



Immobilier neuf : droit dans le mur en 2020 ?

Visuel indisponible

Les ventes de biens neufs chutent depuis le dernier trimestre 2019. La crise sanitaire pourrait accélérer la tendance. (Ici, des maquettes exposées au Marché international des professionnels de l'immobilier en mars 2019.)

afp.com/VALERY HACHE

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 des particuliers. Il faut remonter à la crise de 2008 pour retrouver trace d'une telle opération - et encore, celle-ci ne 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, 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 Neoparcél.

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."

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.

lexpansion.lexpress.fr
Pays : France
Dynamisme : 5

Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

Visuel indisponible



Artpresse

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'autre grande boussole du secteur, le taux de chômage, indique elle aussi le chemin du bouillon. L'Unedic prévoit ainsi que 900 000 emplois salariés seront supprimés d'ici à fin 2020. De quoi effrayer nos compatriotes. Résultat, le taux d'épargne a lui aussi grimpé en flèche, passant de 15,1% au quatrième trimestre 2019 à 19,6% sur les trois premiers mois de 2020.

200 000 emplois en moins en 2020 dans le bâtiment

Bien sûr, l'immobilier neuf n'est pas une masse uniforme, et tous les segments ne seront pas frappés de la même façon. Sur les marchés les plus tendus, à Paris par exemple, la baisse des prix devrait être mesurée. Les spécialistes parlent d'un possible recul de 5%. Mais partout ailleurs elle pourrait être beaucoup plus violente. Le marché des bureaux, notamment, devrait particulièrement souffrir. "La crise a montré que le télétravail fonctionnait, les entreprises vont s'y convertir massivement pour économiser des mètres carrés alors que la récession arrive", prédit Denis Burckel.

Pour amortir la chute, nombre de professionnels demandent au gouvernement de renforcer leur arsenal fiscal. "On a, par exemple, exclu du Pinel certaines zones où il existe un vrai dynamisme : il faut revoir le tamis", martèle Grégory Monod.

L'enjeu, au-delà du prix des biens, est surtout celui de la vitalité du secteur du bâtiment. "Cette année, il devrait y avoir 100 000 logements en moins dans la production, cela fait 200 000 emplois qui disparaissent, et 2,3 milliards de TVA qui n'iront pas dans les caisses de l'Etat", alerte Cyril Ferrette, vice-président "immobilier résidentiel" chez Nexity. Des arguments qui ne devraient pas laisser insensible le gouvernement.