

# La primeur donnée aux bureaux amplifie la crise du logement en Île-de-France

C'EST UNE ÉTUDE ORIGINALE et percutante que vient de publier le directeur d'Immogroup Consulting, Jean-Michel Ciuch, sur l'influence de l'immobilier d'entreprise dans l'aggravation de la crise du logement en Île-de-France. Un sujet qui, selon lui, a été trop occulté. Cette région constitue l'une des plus puissances locomotives territoriales européennes, mais le marché du logement y subit une crise aiguë.

« La disponibilité du foncier [qui conditionne largement l'offre de logements, Ndlr] dépend de l'allocation des droits à construire entre immobi-

lier d'habitation et immobilier d'entreprise. Or, affirme-t-il, plusieurs centaines de milliers de mètres carrés de droits à construire ont été détournés au profit de l'immobilier d'entreprise, dont la rentabilité fiscale et financière attendue par les élus et les investisseurs apparaissait plus alléchante que le logement. » Au cours de la dernière décennie, poursuit-il, « le parc francilien de bureaux a crû en moyenne de près de 1,9 % par an et celui des entrepôts

**« Plusieurs centaines de milliers de m<sup>2</sup> de droits à construire ont été détournés au profit de l'immobilier d'entreprise. »**

de 7 % par an quand le parc de logements n'a guère progressé annuellement de plus de 0,9 %. Entre 1999 et 2009, la variation annuelle moyenne des surfaces mises en chantier a été positive en bureaux, locaux d'activités et entrepôts (+ 3,1 %), alors qu'elle a été négative en logements (- 2,7 %).

Aussi, il fustige ce qu'il estime constituer un « gaspillage des ressources foncières et immobilières avec un déficit de construction de logements, qui

excéderait 15.000 unités par an alors que le stock total à un an de bureaux et de locaux d'activités approche les 9,5 millions de m<sup>2</sup> ». Et d'enfoncer le clou tandis que tous les professionnels s'accordent à reconnaître le niveau élevé d'obsolescence de toute une partie du parc immobilier francilien, « si des mesures efficaces avaient été prises pour traiter ce parc, dont une fraction est laissée en jachère, plusieurs millions de m<sup>2</sup> de droits à bâtir ou d'immeubles existants auraient pu être réaffectés à l'habitation au cours de cette dernière décennie ».

S.SA