

# Les Echos IMMOBILIER

**ENJEUX** Les mises en construction d'habitations neuves plongent en région parisienne, mais pas la demande. Alors que le desserrement du crédit donne un peu d'air financier aux acheteurs, une crise d'offre se profile à la veille des élections municipales de 2026.

## Logement: les signaux faibles d'une potentielle reprise en Ile-de-France

Catherine Bocquet

Le secteur de la construction de logements continue de s'enfoncer dans la crise en Ile-de-France. « 6.900 logements neufs ont été mis en vente pour les particuliers sur les neuf premiers mois de l'année contre 11.200 sur la même période de 2023, soit un recul de 38 % », dénombre Julien Pemezec, coprésident de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) d'Ile-de-France. Une chute qui inquiète alors que les ventes de logement sont, elles, restées stables, avec 11.060 réservations sur la même période.

Une raréfaction des biens en vente se profile donc pour les prochains mois, avec des conséquences sur l'ensemble de la chaîne du logement. « Le taux de rotation dans le parc social continue de chuter, déplore Nadia Bouyer, directrice générale d'Action Logement. En Ile-de-France, il n'est que de 4,1 %, soit un mouvement de locataires tous les vingt-cinq ans. Et la situation n'est pas meilleure côté logement intermédiaire, avec un taux de 8,7 % ». Près de 850.000 personnes sont en attente d'un logement social dans la région.

### La reprise au loin

Pourtant, même dans ce contexte sombre, des signaux faibles d'un « mieux » se font jour. Voici un état des lieux à l'occasion du colloque « Comment préparer la reprise ? », organisé par l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), ce mercredi 4 décembre à Paris.

D'abord du côté des taux de crédit et des conditions d'emprunt. « Des facteurs d'amélioration sont présents, avec une inflation ramenée sous les 2 % en glissement annuel en juillet 2024 qui devrait encore per-



Selon un promoteur, « le désir d'être propriétaire est toujours présent, soutenu par un prêt à taux zéro efficient qui permet aux primo-accédants d'acheter ». Photo IP3 Press/MaxPPP

mettre des baisses des taux des crédits à l'habitat dans les prochains mois », considère la Chambre des notaires de Paris. Résultat : un « frémissement sur le marché du neuf », selon Julien Pemezec, avec une hausse des réservations de 10 % au troisième trimestre 2024 comparé au troisième trimestre 2023. « Le désir d'être propriétaire est toujours présent, observe le promoteur, soutenu par un prêt à taux zéro efficient qui per-

met aux primo-accédants d'acheter. »

Autre signe encourageant, le Grand Paris Express et le développement d'un potentiel de 8.000 logements, dont 30 % sociaux et intermédiaires, autour des quartiers de gares. La Société des Grands Projets a signé un partenariat avec l'EPFIF pour mener à bien ces opérations. Enfin, les efforts de grands acteurs comme Action Logement et CDC Habitat jouent un rôle con-

tracyclique : le premier avec son plan d'achat de 30.000 logements en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement), dont 40 % en Ile-de-France ; le second avec l'achat de 17.000 autres logements.

### Des pistes et des solutions

Contraints d'innover, les acteurs du logement formulent des propositions pour offrir des logements abordables. Ainsi, suggère Nadia

Bouyer, « pourquoi ne pas nous autoriser à mettre en vente certains de nos logements intermédiaires avant les dix ans de détention qui nous sont imposés, grâce à un contrat de location-accession ? Ou bien élargir les zones de TVA à 5,5 % pour encourager l'accession, sous plafonds de prix et de ressources dans les zones les plus tendues d'Ile-de-France ? »

Des propositions pour l'heure non débattues dans la sphère législative. Tout comme celles visant à faciliter le retour d'investisseurs institutionnels, même si « pour l'heure, la rentabilité ne fonctionne pas au regard du coût de l'argent et d'une offre qui s'est raréfiée », observe Chrystèle Villotte, conseiller en investissement résidentiel.

Autre piste : densifier la ville déjà construite, par exemple en surélevant les immeubles, comme l'encourage le dernier plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Paris, ou grâce à la transformation de bureaux vacants en logements, ou encore par la division de parcelles, souvent bloquée par des PLU. « La réserve foncière existe dans les villes et dans le respect d'objectif de Zéro Artificialisation nette, estime David Lacroix, président du pôle habitat de la Fédération française du bâtiment Ile-de-France. Pourquoi ne pas autoriser plus largement le détachement de parcelles occupées en partie par des maisons ? »

### Le chaud et le froid

Des modèles innovants d'accession à la propriété émergent aussi, mis en place par des banques, des promoteurs ou de nouveaux venus comme Neoproprio. Le concept proposé par cette start-up est le suivant : un fonds immobilier achète le logement auprès du promoteur et le cède à un acheteur

# 6.900

LOGEMENTS NEUFS mis en vente sur les neuf premiers mois en 2024

# 11.200

LOGEMENTS NEUFS mis en vente sur les neuf premiers mois en 2023

pour une durée de vingt-cinq ans via la signature d'un bail emphytéotique. L'acheteur ne finance à crédit que la moitié du prix du bien et s'acquitte, dès son entrée dans les lieux, d'une redevance mensuelle fixe. Il peut, à l'issue des vingt-cinq ans, activer une option d'achat définitive ou une option de sortie anticipée.

D'autres indicateurs plus négatifs persistent cependant. Ainsi, la rareté à venir de l'offre et les élections municipales de 2026 qui devraient freiner dès l'an prochain la délivrance de permis de construire. Sans oublier les incertitudes fiscales qui planent en continu sur le secteur.

Et si les annonces sur l'augmentation du montant des donations (qui permettraient d'alimenter les apports de jeunes ménages) ou l'assouplissement des contraintes en matière de performance énergétique des logements donnent quelques « espoirs » à certains, d'autres mesures sont perçues avec crainte. Ainsi, l'annonce par le Premier ministre d'une hausse des droits de mutation à titre onéreux de 0,5 % a été qualifiée par les professionnels du logement de « très mauvais signal ». ■

## « Histoires et avenir des villes », l'analyse de Jacques Attali

Des premières cités aux mégapoles d'aujourd'hui, l'essayiste revient sur la création et le devenir de ces ruches humaines. Entre fascination et effacement, il avance des pistes pour les rendre plus vivables, en particulier pour faire face au réchauffement climatique.

Yves Vilaginés

Auteur prolifique de fiction, de théâtre, de biographies et d'essais, Jacques Attali vient d'ajouter à sa série « Histoires et avenir » un opus sur les villes, après ceux sur la consolation, les médias, l'alimentation, la mer et la modernité. L'ouvrage compte 460 pages dont l'essentiel, dix des douze chapitres, est une topographie historique des développements urbains, de 300.000 ans avant notre ère à nos jours.

Le tout constitue un imposant empiement de faits, de statistiques, d'anecdotes, de résumés d'études. Un concentré d'informations qui risque, parfois, d'étourdir le lecteur. Mais avec un peu de ténacité, on

finir par toucher sa récompense. La partie la plus stimulante de l'essai se concentre sur les deux chapitres finaux. Jacques Attali y joue alors à l'oracle, en analysant les avenir potentiels des villes. Voici trois faits majeurs à retenir de cet ouvrage.

### 1 Les villes naissent, grandissent et meurent

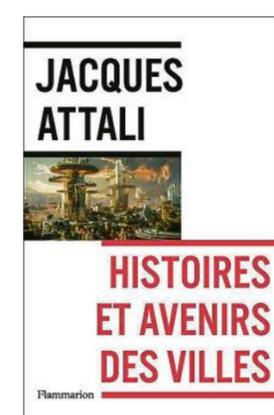
Depuis Çatalhöyük, fondée vers -7000 en Anatolie, première « presque-ville », et Uruk en Mésopotamie fondée vers -4000, considérée, elle, comme la première vraie ville, les humains n'ont jamais cessé de se regrouper pour mieux vivre ensemble. Toujours plus nombreux, ils ont ainsi renforcé leur sécurité et leur approvisionnement, mutualisé et spécialisé leurs compétences... Désormais, la moitié de l'humanité vit dans des villes et, selon les dernières projections, ce seront les deux tiers d'ici vingt-cinq ans.

« Une ville finit par être une personne », a écrit Victor Hugo. La zone urbaine est un lieu mais également, une construction sociale. Une ville naît, se développe et meurt. Lentement parce que détrônée par une

autre ville plus attrayante, brûlée vive par des assaillants belliqueux, ensevelie par les cendres d'un volcan en éruption... Pour Jacques Attali, les plus grandes menaces qui pèsent aujourd'hui sur les villes sont presque toutes liées au changement climatique : dômes de chaleur de plus en plus fréquents, sécheresses à répétition, montée des eaux. Avec une élévation du niveau de la mer de 1 à 4 mètres d'ici la fin du siècle, de nombreuses villes proches du littoral risquent la submersion.

### 2 Les grandes villes sont souvent des enfers

Déchiffrer l'organisation spatiale et politique des villes est une clé de compréhension des enjeux économiques et des relations de pouvoir. La ville consacre en moyenne 40 % de son PIB aux services à ses habitants : voirie, eau, santé, transports, etc. Mais elle a aussi favorisé l'émergence de ce que l'auteur appelle « l'économie de la mort », l'effacement peu à peu sur son territoire de la production d'énergie et de l'agriculture. D'où l'usage inten-



sif des énergies fossiles et la prédominance d'une alimentation malsaine.

Plus une ville grandit, plus elle a tendance à devenir inégalitaire. Les riches se regroupent dans les meilleurs quartiers, les pauvres sont parqués, le plus souvent en périphérie. D'une façon générale, la ville maltraite les plus vulnérables : les femmes, les enfants et les handicapés. Elle favorise la violence et les

trafiquants. « Si rien n'est fait, écrit Jacques Attali, ce seront des prisons à ciel ouvert. » Car, en réaction, le contrôle social des populations se renforce grâce aux outils numériques de surveillance.

### 3 Les villes changent pour rester attractives

« Les villes portent les stigmates du temps, occasionnellement les promesses d'époques futures », écrit Marguerite Yourcenar dans « Les Mémoires d'Hadrien ». C'est un parfait résumé de l'immense chantier pour faire des villes du XXI<sup>e</sup> siècle des lieux inclusifs et vivables.

Jacques Attali n'emploie pas le terme « inclusif », mais il insiste sur la prise en compte des besoins particuliers des différentes populations : les femmes, les enfants, les personnes à mobilité réduite, les travailleurs étrangers, les minorités sexuelles... La ville doit être un endroit sûr et praticable. Face à l'urgence climatique, elle doit aussi transformer sa géographie avec plus d'îlots de fraîcheur, un bâti plus durable, un air respirable de qualité.

Enfin, pour rester attractive, la ville doit aussi être accueillante aux touristes, aux artistes, aux entrepreneurs. Pour l'auteur, il faut enfin rééquilibrer la relation entre zones urbaines et campagnes, mettre un peu de l'un dans l'autre et vice versa. Dans sa conclusion, Jacques Attali exprime le vœu « d'avoir fait comprendre l'extraordinaire fragilité de ce sommet de la civilisation : la ville ». ■

« Histoires et avenir des villes », de Jacques Attali (éd. Flammarion, 460 pages, 24 euros).

### Sur le Web

● **LOGEMENT**  
La douloureuse et complexe densification d'Argenteuil

● **ENVIRONNEMENT**  
Ville durable : des innovations « vertes » au banc d'essai

● **HIGH-TECH**  
L'intelligence artificielle, promesse majeure pour l'immobilier  
Sur [lesechos.fr/thema](https://lesechos.fr/thema)

# Avant les municipales 2026, le risque d'une année blanche pour l'immobilier neuf

**ANALYSE** Les prochaines élections locales auront lieu dans seize mois. D'ici là, dans un contexte de crise de la construction et de suppression de subventions aux collectivités, les maires futurs candidats pourraient bien geler les permis de construire.

Catherine Bocquet  
et Léo Da Veiga

Alors que la Banque centrale européenne vient d'annoncer une seconde baisse de ses taux directeurs pour la fin d'année 2024, le marché immobilier aurait pu s'attendre à une embellie dès 2025. Le coût des prêts bancaires fléchissant, un plus grand nombre d'acheteurs potentiels devraient obtenir un accès au crédit. Mais si les acquéreurs sont davantage solvables, l'offre de logements, elle, reste en berne : la construction ne devrait en effet pas redémarrer de sitôt. Voici un état des lieux à l'occasion du colloque « Comment préparer la reprise ? », organisé par l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), ce mercredi 4 décembre à Paris.

C'est en tout cas ce qu'affirme Philippe Laurent, maire (UDI) de Sceaux (Hauts-de-Seine) et vice-

président de l'Association des maires de France. Il estime que la crise est bien plus structurelle qu'il n'y paraît, et selon lui « la reprise de la construction n'interviendra certainement pas en 2025, ni même dans les deux ou trois années suivantes ».

Pour que de nouveaux logements soient construits, il faut certes des acquéreurs intéressés mais surtout que les villes délivrent les permis de construire. « Or, entre l'enjeu politique, surtout en période préélectorale, et l'état de la fiscalité et des finances des collectivités, aucun maire n'a aujourd'hui d'intérêt à signer de nouveaux permis de construire », affirme l'élu local.

Sur le premier point, il constate en effet que l'acte de construire est devenu presque unanimement rejeté par les habitants. « A une époque, certains voyaient l'accroissement de leur commune comme l'opportunité de bénéficier de plus de services et de commerces. Aujourd'hui, ils craignent au contraire que ces services soient surchargés et voient dans tous

travaux une dégradation de leur qualité de vie par la bétonisation », assure Philippe Laurent.

Le NIMBY (Not in my backyard), acronyme illustrant le rejet par les habitants d'un projet de construction à proximité de chez eux, joue à plein et rares sont les maires futurs candidats à vouloir courir le risque de promettre des grues de chantier.

Exemple en Seine-Saint-Denis, à Rosny-sous-Bois, commune comptant de jolies meulières mais aussi de grandes barres HLM. « Moins de 66 % de permis accordés en logement collectif. Notre première ambition est de préserver le cadre de vie », est-il inscrit sur un panneau d'affichage en cœur de ville. Ici, le précédent maire avait voulu construire une tour de 300 logements et de 50 mètres de haut.

## Des projets malgré tout

C'est une tradition républicaine : dans l'année précédant une élection municipale, la signature de permis de construire est souvent reportée à

plus tard. « Les élus qui lancent des projets de logement sont ceux qui, soit disposent d'un foncier à requalifier, soit doivent rattraper leur quota de logements sociaux imposé par l'article 55 de la loi SRU », résume un promoteur dont une opération en deuxième couronne ne verra pas le jour ou, à tout le moins, pas avant un moment.

Et d'accorder des excuses aux élus : « Mais tout s'entend. Les communes sont exsangues sur les dotations et autres financements, les habitants attaquent les permis et les maires n'ont désormais plus la main sur les attributions dans les HLM qu'ils peuvent construire. »

Avec l'annonce d'un prélèvement de plusieurs milliards d'euros sur les collectivités, les maires, même ceux désireux de continuer à construire, deviennent velléitaires. « La suppression de la taxe d'habitation, dont la compensation n'est pas revue pour prendre en compte les nouveaux logements, enlève tout intérêt fiscal au développement démographique. D'autant que la taxe foncière bénéficie, elle, d'un abattement pendant deux ans. On n'en perçoit donc les bénéfices que plusieurs années après le lancement du projet, alors que les services publics, eux, doivent être financés tout de suite », note Philippe Laurent.

Les difficultés sont réelles mais n'empêchent pas cependant certains élus de porter des opérations. « Bloquer les permis de construire est une hérésie mais il ne faut pas pour autant construire n'importe où et n'importe comment, considère Camille Gicquel, adjointe à l'urbanisme du maire d'Argenteuil (Val-d'Oise). Nous faisons partie des maires bâtisseurs sous réserve que la construction apporte de nouvelles fonctions à la ville. »

Et de développer : « Si les maires sont parfois réticents à construire, c'est aussi parce que certains développeurs fonciers se sont précipités sur des terrains, ont proposé des prix exorbitants qui les conduisaient à construire des typologies de logements et des formes architecturales qui n'avaient aucun sens... » Il n'empêche, là aussi, les projets sont souvent ralentis par des oppositions frontales. ■

# « Bâtir du logement n'est plus aussi intéressant pour les collectivités »

Pierre Bell-Lloch, le maire PCF de Vitry-sur-Seine, s'interroge sur la poursuite de sa politique d'aménagement et de construction. En cause : le manque de financement pour assurer le fonctionnement de nouveaux services publics.

Propos recueillis par  
Audrey Guettier

A l'approche des élections municipales, les élus municipaux sont prudents. Ils doivent construire du logement sur leur commune pour répondre à la demande, mais à quel prix pour les services publics locaux ? Pierre Bell-Lloch, maire (PCF) de Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne), hésite à bâtir de nouveaux logements, car il sait qu'il lui sera difficile de financer le fonctionnement de nouveaux services publics.

**PIERRE BELL-LLOCH**  
Maire de  
Vitry-sur-Seine

ment peuvent s'élever jusqu'à 500.000 euros par an pour le personnel, l'entretien et les fluides. Nous avons réussi à financer la première avec des aides, la deuxième est pour l'instant en attente, faute de soutiens financiers. A côté, il faut aussi construire des espaces culturels et un gymnase pour accueillir la pratique sportive des élèves. Donc nous nous interrogeons sur la possibilité d'accueillir de nouvelles populations, si nous ne pouvons pas étendre nos services publics.

## Alors que les finances publiques sont dans le rouge, comment bâtir ces équipements publics ?

Avec la disparition de la taxe d'habitation, bâtir du logement n'est plus aussi intéressant pour les collectivités. D'autant que le logement social rapporte moins que la construc-

tion de logements par le privé qui nous assure un revenu grâce à la taxe foncière. Même si l'Etat soutient avec des subventions comme dans le cadre de la politique « Territoires engagés pour le logement », cela reste un soutien à l'investissement, mais pas au fonctionnement. Sur les dix dernières années, notre budget pour le fonctionnement des services publics s'est dégradé avec environ 10 millions d'euros de moins chaque année. Il faudrait mettre en place une fiscalité incitative pour soutenir les services publics locaux.

## A l'approche des élections municipales, peut-on encore être un maire bâtisseur ?

Aujourd'hui, nous accueillons nos nouveaux habitants avec des services publics qui ne sont plus en mesure de les accepter. Certains maires doivent fermer leurs piscines, leurs patinoires et leurs théâtres, faute de moyen pour les faire fonctionner. A Vitry-sur-Seine, nos associations sportives, nos gymnases et piscines sont débordés. Nos services publics se dégradent avec moins de crèches, moins de propositions culturelles, moins d'activités en centres de loisirs. Or, politiquement c'est coûteux. ■

## Les maires peuvent-ils encore construire ?

La construction nous coûte. Pourtant, à Vitry-sur-Seine, nous avons de grands projets d'aménagement. Par exemple, l'opération d'intérêt national des Ardoines sur notre commune prévoit la création de 8.000 logements. Un projet de grande envergure qui nécessite de nouveaux services publics, dont notamment trois écoles pour absorber l'arrivée de nouveaux enfants.

Aujourd'hui, la construction d'une école est estimée aux alentours de 20 millions d'euros. Les dépenses pour son fonctionne-

« Le logement social rapporte moins que la construction de logements par le privé qui nous assure un revenu grâce à la taxe foncière. »



L'acte de construire est devenu presque unanimement rejeté par les habitants. Photo Stéphane Audras/REA

# Quand l'impossible financement des services collectifs freine la construction

A Romainville, la municipalité a engagé depuis quatre ans plusieurs politiques visant à freiner le développement de logements. Le coût d'adaptation des équipements publics devient trop lourd à porter pour la collectivité.

En 2015, la maire (DVG) de Romainville, Corinne Valls, était nommée « maire bâtisseuse de France » par l'Etat. Ayant alors fait construire environ 700 logements dans sa ville de 26.000 habitants, elle recevait ainsi une subvention d'1,5 million d'euros, la plus forte somme décernée pour cette thématique.

Mais cinq ans plus tard, une autre majorité prenait la tête de cette commune de Seine-Saint-Denis, regroupant alors plus de 33.000 habitants, avec une orientation politique toute différente. François Dechy, également classé à gauche, et son adjoint à l'urbanisme, Vincent Pruvost, ont en effet durci le

plan local d'urbanisme de la ville et engagé des périmètres d'attente (bloquant tout projet pendant quelques années).

## Recettes locales en baisse

Les ambitions programmatiques de la ZAC de l'Horloge, qui prévoyait d'accueillir 7.000 nouveaux habitants d'ici 2030, ont même été revues à la baisse avec 600 logements de moins. En jeu : la capacité de la commune à financer les équipements publics demandés par ces nouveaux arrivants.

« Avec le retrait progressif de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), seuls 35 % des propriétaires de la ville contribuent aujourd'hui au financement de nos infrastructures routières. A cela, il faut ajouter la suppression de la taxe d'habitation, qui rend encore moins rentable la construction de logements, alors que les équipements coûtent de plus en plus cher », assène Vincent Pruvost. Outre la hausse des prix de l'énergie et des maté-

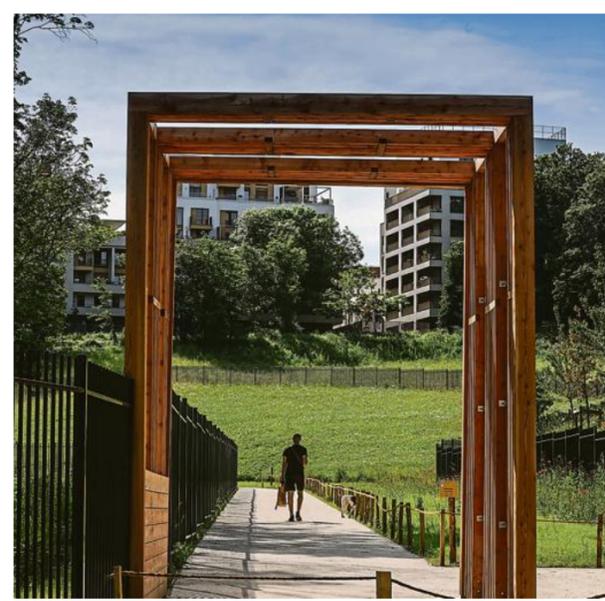
riaux, la raréfaction du foncier augmente le coût d'achat de terrains pour la collectivité. Vingt-cinq millions d'euros seront ainsi nécessaires pour construire un groupe scolaire dans la ZAC de l'Horloge, dont

« Outre la hausse des prix de l'énergie et des matériaux, la raréfaction du foncier augmente le coût d'achat de terrains. »

trois millions pour la simple acquisition de l'emprise. Non prévu dans le projet initial, il était pourtant devenu nécessaire au vu de la croissance démographique.

## Cercle vicieux

« Entre les secteurs d'aménagement décidés sous la précédente mandature et les constructions dans le dif-



La municipalité de Romainville a durci le plan local d'urbanisme. Eric Dessons/JDD/Sipa

de pavillons en immeuble, nous n'avons même plus de salle suffisamment grande pour organiser les cérémonies d'accueil des nouveaux habitants », illustre Vincent Pruvost. D'où sa volonté de freiner drastiquement la construction.

Cependant, estime-t-il, cette politique ne pourra durer qu'un temps. Les périmètres d'attente arriveront sous peu à leur terme et les villes franciliennes sont pressées de construire par les préfectures, dans le cadre des contrats de développement territorial qui visent à développer les territoires autour des futures stations du Grand Paris Express.

« De plus, notre seule recette dynamique repose sur la taxe foncière. Même si in fine les aménagements nous coûtent plus cher, nous sommes donc contraints de nous engager dans ce cercle vicieux en construisant de plus en plus... », déplore l'élu, pour qui la reprise immobilière aura « malheureusement » lieu tôt ou tard. — L. D. V.

# Les abords des gares, terrains privilégiés pour la construction

**STRATÉGIE** En Ile-de-France, communes et promoteurs misent sur les quartiers limitrophes du réseau ferroviaire pour construire des logements et faire face à la rareté de foncier. La proximité des transports assure une bonne commercialisation malgré la crise.

Hugo Robert

Entre la rareté du foncier et la défiance des riverains, il est parfois délicat pour les communes de densifier leur centre-ville. Aussi, les friches industrielles et ferroviaires deviennent de potentiels bouts de ville très prisés des promoteurs. En grande couronne parisienne, des quartiers de plusieurs centaines de logements sortent de terre au pied des gares et trouvent preneurs. Certes plus complexes et plus coûteuses, ces opérations n'en sont pas moins devenues incontournables.

Ainsi, dans la commune de Poissy (Yvelines), la proximité directe des trains de banlieue et des services publics booste la construction d'un immense écoquartier de 2.200 logements. A 500 mètres du terminus du RER A, bientôt desservi par le train Eole, en attendant le prolongement du tram T13, le quartier Rouget-de-Lisle tire son épingle du jeu. Cette friche de 11 hec-

tares longeant la voie ferrée, témoin du passé industriel de la fonderie et de la scierie de la ville, accueille ses premiers habitants.

## Recoudre la ville

Déjà 600 logements ont été livrés et 130 vont bientôt suivre, en accession à la propriété, en Logement locatif intermédiaire (LLI) ou en logements sociaux. « Cela se vend bien. Nous n'avons pas eu tant que ça de problème de commercialisation. Pas mal de promoteurs viennent toquer à la porte », témoigne Mélanie Durand, chef de projets chez l'aménageur du quartier Citallios. Le rythme de commercialisation marque un peu le pas, mais le projet n'est pas revu à la baisse et continue d'attirer de futurs propriétaires. Les prix oscillent autour de 5.000 euros le mètre carré.

Beaucoup de jeunes familles, de personnes intéressées par la démarche d'écoquartier ou qui voulaient se rapprocher de la gare viennent se renseigner. « Un des éléments

clés de la commercialisation a été la création d'un front bâti pour limiter les nuisances aériennes des voies ferrées », précise Mélanie Durand. Une attention particulière a été portée à la finition des façades visibles depuis les trains. « C'était une volonté forte de la commune car la façade nord est aussi la vitrine de la ville », ajoute Alexandra Pau-Riclet, directrice des grands projets urbains à Poissy.

L'urbanisation de ces friches permet aussi aux communes de relier des quartiers entre eux et d'étendre le périmètre de leur centre-ville. « L'un des enjeux fort est de créer une accroche avec les quartiers existants, notamment Saint-Exupéry jusqu'à la forêt de Saint-Germain », pointe Mélanie Durand. L'aménageur et la ville planchent déjà sur un autre bout de terrain de 4 hectares, encore plus près de la gare. « Avec Citallios, on souhaite lancer une étude de densification sur le triangle Robespierre, même si la ville souhaite préserver l'identité des petites

maisons individuelles », complète Alexandra Pau-Riclet.

De l'autre côté de la Seine, à Pontoise (Val-d'Oise), la même volonté de densifier le centre-ville en préservant son identité s'est matérialisée dans l'aménagement du quartier de gare livré en 2022. Près de 150 appartements, une résidence étudiante et une résidence senior ont trouvé preneur sur une friche d'1,7 hectare de la SNCF par Eiffage Aménagement. « C'était une belle opportunité, c'est difficile de faire de l'urbanisme au milieu des bâtiments protégés », explique Robert Dupaquier, adjoint à l'urbanisme.

L'opération de Pontoise cohabit toutes les cases. « Nous n'intervenons plus que sur des friches urbaines en pied de gare comme ici à Pontoise, sur de fonciers plus petits et plus complexes », illustre Pierre-Henri Belière, directeur de programme chez Eiffage Aménagement.

## Concilier logements et emplois

Dans la commune mitoyenne de Cergy, c'est tout le quartier de gare du Grand Centre qui est en cours de rénovation. Autour de la gare, en pleins travaux, des centaines de logements vont être construits à la place de bureaux. « La densification doit se faire là où sont les commerces et les moyens de transport. Et on remarque que plus on s'éloigne des pôles de transports, plus la commercialisation est lente », indique le maire (PS) de la ville, Jean-Paul Jeandon.

Dans l'ancienne ville nouvelle, la construction de logements va de pair avec l'activité économique via la réhabilitation de locaux d'activités. « La densification doit permettre de rapprocher les personnes de leur lieu de travail. Il faut à la fois de l'habitat, de l'activité commerciale et des entreprises autour des gares, justifie l'élu local. Mais la bataille du foncier et de son coût sera très importante pour ces opérations de requalification. » Alors que la commune a largement revu à la baisse les objectifs de construction de logements en faveur de l'immobilier d'entreprise, le plus dur reste donc à venir. ■

# Au Blanc-Mesnil, la croissance reste une priorité

La plupart des maires d'Ile-de-France ont le pied sur le frein concernant les permis de construire. La commune de Seine-Saint-Denis fait figure d'exception avec 8.000 nouveaux logements programmés.

Léo Da Veiga

Alors qu'une crise immobilière réduit drastiquement la mise en chantier de logements, en France et plus particulièrement l'Ile-de-France, certaines communes font figure d'exception. Au Blanc-Mesnil (Seine-Saint-Denis), trois quartiers s'apprentent à être redessinés, cumulant près de 8.000 nouveaux logements à construire en moins de dix ans.

Un développement très important pour cette ville de 60.000 habitants en deuxième couronne parisienne, mais un développement totalement assumé. La municipalité explique vouloir gentrifier la commune qui comptait 50 % de logements sociaux en 2014, date d'un changement de majorité municipale, passée du parti communiste au centre droit. La ville souhaite rééquilibrer sa sociologie, notamment pour favoriser son développement commercial. Une ambition difficile à tenir, alors que la hausse des taux d'intérêt bloque de nombreux acquéreurs potentiels.

« Les promoteurs préfèrent vendre en bloc à des bailleurs sociaux, quitte à rogner sur leur marge, pour être certains de commercialiser leurs programmes. Mais c'est justement ce que nous ne voulons pas. Notre souhait est de recréer des quartiers à vivre, avec une quasi-intégralité de logements vendus sur le marché libre à destination de propriétaires occupants », assure Thierry Meignen, ancien maire (LR) du Blanc-Mesnil. Il a laissé son siège en 2021 à Jean-Philippe Ranquet pour devenir sénateur, mais a pris le titre de « président de la majorité municipale ».

Résultat : certains programmes sont ralentis, mais la ville garde le cap, surfant sur une certaine attractivité. « Nous sommes extrêmement bien desservis en transports, avec deux autoroutes, deux gares du RER B et, surtout, deux futures stations du Grand Paris Express. La délinquance a

largement baissé depuis dix ans, ce qui nous donne une belle image de ville tranquille », assure l'élu local.

Surtout, son relatif éloignement de Paris permet d'y proposer des prix raisonnés. « Le mètre carré est en moyenne à 4.200 euros. Soit deux fois moins que des villes limitrophes de la capitale comme Saint-Ouen », note Joris Delapierre, directeur régional Ile-de-France du promoteur Nexity. Cela permet d'attirer des primo-acquéreurs, qui ont besoin d'acheter relativement vite pour accueillir un enfant par exemple. » Malgré un problème de désistements massifs, lié à la difficulté d'obtenir un crédit, le promoteur l'assure : « Trouver des acquéreurs est assez facile car le département dans son ensemble est en tension. »

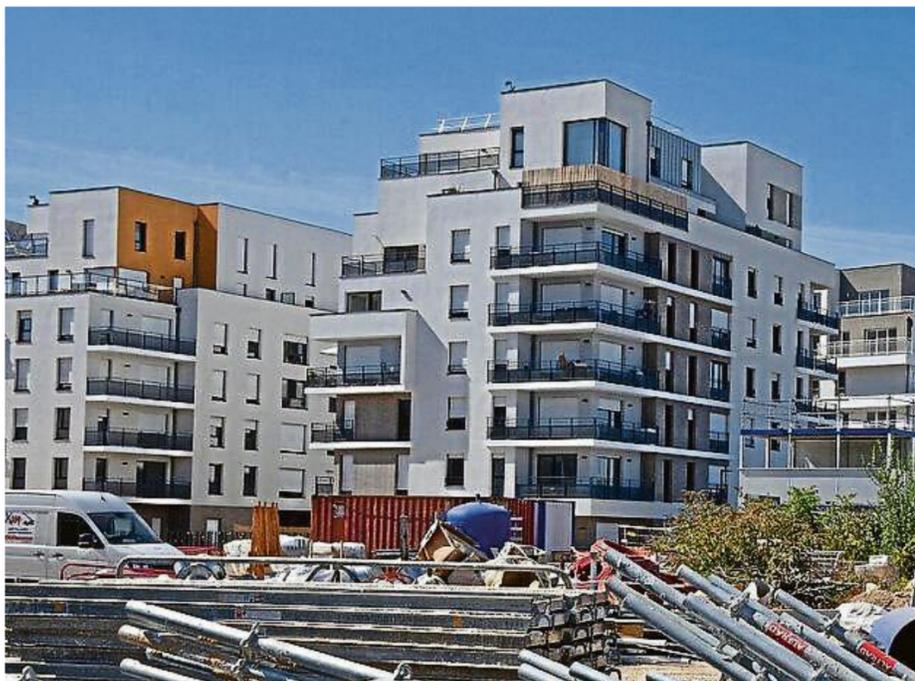
## L'offre crée la demande

La crise de la demande se fait plutôt ressentir dans des territoires plus cossus comme les Hauts-de-Seine, portés par un marché de second accédants qui doivent d'abord vendre leur bien avant d'en racheter un. En Seine-Saint-Denis, malgré beaucoup de foncier à bâtir, notamment d'anciennes friches industrielles, c'est plutôt l'offre qui pêche.

« Il est devenu très difficile de faire accepter nos programmes par les habitants et même par les maires. Ils ont en effet des difficultés à financer de nouveaux équipements publics pour assumer ces nouveaux habitants et préfèrent toujours temporiser à l'approche des échéances électorales », constate Joris Delapierre.

Des difficultés éludées au Blanc-Mesnil. « Nous assumons pleinement de construire, et avons remporté les dernières élections dès le premier tour avec ce programme », explique Thierry Meignen. Pour ce qui est des équipements, il assure avoir moins de besoins que d'autres communes.

« Un bon tiers des arrivants sont des seniors et les autres sont plutôt des cadres qui, statistiquement, ont peu d'enfants. Nous avons donc moins de places à fournir dans les écoles, même si nous avons réservé plusieurs terrains pour d'éventuels nouveaux groupes scolaires. Cela nous permet à l'inverse de proposer de généreux espaces verts, dont l'aménagement est bien moins coûteux », note l'ancien maire. ■



A Poissy, dans le nouveau quartier Rouget-de-Lisle longeant la voie ferrée, une résidence étudiante de 150 logements et plus de 150 appartements ont été livrés en juillet. Photo LP/Aubin Laratte

## « L'Etat doit accompagner financièrement l'acte de construire »

La construction de logement tourne au ralenti. La situation est particulièrement critique en Ile-de-France, où 1,3 million de personnes sont considérées comme mal logées. Jean-Philippe Dugoin-Clément, président de l'EPFIF et vice-président de la région, livre son analyse sur une possible sortie de crise.

Propos recueillis par Catherine Bocquet

L'Ile-de-France n'échappe pas à la crise que vit le logement un peu partout en France. Philippe Dugoin-Clément, président de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et vice-président de la région chargé de la région, pose le constat et revient sur les principaux obstacles auxquels le territoire francilien est confronté. Un entretien accordé à l'occasion du colloque « Comment préparer la reprise ? », organisé par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), ce mercredi 4 décembre à Paris.

Quel est votre regard sur la situation du logement en Ile-de-France ?

**JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT**  
Président de l'EPFIF

La crise du logement s'aggrave en Ile-de-France, avec un déficit de construction neuve qui n'a fait que s'accroître depuis les municipales de 2020 et plus encore depuis 2022. L'Ile-de-France ne se distingue pas en la matière du reste de la France, mais elle affiche malgré tout deux particularités. D'abord, c'est la région métropolitaine où la situation du logement est la plus critique, avec plus de 10 % de la population francilienne mal logée, soit 1,3 million de personnes.

Ensuite, c'est celle où le niveau de production de logements est le plus important, grâce notamment aux chantiers en cours et à venir autour des gares du Grand Paris Express, aux grandes zones d'aménagement concerté (ZAC) en développement et aux projets portés par des établissements publics d'aménagement (EPA). Les poids du décisionnel, de l'Etat et de la croissance économique et démographique y contribuent aussi.



Jean-Philippe Dugoin-Clément. Photo DR

Où se situe alors le blocage ? Reste-t-il du foncier disponible ?

Le marché du logement, disparaté entre Paris, la petite et la grande couronne, a été mis à l'arrêt ou au ralenti, notamment en raison de la baisse du pouvoir d'achat et de la capacité d'emprunt des ménages. Le foncier en soi n'est pas un sujet : il y en a, il en reste et il y en aura. Le

problème est plutôt son coût. Le Schéma directeur environnemental de la région Ile-de-France (SDRIF-E) qui vient d'être voté fixe la trajectoire francilienne : 10.500 hectares restent ouverts à la construction pour du logement, mais aussi pour de l'activité et des équipements. Et, si une diminution de l'extension foncière est nécessaire pour tendre vers le zéro artifi-

cialisation nette, la logique de l'aménagement s'oriente vers le recyclage urbain. On recense 4.600 hectares de friches et 32.000 hectares de zones d'activités économiques artificialisées appelées à muter. Le gisement du foncier à transformer est donc important, mais le recyclage urbain coûte cher et prend plus de temps qu'une construction ex nihilo. Il faudrait donc mettre en place des outils économiques d'accompagnement d'une forme de responsabilisation de l'utilisation du foncier. Aujourd'hui, le niveau de TVA et les normes sont les mêmes, que l'on procède à du recyclage ou à de l'extension urbaine. Les études préalables, coûteuses, sont identiques pour une friche artificialisée et une autre qui ne l'est pas. Nous manquons de la « boîte à outils » nécessaire à la transformation du foncier.

Est-ce le seul sujet d'attention selon vous ?

Non. La relance de la production du logement passe aussi par la solvabilité des ménages, par le fait de redonner de la capacité d'investissement aux bailleurs sociaux paupérisés par la réduction de loyer de solidarité (RLS) et par le soutien à l'investissement des particuliers,

Il faudrait mettre en place des outils économiques d'accompagnement d'une forme de responsabilisation de l'utilisation du foncier. »

qui est pour l'heure risqué et peu rentable. Il faut par ailleurs, et c'est urgent, instaurer un pacte de confiance entre l'Etat et les maires. L'Etat doit accompagner politiquement et financièrement l'acte de construire. Lors des discussions sur le budget, il est demandé aux collectivités 25 % de l'effort national alors qu'elles représentent 70 % de l'investissement et 8 % de la dette. Les communes seront les plus impactées et, pour un maire d'une commune exsangue après la perte des dotations, de la taxe d'habitation et autres prélèvements, construire du logement s'avère souvent risqué. ■

# Paris La Défense : la longue marche de la transformation de bureaux en logements

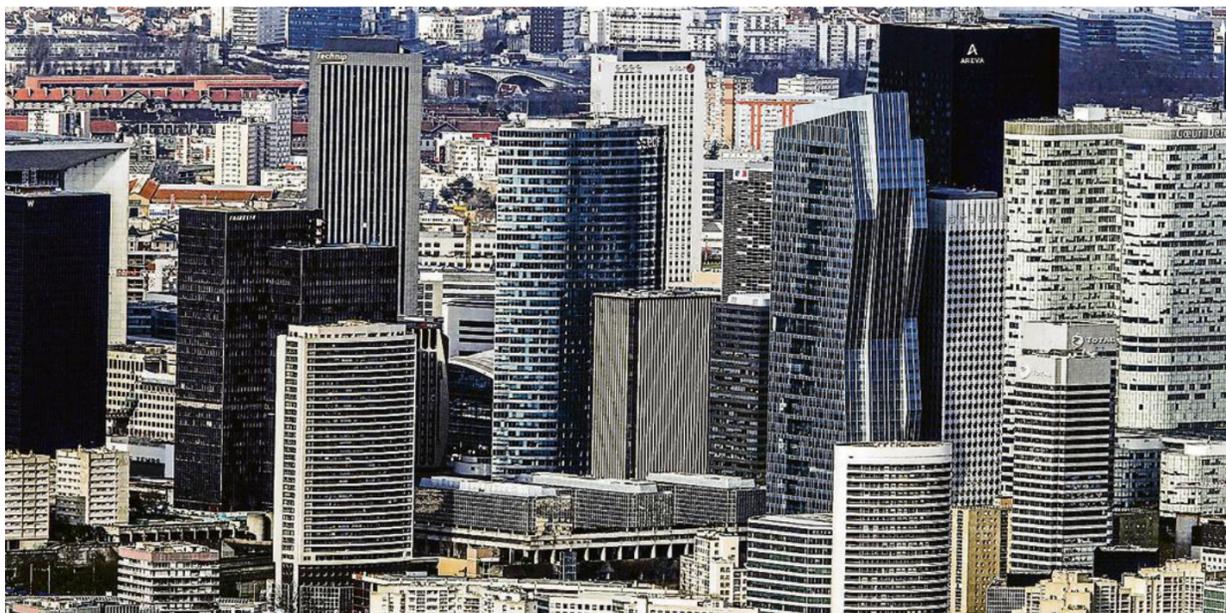
Evolution ou déclin... Dans le célèbre quartier d'affaires, une plus grande mixité est souhaitée par les propriétaires et les utilisateurs des immeubles. Le sujet de l'habitat est l'un des axes clés de cette mutation.

Catherine Bocquet

**A** marche forcée sûrement, le quartier d'affaires Paris La Défense est appelé à se transformer. Accélérer le changement pour ne pas décliné semble même être sa seule alternative : entre taux de vacance grandissant et tours devenus obsolètes, La Défense voit son modèle historique contraint à une mutation profonde.

L'Association des utilisateurs de La Défense (Aude), qui regroupe des entreprises locataires, des propriétaires et des gestionnaires d'actifs, en est convaincue. Elle plaide pour la fin d'un quartier mono-fonctionnel. « *La mixité est indispensable pour améliorer la qualité de vie et donc l'attractivité du quartier*, considère Cédric de Lestrang, administrateur de l'association. *Nous avons tous beaucoup investi en euros et en carbone pour construire un lieu extrêmement bien desservi par les transports, il faut désormais en tirer le maximum en termes d'intensité d'usage.* »

Dans ce contexte, créer du logement est devenu un vrai sujet. « *Cette évolution du quartier est indispensable*, ajoute Xavier Lépine, président de Paris Ile-de-France



Le quartier d'affaires de Paris La Défense, dans les Hauts-de-Seine. Photo Laurent Grandguillot/REA

Capitale Economique. *La spécialisation spatiale a conduit investisseurs et acteurs à développer la même catégorie d'actifs sans tenir compte des évolutions notamment démographiques et en raisonnant sur la base d'une activité économique figée sur un modèle qui n'a plus cours. Un quartier, une ville, doit dépasser le cycle économique.* »

**3,7 millions de m<sup>2</sup> de bureaux**  
A ce jour, un peu plus de 26.000 logements sont recensés dans le périmètre couvert par Paris

La Défense, contre 3,7 millions de mètres carrés de bureaux accueillant 180.000 salariés pour 500 entreprises. Pour parvenir à la mixité, la mutation d'immeubles de bureaux en logement est l'un des axes considérés comme prioritaire par l'Aude. Entre 400.000 et 500.000 mètres carrés de bureaux seraient ainsi à reconvertir, notamment pour créer 5.000 logements étudiants.

Problème : la transformation de bureaux n'est pas vraiment à l'ordre du jour pour les propriétaires.

Parce que techniquement complexe, mais aussi parce que les élus s'y opposent : un maire préfère souvent un immeuble vide assorti de taxe foncière à un bâtiment de logements pour lequel il faudra prévoir

**5.000**  
LOGEMENTS ÉTUDIANTS

pourraient être créés dans le quartier de Paris La Défense

des aménités. Enfin et surtout parce que ces propriétaires ne sont pas prêts à acter dans leurs bilans une baisse de valeur de leurs immeubles vides ou obsolètes, une des conditions permettant au promoteur de tenir l'équilibre financier d'une transformation plus coûteuse qu'une construction ex nihilo.

Pour André Yché, ancien patron de CDC Habitat, la solution pour débloquer la situation serait à la fois d'instaurer une lourde taxe de la vacance et assortir d'un avantage fiscal la transformation en loge-

ments. Tout en soutenant les maires volontaires : « *Lever le risque de permis de construire est une condition juridique parmi les conditions nécessaires pour que les capitaux s'orientent sur de telles opérations* », appuie Xavier Lépine.

## Un territoire d'expérimentation

A La Défense, quelques opérations de transformation ont déjà été lancées, pour créer du coliving ou des résidences étudiantes, la plupart du temps à l'extérieur du boulevard circulaire. « *Le format des tours situées au centre les rend difficilement transformables* », explique Cédric de Lestrang. Selon lui, il serait inenvisageable de créer des copropriétés dans les tours. Le risque d'un « syndrome Beaugrenelle », un quartier de Paris dont les tours se dégradent faute de vote des copropriétaires sur les travaux, serait trop élevé.

Dans cette ambition, le quartier de La Défense devrait continuer de bénéficier du soutien de l'Etat. Le nouveau préfet des Hauts-de-Seine, Alexandre Brugère, s'est déclaré favorable à faire du quartier un « territoire d'expérimentation » sur le champ de l'immobilier, notamment en matière de transformation de bureaux en logements. « *Le Premier ministre a demandé au préfet des mesures d'expérimentation pour trouver de nouvelles opportunités et je m'inscris, sur ce sujet, dans les pas de mon prédécesseur et du président du conseil départemental* », a-t-il indiqué lors d'une rencontre avec la presse. ■

## A Montigny-lès-Cormeilles, le pari de transformer une zone commerciale

Une artère du Val-d'Oise fait l'objet d'une transformation en quartier de ville, avec l'ajout de logements, par un partenariat public-privé composé de la foncière Frey, de la Banque des Territoires et de CDC Habitat. Cette opération complexe doit servir de vitrine.

Hugo Robert

**C**es longues artères commerciales sont le symbole de la « France moche ». Le long des routes, elles occupent les entrées de villes, voire coupent en deux les centres-villes. Elles ne manquent pourtant pas de potentiel avec leurs nombreux terrains libres souvent proches des transports en commun. Au centre du département du Val-d'Oise, dans la commune de Montigny-lès-Cormeilles, un ambitieux programme immobilier promet de transformer l'artère commerciale en un véritable morceau de ville.

Ce linéaire commercial long d'1,5 km accueillera 900 logements d'ici 2030, ainsi qu'une école. Après une longue réflexion de la municipalité pour reconnecter la zone au reste de la ville, c'est un partenariat public-privé qui est aujourd'hui à la manœuvre pour attirer des habitants et renouveler les commerces. Un véhicule composé de la foncière Frey, de la Banque des Territoires et de CDC Habitat a fait de ce projet la vitrine de nombreux autres à venir.

### Opportunité de densifier

Les premiers coups de pelle ont déjà été donnés aux abords de la RD 14 sur le secteur de la patte d'oie d'Herblay-sur-Seine, l'une des plus grandes zones commerciales d'Ile-

de-France. Deux programmes de 144 et de 39 logements sortent de terre, accompagnés de nouvelles cellules commerciales. « *C'est un des enjeux forts de l'urbanisme de demain. Si on veut changer le regard sur ces boîtes à chaussures empilées, il faut urbaniser le commerce à travers des opérations mixtes avec du logement* », explique Thierry Laget, directeur général adjoint de CDC Habitat, chargé de porter la question du logement.

Alors que l'objectif de zéro artificialisation nette restreint les opportunités pour construire des logements neufs, les collectivités se tournent de plus en plus vers leurs zones commerciales en déclin pour se densifier. « *Nous sommes rarement appelés par un maire pour une opportunité foncière en centre-ville. Mais les services des métropoles nous contactent pour transformer leurs zones commerciales car ils y voient le potentiel de développement sans réaction négative des habitants* », souligne Thierry Laget, alors que nombreuses mairies butent sur les recours des riverains opposés à la densification.

« **Si on veut changer le regard sur ces boîtes à chaussures empilées, il faut urbaniser le commerce avec du logement.** »

**THIERRY LAGET**  
directeur général adjoint  
de CDC Habitat

Pour réussir cette opération complexe et attirer les habitants, les partenaires misent sur une diversité de logements. Certains seront sociaux ou en accession à la propriété, mais une grande partie des appartements seront disponibles en Logement locatif intermédiaire (LLI). Ce dispositif permet de louer un logement au montant plafonné pendant quelques années avant de pouvoir l'acheter. « *C'est notre boîte secrète pour sortir des opérations d'importance. Dans le contexte de crise actuel, on ne peut pas partir qu'avec des logements en accession* », explique Thierry Laget.

### 243 zones commerciales potentielles

Il ne s'agit pas seulement d'ajouter du logement sur des terrains inoccupés, mais surtout de créer une harmonie entre les nouveaux habitats et des commerces plus diversifiés que les nombreux magasins d'ameublement déjà présents dans la zone. « *Il faut que le commerce devienne aussi un lieu de vie* », encourage le directeur de CDC Habitat. Sur la zone, le commerce est en déclin avec un taux de vacance de 15 %.

Et les partenaires misent gros sur la réussite de ce programme. « *C'est un exemple illustratif d'un projet complexe. Si on arrive à le concrétiser, on pourra en faire une vitrine* », souligne Thierry Laget. Les trois partenaires ont ainsi identifié 243 zones commerciales en périphérie des villes et aujourd'hui rattrapées par l'urbanisation dans 21 grandes aires urbaines françaises, où près d'un million de logements pourraient être construits. Une opération similaire, de moindre importance, est par exemple menée à Mérignac, en Gironde. ■

## Entrepreneurs, nous sommes à vos côtés.



Sur le site des Echos Entrepreneurs, retrouvez des conseils pratiques, des avis d'experts et des témoignages au plus près de vos préoccupations de dirigeants.

Nos décryptages, portraits, podcasts et newsletters sont sur :

[entrepreneurs.lesechos.fr](https://entrepreneurs.lesechos.fr)



**Les Echos**  
Prenez un temps d'avance