

Immobilier : le gouvernement mise sur les zones commerciales pour sortir de terre 25.000 logements



Des dossiers déposés par les élus locaux et/ou leurs aménageurs et leurs établissements fonciers, ou encore des groupements constitués de foncières commerciales et de promoteurs. (Photo d'illustration)
(Crédits : Reuters)

Six mois après avoir lancé un appel à manifestation d'intérêt sur la transformation des entrées de ville, l'exécutif vient de dévoiler 74 lauréats moyennant 26 millions d'euros.

Objectif : sortir du fonctionnalisme commercial et proposer de l'habitat en pleine crise du logement. Explications.

« France moche », boîtes à chaussures... Les zones d'activités commerciales (ZAC) monofonctionnelles, où les parkings bitumés XXL sont rois et les ronds-points les princes, restent affublés de surnoms peu sympathiques. Et ce alors même qu'il y en a plus de 1.500 dans l'Hexagone qui captent 72% de la consommation des ménages. Un modèle hérité des années 1960 grand comme cinq fois Paris - 500 millions de m² - que le gouvernement souhaite transformer à l'heure du zéro artificialisation nette (ZAN) des sols.

Six mois après avoir lancé un appel à manifestation d'intérêt « un nouvel horizon pour les zones commerciales », la ministre du Commerce Olivia Grégoire vient en effet de communiquer une liste de 74 lauréats moyennant 26 millions d'euros d'argent public. C'est 2 millions d'euros de plus que prévu, mais Bercy a reçu 112 candidatures en trois semaines, au lieu de 50 comme les hauts-fonctionnaires l'avaient imaginé.

Des dossiers déposés par les élus locaux et/ou leurs aménageurs et leurs établissements fonciers, ou encore des groupements constitués de foncières commerciales et de promoteurs.

74 projets lauréats

Dans le détail, 63 projets vont bénéficier d'une enveloppe globale de 5,7 millions d'euros. Tous profiteront d'une subvention de 75.000 euros pour lancer des études préalables. 16 toucheront une aide complémentaire de 75.000 euros pour financer la conduite de projet, soit en recrutant un chef de projet, soit en embauchant un assistant à la maîtrise d'ouvrage, soit en conduisant des actions de concertation.

Les 11 autres projets seront, eux, abondés à hauteur de 20,3 millions d'euros. « *Ce sont les plus matures. L'Etat les accompagne au titre du déficit des opérations* », explique Olivia Grégoire. Des mutations très gourmandes en capitaux sachant que les bénéficiaires en question travaillent à de la diversification d'activités, à de la renaturation, à de nouvelles dessertes de transport ou encore à de la création de logements.

Une contribution bien maigre à la crise de l'immobilier neuf en panne depuis deux ans. La faute, pêle-mêle, à l'inflation et à des taux d'intérêt très élevés qui ont grevé la demande.

25.000 logements

Aussi, le gouvernement évalue en effet le potentiel de production de nouveaux logements à 25.000 sur ces 74 sites... mais sans fixer de calendrier, à la différence des 30.000 habitats qui doivent de sortir de terre dans les 22 « Territoires engagés pour le logement ».

“

« Des projets sont en chantier, d'autres ont besoin de mois de préfiguration avant la partie opérations et d'autres encore vont durer plusieurs mois, voire plusieurs années étant sur plusieurs hectares », justifie le ministre du Logement Guillaume Kasbarian.

Des chiffres bien faibles au regard des données communiquées par les acteurs publics et privés déjà engagés sur cette question. Selon la Banque des territoires (groupe Caisse des Dépôts), la filiale logement de la "Caisse", CDC Habitat, et la foncière commerciale Frey, qui ont investi, à elles trois, 200 millions d'euros pour créer une société de portage financier, le potentiel est d'au moins 1 million de logements. Et ce rien que pour les 243 zones commerciales en périphérie des 21 plus grandes zones urbaines françaises d'un total de 55.000 hectares.

L'exécutif semble en avoir conscience puisqu'il lancera, dès demain à Avignon (Vaucluse), une deuxième vague d'appel à manifestation d'intérêt doté de 8 millions d'euros.

Publié le 28/03/2024 – La Tribune – César Armand