

Maison de la Chimie - Mercredi 23 mars 2016

ACTES VALIDÉS

Habiter c'est vivre !

11^{es} Rencontres
parlementaires
sur le Logement
et l'Immobilier

Présidées par

Olivier Carré,
député du Loiret, membre du groupe d'études
"Villes et banlieues", maire d'Orléans



Remerciements

Olivier Carré remercie **Thierry Repentin**, délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat, pour son allocution lors du déjeuner de ces Rencontres ; **Jérôme Fourquet**, directeur du département Opinion publique de l'IFOP, et **Laurent Théry**, préfet délégué pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence, pour leur allocution ; **Isabelle Gounin-Lévy**, journaliste économique sur *LCI*, pour en avoir animé les débats ; **Rudy Salles**, député des Alpes-Maritimes, **François Scellier**, député du Val-d'Oise, et **Jean-Marie Tétart**, député des Yvelines, ainsi que l'ensemble des intervenants qui, par leur expertise et leur contribution aux débats, ont concouru au succès de cette manifestation.

Ces Rencontres ont également été rendues possibles grâce au soutien et à l'implication de leurs partenaires :

ASPIM

Covestro

Crédit Foncier

Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)

Novaxia

Et des partenaires média et institutionnels de :

Plan Bâtiment Durable

Chaire Ville et Immobilier de la Fondation Paris-Dauphine

Immo Week

Sommaire

Ouverture des Rencontres

- 1 Olivier Carré**
Olivier Carré, député du Loiret, membre du groupe d'études « Villes et banlieues », maire d'Orléans

PITCH Les Français et l'immobilier

- 5 Jérôme Fourquet**
Directeur du département Opinion publique de l'IFOP

SESSION I Des idées pour stimuler le logement et l'immobilier

- 8 Rappel historique des grandes étapes de la politique du Logement**
François Scellier, député du Val-d'Oise, vice-président du groupe d'études « Construction, écoconstruction et logement »
- 12 Relancer le logement par l'accession à la propriété**
Bruno Deletré, directeur général du Crédit foncier de France*
- 13 Le poids économique du logement et de l'immobilier**
Christian Terrassoux, vice-président de la FPI France*

- 14 Le retour des investisseurs institutionnels dans le logement intermédiaire**
André Yché, président du directoire du groupe Société nationale immobilière (SNI)

- 16 Quels sont le potentiel et les avantages de l'épargne intermédiaire dans le logement ?**
Arnaud Dewachter, délégué général de l'ASPIM

- 20 La relation bailleur/locataire : une question de confiance**
Jean-Marie Tétart, député des Yvelines*

- 21 Donner une seconde vie aux immeubles de bureaux et aux friches industrielles dans les grandes villes françaises**
Joachim Azan, président fondateur du groupe Novaxia

- 23 Ancrer la réflexion et les outils dans la diversité des territoires et des segments de marché**
Claire Juillard, directrice scientifique de la Chaire Ville et Immobilier de la Fondation Paris-Dauphine

- 24 DÉBATS**

Sommaire

FOCUS

Les grands projets de demain sont-ils collaboratifs ?

- 26 **Laurent Théry**
Préfet délégué pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence

SESSION II

Bâtir des métropoles où il fait bon vivre

- 29 **Quelle vision de la ville de demain auprès des jeunes ?**
Ingrid Nappi-Choulet, professeur titulaire de la Chaire Immobilier et Développement durable de l'ESSEC

- 30 **Le rôle central des fournisseurs de matériaux d'isolation dans le secteur de la construction**
François Laurent, directeur général de Covestro France

- 32 **La Métropole Nice Côte d'Azur, un atout pour le territoire**
Rudy Salles, député des Alpes-Maritimes, vice-président du groupe d'études « Villes et banlieues »

34 DÉBATS

- 36 **L'Ile-de-France est-elle un territoire où il fait bon vivre ?**
Jean-François Carencio, préfet de la région Ile-de-France

- 38 **Les enjeux du futur Grand Paris Express et des nouveaux quartiers de ville**
Catherine Barrot-Pèrenet, membre du directoire de la Société du Grand Paris*

- 39 **Gouvernance : la place des petites communes dans la future Métropole de Paris**
Jacques J.P. Martin, maire de Nogent-sur-Marne, vice-président de Paris Métropole, président du territoire Paris-Est Marne & Bois*

41 DÉBATS

Clôture des Rencontres

- 43 **Olivier Carré**
Député du Loiret, membre du groupe d'études « Villes et banlieues », maire d'Orléans

Déjeuner débat

- 44 **Thierry Repentin***
Délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat

*Synthèse des propos non validée par son auteur (intervention liminaire et échanges avec la salle)

Animation des débats



Diplômée de l'Institut d'études politiques d'Aix-en-Provence et titulaire d'une maîtrise de droit public, Isabelle Gounin-Lévy commence sa carrière dans la presse écrite, au Dauphiné Libéré puis au Figaro. Très rapidement, elle s'oriente vers les sujets économiques, et travaille successivement au Revenu Français, à Option Finance et à La Tribune. Elle se spécialise alors dans les domaines de la banque et de l'assurance. Elle collabore, à cette époque, avec Europe 1 pour les flashes boursiers avant de se lancer dans la télévision et de participer à l'aventure de la création de LCI. Sur cette chaîne, elle exerce tout à la fois les métiers de présentatrice, pour Le journal de l'éco et L'invité de l'éco, de reporter et d'animatrice lors de débats menés avec la chaîne et ses partenaires. Elle prend également la casquette de productrice-réalisatrice lorsqu'elle lance les rubriques destinées aux PME, Oser entreprendre, devenue Impressions d'entrepreneurs, ou encore des programmes courts comme Mon Premier Job, où elle fait intervenir des personnalités venues de tous bords sur les débuts de leur carrière.

Ouverture des Rencontres

Olivier Carré



Député du Loiret depuis juin 2007, Olivier Carré est également maire d'Orléans depuis le 28 juin 2015. Premier maire adjoint d'Orléans de 2001 à 2015, il est aussi président de l'OPH d'Orléans, les Résidences de l'Orléanais, de 2001 à 2015, premier vice-président de la communauté de l'agglomération orléanaise depuis 2014, en charge du développement économique et des grands projets. Depuis 2009, il est membre de la commission des Finances à l'Assemblée nationale et coprésident de la Mission d'expertise et de contrôle. Spécialisé dans la finance, Olivier Carré a été chef d'entreprise de 1985 à 2008. Il est également coprésident du groupe d'études Entreprises à l'Assemblée nationale depuis 2012, co-rapporteur de la Mission d'information sur l'investissement productif de long terme, membre du bureau et du conseil d'administration de l'ANRU, membre du conseil de surveillance du Programme des investissements d'avenir et membre du Comité d'évaluation des aides publiques aux entreprises.

Isabelle Gounin-Lévy, journaliste économique sur LCI

Bienvenue à ces 11^{es} Rencontres parlementaires sur le Logement et l'Immobilier. Ces Rencontres sont présidées par Olivier Carré, maire d'Orléans et membre du groupe d'études « Villes et banlieues ». Nous avons dû ajuster l'agenda de cette matinée en raison des événements tragiques survenus hier en Belgique et remercions les intervenants présents. En l'absence d'Emmanuel Macron, qui a été retenu, Olivier Carré ouvrira ces Rencontres.

Le marché de l'immobilier en France présente la spécificité, à l'instar de celui de l'emploi, de ne pas répondre aux règles ordinaires existantes dans les autres pays développés. Ainsi, lorsque le chômage augmente sur notre territoire, les salaires continuent de progresser tandis qu'ils subissent une pression dans les autres pays. Et dans l'immobilier, les prix demeurent à un niveau élevé, même si le secteur est en panne de construction de logements ou en situation de crise ; ce que je tempère toutefois compte tenu de la tendance, ces derniers semestres, à un effritement des prix. Sur le long terme, les progressions envisagées dans le secteur de l'immobilier ne correspondent pas à celles prévues des niveaux de l'inflation, du pouvoir

d'achat des ménages, des locataires ou des acquéreurs potentiels.

La manière dont ce marché se régule en France est problématique, et la question qui se pose est de savoir si ce problème structurel résistera aux évolutions conjoncturelles qui sont face à nous. En effet, les prochaines échéances électorales génèrent une zone d'incertitude qui peut compromettre le frémissement que nous constatons actuellement sur le marché du logement. La hausse des taux d'intérêt annoncée est un élément cardinal dans le fonctionnement du prix de production et du niveau de solvabilisation des ménages, car il conditionne l'arrivée des investisseurs ainsi que leur capacité à souscrire un passif pour construire.

*« D'ici une ou deux années, la majorité des normes de construction de droit du sol seront fixées à l'échelle des EPCI, et non plus à l'échelle communale. »
Olivier Carré*

Ces éléments amènent à réfléchir sur le long terme pour assurer le développement et la construction de villes agréables pour nos compatriotes, et induisent le rôle des politiques à les aider dans leur parcours résidentiel. Nous constatons que ces éléments progressent au sein des politiques publiques menées par les gouvernements de droite ou de gauche. Cela étant, nous devons réfléchir à une modification davantage structurelle du secteur, fondamentale pour l'ensemble des acteurs du secteur du logement, notamment lorsque celui-ci sera confronté à la hausse des taux d'intérêt.

Une fluidification du marché est nécessaire, car, nous l'avons constaté ces dernières années, il se grippe facilement, notamment dès que l'État évoque son ambition de le soumettre aux fourches caudines de sa régulation budgétaire à l'instar de nombreux autres secteurs. Aussi, une réflexion doit être menée pour garantir l'avenir de ce secteur, principalement autour de la question du lien avec la tutelle de l'État, inutile dans certaines situations ou inadaptée, parfois, aux évolutions des territoires et des populations et de la redéfinition des rôles des acteurs du marché.

Pour atteindre cet objectif, trois grands vecteurs existent : la gouvernance, la mobilisation des ressources, la mobilisation des acteurs. Bien que cette révolution demeure peu visible, en tant qu'élu local, je la constate dans ma propre agglomération à travers l'évolution des PLUi. La fixation dans notre environnement législatif (ex. : loi

ALUR) d'éléments structurants sur le logement et pour les collectivités territoriales participe à cette évolution. À cet égard, la majorité des EPCI se mettent au PLUi – volontairement ou contraints – et d'ici une ou deux années, la majorité des normes de construction de droit du sol seront fixées à l'échelle des EPCI, et non plus à l'échelle communale. Les nombreux débats suscités par la réforme du Plan d'urbanisme et portés par l'ensemble de la classe politique ont permis *in fine* qu'elle soit acceptée et parfaitement acquise.

Cette évolution simplifiera la vision à long terme de l'aménagement du territoire et apportera de la visibilité aux différents acteurs (opérateurs, habitants, collectivités...) qui souhaitent agrandir leurs villes. Nous mesurons peu les effets de ces mesures de simplification, mais cette révolution tranquille est en marche.

Deuxièmement, l'État doit s'engager, ce qui n'est pas le cas, sur les éléments relatifs aux délégations des aides à la pierre et, à l'inverse, se retirer lorsque son action au quotidien génère plus d'inconvénients que d'avantages. De nombreux EPCI ont structuré professionnellement les services de l'habitat, ce qui n'était pas le cas il y a une dizaine d'années, les mettant en capacité de concevoir et d'aider en lieu et place de l'État.

Le ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire doit aller jusqu'au bout de la démarche en déléguant complètement, pour celles qui demeurent, ces aides à la pierre.

Troisièmement, une révolution des acteurs est engagée, portant sur la réforme des collecteurs qui

*« Nous devons mobiliser les acteurs en collaborant pour explorer des pistes d'évolution vers des foncières de l'habitat, qui représentent de nouveaux organismes bénéficiant d'une autonomie accrue et d'un champ d'intervention élargi. »
Olivier Carré*

commenceront leur action lorsque celle-ci sera votée par le Parlement. Elle apporte une structuration de la principale ressource fiscale actuelle strictement dédiée au logement, appelée improprement le « 1 % », et contribuera, grâce à ces nouveaux acteurs structurés, à redéfinir de nouvelles politiques sur les territoires en lien avec les collectivités territoriales.

Ce champ d'action, qui concerne davantage le logement conventionné et social que l'ensemble des acteurs du secteur, se met en place et changera les règles de gouvernance pour les années à venir. En outre, la mise en place par la gouvernance de ces évolutions positives, relativement drastiques, doit s'accélérer, et les points bloquants être dépassés.

Concernant le deuxième vecteur, quelles sont les ressources à notre disposition pour le logement social ? Il existe des lois fiscales spécifiques pour le logement conventionné, pour les particuliers ou les investisseurs ainsi que le livret A collecteur, qui est sous-utilisé actuellement, mais qui pourrait représenter aujourd'hui une ressource de financement stable pour d'autres acteurs que les bailleurs sociaux, notamment les primo-accédants.

Les 4 millions de logements détenus par les organismes HLM sous forme d'ESH ou d'office public représentent également une ressource et convergent lentement d'un point de vue statutaire, comme nous l'avons vu, avec la réforme des ESH ; le secteur adopte progressivement une forme plus entrepreneuriale qu'auparavant. D'ailleurs, la force que représente cette évolution est mal évaluée.

Aujourd'hui, un organisme social est constitué d'actifs et de passifs. Les actifs ont une valeur vénale que nous retrouvons dans les loyers qui sont versés à l'intérieur des organismes sociaux – environ 5 à 6 % de la valeur vénale de l'actif de ces organismes. Toutefois, ce patrimoine demeure figé et son évolution se réalise à la marge. En comparaison avec des organismes similaires d'autres pays de l'OCDE, qui réalisent environ 1 % – voire 1,5 % – de taux de rotation, les ventes de patrimoines en France sont les plus faibles et plafonnent à 0,3 ou 0,4 %.

D'ailleurs, le taux d'environ 1 % est sain puisqu'il correspond à l'évolution des besoins sur le territoire ; le faible taux français témoigne du chemin qu'il reste à parcourir. Cette situation masque cependant les accessions réussies en France à la propriété des accédants – en situation financière adéquate – rendues possibles lorsque les parcours sont complètement sécurisés.

Nous devons construire des outils adéquats pour améliorer cette transition et accroître l'autonomie des organismes pour faciliter leur gestion actif/passif et anticiper la hausse des taux d'intérêt, notamment les taux courts. L'essentiel du passif des organismes HLM est basé sur le taux du livret A et, pour une infime part, auprès de la Caisse des dépôts et consignations ; la remontée des taux mettra ces organismes en difficulté s'ils ne disposent pas de marge de manœuvre.

Par ailleurs, nous devons mobiliser les acteurs en collaborant pour explorer des pistes d'évolution vers des foncières de l'habitat, qui représentent de nouveaux organismes

*« Ce secteur doit évoluer pour répondre aux défis urbains et financiers qui l'attendent, en raison de la hausse des taux d'intérêt annoncée, qui freinera fortement leur capacité à se développer et à entretenir leur patrimoine. »
Olivier Carré*

bénéficiant d'une autonomie accrue et d'un champ d'intervention élargi. Une partie de leurs activités reste défiscalisée, et elles demeurent liées au service d'intérêt général qu'elles représentent, puisque le logement social est indispensable dans la chaîne de parcours résidentiel pour loger nos compatriotes. En effet, il est difficile d'obtenir des APL, de trouver des loyers à 5 euros le mètre carré tandis que 15 à 20 % des ménages français ont absolument besoin de bénéficier de ces loyers.

Si l'autorité de tutelle s'engage dans une réforme de cette nature, un enjeu repose sur la confiance qu'elle accordera aux acteurs concernés ; par ailleurs, une attention devra être portée sur les modalités de réalisation et les consolidations géographiques et sectorielles. Ce secteur doit évoluer pour répondre aux défis urbains et financiers qui l'attendent, en raison de la hausse des taux d'intérêt annoncée, qui freinera fortement leur capacité à se développer et à entretenir leur patrimoine.

Concernant le troisième vecteur, d'un point de vue plus général, nous devons travailler également sur les règles pour retrouver un niveau d'investissement décent ; des expériences récentes ont été menées, notamment avec les démembrements et les OPCI, qui ont confirmé une capacité à accueillir des investisseurs et des institutionnels. Cependant, ceux-ci ne reviendront pas tant que les incertitudes sur les baux ne seront pas

balayées ; la dégradation augmentée des relations entre locataires et propriétaires participe également de ce mouvement de retrait.

En l'absence de simplification et d'application claire des règles entre locataires et propriétaires, les investisseurs professionnels ne s'engageront pas sérieusement, ces règles ne représentant pourtant que 3-4 lignes dans le Code civil.

Également, le rendement brut provient du locataire tandis que le rendement net correspond à la fiscalité ; en ce sens, les règles doivent être assouplies ou réduites, bien que je ne croie que modérément à cette possibilité face à la situation des finances publiques.

À défaut, la réglementation peut être unifiée, simplifiée et limitée dans son imprévisibilité.

Ces trois vecteurs d'actions permettront de répondre aux défis que le secteur devra relever lorsque le taux à 0 % disparaîtra et mettra fin à cette anomalie française.

Une réforme et une évolution drastique des grands acteurs qui ont sous-tendu la construction efficacement durant des décennies sont fondamentales. Il importe qu'après la période difficile 2010/2011, qui a été surmontée, le secteur du logement parvienne à se structurer fondamentalement pour éviter une réelle crise.

PITCH

Les Français et l'immobilier

Jérôme Fourquet

Isabelle Gounin-Lévy

Nous poursuivons avec Jérôme Fourquet, directeur du département Opinion publique de l'IFOP, qui évoquera une étude relative au positionnement des Français concernant l'immobilier.



Directeur du département Opinion publique de l'IFOP, Jérôme Fourquet a auparavant occupé plusieurs fonctions au sein de l'IFOP. Il a notamment été directeur adjoint du département Opinion publique de 2005 à 2010, directeur d'études au département Opinion publique de 2004 à 2005 et chargé d'études de 1996 à 1998. Il a aussi été directeur d'étude à CSA Opinion de 1998 à 2003. Jérôme Fourquet est titulaire du diplôme de l'IEP de Rennes et d'un DEA de géographie électorale. Avec une carrière de près de 20 ans au sein d'instituts de sondages, Jérôme Fourquet est l'auteur de nombreuses publications scientifiques.

La compilation d'un certain nombre d'enquêtes réalisées par l'IFOP dresse à grands traits un état des lieux sur le rapport des Français à l'immobilier et montre que l'objectif de simplification du marché recherché actuellement correspond à leurs attentes.

Sur la base des données d'opinion recueillies, nous constatons que deux tiers des Français rencontrent des difficultés pour accéder à la propriété alors que les demandes sont massives ; au cours des trois dernières années, 20 % des Français déclarent avoir acheté un bien immobilier – résidence principale ou secondaire ou placement locatif – et 15 % en avoir cédé un.

Cette tendance à l'acte d'achat va

se poursuivre puisque, dans les cinq prochaines années, un tiers d'entre eux déclarent souhaiter devenir propriétaires de leur résidence principale, 15 % acheter un bien immobilier, et 7 % acheter une résidence secondaire.

Ces attentes fortes reposent sur des motivations diverses mais puissantes : en premier lieu, les Français aspirent à l'autonomie financière et à la liberté ; en second lieu, ils souhaitent disposer d'un bien par souci de sécurité.

Cependant, les deux tiers des Français estiment difficile l'accession à la propriété, et plusieurs freins sont évoqués : le premier concerne les prix trop élevés ; le second est relatif aux difficultés d'obtenir un financement

par les banques ; le troisième est le manque de confiance en l'avenir et le chômage. Et le quatrième correspond aux frais d'acquisition.

Si les acteurs classiques (agences, etc.) figurent en haut du classement pour ce qui est des canaux de recherche, la révolution numérique a considérablement modifié et fluidifié le marché : sur 20 % des personnes sondées ayant acquis un bien immobilier ces vingt dernières années, 84 % l'ont trouvé via Internet.

Les doléances des Français auprès de la puissance publique visent la libération de terrains à construire, la réflexion sur les garanties de financement, et, pour les doléances qui concernent la levée des freins, elles s'adressent à des acteurs différents.

Concernant l'image des professionnels de l'immobilier et des agences, 54 % des sondés déclarent avoir une bonne opinion, 2 % une très bonne, et 6 % une très mauvaise.

De nouveaux phénomènes émergent, comme celui des courtiers, que 79 % des sondés connaissent, et un sur deux de manière approfondie, ce qui témoigne de l'intérêt extrêmement vif que portent nos concitoyens à ce secteur.

Pour conclure sur une note optimiste, les délais d'achat rencontrés par les acquéreurs de biens immobiliers ces cinq dernières années ont représenté :

- pour 1/3 : moins de 3 mois ;
- pour 1/3 : entre 3 à 6 mois ;
- pour 1/3 – 1/4 : plus de 6 mois.

Je précise que les données en question sont des données de perception et d'opinion, puisqu'elles relèvent de la réalité particulière des liens qu'entretiennent les Français avec ce secteur, où les représentations et les anticipations jouent un rôle primordial.

« Au cours des trois dernières années, 20 % des Français déclarent avoir acheté un bien immobilier – résidence principale ou secondaire ou placement locatif – et 15 % en avoir cédé un. »
Jérôme Fourquet



SESSION I

Des idées pour stimuler le logement et l'immobilier

Président

Olivier Carré

Député du Loiret, membre du groupe d'études « Villes et banlieues », maire d'Orléans

Animatrice

Isabelle Gounin-Lévy

Journaliste économique sur *LCI*

Intervenants

Joachim Azan

Président fondateur du groupe Novaxia

François Scellier

Député du Val-d'Oise, vice-président du groupe d'études « Construction, écoconstruction et logement »

Bruno Deletré

Directeur général du Crédit foncier de France

Christian Terrassoux

Vice-président de la FPI France

Arnaud Dewachter

Délégué général de l'ASPIM

Jean-Marie Tétart

Député des Yvelines

Claire Juillard

Directrice scientifique de la *Chaire Ville et Immobilier* de la Fondation Paris-Dauphine

André Yché

Président du directoire du groupe Société nationale immobilière (SNI)

Rappel historique des grandes étapes de la politique du Logement

François Scellier

Isabelle Gounin-Lévy

Cette première table ronde est consacrée aux idées pour stimuler le logement et l'immobilier. Bienvenue à ses intervenants.



Député du Val-d'Oise depuis 2002, François Scellier est également vice-président du conseil général du Val-d'Oise, président de son Comité d'expansion économique et président de la Mission d'information sur les investissements étrangers en France.

Le temps qui nous est réservé rend difficile une présentation historique exhaustive de la politique du logement et me prive, en outre, d'anecdotes dont je souhaitais vous faire part.

Le logement est demeuré longtemps du ressort du secteur privé, mais des facteurs tels que l'insalubrité des logements, le choléra de 1832, le chômage et l'inflation modifièrent les états d'esprit.

L'intervention de l'État sur le secteur du logement date de la loi de 1850 ; elle visait la lutte contre l'insalubrité et créa les comités d'hygiène municipaux.

Mais les premières actions sur le logement ont été essentiellement réalisées en marge de l'État et étaient imprégnées d'idéologie sociale : familistère de Guise, la cité ouvrière de Mulhouse, par exemple. Ces initiatives se sont structurées, et les années 1880-1890 ont vu apparaître

les premières sociétés immobilières à vocation sociale, fondatrices du système français de l'habitat social.

En 1894, l'État adopte la loi Siegfried, véritable point de départ d'une politique étatique de logement, qui instaure les comités locaux d'habitat à bon marché, ainsi que les exonérations fiscales d'incitation à la construction de logements salubres et bon marché.

Suivant cette nouvelle logique, la loi Strauss de 1906 a permis aux communes de participer au financement des logements peu chers, tandis que la loi Ribaud de 1908 créa les sociétés de crédit immobilier et étendit les dispositions favorables de la loi Siegfried à l'accès à la petite propriété.

La loi du 23 décembre 1912 instaure ensuite les offices publics d'HBM consacrant l'intervention de l'État dans le logement social. Lors de la guerre de 14-18, un moratoire fut

institué pour les soldats mobilisés, qui s'est ensuite généralisé en 1919. Il constitue la version embryonnaire de la loi votée après la Seconde Guerre mondiale, qui a eu des effets catastrophiques pour certains petits propriétaires bailleurs, les conduisant à la ruine.

« La loi Barre du 3 janvier 1977 marque un tournant majeur de l'action de l'État sur la politique du logement en le désengageant de la construction et en le réorientant vers les aides à la personne. »

François Scellier

La crise du logement après-guerre conduit au vote de la loi Loucheur en 1928, qui favorise l'accès social à la propriété et prévoit un plan de construction ambitieux (sur une période de cinq ans : 200 000 HBM et 60 000 loyers moyens), que la crise de 1929 freine.

La France connaît ensuite des flux d'exode rural qui accroissent la pénurie de logements alors que la population devient pour la première fois, en 1951, majoritairement urbaine ; confrontée à ce phénomène, la politique d'urbanisation est dépassée alors qu'au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, le bilan est lourd (nombreuses destructions, insuffisance de l'offre et vétusté du parc).

Pour répondre au besoin de logements, le Gouvernement engage alors une politique active et instaure d'une part le prélèvement sur les loyers privés et crée, d'autre part, la Caisse nationale de l'amélioration et de l'entretien de l'habitat urbain, devenue en 1948 le Fonds national d'amélioration de l'habitat, ancêtre de l'Anah.

La loi du 1^{er} septembre 1948 en faveur des propriétaires privés autorise l'augmentation « raisonnable » des loyers afin d'éviter un emballement des prix pour les locataires habitués à des loyers bas. Elle instaure

néanmoins un double marché locatif en distinguant les biens immobiliers selon que la date de construction est antérieure ou postérieure à 1948.

Si la loi du 21 juillet 1950 donne une nouvelle impulsion au logement social en créant les HLM, le véritable tournant correspond à la mise en place en 1953 du plan Courant, qui organise le financement de la construction de nombreux logements ; ce plan est suivi du décret du 16 mars 1953 qui crée le 1 % logement.

Face aux situations d'urgence rencontrées en 1954 et sous l'impulsion de l'abbé Pierre, le Gouvernement adopte un plan de création de 12 000 logements d'urgence et met en place des dispositifs d'aides à la pierre.

Pour répondre à ce besoin toujours récurrent d'habitat, la loi-cadre de 1957 crée les ZUP et prévoit la construction de 300 000 logements ainsi que des équipements publics nécessaires.

Durant une vingtaine d'années, le Gouvernement mettra en œuvre une politique de « grands ensembles », de construction de résidences et de pavillons accueillant successivement des personnes d'origine rurale, des habitants des centres-villes en cours de réhabilitation, des rapatriés à partir de 1962 et des immigrés.

Cependant, la dépréciation qualitative du niveau de construction de ces bâtiments (grandes barres d'immeubles...), associée à une baisse du niveau social des nouveaux arrivants, entraîne la dévalorisation de ces parcs immobiliers.

Face à cette situation, la circulaire Guichard de 1973 met fin à ce programme tandis que les crises économiques bloquent les parcours résidentiels.

La loi Barre du 3 janvier 1977 marque un tournant majeur de l'action de l'État sur la politique du logement en le désengageant de la construction et en le réorientant vers les aides à la personne. L'APL devient alors la clé de voûte du système. Dans le logement social, les PALULOS sont lancés.

La décentralisation de 1983 fait peu de place au logement, mais maintient la maîtrise de l'État, sauf en ce qui concerne l'urbanisme, transféré aux communes, et la politique sociale confiée aux départements. Les émeutes de 1990 entraînent cependant la loi du 13 juillet 1991, qui conforte l'obligation de construction de logements sociaux dans les villes qui en seraient insuffisamment dotées, tandis que la loi Chevènement de 1999 fait monter en puissance les agglomérations et les intercommunalités.

Dans le domaine social, la loi Méhaignerie de 1986 tente de prendre le contrepied de la loi Quillot de 1982, qui créait pour la première fois un droit à l'habitat, en favorisant l'investissement locatif.

La loi Mermaz, pour sa part, instaure le droit à l'habitat, et le FSL est créé.

Pendant toute cette période, aucun bouleversement sensible correspondant au plan Courant de 1953 n'a été observé. Depuis, le PTZ a été créé ainsi que l'aide fiscale à l'investissement

locatif privé et le taux réduit de TVA pour les logements sociaux.

Au cours des 15 dernières années, la volonté politique s'est manifestée sur les points suivants :

- accroître l'offre de logements de toutes catégories dans les territoires où les besoins ne sont pas couverts ;
- réhabiliter les quartiers dégradés avec l'ANRU ;
- relancer l'investissement dans le locatif privé ;
- vote de la loi DALO ;
- maintien des aides personnalisées au logement.

Il ne m'appartient pas de dire si la politique du logement fut une réussite ou non, la situation actuelle en atteste. Au terme d'une épopée de plus de 150 ans, marquée ces dernières années par de trop nombreux revirements, je pense que la politique du logement mériterait d'être refondée et de bénéficier d'une meilleure stabilité.

ISABELLE GOUNIN-LÉVY

Quid de l'inégalité entre les territoires ?

OLIVIER CARRÉ

Les aides à la pierre sont attribuées de façon uniforme. La question de l'Ile-de-France est liée à celle de la gouvernance territoriale et de la signature par le maire ou le président de l'EPCI. La France est un des pays les moins denses, les terrains existent. La gouvernance mène au foncier, ce qui est la même chose. En France, l'essentiel des citoyens vit dans des territoires à moyenne tension. Dans une commune comme Orléans, un taux d'accroissement de 1 % du

*« Je pense que la politique du logement mériterait d'être refondée et de bénéficier d'une meilleure stabilité. »
François Scellier*

logement est suffisant pour faire face à la démographie.

CHRISTIAN TERRASSOUX

Les droits à construire existent, mais ils ne sont pas souvent appliqués par les maires qui ne délivrent pas de permis de construire, pour différentes raisons.

ANDRÉ YCHÉ

Les problématiques du logement sont le reflet des évolutions de la société (démographie, métropolisation, emploi, etc.). Nous tendons vers un modèle différent, avec plus d'entrepreneurs et une linéarité des revenus qui s'estompe. De ce fait, la politique du logement s'adapte aux circonstances (crise des finances publiques). Nous devons convaincre de l'aspect positif de

l'habitat qui constitue une ressource, et pas seulement une contrainte. Dans le contexte de bouleversement économique et technologique que nous connaissons, la base de résilience des territoires, c'est l'économie résidentielle suscitée par la population, mais encore faut-il qu'elle soit suffisamment mixte. Nous devons saisir toutes les opportunités et, de ce point de vue, nous prenons du retard dans la diffusion des technologies numériques pour fluidifier les marchés.

FRANÇOIS SCHELLIER

Ce n'est pas en brutalisant le maire que nous favoriserons cette prise de conscience.

*« Dans le contexte de bouleversement économique et technologique que nous connaissons, la base de résilience des territoires, c'est l'économie résidentielle suscitée par la population, mais encore faut-il qu'elle soit suffisamment mixte. »
André Yché*

Relancer le logement par l'accession à la propriété

Bruno Deletré



Bruno Deletré est directeur général du Crédit Foncier. Ancien élève de l'École polytechnique et de l'École nationale d'administration, il a commencé sa carrière à l'Inspection générale des finances en 1987. Après un parcours à la Direction du Trésor et au cabinet du ministre de l'Économie et des Finances, il rejoint en 2001 le directoire de Dexia Crédit Local en y prenant la responsabilité de l'international, des financements structurés, de la comptabilité et du contrôle de gestion. Il quitte le groupe Dexia en juillet 2008 pour se voir confier une mission sur la supervision financière par Christine Lagarde. En juin 2009, Bruno Deletré devient directeur général de BPCE International et Outre-Mer, membre du comité exécutif de BPCE. Il prend ses fonctions au Crédit Foncier en juillet 2011. Bruno Deletré est, par ailleurs, président du conseil de la Fédération hypothécaire européenne (European Mortgage Federation – EMF).

Isabelle Gounin-Lévy

Le PTZ est-il un outil assez efficace ?

Est-il légitime qu'il existe des dispositifs publics en faveur de l'accession au logement ? Je pense que oui. De la même manière que nous protégeons ceux qui ont un emploi, ceux qui sont déjà propriétaires sont favorisés, il importe donc d'aider l'entrée sur le marché du logement.

Il existe trois types d'aide : l'APL accession, le prêt à taux zéro et la garantie du fonds de garantie à l'accession sociale. Dans ce contexte de taux d'intérêt extrêmement bas, un ménage qui s'endette aujourd'hui peut emprunter 25 % de plus qu'il y a sept ans, avec la même mensualité. De plus, le doublement du prêt à taux zéro sera largement atteint, voire dépassé.

Faut-il aller plus loin ? Je n'en suis pas persuadé. Le mécanisme existant a été dopé et notre objectif de réduction des déficits budgétaires est vital. Il convient donc d'éviter ce qui pourrait générer des effets d'aubaine.

Il importe d'avoir une offre de prêts disponible en évitant de multiplier les réglementations bancaires. Les personnes dénuées d'apport, mais détenant une capacité de remboursement doivent pouvoir accéder au prêt ; de ce point de vue, le mécanisme du FGAS est déterminant, et je pense que porter la garantie à 80 % aurait un impact très important.

Concernant le parcours résidentiel, il est essentiel d'améliorer la fluidité du marché du logement. Je pense qu'entretenir une fiscalité confiscatoire sur les mutations à titre onéreux est une erreur, cela nuit aux mutations. Par ailleurs, les rapports bailleurs/locataires ont été trop déséquilibrés en faveur des locataires ; il convient de remédier à ce problème afin d'encourager le retour des investisseurs.

Enfin, nous souhaiterions que la loi ne change pas tout le temps.

Le poids économique du logement et de l'immobilier

Christian Terrassoux

Isabelle Gounin-Lévy

Quels sont les leviers propres à fluidifier le parcours résidentiel ?



Vice-président de la FPI France, Christian Terrassoux est par ailleurs fondateur et président-directeur général de PITCH PROMOTION SA depuis 1989. Il est aussi président de la chambre régionale d'Ile-de-France de la FPI depuis 2014 et membre du comité directeur national de la FPC depuis 1996. Auparavant, il a travaillé à la direction générale de l'Armement de 1983 à 1989. Christian Terrassoux a reçu en 2015 le Prix du Promoteur de l'année et du Public aux Trophées du Logement et, en 2007, la Légion d'honneur.

Aujourd'hui, la construction représente un poids de 18 % dans l'économie du pays et chaque coup de frein de la construction se ressent donc fortement. Le secteur du logement souffre de taux de taxation proches de 30 %, les droits de mutation sur les appartements de plus de 5 ans sont confiscatoires, alors même que leur réduction dans l'immobilier d'entreprise a provoqué le retour des investisseurs internationaux dans ce secteur.

Malgré les besoins, nous souffrons d'une incapacité à construire. Nous avons intégré les normes et règlements qui ont renchéri la construction. Grâce à notre travail collaboratif, nous parvenons aujourd'hui à produire 35 % de logements sociaux.

Nous avons besoin que les conditions financières favorables soient réunies, au-delà des taux d'intérêt bas. Ne vous laissez pas envahir par Bâle 4 : le *loan to value* risque d'impacter la réglementation bancaire internationale sous l'effet des Américains qui ne se l'appliquent pas, et qui va toucher le consommateur français. La faiblesse des taux d'intérêt ne fait pas l'accès au financement, la confiance est également déterminante, de même que le partenariat public/privé qui est à même d'accélérer les autorisations de construire. Nous avons vendu 420 000 logements, mais la disponibilité à l'offre reste de 96 000 unités, sans parler des 30 000 recours qui sont enregistrés.

Le retour des investisseurs institutionnels dans le logement intermédiaire

André Yché



Président du directoire de la Société nationale immobilière (SNI), au sein du groupe Caisse des dépôts, André Yché est aussi membre du comité de direction du groupe depuis 2004. Il a commencé sa carrière au ministère de la Défense en 1974, où il a notamment été directeur adjoint au cabinet civil et militaire du ministre de la Défense en 1997, secrétaire général pour les Affaires régionales d'Aquitaine en 1996 et délégué aux restructurations du ministère de la Défense en 1997. André Yché est un ancien élève de l'Air Academy de l'armée de l'air américaine, de l'École de l'Air et de l'École supérieure de guerre aérienne. Diplômé de l'IEP de Paris et de l'Institut d'administration des entreprises, il est titulaire d'une licence d'administration publique et d'une maîtrise en droit.

La contrainte sur les finances publiques est très forte et nous oblige à chercher des ressources ailleurs, là où nous pouvons les mobiliser et les investir. Du fait de la métropolisation, une rupture de l'offre dans les zones tendues s'est produite, au détriment des catégories intermédiaires, impactant notamment la catégorie des *key workers*. Comment reconstituer le continuum de l'offre sur ces marchés détendus ? Pour atteindre cet objectif, la TVA à 10 %, assortie de l'obligation de détention pendant 10 ans et la liberté de gestion des actifs recouverts au bout de la vingtième année, a été mise en place. Ce produit locatif est innovant et va être identifié comme un produit d'accession différée, après douze ou quinze ans, au bénéfice des occupants.

Aux investisseurs institutionnels, nous pouvons garantir un coupon annuel lié à la rentabilité d'exploitation de l'ordre de 3,5 %. L'élément structurant de cette

opération réside dans la faiblesse des taux d'intérêt, ainsi que dans les perspectives de long terme soutenues par la démographie. Dans ces conditions, les financements en equity peuvent être attractifs : en 2015, nous sommes parvenus à boucler la quatrième plus importante collecte de fonds dans l'immobilier résidentiel au monde, soit 1,045 milliards d'euros, pour un potentiel d'investissement de 1,8 milliard d'euros. L'Agence des participations de l'État a apporté 1 milliard d'euros supplémentaires et la Caisse des dépôts 900 millions d'euros, soit au total plus de 6 milliards d'euros de potentiel d'investissement ; sur un total de 35 000 logements à produire, 12 000 sont déjà commandés ou réservés.

Pour aller plus loin, nous investiguons le secteur du logement très social. Une émission de *social bonds* permettra l'acquisition massive de patrimoine pour faire face aux

situations d'urgence (77 000 nuitées l'an dernier).

En raisonnant en termes de bilan, et en concentrant l'attention sur les fonds propres et quasi-fonds propres, les pouvoirs publics ont travaillé à la mise en place d'un prêt à différé d'amortissement, à taux zéro, sur 20 ans, assimilé à de quasi-fonds propres.

Face à l'évolution de l'économie et des différentes formes d'emplois, nous devons réfléchir à la réversibilité des choix patrimoniaux, de façon à permettre aux personnes de retrouver la liquidité de leurs biens et de se reloger. Nous nous apprêtons ainsi à mettre en place un système de garantie de rachat et de location pendant huit ans, pour un prix de rachat équivalent à celui que nous aurions payé au promoteur, incluant une remise significative. À l'avenir, ces

mécanismes de réversibilité et de fluidité seront essentiels. Pour tenir compte de l'allongement de l'espérance de vie, des besoins de compléments de retraite et des problèmes de dépendance, il convient également d'envisager la mise en place d'hypothèques rechargeables, une voie qui n'a pas été suffisamment explorée.

En Ile-de-France, il existe actuellement 500 000 demandes de logements sociaux, dont 40 % émanent de personnes déjà logées dans le parc social, c'est-à-dire qu'elles demandent de la mobilité, qui passe par la mise en place d'une plateforme numérique qu'il importe de mettre en œuvre.

*« Dans le contexte de bouleversement économique et technologique que nous connaissons, la base de résilience des territoires, c'est l'économie résidentielle suscitée par la population, mais encore faut-il qu'elle soit suffisamment mixte. »
André Yché*

Quels sont le potentiel et les avantages de l'épargne intermédiée dans le logement ?

Arnaud Dewachter

Isabelle Gounin-Lévy

Arnaud Dewachter, pourriez-vous nous présenter votre activité et nous préciser son importance dans le secteur ?



Arnaud Dewachter a effectué l'ensemble de son parcours professionnel dans des missions (CCI franco-sud-africaine à Johannesburg, CIRT-DOM, Association nationale des élus de la montagne...) situées à la confluence de secteurs professionnels variés et du monde des décideurs publics, des médias et du grand public qu'il s'agit d'informer et de convaincre pour des prises de décisions conformes aux intérêts de ses mandants. Ayant rejoint l'ASPIM en 2002 en qualité de responsable juridique et fiscal, il en est progressivement devenu le délégué général, à compter de mars 2010. Arnaud Dewachter bénéficie d'une connaissance approfondie du fonctionnement et des enjeux du développement des fonds immobiliers non cotés de droit français.

Nous avons besoin d'un retour des investisseurs pour le financement du logement, au regard de l'état actuel des finances publiques. À cet égard, je représente une voie médiane entre le mode d'intervention des institutionnels et l'épargne immobilière des particuliers, au travers de fonds d'investissement, notamment des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et, prochainement, des organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

Ces fonds immobiliers collectent des capitaux auprès des investisseurs et interviennent sur le marché de l'immobilier. Ils assument la totalité de la fonction d'investissement pour l'acquisition des actifs, mais également pour leur mise en location, leur gestion administrative, et, à terme, leur cession. L'enjeu consiste à

instaurer une communauté d'intérêts de long terme entre les investisseurs particuliers et le fonds immobilier. Le mécanisme des honoraires versés à la société de gestion est vertueux, puisque ces derniers sont directement corrélés aux montants des loyers. Ainsi, avant de se rémunérer, la société de gestion doit engendrer des profits au bénéfice de ses investisseurs.

La forme juridique de ces sociétés est la SCPI. Ces dernières se sont inscrites dans les régimes fiscaux d'incitation à l'investissement locatif depuis la loi Méhaignerie de 1986 et jusqu'à maintenant, au sein du dispositif Pinel.

La masse de capitaux gérés par ces sociétés n'est cependant pas à la hauteur de nos espérances. En effet,

les SCPI procédant au travers du dispositif Pinel ont récolté 75 millions d'euros en 2015. Le record historique est de 920 millions d'euros en 2010 pour les SCPI procédant au travers du dispositif Scellier, ce qui devait alors représenter quelque 6 % du total du marché de la construction. Ces résultats ne sont certes pas marginaux, mais ils demeurent en retrait par rapport à l'investissement en direct.

Comment expliquer cette part relativement modeste de l'épargne intermédiée en logement ? Cela s'explique principalement par la propension des Français à investir directement en immobilier, en achetant eux-mêmes le bien locatif, ce qui les rassure en leur donnant l'impression de « toucher de la pierre ». Cependant, la formule d'investissement au travers des SCPI confère un avantage certain, relativement à la situation du particulier agissant pour son propre compte.

En effet, la gestion est complètement déléguée au sein des SCPI ; or, la gestion de logements n'est pas une sinécure. En passant par une SCPI, l'investisseur se contente de percevoir ses loyers, généralement à un rythme trimestriel. En outre, la mutualisation des risques qu'offrent les SCPI protège les investisseurs des risques inhérents à tout investissement. Par ailleurs, les SCPI offrent la possibilité de calibrer l'investissement en ajustant le montant des capitaux investis à la capacité financière des épargnants. Il en va de même pour le désinvestissement : si vous souhaitez récupérer une partie seulement de vos capitaux, cela est tout à fait possible

en passant par une SCPI. Cette possibilité n'existe bien évidemment pas lorsque le particulier a directement investi dans un logement.

FRANÇOIS SCCELLIER

Il existe tout de même des limites dans le temps. Un investissement, au travers d'une SCPI, doit s'effectuer sur une certaine durée.

ARNAUD DEWACHTER

Oui. Tout investissement immobilier exige une perspective à long terme. Que l'investissement s'effectue directement ou au sein d'une SCPI, il ne peut échapper à cette contrainte.

CHRISTIAN TERRASSOUX

Il ne faut pas se priver de tous ces fonds privés disponibles. Nous devrions même rechercher des fonds dans le secteur intermédiaire. Actuellement, la difficulté se fait principalement sentir en la personne de l'accédant. Si nous pouvions élaborer des formules réversibles et bénéficiant d'un taux à 10 %, les débouchés seraient autrement plus importants. Il nous faut décroiser les secteurs, et ne surtout pas nous priver de l'argent disponible issu des particuliers. Rappelons-nous qu'un logement construit représente la création de deux emplois en moyenne. Selon moi, l'assurance-vie n'est pas suffisamment présente dans le secteur du logement.

ANDRÉ YCHÉ

Nous sommes tous d'accord sur le fait que l'investissement au sein des SCPI est un outil d'une grande utilité, qui permet notamment de fédérer d'importantes capacités d'épargne. Le problème de fond réside dans la perspective de pierre-papier. C'est-à-

*« En passant par une SCPI, l'investisseur se contente de percevoir ses loyers, généralement à un rythme trimestriel. »
Arnaud Dewachter*

dire que l'investisseur particulier, comme il a été dit, recherche des investissements concrets, tangibles. N'aurions-nous donc pas intérêt à développer une offre intermédiaire entre l'investissement direct du particulier et l'investissement en pierre-papier? Nous pourrions, par exemple, proposer qu'une résidence de quartier en cours de construction, qui, pour être visitée par les investisseurs particuliers, soit intégrée à un dispositif d'investissement en pierre-papier. Les investisseurs particuliers du voisinage seraient ainsi rassurés.

*« N'aurions-nous donc pas intérêt à développer une offre intermédiaire entre l'investissement direct du particulier et l'investissement en pierre-papier ? »
André Yché*

ARNAUD DEWACHTER

La difficulté, en effet, est que le papier fait pour ainsi dire écran entre la pierre et l'investisseur. Toutefois, l'utilisation des outils numériques peut nous aider à rendre cet écran plus transparent. L'investisseur particulier pourrait notamment visualiser les actifs immobiliers sur le net et les « visiter » à distance.

En conclusion, nous proposons une solution d'épargne vertueuse pour l'investisseur immobilier. Certains investisseurs ont parfois l'impression, pour l'avoir effectué par leurs propres moyens, de savoir investir dans un bien immobilier et de le gérer par la suite. Cependant, le choix du bien et sa gestion, c'est une affaire plus délicate qu'il y paraît de prime abord. Nous sécurisons la démarche de l'investisseur et apportons une contribution au financement de besoins locatifs des agents économiques les plus divers et spécifiques.

En outre, nous devons concevoir le secteur résidentiel au sens le plus large. Il s'agit aussi de loger des

locataires en situation spécifique. En commençant par les plus jeunes : chaque rentrée universitaire est l'occasion d'une nouvelle annonce sur la crise du logement étudiant. En 2013, nous avons 2,4 millions d'étudiants inscrits pour 162 000 places dans le parc immobilier spécialisé. Le ratio étant de 7 %, 93 % des étudiants doivent trouver une solution locative, pas toujours satisfaisante, en dehors de ce parc spécialisé.

Par ailleurs, notre pays continue de vieillir, ce qui entraînera également des problèmes considérables en termes d'adaptation des logements. Un bon nombre de nos compatriotes continueront de vieillir dans des logements qui ne sont tout simplement pas adaptés à la vie d'une personne âgée (surdimensionnement, escalier, etc.).

La loi Macron contient une disposition qui a peu fait parler d'elle, mais qui pourrait cependant permettre, dès 2017, l'émergence de nouvelles solutions. Il s'agit de fonds investis en résidences gérées par un exploitant spécialisé et destinées aux étudiants, personnes âgées et touristes.

BRUNO DELETRÉ

Pour revenir à ce qui a été mentionné à propos de l'assurance-vie, il me semble que les assureurs recherchent des rendements que le secteur du logement pourrait offrir, à condition que les rapports entre les bailleurs et les locataires soient équilibrés. Plutôt que de travailler sur des solutions d'ordre fiscal, étant donné que nous devons rétablir l'équilibre budgétaire, nous devrions au contraire revenir sur certaines aides publiques ; je pense notamment à

l'APL étudiant, qui nous coûte extrêmement cher.

Plutôt que de proposer des cadeaux fiscaux, rétablissons un équilibre des rapports entre bailleurs et locataires. Cela fait, l'argent disponible sera tout naturellement investi dans l'immobilier, car il n'a nul autre endroit où aller. En effet, les assureurs disposent de milliards d'euros pour lesquels ils ne trouvent pas de débouchés. Les financements sont là, les débouchés n'y sont pas.

FRANÇOIS SCELLIER

J'aimerais faire une suggestion relative à la crainte des investisseurs particuliers à l'égard de la pierre-papier. N'y aurait-il pas la possibilité d'associer à l'investissement de pierre-papier un droit qui favoriserait la location d'un bien issu du patrimoine dans lequel le particulier a investi ? Cela pourrait tout particulièrement être une incitation notable dans le secteur du logement étudiant et dans celui du logement des personnes âgées.

ARNAUD DEWACHTER

Cela pourrait être séduisant d'un point de vue marketing. Cependant, je ne suis pas certain qu'il soit aisé de faire cohabiter une démarche de concentration collective des capitaux, d'une part, et l'exercice d'un droit individuel à occuper une partie des lieux loués, d'autre part. Intellectuellement, il serait opportun que nous parvenions à bien distinguer l'immobilier du financier. En d'autres

termes, être capables d'accomplir une démarche d'investissement strictement financière, comme cela se fait déjà dans l'assurance-vie, le livret A, etc.

OLIVIER CARRÉ

J'aimerais préciser qu'il existe plus de logements étudiants qu'il n'a été mentionné. Près de 14 % du nombre d'étudiants disposent d'un logement issu du parc spécifique aux étudiants. En outre, dans ma ville, je constate l'émergence de nombreux programmes de résidences pour personnes âgées et pour étudiants. En effet, la location en meublé non professionnel (LMNP) continue d'être particulièrement attractive d'un point de vue financier et fiscal. La croissance de ces programmes n'est d'ailleurs pas rassurante dans la mesure où elle n'est pas équilibrée par une offre de soins spécifiques. En effet, ce ne sont là que des résidences, et non des programmes complets de prise en charge des personnes âgées.

Par ailleurs, en ce qui concerne le favoritisme juridique dont profitent les squatteurs vis-à-vis des propriétaires, il est vrai que ces derniers doivent passer par une procédure d'une grande lourdeur lorsqu'il s'agit de mettre dehors des locataires de mauvaise foi. J'ai discuté de ce problème avec des avocats. Il est apparu que peu de choses sont à changer dans la loi pour que la situation se rééquilibre entre bailleurs et locataires.

L'exception confirme la règle.

*« Intellectuellement, il serait opportun que nous parvenions à bien distinguer l'immobilier du financier. En d'autres termes, être capables d'accomplir une démarche d'investissement strictement financière, comme cela se fait déjà dans l'assurance-vie, le livret A, etc. »
Arnaud Dewachter*

La relation bailleur/locataire : une question de confiance

Jean-Marie Tétart

Isabelle Gounin-Lévy

Jean-Marie Tétart, quelle est votre position sur la question de l'équilibre entre locataires et bailleurs ?



Député des Yvelines depuis 2012, orateur pour le groupe Les Républicains sur le projet de loi ALUR, Jean-Marie Tétart est membre de la commission des Affaires économiques de l'Assemblée nationale. Il est par ailleurs membre du conseil d'administration de l'Agence française de développement et membre titulaire de la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier. Maire de Houdan depuis 1995, Jean-Marie Tétart a été maire de Boissets de 1978 à 1983, vice-président du conseil général chargé des Routes, transports et déplacements et de la coopération décentralisée, et conseiller général du canton de Houdan de 2004 à 2014.

Je crois que la loi ALUR constitue un « choc de défiance ». Elle complique, en effet, grandement l'acte de location en y introduisant diverses clauses qui complexifient la location et favorisent du même coup les occasions de contentieux. Les petits propriétaires se voient clairement défavorisés par cette loi. Ils sont conduits à ne plus pouvoir gérer eux-mêmes leurs biens. Par ailleurs, l'encadrement des loyers participe également à ce climat de défiance des investisseurs vis-à-vis du foncier. À cela s'ajoutent les instabilités fiscales et réglementaires, qui compliquent les opérations des petits propriétaires, lesquels détiennent une grande partie du parc locatif en France.

Parallèlement à ces considérations se pose le problème des expulsions dues aux impayés et aux dégradations des logements locatifs. Heureusement, la GUL (garantie universelle des loyers) n'a pas pleinement abouti. Et j'estime

que les textes doivent continuer à évoluer afin de redonner aux investisseurs et aux propriétaires la confiance nécessaire. La GUL a été remplacée par la Visale, dont l'objectif est d'offrir un logement locatif à des personnes précaires de moins de 30 ans, qui n'auraient pas les capacités financières suffisantes. En d'autres termes, d'affaiblir la relation entre le logement et l'emploi. Cela est sans doute une bonne chose, mais un propriétaire préférera toujours une personne dotée de moyens propres suffisants, plutôt qu'un locataire potentiel bénéficiant du dispositif Visale. En effet, une fois l'offre de ce dispositif arrivée à son terme, le bailleur se trouverait en bien mauvaise situation.

Pour réinsuffler la confiance, la loi doit être de la plus grande fermeté vis-à-vis des impayés et des dégradations locatives.

Donner une seconde vie aux immeubles de bureaux et aux friches industrielles dans les grandes villes Françaises

Joachim Azan



Diplômé d'expertise comptable et du DES Gestion de patrimoine de Clermont-Ferrand, Joachim Azan a développé durant 10 ans son expertise des problématiques patrimoniales complexes en banque et Family Office. Il a notamment travaillé 7 ans dans le conseil en fusions-acquisitions chez Arthur Andersen et CA Indosuez. Par la suite, il rejoint l'activité Family Office chez Aforge Finance en tant que directeur de mission. Il fonde le Groupe Novaxia en 2006 pour être aujourd'hui à la tête d'un groupe ayant piloté plus de 570 millions d'euros d'opérations immobilières et réhabilité ou construit 101 303 m² principalement à Paris.

Isabelle Gounin-Lévy

Joachim Azan, pourriez-vous nous présenter en détail votre solution, qui consisterait à reconverter des bureaux en logements ?

Cette idée ne date pas d'hier. Aujourd'hui, toutefois, la conjoncture se révèle particulièrement favorable à sa mise en œuvre. Les taux sont extrêmement bas, les investisseurs institutionnels sont de nouveau présents sur le marché, et un grand nombre de bureaux obsolètes ou vacants se prêteraient avantageusement à l'exercice. Il est vrai que le foncier est un marché particulièrement important, d'où l'intérêt de le libérer. L'intérêt d'une transformation de bureaux réside en ce que les riverains n'y voient aucun problème, puisque l'immeuble est déjà existant.

L'Ile-de-France est le premier parc de bureaux en Europe puisqu'elle en contient 53 millions de m². Il existe donc une véritable mine potentielle de reconversion de bureaux. Si l'on

considère, de plus, que 50 % de ce parc ont été construits il y a plus de 30 ans, et qu'un immeuble de bureaux vit en moyenne une trentaine d'années, que 3 millions de bureaux sont obsolètes et qu'il existe 800 000 m² de bureaux vides depuis plus de quatre ans, nous prenons toute la mesure du potentiel de cette solution à la pénurie de logements.

Malgré tout, ce marché demeure un marché de niche. En effet, à Paris intramuros, par exemple, environ 30 000 m² de bureaux sont chaque année transformés en hébergement. Cela ne représente qu'une goutte d'eau dans l'océan, puisque cette surface ne permet la transformation que de 500 logements. Cependant, et c'est une bonne nouvelle, ce marché de la reconversion est en pleine croissance.

*« L'Île-de-France est le premier parc de bureaux en Europe puisqu'elle en contient 53 millions de m². Il existe donc une véritable mine potentielle de reconversion de bureaux. »
Joachim Azan*

Dans ce secteur de la reconversion, le groupe Novaxia que je représente a transformé 101 303 m² de bureaux, soit environ 25 % de la transformation de bureaux au sein de Paris intramuros ; de plus, 130 000 m² sont encore à venir. Trois paramètres sont impliqués dans la transformation de ces bureaux en logements. Le premier n'est autre que le temps. La transformation requiert en effet entre trois et cinq ans pour aboutir, d'où l'importance du financement de long terme. Or, en tant que membre de l'ASPIM, nous avons réuni 3 000 particuliers, grâce auxquels nous avons acheté des immeubles de bureaux obsolètes ou vacants, et qui nous ont donné un mandat de six ans. Ce laps de temps nous permet d'asseoir notre démarche dans la durée. Le second paramètre est la notion de sur-mesure. Ce marché n'est pas industrialisable, puisque nous n'opérons que sur 4 % des immeubles que nous étudions. En effet, un grand nombre de paramètres techniques entrent en compte, et disqualifient un grand nombre de bureaux à une éventuelle reconversion. Enfin, le troisième paramètre consiste à identifier les biens fonciers détenus par les institutions publiques.

Ce marché est soutenu par les pouvoirs publics, ce que nous devons saluer. Anne Hidalgo a notamment annoncé qu'elle souhaitait créer, à Paris, 250 millions de m² de logements issus d'anciens bureaux. Par ailleurs, la disposition de l'ISF-PME offre une source de financement supplémentaire. Ce dernier nous a permis de lever plus de 100 millions d'euros et de créer une cinquantaine d'emplois. Ainsi, cette incitation fiscale provenant de l'ISF nous permet de résoudre l'équation financière en nous offrant des fonds publics supplémentaires. Ce retour des institutionnels offre de nouveaux débouchés grandement appréciables.

En conclusion, j'aimerais mentionner le soutien financier apporté par l'ESUS, l'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale. Le législateur et la préfecture ont en effet reconnu la transformation d'anciens bureaux en logements comme une nécessité sociale exigeant des financements et des incitations idoines. Nous avons ainsi pu profiter d'une importante épargne publique.

Ancrer la réflexion et les outils dans la diversité des territoires et des segments de marché

Claire Juillard

Isabelle Gounin-Lévy

Claire Juillard, vous êtes chercheuse associée et directrice scientifique de la Chaire Ville et Immobilier de la Fondation Paris-Dauphine. Pourriez-vous nous présenter votre perspective sur la question du logement et de l'immobilier ?



Claire Juillard est docteur en sociologie et partage son temps entre recherche et conseil. Elle a cofondé et codirige la Chaire Ville et Immobilier à la Fondation de l'Université Paris-Dauphine. Elle réalise des recherches et des études sur les villes, le logement et les marchés immobiliers en France et accompagne les acteurs privés et institutionnels dans leur réflexion et leurs projets.

La composition même de cette table ronde démontre la pluralité des problématiques du logement et de l'immobilier. On ne parle pas du logement et de l'immobilier au singulier, on en parle au pluriel.

Le problème tient à ce que cette diversité masque aujourd'hui une spécialisation et une fragmentation des parcs de logements. Par exemple, lorsque le logement social se paupérise, le logement locatif a tendance à se dégrader dans l'ancien et, on l'a entendu ce matin, il a vocation à s'institutionnaliser de nouveau dans le neuf. Le constat est particulièrement net en Ile-de-France.

Ailleurs en France, il se fonde dans la diversité des territoires et doit d'être décliné. Quand le logement est pluriel, les territoires sont pluriels. Il s'agit de prendre en compte dans la conception des dispositifs. C'est une question d'adaptation et d'équilibre.

Cependant, si le logement est pluriel, il ne doit pas être éclaté ; la diversité du logement ne peut prendre place que dans une vision d'ensemble. L'enjeu est de réarticuler les niveaux et les secteurs d'intervention. Il s'agit aussi de combiner régulation globale et intervention locale, stratégie et opportuniste. La mutation structurelle qu'Olivier Carré appelle de ses vœux dépend en partie de ce jeu d'échelles.

DÉBATS

« En ce qui concerne les autres handicaps, et notamment les déficients visuels, le constat diffère malheureusement. Les architectes ignorent trop souvent les mesures à mettre en œuvre pour cette catégorie de personnes. »

*Bernard Le Vasseur,
Uniagro*

BERNARD LE VASSEUR,
Uniagro

J'apprécie votre slogan « *Habiter, c'est vivre* ». Cependant, cela doit être également applicable aux handicapés. La législation est désormais assez complète quant au handicap moteur. En ce qui concerne les autres handicaps, et notamment les déficients visuels, le constat diffère malheureusement. Les architectes ignorent trop souvent les mesures à mettre en œuvre pour cette catégorie de personnes. J'aimerais que les promoteurs prennent en compte les spécifications nécessaires à la vie quotidienne des handicapés visuels. La démarche est très semblable à celle relative aux personnes âgées.

LOUIS GUEDJ, architecte DPLG
trésorier, Société française des
architectes (SFA)

Vous parliez, Claire Julliard, de la diversité des compétences des personnes de cette table ronde. Je constate cependant qu'aucun architecte, aucun praticien de la fabrication du logement n'est présent.

CARMELA SERFATY, chambre
de commerce France-Israël.

Je constate une grande ambivalence entre, d'une part, la volonté de Paris de devenir la

première ville intelligente au monde, et, d'autre part, les programmes sociaux qui densifieront certains quartiers et détruiront de beaux arrondissements. Une ville intelligente doit être en mesure de concilier les exigences propres à l'attractivité, au logement social et à leur financement.

JOACHIM AZAN

Il existe un concours nommé « Réinventer Paris », au sein duquel la mairie de Paris a essayé de mettre en vente des bâtiments dans une perspective de ville intelligente conciliant ces problématiques.

NATHALIE FANFANT, conseillère
de Paris, mairie du XX^e arrondissement

Je rejoins Carmela Serfaty. La volonté de transformer Paris en la ville la plus attractive du monde me semble irréconciliable avec les exigences de logement social.

Je n'ai pas de question à poser, j'aimerais simplement faire remarquer que nous aurons besoin de mener une réflexion sur la répartition du logement. Ces considérations sont intimement liées avec celles de l'attractivité du territoire. La construction du foncier à destination des entreprises et des étudiants

constitue le problème primordial de cette attractivité.

OLIVIER CARRÉ

Notre problème général est de bâtir la ville intelligente de demain et de concevoir une certaine notion du vivre ensemble, tout en nous concentrant sur les problématiques plus particulières du logement et de l'immobilier. L'un des paramètres à prendre en compte est celui des évolutions technologiques qui transformeront radicalement la façon de fabriquer les villes. Le numérique, l'assainissement, le traitement des déchets, la mobilité : en bref, l'environnement au sein duquel est intégré l'immobilier sera considérablement bouleversé par ces évolutions technologiques. Les villes de 2050/2100 auront élaboré des

fonctionnements radicalement différents de celui d'aujourd'hui.

Il est nécessaire que la puissance publique, après avoir défini les lignes directrices de ces évolutions, laisse la plus grande marge de manœuvre possible aux grandes entreprises, qui se chargeront d'élaborer et de construire les dispositifs de ces villes futures. Or, aujourd'hui, l'organisation politique et économique relative au logement et à l'immobilier n'est pas adaptée à ces défis fondamentaux. Serons-nous, en France, capables de construire et de développer des villes à l'échelle séculaire ? La puissance publique ne doit pas être aveuglée par les problématiques conjoncturelles, mais, bien au contraire, avoir en vue les défis à venir.

*« La puissance publique ne doit pas être aveuglée par les problématiques conjoncturelles, mais, bien au contraire, avoir en vue les défis à venir. »
Olivier Carré*

FOCUS

Les grands projets de demain sont-ils collaboratifs ?

Laurent Théry



Préfet délégué en charge du projet métropolitain Aix-Marseille-Provence, Laurent Théry a été directeur général de SPL Euralille de 2010 à 2012 et directeur général de la Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique (SAMOA) de 2003 à 2010. Il a été directeur général des services de la communauté urbaine de Nantes de 2001 à 2003 ainsi que directeur général du district de l'agglomération nantaise de 1995 à 2000. Secrétaire général de la ville de Saint-Nazaire de 1991 à 1995, Laurent Théry était auparavant délégué à la Délégation au développement de la région nazairienne (DDRN) de 1990 à 1995. Il a été directeur du Développement de la ville de Saint-Nazaire de 1985 à 1989, urbaniste au Centre d'études techniques de l'équipement (CETE) de l'Ouest de 1978 à 1984 et chargé d'études au Beture Ouest de 1974 à 1977. Il a commencé sa carrière en tant qu'assistant d'études à la Fondation pour la Recherche sociale. Laurent Théry est titulaire d'une licence de sciences économiques, d'un DES d'Économie du développement et d'un DEA de Géographie de l'aménagement.

J'ai été nommé préfet délégué à la tête d'une mission interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence à la fin de l'année 2012. J'ai ainsi dirigé une équipe d'une quinzaine de personnes aux compétences variées et complémentaires. Pendant trois ans, nous avons développé une méthode qui associe, au-delà des élus, de nombreux acteurs de la société civile (chefs d'entreprise, organisations syndicales de salariés, associations, etc.). Notre objectif était la co-construction de projets structurants dans une grande variété de domaines, tant sur le plan économique que, plus largement, sur le plan métropolitain. Ces projets constituent aujourd'hui un ensemble de propositions argumentées, des scénarios alternatifs que nous proposons aux élus de la métropole.

Notre projet métropolitain fait face à de nombreuses résistances locales, dont les raisons peuvent notamment être trouvées dans de grandes disparités (écart de richesses fiscales de 1 à 5 entre les territoires). Nous avons ainsi assisté à de multiples échecs de regroupements locaux. Les communes et les intercommunalités s'opposent à une intégration métropolitaine unique; 107 communes sur 117 se sont prononcées contre l'existence de la métropole Aix-Marseille-Provence. La conférence métropolitaine que nous avons organisée en décembre 2012 a révélé l'existence de fortes volontés contradictoires quant au développement de cette métropole. Dès lors, la collaboration se trouve nettement malmenée. C'est pourquoi nous avons choisi de concentrer nos efforts sur quelques sujets concrets et primordiaux. Aussi avons-nous défini

*« 107 communes sur
117 se sont prononcées
contre l'existence de la
métropole Aix-
Marseille-Provence. »
Laurent Théry*

quatre projets convergents : 1 – de la métropole de la diversité sociale et territoriale à la métropole des capacités ; 2 – de la métropole portuaire à la métropole ouverte à 360 ° ; 3 – d'une métropole généreuse à une métropole durable ; 4 – d'une métropole de fait à une métropole organisée et reliée (au moyen de transports collectifs).

Au regard de ces quatre orientations, nous avons ouvert sept chantiers qui répondaient aux exigences de transversalité et d'horizontalité, et auxquels ont participé 1 200 personnes. De sorte que des sujets qui n'étaient pas prévus initialement ont fait l'objet de nos discussions, tel le problème du logement et de l'habitat. Ces chantiers furent des lieux de rencontres et de dialogues entre les différents acteurs. Nous avons ainsi favorisé une démarche progressive et ouverte qui ne cherchait pas à imposer une solution unique à l'ensemble des parties prenantes.

Le livre blanc des transports, l'un des premiers chantiers auxquels nous

avons travaillé, présentait ainsi deux scénarios relatifs au schéma des transports en commun à l'échelle métropolitaine. De plus, nous avons lancé une consultation urbaine et territoriale à trois équipes d'experts à réputation internationale, en leur demandant de nous fournir une vision du territoire à l'horizon d'une quinzaine d'années.

En conclusion, nous avons tenu quatre conférences métropolitaines. Un ensemble de projets a ainsi été élaboré, dont la réalisation reste à la discrétion des élus locaux. Il ne s'agit ni d'une consultation ni d'une procédure formelle. C'est un processus évolutif qui s'est enrichi dans le temps sans jamais remettre en cause le rôle des décideurs élus. Nous n'avons donc aucune certitude concernant l'avenir de ces projets, mais seulement le désir tenace de faire collaborer de nombreux acteurs à l'édification pérenne et à la prospérité de la métropole.



SESSION II

Bâtir des métropoles où il fait bon vivre

Président

Olivier Carré

Député du Loiret, membre du groupe d'études « Villes et banlieues », maire d'Orléans

Animatrice

Isabelle Gounin-Lévy

Journaliste économique sur *LCI*

Intervenants

Catherine Barrot-Pèrenet

Membre du directoire de la Société du Grand Paris

Rudy Salles

Député des Alpes-Maritimes, vice-président du groupe d'études « Villes et banlieues »

Jean-François Carencio

Préfet de la région Ile-de-France

François Laurent

Directeur général de Covestro France

Jacques J.P. Martin

Maire de Nogent-sur-Marne, vice-président de Paris Métropole, président du territoire Paris-Est Marne & Bois

Ingrid Nappi-Choulet

Professeur titulaire de la *Chaire Immobilier et Développement durable* de l'ESSEC

Quelle vision de la ville de demain auprès des jeunes ?

Ingrid Nappi-Choulet

Isabelle Gounin-Lévy

Ingrid Nappi-Choulet, pourriez-vous nous présenter les conclusions des enquêtes annuelles de l'ESSEC au sujet de la ville de demain ?



Ingrid Nappi-Choulet est professeur-chercheur à l'ESSEC, titulaire de la Chaire Immobilier et Développement Durable qu'elle a créée en 2003. Habilitée à diriger des recherches en gestion et en aménagement-urbanisme, elle enseigne l'économie et le management de l'immobilier. Elle a écrit de nombreux articles sur les cycles immobiliers et sur le management de l'immobilier d'entreprise. Elle est l'auteur de plusieurs ouvrages et chroniques que l'on retrouve sur son blog : www.ingridnappichoulet.com.

Comment l'étudiant d'aujourd'hui imagine-t-il sa ville de demain ? Comment s'imagine-t-il travailler et consommer ? Comment imagine-t-il son logement à venir ? Telles sont les questions de nos enquêtes annuelles selon lesquelles il est apparu que les jeunes privilégient les échanges physiques aux échanges à distance. Le rapport aux métropoles est en outre relativement ambigu.

Une très faible proportion d'étudiants (23 %) souhaite travailler et consommer à distance. Cela remet grandement en question l'idée d'une déconnexion de la génération Y avec le monde physique. Nous notons par ailleurs une certaine défiance vis-à-vis de l'outil numérique : 60 % des étudiants sont fortement opposés à leur géolocalisation pour des offres commerciales. En revanche, ils sont paradoxalement intéressés à ce que leur ville soit connectée, et à ce qu'elle soit attractive sur les réseaux sociaux (47 %).

Le second point fort concerne le rapport ambigu aux métropoles : 47 % des étudiants veulent travailler en centre-ville, 53 % veulent consommer en centre-ville. Ils sont peu intéressés par l'idée de travailler dans des quartiers

d'affaires spécifiques ou consommer dans des centres commerciaux. Ils souhaitent retrouver un lien fort avec le territoire, avec la ville traditionnelle. En vérité, les étudiants souhaitent un lien étroit avec leur centre-ville, tant pour l'habitat que pour la consommation et le travail. 40 % des étudiants souhaitent vivre dans une grande ville. Mais nous devons noter un attrait pour les villes moyennes et petites : 36 % des étudiants préféreraient ces dernières.

Par ailleurs, notre enquête souligne que 54 % des étudiants pourraient refuser un emploi dans une ville si l'air n'y était pas de bonne qualité. En d'autres termes, les étudiants sont soucieux des conditions environnementales de leur ville. La pollution de l'air les préoccupe fortement. 80 % des étudiants franciliens s'estiment « très préoccupés par les pics de pollution de l'air ». En outre, les étudiants pensent qu'une ville intelligente n'est pas nécessairement une ville très technologique, mais que c'est avant tout une ville en harmonie avec son environnement. En résumé, la nature apparaît plus déterminante que le numérique dans l'attractivité des villes.

Le rôle central des fournisseurs de matériaux d'isolation dans le secteur de la construction

François Laurent



François Laurent a effectué toute sa carrière dans le domaine des polymères au sein du groupe Bayer. Son parcours l'a conduit principalement dans le domaine des ventes et du marketing, notamment au sein des divisions matières plastiques et polyuréthanes. Il y a exercé différentes fonctions, avec des responsabilités continuellement croissantes, tant en France qu'en Allemagne au sein du siège mondial du groupe. Il a dirigé de 2004 à 2008 l'activité française des Business Units PUR (Polyuréthanes) et CAS (Coatings Adhésives & Specialties). Il avait été nommé en 2008 responsable et rapporteur pour la France de l'ensemble du périmètre des polymères. Depuis septembre 2015, François Laurent assure la direction générale de Covestro France.

François Laurent est diplômé d'ICN Business School, promotion Jean-Louis Beffa.

Isabelle Gounin-Lévy

François Laurent, pourriez-vous nous présenter votre entreprise, avant de nous parler du rôle des fournisseurs de matériaux dans le secteur de la construction ?

Covestro est la nouvelle identité, depuis le 1^{er} septembre 2015, de l'activité de production de polymères de hautes performances qui était auparavant intégrée au groupe Bayer. Nous sommes cotés à la bourse de Francfort depuis le mois d'octobre. J'aimerais vous entretenir des ambitions de notre société. Nous visons à introduire sur le marché des produits et des solutions permettant de relever certains des grands défis sociétaux contemporains, notamment en termes d'économie d'énergie et de préservation des ressources. L'habitat représentant l'un des grands secteurs de consommation d'énergie, de tels défis doivent être pris en compte dans toute discussion raisonnée portant sur l'habitat.

Nous sommes une société particulièrement innovante. L'un de nos procédés industriels en cours de déploiement utilise le dioxyde de carbone (CO₂) pour fabriquer des produits nouveaux. Ce procédé présente un double avantage : réduire le taux de dioxyde de carbone dans l'atmosphère et limiter l'utilisation des ressources pétrochimiques pour la fabrication de ces produits.

Nous sommes, depuis 2010, partenaires officiels de l'extraordinaire aventure Solar Impulse. La prochaine étape consistera pour cet avion disposant de plusieurs milliers de batteries à terminer le tour du monde commencé en 2015.

Nous sommes présents dans le secteur du bâtiment (et donc de l'immobilier et du logement). Ce dernier est notre second débouché et

*« Nous visons à introduire sur le marché des produits et des solutions permettant de relever certains des grands défis sociétaux contemporains, notamment en termes d'économie d'énergie et de préservation des ressources. »
François Laurent*

représente environ 20 % de nos ventes. Nous sommes plus particulièrement producteurs de matières premières et systèmes polyuréthanes, dont l'un des principaux emplois est la fabrication de panneaux isolants. Ceux-ci peuvent être qualifiés d'isolants universels dans la mesure où ils sont utilisés aussi bien pour les murs que pour les sols ou les toits. Leur légèreté leur confère un double avantage : d'une part, leur manipulation est plus aisée sur les chantiers, d'autre part, ils limitent le recours à des renforts de structure. En outre, leur faible épaisseur offre des gains de place en termes de surface libérée. Enfin, leur durabilité, leur

résistance et leur rendement offrent des atouts supplémentaires. Ils sont deux fois plus efficaces qu'un isolant classique de même épaisseur.

Nous disposons également d'une gamme de produits qui permettent aux architectes et aux créateurs d'étendre leurs possibilités de design en offrant, en tant que solution de remplacement du verre, des plaques de polycarbonate, un matériau transparent, résistant aux chocs et parfaitement stable dimensionnellement.

La métropole Nice Côte d'Azur, un atout pour le territoire

Rudy Salles



Député des Alpes-Maritimes, Rudy Salles est par ailleurs adjoint au maire de Nice en charge du Tourisme, des Relations internationales et de l'Animation des quartiers. Président de la commission métropolitaine en charge du Tourisme, des Relations internationales et du Sport (Métropole Nice Côte d'Azur), il est aussi président fondateur de l'Assemblée parlementaire de la Méditerranée (APM - <http://www.pam.int>). Secrétaire de l'Assemblée nationale depuis 2012, il est aussi vice-président du groupe d'études « Villes et banlieues » et il a été vice-président de l'Assemblée nationale de 2002 à 2004, puis de 2007 à 2009. Rudy Salles est secrétaire général adjoint de l'Union des démocrates et indépendants (UDI).

Isabelle Gounin-Lévy

Rudy Salles, qu'en est-il de la métropole de Nice Côte d'Azur ?

Il est bien évidemment acquis qu'il fait bon vivre à Nice. Nous devons donc convaincre la population qu'il y fait également bon travailler. Sur le plan national, Nice revêt l'image d'une ville de vacances, voire d'une ville de retraités. Nous avons cherché à corriger cette image en soulignant le cadre intéressant qu'elle offrait d'un point de vue professionnel.

La création de Sofia-Antipolis, il y a quarante ans de cela, s'est révélée comme étant un grand succès. Premièrement, grâce à la desserte aérienne ; deuxièmement, grâce à un environnement préservé ; troisièmement, grâce à un cadre culturel de qualité (musées, écoles internationales, etc.). La réussite de cette technopole française mérite que l'on s'attarde sur son cas. Sofia-Antipolis engendre aujourd'hui 30 000 emplois directs et environ le même nombre d'emplois indirects. Cependant, si nous voulions recréer Sofia-Antipolis aujourd'hui, nous ne procéderions pas de manière similaire. C'est pourquoi nous avons conçu l'Éco

Vallée, un lieu où l'économie verte et l'économie de la santé pourront se développer pleinement. Il ne s'agit plus de fonder une seconde technopole en dehors de la ville, mais au sein même de la ville. En effet, les gens souhaitent disposer de services à proximité et ne plus avoir à utiliser les transports en commun.

La métropole Nice Côte d'Azur a été organisée sur la base du volontariat, et non pas sous la contrainte étatique, ce qui a entraîné une collaboration bien plus étroite et bien plus forte entre les différents acteurs. Nous avons en outre créé la « conférence des maires », laquelle réunit tous les maires et au sein de laquelle chacun dispose d'une voix, afin d'assurer une véritable légitimité à leurs décisions collégiales. Cette institution permet d'avancer au-delà des égoïsmes locaux, de sorte que ces maires, qui étaient auparavant des adversaires de la métropole, en sont devenus des partisans.

« Au sein de notre métropole, chaque maire a acquis une influence supplémentaire sur le destin de son territoire local, et s'en trouve par la même occasion bien plus responsabilisé. »

Rudy Salles

Au sein de notre métropole, chaque maire a acquis une influence supplémentaire sur le destin de son territoire local, et s'en trouve par la même occasion bien plus responsabilisé. Le maire est ainsi

devenu l'interlocuteur unique, tant sur les questions de logement que sur celles des infrastructures, de l'emploi, de l'environnement, du traitement des déchets, etc.

DÉBATS

*« Presque les trois quarts des étudiants estiment que le numérique est trop présent dans leur quotidien. »
Ingrid Nappi-Choulet*

OUIZA ABDAT, Agence Next-Step Architecture.

Je suis architecte et ai écouté avec beaucoup d'attention l'exposé de Madame Nappi-Choulet. Je suis satisfaite de constater que les jeunes ont du recul vis-à-vis du fantasme que représente l'outil numérique. Tous ces projets, et notamment ceux lancés dans la perspective du Grand Paris, ne sont-ils pas, eux-mêmes, le fantasme d'une génération en rupture avec les nouvelles générations à venir ?

OLIVIER CARRÉ

Les nouvelles générations aspirent également à une offre de services qui leur soient appropriés. L'approche numérique doit simplement rentrer dans l'ADN des services publics de la ville. Aujourd'hui, ce que demandent principalement les jeunes, c'est de pouvoir être indépendants. Or, à cet égard, le numérique et l'Open Data permettent à chacun d'entre nous d'acquérir un usage de la ville différent du modèle antérieur, dans lequel les institutions municipales ont industrialisé un ensemble de services. Le nouveau modèle est à rebours de cette ancienne vision. Cette évolution se fait sentir partout dans le monde. Toute l'idée de ce nouveau modèle consiste en ce que le développement économique puisse être soutenable. Dans cette perspective, le numérique

a un rôle éminent à jouer et ne doit donc pas être négligé.

INGRID NAPPI-CHOLET

Nous devons distinguer deux éléments. Presque les trois quarts des étudiants estiment que le numérique est trop présent dans leur quotidien. Cependant, ils sont plus de la moitié à souhaiter l'existence et le développement d'entreprises du secteur numérique, ainsi que l'intégration de leur ville dans la perspective numérique. Nous devons donc distinguer, d'une part, leur souhait relatif au développement du secteur numérique et, d'autre part, la façon dont les entreprises numériques traiteront leurs données personnelles.

ROBERT LAURENT BALTASAR, architecte DPLG, Baltasar Architectural Workshop

Je pense que les architectes ici présents sont inquiets, tout comme moi. Le numérique est souvent présenté comme un phénomène qui nous tomberait dessus et vis-à-vis duquel nous serions en retard. Je pense que ce ne sont pas les moyens techniques en eux-mêmes qui nous permettront d'avancer, mais bien plutôt les objectifs que nous nous proposerons d'atteindre au travers de ces moyens techniques. Afin d'établir de tels objectifs, une grande

concertation doit avoir lieu entre les différents acteurs compétents de notre société. Les architectes, pour ce qui est du problème de l'immobilier et du logement, en font naturellement partie.

« J'aimerais souligner que la ville durable est avant tout une ville qui conservera, voire restaurera, ses sols. »

Jean-Claude Marcus, membre fondateur, Association française pour l'étude du sol (AFES)

JEAN-CLAUDE MARCUS, membre fondateur, Association française pour l'étude du sol (AFES)

Dans le prolongement de ce qui a été dit par Olivier Carré, j'aimerais souligner que la ville durable est avant tout une ville qui conservera, voire restaurera, ses sols. Nous avons besoin de ces derniers pour la qualité de l'air, pour végétaliser, pour l'eau, mais aussi pour prévenir les pics de chaleur et de pollution. Cet aspect a malheureusement été ignoré des débats de cette table ronde.

Afin de préserver ces sols, il serait judicieux de construire sur pilotis. Eiffage est une entreprise française spécialiste dans ce domaine. De plus, le déplacement sur des passerelles permettrait également de préserver le rôle écosystémique des sols.

DE LA SALLE

Nous n'avons pas parlé de la filière bois. Or, nous devrions, selon moi,

inscrire les constructions de la ville au sein d'une production locale. Le bois est un matériau local qui gagnerait à être développé dans toute la France. Il constitue un matériau de grande qualité à la fois pour l'innovation et la construction.

OLIVIER CARRÉ

J'ai participé à la construction de maison en bois. J'ai été marqué par l'absence de producteur dans le secteur. Pour que la filière se développe, un écosystème efficace devrait être instauré, ce qui passe par l'émergence de producteurs nombreux se faisant concurrence.

L'Ile-de-France est-il un territoire où il fait bon vivre ?

Jean-François Carencio

Isabelle Gounin-Lévy

Nous en venons maintenant au sujet de l'Ile-de-France. Monsieur le Préfet, est-elle une région où il fait bon vivre et travailler ?



Préfet de la région d'Ile-de-France et préfet de Paris depuis 2015, Jean-François Carencio était auparavant préfet de la région Rhône-Alpes, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Est, préfet du Rhône, et préfet du bassin Rhône Méditerranée, de 2010 à 2015. Directeur du cabinet du ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, de 2009 à 2010, il a été directeur du cabinet du ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable, et de l'Aménagement du territoire de 2008 à 2009. Préfet de la région Midi-Pyrénées et préfet de la Haute-Garonne de 2007 à 2008, il a été préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime de 2007 à 2008. Directeur de cabinet du ministre de l'Emploi, du Travail, de la Cohésion sociale et du Logement de 2004 à 2006, Jean-François Carencio a aussi été préfet de la Haute-Savoie de 2002 à 2004, préfet de la Guadeloupe de 1999 à 2002, préfet de Tarn-et-Garonne de 1997 à 1999, et préfet de Saint-Pierre-et-Miquelon de 1996 à 1997. Jean-François Carencio est diplômé de l'ENA et de HEC.

Aujourd'hui, nous devons avoir la force et l'intelligence de dire que nous ne sommes sûrs de rien. Je pense cependant que nous sommes à l'orée d'une renaissance et que tout devra être réinventé. Le passage du monde ancien au monde nouveau se produira aux alentours de 2100 ; l'énergie n'aura plus de sens, et plus de fonction, c'est-à-dire que tout le monde produira sa propre énergie. Comme le dit Michel Serres, nous vivrons alors dans un monde doté d'une topologie sans mesure. Tout est à réinventer. C'est précisément parce que nous sommes dans cette période de transition que le conflit entre les idéaux des Lumières et les idéaux obscurantistes réapparaît.

Nous devons aussi tenter d'inventer le monde qui adviendra dans cinquante ans. La création de nouvelles lignes de métro et de nouvelles voies routières se réalise à l'échelle séculaire. Pour inventer et fonder notre avenir, nous devons apprendre à concilier les

antagonismes : l'État et le marché, le privé et le public, l'économie et la culture, etc.

Le Grand Paris constitue un travail s'inscrivant dans cette démarche. Il résidera tout d'abord dans un ensemble de nouveaux transports et dans l'amélioration des anciens modes de transport. Le RER A transporte chaque jour plus de passagers que tous les TER de l'ensemble de la France... L'innovation et l'expansion des moyens de transport en Ile-de-France se font expressément sentir.

Le développement des moyens de transport doit se coupler à la création de nouveaux logements diversifiés et inscrits dans l'économie circulaire. C'est l'action collective des bailleurs, des promoteurs privés, des élus locaux, de l'État et des architectes qui nous permettra d'inventer, d'innover. Tous les spécialistes mondiaux reconnaissent que ce qui a lieu en ce moment en France n'existe nulle part ailleurs. Jamais un pays n'a assimilé

*« Le Grand Paris
représente un grand
pari pour la France. »*

Jean-François Carencu

aussi promptement les caractéristiques de ce qui doit être créé. Nous disposons de milliers de m² pour le développement des *smart cities*. La politique est un ensemble de forces sociales, culturelles, et économiques. Le développement de toute société réside dans leur symbiose.

Dans un contexte concurrentiel entre les grandes métropoles

mondiales, il est tout à fait normal que l'État donne des impulsions, qu'il crée des incitations et fournisse des financements en vue du développement de sa région capitale. Mais il est en outre nécessaire qu'un système politique émerge au niveau métropolitain afin de porter le développement à venir de la région. En somme, le Grand Paris représente un grand pari pour la France.

Les enjeux du futur Grand Paris Express et des nouveaux quartiers de ville

Catherine Barrot-Pèrenet

Isabelle Gounin-Lévy

Catherine Barrot-Pèrenet, quels sont les grands enjeux des projets à venir ?



Membre du directoire de la Société du Grand Paris depuis 2015, Catherine Barrot-Pèrenet est chargée de l'ensemble du pilotage des fonctions transverses : finances, budget, contrôle de gestion, ordonnateur-comptable, système d'information, procédures et qualité, affaires générales, juridiques, ressources humaines, direction du foncier, de la valorisation et du patrimoine. Directrice interrégionale Ile-de-France de la Caisse des dépôts, elle a intégré en 2009 la Direction des fonds d'épargne (DFE) de la Caisse des dépôts dont elle devenue responsable, du département du développement de la direction des prêts et de l'habitat, puis directrice des prêts et de l'habitat. Directrice générale du Groupe Provicis Alpes Dauphiné en 2007, elle a aussi été présidente de SCIC Habitat Rhône-Alpes, membre du comité exécutif de l'USH et présidente de l'Association Maisons d'en France, jusqu'en 2009. Présidente du directoire de la filiale de crédit du groupe Crédit Immobilier de France dans les Alpes et directrice générale adjointe du groupe Pluralis (SA HLM et Crédit Immobilier des Alpes) en 1995, elle est devenue directrice générale de Pluralis, en 2000. Diplômée de l'ESSEC, Catherine Barrot-Pèrenet a intégré en 1987 le groupe Caisse des dépôts où elle a été nommée directrice administrative et financière à la SA d'HLM SCIC Habitat Rhône-Alpes puis directrice régionale adjointe de la Caisse des dépôts en Rhône-Alpes en 1990.

Le métro du Grand Paris représente 200 kilomètres de voies qui seront construites au cours des quinze prochaines années, c'est-à-dire des échéances assez courtes. Ce réseau nécessite également la création de 68 gares dont 75 % se feront en interconnexion, ce qui réduira fortement les temps de trajet. Ce métro modifiera profondément notre territoire, avec des zones de pluricentralité qui émergeront autour de ces gares. Les inégalités territoriales seront réduites et des solutions de développement de foncier émergeront.

Si l'on considère ce qu'il faut aménager dans un rayon de 500 mètres autour de ces gares, c'est plus que la surface de Paris que nous devons construire. Tout l'enjeu consiste à bien nous positionner pour les 15 ans à venir.

JEAN-FRANÇOIS CARENCO

Je tiens à préciser que le challenge dont il est question ici consiste à créer 180 km² de territoire. Hier encore, un Chinois m'a demandé de lui donner

100 hectares sur lesquels il s'engageait à bâtir une ville à ses frais.

CATHERINE BARROT-PÈRENET

Nous travaillons et travaillerons beaucoup avec les habitants sur ces quartiers de ville. J'insiste également sur le fait que ces quartiers reliés entre eux modifieront la cartographie de l'enseignement supérieur, avec de nombreux partenariats, au niveau culturel avec de nouveaux centres qui pourront harmoniser leur programmation, dans le domaine hospitalier, etc. Bien sûr, la ville sera plus facile à vivre et plus confortable si le maillage des transports est meilleur et si le nombre de véhicules en circulation diminue (une baisse de 15 % est envisagée).

Nous travaillerons également à ces fameux hubs afin de peaufiner la vitrine française que constituera cette métropole, avec des innovations qui formeront une ville agréable à vivre et qui répondra aux besoins de demain.

Gouvernance : la place des petites communes dans la future Métropole de Paris

Jacques J.P. Martin

Isabelle Gounin-Lévy

Comment les communes de moindre taille s'inscrivent-elles dans la future Métropole du Grand Paris ?



Maire de Nogent-sur-Marne depuis 2001, Jacques J.P. Martin est également président de la communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne, président du Sipperec et 1^{er} vice-président de l'association des maires d'Ile-de-France. Il est vice-président du syndicat d'études Paris Métropole et a été président de Paris Métropole de 2010 à 2011. Jacques J.P. Martin est chargé de mission pour le Moyen-Orient et l'Asie du Sud-Est auprès du directeur général de l'Agence francophone pour l'enseignement supérieur et la recherche. Il a été vice-président du SIAAP de 1993 à 2014 et conseiller général du Val-de-Marne de 1988 à 2014. Jacques J.P. Martin a été adjoint au maire de Nogent-sur-Marne de 1989 à 1995. De 1967 à 1997, il a occupé plusieurs fonctions au sein de la société Kodak-Pathé. Il a commencé sa carrière en tant qu'ingénieur au centre de recherches et de calcul à EDF.

Depuis 2008, nous assistons, dans le monde, à la naissance de grandes métropoles. Auparavant, la croissance était leur seul objectif, au mépris du développement durable. Autour de Paris, depuis les années 1960, nous sommes passés de la densification aux villes nouvelles, puis le RER fut créé, mais le transport se développait selon des axes radiaux, les banlieues, au service de la capitale (bailleurs parisiens, centrales de chauffage, traitement des eaux usées, etc.), étaient délaissées. Progressivement, la centralité parisienne est passée en banlieue et, depuis 2008, avec une dizaine de maires de banlieues et le maire de Paris, nous travaillons ensemble pour rendre humaine cette métropolisation. Le secret de la réussite réside dans la mise du citoyen au centre de la réflexion. Le projet métropolitain a émergé et réunit aujourd'hui 210 maires (1 maire = 1 voix).

Certes, ma commune n'a pas encore atteint 25 % de logements sociaux, mais je tiens à rappeler que la densité y est de 12 000 habitants par km². De plus, en 2015, nous avons construit 50 % de logements sociaux.

Il n'est pas possible de développer et d'améliorer les services au bénéfice des habitants sans mutualisation des compétences. Avant la création de la métropole, la petite couronne n'était pas organisée en intercommunalités, ce qui était une erreur. La petite couronne entre dans la métropolisation sans intercommunalité et sans mutualisation ; or, elle a besoin du métro, sinon elle court à l'asphyxie. Le projet de métro permettra de réduire les temps de trajet de banlieue à banlieue, diminuera le nombre de véhicules en circulation de 30 000 à l'heure, et évitera l'émission de 30 000 tonnes de CO₂.

« Le projet de métro permettra de réduire les temps de trajet de banlieue à banlieue, diminuera le nombre de véhicules en circulation de 30 000 à l'heure et évitera l'émission de 30 000 tonnes de CO₂. »

Jacques J.P. Martin

En créant Orbival, nous nous sommes heurtés à de nombreuses critiques, mais nous avons élaboré le parcours et conçu les gares de ce futur métro qui reliera le pont de Suresnes et Noisy-le-Grand. Aujourd'hui, nous avons été rejoints par l'ensemble des 44 villes du département. Je considère

que la force de la Métropole réside dans les 130 communes qui ont uni leurs forces pour la constituer. Je suis certain que le préfet en charge de la création de la métropole d'Aix-Marseille aurait aimé bénéficier de la même base de départ.

DÉBATS

DE LA SALLE

Selon Paul Virilio, le territoire de la ville et de la société, c'est le cycle du temps. L'argent qui irrigue un très vaste territoire n'est-il pas investi selon une roulette russe ? Le risque serait un développement naturel et spontané, comme cela s'est produit à Brasilia.

JEAN-FRANÇOIS CARENCO

On ne peut pas maîtriser le monde. L'histoire actuelle montre que tout va très vite. Il convient de placer notre métropole dans la compétition mondiale, sinon elle sombrera. Aujourd'hui, cette construction se fait de façon collective. Paris est une des villes les plus denses du monde. La construction bat son plein autour de Paris, car la France est attractive. Organisons ensemble ce développement, sans tout rationaliser.

JACQUES J.P. MARTIN

Nous avons choisi que la décision soit issue de la négociation plutôt que de l'Administration, car une démarche collective est indispensable. J'aimerais souligner qu'il existe une vie au-delà du périphérique, elle va contribuer à construire, avec Paris, une métropole de rang mondial, au bénéfice et à la demande des citoyens.

Paris doit être ouverte, en continuité territoriale avec la banlieue, afin que la ville ne soit pas enclavée derrière le périphérique. Londres est quatorze fois plus étendue que Paris (1 500 km² contre 105). La Métropole du Grand Paris compte 7 millions d'habitants, ce qui est important. Rappelons-nous que Paris est une ville marchande.

Le mode d'habitation et de vie en ville se transforme, nous devons mettre en système habitants, activités et déplacements en dépassant le débat entre ville compacte et ville ouverte. Le Grand Paris sera avant tout la métropole des flux, et pas celle des pôles. Le Grand Paris devra être multipolaire, car n'importe quel territoire pourra porter un projet relevant de la dimension métropolitaine.

DE LA SALLE

Le Grand Paris dessinera un coude qui passe par le triangle de Gonesse, où se trouvent les meilleures terres du monde, alors que la ville compte des dents creuses, notamment celle de PSA. C'est donc un contre-exemple d'un phénomène bien décrit dans la note sur les sols de l'agence d'architecture et d'urbanisme d'Ile-de-France : lorsque les sols sont

*« Londres est quatorze fois plus étendue que Paris. »
Jacques J.P. Martin*

urbanisés, ils sont inconnus ; quand ils sont cultivés, ils sont connus, et l'on n'en tient pas compte. Actuellement, la respiration autour de Roissy et du Bourget passe par la capacité de dilution du triangle de Gonesse, et cette zone permet également une régulation climatique par l'évapotranspiration, l'albédo et les brises thermiques. Je crains que, dans un continuum urbain qui va artificialiser des sols que l'on se dépêche de ne pas connaître pour pouvoir le faire plus vite, nous risquons de rencontrer des problèmes d'ordre climatique, sanitaire et de qualité de vie.

JEAN-FRANÇOIS CARENCO

Je crois à la démocratie, au travail des élus responsables, à la concertation publique et aux enquêtes d'utilité publique, mais je ne crois pas à l'agit-prop. On ne peut pas réduire la défense de l'air et de l'humidification des sols à une parcelle de quelques hectares (80). Des choix plus importants restent à faire en Ile-de-France. Je ne suis pas parvenu à

inscrire dans le Sdage des compensations de l'artificialisation. Le plan de protection de l'atmosphère va être relancé.

Concernant Europa City, des procédures sont en cours ; elles concernent la question du transport et de l'emploi. Si ce projet tue des activités économiques existantes, il n'est pas bienvenu ; s'il anticipe des activités économiques, il faut le faire.

MOHAMMED HAKKOU, maire adjoint, mairie de Gonesse

Nous avons sanctuarisé 200 hectares dans cette zone. Gonesse est un territoire jeune et d'avenir. Si la Silicon Valley s'était heurtée à tous ces freins, elle ne serait pas devenue la locomotive qu'elle est aujourd'hui. Gonesse compte tous les ingrédients (infrastructures, jeunesse) pour devenir un territoire d'avenir, avec des pépinières, des incubateurs, loin de sa réputation. Il importe de proposer des solutions à la jeunesse pour éviter qu'elle se tourne vers la violence.

*« Si la Silicon Valley s'était heurtée à tous ces freins, elle ne serait pas devenue la locomotive qu'elle est aujourd'hui. »
Mohammed Hakkou, maire adjoint, mairie de Gonesse*

Clôture des Rencontres

Olivier Carré

La question est la suivante : est-ce que l'Île-de-France conserve ou non son rang de première région d'Europe et de région de premier plan au niveau mondial ?

En dépit des déserts ruraux et de certaines villes moyennes qui périssent, la France bouge : lorsque l'on a libéré les acteurs, des villes comme Bordeaux, Marseille, Nice,

Strasbourg ou Nantes se sont montrées capables de se développer de façon exponentielle en quelques années, comme nulle part ailleurs dans le monde. Ces réussites sont positives et le calendrier politique déterminera si nous nous donnerons les moyens pour continuer à accompagner ces changements afin de continuer à occuper les premières places mondiales.

Déjeuner débat

Thierry Repentin



Originaire de Savoie, Thierry Repentin est élu au conseil général de la Savoie depuis 1998 et au conseil régional depuis 2015. Après avoir été élu de la ville et de la Métropole de Chambéry, il devient sénateur de la Savoie de 2004 à 2012 puis en 2014. Il est, entre 2013 et 2014, ministre délégué à la Formation professionnelle et à l'Apprentissage puis ministre délégué aux Affaires européennes. Délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat auprès du Premier ministre depuis avril 2015, il est également président de la commission nationale d'aménagement, de l'urbanisme et du foncier créée en 2015. Ses fonctions le mènent à agir sur les modalités d'application des obligations de la loi SRU, tant sur le terrain que dans l'élaboration de textes législatifs et réglementaires ; le volet foncier de sa mission vient en corrélation avec son action en tant que président de la CNAUF, dont le second rapport sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement social fait état des opérations déjà réalisées ou en cours de réalisation.

Isabelle Gounin-Lévy

Thierry Repentin, vous allez nous parler de la situation globale du logement et des perspectives du marché à quelques semaines du vote de la loi citoyenneté et égalité.

Je suis très heureux de me trouver à vos côtés, car il n'y aura jamais suffisamment de lieux qui donnent l'occasion aux parlementaires, aux acteurs des collectivités et aux professionnels du logement de se rencontrer. Ce sont des questions sociétales, économiques et politiques qui intéressent nos concitoyens.

L'année 2015 fut positive, avec un peu plus de 100 000 logements vendus (+18 %) et 125 000 logements sociaux financés. Cette dynamique devrait se poursuivre en 2016 grâce à différents dispositifs publics :

- la prolongation du taux de TVA réduit dans le cadre de la politique de la ville, une disposition efficace pour séduire des ménages aux revenus moyens ;

- l'instauration de l'aide aux maires-bâtitisseurs : si vous en faites la promotion, elle peut devenir un élément incitateur, comme à Romainville, où la commune va recevoir 400 000 euros, une somme

dont l'ampleur a même surpris la maire de la ville ;

- le recalibrage et le renforcement du prêt à taux zéro, qui devraient permettre de passer de 45 000 à 120 000 prêts ;

- la limitation de l'action en démolition (votée dans la loi Macron) : il importe de faire connaître les efforts vertueux de grands groupes qui engagent la construction alors même qu'il y a un recours sur le permis de construire, et sans attendre que la procédure se termine.

Ces dispositions favoriseront le bilan de la construction en France.

Dans mes missions figure celle consistant à construire des logements sociaux là où les gens n'en veulent pas, mais, à l'inverse, je valorise du foncier public pour des communes qui ont beaucoup de logements sociaux afin d'assurer un rééquilibrage. Tel est le cas à Rennes et à Saint-Malo, où plusieurs centaines de logements seront ainsi réalisées. En 2015, 71 terrains publics ont été vendus, soit

plus de 8 000 logements produits. À Lille, à Rennes ou à Tours, les opérations se trouvent en centre-ville et concernent des acteurs économiques diversifiés, dont 45 % de logements sociaux et 55 % de logements privés.

Ces réformes structurelles nécessitent la mise en place d'un « service après-vente » et la mobilisation de tous les ministres – ce qui représente une somme importante d'énergies –, car le fruit des décisions se voit plusieurs années après.

Au sujet des communes carencées en logements sociaux, je tiens à rappeler que les personnes qui habitent dans un logement social font vivre le territoire. Par exemple, les préfets du Var et des Alpes-Maritimes et le Medef local déplorent de ne pas pouvoir recruter des compétences locales dans leur région en raison du coût excessif de l'immobilier. Dans notre pays, 500 000 emplois sont non pourvus, car il n'y a pas de logements économiquement abordables. Nous avons donc tous besoin de ces logements. Je dois ainsi m'assurer qu'il y ait du logement social partout où il en faut. À Nantes, Lille, Montpellier, Strasbourg, Bordeaux, Annecy, Caen ou Roquebrune-Cap-Martin, le dialogue est parfois nécessaire pour faire émerger de grandes opérations de construction ou des chantiers plus modestes qui résultent du travail des parlementaires.

Dans la loi égalité et citoyenneté, des outils seront donnés aux préfets pour éviter que des personnes soient exclues du territoire par le fait de leurs revenus modestes. Le premier quartile de la population ne doit pas être oublié ou laissé à la merci de

propriétaires peu scrupuleux. C'est pourquoi 25 % des nouveaux entrants du parc HLM devront faire partie de ce premier quartile (contre 20 % aujourd'hui). De la même manière, dans les 220 communes qui ne veulent pas « jouer le jeu », le préfet reprendra le contingent communal et fera les attributions de logement en lieu et place du maire.

Enfin, en tant que délégué interministériel à la mixité sociale, j'examinerai les suites données aux rapports parlementaires de M. Goldberg et de M. Figeat, ou à l'annonce du président de la République de créer au sein de la Caisse des dépôts et consignations une grande société foncière publique. Nous pouvons également être plus performants sur l'intermédiation locative, et nous disposons d'une marge pour faire revenir les investisseurs institutionnels dans le logement, car nous en avons grand besoin. La dissociation entre foncier et propriété devrait également faire l'objet de propositions dans ce « pays de propriétaires ».

ÉRIC ALAUZET, député du Doubs

Quelle est votre réflexion pour diminuer le coût du logement, hors foncier ? Que pensez-vous du logement coopératif (partage de pièces, de laveries, etc.) pour diminuer le coût d'acquisition ?

THIERRY REPENTIN

Sur l'habitat participatif et coopératif, les lois ont changé. Des expérimentations sont en cours, avec des ménages qui conçoivent de vivre de façon plus coopérative, notamment dans la région lyonnaise. Le partage d'équipements ou de pièces de vie est

*« En 2015, 71 terrains publics ont été vendus, soit plus de 8 000 logements produits. »
Thierry Repentin*

intéressant, mais les incertitudes sur le comportement de la génération qui prendra le relais ne sont pas levées ; c'est pourquoi la généralisation n'est pas forcément souhaitable. Il convient d'attendre une dizaine d'années pour dresser le bilan des expérimentations.

Les coûts de la construction proviennent parfois de normes provenant du Parlement et qui, elles-mêmes, sont l'œuvre de parlementaires ou d'associations qui avaient une motivation réelle de sécurité ou d'accessibilité pour les personnes handicapées. Dans le logement social, l'accessibilité représente un surcoût de 10 % alors qu'il n'accueille que 7 % de personnes handicapées. Des assouplissements ont été apportés dans le parc privé et le monde HLM (mais pas pour les constructions en régie). Ces normes constituent des avancées pour la société, mais elles n'en représentent pas moins des contraintes. Je serais favorable à une disposition qui permettrait au logement d'être adaptable au handicap sans être immédiatement accessible au moment de la construction.

LOÏC ROCARD, conseiller pour l'Environnement, l'Énergie, le Transport et le Logement, cabinet du Premier ministre

J'aimerais exprimer la gratitude du Gouvernement et du Premier ministre pour la qualité du travail effectué dans la durée par Thierry Repentin. Sous l'effet de son action, la quantité de terrains publics cédés a été multipliée par dix. Le numérique permet de diminuer le coût de construction, tout comme les politiques foncières bien orientées. Il importe de contenir l'inflation du coût de construction.

ALAIN LAURIER, PDG, PERL

Mon entreprise développe depuis 15 ans le schéma d'usufruit locatif social. Dans la loi ALUR, nous avons demandé une modification du Code monétaire et financier permettant à des véhicules collectifs de détenir la seule nue-propiété de patrimoines de logements. Avec le Crédit mutuel, nous avons ainsi créé une SCPI, qui a collecté 40 millions d'euros pour sa première année, grâce, notamment, à des compagnies d'assurance. Ce système permet une mutualisation du risque et une bonne liquidité, car les parts de SCPI restent cessibles tout au long de la vie de cet usufruit temporaire.

Au sujet des communes carencées, j'aimerais citer l'exemple du Vésinet où un immeuble était à vendre, mais à un prix trop élevé pour un bailleur social. L'établissement public foncier des Yvelines a préempté ce bien au prix demandé par le vendeur, puis nous l'a vendu. Nous avons présenté notre projet lors d'une réunion publique et nous construisons actuellement un immeuble de 30 logements sociaux qui n'a connu aucun recours.

INGRID NAPPI-CHOLET

J'aimerais souligner qu'il existe trop peu d'opportunités de travailler sur le sujet du logement et le retour des investisseurs institutionnels.

GILLES LURTON, député d'Ille-et-Vilaine

À Saint-Malo, une opération remarquable de logement locatif social dans un ancien commissariat en plein cœur de la vieille ville est en cours. En revanche, je suis inquiet du devenir de terrains encore propriété

*« Dans notre pays, 500 000 emplois sont non pourvus, car il n'y a pas de logements économiquement abordables. »
Thierry Repentin*

« Des ventes à zéro euro ont eu lieu, à Lille et à Lyon notamment, en retirant du prix de France Domaine tous les investissements nécessaires au logement social. »

Thierry Repentin

de l'État, à l'abandon, dans lesquels les collectivités souhaitent réaliser des logements locatifs sociaux, à condition qu'ils accèdent à des prix raisonnables. Or, ces terrains sont commercialisés par la Sovafim, qui demande des prix bien au-delà des standards du logement locatif social. Quels sont les blocages sur ces dossiers ?

THIERRY REPENTIN

Jusqu'à la loi de 2013, il n'était pas possible de vendre un terrain en deçà de sa valeur vénale évaluée par France Domaine (sauf dans des cas très particuliers). Depuis, des ventes à zéro euro ont eu lieu, à Lille et à Lyon notamment, en retirant du prix de France Domaine tous les investissements nécessaires au logement social (dépollution, etc.).

Plus le programme est social, plus la décote sera élevée, ce qui permet de tendre vers la gratuité du foncier.

À Saint-Malo, l'État avait vendu un lot de propriétés à la Sovafim (des biens militaires pour l'essentiel) ; or, la loi du 18 janvier 2013 visait cette société, mais le texte ne la cite pas nommément. De ce fait, les députés qui ont fait un rapport sur l'application de cette loi ont relevé une anomalie dans la transcription en décret de l'application de cette loi. La difficulté pour la Sovafim réside dans l'obligation qu'elle aurait de vendre le terrain à un prix inférieur à celui qu'elle a payé pour son acquisition. Nous dialoguons avec elle pour trouver une solution.

Avec le soutien de



Avec le partenariat institutionnel de



Avec le partenariat média de



Ouvrage réalisé par

M&M CONSEIL

41-43 rue Saint-Dominique – 75007 Paris
Tél : 01 44 18 64 60 - Fax : 01 44 18 64 61
www.mmconseil.com

La transcription a été assurée par

(confidens)
les écrits restent

www.confidens-redaction.fr