

QUELQUES
TENDANCES
GÉNÉRALES
DU MARCHÉ...

- A l'exception de Marseille et, dans une moindre mesure, des Bouches-du-Rhône, la baisse des mises en vente est forte
- Les ventes effectives sont en croissance
- Le stock est en baisse du fait des faibles mises en vente et du bon rythme des réservations. Il représente entre 4 à 6 mois de réservations
- Les prix de vente sont stables
- Les réservations proviennent à 70 % d'investisseurs
- Les réservations des primo accédants se développent grâce au PTZ et au Pass Foncier
- La deuxième accession s'améliore du fait du déblocage des ventes dans l'ancien

**PROPOSITIONS
ET DEMANDES DE LA FPC**

« Le dispositif Scellier, permettant de défiscaliser dans le neuf 25 % et non 20 % du prix d'acquisition sur 9 ans, doit être maintenu en 2010, affirme Patrick Alary, d'autant que la proposition de défiscaliser uniquement 20 % pour des bâtiments basse consommation (BBC) n'est pas fondée eu égard au faible nombre d'opérations qui sera développé dans ce domaine. Le cumul du PLS avec le dispositif Scellier doit être revu. La très forte défiscalisation doit être maintenue pour des secteurs aux marchés locatifs tendus. Elle doit l'être également pour permettre le développement de résidences étudiantes. Compte tenu du retard pris par les collectivités dans la mise en place du Pass Foncier collectif, il faut maintenir celui-ci au-delà de 2010 ».

Fédération des promoteurs constructeurs Provence

« La reprise se confirme, mais la prudence reste de mise »

Patrick Alary, président de la FPC Provence, qualifie l'année 2009 « d'année de reprise encourageante et contrastée ».

Pour mémoire, la FPC est née en 1971. Elle est la seule organisation professionnelle représentative des promoteurs immobiliers du secteur privé. Elle comprend 400 adhérents répartis en 19 chambres régionales, dont celle de Provence qui regroupe 36 membres actifs.

Un plan anti-crise qui fonctionne

« La croissance des ventes enregistrée au premier semestre dans le logement neuf se poursuit. Les transactions dans l'ancien commencent à repartir, seul le secteur du bureau reste morose. Le plan anti-crise continue donc à produire ses effets ! », confie Patrick Alary, président de la FPC Provence. « Le dispositif Scellier aura permis de relancer rapidement et durablement, sous réserve que celui-ci ne soit pas modifié, la vente de logements neufs. Le doublement du PTZ (prêt à taux zéro) a lui aussi produit ses effets, notamment sur l'accession à la propriété des primo accédants. Une situation constatée tant dans le neuf que dans l'ancien ».

Des primo accédants largement aidés

« Le Pass-foncier collectif dans le neuf permet aux primo accédants, sous certaines conditions, de bénéficier d'une TVA à taux réduit. Il se met progressivement en place. Il était temps que les collectivités locales s'approprient ce dispositif mis en place par l'Etat, bien que bon nombre d'entre elles l'adoptent trop souvent, allant jusqu'à le rendre inopérant », relève Patrick Alary. « Toutes ces mesures, accompagnées de taux d'intérêt particulièrement bas, contribuent largement au soutien à l'accession à la propriété. Toutefois, la baisse très significative de l'offre commerciale en neuf, alliée à un faible nombre de mises en vente, pourraient bien entraîner une pénurie de logements et une hausse des prix ». Dans le département, on a pu noter + 9 %



photo Georges Majeur ©

de mises en vente et une offre commerciale à la baisse de - 46 % entre le 3e trimestre 2008 et le 3e trimestre 2009.

La patience est de mise

« Les entreprises du bâtiment souffrent beaucoup plus qu'à la fin de l'année 2008. Le développement de nouvelles opérations, tout comme le redémarrage des ventes de logements neufs, ne se traduiront par une hausse d'activité que dans de nombreux mois. Par ailleurs, les travaux attendus des collectivités à la suite du plan de relance, ne sont pas au rendez-vous en raison des procédures publiques. En attendant, les clients profitent de la baisse ». Patrick Alary évoque péle-mêle la montée du chômage, les récents problèmes financiers

connus par plusieurs pays (Dubai, la Grèce...) pour que personne ne cède toutefois à l'euphorie. « Tout cela doit nous rappeler que la reprise est fragile, même si elle peut permettre aux entreprises de trouver des opportunités de développement ». Et d'ajouter : « Les prochaines contraintes induites par le Grenelle de l'environnement peuvent, elles aussi, enrayer le développement économique, comme le dynamiser. Une chose est sûre, le client d'un logement neuf et le propriétaire d'un logement ancien ne peuvent pas en faire les frais. Leur solvabilité est limitée. Il faudra donc, dans un premier temps au moins, compter sur des aides de l'Etat et des collectivités pour engommer le surcoût (environ 15 à 20 % en logement neuf) ». ■ A.Z.



photo Georges Majeur ©