

BâtiPlaine

Revue de presse du 20 au 27 septembre 2013

Actualité 3F

DECIDEURS D'ILE DE FRANCE (16 SEPT 13)	Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F viennent de créer BâtiPlaine	3
LE PARISIEN (21 SEPT 13)	Une « usine » pour construire 1000 logements sociaux par an	4
LIBERATION (24 SEPT 13)	Des HLM pas très constructifs	5
www.businessimmo.com (20 septembre 2013)	Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F s'associent pour construire 1 000 logements par an	8

Actualité des sociétés 3F

Immobilière 3F / Ile de France

www.directgestion.com (24 septembre 2013)	Construction de logement : Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F créent BâtiPlaine	10
---	---	----

● **Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F** viennent de créer **BâtiPlaine**, société de coordination dédiée au développement de l'habitat à Plaine Commune. Ainsi, **BâtiPlaine** réalisera sur le territoire des logements sociaux, thématiques et en accession sociale à la propriété.

**PLAINE COMMUNE** La société BâtiPlaine créée hier

Une « usine » pour construire 1 000 logements sociaux par an

Les grues ne sont pas près de s'arrêter de tourner au-dessus de Plaine Commune. Environ 2 000 logements vont sortir de terre en 2013 dans l'agglomération, mais c'est encore insuffisant : son contrat de développement territorial prévoit une production de 4 200 logements par an pendant dix ans. « Il ne suffit pas d'annoncer des chiffres. Il faut des actes. C'est ce que nous faisons en créant BâtiPlaine, qui est un peu une usine à produire des logements », a annoncé, hier, Stéphane Peu, président de la nouvelle structure et de Plaine Commune Habitat.

L'office HLM est à l'origine de la création de BâtiPlaine, au côté du bailleur Immobilière 3F. Les deux

partenaires mettent des ressources en commun et font travailler une dizaine de personnes pour produire des logements dans les neuf communes de l'agglomération et tenir ainsi les objectifs.

■ Déjà deux sites ciblés

Les équipes de BâtiPlaine vont identifier les zones constructibles, préparer les dossiers administratifs et financiers, lancer les concours d'architectes et les appels d'offres, puis superviser le chantier, avant de remettre l'immeuble construit à un investisseur. Il s'agira uniquement de logements sociaux, pour tous types de populations (étudiants, jeunes travailleurs, familles, personnes

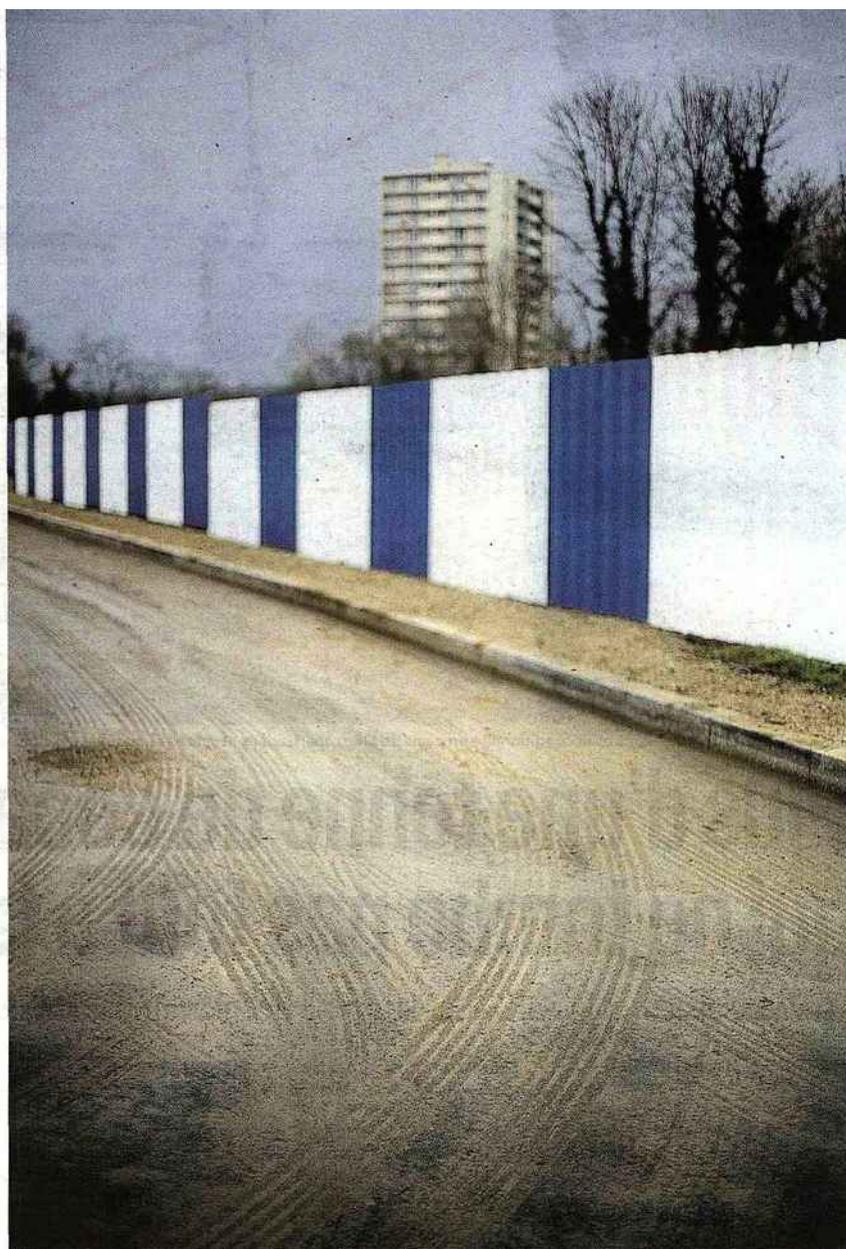
âgées...). BâtiPlaine vise à obtenir l'agrément pour la construction de 500 logements dès 2014, avant de monter à un rythme de 1 000 par an.

Deux sites d'envergure ont déjà été identifiés par BâtiPlaine. Le Fort de l'Est, propriété de l'Etat, à cheval sur Saint-Denis et La Courneuve, pourrait accueillir 300 logements. Le site dit des « cathédrales du rail », à la Plaine-Saint-Denis, offre, lui, un potentiel de 100 000 m² de planchers, sur 35 ha. En friche depuis 20 ans, les terrains appartenant à la SNCF et à RFF pourraient être vendus d'ici à la fin de l'année. **J.-G.B.**

* *Aubervilliers, Epinay, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse.*

Des HLM pas très constructifs

Cécile Duflot va demander, aujourd'hui à Lille, aux bailleurs sociaux de bâtir plus de logements.



Un chantier à Meaux, en 2008. La ministre va s'exprimer au Congrès des HLM. PHOTO LAURENT TROUDE

Par **TONINO SERAFINI**

C'est un acte convenu et obligé pour tout ministre du Logement : Cécile Duflot doit intervenir ce matin devant le Congrès annuel des HLM qui ouvre ses portes à Lille. L'exercice est incontournable : les

HLM gèrent plus de 4 millions d'habitations à loyer modéré où vivent plus de 10 millions de locataires. Le ministre de tutelle vient donc pratiquement faire allégeance devant un parterre de plusieurs milliers de personnes, qui jouent un rôle clé dans les politiques publiques de l'habitat. Mais il convient de ne pas se laisser bernier par les politesses du protocole. En ce moment, les re-

ANALYSE

REPÈRES

4,2

C'est, en millions, le nombre de HLM en France. Auxquels s'ajoutent 300 000 logements-foyers (travailleurs, jeunes...).

10

C'est, en millions, le nombre de personnes vivant en HLM. Ce qui fait plus d'un habitant sur sept dans l'Hexagone.

Les HLM doivent parfois passer des annonces pour trouver des locataires dans de nombreuses régions. La crise du logement se localise en Ile-de-France, Paca, Aquitaine, Rhône-Alpes ou Nord-Pas-de-Calais.

lations entre le gouvernement et les bailleurs sociaux sont tendues. Dans les allées du pouvoir, on reproche aux HLM de ne pas bâtir suffisamment, alors que des gestes sonnants et réverbérants ont été faits en leur faveur. On ne construit pas assez en Ile de-France mais aussi en Paca, où les listes des demandeurs de logements sociaux ne cessent de s'allonger.

Cet été, Duflot a rencontré à ce sujet les principaux responsables du monde HLM. En tête à tête, puis dans un cadre élargi, pour un rappel à l'ordre. *«Elle leur a dit que compte tenu des efforts consentis pour eux dans une période de finances publiques très compliquée, elle attendait des résultats tangibles»*, rapporte un proche de la ministre. *«On s'est beaucoup battu pour eux et on a obtenu des arbitrages très favorables comparés à d'autres secteurs d'activité. Il est temps qu'ils s'activent.»*

TAUX BONIFIÉS. Le gouvernement a effectivement beaucoup donné aux HLM : suppression d'un prélèvement de 170 millions d'euros sur leur trésorerie institué sous Fillon, reconduction d'un abattement sur la taxe foncière pour plus d'un million de logements sociaux dans les zones urbaines sensibles (ZUS), prêts à taux très bonifiés pour la rénovation thermique des immeubles anciens... Et aussi taux de TVA minoré à 5% sur les constructions HLM à partir du 1^{er} janvier 2014 (contre 20% pour le privé).

Ces mesures visent un double objectif : soutenir l'activité du BTP (et donc la croissance et l'emploi), et en même temps pousser la construction, pour répondre aux besoins de logement des Français, notamment dans les régions en situation de pénurie. D'ici à la fin du quinquennat, le gouvernement veut atteindre 500 000 logements bâtis par an, dont 150 000 sociaux, en privilégiant les régions où l'offre d'habitat manque. Des chiffres qui figuraient dans les promesses de campagne de François Hollande. Mais ils semblent en total décalage avec la réalité des statistiques : actuellement, le rythme de construction est de 330 000 logements par an, dont environ 90 000 sociaux.

Et les chiffres des derniers mois sont calamiteux. Le nombre de logements sociaux agréés (qui ont reçu une subvention et qui augu-

«On a obtenu [pour les HLM] des arbitrages très favorables comparés à d'autres secteurs d'activité. Il est temps qu'ils s'activent.»

Un proche de Cécile Duflot

rent donc les HLM de demain) s'élève à seulement 15781 unités au premier semestre contre 24 093 pour la même période l'an passé. Les organismes ne se bousculent pas au guichet du financement, alors qu'en Ile-de France, des familles ou des jeunes ne savent plus à quel saint se vouer pour trouver un logement au loyer abordable. Aujourd'hui devant le congrès de Lille, Cécile Duflot va mettre les pieds dans le plat et délivrer un message de mobilisation en guise de mise en garde. L'exécutif n'est pas totalement démuné. Si des or-

ganismes devaient persister à ne pas construire, il serait par exemple possible de rétablir un prélèvement sur leur trésorerie dormante. Rien d'envisagé sur ce plan pour l'instant. Mais le gouvernement Ayrault n'a pas l'intention de se retrouver dans la situation de Jospin entre 1997 et 2002, quand la production des HLM était tombée à moins de 40 000 logements par an.

PRÉTEXTES. A l'Union sociale pour l'habitat (USH) qui fédère tous les organismes de HLM, on invoque toute sorte de prétextes pour expliquer les chiffres calamiteux du premier semestre. «Les arbitrages définitifs du gouvernement ont été rendus en juillet, donc les organismes attendaient avant de pousser leurs projets», explique un de ses directeurs. L'USH promet beaucoup de dépôts de dossiers de financement pour

construire d'ici à la fin de l'année. Mais au sein du mouvement HLM, certains pointent des manquements. «Sur le logement en Ile-de-France, il y a trop de paroles et pas assez d'actes. On n'arrive jamais à être au rendez-vous des objectifs», pointe Stéphane Peu, adjoint au maire de Saint-Denis qui préside Plaine Commune Habitat. La semaine dernière, son office s'est associé avec l'Immobilière 3F, pour créer Bâti Plaine, une société destinée à augmenter la production de logements dans le secteur. Objectif : 1600 nouveaux HLM par an. Parmi les organismes, certains construisent déjà plus en mettant l'accent sur les territoires où il y a des besoins. «Nous, on concentre notre effort sur l'Ile-de-France», dit Yves Laffoucrière, directeur général de l'Immobilière 3F. Sa société va réaliser cette année entre 4 000 et 4 400 logements en région parisienne. Preuve que c'est possible pour les HLM qui ont une stratégie de construction. ◆

Date : 20/09/13

Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F s'associent pour construire 1 000 logements par an

L'Office publique d'habitat et le promoteur mutualisent leurs moyens et créent une société de coordination pour l'habitat à Plaine Commune baptisée BâtiPlaine.



Localiser cet article sur la carte

Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F viennent de créer « BâtiPlaine », avec pour objectif de construire 1 000 logements par an ces dix prochaines années. La nouvelle structure est détenue à 60 % par Immobilière 3F et ses filiales et 40 % par Plaine Commune Habitat et sa filiale La CAPS. Sa présidence est assurée par Stéphane Peu et sa direction générale par Bruno Vigezzi. Cette initiative s'inscrit dans le contrat de développement territorial du territoire de Plaine Commune, qui prévoit la production annuelle de 4 200 logements pendant dix ans. BâtiPlaine espère notamment obtenir l'agrément pour la construction de 500 logements en 2014.

La société travaille déjà sur deux projets : l'opération du Fort de l'Est, pour laquelle BâtiPlaine pourrait réaliser 300 logements sur du foncier de l'État à prix décoté, ainsi que la friche des Cathédrales, un site de 35 hectares situé à Saint-Denis. En l'occurrence, BâtiPlaine pourrait être en charge de la construction d'une première tranche de logements, après acquisition des terrains appartenant à la SNCF et à RFF, dont la signature de la promesse de vente pourrait

Évaluation du site

Le site Internet du magazine BusinessImmo diffuse des articles concernant l'actualité professionnelle de l'immobilier en France. Il propose également une lettre d'information.

Cible
Professionnelle

Dynamisme* : 64

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

intervenir "d'ici à la fin de l'année", annonce le communiqué commun à Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F.

Pour satisfaire la demande de logements des salariés, BâtiPlaine mobilisera également les CIL d'Action Logement, réunis au sein d'un pool piloté par Solendi.

Les OPH de Saint-Ouen et d'Aubervilliers pourraient rejoindre BâtiPlaine en 2014, précise également le communiqué de presse.

Date : 24/09/13

Construction de logement : Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F créent BâtiPlaine

Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F viennent de créer « BâtiPlaine », une société innovante dont la mission consiste à redynamiser et amplifier la construction de logements sur le territoire de Plaine Commune, dont le Contrat de Développement Territorial prévoit la production annuelle de 4 200 logements pendant 10 ans.

BâtiPlaine a pour objectif de construire 1 000 logements par an afin de répondre aux besoins diversifiés des habitants de l'agglomération. Pour satisfaire la demande de logements des salariés, BâtiPlaine mobilisera également les CIL d'Action Logement, réunis au sein d'un pool piloté par Solendi.

Mutualiser les ressources pour construire plus et plus vite

Pour relever ce défi ambitieux, Plaine Commune Habitat - office public détenant 18 000 logements dans sept des neuf communes de l'agglomération -, et Immobilière 3F - ESH implantée de longue date sur le territoire où elle gère, avec ses filiales, 3 000 logements -, ont décidé d'unir leurs forces en mutualisant leurs compétences et moyens, et en partageant leur connaissance du territoire.

Constituer une équipe intervenant sur une plus grande échelle, capable de construire plus et plus vite des logements de qualité, à des niveaux de loyers et de charges maîtrisés, tels sont les objectifs que se sont assignés Plaine Commune Habitat et Immobilière 3F en créant BâtiPlaine.

Et pour donner encore plus de force au projet, les OPH de Saint-Ouen et d'Aubervilliers pourraient rejoindre BâtiPlaine en 2014.

Un objectif de production annuelle de 1 000 logements

La production de logements locatifs sociaux sera assurée par BâtiPlaine. La CAPS et La CLARM, respectivement filiales de Plaine Commune Habitat et de 3F, assureront quant à elles

Évaluation du site

DirectGestion s'adresse aux propriétaires et futurs propriétaires de biens immobiliers, particuliers ou professionnels. Le site propose des petites annonces ainsi que des articles concernant l'actualité de l'immobilier en France.

Cible
Spécialisée

Dynamisme* : 63

* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

la production de logements en accession sociale à la propriété. Résidences Sociales de France - filiale de 3F spécialisée dans le logement thématique - et Plaine Commune Habitat assureront le développement de résidences pour étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées...

L'ambition de BâtiPlaine est également de faire le lien entre logement et emploi, afin de satisfaire les attentes des salariés des entreprises implantées sur l'agglomération, qui souhaiteraient se rapprocher de leur lieu travail. C'est tout le sens de la collaboration avec quatre comités Interprofessionnels du Logement (CIL) – Solendi, Astria, Cilgère et GIC - qui seront réunis dans un pool piloté par Solendi, dont la mission est de mobiliser davantage de fonds pour la construction de logements.

L'enjeu de ce programme de construction est aussi d'œuvrer à la requalification urbaine de Plaine Commune et de renforcer l'attractivité du territoire. BâtiPlaine accompagnera les bailleurs actionnaires à finaliser l'ANRU 1 et à engager l'ANRU 2 et les opérations du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

Deux projets BâtiPlaine à Saint-Denis : le Fort de l'Est et les Cathédrales
BâtiPlaine a d'ores et déjà identifié deux projets d'envergure auxquels elle souhaite participer.

Le projet du Fort de l'Est, qui sera élaboré en concertation avec l'agglomération et les villes de Saint-Denis et de La Courneuve, pourrait permettre au prix d'une rénovation partielle d'anciens bâtiments d'assurer une transition de qualité entre deux quartiers en cours de renouvellement urbain (Les Francs-Moisins et les 4 000 Nord). BâtiPlaine évalue à 300 le nombre de logements à réaliser sur du foncier de l'État à prix décoté. Ce projet participerait tout à la fois à la requalification urbaine du territoire, à la mise en valeur d'un patrimoine historique et au développement d'une offre de logements diversifiée.

Le second projet concerne la friche des « Cathédrales », un site de 35 hectares situé à Saint-Denis, qui offre un potentiel de construction de 100 000 m² de planchers. BâtiPlaine y réalisera une première tranche de logements, après acquisition des terrains appartenant à la SNCF et à RFF, dont la signature de la promesse de vente pourrait intervenir d'ici à la fin de l'année.