

# Gilles Imbert, groupe Interconstruction : « Nous contribuons à l'aménagement de quartiers en plein renouveau »

Gilles Imbert est directeur général du groupe de promotion immobilière Interconstruction, acteur de référence dans la construction de logements, le renouvellement urbain et la mixité sociale. Il nous livre sa vision sur l'aménagement des nouveaux quartiers dans les zones les plus attractives en Île-de-France. Constats et conseils d'un professionnel.

Interconstruction est une marque de référence dans l'habitat résidentiel. Quelle est votre place sur le marché ?

Interconstruction est un groupe de promotion immobilière totalement indépendant à capitaux privés et familiaux. Nous maîtrisons ainsi notre stratégie de développement à moyen et long terme et nous sommes capables de prendre des décisions rapides. Notre positionnement est fondé sur l'art de bâtir : qualité de l'architecture et des prestations, innovation en matière de développement durable, emplacements urbains de choix sur les grands axes de circulation et de transport franciliens. Nous sommes en effet très présents en Île-de-France, où nous contribuons à l'aménagement de quartiers en plein renouveau.

En banlieue sud et ouest nous développons et construisons des programmes phares dans les Hauts-de-Seine : Asnières, Chatenay-Malabry, Clichy-la Garenne ou Saint-Cloud ! Mais aussi dans le Val d'Oise, à Montigny-la-Sec ou Bezons ! Et nous sommes très actifs dans les Yvelines, à Rocquencourt, Guyancourt, Montigny-le Bretonneux, Conflans-Sainte-Honorine et Andresy.

À l'heure du Grand Paris, comment évolue l'immobilier en Île-de-France ?

Le Grand Paris est un chantier immense et passionnant. Nous y sommes engagés, notamment à Aubervilliers, aux portes nord de Paris, juste au-delà du périphérique. Cette commune connaît actuellement un grand boom immobilier, en raison notamment de l'arrivée dans les prochaines années des nouvelles lignes de métro du Grand Paris Express.

La région parisienne offrira encore de belles possibilités pour des familles soucieuses de conjuguer qualité de vie et facilités de transport à proximité des centres urbains.

Au niveau du marché, la rareté du foncier dans les zones les plus denses va continuer à exercer une pression à la hausse sur les prix d'achat dans l'immobilier neuf.

Les normes environnementales vont contribuer aussi à une augmentation des coûts d'acquisition, mais en contrepartie les bâtiments seront de meilleure qualité et beaucoup moins gourmands en énergie - voire producteurs nets d'énergie avec les réglementations thermiques les plus avancées. Les investisseurs institutionnels prennent en considération cette tendance de long terme et ceux qui lèvent des fonds dédiés au logement exigent aujourd'hui une amélioration de la performance de -10 à -25% afin d'anticiper l'évolution de ces réglementations en 2020 ;

Comment voyez-vous votre rôle de promoteur-constructeur dans les grandes opérations de transformation urbaine ?

Notre vision repose sur trois piliers.

Le premier pilier : la qualité. Nous répondons au mieux aux besoins des utilisateurs et des acquéreurs de logements et nous suivons au plus près l'évolution des usages dans les nouvelles façons de vivre, de travailler et de se déplacer. Jardins partagés, racks de rangement et outils de réparation pour les vélos, sécurisation des accès ! Autant d'améliorations qui contribuent à la qualité de vie dans nos résidences.

Le deuxième pilier : la performance urbaine. Nous veillons particulièrement aux éléments qui améliorent la vie dans un quartier. Et, pour cela, nous travaillons en amont avec les élus locaux et les commerçants, les investisseurs et utilisateurs de commerces en pied d'immeuble.

Le troisième pilier : l'art et la culture. Après avoir été promoteur dans l'art en faisant réaliser une œuvre par un artiste dans chacune de nos réalisations, depuis 2006, nous nous apprêtons à lancer un fonds de dotation reposant sur un concept inédit : « L'art de cultiver la ville ». Cela nous amènera, en partenariat avec une librairie indépendante, à installer des livres dans les parties communes de nos immeubles et résidences. Cela consistera aussi à créer dans chacune de nos constructions un jardin qui sera un refuge de la biodiversité.

Quelles sont aujourd'hui les opportunités pour investir dans l'immobilier locatif ?

La pierre semble quelque peu pénalisée en 2018 : taxation du patrimoine au titre de l'impôt sur la fortune immobilière, fiscalité locative alourdie par la hausse de la CSG, multiplication des contraintes administratives, revenus immobiliers non éligibles au nouveau régime forfaitaire unique (PFU) ! Pour autant, l'investissement locatif immobilier reste un des placements les plus rentables à long terme.

Le dispositif Pinel qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôt proportionnelle à la durée de location est partiellement maintenu pour encourager l'investissement locatif dans les zones dites tendues. Cela reste un bon moyen pour se constituer progressivement un patrimoine. Attention cependant, à bien vérifier les caractéristiques du bien qui garantiront un bon rendement locatif sur la durée, à savoir : qualité du bâti, qualité de l'emplacement, qualité de l'environnement urbain.

Le groupe Interconstruction est mécène et sponsor. Quelles sont vos actions récentes ?

Nous avons apporté notre concours à une exposition sur Clouzot entre fin 2017 et début 2018 à Paris. Nous soutenons aussi LADAPT en tant que partenaires de l'événement « Ouverture de champ », spectacle d'humour en tournée dans dix villes de France qui permet de porter un autre regard sur le handicap.

Ces actions sont intimement liées à notre vision du métier de promoteur : qualité, performance, art et culture. Et concrètement, elles sont le fruit de rencontres et de partages en rapport avec nos projets de construction.