

Le programme « Alezan » à Bron (Rhône), conçu par Rhône Saône Habitat et Est Métropole Habitat, bailleurs regroupés dans un même GIE.



HLM : un pour tous, tous pour un

Les bailleurs sociaux se regroupent localement pour capter du foncier. Décryptage.

Pour contrer la flambée des prix des terrains et lorsqu'aucun établissement public foncier n'est là pour tempérer le jeu, certains bailleurs sociaux s'unissent localement. A l'instar des bordelais Mésolia et Aquitanis, qui ont lancé Coo. pairs, une société anonyme de coordination (SAC) dédiée à la prospection foncière. « Il y a cinq ans, le prix des terrains culminait à 300 euros du m² de surface utile (SU), aujourd'hui il tourne autour de 1 000 euros, évalue Bernard Blanc, directeur général (DG) d'Aquitania. Ce matin encore, nous nous sommes fait doubler par un promoteur qui a surenchérit sur sept terrains. » Les deux organismes HLM mettent leurs équipes à disposition de la SAC pour rechercher du foncier. Une fois détectés, les terrains sont achetés seul, à deux, en indivision... « L'un peut même acheter du foncier et vendre des logements en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) à l'autre », précise Emmanuel Picard, DG de Mésolia.

Devenir un ensemble urbain. En quoi ce partenariat change la donne et diminue la pression foncière ? « A l'instant "t", cela ne change rien, mais nous annulons la concurrence entre nous et faisons un pari sur l'avenir, explique Emmanuel Picard. Nous souhaitons amener nos collègues bailleurs sociaux à réfléchir sur une autre façon de réguler le marché. » En outre, chaque fois qu'un acteur privé les supplante, les deux professionnels sensibilisent l'élu concerné sur le programme immobilier à venir. « Quand un promoteur achète à plus de 700 euros du m²

SU, il est obligé de déshabiller son projet immobilier et de rogner sur la qualité car, à Bordeaux, les prix de sortie ne sont pas aussi extensibles qu'à Paris », tonne Emmanuel Picard.

Autre avis, celui de Cédric Van Styvendael, DG d'Est Métropole Habitat. « La nouveauté, c'est que nous nous positionnons en aménageur en apportant directement les opérateurs et les preneurs », signale le représentant de l'office public de l'habitat (OPH) rattaché à la métropole de Lyon. Ce dernier fait partie du groupement d'intérêt économique (GIE) Est Habitat. Le GIE, dédié à la prospection foncière, se compose de trois autres membres : Aralys, spécialiste du logement temporaire ; la coopérative Rhône Saône Habitat ; et Alynéa, expert des foyers d'hébergement. Alors que l'argent public se fait rare, les acteurs publics se laissent également séduire par la capacité des bailleurs à se faire ensembliers. « Les villes n'ont plus les moyens de mobiliser des fonds publics sur une longue durée ; difficile dans ces conditions de lancer des ZAC, rappelle Benoît Tracol, DG de Rhône Saône Habitat. Nos solutions les intéressent car nous apportons de la mixité sur une opération : du locatif social, de l'accession sociale à la propriété privée, du logement libre, des foyers d'hébergement, des logements étudiants, etc. » ● Barbara Kiraly

Quel avenir pour Initiatives foncières ?

Lancé en mars, le groupement d'intérêt économique (GIE) Initiatives foncières, qui regroupe 41 entreprises sociales pour l'habitat (ESH), serait en difficulté. Créé pour assurer le montage du foncier en Ile-de-France, sur l'arc méditerranéen et dans les métropoles, avec pour objectif de faire doubler en cinq ans la production de ses membres, le GIE n'a pas réussi à mettre la main sur un seul terrain. Dernier exemple en date : le GIE était positionné cet été sur un foncier dans le Sud-Est. Deux ESH devaient l'acquérir. Mais le projet a échoué. « La difficulté, c'est que les ESH présentes dans le GIE sont très politisées et en très forte concurrence », indique un professionnel. Pour certains, le groupement serait même en train de s'éteindre. « Il y a des débats en interne pour savoir s'il faut continuer ou pas », lâche un autre expert. Réponse probable d'ici la fin 2016.