

## Interview - Marc Gedoux, Président de Pierre Etoile, Promoteur Constructeur

**Marc Gedoux**, Président de **Pierre Etoile**, Promoteur Constructeur Une construction verte ne constitue pas un élément déterminant pour l'acquéreur. Les facteurs de décision restent avant tout la localisation géographique de l'immeuble et le prix **Pierre Etoile** reste très présent en petite couronne francilienne malgré la raréfaction du foncier ? Anticipation ou obstination ? Les cycles immobiliers avaient normalement une durée de l'ordre de 5 ans ; celui que nous venons de vivre a duré 9 ans. Chez **Pierre Etoile**, nous pensions que les prix allaient commencer à fléchir il y a 3 ans, d'où notre positionnement actuel. En outre, nous avons une approche « non spéculative » sur les prix des terrains et sur les prix de vente. Dès 2004, sur la commune de Saint Ouen, nous avons vendu plus 70 logements en plein centre ville à des prix bien inférieurs au marché (de l'ordre de 15%). Cette politique de prix « maîtrisés » était encouragée par l'équipe municipale, vendeuse du terrain. **Pierre Etoile** se refuse à participer à la spéculation foncière. C'est notre démarche « citoyenne ». Nous concevons nos réalisations en concertation étroite avec les municipalités ou les aménageurs, pour répondre à la demande de la population locale. A titre d'exemple, sur Oxygène, 90% des propriétaires occuperont leur logement en tant que résidence principale. Depuis trois ans, **Pierre Etoile** a orienté sa politique de développement vers la construction de résidences de logements collectifs en proche couronne parisienne à proximité des transports en communs et à des prix de vente compatibles avec les budgets des primo-accédants ou jeunes ménages. A cet égard, 81% des logements d'Oxygène ont été vendus à des personnes de moins de 40 ans. La part des 20-30ans est de 34%. Cette dernière tranche d'âge est normalement quasi-nulle dans les programmes neufs de la région parisienne. Quel était le cahier des charges "vert" d'Oxygène à Aubervilliers ? La genèse du programme remonte à 2006. Le cahier des charges de la ZAC des Marcreux à Aubervilliers ne prévoyait pas d'obligations relatives à une démarche environnementale. Mais il y avait une volonté politique de la commune et de l'aménageur pour que ce programme offre des logements destinés de préférence à des résidences principales et aux habitants d'Aubervilliers ou du territoire de Plaine Commune. Mais par la suite, en 2007, il a été demandé à **Pierre Etoile** qu'une démarche environnementale soit prise en compte. Nous avons donc fait le choix du respect de l'environnement : mise en place de

## Évaluation du site

DirectGestion s'adresse aux propriétaires et futurs propriétaires de biens immobiliers, particuliers ou professionnels. Le site propose des petites annonces ainsi que des articles concernant l'actualité de l'immobilier en France.

**Cible**  
Spécialisée

**Dynamisme\*** : 1

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

panneaux photovoltaïques en terrasses (non visibles de l'extérieur) pour l'éclairage des parties communes, végétalisation des toitures, rétention d'eau, utilisation de matériaux non toxiques dans les logements, chantier propre .L'architecture se veut innovante. Quelles en sont les caractéristiques remarquables ?Oxygène prend résolument le parti d'une architecture novatrice et contemporaine. Cette démarche est assez inhabituelle pour des logements en accession à la propriété sur lesquels les promoteurs font très rarement preuve d'audace architecturale par crainte d'échec. De part sa situation, à la charnière de tissus urbains et paysagers variés (industriel, résidentiel ancien, habitat individuel), le projet favorise la perception de petites unités résidentielles.L'architecture, d'écriture résolument contemporaine, s'exprime dans le jeu contrasté des échelles et des volumes, mis en valeur par les différentes teintes lumineuses des façades et par la végétation qui prend place dans les jardins et sur les terrasses. Les grandes baies des maisons, des lofts en attique et des loggias constituent des fenêtres de dialogue sur le parc et le canal. Les entrées des logements, en prise avec l'espace public, sont des éléments architecturaux qui tissent des liens forts avec l'environnement. Dans sa programmation, Oxygène a pris le parti d'offrir une grande variété de configurations de logements. Ainsi, pour le même type de logement, vous trouverez des lofts avec terrasse sur toit, des maisons avec jardins et des appartements avec balcons. Cette diversité a contribué à augmenter le choix et permis de toucher une clientèle plus large. La typologie (répartition par type de logement 2,3, 4 et 5 pièces) et la surfaces unitaire des appartements respectent la charte de Plaine Commune. Ainsi, Oxygène offre 72% de logements destinés aux familles (3 pièces et plus).L'effet TVA à 5,5% est-il perceptible ? Quel avantage pour l'acquéreur ? Le programme est éligible au taux réduit de TVA puisqu'il est situé dans le périmètre de 500 mètres d'une zone ANRU (sur l'autre rive du canal Saint Denis).L'effet TVA est très perceptible. Le prix moyen du programme est de 3 150 € TTC /m<sup>2</sup> habitables, un parking couvert compris. Aubervilliers est mitoyenne avec la capitale : c'est unique. Le prix moyen des logements neufs sur l'agglomération de Plaine Commune est de 3 378 € TTC/m<sup>2</sup> habitables. Sur le département du 93, il est de 3 922 €/m<sup>2</sup> habitables (source Plaine Commune). On perçoit bien l'effet TVA à 5,5%. Avec ce taux réduit, les conditions de ressources des acquéreurs ne sont pas un frein à l'acquisition, au contraire elles permettent l'obtention du prêt à taux zéro et d'autres financements à taux bonifiés (PASS,..). C'est une véritable opportunité pour les acquéreurs avec un fort effet de levier pour le financement de leur acquisition.Plus de 75% des logements sont vendus au démarrage des travaux, en 10 mois de vente, malgré une conjoncture très difficile (notamment au 4ème trimestre 2008) et dans un contexte de forte concurrence sur la commune. **Pierre Etoile** prend le parti de la haute qualité environnementale dans toutes ses réalisations ?En 2007, pour son nouveau programme Terra Natura®, **Pierre Etoile** a été le premier **promoteur immobilier** français à obtenir le label suisse Minergie®, la référence européenne dans le domaine de la Très Haute Performance Energétique. Depuis nous nous inscrivons dans une démarche environnementale encore plus poussée, volontaire, et contribue activement au développement durable à travers nos 430 logements en cours de construction et les 230 qui seront livrés en 2010.Cet engagement passe par un processus d'évaluation de la part d'organismes de certification indépendants (Minergie, Cerqual, Effinergie, .) qui garantissent une méthodologie, une formation et un contrôle des performances aux différents stades de la réalisation.[www.pierre-etoile.fr](http://www.pierre-etoile.fr)