

# IMMOBILIER, LA CHUTE !

Dans un contexte économique et social international tendu et incertain, **les banques Centrales** révisent les taux d'intérêts à la hausse.



Les Banques d'affaires deviennent de plus en plus « **frileuses** » en matière de **crédit immobilier**, **MédiaChartres** soupçonne **l'année 2023** de ne pas se présenter sous de meilleurs augures et de ne pas être un bon cru ?

**Urbanisme**, enquête **MédiaChartres**.

**Quel est le rôle de la ville dans les projets de promotion immobilière ?** Promoteurs et Maires, une relation d'interdépendance et de « **partenariat** », mais sous quelle forme et pour quelles réelles motivations ... inavouables ou pas (?)

Pour mener à bien un projet de construction et faire émerger de nouveaux bâtiments, les Promoteurs échangent régulièrement avec les différents Élus locaux. **Cela concerne notamment le Maire d'une commune mais aussi son adjoint à l'urbanisme. Plus largement, cela inclut toutes les personnes qui gravitent autour des questions de l'aménagement. Pour obtenir la délivrance d'un permis de : démolir/construire/occupation de l'espace public/fouilles préventives, mais pas seulement.**

**Avec souvent, en fond de cour, des évidents « conflits d'intérêts ».**

# Vente Flash



Car si le métier de la promotion immobilière consiste à répondre à la demande en matière de logement **en bétonnant massivement des programmes immobiliers**, **le rôle des Élus de proximité est de s'assurer qu'elles respectent un ensemble de règles**. Les deux parties (qui sont souvent désormais les mêmes) **SEM/SPL** ont besoin d'échanger, de clarifier des points et d'aboutir à un consensus entre eux même.

- Les conditions à respecter obligatoirement se trouvent dans les documents d'urbanisme de la commune ou de l'intercommunalité. **PLU** et **PLUi** détaillent par exemple les zones et les règles de constructibilité qui s'y appliquent, et si elles n'y figurent pas, il suffit de modifier le **PLU\*** (**aussi simple que cela**) !
- En parallèle des règles fixées noir sur blanc, les municipalités peuvent imposer d'autres conditions. Une ville ou une communauté de communes « **agglo** » peut par exemple éditer une charte du bâtiment pour tout promoteur qui souhaite construire sur le territoire concerné, et les indiquer (en aparté) et de vive voix le

montant des « **frais annexes** » (...)

- « *Au niveau local, on note une articulation étroite des stratégies des acteurs publics locaux et des promoteurs immobiliers, ainsi qu'une forte densité d'interactions informelles* » peut-on lire dans le livre « **L'état, le promoteur et le Maire** » de **Julie Pollard**, spécialiste des politiques urbaines et du logement.

✘ Ces contraintes extralégales qui se négocient entre « **Maires et Promoteurs** » sont justifiées par des **intérêts parfois divergents**. Un terrain d'entente est donc nécessaire (sous qu'elle forme) ?

- Il est du rôle d'un Promoteur immobilier de mettre en exergue l'excellence de ses opérations et ses valeurs pour prouver la nécessité de continuer à construire, le Maire a souvent un projet caché « **politique** » et « **personnel** » pour sa ville (ou bien pour ...) ?
- Logique car l'urbanité et l'impératif de bâtir sont des notions qui sont largement mises à mal depuis plusieurs années. Le Promoteur immobilier doit toujours mettre en avant la qualité de ses programmes, **de sa rentabilité (surtout)**, l'excellence de ses opérations et ses valeurs **pour convaincre de la nécessité de continuer à bétonner sans relâche**.
- Pas sur que les nouvelles dispositions et lois en vigueur depuis le **01/01/2022** aillent toutes dans ce sens ?



**Immobilier : 2023, l'année d'une baisse significative des**

**prix.**

[l'immobilier est mal embarqué en 2023 La crise immobilière couve, car les taux d'intérêts des crédits immobiliers grimpent de mois en mois et d'un autre côté, les seuils des taux de l'usure baissent, les acheteurs négocient de nouveau les prix, et les volumes de transactions sont en forte baisse. Le coût relatif du crédit ne fait que battre record sur record. Cela ne sent pas bon...](#)

<https://www.un-patrimoine.fr/ce-qui-attend-le-marche-immobilier-en-2023/>

[Taux d'usure : 1 dossier sur 2 refusés. Mise à jour Octobre 2022](#)



Et pourtant, **MédiaChartres** constate que la « folie constructrice » dans l'agglomération, ne retombe pas ?



Des promotions immobilières qui risquent rapidement, de plonger initiateurs et acquéreurs, dans le **ROUGE**.

**FIN DE CHANTIER**