



EN LANGUEDOC-ROUSSILLON,
**L'EXCELLENCE
AU CŒUR
DE LA VI(LL)E**



États Généraux du Logement

Édition 2014

**« Foncier constructible :
Produire plus et mieux »**

**Mardi 9 décembre 2014
CORUM Montpellier**

Cette manifestation est organisée par la FPI LR en partenariat avec :



la lettre **M**
L'INFORMATION ÉCONOMIQUE EN LANGUEDOC-ROUSSILLON

Midi Libre



Présentation

La Fédération des Promoteurs Immobiliers du Languedoc-Roussillon organise la première édition des États Généraux du Logement, le mardi 9 décembre 2014 au Corum de Montpellier sur le thème :

« **Foncier Constructible : Produire plus et mieux** ».

L'action foncière au cœur des stratégies territoriales

Que ce soit pour renforcer l'attractivité des territoires, réduire les inégalités ou encore satisfaire les besoins des habitants en matière de logement, d'emploi et de mobilité sur un territoire, l'action foncière est une donnée essentielle de la mise en œuvre des stratégies territoriales. Elle doit permettre de cibler les réserves foncières à constituer, de saisir les opportunités pour les futurs aménagements et d'influer sur les prix de vente des terrains dans une logique anti-spéculative. Le tout, en identifiant des moyens de libérer rapidement des terrains à des prix abordables.

Le foncier est souvent un facteur « limitant » de la chaîne de production de la « ville », de par sa rareté, son prix ou encore sa qualité. Il apparaît déterminant pour les acteurs de la ville de disposer de l'ensemble des outils leur permettant de mettre en place, au moment choisi, leurs projets de développement.

En Languedoc-Roussillon, l'agglomération de Montpellier doit faire face à un besoin important de logements qui commande une production foncière soutenue. C'est dans ce contexte et compte tenu des aspects en jeu, que la FPI LR a souhaité aborder différents aspects de la production foncière orientés vers la production de logement : **Produire plus et mieux**.

Des ambitions et des objectifs nouveaux

La conjoncture économique actuelle est facteur de risques pour l'ensemble de la filière du bâtiment et de la construction, mais offre l'opportunité de faire de cette épreuve une transition. Cette transition implique de mener une réflexion sur les grands thèmes de la promotion immobilière avec pour objectif d'apporter de nouvelles réponses aux problématiques urbaines et de répondre efficacement au besoin en logements, dans un environnement en pleine mutation.

Les élections municipales ont marqué l'année 2014. Les nouveaux élus sont porteurs d'ambitions et d'objectifs nouveaux auxquels la FPI LR entend contribuer avec un esprit de convergence et une solidarité envers l'ensemble des professionnels et partenaires de l'acte de bâtir.

*Ouverture du colloque par Jean-Christophe Rivière,
coordonnateur des États Généraux du Logement*

Le foncier : une vision partagée

(14h15 - 15h30)

Intervenants

Francis Vennat
Directeur régional INSEE
Languedoc-Roussillon

Jean-Jacques Planes
Président régional de la FFB
Languedoc-Roussillon

Philippe Saurel
Maire de Montpellier,
Président de Montpellier
Agglomération.

Gaëlle Velay
Directrice régionale
Caisse des Dépôts
Languedoc-Roussillon

Pierre de Bousquet de Florian
Préfet de la région
Languedoc-Roussillon,
Préfet de l'Hérault
ou son représentant

Marc Sechaud,
Directeur général de COGIM,
Vice-président de la FPI LR

Le foncier : une vision partagée ?

Alors que la croissance devrait rester faible à court terme, sommes-nous vraiment dans une période de transition et quelles conséquences sur le marché de l'immobilier en France et en Languedoc-Roussillon ? L'Observatoire de la FPI confirme que la commercialisation reste à un niveau historiquement bas et 60% des Français estiment que le logement constitue une part peu importante de l'action gouvernementale, les blocages subsistent et s'accumulent : coûts de production trop élevés du fait de l'empilement des normes, rareté du foncier constructible, difficultés financières des acquéreurs et restrictions du crédit, réticences à accorder des permis de construire avant les élections et hésitations des nouvelles équipes municipales à engager une politique plus dynamique et ambitieuse.

En Languedoc-Roussillon, après deux années difficiles (2012-2013) marquées par une baisse des ventes nette de 40% par rapport à la moyenne des années 2009-2010-2011, l'année 2013 a enregistré une crise de la production inégalée depuis « la crise du Golfe » de 1993. Avec 15 877 logements mis en chantier alors qu'il faudrait en construire un minimum de 21 000/an, la production de logement est alarmante préfigurant la progression fulgurante du « mal logé » déjà bien ancrée dans notre région. A l'heure de la métropole et du territoire métropolitain, seule la ville de Montpellier semble résister à cette vague géante.

Comment inverser cette tendance baissière ? Comment appréhender la baisse des coûts de revient des logements ? La libération et le contrôle des prix du foncier mais également l'impact de la mixité en secteur diffus et le marketing territorial pour capter et conserver un flux d'investisseurs ? Quelle vision peut-on avoir de l'évolution du besoin en logements sur le Languedoc-Roussillon ? Croissance démographique et besoins des populations déjà présentes sur notre territoire, la prospective doit permettre de cerner le cadre de la production foncière. Décohabitation, vieillissement de la population, nos manières d'habiter la ville contribuent à en forger la forme et nos mobilités, la transforment en profondeur. Le logement n'est-il pas le reflet de nos modes de vie ? Comment l'évolution de ces modes de vie au cours des dernières décennies a influencé notre habitat et quelles sont les conséquences sur la production foncière ?

Quels sont les objectifs de développement du territoire intégrés au SCOT et au PLH et les outils opérationnels des collectivités pour y parvenir ? Quelles ambitions pour le futur territoire métropolitain ? Où sont les réserves foncières des prochaines années et répondent-elles aux objectifs territoriaux de production de logements ? Nous traiterons de la manière dont les acteurs de la Ville adaptent leurs stratégies aux évolutions sociales et aux contraintes sociologiques, économiques et environnementales nouvelles.

15h30-15h45
Synthèse des débats par Jean-Paul Betbèze, co-animateur
et questions de la salle

** sous réserve de modification.*

Valorisation foncière : outils et expériences

(15h45 - 16h45)

Intervenants

Philippe Monard
Directeur régional adjoint
Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement et du
Logement Languedoc-Roussillon

Thierry Lemoine
Directeur général
Établissement Public Foncier
Régional LR

Dominique Robelin
Président régional LR
Syndicat National
des Aménageurs Lotisseurs

Thierry Iacazio
Directeur territorial Languedoc
VINCI Immobilier
Membre de la FPI LR

Jean Baptiste Rigaudy
Directeur urbanisme
Communauté urbaine
de Bordeaux

Stéphanie Jannin
1^{er} Adjointe Mairie de
Montpellier, déléguée à
l'Urbanisme, Vice-présidente
Montpellier Agglomération

François Roux
Urbaniste Architecte Associé
Ateliers 2/3/4
Président de l'AFEX
(Architectes Français de l'Export)

La production foncière : quels outils ?

Quelles expériences ?

Dans un monde urbain connaissant des transformations sociales et spatiales rapides, l'immobilier est au cœur d'un paradoxe. Conçu pour marquer durablement le paysage urbain, en particulier dans le contexte européen imprégné par la notion de patrimoine architectural, comment l'immobilier peut-il être une entrée pertinente pour penser la ville de demain ? Comment localement les acteurs de la ville s'organisent pour rester agiles, souples et réactifs aux changements rapides de la société et au contexte du marché ?

Comment s'organise à Montpellier, l'ingénierie de l'urbanisme autour de la production et de la valorisation foncière ? Afin de guider ces démarches de planification et surtout d'anticipation foncière, comment partager des données transparentes, fiables sur les différents marchés fonciers ? Comment les pratiques actuelles mettent le projet au cœur du système et quelles pistes d'amélioration ? La collectivité dispose-t-elle de l'ensemble des outils lui permettant de mettre en place ses projets de développement ? Quels sont ses différents leviers ? (documents d'urbanisme et de planification, droit de préemption, fiscalité ...). L'extrême complexité des dispositifs, leur articulation difficile, l'accumulation de normes, les faiblesses et les contradictions de certains mécanismes n'entravent-ils pas les politiques foncières des collectivités ? Ne contribuent-ils pas à la pénurie des terrains à urbaniser, à l'augmentation du prix du foncier ?

À partir de cas pratiques, nous cernerons comment les acteurs collaborent au développement de l'offre foncière sur le territoire de Montpellier. Comment la ville oriente la maîtrise d'ouvrage privée sur les opérations significatives à forts enjeux ? Quels sont les retours d'expériences ? Comment les compétences et savoir-faire s'articulent et s'organisent pour produire, valoriser le foncier et répondre aux impératifs en matière de logement ?

16h45-17h
Synthèse des débats par Jean-Paul Betbèze, co-animateur
et questions de la salle

** sous réserve de modification.*

Un exemple : Le projet des bassins à flot à Bordeaux

Jean Baptiste Rigaudy, Directeur urbanisme CU Bordeaux est invité à présenter ce projet (PAE de 160 ha) qui s'est vu décerné récemment « le trophée des territoires » dans le cadre des 6^{èmes} Trophées du logement et des territoires organisés par Immoweb, media des professionnels de l'immobilier. Cette opération, récompensée pour la manière dont elle est actuellement menée par la CUB (Communauté Urbaine de Bordeaux) a pour but de : valoriser un potentiel foncier important, grâce à la reconquête de friches urbaines ; Développer un quartier mixte (logements, activités économiques et structures de loisirs) ; Veiller à l'équilibre des opérations de logements, (61 % d'accession libre, le reste se partageant entre logement social et accession à prix maîtrisé), tout en favorisant les énergies renouvelables et la mobilité durable.

Quelles solutions pour libérer du foncier

(17h15 - 19h)

Intervenants

Laurent Romanelli

Président M&A Promotion
Membre de la FPI LR

Stephan Rossignol

Maire de La Grande Motte,
Président de la Communauté
d'agglomération du Pays de l'Or

Yves Nurit

Directeur général adjoint
des services de Montpellier
Agglomération

Valérie Fournier

Vice-présidente nationale de
la Fédération des Entreprises
Sociales pour l'Habitat - ESH

Christophe Perez

Directeur général SERM - SAAM
(Société d'Équipement de
la Région Montpelliéraine
Société d'Aménagement de
l'Agglomération de Montpellier)

Laurent Daudet

Notaire, SCP Granier,
Bonnary, Fournier-Montgieux,
Claron & Daudet

Carole Vinsonneau-Palies

Avocate,
Cabinet VPNG & Associés

François Payelle

Président national
Fédération des Promoteurs
Immobiliers

Comment compléter la palette des outils de production foncière ?

Pour accompagner les choix stratégiques des élus, en complément des procédures de ZAC, peut-on faire émerger une procédure d'économie mixte bien gérée pour produire plus et mieux, notamment dans le cas d'opportunités foncières avérées ?

Certains acteurs réclament régulièrement de compléter le code de l'urbanisme par la définition d'une « procédure d'économie mixte bien gérée d'aménagement d'intérêt général », intermédiaire entre la Zone d'aménagement concerté et le permis d'aménager, permettant le développement d'opérations d'aménagement importantes à l'initiative des propriétaires privés, pouvant comporter un ou plusieurs tènements.

À ce jour, il existe déjà un ensemble de procédures permettant de réaliser rapidement, sur le temps d'un mandat, des opérations d'aménagement globales pour des opérations non soumises à étude d'impact. Ces procédures doivent être complétées par une phase amont d'étude et de concertation formalisée impliquant propriétaires, commune et opérateurs privés et une phase aval de réalisation de l'opération conformes aux objectifs fixés ?

Nous vous proposons de vous présenter la GPU (Gestion de Projet Urbain), du point de vue Aménagement, Financier, Contractuel et Réglementaire.

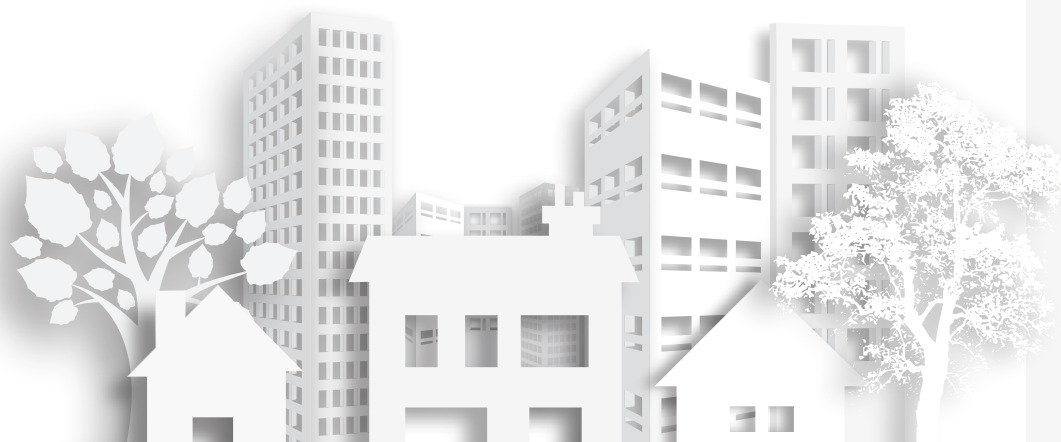
Quelle taille pour ces opérations ? Comment s'inscriraient-elles dans les objectifs de production de logements inscrits au PLH ? Quelles procédures et outils pour ce « projet urbain global » ? Quelles places pour les acteurs ? Quel rôle pour la Maîtrise d'Ouvrage Privée et pour les EPL ? Comment le promoteur peut intervenir en accompagnement des collectivités ? Quels sont les leviers juridiques et financiers ?

Quelles sont les communes concernées et comment les aider à organiser et prévoir les aménagements en dehors des procédures de ZAC en tenant les objectifs de mixité sociale ?

*18h50 - 19h : Synthèse des débats par Hubert Vialatte,
journaliste co-animateur et questions de la salle*

*19h05 - 19h20 : Synthèse du colloque par Xavier Bringer,
Président FPI LR*

** sous réserve de modification.*



Ont participé à l'organisation des États Généraux du Logement :

Président de la FPI LR

Xavier Bringer – Directeur M&A Promotion
Tél : 06 11 72 69 52 - Mail : xbringer@metapromotion.com

Coordonnateur de l'évènement

Jean-Christophe Rivière – Directeur régional Languedoc-Roussillon - PRAGMA
Tél : 06 13 27 37 57 - Mail : riviere@pragma-immobilier.com

Organisation table ronde n°1

Didier Lajara – Responsable Développement LR - CA Immobilier
Tél : 06 20 94 24 91 - Mail : didier.lajara@ca-immobilier.fr

Laurent Villaret – Direction développement et nouvelles activités HELENIS
Tél : 06 17 30 39 65 - Mail : laurent.villaret@helenis.fr

Organisation table ronde n°2

Thierry Iacazio – Directeur territorial Languedoc - VINCI Immobilier
Tél : 06 20 52 36 52 - Mail : tiacazio@vinci-immobilier.com

Organisation table ronde n°3

Laurent Romanelli – Président M&A promotion
Tél : 06 11 11 92 70 - Mail : lromanelli@metapromotion.com

Franck Baleste – Directeur d'agence Languedoc-Roussillon Bouwfonds Marignan
Tél : 06 22 63 41 44 - Mail : f.baleste@bouwfonds-marignan.com

Animation et synthèse des tables rondes

Jean-Paul Betbèze – Économiste – Président Betbèze Conseil
Tél : 06 03 53 34 55 - Mail : jpb@betbezeconseil.com

Hubert Vialatte – Journaliste, rédacteur de *La lettre M*
Tél : 06 62 03 39 32 - Mail : hvialatte@gmail.com

Assistance technique (vidéos - projections - enregistrements)

Thierry Crouzet – TV Sud
Tél : 06 14 90 13 12 - Mail : tcrouzet@mediasdusud.com

Communication - Relations Presse

Martine Puech-Mullier
Tél : 06 07 27 92 08 - Mail : puechmartine@orange.fr

Assistance administrative

Stéphanie Bascou – FPI LR
Tél : 04 67 22 47 91 - Mail : contact@fpi-lr.fr

Organisation de l'évènement & renseignements

Maryse Bollini – FUSION Ingénierie
Tél : 04 67 58 37 80 - Mobile : 06 07 58 41 24
Mail : contact@fusioningenierie.com

Ont participé au tournage des vidéos...

Rémy Aillerret

Directeur général adjoint service
urbanisme aménagement
Ville de Montpellier

Philippe Capelier

Président du conseil régional
de l'ordre des architectes LR

Virginie Carton

Responsable du service
développement PRAGMA

Patrick Ceccotti

Président de la fédération
du bâtiment de l'Hérault

Jean-Claude Depoisier

Président de la cellule économique
régionale du BTP LR

Sophie Henon

Nouvelle montpelliéraine,
quartier des Grisettes

Philippe Monard

Directeur régional adjoint
de la DREAL LR

Denis Rey

Directeur régional des organismes
d'habitat social du LR

Alain Reynes

Directeur régional SOCOTEC LR

Noël Ségura

Vice-président Montpellier Agglomération,
Maire de Villeneuve-lès-Maguelone

La FPI LR les remercie vivement.



EN LANGUEDOC-ROUSSILLON,
**L'EXCELLENCE
AU CŒUR
DE LA VI(LE)**



La FPI LR remercie ses partenaires



**États Généraux
du Logement**
édition 2014