

# En France, les prix des logements se sont stabilisés durant l'été

Fin septembre, selon les chiffres publiés mardi 3 octobre par la Fnaim, les prix de l'immobilier affichaient une hausse annuelle de 4,5 %, contre 10,4 % en 2005 et 15,5 % en 2004

La hausse des prix des logements ralentit très fortement. Selon les chiffres publiés, mardi 3 octobre, par la Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim), ils n'ont progressé que de 0,1 % au troisième trimestre. Fin septembre, sur un an, la hausse des prix s'élevait à 4,5 %, contre 10,4 % en 2005 et 15,5 % en 2004. Et cela bien que le marché soit resté actif, avec un nombre de transactions en hausse de 3 % sur un an.

Le freinage est spectaculaire. D'autant que l'été est, en général, propice aux achats, donc au renchérissement. Les villes qui sont entrées tardivement dans le cycle de forte hausse n'en sont pas encore sorties, comme Pau (+ 11 %), Bordeaux (+ 12,1 %) ou Lille (+ 14,8 %). Les prix se stabilisent dans le Sud-Ouest (+ 1,1 %) et le Sud-Est (+ 3,2 %), mais conservent une vive allure dans le Nord et l'Est (+ 6,2 %), l'Ouest (+ 5,6 %) et l'Île-de-France (+ 5,4 %).

Les notaires franciliens, qui ont publié mardi leurs statistiques pour le deuxième trimestre, constatent pour leur part un tassement du nombre de transactions (- 2,8 % sur un an à fin juin), nettement

plus prononcé dans Paris (- 6,6 %). Les hausses annuelles des prix sont en revanche à deux chiffres : + 12,5 % dans la capitale, où le mètre carré atteint le prix moyen de 5 515 euros, + 11,9 % dans les Hauts-de-Seine, + 18,5 % en Seine-Saint-Denis, + 14,2 % dans le Val-de-Marne, + 10 % dans les Yvelines. Mais, sur l'ensemble de l'année, les notaires parisiens pronostiquent une hausse des prix inférieure à 10 %, loin de l'exubérance de 2005 (+ 14 %).

## Écart réduit entre neuf et ancien

Selon ces professionnels, l'Île-de-France résiste à la baisse car elle est en panne de programmes de construction. « *La Bretagne, qui ne compte que 3 millions d'habitants, a vu 43 000 permis de construire délivrés en 2005, tandis que l'Île-de-France, et ses 12 millions d'habitants, en totalisait 46 000* », explique M<sup>e</sup> Gérard Canales, président de la Chambre des notaires de Paris.

Dans ce contexte, les prix de l'ancien montent. Depuis 1998, les appartements parisiens se sont renchérissés de 120 % en moyenne, avec des pics dans les quartiers populaires, comme le 18<sup>e</sup> arrondissement (+ 149 %), tandis que le très bourgeois 16<sup>e</sup> arrondissement gagnait 90 %. L'écart entre neuf et ancien se réduit. Alors qu'en 1996 le mètre carré neuf dans la capitale valait 70 % plus cher que l'ancien, il ne le dépasse plus, en 2006, que de 28 %.

Les promoteurs de logements neufs, qui ont encore connu des résultats enviables au premier semestre 2006, anticipent un repli de leur activité. Il faut dire

que les ventes de logements neufs, en France, ont, au deuxième trimestre 2006, baissé de 10,3 % en un trimestre et de 7,6 % en un an. Le reflux est marqué en Aquitaine (- 37 %), dans le Nord (- 29 %), en Poitou-Charentes (- 29 %) et en Île-de-France (- 20 %), tandis que la Bretagne, le Centre (+ 39%) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 30%) restent dynamiques.

Le moindre appétit des acheteurs de logements neufs provient des modifications du paysage fiscal, avec la reconfiguration de l'avantage Robien - qui autorise depuis le 1<sup>er</sup> septembre des loyers moins élevés qu'auparavant - et l'arrivée du Borloo Populaire, où les loyers sont plafonnés à 30 % en dessous du marché.

Chaque promoteur prépare l'avenir à sa manière. Les Nouveaux Constructeurs, par exemple, mettent le cap sur l'étranger, après avoir acheté, en avril, leur concurrent allemand Zapf (170 millions de chiffre d'affaires), au moment où l'Allemagne est en phase de redémarrage de son marché immobilier. La Cogedim, elle, se tourne vers la construction de bureaux et d'hôtels et la gestion d'actifs immobiliers.

Nexity, de son côté, se lance dans la construction de logements sociaux ou en accession pour familles modestes, grâce à des terrains à prix bonifiés fournis par les collectivités locales, et s'engage dans des opérations de rénovation des quartiers défavorisés. Avec le rachat, début 2006, des réseaux Century 21 et Guy Hoquet, Nexity se diversifie aussi dans les services immobiliers. ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE