

OBSERVATOIRE DES TENDANCES IMMOBILIÈRES

3^È ÉDITION **EFAB**
2025

L'ÉCOLE SUPÉRIEURE
DES MÉTIERS
DE L'IMMOBILIER

Sous la coordination
de Gaëtan Bailly, Directeur
pédagogique de l'EFAB



ISBN 978-2-9591368-2-5

Référence éditeur 978-2-9591368

Achevé d'imprimer en novembre 2025 par Evenove,
86, avenue de Flandre
75019 PARIS

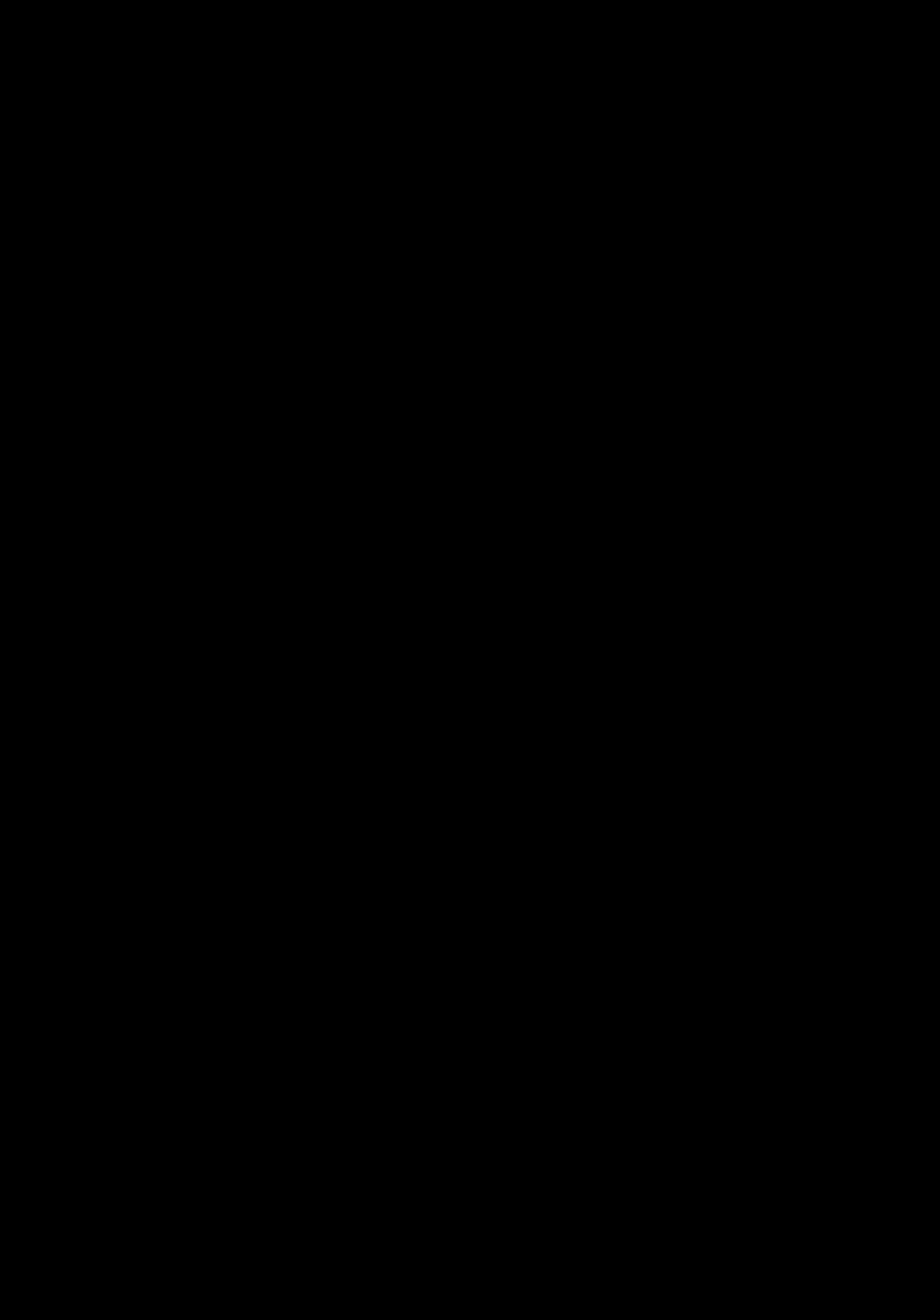
OBSERVATOIRE DES TENDANCES IMMOBILIÈRES

3^E ÉDITION EFAB 2025

L'ÉCOLE SUPÉRIEURE
DES MÉTIERS
DE L'IMMOBILIER

Sous la coordination
de Gaëtan Bailly, Directeur
pédagogique de l'EFAB





INTRODUCTION

GAËTAN BAILLY, DIRECTEUR PÉDAGOGIQUE DE L'EFAB – ENSEIGNANT CHERCHEUR

Le secteur de l’immobilier est en perpétuelle mutation et au cœur de profonds bouleversements sociaux qui induisent des évolutions dans l’ensemble de ses métiers. En 2025 encore, l’EFAB et ses équipes pédagogiques composées d’intervenants professionnels et d’enseignants-chercheurs ont accompagné les étudiants de Mastère dans l’analyse de ces évolutions ; qu’elles soient ponctuelles et radicales, ou profondes et progressives.

« Frémissement ». C’est sans doute le mot de l’année pour qualifier la situation économique des marchés de l’immobilier, et plus particulièrement de la transaction immobilière. Le Dictionnaire de l’Académie française définit le frémissement comme une « légère vibration », ou comme une « agitation que cause une émotion, une passion violente ». Si c’est évidemment dans le premier sens que les médias (ab)usent de ce terme, son deuxième sens n’est pas nécessairement éloigné, et la passion économique pour le secteur explique qu’il soit à ce point scruté. On ne compte plus, cette année, les occurrences de cette expression, dans la presse généraliste¹ autant que dans la presse spécialisée analysant les chiffres présentés par les organismes professionnels tels que la FNAIM². Ce frémissement révèle une légère augmentation du volume des transactions sur l’année 2025, ainsi qu’une reprise de l’ouverture de chantiers immobiliers neufs, le tout accompagné par des taux de crédit immobilier désormais stabilisés à 3,10 %. Le secteur entre ainsi, selon la

1 V. Chocron, « Immobilier : le marché donne des signes de reprise, après deux années de recul », *Le Monde*, 6 janv. 2025.

2 FNAIM, « Marché du logement : la reprise sous condition », Dossier de la Conférence de presse du 18 juin 2025, en ligne.

Chambre des notaires, dans « une phase de convalescence, à l'aune d'une reprise encore fragile et heurtée³ ».

Dans ce contexte, l'accès au logement demeure l'une des priorités des autorités et des acteurs du secteur dans la mesure où une étude récente met en évidence un besoin de production de 5,5 millions de logements d'ici 2050 lorsque l'on combine les besoins en résidences principales et la résorption du mal-logement⁴. Malgré le frémissement susévoqué, « la chaîne du logement est grippée », et le principe de l'accès au logement semble remis en cause à l'heure où le logement social connaît lui-même des difficultés⁵. Ces constats cumulés permettent de battre en brèche la question d'une « crise du logement » qui serait conjoncturelle, alors que les blocages observés révèlent des défis structurels pour le secteur de l'immobilier.

Les recherches dans le domaine permettent d'identifier des pistes pour répondre aux problématiques actuelles que connaît l'immobilier aujourd'hui. Pour rester dans le thème de l'accès au logement, les réflexions menées sur la qualification du « logement abordable » afin de dépasser la dichotomie logement social / accession libre paraissent pertinentes, et surtout mettre en évidences les initiatives concrètes en la matière menées par les acteurs privés comme publics⁶.

Dès lors, pour qu'il puisse se confirmer et se muer en véritable rebond, le « frémissement » doit donc être accompagné de démarches

6

3 Notaires de France, *Note de conjoncture immobilière n° 69*, octobre 2025, (en ligne).

4 B. BOUTCHENIK et G. RATEAU, *Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050*, Collection études, SDÉS, juin 2025 (en ligne).

5 Entretien avec Maillebuau, Florian., et al. « Bailleur social. “La chaîne du logement est grippée” ». *Revue Projet*, 2025/3 n° 406, 2025. p.19-23.

6 Dubois, Jérôme. « Produire du logement abordable, un nouveau défi pour l'action publique ». *Espaces et sociétés*, 2025/1 n° 194, 2025. p.231-233.

innovantes, de nouvelles pratiques et de propositions tant théoriques que pratiques afin de renouveler les activités immobilières. Ce renouvellement est par ailleurs impulsé par une actualité réglementaire foisonnante, à l'image de l'adoption en octobre 2025 de la « proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement⁷ » qui vise à alléger les procédures administratives afin de faciliter la réalisation de projets de construction, notamment. L'on pourra également mentionner la loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements qui poursuit les mêmes objectifs et qui conduit à fournir aux acteurs les outils opérationnels permettant d'accélérer la mutation des biens immobiliers.

De nouveaux outils, des propositions innovantes, des pratiques évolutives. Autant de questionnements pour un secteur d'activité qui poursuit sa mue. C'est dans ce sens que le nouveau numéro de *l'Observatoire des tendances immobilières de l'EFAB* propose de mettre en exergue les problématiques et points d'intérêt remarquables dans toutes les branches de métiers de l'immobilier et de la gestion de patrimoine. Cet ouvrage, construit avec les étudiants de l'Ecole, est pensé comme étant un point d'accroche pour qui souhaite se documenter sur l'actualité et les évolutions de l'immobilier et de la gestion de patrimoine en mettant en évidence des mots clés, des idées qui animeront, à n'en pas douter, les débats actuels et futurs autour de ce secteur.

Ce nouveau volume rassemble des contributions aux thématiques variées traduisant la richesse des débats actuels au sujet de l'immobilier, mais également la diversité des centres d'intérêts et des parcours des étudiants, issus des trois filières de Mastères de l'Ecole, en management d'actifs immobilier (MAI), promotion immobilière (MPI) et gestion de patrimoine immobilier et financier (MPIF). Les productions ici sélectionnées font la synthèse d'articles d'actualité issues de la presse scientifique, spécialisée ou généraliste

⁷ Adoptée définitivement le 15 octobre 2025, cette loi fait l'objet d'une saisine du Conseil constitutionnel le 21 octobre.

OBSERVATOIRE DES TENDANCES IMMOBILIÈRES

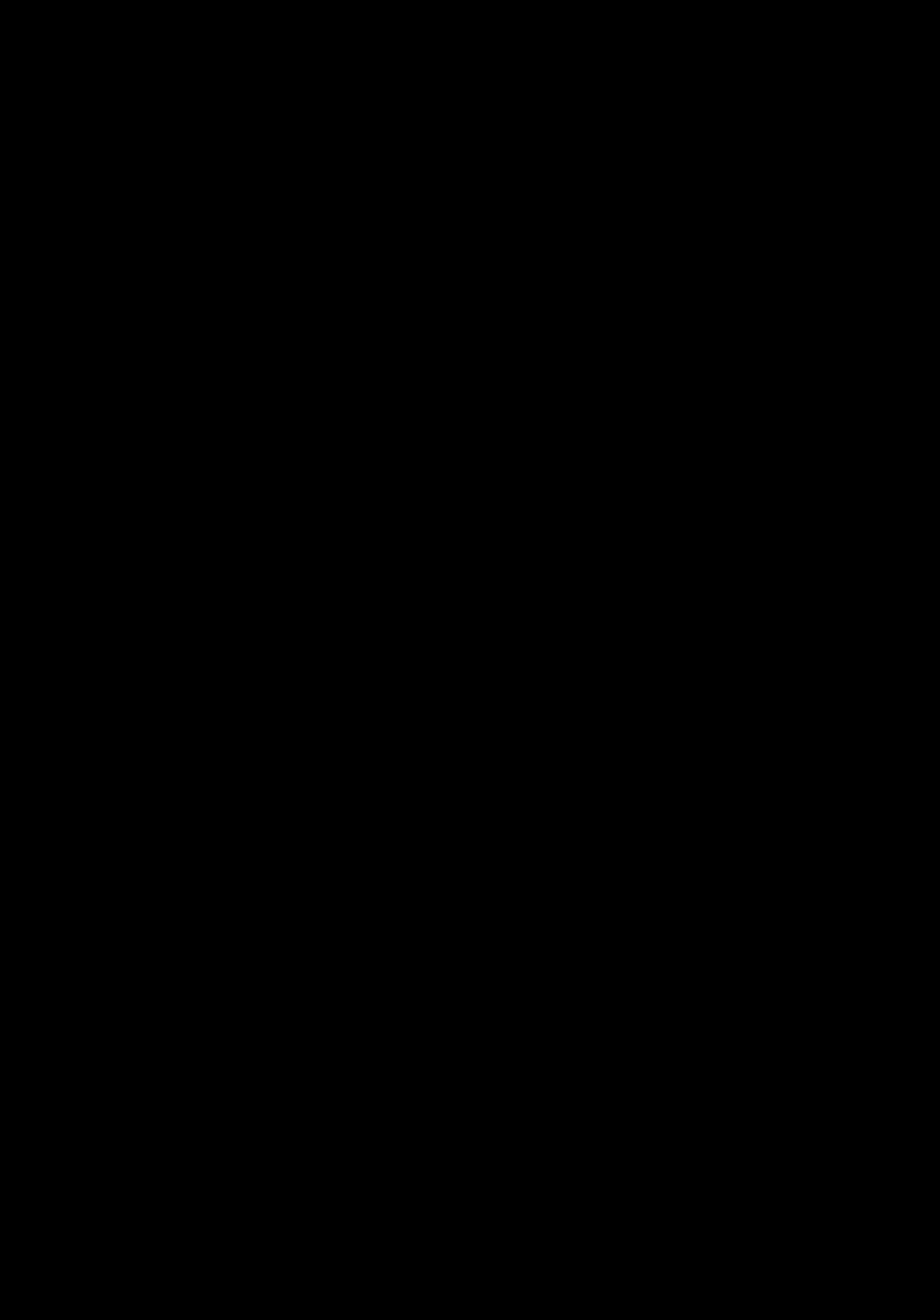
dont les étudiants ont su faire ressortir les problématiques essentielles et les voies d'évolutions perceptibles en ce qui concerne les investissements immobiliers, la gestion durable et la rénovation du parc existants, ainsi que les modalités de production de logements.

Il s'agit là en somme d'un concentré de questionnements essentiels et indispensables à appréhender pour penser l'avenir de l'immobilier et contribuer à son éternelle construction.

Cet ouvrage n'aurait pu être réalisé sans la contribution de l'ensemble des étudiants dont nous saluons l'implication et le sérieux, gage de leur réussite future ; ni sans l'accompagnement de leurs enseignants et responsables pédagogiques sur chacun des campus de l'EFAB. Nous adressons également Mme Christel Morel Journel pour sa patiente relecture.

PARTIE 1

Un marché aux multiples opportunités
malgré des tensions accrues



CHAPITRE 1

Analyses d'un marché
immobilier en mutation





Les mutations du marché immobilier s'observent à travers la diversité de ses segments : logement, commerce, bureaux ou encore immobilier de loisir. Ces évolutions, parfois structurelles, interrogent les modèles économiques et les équilibres entre une recherche de rentabilité et d'optimisation des usages multiples du parc immobilier existant (I), et la nécessaire réponse aux besoins actuels en matière d'accès au logement (II).

I. DES ENJEUX RENFORCÉS PAR LA CONCURRENCE D'USAGES DU PARC IMMOBILIER

L'usage du parc immobilier se transforme sous l'effet de nouvelles pratiques et des mutations économiques. Les formes de location, les équilibres entre bailleurs et locataires, ou encore la revitalisation commerciale des centres-villes témoignent de la nécessité d'adapter les stratégies d'exploitation et de régulation. Ces tendances mettent en évidence un renouvellement de la perception de l'immobilier et de la relation au logement notamment.

L'ÉVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN 2024 : TENDANCES DU MARCHÉ

OCÉANE DOS SANTOS AGUIAR – MPIF LYON

Au deuxième trimestre 2024, les prix des logements baissent de 0,5%

| INSEE. | 2024, septembre 2 | Consulté le 14 mars 2025

En janvier 2025, les perspectives d'investissement se dégradent

nettement dans l'industrie. | INSEE. | 2025, janvier 23

| Consulté le 14 mars 2025.

L'année 2024 marque une nouvelle étape dans l'évolution du marché de l'immobilier locatif en France, avec une série de transformations qui influent sur les prix des logements et l'état du parc immobilier. Ces changements révèlent une période de transition dans laquelle les investisseurs doivent revoir leurs stratégies pour s'adapter à une dynamique économique inédite.

En effet, la question se pose alors : comment les investisseurs peuvent-ils naviguer dans un marché immobilier en mutation, où la baisse des prix des logements et la croissance modérée du parc immobilier imposent de nouvelles stratégies pour maximiser la rentabilité à long terme ?

Les récentes publications de l'INSEE mettent en lumière une série de tendances cruciales, telles que la baisse des prix des logements et la lente évolution du parc immobilier, des facteurs qui pèsent sur la rentabilité de l'investissement locatif.

Le parc de logements en France (INSEE, 2024)

Au 1^{er} janvier 2024, l'INSEE note que le parc de logements français a connu une croissance modérée. Cette évolution est toutefois

freinée par une conjoncture économique difficile, marquée par la hausse des coûts de construction et des difficultés d'accès au crédit. Ce ralentissement affecte particulièrement les grandes agglomérations, où l'offre de logements reste insuffisante face à une demande soutenue.

Néanmoins, cette situation ouvre également de nouvelles perspectives pour les investisseurs dans les villes de taille moyenne. Ces dernières, moins saturées, bénéficient d'une demande locative constante mais à des prix d'achat plus abordables. En ce sens, elles offrent un terrain de jeu propice à une rentabilité locative à long terme, tout en réduisant les coûts d'entrée. Ainsi, une réorientation des investissements vers ces zones moins concurrentielles semble de plus en plus pertinente.

La baisse des prix des logements (INSEE, 2024)

L'INSEE relève également une baisse de 4 % des prix des logements au cours de l'année écoulée. Bien que cette tendance suggère une opportunité d'acquisition à moindre coût, elle soulève également des interrogations sur la rentabilité des investissements à court terme. Si, d'une part, les prix plus bas rendent l'investissement accessible, d'autre part, cette diminution de la valeur des biens affecte directement leur valorisation et réduit les perspectives de plus-value à la revente. Cela oblige les investisseurs à repenser leurs attentes, particulièrement en termes de rentabilité immédiate.

Par ailleurs, cette baisse des prix pèse sur la rentabilité des investissements locatifs en influençant les loyers et la demande. Dès lors, une gestion plus rigoureuse des projets devient indispensable, impliquant une sélection plus fine des biens et une attention accrue aux secteurs géographiques les plus porteurs.

Analyse comparative

L'interaction entre la croissance modérée du parc de logements et la baisse des prix des logements met en lumière des défis mais aussi des opportunités pour les investisseurs immobiliers. D'une part, la stagnation de la construction de nouveaux logements et la réduction de l'offre dans les grandes villes peuvent rendre l'accès à ces marchés particulièrement difficile. L'augmentation des coûts de construction et l'intensification des normes réglementaires, notamment en matière de performances énergétiques, exercent une pression supplémentaire sur l'offre de logements dans les zones urbaines très demandées.

Cette situation entraîne une raréfaction des biens disponibles et une certaine stabilité, voire une légère hausse des prix dans ces secteurs. Si cette pénurie peut garantir une sécurité à long terme pour les investisseurs qui détiennent des biens dans ces zones, elle complique néanmoins l'identification d'opportunités rentables à court terme. En effet, l'offre se fait plus rare et la rentabilité immédiate reste limitée, notamment en raison de prix d'acquisition toujours élevés.

Face à cette situation, les investisseurs se trouvent contraints de réévaluer leurs stratégies pour maximiser la rentabilité à long terme. La baisse des prix des logements, bien qu'elle ouvre une porte d'entrée à moindre coût, ne constitue qu'une opportunité partielle si l'on considère les défis qu'elle représente pour la rentabilité immédiate.

De nombreux investisseurs se tournent alors vers des marchés alternatifs, tels que les villes de taille moyenne et les zones périurbaines, moins saturées et offrant des prix d'achat plus abordables. Cela leur permet de maximiser les rendements locatifs tout en réduisant les risques liés à la saturation du marché dans les grandes villes.

Cependant, même dans ces zones alternatives, la sélection des biens doit se faire avec rigueur. Investir dans des propriétés nécessitant des rénovations ou des mises aux normes énergétiques, par exemple, pourrait permettre de générer un retour sur investissement plus rapide, tout en bénéficiant des nouvelles normes imposées par la RE2020. En outre, les investisseurs doivent ajuster leurs attentes à la baisse quant à la plus-value à la revente et se concentrer sur des stratégies de rentabilité immédiate, telles que la location meublée ou saisonnière.

L'évolution actuelle du marché immobilier impose aux investisseurs de faire preuve de flexibilité et de stratégie. Face à un marché en mutation, marqué par une baisse des prix et une offre de logements limitée dans les grandes villes, les investisseurs doivent adapter leurs stratégies pour naviguer dans un environnement plus complexe. En privilégiant les villes moyennes, en se tournant vers des biens à rénover ou en optant pour des modèles de location meublée ou saisonnière, ils peuvent trouver des opportunités rentables à condition de gérer les risques et de bien anticiper les évolutions du marché. La clé du succès réside dans la capacité à ajuster ses priorités et à maximiser la rentabilité tout en minimisant les risques liés à la volatilité du marché.

LES ENJEUX JURIDIQUES, ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX DE LA LOCATION DE COURTE DURÉE EN COPROPRIÉTÉ

MATHILDE RIFF – M1 MAI REIMS

*La location AIRBNB en copropriété :
Les clefs pour éviter les ennuis.* | COTOIT

*Quels moyens juridiques pour lutter contre les locations
Airbnb en copropriété ?* | Cabinet Audineau & Associés

Les articles publiés par le blog du site *Cotoit* et par le Cabinet *Audineau & Associés* examinent les implications multiples de la location de courte durée, notamment via des plateformes telles qu'Airbnb, dans le cadre des copropriétés. Cette pratique, en forte expansion dans les zones urbaines à vocation touristique, soulève des enjeux juridiques, économiques et sociaux majeurs, tout en générant des tensions croissantes au sein des immeubles collectifs.

La régulation des pratiques locatives selon Cotoit

L'article de *Cotoit* met en avant la nécessité, pour les copropriétaires, de vérifier la conformité de leur projet de location avec le règlement de copropriété. De nombreux règlements incluent désormais des clauses limitant, voire interdisant, la location de courte durée. Dans certains cas, une autorisation préalable votée en assemblée générale est exigée, ce qui complexifie la mise en œuvre du projet. Cette vérification constitue une étape essentielle pour prévenir les litiges avec le syndic ou les autres occupants.

L'article souligne également l'importance d'une assurance adaptée, les contrats classiques ne couvrant pas toujours les

risques liés à la location saisonnière, tels que les dégradations, les sinistres ou les accidents. L'absence de couverture adéquate peut entraîner des conséquences financières significatives pour le propriétaire.

Au-delà des aspects juridiques, l'auteur recommande une communication claire et régulière entre copropriétaires, afin de prévenir les tensions et de maintenir un climat serein dans l'immeuble. La rotation fréquente des locataires, inhérente à la location de courte durée, peut en effet perturber l'équilibre collectif et modifier le cadre de vie des résidents permanents. Dans certains cas, cette évolution contribue à transformer les immeubles résidentiels en espaces à usage mixte, mêlant habitation et activité touristique, ce qui peut affecter la qualité de vie et la valeur patrimoniale des logements.

Sur le plan réglementaire, l'article rappelle les obligations issues de la loi ELAN, telles que la déclaration préalable en mairie et, dans certaines communes, la demande d'autorisation de changement d'usage. Le non-respect de ces obligations expose les propriétaires à des sanctions administratives. Il insiste également sur les implications fiscales de l'activité : les revenus doivent être déclarés à l'administration, la taxe de séjour collectée, et le régime fiscal le plus approprié (micro-BIC ou réel) choisi en fonction de la situation de chacun. Une gestion fiscale rigoureuse demeure indispensable pour sécuriser cette activité.

Enfin, la location de courte durée implique une organisation quotidienne exigeante : gestion des réservations, accueil des locataires, entretien et maintenance requièrent un investissement en temps et en moyens non négligeable.

Dans son ensemble, l'article appelle les propriétaires à une information complète, au respect des obligations juridiques et fiscales, et à une vigilance accrue à l'égard de la vie collective en copropriété.

Les leviers juridiques présentés par le Cabinet Audineau & Associés

L'article du Cabinet Audineau & Associés adopte une approche plus strictement juridique, centrée sur les moyens de limiter ou d'interdire la location touristique en copropriété. Le règlement de copropriété y est présenté comme l'outil principal de régulation. L'existence d'une clause d'habitation exclusivement bourgeoise, ou d'une mention spécifique interdisant la location de courte durée, permet de restreindre légalement ce type d'usage. Depuis la loi Le Meur du 19 novembre 2024, la modification du règlement peut être votée à la majorité des deux tiers, alors qu'elle nécessitait auparavant l'unanimité, ce qui rend la démarche plus accessible.

L'article évoque également la possibilité d'engager une action en trouble anormal de voisinage en cas de nuisances ou de non-respect des règles de destination de l'immeuble. Le syndic ou les copropriétaires peuvent alors saisir les tribunaux et obtenir des sanctions, astreintes ou interdictions judiciaires. Le rôle du syndic est par ailleurs rappelé : il lui revient d'inscrire la question à l'ordre du jour des assemblées générales, d'informer les copropriétaires des démarches possibles et de collaborer avec les autorités locales afin d'assurer le respect des obligations de déclaration et de changement d'usage.

Enfin, la jurisprudence récente tend à assimiler la location meublée touristique à une activité de nature commerciale, souvent incompatible avec les règlements de copropriété réservant les logements à un usage exclusivement résidentiel. Cette évolution renforce les moyens juridiques dont disposent les copropriétés pour encadrer ou interdire la location de courte durée.

Une complémentarité entre approche pratique et encadrement juridique

La confrontation des deux articles met en évidence un constat partagé : la location de courte durée peut, si elle n'est pas encadrée, déséquilibrer la vie collective et altérer la qualité de vie des résidents. Cependant, leurs approches diffèrent sensiblement.

L'article de Cotoit adopte une perspective opérationnelle, orientée vers la bonne conduite des locations dans le respect du cadre légal, tandis que celui du Cabinet Audineau & Associés privilégie une lecture juridique, axée sur la protection des propriétés et les recours à leur disposition.

Ces approches apparaissent néanmoins complémentaires. La régulation efficace de la location de courte durée suppose à la fois une gestion responsable, respectueuse des règles collectives, et un encadrement juridique solide. Le maintien d'un équilibre entre les intérêts individuels et collectifs nécessite une gouvernance concertée associant le syndic, les copropriétaires et les autorités locales, afin de concilier valorisation patrimoniale, respect des obligations légales et préservation du cadre de vie.

MARCHÉ IMMOBILIER SOUS TENSION : FAUT-IL ENCADRER LES MEUBLÉS TOURISTIQUES ?

EMMY MOTARD – MPIF TOULOUSE

Repenser le statut des meublés touristiques à l'aune de la sobriété foncière. | Institut de la Transition Foncière | 6 mars 2025

Graillot, A. | *Les plateformes de locations touristiques réfutent toute responsabilité dans la crise du logement* | Public Sénat | 2 avril 2024

Depuis plus d'une décennie, les plateformes de location de courte durée, telles qu'Airbnb, Abritel ou Booking, connaissent un développement fulgurant dans les métropoles françaises et les villes touristiques. Offrant aux particuliers un revenu complémentaire et aux voyageurs une alternative aux hôtels, les meublés touristiques se sont progressivement imposés dans le paysage immobilier. Face à leur essor, les autorités multiplient les mesures pour protéger le logement résidentiel : enregistrement obligatoire, limitation de la durée de location, durcissement fiscal (loi Le Meur), etc.

L'essor des meublés touristiques soulève de nombreux enjeux pour les villes françaises. Sur le plan social, ils contribuent à la raréfaction des logements accessibles aux classes moyennes et populaires dans les centres-villes, accentuant les inégalités. Sur le plan économique, ils exercent une pression sur les prix de l'immobilier tout en procurant des revenus complémentaires à certains propriétaires. Sur le plan fiscal, leur régime avantageux a longtemps favorisé le détournement du parc locatif classique, au détriment de l'intérêt général. Enfin, sur le plan politique et territorial, les collectivités locales cherchent à réguler ce phénomène afin de préserver l'équilibre entre attractivité touristique, droit au logement et cohésion urbaine.

Derrière ces tensions, une question centrale émerge : les meublés touristiques aggravent-ils la crise du logement ? En réduisant l'offre locative et en contribuant à la hausse des loyers, ils sont accusés d'accentuer les difficultés dans les grandes villes. Mais sont-ils la cause du problème ou simplement le reflet d'un marché déjà sous tension ? Cette interrogation divise et donne lieu à des analyses contrastées selon les acteurs mobilisés.

D'un côté, la fondation Transition Foncière, dans son article « Repenser le statut des meublés touristiques à l'aune de la sobriété foncière », affirme que la prolifération des meublés de tourisme contribue fortement à la crise du logement. Passés de 300 000 en 2016 à 800 000 en 2021, ces logements, souvent situés dans les grandes villes ou zones tendues, détournent une part croissante du parc immobilier de sa vocation résidentielle. Ainsi, cette évolution traduit une transformation du marché immobilier urbain, où les grandes villes accueillent de plus en plus de multipropriétaires (24 % des ménages) au détriment des résidents principaux. Cette évolution accroît la spéculation, accentue la hausse des loyers et limite l'accès au logement pour les habitants permanents.

À Marseille, par exemple, 40 % des meublés touristiques ont changé de propriétaire après 2020, majoritairement pour un usage locatif saisonnier, avec des effets directs sur la gentrification et l'exclusion des ménages modestes. En plus de la loi Le Meur (2024), qui encadre déjà plus strictement ces locations (plafonds fiscaux abaissés, obligations de déclaration, pouvoirs accrus aux maires, etc.), la fondation propose d'aller plus loin en requalifiant les meublés touristiques en logements vacants. En effet, leur taux d'occupation moyen, d'environ 30 %, les rapproche des logements inoccupés. Une telle mesure permettrait de leur appliquer une fiscalité dissuasive et d'inciter les propriétaires à remettre ces biens sur le marché locatif

longue durée, dans une logique de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

À l'inverse, l'article de Public Sénat « Les plateformes de locations touristiques réfutent toute responsabilité dans la crise du logement » relaie la position des acteurs du secteur (Airbnb, UNPLV...). Selon eux, les meublés touristiques ne représentent qu'une faible part du parc immobilier global, avec seulement 8 % des logements utilisés intensivement. La majorité d'entre eux sont des résidences principales ou secondaires occupées une partie de l'année. Ces acteurs pointent plutôt d'autres causes structurelles : ralentissement de la construction neuve, hausse des logements vacants, coûts de production et complexité administrative croissante pour les bailleurs.

Ils soulignent également que la location saisonnière représente une source de revenus complémentaires (environ 3 900 € brut/an) pour de nombreux ménages, notamment dans les zones rurales ou les villes moyennes, où elle n'accentue pas la tension locative et favorise l'essor économique local. Enfin, ils critiquent l'empilement de contraintes législatives, comme le plafond des 120 jours, le diagnostic de performance énergétique (DPE), l'obligation d'enregistrement, ou encore les pouvoirs élargis accordés aux maires. Pour l'UNPLV, une régulation plus ciblée, axée sur les multipropriétaires professionnels, serait plus juste et plus efficace qu'un durcissement généralisé.

Le débat sur les meublés touristiques montre aussi que les effets varient fortement selon les territoires. Dans les grandes villes et zones touristiques, ils peuvent aggraver les tensions sur le logement. Ailleurs, leur impact est limité, voire positif pour l'économie locale, comme en témoigne la région du Périgord, où la location touristique permet aux propriétaires ruraux de générer un revenu complémentaire essentiel, contribuant à maintenir l'habitat et à dynamiser les commerces locaux sans accentuer la pression immobilière.

Cette divergence met en lumière un enjeu de gouvernance territoriale : la difficulté d'établir une politique nationale efficace face à des dynamiques locales hétérogènes. Chaque territoire ayant ses spécificités, il faut apporter des réponses adaptées, basées non pas sur une vision idéologique du logement, mais sur une analyse précise des réalités locales et de leurs effets concrets.

En somme, la location touristique n'est ni le cœur du problème, ni totalement neutre. Elle doit s'inscrire dans une réponse globale qui équilibre attractivité économique et droit au logement. Si les meublés touristiques ne sont pas la cause unique de la crise, leur développement rapide dans les zones tendues aggrave clairement la rareté et la cherté du logement pour les habitants permanents. Les récentes réformes, comme la loi Le Meur, traduisent cette volonté politique de limiter le détournement du parc locatif classique. À mon sens, la solution passe par une régulation locale adaptée, une simplification des démarches de construction et de rénovation, et surtout une politique ambitieuse de logements abordables.

À l'avenir, il faudra arbitrer clairement entre intérêts privés et bien commun, en plaçant le logement au cœur des politiques territoriales, pour éviter une gentrification irréversible et préserver la mixité sociale des centres-villes.

MUTATION COMMERCIALE : LES CENTRES VILLES & LES GALERIES MARCHANDES EN QUÊTE D'UN SECOND SOUFFLE

MAYLIN VERNHES – MPIF TOULOUSE

Cazan, S. | *Avenir des centres commerciaux : quand le shopping devient une expérience globale* | Toute-la-franchise.com

Conxicoeur, C. | *E-commerce, zones commerciales, politiques d'urbanisme, disparition des commerces de centre-ville : un phénomène inquiétant* | France3-regions.franceinfo.fr. | 25 mars 2025

Le paysage commercial français connaît une mutation profonde. Galeries marchandes en perte de vitesse, offre de petits commerces en appauvrissement : la distribution physique traverse une phase de transition significative. Face à la montée du e-commerce, à l'évolution des modes de vie et aux nouvelles exigences environnementales, les points de vente traditionnels doivent se réinventer. Une question centrale se pose : quel est l'avenir des surfaces commerciales dans ce contexte de mutations sociétales ?

Deux articles récents — l'un publié sur Toute la Franchise, portant sur les mutations des centres commerciaux, et l'autre sur France 3 Régions, traitant de la disparition progressive des commerces de proximité — illustrent les tensions à l'œuvre et proposent des pistes de transformation.

Les deux articles s'accordent sur un point majeur : le modèle actuel de la distribution physique est en crise, affectant tant les centres commerciaux que les commerces de centre-ville. Longtemps moteurs de croissance, les centres commerciaux

voient leur fréquentation diminuer (-2 % en 2024) et leur vacance locative augmenter (15 % en moyenne) selon Toute la Franchise. La montée du e-commerce, l'essor de la seconde main et le manque de diversification commerciale sont identifiés comme principales causes. Pour rester compétitives, certaines galeries se réinventent en pôles de vie combinant commerces, santé, restauration et loisirs.

Parallèlement, les commerces de centre-ville peinent à se maintenir. France 3 Régions décrit une érosion continue du commerce de proximité, sous l'effet combiné de la concurrence des zones commerciales périphériques, des loyers élevés et de l'évolution des pratiques de consommation. Les galeries marchandes et les petits commerces subissent donc une baisse générale de fréquentation. En 2024, le taux de vacance commerciale, toutes surfaces confondues, atteint 10,64 % dans les grandes villes françaises, soulignant l'ampleur du phénomène.

Les articles soulignent également l'impact de certaines politiques d'aménagement du territoire. L'État et les collectivités cherchent à inverser la tendance par des mesures telles que le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui limitent la création de nouvelles galeries commerciales. Toutefois, si les analyses convergent sur le diagnostic de crise, elles divergent sur les leviers de transformation et les perspectives des centres commerciaux.

L'article de Toute la Franchise adopte une lecture optimiste. Il met en avant la capacité des centres commerciaux à se transformer en espaces hybrides intégrant loisirs et services quotidiens, ainsi qu'à mieux s'intégrer dans le tissu urbain. Le recyclage urbain, via la reconversion d'actifs et la surélévation des bâtiments existants, est priorisé, en lien avec la loi ZAN. La Halle J1 à Marseille, ancien hangar portuaire réhabilité en galerie commerciale, constitue un exemple emblématique de reconversion réussie.

À l'inverse, l'article de France 3 Régions insiste sur les conséquences négatives de la diversification des centres commerciaux sur le commerce de proximité. L'auteur plaide pour une refonte des politiques urbaines afin de revitaliser les centres-villes, quitte à remettre en question l'hégémonie des zones commerciales. Les données de la fédération Procos confirment cette tendance : la fréquentation des commerces de centre-ville chute de 1,8 %, contre -0,8 % pour les centres commerciaux.

L'analyse croisée des deux articles révèle un changement de paradigme dans le modèle commercial français. Les centres commerciaux tendent à évoluer vers des lieux de vie mixtes répondant aux nouvelles attentes des consommateurs, tandis que les centres-villes nécessitent une intervention politique forte des intercommunalités pour inverser la tendance à la dégradation et redevenir attractifs.

Il convient de noter que l'essor du e-commerce et de la seconde main constitue un défi commun aux galeries marchandes et aux petits commerces, auquel s'ajoutent de nouvelles contraintes sociales et environnementales. Les galeries marchandes ne sont pas vouées à disparaître, mais à se transformer en lieux de vie hybrides. Leur succès repose sur la concentration d'une offre commerciale diversifiée et sur une accessibilité optimisée, souvent en périphérie ou à proximité d'axes routiers. Lors des épisodes de fortes chaleurs, elles bénéficient également d'un environnement tempéré, contrairement aux centres-villes qui deviennent de véritables îlots de chaleur.

Les commerces de proximité, en revanche, sont pénalisés par certaines politiques de piétonnisation. Bien que ces mesures poursuivent des objectifs environnementaux, elles restreignent l'accès aux centres-villes, réduisant l'attractivité pour des

consommateurs recherchant efficacité et rapidité. Sans adaptation, ces enseignes risquent de perdre leur positionnement.

Ces mutations dessinent les grandes lignes du commerce de demain : un modèle hybride, aligné sur les impératifs du développement durable. Cependant, une incertitude demeure quant à la capacité de ces évolutions à répondre aux défis sociaux, écologiques et économiques tout en satisfaisant des consommateurs de plus en plus exigeants. La crise sanitaire liée au Covid-19 avait déjà amorcé cette transition, incitant les commerces à accélérer leur transformation numérique et à repenser leurs pratiques. Les deux articles montrent que cette recomposition dépasse les simples surfaces commerciales et transforme la physionomie des villes, les modes de consommation et les habitudes de vie. Une orientation stratégique reste nécessaire pour guider ce changement.

NOUVELLE RÉFORME SUR LES BAUX COMMERCIAUX : QUELS ÉQUILIBRES ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES ?

MARIUS SEBBAH – MPIF TOULOUSE

Projet de loi de simplification de la vie économique

| Vie-publique.fr | 17 juin 2025

Grisier, J. | *Ce qui va changer en matière de baux commerciaux en 2025 !* | avocats-toulouse.com | 7 novembre 2024

Depuis plusieurs décennies, le bail commercial constitue une institution fondamentale du tissu économique français. Il représente le socle juridique permettant aux entreprises d'exploiter un local à usage commercial, artisanal ou industriel. Ce contrat repose sur un équilibre subtil entre les droits du locataire (preneur) et ceux du propriétaire (bailleur). Dans un contexte de ralentissement économique marqué par une inflation persistante et une pression accrue sur les charges fixes des entreprises, la question de l'adaptabilité du droit des baux commerciaux se pose avec acuité.

En 2025, le gouvernement a introduit un projet de loi de simplification de la vie économique, adopté en première lecture à l'Assemblée nationale le 17 juin. Cette initiative s'inscrit dans une démarche globale de réduction des charges administratives et de modernisation des normes applicables aux entreprises. Certaines mesures concernent directement les baux commerciaux, avec pour objectifs d'assouplir les conditions d'accès aux locaux, de limiter les charges fixes et de créer un environnement contractuel plus flexible.

Pour les locataires, ces mesures permettent une réduction de la charge réglementaire. Pour les bailleurs, l'allègement des contraintes applicables aux preneurs peut fragiliser la posi-

tion contractuelle du propriétaire, avec des répercussions sur la gestion des flux de trésorerie, la sécurisation du patrimoine locatif et la prévisibilité des revenus. La tension entre fluidité économique et sécurisation immobilière constitue le cadre d'analyse des nouvelles dispositions, d'autant plus que les professionnels de la gestion locative, les foncières et les bailleurs indépendants ont été peu associés au processus de réforme.

Le projet de simplification de la vie économique comprend 26 mesures législatives et 26 mesures réglementaires visant à standardiser certaines pratiques déjà observées ponctuellement dans certains secteurs ou zones géographiques. Parmi ces mesures, un léger allègement des normes d'urbanisme pour certains exploitants et projets d'aménagement durable est prévu, ainsi qu'un élargissement du recours à la médiation en cas de litige.

Deux changements principaux affectent le régime du bail commercial. Le premier concerne la possibilité pour tout preneur de demander un paiement mensuel du loyer, traditionnellement dû trimestriellement d'avance. Le second limite le dépôt de garantie à trois mois de loyer, quelle que soit la nature de l'activité ou la localisation du local. Bien que ces mesures paraissent simples, elles influent durablement sur les parties tout au long du bail.

Pour les locataires, l'étalement des paiements favorise une gestion de trésorerie plus souple, particulièrement pour les TPE et PME dont le fonds de roulement peut être limité. La réduction du dépôt de garantie facilite l'accès à un local commercial, en plafonnant les coûts initiaux élevés (dépôt, travaux, matériel, salaires, etc.), tout en améliorant la prévisibilité budgétaire, critère crucial pour les petites entreprises ou jeunes structures.

Pour les bailleurs, ces mesures peuvent représenter un inconvénient. La mensualisation implique une gestion plus fréquente des encaissements, un risque accru d'impayés et une complexité administrative renforcée, surtout pour les bailleurs institutionnels disposant d'un parc immobilier important. Le paiement trimestriel reste majoritairement utilisé par les banques en raison de l'échéancier classique des crédits immobiliers, et la mensualisation pourrait donc affecter l'équilibre de trésorerie des propriétaires.

Historiquement, le dépôt de garantie protège contre les dégradations et les défauts de paiement. Sa limitation pourrait réduire la capacité du bailleur à se prémunir face aux aléas locatifs. Néanmoins, trois mois de dépôt de garantie correspondent déjà à la durée la plus courante pour des loyers payés trimestriellement, contre six mois auparavant. Le dépôt de garantie reste ainsi un levier de négociation entre preneur et bailleur.

Sur le plan juridique, ces mesures devraient conduire à une homogénéisation des pratiques contractuelles à l'échelle nationale et faciliter certaines procédures urbanistiques et réglementaires. Elles limitent les clauses abusives ou trop contraignantes pour les preneurs et renforcent la lisibilité du cadre légal. Sur le plan économique, la baisse du coût initial pourrait stimuler la demande locative commerciale, favoriser la création d'entreprises et accroître la mobilité au sein du marché immobilier commercial.

L'impact sur les bailleurs dépendra du profil des locataires et de leur modèle économique. Les grands propriétaires disposant de portefeuilles diversifiés pourraient absorber plus aisément ces évolutions. Les petits bailleurs pourraient, en revanche, ajuster leur stratégie en augmentant légèrement les loyers pour compenser la réduction du dépôt de garantie et en renforçant les critères de solvabilité des locataires.

Le bail commercial demeure un contrat dans lequel certains leviers, tels que le dépôt de garantie et le loyer, conservent une importance stratégique pour les deux parties. Les négociations restent possibles, et la mensualisation des loyers n'exclut pas la possibilité de convenir d'échéances trimestrielles ou semestrielles. La réforme pourrait également encourager le recours à des outils contractuels alternatifs tels que les garanties locatives, assurances loyers impayés renforcées ou cautions bancaires (GAPD). Cette réforme s'inscrit dans une dynamique plus large de transformation du droit économique français. Dans un contexte économique difficile, l'allègement de certaines contraintes pour les entrepreneurs vise à stimuler l'activité commerciale, moteur essentiel du dynamisme territorial. Même si cette simplification réglementaire favorise les entreprises et réduit les contraintes administratives, elle doit rester compatible avec les réalités économiques et patrimoniales des bailleurs.

Le dépôt de garantie de trois mois, déjà la norme la plus répandue, ne devrait pas constituer une contrainte significative pour les bailleurs. En revanche, la mensualisation du loyer pourrait présenter des difficultés d'absorption, affectant potentiellement la gestion de trésorerie, en particulier si les banques ne modifient pas leurs modalités de remboursement. Ces nouvelles règles pourraient donc transformer significativement le secteur de l'immobilier commercial, impactant bailleurs, preneurs, promoteurs et institutions financières. Toutefois, cette réforme globale demeure majoritairement bénéfique pour l'ensemble des acteurs de l'économie locale.

Enfin, la loi n'a été votée qu'en première lecture. La Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) a évoqué la possibilité de plafonner le dépôt de garantie à deux mois ou d'interdire la refacturation de la taxe foncière au preneur, mesures qui pourraient déséquilibrer davantage le modèle écono-

mique de l'investissement immobilier commercial et mettre les bailleurs en difficulté.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, UN LEVIER STRATÉGIE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

HUGO SIMART – MAI REIMS

Le baromètre des dirigeants français 2025 : quelles répercussions sur le moral des investisseurs français de l'instabilité politique nationale et des incertitudes internationales ? | CCI France | 2025

France MarketBeat Investissement T1-T3 2025 | Cushman & Wakefield (en ligne) | 2025

Entre incertitudes et volontarisme mesuré.

Malgré un contexte national instable et un environnement international incertain, 51 % des 1000 dirigeants interrogés (500 en France, 500 à l'étranger) se montrent neutres, confiants ou optimistes quant à leurs perspectives pour 2025. Toutefois, 41% des dirigeants jugent l'incertitude dominante, un chiffre en hausse de 6 points par rapport à 2024, tandis que 8 % se déclarent pessimistes. Côté investissements, un regain d'intérêt pour l'international est observé : 34 % des dirigeants prévoient d'investir à l'étranger, contre 15% en 2024, soit plus du double. Certaines zones géographiques sont particulièrement privilégiées, l'Asie-Pacifique et l'Europe concentrant plus de 2/3 des intentions. Cette tendance s'observe également chez les entreprises de taille intermédiaire (ETI), dont 47% se disent prêtes à se développer à l'international. Une évolution qui

pourrait s'avérer préjudiciable pour la France. En effet, l'appétit des investissements sur ce territoire recule avec trois fois plus de dirigeants envisageant d'investir à l'étranger. Mais comment expliquer ce déséquilibre croissant ?

Les risques géopolitiques arrivent en tête des préoccupations, où une grande majorité des dirigeants s'en inquiètent (74% en 2025 contre seulement 22% en 2024). Viennent ensuite les risques économiques, cités par 68% des répondants (contre 66% en 2024). En revanche, l'attention portée au risque climatique, pourtant central en 2024, ici tombe à 13%. Face à ces incertitudes, de nouvelles stratégies sont mises en place, accompagnées par de nouveaux objectifs et d'un véritable calendrier d'action édifié. De nouvelles priorités émergent, ou s'intensifient à cause de ce contexte. En effet, 73% de ces dirigeants interrogés visent préserver leurs marges, 51% d'entre eux souhaitent adapter leur offre aux attentes des clients et aux mutations technologiques et 47% se concentrent sur les ressources humaines afin d'améliorer et optimiser leur profit. Que faut-il retenir ?

Dans un monde instable et confronté à de nombreux défis, les chefs d'entreprise adoptent une posture d'anticipation active, privilégiant les actions à court terme (rentabilité, adaptation) aux transformations de fond comme la transition écologique. Gilles Bonnenfant (Eurogroup Company) le souligne parfaitement : « Il ne s'agit plus de résister, mais de composer avec l'instabilité. ». Savoir s'adapter aux nouveaux défis devient une règle d'or, voire, dans certains cas, une règle de survie.

Malgré ces incertitudes, au 1er trimestre 2025, une reprise sélective du marché de l'investissement immobilier en France est observée. Ce secteur, désigne l'ensemble des biens immobiliers utilisés à des fins professionnelles et non résidentielles. Ce sont

des entreprises qui vont louer, acheter ou vendre leur bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques, ... afin d'optimiser leur patrimoine. Au 1er trimestre 2025, l'investissement au sein de cette branche en France atteint 3,4 milliards d'euros, marquant une nette reprise par rapport aux années précédentes (T1 2024 : 2,8 Mds).

Trois segments principaux tirent cette dynamique. Tout d'abord les bureaux (41%) avec 1,4 Mds d'euros investis soit +63% qu'au T1 2024. Cela s'explique grâce aux investissements effectués à Paris intra-muros et notamment à La Défense avec la vente de la Tour Trinity (vente de 80% par Unibail-Rodamco-Westfiels (URW) pour Norges Bank Investment Management) fin 2024 et le retour des investisseurs Core¹ attirés par des taux de rendement prime stables à 4.00%.

Ensuite, les commerces (39%) avec 1.3 Mds d'euros investis ce qui marque un fort rebond laissant tout de même les investisseurs prudents qui se tournent plutôt vers des actifs à cash-flow² immédiat, notamment les *retail parks* considérés comme valeurs refuge.

Puis vient la Logistique (17%) avec 577 millions d'euros. Cette branche reste très compétitive avec une diversification des stratégies d'investissement (Core, Core+³, Value-Added⁴) et un pipeline prometteur avec un nombre important de deals en préparation. Malgré cela, les perspectives 2025 restent pru-

1 Stratégie immobilière axée sur des actifs de haute qualité, bien situés, loués à des locataires solides offrant des revenus stables sur le long terme avec peu de risque.

2 Revenu net réellement disponible après déduction des charges.

3 Même principe que la stratégie Core mais avec un potentiel rendement supérieur, en contrepartie d'un niveau de risque modérément plus élevé.

4 Investissement dans des actifs immobiliers nécessitant une amélioration (rénovation, changement de locataires, ...) afin d'augmenter leur valeur et générer un rendement plus élevé avec un niveau de risque intermédiaire à élevé, mais offrant un fort potentiel de revalorisation.

dentés dans un contexte incertain. Ce qu'il faut retenir, c'est que le marché montre des signes clairs de reprise, mais la vigilance demeure de rigueur. Les investisseurs se positionnent de manière stratégique et sélective, dans un environnement toujours marqué par l'incertitude économique et géopolitique.

Malgré un contexte national instable et une incertitude internationale accrue, plus de la moitié des dirigeants interrogés se montrent confiants ou neutres pour 2025, même si 41% perçoivent une incertitude croissante, notamment liée aux risques géopolitiques et économiques. Ce climat pousse les entreprises à privilégier des actions à court terme, comme la préservation des marges, l'adaptation de l'offre et l'optimisation des ressources humaines, au détriment des transformations structurelles comme la transition écologique qui reste au cœur des défis d'aujourd'hui.

Sur le plan des investissements, on constate un mouvement significatif et croissant en faveur de l'international, marqué par un doublement notable des intentions d'investir à l'étranger. Ce phénomène est particulièrement visible dans les régions stratégiques que sont l'Asie-Pacifique et l'Europe, qui attirent de plus en plus l'attention des investisseurs. Cette tendance est d'autant plus marquée chez les entreprises de taille intermédiaire (ETI), qui manifestent un engagement renforcé vers le développement international. Cependant, cette dynamique, bien que porteuse de nouvelles opportunités, comporte aussi des risques, notamment celui d'une possible diminution de l'attractivité des territoires français, où l'on observe parallèlement un recul des investissements locaux, ce qui pourrait à terme fragiliser l'économie nationale.

Dans ce contexte d'incertitude, tant sur plan national qu'international, le marché de l'immobilier d'entreprise en France parvient toutefois à afficher des signes de reprise sélective au premier trimestre 2025. Une progression notable des investissements

est observée dans plusieurs segments clés, notamment, dans les bureaux, les commerces et la logistique. Cette reprise, bien que mesurée, incite toutefois les investisseurs à rester prudents en adoptant des stratégies rigoureuses, privilégiant des actifs à rendement stable et maintenant une approche flexible face à un environnement économique et géopolitique encore instable. En résumé, l'analyse croisée des deux articles met en lumière une dynamique complexe et délicate, marquée par un équilibre fragile entre volontarisme mesuré et prudence. Les dirigeants d'entreprise, confrontés à un contexte instable et rempli d'incertitudes, semblent adopter une posture nuancée, entre la nécessité d'agir et celle de se protéger. Dans ce cadre, deux leviers apparaissent comme fondamentaux : la capacité d'adaptation rapide aux mutations en cours, qu'elles soient économiques, géopolitiques ou technologiques, et l'aptitude à anticiper les évolutions futures. Ces fondamentaux, sont les clés face aux défis actuels pour assurer la pérennité des activités.

NOTAIRES NÉGOCIATEURS ET AGENTS IMMOBILIERS : UNE CONCURRENCE DE PLUS EN PLUS ASSUMÉE

LOANNE FERRERE – MPF REIMS

Garrau Mounet, J. | *Service de négociation immobilière notariale : de bonnes raisons de le consulter !* | Immonot. | 21 août 2017

Buzy Cazaux, H. | *Rapport de l'Autorité de la concurrence : un péril considérable ou la chance d'un grand destin.*
| Journal de l'Agence. | 11 juin 2023

Longtemps cantonnés à leur fonction d'authentificateurs d'actes, les notaires cherchent aujourd'hui à valoriser une activité encore peu connue : la négociation de biens immobiliers. Ce positionnement pourrait leur permettre de s'affirmer comme des acteurs à part entière de la transaction immobilière, au même titre que les agences. La question centrale est de comprendre comment cette évolution redéfinit les équilibres entre les différents professionnels de l'immobilier et quels en sont les enjeux pour les consommateurs.

Les atouts et opportunités pour les notaires.

Le principal argument avancé repose sur la sécurité juridique offerte par l'intervention notariale tout au long du processus de vente. La connaissance approfondie du marché local, conjuguée à la neutralité entre vendeur et acheteur, constitue un gage d'impartialité et d'efficacité. Sur le plan opérationnel, cette évolution représente une opportunité stratégique : diversification des sources de revenus, proposition d'une offre globale aux clients et visibilité accrue dans le parcours de vente. Cependant, cette montée en puissance implique un repositionnement commercial pour les notaires, un domaine historiquement dominé par les agents immobiliers. Les compétences désormais requises

incluent la relation client, la force de persuasion, le dynamisme et la visibilité sur le terrain. Ces nouvelles exigences pourraient redessiner profondément la carte des professionnels de l'immobilier, notamment dans les petites villes et zones rurales, où l'ancre territorial des notaires est fort.

Les défis et risques pour les acteurs traditionnels.

L'émergence de notaires négociateurs constitue un défi pour les agents immobiliers, dont le rôle d'intermédiaire principal est challengé. Ils doivent revaloriser leur expertise, leur connaissance du terrain et leur accompagnement personnalisé. Du point de vue des consommateurs, cette diversification enrichit l'offre mais peut également nuire à la lisibilité et à la compréhension des garanties offertes par chaque acteur.

Un regard critique s'appuie sur l'analyse d'un expert du secteur, alertant sur les conséquences possibles d'un assouplissement du cadre réglementaire. Une déréglementation pourrait fragiliser les agents immobiliers et permettre l'arrivée massive de nouveaux intervenants sans formation ou encadrement adéquat. La régulation est perçue comme indispensable pour garantir qualité, confiance et professionnalisme, ainsi qu'un accompagnement fiable pour le consommateur.

Les compétences et légitimité des notaires négociateurs.

La question centrale reste la capacité des notaires à assumer pleinement ce rôle : expérience du terrain, compétences relationnelles, réactivité commerciale et écoute. La profession d'agent immobilier repose sur une expertise technique, une capacité à gérer des attentes parfois contradictoires, une connaissance approfondie du tissu local et une disponibilité constante. Une ouverture trop large du marché pourrait entraî-

ner une dilution des responsabilités et une dégradation de la qualité de l'accompagnement.

Vers une cohabitation encadrée et complémentaire.

Cette évolution met en lumière un enjeu de structuration du marché immobilier. Les notaires capitalisent sur leur image de neutralité, leur rôle légal et leur ancrage territorial, tandis que les agents immobiliers défendent un modèle basé sur proximité, réactivité, expertise et relation humaine. La pluralité d'acteurs pourrait bénéficier aux consommateurs, à condition de garantir un niveau homogène de compétences, d'éthique et de transparence. La complémentarité entre notaires et agents immobiliers repose sur la clarification des missions : le notaire assure la sécurité juridique, l'agent immobilier apporte l'agilité commerciale. Il apparaît essentiel de redéfinir les contours de chaque métier, de renforcer la formation initiale et continue, et de maintenir un cadre réglementaire clair, au service de la qualité et de la protection du client.

L'émergence des notaires dans le champ de la négociation immobilière ne représente pas seulement un changement d'acteurs, mais une reconfiguration du modèle même de la médiation immobilière. Pour que cette cohabitation soit efficace et bénéfique, une reconnaissance mutuelle des compétences, un respect des champs d'action respectifs et un engagement commun vers la professionnalisation sont indispensables. Au centre de cette transformation demeure l'objectif principal : assurer au consommateur un accompagnement fiable et sécurisé dans l'une des démarches les plus importantes de sa vie.

DU CINÉMA DES ANNÉES CINQUANTE AUX SÉRIES NETFLIX, UN SURPRENANT LEVIER D'INFLUENCE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

MARIE CROISIER – MAI REIMS

Schoonover, K., & Corsi, B. | *Primed real estate : film producers and land development, a conversation with Karl Schoonover and Barbara Corsi. Historical Journal of Film, Radio and Television, 40(1), 129–139.* | 22 janvier 2020

Buzy Cazaux, H. | *L'impact des séries TV sur l'immobilier parisien : quand la fiction influence la réalité* | The Pop Money (en ligne)
| 1er mars 2025

L'industrie cinématographique et audiovisuelle exerce une influence souvent sous-estimée sur le marché immobilier. À travers l'histoire et selon les contextes géographiques, la production culturelle a servi de levier pour transformer l'espace urbain et modifier la valeur des biens immobiliers. De l'Italie des années 1950-1960 à Paris aujourd'hui, l'analyse de ces phénomènes permet de comprendre comment culture et spéculation peuvent s'entrelacer pour impacter durablement l'économie urbaine et le marché immobilier.

Le cinéma italien comme levier économique et foncier.

Entre les années 1950 et 1960 en Italie, plusieurs producteurs de cinéma sont devenus des acteurs importants du développement immobilier. Ils se servaient de leurs projets de films pour transformer des terrains en biens immobiliers rentables. Afin de réduire les risques financiers liés à la production, ils mettaient en place des stratégies où les studios, les terrains et les projets urbains servaient de garanties ou de leviers d'in-

vestissement. Ces opérations s'appuyaient sur la forte croissance des villes et sur les politiques de modernisation d'après-guerre, qui offraient de nouvelles occasions de spéculer sur le foncier. Les producteurs profitaient de leur image prestigieuse et de leur rôle culturel afin de convaincre les autorités locales de leur donner des permis de construire et des avantages réglementaires. Ils présentaient le cinéma comme un symbole de progrès et de renouveau urbain. Cela montre que la frontière entre création artistique, ici cinématographique, et stratégie économique était bien plus floue qu'on ne le pense souvent. Le cinéma ne servait pas seulement à produire des œuvres culturelles : il devenait aussi un moyen d'augmenter la valeur des terrains et de financer de grands projets immobiliers. Les quartiers réaménagés par ces producteurs-promoteurs portent encore aujourd'hui les traces de cette alliance entre culture et profit. Ces pratiques, nées dans une Italie en pleine transformation économique, montrent un modèle original de production cinématographique, étroitement lié au développement urbain et à la spéculation. Cette dynamique illustre la façon dont l'industrie cinématographique peut s'intégrer aux logiques financières et transformer concrètement les villes. Elle montre aussi comment le cinéma, bien plus qu'un simple vecteur culturel, a contribué à remodeler l'espace urbain et à produire des richesses par des acteurs capables d'articuler création et stratégie économique.

Les séries télévisées et l'immobilier parisien contemporain.

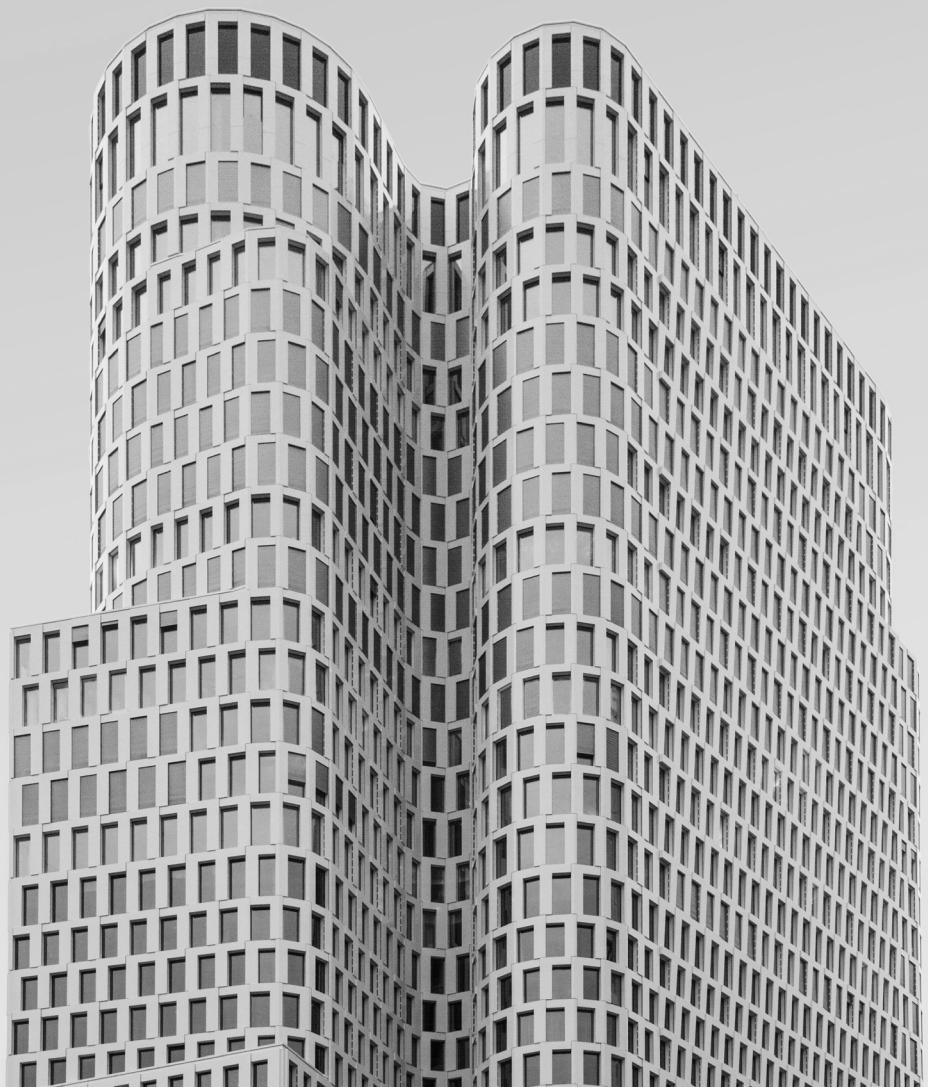
L'essor des séries télévisées a profondément modifié l'image et l'attractivité de certains quartiers parisiens, provoquant un véritable impact sur le marché immobilier local. Cette exposition médiatique a généré une augmentation spectaculaire des recherches liées à l'installation dans la capitale, avec une hausse de plus de 1 400 % depuis la popularisation de ces contenus, notamment via les plateformes de streaming tel que Netflix.

Cette visibilité accrue attire non seulement les touristes, dont une large majorité affirme que leur choix de destination est influencé par ce qu'ils voient à travers l'écran, mais aussi de potentiels acheteurs, séduits par le charme et le prestige renouvelés de certains secteurs. Malgré un contexte général marqué par une légère baisse des prix, autour de -6 % en moyenne, ces quartiers emblématiques affichent une résistance notable, voire une progression de leurs valeurs immobilières pouvant atteindre 10 %. La moyenne des prix au mètre carré à Paris reste élevée, oscillant entre 9 300 et 9 700 €, avec des écarts importants entre les arrondissements centraux, où les prix peuvent dépasser 15 000 €/m², et les zones périphériques qui subissent un léger recul. Par ailleurs, ce phénomène a aussi transformé les pratiques des professionnels du secteur de l'immobilier. En effet, les agents immobiliers se sont orientés vers des outils numériques, tels que les visites virtuelles, parfois thématiques. Ils ont dû adapter leur stratégie marketing, afin de gérer au mieux les nouvelles attentes et la nouvelle clientèle, tout en gardant à l'esprit leur devoir d'éthique et leur responsabilité d'informer correctement sur le marché parisien. Cependant, la médiatisation intense de certains quartiers a également provoqué une forte pression sur le marché de l'immobilier, entraînant une diminution de l'offre et une hausse des prix, tendant à une possible exclusion d'une partie des habitants traditionnels. Cette situation accentue les phénomènes de gentrification, avec un risque croissant de fracture sociale et de perte d'authenticité locale.

Ces tensions soulèvent donc des inquiétudes quant à l'accès au logement pour les ménages modestes, dans un contexte où les mesures mises en place par les pouvoirs publics n'arrivent pas à s'adapter à l'évolution rapide du marché. Ainsi, si l'impact culturel est positif pour l'attractivité de la ville, il révèle aussi des déséquilibres importants qui pourraient fragiliser l'équilibre social et territorial à moyen terme.

Une influence persistante de l'image sur l'immobilier à travers les époques.

L'analyse conjointe de ces deux phénomènes révèle que le cinéma et l'audiovisuel, sous des formes et à des époques différentes, exercent une influence profonde et souvent peu mise en avant concernant la transformation des villes et l'évolution du marché immobilier. Dans l'Italie des années 1950-1960, certains producteurs ont utilisé le tournage de films comme un moyen de financer des projets immobiliers ambitieux. Leur position prestigieuse leur permettait d'obtenir plus facilement des permis de construire et de faire monter la valeur de terrains urbains. Le cinéma y devient alors un véritable levier économique et un outil de spéculation, bien au-delà de sa dimension artistique. À Paris, plus récemment, la diffusion de séries télévisées a eu un effet différent mais tout aussi conséquent, partant d'un aspect plus symbolique : elle a renforcé l'image de certains quartiers et suscité un engouement important, augmentant fortement les recherches immobilières et attirant touristes et investisseurs. Ce phénomène contribue à maintenir des prix très élevés, voire à accentuer la gentrification et l'éviction progressive des habitants modestes. Même si ces deux situations diffèrent par leur contexte et leurs mécanismes, elles montrent le même phénomène : l'image culturelle transforme la perception d'un lieu et son attractivité, ce qui se répercute directement sur sa valeur, ses prix et ses usages. Dans les deux cas, l'industrie audiovisuelle façonne un imaginaire urbain attractif, qui devient un argument commercial et un véritable acteur de profits. Ces dynamiques révèlent aussi des effets ambivalents : elles stimulent l'économie locale et renforcent la valeur de certains territoires, mais elles créent des tensions fortes sur le marché immobilier et alimentent des fractures sociales durables. Ce constat invite à mieux prendre en compte le rôle des productions culturelles dans les politiques urbaines, afin de prévenir les dérives spéculatives et de protéger l'accès-sibilité des villes pour tous les habitants.





II. L'ACCESSION AU LOGEMENT ET À LA PROPRIÉTÉ AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS ACTUELLES

L'accès au logement demeure une problématique centrale dans un contexte de hausse des coûts et de raréfaction de l'offre. Ce volet analyse les dispositifs d'encadrement, les modèles émergents d'accession et les obstacles rencontrés par les ménages, tout en interrogeant les réponses politiques et économiques à la crise du logement.

L'ENCADREMENT DES LOYERS ET LA LUTTE CONTRE LES PASSOIRES THERMIQUES : UNE RÉGULATION PROGRESSIVE DU PARC LOCATIF EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

JULIE JOFFRIN – MAI REIMS

Fingonnet, T. | *Indice de loyer 2025 : fonctionnement et calcul de l'IRL.*
| Tout Sur Mes Finances | 16 octobre 2025

Lamielle L. | *Loi climat : les propriétaires face à l'interdiction de louer
une passoire thermique* | PAP.fr | 10 avril 2025

Le premier article traite de l'une des mesures centrales de la loi Climat et Résilience, adoptée en 2021 : l'interdiction progressive de louer des logements très mal isolés, communément appelés « passoires thermiques ». Ces logements, classés F ou G selon le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), se caractérisent par une forte consommation énergétique et des émissions importantes de gaz à effet de serre. Dès 2023, les logements les plus énergivores sont exclus du marché locatif, et cette mesure s'étendra progressivement aux autres logements mal classés d'ici 2028. L'objectif est clair : obliger les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leurs biens afin de répondre aux impératifs environnementaux.

Le second article aborde le fonctionnement de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), publié trimestriellement par l'INSEE, qui permet de réguler la révision annuelle des loyers en fonction de l'inflation, sous réserve qu'une clause spécifique le prévoie dans le bail. Depuis 2023, les logements classés F ou G au DPE ne peuvent plus bénéficier d'une revalorisation de loyer via l'IRL, même si le contrat contient une clause d'indexation. Cette nou-

veauté accentue le caractère incitatif de la rénovation énergétique en rendant économiquement désavantageuse la conservation d'un logement mal isolé.

Pris ensemble, ces deux articles mettent en lumière une transformation profonde du cadre réglementaire du logement locatif, où les enjeux environnementaux deviennent désormais indissociables des considérations économiques et juridiques.

Pour les propriétaires, cela représente un tournant important. Ils doivent désormais s'assurer que leur logement répond aux exigences minimales de performance énergétique, ce qui implique souvent des travaux lourds : isolation des murs ou des combles, remplacement du système de chauffage, amélioration de la ventilation. Ces rénovations peuvent représenter des coûts significatifs, difficilement supportables pour certains petits bailleurs, malgré l'existence d'aides publiques comme MaPrimeRénov', l'éco-prêt à taux zéro ou des dispositifs fiscaux.

Les professionnels de l'immobilier, eux aussi, voient leur rôle évoluer. Agents immobiliers et gestionnaires locatifs doivent accompagner les propriétaires dans la compréhension et la mise en œuvre de ces nouvelles obligations. Ils deviennent des relais d'information, des conseillers techniques, et parfois même des médiateurs entre les exigences légales et les capacités des bailleurs. Ils doivent connaître les délais légaux, les critères techniques des DPE, les modalités de financement, et être en mesure de recommander des prestataires qualifiés. Ce renforcement de leur rôle de conseil s'inscrit dans une logique d'accompagnement global de la transition énergétique du parc immobilier.

Du côté des entreprises de rénovation énergétique, cette réforme est perçue comme un levier de croissance. La demande pour des travaux de performance énergétique est appelée à croître forte-

ment. Cela suppose néanmoins que le secteur puisse répondre à cette montée en charge : disponibilité des artisans, formation, certification (comme le label RGE), délais de réalisation, sans oublier la hausse possible des prix liée à cette forte sollicitation. Si cette dynamique peut créer de l'emploi et structurer la filière, elle pourrait aussi engendrer des tensions si les moyens ne suivent pas.

Les pouvoirs publics ont également un rôle essentiel à jouer. Ils devront veiller à l'application de la loi, renforcer les contrôles, accompagner les acteurs locaux, mais aussi assurer une équité dans l'accès aux aides. L'efficacité de la mesure dépendra largement de la capacité de l'État à soutenir les bailleurs financièrement, à simplifier les démarches administratives et à garantir une offre suffisante d'artisans qualifiés. L'équilibre entre incitation et contrainte sera déterminant pour que la transition se fasse sans accrocs majeurs.

Le second article aborde une autre facette de cette évolution réglementaire : le fonctionnement de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Publié trimestriellement par l'INSEE, cet indice permet de réguler la révision annuelle des loyers en fonction de l'inflation, sous réserve qu'une clause spécifique le prévoie dans le bail. Il s'agit d'un mécanisme conçu pour encadrer les hausses de loyers, protéger les locataires contre les augmentations excessives, tout en permettant aux bailleurs de suivre l'évolution des prix à la consommation.

L'article souligne une nouveauté majeure introduite depuis 2023 : les logements classés F ou G au DPE ne peuvent plus bénéficier d'une revalorisation de loyer via l'IRL. Même si le contrat contient une clause d'indexation, le gel s'applique. Cette mesure renforce le caractère incitatif de la rénovation énergétique. En supprimant la possibilité d'augmenter les loyers pour les passoires thermiques, l'État accentue la pression financière sur les bailleurs concernés. La conservation d'un logement mal isolé devient ain-

si non seulement illégale à terme, mais aussi économiquement désavantageuse.

Les implications pratiques sont multiples. Les propriétaires doivent s'assurer que leurs baux sont rédigés de manière conforme, tout en acceptant que leur capacité à augmenter les loyers soit conditionnée par la performance énergétique du bien. Les locataires, de leur côté, bénéficient d'une plus grande protection, notamment s'ils occupent un logement mal classé : ils sont à l'abri de toute hausse liée à l'inflation, tant que des travaux ne sont pas réalisés. Enfin, les professionnels de l'immobilier doivent intégrer cette évolution dans leur rôle de conseil : ils ont la responsabilité d'expliquer le gel de l'IRL, de vérifier les clauses contractuelles, et d'accompagner les bailleurs dans leur stratégie de mise en conformité.

Pris dans leur ensemble, ces mesures traduisent un changement de paradigme dans la politique du logement. Le droit locatif, traditionnellement centré sur les relations contractuelles entre propriétaires et locataires, s'ouvre désormais aux enjeux environnementaux. L'État impose une double contrainte sur les logements les plus énergivores : interdiction progressive de leur mise en location et gel de la revalorisation des loyers. La performance énergétique devient ainsi un critère central, tant environnemental qu'économique.

Cette mutation entraîne des conséquences importantes pour les professionnels du secteur. Leur rôle dépasse la simple gestion technique ou commerciale : ils doivent désormais intégrer les enjeux énergétiques, juridiques et financiers liés à la réforme. Cela implique une montée en compétences, une veille réglementaire constante et une capacité à conseiller efficacement des clients confrontés à un environnement complexe.

Cependant, des limites persistent. Le coût des travaux reste souvent un obstacle pour les bailleurs modestes. Si les aides sont insuffisantes ou trop complexes à mobiliser, certains pourraient quitter le marché, entraînant une baisse de l'offre locative, notamment dans les zones tendues. La réussite de cette politique dépendra également de la capacité du secteur du bâtiment à répondre à la demande croissante avec compétence et efficacité.

En définitive, ces articles illustrent une nouvelle logique où l'efficacité énergétique devient un critère incontournable de régulation locative, au même titre que le montant du loyer ou la durée du bail. La rénovation énergétique s'impose comme un levier majeur de la transition écologique et économique, nécessitant une coordination efficace entre acteurs publics et privés et une mobilisation collective à la hauteur des enjeux.

DISSOCIER POUR MIEUX LOGER : ANALYSE DU MODÈLE DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE

JULIETTE PALLUD - MPI LYON

Suchel, C. | *Le bail réel solidaire* | Administration, 280(4) | 2023

Vorms, B. | *Dissocier foncier et bâti : une idée d'avenir ?*
| Constructif, 57(3) | 2020

La montée des prix de l'immobilier, en particulier dans les zones tendues, accentue les inégalités d'accès à la propriété. Les ménages modestes sont souvent contraints de rester dans le parc locatif. Dans ce contexte, le Bail Réel Solidaire (BRS), créé en France en 2014 et inspiré des Community Land Trust anglo-saxons, se présente comme un outil permettant de rendre

l'accès à la propriété plus abordable. Ce dispositif repose sur la dissociation de la propriété du foncier et de celle du bâti.

Il convient d'examiner les principes fondamentaux du BRS, ses avantages et ses évolutions récentes, ainsi que son impact sur le marché du logement social en France, et de s'interroger sur le fait de savoir en quoi le Bail Réel Solidaire propose-t-il une nouvelle vision de l'accès à la propriété ?

Le premier article permet de rappeler les principes fondamentaux du mécanisme. Il propose une analyse technique, juridique et institutionnelle du BRS, en soulignant les avancées législatives et l'essor récent du dispositif.

Il présente le BRS comme un outil d'accession à la propriété reposant sur une dissociation entre le foncier conservé par un OFS et le bâti qui lui est vendu à des ménages éligibles. Ce système offre des logements à des prix nettement inférieurs au marché, ce qui permet de lutter contre la spéculation immobilière (absence de plus-value). Les ménages payent une redevance foncière mensuelle pour l'utilisation du terrain, favorisant ainsi une accession sociale à la propriété.

Ce document détaille aussi les évolutions réglementaires par exemple la loi ALUR et la loi ELAN ainsi que les enjeux pour les collectivités, notamment dans le cadre des obligations de la loi SRU. Il met en évidence la croissance rapide du nombre d'OFS en 2025 plus de 165 et de logements livrés 1 012 fin 2022, avec une projection ambitieuse à 16 400 logements d'ici 2027.

Le second article s'intéresse davantage aux fondements théoriques et sociaux du BRS. Il revient sur son origine anglo-saxonne,

sa philosophie anti-spéculative, et sa volonté de proposer une alternative à la propriété individuelle classique. L'auteur souligne que le BRS est un modèle hybride, qui combine des principes de propriété privée : le bâti et d'intérêt général : le foncier, ce qui en fait permet de rendre la résidence principale accessible à tous dans des zones où la pression immobilière est forte.

Le texte met en évidence les avantages du BRS pour les jeunes ménages, les collectivités, mais aussi les opérateurs immobiliers. En effet, ce dernier participe également à la mixité sociale en intégrant les logements sous BRS dans le calcul des logements sociaux requis par les lois locales. En conséquence, il permet aux communes de répondre à leurs obligations en matière de logement tout en favorisant l'accession à la propriété pour les jeunes ménages et les travailleurs isolés

Le BRS est considéré comme un levier de changement dans la structure même du marché immobilier.

Un dispositif à l'impact fort sur le logement social.

Ces deux documents, bien que complémentaires, n'ont pas le même angle d'approche. L'article de M.Suchel est institutionnel, qui insiste sur le cadre réglementaire et opérationnel du BRS, avec une perspective de déploiement à grande échelle. Il insiste sur les résultats concrets et les chiffres de production. À l'inverse, le dossier de 2020 prend davantage de recul, en adoptant une approche plus critique et réaliste sur le BRS comme outil de transformation sociale.

Ils s'accordent sur la valeur sociale du BRS : régulation des prix, maintien de l'abordabilité, accession sécurisée pour les ménages modestes. Mais alors que l'article 1 présente le BRS comme un outil à formaliser massivement, l'analyse de 2020 invite à interroger sa portée culturelle et idéologique, en posant la question

de l'acceptabilité du renoncement à la pleine propriété foncière. Le croisement des deux textes permet de comprendre à la fois le potentiel technique du BRS et les défis sociaux qu'il soulève. Le premier est tourné vers l'action publique, le second vers la réflexion citoyenne. Le BRS a permis l'agrément d'organismes de logements sociaux en tant qu'OFS. Le gouvernement s'engage également à rehausser les plafonds de ressources des ménages éligibles, renforçant ainsi l'accessibilité au logement.

En définitive, le bail réel solidaire apparaît aujourd'hui comme un dispositif clé de la transition vers un logement plus juste, plus régulé et plus accessible. Il combine des outils juridiques innovants, une gestion foncière publique et un accès à la propriété encadré pour les ménages modestes. Toutefois, son succès à long terme dépendra de sa capacité à être compris, accepté et intégré dans les pratiques urbaines comme dans les mentalités.

À l'heure de la raréfaction du foncier, du réchauffement climatique et des inégalités croissantes, le BRS pourrait aussi devenir un vecteur d'aménagement durable, à la croisée du logement, de l'économie sociale et de la transition écologique. Son développement continu contribuera à répondre aux besoins croissants en logements accessibles, tout en soutenant la revitalisation des territoires.

L'ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP : UN DROIT EN RECOL FACE À DES DIFFICULTÉS TECHNIQUES ET ÉCONOMIQUES ?

SOPHIE ZORIAN - MAI LYON

*Accessibilité des logements neufs : 20 ans après la loi handicap,
toujours le casse tête.* | Le Moniteur | 11 février 2025

D., L. | *Réglementation : à l'heure du bilan, la loi Elan clive encore.*
| Le Moniteur | 16 avril 2025

La loi du 11 février 2005, une application négligée. En effet, cette loi, qui avait pour objectif de faciliter l'accès au logement des personnes en situation de handicap, a été affaiblie par l'arrivée de la loi Elan en 2018. Cela a largement réduit les objectifs prometteurs en termes d'accessibilité des logements qui imposait les promoteurs à rendre 100% des logements accessibles alors que « la loi Elan a ramené cet objectif à 20% ». Aujourd'hui, les 80% restants doivent simplement être « évolutifs », mais pour rendre adaptable un logement cela s'avère difficile et coûteux. En effet, rendre un logement accessible soulève des freins techniques et économiques. L'adaptation des logements avec des couloirs larges, toilettes spacieuses et grandes salles de bains provoque un surcoût considérable de l'ordre de 2 à 5 % pour les promoteurs. Ainsi, la progression du parc neuf accessible est accessoire (0.2% par an), ce qui montre la réalité pour les personnes en situation de handicap qui sont poussées à faire construire par leurs propres moyens ou même forcées à rester dans le même logement inadapté. Un vrai décalage réglementaire se fait ressentir entre le parc neuf et le parc ancien qui lui est soumis à aucune obligation.

Un regard contrasté sur la loi Elan. Depuis 2018, cette loi devait créer un compromis entre acteurs immobiliers et personnes en situation de handicap, car elle devait permettre de rendre l'accès au logement plus simple tout en assouplissant les contraintes pour les promoteurs immobiliers. Malheureusement, une fracture s'est progressivement installée entre les ambitions initiales et la réalité du terrain. Plusieurs objectifs étaient visés par la loi Elan avec la mise en place obligatoire des douches à l'italienne, l'obligation d'installer un ascenseur dès le R+3 et la notion de « travaux simples » pour rendre les logements évolutifs.

Des points de vue se sont alors confrontés, les promoteurs estiment que les douches sans ressaut peuvent être une source de sinistres et de surcoûts alors que les associations représentant les personnes en situation de handicap saluaient cette « seule avancée ». Certains promoteurs arrivent à éviter l'obligation d'ascenseur par le biais de construction d'immeuble en R+2 mais selon Didier Bellier-Ganière, délégué général de la Fédération des promoteurs immobiliers : « ce ne sont pas les ascenseurs qui déterminent la hauteur des immeubles, mais les règles de densité prévues dans les plans locaux d'urbanisme ». Une autre promesse qui semble inapplicable est celle des logements évolutifs par des « travaux simples », d'après Vincent Assante, président de l'Association nationale pour l'intégration des personnes handicapées moteurs : « parler de « travaux simples » alors qu'il s'agit de casser des cloisons, de faire appel à plusieurs corps de métier, de piloter le chantier, c'est une escroquerie sémantique. » Des progrès seraient à faire sur l'attribution des logements qui ne sont pas encadrés, ce qui fait que des personnes valides peuvent les réserver en priorité. On constate un désaccord profond entre associations et professionnels : les premiers plaident pour un retour au 100% accessible, tandis que les seconds défendent un modèle 100% évolutif. Il semble y avoir peu d'engagement côté réglementaire, se limitant à la promesse d'un label d'accessibilité, mais des discussions pourrait être entreprises, car certaines collectivités soutiennent l'objectif d'accessibilité à 100%.

Un compromis semble devoir être fait entre les besoins essentiels des personnes en situation de handicap et les limites du marché. Le concept de logement évolutif apparaît comme une solution de compromis, mais qui ne satisfait personne : ni ceux qui attendent une accessibilité immédiate et réelle, ni ceux qui doivent assumer des coûts supplémentaires sans garantir de demande. Pourtant, Didier Bellier-Ganière défend cette approche, estimant qu'elle offrirait la possibilité « d'adapter chaque logement au handicap de la personne ».

Une rupture persistante se fait ressentir entre les ambitions affichées par la loi de février 2005 et la loi Elan de 2018 et leur application concrète par les professionnels. Il y a une vraie importance de donner la parole aux différentes parties prenantes de ce sujet qui fait débat, car chacun est face à des contraintes réelles et à prendre en considération. Mais il est important de rappeler que l'accessibilité à un logement ne doit pas être considérée comme une option, mais comme un droit fondamental. Les promoteurs pointent des réalités de terrains : contraintes budgétaires, normes rigides, faible demande de logement accessible. Alors que les personnes en situation de handicap se retrouvent effacées et incomprises les poussant à s'adapter par le biais de travaux lourds et coûteux ou même « d'assignation à résidence ». Ce constat soulève une question essentielle : comment un droit aussi fondamental que l'accès au logement peut-il devenir sujet controversé pour des raisons purement techniques et économiques ?

UN CONTEXTE DE PRÉCARISATION CROISSANTE DES MÉNAGES ENTRAÎNANT LE DÉPART OU EXPULSION DES LOCATAIRES.

ANAÏS TOPRAK – MAI LYON

Rédaction |Départ à la cloche de bois » d'un locataire : une procédure spécifique à respecter pour les bailleurs. | Journal de l'Agence.
| 22 octobre 2024

Imbach, R. | Fin de la trêve hivernale : la hausse des expulsions locatives en graphiques. | Le Monde.fr. | 31 mars 2024

Le phénomène du départ à « la cloche de bois d'un locataire ».

Cette expression est utilisée lorsque le locataire quitte le logement sans préavis ni restitution des clés. Il souligne que le bail ne prend pas fin automatiquement et que le propriétaire ne peut pas reprendre possession des lieux sans suivre une procédure judiciaire spécifique. Comment doit donc procéder le bailleur ? Cette procédure commence par la saisine d'un commissaire de justice pour délivrer une mise en demeure au locataire. En l'absence de réponse dans un délai d'un mois, le commissaire peut constater l'abandon en pénétrant dans le logement en présence de témoins habilités, et dresser un procès-verbal d'abandon. Ensuite, le bailleur saisit le juge des contentieux de la protection par requête, accompagnée des pièces justificatives. Le juge peut alors constater la résiliation du bail, ordonner la reprise des lieux et statuer sur le sort des biens laissés sur place. Le locataire dispose d'un mois pour contester cette décision. Enfin, le commissaire de justice procède à la reprise effective du logement et à la gestion des biens restants.

L'aggravation de la crise du logement en France, illustrée par une explosion des expulsions de locataires en 2024.

À partir du 1er avril, près de 140 000 personnes deviennent expulsables. Cette hausse s'inscrit dans un contexte de précarisation accrue, marqué par les effets post-Covid (la trêve hivernale a été repoussée), l'inflation persistante, la flambée des prix de l'énergie et des produits de première nécessité, ainsi que la stagnation des revenus des ménages modestes. Ensemble ces facteurs accentuent les impayés de loyers, principale cause des contentieux locatifs. Les données révèlent que les décisions d'expulsion ont doublé entre 2001 et 2023, tandis que le recours à la force publique progresse également. Cette dynamique inquiète les associations, qui dénoncent une crise structurelle du logement. Elles soulignent le manque d'alternatives de relogement, notamment pour les profils les plus fragiles : familles monoparentales, jeunes précaires, travailleurs pauvres. Ce contexte de grande tension favorise aussi des départs discrets de locataires en difficulté, souvent assimilables à des départs « à la cloche de bois ». Cela souligne un phénomène croissant de fuite face à l'endettement locatif, où les locataires renoncent à toute procédure de défense ou de régularisation, aggravant l'insécurité juridique pour les bailleurs.

Dans quelle mesure le phénomène du « départ à la cloche de bois » reflète-t-il l'équilibre fragile entre la rigueur des obligations juridiques des bailleurs et la précarité croissante des locataires confrontés à la crise du logement ?

Le départ à la cloche de bois, ce phénomène par lequel un locataire quitte discrètement un logement sans prévenir et souvent en laissant des impayés, et créant des tensions entre droit des propriétaires et crise sociale. D'un côté, il représente une impasse juridique pour le bailleur, contraint de suivre une procédure stricte pour pouvoir récupérer son bien sans enfreindre la

loi. La lenteur des démarches, les coûts associés, et les risques juridiques rendent la gestion de ces situations particulièrement complexe, voire décourageante pour certains propriétaires.

Mais au-delà de l'aspect purement juridique, ce type de départ révèle aussi une réalité sociale plus sombre : celle d'une précarité en croissance qui pousse certains locataires à fuir leurs obligations plutôt que de chercher à les assumer. Dans un contexte marqué par la hausse du coût de la vie (inflation), la stagnation des revenus et le manque considérable de logements accessibles, alors quitter un logement sans préavis devient parfois la seule échappatoire à une situation devenue insoutenable. Ces départs, loin d'être sans conséquence, sont les symptômes visibles d'un déséquilibre systémique.

Cette vision complémentaire, montre à la fois une réponse exclusivement juridique ou exclusivement sociale reste insuffisante. Il devient indispensable d'envisager une approche croisée : d'un côté, des dispositifs légaux clairs et accessibles pour protéger les droits des bailleurs, et de l'autre, des politiques de prévention plus solides, capables d'anticiper les situations de fragilité avant qu'elles ne dégénèrent.

Le départ à la cloche de bois, loin d'être un simple acte de fuite, doit être compris comme un point de rupture où se rencontrent les lacunes du droit et celles de la solidarité nationale.

LE LOGEMENT ÉVOLUTIF LOI ELAN FACE AUX ENJEUX D'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

MATHILDE SAUVIGNON – MPI LYON

Accessibilité des logements neufs : 20 ans après la loi handicap, toujours le casse-tête. | www.lemoniteur.fr | 11 février 2025

Clerima, L. | *MaPrimeAdapt' : qui peut bénéficier de cette nouvelle aide pour adapter son logement à la perte d'autonomie ?*
| Le Monde.fr | 19 janvier 2024

Une réforme qui divise et fragilise l'accès au logement. Deux décennies après la loi Handicap de 2005, l'accessibilité des logements neufs demeure un défi majeur. La loi ELAN a introduit la notion de logement évolutif, réduisant à 20 % la part des logements neufs devant être entièrement accessibles, contre 100 % auparavant. Les 80 % restants doivent seulement être « adaptables » en cas de besoin, ce qui marque une rupture majeure dans le principe d'accessibilité universelle. En outre, l'absence de définition claire et l'insuffisance des contrôles engendrent des pratiques irrégulières. En pratique, les professionnels peinent à appliquer les normes, tandis que les associations de personnes handicapées dénoncent une régression des droits. La complexité d'adapter un logement s'il n'a pas été conçu en amont, et la charge financière en résultant sont des freins à l'accession. Une tension persiste entre l'objectif de réduction des coûts pour les promoteurs, et la nécessité de garantir une ville inclusive. Les logements évolutifs apparaissent ainsi davantage comme une logique d'économie que comme un véritable progrès architectural et social.

Une aide unique et insuffisante pour adapter les logements. MaPrimeAdapt' est une nouvelle aide publique entrée en vigueur

au 1er janvier 2024, visant à soutenir l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie. Ce dispositif, géré par l'Anah, permet de financer des travaux (douche à l'italienne, rampe, élargissement de portes...) à hauteur de 50 à 70 % du montant, dans la limite de 22 000 € TTC. S'inscrivant dans une logique de maintien à domicile, l'aide vise plusieurs catégories de personnes dont celles en situation de handicap avec un taux d'incapacité reconnu supérieur à 50 %, ou encore les personnes dès 60 ans reconnues en perte d'autonomie. Soumise à des plafonds de ressources, cette nouvelle aide exclue en réalité de nombreux ménages modestes mais non éligibles ainsi que ceux aux revenus intermédiaires.

Si l'intention est louable, le dispositif est en pratique bien plus complexe entre la constitution du dossier, les conditions d'éligibilité et la gestion par plusieurs acteurs qui rendent son accès difficile pour de nombreux bénéficiaires potentiels. Enfin, même pour les bénéficiaires éligibles, la temporalité du dispositif peut être trop longue par rapport aux besoins urgents liés à un handicap ou une perte de mobilité.

L'application de la loi ELAN a-t-elle un réel avenir ? Il y a une incohérence de fond entre l'ambition législative portée par la loi ELAN et les moyens réellement mis en œuvre pour accompagner les occupants dans l'adaptation de leur logement. D'un côté, les logements neufs vont être de moins en moins accessibles à la livraison ; de l'autre, les dispositifs d'aide comme MaPrimeAdapt' sont trop restrictifs pour compenser ce manquement. Si la loi ELAN justifie la généralisation des logements évolutifs au nom de l'innovation et des changements démographiques, cette flexibilité repose sur la possibilité d'adapter rapidement les logements aux besoins spécifiques des occupants. Or, MaPrimeAdapt', censée soutenir cette évolution, exclut une grande partie de la population concernée comme les jeunes adultes en situation de

handicap sans reconnaissance administrative, les ménages aux revenus intermédiaires, ou encore locataires dont le propriétaire refuse les travaux. Cette situation crée une inégalité à la fois sociale et territoriale. À cela s'ajoute la complexité technique de l'adaptation elle-même car même avec une aide, transformer un logement mal conçu en logement accessible reste coûteux et difficile. Ainsi, la notion de logement évolutif, qui devait permettre une meilleure adaptation des logements au fil du temps, se heurte à un manque de cohérence opérationnelle.

La politique d'accessibilité du logement semble évoluer vers une logique individualisée de compensation, plutôt qu'un principe universel d'inclusion. Cette réforme marque donc un changement de logique car on ne cherche plus à rendre tous les logements accessibles dès le départ, mais à les rendre adaptables si besoin, à condition que l'occupant en fasse la demande, en ait les moyens, et soit éligible à l'aide. Cela complique également drastiquement la recherche de logements pour les locataires concernés en se heurtant à de nombreux propriétaires qui ne chercheront pas à adapter leurs logements et iront plutôt vers la simplicité. Entre solution pratique pour l'État et frein à l'égalité des droits pour les usagers, le logement évolutif combiné à MaPrimeAdapt' illustre une politique encore inaboutie, qui reste à renforcer pour répondre aux vrais enjeux d'une société inclusive.

L'enjeu des années à venir réside dans la capacité des acteurs de la promotion immobilière à repenser leur manière de concevoir le logement.

Plutôt que de se contenter d'intégrer a minima les exigences réglementaires, les promoteurs pourraient devenir de véritables moteurs de l'innovation en adoptant une approche proactive de l'accessibilité dès la phase de conception. Cela supposerait de généraliser des solutions architecturales flexibles, modulables,

mais aussi esthétiques et durables, qui bénéficieraient à tous, au-delà des seules personnes en situation de handicap. De nouvelles aides doivent également émerger et renforcer celles existantes pour accompagner cette transition et replacer l'inclusion au centre des préoccupations.

TROP DE DEMANDES, PAS ASSEZ DE MURS : LE LOGEMENT SOCIAL SOUS TENSION

SELENI GJUKA -MAI REIMS

Jeudy-Ballini, E. | *Près de 99 000 logements sociaux financés en 2024 | Banque des Territoires | 29 janvier 2025*

Chocron, V. | *Le logement social craque, percuté par la crise : « La situation va encore s'aggraver » | Le Monde | 18 mars 2025,*

Le premier article, publié dans Le Monde et intitulé « Le logement social craque, percuté par la crise : la situation va encore s'aggraver », dresse un constat alarmant sur l'état du logement social en France. Il met en lumière une situation de plus en plus tendue, marquée par une demande record et une offre incapable de suivre. Au cœur de la problématique se trouvent les 2,7 millions de ménages en attente d'un logement social, un chiffre historique qui reflète à la fois l'augmentation des inégalités sociales, la hausse des loyers dans le parc privé, et la saturation progressive du parc public. Cette demande écrasante contraste avec la lenteur de la production : seulement 82 000 logements sociaux ont été agréés en 2023, un chiffre très inférieur aux objectifs fixés par l'État et aux besoins réels. Plusieurs causes sont identifiées dans l'article pour expliquer cette défaillance. D'abord, les conditions économiques sont défavorables : la hausse du taux du livret A (passé à 3 %), qui finance une grande partie du logement

social, rend l'emprunt plus coûteux pour les bailleurs. Ensuite, l'inflation sur les matériaux de construction et le prix du foncier pèse lourdement sur la rentabilité des projets. En parallèle, les politiques publiques l'ont renforcée : la réduction des aides, les ponctions budgétaires sur les bailleurs sociaux, la hausse de la TVA ou encore la Réduction de loyer de solidarité (RLS) ont affaibli les organismes HLM. Ces derniers peinent aujourd'hui à maintenir l'équilibre entre leur mission sociale et les contraintes économiques qu'on leur impose. Par ailleurs, la priorité nationale donnée à la rénovation énergétique, problématise les investissements nécessaires à la construction neuve, aggravant ainsi le déséquilibre entre l'offre et la demande. L'article souligne une forme d'épuisement généralisé chez les acteurs du secteur, qui alertent sur l'absence d'une stratégie nationale cohérente. Pour eux, sans changements, la situation est appelée à se dégrader davantage dans les années à venir. Ils demandent un plan d'urgence incluant la régulation du foncier, un soutien financier renforcé, et une vision de long terme articulant construction, rénovation et justice sociale.

À l'inverse du ton critique et alerte adopté par *Le Monde*, l'article publié sur le site de la Banque des Territoires, intitulé « Près de 99 000 logements sociaux financés en 2024 », adopte une approche plus institutionnelle et axée sur les chiffres. Il met en avant une progression du nombre de logements sociaux financés par rapport à l'année précédente : 98 682 logements en 2024, soit une hausse de 8,2 % par rapport aux 91 208 de 2023. L'article insiste notamment sur les dynamiques spécifiques qui ont contribué à cette amélioration. D'une part, le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a joué un rôle important, avec 13 301 logements sociaux financés dans ce cadre, soit une progression de 47 %. D'autre part, une augmentation significative a été observée dans le financement des logements en PLS (Prêt Locatif Social), destinés notamment aux étudiants, avec une hausse de 39 %. Ces données sont présentées comme positives, témoignant d'une volonté de l'État de maintenir un certain niveau

d'investissement malgré les difficultés économiques. L'article rappelle également les mesures prises par les pouvoirs publics pour accompagner les bailleurs sociaux : baisse du taux du livret A envisagée, plafonnement des prélèvements obligatoires sur les organismes HLM, et soutien à la rénovation énergétique dans le cadre de la transition écologique. Toutefois, malgré ce ton plus optimiste, l'article ne nie pas les fragilités persistantes du secteur. Il reconnaît que la demande explose (2,76 millions de demandeurs) et que les efforts engagés, bien qu'en augmentation, ne sont pas suffisants pour inverser la tendance. En outre, il souligne une baisse globale de l'activité de construction en France : les autorisations de construire ont reculé de 12,3 % et les mises en chantier de 11,1 % en 2024. Cela montre que le logement social, bien qu'en légère progression en termes de financement, s'inscrit dans un contexte plus général de ralentissement de la production immobilière. L'Union sociale pour l'habitat, juge ça dérisoire face à l'ampleur des besoins. En somme, l'article présente une lecture chiffrée, factuelle et plutôt diplomatique de la situation.

La comparaison de ces deux articles permet de mieux comprendre les enjeux multiples et les tensions qui traversent actuellement le logement social en France. Le premier article propose une lecture critique, voire politique, de la situation. Il met en lumière les contradictions du modèle français du logement social, entre l'inflation, le manque de soutien public et les exigences écologiques. Les mots sont forts, et l'objectif est d'alerter l'opinion et les décideurs sur l'urgence de réagir. Le second article, adopte un ton plus institutionnel, orienté vers les résultats positifs à court terme, tout en reconnaissant que ceux-ci ne suffisent pas. Il s'inscrit dans une logique de communication publique, valorisant les efforts engagés, sans nier les défis encore à surmonter. Cette divergence de ton reflète : d'un côté, un média généraliste qui partage des alertes lancées par les acteurs de terrain ; de l'autre, une institution liée aux politiques publiques, qui cherche à valoriser les progrès accomplis. Mais tous deux

soulignent que le logement social traverse une crise profonde et que les mesures actuelles restent limitées pour les besoins. Ils reconnaissent aussi que les bailleurs sociaux doivent faire face à des injonctions contradictoires : loger davantage de personnes, rénover massivement leur parc pour respecter les normes environnementales, et tout cela avec des moyens financiers réduits. La comparaison permet aussi de mettre en évidence le besoin d'une stratégie globale et cohérente : il ne suffit pas d'augmenter ponctuellement les financements si le modèle économique du logement social reste sous tension. Il faudrait repenser les prix du foncier et la manière dont les terrains sont mobilisés. Également, revoir la fiscalité appliquée aux organismes HLM, renforcer les partenariats locaux, et surtout réaffirmer l'importance du logement social dans l'aménagement et la cohésion sociale. Pour conclure, ces deux articles permettent de mieux comprendre la complexité d'un secteur aujourd'hui en pleine tension, confronté à des choix décisifs pour son avenir.

LA COLOCATION : CONSTATS NUANCÉS SUR UN MARCHÉ EN PLEIN ESSOR

LISA MICOUD – MAI LYON

Larceneux, F. | « *La colocation : plus qu'un effet génération* »
| Journal de l'Agence | 15 novembre 2022

Casier, C. | *Le rendement à tout prix. Produire et gérer le coliving bruxellois en contexte de financialisation* | Métropoles, 34 | 2024

Depardieu, P. | *La colocation solidaire*
| Université de Nanterre / CNRS | 2017

Fabrice Larceneux analyse la colocation comme une évolution durable du marché immobilier et non comme une simple tendance liée à la jeunesse. Il met en évidence l'intérêt croissant des investisseurs et des professionnels de l'immobilier pour ce modèle, en soulignant sa rentabilité et sa capacité à répondre aux besoins d'une population en transition (étudiants, jeunes actifs, travailleurs précaires). Il évoque également la transformation du modèle de colocation vers une offre plus encadrée et professionnelle, portée par de nouveaux acteurs qui construisent des logements spécifiquement adaptés à ce mode de vie. Cependant, Fabrice Larceneux pointe aussi certaines limites, notamment le fait que ce mode de vie est souvent choisi par contrainte plutôt que par conviction. L'analyse révèle un paradoxe : le colocataire « idéal » est celui qui s'implique dans la vie commune tout en étant peu présent. Cela met en lumière une incohérence entre l'usage attendu et les réalités du quotidien, rendant ce type de logement peu adapté à une occupation pérenne et de long terme.

De son côté Pierre Depardieu adopte une approche sociologique de la colocation, en se concentrant sur les formes soli-

daires et inclusives de l'habitat partagé. Il étudie les initiatives chrétiennes et associatives qui font cohabiter bénévoles et personnes en difficulté (personnes sans-abri, isolées, handicapées, etc.) dans un même lieu de vie. Pour Pierre Depardieu, la colocation solidaire vise à recréer du lien social, à rompre l'isolement et à favoriser l'insertion de personnes vulnérables. L'auteur propose une réflexion autour de notions comme « vivre avec » ou « vivre ensemble », en insistant sur l'importance de la relation humaine dans ces projets. La colocation y est présentée non comme un produit immobilier, mais comme une réponse humaine et spirituelle aux défis de la modernité, centrée sur la personne plutôt que sur une logique de rendement. Ces notions de vivre ensemble et vivre avec y sont clairement confrontées. Selon lui, vivre avec c'est cohabiter avec d'autres personnes tout en acceptant une influence réciproque. Cela suppose une exposition à l'autre, une forme de relation, mais sans nécessairement partager un projet commun ou un avenir à long terme. C'est la forme la plus courante de vie collective, où chacun conserve une part de son individualité tout en acceptant la présence et l'interaction avec les autres. Tandis que le vivre ensemble c'est aller plus loin que le simple « vivre avec ». Il s'agit de partager un « destin commun », une projection collective dans l'avenir. C'est une cohabitation portée par un engagement plus fort, où les personnes partagent des objectifs, des responsabilités, ou une communauté de sens. C'est une relation plus stable, plus construite, souvent liée à une implication durable dans le collectif. La colocation serait une progression entre différentes formes de cohabitation : vivre parmi / vivre comme / vivre avec / vivre ensemble, chaque étape impliquant plus d'engagement relationnel. Ainsi, cela permet d'illustrer que la colocation (co-living) doit partir d'un choix et non d'une nécessité. Le colocataire qui occupe une colocation par obligation ne pourra être bénéfique au vivre ensemble de la colocation. Cet aspect sociétal démontre une fois de plus une limite à cette typologie de logement. Il faut que l'occupant veuille intégrer ce vivre-ensemble afin que la cohabitation puisse fonctionner tant pour la cohésion des différents locataires mais aussi pour

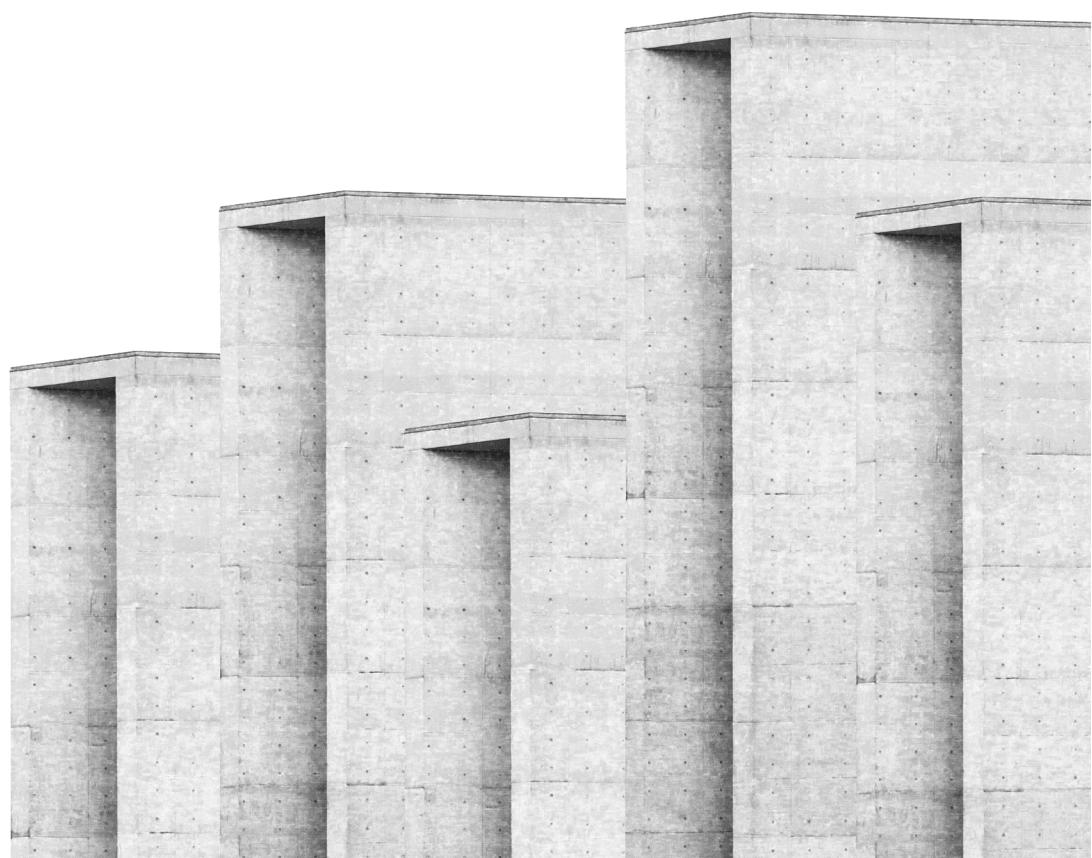
la pérennité du logement. Des colocataires qui vivent ensemble pourrait permettre un taux d'occupation plus grand et un meilleur entretien du logement.

Charlotte Casier apporte un regard critique sur les nouvelles formes de colocation, notamment à travers le coliving à Bruxelles, qu'elle analyse comme un produit d'investissement avant tout. Pour elle, ces logements sont pensés pour optimiser le rendement locatif à travers des stratégies de densification (plus de chambres dans un espace restreint), une gestion à distance, et une standardisation des services. Cette logique de « rentabilité à tout prix » conduit à négliger le bien-être des occupants, leur intimité et leur qualité de vie. Les chambres sont souvent petites, impersonnelles, et les espaces communs trop peu nombreux ou peu investis. Charlotte Casier met en garde contre un modèle où l'humain passe au second plan, et où les interactions sociales sont superficielles ou mises en scène comme arguments marketing. Ainsi, elle aborde une fois de plus les limites de cette typologie de logement aussi bien du point de vue des investisseurs et leurs « apparts du gain » avec des chambres étroites, mal isolées, mal entretenues ou mal rénovées ; que des limites des usagers qui ont souvent visité par visioconférence des logements mal rénovés ou qui n'ont pas d'autre choix que de louer ces surfaces limitées. Cela remet en cause aussi les risques de ces investissements avec une vacance locative élevée, des dégradations accentuées et des changements de locataires fréquents. De plus, le coliving ne fait l'objet d'aucune réglementation régionale spécifique et l'ouverture d'un établissement de coliving ne nécessite pas d'autorisation en Belgique. Cela fait sens, quand on constate qu'en France il n'existe non plus aucune réglementation spécifique. Cet article permet de remettre en cause l'avenir du coliving sur le territoire français.

Ces différents articles permettent de mettre en évidence l'essor de ces nouveaux modes d'habitation. Cette augmentation s'explique par différentes raisons évoquées par les auteurs, augmentation de la demande de logement, changements sociétaux et économiques, mais ils mettent aussi en évidence des limites frappantes. Il est évident que ces logements ont de nombreuses qualités comme l'évoque Pierre Depardieu avec un changement sociétal récent. De plus en plus de profils sont attirés par ces logements afin de lutter contre l'isolement, l'envie de recréer du lien... Il a aussi des avantages pour les investisseurs avec des rendements plus élevés, des travaux moins coûteux et un risque moindre comme l'évoque Fabrice Larceneux. Il répond à la demande croissante de logement pour les personnes à faibles revenus, les étudiants, les personnes âgées et permet de créer des projets innovants comme la maison Alzheimer ou des logements intergénérationnels. Toutefois, ce marché tend vers des limites flagrantes en Belgique comme en France. Des personnes qui n'ont pas d'autres choix que de louer ces chambres en colocation parfois mal rénovées et qui engendre donc des difficultés et de la surcharge en gestion locative. L'appât du gain frappant des institutionnels comme des particuliers qui proposent de plus en plus ce type d'offre qui sature actuellement sur la région Lyonnaise. Ces chambres sont souvent à la limite de la décence avec 5 chambres pour une salle de bain, des espaces communs restreints et mal entretenus... Une fois les limites définies, il convient de se demander si des réglementations spécifiques ne doivent pas être élaborées urgemment.

CHAPITRE 2

À la recherche de mécanismes
d'investissement immobiliers
entre durabilité et efficience





Alors que la prudence domine les stratégies d'investissement, la quête de performance durable devient un impératif. Les investisseurs doivent concilier rentabilité, responsabilité environnementale et adaptation aux nouvelles normes. Ce chapitre met en lumière les leviers de la finance immobilière contemporaine : innovations, transitions de dispositifs, et redéfinition du profil des acteurs financiers.

LA FINANCE VERTE, ENTRE INVESTISSEMENT DURABLE ET GREENWASHING

PIERRE VUILLIER – MPIF TOULOUSE

Fisher, L., & Matteini, A. | *3 reasons 2025 is the year for nature positive finance* | World Economic Forum) | 13 janvier 2025

Nonet, E. | *Finance verte : greenwashing et fausses promesses* | Gardiens de la nature | 30 mars 2025

Face à l'urgence climatique et à l'effondrement de la biodiversité, la finance verte est présentée comme un levier central de la transition écologique. Gouvernements, institutions internationales et acteurs privés multiplient les initiatives pour orienter les flux financiers vers des projets jugés durables.

L'enjeu est double : la mobilisation massive des capitaux privés pour financer la transition écologique et la garantie que ces investissements ont un impact réel et mesurable, sans se ré-

duire à un simple affichage marketing ou à des promesses sans fondement.

La finance verte permet-elle réellement d'accélérer la transition écologique, ou constitue-t-elle un nouvel outil de greenwashing ?

L'article de Laura Fisher et Aurora Matteini, intitulé “3 reasons 2025 is the year for nature-positive finance”, met en évidence que l'année 2025 constitue un tournant pour la finance durable visant à protéger la nature et sa biodiversité. La convergence de pressions réglementaires, d'attentes des investisseurs et de l'émergence d'outils technologiques structurés favorise le développement d'une finance véritablement « nature-positive ». Investir dans la nature n'est plus seulement un choix éthique : c'est devenu une stratégie économique rationnelle.

Cette dynamique repose d'abord sur une prise de conscience accrue des institutions financières. Banques, fonds d'investissement et compagnies d'assurance ne peuvent plus se contenter d'observer : elles deviennent des acteurs essentiels de la transition vers une finance respectueuse de la nature. Elle bénéficie également de l'émergence d'outils et de systèmes de données fiables et comparables, répondant au manque de références jusqu'ici. Des cadres comme le TNFD (*Taskforce on Nature-related Financial Disclosures*) commencent à s'imposer comme des standards pour structurer et harmoniser les rapports. Enfin, un alignement inédit entre ambitions politiques et dynamiques de marché renforce cette évolution : plusieurs gouvernements, à travers des sommets internationaux, intègrent désormais explicitement la biodiversité au cœur de leurs politiques économiques, climatiques et financières, traduisant cet engagement par des incitations fiscales, des subventions et des cadres réglementaires favorisant les financements durables.

Le second article lui dresse un portrait sceptique de la finance verte malgré les avancées et une offre de produits "verts", la traçabilité des flux, la transparence réelle des engagements et la rigueur réglementaire sont jugées encore insuffisantes, laissant place au greenwashing.

La multiplication des produits financiers dits "verts" ne garantit en rien leur impact environnemental réel. Cela concerne notamment certaines banques ou gestionnaires d'actifs qui, tout en promouvant des produits durables, continuent à financer massivement les énergies fossiles ou des projets à fort impact écologique négatif. Du moment qu'une partie minoritaire du portefeuille répond aux exigences cela est considérer comme « vert ». Un autre paradoxe mis en évidence concerne la tension entre l'exigence de rentabilité à court terme et la nécessité d'une transformation écologique profonde, qui demande du temps et de la stabilité. Les investissements les plus audacieux et les plus utiles pour la transition écologique sont souvent écartés, car jugés trop incertains ou peu rentables. La création de standards réglementaires internationaux plus stricts et harmonisés est indispensable. Les experts appellent à une refonte des incitations financières, cela passe par des dispositifs publics fiscaux, réglementaires ou assurantiels pour favoriser les investissements réellement transformateurs. L'exigence de transparence et de traçabilité des fonds investis doit devenir une norme.

L'essor de la finance verte est indéniable, et représente en soi une opportunité unique pour orienter les capitaux vers la transition écologique. Mais cette opportunité ne sera pas saisie si elle repose sur des promesses sans preuve. L'un des articles adopte une posture résolument optimiste. À l'inverse, l'autre, fondé sur une étude adopte une perspective plus critique et dénonciatrice. La finance verte serait encore, dans bien des cas, un habillage trompeur d'un système financier inchangé. Mais elle est à la croi-

sée des chemins, elle peut soit devenir un outil crédible au service de la transition écologique, soit s'enliser dans des pratiques de façade, alimentant la défiance et l'inaction. Sa légitimité repose sur sa capacité à démontrer un impact environnemental réel, traçable et mesurable.

L'avenir de la finance verte dépendra de la capacité des instituts financiers, des règles et des citoyens à demander de la rigueur une clarté et cohésion. Au-delà des étiquettes et des volontés faudra trouver un accord entre l'économie et morale environnementale par une réforme profonde des modèles de business. Finalement la finance verte, est-elle un mythe, une mode ou une nouvelle norme ?

DES RENDEMENTS VARIABLES POUR LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EN SCPI

CLÉMENT GÉRARDIN - MPIF REIMS

SCPI en pleine propriété : Définition, avantages et fonctionnement | Ramify. (s. d.).

SCPI en nue propriété : Fonctionnement, pourquoi et comment investir | Ramify. (s. d.).

La société civile de placement immobilier représente aujourd'hui une réelle alternative à l'investissement immobilier dit classique (c'est-à-dire en investissant dans un appartement, une maison, etc.). La SCPI permet d'investir en immobilier sans aucune contrainte locative et en réduisant les risques puisque par nature, la SCPI est diversifiée géographique et sectoriellement. Il existe différentes possibilités pour investir en SCPI. Il est pos-

sible de le faire à crédit, avec des fonds propres, en pleine propriété, en démembrement. Nous tenterons de définir quelle est la meilleure manière d'investir en SCPI.

L'investissement en pleine propriété est la manière la plus courante d'investir en SCPI. Les investisseurs acquièrent des parts qui leur donnent le droit de percevoir des loyers qui sont généralement aux alentours de 4 à 5 % en fonction des SCPI. Ce type d'investissement peut se faire par financement bancaire. C'est donc une manière d'utiliser l'effet de levier. Les revenus passifs servent ainsi en partie à rembourser l'emprunt bancaire. En revanche, qui dit revenus, dit imposition. Les revenus des SCPI s'ajoutent donc au revenu imposable de celui qui détient les parts. Ces derniers sont soumis à la tranche marginale d'imposition auxquels s'ajoutent les prélèvements sociaux (de 17,2%). Ainsi, un investisseur dont les revenus liés à son activité se situent dans une tranche marginale d'imposition à 30 %, ne perçoit en réalité que la moitié des revenus de ses SCPI. Par ailleurs, il y a également une taxation sur la plus-value en cas de revente des parts, c'est la fiscalité classique de la plus-value immobilière qui s'applique soit 36,2 % au maximum, diminuée par des abattements pour la durée de détention (avec une exonération totale d'impôt et de prélèvement sociaux au bout de la 30ème année).

Il est également possible d'acquérir une SCPI en démembrement. En effet, il existe différentes manières de détenir un bien. On peut posséder, entre autres, la nue-propriété¹ ou l'usufruit² (l'ensemble donne la pleine propriété ou PP). Le plus courant pour un particulier est d'acquérir la nue-propriété (ou NP), l'usufruit temporaire étant généralement détenu par une société dans le but de rémunérer sa trésorerie. Ce type d'investissement ne se réalise pas à crédit puisque la détention en nue-propriété ne donne droit à aucun revenu. En contrepartie, l'investisseur achète les parts avec une décote allant de 20 à 40 % selon la clé de répartition. À l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire retrouve la pleine propriété (et donc la pleine valeur des parts) sans aucun

frais, ni fiscalité. Cette décote est le principal levier permettant de générer du rendement. Toutefois, il est important de noter que la valeur de la part de la SCPI en pleine propriété peut fluctuer dans le temps. L'absence de taxation se maintient sur la potentielle plus-value de la part en pleine propriété. Cependant, cet investissement est très peu liquide puisqu'il faudrait en théorie l'accord de l'usufruitier pour céder les parts. Il faut donc considérer que l'investissement est réalisé pour une période correspondant au minimum à la phase de démembrément (avant la reconstruction de la pleine propriété). Par ailleurs, le mécanisme de la détention en nue-propriété implique que la valeur de la part n'est pas soumise à l'impôt sur la fortune immobilière.

La comparaison entre l'investissement en SCPI en pleine propriété et en nue-propriété n'a finalement pas tant de sens puisque ce sont deux stratégies patrimoniales bien distinctes qui doivent être utilisées pour atteindre des objectifs qui sont différents. Les SCPI en pleine propriété doivent être utilisés par deux types de profils : les jeunes qui souhaitent investir dans l'immobilier et les seniors qui souhaitent un complément de retraite ; tandis que les SCPI en nue-propriété doivent être utilisés par des actifs de 35 à 60 ans, étant dans une TMI3 à 30 % au minimum, qui souhaitent valoriser du « cash » en évitant une surcharge fiscale. Il est toutefois possible d'investir en SCPI en pleine propriété de manière efficace et en limitant l'impact fiscal de la perception des loyers. En effet, un investisseur peut détenir des parts de SCPI dans une société en prenant l'option de l'IS. Dans ce cas de figure, les loyers sont fiscalisés à hauteur de 15 % seulement (soit le taux réduit de l'impôt sur les sociétés). Ainsi, on peut comparer les différents investissements de manière très sommaire et d'un point de vue uniquement mathématique (en omettant l'effet de levier possible). Pour un investissement de 100 000 €, sur une durée de 10 ans, comprenant des loyers bruts (pour les SCPI en PP) de 4 % , une revalorisation de la part identique pour l'ensemble des

SCPI de 2 % par an, et une décote de 30 % pour la part en NP, on obtient les résultats suivants:

Tableau comparatif des différentes manières d'investir en SCPI

	SCPI PP	SCPI NP	SCPI PP à l'IS
Investissement initial	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Valeur de la PP	100 000 €	142 857 €	100 000 €
Loyers bruts	40 000 €	0 €	36 000 €
Loyers nets	21 200 €	0 €	30 600 €
Revalorisation de la part PP	121 890 €	174 142 €	121 890 €
Part nette de fiscalité	115 527 €	174 142 €	118 615 €
Enrichissement global	136 727 €	174 142 €	149 215 €
Rentabilité annualisée	3,67 %	7,41 %	4,92 %

À noter que ce tableau tient compte des différentes fiscalités sur les loyers (dont une TMI à 30 % pour l'investissement en SCPI PP) ainsi que sur la plus-value de la part en cas de revente. Nous comparons donc les rentabilités nettes. A noter que pour l'investissement en SCPI PP à l'IS, 1 000 € ont été déduits à l'enrichissement global afin de prendre en compte les frais de constitution

de la société et les loyers ont été amputés de 400 € par an afin d'intégrer les frais de comptabilité.

Au vu de ces résultats, il est possible d'affirmer que l'investissement en SCPI en NP est le plus rentable mathématiquement selon les critères utilisés pour cette étude. Dans le cas où l'investisseur souhaiterait utiliser l'effet de levier, la solution d'utiliser une SCI à l'IS semble la plus rentable. Il conviendra que l'investisseur réalise des apports en compte courant d'associé afin d'assumer la totalité des mensualités du prêt. A savoir que l'investisseur pourra, à sa volonté, se faire rembourser tout ou partie de son compte courant d'associé, en y appliquant ou non un taux d'intérêt. Il est important de noter que ces intérêts seront ajoutés au revenu imposable de l'associé personne physique ou bien soumis au PFU4. Cependant, l'investissement en SCI possède son lot d'inconvénients. En effet, la SCPI n'appartient plus à l'investisseur mais elle appartient à sa société, ce qui implique des démarches administratives supplémentaires. Par ailleurs, pour créer une SCI, il est nécessaire d'être deux associés, l'investisseur ne peut donc pas être seul détenteur des parts. Il est néanmoins possible d'investir seul en utilisant une société holding comme une SASU. La personne physique peut ainsi détenir un certain pourcentage des parts et la société holding peut détenir le reste. Cependant cela nécessitera une charge administrative beaucoup plus lourde et ne doit en aucun cas être systématique, il faut que la situation de l'investisseur le justifie.

VERS UNE REFONTE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN FRANCE, LA FIN DU DISPOSITIF PINEL

FLORENTIN REBOUILLEAU – MAI LYON

Chocron, V. | *Logement : avec l'extinction du « Pinel », la France met fin à quarante ans de politique de défiscalisation.*
| Le Monde.fr | 9 septembre 2024

Ané, C. | *Budget 2024 pour le logement : disparition du dispositif Pinel, hausse des fonds pour la rénovation énergétique.*
| Le Monde.fr | 29 septembre 2023

L'annonce de la fin de l'aide à l'investissement du dispositif Pinel à partir de la fin de l'année 2024 va marquer un tournant radical dans les choix de politique du logement en France qui sont mis en place depuis plusieurs décennies. Si ce mécanisme fiscal avait été mis en place en 2014 en parfait relais des dispositifs de soutien à la construction antérieurs que furent le « Scellier », le « Duflot » ou le « Besson », c'est sa mise en œuvre qui devait garantir la construction neuve dans les zones à forte tension locative. Le Pinel offrait en effet la possibilité d'obtenir un avantage fiscal convertible intégralement dans le cadre d'un investissement dans un logement présentant des contraintes strictes en matière de loyer et de ressources des locataires. Au bout d'une dizaine d'années, ce mécanisme avait permis la construction de plus 635 000 logements et en partie à alimenter les secteurs en forts besoins. Derrière le succès, l'analyse des conséquences de la fin du dispositif Pinel donne encore lieu à des débats. Si l'effet du Pinel sur le volume des logements neufs est indéniable, son efficacité réelle à résoudre la question du mal-logement ou à contrer le développement d'une hausse des prix est largement discutée. Pour la Cour des comptes, le coût de cette mesure pour les finances publiques (7,3 milliards d'euros de 2014 à 2022) est excessif au regard des résultats observés. D'autres critiques relèvent l'effet de l'inflation sur les prix des biens immobiliers neufs

et l'accessibilité des biens ainsi créés, bien souvent peu en adéquation avec les besoins de logements des revenus modestes. Tout au plus, le gouvernement aujourd’hui justifie la suppression de ce dispositif par la volonté de sortir d'un système de niches fiscales trop larges et peu ciblées pour une politique mieux équilibrée qui tient davantage compte des enjeux du moment, notamment en matière écologique. Cela acte ainsi un changement d'un cycle long de près de quarante ans de l'incitation fiscale à l'investissement locatif privé, au profit d'une nouvelle politique dont l'intention serait de faire jouer aux acteurs institutionnels un plus grand rôle dans la production et la gestion des logements locatifs.

Le projet de loi de finances pour 2024 éclaire, les priorités nouvelles du gouvernement en matière de logement. La rénovation énergétique (plutôt que le soutien à la construction nouvelle) est « à la fête ». La suppression du Pinel fait partie d'un remaniement plus général de l'arsenal public, resserré sur les aides à la réhabilitation du parc existant. Ce choix se traduit par une véritable montée en puissance des crédits consacrés à des programmes tels que MaPrimeRénov', le Fonds vert ou les dispositifs d'accompagnement des collectivités pour améliorer la performance thermique des bâtiments. Ce virage atteste d'une volonté politique large de vouloir faire de la transition écologique le fil rouge de la politique du logement, au regard de la crise climatique et de la nécessité de réduire la consommation d'énergie du secteur résidentiel encore si élevée. Cependant, elle suscite également des interrogations légitimes.

La diminution des moyens consacrés à la construction neuve dans un contexte de besoins croissants en logements, peut accentuer la pénurie, notamment dans les zones où la demande est la plus forte. De plus, le ralentissement de l'activité dans le secteur du bâtiment, associé d'une part à la fin du Pinel, et d'autre part à la hausse des taux et à l'alourdissement de la norme, complexifie la situation. Les professionnels s'inquiètent d'une poli-

tique trop restrictive et peu adaptée aux enjeux d'accessibilité et d'équilibre territorial. En outre, on peut considérer qu'il s'agit d'un arbitrage budgétaire difficile qui pousse à renforcer les actions à court terme en faveur de la rénovation, au risque de minimiser les éventuels effets à moyen terme en matière de stérilisation de construction et de production de logement.

L'État souhaite aujourd'hui donner la priorité à deux champs de mobilisation complémentaires. D'une part, renforcer, avec plus de moyens et un meilleur accompagnement des collectivités et des ménages, l'effort de rénovation thermique. D'autre part, orienter le développement de l'offre locative vers des acteurs institutionnels (bailleurs sociaux, foncières ou sociétés de gestion), permettant une production à la fois plus stable, mieux régulée et plus accessible. Ce mouvement dans les priorités politiques publiques témoigne d'arbitrages complexes entre des priorités sociales, environnementales et budgétaires.

En dépit des bonnes intentions affichées, la transition vers de nouveaux dispositifs ne va pas s'opérer sans risques. La suppression du Pinel, sans qu'un dispositif de remplacement ne soit clairement défini, alors que la conjoncture économique est difficile (hausse des taux d'intérêt, inflation élevée, crise de l'immobilier), pourrait entraîner des conséquences fortes pour les classes moyennes et les jeunes, alors qu'ils doivent déjà faire face à de nombreuses difficultés pour accéder à un logement de qualité. En effet, la réduction de l'offre neuve va exacerber la pénurie et provoquer une flambée des prix, augmentation trop forte de l'offre de logement intermédiaire et social, si, bien sûr, ces acteurs institutionnels en sont capables. Cette réforme est révélatrice des tensions classiques de toute politique publique de transition : alors que la stratégie vise le long terme, le court terme peut avoir des effets dévastateurs sur le territoire et la dynamique du logement.

Il sera donc fondamental que cette réforme soit accompagnée par de nouveaux outils et dispositifs qui concilient attractivité pour les investisseurs, maîtrise des coûts et exigences écologiques. Ce défi est l'une des questions centrales de la politique du logement des prochaines années, au cœur des débats publics et des décisions politiques.

LE PROFIL DES INVESTISSEURS COMME INDICATEURS DE LA STRUCTURE DES MARCHÉS FINANCIERS

PAULINE LOOS VINCENT – MPIF LYON

Les Français plus ouverts aux actions selon le baromètre de l'épargne de l'AMF | Autorité des marchés financiers | 7 décembre 2021

Mingzi | *Qui sont ces Français qui investissent en bourse ?*
| Boursorama | 14 mars 2023

Depuis la crise économique due à la COVID-19, les marchés financiers ont été impactés de façon positive et négative. De plus, les investisseurs ont été séduits par ces fluctuations et une augmentation des investissements a été constatée d'une façon différente par rapport aux années précédentes.

L'AMF a publié un article en décembre 2021, qui recense la cinquième édition du baromètre de l'épargne et de l'investissement en France. Le baromètre 2021 de l'AMF sur l'épargne et l'investissement en France montre une évolution positive dans la perception des placements en actions. Bien que beaucoup considèrent encore les actions comme réservées aux experts, la proportion de Français pensant qu'elles ne rapportent rien a diminué. Les intentions d'investir en actions ont augmenté, passant de 28%

en 2019 à 35% en 2021. Les jeunes sont particulièrement intéressés, avec une majorité prête à accepter des risques pour des rendements potentiels. Cela indique une ouverture croissante des Français, surtout chez les jeunes, envers les placements boursiers.

Les analystes du site Boursorama en mars 2023 traitent les tendances d'investissement en bourse des Français entre 2019 et 2022. Le nombre d'investisseurs actifs a augmenté de 1,15 million à 1,43 million, avec un rajeunissement du profil. Les hommes jeunes sont plus actifs, représentant 4,7% des investisseurs dans la tranche d'âge 25-29 ans, tandis que les jeunes femmes sont moins présentes (1% des 25-35 ans), mais leur participation augmente avec l'âge. Les actions dominent les investissements (78,1%), suivies par les ETF et les instruments complexes. Les femmes préfèrent les obligations, les hommes optent pour les instruments complexes.

Les hommes effectuent 1,5 à 2 fois plus de transactions que les femmes. Total Energies est l'action la plus échangée, suivie par EDF. LVMH est populaire chez les femmes, tandis que Société Générale l'est davantage chez les hommes. Cette analyse montre une évolution significative du paysage de l'investissement en France, avec des différences marquées entre les comportements d'investissement des hommes et des femmes.

Ces articles soulèvent la question suivante : depuis 2021, qui sont nos investisseurs en France et quels placements sont les plus intéressants ?

Le profil des investisseurs a connu un rajeunissement notable entre 2019 et 2022, avec une augmentation du nombre d'investisseurs actifs passant de 1,15 million à 1,43 million. Cette hausse est principalement portée par les moins de 35 ans. Les

différences entre hommes et femmes sont également marquées. Les jeunes hommes sont nettement plus actifs, représentant 4,7 % des investisseurs parmi les 25-29 ans, tandis que les jeunes femmes restent moins présentes, avec seulement 1 % dans la même tranche d'âge. Les femmes privilégient davantage les obligations, alors que les hommes s'orientent plus vers des instruments complexes.

Les préjugés concernant les placements en actions persistent, avec 69 % des Français estimant qu'ils sont réservés à ceux qui possèdent des connaissances approfondies. Cependant, la confiance envers ces produits progresse, passant de 21 % en 2022 à 28 % en 2023. Les actions cotées restent perçues comme risquées par 57 % des Français. Toutefois, leur potentiel de rendement est de plus en plus reconnu, avec 49 % des Français estimant qu'elles offrent un bon rendement en 2024, contre 43 % en 2023.

Entre 2019 et 2024, l'intérêt pour les placements en actions a connu une augmentation notable. En 2023, 32 % des Français se déclaraient intéressés, soit une progression de 7 points par rapport à l'année précédente. En 2024, cette proportion atteint 38 %. Les jeunes générations se montrent particulièrement dynamiques. En 2023, 43 % des moins de 35 ans envisageaient d'investir en actions, contre seulement 30 % en 2022. Parmi les moins de 25 ans, les intentions d'investissement à long terme ont bondi de 28 % en 2019 à 58 % en 2023.

Les actions sont les investissements les plus utilisés, choisies par 78,1 % des investisseurs. Les ETF sont adoptés par 13,4 %, et les instruments complexes par 5,5 %. Parmi les actions échangées, Total Énergie et EDF figurent parmi les plus négociées globalement. LVMH est particulièrement prisée par les femmes, tandis que Société Générale et Orpea attirent davantage les hommes.

Les données mettent en évidence une montée progressive de l'intérêt pour la Bourse chez les Français, avec un engouement marqué chez les jeunes générations. Bien que la perception du risque reste importante, la confiance dans le potentiel de rendement des placements boursiers s'améliore progressivement. Cette évolution est soutenue par un rajeunissement du profil des investisseurs et une diversification croissante des types d'investissements utilisés.

IMMOBILIER ANCIEN EN 2025 : ENTRE OPPORTUNITÉS DE RELANCE ET FREINS POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES

QUENTIN LAMOTTE – MPF LYON

Le PIB se replie légèrement au quatrième trimestre 2024 (-0,1 %)
| INSEE | Consulté le 14 mars 2025

La baisse des taux ralentit en février | Observatoire Crédit Logement
| Publié en février 2025 | Consulté le 14 mars 2025

Le marché de l'immobilier ancien en France traverse une période de transition en 2025, marquée par des dynamiques contradictoires. D'un côté, la baisse des taux d'intérêt et les mesures gouvernementales incitatives soutiennent une reprise du marché. De l'autre, des contraintes économiques et réglementaires freinent l'accès au crédit et limitent la portée de cette relance. Cette synthèse analytique repose sur l'étude des tendances économiques générales (Extencia) et des évolutions du crédit immobilier (Observatoire du Crédit Logement) afin d'examiner les perspectives et les défis du secteur.

Un contexte économique favorable à la reprise.

Les tendances économiques générales influencent directement le marché de l'immobilier ancien. En 2024, la croissance du PIB français a été modérée (+1,1 %), mais suffisante pour soutenir une dynamique de stabilisation. L'inflation en baisse (2,4 % annuels) améliore légèrement le pouvoir d'achat des ménages, même si le taux de chômage (7,3 % avec une prévision de 8,2 % pour fin 2025) tempère l'optimisme.

En parallèle, les taux de crédit immobilier poursuivent leur baisse en 2025. Selon l'Observatoire du Crédit Logement, les taux moyens sont passés à 3,08 % sur 15 ans et 3,24 % sur 25 ans, offrant un contexte plus favorable aux emprunteurs après plusieurs années de durcissement des conditions d'accès au financement.

Les freins à la dynamique du marché immobilier ancien restent nombreux malgré certains signaux encourageants. Tout d'abord, le rôle du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) impose des contraintes strictes qui, tout en protégeant les ménages et le système financier, limitent l'accès au crédit. L'encadrement du taux d'endettement à 35 % maximum signifie que seuls les ménages présentant une situation financière très solide peuvent prétendre à un financement sans compromettre leur pouvoir d'achat. De plus, la durée des prêts est généralement limitée à 25 ans, voire 27 ans sous conditions, ce qui réduit la possibilité d'étaler les remboursements sur une période suffisamment longue pour rendre les mensualités abordables pour un plus grand nombre de ménages.

Par ailleurs, l'introduction de nouvelles réglementations, telles que l'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire et aux maisons individuelles, a pour objectif de faciliter

ter l'accession à la propriété. Néanmoins, l'impact réel de cette mesure dépend fortement de la réaction des banques. Ces dernières, soucieuses de maîtriser leurs risques, peuvent rester prudentes dans l'octroi de crédits malgré ces incitations, limitant ainsi l'effet positif escompté sur le marché.

Enfin, la confiance des ménages demeure fragile dans un contexte économique incertain. Les fluctuations des taux d'intérêt, les perspectives d'emploi parfois instables et l'évolution globale de l'économie incitent de nombreux acheteurs potentiels à différer leur projet immobilier. Cette hésitation se traduit par une demande en attente, ce qui freine la relance du marché immobilier ancien.

Ainsi, malgré des mesures incitatives et des conditions de financement parfois attractives, la combinaison de contraintes réglementaires strictes, de la prudence des établissements financiers et d'une confiance encore vacillante des ménages continue de limiter la dynamique du marché immobilier ancien.

Perspectives et implications pour les professionnels.

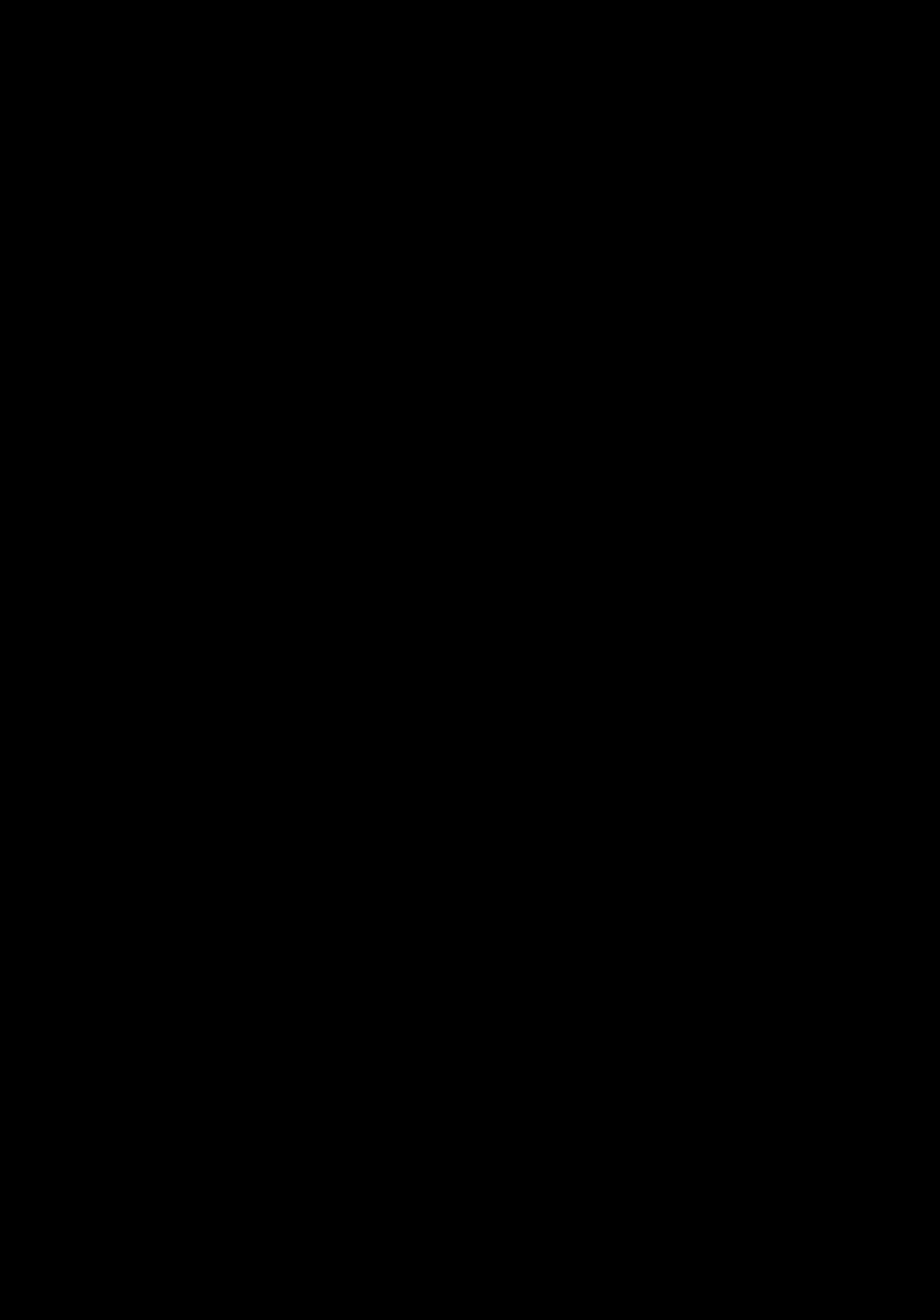
Dans le contexte économique actuel, nombreux sont ceux qui hésitent à s'engager dans un projet immobilier, en raison des incertitudes du marché et de l'accès parfois difficile au crédit. Même si les conditions de financement se sont améliorées, les exigences des établissements obligent les acheteurs à constituer des dossiers particulièrement solides. Face à cette situation, les professionnels de l'immobilier doivent adapter leur approche. Les banques doivent trouver un équilibre entre compétitivité et gestion des risques, en ajustant leurs critères d'octroi de crédit et en proposant des produits plus flexibles. Les investisseurs, bénéficiant de taux historiquement bas, doivent néanmoins rester vigilants quant aux fluctuations des prix et à la demande locative pour optimiser la rentabilité de leurs placements.

Par ailleurs, les agences immobilières et courtiers jouent un rôle essentiel en accompagnant les acheteurs, en les aidant à constituer des dossiers solides et à maximiser leurs chances d'obtenir un prêt malgré les restrictions actuelles. Ainsi, l'ensemble des acteurs du secteur doit repenser ses stratégies pour transformer ces défis en opportunités et renforcer la confiance des futurs acquéreurs.

L'année 2025 s'annonce comme une période charnière pour l'immobilier ancien. Si les conditions de financement s'améliorent, les contraintes réglementaires et économiques modèreront l'enthousiasme général. La relance du marché dépendra donc autant de l'évolution du cadre économique que des ajustements que les acteurs du secteur seront en mesure d'opérer face à ces défis.

PARTIE 2

Tensions et enjeux autour
de la transition écologique
du secteur de l'immobilier



CHAPITRE 1

La transition écologique s'impose comme l'un des principaux défis du secteur immobilier. Entre exigences réglementaires, impératifs de sobriété énergétique et transformation des modes de production, l'immobilier se réinvente pour concilier performance économique et responsabilité environnementale. Dans un tel contexte, il apparaît que la rénovation énergétique demeure une préoccupation centrale des acteurs autant que des observateurs (Chapitre 1), et que le devenir de la filière promotion se heurte à la nécessité d'affronter un nouveau cadre conceptuels poussant au renouvellement des pratiques (Chapitre 2).

**La rénovation énergétique
au cœur des enjeux immobiliers actuels**





La rénovation énergétique s'affirme comme un levier incontournable de la décarbonation du parc immobilier. Les acteurs, publics comme privés, cherchent à conjuguer efficacité énergétique, préservation du patrimoine et viabilité économique. Ce chapitre met en perspective les politiques publiques, les innovations technologiques et les arbitrages nécessaires pour relever ce défi à long terme.

LA TRANSFORMATION VERTE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN FRANCE À L'HORIZON 2050

CAROLINE MERYER – MAI REIMS

Carine SEBI & Joachim SCHLEICH | *Un parc immobilier décarboné pour 2050 : La route sera longue* | The Conversation
| 11 septembre 2018 | Consulté le 11 avril 2025

En 2025, un marché immobilier sous le signe du renouveau et de la transformation verte | Crédit Agricole | 6 février 2025
| Consulté le 11 avril 2025

L'immobilier français est confronté à un double impératif : répondre à l'urgence environnementale et s'adapter aux mutations économiques et sociales. Les deux articles étudiés, l'un publié sur *The Conversation* en 2018, l'autre par *Crédit Agricole Immobilier* en 2025, proposent chacun un éclairage complémentaire sur les défis et les transitions en cours. Le premier, plus académique et axé sur la stratégie publique, interroge la faisabilité de la décar-

bonation du parc immobilier à horizon 2050. Le second, issu du secteur professionnel, illustre les réponses opérationnelles face à la recomposition du marché immobilier dans un contexte de transformation verte. Ensemble, ces textes permettent de saisir les grandes orientations de l'immobilier de demain.

Les deux articles partagent un socle commun : la nécessité de repenser en profondeur les modèles immobiliers, à la lumière des contraintes écologiques et des évolutions sociétales. Dans l'article de *The Conversation*, la problématique posée est claire : comment transformer le parc immobilier français, en grande majorité ancien, en un parc neutre en carbone d'ici 2050 ? Cette question implique d'énormes efforts en rénovation énergétique, une mobilisation de tous les acteurs (publics et privés) et une transformation des modes de financement. L'objet de l'article est centré sur l'impact des politiques publiques, notamment les objectifs climatiques fixés par la loi, et l'évaluation des outils existants pour les atteindre.

De son côté, l'article de *Crédit Agricole Immobilier* pose la question suivante : comment le secteur immobilier peut-il se réinventer en 2025 à la croisée de la relance économique et de la transformation écologique ? L'accent y est mis sur la reprise du marché grâce à la baisse des taux d'intérêt, mais aussi sur l'évolution des usages : modularité des logements, diversification des territoires, attention accrue à la performance énergétique des bâtiments. L'objet de cet article n'est donc pas de nature strictement réglementaire, mais bien stratégique et opérationnel. Il traite des nouvelles attentes des usagers et des investisseurs, et de l'impact de ces évolutions sur la conception et la production immobilière.

Les démarches méthodologiques des deux articles diffèrent nettement. Celui de *The Conversation* s'appuie sur une étude docu-

mentaire rigoureuse : il mobilise des données officielles (Ademe, réglementation thermique, scoreboard de l'ACEEE, etc.) pour dresser un état des lieux du parc existant et analyser les politiques publiques en vigueur. L'approche est théorique et analytique, avec une vision macro du sujet. Toutefois, l'article souffre de l'absence d'études de terrain, d'enquêtes ou de témoignages d'acteurs, ce qui limite sa portée opérationnelle. À l'inverse, l'article de *Crédit Agricole Immobilier* adopte une démarche qualitative centrée sur les retours d'expérience internes. Il s'appuie sur des témoignages de professionnels (directeurs délégués, commerciaux, chefs de projets) pour illustrer la manière dont une entreprise adapte ses pratiques au nouveau contexte de marché. Cette approche permet une vision concrète des tendances (exode urbain, logements modulables, bâtiments durables), mais reste fortement orientée par la stratégie d'un acteur privé. L'absence de confrontation avec des sources externes ou de données chiffrées empêche d'en faire une analyse globale ou neutre.

Les conclusions des deux articles offrent une vision complémentaire des transformations en cours. *The Conversation* conclut que la décarbonation du parc immobilier d'ici 2050, bien que légitime et nécessaire, reste très difficile à atteindre sans un changement d'échelle des moyens mobilisés. L'auteur plaide pour un calendrier d'action clair, un accompagnement renforcé des propriétaires, des dispositifs financiers ambitieux, et une implication collective. Cette transition aurait des implications majeures : les maîtres d'ouvrage doivent anticiper et budgétiser les travaux à long terme, les professionnels du bâtiment doivent acquérir de nouvelles compétences, et les investisseurs doivent intégrer les risques climatiques dans leurs modèles d'évaluation des actifs. L'article du Crédit Agricole, quant à lui, met en lumière une dynamique de terrain : la résilience du marché grâce à la solvabilité retrouvée des ménages, et la mutation des produits immobiliers pour s'aligner avec les nouvelles attentes. Le concept de logement évolutif, les projets en territoires secondaires, ou encore l'intégration des matériaux biosourcés ou de réemploi témoignent

d'un virage écologique progressif. Les implications pour les professionnels sont nombreuses : les promoteurs doivent concevoir des programmes plus flexibles, les filières de matériaux doivent se structurer, et les architectes doivent maîtriser les normes RE2025 tout en innovant sur la conception durable. Le message ici est plus optimiste, porté par l'idée que le marché est déjà en train de s'adapter.

Ces deux visions convergent sur un point : l'impact inévitable de la transition verte sur les pratiques professionnelles. Les professionnels de l'immobilier, maîtres d'ouvrage, promoteurs, constructeurs, bureaux d'études, ingénieurs ou encore banquiers, devront composer avec un paysage réglementaire et social en mutation. Dans l'approche de *The Conversation*, le besoin de planification à long terme, de financement adapté et de politiques publiques coordonnées est central. Il s'agit de bâtir une vision systémique de la rénovation énergétique. Dans l'approche de Crédit Agricole Immobilier, l'accent est mis sur la réactivité des acteurs économiques : capacité à créer des offres modulables, à cibler de nouveaux bassins de population, et à intégrer les critères environnementaux dans les décisions d'investissement. Cette posture d'anticipation et d'innovation sera probablement cruciale pour les gestionnaires d'actifs, les urbanistes, mais aussi pour les collectivités locales. Toutefois, on peut regretter l'absence dans les deux textes d'une réflexion approfondie sur les inégalités d'accès à ces nouveaux logements durables et sur les tensions foncières qui pourraient freiner la mise en œuvre des transformations envisagées.

Les deux articles analysés offrent un panorama riche et complémentaire de l'évolution du marché immobilier français dans un contexte de transformation écologique. Tandis que *The Conversation* dresse un état des lieux lucide et normatif des contraintes à venir d'ici 2050, *Crédit Agricole Immobilier* illustre

de manière pragmatique comment une entreprise peut déjà, dès 2025, s'adapter à ces enjeux. La décarbonation du secteur, la solvabilité des ménages, la flexibilité des offres, la maîtrise des normes techniques et l'innovation dans la conception des bâtiments ne sont plus des options, mais des nécessités. Le défi pour les professionnels sera de combiner vision stratégique, action concrète, et justice sociale dans un secteur en pleine mutation.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

GUILLEMETTE AYMARD – MAI LYON

Lamoureux, M. | *La performance énergétique des bâtiments à usage d'habitation.* | Droit et Ville, N° 98(2), 231-248 | 2024

Fournier, A., & Monteillet, V. | *La conciliation des approches préventive et curative de la performance énergétique des bâtiments : « de la loi et du contrat »* | Droit et Ville, N° 98(2), 249-273 | 2024

La rénovation énergétique des bâtiments résidentiels, en particulier en copropriété, est un levier majeur pour atteindre les objectifs de décarbonisation fixés par l'Union européenne (neutralité carbone d'ici 2050) et lutter contre la précarité énergétique. Les bâtiments représentent 40 % de la consommation énergétique finale et 36 % des émissions de gaz à effet de serre dans l'UE (Article 1, p. 1 ; Article 2, p. 2). En France, l'objectif de rénover 500 000 logements par an, inscrit dans la loi de transition énergétique de 2015 (Article 2, p. 3), place les copropriétés au cœur des stratégies nationales. Cependant, leur fonctionnement, marqué par la prise de décision collective, soulève des défis spécifiques (Article 1, p. 11). Cette synthèse croise les apports de deux ar-

ticles : *La performance énergétique des bâtiments à usage d'habitation* (Article 1) et *La conciliation des approches préventive et curative de la performance énergétique des bâtiments* (Article 2). Elle analyse les enjeux, les approches préventives (information et incitation) et curatives (obligations et sanctions) de la rénovation énergétique en copropriété, en mettant en lumière les complémentarités et les spécificités.

1. Contexte et enjeux de la rénovation énergétique en copropriété

Urgence environnementale et poids des bâtiments.

Les deux articles convergent sur l'urgence de rénover le parc immobilier, dont 75 % est considéré comme énergétiquement inefficace selon les normes européennes (Article 1, p. 1). Les bâtiments résidentiels, majoritaires dans ce parc, sont ciblés par certains objectifs: une réduction de 16 % de la consommation moyenne d'énergie primaire d'ici 2030 et de 20-22 % d'ici 2035 par rapport à 2020 (Article 1, p. 3). En France, la loi « Climat et Résilience » de 2021 renforce ces exigences, avec un calendrier progressif pour améliorer la performance énergétique des logements (Article 1, p. 15). Les copropriétés, qui concentrent une part importante du parc résidentiel, sont donc un élément essentiel de cette transition.

Spécificités des copropriétés.

L'Article 1 souligne les contraintes propres aux copropriétés, notamment la nécessité d'un consensus en assemblée générale pour engager des travaux (Article 1, p. 11). Cette prise de décision collective peut retarder les rénovations, même lorsque des propriétaires sont motivés. Pour pallier ces difficultés, des mesures spécifiques ont été introduites, comme une exemption de

l'obligation de travaux pour un copropriétaire ayant tenté, sans succès, de faire adopter des résolutions nécessaires (Article 1, p. 16). De plus, un report des obligations jusqu'en 2033 est prévu pour certaines copropriétés confrontées à des contraintes techniques ou financières (Article 1, p. 11). L'Article 2, plutôt centré sur les baux commerciaux et les contrats de construction, offre une perspective complémentaire : l'idée d'une contractualisation proactive, via des outils comme l'annexe environnementale et pourrait inspirer des mécanismes pour coordonner les actions en copropriété, par exemple à travers des règlements internes (Article 2, p. 7).

Enjeux sociaux et économiques.

La rénovation énergétique répond également à des enjeux sociaux, notamment la lutte contre la précarité énergétique, qui touche particulièrement les ménages modestes en copropriété (Article 1, p. 2). L'Article 2 rappelle l'investissement massif du plan de relance 2021-2022, avec 6,7 milliards d'euros dédiés à la rénovation énergétique, dont 2 milliards pour les logements privés via MaPrimeRénov' (Article 2, p. 3). Ces aides sont cruciales pour lever les barrières financières dans les copropriétés, où les coûts des travaux peuvent être élevés.

2. Approches préventives : informer et inciter les copropriétaires

Outils d'information pour orienter les décisions.

L'information est un levier clé pour engager les copropriétaires dans la rénovation énergétique. L'Article 1 met en avant le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), qui classe les logements de A à G et identifie les « passoires énergétiques » (classes F et G) prioritaires pour les travaux (Article 1, p. 5). L'audit

énergétique, obligatoire pour les ventes de logements D à G, propose des parcours de travaux adaptés, tandis que le Carnet d'Information du Logement (CIL) centralise les données sur la performance énergétique, facilitant la planification des rénovations (Article 1, pp. 7-8). Ces outils permettent aux copropriétaires de comprendre les besoins et d'anticiper les coûts. L'Article 2 complète cette approche en montrant, à travers l'annexe environnementale, l'efficacité d'une information bilatérale et continue pour encourager des pratiques énergétiques responsables (Article 2, p. 7). Même si cette logique est conçue pour les baux commerciaux, elle pourrait être adaptée aux copropriétés via des clauses dans les règlements ou des contrats de gestion, renforçant la transparence et la coordination.

3. Approches curatives et contraignantes : obligations et sanctions

Cadre réglementaire et calendrier.

Les approches curatives s'appuient sur un cadre réglementaire strict pour contraindre les copropriétaires à rénover. L'Article 1 détaille les obligations de la loi « Climat et Résilience », avec un calendrier échelonné : les logements doivent atteindre la classe F en 2025, la classe E en 2028 et la classe D en 2034 (Article 1, p. 15). À défaut, ils seront qualifiés d'indécents, interdisant leur location (Article 1, p. 13). Les copropriétés bénéficient toutefois d'un report jusqu'en 2033 dans certains cas, tenant compte des contraintes spécifiques (Article 1, p. 11). L'Article 2 complète cette perspective en soulignant la combinaison de mesures incitatives (certificats d'économie d'énergie) et correctives, comme la garantie décennale pour les défauts de travaux, qui peut s'appliquer aux rénovations en copropriété (Article 2, pp. 4, 15).

Sanctions pour non-conformité.

Les sanctions visent à accélérer les rénovations, en particulier pour les propriétaires bailleurs en copropriété. L'Article 1 mentionne le gel des loyers pour les logements F et G (Article 1, p. 12) et la possibilité de réduire ou suspendre le loyer jusqu'à la mise en conformité (Article 1, p. 16). Article 2 montre que, dans le cadre des baux commerciaux, le non-respect des obligations énergétiques peut entraîner des sanctions contractuelles, comme la résiliation (Article 2, p. 9). Ce principe pourrait inspirer des mécanismes similaires en copropriété, via des clauses dans les règlements pour responsabiliser les copropriétaires récalcitrants.

Équilibre et exceptions.

L'Article 1 précise que les mesures contraignantes ont été validées par le Conseil d'État, qui juge qu'elles poursuivent des objectifs constitutionnels (protection de l'environnement, droit au logement décent) sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété (Article 1, pp. 17-18). Des exceptions sont prévues pour les copropriétés confrontées à des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, garantissant un équilibre entre impératifs environnementaux et réalités pratiques (Article 1, p. 16).

Conclusion

La rénovation énergétique en copropriété repose sur une articulation complémentaire entre approches préventives et curatives. Les outils d'information (DPE, audit énergétique, CIL) et les incitations financières (MaPrimeRénov', certificats d'économie d'énergie) permettent d'anticiper et de planifier les travaux, tandis que les obligations légales (calendrier 2025-2034, quali-

fication d'indécence) et les sanctions (gel des loyers, résiliation) contraignent à l'action. Les spécificités des copropriétés, comme la prise de décision collective et les contraintes techniques, sont prises en compte par des exemptions et des reports, mais des défis persistent, notamment la fiabilité du DPE et le financement des travaux. En s'inspirant des mécanismes contractuels proposés par Article 2 (ex.: annexe environnementale), les copropriétés pourraient renforcer la coordination et l'engagement collectif, garantissant une transition énergétique équitable et efficace.

RÉNOVER SANS DÉNATURER : LE DÉFI ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE

MÉLISSA MEZNAD – MPI LYON

Hovig Ter Minassian. | « *La réhabilitation thermique des bâtiments anciens à Paris : comment concilier protection du patrimoine et performance énergétique ?* ». | Cybergeo: European Journal of Geography [En ligne] | Aménagement, Urbanisme, document 536

Jonathan Villot, Natacha Gondran et Valérie Laforest | Les professionnels du bâtiment face aux enjeux énergétiques, une perspective limitée | VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement [En ligne], 15-3 | Décembre 2015

Entre patrimoine et performance, l'équilibre est délicat. Dans un contexte d'urgence climatique, la rénovation énergétique du bâti ancien soulève des tensions inédites. Faut-il moderniser à tout prix, quitte à dénaturer notre héritage architectural ? Ou préserver l'esthétique au risque de freiner la transition écologique ?

Des tensions entre performance énergétique et préservation patrimoniale.

L'article de Hovig Ter Minassian explore la complexité de la réhabilitation thermique des bâtiments anciens à Paris, en se concentrant sur l'enjeu délicat de concilier la nécessité de réduire les consommations d'énergie avec la protection du patrimoine architectural. L'auteur montre que si les bâtiments anciens représentent une part importante du parc immobilier parisien, leur réhabilitation énergétique est entravée par des contraintes réglementaires et esthétiques fortes. En effet, les secteurs sauvegardés et les immeubles classés imposent des restrictions qui limitent fortement les possibilités d'isolation par l'extérieur ou de modification des menuiseries, ce qui ralentit la mise en œuvre des normes thermiques actuelles.

L'article insiste aussi sur le manque de coordination entre les services de protection du patrimoine et les politiques énergétiques, créant ainsi une situation de blocage ou de compromis insatisfaisant. Ce flou réglementaire est aggravé par l'absence d'un cadre unifié qui permettrait d'arbitrer clairement entre les exigences patrimoniales et les ambitions écologiques. Ter Minassian défend la nécessité d'une approche plus souple, contextuelle et concertée, capable d'adapter les objectifs de performance énergétique sans trahir la valeur historique des bâtiments. L'article apporte donc une réflexion précieuse sur la dimension territoriale et politique de la transition énergétique dans les centres anciens, en posant la question de la gouvernance urbaine face à des logiques souvent contradictoires.

Des freins structurels dans les pratiques professionnelles du bâtiment.

Dans leur contribution à la revue de Jonathan Villot, Natacha Gondran et Valérie Laforest s'intéressent aux blocages rencon-

trés par les professionnels du bâtiment dans l'intégration des enjeux énergétiques. À partir d'entretiens menés auprès d'acteurs de terrain (artisans, maîtres d'œuvre, entreprises de BTP), les auteurs montrent que, malgré une prise de conscience générale de la nécessité d'agir pour la transition énergétique, les pratiques restent peu transformées. Ce décalage s'explique par plusieurs freins : un manque de formation spécifique aux nouvelles techniques énergétiques, des habitudes professionnelles ancrées, des logiques économiques centrées sur le coup terme, et une segmentation des métiers qui empêche une approche globale de la rénovation énergétique.

L'article souligne aussi la faible portée des leviers financiers, qui ne suffisent pas à changer profondément les modèles économiques du secteur. De nombreux professionnels restent méfiants face aux nouvelles normes, qu'ils perçoivent comme instables, complexes ou inadaptées au terrain. De plus, la division du travail dans la chaîne de production du bâtiment ne favorise pas la coopération ni l'innovation partagée. Villot et ses collègues appellent ainsi à un renforcement de la formation continue, à une meilleure coordination des acteurs, et à une transformation culturelle du secteur, pour dépasser les résistances collectives à l'évolution des pratiques.

Une transition énergétique freinée par des blocages institutionnels et professionnels.

Le croisement de ces deux articles révèle une convergence forte : la transition énergétique dans le secteur du bâtiment, pourtant largement promue par les pouvoirs publics, se heurte à des obstacles systémiques. D'un côté, Ter Minassian illustre comment la réglementation patrimoniale freine l'action dans les centres anciens, sans offrir de solution unifiée aux acteurs locaux. De l'autre, Villot montrent que même hors secteur patrimonial, les professionnels du bâtiment rencontrent des blocages internes

qui limitent leur capacité à intégrer des pratiques énergétiquement responsables. Les freins sont donc à la fois institutionnels, réglementaires et organisationnels.

L'analyse comparative met également en lumière un point commun fondamental : le déficit de dialogue et de coordination. Dans le cas parisien, ce sont les logiques contradictoires entre l'administration du patrimoine et les objectifs climatiques qui créent de l'inertie. Dans le monde professionnel, c'est le cloisonnement des métiers, la fragmentation des responsabilités et l'absence de vision transversale qui empêchent la mise en œuvre effective des objectifs. À ces éléments s'ajoutent une incertitude juridique et technique, ainsi qu'un manque d'outillage pour arbitrer les priorités, qu'il s'agisse de préserver une façade classée ou d'installer une isolation performante.

Les articles datent de 2011 à 2015. Depuis, la France a mis en place plusieurs mesures pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, notamment l'interdiction de location des passoires énergétiques et l'obligation de réaliser des audits énergétiques. Cependant, le rythme des rénovations reste insuffisant pour atteindre les objectifs fixés en 2050. Selon certaines estimations, le taux de rénovation énergétique des logements est encore trop faible pour respecter les échéances fixées, bien que nous ayons pu constater une forte augmentation en 2024 avec plusieurs aides financières de l'état.

La France s'est fixée comme objectif d'atteindre le niveau "Bâtiment Basse Consommation" pour l'ensemble de son parc immobilier d'ici 2050. Toutefois, les avancées sont encore lentes, notamment en ce qui concerne les bâtiments patrimoniaux, qui posent des défis spécifiques.

Des aides financières, comme MaPrimeRénov', ont été mises en place pour encourager la rénovation énergétique. Cependant, le budget alloué à ces aides a diminué, passant de 4 milliards à 2,3

milliards d'euros en 2025, ce qui risque de ralentir les efforts en matière de rénovation.

La France connaît un certain retard dans la mise en œuvre des rénovations énergétiques. Les obstacles sont nombreux : contraintes techniques, enjeux architecturaux et patrimoniaux, coûts élevés des travaux, lourdeurs administratives, et manque d'information auprès des propriétaires. Tous ces éléments freinent considérablement la dynamique.

En résumé, la France a progressé, mais doit accélérer le rythme des rénovations énergétiques et surmonter les obstacles mentionnés. Cela nécessite une augmentation des aides financières, une simplification des procédures administratives et une meilleure sensibilisation des propriétaires. De plus, des innovations technologiques et des solutions adaptées aux bâtiments patrimoniaux sont nécessaires pour concilier préservation du patrimoine et performance énergétique pour atteindre ces objectifs fixés.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ; GOUVERNER ENTRE LA PAUVRETÉ MONÉTAIRE ET LE LOGEMENT DE DEMAIN

MÉGAN VIALA - MAI LYON

Thomas Merly-Alpa | *Comment mesurer ? L'exemple de la rénovation énergétique des logements* | Statistique et société [En ligne], 11 - 1 -23 | Mis en ligne le 01 mai 2023 | Consulté le 16 mai 2025.

Benoît Schmaltz et Jonathan Villot | *Proposition d'une stratégie alternative pour massifier la rénovation en France : la mise en concession de lots d'immeubles* | Développement durable et territoires [En ligne], Vol. 15, n°2 | Mis en ligne le 30 septembre 2024 | Consulté le 15 mai 2025

Dans un monde qui est très centré sur l'écologie et surtout sur la pollution et le bilan carbone et sa diminution, la loi Climat et Résilience et venue apporter un objectif supplémentaire et des contraintes. Les deux articles explorent le rôle d'outils de diagnostic du potentiel de rénovation énergétique dans la construction politiques publiques, en démontrant comment ils contribuent à définir l'ampleur et la nature des travaux à réaliser et à financer (avec les aides de l'Etat). Les auteurs mettent en évidence la manière dont les outils techniques influencent la définition des problèmes sociaux et les modalités d'action des institutions.

Comment mesurer la rénovation énergétique : c'est un défi stratégique, d'après l'article de Thomas Merly-Alpa, ce dernier explore à quel point c'est complexe de mesurer la statistique de la rénovation énergétique du parc immobilier français. On observe qu'il part d'un constat assez simple et évident : il est difficile de quantifier de manière fiable la réelle ampleur des rénovations réalisées sur le territoire, en raison des différents revenus des propriétaires du parc. Il est difficile également de faire une traçabilité de nombreux travaux déjà réalisés hors aide de l'Etat. L'auteur rappelle que mesurer dans ce domaine revient à produire un cadre

de compréhension et d'action. Dans ce contexte il nous présente plusieurs « instruments » développés récemment, notamment le DPE revu par le gouvernement concernant les parties à examiner afin d'établir la note de l'appartement et de maison, outil devenu indispensable pour vendre ou louer son bien mais qui toutefois a également ses limites. Il y a également l'enquête TREMI (Travaux de Rénovation Energétique des Maisons Individuelles), réalisée depuis 2017, qui constitue un point de repère pour évaluer les pratiques faites dans les différents ménages de France. Il insiste également sur la limite que peuvent engendrer ces outils et ces enquêtes, notamment en ce qui concerne la couverture des logements collectifs. L'auteur plaide donc pour faire un croisement des sources statistiques dont nous disposons : enquête, fichiers fiscaux et données énergétiques, afin que nous puissions obtenir une vision plus complète et beaucoup plus dynamique des rénovations. Cette rigueur méthodologique est pour lui indispensable pour permettre une évaluation plus pertinente de cette politique publique, surtout en matière du plan carbone annoncé pour 2050. On peut constater aussi que l'enjeu n'est pas seulement technique, mais également politique: il faut des données solides afin de justifier et piloter efficacement l'action publique dans ce domaine de rénovation énergétique.

Proposition d'une stratégie alternative pour massifier la rénovation en France.

L'article de Benoît Schmaltz et Jonathan Villot a une approche plus opérationnelle et structurelle en proposant un nouveau modèle d'intervention publique. Les auteurs partent du constat que le rythme actuel des rénovations est très en dessous des besoins, surtout dans les rénovations dans le secteur résidentiel (manque de revenus des ménages, crises financières, pouvoir d'achat en baisse...), ils avancent que l'approche « individualisée » centrée sur l'initiative des propriétaires a atteint ses limites. Selon eux, il faudrait trouver une solution qui consiste à regrouper des en-

semblent d'immeubles notamment dans les zones urbaines en « lots » et le confier à des opérateurs qui seraient spécialisés et qu'on sélectionnerait avec des appels d'offres afin de réaliser les travaux de rénovation énergétique. Grâce à cette approche on pourrait répondre à la problématique des coûts financiers, car cela permettrait de gagner en efficacité, réduirait les coûts unitaires, sécuriserait les parcours pour les habitants, et surtout permettrait de planifier des actions à plus grande échelle. Les auteurs s'inspirent ici de mécanismes de « concession » du droit public, en montrant que le projet de rénovation énergétique peut être conçu « comme un « service d'intérêt économique général » répondant à des objectifs environnementaux (fixés par le bilan carbone et la loi Climat et Résilience) et sociaux (faciliter la vie de millions de français). Le financement quant à lui pourrait s'appuyer sur la valorisation des économies des énergies futures, voire sur des dispositifs mis en place par l'Etat en fonction d'une fiscalité progressive. Cette stratégie pourrait introduire une maîtrise d'ouvrage publique beaucoup plus forte et territorialisée, tout en s'appuyant sur l'expertise d'acteurs privés structurés. Les auteurs insistent sur la nécessité de créer une ingénierie de projet à l'échelle locale, pour rendre les projets complexes en copropriété plus acceptables auprès des copropriétaires et des élus locaux.

Ces deux articles, montrent une certaine complémentarité qui est assez simple et évidente : il faut articuler les données, faire un pilotage des actions publiques et territoriales. Là où l'auteur Thomas Merly appelle à une montée en puissance des dispositifs de mesure, Schmaltz et Villot insistent sur la nécessité de dépasser l'approche atomisée de la politique actuelle par la mise en place de stratégies coordonnées à grande échelle. Ces deux dimensions sont complémentaires : sans données fiables et aucune stratégie de massification, sans organisation collective, les données resteront des données inertes. De ce fait on peut en déduire que ces deux textes partagent une constatation commune : les rénovations énergétiques sont situées dans un contexte local hétérogène, qu'il s'agisse des dynamiques de copropriété, de la

typologie du bâti français et des capacités d'ingénierie. Il paraît donc évident que le croisement entre la rigueur statistique et l'innovation institutionnelle est une clé de réussite dans la politique mis en place par le gouvernement. Ces deux articles peuvent aussi nous faire réfléchir à une problématique concernant les bureaux vides dont dispose la France : Quel avenir pour l'immobilier de bureau ?

DOMOTIQUE ET IMMOBILIER : VERS DES BÂTIMENTS INTELLIGENTS ET SOBRES EN ÉNERGIE

PAULINE GEHANT – MAI LYON

Marc Pouiol | *La domotique s'installe durablement dans notre salon*
| UNPI 25 millions de propriétaires | publié en décembre 2021

*Expérimenter le bien-être dans un logement connecté :
analyse discursive des représentations relatée*
| Maison des Sciences Humaines Bordeaux | publié le 14 octobre 2024

La domotique s'installe durablement dans notre salon.

Source d'innovations et de nouveaux usages, la domotique transforme notre quotidien et génère de fortes attentes. Si l'image de la domotique est à ce jour plutôt positive, la présence des équipements domotiques reste encore discrète. En effet, pour l'heure, moins de 20 % des propriétaires y sont équipés, mais 75 % d'entre eux incluent des équipements connectés dans leurs projets de rénovation. Avec l'efficacité énergétique, les besoins de protection et de sécurité restent en tête des motivations des propriétaires prêts à franchir le pas. L'habitat neuf ouvre lui aussi

portes et fenêtres à la domo-tique. De grands noms de la promotion, comme Vinci ou Icade accélèrent sur ce domaine encore peu mature mais très prometteur. La domotique permettrait donc, sous cet angle, de répondre aux nouvelles demandes et attendes actuelles en matière de confort, de sécurité et de gestion des consommations énergétiques au sein du logement.

Expérimenter le bien-être dans un logement connecté.

D'un point de vue plus concret, la recherche menée par la Maison des Sciences de l'Homme de Bordeaux, vise à comprendre comment les étudiants vivant dans des logements connectés définissent et perçoivent le bien-être au sein de ces habitats intelligents. La promesse d'un habitat connecté, qui suppose l'existence d'un équipement domotique, regroupe l'automatisation et/ou la gestion de certaines tâches domestiques pour alléger, faciliter et aider l'habitant. Certaines catégories se sont avérées communes et récurrentes à tous les étudiants. Selon eux, la différence entre un appartement connecté et un appartement classique s'est située autour de la facilité du quotidien, le gain de temps et l'aide qui ont été évoquées.

La domotique, une réponse aux nouvelles attentes de l'habitat.

Bien qu'actuellement les logements connectés représentent une faible partie du parc immobilier, la domotique s'impose progressivement comme un levier d'évolution de l'habitat de demain. Cette tendance est motivée par des attentes élevées en matière de sécurité, de confort et d'efficacité énergétique.

Sur le plan expérientiel et humain, l'étude conduite par la Maison des Sciences de l'Homme de Bordeaux confirme cette dynamique en apportant une vision plus concrète et plus personnelle. En analysant les discours d'étudiants vivant dans des logements

connectés, l'étude a mis en évidence les bénéfices perçus surtout en termes de bien-être et d'aide que pouvaient apporter ces nouvelles technologies. En effet, les utilisateurs associent l'habitat connecté à une simplification du quotidien, un gain de temps, et une forme d'assistance dans leurs tâches domestiques. Ces éléments traduisent une nouvelle manière d'habiter : plus simple, plus fluide, et plus adaptée aux modes de vie contemporains.

La domotique ne se limite pas à une innovation technologique, elle représente un vrai pilier et un levier d'évolution sur le marché immobilier. Elle redéfinit les standards du logement de demain et répond à de nombreuses exigences. En pilotant et en gérant la consommation énergétique (chauffage, éclairage, électroménager), la domotique permet de réduire drastiquement les dépenses et l'impact écologique du logement notamment lors de son utilisation. Sa capacité à rationaliser les ressources fait d'elle un levier précieux dans la lutte contre la précarité énergétique et pour la transition écologique. En parallèle, les dispositifs de sécurité (vidéosurveillance, détecteurs de mouvements, alarme...) répondent à un besoin de protection dans un contexte social où l'insécurité se fait de plus en plus ressentir. Enfin, l'automatisation des tâches domestiques offre un gain de temps et de confort non négligeable à ses occupants.

Sous un autre angle, un peu plus concret, l'intégration de la technologie au cœur de son espace de vie, a démontré que le rapport entre l'individu et son logement change. Le logement devient un espace interactif, adaptatif et personnalisable aux besoins de ses occupants, il est capable de s'ajuster aux différents rythmes de vie et aux habitudes de ses utilisateurs. Cette évolution interpelle sur la fonction traditionnelle de l'habitat : on attend plus d'un logement seulement qu'il nous protège ou nous abrite, mais qu'il anticipe, assiste et facilite notre quotidien.

Toutefois, il est important de noter que cette nouvelle attente soulève de nouvelles problématiques : notamment l'accessibilité

à tous à cause du coût des équipements . D'autre part, la garantie de la sécurité des données soulève un enjeu fondamental. La confiance des utilisateurs dépendra du respect du RGPD, de la transparence sur le traitement de données.

La domotique s'inscrit désormais dans une dynamique plus large que celle de l'innovation. Elle participe à repenser les nouvelles normes de l'habitat, en lien avec les défis sociétaux de notre époque. Si elle parvient à regrouper accessibilité, fiabilité et respect de la vie privée, elle peut devenir un pilier structurant du logement de demain, alliant performance technologique et qualité de vie.

LA CRISE DU MAL-LOGEMENT EN FRANCE ET EN EUROPE

Zitouni, F. | *La lutte contre l'habitat indigne, une politique en quête de gouvernance et d'opérationnalité.* | Droit et Ville, 91(1), 243-260 | 2021

Teulon, F. | *Crise du logement et mal logement en France*
| Document de travail / recherche | 13 février 2025

29^e rapport sur l'état du mal-logement en France 2024. (s. d.).
| Fondation Pour le Logement | 13 février 2025

La crise du logement, en France comme dans l'ensemble de l'Union européenne, s'intensifie, touchant des millions de personnes à travers le « sans-abrisme », le mal-logement et l'habitat indigne. Cette situation, à la croisée des enjeux sociaux, économiques et politiques, révèle des déséquilibres profonds entre l'offre et la demande de logements, aggravés par des obstacles structurels et administratifs. Cet article explore l'ampleur de cette crise, ses manifestations, ses causes, ses conséquences,

et les solutions envisagées, en s'appuyant sur les trois sources sus-mentionnées.

La France traverse une crise du logement d'une gravité croissante. En 2025, 350 000 personnes sont sans domicile fixe, soit une augmentation alarmante de 150 % en quinze ans. Au total, 4,17 millions de personnes sont mal logées, incluant celles vivant dans des habitations de fortune, chez des tiers, ou dans des conditions très difficiles. À l'échelle européenne, 8,9 % des ménages consacrent plus de 40 % de leurs revenus aux dépenses de logement, un fardeau financier qui exacerbe les inégalités. Cette crise ne se limite pas au manque de logement : elle englobe des conditions de vie précaires, des logements inadaptés, et des situations d'insalubrité qui menacent la santé et la sécurité des occupants.

Le mal-logement prend des formes diverses. En France, il inclut le (350 000 personnes), les séjours en hôtel ou chez des tiers (1,9 million de personnes), et les logements surpeuplés, vétustes ou mal isolés (3,05 millions de personnes). À l'échelle européenne, 31 millions de ménages vivent dans des logements humides, et 10,6 % ne peuvent maintenir une température adéquate. L'habitat indigne, qui regroupe les logements dangereux pour la santé ou la sécurité, est particulièrement préoccupant. Ces conditions, souvent invisibles jusqu'à des drames comme l'effondrement de deux immeubles à Marseille en 2018, traduisent un échec des politiques publiques à garantir un logement décent pour tous.

Plusieurs facteurs structurels expliquent cette crise. Tout d'abord, le déficit de construction est criant : la France devrait bâtir 500 000 logements neufs par an pendant dix ans pour résorber la pénurie, mais les mises en chantier ont chuté de 376

000 en 2021 à 262 000 en 2024. Ce déséquilibre entre l'offre et la demande alimente la hausse des loyers et des prix de l'immobilier, amplifiés par les anticipations des acteurs qui achètent aujourd'hui pour éviter les augmentations futures. La crise du logement social est un autre facteur clé : la demande de HLM a bondi de 1,04 million en 2001 à 2,7 millions en 2024, sans que l'offre suive.

D'autres causes incluent la rareté du foncier, une fiscalité inadaptée (faible taxation des terrains détenus, fortes taxes sur les transactions), et l'insuffisante mobilisation du parc existant, comme les bureaux vacants. Les normes environnementales, bien que nécessaires, compliquent la production de logements, tandis que l'encadrement des loyers, appliqué dans certaines villes, accentue les pénuries en créant des rentes de situation. Les locations de courte durée (type Airbnb) réduisent l'offre de logements pérennes, et l'accès au crédit, freiné par la hausse des taux d'intérêt, limite les capacités d'achat des ménages.

Les conséquences de cette crise sont dramatiques. La hausse des loyers et des prix immobiliers rend l'achat et la location inaccessibles, particulièrement dans les grandes villes, excluant les ménages modestes. En Europe, 6,2 millions de ménages sont en retard sur leurs loyers ou crédits immobiliers, signe d'une précarité financière croissante. Les plus vulnérables, souvent exclus des HLM, se retrouvent dans des logements indignes ou à la rue. Sur le plan économique, le déficit de logements freine la mobilité et accentue les inégalités, tandis que les coûts sociaux du mal-logement (santé, exclusion) pèsent sur les finances publiques.

Pour sortir de cette crise, plusieurs pistes émergent.

Premièrement, relancer la construction est crucial. L'abandon du dispositif Pinel en 2025, qui réduira de 50 % la production

de logements locatifs, nécessite un nouveau dispositif fiscal pour encourager les investisseurs. Deuxièmement, le logement social doit être renforcé en augmentant l'offre et en réévaluant les conditions d'accès pour inclure les plus précaires. Troisièmement, la lutte contre l'habitat indigne nécessite une simplification des procédures. Enfin, intégrer la lutte contre l'habitat indigne dans les politiques de renouvellement urbain permettrait de traiter les quartiers dégradés de manière globale.

Ces solutions se heurtent à des défis majeurs. Les contraintes budgétaires, avec des réductions des dépenses publiques, limitent les investissements dans le logement. Le manque de coordination entre institutions entrave l'efficacité des politiques, et la complexité des procédures administratives reste un obstacle, notamment concernant l'habitat indigne. De plus, les normes environnementales et les résistances locales à la densification compliquent la construction de nouveaux logements.

Pour conclure, la crise du « mal-logement » en France et en Europe est un défi complexe, mêlant enjeux humains, économiques et administratifs. Avec 4,17 millions de « mal-logés » en France et 22,1 millions de ménages européens en logements humides, l'urgence est évidente. Les causes, du déficit de construction à la complexité administrative, appellent des solutions audacieuses : relance de la construction, renforcement du logement social, et réforme de la gouvernance. Mais les contraintes budgétaires et institutionnelles exigent une volonté politique forte pour transformer ces ambitions en réalité. Comme le souligne Madame ZITOUNI, repenser l'habitat indigne dans une logique de renouvellement urbain pourrait être une clé pour bâtir un avenir où le logement décent ne serait plus un privilège, mais un droit.

CHAPITRE 2

La production de logements à l'épreuve
des mutations urbaines





Les transformations urbaines redéfinissent les conditions de production du logement. Densification, reconversion, équilibre entre urbanité et ruralité : autant de questions qui appellent une approche renouvelée de l'aménagement et de la planification territoriale. Ce chapitre analyse la manière dont les nouvelles normes, les politiques locales et les attentes sociétales transforment la fabrique de la ville et les modèles d'habitat.

RECONVERSION URBAINE « UN QUARTIER, DEUX VISIONS »

MORGANE FRANÇOIS – MPIF REIMS

Andrès Sverkidis, L. | *Reims : le quartier du Port Colbert se renouvelle avec deux campus d'écoles supérieures et des logements.*

| Le Parisien | 15 octobre 2024

Alves Chaineaud, I. | *On va détruire un lieu de vie* : à Reims, une pétition lancée pour sauver des jardins partagés

| France Bleu | 24 octobre 2024

Le quartier Port Colbert à Reims, ancien bastion de l'activité logistique industrielle, fait l'objet d'un important projet de réhabilitation urbaine. Situé au cœur d'une dynamique de reconversion des friches, ce secteur stratégique est repensé pour répondre aux nouvelles ambitions territoriales, à la fois sur les plans économique, social et éducatif. Ce type d'opération reflète une tendance forte dans les villes post-industrielles : réinvestir

des zones délaissées pour y implanter des fonctions mixtes porteuses de sens et de valeur. L'objectif est de faire de Port Colbert un véritable écosystème urbain, capable d'attirer une population étudiante nombreuse et de revitaliser un quartier longtemps laissé de côté. Cette transformation s'appuie sur la construction de logements, la création de deux nouveaux campus d'enseignement supérieur dont celui d'une grande école de commerce reconnue et l'intégration d'infrastructures de services, tels que des commerces de proximité, des espaces verts et des lieux de vie.

Cette opération de reconversion est portée par une synergie entre acteurs publics (collectivités locales, intercommunalités) et privés (promoteurs, écoles partenaires), avec une forte volonté de créer un quartier emblématique du renouveau urbain rémois. La reconquête de ce foncier stratégique s'inscrit dans une logique de marketing territorial, où l'attractivité universitaire devient un levier de développement économique et d'image de marque. En termes immobiliers, cette approche valorise une densification maîtrisée, l'optimisation des espaces existants, et une valorisation patrimoniale par la réutilisation partielle des anciens bâtiments industriels. Ce type de projet illustre les principes contemporains de l'urbanisme fonctionnel et durable, en misant sur la mixité des usages, la qualité architecturale et la connexion aux réseaux de mobilité douce. Toutefois, cette vision très orientée vers l'innovation et la performance urbaine soulève également plusieurs enjeux critiques. En se concentrant sur l'attractivité externe notamment pour des étudiants, investisseurs et entreprises, il existe un risque de déconnexion avec les réalités locales du quartier et des populations historiques. La gentrification potentielle, la hausse des prix de l'immobilier et la normalisation des usages urbains sont autant de conséquences possibles. Par ailleurs, la dimension environnementale, pourtant cruciale dans ce type d'opération, semble reléguée au second plan : la présence d'espaces naturels urbains ou la gestion des mobilités durables mériteraient une attention renforcée. Ce projet, bien que porteur d'opportunités pour l'immobilier neuf et la dynamisation du tissu

économique local, gagnerait à intégrer davantage les habitants dans sa conception pour en faire un véritable levier d'inclusion et de durabilité.

Ce projet dessine une tout autre réalité pour d'autres, révélant les tensions générées par certaines formes de développement urbain. À Port Colbert, un projet d'aménagement prévoit la suppression d'un ensemble de jardins partagés, utilisés depuis plusieurs années par les habitants du quartier. Ces parcelles, bien qu'informelles, occupent une fonction centrale dans la vie locale : elles servent de lieux de production vivrière, de rencontres inter-générationnelles, d'expérimentation écologique et de création de lien social. Ces espaces incarnent un urbanisme de la proximité, fondé sur l'usage, la convivialité et l'autonomie. L'annonce de leur disparition au profit de nouveaux équipements sportifs a suscité une forte mobilisation citoyenne, notamment via une pétition portée par les usagers concernés, majoritairement des personnes âgées ou en situation de précarité.

Cette situation met en évidence une tension croissante entre deux logiques urbaines opposées : celle de la planification descendante, souvent institutionnelle, et celle des pratiques locales émergentes, basées sur l'usage. La volonté de densifier ou de construire, bien que souvent justifiée par des besoins collectifs, peut entrer en conflit avec des usages informels mais profondément enracinés dans la mémoire sociale du quartier. Les jardins partagés de Port Colbert ne sont pas seulement des espaces verts ; ils sont devenus des lieux de résilience face aux défis écologiques et sociaux actuels. Ils favorisent l'autoproduction alimentaire, la gestion collective des ressources, et participent à la biodiversité urbaine.

Le traitement de cette situation met l'accent sur l'impact humain

et environnemental du projet. En donnant la parole aux riverains, cette approche insiste sur la nécessité de repenser la hiérarchie des priorités dans l'aménagement des villes. Si les équipements sportifs peuvent être vus comme un progrès, leur implantation au détriment d'un espace de vie communautaire interroge la pertinence du choix foncier. La réflexion doit ici dépasser la simple logique fonctionnelle pour intégrer des dimensions immatérielles : l'attachement affectif au lieu, la transmission des savoir-faire collectifs. Dans une perspective immobilière, ce cas souligne l'importance de l'analyse d'impact social préalable à toute opération de transformation du territoire. Intégrer les usagers dans le processus décisionnel pourrait permettre d'identifier des solutions de compromis, telles que le maintien partiel des jardins dans un projet hybride, conciliant sport et nature.

Les deux situations observées dans le quartier Port Colbert révèlent des visions contrastées de l'urbanisme et soulignent les contradictions auxquelles sont confrontées les villes en transformation. D'un côté, une ambition de renouvellement, cherchant à valoriser un site en friche via un projet emblématique articulant enseignement supérieur, habitat et services. De l'autre, une dynamique d'appropriation citoyenne, menacée par cette même logique d'urbanisation, et qui tente de faire valoir une autre conception de la ville : inclusive, écologique, participative. Le cœur du débat se situe dans cette dualité entre efficacité du développement et reconnaissance des usages existants.

Cette confrontation illustre une problématique de fond dans les politiques d'aménagement : peut-on produire une ville attractive et compétitive sans en fragiliser les usages locaux ? L'exemple de Port Colbert montre qu'un territoire n'est pas un simple support à bâtir, mais un espace vécu, de pratiques et d'attachements. L'enjeu n'est donc pas uniquement architectural ou économique, mais profondément social et culturel. Le renouvellement urbain, s'il n'intègre pas les pratiques « habitantes », risque de générer de la conflictualité, de la frustration.

Pour les professionnels de l’immobilier, cet exemple offre un enseignement précieux : au-delà de la conception technique et financière d’un programme, la réussite d’une opération passe par sa capacité à dialoguer avec le territoire. Cela implique une véritable écoute des besoins exprimés par les habitants, la valorisation des ressources locales (formelles ou informelles), et la recherche de compromis intelligents. Le cas de Port Colbert invite à repenser les modalités de production urbaine, non pas contre les habitants, mais avec eux. Il rappelle que le foncier, aussi stratégique soit-il, n’est jamais neutre, et que chaque décision d’aménagement engage à la fois l’avenir physique du quartier et celui de ses liens sociaux.

DENSITÉ URBAINE : ENJEUX DE QUALITÉ DE VIE ET DE VALORISATION IMMOBILIÈRE

AGATHE PLISSON – MAI REIMS

Plan-immobilier.fr | *Densité urbaine et qualité de vie : un équilibre possible* | 21 mai 2025

Des prix immobiliers plus élevés dans les zones denses et touristiques | INSEE Première | Novembre 2024

Aujourd’hui, on construit de plus en plus en ville et de moins en moins à la campagne. C'est une tendance logique : on veut limiter l'étalement des villes pour protéger la nature. La loi Climat de 2021 a d'ailleurs fixé un objectif très clair : ne plus artificialiser de nouveaux terrains à long terme. Pour ça, il faut apprendre à faire « plus » avec « moins d'espace », donc construire plus dans les zones déjà urbaines. C'est ce qu'on appelle la densité urbaine. Mais cette solution, qui paraît bonne sur le papier, peut poser des questions : est-ce qu'on peut vraiment bien vivre dans un quartier plus dense ? Est-ce que cette densité ne va pas faire exploser les prix ? C'est justement ce que nous montrent deux articles récents. L'un, publié sur Plan-immobilier.fr en mai 2025, parle de la densité comme un moyen de mieux vivre en ville (« Densité urbaine et qualité de vie : un équilibre possible »). L'autre, de l'INSEE, publié en novembre 2024, montre que la densité fait souvent monter les prix (« Des prix immobiliers plus élevés dans les zones denses et touristiques »). Ces deux articles abordent le même sujet, mais sous deux angles différents.

Le premier article est plutôt positif. Il explique que densifier n'est pas forcément une mauvaise chose, tant que c'est bien fait. Par exemple, un quartier dense avec des arbres, des pistes cyclables,

des logements lumineux avec des balcons, peut être agréable à vivre. Ce n'est pas la densité qui pose problème, mais la manière dont elle est pensée. Le site insiste aussi sur le fait qu'il faut impliquer les habitants dans les projets, pour qu'ils ne subissent pas les changements, mais y participent. Le but est d'éviter les conflits de voisinage et de créer des lieux de vie agréables, où tout le monde se sent bien. L'article donne des exemples de bonnes idées : mettre plus de verdure, mieux organiser les espaces partagés, favoriser les transports doux, etc. Bref, densifier oui, mais pas n'importe comment.

Le second article, celui de l'INSEE, est beaucoup plus neutre. Il ne donne pas de solutions, mais observe ce qui se passe sur le terrain. Et ce que l'on voit, c'est que plus une zone est dense, plus les prix de l'immobilier sont élevés. Cela vaut surtout pour les grandes villes comme Paris, Lyon ou Bordeaux, mais aussi pour certaines zones touristiques. L'étude explique que dans les endroits très demandés, la densité ne fait pas baisser les prix, au contraire. Les logements restent chers, voire deviennent inaccessibles pour beaucoup de gens. Le rapport précise aussi que certaines zones continuent de construire en périphérie, même si des logements sont encore disponibles en centre-ville. Cela montre que le problème n'est pas forcément le manque de logements, mais le type de logements, leur prix, leur emplacement.

Ces deux articles ont des points communs. Tous les deux parlent de densité comme d'un sujet important, qui fait déjà partie de notre quotidien. On ne peut pas continuer à construire comme avant, en étalant les villes sans fin. On doit apprendre à construire différemment, et donc à densifier. Ils disent aussi que l'endroit où l'on construit est crucial : il faut que les logements soient proches des transports, des écoles, des commerces... sinon, cela ne marche pas.

Mais ils ont aussi des différences. L'article de Plan-immobilier.fr est tourné vers l'avenir. Il donne des pistes pour bien faire les choses, et insiste sur le confort, la nature, la participation des habitants. C'est un article qui cherche à convaincre que la densité peut être une chance. Celui de l'INSEE, en revanche, fait un constat plus froid. Il observe que la densité est souvent liée à des prix élevés, et que cela peut aggraver les inégalités. Il ne dit pas que la densité est mauvaise, mais il met en garde : elle ne résout pas tout, surtout si on ne fait rien pour réguler le marché.

En comparant les deux, on comprend que la densité peut être une bonne chose si elle est bien encadrée. Construire plus dans les centres, c'est logique. Mais encore faut-il que les logements soient bien pensés, que les prix soient accessibles, et que les quartiers restent agréables à vivre. Sinon, on risque de faire des villes où seuls les plus riches peuvent habiter en centre, pendant que les autres sont repoussés loin, avec plus de trajets, moins de services, moins de confort.

Ce que montrent ces deux articles, c'est qu'il faut trouver un juste équilibre. Oui, on doit densifier. Mais on doit aussi penser à ceux qui vont y vivre. Cela passe par des règles claires, des projets bien conçus, et des logements pour tous les budgets. Il faut aussi que les collectivités prennent leurs responsabilités : encourager la réhabilitation, le logement social, les projets mixtes (résidentiel + commerces), et écouter les habitants dès le début. Ce n'est pas juste une question de construire plus, c'est une question de construire mieux.

En conclusion, ces deux articles nous donnent une vision assez complète du sujet. Le premier nous dit que la densité peut améliorer la qualité de vie, si elle est bien faite. Le second nous rappelle que, dans la réalité, la densité peut aussi créer des problèmes, notamment en faisant grimper les prix. Entre ces deux

regards, on comprend que la densité n'est pas une solution magique. C'est un outil. Et comme tout outil, il faut savoir s'en servir. Le défi, c'est de construire des villes à la fois denses, agréables, et accessibles à tous. Pas seulement en théorie, mais aussi et surtout dans la pratique.

TRANSFORMER UN TERRITOIRE RURAL EN Y APPLIQUANT DES RÈGLES D'URBANISMES MÉTROPOLITAINES GRÂCE AU CONCEPT DE « RURBANISATION » ET DE « VILLAGE DENSIFIÉ ».

HUGO BOUBIDI – MPI LYON

Laurence Thomsin¹ | *Un concept pour le décrire : l'espace rural rurbanisé | Ruralia* [En ligne] 09 - 2001 | Mis en ligne le 19 janvier 2005 | Consulté le 11 avril 2025

Maryame Amarouche, Éric Charmes | *L'Ouest lyonnais et la lutte contre l'étalement urbain. Le "village densifié" comme compromis entre une politique nationale et des intérêts locaux | Géoconfluences* [En ligne] 09 - 2001 | Mis en ligne en mars 2022 | Consulté le 11 mai 2025.

« Rurbaniser » les espaces ruraux afin de permettre à ceux-ci de s'inscrire dans la densification des villes.

Les articles traitants de cette problématique de « rurbanisation » ne sont pas récents et cela montre que ce concept a été réfléchi et travaillé longuement par les urbanistes et les chercheurs. L'objectif est de donner de nouveaux aspects à l'occupation et

¹ Laurence THOMSIN est l'auteur de la thèse « Contribution à l'étude de la rurbanisation en Wallonie » mais aussi professeur à l'Université de Liège.

la transformation du territoire en y incluant les espaces ruraux. Cela passe par l'occupation des fonciers vacants mais aussi par le développement des moyens de transports et des infrastructures dans ces espaces riches en potentiel mais pas assez exploités car souvent classés en zone naturelle ou rurale. La portée de ce concept n'est pas de transformer les campagnes en métropole mais plutôt de faire en sorte qu'elles puissent se transformer économiquement et socialement. La description du concept par l'auteur permet de comprendre les problématiques des espaces ruraux mais aussi de faire un lien avec l'étalement urbain, qui dans le monde de l'immobilier en 2025 est de plus en plus prégnant¹. Comment faire en sorte d'exploiter des fonciers sans pour autant imperméabiliser les espaces ruraux. Le concept de « rurbanisation » permettrait donc de développer ces espaces sans pour autant les transformer en métropole en adaptant l'urbanisme au territoire. L'auteur dans cet article définit la « rurbanisation » comme l'exploitation des zones rurales à proximité des villes d'une façon réfléchie et inclusive tant dans la portée architecturale que dans le développement de ces zones de manière vertueuse et respectueuse de l'existant.

La réponse à l'étalement urbain grâce au concept de « village densifié »².

D'un point de vue très actuel et local nous voyons que les instances urbanistiques prennent en compte cet étalement urbain en mettant en œuvre des documents d'urbanisme tels que le

1 En référence à la loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Objectif ZAN initié par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 avec comme objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

2 Village : agglomération rurale ; groupe d'habitation assez important pour avoir une vie propre (à la différence des hameaux).

Densifié : correspond au rapport entre une quantité d'éléments et la surface en volume qu'ils occupent.

SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui permettent de donner des clés au développement urbanistique via des réflexions sur l'urbanisme notamment en termes de cohérence architecturale mais aussi des réflexions sur la destination et l'exploitation de certaines zones pour que le développement du territoire soit adapté aux contraintes locales. Grâce au travail des élus locaux, un compromis territorial et symbolique a vu le jour « Le village densifié ». L'idée est de concentrer la croissance dans les centres-bourgs et de préserver les terres agricoles en périphérie des métropoles ; développer un concept urbanistique prenant en compte le patrimoine actuel en rénovant au maximum l'existant. L'objectif et aussi de développer une architecture proche du patrimoine présent dans ces communes avec des petits immeubles collectifs qui gardent une identité traditionnelle liée au « village ». Cette identité villageoise a pour objectif d'accueillir de nouveaux ménages tout en développant les infrastructures locales (écoles, commerces et services). Le deuxième objectif est de prévenir l'étalement urbain³ en évitant cette jonction entre les métropoles et les bourgs grâce à la discontinuité spatiale propre aux espaces périurbains. Enfin ce concept d'urbanisme permet de réduire l'artificialisation des sols et ainsi répondre à l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Le « village densifié », méthode urbanistique pour répondre au concept de « rurbanisation » ?

Tel qu'énoncé par Laurence Thomsin dans son article sur la « rurbanisation », l'intégration des espaces initialement ruraux dans une vision progressive de densification des espaces est primordiale. En effet, ces espaces riches en foncier et carencés en infrastructure doivent se densifier et s'adapter aux nouveaux

³ Correspond à une extension excessive sur des espaces naturels ou agricoles par artificialisation de leurs sols. Il est à mettre en parallèle avec l'objectif ZAN.

besoins en logements et à la carence en terrain dans les métropoles. Mais cela doit se réaliser dans un cadre bien défini et via un processus « hybride » où les espaces ruraux devront accueillir de nouvelles populations plus urbaines tout en maintenant son identité propre et en valorisant son territoire. C'est dans cette logique qu'est né le concept de « village densifié » mis en œuvre par les élus locaux de l'ouest de la métropole de Lyon étudié par Maryame Amarouche et Éric Charmes dans cet article. Face à la complexité nationale liée à la crise sur le logement et à la lutte contre l'étalement urbain ce concept de densification des villages est plus qu'innovant. Malgré les nouvelles constructions et donc la réponse à la crise du logement et l'inscription de ces espaces dans les objectifs de la loi SRU (**Solidarité et Renouvellement Urbain**) ce concept s'inscrit pleinement dans une politique de rurbanisation maîtrisée.

Urbaniser sans pour autant métropoliser et densifier sans uniformiser.

L'objectif est de garder l'identité propre aux espaces ruraux mais aussi faire en sorte que la population déjà en place ne perde pas ses repères tout en permettant aux nouveaux venus d'avoir les infrastructures et services communs dans les métropoles. Le village densifié et la rurbanisation sont donc des concepts conciliant l'attractivité des espaces ruraux tout en respectant les enjeux liés à l'aménagement durable, avec un réel équilibre entre la continuité territoriale et la discontinuité urbaine. Le « village densifié » est donc une suite logique au concept de « rurbanisation » qui prend en compte les nouvelles contraintes telles que la loi SRU et l'objectif ZAN en conciliant urbanisme, développement du logement et identité du territoire. C'est un outil permettant de donner des clés aux acteurs de l'immobiliers (publics et privés) pour faciliter et uniformiser l'acte de construire dans ces zones dites « rurales ».

Cette analyse nous pousse vers une conception de l'urbanisme et des constructions plus vertueuses et surtout d'avoir une réelle cohérence architecturale. A terme, l'outil qu'est le « village densifié » pourrait être plus uniformisé afin de répondre au futur objectif des loi climats et de la loi SRU mais aussi permettraient aux instances urbanistiques (services instructeurs des permis de construire, service d'urbanisme...) et aux acteurs de l'immobilier en général (promoteurs, aménageurs, marchands de bien...) d'avoir des clés pour faire en sorte que ces territoires soient développés dans le respect de l'identité qui leur est propre tout en répondant aux objectifs gouvernementaux sur le point de l'étalement urbain.

CAPACITÉ ADAPTATIVE ET TERRITOIRES EN MUTATION : LE CAS DES STATIONS DE SKI

GUILLAUME NAUD – MPI LYON

Sediri, S., Kaszynski, M., Trommetter, M., & Frascaria-Lacoste, N.

| *Wastelands transformation : building adaptive capacity at local level, under global changes | Développement Durable Et Territoires, Vol. 12, n°3. | 2022*

Vlès, V., & Hatt, E. | *Des stations de ski et d'alpinisme confrontées aux enjeux de la transition : changement énergétique et écologique, évolution touristique, requalification urbaine | 1^{er} octobre 2019*

La « capacité adaptative »¹ est notion interdisciplinaire, prenant en compte diverses notions comme les menaces du changement climatique et des critères sociaux-économiques. Elle désigne la faculté d'un système qu'il soit écologique, social ou territorial à encaisser des perturbations, à s'en ajuster de manière dynamique et à évoluer, sans pour autant revenir à son état antérieur. Si cette notion trouve ses racines dans la pensée darwinienne sur l'évolution des espèces, elle a progressivement été réinvestie et enrichie dans différents champs de pensée scientifiques ou sociologiques avant d'être mobilisée plus récemment dans les domaines de l'urbanisme, de la gouvernance territoriale et des politiques d'adaptation.

Dans un monde soumis à des bouleversements rapides, changements climatiques, crises économiques, transitions démographiques, les territoires doivent faire preuve de résilience et de souplesse. En urbanisme, la capacité adaptative devient un levier essentiel pour concevoir des villes et des territoires durables, ca-

1 Capacité adaptative : La capacité d'adaptation se rapporte à la capacité des systèmes, des institutions, des humains et d'autres organismes à s'adapter aux dommages potentiels, à tirer parti des opportunités ou à réagir aux conséquences.

pables de s'ajuster aux mutations environnementales et sociétales. Chaque époque a vu les villes évoluer pour répondre à de nouveaux besoins ou à des crises majeures : les défis du XXI^e siècle exigent désormais de penser l'adaptation comme un processus structurant des politiques d'aménagement.

La construction de territoires durables nécessite de renforcer la capacité d'adaptation des collectivités. L'article propose de considérer la transformation des friches comme une stratégie d'adaptation, c'est-à-dire comme une manière d'organiser l'action pour répondre aux défis du changement global. La réhabilitation des friches (démolition, dépollution, viabilisation, etc.) vise à restaurer ces sites pour leur donner un nouvel usage dans une logique de régénération systémique. Ce processus pourrait intégrer les enjeux d'adaptation dans les politiques d'aménagement, en réponse aux changements environnementaux, sociaux ou économiques. La transformation des friches présente plusieurs avantages en matière de capacité d'adaptation sociale et écologique, en contribuant à la résilience des territoires. Il est crucial d'envisager ces dimensions conjointement pour éviter les effets négatifs ou les situations contre-productives.

Le constat partagé par les auteurs sur le cas des stations de montagne illustre parfaitement ces tensions. Ces territoires sont aujourd'hui confrontés à une série de contraintes structurelles et économiques : réduction de l'enneigement hivernal, hausse des coûts d'exploitation, mutation des pratiques touristiques, raréfaction du foncier disponible. Leur modèle économique, historiquement centré sur le tourisme de neige, atteint ses limites écologiques et sociales.

Les friches touristiques, urbaines, forestières sont souvent perçues comme des espaces délaissés, peuvent ainsi devenir des leviers puissants de résilience. En ce sens, la reconversion ou la réhabilitation du patrimoine existant, plutôt que la création de nouvelles infrastructures, s'inscrit pleinement dans une lo-

gique de sobriété foncière. Par ailleurs, l'évolution des modes de consommation touristique constitue un facteur central de transformation. Les attentes des visiteurs ont profondément changé : ils sont désormais plus sensibles aux enjeux environnementaux et expriment une demande croissante pour un tourisme responsable, voire pour des formes « d'écotourisme », centré sur la découverte de la nature, dans le respect de l'environnement et de la culture locale.

Les stations de montagne sont de plus en plus perçues comme des milieux fragiles, exposés à des pressions écologiques intenses et à des transformations parfois irréversibles. Dans ce contexte, les pratiques de consommation des résidents, touristes et saisonniers tendent à se rapprocher de la nature, dans une logique de sobriété et de réduction de leur impact écologique. Cette évolution contraste avec le modèle élitaire de certaines stations emblématiques comme Megève ou Courchevel, qui continuent d'incarner une approche du tourisme axée sur le luxe, souvent déconnectée des enjeux environnementaux et sociaux actuels. Ces destinations, orientées vers une clientèle aisée, peinent à intégrer les nouvelles exigences de durabilité et à s'inscrire dans une dynamique inclusive et adaptative, pourtant indispensable face aux défis du changement climatique.

Ainsi, la capacité adaptative s'impose comme une boussole stratégique pour guider la reconversion des stations de ski face aux défis du XXI^e siècle. Elle offre un cadre de pensée pour dépasser un urbanisme centré sur la consommation, au profit d'un urbanisme de la transformation. La montagne, loin d'être un territoire en déclin condamné par le changement climatique, ne doit pas seulement être envisagée comme un laboratoire d'innovation écologique, sociale et paysagère, mais comme un territoire vivant à part entière, capable de tracer de nouvelles voies de cohabitation entre activités humaines et écosystèmes.

L'IMPACT DES NORMES ENVIRONNEMENTALES SUR LA RENTABILITÉ DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

CLÉMENCE COLLARD - MPIF REIMS

Molina, É. | *Impact des nouvelles politiques environnementales sur l'investissement immobilier en 2024* | 24 septembre 2024

Autechaud, S. | *L'impact des exigences environnementales sur le secteur de l'immobilier* | 9 mars 2023 ; mis à jour le 20 mars 2023

L'immobilier connaît une transition sous l'effet des exigences environnementales croissantes. Deux articles permettent d'éclairer cette dynamique : l'un, rédigé par Éric Molina, se concentre sur l'impact des politiques environnementales sur l'investissement locatif en 2024 ; l'autre, de Sophie Autechaud, s'intéresse à l'ensemble du secteur immobilier français confronté à des normes toujours plus contraignantes. Croiser ces deux lectures permet de mieux comprendre les changements en cours et les enjeux qui en découlent pour les différents acteurs.

Les politiques publiques récentes, telles que l'interdiction progressive de louer des logements classés F ou G au DPE, viennent bousculer le marché immobilier locatif. L'article d'Éric Molina met en avant l'enjeu stratégique pour les investisseurs individuels de rénover leur parc pour maintenir la rentabilité de leurs biens. Il souligne une tension forte : la réglementation représente une contrainte immédiate, mais aussi une opportunité à moyen terme. Les biens énergivores perdent de leur attractivité, tandis que les logements rénovés gagnent en valeur et en attractivité sur un marché de plus en plus exigeant. L'auteur évoque les différents dispositifs d'accompagnement disponibles, comme les crédits d'impôt, subventions ou prêts à taux réduit, qui permettent de réduire le coût des rénovations. Il invite ainsi les investisseurs

à se repositionner stratégiquement, en tenant compte des nouvelles attentes des locataires soucieux de leur confort, mais aussi de leur facture énergétique.

Sophie Autechaud, quant à elle, s'intéresse à la transformation du secteur immobilier sous l'effet des exigences environnementales. Les dispositifs réglementaires comme la RE2020, la loi Climat-Résilience ou encore le décret tertiaire viennent redéfinir les pratiques des promoteurs, des bailleurs, des propriétaires et des gestionnaires d'actifs. L'article insiste sur le rôle grandissant des critères ESG, qui deviennent déterminants pour attirer les financeurs, rassurer les investisseurs et répondre aux attentes d'un marché de plus en plus sensible aux enjeux climatiques. Intégrer la performance énergétique, l'empreinte carbone ou la gestion de l'eau dès la phase de conception d'un projet devient une nécessité pour assurer sa viabilité économique et sa pérennité.

Les deux articles partagent une même analyse : la transition environnementale n'est plus une orientation souhaitable mais une obligation. Elle impose aux acteurs du secteur une transformation de leurs pratiques, qu'il s'agisse d'investissements locatifs ou de développement immobilier à plus grande échelle. Ils s'accordent sur le fait que les bâtiments mal notés sont appelés à être dévalorisés, voire rendus inexploitables dans les années à venir. Ils montrent également que cette transformation est susceptible d'être source de valeur pour ceux qui sauront l'anticiper et l'intégrer dans leur stratégie.

Cependant, chacun met l'accent sur des dimensions différentes. Dans l'article 1, l'approche est centrée sur l'investisseur particulier confronté aux conséquences immédiates des nouvelles

normes. Il met en avant des leviers de court terme, des outils d'accompagnement et une logique d'adaptation tactique. Son propos est marqué par une volonté de rassurer et d'inciter à l'action, en soulignant les perspectives de plus-value ou de sécurisation du revenu locatif pour les biens rénovés. À l'inverse, dans l'article 2 la posture est plus analytique. Est décrite une transformation qui redéfinit les équilibres économiques du secteur. L'article insiste davantage sur les exigences de moyen et long terme : gestion patrimoniale globale, intégration des critères ESG dans les portefeuilles immobiliers, adaptation des méthodes de construction et pilotage stratégique des actifs.

Le croisement de ces deux analyses permet d'identifier des lignes de force communes. D'abord, la notion d'anticipation revient dans les deux cas comme un facteur clé. Qu'il s'agisse de rénover un bien ancien pour éviter sa vacance locative, ou de concevoir un bâtiment neuf conforme aux futures exigences environnementales, l'inaction devient un risque majeur. Ensuite, tous deux soulignent que les acteurs immobiliers doivent désormais conjuguer performance économique et responsabilité écologique. Un bien rentable ne l'est plus s'il est énergivore, et inversement, un bien performant écologiquement peut devenir un actif attractif sur un marché de plus en plus sélectif.

Mais cette transition soulève aussi des interrogations. Sophie Autechaud souligne à juste titre que l'encadrement réglementaire, aussi nécessaire soit-il, engendre des effets secondaires. La hausse des coûts de construction, la complexité administrative ou encore le manque de main-d'œuvre qualifiée sont autant de freins à une transition rapide. De même, Éric Molina ne cache pas que les aides publiques sont souvent insuffisantes ou difficiles d'accès, notamment pour les petits investisseurs ou les ménages modestes.

L'évolution des comportements des usagers vient renforcer cette dynamique. Les locataires, les entreprises, les collectivités cherchent désormais des bâtiments plus sains, moins énergivores, en phase avec leurs propres engagements climatiques. La valeur d'usage devient ainsi une composante essentielle de la valeur immobilière. Les acteurs du marché sont appelés à dépasser une logique purement financière pour intégrer des dimensions plus larges : confort thermique, qualité de l'air, bilan carbone, etc.

Les deux articles convergent enfin sur un constat d'irréversibilité. Il ne s'agit plus de savoir si le secteur immobilier doit évoluer, mais comment, à quel rythme, avec quels moyens. Le changement est en marche, impulsé par des lois, des normes, mais aussi par des mutations sociétales profondes. Dans ce contexte, les professionnels qui sauront anticiper, s'adapter et innover seront les mieux armés pour transformer ces contraintes en opportunités.

Ainsi, l'analyse croisée de ces deux textes révèle une dynamique sectorielle de grande ampleur. Loin d'être un simple ajustement réglementaire, la transition écologique du secteur immobilier constitue une recomposition stratégique qui concerne tous les acteurs, à toutes les échelles. Si elle impose une remise en question profonde des pratiques, elle porte aussi en elle les germes d'un immobilier plus durable, plus résilient, et mieux aligné avec les enjeux de notre temps.

LES ÉCOQUARTIERS, UN FREIN À LA MIXITÉ SOCIALE ?

LUC-AMAËL MOUSSAVOU – MAI REIMS

Chapelle, S. (s. d.). Vauban | *l'écoquartier du futur écologiquement exemplaire, mais socialement discutable.* | Basta !

La Métropolitaine, dans le nouvel écoquartier de Clichy-Batignolles à Paris | Le Monde. (s. d.).

Les écoquartiers, ces nouveaux quartiers construits dans une démarche écologique, représentent aujourd’hui un modèle de ville durable. Pensés pour limiter l’impact sur l’environnement, ils intègrent des bâtiments économies en énergie, des transports propres, des espaces verts et une organisation plus respectueuse de la nature. Mais une question importante se pose : ces quartiers sont-ils vraiment ouverts à tous ? Ou sont-ils réservés à une partie de la population, au risque de créer de nouvelles inégalités ? Deux exemples concrets permettent de réfléchir à cette question : l’écoquartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau en Allemagne et celui de Clichy-Batignolles à Paris.

Vauban est souvent présenté comme un modèle d’écoquartier. Construit sur une ancienne base militaire dans les années 1990, il accueille aujourd’hui plus de 5 000 habitants. Tout y a été pensé pour respecter l’environnement : maisons à faible consommation d’énergie, nombreux espaces verts, collecte des eaux de pluie, rues sans voiture, transports en commun bien développés, et grande place donnée au vélo. Les habitants ont aussi participé activement à la création du quartier, notamment à travers des coopératives d’habitants. L’idée était de construire un cadre de vie agréable, solidaire et écologique.

Mais cet exemple, souvent vanté dans les médias ou les conférences d'urbanisme, cache une certaine réalité : Vauban reste un quartier peu mixte socialement. D'après Sophie Chapelle, dans son article « Vauban, l'écoquartier du futur écologiquement exemplaire, mais socialement discutable » publié sur Basta!, les habitants sont majoritairement issus des classes moyennes supérieures, souvent diplômés, avec des revenus confortables. Les logements y sont chers et plutôt grands. Il y a peu de logements sociaux ou adaptés aux familles modestes, et encore moins aux jeunes ou aux personnes seules. Certains collectifs comme Kommando Rhino, qui proposaient une autre manière de vivre, ont été rapidement exclus.

Cette situation s'explique notamment par le coût élevé de la construction. Même si la ville a essayé de favoriser l'auto-construction ou les projets collectifs, il faut du temps, de l'argent et des compétences pour y participer. Tout le monde ne peut pas se permettre de construire ou cofinancer son logement, même avec des aides. Ainsi, malgré un fort engagement pour la planète, Vauban apparaît comme un quartier réservé à ceux qui ont les moyens et souvent aussi la culture écologique pour y vivre.

À l'inverse, l'écoquartier de Clichy-Batignolles, dans le 17e arrondissement de Paris, montre qu'un autre modèle est possible. Ce quartier a été construit sur une ancienne friche ferroviaire de plus de 50 hectares. Il a été pensé pour être à la fois écologique et socialement ouvert. En plus des normes environnementales (bâtiments peu énergivores, panneaux solaires, jardins partagés, traitement des eaux sur place), le projet intègre des logements très variés : sociaux, intermédiaires, privés, étudiants, mais aussi un centre d'hébergement d'urgence.

Le bâtiment La Métropolitaine, situé dans ce quartier, illustre bien cette ambition. Il regroupe dans un même immeuble des lo-

gements sociaux, des logements étudiants, des logements à loyer modéré, un centre de santé, des commerces de proximité et des espaces partagés. L'architecture encourage les échanges entre les habitants, avec des espaces communs sur les toits, des cours végétalisées et des balcons collectifs. La proximité des transports (métro, tramway, bus) renforce l'intégration de ce quartier dans la ville. Il ne s'agit pas d'un quartier isolé, mais bien d'un morceau de ville vivant, où se côtoient différentes populations.

Ce projet n'est pas le fruit du hasard. Dès le début, la mairie de Paris a voulu créer un quartier exemplaire aussi sur le plan social. Une large concertation a été menée avec les habitants, les associations et les professionnels. Les décisions n'ont pas été prises « d'en haut », mais à travers des discussions publiques, des ateliers participatifs et des promenades urbaines. Cette méthode a permis de mieux répondre aux besoins des futurs habitants et d'éviter un urbanisme trop technocratique ou déconnecté.

Ainsi, en comparant ces deux exemples, on voit bien que tous les écoquartiers ne se ressemblent pas. Vauban montre que l'excellence environnementale peut parfois s'accompagner d'un certain « entre-soi ». Le quartier fonctionne bien sur le plan écologique, mais reste fermé à une grande partie de la population. À l'opposé, Clichy-Batignolles prouve qu'il est possible d'allier performance écologique et justice sociale, à condition de faire les bons choix dès le départ.

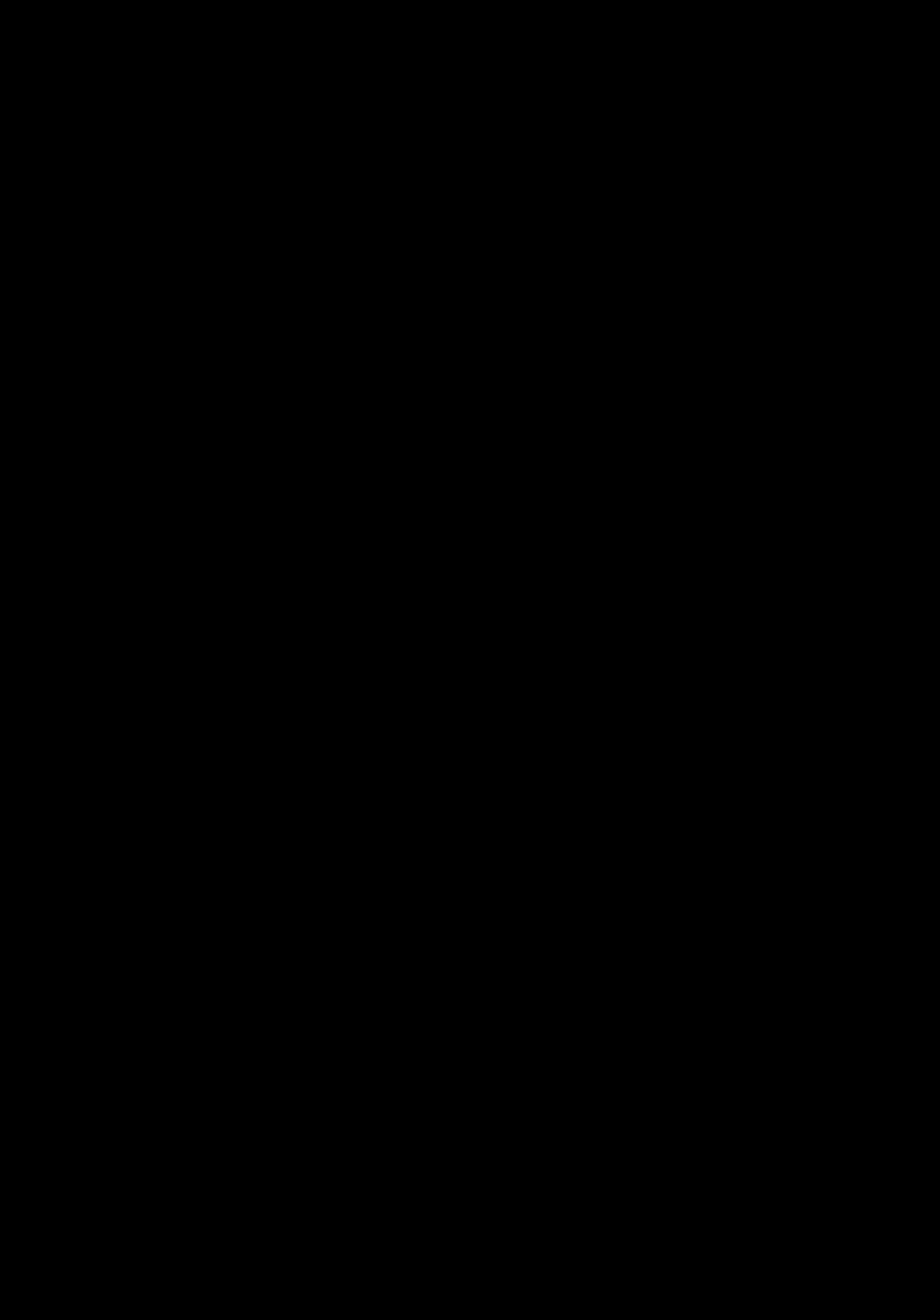
Pour que les écoquartiers soient vraiment des modèles de ville durable, ils doivent répondre à plusieurs exigences. Il faut d'abord prévoir une réelle diversité de logements, en imposant des quotas de logements sociaux et abordables. Il est aussi important de limiter les coûts de construction, pour éviter que ces quartiers deviennent inaccessibles. Les projets doivent être pensés avec et pour les habitants, dès la conception. Enfin, les écoquartiers doivent être bien

reliés au reste de la ville, avec des transports efficaces, des services publics, des écoles, des commerces. Cela évite qu'ils deviennent des quartiers « à part », coupés de la vie urbaine.

Les écoquartiers ne sont donc pas forcément des obstacles à la mixité sociale. Mais ils ne la garantissent pas non plus. Cela dépend beaucoup des choix politiques, du contexte local, et de la façon dont les projets sont menés. Si Vauban nous alerte sur les risques d'un urbanisme trop sélectif, Clichy-Batignolles nous montre qu'une ville durable peut aussi être une ville ouverte. Le défi aujourd'hui est de multiplier ces initiatives inclusives, pour que la transition écologique bénéficie à tous, et pas seulement à une minorité.

OBSERVATOIRE DES TENDANCES IMMOBILIÈRES

Table
des matières



Introduction à l'édition 2025 de l'observatoire des tendances immobilières GAËTAN BAILLY	Page 5
---	--------

PARTIE 1 – Un marché aux multiples opportunités malgré des tensions accrues

1 – Analyses d'un marché immobilier en mutation

1.1 – Des enjeux renforcés par la concurrence d'usages du parc immobilier	
L'évolution de l'investissement locatif en 2024 : tendances du marché	Page 14
Les enjeux juridiques, économiques et sociaux de la location de courte durée en copropriété	Page 18
Marché immobilier sous tension : faut-il encadrer les meublés touristiques ?	Page 22
Mutation commerciale : les centres villes et les galeries marchandes en quête d'un second souffle	Page 26
Nouvelle réforme sur les baux commerciaux : quels équilibres entre bailleurs et locataires ?	Page 30
L'immobilier d'entreprise, un levier stratégique pour le développement économique	Page 34
Notaires négociateurs et agents immobiliers : une concurrence de plus en plus assumée	Page 39
Du cinéma des années cinquante aux séries Netflix, un surprenant levier d'influence sur le marché immobilier	Page 42

OBSERVATOIRE DES TENDANCES IMMOBILIÈRES

1.2 – L'acquisition au logement et à la propriété au cœur des préoccupations actuelles

L'encadrement des loyers et la lutte contre les passoires thermiques : une régulation progressive du parc locatif en faveur de la transition écologique Page 48

Dissocier pour mieux loger :
analyse du modèle du Bail Réel Page 52

L'accessibilité des logements aux personnes en situation de handicap : un droit en recul face à des difficultés techniques et économiques ? Page 56

Un contexte de précarisation croissante des ménages entraînant le départ ou expulsion des locataires. Page 59

Le logement évolutif loi ELAN face aux enjeux d'accessibilité universelle Page 62

Trop de demandes, pas assez de murs :
le logement social sous tension Page 65

La colocation : Constats nuancés sur un marché en plein essor Page 69

2 – À la recherche de mécanismes d'investissement immobiliers entre durabilité et efficience

La finance verte, entre investissement durable et greenwashing Page 75

Des rendements variables pour les investissements immobiliers en SCPI Page 78

Vers une refonte de la politique du logement en France, la fin du dispositif Pinel Page 83

Le profil des investisseurs comme indicateurs de la structure des marchés financiers Page 86

Immobilier Ancien en 2025 : Entre Opportunités de Relance et Freins Politiques et Économiques Page 89

**PARTIE 2 – Tensions et enjeux autour de la transition écologique
du secteur de l’immobilier**

1 – La rénovation énergétique au cœur des enjeux immobiliers actuels

La transformation verte du marché résidentiel en France à l'horizon 2050	Page 97
La rénovation énergétique en copropriété	Page 101
Rénover sans dénaturer : le défi énergétique du patrimoine	Page 106
Rénovation énergétique ; gouverner entre la pauvreté monétaire et le logement de demain	Page 111
Domotique et Immobilier : vers des bâtiments intelligents et sobres en énergie	Page 114
La crise du mal-logement en France et en Europe	Page 117

2 – La production de logements à l'épreuve des mutations urbaines

Reconversion urbaine « un quartier, deux visions »	Page 123
Densité urbaine : enjeux de qualité de vie et de valorisation immobilière	Page 128
Transformer un territoire rural en y appliquant des règles d'urbanismes métropolitaines grâce au concept de « rurbanisation » et de « village densifié »	Page 131
Capacité adaptative et territoires en mutation : le cas des stations de ski	Page 136
L'impact des normes environnementales sur la rentabilité des investissements immobiliers	Page 139
Les écoquartiers, un frein à la mixité sociale ?	Page 143

Mise en page et design graphique, Manifa Kindereit.

Illustration de couverture réalisée avec une intelligence artificielle.

Photographies: Grant Lemons – Simone Hutsch – Matthew Henry – Patrick Tomasso
– Joel Filipe