

Immobilier « Le financement n'est pas adapté »

Le président de Stradim regrette que les banques ne tiennent pas compte de la valeur résiduelle d'un bien et que l'effort de construction soit supporté par une seule génération.

Depuis vingt-cinq ans qu'il exerce ce métier, Rémi Hagenbach, le pdg de Stradim, estime avoir construit 25 000 logements. Stradim, qu'il a créé en 1990, avait au départ comme activité l'immobilier d'entreprise, mais après la disparition des deux principaux acteurs de l'habitat en Alsace, Decker et Habitat Center, il se repositionne sur le logement.

En bourse

Grâce à l'introduction en bourse de sa société, en 2000, il poursuit ses acquisitions de sociétés hors Alsace, en se diversifiant dans l'habitat individuel, un segment qu'il abandonne progressivement « car cela demande une proximité géographique quotidienne ».

Aujourd'hui, Stradim, qui emploie 110 personnes, réalise 88 % de son chiffre d'affaires (70 millions d'euros en 2006) dans la promotion immobilière dont 10 % pour le foncier et la maison individuelle, le reste

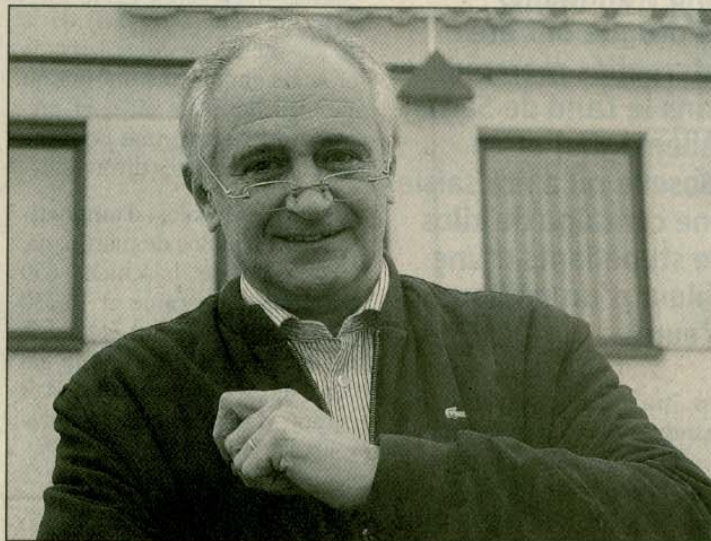
provient des transactions et de l'administration des biens.

Docteur en sciences économiques, originaire de Mulhouse, Rémi Hagenbach pense qu'il faut réfléchir au niveau macroéconomique pour l'immobilier proposant, entre autres, « de ne pas faire supporter par une seule génération le financement de la construction d'un logement. Pourquoi une génération devrait-elle se sacrifier pour l'immobilier d'un pays ? »

Autre piste de réflexion pour le financement : « Les banquiers ne tiennent pas compte de la valeur résiduelle du bien. Ils font financer l'intégralité du prix, comme si à l'issue du remboursement du prêt, la valeur du logement était nulle », notant que le même raisonnement s'applique aux amortissements des investissements des entreprises.

Penser à la retraite

Il critique également les Scot (Schémas de cohérence territoriale) qui ne reflètent pas les mouvements démographiques et les habitudes des résidents d'un bassin de vie et d'emploi. Il cite comme exemple la ville de Molsheim, près de son nouveau siège implanté à Entzheim face à l'aéroport : « Cette commune compte 10 200 habitants avec une population active de 4 000 personnes dont



Depuis vingt-cinq ans, Rémi Hagenbach, dont le siège de sa société cotée vient d'être transféré à Entzheim, a construit 25 000 logements. Photo Dominique Gutekunst.

1 500 vont travailler à Strasbourg. Or, le nombre d'emplois offerts à Molsheim s'élève à 8 000 postes ». Ce qui signifie que de nombreux salariés viennent des communes des alentours et aspireraient à trouver un logement sur place pour limiter les déplacements domicile-travail, demande qui n'est pas prise en compte.

Stradim a vendu 420 appartements l'an dernier et table sur 580 commercialisations cette année, autant pour des investisseurs que pour des résidences principales. Son président remarque que « les investissements pour défiscaliser diminuent tandis qu'augmentent les achats de ceux qui raisonnent

en termes de retraite », non pas uniquement pour se constituer un appoint de revenu, mais aussi parce que « beaucoup aspirent à quitter une maison pour un appartement, pour ne plus avoir de fil à la patte lors des vacances, pour ne plus tondre le gazon... ».

Il constate que depuis une dizaine d'années, l'âge de l'acheteur d'une résidence principale est passé à 32 voire à 35 ans contre 27 ans naguère (48 à 55 ans pour l'âge — resté stable — de l'investisseur), tandis que la surface s'est réduite de 70 à 63 m² en moyenne alors que le prix est passé de 1 800 à 2 800 euros.

Alvezio Buonasorte