

L'ENQUÊTE

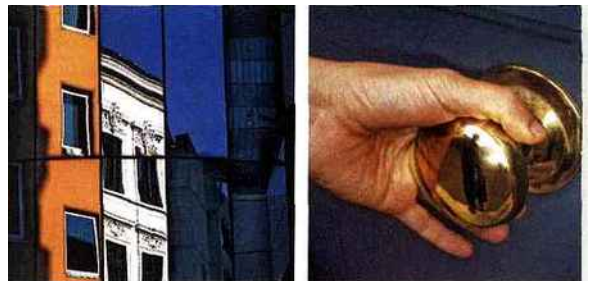
Les dernières tendances de l'immobilier

Difficile d'y voir clair dans le foisonnement d'études sur l'évolution des prix de l'immobilier. Une chose est sûre : le marché a commencé à se retourner.

Comment ont évolué les prix de l'immobilier en 2008 ? Comment évolueront-ils en 2009 ? Il n'est pas simple de trouver des réponses simples à ces questions, c'est le moins qu'on puisse dire. Pourtant les analyses et les études sur le sujet n'ont pas manqué depuis la fin de l'année 2008. Toutes s'accordent sur le constat d'un effondrement brutal des ventes, sur les marchés de l'ancien comme sur celui du neuf, à la fin de l'été 2008.

Les experts du Crédit Foncier, qui présentaient au début de l'année 2009 leur enquête trimestrielle de conjoncture immobilière, évoquaient sur ce point « une vraie fracture à compter de septembre », faisant écho à ceux de la Fnaïm qui, dès le 15 septembre, signalaient un « ralentissement brutal et surpré-

nant de l'activité » et annonçaient « le blocage mécanique du marché ». Les notaires franciliens, de leur côté, chiffrent le recul du volume des transactions sur un an, en comparant les ventes du troisième trimestre 2008 à celles du troisième trimestre 2007, à 25 % à Paris et à 20 % pour l'ensemble de la région, ce qui ramène l'activité du marché du logement francilien à son niveau du troisième trimestre 1998, qui, rappelons-le, était l'année du redémarrage du marché du logement après sept ans de marasme et de crise. Retour à la case départ donc. En ce qui concerne l'évolution des prix, la situation est malheureusement plus confuse. Voici l'état des lieux. Les experts du Crédit foncier se sont refusés à avancer un chiffre global de la hausse des prix à l'échelle nationale, appelant, par la



La confusion des statistiques

La multiplication des statistiques immobilières concurrentes, parfois contradictoires, a créé, en ce début d'année, beaucoup de confusion. Les divergences portent sur l'avenir, ce qui peut se comprendre, mais aussi sur le passé récent. Des chiffrages et indices qui paraissent, tous ont — sans doute — leur justification statistique, et tous ont — peut-être — leur intérêt scientifique. Mais pas pour les acheteurs et les vendeurs qui sont aujourd'hui dans le marché. Pour ne prendre que cet exemple, à quoi sert, sinon

à brouiller le message, de savoir que, si l'on compare la moyenne des prix des logements en 2008 à la moyenne des prix en 2007, la baisse « annualisée » se chiffre à 3,1 % ? Le chiffre a peut-être un intérêt pour les chercheurs sur le long terme, mais pas pour les épargnants aujourd'hui. En revanche, savoir qu'entre le dernier trimestre 2008 et le dernier trimestre 2007, sur un an, les prix ont baissé, en moyenne, de presque 10%, c'est simple, c'est clair et c'est utile. ■

voix de Jean-Michel Ciuch, directeur des études et des expertises du Crédit Foncier, « à ne pas réduire le marché à ces indices sous peine de la déstabiliser davantage par une information caricaturale ».

La banque, dans son étude de conjoncture, relève quand même qu'une baisse des prix s'est amorcée à compter du dernier trimestre en province, mais en précisant qu'elle ne concerne de manière significative (c'est-à-dire entre - 5 % et - 10 %) qu'une vingtaine d'agglomérations. En Ile-de-France, la baisse moyenne serait de l'ordre de 5 %, sauf à Paris, « qui devrait finir



Evolution des prix dans les grandes villes

Ville	Tendance fin 2008	Prix moyen 2008 en euros/ m ²	Variation 2008/2007
Besançon	→	2.047	+ 1,2%
Bordeaux	→	2.788	- 0,5%
Caen	↘	2.334	- 0,7%
Clermont-F.	→	1.919	+ 3,3%
Dijon	→	2.396	- 0,2%
Limoges	→	1.730	+ 6%
Lyon	↘	3.033	- 0,4%
Marseille	→	2.930	- 3,1%
Metz	↘	2.182	+ 1,8%
Montpellier	↘	2.776	- 0,2%
Nantes	↘	2.767	+ 4,7%
Orléans	↘	2.370	+ 3,9%
Paris	→	6.193	- 0,4%
Poitiers	↘	1.929	- 0,8%
Rennes	↘	2.572	- 2,8%
Strasbourg	→	2.537	+ 1,6%
Toulouse	↘	2.757	- 3,4%

Les flèches ci-contre indiquent la tendance d'évolution des prix entre le dernier trimestre 2008 et le dernier trimestre 2007. Les prix moyens indiqués sont calculés en comparant les prix moyens de l'année 2008 aux prix moyens de l'année 2007.

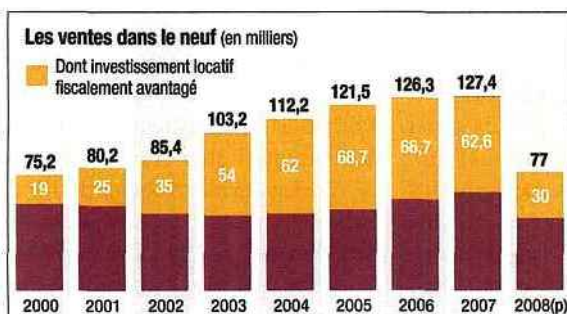
SOURCE : FNAIM

sur une hausse très modérée grâce à la progression enregistrée au premier semestre».

Pour chiffrer ses prévisions d'évolution à court terme, l'étude du Crédit

Foncier se borne à indiquer des fourchettes de prix et distingue, en fonction de leur qualité et de leur localisation, cinq types de biens : les biens d'exception, dont les prix devraient, globalement, rester stables ; les biens de standing en situation recherchée, dont les prix devraient varier entre 0 (c'est-à-dire la stabilité) et - 5% ; les biens de standing en situation banale, qui devraient connaître une baisse de 5 à 15% ; les biens courants en situation banale dont les prix devraient reculer de 5 à 10% ; enfin les biens courants en situation dépréciée, qui pourraient baisser de 10 à 15%.

A la différence du Crédit Foncier, la Fédération nationale de l'immobilier n'a pas hésité à donner des chiffres globaux d'évolution des prix. Dans sa lettre trimestrielle de conjoncture de janvier, elle en a même donné trois. A partir de l'évolution de son indice des prix de l'ancien, la Fnaim indique ainsi, pour l'ensemble du marché français, une baisse de 2,5% sur l'année. En comparant la moyenne des prix de l'année 2008 à la moyenne de l'année 2007, elle arrive à un chiffre de baisse de 3,1%. Mais, en comparant la moyenne des prix du dernier trimestre 2008 à la moyenne des



La chute de l'investissement localif pèse sur l'ensemble du neuf.

prix du dernier trimestre 2007, la baisse atteint presque 10 % — 9,9% exactement — sur un an. En fait, des trois chiffres, c'est sans aucun doute le dernier qui est le plus proche du marché réel (*voir notre encadré page précédente*), le plus simple à comprendre et,

sur le plan pratique, le plus utile pour un acheteur ou pour un vendeur.

Pour ne rien arranger, la dernière étude de conjoncture rendue publique fin janvier, celle des notaires parisiens, conclut, en se référant à des données encore provisoires pour le dernier trimestre 2008, à... une poursuite de la hausse des prix comprise entre 4 et 5 % dans la capitale, à une stabilisation des

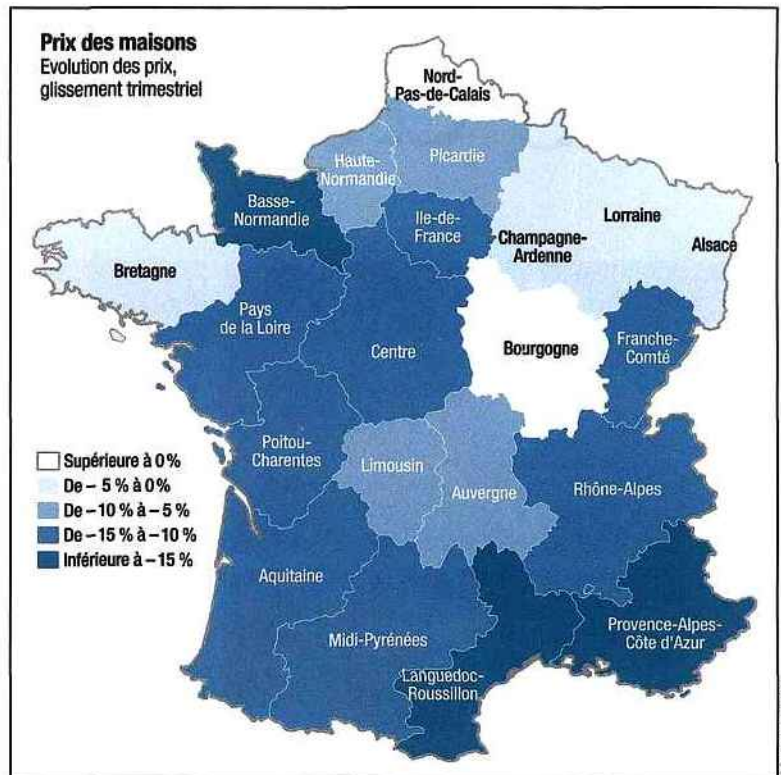
prix dans la petite couronne et à une baisse dans la grande couronne comprise entre 4 et 5 % pour les maisons individuelles et entre 1 et 2 % pour les appartements.

Le neuf en berne

Les ventes de logements neufs ont reculé de 44 % au troisième trimestre 2008 par rapport au troisième trimestre 2007. La contraction des ventes a dépassé 50 % en Alsace, en Aquitaine, en Auvergne, en Basse-Normandie, en Bourgogne, en Bretagne, dans le Centre, en Lorraine et en Picardie. Elle s'accompagne d'un taux de désistement record avoisinant 45 %.

Décalage dans le temps

Au total, il est difficile de s'y retrouver... Il faut noter que l'évaluation de l'évolution des prix en 2008 par les notaires repose sur des données encore provisoires et, pour les plus récentes, sur des actes de vente enregistrés dans les études au dernier trimestre 2008, correspondant donc à des prix négociés entre acheteurs et vendeurs, environ trois mois auparavant, lors de la signature de la promesse de vente, c'est-à-dire entre juillet septembre. Autrement dit, juste avant le brutal décrochage constaté à partir du mois d'octobre par la Fnaim, qui s'est traduit par un recul des prix de 6,5 % au quatrième trimestre par rapport au troisième, et de presque 10 % sur un an. Ce décrochage devrait logiquement — avec trois mois de décalage — se retrouver dans la prochaine étude des notaires. Et confirmer que l'atterrissage annoncé des prix a bel et bien commencé, et pas en douceur. ■ **Patrick Augier**



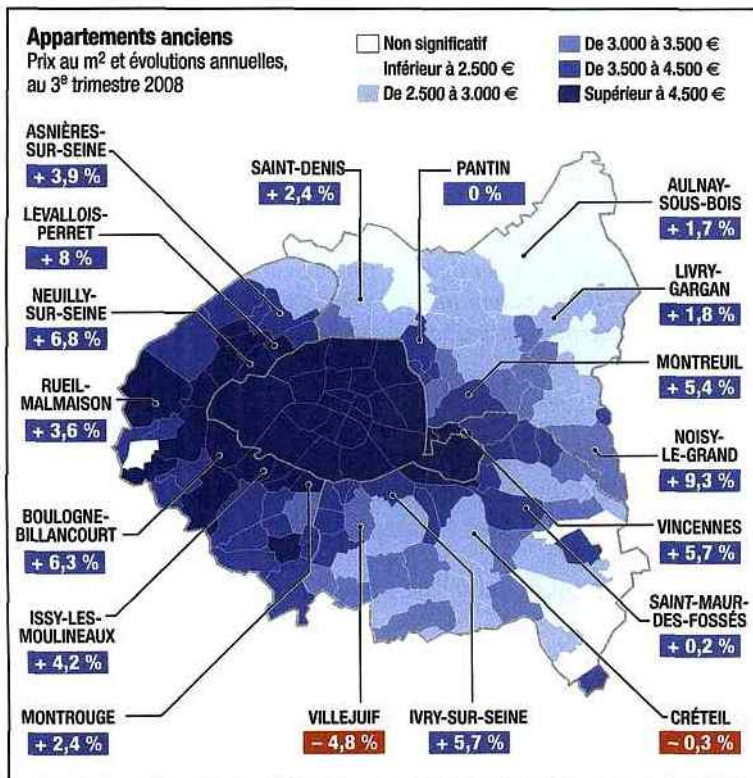
L'évolution a été évaluée en comparant la moyenne du dernier trimestre 2008 à celle de la même période de 2007. On mesure ainsi l'accélération de la correction au dernier trimestre 2008.

La correction a b

La chute du volume des transactions et le recul des prix sont observables sur tous les types de biens.

Le mot n'est plus tabou. Après dix ans de hausse ininterrompue, les professionnels prennent acte dans la douleur de la dégrèvement des prix de l'immobilier. Selon le réseau d'agences Century 21, les prix ont chuté de près de 7,5 % au second semestre 2008 par rapport aux six mois précédents. Les grandes métropoles ne sont pas épargnées, avec un recul de près de 6 % à Paris au cours du dernier trimestre 2008, et de 13 % à Lyon. Le nombre de transactions a fondu de près de

20 % au cours de l'année dernière. « Nous sommes clairement entrés dans un nouveau cycle. Pour vendre dans des délais raisonnables, les propriétaires sont désormais obligés d'accepter de rogner sur leurs prétentions », confirme Alexandre Mirlicourtois, directeur des études économiques chez Xerfi. Les prix de l'ancien devraient chuter de 10 % en 2009 en France selon une note de Standard & Poor's publiée en décembre 2008. Cette estimation rejoint celle de la Fnaim, qui situe la baisse de l'année à venir entre



Ces prix correspondent aux actes de vente enregistrés au troisième trimestre 2008, donc à des prix conclus au deuxième trimestre. Ils n'intègrent pas l'accélération de la correction de la fin 2008.

Cadaux, président du groupe Orpi. «Ceux qui espèrent le grand soir risquent d'être déçus», tranche le patron de la Fnaim, René Pallincourt. Un bémol toutefois. Il existe une incertitude quant à l'impact véritable de la crise financière en France. Une crise économique majeure pourrait amplifier la baisse.

Le reflux actuel des prix varie selon le type de logement et la localisation. Sans surprise, les biens présentant des défauts (travaux à réaliser, étage élevé sans ascenseur...) pâtissent le plus du renversement de tendance. A Lyon, par exemple, ce sont les trois ou quatre-pièces construits dans les années 70 qui subissent les plus fortes baisses, autour de 15%. Ce type de biens réunit souvent des charges collectives élevées avec la nécessité d'effectuer des travaux de rénovation. Cette décote s'observe même à Paris. Près de Beaubourg, un quartier recherché du centre de la capitale, tel appartement de 38 m² n'aurait guère tardé à trouver preneur avant l'été. Mais il est situé au quatrième étage sans ascenseur et un rafraîchissement est à prévoir. «Il y a six mois, ce bien aurait été vendu 350.000€ sans problème. Il vient d'être baissé à 330.000€ puis 300.000€ ces dernières semaines», explique un agent immobilier.

Loyers à la fête

L'abandon des projets d'accession, observable depuis le milieu 2008, s'est traduit par un report sur le marché locatif, et par une pression à la hausse des loyers. La Fnaim chiffre l'augmentation des loyers de marché (location nouvelle ou relocation) en 2008 à 2,6% contre 0,9% en 2007.

6.630€

C'est le prix moyen des logements vendus au troisième trimestre 2008 à Paris, selon les notaires. Ce chiffre varie du simple au double entre le 19^e (5.200€) et le 6^e arrondissement (10.200€).

el et bien débuté

10 et 15%. «Les trois dernières années de hausse ont été de trop», juge Henri Buzy-Cazaux, directeur général de la Fnaim.

Déficit de logements

Faut-il pour autant s'attendre à un effondrement des prix ? Plusieurs éléments semblent indiquer le contraire. La France connaît un réel déficit de logements — on estime la demande à 500.000 logements par an sur une durée de quinze ans. Les banques ont été vigilantes à la qualité et à la solvabilité des emprunteurs, ce qui exclut un scénario comparable à celui des Etats-Unis. Par ailleurs, les prix n'ont pas autant flambé que dans les pays voisins : l'Espagne et le Royaume-Uni pourraient connaître une baisse de l'ordre de 30% d'ici à 2010,

selon Standard & Poor's. Dans le neuf, les promoteurs ont drastiquement diminué la production de logements pour faire face à l'effondrement de leurs ventes (-44% par rapport au troisième trimestre 2007), ce qui devrait ralentir la chute des prix, indique Bernard

Une nouvelle incitation pour les investisseurs

Après le rachat de 30.000 logements neufs par l'Etat et le doublement du prêt à taux zéro, un nouveau dispositif vient d'être adopté pour soutenir le marché immobilier. Le Parlement a validé une mesure pour secourir l'investissement locatif. Les investisseurs peuvent, depuis le 1^{er} janvier, choisir un régime alternatif au Robien (qui a été préservé). Ce nouveau mécanisme consiste en une réduction d'impôt plafonnée à 300.000€ et limitée à une opération par an. Le taux de la réduction a été arrêté

à 25% du prix du logement acquis étalé sur 9 ans avec la possibilité de bénéficier d'un complément de 2% par an entre la 10^e et la 15^e année. En revanche, les parlementaires ont sorti la zone C du dispositif car elle est considérée comme moins tendue. Ce dispositif sera accessible aux logements anciens faisant l'objet d'une réhabilitation. La Fédération des promoteurs-construc-teurs (FPC) s'est félicitée de cette nouvelle incitation fiscale en faveur de l'investissement. ■

Soit tout de même 7.900€/m². «*Les acheteurs ne sont plus prêts à prendre de risque sur des biens moyens*», analyse Nathalie Naccache, qui est à la tête d'une agence Century 21 à Paris.

Le luxe touché à son tour

Le segment du haut de gamme, qui échappait jusqu'à présent à la correction des prix, semble s'être fait rattraper à son tour par la crise financière. A Cannes, sur la Croisette, les Russes qui il y a quelques mois achetaient des villas à coups de millions d'euros se font plus discrets, ce que confirme Thibault de Saint-Vincent, président de **BARNES**, réseau spécialiste de l'immobilier de luxe. Le retrait des acheteurs étrangers se constate également à Paris, où les transactions diminuent. «*Notre réseau parisien a réalisé dix-huit ventes les trois derniers mois de 2008 contre cinquante sur la même période de l'année précédente*», concède Thibault de Saint-Vincent. Là aussi, ce sont les biens avec défauts qui subissent les plus fortes baisses. Un premier étage de 300 m² rue de la Pompe, dans le très chic 16^e arrondissement, jugé trop sombre, se négocie aujourd'hui 6.500€/m². Il aurait sans doute été

vendu aux alentours de 9.000€/m² au printemps dernier.

Le ralentissement du marché immobilier n'est certes pas homogène. Les petites surfaces semblent pour l'heure moins souffrir de la pression sur les prix. «*A Bordeaux, les studios continuent de bien se vendre. En revanche, les prix des deux-pièces, qui ont vu leur valeur locative refluer ces derniers mois, sont orientés à la baisse*», indique Jean-Michel Ciuch, directeur des expertises et de l'observatoire immobilier du Crédit Foncier. Du fait de la crise financière, les petits produits ont retrouvé leur statut de valeur refuge. «*C'est ce qui a sauvé notre dernier trimestre*», confie Gilles Vaudois, patron d'une agence Laforêt Immobilier à Lyon. Après un arrêt brutal des transactions en septembre, cette agence a vu arriver un certain nombre d'investisseurs échaudés par leurs pertes en Bourse. «*Ils ont acheté bien placé dans le quartier de la Tête d'or, l'un des plus chics de Lyon. Les rendements ne sont pas mirifiques, autour de 4% brut, mais ils sont sûrs*», poursuit Gilles Vaudois.

L'attrait pour les petites surfaces ne se vérifie pas partout. A Mont-de-

Marsan, dans les Landes, qui a été inondée de programmes de défiscalisation, il existe près de 600 petits logements vides. Ce type de biens devrait subir une sévère correction. En revanche, cette ville manque de surfaces plus importantes et la demande soutient pour l'heure les prix de ces produits.

«*On observe à nouveau une hiérarchisation des biens en fonction de leur qualité et de leur emplacement. Celle-ci avait eu tendance à s'estomper pendant les années de hausse*, estime Jean-Michel Ciuch. *Les biens de mauvaise facture commencent à beaucoup souffrir. C'est moins le cas de ceux qui possèdent de bonnes qualités intrinsèques.*»

La crise accentue la hiérarchie des biens selon leur qualité et leur emplacement.

Période favorable aux acheteurs

Un rééquilibrage semble en cours. S'il est favorable aux acheteurs, ses conséquences négatives n'ont pas tardé à se faire sentir du côté des professionnels, notamment dans les secteurs les moins tendus. A Albi (Tarn), qui connaît une surabondance d'offres due à l'arrivée massive de résidences neuves en défiscalisation, une dizaine d'agences ont fermé sur la cinquantaine que compte la ville. «*L'activité s'est fortement restreinte. Ceux qui ne font pas de gestion locative ne passent pas le cap*», souligne Christine Sirgue, de l'agence Grand Sud Immobilier. Signe des temps, la Fnaim a mis en place un plan d'aide à destination de ses adhérents. Parmi les mesures phares, une hotline sociale en vue de bénéficier de conseils juridiques, d'un coaching pour les entreprises en difficulté et d'un accompagnement auprès de la nouvelle structure de soutien financier aux PME, Oséo. Si les acteurs du marché immobilier s'attendent plus à une correction qu'à un krach, l'euphorie qui a prévalu pendant près de dix ans est bien terminée. ■ **Jorge Carasso**

Contraste

Au quatrième trimestre 2008, les prix des appartements ont baissé en moyenne de 8,4% par rapport au quatrième trimestre 2007. Ceux des maisons ont perdu 11,4%.



D. R.

«Les prix sont déconnectés de l'économie réelle»

ALEXANDRE MIRLUCOURTOIS, DIRECTEUR DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES CHEZ XERFI

«*Il n'y aura pas de krach. Les prix devraient baisser jusqu'en 2011 ou 2012. Ensuite, ils devraient grimper à nouveau mais il n'y aura pas de nouvelle flambée. Contrairement à d'autres pays, les facteurs de résistance sont nombreux. La France connaît une poussée démographique. Il y a environ 225.000 ménages de plus chaque année. Le taux d'endettement des Français est peu élevé. Le taux de propriétaires est plutôt faible. Néanmoins, une correction est nécessaire, les prix sont déconnectés de l'économie réelle. Au milieu des années 60, il fallait*

2,7 années de salaire pour acheter un logement. Il en fallait 4,5 en 2007. Contrairement aux années 90 où la hausse puis la baisse n'avaient concerné que Paris, les prix de l'immobilier ont plus flambé en province. Les prix en région baisseront logiquement plus que ceux de la capitale. Mais cette baisse ne sera pas unilatérale. Les villes qui ont une vraie attractivité économique comme Lyon, Bordeaux ou Marseille devraient mieux résister. De même, les villes qui ont vu arriver le TGV ou les secteurs dont la desserte a été améliorée ou qui ont été rénovés devraient subir moins fortement la baisse.»