

## Immobilier

# France Terre ou l'optimisme

*Sous l'impulsion de l'État, le marché de l'immobilier du neuf montre des premiers signes encourageants. Au grand soulagement des promoteurs qui ont été durement ébranlés par la crise.*



Guy Portmann

**D**epuis les premiers signes de déprime économique et de défaillance des marchés, l'État a voulu prendre les choses en main délaissant la théorie économique de l'autorégulation pour mieux apprécier les effets de son intervention dans différents domaines d'activités. C'est en cela que les pouvoirs publics ont cherché à soutenir le marché de l'immobilier.

L'enjeu est de taille

car ce secteur représente non seulement l'un des principaux moteurs de la croissance économique mais également un bassin d'emplois.

Ainsi, depuis plusieurs mois les mesures gouvernementales favorisant les transactions immobilières s'enchaînent comme les perles d'un collier : achat de 30 000 logements aux promoteurs par les organismes sociaux, soutien à l'investissement locatif (loi Scellier et amendement Bouvard) et promotion de l'accession à la propriété (doublement du prêt à taux zéro, extension du Pass-Foncier).

### Redémarrage de l'activité commerciale

Ces mesures qui représentent un coût abyssal tirent-elles au moins le marché de l'immobilier du marasme ? La question mérite d'être posée. « Le plan de relance conjugué à la détente des taux directeurs de la BCE se révèle être efficace, productif, et puissant, se félicite Guy Portmann, président du groupe France Terre qui est à la fois promoteur immobilier et aménageur-lotisseur. Les formules proposées aux particuliers sont très réceptives. Ainsi, 40 % de nos réservations de terrains à bâtir se font avec des Pass-Fonciers. Depuis l'adoption début avril de l'amendement Bouvard, nous ressentons un redémarrage dynamique des ventes de logements en résidences services. Nous avons ainsi

réalisé une vingtaine de réservations en l'espace d'un seul mois ». Et avec la mise en place du généreux dispositif Scellier, pas étonnant que la réactivité des mesures gouvernementales soit plus forte du côté des investisseurs. En ce début 2009, 60 % des acheteurs cherchent à louer le bien alors que l'année dernière la proportion entre les investisseurs et ceux qui cherchaient à occuper le bien était parfaitement équilibrée. On revient actuellement à des niveaux équivalents à ceux constatés en 2007.

Dans ce contexte de retour des acquéreurs et des investisseurs, France Terre enregistre sur les quatre premiers mois de 2009 un emballage de 38 % des réservations comparé à la même période de l'année dernière. « Au niveau du marché immobilier en Île-de-France, nous connaissons un rebond spectaculaire des ventes depuis le début de l'année. En mars dernier, le rythme des ventes brutes s'établissait à 15,8 % alors qu'il ne dépassait pas les 4 % au dernier trimestre 2008. Autrement dit, il fallait en mars 7 mois pour vendre, dans sa globalité, un programme immobilier contre 20 à la fin de l'année dernière », se réjouit Guy Portmann. Cette réduction de délai est en effet une excellente nouvelle pour les promoteurs qui peuvent alors diminuer leurs stocks et relancer des programmes, sous réserve que les banques acceptent de financer ces nouveaux projets. Autre motif de satisfaction, et pas des moindres, le taux de désistement est retombé à des niveaux inférieurs à 25 % alors qu'il culminait dès le deuxième semestre 2008 à 40 % voire plus. Côté prévisions, France Terre anticipe une poursuite de la baisse des mises en ventes et une hausse significative des ventes entraînant mécaniquement une inversion rapide de la courbe des stocks. « Il y a donc objectivement un risque que les prix se renchérisent à nouveau même si les professionnels du secteur arrivent à les contenir en raison de leur proactivité », juge Guy Portmann. Même si aucun opérateur ne se prononce avec certitude sur l'avenir du marché, force est de constater que pour l'heure, l'immobilier du neuf suit une toute autre tendance que le marché de l'ancien qui accumule encore des signes de correction.

Lucie Portejoie