

BERNARD ROTH



Avec 750 000 m² de constructions immobilières à son actif, répartis en 170 immeubles de logements, 25 villages de maisons individuelles, des bureaux et commerces, Bernard Roth se dit volontiers « promoteur dans l'âme ». Mais l'ancien président de Cogedim Paris, de George V Promotion et de Promaffine, aujourd'hui président fondateur de Périclès Développement, avoue aussi son goût et son attachement pour l'enseignement. C'est avec le professeur de maîtrise d'ouvrage que *Réflexions Immobilières* s'est entretenu pour revenir sur le métier de promoteur, son sens, la façon de l'exercer et de l'enseigner aux nouvelles générations.

propos recueillis par Christian Micheaud

Être promoteur dans l'âme, qu'est-ce que cela veut dire pour vous ?

Endosser la responsabilité de réunir des compétences – qui croit encore qu'un promoteur génial sait tout faire seul ? – et des financements afin de contribuer à bâtir la ville. Bien sûr, l'aspect financier est primordial : il faut assurer une certaine rentabilité. Mais un projet urbain consiste, avant tout, à partir du contexte existant tout en recherchant la satisfaction des futurs utilisateurs. Un immeuble ne se réduit pas à son coût de réalisation, c'est d'abord un cadre de vie ou un lieu de travail. Un logement n'est pas une « machine à habiter », comme l'a dit Le Corbusier à une époque, il est vrai, d'industrialisation de la construction. Un logement est un foyer, où l'on naît, où l'on vit, avec une âme... Il ne relève pas uniquement de l'ingénierie. Il faut de la vie, une qualité des espaces, de la lumière naturelle, pourquoi pas un zeste de poésie ?

Ce travail revient à l'architecte, bien sûr, à condition que la commande soit bien définie. Car l'architecture est une réponse à une commande. Si celle-ci est floue, la réponse risque fort

d'être inadaptée. Si on demande à l'architecte un bâtiment modulable qui s'insère dans la ville, capable de s'adapter à l'évolution de la famille ou d'un quartier, il ne proposera pas une construction avec une trame de béton tous les 3,50 mètres, interdisant toute flexibilité d'usage et de recomposition des surfaces. Regardez comme il a été aisé de transformer les grands appartements haussmanniens en bureaux et/ou en logements plus petits.

« Un immeuble ne se réduit pas à son coût de réalisation, c'est d'abord un cadre de vie ou un lieu de travail »

Ma responsabilité dans la construction d'un petit morceau de ville ne se limite pas au strict respect de l'application d'un plan d'urbanisme. Elle consiste à exprimer, dans ma commande, une conviction sur la qualité

architecturale, qui intègre l'environnement, s'y coule ou, au contraire, vient rompre une monotonie en posant un objet sculptural ou insolite mais chargé de sens. L'architecture est confrontée à de multiples contraintes de climat, de sol, d'emplacement, de structure, etc. Mais ce sont ces contraintes qui, justement, permettent de « faire du beau », pour reprendre l'expression de Fernand Pouillon dans *Les Pierres sauvages*¹.

Le commanditaire doit savoir ce qu'il veut. Une commande,

1. Fernand Pouillon, *Les Pierres sauvages*, Seuil, 1^{re} édition, 1964.

Grandeur et servitudes de l'autopromotion sociale

La – bonne – idée de départ consiste à proposer à des familles locataires en HLM d'être les propres promoteurs de leurs futurs logements dans l'éco-quartier Hoche, à Nanterre, avec le concours des hommes de l'art, naturellement.

L'initiative est lancée par la ville de Nanterre et l'Établissement public d'aménagement Seine-Arche (Epsa). Le 25 novembre 2009, au terme de la consultation publique, Périclès Développement est lauréat et désigné maître d'ouvrage. Le projet s'appuie sur trois objectifs : ouvrir l'accès à la propriété à des catégories sociales qui n'y ont pas accès en baissant sensiblement le coût de fabrication du logement ; faire participer les futurs accédants au projet ; adopter une démarche responsable (durable).

À Nanterre, ce sont quinze familles issues du logement social qui sont choisies pour cette opération originale. Ces familles sont informées, formées et accompagnées par trois équipes d'assistants à la maîtrise d'ouvrage (Cuadd Conseil pour la concertation, Ravassard Guedj pour les aspects juridiques et VG Environnemental pour le BBC [bâtiment basse consomma-

tion]). À l'issue de cette première étape, elles sont toutes – à une exception près – disposées à se lancer dans le projet.

Hélas, il s'avère rapidement que la forme coopérative bute sur les exigences bancaires de contre-garanties financières : les banques ne souhaitent pas soutenir le projet en raison de l'assise financière insuffisante des familles. Une autre solution doit donc être trouvée. Le projet se poursuit dans le cadre juridique plus classique de la vente en l'état futur d'achèvement, aménagé par un partenariat entre les familles, le promoteur et leur équipe d'architecte : Pascal Chombard de Lauwe (Tectône) et Fabien Brissaud (Mobile Architectural).

Après l'étude de réalisations sous forme de coopératives réalisées depuis plus de trente ans, tant à Paris qu'en régions, et un partenariat noué avec Diwan Montreuil, société coordinatrice d'une opération d'autopromotion coopérative contemporaine à Montreuil, en Seine-Saint-Denis, Bernard Roth imagine la modélisation de tels projets au cœur d'opérations plus importantes comportant également du locatif social et de l'accès à la propriété « classique », initiant ainsi mixité sociale, générationnelle et statutaire au cœur d'un ensemble permettant un parcours résidentiel.

c'est, bien sûr, un programme quantitatif (tant de logements ou de mètres carrés de bureaux), mais c'est aussi l'expression d'une volonté, d'une ambition : « Je veux de beaux espaces dans les logements, de la lumière naturelle dans les salles de bains et dans les couloirs d'étages... » Autant de caractéristiques grâce auxquelles l'occupant se sentira bien chez lui. Cette recherche s'oppose à une autre démarche, trompeuse, qui se contenterait d'un habillage flatteur sur les façades ou d'un peu de marbre dans les halls d'entrée.

Sur un plan plus général, si le cadre réglementaire est nécessaire, il doit néanmoins laisser une place réelle à son application par les commanditaires. Cela suppose une véritable liberté, notamment dans l'exploitation du foncier, par exemple en laissant plus de souplesse sur la hauteur des bâtiments ou en accordant la possibilité de « déplacer » des droits à construire, comme cela se fait dans d'autres pays. Dans la construction, le vrai pilote, c'est, par définition, le maître d'ouvrage. Comme un chef d'orchestre, dont le rôle n'est pas seulement de contrôler que chaque instrumentiste traduit correctement sa partition, il a sa façon de comprendre l'œuvre et de l'interpréter. Il apporte le supplément d'âme – on y revient toujours !

Avec près de quarante années d'activité, à côté des critiques, constructives, que vous soulevez, vous ne manquez probablement pas non plus de motifs de satisfaction. Quels sont les principaux ?

La passion pour ce métier : fabriquer la ville. Tous les gens qui l'exercent sont des passionnés. Comment ne le serait-on pas ?

C'est un métier d'une extraordinaire diversité, où chaque projet est un prototype que l'on doit concrétiser, où chaque réalisation reste en place pour longtemps et devient ce qu'on appelle « la ville ». Contrairement à ce qu'on entend dire parfois, le bilan de la promotion de ces cinquante dernières années n'est pas si mauvais. La reconstruction d'après guerre a été un formidable défi contre l'insalubrité. Compte tenu du besoin énorme en logements décentes, il fallait construire beaucoup et vite. Il y a eu des erreurs, sans doute, mais toutes les barres des années 1960 ne sont pas bonnes à détruire. Et quand on en détruit une pour faire cesser les trafics qui s'y cachent, on se trompe de combat. Sur les trente dernières années, entre 1970 et aujourd'hui, il ne faut pas perdre de vue que la construction de logements a relevé majoritairement de la maison individuelle et non de la promotion privée. Dans l'ensemble, en immobilier d'entreprise comme en habitat, celle-ci n'a pas à rougir de ses réalisations, bien au contraire.

Pourtant, on est toujours en situation de crise du logement. Comment l'expliquez-vous ?

On construit annuellement environ 1 % du stock de logements. C'est insuffisant. Une fois sorti de l'insalubrité, il eut fallu poursuivre l'effort de construction, en particulier dans le secteur social. Notre pays manque de logements sociaux, notamment pour accueillir les plus démunis. Ainsi, les rapports annuels, tel celui de la Fondation Abbé Pierre sur les sans-abri, se suivent sans que le problème soit traité en profondeur. On ne pourra pas toujours invoquer le manque de terrains pour justifier le manque de logements. Le foncier existe, en France, mais il est trop rarement mis au service de l'intérêt collectif.

L'État assume une large part de responsabilité dans la pénurie de foncier, à double titre. D'abord, il laisse perdurer la rente foncière existant au profit des propriétaires en place ; ensuite, il adopte un comportement identique dans la cession de ses propres terrains, vendus au plus offrant dans la plupart des cas. Certes, il existe des opérations concertées de cession de terrains en vue de produire des logements à prix accessibles au plus grand nombre. Avec Périclès Développement, par exemple, nous travaillons actuellement sur un projet de cette nature, à Nanterre (voir l'encadré). Mais ces opérations, pour emblématiques qu'elles soient, restent encore exceptionnelles, notamment en raison du nombre des obstacles (fonciers, financiers et juridiques) à surmonter pour construire plus et moins cher. Cela fait partie des défis à relever dans les temps à venir, car la situation est grave.

Parlons de l'avenir, justement. Quels seront, selon vous, les combats à mener par les nouvelles générations de promoteurs ?

La création de la ville ! Elle doit se développer et gagner en qualité. La première fonction d'une ville est de tisser du lien social.

Elle doit aussi être créatrice d'emploi et ouverte à la diversité, qui constitue sa richesse ; elle ne doit pas se laisser phagocytter par l'automobile sans néanmoins l'exclure de l'ensemble des transports ; elle doit gérer l'eau et l'air, les approvisionnements, l'immigration quotidienne des banlieues et le transit interurbain... Et cela dans le respect des équilibres économiques et financiers, tout en gardant présents à l'esprit des fondamentaux qui vont – on ne peut imaginer spectre plus large – de la photosynthèse à la financiarisation ! C'est cette approche de la promotion, au sens de maîtrise d'ouvrage, que j'essaie de transmettre par l'enseignement.

Enseigner, c'est apprendre quotidiennement. Pour diffuser un savoir, il faut avoir soi-même les idées claires face à des gens qui réfléchissent, jugent et questionnent. Certaines interrogations nous interpellent et nous laissent parfois sans réponse. Un jour, une étudiante en doctorat m'a demandé : « Qu'est-ce qui pourrait faire que les enfants d'un quartier ANRU¹ aient envie d'y rester plus tard ? » Trouver la réponse à cette très insolite et très pertinente question, voilà bien un combat responsable à mener par les générations entrantes. ■

1. ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine.