

JEAN-CLAUDE FRESCHEL, LOGEMENT ET VILLE :
«NOUS AGISSONS DANS LE SECTEUR LIBRE, MAIS AVEC LE SOUCI D'ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS LOCALES»

Société coopérative à but non lucratif, Logement et Ville lance environ 300 logements par an en accession sociale, en partenariat avec les collectivités locales. Sans subvention, ses coûts de production sont réduits grâce à la suppression des marges et des frais de commercialisation.

F&G : *Vous agissez dans le secteur libre, mais toujours en concertation avec les collectivités territoriales. Pouvez-vous nous expliquer votre fonctionnement ?*

Jean-Claude Freschel : Dans le cadre de la décentralisation, les collectivités locales ont un rôle majeur dans la définition et la mise en oeuvre de la politique du logement. Elles ont de plus en plus de responsabilités directes et doivent notamment organiser des réserves foncières et prévoir la production de logements. Pour cela, les villes se retrouvent en face de promoteurs privés, dont l'objet est la recherche de résultats financiers, et des opérateurs réglementés, qui produisent essentiellement du locatif social. Nous, coopératives, de par nos statuts, nous n'avons pas de but lucratif. Nous agissons dans le domaine privé, mais avec le souci d'accompagner les collectivités locales.

F&G : *De quelle façon travaillez-vous avec celles-ci ?*

Jean-Claude Freschel : Lorsque la collectivité a défini sa politique de logement, nous l'accompagnons à travers la définition d'un projet qui sera précisé dans une convention, clé de voute de l'opération. Les villes font souvent appel à nous pour éviter le départ des jeunes actifs, leur permettre un parcours résidentiel. Notre production est toujours réservée en partie (30 à 50% environ) à des occupants dont les ressources sont inférieures à un plafond qui tient compte de la composition familiale et qui permet d'obtenir des prêts aidés. Nous sommes un opérateur privé à but non lucratif, et afin de pouvoir offrir des prix intéressants à la vente, nous travaillons sur la réduction des coûts de production.

F&G : *A quoi vous engagez-vous dans la convention ? Est-ce que la collectivité locale participe financièrement au projet, par exemple par des aides en matière foncière ?*

Jean-Claude Freschel : Par la convention, nous nous engageons à produire un nombre précis de logements, collectifs ou maisons individuelles, sur tel site, et à réserver une partie du programme à des accédants modestes, généralement originaires de la commune. Nous ne bénéficions d'aucune subvention. Les collectivités territoriales nous aident en revanche pour la commercialisation.

F&G : *Comment arrivez-vous à produire moins*

cher ?

Jean-Claude Freschel : Eh bien justement, nous économisons les frais de commercialisation, et aussi la marge, ce qui nous permet de gagner de 10 à 12% sur le coût du programme. Ensuite, nous appliquons des coefficients sur les prix de vente des logements, avec une grille de prix qui tient compte de la disparité de l'occupation.

F&G : *Les prix sont-ils très différents entre l'accession sociale et l'accession privée sur le même programme ?*

Jean-Claude Freschel : Sur un programme que nous venons de lancer en première couronne parisienne, la moitié des logements sont vendus en accession sociale à environ 2 100/2 600 euros/m², contre 2 700/2 900 E/m² en accession libre. A Ivry, un programme de 27 logements a été réservé à 100% par des Ivriens. Il y avait 250 personnes à la réunion publique et les appartements ont été souscrits en une semaine.

F&G : *N'êtes-vous pas confrontés à des acquéreurs qui achètent dans un but spéculatif ?*

Jean-Claude Freschel : Afin d'éviter la spéculation, qui accentue l'exclusion des classes moyennes des centres-villes, nous contrôlons la revente, en accord avec les collectivités, ce qui nous est permis par nos statuts. Selon les villes, la revente n'est possible, dans un certain délai déterminé à l'avance (5 à 10 ans), que si elle est justifiée par un changement d'organisation familiale ou professionnelle.

F&G : *Quelles sont vos perspectives de développement ?*

Jean-Claude Freschel : Nous existons depuis 1998 et produisons environ 300 logements par an, dont deux tiers en région parisienne. Actuellement, nous avons des programmes en cours à Corbeil-Essonnes (76 logements), Saint-Denis (100 logements), Stains (36), Gonesse (40) et dans le sud, à Nice et La Ciotat, et nous venons de lancer deux opérations à Choisy-le-Roi (27 appartements) et à Ivry (45). Par ailleurs, nous sommes en négociations sur plusieurs ZAC, notamment à Gagny et au Cannel. Nous avons pour objectif d'accroître notre production, notamment à travers des partenariats avec des promoteurs privés, qui souhaitent développer l'accession sociale. Dans ces opérations, nous sommes toujours chef de file. Nous avons notamment un projet avec Oceanis, à Montpellier.

Propos recueillis par Marina Caetano