

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 2ND 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.

Plus de cent programmes ont été lancés en Ile-de-France, soit deux fois plus qu'au premier semestre 2008.

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 2nd sem 2008	prix moyen Pl €/m ²	Nb prog en cours	Total ventes 2nd sem 2008	prix moyen Pl/m ²
Cergy	94	3 578 €	5	88	3 524 €
Colombes	65	4 400 €	2	62	4 367 €
Blanc-Mesnil	61	3 091 €	1	60	2 786 €
Corbeil-Essonnes	91	3 427 €	7	53	3 290 €
Creil	48	2 879 €	1	48	2 545 €
Romainville	48	4 307 €	2	48	4 307 €
Bobigny	43	3 338 €	2	42	3 338 €
Epinay-sur-Seine	38	3 383 €	5	38	3 383 €
Saint-Denis	54	3 810 €	7	35	3 531 €
Aubervilliers	33	3 513 €	4	31	3 499 €
Vigneux-sur-Seine	32	3 560 €	5	27	3 460 €

NB: tous les prix indiqués dans ce tableau le sont en TVA à 19,6%

Les programmes éligibles à la TVA réduite se localisent aujourd'hui principalement dans deux Départements du Nord francilien: le Val d'Oise et la Seine-Saint-Denis détiennent, à eux deux, plus de la moitié de l'offre totale, même si l'Essonne, avec 17 programmes éligibles, dispose également d'une offre importante.

C'est en Seine-Saint-Denis que l'offre disponible en TVA 5,5% est la plus importante avec près de 710 logements, concentrés dans les communes de Saint-Denis, Epinay-sur-Seine et Aubervilliers. Dans plus de 80% des cas, les ventes enregistrées ont été réalisées grâce à la TVA réduite. On notera les performances du programme "Opportunia" (71 logements) de BOUYGUES IMMOBILIER qui a enregistré 60 réservations ce semestre.

Le stock du Val d'Oise s'est résorbé de manière significative : de 930 logements disponibles à la vente en TVA 5,5% au premier semestre 2008, il est descendu à 492 fin 2008. Presque 80% de ce stock est concentré à Cergy dans le quartier de la Croix Petit, conventionné ANRU depuis 2005.

Le marché de Corbeil-Essonnes a été l'un des plus dynamiques de la Région Ile-de-France, et, ce notamment grâce aux bons résultats des opérations proposant une offre en TVA réduite. A elle seule, la commune concentre plus de 40% de ce type d'offre en Essonne.

De façon générale, les bénéfices du taux réduit de TVA se cumulent avec des positionnements-prix inférieurs à ceux non encadrés par le dispositif ANRU (en moyenne de 125 €/m² parking inclus). Les opérations éligibles à la TVA 5,5% se sont mieux écoulées que les autres en Ile-de-France, mais le dispositif Scellier, mis en place en janvier, rentre également en compte dans les performances récentes de certains programmes de Petite Couronne. En Grande Couronne, où la part de la clientèle des investisseurs est moindre, la TVA réduite demeure l'un des facteurs explicatifs essentiels.

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 2ND SEMESTRE 2008

ILE-DE-FRANCE

Même s'il s'était amorcé dès 2007, le retournement de conjoncture auquel on a assisté fin 2008 est particulièrement marqué : les ventes d'appartements ont chuté de moitié au second semestre par rapport au premier, ce qui a provoqué une chute de 38% d'une année sur l'autre. Cela tient notamment à une vague exceptionnelle de désistements, induits tant par des problèmes de financement que par des renoncements d'acquéreurs confrontés aux incertitudes de la conjoncture. Ainsi, les 2 992 ventes en Ile-de-France correspondent à 3 824 réservations auxquelles se soustraient 832 désistements. Il n'est pas nécessaire de revenir sur l'origine et les mécanismes de cette crise, dont l'ampleur et la propagation planétaire rendent encore difficiles les prévisions de "sortie" de crise.

Néanmoins, après le "catastrophisme" de la fin 2008, largement amplifié par les médias, le marché enregistre déjà un frémissement salutaire depuis le mois de février 2009. Certes les mesures prises dans le cadre du plan de relance commencent à porter leur fruit : doublement du PTZ et Pass-Foncier se conjuguent à la baisse des taux d'intérêt et à la TVA réduite dans les zones ANRU pour resolvaliliser les primo-accédants, tandis que le dispositif Scellier incite les investisseurs à revenir sur le marché immobilier. Celui-ci apparaît naturellement comme la seule valeur refuge, face à une Bourse toujours aussi exsangue.

Mais ce redressement ne pourrait se confirmer si, structurellement, la demande n'existait pas et si l'offre n'était pas adaptée à cette demande.

Or l'offre de logements à la vente a cessé de progresser, pour revenir à moins de 13 000 logements, dont à peine 500 logements livrés (4% du stock). D'une part, les mises en vente ont été tout aussi brutalement réduites, et nombre de programmes ont été abandonnés, à peine lancés et, d'autres, retirés de la vente pour être cédés "en bloc" à des bailleurs sociaux. Les promoteurs ont été particulièrement attentifs à ne pas constituer de stock « physique ».

C'est d'ailleurs ce qui différencie principalement la situation actuelle de celle du début des années 90 : l'offre avait alors dépassé les 22 000 logements fin 1991, alors même qu'il ne s'en était commercialisé plus que 10 000 en 1991.

Le risque serait presque de ne pouvoir produire assez de logements en 2010-2011 si la reprise qui s'amorce aujourd'hui se confirmait. Certes, elle demeure fragile, tant que la crise économique fait planer des risques refrénant naturellement les décisions d'investissement des ménages, surtout après l'érosion de pouvoir d'achat provoqué, notamment, par le renchérissement de l'immobilier. Et il n'est pas plus opportun de s'emballer aujourd'hui sur les perspectives de reprise qu'il ne l'était de tant s'alarmer des résultats du 4ème trimestre 2008.

Mais le frémissement actuel prouve bien que les fondamentaux de ce marché sont toujours là, hors de toute tentation spéculative qui inciterait à l'attentisme.

Le ralentissement de l'activité risque, certes, de se prolonger au premier semestre 2009, et la baisse des prix de se poursuivre, mais à un rythme mesuré (moins de 10% en un an selon nos prévisions) et variable selon les localisations ; l'effondrement des mises en vente risquant même d'entraîner, en effet, des déséquilibres à terme dans certains secteurs.

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 2ND SEMESTRE 2008

ILE-DE-FRANCE

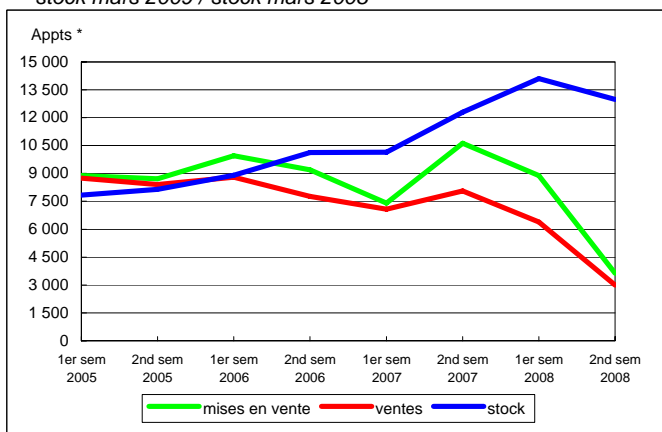
Evolution du Marché

Logements	2nd sem. 2008	évo./sem.	évo./an.*
Mises en vente	3 635	-59%	-31%
Ventes	2 992	-53%	-38%
Stock fin période **	12 979	-8%	+6%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

* évol entre périodes mars 2008 - mars 2009 / mars 2007 - mars 2008

** stock mars 2009 / stock mars 2008



Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

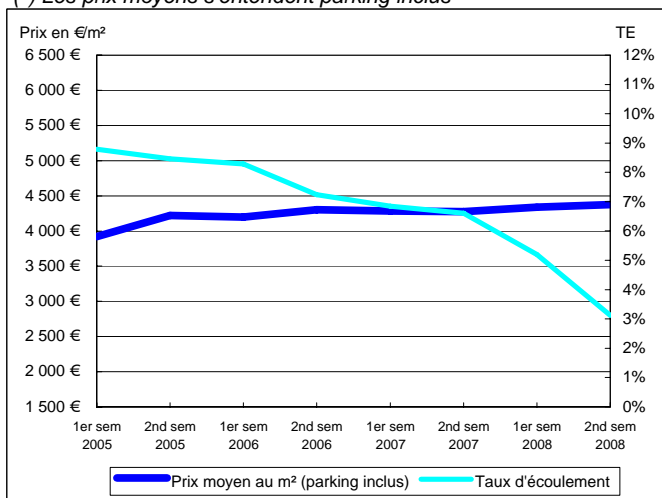
* échelle différente selon les départements

Evolution des écoulements et des prix

	mars-08	sept 2008	mars-09
Nbre programmes	861	913	819
Taille programme	46	47	47
Ventes/prog/mois	1,56	1,17	0,61
Prix moyen au m ² (*)	4 274 €	4 337 €	4 375 €
Taux d'écoulement	6,60%	5,19%	3,12%

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 2nd semestre 2008

	VENTES	% de IDF
Seine-Saint-Denis	587	19,6%
Hauts-de-Seine	431	14,4%
Essonne	363	12,1%
Val d'Oise	451	15,1%
Seine-et-Marne	392	13,1%
Val-de-Marne	351	11,7%
Yvelines	351	11,7%
Paris	66	2,2%

L'offre des différents secteurs d'Ile-de-France au 2nd semestre 2008

	STOCK	% de IDF
Seine-et-Marne	2297	17,7%
Hauts-de-Seine	2179	16,8%
Val d'Oise	1976	15,2%
Seine-Saint-Denis	1760	13,6%
Essonne	1670	12,9%
Yvelines	1626	12,5%
Val-de-Marne	1127	8,7%
Paris	344	2,7%

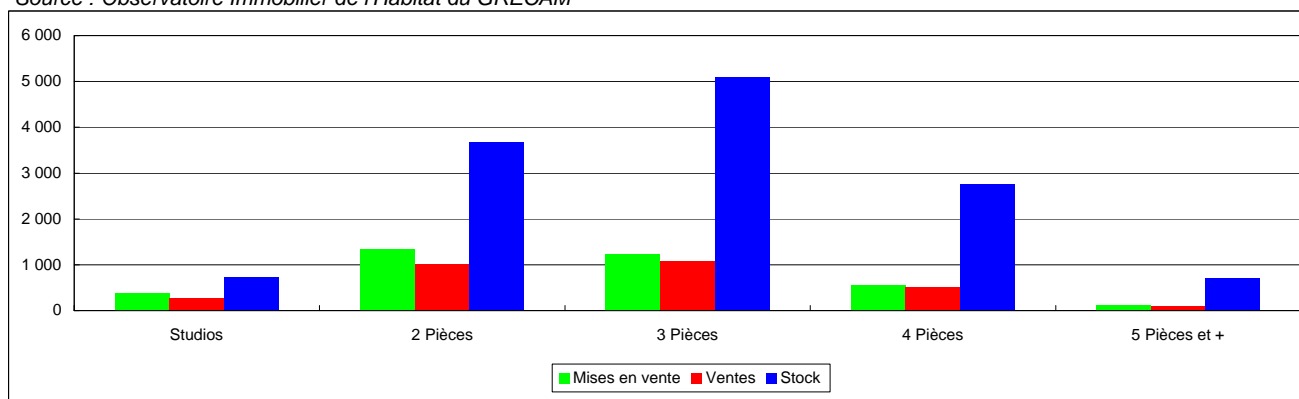
Les chiffres des ventes correspondent aux « ventes nettes », c'est à dire à la différence entre réservations et désistements.

LES APPARTEMENTS NEUFS AU 2ND 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	379	1 341	1 237	560	118	3 635
évo. sur six mois	-58%	-53%	-59%	-66%	-75%	-59%
Ventes	279	1 016	1 087	513	97	2 992
évo. sur six mois	-52%	-51%	-55%	-49%	-67%	-53%
Stock	742	3 664	5 107	2 763	703	12 979
évo. sur six mois	-6%	-2%	-10%	-11%	-11%	-8%
Nb mois écoulement	7	8	12	11	20	10
évo. sur six mois	+27%	+21%	+22%	-24%	+29%	+12%
Prix unitaire moyen	156k€	195k€	265k€	370k€	503k€	274k€
évo. sur six mois	-0%	-0%	1%	+2%	+2%	+0%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM



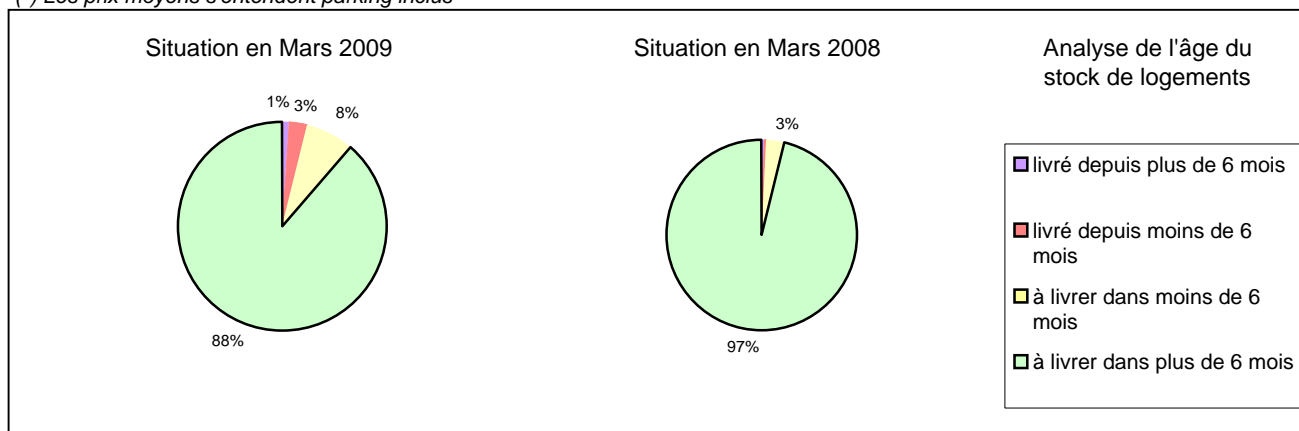
Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

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		
mars-09	155	346	980	11 498	12 979	3 635
mars-08	58	51	374	11 811	12 294	10 622
Nb mois écoulement	14	8	11	10	10	
évo. sur un an (en mois)	+6	-2	+4	+3	+3	
prix/m ² habitable (*)	3 636 €	4 280 €	4 219 €	4 401 €	4 375 €	4 726 €
évo. sur un an	+2%	+10%	+3%	+3%	+2%	+19%

Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM

(*) Les prix moyens s'entendent parking inclus



Source : Observatoire Immobilier de l'Habitat du GRECAM