



Rentrée douloureuse pour l'immobilier

SEPTEMBRE. La filière du BTP craignait que la période estivale ne mette un coup de frein sensible aux activités. Pas de démenti en ce mois de septembre, et c'est toute l'activité immobilière qui lance désormais l'alerte.

Des inquiétudes à court terme : le verdict de la profession, un peu en amont des chiffres officiels de la CCI ou de la Chambre des notaires. D'ores et déjà, on le sait, on le sent, on l'explique par des taux d'intérêt en hausse -ce qui n'était plus arrivé depuis belle lurette- et une offre en deuil dans le neuf. "Trop d'imposition, trop de contraintes, oui, l'immobilier est en grande souffrance", alerte Benjamin Mondou, directeur des

agences Lafage Transactions, qui pourtant caracole toujours en tête des antennes Century 21 en France. Son segment du luxe lui permet de garder la foi et le résultat, mais avec des prix au mètre carré qui baissent partout en France sauf à Nice (+2%), l'ambiance n'est pas à la fête côté transactions. Même le commerce est dans le dur, avec des dossiers de redressement qui s'enchaînent et des investisseurs boudeurs devant des rendements qui s'effi-

lochent. Les notaires aussi sont anxieux, les droits de mutation fondent comme neige au soleil et au bout de la chaîne, les collectivités voient leurs ressources se tarir. Une canicule structurelle... Bruno Le Maire, aux rencontres REF du Medef, a beau imaginer tout haut une Europe "grand continent économique du XXI^e siècle", vu du terrain, aucun signal positif ne sourd. Si, peut-être un : le sophilopolitain Christophe Courtin est élu Business angel de l'année

par le magazine *Challenges*, il est le plus actif de son Top 30 avec 3,2M€ investis dans 27 startups depuis janvier 2022. Et a annoncé se consacrer dorénavant, dans ses prises de capital, à la seule filière proptech. Insuffisant pour rassurer la FBTP 06, qui anticipe les difficultés en ouvrant une cellule de crise dédiée aux entrepreneurs en détresse. "Le danger se rapproche", avertit Jean-Pierre Savarino, président de la CCI, qui ne peut que constater les déboires d'une filière

maralpine du logement exsangue : -48% sur l'offre neuve au premier semestre, -19% sur l'ancien, la dégringolade est sévère. Pascal Boulanger, président de la Fédération française des promoteurs immobiliers, parle d'un climat de "dérèglement politique" qui n'a rien de rassurant sur le court terme. Des prix de matières premières et des taux d'intérêt qui flambent, moins d'investissements, un gouvernement hors boucle, l'équation est défavorable.



"Des entreprises sur la défensive"

● Pendant les grandes vacances, quelque chose a clairement changé. Pour l'heure, plus dans le moral que dans les faits, mais les signes précurseurs se multiplient autour d'une croissance chahutée par les aléas. Pourtant, selon les chiffres du Conseil régional de l'Ordre des experts-comptables, l'activité se maintient, et l'on a même enregistré une hausse de 3,7% entre les premiers semestres 2022 et 2023. Alors ? "Des disparités se creusent, alerte Nicolas Férand, président

du CROEC PACA. Qui l'eût cru, le climat par trop clément de l'été aura par exemple impacté les restaurants, qui heureusement se sont rattrapés sur l'avant et l'arrière-saison, plus longues et mieux achalandées en touristes. Côté BTP, la source de sudation est autre : des matières premières trop chères, d'où le coup de frein marqué d'investisseurs qui attendent des plannings meilleurs. On misait sur la rénovation pour compenser, la communication des

vases a foiré devant un pouvoir d'achat contracté. Ne manquait plus que des collectivités frileuses sur la délivrance des permis de construire, et voilà toute une filière grippée pour longtemps. Quant aux services marchands, ils sont la variable d'ajustement de ménages qui privilégient les éconocroques aux petits plaisirs. S'ils restent en piste, à 4% de croissance, c'est tout juste assez pour rééquilibrer les comptes face à l'inflation sans trop toucher aux

marges. Des effets conjugués qui font que si la situation ne se dégrade pas vraiment, les professionnels ont fait l'impasse sur la croissance de leurs résultats, et donc une croix sur de potentiels investissements, ce qui n'est jamais bon signe pour une stratégie d'entreprise. Comment réagissent les Azuréennes ? En se tournant vers l'export pour étoffer leurs parts de marché via un périmètre élargi. Surtout que le gouvernement y pousse.

GOOD VIBES POUR...

2M€, c'est le montant du tour de table bouclé pendant l'été par BiOceanOr, la bluetech qui surfe sur la préoccupation grandissante autour des océans.

5M€, c'est la levée de fonds réussie par Qualiteo via trois nouvelles entrées au capital. Des techs capables d'optimiser les consommations énergétiques, c'est forcément attractif.

Pour Legapass, le soutien est double : en actant son partenariat avec le groupe ADSN, la spécialiste de l'héritage numérique s'octroie un laisser-passer prometteur sur le marché du notariat, et quelques coups de pouce financiers associés.

Adastra, elle, revient du Festival du cinéma américain de Deauville les bras chargés de trophées pour sa production franco-US Laroy, avec un Grand prix, le prix du Public et celui de la Critique. Triplette de très bon augure pour la distribution future en salles.