

Faire baisser le prix des terrains : la nécessaire obsession

Par Marc Gedoux, Président de Pierre Etoile

La situation de l'immobilier est préoccupante : la France a besoin de produire annuellement 500 000 logements. C'est le cap que se sont fixés le Président Hollande et le Gouvernement de Jean-Marc Ayrault. Pourtant, en 2012, elle n'en produira sans doute que 310 000. La France a besoin d'un marché de la revente actif, pour satisfaire les impératifs de la mobilité, les changements de structure familiale. Reste que le nombre d'opérations sera en baisse de l'ordre de 30% à la fin de l'exercice. Les raisons ?

Elles sont doubles : les circonstances économiques, qui affectent la confiance et la solvabilité des ménages, et l'essoufflement des aides publiques.

Que faire? Quelles actions gouvernementales prioritaires dans ces conditions dégradées ? L'asthénie du marché est-elle inévitable ?

On sait que l'intervention de l'Etat ne sera plus ce qu'elle a été. A cet égard, la nostalgie n'a pas de sens. La situation des finances publiques doit être assainie à toutes forces. Les aides ont sans doute facilité le marché, mais aussi déformé la réalité, favorisant la hausse des prix, à commencer par ceux de la matière première : les terrains. Voilà précisément ce sur quoi les efforts et priorités devront porter, en empruntant trois voies.

La première consiste à mobiliser d'urgence les terrains de l'Etat et des collectivités. A lui seul, l'Etat détient 10 000 emprises foncières. Il est évident que toutes ne peuvent donner lieu à construction et que l'inventaire brut doit s'assortir d'une approche plus fine... Mais cette approche existe ! Depuis 2006, chaque ministère et opérateur public (agences, entreprises publiques...) qui utilise des propriétés de l'Etat, bâties ou non bâties, a établi une sorte de tableau de bord prospectif de son immobilier, appelé « schéma pluriannuel de stratégie immobilière » (SPSI en langage administratif). En clair, on ne peut plus évoquer l'ignorance pour éviter d'agir.

La deuxième voie est relative aux terrains privés, appartenant à des particuliers, des entreprises ou à des propriétaires institutionnels. A ce jour, la fiscalité des plus-values de cession est pousse-au-crime : plus vous détenez longtemps, moins la vente sera taxée au moment du constat de la plus-value, avec une exonération totale au bout de trente ans. L'idée d'inverser le mécanisme fiscal pour les terrains à bâtir a été émise il y a trois ans déjà, par un groupe de travail constitué de représentants de toute la filière professionnelle immobilière. Ainsi, détenir moins longtemps un terrain en vue de la construction de logements serait récompensé par une moindre imposition des plus-values de cession. Il faudrait évidemment accompagner cette évolution d'un dispositif anti-spéculatif, pour empêcher la spéculation et les reventes à court-terme assorties de fortes plus-values.

.../...

Contact Presse Pierre Etoile

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

La troisième voie a aussi fait l'objet d'un consensus de la profession. Elle attrait à la complexité administrative à laquelle doivent faire face les promoteurs et les constructeurs. Ces aléas, que l'opinion ignore, représentent un coût et pèsent sur les prix de vente. Simplifier les permis de construire ou mieux encadrer les possibilités de recours abusifs qui bloquent les constructions seraient des gestes politiques à accomplir sans délai. Il faut savoir qu'un promoteur appelé à porter un terrain ou différer le lancement des travaux pour des raisons de recours contentieux supporte des intérêts bancaires lourds, qu'il devra répercuter, d'une manière ou d'une autre, dans le prix de vente.

Le gouvernement vient d'annoncer le rehaussement du plafond du Livret A pour donner des moyens supplémentaires à la construction sociale. Soit. Mais dans un pays où le prix du terrain constitue entre 20 et 50% du prix total du logement neuf, il est évident que la priorité reste la maîtrise des coûts fonciers, plus que les circuits de financement. Qui plus est, les trois voies salutaires évoquées ont pour vertu de ne pas entraîner de dépense pour la collectivité...

Pierre Etoile en bref...

Dirigée par Marc Gedoux, Pierre Etoile est une société de promotion et de construction immobilière qui livre environ 350 appartements par an. 650 logements ou équivalents répartis sur 6 programmes sont en cours de construction. En croissance active, la société a réalisé un chiffre d'affaires de ventes de 75 M€ lors de son dernier exercice.

Pierre Etoile contribue activement au développement durable à travers la construction de ses résidences. En répondant à des critères stricts et précis en matière de construction environnementale, d'économies d'énergie, de confort, de santé et de sensibilisation aux gestes verts, Pierre Etoile tend vers une conception citoyenne du métier de promoteur-constructeur.

La société est d'ailleurs certifiée NF Logement démarche HQE®.



Contact Presse Pierre Etoile

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com