Lyon Entreprises
18 juin 2022

BÂTIMENT

Publié le 17 juin 2022 à 13 h 57 min - Mis à jour le 18 juin 2022

Pdg d'Alila, Hervé Legros alerte : « la crise va toucher tout le secteur de l'immobilier »

Par Alexis Alouache - Alila

Hervé Legros

En 2021, le promoteur lyonnais Alila que dirige Hervé Legros, a dû faire face au déficit très inquiétant de la construction de logements en France. Le groupe a poursuivi son développement en adaptant sa stratégie pour pouvoir maintenir sa position de leader du « logement pour tous ». En effet les prévisions du marché immobilier pour l'année 2022 sont très alarmantes, selon son Pdg.

La crise immobilière s'installe ! Le coût des matières premières et les taux d'intérêt des crédits immobiliers augmentent. Les volumes de transactions sont eux en forte baisse.

Hervé Legros alerte sur le fait que cette crise va devenir inévitable et va toucher tout le monde, autant les promoteurs que les particuliers.

Alila alerte principalement sur l'absence d'actualisation des prix plafonds des VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement). Certaines collectivités locales fixent des prix plafonds pour les ventes de logements sociaux et intermédiaires sur leur territoire. Ces plafonds sont décidés unilatéralement par les

métropoles ou les communes et certains d'entre eux n'ont pas été actualisés depuis 15 ans, sans aucune prise en compte de l'inflation des prix.

Par exemple, dans la métropole d'Annemasse (74), le prix de vente social du mètre carré en VEFA est plafonné à 2 150 euros. Or, selon Alila, le prix de revient du mètre carré en intégrant tous les coûts est de 3 800 euros hors taxes. Ainsi, les promoteurs ne peuvent pas s'y retrouver financièrement.

Afin d'anticiper cette crise, Hervé Legros a pour cela « privilégié la rentabilité au chiffre d'affaires ». C'est pourquoi il explique que malgré une baisse de son chiffre d'affaires pour la première fois en 2021 Alila se porte toujours bien. Le chiffre d'affaires de l'entreprise est, en effet, passé de 754 millions d'euros en 2020 à 733 millions d'euros en 2021.

En privilégiant la rentabilité Hervé Legros a évité de trop s'endetter. Il a ainsi dû revoir sa stratégie en augmentation le taux de construction de logements libres et logements intermédiaires (lequel représente 25 % de la construction totale aujourd'hui) par exemple.

Il ajoute qu'à l'heure actuelle, il y a « énormément de promoteurs extrêmement endettés ». Il faut dire que les promoteurs doivent faire face à beaucoup de problématique. Ces derniers sont en effet confrontés à une forte hausse des prix du foncier et des matières premières.

L'immobilier : le bras de fer entre les promoteurs et l'exécutif local

Selon le Pdg d'Alila il y a une réelle maltraitance du gouvernement sur le logement. « Pas de ministère égal pas de capitaine à bord du navire ».

Alors qu'il existe un déficit de 50 % de construction du nombre de logements et que le logement est le premier poste de dépenses des Français, le fondateur d'Alila s'interroge sur la non prise en compte du logement par l'exécutif.

« Notre secteur d'activité aux vues des possibilités du logement dans notre pays doit être considéré par notre président » explique Hervé Legros. Ce dernier ajoute que « Notre pays ne produit pas suffisamment de logements pour les travailleurs de première ligne, les ouvriers ou les classes moyennes. Depuis trop, longtemps, les refus d'accorder des permis de construire ont pour conséquence directe une augmentation ininterrompue des prix de l'ancien et du neuf dans les Métropoles. »

« Il faut forcer les maires à délivrer massivement des permis de construire » affirme ce dernier. Selon Alila, les terrains ne manquent pas, mais il y a « une non-volonté politique » de les urbaniser.

Alila propose par exemple la création d'un ministère du logement, la réduction des délais d'instruction des permis de construire par les collectivités afin d'accélérer les mises en chantier, un soutien financier pour les maires bâtisseurs ou encore fixer un objectif contractuel de production dans les métropoles, qui pourrait donner lieu à un bonus ou un malus financier en fonction des mises en chantier réellement constatées.

Selon le groupe ces mesures sont indispensables. Sans ces mesures, il y a un risque d'une forte crise du logement dans les années à venir.'