

L'avenir est en centre-ville...

Un entretien avec Hervé Tillier, Fondateur du Groupe Crequy



Quel est, selon vous, le principal défi que les collectivités doivent affronter en termes d'urbanisme ?

Concilier la production d'habitats sociaux en les intégrant au parc existant est le challenge prioritaire des villes. La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (loi SRU) a instauré un seuil de 20% de ces logements afin de garantir une mixité sociale mais de nombreuses villes n'atteignent pas ce quota, partiellement à cause de la réticence des acteurs du marché au vu de la connotation péjorative du "social". Cette image est liée à une stratégie inefficace, la construction de masse rassemblant souvent plusieurs centaines voire milliers de logements sociaux sous la forme d'immeubles en barres et en tours. Pourtant, il suffit de produire des habitats de qualité dans les centres, en mixant l'offre "sociale" et libre, pour obtenir des copropriétés qui fonctionnent et une bonne qualité de vie. Avec le relèvement du seuil de la loi SRU à 25% ce défi va être plus difficile à relever pour les communes et particulièrement pour celles qui n'ont pas de stratégie qualitative.

Comment est-il possible de réaliser ces objectifs de la loi S.R.U ?

Il faut prendre conscience que l'extension horizontale de la ville n'est plus une solution viable. Aujourd'hui, ce n'est plus en périphérie des agglomérations qu'il faut trouver des réponses mais en leurs cœurs. Ils sont emplies de biens dégradés, insalubres et désormais inadaptés, dont la situation est pourtant très avantageuse de par la proximité des services publics ou des commerces. Il faut donc transformer ces logements, souvent vacants, en intégrant un pourcentage "social".

La solution est-elle donc dans un partenariat entre le secteur public et celui du privé ?

Dans plusieurs villes, le groupe Créquy a prouvé qu'une collaboration étroite avec les villes est source d'efficacité en matière de renouvellement urbain et d'attractivité territoriale. Nous avons pu mettre en place des spécificités permettant aux investisseurs privés des avantages fiscaux où la contrepartie réside dans le conventionnement social des logements. Nous avons ainsi renouvelé l'habitat ancien tout en augmentant les taux de logements sociaux. Le renouveau de ces immeubles génère alors une nouvelle image du quartier auprès de la population qui les ramène vers le centre des villes.

Vous parlez souvent de votre implication en terme de développement durable, comment à travers votre activité pouvez-vous aider les collectivités locales à améliorer cet enjeu majeur ?

Le secteur de l'immobilier contribue pour 43 % à l'énergie consommée en France et pour 22 % aux rejets de gaz à effet de serre.



Les logements existants, construits pour une bonne part d'entre eux avant 1975 alors qu'aucune réglementation thermique n'existait, en sont largement responsables. Pour la protection de l'environnement mais aussi pour nos concitoyens, affectés par une hausse continue du prix de l'énergie, les collectivités doivent renouveler le parc ancien avec des objectifs de performances énergétiques. Des villes comme Grenoble Montpellier, Saint-Étienne et Mulhouse ont su nous faire confiance en la matière et nous avons réalisé ensemble les premiers logements B.B.C dans l'ancien.

Pour clôturer cet entretien, quelle est votre opinion sur les partenariats publics-privés ?

Dans un contexte économique marqué par la crise, la rigueur budgétaire et l'assèchement du crédit freinent les villes dans l'élaboration de projets de renouvellements urbains. Le montage des P.P.P (partenariats publics-privés) permettent à l'État et aux collectivités locales de les réaliser grâce à des fonds privés. Cette collaboration est indispensable aujourd'hui pour réaliser des projets dont l'amortissement, à très long terme, est impossible avec un montage ordinaire.

Contacts :

Cité Internationale

45, quai Charles de Gaulle

69006 LYON

Tél. : 0811.031.041

Fax : 04.78.58.45.80

www.groupecrequy.fr

CRÉQUY