

## ÉTUDE EY x NOVAXIA

### Quelles sont les attentes immobilières des territoires et des collectivités ?

### La ville et les attentes immobilières des territoires et des collectivités pour aujourd'hui et pour demain

#### Le logement, priorité unanime

Le 21 novembre 2024, à Paris - Novaxia, leader du recyclage urbain en France, dévoile une étude inédite sur les attentes immobilières et urbaines des territoires et des collectivités, menée en partenariat avec le cabinet EY. Dans un contexte de transformation profonde du secteur immobilier, cette étude met en lumière les défis et priorités des grandes métropoles françaises en matière de développement urbain.



*“L'étude confirme que le logement est le principal enjeu immobilier en France et le 1er motif d'inquiétude des acteurs publics. Les décideurs interrogés ont exprimé la volonté de voir plus de mixité, plus de nature en ville avec moins de densité, un cocktail complexe d'un point de vue de l'équation économique d'un projet. À nous, acteurs de l'immobilier, de relever le défi en déployant des solutions ingénieuses et innovantes. Le recyclage urbain en fait partie !”* commente **Joachim Azan, Président fondateur de Novaxia.**

#### Les principaux chiffres clés :

- Dans **toutes les métropoles**, le **logement** apparaît comme étant le principal besoin.
- **73 %** des répondants font de la **mixité sociale** un enjeu prioritaire.
- **86 %** souhaitent une **densité raisonnée**, combinée avec de la **renaturation**.
- **La totalité** des interrogés franciliens portent une attention particulière à la **réversibilité des usages**.
- **78 %** des interrogés dans les métropoles régionales évoquent une **demande de bureaux**.

Cette étude, qui s'appuie sur 22 entretiens qualitatifs avec des décideurs des collectivités et des aménageurs publics, se concentre sur quatre grandes métropoles avec un fort potentiel de recyclage urbain : la région Île-de-France, Aix-Marseille, Lyon et Toulouse.

#### En résumé :

L'étude permet de saisir les nouvelles attentes des décideurs publics à court, moyen et long terme :

> **À court terme**, les facteurs favorisant l'acceptation des projets sont de plusieurs ordres : mixités sociale et fonctionnelle, performance environnementale, rénovation de l'existant, échanges avec les acteurs locaux ou encore intégration dans l'environnement urbain immédiat.

> **À moyen terme**, les besoins immobiliers des métropoles portent principalement sur la production de logements de qualité permettant de garantir la mixité sociale et générationnelle (principalement sur des surfaces allant du T1 au T3) et des logements étudiants. L'étude fait également état d'une demande d'immobilier tertiaire dans les métropoles régionales, avec une offre abordable pour les startups et acteurs de l'ESS.

> Enfin, **à plus long terme**, l'étude permet d'obtenir une vision plus précise des désirs des collectivités pour la ville de demain : une ville co-construite par des acteurs publics et privés via de nouveaux modèles économiques et en rénovant le parc existant. Le tout en anticipant la réversibilité des usages, en permettant une activité

économique en ville et l'usage de mobilités douces et décarbonées, mais aussi et surtout en maintenant la qualité de vie et le confort.



*“A travers cette étude, nous souhaitons favoriser la collaboration et la compréhension mutuelles entre tous les acteurs qui font aujourd’hui la ville, en allant du public au privé. Nous sommes convaincus que le dialogue des parties prenantes et la construction conjointe contribueront à un immobilier plus responsable et mieux adapté aux besoins locaux”,* explique **Romain Ferré, directeur de la Promotion chez Novaxia Développement.**

## Et dans le détail ?

**Enseignement #1 - La mixité sociale est une priorité commune à tous les élus, avec une attention particulière concernant la construction de logements classiques et abordables.**

73 % des élus interrogés ont spontanément évoqué la notion de mixité sociale, très souvent en premier devant toutes les autres préoccupations exprimées. Ils s'accordent à dire que la production de logements est le besoin principal dans les métropoles étudiées. La demande se concentre surtout sur les petits logements (T1 à T3) pour s'adapter au pouvoir d'achat des clients et à la démographie urbaine (diminution de la taille des ménages, familles monoparentales, etc.). Cependant, les élus souhaitent aussi des logements familiaux, surtout dans certains quartiers centraux où les familles ne peuvent plus se loger et où certaines écoles voient des classes fermer. Les élus ont par ailleurs, la volonté de développer des logements accessibles au plus grand nombre, afin de diversifier les catégories socioprofessionnelles ciblées. Le BRS (Bail Réel Solidaire), qui permet de séparer le foncier du bâti, fait l'objet d'une forte popularité. À noter que les ventes nettes de logements en BRS en 2023 sont en progression de +71 %. Certains modèles évoqués par les intervenants reposent sur l'intervention d'acteurs innovants se positionnant comme tiers investisseurs.

**Enseignement #2 - Les élus mettent l'accent sur le respect des critères environnementaux, mais cette dimension semble porter sur des considérations autant marketing que techniques.**

Les critères environnementaux sont considérés fondamentaux dans tous les projets de construction. Les élus interrogés ont insisté sur l'importance du bilan carbone à long terme des bâtiments. L'analyse de leur cycle de vie est désormais scrutée, encourageant le réemploi des matériaux et les filières locales. La notion de décarbonation s'appuie sur des matériaux écologiques (bois, pierre, terre). La protection de la biodiversité et la végétalisation sont autant de critères mis en avant. Les décideurs portent également une attention croissante à la qualité du bâti ainsi qu'au confort pour l'utilisateur, soulignant l'importance de la luminosité (avec des logements traversants à partir du T3). Le confort thermique d'été a été fortement évoqué, impliquant la réduction de la minéralité urbaine et la gestion des îlots de chaleur (via notamment l'intégration d'espaces extérieurs végétalisés, privés ou partagés). Les acteurs publics favorisent, par ailleurs, les projets de réhabilitation plutôt que la construction neuve. En ce sens, 82 % d'entre eux préfèrent éviter le plus possible la démolition de bâtiments existants, pour réduire l'empreinte carbone et préserver l'identité visuelle de leur ville.

**Enseignement #3 - Les élus expriment de nouvelles attentes pour les projets urbains, en privilégiant des projets plus sobres, de taille maîtrisée et favorisant la mixité fonctionnelle.**

L'étude constate un appétit des collectivités pour des projets de taille plus modeste, avec une densité raisonnée (spontanément évoquée pour 86 % des acteurs interrogés). Dans un cadre de pénurie foncière et de trajectoire vers la zéro artificialisation nette (ZAN), la densification est de mieux en mieux acceptée par les élus, à condition qu'elle soit raisonnée et assortie d'espaces publics végétalisés et de qualité. Ils appellent toutefois à des projets immobiliers de taille maîtrisée, avec moins de hauteur dans les quartiers déjà denses. L'intégration des projets dans leur environnement urbain immédiat, tant sur le plan architectural que programmatique, est par ailleurs un critère essentiel. La notion de qualité bâtiminaire inclut également l'anticipation de la réversibilité des usages dès la conception (une notion répétée par l'ensemble des interrogés franciliens). Certaines solutions ont été évoquées, comme la conception de structures bâtiminaires facilement convertibles pour un autre usage ou l'utilisation de permis flexibles sans usage pré-affecté.

**Enseignement #4 - L'immobilier économique doit désormais inclure des offres accessibles aux startups, PME et acteurs de l'ESS.**

L'immobilier tertiaire connaît des dynamiques opposées entre les métropoles régionales et l'Île-de-France. 78 % des acteurs interrogés dans les métropoles régionales ont spontanément évoqué une demande en bureaux. En région parisienne, ce constat diffère et les zones périphériques connaissent une vacance élevée qui invite à envisager des reconversions<sup>1</sup>. Les grands projets de bureaux semblent désormais dépréciés par les métropoles pour éviter les quartiers monofonctionnels. Là où les marchés sont tendus, les élus préfèrent promouvoir une mixité des usages. Ils souhaitent par ailleurs fournir une offre tertiaire accessible aux PME. Certains territoires explorent des modèles de péréquation où des loyers plus élevés financeraient des loyers subventionnés pour les petites entreprises, acteurs de l'ESS et start-up en croissance. On constate enfin une volonté commune de réintroduire des activités productives en milieu urbain avec des locaux adaptés. Des offres mixtes, telles que les espaces "techitaires", émergent pour répondre aux besoins techniques et plus classiques des entreprises.

#### **Enseignement #5 - Quel que soit le territoire, il existe des priorités convergentes ainsi qu'une volonté de co-construire les projets avec la population et les professionnels.**

Les attentes et désirs exprimés sont globalement cohérents d'un territoire à l'autre, indépendamment de la taille de la métropole, de son positionnement économique ou de sa coloration politique. Tous les acteurs s'accordent à dire qu'un virage stratégique vers une vision plus durable de la ville a été pris ces dernières années. Les participants ont unanimement identifié des concepts clés et pérennes s'articulant autour de 3 axes majeurs : la mixité sociale, la mixité fonctionnelle ainsi que la prise en compte des défis environnementaux. Il y a néanmoins des nuances dans le degré d'ambition retenu, en fonction des territoires et des élus. Le niveau des attentes coïncide généralement avec l'orientation politique de l'exécutif en place. Les choix des maires et des élus de quartier peuvent aussi amener des nuances dans les attentes au niveau local, y compris au sein d'une même métropole.

**Pour toute demande d'interview et/ou pour obtenir l'étude dans son intégralité, merci de contacter :**

#### **Agence LEON**

Anaïs Robert – Fiona Thomas  
[anaïs@agence-leon.fr](mailto:anaïs@agence-leon.fr) - [fiona@agence-leon.fr](mailto:fiona@agence-leon.fr)  
06 83 85 09 37 - 06 61 73 98 18

#### **NOVAXIA**

Quentin Hacquard  
[qhacquard@novaxia.fr](mailto:qhacquard@novaxia.fr)

#### **A propos du groupe Novaxia :**

Première société à mission du secteur immobilier, le groupe Novaxia est une entreprise spécialisée dans l'investissement immobilier durable qui a pour objectif de « mettre le sens à profit ». Née de la rencontre de l'immobilier et de l'épargne, le groupe Novaxia associe ces deux expertises pour mener à bien, au bénéfice de ses investisseurs et de toutes les parties-prenantes de la ville, des projets immobiliers à fort impact social, sociétal et environnemental tels que la production de logements à partir d'actifs tertiaires obsolètes grâce au recyclage urbain, l'amélioration du parc tertiaire à potentiel grâce à la gestion immobilière durable et désormais la rénovation des passoires thermiques dans le parc ancien diffus avec Masteos by Novaxia. En savoir plus : [www.novaxia.fr](http://www.novaxia.fr)

---

<sup>1</sup> La vacance du bureau dépasse les 5 millions de m<sup>2</sup> dans la seule Île-de-France, selon le dernier baromètre ImmoStat

