



Paris, le 3 octobre 2006

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### **Ile-de-France : un marché immobilier qui s'assagit**

Après avoir connu une forte progression des ventes au 1<sup>er</sup> trimestre (+6,3%), le marché immobilier francilien a enregistré un fléchissement de son activité au 2<sup>ème</sup> trimestre 2006.

Ce reflux des transactions s'est inscrit sur fond de décélération de la hausse des prix des logements, laquelle marque un processus de stabilisation des prix sur le marché immobilier d'Ile-de-France.

#### **- Un tassement du volume des transactions**

Avec 61 428 ventes, tous biens immobiliers confondus, contre 63 177 un an plus tôt, le volume global des transactions conclues au 2<sup>ème</sup> trimestre 2006 a reculé de 2,8%.

Ce recul est variable d'une zone géographique à l'autre : significatif à Paris (-6,6%) et sensible en Grande Couronne (-2,5%), il est tenu en Petite Couronne (-0,5%).

Ce mouvement affecte la plupart des grands segments du marché du logement, comme en témoigne la baisse de :

- 2,4% des ventes d'appartements anciens en Ile-de-France, dont -3,5% à Paris et -6,2% en Grande Couronne, laquelle épargne toutefois la Petite Couronne (+1,6%) ;
- 13,3% des appartements neufs, dont -21% en Petite Couronne et -5,9% en Grande Couronne ; la progression enregistrée sur Paris (+9,4%) étant peu significative avec 180 ventes conclues au 2<sup>ème</sup> trimestre ;

Le marché des maisons anciennes fait exception à la règle, puisqu'il croît de 12% en Petite Couronne et fait preuve d'une bonne résistance en Grande Couronne (+2,1%).

## **- Vers une progression annuelle des prix à un seul chiffre**

Les notaires franciliens constatent que les prix des appartements anciens continuent, selon les Indices Notaires INSEE, à enregistrer de fortes hausses annuelles : + 12,5 % à Paris, +11,9% dans les Hauts-de-Seine, +18,5% en Seine-Saint-Denis, +14,2% dans le Val-de-Marne, sans compter les départements de la Grande Couronne, dont les progressions vont de 10% dans les Yvelines à 22,4% dans l'Essonne.

Néanmoins, l'ensemble des trois grandes zones géographiques considérées ont connu un ralentissement de la hausse des prix d'un trimestre à l'autre, lequel est moins marqué à Paris (+2,2% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2006, contre +2,8% au 1<sup>er</sup> trimestre) que dans les départements de la Petite Couronne, (+1,6%, contre +4%) et de la Grande Couronne (+2,8%, contre +4,1%), à l'exclusion toutefois du département des Yvelines (+1,9%, contre +1,2%).

S'agissant de Paris, les prix des appartements anciens ont, au 2<sup>ème</sup> trimestre, évolué dans une fourchette extrêmement large, allant de -1,2% dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement à +6,9% dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement. Les variations annuelles restant, quant à elles, à deux chiffres, sauf dans les 6<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> arrondissements de la capitale.

Cette situation est également contrastée sur le marché des maisons anciennes, comme le montre l'évolution des prix d'un département à l'autre. Trois départements ont connu un ralentissement de la hausse des prix : la Seine-Saint-Denis qui passe de +3,7% au 1<sup>er</sup> trimestre à +3% au 2<sup>ème</sup>, le Val de Marne (de +3,6% à +1,2%) et les Yvelines (de +2,7% à -0,7%). Dans les quatre autres départements, les prix ont en revanche progressé plus vite : les Hauts-de-Seine (+5,3% au 2<sup>ème</sup> trimestre, contre +2,8% au trimestre précédent), la Seine-et-Marne (+3,8%, contre +2,6%), l'Essonne (+3%, contre +2,6%) et le Val d'Oise (+4,7%, contre +2,4%).

Aujourd'hui plus modérée, l'évolution des prix est donc loin de connaître la baisse annoncée par certains observateurs : en rythme annuel, au 30 juin dernier, elle s'établissait à +12,5% à Paris (contre +13,7% un trimestre plus tôt), à +13,6% en Petite Couronne pour les appartements anciens (contre +16,4%), +14,2% pour les maisons anciennes (contre +16,9%), et respectivement sur ces deux segments de marché à +15,9% (contre +18,2%) et +12,6% (contre +15,4%) en Grande Couronne.

La progression des prix des logements anciens se nourrit, depuis plusieurs années déjà, de la pénurie de logements neufs qui sévit dans la région capitale avec plus d'acuité que dans toute autre région française.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande, loin d'être résorbé, se creuse chaque année davantage en Ile-de-France. Le retour à un marché équilibré exigerait, selon les études préalables au Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, la construction annuelle de 60 000 logements neufs sur une longue période.

Est-il, en effet, besoin de rappeler qu'en 2005, 43 000 permis de construire ont été autorisés en Bretagne, qui ne regroupe que 3 millions d'habitants, contre seulement 46 000 en Ile-de-France qui en compte 12 millions ? Laquelle, représentant 20% de la population française, n'accueille toujours que 10% de la construction neuve !

Cette décélération de l'augmentation des prix annonce "l'atterrissage en douceur" que le notariat francilien appelle de ses vœux depuis plusieurs années. Aussi est-il permis de penser que l'on s'achemine vers une progression annuelle des prix à un seul chiffre sur l'ensemble de l'année 2006 et, à terme, vers une évolution des prix plus compatibles avec l'évolution des revenus des ménages, dont les besoins en logements restent considérables.

Tout indique, par ailleurs, que le bas niveau des taux d'intérêt, ainsi que la souplesse dont continuent à faire preuve les banques en matière d'octroi de crédits immobiliers, contribuent à maintenir la solvabilité de nombreux ménages soucieux d'accéder à la propriété.

Une aspiration plus que jamais plébiscitée par les Français, et singulièrement par les jeunes ménages, dont la part sur le marché de l'accession en Ile-de-France ne cesse de croître depuis 10 ans.

**Informations presse**

**Chambre des Notaires de Paris**

Maurice MONGELARD: 01 44 82 24 35

**Agence CDMN**

Marc NILOT: 01 55 60 00 52