



**HAL**  
open science

# La réhabilitation, une piste de développement pour la production de logements en France : le cas de la promotion immobilière privée

Mathilde Hagnier

## ► To cite this version:

Mathilde Hagnier. La réhabilitation, une piste de développement pour la production de logements en France : le cas de la promotion immobilière privée. Architecture, aménagement de l'espace. 2023. dumas-04146464

**HAL Id: dumas-04146464**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04146464>**

Submitted on 30 Jun 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# La réhabilitation, une piste de développement pour la production de logements en France : le cas de la promotion immobilière privée

---

*Quelles sont les conditions qui permettraient à la promotion  
immobilière de déployer des opérations de réhabilitation à  
des fins de diversification et non de simple expérimentation ?*

**Mathilde Hagnier**

**Sous la direction de Pierre-Olivier Garcia**

**MOBat**<sup>Master</sup>  
APPRENDRE À BÂTIR ET GÉRER  
LE PATRIMOINE DE DEMAIN



Master 2 Urbanisme et Aménagement, parcours Maîtrise d'Ouvrage du Bâtiment

Année universitaire 2022-2023

# Fiche Analytique

---

Auteure	Mathilde HAGNIER
Titre du mémoire	La réhabilitation, une piste de développement pour la production de logements en France : le cas de la promotion immobilière privée
Tuteur pédagogique	Pierre-Olivier GARCIA
Date de soutenance	19-juin-23
Organisme d'affiliation	Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine, Université Grenoble Alpes
Maître d'apprentissage	Magdalena ADAMI
Organisme d'alternance	Icade Promotion, Agence d'Annecy
Nombre de pages	88
Nombre d'annexes	8
Nombre de références	80
Résumé	<p>Malgré des disparités géographiques, la France manque globalement de logements. Ce manque s'est dernièrement accentué avec une baisse significative de la production de logements neufs des bailleurs sociaux, mais surtout de la promotion privée. Inflation des matériaux, contraintes réglementaires, raréfaction du foncier, les causes sont multiples. Dans un environnement en mutation et face aux nouveaux enjeux, les promoteurs pourraient-ils se détacher de leur culture du neuf et s'orienter de manière plus massive vers des opérations de réhabilitation ? En effet ces dernières restent à la marge et ne peuvent, à date, compenser les volumes perdus dans le neuf. Pour y parvenir les conditions en 2023 sont-elles toutes réunies ? Ce mémoire doit permettre de comprendre la problématique suivante : si la promotion peut, dès aujourd'hui, développer davantage les projets de réhabilitation, est-elle freinée par ses a priori sur le sujet et par cette culture du neuf qui lui est propre ou lui manque-t-il réellement les dispositions juridiques, politiques, techniques, réglementaires pour y parvenir ?</p>
Mots-clés	Promotion privée, culture du neuf, réhabilitation, rénovation, production, logements, loi ELAN, Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), changement de destination, défiscalisation, diversification, Taux de Rendement Interne (TRI)
Confidentialité du mémoire	Non

# Remerciements

---

Je tiens tout d'abord à remercier l'ensemble de l'équipe de l'agence Icade d'Annecy pour leur confiance, leur sympathie, leur écoute, leurs conseils au cours de cette année de formation et en particulier :

- Mme Magdalena Adami, Directrice de Programmes Adjointe, et maître d'apprentissage, pour son accompagnement, sa capacité à déléguer et à me laisser travailler en autonomie.
- M. Thomas Humbert, Directeur d'Agence, pour m'avoir recrutée et ainsi permise de me former à nouveau en intégrant le master MOBAT dix ans après mon dernier diplôme.

Je remercie ensuite chaleureusement tous les professionnels qui m'ont accordé du temps lors des entretiens pour répondre à mes questions et pour me donner des pistes de réflexion sur le vaste sujet de la réhabilitation, à savoir :

- M. Pierre BARNOUD
- M. Lionel CLEMENT
- Mme Messaouda ZOUBIRI
- M. Jean-François PEILLON
- M. Jean-Baptiste AUDAS
- M. Charles BAUD
- M. Jérôme LAIR
- M. Bruno Delorme
- M. Luc RENAULT
- Mme Anne PERRIN
- M. Abdenour BOUARIFI

Enfin je tiens à remercier Pierre-Olivier Garcia, pour ses conseils et ses orientations afin de mener ce mémoire à bien. Clin d'œil spécial à Catherine et Marjorie Hagnier pour la relecture, la syntaxe et l'orthographe, merci à toutes les deux.

# Liste des abréviations

---

<b>ANAH</b>	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
<b>ANRU</b>	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
<b>ASL</b>	Association Syndicale Libre
<b>AVAP</b>	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
<b>BC / BCT</b>	Bureau de Contrôle
<b>BET</b>	Bureau d'Etudes Techniques
<b>BOFIP</b>	Bulletin Officiel des Finances Publiques
<b>BRI</b>	Bail Réel Immobilier
<b>BRS</b>	Bail Réel Solidaire
<b>CA</b>	Chiffre d'Affaires
<b>CCH</b>	Code de la Construction et de l'Habitation
<b>CDC</b>	Caisse des Dépôts et Consignations
<b>CEE</b>	Certificat d'Economie d'Energie
<b>CEF</b>	Coefficient d'Energie Finale
<b>CU</b>	Code de l'Urbanisme
<b>DMTO</b>	Droit de Mutation à Titre Onéreux
<b>DPE</b>	Diagnostic de Performance Energétique
<b>EDD</b>	Etat Descriptif de Division
<b>FPI</b>	Fédération des Promoteurs Immobiliers
<b>GPA</b>	Garantie Parfait Achèvement
<b>MH</b>	Monument Historique
<b>MOA</b>	Maître d'Ouvrage
<b>MOE</b>	Maître d'Œuvre
<b>OFL</b>	Organisme Foncier Libre
<b>OFS</b>	Organisme Foncier Solidaire
<b>PLU/PLUi</b>	Plan Local d'Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
<b>PMR</b>	Personne à Mobilité Réduite
<b>PPM</b>	PrimPromo (logiciel de gestion)
<b>PSMV</b>	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
<b>PVAP</b>	Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
<b>QAD</b>	Quartier Ancien Défavorisé
<b>QPV</b>	Quartier Prioritaire de la Ville
<b>RP</b>	Résidence Principale
<b>SCCV</b>	Société Civile de Construction Vente
<b>SCPI</b>	Société Civile de Placement Immobilier
<b>SHAB</b>	Surface Habitable
<b>SPR</b>	Site Patrimonial Remarquable
<b>TMA</b>	Travaux Modificatifs Acquéreurs
<b>TRI</b>	Taux de Rentabilité Interne
<b>TVA</b>	Taxe sur la Valeur Ajoutée
<b>VEB</b>	Vente en Bloc
<b>VEFA</b>	Vente en Etat Futur d'Achèvement
<b>VIR</b>	Vente d'Immeuble à Rénover
<b>ZAN</b>	Zéro Artificialisation Nette

# Sommaire

---

<b>1</b>	<b><u>Préambule .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
1.1	Introduction .....	8
1.2	Contexte de réalisation du mémoire.....	10
1.3	Note de méthodologie.....	11
<b>2</b>	<b><u>La constance de l'activité de la promotion dans un contexte bouleversé .....</u></b>	<b><u>14</u></b>
2.1	La culture du neuf, l'ADN de la promotion immobilière privée .....	14
2.1.1	En 1965, naissance d'une profession .....	14
2.1.2	En 2023, l'héritage du passé .....	15
2.2	De nouveaux paramètres pour la production de logements neufs .....	16
2.2.1	Contextes « traditionnels » .....	16
2.2.2	Contextes « émergents » .....	18
2.3	L'enjeu : les conditions d'adaptation des promoteurs pour maintenir un niveau de production, réelles ou utopistes ?.....	21
2.3.1	Bilan.....	21
2.3.2	Problématique et hypothèses .....	22
<b>3</b>	<b><u>Comment se pratique la réhabilitation en 2023.....</u></b>	<b><u>23</u></b>
3.1	Cadre Théorique : le choix de la sémantique .....	23
3.1.1	Définitions linguistiques .....	23
3.1.2	Définitions usuelles .....	24
3.2	Les outils actuels pour des projets en réhabilitation .....	25
3.2.1	La loi Elan et le bonus de constructibilité .....	25
3.2.2	Le certificat d'économie d'énergie (CEE) .....	28
3.2.3	Le contrat de Vente d'Immeuble à Réover (VIR) .....	29
3.2.4	Des niches de défiscalisation à exploiter .....	33

3.2.5	Le principe du déficit foncier à élargir .....	36
3.2.6	Bilan : des outils à adapter .....	38
3.3	En pratique, la réalisation des projets de réhabilitation aujourd'hui .....	39
3.3.1	La réhabilitation pour les bailleurs sociaux.....	39
3.3.2	La réhabilitation pour les marchands de biens .....	41
3.3.3	La réhabilitation dans la promotion.....	44
3.3.4	Bilan : des pratiques inspirantes .....	46
<b>4</b>	<b><u>Les conditions de développement de la réhabilitation pour la promotion.....</u></b>	<b>47</b>
4.1	Les opportunités et les menaces pour le développement de la réhabilitation .....	47
4.1.1	Les opportunités.....	47
4.1.2	Les menaces .....	50
4.1.3	Bilan des facteurs externes .....	53
4.2	Les forces et les faiblesses pour un projet à réhabiliter.....	53
4.2.1	Les forces.....	53
4.2.2	Les faiblesses .....	55
4.2.3	Bilan des facteurs internes .....	57
4.3	Tableau de synthèse SWOT .....	59
4.4	Un outil d'aide à la décision .....	60
4.4.1	Utilité et utilisation.....	60
4.4.2	Arbre de décisions.....	60
<b>5</b>	<b><u>Conclusion.....</u></b>	<b>62</b>
<b>6</b>	<b><u>Bibliographie et sitographie .....</u></b>	<b>65</b>
<b>7</b>	<b><u>Liste des figures .....</u></b>	<b>70</b>
<b>8</b>	<b><u>Liste des tableaux .....</u></b>	<b>71</b>
<b>9</b>	<b><u>Annexes.....</u></b>	<b>72</b>

# 1 Préambule

---

## 1.1 Introduction

En 2021, l'Insee recensait 37,2 millions de logements pour 67,8 millions de français.<sup>1</sup> D'aucuns pensent le ratio correct, mais seulement 29,6 millions<sup>2</sup> sont à destination d'une résidence principale et le sujet fait débat. Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers, rappelait, dans un article paru dans Capital<sup>3</sup> en 2021, que la dernière étude sérieuse portant sur le besoin de logements datait de 2002. Menée par des chercheurs de Paris-Dauphine, elle révélait la non prise en compte des phénomènes de décohabitation ou d'immigration et estimait à l'époque à un million le nombre de logements manquants en France. Par la suite en 2011, Jean-Claude Driant, professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris, publiait un article pour la revue en ligne Métropolitiques<sup>4</sup>. Il y relativisait alors le chiffre du million symbolique en raisonnant d'un point de vue géographique, pointant les disparités territoriales importantes, et d'un point de vue économique, parlant plus volontiers d'un problème d'offre financièrement accessible. Plus récemment, en 2023, le rapport annuel de la fondation Abbé Pierre lance un appel aux pouvoirs publics pour faire face à la pénurie de logements accessibles, à la hausse des coûts de construction et à la panne de production de logements sociaux, rappelant au passage que cette production était de 124 000 en 2016 pour seulement 95 000 en 2021<sup>5</sup>. La même année la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), communique le résultat d'une étude mandatée par ses soins, révélant un besoin annuel de logements neufs estimé à 450 000 unités par an sur les dix prochaines années<sup>6</sup>.

Face à ces différents points de vue, si l'on peut discuter la définition de « logements manquants » ainsi que leur nombre, en France force est de constater l'absence :

- De données fiables sur le sujet

---

<sup>1</sup> INSEE, consultation avril 2023, 37,2 millions de logements en France au 1er janvier 2021, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5761272>

<sup>2</sup> INSEE, consultation avril 2023, Bilan démographique 2021, [https://www.insee.fr/fr/statistiques/6024136#figure5\\_radio2](https://www.insee.fr/fr/statistiques/6024136#figure5_radio2)

<sup>3</sup> BUZY-CAZAUX Henry, 2021, « De combien de nouveaux logements a-t-on réellement besoin chaque année ? », Capital, <https://www.capital.fr/immobilier/de-combien-de-nouveaux-logements-a-t-on-reellement-besoin-chaque-annee-1392607>

<sup>4</sup> DRIANT Jean-Claude, 2011, « Pourquoi manque-t-il des logements en France ? », Métropolitiques, 4 pages.

<sup>5</sup> FONDATION ABBE PIERRE, consultation avril 2023, 28e rapport sur l'état du mal-logement en France 2023, <https://www.fondation-abbepierre.fr/actualites/28e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2023>

<sup>6</sup> FPI, Les chiffres du logement neuf bilan annuel, dossier de presse, 9 mars 2023, <https://fpifrance.fr/presse/les-chiffres-du-logement-neuf-au-4eme-trimestre-et-bilan-annuel-2022>

- D'un Ministre dédié au logement (et non un Ministre délégué sous tutelle du Ministère de la Transition Ecologique)
- D'une vraie feuille de route politique, établie et impactante.

Par ailleurs sans implication politique majeure, l'enjeu de la production ou du renouvellement de logements décents et accessibles pour tous va s'accroître dans les prochaines années. En effet la loi climat et résilience d'août 2021 ambitionne des réductions de consommation d'énergie massives concernant les logements des Français. Avec la révision des paliers de diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'interdiction progressive de louer les logements les plus mal classés<sup>7</sup>, elle risque d'entraîner une disqualification d'une partie du parc, accentuant davantage le déséquilibre entre l'offre et la demande pour les zones les plus tendues.

Historiquement quand l'Etat se désengage, le secteur privé prend le relais. La production de logements en accession libre ou sociaux n'échappe pas à la règle. S'il n'existe pas non plus de chiffres précis, la promotion immobilière privée produit aujourd'hui la grande majorité des logements collectifs, à savoir entre 50 % et 70 %<sup>8</sup>, y compris les sociaux dans le cadre de ventes en bloc réalisées auprès de bailleurs institutionnels. Les promoteurs sont donc des acteurs majeurs de la production de logements, mais leur culture et leur modèle économique repose sur la construction du logement neuf. Considérant les nouveaux enjeux économiques et environnementaux de ces dernières années, tel que le coût et la rareté du foncier, la décarbonation, la réduction des surfaces artificialisées, sauront-ils répondre aux besoins des Français et produire le volume nécessaire en restant sur leur modèle historique ? Une piste en tout cas pour s'en assurer serait de se diversifier et de produire de nouveaux logements à partir de l'existant, c'est-à-dire de réhabiliter au sens élargi du terme. Réhabiliter des bureaux, des monuments, des logements, etc. L'avantage serait double : d'abord au service de l'intérêt général pour offrir un volume potentiel de nouveaux logements à la population, ensuite d'intérêt privé pour la promotion afin de pérenniser sa production et donc son chiffre d'affaires généré.

---

<sup>7</sup> A partir d'août 2022, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé F ou G (« passoires thermiques ») ne pourront faire l'objet d'aucune hausse. En 2025, tous les logements notés G seront interdits de location. Les logements classés F le seront en 2028 et, enfin, les logements notés E en 2034.

<sup>8</sup> Estimation personnelle sur la base des données Insee 2018 précisant que sur 238 600 logements collectifs livrés, 126 400 l'avaient été par des promoteurs, croisées avec les données de la FPI précisant qu'en moyenne 145 000 logements collectifs sont vendus par les promoteurs en moyenne chaque année sur la période 2014-2021.

## 1.2 Contexte de réalisation du mémoire

Personnellement intéressée par les sujets de réhabilitation du bâti, en particulier pour la production de logements, j'ai eu l'occasion, lors de ma précédente expérience professionnelle en 2019, de visiter le chantier de la Villa Macornet au cœur de Chambéry<sup>9</sup>. Cet édifice classé était l'ancien commissariat de la ville. Racheté par Albaron Développement, un promoteur savoyard, il était en cours de transformation en appartements haut de gamme. La complexité du projet (mitoyen d'une église, nécessitant la création d'un sous-sol, soumis à l'Architecte des Bâtiments de France), les techniques déployées et la conception centrée autour de l'existant m'avaient fascinée.

Trois ans plus tard, en intégrant le Master 2 Maîtrise d'Ouvrage du Bâtiment, j'ai effectué mon alternance chez Icade Promotion (promoteur privé d'envergure nationale) en me questionnant sur la possibilité de travailler sur ce type de projet à court ou moyen terme. Il m'est apparu que les opérations de réhabilitation au sein des grandes entreprises de promotion étaient inexistantes ou restaient à la marge.

Compte tenu de mon intérêt et sensible aux enjeux de la production et de l'accès au logement en France, j'ai choisi de réaliser mon mémoire universitaire sur la thématique de la réhabilitation et de la promotion privée. En partant de l'idée qu'il s'agissait d'une piste prometteuse pour produire des appartements, je me suis interrogée dans un premier temps sur les raisons du manque d'intérêt de la promotion pour l'existant, puis dans un second temps, sur les conditions qui permettraient d'y remédier.

---

<sup>9</sup> Les appartements ayant été livrés en 2021, le site du programme est aujourd'hui fermé. Un aperçu de ce qu'il était via la brochure de commercialisation est encore possible sur le site de l'agence de communication l'ayant réalisé. <https://www.lisebatsalle.com/VILLA-MACORNET>

### 1.3 Note de méthodologie

Le point de départ de ce mémoire repose sur la grande thématique de la baisse de production de l'habitat en France. Pourvoyeurs principaux de logements, la réflexion s'articule en première partie, autour de la constance des promoteurs immobiliers et des enjeux auxquels ils doivent répondre. Pour la plupart, le peu ou l'absence de diversification de leurs activités face à ces enjeux amène alors à la problématique. Au travers de celle-ci, l'objectif est de comprendre si les conditions sont réunies pour un déploiement plus massif de la réhabilitation dans la promotion (et si ce n'est pas le cas quelles seraient-elles pour le permettre), ou si les acteurs au sein de cette promotion privée sont freinés par leur culture du neuf, leurs habitudes et leurs a priori.

Pour ce faire, la méthodologie suivante doit permettre de répondre à la problématique au travers d'une analyse SWOT. En effet, la question relevant de la stratégie d'entreprise et cherchant à identifier des conditions en vue d'une prise de décision, l'analyse SWOT de l'américain Albert Humphrey<sup>10</sup> est l'outil qui a permis la synthèse des données collectées. L'objectif de cette analyse a été d'effectuer :

- Un « diagnostic interne », qui est propre à une opération de réhabilitation

S ⇒ (strengths) : les forces, les avantages d'une telle opération (facteurs positifs d'origine interne)

W ⇒ (weaknesses) : les faiblesses, les inconvénients (facteurs négatifs d'origine interne)

- Un « diagnostic externe » de l'environnement politique, économique, sociologique, technique, environnemental ou encore légal<sup>11</sup>, concernant la réhabilitation de manière générale

O ⇒ (opportunities) : les opportunités (facteurs positifs d'origine externe)

T ⇒ (threats) : les menaces (facteurs négatifs d'origine externe)

Les diagnostics ont été établis par une méthodologie qualitative de collecte de données au travers des données existantes et collectées. Les informations collectées l'ont été via des

---

<sup>10</sup> LENDREVIE Jacques, LEVY Julien et LINDON Denis, 2009, *Mercator 9<sup>ème</sup> Edition*, Dunod, p.1070

<sup>11</sup> *Analyse complémentaire PESTEL de Francis Aguilar, ibid., p.1154*

entretiens ouverts semi-directifs menés auprès de professionnels, une visite de chantier et une conférence.

➤ Les données existantes :

La littérature académique est assez fournie concernant la réhabilitation et la rénovation relatives à l'urbanisme, c'est-à-dire à l'échelle d'un quartier, et inscrites dans le cadre d'une politique d'aménagement plus ou moins massive. En revanche elle n'offre quasiment aucune information sur le sujet de la réhabilitation à l'échelle du bâtiment, dans le sens constructif du terme et encore moins dans le secteur privé. Dans la seconde partie, un état des lieux sur les données existantes pour la réhabilitation en 2023 est donc établi à partir d'informations obtenues via les entretiens et à partir de connaissances et d'analyses personnelles. Cet état des lieux de l'existant permet :

- Premièrement de définir le mot réhabilitation dans le cadre de ce mémoire,
- Deuxièmement d'analyser les outils existants au service des projets de réhabilitation
- Troisièmement d'analyser par qui et comment se pratique la réhabilitation à l'heure actuelle à savoir essentiellement les bailleurs, les marchands de biens et les promoteurs. Dans la sous-partie concernant les promoteurs, un focus avec « une vue de l'intérieur » sur Icade Promotion est présenté.

➤ Les entretiens :

La dernière partie synthétise davantage les informations issues des entretiens ouverts semi-directifs. Basés sur le principe d'échantillonnage intentionnel, ces entretiens ont été réalisés auprès de collaborateurs Icade et de partenaires extérieurs<sup>12</sup> selon un principe de « variation maximale »<sup>13</sup>. L'objectif était d'obtenir des avis et retours d'expérience les plus variés possible et d'identifier des points communs au travers d'un guide d'entretien<sup>14</sup>, commun à l'ensemble des interrogés. En plus de ces entretiens, la visite d'un chantier en cours de réalisation<sup>15</sup> effectuée avec M. Bouarifi, Responsable de travaux chez Teractem, et la

---

<sup>12</sup> Liste exhaustive des interlocuteurs en annexe 1.

<sup>13</sup> Patton, 2015 :267-271 d'après KALIKA Michel, MOURICOU Philippe, GARREAU Lionel, 2021, *Le mémoire de master*, Dunod, 2021, 208 pages.

<sup>14</sup> Guide d'entretien en annexe 2.

<sup>15</sup> Visite de chantier Teractem avec M. Abdenour BOUARIFI, Fiche de visite chantier en annexe 3.

participation à une conférence organisée par Icade avec l'architecte Franklin Azzi<sup>16</sup>, ont permis d'apporter une vision technique complémentaire et concrète.

L'ensemble des résultats, issus des données collectées via les entretiens, ont fait l'objet d'une analyse qui consiste en l'élaboration d'un tableau de verbatim identifiant les notions ou idées communes. Croisées également avec les informations obtenues via les données existantes, elles ont permis l'élaboration de l'analyse SWOT, en classant les notions communes par ordre d'importance selon qu'elles sont des forces, des faiblesses, des opportunités ou des menaces. L'analyse des notions identifiées devra permettre de répondre à la problématique, en déterminant quelles conditions présentes ou à créer seraient nécessaires pour qu'un promoteur privé puisse déployer plus largement des opérations de réhabilitation. En ce sens et pour transposer l'ensemble des résultats dans la pratique professionnelle des promoteurs, un outil type « arbre de décision » sera proposé à destination des services de développement de ces derniers.

---

<sup>16</sup> « Offrir à tous les bâtiments la capacité de muter, une architecture juste et pérenne », Rencontres Icade Hub, 24 mai 2023. Franklin Azzi est un architecte spécialiste de la réhabilitation, il est à la tête aujourd'hui d'un cabinet et d'une centaine de collaborateurs. Il est notamment le lauréat de l'appel à projet pour la réhabilitation de la Tour Montparnasse à Paris.

## 2 La constance de l'activité de la promotion dans un contexte bouleversé

---

### 2.1 La culture du neuf, l'ADN de la promotion immobilière privée

#### 2.1.1 En 1965, naissance d'une profession

**1965.** Cela fait sept ans que la France des Trente Glorieuses a mis en place une politique ambitieuse de rénovation urbaine<sup>17</sup>, pour finir de reloger la population après les destructions de la dernière guerre et pour répondre aux problématiques de logements insalubres encore existants. Cette politique se caractérise par des démolitions massives et la construction de grands ensembles. « *L'ambition : construire vite et peu cher en utilisant des techniques nouvelles comme la standardisation et la préfabrication* »<sup>18</sup>, c'est ainsi qu'est décrite la période dans l'historique du promoteur Icade, filiale privée du groupe Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) créée en 1954, qui contribuera largement à la construction de nouveaux logements (environ 110 000 entre 1954 et 1962<sup>19</sup>). Intervention publique louable au départ, cette politique sera rapidement décriée pour :

- La ségrégation sociale qu'elle alimente
- Les dérives immobilières au profit des structures privées qu'elle entraîne

Les bailleurs sociaux ne sont plus les seuls pourvoyeurs de logements collectifs, une nouvelle profession est née de cette politique de reconstruction : la promotion immobilière.

Cette année-là, l'association des instituts régionaux d'études socio-économiques de Paris publie une première étude intitulée « *Contribution à l'analyse des processus de décision de la promotion immobilière privée et de leur influence sur la mutation des centres villes* »<sup>20</sup>. Elle donne une définition, un champ d'action et les premiers éléments financiers nécessaires à la réalisation d'une opération. La promotion immobilière y est décrite comme « *une activité qui*

---

<sup>17</sup> Apparition identifiée du terme officiellement dans les textes en 1958, LE GARREC Sylvaine, 2006, *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, PUCA, p.34

<sup>18</sup> ICADE PROMOTION, consultation mars 2023, Histoire, <https://www.icable.fr/groupe/histoire>

<sup>19</sup> Ibid

<sup>20</sup> Auteur inconnu, ASSOCIATION DES INSTITUTS REGIONAUX D'ETUDES SOCIO-ECONOMIQUES DE PARIS, 1965, *Contribution à l'analyse des processus de décision de la promotion immobilière privée et de leur influence sur la mutation des centres villes*, Paris, 78 pages.

*consiste à concevoir, organiser et réaliser la construction d'immeubles destinés à être vendus en copropriété à des souscripteurs qui financent l'opération* ». L'ouvrage précise également que « *la caractéristique fondamentale de l'urbanisme des promoteurs immobiliers tient en ce qu'il n'est ni fonctionnel, ni prospectif, mais surtout source de valeurs, bien de consommation.* » Les bilans d'opérations de l'époque identifiaient que la ventilation des dépenses devait être la suivante :

- Terrain 20%
- Construction 50%
- Frais financiers 8%
- Gestion et vente 8%
- TVA 4%
- Marge bénéficiaire 10%

Le pourcentage de fonds propres usuel pour le financement d'une opération était de 10%.

### 2.1.2 En 2023, l'héritage du passé

**2023.** Il est frappant de constater que le métier a peu évolué en 58 ans. Les paramètres vitaux à la genèse d'un programme immobilier, à savoir la marge prévue et les fonds propres nécessaires, plafonnent au minimum à 10% comme par le passé. De même, si une distinction des différents types de produits réalisés par la promotion est apparue (logements, bureaux, résidences de service, résidences de tourisme, etc.), la définition de la profession n'a pas évolué et pour la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) le promoteur « *prend l'initiative de la réalisation du bâtiment qu'il destine à la vente, réunit les financements nécessaires au projet et en assume le risque* »<sup>21</sup>.

Issue d'un besoin social urgent, celui du logement, la promotion immobilière est née dans les années soixante pour construire du neuf rapidement et en quantité, sur la base de terrain vierge ou rendu vierge de toutes constructions après démolition totale de l'existant. Les définitions historiques et contemporaines de la profession et l'ancrage du logement, en tant que « *bien de consommation* », instituent un business modèle à court terme, démarrant au montage d'une opération, s'achevant à la livraison de celle-ci après revente des lots la composant. Un statut juridique a été créé spécialement pour les entreprises relevant de

---

<sup>21</sup> FEDERATION PROMOTEURS IMMOBILIERS (FPI), consultation avril 2023, « *C'est quoi la promotion immobilière* » <https://fpifrance.fr/articles/cest-quoi-la-promotion-immobiliere>

cette activité les SCCV, Sociétés Civiles de Construction Vente. De même, le contrat de vente en état futur d'achèvement (VEFA) permet de vendre un bien encore non existant et d'en faire financer progressivement sa réalisation par l'acquéreur. Aucun autre type de bien à la consommation n'est commercialisé dans ces conditions. Système rodé et profitable, ayant su s'adapter aux réglementations (normes de construction, politiques d'urbanisme successives, etc.), jusqu'alors rien n'a nécessité une révision en profondeur ou tout du moins une réelle adaptation des pratiques des promoteurs.

La construction du neuf est donc l'ADN de la promotion immobilière, ce pourquoi elle s'est créée, ce sur quoi elle a largement prospéré, et ce sur quoi elle s'appuie encore aujourd'hui pour poursuivre son développement.

Pour autant, si elle a su répondre aux réglementations toujours plus strictes et réussi à traverser crises et bouleversements socio-économiques, la promotion évolue vers un contexte non seulement défavorable d'un point de vue économique, mais aussi fortement marqué par les conséquences d'une crise sanitaire et par un nouveau paramètre, négligé que trop longtemps par le passé, l'environnement.

## 2.2 De nouveaux paramètres pour la production de logements neufs

Depuis 2021, il est possible de distinguer deux grands types de contextes avec lesquels la promotion immobilière actuelle doit composer.

### 2.2.1 Contextes « traditionnels »

Dans un premier temps, des contextes qui pourront être qualifiés « de traditionnels » comme le contexte socio-économique, ou encore les contextes politique et réglementaire. Ces derniers ont toujours existé et la promotion, même si c'est parfois avec difficulté, a toujours su s'adapter. Elle a surmonté les crises successives de 1990 et 2008<sup>22</sup>. La notion de « cycle » des marchés immobiliers, intégrée par tous, a même presque apporté une réponse facile et rassurante face à ces phénomènes : après une période de crise, les affaires reprennent toujours. Si cela peut fragiliser les petites structures, les plus grosses, aux fonds et activités variés, auraient ainsi la capacité, en prenant des précautions, à simplement

---

<sup>22</sup> 1990 : La guerre du Golf provoque une chute de la valeur des biens et augmente le stock de logements à vendre, nombre de promoteurs font faillite. 2008 : La crise financière mondiale provoque le même phénomène en France dans un contexte économique global en berne.

« laisser passer l'orage ». D'un point de vue politique, la promotion a, au cours des années, acquis un réel savoir-faire dans l'art de se faire représenter et de défendre ses intérêts que ce soit au niveau local ou national. D'un point de vue réglementaire, elle a intégré successivement de nouvelles impositions en termes d'assurances, de normes de construction (Documents Techniques Unifiés, réglementations thermiques successives par exemple), de sécurité sur les chantiers, d'éthique, etc. De fait, si les changements émanant des contextes « traditionnels » doivent faire l'objet d'une adaptation, la promotion bénéficie pour cela d'une certaine expérience. Actuellement les enjeux liés à ces contextes se traduisent donc au travers :

➤ Du contexte économique

La guerre en Ukraine a créé une crise de l'énergie et accentué la problématique d'inflation des matériaux de construction initiée par le Covid. En outre, après quelques années fastes, les banques ont durci leurs conditions de prêts, non seulement auprès des ménages mais également auprès des entreprises. Dans la continuité, les fournisseurs, devenus frileux suite à la défaillance de poids lourds du secteur de la construction (exemple : Geoxia, maisons individuelles, ancien n°1 français, 1100 salariés, placé en liquidation le 5 juillet 2022<sup>23</sup>) ont réduit les encours possibles. Des coûts travaux qui explosent, des ménages qui ne peuvent aller au bout de leur acte d'achat, des trésoreries plus tendues pour les entreprises, tout cela engendre un contexte économique défavorable pour la production de logements de manière générale. Ainsi les délais de commercialisation des opérations s'allongent retardant d'autant les entrées d'argent. Afin d'éviter un stock trop lourd à supporter, des ventes en bloc aux bailleurs sont à l'étude pour 2023. Enfin la réserve sur les opérations à venir est de mise. Emmanuel Desmaizieres, Directeur de la Promotion chez Icade<sup>24</sup> déclare ainsi face à la situation économique que « *cette tendance nous invite à la prudence en redoublant de vigilance sur le montage de nos opérations pour sécuriser et négocier au mieux nos engagements.* »

➤ Du contexte réglementaire et politique

Les conditions d'obtention des permis sont de plus en plus exigeantes vis-à-vis des constructions neuves de moyenne et grande envergure. Les procédures de plus en plus

---

<sup>23</sup> TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE, consultation mai 2023, Arrêté prononçant la liquidation du Groupe Geoxia, <https://www.greffe-tc-nanterre.fr/>

<sup>24</sup> Communication interne de fin d'année d'Icade Promotion, 2022

longues font l'objet de vives critiques et sont des freins clairement identifiés à la production du neuf. La révision et la fusion récentes des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) entraînant la création des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi) n'ont pas suffi à satisfaire les volontés de contrôle de certaines agglomérations. D'aucunes ont ainsi mis en place des chartes supplémentaires à respecter<sup>25</sup>. D'autres requièrent, lors des instructions des demandes d'autorisation, des pièces complémentaires non conformes au code de l'urbanisme, qui permettaient encore récemment la suspension du délai d'instruction et donnaient donc du pouvoir aux collectivités sur le demandeur. Si un arrêté récent du Conseil d'Etat<sup>26</sup> précise que ce type de demande ne suspendra plus le délai d'instruction, et pourra ainsi faire naître une autorisation d'urbanisme tacite au terme de ce délai, la rapidité d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaire à l'avancée d'un programme reste dépendante du bon vouloir du promoteur à s'adapter aux exigences des collectivités et de sa capacité à entretenir de bonnes relations avec ces dernières.

Par ailleurs les recours et « l'activisme » des riverains face à un projet immobilier sont devenus quasi systématiques. Dans ce contexte, l'adaptation actuelle des promoteurs passe par des provisions pour frais juridiques plus importantes dans les bilans d'opération, et par des efforts permanents de représentation auprès des collectivités.

### 2.2.2 Contextes « émergents »

Dans un second temps, des contextes « émergents » sont apparus. Ces derniers sont vecteurs de nouveaux défis que la promotion n'a pas eu l'occasion de rencontrer par le passé. Le contexte sanitaire d'une part avec la crise du Covid, qui depuis 2020, en plus d'avoir provoqué une première hausse des prix des matériaux, a bouleversé les caractéristiques de la demande. Celle-ci s'est désintéressée complètement des grandes métropoles au profit de la province et des plus petites agglomérations. Le contexte environnemental d'autre part, qui depuis le vote de la loi Climat et Résilience le 22 août 2021, devient source réelle d'enjeux pour les promoteurs notamment face à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des terrains à horizon 2050.

---

<sup>25</sup> Exemple du Grand Annecy en Haute Savoie qui a mis en place une charte « du Bien Construire ». Juridiquement non opposable, le document de 82 pages fait pour autant office de règlement complémentaire, qu'il est vivement conseillé de suivre sous peine de ne jamais obtenir d'autorisation.

<sup>26</sup> Arrêt du 9 décembre 2022, CONSEIL D'ETAT, consultation mai 2023, Décision n° 454521, <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2022-12-09/454521>

### ➤ Contexte sanitaire

La crise du Covid a provoqué plusieurs phénomènes. En premier lieu, une flambée des prix des matériaux de construction et des problèmes d'approvisionnement pour les chantiers (à peine résorbés) ont entraîné un allongement des délais de livraison et donc un besoin en fonds de roulement et des budgets travaux plus importants. Ensuite une augmentation de la demande de logements en province avec une inflation des prix au m<sup>2</sup>, hors grandes métropoles, a bouleversé l'offre et la demande, voire accentué le déséquilibre dans certaines régions. Les confinements et restrictions ont modifié également les habitudes de travail. Parmi les chiffres clefs<sup>27</sup>, il se dégage que 51% des dirigeants anticipent une diminution jusqu'à 30 % de leurs surfaces immobilières à horizon 3 ans, et que d'ici 3 ans une grande partie des salariés ne travaillera plus que 2,8 jours par semaine dans les locaux de l'entreprise. Face à ce constat, ces futures pratiques et dans une logique de réduction de coûts, on peut supposer qu'une partie des surfaces aujourd'hui dédiées au tertiaire va devenir vacante.

Imprévisible et sans précédent, le Covid est à l'origine d'une vague « néo-rurale » et d'une « fatigue urbaine »<sup>28</sup>. Depuis sa création la promotion a travaillé au développement de l'urbain. Pour maintenir ou retrouver un volume de production correct, elle devra, avec les collectivités, relever le défi pour répondre aux nouveaux modes de vie des Français, en tenant compte de la réduction progressive des terrains constructibles, mais aussi des opportunités provenant du secteur tertiaire.

### ➤ Contexte environnemental

Peu ou faiblement impactant pour la promotion jusqu'à maintenant, la protection de l'environnement et plus particulièrement la préservation d'espaces naturels va devenir une des préoccupations principales du secteur. A l'échelle du territoire, environ 24 000 hectares<sup>29</sup> sont encore consommés chaque année au profit de la construction et au détriment des espaces naturels. 68% sont destinés à l'habitat. Le gouvernement s'aligne avec les objectifs européens<sup>30</sup> et vise la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050. En

---

<sup>27</sup> ASSOCIATION DES DIRECTEURS IMMOBILIER, 2022, *Présentation : Où vont les bureaux après deux ans de crise sanitaire ? Salon de l'Immobilier d'Entreprise de 2022*

<sup>28</sup> CASSELY Jean-Laurent et FOURQUET Jérôme, 2021, *La France sous nos yeux*, Seuil, p.180 et 181

<sup>29</sup> CEREMA, 2021 « Les déterminants de la consommation d'espaces sur la période 2009-2019 » *Chiffres au 1er janvier 2019*, p.7, Publications, <https://www.cerema.fr/fr/actualites/analyse-consommation-espaces-artificialisation-periode-2009>

<sup>30</sup> GOUVERNEMENT, consultation novembre 2022, *Portail de l'artificialisation des sols*, <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/determinants-artificialisation-2009-2019>

conséquence les terrains constructibles et disponibles vont se réduire drastiquement. Les grandes métropoles ne présentant déjà peu ou plus de terrains constructibles, l'enjeu sera plus conséquent pour les plus petites agglomérations et les milieux ruraux, d'autant que ces derniers font l'objet d'un regain d'intérêt depuis la crise du Covid.

Le contexte actuel défavorable dans lequel évolue le secteur de la promotion est pour beaucoup un contexte de crise. En sociologie des organisations, M. Crozier et E. Friedberg<sup>31</sup> théorisent que l'organisation est un système qui intègre en permanence une série de paramètres, parmi lesquels ce qui se passe dans son environnement. Les entreprises de promotion ont toujours su évoluer et « survivre » aux variations et bouleversements des environnements économiques ou encore réglementaires. Mais pour reprendre une notion de l'analyse stratégique, ces organisations doivent faire face à de nouvelles « zones d'incertitudes » liées aux conséquences du Covid et à la mise en place de la trajectoire ZAN à horizon 2050.

---

<sup>31</sup> CROZIER Michel, FRIEDBERG Ehrard, 1977, *L'acteur et le système*, Seuil, 170 pages

## 2.3 L'enjeu : les conditions d'adaptation des promoteurs pour maintenir un niveau de production, réelles ou utopistes ?

### 2.3.1 Bilan

Comme vu précédemment, l'ADN de la promotion repose sur les opérations neuves de « construction-vente ». Cependant, aux incertitudes issues de contextes « traditionnels », s'ajoutent aujourd'hui des incertitudes issues de contextes « émergents ». Le modèle historique du neuf, s'il a su s'adapter aux variations des premiers, pourra-t-il relever les défis des seconds ? Construire du neuf, jusqu'alors, sous-entendait qu'il fallait des terrains à bâtir. Conséquence du Covid, la demande en province et dans les régions plus rurales augmente. Si c'est dans ces zones qu'il reste encore des terrains nus, davantage que dans les grandes métropoles, l'objectif ZAN ne permettra pas d'y bâtir des constructions aussi facilement que ces soixante dernières années. Pourra-t-on construire encore du neuf après 2050 ? A priori beaucoup plus difficilement. L'arrêt de l'artificialisation de nos espaces passera forcément par la construction de la ville sur la ville avec une réduction progressive des surfaces constructibles pour atteindre la ZAN d'ici vingt-huit ans. Néanmoins, seconde conséquence du Covid, l'abandon de certains bâtiments dans le tertiaire pourrait être une opportunité pour y parvenir. Le manque de moyens et la détérioration de certains monuments historiques aussi. Encore considéré comme un marché de niche, l'amélioration, l'extension et la réutilisation du patrimoine immobilier existant sera la clé pour se diversifier et maintenir un niveau de logements produits.

Face à ces changements, les pionniers sont les bailleurs sociaux, qui engagent de plus en plus de projets de réhabilitation. Ce, non seulement pour entretenir leur parc vieillissant et répondre aux objectifs de réduction de consommation d'énergie, mais aussi pour étendre ce parc, profitant de la loi de lutte contre le dérèglement climatique<sup>32</sup> et des opportunités de rachat d'immeubles entiers à réhabiliter qui en découlent. Ainsi des propriétaires (particuliers ou société civile immobilière), sachant qu'ils ne pourront plus louer à terme sans gros travaux réalisés, préfèrent revendre leur bien. Le bailleur peut alors le réhabiliter en conservant le nombre de logements voire parfois en l'augmentant (avec surélévation par exemple). En revanche, la rentabilité de l'opération du bailleur se fera sur le long terme via

---

<sup>32</sup> Loi du 24 août 2021 : A partir d'août 2022, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé F ou G (« passoires thermiques ») ne pourront faire l'objet d'aucune hausse. En 2025, tous les logements notés G seront interdits de location. Les logements classés F le seront en 2028 et, enfin, les logements notés E en 2034.

la location, lui permettant de s'engager là où le modèle classique de rentabilité du promoteur le réfrène.

### 2.3.2 Problématique et hypothèses

Alors que les bailleurs se sont emparés du sujet, que le foncier se raréfie et atteint des prix proches des 1000 €/m<sup>2</sup> dans certaines régions, la promotion privée ne semble pas s'intéresser sérieusement à la réhabilitation. A part pour quelques rares structures spécialisées, quand elles existent, les opérations de réhabilitation restent ponctuelles et semblent davantage être une vitrine ou un outil de communication qu'un réel axe de développement. Pourquoi ? Le consensus émergeant très rapidement à l'évocation du sujet serait que le coût travaux est aussi élevé, voire plus, que pour la construction de logements neufs ; que les opérations, plus complexes, seraient donc moins ou pas rentables. Est-ce toujours vrai ? Ou est-ce un problème de préjugés généralisés auprès des cadres dirigeants, tout comme des opérationnels, qui freine le développement des opérations de réhabilitation ? La promotion privée se laisse-t-elle trop diriger par sa culture du neuf ou ses réticences sont-elles fondées ? Avec un modèle de rentabilité à court terme basé sur la construction-vente, pourrait-elle penser sa rentabilité différemment ? Quels facteurs inciteraient, les promoteurs à prendre de nouveaux types de risques ?

Afin de savoir si ce secteur pourra réellement s'adapter et se diversifier pour redynamiser la production du logement en France, il convient d'étudier quels leviers lui seraient propices et à l'inverse quelles contraintes pourraient l'entraver. La problématique de recherche est donc la suivante :

**Quelles sont les conditions qui permettraient à la promotion immobilière de déployer des opérations de réhabilitation à des fins de diversification et non de simple expérimentation ?**

## 3 Comment se pratique la réhabilitation en 2023

---

### 3.1 Cadre Théorique : le choix de la sémantique

Afin de répondre à la problématique introduite précédemment, il convient de définir la réhabilitation et de lui attribuer le cadre qui sera le sien pour le travail de recherche à effectuer. En effet, initialement non issu du champ lexical du bâtiment, les linguistes lui ont attribué une définition sommaire, sans s'attarder aux nuances distinguées par les professionnels de l'urbanisme ou de la construction avec les autres termes, notamment celui de rénovation.

#### 3.1.1 Définitions linguistiques

Rénover, restaurer, rafraîchir. La langue française regorge de synonymes permettant d'exprimer l'action d'effectuer des travaux sur un édifice existant, en vue d'en transformer ou améliorer son usage, son aspect et/ou ses performances. Pourtant, un nouveau mot dans le milieu du bâtiment a fait son apparition. Réhabiliter. Détourner quelque peu de sa définition initiale, le dictionnaire<sup>33</sup> précise même que son application au bâti lui confère une nouvelle signification largement utilisée aujourd'hui.

Réhabiliter *v.t.* (*de habilitier latin médiéval habilitare rendre quelqu'un apte à accomplir un acte*) :

1. Reconnaître la valeur, l'utilité de quelqu'un, de quelque chose après une période d'oubli, de discrédit.
2. Restaurer et moderniser un quartier, un immeuble. Ce sens récent est aujourd'hui passé dans l'usage.

Rénover *v.t.* (*latin renovare, renouveler, de novus, nouveau*)

1. Remettre à neuf
2. Transformer quelque chose en l'améliorant

---

<sup>33</sup> LAROUSSE, consultation novembre 2022, Définitions des mots rénovation et réhabilitation, <https://www.larousse.fr/dictionnaires>

Les notions de rénovation et de réhabilitation peuvent prêter à confusion. A l'origine issues de politiques particulières, elles sous-entendent des pratiques différentes. Si le dictionnaire n'indique pas une réelle différence entre les deux items, qui semblent être d'un point de vue linguistique deux synonymes, d'un point de vue technique, les professionnels s'y sont essayés.

### 3.1.2 Définitions usuelles

Pour les professionnels du bâtiment, d'aucuns diront que la rénovation consisterait à remettre à neuf une partie ou la totalité d'un bâtiment via des travaux plus ou moins lourds incluant la démolition et la reconstruction<sup>34</sup>. La réhabilitation quant à elle, désignerait une remise en état qui s'attache à préserver la structure et le style architectural d'origine (souvent les façades extérieures)<sup>18</sup>, parfois impliquant un changement de destination, parfois non. Au travers des entretiens menés dans le cadre d'une méthodologie qualitative, il apparaît que les définitions peuvent être aussi variées que le nombre d'interlocuteurs. Certains utilisent même les mots « restructuration », « renouvellement » ou encore « transformation ».

A l'échelle de la ville, au travers de l'urbanisme, la rénovation évoque les grandes politiques de rénovation urbaine des années soixante<sup>35</sup>. Basée sur la démolition et la construction massive de grands ensembles, cette dernière, très critiquée, confère encore de nos jours une connotation négative au mot rénovation. Pour traduire une volonté plus qualitative et moins expéditive, les politiques publiques emploieront d'ailleurs à partir des années soixante-dix le terme de réhabilitation<sup>19</sup>.

L'apparition de nouveaux termes n'est pas anodine. Malgré leur définition fluctuante, ils traduisent l'émergence de nouvelles pratiques, impliquent de penser les projets différemment, aussi bien au niveau du bâti existant que d'un quartier. En résumé, la réhabilitation est l'idée de « transformer » plus intelligemment, en intégrant les questions de coûts, de bilan carbone, d'économie d'énergie à l'échelle d'un bâtiment ou encore de mobilité, de synergie et de diversité des usages à l'échelle d'un quartier.

La réhabilitation pourrait donc aussi se définir comme étant un type de rénovation plus respectueuse et mieux réfléchi. Pour élargir le champ d'étude dans le cadre de la

---

<sup>34</sup> BERGNER André, 2022, « Restauration, rénovation et réhabilitation des bâtiments anciens », *Techniques de l'ingénieur*.

<sup>35</sup> LE GARREC Sylvaine, 2006, *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*, PUCA, 91 pages.

problématique établie, il pourrait paraître opportun d'utiliser alors le terme de rénovation. Cependant associé à « opérations », la référence aux opérations de rénovation urbaines, relevant d'une volonté politique et de l'aménagement, représente un risque élevé de confusion. Afin de rester dans le cadre d'opération immobilière relevant du promoteur (ou du bailleur), le terme de réhabilitation sera conservé. Il adoptera dans le cadre du mémoire un sens plus générique. Par exemple, un bâtiment de bureaux, faisant l'objet de travaux en vue d'un changement de destination pour du logement, incluant une surélévation ou une extension sera considéré comme de la réhabilitation dans le cadre de l'étude. Autrement dit, afin de réfléchir aux conditions nécessaires à la diversification de la promotion, en opposition avec une opération neuve de construction sur un terrain nu, tout projet concernant des travaux sur un bâtiment existant afin de mettre à disposition du logement sera considéré comme de la réhabilitation.

Sous couvert de cette définition au sens large, il convient donc maintenant de s'intéresser aux outils opérationnels disponibles et différents types de projets réalisés actuellement.

## 3.2 Les outils actuels pour des projets en réhabilitation

Il s'agit ici de faire un état des lieux des principaux outils pouvant être utilisés directement ou indirectement par les professionnels du secteur privé pour produire et vendre des biens réhabilités. Les aides de l'Etat à destination des particuliers, comme la « Prime Rénov' », ou celles de l'Agence National de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) pour les bailleurs sociaux, ne pouvant servir au développement de la réhabilitation dans la promotion privée ne seront pas abordés.

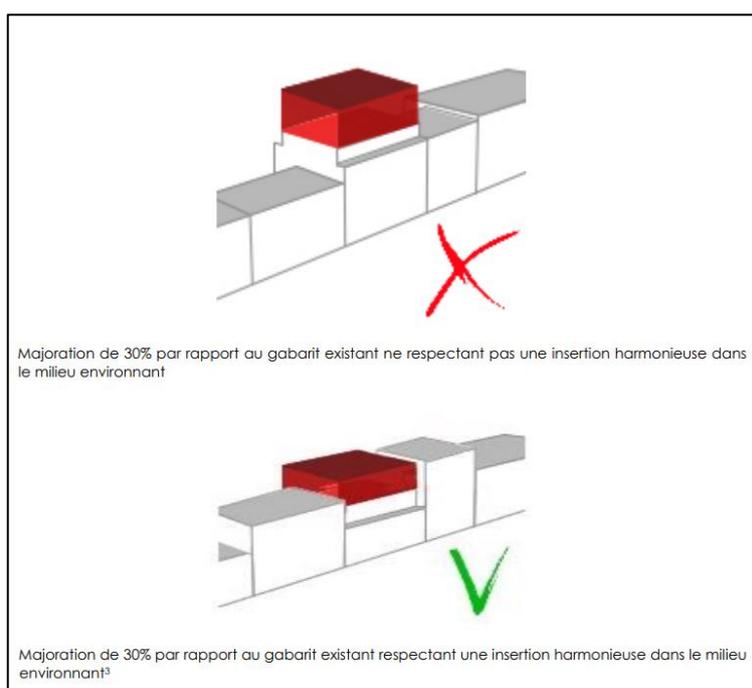
### 3.2.1 La loi Elan et le bonus de constructibilité

Evoquée par M. Pierre Barnoud (Service Icade Afterwork) lors des entretiens, la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a été votée par les parlementaires en 2018 afin de faire face à la pénurie du logement dans les villes de plus de 200 000 habitants. Les objectifs sont de :

- Construire plus, mieux et moins cher
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale

Dans le cadre de la construction, pour le gouvernement, il s'agit plus précisément de faciliter « la transformation des bureaux vides en logements : pour que les bureaux obsolètes soient rénovés ou soient convertis en logements, un bonus de constructibilité sera introduit, les normes seront ajustées pour faciliter les reconversions, et les propriétaires de bureaux seront incités à les rénover. D'ici 2020, 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux vides seront transformés en logements »<sup>36</sup>. La loi prévoit ainsi de faire passer de 10 % à 30 % le bonus de constructibilité (surface constructible supplémentaire) pour les opérations de reconstruction, rénovation, réhabilitation, afin d'encourager cette transformation de bureaux en logements<sup>37</sup>. Le gabarit initial majoré de 30% maximum équivaut à l'enveloppe dans laquelle peut se construire le volume du nouveau bâtiment. Il implique que la construction puisse déroger aux règles définissant la densité : gabarit, emprise au sol des bâtiments, hauteur mais dans le respect d'une bonne intégration architecturale et urbaine au milieu environnant.



**Figure 1:** Exemple de majoration possible de la construction dans l'environnement existant selon la loi ELAN. Source : Ministère de la Transition Ecologique, Club PLUI <https://www.club-plui.logement.gouv.fr/>

Dans le cas de changement de destination et quand la production concerne aussi des logements à faible impact environnemental et climatique, la loi ELAN permet en plus de déroger aux contraintes de mixité sociale prévues par les plans locaux d'urbanisme, hormis

<sup>36</sup> GOUVERNEMENT, consultation mai 2023, ELAN une loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, <https://www.gouvernement.fr/action/elan-une-loi-pour-l-evolution-du-logement-de-l-amenagement-et-du-numerique>

<sup>37</sup> LEGIFRANCE, consultation mars 2023, Code de l'urbanisme Art. L.152-6, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000043978020/2021-08-25](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043978020/2021-08-25)

dans les communes en situation de carence. Il pourrait donc s'agir d'un levier extraordinaire en faveur des projets de réhabilitation dans la promotion privée. En effet la crainte d'un coût travaux trop élevé et d'un risque pour la rentabilité d'une opération serait réduite grâce à une surface à valoriser plus importante. Avec une absence d'obligation de logements sociaux (cédés à des prix inférieurs aux prix marchés) la marge d'un projet concerné serait améliorée et le bilan largement sécurisé. Le problème est que le législateur semble avoir voulu épargner les élus locaux et ne pas leur ôter tout pouvoir sur les droits à construire de leur territoire. Ainsi, comme expliqué par M. Barnoud, pour déroger au PLU dans le cadre de la loi ELAN, il faut que cela ait été prévu dans ce même PLU<sup>38</sup> ou acté par arrêté municipal. La transformation de bureaux en logements qui prive la collectivité d'une source de revenus liée aux taxes payées par les entreprises, et l'augmentation de la population qui nécessite parfois de nouveaux investissements (nouvelle classe, plus de transports par exemple) constituent une double peine pour les élus. Ces derniers sont donc peu enclins à permettre l'application des dérogations prévues par la loi ELAN. Quand bien même ils le permettraient, la notion très subjective d'une bonne intégration architecturale avec le milieu environnant laisse, quoiqu'il en soit, une marge de manœuvre importante pour refuser toute dérogation aux règles de constructibilité des PLU. Il apparaît donc que cet outil réglementaire qui pourrait être une réelle opportunité pour le développement de la réhabilitation, n'est que peu appliqué et utilisé. Malgré un début de volonté politique au niveau national, cette dernière demeure trop superficielle et peine à se concrétiser.

---

<sup>38</sup>LEGIFRANCE, consultation mars 2023, Code de l'urbanisme Art. L.151-28, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000047303522](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000047303522)

### 3.2.2 Le certificat d'économie d'énergie (CEE)

Le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE entreprise) a été mis en place le 13 juillet 2005 par la loi n°2005-781 de « Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique », dite loi POPE. Les Certificats d'Économie d'Énergie sont attribués par l'État mais leur financement est assuré par les « obligés ». Ce dispositif permet d'accompagner les particuliers mais aussi les entreprises dans la réalisation de travaux énergétiques visant à mieux maîtriser les consommations d'énergie<sup>39</sup>. L'objectif global des CEE est de faire baisser la consommation d'énergie en France et ainsi lutter contre le réchauffement climatique. Les CEE sont basés sur un système de transactions « gagnant-gagnant » entre des « obligés » et des « éligibles » :

- Les « obligés » sont les fournisseurs d'énergie (EDF Entreprises, Engie Pro), des fournisseurs de chaleur et de froid, mais aussi des distributeurs de carburants (exemple : Total). Ils doivent promouvoir la sobriété énergétique, et en parallèle réduire leur propre consommation d'énergie.
- Les « éligibles » sont des particuliers ou des entreprises. Ils peuvent faire une demande de prime CEE pour les aider à financer tout ou partie de leurs travaux permettant une réduction de consommation d'énergie. En contrepartie ils s'engagent à se fournir auprès de l'« obligé » lui ayant accordé une prime, et/ou à lui céder son CEE afin que l'« obligé » atteigne les objectifs fixés par l'Etat. L'accord entre les deux parties fait l'objet d'une signature d'un contrat commercial.

Dans le cadre de la production de logements, ce dispositif est applicable aussi bien à la construction neuve, en cas de « surperformance du bâtiment avec label de haute performance énergétique »<sup>40</sup>, qu'à la réhabilitation avec une « rénovation globale d'un bâtiment résidentiel »<sup>41</sup>. On parle alors d'opérations standardisées<sup>42</sup>. La prime est calculée sur une base de 7.69 € accordés par Méga Watt/Heure Cumulés Actualisés (MWH Cumac)<sup>43</sup>. Les MWH Cumac se calculent grâce aux fiches de travaux ou d'opérations standardisées. A titre d'exemple une opération de 60 logements neufs à haute performance énergétique,

---

<sup>39</sup>EDF Chaîne YouTube, consultation mai 2023, Les CEE, EDF Entreprise vous explique tout, <https://www.youtube.com/watch?v=FXa4867Cpes&t=226s>

<sup>40</sup>MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, consultation mai 2023, Fiche CEE BAR-TH-130, <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/BAR-TH-130.pdf>

<sup>41</sup>MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, consultation mai 2023, Fiche CEE BAR-TH-145, <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/BAR-TH-145.pdf>

<sup>42</sup> LEGIFRANCE, consultation mars 2023, Arrêté du 4 septembre 2014 fixant la liste des éléments d'une demande de certificat d'économie d'énergie, <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000029460644>

<sup>43</sup> SELECTRA, consultation mai 2023, Indice de valorisation des MWH Cumac, <https://entreprises.selectra.info/>

réalisée par Icade à Chambéry s’est vu octroyer une aide de près de 9 000 € dans le cadre du dispositif CEE. Mais l’enveloppe dans le cadre d’une réhabilitation pourrait être beaucoup plus conséquente.

<b>Exemple : opération de réhabilitation de 30 logements soit 1950m<sup>2</sup> de Surface habitable (Shab)</b>		
Calcul du montant de certificats en kWh cumac selon coefficient d'énergie finale (Cef) Fiche opération n° BAR-TH-145		
(Cef initial en kWh/m <sup>2</sup> /an) – Cef projet en kWh/m <sup>2</sup> /an) x Shab x 18		
Cef initial	335 kWh/m <sup>2</sup> /an	Equivalent DPE F
Cef projet	105 kWh/m <sup>2</sup> /an	Equivalent DPE B
Total kWh Cumac		8 073 000
Total MWH Cumac		8 073
Montant aide CEE possible base 7,69 € / MWH Cumac		62 081,37 €

**Tableau 1:** Calcul de l'aide possible dans le cadre du CEE pour une opération, sous réserve d'éligibilité. Source : Mathilde Hagnier selon le site du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, selon loi POPE n°2005-781 et fiche BAR-TH-145

### 3.2.3 Le contrat de Vente d’Immeuble à Rénover (VIR)

Le contrat pour la VIR a été créé en 2006 dans le cadre de la loi de l’engagement national pour le logement (ENL). Selon l'article L262-1 du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH) il s’adresse à « toute personne qui vend un immeuble bâti, ou une partie d’immeuble bâti, à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation, ou destiné après travaux à l’un de ces usages, qui s’engage dans un délai déterminé par le contrat à réaliser directement ou indirectement des travaux sur cet immeuble et qui perçoit des sommes d’argent de l’acquéreur ». La VIR permet d’apporter toutes les garanties d’une Vente en Etat Futur d’Achèvement (VEFA) à l’acquéreur d’un logement rénové par le vendeur. Les principales sont l’encadrement des versements dus par l’acquéreur, la garantie financière d’achèvement ainsi que les garanties de parfait achèvement, biennale et décennale, ou encore la garantie du prix convenu. Ce prix convenu doit par ailleurs distinguer le prix de l’existant et le prix des travaux prévus.

Ce type de contrat est cependant limité aux travaux de « rénovation légère » sur un bâtiment existant qui ne « rendent pas à l’état neuf »<sup>44</sup>. Elle exclue les travaux concernant :

<sup>44</sup> LEGIFRANCE, consultation mars 2023, Code de la construction et de l’habitation Art. R262-1, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000039041533/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039041533/)

- 1) Soit la majorité des fondations ;
- 2) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- 3) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- 4) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :
  - Les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
  - Les huisseries extérieures ;
  - Les cloisons intérieures ;
  - Les installations sanitaires et de plomberie ;
  - Les installations électriques ;
  - Et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

L'immeuble est considéré neuf dès lors qu'une seule des quatre composantes ci-dessus est rendue à l'état neuf. Mais s'agissant du second œuvre, ce sont chacun des six lots qui doivent être rendus à l'état neuf pour que cette composante soit considérée comme remise à neuve dans son ensemble<sup>45</sup>. Exemple : L'immeuble n'est pas considéré comme rendu à l'état neuf si les planchers ne sont pas touchés alors que tous les autres éléments de second œuvre sont rendus à l'état neuf dans la proportion d'au moins deux tiers.

LA VIR ne peut donc pas concerner de gros projets de réhabilitation avec extension ou surélévation. En ce sens ce n'est pas un outil de densification. A noter qu'elle peut être un outil de rénovation énergétique puisque les travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas considérés comme affectant la consistance de la façade dès lors qu'ils n'incluent pas une dépose de cette dernière<sup>46</sup>. En revanche, elle peut difficilement concerner la transformation de bâtiments types bureaux ou vieux bâtiments en logements si la part du second œuvre y est trop significative ou si ces derniers font l'objet de la création de nouvelles ouvertures (balcon, fenêtres etc.). Son champ d'application restreint doit par ailleurs faire l'objet d'une vérification, confiée à un homme de l'art désigné, généralement l'architecte du projet. En cas de doute entre les régimes de VEFA et de VIR il conviendra d'adresser un rescrit<sup>47</sup> à l'administration fiscale. En effet, les travaux de rénovation entrant dans le cadre de la VIR

---

<sup>45</sup> BOFIP, consultation mai 2023, TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles BOI-TVA-IMM-10-10-10-20, <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2480-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929>

<sup>46</sup> Ibid.

<sup>47</sup> Le rescrit fiscal permet une réponse de l'administration à des questions sur l'interprétation d'un texte fiscal, ou sur l'interprétation d'une situation de fait au regard du droit fiscal.

font l'objet d'une TVA réduite à 10% voire 5,5% selon leur nature<sup>48</sup>. Les prix de vente de l'immeuble fini, non considéré comme neuf, sont exonérés de TVA. L'acquéreur pourra aussi bénéficier de droits de mutation à titre onéreux (DMTO), vulgairement appelés « frais de notaire », réduits si le vendeur s'est engagé à vendre dans les 5 ans maximum suivant l'achèvement des travaux<sup>49</sup> l'ensemble du bien. Cela paraît avantageux pour l'acquéreur comme pour le vendeur. En effet en l'absence de TVA récoltée via les ventes, ce dernier ne peut pas la déduire, et donc récupérer celle payée sur l'ensemble des fournitures et prestation du chantier. Mais il pourrait la compenser sur son prix de vente final, qui exonéré de TVA pourrait également mieux se placer sur le marché favorisant ainsi les ventes. Le perdant serait l'Etat qui engendrerait alors moins de TVA (d'où l'importance de respecter le champ d'application de la VIR et de ne « pas déguiser » une VEFA). Si l'exemple ci-dessous permet d'illustrer ces propos de manière simple, le résultat serait à confirmer néanmoins par un fiscaliste (la marge plus importante dégagée pouvant être davantage taxée par exemple, faussant ainsi le raisonnement).

---

<sup>48</sup> LEGIFRANCE, consultation mai 2023, Code général des impôts Art. 279-0 Bis et 278-0 Bis, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000041823190/2022-01-01](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041823190/2022-01-01)

<sup>49</sup> LEGIFRANCE, consultation mai 2023, Code général des impôts Art. 1115, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000024188977/2011-06-12](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024188977/2011-06-12)

**Comparaison des taux de TVA, de la marge et du prix de vente final entre une VEFA et une VIR**

Exemple 1		Exemple 2	
T4 de 100m <sup>2</sup> réhabilité par promoteur ne rentrant pas dans le cadre d'une VIR et commercialisé en VEFA = assujetti à la TVA 20 %		T4 de 100m <sup>2</sup> réhabilité par promoteur entrant dans le cadre d'une VIR = assujetti à la TVA 10% et 20 % sur les travaux mais avec prix de vente final non soumis à TVA	
<b>Surface habitable m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>	<b>Surface habitable m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>
Coût d'acquisition initial €/m <sup>2</sup>	1 000,00 €	Coût d'acquisition initial €/m <sup>2</sup>	1 000,00 €
Coût des travaux € HT / m <sup>2</sup>	2 000,00 €	Coût des travaux € HT / m <sup>2</sup>	2 000,00 €
Coût des travaux € TTC / m <sup>2</sup> à TVA 20%	2 400,00 €	Coût des travaux € TTC / m <sup>2</sup>	2 250,00 €
		Dont HT soumis à TVA 10%	1 500,00 €
		Dont HT soumis à TVA 20%	500,00 €
Coût de revient total € TTC	340 000,00 €	Coût de revient total € TTC	325 000,00 €
Part de TVA à payer par le promoteur sur les travaux	40 000,00 €	Part de TVA à payer par le promoteur sur les travaux	21 969,70 €
Prix de vente avec objectif marge 9%	373 626,37 €	Prix de vente avec objectif marge 9%	357 142,86 €
<b>Prix de vente final TTC</b>	<b>448 351,65 €</b>	<b>Prix de vente final pour compenser la TVA des travaux à verser à l'Etat</b>	<b>379 112,55 €</b>
TVA collectée sur prix de vente final	74 725,27 €	TVA collectée sur prix de vente final	- €
TVA finale à verser à l'Etat	34 725,27 €	TVA finale à verser à l'Etat (mais compensée dans le prix de vente final équivalent marge 14% au lieu de 9%)	21 969,70 €

*Tableau 2: Comparatif de l'achat-vente d'un logement réhabilité sous le régime de la VEFA et sous le régime de la VIR. Source : Mathilde Hagnier selon Code Général des Impôts*

En conclusion, le statut de la vente d'immeuble à rénover a permis de répondre aux inquiétudes des acquéreurs et des notaires en ce qui concerne la bonne exécution et les garanties fournies pour les travaux. Malgré un avantage possible vis-à-vis de la TVA, lorsque le vendeur, comme un marchand de biens par exemple, prévoit des travaux de faible importance, ce régime reste souvent beaucoup trop contraignant, en cause principalement l'obligation de fournir une garantie financière d'achèvement, qui conduit à écarter son application, notamment en repoussant la vente une fois les travaux réalisés (vente à terme). Pour les plus grosses opérations qui pourraient intéresser les promoteurs, le champ restrictif

de la VIR en limite cette fois son utilisation. En l'état actuel, le succès de la VIR et son caractère adéquate à la réhabilitation restent donc limités.

### 3.2.4 Des niches de défiscalisation à exploiter

Le dispositif de défiscalisation phare de ces dernières années était celui de la loi Pinel. Fortement plébiscitée dans la promotion privée, impactant la conception même des programmes et largement mise en avant lors des phases de commercialisation, la loi Pinel avait pour objectif de dynamiser la production de logements neufs ou réhabilités dans les zones foncières les plus tendues, et d'offrir des opportunités de location à loyer modéré aux foyers les plus modestes. Les perspectives de défiscalisation via le procédé attiraient les investisseurs, favorisaient la commercialisation et le lancement rapide du chantier pour le promoteur. En contrepartie de leur réduction d'impôts, les investisseurs se devaient de louer leur bien en résidence principale à des loyers encadrés pendant une durée de 6, 9 ou 12 ans. Très orientée à destination de la production de logements neufs et ayant réussi avec succès à dynamiser cette dernière, des dispositions particulières de la loi avaient été prévues cependant par le législateur pour une application aux logements collectifs qui ferait l'objet d'une réhabilitation. Appelé « Pinel Rénovation » ou « Pinel Ancien » le dispositif s'applique dans les cas suivants :

- Pour les logements anciens collectifs acquis entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2024 faisant l'objet de travaux de rénovation sur la même période.
- Le logement doit :
  - Soit être reconnu comme indécents lors de son acquisition. En d'autres termes, le bien immobilier doit présenter des risques pour la sécurité physique ou la santé des futurs locataires, il ne répond pas à au moins quatre des quinze critères de décence<sup>50</sup> et à au moins six des douze critères de performance énergétique.<sup>51</sup>
  - Soit être issu de locaux à transformer en habitations. Il peut s'agir d'un hangar, d'un entrepôt ou encore d'un local commercial dont l'utilisation première n'était pas dédiée à l'habitation
  - Ce constat doit être établi par un expert indépendant.

---

<sup>50</sup> LEGIFRANCE, consultation mai 2023, Code général des impôts Art. 199 novovicies, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000044991962/2022-01-01/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044991962/2022-01-01/) et Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (1) portant modification à la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs Article 6.

<sup>51</sup> *ibid.* Liste des critères de décence et de performance énergétique en annexe 4.

- Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération et doivent remettre le logement aux normes de décence et de performance énergétique.
- Les travaux et le logement doivent être achevés à compter du 31 décembre de la deuxième année après l'acquisition du bien.

Néanmoins l'exigence des critères n'a pas permis le même essor que pour les logements neufs au sein de la promotion immobilière. L'état d'indécence exclut de facto une majorité de logements qui nécessiteraient pourtant une réhabilitation. Et tout comme le changement de destination, il implique des travaux lourds, nécessitant un temps de réalisation conséquent. Or l'obligation d'avoir achevé le bien au 31 décembre de la deuxième année après l'acquisition peut signifier tout juste un an de travaux si le bien est acheté en fin de première année. Enfin ce dispositif qui aurait dû disparaître en 2017 s'est vu prolongé, mais seulement jusqu'en 2024. Le « Pinel Ancien » ne peut donc servir une production plus conséquente de logements réhabilités.

Deux autres niches fiscales spécifiques seraient à développer pour attirer des investisseurs et stimuler les programmes de réhabilitation au sein de la promotion. Les dispositifs Malraux et Monuments Historiques (MH) concernent uniquement les sites patrimoniaux remarquables (SPR) et les bâtiments classés ou inscrits au titre de monument historique. Ils ont cependant le mérite de s'inscrire dans la durée et concernent un grand nombre de bâtiments. Ci-après un tableau résumant ces deux dispositifs :

## Types de dispositifs fiscaux

	Monuments Historiques	Malraux
Bâtiment éligible	Bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques	Bâtiments situés au sein d'un Quartier Ancien Défavorisé (QAD) ou d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) faisant l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et/ou d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
Principe de défiscalisation	Pour l'achat d'un logement ou futur logement faisant l'objet des travaux, 100% du montant de ces travaux est déductible du revenu fiscal imposable sur la durée des travaux	Pour l'achat d'un logement ou futur logement faisant l'objet des travaux, 30% du montant de ces travaux est déductible du revenu fiscal imposable en présence d'un PSMV et QAD et 22% si présence d'un PVAP sur 4 ans.
Exemples	Un appartement acheté 500 000 € dont 200 000 € de travaux sur 3 ans = 67 000 € déductibles par an sur 3 ans	Un appartement acheté 500 000 € en PSMV dont 200 000 € de travaux = 15 000 € déductibles par an sur 4 ans
Conditions	Conserver le bien minimum 15 ans Le louer nu minimum 3 ans	Louer le bien en tant que résidence principale pendant minimum 9 ans
Nota	Pas de plafond. Possibilité d'habiter le bien mais l'avantage fiscal est alors réduit à 50%	Travaux déductibles dans la limite de 400 000 € sur 4ans. Les PSMV ou PVAP doivent être approuvés

**Tableau 3:** Récapitulatif des dispositifs Monuments Historiques et Malraux. Source : Mathilde Hagnier à partir du BOFIP et du site du ministère de la Culture.

Selon le ministère de la Culture, en 2021, 44 540 monuments historiques et 800 sites patrimoniaux remarquables étaient recensés<sup>52</sup>. Encore considéré comme un marché de niche, la transformation de certains sites patrimoniaux en logements présente 3 avantages :

- Ne pas artificialiser de nouvelles surfaces
- Obtenir un bilan carbone meilleur
- Conserver un patrimoine que les propriétaires ou collectivités ont de plus en plus de mal à entretenir.

Si ces dispositifs et ces projets spécifiques ne compenseront pas dès demain le volume produit dans le neuf avec l'ancien dispositif Pinel par exemple, ils restent sous exploités avec un potentiel important. Considérant les enjeux environnementaux de demain, notamment ceux de la décarbonation et de la ZAN, les projets de réhabilitation de sites patrimoniaux en

<sup>52</sup> MINISTERE DE LA CULTURE, consultation mai 2023, La protection au titre des monuments historique, Bilan 2020, Direction Générale des Patrimoines et de l'Architecture, <https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Actualites/A-la-Une/Protection-au-titre-des-monuments-historiques-Bilan-2020>

logements mériteraient davantage d'attention de la part de la promotion privée. Concernant les autres éléments bâtis propices à la réhabilitation, tels que les bureaux ou les logements existant, la disparition du Pinel neuf mais une prolongation et simplification du « Pinel Ancien » pourrait dynamiser les réhabilitations. Une autre piste, celle de l'application du déficit foncier, pourrait avec un peu de volonté politique, devenir également un dispositif avantageux pour attirer des investisseurs et favoriser ainsi les ventes du promoteur.

### 3.2.5 Le principe du déficit foncier à élargir

Le principe du déficit foncier n'est pas un dispositif de défiscalisation au sens propre puisqu'il résulte en fait de l'application simple du Code Général des Impôts<sup>53</sup>. Lorsque l'ensemble des charges locatives d'un bien (hors intérêts d'emprunt) se révèle supérieur au revenu foncier du propriétaire, ce dernier n'est alors pas imposé et peut déduire le restant du déficit de son revenu imposable global dans la limite de 10700 € par an. Cela concerne en premier lieu les propriétaires de logements en location afin de les inciter à entretenir et améliorer leur bien. Il semblerait cependant que le principe ait été appliqué un certain temps à la Vente d'Immeuble à Rénover qui dissocie le prix d'acquisition de l'immeuble et le prix des travaux qui deviendrait alors des charges déductibles<sup>54</sup>. Le déficit foncier est à ce jour toujours évoqué sur les sites internet de promoteurs majeurs tels que Nexity Patrimoine et Valorisation (Groupe Nexity n°1 français) ou comme les groupes François 1<sup>er</sup> et Histoire et Patrimoine (Groupe Altarea Cogedim n°2 français<sup>55</sup>), leaders et spécialistes de la réhabilitation du patrimoine.

Cependant le 17/10/2022, concernant un contentieux lié à l'application du déficit foncier dans le cadre de la VIR, le Conseil d'Etat<sup>56</sup> a tranché précisant que « *dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover régi par les articles L. 262-1 à L. 262-11 du code de la construction et de l'habitation, le prix des travaux devant être réalisés par le vendeur est un élément du prix d'acquisition de l'immeuble. Dès lors, le coût de ces travaux, qui ne sont pas des charges de propriété, ne peut, pour la détermination du revenu net défini à l'article 28 du code général des impôts, être déduit, sur le fondement de l'article 31 du même code, des*

---

<sup>53</sup> LEGIFRANCE, consultation mai 2023, Code général des impôts Art. 156, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000022334816/2010-05-08](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000022334816/2010-05-08)

<sup>54</sup> Ce principe ne pourrait être tester dans le cadre d'une réhabilitation lourde nécessitant une VEFA, un effet le prix convenu d'une VEFA est global et ne distingue pas la partie acquisition du bien originel de la partie travaux.

<sup>55</sup> LE MONITEUR IMMO, consultation mai 2023, Classement des promoteurs, <https://www.lemoniteur.fr/article/classement-des-promoteurs-nexity-leader-inconteste-dans-le-residentiel.2216132>

<sup>56</sup> CONSEIL D'ETAT, consultation mai 2023, CE 17/10/2022 no 460113, [https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000046441444?init=true&page=1&query=460113&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000046441444?init=true&page=1&query=460113&searchField=ALL&tab_selection=all)

*revenus fonciers provenant de la location du bien ainsi acquis.* » Le déficit foncier applicable sur les revenus locatifs et/ou imposables dans le cadre d'une VIR n'est donc pas possible. Les promoteurs poids-lourds du secteur, cités précédemment, doivent utiliser un autre montage juridique. A noter que Nexity aurait peut-être trouver une parade<sup>57</sup>. En poursuivant les recherches sur leur site Internet, il s'avère qu'ils présentent que l'Association Syndicale Libre (ASL) peut constituer un montage fiscal possible pour bénéficier du futur feu dispositif « Pinel Ancien » mais surtout bénéficiaire de l'application du déficit foncier. Ils précisent que « *L'ASL permet de cumuler la réduction d'impôt de la loi Pinel dans l'ancien et le mécanisme du déficit foncier* » et que Nexity peut jouer le rôle de « *promoteur (éligible VEFA, VIR et VEFA+VIR), d'opérateur (éligible ASL) ou de marchand de biens (éligible ASL)* ». Cette possibilité, probablement développée avec un contrat de promotion immobilière ou de louage d'ouvrage dans leur rôle « d'opérateur » notamment, serait à vérifier avec un notaire, un service juridique et à confirmer par un rescrit fiscal.

En conclusion, pour les dispositifs Malraux et Monuments Historiques, la VIR est autorisée, tel que le rappelle un Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP)<sup>58</sup> précisant que « *lorsque les dépenses de travaux sont réalisées dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) prévu à l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par le paiement au vendeur, selon l'échéancier prévu au contrat, du prix des travaux devant être réalisés.* » Bien que la situation initiale soit équivalente : une vente d'immeuble à rénover, un coût travaux pour l'amélioration et la transformation en logement en vue d'une location, paradoxalement le traitement des coûts travaux n'est pas considéré de la même manière par l'administration fiscale selon le type de bâtiment. Pour un bâtiment classé, la combinaison VIR et application du déficit foncier est possible, pour un bâtiment équivalent lambda, celle-ci ne l'est pas.

Sans le déficit foncier, avec un dispositif « Pinel Ancien » peu efficace et en fin de vie, en dehors des dispositifs Malraux et Monuments Historiques spécifiques à des bâtiments donnés, il ne reste que le dispositif Denormandie pour attirer d'éventuels investisseurs avec un avantage fiscal sur de la réhabilitation. Malheureusement pour les projets de

---

<sup>57</sup> NEXITY, consultation mai 2023, *Le Pinel Ancien : explications*, <https://www.nexity.fr/guide-immobilier/conseils-investissement/dispositif-pinel/loi-pinel-ancien>

<sup>58</sup> BOFIP, consultation mai 2023, *Réduction d'impôt accordée au titre des dépenses de restauration immobilière BOI-IR-RICI-200-30*, <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8771-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-200-30-20200227#1.%20fait%20G%C3%A9n%C3%A9rateur>

réhabilitation, ce dispositif est encore plus restrictif<sup>59</sup> que le dispositif Pinel, et se termine comme lui en 2024. Il ne pourra pas contribuer au déploiement de ces derniers, et ne présente donc pas d'intérêt à être davantage développé dans le cadre de la problématique.

### 3.2.6 Bilan : des outils à adapter

Afin de développer la réhabilitation au sein de la promotion privée et lui donner des armes (juridiques et fiscales) aussi efficaces que dans la production du neuf, une politique et volonté nationale pour une évolution des outils et pour leur application semble indispensable. Ce constat est partagé d'ailleurs par les professionnels puisqu'au travers des entretiens, 5 des 11 personnes interrogées évoquent un frein pour la réhabilitation lié au manque de volonté politique que ce soit au niveau des élus locaux ou de l'Etat. Les pistes de réflexion devraient porter sur :

1. Un levier à actionner auprès des collectivités locales pour permettre l'application des dérogations rendues possibles par la loi Elan de manière plus étendue.
2. Une communication auprès des promoteurs sur les aides possibles via les CEE et sur une simplification de la démarche administrative pour y parvenir.
3. Un champ d'application plus large de la VIR que ce soit :
  - Pour que la TVA à taux réduit profite à davantage d'opérations (sans forcément que les listes des travaux à taux 5.5% ou 10% ne soient modifiées)
  - Pour élargir les projets possibles dans le cadre des dispositifs Malraux et Monuments Historiques. En effet actuellement, quid d'une caserne militaire classée à convertir en logements, dont l'ampleur des travaux exclurait l'utilisation de la VIR ? L'utilisation de la VEFA et le prix global obligatoire ne permettrait pas de défiscaliser au titre des monuments historiques, le prix des travaux n'étant pas dissociable donc pas déductible des revenus de l'acquéreur.
4. La création d'une « VEFA Réhabilitation » (à défaut d'une VIR élargie), dont le champ d'application concernerait aussi les projets intégrant extension et/ou surélévation, qui permettrait la ventilation du prix global entre l'acquisition du bien initial et le coût travaux.

---

<sup>59</sup> Ce dispositif est une sorte de « Pinel Ancien » pour de l'achat avec rénovation. Il s'étend à une aire géographique moins large que les zones Pinel avec seulement 245 communes ciblées dans le cadre du dispositif « Cœur de ville ». La valeur totale du bien, incluant des travaux pour au moins 25%, fait l'objet d'une réduction d'impôts sur 6, 9 ou 12 ans en contrepartie d'une location à loyer modéré avec des conditions quasi identiques à la loi Pinel. L'investissement total maximum possible ne peut dépasser 300 000 €.

5. Une association possible du déficit foncier dans le cadre d'une VIR et d'une « VEFA Réhabilitation » en remplacement des dispositifs « Pinel Ancien » et Denormandie. Pour éviter une perte de revenu trop importante à l'Etat, le déficit foncier dans ces cas-là pourrait être simplement plafonné, mais devrait rester attractif pour que la promotion privée vende aussi bien ses nouveaux logements réhabilités que ceux qu'elle vendait neufs à l'âge d'or du dispositif « Pinel Neuf ».

### 3.3 En pratique, la réalisation des projets de réhabilitation aujourd'hui

Malgré le caractère perfectible des outils actuels, les projets de réhabilitation ont toujours été prisés des marchands de bien, se développent depuis plusieurs années du côté des bailleurs sociaux et émergent dans la promotion privée. Il est intéressant de constater qu'à chaque catégorie de professionnels cités, correspond un type de projet spécifique. L'objectif ici est néanmoins de se rendre compte de ce qui existe, et identifier si des savoir-faire ou expériences pourraient être dupliqués pour servir au développement de la réhabilitation dans la promotion. A noter que les quelques rares cas de réhabilitations réalisées par des copropriétés privées, trop anecdotiques, ne seront pas abordés.

#### 3.3.1 La réhabilitation pour les bailleurs sociaux

En 2022, 5,3 millions<sup>60</sup> de logements sociaux étaient recensés en France. La majorité de ce parc étant vieillissant il fait l'objet depuis quelques années de subvention et de plans de relance ambitieux axés en particulier sur les performances énergétiques des bâtiments. En 2021-2022 dans le cadre du plan « France Relance » une nouvelle enveloppe de 445 millions d'euros<sup>61</sup> d'aide a été débloquée en ce sens pour les bailleurs sociaux. Les cibles prioritaires sont les passoires énergétiques, c'est-à-dire les immeubles dont le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) était le plus mauvais (G ou F). Une majorité de cette enveloppe a déjà permis en 2021 de réhabiliter 37 501 logements. En 2022, ce sont près de 8 500 logements supplémentaires qui auraient profité de la mesure. Jérôme Lair, Directeur du développement et du patrimoine, explique que chez Pluralis<sup>62</sup> les premières opérations de réhabilitation n'ont cependant pas attendu les aides massives de l'Etat et ont démarré il y

---

<sup>60</sup> MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE, consultation mai 2023, Les logements sociaux, <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-sociaux-0>

<sup>61</sup> MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE, consultation mai 2023, Plan de relance des logements sociaux, <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-relance-restructuration-rehabilitation-lourde-et-renovation-thermique-logements-locatifs>

<sup>62</sup> Bailleur social Isérois créé en 1921, avec un parc de près de 13 700 logements.

une vingtaine d'années. Si la performance énergétique reste l'axe majeur et le fil conducteur de la réhabilitation chez les bailleurs, certains, comme Pluralis, s'attachent à proposer à leurs locataires des travaux « à la carte » par logement. Via un système de points attribuant une enveloppe par appartement, ces derniers peuvent par exemple choisir d'avoir les peintures, les sols ou la salle de bain refaits, en plus de la réhabilitation énergétique globale du bâtiment. Cela permet d'améliorer l'ensemble de l'immeuble, de mieux faire accepter la nuisance des travaux et d'offrir aux locataires la satisfaction de constater directement une amélioration dans leur logement et pas seulement via une facture d'énergie réduite à terme.

Par opportunité, et avec la difficulté de produire du neuf face à la promotion privée, il peut parfois arriver que pour agrandir son parc, le bailleur rachète un immeuble complet à réhabiliter pour ensuite y proposer des logements aidés. Pour Pluralis, cela a été le cas avec un immeuble de 24 logements à Grenoble<sup>63</sup>. Appelé projet « Cent-quatorze », Pluralis acquiert l'immeuble en 2014 pour le livrer réhabilité et restructuré 3 ans plus tard (coût 2 843 000 €). Ce type de projet reste ponctuel, et pour Jérôme Lair cela le restera malgré la loi Climat et Résilience qui risque d'inciter un grand nombre de propriétaires à vendre leur logement dont l'étiquette DPE sera mauvaise. En effet les immeubles d'appartements collectifs avec un seul ou deux propriétaires sont rares. Quand bien même il s'agit de passoires énergétiques, convaincre plus de deux propriétaires de vendre en même temps relève de la mission impossible.

Les bailleurs sociaux sont donc pour ainsi dire, les leaders de la réhabilitation en France avec une expérience certaine dans les travaux en sites occupés. Ainsi les professionnels du bâtiment, bureaux d'études techniques (BET), maîtres d'œuvre et entreprises acquièrent avec eux cette expérience. Cela s'est d'ailleurs confirmé lors des entretiens qualitatifs menés dans le cadre de ce mémoire, auprès de Bruno Delorme, Economiste, Luc Renault, Contrôleur technique ou encore Anne Perrin, Ingénieure fluide. Tous avaient déjà travaillé sur de la réhabilitation mais uniquement pour des bailleurs et jamais pour un promoteur. Leur expertise évoluant aussi avec celles de leurs clients, ils connaissaient essentiellement les cas de travaux d'isolation même si certains avaient pu travailler sur des projets plus complets. Les contraintes principales dans le cadre de leur mission avec les bailleurs ont été les suivantes :

---

<sup>63</sup> Cf fiche opération en annexe 5.

- L'amiante et le plomb
- Les dispositions sismiques à respecter en zone 4<sup>64</sup> assez contraignantes
- Les problèmes de diagnostics initiaux incomplets ou erronés surtout quand l'immeuble a fait l'objet de plusieurs transformations par le passé.
- Des problématiques de passage ou de réutilisation des réseaux notamment au niveau de l'eau potable et des eaux usées.
- Prévoir un budget aléas et risques plus important
- Trouver les entreprises qualifiées

Si les échanges de bonnes pratiques sont inexistantes entre entreprises concurrentes, l'expérience et l'acquisition de compétences spécifiques des bureaux d'études grâce aux bailleurs pourraient servir aux promoteurs pour de futurs projets de réhabilitation. Cependant, face aux coûts parfois élevés d'acquisition et de travaux pour un bâtiment de logements existants, le système de rentabilité sur le long terme des bailleurs sociaux leur confère un avantage indéniable par rapport aux promoteurs, et ce tant que ceux-ci resteront sur un modèle d'achat-revente à court terme.

### 3.3.2 La réhabilitation pour les marchands de biens

Il convient dans un premier temps de définir ce qu'est un marchand de biens car il s'agit d'une profession singulière peu connue du grand public. Un marchand de biens est une personne morale ou physique dont l'activité professionnelle consiste en l'achat et la revente de biens immobiliers. Il peut s'agir par exemple d'un immeuble, d'une maison, d'un appartement, ou de terrains constructibles. À l'inverse de l'agent immobilier, il n'est pas un intermédiaire, mais propriétaire des biens qu'il revend. Il les détient généralement sur une courte durée avant de les remettre sur le marché. Très opportunistes, les marchands de biens sont friands de biens « divisibles » de taille modérée sur lesquels ils réalisent souvent des travaux de réhabilitation. Il peut s'agir par exemple :

- D'une grande maison sur un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup> mixant : la création de 3 appartements au sein du bâti d'origine et la division de la propriété avec un lot détaché et revendu pour la construction neuve d'une seconde maison.
- D'un plateau de quelques bureaux transformé en appartements

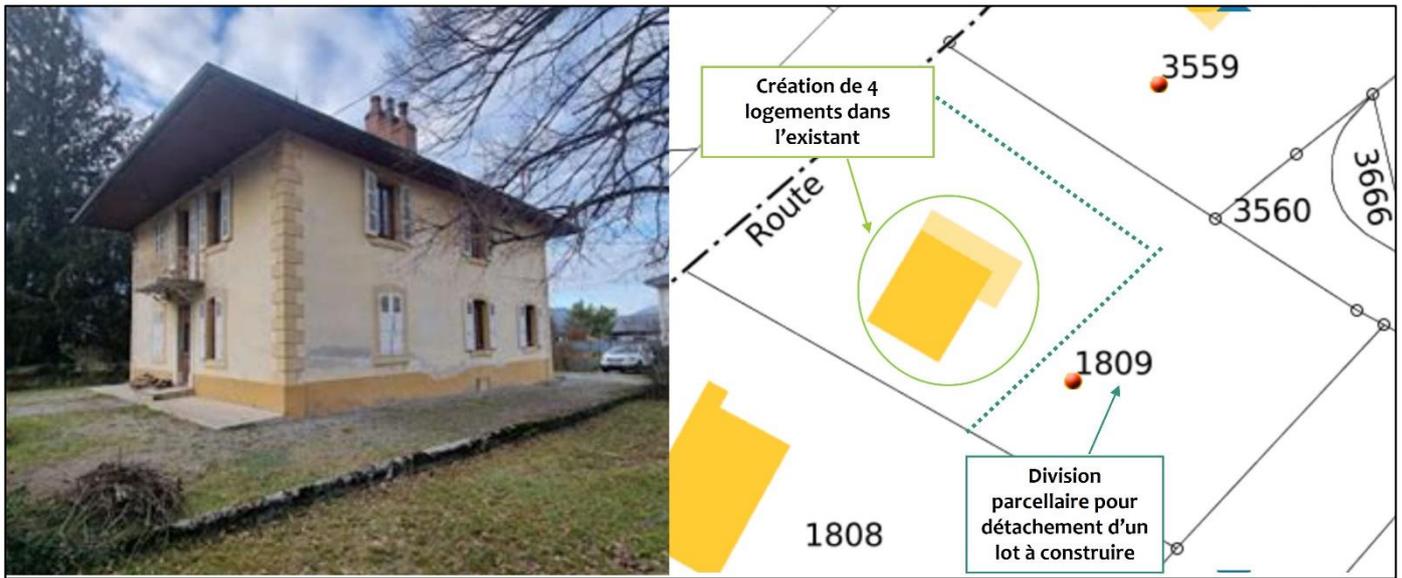
---

<sup>64</sup> Il existe 5 zones de sismicité qui découpent le territoire français et qui déterminent un niveau de risque : très faible, faible, modéré, moyen, fort. La zone sismique 4 correspond à la zone de risque moyen et couvre une partie de l'arc Alpin.

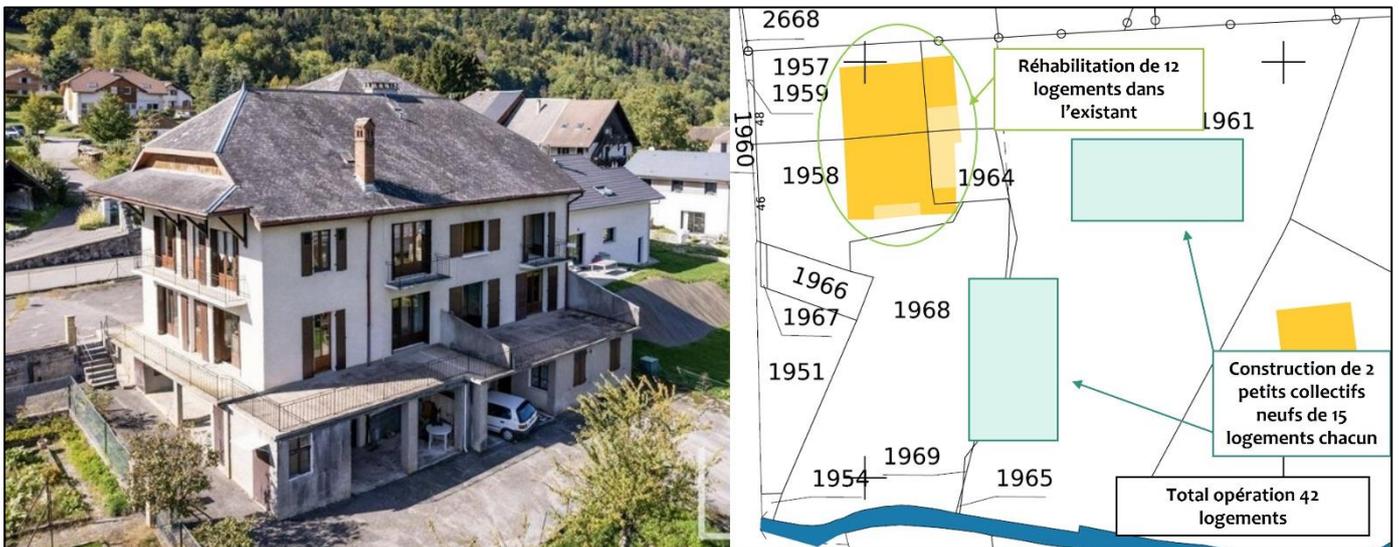
Ces opérations concernent généralement maximum 5 ou 6 logements. Charles Baud, notaire aujourd'hui à la retraite, a réalisé des opérations sous le statut de marchand de biens et réhabilité une trentaine de logements. Il explique avoir rencontré une partie des difficultés évoquées précédemment par les BET auprès des bailleurs. L'une des contraintes des marchands de biens sur ces projets semble aussi provenir des assurances réfractaires à délivrer une garantie décennale<sup>65</sup> en présence de bâti ancien. M. Baud souligne en plus le manque de connaissance des banques, financeurs indispensables quelle que soit la taille de la structure. Ces dernières « trop habituées au neuf » méconnaissent les outils de montage de la réhabilitation, comme le contrat de Vente d'Immeuble à Rénover par exemple. Elles sont donc plus frileuses à suivre ce type de projet. Reste que les projets de réhabilitation pour les marchands de biens semblent très rentables, d'autant que ceux-ci, en plus d'avoir peu de frais de structure, réalisent souvent eux même une partie de la conception ou de la réalisation des projets. Par ailleurs l'aspect atypique des logements rénovés permettrait de valoriser ces derniers et de les vendre à des prix supérieurs au prix du marché, parfois même sans qu'il y ait d'extérieur. De même que les bailleurs sociaux, les marchands de biens ont, du fait du type d'opérations recherchées, une certaine expérience de la réhabilitation. Ainsi malgré de « petits volumes » le marchand de biens est confronté aux mêmes problématiques et contraintes que pourraient rencontrer un bailleur ou un promoteur sur une plus grosse opération. Réciproquement, la promotion pourrait s'inspirer des projets « mixtes réhabilitation + neuf » ciblés par les marchands de biens en visant le rachat de plus grandes propriétés bâties dont le terrain pourrait faire l'objet d'un petit collectif neuf et l'ancien d'une réhabilitation de plusieurs logements.

---

<sup>65</sup> Assurance obligatoire garantissant le bien construit ou rénové pendant 10 ans contre les désordres le rendant dangereux ou impropre à sa destination.



**Figure 3:** Exemple de projet fictif susceptible d'intéresser un marchand de biens. Source : Mathilde Hagnier et Le Bon Coin.fr sur la base d'une maison réellement à vendre Route de la Gare à Doussard (74210) en zone Ua du PLU



**Figure 2:** Exemple de projet fictif que pourrait cibler un promoteur sur la base d'un projet mixte réhabilitation et neuf tel que recherché par les marchands de biens. Source : Mathilde Hagnier et Le Bon Coin.fr sur la base d'une bâtisse réellement à vendre Route de l'Eglise à Lathuille (74210) en zone Ub du PLU

### 3.3.3 La réhabilitation dans la promotion

Au sein de la promotion privée, la réhabilitation, au sens large tel qu'entendu dans ce mémoire, est encore en phase d'expérimentation, du fait du nombre de promoteurs la développant et du fait du faible volume de logements concernés comparé au neuf. La réhabilitation reste un marché de niche pour les promoteurs et peu s'y sont réellement intéressés à part quelques structures spécialisées qui font encore figure d'exception. En effet, d'après la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), il existerait près de 640 entreprises de promotion en France, mais ceux qui ont fait de la réhabilitation leur marché principal restent rares. Au niveau national, moins de cinq<sup>66</sup> structures semblent avoir réussi à s'implanter sur une majorité du territoire français, en pratiquant exclusivement la réhabilitation. Uniques en leur genre, elles se concentrent essentiellement sur des bâtiments classés<sup>67</sup>, pouvant ainsi activer les leviers de défiscalisation Malraux ou Monuments Historiques vus précédemment, afin d'attirer les investisseurs.

Liste des principaux promoteurs nationaux pratiquant <u>uniquement</u> la réhabilitation				
Structure	Expérience	Chiffre d'affaires	Nombre de programmes en cours	Exemples
Histoire et Patrimoine	30 ans	8 millions d'euros en 2021 <sup>68</sup> .	52	Hôtel-Dieu à Douay, Dispositif Monument Historique, 28 logements 
François 1er Groupe	13 ans	NC	19	Maison des Comtes de Provence, à Brignoles, Dispositif Malraux, 28 logements 
Groupe CIR (Compagnie Immobilière de la Restauration)	35 ans	62 millions d'euros en 2014 <sup>69</sup>	52	Belvédère de Chaumont, à Metz, 112 logements 

**Tableau 4:** Chiffres-clés et liste des principaux promoteurs pratiquant uniquement la réhabilitation à l'échelle nationale  
Source : Mathilde Hagnier

<sup>66</sup> HAUSSMAN PATRIMOINE, consultation mai 2023, Investir en MH, <https://www.haussmann-patrimoine.fr/immobilier/defiscalisation/mh-monuments-historiques/>

<sup>67</sup> Exemple d'opération d'Histoire et Patrimoine en annexe 6.

<sup>68</sup> SOCIETE.COM, consultation mai 2023, Histoire et Patrimoine, <https://www.societe.com/societe/histoire-patrimoine-480309731.html>

<sup>69</sup> SOCIETE.COM, consultation mai 2023, Groupe CIR, <https://www.societe.com/societe/compagnie-immobiliere-de-restauration-344388863.html>

Si Histoire et Patrimoine est une filiale du Groupe Altarea Cogedim (n°2 français), les deux autres structures ne sont pas rattachées à des poids-lourds du secteur neuf. Confortant l'idée d'une culture du neuf comme ADN, il est intéressant aujourd'hui de constater que Nexity, Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier ou encore Kaufman & Broad, ne se sont toujours pas vraiment positionnés sur le marché de la réhabilitation. Nexity et Bouygues semblent pourtant bien y songer. Les deux entreprises présentent un service dédié avec Nexity Patrimoine et Valorisation et Nouveau Siècle de Bouygues, mais sur leur page internet respective, le premier présente une seule opération et le second huit. Au regard des centaines de programmes neufs annuels développés par ces deux mastodontes, la réhabilitation en est encore qu'à ses débuts, mais ne semble pas si anecdotique.

Dans le top 10 des promoteurs nationaux, Icade Promotion (n°8)<sup>70</sup> apparaît comme pionnier. En effet, après avoir livré avec réussite quelques projets de réhabilitation de bureaux<sup>71</sup>, l'entreprise a développé et investi sur un nouveau service dédié à la réhabilitation de bureaux en logements. Le service appelé Afterwork compte 5 opérations en cours de développement<sup>72</sup> à date. Icade mise sur l'opportunité que présente la vacance des bureaux (telle qu'évoquée dans la partie 2.2 sur le contexte lié à la crise sanitaire). Le groupe ayant un service tertiaire initialement dédié à la construction de bureaux neufs, la transition est logique et facilitée par la connaissance du secteur des équipes. Au sein d'Icade la transformation de bureaux en logements n'est pas la seule activité de réhabilitation. Bien que toujours de manière ponctuelle, certaines agences développent ou ont déjà livré des programmes de réhabilitation. L'agence de Nantes a ainsi livré 26 logements « haut de gamme » réhabilités dans l'ancienne mairie datant du début du XXème siècle à la Baule (44). Plus récemment en avril 2023, la même équipe a livré 86 appartements réhabilités dans une ancienne maison de retraite à Nantes. L'agence d'Annecy, quant à elle, travaille sur un projet de réhabilitation d'un ancien centre de vacances en 22 logements sur la station des Gets (74).

En dehors des plus grandes structures, au niveau régional, les promoteurs spécialisés semblent plus nombreux. Leurs activités restent centrées en toute logique sur les grandes villes puisque que c'est dans les zones urbaines que le foncier s'est raréfié et que les

---

<sup>70</sup> LE MONITEUR IMMO, consultation mai 2023, Classement des promoteurs, <https://www.lemoniteur.fr/article/classement-des-promoteurs-nexity-leader-inconteste-dans-le-residentiel.2216132>

<sup>71</sup> Exemple en annexe 7

<sup>72</sup> Exemple en annexe 8

opportunités de construire avec l'existant seront les plus fréquentes. Comme dans le neuf leur taille peut-être très variable. Novaxia (Ile-de-France) ou le Groupe Ogic (Bordeaux) réalisent plusieurs centaines de millions de chiffre d'affaires (CA) quand des structures comme BMB Concept (Grenoble) ou Adamia Promotion (Lyon) réalisent moins d'un million d'euros de CA<sup>73</sup>.

Contrairement à une des hypothèses de départ, qui supposait la réhabilitation plus que marginale à cause d'une culture du neuf trop marquée au sien de la promotion privée, il est surprenant de constater que ces types de projets sont davantage développés que ce qui était présumé. Pour autant, l'analyse des pratiques de réhabilitation par les promoteurs montre que les programmes réhabilités restent l'objet d'un marché de niche ou d'opportunités, et surtout que les grands pourvoyeurs nationaux peinent à s'y engager. La diversification pour massifier la production de logements via l'existant reste donc trop ponctuelle et la problématique légitime.

### 3.3.4 Bilan : des pratiques inspirantes

Considérant les centaines de promoteurs exerçant sur le territoire, peu ont développé réellement la réhabilitation. Cependant, ceux qui l'ont fait, notamment sur les Monuments Historiques (MH), l'ont initié il y a plusieurs années bien avant l'émergence des enjeux économiques et environnementaux actuels. Probablement attirés par une niche à destination des investisseurs, grâce aux dispositifs de défiscalisation dédiés, ils devront peut-être faire face à une nouvelle vague de concurrence. Car malgré un retard certain, une culture du neuf encore prédominante, un intérêt semble se développer dans le milieu de la promotion. Reste à savoir si les conditions sont réunies pour que cet intérêt se transforme en de nouvelles politiques de développement.

En attendant, la réhabilitation pratiquée également depuis longtemps par les bailleurs et les marchands de biens a largement dépassé pour eux le stade d'expérimentation. Ces derniers bénéficient en 2023 d'une expérience et d'un savoir-faire dont pourraient profiter les promoteurs, en travaillant par exemple avec les équipes de conception (architectes, BET) ayant acquis une expertise à leurs côtés.

---

<sup>73</sup> SOCIETE.COM, consultation mai 2023, <https://www.societe.com/societe/bmb-concept-817920374.html>

## 4 Les conditions de développement de la réhabilitation pour la promotion

---

Cette dernière partie a pour objet l'analyse et la synthèse des opportunités et des menaces (facteurs externes) pour la diversification et le développement plus massif des opérations de réhabilitation, et les forces et faiblesses (facteurs internes) de ces dernières pour un promoteur (et non pour le futur acquéreur). Ce travail a été possible grâce aux informations récoltées via, d'une part, l'état de l'art et les recherches sur les données et outils existants, d'autre part les entretiens et les informations collectées lors de la visite de chantier de Teractem et la conférence de l'architecte Franklin Azzi. Chaque élément présenté par ordre d'importance sera expliqué et les références ayant conduit à son identification seront rappelées. Ce travail n'est pas exhaustif et relève du tri des points les plus déterminants. Selon l'utilisation et le contexte certains pourront être à la fois un levier et à la fois un frein. L'ensemble est synthétisé dans un tableau SWOT récapitulatif ; un outil d'aide à la décision sera présenté pour conclure cette dernière partie.

### 4.1 Les opportunités et les menaces pour le développement de la réhabilitation

#### 4.1.1 Les opportunités

##### ➤ Disponibilités actuelles, ou à venir, de 3 types de bâtiments

Au regard du contexte, des types d'opérations présentées dans les entretiens et dans la partie 3.3 sur ce qui se pratique aujourd'hui, il est possible d'identifier 3 catégories de bâtiments susceptibles de représenter des opportunités pour développer des projets de réhabilitation dans la promotion :

- Les immeubles de bureaux => surtout dans les grandes métropoles (Cf. Contexte post Covid et vacances des bureaux, Service Icade Afterwork, entretiens M. Pierre Barnoud, M. Charles Baud)

- Les monuments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques appartenant à des privés ou des petites collectivités et dont les coûts d'entretien deviennent difficiles à supporter => partout en France (Cf. Groupe François 1<sup>er</sup>, Histoire et Patrimoine, dispositifs de défiscalisation, entretien M. Jean-Baptiste Audas et visite de chantier avec M. Abdenour Bouarifi)
- Les immeubles privés mono ou duo-proprétaires aux étiquettes défavorables DPE G ou F => partout en France, même si la monopropriété est rare cela peut représenter une belle opportunité le jour où un immeuble collectif de ce type est identifié. (Cf. Objectif loi Climat et Résilience, entretiens M. Charles Baud et M. Jérôme Lair ainsi que l'opération de réhabilitation le « Cent-quatorze » de Pluralis)

#### ➤ **Les aides liées à l'obtention d'un Certificat d'Economie d'Energie**

Le système des CEE tel que décrit précédemment permet, en cas d'obtention d'un ou de plusieurs certificats, de sécuriser voire bonifier un bilan grâce à une enveloppe d'aides de quelques milliers voire dizaines de milliers d'euros. (En plus du calcul fictif réalisé p.29, Jérôme Lair, Directeur du développement chez Pluralis a confirmé que de telles sommes pouvaient être décrochées.) Le système peut fonctionner aussi pour le neuf, mais s'avère plus généreux pour les opérations de réhabilitation qui permettent une forte amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment. Appliqué à un bilan, qui serait peut-être à la limite de l'acceptable en termes de rentabilité pour un projet réhabilité, il permettrait de convaincre le promoteur de réaliser le projet.

#### ➤ **Des dispositifs fiscaux Malraux et MH maintenus dans le temps**

Comme vu précédemment dans les outils actuels (partie 3.2.4), et comme observé chez les spécialistes de la réhabilitation, les principes de défiscalisations applicables pour l'achat d'un bien réhabilité dans un bâtiment classé ou inscrit font preuve d'une étonnante pérennité. A l'heure où le dispositif Pinel touche à sa fin, la perte d'intérêt inévitable de la part des investisseurs sur le neuf pourrait être compensée par les dispositifs Malraux ou MH au profit des opérations de réhabilitation.

### ➤ **La loi Elan et le bonus constructibilité**

La loi Elan est l'un des points qui pourrait être qualifié à la fois d'opportunité et de menace. Dans le cas de l'opportunité, tel qu'expliqué dans la partie 3.2.1, la loi prévoit de déroger aux règles des PLU sur les hauteurs maximales et/ou surfaces constructibles autorisées (dans une limite de 30%), pour favoriser notamment la réhabilitation de bureaux en logements. Sur les communes où cela est possible, cette opportunité doit être saisie puisque « surface constructible supplémentaire » signifie « surface à revendre additionnelle », sécurisant ou confortant ainsi le bilan financier d'une opération.

### ➤ **L'association avec des partenaires investisseurs « Value-Add »**

L'immobilier reste un secteur de placement privilégié, même en temps de crise. Non évoquée jusqu'à maintenant et issue des informations collectées lors de l'entretien avec M. Barnoud, Service Icade Afterwork, l'association avec des partenaires ou des investisseurs dits « Value-Add » serait à développer. Dans l'immobilier, les termes « Core », « Core Plus », « Value-Add » et « Opportunistic » sont utilisés pour définir les caractéristiques de risque et de rendement d'un investissement<sup>74</sup> :

- « Core » : faible risque (mais 7 à 12% de rendement historique)
- « Core Plus » : risque faible à modéré (mais 10 à 15% de rendement historique)
- « Value-Add » : risque modéré à élevé (12 à 20% de rendement historique)
- « Opportunistic » : risque élevé (minimum 18% de rendement historique)

Les investisseurs « Value-Add » semblent être essentiellement tournés vers l'immobilier professionnel et notamment le tertiaire. Une solution pour les attirer sur des opérations de réhabilitation de logements afin d'en partager la charge financière pourrait représenter une belle opportunité.

---

<sup>74</sup> MREX.CO, consultation mai 2023, 4 stratégies d'investissement, <https://mrex.co/fr/les-4-strategies-dinvestissement-de-base-que-tout-investisseur-devrait-connaître-et-comprendre/>

## 4.1.2 Les menaces

### ➤ Un manque de volonté de certains élus locaux

Sans parler de la loi Elan abordée en menace dans le point suivant, les professionnels rencontrés (notamment M. Audas, M. Peillon, M. Barnoud) évoquent un frein de la part des élus locaux et parfois des contradictions. M. Jean-François Peillon, Directeur Commercial chez Icade, évoque le cas par exemple de la ville de Lyon, où le maire du 6<sup>ème</sup> arrondissement est favorable à la réhabilitation et aux changements de destination, quand le maire de la ville ne l'est pas. Cette réticence aurait pour origine plusieurs éléments :

- La peur de densifier et de s'attirer les foudres des riverains (et électeurs) aux projets.
- En cas de changement de destination, la double peine pour les comptes des collectivités. D'une part, les communes accusent des pertes liées à la réduction des sommes perçues via les impôts et taxes locales payées par les entreprises. D'autre part, elles risquent de devoir investir et donc dépenser plus d'argent dans les infrastructures publiques avec l'accroissement de la population.

### ➤ Un manque de volonté politique au niveau national, l'exemple de la loi ELAN

Si la loi ELAN représente une opportunité quand les dérogations sont possibles, ce n'est malheureusement que très rarement le cas, puisque ces dérogations doivent être autorisées dans les PLU ou par arrêté voté par les élus. Comme expliqué précédemment (partie 3.2.1), si les objectifs étaient ambitieux de la part du gouvernement au travers de ce texte, la décision laissée aux élus, souvent défavorables notamment aux changements de destination, laisse une impression de demi-mesure et d'un manque de volonté politique affirmée. L'absence d'un ministère dédié<sup>75</sup> et les récentes déclarations de M. Gabriel Attal<sup>76</sup>, Ministre délégué aux Comptes Publics, concernant les objectifs de baisse de budget pour 2024, en particulier concernant le travail et le logement, ne présage pas de politique à venir forte qui permettrait de dynamiser un nouveau marché de la réhabilitation pour la promotion.

---

<sup>75</sup> Le logement en France dépend du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

<sup>76</sup> Au cours d'une interview sur la chaîne Cnews le 16 mai 2023, le ministre explique à propos du logement que l'« On sait qu'on dépense beaucoup plus que nos voisins européens sans qu'on puisse dire que nos résultats soient particulièrement meilleurs ». Source : LE FIGARO ECONOMIE, consultation mai 2023, Economies dans les budgets 2024, <https://www.lefigaro.fr/flash-eco/economies-dans-le-budget-2024-le-travail-et-le-logement-concernes-en-priorite-20230516>

➤ **Une réglementation complexe, en évolution permanente**

M. Luc Renault, Responsable d'activité contrôle construction chez Veritas, explique qu'aujourd'hui la réglementation est tel « un mille-feuille avec un empilement de règles qui souvent se superposent ». Si la réglementation prévoit systématiquement des adaptations pour les cas de travaux dans l'ancien, comme pour les exigences de norme concernant les personnes à mobilité réduite (PMR), elle reste complexe. Par exemple, dans le cadre des normes incendie, celles-ci sont déterminées par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) concernant les logements, et par le Code du Travail concernant les bureaux ou les commerces. Alliée aux contraintes techniques liées aux zones sismiques (notamment pour les zones 4 et 5), et aux évolutions permanentes des réglementations, la réhabilitation d'un immeuble conforme à sa (ou ses) future(s) destination(s) semble parfois impossible ou extrêmement onéreuse selon sa configuration initiale.

➤ **Le manque de main-d'œuvre spécialisée**

Au cours des entretiens réalisés, la quasi-totalité des interrogés ont évoqué l'importance de « bien s'entourer » dès la phase conception, mais surtout de choisir les entreprises compétentes en matière de réhabilitation pour la phase de réalisation. M. Bruno Delorme, Economiste et Mme Anne Perrin, Ingénieure fluide de chez Betrec, parlent de réelles difficultés à trouver les entreprises avec des appels d'offre parfois sans réponse devant être relancés. M. Abdenour Bouarifi, Responsable de travaux chez Teractem conforte ce constat et explique que les entreprises qui font du neuf ne savent pas faire de la réhabilitation et inversement. Celles qui interviennent sur le neuf appliquent les plans d'exécution et exigent que tout soit pensé et prévu en amont. Celles qui interviennent sur de l'ancien ont tellement l'habitude de s'adapter sur site que quand il s'agit de faire du neuf ils utilisent à peine ces mêmes plans. Deux points positifs cependant : Anne Perrin souligne que certaines entreprises s'intéressent de plus en plus à la réhabilitation pour se différencier des marchés neufs parfois trop concurrentiels, et la dynamique des projets de réhabilitation insufflée grâce aux bailleurs sociaux devrait se maintenir dans les prochaines années, continuant de former entreprises et artisans.

➤ **Le contexte économique actuel et les difficultés de financement pour les acquéreurs**

Depuis janvier 2023 la conjoncture économique globale et l'inflation ont contribué à réduire le pouvoir d'achat des Français et surtout, augmenté les taux d'emprunt des prêts immobiliers. Selon la plate-forme de courtage en ligne Meilleurstaux.com, le taux d'intérêt moyen est aujourd'hui supérieur à 3% sur 20 ans, quand ce dernier avoisinait encore le 1% en 2022 (hors assurance). Concrètement, un client qui pouvait emprunter 445000 € l'année dernière, ne peut en mai 2023 emprunter que 315000 € soit une perte de capacité d'emprunt de près de 30% en moyenne. Sur l'ensemble du marché c'est environ aussi -37% de prêts octroyés comparé à la même période l'année dernière. Cette conjoncture est préjudiciable pour l'ensemble du secteur de la construction. L'impact sur les ventes du neuf sont conséquentes avec un recul record des réservations en ce deuxième trimestre 2023 de l'ordre de -41% sur l'ensemble du territoire métropolitain<sup>77</sup>. Ce n'est malheureusement pas dans ce contexte que la promotion se risquera à explorer de nouveaux types de projets tels que ceux de réhabilitation.

➤ **Des dispositifs de défiscalisation insuffisants**

Evoqué par M. Peillon lors des entretiens et comme développé dans les parties 3.2.4 et 3.2.5, les dispositifs de défiscalisation sont de formidables outils pour inciter les promoteurs à produire en leur garantissant des phases de commercialisation rapides grâce à l'attrait de ces leviers pour les investisseurs. L'exemple type est celui du succès de la loi Pinel pour le développement de logements neufs en zones foncière tendues. La fin des mécanismes « Pinel Ancien » et Denormandie en décembre 2024, et l'impossibilité d'utiliser le principe du déficit foncier dans le cadre d'une réhabilitation (hors monuments classés ou inscrits) n'offrent plus aucune incitation. Or la possibilité de cibler les investisseurs et de garantir le meilleur taux d'écoulement à une opération sont des paramètres décisifs pour les promoteurs dont le business modèle à court terme repose toujours sur le principe « construction-vente ». L'absence ou l'insuffisance de ces dispositifs représentent donc un frein important au développement de la réhabilitation dans la promotion privée.

---

<sup>77</sup> ADEQUATION MEDIA, Edition 2023, France et principaux marchés, données à fin avril 2023

### 4.1.3 Bilan des facteurs externes

Les opportunités et les menaces peuvent paraître relativement équilibrées. Cependant certaines menaces pèsent beaucoup plus lourd que l'ensemble des opportunités réunies, comme le manque de volonté des élus locaux ou encore les difficultés de financement des ménages en 2023. Concernant la complexité de la réglementation, cela l'est aussi dans le neuf et la promotion peut y faire face entourée de bons BET. Pour le manque de dispositif de défiscalisation dédié, un retour à la normale du marché de l'immobilier et des prix de vente bien placés suffiraient pour y pallier. Enfin pour réduire la difficulté à trouver des artisans spécialisés un temps de réponse plus long pour les appels d'offre et des marchés travaux plus élevés seraient une piste, un attendant qu'à moyen terme de plus en plus d'entreprises soient formées. Cette année n'est donc pas celle de l'essor de la réhabilitation au sein de la promotion. Mais les deux principales menaces, politique et économique, qui ne se résolvent pas par une adaptation des méthodes de travail des promoteurs, ne sont pas inscrites dans le temps et pourraient s'effacer à plus ou moins court-terme, selon le contexte économique global et la volonté d'atteindre les objectifs environnementaux tels que la zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

## 4.2 Les forces et les faiblesses pour un projet à réhabiliter

### 4.2.1 Les forces

#### ➤ Une production de logements plus vertueuse

Comme expliqué par M. Franklin Azzi, Architecte, le bilan carbone d'une opération neuve présente un pic en particulier au moment de sa réalisation à cause essentiellement de la quantité de béton employée. Ne pas démolir et utiliser l'existant c'est déjà réduire drastiquement son impact carbone. Icade Promotion estime par ailleurs qu'une opération de réhabilitation produirait jusqu'à 30% de moins de gaz à effet de serre<sup>78</sup> que son équivalente neuve. Considérant la pression réglementaire actuelle et à venir (RE 2025, ZAN 2050) et l'objectif de certains grands groupes sous l'impulsion de leurs actionnaires, la production de logements via la réhabilitation présente l'avantage d'être plus vertueuse vis-à-vis de l'environnement.

---

<sup>78</sup> Document interne ICADE PROMOTION, 2023, Objectifs RSE 2023-2026

### ➤ **L'exploitation de la « surface invisible » et le maintien de la surface exploitable**

Abordé également par M. Azzi, l'une des forces pour certains projets de réhabilitation serait de pouvoir exploiter plus intelligemment ce qu'il appelle « la surface invisible ». Sur le projet de réhabilitation de la Tour Montparnasse<sup>79</sup> par exemple, son équipe avait constaté que seulement deux des cinq niveaux de parking étaient réellement occupés par des véhicules. Il en a résulté une nouvelle répartition des usages avec l'ouverture des niveaux de parking supérieurs sur un patio et la création en leur sein d'une galerie commerciale. La réhabilitation permet également de maintenir les surfaces et les hauteurs dans les zones où les PLU sont devenus plus restrictifs. Si elle avait été démolie, il aurait été impossible de reconstruire aussi haut que la Tour initiale dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Si la « surface invisible » ne concerne que certains bâtiments, plutôt urbains, le maintien des surfaces et l'exploitation de nouvelles, sont des forces pour valoriser le bilan d'un projet de réhabilitation par rapport à une démolition-construction qui n'aurait pas permis la même emprise ou hauteur.

### ➤ **Une rentabilité pensée différemment : le TRI**

Mentionné par Mme Messaouda Zoubiri, Contrôleuse de gestion chez Icade Promotion, et par M. Pierre Barnoud, le taux de rentabilité interne (TRI) est un indicateur utilisé pour les projets de réhabilitation. Son avantage est qu'il permet de regarder au-delà de la simple marge dégagée par l'opération. La marge détermine ce qui est gagné par rapport à ce que ça a coûté en globalité. Le TRI détermine ce qui est gagné par rapport à ce qui a été investi en fonds propres à l'origine de l'opération. Il mesure à quel point il est souhaitable ou non d'entreprendre un investissement : plus il est élevé, plus il est intéressant de lancer le projet.

### ➤ **Une différenciation avec des logements atypiques**

L'une des forces de la réhabilitation est de proposer des logements atypiques. Cela en particulier quand il y a des grandes hauteurs sous plafond, de grands espaces ouverts (plateaux de bureaux) ou dans le cadre de logements situés dans des monuments historiques. En témoigne l'exemple d'un programme vendu par Histoire et Patrimoine (extrait de la plaquette en annexes), dans la ville de Loches (Indre-et-Loire) et qui est en fait

---

<sup>79</sup> FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE, consultation mai 2023, *Métamorphose de la Tour Montparnasse*, <http://www.franklinazzi.fr/projets/metamorphose-de-la-tour-montparnasse-nouvelle-aom#4>

une ancienne demeure de maître du début XX<sup>ème</sup> aux allures de petit château. La réhabilitation contrainte par l'existant propose ainsi des logements qui permettent de se différencier et qui ne sont pas « des cellules » que l'on duplique et répète comme dans le neuf. Cette originalité permet de proposer parfois des prix au-dessus du marché sans pour autant pénaliser le taux d'écoulement.

➤ **La limitation des recours de la part du voisinage**

Ce point n'est pas particulièrement prouvé dans le cadre des recherches sur les données existantes ou dans le cadre des entretiens, aussi mériterait-il de trouver ou réaliser une étude statistique sur le nombre de recours à l'encontre des programmes neufs versus ceux déposés à l'encontre des programmes de réhabilitation. Mais en toute logique, il est possible de supposer que le voisinage contestera moins un projet basé sur un bâtiment existant dont il a déjà l'habitude, qu'un projet faisant sortir de terre un nouveau bâtiment. Cette force représente à la fois un gain de temps et d'argent pour un projet de réhabilitation.

➤ **Une TVA réduite dans le cadre de la VIR**

Tout comme la loi ELAN, la TVA réduite dans le cadre de la VIR, quand celle-ci est applicable, est à la fois une force et une faiblesse. Dans le cas de la force, celle-ci se résume à une TVA réduite au profit du bilan du promoteur et du prix de vente finale pour l'acquéreur (Cf. Tableau n°2 p. 32)

#### 4.2.2 Les faiblesses

➤ **Une économie de projet difficile à déterminer**

Comme pour la difficulté de trouver des entreprises compétentes, ce point à fait l'unanimité lors des entretiens. En période stable (hors contexte actuel) le coût d'une opération neuve était estimé de manière assez juste grâce à des ratios. Cela n'a jamais été possible pour la réhabilitation tant les projets et aléas peuvent être différents et ça l'est encore moins en 2023. Le souci provient essentiellement de l'inconnu. Cette faiblesse en sera donc plus ou moins une selon le niveau d'informations à disposition et selon l'importance donnée aux phases de diagnostic.

➤ **Un budget à risque avec des frais d'études à engager plus important**

De nouveau, la majorité des professionnels rencontrés, aussi bien bailleur que promoteur ou ingénieur BET, s'accorde sur la prévision d'un budget à risque plus conséquent dans le cadre de la réhabilitation. Le budget à risque est le budget accordé pour toutes les études nécessaires en amont d'un projet lors de sa conception et utilisé avant l'acquisition du bien. On parle de budget à risque car si le projet est abandonné (pour refus de permis, recours, problème de coûts ou de commercialisation), ces sommes sont perdues. A l'acquisition le problème ne se pose plus car si la somme est déboursée pour l'achat du bien c'est que normalement l'opération doit aboutir. Dans le cadre d'une réhabilitation, il ressort des entretiens qu'en moyenne le budget d'études doit être doublé (diagnostic amiante, structure et calculs thermiques à faire deux fois, relevé complet du bâtiment à réaliser, etc.) Le risque de perdre de l'argent est donc plus important si le projet n'est pas mené à terme.

➤ **Un budget aléas travaux plus conséquent**

Il est courant dans le bilan d'une opération neuve d'accorder une ligne d'aléas travaux qui est généralement de l'ordre de 3% du coût de construction. Malgré les diagnostics et les études doublées, les mauvaises surprises semblent être toujours plus fréquentes lors de la phase travaux sur de l'ancien par rapport au neuf. Certaines choses restent en effet bien cachées. M. Abdenour Bouarifi, sur le chantier de l'ancien hôpital de la Roche-sur-Foron (cf. fiche visite chantier en annexes) a ainsi découvert « une banquette » de béton au niveau des fondations de l'ancien couvent au moment de la démolition, ou encore que la cage d'ascenseur tombait sur une poutre porteuse masquée initialement sous un faux-plafond. Le poids des aléas vient donc grever le bilan d'une réhabilitation avec un taux qui serait à prévoir aux alentours des 6% à 10% plutôt que des 3%.

➤ **Des outils de gestion parfois inadaptés à une TVA réduite**

Une TVA réduite peut bonifier un bilan, encore faut-il qu'elle puisse être appliquée dans les systèmes de gestion du promoteur paramétrés sur la partie travaux à la traditionnelle TVA 20%. Le problème soulevé par Mme Messaouda Zoubiri était encore vrai pour Icade Promotion il y a quelque temps en arrière. Primpromo (logiciel de gestion) n'acceptait pas la saisie de marchés travaux à 10% ou 5%. Selon la capacité d'adaptation du software et selon l'éditeur cela peut représenter un frein plus ou moins conséquent.

### ➤ Des travaux modificatifs acquéreurs (TMA) restreints

Les TMA sont des travaux de personnalisation possibles proposés à l'acquéreur pour son logement. Très pratiqués dans le neuf, d'un point de vue commercial, M. Jean-François Peillon explique que cela pourrait être un point noir dans le cadre d'un immeuble réhabilité. En effet l'existant présentant plus de contraintes techniques, il offre de facto moins de possibilités d'adaptation. Les acquéreurs habitués à la possibilité de modifier, dans une certaine mesure, leur futur appartement, pourraient donc être dans l'impossibilité de le faire. Néanmoins il mesure ses propos en précisant que les équipes commerciales, très souvent formées, seraient parées pour argumenter et défendre l'absence complète ou partielle des TMA. M. Jean-Baptiste Audas, précise que l'idéal pour proposer des TMA est de faire appel à un architecte d'intérieur spécialisé, cela représente néanmoins un coût supplémentaire pour le promoteur.

### ➤ Une conception à penser différemment

En réhabilitation il convient de retenir que contrairement à ce qui se fait dans le neuf, il est compliqué de déterminer une programmation en amont. C'est un diagnostic complet du bâtiment et des travaux qui va définir le programme et non l'inverse. Bruno Delorme précise que cette « réflexion est à l'opposé de celle pratiquée par les promoteurs, alors que les bailleurs maîtrisent ça très bien, s'ils résonnent comme dans le neuf les aléas seront plus importants ». Abdenour Bouarifi confirme ce constat. La réhabilitation implique des habitudes de travail différentes avec une capacité à réfléchir à des solutions et accepter parfois que la bonne idée c'est de ne pas tout changer. Bruno Delorme conclut ainsi : « la réhabilitation cela signifie que la standardisation de la promotion et de la production de logements n'est plus possible. »

### 4.2.3 Bilan des facteurs internes

Il semble plus facile d'apporter une réponse et de minimiser l'impact des faiblesses identifiées que de trouver une parade face aux menaces, précédemment listées, pouvant freiner les programmes à réhabiliter. En effet les trois premières évoquées concernent simplement des lignes d'un bilan à provisionner plus grassement. Ces possibles surcoûts n'en seront pas s'ils sont correctement anticipés. Le point concernant les outils de gestion peut être réellement bloquant, mais cela s'applique dans le cadre de la VIR, trop restrictive actuellement pour être généralisée. Enfin la gestion des TMA et de la conception relèvent

simplement d'habitude de travail. Une opération de réhabilitation, comparée à une opération neuve, ne présente pas forcément plus de faiblesses si elle est conçue et travaillée correctement. A ceux qui s'étonneraient de ne pas voir un point indiquant « coût travaux parfois plus élevés que le neuf » en faiblesse, il convient de rappeler qu'un coût ne veut rien dire en dehors de son contexte. Quand bien même les coûts travaux s'avèreraient systématiquement plus élevés dans la réhabilitation, serait-ce un problème si finalement l'immeuble est acheté raisonnablement, si les appartements atypiques et valorisables comparés au marché se vendent bien ? Cet aspect ne peut donc pas être considéré comme une réelle faiblesse.

### 4.3 Tableau de synthèse SWOT

*Tableau 5: Tableau de synthèse SWOT issu de l'analyse des données existantes et collectées, source : Mathilde Hagnier*

Synthèse SWOT				
	Positif		Négatif	
Facteurs externes à la réhabilitation	Aspects	Opportunités	Aspects	Menaces
	Économique	3 types de bâtiments à cibler, bureaux, MH, "passoires énergétiques"	Politique	Le manque de volonté des élus locaux
	Financier	Les aides des CEE	Politique	Le manque de volonté politique nationale
	Commercial	Les dispositifs de défiscalisation Malraux et MH	Légal	La réglementation complexe
	Légal	Le bonus constructibilité de la loi Elan	Technique	Le manque d'entreprises et main-d'œuvre spécialisées
	Financier	Les investisseurs "Value-Add"	Économique	Les difficultés de financement des acquéreurs
			Commercial	Les dispositifs de défiscalisation hors bâtiments classés ou inscrits insuffisants
Facteurs internes propres à une opération de réhabilitation	Aspects	Forces	Aspects	Faiblesses
	Environnement	Une production de logements plus vertueuse	Économique	Une économie de projet difficile à déterminer
	Économique	Un maintien de la surface existante et l'exploitation de la "surface invisible"	Financier	Un budget à risque plus important
	Financier	Le Taux de Rentabilité Interne	Financier	Un budget aléas travaux plus conséquent
	Commercial	Des logements atypiques	Technique	Des outils de gestion inadaptés en cas de TVA réduite dans le cadre de la VIR
	Légal	Des recours plus limités sur l'existant	Commercial	Des TMA restreints
	Financier	Une TVA réduite dans le cadre de la VIR	Socio-culturel	Une conception à penser différemment

## 4.4 Un outil d'aide à la décision

### 4.4.1 Utilité et utilisation

Malgré des facteurs externes défavorables en 2023, l'arbre de décisions présenté en page suivante, doit permettre d'aider ou de guider l'engagement d'un promoteur sur un projet de réhabilitation. En effet, l'absence de littérature sur le montage d'une opération de réhabilitation incite, au-delà de répondre à une problématique, à créer un premier instrument pratique issu du travail de recherche et d'analyse de ce mémoire. Cet arbre de décisions est comme une première clé dans une boîte à outil, il devra être complété pour que l'on puisse accomplir raisonnablement quelque chose avec. Ainsi, il ne se substitue pas à l'expérience ni à la première phase d'étude classique d'un projet (qu'il soit neuf ou à réhabiliter d'ailleurs) sur l'emplacement, les règles d'urbanisme, les prix marchés etc. Cet arbre doit donc être utilisé comme un second niveau d'analyse ou de contrôle, interrogeant sur des points plus précis et spécifiques aux projets réhabilités.

Le principe est simple, il s'agit de suivre chaque question. L'opération doit obtenir un maximum de vignettes bleues et un minimum d'orange. Une vignette rouge exclue toute poursuite de l'opération. Dans l'idéal celle-ci doit obtenir minimum un « bonus valorisation bilan » et un « bonus commercial ». L'opération parfaite est celle qui répond à tous les points bleus et tous les bonus.

Une étude analysant les questions de cet arbre de décisions avec les caractéristiques d'une dizaine d'opérations, permettrait de confirmer la pertinence ou de faire évoluer cet outil. Mais il s'agit ici d'une base qui pourrait servir pour le développement de la réhabilitation chez des promoteurs n'en ayant pas l'expérience.

### 4.4.2 Arbre de décisions

Cf. Arbre de décision page suivante.

# Arbre de décisions pour engager un projet de réhabilitation

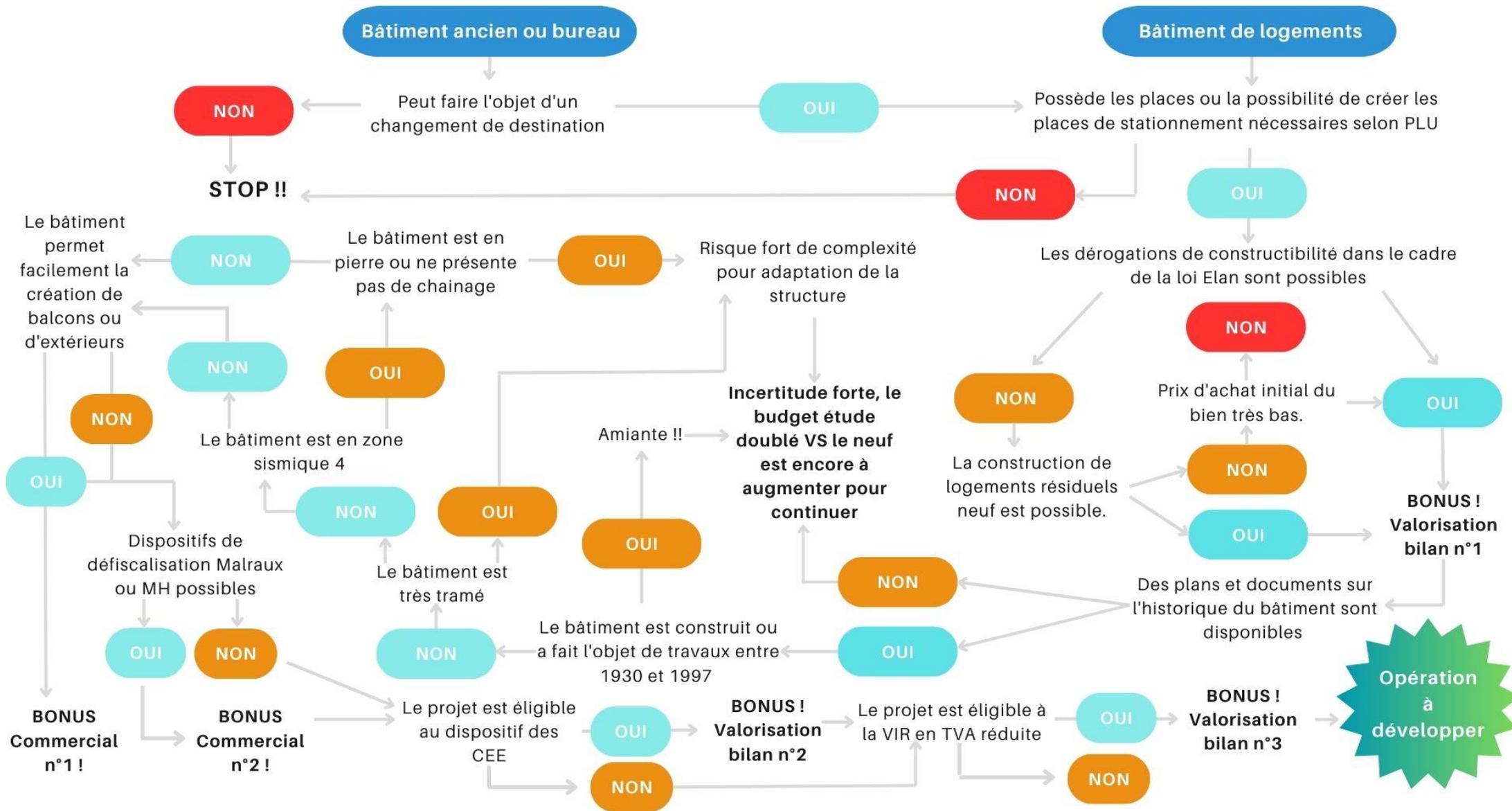


Figure 4: Arbre de décisions pour un projet de réhabilitation, selon données collectées et synthèse SWOT. Source : Mathilde Hagnier

## 5 Conclusion

---

Les hypothèses de départ sous entendaient que l'historique et la culture des promoteurs étaient les principaux freins au développement de la réhabilitation par ces derniers. En effet, l'habitude bien ancrée à produire du neuf semblait être l'origine d'a priori et de craintes suffisamment fortes, pour constituer un réel obstacle au déploiement plus large de projets réhabilités. L'objectif était de conforter ce postulat, et de démontrer que les conditions étaient pourtant présentes pour que les opérations de réhabilitation servent à des fins de diversification et non plus de simple expérimentation. A l'issue des travaux de collecte de données et d'analyse exposés précédemment, il ressort que la culture du neuf n'est en fait pas la principale difficulté au développement de la réhabilitation dans la promotion. Premièrement, car les recherches sur les pratiques actuelles des promoteurs ont montré que les projets à partir de l'ancien n'étaient pas si anecdotiques. En travaillant essentiellement sur des bâtiments classés, certaines structures spécialisées arrivent à produire des centaines de logements chaque année. Quant à celles qui ne le sont pas, si les réhabilitations étaient jusqu'alors question d'opportunité, elles affichent une volonté de les développer. Deuxièmement, parce que l'analyse SWOT et en particulier l'analyse des facteurs externes montrent que les menaces sont fortes, particulièrement en cette année 2023. Ainsi les conditions ne sont aujourd'hui pas réunies pour que la promotion puisse développer et livrer davantage de logements réhabilités, les plus impactantes étant :

- Le manque d'implication politique, tant locale que nationale, qui réduit les opportunités de projets ou en empêche la valorisation (changement de destination ou dérogation aux règles de constructibilité de la loi Elan impossibles par exemple).
- Les capacités d'emprunts en baisse des Français qui augmentent le risque commercial avec des opérations qui ont du mal à se vendre, ayant pour conséquence des pertes financières au travers d'acquisitions de terrains annulées, de travaux retardés ou de stock d'appartements à supporter.

Ces deux menaces représentent des risques majeurs car elles ne peuvent se gérer via une adaptation des méthodes de travail ou grâce à une ligne supplémentaire dans les bilans des opérations. Or si les promoteurs portent toujours le risque sur un projet, ce quel qu'il soit, ce risque, pour être encouru, est mesuré et se veut un minimum maîtrisé. L'implication politique et le financement des acquéreurs seront donc les leviers majeurs à actionner pour doper tout un nouveau marché et produire différemment du logement. Le point positif est que ces deux conditions ne sont pas figées et devraient évoluer rapidement dans les prochaines années. Les enjeux environnementaux et les ambitions de la ZAN permettront de conditionner les choix politiques en faveur de la réhabilitation. Historiquement cycliques, les taux d'intérêts et les capacités de financement des ménages pourraient aussi se stabiliser et revenir à des niveaux tels que ceux de 2021 ou 2022. Il n'y aurait plus alors de réelles barrières à la massification de la réhabilitation mais pour le confirmer, une analyse SWOT serait à reproduire en 2028.

Pour autant si la culture du neuf chez les promoteurs n'est pas l'obstacle principal, elle n'en reste pas moins un frein potentiel. L'héritage de décennies à construire *ex nihilo* se ressent même au travers des ouvrages de formation qui n'abordent peu ou pas les cas de réhabilitation<sup>80</sup>. En premier lieu, un travail de recherche quantitatif, via un questionnaire massifié, auprès des acteurs de la promotion serait à mener pour évaluer précisément l'impact de cette culture du neuf et identifier les principaux verrous (changement d'habitude de travail, peur de l'inconnu, perception du risque, manque de connaissances sur le sujet etc.). Ensuite, une seconde étude, portant sur l'analyse des caractéristiques d'opérations livrées, pour perfectionner des outils comme l'arbre de décisions présenté ou tout simplement pour élaborer un recueil de connaissances, permettrait d'apporter des réponses aux verrous potentiels détectés. Pour servir à l'ensemble de la promotion afin qu'elle reste moteur de son activité, et faciliter l'accès aux données, ces études devraient être commandées par la FPI.

Au-delà de la simple dualité neuf ou réhabilitation, le nécessaire besoin de produire du logement en tenant compte des différents enjeux économiques, sociaux et environnementaux, invite à réfléchir sur un décloisonnement des pratiques immobilières et

---

<sup>80</sup> Exemple dans l'ouvrage de MEROT Christine, 2020, *Montage d'une opération immobilière privée, Le Moniteur*, sur 309 pages, une page aborde la réhabilitation et seulement pour parler des dérogations de la RT 2012 concernant l'ancien.

à réinterroger les modèles économiques. L'intervention d'investisseurs « Value-Add » et d'un raisonnement sur le TRI plutôt que la seule marge pour la transformation de bureaux en logements en sont les prémices. Mais pourquoi ne pas réfléchir au développement des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) dans le secteur du logement ? Les SCPI collectent de l'argent auprès d'investisseurs dans l'unique objectif d'acquérir et gérer un patrimoine immobilier destiné à la location (essentiellement dans le tertiaire). Introduites dans le résidentiel, elles contribueraient à diminuer un risque financier ou commercial pour les opérations de réhabilitation qui y seraient plus sujettes que le neuf par exemple. Quand Icade Promotion s'engouffre dans le Bail Réel Solidaire (BRS) au point de créer son propre Office Foncier Solidaire (OFS), pourquoi ne pas développer le Bail Réel Immobilier (BRI) avec un Office Foncier Libre (OFL) ? Ces derniers présenteront le même avantage que le BRS via un OFS, c'est-à-dire dissocier le foncier du bâti et donc proposer un prix de vente du logement à la baisse, en s'assurant une forme de rentabilité via la redevance foncière mensuelle dû par l'acquéreur dans ces charges de copropriété. Mais contrairement au BRS, le BRI n'est pas soumis aux inconvénients de conditions de ressources, des conditions de revente ou de plafonnement du foncier.

Dans la continuité de ce travail des études complémentaires seraient donc à mener, mais il faudrait également souhaiter que les promoteurs s'emparent du vaste sujet de la production du logement et de la réhabilitation puisqu'il en va à terme de leur survie économique. En parallèle, la France aurait besoin d'un plan de relance dédié afin de réduire les difficultés d'accès aux logements et d'un soutien à la création de nouvelles filières liées à la réhabilitation. Comme l'usine de batteries à destination du secteur de l'automobile, à quand une usine de pompes à chaleur à destination du secteur du bâtiment à Dunkerque ?

## 6 Bibliographie et sitographie

---

### Ouvrages :

- ASSOCIATION DES INSTITUTS REGIONAUX D'ETUDES SOCIO-ECONOMIQUES DE PARIS, 1965, Contribution à l'analyse des processus de décision de la promotion immobilière privée et de leur influence sur la mutation des centres villes, Paris, 78 pages.
- CASSELY Jean-Laurent et FOURQUET Jérôme, 2021, La France sous nos yeux, Seuil, 481 pages.
- CROZIER Michel, FRIEDBERG Ehrard, 1977, L'acteur et le système, Seuil, 170 pages.
- KALIKA Michel, MOURICOU Philippe, GARREAU Lionel, 2021, Le mémoire de master, Dunod, 2021, 208 pages.
- LE GARREC Sylvaine, 2006, Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout, PUCA, 91 pages.
- LENDREVIE Jacques, LEVY Julien et LINDON Denis, 2009, Mercator 9<sup>ème</sup> Edition, Dunod, 1230 pages.
- MEROT Christine, 2020, Montage d'une opération immobilière privée, Le Moniteur, 309 pages.
- MEYER Gilles, 2022, Fiscalité Immobilière, Gualino, 85 pages.

### Articles :

- BERGNER André, 2022, « Restauration, rénovation et réhabilitation des bâtiments anciens », Techniques de l'ingénieur,
- BOUKEZZOULA Roukia, 2023, « En quoi la réhabilitation de l'immobilier tertiaire en immobilier résidentiel peut-elle constituer un levier pour pallier le manque de logements en Île-de-France ? », Projectics / Proyéctica / Projectique, 2023 Hors-Série, De Boeck Supérieur, pages 9 à 18.
- DRIANT Jean-Claude, 2011, « Pourquoi manque-t-il des logements en France ? », Métropolitiques, 4 pages.

## Documents opérationnels

- ASSOCIATION DES DIRECTEURS IMMOBILIER, 2022, *Présentation : Où vont les bureaux après deux ans de crise sanitaire ?* Salon de l'Immobilier d'Entreprise de 2022
- ADEQUATION MEDIA, Edition 2023, *France et principaux marchés, données à fin avril 2023*
- ICADE PROMOTION, 2023, *Objectifs RSE 2023-2026*

## Sitographie :

- ADEME ILE-DE-FRANCE Médiathèque, consultation janvier 2023, *Rénovation et amélioration de la performance environnementale de bureaux à Créteil (94)*, <https://ile-de-france.ademe.fr/sites/default/files/renovation-amelioration-performance-environnementale-bureaux-creteil.pdf>
- BUZY-CAZAUX Henry, 2021, « De combien de nouveaux logements a-t-on réellement besoin chaque année ? », *Capital*, <https://www.capital.fr/immobilier/de-combien-de-nouveaux-logements-a-t-on-reellement-besoin-chaque-annee-1392607>
- BOFIP, consultation mai 2023, *TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles BOI-TVA-IMM-10-10-10-20*, <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2480-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929>
- BOFIP, consultation mai 2023, *Réduction d'impôt accordée au titre des dépenses de restauration immobilière BOI-IR-RICI-200-30*, <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8771-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-200-30-20200227#l.%20fait%20G%C3%A9n%C3%A9rateur>
- CEREMA, 2021 « Les déterminants de la consommation d'espaces sur la période 2009-2019 » Chiffres au 1er janvier 2019, p.7, *Publications*, <https://www.cerema.fr/fr/actualites/analyse-consommation-espaces-artificialisation-periode-2009>
- CLUB PLUI, consultation mars 2023, *Fiche n°4 : Transformation à usage d'habitation*, [https://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/2019\\_01\\_09\\_-\\_loi\\_elan\\_-\\_derog\\_plu\\_transformation\\_a\\_destination\\_habitation\\_cle01ac52.pdf](https://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/2019_01_09_-_loi_elan_-_derog_plu_transformation_a_destination_habitation_cle01ac52.pdf)

- CONSEIL D'ETAT, consultation mai 2023, *Décision n° 454521*, <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2022-12-09/454521>
- CONSEIL D'ETAT, consultation mai 2023, *CE 17/10/2022 no 460113*, [https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000046441444?init=true&page=1&query=460113&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000046441444?init=true&page=1&query=460113&searchField=ALL&tab_selection=all)
- EDF Chaîne Youtube, consultation mai 2023, *Les CEE, EDF Entreprise vous explique tout*, <https://www.youtube.com/watch?v=FXa4867Cpes&t=226s>
- FONDATION ABBE PIERRE, consultation avril 2023, *28e rapport sur l'état du mal-logement en France 2023*, <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/actualites/28e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2023>
- FEDERATION PROMOTEURS IMMOBILIERS (FPI), consultation avril 2023, « C'est quoi la promotion immobilière », *Articles*, <https://fpifrance.fr/articles/cest-quoi-la-promotion-immobiliere>
- FPI, « Les chiffres du logement neuf bilan annuel », *Dossier de presse du 9 mars 2023*, <https://fpifrance.fr/presse/les-chiffres-du-logement-neuf-au-4eme-trimestre-et-bilan-annuel-2022>
- FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE, consultation mai 2023, *Métamorphose de la Tour Montparnasse*, <http://www.franklinazzi.fr/projets/metamorphose-de-la-tour-montparnasse-nouvelle-aom#4>
- GOUVERNEMENT, consultation novembre 2022, *Portail de l'artificialisation des sols*, <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/determinants-artificialisation-2009-2019>
- GOUVERNEMENT, consultation mai 2023, *ELAN une loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*, <https://www.gouvernement.fr/action/elan-une-loi-pour-l-evolution-du-logement-de-l-amenagement-et-du-numerique>
- HAUSSMAN PATRIMOINE, consultation mai 2023, *Investir en MH*, <https://www.haussmann-patrimoine.fr/immobilier/defiscalisation/mh-monuments-historiques/>
- ICADE PROMOTION, consultation mars 2023, *Histoire*, <https://www.icade.fr/groupe/histoire>

- INSEE, consultation avril 2023, *Les conditions de logement en France Édition 2017*, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377>
- INSEE, consultation avril 2023, *37,2 millions de logements en France au 1er janvier 2021*, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5761272>
- INSEE, consultation avril 2023, *Bilan démographique 2021*, [https://www.insee.fr/fr/statistiques/6024136#figure5\\_radio2](https://www.insee.fr/fr/statistiques/6024136#figure5_radio2)
- LAROUSSE, consultation novembre 2022, *Définitions des mots rénovation et réhabilitation*, <https://www.larousse.fr/dictionnaires>
- LE FIGARO ECONOMIE, consultation mai 2023, *Economies dans les budgets 2024*, <https://www.lefigaro.fr/flash-eco/economies-dans-le-budget-2024-le-travail-et-le-logement-concernes-en-priorite-20230516>
- LEGIFRANCE, consultation mars 2023, *Code de l'urbanisme Art. L.152-6*, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000043978020/2021-08-25](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043978020/2021-08-25)
- LEGIFRANCE, consultation mars 2023, *Code de l'urbanisme Art. L.151-28*, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000047303522](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000047303522)
- LEGIFRANCE, consultation mars 2023, *Code de la construction et de l'habitation Art. R262-1*, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000039041533/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039041533/)
- LEGIFRANCE, consultation mars 2023, *Arrêté du 4 septembre 2014 fixant la liste des éléments d'une demande de certificat d'économie d'énergie*, <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000029460644>
- LEGIFRANCE, consultation mai 2023, *Code général des impôts Art. 279-0 Bis et 278-0 Bis*, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000041823190/2022-01-01](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041823190/2022-01-01)
- LEGIFRANCE, consultation mai 2023, *Code général des impôts Art. 1115*, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000024188977/2011-06-12](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024188977/2011-06-12)
- LEGIFRANCE, consultation mai 2023, *Code général des impôts Art. 199 novovicies*, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000044991962/2022-01-01/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044991962/2022-01-01/)
- LEGIFRANCE, consultation mai 2023, *Code général des impôts Art. 156*, [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000022334816/2010-05-08](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000022334816/2010-05-08)

- LE MONITEUR IMMO, consultation mai 2023, *Classement des promoteurs*, <https://www.lemoniteur.fr/article/classement-des-promoteurs-nexity-leader-inconteste-dans-le-residentiel.2216132>
- MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE, consultation mai 2023, *Fiche CEE BAR-TH-130*, <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/BAR-TH-130.pdf>
- MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE, consultation mai 2023, *Les logements sociaux*, <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-sociaux-0>
- MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE, consultation mai 2023, *Plan de relance des logements sociaux*, <https://www.ecologie.gouv.fr/plan-relance-restructuration-rehabilitation-lourde-et-renovation-thermique-logements-locatifs>
- MINISTERE DE LA CULTURE, consultation mai 2023, *La protection au titre des monuments historique, Bilan 2020, Direction Générale des Patrimoines et de l'Architecture*, <https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Actualites/A-la-Une/Protection-au-titre-des-monuments-historiques-Bilan-2020>
- MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE, consultation mai 2023, *Fiche CEE BAR-TH-145*, <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/BAR-TH-145.pdf>
- MREX.CO, consultation mai 2023, *4 stratégies d'investissement*, <https://mrex.co/fr/les-4-strategies-dinvestissement-de-base-que-tout-investisseur-devrait-connaître-et-comprendre/>
- NEXITY, consultation mai 2023, *Le Pinel Ancien : explications*, <https://www.nexity.fr/guide-immobilier/conseils-investissement/dispositif-pinel/loi-pinel-ancien>
- SELECTRA, consultation mai 2023, *Indice de valorisation des MWH cumac*, <https://entreprises.selectra.info/>
- SOCIETE.COM, consultation mai 2023, *Histoire et Patrimoine et Groupe CIR*, <https://www.societe.com/societe/compagnie-immobiliere-de-restauration-344388863.html> et <https://www.societe.com/societe/histoire-patrimoine-480309731.html>
- TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE, consultation mai 2023, *Arrêté prononçant la liquidation du Groupe Geoxia*, <https://www.greffe-tc-nanterre.fr/>

## 7 Liste des figures

---

**Figure 1:** Exemple de majoration possible de la construction dans l'environnement existant selon la loi ELAN. Source : Ministère de la Transition Ecologique, Club PLUI <https://www.club-plui.logement.gouv.fr/> ..... 26

**Figure 2:** Exemple de projet fictif susceptible d'intéresser un marchand de biens. Source : Mathilde Hagnier et Le Bon Coin.fr sur la base d'une maison réellement à vendre Route de la Gare à Doussard (74210) en zone Ua du PLU ..... 43

**Figure 3:** Exemple de projet fictif que pourrait cibler un promoteur sur la base d'un projet mixte réhabilitation et neuf tel que recherché par les marchands de biens. Source : Mathilde Hagnier et Le Bon Coin.fr sur la base d'une bâtisse réellement à vendre Route de l'Eglise à Lathuile (74210) en zone Ub du PLU ..... 43

**Figure 4:** Arbre de décisions pour un projet de réhabilitation, selon données collectées et synthèse SWOT. Source : Mathilde Hagnier ..... 61

## 8 Liste des tableaux

---

**Tableau 1:** Calcul de l'aide possible dans le cadre du CEE pour une opération, sous réserve d'éligibilité. Source : Mathilde Hagnier selon le site du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, selon loi POPE n°2005-781 et fiche BAR-TH-145 ..... 29

**Tableau 2:** Comparatif de l'achat-vente d'un logement réhabilité sous le régime de la VEFA et sous le régime de la VIR. Source : Mathilde Hagnier selon Code Général des Impôts ..... 32

**Tableau 3:** Récapitulatif des dispositifs Monuments Historiques et Malraux. Source : Mathilde Hagnier à partir du BOFIP et du site du ministère de la Culture. .... 35

**Tableau 4:** Chiffres-clés et liste des principaux promoteurs pratiquant uniquement la réhabilitation à l'échelle nationale..... 44

**Tableau 5:** Tableau de synthèse SWOT issu de l'analyse des données existantes et collectées, source : Mathilde Hagnier ..... 59

## 9 Annexes

---

### **LISTE DES ANNEXES**

ANNEXE 1 : Liste des interlocuteurs pour les entretiens

ANNEXE 2 : Guide d'entretien

ANNEXE 3 : Fiche Visite de Chantier

ANNEXE 4 : Liste des critères de décence et de performance énergétique pour le Pinel Ancien

ANNEXE 5 : Fiche opération PLURALIS, le Cent-Quatorze

ANNEXE 6 : Exemple d'opération de réhabilitation proposée par Histoire et Patrimoine

ANNEXE 7 : Exemples d'opérations de réhabilitation livrées par Icade

ANNEXE 8 : Exemples d'opération de réhabilitation en cours par Icade

## ANNEXE 1 : Liste des interlocuteurs pour les entretiens

<b><u>Liste des interlocuteurs pour les entretiens menés de février à mai</u></b>				
	Prénom / NOM	Entreprises	Activités	Métier
Interlocuteurs internes Icade Promotion	Pierre BARNOUD	Icade Promotion	Promoteur	Directeur du développement adjoint Afterwork by Icade
	Lionel CLEMENT	Icade Promotion	Promoteur	Responsable de Programmes
	Messaouda ZOUBIRI	Icade Promotion	Promoteur	Contrôleur de Gestion
	Jean-François PEILLON	Icade Promotion	Promoteur	Directeur Commercial Territorial
Interlocuteurs externes	Jean-Baptiste AUDAS	Afthonia	Promoteur / AMO	Gérant associé / AMO
	Charles BAUD	-	Notaire	Notaire / Marchand de biens
	Jérôme LAIR	Pluralis	Bailleur	Directeur du Développement et du Patrimoine
	Bruno Delorme	Betrec	BET	Economiste et Responsable d'Agence
	Luc RENAULT	Veritas	Bureau de contrôle	Responsable d'Activité Contrôle Construction
	Anne PERRIN	Betrec	BET	Ingénieur CVC, Responsable Service Réhabilitation
	Abdenour BOUARIFI	Teractem	Aménageur promoteur	Responsable Travaux

## **ANNEXE 2 : Guide d'entretien**

### **Introduction / Brise-glace :**

- Salutations et remerciement
- Présentation du déroulé, du temps de l'entretien et de la position de non-sachant
- Présentation globale du thème de recherche : La réhabilitation (définition au sens large)
- Choix de l'anonymat et de la confidentialité.
- Acceptation ou non de l'enregistrement (Rappel : l'enregistrement n'est pas destiné à la diffusion mais seulement à de l'analyse, avec peut-être des citations dans le mémoire anonymisées).

### **Partie 1 : L'acteur, son parcours, ses représentations**

*« Pour commencer nous allons parler un peu de vous. »*

#### ***L'acteur et sa trajectoire***

- Pouvez me décrire :
  - Votre parcours (études et expériences) ?
  - Votre métier actuel / vos fonctions ?
  - Vos missions ?
- Pourquoi vous êtes orienté dans ce domaine d'activité ?
- Qu'est-ce qui vous plaît dans votre profession actuelle ?
- Quelles sont les valeurs qui vous animent ?

#### ***L'acteur et sa vision de la réhabilitation***

- Au cours de votre carrière, combien de fois avez-vous eu l'occasion de travailler sur des projets de rénovation / réhabilitation ?
- D'ailleurs pour vous quelle est la définition de la réhabilitation ? Quelles différences il y a-t-il avec la rénovation ?

### **Partie 2 : L'acteur, son entreprise et la réhabilitation**

*« Maintenant j'aimerais que nous parlions d'une opération en particulier. »*

### ***Présentation d'une expérience précise***

- Dans la cadre de votre activité avez-vous eu l'occasion de travailler / travaillez-vous en ce moment sur un programme de réhabilitation / rénovation (idéalement en logements) ?  
OÙ : Je vous ai contacté en particulier car vous avez travaillé sur le programme XXXX de réhabilitation :
- Pouvez-vous m'en parler d'une (où de celle-ci) en particulier ?
  - Quel était le contexte initial du bâtiment ?
  - Où était ce ? En quelle année ?
  - Comment / pourquoi votre entreprise a choisi de développer ce projet ?
  - Quels ont été les principaux enjeux sur ce projet ?
  - Quel a été votre rôle au sein de celui-ci ? A-t-il été différent par rapport à un projet neuf ?
  - Quels en ont été les moments marquants / importants pour vous ?
  - Quels ont été les points positifs ?
  - Quels ont été les points négatifs ? Il y a-t-il eu des sujets de controverse ?
  - Avez-vous eu l'occasion de visiter le chantier ?
  - Le programme est-il terminé ? Avez-vous eu l'occasion de le voir ?
  - Quel bilan en avez-vous tiré ?
- Est-ce que vous vous sentez à l'aise avec la réhabilitation ? Quel est votre rapport à ce type de programme ? Quels sont vos sentiments / les difficultés ?
- Quel regard avez-vous maintenant sur ce type de projet ? Est-il différent de votre regard au départ ? Si oui pourquoi ?

### ***La structure et la réhabilitation***

- Qu'en est-il au sein de votre entreprise ? Il y a-t-il un service / des personnes dédiées ou spécialisées sur ce type de projet ?
- Si oui combien sont-elles ? Depuis combien de temps ?
- Travaillent-ils avec des processus / méthodes particulières par rapport au neuf ?
- Quels sont les objectifs de l'entreprise au travers ce service ?
- Finalement pensez-vous que les projets de réhabilitation sont foncièrement différents des projets neufs ?

### **Partie 3 : Les acteurs et les enjeux de la réhabilitation**

« Si l'on parle maintenant du secteur de manière plus générale : »

#### ***Les acteurs « initiateurs » / les acteurs « concepteurs-réalisateurs »***

- D'après vous quels seront les acteurs majeurs à l'initiative des projets de réhabilitation dans les prochaines années ?
- Quels seront les rôles de chacun ?
- Quels sont/seront les différences ou ressemblances dans ce jeu d'acteur entre un projet neuf et un projet de réhabilitation ?
- Au niveau de la conception / réalisations, la réhabilitation nécessite-t-elle l'émergence de nouveaux métiers / nouvelles compétences comparé au neuf ? Si oui, lesquels ?

#### ***Les enjeux et les défis qu'ils devront relever***

Pour un tel projet, quelles sont les freins et leviers qui relèvent d'un point de vue :

- Réglementaire :
  - Quelles adaptations seraient nécessaires aux règlements d'urbanismes (PLUi, SCOT) pour favoriser les projets de réhabilitation ?
  - Avez-vous connaissance de certains freins actuels pour de tels projets dans les PLU ?
- Fiscale :
  - De la même manière qu'il en existe pour les particuliers, avez-vous connaissances d'aides / avantages fiscaux, dont pourraient profiter les projets de professionnels en réhabilitation ?
- Technique :
  - Quelles sont les principales différences techniques entre un projet neuf et de réhabilitation en phase de conception ? Et en phase de réalisation ?
  - Les attestations de conformités (sismique, thermique, acoustiques, PMR) sont-elles plus dures à obtenir que dans le neuf ? Si oui pourquoi ?
  - En phase chantier quelles sont les grandes différences avec le neuf ? (Type d'entreprises ? Installation chantier ? Sécurité et protection ?)
- Financier :

- On entend souvent que la réhabilitation coûte aussi chère, voir plus chère que le neuf, qu'en pensez-vous ? Avez-vous des exemples concrets ?
  - En dehors de l'aspect technique, quels autres points pourraient entraîner un surcoût sur une opération de réhabilitation par rapport au neuf ?
  - Comment se positionnent les banques pour suivre les professionnels sur ce type de projet ? Savez-vous si elles mesurent le risque de la même manière ?
  - Les plans de trésorerie sont-ils plus faciles à équilibrer dans la réhabilitation que dans le neuf ?
  - Les marges dégagées doivent-elles être les mêmes ?
- Juridique :
- Quelles seraient les leviers ou les freins pour obtenir un permis de construire en réhabilitation ?
  - Quelles sont les contraintes ou les avantages pour l'établissement des actes notariés ? Pour l'établissement des EDD et des règlements de copropriété ?
- De la commercialisation
- Voyez-vous des différences ou des contraintes pour la commercialisation de logements en réhabilitation par rapport au neuf ?
  - Comment les futurs acquéreurs perçoivent ce type de projet ?
  - Les TMA et la personnalisation des logements sont des incontournables du logements neufs, la réhabilitation peut-elle offrir autant de modularité ? Si oui pourquoi ? si non est-ce un frein ?

#### **Partie 4 : La promotion, le marché du neuf et la réhabilitation**

*« J'ai l'impression que souvent les personnes pensent de facto que la réhabilitation ce n'est pas possible. »*

- A votre avis, les enjeux et défis que nous venons d'aborder sont-ils partagés par les autres acteurs du marchés (MOA et MOE et MOEX, entreprises etc.) ?
- De fait, le marché du logement est-il prêt d'après vous à passer le cap du neuf pour entrer davantage dans l'ère de la réhabilitation ?
- Qu'est ce qui manquerait/ faudrait dans le secteur du logement pour se tourner de manière massive vers la réhabilitation ?

- Dans tout ça, d'après vous quel est le rôle du promoteur ? Est-il l'acteur majeur de la réhabilitation de demain ?
- Auront-ils intérêt à le devenir ou dans quelles conditions y auraient-ils intérêt ?
- Marqués par la culture du neuf, les promoteurs auront-ils la capacité d'aller sur des projets de réhabilitation suffisamment souvent pour ne plus en faire des opérations ponctuelles de « communication » ? Si non, qu'est ce qui leur manque ?
- D'après votre expérience ou celle de votre entreprise, quelles sont donc les conditions qui permettent la bonne réalisation d'un projet de réhabilitation ?
- Si vous deviez donner trois conseils pour réaliser une opération de réhabilitation quels seraient-ils ?

### **Conclusion**

- Avez-vous d'autres points en tête à aborder sur le sujet que nous n'aurions pas évoqué ?
- Remerciements
- Auriez-vous quelqu'un d'autre à me conseiller dans le cadre de ma recherche ?
- Rappel questionnaire identité interviewé (Nom Prénom, sauf si anonymat, profession, âge)
- Note si besoin d'anonymat / confidentialité

## ANNEXE 3 : Fiche Visite de Chantier



Le 14/03/2023 avec Abdenour BOUARIFI, Responsable Travaux chez Teractem

Ancien Hôpital Andrevetan de la Roche-Sur-Foron

### Présentation du projet



Résumé des caractéristiques du projet et situation

Ancien Hôpital situé dans le centre historique de la Roche-sur-Foron

Projet d'aménagement et de réhabilitation du site avec des objectifs ambitieux :

Les grands objectifs de ce projet d'aménagement sont :

- L'ouverture de ce nouveau quartier sur le centre-ville historique,
- La création d'une perméabilité sur ce nouveau site avec un environnement privilégié,
- La connexion avec les équipements publics de la commune et notamment un parc public,
- La démolition des bâtiments n'ayant pas un intérêt patrimonial avéré,
- La conservation, la réhabilitation de l'ancien couvent et sa réaffectation en service public du Département de la Haute-Savoie,
- Le développement de surfaces pour des activités de services communales,
- La création d'espaces extérieurs qualitatifs à un usage public,
- La création de logements dont 20 % de logements locatifs sociaux,

Livraison prévue pour septembre 2023.

## Présentation du projet

- Le site est constitué, d'un ancien couvent classé du 17<sup>ème</sup> siècle et de bâtiments plus récents datant des années 50. Au cœur du vieux centre, l'accès y est particulièrement compliqué.

Photographies avant chantier, source [Teractem](#) et [Google](#)



Résumé des caractéristiques du projet et situation

- Les travaux sont en cours depuis 18 mois, le gros-œuvre a nécessité 5 mois mais les bâtiments ont dû faire l'objet d'un curage complet à cause de l'amiante.

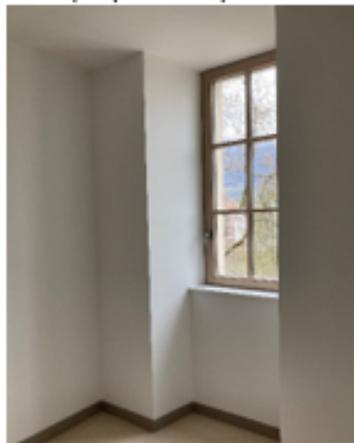


Photographies chantier en cours, source :  
Mathilde Hagnier

## Aspects techniques

Liste non exhaustive des contraintes techniques ou des points de vigilance à avoir en réhabilitation

- Adaptation du béton à la vieille pierre = défi pour BET Structure et difficile de trouver un BET spécialisé
- A la démolition découverte d'« une banquette » qui faisait entre 1,30m et 4m de large sous une partie de l'ancien couvent, la réadaptation a été un défi
- Il a été difficile de trouver un façadier capable de reproduire un enduit à la chaux
- L'accès pour les poids-lourds aussi a été un défi car les rues sont très étroites, une personne a été dédiée systématiquement à la gestion du trafic pour sécuriser l'accès car c'est de la responsabilité du MOA et du CSPS.
- Sur de l'existant il y a toujours la problématique du squat aussi, même si les chantiers sont toujours fermés il y a une part de responsabilité pour le MOA.
- Découverte du rocher aussi, certains logements ont été réduits car la dalle ne pouvait être prolongée.
- Contrainte de hauteur sous plafond
- Le sol n'étant pas droit ni de niveau une chape n'était pas possible la solution a été le ragréage
- A l'intérieur du couvent des escaliers métalliques supplémentaires ont été créés = l'escalier béton pas possible car il fallait chercher les fondations
- L'ascenseur central a dû être décalé car il tombait sur une voule porteuse découverte après.
- Il y a toujours des difficultés à étancher entre une partie ancienne existante et une neuve.
- Les épaisseurs de murs ont été problématiques pour le doublage
- Des passages de réseaux ont dû être revus car ils tombaient dans une poutre.
- Les volets anciens ne pouvaient être déposés car le calibrage s'est affiné selon leurs gonds. S'ils avaient été déposés ils n'auraient pas fallu les « désapparier » de leurs gonds et même comme cela ils auraient été compliqués à reposer.



Photographies  
chantier en cours,  
source : Mathilde

## Aspects Généraux

Conseils pour la  
réhabilitation  
de manière  
générale

- Il y a des entreprises faites pour la réhabilitation, et des entreprises pour le neuf. Dans le neuf elles ont le droit d'exiger que tout soit pensé en amont, pas en réhabilitation.
- A l'inverse les entreprises qui font de la réhabilitation ne savent pas faire du neuf, elles ne lisent pas les plans exe car elles ont l'habitude de s'adapter sur site.
- Pour les entreprises le rapport est différent aussi car la visite de l'ouvrage doit être obligatoire, et avec l'existant elles peuvent moins dire que ce n'était pas prévu car tout ce avec quoi elles doivent composer est déjà présent.
- En tant que MOA il faut savoir s'affirmer très vite, notamment au niveau de ses exigences. Il est important pour cela d'exiger la réalisation d'un « logement témoin » pour se rendre compte de tout ce qui ne va pas dans un logement fini.
- En réhabilitation c'est très compliqué de prévoir une programmation précise en amont.
- On peut apprendre la réhabilitation que par la réhabilitation.
- Il faut bien être entouré et pousser tout le monde dans le même sens, mais conseil : toujours vérifier au moins deux fois l'information



Photographie chantier en cours, source : Mathilde

## **ANNEXE 4 : Liste des critères de décence et de performance énergétique pour le Pinel Ancien**

Pour être éligible la loi Pinel Ancien, un expert doit établir le constat suivant :

- Le logement ne répond pas à au moins quatre des quinze critères de décence
- Le logement ne répond pas à au moins six des douze critères de performance énergétique
- Les caractéristiques de décence et de performance énergétique

La réhabilitation du logement s'appuie sur les critères de décence en vigueur et s'applique aux éléments suivants :

- État du gros œuvre
- Charpente
- Étanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement
- Dispositifs de retenue des personnes
- Présence de plomb dans les peintures
- Présence d'amiante
- Réseaux d'eau
- Sécurité des installations de gaz
- Installations sanitaires
- État de la cuisine
- Dispositif de chauffage
- État de la ventilation
- Caractéristiques des parois et menuiseries
- Composition générale du logement

La performance énergétique, quant à elle, est évaluée selon les douze points suivants :

- Respect des conditions minimales de surface et volume habitable
- Absence de risque d'accessibilité au plomb
- Absence de flocage/calorifugeage/faux plafonds contenant de l'amiante
- Ouvrants de caractéristique thermique  $\leq 2,9 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- Sécurité de l'installation électrique
- Sécurité de l'installation du gaz
- Présence d'un équipement de chauffage (centralisé ou individuel)
- Évacuation des eaux usées et eaux vannes
- Une pièce minimum pour la toilette avec douche/baignoire et lavabo
- Existence d'un cabinet d'aisances séparé des pièces principales
- Présence de protection solaire sur les baies exposées
- Isolation des combles si l'habitation est située sous les combles



# Résidence LE CENT-QUATORZE

## RÉHABILITATION EXEMPLAIRE

24 logements locatifs à Grenoble

avenue Jean Perrot

- 2014 : Achat par Pluralis
- Avril 2016 : Début des travaux
- Octobre 2017 : Réception des travaux

Maître d'ouvrage : PLURALIS  
Architecte : ICAD



Niveau  
BBC

### Le contexte

Pluralis devient propriétaire en 2014 de ce bâtiment datant de 1963 (acquisition-amélioration). Fidèle à son engagement en faveur la qualité environnementale et faisant du confort de ses locataires une priorité, Pluralis s'est donné pour objectif de réhabiliter le «Cent-quatorze» et d'en faire une résidence performante énergétiquement et autonome pour une partie de ses consommations électriques.

### Descriptif des travaux

#### Restructuration complète des logements :

- Remplacement et rénovation des murs, sols, peintures, plafonds, système électrique, salles de bains, cuisines.
- Remplacement des chaudières (individuelles gaz) et des menuiseries extérieures
- Transformation des T5 en logement T4
- Mise en place d'une VMC hygroréglable type B

#### Réhabilitation du bâtiment :

- Isolation par l'extérieur
- Réfection des halls d'entrée
- Mise aux normes électriques

68%  
de gains  
énergétiques  
par logement

#### Évolution de l'étiquette énergétique par logement :



48%  
d'économies  
sur les consos.  
électriques des  
communs

## Les «+» du Cent-Quatorze



Grâce au dispositif européen City Zen, la résidence bénéficie d'installations spécifiques :

- ▶ **Compteur individuel de consommations** (eau, électricité et gaz) dans chaque logement
- ▶ **Centrale photovoltaïque en autoconsommation pour les parties communes**  
7 panneaux photovoltaïques en toiture (8850 kWh produits en moyenne/an) permettant une autoconsommation électrique des communs et une **baisse significative des charges pour les locataires**  
Résultat : **jusqu'à 48% d'économies sur le coût des consommations des communs**
- ▶ **Considérable gain phonique du bâtiment et des logements (Plan d'exposition au bruit)**  
Haut niveau d'isolation acoustique de la VMC et des nouvelles menuiseries  
**495.000 € investis pour l'isolation phonique**

## Financements

État	131.000 €
Conseil départemental	48.000 €
Metro	187.000 €
1% logement	30.000 €
Prêt Pluralis	1.895.000 €
Fonds propres Pluralis	552.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.843.000 €</b>

AVANT



APRÈS



## Contact

Service communication Pluralis  
04.76.67.24.09

## ANNEXE 6 : Exemple d'opération de réhabilitation proposée par Histoire et Patrimoine




- 14 logements, dont des duplex
  - ☞ 4 studios
  - ☞ 4 deux pièces
  - ☞ 6 trois pièces
- Superficies : 21,10 à 72,70m<sup>2</sup>
- Places de parking
- Entrée privative pour certains logements

ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF  
**MONUMENT HISTORIQUE**

La demeure « Castel de Vigny » est un site emblématique du centre-ville bénéficiant d'une situation géographique privilégiée. Proximité immédiate des commerces, services, transports en commun et établissements publics. Idéal pour les habitants n'ayant pas de véhicule et souhaitant tout faire à pied ou encore à vélo.



VILLE DU  
QUART D'HEURE

- Au cœur du centre-ville
- À 100m du marché
- À 5 min à pied de la Gare de Loches (lignes reliant Châteauroux et Tours en TER)
- À 5 min à pied de la Cité Royale




Vers cuisine et chambre

Proposition d'aménagement d'un 2 pièces

### Des prestations intérieures soignées

#### CUISINES

- Meubles bas et hauts en mélaminés
- Plan de travail en pierre quartz ou granit
- Evier en inox avec robinetterie
- Table de cuisson vitrocéramique
- Hotte à recyclage
- Four en inox encastré pour les 2 pièces et plus

#### SALLE DE DOUCHE / DE BAIN

Une baignoire ou un receveur de douche extra-plat sera installé avec un pare-douche ou pare baignoire. Plan-vasque composé d'un meuble 2 tiroirs avec vasque en céramique avec un miroir.

#### REVÊTEMENTS DE SOL

Les sols seront de type parquet contrecollé en pose flottante essence de chêne ou équivalent dans les pièces principales.

Dans les pièces humides, les sols seront de type carreaux grès cérame avec plinthes assorties.

#### REVÊTEMENTS MURAUX

Dans les cuisines, les murs seront en quartz ou granit. La crédence sera quant à elle en pierre, quartz ou granit.

De la faïence sur une hauteur de 2m est prévue dans les pièces humides.



Pour un air intérieur plus respectueux de la santé, tous les matériaux utilisés dans nos logements sont labellisés A/ou A+ limitant ainsi les émissions de Composés Organiques Volatils et Formaldéhydes.\*

\*Au sens de l'arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction.

## ANNEXE 7 : Exemples d'opérations de réhabilitation livrées par Icade

### LES DOCKS – PRESQU'ILE ANDRÉ MALRAUX, STRASBOURG (67)

#### Surfaces et typologie

Transformation d'un ensemble tertiaire en :  
11 600 m<sup>2</sup> de bureaux,  
centre artistique et numérique et commerces  
et 45 logements

#### Architecte

Georges Heintz  
Anne-Sophie Kehr

#### Certifications

Construction écoactive  
BBC -20%

#### Livraison

2015

#### Investisseur

Foncière Icade  
Vente en accession

#### Locataire

Shadok, Memphis, Au Bureau



Transformation de l'ancien entrepôt Seegmüller construit en 1932 en programme immobilier mixte. La structure poteaux-poutres d'origine est en béton. Les briques de parement originelles ont été conservées ou remplacées à l'identique.



### INITIAL PRADO – 67-69 AVENUE DU PRADO, MARSEILLE (13)

#### Surfaces et typologie

Transformation de bureaux en :  
9 357 m<sup>2</sup> SHAB de logements (113  
logements)  
950 m<sup>2</sup> SDP de bureaux  
117 parkings

#### Architecte

Atelier du Prado

#### Certifications

NF Habitat  
Réemploi in et ex situ

#### Livraison

2022



Opération de transformation de bureaux en logements, Initial Prado offrira un emplacement rêvé au cœur de Marseille, dans un quartier recherché pour sa tranquillité.



## ANNEXE 8 : Exemples d'opération de réhabilitation en cours par Icade

### NEUILLY

#### Surfaces et typologie

Transformation d'un immeuble commercial en :  
16 343 m<sup>2</sup> SDP de logements, 166 logements dont 30% de sociaux.  
192 parkings

#### Architecte

ORY Architecture

#### Certifications

NF Habitat HQE, Biodiversity, BBC  
Effinergie

#### Livraison

T3 2025

