

"Le ralentissement de la hausse des prix dans l'immobilier est une bonne chose pour le marché"

Hubert Lévy-Lambert, président du directoire de la société foncière cotée Peref, estime que le ralentissement des prix de l'immobilier d'habitation est sain et qu'il n'y a pas de crise à venir. Il prévoit par ailleurs une accélération des introductions en Bourse de foncières d'ici la fin de l'année.

latribune.fr.- On parle beaucoup de ralentissement de la hausse des prix dans l'immobilier d'habitation. Quel est votre sentiment?

Hubert Lévy-Lambert.- Le ralentissement de la hausse des prix est en effet réel dans le secteur de l'habitation. Mais un tel phénomène est en fait une chance, car cela évite que le marché s'emballe. Or, si le marché de l'immobilier se stabilise, c'est au contraire une bonne chose pour tout le monde. En revanche, dans l'immobilier commercial, le ralentissement de la hausse des prix est moins évident.

Le ralentissement dans l'habitation se fait-il sentir dans toutes les régions de France?

Pour notre part, nous suivons davantage la région parisienne. Mais on constate généralement qu'en province, la fluctuation des prix est sujette à une moindre amplitude. Les baisses sont moins importantes dans un marché baissier, et la hausse des prix est également moins brutale en cas de marché plus porteur. En tout état de cause, que ce soit à Paris ou en région, les prix semblent désormais s'assagir.

Y a-t-il un risque de krach?

Non, il n'y a pas de crise en vue, car le marché est sain. Par exemple, même quand un immeuble est vendu par appartements, on constate que la moitié des acheteurs sont en fait les locataires des appartements. Ainsi, il n'y a pas sur ces logements de phénomène de spéculation. Nous assistons en fait à un atterrissage en douceur.

Cependant, il y aurait un risque de crise du secteur immobilier en cas de hausse brutale - de 2 à 3 points, par exemple - des taux d'intérêt de la Banque centrale européenne. Or, cela ne sera pas le cas, car la croissance européenne n'est pas encore très solide. Relever les taux directeurs dans une telle proportion aurait pour effet de donner un coup d'arrêt à la reprise de la croissance en Europe.

Votre société foncière Peref s'est introduite en Bourse en décembre 2005. Pour quelle raison?

Notre motivation était dans un premier temps de lever des capitaux pour accompagner notre croissance, mais aussi de bénéficier du régime SIIC, qui est un statut fiscal favorable aux sociétés foncières cotées. Le statut SIIC permet concrètement de payer en une fois un impôt sur les plus-values latentes, à un taux de 16,5%. Ensuite, les sociétés foncières répondant aux critères du régime SIIC ne sont plus imposées sur les revenus et les plus values. C'est d'ailleurs ce statut qui explique l'engouement des foncières étrangères et notamment espagnoles en France, et qui soutient l'arrivée en Bourse d'autres foncières.

Pensez-vous de ce fait que les sociétés foncières vont continuer de s'introduire en Bourse?

Tout à fait. Le niveau des introductions pourrait même s'accélérer d'ici la fin de l'année, car le statut SIIC qui est particulièrement favorable aux entreprises doit être modifié en 2007, afin notamment d'éviter qu'une foncière de régime SIIC soit détenue par un seul actionnaire. Ainsi, pour profiter du statut actuel, les foncières doivent faire leur entrée en Bourse avant le 31 décembre 2006.

Propos recueillis par Nathalie Paul