

Enjeux de production / construction de logements en temps de crise

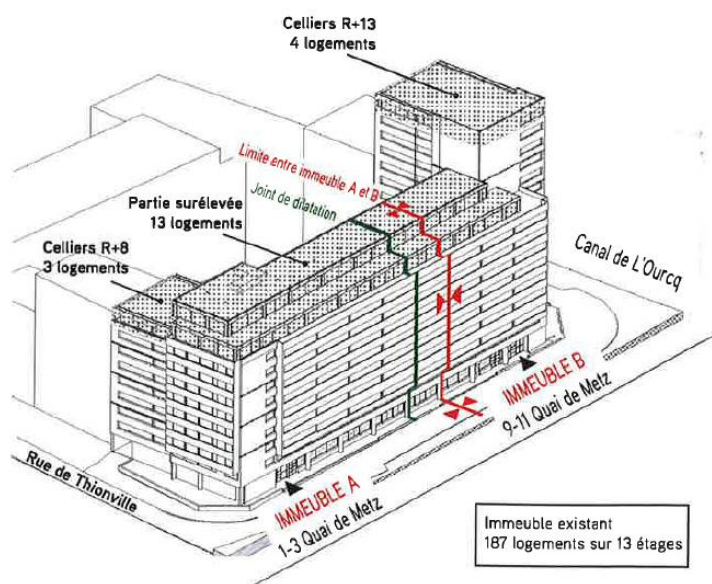
Club Habitat FNAU, 16 janvier 2026

Cette note fait suite au Club FNAU « **Enjeux de production/ construction de logements en temps de crise** », organisé le 16-01-26 à la FNAU à Paris.

1. Opération de rehaussement en PLI & PLS d'un immeuble sis Quai de Metz (La Villette) par Immobilière 3 F

Visite de site avec les représentants d'I3F Ile de France

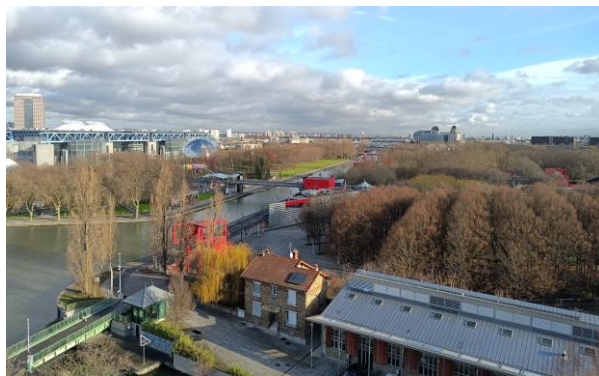
CREATION DE 20 LOGEMENTS AUX TYPOLOGIES VARIEES



- Immeuble existant construit en 1967
- Campagne de rénovation en 2012
- Concours en conception-réalisation en 2016
- Début des travaux en 2018
- Livraison en 2025

Immeuble A - 1-3 Quai de Metz	
Partie surélevée - 9 logements créés	2 T1 1 T2 2 T3 1 T4 3 T5
Partie transformée - 3 logements créés	1 T1 1 T2 1 T3
Immeuble B - 9-11 Quai de Metz	
Partie surélevée - 4 logements créés	1 T1 1 T2 1 T3 1 T5
Partie transformée - 4 logements créés	1 T1 1 T2 2 T3
10 logements en PLS	
10 logements en LLI	





L'opération consiste en la création de 20 logements supplémentaires par la remobilisation de celliers (7 logements en PLS) et par une surélévation du bâti (13 logements nouveaux dont 3PLS et 10 PLI conventionnés) sous forme de logements intermédiaires en PLI.

Cette réalisation a permis de passer d'un bâtiment de 8 à 10 étages, les deux étages supplémentaires étant en structure bois.

Les premières réflexions et études sur ce projet ont été lancées en 2015. S'en sont suivies des études longues et des séries de diagnostics (3 ans)

A Paris, le foncier est rare et cher. L'enjeu était de remobiliser des celliers non utilisés au dernier étage pour les transformer en logements. D'autre part, la surélévation était elle aussi possible.

Les difficultés du projet

- **Beaucoup de réclamations/plaintes des habitants** liées aux nuisances dans le bâtiment (vibrations, bruit...). La réhabilitation des celliers n'a pas été faite en même temps que la surélévation d'où des perturbations qui se sont prolongées dans le temps. En 2019, les travaux dans les celliers ont démarré. Mais leur transformation a dû être compensée par la création de caves.
- **La réglementation a évolué** : la doctrine bois a évolué en 2022 en plein chantier. Les pompiers ont imposé de tout encloisonner (protection feu). Impact : le poids de la structure a été renforcé par ajout de plâtre. Les planchers ont dû être renforcés.
- **Les locataires étaient en place**, ce qui a perturbé le diagnostic initial du bâtiment (impossible de faire des sondages ou percer les plafonds par exemple). Tous les locataires du 8^{ème} étage ont dû être relogés pendant les travaux de surélévation afin d'intervenir au mieux sur la structure, les réseaux ...
- **Le changement de méthode**. Dans le projet initial, les travaux reposaient sur l'allègement des dalles du toit, donc des m² de chape à démolir. Mais I3F s'est vu contraint de changer de méthode compte tenu des nuisances engendrées (bruit constant du marteau piqueur). De nouveaux sondages ont été réalisés pour retravailler toute la structure du bâtiment en l'absence de carte d'identité du bâtiment. En effet, aucun document sur la structure du bâtiment n'était disponible (aucune information sur les fondations). Les études ont estimé qu'un surplus de 15% était acceptable.
- **Les plans de vue dans les PLU** : il faut avoir une vigilance sur cet aspect qui constitue la limite d'intervention dans la surélévation.
- **Les concessionnaires** : ils sont les points bloquants majeurs de l'opération. Les logements ont été créés dans du bâti ancien, d'où une difficile gestion des fluides. Si l'acheminement de l'eau a été facile malgré les difficultés d'accès, l'électricité et le gaz ont été difficilement gérables en raison de la difficulté de trouver des techniciens prêts à intervenir et portant le même discours (différent entre le gestionnaire et l'exploitant). Leur intervention fût conditionnée à la mise au norme de l'ensemble du bâtiment et pas seulement des parties transformées ou nouvellement créés. ENEDIS a ainsi mis deux ans pour faire les études.

- **Une opération qui a coûté très cher** (bilan classique au départ qui s'est nettement dégradé.). Dans un montage d'opération, 10% de fonds propres sont généralement injectés. Dans ce cas, ce plafond a explosé.

Les suites et enseignements

- L'opération est en cours de finalisation au moment de la visite.
- Niveaux de loyers de l'opération :
 - 14,7€/m² pour les logements en PLS
 - 18,8€/m² pour les logements en PLI
- La surélévation est un procédé de plus en plus maîtrisé par les entreprises. Elle répond à des **enjeux fonciers mais également à des enjeux de décarbonation** : il est ainsi préférable de conserver des espaces verts dans la tache urbaine et de ne pas forcément urbaniser les dents creuses.
- La difficulté réside dans le fait qu'il s'agisse d'une opération en site occupé. I3F a réalisé d'autres projets de transformation de bureaux en logements avec surélévation ((transformation de bureaux en logements, immeubles vides/vacants): en l'absence de voisins et d'occupants, il n'y a pas eu de problème au moment des travaux.
- La réalisation d'opérations de **surélévation reste à la marge** dans la croissance du parc de logements d'I3F, même à Paris. Idem pour la transformation de bureaux en logements.
- Cette opération a été réalisée par un acteur social. A Brest, une copropriété privée s'est lancée dans la surélévation pour payer de lourds travaux de copropriété. La « maison papillon » (photo ci-dessous) a ainsi été créée. La clé du succès : la bonne entente entre les voisins.



À Brest, la « Maison sur le toit », a été primée dans la catégorie « habiter individuellement ». | DR



L'architecte décrit ce projet urbain comme une lanterne allumée sur la ville. | MICHEL OGIER

2. Le modèle économique de la promotion immobilière

Intervention de Guillaume Chapelle (professeur des universités et chercheur associé au LIEPP de Sciences Po, spécialisé dans l'économie urbaine, le marché du logement)

On ne produit plus de logements, est-ce pour autant que l'on est en crise immobilière?

Il est vrai que la production est au plus bas mais en même temps, le solde naturel est déficitaire, ce qui diminue mécaniquement la demande en logements. Sous l'effet de la hausse des taux, les coûts d'achat augmentent, ce qui explique la faible rotation dans le parc de logements.

Il n'y a pas de crash immobilier. Pour qu'il y ait crash, il faut que les prix diminuent drastiquement. Hors les prix résistent et augmentent. Plutôt que de parler de crise, il convient de dire que la demande est grippée et qu'il y a une contraction de l'offre.

⇒ Le marché immobilier est grippé mais ni en crise, ni en crash.

Comment interpréter cette situation

Il y a une accumulation de dysfonctionnements :

- Les prix augmentent mais il y a de plus en plus de rigidités foncières liées au patrimoine et les règles d'urbanisme (inélasticité de l'offre).
- En France, la fiscalité sur le logement est forte et orientée sur les flux (droits de mutation et taxation sur la production de logements). Le logement est ainsi le seul bien d'investissement sur lequel il y a une TVA. Cette taxation encourage la rétention foncière (moins de déménagements, moins de revente et par conséquent moins de rotation et de mobilité dans le parc de logements). Le patrimoine immobilier, c'est-à-dire le stock, n'est quasiment pas taxé, ce qui n'incite ni à la vente, ni à la mise en location (d'où rétention et des inégalités selon l'intervenant).

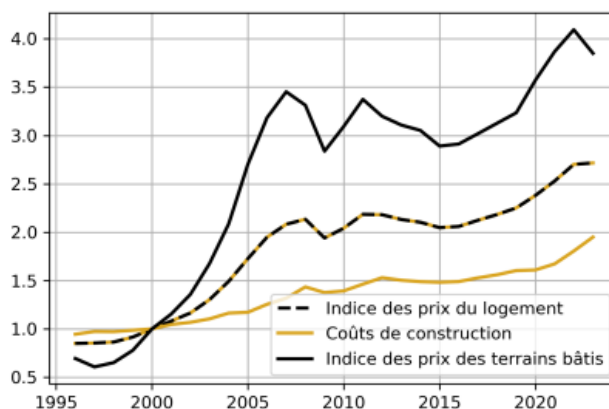
Conséquences sur les conditions de logement :

- Des phénomènes de sur ou de sous occupation plus fréquents
- Des distances domicile/travail qui augmentent
- Un dépeuplement dans les centres urbains marqué par les départs des familles

- Des inégalités intergénérationnelles plus élevées (ex : taux d'accès à la propriété en fonction de l'âge : les jeunes générations ont plus de mal pour accéder à la propriété, en particulier sans soutien familial)

Pistes de réforme proposées :

- **Mieux coordonner les politiques de logement et les règles d'urbanisme** (ex : le zonage Pinel sans assouplissement des règles d'urbanisme a favorisé des effets d'éviction, le ménage le plus riche remportant la partie)
- **Modifier la fiscalité** : aujourd'hui, la sous taxation du patrimoine immobilier engendre une concentration de celui-ci chez les ménages les plus riches et les plus âgés. L'enjeu serait de supprimer cette fiscalité qui repose sur les flux et la remplacer par une **taxe sur la valeur de la terre** (car ce qui fait augmenter les prix, c'est bien les prix du foncier c'est-à-dire la valeur de la terre). Taxer la terre (le stock), pourrait permettre de diminuer la rétention foncière, notamment dans les dents creuses. L'intervenant prend l'exemple d'une taxe équivalente à 1 voir 2% du prix du terrain et la suppression de la TVA. Ces éléments feraient basculer la pression fiscale sur le stock et non plus le flux.



3. Changement du modèle constructif et nécessité d'innovation pour les constructeurs

Intervention de Cécile Carlo (directrice de l'agence Bretagne Nord de Bouygues Immobilier et Présidente d'Oreal Bretagne)

L'OREAL Bretagne est l'observatoire du logement neuf. C'est une association à part entière qui existe depuis 15 ans et s'appuie sur les données mobilisées par le cabinet ADEQUATION. Elle associe promoteurs, aménageurs, les 3 agences d'urbanisme, l'ARO HLM, des industriels, la DREAL. Synthèse des observations sur le territoire breton :

- Le **nombre d'autorisations n'a jamais été si bas** depuis plus de 20 ans en Bretagne.
- Les **investisseurs de sont de moins en moins nombreux depuis la fin du dispositif PINEL**. Il y a un manque de visibilité fiscale pour les investisseurs. L'absence de statut du bailleur privé n'encourage pas, voire freine les particuliers investisseurs (il est plus simple de placer son argent en banque). Moins d'investisseurs, c'est moins de biens mis en location et donc un frein sur les parcours résidentiels. Les investisseurs font beaucoup de LMNP. On retrouve également des investisseurs patrimoniaux (plus à la recherche d'un investissement pour préparer leur retraite qu'en recherche de rentabilité)
- Le LLI investisseur n'a pas encore trouvé son public, d'où peu de ventes sur ce segment de marché.
- L'accession libre a légèrement augmenté mais **la plus forte croissance concerne le BRS en 2025** (même s'il faut un peu maîtriser le sujet avant de s'y engager). Il y a même 4 catégories de BRS. En Bretagne, le prix moyen d'un logement neuf s'élève à 4900 euros/m². L'acquisition en BRS permet d'économiser près de 15% sur le coût d'acquisition, ce qui fait revenir le bien au niveau des prix dans l'ancien et permet ainsi à plus de ménages d'acquies un logement neuf.

- **L'offre en résidence augmente, notamment pour le tourisme et les étudiants, moins sur les résidences dédiées aux seniors.**
- La part des fonds propres des acquéreurs augmente.
- **Les catégories intermédiaires ont beaucoup de difficultés à se positionner sur l'achat d'un logement neuf.** Les seniors ont plus de facilités pour l'achat de logements neufs
- Le PTZ a permis de relancer l'offre de lots aménagés.
- Les exigences environnementales de plus en plus fortes, couplées à des PLU de plus en plus exigeants, alourdissent les prix du logement.
- La question du réemploi et de recyclage de matériaux dans un programme neuf est encore délicate : les coûts de sortie sont deux fois plus élevés que dans le neuf, cela pose des problèmes normatifs, d'assurance et de garanties sur les matériaux. Les entreprises sont différentes et les démarches plus complexes et génèrent de ce fait un renchérissement du coût du projet.

Le Bloc-Notes de l'Agence, édité et imprimé par :



Afut Sud-Alsace
 33 avenue de Colmar
 68200 MULHOUSE
 03 69 77 60 70
www.afut-sudalsace.org

Rédaction : Jennifer KEITH
 Direction de la publication : Viviane BEGOC
 Date : Janvier 2026
Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et référence exacte.