

Votre annonce légale
dans le nouvel Economiste

[Cliquer ici](#)

Immobilier résidentiel

La période est propice à l'investissement

bas. Un bon moment pour investir



Les promoteurs grognent et s'essouffent à attendre la reprise, mais les taux restent

Tant le contexte économique que les incertitudes politiques et législatives actuelles pèsent lourd sur le secteur immobilier. Les promoteurs, qui constatent une baisse des mises en vente d'opérations, attendent prudemment de voir l'évolution du marché plutôt que d'acheter des terrains pour lancer de nouveaux programmes. D'autant plus que les possibilités de reprise à court terme restent hypothétiques, malgré certains signes prometteurs. L'attitude des investisseurs particuliers se caractérise également par un certain attentisme, alors que la période est pourtant propice, notamment en raison de taux d'emprunt très bas, à l'investissement immobilier.

Ce n'est un secret pour personne : l'immobilier hexagonal n'est pas dans une forme olympique. Côté promoteurs, l'attitude face au contexte se caractérise aujourd'hui par une très nette prudence, teintée d'attentisme. "Il y aura toujours des contre-exemples ici et là, précise François Payelle, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), mais nous nous

trouvons clairement dans un contexte global de ralentissement de la production et dans une logique de grande prudence, car les indices commerciaux sont en recul." Les chiffres sont d'ailleurs éloquentes, voire spectaculaires : au premier trimestre 2013, l'évolution des mises en vente d'opérations a été de - 33 % par rapport au premier trimestre 2012.

Si l'année 2011 avait été marquée par un ralentissement et 2012 par une lente décrue, 2013 voit cette baisse s'accélérer fortement. Dans un contexte politico-économique incertain et face à la baisse de l'investissement immobilier, notamment des particuliers, les promoteurs retiennent les nouvelles mises en vente, par mesure de prudence, augmentant ainsi la pénurie des logements. Ils essaient par ailleurs de renégocier les prix des charges foncières à la baisse auprès des vendeurs de terrains. Ce qui s'avère complexe... en période de rareté ! Le serpent semble se mordre la queue.

Promoteurs, pas de reprise à court terme

Peut-on envisager une reprise du secteur de la promotion immobilière dans les mois à venir ou pour 2014 – ou tout au moins une éclaircie ? Bien difficile à affirmer, et les professionnels du secteur eux-mêmes préfèrent, là encore, rester très circonspects. "La visibilité est restreinte, reconnaît Gilles Bollard, chargé de mission auprès du président du groupe de promotion immobilière Constructa. Par les temps actuels, celui qui dit avoir une stratégie précise pour l'année prochaine est un menteur."

En somme, le court terme reste bien obscurci et certains, comme Anthony Calci, s'affirment pessimistes : "Je ne vois aucun signe politique ou autre de reprise, précise le dirigeant du cabinet de conseil en gestion de patrimoine Calci Patrimoine. Pour qu'il y ait relance, il faut, derrière, une logique économique efficace, ce qui n'est pas le cas de celle du Duflot. Les agents économiques sont attentistes à cause du marasme ambiant et d'un manque de confiance dans le gouvernement actuel. Les promoteurs construisent s'ils savent qu'ils vont vendre. Or les gros du secteur ont beaucoup de résidences qu'ils ne parviennent pas à vendre. Pourquoi, dans ces conditions, relancer la construction ?"

Même écho du côté de Maxime Ponsolle, associé et créateur du site Expert-Invest.fr, qui peine à croire à une reprise dans les mois à venir, ni pour 2014. Localisé sur Toulouse – agglomération pourtant dynamique sur le plan de l'immobilier –, le conseiller en gestion de patrimoine constate que très peu de nouveaux programmes sont mis en chantier dans sa ville et que le marché toulousain, pourtant énergique habituellement, a plutôt tendance à stagner. "Si le stock actuel n'est pas écoulé assez rapidement, les promoteurs vont encore réduire nettement les mises en chantier. Et si le second semestre continue sur les mêmes bases, j'ai peur que l'éclaircie se fasse attendre jusqu'à bien après 2014."

Pour les promoteurs, les deux principaux freins sont liés aux prix du foncier et aux coûts de construction, qui ralentissent la production. "Le problème est simple : il y a trop peu de terrains constructibles", déplore François Payelle. Rare, l'offre foncière est donc chère. Bien trop chère selon les promoteurs, qui regrettent de ne pas parvenir à faire baisser les prix d'acquisition des terrains. "Cela fait plusieurs années qu'on demande que le gouvernement mobilise plus de foncier pour lutter contre cette tendance, car c'est notre matière première", poursuit le président de la Fédération des promoteurs immobiliers.

Quant aux coûts de construction, ils ont notamment augmenté à cause de la multiplication de nouvelles normes pour les logements : acoustiques, sismiques, thermiques, de durabilité, de parkings, d'accès pour les personnes à mobilité réduite... Si elles constituent, dans l'absolu, des points positifs, leur empilement et les coûts qu'elles impliquent pèsent sur les promoteurs, et se répercutent sur les prix des logements. "Il faut revoir tout cela, assure François Payelle. Les coûts de construction sont trop élevés. La mécanique pour les faire baisser est lancée mais va prendre du temps. Elle commence par le gel des normes et l'ouverture d'une période de travaux et d'analyse pour voir ce qu'il est possible de modifier."

Une troisième raison permet d'expliquer la prudence des promoteurs et leur réticence à lancer de nouveaux programmes immobiliers : l'augmentation des recours contre les permis de construire, ayant, entre autres conséquences, celle d'allonger considérablement les délais entre le moment où est déposé le permis et celui où le programme sort de terre. "Ces recours sont en forte augmentation, note Maxime Ponsolle. La plupart des promoteurs en parlent : dès qu'un permis sort, le voisinage les attaque. Il y a même des avocats qui se spécialisent dans cette pratique et démarchent les particuliers dans le but de les inciter à attaquer." Enfin, l'attitude des investisseurs, beaucoup plus réservés que par le passé, n'incite pas non plus les promoteurs à multiplier les nouveaux programmes.

Des signes de reprise... très indirects

Dans un baromètre consacré à l'emploi des cadres dans le secteur immobilier publié en mai dernier, la société de conseil en recrutement Hudson avance un élément d'analyse permettant de nuancer la situation actuelle des promoteurs. Pour Laurent Derote, directeur immobilier et construction chez Hudson, s'ils n'achètent pas davantage de terrains, ils se positionnent en revanche davantage sur du foncier. Traduction ? "Il s'agit pour les promoteurs de signer des promesses de vente, de placer des options pour, éventuellement, acheter plus tard les terrains", explique Laurent Derote. Une analyse confirmant l'attitude méfiante des professionnels du secteur tout en laissant entendre que ces derniers placent néanmoins leurs pions, par souci d'anticipation. Si la situation évolue défavorablement, tant pis, ils "casseront la promesse de vente et paieront une indemnité au vendeur".

Si elle stagne, ils pourront alors toujours négocier. Et si en revanche le marché redémarre, ils seront alors à même d'acquérir ces terrains. "Et de gagner des parts de marché, autrement dit refaire le plein pour développer des programmes dans les deux ou trois années à venir. C'est une course à la part de marché d'un certain nombre de promoteurs", résume Laurent Derote, qui note en outre que ces prises de positions sont localisées dans les grandes agglomérations du sud de la Loire et de Rhône-Alpes (Nantes, Bordeaux, Marseille, Lyon...), et créent des besoins en recrutement. Dans le baromètre cité précédemment, Hudson enregistre ainsi une hausse de ses prises de commandes (c'est-à-dire des offres de postes) dans le secteur immobilier (+20 % au premier trimestre 2013 par rapport à la même période en 2012).

Plus généralement, si les promoteurs ne lancent pas de vague de programmes immobiliers, certains signes laissent toutefois entrevoir la perspective d'une amélioration. La situation à l'étranger, tout d'abord. "Les États-Unis connaissent une reprise immobilière, poursuit Gilles Bollard. Il y a donc un faisceau positif pour qu'une reprise touche dans les mois à venir la France dans le cadre d'une économie mondialisée." Il suffit en effet de se souvenir de la crise de 2008... D'autre part, le besoin actuel de logements en France est réel et l'immobilier reste pour les ménages une valeur sûre et structurante.

Les Français désirent toujours devenir propriétaires ou investir, s'ils le peuvent, dans la pierre. Or le faible nombre de nouveaux programmes lancés implique une diminution progressive des stocks de neuf des promoteurs. "Il y a de tels besoins en logement que d'ici 2 à 3 ans, le marché va nécessairement reprendre, analyse Laurent Derote. Les promoteurs s'en sont dans l'ensemble bien sortis ces dernières années grâce notamment au dispositif Scellier et à l'année 2010. Ils peuvent donc attendre un peu, mais commencent en même temps à se positionner et ont eux-mêmes bon espoir que les choses redémarrent dans les années qui viennent." S'il est donc beaucoup trop tôt pour parler d'une reprise des programmes immobiliers et d'une éclaircie pour le secteur, la situation est loin d'être totalement bloquée.

Les investisseurs dans le noir

Car pour les investisseurs particuliers, en effet, la tendance n'est pas non plus au beau fixe. "Dans le résidentiel, la primo-accession fonctionne plutôt bien grâce au prêt à taux 0, détaille Hervé Manet, président d'Icade Promotion. Le marché du secondo-accédant souffre davantage. Mais de manière générale, le segment le plus en difficulté reste celui des investisseurs. C'est le plus en retrait." Un regard confirmé par les autres promoteurs interrogés. C'est une constante : si l'accession reste dynamique, l'investissement des particuliers s'avère beaucoup plus sage. Pourquoi ? Pour deux raisons principales. D'une part, la situation et le climat général du pays n'incitent pas à l'esprit d'initiative mais favorisent plutôt les hésitations et l'épargne. Climat anxieux, crainte de l'avenir, chômage en progression accroissent le temps de réflexion et les peurs : va-t-on vers une nouvelle bulle immobilière ? Sera-t-il encore possible de faire des plus-values ?

"La crise, c'est d'abord dans les têtes, résume Gilles Bollard. Quand les acteurs économiques en parleront moins, qu'on considérera qu'il est temps d'avancer, alors ça avancera." D'autre part, l'investissement immobilier souffre d'un manque criant de visibilité sur les moyen et long termes. Or acquéreurs et investisseurs se positionnent quand ils peuvent avoir une réelle visibilité sur la situation. Que le Duflot soit intéressant malgré ses défauts, que les mesures annoncées soient positives ou non, le problème vient du fait qu'elles sont rendues publiques de manière échelonnée ou différée, au fil de l'eau.

Ce mode de communication suscite un sentiment d'instabilité, d'incertitude décisionnelle, créant un climat psychologique défavorable aux démarches d'investissement. "La confiance reviendra quand la ligne politique et législative sera bien définie et que les gens retrouveront une vision pérenne quant à leur avenir et à leur investissement", conclut Hervé Manet. D'autant plus qu'un investissement dans la pierre implique une réflexion sur le long terme permettant de se projeter sur une vingtaine d'années, chose que les conditions actuelles et les changements de législation rendent ardue.

Paradoxe : un bon moment pour investir

La situation tout aussi paradoxale que regrettable. Car si les investisseurs se lancent peu, la période est pourtant particulièrement propice et favorable à l'investissement immobilier, toujours sécurisé et sécurisant. Promoteurs et conseillers en gestion de patrimoine sont unanimes. Premièrement, parce que les taux d'intérêt sont à un niveau extraordinairement bas et risquent de remonter bientôt. Deuxièmement, parce que les prix commencent à céder, c'est-à-dire que la marge de négociation entre valeur faciale et valeur de marché chez le notaire commence à s'agrandir.

Au final, la conjonction de ces deux faits crée un contexte bénéfique pour l'investissement. "Cela peut être difficile à accepter pour un particulier quand tout le monde parle de bulle immobilière, mais personnellement, je conseille d'investir maintenant, confirme le conseiller en gestion de patrimoine Maxime Ponsolle. Les promoteurs acceptent davantage de négocier car une bonne partie de leurs stocks n'a pas été vendue. Il y a donc une opportunité conjoncturelle à saisir."

Et si, par exemple, la loi Duflot pose encore beaucoup de questions, François Payelle note que "l'histoire a montré que les premières années d'un nouveau dispositif sont toujours de bonnes années d'investissement". En termes de choix de biens et de programmes immobiliers, les difficultés du secteur, la morosité du contexte économique et les incertitudes politiques ne poussent pas les investisseurs à la hardiesse ni à l'originalité, mais à se concentrer sur les fondamentaux.

C'est d'ailleurs ce que recommandent les professionnels du secteur immobilier et du conseil en gestion de patrimoine. "Il faut se positionner sur des biens sécuritaires, insiste Anthony Calci. Ils prendront de la valeur en cas de reprise, et n'en perdront pas trop en cas de baisse en 2014." Investir, donc, dans des biens identifiés et identifiables, situés dans des quartiers reconnus de grandes agglomérations.

Ce sont d'ailleurs les programmes privilégiés par un promoteur comme Constructa, et les plus attractifs aujourd'hui. Note-t-on cependant de nouvelles tendances ? Pas vraiment. "Je ne vois pas de grandes modifications sur les dix dernières années, explique Hervé Manet, le président d'Icade Promotion. Les gens cherchent des 2 ou 3 pièces avec un gestionnaire qui garantisse une réelle sécurité par rapport au montant du loyer, le tout dans une grande agglomération, là où sont réellement les besoins." Si d'autres concepts comme les éco-quartiers (voir encadré) se développent et gagnent en potentiel, ils ne font, dans les circonstances actuelles, pas encore partie des priorités des investisseurs.

Vincent Pourquery de Boisserin

Directeur général des établissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée

"Il y a un vrai marché, une réelle attractivité, une stabilité des prix"

L'Epamarne est à l'origine de deux projets. À quels objectifs répondent-ils ?

Ils permettent de répondre à une préoccupation très actuelle : développer une approche renouvelée de l'urbanisme pour mieux définir et réaliser ce que l'on appelle la ville durable. Le concept s'organise autour de deux principes majeurs : l'économie d'espace et l'économie d'énergie. L'idée est de densifier l'habitat, tout en laissant de nombreux espaces ouverts, non construits, dans ces quartiers. Les deux éco-quartiers du projet – le Sycomore à Bussy-Saint-Georges et un autre à Montevrain – sont nés de cette volonté. À eux deux, ils représentent 7 000 logements à terme, dans une perspective globale de construction de 15 000 nouveaux logements à l'horizon 2020. Par exemple, le Sycomore comportera 4 500 logements, dont 25 % de logements sociaux.

Il sera essentiellement résidentiel. Les travaux viennent de commencer. Il sera desservi par une ligne de bus à haut niveau de services qui le connectera aux stations de RER. Il comprendra notamment un réseau de chaleur biomasse, un réseau de traitement spécifique des eaux pluviales avec un bassin de décantation, des espaces publics bâtis en matériaux durables... Nous exigeons des performances énergétiques supérieures à ce que prévoit la RT 2012 (réglementation thermique ndlr). Celui de Montevrain comportera 2 500 logements (la moitié sont d'ores et déjà construits), mais également un parc urbain et agro-urbain d'une quarantaine d'hectares, et au total plusieurs centaines de milliers de mètres carrés destinés à l'activité économique, assurant ainsi l'équilibre emploi-habitat.

Le concept d'éco-quartier est-il suffisamment attractif au vu du contexte ?

Oui. Nous n'avons aucune crainte, d'autant plus que la situation immobilière de Marne-la-Vallée est bonne et que la plupart des programmes sont vendus avant même d'être construits. Il y a un vrai marché, une réelle attractivité, une stabilité des prix. Dans ce cadre, les éco-quartiers ne peuvent être qu'un atout, d'autant plus qu'ils seront équilibrés en termes de logements sociaux et que l'accession se fera à prix maîtrisés. Les éco-quartiers présentent en outre certains avantages qui plaisent aux investisseurs. Les performances énergétiques recherchées impliquent une construction et des matériaux de qualité. Il y a de nombreux espaces ouverts et publics, donc une qualité de vie assurée. Un certain nombre de charges devraient également être plus légères, comme le chauffage.

Les gens sont-ils suffisamment "éduqués" d'un point de vue écologique pour que cela ait un impact positif ?

C'est en effet un vrai sujet et une des limites du concept. Vous pouvez concevoir le plus beau bâtiment, le plus rayonnant... Mais s'il est mal construit, en termes de performance énergétique, l'impact sera nul. Il faut concevoir des choses simples. Si vous avez généralisé des constructions avec des plateformes informatiques et des capteurs incompréhensibles, ça ne marchera pas. Il faut que certains éléments soient gérés à l'échelle du quartier, pas du logement individuel. La préoccupation principale des habitants, c'est d'abord de bien se loger et de ne pas payer trop cher en chauffage, mais en même temps de ne pas être en permanence en train de régler ses horloges pour que le radiateur de la cuisine s'arrête quand on fait cuire des œufs !

Il faut des éco-conceptions que le particulier puisse appréhender. D'où l'intérêt des smart grid, des réseaux intelligents, des immeubles dans lesquels des capteurs font les choses de façon autonome. Il y a sur ces questions-là également un enjeu pour nous en termes d'information et de communication, pour expliquer l'intérêt du concept, les avancées qu'il permet, mettre en place des moments de concertation avec les acquéreurs et en profiter pour faire un peu de pédagogie à propos des bonnes pratiques.

Par Julien Fournier

Publié le 18/07/2013 | Mots clés : Gestion privée & patrimoine

J'aime

Envoyer

9 personnes aiment ça. Soyez le premier de vos amis.

Abonnez-vous
à partir de 9,90 €

Les autres vidéos sur ce sujet



Philippe Béchade:
Les taux échappent
au contrôle des



Nicolas Doze : Les
experts - 12/09 2/2



Epargne, à quoi doit-elle
être utilisée ?
Louis Godron dans



Saisies de liquide :
une hausse
vertigineuse, Michel

