

LE P O Z M

2000 - 98^e ANNÉE - N° 6-7 - ISSN 039-4634

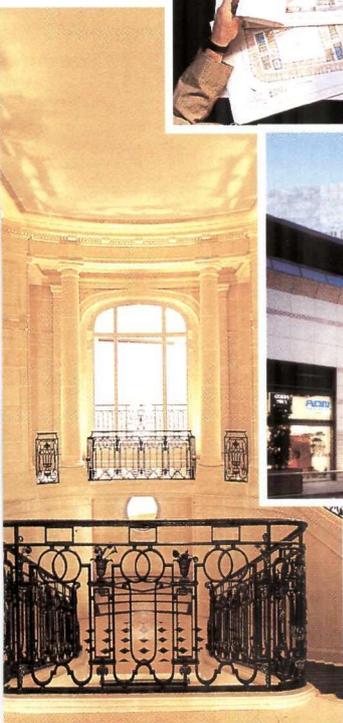
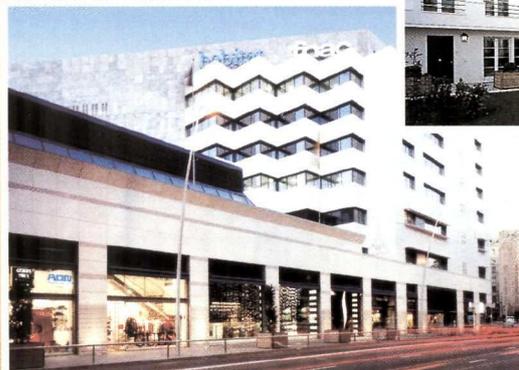


Immobilier

Martinique

Nous signons de grandes créations pour les clients les plus exigeants.

1.500.000 m²
de bureaux et commerces
et **41.200** logements conçus,
réalisés et commercialisés en 10 ans
1.023 millions d'euros
de chiffre d'affaires en 1999
750 collaborateurs en 1999



Promoteur multispécialiste,
Bouygues Immobilier
exerce ses compétences
au travers de trois métiers :
le logement,
l'immobilier d'entreprise,
l'immobilier commercial
et d'hôtellerie.
Bouygues Immobilier
déploie deux axes
stratégiques principaux :
l'expansion en Europe
et le développement
de grandes opérations
immobilières.

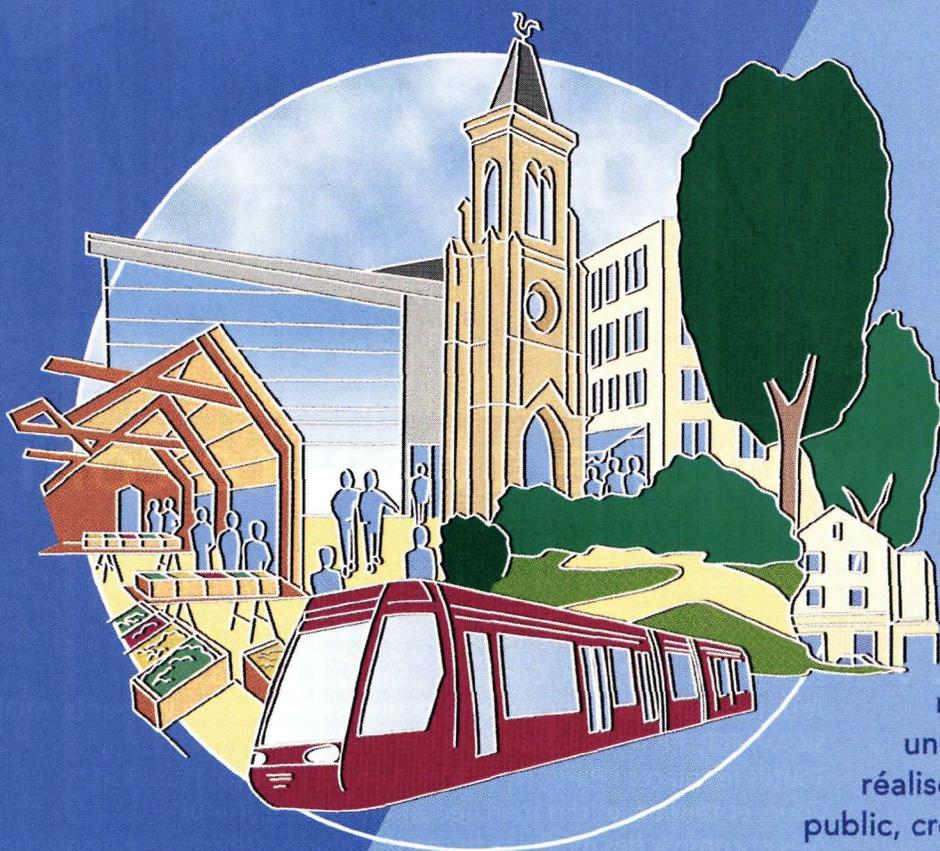
RED LINE

01 55 38 25 25
www.bouygues-immobilier.com

Bouygues
Immobilier

150, ROUTE DE LA REINE • 92513 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX

Faire aujourd'hui l'espace de vie de demain...



A l'AFTRP,
nous prenons
l'avenir
au sérieux.
Valoriser
un espace
naturel,
réhabiliter
un quartier,
redynamiser
une zone d'activités,
réaliser un équipement
public, créer un nouveau
quartier...

autant de domaines où l'AFTRP apporte
aux villes d'Île-de-France une contribution efficace
et un savoir-faire reconnu. Pour que les communes
soient demain des espaces de vie plus accueillants,
engageons aujourd'hui ensemble une politique de
développement durable.



Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne
Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial
195, rue de Bercy 75582 PARIS Cedex 12

Téléphone : 01 40 04 66 17 - Télécopieur : 01 43 44 76 72 - e.mail : f.duros@aftrp.com

IMMOBILIER

Construire, c'est bien. Gérer, c'est mieux <i>Antoine DUBOUT</i>	4
Quels opérateurs pour réussir le renouvellement urbain ? <i>Bernard de KORSAK</i>	9
Le logement demain <i>Jean-Louis DURAND</i>	11
Immobilier d'entreprise : de la relance des marchés à la transformation des métiers <i>Barthélemy RAYNAUD</i>	13
Les défis de l'OPAC de Paris <i>Yves LAFFOUCRIERE</i>	16
La nécessaire évolution du service public du logement <i>Philippe COUSIN</i>	19
L'OPAC du Val-de-Marne <i>Stéphane DAMBRINE</i>	22
Lapalissades... (de chantier !...) <i>Edouard DARKANIAN</i>	24
Premier-Les Nouveaux Constructeurs Une exigence : la qualité <i>Francis GODON</i>	29
La première Start-Up des Ponts vient de voir le jour <i>Jean-Philippe PICHEVIN</i>	32

LA MARTINIQUE

Editorial <i>Alain APOSTOLO</i>	41
Port de Fort-de-France Terminal à conteneurs de la Pointe des Grives <i>Stéphane VILLECROZE</i>	42

RUBRIQUES

Les ponts en marche	37
Lu pour vous	40
Offres d'emploi	62

Mensuel, 28, rue des Saints-Pères

75007 PARIS

Tél. 01 44 58 24 85

Fax 01 40 20 01 71

Prix du numéro : 58 F

Abonnement annuel :

France : 580 F

Etranger : 600 F

Ancien : 300 F

Revue des Associations des Ingénieurs des Ponts et Chaussées et des Anciens Elèves de l'ENPC.

Les associations ne sont pas responsables des opinions émises dans les articles qu'elles publient.

Commission paritaire

n° 0605 G 79801

Dépôt légal 2^e trimestre 2000

n° 000574

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Dario d'ANNUNZIO

DIRECTEUR ADJOINT

Yves COUSQUER

COMITE DE REDACTION

Philippe AUSSOURD

Jacques BONNERIC

François BOSQUI

Christophe de CHARENTENAY

Marie-Antoinette DEKKERS

Brigitte LEFEBVRE du PREÿ

Secrétaire général de rédaction

Adeline PREVOST

Assistante de rédaction

MAQUETTE : Christina L'HEVEDER

PUBLICITE : OFERSOP,

Hervé BRAMI

Fabrication : Roland FRENARD

55, boulevard de Strasbourg

75010 Paris

Tél. 01 48 24 93 39

COMPOSITION ET IMPRESSION

IMPRIMERIE MODERNE U.S.H.A.

Aurillac

Couverture : Studio Bonne Mine

Construire, c'est bien Gérer, c'est mieux



Antoine DUBOUT
ICPC 73

Depuis 1996 : Directeur général de l'ICP puis vice-président Directeur général de PEREXIA - Président du Conseil de Surveillance de GESTRIM Président d'EFIDIS Président de SOGIMA Directeur général de SAGI

Qu'y a-t-il de commun entre l'exploitation d'un logement HLM d'une "cité difficile", appartenant à une société anonyme d'HLM, et un appartement Haussmanien géré pour un investisseur ?

En dehors de quelques sujets techniques transversaux, quels pouvaient être les facteurs clés de succès ?

Au moins trois principes : la qualité des hommes, la certitude que le client était au cœur de la problématique commune et la conviction managériale que la solution reposait sur une culture de forte décentralisation et donc de responsabilisation des filiales.

Etait-ce suffisant ?

Historique

PEREXIA a été créée début 1998, sur les décombres de la crise immobilière, pour regrouper l'ensemble des activités exercées par le CREDIT FONCIER DE FRANCE dans le domaine de la gestion immobilière, hors sociétés cotées.

L'idée de départ était de constituer un nouveau groupe, acteur industriel majeur des métiers de l'habitat, allant du logement social au logement libre.

Rassemblant des sociétés éparses provenant des groupes de l'IMMOBILIERE-CONSTRUCTIONS DE PARIS, FONCIER HABITAT et FONCIER PARTICIPATIONS représentant à l'époque 380 000 logements gérés sous diverses formes, PEREXIA a été structurée autour de trois pôles correspondant à des ensembles relevant de dispositions juridiques et réglementaires distinctes mais traitant cependant d'un même produit, le logement : un pôle constitué par les Sociétés Anonymes d'HLM, un autre autour des Sociétés d'Economie Mixte et un troisième pôle de cabinets d'Administration de Biens.

Bien entendu, comme pour toutes les idées de bon sens, l'art réside dans la mise en œuvre, car derrière la façade technocratique du "parcours résidentiel" du client, se retrouvent des métiers, des savoir-faire, des corpus réglementaires et des enjeux financiers, qui peuvent être radicalement différents.

*Bures-sur-Yvette :
le Groupe PEREXIA
gère un patrimoine
de 63 000 logements
sociaux.*





Après deux ans d'existence et une croissance de près de 30 % par développement et acquisitions externes, PEREXIA représente fin 1999 :

- nombre de logements gérés : 487 000 (42 000 SEM, 63 000 HLM, 382 000 ADB)
- chiffre d'affaires cumulé : 4,7 milliards de F
- fonds propres : 930 MF
- effectif (évaluation) : 3 700 personnes
- résultat consolidé du groupe :
1999 : 142,2 MF dont 51,5 hors sociétés d'HLM
2000 (prév.) : 175,7 MF dont 68,5 hors sociétés d'HLM

Actuellement, le Groupe est le 1^{er} gestionnaire de patrimoine sous forme de sociétés d'économie mixte, le 3^e en SA d'HLM et le 3^e en Administration de Biens.

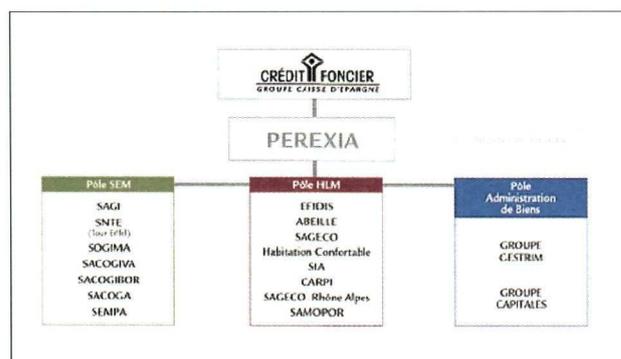
Bien entendu, PEREXIA a vocation à poursuivre et développer sa croissance (en mai 2000 le nombre de logements gérés est de 525 000) en accueillant de nouveaux partenaires dans les métiers du logement ou de l'immobilier d'entreprise.

L'objectif principal reste de devenir un des leaders sur le marché de la gestion immobilière, marché actuellement en pleine concentration.

Trois métiers rassemblés autour de trois pôles

Organisée autour des trois pôles HLM, SEM et Administration de Biens, PEREXIA a volontairement une struc-

ture très légère, intermédiaire entre un pur holding et un groupe intégré.



Les Sociétés d'Economie Mixte : un savoir-faire de 70 ans

Le pôle SEM est principalement constitué de huit sociétés : six sont à dominante logement, une est consacrée aux services (Tour Eiffel) et une à l'aménagement.

Spécialisées dans la construction et la gestion locative, les SEM patrimoniales contribuent activement à la création, la réhabilitation et la rénovation de l'habitat au sein de grandes métropoles nationales (Paris et Marseille). Elles sont par nature et par tradition les partenaires de référence des collectivités locales.

Ce partenariat est fortement marqué par une dimension historique : SAGI et SOGIMA ont en effet été créées dès les années 30 pour contribuer à résoudre la grave crise



La SNTE (Tour Eiffel), une SEM du Groupe PEREXIA.



Porte de Montreuil : SAGI et SOGIMA ont été créées dans les années 30 pour contribuer à résoudre la grave crise du logement.

du logement. Elles restent, encore, ce qui est une caractéristique quasi unique, des sociétés d'économie mixte à capital majoritairement privé.

Depuis cette époque, elles ont développé des compétences dans de nombreux autres domaines : accueil des entreprises, aménagements urbains, promotion immobilière, maîtrise d'ouvrage déléguée, gestion de services (Société d'Exploitation de la Tour Eiffel)...

Principaux indicateurs à fin 1999 :

- nombre de logements gérés : 42 000
- surfaces des commerces et activités : 230 000 m²
- chiffre d'affaires : 2 milliards de F (dont loyers 1,2 milliard de F)
- cumul des résultats nets : 61 MF
- redevances versées aux Collectivités Locales : 95 MF
- nombre de logements mis en chantier : 1 000
- effectif : 1 200

Les sociétés d'HLM : des entreprises à forte capacité de développement

L'activité principale des sociétés anonymes d'HLM est :
 – la construction et la promotion immobilière de logements sociaux,
 – la gestion locative où, à ce titre, les sociétés ont pour objet de louer des habitations construites, acquises ou reçues en gestion, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

Constitué de 8 sociétés d'HLM et de participations importantes dans plusieurs autres, le Groupe est un des acteurs importants du logement social en France. Très implanté dans l'Île-de-France (37 000 logements) et dans le Nord-Pas-de-Calais (22 000 logements), il gère un patrimoine total de 63 000 logements.

Bien armé pour répondre aussi bien aux défis (mixité, accueil des plus démunis, entretien du patrimoine...) qu'à l'ouverture de ce marché à la dimension européenne, le Groupe veut être un des pôles d'excellence du logement social en France.

Principaux indicateurs à fin 1999 :

- nombre de logements gérés : 63 000
- chiffre d'affaires : 2 milliards de F (dont loyers 1,5 milliard de F)
- cumul des résultats (sociétés non fiscalisées) : 153 MF
- autofinancement net : 180 MF
- nombre de logements mis en chantier effectif : 2 500
- effectif : 1 100

Les sociétés du pôle Administration de Biens : à l'écoute des propriétaires

Les sociétés du pôle administration de biens exercent leur activité dans quatre domaines :
 – la gestion de copropriétés (l'administrateur de biens est le mandataire du syndicat des copropriétaires),



- la gestion locative (activité de gérance d'immeubles comprenant essentiellement la recherche de locataires, la gestion locative et le suivi des contentieux),
- la transaction immobilière (activité correspondant à celle d'agent immobilier),
- le conseil en gestion de patrimoine.

L'administration de biens engendre deux natures de produits : les marges d'exploitation en fonction du nombre de lots gérés et les produits financiers "mandants", issus du placement de la trésorerie excédentaire liée au décalage des règlements.

La baisse des taux a réduit bien entendu la part des produits financiers dans le résultat courant.

Le marché de l'administration de biens poursuit la concentration entamée dans les années 70. Aujourd'hui, une dizaine d'opérateurs réalise 30 % du chiffre d'affaires de la profession, les 70 % restants étant réalisés par près de 8 000 opérateurs. La plupart des opérateurs interviennent dans l'ensemble des domaines, les 10 premiers groupes ayant une présence nationale et commençant à explorer le marché international ; quelques spécialistes de l'immobilier d'entreprise sont en voie de regroupement.

Le pôle administration de biens du Groupe PEREXIA est organisé autour de deux sociétés : GESTRIM et Groupe CAPITALES acquis en 1998 auprès de Suez Lyonnaise.

Les principales autres activités exercées sont :

- la gestion de résidences étudiantes,

Entamé dans les années 70, le marché de l'administration de biens poursuit sa concentration.

- la gestion classique de logements nus proposés à des étudiants,
- l'assurance,
- l'informatique.

Principaux indicateurs à fin 1999 :

- nombre de logements gérés : 382 000 (dans plus de 70 implantations en France)
- chiffre d'affaires : 700 MF dont 200 MF de loyers logements étudiants
- cumul des résultats nets : 30 MF
- croissance externe prévisible en 2000 : 30 %
- présence en Pologne, au Portugal et en Espagne
- effectif : 1 400

Problématique, perspectives d'avenir... et, bien sûr, le Net !

Au-delà des éléments descriptifs et quantitatifs qui montrent que PEREXIA est une entreprise en bonne santé disposant d'une capacité de développement importante, quelle est la logique sous-jacente ?

Trois remarques préalables :

- 1) Après les phases de reconstruction puis de modernisation de l'immobilier en France, qui se sont déroulées environ sur deux générations, on peut considérer que nous sommes arrivés à un plateau de consolidation et de renouvellement du patrimoine.
- 2) Dès lors, le facteur discriminant des entreprises n'est plus le savoir-faire en construction mais la qualité de la gestion : gestion immobilière et patrimoniale, gestion sociale, gestion financière.
- 3) L'industrialisation inéluctable de cette gestion conduit à une concentration capitaliste importante, qui doit être d'autant plus accélérée que dans les trois pôles - SEM, HLM, ADB - un retard important a été pris. Et ceci pour des raisons distinctes dans les trois domaines : réglementation limitant le jeu capitaliste pour le HLM, poids de l'actionariat public pour les SEM et faible intensité capitaliste pour l'administration de biens, sans oublier d'évoquer le retard pris en commun dans la professionnalisation de ces secteurs.

Dans ces conditions, le rapprochement de ces sociétés prend du sens, pour peu qu'il soit fondé sur la légitimité du service au "client final" : locataire, copropriétaire, investisseur ou autre.





L'objectif de PEREXIA : devenir leader sur le marché de la gestion immobilière.

L'originalité de PEREXIA se trouve dans la création de valeur :

- création de valeur pour les actionnaires grâce aux économies d'échelle engendrées,
- création de valeur pour les filiales dans les projets transversaux, la possibilité de défricher de nouveaux domaines en commun, l'effet de notoriété apporté et la protection du capital,
- création de valeur pour les clients pour autant que cette "massification" de la gestion s'accompagne à l'inverse d'une meilleure approche du client final.

L'avenir est dans la gestion des flux

Ce double mouvement d'industrialisation de la gestion et d'individualisation du traitement du client final, qui doit se sentir unique, correspond bien en réalité au nouveau regard jeté sur l'entreprise depuis quelques années, notamment grâce aux nouveaux moyens technologiques mis à sa disposition pour la gestion des flux.

Car, si dans la réalité – et quels que soient les éléments de valorisation et de spéculation actuels – une entreprise reste fondée sur le triangle inévitable d'un actionariat, d'un marché et des hommes nécessaires au fonctionnement, la nouveauté est l'angle d'approche de cet ensemble par la gestion des flux : flux d'information, flux des biens, flux financiers.

La refonte des systèmes d'information, leur mise en réseau, la vitesse de traitement et la meilleure coordination des flux permettront de renouveler radicalement le regard sur l'entreprise.

Nouveau regard, nouvelles technologies, nouvelle économie, nouvelle croissance, tout est nouveau dans le monde du capitalisme triomphant ! Les entreprises, PEREXIA la première, sont toutes entraînées, bon gré mal gré, dans ce tourbillon. Elles tentent de se raccrocher aux branches du NET sans trop savoir si l'arbre est

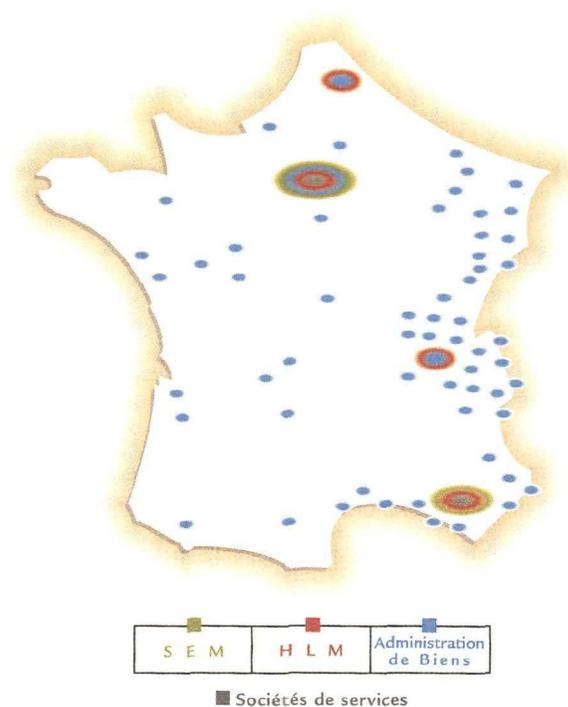
bien enraciné ! Elles semblent percevoir que leur horizon s'élargit infiniment et qu'elles doivent repenser de fond en comble leur organisation, à commencer par la refonte de leur système d'information.

INTERNET, système nerveux de la nouvelle économie, engendre une véritable révolution au cœur des entreprises. Tous les domaines sont ou seront touchés, en premier lieu la fonction achat et surtout la fonction marketing.

Le NET, accélérateur de concentration, génère par-là même son propre antidote : la fonction marketing. Cette fonction doit passer d'une orientation produit vers le "marketing one to one". Celui-ci privilégie la relation personnalisée avec chaque client, ce qui suppose de bien le connaître, de comprendre sa logique d'évolution, ses besoins de changement et d'anticiper, par une évolution corrélative de l'offre, pour fidéliser en priorité les clients actifs.

L'impact d'INTERNET est tel qu'il déplace le centre de gravité des entreprises, auparavant situé autour des finances, vers l'information et surtout le marketing et le commercial.

Dans nos métiers, construction dans un premier temps, gestion financière ensuite sont dorénavant devenues des variables "dures", non discriminantes, marketing, relations commerciales individualisées deviennent les facteurs clés de la réussite.



Les implantations principales du Groupe PEREXIA.

La base stable de la clientèle de PEREXIA, évaluée à 600 000 ménages, devient, dans ces conditions, un enjeu stratégique ! ●

Quels opérateurs pour réussir le renouvellement urbain ?



Bernard de KORSAK

IGPC 65

*Président de l'Agence
Foncière et Technique
de la Région Parisienne*

En France, l'ère de l'expansion urbaine du centre vers la périphérie est globalement révolue. Ou, plus exactement, aujourd'hui et demain, les véritables enjeux du développement des villes se situent dans des territoires déjà urbanisés, dont il convient de renouveler les usages, pour qu'ils contribuent à nouveau à la création de richesses, économiques et sociales, qui a été, de tout temps, la raison d'être et le moteur des villes.

Ce constat est maintenant partagé par la majorité des décideurs politiques. En témoigne l'évolution des instruments de la planification urbaine – tels qu'ils découleront de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains – et de programmation, au premier chef les contrats de plan Etat-Région, et, demain, les contrats d'agglomération. Mais le plus dur reste à faire : traduire, sur le terrain, ces orientations prioritaires en faveur du renouvellement urbain, et donc trouver à la fois les bons savoir-faire et les bons opérateurs pour les mettre en œuvre (*).

Afin de définir ces savoir-faire, il convient d'insister préalablement sur les deux positionnements possibles des acteurs professionnels du renouvellement urbain, qui consistent :

- soit à assister la maîtrise d'ouvrage politique dans son rôle d'émergence des projets, pouvant conduire à une mission de direction de projet,
- soit à être l'un des opérateurs du projet, pour la partie qui correspond à son cœur de métier.

Au titre du positionnement d'assistance à maîtrise d'ouvrage, il s'agira d'un savoir-faire d'ensemblier, porteur d'une méthodologie adaptée, à la fois rigoureuse sur les concepts qu'elle utilise et ouverte à la diversité des situations urbaines susceptibles d'être rencontrées. Ces

savoir-faire doivent permettre d'assurer quatre phases clés du processus de renouvellement urbain :

- l'élaboration d'un diagnostic territorial, à partir d'éléments recueillis auprès de tous les acteurs institutionnels, économiques, sociaux concernés,
- la transformation de ce diagnostic en une dynamique de projet fondée sur un partage des conclusions de ce diagnostic par tous les acteurs,
- la traduction de ce diagnostic partagé en un projet global, puis en un programme d'actions portant tant sur les espaces que sur les usages et les services,
- le choix des opérateurs pour mettre en œuvre chaque élément du projet global, la négociation avec chacun d'eux de relations contractuelles d'engagements de résultats, le suivi dans le temps de ces relations.

Au titre du positionnement d'opérateur, il s'agira de développer la palette des métiers qui concourent à renouveler un territoire :

- architectes, urbanistes, concepteurs urbains,
- opérateur foncier et aménageur (établissement public comme l'AFTRP mais aussi l'économie mixte ou le secteur privé),
- promoteurs (immobilier résidentiel ou d'entreprise),
- investisseurs immobiliers,
- fournisseurs de services urbains, marchands ou non marchands,
- maîtres d'ouvrage sociaux : opérateurs HLM, mouvements associatifs développant des activités d'utilité sociale (mouvement PACT-ARIM notamment).

A ce stade, plusieurs conclusions s'imposent :

- aucun opérateur ne peut revendiquer aujourd'hui d'être – ou de devenir – l'opérateur unique du renouvellement urbain. La diversité des compétences requises, la diversité des modes d'intervention – depuis la simple prestation de service jusqu'à l'intervention en risque sur le long terme – la dualité du positionnement – pilotage ou opérationnalité – rendent vaine toute quête d'intégra-

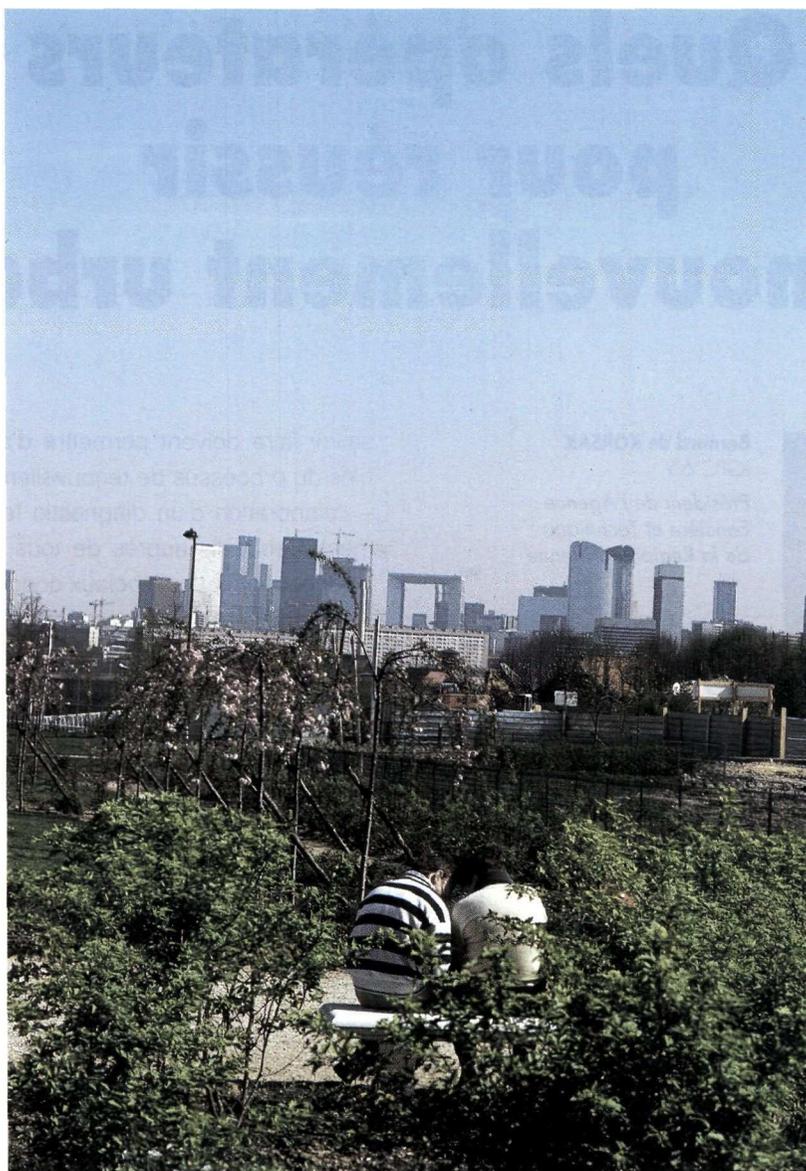
(*) Ce bref exposé suppose que les mécanismes de financement découlant de ce consensus politique sont en place. Mais ceci serait, en soi, le thème d'un autre article.

tion, toute revendication de l'une ou l'autre des familles d'opérateur d'exercer une quelconque hégémonie,

– cette diversité d'opérateurs ne doit pas être vécue comme une difficulté supplémentaire, une complexité accrue, un gage d'inefficacité, voire un motif pour les décideurs politiques à renoncer à s'engager résolument dans la voie du renouvellement urbain. Au contraire, cette diversité doit être le gage, pour la maîtrise d'ouvrage, d'une richesse accrue des apports de chacun des opérateurs, de la garantie d'une approche à la fois globale et plurielle dans trois dimensions essentielles :

- celle de la programmation : la diversité d'opérateurs doit être le gage de la mise en œuvre d'une réelle mixité urbaine et sociale,
- celle de la capacité du projet d'évoluer dans le temps : le renouvellement urbain ne s'accommode pas de projets figés et monolithiques,
- celle de la pluralité des modes opératoires : l'utilisation et la combinaison de toute la palette constituent bien souvent la meilleure réponse à la diversité des problèmes à résoudre.

– pour faciliter le pilotage de la maîtrise d'ouvrage politique, pour renforcer l'impact des synergies entre opérateurs, la constitution, le plus en amont possible, de partenariat entre opérateurs doit être recherchée : l'intervention séquentielle de chaque opérateur sur un même territoire n'est pas adaptée au processus de renouvellement urbain. Dès la réalisation d'un diagnostic territorial, a fortiori dès le montage de propositions d'actions destinées à assurer le renouvellement urbain adapté, des interactions entre concepteurs, opérateurs



fonciers, aménageurs, promoteurs, investisseurs, fournisseurs de services urbains, maîtres d'ouvrage HLM ou autres sont nécessaires et supposent la création de groupements d'opérateurs, plus ou moins formalisés, mais surtout créés avec l'objectif d'apporter tout le savoir-faire de leurs cœurs de métiers respectifs à leurs partenaires, sans aucune volonté impérialiste.

Finalement, les opérateurs capables de réussir le renouvellement urbain existent : ce sont tous les acteurs déjà mentionnés dans cet article, qui, à un titre ou à un autre, ont un savoir-faire à apporter à l'évolution de la ville sur elle-même. Encore faut-il qu'ils soient

capables de faire évoluer leurs pratiques sur des bases simples mais essentielles :

- avoir un positionnement clair, soit d'assistance à la maîtrise d'ouvrage politique, soit d'opérateur urbain (mais pas les deux au même moment sur le même site),
- rester dans son cœur de métier, en ayant soin d'enrichir celui-ci continuellement,
- pratiquer des partenariats avec d'autres opérateurs, pour garantir à la maîtrise d'ouvrage, la disposition de l'ensemble des métiers nécessaires à la réussite du renouvellement urbain,
- aborder le renouvellement urbain avec beaucoup d'humilité : toutes les contributions sont nécessaires, aucune n'est prédominante. C'est finalement, par chaque opérateur, la pratique de l'écoute – celle des habitants ou des utilisateurs d'un site, celle de la maîtrise d'ouvrage publique, celle de chacun des autres opérateurs, porteur chacun au travers de leur métier d'une partie de la réponse aux dysfonctionnements urbains concernés – qui est le meilleur gage de l'efficacité de l'opérateur du renouvellement urbain –. ●

Le logement demain

Dans le passé, les progrès ont permis d'améliorer le logement dans sa fonction élémentaire, un contenant assurant abri et confort.

Demain, c'est le contenu qui va se transformer ; l'évolution des mœurs et l'apparition de nouvelles techniques, notamment de communication, devraient faire apparaître des logements beaucoup plus variés dans leur organisation des espaces, leurs équipements, mais aussi dans les services rendus et même les modes d'appropriation.



Jean-Louis DURAND
IPC 67

ELIGE
Directeur général

Le logement industriel ?

Alors que les changements s'accélérent dans tous les domaines, le logement connaît une grande stabilité. Ceci peut paraître paradoxal ; étant une préoccupation essentielle des ménages et le premier poste de leurs dépenses, il pourrait susciter beaucoup plus les innovations. Cette stabilité est en partie apparente car si les formes sont restées traditionnelles, les procédures de construction ont beaucoup progressé.

Les menuiseries, les carrelages, les parquets, les enduits, tous les matériaux se veulent "traditionnels" mais sont en fait des produits industriels fabriqués en grande série, qui assurent de meilleures performances en régularité, étanchéité, durabilité, avec une pose très simplifiée. Ces évolutions ont amélioré la fonction protectrice originelle du logement et son confort par un renforcement des performances en matière d'isolation thermique, phonique et de protection aux intrusions. Les progrès dans ces domaines sont encore possibles, comme la climatisation domestique apparue récemment ; mais l'émergence d'un logement "tout industriel" faisant largement appel, comme certains l'imaginent, aux techniques et matériaux de l'industrie automobile ou aéronautique, paraît bien peu probable.

Le Logement évolutif ?

Les changements devraient être beaucoup plus importants dans les espaces, les équipements, les services qui meublent le logement. Ils seront la conséquence de la pénétration dans la vie domestique des nouvelles

techniques de communication et des transformations sociales : famille "éclatée", allongement de la durée de vie, développement des loisirs, mobilité professionnelle, travail à domicile.

L'organisation même du logement changera radicalement : les salons et salles à manger sont des concepts surannés ; mais déjà la salle de séjour devient une family room dans laquelle s'organisent diverses fonctions de la vie commune et qui s'ouvre vers la cuisine. surtout, des espaces seront dédiés à des fonctions qui ne s'exerçaient pas à domicile : remise en forme, communication, travail.

Ces besoins variant d'un ménage à l'autre et suivant les époques de la vie, l'utilisation des espaces devra pouvoir changer : la chambre deviendra salle de jeu ou bureau, elle s'agrandira quand les enfants quitteront le domicile familial. Ces évolutions entraîneront une augmentation des surfaces soit par agrandissement des logements, soit par une moindre occupation accompagnée d'une redistribution des espaces. A l'instar de ce qui se fait dans les bureaux, des cloisons mobiles et des pieuvres techniques assureront une grande souplesse de transformation.

Le Logement communiquant ?

Bien entendu la grande révolution viendra de l'omniprésence des moyens de communication dans l'habitat. France Telecom, avec son logement laboratoire du Creanet à Rennes, ou la Fnac, avec sa maison du futur présentée récemment à l'Espace Eiffel Branly, nous permettent d'imaginer ce logement mais aussi de craindre qu'il soit encombré d'écrans, de claviers, de bornes interactives, de câbles, de boîtiers, de modems... La liste des fonctions et des services qui seront offerts est impressionnante : contrôle des accès et des consommations, régulation thermique, assistants culinaires, accès aux réseaux câble, satellite et Internet, distribution du son et de l'image, etc...

Comment le logement s'adaptera-t-il ? Comme dans les bureaux, des plinthes techniques et des faux plafonds apparaîtront-ils, ou bien plutôt, les technologies évoluant très vite dans ce sens, ces équipements communiqueront-ils tous ensemble, soit par le réseau électrique de base, soit par onde, et seront-ils donc complètement dissociés des infrastructures Immobilières ?

En supposant que tous les fabricants s'entendent sur des standards compatibles, ce qui n'est pas la moindre difficulté, nous pouvons imaginer que toute la quincaillerie miniaturisée, émetteurs-récepteurs, serveurs, etc. sera regroupée dans un local spécialisé, de la dimension d'un placard. N'apparaîtront alors dans l'appartement que des écrans ultra-plats, des télécommandes universelles, des caméras miniaturisées et des claviers portables qui seront fondus dans le décor comme d'autres meubles, tableaux ou bibelots.



Le Logement services ?

Mais la généralisation et l'omniprésence des services numériques satisferont-elles tout le monde ? Certains ne préféreront-ils pas un service de proximité personnalisé, plus traditionnel, avec la présence d'un "régisseur" qui assurera certains services et fera appel à des prestataires spécialisés pour d'autres ? C'est la notion de résidences-services qui s'est développée pour des clientèles particulières, les étudiants, les cadres en déplacement et bien sûr les personnes âgées avec les MAPAD (maisons pour personnes âgées dépendantes) où la médicalisation lourde l'impose. Pour le ménage en transit dans une ville qu'il ne connaît pas, avec de jeunes enfants et des parents travaillant tous les deux, le régisseur pourra rendre une multitude de services : veiller à la sécurité d'accès, accueillir les visiteurs, recevoir des colis, rechercher des dépanneurs, trouver la garde d'enfant, etc. et aussi assurer une animation collective. Dans ces résidences, que ce soit sous forme d'immeubles collectifs ou d'ensembles de maisons indi-

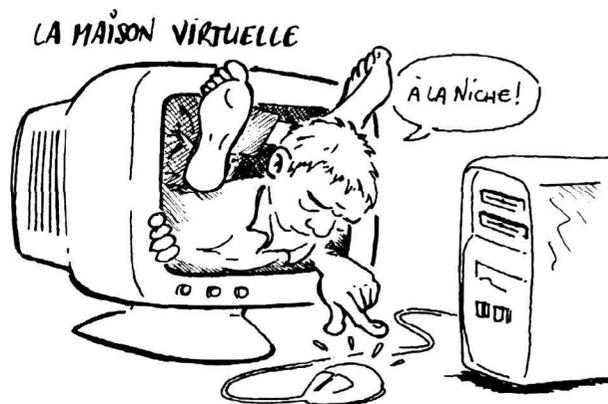
viduelles, nous trouverons des locaux communs : le logement de l'animateur qui remplacera la loge du concierge, et des locaux spécialisés salon, salle de gymnastique, salle de jeux, etc.

Le Logement patrimoine ?

Ces évolutions dans l'usage du logement conduisent à s'interroger sur son statut et à se poser l'éternelle question : propriétaire ou locataire ? La réponse n'est pas évidente car les tendances sont contradictoires : les enquêtes, comme celle récente du Journal "Mieux Vivre", montrent que d'une façon constante 75 % des Français souhaitent être propriétaires (alors que dans les faits 55 % le sont). Ce qui est le plus surprenant, c'est que ce désir est particulièrement fort dans les jeunes générations où il atteint 85 %.

A l'inverse, les évolutions sociales déjà évoquées devraient contribuer à développer la location : au cours d'une vie, les ménages de plus en plus se déplacent, suivant les époques de la vie du couple, sans enfant, jeunes enfants, adolescents indépendants, retraite active, vieillesse, les modes de vie et donc les besoins en matière de logements et d'environnement changent radicalement. Il est donc bien difficile de prévoir qui emportera de la location ou de l'accession. En tout cas, là aussi, une certaine souplesse devrait s'installer et seront inventées ou développées des solutions intermédiaires : propriété progressive, propriété partagée à plusieurs ou partagée dans le temps, propriété dissociée entre la nue-propriété et l'usufruit ou entre le foncier et l'immobilier.

Au total, toutes ces évolutions nous feront passer progressivement des modèles du passé relativement stéréotypés à des habitats plus divers, plus souples et plus évolutifs. Le logement sera à la fois un espace où chacun pourra se protéger et s'organiser à sa mesure, et une plate-forme résolument communicante. Il pourra satisfaire aussi bien les aspirations au cocooning que celles à l'ouverture sur le monde. ●



Immobilier d'entreprise : de la relance des marchés à la transformation des métiers

Nous venons en un peu plus d'une décennie de vivre un cycle complet de l'immobilier d'entreprise. Depuis 1998, nous avons retrouvé un marché très actif, voire spéculatif. Mais au-delà de l'évolution conjoncturelle, cette décennie est caractérisée par une forte évolution des métiers de l'immobilier, qui continue de s'accélérer : il en résulte de profondes transformations des principaux acteurs : investisseurs, utilisateurs, prestations de services.



Barthélemy RAYNAUD
ICPC 68

1968-1974 : Poste dans l'informatique aux Ministères de l'Équipement

1974-1978 : Cabinet des ministres du Travail, puis de l'Industrie ; en 1978, directeur de l'Artisanat

1982-1988 : Directeur de la Construction et du Logement à la Ville de Paris

1988-1991 : Directeur général de la SMCI, société de promotion, puis directeur de l'Immobilier d'EDF jusqu'en 1999

1999 : Entre au Groupe Bourdais, dont il est directeur général

La France vient de connaître entre 1991 et 1996 la plus grave et la plus longue crise immobilière, selon un schéma habituellement plus caractéristique des pays anglo-saxons et qui a surpris tous les acteurs. Et c'est pendant cette période, plus précisément depuis les années fastes 1987-1988 qu'a commencé une large modification de l'organisation du secteur de l'immobilier d'entreprise, de ses modes de fonctionnement, de ses métiers.

1986-2000 : un cycle complet de l'immobilier d'entreprise

1985-1986 : Après une longue période de pénurie de bureaux dans la région Ile-de-France, un assouplissement des contraintes administratives et juridiques (agrément, POS...) accélère la relance, la construction de bureaux.

1987-1990 : Forte accélération de la construction avec les hausses importantes des loyers et des prix de vente, et un développement spéculatif basé sur des anticipations de poursuite ou même d'accélération des hausses.

1990-1991 : Début de la crise, avec une inversion de la tendance haussière et très vite une surproduction qui s'étend d'ailleurs à tous les secteurs de l'immobilier.

1991-1996 : Crise très profonde, avec une forte baisse des loyers et des valeurs ; la place essaie d'absorber la crise et d'étaler ses effets, mais elle s'étend à l'ensemble des investisseurs et touche largement les banques.

1997-1998 : Redémarrage lent de l'immobilier d'entreprise (en retard sur le logement qui est reparti plus tôt), la demande repart ; les stocks sont faibles et les prix s'orientent à la hausse.

1999-2000 : une situation nouvelle, liée à l'importance des créations d'emplois

On assiste tout d'un coup fin 1998 à une accélération très rapide de la hausse des prix, alimentée par une pénurie de l'offre et une forte demande, résultant d'une croissance forte.

On estime qu'en 2000, plus de 100 000 emplois devraient être créés en Ile-de-France, pour l'essentiel dans le tertiaire et pour la moitié dans la nouvelle économie, ce qui représente un besoin de 2 millions de m² de bureaux. Or, la production en neuf et réhabilité ne dépasse pas 800 000 m².

Parallèlement, les investissements dans l'immobilier d'entreprise s'envolent : après être redescendus à moins de 10 milliards par an pendant les années de crise, ils atteignent 34 milliards en 1998 (soit au-dessus des meilleures années de la précédente décennie), et 48 milliards en 1999 : peut-être plus lente en 2000, cette augmentation va se poursuivre.

Si la période actuelle redevient très spéculative, avec des anticipations qui rappellent 1990, et des augmentations de prix peut-être plus brutales, le contexte est très différent ; la pénurie est très forte et elle s'accroît, avec une pré-commercialisation de plus en plus rapide des programmes en construction, ce qui tire les prix.

En dehors de l'hypothèse d'un réajustement brutal des marchés financiers, voire d'une crise dont l'hypothèse ne peut être exclue, seule une prudence accrue des entreprises qui retarderaient des projets ou accepteraient des implantations plus périphériques, voire étrangères, peut limiter une hausse des prix qui s'accroissent.

Dans un contexte assez chaotique depuis 10 ans, comment ont évolué les principaux acteurs de l'immobilier d'entreprise ?

Les utilisateurs plus attentifs aux coûts se désengagent de l'immobilier

Poste généralement peu suivi du compte d'exploitation, l'immobilier a fait l'objet de la part des entreprises, à partir des hausses survenues en 1989-1991 d'une attention particulière, qui a porté d'abord sur les loyers et les charges, puis sur le poids des priorités immobilières dans le bilan, aujourd'hui sur l'analyse du coût global du poste de travail.

Trois conséquences :

– Un désengagement qui a démarré à la fin des années 1980 pour des raisons d'opportunités, qui s'est poursuivi pendant la crise et qui s'accroît : sur les 48 milliards d'investissements immobiliers, 30 % correspondent à des ventes pratiques par des entreprises à des investisseurs, et ce qui est nouveau ces dernières années, c'est que les ventes portent le plus souvent sur des bureaux qui restent loués par le vendeur.

Les entreprises concentrent leurs investissements sur leur métier de base, et cherchent à réaliser leurs actifs immobiliers.

– L'externalisation qui a débuté par les métiers de l'exploitation maintenance, puis des services, se généralise et va s'orienter vers le facility management, c'est-à-dire une sous-traitance globale.

– Les entreprises sont à la recherche d'un meilleur service et d'un maximum de souplesse et de mobilité, ce qui les amène de plus en plus à avoir une réflexion globale sur leur utilisation de l'immobilier et ses coûts : l'accélération des fusions absorptions accentue cette approche, et conduit de plus en plus souvent à des réexamens systématiques ; même si la pénurie actuelle ralentit provisoirement ce processus.

Une montée en puissance rapide des investisseurs

Paradoxalement, cette montée en puissance, particulièrement nette depuis 3 ans, intervient après une longue période d'effacement presque total des investisseurs notamment français de 1990 à 1995.

Ce sont d'abord les investisseurs américains qui sont intervenus sur le marché français, au cours de la crise, essentiellement sur des opérations de défeasance. Mais depuis 3 ans, on assiste à un retour des investisseurs à long terme, malgré des rendements de l'immobilier qui ne sont pas très élevés.

Leurs interventions portent sur des investissements nouveaux, bien entendu (mais en progression faible du fait de la faiblesse de la construction neuve), et surtout sur des reclassements de patrimoines : ils sont liés au désengagement de certains groupes comme Vivendi, mais aussi plus souvent à des arbitrages en vue de faire apparaître des plus-values.

Parallèlement, on assiste à une rapide concentration des grandes foncières françaises, par fusion ou acquisition d'ensembles patrimoniaux : plusieurs foncières, Unibail, Simco, Gecina, Sophia ont dépassé les 20 milliards de francs de valeur de patrimoine et continuent à croître.

Enfin, l'ensemble de ces mouvements se situe dans un moment de financiarisation généralisé : provoqué par l'arrivée des investisseurs anglo-saxons, par l'approche nouvelle des entreprises par rapport à leurs actifs, enfin par la mondialisation croissante des marchés, cette financiarisation se situe à tous les niveaux : montages financiers, méthodes d'analyse, reporting, etc.

Cette évolution ne fait que commencer, car on ne voit pas comment les grandes foncières françaises dont le patrimoine est encore essentiellement national, resteraient absentes des grandes villes européennes.

L'émergence de métiers de service et le début de la concentration

Le désengagement des entreprises, les besoins des investisseurs, les exigences accrues de l'ensemble des acteurs du marché ont provoqué malgré la crise, un développement rapide des différents métiers de prestations de services dans le secteur de l'immobilier :

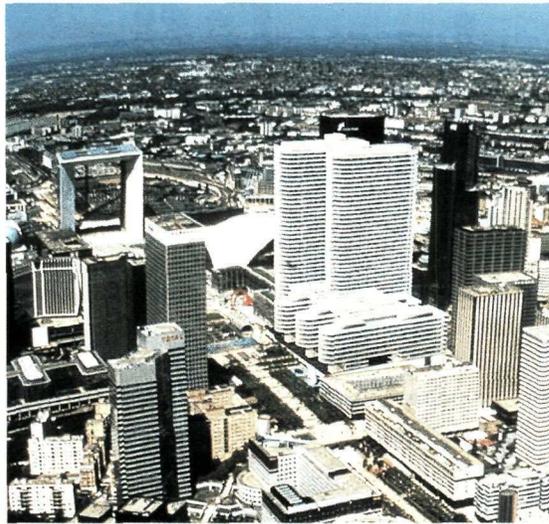
– Le conseil, tant financier que proprement immobilier, qui va de la transaction à l'expertise en passant par l'asset management ou la mise en œuvre de montages financiers ou de cessions.

– L'administration de biens, et la gérance, qui ne se limitent plus à leurs clients traditionnels (les personnes

physiques) pour travailler et pour les entreprises, et pour les grands investisseurs. On assiste d'ailleurs à un début d'externalisation, tant par les investisseurs comme AXA, que par certaines entreprises.

– L'exploitation maintenance, enfin, est en train de se transformer radicalement. En dix ans, on est passé de la sous-traitance à certains métiers spécifiques : entretien des ascenseurs, nettoyage, à une sous-traitance sur la plupart des métiers, puis à une sous-traitance plus globale, d'abord concentrée sur les métiers techniques : chauffage climatisation, puis qui s'élargit de plus en plus à tous les métiers de services : cette évolution entraîne la création de plusieurs groupes d'importance nationale, issus des métiers du chauffage : Elyo, Dakia...

La prochaine étape, déjà assez avancée dans les pays anglo-saxons, est du facility management, qui consiste pour une entreprise à déléguer à un tiers l'ensemble



des prestations techniques et de services, celui-ci n'assurant que le management dans les meilleures conditions de coût et de services et sous-traitant l'essentiel des tâches.

Dans l'ensemble de ces métiers, on assiste depuis 10 ans :

- à une croissance forte,
- à un mouvement de concentration,
- à une professionnalisation des métiers et des méthodes de travail.

On pourrait conclure que la crise a provoqué ces évolutions : elle les a très certainement accélérées, mais elle a plus probablement été un révélateur, car les causes qui ont marqué le monde de l'immobilier sont plus générales : recherche d'amélioration de la productivité, professionnalisation, mondialisation des marchés et donc des méthodes, concentration des entreprises sur leurs métiers de base.

L'impact de ces facteurs va s'accroître et il est donc probable que la transformation qui s'est engagée, va se prolonger et s'accélérer. ●

BULLETIN D'ABONNEMENT

Pour vous abonner, il vous suffit de nous téléphoner au 01 44 58 24 85 ou de nous retourner le bulletin ci-dessous à :

PCM LE PONT
Service Abonnement - 28, rue des Saints-Pères - 75007 PARIS

M.

Adresse :

souscrit un abonnement à PCM Le Pont
(1 an = 580 F - Etranger = 600 F)
Règlement par chèque à l'ordre de PCM, paiement à la réception de la facture

Les défis de l'OPAC de Paris

L'OPAC de Paris a été créé en 1914 et gère 95 000 logements dont 85 000 dans Paris intra-muros, soit près de 50 % du parc de logements sociaux de la Capitale. En 1987, l'OPAC est devenu un Etablissement Public à caractère industriel et commercial. Depuis 1994, l'OPAC de Paris est de plus en plus déconcentré à travers 14 antennes de gestion d'environ 7 000 logements chacune. Il est au cœur des défis que représentent le maintien et le développement d'un parc de logements sociaux dans l'hypercentre de la région capitale de la France, comprenant plus de 11 millions d'habitants.



Yves LAFFOUCRIERE

PC 73
DPLG 77

*Directeur général OPAC
de Paris depuis 1993*

Les défis actuels de l'OPAC de Paris résultent de deux contraintes paradoxales :

– Une demande toujours plus forte pour accéder à nos logements sociaux. Le fichier unique de demandeurs de logements à Paris (existant bien avant la loi de 1998) fait état, bon an mal an, de plus de 80 000 demandeurs de logements. Le taux de congé, chez nos locataires, lui, est inférieur à 6 % par an, ce qui veut dire que l'offre de logements de l'OPAC de Paris, n'est que d'environ 5 500 logements par an dont 80 % sont des logements de petites tailles (studios, deux-pièces, trois pièces). La demande, en outre, va structurellement en augmentant et en se complexifiant car la mobilité professionnelle, l'éclatement des ménages rendent les candidats plus nombreux, plus exigeants et sélectifs. La qualité de nos services (supérieure à bien des copropriétés du parc privé parisien) et la modicité de nos loyers renforcent ce blocage entre des locataires en place qui restent et des candidats aux logements toujours plus nombreux.

Un locataire demeure, en moyenne chez nous, environ 16 ans, alors que la mobilité professionnelle et les "re-compositions familiales" conduisent à des rythmes de

demandes de logements dans des délais beaucoup plus serrés, de l'ordre de quelques années !

La législation en matière de logement social, globalement identique (en dehors des plafonds de ressources) pour toute la France, maintenant le droit de suite pour les enfants des locataires et la location sans terme quels que soient les revenus, est défavorable à la rotation.

Il faut voir dans l'ensemble de ces données une singularité de Paris intra-muros par rapport au reste de la France, en rappelant que l'ensemble du parc de logement social en France est bien souvent confronté à des problèmes importants de vacance, là où à Paris la situation est strictement inverse ! Malgré cela, la législation en matière d'accès et de maintien dans le logement est strictement la même dans le cadre d'une approche restée très "jacobine" du problème de logement.

De plus, les loyers des logements sociaux de l'OPAC de Paris varient en moyenne de 20 à 60 F le m² habitable, là où les loyers libres, dans les mêmes quartiers pour des services bien souvent de qualité inférieure, sont compris entre 60 et 120 F.

Enfin, le bassin d'habitat déborde largement les limites de Paris, il s'étend au minimum aux communes desservies par les transports en commun, mais il n'existe aucune régulation de l'offre et de la demande à l'échelle de ce bassin d'habitat.

– La deuxième donnée paradoxale, à laquelle est confronté l'OPAC de Paris, concerne la production de logements (construction ou achats d'immeubles) qui ne peut, à elle seule, répondre à ces problèmes de déséquilibre entre l'offre et la demande.



Transformation de la barre "Descartes" en trois petits immeubles.



Architecte : Roland Castro.

Depuis six ans, l'OPAC de Paris a produit, les meilleures années 1 400 logements par an, mais dans des années plus difficiles, seulement 500 logements par an. La rareté des terrains, les réactions de protection de l'environnement, les réticences des habitants des quartiers ne permettent pas d'espérer une augmentation significative au-dessus de 1 000 logements par an de la production dans les années qui viennent pour l'OPAC dans Paris.

Une demande toujours plus forte, complexe, exigeante, non régulée face à une offre qui ne peut, par la seule augmentation de la production, satisfaire cette demande, c'est là tout le paradoxe du logement social à Paris ! L'activité de l'Office ne peut viser à satisfaire toute la demande mais doit contribuer au maintien des classes diverses de population dans un hypercentre, afin d'éviter la création de ghettos de riches ou de pauvres, tendance naturelle du marché dans les grandes métropoles.

Quelle stratégie l'OPAC de Paris adopte par rapport à ces paradoxes ?

1) Bien gérer, de façon encore plus déconcentrée, le patrimoine pour que le service apporté à nos locataires en place, évite les discriminations entre "groupes HLM" et le reste des quartiers, ce que l'on voit apparaître, hélas, dans de nombreuses villes. Il s'agit d'offrir des immeubles bien entretenus, une qualité de services, une gestion de proximité sociale, pour permettre aux différentes catégories de population de vivre dans nos immeubles en s'intégrant bien dans les quartiers. Le métier de bailleur social évolue fortement depuis quelques années allant au-delà de la simple gestion

technique et locative en intégrant les indispensables actions sociales et partenariales rendues nécessaires par la montée de l'insécurité.

2) Renouveler, en démolissant et en reconstruisant avec plus de diversité de programmes et d'architecture, les bâtiments devenus obsolètes. Depuis 5 ans, l'OPAC a déjà démoli plus de 1 000 logements et a de nombreuses opérations de construction-démolition en montage et en études qui concernent plus de 1 000 logements à Paris et en banlieue.

3) Poursuivre avec les aides déterminées de la Ville de Paris, de la Région et de l'Etat, la résorption de l'habitat insalubre qui reste encore malgré les très grands progrès accomplis (il ne faut pas oublier que depuis 20 ans, Paris a renouvelé des quartiers aussi dégradés que l'îlot Châlon, la Goutte d'Or, Belleville, la Moskava, etc.), mais il reste encore des immeubles insalubres, souvent sources de filières, "de marchands de sommeil", intolérables à Paris en l'an 2000.

4) Elargir son domaine d'intervention par sa capacité exceptionnelle liée à la force donnée par sa taille et ses moyens pour produire des logements et des quartiers également en banlieue ; il y a encore d'importantes opportunités foncières disponibles. C'est ainsi que l'OPAC de Paris, qui avait arrêté de construire en dehors de Paris depuis 25 ans, vient de terminer un premier immeuble de logements à Joinville-le-Pont et va démarrer des opérations en première couronne, notamment des opérations de renouvellement urbain en partenariat avec la Ville de Paris et la Ville de Saint-Denis.

5) Sur la base des propositions déjà faites depuis quelques années par l'OPAC de Paris, mettre en place avec les services de l'Etat déconcentré et des collectivités territoriales concernées :

a) une gestion, fiable, et en temps réel d'un fichier des demandeurs de logements,

b) une refonte des règlements départementaux pour la Région Parisienne définissant de façon claire et adaptée les règles d'attribution des logements. L'OPAC a adopté à l'unanimité de son Conseil d'Administration en 1999, une charte d'attributions qui peut constituer une première contribution à cette urgente refonte. Ce nouveau règlement à Paris devra notamment permettre la gestion concrète du maintien de la mixité sociale et de la solidarité vis-à-vis des plus démunis.

C'est par l'ensemble de ces actions, que l'OPAC de Paris, avec la force donnée par la taille, l'ancienneté et la diversité de son patrimoine, mènera dans les années qui viennent une politique de développement du logement social permettant de préserver cette vraie richesse de Paris que représente le maintien de toutes les catégories de population à Paris, dans l'hypercentre de la région capitale. ●



Bailleur social depuis 86 ans



1914-1923
Président
Mr Strauss
2 700 Logements



1924-1931
Président
Mr Brunet
15 700 Logements



1932-1955
Président
Mr de Fontenay
34 700 Logements



1956-1963
Président
Mr Watelet
49 400 Logements



1964-1964
Président
Mr Gaudin
50 100 Logements



1965-1969
Président
Mme Batier
58 900 Logements



1970-1973
Président
Mr Bornichon
68 700 Logements



1974-1977
Président
Mr Arnaud
76 400 Logements



depuis 1978
Président
Mr Tiberi
96 700 Logements
au 31/12/99

La nécessaire évolution du service public du logement

Les organismes HLM ont répondu à la demande quantitative de logement. Leur production récente a considérablement progressé en qualité. Mais une partie importante de leur patrimoine a mal vieilli. Il y a urgence à engager un grand chantier de renouvellement urbain.



Philippe COUSIN
ICPC 70

1971-1979 : DDE du Nord
puis du Loiret - Urbanisme et
Construction

1979-1982 : Direction de la
Construction

1983-1986 : Directeur général
de la Banque du Bâtiment et
des Travaux Publics

1988-1991 : DDE adjoint des
Yvelines

1991-1996 : Directeur général adjoint du GFF (Groupement
Foncier Français)

Depuis 1996 : Directeur général de l'OPAC de Metz

50 ans d'histoire

Les organismes HLM logent 20 % des Français. Ils ont été entre 1955 et 1970 les acteurs efficaces de la modernisation du parc de logements et de la diffusion des nouveaux attributs du confort : la lumière, les salles de bains le chauffage central, les plans fonctionnels. Face aux premiers travers de l'industrialisation et sous l'impulsion du législateur et des pouvoirs publics, ils ont su corriger le tir en faisant évoluer l'architecture, en réduisant la taille des programmes, en améliorant l'acoustique, en diversifiant leur offre et en participant avec succès à la transformation des tissus urbains de centre-ville.



OPAC de Metz - ZUP de Borny-Les Hauts de Blémont - 1966.

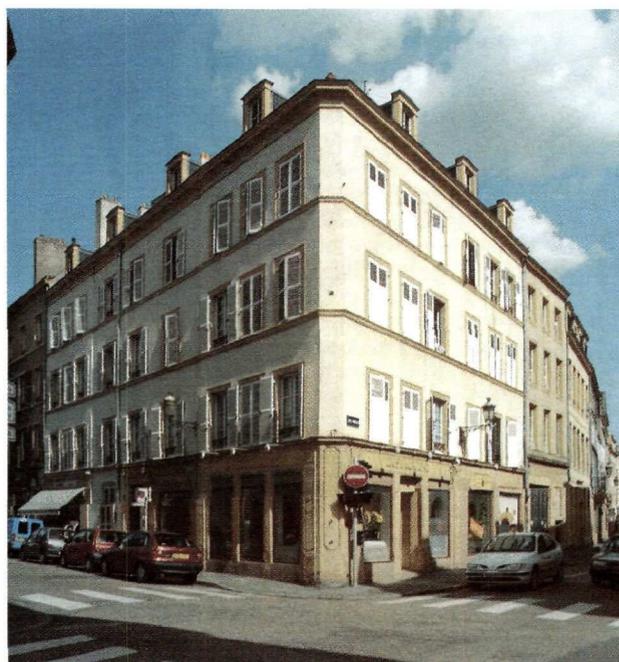
A partir de 1980, ils se sont engagés tous ensemble dans un énorme chantier de réhabilitation, en étant malgré eux les principaux acteurs de la "politique de la ville" dans les quartiers périphériques qui ont progressivement concentré les difficultés sociales et économiques de notre société.

Parallèlement, les pouvoirs publics ont donné au secteur HLM des moyens d'intervention mieux adaptés avec notamment la création des OPAC, et les organismes HLM eux-mêmes sont passés progressivement d'une gestion à dominante administrative à une gestion plus entrepreneuriale en relevant la compétence de leurs équipes.

Et pourtant, le charme du logement public s'est progressivement rompu.

Une image en dégradation

Vivre en HLM, et tout spécialement dans les grands ensembles, est devenu de plus en plus souvent un pis-



OPAC de Metz - 9 logements PLA très sociaux - 1997.



OPAC de Metz - Le Champé - 26 logements neufs en centre-ville - 1996.

aller, dans les cas les plus extrêmes, un handicap. Et alors que l'apparition et l'augmentation rapide de la vacance HLM sont le signe objectif d'une détente du marché immobilier, il n'a jamais été autant question de l'insuffisance de l'offre, du droit au logement et de l'im-

plication sociale des organismes HLM. Alors que l'Etat a fait depuis quelques années des efforts substantiels en faveur de ce secteur (amélioration des financements, baisse des taux d'emprunts et de la TVA, révision des plafonds de ressources, augmentation du budget), les crédits de construction neuve ne sont que partiellement consommés. Malgré la qualité incontestable des nouvelles réalisations HLM, les opérateurs et les collectivités locales sont obligés de constater sur le terrain un rejet rampant de tout nouveau projet HLM.

Que se passe-t-il ?

Une légitime exigence de qualité

Il est courant d'évoquer l'évolution de notre société, son manque de solidarité, son rejet de la "mixité sociale", ainsi que la concurrence d'autres statuts d'habitat (propriété) ou d'autres formes d'habitat social non publiques (réhabilitations sociales de l'ANAH, "logements Périsol", nouveaux "logements Besson"). Les trois premiers arguments ne nous convainquent pas : les collectivités locales démontrent par l'évolution de leurs budgets leur attachement et le soutien démocratique en faveur de l'action sociale ; le comportement des personnes dans d'autres champs (l'hôpital, les lieux de vacances, etc.) montre leur pleine acceptation d'une mixité non imposée. Quant à l'impact constaté de la concurrence, elle n'est que la confirmation du décalage croissant entre l'offre institutionnelle du logement social



OPAC de Metz - La Grange-aux-Bois - 12 pavillons locatifs - 1998.

et l'attente qualitative de la population qui souhaite un habitat de qualité, habitat au sens complet du terme : environnement, tranquillité, services publics, plus le choix.

La sortie d'une longue période de limitation quantitative et de choix contraint révèle l'inadaptation de pans entiers de notre habitat HLM ainsi que celle de certains quartiers et de certaines gestions urbaines.

C'est ainsi que deux propositions de logement sur trois faites par la Commission d'Attribution de l'OPAC de METZ sont refusées par les bénéficiaires et que dans certains quartiers, un locataire sur trois a déposé une demande de changement pour cause d'environnement.

Un grand chantier pour les 30 ans à venir

Pour progresser, il faut prendre conscience de l'ampleur du chantier qui s'offre à nous en matière de gestion urbaine, de renouvellement urbain et de renouvellement d'une partie du patrimoine social.

Il faut aussi lever l'ambiguïté du schéma actuel de répartition des compétences qui attribue à l'Etat la compétence du logement social. Une plus grande décentralisation de cette compétence permettrait de déclencher une nouvelle dynamique, de faire émerger des solutions adaptées aux situations locales très diversifiées et de faciliter la réunion de moyens financiers à la hauteur des enjeux. Elle serait en cohérence avec l'interpénétration croissante des problèmes de l'habitat

social et de ceux de la gestion urbaine qui relèvent déjà de la compétence locale.

Dans un tel contexte, les aides de l'Etat pourraient être plus globales et mieux prendre en compte la diversité des situations : les organismes HLM confrontés aux contextes les plus difficiles et les plus engagés sur le plan social sont aussi les plus démunis sur le plan financier. Il serait inéquitable de faire supporter à leurs locataires le coût de l'adaptation de leur patrimoine. ●

L'OPAC DE METZ

L'OPAC de Metz gère 12 000 logements, dont 10 000 sur la Ville de Metz.

Il loge un Messin sur cinq.

Le taux de rotation des logements est de 12 % par an.

Le nombre de logements vacants depuis plus de trois mois est de 360 et augmente de 30 % par an.

80 % de cette vacance se situe dans le même quartier périphérique.

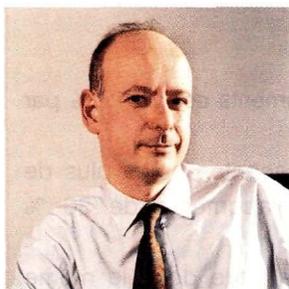
50 % des nouveaux locataires ont moins de 3 300 F de revenus mensuels hors prestations familiales. Ce pourcentage était de 40 % en 1995.

55 % de son patrimoine est en zone sensible.

L'OPAC de Metz a signé en 1997 un plan de redressement financier sur 5 ans.

L'OPAC du Val-de-Marne

L'OPAC Du Val-de-Marne gère un patrimoine de près de 25 000 logements dont plus de la moitié est située en zone urbaine sensible. Compte tenu de cette situation, l'OPAC a entrepris depuis une vingtaine d'années, avec l'aide de sa collectivité de rattachement, un effort de réhabilitation très important. A ce titre, il est engagé dans plusieurs opérations de renouvellement urbain. En matière de développement, l'OPAC du Val-de-Marne et sa filiale Expansiel Promotion réalisent environ 1 000 logements par an, dont la moitié en accession à la propriété contribuant ainsi à la mixité urbaine.



Stéphane DAMBRINE
IPC 82
Directeur Général de l'Opac du Val-de-Marne
Président Directeur Général du GIE Expansiel
Directeur Général de la SA d'HLM Sarepa
Président de la Société Coopérative de Production d'HLM La Chaumière de l'Île-de-France
Président du CIL Coop Logement.

Le rôle du logement social : une nécessaire clarification

Les organismes HLM connaissent aujourd'hui une crise importante. Crise de confiance de la part de la population française qui a souvent tendance à confondre logement social et problèmes sociaux et de la part des pouvoirs publics qui accusent volontiers les organismes HLM de ne pas assumer totalement leur mission. Il semble néanmoins injuste de rendre les organismes responsables de tous les problèmes dont ils ne sont généralement que le révélateur. Un grand chantier de refondation s'impose pour réconcilier les Français avec leur patrimoine HLM.

Une image déformée et négative

Le débat sur le projet de loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui vise notamment à assurer une meilleure répartition spatiale des constructions de logements sociaux nous a fait reculer en termes d'image de 30 années. On y a vu, notamment dans les médias, le logement social réduit à des ensembles mal conçus de tours et de barres qui concentrent des problèmes sociaux lourds : pauvreté, insécurité, échec scolaire, etc. Cette caricature est loin de la réalité. En ce qui concerne la production, il est aujourd'hui impossible de distinguer dans une rue la production d'un organisme

HLM de celle d'un promoteur privé. A titre d'illustration, la taille moyenne d'une opération réalisée par l'OPAC du Val-de-Marne ne dépasse pas 30 logements en locatif contre 50 logements en accession à la propriété.

En ce qui concerne le stock, fort heureusement, une majorité de nos résidences ne connaissent pas de problème particulier et nos locataires, même s'ils sont de condition modeste voire très modeste, sont encore heureux d'y vivre.

Néanmoins cette image "de tours et de barres" est forte et conduit une majorité de Français à craindre la construction de logements sociaux à proximité de chez eux.

Une paupérisation importante du parc HLM et une évolution de la mission des organismes

La mission confiée aux organismes HLM a progressivement évolué au cours des 20 dernières années sans que cela soit clairement défini et affiché.

La vocation initiale du patrimoine HLM, construit pour l'essentiel dans les années 50 et 60, était de répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs d'une population jeune et homogène. Les ménages concernés, souvent de conditions modestes, étaient bien insérés socialement et jouissaient de perspectives d'évolutions sociales favorables.

Aujourd'hui le parc social accueille en grand nombre des populations fragiles, parfois marginalisées et souvent éloignées de la vie active. L'enquête portant sur l'occupation sociale du parc menée cette année à l'échelle nationale montre par rapport à celle de 1997, un appauvrissement des locataires logés en HLM. Le patrimoine HLM, conçu initialement pour accueillir 70 % des ménages s'est progressivement appauvri et s'est ainsi écarté de sa vocation d'origine. Cette absence de diversité sociale dans le parc contribue incontestablement à renforcer son image négative. A son tour, cette image négative n'incite pas les couches moyennes



Charenton-le-Pont

même si elles peuvent réglementairement y prétendre, à se loger dans le parc social, surtout dans des périodes de reprise économique comme celle que nous vivons actuellement. La ségrégation est ainsi en marche, sauf, mais ceci est maintenant l'exception, dans les secteurs, comme certains arrondissements parisiens, où le marché du logement reste très tendu. Paradoxalement, lorsque les organismes HLM tentent de s'opposer à ce mouvement ségrégatif en recherchant une diversité d'occupation sociale là où cela est possible, ils sont critiqués de ne pas donner priorité à l'accueil des plus pauvres.

Quelques pistes de réflexion

Cette spécialisation progressive du patrimoine vers les plus démunis apparaît inéluctable. Il convient donc d'en tirer un certain nombre de conclusions. En premier lieu, une part importante du parc HLM et en particulier les grands ensembles ne peuvent répondre correctement à cette spécialisation.

Les grands ensembles HLM ne peuvent vivre correctement que s'ils accueillent une population diversifiée socialement, ce qui a été le cas jusque dans les années 70. Aujourd'hui, à défaut de mixité sociale dans certaines parties du parc, il convient de rechercher une diversité urbaine, qui se situe à une autre échelle, en implantant le parc social, par petites unités, dans des opérations mixtes et dans des quartiers déjà structurés. Tel est un des enjeux du renouvellement urbain. Cet effort de reconstruction et de meilleure

répartition du parc social nécessite des moyens financiers importants mais surtout une volonté politique forte et une adhésion des collectivités locales et des habitants.

Pour ce faire, il semble nécessaire de territorialiser davantage les politiques de logement en renforçant les pouvoirs des décideurs locaux et en adoptant localement le système des aides publiques. Le logement social reste aujourd'hui de la compétence de l'Etat. Ne faudrait-il pas réfléchir à une décentralisation en la matière ?

Ce nouvel élan de la politique du logement social ne pourra se faire sans les organismes HLM. Fort d'un patrimoine de 4 millions de logements, ils sont incontournables et à ce titre doivent être exemplaires. Ils doivent en conséquence poursuivre les efforts entrepris pour améliorer et moderniser leur gestion. Ils doivent rendre compte de leurs actions de manière plus transparente. Ils doivent approfondir le partenariat avec les locataires et encourager ces derniers à devenir de véritables acteurs de leur cadre de vie comme cela se passe, par exemple, dans certains pays d'Europe du Nord.

Décentralisation, redéfinition des missions, transparence dans la gestion et responsabilisation des locataires, telles sont en définitive les conditions nécessaires à la relance du logement social. ●



Le Perreux-sur-Marne

Lapalissades... (de chantier !...)

Nous sommes tous à plusieurs titres concernés par l'Immobilier, nous avons tous des idées fortes et simples sur ce qu'il faudrait faire, et nous sommes en fait tous des décideurs directement ou indirectement. C'est un domaine tellement complexe (fondamentalement et artificiellement) que la Ville qui se fabrique sous nos yeux, si elle satisfait apparemment – d'après des enquêtes récentes – 70 à 80 % des habitants, pourrait encore s'améliorer jusqu'à les satisfaire presque tous !

La plupart des métiers de l'Immobilier et notamment celui de Promoteur s'apparentent au Management de Projet, mais dépendent très fortement des utilisateurs et des clients, donc des marchés ce qui est normal et d'une grande partie du public, ce qui est rarement le cas dans d'autres domaines d'activité.

Pour pouvoir faire progresser le débat qui bute sur quelques postulats rarement remis en cause, je me suis permis quelques "lapalissades" !



Edouard DARKANIAN

X 59 - PC 64
Architecte DPLG 69
Gérant - Directeur général
de BAPH (Groupe OCIL)

D'abord réalisation d'ouvrages d'art dans un grand BET de Génie Civil, puis, après des études d'Architecte menées parallèlement, réalisation d'opérations de construction et

d'aménagement chez un promoteur immobilier en Logements, Bureaux, équipements, en neuf comme en ancien.

Une expérience large de l'Immobilier (Construction et Aménagement) m'a incité pour cet article à me tourner vers les lecteurs de la revue non professionnels de l'Immobilier et qui, en tant que locataires, propriétaires, élus ou décideurs occasionnels ont des opinions sur cette question – une grande caractéristique de ce domaine, en effet, est que nous sommes tous concernés, et que nous avons tous des idées sur ce qu'il devrait être –. Et, finalement, c'est tout ce public qui habite, visite, circule, vote avec sa connaissance et sa culture qui fabrique le marché et décide en fait, de l'Immobilier directement ou indirectement.

C'est pour cela que les évolutions sont lentes et apparemment immobiles... (l'Immobilier !). C'est peut-être aussi pour ces mêmes raisons que le temps gagné par les progrès techniques, de conception, de chantier a été grignoté par la nécessaire communication et la recherche de consensus sur des projets grands ou petits.

Par ailleurs, la situation aujourd'hui conduit 80 % des

habitants à dire qu'ils sont satisfaits de leur logement, et même de leur ville, mais quid des 20 % restants ?

A mon sens, les améliorations à venir ne passeront que par une information et une lucidité retrouvée sur quelques postulats rarement remis en cause (des lapalissades ?) qui structurent implicitement ce domaine d'activité, et j'ai choisi d'en citer quelques-uns pour nourrir le débat, par ailleurs relancé avec le vote de la nouvelle loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), et pour peut-être mieux rebondir.

La mixité : bien sûr !...

Est-ce que, quand les choix sont libres, tous recherchent les mixités, et quelles mixités sociales et urbaines ? Cette mixité prônée officiellement de tous côtés est-elle réellement souhaitée par tous ? Faut-il l'imposer ou la rendre naturelle ?

La ségrégation sociale avec la crise est devenue principalement une ségrégation économique et les différents champs du marketing (immobilier, consommation, loisirs, formation, etc.) de plus en plus perfectionnés poussent à la segmentation y compris dans la Ville et l'Immobilier.

Dans ce domaine, les moyennes de prix de vente ou de loyers ne donnent pas évidemment une image satisfaisante du découpage des quartiers ; la dispersion par rapport à la moyenne donnerait beaucoup de surprises. La dispersion des revenus dans les quartiers riches peut être très forte et en tout cas plus forte que dans tel quartier HLM.



Clichy - Rue Pasteur, rue Gesnouin

Un quartier "HLM" à problèmes verra les revenus mensuels de sa population osciller de 2 500 F (RMI) à 15 000 F, alors qu'un quartier de Paris connaîtra une variation de 2 000 F à plus de 50 000 F. Un ménage de gardiens de certains quartiers HLM a des revenus supérieurs à celui de la plupart de ses habitants !

La mixité dans les quartiers "chers" favorable aux catégories socio-économiques à bas revenus est due à l'existence de logements anciens, vétustes, mal orientés, sans confort, à des "rentes de situations" ou des "bonnes affaires" anciennes diverses et à l'existence de statuts physiques et de statuts juridiques (Loi de 1948) très différents, amplifiés par l'ancienneté.

L'ascenseur social qui a bien fonctionné pendant les "30 glorieuses" jusqu'en 1975 s'est arrêté et le creusement des écarts de revenus, y compris des chômeurs indemnisés, et de situations se révèle d'une manière très forte dans le logement et l'urbanisme.

La réglementation pour construire et accéder à de nouveaux HLM s'est compliquée et les plafonds de revenus ont jusqu'en 1998 environ réservé les HLM d'Ile-de-France à des ménages gagnant moins de 14 000 F/mois (loyer plafond : environ 1 700 F/mois + charges). Comme il est très difficile compte tenu du coût des terrains de rester en dessous de ce niveau, la dispersion

des loyers des nouveaux logements est quasi nulle autour de cette moyenne. Ce niveau limité de loyer est obtenu en HLM grâce aux aides à la pierre, mais, il faut rappeler que le secteur privé aussi, est aidé (Amortissement fiscal Périssol, prêt à taux 0, réduction d'impôt sur les intérêts d'emprunt, etc.). La différence aujourd'hui entre les nouvelles réalisations de ces deux secteurs (sauf sur le haut de gamme) ne se fait plus sur la localisation (dans une certaine mesure), ni sur l'architecture et la qualité, mais sur le niveau de revenus et les aides personnelles (APL) et donc l'occupation, même si une grande partie de la nouvelle production accession d'Ile-de-France (prix de vente à 11 000 F/m²) correspond sensiblement à cette clientèle.

Vous avez dit... HLM !...

Depuis environ 25 ans il ne se fait plus d'HLM qui ressemblent à des "HLM". De plus en plus ce type de logement est entré dans une économie de marché très concurrentielle – les locataires ne prennent pas le premier HLM construit et visitent, ce qui est sain, en comparant une dizaine de programmes différents.

La production architecturale dans ce domaine se banalise (marché oblige !...) et ressemble à celle de la production privée ; avec aujourd'hui très peu d'opérations de médiocre qualité.

Tout le monde a bien compris que la densité est liée à la valeur du terrain et que tous les Français, même à revenus élevés, préfèrent la maison à l'appartement !...

En dehors des revenus élevés (mais finalement pas suffisamment élevés, puisqu'ils se "contentent" d'appartements chers dans les quartiers chers !...) et des revenus très élevés qui ont conservé des maisons dans ces quartiers, le reste de la population se répartit dans les zones urbaines où la densité [COS (1)] varie de 3 à 1 ou 2 en petite couronne à 0,5 en grande couronne.

Les débats des années 1970 sur l'alternative "collectif-maison" ont disparu avec la baisse d'activité et la crise mais l'évolution depuis lors a aussi montré que globalement (y compris voirie, équipements, etc.) au niveau de la Ville les deux urbanismes (petits collectifs et maisons groupées) consommaient "en gros" le même espace. La seule différence s'est faite sur la distance de transport alors que les temps de transport sont restés les mêmes depuis 30 ans !

Dans ce contexte, tous les schémas ont été réalisés et l'on ne peut aujourd'hui tirer de conclusions catégoriques.

En revanche, certaines grandes barres, certaines tours mal traitées, réalisées avant 1970 et "mal habitées", aujourd'hui impossibles à gérer, sont des repoussoirs y compris pour leurs locataires actuels – même s'il faut

noter qu'il en existe d'analogues qui, mieux habitées, ont bien évolué dans d'autres quartiers –. Ces opérations sont, soit réhabilitées, soit démolies et reconstruites, et quelquefois même densifiées car, malgré leur hauteur, leur COS était faible (beaucoup de ces grands ensembles ont des COS de 1), mais il en reste.

Apparemment la hauteur est refusée, mais, c'est en fait la nature du peuplement qui habite ces "tours" et ces "barres de béton", et par les problèmes qu'elle crée qui est rejetée sous le vocable de "Tour HLM".

Sécurité, insécurité...

Ce paramètre nouveau et fondamental est en train de radicaliser les attitudes vis-à-vis de l'urbanisation, et, notamment, du logement aidé. Il est évident qu'une bande de "jeunes chômeurs" qui font du "commerce" dans leur secteur peuvent gâcher la vie quotidienne de plus de 10 000 personnes (vols, déplacements hasardeux le soir, "qui-vive" permanent pour sa voiture, incivilité dans les transports, etc.). Ce point non pris en compte dans les plans d'urbanisme ou de construction

(1) COS : Coefficient d'occupation du sol : nombre de m² de plancher/m² de sol.



L'Isle Adam - La Lutèce



Châtenay 9 - 30, chemin de la Justice



Clichy - La Lutèce



en 1970 est en train de modifier les concepts urbanistiques (plus d'écoles ouvertes, créations de Villas, de voies en impasses favorisant l'autosurveillance, etc.).

Il accélère encore la concentration de la demande sur des quartiers réputés plus tranquilles (même si l'insécurité s'y est aussi étendue) avec toutes les conséquences sur les écoles publiques, le recours aux écoles privées, etc.

L'architecture : 2 ou 3 choses que je sais d'elle !...

- C'est une démarche profonde (et non médiatique) d'une très bonne relation entre le maître d'ouvrage (le Promoteur) et l'Architecte en partenariat long et en confiance – 5 ans pour un projet, 10 ans pour de l'Aménagement.
- Il y a rarement de bonne architecture sans architecte ; il n'y a pas forcément d'architecture avec un architecte.
- Bien au-delà des plans commercial, réglementaire, financier, social c'est ce qui se juge longtemps après la construction achevée.
- Le public n'est pas toujours prêt à l'accepter et il vaut mieux en faire sans trop le dire et faire apprécier l'architecture par l'usage.
- Malgré les textes et les réglementations, il reste encore dans notre domaine des champs de liberté qui permettent d'avancer.

Conclusion

Ces postulats, non débattus d'une manière fondamentale et transversale, structurent cependant notre activité d'une manière implicite.

La vraie complexité qui fait la richesse de la Ville est souvent occultée par une fausse complexité réglementaire et surtout par un non dit bien connu des professionnels.

La crise récente nous a concentrés sur le champ économique, mais avec le retour de la croissance et surtout avec le recul du chômage, il est nécessaire de profiter de l'occasion qui devrait réduire l'écart de revenus ou de pouvoir d'achat (et de ce fait diminuer les problèmes de sécurité et favoriser une vraie mixité) pour améliorer le fonctionnement global de l'Immobilier et de la Ville.

Ce processus d'élaboration qui laisse des traces pendant 30 à 50 ans doit être mené en confiance, si possible dans



Châtenay



Un immeuble parisien, une architecture d'aujourd'hui...



Clichy



Cergy

la durée, avec des généralistes sous forme de petites équipes entraînées à la réflexion par l'expérience, mais ayant de la rapidité dans l'action – ce qui semble paradoxal en immobilier – car il faut en temps réel, comme dans tout management de projet, saisir les opportunités commerciales, mettre au point les processus techniques, administratifs, juridiques pour préparer les étapes correspondantes, et piloter un projet dans un environnement toujours incertain, variable mais pour la satisfaction globale des différents “clients” (accédants, locataires, entreprises, employés, riverains, collectivités...).

Les problèmes évoqués au début, qui sont plus économiques qu'immobiliers, perturbent durablement notre domaine mais, leur résolution, si elle est possible, dépasse notre sphère d'activité.

Dans le cadre plus normal de nos interventions, des champs de liberté existent qu'il est tout à fait possible de faire prospérer avec ambition.

Quelques images peuvent témoigner de la diversité des approches et des réponses. ●

Premier-Les Nouveaux Constructeurs

Une exigence : la qualité

Bientôt 30 années depuis le début de notre activité de promoteur immobilier, durant lesquelles nous avons construit plus de 40 000 logements à travers près de 800 immeubles ou villages de maisons individuelles et un demi-million de m² de bureaux, hôtels et locaux tertiaires.

Nous avons déjà collaboré avec plus de 200 communes en France et à l'étranger.

Les Nouveaux Constructeurs développe, depuis 1983, une activité internationale sous la marque Premier.

Francis GODON

Directeur de programmes
Paris

Les réalisations **Les Nouveaux Constructeurs**, sont reconnues pour la qualité de leur conception et de leur exécution. A travers la marque **Premier, Les Nouveaux Constructeurs** accentue son exigence de qualité pour une meilleure satisfaction de ses clients et la pérennité de leur investissement.



Issy-les-Moulineaux (92) "Les Allées de Seine"
Bureau de vente : 22, rue Rouget-de-Lisle
92130 Issy-les-Moulineaux
Tél. 01 47 36 15 16

En France, la marque **Premier** s'applique à un nombre réduit de résidences. Elle traduit une démarche plus approfondie dans les moyens de marketing, la qualité des plans, les prestations, les finitions, en étroite collaboration avec les nombreux intervenants à l'acte de cons-

truire. Cette démarche se fait d'abord en étant à l'écoute de nos clients.

Des prestations originales comme la décoration soignée des halls et des parties communes, les meubles de cuisine, les plans d'électricité et de chauffage constituent la partie apparente de l'effort d'innovation et d'amélioration de la qualité de chaque résidence Premier et des services proposés à nos clients.

Premier-Les Nouveaux Constructeurs affirme notre philosophie de recherche constante de qualité tout en renforçant l'unicité de marque avec nos filiales étrangères. Chaque résidence **Premier**, dans sa catégorie, exprime une ambition d'excellence que nous voulons partager avec nos clients.

Un développement exigeant

Premier-Les Nouveaux Constructeurs a une stratégie de développement axée essentiellement sur la qualité des terrains répondant aux exigences justifiées de nos acquéreurs. Aussi, **Premier-Les Nouveaux Constructeurs** privilégie-t-elle les opérations de tailles raisonnables en centre-ville, à proximité des équipements publics et des commerces, choisissant soigneusement les architectes et tous les intervenants à l'acte de construire.

Premier-Les Nouveaux Constructeurs conduit avec tous ses intervenants, lors de la préparation des projets, un travail d'équipe en partenariat avec les collectivités locales qui accordent les autorisations administratives puis accueillent nos clients.

Analyser les opportunités foncières est un travail nécessitant une très bonne connaissance de nos marchés et une forte réactivité. De par son expérience, **Premier-Les Nouveaux Constructeurs** dispose d'atouts majeurs dans cette phase déterminante de tout projet immobilier.

Une capacité commerciale et forte réactivité

Premier-Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une force commerciale intégrée. Cette force commerciale constituée de responsables et de conseillers commerciaux, a pour mission essentielle d'être à l'écoute de nos clients et d'apporter toutes les réponses à leurs questions.

De la signature du contrat de réservation à la livraison du logement, nos responsables et conseillers commerciaux sont présents afin d'accompagner nos clients dans toutes les étapes de leur acquisition immobilière, au premier rang desquelles l'établissement de leur plan de financement. Les programmes **Premier-Les Nouveaux Constructeurs** par leur taille raisonnable et la qualité de leur emplacement, offrent ainsi, pour leurs acquéreurs, la garantie d'un bon investissement, que ce soit en habitation principale ou à titre d'investissement locatif.

Par ailleurs, **Premier-Les Nouveaux Constructeurs** s'attache à ce que la quasi-totalité de ses programmes puisse pleinement bénéficier des avantages fiscaux découlant du dispositif Besson que tous nos conseillers commerciaux maîtrisent parfaitement.

Un professionnalisme de toutes les équipes

Premier-Les Nouveaux Constructeurs a une capacité technique lui permettant de gérer la totalité de ses chantiers. Intégrés aux Directions de Programmes, les Directeurs de Production assurent la parfaite réalisation des projets.

Interlocuteurs des architectes, des bureaux d'études, des entreprises, ils représentent le maître d'ouvrage qu'est **Premier-Les Nouveaux Constructeurs** jusqu'au complet achèvement du programme et procèdent alors à la livraison du logement à son acquéreur.

Une certification ISO 9001

En avril 2000, l'Association Française de l'Assurance Qualité, organisme indépendant de certification ISO, a délivré à **Premier-Les Nouveaux Constructeurs**, la certification ISO 9001 pour l'ensemble de ses activités de promotion en France.

La certification ISO 9001 correspond pour **Premier-Les Nouveaux Constructeurs** à la confirmation de la démarche globale de qualité de l'entreprise par :

- une réflexion permanente sur le produit immobilier, basée sur la demande de nos clients,
- une sélection des sites selon des critères rigoureux de qualité de desserte d'environnement et de proximité des équipements publics,

- une conception de nos maisons et appartements ayant fait l'objet d'une réflexion en amont, aux plans architectural et fonctionnel.

La norme ISO 9001 s'applique tout au long de la vie du produit, de sa conception jusqu'au service après-vente et porte sur de nombreux points relatifs au management, au métier et au fonctionnement de l'entreprise. Le respect des procédures attachées à la norme ISO 9001 est régulièrement audité. Ainsi pour nos clients, c'est la garantie que **Premier-Les Nouveaux Constructeurs** a mis en place un système Qualité pour mieux les satisfaire.



Lyon 8^e (69) "Les Allées Bagatelle"
Bureau de vente : 70, bd Jean-XXIII - 69008 Lyon
Tél. 04 37 90 04 63

Un site Internet à la disposition de tous : www.premier.fr

Notre site Internet permet de donner des renseignements complets sur les nouveaux programmes commercialisés avec des plans détaillés de chaque appartement et maison.

Un nouveau logotype

Cette nouvelle identité de marque a été l'occasion de faire évoluer notre logotype.



Nos réalisations en cours **Premier-Les Nouveaux Constructeurs**

- Aix-en-Provence (13) "Villa Mozart"
- Asnières (92) "Rue du Château"
- Bussy-Saint-Georges (77) "Les Terrasses du Lac"
- Cagnes-sur-Mer (06) "Le Parc des Impressionnistes"
- Caluire (69) "Villa Palatino"
- Issy-les-Moulineaux (92) "Les Allées de Seine"
- La Ciotat (13) "Le Domaine d'Emeraude"
- Lyon 8^e (69) "Les Allées Bagatelle"
- Romainville (93) "Le village Saint-Germain"

Tél. 0825 049 149

Promoteur-Constructeur depuis 1972, **Premier-Les Nouveaux Constructeurs** ont réalisé près de **800** programmes immobiliers représentant plus de 40 000 logements.

Nous sommes présents en France (Ile-de-France, Lyon, Bouches-du-Rhône et Alpes-Maritimes) ainsi qu'à l'étranger sous la marque **PREMIER** (Barcelone, Madrid, Los Angeles, Berlin, Jakarta).

Nos programmes sont le résultat de nos **28 années d'expérience à l'écoute de nos clients**. A travers l'ambition architecturale et le soin apporté à la construction, **le souci de la qualité** s'exprime à tous les stades de nos projets immobiliers et constitue, pour le futur propriétaire, une garantie de confort, d'agrément de l'appartement ou de la maison acquise, et de sécurité de son investissement dans le temps.

Toujours à la recherche des meilleures opportunités foncières auprès des municipalités, des aménageurs fonciers et des propriétaires privés, notre **ambition première** est de concevoir, pour nos acquéreurs, des **"espaces de vie"** d'une qualité toujours améliorée.

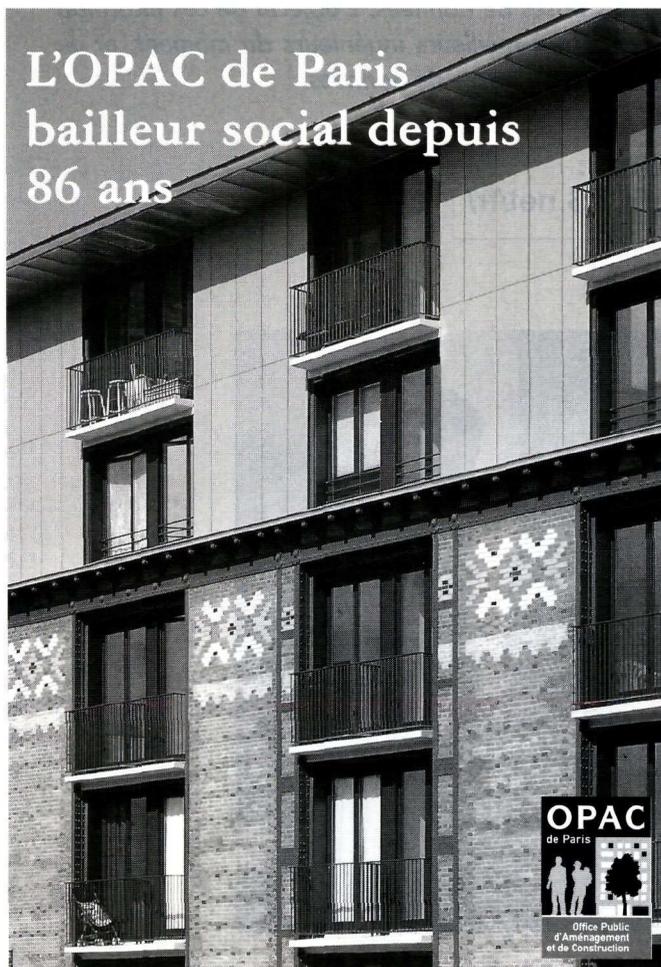
"Nous concevons des espaces de vie".

PREMIER-LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Président-directeur général : Olivier Mitterrand

Tour Maine Montparnasse - 33, avenue du Maine - BP 18 - 75755 Paris Cedex 15

Tél. 01 45 38 45 45 - Fax 01 45 38 67 49 - mél : Inc@Incsa.com



SCIC HABITAT ILE DE FRANCE

79, avenue de Fontainebleau
94277 Le Kremlin-Bicêtre Cedex

Tél. 01 49 87 16 35
Fax 01 49 87 16 96

Propos recueillis par Jean-Philippe PICHEVIN

PC 94, journaliste scientifique

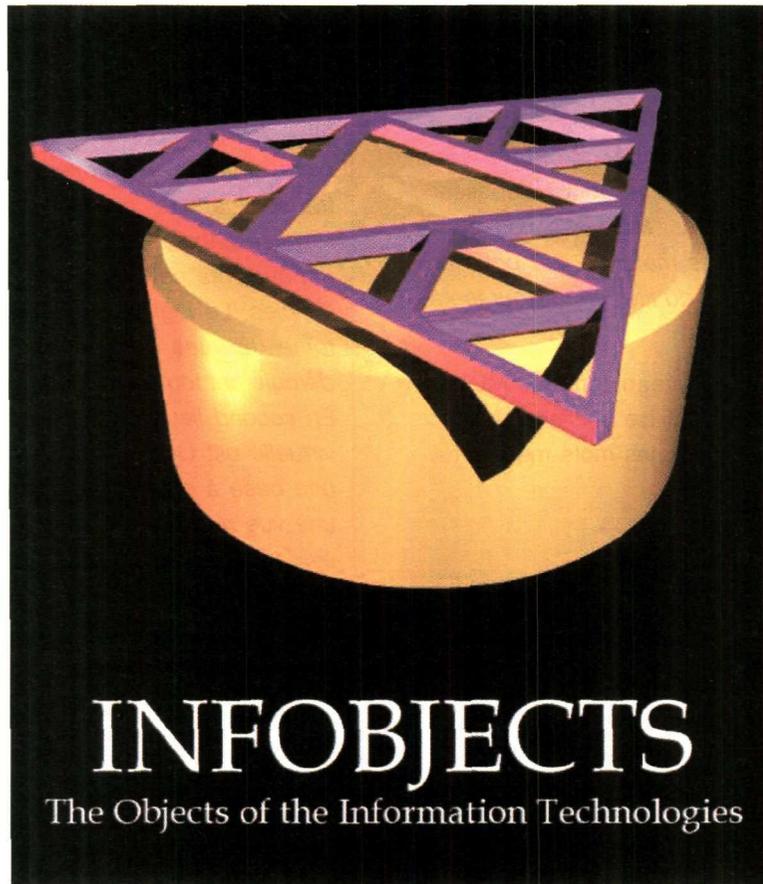


La première Start-Up des Ponts vient de voir le jour

Le 3 avril dernier à Sophia-Antipolis est née INFOBJECTS, la toute première Start-Up de l'Ecole des Ponts. Quatre chercheurs dont trois du CERMICS, laboratoire commun à l'ENPC et à l'INRIA, débutent ainsi la valorisation de leur logiciel ObjectDRIVER, très innovant dans le domaine des bases de données. L'objectif de ces informaticiens est clair : exploiter cette technologie unique en embauchant les meilleurs ingénieurs du moment, et devenir ainsi un leader mondial sur le marché des logiciels médiateurs de bases de données.

Un site à visiter :
<http://www.INFOBJECTS.net/fr/>





A l'heure de l'Internet et des nouvelles technologies, des possibles se dessinent, qui attirent de plus en plus la convoitise des entrepreneurs. Et les Ponts, face à ces mutations, ne sont pas en reste... Quatre chercheurs dont trois du CERMICS, un laboratoire de l'ENPC rattaché à l'INRIA, ont fait, depuis le 3 avril dernier, le grand saut dans la nouvelle économie.

Ces informaticiens de l'antenne azurée du Centre d'Enseignement et de Recherche en Mathématiques, Informatique et Calcul Scientifique viennent en effet créer INFOBJECTS, la première Start-Up de l'Ecole des Ponts. Son but : valoriser, dans le cadre de la loi sur l'innovation et la recherche, le logiciel de propriété publique ObjectDRIVER, médiateur de bases de données.

**“13 années de recherche publique
auront été nécessaires
pour développer ObjectDRIVER”**

Ce produit est en effet incontestablement d'une conception très innovante. Pas moins de 13 années de recherche, soit l'équivalent de 30 hommes-années, auront été nécessaires pour le développer ! Comme

aucun autre outil sur la planète, ObjectDRIVER permet de gérer les hétérogénéités entre les sources d'information en les rendant compatibles et manipulables à volonté.

“Avec cette technologie, nous estimons bénéficier au minimum de deux ans d'avance sur tous nos concurrents”, assure Franck LEBASTARD, responsable du groupe de recherche, et désormais P-D G d'INFOBJECTS. Le marché s'annonce très porteur, et les perspectives d'évolution de cette structure de droit privé largement positives.

Quand les sources de données sont incompatibles...

De fait, le nombre de clients potentiels est gigantesque. Chaque administration ou chaque entreprise a aujourd'hui ses propres bases de données. Comme toutes les autres sources d'information, elles se sont répandues aux quatre coins du monde. C'est là que se conservent ces renseignements précieux et stratégiques qui, bien utilisés, débouchent inmanquablement sur de nouveaux contrats.

Mais loin de se ressembler, toutes ces sources sont en fait largement incompatibles : la logique de classement utilisée n'est en effet jamais la même...

Sans conteste les plus répandues, les bases de données relationnelles classent l'information dans des tableaux. "95 % des bases actuelles répondent à ce modèle, rappelle Franck LEBASTARD, cette logique a véritablement cannibalisé le marché". Pourtant, elle présente des limites certaines, que tendent à dépasser les nouveaux modèles à objets. "Mais ces nouvelles familles n'ont pas convaincu les marchés, car pour les adopter, les industriels auraient dû tirer un trait sur leurs investissements passés !"

A ces modèles s'ajoute le nouveau format XML de représentation de l'information, utilisé sur le Web, "un format simple et efficace" d'après les mots mêmes de Franck LEBASTARD.

ObjectDRIVER gomme toutes les différences

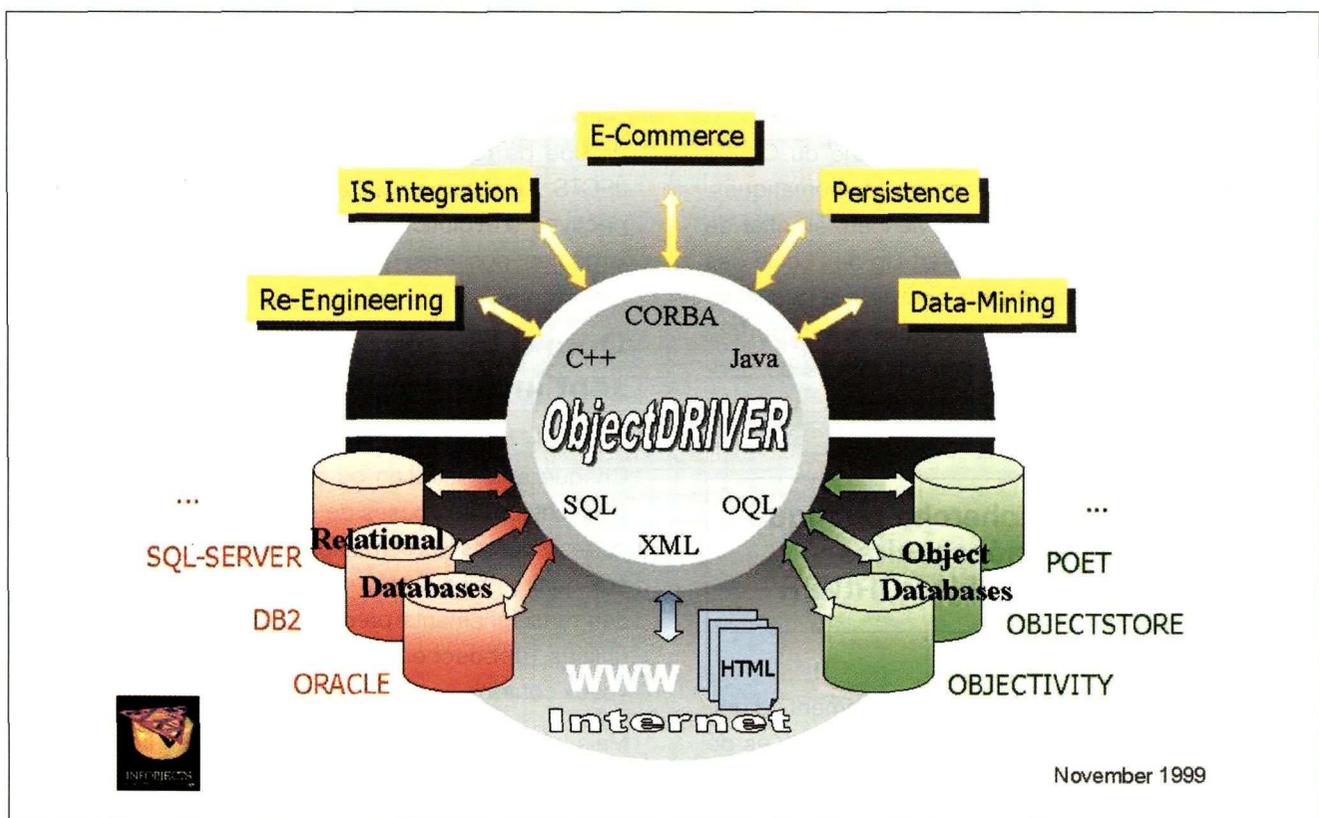
Le problème surgit au moment où l'on souhaite utiliser en parallèle des informations en provenance de sources différentes. Comment les interroger toutes conjointement ? Voilà précisément ce que permet de faire de façon incomparable le logiciel ObjectDRIVER : gommer aux yeux des utilisateurs finaux toutes les différences entre les données qu'ils utilisent, et les autoriser ainsi à traiter l'information à leur guise.

"Notre outil permet un accès totalement personnalisé aux données, explique Franck LEBASTARD. Chacun voit l'information comme il le désire. ObjectDRIVER remodèle complètement les données issues de la base,

ObjectDRIVER : un médiateur d'un nouveau genre

ObjectDRIVER présente sur ses concurrents un double avantage : en premier lieu, il permet de faire des transformations complexes de la structure de représentation de l'information, alors que ses concurrents ne permettent que des modifications simples. Le logiciel d'INFOBJECTS génère un système de vues complexes à travers lesquelles se dérouleront toutes les opérations, même en écriture. En second lieu, le langage de requête sur la base virtuelle est OQL : celle-ci fonctionne alors comme une base à objets. Mais si l'utilisateur préfère avoir une vue relationnelle de ses informations, il lui sera évidemment possible de formuler ses requêtes en SQL. C'est ObjectDRIVER qui, derrière, transforme et optimise les requêtes pour les traduire dans le langage des bases réelles. Enfin, si l'utilisateur le souhaite, Il pourra même avoir une vue XML sur ses informations.

Le logiciel que va commercialiser INFOBJECTS fonctionne comme un outil de persistance conforme ODMG et peut être intégré dans un environnement Java pour la réalisation d'outils e-business. Pour l'instant, toutes les fonctionnalités du logiciel ne sont pas terminées : seul le module relationnel est disponible. Mais d'ici quelques mois viendront s'ajouter les modules objet et Web, ainsi qu'une interface graphique.



de façon à ce que leur représentation soit optimale pour chaque application”.

Bien sûr, des concurrents avaient développé des fonctionnalités offrant des passerelles entre les modèles de sources d'information, mais jamais ces connexions n'avaient été aussi importantes. ObjectDRIVER permet un croisement et un partage total.

**“ObjectDRIVER
personnalise totalement
l'accès aux données”**

“Aucun produit concurrent ne permet de transformer complètement la présentation des bases de données, explique à ce sujet Franck LEBASTARD. La traduction est souvent triviale et l'organisation de l'information reste fondamentalement la même. ObjectDRIVER est le seul outil à permettre une modification complexe de la présentation des bases, chaque utilisateur les modelant virtuellement en fonction de ses besoins”.

“L'avantage prépondérant de notre outil, explique à son tour Eric DARROT, un des quatre autres chercheurs, c'est qu'il pourra évoluer sans problème. ObjectDRIVER est un système ouvert : il s'adaptera beaucoup mieux que ne pourront le faire les technologies concurrentes”.

“Et son caractère modulaire permettra aux clients de n'acheter que ce qu'ils veulent”, enchaîne Stéphane DEMPHLOUS, en charge du développement des interfaces adaptées aux utilisateurs finaux.

Une base virtuelle au-dessus des sources réelles

Plus précisément, ObjectDRIVER est un médiateur entre l'application et la source d'information. A l'aide d'un schéma de correspondances préalablement défini, cet outil génère une base virtuelle au-dessus des sources d'information réelles. Les applications n'accèdent alors aux données qu'à travers cette interface virtuelle, l'utilisateur final oubliant de ce fait les hétérogénéités entre les sources sous-jacentes : il choisit simplement, en fonction de ses impératifs opérationnels, la façon dont il veut que l'information soit présentée, c'est-à-dire le modèle auquel la base de données virtuelle doit correspondre... ObjectDRIVER adapte en fait la réalité aux besoins !

Les perspectives qui s'ouvrent à la nouvelle société INFOBJECTS sont exceptionnelles. “Notre logiciel bénéficie d'un avantage incontestable : il se positionnera dès le début à la fois sur le marché de la persistance, et sur celui de la migration des bases de données, confie Olivier JAUTZY, quatrième membre fondateur. Son potentiel est donc très important”.

“Notre logiciel intéressera en fait tous ceux qui sont confrontés aux problèmes posés par une présentation de données inadaptée à leurs nouveaux besoins, affirme Franck LEBASTARD. Autant dire qu'ils sont nombreux ! On peut par exemple utiliser ObjectDRIVER lors de fusions-acquisitions ou lors de l'adaptation d'un système d'information au format nécessaire aux applications pour le e-business”... Les marchés potentiels ne manquent pas ! La version alpha du logiciel est déjà utilisée dans le cadre d'un contrat avec Dassault Aviation et l'Aérospatiale, et plus de 1 500 téléchargements d'évaluation ont eu lieu sur le site infobjects.net.

**“Des embauches à des salaires
de près de 300 KF”**

Des salaires supérieurs à la moyenne

INFOBJECTS prévoit avec assurance un taux de croissance très important : dès le début de l'année prochaine, implantation aux Etats-Unis puis en Asie, croissance du chiffre d'affaires jusqu'à 37 millions d'euros en trois ans, et embauche massive d'ingénieurs de très haut niveau, à raison d'une vingtaine par an sur les trois prochaines années... “Nous avons besoin des meilleurs et nous saurons les attirer, s'enthousiasme Franck LEBASTARD. Notre offre est une véritable opportunité pour tous les jeunes diplômés des Grandes Ecoles ou des Universités. Nous allons offrir des salaires supérieurs à ceux pratiqués sur le marché, et nous monterons parfois jusqu'à 250-300 KF à l'embauche, ce qui est relativement rare dans le milieu des Start-Up. De plus, nous allons offrir des intéressements sous forme de Bons de Créateurs d'Entreprises, autrement dit des Stock-Options. Venir travailler avec nous, c'est participer à une aventure moderne très prometteuse, avec de hauts salaires à la clef ! Autrement dit, une offre comme celle-là, ça ne se refuse pas !” ●

Quand le rêve devient réalité...

PCM : Franck LEBASTARD, vous étiez Professeur à l'Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat, Maître de conférences à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées et intervenant au sein du mastère spécialisé en bases de données et intégration de systèmes du Ceram à Sophia-Antipolis. De plus, vous assumiez la coresponsabilité du cours de DEA "Bases de données avancées" à l'université de Nice-Sophia-Antipolis. Autrement dit, vous étiez un enseignant-chercheur couronné par le succès ! Pourquoi avoir choisi de quitter ce statut pour devenir chef d'entreprise ?

Franck LEBASTARD : C'était en fait mon rêve depuis très longtemps, et aujourd'hui l'opportunité se présente, alors je la saisis !... Si je ne l'avais pas fait, je crois que je l'aurai regretté toute ma vie. Et puis, trois autres chercheurs du laboratoire de Sophia se lancent aussi, Stéphane DEMPHLOUS, Olivier JAUTZY et Eric DARROT. Chacun excelle dans un domaine parfaitement complémentaire de celui des autres, ce qui confère à l'équipe une optimalité tout à fait exceptionnelle. Nous avons eu la possibilité de créer une société d'envergure mondiale, croyez-vous que cela se refuse ?

PCM : D'ailleurs, vous aussi, Eric DARROT, Olivier JAUTZY et Stéphane DEMPHLOUS, des carrières brillantes de chercheurs vous tendaient les bras...

Olivier JAUTZY : INFOBJECTS représente pour moi une réelle opportunité, à tous les niveaux. Il n'y a rien de plus épanouissant que de pouvoir appliquer ses recherches...

Stéphane DEMPHLOUS : En ce qui me concerne, depuis 1998, je m'investis à plein-temps dans ObjectDRIVER. Ce projet me tient à cœur. L'occasion est pour moi importante de pouvoir valoriser mon travail de plusieurs années.

Eric DARROT : Quant à moi, après trois ans de recherches en collaboration avec Alcatel Space Industries, j'ai trouvé avec INFOBJECTS un nouveau moyen de valoriser mes travaux.

PCM : Franck LEBASTARD, vous lancez votre société pour commercialiser un logiciel développé dans le cadre de recherches publiques. Comment cela se passe-t-il exactement ?

F.L. : Nous avons créé INFOBJECTS dans le cadre de la loi sur l'innovation et la recherche. Cette loi offre réellement l'opportunité de valoriser efficacement le résultat de recherches publiques. Par exemple, le chercheur continue pendant six mois à bénéficier de son salaire de fonctionnaire et rembourse l'Etat ensuite. Le logiciel ObjectDRIVER reste pendant trois ans encore propriété publique. La société INFOBJECTS le commercialise grâce à la signature d'une licence d'exploitation exclusive contre paiement d'une redevance.

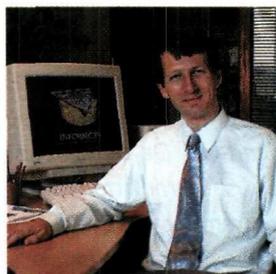
PCM : L'Ecole des Ponts vous aide-t-elle dans votre projet ?

F.L. : L'Ecole des Ponts nous aide au maximum de ses possibilités de trois façons différentes : parmi les quatre fondateurs, Olivier JAUTZY et moi-même sommes fonctionnaires du Ministère de l'Equipement. L'école nous mettrait tous les deux à disposition de la société INFOBJECTS pendant six mois, ce qui est sympathique à un moment de la vie de l'entreprise où elle est financièrement très fragile. De plus, nous sommes hébergés dans les locaux du CER-MICS, à Sophia, avec un loyer très modéré. Nous avons à disposition tout ce dont nous avons besoin pour travailler et mettre au point notre version commercialisable. Et enfin, nous bénéficions d'un contrat de transfert technologique, l'ENPC étant propriétaire de 75 % du logiciel et l'INRIA de 25 %, ce qui permet à INFOBJECTS d'exploiter le logiciel à des conditions très favorables. INFOBJECTS est la toute première start-up de l'Ecole des Ponts ! C'est aussi pour cela que le Ministère de l'Equipement est particulièrement attentif à notre réussite.



Olivier JAUTZY

Chef du département
Modèles et Technologies
d'intégration



Franck LEBASTARD

P-D G
d'Infojects



Stéphane DEMPHLOUS

Chef du département
Persistence
et Modèles à objets



Eric DARROT

Chef du département
Méthodes
et Optimisation

Editorial



Fort-de-France, l'ancienne mairie.

Contrairement à l'idée que l'on peut s'en faire de loin, la DDE Martinique n'est pas une "petite" DDE, ne serait-ce qu'au vu des budgets qu'elle gère, directement ou indirectement (c'est-à-dire en tant que maître d'ouvrage, conducteur d'opération ou maître d'œuvre).

En effet, bon an mal an, c'est un montant de 700 millions de francs à 1 milliard d'investissements qui est mis sur le marché au profit du BTP et donc de l'emploi.

Le premier domaine d'investissement concerne le logement, au travers de la ligne budgétaire unique (LBU), qui est de l'ordre de 300 MF en moyenne. Ce montant permet de financer, en matière de logement social, 2 300 logements/an, dont 1 500 en construction neuve.

Le second domaine touche l'investissement routier, au travers du FIRT (Fonds Régional d'Investissement pour les Routes et les Transports). Il est programmé par le Conseil Régional, en tant que mandataire de l'Etat, la DDE étant dès lors son maître d'œuvre (à noter que la loi d'orientation des DOM, actuellement en cours de discussion parlementaire, prévoit le transfert de domania-lité des RN au Conseil Régional).

Les travaux réalisés visent à assurer la fluidité (mise à 2 x 2 voies...), le désenclavement ou la sécurité.

A terme toutefois, un rééquilibrage du FIRT en faveur des transports collectifs est à prévoir (ex. : projet de site propre – TCSP – sur l'agglomération foyalaise).

Le troisième domaine d'activités est celui de l'Ingénierie Publique au sens large. Cela va de la conduite d'opérations (ex. : pour le compte du Ministère de la Justice, le nouveau Tribunal de Fort-de-France 200 MF), à la maîtrise d'œuvre, en grande partie pour des opérations d'assainissement ou d'aménagement urbain (ex. : aménagement de front de mer...). Ce domaine, au vu des besoins des collectivités, est appelé à se développer. Il représente actuellement en moyenne 200 MF par an.

Enfin, il ne faut pas également oublier l'important chantier de la Pointe des Grives à Fort-de-France (nouveau terminal à conteneurs) qui représente un investissement total de 750 MF. Ce chantier actuellement a induit la création de 150 emplois dont les 3/4 sont locaux.

A un moment où les problèmes de développement, et donc d'emploi, sont cruciaux pour la Martinique, ces quelques données chiffrées montrent bien l'importance des actions de la DDE. Elles lui donnent un sens sans équivoque, dont la finalité est d'assurer les conditions de bien-être pour nos concitoyens. C'est un enjeu primordial dont nous devons assurer la continuité tout en en améliorant la qualité d'exécution.

Alain APOSTOLO
Directeur Départemental de l'Equipement
de la Martinique

Port de Fort-de-France Terminal à conteneurs de la Pointe des Grives

Stéphane VILLECROZE

IPC 93

Chef du service port et aéroport

Le port de Fort-de-France

Le port de Fort-de-France est un port d'intérêt national. La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Martinique est titulaire depuis 1953 d'une concession pour l'exploitation des portiques et des terre-pleins.

Le Directeur Départemental de l'Équipement est directeur du port, le service port et aéroport de la Direction Départementale de l'Équipement assure les missions de l'État sur le port : contrôle de la concession, suivi statistique et économique, placement des navires à quai, suivi de la main-d'œuvre dockers, balisage, maîtrise d'œuvre des travaux.

Le trafic

Le trafic maritime de la Martinique représente aujourd'hui près de 96 % des échanges extérieurs de l'île, soit 2,8 millions de tonnes annuellement (importations : 66 %, exportations : 34 %). On constate depuis une dizaine d'années une croissance régulière des trafics portuaires. En particulier, le trafic conteneurisé est passé de 90 000 équivalents vingt pieds (evp) en 1991 à près de 150 000 evp en 1999, entraînant la saturation des espaces portuaires.

Le trafic de croisière, dont l'impact sur l'économie de la Martinique est considérable, a lui aussi beaucoup évolué ces dernières années. Il a représenté en 1999 environ 340 escales et 700 000 passagers. Dans un contexte très concurrentiel entre les îles de l'arc antillais, le port doit améliorer les conditions d'accueil des passagers.

Le trafic passagers inter-îles a connu une très forte croissance dans la période récente, puisqu'il était quasiment inexistant il y a 10 ans, d'environ 50 000 passagers il y a 5 ans et d'environ 250 000 passagers actuellement. Le trafic devrait se stabiliser au niveau actuel.

Le port de Fort-de-France est le 1^{er} port français pour le trafic croisière en nombre de passagers, le 3^e pour le trafic conteneurisé, le 15^e pour le trafic marchandises en tonnage.

Les enjeux

Le port fait face actuellement à des difficultés liées à la saturation des terre-pleins, à la mixité des trafics, à l'insuffisance des espaces destinés à l'accueil de la croisière.

Le projet de terminal à conteneurs de la Pointe des Grives, inscrit au schéma directeur de développement du port, au schéma d'aménagement régional, au schéma de mise en valeur de la mer, doit permettre de doter le port d'un outil moderne et performant pour traiter le trafic conteneurisé, de réorganiser les divers trafics, de libérer des espaces pour l'accueil des paquebots de croisière.

Le projet

Le projet consiste à créer dans le prolongement de l'actuelle zone industrielle de la Pointe des Grives de nouvelles surfaces de terre-plein (16 hectares) gagnées sur la mer. Le quai principal d'une longueur de 460 mètres et d'une hauteur d'eau de 14 m permettra de recevoir



*Port actuel.
Saturation des terre-pleins.
Mixité des trafics.*



*Terminal à conteneurs de la Pointe des Grives.
Quai principal.
Mise en fiche et battage des pieux.*

2 navires porte-conteneurs simultanément. Un quai annexe de 150 mètres est également prévu sur la partie sud du terminal. Du fait des servitudes aéronautiques, il n'est pas possible d'utiliser à la Pointe des Grives les portiques existants. Le futur terminal sera donc doté de 3 nouveaux portiques, de type low-profile. Il ne sera pas nécessaire de réaliser un chenal d'accès maritime ou une zone de manœuvre (cercle d'évitage), le site retenu optimisant l'utilisation des profondeurs naturelles maritimes.

Le montant total de l'opération est de 750 MF TTC. Il s'agit du plus important chantier portuaire français en cours.

Deux maîtres d'ouvrage

Les travaux sont conduits sous double maîtrise d'ouvrage, pour prendre en compte les attributions de l'Etat (concedant) et de la CCIM (concessionnaire) :

- Opération à maîtrise d'ouvrage Etat, d'un montant de 400 MF (Etat 49,1 MF, Europe 206 MF, CCIM 144,9 MF) pour les dragages, digues, quais, remblais et couche de fondation.
- Opération à maîtrise d'ouvrage CCIM, d'un montant de 100 MF (CCIM 34 MF, Région 60 MF, Département 6 MF), pour les réseaux et revêtements.
- Opération à maîtrise d'ouvrage CCIM, d'un montant de 180 MF (CCIM 103 MF, Europe 77 MF), pour l'outillage (portiques).
- Opération à maîtrise d'ouvrage CCIM, d'un montant de 70 MF (CCIM 20 MF, privé 50 MF), pour le centre opérationnel.

Pour la maîtrise d'ouvrage Etat, la DDE intervient comme représentant du maître d'ouvrage (Direction des

Transports Maritimes des Ports et du Littoral) et comme maître d'œuvre. Pour la maîtrise d'ouvrage CCIM, la DDE intervient comme maître d'œuvre pour les revêtements et réseaux.

Les travaux en cours

Après un premier appel d'offres déclaré infructueux, le marché de travaux pour la réalisation des dragages, digues, quais, remblais a été attribué fin 1998 au groupement d'entreprises Bouygues Off Shore, Dumez GTM, SIMP, Balineau, Atlantique dragages, pour un montant de 317 MF TTC et un délai d'exécution de 22 mois.

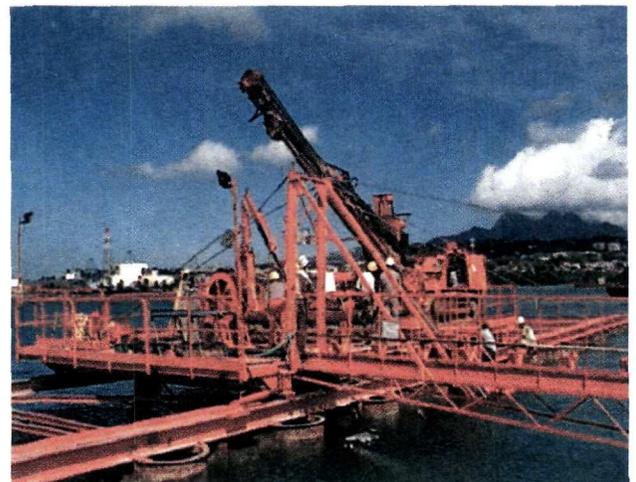
Les travaux de dragage se sont déroulés de juillet à septembre 1999. Les mesures réductrices adoptées pour la protection de l'environnement (diffuseur, rideau géotextile) se sont révélées efficaces. Avec des rendements souvent supérieurs à 1 000 m³ par heure, 250 000 m³ de matériaux ont été rejetés en mer et plus d'un million de m³ réutilisés pour constituer les futurs terre-pleins.

Les 700 m de digues, qui ont nécessité plus de 100 000 tonnes d'enrochements, ont été achevés en mai 2000.

La fabrication des tubes de pieux a eu lieu sur le site, par soudure en spirale à partir de tôles approvisionnées en rouleaux. Une usine mobile a donc été installée sur le chantier et a fabriqué plus de 10 kilomètres de tubes d'août 1999 à février 2000.

La mise en fiche et le battage des pieux se sont achevés fin juin 2000, non sans quelques difficultés car les longueurs nécessaires ont été souvent supérieures aux prévisions.

Les travaux en cours concernent la réalisation de la risberme sous-marine, des 180 tirants d'ancrage du ri-



*Terminal à conteneurs de la Pointe des Grives.
Plate-forme micropieux.*



*Terminal à conteneurs de la Pointe des Grives.
Angle nord, digue nord.
Plate-forme micropieux.*

deau (50 m de longueur en moyenne), la préfabrication et la pose des éléments du quai en béton (12 000 m³).

Le marché pour la construction et la fourniture des 3 nouveaux portiques a été attribué à Fantuzzi Reggiane pour un montant de 140 MF TTC. Les portiques doivent être livrés sur le site en mai et juin 2001.

Les marchés pour la réalisation de la couche de forme, la longrine arrière et les rails de portiques vont être attribués prochainement. L'appel d'offres pour la fourniture et la mise en œuvre de plus de 100 000 tonnes d'enrobés va être lancé d'ici quelques mois.

Environ 150 personnes sont employées en permanence sur le chantier (dont environ 2/3 de main-d'oeuvre locale).

La mise en service

La mise en service du terminal à conteneurs de la Pointe des Grives est prévue fin 2001.

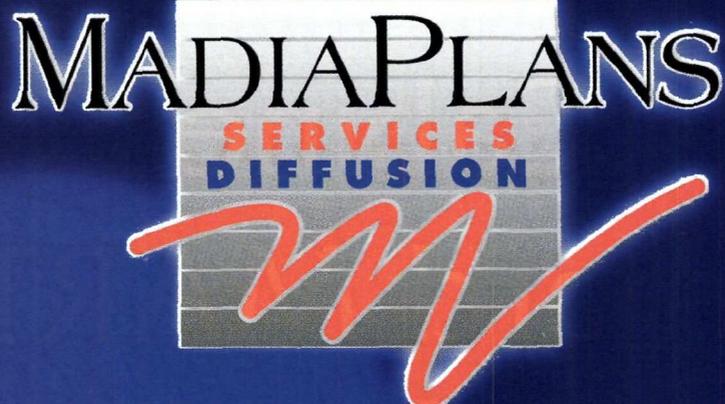
Le projet mobilise l'ensemble de la communauté portuaire, qui se réunit très régulièrement dans des groupes de travail thématiques, afin de préparer le transfert des différentes activités et définir les conditions futures d'exploitation. Les clients du port sont naturellement associés à ces travaux. La réussite de l'opération passe notamment par la mise en place d'une politique de baisse des tarifs, la modernisation des méthodes de travail, l'augmentation de la productivité, ainsi que par la réforme de la manutention ; Fort-de-France est en effet le dernier port de France où les dockers ont conservé leur statut d'intermittent et n'ont pas été mensualisés. ●

S.D.P.I

Société Préfabrication Industrielle

**Les Palétuviers - ZI La Lézarde
97232 Le Lamentin**

Tél. 0596 51 22 33 - Fax 0596 51 23 33



MADIAPLANS Services

- Photocopies N&B et Couleur
- Tracts - Duplicopies
- Affiches couleur
- Plastifications grand format
- Retouches photo
- Scannérisation d'images
- Traçage de plans
- Reliures

05 96 72 87 88

05 96 61 45 19

2 Adresses :

Imm.Universcim - Carrefour Dillon - 97200 Fort de France - Tél 0596 72 87 88 / Fax 0596 63 85 66
Sainte-Catherine - 97233 Schoelcher - Tél 0596 61 45 19 / Fax 0596 61 23 00

MADIAPLANS Diffusion

Dessinateurs, Géomètres, Ingénieurs, Entreprises, Etudiants, Architectes, BET,
vous trouverez tout le matériel et les fournitures pour vous équiper dans ...

... LES PLUS GRANDES MARQUES.

Imm.Universcim - Carrefour Dillon - 97200 Fort de France - Tél 0596 72 87 97 / Fax 0596 63 85 66



Cabinet Bernard MARTIN

Géomètre Expert Foncier Diplômé par le gouvernement

Topographie 2 et 3 d
Foncier . Bornages . Partages
Arpentages
Copropropriétés

Améliorations Foncières
Relevés spéciaux :
Façades, Levés d'intérieurs...
Bathymétrie

Urbanisme
Aménagement de quartiers
Lotissement VRD
Génie Civil



Traitement informatisé des plans
Banque de données

Expertises

50, rue Schoelcher - 97232 Le LAMENTIN
Tél. 0596 57 29 29 - Fax 0596 57 29 09



Bureau d'Etudes et de Surveillance de Travaux

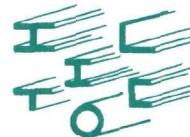
Immeuble Panorama
97200 Fort-de-France

BP 1101
97248 Fort-de-France

Tél. 0596 61 50 91

Fax 0596 61 53 88

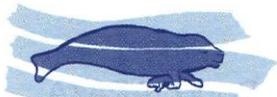
E-mail : BET.BEST@WANADOO.FR



CHARPENTE SERRURERIE FERRONNERIE

SA TRAMETAL
Case Navire
97233 Schœlcher
Tél. 0596 61 28 22
Fax 0596 61 59 30

Le Lamentin



SEMAVIL

Immeuble
"Les Amandiers"
ZI la Lézarde
97232 Le Lamentin
Tél. 0596 66 62 63
Fax 0596 51 77 59

Créée le 24 juin 1991 - 9 salariés
Capital : 3 000 000 F

Président : Pierre SAMOT, maire du Lamentin

Directeur : Max TANIX

Principaux actionnaires : Commune du Lamentin,
Région Martinique, Département Martinique, CCIM,
Entreprises privées

Domaine d'activités : Etudes, construction, aménagement, gestion

Activités principales : Opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière. Réhabilitation et construction d'immeubles collectifs ou individuels de logements. Etude et réalisation d'équipements publics et privés, d'ouvrages et de bâtiments à usage industriel, commercial, artisanal ou touristique. Fourniture de toute prestation d'étude, de service, de maîtrise d'ouvrage, de gestion en rapport avec l'aménagement, l'équipement et le fonctionnement des villes.

SPIE

Spie Trindel

INSTALLATIONS ELECTRIQUES
INDUSTRIELLES ET TERTIAIRES

ELECTRIFICATION HT/BT

COURANTS FAIBLES

INFORMATIQUE INDUSTRIELLE

GROUPES ELECTROGENES

ONDULEURS

AGENCE MARTINIQUE

Morne Pavillon
ZI de la Petite Cocotte
97224 Ducos
Tél. 0596 56 40 51
Fax 0596 56 40 31

Antillaise de Travaux Publics



Location d'engins, terrassement,
VRD, génie civil...



*Du matériel, des hommes qualifiés,
à votre service pour des ouvrages de qualité*

Habitation Baucis - Allée Pécoul
97250 Saint-Pierre
Tél. 0596 78 17 60 - Fax 0596 78 26 46

TRANSTRAY SERVICES SARL

Travaux publics
Assainissement
Espaces verts
Terrassement
Location d'engins

BP 348
Calebassier
97232 LE LAMENTIN
Tél. 0596 51 13 23
Fax 0596 51 87 66

Entreprise ROSAMOND FREGATE OUEST

97240 LE FRANÇOIS
Tél. 0596 54 61 13

Terrassement
Génie civil
Assainissement



Paul CARAZA
Artisan Bâtiment
Travaux Publics - Clôture

Duchesne n° 1
Chemin Bassinco
97232 LE LAMENTIN

Tél. 0596 51 25 94
P. 0596 27 47 12

Le mot des géomètres-experts

Le Conseil de l'Ordre des Géomètres-Experts de la région Antilles-Guyane est tout jeune, puisqu'il a été mis en place le 16 avril 1999 à la suite du décret du 2 septembre 1998 étendant aux DOM les compétences de l'Ordre des Géomètres-Experts, créé par la loi du 7 mai 1946 et je remercie la revue "PCM Le Pont" de me permettre de parler un peu de cette profession, bien connue par les acteurs du Bâtiment et des Travaux Publics.

Le Géomètre-Expert est un professionnel libéral dont les principales missions techniques sont les suivantes :

- La topographie.
- Le bornage.
- L'aménagement rural, la réorganisation foncière, le remembrement, les préétudes d'aménagement, les études d'impact, le drainage, la gestion forestière.
- L'expertise et l'économie foncière (expertise judiciaire, estimation rurale et urbaine).
- La voirie communale.
- La gestion et l'entremise immobilières.
- L'implantation (lotissements, lignes électriques, téléphériques, bâtiments privés, publics, industriels).
- Les équipements (plans topo, routes et autoroutes).
- L'ingénierie et la maîtrise d'œuvre en matière de sécurité et de protection de la santé.

- La photogrammétrie, la télédétection.
- Le cadastre (cadastre rural, urbain, triangulation, mise à jour du plan cadastral).
- L'information géographique.
- L'aménagement urbain (urbanisme, lotissement, réorganisation, environnement, projets de quartiers, POS, AFU, etc.).
- Le développement économique local.

Par sa formation, ses compétences, son expérience, le Géomètre-Expert est un professionnel incontournable dans l'acte de bâtir et d'aménager.

M. Philippe BARNAY
Président du Conseil Régional
de l'Ordre des Géomètres-Experts

L'Ordre des Géomètres-Experts
Région Antilles-Guyane
10, route de Didier - 97200 Fort-de-France
Tél. 0596 63 86 44 - Fax 0596 63 86 19

Conseil régional de l'Ordre

Président : Philippe BARNAY

1^{er} Vice-président : Max CIRANY - 2^e Vice-président : Michel DEFOS DU RAU

Secrétaire : Florian SIMON - Trésorier : Jacques MIRABEL

Membre : Alain NOLL

Délégué à M. le Commissaire du Gouvernement : Antoine DELCOURT

Président du tribunal administratif de Fort-de-France

Loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des Géomètres-Experts étendue aux DOM par l'ordonnance du 2 septembre 1998.

Art. 1^{er} - Le Géomètre-Expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :

1) Réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière.

2) Réalise les études, les documents topographiques, techniques et d'information géographique dans le cadre des missions publiques ou privées d'aménagement du territoire, procède à toutes opérations techniques ou études sur l'évaluation, la gestion ou l'aménagement des biens fonciers.

Art. 2 - Peuvent seuls effectuer les travaux prévus au 1^o de l'article 1^{er} les Géomètres-Experts inscrits à l'Ordre conformément aux articles 3 et 26. Toutefois, ces dispositions ne sont pas opposables aux services publics pour l'exécution des travaux qui leur incombent.

Art. 3 - Nul ne peut porter le titre de Géomètre-Expert, ni en exercer la profession, s'il n'est inscrit au tableau de l'Ordre institué par la présente loi.

Secrétariat : Mme Claude POËY, 10, route de Didier - 97200 Fort-de-France
Tél. 0596 63 86 44 - Fax 0596 63 86 19



CETEM

ANTILLES

Partenaire de vos projets

**ETUDES ROUTIERES ET HYDRAULIQUES
AMENAGEMENT - INGENIERIE**

**Rue n° 27 - N° 605 - Dillon - 97200 Fort-de-France
Tél. 0596 72 88 89 - Fax 0596 70 67 27**



SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA MARTINIQUE

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT
IMMEUBLE PANORAMA - BOULEVARD DE LA MARNE
BP 741 - 97243 FORT-DE-FRANCE CEDEX
TEL. 0596 61 50 00 - 0596 61 89 00
FAX 0596 61 75 13
E-MAIL : SODEM@SASI.fr



Société Anonyme de la Raffinerie des Antilles

La SARA assure l'approvisionnement en carburants et combustibles des Antilles et de la Guyane Françaises et accompagne leur développement économique.

Protection de l'environnement, **sécurité** des personnes et des installations, **qualité** des produits et services, **fiabilité** de l'outil industriel, **efficacité** de la politique économique, **communication** interne et externe, sont à la Raffinerie et dans les dépôts l'affaire de tous.

SARA "Une équipe qui gagne"

RAFFINERIE MARTINIQUE

BP 436 - 97292 Lamentin - Tél. 0596 50 18 94 - Fax 0596 50 00 15 - e-mail : sara@sasi.fr

DEPOT GUADELOUPE

BP 2039 - 97191 Pointe-à-Pitre - Tél. 0590 38 13 13 - Fax 0590 26 70 98

DEPOTS GUYANE

BP 227 - Dégrad-des-Cannes - 97301 Cayenne - Tél. 0594 35 44 11 - Fax 0594 35 41 79

BP 501 - Pariacabo - 97363 Kourou - Tél. 0594 32 27 28 - Fax 0594 32 64 44



SABLIÈRES DE SAINT-PIERRE

SA AU CAPITAL DE 21 700 000 F - RC : B 382 961 191

GROUPE GOUYER

Carrière Périnelle

97250 SAINT-PIERRE

Tél. 0596 78 20 60

Fax 0596 78 18 14

*Au service de l'industrie du BTP en Martinique
depuis plus de 30 ans*

Une large gamme de produits de qualité : Ponce brute et tamisée

Sable enduit

Sable béton

Tout-venant

Gravillons

Cailloux et Moellons

Enrochements

LIVRAISONS SUR CHANTIER



JEAN LANES

**TRAVAUX PUBLICS
TERRASSEMENTS - VRD
LOCATION DE MATERIEL**

**ZAC du Bac
97220 LA TRINITE
Tél. 0596 58 66 12
Fax 0596 58 52 58**



CONCEPTION - ESSAIS - STRUCTURES

Géotechnique - Matériaux - Diagnostic
Risques naturels - Géologie - Environnement
Contrôles et essais de laboratoire
Etude de sols et de fondations

18, avenue des Arawaks
BP 991
97247 FORT-DE-FRANCE CEDEX

Tél. 0596 75 28 75

Fax 0596 75 28 74

e-mail : CES.CEBTP.ANTILLES@wanadoo.fr

**MARTINIQUE FWI
PORTE DE L'EUROPE
DANS LA CARAÏBE**

L'aéroport international de Fort-de-France Le Lamentin.

Le terminal croisière de Fort-de-France.

Chambre de Commerce et d'Industrie de la Martinique

Gestionnaire du Port et de l'Aéroport de la Martinique
50 rue E. Deproge - BP 478 - 97241 Fort-de-France
AEROPORT : tél. 0596 42 16 00
fax 0596 42 18 77 - aero@martinique.cci.fr
PORT : tél. 0596 59 00 00
fax 0596 71 35 73 - port@martinique.cci.fr

Société Nouvelle SIMAT MARTINIQUE

ZI La Lézarde - Bât. Monplaisir
97232 Le Lamentin
Tél. 0596 51 09 09
Fax 0596 51 05 04

GRANDS TRAVAUX DE L'OCEAN INDIEN



**TRAVAUX ROUTIERS
ENROBES - EMULSIONS
VRD - GENIE CIVIL - BATIMENTS
ADDUCTIONS D'EAU
ELECTRIFICATION RURALE
ET BRANCHEMENTS EDF**

**Zone Industrielle N° 2 - BP 2016
97824 LE PORT Cedex
Téléphone : 0262 42 85 85
Télécopie : 0262 43 80 77**

La Caf, un acteur de la vie économique et sociale, au service des familles



5,6

milliards de francs en 1998
dont Prestations **5 milliards**
Action Sociale **452 millions**
Gestion **143 millions**

Enfance

Logement

Précarité

Isolement, handicap

Temps libre ...

177 926* allocataires

237 571* enfants

Siège : 16, Rue du Général de Gaulle - 97707 Saint-Denis Messag Cedex 09

Tél 0262 48 65 65 - Fax 0262 41 37 16

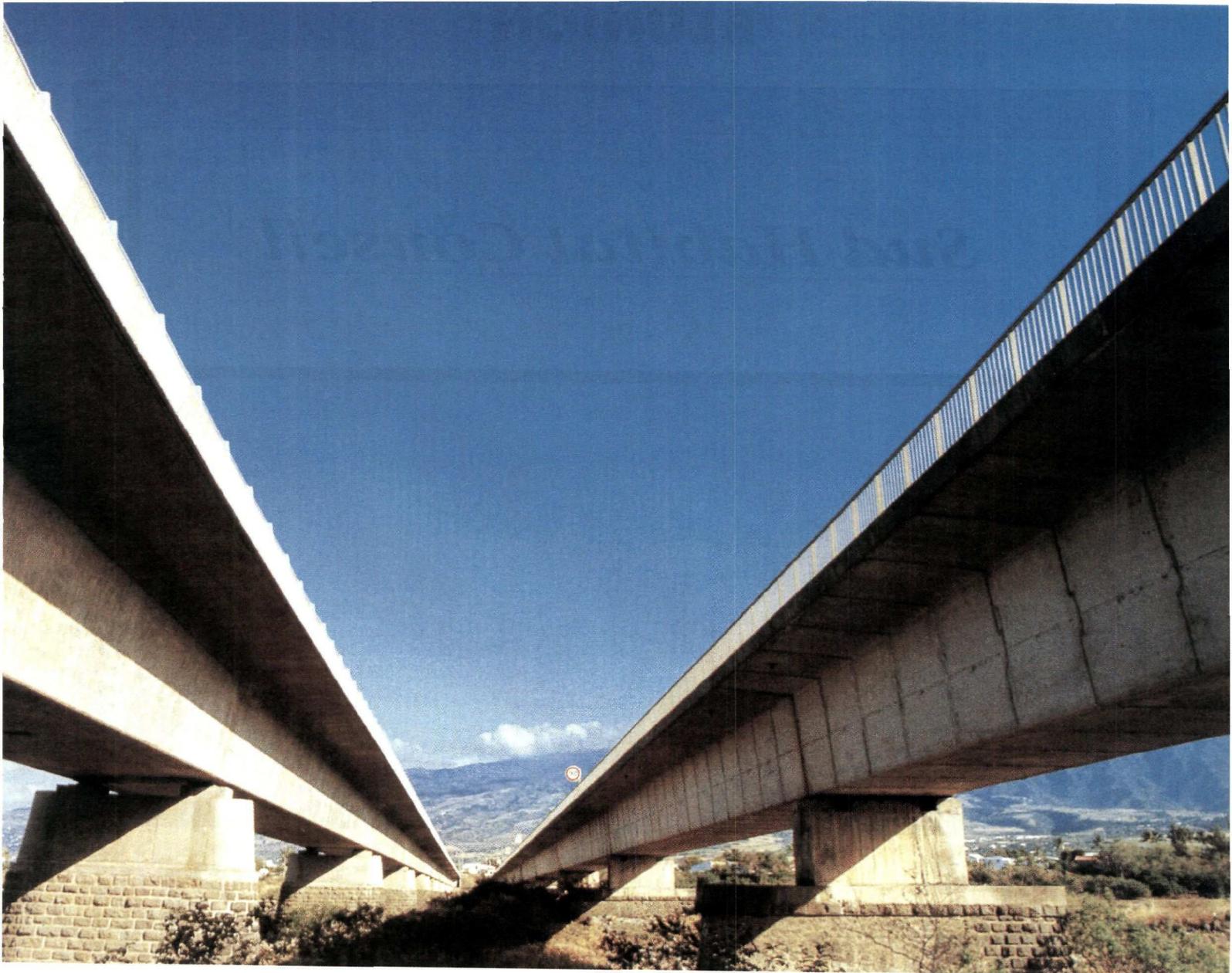
Antenne Sud : 03, Rue François Isautier BP 378 - 97456 Saint-Pierre Cedex

Tél 0262 35 88 88 - Fax 0262 35 01 01

Serveur vocal 08 36 67 55 55 (1,35 F la minute)

Minitel 3615 CAF (1,14 F la minute)

* au 30 juin 1999



A la Réunion, le partenaire industriel de tous ceux qui construisent.

Depuis 25 ans, le groupe Macoré participe au développement de l'île de la Réunion. Par une mise en œuvre permanente de moyens importants, le groupe Macoré garantit une production aux normes et qualités exigées. Il propose à ses clients un accompagnement de tous les instants, pour la mise en œuvre de solutions industrielles performantes.

- Groupe Macoré**
- Ciment normalisé
 - Béton prêt à l'emploi
 - Prédalles, poutres et poutrelles
 - Granulats



 **■ GROUPE MACORÉ**

ZI n° 1 rue d'Armagnac - BP 73 - 97822 Le Port Cedex
Tél. 0262 42 58 00 - Fax 0262 42 58 01



Ciments
de Bourbon



Béton
Contrôlé de
la Réunion



Poutrelles
et Planchers
en Béton



Sables et Gravier
Contrôlés de
la Réunion

Sud Habitat Conseil

171, rue Raphaël-Babet - 97480 Saint-Joseph
Tél. 0262 56 24 37

Construisez ou améliorez votre maison

Avec une équipe de professionnels :

- Architecte - Conducteurs de travaux
- Coordinateurs de sécurité - Conseillers habitat



Logement "PTZ"



Gîte rural



Villa

Pour la promotion de l'habitat dans toute l'île



S.I.C.A. HABITAT RURAL

Saint-Denis

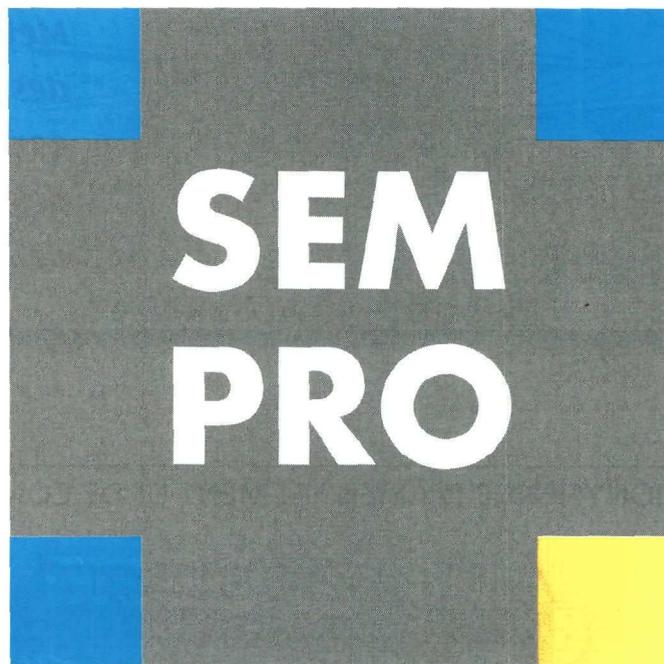
Tél. 0262 30 35 55

Fax 0262 30 21 08

Saint-Pierre

Tél. 0262 35 15 85

Fax 0262 25 49 72



SEM PRO : Société d'Economie Mixte de Promotion Immobilière - Immeuble FUTURA - 190, rue des Deux-Canons - 97490 Sainte-Clotilde - Ile de la Réunion
Siège : Tél. 0262 48 95 48 - Fax 0262 48 95 40 - Service Location : Tél. 0262 48 95 50 - RCB 350 877 4117 - SIRET : 35087741100024

LA MARE - ESPACES VERTS



LA MARE - ESPACES VERTS

ENTRETIEN ET CREATION DE PARCS ET JARDINS

PARTICULIERS ET COLLECTIVITES

BP 17 - LA MARE - SAINTE-MARIE
Tél. 0262 53 50 25 - Fax 0262 53 81 96

FLORE P.J. Berfin-Lebeige, arch.



objectif : mieux vivre

*Mettre à disposition
des plus démunis,
sans exclusive,
des logements
de qualité.*



SOCIÉTÉ DIONYSIENNE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

Aménagement urbain

50, quai Ouest - BP 710
97474 SAINT-DENIS Cedex
Tél. 0262 90 21 00
Fax 0262 90 21 21

le vie
Développement économique



S.E.C.M.O. Océan Indien

B.E.T. INGENIEUR CONSEIL

**Bâtiment - Génie Civil - Routes
V.R.D. - Hydraulique
Ouvrages d'art**

1, rue de la Martinique
ZA Foucherolles
97490 SAINTE-CLOTILDE
Tél. 0262 92 27 77
Fax 0262 92 04 03

Hydrokarst oi

Travaux spéciaux

Tél. (33) 0262 45 55 00
Fax (33) 0262 45 57 47
E-mail tmorfin@oceanes.fr

- *Sur corde - Confinés - Sous-marins*
- *Galeries noyées*
- Contrôle par caméra vidéo*

SCOP SARL à capital variable - Adresse : 77, route de Cambaie - BP 76 - 97862 SAINT-PAUL Cedex - LA REUNION

Le 1 % logement de l'an 2000

né de la convention du 3 août 1998

c'est



Plus de logements et de services pour répondre
aux besoins d'une population diversifiée.



Plus de souplesse pour s'adapter aux nouveaux
modes de vie d'une population en mouvement.



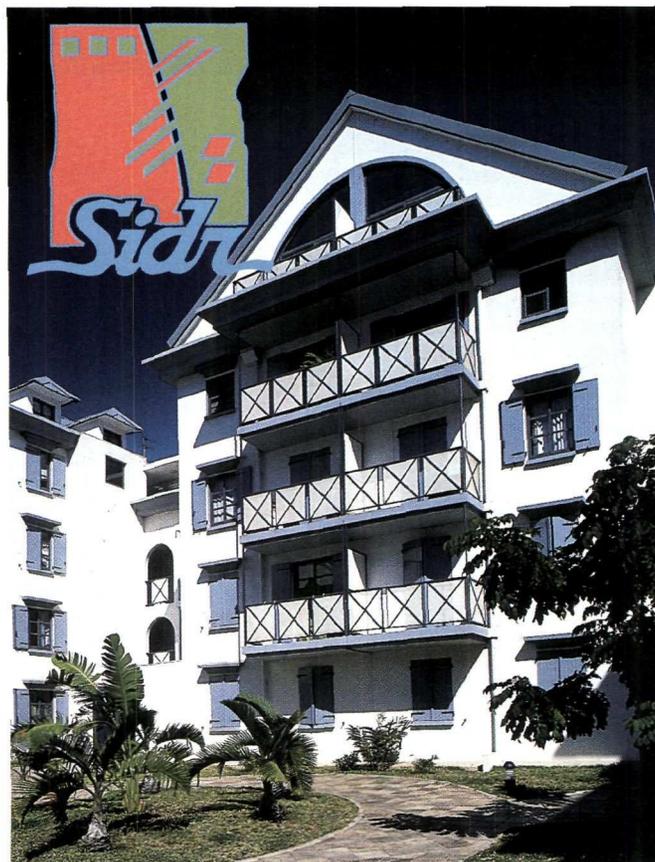
Plus de sécurité pour aider les salariés à faire face
aux difficultés professionnelles ou familiales

Le 1 % logement, tout le monde y gagne



Comité Interprofessionnel
du Logement de la Réunion
CILR

97, rue de la République - BP 354 - 97467 Saint-Denis Cedex
Tél. 0262 90 22 60 - Fax 0262 41 52 09



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
12, RUE FÉLIX-GUYON - BP 3 - 97461 SAINT-DENIS CEDEX
TÉL. 0262 94 74 74 - FAX 0262 94 74 75



Le Partenaire local de vos projets

Créée en 1991, à l'initiative de la ville de Saint-Benoît, pour l'assister dans la mise en œuvre de son projet de ville, la SEMAC intervient aujourd'hui sur l'ensemble des communes de la région Est du département.

Partenaire actif du développement local, la société intervient dans la construction et la gestion de logements sociaux (environ 700 logements), la réalisation d'aménagements et d'équipements pour le compte de collectivités locales, telles que l'aménagement des espaces publics du centre-ville de Saint-Benoît et la construction d'un collège 700 à Sainte-Suzanne.

SOCIÉTÉ D'ECONOMIE MIXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

Résidence Fragrance - 97470 SAINT-BENOIT

Tél. 0262 50 29 89 - Fax 0262 50 54 55

Services généraux : 0262 50 77 80

Service Construction Logement : 0262 50 77 82

Service Aménagement et équip. publics : 0262 50 70 81



Société Pointoise d'HLM de la Guadeloupe

Résidence Poinsettia Tour J.-Hamot
BP 62 - Rue Paul-Lacave
97152 Pointe-à-Pitre Cedex
Tél. 0590 83 55 33 - Fax 0590 91 39 40

SPIE

Spie Trindel

AGENCES
ANTILLES - GUYANE

**INSTALLATIONS ELECTRIQUES, INDUSTRIELLES
ET TERTIAIRES - ELECTRIFICATION HT/BT
COURANTS FAIBLES
INFORMATIQUE INDUSTRIELLE
GROUPES ELECTROGENES - ONDULEURS**

GUADELOUPE

Dothémare - BP 11
97181 LES ABYMES Cedex
Tél. 0590 20 84 10
Fax 0590 20 78 47

GUYANE

7, chemin de la Source Baduel
97300 CAYENNE
Tél. 0594 28 81 00
Fax 0594 28 81 01

MARTINIQUE

Z.I. de la Petite Cocotte
97224 DUCOS
Tél. 0596 56 40 51
Fax 0596 56 40 31



RENAULT

CAMA S.A.

CAMA - Compagnie Antillaise de Matériel Automobile

Z.I. de Jarry - B.P. 2208 - 97196 JARRY Cedex - Tél. 0590 32 68 00 - Fax 0590 26 70 44
Z.I. de Baillif - BP 9 - 97123 Baillif - Tél. 0590 81 45 45 - Fax 0590 81 46 95



*Hommes
d'affaires,
notre dossier
va vous **plaire***



*Club Opale, notre compagnie
vous ouvre tout grand les bras.*

Notre passion, c'est votre bien-être et votre confort parce que notre raison d'exister c'est vous... Voilà pourquoi nous avons créé Club Opale, notre nouvelle classe affaires qui place très haut le plaisir de voyager.

A l'avant de nos DC 10, dans une cabine privative totalement remodelée, vous voyagez dans le plus grand calme.

Votre fauteuil à commande électrique épouse votre corps, s'incline jusqu'à 140° pour une détente absolue jusqu'au bout du repose jambes.

Notre personnel prévenant vous servira un dîner de qualité ou, si vous le souhaitez, un repas rapide spécialement composé pour vous. Grand confort et service exceptionnel au sol et en vol, Club Opale d'AOM, une subtile combinaison, judicieusement pensée, d'éléments indispensables et de détails personnalisés pour un voyage au sommet du grand confort. 11 heures de vol, comme un serein instant d'éternité. A bientôt...



VOUS N'ÊTES PAS QU'UN PASSAGER



DEXIA ACCELERATION



N°1 mondial du "public finance"

L'acquisition de Financial Security Assurance (FSA) aux Etats-Unis placera incontestablement Dexia au rang de leader mondial sur son métier emblématique : le financement des équipements collectifs et les services financiers au secteur public.

Une politique déterminée de développement dans la banque de détail

Avec 1 000 agences et plus de 2 millions de clients, Dexia s'impose comme un acteur important de la banque commerciale de proximité et de la bancassurance en Belgique et au Luxembourg.

Leader européen de la banque privée et de la gestion patrimoniale

L'acquisition de la Banque Labouchere aux Pays-Bas permettra à Dexia de renforcer sa position dans le métier de la banque privée et de la gestion patrimoniale dans l'un des principaux bassins d'épargne de la zone euro.

DEXIA

Une valeur européenne à suivre...