



## L'essentiel

Retour le déjeuner d'actualité immobilière

### « Penser le logement autrement »

Invité : Alexis ROUQUE, Directeur Régional de la Banque des Territoires de PACA (Caisse des Dépôts)

n°5

## EDITO

**Alexis ROUQUE : Directeur régional de la Banque des Territoires et bien plus que cela !**

Acteurs Immo s'est donné pour objectifs de rencontrer les responsables et décideurs qui interviennent et œuvrent pour la Provence dans le domaine de l'immobilier. C'est dans ce cadre que nous avons chaleureusement reçu Alexis ROUQUE, Directeur Régional de la Banque des Territoires de Provence Alpes Côte d'Azur (Caisse des Dépôts).

La commande passée à Alexis ROUQUE était la suivante : nous présenter les missions et l'activité de la Banque des Territoires et nous donner sa vision critique de la politique du logement en général.

Dans un premier temps, chacun a pu comprendre le rôle fondamental de la Banque des Territoires dans le développement local et l'attractivité de notre région. À travers le slogan

« conseiller, financer et opérer », Alexis ROUQUE nous a décrit les solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts comme en investissements apportées aux projets des collectivités territoriales, des organismes HLM, des professions juridiques et des entreprises locales. Il nous a convaincu, à travers des exemples bien choisis, que sans la Banque des Territoires, de nombreux projets locaux n'auraient jamais pu voir le jour.

Dans un second temps, Alexis ROUQUE, ancien directeur de cabinet du secrétaire d'État au logement Benoist APPARU, s'est prêté à un débat ouvert autour de la politique du logement en général. Logement social, accession à la propriété, logements vacants, sobriété foncière et rénovation du parc de logements ont été les sujets sur lesquels il nous a donné son avis éclairé. L'idée force défendue par Alexis ROUQUE : « il faut passer d'une logique de production massive de logements à une politique de production tournée vers les attentes des occupants ».

Les 60 professionnels de l'immobilier, membres et sympathisants d'Acteurs Immo se sont accordés à dire qu'ils ont vécu un moment d'exception en partageant ce temps d'échanges avec un grand expert du logement.



**Thierry MOALLIC**  
Président d'Acteurs Immo

## Alexis Rouque : « Le véritable enjeu, pour nous, c'est de trouver des projets »

À travers son outil « Banque des Territoires », la Caisse des Dépôts, acteur financier à la puissance « colossale », entend redynamiser les villes moyennes et les petites villes en permettant de faire émerger des projets qui ne sortiraient pas sans lui. A côté du panorama qu'il brosse de son action régionale, Alexis ROUQUE, dont le parcours professionnel est centré sur la problématique logement, donne un avis éclairé sur la politique de l'habitat, le rôle de l'État, celui des collectivités et la « révolution culturelle » que porte en elle la rénovation énergétique des bâtiments.



Alexis ROUQUE  
Directeur Régional de la Banque des Territoires de PACA (Caisse des Dépôts)

Deux grandes séquences avaient été organisées pour cette intervention d'Alexis ROUQUE, directeur régional PACA de la Caisse des Dépôts, une présentation de la Banque des Territoires et un focus sur la problématique logement.

### PREMIÈRE SÉQUENCE : LES INTERVENTIONS DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

Pour ce qui est de la Banque des Territoires, Alexis ROUQUE explique qu'« elle n'existe pas. Elle n'a pas de personnalité juridique, c'est la marque sous laquelle la Caisse des Dépôts a regroupé ses activités historiques ».

Grand investisseur, opérateur auprès des organismes Hlm, le groupe est un opérateur national, macroéconomique, « qui gère des sommes colossales (1 500 milliards de bilan...) » et qui a décidé en 2018 « d'organiser l'ensemble de ses activités qui ont un impact territorial pour pouvoir peser directement dans le développement des territoires en France ».

Alexis ROUQUE distingue trois métiers de base dans l'activité de la Banque des Territoires, **prêteur, banquier et investisseur**. Prêteur bien sûr aux collectivités locales et aux organismes de logement social. « Pour l'essentiel, nous gérons les fonds d'épargne des Français, nous transformons une épargne extrêmement liquide dans des emplois de très long terme. C'est magique, c'est un modèle génial. ». Le banquier, c'est celui qui tient les comptes d'un certain nombre d'opérateurs, principalement des professions juridiques mais aussi des entreprises publiques locales. Investisseur, enfin, « en fond propres, notamment dans des projets immobiliers ».

Cela paraît simple, mais quand on juxtapose ces trois métiers sur un territoire, on s'aperçoit que la Banque des Territoires est présente dans énormément de secteurs. « C'est plus facile d'expliquer ce qu'on ne fait pas que ce qu'on fait », plaisante Alexis ROUQUE.

### TROIS AXES D'INTERVENTION : CONSEILLER, FINANCER, OPÉRER

Et dans ces trois métiers, la Banque a trois axes d'intervention : « conseiller, financer, opérer ». Le premier, le conseil, constitue « la seule partie de l'activité de la Caisse qui soit à caractère subventionnel. **Nous sommes très présents auprès des collectivités pour le conseil et l'ingénierie**, dans l'accompagnement de la réflexion, les études en amont qui vont permettre de faire émerger les projets que nous allons ensuite financer ». C'est le deuxième axe, celui de l'investisseur présent dans de nombreux projets du territoire. « Le dernier terme c'est opérer, ce que nous faisons principalement au travers de CDC Habitat, un acteur

qui représente un peu plus de 20 000 logements dont la moitié de logements sociaux ».

Et Alexis ROUQUE en profite tout de suite pour tordre le cou à une grande idée reçue. « Nous n'avons aucune espèce de lien juridique ou financier avec l'État. Nous sommes depuis 200 ans sous la protection du Parlement, et le président de la commission de surveillance est un parlementaire. On accompagne beaucoup les politiques publiques, mais en toute indépendance. » Ce qui veut dire en clair que **l'ensemble des activités de la Banque des Territoires poursuit des objectifs de rentabilité**.

### Nous ne sommes pas une poche profonde, nous avons des objectifs de rentabilité.

« Nous intervenons en tant qu'investisseur avisé, nous ne sommes pas une poche profonde, nous avons des objectifs de rentabilité, qui ne sont pas les mêmes que ceux d'un grand fonds international mais rentabilité tout de même, parce que nous utilisons l'épargne des Français. Nous ne sommes pas là pour nous substituer à des opérateurs privés dans des montages qui pourraient trouver leur équilibre naturellement. Nous allons sur des opérations qui sont un peu plus compliquées à sortir que d'autres, pour les aider à sortir, justement ».

Un investisseur qui essaye de débloquer ce qui ne serait pas possible sans lui ! Du coup, la Caisse est présente sur des opérations plutôt atypiques. « À Briançon, par exemple, nous permettons de boucler une opération de rénovation de deux casernes, l'une en auberge de jeunesse et l'autre en hôtel 4\*. Ce sont des opérations où il est très difficile de trouver un équilibre économique, avec des rentabilités qui ne rentrent plus dans les doctrines classiques. Le rôle de la Caisse comme **acteur contracyclique qui rend possible des projets impossibles à monter sans lui**, est un rôle particulièrement important. »



Près de 60 adhérents d'Acteurs Immo réunis le 11 octobre 2022 à l'Espace Jouenne

## UNE NOUVELLE VISION DES TERRITOIRES MOINS CENTRÉE SUR LES GRANDS PROJETS

Alexis ROUQUE cite deux programmes nationaux d'État dans lesquels la Caisse est particulièrement présente, Action cœur de ville (ACV) et Petites villes de demain (PVD), des programmes où la puissance publique a voulu s'intéresser à des territoires plutôt négligés jusque-là. « La création de la Banque des Territoires a correspondu à un moment où l'État a renoué avec une nouvelle vision des territoires. Nous sommes intervenus dans ces programmes à la fois comme investisseur et comme prêteur. »

Mais la Banque reste toujours très présente dans les grandes métropoles et sur les grands projets. « Nous sommes actionnaires de la tour La Marseillaise, du Stade Vélodrome, du stade de Nice, nous participons aux tramways de Marseille et de Nice, toujours présents sur les grandes infrastructures ou dans l'économie mixte. **Nous diversifions notre activité dans des secteurs nouveaux** qui font partie du développement territorial tels que **la transition écologique, la production d'énergies renouvelables, la gestion des déchets ou la gestion de l'eau...** ».

## Nous avons une capacité qui n'a pas d'équivalent dans le système à trouver des projets, à les faire émerger et à les rendre possibles.

Et quand Alexis ROUQUE parlait de sommes colossales, il disait vrai : le plan de relance de la Caisse dans la partie « transition écologique », représente 48 milliards d'euros sur 5 ans. « Nous avons une capacité qui n'a pas d'équivalent dans le système à trouver des projets, à les faire émerger et à les rendre possibles. »

À une question de Thierry MOALLIC qui fait remarquer qu'on dirait que les enveloppes sont extensibles quasi à l'infini, Alexis ROUQUE admet que « quand on dirige la Banque des Territoires, en fait, on n'a pas de problème de ressources. L'enjeu véritable pour nous, c'est de trouver des projets. Nous ne sommes ni dans une logique de contrainte, ni dans une logique de restrictions. L'année dernière, nous avons prêté en Paca 1 milliard d'euros, principalement aux organismes Hlm mais aussi aux collectivités locales ».

La Banque est également impliquée dans le programme « Territoires d'industrie ». Elle intervient

souvent d'une manière un peu détournée, c'est-à-dire en étant plutôt investisseur dans les murs qu'au capital de sociétés. Cette approche permet à Alexis ROUQUE de préciser que « **historiquement, traditionnellement et culturellement, nous sommes un opérateur de l'immobilier.** Généralement, nous créons une sorte d'effet déclencheur qui fait qu'une opération qui n'était pas possible le devient en partie grâce à nous. Nous faisons aussi des opérations plus classiques d'investissements dans des murs de résidences services, seniors, de tourisme. La Caisse est actionnaire de la compagnie des Alpes qui n'est pas seulement un opérateur de remontées mécaniques, mais qui intervient également dans des résidences de tourisme. »

Qui dit immobilier, dit aussi bureaux. La Banque des Territoires investit dans le tertiaire, dans des zones dédiées comme par exemple Sophia Antipolis. « Cela nous permet de dégager la rentabilité sur laquelle on va s'appuyer pour porter des projets moins rentables. C'est ce que j'appelle investisseur avisé, la capacité à organiser la péréquation entre investissements rentables et moins rentables. »

## PRODUCTION ET RÉNOVATION DE LOGEMENTS, LE CŒUR DE L'ACTION DE LA CAISSE

Concernant plus strictement l'habitat, la Caisse agit en amont et en aval. **Elle participe à la production de foncier aménagé** en tant qu'actionnaire de nombreuses SEM d'aménagement, elle distribue des crédits d'ingénierie (dans les programmes Anru ou dans le PPA du centre-ville de Marseille, par exemple) et elle agit directement dans la production de logements **en tant que financeur de la production de logements sociaux neufs**, « principalement dans un rôle de prêteur, mais aussi opérateur en notre qualité d'actionnaire d'un certain nombre d'organismes ou de SEM. L'année dernière, nous avons prêté un peu plus de 900 millions aux organismes Hlm de la région, ce qui a permis de produire un petit peu moins de 8 000 logements. »

Dernier étage de la fusée habitat, la rénovation. « Nous prêtons aux

organismes Hlm pour la rénovation de leur parc (5 à 6 000 logements l'année dernière), et nous essayons aussi d'être présent dans la rénovation du parc privé. **Nous sommes également présents dans les copropriétés dégradées**, un sujet majeur à Marseille. D'abord via notre filiale CDC Habitat qui intervient directement dans les copropriétés en acquérant des logements, c'est le cas en particulier au Parc Corot. Ensuite, en préfinançant les aides pour les propriétaires privés qui n'ont pas les moyens de faire l'avance de trésorerie ».

## Les grands projets de demain, ce seront peut-être la caserne de Briançon ou la Foncière de redynamisation commerciale qu'on va créer à Carpentras ou à Vallauris.

Désormais, la Caisse n'est plus engagée dans une politique de grands projets, mais plutôt dans le développement harmonieux des territoires. « *Les grands projets de demain, ce seront peut-être la caserne de Briançon ou la Foncière de redynamisation commerciale qu'on va créer à Carpentras ou à Vallauris. Si demain, par exemple, on nous demande d'intervenir sur le plan de rénovation des écoles à Marseille, nous le ferons bien sûr, mais nous serons aussi ailleurs dans les territoires, dans les villes moyennes ou les plus petites villes.* »

### ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AVEC DES TAUX TRÈS BAS

Pour Alexis ROUQUE, le grand sujet des prochaines années, ce sera **d'accompagner la transition écologique et de lui permettre de changer d'échelle**. « *Nous sommes déjà très présents sur la production et la distribution d'énergies renouvelables et sur les économies d'énergie. Nous possédons un outil d'ingénierie financière très puissant : la capacité*

*de consentir des prêts aux collectivités locales à un taux défiant toute concurrence : 0,75 %* ».

La Banque des Territoires s'intéresse aussi à tout ce qui concerne les mobilités ou la gestion de l'eau (assainissement, adduction et irrigation). « *Tous les sujets écologiques, finalement, sur lesquels on a besoin de changer d'échelle.* »

« *Dans ce domaine de l'environnement, il y a un sujet qui concerne directement cette assemblée, c'est l'accompagnement du « zéro artificialisation nette ».* Ça nous interroge sur le sens de notre mission à l'avenir. Quand on fait des prêts sur 60, 70 ans, voire 80 ans pour du portage foncier, on va forcément être rattrapé par la hausse des coûts qui résultera naturellement de ce concept qui a vocation à favoriser la rareté. Si vous fabriquez de la rareté, vous fabriquez de l'inflation. Pour moi, c'est LE sujet majeur qu'on doit se poser en matière de logement. »

### DEUXIÈME SÉQUENCE : REGARD SUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Pour ce qui concerne le logement, Alexis ROUQUE veut tout de suite « **tordre le cou à quelques idées reçues** ». Et notamment le leitmotiv du « ça ne marche pas ! ». En France, dit-il, « *il y a plein de choses qui marchent.* » La France est restée un pays bâtisseur, « *le plus bâtisseur d'Europe rapporté à la population avec une démographie plutôt dynamique* ». Globalement, le parc est plutôt de bonne qualité. « **Et dernier atout, on a un taux d'effort pour se loger qui ne fait pas partie des plus élevés d'Europe.** Quand on regarde les situations extrêmes, c'est-à-dire la part des locataires qui sont en situation de sur-effort, elle est beaucoup moins importante en France qu'elle ne l'est en Grande-Bretagne ou en Allemagne. »

« *Quand on écoute la direction du Budget qui dit que 42 milliards d'aides pour le logement, c'est trop, c'est inefficace, on arrose le sable, et bien non, ça n'est pas vrai parce que ça produit des résultats dans les territoires.* »

## La question de la fluidité est vraiment la question essentielle. Les problèmes arrivent quand les gens sont prisonniers de leur propriété.

Pour lui, **le plus important est la fluidité du marché**. « *Si la fiscalité n'est pas trop lourde sur la vente, si on trouve facilement des logements, vous passez de locataire à propriétaire, et inversement, sans problème, dans le parc social ou dans le parc privé, sur un territoire ou sur un autre. La question de la fluidité est vraiment la question essentielle. Les problèmes arrivent quand les gens sont prisonniers de leur propriété.* »

### VIVRE AVEC DES « OUTILS-NICHE »

Quant au BRS, « *c'est un beau produit, mais c'est un produit complexe. S'il rencontre un tel engouement, c'est parce qu'on n'arrive pas à faire de la pleine propriété accessible normalement. Ce devrait être notre premier objectif, faire en sorte que le logement soit abordable et que les gens puissent se loger dans les conditions où ils ont besoin d'être logés. Il y a tout de même un aspect positif parce que le BRS marque la capacité d'innovation du secteur* où globalement, avouons-le, on n'a pas trop cette image, que ce soit sur le bâti ou sur les process qui l'accompagnent, **mais c'est en même temps un aveu d'impuissance.** »

À la question de Thierry MOALLIC qui se demande si le BRS resterait alors une forme marginale d'accès à la propriété, Alexis ROUQUE répond qu'on peut très bien « *vivre avec des outils-niche. Quand on regarde les politiques publiques en matière d'encouragement à l'achat de logements, on voit que les niches sont innombrables* (investissement locatif dans le neuf, tva à taux réduit, accession progressive avec du PSLA, accession démembrée avec le BRS...). Pour les organismes Hlm, c'est le pompon, la liste des niches est incroyable, on est très inventifs. Cela dit, le PSLA par exemple,

ne concerne que 10 à 12 000 logements par an, c'est peu mais ça apporte quand même une solution à 10 à 12 000 ménages dans l'année. Et si on fait la même chose demain avec le BRS on sera très content. »

Le directeur régional de la Banque des Territoires estime qu'en matière de politique du logement, **on est dans un jeu de dupes sur la question de la décentralisation**. Les pouvoirs locaux sont en principe décisionnaires, mais les injonctions de l'État sont très fortes. « Les deux dispositifs les plus puissants mis en place sont la loi SRU et le zéro artificialisation nette (ZAN). Le processus est décentralisé, mais l'État dit aux collectivités vous avez l'obligation légale de faire. C'est très net pour le Zan, quelle que soit votre situation, en zone dense ou pas, tendue ou pas, que vous ayez déjà artificialisé ou pas, on va appliquer exactement la même règle partout. »

### LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN ? UNE RÉVOLUTION CULTURELLE

Quant à la rénovation énergétique du bâti, c'est pour lui **beaucoup plus qu'un problème technique**. « Il s'agit d'avoir un parc de logements qui soit en adéquation avec ce dont les gens ont besoin. On n'est pas simplement sur la question des passoires énergétiques des appartements haussmanniens à Paris ou Marseille. **Le vrai enjeu, c'est celui de réussir à rénover un parc ancien pour le mettre en adéquation avec les attentes actuelles des gens** et avec ce que seront leurs attentes dans les années futures. Je suis frappé dans la région par le nombre de villes et de villages à caractère historique. Vous avez un plan qui au mieux date du Moyen-Âge, au pire de l'Antiquité. Avec des maisons étroites, des vis-à-vis sur plusieurs étages, des petites surfaces, peu d'extérieurs. Si les gens sont partis, c'est parce qu'ils cherchaient une qualité d'usage qu'ils ne trouvaient plus dans les centres anciens. Comment faire pour reconstituer cette qualité d'usage ? »

La question ne serait donc pas celle du financement (même si « c'est absolument ruineux de faire de la rénovation d'habitat ancien »), mais bien plutôt celle de notre capacité à réaliser la transformation fonctionnelle d'un parc pour le rendre



Alexis ROUQUE, Directeur Régional de la Banque des Territoires de PACA (Caisse des Dépôts) et Thierry MOALLIC, Président d'Acteurs Immo

adéquat aux besoins actuels. « Nous allons être confrontés à une grande diversité de besoins et d'attentes et nous ne pouvons pas nous contenter d'une seule solution. Il y a des vérités par territoires, par types de ménages, par catégories d'âge aussi. Le parc neutre en carbone en 2050, il faut qu'il corresponde à une population qui aura massivement vieilli et ce ne sera pas le même parc que pour une population jeune. »

### Nous allons passer d'une politique de l'offre à une politique des besoins, d'une logique de production massive à une production qui devra très vite se tourner vers les attentes des occupants.

Pour Alexis ROUQUE, cette dimension des usages va entraîner **une véritable révolution dans l'approche**. « Nous allons passer d'une politique de l'offre à une politique des besoins, d'une logique de production massive, avec l'objectif de 500 000 logements par an (sans s'interroger au passage sur leur implantation et leur usage), à une production qui devra très vite se tourner vers les attentes des occupants. »

Mais il n'y a pas forcément de fatalité, on voit qu'il y a des villes qui étaient en perte totale de dynamique, en régression démographique, et qui commencent maintenant à se relever. « C'est tout le sens du dispositif ACV (Action cœur de ville). Quand on intervient dans le cadre de ce dispositif, on ne fait pas que de la redynamisation commerciale. En Paca, c'est Arles, Avignon, Carpentras, Gap, Briançon, Digne... et d'autres. Ce sont des communes où on fait de la rénovation de l'habitat mais c'est surtout pour redynamiser la ville, et donc on fait aussi du réaménagement. »

Au-delà même de notre capacité à financer tout ça, **il y a la question de la capacité à faire**. « Est-ce qu'il y a les opérateurs, le modèle économique, le modèle de financement, les assurances spécifiques, est-ce qu'on sait gérer les aléas, c'est tout ça qu'on est en train de mettre petit à petit en place en expérimentant. »

### DOMMAGE DE SE PRIVER DU DÉBAT PUBLIC !

Pour finir, Alexis ROUQUE se demande pourquoi on parle très peu de la problématique logement dans le débat public et médiatique. La réponse est simple, « parce que **le logement n'est pas un sujet clivant politiquement**. Il n'y a jamais eu d'instrumentalisation d'une situation liée au logement pour générer une loi

marquante, à part la loi DALO sous Jacques Chirac, alors qu'en matière de justice, de sécurité, d'environnement, ça arrive tout le temps. »

C'est une situation de fait qu'il regrette parce que « c'est dommage de se priver du débat public ». Effectivement, parler du logement, « c'est parler de qualité de vie, de conditions d'existence, ce n'est pas anodin ». Alexis Rouque prend l'exemple du « zéro artificialisation nette ». En voulant limiter drastiquement l'artificialisation des sols, ce qui semble être une mesure positive pour l'environnement, « on signifie en fait que le modèle de la génération précédente, de nos parents, qui ont acheté un pavillon, une maison individuelle, pour vivre tranquillement dans un environnement apaisé, ce modèle-là est obsolète, il n'est plus adapté, on ne doit plus vivre comme cela. **La maison individuelle, c'est fini !** C'est ça que dit le « zéro artificialisation nette » ! On transforme complètement par la loi la façon dont les gens se sont projetés dans un idéal de logement. On leur dit que la bonne façon de vivre, c'est de revenir dans les centres villes, dans une ville dense qu'on va rendre plus agréable, certes, mais c'est là que sera votre avenir. **La loi est passée comme une lettre à la poste, sans aucun débat public, ni médiatique, ni parlementaire,** et on a complètement transformé l'aménagement du territoire en France pour les années à venir sans demander à personne comment on a envie de vivre, comment on veut que vivent nos enfants. »

**Michel COUARTOU**

## Acteurs Immo, ce sont des professionnels et acteurs de l'immobilier impliqués

### UNE VOLONTÉ DE RÉFLÉCHIR ENSEMBLE

L'immobilier est un secteur d'activité très riche tant par la diversité des thématiques et des segments qu'il aborde que par les compétences et métiers qu'il réunit.

La composition d'Acteurs Immo reflète cette dimension plurielle en regroupant des professionnels dirigeants de haut niveau d'expertise et de compétences.

Le point commun des membres d'Acteurs Immo est sans aucun doute leur passion pour la discipline et leur volonté de dépasser les seuls intérêts économiques de l'immobilier. Ils sont convaincus de la nécessité de réinterroger la méthode d'intervention et de s'accorder des temps pour réfléchir ensemble lors de moments choisis et organisés.

### UNE REPRÉSENTATION DE TOUS LES SEGMENTS DE L'IMMOBILIER

Bien entendu, Acteurs Immo n'échappera pas à la règle de réunir les professionnels qui interviennent quotidiennement dans l'immobilier : agents immobiliers, syndics, gestionnaires locatifs, promoteurs, constructeurs, architectes, notaires, etc. Ces professionnels apportent la vision de terrain indispensable à l'analyse du marché immobilier.

Mais ceux qui interviennent en amont ou en aval sont également invités à rejoindre la grande aventure d'Acteurs Immo : urbanistes, géographes, sociologues sans oublier les chercheurs, participent nécessairement aux travaux et aux débats organisés par notre think tank.

Enfin, experts publics comme privés doivent pouvoir s'y côtoyer.

-6-

## Les membres fondateurs d'Acteurs Immo



**Thierry MOALLIC**  
Président

Directeur Général de l'ADIL  
des Bouches-du-Rhône



**Yves LANCELOT**  
Vice-président

Président FONCIA Marseille



**Patrice BREMOND**  
Trésorier

Directeur du développement  
national - CONSTRUCTA Vente



**Guillaume BOURGUEIL**  
Secrétaire

Gérant du Cabinet Fidelis -  
Investissement - Conseil en  
gestion de patrimoine



**Nadia DUCLAUT**  
Responsable des  
événements et de  
la communication

Directrice Pôle Partenariat  
Institutionnel & Immobilier  
Méditerranée - Groupe EDF



**Olivier ROUX**  
Responsable Veille  
Immobilière

Directeur général - Searim



**Louisa TIGHILT**  
Responsable des partenariats

Directrice de CAAP IMMO 9  
Crédit Agricole Alpes Provence

# Les précédents numéros de notre revue l'Essentiel

Acteurs  
Immo  
Réfléchir ensemble

**Le think tank immobilier de Provence**

**L'essentiel**  
 Retour sur le déjeuner d'actualité du 22 février 2022

n°1

**EDITO**

**Un laboratoire d'idées pour le territoire**

Avec les co-fondateurs d'Acteurs Immo, nous sommes partis du constat que l'immobilier est vecteur d'attractivité de notre territoire. Un immobilier en berne, c'est un territoire en perte de vitesse. Il faut donc des logements pour les habitants, des bureaux pour les entreprises et des locaux pour les commerces.

Bien entendu, tout cela doit s'organiser autour de règles respectueuses du cadre de vie, des ressources des résidents et acteurs de l'immobilier mais également, et de plus en plus, de l'environnement.

Les adhérents d'Acteurs Immo ont conscience que seul le dialogue et les échanges d'expérience sont de nature à apporter des solutions pour notre territoire.

Il faut que la sphère publique côtoie la sphère privée et que les représentations stériles qu'elles se font l'une de l'autre cessent.

La vocation d'Acteurs Immo est bien de réunir des professionnels de tous horizons.

En ma qualité de président d'Acteurs Immo, j'ai pris l'engagement que l'activité de notre think tank sera riche et dense. Elle se construira chaque année autour de 4 déjeuners d'actualité immobilière et de 4 conférences-débats.

Et ce n'est pas un hasard si notre premier événement est consacré à l'habitat avec la venue de David Ytier, vice-président de la métropole Aix-Marseille-Provence, délégué à l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne. Car en effet, c'est bien l'habitat qui est actuellement au cœur des préoccupations avec la gestion au long cours de l'après-drame de la rue d'Aubagne et l'adoption, avant la fin de l'année, du Programme local de l'habitat (PLH métropolitain).



**L'invité Immo : David Ytier**

**Son parcours et sa mission**

Docteur en droit public, David Ytier est adjoint au maire de Salon-de-Provence et vice-président délégué à l'habitat, au logement et à la lutte contre l'habitat indigne.

David Ytier conduit la politique de l'habitat métropolitaine au sens large, tant dans ses volets stratégiques qu'opérationnels.

Son rôle est de bien évaluer les besoins en logements du territoire métropolitain et d'en programmer la production à travers le Programme Local de l'habitat (PLH).

Il a également la responsabilité de la rénovation de l'habitat via la délégation des aides à la pierre de l'ANAH. La lutte contre l'habitat indigne est au cœur de ses préoccupations, sujet devenu extrêmement sensible depuis l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne le 5 novembre 2018.

David Ytier préside la toute récente Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-AN) dont l'objet est de requalifier le centre-ville de Marseille, projet inscrit dans le Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) Marseille-Horsens 5. L'État métropolitain met aussi en œuvre le permis de louer, à Marseille notamment.



**Thierry MOALLIC**  
Président d'Acteurs Immo

Acteurs  
Immo  
Réfléchir ensemble

**Le think tank immobilier de Provence**

**L'essentiel**  
 Retour sur la conférence « Le foncier est-il si rare ? » du 24 mars 2022

n°2

**EDITO**

**Sobriété foncière et nécessité de construire : l'équation à résoudre !**

Pourquoi démanteler notre cycle de conférence-débat par le foncier ? Sans doute parce que le foncier est la matière première de l'immobilier. Tout part de là.

Mais cela ne suffisait pas à nous déterminer dans le choix de ce sujet. Car, en réalité, le foncier est au cœur de la tourmente.

Cette tourmente se nomme-t-elle loi Climat et résilience d'août 2020 ou encore ZAN, le zéro artificialisation nette ?

Sans doute mais, prenons de la hauteur et essayons de comprendre les enjeux et les motivations qui conduisent les pouvoirs publics à prôner le principe de la sobriété foncière.

limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols par des villes répondant à l'urgence environnementale : c'est l'objectif affiché par la plupart des collectivités et des acteurs de la planification du territoire.

C'est pour cela qu'aujourd'hui, la sobriété foncière encourage une gestion économe de l'espace.

Une multitude de stratégies et d'actions sont mises en place pour rendre nos villes plus durables et agréables à vivre sans les étendre davantage.

C'est dans ce contexte que la lutte contre l'artificialisation et l'appauvrissement des sols jouent un rôle déterminant, notamment pour l'équilibre climatique et la préservation de la biodiversité.

Et donc, le débat que nous avons souhaité avoir au sein d'Acteurs Immo consiste à savoir comment nous allons résoudre cette équation à plusieurs inconnues que je formule de la manière suivante : comment répondre aux besoins en logements, bureaux, locaux commerciaux en consommant moins de foncier ?

Car il est difficile d'imaginer un seul instant de compter sur une baisse de la construction.

Il est donc nécessaire, pour arriver à diminuer l'artificialisation, d'augmenter de manière significative (et certainement beaucoup plus qu'aujourd'hui et actuellement) l'efficacité, en jouant simultanément sur deux paramètres incontournables :

- D'un côté l'augmentation du renouvellement urbain, c'est-à-dire le renouvellement de la ville sur elle-même,
- Et de l'autre, l'augmentation de la densité des opérations.

Forcément, les opérateurs investis de cette mission de l'acte de bâtir, se retrouvent plus contraints et dans l'obligation de respecter ces nouvelles règles du jeu dont certains considèrent qu'elles sont trop radicales.

Nous ne rentrerons pas dans le débat de savoir si la loi Climat et Résilience est une bonne ou mauvaise loi car elle a été promulguée ; elle s'appliquera sans doute avec des aménagements de calendrier, notamment en termes d'intégration de ses objectifs dans les différents documents de planification et en premier lieu dans le SRADDET.



**Thierry MOALLIC**  
Président d'Acteurs Immo

Acteurs  
Immo  
Réfléchir ensemble

**Le think tank immobilier de Provence**

**L'essentiel**  
 Retour le déjeuner d'actualité immobilière  
 Décryptage de la réglementation environnementale 2020

n°3

**EDITO**

Devant près de 50 membres et sympathisants d'Acteurs Immo lors de notre déjeuner trimestriel d'actualité du 24 avril, Maxime JAYMOND, spécialiste de l'énergie et du bâtiment (New Energie Concept), est venu présenter la réglementation environnementale 2020 qui a succédé à la RE 2012.

En 60 minutes montre en main, il nous a permis de comprendre les enjeux de cette nouvelle réglementation, ses mécanismes de mise en œuvre et son calendrier d'application.

L'auditoire (toutes les professions de l'immobilier sont représentées à Acteurs Immo) a bien pris conscience de l'articulation de la RE 2020 autour de 3 axes :

- Le premier axe est celui de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 insiste sur la performance de l'isolation ;
- Le deuxième axe de la RE 2020 est de diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie, en passant par la phase d'exploitation ;
- Le troisième et dernier axe vise à permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été.

3 constats majeurs ont été formulés par Maxime JAYMOND :

- La RE 2020 a encore plus de sens en PACA du fait de sa prise en compte du confort d'été ;
- Cette nouvelle réglementation implique l'intégralité des acteurs de l'acte de bâtir ;
- Le secteur de la construction ne pourra relever le défi énergétique qu'avec le concours de l'industrie et de l'innovation qu'elle apportera.

Très concernée par les enjeux environnementaux, Acteurs Immo poursuivra son cycle de débats sur les sujets en lien avec l'énergie.

Nous aborderons dans les prochains mois la question de la rénovation des bâtiments existants, secteur résidentiel et tertiaire.



**Thierry MOALLIC**  
Président d'Acteurs Immo

**L'équipe de gouvernance d'Acteurs Immo :**

- Guillaume BOURGUEIL, Secrétaire
- Patrice BREMOND, Trésorier
- Nadia DUCLAUT, Responsable des événements et de la communication
- Yves LANCELLOT, Vice-président
- Thierry MOALLIC, Président
- Olivier ROUX, Responsable Veille Immobilière
- Louisa TIGHILT, Responsable des partenariats

Acteurs  
Immo  
Réfléchir ensemble

**Le think tank immobilier de Provence**

**L'essentiel**  
 Retour sur la conférence « Face à l'augmentation des prix des matériaux de construction, quelles solutions ? » du 2 juin 2022

n°4

**EDITO**

Jean-Noël Léon, Directeur délégué Provence du groupe Quartus, Gérard Donadry, Président de Alpha-I & Co, Guillaume Bros, Directeur du pôle matériaux chez Capriolis.

Pendant deux heures, ils sont intervenus sur le niveau des prix des matériaux, l'anticipation du secteur du bâtiment et l'état actuel de la promotion immobilière dans un contexte de hausse des prix des matériaux.

Ont également été abordés les questions de détermination de l'enveloppe budgétaire d'une construction ainsi que la nécessité d'innover dans le réemploi des matériaux et dans les circuits courts. Bien entendu, tous les sujets connexes ont pu être examinés en profondeur comme par exemple la clause de révision dans les contrats, l'ingénierie économique, les programmes immobiliers vertueux sur le plan environnemental, la politique d'achat groupé, la construction hors site ainsi que les questions de certification des matériaux réemployés et leur assurance.

Les propositions d'Acteurs Immo

Conformément à la tradition, à l'issue de la conférence-débat, les adhérents et sympathisants d'Acteurs Immo ont collectivement formulé trois propositions :

- La nécessité d'une plus grande transparence des protagonistes de la construction sur les prix.
- L'obligation pour l'ensemble des acteurs de la filière du bâtiment et de l'immobilier de travailler main dans la main,
- Un travail de lobbying auprès du nouveau gouvernement (en particulier du Ministère de la transition énergétique), notamment pour favoriser les solutions innovantes dans le domaine du réemploi des matériaux de construction.



**Thierry MOALLIC**  
Président d'Acteurs Immo

Le jeudi 2 juin, notre think tank Acteurs Immo a organisé pour ses membres une conférence-débat intitulée « Face à l'augmentation des coûts des matériaux, quelles solutions ? ».

50 acteurs de l'acte de construire et gestionnaires immobiliers sont venus écouter et échanger avec des spécialistes des matériaux de construction.

Nos 4 experts de la soirée m'étaient présents qu'Isabelle Lonchamp, Présidente de fédération du BTP 13,

## Contact

Courriel : [acteursimmo@gmail.com](mailto:acteursimmo@gmail.com)

## Réseaux sociaux

Twitter : @ActeursImmo - LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/acteurs-immo/>