

Les Echos SPÉCIAL TERRITOIRES

ENJEUX L'Ile-de-France gagne 50.000 habitants chaque année, mais la densité bâtie est si forte dans certaines villes comme Paris que les marges de manœuvre pour construire de nouvelles résidences sont très réduites. D'où la nécessité de faire preuve d'inventivité.

Pénurie de logements : innover pour desserrer l'étau en Ile-de-France

Mathilde Riaud

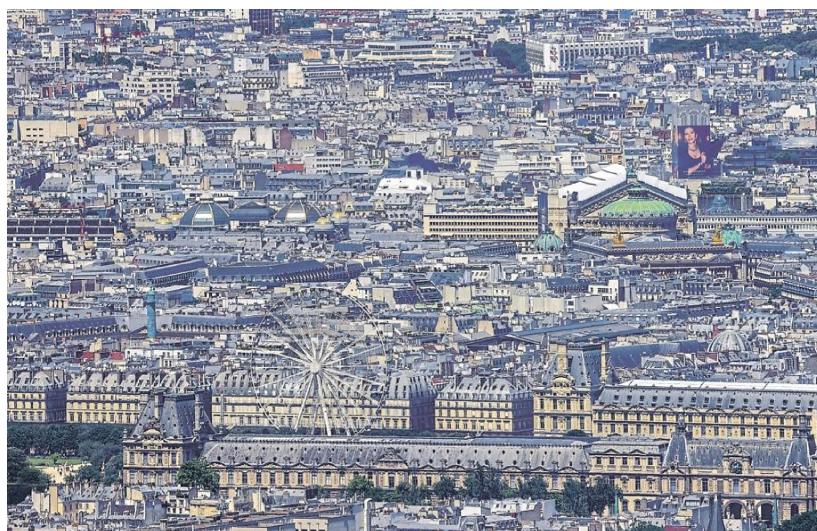
Sur les 12 millions de personnes installées en Ile-de-France, 2,7 millions habitent un logement en situation de suroccupation. Cela représente un ménage sur cinq, une proportion deux fois plus élevée que sur le reste du territoire métropolitain. C'est ce qui ressort d'une étude publiée en juin 2022 par l'Institut Paris Région.

A l'origine du problème : le déficit d'offre de logements abordables pour les foyers les moins aisés. « Depuis le début des années 2000, on assiste à une déconnexion entre l'évolution des prix de vente des habitations et les revenus des ménages », constate Stéphanie Jankel, directrice d'études au sein de l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur). « Résultat : de plus en plus de Franciliens se retrouvent dans l'impossibilité d'acheter un bien adapté à leurs besoins. » Dès lors, quelles pistes pour sortir de la crise du logement ? La problématique est au cœur du colloque organisé ce lundi 5 décembre par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Le bail réel solidaire

Pour endiguer les difficultés, il faudrait produire davantage de logements abordables dans la région. « Des petites typologies pour l'accueil des jeunes et pour permettre aux ménages de petite taille de poursuivre leurs parcours résidentiels, mais également des grands logements pour que les familles puissent disposer d'un logement adapté à leur composition », précise l'Institut Paris Région. Mais ces injonctions se heurtent à deux réalités : le manque de foncier disponible en Ile-de-France et l'hostilité de la population à la densification.

D'où la nécessité de trouver d'autres leviers d'innovation. Comme le bail réel solidaire par exemple. « Ce nouveau dispositif permet aux ménages à revenus



Depuis 2017, Paris applique une majoration de 60 % sur le montant de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires afin d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché locatif des logements utilisés comme résidences occasionnelles. Photo Laurent Grandguillois/REA

modestes d'acheter un bien immobilier mais pas le terrain sur lequel il est construit, qui reste la propriété d'un organisme foncier solidaire (OFS) », explique Stéphanie Jankel. Un moyen de réduire le coût de l'acquisition de l'ordre de 25 à 40 % par rapport aux prix du marché. « En contrepartie, les acquéreurs doivent verser, pendant toute la durée d'occupation du logement, une redevance modique correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain. »

Stéphanie Jankel préconise aussi d'améliorer l'occupation du parc

existant. « Sur les 3,6 millions de logements que compte la métropole du Grand Paris, 12,1 % sont des résidences secondaires ou des logements vacants, rappelle-t-elle. Si l'on veut permettre aux gens qui travaillent de se loger dans les zones tendues, il faut essayer de réduire cette part en augmentant notamment la taxation. »

Depuis 2017, Paris applique ainsi une majoration de 60 % sur le montant de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires, soit le seuil maximum autorisé. Objectif ? Inciter les propriétaires à remettre sur le marché locatif des logements

actuellement utilisés comme résidences occasionnelles. « Si ça ne marche pas, on en arrivera peut-être à une interdiction pure et simple », avance Stéphanie Jankel.

Construire dans ce qui existe

D'autres pistes peuvent être creusées, comme la transformation des immeubles de bureaux vides. Le gisement est énorme. Avec le développement du télétravail et du flex office, c'est-à-dire l'absence de bureaux fixes, le nombre de mètres carrés de bureaux vacants a quasi-

ment doublé en Ile-de-France depuis le début de la crise sanitaire liée au Covid, passant de 2,6 millions de mètres carrés fin 2019, à 4,4 millions à la mi-2022, dont un demi-million en vacance depuis plus de deux ans.

« Comme ce sont des bâtiments assez confortables avec de grandes hauteurs sous plafond, ils peuvent facilement être reconvertis en logements », assure l'architecte et urbaniste François Leclercq. « Certes ces opérations s'avèrent plus onéreuses que les destructions-reconstructions, encore largement majoritaires, mais

si on veut maîtriser le foncier, on doit construire dans ce qui existe. »

Fournir plus de logements pour répondre à la demande, d'accord, « mais si on veut faire face à la pénurie, il est indispensable de travailler aussi sur la qualité de l'offre pour que les gens s'installent plus durablement dans leur habitation et qu'il y ait moins de rotations », insiste Jean-Baptiste Marie, directeur général du groupement d'intérêt public l'Europe des projets architecturaux et urbains. « Concrètement, cela

« Il est indispensable de travailler aussi sur la qualité de l'offre pour que les gens s'installent plus durablement dans leur habitation et qu'il y ait moins de rotations. »

JEAN-BAPTISTE MARIE
DG de l'Europe des projets
architecturaux et urbains

signifie proposer des logements plus grands, modulables, résistants à la chaleur et offrant un espace extérieur : un balcon ou une loggia, par exemple. »

C'est le tour de force réalisé lors de la réhabilitation de la tour Boisle-Prêtre, dans le 17^e arrondissement de Paris. Pour améliorer le confort de cette résidence HLM construite entre 1959 et 1962, les architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal ont notamment ajouté des baies vitrées panoramiques et des jardins d'hiver ou des balcons à chacun des 96 appartements. Un modèle pour le logement de demain. ■

TROIS CLÉS POUR REPENSER L'HABITAT DANS LES MÉTROPOLES



LE PRIX

En dix ans, les prix moyens de l'immobilier ont flambé en France métropolitaine. La tendance est particulièrement marquée à Paris avec 56 % d'augmentation moyenne entre 2010 et 2020 ! Une croissance qui a amené le prix au mètre carré médian à franchir la barre symbolique des 10.000 euros en 2020.



L'ACCESSIBILITÉ EN TRANSPORT

Face à l'irrésistible ascension des prix de l'immobilier dans les grandes villes, les pouvoirs publics encouragent la densification des zones périurbaines. Mais cette politique doit aller de pair avec un développement de nouvelles solutions de mobilité, que ce soit les transports en commun ou les mobilités douces.



LA ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Par an, en moyenne 590 hectares de foncier sont artificialisés en Ile-de-France – principalement des terres agricoles. Une division par près de trois par rapport à 2012, mais cela ne suffit pas ! Afin de neutraliser l'impact des villes sur la biodiversité, la loi Climat et Résilience fixe l'objectif du zéro artificialisation nette en 2050. ■

Comment urbanistes et pouvoirs publics réinventent le modèle pavillonnaire

TRANSFORMATION Renforcé par la pandémie, le rêve des ménages de disposer d'intérieurs et d'extérieurs généreux reste vivace. Les lotissements de maisons individuelles portent ces aspirations mais ils doivent se régénérer pour adopter un modèle plus durable.

Isabelle Meijers

Le lotissement est-il l'avenir du logement en France ? Le parc pavillonnaire urbain et périurbain construit depuis les années 1950 jusqu'à aujourd'hui représente près de la moitié des logements disponibles. C'est dire son importance dans le paysage français. Il y tient une place de cœur aussi.

« Alors que la construction de maisons individuelles s'essouffle en raison du coût de l'énergie et du crédit, la crise sanitaire a redonné du peps à ce déjà-là pavillonnaire qui répond à la recherche d'espace, de surface pour télétravailler, d'un jardin pour la vue et présente l'avantage d'une grande plasticité d'aménagement des volumes pour la famille », explique le géographe Lionel Rougé, enseignant chercheur à l'Université Jean-Jaurès de Toulouse et spécialiste du modèle pavillonnaire.

Le défi de la transition énergétique

Un regain d'intérêt tel que, en Ile-de-France par exemple, « plusieurs communes comme Sèvres, Meudon, Montfermeil, Colombes ou Sceaux protègent leur habitat individuel grâce à leur plan local d'urbanisme (PLU) à travers des mesures de coefficient d'emprise au sol, de hauteurs limitées ou de règles de maintien de la pleine terre », décrit Lucile Mettetal, urbaniste géographe à l'Institut Paris Région.

Mais ce parc pavillonnaire vieillissant, que Lionel Rougé qualifie de passoire thermique dans une étude publiée en septembre 2022 par Leroy Merlin Source,

nécessite une rénovation énergétique. Il doit d'abord faire l'objet d'un diagnostic précis des matériaux utilisés pour mieux calibrer les aides à la rénovation des pouvoirs publics. « Les ménages pensent leurs travaux énergétiques de manière séquentielle au gré de leurs budgets », regrette-t-il.

Pour créer l'impulsion d'une transformation rapide, l'initiative citoyenne peut s'avérer un outil efficace. A Villers-les-Nancy (Meurthe-

En matière de densification, nombre d'experts appellent à sortir de l'opposition stérile entre immeubles collectifs et pavillons.

et-Moselle), les résidents d'un lotissement en béton des années 1970 ont mutualisé les travaux d'isolation de leurs logements grâce à la création d'une société coopérative d'intérêts collectifs.

Une mobilité plus écologique

La question des modes de déplacements doit aussi être adressée au regard des défis environnementaux. La plupart des ménages utilisent la voiture comme premier moyen de transport. « Un travail de meilleure connectivité entre les différentes zones d'habitation, commerciale, économique ou artisanale, doit être mené alors que les ménages eux-mêmes regrettent cette dépendance à la voiture », détaille Lionel Rougé. Une mobilité multimodale qui



En Ile-de-France, « plusieurs communes comme Sèvres, Meudon, Montfermeil, Colombes ou Sceaux protègent leur habitat individuel grâce à leur plan local d'urbanisme », décrit Lucile Mettetal, urbaniste géographe à l'Institut Paris Région. Photo iStock

passé aussi par le développement de pistes cyclables.

De son côté, Eric Hamelin, sociologue urbaniste, mise sur la mutualisation des services de mobilité. « Des entreprises d'autopartage telles que Citiz ou Getaround ne s'implantent pas dans les zones pavillonnaires qui présentent une densité insuffisante pour assurer leur rentabilité. Dès lors, pourquoi ne pas s'appuyer sur des partenariats public-privé, soutenus par les collectivités locales, pour créer des entreprises à la fois de covoiturage et d'autopartage au sein des intercommunalités ? », suggère-t-il.

C'est le cas en Ile-et-Vilaine où Vitre Communauté a conclu un partenariat avec l'application de covoiturage Klaxit, qui permet à toute personne allant travailler dans l'une des 46 communes du secteur d'obtenir une compensation financière. Un dispositif pérennisé après un test réussi d'un an.

Encourager la division des parcelles

Enfin, en matière de densification, nombre d'experts appellent à sortir de l'opposition stérile entre immeubles collectifs et pavillons. « La densification peut aussi être horizontale

par modification des PLU », évoque Eric Hamelin. A condition bien sûr d'impliquer les résidents pour éviter un rejet. On pourra ainsi autoriser la division de certains terrains pour une nouvelle construction, agrandir son logement pour faire de la colocation ou accueillir un étudiant lorsqu'on devient âgé...

La diversification de la typologie des maisons répond aussi à une demande des résidents désireux d'adapter leur logement à l'évolution de leur vie de famille. S'appuyant sur le rapport 2021 de l'Ordre des géomètres-experts, l'économiste Alain Tannoy pro-

pose une innovation fiscale de taxation du foncier, et non plus du bâti, pour encourager la division des parcelles.

Cette densification douce permettrait également de préserver une certaine biodiversité, les jardins, espaces verts privés ou clôtures végétales profitant à la petite faune. Des collectivités comme Orléans commencent d'ailleurs à protéger des ensembles en cœur d'îlots. Par l'action conjointe des pouvoirs publics et des citoyens résidents, les zones pavillonnaires existantes sont ainsi appelées à se réinventer. ■

AVIS D'EXPERT

Le pavillon au cœur d'une « densification douce »

Les lotissements, leurs maisons et leurs terrains présentent un potentiel de développement foncier. Une note publiée par Terra Nova préconise la création d'un statut de micro-promoteur.

Marie Delumeau

Comment répondre à la crise du logement sans toucher aux terres agricoles ni densifier encore plus les centres-villes ? Dans une note parue en mars 2022 sur le site du laboratoire à idées Terra Nova, Lily Munson fait quelques propositions.

La directrice adjointe du cabinet d'Emmanuel Grégoire, le premier adjoint à la Mairie de Paris en charge de l'urbanisme et du Grand Paris, propose de regarder le gisement, pour l'instant inexploité, du tissu pavillonnaire. Et de rappeler que les maisons individuelles représentent 56 % des résidences principales en France et 36 % dans le Grand Paris.

Diviser les parcelles

Lily Munson appelle à une densification douce. Pas question de raser les pavillons et d'y reconstruire des petits ensembles de un à cinq étages. « Il s'agit de la production de nouveaux logements par des opérations qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines du quartier, car elles ne nécessitent pas de destruction du parc existant », précise-t-elle dans sa note. Interrogée par Les Echos, l'auteur précise : « On constate déjà des modifications dans le tissu pavillonnaire, mais de

manière informelle : l'accueil d'un étudiant, l'aménagement d'un garage... »

L'idée est donc plutôt de favoriser les divisions parcellaires, les extensions ou constructions d'annexes, les surélévations ou encore les restructurations. Certes, ce type d'opération nécessite un investissement, mais il permet d'éviter l'achat d'un terrain supplémentaire, ce qui représente une économie de 30 à 50 % par rapport à une opération immobilière classique.

Simplifier les démarches

Pour encourager les propriétaires à cette densification, Lily Munson propose la création d'un statut de micro-promoteur. Un outil théorisé par des architectes et des professionnels de l'immobilier. « Ce statut serait calqué sur celui de

micro-entrepreneur : quelque chose de très simple à créer en ligne, qui ouvrirait des droits en matière de fiscalité mais aussi des devoirs de déclaration et de respect des normes », souligne-t-elle. Cet encadrement servirait aussi à éviter les dérives des marchands de sommeil comme la division pavillonnaire abusive.

S'il permettrait aux particuliers de bénéficier d'un régime dérogatoire vis-à-vis de certaines normes de construction, le statut de micro-promoteur pourrait également être utile au niveau du financement, en particulier vis-à-vis des prêteurs et des banques. Pour Lily Munson, l'accès à un prêt est en effet « l'un des premiers freins » pour les particuliers qui souhaitent se lancer dans un projet de densification. Reste à savoir si le législateur se saisira du sujet. ■



Lily Munson, l'auteur de la note « Comment le petit propriétaire d'un pavillon de banlieue peut résoudre la crise du logement » publiée sur le site de Terra Nova. Photo 20100LEVY

SOLUTIONS

Houdan limite la construction de logements individuels et l'artificialisation des sols

Pour maîtriser son développement, la commune des Yvelines a adopté une réglementation très stricte du développement des zones pavillonnaires et mis en place des programmes d'habitat collectif à petite échelle.

Alain Piffaretti

« Houdan, la ville où il fait bon vivre. » C'est ainsi que se présente la petite commune de 3.700 habitants, aux confins des Yvelines. Le bourg est notamment réputé pour son faible taux de chômage de 4,5 %, bien inférieur à la moyenne régionale. « A Houdan et dans quelques communes proches, nous avons 18 emplois pour 1 habitant », se réjouit Jean-Marie Tétart, maire de la commune depuis 1995.

La petite cité n'en a pas moins conservé un charme rural... qui n'a pas manqué de séduire de nombreux candidats à l'installation. C'est ainsi qu'il y a eu récemment un déséquilibre de l'harmonie du bourg. Aussi, pour éviter un développement anarchique de l'habitat, les élus ont décidé, dès le milieu des années 1990, d'adopter une réglementation urbanistique contraignante.

Préserver les terres agricoles

La municipalité entend tout particulièrement contenir le développement des zones pavillonnaires. Environ 350 pavillons ont été construits entre le début des années 1950 et la fin des années

1990. Depuis, ce chiffre n'a quasiment pas changé. « Nous avons pris conscience il y a plus de vingt ans que Houdan ne pouvait pas laisser les pavillons se développer de manière anarchique », indique Jean-Marie Tétart.

Première mesure adoptée : édicter des règles pour éviter l'artificialisation des sols agricoles. Une décision en avance d'une vingtaine d'années par rapport à l'actuelle politique de « zéro artificialisation nette ». Les élus ont notamment émis le souhait de ne pas perdre de terres agricoles, l'un des grands atouts de la commune, pour ne pas « abîmer » le paysage.

Il ne leur a pas non plus échappé que le développement de zones pavillonnaires revient bien plus cher aux communes (construction et entretien des réseaux d'eau, d'assainissement, éclairage, etc.) que la création de petits programmes d'habitats collectifs plus denses. « Attirer de nouveaux habitants, grâce à de nouveaux logements, nécessite non seulement des emplois, mais aussi une augmentation des services publics, crèches, écoles, équipements sportifs... Il faut vérifier cette adéquation. Tout cela se planifie », insiste Jean-Marie Tétart.

Favoriser les logements collectifs

La municipalité a ainsi élaboré un plan local d'urbanisme interdisant les constructions pavillonnaires dans plusieurs secteurs en sortie de ville et renforçant les règles de densité. La

ville a en outre acquis plusieurs terrains afin d'y faire réaliser des opérations immobilières dont elle pourrait maîtriser le rythme et les conditions. Pour mener à bien ces opérations, Houdan s'est notamment appuyée sur l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (Epfi) qui s'est chargé d'acheter les terrains pour le compte de la commune.

Au cours de ces vingt dernières années, environ 800 logements ont ainsi été construits en habitat collectif. Deux petits programmes d'une dizaine de logements sont aujourd'hui en cours dans le centre-bourg, tandis qu'une opération plus importante doit être bientôt lancée. Le nouveau programme, baptisé le quartier de la Prévôté, va permettre de réaliser 180 logements sur 4 hectares. La mairie a lancé un concours auprès de 47 opérateurs. La population a participé à la décision finale après avoir observé les maquettes des futurs programmes. La construction sera lancée en 2024, le temps d'achever la rénovation et l'agrandissement du groupe scolaire à proximité. ■

800
LOGEMENTS EN
HABITAT COLLECTIF

ont été construits ces 20 dernières années à Houdan

TERRITOIRES

Lundi 5 décembre 2022 Les Echos 36

Habitat : le partage et la cohabitation séduisent aussi bien les jeunes générations que les plus âgées

DÉCRYPTAGE Coliving, habitat participatif, résidence intergénérationnelle... les projets collectifs sont promis à un bel avenir. Porteurs de lien social grâce à leurs équipements et services, ils sont souvent mieux acceptés localement que l'immobilier standard.

Bruno Askenazi

Etunedeplus. Urban Campus et In'li viennent d'annoncer la construction d'une résidence de coliving à Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne). Réunissant 165 studios individuels et en colocation, l'immeuble va également abriter des espaces partagés (cuisine, salons, coworking, salle de sport, rooftop...) ainsi qu'une salle de coworking pour les entrepreneurs locaux. Livraison prévue en 2025. Ce projet est typique de ces formes alternatives d'habitats qui se multiplient en milieu urbain au même titre que les résidences intergénérationnelles ou l'habitat participatif.

Sentiment d'appartenance

La tendance du « co- » dans l'habitat est durable, selon Damien Robert, président du directoire d'In'li, une filiale d'Action Logement spécialisée dans la location de logements intermédiaires. « Les jeunes actifs, qui constituent 80 % de nos nouveaux entrants, recherchent des appartements dans des quartiers vivants, proches des transports. Mais leur donner accès à un ensemble d'espaces conviviaux et d'événements favorisant le sentiment d'appartenance à une communauté est pour eux un gros plus », estime-t-il en précisant l'engagement d'In'li : 2.000 logements en coliving livrés d'ici trois ans.

« Cela répond à des évolutions sociétales connues », appuie, Amaury Courbon, cofondateur de Colonies, l'un des principaux gestionnaires d'immeubles en coliving. Son entreprise vient d'annoncer un partenariat de 200 millions d'euros d'investissement avec CDC

Habitat pour créer une vingtaine de grandes résidences dotées d'espaces communs. « Les jeunes restent célibataires plus longtemps et ne pas se retrouver isolé est un vrai enjeu. »

Favoriser les échanges

Sortir du « chacun chez soi » et créer davantage de lien social, c'est aussi l'ambition de l'habitat participatif, encadré par la loi Alur (2014). Le principe ? Des collectifs d'habitants s'associent pour créer leur propre résidence en partageant certains espaces et activités. Un moyen de favoriser les échanges entre générations et des modes de vie écoresponsables. Actuellement, il se crée en moyenne 300 logements de

A l'attribution des appartements, le bailleur assure veiller à un mélange équilibré entre familles, jeunes actifs et seniors pour éviter une situation d'isolement.

ce type par an, selon le mouvement Habitat Participatif France qui prévoit que leur nombre dépassera les 10.000 d'ici cinq ans.

Même si ces projets mettent du temps à se concrétiser, quatre ans en moyenne, plusieurs collectivités comme Strasbourg, Nantes ou Lille encouragent leur développement. Dans les zones les plus tendues, ces habitats participatifs portés par de simples citoyens auraient peu de chance de voir le jour sans l'intervention en amont de l'autorité



Colonies, l'un des principaux gestionnaires d'immeubles en coliving, vient d'annoncer un partenariat de 200 millions d'euros d'investissement avec CDC Habitat pour créer une vingtaine de grandes résidences dotées d'espaces communs. Photo Colonies

municipale, via des appels d'offres fléchés en partie vers ce type de dossiers. D'une manière générale, la frilosité des élus vis-à-vis de ces nouveaux modèles s'estompe.

Car ces projets collectifs se démarquent avantagement des constructions standards souvent rejetées localement. Christine Leconte, présidente du conseil national de l'Ordre des architectes, l'assure : « Les maires peuvent être moteurs à condition de faire aménager des parcelles disponibles dans

une logique de bien commun. En apportant quelque chose au quartier et à ses habitants, comme un local partagé ou un jardin ouvert, ces logements nouvelle génération sont bien mieux acceptés que des projets peu qualitatifs. »

Une alternative aux Ehpad

C'est le constat du bailleur social Segens (Action Logement) qui a fait naître neuf projets immobiliers depuis cinq ans en région parisienne. Ces ensembles de 90 à 170

logements comprennent des espaces partagés et des activités généralement coordonnées par une association locale.

A l'attribution des appartements, le bailleur assure veiller à un mélange équilibré entre familles, jeunes actifs et seniors pour éviter une situation d'isolement. Pour Damien Cacaret, président de Silver Valley, cluster fédérant des acteurs de l'économie au service des personnes âgées, « les baby-boomers sont plus ouverts que leurs aînés à ces

nouveaux lieux de vie prometteurs de lien social, pensés au cœur des villes et adaptés à des seniors autonomes ». Une alternative bienvenue aux Ehpad médicalisés qui doivent être réservés à la grande dépendance. Pourtant, d'après une étude de Silver Valley dévoilée le 29 novembre, ces formules innovantes restent mal connues du public cible. Les deux tiers des 1.000 seniors interrogés ne se sentent « pas du tout informés sur les alternatives à la vie au domicile ». ■

INNOVATION

Ile-Saint-Denis : quand les habitants participent aux décisions d'aménagement

Dans cet écoquartier fluvial de l'Ile-Saint-Denis, les futurs résidents sont associés aux choix architecturaux de leur immeuble et des communs. Un concept original qui fait émerger des surprises.

Léo Da Veiga

@DuVeigaLol

Le chantier de l'écoquartier fluvial de l'Ile-Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), entamé en 2009, devrait être achevé en 2024. Il sera constitué de 1.260 logements, 29.200 mètres carrés de bureaux, activités et commerces et 7,3 hectares d'espaces publics. Une partie de ce quartier sans voitures accueillera en 2024 le village des athlètes des Jeux olympiques de Paris. Ce projet ambitieux a permis d'expérimenter certaines innovations, comme le logement participatif.

Le concept est aussi simple qu'étonnant : intégrer les futurs occupants des logements au processus de programmation, avant même le concours d'architectes. Les intéressés peuvent ainsi proposer et voter certains aménagements pour que le projet leur corresponde au mieux.

Co-créer sa copropriété

Dans la résidence de l'Arche par exemple, livrée en 2018, une « chambre de passage » a été intégrée au projet, pour accueillir famille ou amis. Une serre partagée a également été installée sur le toit végétalisé. Et plutôt que d'appliquer au prix un coefficient de correction lié à l'orientation ou

à l'étage, les habitants ont préféré un prix unique du mètre carré, avec des aménagements « bonus » comme une meilleure hauteur sous plafond ou le choix de l'emplacement des fenêtres.

« C'est un concept intéressant parce qu'il permet de s'accorder sur des aménagements adaptés aux occupants auxquels ni nous ni le promoteur n'aurions pensé », se réjouit Gildas Maguer, directeur général de Plaine Commune Développement, aménageur et maître d'ouvrage de la ZAC.

« Avant même la pose de la première pierre, les propriétaires et locataires ont appris à se connaître et à s'apprécier. Cela nous est également apparu comme une façon de créer une entente dans une résidence mixte, où cohabitent des propriétaires en accession libre, d'autres en accession sociale et des locataires sociaux alors que ces typologies d'habitants n'ont généra-

lement pas les mêmes priorités », poursuit Gildas Maguer.

Une innovation difficilement généralisable

Cette expérimentation n'a été rendue possible que par la bonne volonté à la fois de l'aménageur et du promoteur. « Cela a évidemment ralenti de plusieurs mois le projet, même si nous croyons que cela nous a fait gagner du temps ensuite sur le démarrage de la vie du quartier, reprend-il. Nous avons dû à plusieurs reprises modifier nos prescriptions de fiches de lots pour nous accorder avec les demandes du collectif, et les architectes ont dû s'y adapter. »

C'est l'une des raisons pour lesquelles Gildas Maguer craint que cette innovation ne puisse être généralisée, au risque de retarder gravement la livraison des projets. Il estime en outre que cela n'est réalisable que pour de petits lots. ■



L'écoquartier fluvial de l'Ile-Saint-Denis regroupera 1.260 logements, 29.200 m² de bureaux et commerces et 7,3 hectares d'espaces publics. Photo Plaine Commune Développement

STRATÉGIE

Ivry-sur-Seine : un laboratoire ambitieux de la ville hybride encore à l'état de projet

Un quartier mixte mêlant logements, services et aménités doit voir le jour sur l'ancienne usine des eaux située en bordure de Seine de la commune du Val-de-Marne. Des blocages retardent toutefois les travaux.

Marie Delumeau

Transformer l'ancienne usine des eaux d'Ivry-sur-Seine (Val-de-Marne), à l'arrêt depuis 2004, en un « village » étalé sur six hectares. C'est l'ambition de l'opération Manufacture-sur-Seine qui a été choisie en 2017 dans le cadre de l'appel à projets Réinventer la Seine. En tout, une vingtaine d'opérations avaient été sélectionnées lors de ce concours visant à donner un nouveau souffle à et développer la vallée de la Seine, aussi bien en région parisienne qu'autour de Rouen et du Havre.

Manufacture-sur-Seine a été imaginée par des grands noms de l'architecture comme le Chinois Wang Shu, prix Pritzker 2012, et son agence Amateur Architecture Studio, ainsi que les cabinets Joly & Loiret et Lipsky + Rollet.

2.000 m² dédiés à l'habitat participatif

Ce nouveau « village » d'Ivry-sur-Seine comprendra 300 logements qui iront de l'accession au locatif social. Cette diversité doit permettre d'attirer des populations très différentes. « Deux mille mètres carrés seront dédiés à de l'habitat participatif, soit une tren-

taine de logements », précise Xavier Point, fondateur de CPA-CPS (Construire pour les autres comme pour soi-même), qui assure la co-maîtrise d'ouvrage sur cette partie. Une résidence pour étudiants et chercheurs est également prévue.

Ce programme de réhabilitation ambitieux prévoit aussi un pôle services important sur 10.000 m², avec notamment une salle d'escalade, un café, un tiers-lieu ou encore un hôtel. La grande nef de l'usine sera quant à elle transformée par l'archi-

tes une filière spécifique en terre crue. « Nous voulions réaliser ce projet en terre crue réemployée, mais personne ne pouvait nous en fournir », expliquait en janvier Ludovic Boespflug, directeur général adjoint chez Quartus Ensemblier Urbain, dans une interview aux Echos. C'est ce qui l'a poussé à créer, en novembre 2021 à Sevran (Seine-Saint-Denis), la fabrique Cycle Terre, une entreprise qui récupère des terres excavées des chantiers du Grand Paris pour en faire par exemple des briques.

Des obstacles venus de la mairie

Si la filière de matériaux en terre crue est prête, l'ensemble Manufacture-en-Seine, lui, peine à avancer. Une source proche du dossier explique que le projet doit être revu par rapport à la RE 2020, la réglementation environnementale pour les bâtiments neufs. Elle affirme également que la modification du plan local d'urbanisme de la ville d'Ivry serait également nécessaire pour l'avance de l'opération.

Le premier adjoint de la commune, Romain Marchand, évoque des évolutions de programmation que la municipalité n'a pas acceptées. « Je pense qu'il doit y avoir un problème d'équilibre économique par rapport au projet initial », estime l'élu. La ville souhaite aussi que le centre d'hébergement d'urgence des migrants, installé depuis 2017 derrière l'ancienne usine des eaux, soit conservé. Un casse-tête qui n'est pas près de se résoudre. ■

Manufacture-sur-Seine a été imaginée par des grands noms de l'architecture comme le Chinois Wang Shu, prix Pritzker 2012, ainsi que les cabinets Joly & Loiret et Lipsky + Rollet.

tecte Dominique Perrault pour accueillir des activités de l'économie sociale et solidaire (ESS). Côté construction, le projet se distingue par le choix des matériaux : une grande partie des nouveaux bâtiments seront bâtis avec du bois et de la terre crue. L'opération a d'ailleurs conduit le promoteur Quartus, qui assure la maîtrise d'ouvrage, à développer avec des partenai-

« Face à la raréfaction du foncier abordable, on doit aussi travailler à la reconstruction urbaine »

Pour endiguer la flambée de l'immobilier, le président du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (Epflf) plaide pour assouplir certaines contraintes administratives.

Propos recueillis par
Mathilde Riaud

La situation sur le front du logement en Ile-de-France vous inquiète-t-elle ?

Oui, car on est face à une bombe à retardement. Les logements livrés aujourd'hui correspondent en effet aux permis de construire délivrés en 2017, 2018 et 2019, qui ont été trois années fastes pour la construction.

C'est les trois seules années où nous avons réussi à tenir l'objectif, imposé par la loi du Grand Paris, de bâtir 70.000 nouveaux logements par an. La crise que nous connais-

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT
Président du conseil d'administration de l'Epflf

sons va nécessairement s'aggraver dans les mois et les années à venir. D'autant plus qu'avec l'évolution de la structure familiale et l'augmentation des divorces, les besoins en logements sont de plus en plus importants.

Pourquoi la dynamique s'est-elle grippée à partir de 2019 ?
Plusieurs phénomènes se sont conjugués. À l'approche des municipales, les équipes sortantes ont mis un grand coup de frein à tous les projets immobiliers. Puis le Covid est arrivé et toute l'activité économique s'est ralentie. Du jour au lendemain, les avis de marchés publics se sont effondrés tout comme le nombre de concours d'architecture, ce qui a conduit à la fermeture de nombreux

entreprises. Le secteur commençait tout juste à redémarrer quand la guerre en Ukraine a éclaté, provoquant une hausse du prix des matières premières et une grave crise énergétique.

Tous ces événements, ajoutés à la hausse des taux d'intérêt, ont abouti à un gel des permis de construire. Tout l'enjeu est d'arriver à éviter un phénomène d'étranglement complet.

Quelles solutions préconisez-vous ?

Nous sommes confrontés à une telle hausse des prix de l'immobilier qu'on a à peine un tiers de propriétaires à Paris. En tant qu'établissement public, on ne peut pas contribuer à la non-maîtrise du foncier. On doit faire preuve de volontarisme politique et arrêter de vendre aux enchères les terrains désaffectés de l'Etat au profit d'un prix fixe. Cela suppose d'accepter de faire moins de recettes et de baser les ventes uniquement sur la qualité



« Il faut faciliter davantage la démarche de réutiliser ou d'être vertueux. »

des projets et des modes de construction. Face à la raréfaction du foncier abordable, on doit aussi travailler à la reconstruction urbaine.

Quand on bâtit sur le bâti, on est certes sûr des chantiers qui coûtent plus cher que de la simple extension mais on ne peut pas construire indéfiniment partout. Aujourd'hui, l'Ile-de-France est constituée à 75 % de territoires naturels. On a besoin de les protéger pour garder une autonomie agricole et lutter contre le réchauffement climatique.

Pour relancer l'acte de construire, vous plaidez pour un assouplissement de certaines normes. Lesquelles ?

Aujourd'hui, un permis de construire, d'aménager ou de démolir peut faire l'objet d'un recours dans le délai de deux mois à compter du premier jour d'affichage du panneau de permis de construire. Pour fluidifier le marché immobilier, ces délais devraient être raccourcis et les recours abusifs sanctionnés.

Certaines normes mériteraient aussi d'être revues ou assouplies. Qu'on doive mener une étude quatre saisons, faune et flore, avant de construire sur un terrain nu non artificialisé me semble totalement normal. Mais qu'on soit soumis aux mêmes obligations sur une friche industrielle polluée, je le comprends beaucoup moins. Il faut faciliter davantage la démarche de réutiliser ou d'être vertueux.

Construire plus, c'est bien. Mais l'enjeu n'est-il pas aussi de construire mieux ?

Si, bien sûr. L'une des priorités est d'augmenter les exigences de qualité environnementale et de travailler à la réversibilité des bâtiments pour leur permettre d'avoir une seconde vie. On doit aussi privilégier les usages mixtes. Pendant longtemps, on a édifié des quartiers uniquement de logements ou de bureaux. Aujourd'hui, on sait qu'il faut penser l'aménagement de façon moins monolithique. ■

A Montreuil, un mix de logements, commerces à impact et espace vert

La future résidence du 198, rue de Paris accueillera une centaine d'habitations, dont une partie en coliving. Un vaste jardin partagé ainsi que des activités dédiées au réemploi sont aussi prévus.

Léo Da Veiga
@DuVeigaLol

Plus qu'un programme de logements, c'est un véritable quartier miniature qui prend forme au 198 de la rue de Paris, à Montreuil (Seine-Saint-Denis). Issu d'un concours lancé par la ville et Sorega, l'aménageur de la ZAC de la Fraternité, dans le Bas Montreuil, le projet lauréat du promoteur Cogedim (filiale du groupe Altea) mise sur un équilibre entre logements, commerces, services et espaces naturels.

Sur les quelque 6.000 mètres carrés de terrain, cédés par la commune de Montreuil et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (Epflf), le programme prévoit la création de 11 cellules commerciales, 900 mètres carrés de jardin collectif et 116 logements, dont 18 en « coliving ». Ce concept de colocation venu d'Outre-Atlantique, encore peu présent en France, met un accent particulier sur les espaces communs et partagés.

En coliving, des loyers de 800 euros par chambre

L'un des bâtiments sera ainsi composé de 18 appartements, destinés à être loués en colocation par des jeunes travailleurs. « Ce sont des appartements meublés de 2 à 4 chambres, qui permettent, pour environ 800 euros mensuels de loyer par chambre, de bénéficier de services bien plus importants que dans un appartement individuel au même prix », estime Coralie Gaucheron, directrice du programme pour Cogedim. Chacun de ces appartements disposera ainsi d'une grande cuisine et d'au moins deux salles de bains et deux sanitaires.

Ces appartements à taille humaine présentent deux avantages. D'une part, cela limite le risque de tensions entre colocataires et donc le turn-over, principal risque économique de ce produit. Et d'autre part « cela nous permet d'avoir un plan B. Si jamais le produit n'attire malheureusement pas, nous pourrions facilement transformer ces espaces en bureaux ou en

logements familiaux, sans avoir à les redéconstruire », explique Coralie Gaucheron.

Dans cette même optique de prudence économique, le projet initial de créer 7 logements en coliving pour familles monoparentales a été écarté, pour être réintégré à la partie logements sociaux classiques. Une pièce partagée sera tout de même aménagée dans l'immeuble pour permettre aux parents de se rencontrer et d'organiser un système d'entraide. La résidence pour jeunes travailleurs disposera quant à elle d'une salle de sport.

Un ensemble commercial consacré à l'upcycling

Autre espace collectif, cette fois commun à l'ensemble du programme : un jardin de 900 mètres carrés, animé par les commerçants du rez-de-chaussée. Le concours imposait par ailleurs de s'associer avec un organisme de l'économie sociale et solidaire. Le promoteur a choisi de travailler avec plusieurs associations de réemploi, afin de proposer un ensemble commercial entièrement consacré à l'upcycling.

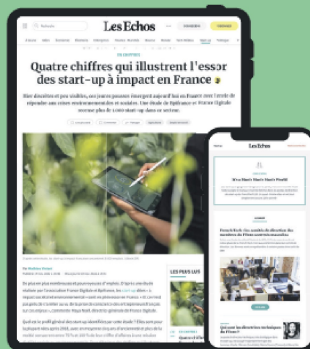
L'un des bâtiments sera composé de 18 appartements, destinés à être loués en colocation par des jeunes travailleurs.

Ainsi, le rez-de-chaussée accueillera la ressourcerie solidaire et d'insertion La Collecterie, Neuilly Emmaüs Avenir, la Recyclerie Sportive, qui récupère, répare et revend des matériels sportifs, ou encore l'association Envie, qui applique ce modèle à l'électroménager. De quoi permettre aux résidents et aux passants d'avoir accès à un large choix de produits de réemploi dans la cour intérieure. Cogedim assure avoir modulé le prix au mètre carré de ces cellules commerciales pour les rendre attractives aux structures associatives, qui ont d'ores et déjà signé l'acte de vente.

Si le promoteur réduit ainsi ses bénéfices, c'est au profit d'une meilleure attractivité de l'ensemble. Les démolitions du site, qui accueillait notamment un garage et un entrepôt, ont commencé en début d'année et le chantier devrait être livré fin 2024. ■

Le rendez-vous des Echos dédié à l'économie des start-up.

**Chaque jour sur lesechos.fr, suivez l'actualité :
Innovations • Levées de fonds • Portraits exclusifs
• Tendances et évolution du monde des start-up**



Pour ne rien manquer de cette actualité, inscrivez-vous aussi à la newsletter quotidienne Start-up.

newsletters.lesechos.fr



Les Echos
Prenez un temps d'avance