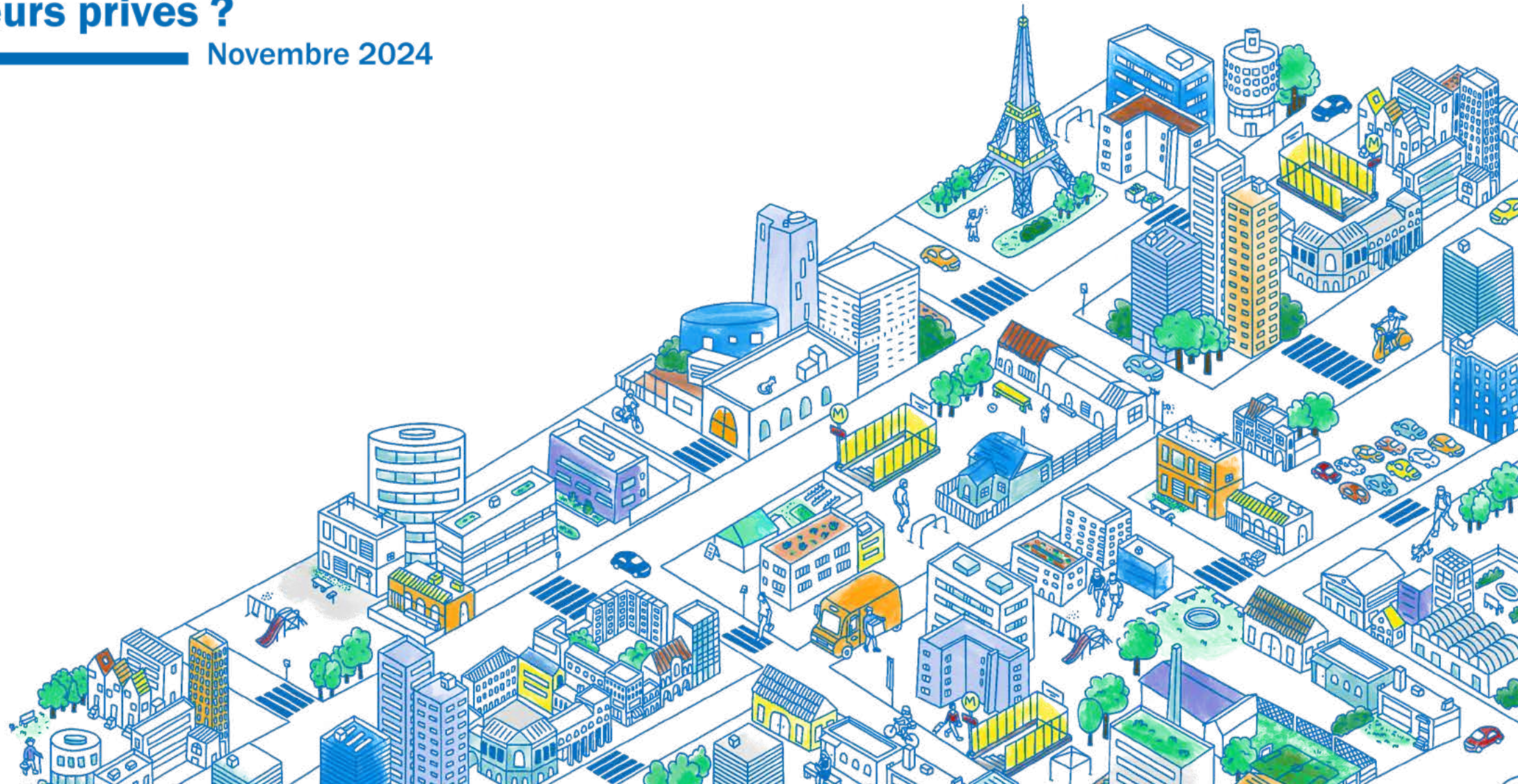


# résilab

## La politique du logement à Paris : quel impact sur le parc et les acteurs privés ?

Novembre 2024

NEWMARK



1	P.03	<b>Introduction et chiffres clés</b>
2	P.05	<b>La crise du logement s'intensifie</b>
3	P.11	<b>Objectif à Paris : 40 % de logements publics</b>
4	P.20	<b>La Ville et les bailleurs sociaux : un rôle majeur sur le marché de l'investissement résidentiel à Paris</b>
5	P.28	<b>Quelles tendances hors de Paris ?</b>
6	P.30	<b>Le droit de préemption, principes et modalités d'exercice</b> <small>Leïla Gosseye et Auriane Baud, avocates chez Adden Avocats</small>
7	P.34	<b>Risques et opportunités pour les acteurs du marché immobilier</b> <small>L'usufruit locatif social, une réponse pragmatique aux enjeux de la production de logements à loyers maîtrisés : Nayma Khellaf, Associée fondatrice chez Agarim</small>
8	P.41	<b>Contacts et présentation Newmark</b>

# Introduction

En France, la crise du logement s'est intensifiée ces dernières années, notamment aggravée par la forte chute de la production neuve. Selon l'Union sociale pour l'habitat, **il faudrait ainsi construire près de 520 000 nouveaux logements par an entre 2024 et 2040, alors que seuls 264 000 ont été mis en chantier lors des douze derniers mois** (à fin septembre). Parmi ces 520 000 nouveaux logements, près de 200 000 devraient être des logements sociaux, soit plus du double de ceux financés chaque année depuis 2020. Le défi à relever est d'autant plus important que la crise écologique impose des réglementations de plus en plus strictes, notamment en matière de consommation de foncier.

Pour affronter cette crise, certains acteurs publics font dès lors évoluer leur stratégie, **celle-ci s'appuyant davantage sur l'utilisation du foncier existant**, devenue un levier essentiel pour atteindre des objectifs de production parfois très ambitieux. C'est le cas en Île-de-France et plus particulièrement à Paris, où l'objectif est d'atteindre 40 % de logements « publics » d'ici 2035 (30 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables).

Outre un cadre réglementaire plus strict, dont témoignent le nouveau PLU bioclimatique parisien et le « pastillage » d'un grand nombre

d'actifs tertiaires, cette politique se traduit par des mesures concrètes, telles que :

- l'augmentation significative du budget dédié aux acquisitions foncières de la Ville de Paris, et **des critères élargis permettant un recours plus courant à la préemption** dans les quartiers déficitaires de la capitale ;
- **la participation plus fréquente des bailleurs sociaux aux appels d'offres** lancés sur le marché résidentiel parisien, et la part croissante de ces acteurs sur l'ensemble des volumes investis ;
- et la **multiplication des projets de transformation de bureaux en logements sociaux et intermédiaires**, non seulement à Paris, mais aussi en Île-de-France et dans d'autres régions.

Ces mesures et la somme importante que représentent les préemptions et acquisitions de logements privés par la Ville de Paris et les bailleurs sociaux (un peu plus d'un milliard d'euros depuis le début de 2023) illustrent **l'intervention croissante des acteurs publics sur le marché immobilier. Cet interventionnisme impacte de manière significative le patrimoine des investisseurs institutionnels et privés** et, présentant à la fois des risques et des opportunités, ne peut être ignoré.



**Guillaume ATTEN**  
Director, Capital Markets



**Maroussia HAMAIDE**  
Director, Capital Markets

*Notre étude propose un éclairage inédit de ce phénomène. Elle s'appuie notamment sur l'analyse détaillée des préemptions et acquisitions réalisées par la Ville et les bailleurs sociaux, ainsi que sur plusieurs échanges avec des acteurs clés du marché. Nous sommes ravis de vous la présenter et espérons qu'elle vous permettra de mieux comprendre les enjeux d'un marché en pleine mutation. L'équipe résidentielle de Newmark se tient à votre disposition pour discuter des grandes tendances du marché et vous accompagner dans vos projets.*

*Bonne lecture.*



# Chiffres clés

## Contexte du marché du logement

93 500

Nombre de logements sociaux financés en France en 2023

Baisse de 11% par rapport à la moyenne décennale



25,5%

Taux de logements SRU à Paris en 2023\*

Contre 13,4 % en 2001 et un objectif de 30% en 2040

918

Nombre de logements sociaux neufs financés à Paris en 2023

Baisse de 61% par rapport à la moyenne décennale

18,6

Nombre de demandes de logements sociaux pour une attribution à Paris à fin 2023

Contre 12,3 en moyenne en Ile-de-France

43%

Part des 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements sur le nombre total de logements sociaux à Paris

100 000+

Nombre de logements abordables à créer à Paris d'ici 2035



## Préemptions et acquisitions par la Ville de Paris et les bailleurs sociaux

(entre janvier 2023 et fin octobre 2024)



84

Actifs acquis ou préemptés

Dont 69 préemptions (exercées par la Ville ou déléguées à un bailleur social)

13,2 M€

Montant unitaire moyen

Contre 10,3 M€ pour les seules préemptions

1,1 md€

Montant total

Soit 41% de l'ensemble des investissements en immobilier résidentiel à Paris

50%

Part des propriétaires privés sur le nombre total de biens acquis ou préemptés

2 000+

Nombre total de logements programmés grâce à ces acquisitions et préemptions



43%

Part des arrondissements dépassant le taux SRU sur le nombre total de biens acquis ou préemptés





# La crise du logement s'intensifie

---

*Une production insuffisante*

*P.06*

---

*Quelques facteurs d'accentuation de la crise du logement*

*P.09*

---

*Quelles solutions?*

*P.10*

---

# Une production insuffisante

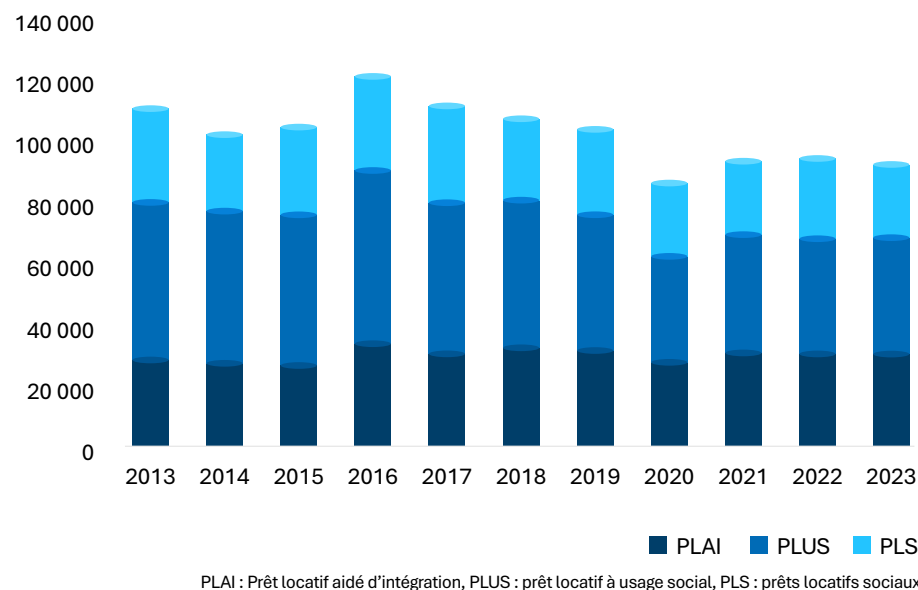
En 2023 on comptait un peu plus de 5,14 millions de logements sociaux en France, soit une hausse de 1 % en un an et de 6,2 % depuis 2018. L'Île-de-France concentre le quart du parc hexagonal, soit 1,4 million de logements et une hausse de 1 % en un an et de 7,4 % depuis 2018.

**Pourtant, la crise du logement s'intensifie.** Plusieurs indicateurs en témoignent, comme le nombre de mal-logés en France (4,2 millions de personnes selon la Fondation Abbé Pierre), la hausse des impayés de loyers ou encore l'augmentation des défauts de paiement des crédits immobiliers.

**La crise du logement n'affecte pas uniquement les populations les plus fragiles.** Ainsi, ce poste pèse généralement plus lourd dans les dépenses des Français : augmentant plus rapidement que le revenu disponible des ménages, les dépenses de logement atteignaient 581 milliards (dont 291 milliards de loyers) en 2022 contre 288 milliards (dont 146 milliards de loyers) en 2000. Représentant près de 27 % en 2022 contre 23 % en 2000, **le logement est même le poste dont la part a le plus augmenté**, d'autres ayant vu leur poids diminuer (transports, alimentation) ou ne progresser que très légèrement (santé). Enfin, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a été rogné par la forte hausse des taux d'intérêt, malgré la tendance baissière des derniers mois.

## Tassement du nombre de logements sociaux financés

Nombre de logements sociaux financés en France, par an et par catégorie



Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires

Dans ce contexte, la **pression exercée sur le logement social s'accroît**, ce qu'illustre le déséquilibre croissant entre l'offre et la demande de logements sociaux. En 2023, on comptait ainsi 12 demandes pour une attribution en Ile-de-France (et même près de 19 à Paris).

La **production de logements neufs ne suffit pas à répondre aux besoins**. Enclenchée depuis plusieurs mois en raison de facteurs exogènes, comme la hausse des taux directeurs, des prix des matériaux et de l'énergie, qui a entamé la rentabilité des opérations et retardé des chantiers, la chute des nouveaux développements a accentué la crise. Selon le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, seuls 267 900 logements ont ainsi été mis en chantier entre septembre 2023 et août 2024, soit 66 900 de moins (- 19,9 %) que lors des 12 mois précédents et 30 % de moins qu'au cours des douze mois précédant la crise sanitaire.

Dans le même temps, le **nombre de logements sociaux mis en service reste insuffisant et orienté à la baisse**. Entre 2018 et 2022, 340 000 logements locatifs sociaux ont été mis en service, dont 63 000 seulement en 2022 (- 17% par rapport à 2018).

## Explosion de la demande de logements sociaux en Île-de-France



# 837 129

Nombre de ménages demandeurs en Île-de-France à fin 2023



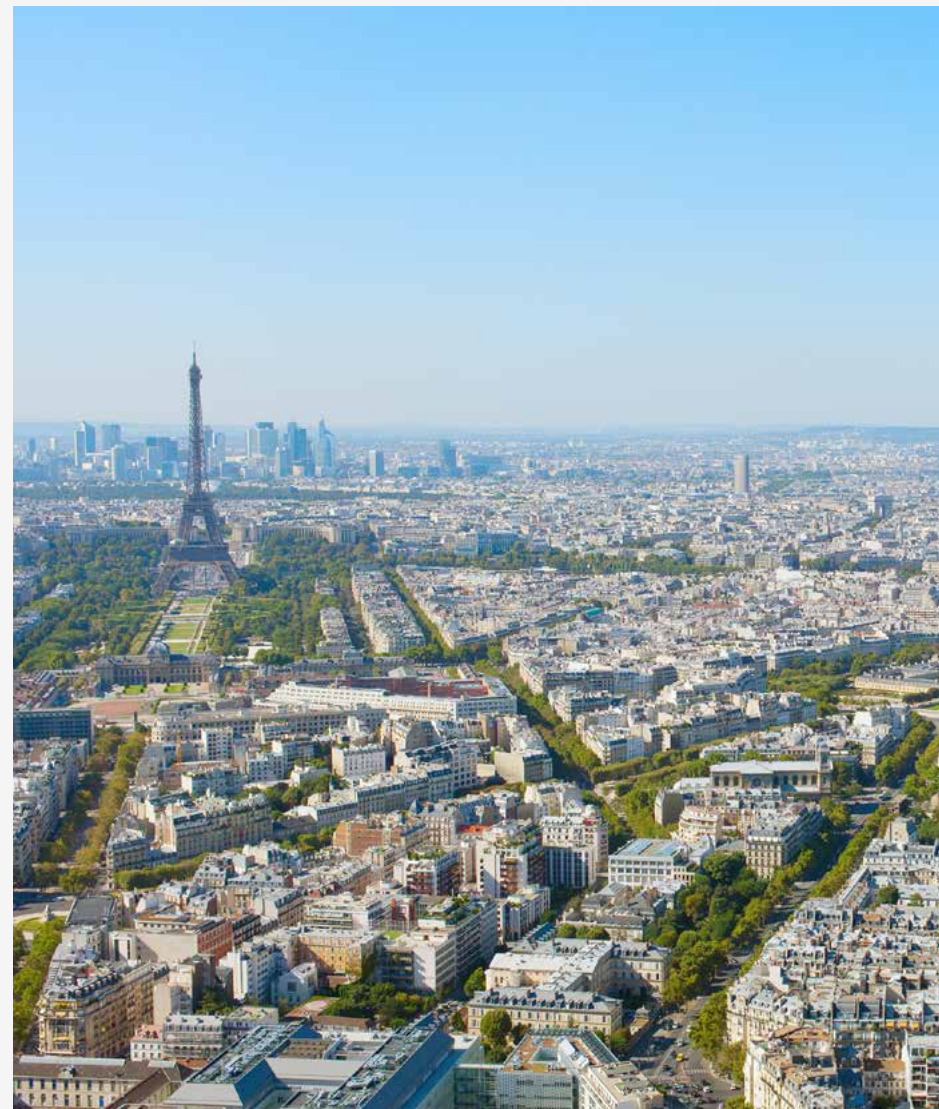
# 19,3%

Part des ménages ayant déposé leur demande il y a au moins 5 ans à fin 2023



# 66%

Part de Paris et de la petite couronne dans la demande en Ile-de-France à fin 2023



Le rythme de production actuel paraît d'autant plus insuffisant que **les besoins ne cessent de croître**. Selon l'USH, 518 000 nouveaux logements seraient nécessaires chaque année en France entre 2024 et 2040, à comparer aux 430 000 logements neufs autorisés par an entre 2017 et 2022. Sur ce total, il faudrait créer 198 000 logements sociaux, contre moins de 100 000 financés chaque année depuis 2020.

Différents facteurs expliquent l'accroissement des besoins en logements :



#### L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Selon l'INSEE, le nombre de ménages en France passerait de 29,8 millions en 2018 à 34 millions en 2050. Cette hausse s'accompagnerait d'une croissance importante du nombre de ménages monoparentaux et de personnes seules, représentant au total 36,4 % des ménages français en 2050 contre 25,5 % en 2008 et 29 % en 2018.



#### LA DIMINUTION DE LA MOBILITÉ AU SEIN DU PARC SOCIAL

Celle-ci est un facteur d'assèchement de l'offre de logements sociaux. Dans le parc social des bailleurs d'Action Logement, le taux de rotation perdrait ainsi 0,6 point chaque année en Ile-de-France. Les difficultés à devenir propriétaire contribuent notamment à limiter les sorties du parc locatif et donc à accroître les tensions du secteur social.



#### L'OBSOLESCENCE DU PARC

L'ancienneté du parc de logements sociaux (45,1 ans en IDF contre 40,9 ans en France) implique la nécessité de mener d'importants travaux de rénovation énergétique et d'adaptation aux besoins des personnes âgées ou handicapées. Ceci suppose des investissements majeurs, dans un contexte d'explosion de la dette publique.



#### LA PÉNURIE DE L'OFFRE LOCATIVE DANS LE SECTEUR PRIVÉ

La part de passoires thermiques est encore plus importante dans le privé. Or, l'interdiction de leur mise en location contribue à la pénurie de l'offre locative et donc à la crise du logement, également alimentée par la crainte des impayés de loyers et une mauvaise expérience locative. Pour ces raisons, près de 10 % des bailleurs refuseraient de mettre leur bien en location.



#### LE NIVEAU ÉLEVÉ DES PRIX

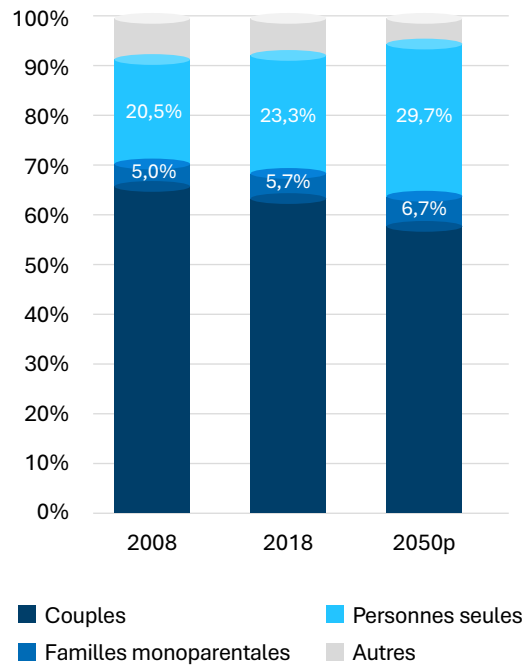
Entamée en 2020, la baisse des valeurs a été relativement contenue. En Ile-de-France, le prix de vente moyen atteignait ainsi 6 140 €/m<sup>2</sup> à la fin du mois d'août 2024 soit une baisse de 0,9 % à peine en cinq ans. Alors que le reflux des taux d'emprunt se confirme, les notaires du Grand Paris estiment que le mouvement de stagnation des derniers mois se prolongera.



# Quelques facteurs d'accentuation de la crise du logement

## Un nombre croissant de personnes seules et de familles monoparentales

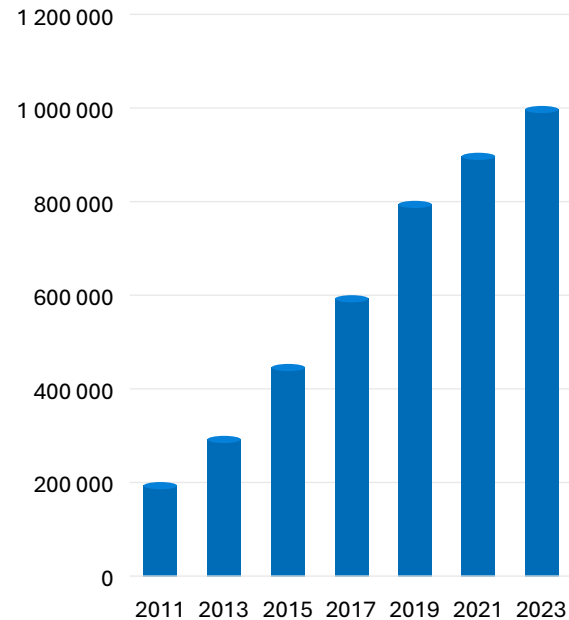
Composition des ménages en France, en %



Source : INSEE

## Explosion des locations saisonnières

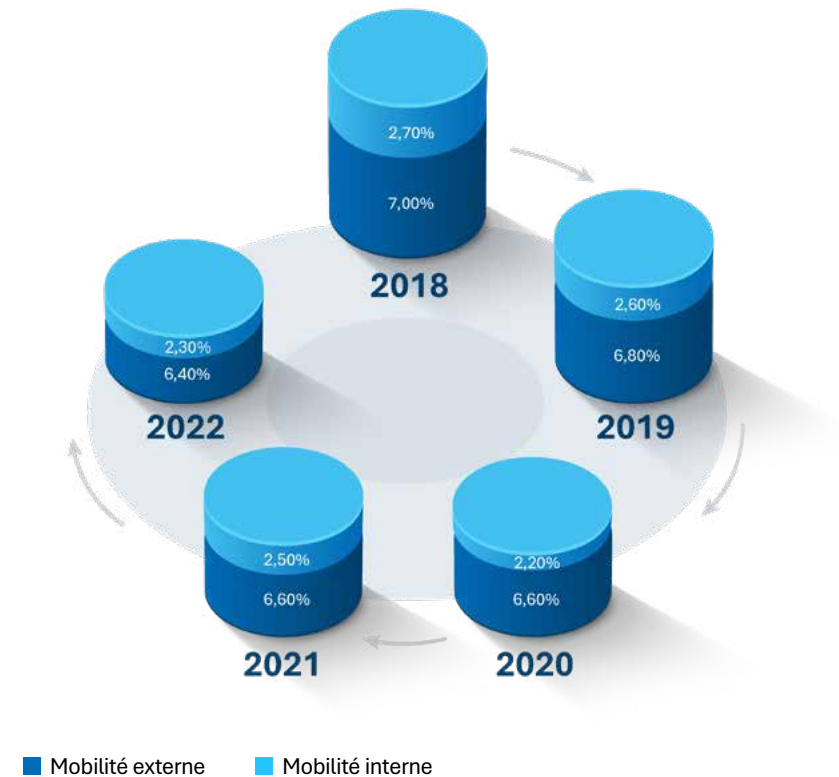
Nombre de locations saisonnières en France



Sources : Airbnb, Institut Paris Région, Xerfi

## Un taux de mobilité qui se réduit dans le parc social

Taux de mobilité dans le parc social, en France entre 2018 et 2022



Sources : RPLS, SNE – Traitement Ancols

# Quelles solutions ?

La crise du logement n'est pas un problème nouveau, et des solutions existent, mais le **contexte actuel complique leur mise en œuvre**. Les contraintes budgétaires de la France, qui ont conduit à réduire ou limiter certains dispositifs de soutien (Pinel, PTZ, etc.), ainsi que l'instabilité politique, n'aident pas. La dissolution du Parlement en juin 2024 a par exemple interrompu plusieurs projets de loi sur le logement.

## Pas de solution miracle

Toutefois, les travaux parlementaires ont repris, une loi visant à réguler les locations de courte durée ayant par exemple été adoptée le 7 novembre dernier. En outre, **plusieurs initiatives ont été prises ces dernières années pour atténuer la crise**. En 2023, CDC Habitat a par exemple lancé un plan de soutien à la production de plus de 17 400 logements sociaux et abordables représentant plus de 4 milliards d'euros d'investissement. D'autres mesures ont également été mises en place par l'État et les collectivités locales, comme l'encadrement des loyers ou le plan national de lutte contre les logements vacants. Si la France compte chaque année 50 000 logements vacants supplémentaires (selon France Trésor), **tous ne sont pourtant pas mobilisables ou situés dans des zones demandées**.

Il n'existe pas, de fait, de solution miracle. Toutefois, **divers leviers peuvent être actionnés**, comme la création de nouveaux dispositifs d'investissement locatif, l'élargissement du PTZ, la réforme du HCSF ou encore la simplification des procédures d'urbanisme pour relancer la production de logements neufs ou faciliter la transformation de bureaux vides en logements.

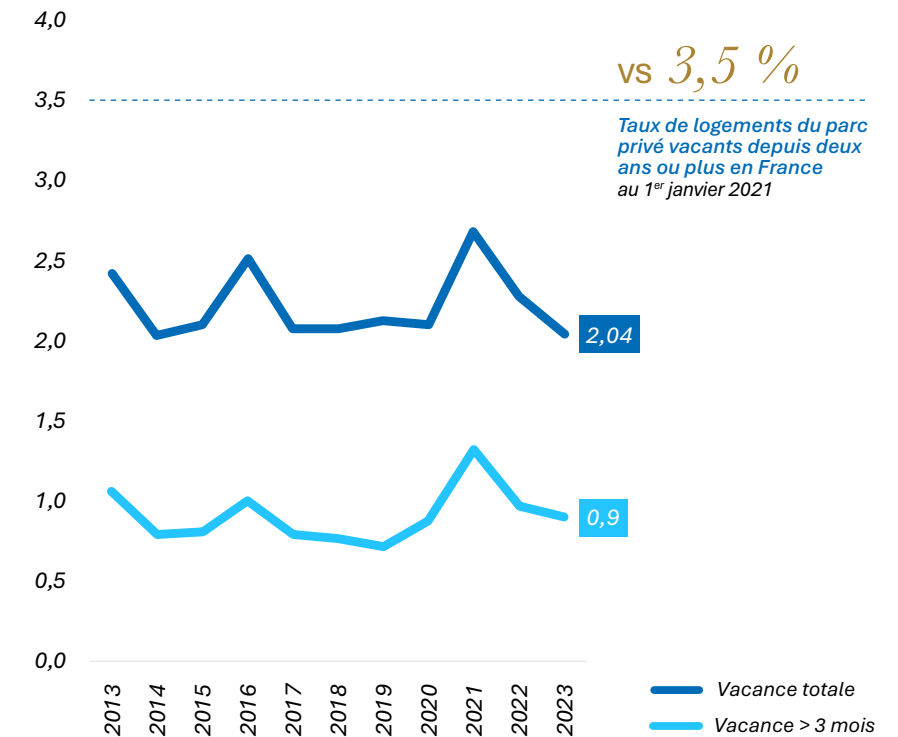
## Le levier de la préemption

Les collectivités ont également recours à l'acquisition de biens existants via des processus de vente classiques ou des opérations de préemption pour atteindre et même dépasser l'objectif fixé dans le cadre de la loi SRU. En juin 2023, un arrêt du Conseil d'État a en effet précisé qu'une préemption pouvait être engagée pour la réalisation de logements sociaux alors même que la commune avait déjà atteint l'objectif fixé par la loi SRU, constituant un seuil à atteindre et non un plafond.

Dans certaines communes, **la préemption est devenue l'une des solutions privilégiées** face aux difficultés à relancer la construction neuve, à la hausse des prix immobiliers, ainsi qu'aux impératifs écologiques qui favorisent le développement de logements sociaux dans le parc existant. C'est le cas à Paris, où **les facteurs d'accentuation de la crise du logement sont particulièrement nombreux** (part des ménages monoparentaux ou des personnes seules, obsolescence du parc, nombre important de résidences secondaires et d'hébergements touristiques, prix élevés de l'immobilier, faiblesse du taux de mobilité dans le parc social, etc.).

## Un taux de vacance structurellement très faible, dans le social comme dans le privé

Évolution de la vacance dans le parc de logements sociaux en Ile-de-France



Sources : INSEE, Fichier Lovac

# Objectif à Paris : 40 % de logements publics



<i>Une demande largement insatisfaite</i>	<i>P.12</i>
<i>Des contrastes importants entre arrondissements</i>	<i>P.14</i>
<i>La politique du logement à Paris</i>	<i>P.15</i>
<i>Des objectifs plus ambitieux</i>	<i>P.16</i>
<i>Des critères d'acquisition élargis</i>	<i>P.17</i>
<i>Accélération sur le logement abordable</i>	<i>P.18</i>

# Une demande largement insatisfaite

En 2023, Paris a franchi une étape importante en atteignant, pour la première fois, l'objectif de 25 % de logements SRU (25,5 %\* soit plus de 270 000 logements). Ce chiffre représente une nette progression par rapport aux 13 % du début des années 2000. Bien que l'objectif de 25 % soit désormais atteint, et que 30 % des logements sociaux financés depuis 2001 soient situés dans les quartiers du centre et de l'ouest de la capitale, **la répartition des logements sociaux reste très inégale**. Certains arrondissements, comme les 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup>, affichent ainsi des taux de logements SRU inférieurs à 10 %, tandis que d'autres dépassent les 40 %. À eux seuls, les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> concentrent 43 % des logements sociaux parisiens.

## Recul marqué de la construction neuve

Parallèlement, le financement de logements sociaux par la Ville, incluant la production neuve, l'acquisition-réhabilitation et l'acquisition-conventionnement, a nettement diminué depuis la fin des années 2010. En moyenne, **seuls 3 500 logements par an ont ainsi été financés ces quatre dernières années, contre 6 800 entre 2010 et 2019**. Cette baisse s'explique par le recul de la construction neuve, qui a atteint son niveau le plus bas depuis 20 ans en 2023 en raison de la finalisation progressive de grandes opérations d'aménagement (Clichy-Batignolles,

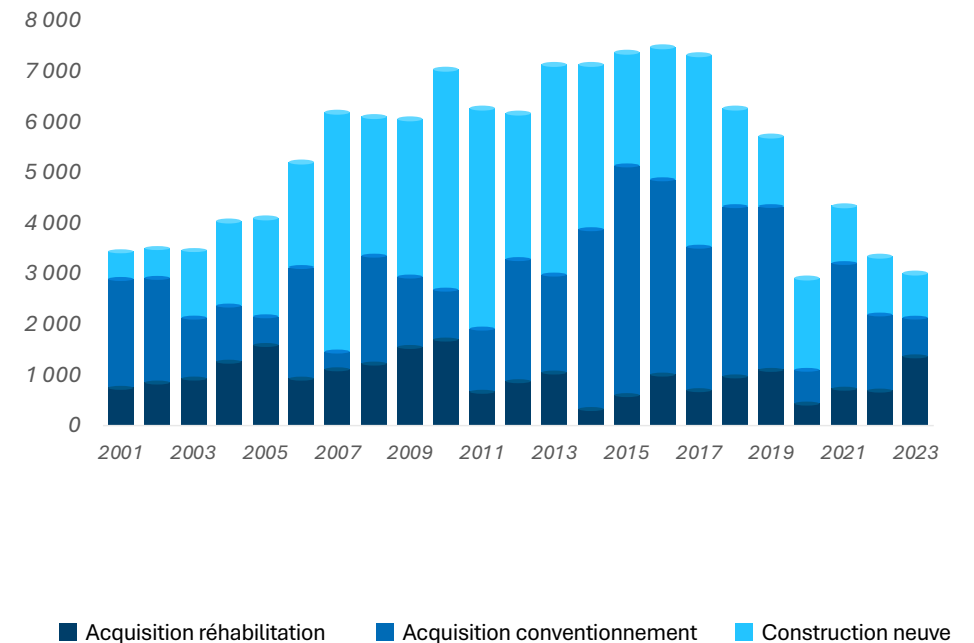
Paris Rive Gauche, Paris Nord Est, etc.). De plus, les conventionnements de logements ont nettement diminué, alors que la Ville utilisait traditionnellement ce procédé pour augmenter plus rapidement son parc social.

Cette diminution de la production explique l'insuffisance persistante de logements abordables dans la capitale. Le marché immobilier subit une pression d'autant plus grande que **le taux de vacance s'est accru** (9,2 % des logements parisiens en 2020, soit une hausse de 1,9 point en 10 ans), **de même que le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels** (+ 46 % sur la même période). Les prix de l'immobilier restent par ailleurs élevés, atteignant en moyenne 9 500 €/m<sup>2</sup> à fin août 2024 soit une baisse de 6,3 % en un an mais une augmentation de près de 20 % en dix ans.

\*incluant les logements sociaux financés mais non encore livrés

## Chute du nombre de logements sociaux financés à Paris

Évolution par an et selon la catégorie de financement



Source : Ville de Paris, traitement APUR

## Près de 300 000 demandes à Paris

Dans ce contexte, la demande de logements sociaux demeure largement insatisfaite.

Près de 300 000 demandes étaient ainsi été enregistrées en 2023 à Paris (+ 7,2 % en un an), avec en moyenne 18,6 demandes pour une attribution. Si la situation est particulièrement problématique pour certaines catégories (étudiants, etc.), une partie plus large de la population est affectée. Il s'agit également pour la capitale d'un enjeu d'attractivité économique, les difficultés à se loger pouvant compliquer le recrutement des entreprises parisiennes.

## Une attribution pour près de 20 demandes à Paris

Analyse des demandes et attributions de logements sociaux au 31 décembre 2023

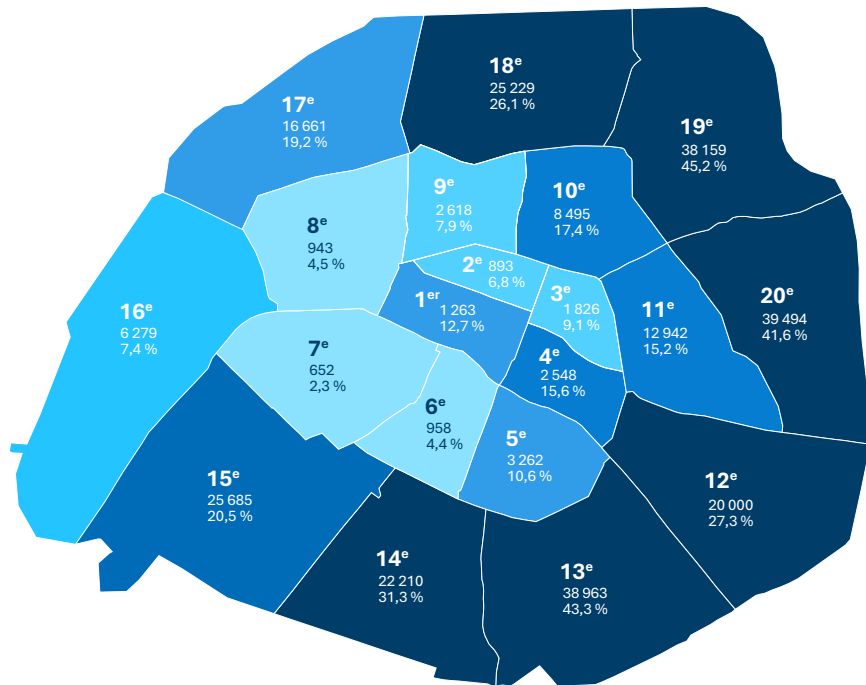
Territoire	Nombre de demandes	Nombre de demandes pour une attribution					
		Moyenne	T1	T2	T3	T4	T5+
Ile-de-France	1 586 952	12,3	23,7	13,2	8,4	11,9	12,0
Paris	296 945	18,6	26,5	20,0	13,3	14,8	13,7

Source : Préfecture d'Ile-de-France, Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement



# Des contrastes importants entre arrondissements

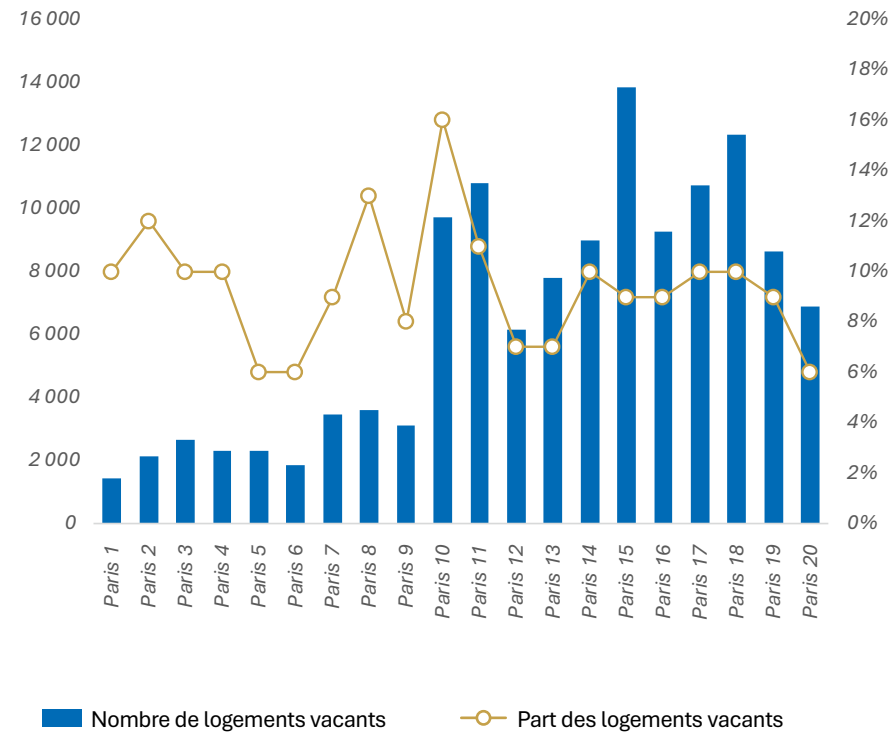
Répartition par arrondissement de la part des logements sociaux dans le parc des résidences principales



Sources : Préfecture de Paris (inventaire des logements sociaux SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2023), DGI

Logements vacants à Paris

Selon les arrondissements



132 393

Nombre total de logements vacants à Paris en 2021

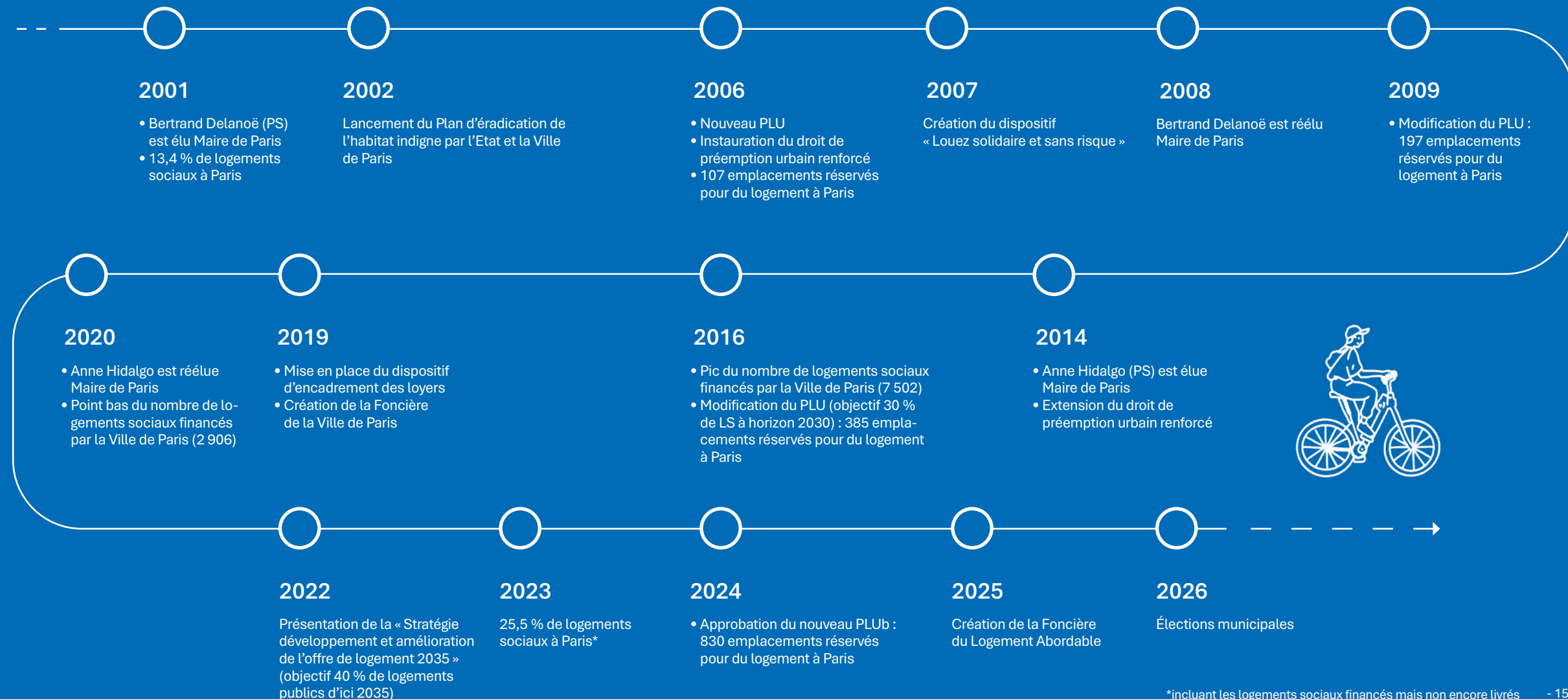
9,5 %

Taux de vacance moyen à Paris en 2021

Source : INSEE, recensement de la population 2021

# La politique du logement à Paris

Faits marquants depuis 2001



# Des objectifs plus ambitieux

Depuis 2001, année du basculement à gauche de la Ville de Paris, l'exécutif n'a cessé de vouloir accroître le nombre de logements sociaux dans la capitale. Cette politique volontariste s'est notamment traduite par l'adoption du nouveau PLU de 2006, puis sa révision en 2009, 2012 et 2016, et par l'instauration de diverses mesures telles que la création en 2007 du dispositif « Louez solidaire et sans risque », l'instauration en 2019 de l'encadrement des loyers ou encore la création, la même année, d'un organisme de foncier solidaire (« Foncière de la Ville de Paris »).

## 40 % de logements publics d'ici 2035

Depuis le début du deuxième mandat d'A. Hidalgo, en 2020, la volonté est d'aller encore plus loin. En 2022, la Ville a ainsi présenté sa stratégie « développement et amélioration de l'offre de logement 2035 » visant à atteindre, d'ici cette date, un **taux de 40 % de logements publics à Paris dont 30 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements « abordables »**.

Plusieurs leviers sont activés pour atteindre ces seuils, à commencer par la hausse du budget des acquisitions foncières de la Ville. Un nouveau PLU, dit « bioclimatique », est par ailleurs en cours d'approbation, lequel comprend plusieurs dispositions destinées à augmenter l'offre de logements sociaux et abordables : encadrement drastique des hébergements touristiques, instauration d'une servitude de mixité fonctionnelle, **nette augmentation du nombre d'emplacements réservés pour du logement** à

Paris (plus de 800 contre une centaine seulement dans le PLU de 2006), etc.

Les bailleurs sociaux parisiens ont également des objectifs ambitieux. Ainsi, dans le cadre de son plan stratégique du patrimoine (PSP) 2019-2028, **Paris Habitat vise la création de 600 logements par an dans la capitale.**

Au regard de ces objectifs ambitieux, il faudrait au moins produire 4 200 logements par an lors des douze prochaines années pour atteindre l'objectif de 30 % de logements sociaux en 2035. **L'acquisition de logements issus du parc privé va donc nécessairement rester un levier essentiel pour accroître le parc social de la capitale.** Ceci est d'autant plus prévisible que la construction neuve va continuer à s'amenuiser du fait de la fin des grandes ZAC parisiennes et de la volonté de la Ville de sanctuariser certains fonciers.

## Les quatre objectifs de la Ville de Paris en matière de logement

*Selon la stratégie de « développement et d'amélioration de l'offre de logement 2035 »*



**ACCROÎTRE LE NOMBRE  
DE LOGEMENTS SOCIAUX**



**MIEUX LES RÉPARTIR  
SUR LE TERRITOIRE**



**PRODUIRE DES LOGEMENTS  
FAMILIAUX EN RAPPORT  
AVEC LA DEMANDE**



**DIVERSIFIER L'OFFRE  
LOCATIVE AU SEIN  
D'UN MÊME IMMEUBLE**



# Des critères d'acquisition élargis

## Une capacité financière accrue

Orienté à la hausse, le budget des acquisitions foncières est voté chaque année au Conseil de Paris. Celui-ci n'intègre pas les subventions versées par la Ville aux bailleurs, ni les sommes que ces derniers investissent pour acquérir des immeubles.

C'est ce budget qui détermine les acquisitions de la Ville, et **non un prix au m<sup>2</sup> plafond par opération**. La Ville peut donc préempter tant qu'elle n'a pas consommé l'enveloppe allouée. Cependant, **la faisabilité financière de chaque opération est essentielle**, d'où l'importance de critères tels que le montant des travaux à réaliser ou la taille des logements. Ainsi, si la Ville ne s'interdit pas de regarder de grands appartements familiaux, l'équation financière peut être plus compliquée pour ce type de biens en raison de montants de loyer plus élevés.

L'aspect financier intervient également dans le choix par la Ville du bailleur qui gèrera l'immeuble préempté. La norme est de regarder à l'échelle du quartier **quels sont les bailleurs les plus présents pour optimiser la gestion locative**. Si un bailleur a de nombreux logements dans un quartier, ou si l'un de ses immeubles est mitoyen de l'immeuble à préempter, la gestion du patrimoine sera facilitée (ratio de logements par gardien, proximité d'une agence locale d'un bailleur, etc.).

\*Source : LPDI

## Extension géographique des acquisitions

Le critère géographique est également essentiel mais est en train d'évoluer. La Ville intervient désormais **davantage dans des zones déficitaires**. L'idée n'est plus tant de faire de la quantité, c'est-à-dire d'ajouter des logements sociaux dans des zones où il y en a déjà beaucoup, que d'introduire plus de mixité sociale là où elle n'est pas assez développée. Les sommes à investir seront donc plus importantes, puisque le prix au m<sup>2</sup> de ces zones est généralement plus élevé et que les préemptions se font généralement au prix du marché. Cela dit, la Ville peut encore se positionner sur des opérations dans des quartiers non déficitaires, par exemple dans le cas d'immeubles insalubres.

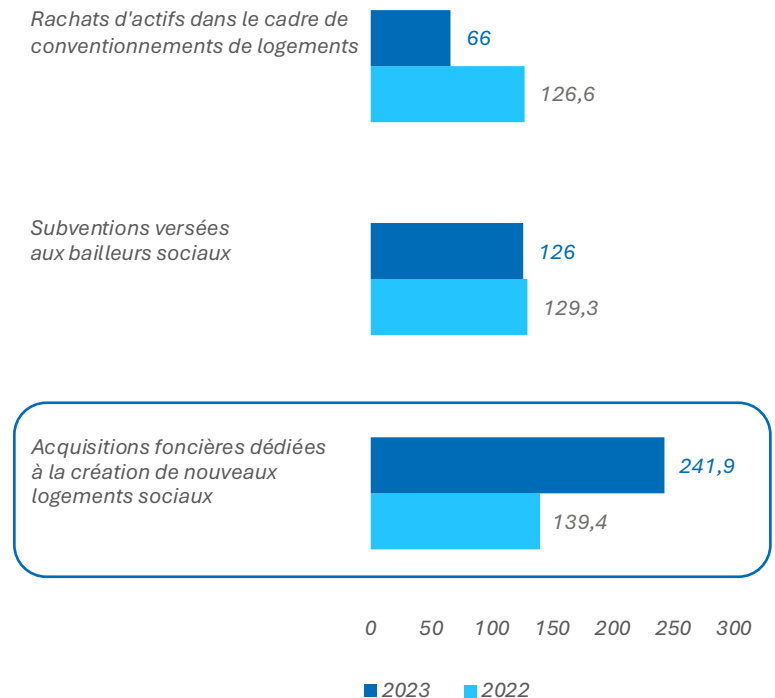
Précisons que **la Ville ne raisonne pas à l'échelle de l'arrondissement mais à celle du quartier** : certains peuvent être déficitaires, même s'ils appartiennent à un arrondissement dont le taux de logements SRU est supérieur à 25 %. Enfin, l'environnement dans lequel s'insère l'immeuble à préempter n'est pas un critère (quartier tertiaire peu animé le soir, manque de commerces de proximité, etc.). **La Ville veut introduire de la mixité sociale partout**, en particulier dans ce type de quartiers.

## Surtout des logements

**Les préemptions concernent majoritairement des immeubles de logements existants**. Il s'agit là d'une différence notable avec les emplacements réservés du nouveau PLU<sub>b</sub>, qui concernent en majorité des bureaux (42 % du nombre total de pastilles contre 27 % de logements\*). Une opération de changement d'usage est en effet plus coûteuse et longue à mener. Préempter des logements permet aussi de maintenir des locataires en place. Enfin, l'acquisition d'immeubles existants permet aussi d'être plus vertueux du point de vue environnemental que la démolition-reconstruction de bureaux en logements ou la construction neuve.

## Effort de la Ville de Paris en faveur du logement social

Évolution par type d'action, entre 2022 et 2023, en millions d'euros



\*Source : comptes administratifs de la Ville de Paris

# Accélération sur le logement abordable

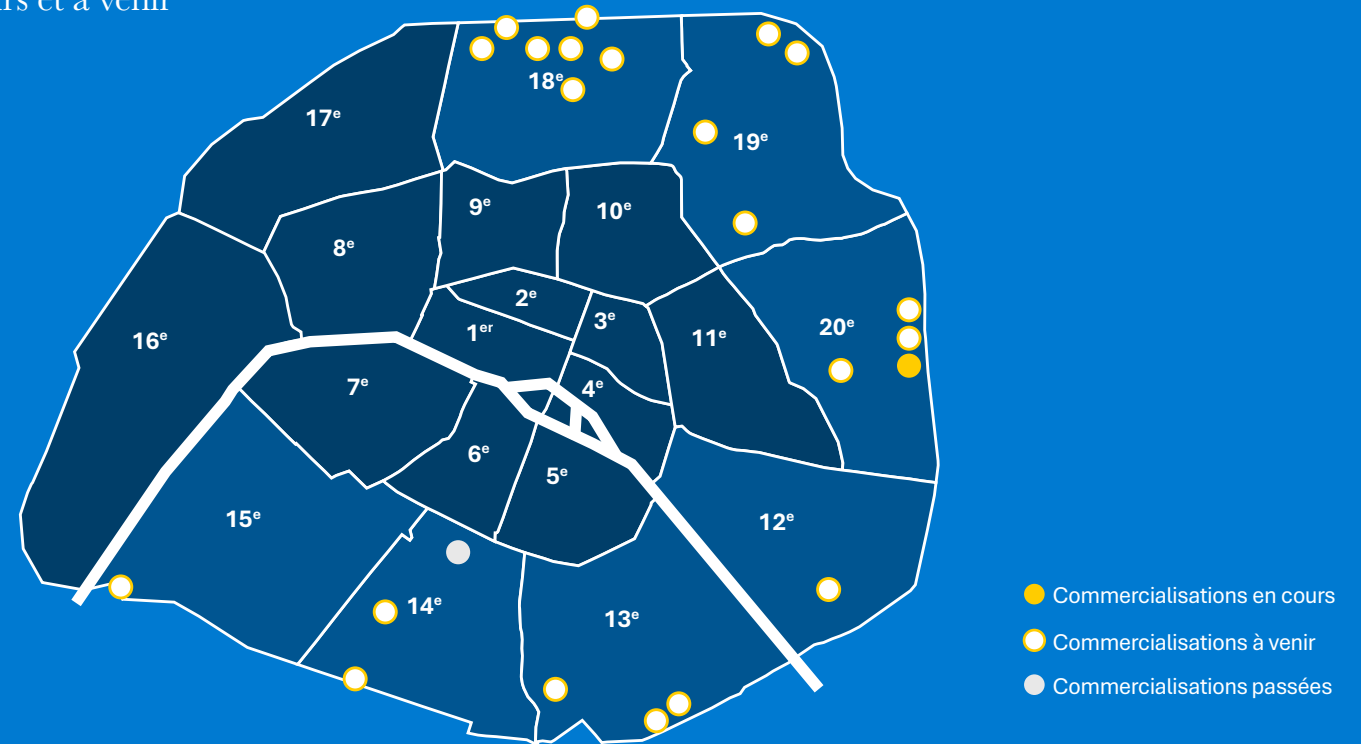
## Près de 1 000 logements lancés sous forme de BRS

La Ville a également relevé ses objectifs en matière de logements abordables. Il y a cinq ans, celle-ci a créé la Foncière de la Ville de Paris. À date, un peu plus de 20 opérations ont été initiées ou sont projetées, représentant un millier de logements sous forme de bail réel et solidaire (BRS).

Mis en place par les organismes de foncier solidaire (OFS) dans le cadre du développement de l'accession sociale à la propriété, ce type de bail de longue durée repose sur la dissociation du foncier et du bâti : **l'acquéreur devient propriétaire du logement, mais le terrain sur lequel ce logement est construit reste la propriété de l'OFS.** L'acquéreur loue le terrain à l'OFS moyennant un loyer modéré. L'objectif du BRS est également de garantir la pérennité des opérations sur le long terme, même lors des reventes, en maintenant des plafonds de ressources et des conditions spécifiques pour les futurs acheteurs.

Inscrit dans le nouveau PLU bioclimatique au travers du pastillage de 126 actifs (majoritairement situés dans des arrondissements comme les 13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) ou de règles durcies en cas de nouvelles constructions ou de restructurations, le BRS n'est pas toutefois le seul axe de la politique du logement abordable de la Ville de Paris.

## Cartographie des programmes BRS passés, en cours et à venir



Source : Foncière de la Ville de Paris

## Plus de 100 000 logements abordables à créer d'ici 2035

Loin des 1 000 logements développés sous forme de BRS, la Ville veut en effet atteindre 10 % de logements abordables à Paris, soit plus de 10 000 logements à créer en moyenne chaque année d'ici 2035 et s'ajoutant aux 30 % de logements sociaux.

La réalisation de tels objectifs ne passera pas uniquement par la construction neuve. Si quelques fonciers offrent des opportunités de développement (à l'exemple des 61 logements commercialisés en BRS au sein de l'opération Python-Duvernois dans le 20<sup>e</sup>), l'existant sera, comme pour le logement social, le principal gisement à mobiliser. Ceci suggère que la Ville utilisera également le levier des acquisitions de logements du parc privé pour tenir ses objectifs.

## Création d'une Foncière du Logement Abordable

C'est le but de la nouvelle Foncière du Logement Abordable, dont la création est au programme du prochain Conseil de Paris, qui se réunira du 19 au 22 novembre 2024. Cette structure 100 % publique, dont le lancement est prévu en 2025, se veut complémentaire de la politique de logement social. Dotée d'une capacité d'investissement pouvant atteindre 120 millions d'euros par an (soit 350 logements par an), la Foncière du Logement Abordable aura « pour objectif d'acquérir des immeubles en pleine propriété, en vue de développer l'offre locative à destination des classes moyennes ». La gestion des biens acquis sera confiée à des bailleurs sociaux au moyen de baux emphytéotiques.





# La Ville et les bailleurs sociaux : un rôle majeur sur le marché de l'investissement résidentiel à Paris

---

*Une part croissante des volumes investis* *P.21*

---

*Acteurs publics vs opérateurs privés* *P.22*

---

*Analyse des préemptions et acquisitions* *P.23*

---

# Une part croissante des volumes investis

La Ville et les bailleurs sociaux sont depuis longtemps des acteurs importants du marché immobilier parisien. Ces dernières années, l'interventionnisme des acteurs publics s'est toutefois accru, sur le marché résidentiel, des bureaux ou des commerces, par exemple illustré par le nouveau PLU et la nette hausse du nombre d'emplacements réservés, ou encore l'entrée en vigueur, au début du mois d'août 2024, d'un droit de préemption des fonds de commerces dans les 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements.

## Des acteurs désormais omniprésents

Les préemptions et la participation plus fréquente des bailleurs sociaux aux appels d'offres lancés sur le marché résidentiel parisien témoignent aussi du rôle plus important joué par les acteurs publics. Afin d'en prendre la mesure, Newmark a recensé les immeubles de logements du parc privé\* acquis par la Ville et les bailleurs sociaux dans la capitale.

Les actifs acquis ou préemptés sont au nombre de 84 depuis le début de 2023, soit **49 % du nombre total de transactions recensées sur le marché de l'investissement en immobilier résidentiel à Paris**. Ces 84 opérations représentent un montant total proche d'1,1 milliard d'euros, faisant des acteurs publics les principaux intervenants de ce marché avec les privés. **Dans certains arrondissements, les bailleurs sociaux et la Ville de Paris sont même devenus omniprésents**. Dans le 11<sup>e</sup>, ils sont ainsi à l'origine de 11 des 14 transactions recensées depuis le début de 2023, représentant 82 % de l'ensemble des sommes investies dans l'arrondissement sur la période.

Enfin, notons que ces 84 opérations représentant près d'1,1 milliard d'euros doivent aboutir à la création de plus de 2 000 logements sociaux, soit en moyenne plus de 500 000 € par logement.

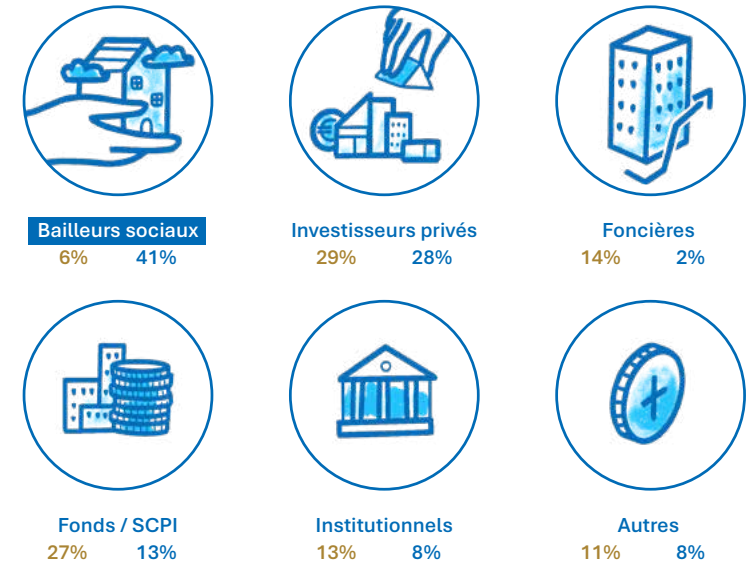
## Un contexte de marché plus favorable aux acteurs publics

Si la part des acteurs publics est devenue plus importante, c'est bien sûr en raison d'objectifs plus ambitieux en matière de création de logements sociaux. Mais la hausse de la part des acteurs publics s'explique aussi par **des conditions de marché plus favorables**. Alors que ceux-ci avaient du mal à se positionner entre 2020 et 2022 en raison de prix élevés et de la forte demande des fonds d'investissement et des institutionnels, le contexte a évolué en 2023 avec **une plus faible demande et des valeurs vénales corrigées à la baisse** (décotes bloc comprises en moyenne entre 20 % à 30 %). Dès lors, les acteurs publics ont pu saisir **plus d'opportunités de marché**.

*\*Immeubles à dominante résidentielle, qui peuvent intégrer des locaux commerciaux ou d'activités / Opérations ≥ 1 million €.*

## Répartition des volumes investis sur le marché immobilier résidentiel à Paris, par typologie d'investisseur

% du volume total, hors résidentiel géré

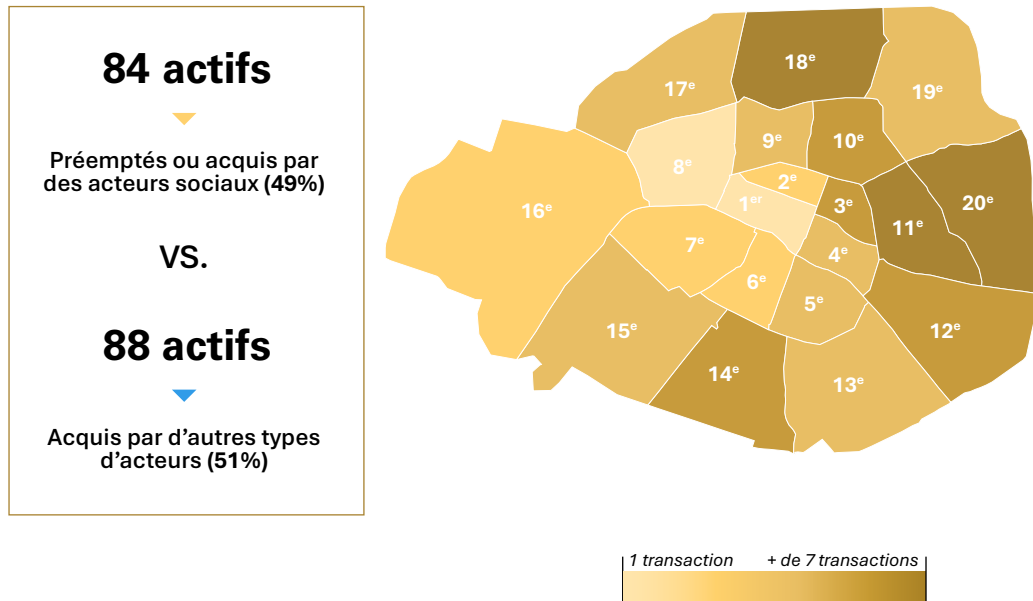


● 2018 - 2022 ● 2023 - 2024\*

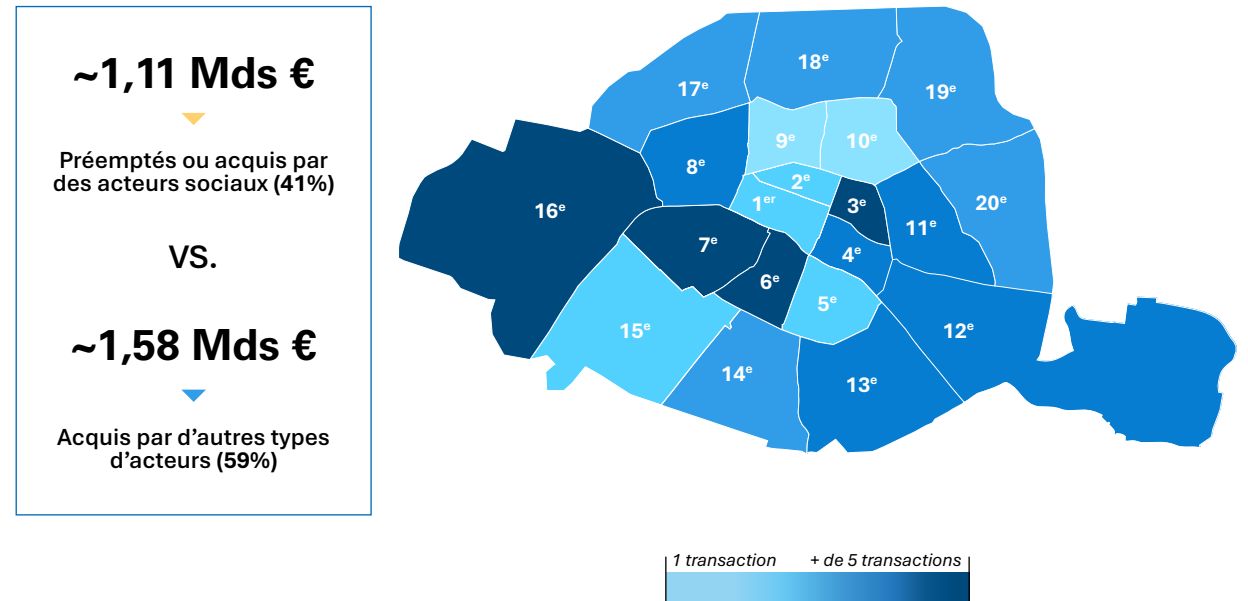
# Acteurs publics Vs opérateurs privés :

Quelle répartition de l'activité sur le marché de l'investissement résidentiel en 2023 et 2024\*?

Répartition par arrondissement des opérations de préemption et d'acquisition réalisées par la Ville et les bailleurs sociaux à Paris (en nombre)



Répartition par arrondissement des transactions réalisées par d'autres types d'acteurs à Paris (en nombre)



# Analyse des préemptions et acquisitions

## Différents modes d'intervention

Les préemptions représentent la très grande majorité des immeubles cédés à la Ville et aux bailleurs sociaux (82 % du nombre total en 2023 et 2024, et 61 % du volume). Ce mode opératoire est en effet privilégié même en cas d'accord amiable, la préemption permettant de boucler plus rapidement la cession.

Les acquisitions menées pour le compte des bailleurs sociaux se font quant à elles sous des formes plus variées, qu'il s'agisse d'acquisitions off-market ou de processus classiques d'appels d'offre.

## Deux bailleurs principaux

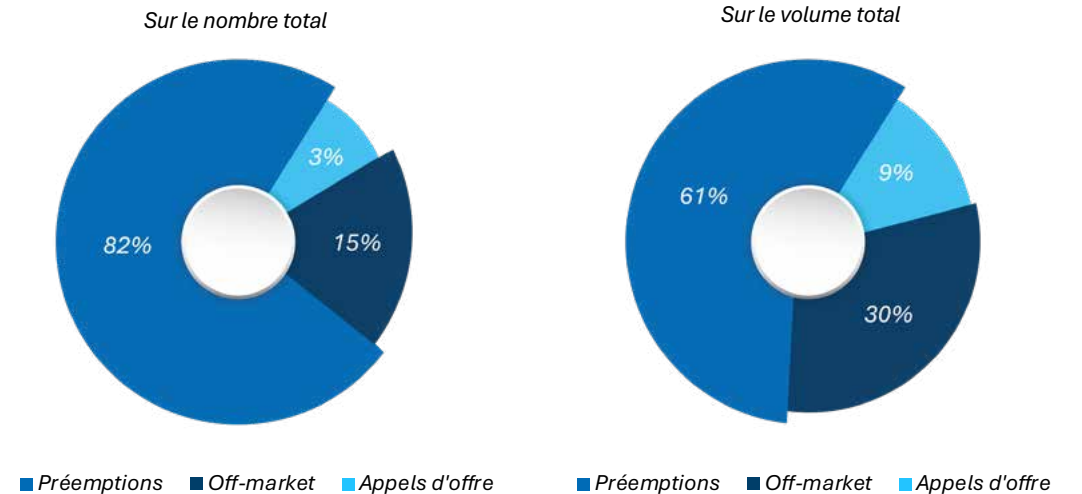
Hors des préemptions directement réalisées par la Ville, deux bailleurs, Paris Habitat et la RIVP, concentrent la plus grande part des opérations recensées par Newmark. Il s'agit en effet des deux principaux opérateurs parisiens, comptant à eux deux plus de 180 000 logements dans la capitale, devant Elogie-Siemp (25 000 logements environ). Si les acquisitions réalisées par les bailleurs sociaux se font sur leurs fonds propres, notons que la Ville leur accorde chaque année des subventions importantes (150 millions d'euros en 2024 après 126 millions en 2023).

Par ailleurs, la Ville délègue fréquemment son droit de préemption aux bailleurs sociaux, qui se substituent ainsi à la municipalité sur certaines opérations. À titre d'exemple, la Ville a délégué l'exercice de son droit de préemption à la RIVP concernant le 53-57 rue de l'Amiral Mouchez dans le 13<sup>e</sup> ainsi que le 30 rue Le Peletier dans le 9<sup>e</sup>.

## Analyse des opérations

Préemptions et acquisitions 2023-2024 supérieures à 1M€

### RÉPARTITION PAR TYPE, 2023-2024



Sources : Newmark, Ville de Paris

## Des logements, mais pas que

**D'autres bailleurs que ceux de la Ville de Paris achètent des immeubles dans la capitale.**

Depuis le début de 2023, Immobilière 3F en a ainsi acquis plusieurs pour un volume avoisinant 80 millions d'euros, dont le 67 avenue de la République dans le 11<sup>e</sup>. Immobilière 3F est également active dans d'autres communes franciliennes (v. p. 29) et sur **d'autres types d'actifs que les logements existants**. En 2023, elle s'est par exemple emparée auprès de la MGEN de 9 500 m<sup>2</sup> de bureaux au 182 boulevard de la Villette dans le 19<sup>e</sup> afin de les convertir en logements abordables.

Si les logements représentent la très grande majorité des immeubles achetés par la Ville et ses bailleurs, et si ces derniers ont pu également acquérir des bureaux, d'autres types de biens font également l'objet de préemptions. C'est le cas de parkings et de concessions, à l'exemple du 178-182 rue du Faubourg Saint-Martin dans le 10<sup>e</sup>, où est prévu un programme de 86 logements sociaux pour le compte d'Immobilière 3F.

**Enfin, les préemptions portent fréquemment sur des immeubles de logements comprenant des commerces en RDC.** En effet, ces derniers contribuent à l'équilibre financier des créations de logements sociaux réalisées par la Ville et ses bailleurs, pour lesquels ils constituent par ailleurs une ressource indispensable. Les quelque 3 500 locaux commerciaux de Paris Habitat génèrent ainsi près de 68 millions d'euros de chiffres d'affaires, soit 10 % de ses produits locatifs.

## Le patrimoine des principaux bailleurs sociaux à Paris

*En nombre de logements*

Bailleur	Nombre de logements	Part sur le nombre de logements sociaux financés à Paris 2001-2023
Paris Habitat	115 534	29%
RIVP	65 568	25%
Elogie - SIEMP	24 123	15%

*Sources : rapports annuels des bailleurs, Ville de Paris*





## Des opérations parfois importantes

La taille moyenne des 84 acquisitions et préemptions recensées depuis le début de 2023 est assez modeste, atteignant **13,2 millions d'euros tous types d'acquisitions confondus** et 10,3 millions pour les seules préemptions. Néanmoins, les montants varient fortement : 66 % sont inférieurs à 10 millions d'euros, mais plusieurs **approchent 50 voire 100 millions d'euros**. C'est le cas du 25-27 avenue du Dr Arnold Netter acheté par la RIVP auprès d'OFI invest dans le 12<sup>e</sup> ou de l'ensemble préempté par la Ville au 53-57 rue de l'Amiral Mouchez dans le 13<sup>e</sup>.

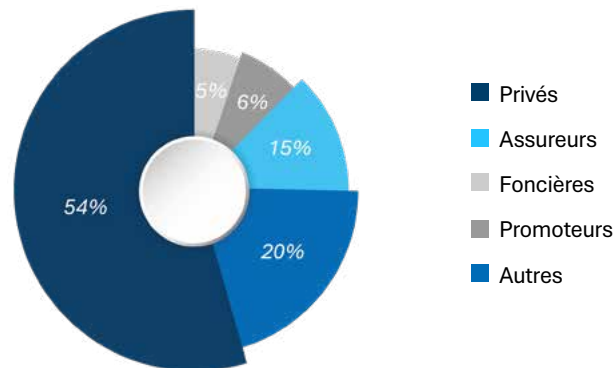
La taille des opérations n'est pas forcément un critère d'acquisition déterminant : les préemptions peuvent porter sur des immeubles entiers comme sur des lots. Toutefois, celles d'un montant significatif sont aujourd'hui plus nombreuses, ce qui s'explique par les objectifs ambitieux de la Ville et la hausse du budget des acquisitions foncières. Par ailleurs, **l'augmentation du montant unitaire moyen peut aussi illustrer la tendance à acheter davantage au sein de quartiers en situation de déficit**, où les prix sont généralement plus élevés que dans ceux concentrant une part importante de logements sociaux.

## Analyse des opérations

Préemptions et acquisitions 2023-2024 supérieures à 1M€

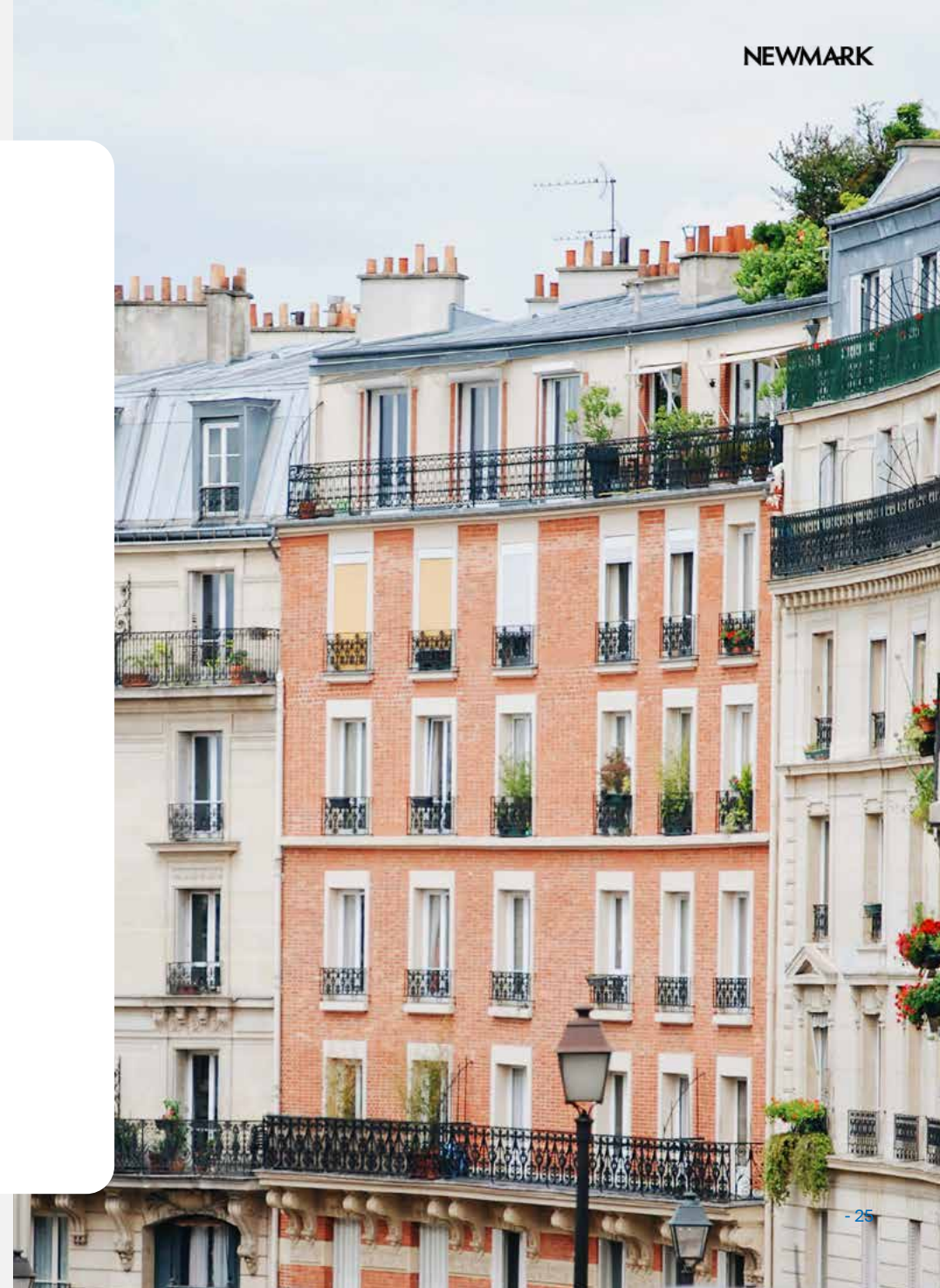
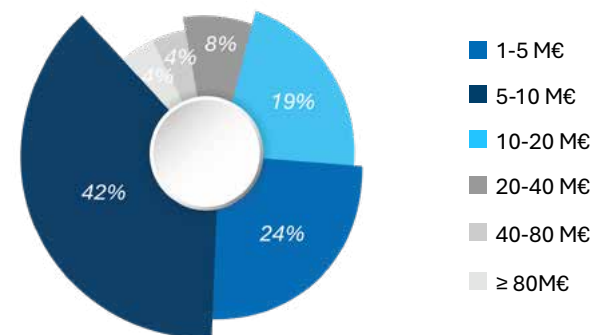
### RÉPARTITION PAR TYPE DE CÉDANT

Sur le nombre total



### RÉPARTITION PAR TRANCHE DE MONTANT

Sur le nombre total



## Extension géographique des préemptions

43 % du nombre d'acquisitions et de préemptions recensées se concentrent dans des arrondissements ayant déjà atteint voire largement dépassé le seuil des 25 %, comme les 18<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. Cela ne signifie pas que la Ville cherche à concentrer le parc social dans les arrondissements déjà bien pourvus.

De fait, dans le cadre de sa stratégie en matière de logement social, la Ville considère les équilibres à l'échelle du quartier et non de l'arrondissement. Dans le 13<sup>e</sup>, la Ville a par exemple préempté le 38-40 avenue des Gobelins, propriété de PIMCO. L'immeuble est certes situé dans un arrondissement globalement sur-offreur, mais dans un quartier en situation de déficit et dans lequel la municipalité souhaite plus de mixité sociale.

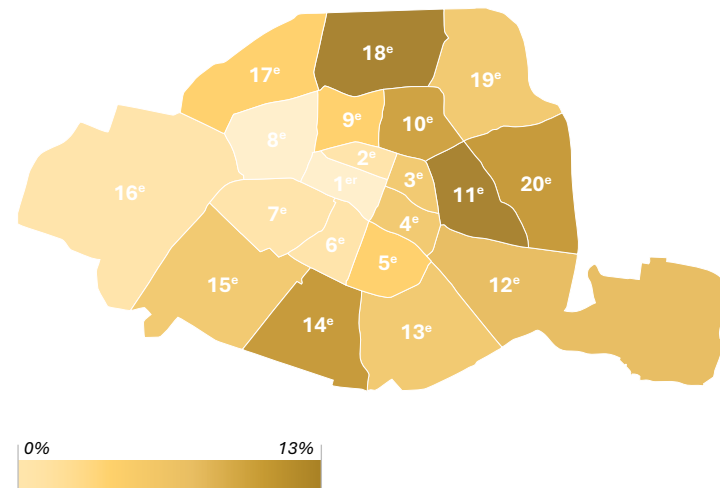
La tendance est également à l'accroissement du nombre de préemptions et d'acquisitions dans des arrondissements en situation générale de déficit. Une quinzaine d'opérations sont ainsi recensées dans des arrondissements affichant un taux SRU de moins de 10 % (18 rue de Turbigo dans le 2<sup>e</sup>, 15 rue Amélie dans le 7<sup>e</sup>, etc.), tandis que le 11<sup>e</sup> (taux proche de 15 %) est celui totalisant le plus de préemptions et d'acquisitions de la Ville et des bailleurs sociaux.

## Analyse des opérations

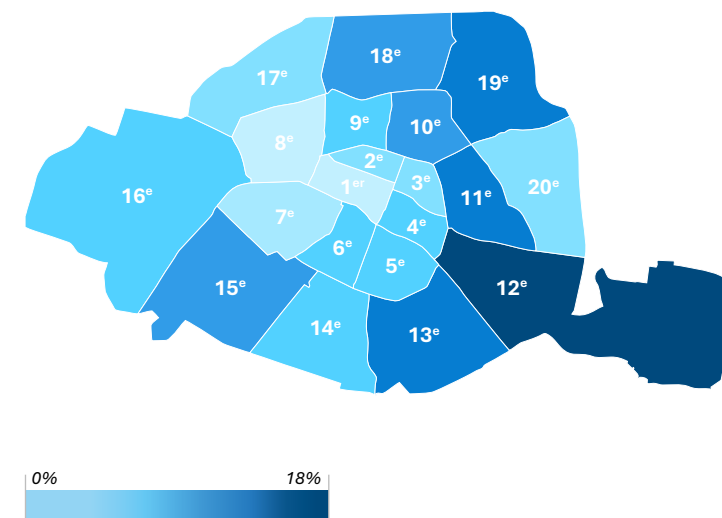
Préemptions et acquisitions 2023-2024 supérieures à 1M€

### RÉPARTITION PAR ARRONDISSEMENT

Part sur le nombre total



Part sur le volume total



Sources : Newmark, Ville de Paris

## Variété des cédants

L'évolution de la géographie des préemptions et des acquisitions de la Ville et des bailleurs sociaux se double d'un élargissement des types de vendeurs concernés.

**Les cédants demeurent le plus souvent des privés.** Ces derniers sont ainsi propriétaires de plus de la moitié des immeubles préemptés ou acquis par la Ville et des bailleurs sociaux depuis 2023 à Paris. Dans le cadre de successions, des familles peuvent notamment être sensibles à la **capacité de la Ville et des bailleurs sociaux à acheter rapidement et sans clause suspensive liée au financement.** Les immeubles de privés étant le plus souvent de taille modeste, ces derniers ne représentent toutefois qu'un quart des montants engagés.

La tendance s'inverse s'agissant des investisseurs institutionnels. Ceux-ci ne représentent qu'une vingtaine d'opérations depuis 2023, mais **la moitié des volumes préemptés ou acquis par la Ville et les bailleurs sociaux.** De fait, les immeubles qu'ils cèdent peuvent être importants, à l'exemple de ceux cédés par Gecina ou OFI Invest. Les assureurs et les mutuelles représentent une part particulièrement élevée des biens cédés par les institutionnels, à l'exemple de ceux acquis ou préemptés auprès de la CNP, de la CARAC, de PIMCO ou encore de Patrimaf. Ceci peut s'expliquer par la tendance de la Ville à cibler des immeubles de plus grande envergure, ainsi bien évidemment qu'à **l'importance historique du patrimoine parisien des assureurs.**

## Exemples d'acquisitions et de préemptions à Paris en 2023-2024

Type	Adresse	Ville / Arr.	Type d'actif*	Cédant	Acquéreur	Surface m²	Montant €HD
Acquisition	25-31 avenue du Dr Arnold Netter	Paris 12 <sup>e</sup>	Logements	OFI Invest	RIVP	15 730	●
Préemption	53-57 rue de l'Amiral Mouchez	Paris 13 <sup>e</sup>	Logements	Gecina	RIVP	12 780	●
Acquisition	220 rue du Faubourg St-Antoine	Paris 12 <sup>e</sup>	Logements	Gecina	Paris Habitat	7 000	●
Acquisition	182 boulevard de la Villette	Paris 19 <sup>e</sup>	Bureaux	MGEN	Immobilière 3F	9 530	●
Acquisition	82 rue Balard	Paris 15 <sup>e</sup>	Logements	CNP	Paris Habitat	6 490	●
Préemption	178-182 rue du Faubourg St-Martin	Paris 10 <sup>e</sup>	Parking	Coffim	Ville de Paris	6 290	●
Acquisition	114 rue d'Aubervilliers	Paris 19 <sup>e</sup>	Logements	Patrimaf	Immobilière 3F	5 500	●
Préemption	119-121 rue Damrémont	Paris 18 <sup>e</sup>	Logements	Groupe Villa	RIVP	3 000	●
Préemption	38-40 avenue des Gobelins	Paris 13 <sup>e</sup>	Logements	Pimco	RIVP	4 380	●
Acquisition	29-33 rue de Buzenval	Paris 20 <sup>e</sup>	Logements	CNP	Paris Habitat	3 580	●
Acquisition	67 avenue de la République	Paris 11 <sup>e</sup>	Logements	Swiss Life	Immobilière 3F	2 880	●
Préemption	40 rue Lecourbe	Paris 15 <sup>e</sup>	Logements	Suez	Ville de Paris	2 400	●
Acquisition	31 rue du Père Coentin	Paris 14 <sup>e</sup>	Logements	Swiss Life	RIVP	2 550	●
Préemption	155 boulevard Saint-Germain	Paris 6 <sup>e</sup>	Bureaux	Privés	Ville de Paris	2 000	●
Préemption	30 rue Le Peletier	Paris 9 <sup>e</sup>	Bureaux	Allianz	RIVP	2 300	●
Préemption	9-11 rue de la Petite Pierre	Paris 11 <sup>e</sup>	Logements	Privés	RIVP	1 960	●
Préemption	18 rue de Turbigo	Paris 2 <sup>e</sup>	Logements	-	RIVP	1 500	●
Préemption	4 square Georges Lesage	Paris 12 <sup>e</sup>	Logements	AMDG	Ville de Paris	1 400	●
Préemption	47 rue de la Fontaine au Roi	Paris 11 <sup>e</sup>	Logements	Swiss Life	Elogie - SIEMP	1 190	●
Préemption	76 rue Monge	Paris 5 <sup>e</sup>	Logements	Privés	Ville de Paris	800	●
Préemption	9 rue Georges Lardennois	Paris 19 <sup>e</sup>	Logements	Privés	Ville de Paris	480	●



# Quelles tendances hors de Paris ?

## Chute des VEFA

En France, le développement de l'offre sociale dépend très largement de la production neuve. En 2023, les VEFA ont ainsi compté pour 58 % de la production hexagonale et même 67 % en Ile-de-France. Après une baisse de 14 % sur un an en 2023, la chute des agréments HLM devrait donc s'accroître en raison de la forte baisse de la production des promoteurs.

En Ile-de-France, où 31 500 à 38 500 logements sociaux doivent être créés chaque année selon le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement de l'Ile-de-France pour la période 2024-2030, la chute de la production neuve et le nombre élevé de demandeurs (plus de 840 000 à fin 2023) font du parc existant un gisement essentiel dans lequel puiser pour tenir les objectifs de production de l'offre sociale.

Dans les différents départements franciliens, ceci passe d'ores et déjà par des opérations de préemption ou d'acquisition amiable de logements du parc privé. Certains bailleurs sociaux parisiens en réalisent, tel Paris Habitat. Présent dans plus de 50 communes franciliennes, celui-ci donne certes la priorité à Paris, mais a récemment étendu ses efforts de production en dehors de la capitale. Paris Habitat a ainsi pour objectif de développer 300 nouveaux logements par an hors de Paris (en plus des 600 programmés dans la capitale), et a par exemple récemment acheté 63 logements à Boissy-Saint-Léger ainsi qu'un immeuble de 20 logements à Saint-Maurice auprès de privés.

## Un nombre croissant d'opérations de transformation

Le développement de l'offre sociale passe aussi, de plus en plus, par la transformation en logements d'autres types d'actifs. La tendance n'est pas neuve : entre 2013 et 2021, 870 000 m<sup>2</sup> de logements ont été reconvertis à partir de bureaux ou de locaux d'activités en Ile-de-France, dont 30 % par des bailleurs sociaux. Depuis, le phénomène s'est accéléré, avec un nombre croissant de conversions de bureaux du parc privé. Assez rares dans Paris, où le marché des bureaux reste caractérisé par des valeurs élevées et une très faible vacance dans la plupart des quartiers (entre 2 et 5 % hors arrondissements du Nord-Est), ces opérations sont devenues plus fréquentes en périphérie.

Certains acteurs sont particulièrement actifs sur ce segment de marché comme Immobilière 3F ou la Foncière de Transformation Immobilière. Créée en 2020 par Action Logement, celle-ci acquiert des immeubles à transformer en logements (près de 5 000 logements depuis sa création et 1 500 à produire annuellement) et signe des baux avec des opérateurs dédiés. Parmi les exemples les plus récents, citons l'acquisition des 3 640 m<sup>2</sup> du « Pacifique » à Issy-les-Moulineaux auprès d'AG2R en vue de la création de 55 logements à livrer fin 2026, celle des 6 110 m<sup>2</sup> du « Niemeyer 1 » à Fontenay-sous-Bois auprès de Marne au Bois pour y créer 65 logements sociaux et intermédiaires, ou encore celle plus récente de 4 900 m<sup>2</sup> au Kremlin-Bicêtre auprès de la MGEN.

### Exemples d'acquisitions de logements par des bailleurs sociaux en région parisienne

Année	Adresse	Ville	Type d'actif*	Cédant	Acquéreur	Surface m <sup>2</sup>	Montant €HD
2024	13-15 avenue de la Liberté	Saint-Ouen (93)	Logements	Patrimoni	Logirep	6 000	●
2023	4 rue des Lilas d'Espagne	Courbevoie (92)	Logements	CDC II	Seqens	4 350	●
2024	12-16 rue Carnot	Le Kremlin-Bicêtre (94)	Logements	CDC II	Seqens	4 250	●
2022	11 rue Georges Bouzerait	Montrouge (92)	Logements	CNP	Immobilière 3F	3 190	●
2023	Le Pacifique, 24 boulevard des Îles	Issy-les-Moulineaux (92)	Bureaux	AG2R La Mondiale	FTI	3 640	●
2022	Astorial, 2 rue Béranger	Châtillon (92)	Bureaux	Stargime	Immobilière 3F	5 040	●
2024	55-65 avenue Hoche	Nanterre (92)	Logements	Amundi	Seqens	3 660	●
2024	1-9 allée des Epines	Montigny-Le-Bretonneux (78)	Logements	Primonial	1001 Vies	7 909	●
2021	Le Darblay 1 & 2, 9-11 avenue Darblay	Corbeil-Essonnes (91)	Bureaux	STE	FTI	6 765	●
2023	Niemeyer 1, 8 avenue des Olympiades	Fontenay-sous-Bois (94)	Bureaux	Marne au Bois SPL	FTI	6 110	●
2024	76 avenue de Fontainebleau	Le Kremlin-Bicêtre (94)	Bureaux	MGEN	FTI	4 900	●
2022	9-27 rue de l'Église	Villepinte (93)	Logements	Marchand de biens	Immobilière 3F	3 010	●

Source : Newmark, \*Typologie dominante.



# Le droit de préemption: principes et modalités d'exercice

# Le droit de préemption : principes et modalités d'exercice



**Leïla GOSSEYE**

Avocate associée  
chez Adden Avocats

**Auriane BAUD**

Avocate counsel  
chez Adden Avocats

*Le droit de préemption urbain, régi par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, permet à son titulaire d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente dans des zones définies. Cet outil doit être justifié par un but d'intérêt général et utilisé à des fins spécifiques, telles que la réalisation de projets urbains, la lutte contre l'insalubrité ou encore la mise en place de politiques locales de logement. Cependant, l'exercice du droit de préemption urbain fait fréquemment l'objet de litiges, nécessitant une parfaite maîtrise de ses règles. Leïla Gosseye et Auriane Baud, avocates au sein du Cabinet Adden Avocats, spécialisé en droit public et environnemental, nous partagent leur expertise sur le sujet.*

## Pouvez-vous nous expliquer le cadre légal du droit de préemption urbain, en particulier dans le contexte parisien ?

Le droit de préemption urbain est un outil prévu par le Code de l'urbanisme, permettant à une collectivité publique d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente avant que le propriétaire puisse le céder à un autre acheteur. Ce mécanisme est inscrit aux articles L211-1 et R211-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ces articles détaillent les modalités d'exercice du droit de préemption et précisent sous quelles conditions une collectivité peut y avoir recours. Puisque c'est une atteinte au droit de propriété, la justification de la préemption est fondamentale. Il ne peut y avoir de préemption que pour servir l'intérêt général, et en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme comme la mise en œuvre d'un projet urbain, la création de logements sociaux, le renouvellement urbain, la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ou encore en vue de constituer des réserves foncières.

À Paris, la justification du droit de préemption repose principalement sur la politique de l'habitat, à des fins de renforcement de la mixité sociale et du logement social. Le plus souvent, les décisions justifient la préemption au regard des objectifs publics définis par le PLU en matière de logements sociaux (zone de déficit de logements sociaux) et/ou par le Programme Local de l'Habitat (PLH), et il est crucial que l'intérêt général soit clairement démontré pour chaque opération de préemption. Toute décision de préemption peut en effet être contestée devant le juge administratif, qui se prononcera sur la légalité de la décision. Toutefois, ce dernier est souvent sensible à l'argument de la création de logements sociaux, reconnue comme un motif d'intérêt général prioritaire.

## Comment se déroule concrètement le processus de préemption ?

Le processus débute avec l'envoi de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par le propriétaire. Ce document informe la collectivité de son intention de vendre un bien situé dans une zone de préemption. Notons que la DIA ne nécessite pas d'être accompagnée d'une promesse de vente signée ou de préciser l'identité de l'acquéreur. Elle doit cependant contenir des informations précises telles que l'adresse du bien, sa nature, le prix de vente envisagé, ainsi que les conditions de la vente. Celle-ci est souvent conditionnée à l'absence de préemption, ce qui signifie que la vente ne sera effective que si la collectivité renonce à exercer son droit.

Une fois la DIA reçue, la collectivité dispose d'un délai de deux mois pour se positionner. Durant ce laps de temps, la collectivité peut demander à visiter le bien ou à obtenir des documents supplémentaires avant de se prononcer. Elle peut par exemple demander des diagnostics techniques, la promesse de vente, ou les baux en cours si le bien est loué (cf. listes des pièces pouvant être demandées fixées à l'article R. 213-7 du code de l'urbanisme). Cela permet à la collectivité d'avoir une vision complète du bien avant de décider si elle souhaite préempter ou non. En cas de demande de visite et/ou de communication des pièces, le délai d'exercice est temporairement suspendu.

Quatre options s'offrent à elle :

- **Refuser expressément de préempter ;**
- **Accepter les conditions :** la collectivité peut décider d'accepter les conditions de vente et préempter le bien au prix indiqué dans la DIA. Dans ce cas, la vente se réalise au profit de la collectivité, qui remplace l'acquéreur initial.
- **Contester le prix :** si la collectivité estime que le prix est trop élevé, elle peut proposer un prix inférieur. Le propriétaire peut soit renoncer à vendre, soit accepter la nouvelle offre, soit la refuser. Dans ce dernier cas, l'affaire finit devant le juge de l'expropriation qui fixera le prix.
- **Ne pas réagir :** Si la collectivité ne prend pas de décision dans le délai de deux mois, elle est considérée comme ayant renoncé à son droit de préemption, et le propriétaire est alors libre de vendre son bien à l'acquéreur initial ou tout autre acheteur (dans les mêmes conditions que celles visées par la DIA). Ultérieurement, toute modification apportée à la promesse de vente touchant au prix ou aux conditions préalablement souscrites, doit donner lieu à une nouvelle DIA. À l'inverse, le vendeur n'a pas à renouveler la DIA lorsque les mentions obligatoires de la DIA restent inchangées. Par exemple, en cas simplement de changement d'acquéreur (mention non obligatoire de la DIA), la DIA faite à l'occasion d'une première promesse suffit, dès lors que la seconde promesse, signée avec un autre acquéreur avant la décision de préemption porte sur l'aliénation du même bien au même prix et aux mêmes conditions (CE, 29 mai 2024, n° 489337).

## Quels sont les principaux motifs de contentieux en matière de préemption ?

Les contentieux concernent deux aspects : **la légalité de la décision de préempter et le prix proposé par la collectivité.**

Sur le premier point, un propriétaire peut contester, devant le tribunal administratif, la décision de préemption notamment si la justification d'intérêt général n'est pas claire ou si des erreurs procédurales ont été commises. Par exemple, la collectivité doit être en mesure de démontrer **que la préemption répond à un intérêt général et que le projet justifiant la préemption a une réalité** (même si les caractéristiques précises de ce projet n'ont pas à être arrêtées), en lien avec les documents d'urbanisme locaux. Si le propriétaire estime que ce n'est pas le cas, il peut saisir le juge administratif pour contester la légalité de la décision.

**Les erreurs procédurales portent le plus souvent sur le non-respect des délais et des délégations inappropriées.**

En général, le droit de préemption urbain est détenu par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale. Cependant, il peut y avoir des délégations à des tiers. À Paris, par exemple, la Ville délègue souvent aux bailleurs sociaux ou à l'EPFIF, qui délègue à son directeur général, qui à son tour délègue à un directeur général adjoint. Il faut vérifier que les délégations sont correctement faites car la préemption est une procédure complexe d'un point de vue procédural, ce qui peut compliquer la tâche pour des collectivités n'ayant pas de services juridiques aguerris.

Concernant le prix, la collectivité est tenue, avant de décider de préempter, de saisir le service des domaines pour une évaluation du bien. Les propriétaires ont parfois du mal à accepter le prix fixé

par les services des domaines qui est souvent inférieur au prix de la DIA. Cela dit, certaines réformes sont en cours d'examen. En particulier, **un rapport parlementaire suggère d'introduire un mécanisme de contre-expertises, par exemple via des experts indépendants.**

En cas de différend sur le prix, c'est le juge de l'expropriation, saisi par la collectivité ou par le propriétaire, qui va évaluer la valeur du bien à la date de la préemption en se basant sur des références immobilières objectives. **Cela peut entraîner des décalages si le marché immobilier évolue fortement pendant une longue procédure**, ce qui peut causer frustration et incompréhension de la part des propriétaires.

Mais, **le juge peut également fixer un prix bien plus élevé que celui proposé initialement par la collectivité**, ce qui peut obliger cette dernière à reconsidérer son projet voire à renoncer à la vente même après le jugement du juge de l'expropriation.

Notons que le contexte de la vente peut aussi influencer l'évaluation faite par le juge du prix du bien. Par exemple, dans le cas d'une vente de gré à gré, lorsque plusieurs offres concurrentes ont été présentées, le juge peut estimer que le prix à la DIA reflète vraiment le prix de marché du bien. Toutefois, il faut avoir à l'esprit que cette prise en compte des offres concurrentes reste exceptionnelle. **De façon générale, et quasi-systématiquement, le juge de l'expropriation applique la méthode dite par comparaison** qui consiste à regarder les ventes récentes et proches géographiquement portant sur des biens présentant des caractéristiques semblables.



## Le droit de préemption peut-il à l'avenir être étendu ?

Aujourd'hui, le juge fixe le prix en fonction du marché, même si celui-ci est spéculatif. Il existe toutefois actuellement des réflexions pour renforcer le droit de préemption dans le but de lutter contre la spéculation foncière. **Cette idée soulève des interrogations sur le respect du droit de propriété**, qui est protégé par la Constitution et les conventions internationales comme la Convention européenne des droits de l'homme. Si ces réflexions aboutissent, cela pourrait en effet révolutionner le système. Rappelons que le droit de préemption est un outil d'opportunité, qui permet à la collectivité d'acquérir un bien lorsqu'il est mis en vente. **Il n'est pas censé être utilisé de façon systématique et à grande échelle pour lutter contre la spéculation foncière.**

## Quel pourrait être l'impact du développement du bail réel solidaire (BRS) sur l'usage du droit de préemption ?

Le développement du BRS pourrait avoir un impact significatif. Les objectifs ambitieux de la Ville pourraient se traduire par une utilisation accrue du droit de préemption, tant pour des programmes de logements sociaux, que pour des programmes de logement accessibles. Dès lors, **cela pourrait le cas échéant générer de nouveaux contentieux, toujours autour de la légalité des décisions de préemption.** Par ailleurs, le BRS soulève aussi des questions en matière de commande publique. Enfin, on peut aussi faire le lien entre la préemption et les emplacements réservés. Dans le projet de nouveau PLU bioclimatique de Paris, de nombreux emplacements réservés devraient être créés pour le BRS. Or, **quand il y a un emplacement réservé, cela peut faciliter la justification des préemptions.**





# Risques et opportunités pour les acteurs du marché immobilier

## Les acteurs publics vont conserver un rôle important

Ces prochaines années, les conditions de marché ne seront peut-être pas aussi favorables aux acteurs publics (hausse possible des prix, amélioration des conditions de financement des acquéreurs privés, etc.). Toutefois, au vu de l'objectif ambitieux de 40 % de logements publics en 2035, les préemptions de la Ville de Paris et les acquisitions par les bailleurs sociaux de biens issus du parc privé vont se poursuivre. Si des élections municipales se tiendront en 2026, **le développement de l'offre sociale demeurera sans aucun doute une priorité du nouvel exécutif** compte tenu des rapports de forces politiques à Paris.

**Les équilibres budgétaires ne devraient pas non plus être un frein**, même si la situation des comptes publics pourrait peser sur les capacités d'investissement des bailleurs sociaux, et si l'endettement de la Ville de Paris s'est nettement accru ces dernières années. Celle-ci bénéficie toutefois d'un **surcroît de recettes grâce notamment à l'envolée de la taxe foncière** (hausse de plus de 80 % entre 2013 et 2023). De plus, le taux d'imposition parisien reste, malgré ce bond, le plus faible des villes françaises de plus de 50 000 habitants après Boulogne-Billancourt et pourrait donc encore augmenter. Enfin, après avoir fortement diminué en 2023 (- 418 M€ en un an), les recettes liées aux droits de mutation pourraient retrouver une tendance haussière si la reprise du marché de l'ancien venait à se confirmer.

## Des opportunités

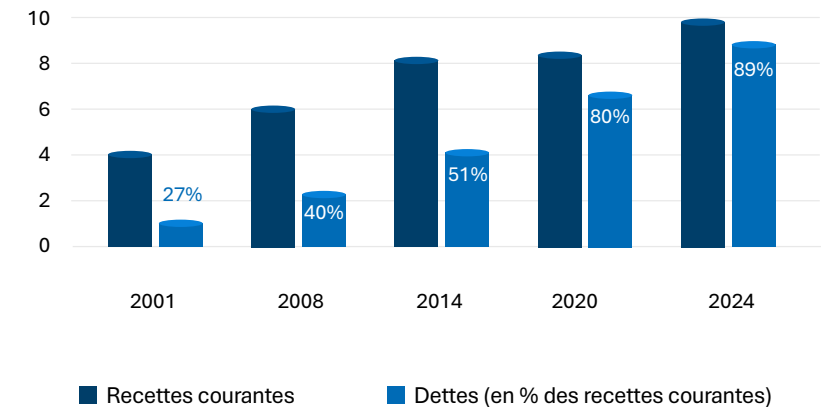
S'il devait se prolonger, voire s'accroître, l'interventionnisme des acteurs publics sur le marché résidentiel aurait plusieurs conséquences pour les investisseurs.

En premier lieu, cette action permettrait de soutenir le marché de l'investissement résidentiel comme l'ont incontestablement fait les acteurs publics ces deux dernières années. Ainsi, par leur capacité à acquérir rapidement un nombre important d'actifs et en jouant pour certains le « jeu du marché » (réponses aux appels d'offres, décotes limitées), **les bailleurs ont partiellement compensé la baisse d'activité d'autres types d'acteurs**, et notamment permis à certains vendeurs institutionnels de remplir leurs objectifs de cession (recentrage sur les bureaux, vente d'actifs arrivés à maturité, etc.). En ciblant certains biens ou secteurs sur lesquels se positionnaient moins d'autres types d'acquéreurs, la Ville et les bailleurs sociaux ont aussi contribué à donner plus de fluidité au marché.

Enfin, les cessions aux acteurs publics peuvent aussi être attractives fiscalement. Ainsi, l'exonération de l'impôt sur la plus-value immobilière en cas de cession d'immeuble destiné au logement social ou faisant l'objet d'un BRS a été prolongée jusqu'à fin 2025, et même étendue aux cessions d'immeubles destinés au logement intermédiaire dans les zones tendues.

## Évolution des recettes et de l'endettement de la Ville de Paris

En milliards d'euros



Source : Ville de Paris

## Un marché moins profond

Toutefois, la poursuite par la Ville et les bailleurs des préemptions et acquisitions pose un certain nombre de questions.

Cette politique se traduit notamment par la sortie du marché privé d'un plus grand nombre d'actifs, et en particulier la réduction du parc dans des quartiers attractifs du centre et de l'ouest de la capitale. *In fine*, ceci limite donc mécaniquement le nombre potentiel de biens à acquérir par des investisseurs privés ou institutionnels

L'accélération des préemptions aurait également pour effet d'accroître l'incertitude sur un marché immobilier résidentiel traditionnellement prisé pour sa stabilité. Ainsi, les investisseurs pourraient être de plus en plus réticents à se positionner sur des biens dont les caractéristiques correspondraient aux critères de préemption de la Ville et de ses bailleurs.

## Pression sur le parc locatif privé

La diminution du parc locatif privé soulève d'autres questions s'agissant des conséquences possibles de l'intervention accrue de la Ville sur le marché immobilier parisien.

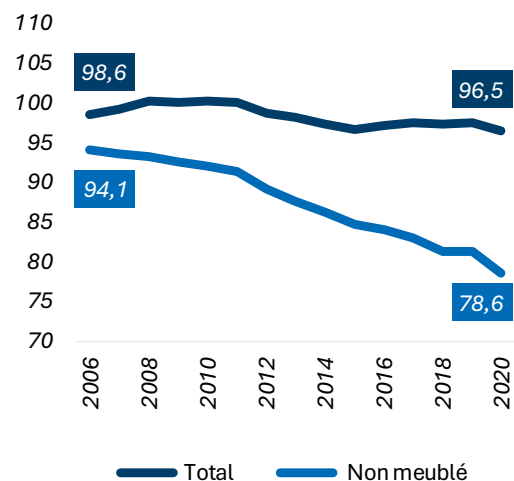
Déjà rogné par la multiplication des locations saisonnières, par la réticence des propriétaires à louer leurs biens ou encore par l'interdiction de location des passoires thermiques, le parc locatif privé se contracterait davantage en cas d'accélération des préemptions et des acquisitions par la Ville et ses bailleurs. Ceci accentuerait la tension locative et conduirait à une augmentation des loyers.

Cette hausse potentielle des valeurs ne serait pas nécessairement corrigée par le dispositif d'encadrement mis en place en 2019 (selon une étude récente de la CLCV\*, ce dernier

\*Enquête encadrement des loyers 2024.

### Le parc locatif privé à Paris

Total et non meublé, base 100 en 1999



Source : INSEE

n'est pas respecté par près de 40 % des bailleurs parisiens). Les classes moyennes auraient donc plus de difficultés à se loger, ce qui accentuerait la pression sur le parc de logements libres, contraindrait les ménages à se tourner vers un parc social déjà saturé ou à déménager hors de Paris.

Compensés par l'attribution à d'autres catégories de la population des logements sociaux créés, de tels départs n'accélèreraient pas nécessairement la baisse de la population parisienne (- 6,5 % depuis 2011). Cela dit, ils iraient à l'encontre de l'objectif affiché de plus de mixité sociale à Paris et contribueraient sans nul doute à modifier la sociologie de certains quartiers – notamment ceux déjà pourvus d'une offre sociale conséquente.



## Un risque accru de contentieux

L'interventionnisme des acteurs publics pourrait aussi se traduire par un risque accru de contentieux pour les propriétaires d'immeubles répondant aux critères de préemption de la Ville et de ses bailleurs (v. interview p. 31). **Ces dernières années, les procédures ont été assez limitées.** L'une des raisons est que la Ville et les bailleurs sociaux se sont souvent alignés sur les prix de cession demandés par les vendeurs. Une autre explication tient au fait que les privés, qui représentent une majorité des biens cédés, ont parfois plus de difficultés que les institutionnels à supporter les coûts et les délais de procédure en cas de désaccord sur un bien préempté. Or, l'extension des critères de préemption de la Ville, qui cible plus de grands immeubles et plus de biens situés à l'Ouest, signifie que **davantage de propriétaires institutionnels pourraient être concernés.**

## Des alternatives à la préemption ?

Si les préemptions et acquisitions sont aujourd'hui considérés par la Ville et ses bailleurs comme un levier essentiel pour remplir leurs objectifs en matière de logement social, d'autres modes d'intervention sont possibles.

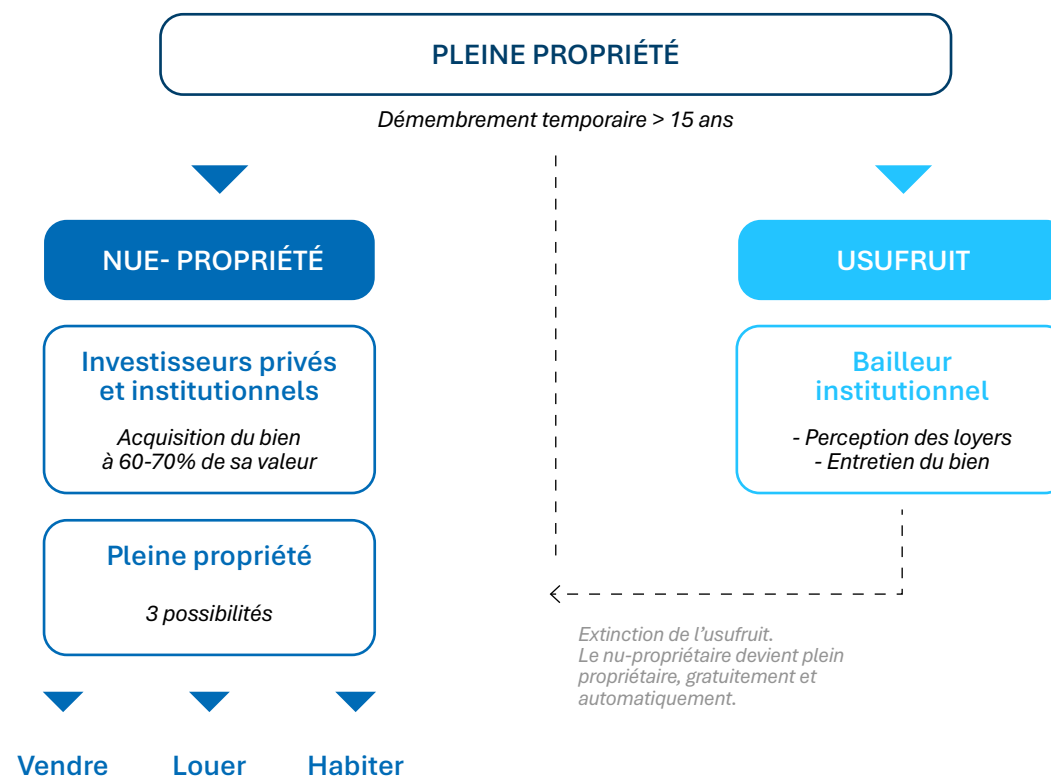
À Lyon, la métropole vient par exemple de s'associer avec six investisseurs privés, dont la Compagnie Foncière Lyonnaise, pour faciliter l'acquisition de biens dans l'ancien **sans avoir recours au droit de préemption**. Cet accord sur deux ans engage ces investisseurs à affecter, lors de leurs transactions immobilières, 20 % de la surface de l'immeuble à des logements conventionnés (PLS, PLAI, PLUS et PLUS-usufruit locatif social (ULS)).

Par ailleurs, s'il ne peut constituer une solution unique pour répondre de façon globale à la crise du logement, l'**usufruit locatif social constitue également une réponse alternative** – et pragmatique – aux enjeux de la production de logements à loyers maîtrisés (v. interview p. 39).

Enfin, l'**accroissement de la fiscalité des logements inoccupés** est aussi une piste récemment explorée dans le cadre des discussions sur le projet de loi de finances pour 2025. Si l'efficacité d'une telle mesure est discutée, la Ville de Paris a estimé qu'elle pourrait aboutir à la remise sur le marché de 100 000 logements.

## L'usufruit locatif social : l'une des réponses à la crise du logement

Le schéma du démembrement de propriété



Source : Agarim

## D'autres gisements à mobiliser que les logements du parc privé ?

Les logements du parc privé ne constituent sans doute pas la seule typologie d'actifs à exploiter pour produire du logement social ou abordable. Les bureaux, obsolètes notamment, semblent ainsi constituer **un gisement important de biens à transformer**.

À Paris, le potentiel est toutefois limité du fait d'une vacance très réduite dans les secteurs déficitaires. Par ailleurs, malgré le nombre élevé de « pastilles », **le rapport de l'enquête publique sur le nouveau PLU a mis en doute la capacité de la Ville de réaliser le nombre de logements escomptés grâce aux emplacements réservés**.

Hors de Paris, le potentiel de transformation de bureaux est certes plus important, mais les contraintes techniques et architecturales sont parfois importantes et les différents secteurs n'offrent pas les mêmes opportunités. Ainsi, le potentiel de transformation varie fortement selon les marchés. Celui-ci est plus élevé dans les communes ayant un stock important de bureaux vides et où les valeurs vénales ont été fortement corrigées à la baisse. Toutefois **ces communes peuvent aussi présenter un taux déjà élevé de logements sociaux**. Alors que certaines de ces villes peuvent ne pas souhaiter en accueillir davantage, la politique régionale va en outre dans le sens d'une plus grande mixité sociale. Ainsi, le nouveau SDRIF-E intègre une « norme anti-ghetto »

(pas plus de 30 % de logements très sociaux par commune) et réaffirme la nécessité de varier les types de logements (intermédiaires, résidences gérées, etc.).

Dans les communes carencées, les taux de vacance des bureaux sont souvent plus faibles et les valeurs tertiaires encore assez élevées malgré la correction des deux dernières années, **ce qui complique l'équation financière des transformations**. Ces types d'opérations se heurtent parfois également à l'opposition des maires, soucieux de conserver dans leur commune une activité tertiaire importante et de ne pas en modifier les équilibres sociaux.

Enfin, à Paris, **la réduction drastique du stock des meublés touristiques est aussi présentée comme une solution pouvant contribuer à résoudre la crise du logement**. Par leur nombre important (près de 50 000, dont 50 % seraient illégaux selon la Ville de Paris), ces meublés ont en effet déstabilisé le marché résidentiel parisien. Toutefois, l'efficacité des dispositions du nouveau PLU (secteur d'encadrement étendu, etc.) reste à mesurer. Les expériences plus radicales menées dans d'autres villes mondiales interrogent aussi sur le bien-fondé de mesures très restrictives. Ainsi, l'encadrement des plateformes de location telles qu'Airbnb mis en place à Manhattan il y a un an (« *local law 18* ») n'a pas eu jusqu'à présent les effets escomptés

## Taux de vacance des bureaux et taux de logements SRU par commune

Top 20 des communes franciliennes, classées selon la taille de leur parc de bureaux (hors Paris)

	Taux de vacance des bureaux* en %	Taux de logements SRU** en %
Saint-Ouen	●	42,0
Clichy	●	35,2
Puteaux	●	28,2
Velizy-Villacoublay	●	24,5
Saint-Denis	●	52,2
Courbevoie	●	22,8
Boulogne-Billancourt	●	15,3
Nanterre	●	55,8
Rueil-Malmaison	●	25,2
Montigny-le-Bretonneux	●	27,7
Montreuil	●	39,1
Levallois-Perret	●	20,3
Fontenay-sous-Bois	●	32,7
Gennevilliers	●	69,0
Issy-les-Moulineaux	●	25,4
Guyancourt	●	52,5
Montrouge	●	21,9
Noisy-le-Grand	●	30,3
Neuilly-sur-Seine	●	6,9
Massy	●	35,2

● > 20 %

● 10 à 20 %

● 5 à 10 %

● < 5 %

Sources : Newmark, LPDI, ORIE, Ville de Paris, Ministère de la Transition écologique/ \*À fin 3T 2024 / \*\*Au 1<sup>er</sup> janvier 2022

# L'usufruit locatif social, une réponse pragmatique aux enjeux de la production de logements à loyers maîtrisés



**Nayma KHELLAF**

Associée fondatrice chez Agarim

## Pouvez-vous nous présenter Agarim ?

Agarim est une société d'investissement immobilier créée en 2018, comptant une vingtaine de collaborateurs et spécialisée dans la mise en œuvre d'opérations en démembrement, « l'Usufruit Locatif Social (ULS), Intermédiaire (ULI) ou Libre (ULL) ».

Agarim acquiert des immeubles, neufs ou existants, dans l'Hexagone. Depuis sa création, Agarim y a réalisé une soixantaine d'opérations, pour un total de près de 1 600 logements, vendus pour les deux tiers au détail et pour un tiers à des institutionnels.

## Qu'est-ce que l'usufruit locatif social ?

L'ULS est un mécanisme qui permet à des bailleurs sociaux d'acquérir temporairement l'usufruit de logements, tandis que la nue-propriété est détenue par des investisseurs privés. Encadré par les articles L 253-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH), l'ULS facilite la création de logements locatifs sociaux ou intermédiaires et contribue au renforcement de la mixité sociale, particulièrement dans des zones où l'accès au foncier est difficile. Les bailleurs sociaux peuvent financer l'acquisition de l'usufruit grâce aux loyers perçus, sans avoir à mobiliser leurs fonds propres, tout en répondant aux exigences de la loi SRU. Dans le cadre de cette activité, Agarim a collaboré avec de nombreux bailleurs comme ceux du Groupe Action Logement (In'li, Seqens, i3F), CDC Habitat, Batigère, Vilogia et, au niveau régional Erilia, Unicil, La Nantaise d'Habitations ou encore Domofrance.

Le schéma d'« Usufruit Locatif Social » apporte une réponse pragmatique aux enjeux de la production de logements à loyers maîtrisés dans les zones de forte tension foncière et immobilière.

## Quels territoires et quels types de produits privilégiez-vous ?

Agarim concentre ses investissements dans des zones particulièrement tendues, là où le déficit de logements est le plus fort et le prix du foncier le plus élevé, telles que Paris et l'Île-de-France. À Paris, nous avons par exemple contribué à la production de 132 logements sociaux et intermédiaires représentant plus de 8 000 m<sup>2</sup>, essentiellement dans l'existant et dans divers arrondissements du sud, de l'ouest ou de l'est de la capitale. Nous cibons également les autres grandes métropoles françaises et des régions comme l'Arc Atlantique ou le Sud-Est.

S'agissant des types de produits, Agarim investit dans du neuf au travers de VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) ainsi que dans des immeubles existants, avec une préférence pour des logements de petite taille (T1/T2). Enfin, Agarim se développe également dans le secteur des résidences étudiantes. De façon générale, nous privilégions des projets qui offrent une proximité avec les bassins d'emploi, les transports publics, et les équipements collectifs.

## Quels avantages pour les bailleurs sociaux ?

Cet outil est gagnant pour les acteurs publics comme pour les investisseurs privés.

S'agissant des premiers, l'ULS permet aux bailleurs sociaux de diversifier leur patrimoine et de répondre aux besoins locaux en logements sans solliciter de subventions ni mobiliser de fonds propres. Grâce à ce dispositif, ils peuvent développer une offre locative sociale ou intermédiaire complémentaire dans des emplacements attractifs et stratégiques, où il ne leur est pas toujours possible de se positionner en raison de prix de marché élevés. Les logements sont rapidement disponibles (dans le cadre d'immeubles existants), et les locataires bénéficient de loyers adaptés à leurs ressources.

Pour les collectivités locales, ce schéma permet de faire l'économie de subventions et d'accroître leur parc de logements sociaux, même temporairement, tout en maintenant les locataires dans leurs logements actuels durant toute la période d'usufruit locatif social. Enfin, pour des immeubles existants, ce schéma évite à la Ville la mise en place d'une préemption urbaine.

## Quels avantages pour les investisseurs privés ?

Pour les investisseurs privés, l'ULS constitue une solution patrimoniale attractive, notamment en vue de leur retraite. Les investisseurs bénéficient d'avantages fiscaux, tels que l'exonération de l'impôt sur le revenu, des prélèvements sociaux et de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), la déduction des intérêts d'emprunt, ainsi qu'en neuf une TVA à taux réduit. La gestion locative est assurée par le bailleur social, ce qui décharge les investisseurs de toute responsabilité en matière de gestion.

Enfin, l'usufruit locatif répond aussi à l'intérêt des promoteurs, leur garantissant un écoulement rapide et à meilleur coût des programmes, un transfert du risque de commercialisation ainsi qu'une capacité de cession en bloc accrue.

## Quelle a été la tendance ces derniers mois pour Agarim et quelles sont les perspectives pour les mois à venir ?

Dans un contexte marqué par la remontée des taux d'emprunt, l'inflation et les difficultés d'approvisionnement, l'immobilier résidentiel dit « prime » reste encore globalement épargné. Les investisseurs à court terme sont les plus impactés, ce qui n'est pas le cas d'Agarim puisque nos opérations de démembrement portent sur une durée moyenne de 15 ans. Nous conservons donc notre stratégie et continuons de vouloir investir dans de beaux immeubles en cœur de ville.

Par ailleurs, notre stratégie a évolué. Alors que jusqu'en 2020, nous étions principalement axés sur la production de logements sociaux, nous avons réorienté nos efforts vers l'intermédiaire et libre dans l'existant avec notamment la création d'un fonds d'usufruit. Ces derniers temps, le logement intermédiaire a également été encouragé par les pouvoirs publics. En effet, les plafonds de revenus pour accéder au logement social sont bas, excluant une grande partie de la population, en particulier les jeunes actifs.

Pour l'avenir, nous suivons de près chaque nouvelle loi de finances et toute évolution de la réglementation fiscale qui aurait un impact sur notre activité, comme par exemple l'évolution de la TVA. Enfin, l'usufruit locatif demeurera une solution essentielle pour répondre à la crise du logement, tout en permettant aux villes et aux bailleurs sociaux de poursuivre leurs objectifs ambitieux de production de logements abordables dans un contexte où les ressources publiques sont plus limitées.





# L'équipe *living & care* de Newmark France

Une équipe experte sur le marché de l'investissement en immobilier résidentiel, couvrant toutes les catégories d'actifs :

- Le résidentiel classique, comprenant les actifs existants et les VEFA ;
- Les actifs gérés, comprenant notamment les résidences services seniors, les résidences étudiantes, le coliving (jeunes et seniors), ainsi que la santé (EHPAD et cliniques), dont l'équipe a une parfaite connaissance.

Une équipe dynamique et reconnue par les acteurs du marché dont les membres ont réalisé de nombreuses transactions à Paris et en France ces dernières années.

Le soutien d'une équipe investissement expérimentée sur les segments des bureaux et des commerces.



**Guillaume ATTEN**

*Director*

+33 7 89 65 89 31  
[guillaume.atten@nmrk.com](mailto:guillaume.atten@nmrk.com)



**Maroussia HAMAIDE**

*Director*

+33 6 13 47 13 15  
[maroussia.hamaide@nmrk.com](mailto:maroussia.hamaide@nmrk.com)



**Victorien ASTORG**

*Associate*

+33 7 88 45 80 32  
[victorien.astorg@nmrk.com](mailto:victorien.astorg@nmrk.com)



# NEWMARK

32 boulevard Haussmann  
75009 Paris

NMRK.COM



**David BOURLA**

*Head of Research*

t + 33 6 80 66 95 36

[david.bourla@nmrk.com](mailto:david.bourla@nmrk.com)

