

Plus de 500 logements devraient sortir de terre au parc des Roselières d'Obernai. Les acquéreurs ne se bousculent pas.

Le monde de l'immobilier désespère. « Les projets en cours sont maintenus, mais aucun nouveau programme de construction n'est lancé », affirme Christian Jacob, secrétaire général de la Cellule économique du BTP. Particuliers et promoteurs n'investissent plus. La vente de logements neufs commercialisés par les promoteurs a plongé de plus de 50% au troisième trimestre 2008 par rapport à l'an dernier. « Depuis six mois, les banques exigent que 50% des biens soient vendus avant d'accorder les prêts aux promoteurs, contre 30 à 40% auparavant », estime Thomas Leclercq, président du conseil régional de l'immobilier d'Alsace.

Le Bade-Wurtemberg, qui reste l'une des régions les plus stables d'Allemagne, connaît aussi des difficultés. Selon l'office des statistiques du Land, le nombre de permis de construire d'appartements neufs diminue. Et ce, depuis quelques années.

**Le neuf à la peine.** Lors du troisième trimestre 2008, la construction d'environ 6600 appartements a été autorisée, soit 2,2% de moins que l'année passée. Une diminution que l'agent immobilier Doris Müller vit chaque jour. A Bad Krozingen, au sud de Fribourg, Immobilien GmbH connaît une importante baisse des ventes d'appartements neufs depuis septembre : « Nous travaillons nuit et jour mais il n'y a plus de demande. Beau-

coup d'immeubles restent vides. » Doris Müller s'avoue inquiète pour les mois à venir : « De nombreux acquéreurs potentiels n'investiront plus. Ils ont tendance à attendre et à louer. » Jusque-là épargnés, les biens de prestige commencent à être touchés, même si les prix continuent à augmenter à Stuttgart. « Depuis la crise financière, des clients hésitent, parce qu'ils ont perdu de l'argent sur les marchés financiers », explique Alfred Hildebrandt, directeur des ventes de l'agence Wohnbau-Studio.

Richard Brüning, lui, affiche sa sérénité. Installé à Kehl depuis 25 ans, il s'est spécialisé dans la clientèle strasbourgeoise. « J'attends une baisse d'environ 20% du chiffre d'affaires. Cela dit, je ne devrais pas être trop touché, car mes clients sont surtout des fonctionnaires. Ils ont un revenu assuré. »

En Alsace, l'équation est la même : toujours autant de mandats, moins d'acquéreurs potentiels. Jacques Garnier, président de la Chambre des notaires du Bas-Rhin, estime que « depuis août, les actes de vente ont chuté d'environ 30% ». Les agents immobiliers confirment, unanimes. Les délais de vente s'allongent, les acheteurs sont frileux. « Auparavant, pour vendre une maison, je faisais cinq visites en une semaine, aujourd'hui, je n'en fais plus qu'une seule sur quinze jours », précise Michaël Lantz, employé à l'agence Auguste Immo à Haguenau. Selon Gérard Durr, président de la Chambre

syndicale des professionnels de l'immobilier d'Alsace, les crédits, de plus en plus difficiles à obtenir, précipitent la crise immobilière. « Il y a six mois, les prêts étaient accordés, même sans apport personnel, rappelle-t-il. Aujourd'hui, le banquier hésite car l'endettement est plus fort. Après la mode des crédits sur 30 ans, on revient à des prêts plus courts avec 10 à 15% d'apport. La souplesse des banquiers aura duré deux ans. »

**Retour au juste prix.** L'immobilier d'entreprise n'est pas épargné. En 2008, on compte 15 milliards d'euros d'investissements en France, tout juste la moitié de ceux de 2007. La CUS évolue à contre-courant de la tendance nationale. « Beaucoup de programmes avaient été lancés et achetés par des investisseurs », explique Yves Noblet, directeur associé de la région Est chez AtisReal. L'offre a généré la demande. Orange s'est établi dans l'immeuble Crystal Park à Schiltigheim et la Caisse d'épargne va s'installer dans 8500 m<sup>2</sup> au-dessus du centre commercial Rivétoile. Il nous faut donc profiter de ce dynamisme artificiel pour remplir les bureaux vacants. Nous devons par exemple vendre les 12 000 m<sup>2</sup> vides de l'Aéroparc, la zone d'activité d'Entzheim. »

Le Bade-Wurtemberg a connu de son côté une hausse de 15% des permis de construire dans l'immobilier d'entreprise en 2008. Si les prix de l'immobilier semblent

en baisse, l'ensemble de la profession parle plutôt d'un réajustement. « Entre 2002 et 2007, les prix avaient explosé. Parfois les biens étaient affichés à 30% au-dessus de leur valeur, et on trouvait toujours des gens pour acheter, juge Olivier Drouot, directeur de l'agence Century 21 de Mulhouse. On revient aux prix réels. Tout se vend, il suffit que ce soit au juste prix. Même la maison au bord de l'autoroute avec la voie ferrée derrière. »

Quant aux collectivités locales, leur situation ne rassure pas le milieu. Traditionnellement grandes donneuses d'ordres, elles devraient limiter leurs commandes en 2009 (lire p.17).

**Des artisans menacés.** L'ensemble des métiers de l'immobilier et de la construction se trouve affecté. Architectes, géomètres, maçons, couvreurs... Ils représentent près de 53 000 employés, soit 10% de l'ensemble des salariés alsaciens. « Les promoteurs nationaux se retirent déjà de la région, précise Thomas Leclercq. Kaufman & Broad a annoncé mi-octobre la fermeture de son agence strasbourgeoise d'ici à 2010. C'est toute la chaîne qui est menacée et surtout les artisans du BTP. Ça passe inaperçu car les personnes sont souvent employées en CDD ou en intérim. Si cela se passait dans une grande entreprise, ce serait la grève assurée. » Les artisans du BTP se contentent de vider leurs carnets de commandes. « On ne reçoit

plus qu'une proposition toutes les trois semaines, contre une par semaine habituellement », raconte un employé d'Arc-en-coule, entreprise de peinture située à Bischwiller. La Chambre des métiers de Fribourg estime que les PME du BTP seront frappées de plein fouet par la crise dans trois à six mois. D'ici là, pour pallier cette baisse de demandes, Bernard Vlym, directeur d'une entreprise de peinture, a trouvé la riposte : baisser ses devis de 10 à 15%. Les agences immobilières paraissent tirer leur épingle du jeu. En septembre et octobre, seules dix d'entre elles ont fermé leurs portes en Alsace. « Ça peut être une bonne chose, ça permet d'épurer la profession, remarque Olivier Drouot. Trop de gens se sont lancés dans l'aventure, sans compétence, ils ont donné une mauvaise image qui a nuit au métier. »

C'est pour mieux former les futurs promoteurs, agents immobiliers et gestionnaires de syndicats qu'une licence spécialisée a été lancée à l'université Robert Schuman à la rentrée. Le nombre d'étudiants a été limité à 14. « On veut sauver tout le monde. Les professionnels pensent que le marché strasbourgeois peut absorber cet effectif », indique Bruno Trescher, responsable de la formation.

**Plus attentionnés.** Pour résister à la crise, tous les moyens sont bons, des plus sérieux aux gadgets. « On redevient de véritables agents immobiliers », déclare Olivier Bierry, président d'Orpi Bas-Rhin. Les agences mettent en place des instruments parfois surprenants : alerte sur les téléphones mobiles, suivi en ligne des dossiers, bons de réduction dans des grandes surfaces de bricolage, etc. A Kehl, on compte sur la situation transfrontalière. Richard Brüning envisage de placer ses petites annonces immobilières dans un magazine français.

Des deux côtés du Rhin, personne ne se prononce sur l'avenir. Pour tenter de l'influencer, le gouvernement français a multiplié par deux le nombre de prêts à taux zéro et annoncé la relance de logements sociaux. « Ce qui aggrave la situation, c'est que le secteur de l'immobilier n'est plus prévisible, explique Alfred Hildebrandt. Autrefois, les affaires allaient toujours bien vers la fin de l'année, au moment où les acquéreurs consultent leurs conseillers fiscaux. Aujourd'hui, on ne peut plus prédire les mois à gros chiffre d'affaires. » La profession se rassure en brandissant les chiffres de l'Insee. Grâce à son solde migratoire positif, l'Alsace aurait besoin de 9000 nouveaux logements par an jusqu'en 2030. Thomas Leclercq croit à la reprise : « Les gens auront toujours besoin de se loger. Tout le milieu table sur un redémarrage avec des prix forts. 2009 ne peut pas être pire que 2008. »

Sophie Albanesi  
Anette Bender  
Amandine Schmitt

→ Les promoteurs immobiliers prennent en charge la construction de bâtiments en vue de les revendre à des accédants à la propriété.