



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



États Généraux du Logement

Édition 2014

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





Le 9 décembre dernier, 450 personnes ont assisté à la première édition des « États Généraux du Logement », organisés par la FPI LR. La Fédération remercie tous ceux sans qui cette manifestation n'aurait pas connu le succès qui a été le sien : les acteurs de l'immobilier, les 32 intervenants, les 40 élus et la cinquantaine de hauts responsables des services d'urbanisme venus assister aux débats ainsi que l'ensemble des professionnels et membres de la fédération qui ont participé à sa préparation.

Les débats ont mis en évidence le problème actuel du foncier qui nécessite que chaque acteur, à tous les niveaux, puisse échanger pour trouver de nouvelles méthodes simples, rapides et efficaces afin de libérer cette matière première.

Le prix du logement a différentes composantes dont le foncier, lui même décomposé en trois facteurs importants :

1. Son prix de vente sur lequel tous les acteurs (élus, acheteurs fonciers, collectivités...) doivent agir conjointement. Car, le prix est la résultante de la constructibilité et de l'investissement réalisé par la Ville dans les infrastructures. Ce point est trop souvent oublié ou même inconnu du propriétaire foncier ! Les élus et les acteurs de l'immobilier doivent faire preuve de pédagogie pour expliquer aux propriétaires fonciers que le prix du terrain doit financer une partie de ces équipements ;
2. Les contraintes techniques liées au terrain : PPRI, formes compliquées, pollution, recherches archéologiques... renchérissent le prix du foncier mais demeurent malheureusement incontournables, à l'exception de certaines simplifications normatives à venir ;
3. Les contraintes de programmation d'un terrain vont renchérir indirectement le coût induit du foncier : contraintes sociales, système d'accession aidée, architecture superflue et non performante, trop grand nombre de places de parking en sous-sol, typologie non adaptée grevant le prix de vente moyen de logements, portage du foncier trop long...

Sur tous ces points, en échangeant, en agissant ensemble, nous arriverons à trouver les meilleurs dispositifs pour alléger le coût du foncier et permettre à chaque segment du logement qu'il soit social, intermédiaire ou libre, d'être économiquement viable et équilibré. Le logement social ou intermédiaire doit trouver cet équilibre sans agir en péréquation avec le logement libre.

Oui, nous devons mettre tout en œuvre pour libérer du foncier car notre région a besoin d'une production forte pour rattraper son retard de logements. Nous ne devons pas oublier cependant, que le logement doit être accessible à la plus grande majorité de nos concitoyens. Et c'est dès l'achat de la matière première, à savoir : le foncier, que tous les éléments doivent être réunis pour limiter son coût de revient.

La Fédération est à votre disposition pour continuer, avec chacun d'entre vous, cette réflexion sur des projets concrets.

Dans les pages qui suivent, vous trouverez un résumé synthétique des débats de ce 9 décembre 2014.

À très bientôt !

Xavier Bringer
Président
Fédération des Promoteurs Immobiliers
du Languedoc-Roussillon

Un livret sur l'urbanisme et la mise en place de la GPU (Gestion de Projet Urbain : outil opérationnel élaboré par la FPI LR et développé lors la troisième table ronde des EGL) est en cours d'élaboration. Il sera diffusé courant premier semestre 2015.

Foncier constructible : Produire plus et mieux

Une région attractive, avec de forts besoins en logements (liés notamment au phénomène croissant de décohabitation), mais un affaissement des ventes dans le neuf (divisées par deux par rapport à 2011, passant de 7 000 à 3 500 logements vendus) et de l'appareil productif (8 000 destructions d'emplois en Languedoc-Roussillon dans la filière du BTP depuis 2008). C'est le paradoxe qui a été dressé

mardi 9 décembre 2014, devant 450 élus, promoteurs et professionnels de l'acte de bâtir, lors des États Généraux du Logement organisés par la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Languedoc-Roussillon - FPI LR, au Corum de Montpellier. Thème retenu pour cette première édition : « Foncier constructible : Produire plus et mieux ».



Jean-Christophe Rivière

La nécessité d'une volonté collective.

En introduction des débats Les propos de Jean-Christophe Rivière, directeur régional LR PRAGMA, coordonnateur de la première édition des États Généraux du Logement, ont porté essentiellement sur l'opportunité offerte par la crise que nous traversons actuellement. « J'ai l'intime conviction que la période difficile que nous vivons est une véritable opportunité, celle de la transition. Une transition qui nous impose de réfléchir, ensemble, à nos actions et à nos méthodes pour composer la ville ». « Ensemble », ce mot clé reviendra tout au long des débats et sera repris notamment par Patrick Ceccotti, président de la FFB 34 dans une interview vidéo « Il faut une volonté collective de se retrouver sur la problématique du foncier, avoir des démarches moins individuelles, redéfinir un cahier des charges pour construire mieux, plus intelligent et plus rationnel ».

Le foncier, une vision partagée ?

Table ronde animée par Hubert Vialatte, journaliste rédacteur Lettre M



Francis Vennat, directeur régional de l'Insee, l'a indiqué au début de la première table ronde « Il y a 31 000 nouveaux habitants en Languedoc-Roussillon chaque année et ce sont les aires interurbaines qui connaissent la plus forte croissance ». Alors, comment libérer plus de foncier ? Comment construire plus de logements pour répondre à la demande ? Pierre de Bousquet de Florian, Préfet de région, préconise des « logements plus petits, pour faire baisser mécaniquement les prix » et Stéphanie Jannin, adjointe à l'urbanisme de la Ville de Montpellier, prône une concertation en amont plus développée avec les promoteurs et les habitants, notamment pour éviter les recours, « qui sont un vrai sujet de préoccupation ».



Débloquer du foncier, c'est l'appel du pied lancé par les professionnels aux élus. Pour Gaëlle Velay, directrice régionale de la Caisse des Dépôts, « Le prix de revient du logement augmente alors que l'on arrive à baisser le coût de construction. Il reste donc une variable sur laquelle il faut jouer, c'est le prix du foncier » mais « encore faut-il proposer le bon produit - a relevé Marc Séchaud, vice-président de la FPI LR - Nous devons être capables de proposer et de vendre des logements sur l'ensemble de la région ». Et de constater « nos prix sont trop élevés. Ils sont compris en moyenne entre 3 500 et 3 700 € à Montpellier. Il faudrait qu'ils soient situés autour de 3 300 € et qu'ils soient inférieurs à 3 000 € dans les autres villes de la région ».



La ZAC République, en cours d'étude avec l'architecte en chef du projet Nicolas Michelin, a justement pour objectif selon l'adjointe à l'urbanisme de la Ville de Montpellier, de « faire baisser les prix de sortie par différents procédés. Il ne faut pas jouer que sur un seul curseur, celui du foncier. On peut également jouer sur le coût de construction, les coûts commerciaux et financiers et plus faiblement sur les coûts d'architectes et de bureaux d'études ».

Autre paramètre mis en exergue par Marc Séchaud et repris par Jean-Jacques Planes, président de la FFB LR : le manque de visibilité dû à l'instabilité des lois « Il nous faut de la visibilité, de la confiance et du long terme et c'est tout le contraire qui se produit actuellement ! » Jean-Jacques Planes s'est dit très inquiet pour son secteur. « Le niveau de construction est revenu à celui d'il y a 50 ans, alors que la population a augmenté de 60% ! Pour 2015, les carnets de commandes sont encore au plus bas... »



Intervenants

Francis Vennat Directeur régional INSEE LR //
Jean-Jacques Planes Président régional de la FFB LR //
Stéphanie Jannin 1^{re} Adjointe Mairie de Montpellier, Vice-présidente Montpellier Agglomération //
Gaëlle Velay Directrice régionale Caisse des Dépôts LR //
Pierre de Bousquet de Florian Préfet de région LR, Préfet de l'Hérault //
Marc Séchaud Directeur général de COGIM, Vice-président de la FPI LR //

La production foncière : quels outils ? Quelles expériences ?

Table ronde animée par Hubert Viallatte, journaliste rédacteur Lettre M



Invités à s'exprimer sur les outils et les expériences en matière de production foncières, les intervenants de la deuxième table ronde se sont accordés sur l'existence de ces outils et la nécessité de valoriser les expériences de chacun. «*Il y a un stock de connaissances considérable*» a déclaré Philippe Monard, directeur régional adjoint de la DREAL LR, qui a annoncé la diffusion prochaine d'une étude réalisée par ses services sur les besoins en logements dans les communes et les intercommunalités du Languedoc-Roussillon. Pour lui, «*Il n'y a pas de grand système idéal, mais des bonnes démarches à une échelle ni trop étroite, ni trop large*».

Les mots densification et halte à l'étalement urbain ont été au centre des débats de cette deuxième table ronde. Selon Dominique Robelin, président régional du syndicat national des aménageurs lotisseurs - SNAL LR, «*Il faut essayer de rendre l'étalement urbain plus intelligent en économisant l'espace qui est une matière première de plus en plus rare*», en prenant l'exemple de Nîmes: «*Construire 20 logements (de 100m² en moyenne) à l'hectare comme l'indique le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), équivaut à un COS de 0,20 (Coefficient d'Occupation des Sols). Est-ce que l'on peut appeler cela, de la densification ?*» Ce constat a été repris par François Roux, architecte-urbaniste «*La génération de nos enfants ne pourra plus se loger en maisons individuelles comme l'a fait notre génération.*» De fait, «*un département rural est consommé par l'urbanisation chaque huit ans en France*» a déploré le directeur général de l'Établissement Public Foncier régional LR-EPF LR, Thierry Lemoine. Il n'est pas évident cependant «*de fournir du foncier pour produire plus de logements en limitant l'étalement urbain, c'est-à-dire en consommant moins de foncier*». Pour Thierry Lemoine, «*on doit optimiser l'espace au maximum en travaillant notamment sur les densités, sur l'accessibilité des transports en commun et sur les formes urbaines de manière à réintégrer les vertus de la densité. Une densité qui existe et qui est l'un des fondamentaux de la ville. L'étalement urbain est une bombe à retardement pour la collectivité !*» Une bombe qui, pour Jean-Baptiste Rigaudy n'est pas prête d'être désamorcée. Le directeur de l'urbanisme de la communauté urbaine de Bordeaux, sait de quoi il parle: «*Nous avons l'habitude de dire, à Bordeaux, que nous sommes les champions de France de l'étalement urbain. Tant que cela coûtera moins cher de construire en dehors des villes, on n'en aura pas fini avec cette problématique !*»

Intervenants
Philippe Monard Directeur régional adjoint Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement LR//
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)//

Et si la solution au problème n'était pas tout simplement un mélange des deux ? A savoir, comme le suggère Thierry Iacazio, directeur territorial de Vinci Immobilier et membre de la FPI LR, «*Un étalement urbain raisonné, associé au principe de la Loi Alur, c'est-à-dire : le recyclage du foncier*». Et le terme densité est à nouveau prononcé. «*Il faut encourager la production de logements neufs et la réhabilitation avec des aides financières et des outils à mettre en place. Il s'agit d'opérations complexes qui nécessitent une coopération entre les collectivités et les opérateurs.*»

Comment accélérer la production foncière ? Dominique Robelin, préconise le PUP (Projet Urbain Partenarial), un outil à la mise en place duquel le SNAL a participé: «*Le PUP, permet dans le cadre d'un permis à aménager, de participer aux infrastructures et superstructures nécessaires à l'opération. Il s'agit d'une initiative privée, contrairement à la ZAC, mais qui est plus rapide que cette dernière car elle ne nécessite pas une enquête publique.*» Reste un autre paramètre qui ralentit la construction : les délais d'instruction des permis qui paraissent trop longs aux promoteurs mais qui pour Stéphanie Jannin «*ne sont pas plus longs à Montpellier qu'ailleurs*». L'adjointe à l'urbanisme reconnaît cependant «*pour autant ils sont toujours trop longs. Nous devons évoluer pour que vous ayez un interlocuteur unique du début jusqu'à la fin de l'instruction afin d'éviter la surenchère d'avis qui arrivent les uns après les autres et qui peut être problématique. Je réfléchis beaucoup à ce sujet. Il faut travailler sur un avant-projet sommaire qui repose sur trois problématiques simples : la volumétrie, le programme et l'accroche à l'espace public. L'instruction devient alors plus réglementaire et plus simple.*»

«*Le foncier n'est-il pas le bouc émissaire à toute difficulté à construire ?*» C'est la question posée, dans une interview filmée, par Philippe Capelier, président du conseil régional de l'ordre des architectes LR – CROA LR, qui minimise le poids du «*coût du foncier dans le coût global de la construction et dans la durée de vie d'une opération immobilière. Il faut optimiser le coût de construction à tous les niveaux et choisir ensemble de nouvelles méthodes pour être plus efficaces.*»



Le logement social : 65 000 demandes insatisfaites.
Autre problématique abordée, dans une interview vidéo, par Denis Rey, directeur régional des organismes d'habitat social du LR - URO Habitat, celle du logement social. Un secteur d'activité où l'urgence se fait également sentir. «*Contre toutes idées reçues, il y a moins de 10% de logements sociaux en Languedoc-Roussillon. 65 000 demandes insatisfaites sont en attente ! Tout comme URO Habitat a soutenu les promoteurs dans leurs démarches pour le zonage relatif à l'investissement privé, qui va aujourd'hui se développer de manière plus adaptée, la FPI LR nous soutient aujourd'hui pour que le zonage du logement social soit en adéquation avec celui de la défiscalisation. Plus que des promesses, c'est la vérification que les choses se mettent en place et ça c'est du réel et du concret !*»

Quelles solutions pour libérer du foncier ?

Table ronde animée par Jean-Paul Betbèze, économiste, président Betbèze Conseil



Des outils mais aussi des contraintes

Les outils existent, Stéphan Rossignol, maire de La Grande Motte et président de l'agglomération du Pays de l'Or, a rappelé l'existence des SCOT et des PLU (Schéma de cohérence territoriale – Plan local d'urbanisme). Mais ces outils ne sont efficaces que pour autant qu'ils ne se heurtent pas à de nouvelles contraintes qui en imposent des révisions. *«Aujourd'hui personne ne prend plus de responsabilité. Les réglementations et les contraintes environnementales actuelles, n'auraient pas permis de construire La Grande Motte !»* Pour Yves Nurit, directeur général adjoint des services de Montpellier Agglomération, *«Il va falloir de plus en plus travailler ensemble. Ce n'est pas parfait, le prix du foncier en témoigne ; il est inaccessible pour produire des logements sociaux. Il faut un partenariat mieux ficelé entre public et privé.»*



Pour Valérie Fournier, vice-présidente de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat - ESH, *«il faut reconnaître la plus-value que chacun apporte et la durabilité du partenariat.»* Elle propose par exemple *«la municipalisation des terrains bien placés. C'est apparemment une mesure très «soviétique», mais qui est en réalité libérale.»* Elle suggère aussi *«une réforme des notes, pour que les acteurs se challengent au lieu de s'opposer.»* Pour Christophe Pérez, directeur de la SERM et de la SAAM (Société d'équipement de la région montpelliéraine - Société d'aménagement de l'agglomération de Montpellier), la reconquête des centres urbains est une priorité. *«Il ne peut pas y avoir d'expansion si le centre de la ville n'est pas une pépite. Il s'agit donc aujourd'hui de reconquérir des sites qui se libèrent (Caserne de Celleneuve, EAL...) et qui sont sur des tissus urbains clairement identifiés.»*



La gestion de projet urbain (GPU): une solution pour libérer du foncier.

«La FPI LR a-t-elle trouvé la solution pour sortir le marché de la construction du pétrin actuel?» C'est la question posée par Jean-Paul Betbèze, économiste et animateur de la troisième table ronde au cours de laquelle a été présenté un nouvel outil imaginé et préconisé par la FPI LR: la GPU (Gestion de projet urbain). Un outil destiné à répondre à la demande d'un certain nombre d'acteurs qui porte sur une *«procédure d'économie mixte bien gérée d'aménagement général»*. Une procédure intermédiaire entre la ZAC et le permis d'aménager permettant de produire des logements, plus, mieux et plus vite. Cet outil permettrait d'explorer *«ce no man's land qui existe entre les projets isolés et les ZAC»* selon Laurent Romanelli, directeur de M&A Promotion, porteur de ce projet pour la FPI LR. Il s'agirait d'opérations de taille moyenne (5 ha maximum), pouvant être réalisées *«dans la durée d'un mandat, plus vite, mieux et moins cher»*. La GPU est une boîte à outils développée d'un point de vue: outil d'aménagement, outil financier, outil contractuel



et outil réglementaire, complétée par une concertation formalisée entre propriétaires, communes et opérateurs privés. *«Sachant que c'est une nécessité aujourd'hui d'être en concertation, projet par projet, car la non information entraîne souvent un risque de recours.»* Cette procédure mixte viendrait en complément de la procédure de ZAC *«et permettrait d'organiser la vie de façon plus structurée que les projets isolés, que ce soit d'un point de vue planification, financier ou gestion des populations futures (classiques, seniors et sociales).»* Une manière de réduire l'échelle de temps par rapport à la procédure de ZAC, à condition toutefois de ne pas avoir besoin d'une étude d'impact.



Yves Nurit considère qu'une telle proposition présente *«l'avantage de réfléchir collectivement pour construire des partenariats mieux ficelés entre d'une part, le projet urbain de la collectivité – qu'il va falloir décliner jusqu'à l'ilot concerné – et d'autre part, les intervenants qui sont aménageurs et promoteurs immobiliers sur des propriétés multiples (fonciers publics et privés).»* Approbation par Christophe Perez de *«cette logique de partenariat, dès lors qu'elle est concertée et que tout le monde veut bien y adhérer.»* Pour Laurent Daudet, notaire, cette notion de GPU *«trouve tout son intérêt dans l'association directe ou indirecte d'un opérateur privé avec un opérateur public. Cette association peut se faire, mais le maire doit penser au déclassement (passer du domaine public au domaine privé) et à la désaffectation de son terrain en amont (jusqu'ici réservé à une utilisation publique).»* Après avoir déclaré en préambule de ses propos, *«le droit est votre allié !»* Carole Vinsonneau-Palies, avocate qui a participé à la réflexion sur la GPU, a longuement détaillé le cadre juridique existant. Un cadre juridique qu'il faut cependant bien utiliser. *«Les outils existent (d'aménagement, financiers, réglementaires). Le droit nous les offre. Il vaut mieux les utiliser en partenariat les uns avec les autres et en concertation avec la population.»*



«On est à un moment charnière de l'urbanisme et de la construction de logement», a conclu François Payelle, président national de la FPI. *«Les crises ont cette vertu: quand le temps reste et quand l'argent devient plus rare, les postures peuvent tomber un peu.»*

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//

Conclusion



Xavier Bringer

Logement privé en Languedoc-Roussillon: l'un des premiers vecteurs d'investissement.

En conclusion, Xavier Bringer, président de la FPI LR, a rappelé: «L'investissement dans l'immobilier représente 1,5 milliard d'euros investis chaque année en Languedoc-Roussillon, pour réaliser des logements ici, dans notre région, construits par des entreprises locales ! C'est grâce à cet investissement, que nous pourrions reconstruire la ville sur la ville, réparer le centre ville, continuer à financer et à développer les transports publics, créer de nouvelles écoles, aménager de nouveaux espaces verts». Sachant qu'une année de production en région par la FPI LR «représente 400 millions d'euros de rentrée fiscale (Source Fidal), de quoi financer la ligne LGV Nîmes-Montpellier (gare comprise) en 3 ans !».

Le président a conclu ses propos et cet après-midi de débats en faisant sien le mot le plus utilisé lors de ces Etats Généraux du Logement «Ensemble».

«... Aujourd'hui, mercredi 9 décembre 2014, à l'issue de cette première édition des états généraux du logement, nous, FPI LR, nous disons ... Aujourd'hui, tous ensemble, il faut construire plus, aujourd'hui, tous ensemble, il faut construire mieux, aujourd'hui, tous ensemble, il faut construire plus vite!».

Les participants à cette première édition des États Généraux du Logement étaient invités à suivre trois tables rondes co-animées par Hubert Vialatte, journaliste, rédacteur (*La Lettre M, les Echos*) et Jean-Paul Betbèze, économiste: «Le foncier: une vision partagée», «Valorisation foncière: outils et expériences», «Quelles solutions pour libérer du foncier?».

Trois temps forts introduits par des vidéos d'interviews mettant en scène usagers, acteurs de l'immobilier et du bâtiment, invités à s'exprimer sur la thématique traitée au cours de chaque table ronde afin de poser le débat.





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



La FPI LR remercie ses partenaires



États Généraux du Logement

édition 2014