

MARCHE IMMOBILIER PARISIEN : UNE ACTIVITE SOUTENUE AU 3EME TRIMESTRE



En dépit d'un environnement économique atone et d'un chômage en progression, le marché immobilier à Paris et dans les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne reste dynamique. Il a en effet enregistré au 3ème trimestre 2003 une augmentation de 3% du volume des transactions par rapport à la même période de 2002, représentant 36 418 ventes immobilières, tous biens confondus (appartements, maisons individuelles, parkings, immeubles, locaux d'activités, terrains, etc.), contre 35 373 pour la même période de l'année précédente. Une hausse qui vient compenser les effets du ralentissement des ventes du 2ème trimestre 2002.

Cette vitalité repose davantage sur l'activité des départements de la Petite Couronne (+4,8%) tirée par les Hauts-de-Seine (+8,6%) et la Seine-Saint-Denis (+3,8%) et, dans une moindre mesure, par le Val-de-Marne (+0,4%) que sur l'activité immobilière de la capitale qui reste éteinte.

La bonne tenue du marché immobilier est également moins le fait du logement ancien, en léger retrait tant pour les appartements (-1%) que pour les maisons individuelles (-0,8%), que du logement neuf qui a fait preuve ce trimestre encore d'une excellente tenue, et dont les ventes affichent des progressions à deux chiffres dans le collectif (+28,7%) comme dans le secteur de l'individuel groupé (+13,5%). Et ce, même si le neuf n'a représenté au 3ème trimestre que 11,4% des ventes de logements.

A cette stabilité relative de l'ancien et à l'accélération des ventes dans le neuf, vient s'ajouter la poursuite de la hausse des prix au 3ème trimestre 2003. En effet, l'indice "Notaires-INSEE" des appartements anciens à Paris progresse de 3% d'un trimestre à l'autre, portant à 12,4% la variation annuelle des prix et à 3 850 euros le prix moyen au m². A noter que cette progression varie d'un arrondissement à l'autre, puisque certains quartiers parmi les plus prisés augmentent deux fois plus lentement (4ème arrondissement : +8% et 6ème arrondissement : +8,1%) que les arrondissements les moins chers (18ème arrondissement : +16,7% et 20ème arrondissement : + 16,5%).

Dans la même veine des tendances enregistrées précédemment, les prix augmentent toujours plus vite dans les départements de la Petite Couronne qu'à Paris puisque, selon les Indices "Notaires-INSEE", les hausses s'établissent au 3ème trimestre à 3,7% dans les Hauts-de-Seine, à 3,9% en Seine-Saint-Denis et à 4% dans le Val-de-Marne, soit des variations annuelles respectives de 12,4%, 12,7% et 13,1%.

Cette augmentation plus rapide des prix en Petite Couronne confirme les phénomènes de déplacement de la demande, observés depuis plusieurs trimestres, du centre de Paris vers les quartiers périphériques, de la capitale vers la Petite Couronne et de cette dernière vers la Grande Couronne.

Ces phénomènes sont, par ailleurs, corroborés par la vigueur du marché immobilier de la Grande Couronne où le nombre des transactions a augmenté de 7,8% au 3ème trimestre et ce, dans tous les segments du marché du logement : appartements anciens (+7,4%), appartements neufs (+18,4%), maisons anciennes (+3,8%), maisons neuves (+52,7%). A noter toutefois, que ce dernier segment de marché ne représente que 909 ventes au 3ème trimestre.

Ces bonnes performances enregistrées au 3ème trimestre se confirment dans les chiffres provisoires de l'activité des études notariales de Paris et de la Petite Couronne, dont les progressions enregistrées au mois d'octobre (+6,1%) et de novembre (+3,4%) laissent présager un bilan positif des transactions conclues sur l'ensemble de l'année 2003. Le nombre de logements anciens vendus à Paris, qui constitue un indicateur de référence sur la santé du marché immobilier, devrait atteindre les 36 000 en 2003, soit un chiffre comparable à celui de l'an dernier.

Le niveau actuel d'activité du marché n'a rien de surprenant, quand on connaît l'ampleur des besoins en logements qui restent encore à satisfaire dans la région Ile-de-France. Si le dispositif de Robien n'est pas en mesure de répondre rapidement à l'ensemble des besoins locatifs, et singulièrement à ceux des habitants de Paris et des communes de la proche couronne, les franciliens et plus particulièrement les classes intermédiaires de la population n'auront pas d'autres choix que de continuer à opter pour l'accession à la propriété et de migrer de plus en plus loin pour se loger.

Or, tous les professionnels de l'immobilier s'accordent à considérer que le neuf ne saurait à lui seul développer une offre locative à la mesure des besoins. De même, le retour de nombreux biens immobiliers sur le marché, que favorisera l'allègement de la fiscalité sur les plus values, ne suffira pas davantage à accroître l'offre dans des proportions satisfaisantes. Aussi, la fluidité retrouvée du marché immobilier et la détente nécessaire des prix passent-elles par la restauration d'un marché locatif privé

dans le parc ancien. Une telle exigence appelle une intervention concertée de l'ensemble des pouvoirs publics, élus locaux et régionaux, parlementaires et instances ministérielles pour que soient prises sans tarder les mesures de nature à endiguer la crise du locatif.