

Document

Immobilier : les achats en Ile-de-France s'effondrent (30.05)

Le Monde – 28.05

La chute du nombre de logements vendus en Ile-de-France, au cours du premier trimestre, est sévère : - 42 %, avec 22 980 ventes enregistrées contre 39 580 l'an passé. *"Nous sommes tombés au niveau le plus bas depuis la création des bases notariales, en 1996"*, s'alarment les notaires, dans leur note de conjoncture du jeudi 28 mai. Dans la capitale, le nombre de logements anciens vendus s'effondre de plus de 38 %. Petite et grande couronne connaissent, elles, des reculs de près de 42 %, et même 47 % pour les maisons.

Cette paralysie du marché est, bien sûr, la conséquence directe de la restriction du crédit depuis l'automne 2008. *"Seul subsiste le marché de besoin, où les vendeurs, pressés par un prêt relais ou sous le coup d'une mutation doivent absolument conclure et acceptent de le faire à des conditions moins avantageuses"*, constate Laurent Vimont, directeur du réseau d'agences Century 21 pour la France.

Sur le front des prix, si les notaires tablent sur une baisse des prix de 10 %, en 2009 (autour de 8 % à Paris, de 9 % en petite couronne et 12 % en grande couronne), le recul au premier trimestre comparé aux trois premiers mois de 2008 est encore loin d'être spectaculaire. Selon les départements, les baisses sont comprises entre 1 % et 8 %. En réalité, ceux qui baissent le plus sont ceux qui avaient le plus flambés. *"On a pris un coup de buis"*, reconnaît Bruno Cheruy, à la tête de huit agences immobilières dans les Yvelines. *"On doit convaincre les vendeurs de réduire leur prétention de 15 % à 30 %, mais il faut relativiser par rapport aux 150 % de plus-value engrangée en dix ans. C'est un ajustement salutaire."* Sur un an, dans le Val-d'Oise et en Essonne, les prix sont en repli de près de 8 %, et de 6,3 % dans les Yvelines. La baisse dépasse les 10 % dans des villes comme Corbeil, Evry (Essonne), Franconville (Val d'Oise), Montigny-le-Bretonneux (Yvelines).

Dans les secteurs huppés, où les ménages sont déjà bien logés, le marché patine. *"Nous devons mettre la pression sur les vendeurs pour qu'ils acceptent des baisses conséquentes, de 15 % à 20 %, afin que les négociations aboutissent"*, raconte M. Cheruy. Il cite le cas d'une maison en Vallée de Chevreuse vendue à grand-peine 610 000 euros, alors que les vendeurs espéraient en tirer 700 000 euros.

En revanche, plus on se rapproche de la capitale, moins les baisses sont importantes. En petite couronne, elles tournent autour de 7 %. En Seine-Saint-Denis, dans certaines communes, le prix des maisons s'effondre (- 22 % à Livry-Gargan, - 14 % à Gagny, - 17 % à Pavillons-sous-Bois). Les maisons des Hauts-de-Seine ne sont pas épargnées, comme à Clamart (- 26,7 %) ou Colombes (- 14,5 %). Les appartements fléchissent de 7,6 % à Boulogne. Quelques communes résistent, voire enregistrent des hausses, comme Montreuil (+ 5 %) ou Epinay-sur-Seine (+ 4,8 %).

Dans la capitale, le recul des valeurs reste très limité, - 1 %, en un an. Le mètre carré atteint 6 360 euros en moyenne. Certains arrondissements continuent même de progresser, comme le 6^e, pourtant déjà le plus cher. Avec des pointes à plus de 10 000 euros, il s'offre une hausse de 2,1 % sur un an. Les arrondissements subissant les plus importantes baisses sont les secteurs populaires : - 11,6 % dans le quartier Charonne et - 5 % sur tout le 20^e arrondissement. *"Le marché parisien est paradoxal, l'offre y est faible et les acheteurs fortunés ne se décident pas"*, souligne Stéphane Immowicz, directeur de la société de conseil en immobilier Ad Valorem.

"INSUFFISANTS"

Notaires et agents immobiliers se consolent en relevant plusieurs signes de dégel et un léger redressement du nombre de promesses des ventes, en fin de trimestre, notamment des logements pour petits budgets, moins de 200 000 euros. *"Il y a un petit regain printanier, mais je redoute les mauvaises nouvelles à la rentrée de septembre"*, confie M. Cheruy.

Les mesures récentes prises par le gouvernement, comme le doublement du prêt à taux zéro ou la réduction d'impôt dite Scellier sur l'achat d'un logement neuf destiné à la location, dopent l'achat dans le neuf. Les statistiques publiées jeudi par le ministère du logement recensent, au premier trimestre, plus de 25 000 logements neufs vendus en France, soit 10 000 de plus qu'au trimestre précédent. *"Ce soutien par le biais d'avantages fiscaux, qui ignorent le secteur ancien, est presque artificiel"*, se désole M. Immowicz.

"Ces différents mouvements sont cependant insuffisants pour parler de reprise, estiment les notaires. Les transactions correspondant au noyau dur du marché, c'est-à-dire répondant aux besoins des classes moyennes franciliennes et des familles, restent à un niveau trop faible."