

Immobilier : dans la foulée du succès d'Hérouville

Le nouveau quartier Prestavoine se commercialise à grande vitesse. Trois promoteurs font le point sur une agglomération qui paraît attractive.

Nouvelle image d'Hérouville

Malgré la crise, les programmes immobiliers se poursuivent. C'est le cas du nouveau quartier d'Hérouville, lancé par la Ville, autour du stade Prestavoine avec la participation de cinq promoteurs. Depuis plus d'un an, les chantiers se succèdent et les appartements se vendent. Bien.

C'est le cas, chez Investir Immobilier, dirigé par Didier Webre. Le programme Altius et ses 51 appartements sont presque vendus à 50 %. « On a connu un certain succès avec notre projet de trois immeubles à Prestavoine, lance de son côté le responsable de Se Del Ka, Malek Rezgui. Alors que le chantier n'est pas encore commencé, on a déjà vendu plus de 35 % des logements. Essentiellement à de jeunes couples de l'agglomération. » Pour Sotrim, dont le programme est plus ancien, même refrain. « Les 80 logements ont été vendus entre 2008 et 2009, indique Laurent Potier, le dirigeant. Et pas seulement à des Hérouvillais ».

C'est là le changement. « Au début, les gens étaient un peu mitigés, réticents à propos d'Hérouville, se souvient Malek Rezgui. Une fois sur place, ils ont changé d'avis. Pour le président de Se Del Ka, tout ça montre que les changements dans la ville ont provoqué des changements dans les têtes. On ne regarde plus Hérouville comme avant. » Et pour Malek Rezgui, ce n'est pas dû qu'à une fiscalité attractive.

Laurent Potier approuve, même s'il ne se cache pas que les ventes ont aussi bien marché grâce aux avantages fiscaux et à la TVA à 5,5 %. « Avec le projet Prestavoine, Hérouville devient une commune reconnue pour son offre de grande



Autour du stade Prestavoine d'Hérouville, c'est le grand chantier de l'habitat depuis plus d'un an. Et tous les projets ne sont pas encore lancés...

ville entre Caen et la mer. » Même tonalité chez Investir, où l'on attribue à « un projet de rénovation urbaine d'envergure » la raison du succès. Pour surfer sur la vague, le promoteur a d'ailleurs en projet un nouveau programme de 200 logements, boulevard de la Paix.

Le potentiel de Mondeville

De l'avis de la Sotrim, c'est peut-être là qu'il y a le plus de perspectives. « La rénovation du cœur du centre-ville se termine et s'est très bien vendue », selon Laurent Potier. « Et il y a plein d'autres choses comme la Vallée Barrey, le centre de santé des

Armées. » Malek Rezgui, satisfait du programme du square Maupassant avec 70 % de logements vendus, voit dans Mondeville « une commune où toutes les générations peuvent se retrouver. »

Ailleurs dans l'agglomération et à Caen

D'autres communes peuvent aussi séduire les investisseurs. C'est le cas de Fleury « avec la venue prochaine d'Ikea et un environnement préservé », estime Malek Rezgui et Didier Webre, qui pour sa part, ajoute Blainville aux opportunités ainsi que les Rives de l'Orne à Caen. Caen où Laurent Potier et la Sotrim attendent,

eux, avec impatience, de nouveaux projets.

Malek Rezgui, lui, vient d'y lancer la fin de la cité Gardin, avec l'immeuble Wagram. Il a encore un dossier pour l'hypocentre dans ses cartons. Mais qui restera secret jusqu'en novembre. Il pense que « tout ça devrait donner une image rafraîchissante de l'agglomération ».

Its aussi, fait l'objet d'attentions. Malgré le relatif éloignement du centre de Caen, « le campus, les écoles et le tram peuvent être des atouts intéressants », selon les promoteurs.

Et pour demain ?

L'enthousiasme durera-t-il si la crise s'engule et le fameux « moral des ménages » avec elle ? Pour Laurent Potier, « les problèmes de fiabilité » commenceront à apparaître. Qu'en sera-t-il après la suppression du prêt à taux zéro majoré, fin juin ?

Le prêt locatif social, le Pass foncier ont-ils eux aussi un avenir ? Autant de questions auxquelles les promoteurs caennais vont devoir obtenir des réponses avant de se relancer. Car les programmes à succès ont été en grande partie lancés avant la crise. Bonne image, projet ambitieux, les promoteurs y regarderaient peut-être à deux fois aujourd'hui.

Sébastien BRÉTEAU.



Didier Webre, PDG d'Investir Immobilier.



Laurent Potier, dirigeant de la société de promotion immobilière Sotrim.



Malek Rezgui, président du groupe Se Del Ka.