



Vendredi 8 décembre 2023

Spécial

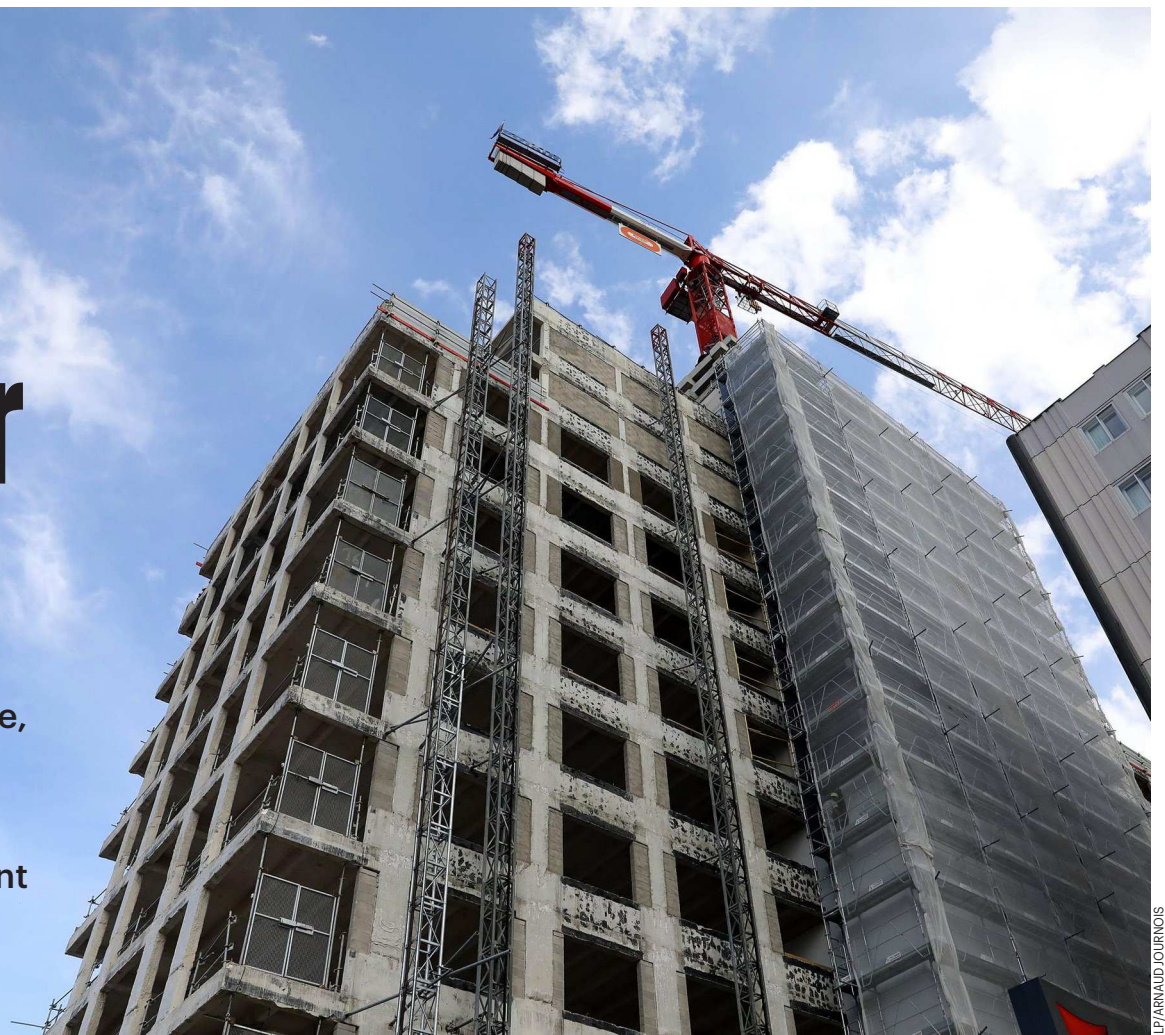
Le Parisien

Logement

Perspectives

Des pistes pour relancer l'immobilier

Le logement traverse une période critique, dans l'habitat privé comme les HLM. Le constat est simple : marché en berne, taux d'intérêt élevés, coût des matériaux en hausse. Pourtant, des solutions existent pour sortir de l'ornière.



Dossier réalisé par
Nicolas Maviel

DES PANNEAUX à vendre qui restent plus longtemps accrochés à un balcon, à la grille d'une maison. Des vendeurs qui ont toujours en tête des prix au mètre carré importants. Des acheteurs à la fois prudents mais aussi refroidis par des taux d'intérêt passés de 1 à plus de 4 % en un peu plus d'un an (1,2 % en janvier 2022 à 4,3 % en octobre 2023). Des constructeurs qui ont vu leurs coûts exploser ses deux dernières années - à cause de la crise énergétique et de la guerre en Ukraine notamment - et mettent en vente à un tarif qui trouve plus difficilement preneurs. Du

foncier toujours rare et cher en Île-de-France. Le tableau n'est pas des plus lumineux. On est davantage sur du Pierre Soulage que du Paul Gauguin. Le logement souffre. C'est dans cette ambiance si particulière que l'Établissement public foncier d'Île-de-France tient son colloque annuel ce vendredi à Paris.

Une baisse de la demande

« Nous sommes passés d'une crise du logement trop cher qui touchait principalement les ménages modestes à une crise du logement tout court. Il y a une baisse de la demande aussi bien chez les spécialistes de la construction que dans les agences immobilières », lance

Jean-Claude Driant, professeur émérite à l'École d'urbanisme de Paris.

Et le spécialiste d'affiner encore son propos : « Le marché se bloque entièrement car il n'y a pas ou peu de prêts accordés donc, à la crise de l'offre s'ajoute celle de la demande. Et c'est la même chose pour la production de HLM dans les opérations mixtes (accession à la propriété et social mélangé). Pour l'ancien, on peut espérer que le marché se régule seul si on a une vision libérale, avec une baisse inévitable des prix de 20 à 25 % pour rendre le logement abordable. Pour le neuf, c'est différent. Afin de continuer à travailler, malgré la hausse des coûts, constructeurs et promoteurs vont

devoir casser les prix avec un foncier toujours rare. »

Toutefois, tout n'est pas catastrophique et la stabilisation des taux d'intérêt peut amener vers une reprise d'activité. « On voit assez nettement cette tendance. Récemment, une banque a publié un premier barème à la baisse. Si ça se confirme les banques vont recommencer à s'attaquer et il y aura plus de concurrence », note pour sa part Maël Bernier, directrice communication et porte-parole de Meilleurtaux.

« On commence à avoir du 4,2 % sur 20 ans et du 4,27 % sur 25 ans quand on regarde les offres réellement éditées, note-t-elle. Ainsi, à Paris, même si le marché s'est

ralenti, je ne pense pas que ça va durer très longtemps. Il y a de l'inflation mais les salaires progressent et les jeunes ont de plus en plus de CDI. Ils vont être éligibles aux demandes de prêt, il faut les aider. »

Réguler les prix des terrains

« Il est possible de relancer le bail réel et solidaire (le foncier n'entre pas dans le prix de vente). On peut redonner confiance aux investisseurs en compensant l'arrêt du Pinel (en 2025) par un statut fiscal du propriétaire bailleur. Une meilleure gouvernance de l'habitat en Île-de-France et, enfin, une réflexion sur une régulation des prix du foncier avec une fiscalité qui n'incite

pas à la rétention représentent d'autres pistes », assène Jean-Claude Driant pour ouvrir des perspectives vers un avenir plus radieux du logement.

Du côté des agences immobilières, la situation est également délicate. « Nous enregistrons chez Orpi une baisse de 20 à 22 % des transactions, reconnaît Pierre Géraud, installé à La Courneuve (Seine-Saint-Denis) depuis une vingtaine d'années. Les primo-accédants ne peuvent plus acheter car l'argent coûte très cher et nous le ressentons fort. Il faut faire quelque chose. La durée des mandats augmente aussi. C'est un vrai signe. On le voit même du côté des promoteurs qui annulent l'achat de terrain. »

Logement social

Un enjeu permanent pour les maires

La loi impose aux maires de tout l'Hexagone d'avoir sur leur territoire 25 % de logements sociaux. Il existe de vrais contrastes et des réalités très différentes d'une ville à l'autre.

IL Y A CEUX qui ont une âme de bâtisseurs et font tout pour coller au plus près des exigences de l'État en matière de logement social. Il y a ceux qui se font désirer et sur qui les préfetures gardent un œil très attentif. Enfin, ceux qui voudraient bien mais ne peuvent presque pas, la faute à un foncier très peu disponible.

Alors, atteindre les 25 % de HLM sur sa commune (20 % dans certains cas), comme l'exige la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), est souvent un sujet pour le moins délicat. D'autant plus que les projets, s'ils parviennent à être montés et voir le jour, sont l'objet bien souvent de multiples recours de la part des riverains hostiles à l'arrivée de ces nouveaux voisins.

« À Vincennes (Val-de-Marne), nous sommes passés en quelques années de 7 à 12 % de logements sociaux, lance Charlotte Libert-Albanel la maire (UDI). Mais que voulez-vous que nous fassions avec une superficie de 2 km² pour 50 000 habitants. Nous avons une très, très forte densité masquée parfois par la présence du bois. Mais aujourd'hui, pour être tout à fait honnête, il nous reste 50 m² de foncier disponible. Rien de plus. Alors comment faire ? »

Surélever des immeubles

L'élue a trouvé la parade : construction sur l'existant, préemption de bâtiments qui ne sont pas bien entretenus pour en faire du logement social. Mais aussi et surtout « construire beau » comme elle aime à le dire, pour que les rénovations ou surélévations s'inscrivent parfaitement dans le paysage, dans le style de la rue.

L'espace disponible est un problème que rencontre nettement moins son homologue Gilles Battail (LR) à Dammarie-les-Lys (Seine-et-Marne). S'il a dépensé quelque 300 millions d'euros ces dernières années en rénovations urbaines, s'il a fait émerger un « nouveau » quartier en plein

centre-ville grâce à l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) avec la création d'un centre service social, d'une bibliothèque et même d'un centre commercial, l'ensemble reste fragile.

Sa commune n'a pas été épargnée par les émeutes l'été dernier. « Quand on parle logement, il faut aussi parler équipements. On a besoin de crèches, d'écoles, de ronds-points, de commerces. Tous les maires doivent prendre ça en compte alors même que leurs finances sont mises à rude épreuve et que les taux d'intérêt pour emprunter ont grimpé », détaille le Seine-et-Marnais, également président de la commission logement et aménagement à la région.

Aider à créer des équipements publics

Parmi les solutions qu'il propose : « Être plus rationnel dans les constructions et ne pas avoir sans cesse peur du couperet qui peut tomber si les critères ne sont pas remplis. Mais aussi ne plus empiler logements sociaux sur logements sociaux en demandant à d'autres communes de venir soutenir l'effort. Réorienter l'épargne vers le logement pour proposer de nouvelles solutions de financement ou de cofinancement et faciliter les aides pour les villes en coordonnant les différents services. »

Jean-Philippe Dugoin-Clément (UDI), à la tête de la commune de Mennecy (Essonne) et vice-président des maires d'Île-de-France, a réussi à atteindre les 23 % de HLM sur son territoire et a fait passer le nombre d'habitants de 13 000 à 16 000 en quelques années. Pour autant, il pointe un certain nombre de dysfonctionnements.

« Le maire ne peut attribuer que 20 % des logements sociaux de sa ville alors qu'il connaît les familles qui en ont besoin. C'est trop peu. Ça ne peut pas durer. Il est vital pour avancer de recréer un pacte de confiance avec l'État. Les villes qui jouent le jeu doivent pouvoir avoir des garanties sur les services publics qui

seront mis en place pour faire face à l'arrivée des nouveaux habitants. L'État manie le bâton si on ne se rapproche pas des objectifs de la loi SRU mais il a oublié de prévoir la carotte. »

Davantage de mobilité des locataires

Et Charlotte Libert-Albanel de souligner un autre point qui, s'il est pris à bras-le-corps par les bailleurs sociaux, risque de faire beaucoup de mécontents parmi les bénéficiaires de logements à loyers modérés. De quoi parle-t-on ? De mobilité.

« Être dans un logement social et bénéficier de la solidarité nationale ne doit être qu'un passage dans une vie. Ce logement n'est pas définitivement acquis. On peut aussi parler des personnes qui avaient des trois ou quatre pièces et qui aujourd'hui, parce que les enfants sont grands, l'occupent en couple ou même seules. Il faut libérer des places mais ce ne sera pas populaire. Une gestion dynamique du parc social s'impose. Si nous y parvenons, beaucoup de logements seront alors disponibles et nous aurons résolu une partie des problèmes liés à la construction. »

Relancer le bâtiment

La construction est en effet en berne et ce n'est pas Olivier Salleron, le président de la puissante Fédération française du bâtiment (FFB), qui dira le contraire. Il tire d'ailleurs la sonnette d'alarme.

« Ces dernières années, nous avons embauché quelque 120 000 salariés pour atteindre 1,6 million d'actifs dans notre secteur. Mais on a oublié le logement depuis trop longtemps dans les différentes politiques. On glisse vers une catastrophe si on ne fait rien. Il y aura des plans massifs de licenciements d'ici fin 2024. Mais on reste des optimistes réalistes. En construisant mieux et en rénovant, nous pouvons avoir trente ou quarante ans de travail devant nous. Mais tout ça reste une décision politique. »

Construire sur l'existant ou rénover, comme ce qui a été réalisé ici, rue Saint Dominique, à Paris (VII^e), est une solution pour créer des logements sociaux dans les secteurs où les terrains manquent.



« Pour construire du HLM, il faut baisser le prix du foncier »

Ancienne ministre du Logement, **Emmanuelle Cosse** est présidente de l'Union sociale pour l'habitat

ELLE EST PASSIONNÉE et comme tous les passionnés, elle est bavarde. Emmanuelle Cosse est inarrêtable quand il s'agit de parler logements HLM. L'ancienne ministre du Logement et de l'Habitat durable sous les gouvernements Valls et Cazeneuve - conseillère régionale EELV d'Île-de-France - dresse un bilan sans concession et donne aussi quelques idées pour avancer.

Quelle est la situation du logement HLM aujourd'hui ?

Il faut savoir que 70 % des Français remplissent les conditions de ressources pour y accéder mais que beaucoup d'entre eux ont fait le choix d'être propriétaires. Le HLM propose des loyers modérés qui ne doivent pas dépasser 20 à 25 % des revenus. Ça représente environ 17 % des résidences principales même si une personne sur deux a

un jour, habité en logement social et majoritairement dans du collectif. Les maisons ne représentent que 12 % du parc HLM pour un total de 5,6 millions de logements. On y trouve des appartements familiaux mais aussi les Foyers de jeunes travailleurs, les résidences autonomie pour personnes âgées, les résidences sociales, des logements étudiants. Le tout est essentiellement concentré sur les Hauts-de-France, la région Auvergne - Rhône-Alpes et bien évidemment l'Île-de-France.

Mais c'est un marché en souffrance...

Il n'y a jamais eu autant de demandeurs et si peu de produits à disposition. Nous avons 2,3 millions de personnes en attente ! Dans ce total, 1,6 million attend d'y rentrer et 700 000 d'en changer. Et là où la situation est la plus compliquée, c'est forcément en

« Quand on parle logement, il faut aussi parler équipements : crèches, écoles, commerces... »
Gilles Battail, maire (LR) de Dammarie-les-Lys



VAUHALLAN | Les Bénédictines ont vendu pour créer des appartements



Une congrégation religieuse installée à Vauhallan a vendu 700 m² de bâtiments pour permettre la construction d'une vingtaine de studios réservés à des personnes isolées aux faibles ressources.

LE LOGEMENT social est souvent victime de clichés. On parle de grandes barres d'immeubles, souvent datant des années 1960 et 1970. De gros ensembles dans des quartiers excentrés des villes. Mais pas assez d'autres opérations, pas si atypiques que ça. Ainsi, dans la paisible commune de Vauhallan (Essonne) coincée entre Palaiseau et Saclay, des sœurs Bénédictines coulent des jours heureux à la campagne. Dans ce village coquet, elles ont vendu 700 m² de bâtiments pour que puisse voir le jour une vingtaine de logements à côté de leur abbaye de Saint-Louis-du-Temple.

« Ce seront des T1 pour des personnes isolées avec de faibles ressources, présente Laure Bonneval responsable de projets fonciers à l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF). Elles ont cédé deux bâtiments de leur congrégation. L'opération a été confiée à Monde en Marge. Ce sera le bailleur. »

Transformer plutôt que reconstruire

Les travaux ont débuté et la livraison des appartements devrait avoir lieu d'ici un an. « Souvent, on pense destruction de l'existant puis reconstruction mais, avec ce programme à Vauhallan, nous sommes pleinement dans la réhabilitation. Nous avons d'ailleurs eu l'accord des Bâtiments de France et des clôtures seront posées pour que les sœurs soient tranquilles, poursuit la spécialiste. Nous avons aussi, sur cette commune, acheté un pavillon sur lequel nous avons réalisé une

extension. Ainsi, il est possible d'y faire quatre ou cinq logements. Ce type d'action permet de densifier un peu l'existant »

Et d'enchaîner : « Les enjeux de non-artificialisation des sols nous poussent à trouver d'autres options, d'autres idées comme la réhabilitation. Avant de faire quoi que ce soit, et notamment de détruire, nous regardons toujours en premier lieu le potentiel du lieu, du terrain, du bâtiment. Il est plus simple de conserver tout en rénovant. Pour tous les acteurs, c'est même devenu la première chose que nous avons à l'esprit quand nous attaquons un nouveau projet, un nouveau dossier. Si l'ensemble est relativement en bon état, alors on se dirigera vraisemblablement vers une réhabilitation »

Il est vrai que la loi Climat et Résilience de 2021 a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols en France à l'horizon 2050. Une mesure qui vise à limiter la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en espaces urbanisés, en fixant un calendrier progressif de réduction de l'artificialisation. Le site de Vauhallan entre parfaitement dans cette logique en transformant l'existant sans toucher à l'immense parc des Bénédictines.

Ce type d'opération est d'autant plus intéressante qu'elle est transposable aussi bien à la campagne qu'à la ville, même si des voix s'élèvent pour dénoncer certaines dérives, notamment dans les communes ne disposant plus beaucoup d'espaces vierges mais devant construire de l'habitat social.

Île-de-France, région la plus demandée car la plus chère. Seulement une demande sur dix est satisfaite contre une sur trois ailleurs. Et avec le Covid, les demandes ont augmenté de 7 % entre 2020 et 2022.

Pouvez-vous nous dresser le portrait type du bénéficiaire d'une HLM ?

Il s'agit dans 41 % des cas d'une personne seule. Il y a aussi une surreprésentation des familles monoparentales et des familles nombreuses. Le taux de pauvreté est également important et concerne quelque 35 % des locataires. Nous comptons 23 % d'ouvriers et 26 % d'employés, il y a donc des actifs mais aussi des retraités.

Quelles seraient les solutions pour améliorer la situation ?

Le problème, c'est qu'il y a en 2023 moins de logements à louer et que dans le même temps on produit moins de logements sociaux. Il faudrait davantage d'opérations mixtes, libérer plus de foncier, et créer des petits logements qui offrent à une population vieillissante des services. Mais l'État a ponctionné les bailleurs. Depuis 2018, il a pris

plus de 10 milliards d'euros. Bilan, ils n'ont plus la capacité d'acheter. Aujourd'hui ils poursuivent les opérations lancées mais ne peuvent pas s'engager plus.

Si vous aviez une baguette magique, que feriez-vous ?

Je prônerais déjà que le logement est un problème collectif et donc j'appellerais à une coalition de l'ensemble des élus locaux pour qu'ils ne se sentent plus seuls pour engager des discussions entre

l'État, les bailleurs, les promoteurs et les employeurs. Il faut débloquer de façon pérenne cette situation et donc, déjà, baisser le prix du foncier qui est beaucoup trop cher. Le terrain représente à lui seul 20 à 30 % du prix d'un logement. Il faut donc inciter les propriétaires à vendre vite. Comme il faudrait recréer un lien fiscal avec les maires car la taxe d'habitation a disparu. Il faut aider les maires bâtisseurs et décréter une mobilisation générale.



J'appellerais à une coalition de l'ensemble des élus locaux pour qu'ils ne se sentent plus seuls



Emmanuelle Cosse préside aujourd'hui une association qui représente 593 organismes HLM en France.

Paris n'est plus le centre du monde

Périphérie Où se loger ? Dans la capitale alors que les prix restent très élevés ou partir en banlieue ? Ils sont de plus en plus nombreux à choisir de quitter Paris.

PARIS ET SES BARS, ses restaurants, ses lieux culturels, son réseau de transports. Longtemps la capitale a attiré à elle tous les regards et cristallisé toutes les attentions des travailleurs. Mais aujourd'hui, la tendance s'inverse. Depuis de nombreuses années, la population décroît irrémédiablement et enregistre plus de 120 000 personnes en moins depuis dix ans. Mouvement encore accéléré ses dernières années avec l'épidémie de Covid.

Camille, la trentaine, ne succombe pas à la tentation d'un ailleurs plus spacieux ou verdoyant. Comme beaucoup, elle est arrivée à Paris après ses études pour y trouver son premier emploi. Depuis, elle n'a pas bougé, si ce n'est de quartier. « Depuis 10 ans, je vis intra-muros dans les IX^e, XVII^e, XVIII^e arrondissement. Je déménage mais toujours dans Paris ! », assène la jeune

femme. Elle a d'ailleurs connu toutes les formes d'habitation : « Appartement en colocation seule, surface plus grande ou plus petite, la vie évolue mais je me refuse à vivre en dehors de Paris. Et d'ailleurs, si je devais déménager pour plus grand, je quitterais purement et simplement la région. En effet, si un jour je passe le périph, je sais que je ne profiterais plus de Paris le week-end, tout simplement parce que je n'aurais pas envie de prendre les transports. Aussi, mon leitmotiv a toujours été le même. Soit je bénéficie de Paris, de sa vie culturelle et nocturne, soit je pars et je retourne vivre dans mon sud natal. »

Le calme de la banlieue

Antoine, lui, a longtemps vécu dans la capitale avant d'acheter en proche banlieue, à Clichy (Hauts-de-Seine). Depuis deux ans, il ne regrette abso-



Antoine a quitté Paris pour la proche banlieue. Il y a trouvé plus de sérénité et un cadre de vie plus calme.

lument pas son choix. « C'est plus calme, j'ai plus de surface et c'est moins de stress, explique ce spécialiste en droit immobilier. L'avantage en

plus, c'est que l'on peut non seulement trouver à acheter dans l'ancien mais aussi dans des programmes neufs aux dernières normes environne-

mentales. On a pleinement le choix alors qu'à Paris, il n'y a plus de construction. » D'ailleurs il loge vers Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) : « J'ai trouvé une annonce pour un 88 m² avec 45 m² de terrasse et un parking pour 388 000 €. Le tout est desservi par les lignes 13 et 14. C'est top ».

L'ancienne banlieue ouvrière serait-elle devenue un nouvel eldorado ? Pour Ghislain, qui travaille dans la restauration, c'est une certitude : « On y trouve des surfaces correctes et pas des cages à poules juste pour dire j'habite Paris. Et en s'éloignant de la cohue, on trouve sérénité et tranquillité. Si je pouvais bénéficier du télétravail, je serais même parti en grande banlieue pour disposer d'un jardin ».

Un avis partagé par Angélique, une autre trentenaire. Cette jeune femme a un avis bien tranché. « Je suis très urbaine et j'ai besoin de vivre dans une ville avec tout à proximité et des transports. Mais quand je suis devenue maman, nous avons choisi avec mon mari de fuir la pollution et le stress pour un meilleur cadre de vie et nous sommes arrivés à Nogent-sur-Marne (Val-de-Marne). Je n'aurais pas fait ce choix sans mes deux jours de télétravail, mais franchement, c'est une autre façon de vivre. »

Les transports au cœur des réflexions à Fontenay-sous-Bois

Plan La ville est au centre de grands enjeux d'aménagements, notamment avec l'arrivée de deux lignes de métro.

FONTENAY-SOUS-BOIS (Val-de-Marne), son côté village adossé à Vincennes et son bois. Mais aussi ses quartiers plus denses à l'opposé, vers l'autoroute A86. Deux ambiances pour une même ville. Deux tissus de logements et peut-être même deux populations aux attentes un peu différentes. Pour autant, un point réuni tout ce monde : l'attractivité de cette commune en termes de transports.

Deux arrêts, sur des branches différentes, du RER A mais aussi du RER E, de nombreux bus et bientôt le métro avec ligne 15 du Grand Paris express et le prolongement, toujours fortement débattu, de la ligne 1 (La Défense - Château de Vincennes), sur son territoire et même l'arrivée du tramway T1. Bref cette municipalité suscite l'appétit de nombreux promoteurs immobiliers. Néanmoins, depuis 2011, l'Établissement



Avec une offre de transports en commun abondante, Fontenay-sous-Bois est une ville attractive.

public foncier d'Île-de-France (EPFIF) a pu y réaliser quelque 17 opérations pour 900 logements dont 30 % de sociaux. « La mairie (dirigée par l'élu Front de gauche Jean-Philippe Gautrais) est très volontaire, reconnaissent

Lorry Germain et Corentin de Lapasse, chefs de projets fonciers. Nous agissons sur des temps différents. Nous pouvons très bien racheter le terrain, le bâtiment d'un concessionnaire automobile qui ferme et le garder quelque temps. Mais aussi acquérir des immeubles et en faire autre chose en attendant que les projets mûrissent ».

Des achats rapides

La seconde option est d'ailleurs un énorme avantage pour la ville. Si l'EPFIF acquiert un bâtiment qui peut encore servir, elle a la possibilité de mettre en place une convention d'occupation précaire. Ainsi, le lieu est occupé, il garde une vraie fonction. Les bénéficiaires profitent d'un tarif avantageux et lorsque Fontenay récupère le site pour y réaliser son projet, les recettes locatives engrangées sont déduites du prix de vente. C'est du gagnant - gagnant. « L'avantage avec nous, c'est

que nous achetons sans conditions suspensives et au prix du marché. Notre offre est ferme et nous allons vite, poursuit le binôme. Ainsi, sur nos terrains de Val-de-Fontenay, 130 000 m² de surface résidentielle, 44 000 d'activités économiques et 15 000 m² de surfaces commerciales sont développés. Nous allons pouvoir valoriser des lieux où il y a beaucoup de bureaux, souvent vides désormais, en donnant à ces quartiers une nouvelle vocation. Nous trouvons un nouvel usage, sans tout raser, en y intégrant ce dont les habitants ont besoin au quotidien pour vivre. »

Fontenay-sous-Bois et son « hub » de transports à Val-de-Fontenay vont toujours attirer davantage les personnes en recherche d'un logement dans le privé ou dans le parc social. Pouvoir se projeter et se donner du temps pour réfléchir aux aménagements est un vrai luxe.