BUSINESS IMMO

jeudi 16 juin 2022
774 mots - 3 min

LOGEMENT

: BUSINESSIMMO.COM

Inquiet de la « crise du logement », le PDG d'Alila sort la sulfateuse

L'exception qui confirme la règle ? Le promoteur Alila, spécialisé dans la construction de logements aidés, présente un bulletin de santé impeccable au 31 décembre 2021. Son volume d'affaires réservé global atteint 1,6 Md€, en progression de 8,6 % par rapport à 2020. L'endettement a quant à lui été réduit à la portion congrue de 15 M€, tandis que le chiffre d'affaires s'élève à 733 M€ sur l'année. Ce dernier a certes baissé de 2,79 % par rapport à 2020, mais c'est la résultante d'un choix stratégique assumé par l'exécutif du groupe. En effet, des livraisons de chantier totalisant 90 M€ de chiffre d'affaires ont été délibérément décalées à 2022. En cause ? Le report de la hausse des coûts des matériaux par les fournisseurs entraîne une augmentation de 30 à 50 % des prix pour Alila et ne permettait pas de dégager des marges suffisantes sur l'exercice 2021.
« Bombe sociale »

Ainsi, le groupe non coté affiche un résultat net de « plusieurs dizaines de millions d'euros » en 2021, révèle son président Hervé Legros, et une marge brute toujours en hausse. Par ailleurs, cette légère décrue du chiffre d'affaires ne fera pas oublier qu'Alila enregistre depuis plusieurs années une croissance annuelle à deux chiffres. Pour couronner le tout, près de 8 000 logements ont été réservés sur l'année, soit une hausse de 14 % par rapport à 2020, et 3 880 ont été mis en chantier sur l'année, un bond de 52,82 % en un an.

Pourtant, cette année encore, le champagne restera au frais. Le bonne forme d'Alila ne doit pas escamoter, d'après Hervé Legros, un « secteur qui est gravement malade » et « en grande difficulté ». La « crise du logement » menace de se transformer en « bombe sociale », s'inquiète-t-il, reprenant à son compte l'avertissement de Robin Rivaton lors de la campagne présidentielle. Le président-directeur général d'Alila, originaire de Lyon, agite un chiffre en particulier : la métropole lyonnaise serait passée de 40 000 logements construits en 2017 à 2 900 en 2021, selon ses chiffres. « Et c'est pareil partout : à Nantes, Strasbourg, Lille, Bordeaux, Toulouse… », énumère-t-il.

« Sanctions financières »

De surcroît, aucune amélioration en vue pour « les années 2022, 2023 et 2024 », pense Hervé Legros, années qui « vont être terribles pour le secteur ». Il attire l'attention sur le placement en redressement judiciaire, le 24 mai dernier, de Geoxia, l'un des principaux constructeurs français de maisons individuelles. « C'est l'arbre qui cache la forêt », métaphorise-t-il, suggérant que d'autres grands groupes immobiliers pourraient bientôt se retrouver en cessation de paiement eux aussi. « La sanction boursière des grands groupes cotés en Bourse, leur perte depuis un mois et demi de capital boursier, est juste affolante », fait remarquer le dirigeant.

Dans ce contexte de grave crise, Hervé Legros s'en prend aux autorités pu-

bliques. « Emmanuel Macron ne s'intéresse pas du tout au logement », étrille-t-il, sans épargner la commission Rebsamen, « un montage artificiel pour pouvoir expliquer qu'il y aura des mesures » et qui, de toute façon, n'est « pas allée assez loin ». Même les maires en prennent pour leur grade, à l'exemple de celui de la ville d'Ormesson, en région parisienne. « Alors que le préfet du département est avec nous, la maire a remonté sa population contre nos trois opérations à coup de pétitions, regrette le promoteur lyonnais. Pour ces élus, il faudrait des sanctions financières. »

« Taper vite et fort »

Dans le viseur du patron d'Alila également, les bailleurs sociaux, qui sont pourtant ses clients. IIs plafonnent les prix d'acquisitions des Vefa bien en-deçà des prix de revient du promoteur, martèle Hervé Legros. « Dans la métropole de Nantes, on m'achète le mètre carré à 1 990 € pour un prix de revient de 3 600 € », tandis qu'au pays de Gex, « le mètre carré m'est acheté 2 200 € pour un prix de revient de 4 500€ ». Un déficit béant qu'il compense par le logement en accession libre et des honoraires.

Pour répondre à l'urgence, le charismatique patron d'Alila en appelle à un ministère du Logement de plein exercice et à « un plan Marshall pour taper vite et fort ». Il croit savoir, de source élyséenne, que la loi de lutte contre l'inflation soumise dès l'été à la nouvelle Assemblée nationale comprendra des mesures sur le logement. Une note écrite de sa main sera envoyée au président de la République dès la fin de semaine pour s'en assurer. Dans le détail, Hervé Legros souhaite une actualisation des prix plafonds des Vefa sociales, un appui financier de l'État aux maires bâtisseurs, un objectif contractuel de production de logements avec bonus et malus financier en fonction de l'effectivité des mises en chantier. Ces solutions figurent pourtant pour la plupart dans les conclusions de la commission Rebsamen, qui ne trouve pas grâce à ses yeux.

Tous droits réservés Businessimmo.com 2022
d67145d83f25f73c633b29d35e0ae1391b53c24c15f84a26c313b38