



la vie de l'immobilier



propos recueillis par **Yannick Urrien**

Le coup de gueule d'un promoteur national contre la politique du logement en France.

Alain Tur, PDG d'AST Groupe :

« Tout le monde prédit une baisse des prix de l'immobilier, mais je vous garantis une hausse considérable dans les mois qui viennent, parce que les stocks sont au plus bas. »

Le secteur du logement neuf a subi un sérieux coup de frein sur les chantiers, affectant tous les types de constructions : immeubles, maisons ou programmes de lotissements des promoteurs. Cessation d'étude des projets immobiliers pendant le confinement, recul de l'instruction des demandes de permis de construire, contraintes de la distribution des crédits immobiliers sur 25 ans... Ainsi, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) anticipe que 100 000 logements ne seront pas construits cette année, tandis que la Fédération Française du Bâtiment pointe du doigt un effondrement de 36 % des ventes de maisons neuves sur les 3 derniers mois. Alain Tur, PDG d'AST Groupe, évoque cette situation inédite en France. Troisième constructeur national et premier réseau de franchises de maisons à ossature bois, AST Groupe est à l'origine de plusieurs marques de constructions neuves (Natilia, Ideoz, Les Maisons de l'Hexagone, Natibox, M Design...)

L'Hebdo-Bourseplus :

**Comment le groupe AST se positionne-t-il ?
Intervenez-vous sur différents types de constructions dans le neuf ?**

Alain Tur :

Le groupe existe depuis 1993. Nous sommes structurellement des constructeurs de maisons individuelles et nous avons évolué vers la promotion immobilière et l'aménagement de terrains à bâtir. Nous sommes représentés sur quasiment l'ensemble du territoire avec des marques fortes, notamment Créa Concept, en Normandie, et nous avons la marque DPLE que nous avons rachetée il y a maintenant trois ans. Nous avons aussi un réseau de franchises à travers Natilia, qui est le premier constructeur de maisons en ossature bois en France, avec 65 concessionnaires. Nous avons également des activités de promotion immobilière plus régionales, particulièrement sur la vallée du Rhône. Sur le plan industriel, nous avons dans la Nièvre une usine qui fabrique des maisons en ossature bois, avec des nouveaux produits, comme la maison modulaire, avec une petite maison de 15 à 25 mètres carrés qui comporte tous les attributs d'une maison individuelle, sa propre cuisine intégrée, sa salle de bains, et parfois même une chambre indépendante. Cette maison permet notamment de créer un bureau dans son jardin. On peut aussi faire de l'investissement pour des locations de vacances. Ensuite, il y a une évolution naturelle. Nous savons fabriquer une maison de 20 mètres carrés et nous avons procédé à l'installation d'une mai-

son modulaire qui est fabriquée à 98 % en usine. On vient la livrer sur le chantier, où elle est quasiment prête à habiter. La maison arrive avec sa salle de bain posée et sa cuisine intégrée posée, il n'y a plus qu'à raccorder les différents branchements pour la rendre habitable. Vous voyez que c'est un spectre très large.

On sait qu'il existe un blocage des permis de construire au moment des élections municipales, ce qui a pour effet de ralentir le marché du neuf. Or, cette année, vous avez également dû subir les conséquences du confinement. Cette situation entraîne-t-elle des retards importants ?

C'est effectivement beaucoup plus compliqué. Aujourd'hui, on ne se rend pas bien compte de l'importance du logement en France, notamment du parcours résidentiel des Français. Une maison individuelle, ce n'est pas simplement un toit pour loger sa famille, c'est aussi la seule façon de capitaliser pour la plupart de nos clients. Aujourd'hui, on conserve les gens dans un environnement qui n'est pas leur volonté et l'on voit bien que l'accession à la propriété est un besoin fort des Français. De manière parfaitement légitime, c'est plutôt la maison individuelle qui est plébiscitée quand on veut devenir propriétaire de son logement. En ce moment, on interrompt brutalement le parcours résidentiel de nos clients par des artifices qui ne sont pas audibles. En décembre dernier, le Haut conseil de stabilité financière a édicté de nouvelles normes sur des prétextes infondés quand on sait que le contentieux des banquiers est à peine supérieur à 0 % ! Si je devais

gérer un aléa de 0,01 %, je serais le plus heureux des patrons... On va chercher de la contrainte, alors qu'il faudrait de la fluidité, et je trouve que ce n'est pas nécessaire. Il y a aussi de la part du gouvernement une volonté forte d'éviter ce que l'on appelle l'étalement urbain, car un certain nombre de personnes préfèrent l'empilement urbain. En réalité, les Français préfèrent habiter dans des maisons individuelles. Avec la réduction du prêt à taux zéro sur certaines zones, on a vu que les remèdes étaient bien plus dramatiques que ce qui avait été envisagé au départ, parce que l'on a favorisé l'étalement urbain. On a supprimé des possibilités de financement et nos clients, voulant une maison individuelle, sont allés plus loin chercher leur terrain à bâtir. Finalement, on a contribué à étaler un peu plus... Nous ne comprenons pas ce type de réaction. On veut lutter de manière dogmatique contre cette volonté des Français de devenir propriétaires d'une maison individuelle, alors que les chiffres sont parlants. Sur le premier trimestre de l'année, sans avoir l'effet Covid-19, le marché de la maison individuelle était déjà de moins 30 %. C'est une situation dramatique. On serait sur un effet de base extrêmement haut, on pourrait dire que c'est une correction du marché, mais nous sommes sur un effet de base très défavorable. Nous ne comprenons plus les décisions qui sont prises par le gouvernement.

Le gouvernement veut construire plus haut et densifier, alors que les Français aspirent à avoir de l'espace dans une maison individuelle...

La volonté d'avoir une maison individuelle s'est renforcée depuis le confinement. Il y a une volonté forte des Français dans ce domaine. Mais si on ne leur permet pas d'accéder à la propriété, c'est une catastrophe. Le marché de la maison individuelle a toujours représenté plus de 50 % du marché du logement en France et, à l'intérieur de ces 50 %, il y a 60 % de primo-accédants. C'est à eux, aujourd'hui, que l'on interdit - parce que c'est une interdiction - de devenir propriétaires et on leur demande de rester dans un immeuble avec des logements sociaux. Qu'est-ce qui se passe quand ces gens arrivent à la retraite à 65 ans ? Ils ne sont pas propriétaires et c'est une double peine. Grosso modo, les revenus sont divisés par deux et les gens se retrouvent avec un loyer à payer. Je veux bien régler une crise immédiate en générant une crise à terme, mais on ne peut pas le faire dans ces conditions, alors que le logement est un droit fondamental. On ne peut

pas interdire à quelqu'un de vouloir se loger dans un environnement qui lui convient. Laissons choisir les Français entre l'étalement urbain et l'empilement urbain !

Vous savez bien que tout cela est aussi fait pour des raisons idéologiques par des écologistes qui veulent imposer les transports en commun et les logements sociaux...

Je vous garantis que dans une parcelle de terrain où il y a une maison individuelle, il y a bien plus de vers de terre que dans un hectare de colza qui est gavé de pesticides ! Nos maisons répondent parfaitement à cet environnement écologique. Nos maisons consomment cinq fois moins d'énergie qu'avant 2012 et elles continuent d'être encore plus propres avec la RE 2020 qui va s'appliquer en juillet 2021. Donc, nous sommes de bons élèves. Nous appliquons les règles, nous les faisons respecter et nous acceptons les contrôles. On ne peut pas continuer cela au seul prétexte d'une volonté dogmatique. On a bien vu les conséquences de la décroissance au cours du confinement, avec les catastrophes économiques et toute la détresse humaine que cela peut engendrer. Je ne dis pas qu'il faut laisser faire, évidemment la planète a beaucoup d'importance, mais nous sommes exemplaires dans nos démarches. Notre maison modulaire est bas carbone, elle est fabriquée dans une usine, avec un cahier des charges de qualité, elle est livrée sur un chantier sans un litre de consommation d'eau, sans dégradation du sol, sans imperméabilisation du sol, puisqu'elle est construite sur des pieux en acier, donc le sol va pouvoir vivre sous la maison... Nous avons, dans le cadre du plan de relance, proposé au gouvernement un certain nombre de choses. Nous n'avons pas besoin d'être sponsorisés et notre métier n'a pas besoin d'aide. Ce sont nos clients qui ont besoin d'aide. Il faut bien faire la différence. Notre métier est de loger les gens. Les premières victimes, ce sont les gens qui ne peuvent pas accéder à la propriété individuelle.

En tant que promoteur, êtes-vous contraint de vous éloigner de plus en plus des grandes villes, alors que ce sera sans doute davantage le cas avec la victoire des écologistes à Bordeaux ou à Lyon ?

Quand on entend les déclarations du maire de Bordeaux qui dit que tous les permis de construire seront stoppés et qu'il va maintenant délivrer des permis payagers, je veux bien, mais à ce moment-là nos clients vont aller planter des tentes pour se loger dans les espaces verts ! Le logement, c'est un droit, c'est un besoin fondamental. L'idéologie a beaucoup d'importance, mais quand elle se transforme en dogmatisme forcené, ce n'est plus entendable. Nous construisons là où il y a de la demande et, aujourd'hui, les collectivités changent les PLU en cours de route en refusant des permis. On ne peut pas travailler de cette manière. La règle du jeu doit être définie et elle doit être respectée par tous les acteurs. Il y a des arbitres, comme les tribunaux administratifs, mais notre métier n'est pas d'aller dans les tribunaux, c'est de construire des logements.

Comment se fait-il que les constructeurs soient si peu entendus ?

Je ne sais pas si l'on nous entend peu, mais quand on veut tuer son chien, on dit qu'il a la rage... C'est à peu près cela. Au niveau de beaucoup d'élus, il y a un discours qui est préenregistré, avec des mots comme artificialisation des sols. C'est un nouveau mot à la mode que l'on entend partout. J'ai regardé la définition de ce mot et, à partir du moment où le terrain sort de son état originel, c'est une artificialisation des sols. Donc, quand on plante une pelouse à la place d'une forêt, c'est une artificialisation des sols... Aujourd'hui, nous sommes extrêmement rigoureux dans la gestion des eaux pluviales et nous sommes extrêmement rigoureux sur l'impact de nos constructions sur la nature. Nous avons fait des opérations de grande importance dans la vallée du Rhône et nous avons mis un an pour étudier les différents impacts. Nous avons rendu des rapports très précis. Je pense que le promoteur n'est plus le même depuis 20 ans. Aujourd'hui, un promoteur prend en compte tout son environnement, d'abord économique, mais aussi son environnement paysager et écologique. Nous sommes bien conscients que nous marquons le paysage sur du long terme, mais ce n'est pas pour autant que l'on coule du béton sans vergogne et sans réflexion.

Beaucoup de gens s'endettent en faisant de la rénovation, parce qu'ils ne peuvent pas obtenir l'autorisation de construire une maison neuve sur le même terrain dans certaines zones : n'est-ce pas une politique qui va à l'encontre du but recherché, puisque le coût de la rénovation est plus élevé que celui d'une maison neuve ?

Aujourd'hui, on favorise le logement du bobo dans le centre-ville. On ne peut pas sacrifier une famille de trois enfants pour un espace vert, il y a un juste équilibre ! Il est vital de préserver notre environnement, nous avons beaucoup de propositions dans ce domaine, mais on ne peut pas non plus ostraciser notre profession en nous accusant d'être à l'origine de tous les maux, dont l'étalement urbain. Cela ne veut rien dire ! S'il y a un pays où l'étalement urbain n'a pas de conséquences, c'est bien la France et, quand on empêche l'accès à un financement à un client, il va aller encore plus loin : donc, on favorise l'étalement urbain. Les mesures prises pour favoriser les regroupements dans les villes, pour faire baisser les prix, sont toutes arrivées à leur contraire. L'étalement urbain s'est accéléré et le coût de la construction a continué de progresser. Tout le monde prédit une baisse des prix de l'immobilier, mais je vous garantis une hausse considérable dans les mois qui viennent, parce que les stocks sont au plus bas. Les permis de construire sont en chute de 40 % et il y a une demande monstrueuse, parce que le besoin est terrible. Cette politique a conduit directement à l'inverse des effets recherchés. Si l'un de mes collaborateurs raisonne de cette manière, c'est une faute grave. En plus, on a maintenant compris que l'on peut être productif grâce au télétravail. Donc, la distance par rapport au lieu de travail ne doit plus être une référence. La référence, c'est le bien-être des personnes qui habitent dans une maison. Néanmoins, ce bien-être ne doit pas contribuer à une dégradation de l'environnement et les constructeurs et les promoteurs sont là pour veiller à ce que les maisons soient économes en énergie et s'intègrent parfaitement dans leur élément naturel. En outre, c'est une nécessité capitaliste pour nos clients. Ils doivent être propriétaires de leur logement pour préparer leur retraite. Sinon, c'est la catastrophe. ■