

Rencontres Régionales LCA-FFB Auvergne Rhône-Alpes PLUS DE 200 PARTICIPANTS À LA PREMIÈRE ÉDITION

Succès pour les toutes premières Rencontres régionales LCA-FFB Auvergne Rhône-Alpes le 16 novembre dernier à Saint-Etienne : l'amphithéâtre de la Cité du Design accueillait 200 participants issus des 12 départements de la région.

Accueillis par Thierry Vidonne, président de la Fédération du BTP de la Loire, les constructeurs de maisons, les promoteurs immobiliers et les aménageurs-lotisseurs fédérés depuis début 2016 par LCA-FFB Auvergne - Rhône-Alpes se sont retrouvés pour la première fois en « plénière » autour de leur président régional, Ludovic Scarpari.

Au menu de ces 1^{ères} Rencontres régionales : un point de conjoncture, une table ronde sur la future réglementation énergie-carbone, un bilan de l'actualité juridique et une présentation du « crowdfunding immobilier ».

Le cap des 150 adhérents est en vue

« Le choix de Saint-Etienne comme lieu d'accueil de ces premières Rencontres régionales est symbolique du trait d'union qui existe dorénavant entre les deux réseaux, auvergnat d'un côté, rhônalpin de l'autre ». C'est en ces termes que Ludovic Scarpari a souhaité la bienvenue aux 200 participants venus des douze départements de la région.

Le président de LCA-FFB Auvergne Rhône-Alpes s'est ensuite félicité du nombre d'adhérents qui ne cesse de progresser, pour bientôt atteindre, après moins d'un an d'existence, la barre des 150, et ce, grâce à la mobilisation de toutes les fédérations.

De même s'est-il réjoui du nombre des partenaires, près de 70 à ce jour... Des partenaires à qui il n'a pas manqué de lancer un appel : « Nombreuses seront nos attentes dans le cadre des évolutions techniques et réglementaires qui s'annoncent ».

Puis, Ludovic Scarpari a abordé la question de la prochaine réglementation environnementale à échéance 2018, invitant l'assemblée « à continuer ensemble à se faire entendre sur le sujet ».



Un public nombreux

« Il ne faudrait pas qu'on essaie de nous faire avaler des couleuvres à l'aune des chiffres favorables du logement », a-t-il poursuivi, non sans ajouter : « Ne nous leurrons pas ; les sujets de fond demeurent : surréglementation, mouvance de la fiscalité immobilière, échéances électorales successives... »

La future réglementation énergie - carbone : Cap 2018

Temps fort de ces 1^{ères} Rencontres régionales, une table ronde portant sur le thème « Énergie - Carbone, quelle trajectoire pour le logement d'ici 2020 ? » a vu l'intervention de Jean-Jacques Barreau, consultant LCA-FFB, François Turland, président de Bastide Bondoux (études thermiques), Patrick Mercier, président de Mercier Construction, et Jean-Luc Lachard, DG de Maison et Jardin.

Objectif de ces échanges : inciter les adhérents de LCA-FFB à participer à l'expérimentation qui doit permettre de placer les curseurs de la RE 2018... Une nouvelle réglementation devrait intégrer à la fois un nouveau critère énergétique, le bilan Bepos, et un indicateur carbone permettant d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie du bâtiment (50 ans). « Diminuer l'empreinte carbone, c'est un nouveau sujet pour nous », remarquait d'entrée François

Turland, précisant que cette action vise quatre « contributeurs » : les matériaux et équipements, l'énergie, le chantier, l'eau. « Deux niveaux d'exigence ont été établis : carbone 1 et carbone 2. Nous avons fait beaucoup de simulations : a priori, vous êtes souvent au niveau carbone 1 », a-t-il indiqué. « La FFB a beaucoup travaillé pour obtenir cette expérimentation plutôt que de se voir imposer de nouvelles normes. C'est une première ! », commentait à son tour Jean-Jacques Barreau. Le principe ? « Collecter auprès des adhérents des données qui vont alimenter un observatoire ; après analyse, celui-ci donnera une vision des résultats que nous sommes en mesure d'atteindre », a-t-il répondu, avant d'insister sur la nécessité d'évaluer les surcoûts générés par la baisse de l'empreinte carbone. Idéalement, il faudrait récupérer dans les prochaines semaines des données portant sur un millier d'affaires, soit en moyenne dix par département.

« Je ne veux pas que cette nouvelle réglementation renchérisse la construction et casse la reprise qui s'annonce », commentait Patrick Mercier, aussitôt rejoint par Jean-Luc Lachard, qui considère d'une part que faire des expérimentations n'est pas son métier, et d'autre part que réaliser des maisons performantes est une chose, les vendre en est une autre... Un propos qui a trouvé un large écho dans l'assistance !

Les présidents régionaux et départementaux de LCA-FFB Auvergne Rhône-Alpes

Ludovic Scarpari est le président de LCA-FFB Auvergne Rhône-Alpes, Fabrice Corbioli le vice-président.

Les présidents des sections départementales sont : Virginie Di Ciocco (Ain), Morgan Roux (Allier), Arnaud Dusser (Ardèche et Drôme), Yoann Canet (Cantal), Patrice Cantais (Isère), Maud Brunel Fontaine (Loire), Jean-Luc Lachard (Puy-de-Dôme), Olivier Roobrouck et Yann Pommet (Rhône), Eric Guy (Savoie), et Roland Thiaffey-Rencorel (Haute-Savoie).



Ludovic Scarpari



Gregory Monod

Les nouveautés juridiques

Non sans quelques pointes d'humour, M^e Bertrand Peyrot a évoqué l'actualité juridique, deux décrets notamment. Tout d'abord « une bonne nouvelle », selon lui : un décret de juin 2016 instaure un « bonus de constructibilité » pour les bâtiments qui font preuve d'exemplarité écologique ou environnementale, ou qui sont à énergie positive, à condition que le PLU le prévoit. « Ce bonus peut venir compenser le surcoût lié aux performances énergie-carbone et vous permettre ainsi de satisfaire des clients à la recherche d'une surface augmentée pour un prix équivalent », a commenté l'avocat.

« Tant que le décret n'est pas paru, on en reste à 170 m² pour ce qui est de la superficie à partir de laquelle le recours à un architecte est obligatoire », a-t-il ensuite indiqué, précisant : « La nouvelle règle qui réduira la limite à 150 m² ne précise pas si les deux critères, surface du plancher et emprise au sol, sont concernés ». Me Bertrand Peyrot a ensuite passé en revue une dizaine de décisions récentes qui vont faire jurisprudence.

Crowdfunding immobilier : oui, mais...

Action qui, littéralement, consiste à soumettre au public un projet à financer, le « crowdfunding » est en plein développement. Et ce nouveau mode de financement se fait progressivement une place dans le monde de l'immobilier. D'où l'intérêt de s'y intéresser.

DG de GM Capital, Ludovic Zannini a décrit le fonctionnement du « crowdfunding immobilier ». « Concrètement, le dispositif s'appuie sur une plateforme numérique qui va aider le promoteur à marketer son offre avant de la mettre en ligne pour attirer des investisseurs », a expliqué ce spécialiste pour qui cet apport de fonds (jusqu'à 2,5 millions d'euros par an) s'apparente à de la titrisation.

« Est-ce un effet de mode ? », s'est ensuite interrogé Ludovic Zannini, considérant en réponse que le dispositif est aujourd'hui en phase d'institutionnalisation. Il a alors attiré l'attention de l'assistance sur le fait que les plateformes de crowdfunding immobilier pouvaient devenir à terme... des promoteurs !



Table ronde François Turland

Conjoncture « La région est dans le ventre mou de la reprise »

Au niveau national, le secteur du Bâtiment devrait voir son niveau d'activité progresser en 2016 de 1 %, tiré, pour l'essentiel, par la construction de logements neufs. 2017 devrait confirmer cette reprise, même si elle n'est pas très rapide.

Laurence Herbeaux a toutefois tempéré cette vision modérément optimiste d'un bémol : « La diffusion de la reprise ne vaut pas de la même manière sur tous les territoires ». Avec une statistique à l'appui : sur un an, à fin septembre 2016, les mises en chantier des logements neufs (47900 au total) ont baissé de 1,4 % en Auvergne - Rhône-Alpes (ARA) alors qu'elles ont progressé de 8,1% sur l'ensemble du territoire français. Et la Directrice de l'Observatoire de la filière Construction Auvergne - Rhône-Alpes et du GIE Réseau des CERC d'ajouter ce commentaire : « La région ARA est dans le ventre mou de la reprise ». Autre disparité mise en avant lors de cette présentation de la conjoncture, celle-ci interne à la région ARA : la bonne santé de la Haute-Savoie et le repli récurrent de l'Isère.

Pour autant, les indicateurs laissant présager l'activité future dans la région passent au vert : au second trimestre 2016, les réservations étaient en hausse de 12,3 % pour le logement collectif et de 12,8 % pour la maison individuelle, alors que les autorisations progressaient de 9 %.

« 2017 sera une année de grande mobilisation ! »

« C'est la 1^{ère} grande manifestation depuis que LCA-FFB existe. C'est aussi la 1^{ère} grande manifestation depuis que LCA-FFB Auvergne - Rhône-Alpes existe. Et c'est une super réussite ! Félicitations ! ». Vice-président de LCA-FFB, Grégory Monod ne cachait pas sa satisfaction avant de rappeler un objectif en passe d'être atteint : 800 adhérents au niveau national fin 2016.

« 2017 va nous permettre de poursuivre la construction de notre Union », a enchaîné Grégory Monod. Puis il a détaillé quelques axes de travail : contribution aux élections présidentielles avec diverses propositions, dont la création d'un grand ministère rassemblant le logement, l'environnement et l'architecture ; expérimentation énergie - carbone ; participation au combat pour la simplification des normes et la limitation des recours ; développement de services aux adhérents (information notamment) ; aide aux entreprises dans leur mutation digitale. Et de conclure : « 2017 sera une année de grande mobilisation ! ».