

## **Monsieur le Maire, la pierre et les ciseaux... Ou la ZAC, la crise immobilière et les prévisions financières**

*Inventaires*

20 ans d'expertise au service de l'Habitat et des Collectivités

La crise est là, avec son cortège de craintes fondées et non, d'étonnements et de superlatifs, de conséquences réelles, supposées et envisagées...

Cette crise dont l'origine est incontestablement (selon les experts et la presse) datée de l'été 2007 avec l'apparition du nouveau terme « subprime » qui nous vient des Amériques, était en réalité assez largement prévisible et même attendue !

On ne parle pas ici de la crise systémique qui touche les économies désormais mondialisées mais plus banalement de la « crise de l'immobilier », vocable convenu qui décrit la fin d'un cycle haussier des valeurs foncières et immobilières. Cette « pause » dans la hausse des prix était donc guettée par tous les analystes et les professionnels depuis de nombreux mois. Certains attendaient donc l'explosion de « la bulle immobilière » mais le consensus des experts reconnus et institutionnels (en fait pour la plupart des acteurs de l'immobilier) évoquait plutôt un « atterrissage en douceur ».

On voit ce qu'il en est aujourd'hui !

Restons sur les principales conséquences évidentes de cette situation :

- les prix cessent de grimper,
- le nombre de transactions diminue très fortement,
- donc les anticipations sont franchement à la baisse (euphémisme).

Les positions des acteurs sont, un peu caricaturalement, inversées ! En période de hausse, les acheteurs sont poussés à acquérir vite (au prix d'hier) les vendeurs estimant que le juste prix est plutôt celui du lendemain. Actuellement donc, ce sont les vendeurs qui persistent à vouloir céder au prix d'hier alors que les (rares) acquéreurs s'attendent à payer le prix « du lendemain »...

Ces considérations seront certainement assez largement partagées.

Le propos est ici de décrire les conséquences de cet état de fait sur les bilans des opérations d'aménagement (pour l'essentiel publiques et en procédure de ZAC) qui doivent faire l'objet de prévisions mais surtout d'une estimation (et d'un vote) de la participation des collectivités territoriales qui portent ces projets.

Assez simplement, les opérations d'aménagement consistent à acquérir des terrains et des immeubles, à les organiser et les équiper (les aménager) pour ensuite les céder à des opérateurs qui y construiront ce qui avait été envisagé (des immeubles d'habitation, des commerces, des entrepôts, etc...). En cours d'opération, l'aménageur doit donc réactualiser son bilan en tenant compte des réalités constatées. C'est que le bilan prévisionnel a certainement été établi il y a quelques mois ou quelques années.

La pire des situations (un **effet de ciseaux** terrible) serait la suivante : on a acheté tout le foncier au prix du marché de ces derniers temps (donc cher, voire trop cher) et on a inscrit en face des recettes elles aussi calées sur ce marché du temps de sa splendeur...

Notre bilan prévisionnel, avant correction, est donc doublement inexact : le stock est surévalué et les espérances de recettes doivent être minorées !

Mais bon, nous ne sommes pas face à des exigences issues de normes comptables internationales (IFRS, etc.) et nos aménageurs (les SEM par exemple) n'ont pas ce genre de contraintes. Ouf...

Oui mais n'oublions pas que bien souvent nos opérations d'aménagement publiques nécessitent une intervention financière - publique justement - destinée à compenser économiquement le déficit : il s'agit de la participation de la collectivité. Et cette participation, désormais (il fut un temps où ce n'était pas le cas ce qui pouvait conduire à repousser la constatation de ce déficit...) doit faire l'objet de précisions annuelles et le cas échéant d'un vote en assemblée en cas de modification. En clair, les collectivités locales vont devoir afficher en 2009 (mais surtout en 2010) le surcoût (l'accroissement du déficit) de leurs ZAC lié au « retournement » du marché.

La difficulté n'est pas tant de respecter une obligation légale et de dire la vérité économique du moment mais bien de mesurer, de chiffrer ce déficit supplémentaire.

On écartera ici les (rares) cas où certains occulteront cette difficulté ou la contourneront.

Il s'agit donc, sur la base d'une analyse au cas le cas, de revisiter les montants prévisionnels des cessions inscrits en recette et, à tout le moins, de vérifier le calendrier. Les opérateurs économiques (utilisateurs, investisseurs) qui sont partenaires ou auxquels les ventes étaient destinées ont, en grande majorité, une visibilité assez faible ce qui pourra les conduire à ne pas se prononcer, à repousser certaines décisions voire, pour ceux en difficulté, à essayer de se soustraire à leurs engagements...

Très concrètement, nos recommandations sont les suivantes :

- ne pas tarder pour examiner chaque situation,
- utiliser le levier du calendrier (revoir les délais opérationnels),
- envisager des modifications de programmes (par exemple en introduisant du logement, notamment social),
- faire appel si nécessaire à des expertises *indépendantes* (on plaide pour notre paroisse, bien sûr),
- éviter la tentation du silence...

Guy Lemée

*n.b. : ce court papier ne prétend rien apprendre aux professionnels de l'aménagement ni aux spécialistes des finances des ZAC et ou des SEM...*