

Crise des subprimes : quel impact sur le marché immobilier français ?

BOULEVERSEMENTS

La crise des subprimes aux Etats-Unis risque-t-elle d'avoir des conséquences sur la vitalité du marché immobilier français ? Depuis le mois de septembre, tous les professionnels de la pierre sont dans l'expectative, guettant le moindre signe d'une baisse d'activité. Mais pour l'instant, ce n'est pas le cas. Les liquidités en passe d'être placées sur le marché immobilier hexagonal semblent toujours aussi abondantes et les fonds propres toujours aussi dynamiques.

De l'avis de nombreux opérateurs et acteurs attentifs, il est aujourd'hui encore trop tôt pour évaluer d'éventuelles répercussions en Europe de la crise des subprimes. « En cas d'impact, il devrait être tardif et pourrait se révéler en 2008, lorsque les investisseurs devront négocier avec leurs financiers de nouvelles enveloppes de crédit », avance un conseil en immobilier. « En ce dernier trimestre 2007, nous sommes attentifs au moindre frémissement. Nous avons déjà constaté un relatif allongement des transactions », avoue Joëlle Chauvin, directeur immobilier d'Aviva France. Pour Christian Delaire, responsable de la gestion des fonds d'Axa REIM, « il existe une différence entre avant et après cette crise. Avant l'été, les sommes d'argent prêtes à être investies étaient importantes. Depuis septembre, certains investisseurs ne parviennent plus à acheter aux mêmes conditions financières, les banques

ayant changé leurs critères ou n'étant tout simplement plus disposées à prêter les fonds ».

« Les rendements n'ont jamais été aussi bas, il y a de fortes chances que le marché change, avec une baisse des prix à la clef », assure Anne-Marie de Chalambert, présidente de Generali Immobilier.

Pour les assureurs, investisseurs importants de l'immobilier, ce possible changement du climat du marché ne serait pas une si mauvaise nouvelle. « Face à des dossiers de crédit plus longs et difficiles à monter, les fonds américains devraient se montrer moins actifs sur le marché de l'acquisition. Du coup, cette présence moins forte de ceux qui, jusqu'il y a encore quelques mois,



La crise des subprimes s'est traduite par un krach des prêts hypothécaires à risque aux Etats-Unis.

faisaient monter les enchères, devrait permettre à d'autres opérateurs d'accéder à des opportunités d'achat », commente un conseil en immobilier. « Nous finançons nos opérations en fonds propres et avons donc aujourd'hui plus de chances face aux vendeurs. Les fonds, eux, proposent en général des montages financiers compliqués avec des banques désormais plus regardantes », déclare Joëlle Chauvin.

Mais les compagnies d'assurance ne sont pas les seules à partager cette analyse. Pour Olivier Gérard, directeur associé responsable des Investissements chez Cushman & Wakefield, l'incidence de cette crise « touche surtout le marché de la dette et du financement ». « Les établissements prêteurs ont révisé leurs critères à la hausse. D'ailleurs, aujourd'hui toute opération en blanc est impossible à monter », précise ce dernier. « Contrairement à ce qui se passait avant l'été où l'argent était facilement obtenu par les investisseurs et notamment les fonds, on retrouve aujourd'hui une logique à la prime de risque. La valeur d'un actif loué n'est plus la même qu'un actif non loué. Il y a encore quelques mois, cette différence n'existait plus », poursuit Olivier Gérard.

Davantage de vigilance

Cette moindre facilité à contracter un emprunt bon marché devrait rendre à terme le montage de grandes opérations plus long ou plus difficile à élaborer. Une chose est sûre : bon nombre d'acteurs et d'observateurs du marché de la pierre s'accordent à dire que l'événement survenu aux Etats-Unis devrait induire à terme une correction sur les valeurs. Les investisseurs étrangers qui achetaient il y a encore quelques mois à crédit tous azimuts tous les biens avec des rendements

de capitalisation historiquement bas risquent de regarder à deux fois avant de faire leurs emplettes. « Les biens situés dans des emplacements "top" ou "prime" ne devraient guère souffrir de cette nouvelle exigence de qualité, ils devraient même connaître un mouvement haussier des rendements », affirme Khokha Mansouri, du département Investissement de Jones Lang LaSalle, conseil en immobilier. En revanche, les actifs immobiliers de moins bonne qualité ou de second choix pourraient quant à eux subir une décote. « C'est un juste retour des valeurs, et de l'ordre des choses. Avant l'été, c'était un peu la folie, tout s'achetait à n'importe quel prix. C'était la surenchère qui prédominait. Cette financiarisation de l'actif n'est plus dans l'air du temps. Aujourd'hui, la qualité intrinsèque du bien reprend sa place », note Thierry Bonniol, directeur

associé au département Commerce chez Atis Real Paris - Ile-de-France.

Selon une récente étude de Jones Lang LaSalle*, « la crise américaine des subprimes se répand dans la sphère financière. Son impact sur la demande de bureaux devrait être limité, mais les taux de rendement devraient subir une pression à la hausse ». Cette même étude souligne que « la tendance haussière des taux d'intérêt conjuguée à la volonté des banques de voir leur risque mieux rémunéré, vont rendre les financements plus difficiles et coûteux » ajoutant que « cette tendance sera renforcée par les montants très importants prévus déjà à la titrisation dans un grand nombre de banques, notamment anglo-saxonnes, sur des opérations immobilières déjà réalisées, qui n'ont pas encore été écouleées. »

Malgré les éventuels effets de cette crise financière venue d'outre-Atlantique, les intervenants de ce marché demeurent sereins et mêmes optimistes, pour plusieurs raisons. D'abord, les fondamentaux du marché restent bons, la demande est supérieure à l'offre. Ensuite, les entreprises françaises sont en bonne santé, en phase de recrutement et génèrent des bénéfices. Quant au marché immobilier, il est animé par des sociétés de tous les secteurs d'activité, sans prédominance de l'un par rapport à l'autre, ce qui aux yeux des investisseurs constitue un gage de diversification et donc une moindre exposition au risque. Enfin, le marché locatif connaît une augmentation des loyers, un taux de vacance faible et une offre future modérée.

ANNA HAGÈGE ■

* « Quel impact du subprime sur le marché de l'immobilier d'entreprise ? », Jones Lang LaSalle, septembre 2007.

Euroméditerranée PAR MASSIMILIANO FUKSAS

45000 M² DE BUREAUX
MULTIPLEXE DE CINÉMA
CENTRE DE CONVENTIONS
HÔTEL ****

EUROMÉDITERRANÉE L'OPÉRATION QUI TRANSFORME MARSEILLE

Avec la réalisation de 300 000 m² de bureaux neufs et l'engagement d'ici 2012 de 200 000 m² supplémentaires, **La Joliette est devenu un grand quartier d'affaires international.** Dès 2008, 20 000 m² seront livrés avec les immeubles Cœur Méditerranée et Sextant suivis de près par les grandes opérations telles qu'Euromed Center de Massimiliano Fuksas ou encore la tour de Jean Nouvel. Les **centres décisionnels** de CMA CGM, Compass Group, Telecom Italia, NYK, Futur Telecom, BNP Paribas, DHL, Société Générale, Expedia, Monster... sont présents, ainsi que les **organismes internationaux** : Ubifrance, Anima, la mission Iter, le Conseil Mondial de l'eau, l'AFD, l'IRD...

Des formations plus adaptées

FILIÈRE

Face aux évolutions dont le secteur immobilier est l'objet, des formations de plus en plus pointues s'imposent. Certaines, comme le BTS Professions Immobilières, ont le vent en poupe.

Le BTS Professions Immobilières connaît un véritable succès. D'abord parce qu'il correspond à une attente des professionnels dans un secteur d'activité particulièrement dynamique. Ensuite, parce qu'il répond à une demande des jeunes pour une formation courte débouchant sur des métiers jugés rémunérateurs. Enfin, parce que les centres de formation ont été réactifs dans la mise en place de cette formation somme toute récente, puisqu'elle n'existe que depuis 1994.

M. Desjardins, directeur du CPEA et vice-président de la Chambre Syndicale des Organismes de Formation en Alternance, remarque cette évolution : « ces trois dernières années ont vu une augmentation significative des étudiants en BTS PI en contrat de professionnalisation, et plus globalement, en alternance. Le cursus scolaire est bien adapté aux réalités du terrain, la branche et les différents organismes décideurs comme la FNAIM sont très actifs, et les jeunes apprécient l'évolution rapide dont ils peuvent bénéficier dans leurs entreprises d'accueil ». Et M. Desjardins de poursuivre, « en trois ans, au CPEA, nous avons multiplié par



Les jeunes plébiscitent les formations de type BTS.

cinq le nombre de candidats présentés à l'examen ! ».

Le BTS PI, comme tout BTS, est constitué de deux types d'enseignement dispensés sur deux ans : un enseignement dit général où l'on retrouve l'apprentissage du français, d'une langue vivante, de l'économie générale et d'entreprise, et un enseignement professionnel incluant la transaction et gestion immobilières, le droit de l'immobilier et les techniques du bâtiment. L'examen, aux coefficients équilibrés, valide l'acquis des connaissances dans chaque matière à travers des épreuves spécifiques, comme par exemple une étude de cas en transaction immobilière ou encore un oral sur des missions effectuées en entreprise.

L'entreprise d'accueil, qui peut être un cabinet d'administration, une agence ou

une société immobilière, une société de promotion-construction, ou toute entreprise gérant un patrimoine immobilier, bénéficie de plusieurs avantages liés au contrat de professionnalisation qui s'effectue sur 24 mois (12 mois pour un élève redoublant). L'alternance est de trois jours par semaine en entreprise et deux jours en formation. La rémunération du jeune est de 55 à 80% du Smic, elle varie selon son âge et son bac d'origine. L'entreprise bénéficie d'une aide à la fonction tutorale de 230€ par mois pendant six mois, et le jeune n'est pas comptabilisé dans l'effectif.

« C'est souvent une bonne opportunité pour l'entreprise », assure M. Desjardins, de miser sur un jeune sans risque financier majeur. Les étudiants qui choisissent ce BTS s'avèrent enthousiastes, débrouillards et animés d'une réelle volonté de réussir, des points forts dans cette activité. De plus en plus souvent, les jeunes sont embauchés par leur entreprise et deviennent tuteurs à leur tour ! ».

Le BTS PI s'avère ainsi la parfaite illustration d'une filière adaptée aux envies des étudiants et aux exigences de la profession, et son succès, bien que sujet aux aléas du contexte global de l'immobilier, semble bien installé.

Contact : Laurence AMZALLAG, 06 65 85 19 78

MARC TICHRI ■

Ecole Supérieure des Professions Immobilières
La Grande Ecole de l'Immobilier
Etablissement d'enseignement privé technique et supérieur reconnu par l'Etat

Le Master ESPI, un cycle d'études supérieures en 2 ans, post licence. Des stages chaque année

3 options :
■ Aménagement - Promotion-Construction
■ Audit - Expertise - Conseil
■ Management des services Immobilières, avec l'Imisi

Fondée en 1972, l'École Supérieure des Professions Immobilières est soutenue activement par les principales organisations professionnelles de l'immobilier et par les grandes entreprises du secteur.

Espi PARIS
20/22 rue du Théâtre
75015 Paris
01 45 67 20 82

www.espi.asso.fr
contact@espi.asso.fr