



Spécial

Le Parisien

Urbanisme

Perspectives

Des éclaircies à l'horizon pour le logement

Il existe des solutions pour relancer la construction à prix abordable en Île-de-France.



Dossier réalisé par Nicolas Maviel

LOGEMENT ET CRISE. Deux mots qui sont associés depuis plusieurs mois. Guerre en Ukraine, hausse du coût des matières premières, de l'énergie et taux d'intérêt qui grimpent... Un combo fatal pour les spécialistes du logement et les Franciliens en quête d'un appartement ?

La réponse ne peut pas être toute blanche ou toute noire. La nuance est de mise. D'autant plus que des solutions existent pour relancer la construction de logements et donc proposer aux futurs acheteurs des biens à prix abordables ou

aux locataires des lieux de vie correspondant à leurs attentes et besoins. C'est dans ce cadre que s'ouvre ce mercredi matin le colloque annuel de l'Établissement public foncier d'Île-de-France au théâtre de l'Alliance française (VI^e).

« Depuis un an le prix des matières premières baisse et ça rend la construction plus abordable, note immédiatement Bertrand Blanpain, président du directoire d'Arkéa Banque. Le risque désormais, ce sont les défaillances des constructeurs. Certains sont allés trop loin dans les prix de vente, notamment dans les grandes métropoles. » Il est vrai que face à une demande sans cesse croissante, les prix

de l'immobilier neuf ont flambé ces dernières années. Désormais, ne vaut-il pas mieux commercialiser du neuf un peu moins cher mais vendre, plutôt que de voir des programmes stagner et ne pas trouver preneur ?

Mixer les usages

La question est posée. A fortiori quand les taux d'intérêt sont également en train d'entamer une légère décrue. Certes, on ne reviendra pas tout de suite au 1% connu il y a trois ou quatre ans, mais après avoir atteint 4,5%, on est aujourd'hui à 3,5 ou 3,4% et la Banque centrale européenne devrait encore agir pour baisser les taux.

Si un premier pan du monde du logement doit logiquement retrouver des couleurs, il faut tout de même que ce secteur se réinvente et appuie sur l'accélérateur dans plusieurs domaines.

Construire sur des friches industrielles – nombreuses dans la région –, bâtir sur d'anciens parkings de centres commerciaux aujourd'hui largement désertés à cause des nouvelles habitudes de consommation, transformer des immeubles entiers de bureaux en programme mixte mêlant accession à la propriété, résidence seniors ou étudiants, coworking et commerces est aussi possible. Tout comme développer le concept du bail

réel solidaire qui permet d'acheter à moindre coût.

« Lorsque nous souhaitons racheter des locaux pour les transformer en 2020, nous devions vraiment convaincre nos interlocuteurs, précise Katelle Le Guillou, directrice générale de la Foncière de transformation immobilière. Mais, désormais, des bureaux vides ça coûte cher. C'est ainsi que tous les ans nous en rachetons pour y produire 1 500 logements. Nous avons ainsi des programmes comme au 5, rue Jourdain à Paris (XX^e) où nous transformons un garage pour en faire du locatif intermédiaire ou encore pour le 43, rue Laborde (VIII^e), où nous gardons la façade d'un

garage Art déco, mais aussi 7-9, rue des frères Morane (XV^e). D'autres projets existent aussi à Colombes (Hauts-de-Seine). Ils mêlent locatif social et intermédiaire mais aussi bail réel solidaire (BRS), logements étudiants et aussi de l'accession libre. Cette mixité est importante et a du sens. »

Transformer l'existant, que ce soit une friche ou un immeuble de bureaux. Agir sur le prix à travers le BRS. Des leviers existent déjà mais doivent être poussés pour répondre à une demande toujours plus forte et qui le sera sûrement encore davantage dans les prochains mois, si obtenir son crédit immobilier devient plus facile.

Mutation

Bureaux et usines font place aux résidences

Les coûts de construction ont bondi ces dernières années. Pour autant, les besoins en logements sont toujours très importants. Construire sur l'existant fait partie des pistes pour mettre sur le marché des appartements à des prix modérés.

LA VENTE de logements neufs en Île-de-France a connu un léger rebond au 3^e trimestre : +10 % par rapport à la même période l'an passé, selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) qui vient de publier ses derniers chiffres. Ceci démontre une situation en évolution positive du marché. En revanche, le nombre de constructions est, lui, toujours en baisse, pour ne pas dire en chute libre avec -43 % d'offres ! Un chiffre qui donne le vertige.

« Pour la région, la baisse des autorisations de logements (51 400) est de -11,2 % sur 12 mois à la fin du 3^e trimestre 2024. Les mises en chantier baissent de -22,5 % sur 12 mois (42 200 logements commencés) », explique-t-on à la FPI, en citant des sources gouvernementales. Une fois le constat posé, il faut trouver des solutions pour avancer sur un dossier épineux et surtout crucial pour l'ensemble des Franciliens.

■ Dépolluer et construire sur des friches

L'Île-de-France regorge, que ce soit en petite comme en grande couronne, d'anciens sites industriels laissés plus ou moins à l'abandon. Certains propriétaires ne savent pas trop à qui les confier pour réaliser une opération financière quand

d'autres attendent purement et simplement de les vendre pour garder un actif potentiellement rentable dans leur portefeuille.

Brownfields, l'un des spécialistes des opérations de reconversion de friches, est à l'affût des opportunités. « Nous convertissons les friches industrielles ou les parcs d'activités en autre chose. Nous en faisons des quartiers résidentiels, des résidences gérées et bien évidemment derrière tout ça du logement », souligne Yann Doublier, son directeur général.

C'est ainsi que 1 000 logements ont déjà vu le jour dans la région sous la houlette de ce promoteur. « Nous remontons très très en amont dans nos opérations en allant parfois directement chez l'industriel. On le débarrasse de son terrain et de ses responsabilités environnementales que nous endossons alors après que notre bureau d'études a évalué les coûts et le seuil de dépollution que nécessite l'opération. On enlève une énorme épine du pied à certaines entreprises. C'est ainsi que nous avons du foncier pour pas cher. Nous troquons de l'ingénierie technique et du jus de cerveau contre une friche à prix abordable », détaille le spécialiste.

Dans les programmes qui suivent, on retrouve ainsi

40 % de logements sociaux ou à prix abordables à -15 % par rapport au marché classique. Yann Doublier de conclure : « Nous sommes outillés pour construire à prix optimisés en maîtrisant tous les coûts. » Les projets du Blanc-Mesnil (Seine-Saint-Denis) sur le terrain d'une ancienne usine de fabrication de tubes métalliques ou encore à la ZAC Ivry-Confluences (Val-de-Marne) sur l'îlot Gambetta en témoignent.

■ Convertir les bureaux en logements

Fin juillet, André Yché, ancien président du directoire puis du conseil de surveillance de CDC Habitat, a remis au ministre délégué au logement de l'époque, Guillaume Kasbarian, un rapport sur l'élaboration d'un cadre réglementaire et financier propice à la transformation d'actifs immobiliers, notamment en logements.

Et le moins que l'on puisse dire c'est que ce consultant n'y va pas avec le dos la cuillère. « Le vrai problème, c'est qu'il y a une approche mono fonctionnelle et que nous devrions tendre vers le multifonctionnel dans laquelle l'habitat trouverait une place significative. Il faudrait pouvoir mélanger bureaux et logements. Et aujourd'hui, la technologie est mûre pour réaliser ces transformations. C'est d'autant plus indispensable que nous avons 28 millions de m² marchands de bureaux en Île-de-France dont plus de 5 millions sont vacants. Et dans les trois ou quatre prochaines années ce dernier chiffre va grimper à 8 ou 10 millions. »

C'est dans cette optique qu'il préconise ardemment la réalisation de constructions mixtes pour remédier à une crise qu'André Yché juge structurelle. Mais pour y parvenir, il faut convaincre les entreprises de vendre certains de leurs actifs inoccupés mais aussi les élus de se séparer de locaux qui rapportent des taxes. « Des investisseurs



préfèrent survaloriser les actifs qu'ils possèdent. En gardant leurs bureaux dans leurs actifs, ils leur donnent une valeur très différente de la réalité, analyse l'auteur du rapport. Mais la solution est d'agir, via un arsenal législatif, notamment dans le code de la construction, en augmentant les taxes sur les bureaux vides depuis plus de deux ans. Là, la valeur des actifs baissera et ils voudront vendre. Il sera alors possible de réaliser des opérations avec de l'habitat, du coworking, de l'hôtellerie et même une partie dédiée aux personnes âgées. » Et André Yché d'ouvrir une nouvelle porte : « En fait, dès la mise en route d'un projet de bureaux, il faudrait prévoir sa réversibilité. »

Une philosophie globale également partagée par Sharon Elbaz, le président de Nexity Héritage : « Il faut limiter les coûts en transformant déjà l'existant. L'ancienne règle qui voulait que l'on démolisse pour reconstruire est de moins en moins suivie. C'est ainsi que nous avons transformé l'ancien siège de la région Île-de-France dans VII^e arrondissement de Paris en logements, que nous travaillons à la transformation de parkings également. » L'opé-

rateur a également travaillé sur des projets à Charenton ou encore dans le quartier de Val-de-Fontenay à Fontenay-sous-Bois, à Villejuif (Val-de-Marne) ou Champs-sur-Marne (Seine-et-Marne). « En transformant l'existant, non seulement on décarbone notre industrie, on n'artificialise plus de sols mais en plus de ça on lutte contre l'obsolescence des usages en proposant de nouvelles activités à un bâtiment », appuie Sharon Elbaz.

■ Agir sur les primo accédants

« La France est le pays d'Europe où le prix de revient du logement est le plus élevé, lance Bertrand Blanpain, président du directoire d'Arkéa Banque. Et c'est normal, le prix du foncier est cher car la demande est supérieure à l'offre. C'est pour cela que nous proposons aux primo-accédants d'acheter 10 % de leur logement. Ça évite un apport trop important et ça leur redonne la possibilité d'accéder à la propriété. Nous favorisons aussi les promoteurs qui ont des normes environnementales élevées, un volet social et qui agissent sur la biodiversité en abandonnant 20 % des intérêts. »



En transformant l'existant, on décarbone notre industrie et on n'artificialise plus de sols

Sharon Elbaz, président de Nexity Héritage



Cet immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine) sera réaménagé en logements (à droite) par la Foncière de Transformation Immobilière.



TÉMOIGNAGE | 150 000 € économisés pour un 3 pièces

« **NOUS ALLONS** signer la promesse de vente dans les prochains jours et franchement, patienter deux ou trois mois après l'avoir confié à une agence, c'est un délai tout à fait raisonnable », lance Wassim, 45 ans. Ce consultant en organisation du travail a en effet acquis et (bientôt) revendu son 3 pièces de 60 m² au Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne) via le bail réel solidaire (BRS).

Il est l'un des premiers en Île-de-France à avoir ainsi expérimenté ce dispositif de A à Z. Celui-ci sépare le bâti du foncier pour acheter à des prix jusqu'à 40 % moins cher que ceux du marché, en échange d'une redevance mensuelle à l'organisme qui a porté le projet (d'environ 3 € le m²). S'il est content ? « Absolument, même si je trouve au final que le BRS mériterait d'être davantage connu », souligne le quadra.

Il a expérimenté le BRS de bout en bout

Toute cette aventure immobilière débute en 2018. Wassim et son épouse Mouna cherchent à acheter. Le couple vit dans un deux-pièces à Ivry (Val-de-Marne) mais a besoin de mètres carrés en plus. L'unique chambre ne répond plus aux besoins familiaux.

« Nous avons repéré un programme neuf d'accession à la propriété porté par Groupe Valophis tout près de chez nous. Nous sommes allés visiter mais ça n'entrait pas dans notre budget de 400 000 €, rembobine Wassim. C'est alors que la personne qui commercialisait ce bien nous a parlé du BRS. Il nous a indiqué que nous pouvions ainsi accéder à la propriété en payant mois cher notre bien moyennant une redevance mensuelle. Un projet se montait au Kremlin-Bicêtre justement. »

Au 43, rue Laborde, à Paris (VIII^e), La Foncière de Transformation Immobilière conserve la façade de ce garage Art déco qui abritera à terme des habitations.

Avec un programme immobilier en bail réel solidaire, « vous achetez les murs et vous louez votre foncier », explique Cécile Hagmann, directrice générale de la Coop Foncière.



Le couple se plonge alors sur le web pour en savoir davantage sur le bail réel solidaire. Il ne connaissait pas cette nouvelle possibilité d'acheter un appartement. « Nous avons constaté que c'était très répandu en Angleterre et que ça fonctionnait bien. Ça nous a mis en confiance, poursuit le consultant. Nous avons dit oui d'autant plus que c'était toujours à proximité d'Ivry mais aussi de l'hôpital Henri-Mondor à Créteil où mon épouse travaillait à l'époque. C'est ainsi que nous avons pu acheter un 3 pièces de 60 m² pour 243 000 €. À superficie égale, ce type de bien coûtait 150 000 € de plus sur le marché à l'époque. C'était très intéressant. »

Entre-temps, l'épisode Covid frappe et le programme de dix logements prend un peu de retard. La famille emménage à l'automne 2020. « Les prestations à l'intérieur ne sont pas celles d'une résidence de luxe mais franchement c'était bien. Le seul petit bémol pour moi, c'est le montant de la redevance. Nous étions à 220 € par mois. C'est la fourchette haute. Entre le prêt et la redevance nous avons payé 1 200 € par mois tout compris », constate Wassim.

Mais voilà, la vie réserve des surprises et la famille a dû quitter l'Île-de-France pour Ancey (Haute-Savoie) l'été dernier. « Ma femme est kinésithérapeute et elle a eu l'opportunité d'ouvrir un cabinet de rééducation là-bas, nous sommes donc partis et à nouveau locataires. Une fois l'appartement du Kremlin vendu, nous allons racheter, c'est sûr, mais pas en BRS car les programmes dans notre nouvelle région sont trop éloignés. Pour autant, le bail réel solidaire est une bonne chose. L'argument financier est imparable et devrait être même plus mis en avant. Tout le monde connaît le 1 % logement ou la location-accession mais quasiment pas le BRS », conclut avec le sourire l'ex-bénéficiaire.

SOLUTION | Le bail réel solidaire a pris son envol

SI C'EST LA LOI Alur de mars 2014 qui a donné naissance au bail réel solidaire (BRS), il a fallu patienter encore trois années de plus pour qu'il prenne réellement vie. Mais qu'est-ce donc que cette disposition législative qui permet, dans les villes notamment, d'acquérir un logement à un prix inférieur à celui du marché ? C'est tout simple : on distingue le foncier, donc le terrain, et le bâti, l'immeuble. Dans les faits, le promoteur immobilier garde la possession du terrain et l'acheteur jouit pleinement de celle de son appartement.

Plusieurs organismes sont devenus des spécialistes de ces opérations, en Île-de-France notamment où les terrains sont chers. « Notre vocation est d'acheter du foncier et d'y construire des logements en BRS, éclaire Cécile Hagmann, directrice générale de la Coop Foncière, l'un des plus anciens acteurs sur ce marché particulier, qui a livré ses premières opérations en 2021. Nous achetons le terrain au prix et nous procédons ensuite à un démembrement de la propriété, ce qui nous permet

d'avoir à la fois sur nos programmes du logement social et de l'accession à la propriété. Nous sommes des propriétaires sans droit, nous les cédon à 100 % à l'acheteur. »

80 % des Franciliens peuvent en bénéficier

Ainsi, un plafond de ressources est établi réglementairement pour bénéficier de ce genre d'opération. « En gros, vous achetez les murs et vous louez votre foncier, explicite encore la DG. Ces logements ont une vraie vocation sociale, ils ne sont pas là pour être achetés et constituer un investissement locatif. C'est important, surtout qu'on sait que 80 % des ménages en Île-de-France peuvent prétendre au BRS puisque ayant des revenus en dessous du plafond de ressources maximum (de 37 581 € par an pour une personne seule à 117 694 € pour un foyer de six personnes à Paris ou en petite couronne en 2024). »

Une fois le bien acquis, les propriétaires s'acquittent d'une redevance, de l'ordre de 3 € du m² pour le foncier. Un dispositif assez peu déployé

dans la capitale mais davantage en banlieue comme avec Coop foncière au Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne) ou à Romainville (Seine-Saint-Denis). C'est ainsi que de nombreux projets sont en voie de réalisation, aussi bien avec des bailleurs HLM que des agglomérations ou des villes.

Mais la question qui taraude beaucoup de candidats à ce dispositif est celle de la revente. Oui pour acheter à prix plus bas, de l'ordre de 25 à 30 % moins cher que le marché, mais que faire quand un déménagement se profile, une envie d'ailleurs arrive ou le souhait d'accéder à plus grand car la famille s'agrandit ou plus petit car les enfants sont partis ? « La vocation sociale doit demeurer, c'est inscrit dans le marbre, précise Cécile Hagmann. Certes, vous êtes propriétaires en BRS mais vous ne pouvez pas revendre à plein tarif et faire une grosse plus-value. Vous devez vendre votre bien à une personne qui remplit elle aussi les critères de ressources. Franchement, ce n'est pas un souci en raison du profil des ménages dans la région. »



Entre le prêt et la redevance nous avons payé 1 200 € par mois tout compris

Wassim, propriétaire en BRS

« L'activité ne fléchit pas et la reprise s'amorce »

Pour **Jean-Philippe Dugoin-Clément**, président de l'Établissement public foncier d'Île-de-France, la construction a toutes les armes pour repartir du bon pied.

LE VICE-PRÉSIDENT de la région Île-de-France et président de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (Epfi), Jean-Philippe Dugoin-Clément, livre son analyse sur le logement.

Selon vous, cette crise du logement est-elle un phénomène passager ou durable ?

La crise que nous traversons, est née d'une anomalie : des

coûts de crédit très bas, qui ont solvabilisé les ménages et ont entraîné une hausse continue des prix même si cette dernière était moins forte en France qu'en Europe. En raison de la guerre en Ukraine, le coût des matières premières a flambé et les taux d'emprunt sont passés de 1,5 % à 4,50 % en un an. Pour des opérations qui mettent en moyenne 3 à 4 ans à sortir, ces chocs successifs ont con-

tracté les ventes de près de 40 %. L'industrie immobilière a pourtant réussi à résister à ce choc sans précédent mais en renonçant à ses capacités de production à la fois en termes d'effectifs et de nouveaux projets. Nous sommes bien confrontés à une crise multifactorielle. Aujourd'hui, nous sommes revenus à des taux de crédit comparables à ceux de 2010, mais c'est bien l'offre qui va être complexe à relancer rapidement. L'immobilier est un métier de temps long.

Des motifs d'espoir existent tout de même pour construire des habitations à prix abordable... Quels sont-ils ?

Nous sommes tous conscients que le logement est le carrefour de toutes les préoccupations et le point de départ de la vie de chaque citoyen. Construire est un devoir lors-

qu'on regarde les besoins en logements des Franciliens mais aucun maire ne peut le décider en un claquement de doigts. À l'Epfi Île-de-France, nous constatons que l'activité ne fléchit pas et que la reprise s'amorce ! La vraie question est de poser les conditions pour qu'elle soit vertueuse. Notre objectif collectif doit être de concilier la reprise de la construction pour les différents parcours résidentiels et la transition climatique, c'est l'un des objectifs du SDRIF-E, le schéma d'aménagement environnemental de notre région, que nous avons fait voter avec Valérie Pécresse le 11 septembre dernier. À horizon 2050, l'évolution des conditions climatiques rend indispensable de penser à long terme et au-delà des mandatures de chacun. Pour les primo-accédants, il y a de nombreuses pistes, dont

l'extension du prêt à taux zéro. Mais pour restaurer la vitalité du secteur, ni les segundo-accédants ni les investisseurs ne peuvent être laissés de côté. Faute de disposer de marges de manœuvre budgétaires suffisantes au regard de l'importance des enjeux, la mobilisation de l'épargne privée est nécessaire.

Si vous aviez un message à faire passer aux pouvoirs publics pour améliorer l'offre, quel serait-il ?

Nous devons être en mesure de conserver l'attractivité de nos territoires avec des règles du jeu stables dans le temps et dont les évolutions sont prévisibles, anticipables, plutôt que d'ouvrir à chaque nouvelle élection une nouvelle période d'incertitudes. Il faut rétablir le climat de confiance



avec les maires, c'est le point de départ incontournable. Il faut arrêter d'accuser les élus qui construisent d'être des « maires bétonneurs », alors qu'ils répondent à une urgence sociale et à un devoir moral dans une région où plus de 10 % de la population souffre de mal logement.

« Devenir propriétaire, c'est réduire mes dépenses fixes sur le long terme »

Premier achat Les primo-accédants sont au centre de beaucoup d'attention. Nous en avons rencontré pour connaître leurs attentes et choix.

Clémentine Garnier

BENOÎT, 25 ans, a réalisé son rêve d'acheter à Paris : « J'ai négocié le prix de mon studio grâce à un DPE défavorable qui rebutait les investisseurs. » À 10 000 € le m², il considère avoir fait une bonne affaire malgré la surface réduite et de futurs travaux à envisager. Simon, 29 ans, propriétaire depuis peu dans le XIX^e à Paris, explique l'impact de ce premier achat : « Nos mensualités ajoutent 1 000 € à nos dépenses mensuelles. Devenir propriétaire conditionne beaucoup de choix ensuite ! »

Quant à Juliette, 41 ans et primo-accédante à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine), elle raconte : « Nous devions acheter, la famille s'est agrandie et nous n'avions plus les moyens de louer la surface

dont nous avons besoin. » Clémentine, 38 ans, a dû changer de stratégie pour son premier achat. Faute de trouver un logement familial avec son budget de 750 000 € en première couronne parisienne, elle cherche désormais un studio pour un investissement locatif. « Les prix sont si élevés qu'on préfère renoncer plutôt que de faire des concessions sur nos critères essentiels. Nous venons de Lyon (Rhône) et en région parisienne, on est sur une autre planète en termes de prix. »

La localisation reste le critère numéro 1

Malgré les difficultés à se loger, la localisation reste primordiale. Guillaume, 30 ans et futur papa, s'apprête à quitter Levallois-Perret (Hauts-de-Seine), trop cher, pour un appartement dans le centre d'Asnières-sur-Seine (Hauts-



Élodie ne visite aucun bien avec un diagnostic de performance énergétique au-delà de E.

de-Seine) : « Nous avons accepté de nous éloigner, mais pour un quartier bien desservi et commerçant. Cela a éliminé beaucoup de biens dans notre recherche. »

Face aux réglementations renforcées, la performance énergétique s'impose comme un critère clé. Maureen,

27 ans, primo-accédante dans le XVIII^e à Paris, a engagé des travaux pour améliorer le DPE de son bien : « Cela allège le budget énergétique et facilitera une future vente ou location. » Élodie, maman solo en quête de son premier achat dans les Yvelines, ne visite aucun bien avec un DPE au-



Mon appartement n'est pas un coup de cœur mais il coche les bonnes cases

delà de E : « Je veux limiter mes dépenses énergétiques et les difficultés à la revente. »

Raison et anticipation, principaux moteurs

Dans ce marché tendu, beaucoup optent pour des choix pragmatiques. Juliette reconnaît : « Mon appartement n'est pas un coup de cœur mais il coche les bonnes cases. » Simon ajoute : « Il faut sauter sur les bonnes opportunités, même si elles imposent des concessions. On s'estime déjà chanceux d'avoir réussi à acheter. » Pour d'autres, l'achat reste un tremplin. À 36 ans, Élodie anticipe déjà sa retraite : « Devenir propriétaire, c'est réduire mes dépenses fixes sur le long terme. Ainsi, je pourrai m'en sortir même avec une petite retraite. »