

Publié le 22 février 2024

« Choc de l'offre » de logement : les 22 territoires engagés qui bénéficieront de « mesures exceptionnelles »

À l'occasion d'un déplacement à Villejuif (Val-de-Marne) le 14 février 2024, le Premier ministre Gabriel Attal, accompagné de Christophe Béchu et Guillaume Kasbarian, ministre du Logement, a annoncé le nom des 22 Territoires engagés pour le logement et présenté les premières mesures du « choc de l'offre » promis dans sa déclaration de politique générale. Simplification des procédures d'urbanisme, études sur le potentiel de logement en surélévation, facilitation de la densification pavillonnaire, permis multidestination... L'exécutif veut « accélérer » en la matière et obtenir rapidement des résultats.



Parmi ces différents territoires retenus, les Epl occupent des places importantes comme opérateur dans des projets d'intérêts majeurs pour ces 10 projets :

- **Ferney-Voltaire (01)**, renouvellement et développement d'un quartier bas-carbone dans le genevois français, un secteur marqué par une grande tension sur le logement. Aménagé par la **Spl Terrinov**, le projet consiste développer plus de 2 000 logements sur deux quartiers neufs et à revitaliser une zone d'activité commerciale et artisanale ;
- **Vitry-sur-Seine (94)**, amélioration des transports et création de logements étudiants et familiaux et d'équipements publics en particulier le projet des Ardoines, gare du Grand Paris Express, projets de logements dans lesquels la **Semise**, Sem immobilière de la commune de Vitry sera partie prenante.
- **Fontenay-sous-Bois (94)**: il s'agit ici d'accompagner la mutation et le développement du territoire avec de forts enjeux de mutation des espaces publics, de résorption de la vacance des immeubles de bureaux. La **Spl Marne au Bois** intervient dans le projet pôle Val-de-Fontenay, en particulier en tant qu'opérateur de développement économique ;
- **Champs-sur-Marne (94) et Noisy-le-Grand (93)**: le projet d'aménagement compte quatre grandes ZAC autour du pôle gare de Noisy-Champs, portés par l'EPA Marne et la **SPLA**

d'intérêt national Noisy-Est ;

- **Toulouse (31)** : les opérations du Grand Matabiau et de la Cartoucherie, deux ZAC aménagées par **la Sem d'aménagement Oppidea/Europolia** et déjà bien avancées, rejoignent le dispositif ;
- **Strasbourg (67)** : le secteur d'aménagement des Deux rives, aménagé par la **Spl des Deux-Rives** consiste à reconquérir une zone portuaire de Strasbourg, à la frontière avec Kehl, sa jumelle allemande.
- à **La Possession, Le Port, La Réunion** : cette opération de l'Ecocité de la Réunion bénéficie déjà d'un projet partenarial d'aménagement, où l'enjeu est en effet de construire rapidement des logements dans un secteur tendu. La **Semader** est concessionnaire de la ZAC de la Possession et intervient dans le projet Porte de l'Océan. La **Sedre** intervient dans la ZAC des Triangles de l'Oasis et aux Pôle Front de Ville et Pôle Entrée de Ville de Saint Paul.
- **Nantes (44)**: deux projets d'aménagement : l'île de Nantes est porté par **la Spl SAMOA** (Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique), et le projet au sud de la Loire de Pirmil-les-Isles (Nantes, Rezé et Bouguenais), le dernier réalisé par la **Sem Nantes Métropole Aménagement** est caractérisé par l'environnement d'une « ville-nature » en restaurant son contact avec le fleuve.
- **Dembéni, Mayotte** : « Le projet d'aménagement de Tsararano-Dembéni, porté par l'établissement foncier et d'aménagement de Mayotte, a pour ambition de développer un nouveau quartier à proximité de l'université de Mayotte. Le groupe CDC Habitat et **la Société immobilière de Mayotte (Sim)** s'engagent à construire au moins 500 logements sociaux neufs par an à Mayotte au cours des 5 prochaines années et signent 5 partenariats avec le département de Mayotte et les villes de Bandraboua, Dembéni, Koungou et Sada. L'ambition : répondre à la forte demande de logement social des Mahorais.
- **Macouria (Guyane)**, le projet de Macouria dans le cadre l'OIN de Guyane, portée par l'EPFA de Guyane et dans lequel **la Simko et la Siguy** auront un rôle à jouer comme bailleurs sociaux.

Les outils pour mettre en oeuvre ce programme exceptionnel

Ce programme exceptionnel d'accélération des opérations d'aménagement devrait permettre, de **produire 30 000 logements d'ici 2027, soit environ 1 500 par territoire avec au moins 25 % de logements sociaux**. Sélectionnés parmi 63 candidatures, ces projets sont prioritairement localisés sur des secteurs présentant une forte tension immobilière, sur des quartiers de gare, ou sur des territoires accueillant un projet économique ou industriel d'envergure.

Les Epl présentes auprès des élus des EPCI comme assistants à la maîtrise d'ouvrage, aménageurs ou bailleurs sociaux constructeurs de logement, doivent apporter leur contribution dans ces projets d'intérêt général à fort enjeux pour les territoires concernés.

Ces opérations s'inscriront dans le cadre d'un contrat signé avec la collectivité, EPA ou Epl ou assurant la maîtrise d'ouvrage de l'opération qui offrent déjà des mesures de simplification en

matière de procédures d'urbanisme, comme prévu dans l'appel à candidatures.

En s'appuyant à la fois sur le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé en cours d'examen au parlement et les mesures d'exception mise en place pour les Jeux Olympiques, un processus d'accélération est proposé notamment par une participation du public par voie électronique, une procédure intégrée de mise en compatibilité des documents de planification et d'urbanisme ainsi qu'une prise de possession anticipée des biens.

Des subventions exceptionnelles pourront être apportées par l'État, après échanges avec les collectivités et les opérateurs pour combler un déficit d'opération, appliquer une décote sur les cessions de charges foncières aux promoteurs immobiliers et aux bailleurs sociaux ou contribuer au financement d'une infrastructure primaire, dont la réalisation détermine le calendrier de l'opération d'aménagement.

Les aides que la Banque des Territoires seront liées à une « obligation de résultat », c'est-à-dire à la sortie des logements avant 2027, au respect des cibles de production de logements, à la satisfaction de critères de qualité urbaine et environnementale ainsi qu'à un engagement de maîtriser les prix de sortie de la majorité des logements.

Pour cela, un comité de pilotage local (réunissant l'État local, les collectivités concernées et l'aménageur) sera mis en place et un chef de projet sera désigné pour suivre le dossier au quotidien.

Afin d'inciter l'innovation en termes de production, **une étude financée par l'État et la Banque des territoires sera conduite pour évaluer le potentiel de logements produits grâce à la surélévation des bâtiments en Île-de-France**. Priorité sera mise à la « densification douce, maîtrisée et acceptable » des zones résidentielles, sur le modèle de l'expérimentation menée par Grand Paris Aménagement en Île-de-France.

Autre gisement potentiel de logements (non évalué à l'échelle nationale mais représentant 4,4 millions de mètres carrés pour la seule Île-de-France) : la transformation de bureaux en logements. Une proposition de loi visant à faciliter ces opérations, déposée par **le député (Modem, Ain) Romain Daubié**, tend à simplifier les procédures en créant notamment un permis de construire multdestination, sur le modèle utilisé pour les JOP 2024, et en permettant aux maires de déroger à leur PLU plutôt que d'engager une modification de ce document.

Par Philippe CLEMANDOT