

# Promotion immobilière Un marché en attente

**Après le marasme général de la fin 2008 et malgré les frémissements encourageants du premier semestre 2009, la prudence reste de mise sur le marché de la promotion immobilière. Il faudra plus que la loi Scellier pour relancer le marché et regagner la confiance des ménages comme des investisseurs. Le point avec Bernard Nucci, président de la Fédération des promoteurs-constructeurs des Alpes**



**Bernard Nucci : "Le meilleur rapport locatif s'obtient avec un bien situé dans un quartier en devenir ou dans une commune en réhabilitation, avec toutes les commodités."**



LEO / F. VERHAESHE

## **Quelle est la situation actuelle de l'immobilier ?**

**Bernard Nucci :** Au cours du dernier trimestre 2008, nos ventes ont été stoppées net au moment du clash économique mondial : le résultat à la fois de la crise financière et de la crise de confiance qui en découle. Dès lors que la peur s'installe, on n'investit plus ! De plus, du fait de la spirale inflationniste dans laquelle on s'était engouffré ces dernières années avec une ruée sur la construction et une flambée des prix sans précédent (rappelons que le prix du neuf a doublé en 10 ans passant de 1 600 à 1 700 €/m<sup>2</sup> en moyenne à plus de 3 000 €/m<sup>2</sup> aujourd'hui, sans que les salaires suivent !), l'onde de choc a été plus violente avec un décalage important entre le prix de l'offre et les moyens des ménages ! La crise a brutalement remis les pendules à zéro.

## ■ ■ ■ On observe, semble-t-il, les premiers signes d'évolution...

**BN :** Le prix de la construction commence à baisser : on est actuellement à 15 % de moins que l'an dernier. Il y a un réajustement qui se fait. Malgré tout, le prix moyen de l'immobilier en région grenobloise a peu baissé : il était entre 3 200 à 3 300 €/m<sup>2</sup> avant la crise, il reste de l'ordre de 3 100 €/m<sup>2</sup> aujourd'hui. Or pour être plus en phase avec le niveau de vie des Français et relancer la primo-accession, il faudrait que le prix moyen ne dépasse pas 2 500 à 2 600 €/m<sup>2</sup>. Les seules opérations qui le permettent sont celles réalisées en zone Anru\* qui visent un rééquilibrage des populations, avec une forte intervention publique via les ZAC, avec à la clé un foncier à prix abordable, des directives à respecter sur les performances thermiques notamment et l'obligation d'un prix de vente raisonnable. Sur le foncier privé hélas, c'est toujours la loi du marché qui prévaut, avec des prix inadaptés au contexte économique.

## D'après les chiffres du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 de la Fédération nationale des promoteurs, il y a eu une vraie reprise des ventes en ce début d'année...

**BN :** Au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 les ventes au niveau national (25 314) restent inférieures (- 4,9 %) à celles du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 (26 610) mais elles sont passées de - 47 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 à seulement - 5 % au premier trimestre 2009, sachant que la région Rhône-Alpes a été moins touchée que la moyenne. C'est en cela que l'on peut parler de rebond d'ailleurs, plus que de reprise. En fait, aujourd'hui, plus aucun promoteur ou presque (en région grenobloise du moins) n'a de stock sur les bras. Ceci grâce aux différentes mesures qui ont été prises pour faire face à la crise : la baisse des taux d'intérêt des emprunts, le doublement du prêt à taux zéro et surtout la loi Scellier.

## Quel est justement l'impact réel de la loi Scellier ?

**BN :** Il est considérable ! C'est cette loi qui a permis aux investisseurs, c'est-à-dire à ceux qui ont du capital, de revenir dans l'immobilier et de donner un coup de fouet au marché ! Cette loi permet à ceux qui ont du capital de l'investir dans l'immobilier pour permettre à d'autres de se loger tout en relançant le marché de la construction. La loi Scellier nous a sauvé du marasme et a préservé des milliers d'emplois dans le bâtiment ! Ceux qui ont du capital n'avaient plus confiance ni dans les banques ni dans la bourse ! Restait la valeur sûre du patrimoine, mais encore fallait-il les encourager, leur donner quelques garanties, c'est ce qu'a fait la loi Scellier. La différence avec la situation d'avant crise, c'est que les investisseurs sont plus exigeants, qu'ils se tournent vers des biens plus qualitatifs, avec un vrai potentiel locatif.

## Quels sont les secteurs locaux concernés par cette loi ?

**BN :** C'est notamment tout le périmètre de la Métro qui est éligible. Ce zonage, réalisé à l'échelle nationale, est sensé privilégier les zones locatives les plus attractives, en particulier les grands pôles urbains. C'est une décision politique nationale.

## Peut-on regretter que le Voironnais ne soit pas concerné par cette loi ?

**BN :** Absolument, car le Voironnais est un satellite de l'agglomération grenobloise. D'ailleurs, la Fédération des Alpes et de nombreux élus se sont battus pour infléchir la décision, sans succès. Il est évident que c'est un handicap pour la promotion immobilière voironnaise.



**En dix ans, le prix du neuf a doublé, passant de 1 600 €/m<sup>2</sup> à environ 3 000 €/m<sup>2</sup>**

## Quelle proportion de programmes a bénéficié à ce jour de la loi Scellier en région grenobloise ?

**BN :** On constate qu'au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009, la quasi-totalité des ventes s'est faite en loi Scellier ! Avant la crise, en moyenne 80 % du chiffre d'affaires des promoteurs de la région venait des accédants occupant leur logement et 20 % des investisseurs pour le locatif. Aujourd'hui, c'est l'inverse : 80 % d'investissement et 20 % d'accession au logement ! Ce qui signifie clairement que la confiance des ménages n'est toujours pas au rendez-vous tout comme la solvabilité (qui se heurte au durcissement des conditions de prêt), malgré le doublement du prêt à taux zéro. D'ailleurs on enregistre un taux de rétractation sur les dossiers de vente de 50 %.

## LOI SCCELLIER EN BREF

### Quoi ?

Applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, cette loi permet d'obtenir, sous forme de réduction d'impôts, le remboursement par l'Etat de 25 % du prix d'un bien immobilier neuf destiné à la location pour une durée minimum de 9 ans (20 % à compter de 2011), avec un volet social pour une location sur 15 ans qui atteint une réduction d'impôts de 37 %.

### Où ?

En gros, dans toutes les agglomérations de plus de 50 000 habitants, dont l'agglomération grenobloise.

### Conditions

Louer le bien à usage d'habitation principale et respecter un plafond de loyer par m<sup>2</sup> selon la zone d'investissement. Sur le volet social, respecter aussi un plafond de ressources du locataire. Plafond d'investissement : 300 000 €. Un seul logement par an.

### Qui ?

Tout contribuable payant plus de 2 à 3 000 € d'impôts par an.

### Les +

- Le bien immobilier est financé entre 77 et 87 % par le locataire et l'Etat (lorsque la réduction d'impôt d'une année excède l'impôt dû, le solde de réduction peut être reporté sur l'impôt des six années suivant l'achat).
- Constitution d'un patrimoine immobilier avec un faible apport initial
- À l'exception du volet social, possibilité de louer aux ascendants et descendants (avec déclaration fiscale indépendante).
- Le zonage géographique opère une sélection des cibles locatives.
- Se conjugue avec une conjoncture favorable : tassement des prix du neuf, taux de crédits bas, rentabilité locative en hausse.



LE DU / F. VERHACSHÉ

## Quelles sont les spécificités du marché grenoblois ?

**BN :** Grenoble fait partie des villes qui s'en sortent plutôt bien ! On est revenu à des prix plus raisonnables, même si les prix ont peu fléchi mais surtout on bénéficie d'une volonté politique locale forte de maîtrise du foncier (avec la création de plusieurs ZAC) qui peut permettre de lancer de nouvelles opérations à prix abordable. Alors bien sûr il y a une contrepartie en termes de normes environnementales qui génère un surcoût sur la construction de l'ordre de 10 à 15 % mais c'est à la fois une nécessité pour la planète et une vraie plus-value pour les habitants qui s'y retrouvent largement au niveau des charges. On se rend compte que l'on peut construire des bâtiments à haute performance énergétique avec isolation par l'extérieur, panneaux solaires sur le toit... avec un coût final de vente qui peut être autour de 2 500 €/m<sup>2</sup> quand le foncier est abordable.

## Est-ce qu'on va vers plus de qualité dans le logement ?

**BN :** Sans aucun doute, avec les normes thermiques notamment.

Mais on va aussi vers des superficies réduites. Un T3 qui faisait 65 m<sup>2</sup> est aujourd'hui à moins de 60 m<sup>2</sup> ! La réglementation sur l'accessibilité des logements aux handicapés, bien sûr indispensable, induit des surfaces plus grandes alors que les budgets diminuent. Du coup, les architectes planchent sur des appartements plus petits, avec une conception plus ouverte... En termes de budget, une réduction de 10 % de la surface habitable est significative, on passe par exemple de 2 500 € à 2 250 €/m<sup>2</sup>.

## Dans quel état d'esprit sont les promoteurs immobiliers ?

**BN :** Les différentes mesures anti-crise ont permis de déstocker. La difficulté, c'est le lancement de nouvelles opérations. Les promoteurs restent très prudents. On produit beaucoup moins, ce qui signifie aussi qu'on réduit nos structures. On est dans une situation d'attente. Il faut restaurer la confiance mais celle-ci ne se décrète pas ! Il faut que les pouvoirs publics s'investissent davantage localement, comme à Grenoble. Pour avancer il faut qu'il y ait un vrai partenariat entre le privé et le public. Et il faut surtout repartir sur des opérations qui correspondent aux attentes du marché, aux moyens des ménages. Le nœud du problème c'est le foncier qui doit rester abordable. Ce qui nous ramène à la nécessité de la maîtrise du foncier par les pouvoirs publics. L'aménagement urbanistique est un acte politique ! ■

\* Créée par la loi Borloo de 2003, l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) est chargée d'encadrer la réhabilitation des grands ensembles d'habitat.

## La loi Scellier est-elle toujours aussi porteuse ?

**BN :** Il y a bien sûr encore de belles affaires à faire pour les investisseurs et cela restera vrai tant que durera la loi. Le problème c'est que le marché immobilier ne peut pas fonctionner qu'avec des investisseurs ! On est confronté à une crise profonde qui réclame de nombreuses mesures spécifiques.

## Il y a déjà un certain nombre d'aides qui existent comme la TVA à 5,5 %

**BN :** La TVA à 5,5 % est une excellente mesure mais qui s'applique sur un critère exclusivement géographique alors qu'il serait plus logique qu'elle s'applique en fonction des revenus pour pouvoir acquérir un bien là où on le souhaite et non pas là où c'est imposé. Par ailleurs, nous pensons qu'il faudrait étendre cette mesure aux logements BBC (bâtiment basse consommation), qui sont les logements d'avenir qui correspondent aux préconisations du Grenelle de l'environnement pour 2012. On y réfléchit avec la ville de Grenoble qui souhaite continuer à valoriser le développement durable. Il y a aussi le Pass-Foncier® qui fait partie des dernières mesures du plan de relance du gouvernement. C'est un outil important que nous essayons de mettre en place avec la Métro à l'échelle de l'agglomération, qui permet à des ménages à faible revenu de bénéficier de la TVA à 5,5 % et du différé du prix du terrain (financé par le 1 % logement), avec une aide de la commune de 2000 € par logement. Certaines communes appliquent déjà cette mesure mais il faut la généraliser car elle peut redonner confiance. C'est d'ailleurs une voie à explorer pour le Viroennais qui ne bénéficie pas de la loi Scellier.

**Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009, dans la région grenobloise, la quasi-totalité des ventes s'est faite en loi scellier.**

## A savoir

Pas de possibilité de prorogation sur la loi Scellier à 9 ans.

Pour l'achat d'un bien en état futur d'achèvement, attention à la date de fin de travaux qui conditionne l'avantage fiscal.