

# conJoncture & perSpectives

## IMMOBILIERES EN FRANCE

Décembre 2008



## L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

### EN ILE DE FRANCE

# Sommaire



## 1 Le marché de l'accession

Le marché du neuf

Le marché de l'ancien

## 2 Le marché locatif

Cette enquête trimestrielle couvre

- Paris, 7 départements, 30 agglomérations subdivisées en secteurs recherchés et autres secteurs soit 60 secteurs.
- Les marchés de l'accession et de la location sur les segments du neuf et de l'ancien.  
Actifs : maisons et appartements.
- Enquête achevée le 8 décembre 2008.

*Préambule* : Le marché est composé de différents groupes de biens relativement homogènes intégrés dans une myriade de micro-marchés. Chacun de ces types de biens et chacun de ces micro-marchés évoluent à un rythme qui lui est propre. Certains enregistrent des baisses plus ou moins sévères, mais d'autres sont stables voire progressent encore. C'est pourquoi il convient d'aborder avec précaution les indices d'évolution globaux qui ne peuvent constituer que des indicateurs d'une tendance, et ne pas réduire le marché à ces indices sous peine de le déstabiliser davantage par une information caricaturale.



# 1 L'accession malmenée

Souffrant déjà depuis quelques années de difficultés récurrentes d'accès au logement, par suite d'une échelle de prix hors norme, la région Ile-de-France est passée de la morosité du premier semestre 2008 à une situation de blocage au second semestre.

Sur fond d'inquiétudes des ménages sur leur avenir et leur emploi, la crise financière a écorné les capacités d'emprunt et donc le pouvoir d'achat immobilier des franciliens, et limité drastiquement le recours au crédit-relais, moteur principal de l'acquisition de logements dans la région.

Ainsi les primo-accédants se sont-ils retrouvés contraints à différer leurs projets, au même titre que bien des candidats au logement plus fortunés, dont l'apport personnel était constitué d'immobilier non encore réalisé.

La préférence pour le centre-ville et l'attractivité économique de la région capitale n'ont pas suffi à compenser cette brutale chute de solvabilité, malgré des situations de pénurie notamment dans certains quartiers parisiens.

## ➔ Le marché du neuf

### 1. Très forte baisse des commercialisations

Si Paris - en situation permanente de sous-offre depuis quelques années - n'accuse pas un repli très significatif, les stocks de logements neufs augmentent partout en Ile-de-France, par suite d'un ralentissement marqué des rythmes de commercialisation à la rentrée de septembre.

Sans qu'aucun phénomène de suroffre n'ait précédé cette crise commerciale, le neuf est désormais difficile à vendre aussi bien à Saint-Quentin en Yvelines, qu'en Essonne, dans le Val de Marne, le Val d'Oise, et en particulier en Seine et Marne, département privilégié par les promoteurs.

Cette contraction des ventes s'accompagne de taux de désistement inédits pouvant dépasser 40% par endroits, phénomène qui s'explique principalement par le credit crunch subi en cours d'année.

### 2. ...et maintien provisoire des prix.

Pour autant, les prix affichés n'ont pas encore été revus à la baisse, les marges étant serrées, et l'activité des promoteurs sujette à une importante inertie économique due au coût du foncier.

C'est l'ensemble du territoire francilien qui est impacté par ce repli des ventes, en raison du coût élevé d'accès au logement neuf, et plus particulièrement dans le secteur de la maison individuelle, moins liquide car plus spacieuse et plus chère que les logements collectifs. Ce secteur est par endroits sinistré, notamment dans les communes les plus populaires.

On ne constate plus de hausses de prix en fin d'année, la mévente subie à l'automne ayant figé les grilles tarifaires pour quelques mois, beaucoup d'acteurs espérant une sortie rapide de crise financière avant de devoir ajuster leurs tarifs.

Les avantages particuliers consentis aux acquéreurs restent généralement dans le cadre des « bonnes pratiques commerciales » usuelles telles que des aménagements intérieurs en option non tarifés.

## ➤ Les perspectives à court terme

On n'imagine guère qu'une amélioration rapide de la situation financière des ménages leur permette de revenir en masse sur le marché du neuf, alors que les prix dans l'ancien s'assagissent, offrant aux plus fortunés des opportunités d'acquisition de logements plus centraux et parfois plus spacieux.

Sur la quasi-totalité des agglomérations franciliennes, on doit s'attendre à un repli des valeurs moyennes d'au moins 5%, voire à des baisses pouvant aller jusqu'à 10% en seconde couronne.

Notons cependant que les promoteurs pourraient trouver une porte de sortie vers l'investissement locatif, qui sera logiquement privilégié dans les années à venir, en raison des tensions qui se font jour dans la région sur le marché de la location.

## ➔ Le marché de l'ancien

Si elle est moins frappante que le repli historique constaté dans le neuf, la chute du marché de l'ancien est à la fois plus diverse et plus régionalisée.

Plusieurs facteurs concourent à des baisses de volumes de transactions, généralement comprises entre 20% et 50%, mais pouvant atteindre par endroits 70% (cas dans certaines communes de Seine Saint Denis) :

- Le taux d'effort des franciliens pour accéder au logement est l'un des plus élevés au plan national. La hausse des conditions de crédit a donc été désastreuse sur les intentions d'achat, précipitant le ralentissement des valeurs immobilières déjà amorcé à la fin 2007.
- La clientèle étrangère haut de gamme qui animait les quartiers centraux de Paris s'est repliée, en particulier les anglo-saxons dont les patrimoines ont été écornés par la crise financière.

Le marché de Paris et de Première couronne n'est accessible qu'aux acheteurs disposant d'apports personnels conséquents, investis soit en valeurs mobilières soit en immobilier. Ces catégories d'accédants aisés sont aujourd'hui en difficulté de mobiliser leurs actifs, et notamment d'obtenir de leurs banques les indispensables crédits-relais

### *1. Chute de près d'un tiers du nombre des transactions...*

La baisse n'est pas homogène, et l'on constate des disparités entre secteurs populaires et quartiers huppés : ainsi la chute frôle-t-elle les 50% sur le 18<sup>ème</sup> arrondissement, mais ne serait que de 20% dans le 15<sup>ème</sup> et de 30% environ dans les 3 premiers arrondissements.

Le marché est nettement bloqué, à la fois par l'attentisme des acquéreurs potentiels qui anticipent des baisses de prix réelles et les vendeurs qui hésitent à réviser leurs prétentions.

Tous les arrondissements de Paris et l'ensemble des agglomérations d'Ile-de-France sont impactés par cette baisse d'activité dont les causes ne sont pas régionales.

## 2. ...et des baisses de prix constatées.

A l'exception du marché parisien, et de celui de quelques communes de Première couronne, qui ont commencé l'année 2008 sur un trend haussier comparable à celui de 2007, la stagnation des valeurs immobilières était déjà constatée sur l'essentiel du territoire francilien.

La moyenne des baisses de valeurs relevées par nos analystes-experts est de l'ordre de 5%. Paris fait exception, et devrait finir l'année sur une hausse très modérée grâce à la progression enregistrée au premier semestre.

Notons que le départ de la clientèle anglo-saxonne des arrondissements centraux de Paris n'a pas eu d'effet direct sur le niveau des prix affichés dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements, en stagnation depuis six mois, mais semble avoir stoppé net l'inflation constatée dans les secteurs en rénovation du 3<sup>ème</sup> arrondissement.

Les analystes relèvent d'une façon générale un désintérêt total pour les biens mal situés ou présentant des défauts. Ceci confirme l'observation selon laquelle les effets de report sur les quartiers ou les villes les moins chères se sont estompés.

Cette sélectivité n'est pour le moment qu'une conséquence directe de l'attentisme de la demande. A terme, elle devrait restaurer la hiérarchie des produits et des situations malmenée par la flambée des années précédentes.

### ➤ Les perspectives à court terme

Sur toutes les communes de la région Ile-de-France, les analystes-experts anticipent la poursuite d'une situation de faible activité transactionnelle.

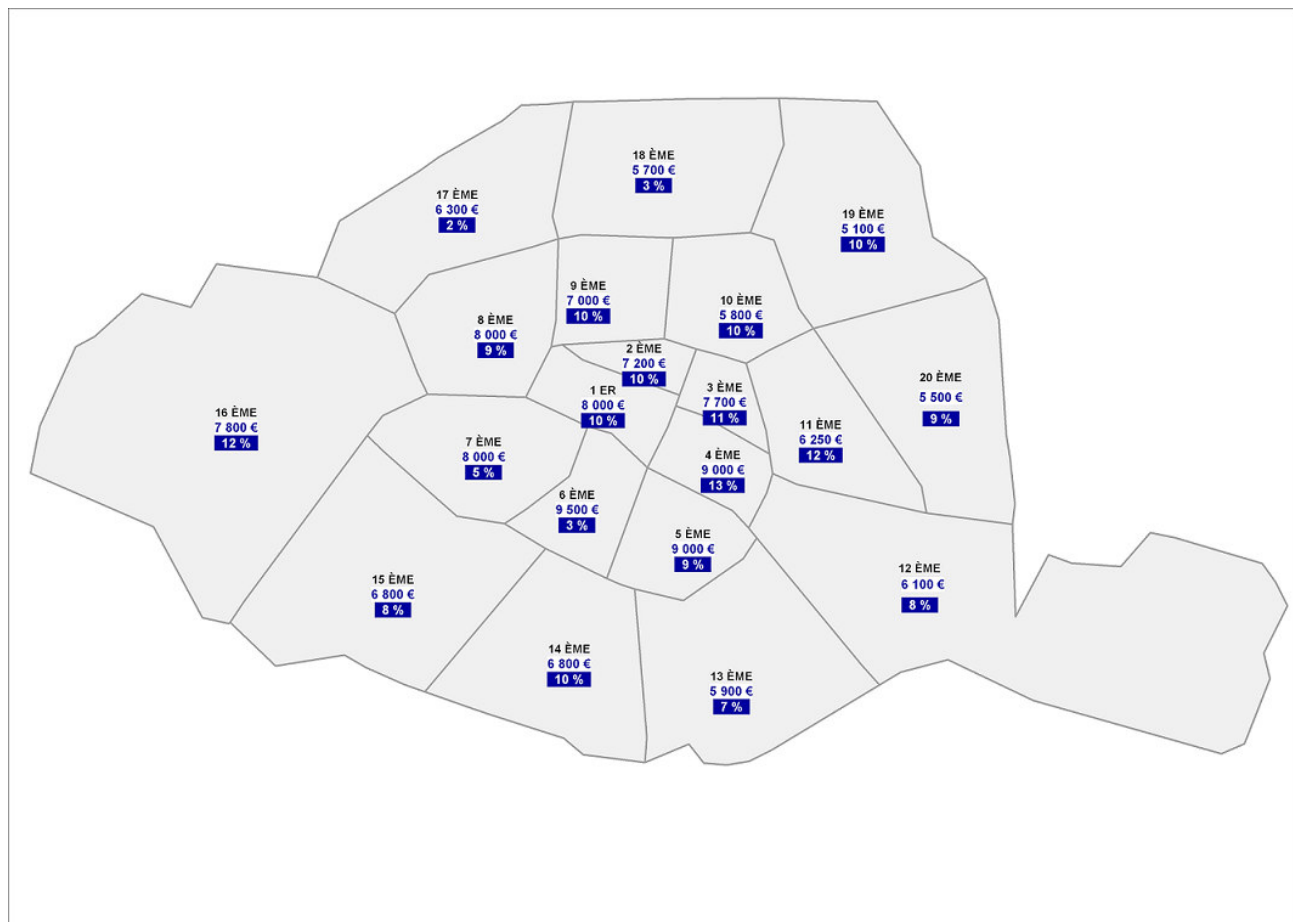
Si cette prévision devait se confirmer, les corrections de prix sont à attendre pour le printemps 2009, avec la reprise saisonnière de l'activité du marché du logement. Ces corrections seront différenciées :

- peu sensibles sur le marché des biens d'exception qui échappe par nature aux cycles immobiliers
- faibles sur les marchés centraux des biens de standing, en sous-offre chronique
- fortes sur les marchés périphériques des biens de qualité, impactés par des effets de valeurs plafonds, liés au pouvoir d'achat des résidents
- sensibles sur les marchés périphériques des biens de moyenne gamme

## Conclusion sur le marché de l'accession

Le marché francilien est en situation de sous-offre de logements en accession, et les proportions respectives des locataires et des propriétaires en Ile-de-France montrent que cette région a un retard à rattraper en faveur de l'accession populaire.

L'écart démesuré qui s'est creusé depuis huit ans entre les prix de la pierre et les revenus des franciliens devrait tendre peu à peu à se résorber, condition nécessaire pour un retour vers l'équilibre. Les fondamentaux sont donc particulièrement sains pour envisager avec sérénité un retour vers des équilibres économiques plus durables.



Prix des appartements anciens à fin 2008, et leur évolution sur un an, à Paris.

## 2 Le locatif vers un renouveau



### *1. L'Ile-de-France est pénalisée en matière locative...*

Le niveau élevé des prix immobiliers détermine des rendements parmi les plus faibles au niveau national, rendements qui constituent désormais la seule rémunération des bailleurs, à défaut d'espérances de plus-values.

La pression démographique forte, mais à peu près stable, ne suffisait plus à valoriser des revenus locatifs au maximum des revenus des locataires.

### *2. ...mais affiche de nouveaux atouts.*

Tous les arrondissements de Paris affichent des valeurs locatives orientées en hausse légère, ainsi que les deux tiers des agglomérations franciliennes.

Contrairement au marché de l'accession, le marché locatif est jugé sain et actif en particulier sur les secteurs et les communes favorisés.

Il semble qu'un double effet de report se manifeste en provenance du marché de l'accession : d'une part, les candidats à l'accession ne pouvant financièrement réaliser leur projet sont contraints de se rabattre sur la location, au moins temporairement, tandis que certains vendeurs pourraient également recourir à la location pour éviter les aléas du crédit-relais.

D'une façon générale, l'attentisme de la demande a un effet direct de tension sur les loyers, le marché locatif étant insuffisamment offreur dans la région capitale.

## ➤ Les perspectives à court terme

Sur la quasi-totalité des agglomérations d'Ile-de-France, les analystes du Crédit Foncier font preuve d'optimisme sur l'évolution du marché locatif.

Sauf exceptions particulières, justifiées par des difficultés urbaines ou sociales très localisées, la demande reste forte face à une offre qui s'est tarie ces dernières années.

La pression ressentie sur les loyers, qui a contribué à freiner leur érosion, et les oriente à nouveau vers la hausse, ne devrait pas se démentir. Pour autant, l'équilibre de ce marché locatif est directement lié aux ressources des locataires, et les loyers ne pourront plus progresser que modérément.

Les opinions et analyses immobilières exprimées sont exclusivement celles de la Direction des Etudes & Observatoire de l'Immobilier en fonction des informations disponibles à ce jour tant en interne qu'en externe et peuvent être modifiées sans préavis. Le présent document ne peut être redistribué, reproduit en toute ou partie, sous quelque forme que ce soit ou par quelque moyen sans l'autorisation écrite et préalable du Crédit Foncier.