

ATELIER 4 – LA MAÎTRISE DES PRIX DE SORTIE

Conseils de quartiers représentés : Branly – Boissière, Solidarité – Carnot, Villiers Barbusse, Théophile Sueur

Associations représentées : CNL

Acteurs du territoire, partenaires représentés : Cpa-Cps, EPFIF, Frédéric Dumont SCP, Groupe 3F, SEM Nanterre, SEQUANO AMENAGEMENT, Cabinet Louis Porcheret

Ville de Montreuil : Direction de l'urbanisme et de l'habitat

Discussion sur la portée de la charte en matière de maîtrise des prix de sortie

- Jusqu'à ce jour, la Ville de Montreuil invite les opérateurs à limiter le prix de vente des logements à 4 500 €TTC/m² pour les secteurs du Bas Montreuil et du Grand Centre, et à 3 900 €TTC/m² pour les Hauts de Montreuil. Cet engagement est formalisé dans une convention de commercialisation.
- Il est communément admis que la convention/Charte relève plus du « code de bonne conduite » que d'un document contractuel.
- L'instauration de clauses juridiques encadrant les prix de vente (et/ou de revente) se justifie essentiellement lors de l'intervention directe (subventions) ou indirecte (décote sur le prix de cession du foncier par exemple) de la collectivité ou de l'Etat.
- Les prix sont de fait encadrés par la loi dans les dispositifs d'accession sociale.

Discussion sur la formation des prix immobiliers

- Au 3^e trimestre 2014, le prix médian constaté dans l'ancien s'élevait à 4 780 €/m². Cette valeur a augmenté de 285 % en 15 ans.
- En 2013, le prix moyen des appartements neufs était de 4 689 €/m² sur l'ensemble du territoire communal.
- La proximité des transports en commun, et en particulier celle du métro, a un impact sur les prix de l'immobilier. La bretelle d'autoroute A186 constitue une « fracture » au-delà de laquelle les prix de l'immobilier sont inférieurs.
- Le prix de vente des logements est intimement lié à celui du foncier. Le phénomène de rétention et de mise en concurrence par les propriétaires participe à l'augmentation des prix du foncier. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de rendre public l'encadrement des prix de sortie des logements, afin que le prix maximum de vente du foncier prenne en compte cette donnée.
- Les coûts d'aménagement d'un terrain constituent un paramètre important dans le montage économique des opérations : les coûts de pollution et de démolition sont cités en exemple, notamment à Montreuil qui compte encore des anciennes emprises industrielles.
- Il est proposé d'inciter à la densification des secteurs pavillonnaires (démarche Bimby) en mettant en place des dispositifs de participation au financement des équipements publics.
- La sectorisation des prix (BM-GC/HDM) mérite d'être affinée.

Discussion sur la lisibilité des prix de vente des logements

- Il est proposé que les promoteurs s'engagent sur une plus grande transparence dans leurs bilans d'opérations, envers les services de la Ville d'une part, et envers les montreuillois d'autre part.
- La différenciation des prix de vente au sein d'une même opération soulève des interrogations quant à la qualité des prestations proposées.
- Le principe de réserver une part de logements vendus moins chers à un public montreuillois peut être perçu comme discriminatoire.

Discussion sur la commercialisation des logements

- Il est proposé d'étudier les conditions de diminution des coûts de commercialisation des logements, afin que cette économie soit répercutée sur les prix de vente des logements.
- Pour cela, il pourrait être demandée à la Ville de jouer un rôle dans le processus de commercialisation. Néanmoins, il apparaît difficile d'imaginer que les promoteurs puissent

s'exonérer des plaquettes et bulles de vente, sachant qu'il est rapporté que les logements neufs se vendent moins bien qu'auparavant.

- Pour permettre un meilleur accès à l'information, la Ville peut poursuivre son action en matière de communication sur les programmes en cours de commercialisation.

Discussion sur les systèmes de production alternatifs

- Les discussions sur ce thème interrogent le rôle que pourrait jouer la collectivité pour initier de nouveaux systèmes de production et de montages d'opérations immobilières, favorables à une réduction des coûts.
- A partir de l'exemple des coopératives suisses, il est proposé que la Ville invite les opérateurs à privilégier ce type de montages au sein desquels les occupants sont membres d'une coopérative. En tant que tels, ils sont bien propriétaires, mais d'une part sociale de la coopérative, et non pas de l'appartement qu'ils occupent. Les loyers y sont en moyenne d'un tiers inférieurs à ceux du parc privé. Il s'agit de structures qui louent à loyer coûtant (qui intègre les frais d'entretien et l'investissement dans de nouvelles constructions), sans bénéfices.
- Ces coopératives ne sont pas des copropriétés. Il s'agit de structures d'intérêt général qui s'engagent à fournir un habitat pour toutes les couches de la population.
- L'EPFIF informe le groupe citoyen de la mise en place prochainement d'un nouveau dispositif d'accession sociale sécurisée et progressive intitulé « Coop Foncier ». Il s'agit de dissocier la propriété du bâti de la propriété du terrain. Le terrain ne sera payé qu'une fois le crédit immobilier remboursé. L'EPF Ile-de-France assure le portage de ce foncier pendant toute la durée de l'opération pour une durée maximale de 25 ans.
- Ces montages soulèvent des interrogations relatives aux critères d'éligibilité à ce type de logements, et l'exclusion potentielle d'une frange de la population. En réaction à cette remarque, il est porté à la connaissance du groupe le développement de nouvelles catégories de logements, dits intermédiaires, qui peuvent répondre à ce type de besoins. Les plafonds de ressources sont supérieurs à ceux du logement social.
- En conclusion, il est préconisé de privilégier une grande mixité des produits de logements dans les programmes de construction neuve, afin de couvrir l'ensemble des besoins.

Discussion sur le phénomène de spéculation en deuxième revente

- Les clauses anti-spéculatives ont une réelle portée juridique lorsqu'un bien bénéficie d'une aide directe ou indirecte de la collectivité. Cette aide n'est parfois pas suffisamment significative par rapport à la plus-value que certains propriétaires peuvent réaliser lors de la revente d'un logement ayant fait l'objet d'un encadrement des prix.
- Instaurer des clauses anti-spéculatives sans contrepartie comporte une insécurité juridique.
- En conclusion, pour atténuer le phénomène de spéculation en deuxième revente, il est proposé d'encadrer les prix par rapport au marché (avec application d'une décote allant de 5 à 10 %, en fonction des secteurs).