

Il faut libérer du foncier pour faire face à la demande

Créé en 1977, le Groupe France-Terre fête son trentième anniversaire. Interview de son président-directeur général, Guy Portmann.

Investissement Conseils : Pouvez-vous rapidement nous retracer l'histoire de votre groupe ?

Guy Portmann : A l'origine, notre société a été créée pour fabriquer du terrain à bâtir. Ensuite, nous avons eu la volonté de réaliser des opérations mixtes et de nous lancer dans la promotion immobilière.

En 1986, le marché des maisons à usage locatif était balbutiant, à cette période, nous avons créé des ensembles mixtes mêlant les accédants à la propriété et les locataires. Ensuite, différents dispositifs fiscaux se sont succédé et nous avons adapté nos produits. Nous avons dû proposer différents services complémentaires, à savoir l'administration de biens. Nous gérons aujourd'hui 2 500 logements ; la fabrication de packages avec des assurances qui garantissent un revenu à nos investisseurs pendant une longue durée ainsi qu'une valeur de revente.

Nous nous sommes également diversifiés puisque nous réalisons des opérations en collectifs qui représentent la majeure partie de notre chiffre d'affaires. Il nous arrive également de travailler en centre-ville.

Dernièrement, pour la réalisation d'un ouvrage sur nos 30 ans, nous sommes revenus sur toutes nos opérations et nous avons pu constater qu'elles s'inséraient parfaite-

ment dans leur environnement. Nous sommes une société humaine préoccupée par son environnement. Nous nous attachons notamment à avoir des chantiers propres et à éviter les transports de matériaux.

IC : Pour votre anniversaire, vous avez créé une fondation d'entreprise. Quel est son objectif ?

GP : En tant qu'entreprise engagée, France-Terre ne peut pas rester insensible aux problèmes qui l'entourent. Nous sommes un groupe d'hommes et de femmes qui veulent avoir une présence solidaire et citoyenne. Nous allons donc accompagner des projets et initiatives dans le logement des plus démunis. Nous apporterons notre aide soit financièrement, soit par nos compétences. Nous avons des projets divers qui viennent du terrain puisque nous sommes implantés dans huit villes de France.

IC : Au niveau du marché, comment analysez-vous la pénurie de logements qui persiste ?

GP : Plus de 400 000 logements ont été construits en 2005 et 2006 et le seront en 2007. Cependant, les besoins sont estimés à 500 000. De plus, il faut accepter l'idée que la maison d'individuelle constitue un idéal pour trois Français sur

quatre. Le problème est de savoir comment satisfaire ce besoin. Aujourd'hui, nous déplorons le peu de foncier mis à disposition pour le logement : 60 000 hectares par an. Ce chiffre est peu élevé par rapport aux activités commerciales et industrielles. Cela veut donc dire que si les politiques veulent libérer du foncier pour le logement, ils le peuvent. Il faudrait au moins 10 000 ha supplémentaires. Nous observons également un risque de surproduction de logements trop chers. En effet, l'objectif de la loi SRU pour un retour vers les centres-villes a provoqué l'effet inverse puisqu'on assiste à un accroissement de l'étalement périurbain. En 2005, 60 % des maisons individuelles ont été créées en zone rurale contre 47 % en 1998. Le nombre de constructions en secteur diffus a explosé, ce qui est peu propice au développement durable.

IC : Quelles sont donc les solutions ?

GP : Il faut se réorganiser pour économiser le foncier. Par exemple, une maison individuelle construite en secteur diffus consomme plus de 1 400 m² de terrain. C'est deux fois plus qu'en lotissement traditionnel et quatre fois plus qu'en lotissement dense ou maisons groupées. Il faut réorienter l'approche de l'urbanisme en rouvrant le périurbain, en favorisant une nouvelle densité par la mixité et en développant une réelle approche environnementale. Les élus ont pris conscience qu'il fallait libérer du foncier.



Guy Portmann

C'est la principale cause du manque de logements et de la hausse des prix.

IC : Au niveau de l'investissement locatif, les dispositifs Borloo et Robien sont-ils adaptés à la maison individuelle ?

GP : Oui, mais il est encore un peu tôt pour livrer des statistiques précises. La plupart de nos opérations sont vendues sur plan et l'option fiscale n'est définitive qu'après la livraison. Il apparaît néanmoins, d'après les simulations effectuées lors des réservations, que 60 à 65 % de notre production serait orientée en Borloo. Il semble que cette option soit d'ailleurs adaptée aux clients ayant déjà réalisé un investissement locatif. La difficulté reste la maîtrise des coûts de production, notamment pour le Borloo, pour pouvoir garantir à l'investisseur une rentabilité correcte. Nous construisons donc des maisons de petite surface, de trois pièces en général, qui conviennent à la demande du marché locatif. ■

Propos recueillis
par Benoît Descamps