

« Les collectivités ont plusieurs leviers d'action »

Si la maison Hugot défraye régulièrement la chronique, la question des parcelles abandonnées n'est isolée ni à Saint-Denis ni dans les autres collectivités de l'île. Vincent Le Baliner, gérant d'entreprise de conseil en immobilier d'entreprise, partage sa vision sur l'avenir des friches. Entretien.

– Malgré ce que laissait entendre un récent battage médiatique, la maison Hugot est en vente depuis une dizaine d'années. Votre société – Inovista – a déjà envisagé ce dossier ?

– C'est un dossier qu'on a regardé il y a quelques années, en effet, avec notre méthodologie habituelle – Quel est le PLU ? Quelles sont les indications des Bâtiments de France ? Etc. – pour voir les possibilités constructives.

– Et vous ne vous êtes pas positionné ?

– En fait, si on dézoome un peu, cet immeuble, c'est ce qu'on appelle une friche dans notre jargon. Et il en existe beaucoup à Saint-Denis. On pourrait trouver étrange qu'on ait autant de friches alors qu'on a une pression foncière très importante sur le territoire et qu'on manque de logements, de bureaux et qu'on a besoin de dynamiser nos centres-villes.



Vincent Le Baliner.

– Rien ne permet de contraindre les propriétaires à les remettre en état ?

– Il y a une grande loi qui a été mise en application le 22 août dernier qui s'appelle « Climat et résilience ». C'est le résultat du Comité des citoyens pour le développement durable, qui avait été mis en place par le précédent gouvernement. On s'attendait tous à des propositions un peu gadgets, mais la majorité des propositions concerne l'immobilier, la ville.

Toute la chaîne de la construction et de l'animation de la ville, c'est à peu près 30% de l'émission de CO2 en France. Donc cette loi dit qu'il ne sera plus possible dans les villes de construire sur des terrains vides tant qu'on n'aura pas valorisé l'ensemble des friches. Pour arrêter l'étalement urbain et la consommation foncière, les maires ne pourront plus délivrer de permis tant que les friches n'auront pas été revalorisées.



« À Saint-Denis, il y a peut-être un immeuble sur quinze qui est une friche », selon Vincent Le Baliner. Ici, la maison

– Il va donc y avoir une situation d'urgence sur la parcelle de la villa Hugot ?

– Pas que sur cette parcelle. Pour les avoir comptés il y a quelques années, à Saint-Denis, il y a peut-être un immeuble sur quinze qui est une friche.

« C'est aussi la sécurité des personnes »

– C'est donc un phénomène de société.

– Souvenez-vous de l'écroulement de l'immeuble de la rue Jean Chatel l'an dernier, c'était aussi une friche. C'est la beauté, l'harmonie de la ville, mais c'est aussi la sécurité des personnes.

– La maison Hugot est évaluée à près de 4 millions d'euros, ce qui est hors marché, qu'est-ce qui manque pour que ce type de bien se vende au bon prix ?

– Les collectivités ont plusieurs leviers d'action pour le transformer ou le vendre. Il existe notamment une taxe sur les locaux vacants qui n'est pas appliquée à La Réunion.

– Comment se fait-il qu'elle ne soit pas appliquée chez nous ?

– Je pense qu'elle est assez impopulaire, pas franchement électoraliste. Ou alors peut-être les collectivités ne savent pas qu'elle existe. Je n'ai pas la réponse.

En plus de cette taxe, les maires peuvent prendre des arrêtés municipaux pour obliger à ravalier ou à entretenir. Peu de gens s'en souviennent, mais, en 1960, Paris était une ville entièrement noire parce que les voitures étaient très polluantes. On a obligé les propriétaires parisiens à ravalier les immeubles et Paris a changé de visage en trois ans.

– Quelles sont les difficultés propres à la valorisation d'une friche ?

– On a des contraintes plus importantes sur la transformation des immeubles anciens puisqu'on n'a pas les études techniques d'il y a 60 ans. Quand on part d'un terrain nu, c'est assez simple. Mais, quand on part d'une friche, d'un bâtiment existant, il y a des zones d'ombre, des fragilités pas identifiées et on a un fond de construction qui est beaucoup plus élevé. C'est plus simple de poser une grue et de monter du béton sur un terrain

nu que de partir d'un ensemble existant.

– Vous percevez l'abandon de ces maisons patrimoniales comme un gâchis ?

– En tant qu'opérateur économique, déjà, il y a 13 000 emplois en attente de création parce qu'on n'arrive pas à loger les entreprises. Si on convertissait l'ensemble des friches en lieux de vie économique, on créerait des emplois et on animerait des villes. En tant qu'habitant du centre-ville dionysien, une ville sans friche tous les cinquante pas, c'est plus sympa. Même pour le tourisme et pour le ressenti des habitants.

Antoine D'AUDIGIER-EMPEREUR



La maison Hugot est en vente depuis une dizaine d'années. (Photo Emmanuel Grondin)

Le Quotidien www.lequotidien.re
DE LA RÉUNION ET DE L'OCEAN INDIEN

MERCREDI 31 AOÛT 2022

NE MANQUEZ PAS VOTRE SUPPLÉMENT

