

Faculté des sciences
économiques, sociales
et des territoires



INSTITUT D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE GEOGRAPHIE DE LILLE

MASTER de Sciences et Technologies
mention Urbanisme et Aménagement
Parcours **PROGRAM**
Option **SZPU**

Développement immobilier en France : vers une adaptation aux contraintes environnementales et économiques

Lille, Nord, Hauts-de-France, France

Tuteur universitaire : Annette Groux

Issam Hadjamar

Tuteur professionnel : Jean-Luc Devys

Organisme : Pichet, 36 Rue d'Inkermann, 59000 Lille

Année : 2022-2023



Préambule

Ce mémoire est réalisé dans le cadre du stage de fin d'études du master 2 Urbanisme et Aménagement, parcours PROGRAM, de l'Institut d'Aménagement d'Urbanisme et de Géographie de Lille (IAUGL).

Afin de valider mon cursus universitaire, j'ai réalisé un stage de 6 mois chez le groupe PICHET, une société de promotion immobilière familiale, fondée par Patrice Pichet. Celle-ci est basée à Pessac, à proximité de Bordeaux et implantée sur l'ensemble du territoire français, notamment à Lille au 36 Rue d'Inkerman, où j'ai pu réaliser mon stage. L'objectif de ce stage était de mettre en application l'ensemble des connaissances acquises durant mes études et de découvrir le métier de développeur foncier et le monde de la promotion immobilière.

C'est dans ce cadre que j'ai eu l'opportunité de travailler sur des missions variées avec les différents acteurs de l'entreprise faisant parti du développement, du programme et du chantier.

J'ai principalement exercé les fonctions d'un développeur foncier et j'ai accompli diverses tâches essentielles tout au long de ce processus. Mon rôle consistait à effectuer de la prospection foncière, tant par le biais du logiciel Kelfoncier que sur le terrain. Ensuite, j'ai établi des contacts avec les propriétaires afin de concevoir un projet pour leur parcelle, en collaboration avec un architecte interne. Une fois le projet conçu, j'ai procédé à une évaluation financière complète, dans le but d'estimer la valeur de leur terrain et de soumettre une proposition pour le développement.

J'ai également participé activement à des projets de mes collègues, apportant mon expertise et prenant des initiatives personnelles en organisant des rendez-vous avec des propriétaires, en réalisant des bilans et des plans pour différents dossiers.

En somme, j'ai été impliqué dans l'ensemble du processus de développement foncier, de la prospection initiale jusqu'à la concrétisation des projets, en me concentrant sur la communication avec les propriétaires, la conception de projets et l'analyse financière.

J'ai pu découvrir et participer aux différentes phases des projets en cours et à venir. Il m'a été donné l'opportunité de découvrir la prospection foncière au niveau de toute la métropole européenne de Lille, mais également la découverte des études de faisabilité au travers d'une collaboration avec un groupe d'architecte

Ces missions, et le travail quotidien réalisé chez Pichet ont orienté le choix de mon sujet de mémoire, qui se focalise sur l'évolution de l'industrie immobilière face aux contraintes environnementales et économiques actuelles. En effet, la crise économique en toile de fond et l'urgence climatique croissante ont agi comme des catalyseurs, incitant les promoteurs

immobiliers à potentiellement revoir en profondeur leurs pratiques traditionnelles et à adopter des approches plus durables dans la conception, le développement et la gestion de leurs projets immobiliers.

Ainsi, au sein de mon mémoire, je vais étudier la manière dont les promoteurs perçoivent ces nouvelles contraintes et comment ils essaient d'intégrer et de réfléchir de manière progressive sur des stratégies d'adaptation face aux défis environnementaux et économiques.

Remerciement

Je tiens à exprimer ma gratitude envers les personnes qui m'ont accompagné tout au long de mon stage et de la réalisation de ce mémoire.

Mes remerciements vont en premier lieu à Madame Annette GROUX, Professeur des Universités à l'Institut d'Aménagement, d'Urbanisme et de Géographie de Lille, ainsi que chercheuse au laboratoire TVES, qui a été ma directrice de mémoire. Je suis reconnaissant(e) qu'elle ait accepté de me guider dans l'élaboration de ce document, en fournissant ses remarques, avis, suggestions et corrections, tout en consacrant son temps lors de nos réunions, ce qui m'a permis d'avancer efficacement.

Mes remerciements s'étendent également à Monsieur Jean-Luc Devys, directeur du développement foncier, qui a été mon tuteur professionnel tout au long de ce stage. Sa guidance, son expertise et ses conseils précieux ont grandement contribué à mon apprentissage et à ma compréhension du domaine du développement foncier et de la promotion immobilière.

Je souhaite également exprimer ma gratitude envers mes collègues, Jules Catteau et Alexis Letard, tous deux responsables du développement foncier. Leur générosité et leur disponibilité à partager leurs connaissances m'ont permis d'acquérir une perspective plus approfondie sur les enjeux spécifiques du secteur.

D'autre part, Je suis reconnaissant envers Frédéric HENRY, Directeur Régional Nord-Est chez PICHET, pour avoir généreusement partagé son temps et son expérience professionnelle avec moi, enrichissant ainsi ma connaissance du domaine de la promotion immobilière.

Enfin, je tiens à remercier l'ensemble des équipes qui ont contribué à mon expérience de stage. Leur accueil chaleureux, leur soutien constant et leur collaboration ont grandement enrichi mon apprentissage et ont rendu cette expérience passionnante et instructive. Grâce à l'appui de toutes ces personnes dévouées, j'ai pu aborder les défis complexes du développement foncier dans le contexte des crises économiques et environnementales actuelles. Leurs encouragements et leurs conseils ont été essentiels pour mener à bien ce mémoire de stage et pour approfondir mes connaissances dans le domaine de la promotion immobilière.

Sommaire :

Préambule.....	3
Remerciement.....	5
Introduction	9
1) Contexte et état des lieux.....	11
1.1) Entre défis environnementaux et économiques : la complexité du secteur immobilier actuel 11	
1.1.1) La notion d’artificialisation	11
1.1.2) Le ZAN.....	12
1.2) Analyse du secteur immobilier en France	16
1.2.1) Le Secteur Immobilier en France : Une Analyse de son Importance Économique et Sociale	16
1.2.2) Analyse des Tendances Actuelles du Marché Immobilier en France	20
1.2.3) Le cadre réglementaire : loi ELAN, etc.	26
2) Analyse des pratiques actuelles des promoteurs immobiliers.....	30
2.1) Le promoteur immobilier : un acteur incontournable de l’industrie de l’aménagement	31
2.1.1) Une définition claire.....	31
2.1.2) Les acteurs impliqués.....	33
2.2) Le fonctionnement d’un promoteur immobilier : les grandes étapes	37
2.2.1) Préparation du projet.....	37
2.2.2) La mise en œuvre du projet.....	44
2.2.3) La construction et la livraison	47
2.2.4) Exemples de projets immobiliers	52

3) Les stratégies des promoteurs immobiliers pour s'adapter aux contraintes économiques et environnementales.....	55
3.1) Les contraintes et les enjeux du développement immobilier actuel.....	55
3.1.1) Les défis économiques des promoteurs immobiliers en France	55
3.1.2) Contraintes technique et environnementales.....	60
3.2) Les approches et les outils	67
3.2.1) Promoteurs immobiliers en mutation : maintenir l'activité tout en préservant les sols.....	67
3.2.2) Réponses économiques face aux contraintes	70
3.2.3) Évolution du ZAN et Assouplissement de la réglementation en France	73
CONCLUSION	77
Table des figures	79
Bibliographie.....	80
Annexes.....	87

Introduction

Dans la tourmente des crises actuelles, les promoteurs immobiliers sont confrontés à un défi sans précédent : comment bâtir un avenir durable tout en naviguant dans les eaux agitées de l'économie et en répondant aux impératifs écologiques qui s'imposent de plus en plus ?

Comme le disait Dr. Jane Goodall, DBE, Fondatrice de l'institut Jane Goodall (JGI), Messagère de la paix des Nations Unies, primatologue et militante de l'environnement : « Il est temps que nous prenions tous conscience que notre survie dépend de notre relation avec la Terre. »¹

En effet, la crise économique en toile de fond et l'urgence climatique croissante ont poussé l'industrie immobilière à remettre en question ses pratiques traditionnelles et à repenser la manière dont les projets immobiliers sont conçus, développés et gérés. En effet, Au premier trimestre 2023, seulement 16 912 programmes commerciaux ont été lancés en France, soit le chiffre le plus bas depuis la création de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) en 2010. Les ventes totales ont également reculé de 25% par rapport au dernier trimestre 2022². D'autre part, dans le cadre du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), il est prévu que d'ici à 2030, le taux d'artificialisation des sols devra être réduit de moitié.

Face à ces défis colossaux, émergent des notions clés telles que la promotion immobilière (« une activité qui consiste à produire des biens immobiliers destinés à être vendus à des acquéreurs qui pourront, au choix, les occuper ou en assurer l'exploitation »³) responsable, le ZAN (zéro artificialisation nette) et une inflation (« une situation de hausse généralisée et durable des prix des biens et des services »⁴) dans le domaine de l'immobilier.

En effet, il existe un paradoxe majeur entre un besoin de logements en constante augmentation, alimenté par la croissance démographique et l'urbanisation, et les défis de plus en plus ardues associés à la construction de nouvelles habitations, exacerbés par des contraintes économiques et environnementales croissantes. Pour résoudre cette équation délicate, il faut trouver un

¹ Jane Goodall Institute, « Elle nous raconte, Quelques citations », [<https://janegoodall.fr/nos-histoires/les-histoires-du-docteur-jane/elle-nous-raconte/>, consulté le 6 Mai 2023]

² GUILHEM P., 2023, France, Crise du logement : le marché du neuf s'écroule, les promoteurs demandent des "mesures d'urgence", Capitale [<https://www.capital.fr/immobilier/crise-du-logement-le-marche-du-neuf-secoule-les-promoteurs-demandent-des-mesures-durgence-1469420>, mis en ligne le 25/05/2023 et consulté le 6 Mai 2023]

³ City&You, La promotion immobilière, [<https://www.cityandyou.com/promotion-immobiliere>, consulté le 6 mai 2023]

⁴ L'EQUIPE DE LAFINANCEPOURTOUS.COM., 2023, France, Inflation, La finance pour tous, [<https://www.capital.fr/immobilier/crise-du-logement-le-marche-du-neuf-secoule-les-promoteurs-demandent-des-mesures-durgence-1469420>, mis en ligne le 09/05/2023 et consulté le 16 Mai 2023]

équilibre entre les besoins sociaux et les considérations économiques et environnementales, en envisageant des solutions novatrices et en impliquant toutes les parties prenantes, notamment les acteurs de la promotion immobilière, qui jouent un rôle clé dans la création de logements.

Ainsi, La promotion immobilière responsable, c'est l'engagement des acteurs du secteur à adopter des pratiques plus respectueuses de l'environnement, tout en assurant une viabilité économique à long terme. Le ZAN, quant à lui, incarne la nécessité de limiter l'urbanisation pour préserver les espaces naturels, agricoles et les écosystèmes fragiles. Enfin, le développement immobilier éco-responsable est potentiellement la voie vers laquelle les promoteurs se tournent pour créer des projets immobiliers durables, s'intégrant harmonieusement dans leur environnement et minimisant leur impact sur le climat. L'enjeu consiste à concilier la viabilité économique, la préservation de l'environnement et la résolution de la pénurie de logements. Au cœur de ces considérations émergentes, se trouve notre problématique :

Comment les promoteurs immobiliers envisagent-ils de s'adapter aux contraintes environnementales et économiques actuelles pour développer de manière durable de nouveaux projets immobiliers ? Face à une crise économique complexe et à l'urgence de protéger notre planète, quels sont les leviers d'action qu'ils activent pour façonner un futur immobilier plus responsable ?

Pour répondre à ces interrogations cruciales, nous débiterons par une analyse approfondie du contexte actuel, mettant en lumière les enjeux environnementaux et économiques auxquels les promoteurs font face. Nous explorerons ensuite les pratiques actuelles du secteur et les stratégies mises en œuvre pour intégrer le développement immobilier durable dans leur processus.

Dans cette quête vers un immobilier plus responsable, nous tenterons de comprendre les défis spécifiques rencontrés par les acteurs du secteur, ainsi que les opportunités d'innovation et de collaboration qui émergent. Enfin, nous dresserons les perspectives d'un futur immobilier éco-responsable en France, où les contraintes environnementales et économiques ne sont plus des obstacles, mais des catalyseurs pour une prospérité partagée et un avenir durable.

1) Contexte et état des lieux

Dans cette première partie, nous examinerons le contexte général dans lequel les promoteurs immobiliers opèrent, en mettant l'accent sur les contraintes économiques actuelles et environnementales telles que le ZAN (zéro artificialisation nette). Le ZAN est une politique environnementale visant à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation, en compensant toute artificialisation par une renaturation équivalente. Nous analyserons les implications de cette politique sur le développement de nouveaux projets immobiliers et la manière dont les promoteurs immobiliers envisagent de s'y adapter.

1.1) Entre défis environnementaux et économiques : la complexité du secteur immobilier actuel

1.1.1) La notion d'artificialisation

La définition la plus utilisée de l'artificialisation des sols est celle proposée par l'Observatoire des espaces naturels, agricoles et forestiers :

« Un changement d'état effectif d'une surface agricole, forestière ou naturelle vers des surfaces artificialisées, c'est-à-dire les tissus urbains, les zones industrielles et commerciales, les infrastructures de transport et leurs dépendances, les mines et carrières à ciel ouvert, les décharges et chantiers, les espaces verts urbains (espaces végétalisés inclus dans le tissu urbain), et les équipements sportifs et de loisirs y compris des golfs ». ⁵

« L'étalement urbain est l'augmentation de la superficie d'une ville, et la diminution de sa densité de population. Il est l'une des manifestations spatiales de la périurbanisation. L'accroissement démographique des grandes aires urbaines s'accompagne de phénomènes

⁵ Coordinateurs scientifiques : BECHET.B., LE BISSONNAIS.Y., RUAS.A., 2017, Sols artificialisés et processus d'artificialisation des sols, déterminants, impacts et leviers d'action, INRA et IFFSTAR, 618 p. [<https://www.inrae.fr/sites/default/files/pdf/artificialisation-des-sols-rapport-en-francais-1.pdf>, consulté le 10 février 2022]

d'étalement des cités sur les espaces périphériques, phénomènes favorisés par la mise à disposition de systèmes de transport individuels ou collectifs »⁶.

L'étalement des villes entraîne l'artificialisation des sols et éloigne les populations de l'accès à l'emploi et aux services, ce concept a plusieurs aspects néfastes pour l'environnement.

En effet, cette densification permettrait indirectement de compenser et d'empêcher une expansion. Il faut ainsi pouvoir jauger le phénomène de renouvellement urbain, avec la densification, et l'envie d'avoir des espaces verts. Tout le jeu se situe entre ces deux phénomènes : savoir densifier tout en préservant un minimum de nature et de sols naturels en ville, pour permettre l'absorption de CO² en ville par exemple, afin d'éviter de s'expandre, et de s'étaler de plus en plus. Ce qui pousse les documents d'urbanisme à avoir une gestion plus économe de l'espace.

Face à la menace croissante que constitue l'artificialisation pour l'environnement et l'humanité, une politique d'une grande envergure a été soigneusement élaborée et mise en place, connue sous le nom de ZAN, ou Zéro Artificialisation Nette. Cette initiative reflète la préoccupation croissante de la société envers la préservation de la nature et le bien-être de l'humanité.

1.1.2) Le ZAN

La zéro artificialisation nette est une notion inscrite dans le plan biodiversité en 2018. L'objectif de la trajectoire "zéro artificialisation nette" est de ne plus artificialiser à terme, tout en laissant la possibilité de compenser l'artificialisation (d'où l'usage du mot "net"). Il ne s'agit donc pas de ne plus artificialiser du tout. « Son équivalent à l'échelle européenne est le "no net land take", à horizon 2050 »⁷.

En France, sa définition exacte, son échéance et la trajectoire pour y parvenir sont en cours de discussion dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Pour l'instant, dans le projet de loi, un

⁶ Géo confluences, [<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine>, consulté le 1er mars 2022]

⁷ La commission européenne, 2016, FUTURE BRIEF : No net land take by 2050 ? European Environment Agency, [<https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/indicators/land-recycling-and-densification/no-net-land-take-by>, consulté le 23 mars 2022]

sol artificialisé est défini comme un sol qui a perdu ses fonctions : puits carbone, dépollution des eaux, réservoir de biodiversité, etc.

Concernant les leviers pour atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, le commissariat général au développement durable relève trois grands éléments qui répondent aux besoins en logement et en activité tout en limitant l'artificialisation :

Le premier étant de densifier : la densification permet de construire plus sur un même espace. Il peut s'agir de surélever des bâtiments par exemple, d'augmenter la densité dès la construction ou encore de réorganiser l'intérieur des bâtiments.

Puis le fait d'utiliser les espaces vacants : cela concerne les espaces déjà artificialisés mais non utilisés, comme des commerces vacants ou des friches industrielles. Selon les cas, il peut être nécessaire de dépolluer les sols, ce qui peut freiner la reconversion. De plus, il n'est pas toujours évident de retrouver et mobiliser le propriétaire de terrains abandonnés depuis longtemps.

Et enfin désartificialiser et renaturer : il s'agit de rendre d'un côté ce que l'on a pris de l'autre, en rendant au sol ses fonctions naturelles. Il faut dépolluer, désimperméabiliser et renourrir les sols. C'est un processus de transition qui peut se compter en années selon le degré de renaturation que l'on veut obtenir.⁸ Mais c'est un aspect très important, puisqu'il permet de mettre en lumière, le fait que d'atténuer ou de restreindre l'artificialisation n'est peut-être pas ou plus la solution pour prendre soin de notre environnement.

L'objectif étant d'artificialiser le moins possible, il faut privilégier la densification et l'usage des espaces vacants en priorité. La renaturation ne doit intervenir que si les deux autres leviers ne sont pas suffisants pour atteindre la "zéro artificialisation nette". Il est possible de combiner des leviers entre eux, par exemple en renaturant des espaces vacants.

Il existe déjà de nombreux projets inspirants à travers la France. En voici trois sur des thèmes différents :

La réhabilitation de la friche de Daval Saulcy en centre-bourg. Cette friche industrielle, qui était autrefois une zone de production textile, est devenue un écoquartier labellisé par le

⁸ Cerema, 2021, « Zéro Artificialisation Nette : de forts enjeux, des leviers d'action pour les acteurs des territoires », [<https://www.cerema.fr/fr/actualites/zero-artificialisation-nette-forts-enjeux-leviers-action>, consulté le 24 mars 2022]

Ministère de la transition écologique. Ce projet montre qu'il est tout à fait possible d'appliquer une approche vertueuse et holistique à la friche.⁹

La désimperméabilisation des sols engagés par le Grand Narbonne. En effet, la collectivité a intégré sa démarche de désimperméabilisations dans son SCOT. Elle a notamment développé des revêtements laissant passer l'eau. Cet exemple témoigne de l'utilisation possible des leviers du code de l'urbanisme, par les collectivités, pour limiter les impacts de l'artificialisation des sols.¹⁰

La préservation des espaces verts à Bagneux. Bagneux a mené une opération de renouvellement urbain du quartier Victor Hugo, en portant une attention particulière à la végétation et la désimperméabilisation des sols. La ville a réussi à densifier tout en conservant les fonctions des sols et en maintenant un bon cadre de vie, grâce à la présence de sols ouverts.¹¹

Après avoir pris connaissance de la situation actuelle et des objectifs à moyen et long terme concernant la préservation du sol à travers le ZAN, nous nous intéresserons au secteur immobilier pour établir les fondements de notre sujet. Parallèlement, nous exposerons l'impact de la conjoncture économique actuelle sur ce domaine de l'immobilier.

Les échéances clés du ZAN étant les suivantes :

- 22 février 2024 : Les objectifs du ZAN doivent être intégrés aux Sradet (Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).
- D'ici 2026 : Les objectifs du ZAN doivent être déclinés et intégrés aux SCoT (Schémas de Cohérence Territoriale) dans les 5 ans suivant la promulgation de la loi Climat.
- D'ici 2027 : Les objectifs du ZAN doivent être intégrés dans les 6 ans suivant la promulgation de la loi Climat pour les PLU(i) (Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux) et les cartes communales.
- 22 août 2031 : Réduction par deux du rythme de consommation effective d'espaces agricoles et forestiers (Enaf) par les communes et intercommunalités.

⁹ Ville de Cornimont, [<https://www.cornimont.fr/projects/197-eco-quartier-daval-saulcy.html>, consulté le 25 mars 2022]

¹⁰ Rainaldi.V., 2020, « Grand Narbonne : désimperméabiliser les sols pour réduire crues et sécheresse », La Banque des Territoires, [<https://www.banquedesterritoires.fr/grand-narbonne-desimpermeabiliser-les-sols-pour-reduire-crues-et-secheresse-11>, consulté le 25 mars]

¹¹ Bagneux, [<https://www.bagneux92.fr/au-quotidien/developpement-durable/1200-les-espaces-verts>, consulté le 25 mars 2022]

- 2050 : Atteinte de l'objectif ultime du ZAN, c'est-à-dire l'absence de toute artificialisation nette en 2050, avec des mesures de "renaturation" ou de "désartificialisation" pour compenser toute nouvelle artificialisation.

Ces échéances jalonnent la mise en œuvre progressive du ZAN en France, avec l'objectif final d'atteindre une absence totale d'artificialisation nette d'ici 2050, en harmonie avec la préservation de l'environnement et la promotion d'un développement urbain durable¹².

¹² AMF69, Objectif ZAN : le nouveau calendrier, étape par étape, [<https://www.amf69.fr/objectif-zan-le-nouveau-calendrier-etape-par-etape/>, consulté le 17 mai 2023]

1.2) Analyse du secteur immobilier en France

1.2.1) Le Secteur Immobilier en France : Une Analyse de son Importance Économique et Sociale

Constat du secteur immobilier : une évaluation des pressions et des défis actuels dans un secteur sous tension

Dans cette sous-partie, nous étudierons l'importance économique et sociale du secteur immobilier en France. Nous examinerons son poids dans l'économie nationale, en termes de contribution au PIB, de création d'emplois et de génération de revenus. Nous aborderons également son impact social, notamment en ce qui concerne l'accès au logement, la qualité de vie des citoyens et les enjeux de développement urbain.

Le secteur immobilier joue un rôle significatif dans l'économie française, tant sur le plan économique que social. Voici quelques chiffres clés qui illustrent son importance :

En 2021, le secteur de l'immobilier jouait un rôle crucial dans l'économie française, représentant environ 11% du PIB¹³, ce qui équivaut à une valeur ajoutée de près de 266,9 milliards d'euros. Malgré la crise, le secteur a connu des performances remarquables, avec des records de ventes post-confinement, une augmentation des prix, une légère reprise de la construction grâce aux maisons neuves et une accélération de la rénovation des logements.

L'édition 2022 du Panorama de l'immobilier et de la ville, réalisée par le cabinet d'audit financier EY en collaboration avec la Fondation Palladio et Business Immo, met en évidence ces réussites. Le secteur immobilier, englobant huit domaines d'activité, tels que l'architecture, l'urbanisme, la commercialisation, la construction, l'expertise, la gestion, l'investissement et la promotion immobilière, a enregistré une croissance de 7,7% par rapport à 2020, dépassant ainsi la progression globale de l'économie qui était de 7% sur la même période.

Malgré les défis liés à la crise, le secteur a joué un rôle moteur dans la création d'emplois, ayant généré 51 100 nouveaux postes en 2021, par rapport aux 19 800 emplois créés en 2020.

¹³ Statista Research Department, Part du secteur immobilier dans la valeur ajoutée brute (VAB) de l'économie française de 1995 à 2022, [<https://fr.statista.com/statistiques/493010/secteur-immobilier-valeur-ajoutee-brute-france/>, consulté le 17 mai 2023]

Aujourd'hui, il représente 8,5% de l'ensemble des emplois en France, comptant ainsi 2,3 millions d'employés œuvrant dans ce domaine. Cela témoigne de la résilience et de la vitalité du secteur immobilier malgré les aléas économiques¹⁴.

La France est un acteur prépondérant de la construction immobilière, surpassant ses voisins tels que l'Allemagne, la Belgique ou l'Espagne, en termes de nombre de logements construits chaque année à l'échelle nationale. En 2019, le pays a érigé environ 411 000 nouveaux logements, dont la majorité était destinée à l'accession, représentant près de 231 000 unités, malgré un nombre encore jugé insuffisant pour répondre totalement à la demande¹⁵.

Le secteur immobilier en France revêt une importance significative en termes de création d'emplois. Selon une étude approfondie menée par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)¹⁶, il est clairement évident que ce secteur a un impact considérable sur le marché de l'emploi dans le pays. En effet, il est estimé que le secteur immobilier génère directement et indirectement plus de 2 millions d'emplois en France. Cette force de travail diversifiée couvre une multitude de domaines, notamment la construction, l'architecture, la vente immobilière, la gestion de biens, la rénovation, la finance immobilière et bien d'autres encore. Ces emplois ne se limitent pas seulement aux grands centres urbains, mais ils sont également répartis dans tout le pays, contribuant ainsi de manière significative à l'économie locale. En somme, le secteur immobilier en France ne se limite pas à la construction de bâtiments, mais il constitue également un moteur essentiel de la croissance économique et de l'emploi, avec un impact profond et étendu sur la société française dans son ensemble.

Sur le plan social, le secteur immobilier a un impact majeur sur la société française (notamment à travers ces trois notions) :

- Accès au logement
- Qualité de vie
- Développement urbain

L'accès au logement est un enjeu critique en France, notamment en raison de la croissance continue du nombre de ménages. Selon des données de l'INSEE (Institut national de la

¹⁴ MARTEN-PEROLIN M., 2023, France, Emplois, croissance : ce que pèse le secteur immobilier en France, BFMTV.com [https://www.bfmtv.com/immobilier/emplois-croissance-ce-que-pese-le-secteur-immobilier-en-france_AN-202202170410.html, mis en ligne le 17/02/2022 et consulté le 18 mai 2023]

¹⁵ Statista Research Department, Part du secteur immobilier dans la valeur ajoutée brute (VAB) de l'économie française de 1995 à 2022, [https://fr.statista.com/statistiques/493010/secteur-immobilier-valeur-ajoutee-brute-france/, consulté le 17 mai 2023]

¹⁶ FPI France, Actualité du logement neuf, [www.fpiFrance.fr, consulté le 17 mai 2023]

statistique et des études économiques), la France a enregistré une augmentation substantielle du nombre de ménages au cours des dernières années. En 2016, il y a plus de 4,9 millions de ménages depuis 1999. Cette hausse est due pour moitié à la croissance de la population et pour moitié à la réduction de la taille des ménages¹⁷. Cette tendance à la hausse perdure, créant ainsi une demande croissante de logements. Dans ce contexte, les promoteurs immobiliers jouent un rôle crucial dans la construction de nouveaux logements pour répondre à cette demande pressante. Ils contribuent de manière significative à l'expansion de l'offre de logements en France, ce qui permet non seulement de répondre aux besoins de logement de la population, mais aussi de favoriser l'accès au logement pour un plus grand nombre de citoyens.

De plus, le secteur immobilier a un impact direct sur la qualité de vie des citoyens. En participant à la création de quartiers résidentiels et de zones urbaines, il contribue à l'amélioration des conditions de vie des habitants. L'aménagement urbain, les espaces verts, les infrastructures et les équipements de proximité sont autant d'éléments essentiels qui viennent enrichir la qualité de vie au quotidien.

Enfin, le secteur immobilier est étroitement lié au développement urbain et à l'aménagement du territoire. Il joue un rôle majeur dans la création de nouveaux quartiers, la rénovation urbaine et la revitalisation des zones urbaines. Ces initiatives visent à renforcer l'attractivité des villes, à stimuler le dynamisme économique régional et à répondre aux besoins changeants des populations, ce qui contribue de manière significative au développement harmonieux de la société française.

Depuis peu c'est une industrie sous tension :

Au début de l'année 2023, les dirigeants du secteur immobilier et de la ville se montrent moins optimistes que l'année précédente, en raison d'une croissance en berne pour la première filière industrielle française.

Malgré son poids significatif dans l'économie, représentant 10,8% du PIB français en 2022 (cela inclut la construction de logements, les transactions immobilières, la location et la gestion de biens immobiliers), l'industrie de l'immobilier et de la ville a enregistré des résultats mitigés au cours de l'année, affichant une croissance de seulement 0,9%. Cette performance est

¹⁷ Vie Publique., 2017, France, Population : le nombre des ménages augmente mais leur taille diminue, République Française [https://www.vie-publique.fr/en-bref/19707-menages-francais-leur-nombre-augmente-mais-leur-taille-diminue, mis en ligne le 1er septembre 2017 et consulté le 19 mai 2023]

inférieure à celle de l'ensemble de l'économie nationale, qui a enregistré une croissance de 2,6%, ainsi qu'à celle de l'année précédente, où le secteur avait progressé de 6,2%.¹⁸

Les dirigeants de ce secteur font face à une accumulation de facteurs économiques et géopolitiques qui pèsent lourdement sur leur moral. Un sondage auprès de 515 dirigeants a révélé qu'au début de 2023, seulement 52% d'entre eux se disaient « optimistes » quant à leurs perspectives pour les 12 prochains mois, comparé à 84% à la même période l'année précédente.

Cependant, il est important de noter que ces inquiétudes semblent être davantage liées à des facteurs conjoncturels qu'à des problèmes structurels. Les dirigeants ont signalé un ralentissement après une période d'activité soutenue jusqu'à la fin du premier trimestre 2022.

Examinons maintenant en détail le domaine spécifique de la promotion immobilière abordé dans ce mémoire :

Les chiffres clés de la promotion immobilière en 2022 témoignent de son rôle essentiel en tant que moteur de l'économie française. Malgré une baisse de 6% par rapport à l'année précédente, l'activité de promotion immobilière a généré un volume d'activités d'une valeur de 38,2 milliards d'euros H.T. Cette filière regroupe 2 800 entreprises qui ont su maintenir leur présence stable¹⁹.

Cet essor de la promotion immobilière a également contribué à la création d'emplois : en 2022, la profession comptait 32 550 actifs, enregistrant une augmentation de 1% par rapport à 2021. Ce chiffre dépasse même celui d'avant la crise, avec 150 actifs supplémentaires. La répartition des salariés par sexe reste stable, avec 47% d'hommes et 53% de femmes, et les femmes demeurent majoritaires dans toutes les tailles d'entreprises. (Source : Rapport de Branche des promoteurs immobiliers 2022)

En outre, Concernant les recettes fiscales, la construction d'un logement engendre en moyenne 40 000 euros de recettes de TVA et de fiscalité locale, apportant ainsi une contribution significative au budget public. Ainsi, malgré les défis économiques, la promotion immobilière

¹⁸ ERNST & YOUNG., 2023, France, 7e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation Palladio, enquête auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville, [https://www.ey.com/fr_fr/real-estate-hospitality-construction/panorama-de-l-immobilier-et-de-la-ville-2023#chapitre-consacre-a-la-situation, mis en ligne en 2023 et consulté le 21 mai 2023]

¹⁹ FPI., 2023, France, Les chiffres clés de la promotion immobilière, FPI.com, [<https://fpifrance.fr/articles/les-chiffres-cles-de-la-promotion-immobiliere>, mis en ligne le 15 juin 2023 et consulté le 21 mai 2023]

reste un secteur vital pour l'économie française, créant des emplois et générant des recettes fiscales importantes²⁰.

Après avoir dressé un tableau de la position actuelle de l'immobilier et de la promotion immobilière dans l'économie française, nous allons maintenant plonger dans les données statistiques les plus récentes du marché immobilier en France. Nous examinerons de près les tendances actuelles, la demande en logements, les prix en vigueur, ainsi que les types de biens immobiliers les plus courants.

1.2.2) Analyse des Tendances Actuelles du Marché Immobilier en France

Dans cette sous-partie, nous présenterons des données statistiques clés sur le marché immobilier en France. Nous examinerons les tendances récentes, telles que l'évolution de la demande de logements, les fluctuations des prix immobiliers et les types de biens immobiliers les plus couramment recherchés. Ces données nous permettront de mieux comprendre le contexte dans lequel les promoteurs immobiliers évoluent et les défis auxquels ils sont confrontés.

Pour revenir à la situation actuelle, il est impératif de mettre en évidence plusieurs chiffres significatifs qui font écho à ce qui a été partiellement décrit dans la première partie de la section 1.2.1.

La France enregistre actuellement une forte baisse des ventes immobilières, avec seulement 16 912 nouvelles mises en logement, ce qui représente une chute de 34,3% par rapport aux ventes totales précédentes.

Le graphique ci-dessous présente les mises en vente au cours des premiers trimestres de chaque année depuis 2017. En moyenne, l'observatoire FPI a enregistré 25 997 ventes sur cette période. Cependant, le 1er trimestre 2023 se distingue de manière inquiétante avec seulement 16 912 lançements commerciaux, un niveau qui n'a jamais été aussi bas depuis 2010, et qui est même pire qu'en 2020, comme en témoigne l'Observatoire de l'immobilier de la FPI.

²⁰ Ibid., 20.

Diminution des mises en vente de logements neufs, en France, depuis le premier trimestre 2017²¹



Figure 1: Diminution des mises en vente de logements neufs, en France, depuis le premier trimestre 2017

Source / Réalisation : Observatoires de l'immobilier de la FPI / (<https://www.batirama.com/>)

La situation est alarmante, avec une réduction de l'offre de -24,8% au cours des trois derniers mois. Le président de la FPI, Pascal Boulanger, exprime sa préoccupation en ces termes : "Ce chiffre est sans précédent dans la mémoire de notre observatoire. Nous sommes actuellement à moins de la moitié du chiffre enregistré en une année normale, ce qui représente un niveau plus bas que pendant la crise du Covid."²²

D'autre part, les 11 indicateurs de la promotion immobilière fournissent une vue complète de l'état du secteur de la construction en France au cours des premiers mois de 2023, comparativement à la même période en 2022. Cette section se concentre exclusivement sur l'état actuel du secteur immobilier, sans aborder les explications ou les raisons sous-jacentes qui seront développées dans la partie 3.

Ainsi, ces indicateurs sont essentiels pour évaluer la santé et la dynamique du marché immobilier. Voici un aperçu de certaines de ces données clés et de leur signification :

²¹ WOOD E., 2023, France, Des chiffres jamais vus de mémoire d'Observatoire s'inquiètent les promoteurs immobiliers, BATIRAMA, [<https://www.batirama.com/article/61843-des-chiffres-jamais-vus-de-memoire-d-observatoire-s-inquietent-les-promoteurs-immobiliers.html>, mis en ligne le 25/05/2023 et consulté le 21 mai 2023]

²² Ibid.

Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière²³

	Variations	2023		Source	Mesure
	janvier – mars 2023 / janvier – mars 2022	janvier – mars 2023			
Permis de Construire	- 30,9 %	93 900		Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	- 24,1 %	43 200			
Mises en Chantier	- 12,8 %	80 000		Sit@del2	
Pour les logements Collectifs (Total)	- 11,3 %	34 800			
	T4-2022 (T3-2022)	T1-2023		Source	Mesure
PIB		+ 0,2 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO*
FBCF - Construction (Investissement - PIB)		- 0,4 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Activité dans la Construction (Production Branche)		- 0,1 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Inflation (indice des prix à la consommation : IPC)		+ 5,9 %		Insee	Glissement annuel en % Base 100 : année 2015
FBCF - Ménages (Investissement - PIB)		- 1,4 %		Insee	Variations t/t-1, données CVS-CJO
Taux d'intérêt moyen		2,55 %		Banque de France	Mensuel
Indicateur de solvabilité des ménages (Marché du neuf)	99 (100,9)	99,2		Observatoire Crédit Logement / CSA	Base 100 : 2020 - Rapport coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs
Indicateur synthétique du climat des affaires (Construction)	114,5 (112,8)	110,6		Insee	Moyenne de longue période (100)
Indice du coût de la construction (ICC)	2 052 (2 037)			Insee	Indice base 100 au 4 ^{tr} trimestre 1953

*Données CVS-CJO : séries corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables

Figure 2: Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière

Source / Réalisation : Observatoire de l'immobilier de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers de France)

1. **Permis de Construire** : Une baisse significative de 30,9 % par rapport à l'année précédente, avec 93 900 permis délivrés. Cela suggère une réduction notable de l'approbation de nouveaux projets de construction, ce qui peut avoir des implications sur l'offre future de logements.
2. **Mises en Chantier** : Une diminution de 12,8 %, avec 80 000 mises en chantier. Cette réduction indique une moindre activité de construction, ce qui peut être attribué à divers facteurs économiques et réglementaires.

²³ OBSERVATOIRE DE LA FPI., 2023, France, LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 1ER TRIMESTRE 2023, FPI [https://fpifranceprodcellar.cellar-c2.services.clever-cloud.com/public/media/file/2023_T1_DP_rapport%20VF.pdf, mis en ligne en 2023 et consulté le 25 mai 2023]

3. **PIB (Produit Intérieur Brut)** : Une légère augmentation de 0,2 %. Cette croissance modeste du PIB peut refléter une reprise économique, mais il est important de surveiller comment elle impacte le secteur de la construction.
4. **FBCF (Formation Brute de Capital Fixe) - Construction** : Une diminution de 0,4 %. Cela signifie que l'investissement dans la construction par rapport au PIB a légèrement reculé, ce qui peut être lié à des conditions économiques générales.
5. **Activité dans la Construction** : Une baisse de 0,1 % dans la production de la branche de la construction. Cette donnée met en évidence la tendance à la baisse de l'activité de construction.
6. **Inflation** : Une inflation élevée de 5,9 %. Une inflation plus élevée peut influencer les coûts de construction, ce qui peut avoir un impact sur les prix immobiliers.
7. **FBCF - Ménages** : Une diminution de 1,4 % dans l'investissement des ménages dans la construction par rapport au PIB. Cela peut refléter des choix d'investissement des ménages dans d'autres secteurs.
8. **Taux d'intérêt moyen** : Un taux d'intérêt moyen de 2,55 %. Les taux d'intérêt affectent directement la capacité d'emprunt des acheteurs, ce qui peut influencer la demande immobilière.
9. **Indicateur de solvabilité des ménages** : Un indice de 99,2. Cet indicateur reflète la capacité des ménages à accéder au marché immobilier, ce qui est crucial pour l'évolution de la demande.
10. **Indicateur synthétique du climat des affaires** : Un indicateur de 110,6, légèrement en dessous de la moyenne de longue période. Il montre la perception du secteur de la construction par les acteurs économiques.
11. **Indice du coût de la construction (ICC)** : Un indice de 2 052, en hausse par rapport à l'année précédente. Cela peut indiquer une augmentation des coûts de construction, ce qui peut impacter les prix des biens immobiliers.

Ces indicateurs fournissent une image détaillée de la dynamique du marché immobilier en France au début de 2023. Ils sont essentiels pour les investisseurs, les professionnels de l'immobilier, et les économistes pour comprendre les tendances et les opportunités dans ce secteur clé de l'économie française²⁴.

La situation générale dans le domaine de la promotion immobilière s'avère complexe :

Nous utiliserons l'exemple du SCOT de Lille pour illustrer cette situation à l'échelle régionale, ce qui permettra de mieux saisir la problématique, sachant que des tendances similaires se reproduisent à l'échelle nationale. Tout en sachant que Le SCOT de Lille couvre à la fois la

²⁴ Ibid., 23.

Métropole Européenne de Lille, et la Communauté de communes Pévèle Carembault. Cela représente près de 1,3 million d'habitants répartis sur 133 communes²⁵.

On peut donc observer ce phénomène à travers le tableau généré par CECIM : Le Cecim, également connu sous le nom de Centre d'Études de la Conjoncture Immobilière, est une association à but non lucratif établie en 1970 par et pour les acteurs de l'industrie immobilière. Il a été créé dans le but de réaliser trois objectifs essentiels :

- Rassembler : Le Cecim œuvre pour fédérer l'ensemble des intervenants, tant publics que privés, qui contribuent de diverses manières à l'activité immobilière sous toutes ses formes. Il crée un espace où ces acteurs peuvent se réunir, partager leurs connaissances et collaborer.
- Informer : Une autre mission clé du Cecim est de diffuser des informations essentielles. Il accomplit cela en publiant régulièrement des analyses approfondies ainsi que des données statistiques concernant le marché immobilier, en mettant particulièrement l'accent sur les secteurs des logements neufs et de l'immobilier d'entreprise. Cette diffusion d'informations précises et actuelles permet aux professionnels de rester informés et de prendre des décisions éclairées.
- Accompagner : Le Cecim est engagé dans l'accompagnement quotidien des professionnels de l'immobilier. Il s'efforce de répondre à leurs besoins en matière d'anticipation du marché en mettant à leur disposition des outils d'aide à la décision simples, réactifs et ergonomiques. Ces ressources facilitent la planification stratégique et la prise de décisions cruciales dans un environnement immobilier en constante évolution.

En résumé, le Cecim est une association dédiée à l'immobilier qui vise à réunir les acteurs du secteur, à les informer grâce à des données et des analyses pertinentes, et à les accompagner dans la gestion quotidienne de leurs activités en leur fournissant des outils pratiques pour mieux appréhender le marché immobilier²⁶.

²⁵ ADULM, Le SCOT en bref, [<https://www.adu-lille-metropole.org/productions/le-scot-en-bref/>, consulté le 26 mai 2023]

²⁶ CECIMOBS, [<https://www.cecimobs.net/>, consulté le 26 mai 2023]

Analyse comparative des mises en vente de logements neufs du SCOT de Lille entre janvier-juin 2022 et janvier-juin 2023²⁷

RECAPITULATIF GENERAL DE LA PÉRIODE

ZONE : SCOT DE LILLE
SECTEUR : Tous
COMMUNE : Toutes



		Janvier 2022 à Juin 2022 *	Janvier 2023 à Juin 2023 *
GLOBAL	nb de réservations nettes (hors ventes bloc) :	1 407	609
	<i>Collectif</i>	78%	83%
	<i>Mais. Indiv. Grp</i>	10%	8%
	<i>Résidences</i>	12%	9%
COLLECTIF	nb de réservations nettes :	1 093	507
	<i>utilisateur</i>	449	228
	<i>invest. Privé</i>	644	279
	nb de mises en vente :	1 073	616
	nb de lgts disponibles en fin de période :	2 034	2 336
	prix moyen / m ² des res (hors stat / hors VB / tva normale)	4 009 €	4 238 €
<i>ventes en bloc</i>		122	74
MAISON INDIV. GROUPEES	nb de réservations nettes :	144	49
	<i>utilisateur</i>	131	46
	<i>invest. Privé</i>	13	3
	nb de mises en vente :	175	114
	nb de lgts disponibles en fin de période :	229	336
	prix moyen / m ² des res (hors stat / hors VB / tva normale)	3 332 €	3 451 €
<i>ventes en bloc</i>		8	13
RESIDENCES (Hors tourisme)	nb de réservations nettes :	170	53
	<i>utilisateur</i>	0	6
	<i>invest. Privé</i>	170	47
	nb de mises en vente :	280	180
	nb de lgts disponibles en fin de période :	291	317
	prix moyen / m ² des res (hors stat / hors VB / tva normale)	5 600 €	5 912 €
<i>ventes en bloc</i>		0	0

* Les mises à jour mensuelles de nos données tenant compte des aléas du marché (retraits de programmes, modifications typologiques...), les chiffres des périodes écoulées sont susceptibles de connaître des ajustements dans le temps.

Figure 3: Analyse comparative des mises en vente de logements neufs du SCOT de Lille entre janvier-juin 2022 et janvier-juin 2023

Source / Réalisation : CECIM

De manière globale, il est clair que le marché immobilier dans le SCOT de Lille a subi des transformations significatives entre janvier et juin 2022 et la même période en 2023. Ces changements sont manifestes à travers plusieurs aspects clés :

- **Diminution significative des réservations nettes :** Le nombre de réservations nettes de biens immobiliers neufs a connu une chute considérable, passant de 1407 à 609. Cette diminution drastique de près de 57% en réservations nettes entre les deux périodes indique une contraction notable de la demande pour les biens immobiliers neufs dans la région.
- **Augmentation des prix au m² :** En parallèle à la réduction des réservations, les prix moyens au m² ont augmenté. Par exemple, pour les biens de type "Collectif," le prix moyen au m² est passé de 4 009 € à 4 238 €.
- **Moindre nombre de mises en vente :** Une autre tendance importante à noter est la diminution du nombre de mises en vente. Cette réduction peut indiquer une certaine prudence des vendeurs et une adaptation du marché.
- **Répartition des réservations par type de bien :** En observant les réservations nettes par type de bien, on remarque également des baisses significatives. Les réservations nettes pour les biens de type "Collectif" ont diminué de 1 093 à 507, pour les "Maisons Individuelles Groupées" de 144 à 49, et pour les "Résidences" (hors tourisme) de 170 à 53.

En conclusion, l'ensemble des données suggère une période de ralentissement sur le marché immobilier du SCOT de Lille entre janvier et juin 2022 et la même période en 2023. La forte baisse des réservations nettes, conjuguée à une augmentation des prix au m² et à une réduction du nombre de mises en vente, indique un marché immobilier moins dynamique avec une demande en déclin.

1.2.3) Le cadre réglementaire : loi ELAN, etc.

Dans cette sous-partie, nous examinerons le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le secteur immobilier en France. Nous aborderons notamment la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), qui a introduit des réformes importantes dans le domaine

²⁷ Ibid., 25.

de la construction et de l'urbanisme. Nous analyserons les principales mesures de cette loi et leur impact sur les activités des promoteurs immobiliers.

En vigueur depuis 2018, la Loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) a profondément remodelé le secteur de la promotion immobilière en France. Cette législation a vu le jour pour répondre à des défis majeurs liés à l'accès au logement et à la pénurie de logements qui touchaient de plus en plus de citoyens français. Dans cette section, nous allons explorer les objectifs et les conséquences de la Loi ELAN sur le domaine de la promotion immobilière, en mettant en lumière les quatre principaux enjeux qu'elle cherche à adresser²⁸.

La Loi ELAN s'articule autour de quatre objectifs fondamentaux :

- Améliorer le Cadre de Vie : L'un des piliers de cette loi est l'amélioration de la qualité de vie en favorisant la construction de logements mieux adaptés aux besoins des citoyens.
- Promouvoir la Mixité Sociale : La Loi ELAN encourage la mixité sociale au sein des nouveaux projets immobiliers, visant à créer des quartiers plus diversifiés et inclusifs.
- Évoluer dans le Secteur du Logement Social : Elle vise à accompagner les évolutions du secteur du logement social pour répondre aux besoins changeants de la société.
- Construire des Logements Abordables : L'un des objectifs centraux de la Loi ELAN est de stimuler la construction de logements abordables tout en maîtrisant les coûts.

La Loi ELAN offre divers avantages aux promoteurs et aux constructeurs immobiliers, notamment :

- Construction pour les Jeunes Actifs : Elle encourage la construction de logements adaptés aux besoins des jeunes actifs, une catégorie de demandeurs de plus en plus importante.
- Encadrement des Loyers : La loi établit un cadre plus clair pour les valeurs locatives, contribuant ainsi à prévenir les abus en matière de loyers.
- Promotion de la Colocation : Elle facilite la colocation en simplifiant les procédures administratives liées à la location partagée.
- Bail Numérique : L'introduction d'un bail numérique vise à rendre les démarches administratives plus efficaces et plus pratiques.

²⁸ GOUVERNEMENT., 2022, France, Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan), Ministère de la transition écologique [<https://www.ecologie.gouv.fr/loi-portant-evolution-du-logement-lamenagement-et-du-numerique-elan>, mis en ligne le 2 septembre 2022 et consulté le 28 mai 2023]

- Simplification des Réglementations : La Loi ELAN simplifie les réglementations de construction existantes, réduisant ainsi la complexité pour les acteurs du secteur.
- Transformation de Bureaux en Logements : Elle autorise la conversion de bureaux en logements, ce qui peut contribuer à résoudre le problème de la pénurie de logements.
- Abattement Fiscal sur les Plus-Values : La loi offre des avantages fiscaux pour la vente de terrains dans les zones où la demande de logements est particulièrement élevée.

La Loi ELAN a également apporté des changements notables pour les promoteurs immobiliers :

- Simplification des Normes : Elle simplifie les normes et les réglementations de construction, ce qui se traduit par une réduction des coûts de construction au mètre carré, élargissant ainsi la clientèle potentielle, notamment les primo-accédants.
- Croissance des Logements Sociaux : La construction de logements sociaux a connu une augmentation significative depuis l'entrée en vigueur de la Loi ELAN, créant de nouvelles opportunités commerciales pour les promoteurs immobiliers.
- Normes pour les Personnes à Mobilité Réduite : La Loi ELAN a assoupli les exigences relatives à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, ce qui a un impact sur la conception des nouveaux logements.
- Logements Évolutifs : Elle a encouragé la création de logements dits évolutifs, offrant ainsi une personnalisation accrue et une meilleure adaptation aux besoins des acheteurs²⁹.

En résumé, la Loi ELAN a profondément transformé le paysage de la promotion immobilière en France, simplifiant les réglementations tout en favorisant la construction de logements sociaux et abordables, avec un objectif central : améliorer l'accès au logement pour tous les citoyens³⁰.

²⁹ Ibid., 28.

³⁰ LAFOND A., 2022, France, L'impact de la loi ELAN sur la promotion immobilière, ANCO [https://www.anco.pro/blog/loi-elan-promotion-immobiliere/, mis en ligne le 2 avril 2022 et consulté le 29 mai 2023]

2) Analyse des pratiques actuelles des promoteurs immobiliers

L'industrie immobilière, en constante évolution, se trouve actuellement au cœur d'une conjoncture complexe, marquée par une convergence de défis d'ordre économique et environnemental. Il est indéniable que la façon dont les acteurs de ce secteur prévoient de s'adapter à ces contraintes revêt une importance capitale pour l'avenir de notre environnement bâti. Dans cette seconde partie de notre mémoire, nous nous plongeons dans une analyse minutieuse des pratiques courantes des promoteurs immobiliers, qui incarnent les principaux acteurs de l'industrie.

Notre objectif premier dans cette démarche est d'acquérir une compréhension approfondie de la manière dont ces acteurs clés fonctionnent au quotidien, et surtout, de la manière dont ils appréhendent les multiples enjeux qui façonnent leur activité. Cette exploration nous permettra d'extraire des perspectives d'une valeur inestimable en ce qui concerne les approches actuelles en matière de développement immobilier durable. Elle constituera également la base sur laquelle nous construirons notre réflexion future concernant la manière dont ces mêmes acteurs ont l'intention d'innover et de s'adapter, afin de relever les défis à venir dans ce domaine complexe et dynamique.

Ainsi, nous cherchons à aller au-delà de la simple analyse descriptive pour élaborer une vision complète et éclairée de la façon dont l'industrie immobilière actuelle aborde les défis contemporains, tout en jetant les bases d'une prospective éclairée sur la manière dont elle envisage de s'inscrire dans un avenir marqué par des impératifs de durabilité et de responsabilité environnementale

2.1) Le promoteur immobilier : un acteur incontournable de l'industrie de l'aménagement

2.1.1) Une définition claire

Le promoteur immobilier, dans le contexte de l'industrie immobilière, est un professionnel qui joue un rôle essentiel et multifacette. Bien que la profession de promoteur immobilier ne soit pas strictement réglementée comme celle des notaires, elle est soumise à une réglementation dense et complexe qui exige, au minimum, une collaboration avec divers professionnels tels que des notaires, des architectes, des géomètres-experts, et des bureaux d'études, ou même nécessite que le promoteur lui-même possède un ensemble de compétences professionnelles.

Le promoteur immobilier assume un rôle similaire à celui d'un chef d'orchestre dans un projet immobilier. Il prend l'initiative de développer un programme immobilier, parfois en tant que maître d'ouvrage, et assume les risques financiers, administratifs et commerciaux associés à ce projet. Pour ce faire, il rassemble une vaste palette d'intervenants, nécessitant la coordination de plus d'une vingtaine de professionnels différents par opération, allant du géomètre-expert pour le bornage du terrain aux banques, aux notaires, aux bureaux d'études, aux entreprises de construction, et même parfois des designers ou des artistes.

En tant qu'aménageur de la ville, le promoteur immobilier doit veiller à ce que le programme immobilier réponde aux besoins des futurs occupants tout en tenant compte des attentes de la collectivité locale qui accueillera le projet. Cela peut inclure la réalisation d'immeubles de logements, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location, ainsi que des résidences-services pour les personnes âgées ou les étudiants. De plus, les promoteurs immobiliers peuvent être impliqués dans des projets de logements sociaux, des immeubles à usage de bureaux, de commerces ou industriels, voire même certains équipements publics sous certaines conditions. En effet, Il a la capacité d'intervenir dans divers domaines d'activité, tels que les : logements, bureaux, hôtels, résidences-services, locaux commerciaux et industriels, rénovation, parcs d'activités etc.

La polyvalence du promoteur immobilier se manifeste par sa capacité à intervenir de différentes manières en fonction du projet. Il peut agir en tant que vendeur en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou en tant que prestataire d'un maître d'ouvrage, en concluant un contrat de promotion immobilière (CPI).

En outre, le promoteur immobilier est un acteur économique de grande envergure, contribuant de manière significative à l'économie nationale. En 2018, le volume d'activité de cette profession s'élevait à 41,9 milliards d'euros HT, ce qui représentait près de 2% du PIB français. La profession employait également 30 400 salariés à la fin de cette année, enregistrant une

augmentation de 9% par rapport à l'année précédente. Au cours des années précédentes, les effectifs salariés dans ce secteur avaient connu une croissance impressionnante, augmentant de 21,5% depuis 2015. En outre, il convient de noter que la profession de promoteur immobilier est également caractérisée par une participation significative des femmes, qui représentaient 52,5% de la main-d'œuvre de ce secteur en 2018, enregistrant une légère augmentation par rapport à l'année précédente³¹.

En somme, le promoteur immobilier incarne un acteur clé de l'industrie immobilière, assumant des rôles multiples et jouant un rôle déterminant dans le développement, la gestion et l'innovation de projets immobiliers diversifiés, tout en contribuant de manière substantielle à l'économie nationale et à la création d'emplois.

Ainsi, la définition donnée par la FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs) est : « sont promoteurs les personnes physiques ou morales qui prennent l'initiative de réalisations immobilières de façon habituelle, et qui, dans le cadre d'une organisation permanente, assurent la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, l'exécution et la mise à disposition des usagers des programmes à réaliser. »³² Le statut juridique du promoteur immobilier est établi conformément aux dispositions de l'article 1831-1 du Code Civil. Cet article stipule que le contrat de promotion immobilière se définit comme un mandat par lequel le maître d'ouvrage (c'est-à-dire le client) charge le promoteur immobilier de superviser la construction d'un ouvrage immobilier.

Voici quelques-uns des promoteurs immobiliers français les plus connus : Nexity, Bouygues Immobilier, Pichet, Groupe SNI, BNP Paribas Real Estate, Altarea Cogedim, ICADE.

³¹ FPI FRANCE., 2023, France, Qu'est-ce qu'un promoteur immobilier, FPI [<https://fpifrance.fr/articles/quest-ce-quun-promoteur-immobilier>, mis en ligne le 31 octobre 2018 et consulté le 1er juin 2023]

³² BNP PARIBAS Real ESTATE, Définition de Promoteur immobilier [<https://www.bnppre.fr/glossaire/promoteur-immobilier.html>, consulté le 3 juin 2023]

2.1.2) Les acteurs impliqués

Dans cette sous-partie, nous identifierons et décrirons les différents acteurs clés du secteur immobilier en France. Nous examinerons le rôle des promoteurs immobiliers dans le développement de nouveaux projets, ainsi que celui des constructeurs, des investisseurs et des organismes de réglementation. Nous analyserons leurs interactions et les dynamiques de collaboration ou de conflit qui peuvent exister entre eux.

Un projet de construction implique plusieurs parties prenantes, notamment le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, qui réunissent divers professionnels tels que le promoteur immobilier, le bureau d'études techniques, le géomètre, l'architecte et le constructeur, chacun jouant un rôle spécifique déterminé.

On a donc différents acteurs étant impliqué : Les acteurs impliqués : promoteur immobilier, architecte, urbaniste, bureau d'études, entreprise de construction, etc.

La compréhension des rôles des différentes parties prenantes dans un projet immobilier revêt une importance cruciale pour son succès :

- Le Maître d'Ouvrage :

Le maître d'ouvrage, qu'il soit public ou privé, est à l'origine des travaux. Il peut s'agir du client, éventuellement vous. Les maîtres d'ouvrage publics, tels que les maires supervisant la construction d'une bibliothèque universitaire, côtoient les maîtres d'ouvrage privés, qu'ils soient des particuliers ou des entités souhaitant réaliser des travaux de construction. Le rôle du maître d'ouvrage consiste à diriger et financer la construction du bien immobilier. Il définit les orientations du projet en exprimant ses besoins, établit un calendrier pour le projet et dresse un budget en fixant une enveloppe financière prévisionnelle³³.

- Le Maître d'Œuvre :

Le maître d'œuvre intervient à chaque étape du chantier et est sélectionné par le maître d'ouvrage pour mener à bien le projet. Plusieurs professionnels peuvent endosser ce rôle en fonction du type de projet immobilier³⁴.

- Le Promoteur Immobilier :

Le promoteur est à l'origine d'un programme immobilier, dont il assure la gestion jusqu'à sa concrétisation. Il gère l'ensemble des démarches administratives, juridiques, financières et

³³ QUALITEL., 2021, France, Maître d'œuvre et maître d'ouvrage : quelle différence, QUALITEL [https://www.qualitel.org/particuliers/pros-batiment/difference-maitre-ouvrage-et-maitre-oeuvre/, mis en ligne le 22 décembre 2021 et consulté le 4 juin 2023]

³⁴ Ibid.

techniques nécessaires à la réalisation de la construction. De plus, il coordonne les opérations tout au long du projet, depuis la conception jusqu'à la livraison, y compris la phase de commercialisation.

- Le Bureau d'Études Techniques :

Dans le secteur du bâtiment et des travaux publics, le bureau d'études techniques (BET) fait partie de l'équipe de maîtrise d'œuvre, généralement sous la direction du cabinet d'architecture, qui mandate les BET en fonction des besoins techniques et des modalités contractuelles. Les bureaux d'études techniques sont souvent requis dans le cadre de projets de marchés publics³⁵.

- Le Géomètre :

Le géomètre élabore les plans de la future construction en utilisant des outils informatiques pour créer diverses cartes et plans de la parcelle de terrain et de la construction. Ses actions permettent d'évaluer la faisabilité de la réalisation. Souvent titulaire d'une qualification spéciale appelée géomètre-expert, il possède une variété de compétences et joue un rôle essentiel en fournissant des plans et des études de terrain aux professionnels de la construction et aux collectivités, afin d'optimiser l'aménagement des futurs espaces³⁶.

- L'Architecte :

L'architecte est l'acteur principal de la maîtrise d'œuvre. Cette profession est réglementée et possède un Ordre, similaire à celui des médecins. L'architecte détient le monopole de la conception du projet et de la création des plans pour obtenir le permis de construire, que ce soit pour des projets publics ou privés. Pour les particuliers ou les agriculteurs, l'intervention d'un architecte est requise uniquement pour les surfaces dépassant 170 m².

- L'Entreprise de Construction :

L'entreprise de construction est chargée de l'exécution des travaux. Elle est tenue de fournir des conseils et peut également prendre en charge les études techniques et la coordination des différents travaux, y compris l'entretien et la rénovation. Les activités de l'entreprise de construction englobent à la fois des métiers traditionnels, tels que la charpenterie et la menuiserie, ainsi que des métiers du second œuvre, comme la peinture, la vitrerie et la plomberie. Lorsque vous choisissez un constructeur, il est conseillé de vérifier ses réalisations antérieures ainsi que ses garanties et assurances.

³⁵ Hemea, Bureau d'études techniques (BET) : Quel est son rôle, [<https://www.hemea.com/fr/architecture/bureau-etudes>, consulté le 5 juin 2023]

³⁶ Hellowork, Fiche métier Géomètre, [<https://www.hellowork.com/fr-fr/metiers/geometre.html>, consulté le 6 juin 2023]

Après avoir exploré les différents acteurs qui jouent des rôles essentiels dans la réalisation de projets de construction immobilière, il est tout aussi crucial d'examiner les divers contrats qui doivent être mis en place pour que ces réalisations deviennent une réalité. Passons maintenant à une discussion approfondie sur les contrats qui sous-tendent ces collaborations et qui sont indispensables pour mener à bien ces projets :

- Le Contrat Architecte (ou Contrat de Maîtrise d'Œuvre) :

Les missions attribuées à l'architecte par le maître d'ouvrage peuvent être variées et flexibles, car l'architecte peut intervenir à plusieurs étapes du projet, de la conception à l'exécution. En l'absence d'un contrat délimitant précisément le champ d'intervention de l'architecte et définissant ses obligations envers le client, les relations entre les parties peuvent devenir complexes. La rédaction d'un contrat d'architecte entre le maître d'ouvrage et l'architecte est donc essentielle, non seulement par souci de prudence, mais aussi pour répondre à une exigence déontologique. Ce contrat doit, comme tout contrat, identifier clairement les parties concernées (le maître d'ouvrage et l'architecte) et définir son objectif. Il doit également préciser en détail l'opération prévue, son budget, ainsi que les droits et responsabilités de chaque partie, y compris la nature et l'étendue de la mission de l'architecte et les modalités de sa rémunération³⁷.

- Le Contrat de Promotion Immobilière :

Dans un contrat de promotion immobilière, le promoteur s'engage envers le client à mener à bien un programme de construction à un prix convenu, tout en assumant tout ou partie des tâches juridiques, administratives et financières nécessaires. En d'autres termes, le promoteur immobilier agit en tant que mandataire, concluant un accord rémunéré avec le maître d'ouvrage. Il prend en charge toutes les étapes liées à la construction, y compris les aspects juridiques, administratifs et financiers. Ce contrat dépasse le simple cadre d'un contrat de construction, car le promoteur doit également assumer des responsabilités qui incombent généralement au maître d'ouvrage. De plus, il est tenu à une obligation de résultat, ce qui signifie qu'il doit respecter les objectifs de délais, de coûts et de qualité définis dans le contrat.

- Le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) :

³⁷ ANIL, Le contrat de maîtrise d'œuvre, [<https://www.anil.org/contrat-maitrise-oeuvre/>, consulté le 6 juin 2023]

Le CCMI est conclu entre l'acheteur et le constructeur. Il contient toutes les informations essentielles pour la conception d'une nouvelle maison et l'organisation du chantier de construction. Il doit notamment spécifier l'emplacement du terrain, les plans détaillés de la nouvelle maison, le prix, les modalités de révision éventuelle, le délai d'exécution des travaux, les références de l'assurance du professionnel et les garanties associées. Ces garanties comprennent la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale, la garantie décennale et la garantie de livraison à prix et délais convenus. La garantie de parfait achèvement oblige le constructeur à réparer immédiatement toute malfaçon ou désordre dans l'année suivant la fin des travaux. La garantie biennale couvre l'ensemble des équipements de la maison pendant les deux années suivant la réception des travaux. La garantie décennale protège contre certains dommages affectant la solidité de la construction ou la rendant impropre à sa destination, pour une durée de 10 ans après la réception des travaux. Enfin, la garantie de livraison à prix et délais convenus protège l'acheteur contre tout risque d'inachèvement ou de mauvaise exécution des travaux prévus initialement dans le contrat³⁸.

- La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) :

La VEFA, régie par le Code de la Construction, permet à un acheteur d'acquérir un logement en cours de construction ou non encore construit. Cette transaction peut concerner un appartement, une maison individuelle ou une maison dans un lotissement. Le contrat de VEFA doit inclure des détails tels que l'adresse du logement, la description du bien, le prix, les modalités de paiement, le délai d'exécution des travaux, etc. L'achat sur plan se décompose généralement en trois étapes : le contrat de réservation, la vente proprement dite et la livraison du bien³⁹.

Après avoir exploré les acteurs et les contrats fondamentaux qui interviennent dans le domaine de la construction immobilière, plongeons maintenant dans le fonctionnement essentiel d'un acteur clé de ce secteur : le promoteur immobilier. Cette nouvelle section nous emmènera à travers les coulisses de leur travail, en détaillant les différentes étapes de la conception à la réalisation de projets immobiliers. Ainsi, découvrons le parcours d'un promoteur immobilier et son rôle central dans l'industrie immobilière moderne.

³⁸ ECONOMIE.GOUV.FR., 2019, France, Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), Ministère de l'Économie et des Finances, [<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/contrat-construction-maison-individuelle-cemi>], mis en ligne le 15 mars 2019 et consulté le 10 juin 2023]

³⁹ OLEI S., 2021, France, La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), CEREMA, [<https://outil2amenagement.cerema.fr/la-vente-en-l-etat-futur-d-achevement-vefa-r711.html>], mis en ligne le 28 janvier 2021 et consulté le 10 juin 2023]

2.2) Le fonctionnement d'un promoteur immobilier : les grandes étapes

A travers cette partie, nous détaillerons le cheminement depuis la conception initiale d'un projet immobilier jusqu'à sa réalisation finale, en mettant en évidence les multiples facettes du rôle du promoteur. Nous examinerons également comment ces professionnels abordent les défis actuels de l'industrie, notamment en matière économie et d'environnement. Ainsi, cette section vise à offrir une vue d'ensemble complète du fonctionnement d'un promoteur immobilier, en éclairant les différentes étapes de leur travail et en soulignant leur contribution essentielle à la création de notre environnement bâti. En comprenant leur rôle et leurs actions, nous serons en mesure d'apprécier pleinement l'impact qu'ils ont sur l'industrie immobilière et sur nos vies quotidiennes.

2.2.1) Préparation du projet

La prospection foncière :

La première étape cruciale dans la réalisation de tout projet de promotion immobilière, qu'il s'agisse de logements ou d'espaces commerciaux, est la prospection foncière. Cette phase initiale implique la recherche d'un terrain adapté à la construction, répondant à toutes les exigences nécessaires pour accueillir un futur développement immobilier, qu'il soit résidentiel ou commercial⁴⁰. Il est essentiel que le terrain choisi soit idéalement situé et présente des caractéristiques attrayantes susceptibles d'intéresser d'éventuels acquéreurs. Parmi ces caractéristiques figurent la proximité des commerces, des équipements publics et des systèmes de transport.

Dans le secteur de la promotion immobilière, la prospection foncière est véritablement le pilier central de toute opération. En effet, sans terrain approprié, aucun projet de construction ne peut prendre forme. Il est important de souligner que la recherche de terrains adaptés est une activité extrêmement compétitive. Les professionnels du développement foncier, chargés d'identifier les terrains potentiels à acquérir, doivent être agiles et réactifs pour ne pas laisser échapper ces opportunités au profit de promoteurs immobiliers concurrents. La difficulté de cette prospection est exacerbée dans de nombreuses grandes métropoles françaises en raison

⁴⁰ Entretien semi-directif réalisé avec LETARD Alexis, Responsable développement foncier, chez le promoteur immobilier Pichet, le 26/07/2023

du manque de terrains disponibles et constructibles. Ces terrains sont devenus rares et leur demande a poussé les promoteurs à les acquérir à des prix exorbitants. « L'un des défis majeurs, sans vouloir dramatiser, est le fait que de nombreuses grandes métropoles en France, notamment la métropole Lilloise, connaissent une forte pression foncière. Cette pression s'applique aussi bien aux logements qu'aux biens immobiliers destinés aux activités professionnelles ou de bureau »⁴¹.

Par conséquent, pour trouver la perle rare et garantir la rentabilité de leurs projets, les promoteurs immobiliers se basent sur des critères essentiels tels que l'emplacement, le contexte socio-économique, les infrastructures environnantes et les réglementations d'urbanisme, telles que le Plan Local d'Urbanisme (PLU)⁴², qui régit la constructibilité du terrain.

En termes de critères actuels et essentiels, le dispositif Pinel prend une place centrale : le dispositif Pinel est une mesure de défiscalisation immobilière instaurée en 2014 et prolongée jusqu'en 2024 en France. Il permet aux investisseurs d'acheter un logement neuf destiné à la location, en échange d'une réduction d'impôt sur le revenu. L'objectif de la loi Pinel est d'encourager l'investissement dans l'immobilier locatif, de stimuler la construction de logements dans les zones à forte demande locative, et de développer une offre de logements à des loyers abordables. Les avantages incluent une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 63 000 € sur 12 ans, la possibilité de louer le bien à sa famille, la constitution d'un patrimoine immobilier, et la préparation de la retraite grâce aux loyers perçus et à la plus-value de revente. Le montant de la réduction d'impôt dépend de la durée de la location du bien⁴³. Actuellement, en France, le dispositif Pinel divise les zones en trois niveaux : B2, B1 et A. Il est intéressant de noter que les promoteurs ont une préférence marquée pour les secteurs B1 et A en ce qui concerne l'accession à la propriété (Plus avantageux sur le plan fiscal, et par conséquent plus attractif pour les acquéreurs). Cependant, il est essentiel de se rappeler que depuis 2018, les zones B2 et C ne sont plus éligibles au dispositif Pinel⁴⁴.

Pour rechercher des terrains appropriés, les entreprises de promotion immobilière ont plusieurs options à leur disposition. Elles peuvent solliciter l'aide d'agences immobilières spécialisées

⁴¹ Entretien semi-directif réalisé avec LETARD Alexis, Responsable développement foncier, chez le promoteur immobilier Pichet, le 26/07/2023

⁴² Saqara, Prospection foncière, [<https://saqara.com/lexique-btp/prospection-fonciere>, consulté le 18 juin 2023]

⁴³ Loipinel.fr, Définition dispositif Pinel, [<https://www.loipinel.fr/definition-loi-pinel>, consulté le 18 juin 2023]

⁴⁴ Ibid.

ou entreprendre des démarches directes auprès des propriétaires fonciers. Dans le cas d'acquisitions de terrains appartenant à des collectivités locales ou à l'État, elles peuvent également participer à des appels d'offres lancés par les organismes publics compétents. De plus, certains logiciels spécialisés, tels que Kelfoncier, sont souvent utilisés pour faciliter cette recherche en permettant d'analyser en détail les données foncières et les critères de sélection. Dans cette démarche, ce sont les responsables du développement foncier au sein des entreprises de promotion immobilière qui sont chargés de coordonner cette recherche et de prendre des décisions stratégiques cruciales pour la réussite de leur projet.

Ainsi les développeurs immobiliers utilisent le logiciel Kelfoncier pour avoir un logiciel essentiel pour les professionnels de l'immobilier, regroupant les Plans Locaux d'Urbanisme et évaluant la faisabilité des projets sur un terrain, ce qui permettant d'avoir une idée du projet, de gagner du temps et de prendre des décisions éclairées. En effet, Le promoteur peut trouver des terrains disponibles de diverses manières, notamment en achetant sur le marché ouvert (via des annonces, des enchères ou des ventes directes), en négociant directement avec les propriétaires, en établissant des partenariats avec d'autres acteurs du marché, en utilisant ses réseaux professionnels, et en participant à des appels d'offres publics pour des projets spécifiques.

Démonstration des Recherches Foncières sur Kelfoncier Mettant en Lumière les Attributs d'un Terrain⁴⁵

Surface constructible de la parcelle	4174 m ²	4174 m ²
Emprise au sol autorisée	40 %	40 %
Surface de l'emprise au sol max autorisée	1669 m ² Pour le calcul <input type="radio"/>	1669 m ²
Espaces inconstructibles (boisés...)	0 m ²	0 m ²
Linéaire de la parcelle (a)	58 m	58 m
Limite séparative latérale (b)	0 m	0 m
Linéaire du bâtiment (c=a-2b)	58 m	58 m
Profondeur du bâtiment (d)	15 m	15 m
Surface de l'emprise au sol calculée (=c*d)	870 m ² Pour le calcul <input checked="" type="radio"/>	870 m ²
Surface de l'emprise au sol retenue	870 m ²	870 m ²
Nombre de niveaux	3,5 niveaux	3.5 niveaux
Niveau 1	100 % soit 870 m ²	100 %
Niveau 2	100 % soit 870 m ²	100 %
Niveau 3	100 % soit 870 m ²	100 %
Niveau 4	50 % soit 435 m ²	50 %
Surface brute	3045 m ²	3045 m ²
Ratio	80 %	80 %
Surface de plancher	2436 m²	2436 m²
Ratio	95 %	95 %
Surface habitable	2314 m ²	2314 m ²
Taille moyenne d'un logement	60 m ²	60 m ²
Nombre de logements	40 logements	40 logements

Figure 4: Démonstration des Recherches Foncières sur Kelfoncier Mettant en Lumière les Attributs d'un Terrain

Source / Réalisation : Kelfoncier

Après avoir accompli la phase de prospection foncière, qui vise à localiser un terrain ou un immeuble approprié pour un projet immobilier, la prochaine étape cruciale consiste à formuler une offre aux propriétaires. Cette offre découle d'une étude approfondie qui englobe plusieurs éléments essentiels. Tout d'abord, une analyse de la capacité du terrain permet de déterminer le nombre potentiel de logements qui peuvent être construits sur celui-ci. En parallèle, une étude de marché est réalisée pour évaluer le prix de vente dans la zone géographique concernée. En croisant ces données avec le coût de construction projeté, le nombre de logements envisagés, et d'autres paramètres financiers, une évaluation de la rentabilité du projet est établie à travers un bilan financier de l'opération. Ainsi, dans le cadre de chaque projet immobilier, le promoteur s'efforce de maintenir sa marge bénéficiaire. En général, la

⁴⁵ Kelfoncier, faisabilité, [https://pichet.kelfoncier.com/#feasibility, consulté le 30 juin 2023]

marge bénéficiaire d'un promoteur immobilier se situe entre 6 et 8 % de son chiffre d'affaires pour l'opération en question⁴⁶. Cette évaluation inclut également le prix d'acquisition anticipé du terrain. En somme, cette étape combine une analyse rigoureuse de la capacité du terrain, une compréhension approfondie du marché immobilier local, et une évaluation financière détaillée pour définir une offre cohérente et profitable aux propriétaires du terrain ou de l'immeuble.

Après cette étape, il devient souvent impératif d'obtenir l'approbation de la direction concernant le projet avant de procéder à la signature d'une promesse. À cet effet, le projet est présenté en comité d'engagement en vue de sa validation

La signature d'une promesse :

La prochaine étape cruciale consiste à formaliser cet engagement. Cela se fait par la signature d'une promesse, qui scelle l'accord entre les parties impliquées dans le projet. Cette étape de la signature de la promesse découle directement de la prospection foncière, car une fois qu'un terrain ou un immeuble potentiellement intéressant a été identifié, il est essentiel de s'assurer que les termes et les conditions de la transaction soient clairement définis avant de passer à l'étape suivante. Cette promesse constitue un engagement préliminaire qui établit les bases juridiques et contractuelles du futur accord de vente.

Il existe deux types de promesses couramment utilisées dans le domaine de l'immobilier : la Promesse Unilatérale de Vente (PUV) et la Promesse Synallagmatique de Vente (PSV)⁴⁷.

- Promesse Unilatérale de Vente (PUV) :

Dans le cas d'une PUV, seul le propriétaire du terrain ou de l'immeuble s'engage. Il s'agit d'un accord par lequel le propriétaire garantit qu'il vendra le bien à l'acheteur potentiel aux conditions spécifiées dans la promesse. L'acheteur n'est pas légalement obligé d'acheter le bien, mais le propriétaire est tenu de le vendre si l'acheteur décide de respecter les termes de

⁴⁶ CITY & YOU., 2021, France, Quelle est la marge d'un promoteur immobilier, CITY & YOU, [<https://www.cityandyou.com/blog/2021/01/16/quelle-est-la-marge-dun-promoteur-immobilier>, mis en ligne le 16 janvier 2021 et consulté le 7 juillet 2023]

⁴⁷ SOUSSENS G., BENNANI M., 2017, France, Promesse synallagmatique de vente VS Promesse unilatérale de vente, SOUSSENS Avocats [<https://ganaellesoussensavocat.com/avocat-vente-immobiliere/promesse-synallagmatique-de-vente-vs-promesse-unilaterale-de-vente/> mis en ligne le 29 mars 2017 et consulté le 20 juillet 2023]

la promesse. Cette option permet à l'acheteur de conserver sa flexibilité jusqu'à ce qu'il prenne sa décision finale.

- Promesse Synallagmatique de Vente (PSV) :

Dans le cas d'une PSV, les deux parties, c'est-à-dire le propriétaire (promettant) et l'acheteur (bénéficiaire), s'engagent mutuellement à conclure la vente aux termes convenus. Cette forme de promesse est contraignante pour les deux parties, et elles sont légalement tenues de conclure la transaction selon les conditions établies.

La signature de cette promesse est un élément crucial du processus de développement immobilier, car elle formalise l'intention des parties de passer à l'étape suivante, à savoir la préparation de la vente et la finalisation du projet. Cela permet de garantir que toutes les parties comprennent les engagements, les conditions et les délais, minimisant ainsi les risques liés à l'investissement immobilier.

Levée des Conditions Suspensives :

La promesse d'achat comprend des conditions suspensives, assorties d'un délai pour leur réalisation. Ces conditions représentent les engagements pris par le vendeur et l'acheteur lors des négociations et de la rédaction de la promesse. Le non-respect de ces engagements entraîne l'annulation de la vente. Parmi les conditions suspensives habituelles figurent généralement l'obtention de l'autorisation de construire (permis de construire ou déclaration préalable) et l'obtention du financement, lequel dépend souvent d'un niveau minimum de pré-commercialisation (c'est-à-dire la signature de contrats de réservation par des futurs acheteurs de logements). D'autres conditions suspensives spécifiques peuvent être ajoutées en fonction de la nature du projet et des caractéristiques du terrain. Pendant la période de levée des conditions suspensives, il est crucial de finaliser les préparatifs du projet et de lancer rapidement les activités de commercialisation. Une fois les conditions suspensives levées, il est possible de passer à la signature de l'acte d'acquisition définitif ! Celle-ci marque la concrétisation du projet ainsi que la possibilité de démarrer le chantier⁴⁸.

L'étude de faisabilité du projet :

⁴⁸ ALEXANDRA., 2020, France, Les étapes d'une opération de promotion immobilière ou marchand de biens, RPI conseils et accompagnement [<https://responsables-programmes-immobiliers.fr/les-etapes-dune-operation-immobiliere/> mis en ligne le 5 décembre 2020 et consulté le 20 juillet 2023]

L'étude de faisabilité, seconde étape majeure d'un projet de promotion immobilière, revêt une importance cruciale en raison de la spécificité de chaque Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal.

L'étude de faisabilité constitue une étape cruciale dans la réalisation de tout projet de promotion immobilière. Chaque commune dispose de son propre Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce qui signifie que tout développement sur un terrain constructible doit respecter les réglementations spécifiques de la commune en question. Après avoir mené une étude de marché pour comprendre les besoins et les tendances du secteur, les promoteurs immobiliers initient ce qu'on appelle couramment une étude de faisabilité, marquant ainsi la deuxième grande phase du projet de promotion immobilière. Cette étude de faisabilité vise à analyser et à rassembler toutes les données techniques essentielles pour le projet. Elle nécessite généralement la collaboration d'un géomètre et d'un architecte, qui utilisent des outils avancés pour évaluer le potentiel de construction et identifier toutes les contraintes techniques et réglementaires. Ensemble, ils élaborent les plans du programme et des logements en accord avec les règlements d'urbanisme locaux, garantissant ainsi la conformité du projet aux normes en vigueur.

Dépôt du permis de construire :

La troisième étape cruciale dans le processus de développement immobilier concerne le dépôt du permis de construire. Cette phase requiert que le promoteur immobilier soumette une demande formelle à la mairie compétente, qui examine ensuite le dossier pendant une période allant généralement de 3 à 5 mois. La Direction Départementale de l'Équipement (DDE) ou la mairie est chargée de veiller à la conformité du projet aux règles d'urbanisme pendant cette période.

Plusieurs aspects essentiels sont examinés, notamment la constructibilité du terrain, l'impact environnemental, le plan architectural des façades et le plan de masse. Si toutes ces composantes sont en règle et si le projet satisfait aux attentes de la municipalité, le promoteur immobilier reçoit un document officiel autorisant la construction sur le terrain acquis. Une fois l'autorisation accordée, le permis de construire doit être affiché en mairie, permettant ainsi aux riverains de prendre connaissance des détails du projet.

En cas de demande de permis de construire incomplète, le promoteur dispose de 3 mois pour fournir les documents manquants. Au-delà de cette période, il doit soumettre une nouvelle demande de permis de construire. En cas de refus, le promoteur immobilier a ensuite un délai de 2 mois pour déposer un recours. Il est à noter toutefois qu'un permis de construire a une durée de validité de 3 ans et peut être renouvelé une fois, pour une durée maximale totale de

5 ans. Cette étape, par sa rigueur administrative, joue un rôle clé dans l'aboutissement du projet immobilier⁴⁹.

Si un nombre de logements sociaux est requis pour le projet, que ce soit en raison des obligations du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou parce que la commune présente un déficit en matière de logements sociaux, il sera nécessaire d'envisager la vente d'une partie du programme à un bailleur social. Cette démarche peut prendre différentes formes, notamment en réservant certains logements de manière dispersée ou en cédant un bâtiment ou un ensemble d'unités spécifiquement à des fins sociales. Cette approche est couramment désignée sous le terme de "vente en bloc" (VEB), car de nombreux lots sont cédés dans le cadre d'une seule transaction⁵⁰.

Il est recommandé d'entamer des négociations avec le bailleur social dès le stade préliminaire du projet, afin de pouvoir prendre en compte les besoins de logements sociaux le plus tôt possible dans la planification et la conception du programme immobilier.

2.2.2) La mise en œuvre du projet

La commercialisation du programme :

La quatrième étape essentielle du processus de promotion immobilière concerne la commercialisation du programme.

Dans la plupart des situations, un promoteur immobilier n'entame les travaux de construction qu'après avoir atteint un seuil minimal de réservations, généralement situé entre 30 % et 50 % du projet total. Cette pré-commercialisation joue un rôle crucial en rassurant les partenaires financiers, qui détiennent le pouvoir de débloquer les fonds nécessaires pour lancer le chantier de construction. Une fois que le promoteur obtient la garantie financière d'achèvement (GFA), il peut alors entreprendre les travaux de construction de son projet immobilier.

La Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) représente le mode d'acquisition le plus répandu dans le secteur de l'immobilier neuf. Sous ce régime, l'acheteur signe un contrat de réservation, engageant ainsi le promoteur immobilier à lui vendre et à lui livrer le logement

⁴⁹ CITY & YOU., 2020, France, Le permis de construire du promoteur immobilier, CITY & YOU, <https://www.cityandyou.com/blog/2020/11/16/le-permis-de-construire-du-promoteur-immobilier>, mis en ligne le 16 novembre 2020 et consulté le 30 juillet 2023]

⁵⁰ BNP PARIBAS REAL ESTATE, Définition de Vente en bloc, [<https://www.bnppre.fr/glossaire/vente-en-bloc.html>, consulté le 5 août 2023]

conformément aux termes négociés dans ledit contrat. Cette approche offre une sécurité importante aux acheteurs, car en cas d'incapacité du promoteur à achever le projet, la banque intervient pour prendre le relais, sans frais supplémentaires pour l'acheteur, qui bénéficie également de la garantie financière d'achèvement (GFA)⁵¹.

De manière générale, les promoteurs privilégient la vente en accession pour maximiser leur rentabilité, car les prix de vente sont plus attractifs, sauf dans les cas où des emplacements sont réservés et où un certain pourcentage de logements sociaux et intermédiaires est obligatoire⁵².

Le financement du programme :

La concrétisation d'un programme immobilier nécessite un budget considérable. En règle générale, un promoteur individuel ne dispose pas des moyens financiers nécessaires pour assurer la réalisation d'un projet immobilier. C'est pourquoi le financement repose sur trois piliers distincts : les fonds propres du promoteur, les emprunts bancaires et les préventes des logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)⁵³.

- Le financement du projet de promotion immobilière par le promoteur : en général, le promoteur immobilier contribue avec ses propres ressources financières à hauteur de 10 % à 15 % du coût total de l'opération. Cette contribution est souvent limitée car le promoteur gère habituellement plusieurs chantiers simultanément et doit maintenir une trésorerie suffisante. Lorsque la totalité de ses fonds propres est allouée à un seul projet, le promoteur se trouve dans l'incapacité de financer d'autres projets ou de faire face à des imprévus.
- Le financement d'un projet de promotion immobilière par le biais d'un prêt bancaire : tout comme les particuliers, les promoteurs immobiliers doivent solliciter une institution bancaire pour obtenir des fonds destinés à leur projet. Généralement, le prêt bancaire représente environ 35 % à 40 % du budget total de l'opération. Pour accorder son aval, la banque évalue divers paramètres, notamment l'analyse de marché, l'emplacement du terrain, les contraintes

⁵¹ OPRIFIXE, Choisir de vendre en VEFA avec un mandat de commercialisation, [<https://oprixfixe.fr/guides/vente/mandats-immobiliers/mandat-de-commercialisation/>], consulté le 7 août 2023]

⁵² Entretien semi-directif réalisé avec LETARD Alexis, Responsable développement foncier, chez le promoteur immobilier Pichet, le 26/07/2023

⁵³ FIND & FUND, Financement d'une opération de promotion immobilière, [<https://www.findandfund.com/aide/financement-operation-promotion-immobiliere>], consulté le 10 août 2023]

légales et la configuration des logements prévus. Afin de déterminer le montant du prêt, la banque se base sur les contrats de réservation signés, les promesses de vente, et la grille des prix des logements.

- Le financement d'un projet de promotion immobilière grâce à la pré-commercialisation des logements en VEFA : la phase de pré-commercialisation, avec la réservation des logements en VEFA, couvre la moitié restante du financement du programme. Le mécanisme de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) permet au promoteur de recevoir des fonds progressivement en fonction de l'avancement du chantier. À chaque étape cruciale de la construction, le promoteur sollicite les futurs acquéreurs pour une contribution correspondant à une portion du prix d'achat. Ce processus permet au promoteur immobilier de rémunérer ses prestataires sans devoir attendre les ventes finales pour rentabiliser son projet. Une fois que la moitié des logements est réservée, le promoteur est alors en mesure d'obtenir un prêt bancaire pour l'achat final du terrain et le début des travaux de construction du programme immobilier.

La Garantie Financière d'Achèvement :

La Garantie d'Achèvement Financier, étape cruciale dans le processus de promotion immobilière, représente une obligation légale qui assure aux acheteurs la réalisation du projet en cas de difficultés financières du promoteur, telle qu'une éventuelle faillite. La Garantie d'Achèvement Financier est une obligation légale incontournable pour tout promoteur immobilier. Elle vise à protéger les acheteurs en garantissant l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance du promoteur, comme une éventuelle faillite. Tout promoteur qui entreprend un projet de promotion immobilière doit impérativement offrir à ses clients une garantie externe, ce qui signifie qu'il doit souscrire cette garantie auprès d'une tierce partie telle qu'une banque, un assureur, ou une société de caution mutuelle. Cette garantie financière d'achèvement est émise par l'organisme garant une fois qu'environ 40 % des logements sont précommercialisés⁵⁴.

⁵⁴ AST GROUPE., 2022, France, Qu'est-ce la garantie financière d'achèvement (GFA), AST GROUPE.fr [https://www.ast-groupe.fr/actualite/qu-est-ce-la-garantie-financiere-d-achevement-gfa, mis en ligne le 22 septembre 2022 et consulté le 15 août 2023]

2.2.3) La construction et la livraison

L'appel d'offres :

La septième étape du processus de construction est l'appel d'offres, un élément essentiel intégré parmi les grandes phases de la mise en place du chantier. Celui s'opère après avoir mis en place le DCE (dossier de consultation des entreprises) et l'envoi aux différentes entreprises concernées. En effet, une fois que le financement est sécurisé, le promoteur devient le maître d'ouvrage et constitue l'équipe de prestataires chargée de réaliser les travaux. Il lance alors un processus d'appel d'offres pour sélectionner les entreprises qui seront impliquées dans le projet de promotion immobilière. Le promoteur a deux options : soit faire appel à une entreprise générale, soit, plus couramment, solliciter des entreprises spécialisées pour chaque aspect du projet, tels que le carrelage, la construction, l'électricité, la plomberie, etc. Dans les deux scénarios, il est impératif pour le promoteur immobilier de s'assurer que le budget alloué aux travaux n'est pas dépassé par les coûts du terrain et les prix de vente des logements. À cette fin, il doit rédiger un cahier des charges détaillé, répertoriant tous les besoins du projet. Une fois que l'appel d'offres est clos, le promoteur examine chaque proposition et choisit celle qu'il estime la plus appropriée, en particulier en ce qui concerne le coût et les délais de réalisation.

Le DCE, ou Dossier de Consultation des Entreprises, est un élément crucial dans le cadre d'un projet de construction. Il s'intègre directement parmi les grandes étapes de la mise en place du chantier. En VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), ce document de consultation est souvent élaboré par un architecte, en collaboration avec le maître d'ouvrage, et parfois avec l'assistance d'un économiste de la construction. Une fois ce formalisme rédigé, la digitalisation peut grandement faciliter la communication, notamment lors de l'appel d'offres, en centralisant les consultations et leurs données numériquement. Découvrons maintenant les détails du DCE et les moyens de fluidifier sa diffusion et de gérer les informations à l'ère du numérique.

Le DCE, ou Dossier de Consultation des Entreprises, est un ensemble de documents remis par le promoteur aux candidats lors de l'appel d'offres. Il contient tous les justificatifs nécessaires concernant le projet à venir et les besoins du conducteur de l'opération de chantier. Le DCE permet au promoteur d'inviter les différentes entreprises du bâtiment à soumettre leur candidature, afin de faire son choix en fonction des offres reçues de chaque entreprise⁵⁵.

⁵⁵ BATISCRIP.T., 2023, France, Qu'est-ce qu'un DCE en architecture, batiscript.com [https://www.batiscript.com/dce-guide/, mis en ligne le 3 avril 2023 et consulté le 18 août 2023]

Il peut parfois être précédé d'une lettre de consultation, notamment lors de procédures restreintes telles que les appels d'offres restreints ou les procédures négociées. Les dossiers de consultation des entreprises sont généralement réalisés par le maître d'ouvrage, c'est-à-dire le promoteur immobilier en VEFA. Il peut choisir de collaborer étroitement avec un architecte à cette étape, voire de déléguer entièrement cette tâche à l'architecte, à un bureau d'études ou à un juriste. L'établissement d'un dossier de consultation des entreprises revêt une grande importance, en particulier dans le cadre d'appels d'offres sur le marché public. Les promoteurs l'élaborent afin que les entreprises de construction potentielles sachent si elles peuvent répondre aux besoins du projet. Ainsi, les entreprises du secteur peuvent formuler des propositions détaillées en termes de délais et de tarifs conformément aux exigences énoncées dans ce dossier.

Le gros œuvre :

La huitième étape du processus de construction concerne le "gros œuvre". Cette phase initiale est cruciale dans la réalisation d'un projet immobilier, car elle englobe l'ensemble des travaux nécessaires à la création des fondations et de la structure principale du bâtiment. Ces travaux du gros œuvre contribuent non seulement à l'isolation du bâtiment mais aussi à sa stabilité, étant donné qu'il doit supporter à la fois son propre poids et les influences extérieures.

Le gros œuvre se décompose en cinq principaux types de travaux de maçonnerie : les fondations, l'assainissement, le soubassement, l'élévation des murs, ainsi que la construction de la charpente et de la toiture. On considère que le gros œuvre est terminé lorsque le bâtiment est "hors d'eau et hors d'air", c'est-à-dire qu'il possède une toiture étanche et est pourvu de fenêtres et de portes. Cette phase est fondamentale, car elle crée la base solide sur laquelle les étapes ultérieures de la construction s'appuieront⁵⁶.

Le second œuvre :

La neuvième étape du processus de construction est le "second œuvre". Les travaux du second œuvre sont essentiels pour rendre un immeuble ou une maison habitable et offrir tout le confort d'une nouvelle construction. Ils sont essentiellement des travaux de finition, n'ayant aucune incidence sur la stabilité et la solidité de la structure du bâtiment. Cependant, tant que ces travaux de second œuvre ne sont pas achevés, la propriété ne peut pas être

⁵⁶ PLUS QUE PRO., 2023, France, Quelle différence entre gros œuvre et second œuvre, PlusquePRO.fr [https://www.plus-que-pro.fr/quelle-difference-entre-gros-oeuvre-et-second-oeuvre.html, mis en ligne le 24 février 2023 et consulté le 22 août 2023]

habitée, car elle ne dispose ni d'isolation, ni de raccordement électrique, ni d'aménagements intérieurs.

À cette étape du projet de promotion immobilière, le promoteur doit faire appel à différents corps de métier tels que des plombiers, des électriciens, des menuisiers, des peintres, des plaquistes et des couvreurs. De plus, cette phase permet aux acheteurs de demander des modifications au plan initial. Ces modifications, appelées "Travaux Modificatifs Acquéreurs" (TMA), représentent l'un des principaux avantages de l'achat sur plan. Elles permettent aux acheteurs de personnaliser complètement leur logement. Parmi les modifications possibles, on peut citer le déplacement, la suppression ou la réduction de cloisons, la création ou le déplacement de prises électriques et d'interrupteurs, la modification des équipements sanitaires, ainsi que le changement des finitions telles que la peinture, la faïence, le carrelage ou le parquet⁵⁷.

La livraison, comprenant les réserves de livraison VEFA :

La dixième étape du processus de construction est la "livraison". Après une période de construction, généralement de 18 à 24 mois, la livraison marque la phase finale d'un projet de promotion immobilière⁵⁸. À la date de livraison préalablement déterminée par le promoteur, une visite de réception est organisée, suivie de la remise des clés au propriétaire. Cette date revêt une importance capitale, car elle marque le dernier appel de fonds, le début des garanties liées à la construction neuve, et le début du contrat d'assurance habitation. Pendant la visite de réception, l'acquéreur et le promoteur effectuent un état des lieux pour s'assurer que le logement et ses équipements correspondent aux termes du contrat de vente. Au terme de cette visite, les deux parties signent un procès-verbal de réception. Si l'acheteur ne formule aucune réserve, la remise des clés peut avoir lieu. Cependant, l'acheteur dispose d'un délai de 8 jours à compter de la date de livraison pour signaler d'éventuels défauts.

En cas de constatation d'anomalies lors de la visite de réception, l'acheteur doit les consigner par écrit sur le procès-verbal, en fournissant une description précise des défauts. Si ces défauts sont mineurs, cela n'affecte pas la remise des clés. En revanche, si les problèmes identifiés sont plus importants, la livraison peut être différée, et le promoteur est tenu d'effectuer les réparations dans les plus brefs délais.

Après avoir passé en revue chaque étape du processus complexe de promotion immobilière, il est maintenant temps de prendre du recul et de visualiser l'ensemble du parcours grâce à un

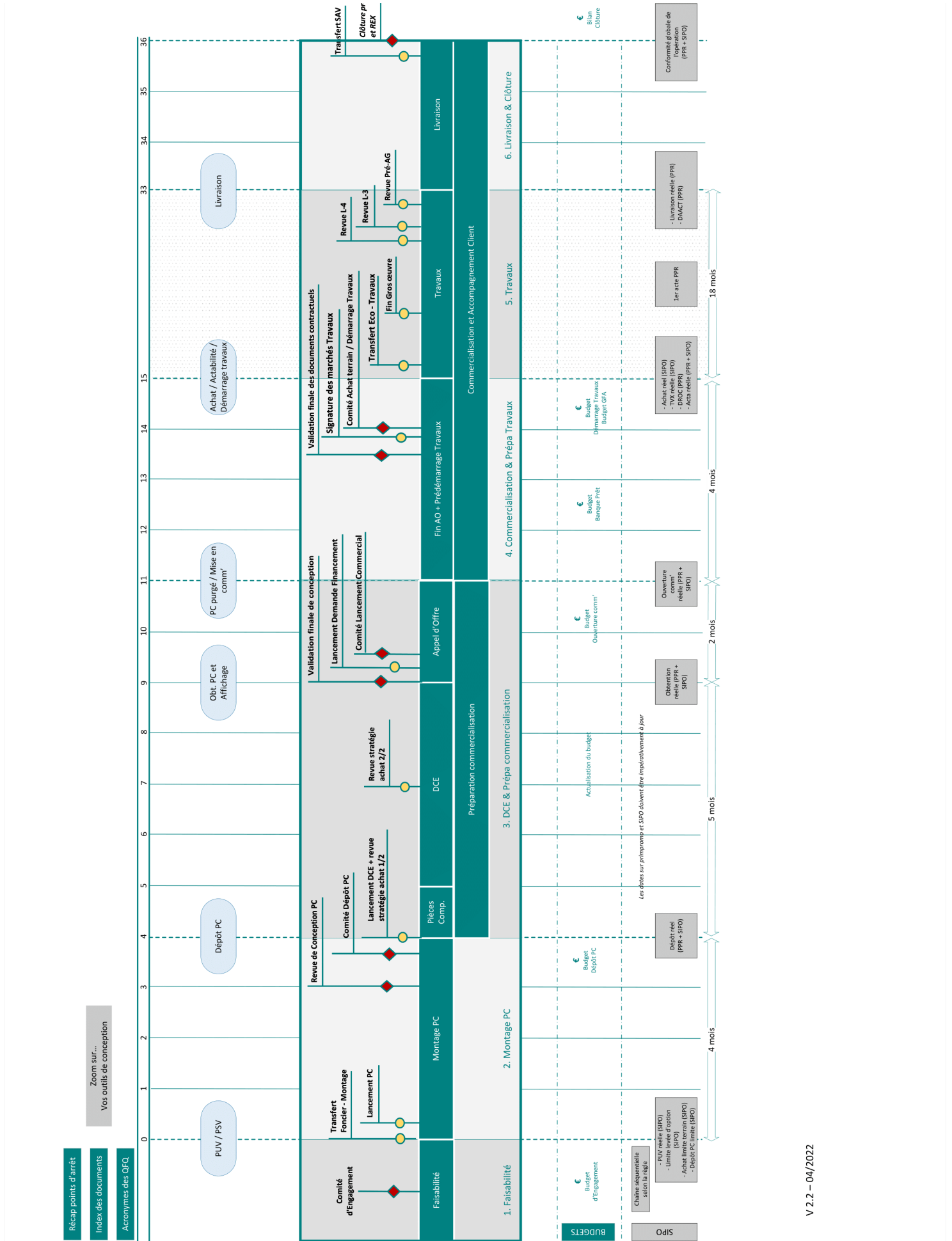
⁵⁷ Ibid., 49.

⁵⁸ Trouver un logement neuf.com, Achat sur plan : attention à bien différencier réception et livraison d'un logement neuf [https://www.trouver-un-logement-neuf.com/immobilier-infos/difference-reception-livraison-vefa-9377.html, consulté le 20 août 2023]

schéma résumé. Ce schéma, provenant du groupe Pichet, synthétise de manière claire et concise toutes les facettes que nous avons explorées jusqu'à présent. Il offre ainsi une vue d'ensemble complète du processus, permettant de mieux appréhender la séquence d'événements et les interconnexions entre chaque étape. Cette représentation visuelle nous aide à saisir la globalité du processus de promotion immobilière et à en comprendre tous les aspects de manière synthétique.

Figure 5: Illustration synthétique des étapes du cycle de vie d'un projet immobilier, de la prospection foncière à la livraison

Source / Réalisation : le groupe Pichet

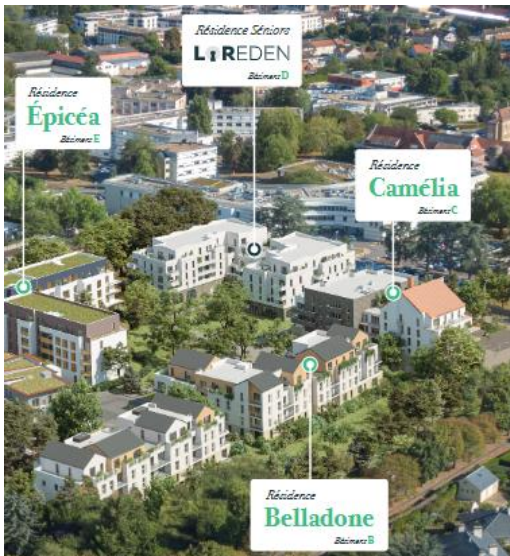


2.2.4) Exemples de projets immobiliers

Cette partie a pour objectif de mettre en lumière des exemples concrets de projets menés à bien par des promoteurs immobiliers, offrant ainsi un aperçu éclairant des divers aspects de ce secteur en constante évolution. Ainsi On peut évoquer l'exemple du projet immobilier à Plaisir, dans les Yvelines, réalisé par le groupe Pichet : le projet immobilier se situe dans la ville de Plaisir, dans les Yvelines, à environ 30 kilomètres de Paris. Il se caractérise par les éléments suivants :

1. **Emplacement stratégique** : Idéalement situé à Plaisir, il offre un accès rapide à Paris via le Transilien N, à seulement 25 minutes de Paris-Montparnasse.
2. **Environnement naturel préservé** : Plaisir est entouré d'espaces naturels et agricoles, avec 54% de son territoire dédié à la nature, comprenant des parcs, des chemins de promenade, et des zones vertes.
3. **Ville dynamique** : Plaisir est la neuvième commune la plus peuplée des Yvelines, avec une population jeune et une vie culturelle animée.
4. **Projets d'avenir** : La ville connaît actuellement des projets majeurs, comme un pôle High-Tech et un écoquartier, renforçant son attractivité future.
5. **Quartier Plaisir-Grignon** : Ce quartier se distingue par sa connectivité rapide à Paris et son environnement naturel de qualité, proche de la forêt départementale de Sainte-Apolline.
6. **Projet immobilier diversifié** : Le Domaine du Parc Mansart comprend logements, commerces, locaux associatifs et résidence senior dans neuf bâtiments variés, respectant les normes énergétiques.
7. **Espaces verts** : Le site Mansart du Centre Hospitalier offre des espaces verts de qualité, avec des îlots de fraîcheur, aires de jeux, et lieux de détente.

En somme, ce projet immobilier à Plaisir combine un emplacement stratégique, un cadre naturel préservé, une vie dynamique, des projets futurs prometteurs, et une diversité de logements, contribuant ainsi à l'attractivité croissante de la ville.



Source : Pichet.com





Source : Nord France

"**Emblem**" est un projet immobilier d'exception situé à un emplacement rare au cœur de Lille, à proximité de la Gare Lille Europe, de l'Opéra, et du Vieux-Lille. Cette résidence présente une architecture remarquable, offre des vues panoramiques sur la ville, et propose des appartements de grande qualité allant du studio au 5 pièces⁵⁹. Avec une livraison prévue en 2024, ce projet représente une opportunité unique de vivre ou d'investir dans le centre-ville de Lille, à quelques pas de la Grand Place et à proximité des gares et des

Commodités. Le projet regroupe : un immeuble de 8882 m² de bureaux et 56 parkings vendus à MACIFIMO et une résidence de 68 logements en accession libre et 50 en locatif social, vendus à Vilogia.

Ou encore le consortium Pichet-Legendre a remporté le concours pour le **Village des Athlètes**, un projet de 47 000 m² situé sur l'île-Saint-Denis en Île-de-France. Ce site aura une double utilité : tout d'abord, il accueillera plus de 2500 athlètes et officiels pendant la compétition. Ensuite, une fois les Jeux terminés, les 16 bâtiments qui composent cet ensemble immobilier seront réaménagés en un quartier résidentiel. Nous avons eu l'occasion de discuter avec Vincent Legendre, président du groupe familial de construction et de promotion immobilières



du même nom, dont le siège social se trouve à Saint-Jacques-de-la-Landes (35)⁶⁰.

Photographies du village des athlètes

Source : Issam Hadjamar



⁵⁹ NORD France CONSTRUCTION, EMBLEM À LILLE (59), [https://nordfranceconstructions.fayat.com/fr/realisations/emblem-lille-59, consulté le 21 août 2023]

⁶⁰ BRUNEAU S., 2023, France, [Dossier JO 2024] Le groupement Pichet-Legendre construit le Village des Athlètes : « Il fallait avoir le courage de candidater », 7jours, [https://www.7jours.fr/actualites/dossier-jo-2024-le-groupement-pichet-legendre-construit-le-village-des-athletes-il-fallait-avoir-le-courage-de-candidater/, mis en ligne le 5 septembre 2023 et consulté le 23 août 2023]

L'évolution du mode de fonctionnement d'un promoteur immobilier est le résultat d'une réponse nécessaire à des enjeux majeurs, à la fois environnementaux et économiques, qui ont modifié profondément son approche opérationnelle. Pour bien comprendre cette transition, il est essentiel de diviser cette transformation en deux phases distinctes : les contraintes qui ont émergé en premier lieu et ont motivé ce changement, ainsi que les solutions potentielles qui ont été envisagées pour répondre à ces défis.

3) Les stratégies des promoteurs immobiliers pour s'adapter aux contraintes économiques et environnementales

Après avoir dressé un tableau de la situation actuelle du secteur de l'immobilier en France, en mettant en évidence ses conséquences ainsi que la trajectoire environnementale à suivre à travers le ZAN, il est impératif d'examiner en détail les contraintes auxquelles font face les promoteurs immobiliers. Cela permettra d'approfondir notre compréhension des raisons sous-jacentes de la complexité économique actuelle dans ce domaine, ouvrant ainsi la voie à l'exploration de solutions concrètes et de pistes de réflexion pour les promoteurs immobiliers, tout en mettant en lumière les initiatives déjà envisagées dans un second temps.

3.1) Les contraintes et les enjeux du développement immobilier actuel

Après avoir exposé la situation actuelle telle qu'elle est décrite dans la première partie, nous allons ici analyser les facteurs sous-jacents qui ont contribué à cette situation. Ces éléments sont des contraintes au développement immobilier actuel.

3.1.1) Les défis économiques des promoteurs immobiliers en France

Dans cette partie, nous nous pencherons sur un aspect essentiel du paysage immobilier français : les coûts de construction et l'inflation des matériaux. Ces éléments revêtent une importance capitale dans la réalisation des projets immobiliers et représentent des défis de taille pour les acteurs du secteur.

Coûts de construction et Inflation des Matériaux :

Ces dernières années, les promoteurs immobiliers ont été confrontés à une crise sans précédent : l'inflation des matériaux de construction. Cette montée en flèche des coûts des matières premières, qu'il s'agisse de métaux, de minerais, de plastique, de bois, et autres, a eu un impact considérable sur le secteur de l'immobilier neuf en France. Dans cette section, nous examinerons les causes de cette inflation des matériaux de construction, son véritable impact sur les promoteurs immobiliers, et nous nous interrogerons sur l'avenir du marché de l'immobilier neuf. Les promoteurs de programmes immobiliers ont dû faire face à de multiples entraves en raison du manque de matières premières et de l'augmentation constante de leurs

prix sur le marché. Cette situation découle en partie de la crise de la Covid-19, mais elle est également influencée par divers autres facteurs. En effet, Les prix de l'immobilier neuf ont connu une forte augmentation pendant la période de la COVID-19 jusqu'à l'année dernière en 2022. Cette hausse s'explique principalement par la multiplication des projets immobiliers, ce qui a augmenté la demande de la part des entreprises du secteur. Cela a entraîné une hausse des coûts de construction en raison de la forte demande, notamment dans les métropoles, le Grand Paris et le village olympique. De plus, la crise en Ukraine a considérablement augmenté les coûts de construction. Bien que les prix semblent maintenant stables, aucune tendance à la baisse n'a encore été observée⁶¹.

L'évolution du prix de construction entre 2020 et 2023 a été marquée par une augmentation significative des coûts, principalement en raison de la hausse des prix des matériaux de construction. « L'inflation des prix des matériaux de construction entraîne une hausse de 10 à 15% du prix de revient. Nous ne pouvons pas absorber de telles hausses »⁶², relève Anice Benjelloun, vice-président de la FNPI (Fédération Nationale Des Promoteurs Immobiliers).

⁶¹ Entretien semi-directif réalisé avec LETARD Alexis, Responsable développement foncier, chez le promoteur immobilier Pichet, le 26/07/2023

⁶² FNPI, Construction : La flambée des prix des matériaux menace la reprise, [<https://fnpimaroc.net/construction-la-flambee-des-prix-des-materiaux-menace-la-reprise/>, consulté le 2 septembre 2023]

Analyse de l'Évolution des Coûts de Construction en France de 2006 à 2023⁶³

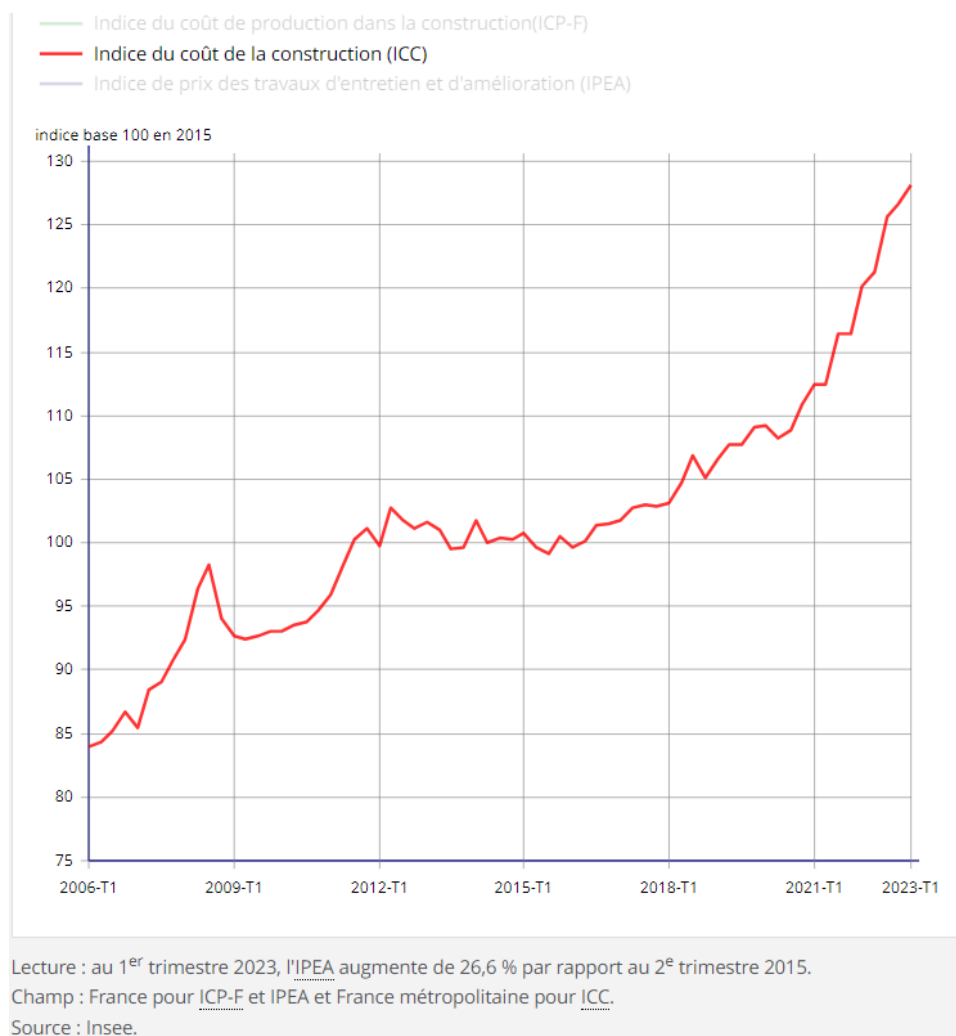


Figure 6: Analyse de l'Évolution des Coûts de Construction en France de 2006 à 2023

Source / Réalisation : Insee

Selon l'étude Capéb / Xerfi (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment) pour le quatrième trimestre 2022, la hausse des prix des matériaux a un impact sur l'ensemble du secteur de la construction. Parmi les 1 700 entreprises artisanales interrogées, 92% déclarent répercuter cette augmentation sur leurs clients, ce qui représente une

⁶³ INSEE, Indices de coûts et de prix dans la construction, [<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2015347>, consulté le 3 septembre 2023]

augmentation par rapport au trimestre précédent (89%) et une nette augmentation par rapport au quatrième trimestre 2021 (45%). En moyenne, cette hausse est de 68%. En ce qui concerne la hausse des prix des matériaux, elle s'élève en moyenne à 27% entre janvier 2022 et janvier 2023, selon les artisans du bâtiment. La menuiserie-serrurerie affiche la plus forte augmentation (+29%), suivie de près par l'Aménagement-décoration-plâtrerie (+28%)⁶⁴.

Cela a donc engendré une augmentation des prix de vente des logements neufs par la suite.

Accès au Financement :

Au cours des 20 dernières années, l'évolution des taux immobiliers a connu des variations significatives. Depuis 2001, l'observatoire Crédit Logement CSA a suivi ces changements, et voici ce qu'il en ressort : la hausse des taux est particulièrement marquée depuis mars 2022. En seulement 20 mois, le taux d'intérêt moyen est passé de 1,06 % à 3,80 %⁶⁵. Cependant, si l'on élargit la perspective sur 30 ou 40 ans, on constate que les politiques monétaires globales ont conditionné les conditions des prêts immobiliers. Voici un aperçu des différents cycles depuis 40 ans :

- **Années 1980 et 1990 :** À la suite du deuxième choc pétrolier, l'inflation a été très élevée au début des années 1980. En réponse, la Banque de France a appliqué des taux d'intérêt très élevés, atteignant parfois plus de 16 % en 1982 ou 1983. Ces taux ont ensuite diminué pour se stabiliser autour de 9 % jusqu'en 1992. Ensuite, une baisse progressive des taux a commencé, les faisant descendre à 4 % en 1999.
- **Années 2000 et 2010 :** Entre 2000 et le début de 2002, les taux de prêt immobilier se situaient entre 5 % et 5,50 %. Ils ont ensuite baissé jusqu'en 2005, atteignant un point bas de moins de 4 %. Par la suite, ils ont augmenté jusqu'en 2009, en pleine crise des subprimes, pour dépasser les 5 %⁶⁶.

⁶⁴ COLOMBEL R., 2023, France, [Etude] Bâtiment : le prix des matériaux a augmenté de 27% en un an, [<https://www.effy.fr/pro/actualite/batiment-le-prix-des-materiaux-progresse-encore>, mis en ligne le 3 février 2023 et consulté le 5 septembre 2023]

⁶⁵ L'observatoire crédit logement, crédit immobilier, [<https://www.lobservatoirecreditlogement.fr/>, consulté le 7 septembre 2023]

⁶⁶ Immobilier danger, Quelle évolution pour les taux de crédit immobilier, [<https://www.immobilier-danger.com/evolution-taux-immobilier.html> consulté le 7 septembre 2023]

Depuis le pic de 2009, les taux ont connu une diminution progressive jusqu'au début de 2022, atteignant légèrement plus de 1,00 % en moyenne.

Analyse de l'Évolution des Taux de Crédit Immobilier en 2023 et au Cours des Dernières Années⁶⁷

Période / Durée	Moyenne	15 ans	20 ans	25 ans
Septembre 2023	3.80 %	3.72 %	3.92 %	4.08 %
Août 2023	3.64 %	3.52 %	3.73 %	3.89 %
Juillet 2023	3.45 %	3.32 %	3.51 %	3.69 %
Juin 2023	3.28 %	3.15 %	3.38 %	3.52 %
Mai 2023	3.15 %	3.03 %	3.21 %	3.38 %
Avril 2023	3.04 %	2.86 %	3.05 %	3.20 %
Mars 2023	2.82 %	2.62 %	2.83 %	2.96 %
Février 2023	2.59 %	2.43 %	2.59 %	2.74 %
Janvier 2023	2.34 %	2.14 %	2.30 %	2.42 %
Décembre 2022	2.25 %	2.08 %	2.23 %	2.34 %
Novembre 2022	2.09 %	1.92 %	2.06 %	2.17 %
Octobre 2022	1.88 %	1.74 %	1.88 %	1.98 %
Septembre 2022	1.82 %	1.71 %	1.85 %	1.96 %

Figure 7: Analyse de l'Évolution des Taux de Crédit Immobilier en 2023 et au Cours des Dernières Années

Source : <https://www.immobilier-danger.com/evolution-taux-immobilier.html>

L'augmentation des taux d'intérêt, combinée à la hausse des prix de l'immobilier due aux coûts de construction, a pour conséquence de décourager les gens à acheter des logements neufs, et cela a également un impact sur le marché immobilier en général.

⁶⁷ Ibid.,59.

Évolution des incitations fiscales comme le Dispositif Pinel :

Le gouvernement a annoncé la fin du dispositif Pinel en 2024, mais ses avantages fiscaux se prolongeront jusqu'en 2036. Cette décision soulève des questions concernant les investissements en cours, car il existe différents types de dispositifs Pinel avec des règles spécifiques, telles que des taux de réduction d'impôt variables en fonction de la durée d'engagement locatif et des caractéristiques du bien⁶⁸.

La fin du Pinel ne rétroagit pas sur les investissements existants, mais à partir de 2025, il ne sera plus possible de réaliser de nouveaux investissements Pinel. Les biens éligibles au Pinel sont généralement de construction récente, conformes aux normes énergétiques en vigueur, ce qui réduit le risque de trouver des logements énergétiquement inefficaces parmi les locations Pinel.

La fin du dispositif Pinel, qui offre des avantages fiscaux aux investisseurs dans l'immobilier neuf, a un impact significatif sur l'attractivité de l'investissement dans ce secteur. Combinée à l'augmentation des coûts de construction, cette décision gouvernementale peut décourager les gens à acheter des logements neufs. En effet, le Pinel avait joué un rôle crucial en incitant de nombreux investisseurs à se tourner vers le marché de la construction neuve pour bénéficier des avantages fiscaux. Avec la fin du Pinel en 2024, de nombreuses incertitudes planent sur l'avenir du marché de l'immobilier neuf. Les investisseurs se posent des questions sur la rentabilité de leurs projets, et cela peut potentiellement freiner la demande pour de nouveaux logements. De plus, l'augmentation des taux d'intérêt, évoquée précédemment, vient s'ajouter à ces préoccupations, rendant l'investissement dans l'immobilier neuf moins attractif.

Ainsi d'autres contraintes interviennent pour influencer la création de projets immobiliers neufs.

3.1.2) Contraintes technique et environnementales

Au cœur de l'industrie immobilière en France, les promoteurs se trouvent aujourd'hui confrontés à un ensemble complexe de contraintes techniques et environnementales qui façonnent profondément leur approche lors de la planification et de la réalisation de projets immobiliers. Ces contraintes ont évolué au fil du temps pour refléter des préoccupations grandissantes en matière de durabilité environnementale et de conformité aux normes strictes.

⁶⁸ BERAZA M., 2023, France, Fin du dispositif Pinel, quelles conséquences, CAFPI, [<https://www.cafpi.fr/credit-immobilier/actualites/fin-du-dispositif-pinel-queelles-consequences>, mis en ligne le 15 juin et consulté le 10 septembre 2023]

Cette partie se penche sur ces défis essentiels auxquels sont confrontés les promoteurs immobiliers. Les contraintes techniques englobent des aspects tels que la planification urbaine, la densité de construction, et les règles de zonage. Simultanément, les contraintes environnementales imposent des normes environnementales exigeantes, dont la réglementation RE 2020 et l'objectif de zéro artificialisation nette, qui ont des répercussions significatives sur la manière dont les projets immobiliers sont conçus et exécutés.

Dans cette section, nous plongerons dans les détails de ces contraintes techniques et environnementales, en mettant en lumière leur complexité croissante et leur impact sur la façon dont les promoteurs immobiliers abordent la réalisation de nouveaux projets. En comprenant mieux ces défis, nous serons mieux équipés pour appréhender les stratégies que les promoteurs déploient pour relever ces obstacles, ce qui sera exploré plus en détail dans les sections à venir.

La zéro artificialisation nette :

Les promoteurs immobiliers font face à un défi de transformation particulièrement complexe à l'heure actuelle. Historiquement, leur modèle économique reposait sur l'acquisition de terrains vierges et non urbanisés, sur lesquels ils édifiaient des constructions avant de les commercialiser. Cependant, l'objectif ambitieux de parvenir à une Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 contraint ces acteurs à revoir entièrement leur manière de fonctionner. Cette transition vers un nouveau modèle économique engendre de multiples préoccupations et incertitudes, comme l'a souligné Vincent Le Rouzic, directeur des études au sein de La Fabrique de la Cité, un laboratoire d'idées affilié au groupe Vinci⁶⁹.

D'autre part, il est essentiel de noter que l'échéance de 2030 approche rapidement. Cette échéance est marquée par un objectif particulièrement ambitieux consistant à réduire de moitié la consommation foncière par commune et intercommunalité. Cette contrainte représente un défi de taille pour les promoteurs immobiliers. En effet, la pression exercée sur le marché foncier ne cesse de s'accroître, ce qui a pour conséquence une hausse spectaculaire des prix des terrains disponibles. Ces terrains se font de plus en plus rares, intensifiant ainsi la compétition et rendant l'acquisition de terrains appropriés particulièrement difficile pour les promoteurs. Cette contrainte accrue de pénurie foncière influence grandement la planification et l'exécution des projets immobiliers, avec des répercussions significatives sur le coût et la viabilité de ces projets.

⁶⁹ GARDES E., 2023, France, Ne plus construire sur sols naturels : le défi des promoteurs immobiliers, LA-LOI-PINEL, [https://www.la-loi-pinel.com/actualites/construire-sols-naturels-defi-promoteurs/, mis en ligne le 29 mars 2023 et consulté le 15 septembre 2023]

La RE2020 :

Aujourd'hui, dans le secteur de la construction immobilière, il existe toute une gamme de labels et de certifications visant à garantir le respect des normes environnementales et à encourager la réalisation de projets plus respectueux de la planète. Parmi ces initiatives, la RE 2020 (Règlementation Environnementale 2020) occupe une place de premier plan. Elle s'inscrit dans une tendance plus large de contraintes environnementales imposées aux promoteurs immobiliers, symbolisant ainsi un changement significatif dans la manière dont les bâtiments sont conçus et construits.

Ces contraintes environnementales représentent un défi majeur pour les promoteurs immobiliers, car elles exigent une révision profonde des pratiques de construction traditionnelles. Les labels et les normes environnementales imposent souvent des critères stricts en matière d'efficacité énergétique, d'utilisation de matériaux durables, de gestion de l'eau, et bien plus encore. Pour obtenir ces certifications, les promoteurs doivent concevoir des bâtiments plus écoénergétiques, réduire leur empreinte carbone, et favoriser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement⁷⁰.

Bien que ces contraintes environnementales impliquent un investissement initial plus élevé et des coûts de construction supplémentaires, elles ont également des avantages à long terme. Les bâtiments conformes aux normes environnementales sont plus économes en énergie, ce qui peut se traduire par des économies significatives sur les coûts de fonctionnement pour les occupants. De plus, ils répondent à une demande croissante de la part des acheteurs et des locataires soucieux de l'environnement.

Ainsi, les promoteurs immobiliers sont confrontés à un équilibre délicat entre la conformité aux normes environnementales, la rentabilité financière et la satisfaction des besoins des consommateurs. Dans cet environnement en évolution rapide, la capacité à innover et à adopter des pratiques de construction durables est devenue cruciale pour rester compétitif sur le marché immobilier d'aujourd'hui.

La RE 2020, ou Règlementation Environnementale 2020, est une réglementation mise en place en France pour encadrer la construction de bâtiments neufs dans le but de réduire leur empreinte carbone et de favoriser la protection de l'environnement. Voici quelques points clés

⁷⁰ AST GROUPE., 2023, France, Quels sont les changements apportés par la RE 2020, AST GROUPE.fr, [https://www.ast-groupe.fr/actualite/changements-apportes-par-la-re-2020, mis en ligne le 5 novembre 2021 et consulté le 15 septembre 2023]

concernant la RE 2020 et ses conséquences, notamment en ce qui concerne l'impact sur les prix de l'immobilier :

Réduction de l'empreinte carbone : La RE 2020 vise à réduire l'impact environnemental des bâtiments en imposant des normes strictes pour la construction de programmes immobiliers neufs. L'objectif principal est de créer des logements émettant le moins possible de gaz à effet de serre. Cela favorise la transition énergétique initiée en 2015.

- **Label E+C-** : La RE 2020 introduit un nouveau label, appelé E+C- (Énergie Positive et Réduction Carbone), pour récompenser les constructions exemplaires en termes d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de carbone.
- **Fin du chauffage au gaz :** Un des aspects majeurs de la RE 2020 est l'abandon progressif du chauffage au gaz dans les nouvelles constructions. Ce combustible est considéré comme trop polluant, et il est prévu d'interdire son utilisation dans toutes les constructions neuves à partir de 2024.
- **Utilisation de matériaux biosourcés :** La réglementation encourage l'utilisation de matériaux écologiques, tels que le chanvre, la cellulose, le liège et les fibres de bois, dans la construction. Le bois est privilégié par rapport au béton et à l'acier pour réduire les émissions de carbone.
- **Calendrier progressif :** La mise en application de la RE 2020 se fera progressivement à partir du 1er janvier 2022, avec un calendrier étalé jusqu'en 2030 pour différents types de logements.

Cependant, la mise en œuvre de la RE 2020 entraînera des conséquences économiques, notamment une hausse des prix de l'immobilier neuf :

- **Hausse des coûts de construction :** Les nouvelles normes environnementales et les exigences de la RE 2020 impliqueront des coûts supplémentaires pour les constructeurs. Les matériaux de construction écologiques, les technologies innovantes et les adaptations aux nouvelles normes contribueront à ces coûts.
- **Augmentation des prix de vente :** En conséquence, les prix de vente des logements neufs devraient augmenter. On estime que les appartements neufs conformes à la RE 2020 pourraient voir leurs prix augmenter de 4 à 5 %, tandis que les maisons neuves pourraient enregistrer une augmentation de 5 à 7 %⁷¹. Cette augmentation des prix s'explique par les coûts supplémentaires liés à la

⁷¹ COSTA C., 2022, France, L'entrée en vigueur de la RE 2020 va-t-elle faire grimper les prix de l'immobilier neuf, LOIPINEL+ [<https://loipinelplus.com/actualites/immobilier-neuf-hausse-des-prix-re2020>, mis en ligne le 19 janvier 2022 et consulté le 16 septembre 2023]

mise en conformité avec les nouvelles normes environnementales, notamment en matière de performance énergétique.

- **Baisse du nombre de logements neufs** : Une autre conséquence est la diminution du nombre de logements neufs construits. Selon la Fédération Française du Bâtiment (FFB), la RE 2020 pourrait entraîner une baisse de 300 000 logements mis en chantier chaque année.

En résumé, la RE 2020 vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments et à réduire leur impact environnemental, mais elle implique des coûts supplémentaires pour les constructeurs, ce qui se traduit par une augmentation des prix de l'immobilier neuf et une réduction de l'offre de logements neufs sur le marché.

D'autre part, En plus de la nécessité de prévoir des places de parking, il convient de prendre en compte un autre critère, à savoir l'aménagement d'espaces pour les vélos. Cette exigence implique la fixation d'un nombre minimal de places pour les vélos, ce qui a un impact indirect sur la quantité de logements et peut donc potentiellement affecter la rentabilité du projet immobilier.

Le nouveau décret en question, le Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022, porte sur la sécurisation des infrastructures de stationnement pour les vélos au sein des bâtiments. Son objectif principal est de renforcer l'obligation de prévoir des espaces de stationnement pour les vélos dans les futurs projets immobiliers en France.

Voici un aperçu des points clés du décret ainsi que de ses objectifs :

- **Obligation de stationnement pour les vélos** : Le décret impose aux nouveaux projets immobiliers, y compris les bâtiments résidentiels et commerciaux, de prévoir un nombre minimum d'emplacements pour les vélos. Cette mesure vise à encourager l'utilisation du vélo en tant que moyen de transport durable.
- **Sécurisation des emplacements** : Le décret exige également que ces emplacements soient sécurisés, notamment par la mise en place de dispositifs anti-vol appropriés.
- **Accessibilité** : Les emplacements prévus doivent être faciles d'accès pour les utilisateurs et adaptés aux dimensions des vélos.

Promotion des modes de déplacement doux : En imposant ces mesures, le décret contribue à promouvoir les modes de déplacement doux et à réduire la dépendance à l'égard de la voiture, ce qui s'inscrit dans le cadre des objectifs de développement durable⁷².

En résumé, ce nouveau décret renforce l'obligation de prévoir des emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos dans les projets immobiliers en France. Son objectif premier est de promouvoir l'utilisation du vélo en tant que moyen de transport durable tout en favorisant les modes de déplacement doux.

En conclusion de cette section sur les contraintes techniques et environnementales, il est évident que les promoteurs immobiliers sont actuellement confrontés à un paysage complexe et en constante évolution. Les défis de l'artificialisation des sols, de la réglementation RE 2020 et de la sécurisation des infrastructures de stationnement pour les vélos sont autant de facteurs qui influencent profondément la manière dont les projets immobiliers sont conçus et mis en œuvre en France.

Ces contraintes imposent aux promoteurs une réflexion approfondie sur leur modèle économique et leurs pratiques de construction. Ils doivent non seulement répondre aux normes environnementales en constante évolution, mais aussi trouver des moyens de rester compétitifs sur un marché immobilier soumis à des pressions foncières croissantes.

Dans la partie suivante, nous explorerons les approches et les outils que les promoteurs immobiliers adoptent pour relever ces défis, notamment en adoptant des stratégies de densification, de rénovation et de réhabilitation. Nous aborderons également les réponses économiques à ces contraintes, telles que la promotion du logement locatif intermédiaire et l'assouplissement du zonage. En fin de compte, ces solutions visent à équilibrer les impératifs de durabilité, de rentabilité et de répondre aux besoins changeants des acheteurs et des locataires sur le marché immobilier en constante évolution.

⁷² ALVEOLE., 2023, France, Stationnements pour les vélos : que dit la loi, ALVEOLEPLUS.FR, [https://alveoleplus.fr/articles/7, mis en ligne le 13 janvier 2023 et consulté le 16 septembre 2023]

Comprendre les contraintes du développement immobilier moderne

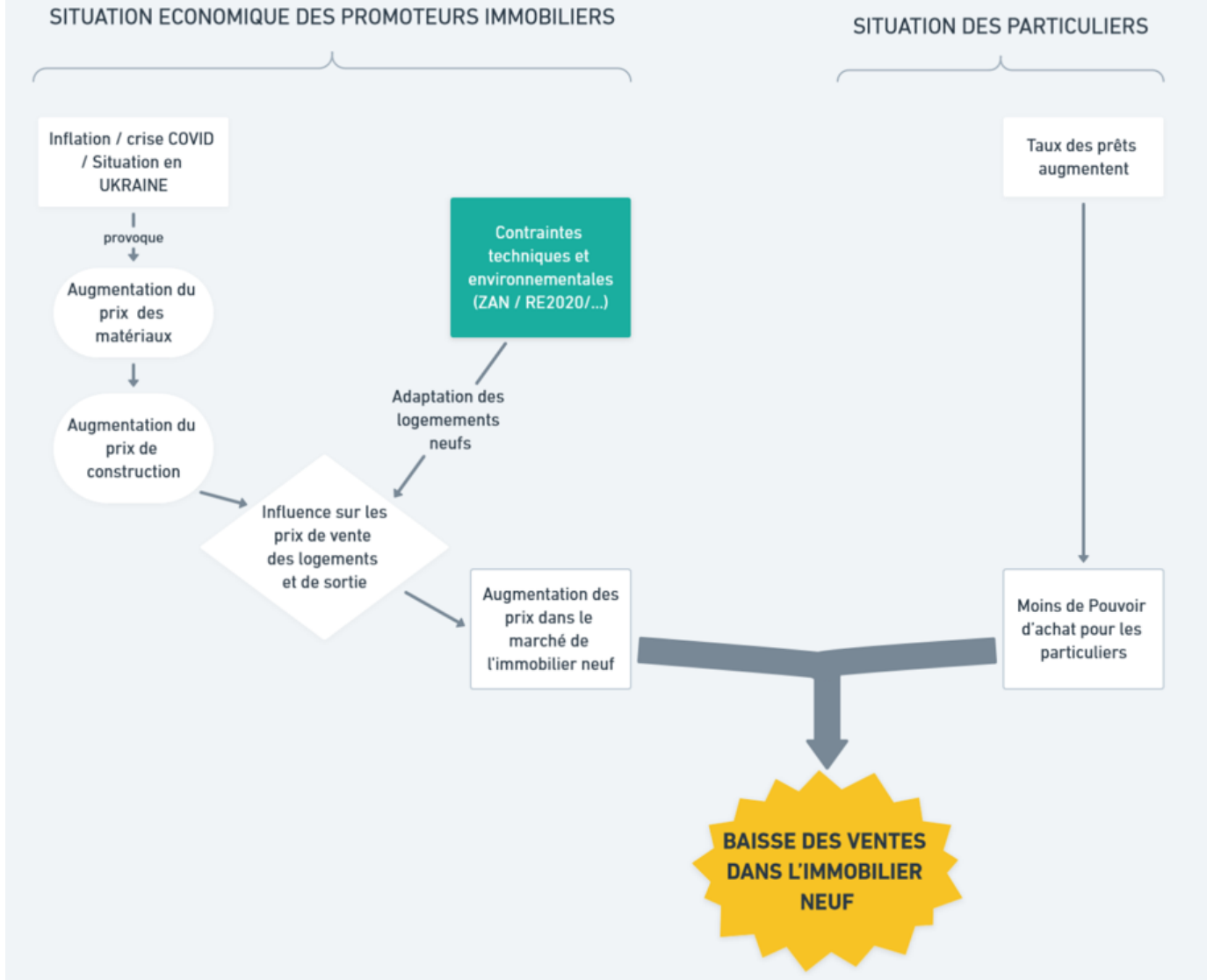


Figure 8: Comprendre les contraintes du développement immobilier moderne

Source / réalisation : Issam Hadjamar

3.2) Les approches et les outils

L'industrie immobilière en France traverse actuellement une période de transformation majeure, marquée par un ensemble complexe de contraintes techniques et environnementales. Ces contraintes ont évolué pour refléter les préoccupations croissantes liées à la durabilité environnementale, à la gestion responsable des ressources, ainsi qu'à la conformité aux normes et réglementations strictes. Dans cette section, nous allons plonger au cœur de ces défis essentiels auxquels sont confrontés les acteurs de l'industrie immobilière, en nous penchant sur les réponses innovantes et les outils qu'ils mettent en œuvre pour y faire face. Ces réponses s'inscrivent dans une dynamique d'équilibre délicat entre le développement rentable de projets immobiliers, la préservation de l'environnement, et la satisfaction des besoins changeants des acheteurs et des locataires.

3.2.1) Promoteurs immobiliers en mutation : maintenir l'activité tout en préservant les sols

Dans cette première section, nous examinerons les approches clés adoptées pour atténuer l'artificialisation des sols. Ces stratégies comprennent la densification urbaine, qui vise à optimiser l'utilisation des terrains existants, la rénovation/réhabilitation de bâtiments existants pour éviter la consommation de nouvelles terres, et la reconversion de friches industrielles en espaces habitables. Nous analyserons comment ces approches contribuent à la préservation des espaces naturels tout en répondant aux besoins de développement urbain. Dans le contexte de l'ambitieux objectif de parvenir à Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici 2050, les promoteurs immobiliers ont entrepris des ajustements significatifs dans leur approche actuelle. Ils cherchent activement à diversifier les sources de terrains constructibles en se tournant vers des friches exploitables. Pour soutenir cette transition, ils ont revu à la hausse leur budget, anticipant ainsi les nouvelles dépenses liées à la réhabilitation, la dépollution et le désamiantage nécessaires dans le cadre de leurs projets.

L'adaptation des promoteurs :

En effet, les promoteurs immobiliers font face au défi de s'adapter au "zéro artificialisation nette" en explorant plusieurs stratégies innovantes ce qui leur permettent de s'adapter :

- **Recyclage Urbain** : Pour réduire l'artificialisation des sols, les promoteurs optent de plus en plus pour la rénovation et la réhabilitation de sites urbains abandonnés. Les anciennes casernes, les bureaux vacants en raison du télétravail, et les centres commerciaux inutilisés deviennent des opportunités précieuses pour construire de nouveaux logements. Cette approche permet de réutiliser des espaces existants plutôt que de créer de nouvelles zones artificielles. Toutefois, elle comporte des coûts supplémentaires liés à la

démolition, la réhabilitation, la dépollution et le désamiantage, ce qui peut entraîner une augmentation de 20 à 30 % des prix de vente⁷³.

- **Densification de l'Habitat** : Avec la ZAN en place, les futurs propriétaires doivent reconsidérer leurs préférences en matière de logement. La tendance à vivre dans des maisons individuelles avec de grands terrains devra s'adapter à la densification urbaine. Cela signifie la construction d'immeubles résidentiels en ville, ce qui peut impliquer des modifications des plans locaux d'urbanisme. Pour répondre aux attentes des familles, les promoteurs intègrent davantage de nature en ville, offrant des balcons, des jardins privés, des espaces paysagers, et des toits végétalisés.
- **Renaturation des Sols** : Lorsqu'il n'est pas possible de rénover des sites urbains abandonnés ou de construire en hauteur, les promoteurs cherchent à renaturer les sols. Lorsqu'ils doivent développer de nouveaux projets sur des terrains déjà artificialisés, ils intègrent des espaces verts, des sentiers piétonniers végétalisés, et des zones non bâties pour compenser l'artificialisation. Ce processus nécessite la démolition, la dépollution, la désimperméabilisation du sol, et le remplacement du sol existant par un "technosol" perméable et fertile. Cependant, cette transformation peut être longue et coûteuse, avec un coût d'environ 400 euros par mètre carré et des décennies nécessaires pour que la nature récupère pleinement.

En combinant ces approches, les promoteurs immobiliers s'efforcent de trouver un équilibre entre le besoin de développement urbain et la préservation des sols naturels, tout en respectant les contraintes du zéro artificialisation nette.

Le modèle traditionnel des promoteurs, basé sur l'acquisition de terrains agricoles pour la construction de lotissements de maisons individuelles, a subi une transformation profonde. Cette approche classique ne s'aligne plus avec les impératifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Désormais, leur vision s'oriente vers une utilisation diversifiée des friches, qu'il s'agisse d'immeubles de bureaux, de casernes désaffectées ou même de zones commerciales abandonnées. Afin de répondre à ces nouvelles exigences et de réussir cette transition stratégique, des fonds additionnels ont été expressément affectés pour prendre en charge les coûts inévitables de réhabilitation, de dépollution et de désamiantage. Cette initiative démontre l'engagement concret des promoteurs immobiliers à opérer dans un cadre plus

⁷³ Entretien semi-directif réalisé avec LETARD Alexis, Responsable développement foncier, chez le promoteur immobilier Pichet, le 26/07/2023

durable, en prenant en compte les impératifs environnementaux et sociétaux associés à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050⁷⁴.

Une alternative pour rester viable :

La solution concrète, pour que les promoteurs immobiliers puissent continuer à construire, consiste donc à construire la ville sur elle-même en privilégiant la rénovation ou la réhabilitation de biens, qu'ils soient occupés ou vacants. Cette approche permet de maximiser l'utilisation de l'espace urbain existant tout en répondant aux besoins de développement urbain.

Les promoteurs immobiliers sont conscients que dans de nombreuses villes, l'espace disponible pour de nouvelles constructions est de plus en plus limité. C'est pourquoi, en plus de travailler sur des terrains vides, ils s'efforcent également de démarcher des propriétaires particuliers dans le but d'imaginer des projets immobiliers novateurs qui consistent à construire sur la ville existante. Cette approche, souvent qualifiée de "ville sur la ville", implique la rénovation ou la réhabilitation de bâtiments et d'espaces déjà construits. En ciblant ces zones déjà urbanisées, les promoteurs cherchent à optimiser l'utilisation de l'espace disponible tout en préservant l'histoire et le caractère unique de la ville. Cette démarche nécessite une vision créative et une collaboration étroite avec les propriétaires concernés, les autorités locales et les experts en architecture et en urbanisme. Elle permet non seulement de répondre aux besoins croissants en logements et en infrastructures, mais aussi de contribuer à la revitalisation des quartiers anciens, créant ainsi des espaces de vie modernes tout en préservant le tissu urbain existant. En fin de compte, l'approche de construire sur la ville existante offre une solution durable pour la croissance urbaine, en minimisant l'empreinte écologique et en favorisant le développement harmonieux des communautés urbaines. Elle reflète l'engagement des promoteurs à concevoir des projets immobiliers qui contribuent à façonner des villes plus inclusives, résilientes et dynamiques pour les générations à venir.

En sachant que : la rénovation, tout d'abord, implique la remise à neuf totale ou partielle d'une propriété. Lorsque l'on entreprend des travaux de rénovation, l'objectif est de revitaliser un logement en améliorant son aspect esthétique, son confort et sa modernité. Ces travaux peuvent concerner des éléments tels que la rénovation d'une cuisine ou d'une salle de bain. Parfois, la rénovation nécessite même des interventions plus lourdes, comme la démolition partielle ou le rasage de certaines parties du bâtiment. Cependant, des éléments anciens

⁷⁴ BOUGHRIET R., 2020, France, Zéro artificialisation des sols : quelle gestion adoptée par les collectivités et les promoteurs immobiliers, ACTU ENVIRONNEMENT, [<https://www.actu-environnement.com/ae/news/zero-artificialisation-sols-gestion-collectivites-promoteurs-immobiliers-35200.php4>, mis en ligne le 23 mars 2020 et consulté le 17 septembre 2023]

peuvent parfois être conservés à des fins décoratives, ce qui donne un mélange harmonieux de tradition et de modernité. La réhabilitation, en revanche, est une approche plus douce de la rénovation. Elle vise à rénover un bien immobilier sans recourir à la démolition, préservant ainsi la structure et le style architectural d'origine. La réhabilitation est souvent entreprise dans le but de réaffecter un bâtiment à une nouvelle utilisation, telle que la transformation d'un hôpital en logements, d'un hôtel en bureaux, ou encore d'une grange en habitation. Ce type de rénovation permet de conserver le charme d'une construction ancienne tout en profitant du confort et de la modernité d'un bien neuf. Pour résumer, la rénovation consiste à remettre à neuf une habitation pour améliorer son confort ou son design, tandis que la réhabilitation consiste à entreprendre des travaux dans un bien immobilier sans repartir de zéro, préservant ainsi sa structure d'origine⁷⁵. Cependant, il convient de souligner que la réhabilitation peut souvent s'avérer plus coûteuse que la rénovation lorsqu'il s'agit de mettre les bâtiments aux normes selon les critères actuels.

3.2.2) Réponses économiques face aux contraintes

Dans cette section, nous nous concentrerons exclusivement sur les réponses économiques des promoteurs immobiliers face aux contraintes actuelles du marché. Nous examinerons de près les approches et les solutions qu'ils adoptent pour faire face à l'augmentation des coûts de construction et à la diminution des ventes dans le secteur de l'immobilier neuf. Nous explorerons les stratégies innovantes et les pistes de réflexion qui façonnent l'avenir économique de l'industrie immobilière.

Aujourd'hui, l'objectif est donc de répondre à la demande future en se tournant vers les logements locatifs intermédiaires (LLI), qui se positionnent entre les logements sociaux et l'accession à la propriété (en terme de prix de sortie). Cette approche s'aligne avec la réalité selon laquelle la capacité d'emprunt des ménages est susceptible de diminuer. Les logements locatifs intermédiaires représentent donc une solution adaptée pour offrir un équilibre entre abordabilité et qualité de vie, tout en répondant aux besoins changeants du marché immobilier.

En effet, Pour relever ce défi, les promoteurs doivent adopter une approche stratégique visant à réduire les risques pour leur bilan tout en poursuivant leur développement immobilier. Une solution efficace consisterait à encourager l'accession à la propriété dans des zones à moindre risque, comme les centres-villes ou les communes de première couronne, à l'instar de Lille,

⁷⁵ BTP WEREY, Quelle différence entre rénovation et réhabilitation, [<https://www.btp-werey.fr/actualites/difference-renovation-et-rehabilitation%E2%80%89/>, consulté le 18 septembre 2023]

Saint-André ou Lambersart. Dans ces emplacements privilégiés, il serait possible de proposer des logements en accession à des prix plus abordables.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins changeants du marché immobilier, il est essentiel d'augmenter la production de logements sociaux tout en développant davantage le concept de "logement locatif intermédiaire" ou "logement abordable". Ce type de logement se situe entre les logements sociaux et l'accession à la propriété en termes de coût. Prenons l'exemple de la Métropole européenne de Lille, où il existe déjà des obligations concernant le pourcentage de logements sociaux, ainsi que des exigences relatives au pourcentage de logements locatifs intermédiaires, généralement fixées à environ 10 % à 15 %. À l'avenir, il est fort probable que ces pourcentages augmentent progressivement pour s'adapter à la demande croissante de logements abordables.

Il est à noter que de nouveaux produits immobiliers émergent, offrant des alternatives qui n'étaient pas disponibles par le passé. Ces solutions contribueront à trouver un équilibre entre les logements sociaux et les logements en accession, en répondant mieux à la capacité d'investissement des ménages. À mon avis, c'est là que réside la clé pour résoudre cette problématique complexe⁷⁶.

Le logement locatif social est essentiel pour répondre aux besoins d'une catégorie de la population qui ne peut pas bénéficier de prêts immobiliers. Cependant, il reste un défi majeur pour les jeunes ménages à revenus limités qui aspirent à devenir propriétaires. Il est impératif de trouver un compromis adapté à cette situation. À cet égard, je suis convaincu que les logements locatifs intermédiaires et abordables, dont les prix de vente sont plafonnés entre 2 500 et 2 700 euros par mètre carré, joueront un rôle déterminant dans le maintien de cet équilibre délicat⁷⁷.

Une définition :

Le logement locatif intermédiaire (LLI) a été créé en 2014 pour répondre aux besoins des ménages qui se trouvent dans une situation intermédiaire entre ceux qui sont éligibles au logement social et ceux qui aspirent à devenir propriétaires mais ont des revenus limités. L'objectif principal du LLI est de proposer une offre de logement financièrement accessible pour ces ménages qui ne sont pas éligibles au parc social. Il se caractérise par des loyers

⁷⁶ Entretien semi-directif réalisé avec LETARD Alexis, Responsable développement foncier, chez le promoteur immobilier Pichet, le 26/07/2023

⁷⁷ Ibid.

plafonnés, généralement de 10 à 20 % inférieurs à ceux du secteur privé, ainsi que des prix de vente plafonnés, le plus souvent entre 2 500 et 2 700 euros par mètre carré⁷⁸.

Le LLI vise à atteindre plusieurs objectifs :

- Offrir des logements abordables : Il permet aux ménages à revenus limités d'accéder à des logements à des coûts plus abordables que ceux du marché immobilier privé.
- Introduire de la mixité sociale : Le LLI encourage la diversité dans les quartiers, en proposant des logements abordables dans des quartiers populaires qui sont souvent largement composés de logements sociaux.
- Maintenir les classes moyennes dans les zones chères : Le LLI peut aider les classes moyennes à rester dans des communes où les prix de l'immobilier sont élevés en offrant des alternatives abordables.
- Lutter contre la pénurie de logements : En fournissant une offre locative intermédiaire, le LLI contribue à limiter la pénurie de logements et à répondre à la demande croissante.
- Prévoir un accès à la propriété à long terme : Le LLI est conçu pour faciliter l'accession à la propriété à long terme, offrant aux locataires la possibilité d'acheter leur logement après une certaine période de location.
- Favoriser la mobilité urbaine : Le LLI cible généralement les jeunes actifs qui cherchent leur premier logement et ont besoin de mobilité pour des raisons professionnelles⁷⁹.

D'autre part, le dispositif Pinel est sur le point d'atteindre la fin de son cycle, mais selon les informations dont nous disposons, il est en cours de révision au niveau gouvernemental. Cette révision vise à élargir la portée du dispositif, en incluant davantage de zones, afin de revitaliser certains territoires et d'encourager la construction de logements. Cela revêt une importance cruciale pour certaines communes, telles que Dunkerque et la Communauté urbaine de Dunkerque, qui font face à d'importantes annonces de création d'emplois.

⁷⁸ GOUVERNEMENT., 2021, France, Logement locatif intermédiaire « institutionnel », ECOLOGIE.GOUV.FR, [https://www.ecologie.gouv.fr/logement-locatif-intermediaire-institutionnel, mis en ligne le 20 septembre 2021 et consulté le 19 septembre 2023]

⁷⁹ JOINET H., PAUQUET P., 2022, France, Logement locatif intermédiaire : comment mieux répondre aux besoins des ménages et des territoires franciliens, INSTITUT PARIS REGION, [https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/logement-locatif-intermediaire-comment-mieux-repondre-aux-besoins-des-menages-et-des-territoires-franciliens/, mis en ligne le 27 octobre 2022 et consulté le 19 septembre 2023]

Ces communes seront confrontées au défi de produire un nombre considérable de logements pour répondre à cette demande croissante en main-d'œuvre. Cependant, sans le soutien du dispositif Pinel, cette tâche s'annonce particulièrement ardue. Ainsi, il est essentiel de relancer le dispositif Pinel et de passer de la zone B2 à la zone B1 pour ces communes. Cette transition favorisera la création de logements et renforcera leur attractivité aux yeux des promoteurs immobiliers, qui joueront un rôle essentiel dans la concrétisation de ces projets de construction⁸⁰.

Il est également notable qu'actuellement, il y a un affinement dans la prise en compte des espaces artificialisés dans le calcul du ZAN, ainsi qu'un changement dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui favorise la densification.

3.2.3) Évolution du ZAN et Assouplissement de la réglementation en France

Actuellement, on peut constater un affinement de la réglementation, notamment en ce qui concerne la manière dont les espaces sont pris en compte et exclus de la consommation foncière. De nouvelles controverses ont émergé, notamment concernant les terrains destinés à des projets d'intérêt général qui sont pris en compte dans le calcul de la consommation foncière d'une région, ce qui semble paradoxal. En conséquence, la réglementation a été optimisée et affinée, et les grands sites industriels nationaux ne sont plus inclus dans le calcul de la consommation foncière des régions, comme c'est le cas ici dans la région des Hauts-de-France.

Les évolutions au niveau ZAN :

Le décompte des grands sites du ZAN. Cette dimension revêt une importance particulière dans la mesure où elle illustre l'adaptation de la réglementation pour prendre en compte de manière plus précise les projets de grande envergure. Plus spécifiquement, l'une des avancées notables réside dans le fait que les capacités de développement des régions accueillant des "grands projets" ne seront pas pénalisées par l'artificialisation de ces sites. Concrètement, l'artificialisation résultant de ces grands projets ne sera pas intégralement imputée à la région hôte, mais elle sera plutôt répartie entre l'ensemble des régions métropolitaines, avec une limite fixée à 10 000 hectares. Tout excédent au-delà de cette limite ne sera pas pris en compte dans le calcul national de l'artificialisation. Cette mesure représente un progrès significatif, car elle favorise la réindustrialisation et le développement d'infrastructures en ligne avec les objectifs de décarbonation, tout en préservant l'intégrité des objectifs de "zéro artificialisation

⁸⁰ Entretien semi-directif réalisé avec LETARD Alexis, Responsable développement foncier, chez le promoteur immobilier Pichet, le 26/07/2023

nette". Le décompte des grands sites du ZAN reflète ainsi la volonté de trouver un équilibre entre le soutien au développement économique et la préservation de l'environnement⁸¹.

Dans l'ensemble, cette adaptation du décompte des grands sites du ZAN s'inscrit comme une étape majeure dans la révision de la réglementation pour mieux prendre en compte les projets d'envergure, tout en maintenant la vision de réduction de l'artificialisation des sols au cœur de la politique d'urbanisme en France. Le texte initial du "zan" était assez exigeant pour les collectivités territoriales. Cependant, une proposition de loi a récemment été adoptée en commission mixte paritaire par l'Assemblée nationale et le Sénat. Cette proposition de loi, pour simplifier, offre aux régions de France des marges de manœuvre en matière de consommation foncière, notamment en tenant compte des grands projets annoncés, tels que le canal Seine-Nord et la méga-usine de batteries dans le Dunkerquois et le Douaisis. Ces projets, à terme, représentent une consommation foncière d'environ 6 300 hectares dans la région des Hauts-de-France, tandis qu'au niveau national, un quota de 10 000 hectares est prévu. En d'autres termes, cette proposition de loi permet de ne pas inclure ces projets industriels nationaux dans le décompte régional, mais de les comptabiliser au niveau national⁸².

Cette mesure permet aux promoteurs d'avoir une certaine latitude pour continuer à se développer et construire des logements, en particulier en ce qui concerne le décompte des grands sites du ZAN.

D'autre part, une autre réflexion est apparue : les législateurs de l'Assemblée nationale et du Sénat ont récemment approuvé définitivement la loi visant à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols, également connue sous le nom de loi "zéro artificialisation nette". Cette loi, publiée le 17 juillet 2023, a fait l'objet de compromis, notamment en ce qui concerne son impact sur les communes rurales.

Un point majeur de cette loi est l'introduction du concept de "droit à construire" pour toutes les communes rurales, au nombre d'environ 31 000 selon les données de l'Insee de 2017. Chaque commune rurale se voit accorder un "droit à construire" d'une superficie d'un hectare. Ce "droit à construire" n'est pas soumis à des exigences de densité, ce qui signifie que les communes rurales peuvent envisager des projets de construction sans être limitées par des règles strictes de densification. De plus, la loi prévoit la création d'une nouvelle instance

⁸¹ FEITZ A., 2023, France, Artificialisation des sols : députés et sénateurs ont trouvé un compromis sur les grands projets, LesÉchos, [<https://www.lesechos.fr/politique-societe/societe/artificialisation-des-sols-deputes-et-senateurs-ont-trouve-un-compromis-sur-les-grands-projets-1959804>, mis en ligne le 6 juillet 2023 et consulté le 23 septembre 2023]

⁸² Entretien semi-directif réalisé avec LETARD Alexis, Responsable développement foncier, chez le promoteur immobilier Pichet, le 26/07/2023

régionale de concertation appelée la "conférence du ZAN," qui réunira les élus locaux et régionaux compétents. Cette instance vise à favoriser la coordination entre les différentes parties prenantes dans la mise en œuvre de la politique du "zéro artificialisation nette."⁸³.

Cependant, il est important de noter que cette loi a suscité des critiques de la part de certaines organisations environnementales, notamment la Ligue française de protection des oiseaux (LPO). La LPO estime que le compromis trouvé dans cette loi est nettement moins favorable aux objectifs initiaux de lutte contre l'artificialisation des sols et de protection de l'environnement. Elle déplore en particulier l'exclusion des associations de protection de l'environnement et des gestionnaires d'espaces naturels de la mise en œuvre de la politique du "zéro artificialisation nette." De plus, la LPO critique les "assouplissements" accordés en ce qui concerne les politiques de grands travaux ainsi que le droit à construire sur un hectare accordé aux communes rurales. En résumé, la loi "zéro artificialisation nette" accorde un "droit à construire" d'un hectare à toutes les communes rurales, offrant ainsi aux promoteurs immobiliers la possibilité d'envisager des projets de construction dans ces zones sans être soumis à des contraintes de densité. Cependant, cette loi a été critiquée par certains groupes environnementaux pour les compromis qu'elle comporte par rapport à ses objectifs écologiques initiaux.

En effet, au sein de la proposition de loi, une disposition intitulée "le droit à l'hectare" permet l'utilisation d'un hectare de terrain à des fins d'extension urbaine. Cette disposition signifie que dans le cas où, au sein de la commune concernée, il n'existe pas d'autres possibilités de construction sur des parcelles vacantes et non occupées en raison de la dispersion de la structure urbaine, il sera autorisé d'utiliser au moins un hectare pour étendre l'urbanisation, y compris, par exemple, sur des terres agricoles. Bien que cette option soit soumise à des limites, elle offre néanmoins une certaine latitude dans ce contexte spécifique⁸⁴.

Outre ces nouvelles mesures, il est essentiel de souligner que la capacité des promoteurs à poursuivre la construction repose sur la distinction claire entre les espaces déjà artificialisés et ceux qui ne le sont pas, conformément à la nomenclature du ZAN. Cette distinction précise doit être respectée rigoureusement pour guider la construction future.

⁸³ SALSET M., 2023, France, Les communes rurales dotées d'un « droit à construire », LaFranceAgricole, [<https://www.lafranceagricole.fr/artificialisation-des-terres/article/842574/les-communes-rurales-dotees-d-un-droit-a-construire>, mis en ligne le 17 juillet 2023 et consulté le 23 septembre 2023]

⁸⁴ Entretien semi-directif réalisé avec LETARD Alexis, Responsable développement foncier, chez le promoteur immobilier Pichet, le 26/07/2023

Et enfin, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) joue un rôle crucial en facilitant la densification urbaine, notamment en autorisant des constructions de plus grande hauteur. Cela s'applique de manière générale aux PLU en France, y compris celui de la Métropole européenne de Lille (MEL). Cette approche vise à maintenir la rentabilité des promoteurs immobiliers en offrant des opportunités d'augmenter la surface autorisée pour la construction, que ce soit sur des parcelles à urbaniser ou déjà urbanisées. Un exemple concret se trouve dans le PLU de la MEL, où de telles dispositions permettent aux promoteurs immobiliers de maximiser leur utilisation des terrains disponibles pour la construction.

En conclusion, l'évolution de la réglementation en France, notamment dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), montre une tendance vers un affinement des règles pour mieux prendre en compte les projets de grande envergure. Cette adaptation vise à équilibrer les impératifs de développement économique et la préservation de l'environnement. Les changements récents dans la législation laissent une certaine marge de manœuvre aux acteurs du secteur immobilier pour densifier de manière stratégique.

Le décompte des grands sites du ZAN représente l'un de ces ajustements importants. Il permet de ne pas pénaliser les régions qui accueillent des projets d'intérêt général en répartissant l'impact de l'artificialisation sur l'ensemble des régions métropolitaines. Cette mesure soutient la réindustrialisation et le développement d'infrastructures tout en préservant l'objectif de "zéro artificialisation nette."

Parallèlement, la récente loi visant à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la lutte contre l'artificialisation des sols introduit le concept de "droit à construire" pour les communes rurales, offrant aux promoteurs immobiliers une opportunité d'extension sans contraintes de densité. Cependant, cette loi a été critiquée par des groupes environnementaux pour ses compromis. Il est également important de souligner l'importance des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui permettent une densification en autorisant des constructions de plus grande hauteur. Ces PLU, comme celui de la Métropole européenne de Lille (MEL), offrent aux promoteurs des opportunités pour optimiser leur utilisation des terrains disponibles.

En fin de compte, la législation française évolue pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, et de manière indirecte offrir des solutions qui préservent la rentabilité des promoteurs immobiliers. La distinction entre les espaces déjà artificialisés et ceux qui ne le sont pas, conformément à la nomenclature du ZAN, guide de manière logique les décisions en matière d'urbanisme. Cette évolution législative vise à équilibrer les intérêts économiques et environnementaux, contribuant ainsi à façonner un avenir urbain plus durable en France.

CONCLUSION

En conclusion, le secteur de la promotion immobilière en France se trouve à un carrefour critique, confronté à un ensemble complexe de défis économiques et environnementaux. L'impératif de construire un avenir durable tout en faisant face à une crise économique majeure pousse les acteurs de ce domaine à repenser fondamentalement leurs pratiques et à rechercher des solutions novatrices. Malgré ces multiples contraintes, il est essentiel de souligner qu'il existe déjà des éléments de solutions et des réflexions en cours pour faire face à la situation actuelle. Nous avons exploré plusieurs de ces solutions, notamment les logements locatifs intermédiaires (LLI), qui offrent un équilibre entre abordabilité et qualité de vie, tout en répondant aux besoins changeants du marché immobilier. De plus, la densification urbaine, favorisée par des ajustements dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), offre des opportunités pour maximiser l'utilisation des terrains disponibles, répondant ainsi à la demande croissante de logements. Le dispositif Pinel, en cours de révision, pourrait jouer un rôle essentiel en élargissant sa portée pour revitaliser certaines zones et stimuler la construction.

Cependant, au cœur de cette transformation, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) se profile comme une norme incontournable, exigeant une réduction drastique de l'artificialisation des sols d'ici 2030. Cet objectif environnemental peut sembler ambitieux, mais il oblige l'industrie immobilière à repenser ses pratiques et à explorer des approches plus respectueuses de la nature.

En fin de compte, les promoteurs immobiliers en France sont confrontés à la nécessité de trouver un équilibre délicat entre les besoins sociaux, la préservation de l'environnement et la viabilité économique. Les solutions émergentes nous montrent la voie vers un avenir immobilier éco-responsable, où les contraintes actuelles ne sont pas des obstacles insurmontables, mais des opportunités pour une prospérité partagée et un avenir durable. En guise d'ouverture, il est crucial de noter que l'avenir de l'immobilier en France dépendra en grande partie de la capacité du secteur à innover et à collaborer de manière créative avec toutes les parties prenantes. Le défi consiste à transformer ces contraintes en catalyseurs pour un futur plus prometteur, où les projets immobiliers incarnent non seulement des investissements économiques, mais aussi des investissements dans un avenir plus vert et plus résilient. Les prochaines années seront cruciales pour observer comment cette transition vers un immobilier plus responsable se matérialisera et comment elle façonnera notre manière de vivre et d'habiter.

Tout au long de ce mémoire, nous avons examiné les défis pressants auxquels sont confrontés les promoteurs immobiliers en France, notamment ceux liés aux contraintes environnementales et économiques. Nous avons également exploré diverses solutions et réflexions visant à concilier la viabilité économique, la préservation de l'environnement et la réponse aux besoins de logements. Cependant, la réflexion finale nous rappelle que le paysage immobilier est en constante évolution, et de nouveaux défis émergent régulièrement. L'impact potentiel de l'augmentation des taux d'intérêt sur la France de demain en tant que nation de locataires est un sujet essentiel à considérer. Cela souligne la nécessité de rester vigilants et

adaptables dans notre approche du développement immobilier durable. Alors que nous clôturons ce mémoire, nous sommes confrontés à une question intrigante : Face à une France où l'accession à la propriété devient de plus en plus complexe en raison de facteurs économiques, quelles stratégies les promoteurs immobiliers adopteront-ils pour répondre aux besoins changeants de la société ? Cette question nous pousse à continuer à explorer, à innover et à rechercher des solutions qui garantissent un avenir immobilier plus responsable et équilibré pour tous.

Ainsi, ce mémoire ne marque pas la fin de la discussion, mais plutôt le début d'une réflexion continue sur l'évolution de l'immobilier en France. Les enjeux sont multiples, les défis sont complexes, mais avec un engagement collectif en faveur du développement durable, nous pouvons façonner un avenir où le secteur immobilier contribue à un équilibre harmonieux entre la société, l'économie et l'environnement.

Table des figures

Figure 1: Diminution des mises en vente de logements neufs, en France, depuis le premier trimestre 2017.....	21
Figure 2: Les 11 indicateurs clés de la promotion immobilière	22
Figure 3: Analyse comparative des mises en vente de logements neufs du SCOT de Lille entre janvier-juin 2022 et janvier-juin 2023	25
Figure 4: Démonstration des Recherches Foncières sur Kelfoncier Mettant en Lumière les Attributs d'un Terrain	40
Figure 5: Illustration synthétique des étapes du cycle de vie d'un projet immobilier, de la prospection foncière à la livraison.....	51
Figure 6: Analyse de l'Évolution des Coûts de Construction en France de 2006 à 2023.....	57
Figure 7: Analyse de l'Évolution des Taux de Crédit Immobilier en 2023 et au Cours des Dernières Années	59
Figure 8: Comprendre les contraintes du développement immobilier moderne	66

Bibliographie

SOURCES CLASSIQUES

COLOMBEL R., 2023, France, [Etude] Bâtiment : le prix des matériaux a augmenté de 27% en un an, [<https://www.effy.fr/pro/actualite/batiment-le-prix-des-materiaux-progresse-encore>, mis en ligne le 3 février 2023 et consulté le 5 septembre 2023]

Coordinateurs scientifiques : BECHET.B., LE BISSONNAIS.Y., RUAS.A., 2017, Sols artificialisés et processus d'artificialisation des sols, déterminants, impacts et leviers d'action , INRA et IFFSTAR, 618 p. [<https://www.inrae.fr/sites/default/files/pdf/artificialisation-des-sols-rapport-en-francais-1.pdf>, consulté le 10 février 2022]

ERNST & YOUNG., 2023, France, 7e édition du Panorama de l'immobilier et de la ville, EY/Fondation Palladio, enquête auprès de 515 dirigeants de l'immobilier et de la ville, [https://www.ey.com/fr_fr/real-estate-hospitality-construction/panorama-de-l-immobilier-et-de-la-ville-2023#chapitre-consacre-a-la-situation, mis en ligne en 2023 et consulté le 21 mai 2023]

JOINET H., PAUQUET P., 2022, France, Logement locatif intermédiaire : comment mieux répondre aux besoins des ménages et des territoires franciliens, INSTITUT PARIS REGION, [<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/logement-locatif-intermediaire-comment-mieux-repondre-aux-besoins-des-menages-et-des-territoires-franciliens/>, mis en ligne le 27 octobre 2022 et consulté le 19 septembre 2023]

WOOD E., 2023, France, Des chiffres jamais vus de mémoire d'Observatoire s'inquiètent les promoteurs immobiliers, BATIRAMA, [<https://www.batirama.com/article/61843-des-chiffres-jamais-vus-de-memoire-d-observatoire-s-inquietent-les-promoteurs-immobiliers.html>, mis en ligne le 25/05/2023 et consulté le 21 mai 2023]

SOURCES JOURNALISTIQUES

ALEXANDRA., 2020, France, Les étapes d'une opération de promotion immobilière ou marchand de biens, RPI conseils et accompagnement [<https://responsables-programmes-immobiliers.fr/les-etapes-dune-operation-immobiliere/> mis en ligne le 5 décembre 2020 et consulté le 20 juillet 2023]

ALVEOLE., 2023, France, Stationnements pour les vélos : que dit la loi, ALVEOLEPLUS.FR, [<https://alveoleplus.fr/articles/7>, mis en ligne le 13 janvier 2023 et consulté le 16 septembre 2023]

ANIL, Le contrat de maîtrise d'œuvre, [<https://www.anil.org/contrat-maitrise-oeuvre/>, consulté le 6 juin 2023]

AST GROUPE., 2022, France, Qu'est-ce la garantie financière d'achèvement (GFA), AST GROUPE.fr [<https://www.ast-groupe.fr/actualite/qu-est-ce-la-garantie-financiere-d-achevement-gfa>, mis en ligne le 22 septembre 2022 et consulté le 15 août 2023]

AST GROUPE., 2023, France, Quels sont les changements apportés par la RE 2020, AST GROUPE.fr, [<https://www.ast-groupe.fr/actualite/changements-apportes-par-la-re-2020>, mis en ligne le 5 novembre 2021 et consulté le 15 septembre 2023]

BATISCRIP.T., 2023, France, Qu'est-ce qu'un DCE en architecture, batiscript.com [<https://www.batiscript.com/dce-guide/>, mis en ligne le 3 avril 2023 et consulté le 18 août 2023]

BERAZA M., 2023, France, Fin du dispositif Pinel, quelles conséquences, CAFPI, [<https://www.cafpi.fr/credit-immobilier/actualites/fin-du-dispositif-pinel-queelles-consequences>, mis en ligne le 15 juin et consulté le 10 septembre 2023]

BOUGHRIET R., 2020, France, Zéro artificialisation des sols : quelle gestion adoptée par les collectivités et les promoteurs immobiliers, ACTU ENVIRONNEMENT, [<https://www.actu-environnement.com/ae/news/zero-artificialisation-sols-gestion-collectivites-promoteurs-immobiliers-35200.php4>, mis en ligne le 23 mars 2020 et consulté le 17 septembre 2023]

BRUNEAU S., 2023, France, [Dossier JO 2024] Le groupement Pichet-Legendre construit le Village des Athlètes : « Il fallait avoir le courage de candidater », 7jours, [<https://www.7jours.fr/actualites/dossier-jo-2024-le-groupement-pichet-legendre-construit-le-village-des-athletes-il-fallait-avoir-le-courage-de-candidater/>, mis en ligne le 5 septembre 2023 et consulté le 23 août 2023]

CITY & YOU., 2020, France, Le permis de construire du promoteur immobilier, CITY & YOU, [<https://www.cityandyou.com/blog/2020/11/16/le-permis-de-construire-du-promoteur-immobilier>, mis en ligne le 16 novembre 2020 et consulté le 30 juillet 2023]

CITY & YOU., 2021, France, Quelle est la marge d'un promoteur immobilier, CITY & YOU, [<https://www.cityandyou.com/blog/2021/01/16/quelle-est-la-marge-dun-promoteur-immobilier>, mis en ligne le 16 janvier 2021 et consulté le 7 juillet 2023]

COSTA C., 2022, France, L'entrée en vigueur de la RE 2020 va-t-elle faire grimper les prix de l'immobilier neuf, LOIPINEL+ [<https://loipinelplus.com/actualites/immobilier-neuf-hausse-des-prix-re2020>, mis en ligne le 19 janvier 2022 et consulté le 16 septembre 2023]

ECONOMIE.GOUV.FR., 2019, France, Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), ministère de l'Économie et des Finances,

[<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/contrat-construction-maison-individuelle-ccmi>, mis en ligne le 15 mars 2019 et consulté le 10 juin 2023]

FEITZ A., 2023, France, Artificialisation des sols : députés et sénateurs ont trouvé un compromis sur les grands projets, LesEchos, [<https://www.lesechos.fr/politique-societe/societe/artificialisation-des-sols-deputes-et-senateurs-ont-trouve-un-compromis-sur-les-grands-projets-1959804>, mis en ligne le 6 juillet 2023 et consulté le 23 septembre 2023]

FPI FRANCE., 2023, France, Qu'est-ce qu'un promoteur immobilier, FPI [<https://fpifrance.fr/articles/quest-ce-quun-promoteur-immobilier>, mis en ligne le 31 octobre 2018 et consulté le 1er juin 2023]

FPI., 2023, France, Les chiffres clés de la promotion immobilière, FPI.com, [<https://fpifrance.fr/articles/les-chiffres-cles-de-la-promotion-immobiliere>, mis en ligne le 15 juin 2023 et consulté le 21 mai 2023]

GARDES E., 2023, France, Ne plus construire sur sols naturels : le défi des promoteurs immobiliers, LA-LOI-PINEL, [<https://www.la-loi-pinel.com/actualites/construire-sols-naturels-defi-promoteurs/>, mis en ligne le 29 mars 2023 et consulté le 15 septembre 2023]

GOUVERNEMENT., 2021, France, Logement locatif intermédiaire « institutionnel », ECOLOGIE.GOUV.FR, [<https://www.ecologie.gouv.fr/logement-locatif-intermediaire-institutionnel>, mis en ligne le 20 septembre 2021 et consulté le 19 septembre 2023]

GOUVERNEMENT., 2022, France, Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan), Ministère de la transition écologique [<https://www.ecologie.gouv.fr/loi-portant-evolution-du-logement-lamenagement-et-du-numerique-elan>, mis en ligne le 2 septembre 2022 et consulté le 28 mai 2023]

GUILHEM P., 2023, France, Crise du logement : le marché du neuf s'écroule, les promoteurs demandent des "mesures d'urgence", Capitale [<https://www.capital.fr/immobilier/crise-du-logement-le-marche-du-neuf-secroule-les-promoteurs-demandent-des-mesures-durgence-1469420>, mis en ligne le 25/05/2023 et consulté le 6 Mai 2023]

Kelfoncier, faisabilité, [<https://pichet.kelfoncier.com/#feasibility>, consulté le 30 juin 2023]

La commission européenne, 2016, FUTURE BRIEF : No net land take by 2050 ? European Environment Agency, [<https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/indicators/land-recycling-and-densification/no-net-land-take-by>, consulté le 23 mars 2022]

LAFOND A., 2022, France, L'impact de la loi ELAN sur la promotion immobilière, ANCO [<https://www.anco.pro/blog/loi-elan-promotion-immobiliere/>, mis en ligne le 2 avril 2022 et consulté le 29 mai 2023]

L'EQUIPE DE LAFINANCEPOURTOUS.COM., 2023, France, Inflation, La finance pour tous, [<https://www.capital.fr/immobilier/crise-du-logement-le-marche-du-neuf-secroule-les-promoteurs-demandent-des-mesures-durgence-1469420>, mis en ligne le 09/05/2023 et consulté le 16 Mai 2023]

MARTEN-PEROLIN M., 2023, France, Emplois, croissance : ce que pèse le secteur immobilier en France, BFMTV.com [https://www.bfmtv.com/immobilier/emplois-croissance-ce-que-pese-le-secteur-immobilier-en-france_AN-202202170410.html, mis en ligne le 17/02/2022 et consulté le 18 mai 2023]

OBSERVATOIRE DE LA FPI., 2023, France, LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF 1ER TRIMESTRE 2023, FPI [https://fpifranceprodcellar.cellar-c2.services.clevercloud.com/public/media/file/2023_T1_DP_rapport%20VF.pdf, mis en ligne en 2023 et consulté le 25 mai 2023]

OLEI S., 2021, France, La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), CEREMA, [<https://outil2amenagement.cerema.fr/la-vente-en-l-etat-futur-d-achevement-vefa-r711.html>, mis en ligne le 28 janvier 2021 et consulté le 10 juin 2023]

PLUS QUE PRO., 2023, France, Quelle différence entre gros œuvre et second œuvre, PlusquePRO.fr [<https://www.plus-que-pro.fr/quelle-difference-entre-gros-oeuvre-et-second-oeuvre.html>, mis en ligne le 24 février 2023 et consulté le 22 août 2023]

QUALITEL., 2021, France, Maître d'œuvre et maître d'ouvrage : quelle différence, QUALITEL [<https://www.qualitel.org/particuliers/pros-batiment/difference-maitre-ouvrage-et-maitre-oeuvre/>, mis en ligne le 22 décembre 2021 et consulté le 4 juin 2023]

Rainaldi.V., 2020, « Grand Narbonne : désimpermeabiliser les sols pour réduire crues et sécheresse », La Banque des Territoires, [<https://www.banquedesterritoires.fr/grand-narbonne-desimpermeabiliser-les-sols-pour-reduire-crues-et-secheresse-11>, consulté le 25 mars]

SALSET M., 2023, France, Les communes rurales dotées d'un « droit à construire », LaFranceAgricole, [<https://www.lafranceagricole.fr/artificialisation-des-terres/article/842574/les-communes-rurales-dotees-d-un-droit-a-construire>, mis en ligne le 17 juillet 2023 et consulté le 23 septembre 2023]

SOUSSENS G., BENNANI M., 2017, France, Promesse synallagmatique de vente VS Promesse unilatérale de vente, SOUSSENS Avocats [<https://ganaellesoussensavocat.com/avocat-vente-immobiliere/promesse-synallagmatique-de-vente-vs-promesse-unilaterale-de-vente/> mis en ligne le 29 mars 2017 et consulté le 20 juillet 2023]

Trouver un logement neuf.com, Achat sur plan : attention à bien différencier réception et livraison d'un logement neuf [<https://www.trouver-un-logement-neuf.com/immobilier-infos/difference-reception-livraison-vefa-9377.html>], consulté le 20 août 2023]

Vie Publique., 2017, France, Population : le nombre des ménages augmente mais leur taille diminue, République Française [<https://www.vie-publique.fr/en-bref/19707-menages-francais-leur-nombre-augmente-mais-leur-taille-diminue>], mis en ligne le 1er septembre 2017 et consulté le 19 mai 2023]

SITES INTERNET – WEBOGRAPHIE

ADULM, « Le SCOT en bref », [<https://www.adu-lille-metropole.org/productions/le-scot-en-bref/>], consulté le 26 mai 2023]

AMF69, « Objectif ZAN : le nouveau calendrier, étape par étape », [<https://www.amf69.fr/objectif-zan-le-nouveau-calendrier-etape-par-etape/>], consulté le 17 mai 2023]

Bagneux, [<https://www.bagneux92.fr/au-quotidien/developpement-durable/1200-les-espaces-verts>], consulté le 25 mars 2022]

BNP PARIBAS Real ESTATE, « Définition de Promoteur immobilier » [<https://www.bnppre.fr/glossaire/promoteur-immobilier.html>], consulté le 3 juin 2023]

BNP PARIBAS REAL ESTATE, « Définition de Vente en bloc », [<https://www.bnppre.fr/glossaire/vente-en-bloc.html>], consulté le 5 août 2023]

BTP WEREY, « Quelle différence entre rénovation et réhabilitation », [<https://www.btp-werey.fr/actualites/difference-renovation-et-rehabilitation%E2%80%89/>], consulté le 18 septembre 2023]

CECIMOBS, [<https://www.cecimobs.net/>], consulté le 26 mai 2023]

Cerema, 2021, « Zéro Artificialisation Nette : de forts enjeux, des leviers d'action pour les acteurs des territoires », [<https://www.cerema.fr/fr/actualites/zero-artificialisation-nette-forts-enjeux-leviers-action>], consulté le 24 mars 2022]

City&You, « La promotion immobilière », [<https://www.cityandyou.com/promotion-immobiliere>], consulté le 6 mai 2023]

FIND & FUND, « Financement d'une opération de promotion immobilière », [<https://www.findandfund.com/aide/financement-operation-promotion-immobiliere>], consulté le 10 août 2023]

FNPI, « Construction : La flambée des prix des matériaux menace la reprise », [<https://fnpimaroc.net/construction-la-flambee-des-prix-des-materiaux-menace-la-reprise/>, consulté le 2 septembre 2023]

FPI France, « Actualité du logement neuf », [www.fpi-france.fr, consulté le 17 mai 2023]

Géo confluences, [<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/etalement-urbain-urban-sprawl-expansion-urbaine>, consulté le 1er mars 2022]

Hellowork, « Fiche métier Géomètre », [<https://www.hellowork.com/fr-fr/metiers/geometre.html>, consulté le 6 juin 2023]

Hemea, « Bureau d'études techniques (BET) : Quel est son rôle », [<https://www.hemea.com/fr/architecture/bureau-etudes>, consulté le 5 juin 2023]

Immobilier danger, « Quelle évolution pour les taux de crédit immobilier », [<https://www.immobilier-danger.com/evolution-taux-immobilier.html> consulté le 7 septembre 2023]

INSEE, « Indices de coûts et de prix dans la construction », [<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2015347>, consulté le 3 septembre 2023]

Jane Goodall Institute, « Elle nous raconte, Quelques citations », [<https://janegoodall.fr/nos-histoires/les-histoires-du-docteur-jane/elle-nous-raconte/>, consulté le 6 Mai 2023]

L'observatoire crédit logement, crédit immobilier, [<https://www.lobservatoirecreditlogement.fr/>, consulté le 7 septembre 2023]

Loipinel.fr, « Définition dispositif Pinel », [<https://www.loipinel.fr/definition-loi-pinel>, consulté le 18 juin 2023]

NORD France CONSTRUCTION, « EMBLEM À LILLE (59) », [<https://nordfranceconstructions.fayat.com/fr/realisations/emblem-lille-59>, consulté le 21 août 2023]

OPRIFIXE, « Choisir de vendre en VEFA avec un mandat de commercialisation », [<https://oprixfixe.fr/guides/vente/mandats-immobiliers/mandat-de-commercialisation/>, consulté le 7 août 2023]

Saqara, « Prospection foncière », [<https://saqara.com/lexique-btp/prospection-fonciere>, consulté le 18 juin 2023]

Statista Research Department, « Part du secteur immobilier dans la valeur ajoutée brute (VAB) de l'économie française de 1995 à 2022 », [<https://fr.statista.com/statistiques/493010/secteur-immobilier-valeur-ajoutee-brute-france/>, consulté le 17 mai 2023]

Ville de Cornimont, [<https://www.cornimont.fr/projects/197-eco-quartier-daval-saulcy.html>, consulté le 25 mars 2022]

Annexes

Entretien semi-directif réalisé avec LETARD Alexis, Responsable développement foncier, chez le promoteur immobilier Pichet, le 26/07/2023 :

Issam : Alors voilà, le titre de mon mémoire et le sujet central portent sur le développement immobilier en France, avec un accent sur son adaptation aux contraintes environnementales et économiques. Je souhaitais explorer la situation économique actuelle, qui présente des défis considérables, notamment dans le domaine de l'immobilier.

Alexis : Parles-tu des prix et des coûts de construction, entre autres choses ?

Issam : Oui, en effet. Je fais référence aux prix et aux coûts de construction, ainsi qu'à des facteurs tels que l'inflation et l'accès de plus en plus difficile aux prêts. Je parle aussi de quelque chose qui ne date pas d'aujourd'hui mais qui est toujours d'actualité, le ZAN.

Donc, ma question de recherche porte sur la manière dont les promoteurs immobiliers envisagent de s'adapter aux contraintes environnementales et économiques actuelles. Plus précisément, je me demande comment ils prennent en compte ces défis pour développer de nouveaux projets immobiliers. À cet égard, j'ai élaboré une série de questions, je commence par la première : en tant que responsable du développement foncier, comment prenez-vous en compte les défis économiques actuels, tels que la crise économique, lors de la prise de décision concernant de nouveaux projets immobiliers ?

Alexis : Alors, en ce qui concerne le poste de responsable développement, permet-moi de clarifier la principale mission. Fondamentalement, il s'agit de rechercher des opportunités foncières, c'est-à-dire des terrains qui sont totalement libres de toute construction et qui, du point de vue de la réglementation d'urbanisme, peuvent être utilisés principalement pour des logements. Il est également possible de considérer la réhabilitation de bâtiments existants, comme la transformation d'anciens bâtiments de bureau ou industriels en logements, bien que cela soit plus complexe.

L'un des défis majeurs, sans vouloir dramatiser, est le fait que de nombreuses grandes métropoles en France, notamment la métropole Lilloise, connaissent une forte pression foncière. Cette pression s'applique aussi bien aux logements qu'aux biens immobiliers destinés aux activités professionnelles ou de bureau. Par conséquent, les terrains constructibles deviennent de plus en plus rares, et les anciennes friches industrielles encore disponibles, principalement situées dans la région de Roubaix et Tourcoing, sont pratiquement tous la cible de projets de développement. Dans un délai de 5 à 10 ans, il est fort probable que toutes ces friches soient développées.

La question cruciale est de savoir quelles seront les options restantes pour les promoteurs immobiliers, les bailleurs sociaux et autres acteurs de l'immobilier en France une fois que toutes ces opportunités foncières auront été épuisées. Cette question est d'autant plus pertinente compte tenu des réglementations et des documents d'urbanisme qui évoluent, viennent se surajouter, comme tu l'as mentionné, notamment le "zéro artificialisation nette". Les contraintes réglementaires prévues d'ici 2030 risquent de limiter considérablement le développement urbain et d'autres possibilités d'extension.

La question c'est : quelles seront les marges de manœuvre pour continuer la construction de logements neufs en France ?

Un exemple concret est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Métropole européenne de Lille, actuellement en révision et prévu pour être approuvé d'ici fin 2024. Comparé à d'autres métropoles de taille similaire mais affichant une croissance plus dynamique, comme Nantes et Bordeaux, le PLU 3 de la métropole de Lille semble maintenir des limites de hauteur de construction presque inchangées par rapport au PLU précédent, malgré les nouvelles réglementations. Si les terrains constructibles pour le logement deviennent quasiment inexistantes d'ici 2030, le PLU actuel ne permettra pas une augmentation significative de la hauteur des bâtiments en dehors des quartiers centraux tels qu'Euralille, où les immeubles de grande hauteur sont autorisés. Cependant, dans d'autres métropoles, il semble qu'elles aient déjà anticipé cette limitation en autorisant une densification verticale plus importante, parfois au-delà de R + 10.

Malheureusement, dans le PLU 3 de la métropole de Lille, nous ne constatons toujours pas de flexibilité significative en matière de hauteur, ce qui est préoccupant pour une métropole abritant plus d'1,3 million d'habitants et connaissant une croissance économique notable, notamment grâce à des annonces importantes d'implantations industrielles, notamment dans la région de Dunkerque. Il est impératif que le secteur du logement suive cette dynamique, non pas en termes de centaines, mais de milliers de nouveaux logements nécessaires pour accompagner la création de milliers d'emplois.

Issam : Et concernant le ZAN ?

Alexis : Il commence déjà à assouplir le zan, notamment au niveau rural. Oui, il a récemment été revu. Alors, en ce qui concerne le "zéro artificialisation nette", il y avait initialement une proposition assez rigide et contraignante pour les régions. En substance, cette loi prévoit que le décompte foncier sera inscrit au niveau régional et au niveau des schémas régionaux de cohérence territoriale, qui sont supérieurs aux schémas de cohérence territoriale (SCOT) et qui donneront en gros des quotas fonciers par région. Ces quotas se répercuteront ensuite sur les SCOT au niveau des intercommunalités ou des arrondissements, en fonction des cas.

Le texte initial du "zan" était assez exigeant pour les collectivités territoriales. Cependant, une proposition de loi a récemment été adoptée en commission mixte paritaire par l'Assemblée nationale et le Sénat. Cette proposition de loi, pour simplifier, offre aux régions de France des

marges de manœuvre en matière de consommation foncière, notamment en tenant compte des grands projets annoncés, tels que le canal Seine-Nord et la méga-usine de batteries dans le Dunkerquois et le Douaisis. Ces projets, à terme, représentent une consommation foncière d'environ 6 300 hectares dans la région des Hauts-de-France, tandis qu'au niveau national, un quota de 10 000 hectares est prévu. En d'autres termes, cette proposition de loi permet de ne pas inclure ces projets industriels nationaux dans le décompte régional, mais de les comptabiliser au niveau national.

Cela donne aux régions, en particulier à la région des Hauts-de-France, plus de latitude en matière de consommation foncière, ce qui est essentiel pour répondre à la création prévue de près de 10 000 emplois d'ici 2030, notamment dans le Dunkerquois. La bonne nouvelle est que cette proposition de loi exclura les hectares utilisés par ces implantations industrielles directes liées à ces futures industries, y compris le canal Seine-Nord, du décompte régional, ce qui représente également 6 300 hectares. Heureusement, car si ces 6 300 hectares étaient inclus dans le décompte régional, cela signifierait qu'il ne resterait presque rien pour le Dunkerquois, et d'autres territoires auraient probablement été touchés pour rétablir l'équilibre. Avec cette proposition de loi, la région des Hauts-de-France consommera déjà 6 300 hectares, ce qui laissera 3 700 hectares pour le reste de la France, notamment pour de potentiels grands projets industriels. Il est évident qu'envisagée jusqu'en 2030, la région des Hauts-de-France possède un potentiel de développement économique très significatif, axé principalement sur ces projets

Issam : En fait, j'avais une autre question, et tu y as partiellement répondu. Quel est ton avis sur le paradigme actuel du marché immobilier, caractérisé par une offre limitée, des prix élevés en partie à cause du "Zan", et une demande croissante de logements ? Comment envisages-tu l'orientation future du développement foncier dans ce contexte ?

Alexis : Ouais, en fait, on a observé une augmentation très significative des prix de sortie de l'immobilier neuf pendant la période de la COVID, et cela s'est maintenu jusqu'à l'année dernière, en 2022. Cette hausse des prix s'explique en grande partie par l'augmentation du nombre de projets immobiliers. Les entreprises du secteur ont vu leurs carnets de commandes se remplir, ce qui a entraîné une augmentation des coûts de construction, car elles étaient très sollicitées avec de nombreux projets, tant dans les métropoles en dehors de Paris que dans le cadre du Grand Paris et du village olympique. Tout cela a exercé une forte pression sur les entreprises du secteur. De plus, la crise ukrainienne, qui a débuté il y a un peu plus d'un an, a fait grimper en flèche les coûts de construction. Récemment, nous avons constaté une stabilisation, bien que fragile. Les prix semblent se maintenir à leur niveau actuel, mais ne semblent pas baisser pour autant.

Donc, en plus de la forte hausse des coûts de construction, il y a également la question de la capacité des ménages à investir dans une résidence principale, compte tenu de l'augmentation des taux d'intérêt, qui se maintiennent toujours au-dessus de 4 %. Si l'on combine tous ces facteurs, nous assistons à une situation de plus en plus complexe pour finaliser des opérations immobilières. En d'autres termes, pour équilibrer ces opérations, il est essentiel que les coûts de construction restent abordables par rapport aux prix de vente, tout en prenant en compte la capacité financière actuelle des ménages à investir et à obtenir des prêts pour accéder à ces biens. Dans cette conjoncture, il est parfois difficile pour nous de maintenir un équilibre dans nos opérations immobilières, mais nous faisons tout notre possible pour que cela puisse se

concrétiser. Structurellement, comme je l'ai mentionné précédemment, nous avons atteint un niveau de prix de vente dans le neuf qui était, à mon avis, assez élevé, voire excessif dans certaines communes, où certains promoteurs ont pu tirer profit de la situation. Cependant, aujourd'hui, la réalité est que nous ne pouvons plus maintenir ces prix de vente face à la réduction de la capacité d'investissement des ménages. Je pense que l'une des marges de manœuvre pour faire baisser les coûts de construction réside dans le fait que, comme tu l'as souligné, Issam, depuis le premier trimestre 2023, nous constatons une chute importante des réservations dans le neuf. Au premier trimestre 2023, tous les promoteurs connaissent des baisses significatives des réservations. Pour ce qui concerne le groupe Pichet, nous sommes en baisse de 25 %, ce qui est relativement mieux que certains autres, comme Nexity et Edouard Denis, qui enregistrent des baisses de réservation de 50 %, ce qui est assez alarmant. Cela indique clairement qu'il y a de moins en moins de permis de construire déposés et de logements neufs mis sur le marché. Et pour ceux qui sont mis sur le marché, Potentiellement une capacité des ménages à investir qui est moindre par rapport au prix de sorties qui reste toujours assez élevé et qui vont devoir je pense baisser de fil en aiguille.

Issam : Alors, à ton avis, quelle sera la conséquence de cette situation où il y a de plus en plus de personnes ayant besoin de logements, mais de moins en moins de logements qui sont construits ? À un certain point, il risque d'y avoir un déséquilibre important.

Alexis : À mon avis, les promoteurs devront adopter une approche visant à minimiser les risques pour leur bilan tout en continuant à développer des projets immobiliers. Je pense que cela passera par la promotion de l'accession à la propriété dans des zones à moindre risque, telles que les centres-villes ou les communes de première couronne, comme Lille, Saint-André, ou Lambersart. Dans ces zones, il sera possible de proposer des logements en accession. De plus, je crois que la marge de manœuvre consistera à augmenter la production de logements sociaux ou à développer davantage ce que l'on appelle le "logement locatif intermédiaire" ou "logement abordable". Il s'agit de logements dont les prix de vente se situent entre ceux des logements sociaux et ceux de l'accession à la propriété. Prenons l'exemple de la Métropole européenne de Lille, où il existe des obligations en matière de pourcentage de logements sociaux, ainsi que des obligations relatives au pourcentage de logements locatifs intermédiaires, généralement autour de 10 % à 15 %. Je pense que ces pourcentages vont augmenter progressivement, car il sera nécessaire de s'adapter et de continuer à produire des logements à des coûts plus abordables pour permettre aux ménages de continuer à investir. Il existe désormais plusieurs produits immobiliers qui n'étaient pas disponibles par le passé et qui se développent de plus en plus. Ils contribueront à trouver un équilibre entre les logements sociaux et les logements en accession, où les prix de vente sont souvent plus élevés, mais correspondent davantage à la capacité d'investissement des ménages. À mon avis, c'est là que se trouve la clé de cette problématique.

Issam : Alors, comme tu l'as mentionné, c'était l'une des solutions potentielles pour relever ce défi émergent. Mais y avait-il d'autres solutions que tu as envisagées ?

Alexis : Oui, en effet, nous n'en avons pas encore beaucoup discuté. Une autre solution à laquelle les promoteurs s'intéressent est le dispositif Pinel. Actuellement, nous disposons d'un dispositif Pinel qui arrive à la fin de son cycle, mais de ce que nous savons, il est en train d'être renégocié au niveau gouvernemental. Comme je le mentionnais précédemment, ce dispositif pourrait permettre à certaines communes, telles que Dunkerque ou la Communauté urbaine de

Dunkerque, de faire face à des annonces assez importantes en termes de création d'emplois. Elles devront produire un nombre significatif de logements, ce qui serait très compliqué sans le dispositif Pinel.

En gros, nous avons actuellement trois niveaux de zones Pinel : B2, B1 et A. Ce que l'on peut constater, c'est que les promoteurs ont tendance à privilégier les secteurs B1 et A pour l'accession à la propriété. Cependant, certaines agglomérations importantes du département et de la région des Hauts-de-France, comme Dunkerque et Arras, sont classées en Pinel B2. Malgré leur importance, elles ont un enjeu de passer à des niveaux Pinel plus intéressants afin de stimuler la production de logements en accession, et permettre aux investisseurs potentiels de bénéficier d'une défiscalisation sur une partie de leur investissement, ce qui les inciterait à s'engager plus facilement. Pour ces communes, il y a donc un enjeu à relancer le dispositif Pinel et à passer de B2 à B1, favorisant ainsi la création de logements et rendant ces territoires plus attrayants pour les promoteurs immobiliers. Dunkerque, par exemple, était considérée il y a quelques années comme une agglomération moins attractive, mais elle a depuis misé sur son avenir et cherche à attirer davantage d'investisseurs immobiliers grâce au dispositif Pinel. C'est donc une réelle opportunité pour les territoires en termes d'attractivité pour la promotion immobilière.

Issam : Donc, si je comprends bien, cela permet aux investisseurs de bénéficier d'une défiscalisation, c'est bien ça ?

Alexis : Oui, en résumé, c'est bien ça. Plus précisément, lorsque tu investis dans un bien locatif, cela signifie que si tu n'es pas en train d'acheter ta propre résidence, mais que tu investis dans le but de mettre le bien en location, une portion de cet investissement est éligible à une défiscalisation, ce qui a pour effet de réduire tes obligations fiscales.

Issam : Pour revenir brièvement sur la ZAN, ta proposition consiste essentiellement à densifier et à libérer davantage de zones en hauteur, du moins au niveau de la métropole. Y a-t-il d'autres idées potentielles à envisager ?

Alexis : L'objectif du ZAN est de limiter l'extension urbaine et de ne plus autoriser la conversion de zones agricoles en zones constructibles à terme. En d'autres termes, il gèle les zones constructibles existantes. Les zones urbanisables de type 1AU continueront d'être urbanisables à court terme, mais les zones de type 2AU, qui relèvent de l'urbanisme différé, entrent directement dans le décompte du ZAN. Si elles ne font pas rapidement l'objet de projets bien définis, elles risquent de redevenir des zones agricoles. Malgré des réserves encore classées en 2AU, la pression foncière reste forte, et ces zones à urbaniser différées sont directement menacées de redevenir agricoles. Cela signifie que les capacités de consommation foncière dont nous disposons actuellement, mais qui ne sont pas à court terme, pourraient ne plus l'être du tout et être reclassées en zones agricoles, ne permettant que des activités agricoles ou de plantation d'arbres.

Il y a malheureusement peu de marge de manœuvre, à moins de consommer des friches et de respecter strictement la nomenclature du ZAN, qui définit clairement ce qui constitue une zone artificialisée et une zone non artificialisée. Un autre point que tu as évoqué concerne le ZAN au niveau des communes rurales. Dans la proposition de loi, il y a une disposition appelée "le droit à l'hectare", qui autorise l'utilisation d'un hectare de consommation foncière en extension

urbaine. Cela signifie que si, dans la structure dispersée de la commune en question, il n'y a pas d'autres possibilités de construction sur des parcelles vides et sans occupation, il sera possible d'utiliser au moins un hectare pour étendre l'urbanisation, par exemple, sur des terres agricoles. C'est une option limitée, mais elle offre tout de même une certaine marge de manœuvre.

Issam : J'ai une dernière question à ce sujet. Comment envisagez-vous l'évolution du marché immobilier dans les mois à venir ? Prévoyez-vous une stagnation des prix, une diminution ou une augmentation, et comment cela influencera-t-il vos décisions en matière de développement immobilier ?

Alexis : Nous parions, comme je l'ai mentionné précédemment, sur une stabilisation des coûts de construction, bien que nous espérons qu'ils cessent d'augmenter. Cependant, nous ne prévoyons pas une baisse significative des coûts de construction. Structurellement, nous ne pourrions plus nous permettre de commercialiser des logements aux prix que nous avons connus pendant la période de la COVID et jusqu'à il y a un an, compte tenu de la capacité financière des ménages. Nous nous attendons à une légère baisse des prix de sortie sur le marché du neuf, étant donné que les réservations au premier trimestre 2023 ont chuté de moitié par rapport à la même période en 2022. Cette situation nous oblige à revoir notre approche pour mener à bien nos projets.

Pour compenser l'augmentation du coût de la vie, il faudrait réduire les prix de vente, mais en même temps, les coûts de construction augmentent. Cela pourrait donc entraîner une réduction de nos marges. Oui, je pense qu'il y aura des ajustements à ce niveau. Comme je l'ai mentionné précédemment, il existe des dispositifs en matière de logement qui visent à trouver un équilibre entre le logement locatif et le logement en accession à la propriété. Le logement locatif social répond aux besoins d'une certaine catégorie de la population qui ne peut pas obtenir de prêts immobiliers, tandis que pour les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété mais ayant des revenus limités, il faut trouver un compromis. Je pense que les logements locatifs intermédiaires et abordables, avec des prix de sortie plafonnés entre 2 500 et 2 700 euros par mètre carré, joueront un rôle clé dans cet équilibre.

Hadjamar Issam, 2023, **Développement Immobilier en France : vers une adaptation aux contraintes environnementales et économiques.**

Institut d'Aménagement, d'Urbanisme et de Géographie de Lille, FaSEST, Université de Lille, mémoire de fin d'étude du Master UA, Parcours PROGRAM /option S2PU, 86 p. + *Annexes*

Mots clefs : Promoteur immobilier, Développement durable, Lille, Crise économique, Environnement

Key-words : Real estate developer, Environment, Economic crisis, Sustainable development, Lille

Résumé :

Dans un contexte de crise économique et environnementale, ce mémoire se penche sur les défis auxquels sont confrontés les promoteurs immobiliers à Lille et ailleurs. Il explore comment ils tentent de développer des projets immobiliers durables tout en naviguant dans des eaux économiques agitées. Les enjeux environnementaux et économiques, combinés à la nécessité de trouver un équilibre entre la demande croissante de logements et la préservation de l'environnement, poussent les acteurs du secteur à repenser leurs pratiques. Ce mémoire examine ces défis et les stratégies mises en œuvre pour créer un avenir immobilier plus responsable.

Abstract :

In a context of economic and environmental crisis, this thesis delves into the challenges faced by real estate developers in Lille and beyond. It explores how they attempt to develop sustainable real estate projects while navigating turbulent economic waters. Environmental and economic issues, combined with the need to strike a balance between the growing demand for housing and environmental preservation, are driving industry players to rethink their practices. This thesis examines these challenges and the strategies implemented to create a more responsible real estate future.