

Boulogne, le 5 mai 2010

**Le marché de l'immobilier
résidentiel aujourd'hui :
Une forte reprise
Jusqu'à quand ?**

Contact Presse Promogim

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Sommaire

1/ Le marché de l'immobilier résidentiel aujourd'hui : Une forte reprise, jusqu'à quand ?	4 - 5
1.1/ Une demande stimulée par les aides à l'acquisition (Dispositif Scellier, doublement PTZ, Pass Foncier, TVA à 5,5 % en Zone ANRU) et un accroissement de la solvabilité des candidats acquéreurs.	4
1.2/ Une forte baisse de l'offre découlant de la chute des mises en vente	4
1.3/ Une montée en régime progressive de la production et probablement des prix	5
2/ Analyse des fondamentaux du marché	5 - 7
2.1/ Les aspects positifs	5 - 6
2.1.1/ Des besoins de logements qui s'accroissent en quantité et qualité	5
2.1.2/ Des aides au logement qui vont continuer de booster le marché en 2010	6
2.1.3/ Le maintien de taux d'intérêt bas probablement jusqu'à la fin de l'année	6
2.1.4/ L'attrait des bâtiments B.B.C.	6
2.1.5/ Les tensions sur le marché locatif	6
2.2/ Les facteurs négatifs	6 - 7
2.2.1/ Une croissance « molle » et le maintien du chômage à un niveau élevé	6
2.2.2/ Une évolution défavorable du marché monétaire dans la zone euro	7
2.2.3/ Des coûts de production et des prix de vente orientés à la hausse	7
2.2.4/ Une reconstitution lente de l'offre, liée à la rareté du foncier, aux pesanteurs administratives et à l'intégration des nouvelles normes	7

3/ Les principaux chiffres de 2009	7 - 13
3.1/ Les ventes	7 - 8
3.1.1/ Une forte reprise dès la fin du 1 ^{er} trimestre, qui s'est confirmée dans les mois suivants	7
3.1.2/ Le palmarès des régions 2009	8
3.1.3/ Une croissance spectaculaire des placements effectués par les investisseurs	8
3.2/ Des mises en vente en nette baisse et une offre qui s'est singulièrement restreinte	9
3.3/ Les prix au m² en 2009 : des hausses par rapport à 2008 dans la plupart des régions	10
3.4/ Les tendances dans les régions où Promogim intervient	10 - 13
3.4.1/ Ile-de-France	11
3.4.2/ Rhône Alpes	11
3.4.3/ Provence Alpes Côte d'Azur	12
3.4.4/ Bretagne	12
3.4.5/ Pays de la Loire	12
3.4.6/ Alsace	13
3.4.7/ Nord Pas de Calais	13
4/ Perspectives	14

1/ Le marché de l'immobilier résidentiel aujourd'hui : une forte reprise, jusqu'à quand ?

Depuis un an, le marché est passé d'une dépression profonde et d'une offre importante à une forte reprise accompagnée d'une sous offre, ainsi qu'en témoignent les chiffres suivants : 79.359 ventes ont été enregistrées en 2008 et l'offre s'établissait à 110.914 logements au 31 décembre 2008 ;

En 2009, les ventes brutes ont été au nombre de 106.300 et l'offre n'était plus que de 69.000 logements en fin d'année.

Ce retournement illustre le caractère cyclique du fonctionnement du marché immobilier, accentué par la longueur du cycle de production.

Pour l'année 2010, l'évolution du marché est liée aux trois principaux éléments suivants :

1.1/ Une demande stimulée par les aides à l'acquisition (Dispositif Scellier, doublement PTZ, Pass Foncier, TVA à 5,5 % en Zone ANRU) et un accroissement de la solvabilité des candidats acquéreurs.

Simple et performant, le dispositif « Scellier » qui a été mis en place dès le début de l'année 2009, a suscité un véritable engouement auprès des investisseurs, qui ont représenté en 2009 pratiquement les deux tiers des acquéreurs. Outre l'intérêt de ce dispositif de défiscalisation, le retour massif des investisseurs sur le marché est également lié à la crise économique que nous traversons et aux craintes sur l'avenir qu'elle suscite, qui génèrent une recherche de placements de sécurité.

Quant aux acquéreurs de résidences principales, ils bénéficient actuellement de facteurs qui ont sensiblement amélioré leur solvabilité, avec :

- des taux d'intérêt se situant à un niveau historiquement bas ;
- des prix en baisse sur des opérations de la nouvelle génération ;
- des aides à l'acquisition pour les primo accédants, telles le doublement du Prêt à Taux Zéro, le PASS Foncier et la TVA à 5,5% en zone ANRU.

1.2/ Une forte baisse de l'offre découlant de la chute des mises en vente

A la suite du « trou d'air » du quatrième 2008, les promoteurs ont adopté une attitude prudente (avec des réductions d'effectifs, dans bien des structures) qui s'est traduite par une chute spectaculaire des mises en vente de nouvelles opérations : En effet, celles-ci ont été de 76.700 logements en 2009, contre 93.065 en 2008 et 148.300 en 2007 (record de la décennie). Cette chute, accompagnée d'une reprise des ventes, a abouti à une forte diminution de l'offre disponible qui est passée de 110.914 logements au 31 décembre 2008, à 69.000 en fin d'année 2009 ; soit une baisse de 37,8%.

Souvent passé sous silence dans les analyses effectuées sur le comportement du marché immobilier, ce dégonflement de l'offre constitue un élément essentiel du fonctionnement actuel du marché.

En effet, le déséquilibre entre une demande en hausse et une offre en forte baisse a créé des situations sectorielles de rareté voire de quasi pénurie de produits qui ont incité les candidats acquéreurs à se positionner sur le marché, sous peine de ne plus trouver de biens disponibles ; ce qui s'est traduit par des ventes et des rythmes de vente en hausse.

Au-delà du traumatisme provoqué par la crise de 2008, dont les effets tétanisants ne se sont dissipés chez nombre de professionnels qu'au deuxième semestre 2009, la reconstitution très insuffisante de l'offre découle :

- de fonciers qui restent rares et dont les prix ont tendance à augmenter alors que la génération d'opérations mises en vente en 2009 avait été conçue avec des terrains moins chers et sera produite avec des coûts de construction plus bas qu'auparavant ;
- d'autorisations de construire aléatoires et de plus en plus longues à obtenir.

1.3/ Une montée en régime progressive de la production et probablement des prix

La montée en régime de la production s'effectue progressivement car le montage des nouvelles opérations est de plus en plus long, du fait de

- des pesanteurs administratives et juridiques qui ralentissent la sortie des opérations ;
- des normes B.B.C. qui rendent les opérations techniquement plus complexes et par conséquent plus longues à concevoir ;
- d'équipes qui doivent être reconstituées pour certains opérateurs, après avoir été réduites en 2009.

En parallèle, une réduction des aides est programmée : la fin du doublement du Prêt à Taux Zéro prendra effet au 30 juin prochain ; ce qui va réduire la solvabilité de certains primo accédants.

Enfin, malgré une croissance anémique, les prix de revient des matières premières peuvent repartir à la hausse. Il en est de même du foncier et les taux d'intérêt.

2/ Analyse des fondamentaux du marché

2.1/ Les aspects positifs

2.1.1/ Des besoins de logements qui s'accroissent en quantité et qualité

L'insuffisance de la production de logements est chronique depuis de nombreuses années et le déficit s'est encore creusé ces derniers temps : par rapport à des besoins annuels estimés à 500.000 logements, il n'y a eu que 331.758 logements mis en construction entre avril 2009 et mars 2010.

Ce déficit résulte en premier lieu de la croissance des besoins découlant d'une démographie dynamique : les derniers chiffres publiés en début d'année par l'INSEE faisant état d'une progression de 5% de la population métropolitaine entre 1999 et 2006 (soit près de 3 millions d'habitants en plus).

Il tient aussi aux mutations sociologiques (décohabitation et vieillissement de la population) et géographiques (avec notamment l'accentuation du tropisme vers l'Ouest et le Sud de la France) qui viennent augmenter les besoins primaires de logements.

Quant aux besoins qualitatifs, ils découlent du vieillissement d'un parc immobilier dont une grande partie ne répond pas aux critères actuels de confort. De plus, la vétusté du parc immobilier va s'accroître à moyen terme, avec le « Grenelle 2 de l'Environnement » qui va considérablement renforcer les critères de performance énergétique des bâtiments.

2.1.2/ Des aides au logement qui vont continuer de booster le marché en 2010

Si la fin du doublement du Prêt à Taux est programmée pour le 30 juin prochain, le dispositif « Scellier », dont le succès ne se dément pas en ce début d'année, va continuer à être le « moteur » du marché en 2010, d'autant plus que dans une période très incertaine sur l'évolution des placements financiers, la « pierre » est redevenue la valeur « refuge » aux yeux de nombre d'épargnants.

Par ailleurs, après une inertie assez longue due à la complexité du montage, le PASS Foncier a connu un développement significatif de sa diffusion dans le domaine des logements collectifs et contribue à solvabiliser des primo accédants. Néanmoins, les limites de financement sont atteintes et les dossiers deviennent difficiles à monter.

2.1.3/ Le maintien de taux d'intérêt bas, probablement jusqu'à la fin de l'année

La baisse d'environ un point des taux d'intérêt qui s'est produite en 2009 a un effet résolubilisateur important sur la clientèle. A titre d'exemple, pour 200.000 € empruntés sur 20 ans à un taux fixe de 3,97% (assurance comprise), la mensualité de remboursement s'établit à 1.209 €, alors qu'elle serait de 1.317 € avec un taux de crédit de 4,97% ; soit une économie de 108 € par mois.

Malgré les turbulences sur les marchés monétaires, les tensions à la hausse sur les taux de crédit devraient être modérées d'ici la fin de l'année.

2.1.4/ L'attrait des bâtiment B.B.C.

Nombre de promoteurs ont été proactifs dans ce domaine en réalisant d'ores et déjà des programmes en B.B.C., alors que cette norme ne sera applicable qu'en 2012. Cette démarche novatrice est très bien perçue par la clientèle qui espère une meilleure maîtrise des charges de fonctionnement

2.1.5 / Les tensions sur le marché locatif

Si les valeurs locatives commencent ponctuellement à plafonner voire baisser dans quelques marchés qui ont été trop abondamment pourvus en produits de défiscalisation, les tensions restent généralement très fortes sur le marché locatif, avec une offre insuffisante par rapport à la demande. D'où des loyers élevés, ce qui a pour conséquence d'inciter des jeunes ménages à devenir des primo accédants, d'autant plus que les taux de crédit actuellement pratiqués permettent de limiter l'écart entre une mensualité de remboursement et un loyer.

2.2/ Les facteur négatifs

2.2.1/ Une croissance « molle » et le maintien du chômage à un niveau élevé

Grâce à ses amortisseurs « sociaux », la France ne figure pas parmi les pays les plus touchés par la récession économique.

En revanche, du fait de ses pesanteurs, elle ne devrait pas non plus prendre place parmi les nations qui connaîtront un retour à la croissance rapide et significatif.

C'est donc une croissance « molle » qui est à envisager, avec pour conséquence une décrue lente du chômage; ce qui ne peut qu'avoir que des conséquences négatives sur les intentions d'achat, particulièrement dans les villes touchées par des fermetures d'entreprises.

2.2.2/ Une évolution défavorable du marché monétaire dans la zone Euro

La France n'est pas dans la situation de la Grèce mais la zone Euro n'est pas à l'abri d'une tourmente monétaire ou tout moins d'assauts à la baisse, si des mesures ne sont pas prises pour réduire l'ampleur des déficits.

De nombreux facteurs laissent anticiper une remontée à terme des taux d'intérêt, qui serait lourde de conséquences sur la solvabilité des candidats acquéreurs.

2.2.3/ Des coûts de production et des prix de vente orientés à la hausse

Nous ne pouvons que répéter que le foncier reste rare et par conséquent cher.

Quant aux coûts de construction, s'ils ont pu être contenus voire baissés pour la dernière génération d'opérations produites, ils vont inéluctablement augmenter pour les nouveaux programmes, encore plus performants en termes de confort et d'économies d'énergie ; en effet, construire B.B.C. coûte plus cher, ce surcoût étant estimé à 5 à 9%.

2.2.4/ Une reconstitution lente de l'offre, liée à la rareté du foncier, aux pesanteurs administratives et à l'intégration des nouvelles normes

Les terrains constructibles dans de courts délais restent rares, compte tenu notamment des pesanteurs administratives qui freinent la production à tous les niveaux, avec des PLU souvent contraignants et l'obtention d'autorisations de construire souvent longues et difficiles. Par ailleurs, l'intégration des nouvelles normes vient rendre plus complexe l'acte de construire et nécessite en amont des études visant à mettre en place les techniques les plus performantes ; ce qui vient allonger la durée du montage des nouvelles opérations.

3/ Les principaux chiffres 2009

3.1/ Les ventes

3.1.1/ Une forte reprise dès la fin du 1er trimestre, qui s'est confirmée dans les mois suivants

Les mesures d'aide au logement mises en place début 2009 et la baisse significative des taux d'intérêt ont déclenché une forte reprise de l'activité dès le printemps, reprise qui s'est consolidée durant le reste de l'année. Ainsi, 106.300 ventes brutes ont été enregistrées en 2009, contre 79.359 en 2008 ; soit une hausse de 33,9% par rapport à 2008. Ces résultats, inespérés, sont toutefois en retrait de 16,4% par rapport à 2007, année record de la décennie.

Les ventes de 2009 se répartissent en 93.100 appartement et 13.200 maisons individuelles ; ces dernières représentant depuis plusieurs années une faible part du marché.

Du fait du dispositif « Scellier », la progression des ventes par rapport à 2008 a été nettement plus forte pour les appartements (+35,5%) que pour les maisons individuelles groupées. (+20,4%).

Quant à la chronologie trimestrielle des résultats, elle se caractérise par une remarquable constance, compte tenu de la forte diminution de l'offre qui s'est produite en cours d'année. En effet, après être tombées à moins de 15.000 au 4^{ème} trimestre 2008, les ventes trimestrielles enregistrées en 2009 ont varié entre 25.400 (au 1er trimestre) et 27.800.

3.1.2/ Le palmarès des régions 2009

	Régions	2006	2007	2008	2009	09/08
1	Ile-de-France	20 146	20 865	14 208	18 727	+31,8%
2	Rhône Alpes	17 627	18 355	12 212	17 518	+43,4%
3	Provence Alpes Côte d'Azur	14 877	15 439	10 357	14 842	+43,3%
4	Languedoc Roussillon	9 099	9 193	6 420	8 011	+24,8%
5	Pays de la Loire	6 921	6 447	4 116	6 376	+54,9%
6	Aquitaine	8 264	8 060	4 153	5 842	+40,7%
7	Bretagne	8 329	7 464	4 961	5 653	+13,9%
8	Midi Pyrénées	9 464	8 609	4 711	4 929	+4,6%
9	Nord Pas de Calais	3 782	3 353	2 760	4 295	+55,6%
10	Alsace	4 455	4 376	2 632	3 327	+26,4%
11	Normandie	4 086	5 321	2 514	3 052	+21,4%
12	Centre	3 810	3 785	1 843	2 850	+54,6%
13	Poitou Charentes	2 594	1 713	1 317	1 235	- 6,2%
	Autres régions	12 808	14 226	7 155	9 643	+34,8%
	France Métropolitaine	126 262	127 206	79 359	106 300	+33,9%

(Source E.C.L.N. : réservations d'appartements et de maisons individuelles groupées)

Comme en 2008, les 4 premiers du classement sont l'Ile-de-France, Rhône Alpes, Provence Alpes Côte d'Azur et Languedoc Roussillon.

Concernant la progression de l'activité par rapport à 2008, les résultats les plus spectaculaires sont enregistrés dans le Centre, le Nord Pas de Calais, les Pays de la Loire, Rhône Alpes, Provence Côte d'Azur et l'Aquitaine, avec des hausses de plus de 40%.

A l'inverse, outre Midi Pyrénées qui marque fortement le pas avec une reprise très timide, Poitou Charentes est en repli et la Bretagne connaît une hausse nettement inférieure à la moyenne nationale.

3.1.3/ Une croissance spectaculaire des placements effectués par les investisseurs

	2006		2007		2008		2009	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Investisseurs	66 919	53	61 059	48	34 859	44	69 095	65
Utilisateurs	59 343	47	66 147	52	44 500	56	37 205	35
Total	126 262	100	127 206	100	79 359	100	106 300	100

Alors que la part des investisseurs n'avait pas cessé de baisser de 2006 à 2008 (année durant laquelle elle était descendue à 44%), elle a représenté pratiquement les deux tiers des ventes de 2009 ; ce qui est significatif du succès du dispositif « Scellier » et de son effet reprise : un tel score n'ayant pas été atteint depuis plus de 20 ans, c'est-à-dire à l'époque du « Périssol ».

Si les ventes aux investisseurs ont quasiment doublé de volume par rapport à 2008, les ventes effectuées aux utilisateurs ont baissé de 16,4% et ce, malgré des mesures de soutien de l'activité telles le doublement du Prêt à Taux Zéro et l'extension du PASS Foncier aux logements collectifs.

Cette situation, qui s'inscrit dans la continuité du déclin de 2008, est un indicateur manifeste de la désolvabilisation d'une partie de la clientèle, en dépit de taux d'intérêt particulièrement avantageux.

3.2/ Des mises en vente en nette baisse et une offre qui s'est singulièrement restreinte

Après les records de mises sur le marché enregistrés en 2006 et 2007 (avec un volume annuel de l'ordre de 150.000 logements), les mises en vente étaient tombées à 93.065 en 2008. Ce dégonflement de la production nouvelle s'est accentué en 2009, avec 76.700 mises en vente ; soit une baisse de 17,6% par rapport à 2008 et une production moitié moindre qu'en 2007.

Ce fort repli est lié au « trou d'air » de la fin 2008, qui a eu pour conséquence immédiate de générer une attitude conservatrice chez de nombreux promoteurs qui, dans la perspective de l'inadéquation de leurs projets au marché, les ont mis en suspens ou les ont purement et simplement abandonnés durant les premiers mois de 2009.

Du fait de l'embellie de la conjoncture, un redressement s'est toutefois opéré au 4^{ème} trimestre mais il est d'une ampleur limitée.

Il en résulte un déficit des mises en vente de 2009 par rapport aux ventes, de 29.600 logements. Avec la reprise des ventes, l'offre s'est sensiblement restreinte et elle est passée de 110.914 logements en 2008, à 69.000 au 31 décembre 2009 ; soit une baisse de 37,8%.

Cette offre disponible en fin 2009 ne comprend que 9,4% d'inventus terminés, alors que 55,3% des logements proposés à la vente n'ont pas encore commencé d'être construits. Cette offre de fin de période ne représente plus, sur les bases des résultats de 2009, qu'à peine 8 mois de vente (contre 16,8 mois un an auparavant) ; soit un délai excessivement court qui recouvre des situations ponctuelles de déstockage massif, voire de véritable pénurie de logements.

Ainsi, en raisonnant à l'échelon régional, les écarts entre les ventes de 2009 et l'offre de fin de période met en lumière des situations de déstockage particulièrement aigües en Ile de France et dans plusieurs régions de la France du Sud.

Régions	Ventes 2009	Offre fin 2009	Déficit Offre/Ventes
Ile-de-France	18 727	8 792	53%
Rhône Alpes	17 518	13 426	23%
Provence Alpes Côte d'Azur	14 842	7 376	50%
Languedoc Roussillon	8 011	4 465	44%
Pays de la Loire	6 376	3 610	43%
Aquitaine	5 842	3 787	35%
Bretagne	5 653	7 377	+30%
Midi Pyrénées	4 929	1 305	74%
Nord Pas de Calais	4 295	2 837	34%
Alsace	3 327	2 420	27%
Normandie	3 052	2 092	31%
Centre	2 850	2 590	9,1%
Poitou Charentes	1 235	1 183	4,2%

3.3/ Les prix au m² en 2009 : des hausses par rapport à 2008, dans la plupart des régions

Avec une baisse de 0,1%, l'année 2008 a marqué la fin d'un cycle haussier qui durait depuis 10 ans. Ce ne fût, semble t'il, qu'une pause car en 2009, en dehors de la Provence Côte d'Azur et des Pays de la Loire, les prix sont repartis à la hausse.

Pour le territoire national, l'augmentation s'établit à 4,1% et elle dépasse 7% en Aquitaine et en Ile de France.

Bien entendu, il s'agit de variations de prix « publics », qui ne prennent pas en considération les mesures d'accompagnement commercial qui ont été effectuées, notamment au 1^{er} trimestre 2009, pour écouler des programmes achevés ou proches de la livraison.

Par ailleurs, cette remontée des prix de vente tient, outre à la faiblesse de l'offre qui génère des tensions sur les valeurs vénales, à la prépondérance des ventes aux investisseurs qui se traduit par une répartition des acquisitions orientée vers les petites cellules, plus chères au m² que les logements à vocation familiale.

Régions	4T 2007	4T 2008	4T 2009	2009/2008
Ile-de-France	4 108 €	4 070 €	4 374 €	+7,5%
Provence Alpes Côte d'Azur	3 943 €	3 910 €	3 871 €	-1%
Rhône Alpes	3 397 €	3 240 €	3 391 €	+4,7%
Aquitaine	3 151 €	2 924 €	3 256 €	+11,4%
Languedoc Roussillon	3 231 €	3 180 €	3 235 €	+1,7%
Midi Pyrénées	3 054 €	2 922 €	3 100 €	+6,1%
Normandie	3 080 €	2 909 €	3 100 €	+6,6%
Nord Pas de Calais	2 958 €	2 912 €	3 076 €	+5,6%
Poitou Charentes	3 063 €	2 870 €	3 031 €	+5,6%
Pays de la Loire	2 952 €	3 124 €	2 992 €	-4,2%
Bretagne	2 813 €	2 711 €	2 873 €	+6%
Centre	2 701 €	2 719 €	2 855 €	+5%
Alsace	2 687 €	2 667 €	2 788 €	+4,5%
France Métropolitaine	3 316 €	3 314 €	3 451 €	+4,1%

(Source E.C.L.N. : prix moyen au m² des logements collectifs réservés au 4^{ème} trimestre)

3.4/ Les tendances dans les régions où Promogim intervient

A l'exception de la région Poitou Charentes, la reprise a été générale en 2009 au plan national mais les progressions n'ont pas été uniformes, de même que l'évolution des prix et celle de l'offre. En témoignent les résultats concernant les logements collectifs, enregistrés dans 7 régions où PROMOGIM intervient, que nous allons examiner.

Dans ce chapitre, l'indicateur utilisé pour mesurer le niveau d'activité sera le rythme trimestriel des ventes brutes.

Afin de faciliter les comparaisons, il est à noter, qu'à l'échelon national, ce ratio est passé de 12,3% au 4^{ème} trimestre 2008 à 31,2% au 4^{ème} trimestre 2009.

3.4.1/ Ile-de-France : une reprise de l'activité nettement supérieure à la moyenne nationale, une offre de pénurie en fin de période, une forte hausse des prix

18.614 ventes brutes ont été comptabilisées en Ile-de-France en 2007, 12.506 en 2008 et 16.670 en 2009 ; soit une hausse de 33,3% par rapport à 2008 et une baisse de 10,4% par rapport à 2007.

Ainsi, sans toutefois retrouver le niveau très élevé des ventes de 2007, le marché francilien a fortement rebondi en 2009 et ce dès le premier trimestre. La reprise est particulièrement accentuée dans la Première Couronne, car c'est elle qui a le plus bénéficié de l'engouement des investisseurs pour le dispositif « Scellier ».

A l'inverse des deux dernières années, les mises en vente ont été inférieures aux ventes et l'offre a fortement baissé : elle est passée de 12.280 appartements fin 2008, à 7.534 au 31 décembre 2009 ; soit un repli de 38,6%.

Il faut revenir au printemps 2006 pour retrouver une pareille situation de pénurie de logements neufs, pour une région dont la population atteint 11,5 millions d'habitants.

Avec des ventes en forte hausse et une offre baissière, les rythmes des ventes ont connu une progression remarquable : ce paramètre est passé de 17,7% au 4^{ème} trimestre 2008 à 44% au 4^{ème} trimestre 2009 ; ce dernier ratio étant supérieur de près de 13 points à la moyenne nationale.

Quant au prix moyen des logements réservés, en se fixant à 4.374 € le m² au 4^{ème} trimestre 2009, il a augmenté de 7,5% en un an. Cette hausse étant toutefois à interpréter en fonction de la tendance des investisseurs à privilégier la Première Couronne et de leur préférence pour les petites cellules.

3.4.2/ Rhône Alpes : une reprise d'activité un peu moins forte que la moyenne, des mises en vente faibles et une offre en baisse prononcée, une hausse des prix modérée

16.777 appartements ont été réservés dans la région Rhône Alpes en 2007, 11.144 en 2008 et 16.204 en 2009 ; soit une hausse de 45,4% par rapport à 2008 et un léger recul par rapport à 2007.

En données brutes, la reprise apparaît donc plus forte que sur d'autres marchés. Par contre, en pondérant les ventes par l'offre, la région s'inscrit dans la tendance générale.

Cette situation est liée à la surabondance des mises en vente effectuées en 2006 et 2007, qui avait entraîné un gonflement inhabituel de l'offre par rapport à la capacité d'absorption du marché. Depuis lors, les mises en vente s'étant singulièrement restreintes, en passant aux nombres de respectivement 13.112 en 2008 et 11.311 en 2009 (contre 22.809 en 2007), l'offre excédentaire s'est résorbée.

Ce retour à un marché plus équilibré, se traduit par :

- Une offre de 12076 logements au 31 décembre 2009 ; en baisse de 36,5% par rapport à la fin 2008;
- Un rythme des ventes brutes de 28,3% au 4^{ème} trimestre 2009 ; certes inférieur de 3 points à la moyenne nationale mais triple de celui qui avait été enregistré au 4^{ème} trimestre 2008.

Concernant les prix de vente, le correctif à la baisse intervenu en 2008 a été effacé en 2009 : le prix moyen des ventes est passé de 3.240 € le m² au 4^{ème} trimestre 2008 à 3.391 € au 4^{ème} trimestre 2009, soit une hausse de 4,7%.

3.4.3/ Provence Alpes Côte d'Azur : une reprise d'activité supérieure à la moyenne, une offre en forte baisse et des prix quasiment stables

13.671 ventes brutes ont été enregistrées en région PACA en 2007, 9.359 en 2008 et 13.190 en 2009; soit une hausse de 40,9% par rapport à 2008 et une baisse de 3,5% par rapport à 2007.

En 2008, PACA. figurait parmi les régions dont les marchés s'étaient le moins effondrés. Cette performance a été renouvelée en 2009, mais à la hausse, avec l'un des rythmes des ventes brutes les plus élevés du 4^{ème} trimestre 2009 : 34,8%, soit 3,6 points de plus que la moyenne nationale.

Concernant les mises en vente, avec 9.445 logements en 2009, elles sont inférieures de 3.745 unités aux ventes correspondantes ; ce décalage se solde par une baisse de 42% de l'offre en un an : fin 2009, le disponible n'était plus que de 6.627 appartements, soit le plus bas niveau de ces 3 dernières années.

Quant au prix moyen des réservations, il a baissé de 1% en un an, en passant de 3.910 € le m² au 4^{ème} trimestre 2008, à 3.871 € fin 2009.

3.4.4/ Bretagne : une nette reprise après une année 2008 catastrophique, mais de bien moindre envergure que la tendance nationale, une offre en baisse importante, un retour de la hausse des prix

6.649 appartements ont été réservés en Bretagne en 2007, 4.341 et 5.194 en 2009 ; soit une hausse de 19,6% par rapport à 2008 et une baisse de 21,9% par rapport à 2007.

Ainsi, après une quasi atonie au 2^{ème} semestre 2008 (le rythme trimestriel des ventes brutes était tombé à moins de 8%), le marché de la Bretagne s'est redressé en 2009, mais avec une ampleur nettement moindre que dans la plupart des autres régions. En termes de rythmes des ventes brutes, cela se traduit par un ratio s'établissant à 22% au 4^{ème} trimestre 2009, soit 9,2 points de moins que le paramètre national.

Concernant les mises en vente, avec un nombre de 3.900, elles sont en recul de 33,5% par rapport à 2008 et largement inférieures aux ventes de 2009, ce qui entraîne une baisse de 29,3% de l'offre (6.491 appartements étaient disponibles au 31 décembre 2009, contre 9.175 fin 2008).

Entre la fin de l'année 2009 et celle de 2008, le prix moyen des réservations est passé de 2.711 € le m² à 2.873 €, soit une hausse de 6%, qui fait suite à une baisse de 3,6% en 2008.

3.4.5/ Pays de la Loire : une reprise parmi les plus vives, un déstockage massif et des prix en baisse

5.370 ventes brutes ont été réalisées en 2007 dans les Pays de la Loire, 3.383 en 2008 et 5.403 en 2009 ; soit des hausses de 59,7% par rapport à 2008 et de 0,6% par rapport à 2007.

Si le décrochage du marché avait été sévère en 2008, la reprise de 2009 a été tout autant spectaculaire. En rythmes de ventes, cela se traduit par un ratio qui est passé de 9,7% au quatrième trimestre 2008, à 35,3% au dernier trimestre 2009 (soit 4,1 points de plus que la moyenne nationale). Ce rebond est lié en grande partie à l'engouement des investisseurs pour le dispositif « Scellier », en particulier dans l'agglomération nantaise où près de 80% des ventes effectuées en 2009, l'ont été auprès de placeurs privés.

3.540 appartements ont été mis en vente en 2009, soit un déficit de 1.863 logements par rapport aux ventes de l'année ; dans ces conditions, l'offre s'est effondrée : elle n'était plus que de 2.779 appartements au 31 décembre 2009, soit une baisse de 50,8% en un an.

En 2008, les Pays de Loire figuraient parmi les rares régions dans lesquelles des hausse de prix avaient été observées. En 2009, c'est l'inverse : en s'établissant à 2.992 € le m² au 4^{ème} trimestre 2009, le prix moyen des ventes a baissé de 4,2% en un an.

3.4.6/ Alsace : une reprise moins forte que la moyenne, une forte régression de l'offre, des prix de vente orientés à la hausse

En Alsace, 4.173 appartements ont été réservés en 2007, 2.435 en 2008 et 3.136 en 2009 ; ces derniers résultats étant en hausse de 28,8% par rapport à 2008 et en baisse de 24,9% par rapport à 2007.

Si la chute d'activité avait été supérieure à la moyenne nationale en 2008 (le rythme des ventes brutes était descendu à 8,7% au 4^{ème} trimestre 2008), la reprise de 2009 est par contre plus timide : le rythme des ventes brutes s'est établi à 28,9% au 4^{ème} trimestre 2009, soit 2,3 points en dessous du paramètre national.

Les nouvelles initiatives, qui s'étaient déjà nettement restreintes en 2008, ont continué de baisser en 2009 : seulement 2.058 appartements ont été mis en vente, soit des replis de 12,2% par rapport à 2008 et de 72,5% par rapport à 2007. Cette diminution drastique de la production a eu bien entendu pour conséquence un effondrement de l'offre : elle n'était plus que de 2.229 appartements au 31 décembre 2009, contre 3.722 un an auparavant, soit une baisse de 40,1%.

Quant au prix moyen des ventes, il a augmenté de 4,5% en un an, en s'établissant à 2.788 € le m² au 4^{ème} trimestre 2009.

3.4.7/ Nord Pas de Calais : Des résultats bruts en très forte hausse, un déstockage important, des prix de vente orientés à la hausse

Dans le Nord Pas de Calais, 2.328 ventes brutes ont été enregistrées en 2007, 1.986 en 2008 et 3.387 en 2009 ; soit des hausses de 70,5% par rapport à 2008 et de 45,5% par rapport à 2007.

Il s'agit de la plus forte progression des résultats bruts ; elle découle pour une large part des placements effectués en « Scellier » dans l'agglomération lilloise, marché de longue date voué en grande partie aux investisseurs.

L'offre ayant été fortement renouvelée en 2008, les rythmes de vente n'ont pas pour autant atteint des sommets, loin de là : ce paramètre a culminé à 32,4% au 3^{ème} trimestre 2009.

2.361 appartements ont été mis en vente en 2009, soit 1.026 de moins que les ventes de l'année. De ce fait, en s'établissant à 1.917 appartements au 31 décembre 2009, l'offre a diminué de 45,3% en un an.

Quant au prix moyen des ventes, il est passé de 2.912 € le m² au 4^{ème} trimestre 2008, à 3.076 € au 4^{ème} trimestre 2009 ; soit une hausse de 5,6%.

4/ Perspectives

Les besoins de logements sont toujours aussi importants, voire en hausse du fait des évolutions démographiques, sociales et techniques.

La demande est donc importante, tout autant qu'elle puisse se financer ; ce qui est actuellement possible grâce aux aides à l'achat, à la stabilisation des prix et aux taux d'intérêt bas.

Face à cette demande, l'offre a du mal à se reconstituer, pas seulement à cause de la longueur du cycle de production, de plus en plus long d'ailleurs, mais du fait des multiples goulots d'étranglement qui ralentissent voire empêchent la mise sur le marché de nouvelles opérations.

Il en résultera en 2010 une diminution des ventes de 10 à 15% par rapport à celles de 2009.

D'ici fin 2010 et en 2011, les déséquilibres du marché auxquels viendront s'ajouter des tensions inflationnistes, déjà présentes sur le foncier et les matières premières, généreront de nouvelles hausses des prix de revient. Dans ce contexte, une hausse des taux d'intérêt et une diminution des aides viendraient ralentir voire arrêter la reprise actuelle.