

Regards Croisés

Collection



2024

Regards Croisés

HABITER

EMPLOI, LOGEMENT, MOBILITÉ

A l'heure où j'écris ces lignes, notre pays est plongé dans de nombreuses incertitudes sur la politique économique.

Il le sera encore quand vous les lirez, et le bâtiment comme le logement n'auront pas fait l'objet d'un plan de relance musclé.

À fin mai, les mises en chantier de logements neufs reculent de 21,5 % sur un an.

Les permis de construire délivrés sont en baisse de 15,5 %.

Le logement social est en crise.

Or tout est lié, le logement et l'emploi, l'emploi et le logement.

Ils sont indissociables dans leur capacité à attirer et à fidéliser les talents, indissociables d'un schéma d'aménagement d'un bassin de vie, ou d'une vision entrepreneuriale dont la mobilité reste la pierre angulaire.

C'est précisément la trajectoire que nous nous sommes fixée en accompagnant et en finançant, sur les territoires, des actions innovantes et responsables qui conjuguent emplois et logements. Nous avons également la conviction qu'agir en coopération entre acteurs publics et privés est nécessaire pour aller plus vite et plus loin. L'équilibre de nos territoires passe par la mobilisation de nos synergies.



Édito

La Collection Regards Croisés s'enrichit en 2024 de nouveaux témoignages, qui démontrent, au fil des pages, l'énergie de ces femmes et de ces hommes, leur inébranlable volonté d'agir et de contribuer à la reprise.

Car l'attractivité territoriale, mesurable par sa vitalité, passe inexorablement par le logement : en misant massivement sur ce dernier, au-delà de l'espérance et du dynamisme qu'il induit, nous en faisons la clé de la réindustrialisation de notre pays.

BERTRAND BLANPAIN

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

GRUPE CRÉDIT MUTUEL ARKÉA

PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE

ARKÉA BANQUE ENTREPRISES & INSTITUTIONNELS



Sommaire

AVANT-PROPOS DE PHILIPPE PELLETIER

Président du directoire
Fédération Habitat et Humanisme 07

GIL AVÉROUS

Président de Villes de France et
Maire de Châteauroux..... 08

CAMILLE PICARD

Directrice Générale
Toits Temporaires Urbains 16

PHILIPPE LAURENT

Président de la Fédération des élus des
Entreprises publiques locales, Maire de
Sceaux 24

MARTIN GUESPEREAU

Directeur Général
EPA Paris-Saclay 32

L'ŒIL DU SCIENTIFIQUE, BERTRAND CHARMAISON

Directeur de l'Institut I-Tésé,
CEA..... 40

CATHERINE GICQUEL LE GALL

Membre du Directoire
Arkéa Banque E&I..... 48

L'ŒIL DU CHEF D'ENTREPRISE, PEIO ETXELEKU

Président Directeur Général
Agour 52

SIMON GOUDIARD

Directeur Général
Office Foncier Solidaire des Yvelines.. 60

BENJAMIN VANARDOIS

Directeur Général Délégué
Groupe BECI..... 68

AURÉLIEN DELEU

Directeur du Marché de l'Immobilier
Arkéa Banque E&I..... 76

MATHIAS ET FÉLIX BERTOJO

Co-présidents
Groupe Spirit 78

GILDAS LE GRAND

Directeur Général
OPAC Quimper Cornouailles..... 86

THOMAS MACHADO

Directeur Général
Groupe Priams 94

LE GRAND ENTRETIEN, PHILIPPE PELLETIER

Président du directoire
Fédération Habitat et Humanisme 102

NATHALIE MOTSCH

Directrice des Relations Institutionnelles
Arkéa Banque E&I..... 110

CONTACTS 112

REMERCIEMENTS 115

Avant-propos

LOGEMENT, TRAVAIL, MOBILITÉ...

Voilà la bonne approche pour évoquer l'habitat de demain !

Nous savons tous combien l'histoire industrielle a façonné nos habitats, à partir de ces couples structurants qu'a constitués, au fil des révolutions industrielles, l'alliance d'une source d'énergie et d'un mode de transport : au XIX^e siècle, c'est le charbon et le train qui fondent la ville dense appelée à se développer en hauteur ; au XX^e siècle, le pétrole et la voiture ouvrent le champ à l'habitat périurbain, qui s'étend progressivement à l'espace rural ; et notre siècle, au travers du couple réalisé par l'atome et la toile internet, ouvre la voie de l'habitat diffus, instable et réversible, où l'usage l'emporte sans doute sur la propriété.

Quant au couple logement et emploi, il connaît lui aussi une mutation profonde : c'en est fini de la charte d'Athènes, née il y a près d'un siècle, qui a inventé cette séparation d'usage entre les lieux du logement, ceux du travail et ceux des commerces et loisirs. Cette ségrégation des espaces ne résiste pas aux besoins d'aujourd'hui, et suscite ces distances

toujours croissantes entre logements et emplois, difficiles à vivre quand les mobilités collectives ne sont pas bien en place. Le confinement durant l'épidémie récente de la Covid a caractérisé une prise de conscience généralisée de cette situation, conduisant les uns à rechercher un emploi de proximité, les autres à développer le travail à distance, et des entreprises à se saisir à nouveau, comme au XIX^e siècle, de la question du logement de leurs salariés.

C'est donc bien seulement à travers ce triptyque logement, emploi, transport que l'on doit penser l'habitat choisi pour demain : pas seulement un toit, mais un lieu d'habitat qui donne accès aux mobilités pour vivre son emploi et cultiver notre vie en société.



© Fédération Habitat et Humanisme

PHILIPPE PELLETIER
Président du directoire de
la Fédération Habitat et Humanisme

Le Regard de Gil Avérous

Président de Villes de France et Maire de Châteauroux



Gil Avérous, Maire de Châteauroux depuis 2014, Président de Châteauroux Métropole, Vice-président du conseil départemental de l'Indre et Président de Villes de France, a passé l'ensemble de sa carrière au service des collectivités et des territoires.

© Adobestock

VILLES DE FRANCE

Villes de France est une association d'élus pluraliste. Elle représente et accompagne les villes de 10 000 à 100 000 habitants et leurs intercommunalités qui forment l'armature urbaine de notre pays. Elle regroupe ainsi près de la moitié de la population française.

“
**NOUS MILITONS
EN FAVEUR D'UNE
DÉCENTRALISATION
DU LOGEMENT AFIN
DE DONNER AUX ÉLUS
LOCAUX UNE VÉRITABLE
CAPACITÉ À AGIR EN
FAVEUR DU LOGEMENT ET
DE L'HABITAT.**

”

Nous sommes conscients que la réalité du territoire est différente d'une région à l'autre, voire d'une zone à l'autre. Les attentes et les demandes n'y sont pas les mêmes. Nous militons en faveur d'une décentralisation du logement. Cette décentralisation impose de faire confiance aux territoires et de donner un pouvoir important aux AOH (autorités organisatrices de l'habitat) afin qu'elles puissent œuvrer à l'échelle des intercommunalités.

La plupart d'entre nous sont des maires de villes de 40 000 à 100 000 habitants. Nos intercommunalités sont en réalité des communautés d'agglomération, avec des moyens et des champs d'action permettant d'exercer cette compétence décentralisée du logement. Nous souhaiterions être AOH sur nos territoires respectifs, c'est-à-dire ne pas être sous la tutelle d'une autre collectivité comme le Département. En revanche, pour les intercommunalités qui n'entendent pas exercer la compétence logement, il semble légitime que les Départements s'en emparent.

À l'échelle du territoire national, chaque commune et intercommunalité doit pouvoir disposer de son AOH.

Pourquoi sommes-nous favorables à une gouvernance la plus locale possible ? Tout simplement parce

qu'aujourd'hui nous sommes face à une urgence en matière de logement. Le secteur est complètement, ou presque, à l'arrêt. Selon Bruno Le Maire, le PIB a chuté de 0,3 % en raison du manque de dynamisme dans les projets immobiliers. Et pour le gouvernement, qui dit PIB en baisse dit ressources fiscales en moins. Or, qui mieux que l'échelon au plus près du terrain pour en comprendre les réalités, en maîtriser les enjeux et embarquer les consensus ?

DÉCISION LOCALE ET EFFICACITÉ

Le logement représente aussi et surtout un parcours de vie et une source d'espoir pour les habitants. Se dire que l'on va être locataire toute sa vie est aujourd'hui mal vécu. Inversement, se dire que l'on va avoir la possibilité d'accéder à la propriété, puis de transmettre son bien à ses enfants, est perçu comme gratifiant.

L'enjeu sociétal est double : il est de transformer la France en un pays de propriétaires, mais aussi de faciliter le parcours résidentiel.

Je suis convaincu que le temps de réalisation d'une opération serait raccourci si la décision était locale. En effet, plus les délais sont longs, plus les opérations reviennent cher et moins elles se font. Pour maîtriser les délais, il ne faut plus concevoir un projet en termes de procédures

qui s'additionnent, mais en objectif de date de livraison. Comme ce fut le cas pour les Jeux olympiques de Paris 2024 où, à titre exceptionnel, ont été accordées des procédures législatives dérogatoires, avec des délégations de pouvoirs donnés.

J'en ai fait l'expérience en tant que maire de Châteauroux, ville olympique où vont se tenir les épreuves de tir. Jusqu'à la tenue des JO, le conseil municipal m'a donné toutes les autorisations pour signer les marchés, quels que soient les montants, afin que tout aménagement et réalisation se fassent le plus vite possible. Côté procédures d'urbanisme, nous avons œuvré pour qu'à un mois des JO tous les hôtels, appart-hôtels et autres bâtiments soient livrés et mis en service.

ALLÉGER LES PROCÉDURES !

Pourquoi ne pas généraliser ce principe ? Il faudrait simplement changer notre façon de faire pour aller dans l'opérationnel et l'engagement d'un objectif tenu, et non dans l'engagement de procédures à suivre. Et il existe de nombreuses pistes qui peuvent aider à améliorer notre efficacité en termes de délais.

Lorsqu'une entreprise veut s'implanter, par exemple, son installation est bien souvent conditionnée au résultat d'une étude Quatre Saisons. Cette dernière oblige le porteur de projet à réaliser un inventaire faune-flore, pendant une année entière, sur le terrain qu'il convoite, avant de pouvoir poser la première pierre.



“ L'ENJEU SOCIÉTAL EST DOUBLE : TRANSFORMER LA FRANCE EN UN PAYS DE PROPRIÉTAIRES ET FACILITER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL. ”

© Adobestock

CHIFFRES CLÉS

1988

création sous le nom de Fédération
des Maires des Villes Moyennes

200

collectivités adhérentes

244

villes bénéficiaires du programme
national « Action Cœur de Ville »,
co construit avec Villes de France,
le gouvernement, la Banque des
territoires, l'ANAH et Action
Logement.

Certaines collectivités font preuve d'innovation et d'ambition sur le plan environnemental. C'est le cas de la Métropole de Châteauroux qui, avec l'appui d'une association environnementale, a réalisé sur l'ensemble de ses quatorze communes un atlas de la biodiversité. Quartier par quartier, terrain par terrain, l'atlas de la biodiversité fait l'inventaire de toutes nos richesses faunistiques et floristiques, avec un plan d'action pour préserver les zones de nidification, et pour augmenter le développement d'espèces que nous souhaitons privilégier.

Sur la base de ce travail vertueux, reconnu et subventionné par l'État, comment expliquer aux entreprises qu'il faut qu'elles mènent malgré tout une étude Quatre Saisons ?

En France, le premier obstacle à la réindustrialisation de notre pays porte sur les délais des procédures, qui oscillent entre 18 et 24 mois. L'objectif donné par le président de la République est de ramener à 9 mois le délai d'instruction, soit déjà la version longue de ce que font nos pays voisins.

Pour permettre et réussir l'implantation des entreprises dans les territoires, il est donc impératif d'arriver à réduire le temps d'instruction des procédures mais aussi de prendre en compte, les sujets de mobilités et de logements, et de s'attacher aux atouts des villes moyennes.

LA RÉINDUSTRIALISATION EST DANS L'ADN DES VILLES MOYENNES

Réindustrialiser le pays n'est pas envisageable sans les villes moyennes. J'en suis certain. En raison de la politique du zéro artificialisation nette (ZAN), les collectivités disposent de très peu de possibilités pour construire des usines dans les grandes métropoles ou proches de grands ensembles urbains. Considérablement limitées, elles préfèrent prioriser le logement ou les équipements publics. Les villes moyennes ont ainsi une vraie opportunité. La plupart ont eu un passé industriel fort et ont souffert de la désindustrialisation. Mais la culture de l'industrie y est restée ancrée, au point qu'aujourd'hui leurs



“ POUR MAÎTRISER LES DÉLAIS, IL NE FAUT PLUS CONCEVOIR UN PROJET EN TERMES DE PROCÉDURES QUI S'ADDITIONNENT, MAIS EN OBJECTIF DE DATE DE LIVRAISON. ”

© Adobestock

populations se révèlent bien plus réceptives aux projets industriels que celles des grands ensembles urbains, qui s'y opposent quasi systématiquement pour des raisons de nuisances en tout genre.

L'association Villes de France, que je préside, a fait part à Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, de sa volonté de s'engager au côté du gouvernement

dans la réindustrialisation du pays et dans l'accueil de nouvelles entreprises. Nous sommes prêts pour accompagner ces dernières dans leur projet de recherche de foncier ou de construction de bâtiment.

Nous sommes également aptes à trouver des solutions pour régler les problématiques liées au transport et au logement des salariés.

LE ZAN, UN ATOÛT URBAIN

À Villes de France, nous sommes dans l'ensemble favorables au ZAN. Il présente l'avantage d'éviter l'étalement urbain à outrance, et nous incite à réfléchir en termes de densification.

Nous avons beaucoup souffert de la perte d'attractivité de nos centres-villes et de la désaffection de nos populations parties vivre en périphérie. Nous devons y mettre fin. Pour autant, si l'on ne veut pas que le ZAN soit un frein à l'installation d'une entreprise, nous devons prendre en compte trois paramètres : l'implantation de l'entreprise, les zones où vivent les gens et comment ils vont se déplacer.

Ces quarante dernières années, nous avons fait des erreurs d'urbanisme. Nous avons trop spécialisé les

zonages dans nos plans d'occupation des sols, devenus depuis plans locaux d'urbanisme ou plan local d'urbanisme intercommunaux. Récemment encore, il était demandé aux élus, de manière impérative, de segmenter l'industrie, l'artisanat, le commerce et l'habitat, avec en corollaire l'interdiction de les mélanger.

Nous sommes allés trop loin dans la sectorisation. Elle oblige les gens à prendre la voiture pour aller travailler à un endroit, à la reprendre pour aller faire leurs courses ailleurs, puis rentrer chez eux dans un autre secteur. Ce n'est plus possible. Notre travail aujourd'hui est de regarder de façon très précise dans chaque zone où positionner l'habitat, comment récupérer de l'espace sur les grands parkings des centres commerciaux périphériques, etc. C'est un travail de dentelle.

LES COLLECTIVITÉS DOIVENT MAÎTRISER LE FONCIER

Nous avons conscience d'avoir trop consommé de foncier. Si la valeur de ce dernier s'envole, nous ne serons plus en mesure de réaliser d'opérations immobilières ou industrielles.

Pour avoir la mainmise sur le foncier, les collectivités doivent pouvoir préempter à un prix acceptable.

Cette maîtrise foncière est à mon sens la clé du bien-vivre ensemble de demain. Pour faciliter le parcours résidentiel, mais aussi pour éviter la paupérisation du commerce en centre-ville. Il faut trouver le bon équilibre.

Cet équilibre est possible lorsqu'une collectivité a une vision claire de son territoire et de son aménagement,

et qu'elle a les moyens de mettre en place une politique et un plan d'action.

Le plan national Action Cœur de Ville l'illustre parfaitement. Ce programme ambitieux de revitaliser les centres-villes afin d'y (re)mettre habitants et activités dans un cadre de vie accueillant, agréable et inclusif. Sa mise en œuvre se fait en fédérant des acteurs publics et privés, mais c'est le maire qui pilote la réalisation des actions et assure la maîtrise d'œuvre urbaine du projet.

Si l'on veut relancer le logement, il faut sortir d'une politique nationale uniforme et faire de la dentelle territoire par territoire ; et, pour arriver à ce que Gabriel Attal appelle « le choc d'offres », il est également capital que tous les territoires avancent en même temps.

“ LA MAÎTRISE FONCIÈRE
EST LA CLÉ DU BIEN-VIVRE
ENSEMBLE DEMAIN. ”



Le Regard de Camille Picard

Directrice Générale de Toits Temporaires Urbains



Camille Picard est urbaniste, diplômée de l'ESSEC et du cycle d'urbanisme de Sciences Po, titulaire d'une maîtrise de sciences-politiques. Chargée d'études pour le projet d'aménagement des Halles pour une SEM de la Ville de Paris, elle rejoint ICADE en 2006, et conduit le projet de reconversion de l'Entrepôt MacDonald's à Paris XIX^e jusqu'à son terme en 2015. Elle est alors nommée directrice territoriale en charge de la Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise de la Banque des territoires. Depuis mai 2023, elle dirige la société Toits Temporaires Urbains, créée par la Caisse des dépôts, la SNCF et ICF Habitat.

TOITS TEMPORAIRES URBAINS

Le projet architectural Toits Temporaires Urbains, initié en 2018 et qui propose des bâtiments temporaires destinés aussi bien à de l'habitat qu'à des activités professionnelles et associatives, entre en phase opérationnelle. La société (SAS) a été créée par la Banque des territoires en mars 2023.

Initié par un groupement d'acteurs publics, le projet « Toits Temporaires Urbains » a porté le développement d'une solution répondant aux besoins de relogement temporaire, d'hébergement des publics précaires, de logement des travailleurs clés et d'accueil d'activités. Les friches urbaines visées par la démarche constituent une opportunité pour y installer les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient mobiles et aux mêmes normes de performance que des constructions pérennes.

La ville se transforme sur le temps long. Tous les acteurs de sa fabrique reconnaissent que les calendriers théoriques établis au démarrage d'un projet sont toujours déjugés. On optimise les délais de validation, ignore les nécessaires interactions avec les projets environnants et n'intègre pas suffisamment les évolutions de programme. Or le temps est nécessaire à tous les intervenants, de l'habitant jusqu'aux élus, pour que le projet réponde avec justesse aux enjeux multiples d'un contexte urbain.

L'urbanisme transitoire qui a émergé ses dernières années permet de prendre en considération ce qu'il se passe entre le point de départ et celui d'arrivée. Il peut prendre la forme modeste de mobiliers urbains éphémères comme celle plus ambitieuse de construction déplaçables pour accueillir de l'hébergement ou d'autres activités. Il implique que les différents acteurs acceptent de bouger leurs lignes habituelles d'interventions et de responsabilité pour s'intéresser au temps du projet se faisant. Le propriétaire qui autorise l'occupation temporaire de son terrain, contribue à préfigurer ce que son futur acquéreur y construira peut-être. Le projet urbain a tout à y gagner en termes d'appropriation citoyenne mais également de qualité d'usage et de performance technique.

Comme tout Département, le Département de la Seine-Saint-Denis a l'obligation de mettre à l'abri les femmes isolées en difficulté, accompagnées d'enfants de moins de 3 ans. Le plus souvent, ce sont des nuitées hôtelières qui permettent de répondre à ce besoin.

Cet accompagnement social se révèle en pratique inadapté pour des enfants, et insatisfaisant sur le moyen et le long terme dans le cadre d'un parcours résidentiel. Ce constat nous a conduits à engager la réflexion partenariale avec le Département, la Caisse des dépôts et la SNCF sur l'utilisation prospective des fonciers vacants, en visant à être force de propositions et de solutions.

LE FORMIDABLE POTENTIEL DU FONCIER VACANT

Dans la période 2015-2020, les friches ferroviaires ont commencé à accueillir des projets temporaires culturels. De façon générale, les friches urbaines représentent un potentiel exceptionnel pour accueillir de l'hébergement et répondre au mal-logement des villes, comme pour proposer des solutions de logement aux étudiants, jeunes travailleurs et travailleurs longue distance, et des locaux d'activités.

Par foncier, nous visons tous les

fonciers vacants, déjà artificialisés, et en attente d'un projet. Pour pouvoir les utiliser, nous devons préalablement convaincre les élus de l'intérêt d'installer des opérations temporaires, d'une durée déterminée, qualitatives d'un point de vue architectural et environnemental avec des espaces créés pour les habitants. Ces opérations temporaires ont pour objectif d'apporter de la fluidité sur un marché du logement très tendu.

Afin de trouver une solution constructive qui soit modulable, déplaçable et durable, nous avons lancé le premier marché de partenariat d'innovation avec SNCF Immobilier, ICF Habitat, le Département de la Seine-Saint-Denis et la Banque des territoires.

Ce partenariat d'innovation repose sur plusieurs critères. En premier lieu, un critère de modularité, car les bâtiments doivent pouvoir répondre de manière temporaire à un programme de logement. À l'issue d'une période d'occupation de quatre années environ, les bâtiments seront déplacés, et devront pouvoir accueillir de nouvelles fonctions comme de l'activité ou de l'hébergement. Le deuxième critère est la mobilité : les bâtiments doivent être facilement déplaçables. Le troisième critère est la durabilité : les bâtiments doivent être en conformité avec la réglementation environnementale et d'ores et déjà prendre en compte les paramètres normatifs 2028.

Le coût global de l'opération intègre



la production des modules et leur assemblage et désassemblage. Enfin, la qualité architecturale et la qualité d'usage sont également intrinsèquement liées au projet.

UNE PREMIÈRE OPÉRATION À STAINS

Pour concevoir les bâtiments modulaires, nous avons retenu un groupement composé de l'entreprise Selvea, de deux cabinets d'architectes et des bureaux d'études. Le travail de recherche et de développement a consisté à se concentrer sur la solution constructive, mais aussi sur le type de plans que l'on pouvait produire. Nous avons ainsi tout testé les T1, T2, T3, T4 mais aussi les hébergements et les locaux d'activité - avant de sortir un premier prototype que nous avons installé Porte de Charenton : une construction en bois, de petite taille (3 m X 6 m).

Nous nous engageons aujourd'hui à commander à Selvea 200 modules de ce type par an, pendant quatre ans, afin de réaliser une dizaine d'opérations.

Pour permettre la mise en œuvre et le déploiement du projet, la société Toits Temporaires Urbains a été créée pour proposer une offre locative aux associations, bailleurs, entreprises et exploitants, une forme d'externalisation des fonctions

CHIFFRES CLÉS

1^{ER}

marché de partenariat d'innovation lancé en France

6,35 M€

première levée de fonds en juin 2024

200

bâtiments mobiles et modulables par an et pendant 4 ans

4

acteurs publics dans le groupement : la Banque des Territoires, SNCF Immobilier, ICF Habitat, le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis

immobilières temporaires. Elle est maître d'ouvrage des opérations, elle dépose les permis de construire précaires, édifie les bâtiments en passant commande à Selvea, loue à un exploitant les bâtiments temporaires et assure leur désassemblage et leur réassemblage sur un nouveau site. Tout l'enjeu réside dans la pérennité des modules. Cela explique un investissement significatif dans une solution technique qualitative.

Toits Temporaires Urbains, société de projet, a été créée par la Caisse des dépôts (actionnaire à 80 %) et la SNCF. Le Département de la Seine-Saint-Denis a joué le rôle d'utilisateur test. À différentes étapes du projet, nous avons dialogué avec lui pour challenger les équipements par exemple pour voir s'il valait mieux



© Toits Temporaires Urbains

privilégier des sanitaires collectifs ou des sanitaires individuels dans les hébergements.

Ce processus nous a conduits à notre première opération à Stains (au nord de Saint-Denis), dans le quartier Clos Saint-Lazare, où la démolition d'une tour a laissé place à un terrain vacant. Le bailleur social, Seine-Saint-Denis Habitat, nous a autorisés à occuper temporairement ce site pendant la période d'étude du nouveau programme de renouvellement urbain du quartier.

Nous allons ainsi implanter, pour une période de trois ans, un centre d'hébergement pouvant accueillir 30 femmes avec enfants, soit environ 90 personnes. Ce centre se composera de 86 modules aménagés en R +2 sur 1 500 m², avec 30 chambres et leur salle de bains individuelle, une cuisine collective par niveau et des espaces communs en rez-de-chaussée.

Le Département a désigné l'association La Main Tendue pour exploiter le site. Concomitamment,

un bâtiment de huit modules sera réservé à l'association SFMAD, qui aide à l'insertion et à la formation des habitants du quartier. Le permis de construire a été obtenu le 31 mai 2024 et nous espérons pouvoir livrer cette opération à l'été 2025.

Nous sommes déjà sur d'autres horizons, car nous devons penser à la suite, c'est le business modèle de l'opération qui s'inscrit dans une temporalité duplicable. À Stains, en l'occurrence, le Maire envisage de réinstaller le centre d'hébergement sur un autre foncier de la commune lorsque le projet NPNRU prendra sa place, et cela ne peut que nous réjouir.

L'URBANISME TRANSITOIRE

Ce qui distingue vraiment notre projet, c'est notre capacité à déplacer et redéployer nos bâtiments dans de nouveaux lieux en restituant in fine des terrains vierges. Nous nous installons en effet sur des sites déjà artificialisés, sans besoin de couler des chapes de béton, il n'y a donc pas d'imperméabilisation supplémentaire des sols.

J'ajoute que le temporaire ne concerne pas que les publics précaires. Il peut intéresser les travailleurs longue distance. Les grands chantiers qui vont se

déployer dans les départements du Nord et en Normandie, par exemple, vont nécessiter un apport de main-d'œuvre qui ne sera pas que locale. Certains territoires n'ont pas la capacité de loger ces travailleurs. On peut imaginer que les collectivités n'auront pas envie de voir leurs campings trustés par les compagnons et des terrains agricoles envahis par des mobil-homes.

Regrouper sur des terrains en friche des bâtiments collectifs a du sens et peut même, dans certains cas, contribuer à inspirer et préfigurer une opération d'aménagement à venir. Les projets d'aménagement urbain d'envergure nécessitent en général 10 à 15 années pour aboutir.

Pratiquer ainsi un urbanisme transitoire sur ces terrains, en réalisant notamment des travaux d'assainissement, est un réel atout car nos infrastructures vont faire gagner quelques années au futur chantier.

LA CLÉ DU RELOGEMENT TEMPORAIRE

Une autre cible importante sur laquelle nous travaillons avec CDC Habitat, filiale de la Caisse des dépôts, est le relogement temporaire des familles lors des rénovations de logements sociaux. Dans le cadre du programme de renouvellement urbain, les immeubles seront davantage rénovés et moins

démolis. Certaines rénovations ne pourront pas se faire en site occupé. Dans cette hypothèse, il faut reloger les habitants. On peut donc imaginer une opération de 25 logements dans lesquels seront hébergées des familles, dans des conditions dignes et qualitatives, et dans le même périmètre que leur logement, objet de la rénovation. Le gain pour les familles est important, il est sans contrainte, les enfants gardent le même environnement et la même école. Ce nouveau marché de partenariat d'innovations est un outil au service des collectivités. Il apporte des solutions de logement dans des délais courts, répond à l'urgence sociale et participe indirectement à la réflexion sur le devenir de sites à transformer.



Le Regard de Philippe Laurent

Président de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales, Maire de Sceaux



Ingénieur de l'École Centrale de Paris (1976) et diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris (1977), Philippe Laurent est Maire de Sceaux (UDI) depuis 2021, Vice-président de l'Association des Maires de France (AMF) et Président du Conseil supérieur de la fonction publique territoriale (CSFPT). Il préside la Fédération des élus des entreprises publiques locales (FedEPL) depuis 2023. Il est conseiller régional d'Île-de-France depuis 2015, Président de la Commission des transports et des mobilités, 2^e Vice-président de la Métropole du Grand Paris en charge des Finances.



© Adobestock

Nous vivons actuellement une crise que je pense plus sociétale qu'économique. Il y a trente ans, les gens voyaient d'un très bon œil toute construction dans leur ville. Pour eux, c'était synonyme de développement, de nouveaux services et commerces... Aujourd'hui, et ce phénomène se vérifie partout en France de façon plus ou moins marquée, les habitants se plaignent de l'arrivée de nouveaux logements et donc de nouveaux habitants, mais aussi du manque de services. Ce discours très malthusien tourne depuis une quinzaine d'années. Il dit combien les gens n'ont pas confiance dans la capacité qu'a la société à accueillir de nouveaux arrivants et à développer les services collectifs et les aménités nécessaires pour vivre bien.

Je trouve ce phénomène assez préoccupant. S'est-il accru avec les crises que nous avons connues ? Résulte-t-il d'une forme d'individualisme ? C'est un vrai sujet de société. Peut-être peut-on le lier aussi à des problématiques plus économiques, comme le difficile accès au crédit pour les primo-accédants, ou l'attitude de la promotion immobilière qui contribue à l'augmentation du foncier.



SCEAUX

Sous-préfecture du département de la Seine en 1800, Sceaux est reliée à Denfert par une ligne de chemin de fer dès 1846, peu avant la construction du premier « lycée à la campagne » de Jules Ferry, le lycée Lakanal, qui ouvre en 1885 : tous les ingrédients constitutifs d'un tissu urbain étaient alors réunis. Cette même année, Pierre et Marie Curie se marient à Sceaux, dont le fameux domaine est sauvé du démembrement par le Maire, qui obtient son rachat par le département de la Seine. En 1886, le bâtiment de la sous-préfecture rue Houdan est racheté par la commune et devient l'hôtel de ville. Il sera entièrement rénové et agrandi entre 2004 et 2006, dans le respect patrimonial du bâtiment initial. Le développement urbain de la ville s'est poursuivi de façon harmonieuse. En 1976, la rue Houdan est la première rue piétonnisée d'Île-de-France. La reconnaissance, au niveau national, du cadre de vie unique de Sceaux est le fruit d'années de travail en matière d'aménagement urbain. La ville compte aujourd'hui plus de 20 000 habitants et 9 000 Franciliens y étudient.

FÉDÉRATION DES EPL

Depuis sa création en 1956, la Fédération des élus des entreprises publiques locales rassemble 13 000 élus qui exercent leurs responsabilités locales à travers des entreprises détenues par les collectivités qu'ils gouvernent.

GARDER LA MAINMISE SUR LA PROGRAMMATION

Sur la commune de Sceaux, nous menons une politique de maîtrise foncière doublée d'une politique de bail à construction. C'est-à-dire que la Ville reste propriétaire des terrains qu'elle donne à bail sur plusieurs dizaines d'années, avec une redevance annuelle ou défiscalisée. À titre d'exemple, dernièrement, nous avons racheté 2,8 M€ un terrain à l'EPFIF (Établissement public foncier d'Île-de-France) et l'avons donné à bail pour 65 ans à Hauts-de-Seine Habitat avec une redevance capitalisée de 2,5 M€. En procédant ainsi, la maîtrise du foncier ne nous a coûté que 300 000 € et nous gardons la main sur la programmation. Car si demain le bailleur social vient à disparaître ou est racheté, il ne pourra pas revendre le terrain sur lequel il a construit une résidence étudiante.

Autre exemple, jadis, en plein centre-ville de Sceaux se trouvait l'imprimerie Charaire. Elle a cessé son activité dans les années 50 et la Ville a racheté le terrain. Quand je suis devenu conseiller municipal en 1977, ce terrain servait de parking provisoire. L'adjoint à l'urbanisme de l'époque a alors proposé un montage de bail à construction. Depuis, la moitié du quartier du centre est sous ce régime, une quarantaine de commerces et un hôtel inclus. Un jour, le propriétaire de ce dernier vient me voir (j'étais devenu Maire entre temps) pour me signaler qu'il comptait revendre son établissement à un acquéreur qui souhaitait le transformer en foyer de jeunes travailleurs. Une opération impossible, puisque le terrain est propriété de la Ville. Pour que le bien puisse changer de main, nous avons prolongé le bail à construction sur trente ans. L'hôtel a ainsi été racheté et rénové par un groupe hôtelier.

À Sceaux, le SRU est à 27 %. Au-dessus du minimum imposé. Comme nous avons encore trop de logements intermédiaires que nous avons du mal à louer, nous hésitons à nous lancer dans le bail réel solidaire (BRS). Ce d'autant que nous avons très peu de demandes.

Dans notre commune, les emplois sont essentiellement dans l'éducation et la formation. Mais je dois reconnaître que les 2/3 des habitants ne travaillent pas à Sceaux. Cela s'explique certainement par notre proximité avec Paris, et le fait que nous ne souffrons pas de problèmes majeurs de mobilité.

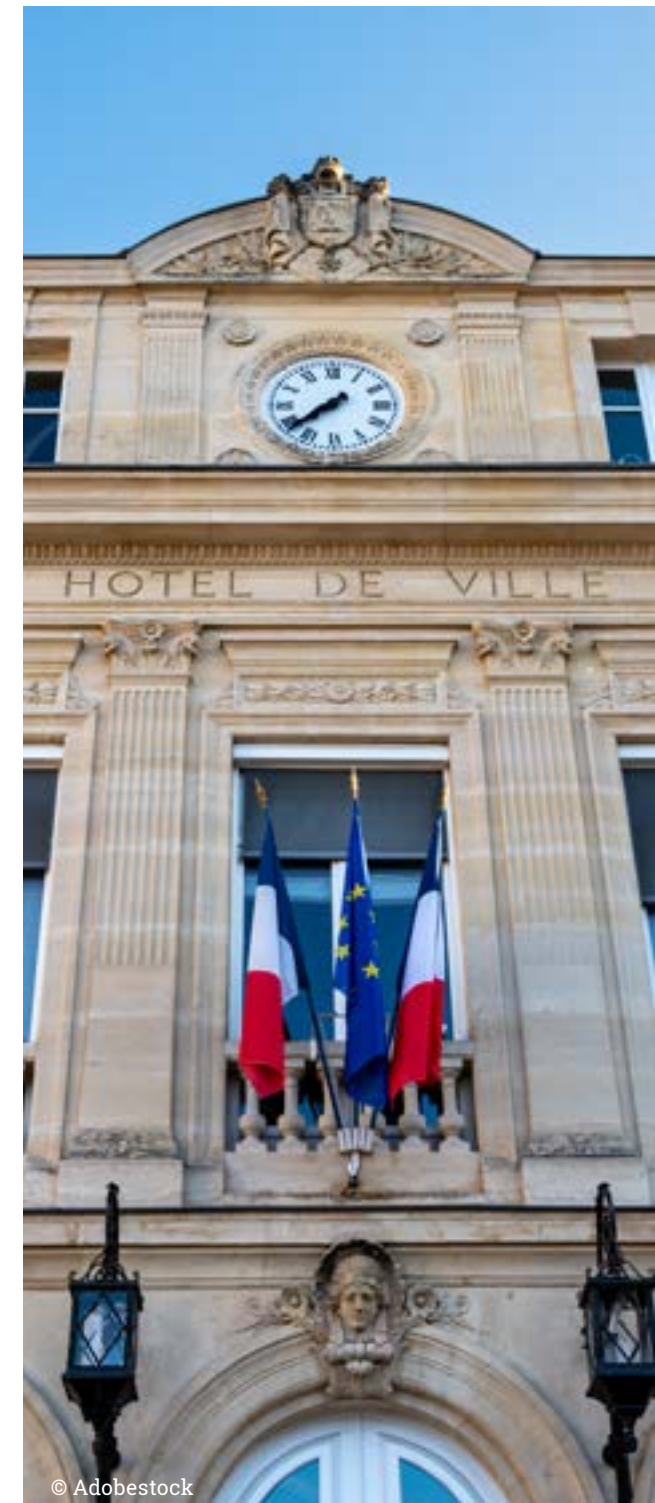
LA POLITIQUE DU LOGEMENT RELÈVE DU LOCAL

Je considère que la politique du logement dans un pays relève du local. Les élus locaux sont les seuls acteurs à même d'être écoutés par ceux qui ne veulent pas voir arriver de nouvelles constructions et donc de nouveaux habitants. Ils ont une politique du logement à mener et ont des arguments pour l'expliquer et la faire passer.

L'autre levier, c'est la fiscalité. Des réformes de défiscalisation ont été mises en place par différents gouvernements afin d'encourager les gens à investir dans le logement et louer. Mais j'ai l'impression

“ LES ÉLUS LOCAUX ONT UNE POLITIQUE DU LOGEMENT À MENER ET ONT DES ARGUMENTS POUR L'EXPLIQUER ET LA FAIRE PASSER. ”

© Patrice Quillet



© Adobestock

qu'aujourd'hui ce ressort est cassé... L'État a pourtant tout intérêt à ce que les gens investissent. À lui de faire ce qu'il faut. De même, il me semble nécessaire d'aménager la fiscalité de sorte que les investisseurs institutionnels, qui se sont retirés du logement il y a fort longtemps, reviennent.

La Fédération des EPL a fait un certain nombre de propositions en ce sens. En avril, en effet, elle a organisé une journée de mobilisation pour le logement, l'aménagement et la construction. Nous sommes convaincus que la relance de la construction passe par le local et que les solutions se trouvent dans les initiatives et les projets entrepris dans les territoires. À l'issue de cette journée, onze propositions d'actions concrètes ont été faites pour faire face à la crise du logement. Quatre

ont vocation à contribuer au financement pérenne et durable de l'aménagement et de l'immobilier, pour l'adapter aux nouveaux défis structurels et économiques. Sept, à apporter des outils opérationnels concrets aux collectivités et leurs opérateurs, pour mettre en œuvre des solutions résolument locales.

Nous rejoignons l'Association des Maires de France quand elle dit qu'aujourd'hui, lorsqu'il y a acte de construction, les maires ne perçoivent plus les recettes leur permettant d'accueillir des populations. En effet, l'exonération de la taxe d'habitation pour les logements non sociaux, et l'exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière pour les logements sociaux génèrent un sévère manque de recettes pour les collectivités.

LE PRIX DU FONCIER, LE NERF DE LA GUERRE

Il y a quelques années, le gouvernement a lancé le plan Action Cœur de Ville pour inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à venir en soutien des collectivités locales pour redynamiser les centres villes.

Une excellente initiative. Puis, le gouvernement a demandé d'élargir le périmètre d'intervention du programme Action Cœur de Ville aux entrées de ville. Immédiatement et opportunément, le foncier dans ces zones a été multiplié par 3, voire par 5. Car qui dit requalification d'entrée de ville dit achat de terrain pour pouvoir faire des aménagements urbains et paysagers. Or, ce foncier n'appartient pas aux communes.

Que faire, alors, quand un terrain qui valait 7 M€ il y a deux ans en vaut aujourd'hui 35 ? La solution est de racheter les murs des cellules commerciales de ces zones. Nous le faisons déjà sur les commerces neufs en pied d'immeubles sur des opérations nouvelles.

Le PLU et le PLUi créent des opportunités de spéculation sur le foncier. Je suis pour le droit de propriété, mais contre le droit à l'enrichissement sans cause.

C'est pourtant ce qu'il se passe. Conséquemment, la production de logements se fait aujourd'hui à des prix qui ne sont plus compatibles avec les revenus des Français.

Le prix du foncier est clairement le nerf de la guerre.

CHIFFRES CLÉS FÉDÉRATION DES EPL

1 401

EPL en activité

16,49 MD€

de chiffre d'affaires

8,13 MD€

de capital social

69,5 %

des collectivités locales
actionnaires

“

LE PLU ET LE PLUI CRÉENT DES OPPORTUNITÉS DE SPÉCULATION SUR LE FONCIER. JE SUIS POUR LE DROIT DE PROPRIÉTÉ, MAIS CONTRE LE DROIT À L'ENRICHISSEMENT SANS CAUSE.

”

Le Regard de Martin Guespereau

Directeur Général de l'EPA Paris-Saclay



Diplômé de l'École polytechnique, de l'École nationale du génie rural et des eaux et forêts, du Massachusetts Institute of Technology (MIT) et du Collège des ingénieurs, Martin Guespereau a travaillé au sein d'institutions publiques et de

ministères ayant pour domaines de compétences l'environnement, l'urbanisme, la santé et la sécurité.

En devenant Directeur Général de l'EPA Paris-Saclay en 2023, Martin Guespereau coordonne le développement de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Paris-Saclay, un des plus importants projets économique, scientifique et d'aménagement en France.



Paris-Saclay représente un nouveau paradigme de l'urbanisme moderne, qui se veut durable et polycentrique, avec des entreprises, des centres de R&D, des lieux d'enseignement, des commerces.

Située au cœur de la vallée de Chevreuse, la ville est à la fois une technopôle d'excellence et un projet de densification urbaine, qui flèche en priorité la compensation carbone et la préservation de la biodiversité. Pour le dire autrement, la non-urbanisation et le respect de la frontière verte imposée par la topographie du territoire sont au cœur du projet Paris-Saclay.

À l'heure où le dérèglement climatique n'est plus à démontrer, nous nous devons d'être exemplaires en proposant des logements respectueux de l'environnement, durables et résistants.

Il faut de bons ingrédients pour qu'un projet cristallise. Nous sommes donc extrêmement attentifs à faire de Paris-Saclay un lieu polycentrique.

D'abord, nous développons un bassin de recherche et d'innovation d'excellence et nous proposons un campus pour l'enseignement supérieur composé d'universités et de grandes écoles. Ce cluster scientifique est un réel atout pour la France et pour la communauté internationale.



L'EPA PARIS-SACLAY : LE PLUS VASTE PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT D'EUROPE

Le projet de développement du plateau de Saclay est un élément clé du développement du Grand Paris, destiné à doter la région parisienne et la France d'un pôle scientifique et technologique de rang mondial.

Paris-Saclay, cluster scientifique, ville, pôle académique et lieu de vie, est un projet historique et politique :

- En 2006 : création de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay,
- En 2010 : création de l'Établissement public Paris-Saclay (EPPS) dans le cadre de la loi du Grand Paris, promulguée le 5 juin 2010, pour assurer son aménagement,
- En 2014 : l'EPPS devient l'Établissement Public d'Aménagement (EPA).

Ensemble de l'aménagement de ce territoire, l'EPA Paris-Saclay travaille étroitement avec les collectivités locales à la mise en œuvre d'un projet équilibré en termes d'habitat, de transport, d'équipement et de service. L'exceptionnel environnement boisé et l'implantation d'aménités urbaines dessinent un cadre de vie qualitatif pour ce vaste territoire du sud-ouest parisien.

L'EPA est également partenaire des projets scientifiques portés par l'université Paris-Saclay et l'Institut polytechnique de Paris. Ensemble, ils fédèrent les acteurs académiques au sein de ce qui est déjà l'un des premiers campus mondiaux et cimentent les liens entre la recherche publique et le monde économique pour favoriser l'innovation.

L'EPA Paris-Saclay a pour mission d'accélérer le développement du projet à travers trois compétences : aménagement, conduite de projets immobiliers, développement économique.

CHIFFRES CLÉS

837 500
habitants

428 500
emplois

167
sites d'activité économique

700
start-up (2022)

16 000
chercheurs, dont 4 prix Nobel

21 %
de la recherche française

Le site s'organise autour de trois principaux pôles d'innovation constituant le pôle scientifique et technologique Paris-Saclay Innovation Playground : le campus urbain en Essonne sur les communes de Palaiseau, Orsay, Gif-sur-Yvette, Saint-Aubin et Saclay ; le quartier de Satory-Ouest, intégré à la commune de Versailles ; un nouveau quartier à Guyancourt, face au Technocentre Renault.

Le renforcement de ce pôle scientifique et technologique, complémentaire de Paris et des autres pôles d'innovation franciliens, comme le Génopole d'Évry ou la vallée scientifique de la Bièvre, place Paris parmi les premiers hubs

de l'économie de la connaissance. Il est un atout exceptionnel pour la compétitivité de la France et la pérennisation de ses emplois industriels.

Nous sommes conscients de la nécessité de développer un excellent cadre de vie afin d'attirer les familles, les étudiants, les entreprises, les institutionnels sur le plateau de Paris-Saclay. Au-delà de l'atout scientifique, il y a de nombreux autres critères à prendre en compte dans l'environnement de la ville : bassin d'emplois, proximité avec la campagne, proximité avec la capitale qui se renforce avec l'arrivée du métro 18 en 2026 et qui reliera l'aéroport d'Orly à

Versailles, infrastructures sportives, commerces, shopping, et qualité des logements. Avec l'évolution de cet environnement, des seuils de viabilité se franchissent et rendent le territoire toujours plus attractif. La population reconnaît spontanément la qualité de vie que nous lui offrons, et le soin urbain que nous apportons à la ville de Paris-Saclay.

UN LABEL « TERRITOIRES ENGAGÉS POUR LE LOGEMENT »

En février 2024, Paris-Saclay est nommée lauréate du programme Territoires engagés pour le logement. Elle fait partie des 22 opérations d'aménagement sélectionnées dans le cadre de ce dispositif qui a pour objectif la construction de 30 000 logements d'ici à 2027.

Nous sommes très attachés à la Charte aménageur sur la qualité des logements, la qualité urbaine, et la qualité environnementale de chacun de nos projets.

En pleine période de crise immobilière et environnementale, il est d'autant plus important de développer des quartiers responsables.

Notre vision d'intensité urbaine a une contrepartie : la non-urbanisation d'un territoire de plus de 4 000 hectares.

L'ENGAGEMENT DES MAIRES POUR CONSTRUIRE ENSEMBLE LA VILLE DE DEMAIN

Tous nos projets se structurent autour de la livraison du métro 18, qui représente une valeur refuge et crée une rente de position. À nos côtés, l'État, dont l'engagement est fort : 4 Md€ de financement pour le métro, 1 Md€ de financement pour les universités. La Communauté d'agglomération de Paris-Saclay est également très engagée en faveur de l'aménagement du territoire.

Nos relations avec les Maires de l'agglomération sont étroites, car l'EPA dispose des mêmes compétences que les villes (PLU).

Cela s'explique par le fait que dès maintenant, l'interpénétration de nos villes est immense et ce sont les Maires qui récupèrent in fine la ville : l'EPA rétrocède les premiers espaces publics, et les Maires installent des associations, leurs villes anciennes sur la ville nouvelle, ils créent leur mairie de quartier, ils prennent en gestion des équipements sportifs. Il y a une interdépendance de nos politiques et à ce titre-là, ils participent à la décision.

Cela nous amène à consulter beaucoup de monde pour co-décider ensemble.



Un projet municipal comporte souvent un projet urbain, qui est un projet de positionnement, de taille des habitats, de profil d'habitants. Ces informations sont clés pour comprendre la typologie des habitants cibles de Paris-Saclay.

Il y a mille petits sujets du quotidien, mille petits choix, et c'est d'ailleurs pour cela que nous invitons nos Maires aux jurys de sélection des maîtres d'œuvre et des architectes. Par exemple, les éléments esthétiques des villes de l'agglomération de Paris-Saclay sont intégrés à nos projets architecturaux.

À Gif-sur-Yvette, il y a la tradition du recours au béton giffois (le revêtement du sol est un béton composé de petits cailloux). Nous l'avons donc répliqué dans la partie giffoise du plateau, pour qu'il y ait une identité, une union entre deux parties de la ville.

ENCORE UN PEU DE PATIENCE AVANT QUE PARIS-SACLAY SOIT TERMINÉE

En mètres carrés, nous ne sommes qu'à mi-chemin de la construction de Paris-Saclay. Nous avons terminé les bâtiments les plus spectaculaires, c'est-à-dire les établissements académiques, dotés de grandes ossatures architecturales qui sont des paquebots urbains.

La compétition internationale est dure et féroce. Installer Paris-Saclay comme la Silicon Valley à la française, qui rapproche à la fois les étudiants, la recherche privée et la recherche publique, est un défi. Il y a déjà de bonnes prémices avec Servier, Danone, EDF, qui font le choix d'installer leur recherche à Paris-Saclay. C'est un choix fort, qui nous honore et nous encourage dans le développement et la promotion de notre territoire.

Nous avons déjà construit 850 logements et notre objectif est d'arriver à un total de 6 500. Sur le long terme, nous visons la construction de 15 000 à 20 000 logements.

Nous avons également la volonté de nous élargir avec le développement d'une seconde ZAC dans les Yvelines. D'ici à trois ans, il y aura donc deux ZAC sur le territoire (Versailles-Satory et Guyancourt) au sein desquelles passera le métro dès 2030. Cela signifie pour nous que la livraison des premiers logements arrivera dès 2027. Ces ZAC seront en pleine puissance de production, et cela se verra sur la carte !

Vous l'aurez compris, le triptyque emploi-logement-mobilité est au cœur du projet Paris-Saclay.

Dès sa création, en 2010, le projet a été imaginé de façon novatrice : rassembler les Grandes Écoles et l'université, la recherche privée et publique. Et c'est chose faite ! Aujourd'hui, la singularité et la force de cette ville, c'est qu'elle regroupe les acteurs scientifiques de premier plan de notre pays, qu'elle leur propose un lieu de vie et de travail, associant mobilité et environnement.

Notre signature est durable, attachée à la notion de densité urbaine et de non-artificialisation des sols, à la préservation de la biodiversité qui se trouve au sein même de la vallée de Chevreuse, cette frontière verte qui apporte à chacun un cadre de vie exceptionnel.

“ LA VILLE DE PARIS-SACLAY REPRÉSENTE 70 % DE LA CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION QUI EST LA ZONE LA PLUS DYNAMIQUE ET LA PLUS RICHE DE L'ESSONNE. ”



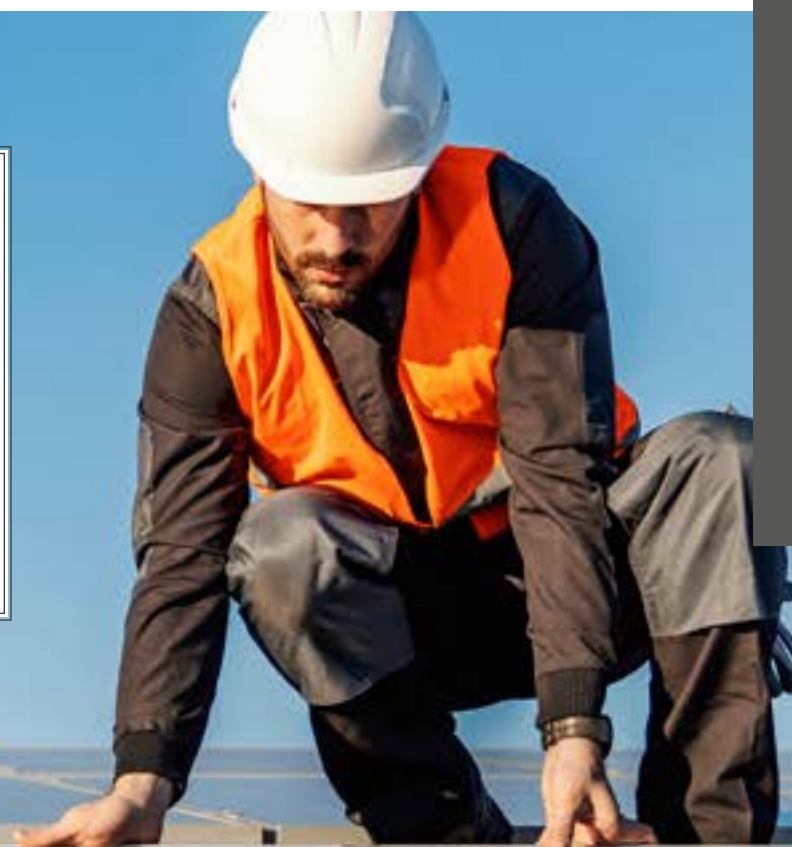
L'œil du scientifique Bertrand Charmaison

Directeur de l'Institut I-Tésé, CEA



Ingénieur diplômé de l'IFP-School et titulaire d'un doctorat de l'École d'économie de Toulouse, Bertrand Charmaison est expert en économie de l'énergie et spécialisé en économie industrielle. Il a une expérience

opérationnelle de plus de vingt ans dans le secteur de l'énergie, acquise au sein de groupes industriels où il a exercé des responsabilités en stratégie, business développement et montage de projets innovants. Depuis janvier 2021, il dirige l'Institut I-Tésé et pilote le programme Tech Eco Environnement & Société du CEA.



CEA ET I-TÉSÉ

Acteur majeur de la recherche, du développement et de l'innovation, le CEA intervient dans quatre domaines : les énergies bas carbone, la défense et la sécurité, la recherche technologique pour l'industrie et la recherche fondamentale.

Parmi ses instituts de recherche, le CEA peut compter sur l'I-Tésé : au sein de la Direction des Énergies, l'Institut I-Tésé étudie l'économie et la soutenabilité de la transition énergétique vers la neutralité carbone. Pour ce faire, I-Tésé développe une vision systémique s'intéressant tant à l'évolution de la demande et des modes de consommation de l'énergie, qu'aux technologies bas carbone de production et de stockage, ainsi qu'aux ressources nécessaires pour mettre en œuvre ces technologies. L'Institut s'appuie sur les expertises du CEA, l'utilisation de modèles numériques et l'application de méthodes telles que l'analyse multicritères et la dynamique des systèmes.

La feuille de route de l'Union européenne et de la France nous impose de penser toutes nos actions dans la perspective de neutralité carbone, objectif à atteindre d'ici à 2050.

Le secteur de l'immobilier n'est pas en reste : en 2022, le secteur du bâtiment est le quatrième secteur le plus émetteur de CO2 avec 64 millions de tonnes de CO2, après les secteurs de l'industrie (73 Mt CO2), de l'agriculture (76,3 Mt CO2), et des transports (103,3 Mt CO2).

Si l'on regarde de plus près les émissions du secteur du bâtiment, le chauffage et la cuisson domestiques ainsi que le chauffage et la cuisson tertiaires représentent les deux plus gros postes d'émission de CO2.

Réduire l'impact carbone des bâtiments est donc une priorité.

Les logements, à venir ou existants, doivent être pensés en termes d'efficacité énergétique. Mais attention à l'effet rebond. Il est indispensable d'associer à cette efficacité des politiques de sobriété énergétique, renforçant ainsi les efforts déjà enclenchés par la population au cours de l'hiver 2022-2023.

« Ces efforts ont d'ailleurs permis une baisse de la consommation électrique estimée à 9 % par rapport à un hiver aux normales de saison » selon RTE, gestionnaire de réseau de transport français responsable du réseau public de transport d'électricité haute tension en France métropolitaine.

Une des questions que nous nous posons se tourne vers ces efforts de sobriété énergétique faits par la population française : comment pérenniser et accentuer ces efforts et comment éviter leurs effets rebond ?

LA SCIENCE AU SERVICE DES TRANSITIONS : PROMÉTHÉE

En 2022, notre Institut I-Tésé et ses partenaires académiques (CERREV/ Université Caen/MRSH, Mines Paris-PSL, le Dôme de Caen et l'IRTS Normandie-Caen) ont lancé PROMÉTHÉE, un observatoire multidisciplinaire de la sobriété énergétique et des pratiques d'adaptation aux crises énergétiques.

Au travers d'enquêtes, d'analyses médias et de politiques européennes et nationales, cet observatoire nous a permis de questionner la notion de sobriété et de tirer plusieurs constats.

CHIFFRES CLÉS CEA

+ 21 000
collaborateurs, dont 1 700
doctorants et post-docs

5,8 Md€
de budget annuel

1^{ER}
organisme de recherche français
déposant de brevets en France et
en Europe

+ 700
partenaires industriels



“

RÉDUIRE L'IMPACT CARBONE DES BÂTIMENTS EST UNE PRIORITÉ. LES LOGEMENTS, À VENIR OU EXISTANTS, DOIVENT ÊTRE PENSÉS EN TERMES D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE. ”

© Adobestock

“

**FAIRE LE CHOIX D'UN
MIX ÉNERGÉTIQUE BAS
CARBONE QUI REPOSE
SUR LE NUCLÉAIRE ET LES
RENOUVELABLES.**

”

SOBRIÉTÉ « JE BAISSE, J'ÉTEINS, JE DÉCALE »

En premier lieu, la demande de sobriété a été vécue de manières différentes au sein de la population française. Une grande partie de la société a adhéré aux recommandations gouvernementales : « Je baisse, j'éteins, je décale ».

Mais pour une partie de nos compatriotes, cette sobriété n'a pas été choisie mais subie, essentiellement à cause de la baisse du pouvoir d'achat entraînée par l'inflation et l'augmentation des factures d'électricité.

VISER L'ÉQUILIBRE ENTRE MIX ÉNERGÉTIQUE BAS CARBONE, SOBRIÉTÉ ET EFFICACITÉ

Dans les trajectoires 2030 imposées par l'UE (réduire d'au moins 55 % nos émissions nettes de GES par rapport à 1990), et afin d'arriver à la neutralité carbone en 2050 et réussir la décarbonation de nos modes de vie, nous devons renforcer davantage nos efforts de sobriété et d'efficacité énergétique.

Cela implique de prendre de nombreuses décisions politiques : faire le choix d'un mix énergétique bas carbone qui repose sur le nucléaire et les renouvelables,

encourager les initiatives individuelles ou locales.

Cela passe par exemple par une incitation au télétravail ou à réduire les déplacements individuels, en privilégiant, dans la mesure du possible, la mobilité douce.

Les scénarios 2035 de RTE mettent en avant quatre piliers nécessaires pour atteindre nos objectifs de décarbonation et de réindustrialisation : (1) développer les énergies renouvelables, (2) maximiser la production nucléaire, (3) améliorer l'efficacité énergétique, (4) promouvoir la sobriété énergétique.

Celle-ci devrait à elle seule représenter des économies de consommation entre 25 et 60 TWh en 2035 (soit environ entre 5 % et 15 % de la consommation actuelle d'électricité).

QUELS BÉNÉFICES SI ON A MOINS DE CONFORT, MOINS DE CONSOMMATION, MOINS D'USAGES MATÉRIELS ?

Pour atteindre nos objectifs de neutralité carbone, nous avons besoin d'une réelle impulsion politique et d'une organisation structurelle pour pérenniser cette sobriété, c'est-à-dire mettre en place, au sein de l'espace public, privé et professionnel, des conditions

favorisant une limitation de notre consommation.

La sobriété structurelle doit s'accompagner d'investissements massifs, notamment dans nos infrastructures immobilières (rénovation énergétique des bâtiments) ou encore dans les transports (pistes cyclables, transports publics, véhicules électriques).

Ces transitions ne se feront pas sans un accompagnement social. Il faut expliquer à la population les bénéfices qu'elle peut tirer de la sobriété, alors même qu'elle peut se traduire par moins de confort, moins de consommation et moins d'usages matériels. Les enjeux liés à l'aménagement du territoire sont nombreux et le rôle des investisseurs privés aux côtés des collectivités est primordial pour financer les projets encourageant la sobriété.

En mai 2023, le rapport Pisani-Ferry intitulé « Les incidences économiques de l'action pour le climat » a été remis à la Première ministre. Parmi les informations clés, une a retenu l'attention de tous : pour atteindre nos objectifs, la France doit investir 66 milliards d'euros supplémentaires par an jusqu'à 2030.

Comment financer tous ces efforts ? Dette climatique ? Taxe carbone ? Épargne ? Impôts ?

Des choix doivent être faits, et les financements doivent se matérialiser dès aujourd'hui pour réussir à financer tous les secteurs nécessitant une décarbonation.

IMAGINER UN CARBONE-SCORE ?

En 2022, l'empreinte carbone est estimée à 9,2 t CO₂eq par Français. Pour atteindre nos objectifs de neutralité carbone, les émissions par Français devraient s'établir aux alentours de 2 t CO₂eq.

Il est nécessaire que l'ensemble de la population prenne conscience du chemin à parcourir et de l'impact des décisions à prendre sur nos modes de vie.

À l'instar du Nutri-score, on pourrait par exemple imaginer la mise en place d'un carbone-score sur les produits et services consommés par la population. D'une façon éducative et autonome, chacun pourrait donc choisir ses produits sur un critère écologique et chercher ainsi à se rapprocher de l'objectif.

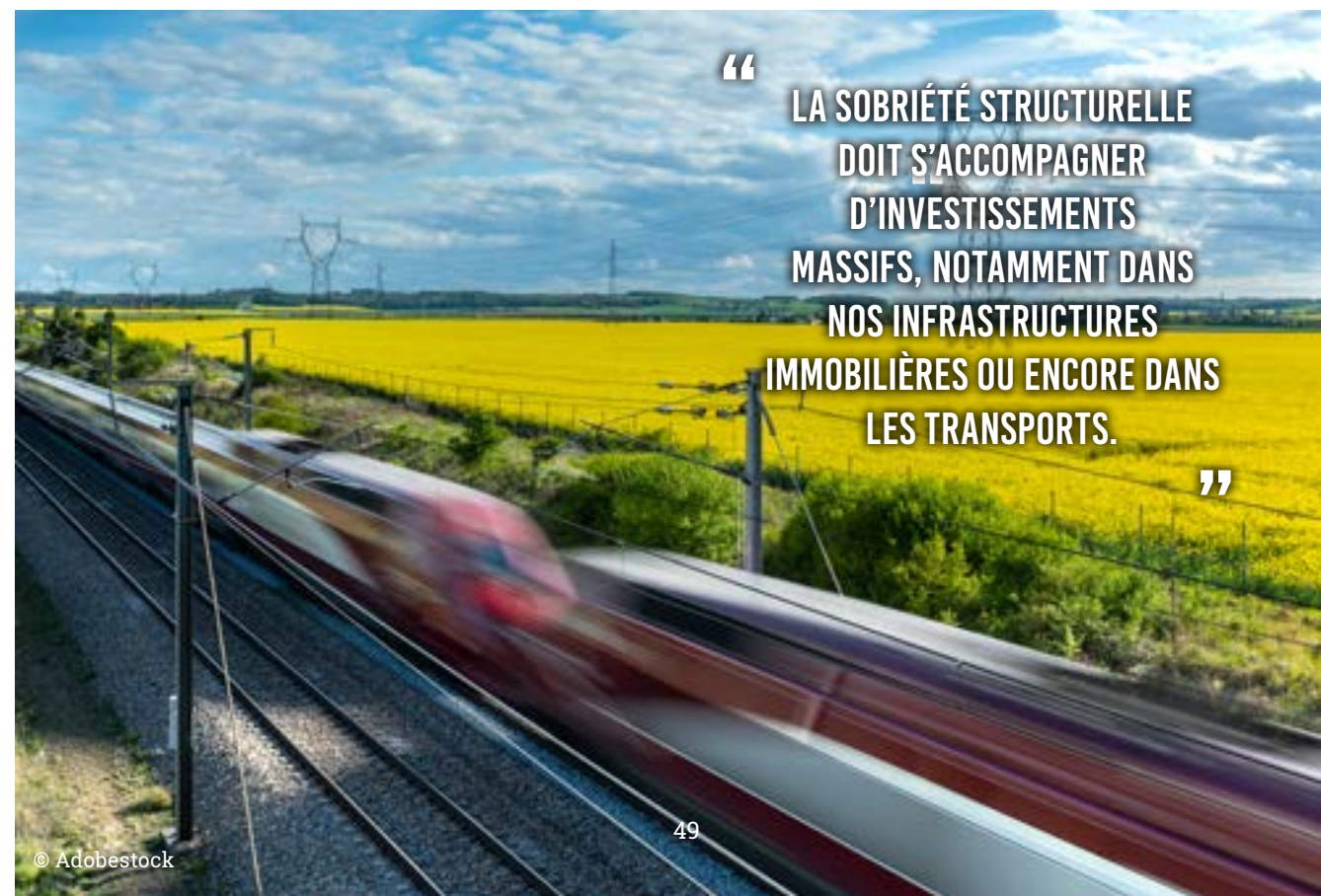
Dans cette situation de crise, d'urgence, nous croyons également que des initiatives vont émerger en faveur des transitions. Il nous faut explorer les possibles et rendre visibles les initiatives locales et/ou individuelles. Que ce soit par la R&D, par les start-ups, par les collectivités,

ou par des initiatives individuelles, les décideurs doivent rester alertes, et explorer de nouveaux modèles en partant du concret, du réel. Ils pourront ainsi essaimer, massifier, et valoriser ces réussites locales qu'on pourra globaliser.

Au-delà d'un mix énergétique bas carbone, de l'efficacité et de la sobriété énergétiques, nous identifions des leviers complémentaires pouvant contribuer à la neutralité carbone. Par exemple, il nous semble nécessaire de développer un système électrique plus flexible couplé avec d'autres formes d'énergie, en l'occurrence avec de la chaleur et de l'hydrogène. En plus d'être une solution de décarbonation de la mobilité lourde

(aérien, maritime), l'hydrogène est un vecteur énergétique qui permettrait de stocker facilement l'électricité, ce que l'on ne peut pas actuellement faire.

La sobriété ne se limite pas à quelques éco-gestes du quotidien. Bâtir une société plus sobre nécessite une approche volontariste impliquant tous les acteurs. Cette démarche est indispensable pour tenir nos objectifs de décarbonation, mais elle ne pourra aboutir que si les bénéfices associés à la sobriété sont compris et acceptés. À défaut, elle sera perçue comme une contrainte et risque fort d'être rejetée par les populations.



“
**LA SOBRIÉTÉ STRUCTURELLE
DOIT S'ACCOMPAGNER
D'INVESTISSEMENTS
MASSIFS, NOTAMMENT DANS
NOS INFRASTRUCTURES
IMMOBILIÈRES OU ENCORE DANS
LES TRANSPORTS.**
”

Catherine Gicquel le Gall

Membre du Directoire,
Directrice du Pôle
Commercial
Arkéa Banque
Entreprises et
Institutionnels



L'immobilier traverse une crise sévère, chacun d'entre vous le sait et le vit au quotidien. Inflation, augmentation des prix de l'énergie, changement climatique, hausse des taux, la gravité est multifactorielle.

Et pourtant chaque jour, nos clients innovent, avancent, ne se résignent pas.



Vos préoccupations sont les nôtres, et notre volonté est d'être à vos côtés.

Cet ouvrage a vocation à mettre en lumière les témoignages de décideurs de la chaîne de l'immobilier, publics ou privés, à travers la thématique logement-emploi-mobilité qui est probablement la clé de voûte d'une croissance locale, d'une vitalité territoriale et d'un bien-vivre ensemble. Cette vision intégrée doit contribuer à des villes plus équilibrées, inclusives et durables, et nous savons que cette ambition est partagée par nos clients issus du secteur immobilier, qu'ils soient publics ou privés.

Être la filiale d'un groupe entreprise à mission, nous oblige au quotidien. Notre approche des sujets passe en permanence par un filtre ESG et le logement n'y échappe pas, bien au contraire. Le logement est la première priorité des Français. Les personnes à revenus modestes, les étudiants ou les jeunes actifs comme les ménages aux revenus intermédiaires ne sont pas épargnés, ni même les collaborateurs en mobilité professionnelle.

Pour autant, la prise de conscience que le logement doit être abordé à l'échelle des territoires s'installe. La réindustrialisation et l'attractivité d'un bassin d'emplois sont subordonnées à l'accueil de ses talents. Ces dynamiques varient selon les régions et se

conjuguent différemment en termes écologiques et sociétaux. Concilier emplois, logements abordables et décarbonation est un défi quotidien. Sans oublier le ZAN. Le logement s'inscrit résolument dans le paysage local et irrigue la vitalité de nos régions.

Regards Croisés 2024 va à la rencontre de ces femmes et de ces hommes qui agissent pour les territoires. L'ouvrage met en lumière des innovations, des financements de logements intermédiaires pour précisément favoriser l'emploi, de nouveaux modes de faire quand un groupe d'acteurs décide de former une coalition pour construire une résidence dédiée à ses collaborateurs, des expériences positives que nous sommes heureux de vous partager.

Ces initiatives marquent un "nouveau cycle immobilier" dans lequel plus que jamais, nos équipes Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels sont mobilisées pour innover et contribuer à la reprise.

Après avoir été la première banque à proposer aux PME et aux ETI des crédits à impact, nous avons imaginé la gamme TRANSITION : des offres de financement complètes, adaptées à chaque cas, qui valorisent les performances extra-financières de nos clients et les accompagnent dans la mise en place d'actions qui assureront la durabilité de leur entreprise.

Parmi toutes les offres de cette gamme, nous avons créé le prêt Impulse Immobilier durable, qui soutient la construction durable et la rénovation énergétique. Ce prêt garantit une réduction du taux d'intérêt en fonction de l'atteinte de critères de performance environnementale. À ce jour, nous avons contractualisé une vingtaine de dossiers de financements bonifiés « Impulse Immobilier durable », dont 60 M€ sont liés à la rénovation énergétique et 12 M€ concernent des opérations immobilières surpassant la RE2020.

Nous prenons notre part en contribuant à une économie engagée vers plus de durabilité.

Comme vous, nous réinventons nos métiers et nos offres bancaires, tout en restant à l'écoute et aux côtés des acteurs locaux et nationaux, privés et publics, des filières que nous accompagnons. À travers des solutions concrètes et personnalisées, nous vous accompagnons dans vos transitions environnementale et sociétale pour changer demain. Ensemble, Cap sur la résilience.



ACTEUR DE LA CHAÎNE DU LOGEMENT ET DE L'IMMOBILIER

La plupart des promoteurs immobiliers nationaux et régionaux nous font confiance. Actuellement, cela représente 15 000 logements financés par an et plus de 900 opérations en cours de réalisation au cœur des territoires.

La capacité de financement est déterminante. Mais nous allons plus loin. Nous mettons au profit de nos clients notre connaissance des acteurs de la chaîne du logement et de l'immobilier pour leur apporter éclairage, contacts utiles et soutien dans leurs projets. Enfin, nous misons en priorité sur des projets ayant une dimension ESG (Environnement, Social et Gouvernance), de la construction neuve avec des matériaux biosourcés à la rénovation énergétique des bâtiments, en passant par l'accession sociale à la propriété. Une démarche qui s'inscrit dans notre plan stratégique 2024.

L'œil du chef d'entreprise Peio Etxeleku

Président Directeur Général de la société Agour



Originaire de Saint-Jean-le-Vieux, en Basse-Navarre (Pays basque), Peio Etxeleku (50 ans, 5 enfants) est un entrepreneur engagé au service de son territoire. Après avoir obtenu un diplôme à l'Essec, il fait ses premières armes au sein du cabinet EY sur des missions internationales de stratégie et d'organisation (Europe, Amérique latine). Il rejoint l'entreprise familiale en 2001, où, aux côtés de son père, il s'attelle à développer les deux entreprises historiques (fromagerie et construction métallique). Après le décès brutal de son père en 2012, il décide de donner une dimension

nouvelle à son groupe. Ainsi il procède à diverses opérations de croissance externe, afin de diversifier son offre dans les domaines de la charcuterie et salaison et de la pâtisserie. Et ceci avec une dimension transfrontalière inédite : en 2024, 45 % des activités sont situées au Pays Basque Sud (Espagne). Pleinement engagé au sein de la Convention des Entreprises pour le Climat, son groupe entame le virage salutaire de la redéfinition de ses modèles économiques pour les rendre compatibles avec les neuf limites planétaires et en visant la régénération du vivant. Peio Etxeleku est également engagé en politique, localement, comme Président d'EAJ-PNB (parti centriste et fédéraliste européen) et membre du conseil exécutif de la Communauté Pays Basque.

C'est l'histoire d'Agour, « Un projet pour les Basques avec les Basques ».

C'est ainsi que mon père Jean pose en 1981, avec cinq autres associés, la première pierre de la Fromagerie Agour. L'idée séduit une petite trentaine de bergers autour d'Hélette, qui deviennent « banquiers » de l'entreprise les trois premières années : ils acceptent de fournir le lait de leurs brebis et d'être payés 6 à 9 mois plus tard à la vente des fromages. Une prise de risques récompensée !

En 1984, la fromagerie se diversifie et Jean crée une entreprise de construction métallique. Cette

diversification va lui permettre de réaliser les nouvelles bergeries du territoire et de monter une filiale basque autour du fromage.

Quand j'arrive en 2001, j'ai la volonté de développer avec les équipes une gamme de produits « made in Pays basque ». Les process se multiplient comme les initiatives pour obtenir labels et certifications, bio, IFS (International Food Standard) pour faire d'Agour un incontournable.

La maison Agour est basque avant tout. L'entreprise est dirigée par un groupe d'associés et les décisions stratégiques sont prises sur place, dans un objectif de croissance et de valorisation du territoire.

LE TRIPTYQUE LOGEMENT-MOBILITÉS- EMPLOI EST INDISSOCIABLE

Dans les éléments d'une activité, il y a en effet le métier et la stratégie de l'entreprise, sa vision et ses engagements sociétaux, mais aussi sa capacité à proposer des carrières intéressantes. La première problématique pour un chef d'entreprise est de recruter et conserver les talents.

La deuxième, et tout particulièrement dans les territoires en tension, comme le Pays basque, est de trouver, pour ces mêmes talents, une solution de logement acceptable, en qualité et en coût, avec idéalement des solutions de mobilité.

Quand un groupe, comme le mien, est implanté en zone rurale ou de montagne, dans 95 % des cas, la mobilité se résume à la voiture individuelle. Pourtant, nous avons mis en place des solutions alternatives pour nos salariés : nous mettons à leur disposition des vélos électriques, nous promovons le covoiturage, et, pour ceux qui sont dans l'administration, nous proposons un jour de télétravail par semaine. Et en plus des véhicules de service, nous mettons à disposition cinq voitures pour dépanner nos salariés les plus modestes quand ils en ont besoin.



© Agour

“

**LES APPARTEMENTS QUE
J'AI AMÉNAGÉS SERONT
MIS À DISPOSITION DE MES
SALARIÉS AVEC UN COÛT
LOCATIF INFÉRIEUR DE 25 À
30% AU PRIX DU MARCHÉ**

”

Au total, 25 % des employés roulent avec les véhicules de la société. Ceci dit, ne nous voilons pas la face, la voiture reste le moyen de transport numéro 1.

INNOVONS EN METTANT HORS JEU LA SPÉCULATION

Pouvoir apporter des solutions de logement est clairement un facteur différenciant et d'attractivité pour une entreprise. Je souhaite être porteur de solutions et contribuer à l'émergence de nouveaux dispositifs.

À l'été 2020, j'ai acquis une vieille ferme à Cambo-les-Bains, que j'ai rénovée pour aménager six appartements. L'investissement est de 1 M€. Je compte les louer à mes salariés 25 à 30 % en dessous du prix du marché. Ces logements ont été conçus pour convenir à de jeunes couples avec un enfant, à des stagiaires ou des alternants. Le plus grand appartement pourra accueillir des saisonniers ou des start-uppers en coliving.

Par ailleurs, avec dix autres chefs d'entreprise, nous avons constitué une SCI et avons acquis deux biens existants, à Hasparren et Ayherre, que nous allons réhabiliter.

Sur les onze logements qui seront créés, nous avons imaginé un parcours résidentiel : d'abord

CHIFFRES CLÉS

2006 & 2011

Auour élu meilleur fromage du monde aux World Cheese Awards

40 FOIS

primé au Concours Général Agricole entre 1994 et 2024

5

voitures mises à disposition des salariés les plus modestes pour les dépanner

270

collaborateurs (dont 110 en Pays basque sud)

200

familles d'éleveurs de brebis, vaches et chèvres auprès de qui le lait est collecté quotidiennement

locataires, nos salariés seront invités à mettre 25 % du montant de leur loyer dans une cagnotte virtuelle, afin de constituer un apport qui leur permettra, à terme, d'acheter l'usufruit du bien. Il s'agit en quelque sorte d'un BRS (bail réel solidaire) privé. L'idée est à la fois d'éviter toute spéculation, mais aussi de fidéliser le salarié qui ne pourra pas acquérir le bien avant six ans. En cas de rupture de contrat, la SCI s'autorise à préempter l'usufruit dans les cinq années qui suivent.

À travers cette initiative, notre ambition est de contribuer au développement du Pays basque, et plus particulièrement du Pays basque intérieur et de son industrie. J'ajoute que l'un des deux biens acquis accueille, en plus des logements, deux commerces et un restaurant, ainsi qu'un grand dépôt qui peut servir à des artisans. Ce qui contribue naturellement à la vitalité d'un centre bourg ou d'un quartier en zone rurale.

Nous aimerions que ce projet serve d'exemple et soit dupliqué par les acteurs économiques locaux.

Dans quinze ans, nous pourrions parler de réussite si d'autres entreprises nous rejoignent et que 150 logements en « BRS privé » auront été mis à disposition des salariés du Pays basque intérieur.

UNE ENTREPRISE DOIT ÊTRE « POLITIQUE » AU SENS NOBLE DU TERME

Je pense que nous sommes les seuls à proposer collectivement ce type de solution. Pour être honnête, nous nous sommes inspirés de la réflexion de Beñat Etchebest, le fondateur de l'association Etxalde (« du côté de la maison » en basque) qui ambitionne de résoudre la problématique du logement par la mécanique du démembrement.

Nous avons repris ce principe ingénieux en trouvant une solution pour financer la nue-copropriété. Nous l'avons fait en totale indépendance, afin d'avoir une maîtrise complète de l'ingénierie technico-juridico-financière de l'opération. Si nous avons collaboré avec un organisme ou une collectivité publique, nous aurions mis beaucoup plus de temps. Car entre le moment où nous avons évoqué entre nous le projet et le moment où nous avons acquis le premier bien, huit mois se sont écoulés. Le rythme public n'est pas compatible avec cette ambition d'aller vite. Pourtant, l'urgence, elle, est bien là.

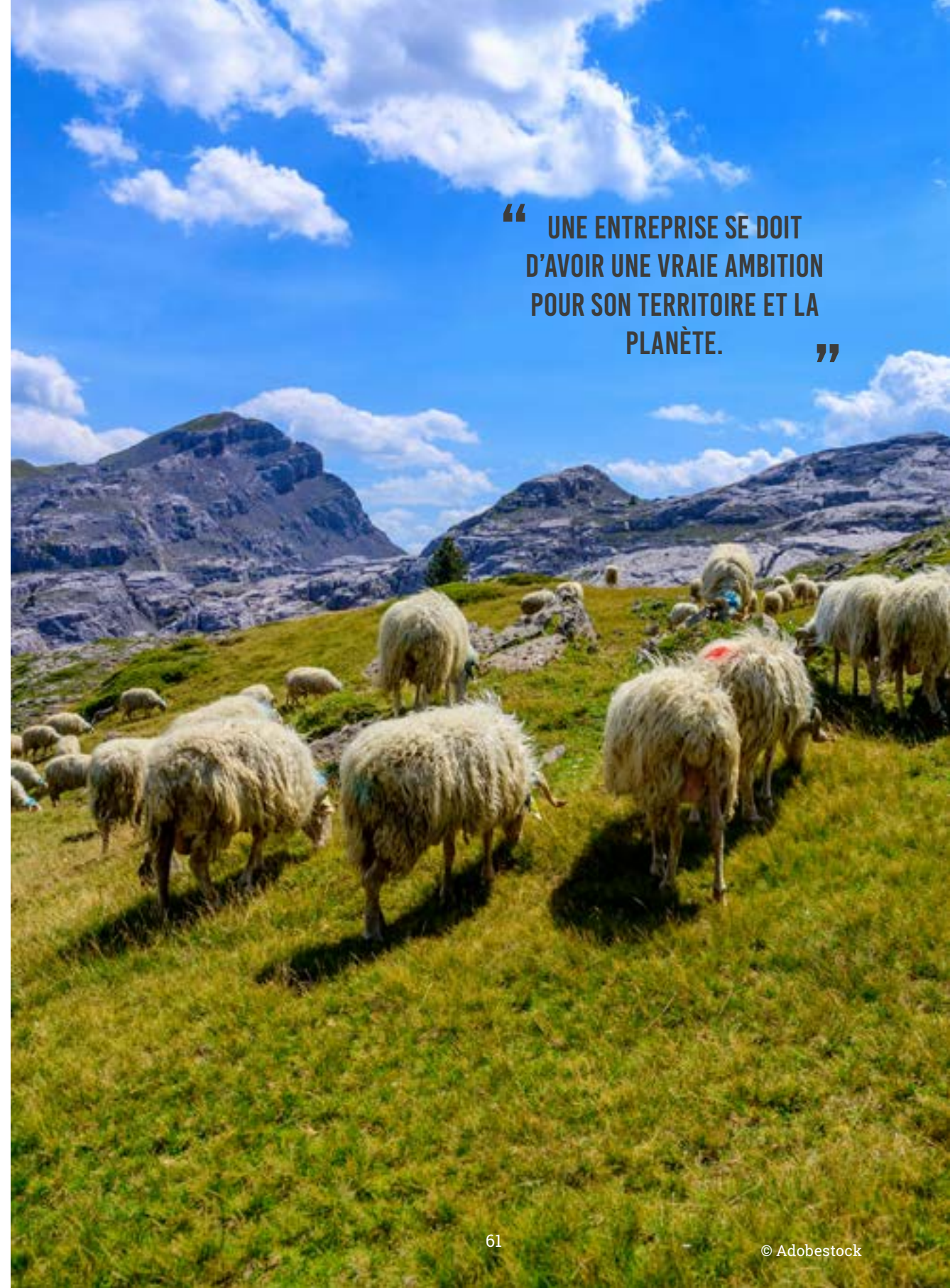
Si une entreprise veut être pérenne, elle doit être « politique » au sens premier et noble du terme.

Elle se doit d'avoir une vraie ambition pour son territoire et la planète. Et comme elle ne peut fonctionner

sans hommes et sans femmes, elle est légitime à créer les conditions d'accueil de ses talents. Le logement est l'une de ces conditions. Surtout au Pays basque.

Nous nous donnons deux ans pour que les deux opérations logement lancées aillent jusqu'au bout. Aujourd'hui, nous sommes encore en phase expérimentale. Si elle est probante, il serait bon que les collectivités territoriales soient facteurs de multiplication. Mais pour cela, il faudrait qu'elles aient l'audace de sortir des carcans administratifs et réglementaires dans lesquels, aujourd'hui, elles sont trop souvent enfermées. C'est ce qui permettra la réactivité, mais aussi l'optimisation des coûts.

Enfin, sur le Pays basque, je trouve que le SCoT a pris d'excellentes orientations dans sa vision de l'équilibre territorial auquel nous devons tendre dans les prochaines décennies. Mais aussi dans le rôle que doit jouer l'économie et les entreprises, en particulier, dans la réussite des transitions écologiques, et dans la répartition future des habitants du territoire Pays basque. Il me semble que notre initiative cadre parfaitement avec la trajectoire du schéma de cohérence territoriale.



“ UNE ENTREPRISE SE DOIT D’AVOIR UNE VRAIE AMBITION POUR SON TERRITOIRE ET LA PLANÈTE. ”

Le Regard de Simon Goudiard

Directeur Général de l'Office Foncier Solidaire des Yvelines



Urbaniste de formation, Simon Goudiard accompagne depuis plus de 13 ans l'ensemble des acteurs qui contribuent de près ou de loin à l'acte de construire. Ancien dirigeant associé du cabinet Adequation, il préfigure la création de l'OFS des Yvelines avant d'en assurer la direction générale à partir de 2021. Il est également administrateur de Foncier Solidaire France, le réseau national des OFS.

Son expérience, qui allie conseil et maîtrise d'ouvrage, lui a permis de structurer une vision à 360° des enjeux de l'industrie immobilière,

notamment résidentielle. Convaincu du rôle essentiel que joue le logement pour la cohésion de notre société et le développement des territoires, mais lucide sur les difficultés croissantes des ménages à accéder à une offre adaptée, il s'engage résolument en faveur du logement abordable. Dans les Yvelines, il met tout en œuvre avec ses équipes pour faciliter le parcours résidentiel des classes moyennes grâce au bail réel solidaire.

La crise climatique l'incite à ne pas sacrifier la qualité environnementale des projets sur l'autel de la solvabilité des ménages. Il développe actuellement un modèle de bail réel environnemental, très largement inspiré par le bail réel solidaire, qu'il souhaite mettre au service de la décarbonation de la filière.



© OFS Yvelines

L'Office Foncier Solidaire (OFS) a été créé en 2021, à l'initiative du Département des Yvelines, sous la forme d'un groupement d'intérêt public, avec le soutien de ses partenaires Citallios et Les Résidences Yvelines Essonne. Son objectif est de développer des opérations en bail réel solidaire (BRS). Ce dispositif d'accession sociale de longue durée bénéficie d'une TVA réduite à 5,5 % et organise une dissociation économique qui neutralise le coût du foncier dans le prix de vente final en le faisant porter par l'OFS. Ainsi, le prix des logements baisse de 30 % à 40 % par rapport aux valeurs de référence du marché privé. Concrètement, l'OFS fait réaliser par des promoteurs immobiliers ou des bailleurs sociaux des opérations de logements pour lesquelles il acquiert et conserve la propriété des terrains et il en cède les droits réels à des acquéreurs particuliers.

L'acquisition d'un bien en BRS

est soumise à des conditions de ressources. Ceux qui peuvent y prétendre deviennent titulaires des droits réels immobiliers, autrement dit « des murs », et doivent reverser à l'OFS une redevance mensuelle destinée à amortir son investissement foncier initial. Généralement, les OFS pratiquent une redevance variable d'une opération à l'autre. Celle-ci étant la seule recette d'exploitation d'un OFS, et ces derniers injectant peu de fonds propres dans leur plan de financement (5 à 10 %), elle reflète directement la valeur foncière de l'opération : plus le terrain est cher, plus la redevance est élevée. En Île-de-France, elle s'établit en moyenne à 2,5 € et peut atteindre jusqu'à 4 €.

Dans les Yvelines, cette redevance est fixée à 1 € par mois et par m² habitable pour toutes les opérations de l'OFS départemental. Ce dernier a choisi en effet de décorréler la valeur du terrain de la valeur de la redevance, afin de réduire au maximum le reste

à charge foncier pour les preneurs de BRS et d'augmenter la part du capital amorti.

Cela n'est possible qu'en apportant en moyenne 50 % de fonds propres dans ses opérations afin d'équilibrer son plan de financement. Concrètement, Monsieur X achète un bien de 60 m². Il réglera d'une part une redevance mensuelle de 60 € à l'OFS, et d'autre part sa mensualité bancaire pour le remboursement de son emprunt immobilier.

UN PRODUIT INNOVANT « D'ÉPARGNE OCCUPANTE »

Le BRS étant un dispositif anti-spéculatif, les acquéreurs qui veulent revendre leur logement peuvent le faire, mais pas à n'importe quel prix. La plus-value est encadrée : le prix d'acquisition initial est indexé sur l'IRL (indice de référence des loyers) et ne peut pas dépasser le plafond

réglementaire des prix de vente en vigueur à la date de la cession. Nous ne sommes pas dans une logique de propriété à destination patrimoniale et à forte plus-value, mais visons plutôt le développement d'un produit d'épargne, que l'on pourrait appeler « l'épargne à vivre » ou « l'épargne occupante ».

Le dispositif se rapproche plus d'une alternative à la location (à fonds perdu) que d'une alternative à l'accession à la propriété. Dit autrement, nous souhaitons offrir, pour l'équivalent d'un loyer, la possibilité de capitaliser sa charge résidentielle mensuelle.

Chaque fois qu'un ménage souhaite revendre son bien, nous disposons d'un droit de préemption. Nous pouvons donc choisir un nouvel acquéreur à la place du revendeur ou faire du BRS locatif. Même si cela n'est pas l'objectif, nous avons la maîtrise complète de notre patrimoine et de nos actifs.



“
LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU
LOGEMENT SONT UNE DES
CAUSES FONDAMENTALES DES
TENSIONS SUR LE MARCHÉ DU
TRAVAIL.
”

CHIFFRES CLÉS

27

opérations engagées

550

logements

93

logements en 2024

3 750 €/M²

prix moyen

35 %

décote moyenne

16 M€

de fonds propres engagés

LOGEMENT, EMPLOI ET MOBILITÉ, LE TIERCÉ GAGNANT D'UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Les difficultés d'accès au logement sont, de mon point de vue, une des causes fondamentales des tensions sur le marché du travail. S'il était possible de proposer à tout salarié une offre de logement qui corresponde à ses ressources, et qui puisse lui permettre de travailler là où il en a envie, nous atteindrions le plein emploi. Logement et emploi sont clairement corrélés. Mais l'équation ne serait pas correctement posée

sans évoquer aussi les mobilités. Pour un ménage français moyen, le budget transport représente 15 % de ses dépenses de consommation. Il coûte aussi aux territoires, en termes d'entretien des routes, d'étalement urbain, d'artificialisation des sols.

La difficulté croissante à rapprocher logements et bassins d'emplois génère des externalités négatives. Et force est de constater que les territoires dotés des tissus économiques les plus dynamiques et les plus attractifs sont les secteurs où le marché de l'immobilier est le plus tendu.

La valeur d'usage d'un logement est aujourd'hui très importante pour les occupants. Il doit pouvoir répondre à des standards de qualité de confort, de services et d'agilité dans la mobilité. Avec le BRS, nous privilégions les familles qui veulent s'implanter durablement sur notre territoire et à qui nous proposons un produit de propriété occupante, adapté à leurs besoins et à leurs ressources, à proximité des équipements et avec un haut niveau d'employabilité.

Nous devons également prendre en considération les salariés qui s'installent pour la première fois en Île-de-France, qui ne connaissent pas notre territoire et ne mesurent pas combien de temps ils vont rester dans leur entreprise. Ces derniers recherchent une mobilité facile, accessible, un certain profil

de logements. Et je crois nécessaire d'inventer pour eux, avec les investisseurs institutionnels, les collectivités et les employeurs, de nouveaux modèles d'habitats susceptibles de redonner ses lettres de noblesse au logement locatif.

Notre priorité est de loger ceux qui ne sont précisément pas la priorité des politiques publiques.

Notre offre BRS est donc capitale pour réussir à maintenir un certain type de population, mais aussi certains types de travailleurs. Le jeune actif n'est pas notre cible, car il est trop mobile, il choisira d'ailleurs en priorité des offres locatives.

75 % de nos logements étant familiaux (3 pièces et plus), nous nous adressons naturellement aux familles constituées ou en devenir. C'est d'autant plus intéressant que, grâce au BRS, elles vont pouvoir acquérir un 3 pièces au prix d'un 2 pièces. La pièce en plus qui permet de se projeter plus longtemps dans un même logement. Nous recherchons ainsi des actifs installés, solvables, qui s'inscrivent dans une trajectoire professionnelle stable. Des profils qui sont aujourd'hui dans l'angle mort des politiques publiques. Dans le fameux « ventre mou » des classes moyennes et intermédiaires.

Logement et développement économique ne sont des compétences ni naturelles ni

obligatoires des Départements, à l'inverse de l'aménagement du territoire ou encore des solidarités. Mais je porte la conviction que le BRS s'inscrit à la convergence de ces deux grands axes politiques. Si nous faisons du BRS, c'est parce que nous voulons loger les classes moyennes et intermédiaires pour qui l'offre est inexistante, mais aussi parce que nous souhaitons maintenir et étoffer l'attractivité économique de notre territoire. Pas uniquement tertiaire ou administrative. Nous souhaitons contribuer à la réindustrialisation de notre économie. Pour cela, il nous faut attirer et séduire ceux qui la rendront possible, c'est-à-dire les salariés dotés des compétences nécessaires. À nous de mettre à leur disposition une offre de logement répondant à leurs besoins.

LES MODÈLES D'AUJOURD'HUI NE SONT PLUS TENABLES

Précision utile, même si elle peut paraître évidente, le BRS n'a pas vocation à réguler le prix du foncier sur un territoire.

Il n'est ni plus ni moins qu'un outil, parmi d'autres, qui agit en réaction à un contexte. Pour changer la donne, il faudrait que l'État libère plus de foncier public et à un prix décent. Il faudrait également que les promoteurs immobiliers retrouvent

une forme de raison dans leurs offres foncières. La formation du prix du foncier doit être reconnectée à la réalité du bilan économique d'une opération. Elle doit tenir compte de la réalité des prix immobiliers, de la solvabilité des ménages, et s'appuyer sur une vision responsable des acteurs qui contribuent de près ou de loin à la fabrique de la ville.

Il me paraît anormal qu'un promoteur bâtisse un bien dont le cycle de vie ne dépasse pas vingt ou trente ans, à peine plus que la durée d'amortissement d'emprunt du premier acquéreur. Il est nécessaire d'imaginer des modèles économiques qui permettent d'envisager différemment la rentabilité, en tenant compte du temps long, et d'explorer, sans tabou, les possibilités de créer de la valeur ailleurs.

Par « ailleurs », j'entends la valeur créée dans les services et dans l'exploitation. Dans tous les autres pays européens, les promoteurs ont un mix économique qui articule développement et détention. J'entends aussi la valeur partagée avec le territoire. Je considère en effet qu'un opérateur qui produit une opération en accession ou en location doit pouvoir rétribuer la collectivité. Il existe déjà la taxe d'aménagement, pourquoi ne pas aussi reverser une partie de la TVA à la collectivité, comme le suggère la Fédération

des Promoteurs Immobiliers ? J'entends, enfin, la valeur inestimable, aux puissants effets vertueux pour la société : la décarbonation, le vivre-ensemble, la solidarité, pour n'en citer que quelques-unes. Encore considérées par la puissance publique comme étant extra-financières, j'estime qu'elles seront, à court terme, au cœur des stratégies d'investissement et des prises de position des acteurs économiques privés.

En somme, on ne peut plus se permettre de faire les choses comme avant. Prenons le ZAN. Les fonciers qui sont chers aujourd'hui le seront encore plus demain. Il faudra recycler,

restructurer ou réhabiliter avec des coûts très élevés. Les schémas de rentabilité de la promotion du monde d'avant ne sont déjà plus adaptés. Il va donc falloir trouver de la valeur autre part que dans le strict montage initial. Les opérateurs vont devoir réfléchir à de nouveaux modèles, notamment la pérennisation de la rentabilité par la patrimonialisation et non plus seulement par la vente. Au bénéfice de tous, collectivités, habitants, usagers et entreprises.

Réinventer les modèles en faveur d'un immobilier durable exige de replacer le facteur temps au centre de l'équation.



Le Regard de Benjamin Vanardois

Directeur Général délégué du Groupe BECI



© BECI

Diplômé d'un Master en sciences politiques, Benjamin Vanardois a d'abord exercé, durant huit ans, des fonctions de collaborateur d'élu en collectivité locale et au Parlement français. En 2015, il décide de prendre un tournant dans sa carrière et rejoint le monde de l'entreprise au sein du Groupe BECI.

À cette époque, le Groupe BECI exerce ses activités de promotion immobilière sur le littoral de la mer du Nord. L'arrivée de Benjamin Vanardois coïncide avec la volonté du Groupe de développer ses activités au-delà de ses bases géographiques historiques. En tant que Directeur du développement, il participe au déploiement du Groupe sur la métropole de Lille et plus largement les Hauts-de-France, puis sur la Nouvelle-Aquitaine et les Pays de la Loire.

Depuis 2022, Benjamin Vanardois occupe le poste de Directeur Général délégué du Groupe BECI.

“ DEPUIS DEUX ANS, NOUS AVONS PASSÉ LA VITESSE SUPÉRIEURE AVEC ARKÉA SUR DES PROJETS ENVIRONNEMENTAUX EMBLÉMATIQUES. ”



© BECI

Le Groupe a démarré ses activités il y a cinquante ans par la réhabilitation de friches industrielles, que nous avons dépolluées et transformées pour y recréer de l'emploi et de l'activité. C'est une fierté pour BECI d'avoir permis aux territoires, sur lesquels il a pu réaliser ces opérations, de retrouver une dynamique économique et sociale. C'est aussi ce qui constitue aujourd'hui pour le Groupe sa richesse et sa stabilité, puisque la majorité des sites ont été conservés et exploités en propre au sein d'une foncière.

Et c'est la force de notre Groupe que d'être adossée à cette foncière, car elle nous a permis de développer sereinement la

promotion immobilière. Depuis huit ans, cette activité s'est accélérée. BECI opérait initialement sur les secteurs de Dunkerque, Calais et Boulogne. Progressivement, le groupe s'est développé à Lille, ensuite plus largement sur les Hauts-de-France, dans les Pays de la Loire et en Nouvelle-Aquitaine, en multipliant ses projets. Nous ne nous interdisons rien et sommes présents naturellement dans la promotion, mais aussi dans l'aménagement, la création de zones d'activités, de loisirs ou de zones commerciales, en préservant proximité et confiance, qui sont les moteurs de notre action.

Nous nous efforçons ainsi avec nos partenaires de développer des projets innovants et audacieux, avec

la volonté de penser l'immobilier autrement, sans jamais oublier les valeurs de proximité et d'agilité qui ont fait la force du Groupe depuis l'origine.

Le monde change et l'immobilier doit répondre aux enjeux et contribuer à un monde plus responsable. Nous sommes convaincus de l'urgence d'agir face aux enjeux climatiques et urbains. Notre engagement dans la production d'opérations immobilières vertueuses se concrétise dans la manière dont nous concevons nos projets, mais également dont nous faisons déconstruire et construire.

PLUTÔT AGITATEUR !

Nous phosphorons continuellement sur ce que pourrait être l'immobilier de demain, sur la reconstruction de la ville sur la ville. Nous refusons la reproduction systématique de ce qui s'est toujours fait sous le seul prétexte de la rentabilité économique. L'immobilier doit évoluer en permanence pour répondre aux erreurs passées, aux besoins et aux enjeux futurs.

Nous pensons qu'il faut anticiper le marché et nous adapter. Nous nous interrogeons en permanence sur le produit, sur ce que l'on peut faire ou non et la manière dont on peut le faire. Nous avons les ressources internes pour donner une identité

programmatische et d'exploitation à chacun de nos projets.

Nous travaillons bien sûr avec les collectivités, que nous sondons pour connaître leurs besoins et leur vision du territoire. Sur la base de ces données, nous essayons d'ajuster nos produits pour toujours gagner en qualité et en confort d'usage. Cela suppose de trouver le juste milieu entre l'équilibre économique d'une opération et les attentes du territoire. En privilégiant ainsi la coopération, BECI devient acteur du territoire sur lequel il opère.

UN TOIT SUR LA TÊTE DES SALARIÉS

Le triptyque logement-emploi-mobilité s'impose à nous. Il favorise à la fois l'employabilité des salariés, la productivité et le développement durable. Il est aussi source d'économies pour les collectivités et l'État, et présente de nombreuses vertus intéressantes à regarder et à analyser.

Aujourd'hui, nous héritons de la périurbanisation, le rêve pavillonnaire des Français pendant vingt-cinq ans. Une époque où le coût de l'énergie était moindre et les questions de développement durable ignorées. Nous sommes arrivés au bout de ce schéma. Le désajustement spatial que l'on observe entre l'offre de logements et les bassins d'emplois



impacte désormais le pouvoir d'achat des ménages. Et il coûte cher à l'État et aux collectivités en entretien et développement d'infrastructures autoroutières et de réseaux de transports publics.

Pour répondre aux enjeux du développement durable et du développement économique, nous voilà enclins finalement à revenir à un schéma ancien, mais vertueux, où les grands patrons d'industrie logeaient leurs salariés au plus près des usines. Nous devons aujourd'hui rapprocher le logement des zones d'emplois, tout en nous appuyant sur les infrastructures de transport collectif existantes.

ON NE COULE PLUS DU BÉTON N'IMPORTE OÙ !

C'est le métier même de promoteur qui est repensé. Il ne s'agit plus de couler du béton n'importe où. Aujourd'hui, il est nécessaire d'avoir une vision urbaine du territoire. Et pour cela, il faut échanger avec les acteurs publics et privés, gagner une confiance réciproque et redéfinir, ensemble, les secteurs à urbaniser. Pour répondre au triptyque logement-emploi-mobilité, l'idéal est de densifier là où existent déjà les infrastructures et les transports publics. Hélas, la volonté politique n'est pas toujours au rendez-vous.

Tout le monde s'accorde à dire qu'il faut densifier la ville et améliorer la mobilité des salariés en lien direct avec l'implantation de logements. Pour autant, quand il s'agit de construire, densifier et tirer vers la verticalité, certaines collectivités continuent de freiner. Or, il est nécessaire qu'acteurs publics et privés aient un discours commun sur le logement collectif, la densification, la ville intense, la verticalité. Ces nouvelles formes de fabrication de la ville doivent être comprises des habitants, car elles présentent de grandes qualités trop souvent ignorées.

Avant d'être promoteur, je suis d'abord citoyen. Et à ce titre, je comprends les objectifs de la ZAN. J'ai un engagement social et sociétal par rapport au groupe BECI, que je positionne, en ma qualité de dirigeant, sur certaines valeurs. En l'occurrence, sur la thématique du ZAN, il n'est pas envisageable de faire passer le seul prisme économique avant notre responsabilité environnementale. Les choix doivent se faire de manière responsable.

Le ZAN nous pousse à nous réinterroger sur la manière dont nous faisons de l'immobilier aujourd'hui et comment nous le ferons demain. Il nous donne l'opportunité d'aborder notre métier différemment, de nous spécialiser dans la réhabilitation lourde. Requalifier et densifier

“ **LE ZAN NOUS POUSSE À NOUS RÉINTERROGER SUR LA MANIÈRE DONT NOUS FAISONS DE L'IMMOBILIER AUJOURD'HUI ET COMMENT NOUS LE FERONS DEMAIN.**

”

LE GROUPE BECI

Le Groupe BECI réunit aujourd'hui, avec ses filiales, une grande partie des métiers et des savoir-faire en matière d'immobilier : conception, aménagement, promotion, gestion et location. Ses réalisations concernent à la fois de l'immobilier de bureaux, de commerces, de loisirs, d'entreprises et d'habitation.

Le Groupe BECI exerce ses activités dans les régions des Hauts-de-France, les Pays de la Loire et en Nouvelle-Aquitaine.



“
**NOTRE SOUCI À TOUS EST DE
CRÉER DES LOGEMENTS QUI
NE SUSCITENT NI REGRETS NI
REMORDS.**
”

CHIFFRES CLÉS

50 ANS

le Groupe Beci

80

collaborateurs

50 M€

de chiffre d'affaires

150 000 M²

de locaux d'activité

20 000 M²

de bureaux réalisés

4 000

logements réalisés

l'existant est une opération complexe, qui impose de recruter des professionnels de haut niveau en capacité de nous accompagner pour conduire ce type de chantier. Ainsi, à Lille, sur un immeuble de bureaux existant de 4 000 m², nous avons densifié la parcelle en doublant la surface de plancher et en ajoutant des commerces et des logements. Transformer, sur une même emprise, un produit mono-usage en multi-produits permet de créer de la valeur.

OSER SE RÉINVENTER !

Je pense que notre métier est à un moment charnière. Entre ceux qui sauront se réinventer et ceux qui resteront dans l'impasse de leur modèle actuel. C'est dans la difficulté que l'on observe l'agilité des sociétés et des hommes. En discutant avec des confrères, j'ai l'impression que beaucoup réfléchissent à leur modèle, à ce qu'ils peuvent améliorer demain et comment. On retrouve d'ailleurs cette réflexion chez les bailleurs sociaux, ce qui est très positif.

Notre souci à tous est de créer des logements qui ne suscitent ni regrets ni remords. La définition d'un projet est une construction partagée. Nous ne donnons pas de blanc-seing à une maîtrise d'œuvre. Nous définissons d'abord l'identité programmatique et architecturale,

que nous partageons et adaptons ensuite avec nos partenaires. Nous avons la volonté de connaître nos territoires, d'en être les acteurs, pour mieux définir ensuite les projets que nous souhaitons développer. Nous sommes dans un processus de collaboration avec l'ensemble des acteurs qui participent à la conception d'un projet. On discute, on échange sur la conviction que l'on a du site, de son intégration dans le territoire, de ce que la collectivité espère... Partager nos ambitions n'est pas antinomique, cela permet au contraire de donner du sens et de la réflexion à nos projets.

En prenant le temps de comprendre l'autre, on réinterroge naturellement notre manière de faire et de concevoir. C'est une démarche rafraîchissante qui guide aujourd'hui notre développement et notre manière de construire.

Je suis confiant en l'avenir. Je crois que dans toute difficulté, il y a une opportunité. Il faut oser se réinventer.

“
**BOUSCULER LES LIGNES,
COMPRENDRE L'AUTRE.**
”

Le Regard d'Aurélien Deleu

Directeur du marché de l'immobilier
Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels



comme les régions côtières ou montagneuses, les entreprises rencontrent des difficultés de recrutement faute de logements disponibles.

Cette année, nous avons donc choisi de mettre en lumière le lien crucial entre emploi et logement. À une époque où la réindustrialisation de la France est un enjeu majeur, l'insuffisance de logements risque de devenir un frein à ce développement.

Nombreuses sont les entreprises qui ont décidé de prendre des mesures concrètes sur ce sujet. Rappelons-nous qu'à l'aube de la première industrialisation, au début du XIX^e siècle, les grands capitaines d'industrie bâtissaient et logeaient leurs ouvriers, comme le fit Schneider au Creusot. Avec l'abondance de l'offre et la fluidité du marché, les entreprises se sont progressivement désengagées de cette responsabilité, mais sont aujourd'hui contraintes d'y revenir.

Dans cet ouvrage, nous souhaitons mettre en avant les dirigeants qui innovent pour leurs salariés et les

entreprises de leur territoire. À Dunkerque par exemple, avec l'implantation des gigafactories, le territoire se prépare à accueillir près de 10 000 nouveaux habitants. Il est essentiel d'anticiper et de planifier la construction de logements, tout en respectant les contraintes environnementales.

Les initiatives ne manquent pas, et nous sommes ravis de les partager avec vous. Cet ouvrage est une invitation à découvrir ces exemples inspirants et à réfléchir ensemble aux solutions pour surmonter cette crise du logement.



Le Regard de Mathias et Félix Bertojo

Co-présidents du groupe Spirit



Mathias Bertojo, 54 ans, diplômé de l'ENSA Montpellier en 1993, se spécialise en viticulture et œnologie. Après des débuts chez KEOPS, il devient gérant de KEOPS Administration de biens en 1998 et directeur de KEOPS Franchise en 1999. En 2003, il rejoint SPIRIT comme Président de Spirit REIM et devient Directeur Général Investissement en 2006. Il crée les filiales américaines et espagnoles de Spirit en 2011 et 2013. En 2017, il fonde Spirit REIM SERVICES. Actuellement, il est co-président du Groupe Spirit.

Ingénieur et entrepreneur, Félix Bertojo rejoint KEOPS en 1998 et se spécialise dans l'immobilier industriel. En 2007, il fonde Spirit Entreprises. Depuis 2018, il développe des filiales pour l'immobilier géré, les grands projets, le coworking, le crowdfunding et les énergies renouvelables. En 2022, il crée le cercle de réflexion InSpiration et commence le Global Executive Master in Management à HEC Paris. Félix Bertojo est co-président du groupe Spirit.



Le groupe Spirit, créé par notre père en 1988, se concentre aujourd'hui sur plusieurs activités : la promotion en immobilier d'entreprise, leader sur le marché du parc d'activités, la promotion résidentielle. Elle détient une société de gestion pour comptes de tiers, une société de promotion dédiée à l'immobilier géré, une structure de montage d'opérations de grande envergure, une structure de maîtrise d'exécution intégrée et une activité de coworking. Nous nous intéressons aussi au crowdfunding immobilier et à la production

d'énergies renouvelables, par la pose de panneaux solaires et de bornes de recharge de véhicules électriques.

SPIRIT 2024, 20 ANS DE PARCS, 5 GÉNÉRATIONS

Le parc d'activités est un ensemble de bâtiments divisibles destinés à la location ou à la vente aux entreprises, PME ou succursales de grands groupes, ayant des activités productives. 60 à 70 % de nos parcs sont implantés sur des friches industrielles.

Un parc d'activités Spirit type s'implante sur 2 ou 3 hectares de foncier et a une surface de plancher de 15 000 à 20 000 m². Les bâtiments ont une surface en général de 3 000 m², et sont divisibles en 6 ou 7 cellules de 300 à 500 m². Ces bâtiments sont évolutifs. Initialement, ils sont conçus pour recevoir 20 à 30 % de bureaux et 70 à 80 % d'activité de stockage. Par le jeu de mezzanines et d'aménagements, ils sont capables d'inverser ces chiffres, ce qui permet de répondre rapidement et de manière flexible à des besoins complémentaires.

Notre spécificité est de construire des bâtiments de petite taille. Pourquoi ? Surtout pour éviter que les bâtiments soient un jour transformés en entrepôts logistiques.

Nous proposons ce type de produit depuis vingt ans. Il permet de mutualiser des aires de manœuvres, des espaces verts, des services comme une cafétéria ou une aire de convivialité. Il est aussi garant d'une homogénéité et de qualités architecturales, puisque les permis de construire des différents bâtiments sont déposés par un seul et même architecte.

Nos parcs d'activités atteignent la cinquième génération, c'est une fierté que nous partageons en interne avec nos équipes.

La première génération de parcs

LE GROUPE SPIRIT

Groupe familial et indépendant, fort de plus de 35 ans d'expérience, Spirit s'affirme comme une référence nationale en immobilier. Historiquement implanté en Île-de-France, le Groupe se déploie aujourd'hui sur l'ensemble de l'hexagone. Spirit intervient en immobilier résidentiel, tertiaire et géré ainsi qu'en investissement et gestion d'actifs. Véritable partenaire des territoires, le Groupe diversifie ses activités pour répondre aux besoins de l'immobilier d'aujourd'hui et de demain : grands projets, énergies renouvelables, coworking, crowdfunding immobilier et solutions immobilières digitales.

mettait l'accent sur l'intégration des process au sein des bâtiments. Ainsi, à Bois-d'Arcy, nous avons installé des entreprises telles que Carmat, Nissan, France Télévisions, Bouygues réseau, Saint-Gobain, etc.

L'architecture devient centrale à la deuxième génération avec l'exemple de La Courneuve, où nous avons apporté des éléments de façade qualitatifs : pierre naturelle, auvents en fibre de verre aux formes arrondies...

Avec l'apparition de labels environnementaux, la troisième



CHIFFRES CLÉS

310 M€

de chiffre d'affaires

200 M€

de capitaux propres

533 M€

d'actifs sous gestion

780

logements réservés en 2023

80

parcs d'activité en France

génération de parcs d'activités met en avant la qualité normée des bâtiments. Ainsi, nos parcs sont les premiers à se voir certifiés HQE, E+/C-, Biodiversity, BREEAM In-Use...

La qualité environnementale est au cœur de la quatrième génération, avec comme objectifs majeurs la gestion de l'eau et des espaces verts, la biodiversité...

La cinquième génération apporte aux bâtiments deux nouvelles caractéristiques : l'intégration de services et l'intégration d'énergies renouvelables.

Nous sommes aujourd'hui tournés vers la sixième génération de parcs d'activités. Elle est prête, mais nous n'en dirons pas plus pour l'instant...

L'EMPLOI AU CŒUR DE NOS ACTIVITÉS

Parce que la qualité des lieux de travail est au cœur de nos préoccupations, nous nous engageons au quotidien à créer des environnements favorables aux entreprises.

Embellissement, innovations, labels, énergies durables, ces étapes successives ou générationnelles ont contribué à transformer la perception d'un parc d'activités et à créer des lieux où il fait bon travailler. Ils démontrent l'évolution

des usages, des modes constructifs, et notre volonté d'adapter nos parcs aux nouvelles tendances et exigences environnementales.

En définitive, chaque génération est une étape de plus qui, comme les précédentes, embarque vers demain.

D'INVESTISSEUR À PRESTATAIRE DE SERVICES

Notre profession de promoteur évolue. Nous devenons de plus en plus des prestataires de services. Il est probable que le bail commercial se diversifie progressivement, notamment en glissant vers un contrat de prestation de services au bénéfice de bureaux partagés. Cette évolution pourrait également concerner, dans un avenir proche, la partie activité. De la même manière, le modèle du local équipé, juridiquement encadré par un bail commercial, pourrait se transformer en location type hôtellerie. Notre activité de coworking nous conduit à explorer cette piste pour en comprendre les mécanismes.

DES PARCS INTÉGRÉS AU TISSU URBAIN, C'EST POSSIBLE

Il est parfaitement possible de créer un parc d'activités au cœur d'un tissu

urbain. À condition que les activités ne créent pas de pollution, sonore notamment, et que les dessertes en poids lourds soient adaptées.

À Saint-Cyr-l'École, nous avons un parc d'activités parfaitement intégré face à des immeubles résidentiels. À Neuville-sur-Oise, nous avons un parc à 100 m d'une gare RER et implanté en face d'un IUT. Quand on passe à côté, on ne réalise pas qu'il s'agit d'un site de production. Au Blanc-Mesnil, le parc d'activités fait la transition entre une zone résidentielle et une autoroute. À Noisy-le-Sec, notre parc d'activités se situe entre une voie ferrée et des immeubles résidentiels. Il est construit face aux logements et masque toutes les nuisances de la voie ferrée, qu'elles soient visuelles ou acoustiques.

Nous faisons en sorte que tout se lie : conception, volumétrie, architecture, paysage. Nos parcs d'activités doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement dans lequel ils se trouvent.

L'HÉBERGEMENT, UNE SOLUTION À LA CRISE DU LOGEMENT

Parallèlement à l'aménagement de parcs d'activités, nous avons une filiale « Grands Projets » qui intervient sur l'ensemble des compétences métiers du groupe Spirit. Son but est

de créer de la mixité.

Dans l'immobilier, nous sommes sur des temps longs et nous n'avons pas encore les clés et les retours de compréhension de la crise du logement que nous traversons.

Nous défendons un nouveau modèle d'habitat que nous essayons de promouvoir auprès des élus : l'hébergement en complément du logement. Nous sommes convaincus qu'il est une des clés de la résolution de la crise actuelle.

Quelle est la différence ? Avec le logement, nous sommes sur une vision traditionnelle du parcours résidentiel avec une durée de séjour longue à chaque étape. Avec l'hébergement, nous sommes sur une vision plus dynamique, avec une durée plus courte de chaque étape, dans un immobilier assorti de services.

Ces nouveaux produits permettent de se loger sur des périodes transitoires.

Et ça tombe bien, parce que les générations nouvelles ne sont pas dans le besoin de posséder, mais dans celui de disposer. Pourquoi s'embêter à devenir propriétaires de murs alors que c'est si compliqué de les acheter et de les revendre ? Ces nouvelles générations, à notre sens, seront séduites par ces nouveaux modes d'habiter qui vont leur permettre de vivre à un endroit, sans avoir à

trimballer l'armoire normande de la grand-mère, puis d'aller vivre ailleurs, dans plus grand, plus petit, dans un cadre rural, urbain ou juste différent.

Lorsque les élus vont comprendre tous les avantages de l'hébergement, ils vont changer leur regard sur ce produit. Parce que qui dit hébergement, dit peu d'équipements et un exploitant unique de coliving.

Chaque coliving devra toutefois trouver son modèle et son public pour répondre aux besoins les plus fins possibles.

Il faudra de l'imagination, de l'écoute et une approche nouvelle d'Habiter la ville pour répondre aux enjeux de logements et d'emplois. Les élus devront changer de logiciel... Nous sommes prêts à les accompagner !

“ IL FAUDRA DE L'IMAGINATION,
DE L'ÉCOUTE ET UNE APPROCHE
NOUVELLE D'HABITER LA VILLE
POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DE
LOGEMENTS ET D'EMPLOIS. ”



Le Regard de Gildas Le Grand

Directeur Général de l'OPAC Quimper-Cornouaille



Originaire de Bretagne, après avoir occupé les postes de responsable, de directeur financier puis de directeur adjoint au sein de la structure, Gildas Le Grand a pris, en 2015, la direction générale de l'OPAC de Quimper-Cornouaille.

En tant que Directeur Général, Gildas Le Grand a pour mission de définir les orientations stratégiques et d'élaborer, avec le comité de direction, le projet global de

l'organisme. Il conçoit et propose des choix stratégiques en matière de développement patrimonial, gestion locative, qualité de service, stratégie financière et communication.

Il participe à la réflexion en matière de politique locale de l'habitat et propose un schéma de stratégie patrimoniale en forte proximité avec les élus.

Enfin, il impulse les projets stratégiques : convention d'utilité sociale, plan stratégique de patrimoine, responsabilité sociétale de l'entreprise...

OPAC QUIMPER-CORNOUAILLE

L'OPAC de Quimper-Cornouaille (Office public d'aménagement et de construction) est un acteur majeur dans l'habitat social du territoire depuis 1949.

L'OPAC de Quimper-Cornouaille a pour mission de construire, d'attribuer et de gérer des logements de qualité à prix accessible, pour tous les ménages dont les ressources répondent aux plafonds en vigueur, que ce soit en location ou en accession à la propriété. L'OPAC construit près de 200 logements par an.

© Christophe Thomas

L'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) Quimper-Cornouaille est un bailleur social qui intervient sur tout le sud du département du Finistère. Il détient aujourd'hui environ 10 000 logements locatifs sociaux et est propriétaire d'un peu plus de 1 000 places d'hébergement spécifique, type Ehpad, foyers de jeunes travailleurs, foyers pour personnes handicapées... Il produit chaque année entre 200 et 250 logements locatifs sur toute la Cornouaille.

Nous avons également une activité d'accession sociale à la propriété et d'aménagement, pour laquelle nous constituons des réserves foncières par acquisitions auprès des particuliers ou des collectivités. Sur ces terrains, nous réalisons des opérations d'aménagements conséquents pour faire du lot libre, de l'accession sociale ou du locatif public, mais aussi des opérations comprenant des locaux d'activités, types maisons médicales et équipements publics.

Aujourd'hui, nous devons faire face à une explosion de la demande locative, à laquelle s'ajoute une problématique de plus en plus prégnante depuis deux ou trois ans : la difficulté pour les actifs en mobilité à trouver un logement. Une difficulté qui peut les amener à refuser un contrat de travail et à partir dans une autre région. Conscients de ce problème,

nous nous efforçons de trouver des solutions. Cela reste un exercice compliqué car, en notre qualité de bailleur social, nous nous heurtons aux conditions d'attribution de logement, peu compatibles avec ce type de public.

UNE RÉSIDENCE D'ACTIFS À TITRE EXPÉRIMENTAL

Il y a environ un an, nous avons été contactés par les Chantiers Piriou. L'entreprise nous a fait part de ses difficultés à recruter du personnel en raison de la tension sur le marché de l'immobilier à Concarneau. Elle nous a sollicités pour trouver une solution de logements temporaires destinés aux nouveaux arrivants en mobilité.

Un groupement d'entreprises concarnaises issues de l'activité navale et des établissements publics comme l'hôpital, a reconnu être confronté à cette même difficulté. Tous ensemble, nous avons alors travaillé sur un projet de résidence d'actifs de 45 logements, dont Arkéa est le partenaire financier. Cette opération est financée par un PLS (prêt locatif social) afin de toucher le plus large public.

Dans le fonctionnement, chaque entreprise partenaire versera un forfait annuel de réservations de logements, qu'elle attribuera ensuite

aux salariés en mobilité. Soit ces derniers paieront directement le loyer, soit c'est l'entreprise qui paiera à leur place.

Comme il s'agit de logements meublés, avec des baux de trois à six mois renouvelables maximum deux fois, nous nous appuyons sur une association spécialisée dans l'intermédiation locative pour prendre en charge la gestion de la résidence. Il s'agit donc d'un montage

à trois incluant l'OPAC, bailleur investisseur, un gestionnaire spécialisé dans le logement meublé, et les entreprises partenaires. Action Logement est également partenaire de cette opération.

Nous lançons cette solution de résidence d'actifs à titre expérimental. Selon son succès, nous dupliquerons son modèle sur d'autres secteurs.

“ UNE PROBLÉMATIQUE DE PLUS EN PLUS PRÉGNANTE DEPUIS DEUX OU TROIS ANS : LA DIFFICULTÉ POUR LES ACTIFS EN MOBILITÉ À TROUVER UN LOGEMENT. ”



TROUVER EN PARALLÈLE DES LOGEMENTS PÉRENNES

Les personnes recrutées qui cherchent à se loger rapidement sont obligées de se tourner vers Airbnb, les hôtels ou les campings. Ce n'est pas acceptable. Le minimum est de leur permettre d'arriver en toute tranquillité en leur proposant un bail d'une période de six mois et plus, dans un T1 ou T2. L'association qui va gérer la résidence d'actifs aura également pour mission de rechercher des logements pérennes pour les salariés locataires de la résidence. Son rôle sera de les accompagner sur le marché local pour trouver un logement en location, en accession ou en locatif social.

La résidence d'actifs de Concarneau sera construite sur un foncier proche du centre-ville, des commodités et des transports en commun dont les transports doux. Le foncier est en effet à proximité d'une voie verte. Les salariés des entreprises partenaires, par exemple, pourront aller sur leur lieu de travail à pied, en vélo ou en bus. Nous avons prévu également dans cette opération des locaux communs à tous les résidents. Ils pourront ainsi disposer d'une laverie et d'une salle de convivialité. Nous espérons que la résidence sera opérationnelle d'ici à fin 2026. Après quelques mois de fonctionnement, nous tirerons un premier bilan, même

CHIFFRES CLÉS

105

collaborateurs

9 643

logements familiaux

60,3 M€

de chiffre d'affaires

si je suis convaincu de l'intérêt de ce dispositif. Il est d'ailleurs probable que d'autres projets de ce type voient le jour prochainement.

Cette résidence audacieuse dans son montage est très attendue par la Communauté de communes du Pays de Concarneau et par la Ville de Concarneau, qui participent à son financement. Elles n'ont d'ailleurs pas hésité à modifier leurs conditions de subventions pour être parties prenantes au projet.

Le logement des actifs est un problème auquel les collectivités locales sont elles aussi confrontées. D'où leur grand intérêt pour notre opération.

LE MARCHÉ DU LOGEMENT GRIPPÉ

La pression de la demande locative ou en accession à la propriété n'a jamais été aussi importante. Dans le Finistère, la demande locative a



© Christophe Thomas

augmenté de 30 à 40 % en trois ans. C'est considérable et du jamais vu. En parallèle, le taux de rotation a chuté, limitant de fait le nombre d'offres.

Plusieurs raisons à cela. La première : l'attractivité du Finistère, territoire dynamique sur le plan démographique et en termes d'emplois. Elle a pour conséquence de faire fortement augmenter les prix dans l'ancien, en achat comme en location. Autre raison : l'explosion des locations saisonnières, au détriment de la location traditionnelle à l'année, qui met à l'arrêt le marché locatif privé.

Enfin, les coûts pour une opération de construction neuve ont massivement augmenté, comme les taux d'intérêt. Ces éléments ont impacté brutalement le marché du logement, qui est aujourd'hui grippé, pour ne pas dire à l'arrêt.

“ **LA PRESSION DE LA DEMANDE LOCATIVE OU EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI IMPORTANTE. EN PARALLÈLE, LE TAUX DE ROTATION A CHUTÉ, LIMITANT LE NOMBRE D'OFFRES.** ”

ESSAYER LE LOGEMENT AVANT DE L'ACHETER AVEC LE PSLA

À l'OPAC, nous ne pratiquons pas encore le BRS. En revanche, sur une vingtaine d'années, nous avons réalisé plus de mille logements PSLA (Prêt Social Location Accession). Grâce à ce dispositif, les ménages peuvent acheter un logement neuf, à prix abordable, en ayant la possibilité de « l'essayer ». Ils commencent en effet par une période locative pouvant aller jusqu'à trois ans. Ils s'acquittent d'une redevance versée

à l'OPAC, composée d'une part loyer et d'une part épargne. Au bout des trois ans, ils peuvent acheter leur logement au prix qui était fixé dans le contrat initial, avec une TVA à taux réduit et une décote de 1 % par année de location.

Le PSLA sécurise l'accession et permet aux ménages de voir si le produit leur convient. Quand ce n'est pas le cas, ils partent en n'ayant payé finalement qu'un simple loyer, puisque nous leur remboursons la part épargne. Il leur est impossible de revendre leur bien avant dix

ans, sauf en cas de séparation ou de mutation professionnelle. Pour les collectivités, le dispositif PSLA présente l'avantage d'entrer dans la comptabilisation des logements SRU. Il en est d'ailleurs de même pour la résidence d'actifs.

Nous essayons également de sortir le maximum de lots à bâtir avec des prix de sortie maîtrisés, pour influencer sur le marché. Ainsi, sur Concarneau, un certain nombre de nos opérations en cours présentent des prix qui sont bien deux à trois fois inférieurs à ceux du marché. Une offre qui

amène aujourd'hui les promoteurs et les aménageurs privés à réfléchir sur leurs pratiques.

Avec le ZAN, notre stratégie évolue. Nous sommes dorénavant plus tournés sur la prospection et l'acquisition foncières de terrains déjà urbanisés : les zones d'activités économiques, les entrepôts, les friches... Avec une stratégie de temps long, car ce que l'on achète aujourd'hui sera valorisé dans cinq à dix ans.



“ LA MAÎTRISE FONCIÈRE EST LA CLÉ DU BIEN-VIVRE ENSEMBLE DE DEMAIN. ”

Le Regard de Thomas Machado

Directeur Général du groupe Priams



Thomas Machado est le Directeur Général du groupe Priams, opérant en France et au Sénégal. Il rejoint Priams en mai 2014 comme Directeur Commercial et est promu Directeur Général en mai 2017. À ce poste, il supervise différentes équipes : développement, opérations, finance, juridique, commercial, marketing et communication. Il gère la diversification géographique, des

produits et services, ainsi que le pilotage global de l'activité.

Avant Priams, Thomas Machado a été gérant chez Steamfood Investment et Directeur du développement chez Solequia. Il est diplômé de l'ESPI, titulaire d'un Bachelor of Commerce de l'INSEEC et d'un BTS Professions Immobilières de Science U.

Sous sa direction, Priams s'engage à offrir des habitats de qualité et respectueux de l'environnement. En 2023, il a lancé Priams Énergie pour diversifier le groupe dans le photovoltaïque.

© Oxygen

Le groupe Priams est une structure de promotion immobilière qui réalise, à date, principalement du logement. Nous sommes certifiés NF Habitat haute qualité environnementale, niveau 3. Peu de promoteurs ont, et conservent, ce niveau de maturité élevé. Cette certification guide la structuration de notre entreprise et de nos projets sur l'intégralité de la chaîne de production. Nous produisons entre 600 et 700 logements par an, avec un panel de biens qui va de l'accession à la propriété à 3 500 ou 4 000 €/m², jusqu'à des biens d'exception pouvant atteindre 30 000 €/m². Ces derniers, implantés notamment en montagne, sont des hébergements à vocation touristique avec des services de standing.

Nous avons la particularité de posséder aussi une foncière. Nous

l'avons créée pour accélérer les rythmes de commercialisation, mais aussi pour accompagner l'arrivée des nouveaux collaborateurs qui ne parviennent pas à se loger. Notre foncière leur permet de trouver un bien avec un montant de loyer acceptable.

Le manque de logements est une problématique que rencontrent de nombreux autres chefs d'entreprise. La baisse de la mise sur le marché de logements est vertigineuse : de l'ordre de 10 à 15 % par trimestre depuis deux ans. Ce qui, à terme, va générer des difficultés de compétitivité. À titre d'exemple, nous savons que le nombre de salariés transfrontaliers avec la Suisse est appelé à doubler. Mais, tout le long de la zone frontalière côté France, nous n'avons pas une production suffisante de logements à proposer.

CRÉER UN CHOC D'OFFRES POUR SORTIR DE LA CRISE

Il faut clairement un choc d'offres pour sortir de cette crise. Produire du foncier public est une solution. À condition qu'il s'agisse d'opérations d'aménagement significatives, avec des logements ayant des prix maîtrisés et calibrés. Ces prix maîtrisés inciteront assurément les autres opérateurs à ne pas surenchérir dans le diffus. C'est ainsi que l'offre va instantanément se libérer tout en maîtrisant les prix de sortie. Plus radicale comme solution

mais efficace : je connais un maire qui oblige les propriétaires fonciers à plafonner le prix du foncier, sous peine de ne pas leur accorder de permis de construire sur leur terrain, tout en imposant au promoteur de ne pas dépasser un certain prix de vente des logements. Cela permet de réaliser des opérations de grande qualité avec des prix de vente maîtrisés.

Pour un promoteur, un logement cher est un logement qui se vend moins vite. La clé d'une opération immobilière réussie, c'est la rapidité de commercialisation. Donc 100 %

CHIFFRES CLÉS

(fin 2022)

+6 000
familles livrées

100 %
capital familial

5
agences

1
filiale au Sénégal

du combat doit être mené non pas sur le coût de la construction, qui, en dehors des périodes inflationnistes, est bien maîtrisé, mais sur le foncier. Il faut absolument le faire baisser. Une solution que Priams propose est le PLD (plafond légal de densité). Par exemple, sur un terrain de 1 000 m² sur lequel nous pouvons construire 1000 m² de surface de plancher : tous les m² SDP au-dessus de cette densité génèrent une taxe. La densité de base rémunère le prix du foncier et la surdensité permet de financer du logement social ou des équipements publics d'accompagnement. Monaco applique cette méthode.

LA DENSITÉ, UN ENJEU CENTRAL

Cette crise va aboutir inévitablement à de nouvelles organisations réglementaires et de fonctionnement. Ce sera un renversement industriel majeur. Et la densité sera un enjeu central. Mais comment la rendre désirable pour l'environnement ? Vu sa superficie timbre-poste, Monaco n'a d'autre choix que de proposer une densité très significative. D'autres villes en revanche ont des densités très agréables. Londres, par exemple, avec ses riches formes et propositions architecturales, a parfaitement réussi sa réurbanisation.

Avec le ZAN, plus question de construire sur les terres non bâties



© Priams

“
**POUR UN PROMOTEUR, UN
LOGEMENT CHER EST UN
LOGEMENT QUI SE VEND
MOINS VITE.**
”

et non artificialisées. C'est une excellente décision. Mais si, pour contrebalancer, on ne met pas de la densité, cela ne fonctionnera pas. Si je construis un bâtiment en R +3, avec 30 % de logement social et 30 % de logement abordable, l'intégralité du financement de la charge foncière et de l'opération va se reporter sur les 30 % du marché libre. Inversement, en construisant du R +6 et plus, j'aurai plus de capacité à absorber le prix du foncier, voire les taxes complémentaires sur des équipements d'accompagnement.

En France, on ne parle pas de la problématique du logement social. Pourtant, il va bien falloir évoquer son financement. En Haute-Savoie, le prix de vente du logement social est plafonné à 2 200 €/m². Or, aucune de nos opérations ne sort à moins de 3 000 € HT, hors quote-part du foncier. Nous générons donc de la perte que nous sommes contraints de réimpacter sur des logements dits libres. Mais l'accédant à la propriété n'a plus aujourd'hui les moyens d'absorber le prix des logements. Conséquence, les opérations sont à l'arrêt. Et l'augmentation des taux d'intérêt nous oblige à repenser le modèle dans son intégralité. C'est un chantier colossal.

Pour commencer, je pense qu'il faudrait laisser l'élaboration des PLU aux maires ou aux agglomérations, en leur mettant à disposition des agences d'urbanisme pour les

accompagner, et confier la délivrance des permis de construire aux préfets. C'est eux qui s'assureront que les permis de construire sont conformes aux règles du PLU qui ont été mises en place. Il faudrait aussi que les PLU ne bougent pas à chaque changement d'équipe municipale, et que les documents d'urbanisme aient des durées de maturité qui soient longues et stables afin d'éviter des modifications permanentes. Mais ce n'est pas du tout la politique actuelle. Nous faisons face à un effet de décentralisation massif avec 36 000 ministres du Logement ! Il faut impérativement un cadre réglementaire, stable et lisible par tous.

AVOIR UNE VRAIE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT

Le vrai combat est de loger les familles qui ne trouvent pas à se loger ou qui vivent dans des habitats indignes. Boire, se nourrir et avoir un toit sur la tête sont des besoins fondamentaux. La situation actuelle en France est grave. 2,6 millions de personnes sont mal logées ou pas logées. C'est une honte. Quelle est la politique structurée et structurante de l'État ?

Priams n'a jamais orienté sa production sur des lois de défiscalisation. Je trouve en revanche très bien de laisser aux acteurs

privés la possibilité d'intervenir sur le logement intermédiaire. Ils peuvent ainsi se positionner au même rang qu'un investisseur institutionnel et bénéficier du même cadre réglementaire et fiscal.

Mais je le redis, il faut impérativement revenir au basique : mettre de l'offre sur le marché avec une vraie politique d'aménagement. Or, aujourd'hui, il faut au moins cinq ans pour qu'une opération arrive à maturité. Cinq ans ! En attendant, toute une filière souffre et des emplois sont détruits. Chez Priams, nous sommes contraints de réduire la taille de nos agences et de revoir notre fonctionnement en ajoutant plus de dématérialisation et d'automatisation. Nous allons externaliser aussi certaines missions.

La dynamique mettra beaucoup de temps à se reconstruire... Toute la promotion immobilière est touchée. Et je pense que, rapidement, des promoteurs locaux vont devoir mettre la clé sous la porte. Les cabinets d'architectes souffrent également énormément. Il en est de même pour toute la filière de production et de construction. Je crains que la casse soit phénoménale...

Pour s'en sortir, il faudra du courage politique. Quant aux promoteurs, nous sommes prêts à nous réinventer pour relever les défis et parvenir à loger dignement l'ensemble des citoyens.

“ QUANT AUX PROMOTEURS, NOUS SOMMES PRÊTS À NOUS RÉINVENTER POUR RELEVER LES DÉFIS ET PARVENIR À LOGER DIGNEMENT L'ENSEMBLE DES CITOYENS. ”



Le grand entretien de Philippe Pelletier

Président du directoire de la Fédération Habitat et Humanisme



Avocat honoraire, ancien chargé d'enseignement à l'université de droit de Paris 2, Philippe Pelletier est l'auteur de rapports publics relatifs à la question du logement et de l'urbanisme. Après avoir été président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), puis de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), il a été nommé en

2009 par le gouvernement président du Plan Bâtiment Durable.

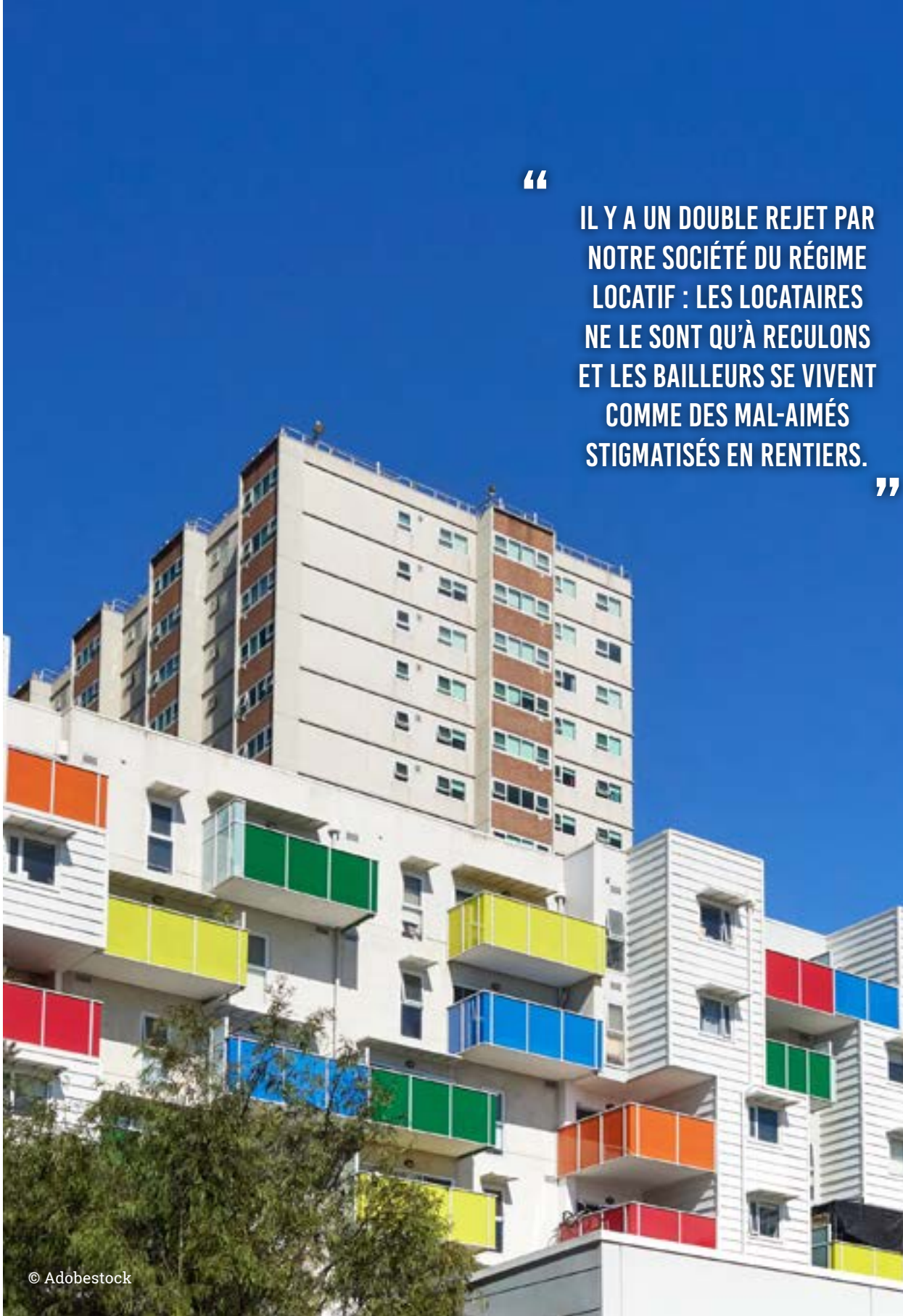
Membre du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE), Philippe Pelletier préside le directoire de la Fondation Habitat et Humanisme et le Conseil de développement de la Métropole du Grand Paris. Il est auteur ou co-auteur de divers ouvrages dont les plus récents sont : *Traité des baux d'habitation et professionnels* (Le Moniteur, 2021), *L'habitat choisi* (Édition PC, 2022), le *Plan Bâtiment Durable* (Le Moniteur, 2022).



Bien sûr, il y a ce passif culturel à la Daumier, qui fustige le bailleur, réputé riche et sans scrupule, face au pauvre locataire : traîne ainsi dans nos esprits cette vision caricaturale de la location, qui empêche de traiter le sujet de façon raisonnable et apaisée.

Pourtant, les planètes s'étaient alignées au lendemain de la Seconde Guerre mondiale autour de trois idées simples : protéger les locataires en place, que justifiait pleinement l'absence de marché locatif, valoriser les loyers bloqués pendant les trente ans passés, en fonction d'un loyer dit scientifique rendu nécessaire par l'absence de marché, et susciter l'investissement locatif privé en même temps que l'État mettait les bouchées doubles pour développer un parc locatif social abondant.

S'en est suivie une conjonction d'actions positives : sécurité locative, amélioration de l'habitat, et production intense d'un marché locatif neuf de nature à satisfaire les besoins nouveaux (boom démographique, exode rural, accueil des immigrés, logement des rapatriés). Il fallut bien, au milieu des années 70, ajuster la relation locative, et l'État confia aux représentants des propriétaires et des locataires, le soin d'organiser la répartition des charges locatives et le partage des travaux : des accords collectifs de location, dits Delmon, ont ainsi posé des équilibres qui perdurent encore cinquante ans plus tard.



“

IL Y A UN DOUBLE REJET PAR NOTRE SOCIÉTÉ DU RÉGIME LOCATIF : LES LOCATAIRES NE LE SONT QU'À REÇULONS ET LES BAILLEURS SE VIVENT COMME DES MAL-AIMÉS STIGMATISÉS EN RENTIERS.

”

HABITAT ET HUMANISME

Depuis sa création en 1985 par Bernard Devert, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme propose des solutions d'habitat adaptées, accompagne les personnes logées pour favoriser l'autonomie et l'insertion, et agit pour la (re)création de liens sociaux au sein des villes et de la société. Résolument tourné vers l'innovation, le mouvement a développé des outils économiques à vocation sociale, pour financer et mener à bien son action.

Habitat et Humanisme s'est donné pour missions :

- de permettre aux personnes à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, d'accéder à un logement décent, adapté à leur situation et leurs ressources,
- de contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans « des quartiers équilibrés »,
- de proposer un accompagnement personnalisé ou collectif pour favoriser la recréation de liens et l'insertion sociale.

UNE SÉRIE DE RENDEZ-VOUS MANQUÉS

Et voilà que, sans grande concertation, l'État décide au début des années 80 d'instaurer un statut du bail d'habitation : la loi du 22 juin 1982, dite Quilliot, vient ainsi imposer un régime locatif commun aux métropoles comme aux petits bourgs, qui contient beaucoup de bonnes règles, mais est alors présenté comme une loi faite pour les locataires et contre les bailleurs. Dès lors, au premier changement politique (1986), la loi est ainsi chamboulée, avant que la synthèse soit tentée au changement politique d'après (1989)... Les bailleurs, qui pour les trois quarts d'entre eux gèrent seuls les locations, ne comprennent rien à ce ping-pong législatif : un million de logements locatifs quitteront durant cette décennie le parc locatif privé...

Les années suivantes ne réussiront pas à panser les plaies. De 1985 à 2024, les gouvernements successifs de droite ou de gauche, du Quilès au Pinel, tenteront d'inciter les particuliers à investir dans la construction de logements locatifs, renforçant le rythme des mises en chantier. Ces incitations fiscales ne susciteront hélas pas la naissance de nouvelles générations de bailleurs pérennes, et les productions ne s'opéreront que rarement là où elles sont indispensables.

L'instabilité législative s'installera, une douzaine de lois en quarante ans, ce qui éteint toute prévisibilité dans un champ immobilier qui a besoin de temps long. Et le manque de logements locatifs situés au bon endroit, ainsi que les contraintes accrues d'encadrement des loyers contribueront à accroître la crise du locatif, suscitant la propension nouvelle à louer à bref délai, venant ainsi raréfier encore le parc disponible de logements locatifs à usage de résidence principale.

En somme, l'abandon du Pinel, souvent montré du doigt comme cause de la crise locative actuelle, n'est au cas présent qu'un épiphénomène : les causes sont profondes et anciennes. La situation se caractérise en effet par un double rejet par la société du régime locatif : les locataires ne le deviennent qu'à reculons, par défaut, constatant leur inaptitude à devenir propriétaire, et les bailleurs se vivent comme des mal-aimés dont le rôle est réduit à celui de rentier... Comment veut-on qu'une telle absence de considération pour l'acte de louer puisse favoriser le développement d'un parc locatif privé abondant et rénové !

La perspective peut s'inspirer du modèle allemand, qui a permis qu'on devienne locataire par choix, en supportant un coût de location très maîtrisé. Elle tient à deux axes : d'une part, installer enfin un statut fiscal du

“ L'IMPORTANCE DE L'OFFRE LOCATIVE D'UN PAYS TRADUIT SA VITALITÉ ÉCONOMIQUE. ”





bailleur privé, le considérant comme un entrepreneur, prestataire d'un service qu'est l'offre de logement ; d'autre part, renforcer les droits du locataire en matière de loyer maîtrisé, maintien dans les lieux, confort du logement... Ce qui revient à donner envie de louer un logement parce que le bailleur sera considéré comme un agent économique à part entière, et le locataire, traité comme un client.

Est-ce si difficile de conduire ce changement ?

CAP SUR LES LOCATIONS !

Il s'agit de fixer d'abord un cap intelligible et stimulant : développer tous azimuts l'offre locative à usage de résidence principale et pour une fois, ne pas jouer petit bras.

Quelques clarifications recentreront l'action, notamment supprimer

ces distinctions absconses entre location nue, location meublée, location professionnelle en meublée, qui sont autant de niches juridiques et fiscales dénuées d'intérêt social. Et faire cesser cette étrange distorsion de concurrence qui transforme des particuliers en hôteliers, sans en avoir ni la compétence ni les contraintes : il n'existe aucune raison déterminante de leur consentir une faveur fiscale, ou d'assouplir à leur égard les règles du droit hôtelier.

Pour déployer un parc locatif abondant, et sans attendre l'effet puissant que produirait le statut nouveau du bailleur, actionnons simultanément plusieurs leviers : soutenir la rénovation des logements actuellement énergivores et donc voués à quitter le champ locatif, en permettant au bailleur, par une fiscalité exceptionnelle ces trois prochaines années, d'amortir rapidement le coût des travaux de rénovation en contrepartie d'un

engagement de location ; inciter les propriétaires de logements vacants à les remettre sans délai sur le marché locatif en leur offrant une franchise fiscale des revenus fonciers des trois prochaines années : une mesure dynamique qui ne coûte rien à l'État en raison de l'absence actuelle de loyers taxables ; et on peut aussi envisager de contractualiser avec les grandes foncières et les organismes de placement un engagement minimum de détention d'actifs résidentiels.

Plus encore, il faut renforcer le développement d'une offre locative sociale : d'abord pacifier la relation avec les bailleurs sociaux en leur redonnant le pouvoir financier d'entretenir, rénover et développer leur parc ; simultanément, accroître sensiblement l'incitation Loc'avantages et favoriser l'accompagnement des locataires de nature à rassurer le bailleur solidaire sur le caractère paisible de la relation locative ; et confirmer le Plan logement d'abord et la production à haute intensité de pensions de famille pour y accueillir les personnes en situation de grande fragilité.

Derrière ces orientations, c'est une autre vision économique que l'on porte sur la société française : au lieu que le patrimoine des Français demeure pour plus de la moitié investi en immobilier d'occupation, l'épargne disponible des ménages

CHIFFRES CLÉS

87
départements français accueillent
Habitat et Humanisme

5 600
bénévoles

2 450
salariés

11 000
logements

locataires sera incitée à soutenir davantage les autres branches de l'économie, comme en Allemagne. Et ce faisant, les personnes morales retrouveront le chemin de l'investissement résidentiel. Une condition essentielle à cela : que la location d'un logement, désormais considérée comme désirable pour le locataire, rémunératrice pour le bailleur et utile pour notre économie, assure un habitat choisi parce qu'il conjuguera la réduction du coût d'accès au logement, le bien-être de l'occupation d'un toit confortable et la sécurité d'un chez-soi pérenne.

Rappelons-nous que les deux terreaux locatifs les plus puissants d'Europe sont les parcs allemand et suisse : l'importance de l'offre locative d'un pays traduit bien sa vitalité économique.

Alors, location : en avant toute !



MERCI !

Cette année encore, nous sommes allés à la rencontre de décideurs engagés, déterminés, agiles pour inventer la fabrique de la ville.

Ils sont mobilisés face à une crise sans précédent que beaucoup d'entre eux avaient d'ailleurs vu venir et ils ne cessent d'exprimer avec force les mesures nécessaires à prendre.

Ils vivent le terrain et constatent chaque jour les besoins en logements. Leur volonté à construire des toits est intacte, car chacun sait à quel point « Habiter » est indissociable du bien vivre ensemble, de « faire société ».

Ces regards nous inspirent comme ceux issus de la communauté scientifique, de chefs d'entreprises ou d'intellectuels qui viennent enrichir cette année la Collection Regards Croisés de leur œil pétillant.

Merci à nos témoins et à leur généreuse disponibilité.

Bonne lecture,

Et à l'année prochaine !



Nathalie Motsch

Directrice des Relations Institutionnelles
Arkéa Banque
Entreprises et Institutionnels

CONTACTS

DIRECTION DES RELATIONS INSTITUTIONNELLES

Nathalie Motsch nathalie.motsch@arkea.com

Paris Marie Fonteneau marie.fonteneau@arkea.com

DIRECTION COMMERCIALE

Catherine Gicquel Le Gall catherine.gicquel-le-gall@arkea.com

TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Anne-Sophie Bailbled anne-sophie.bailbled@arkea.com

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Aurélien Deleu aurelien.deleu@arkea.com

Bordeaux Christophe Guerniou christophe.guerniou@arkea.com

Paris Julien Perrault julien.perrault@arkea.com

Vincent Lafon vincent.lafon@arkea.com

Rennes William Rémy william.remy@arkea.com

MARCHÉ DES INSTITUTIONNELS

Benoît Bonaventur benoit.bonaventur@arkea.com

Bordeaux Cyril Cury cyril.cury@arkea.com

Lyon - Marseille Emmanuel Brisson emmanuel.brisson@arkea.com

Paris Laurie Lemoine laurie.lemoine@arkea.com

Rennes - Nantes Carine Bourras carine.bourras@arkea.com

Investisseurs Siham Denis siham.denis@arkea.com



Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels remercie
les intervenants pour leurs témoignages inspirants et engagés

Gil Avérous
Mathias et Félix Bertojo
Bertrand Charmaison
Peio Etxeleku
Simon Goudiard
Martin Guespereau

Philippe Laurent
Gildas Le Grand
Thomas Machado
Philippe Pelletier
Camille Picard
Benjamin Vanardois



**RETROUVEZ-NOUS SUR
WWW.ARKEA-BANQUE-EI.COM**

REGARDS CROISÉS

Directeur de la publication : Bertrand Blanpain

Rédactrice en chef : Nathalie Motsch

Chargée de Projets Territoires : Marie Fonteneau

Direction artistique : Benjamin Martin

Ont collaboré à ce numéro : Catherine Gicquel Le Gall, Benoît Bonaventur, Aurélien

Deleu, Laurie Lemoine.

Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels. Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 1 183 987 450 euros, banque et courtage d'assurances. N° ORIAS : 07 026 594 - RCS BREST 378 398 911.
Siège social : Allée Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon. Adresse postale : 3 avenue d'Alphasis CS 96 856 - 35760 Saint-Grégoire

Imprimé en France par Icônes,
ZI de Kerpont,
735 rue Jacques Ange Gabriel, 56850 Caudan
Dépôt légal 2^e semestre 2024

