

Nexity comme Kaufman & Broad sont sceptiques quant à l'impact du « Duflot », remplaçant le Scellier. 69 % des français s'attendent à ce que la hausse du prix des logements neufs se poursuive, et les ventes baissent.

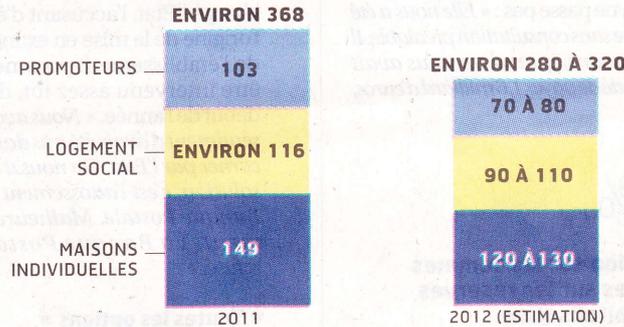
Logement : les promoteurs attendent d'autres mesures

Le marché des logements neufs dévise en 2012. « Nous devrions vendre 70.000 à 80.000 logements contre 103.000 l'an dernier », a indiqué hier Alain Dinin, PDG du promoteur Nexity. Les ventes des constructeurs de maisons individuelles baisseront probablement de 20 %, à 130.000 maisons maximum, et le monde HLM ne financera que 90.000 à 110.000 logements (-18 %). En aval des ventes, « on peut prévoir 310.000 mises en chantier de logements neufs, 355.000 en comptant la rénovation », a poursuivi Alain Dinin. Il en faudrait 40% de plus pour atteindre l'objectif gouvernemental de 500.000 logements par an, qui s'éloigne » puisque 421.000 logements avait été mis en chantier en 2011. Le dirigeant de Nexity s'attend à 300.000 mises en chantier l'an prochain.

Du discours des promoteurs, il ressort qu'aucun ne croit en l'objectif de 500.000 logements par an. Les ventes de Nexity aux particuliers ont

LA BAISSÉ DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

EN MILLIERS D'UNITÉS



« LES ÉCHOS » / SOURCE : NEXITY

baissé de 32% au premier semestre, à 2.687 logements, ce qu'il a partiellement compensé par une hausse de 46% de ses ventes au monde HLM. Mais, au total, les ventes restent en baisse de 13 %, à 4.633 logements sur six mois, et celles de Kaufman & Broad de 17%, à 4.027 logements sur

neuf mois. Les ventes aux investisseurs en locatifs se sont effondrées et Nexity comme Kaufman & Broad tombent d'accord pour prédire que le Duflot, remplaçant du Scellier, ne permettra guère plus que de les stabiliser l'an prochain au niveau, bas, de 2012 (environ 30.000 ventes Scel-

lier contre 60.000 en 2010). Le Duflot oblige à louer 20 % en dessous des loyers de marché. Pour préserver la rentabilité locative, « cela devra entraîner la baisse de 20 % le prix de ces logements, ce qui est impossible en 2013 », car les programmes immobiliers sont déjà lancés, a souligné Guy Nafilyan, PDG de Kaufman & Broad. Le Duflot interdit aussi de louer à un membre de sa famille, ce qui n'aidera pas les ventes. Seule bonne nouvelle : on assiste à une montée des ventes de résidences (étudiantes ou seniors) aux investisseurs, en dispositif fiscal Censi-Bouvard ou en régime de loueur meublé non professionnel.

Pessimisme

Quant à la réforme de l'imposition des terrains à bâtir, elle est jugée insuffisante pour faire libérer du foncier. Une révision du barème du prêt à taux zéro plus (PTZ+) est prévue, pour resolabiliser les plus modestes. Mais au final, les vraies mesures restent à prendre. « Il faut réformer le droit de l'urbanisme et faciliter l'octroi des permis de construire en en faisant une compétence intercommunale », a réclâmé Alain Dinin. Selon le baromètre annuel Nexity-Ipsos, 69 % des ménages s'attendent à ce que la hausse du prix des logements neufs se poursuive dans les six mois à venir et 46 % pense que le gouvernement n'a pas la marge de manœuvre pour changer la situation.

MYRIAM CHAUVOT

30% SEULEMENT DU FONCIER DE L'ÉTAT EST SITUÉ EN ZONES TENDUES

La mesure phare consistant à céder le foncier de l'Etat aux collectivités locales pour construire des logements risque de se dégonfler très vite. Car selon une première analyse de Nexity, dans la liste des terrains diffusée début septembre, seule une minorité, provisoirement estimée à environ 30 %, est située en zones tendues (A, Abis et B1) connaissant un vrai besoin de logements. « Sur les 1.900 hectares de la liste, environ

900 hectares sont en Ile-de-France, en PACA, dans les agglomérations de Strasbourg, Toulouse, Montpellier, Lille, Nantes, Bordeaux et le grand Lyon », estime Jean-Luc Poidevin, directeur général délégué chez Nexity. Par ailleurs, en Ile-de-France la seconde couronne n'a pas de besoin significatif de logements, ni certains endroits en Paca. « Une analyse plus fine des localisations en Ile-de-France et Paca devrait, en première estima-

tion, faire tomber les terrains en zones tendues autour de 30 % des 1.900 hectares », poursuit Jean-Luc Poidevin. Il est vrai qu'en zones tendues, il y a de sérieux trous. Omission ou rétention délibérée par les ministères ? « Ce que nous avons repéré en terrains du ministère de la Défense, qui nous intéressent, n'y sont pas », remarque le dirigeant. La liste actualisée, promise pour fin septembre, n'a pas encore été diffusée.

Une proposition des professionnels pour faire investir les assureurs dans l'habitat

Nexity a proposé à Bercy la création d'un compartiment logement au sein des contrats d'assurance-vie assorti d'un rendement garanti de 3 % à 3,5 % net.

Afin d'accroître le parc de logements locatifs, le gouvernement cherche comment faire revenir les investisseurs institutionnels dans le secteur du logement. « Bercy pourrait inclure des mesures dans le projet de loi sur la mobilisation de l'épargne réglementée prévu en mars 2013 », a indiqué, hier, Alain Dinin, le dirigeant de Nexity. Assureurs, banques, foncières, etc. avaient un parc de 1 million de logements, jusqu'à ce qu'ils se désengagent dans les années 1990

au profit de l'immobilier de bureaux, plus rentable.

Nexity a rencontré les équipes du ministre du Budget, Jérôme Cahuzac, et a présenté un projet utilisant le contrat d'assurance-vie. Ce dernier subit actuellement une forte décollecte, le rendement de l'assurance-vie ayant baissé, au point de devenir inférieur à celui de la pierre. Quant aux emprunts d'Etat, ils n'apparaissent plus si sûrs.

Créer un compartiment

Le principe serait de retenir les épargnants en proposant, au sein des contrats d'assurance-vie classiques, un compartiment logement, dédié à l'immobilier résidentiel neuf. Il offrirait la sécurité de la

pierre et un rendement garanti. L'assurance-vie servant aujourd'hui du 3 % net, « il faut un compartiment logement garantissant 3 % à 3,5 % net », estime Bruno Corinti, directeur général délégué chez Nexity. Si l'épargne ainsi collectée sert à financer du logement social, son niveau de loyer ne permet qu'un rendement de 2 %. L'Etat devrait donc abonder pour 1,5 % et 0,5 % seulement si l'épargne finance des logements intermédiaires à loyer libre ». Les assureurs accepteraient de détenir un parc résidentiel si cela leur permet de retenir l'épargne qui leur échappe. Reste à voir si l'Etat acceptera de payer. C'est moins sûr.

M. C.

VOUS ÊTES BIEN
SUR RADIO CLASSIC
AVEC NICOLAS PIERRE
ET GUILLAUME DURANT