

Actualité économique

ÉCONOMIE

Immobilier neuf : droit dans le mur en 2020?

Par Emmanuel Botta,
publié le 23/06/2020 à 17:00, mis à jour à 17:05

Malgré l'optimisme un brin surjoué des promoteurs, tous les indicateurs (chômage, solvabilité des ménages...) indiquent que le marché devrait tanguer et les prix baisser.

Etonnamment, l'annonce a fait peu de bruit. Certes, nous étions fin mars, et la France peinait encore à se convaincre qu'elle se retrouvait confinée. Il n'empêche. Ce n'est pas tous les jours que CDC Habitat, filiale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations, et Action logement s'engagent à acheter 50 000 logements aux promoteurs afin de pallier une possible défaillance de la demande de particuliers. Il faut remonter à la crise de 2008 pour retrouver trace d'une telle opération - et encore, celle-ci portait que sur 30 000 biens. Un plan de soutien massif salué par la profession.

"Cela permet de sécuriser de l'activité en 2020, après un début d'année où nous avons eu nos bureaux de vente et nos chantiers fermés du fait du confinement", commente le directeur général adjoint de Bouygues Immobilier,



Les ventes de biens neufs chutent depuis le dernier trimestre 2019. Les investisseurs peuvent bénéficier de l'incitation, des maquettes exposées au MIPIM International des professionnels de l'immobilier en mars 2019. L'opinion VALÉRY HACHE



Laurent Tirot. Seul bémol, lorsque l'Etat tend la main, c'est lui qui fixe les prix, réduisant comme peau de chagrin les marges des promoteurs. "En vendant en bloc, ces derniers acceptent de rogner une bonne partie de leurs bénéfices, mais cela leur permet de purger leur stock et d'avoir de la visibilité", explique Jean-Charles Damiron, co-fondateur de Neoparcel.

Un début d'année catastrophique

L'époque est en effet trop incertaine pour jouer les fines bouches. Au premier trimestre, les ventes de logements neufs ont baissé de près de 30%. Difficile d'accuser le Covid-19, le confinement n'ayant démarré qu'à la mi-mars. "Depuis le dernier trimestre 2019, on était déjà sur une tendance baissière, aussi bien pour les permis de construire que pour les réservations : le contexte électoral rend les élus frileux, et les clients attentistes", analyse Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers de France.

Pour Denis Burckel, directeur du master "management de l'immobilier" de l'université Paris-Dauphine, l'explication est un peu courte : "Les prix n'ont cessé de grimper depuis vingt-cinq ans, on avait peut-être atteint un sommet, on était en tout cas déjà très proches d'un retournement avant la crise."

LIRE AUSSI >> Immobilier : les prix vont-ils résister à la crise?

Les promoteurs, étrangement, semblent pourtant pour la plupart déborder d'optimisme. "Le marché 'performe' depuis quatre ans, avec 150 000 biens vendus chaque année. Il faut remonter aux années 1960 pour retrouver d'aussi bons chiffres", se félicite Norbert Fanchon, président du directoire du groupe Gambetta. "Les fondamentaux restent excellents, et les réservations redécollent", assure de son côté Thibault Dutreix, directeur général du groupe Coffim. L'explication ? "Si les professionnels commencent à dire que les prix vont baisser, alors les acheteurs vont se dire qu'il faut attendre, accélérant ainsi la baisse, donc ils nient la réalité", éclaire Jean-François Fliti, fiscaliste, associé fondateur du cabinet Allure finance.

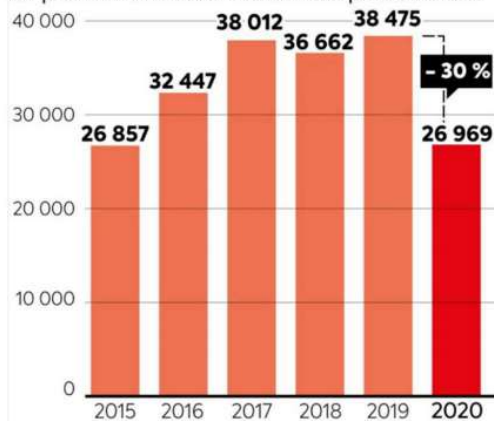
Tous les voyants sont au rouge

Ce qui est sûr, c'est que tous les indicateurs du marché sont dans le rouge vermillon. La solvabilité des acheteurs, pour commencer, a pris du plomb dans l'aile depuis que le Haut Conseil de stabilité financière a demandé aux banques, en décembre dernier, de se montrer plus regardantes sur l'octroi des crédits. Un coup dur pour les ménages aux budgets ric-rac.

"En France, où le taux de défaillance est inférieur à 1%, cette décision est incompréhensible, peste Grégory Monod, président de la section logements neufs de la Fédération française du bâtiment (LCA-FFB). "Sur l'investissement locatif, les banques demandent désormais un apport de 20%, c'est bien trop. Mais je suis optimiste, elles vont faire une année catastrophique et seront obligées d'assouplir leurs critères en 2021", veut croire Marc Gedoux, dirigeant du promoteur Pierre Etoile.

L'immobilier neuf fait grise mine

Nombre de biens immobiliers neufs réservés au premier trimestre 2020, en comparaison du premier trimestre des années précédentes



SOURCE : FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS
© Artpresse