

Regards croisés sur la conjoncture du logement

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine



PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**CHANGEMENT DE PARADIGME FACE AUX NOUVEAUX ENJEUX DES
TERRITOIRES, D'USAGES ET DE TRANSITIONS**

La région Nouvelle-Aquitaine, à l'instar de la situation au niveau national, n'a pas échappé à la crise qui touche l'ensemble des marchés immobiliers. Dans un même temps, la région connaît une croissance démographique exponentielle, avec en parallèle une composition des ménages en constante évolution (des ménages plus petits, davantage de seniors...).

Ces changements s'opèrent à l'heure où le rééquilibrage territorial est réinterrogé comme la répartition de la population dans cette région dotée de profils de territoires variés entre la métropole, le littoral, les villes secondaires ou encore les zones rurales. Ces dynamiques, associées au changement climatique, questionnent la géographie des marchés immobiliers.

Lorsqu'il s'agit de s'interroger sur l'implantation des projets et de savoir « où doivent-ils se développer? », d'autres questions se posent inévitablement, par exemple « que faut-il développer ? » : quel mix programmatique, quelles sont les capacités budgétaires des ménages ainsi que leurs besoins ? « Comment développer ? » : quels sont les nouveaux modèles à explorer qui pourraient rendre l'équation solvable ? Quels types de montages à privilégier pour être en phase avec les enjeux environnementaux et de frugalité foncière ? Faut-il moins construire et si oui comment compenser?

La DREAL, dans la continuité de son travail d'analyse des évolutions des marchés sur l'ensemble du spectre du logement, a souhaité se saisir de ces sujets pour lancer la démarche « Regards croisés sur la conjoncture du logement ».

Cette initiative visait dans un premier temps à établir un diagnostic, ayant pour vocation à être partagé afin d'alimenter les échanges autour des enjeux et problématiques identifiés. Ainsi, en se basant sur le diagnostic, l'objectif essentiel de la démarche était dans un second temps de recueillir l'avis, le positionnement des acteurs de terrains, ainsi que les problématiques ou freins rencontrés par ces derniers.

La démarche globale avait pour objectif de croiser les regards des acteurs du logement, venant de toute la Nouvelle-Aquitaine : les services de l'Etat, les collectivités locales, mais également le secteur de la construction, des bailleurs, des aménageurs ou des promoteurs . Ces travaux partagent des constats et confrontent la pluralité des approches afin de faire émerger des pistes de de solutions, des actions, des propositions pour répondre aux besoins de la population.

Dans cette intention, 4 ateliers ont eu lieu et une vingtaine d'entretiens ont été réalisés.

Le présent document est le reflet d'une réflexion collégiale, croisant les compétences et les regards des acteurs du logements en Nouvelle Aquitaine, en initiant un travail de coopération et d'écoute entre acteurs en faveur du logement dans notre région.

INTRODUCTION

I Diagnostic

1. **Les territoires** : des dynamiques contrastées influencées par les politiques publiques
2. **Les usages** : des évolutions qui bousculent un marché du logement saturé
3. **Les transitions** : vers un modèle plus durable et résilient

II Regards d'acteurs :

- 1 : Une **RÉGLEMENTATION** à adapter, pour une simplification /adaptation des normes en faveur des marchés du logement
 - a. Vers une politique du logement flexible et simplifiée
 - b. Vers une politique du logement de temps long
 - c. Vers une réglementation prenant en compte les spécificités des territoires

- 2 : Agir sur le **FONCIER** pour fluidifier le marché dans un contexte de frugalité foncière
 - a. Créer des outils de portage à long terme pour une gestion efficace et adaptée du foncier
 - b. Prioriser la mobilisation des friches
 - c. Transformer les bâtiments d'activités en logements (Bureaux, touristique, commerce...)
 - d. Mutation d'une partie des résidences secondaires vers de l'habitat permanent
 - e. Utiliser le potentiel des zones pavillonnaires
 - f. Développer la surélévation
 - g. Encadrement du prix du foncier

3 : Agir sur la **FISCALITÉ** et bénéficier **D'OUTILS FINANCIERS** pour encourager la production, solvabiliser les ménages et inciter à investir

- a. Une fiscalité incitatrice à la mise en vente des fonciers
- b. Une fiscalité plus importante sur les logements vacants et les résidences secondaires
- c. Un élargissement du PTZ aux logements anciens à réhabiliter
- d. Une baisse des droits de mutation
- e. Une fiscalité incitatrice à l'investissement privé
- f. Redonner des marges de manœuvre financières aux opérateurs
- g. Encourager les montages types SCI APP ou Viagers solidaires

4 : Des actions pour optimiser la qualité de la **GOUVERNANCE** et associer les différentes parties prenantes au profit des marchés du logement

- a. Rééquilibrer le rôle des acteurs publics en favorisant le pilotage local de la politique du logement
- b. Initier des rencontres entre opérateurs acteurs publics, organismes de soutiens, rencontres inter fédérations
- c. Travailler une stratégie qui fait le lien entre économie, emploi et logement

5 : Améliorer la **CONNAISSANCE** des marchés et la **COMMUNICATION** entre les acteurs avec la population afin de mieux faire correspondre demande, besoin et offre

- a. Informer et sensibiliser la population
- b. Approfondir les travaux prospectifs de recherche en replaçant la demande au cœur des réflexions
- c. Former et accompagner les acteurs locaux
- d. Communiquer et capitaliser sur les modèles inspirants et les exemples de réussite

I. DIAGNOSTIC

1. Les territoires : des dynamiques contrastées influencées par les politiques publiques

Le marché du logement Néo Aquitain est marqué par des disparités territoriales fortes, influencées par plusieurs facteurs, notamment le phénomène de métropolisation ou encore l'attractivité des zones littorales.

Les marchés immobiliers de Bordeaux et sa périphérie connaissent une tension très forte. La métropole, bordelaise attire toujours plus d'habitants (en moyenne 9700 habitants de plus par an sur ces 6 dernières années) dans un contexte où la production de logements neufs, autrefois déjà insuffisante se retrouve, à présent presque à l'arrêt. La métropole connaît en parallèle une hausse continue des prix, rendant l'accession à la propriété de plus en plus difficile pour les ménages.

Les villes secondaires constituent une des réponses au phénomène de métropolisation. Des agglomérations comme Poitiers, Pau et Angoulême jouent un rôle clé en offrant une alternative aux grandes métropoles. Elles attirent de nouveaux habitants grâce à une meilleure qualité de vie et un coût immobilier relativement plus abordable. Cependant, elles sont également confrontées à des tensions croissantes sur le marché du logement, notamment en raison d'une offre limitée et d'une hausse des prix due à l'arrivée de ménages en quête d'un cadre de vie plus accessible.

La côte atlantique attire une population croissante, en particulier des résidents secondaires comme des investisseurs, ce qui renchérit le coût du logement et mécaniquement réduit les possibilités pour la population locale.

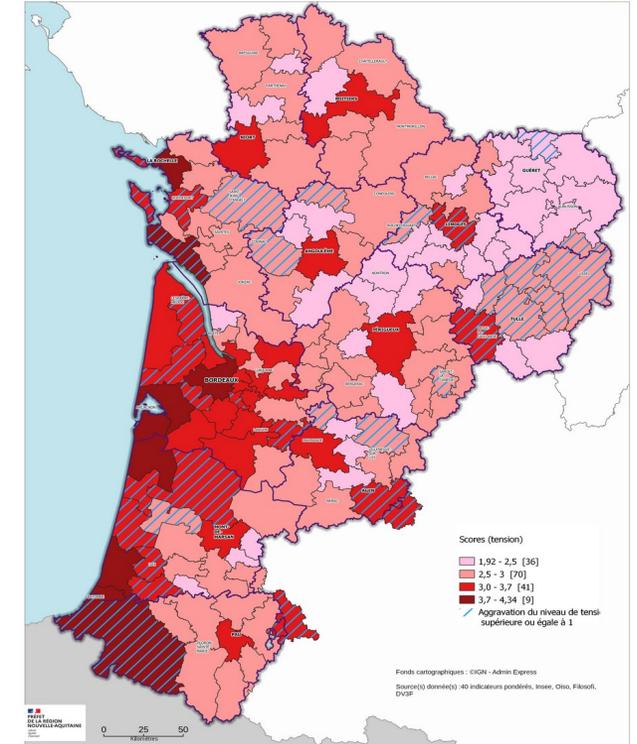
Enfin, certains territoires détendus (EPCI ruraux) proposent des habitations à prix abordables pour les classes moyennes dans le marché des logements anciens comme neufs. Ces zones rurales souffrent souvent d'une vacance plus importante et d'un vieillissement de leur population. Toutefois, certaines communes bénéficient d'un regain d'attractivité grâce au développement du télétravail et à une meilleure qualité de vie perçue post-COVID.

Face à ces constats, les politiques d'aménagement territoriales sont réinterrogées dans une volonté de rééquilibrage territorial, associé à la question du changement climatique.

Comment les marchés peuvent-ils se reconfigurer dans l'espace ? Quels sont les territoires de développement de demain et en quoi cela remet-il en cause les politiques d'aménagement du territoire ?

Les dynamiques de peuplement et d'aménagement du territoire mettent en avant les défis liés à l'urbanisation et aux politiques publiques.

S'il est envisagé que la population puisse se répartir différemment dans l'espace, cela entraînerait une dispersion plus forte et interrogerait l'organisation des villes pour les rendre plus attractives et mieux équipées. Quelles politiques publiques pourraient orienter ou non les dynamiques immobilières ? Quel rôle, par exemple, du zonage, des aides à l'accession à la propriété ou encore de la politique ZAN dans l'orientation de l'aménagement des territoires ?



Niveau de tension des EPCI pour l'accession à la propriété en 2023

Calculé selon plusieurs indicateurs (prix des logements, volumes de ventes, dynamisme démographique... voir étude dédiée :

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/accession-sociale-et-intermediaire-a-la-propriete-a15035.html>

I. DIAGNOSTIC

2. Les usages : des évolutions qui bousculent un marché du logement saturé

Les modes de vie et les attentes des ménages évoluent, entraînant des transformations dans la demande en logement et l'organisation des parcours résidentiels.

Une recomposition des structures familiales : La taille des ménages diminue, notamment en raison de l'augmentation du nombre de seniors vivant seuls et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

Cette évolution crée une demande accrue pour des logements de taille plus petite, dont la disponibilité fait défaut.

Les ménages font face à des difficultés de financement de plus en plus marquées, à la location comme à l'accession. La hausse continue des prix et des taux écartent une grande partie d'entre eux de l'accession à la propriété. Ils restent donc locataires plus longtemps, avec en conséquence un taux de rotation très bas, et accentuant ainsi la pression sur le parc locatif social ou libre. Le parcours résidentiel traditionnel des ménages qui consistait à passer du locatif à la primo-accession et de la primo-accession à la secondo-accession s'en voit chamboulé, les ménages sont en quelque sorte assignés à résidence.

Comment dans ce contexte libérer les parcours résidentiels? Un choc d'offre serait-il possible et efficace pour détendre les marchés?

Face aux difficultés d'accès à la propriété et au développement, dans d'autres domaines, de logiques d'usage plutôt que de propriété (ex. : leasing automobile), certains envisagent un changement dans les aspirations d'accession à la propriété des ménages. Des statuts d'occupation hybride, entre le locatif et la propriété (à l'image ce que propose le Bail Réel Solidaire) vont-ils se multiplier ? Sont-ils de nature à fluidifier les parcours résidentiels ?

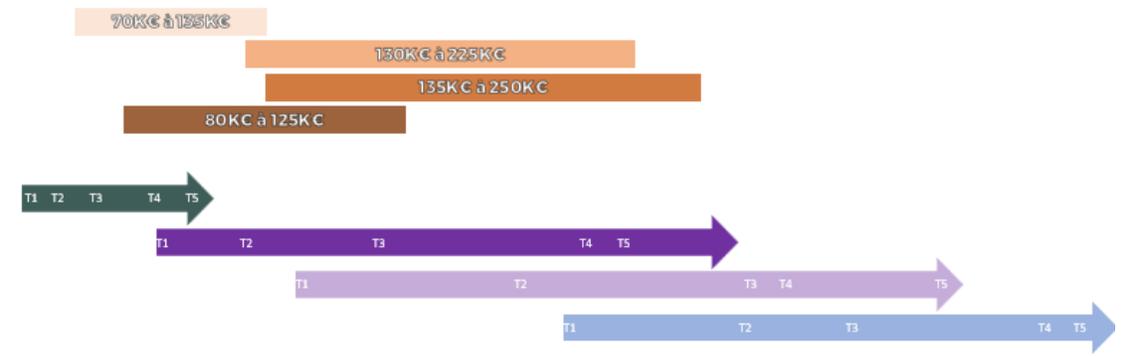
L'inaccessibilité au logement dans certaines villes, L'essor du télétravail pousse certains ménages à s'éloigner des centres urbains pour s'installer dans des territoires où le coût du logement est plus abordable. Cependant, cette tendance se heurte aux limites des infrastructures et des services publics dans certaines zones périurbaines et rurales.

Accessibilité au logement sur la CA de la Rochelle en fonction des revenus des ménages

	Classes modestes			Classes moyennes			Classes supérieures		
	1 ^{ère} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	5 ^{ème} décile	6 ^{ème} décile	7 ^{ème} décile	8 ^{ème} décile	9 ^{ème} décile
Effort maximum (33% revenus)	340 €	550 €	700 €	830 €	950 €	1110 €	1280 €	1520 €	1950 €
Budget maximum d'acquisition	< 70.000 €	< 115.000 €	< 145.000 €	< 175.000 €	< 200.000 €	< 230.000 €	< 320.000 €	< 375.000 €	< 485.000 €

- Jeunes actifs moins de 30 ans (3^{ème} à 6^{ème} décile)
- Jeunes Familles 30 - 40 ans (3^{ème} à 6^{ème} décile)
- Ménages Familiaux 40 - 60 ans (3^{ème} à 6^{ème} décile)
- Ménages seniors plus de 60 ans (3^{ème} à 6^{ème} décile)

- Locatif social (PLUS)
- Locatif libre
- Marché revente
- Accession en Libre



Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 4,21% assurance comprise, sur 25 ans, un apport de 10% pour les ménages jusqu'au 6^{ème} décile et 25% à partir du 7^{ème} décile, avec un taux d'endettements de 33% et sans PTZ.
Source : FILOSOFI

Ex : les ménages appartenant au 5^{ème} décile de revenus ont un budget locatif maximal de 950€/mois et un budget inférieur à 200 k€, ce qui leur permet d'accéder à un T3 en locatif libre, à l'achat d'un T2 dans l'ancien, et à seulement un T1 à l'achat dans le neuf.

I. DIAGNOSTIC

3. Les transitions : vers un modèle plus durable et résilient

La crise du logement s'inscrit dans un contexte de transitions sociales, environnementales et économiques qui imposent une adaptation des politiques publiques, des stratégies d'aménagement et qui questionne l'ensemble de la chaîne des valeurs immobilières. Des moyens importants intellectuels et financiers devront être investis, impliquant une déconstruction de certains modèles et investissant de nouveaux modes de faire. Une juxtaposition de stratégies individuelles ne sera pas suffisante pour remettre sur pied un marché ayant souffert de l'effet ciseau provoqué par la disparition brutale et simultanée des principaux dispositifs de soutien aux ventes immobilières (avantages fiscaux, taux bas, aides à la pierre...), et reposant sur un modèle économique fragile. Un retour au fondamentaux en choisissant de traiter les problèmes structurels dans une logique de politique du logement de long terme ne serait-il pas indispensable ?

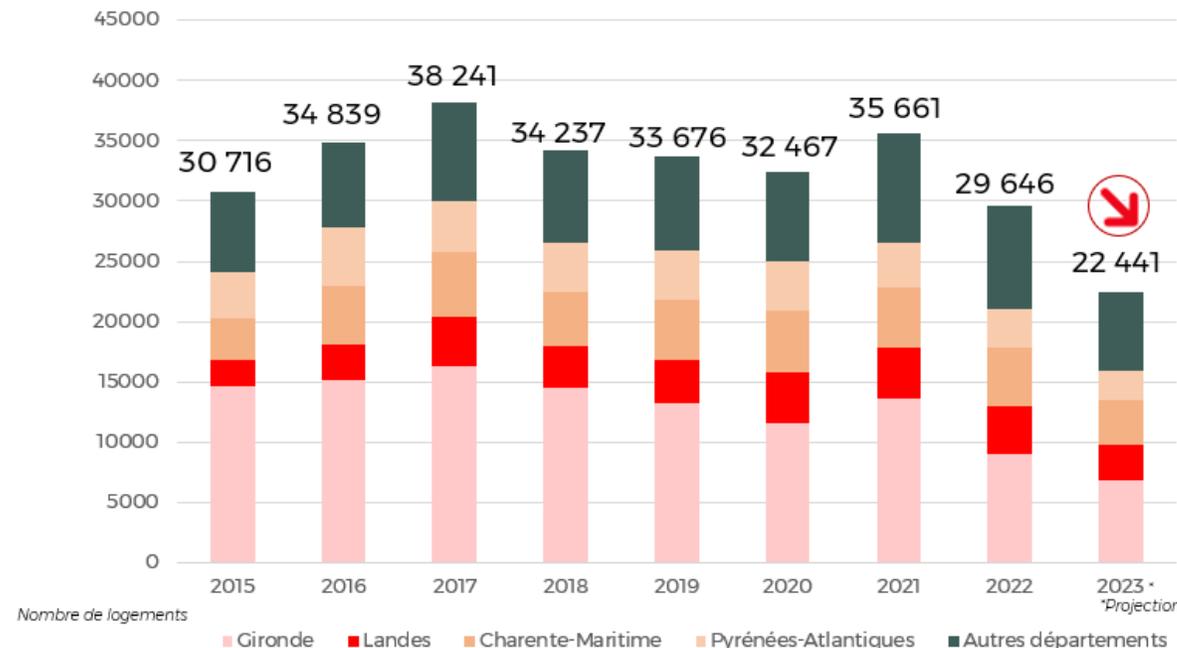
Mettre véritablement la demande au centre de la conception des offres de logement fait partie des conditions essentielles pour envisager une sortie de crise, tant dans le neuf qu'en rénovation de l'existant, en libre, en social, en location et en accession à la propriété, ou encore pour les montages intermédiaires...

La réduction des volumes de construction de logements neufs, due à la cherté du foncier et à la pénurie de terrains sur certains secteurs, au renchérissement des coûts de construction, au contexte législatif et réglementaire (ZAN), a conduit au cycle bas de production que nous connaissons actuellement. En réalité une réduction durable et inéluctable des volumes de construction neuve devrait s'installer dans les années à venir.

Comment, dans cette perspective, répondre aux besoins en logements ?

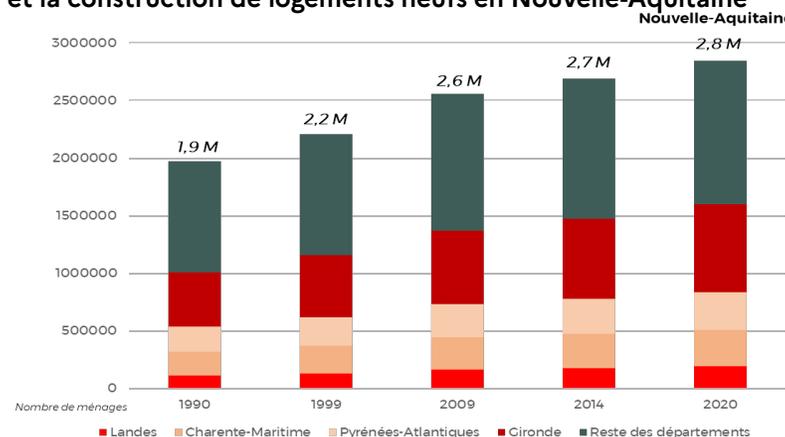
Une partie de ces besoins pourraient être comblés par de la récupération de la vacance, dont on a vu qu'elle a fortement cru, une autre, par du renouvellement urbain, par exemple avec la transformation de friches. Il y a également la transformation de bureaux en logements, ou la surélévation. Mais ces filières sont-elles suffisamment matures ou en capacité de se développer ? L'ensemble des territoires peuvent-ils en bénéficier ?

Cycles de construction de logements neufs et projections en Nouvelle-Aquitaine des logements commencés



Une décorrélation entre la croissance du nombre de ménages et la construction de logements neufs en Nouvelle-Aquitaine

Source : SITADEL 2015 - 2022 et projection 2023



Cf : lien vers le site internet de la DREAL pour obtenir le diagnostic complet :

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/regards-croises-sur-la-conjoncture-du-logement-en-a15053.html>

II. REGARDS D'ACTEURS

DES RETOURS OPÉRATIONNELS METTANT EN ÉVIDENCE 5 CATÉGORIES D'ENJEUX (déclinées ci-après)

1. UNE REGLEMENTATION À ADAPTER, ORIENTÉE VERS UNE SIMPLIFICATION DES NORMES EN FAVEUR DES MARCHÉS DU LOGEMENT

2. AGIR SUR LE FONCIER POUR FLUIDIFIER LE MARCHÉ DANS UN CONTEXTE DE FRUGALITÉ FONCIERE

REGARDS CROISÉS
SUR LA CONJONCTURE
DU LOGEMENT EN
NOUVELLE-AQUITAINE

3. AGIR SUR LA FISCALITE ET BENEFICIER D'OUTILS FINANCIERS POUR ENCOURAGER LA PRODUCTION, SOLVABILISER LES MENAGES ET INCITER A INVESTIR

5. AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DES MARCHÉS ET LA COMMUNICATION ENTRE LES ACTEURS, AVEC LA POPULATION, AFIN DE MIEUX FAIRE CORRESPONDRE DEMANDE BESOIN ET OFFRE

4. DES ACTIONS POUR OPTIMISER LA QUALITÉ DE LA GOUVERNANCE ET ASSOCIER LES DIFFÉRENTES PARTIES PRENANTES AU PROFIT DES MARCHÉS DU LOGEMENT

II. REGARDS D'ACTEURS

1 : Une **REGLEMENTATION** à adapter, orientée vers une simplification des normes en faveur des marchés du logement

Il ressort des ateliers et des entretiens le sentiment d'une politique du logement construite par superposition de normes et de dispositifs de temps courts, allant à contre sens des besoins exprimés par les acteurs

a. Vers une politique du logement flexible et simplifiée

La superposition, la multiplication et les évolutions fréquentes des règles d'urbanisme et d'occupation des sols entraînent une instabilité juridique. Ce cadre normatif, particulièrement contraignant, pèse sur l'activité et renchérit le coût des logements.

Les acteurs considèrent qu'une simplification efficace passerait par une **réduction significative du nombre d'intervenants**, un allègement des procédures et une diminution de certains délais, notamment ceux relatifs aux recours contre les autorisations d'urbanisme ou à l'obtention des permis de construire. **Les délais de traitement**, varient selon les municipalités. Cependant, ils sont souvent rallongés par la complexité des procédures administratives et, parfois, par un manque de ressources. Cette lenteur décourage les opérateurs, augmente les coûts et freine inévitablement la construction de logements.

Une des solutions à ces problématiques pourrait résider dans l'utilisation de l'intelligence artificielle. En **automatisant certaines tâches administratives chronophages** et en assurant un contrôle précis de la conformité réglementaire, l'IA contribuerait à accélérer les processus et à améliorer leur efficacité. Par ailleurs, la complexité législative qui encadre les politiques publiques engendre une méconnaissance de certains dispositifs et, parfois, une mauvaise application des règles, réduisant ainsi leur efficacité. Il est donc essentiel de travailler à la simplification des procédures, notamment celles liées aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

b. Vers une politique du logement de temps long

Le manque de continuité politique est identifié par les acteurs comme un frein majeur à l'efficacité des politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Chaque changement de gouvernement ou d'équipe municipale s'accompagne d'une réorientation des priorités, d'une remise en cause des projets en cours ou de modifications réglementaires, ralentissant ainsi leur mise en œuvre. Cette instabilité pénalise les acteurs du secteur, qui peinent à anticiper les évolutions du cadre législatif et administratif. De plus, l'absence de vision à long terme empêche l'élaboration de stratégies cohérentes et durables pour répondre aux besoins en logement et en infrastructures. Les acteurs réclament des **cadres législatifs et réglementaires plus stables** permettant d'assurer la continuité des projets, indépendamment des alternances politiques

c. Vers une réglementation prenant en compte les spécificités des territoires

L'urbanisme et l'aménagement du territoire ne peuvent être pensés de manière uniforme sur l'ensemble des territoires. Chacun possède des caractéristiques propres, qu'il s'agisse de densité de population, de contraintes géographiques, de dynamisme économique ou encore de patrimoine architectural. Les acteurs affirment qu'une réglementation rigide et standardisée ne permet pas de répondre efficacement aux besoins locaux et peut même freiner le développement de certains projets. Ainsi, il devient essentiel de **promouvoir une approche plus souple et différenciée**, afin de garantir un aménagement équilibré et durable du territoire.

L'incohérence du zonage social 1 2 3 avec le zonage A B C dénoncée par certains acteurs illustre parfaitement ces dysfonctionnements. Ce dernier, qui classe les communes en différentes zones selon leur tension immobilière, détermine notamment les niveaux d'aides au logement, les plafonds de loyers ou encore les incitations fiscales à la construction. Cependant, cette classification repose souvent sur des critères généraux qui ne reflètent pas toujours la réalité du terrain. Certaines villes moyennes, en plein essor, restent classées dans des zones moins tendues et bénéficient donc de moins d'aides, rendant difficile l'accession à la propriété ou la construction de logements sociaux. À l'inverse, certaines communes intégrées à des zones tendues mais n'ayant pas de véritable pression immobilière se retrouvent avec des contraintes excessives. Les incohérences entre les zonages contribuent ainsi à accentuer les déséquilibres territoriaux et à limiter l'efficacité des politiques publiques en matière de logement et d'aménagement urbain. Le zonage A B C a toutefois évolué en 2024 et reflète davantage les réalités territoriales.

La réflexion des acteurs de l'urbanisme se concentre aussi sur le principe du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, dont l'utilité est largement reconnue et dont la mise en œuvre apparaît indispensable face aux défis du changement climatique. Toutefois, ce principe soulève des interrogations quant à son impact sur la conception et le développement des villes. La loi **Trace**, qui lui succède, constitue une nouvelle étape dans les politiques de sobriété foncière engagées depuis plus de 20 ans. Cependant, elle s'inscrit dans un contexte complexe où les opérateurs rencontrent des difficultés à assurer l'équilibre économique de leurs projets.

En outre, cette réglementation est source de tensions politiques, aussi bien entre les territoires qu'au sein même de certaines collectivités, en raison des disparités locales et des contraintes spécifiques à chaque zone. Par ailleurs, les moyens mis à disposition pour atteindre les objectifs de sobriété foncière semblent insuffisants et inadaptés à la diversité des territoires. **Une approche plus flexible et mieux adaptée aux réalités locales** apparaît donc essentielle pour garantir une transition réussie vers un urbanisme plus durable.

Plusieurs leviers potentiellement mobilisables sont cités. Tout d'abord, la mise en place d'un urbanisme modulable, avec des normes adaptées à chaque contexte territorial, permettrait de mieux répondre aux défis spécifiques des zones rurales, périurbaines et métropolitaines. Ensuite, certains acteurs pensent qu'une **décentralisation renforcée des décisions** offrirait aux collectivités locales une plus grande autonomie dans les prises de décisions. Pour cela, une simplification des procédures et une meilleure coordination entre l'État, les régions et les municipalités semblent indispensables. Enfin, l'utilisation de données territoriales et d'outils numériques avancés, comme l'intelligence artificielle et la modélisation 3D, permettrait d'anticiper les évolutions des territoires et d'élaborer des réglementations plus adaptées aux réalités locales.

2 : Agir sur le FONCIER pour fluidifier le marché dans un contexte de frugalité foncière

a. Créer des outils de portage à long terme pour une gestion efficace et adaptée du foncier

La gestion du foncier est ressortie, à travers les entretiens et les ateliers, comme un enjeu majeur pour assurer un développement urbain équilibré et durable. Or, l'absence de dispositifs de portage à long terme limite la capacité des collectivités et des acteurs privés à anticiper et structurer efficacement l'aménagement du territoire. Aujourd'hui, les décisions foncières sont souvent dictées par des impératifs économiques à court terme, entraînant une fragmentation du foncier et une difficulté à mener des projets cohérents sur le long terme. La **mise en place d'outils de portage foncier** adaptés permettrait de mieux maîtriser la disponibilité des terrains et d'encourager un développement urbain en phase avec les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Ces outils pourraient prendre différentes formes. Les **établissements publics fonciers (EPF) ou les sociétés d'économie mixte (SEM)** pourraient être renforcés pour acquérir et conserver des terrains stratégiques en attente de projets, évitant ainsi la spéculation et favorisant leur mobilisation progressive selon les besoins. De même, **des foncières publiques ou partenariales** pourraient être développées pour assurer une gestion plus souple et adaptée des terrains, en intégrant des objectifs sociaux et environnementaux. L'affectation d'une partie du fonds SRU pour réaliser du portage foncier sur du plus long terme (réserve foncière) a aussi été suggérée.

Enfin, la **création de mécanismes incitatifs et de financements spécifiques comme le fonds vert** permettrait aux collectivités de sécuriser leur stratégie foncière sur le long terme, en facilitant notamment la reconversion de friches ou la densification urbaine. Une telle approche garantirait une planification plus efficace, tout en offrant une meilleure résilience face aux évolutions économiques et aux défis climatiques.

b. Prioriser la mobilisation des friches

Face aux enjeux de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, la mobilisation des friches apparaît comme une priorité essentielle. Ces terrains, souvent situés en milieu urbain ou périurbain, offrent un potentiel considérable pour le développement de nouveaux projets sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles. Pourtant, leur reconversion reste freinée par divers obstacles, tels que des problématiques juridiques, des coûts élevés de dépollution ou encore des procédures administratives complexes. Il est donc nécessaire **d'adopter une politique proactive** pour favoriser la réhabilitation de ces espaces, en facilitant leur identification, leur financement et leur mise en valeur au service des territoires.

Pour cela, plusieurs actions peuvent être mises en place. Tout d'abord, **l'amélioration des outils de recensement et de diagnostic des friches** permettrait de mieux identifier les sites disponibles et leurs contraintes spécifiques. Ensuite, le **renforcement des dispositifs de financement et d'incitations fiscales** encouragerait les acteurs publics et privés à investir dans leur réhabilitation. Par ailleurs, une **simplification des procédures administratives et réglementaires** comme développé précédemment, permettrait d'accélérer leur reconversion. Enfin, une approche intégrée impliquant l'ensemble des parties prenantes (collectivités, entreprises, citoyens) garantirait une transformation des friches adaptée aux besoins locaux, qu'il s'agisse de logements, d'équipements publics ou d'espaces verts. En faisant de la mobilisation des friches une priorité, les territoires pourraient ainsi concilier développement urbain et préservation des ressources foncières.



Source : DREAL

Depuis 2023, la mesure "**Recyclage foncier**" du Fonds pour l'accélération de la transition écologique dans les territoires, dit "**Fonds vert**", accompagne financièrement les opérations de reconversion de friches. En 2024, la mesure a permis d'accompagner 89 opérations en Nouvelle-Aquitaine, dont 57 concernent un bailleur social.

c. Transformer les bâtiments d'activités en logements (Bureaux, touristique, commerce...)

La transformation des bâtiments d'activités en logements s'impose dans le discours des acteurs comme une solution pertinente pour répondre à la pénurie de logements tout en limitant l'artificialisation des sols. Cette solution permet d'optimiser l'existant sans empiéter sur de nouvelles surfaces non artificialisées. Cette démarche peut contribuer à revitaliser certains quartiers en déclin, en apportant une mixité fonctionnelle et sociale. Cependant, elle implique des défis techniques financiers et réglementaires, notamment en termes de mise aux normes, d'adaptation aux besoins résidentiels (luminosité, isolation, ventilation) et d'acceptabilité par les acteurs locaux. Pour être efficace, cette transformation doit **s'inscrire dans une stratégie globale d'urbanisme** intégrant des incitations économiques, **des assouplissements administratifs** et **une concertation avec les habitants** afin de garantir un cadre de vie attractif et durable.

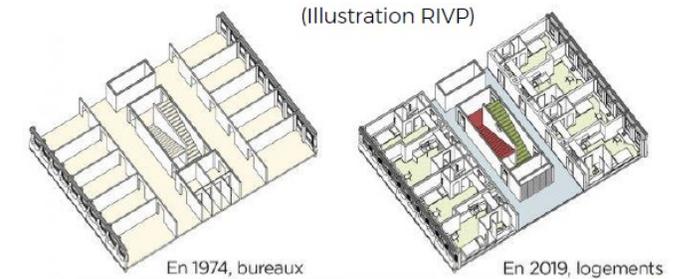
La question de la viabilité économique de cette solution est régulièrement soulevée. La réutilisation de structures existantes permet de réduire les coûts de démolition et de terrassement, tout en accélérant les délais de livraison. Cependant, les contraintes techniques, comme la mise aux normes des bâtiments (isolation thermique, acoustique, accessibilité) et la reconfiguration des espaces (création de logements lumineux et fonctionnels), peuvent engendrer des surcoûts. Pour assurer la rentabilité, **des incitations financières, telles que des aides publiques, des avantages fiscaux** ou des dispositifs de financement spécifiques, peuvent être mobilisées. Enfin, la réussite de ces projets repose sur une **analyse fine du marché immobilier local**, afin de garantir une adéquation entre l'offre créée et les attentes des futurs résidents.

d. Mutation d'une partie des résidences secondaires vers de l'habitat permanent

Dans un contexte de tension sur le marché du logement, la mutation d'une partie des résidences secondaires vers de l'habitat permanent représente pour les acteurs une solution stratégique pour accroître l'offre disponible, notamment dans les zones attractives où la pression immobilière est forte.

De nombreuses résidences secondaires restent inoccupées une grande partie de l'année, ce qui limite leur contribution à la dynamique locale et peut accentuer les phénomènes de spéculation. En favorisant leur transformation en logements permanents, les collectivités peuvent répondre aux besoins des habitants à l'année, notamment des travailleurs et des familles en quête de stabilité.

Toutefois, cette mutation soulève plusieurs enjeux économiques et réglementaires. Elle nécessite des **incitations fiscales ou des dispositifs législatifs** encourageant les propriétaires à louer ou vendre leurs biens à des résidents permanents. Par ailleurs, un équilibre doit être trouvé afin de **préserver l'attractivité touristique**, qui constitue une source de revenus importante pour certains territoires. Une approche concertée entre acteurs publics et privés, associant mesures incitatives et régulation du marché, est donc essentielle pour réussir cette transition tout en maintenant l'équilibre économique et social des zones concernées.



Source : Etat ; la Banque des Territoires

La production de logements par transformation de locaux d'activités et de bureaux a augmenté de 40% de entre 2010 et 2022.

Notons que les locaux tertiaires représentent 60% des reconversions en logements. Le reste, soit 40%, s'effectue au sein de locaux de différentes natures, comme la reconversion de locaux agricoles et d'entrepôts.

e. Utiliser le potentiel des zones pavillonnaires

L'optimisation du potentiel des zones pavillonnaires est ressortie comme un levier majeur pour répondre aux enjeux du logement et de la densification urbaine, tout en limitant l'étalement urbain. Ces espaces, souvent caractérisés par une faible densité d'habitation, offrent des opportunités de transformation pour accueillir de nouveaux logements. Plusieurs solutions peuvent être mises en place, comme la **division parcellaire**, qui permet la construction de nouveaux logements sur des terrains sous-exploités, ou **l'ajout d'annexes habitables (studios indépendants, extensions, surélévations)** afin d'augmenter la capacité d'accueil sans compromettre l'harmonie du quartier. Par ailleurs, la **reconversion des grandes maisons inadaptées aux besoins actuels** en logements partagés ou intergénérationnels peut favoriser un meilleur usage des surfaces existantes. Toutefois, cette évolution doit s'accompagner d'une adaptation des infrastructures et des services (transports, commerces, équipements publics) afin de garantir un cadre de vie équilibré. Une planification urbaine intelligente et des incitations financières (sont donc essentielles pour encourager les propriétaires à s'engager dans cette dynamique.

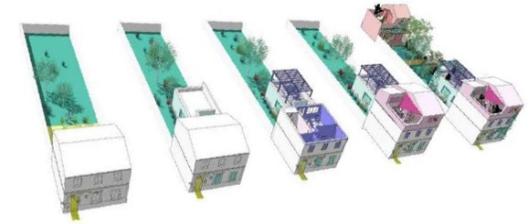
f. Développer la surélévation

La surélévation des bâtiments a également été citée comme une solution pertinente pour augmenter l'offre de logements sans empiéter sur de nouveaux espaces, contribuant ainsi à une urbanisation plus durable. Cette approche permet de densifier les villes sans consommer davantage de foncier. La surélévation est particulièrement adaptée aux immeubles anciens sous-exploités, aux bâtiments publics et aux zones où les hauteurs autorisées par le plan local d'urbanisme (PLU) ne sont pas encore atteintes.

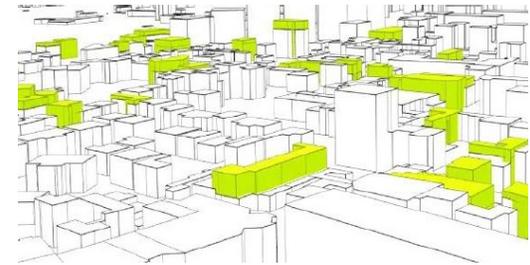
Sur le plan économique, ces projets peuvent être rentables en valorisant le patrimoine existant, en générant de nouvelles surfaces habitables et en mutualisant les coûts liés aux travaux (rénovation énergétique, mise aux normes, renforcement structurel). Cependant, plusieurs défis doivent être surmontés : **la faisabilité technique, la réglementation** (respect du PLU et des normes de sécurité) et **l'acceptation des copropriétaires** et riverains. Associée à une approche architecturale respectueuse de l'environnement et du cadre urbain, la surélévation représente une opportunité précieuse (mais trop souvent très onéreuse) pour optimiser l'espace en ville et répondre aux besoins croissants en logements.

g. Encadrement du prix du foncier

Certains acteurs plaident en la faveur de l'encadrement du prix du foncier. La flambée des prix, constitue un frein majeur à la construction de logements accessibles, limitant la capacité des ménages à se loger. Pour répondre à cet enjeu, plusieurs mécanismes peuvent être envisagés. L'un des outils évoqués serait la **mise en place d'un foncier public régulé**, où les collectivités locales acquièrent des terrains et les cèdent à des prix modérés aux opérateurs immobiliers sous condition de production de logements abordables. Les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS) illustrent cette approche en dissociant le foncier du bâti, permettant ainsi de proposer des logements à des prix inférieurs à ceux du marché. Par ailleurs, une **fiscalité adaptée** pourrait permettre de lutter contre la rétention foncière, en incitant les propriétaires à mettre leurs terrains en vente ou en construction.



Source : illustration de Villes Vivantes



Source : illustration de Upfactor

3 : Agir sur la **FISCALITE** et bénéficier **D'OUTILS FINANCIERS** pour encourager la production, solvabiliser les ménages et inciter à investir

Les acteurs insistent sur l'utilisation de la fiscalité comme levier de mise en œuvre de la politique du logement. Elle demeure un facteur trop souvent négligé dans l'analyse de la crise actuelle. Héritée d'une intégration inaboutie à la politique publique, son efficacité mérite d'être réinterrogée. En l'état, l'outil fiscal semble mal adapté au soutien conjoncturel du secteur immobilier et apparaît en décalage avec les défis contemporains de la filière. Il rigidifie le marché, freine les initiatives et ne répond pas pleinement aux impératifs environnementaux. Complexe, il produit parfois des effets contraires à ses objectifs initiaux : inflation des prix, déconnexion avec la valeur réelle des biens, et limitation du volume des transactions en renforçant les phénomènes de rétention foncière.

Dès lors, produire de nouveaux logements suppose également de repenser en priorité les outils financiers mis à disposition des propriétaires, des opérateurs et des institutions. Avec quelles ressources encourager la construction, la réhabilitation ou la mobilisation des friches ?

Une refonte de la fiscalité du logement et la mise à disposition d'outils financiers, alignés avec les enjeux économiques et écologiques, apparaissent, aux yeux des acteurs, comme une nécessité pour fluidifier le marché et garantir une offre adaptée aux besoins actuels.

a. Une fiscalité incitatrice à la mise en vente des fonciers

Comme évoqué supra, une fiscalité incitative à la mise en vente des fonciers viserait, d'après les acteurs, à lutter contre la rétention spéculative et à fluidifier le marché immobilier. Cela peut passer par une **taxation progressive des terrains constructibles non bâtis**, incitant ainsi les propriétaires à les céder plus rapidement. Des **exonérations ou allègements fiscaux** peuvent également être accordés aux ventes destinées à des projets de logement abordable. Par ailleurs, la révision des valeurs cadastrales et la mise en place de dispositifs comme le Bail Réel Solidaire (BRS) favorisent une utilisation plus dynamique du foncier. Une **coordination entre politiques fiscales et urbanistiques** est essentielle pour assurer un développement équilibré et durable du territoire. L'instauration de taxes sur la spéculation foncière ou **la révision des valeurs cadastrales** pourrait également limiter la hausse des prix. Enfin, un encadrement plus strict du prix du foncier dans les plans d'aménagement et d'urbanisme, via des outils comme le droit de préemption ou la maîtrise des prix des terrains constructibles, permettrait aux collectivités de mieux anticiper l'évolution du marché et d'assurer un équilibre entre développement urbain et accessibilité au logement.

b. Une fiscalité plus importante sur les logements vacants et les résidences secondaires

Certains acteurs pensent qu'une fiscalité plus lourde sur les logements vacants et les résidences secondaires viserait à encourager leur remise sur le marché, notamment dans les zones tendues. En **augmentant et appliquant la taxe sur les logements inoccupés**, les propriétaires seraient incités à les louer ou à les vendre plutôt que de les laisser vacants. Une surtaxe sur les résidences secondaires, modulée selon la pression immobilière locale, peut également favoriser la transformation de certains biens en résidences principales. Ces mesures permettent ainsi de mobiliser un parc immobilier existant pour répondre à la demande de logements.

c. Un élargissement du PTZ

La loi finance 2025, actée postérieurement aux ateliers et aux entretiens a validé la mise en place de certaines mesures réclamées par les acteurs concernant ce dispositif. Elle introduit des modifications majeures afin de faciliter l'accès à la propriété.

À compter du 1er avril 2025, le PTZ sera accessible pour l'achat de logements neufs, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons individuelles, sur l'ensemble du territoire français, sans distinction de zones géographiques. Les acteurs réclamaient également un **élargissement des zones éligibles pour le logement ancien**.

Les acteurs soulignent que ces mesures, bien que positives, paraissent insuffisantes. En somme, l'élargissement du PTZ prévu par la loi de finances 2025 constitue une avancée significative pour l'accès à la propriété, mais il devra s'accompagner d'autres mesures pour répondre pleinement aux enjeux actuels du logement.

d. Une baisse des droits de mutation

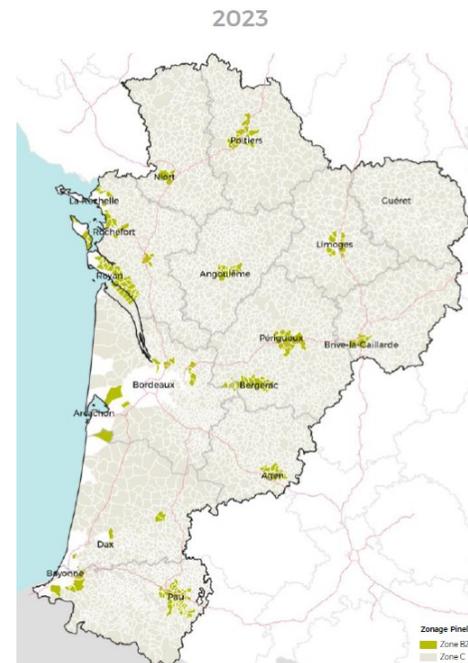
La baisse des droits de mutation est un levier que certains acteurs voudraient voir activé. Permettant **de réduire le coût d'acquisition** d'un bien immobilier, cela faciliterait ainsi l'accès à la propriété pour les ménages. Cette mesure améliorerait leur solvabilité en allégeant la charge financière initiale, notamment pour les primo-accédants. En stimulant les achats et les reventes, cette réduction peut également **favoriser la mobilité résidentielle** et l'adaptation du parc immobilier aux besoins actuels.

e. Une fiscalité incitatrice à l'investissement privé

Une fiscalité incitatrice à l'investissement privé ressort pour les acteurs comme un enjeu important en faveur de l'équilibre le parc locatif et essentielle pour répondre à la demande croissante de logements.

Des dispositifs comme des réductions d'impôt sur les revenus fonciers, des amortissements spécifiques ou encore une exonération partielle des plus-values immobilières **encouragent les particuliers à investir dans l'immobilier locatif**. En **sécurisant les rendements et en réduisant les contraintes fiscales**, ces mesures favorisent la mise sur le marché de logements accessibles et bien entretenus.

Une telle politique permet ainsi de maintenir l'offre locative, bien que déjà carencée, de contenir l'inflation des loyers et de fluidifier le marché du logement.



Le nouveau zonage de 2023 est défavorable pour le PTZ dans l'ancien avec environ 125.000 ménages privés de ce dispositif.

Communes passées en zones tendues (A ou B1) :

La Tremblade, Les Mathes, Rochefort, Royan, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Georges-d'Oléron, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Pierre-d'Oléron, Vaux-sur-Mer, Andernos-les-Bains, Arès, Lacanau, Lège-Cap-Ferret, Libourne, Soulac-sur-Mer, Dax, Mimizan, Saint-Paul-lès-Dax, Soustons.

f. Redonner des marges de manœuvres financière aux opérateurs

Cette volonté exprimée par les acteurs apparaît comme une nécessité pour relancer la production de logements et fluidifier le marché immobilier. Face à la hausse des coûts de construction, aux exigences environnementales croissantes et aux tensions sur l'accès au crédit, les promoteurs, bailleurs, investisseurs, aménageurs voient les péréquations financières des opérations entachées, les contraignant parfois à renoncer à certaines opérations.

La filière réclame des dispositifs adaptés pour sécuriser leurs projets. Une première piste consiste à alléger la fiscalité pesant sur l'immobilier comme **la TVA sur la construction**. Par ailleurs, la simplification des normes administratives et l'accélération des procédures d'obtention de permis de construire pourraient réduire les délais et donc les coûts liés aux projets.

L'État et les collectivités pourraient également jouer un rôle clé en facilitant l'accès au foncier à des conditions avantageuses, par exemple via des **baux emphytéotiques** ou des cessions avec décote. De plus, **des dispositifs de financement innovants, comme des garanties publiques sur les emprunts ou des prêts bonifiés**, permettraient aux opérateurs de mobiliser plus facilement des capitaux pour développer des projets.

Laisser la possibilité aux bailleurs, en respectant la loi ELAN, de **vendre 20% du parc hlm** (tout en garantissant de reconstituer l'offre dans un délais imparti), sans être exposés aux refus des collectivités, semble également, au regard de certains acteurs, être indispensable au maintien d'un niveau de fonds propres suffisant.

Enfin, une **pose temporaire normative concernant les réglementations énergétiques** est jugée comme indispensable par certains acteurs qui considèrent que la filière n'est pas suffisamment préparée et ne pourra pas maintenir un niveau de production convenable avec les contraintes imposées par la RE2028.

En combinant ces leviers, la capacité d'investissement des acteurs du secteur, et donc leur capacité à produire, pourraient être considérablement améliorées.

g. Encourager les montages types SCI APP ou Viagers solidaires

Dans leurs propos, les acteurs ont mis en avant la nécessité **d'encourager des dispositifs différenciants** tels que les SCI d'Attribution en Promotion-Partage (SCI APP) ou les viagers solidaires. Ces dispositifs constituent une réponse innovante aux défis actuels en favorisant une approche plus solidaire et inclusive.

La SCI APP, en particulier, repose sur un modèle coopératif où les acquéreurs mutualisent les coûts de construction et deviennent propriétaires à terme, ce qui facilite l'accession pour les ménages aux revenus intermédiaires. Ce montage réduit le besoin en apport personnel et les charges financières initiales, rendant ainsi le logement plus accessible.

De son côté, le viager solidaire favorise le maintien à domicile des seniors en leur garantissant un accompagnement à vie et où l'amélioration de leur qualité de vie constitue le leitmotiv principal.

L'État et les collectivités pourraient renforcer ces modèles par des incitations fiscales, des **aides à la structuration juridique** ou encore des garanties facilitant **l'accès au financement**. En encourageant ces solutions alternatives, il est possible de proposer des réponses adaptées aux besoins diversifiés des ménages, tout en stimulant l'innovation dans le secteur immobilier et en contribuant à une meilleure gestion du foncier et du bâti existant.

f. Redonner des marges de manœuvres financière aux opérateurs

Cette volonté exprimée par les acteurs apparaît comme une nécessité pour relancer la production de logements et fluidifier le marché immobilier. Face à la hausse des coûts de construction, aux exigences environnementales croissantes et aux tensions sur l'accès au crédit, les promoteurs, bailleurs, investisseurs, aménageurs voient les péréquations financières des opérations entachées, les contraignant parfois à renoncer à certaines opérations.

La filière réclame des dispositifs adaptés pour sécuriser leurs projets. Une première piste consiste à alléger la fiscalité pesant sur l'immobilier comme **la TVA sur la construction**. Par ailleurs, la simplification des normes administratives et l'accélération des procédures d'obtention de permis de construire pourraient réduire les délais et donc les coûts liés aux projets.

L'État et les collectivités pourraient également jouer un rôle clé en facilitant l'accès au foncier à des conditions avantageuses, par exemple via des **baux emphytéotiques** ou des cessions avec décote. De plus, **des dispositifs de financement innovants, comme des garanties publiques sur les emprunts ou des prêts bonifiés**, permettraient aux opérateurs de mobiliser plus facilement des capitaux pour développer des projets.

Laisser la possibilité aux bailleurs, en respectant la loi ELAN, de **vendre 20% du parc hlm** (tout en garantissant de reconstituer l'offre dans un délais imparti), sans être exposés aux refus des collectivités, semble également, au regard de certains acteurs, être indispensable au maintien d'un niveau de fonds propres suffisant.

Enfin, une **pose temporaire normative concernant les réglementations énergétiques** est jugée comme indispensable par certains acteurs qui considèrent que la filière n'est pas suffisamment préparée et ne pourra pas maintenir un niveau de production convenable avec les contraintes imposées par la RE2028.

En combinant ces leviers, la capacité d'investissement des acteurs du secteur, et donc leur capacité à produire, pourraient être considérablement améliorées.

g. Encourager les montages types SCI APP ou Viagers solidaires

Dans leurs propos, les acteurs ont mis en avant la nécessité **d'encourager des dispositifs différenciants** tels que les SCI d'Attribution en Promotion-Partage (SCI APP) ou les viagers solidaires. Ces dispositifs constituent une réponse innovante aux défis actuels en favorisant une approche plus solidaire et inclusive.

La SCI APP, en particulier, repose sur un modèle coopératif où les acquéreurs mutualisent les coûts de construction et deviennent propriétaires à terme, ce qui facilite l'accession pour les ménages aux revenus intermédiaires. Ce montage réduit le besoin en apport personnel et les charges financières initiales, rendant ainsi le logement plus accessible.

De son côté, le viager solidaire favorise le maintien à domicile des seniors en leur garantissant un accompagnement à vie et où l'amélioration de leur qualité de vie constitue le leitmotiv principal.

L'État et les collectivités pourraient renforcer ces modèles par des incitations fiscales, des **aides à la structuration juridique** ou encore des garanties facilitant **l'accès au financement**. En encourageant ces solutions alternatives, il est possible de proposer des réponses adaptées aux besoins diversifiés des ménages, tout en stimulant l'innovation dans le secteur immobilier et en contribuant à une meilleure gestion du foncier et du bâti existant.

4. Des actions pour optimiser la qualité de la **GOUVERNANCE** et associer les différentes parties prenantes au profit des marchés du logement

a. Rééquilibrer le rôle des acteurs publics en favorisant le pilotage local de la politique du logement

En France, la fragmentation des pouvoirs en matière d'habitat est particulièrement marquée et constitue un frein à la construction. Une réforme de la politique du logement doit donc reposer, d'après certains acteurs, sur un réajustement de la répartition des responsabilités entre l'État et les acteurs locaux, afin de favoriser des objectifs partagés. Il revient aux établissements publics nationaux de fournir l'ingénierie et les financements nécessaires aux acteurs locaux, tout en assurant la solidarité entre les territoires.

Une politique du logement pilotée au plus près des territoires garantirait, selon les personnes interrogées, une meilleure prise en compte des réalités locales et permettrait d'offrir des solutions adaptées aux habitants tout en favorisant un développement équilibré et durable. **Les établissements publics fonciers (EPF) locaux pourraient être renforcés** pour faciliter la maîtrise du foncier et soutenir les collectivités dans la mise en œuvre de projets adaptés aux spécificités territoriales. Par ailleurs, les **autorités organisatrices de l'habitat (AOH)**, créées pour fluidifier les parcours résidentiels et lutter contre le mal-logement, **devraient être dotées de réels leviers d'action**. Il est essentiel qu'elles puissent ajuster les dispositifs nationaux aux réalités locales, souvent ignorées par une approche trop centralisée. Une meilleure coordination entre ces différents acteurs permettrait également de décharger les élus locaux de certaines décisions controversées, en offrant un cadre structuré et partagé pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

La création **d'agences locales d'ingénierie** en appui aux collectivités pourrait faciliter la planification urbaine. Le **développement d'outils numériques** permettrait d'optimiser le suivi des projets et le partage de la donnée.

b. Initier des rencontres entre opérateurs acteurs publics, organismes de soutiens, rencontres inter fédérations

La **mise en place d'instances de concertation** régulières entre l'État, les collectivités et les acteurs du logement apparaît comme une priorité majeure selon les retours des parties prenantes. Cette collaboration est essentielle pour élaborer des stratégies adaptées aux besoins spécifiques des territoires. Le **dialogue inter-fédérations** permettrait de mutualiser les expertises et d'harmoniser les objectifs des différents secteurs impliqués. Ces rencontres faciliteraient également une meilleure compréhension des contraintes réglementaires et des dispositifs de financement disponibles. Une concertation régulière contribuerait à aligner les politiques locales et nationales, assurant ainsi une plus grande cohérence dans leur mise en œuvre. L'implication des collectivités territoriales garantirait des solutions adaptées aux réalités locales, tandis que le partage de bonnes pratiques favoriserait l'innovation et l'efficacité des projets. Enfin, un cadre de dialogue structuré encouragerait une prise de décision plus rapide et plus efficiente, optimisant ainsi l'impact des politiques publiques en matière de logement.



Source :
Cerema

UrbanVitaliz est un outil numérique gratuit contribuant à la revitalisation des friches. Il "appuie les collectivités pour la revitalisation des terrains imperméabilisés ou pollués qui ont perdu leur usage, que la dynamique de marché ne parvient pas à renouveler sans intervention publique"

Source :
UrbanVitaliz

c. Travailler une stratégie qui fait le lien entre économie, emploi et logement

Une politique du logement efficace doit établir des synergies entre l'économie, l'emploi et l'habitat.

L'accès à un logement abordable et bien situé est essentiel pour renforcer l'attractivité des territoires et faciliter la mobilité professionnelle. Un marché immobilier dynamique stimule l'investissement et soutient la croissance, notamment dans le secteur du bâtiment et des travaux publics, qui génère des emplois locaux.

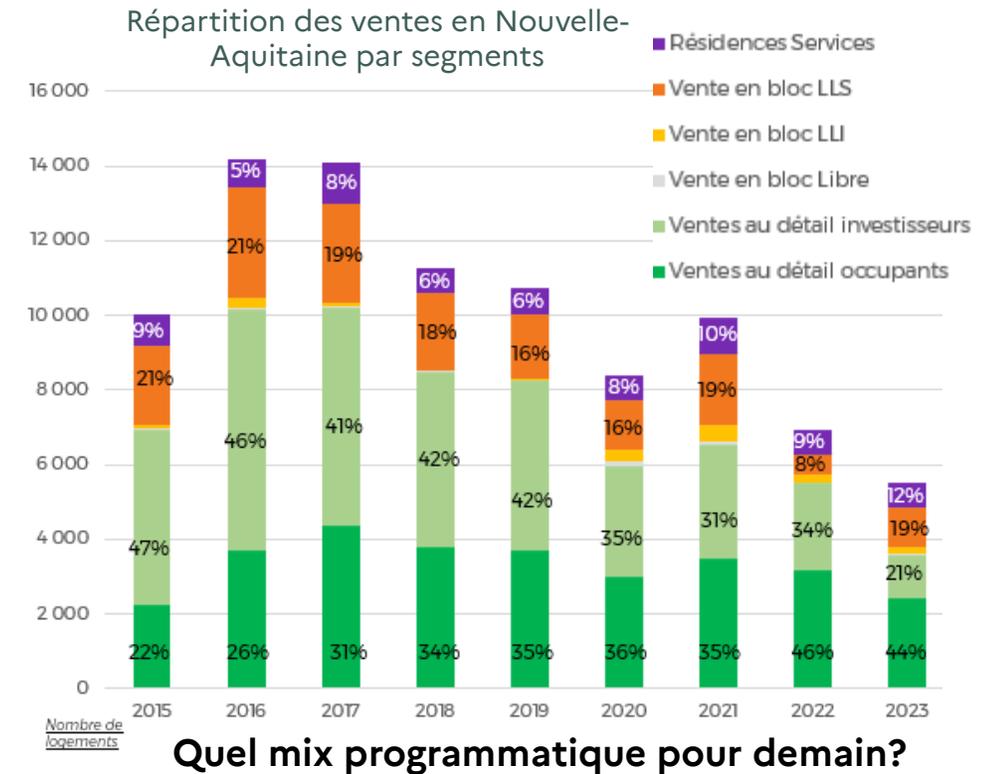
Les politiques publiques doivent favoriser la construction de logements accessibles, en ajustant l'offre aux besoins spécifiques des travailleurs. Un déséquilibre entre emploi et logement, tel que des loyers élevés dans les grandes villes, peut freiner l'installation de certains actifs et limiter la mobilité. Pour y remédier, des mesures incitatives, telles que des aides à la construction ou des dispositifs de logement intermédiaire, permettent de structurer un maillage territorial harmonieux.

Par ailleurs, il est crucial de renforcer l'offre de logement social et intermédiaire afin de prévenir la ghettoïsation et encourager la mixité sociale. Les politiques d'urbanisme intégrées, qui combinent logements, infrastructures et transports, facilitent l'accès à l'emploi tout en soutenant la compétitivité économique.

Enfin, une fiscalité adaptée et des partenariats public-privé peuvent jouer un rôle clé dans la promotion d'investissements durables, conciliant les exigences économiques et sociales.

Dans un contexte de disparités territoriales, avec certaines villes en déclin et d'autres en pleine expansion, il devient impératif de repenser l'organisation des territoires pour rééquilibrer ces dynamiques. La réindustrialisation, notamment dans les zones rurales ou les petites villes, émerge comme une solution potentielle pour revitaliser ces territoires en créant des emplois locaux. Ces zones, souvent délaissées par les grands centres urbains, possèdent des logements vacants qui peuvent être réhabilités pour attirer de nouveaux travailleurs.

Le lien entre réindustrialisation et logement réside dans un repositionnement stratégique des activités économiques. Pour lutter contre l'exode vers les grandes métropoles, il est nécessaire d'inciter à la relocalisation des industries dans ces territoires en crise démographique. Cette démarche stimulerait la demande de logements tout en soutenant l'emploi local. Par ailleurs, il est essentiel de renforcer les infrastructures de transport et de communication pour faciliter les déplacements entre les pôles économiques et les zones résidentielles.



Source : Estimations ADEQUATION (volumes totaux fondés sur les observatoires non exhaustifs)

5. Améliorer la **CONNAISSANCE** des marchés et la **COMMUNICATION** entre les acteurs, avec la population afin de mieux faire correspondre demande, besoin et offre

a. Informer et sensibiliser la population

L'information et la sensibilisation de la population sont des leviers clés pour assurer une meilleure compréhension des enjeux liés au logement, notamment dans le cadre de l'urbanisation, de la densification et du développement de l'offre sociale.

Les acteurs suggèrent d'organiser des campagnes d'information accessibles, incluant des ateliers, des conférences, et des supports visuels (brochures, vidéos explicatives, infographies), afin de vulgariser les différentes solutions de logement qui peuvent répondre aux défis actuels, telles que la surélévation de bâtiments, les logements sociaux, ou encore les projets de réhabilitation et de densification.

Ces actions doivent viser à expliquer de manière claire les avantages et les inconvénients de chaque solution, en tenant compte des spécificités locales, telles que les infrastructures disponibles, l'accès aux services publics et les attentes des citoyens. Une communication transparente et bien structurée permet de susciter l'intérêt des habitants, d'encourager une vision positive des projets de logement et de réduire les résistances qui peuvent naître de la méconnaissance.

S'agissant de l'acceptabilité de cette densification, des simulations visuelles, comme des modélisations 3D de projets de densification, pourraient aider à visualiser les impacts réels de la densification sur l'environnement urbain. En outre, il est important aussi de souligner auprès de la population les bénéfices d'une plus grande densité : la réduction de l'étalement urbain, l'amélioration des transports en commun, la création de nouveaux services et espaces publics, et l'accès à des logements plus accessibles. Impliquer les habitants dans les décisions de planification urbaine via des consultations publiques, des référendums ou des comités de quartier peut également améliorer leur acceptation de ces projets.

L'accompagnement des copropriétés et des propriétaires privés dans des projets de surélévation ou de densification constitue également une démarche clé pour encourager la transformation du parc immobilier existant. En effet, la complexité technique, des coûts potentiels, ou de l'absence de connaissances en matière de réglementation et d'incitations financières peuvent freiner les propriétaires dans la mise en place des projets. Il est suggéré de mettre en place des outils d'ingénierie adaptés pour leur fournir un soutien complet : études de faisabilité, accompagnement administratif et juridique, aide à la recherche de financements publics ou privés, et mise en relation avec des experts du secteur. Par ailleurs, il pourrait être judicieux de proposer des formations pour les gestionnaires de copropriétés, afin de les sensibiliser aux opportunités offertes par la surélévation ou la densification, mais aussi aux bonnes pratiques à adopter.

De plus, il convient de proposer des incitations fiscales et des subventions pour rendre ces projets plus accessibles financièrement. Une telle approche globale permettrait d'accélérer la transition vers une densification réussie et durable, tout en respectant les impératifs de qualité de vie.



Source : Habitat Sud Atlantic

Exemple d'un Atelier participatif sur la thématique « réfléchir à un programme et à un projet de vie », au sein de la Maison des associations de Bayonne.

a. Informer et sensibiliser la population

Déconstruire les idées reçues pour aboutir à l'acceptabilité du ZAN (zéro artificialisation nette) par la population et à l'acceptabilité de la densification, du développement de l'offre sociale ressort également comme un enjeu majeur.

Le ZAN, ou zéro artificialisation nette, est un objectif ambitieux visant à préserver les espaces naturels en réduisant l'artificialisation des sols, tout en répondant à la demande croissante de logements. Toutefois, ce principe peut rencontrer des résistances, notamment parce qu'il peut être perçu comme une menace pour le développement économique local ou une contrainte pour les projets immobiliers.

Pour favoriser l'acceptabilité du ZAN et des projets associés, il est crucial de déconstruire les idées reçues qui entourent cette notion. Par exemple, de nombreux citoyens peuvent avoir l'idée que le développement de logements sociaux ou la densification urbaine entraîne une dégradation de leur qualité de vie. Il faut démontrer qu'une densification bien pensée peut créer des quartiers plus vivants et accessibles, tout en préservant la nature et les espaces verts.

Les actions doivent également porter sur la valorisation du logement social, en mettant en avant des projets innovants, bien intégrés dans le tissu urbain, et respectueux de l'environnement. Les discours doivent insister sur la mixité sociale comme un facteur d'enrichissement des communautés, en soulignant que la création d'une offre sociale bien intégrée dans des quartiers attractifs permet de lutter contre les inégalités et favorise une meilleure cohésion sociale.

En somme, pour rendre ces projets acceptables, il faut associer la population à la réflexion, mettre en place des outils transparents, et communiquer de manière ouverte et factuelle sur les bienfaits pour l'environnement, la société et l'économie locale. L'attractivité d'un territoire dépend de sa capacité à coconstruire des projets avec ses habitants. Les consultations publiques, les forums citoyens et les plateformes numériques participatives permettent de prendre en compte les aspirations locales et d'adapter les projets d'aménagement en fonction des attentes réelles des populations. Les démarches participatives permettent également de créer un sentiment d'appartenance et de responsabilisation parmi les citoyens, renforçant ainsi la cohésion sociale et l'acceptabilité des transformations urbaines.



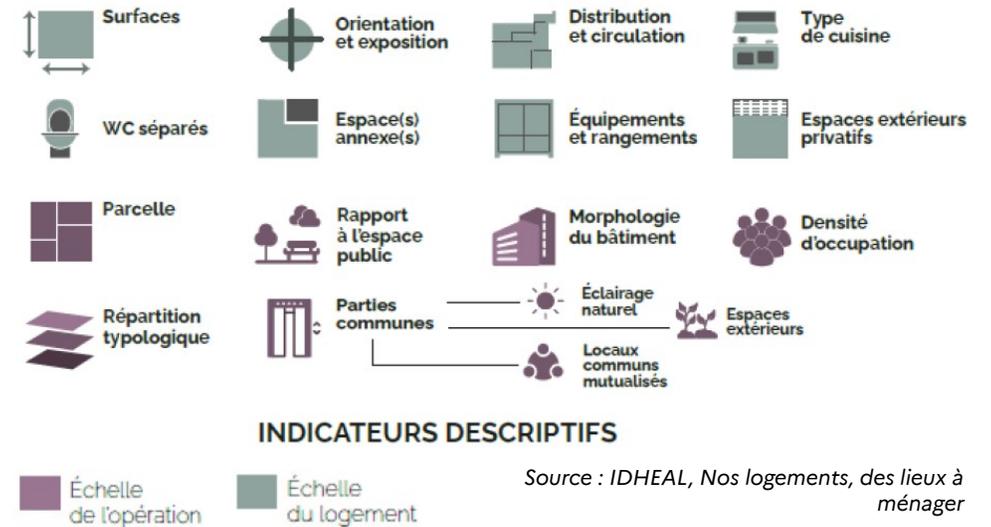
b. Approfondir les travaux prospectifs de recherche en replaçant la demande au cœur des réflexions

Pour redéfinir l'attractivité territoriale de demain, il est primordial pour les parties prenantes d'approfondir les travaux prospectifs en plaçant les **besoins humains et les attentes des citoyens au cœur des réflexions**. L'attractivité d'un territoire ne peut se réduire à des critères économiques ou matériels, mais doit prendre en compte une multitude de dimensions qui façonnent la qualité de vie des habitants. Afin de mieux anticiper les évolutions futures, il convient de repenser l'approche des études prospectives, en intégrant des éléments sociaux, environnementaux et technologiques.

Une des pistes évoquées est de **renforcer les études prospectives**. Elles devront aller au-delà de l'analyse des tendances macroéconomiques et démographiques pour se concentrer sur les aspirations profondes des individus. Cela implique d'adopter des méthodologies qualitatives et quantitatives adaptées, qui permettent de comprendre les besoins de demain : les attentes en matière de bien-être, d'accessibilité, de mixité sociale, mais aussi la manière dont les citoyens interagissent avec leur environnement urbain. L'utilisation de données géolocalisées, d'enquêtes participatives, ainsi que l'analyse de comportements à travers l'intelligence artificielle peuvent fournir des éclairages précieux sur les évolutions possibles des modes de vie et de consommation.

Cette recherche d'attractivité territoriale de demain ne peut être étudiée que sur la base **des critères économiques** tels que l'emploi ou les infrastructures. Elle doit aussi reposer sur la qualité de vie offerte aux habitants. Les enjeux liés à l'accès à des espaces de vie sains et sécurisants, à la présence d'espaces publics conviviaux, à la proximité des services essentiels, mais aussi à la réduction des inégalités sociales, doivent être au cœur des préoccupations. Une ville ou un territoire attractif doit **promouvoir l'inclusion sociale**, en garantissant à chaque individu un accès équitable aux opportunités offertes, qu'il s'agisse de l'accès au logement, aux soins de santé, à l'éducation ou aux loisirs.

L'attractivité des territoires de demain sera également marquée par leur capacité à **s'adapter aux enjeux environnementaux**. La crise climatique impose une réflexion profonde sur la manière dont les espaces urbains et périurbains sont conçus. Les territoires qui parviennent à répondre à la nécessité de réduire leur empreinte écologique et à préserver les espaces naturels seront de plus en plus recherchés. Cela passe par des stratégies de résilience face aux événements climatiques extrêmes, comme les inondations ou les canicules, en intégrant des infrastructures écologiques et durables : végétalisation des espaces publics, développement des toitures et murs végétalisés, promotion des énergies renouvelables et de la gestion durable des ressources. Les espaces verts et la biodiversité, qui contribuent au bien-être physique et mental des habitants, seront des éléments clés pour renforcer l'attractivité.



Source : IDHEAL, *Nos logements, des lieux à ménager*

Le logement d'hier à aujourd'hui, la progression indéniable du confort et de l'adaptabilité

c. Former et accompagner les acteurs locaux

Former et accompagner les acteurs locaux ressort comme une démarche cruciale selon les acteurs pour surmonter les défis auxquels sont confrontés de nombreux territoires, notamment les petites communes, les villes moyennes et les zones littorales. L'objectif est de **combler les lacunes en matière d'ingénierie territoriale**, d'améliorer les compétences des élus et des opérateurs, et de créer un environnement propice à la mise en œuvre de projets de développement durable et inclusif.

Dans de nombreuses petites communes, les élus sont souvent confrontés à un manque d'ingénierie territoriale en raison de ressources humaines et techniques limitées. Ce déficit empêche la conception de projets de développement cohérents et efficaces. De plus, l'absence d'une formation adéquate conduit à une faible préparation des élus face à des problématiques complexes telles que l'urbanisme, la transition énergétique, la gestion des risques environnementaux ou la gestion du foncier.

Ce manque de préparation se traduit par une absence de plans d'action concrets, freinant ainsi la capacité des territoires à répondre aux besoins de leurs habitants. Les petites communes, souvent en concurrence avec les grandes agglomérations qui disposent de moyens plus importants, rencontrent des difficultés à attirer des projets structurants. Cela accentue les déséquilibres territoriaux, avec un développement plus lent des projets structurants pour les zones périurbaines et une mise en valeur insuffisante des villes moyennes.

Les zones littorales, quant à elles, sont confrontées à des défis spécifiques, notamment l'érosion du trait de côte et la montée du niveau de la mer. Ces problématiques nécessitent une expertise technique et une approche particulière

Du côté des **opérateurs** (promoteurs, architectes, urbanistes, etc.), le **manque de connaissances et la méfiance vis-à-vis des outils de l'habitat** peuvent paralyser les projets. L'incompréhension des mécanismes de financement, des dispositifs réglementaires ou des solutions techniques de densification ou de rénovation peut créer une forme d'immobilisme. Cela devient particulièrement problématique lorsque les opérateurs hésitent à s'engager dans des projets faute de bien comprendre les modalités de mise en œuvre des politiques publiques.

Pour répondre à ces enjeux, les acteurs proposent que réseaux de soutien soient renforcés : **des experts en ingénierie territoriale, des consultants spécialisés, ou des organismes de conseil** peuvent être mis à disposition des petites communes pour les aider à concevoir et à gérer des projets. Cela permet de compenser le manque de ressources locales et de garantir que les projets respectent à la fois les contraintes techniques et les objectifs politiques.

L'importance d'un accompagnement personnalisé et d'une formation continue est soulignée. En effet, les évolutions des réglementations, des technologies ou des priorités politiques nécessitent une mise à jour constante des compétences des élus et des opérateurs.

d. Communiquer et capitaliser sur les modèles inspirants et les exemples de réussite

Le partage des réussites paraît essentiel aux parties prenantes pour renforcer la dynamique territoriale. Lorsque des projets sont menés avec succès, qu'il s'agisse d'aménagements urbains, de projets liés à la transition énergétique, ou d'initiatives environnementales, il est crucial de mettre en avant ces réussites. Ces exemples positifs peuvent servir de modèles pour d'autres collectivités locales, en leur montrant qu'il est possible de réussir malgré les contraintes, qu'elles soient financières, techniques ou humaines. La communication sur ces projets permet de dissiper les craintes et de motiver l'action. Ces réussites montrent que des solutions existent et qu'elles sont à la portée de nombreux acteurs.

Pour capitaliser sur les modèles inspirants, **des plateformes d'échange entre les territoires** pourraient être mises en place. Ces plateformes pourraient prendre la forme de forums, **de webinaires, de conférences**, ou de réseaux sociaux spécialisés, où les acteurs locaux, qu'ils soient élus, opérateurs ou citoyens, pourraient échanger sur les projets en cours et les résultats obtenus. Un exemple de plateforme de ce type est celui des réseaux d'urbanisme participatif ou des communautés d'innovation territoriale qui partagent des études de cas, des retours d'expérience, des guides pratiques et des conseils d'experts. Ces espaces de collaboration permettent aux acteurs de s'inspirer les uns des autres et d'adapter les solutions aux spécificités de leur propre territoire.

Afin que ces solutions puissent porter leurs fruits, la communication sur ces modèles devra se faire de **manière accessible et attrayante**. L'utilisation de supports visuels tels que des infographies, **des vidéos, des cartes interactives ou des visites virtuelles** permet de rendre les informations plus compréhensibles et engageantes. Par exemple, une vidéo documentaire montrant le processus de réhabilitation d'un quartier peut offrir une vue d'ensemble du projet, des défis rencontrés et des solutions apportées. De même, des cartes interactives montrant l'évolution d'un territoire grâce à des projets de densification ou de réhabilitation permettent aux citoyens et aux décideurs de visualiser concrètement les changements et leurs impacts. Les études de cas et les témoignages d'acteurs locaux (élus, habitants, opérateurs) sont également des moyens efficaces de mettre en avant les expériences réussies, car elles donnent une voix à ceux qui ont porté ces projets, humanisant ainsi les exemples de réussite et renforçant leur impact.

Les collaborations interterritoriales sont également suggérées comme un moyen puissant de capitaliser sur les réussites. Lorsqu'un territoire réussit un projet ambitieux, il est important de susciter des partenariats avec des territoires voisins ou similaires pour partager des ressources, des compétences et des idées. Cela peut se traduire par la **création de groupes de travail intercommunaux ou la mise en place de programmes de coopération** visant à transférer des connaissances et à concevoir ensemble de nouvelles initiatives. Ces collaborations permettent de consolider des réseaux locaux et de renforcer la cohésion territoriale, en particulier dans les régions où la concurrence entre les collectivités locales peut être un frein à l'initiative commune.

Exemple de l'îlot 45 quai Chao à Bayonne présenté lors du webinaire de restitution de l'étude regards croisés :

Piloté par l'établissement public foncier local du Pays Basque, ce montage a permis une sortie d'opération sur un projet particulièrement complexe et difficile à équilibrer tout en mettant sur le marché des logements en BRS accessibles au plus grand nombre (grâce à une redevance foncière attractive dans un secteur où les prix du foncier et des travaux de réhabilitation sont très élevés).



Programme :

26 logts en BRS (1 168 m² de surface habitable)
2 Commerces, **1** local mobilités douces,
1 placette publique



Exemple du projet du petit Bruges en Gironde

porté par la FAB et présenté lors du webinaire de restitution. La FAB évoquait les pistes de réflexions pour les opérations à venir d'adapter les futurs programmes, par exemple en intégrant plusieurs types de produits (PLS étudiants et libres, PLS familiaux, LLI pour remplacer



une partie des logements libres dont la part se réduit), remplacer le PSLA par le BRS en l'élargissant.

Un travail de prospection sur les projets en eux-mêmes a été présenté lors du webinaire (réduire la taille des logements, prévoir des stationnements en surface...) face à la difficulté grandissante de sortir des opérations imposant la nécessité de les revoir et d'innover. Au-delà des projets, la FAB a évoqué l'intérêt de suivre la capacité des ménages et d'analyser les cibles de clientèles, tout en préservant les exigences de qualité des logements et des opérations.

Lien vers le site internet de la DREAL pour trouver l'ensemble de l'étude dont ce rapport et le diaporama du webinaire de restitution d'avril 2025 avec la vidéo :

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/regards-croises-sur-la-conjoncture-du-logement-en-a15053.html>

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

15 rue Arthur Ranc
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX
Tél: 05 49 55 63 63 - Fax: 05 49 55 63 01

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

ADEQUATION

**Spécialiste des marchés
immobiliers**

Siège social - 31 rue Mazenod
69003 Lyon

Tél: 04 72 00 87 87
contact@adequation-france.com

www.adequation.fr

Directrice de publication : Isabelle VALADE

Rédacteur : Antoine Germereau
SAHPL/ DH / Pôle parc privé

Courriel : pole-privé.dh.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr