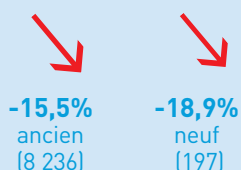


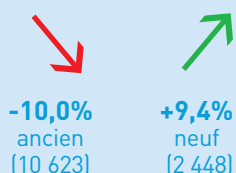
Le marché immobilier pris dans la tourmente financière

Ventes des appartements 2^e trimestre 2008

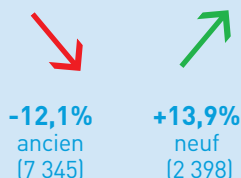
Paris



Petite Couronne



Grande Couronne



Amplifiant la tendance enregistrée au 1^{er} trimestre 2008, le marché immobilier francilien affiche, au 2^e trimestre, une baisse de plus de 10% des ventes de logements, tous secteurs confondus.

Cette baisse s'est accompagnée d'un fort ralentissement de la hausse des prix observé dans l'ensemble des départements d'Ile-de-France, et spécialement dans ceux de la Grande Couronne, à l'exception notable de Paris où ils sont repartis à la hausse.

Ces évolutions traduisent les difficultés des ménages à financer leurs projets immobiliers. Et ce, en raison de la hausse des taux d'intérêt, qui renchérit le coût de leur acquisition, et de la politique des établissements bancaires, qui octroient moins de prêts immobiliers et délivrent au compte-goutte les crédits relais.

Une baisse des ventes de logements, à l'exception des appartements neufs

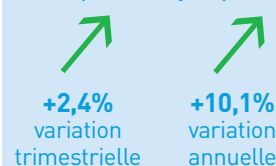
Avec 43 132 transactions conclues au 2^e trimestre 2008, contre 48 099 un an plus tôt, le volume des ventes de logements a reculé de 10,3% en Ile-de-France, selon une ligne de fracture déjà observée au trimestre précédent, opposant le secteur de l'ancien, qui tire le marché vers le bas (-12%), à celui du neuf, qui continue à croître (+2,4%).

S'agissant du logement ancien, le marché des appartements, qui a représenté à lui seul plus de 60% des logements vendus sur la région au 2^e trimestre, accuse une baisse de 12,4% des transactions, dont -10% en Petite Couronne, -12,1% en Grande Couronne et -15,5% à Paris. Même scénario pour le segment de la maison individuelle (-10,5%, à 10 623 ventes), plus touché cependant en Grande Couronne (-11,8%) qu'en Petite Couronne (-6,5%).

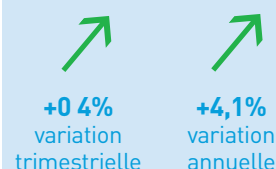
Le logement neuf évolue à la hausse grâce au marché des appartements, le seul à afficher une progression des ventes (+10%, à 5 043 transactions) en Ile-de-France. Dynamique en Petite Couronne (+9,4%) et plus encore en Grande Couronne (+13,9%), ce marché s'est néanmoins fortement contracté à Paris (-18,9%). Le secteur de la maison neuve a vu de son côté ses ventes fondre de 34,8% sur la région, lesquelles n'ont, il est vrai, représenté que 607 transactions, soit 1,4% de l'ensemble des transactions de logements conclues au 2^e trimestre.

Prix des appartements anciens 2^e trimestre 2008

Paris (6 580 €/m²)



Petite Couronne (3 860 €/m²)

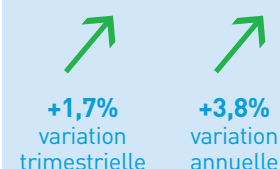


Grande Couronne (2 990 €/m²)

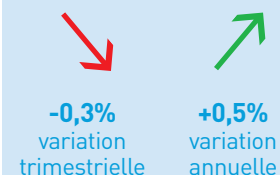


Prix des maisons anciennes 2^e trimestre 2008

Petite Couronne (353 400 €)



Grande Couronne (288 200 €)



Les prix en hausse à Paris, en voie de stabilisation en Petite couronne, en baisse en Grande Couronne

Hormis Paris, la hausse des prix a continué de ralentir au 2^e trimestre, avec plus ou moins d'intensité en Petite ou en Grande Couronne.

En effet, les prix des appartements anciens qui ont, selon les Indices Notaires-INSEE, encore progressé de 2,4% à Paris au 2^e trimestre (contre +1,1% au 1^{er} trimestre 2008 et +1,8% au 2^e trimestre 2007), n'ont crû que de 0,4% en Petite Couronne et ont baissé de 0,5% en Grande Couronne.

Ce phénomène se traduit, en rythme annuel, par une hausse des prix de 10,1% à Paris au 2^e trimestre (contre +9,4% au 1^{er} trimestre), de 4,1% en Petite Couronne (contre +5,2%) et de 2,1% en Grande Couronne (contre +3,7%).

Plus contrastée est, en revanche, l'évolution des prix des maisons anciennes, dont l'Indice Notaires-INSEE révèle une augmentation trimestrielle de 1,7% en Petite Couronne (contre 0,0% au 1^{er} trimestre 2008 et +1,5% au 2^e trimestre 2007) et une baisse de 0,3% en Grande Couronne (-0,4% au 1^{er} trimestre 2008 et +1,7% au 2^e trimestre 2007). Une évolution à l'origine d'une reprise de la hausse annuelle des prix en Petite Couronne (+3,8% au 2^e trimestre contre +3,5% au 1^{er} trimestre 2008), hausse qui tombe à +0,5% en Grande Couronne (contre +2,6% trois mois plus tôt). À noter que le Val d'Oise a enregistré, pour la première fois depuis le début de la décennie, une baisse de prix des appartements anciens de 0,9% sur les douze derniers mois.

Une crise financière et non pas immobilière

Force est de constater que l'activité du marché immobilier francilien s'est à nouveau dégradée d'un trimestre à l'autre. Pour autant toute comparaison avec la situation Outre-Atlantique serait hasardeuse.

L'immobilier aux Etats-Unis est, en effet, plongé depuis plus d'un an dans un gouffre duquel il éprouve les plus grandes des difficultés à sortir : multiplication des saisies immobilières, croissance exponentielle des stocks de logements, ventes de biens à la casse, appauvrissement des propriétaires... Aucune similitude ne saurait donc exister avec le marché français, et notamment francilien, puisque l'offre disponible à la vente reste encore faible alors que les besoins demeurent considérables et que les prix des logements se maintiennent à des niveaux élevés malgré la baisse du volume des transactions.

Contrairement à une opinion couramment répandue, il n'y a pas de paradoxe français dans un contexte international marqué par une dépression immobilière et une correction annuelle des prix de 15 à 20% enregistrée aux Etats-Unis ou en Espagne, par exemple.

Si la baisse des ventes ne s'accompagne pas en Ile-de-France d'un effondrement des valeurs immobilières, c'est en raison de la persistance d'une demande liée au dynamisme démographique et à ses caractéristiques sociales (phénomènes de décohabitation, multiplication des familles mono-parentales, vieillissement de la population...) et d'une réponse insuffisante, voire inadaptée de l'offre de logements mis sur le marché.

Autrement dit, il n'y a pas en France de crise immobilière comme au début de la décennie 90, mais une crise du système financier née des "subprimes".

La baisse d'activité du marché immobilier résulte de l'affaiblissement des capacités financières des acquéreurs qui, après avoir encaissé ces dix dernières années des augmentations régulières de prix, sont aujourd'hui confrontés à une hausse des taux d'intérêt pesant sur le montant des mensualités de remboursement. Quand toutefois ces mêmes ménages ne se heurtent pas, comme c'est hélas de plus en plus souvent le cas, à des refus des banques d'accorder des prêts immobiliers ou des crédits relais, contribuant ainsi à tarir l'activité immobilière.

Comme il est serait hasardeux de parier, dans le contexte financier international du moment, sur une baisse prochaine des taux d'intérêt et sur un assouplissement de la politique de distribution des crédits par les banques qui seraient pourtant salutaires, l'activité du marché immobilier de ces prochains mois repose sur un nécessaire ajustement des prix des logements.

Ne faut-il d'ailleurs pas voir dans la baisse des ventes de logements actée au 1^{er} semestre, dont il y a tout lieu de prévoir une amplification au 3^e trimestre, l'expression d'un bras de fer opposant les acquéreurs qui attendent une adaptation des prix à leurs capacités d'endettement, aux vendeurs qui tardent à modérer leurs exigences financières ? Les candidats à l'accession ont-ils en effet aujourd'hui d'autre choix que de négocier les prix affichés par les propriétaires de logements ?

Après avoir subi les exigences de l'offre, la demande est-elle en train de dicter sa loi en pesant sur le niveau des prix ? Dans les mois à venir, l'activité immobilière dépendra moins de la volonté de la demande qui, encore une fois reste toujours prompte à s'exprimer tant les besoins en logements demeurent encore largement insatisfaits en Ile-de-France, que de la capacité des propriétaires vendeurs à s'adapter aux moyens financiers des accédants.