



Tribune

Novembre 2022

Promotion privée : la solution de la vente en bloc

(Tribune de Christophe Clamageran, Président de Mobicap)



Voici quelques mois que l'immobilier neuf fait face à des défis inédits, à la fois structurels et conjoncturels. Surtout, cette nouvelle donne fait suite à plusieurs années déjà éprouvantes pour la construction. La problématique de la rareté et du coût du foncier, d'abord, n'a fait que s'accroître, du fait de la propension des propriétaires à thésauriser plutôt qu'à céder leurs emprises. A cet égard, on peut regretter que l'État et les collectivités locales, propriétaires fonciers de première importance, n'aient eux-mêmes pas consenti l'effort d'inventaire et de cession nécessaire. La période électorale, suivie de phases de tension avec le gouvernement, n'a il est vrai pas contribué à créer le cadre d'un dialogue apaisé, pourtant essentiel pour avancer sur des enjeux d'une telle échelle. La loi Climat et résilience a

ajouté son lot d'incertitudes à ce contexte délicat, en venant contraindre un peu plus encore la production neuve. Enfin, le retour de l'inflation est venu achever de placer les agents économiques, ménages et entreprises, dans une posture d'attente forcée, portant un coup d'arrêt au projet immobilier de très nombreux français et grippant la chaîne de valeur de la production de logements.

La volonté de faire des promoteurs et des développeurs ne peut, en effet, pas tout : la dernière note de conjoncture de la Fédération des Promoteurs Immobiliers fait état, pour le 2^{ème} trimestre 2022, d'une baisse de 24,3% du nombre de logements vendus par les promoteurs. Les ventes en bloc, elles, ont reculé de 42,3%, et l'offre commerciale de 14,6% sur le 1^{er} semestre 2022 par rapport au 1^{er} semestre 2021¹. Surtout, les annulations consécutives de réservations atteignent des niveaux deux fois supérieurs à la normale, conséquence directe d'un taux d'usure au mode de calcul dépassé par le caractère exceptionnel de la conjoncture actuelle.

Dès lors, la vente par les promoteurs de leurs programmes en bloc apparaît comme une solution salvatrice. Les investisseurs sont le relais naturel des ménages quand l'économie se dérègle : ils sont en quelque sorte des amortisseurs de crise. Le logement sous toutes ses formes les intéresse pour abonder l'offre locative, si essentielle au pays. Les résidences

¹ Chiffres officiels de l'Observatoire de l'immobilier de la FPI, « Les chiffres du logement neuf, 2^{ème} Trimestre 2022 », 15 septembre 2022

Contact Presse Galivel & Associés

Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

gérées notamment constituent pour ces acteurs des produits prisés, mais aussi le logement intermédiaire partout sur le territoire. Le bénéfice de réactualiser et de densifier cette relation commerciale entre producteurs et investisseurs est bilatéral. Il s'agit évidemment de donner aux promoteurs et aux entreprises du bâtiment qui répondent à leurs commandes les moyens de traverser sans dommage la tourmente, sans doute durable, pendant les deux ou trois années à venir.

L'enjeu de sauvegarder l'appareil de production est donc au cœur de la démarche. En effet, il apparaît vital que l'ensemble de l'offre de logements, dont la réalisation a été décidée et programmée, parfois débutée, avant la crise, soit concrétisée. Entre tous les segments que cette offre peut dynamiser, les résidences pour personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie sont essentielles. Les besoins en sont considérables et les spécialistes de ces produits, peu nombreux, tels Mobicap, sont aujourd'hui plus preneurs que jamais d'accords fructueux avec les promoteurs privés. L'immobilier se veut une filière : elle a l'occasion de démontrer dans ces temps difficiles sa solidarité et son intelligence collective, dans l'intérêt des ménages et des entreprises.

À propos de Mobicap :

Fondé en 2018 par Christophe Clamageran, Mobicap est un promoteur, investisseur et gestionnaire immobilier, spécialisé dans la création et la location de résidences inclusives, également accessibles aux personnes en perte d'autonomie. Afin d'assurer leur confort, les appartements conçus par Mobicap sont équipés d'un système de domotique et d'un service de conciergerie dédié. Par ailleurs, pour limiter l'impact de la construction sur l'environnement, avec un usage du bois massif et du modulaire, permettant un chantier écologiquement responsable et à faibles nuisances.

Mobicap compte 21 projets en cours, représentant 69 000 m² et 1 472 logements, répartis sur 20 départements français. Le groupe vise particulièrement les villes moyennes, aux populations supérieures à 75 000 habitants, bénéficiant d'une belle qualité de vie.

Pour plus d'informations : <https://residence-mobicap.fr/>

Contact Presse **Galivel & Associés**

Tiphonie Rouaud – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>