



# Le marché immobilier neuf : un investissement sécurisant

Entretien avec

Malek Rezgui

Président de SE.DEL.KA

**C**réé en 1974, le groupe SE.DEL.KA réalise des activités d'aménagements, de promotions, de constructions, de commercialisation, de gestion et de location immobilières ainsi que de production d'Énergies renouvelables.



*Pouvez-vous nous donner trois exemples de réalisations du groupe SE.DEL.KA ?*

Fort de 30 collaborateurs, notre périmètre d'interventions s'étend aux deux régions normandes et au département de l'Eure-et-Loir. Ainsi, à Caen, nous construisons, en partenariat avec la Ville, le Conseil régional et l'ADEME, la

résidence "Wagram" (80 logements), située en Centre-ville, en bordure de l'Hippodrome. Il s'agit d'un programme de Haute Qualité Environnementale (HQE) à Très Haute Performance Énergétique (THPE 2005). Nous opérons également la construction de la résidence "Les Cèdres" (72 logements) à Fleury-sur-Orne, qui disposera d'immeubles de bureaux et de locaux commerciaux. Pour ce faire, nous coopérons avec la Mairie et l'une de nos filiales, l'aménageur privé Claude Jean Investissement. Enfin, sur la commune de Le Coudray, nous nous sommes associés avec la municipalité et la Société d'Aménagement d'Eure-et-Loir (SAEDE-SEM) afin d'édifier la résidence "Schumann" (43 logements).

*Vous bénéficiez de 25 années d'expérience. Aujourd'hui, comment analysez-vous la tendance, baissière, du marché de l'immobilier ?*

Je pense que ce processus résulte de cinq facteurs concomitants. D'une part, depuis une dizaine d'années, une euphorie générale a régné, éloignant alors les acteurs des principes fondamentaux. De fait, à la suite de nouvelles mesures fiscales, des intervenants opportunistes sont apparus, saturant ou déséquilibrant certains marchés avec, de surcroît, une absence de savoir-faire et de qualité. La spéculation sur la valeur du foncier a entraîné, de son côté, une "flambée"

des prix d'acquisition. Nous avons aussi fait face à une hausse importante et régulière des coûts de constructions, due notamment au durcissement des réglementations et au renchérissement du prix des matières premières. Enfin, de nombreuses familles ont été dans l'incapacité de financer leur projet à cause de l'augmentation des taux d'intérêt et des conditions, restreintes, d'accès au crédit.

*Quelles sont vos perspectives pour les années à venir ?*

Dans ce contexte, notre stratégie vise à diversifier notre portefeuille d'activités. Il s'agit, entre autres, de nous positionner sur les réalisations d'immeubles, collectifs à destination de clients privés et bailleurs sociaux ou de bureaux et de locaux commerciaux, de résidences pour les personnes âgées mais

aussi sur la production d'énergies renouvelables. De plus, nous devons maîtriser le développement de notre activité sur de nouveaux marchés. Enfin, nous choisissons de sélectionner les meilleurs emplacements à des prix raisonnables. Ainsi, nous allons très rapidement suivre une inversion des tendances du fait d'une demande de logement neuf supérieure à l'offre. En effet en 2008, 180 000 logements (inférieur à la demande) ont été

construits et 70 000 sont prévus en 2009. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, le stock est ainsi de 4 000 habitations (800 000 en Espagne), un chiffre quasi insignifiant. Dans ce cadre, la baisse des taux d'intérêts permet à certains ménages de redevenir solvables à l'égard des banques, une dynamique complétée par les aides de l'État (Lois Scellier, PASS FONCIER, etc.). L'ensemble de ces éléments laisse prévoir que le marché immobilier neuf reste donc une opportunité et un investissement sécurisant, moins volatil que les marchés financiers. ■

