

An aerial, black and white photograph of a city street. The street is lined with multi-story buildings, some with white window shutters. There are trees and a sidewalk on the left side. The overall scene is urban and dense.

# LES ÉCHOS

CAFÉ  
URBAIN.  
SEM 92

**PRODUIRE PLUS DE LOGEMENTS :  
MOBILISER LE FONCIER DES BAILLEURS**

# PRODUIRE PLUS DE LOGEMENTS : MOBILISER LE FONCIER DES BAILLEURS

Comment valoriser le patrimoine foncier des bailleurs pour mieux l'intégrer dans la ville ?

**Densification : une solution pour répondre au besoin de nouveaux logements ?**

**Vente de droits à construire : de nouvelles ressources pour de nouveaux projets ? Un levier pour plus de mixité ?**

Ce numéro des *Échos* présente les principales contributions de la rencontre du 23 octobre 2013 sur le thème de la production de logements et la mobilisation du foncier des bailleurs. En espérant qu'il vous donnera le goût de venir débattre avec nous.

## LES INTERVENANTS

**Sophie DEVEDJIAN**, Première Maire adjointe d'Antony, chargée de l'urbanisme, de la politique de la ville et de la cohésion sociale,  
**Damien VANOVERSCHELDE**, Directeur général de Hauts-de-Seine Habitat,  
**Hervé FONTAINE**, Directeur du développement, ICF Habitat La Sablière,  
**Robert YAKAN**, Directeur du développement, Immobilière du Moulin Vert,  
**Emmanuel PERSON**, Architecte, Agence Brenac & Gonzalez,  
**Martine BESSE**, Directrice adjointe à l'aménagement, SEM 92.  
Débat animé par **Rémi CAMBAU**, rédacteur en chef de Cadre de Ville.



# ENGAGER DES PARTENARIATS AVEC DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS POUR PROVOQUER LA RESSOURCE DU FONCIER

“ À la SEM 92 nous pensons que le foncier des bailleurs, par des actions de mutualisation, d'opérations tiroirs et de remembrements peut constituer une opportunité de développement urbain.

Nos actions dans le domaine de l'aménagement nous démontrent que le travail amont avec les collectivités et les bailleurs sociaux permet de trouver des pistes de valorisation de leur foncier et d'optimisation de leur patrimoine.

Évidemment dans cette démarche de dialogue et de concertation pré-opérationnelle se pose la question de la densité urbaine. Celle-ci n'est acceptable et pérenne que si elle offre un meilleur confort de vie (qualité des logements ou des espaces de travail), une générosité des espaces publics, des équipements et services de proximité, une diversité sociale et des facilités de déplacements. ”



**Martine Besse**,  
Directrice adjointe à l'aménagement,  
SEM 92

## MOBILISER LE FONCIER : UN LEVIER POUR PRODUIRE PLUS DE MIXITÉ

“ On constate, avec les projets qui s'y développent, que les quartiers construits dans les années 40 à 70 ont encore du potentiel. L'ANRU a apporté beaucoup en amenant ces quartiers à changer, en incitant les promoteurs à y revenir, mais dans quelles conditions aujourd'hui cela peut-il se faire ? ” R. Cambau

“ Les maires ont une très bonne connaissance de leur territoire, ils ont une expertise absolument irremplaçable qu'ils apportent aux projets d'aménagement de leur ville, ils savent mobiliser les terrains, ils savent ce que l'on peut faire et ne pas faire : ils ont une « vision de proximité ». Sur la métropole, les élus du territoire partagent cette inquiétude à l'égard de la grande machine administrative parisienne.

À Antony, nous avons un tissu beaucoup plus large que d'autres villes des Hauts-de-Seine, mais pas pour autant plus de foncier disponible. Pour le quartier du Noyer-Doré, un quartier sensible dédié au logement social des années 60 d'assez mauvaise qualité qui avait bénéficié d'une convention de rénovation urbaine, le but était de le restructurer, de le rénover et de le résidentialiser.

Dès le début de l'opération, la volonté de la Ville a été de mélanger les populations c'est-à-dire de faire venir, dans ce quartier dédié au logement social, des logements à l'accession, du locatif libre, des étudiants, bref, de mélanger les populations. ” S. Devedjian

## UNE IMPORTANTE POLITIQUE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL EST CAPITALE POUR QUE LA GREFFE PRENNE ENTRE ANCIENS ET NOUVEAUX HABITANTS

“ Il faut que les anciens habitants ne se sentent pas rejetés, que les nouveaux résidents se sentent accueillis, que les deux populations se rencontrent, se connaissent. Je pense qu'au Noyer-Doré ça a marché puisque que l'école du quartier — qui posait un vrai problème de mixité dans les années 90 avec une quasi-totalité d'enfants venant d'un logement social, beaucoup d'enfants issus de familles étrangères, donc parlant mal le Français — accueille aujourd'hui 40 % d'enfants habitant des logements privés et 60 % d'enfants habitant des HLM. C'est donc une proportion plus facile à gérer, même si elle demande encore un accompagnement. ” S. Devedjian

“ Dans certaines écoles du Noyer-Doré, la Ville a réussi à créer une réelle mixité sociale. Quand on sait que **le vrai creuset de la République est l'école de quartier**, on constate que cette mixité ne passe pas uniquement en imposant aux bailleurs ou aux promoteurs de réaliser dans les immeubles une quote-part de logement social. Non, la mixité se fait au travers d'un quartier, c'est-à-dire au sein de l'école, **c'est là qu'on va créer une émulation entre les enfants** : ceux des familles les plus favorisées vont peut-être aider ceux des familles les moins favorisées. ” R. Yakan

“ **Le quartier du Noyer-Doré a retrouvé de nouveaux équipements et un fonctionnement plus harmonieux, est-ce que vous diriez que vous avez réussi à revaloriser ce site ?** ” R. Cambau

“ En plus de la mixité, la Ville a mis l'accent sur la restructuration des espaces publics, car à l'époque, quand le grand ensemble Massy-Antony a été construit, les immeubles étaient posés tels quels, il n'y avait aucune liaison, aucun cheminement intelligent et confortable pour les habitants. **Le réaménagement des espaces publics et des espaces verts, l'implantation de nouveaux équipements publics** comme une médiathèque, une salle polyvalente et un espace sportif très important **font venir les habitants du reste de la ville**. Tout cela a fait partie de l'opération, il ne suffit pas de remplacer des logements par d'autres logements. ” S. Devedjian

“ Il y a aussi un travail important sur l'architecture reprenant la densité et les espaces publics. **L'école est un lieu de mixité, mais l'espace public aussi.** ” M. Besse

“ Je pense que les nouveaux habitants sont contents et donc ils restent. Il n'y a pas plus de mouvements de ventes dans ce quartier qu'ailleurs. Les habitants des logements sociaux étaient très stigmatisés. Ce quartier était rejeté par l'ensemble de la ville. Aujourd'hui, les habitants en sont fiers, ils sont passés de l'hostilité au scepticisme, puis à l'impatience. Maintenant, ils sont satisfaits parce que l'opération est terminée et les autres Antoniens viennent au Noyer-Doré parce qu'il y a des équipements publics communs de qualité. ” S. Devedjian

## DENSIFIER À CONDITION D'AMÉLIORER LES TRANSPORTS

“ **Le foncier des bailleurs offre-t-il un potentiel pour construire plus de logements ?** ” R. Cambau

“ Sur le quartier, c'était déjà très dense et je ne vais pas être politiquement correcte, mais nous avons une zone pavillonnaire très importante qui fait le charme de la ville, certes bien desservie par les transports en commun, mais qui sont aujourd'hui totalement insuffisants. **Densifier sans donner en même temps de nouveaux transports, et je pense au Grand Paris, c'est totalement suicidaire.** ” S. Devedjian

## LE NOYER-DORÉ À ANTONY

EN PROGRAMMANT LA DÉMOLITION D'UNE GRANDE BARRE DE LOGEMENTS SOCIAUX, CE PROJET ÉTAIT L'UN DES PREMIERS À PROPOSER UNE SOLUTION QUI ALLAIT DEVENIR UN DES LEVIERS DE LA RÉNOVATION URBAINE TELLE QU'ELLE A ÉTÉ MENÉE AU NIVEAU NATIONAL.

Dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain soutenue par l'ANRU et le département des Hauts-de-Seine, la SEM 92 devait redonner à ce quartier d'habitat social une nouvelle attractivité notamment par la création d'une offre résidentielle diversifiée et de qualité ainsi que de pôles de centralité au profit de l'ensemble de la commune.

Après la démolition du « Grand L » – 312 logements – racheté par la Ville à l'Office départemental et appartenant à l'OPHLM de la Ville, la SEM 92 qui avait la maîtrise du foncier a recherché des promoteurs prêts à prendre le pari d'introduire des logements en accession à la propriété dans un quartier en difficulté. Objectif : construction de 232 logements (187 logements libres et 45 en accession sociale).

Le rôle de la SEM 92 a été de les convaincre en leur exposant les atouts du futur site et en les persuadant qu'un processus lourd et global allait s'engager : requalification des espaces publics et réalisation d'équipements au rayonnement communal voire régional, amélioration de toute la voirie et des parcours piétonniers pour irriguer les différents secteurs à partir de la Gare des Baconnets, sécurisation des circulations, résidentialisation des immeubles de logements sociaux, création d'un parc à proximité des immeubles de logements en accession et développement de l'offre commerciale.

Les droits à construire se sont très bien vendus, puis les sociétés de promotion ont à leur tour bien vendu les appartements et les pavillons qu'elles avaient construits.

Après plusieurs années, on constate une grande stabilité des acquéreurs : la mixité est donc possible et elle fonctionne. Toutefois, elle ne se décrète pas, elle se prépare.

## QUELLE EST LA CAPACITÉ D'ABSORPTION DE DENSITÉ DANS LES QUARTIERS DE LOGEMENTS SOCIAUX ?

LA DENSITÉ N'EST PAS QUELQUE CHOSE QUI S'IMPOSE, C'EST QUELQUE CHOSE QUI SE TRAVAILLE EN ASSOCIANT TOUS LES ACTEURS QUI FONT LA VILLE

“ En tant qu'architecte et urbaniste, je voudrais évoquer une notion devenue un peu trop tabou qui commence à se décroisser, c'est la notion de densité.

Le problème aujourd'hui est la rarefaction du foncier qui a un impact direct sur la qualité de vie avec des temps de trajet parfois très longs qui dégradent la qualité de notre quotidien. C'est vrai que dans les grands centres urbains, toutes les villes n'ont pas la chance comme certaines capitales dont Berlin d'avoir une réserve de foncier quasiment inépuisable.

Nous avons été confrontés récemment à une expérience très intéressante. ICF La Sablière était propriétaire d'un îlot à Paris dans le 13<sup>e</sup> arrondissement avec une situation de choix : face à la Seine, le long des quais d'Austerlitz dans le prolongement de la ZAC Seine Rive Gauche.

La Sablière a souhaité se lancer dans une opération de démolition-reconstruction en essayant de faire jouer le levier de la densité. L'objectif était d'essayer de quasiment doubler la densité d'un parc de logements qui proposait 133 logements existants construits dans les années 50. ” E. Person

### DÉMOLIR POUR MIEUX RECONSTRUIRE

“ Le contexte était tel que ces logements étaient totalement obsolètes, on ne pouvait pas les rénover, il fallait absolument les démolir et pour ce faire, ICF La Sablière a eu l'intelligence d'être dans une logique de dialogue, de concertation et de partenariat.

Je pense que grâce à cela cette opération est très concluante car la densité n'est pas quelque chose qui s'impose, mais qui se travaille main dans la main en associant tous les acteurs qui font la ville. ” E. Person



## TRAVAIL COLLABORATIF, CONCERTATION, ÉCOUTE, DIALOGUE, APPROPRIATION, COMMUNICATION... LES HABITANTS, ACTEURS ET MOTEURS DE PROJETS

“ Le travail a commencé avec d’anciens cheminots, locataires depuis 30 ou 40 ans et continués en une association qui s’implique énormément. ICF La Sablière a initié des ateliers urbains de réflexion. Pendant plusieurs mois, le bailleur a travaillé, en toute honnêteté et transparence, avec des locataires pour essayer d’établir un cahier des charges, ne taisant pas leur volonté d’augmenter la densité du site.

**Quand les riverains se sentent impliqués, quel que soit leur niveau socio-culturel et leur connaissance en matière d’architecture et d’urbanisme, ils ont des choses à exprimer qui, prises en compte, les rendent moteurs.** Le plan masse est la résultante d’un processus extrêmement important car il permet d’être pédagogique, d’expliquer à tous pourquoi ce bâtiment est décalé, pourquoi celui-ci s’avance... Quand on travaille avec cette démarche, le projet a un fondement qui peut évoluer mais la base n’est pas dans la subjectivité mais dans le concret.

**Il faut également parler de la qualité des logements : jouer la densité, c’est être capable de produire des logements qui déjouent la notion de promiscuité, du vis-à-vis, tout ce qui fait qu’au final, on ne vit pas bien à côté de ses voisins.** Nous cherchons à produire une harmonie où chacun peut bénéficier d’un logement largement ensoleillé. Les outils aujourd’hui à notre disposition pour modéliser les projets nous permettent avec la course du soleil de vérifier que les appartements situés aux niveaux inférieurs vont bénéficier d’une qualité d’ensoleillement suffisante en hiver. ” E. Person

## LA DENSITÉ, UNE ÉQUATION MULTIFACTORIELLE ASSEZ COMPLEXE À MAÎTRISER

“ **La densité ne peut s’envisager que par son négatif, c’est-à-dire que par le vide.** Lorsqu’on parle de densité, c’est finalement le vide qui fédère les espaces. C’est lui qui a un rôle essentiel et qui doit être qualifié car ce vide représente le bien commun, le bien partagé, l’agrément de tous.

Le travail sur le jardin et le paysage permet aujourd’hui d’utiliser l’espace végétal comme un matériau de construction à part entière. ” E. Person

“ Ce qui a été dit sur la concertation est très important. Mais précisons que si la densité peut se justifier par le vide tel que le décrit Emmanuel Person, cette notion nécessite une importante concertation en amont du projet. ” P. Bousquet (Icade Aménagement)

## MOBILISER LE PATRIMOINE FONCIER DES BAILLEURS

### QUEL POTENTIEL RÉEL POUR LE FONCIER PORTÉ PAR LES BAILLEURS DEPUIS 30 OU 40 ANS ?

“ Nous nous sommes développés en achetant des opérations en VEFA, en réalisant des opérations en maîtrise d’ouvrage interne, mais tout cela a un coût. Si, en interne, on a les moyens d’assurer notre développement, regardons ce que nous avons comme foncier disponible dans notre patrimoine.

Nous avons la chance de ne pas avoir beaucoup de sites dits grands ensembles et en 2009, on a acheté dans quelques communes du patrimoine avec un potentiel foncier relativement important puisque dans l’une des communes, il est d’environ 350 logements. ” R. Yakan

“ **Sans changer les règlements du droit des sols, vous avez des COS résiduels \*** ” R. Cambau

“ Il faut restructurer, parfois démolir un petit peu. Suite à des études, on peut envisager une densification allant de 150 à 450 logements selon les communes. Mais on s’est aussi rendu compte que densifier notre patrimoine permettrait en même temps de requalifier ces sites, le bâti, et les quartiers.

**La densification est une nécessité mais pas partout. Il faut qu’elle soit adaptée au territoire, qu’elle se fasse en concertation avec les communes et les populations,** car si on veut les faire adhérer à ces projets d’ensemble, il faut absolument qu’on travaille très tôt avec eux.

Quand on densifie ces quartiers, on recrée du logement social puisqu’en tant que bailleur, c’est notre métier. Mais on a aussi un double objectif : résidentialiser des îlots et **permettre une mixité opérationnelle et sociale en favorisant l’accession sociale qui facilite notamment le parcours résidentiel.** ” R. Yakan

\* Définit, sur un terrain où il y a déjà une construction, le droit d’ériger une construction additionnelle.



## SUIVRE L'ÉVOLUTION URBAINE POUR MIEUX VALORISER LE FONCIER

“ Au regard de nos fonciers plein sol et avec la mobilisation de l'ensemble des acteurs pour produire du logement en Île-de-France, il est parfaitement critiquable de ne pas être force de propositions pour utiliser tous ces terrains et exploiter des droits à construire résiduels, nous donnant la capacité de créer des quartiers, voire des « morceaux de ville » dans un certain nombre de cas. Le fait d'avoir un PLU en adéquation avec une faisabilité économique est déterminant pour poursuivre une opération. » H. Fontaine

“ **ICF La Sablière, par exemple, possède du foncier qui est déjà amorti depuis un certain nombre d'années et qui peut être valorisé plus facilement que du foncier qu'il faudrait acheter.** » R. Cambau

“ ICF La Sablière, c'est aujourd'hui 39 000 logements en Île-de-France dans 132 communes. Nous avons constitué un « Atlas du renouvellement du patrimoine » qui nous a permis de classer par grandes familles ce qui était à examiner et à réinterroger concernant la réceptivité dans le temps à court et moyen termes, en intégrant l'évolution urbaine constatée sur les environnements proches de ces différents sites.

Le succès d'une opération, c'est aussi cette fierté collective que chacun porte aujourd'hui et qui doit avant tout rencontrer l'adhésion des habitants. » H. Fontaine

“ **Les gares n'ont pas toujours été au centre de l'urbanisation, maintenant, elles le sont. Et c'est là qu'on trouve les plus forts taux de densité de construction. Est-ce que vous confirmez aujourd'hui que par le mouvement de la vie, le mouvement urbain, vous détenez du foncier sur des sites stratégiques ?** » R. Cambau

“ Notre structure dispose d'un patrimoine un peu plus ancien que la moyenne des bailleurs sociaux et qui est peut-être en limite de cycle d'exploitation dans un certain nombre de cas. Vue l'obsolescence du patrimoine, on ne fera jamais des immeubles à énergie positive avec les bâtis des années 50.

Dans des périmètres proches des gares, c'est donc vraiment critiquable de ne rien proposer et de laisser ce patrimoine en l'état alors qu'il est impératif de mettre en force tous les droits à construire qui existent chez nous et qui sommeillent. » H. Fontaine

## QUELLES CAPACITÉS DE VALORISATION DU FONCIER ?

“ Il y a des possibilités de valorisation très fortes, tout d'abord parce que le patrimoine est amorti. Ces patrimoines, en règle générale, ont des BNC\* extrêmement faibles : cela veut dire que la valorisation du foncier et les charges foncières, qui peuvent être un élément de coût dans la production de logements, vont être faibles. Mais en même temps, il faut rajouter d'autres coûts induits par ces opérations : le relogement, le travail sur les réseaux, les études en amont qui portent sur des opérations de longue durée – 5, 10, 15 ans – avec l'incertitude de leur financement dans le temps. **On a donc parfois effectivement des possibilités de valorisation parce qu'on a du potentiel en termes de réalisations.** » R. Yakan

“ Hauts-de-Seine Habitat n'a pas attendu l'ANRU pour faire de la rénovation urbaine... Aujourd'hui, on constate que pour sortir de nouvelles opérations sur de nouveaux sites, le foncier est très cher. **Nous avons nous-mêmes un potentiel à valoriser qui nous permet de réintroduire de la mixité dans nos quartiers** et c'est cela qui paraît fondamental.

L'idée est de pouvoir retrouver, avec des nouvelles formes de bâtis, des logements et des immeubles à taille humaine, de ré-humaniser la ville et de redonner à chaque locataire, à chaque habitant une adresse clairement identifiée sur une rue. » D. Vanoverschelde

“ **La nécessité de redonner une fonctionnalité au quartier lui-même implique l'intervention sur des quartiers entiers, donc, des opérations à portée complexe.** » R. Cambau

“ **On cherche non pas à densifier mais à ré-humaniser...** La résidentialisation est une demande forte et nécessaire pour la sécurité publique qui implique d'avoir bien défini la taille des îlots, la partie à privatiser dans ces immeubles et son organisation. **Si nous résidentialisons nos grands ensembles collectifs aujourd'hui, nous figerons des emprises et empêcherons la valorisation foncière et le recyclage du bâti.**

**Ce recyclage paraît aujourd'hui incontournable pour, notamment, les obligations thermiques et d'accessibilité, le problème de l'amiante...** Aujourd'hui, l'intérêt économique est de démolir et de reconstruire : ainsi on recycle la ville et c'est plus facile à réaliser par petites entités que sur des grands îlots. Ce faisant, en redécoupant des îlots, on assure un recyclage pérenne. **C'est comme un tissu cellulaire qui se régénère au fur et à mesure, et non pas en faisant une transplantation.** » D. Vanoverschelde

\* Bilan Net Comptable

# COMMENT OBTENIR UN ÉQUILIBRE FINANCIER SUR UNE OPÉRATION ?

## LE NÉCESSAIRE RECYCLAGE NE SE DÉROULE PAS FORCÉMENT DANS L'ENCAPSULAGE DE L'ANRU, IL FAUT MONTER DES ÉQUATIONS FINANCIÈRES STABLES.

“ L'objectif est donc de mobiliser notre potentiel foncier pour pouvoir le vendre ou bien faire de l'accession sociale à la propriété qui permettra d'équilibrer la démolition et la reconstruction. ” D. Vanoverschelde

## COMMENT FINANCER LES OPÉRATIONS À LONG TERME ?

“ Je pense qu'un des moyens — et c'est cette solution que nous avons adoptée avec la SEM 92 sur La Garenne-Colombes en lien étroit avec la Ville — est de **fabriquer de l'urbanisme conventionnel**. C'est-à-dire que dès l'origine, il a fallu s'approprier, bien se comprendre, installer de la confiance. Pour ce faire, nous avons dans un premier temps fabriqué un protocole d'études. Nous avons une ambition commune et en avançant nous avons fait le diagnostic, puis élaboré des conclusions provisoires. Nous nous sommes alors dit qu'on pouvait encore continuer. On a donc signé une convention de coopération. Tout cela nous a entraîné à trouver les conditions de stabilité et à imaginer un protocole qui, lui, oblige l'ensemble des parties au projet : Monsieur Juvin, qui a pris des engagements forts sur la réservation de droit à construire, la SEM 92 sur des engagements qui lui permettaient de vérifier, sur des horizons proches, la livraison des terrains supports... Nous avons, de la même manière, pris des engagements vis-à-vis de ces deux partenaires.

**L'essentiel est de donner confiance à nos gouvernances respectives sur la capacité collective à porter à terme un dossier d'urbanisme de long cours.** Il faut donc un cadre juridique précis. **Il y a la volonté d'aboutir, on est tenu au succès et chacun apporte sa contribution dans les limites qui sont les siennes.**

Il ne faut jamais perdre le fil rouge de la densité comme élément essentiel et fondateur, c'est déterminant. Nous ne pouvons pas valoriser une densité qui n'existe pas. La vente des droits à construire à la promotion privée vient en substitution des aides publiques que nous n'avons plus. **Même avec des principes installés, on a le droit d'être intelligent et de reconsidérer certains éléments lorsque les évènements les perturbent.** ” H. Fontaine

“ Les bâtiments des années 60 sont très lourds à réhabiliter d'un point de vue thermique. En même temps, l'État nous dit que démolir encore, ce n'est pas la bonne solution. Mais **le problème est qu'il n'y a plus de financement de droit commun** pour la réhabilitation. Alors que fait-on de nos immeubles ? Il reste uniquement les fonds propres des bailleurs, et franchement, c'est limité. ” S. Devedjian

“ Il faut arriver à se mettre d'accord sur un projet de quartier, un projet de territoire qui réponde d'abord aux élus locaux. **Sur la base d'un projet urbain partagé avec les élus, l'appel au privé coule de source.** Aujourd'hui, le prix du foncier est pesant quand on veut faire de l'extensif et on en bénéficie quand on veut recycler. L'équation est là : il faut arriver, avec les élus, à déterminer la bonne organisation de telle sorte que le projet soit équilibré. C'est une résultante. ” D. Vanoverschelde

“ La réussite d'une opération comme celle de La Garenne-Colombes ne peut se faire que pour des sites bien desservis, où il y a un marché et où on peut affirmer la mixité. **Pour des projets de longue durée, il y a forcément des aléas financiers... il faut donc un réel partenariat au départ, une vraie confiance, une vraie volonté réciproque, et une transparence des partenaires** qui portent politiquement le projet, du bailleur, qui dispose du foncier mais qui s'inscrit aussi dans une opération d'aménagement plus globale, et de l'aménageur, qui doit convaincre la collectivité, animer la concertation avec les habitants - car sans eux on n'arrive pas à faire aboutir les projets - et être aux côtés du bailleur afin de convaincre les services de l'État pour obtenir le relogement et les autorisations préfectorales pour démolir un bâtiment. ” M. Besse

“ **Nous avons aujourd'hui de plus en plus de contraintes pour financer ces opérations de longue durée, même lorsqu'on maîtrise le foncier complètement.** La Caisse des Dépôts informe très discrètement les bailleurs que les transferts de patrimoine ne seraient plus financés non plus, alors que ce transfert entre bailleurs est la clé de décloisonnement et de reconfiguration de certains quartiers.

**J'ai l'impression que les pouvoirs publics, aujourd'hui, n'ont plus les moyens de financer à long terme.** On ne peut donc compter, nous, bailleurs publics, que sur nos propres moyens. Ce qui implique que ceux qui ont les moyens de financer ces opérations, qui ont des fonds propres et une bonne santé financière, ont la capacité de mener ces opérations dans le temps. Par contre, pour ceux qui n'ont pas cette capacité, dès que les taux des prêts remonteront, ils seront ralentis dans le développement de leurs opérations.

**Quand on démolit un logement social, il faut en reconstruire trois à quatre pour pouvoir équilibrer l'opération.** Des études démontrent que quand on réhabilite un logement des années 50, 60 ou 70, il faut injecter 30 à 40 000 € minimum de fonds propres. Je pense que c'est peut-être plus pertinent de les injecter dans la reconstruction de la ville plutôt que dans du bâti ancien obsolète. ” R. Yakan

# LE QUARTIER CHAMPS-PHILIPPE À LA GARENNE COLOMBES

## UN MONTAGE FINANCIER ORIGINAL

Comment associer dans un projet d'aménagement un propriétaire bailleur disposant d'un patrimoine foncier susceptible d'être mobilisé pour participer à une plus grande production de logements et d'espaces publics ?

ICF La Sablière a saisi la dynamique du projet urbain de la ZAC des Champs-Philippe pour effectuer une opération de renouvellement de son patrimoine fondée sur le principe d'un logement démolé = deux reconstruits dans le même périmètre soit, pour 112 logements sociaux démolis, 224 logements reconstruits.

Ainsi, la ville de La Garenne-Colombes, la SEM 92 et ICF La Sablière ont signé un protocole puis un avenant en juillet 2011 finalisant les conditions de réalisation d'un partenariat et les obligations réciproques de chacun :

→ ICF La Sablière vend un patrimoine foncier composé d'un jardin peu entretenu, de deux bâtiments distincts, une barre de 50 logements et une tour de 60 logements, et s'engage à acquérir des droits à construire dans plusieurs îlots de la ZAC lui permettant à la fois de reloger ses locataires et de construire à terme 224 logements sociaux, ainsi que 30 logements PLS et 11 logements en PLI tous aux normes BBC.

→ La Ville accepte qu'ICF La Sablière bénéficie de 18 650 m<sup>2</sup> de SP au sein de la ZAC, apporte sa garantie d'emprunt et verse une aide directe au titre des opérations de construction desdits logements.

→ La SEM 92 acquiert les terrains auprès d'ICF La Sablière, procède aux travaux de dépollution, de désamiantage et de démolition des bâtiments, lui cède des droits à construire. Par ailleurs, la SEM 92 effectue un remembrement foncier permettant de réaliser, sur plusieurs îlots de la ZAC, des programmes mixtes de logements à la fois en locatif social et en accession à la propriété. En outre, grâce à la mutation d'emprises foncières cédées, la SEM 92 réalise une recomposition des espaces publics tels que des élargissements de voirie, la création d'un parc paysager et d'un square ouvert au public après avoir été remis à la collectivité.

“ Utiliser le levier de la valorisation foncière présente beaucoup de vertus dans un contexte où les financements publics sont en voie d'assèchement. On introduit de la mixité dans le quartier, on en profite pour densifier, on reconstruit la ville dans la ville. Ce mécanisme induit bien souvent pour le bailleur de traiter la partie « aménagement ».

Ces opérations de diversification, de reconstruction et d'introduction de mixité nécessitent du remembrement foncier et une analyse foncière fine. De plus, il y a parfois des réseaux qu'il faut complètement démolir pour rééquiper des terrains, il faut produire de nouveaux droits à construire, bien connaître et maîtriser les procédures d'urbanisme réglementaire... **bien souvent, le bailleur n'a pas toutes ces compétences et doit recourir à un tiers aménageur, comme la SEM 92.** ” O. Morlet (Directeur des études et projets, Icade Aménagement)

“ Les bailleurs sont convaincus qu'ils sont acteurs de l'aménagement. Ensuite, qu'ils aient les compétences pour le faire, cela dépend de la taille et de l'importance du patrimoine. Pour Hauts-de-Seine Habitat, nous avons la taille critique pour faire de l'aménagement. Néanmoins, nous souhaitons associer autant que possible les compétences encore plus expertes, soit d'AMO, soit d'aménageurs, sur certains sites. ” D. Vanoverschelde

“ Nous pensons que la densification est une manière de sauver les copropriétés, c'est-à-dire d'apporter un financement majeur qui permettra de traiter les bâtiments des années 60 ou 70. ” D. Joret (Directeur du renouvellement urbain, Groupe Logement Français)

“ Je vous rejoins sur cette **difficulté de voir muter des ensembles de logements sur lesquels on a installé un régime de copropriété**. On s'est bien gardé dans notre stratégie de renouvellement d'imaginer la vente parce que c'est un obstacle majeur, la première vente nous interdisant de lancer un processus de renouvellement patrimonial. Les opérations d'aujourd'hui sont complexes : commerces, bureaux, services, accession... Dans 50 ans, on se reposera sans doute la même question : comment rassembler les droits immobiliers pour lancer un processus qui va régénérer ces terrains ? **Plutôt que d'être en conquête sur du foncier qui coûte cher et que les promoteurs ne peuvent plus acheter, il faut fortement engager cette réflexion.** ” H. Fontaine

“ Je pense qu'**acquérir des locaux de copropriété pour, au fur et à mesure, devenir majoritaires et permettre la mutation du site** est aussi à envisager dans un certain nombre de copropriétés dégradées ou qui risquent de le devenir, ou qui ont des potentiels mais qui ne peuvent pas muter car elles sont sclérosées. ” D. Vanoverschelde

“ Lorsque nous étudions le réaménagement de nos quartiers, nous faisons bien la distinction entre les îlots qui correspondent au social, ceux qui correspondent à l'accession en copropriété, etc. Ne pas mixer et avoir des bâtiments bien distincts pour les différentes utilités, c'est anticiper la problématique qui se présentera dans 40 ou 50 ans : reconfigurer ces îlots sans la contrainte du mélange. ” R. Yakan





# CONCLUSION

“ Ces échanges démontrent que malgré la complexité pour produire plus de logements en mobilisant le foncier des bailleurs, cela reste possible et souhaitable pour poursuivre le développement de la ville, parfois sur elle-même.

Pour que la densité soit acceptable et que les quartiers réputés denses soient attractifs, vivants et animés, il faut, en partenariat avec l'ensemble des acteurs, une exigence de conception, de réalisation et de suivi à toutes les échelles et temps de production de la ville. ”

**Martine Besse**, Directrice adjointe à l'aménagement, SEM 92

**Prochain rendez-vous en mars 2014 :**

**→ Construire autrement :  
vers une nouvelle économie de la construction**

**Pour télécharger Les Échos  
et ainsi revivre les débats précédents *Café Urbain*,  
rendez-vous sur [www.sem-92.fr](http://www.sem-92.fr) - rubrique *Café Urbain*.**

**SEM 92**

[www.sem-92.fr](http://www.sem-92.fr)

28, boulevard Émile Zola  
92000 Nanterre - 01 41 37 11 70  
[www.sem-92.fr](http://www.sem-92.fr)

Contact : Élisabeth TRAN | Tél. : 01.41.37.12.34 | Email : [curbain@sem92.fr](mailto:curbain@sem92.fr)