

Taxes et frais inclus LA CHAMBRE D'HÔTEL

La nuit dès 49€

La nuit dès 69€

La nuit dès 109€

PUBLICITE

96 HEURES DE MUSIQUE Télérama

Avec le pass musique

du 15 au 18 octobre Plus de 150 concerts partout en France

ÉDITION SPÉCIALE | L'économie en crise

Toute l'info | Les clés | Fil RSS

Les promoteurs, dopés à la "cocaïne fiscale", n'ont plus de stock

LE MONDE | 02.10.09 | 14h18 • Mis à jour le 02.10.09 | 14h18

ÉDITION ABONNÉS Abonnez-vous à 6€

RÉAGISSEZ (2)

CLASSEZ

IMPRIMEZ

ENVOYEZ

PARTAGEZ

OUTILS SPONSORISÉS PAR SIXT

C'est inédit : après avoir vu chuter de 44 % le nombre des ventes de logements neufs au printemps 2008 (48 000 clients de moins qu'un an auparavant), les promoteurs ont vu les acheteurs revenir dès le printemps 2009. "Dans les années 1990, il avait fallu deux ans pour perdre 26 000 clients et six ans pour en retrouver 30 000, observe Laurent Escobar, du cabinet d'études immobilier Adéquation. Cette fois, le mouvement d'accordéon n'a pris que quelques mois." Les stocks de logements à vendre se retrouvent au plus bas (64 198 logements fin juin). Soit cinq à six mois de commercialisation, alors que la fluidité du marché en exigerait le double.

PUBLICITE

UN NOUVEL ÉLAN POUR UNE CROISSANCE SOUTENUE ET ÉQUILIBRÉE

Dossiers : retrouvez l'analyse approfondie des grands sujets d'actualité

Abonnez-vous au Monde.fr : 6€ par mois + 30 jours offerts

immobilière, filiale de la Caisse des dépôts. En février 2009, le plan de relance (doublement du montant des prêts à taux zéro pour un acquéreur de résidence principale neuve) et l'amendement Scellier (avantage fiscal pour les investisseurs dans un logement à louer) ont dopé les ventes. Le succès du "Scellier", une mesure généreuse permettant au bénéficiaire de récupérer 25 % des montants investis dès les premières années, est impressionnant : 61 % des 53 200 logements neufs vendus au premier semestre 2009, et même 79 % à Montpellier, 69 % à Lyon et Nantes, 72 % à Toulouse.

Les promoteurs n'ont donc plus grand-chose à vendre, mais ils peinent à lancer de nouveaux programmes. La construction n'est pas repartie. "Notre priorité est de reconstituer nos réserves de terrains", explique Olivier Mitterrand, PDG des Nouveaux Constructeurs. "Nous assistons de nouveau à des surenchères de prix entre promoteurs pour capter des terrains, notamment à Paris", raconte Claude Ogier, de l'observatoire immobilier Grecom.

La reprise dans un marché "sous cocaïne fiscale", selon un observateur, est-elle solide ? "L'effet d'aubaine lié à l'amendement Scellier va, à mon avis, s'épuiser, et les promoteurs ne parviennent pas à faire revenir dans leurs bureaux de vente le socle de la demande, c'est-à-dire la clientèle intermédiaire, pour laquelle il faudra bien trouver une solution", analyse M. Ogier.

En voyant leurs ventes s'effondrer, les promoteurs ont stoppé le lancement de leurs nouveaux programmes pour ne pas se retrouver, comme dans les années 1990, avec des logements plus ou moins achevés et invendus. La construction s'en est ressentie (-35 % de mises en chantier), mais les défaillances de promoteurs ont été limitées à quelques acteurs régionaux, comme Céléos en Bretagne ou Brun Habitat en Alsace.

"Reconstituer nos réserves"

Le rebond des ventes a coïncidé avec les mesures du gouvernement. L'incitation des bailleurs sociaux, fin 2008, à racheter 30 000 logements au privé. Finalement, 27 000 logements ont été acquis par les organismes HLM et 12 000 par la Société nationale

PUBLICITE

Mercure Pack Business sur mercure.com

Vos réactions

PIERRE G. :

« Ce que personne n'ose dire , c'est que la promotion immobilière en France est tenue à plus de 60% par les filiales bancaires, le reste par Bouygues et Nexity , filiales de grands groupes. Les engagements et risques de la promotion n'apparaissent pas dans les bilans des maison-mères. Si le marché s'était effondré, les banques auraient du provisionner, voire intervenir sur les pertes de leurs filiales. On a "demandé" au Logement Social de venir les sauver.. un comble d'immoralité. Naturel chez Sarkozy. »

Réagissez

Découvrez les 2 réactions

Nouveau Talents.fr

Vos offres d'emploi

- Chef d'atelier aluminium
PAGE PERSONNEL
- Responsable développement/bureau d'études
MICHAEL PAGE
- Responsable cellule urbanisme
MICHAEL PAGE
- Rédacteur chargé de la culture, des jumelages, des fêtes et cérémonies
VILLE DE SEVRES
- Responsable ressources humaines - Algérie
MICHAEL PAGE
- Responsable de production
MICHAEL PAGE

Toutes les offres d'emploi

Les offres du Monde.fr

250 destinations 3200 hôtels testés par des journalistes comparez et choisissez parmi plus de 1 000 000 d'offres

EASY VOYAGE

Boursorama Banque : Elue banque la moins chère. CB totalement gratuite. 30€ offerts à l'ouverture d'un compte

Boursorama Banque