

La construction de logements vers un plus bas depuis 50 ans

IMMOBILIER

Les mises en chantier vont passer cette année sous les 300.000, selon Nexity.

Myriam Chauvot
mchauvot@lesechos.fr

L'année 2013 s'annonce mal pour la construction de logements : celle-ci risque de tomber à son plus bas niveau depuis cinquante ans, prévient le promoteur Nexity. Le baromètre Nexity/Ipsos montre une chute des intentions d'achat d'ici à un an. Confrontés à l'incertitude économique, seuls 12 % des 2.000 sondés songent à acheter dans les douze mois à venir et la préférence pour l'ancien s'accroît. Au final, 4,6 % seulement des Français ont un projet d'achat dans le neuf (un des taux les plus bas depuis

2005) contre encore 5,3 % en septembre 2012.

« Cela signifie que nos réservations commerciales vont baisser cette année, commente le PDG de Nexity, Alain Dinin. Les promoteurs ont écoulé un peu plus de 80.000 logements en 2012 ; j'anticipe entre 70.000 et 75.000 ventes en 2013 » et un nouveau recul d'environ 28.000 mises en chantier de logements neufs (304.000 l'an dernier).

Clients moins aisés

« On devrait tomber entre 280.000 et 300.000 mises en chantier, soit le niveau le plus bas depuis cinquante ans, souligne Alain Dinin. Les ventes aux accédants à la propriété vont continuer à baisser. Par ailleurs, même si, dans le meilleur des cas, les ventes aux investisseurs arrêtaient leur recul, les programmes de organismes HLM, eux, sont d'ores et déjà à l'arrêt en raison de l'incertitude sur leur taux de TVA en 2014. » On est loin de l'objectif gouvernemental de

500.000 logements par an. Le promoteur a enregistré 10.190 ventes de logements neufs l'an dernier, soit -11 % en volume (-28 % pour le secteur) et -18 % en valeur. Les acheteurs étaient moins nombreux mais aussi moins aisés. Le prix moyen d'achat a fondu de 8 %, à 249.700 euros pour une résidence principale et 182.450 euros pour un bien locatif. Nexity, lui, n'a baissé son prix de vente que de 2,3 %, à 3.761 euros le mètre carré.

Face à la perspective de mises en chantier passant sous la barre des 300.000 logements neufs, des pistes sont explorées pour relancer la construction. La première est d'inciter les assureurs-vie à investir dans le résidentiel neuf. Mais celui-ci a une rentabilité locative inférieure à celle des bureaux. L'Etat pourrait donc être contraint de couvrir la différence. Cela en vaut-il la peine ? D'autant qu'en incluant les plus-values potentielles de cession, le résidentiel a une très bonne per-

formance globale, remarque une étude de l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF). Et en Allemagne, citée en exemple pour le bon fonctionnement de son marché immobilier, les investisseurs institutionnels n'ont qu'un parc résidentiel représentant 12,5 % de leurs actifs immobiliers, contre 15 % en France. Une autre piste pour relancer l'activité malgré la rareté du foncier serait de compenser des bureaux en logements.

Enfin, tous les promoteurs réclament la simplification du droit de l'urbanisme et l'arrêt des recours abusifs contre les permis de construire, qui paralysent actuellement le système. Le projet de loi Logement et urbanisme doit s'y attaquer. Mais aucune action ne pourra avoir d'effet dès 2013.



L'intégralité de l'article
lesechos.fr/services

Emerige fait de la pro immobilière

ÉTUDE DE CAS

En plein marasme de l'investissement pierre, les astuces de Laurent Dumas, l'un des promoteurs de la Zac Clichy Batignolles.

Valerie Leboucq
vleboucq@lesechos.fr

Pas facile de vendre de la pierre, ces temps-ci. La construction de logements neufs a chuté de 28 % l'an dernier (« Les Echos » du 14 février) et dans l'ancien, les transactions sont gelées. Entre la peur du chômage et le tour de vis fiscal, les cadres hésitent à investir en profitant de taux historiquement bas. C'est dire le caractère symbolique de la Zac Clichy Batignolles. La société Emerige fait partie des promoteurs retenus pour cet ambitieux projet

Accor intensifie la transformation de son modèle pour gagner en rentabilité