



# Attention à l'engorgement des villes moyennes

« SI ON CONTINUE à construire à ce rythme, on va vers un véritable désastre immobilier », lance Jean Bigot, président de la chambre syndicale des propriétaires des Deux-Sèvres à Niort.

Tandis que les programmes de construction se multiplient sur l'ensemble du territoire, de plus en plus de propriétaires et d'associations tirent la sonnette d'alarme et dénoncent un afflux de biens à louer et un taux de vacance de plus en plus élevé. A l'exception de Paris et de sa région, des centres-villes des grandes métropoles régionales et de certaines zones côtières et montagneuses où il existe une forte demande de logements, la liste des marchés « saturés » s'allonge.

Une vingtaine de villes de 50 000 à 250 000 habitants (Albi, Agen, Alès, Angoulême, Bergerac, Bourges, Brives-la-Gaillarde, Castres, Colmar, Epinal, Laval, Le Mans, Limoges, Montauban, Périgueux, Poitiers, Quimper, Tarbes, Valence, Villefranche-sur-Saône, Limoges, Epinal ou encore Vichy) sont touchées par le phénomène, selon le promoteur Akerys, spécialiste en investissement locatif.

A Tarbes, la construction a triplé, passant ainsi de 50 logements par an, en 1999, à 400 en 2007, dont 40 % de programmes locatifs défiscalisants. A Montauban, 2 000 appartements Robien sont sortis de terre dans la même période, dont 14 % restent vides, voire 27 % pour le seul parc du promoteur Carrère.

À Lyon, les petites surfaces se louent bien, alors que les grandes restent vides. Marseille et Nîmes découvrent la vacance. L'Eure-et-Loir commence à vivre ses premières difficultés, même si on est à proximité de la région parisienne, selon une enquête réalisée en 2007 par l'Union

SI L'OFFRE LOCATIVE RESTE INSUFFISANTE EN ÎLE-DE-FRANCE, PLUSIEURS DIZAINES D'AGGLOMÉRATIONS SONT D'ORES-ET-DÉJÀ SATURÉES EN PROVINCE

nationale de la propriété immobilière (UNPI).

Dans le Tarn-et-Garonne et le Maine-et-Loire, c'est le contraire. Les maisons se louent bien, mais les T2 et T3 restent vides entre un et six mois dans le premier département et un à deux mois à Angers. Sur l'Atlantique, La Rochelle découvre les mêmes difficultés de relocation. « En 2006, on comptait en moyenne trente logements disponibles par semaine. Aujourd'hui, une centaine de biens sont libres à la location », rapporte M. Bigot.

Dans les Deux-Sèvres, certains logements restent vides un à trois mois et les loyers sont en baisse de 5 % à 10 %. Autre critère significatif, la diminution du temps d'attente pour obtenir un logement HLM. A Castres, le délai est passé de dix-huit mois en 2005 à trois mois en 2007, selon l'enquête de l'UNPI.

L'association met en garde les pouvoirs publics et les promoteurs engagés dans de nouveaux programmes immobiliers de défiscalisation. La mise sur le marché de constructions supplémentaires de logements privés et publics va créer un déséquilibre désastreux et un risque de faillite en cascade de bailleurs privés, a annoncé l'UNPI lors de son Congrès annuel à Lille en novembre 2007. Avec comme conséquence immédiate une difficulté de plus en plus grande lors de la revente de ces biens.

L'UNPI propose un arrêt des lois fiscales qui encouragent l'investissement locatif dans les zones excédentaires et la révision des objectifs de construction de logements en fonction de la situation locale. Pour Yannick Ainouche, directeur général de Quiétude, spécialiste de la construction de rési-

dences de tourisme et pour personnes âgées, investir dans la pierre ne doit plus reposer sur le seul « diktat » de l'emplacement. « Pour obtenir un bon rendement, il faut envisager l'investissement en fonction du marché et de la cible, explique-t-il. Chaque marché dispose de caractéristiques spécifiques qui conditionnent son attractivité, donc son taux d'occupation et le rendement à en attendre. »

Et gare aux offres trop alléchantes. « Il faut vérifier que le bien immobilier proposé est cohérent avec la réalité du marché, le niveau des loyers demandés, déclare Christine Vassal-Largy, directrice générale de Thesaurus, cabinet de conseil en stratégie patrimoniale, et se méfier des effets d'annonce. Aujourd'hui, il est raisonnable de tabler sur un rendement compris entre 3,5 % et 4,5 % pour le marché touristique et 3,5 % à 4 %, voire 4,2 % pour un de Robien. »

Autre conseil, il ne faut pas acheter dans des programmes purement locatifs, mais opter pour des immeubles qui seront majoritairement occupés par des proprié-

res. Cela implique de choisir des programmes lancés par des promoteurs classiques (Nexity, Bouygues immobilier, Marignan, Promogim). « Au moins 30 % de propriétaires résidant dans l'immeuble est un gage de bonne gestion de la copropriété », souligne M<sup>me</sup> Vassal-Largy.

Ces investissements immobiliers sont certes un moyen de défiscalisation, mais surtout un outil de diversification de patrimoine pour ceux qui sont déjà propriétaires. S'informer sur le tissu économique

OPTER POUR DES IMMEUBLES OÙ LES PROPRIÉTAIRES SONT MAJORITAIRES LIMITE LES RISQUES

et social de la région, les besoins en logements des collectivités, l'attrait touristique éventuel et bien sûr les moyens d'accès. « Il faut coller aux règles de l'endroit, insiste M<sup>me</sup> Vassal-Largy, et intégrer les problématiques locales, faute de quoi l'investisseur risque de prendre de grands risques financiers. »

MARTINE PICOÛET

## « DE PLUS EN PLUS DE LOGEMENTS À LOUER »

« Un flocon sur Paris, une tempête de neige sur la France », répète Jacqueline Goyard, investisseur en Robien désenchantée à Chaumont, ville de Haute-Marne de 28 000 habitants. Une façon d'expliquer le décalage qui existe entre Paris et la province. « Nous avons été jusqu' alors épargnés par la crise du logement qui existe chez vous et dans certaines grandes villes », ajoute-t-elle. Aujourd'hui, la région semble avoir du mal à absorber la construction de programmes immobiliers de Robien.

« Des groupes comme Akerys, Omnium ont beaucoup construit, sans tenir compte du marché local. Conséquence, il y a de plus en plus de logements vides à louer, ce qui conduit les propriétaires de logements neufs ou anciens à revoir à la baisse les loyers pour trouver des locataires », explique M<sup>me</sup> Goyard. « Pour éviter tout ris-

que de me retrouver avec un appartement libre, j'ai décidé de ne pas appliquer l'indice de révision des loyers », explique ce bailleur, qui a rejoint la liste des déçus à la chambre syndicale des propriétaires locale. « En 2005, j'ai acheté et rénové trois appartements en centre-ville à Chaumont en prévision de la retraite. Le système me paraissait intéressant, car il me permettait à la fois de loger ma mère qui était âgée et de profiter du dispositif Robien de défiscalisation. » Trois ans plus tard, le bilan est beaucoup moins optimiste et certains bailleurs locaux ne cachent pas leur inquiétude pour les années à venir.

Actuellement, il faut compter 500 euros par mois pour un trois pièces de 75 m<sup>2</sup>, soit un prix très en dessous de celui autorisé par Robien qui est de 8,76 euros par mètre carré à Chaumont.