



# Où en est le marché immobilier ?

## Pourquoi les prix ont-ils peu baissé ?

## Quelles sont les raisons des disparités régionales ?



### Décodage

**B**eaucoup de Français, notamment les 6,6 millions de ménages locataires dans le parc privé, espéraient, après la folle envolée des prix

des logements, leur retour à des niveaux plus raisonnables, pour cause de crise. En 2009, la baisse a été contenue à un petit -4,4%, sur la France entière, selon l'indice Insee des notaires, annoncé mercredi 14 avril, et quelques poussées à la hausse ont déjà été observées, fin

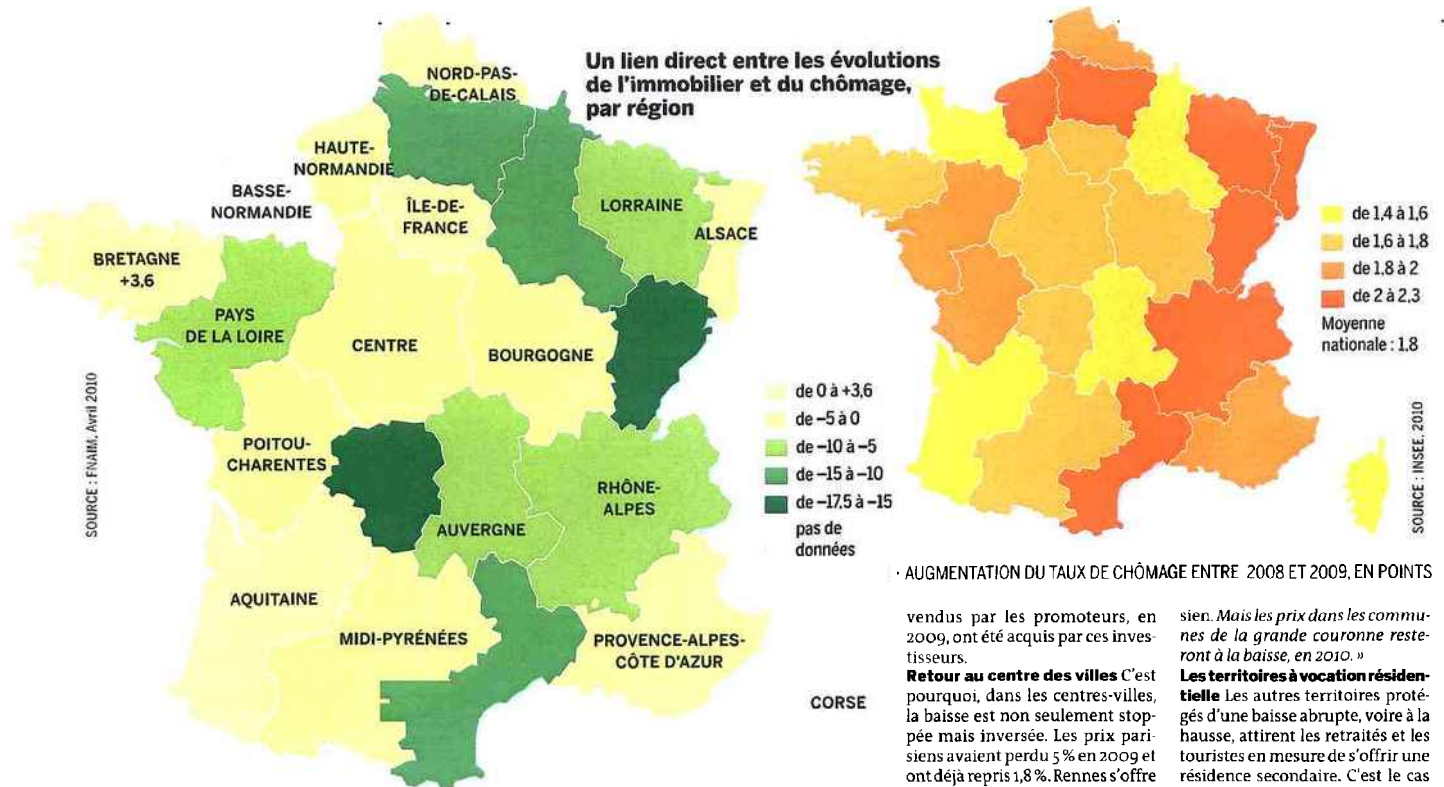
2009 et au cours du premier trimestre 2010. Les prix, dans l'ancien, sont donc revenus à leur niveau de fin 2005-début 2006 et un si modeste recul est loin d'effacer les 92% de hausse moyenne, mesurée par l'Insee, depuis 2000.

**Un marché rétréci** L'activité immobilière a réagi comme toute l'économie, par un effondrement des ventes fin 2008, une baisse des

prix rapide et violente mais qui s'est évanouie dès l'été 2009. « Attention à l'effet d'optique qui nous laisse croire à la fin de la crise alors que ce secteur tourne, en réalité, au ralenti et de façon hétérogène, selon les territoires », prévient maître Pierre Bazaille, chargé de la conjoncture immobilière au Conseil national des notaires. Le marché s'est rétréci, perdant, en deux ans, 30% de ses clients. Il y

avait, fin 2009, 590 000 ventes dans l'ancien contre 800 000 en 2007. « Nous espérons au moins franchir la barre des 600 000 ventes en 2010, mais le redressement est très lent », annonce maître Bazaille.

La spécificité du marché de l'ancien est que, dans un cas sur deux, l'acheteur est aussi vendeur : si sa vente est contrariée, il n'a pas les



• TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS ENTRE 2009 ET 2010, EN %

moyens d'acheter. Toutes les opérations d'achat-revente sont gelées. Les agents immobiliers n'ont pas grand-chose en magasin : en Île-de-France, moins de 43 biens, en moyenne, en 2009, voire 15 biens seulement, dans les agences de la capitale. Du jamais-vu depuis 1999. Le réseau national des 900 agences Century 21 a, par exemple, vu son stock de mandats divisé par deux.

**La crise frappe inégalement** « Il y a plusieurs France, une aisée, qui épargne, et une qui tire la langue, réduit sa consommation et a du mal à se loger », analyse Sébastien de Lafond, créateur et dirigeant du site Meilleursagents.com. « La France aisée abandonne la Bourse et se précipite vers l'immobilier afin de se constituer des revenus en vue de sa retraite, sa grande angoisse, et profite d'avantages fiscaux et de conditions de crédit inespérés », poursuit-il. Les petites surfaces, destinées à être louées, s'arrachent. La ruée sur l'avantage fiscal Scellier, qui accorde une réduction d'impôt de 25% du prix d'achat à l'acheteur d'un logement neuf qui s'engage à le louer pendant neuf ans est, elle, historique. Plus de 65% des 105 000 logements

vendus par les promoteurs, en 2009, ont été acquis par ces investisseurs.

**Retour au centre des villes** C'est pourquoi, dans les centres-villes, la baisse est non seulement stoppée mais inversée. Les prix parisiens avaient perdu 5% en 2009 et ont déjà repris 1,8%. Rennes s'offre aussi une hausse de 4,4%, depuis janvier, tandis qu'elle n'est que de 0,7% à Nantes. Lyon, Nice ou Bordeaux suivent le mouvement « Notre pronostic pour 2010 est la stabilité des prix, avec une évolution entre 0% et 3% », avance maître Bazaïlle. « Paris, où le prix moyen du mètre carré a dépassé 6200 euros, joue un rôle de locomotive, entraînant les prix des logements des communes limitrophes puis de première couronne, observe Thierry Delesalle, notaire pari-

sien. Mais les prix dans les communes de la grande couronne resteront à la baisse, en 2010. »

**Les territoires à vocation résidentielle** Les autres territoires protégés d'une baisse abrupte, voire à la hausse, attirent les retraités et les touristes en mesure de s'offrir une résidence secondaire. C'est le cas de la Bretagne, dont le Morbihan (où la baisse s'est limitée, en 2009, à 4,6%) et le Finistère (-4,6%), ou du Sud-Ouest, dont le Tarn (-1,3%) ou le Lot-et-Garonne (+2,1%). Témoins de cette évolution différenciée, la Savoie peine (-10%), pas la riche Haute-Savoie (-3,2%).

Les acquisitions par des étrangers ont aussi contribué à pousser les prix à la hausse. « Ils sont peut-être moins présents, mais toujours là et ils continuent de stimuler les prix », affirme maître Bazaïlle. Les

Les autres territoires protégés d'une baisse abrupte, voire à la hausse, attirent les retraités et les touristes en mesure de s'offrir une résidence secondaire. C'est le cas de la Bretagne, dont le Morbihan (où la baisse s'est limitée, en 2009, à 4,6%) et le Finistère (-4,6%), ou du Sud-Ouest, dont le Tarn (-1,3%) ou le Lot-et-Garonne (+2,1%). Témoins de cette évolution différenciée, la Savoie peine (-10%), pas la riche Haute-Savoie (-3,2%).

Les acquisitions par des étrangers ont aussi contribué à pousser les prix à la hausse. « Ils sont peut-être moins présents, mais toujours là et ils continuent de stimuler les prix », affirme maître Bazaïlle. Les

Anglais, qui ont représenté jusqu'à 40% des acquéreurs étrangers en 2004, sont encore 19% aujourd'hui, suivis par les Italiens (14%). Ils animent des micromarchés, comme celui de Chamonix (38% des achats par des étrangers), de la Côte d'Azur (Roquebrune-Cap-Martin, Menton, Beausoleil, Grimaud) ou de la Côte basque, à Hendaye (38%).

Les acheteurs aisés concurrencent les actifs de la classe moyenne, qui peinent, eux, à se loger, alors qu'ils sont le cœur de la clientèle et le vrai moteur de la croissance. Selon une enquête IFOP pour le promoteur de logements locatifs **Perl** menée auprès des Franciliens actifs, 38% des propriétaires, 42% des locataires sociaux et 60% des locataires du secteur privé consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

**Zones délaissées** La géographie du chômage et de la désindustrialisation se lit dans celle de l'immobilier. « Dans certaines régions de l'Est ou du Centre, il n'y a quasiment plus de marché, faute d'acheteurs », déplore maître Bazaille. Dans les Ardennes, l'Aisne, le Territoire de Belfort, la Mayenne, la Nièvre, la Haute-Loire, la Loire, le Gers, la Lozère ou les Pyrénées-Orientales, la chute du nombre d'acquéreurs, en 2009, dépasse 30%, et certaines baisses de prix atteignent 10%, soit à peine 1300 euros le mètre carré. Certains territoires souffrent particulièrement des fermetures d'entreprises, comme la Manche, l'Isère, l'Orne, l'Allier, l'Oise, la Drôme, où les prix restent à la baisse, de 9% à 10%. Le Nord et le Pas-de-Calais, déjà désindustrialisés, ainsi que la Seine-Saint-Denis, que l'on croit fragile, s'en tirent cependant mieux, puisque le recul des prix y est, au pire, limité à 5%. ■

Isabelle Rey-Lefebvre

## « Les territoires résidentiels sont épargnés »

Laurent Davezies, professeur en économie et aménagement du territoire à Paris-XII

### Entretien

**Dans une étude que vous avez réalisée pour l'Institut pour la recherche de la Caisse des dépôts et l'Assemblée des communautés de France, vous montrez que la crise a frappé inégalement les territoires. Lesquels sont les plus touchés ?**

Les chiffres de l'emploi et du chômage nous racontent que les territoires sont très inégaux face à la crise qui, en bonne prédatrice, frappe d'abord les plus fragiles. Entre le troisième trimestre 2008 et le troisième trimestre 2009, 370 000 emplois ont été rayés de la carte, mais ces pertes ont surtout affecté l'industrie et le textile. La corrélation entre la violence du choc et l'intensité en emplois industriels est étonnante. Les secteurs industriels encaissent non seulement un choc conjoncturel mais aussi structurel, d'autant qu'ils n'ont pas d'amortisseur comme l'emploi public, le tourisme ou l'arrivée de retraités. Ils ont donc peu de chance de rebondir, car le passé nous apprend que les emplois industriels perdus ne reviennent jamais. Cela touche des bassins comme Oyonnax, Epernay, le Choletais, la Franche-Comté mais aussi la Vendée, la Mayenne, la Normandie, la Bourgogne, la Picardie ou l'Isère.

**Quels secteurs géographiques résistent ?**

Les territoires à vocation résidentielle sont épargnés par la crise, ce qui peut expliquer un marché immobilier résistant. Ce sont des territoires qui vivent sur une économie que j'appelle du « modèle résidentiel », accueillant des retraités ou vivant du tourisme, notamment non marchand (résidences secondaires, gîtes ruraux, etc.). Cette activité est colossale, puisqu'elle représente les deux tiers du tourisme qui génère, lui, 100 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel. Ce tourisme a même pu être dopé par la crise car les Français sont moins partis à l'étranger.

Ces secteurs à fort dynamisme démographique ont bénéficié, ces vingt dernières années, de la création d'emplois publics. Or, les revenus des retraités et des fonctionnaires sont peu sensibles à la récession économique et constituent donc de bons amortisseurs. Les régions concernées sont le Sud, notamment le Languedoc-Roussillon, la Côte d'Azur, mais également le Sud-Ouest et la Bretagne. Ainsi des

régions comme Briançon, Lourdes, la Tarentaise, Calvi, Menton mais aussi Perpignan ou Narbonne, très peu productives, sont finalement protégées. On peut y ajouter les zones frontalières qui accueillent les navetteurs.

L'activité du bâtiment ou des services, certes durement touchés, offrent, en outre, des capacités de reprise. Dans ces secteurs, les prix de l'immobilier sont dopés par les résidents secondaires, les retraités aisés dont les achats de maisons concurrencent ceux des actifs qui ont du mal à se loger.

**Voyez-vous des différences avec les crises antérieures de 1980 et 1990 ?**

Aujourd'hui les territoires productifs les plus modernes dotés d'activités à haute valeur ajoutée s'en sortent généralement mieux. L'Île-de-France, par exemple, qui lors des grandes récessions antérieures a subi un surchoc en termes de recul du PIB et de perte d'emplois et a amplifié les retournements conjoncturels semble aujourd'hui les amortir.

On peut aussi citer les grandes métropoles, à commencer par Paris, Toulouse, ou Nantes, qui concentrent des activités qui n'ont pas perdu d'emplois. Ces métiers en ont même gagné, enregistrant une création de 218 000 emplois entre le troisième trimestre 2008 et le troisième trimestre 2009 dans l'informatique, les nouvelles technologies, la recherche et développement, les activités sociomédicales, la production d'énergie, le traitement des déchets et même les finances et l'assurance.

**Quelles sont les perspectives pour 2010 et 2011 ?**

Cette étude n'est qu'un bilan d'étape, établi à l'automne 2009, sur les chiffres de 2008 à fin novembre 2009, et il ne faut donc pas en tirer de conclusions hâtives. Les perspectives sont très incertaines. Un contre-choc sur les services, comme on en a vu en 1993, n'est pas à écarter et risque, par un effet retard, de frapper les centres des grandes villes. Nantes, par exemple, est ainsi cernée de territoires en déclin comme la Vendée ou la Mayenne. Le dynamisme de la création d'emplois publics est lui aussi contrarié par les politiques de diminution des fonctionnaires dans l'enseignement ou l'arrêt des recrutements dans les établissements hospitaliers, tout comme dans les collectivités locales dont les finances sont exsangues... ■

Propos recueillis  
par I. R.-L.