

# Les collectivités locales responsables de la crise du logement en Ile-de-France?

Par Challenges.fr

Publié le 11-05-2016 à 14h50  
Mis à jour à 16h59

Selon une étude, elles ont "clairement privilégié" le développement de l'immobilier d'entreprise au détriment du logement, ce qui a "malheureusement induit un coût exorbitant" du foncier.



Souvent expliquée par une "pénurie" de terrains, la crise du logement en Ile-de-France est plutôt largement due à une mauvaise gestion des ressources en foncier par les collectivités locales, lesquelles ont construit des bureaux à tout va depuis les années 1990, selon une étude publiée mercredi 11 mai par le réseau d'experts en évaluation immobilière Immo G Consulting. Les collectivités locales "doivent assainir leur politique foncière afin de contribuer à une meilleure maîtrise des prix des logements neufs", affirme cette étude. Car elles



touchent à la fois par "une mauvaise anticipation des besoins", un "déficit d'urbanisme opérationnel", une "mauvaise maîtrise de leurs coûts de fonctionnement" et une "imputation exagérée sur le foncier, des coûts de l'urbanisation".

Circonstance aggravante, en Ile-de-France, depuis les années 1990, elles ont "clairement privilégié" le développement de l'immobilier d'entreprise au détriment du logement, ce qui a "malheureusement induit un coût exorbitant" du foncier.

Ainsi "plusieurs centaines de milliers de m2 de droits à construire" ont-ils été "détournés au profit de l'immobilier d'entreprise, dont la rentabilité fiscale et financière attendue par les collectivités locales et les investisseurs apparaissait bien plus alléchante que celle du logement".

## **40% du déficit d'offres depuis 2000**

Cela a généré "deux crises majeures, qui se juxtaposent": l'une liée à la surabondance de bureaux et de locaux d'activités et d'entreposage, l'autre, due à une insuffisance criante de logements, dit l'étude.

Aujourd'hui, "l'excès de stock en locaux professionnels équivaldrait théoriquement au déficit d'offres en logements au cours de ces 5 dernières années et à près de 40% du déficit d'offres depuis 2000".

Si cette construction de bureaux et de locaux d'activité avait été "plus en phase avec les besoins" et si "des mesures efficaces" avaient été prises pour traiter le problème du parc ancien, "plusieurs millions de m2 de droits à bâtir ou d'immeubles existants auraient pu être réaffectés à l'habitation au cours de cette dernière décade".

Or "ce déséquilibre immobilier majeur n'est pas sans incidences sur la qualité du développement de l'Ile-de-France", car les entreprises rencontrent des difficultés croissantes pour loger leurs salariés.

L'étude préconise de modifier les règles d'urbanisme en "accroissant notablement" la constructibilité résidentielle, tout en "maîtrisant" la production nouvelle de bureaux.

Pour faire baisser les prix du foncier, il faut écarter "toute politique de court terme à des fins électoralistes ou nourrie par la financiarisation de l'immobilier (<http://www.challenges.fr/tag/immobilier>)", dit l'étude.

(Avec AFP)

**Sur le web : "Ca va mieux" : est-ce vraiment le cas pour les entreprises ?**