

## COMMUNIQUE DE PRESSE



Le volume global des transactions, tous biens immobiliers confondus neufs et anciens (appartements, maisons, immeubles, parkings, terrains...) a enregistré, à Paris et en Petite Couronne, une progression de 2% au 3ème trimestre 2002, par rapport à la période correspondante de 2001.

Cette progression concerne tous les segments de l'immobilier : appartements neufs (+11,3%) et anciens (+2%), maisons neuves (+3,7%) et anciennes (+6,1%), terrains (+16,6%), exception faite des parkings (-3,3%) et des chambres de service, dont la forte baisse des ventes (-23,8%) est largement imputable aux effets des dispositions de la loi SRU et du décret sur le logement décent.

La vitalité du marché masque toutefois des disparités entre les départements et selon les types de produits : en baisse de 2,3% à Paris, les ventes d'appartements anciens ont augmenté de 11,2% dans les Hauts-de-Seine ; en recul de 9,1% dans le Val-de-Marne, les transactions des appartements neufs ont progressé de 23,5% en Seine-Saint-Denis et de 19,8% dans les Hauts-de-Seine ; en hausse dans tous les départements, notamment à Paris (+33,5%) et dans le Val-de-Marne (+12,2%) le secteur des maisons anciennes affiche un dynamisme plus marqué que celui de la maison neuve qui chute de 22,2% dans les Hauts-de-Seine et de 8,3% dans le Val-de-Marne, mais bondit de 36% en Seine-Saint-Denis.

Maintes fois pronostiquée et chaque fois démentie, la chute du volume des ventes est, une fois encore, contrariée par la grave pénurie de logements locatifs qui sévit en région parisienne, poussant de nouveaux bataillons de franciliens, encouragés par des taux d'intérêt exceptionnellement bas, à sauter le pas de l'accession à la propriété.

Faute de bailleurs, les ménages se tournent toujours vers l'acquisition, au point que l'afflux de la demande commence à peser sur l'offre de logements qui se tend chaque jour davantage et se tarit dans tous les départements, comme en témoigne l'évolution des prix qui poursuivent leur ascension.

Après avoir connu une décélération au 1er trimestre, suivie d'une légère reprise au 2ème trimestre, la progression des prix s'est faite plus vive encore au 3ème trimestre 2002, pour se rapprocher des niveaux enregistrés à la fin des années 90 et au début de la présente décennie.

Cette hausse n'épargne aucun département, puisque les prix augmentent au troisième trimestre 2003 de 4,1% à Paris, contre 2,2% pour le trimestre précédent, de 4,2% dans les Hauts-de-Seine, contre 3,1%, de 2,9% en Seine-Saint-Denis, contre 2,8%, et de 3,1%, dans le Val-de-Marne, soit une hausse identique à celle du trimestre précédent.

Parallèlement, la variation annuelle des prix des logements anciens retrouve à Paris (+9,2%) la même évolution qu'il y a un an, et se hisse à des niveaux comparables à ceux des départements de la petite couronne (+9,5%), qu'il s'agisse des Hauts-de-Seine (+9,4%), de la Seine-Saint-Denis (+9,3%) et du Val-de-Marne (+9,7%).

Ceci alors que la variation annuelle des prix était différente, dans un passé récent, selon les catégories de marché et la typologie des biens. Au début de l'année 2000, les augmentations annuelles de prix des appartements anciens s'établissaient en effet, à titre indicatif, selon la hiérarchie suivante : Seine-Saint-Denis (3,1%), Val-de-Marne (6,2%), Hauts-de-Seine (9,3%) et Paris (12,7%).

La bonne santé du marché immobilier constatée depuis le début de l'année (+1,8% tous biens immobiliers confondus sur les neuf premiers mois) laisse à penser que 2002 sera marquée par une activité aussi soutenue qu'en 2001, même si les résultats provisoires de l'enquête permanente effectuée auprès des études notariales font apparaître un tassement du nombre de transactions en octobre (-0,2%) et en novembre (-2,9%).

Est-il besoin de rappeler dans ce contexte général, l'urgente nécessité pour les pouvoirs publics de relancer le secteur du logement locatif privé, neuf comme ancien. Relance qui passe notamment par la création d'un véritable statut du bailleur et la réforme du dispositif Besson qui se signale par son inefficacité à Paris et en petite couronne.