

## LES PERSPECTIVES POUR 2005

*De quoi sera faite l'année 2005 ? Beaucoup d'analystes se sont déjà penchés sur la question...*

*Personne ne semble croire à un effondrement du marché des logements neufs, notamment en raison de l'insatisfaction de la demande des ménages. La situation est très différente de celle connue lors du dernier crack immobilier des années 1990 :*

*- le contexte n'est pas spéculatif. Les acquéreurs sont essentiellement des particuliers qui cherchent à se loger ou à investir, n'achetant pas n'importe quoi à n'importe quel prix ;*

*- les taux d'intérêt sont faibles, très largement en dessous de ce que l'on observait lors du dernier cycle (9 à 12%) ;*

*- les stocks sont bas voir faibles, il n'y a pas de « suroffre » ;*

*- enfin, le contexte économique est favorable (la croissance est de 2,1% sur 2004), alors qu'au début des années 1990, l'économie française entrait dans une phase de ralentissement économique.*

*Pour autant, un certain nombre de signaux alerte à la fin de cette année, et surtout la solvabilité des ménages qui continue à se dégrader, comme le démontre l'indicateur synthétique de la FNAIM (-20,9% depuis 1999 sont point le plus haut). Dans le marché régional, les primo accédants sont quasiment hors jeu, de nombreux promoteurs ont d'ailleurs déjà tiré la sonnette d'alarme. Le marché est soutenu par les acheteurs plus aisés qui tirent encore leur épingle du jeu malgré la progression des prix, bien souvent grâce au produit de leur revente ...*

*Pour 2005, sauf incident économique majeur et brutal, la hausse des prix devrait se poursuivre, à un rythme ralenti peut être, notamment pour contenir la solvabilité d'une partie des ménages.*

*Dans cette hypothèse, et compte tenu de l'important besoin en logements, le marché devrait parvenir à maintenir son activité. La forte présence des investisseurs sur le marché régional continuera à soutenir le niveau des ventes, en particulier en Seine-Saint-Denis où les niveaux de prix favorisent des placements aux rendements locatifs encore satisfaisants.*

*Mais ce sera sans compter sur les jeunes ménages, qui n'auront pas davantage d'opportunités dans ce marché du logement neuf où la probabilité de baisse des prix reste quasiment exclue pour 2005.*

*Ils devront se tourner soit vers le secteur de l'ancien, le nouveau prêt à taux zéro pouvant leur permettre d'améliorer leur solvabilité, soit reporter leur projet dans des zones plus éloignées aux franges de l'Ile-de-France, au risque de voir apparaître une troisième couronne...*