

Le gouvernement désigne les 22 "Territoires engagés pour le logement"

Publié le 14 février 2024, par Arnaud Paillard, JGPmedia pour Localtis

Aménagement et foncier, urbanisme, Logement

22 "territoires engagés pour le logement" ont été désignés ce mercredi 14 février par le gouvernement. Des territoires où des aménageurs d'Etat ou locaux sont déjà à la manœuvre, et où les procédures d'urbanisme devraient être allégées pour bâtir plus vite. Le Premier ministre a également annoncé une série d'autres mesures variées (densification douce, transformation de bureaux en logements ou surélévation du bâti) pour créer le fameux "choc d'offres" dans le logement.

© Eric TSCHAEN-REA/ Gabriel Attal à Villejuif



Déjà, en 2017, Emmanuel Macron, alors lancé dans sa première campagne présidentielle, préconisait un "choc d'offres" pour offrir à la majorité des Français un toit. À Villejuif, ce mercredi 14 février, sur la ZAC Campus Grand Parc aménagée par la Sadev 94, le Premier ministre Gabriel Attal a réutilisé la même expression pour annoncer les mesures mises en place par le gouvernement pour accélérer la construction de logements neufs : "Nous décrétons aujourd'hui l'état d'urgence pour le

logement. On va se battre mètre carré par mètre carré pour créer du logement, car celui-ci est un enjeu majeur pour le quotidien des classes moyennes, qui travaillent. Notre vision est claire : nous avons besoin d'un choc d'offres pour le logement, sur lequel on s'engage", a martelé face aux caméras le Premier ministre.

Concrètement, 22 "territoires engagés pour le logement" (voir encadré ci-dessous) ont été définis au niveau national, au sein desquels le gouvernement s'engage à créer 30.000 logements d'ici à 2027, comme l'avait mis en avant Gabriel Attal dans sa déclaration de politique générale. Le dispositif avait été annoncé en novembre dernier par Elisabeth Borne et une circulaire avait dans la foulée organisé un appel à candidatures (voir notre [article](#) du 4 décembre).

Sur le terrain, le gouvernement ne part pas de zéro puisqu'il inscrit ces territoires dans des projets d'aménagement déjà engagés, le plus souvent par des opérateurs de l'État, mais pas uniquement. À Villejuif, par exemple, où Gabriel Attal s'est rendu pour réaliser cette séquence, le projet de Campus Grand Parc est aménagé par la Sadev 94, la SEM d'aménagement du Val-de-Marne, et prévoit la création de plus de 3.000 logements. "L'État joue le rôle d'accélérateur pour la sortie de ces logements", confie Mathias Doquet-Chassaing, son directeur.

S'inspirer de la méthode Jeux olympiques

L'ambition du gouvernement est de s'inspirer des mesures dérogatoires votées pour la réalisation des équipements olympiques afin d'accélérer la construction de logements sur les territoires retenus. Parmi les pistes évoquées par le Premier ministre et son entourage figurent notamment la généralisation de la participation du public par voie électronique, le permis de construire multidestination pour permettre la réversibilité des bâtiments ou encore la généralisation de la construction hors-site, "qui offre un double intérêt en termes d'accélération de la construction et de réindustrialisation", a précisé ce matin Gabriel Attal. Les établissements publics d'aménagement (EPA) devront intégrer une part de construction hors-site dans leurs projets. Des amendements soutenus par le gouvernement dans le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement – en cours d'examen au Sénat – permettront de traduire en acte une partie de ces annonces, selon l'entourage du Premier ministre.

Plus précisément, le gouvernement étudie trois autres pistes pour accélérer la construction de logements : la surélévation des bâtiments, la transformation de bureaux en logements et la "densification douce". Concernant la surélévation de bâtiments, Gabriel Attal a cité un potentiel de 7.650 logements à Nice. "Je demande que les bailleurs sociaux réalisent des études pour étudier le potentiel de surélévation sur leur patrimoine", a déclaré le Premier ministre. Une "étude structurelle" lancée par le gouvernement et la Banque des Territoires aura pour but de recenser ce potentiel de surélévation en Île-de-France, toujours selon l'entourage du ministre.

La maison, ce "rêve français"

"Nous allons autoriser les maires à transformer les bureaux vacants sur leur territoire en logements", a encore expliqué le Premier ministre. La proposition de loi visant à faciliter la transformation de bureaux en logements du député Romain Daubié (Ain, Modem), déposée en décembre dernier, sera ainsi soutenue par le gouvernement. Concernant, enfin, le sujet de la densification douce, le Premier ministre a assumé que la maison individuelle "faisait partie du rêve français" et qu'il souhaitait permettre à tous ceux qui le veulent d'acheter un pavillon. Concrètement, le gouvernement souhaite s'inspirer des "secteurs de renouvellement pavillonnaire" mis au point par Grand Paris aménagement et en cours de déploiement à Villebon-sur-Yvette pour généraliser un

type d'outils qui permettrait d'accélérer la densification douce au sein des lotissements. "Il reste de la place autour des pavillons, on va simplifier les procédures pour pouvoir y construire des logements. Si seulement 1% des propriétaires de pavillons construisaient un logement dans leur jardin, on pourrait créer 160.000 logements supplémentaires", s'est enthousiasmé le Premier ministre. La promesse étant de permettre des constructions sans modification des documents d'urbanisme, et de créer un guichet unique pour les habitants tentés par l'aventure.

Les 22 "territoires engagés pour le logement"

- **Ferney-Voltaire, Auvergne-Rhône-Alpes** : une opération d'aménagement importante dans le genevois français, un secteur marqué par une grande tension sur le logement. Aménagé par la SPL Terrinov, le projet consiste développer plus de 2.000 logements sur deux quartiers neufs et à revitaliser une zone d'activité commerciale et artisanale ;
- **Saint-Étienne, Saint-Jean-Bonnefonds, Auvergne-Rhône-Alpes** : il s'agit de l'opération d'intérêt national aménagé par l'Établissement public d'aménagement de Saint-Étienne, où l'un des enjeux principaux est d'enrayer le déclin démographique de la préfecture de la Loire par une attractivité résidentielle retrouvée ;
- **Saint-Malo, Bretagne** : le projet d'aménagement malouin comprend sept secteurs d'aménagement sur des secteurs en recyclage foncier uniquement ;
- **Strasbourg, Grand Est** : le secteur d'aménagement des Deux rives, aménagé par la SPL du même nom, consiste à reconquérir une zone portuaire de Strasbourg, à la frontière avec Kehl, sa jumelle allemande ;
- **Villerupt, Rédange et Audun-le-Tiche, Grand Est** : le projet d'aménagement d'Alzette-Belval consiste à offrir du logement abordable aux nombreux travailleurs frontaliers qui travaillent au Luxembourg mais vivent en France ;
- **Dunkerque, Hauts de France** : les besoins en logement y sont importants en raison de plusieurs projets industriels annoncés sur la plateforme portuaire de la ville. "Le projet proposé comporte une part importante de recyclage de foncier artificialisé. Les projets s'inscrivent également dans le programme Action Cœur de ville porté par le gouvernement", note celui-ci ;
- **Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand, Île-de-France** : ce projet d'aménagement compte quatre grandes ZAC autour du pôle gare de Noisy-Champs, portés par l'EPA Marne et la SPLA d'intérêt national Noisy-Est ;
- **Gif-sur-Yvette, Orsay, Palaiseau, Saclay, Versailles, Île-de-France** : il s'agit d'accélérer la production de logements sur les quatre ZAC de l'Établissement public d'aménagement de Paris-Saclay ;
- **Vitry-sur-Seine, Île-de-France** : l'action du gouvernement se concentre sur le projet des Ardoines, pour offrir "de nombreux logements neufs à prix maîtrisé", selon le gouvernement ;
- **Fontenay-sous-Bois, Île-de-France** : il s'agit ici d'accompagner la mutation et le développement du pôle Val-de-Fontenay, "avec de forts enjeux de mutation des espaces publics, de résorption de la vacance des immeubles de bureaux", estime le gouvernement ;
- **Villejuif, Île-de-France** : comme précisé plus haut, l'enjeu y est d'accélérer la production de logements dans un secteur en renouvellement urbain, à proximité des futures lignes 14 et 15 du Grand Paris express ;
- **La Possession, Le Port, La Réunion** : cette opération d'aménagement bénéficie déjà d'un projet partenarial d'aménagement, où l'enjeu est en effet de construire rapidement des logements dans un secteur tendu ;
- **Dembéni, Mayotte** : "le projet d'aménagement de **Tsararano-Dembéni**, porté par l'établissement foncier et d'aménagement de Mayotte, a pour ambition de développer un nouveau quartier à proximité de l'université de Mayotte. La construction de logements, la réalisation d'équipements publics, le développement de l'offre commerciale et la préservation de l'activité agricole visent à renforcer l'attractivité du pôle urbain de Dembéni et impulser le désengorgement de Mamoudzou", précise le gouvernement ;
- **Communauté de communes de Dieppe Maritime, les Falaises de Talou et du territoire de Caux, Normandie** : ce programme vise à accompagner la production de logements autour de l'EPR 2 de Penly ;

- **Deux projets à Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine** : le premier est celui porté par l'EPA Euratlantique, qui consiste à aménager 730 hectares autour de la gare de Bordeaux Saint-Jean. Le second est le un projet porté par Icade sur le quartier de la Jallère, qui "vise la reconversion d'une zone monofonctionnelle de bureaux pour produire des logements neufs et réhabiliter des locaux vacants afin d'y accueillir l'enseignement supérieur, des structures de l'économie sociale et solidaire, des résidences étudiantes et une pension de famille", précise le gouvernement ;
- **Communauté d'agglomération du Pays basque, Nouvelle-Aquitaine** : le projet concerne onze communes et consiste à offrir du logement abordable dans un secteur tendu, marqué par un nombre élevé de résidences secondaires ;
- **Toulouse, Occitanie** : les opérations du Grand Matabiau et de la Cartoucherie, deux ZAC aménagées par l'aménageur Oppidea/Europolia et déjà bien avancées, rejoignent le dispositif ;
- **Nantes, Pays de la Loire** : l'île de Nantes et le projet au sud de la Loire de Pirmil-les-Isles, deux projets d'aménagement majeurs de la préfecture de la Loire-Atlantique (et déjà ancien pour le premier), sont intégrés au dispositif ;
- **Nice, Provence-Alpes-Côte-d'Azur** : le projet Ecovallée Plaine du Var, porté par l'EPA du même nom, doit concilier production de locaux d'activités, création d'une nouvelle gare et production de logements attractifs ;
- **Marseille, Provence-Alpes-Côte-d'Azur** : au sein du projet Marseille en Grand, le gouvernement a désigné la ZAC littorale, porté par l'EPA Euromed, comme territoire engagé pour le logement.

Voir aussi

ACTUALITÉ LOCALTIS

Logement : le gouvernement ouvre des chantiers et crispe sur la loi SRU

Logement, Social_

ACTUALITÉ LOCALTIS

Un appel à candidatures pour désigner les "territoires engagés pour le logement"

Habitat_

ACTUALITÉ LOCALTIS

De nouveaux engagements du gouvernement pour la construction de logements

Logement_

ACTUALITÉ LOCALTIS

DOSSIER - Logement : une politique à rénover de fond en comble ?

Habitat, Logement_