

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 1ER SEMESTRE 2008

L'OFFRE EN TVA A 5,5 %

Pour favoriser la mixité sociale dans les zones bénéficiant de l'intervention de l'ANRU, les opérations de logements neufs en accession réalisées à moins de 500 m peuvent être vendues en TVA à 5,5% aux acquéreurs sous plafond de ressources.

Une cinquantaine de programme a déjà été lancée en Ile-de-France.

La plupart de ces programmes ont connu un bon démarrage et ont été vendus pour 60 - 80% à des acquéreurs éligibles à la TVA à 5,5%, ce qui était naturellement l'objectif affiché.

VILLE	Ensemble des programmes		Programmes TVA 5,5 %			
	Ventes 1er sem 2008	prix moyen HP €/m ²	Nb prog en cours	Tot logts concernés	Total ventes 1er sem 2008	prix moyen HP/m ² au lancement
Saint-Denis	189	3 615 €	6	264	98	3 430 €
Deuil-la-Barre	110	3 889 €	2	137	81	3 750 €
Corbeil-Essonnes	160	3 362 €	4	231	77	3 141 €
Trappes	75	3 003 €	3	151	57	3 070 €
Cergy	75	3 579 €	4	325	55	3 370 €
Aubervilliers	58	3 547 €	3	199	46	3 380 €
Montfermeil	54	2 970 €	3	166	40	2 800 €
Epinay-sur-Seine	39	3 540 €	4	133	35	3 270 €
Bezons	35	4 221 €	1	112	35	4 030 €
Meaux	142	3 405 €	4	160	29	3 050 €
Mantes-la-Ville	57	3 255 €	2	79	16	3 030 €

NB: Tous les prix affichés dans ce tableaux sont en TVA à 19,6%

A Meaux ou Trappes, par exemple, des logements qui sont vendus normalement 2 800 €/m² ressortent à 2 450 €/m² en TVA réduite.

A Corbeil-Essonnes ou Vigneux, des logements vendus 3 200 €/m² deviennent ainsi accessibles à 2 800 €/m².

C'est dans les deux départements du Nord francilien, Val d'Oise et Seine-Saint-Denis, que se concentre la majorité (70%) de cette offre de logements neufs, en Ile-de-France.

Avec près de 930 logements à la vente en TVA à taux réduit, le Val d'Oise est en tête, avec une offre concentrée principalement à Cergy, Deuil-la-Barre et Bezons.

En Seine-Saint-Denis, 800 logements sont à la vente en TVA à 5,5%, les 3/4 de cette offre se situant à Saint-Denis, Epinay-sur-Seine, Montfermeil et Bobigny.

En Essonne, l'offre se concentre surtout à Corbeil-Essonnes (plus de 40% des logements en TVA à taux réduit du département).

De façon générale, l'avantage tiré de la TVA à 5,5% se cumule avec un positionnement prix de ces programmes déjà inférieur au prix moyen des villes concernées (en moyenne de 200 €/m²).

Cela explique les bonnes performances des programmes conventionnés, qui concentrent souvent une proportion des ventes supérieure à leur poids relatif dans l'offre d'un secteur.

Par exemple, à Saint-Denis, un quart seulement des programmes proposent l'accession en TVA à taux réduit; mais ils représentent un peu plus de la moitié des ventes du semestre. Des performances comparables à celles constatées à Deuil-la-Barre, où si l'offre ANRU concerne, certes, un peu plus de la moitié de l'ensemble de l'offre disponible de la commune, elle implique 70% des ventes réalisées.

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 1ER SEMESTRE 2008

ILE-DE-FRANCE

Bien que, structurellement, la demande existe et que le stock physique demeure très limité dans le neuf, tout au moins en Ile-de-France, la conjonction de la crise financière au moment même où le retournement de conjoncture du marché immobilier se confirmait, amplifie naturellement les inquiétudes, tant des acquéreurs que des professionnels. Inquiétudes que les médias relaient et surtout, accentuent.

Il importe pourtant de distinguer causes et effets.

Car on s'attendait naturellement à ce retournement, longtemps retardé par un accès au crédit facilité (taux bas et allongement des durées de prêt), permettant à une clientèle de plus en plus large de s'endetter.

Mais, dès 2007, la décélération était amorcée, signe que la demande ne suivait plus ; ou plutôt que certains types de clientèle ne pouvaient plus suivre (primo-accédant et famille notamment).

Certes, la situation française n'est pas comparable à celle qui a fait naître la crise des subprimes aux USA. Mais la solvabilité des ménages était par trop fragilisée par la hausse des prix, alors même que la faiblesse de la croissance économique ne permettait pas d'espérer de hausse du pouvoir d'achat.

Dans ce contexte, les résultats du premier semestre 2008 témoignent de la réactivité des promoteurs au net ralentissement des ventes du premier semestre 2008. Les mises en vente ont chuté d'autant, ce qui a permis de ne pas gonfler un stock qui avait déjà commencé à s'accroître fin 2007, à la suite de la surabondance d'offres neuves au second semestre 2007.

Le stock représente à peine un an de commercialisation au rythme actuel, à la différence de la situation qui prévalait durant la crise des années 90, où le stock dépassait les deux ans.

Mais si l'on évite ainsi une crise de surproduction, la problématique est aujourd'hui celle de la solvabilité des ménages, surtout dans la perspective actuelle d'une croissance ralentie.

Aussi les programmes aujourd'hui à l'étude vont-ils en tenir compte, ce qui contribuera à rendre le réajustement des prix inéluctable, mais mesuré tant que le stock demeurera maîtrisé.

Le succès de l'offre bénéficiant de la TVA réduite, dans le cadre des mesures d'accompagnement des opérations de renouvellement urbain, confirme d'ailleurs l'amplitude de l'écart permettant de solvabiliser la clientèle concernée.

Il est important de souligner que c'est en Grande Couronne que la situation s'est le plus dégradée: en Seine-et-Marne où les ventes ont chuté de 35% par rapport au second semestre 2007 (mais le stock - déjà élevé - n'a que peu augmenté, suite au fort ralentissement des mises en vente). C'est le Val-d'Oise qui a connu la plus forte augmentation de stock (il a plus que doublé en un an) face à des mises en ventes nettement supérieures à la capacité d'absorption du marché.

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 1ER SEMESTRE 2008

ILE-DE-FRANCE

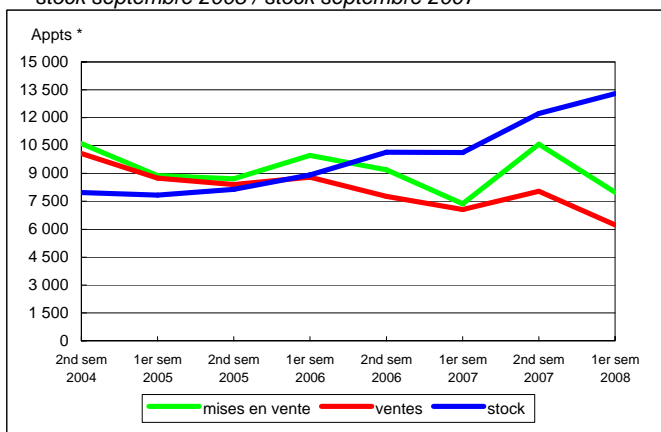
Evolution du Marché

Logements	1er sem. 2008	évo./sem.	évo./an.*
Mises en vente	7 999	-24%	+12%
Ventes	6 238	-22%	-4%
Stock fin période **	13 298	+9%	+31%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

* évol entre périodes septembre 2007 - septembre 2008 / septembre 2006 - septembre 2007

** stock septembre 2008 / stock septembre 2007



Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

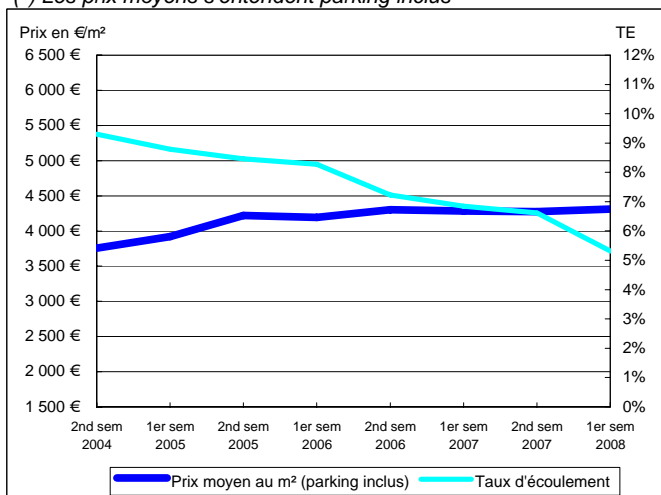
* échelle différente selon les départements

Evolution des écoulements et des prix

	Sept 2007	Mars 2008	Sept 2008
Nbre programmes	810	859	889
Taille programme	44	46	47
Ventes/prog/mois	1,45	1,56	1,17
Prix moyen au m ² (*)	4 283 €	4 274 €	4 313 €
Taux d'écoulement	6,85%	6,61%	5,32%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

(*) Les prix moyens s'entendent parking inclus



Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

L'activité des différents secteurs d'Ile-de-France au 1er semestre 2008

	VENTES	% de IDF
Seine-Saint-Denis	1090	17,5%
Hauts-de-Seine	1033	16,6%
Essonne	880	14,1%
Val d'Oise	833	13,4%
Seine-et-Marne	795	12,7%
Val-de-Marne	721	11,6%
Yvelines	692	11,1%
Paris	194	3,1%

L'offre des différents secteurs d'Ile-de-France au 1er semestre 2008

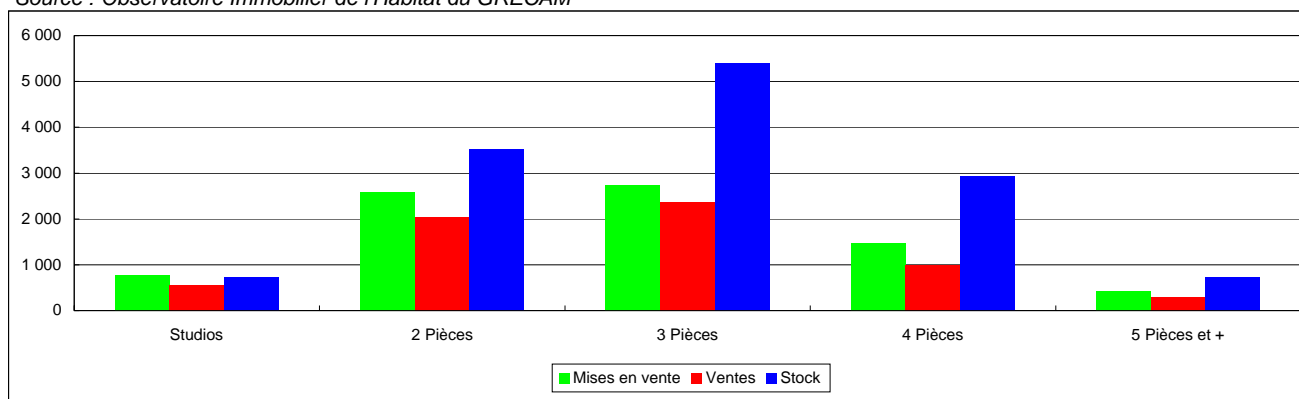
	STOCK	% de IDF
Seine-et-Marne	2231	16,8%
Val d'Oise	2205	16,6%
Seine-Saint-Denis	1950	14,7%
Hauts-de-Seine	1816	13,7%
Essonne	1801	13,5%
Yvelines	1772	13,3%
Val-de-Marne	1171	8,8%
Paris	352	2,6%

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 1ER SEMESTRE 2008 / ILE-DE-FRANCE

Analyse du marché par types de logements

	Studios	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces et +	Total
Mises en vente	775	2 591	2 737	1 475	419	7 997
évo. sur six mois	-15%	-27%	-30%	-14%	-11%	-24%
Ventes	551	2 040	2 367	988	291	6 237
évo. sur six mois	-24%	-26%	-17%	-24%	-24%	-22%
Stock	726	3 523	5 397	2 924	727	13 297
évo. sur six mois	+36%	+11%	2%	+13%	+15%	+9%
Nb mois écoulement	6	6	9	13	14	8
évo. sur six mois	-31%	+30%	+16%	+39%	+11%	+20%
Prix unitaire moyen	155k€	196k€	262k€	359k€	489k€	272k€
évo. sur six mois	-0%	-2%	1%	+2%	+3%	+1%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM



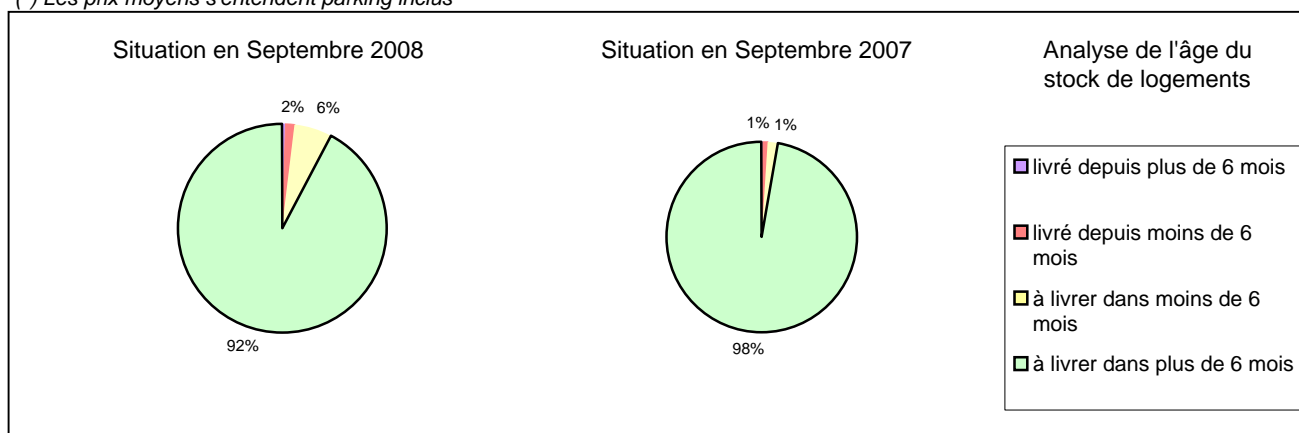
Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

Analyse de l'âge du stock de logements

	stock livré depuis		stock à livrer dans		Total Stock	Mises en Vente
	+ 6 mois	- 6 mois	- 6 mois	+ 6 mois		
Septembre 2008	64	211	742	12 281	13 298	7 999
Septembre 2007	42	82	151	9 849	10 124	7 371
Nb mois écoulement	7	9	8	8	8	
évo. sur un an (en mois)	-3	+1	+0	+3	+2	
prix/m ² habitable (*)	3 499 €	3 631 €	4 059 €	4 344 €	4 313 €	3 977 €
évo. sur un an	+2%	+3%	-3%	+1%	+1%	-1%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

(*) Les prix moyens s'entendent parking inclus



Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM