



Fabrice Rosset, président d'Adomos: "2010 sera une très bonne année"

Alors que la filiale d'Adomos, Acheter-Louer.fr, réalise une augmentation de capital, Fabrice Rosset explique comment son groupe a traversé le trou d'air du marché immobilier et quelles sont ses ambitions pour 2010.

Jeudi 3 décembre 2009 à 10:20



Fabrice Rosset, président du directoire d'Adomos

Fabrice Rosset, 44 ans est diplômé d'un MBA-HEC et d'une maîtrise de gestion de l'université Paris IX Dauphine. Il est l'un des cofondateurs de la société Adomos, leader français de la vente sur internet de biens immobiliers d'investissements pour les particuliers dont il est président du directoire. Il est aussi président du conseil de surveillance de la société Acheter-Louer.fr, reprise par Adomos en 2001.

La lettre de la bourse : Adomos et sa filiale Acheter-Louer.fr viennent de lancer deux augmentations de capital pour des montants respectifs de 1,69 et 1,3 million d'euros. Quelle est la finalité de ces opérations ?

Fabrice Rosset : L'augmentation de capital d'Adomos est terminée et a été un succès. Celle de notre filiale Acheter-Louer.fr se cloturera le 16 décembre. Ces opérations interviennent après une année 2008 très éprouvante et un premier semestre 2009 encore poussif pour le secteur immobilier. Dans l'immobilier ancien, les agents immobiliers clients de notre filiale Acheter-Louer.fr ont subi la paralysie du marché entre septembre 2008 et mai 2009. On constate depuis un redémarrage des compromis de vente, laissant supposer que 2010 marquera une vraie reprise sur le marché de l'ancien. Cette embellie est favorisée par la baisse des taux d'intérêts qui sont passés en un an de 5,8% à 4%, ainsi que par une baisse moyenne des prix de 10%. Deux éléments qui ont considérablement resolvabilisé les acquéreurs. Les primo accédents ont été les premiers concernés et l'on observe maintenant un regain d'activité de la part de ceux qui sont déjà propriétaires d'un bien. Le marché pourrait également accélérer dans la perspective d'un regain d'inflation à l'horizon 2012/2013 car la valeur de l'immobilier et des loyers serait indexée sur la hausse des prix. Dans ce contexte redevenu plus favorable, Acheter-Louer.fr souhaite se mettre en position de gagner à nouveau des parts de marché en 2010 sur ses trois métiers, c'est à dire la presse gratuite, la communication immobilière (édition de journaux sous marque blanche) et internet. Dans la presse gratuite, les budgets reprennent. Sur Paris Ile de France, nous sommes leader avec une part de marché de 60% à 80% et devenons quasiment le seul interlocuteur des agents immobiliers, puisque notre concurrent Reflex a été placé en période de sauvegarde et que Logic Immo est en pleine restructuration. Nous souhaitons profiter de cette position de force pour renforcer nos équipes commerciales. Dans le domaine de la communication, nous réalisons la communication des agents immobiliers et leurs propres journaux. Ces agents constatent une embellie et commencent à recommuniquer. Enfin, sur internet, nous nous trouvons toujours face à SeLogger.com qui est leader. Nous voulons nous différencier en province en développant une offre low cost et à Paris à travers des innovations sur des produits très locaux.

La lettre de la bourse : comment avez-vous réagi face à la crise ?

Fabrice Rosset : Chez Acheter-Louer.fr, nous avons réduit les frais fixes de 50% entre 2008 et 2010. L'effectif a ainsi été ramené de 60 à 35 personnes, tandis que la marge brute a été nettement améliorée en passant de 50% à 70% dans la presse gratuite. Le redémarrage du marché et les difficultés de nos concurrents vont permettre à notre filiale de redevenir bénéficiaire dès 2010 après un effort important de restructuration et les provisions pour pertes d'abonnés sur internet constatés en 2009.

La lettre de la bourse : Quel sera l'actionnariat de Acheter-Louer.fr après l'augmentation de capital en cours ?

Fabrice Rosset : Deux scénarios sont envisageables. Soit le marché est très demandeur et Adomos ne participera pas à l'opération. Auquel cas sa participation passerait de 66% à 55%. Soit le marché répond mollement et Adomos souscrira.

La lettre de la bourse : Comment s'est déroulée l'augmentation de capital de la maison mère Adomos ?

Fabrice Rosset : l'opération a recueilli un taux de souscription de 100% dont la moitié provenant du marché et l'autre moitié provenant de deux personnes physiques qui étaient déjà investisseurs historiques dans la société.

La lettre de la bourse : Quel est la situation du marché de l'immobilier neuf et comment se comporte l'activité d'Adomos dans ce domaine ?

Fabrice Rosset : le marché du neuf a redémarré dès le mois de mars grâce aux mesures fiscales favorables aux investisseurs et à la baisse des taux d'intérêt. Nous pensons que 2010 sera une très bonne année avec plus de 110.000 ventes sur le marché français, mais nous avons besoin de faire un gros effort sur le marketing à travers des opérations de emailing et de fichiers clients. Notre budget publicitaire devrait atteindre 3 millions d'euros l'an prochain, contre moins d'un million en 2009, ce qui explique notre appel au marché. Cette année, nous visons entre 500 et 600 réservations. Nous constatons que le taux de désistement devient de plus en plus faible, ce qui devrait se traduire par des réservations beaucoup plus importantes, de l'ordre de 1000 environ sur 2010 et sur 2011, avec l'impact sur les résultats que vous pouvez imaginer.

La lettre de la bourse : Que peut-on attendre au niveau des résultats de l'ensemble du groupe Adomos en 2009 ?

Fabrice Rosset : Sur l'ensemble de l'année, l'activité de vente d'immobilier neuf de Adomos SA sera positive à la fois en termes de résultat d'exploitation et de résultat net. Pour ce qui est de la filiale Acheter-Louer.fr, le résultat sera négatif, sachant que plusieurs éléments peuvent encore entrer en ligne de compte. Notamment le nombre d'abonnés à la date d'arrêté des bilans. En fonction de cela, nous serons amenés à reprendre des provisions ou à en passer de nouvelles. De même, l'augmentation de capital de Acheter-Louer.fr devrait donner lieu à une plus-value dans le cas où Adomos se laisse diluer.

La lettre de la bourse : avec quelle structure financière le groupe va-t-il terminer l'exercice 2009.

Fabrice Rosset : nos fonds propres devraient dépasser 14 millions d'euros. L'endettement qui est supporté par Acheter-Louer.fr est lié aux acquisitions d'abonnés. Il devrait se monter à environ 3 millions d'euros, avec un remboursement étalé sur cinq ans, ce qui ne devrait pas poser de problème compte tenu de notre cash flow.

Propos recueillis par La lettre de la bourse.