

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Tout laisse à penser que 2004 sera, après 1999, une année record en termes de volumes de l'activité immobilière à Paris et en Petite Couronne.

Après les fortes progressions du nombre des transactions enregistrées au cours des deux premiers trimestres 2004 (+5,4% au 1er trimestre et +5,6% au 2ème trimestre), le marché immobilier à Paris et dans les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne a connu, toutefois, une activité étale au 3ème trimestre (-0,1%), au cours duquel 36 442 biens tous secteurs confondus (appartements, maisons individuelles, parkings, immeubles entiers, terrains, etc.) ont été vendus contre 36 472 au cours de la même période de référence de 2003.

Cette stabilité repose sur la vitalité du marché des appartements anciens à Paris (+4,4%, contre -1,9% dans les départements de la Petite Couronne), qui représente, à lui seul, plus du quart des transactions conclues sur la zone considérée, sans laquelle les ventes eussent fléchi de manière significative. En effet, un ralentissement d'activité a touché les autres compartiments du marché, qu'il s'agisse des appartements neufs (-13,6%), des maisons individuelles neuves (-8,5%), des chambres de service (-2,2%), des garages et parkings (-2,1%), des terrains (-2,3%) ou des immeubles entiers (-8,3%), exception faite du marché des maisons individuelles anciennes (+0,5%), qui s'est montré plus résistant.

À cette évolution des ventes, qui trouve notamment son origine dans la pénurie de produits sévissant dans la construction neuve, secteur soumis aux vicissitudes du marché foncier en Ile-de-France, s'ajoutent de fortes disparités d'activité selon les départements.

Ainsi Paris et la Seine-Saint-Denis ont continué à faire preuve de dynamisme, en affichant respectivement des progressions du volume des ventes, tous biens immobiliers confondus, de 3,7% et 4,5%, alors que les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne ont accusé des baisses de 6,6% et 2,2%.

Les tendances observées au 3ème trimestre doivent cependant être relativisées au regard des excellents scores de ventes réalisés depuis le début de l'année (+2,9% sur les 9 premiers mois, à 105 684 transactions contre 102 713 un an plus tôt), qui laissent augurer, et sous réserve des résultats à venir du 4ème trimestre, que 2004 sera une année à haut niveau d'activité.

Année record également en termes d'évolution des prix, dont les progressions trimestrielles, significatives depuis le 1er trimestre, ont atteint au 3ème trimestre 2004 des niveaux historiquement élevés en Petite Couronne, où l'indice INSEE des appartements anciens fait état d'augmentations de 4,4% dans les Hauts-de-Seine, de 5% dans le Val-de-Marne et de 5,4% en Seine-Saint-Denis. La Capitale ayant, quant à elle, enregistré une progression de 3,1%, après une hausse de 4,5% au 2ème trimestre, et ce au moment où, autre record, le seuil des 3 485 €/m<sup>2</sup> (en euros constants) atteint au 1er trimestre 1991 vient d'être franchi, avec 3 548 €/m<sup>2</sup> (base 1990), au 3ème trimestre 2004.

Cette tension sur les prix vient, plus que jamais, confirmer la hiérarchie des évolutions annuelles qui sont, depuis deux ans, supérieures en Petite Couronne (+14,8% dans les Hauts-de-Seine, +17,5% en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne) qu'à Paris (+13%). Mais, fait nouveau, cette hiérarchie trouve désormais un prolongement dans les départements de la Grande Couronne, où les prix ont grimpé plus vite encore qu'en Petite Couronne, tant en rythme trimestriel (+5,7% en Seine-et-Marne, +5,8% dans le Val-d'Oise, +6,1% dans les Yvelines, +6,9 en Essonne) qu'en rythme annuel (avec respectivement +16,4%, +17,8%, +14,7% et +19,4%).

Ces tendances illustrent, comme l'a souligné à plusieurs reprises la Chambre des Notaires de Paris, les phénomènes de migration de la demande, laquelle, ne trouvant plus, là où elle se porte spontanément, de produits en rapport avec ses capacités financières, se déplace de Paris vers la Petite Couronne, de celle-ci vers la Grande Couronne et du cœur des villes vers la périphérie, charriant avec elle d'inévitables hausses des prix.

A l'inverse, l'évolution des prix parisiens a donné quelques signes d'essoufflement dans quatre arrondissements (8ème, 5ème, 16ème et 7ème), dont les augmentations annuelles se réduisent, pour trois d'entre eux, à un seul chiffre (+5,5% dans le 7ème, +6,5% dans le 8ème et +7,7% dans le 16ème), illustrant ainsi la capacité d'adaptation de l'offre à la solvabilité de la demande.

Faut-il voir dans ces évolutions les prémices d'un ralentissement de la hausse des prix qui concernerait d'abord la Capitale avant de gagner, de proche en proche, les communes des départements de la première couronne, puis celles de la seconde couronne ? Paris ayant toujours donné le « la » des tendances du marché immobilier.

Rares sont ceux qui se risquent aujourd'hui à annoncer une crise de l'immobilier et, a fortiori, à se prononcer sur une échéance précise, plus nombreux sont, en revanche, les observateurs avertis qui, ne doutant plus des effets désolvabilisateurs du niveau actuel, appellent de leurs vœux une pause en la matière.

Aussi, pronostiquer un atterrissage en douceur du marché immobilier est-il d'autant plus crédible aujourd'hui que les besoins en logements non satisfaits demeurent considérables et que le niveau des taux d'intérêt restera à court terme suffisamment bas pour écarter, en 2005, tout scénario catastrophe.

[Haut de page](#)