

*La note de conjoncture Promogim :*

## **2008, l'amorce d'un nouveau cycle immobilier. Le marché en voie de rééquilibrage**

La diminution du nombre de ventes enregistrée au deuxième semestre 2007 conforte l'idée qu'un cycle immobilier, particulièrement long mais classique dans son évolution, vient de prendre fin.

L'achèvement de ce cycle est provoqué par le décrochement de la demande par rapport à l'offre. Celui-ci s'explique en partie par la hausse conjuguée des prix et des taux d'intérêt qui érode la solvabilité des candidats à l'acquisition.

### **Chiffres 2007**

Malgré un contexte économique moins favorable qu'en 2006, dû notamment aux incertitudes électorales, le marché des logements neufs a, de nouveau, amélioré sa performance globale en 2007. Ainsi, 127.206 ventes brutes ont été enregistrées, soit une progression de 0,8 % par rapport à l'année précédente, réparties entre 16.632 maisons individuelles groupées et 110.574 logements collectifs. Ce chiffre établit le record absolu depuis 1980.

Toutefois, un repli s'est amorcé au troisième trimestre et s'est amplifié au quatrième. 57.703 ventes ont été conclues au deuxième semestre, contre 69.503 au premier, soit une baisse de 17 % d'un semestre à l'autre.

L'Ile-de-France arrive en tête pour le nombre des ventes, suivie des régions Rhône-Alpes et Provence Côte d'Azur. Ces trois régions représentent, à elles seules, 43 % des ventes réalisées durant l'année.

La nouveauté par rapport aux exercices précédents est le recul des investisseurs, dont la proportion est descendue de 53 % en 2006 à 48 % en 2007. Les ventes aux utilisateurs ont plus que compensé cette baisse, puisqu'elles ont augmenté de 11,5 %.

A noter également la forte progression du taux de désistement, celui-ci passant de 15 % au 1er trimestre à 25 % au 4e trimestre. Il s'explique, pour une large part, par le durcissement des conditions d'octroi des crédits intervenu au 2e semestre.

En matière de production nouvelle, l'année 2006 avait constitué un record historique, avec 150.400 logements mis en vente. Il n'a pas été battu en 2007 mais l'offre s'est néanmoins maintenue à un niveau très élevé avec la mise sur le marché de 148 252 nouveaux logements, dont 128.677 appartements.

Enfin, les prix se caractérisent par une « baisse de la hausse » : + 5,7 % du 4e trimestre 2006 au 4e trimestre 2007 contre +6,9 % pour la même période de l'année précédente. Le seuil moyen des 3000 €/ m<sup>2</sup> a été franchi dans 10 régions.

## Perspectives 2008

En 2008, le marché va chercher son équilibre entre une demande toujours présente mais émanant d'une clientèle moins solvable et une offre toujours importante, mais plafonnant, voire diminuant, tant en prix qu'en volume.

Cette tendance à l'équilibre sera perturbée par des événements exogènes : la crise financière affectant les banques, la nouvelle donne politique aux échelons gouvernemental et des municipalités, ainsi que l'augmentation continue des coûts, aussi bien des matières premières que salariaux.

L'ensemble de ces éléments devrait se traduire par une diminution sensible du nombre des ventes, l'accroissement des stocks entraînant dans un premier temps, la stabilisation de l'offre nouvelle, puis, dans un deuxième temps, sa diminution.

A terme, le rééquilibrage entre le niveau des prix et les budgets des acquéreurs se fera progressivement par le jeu de l'inflation des revenus et de la stabilisation des prix.

### Promogim en bref...

Premier promoteur-constructeur français indépendant, le groupe Promogim a réalisé, depuis sa création, plus de 60.000 logements. En 2007, il a enregistré 2 750 ventes (signées notaires). Promogim s'appuie sur six implantations régionales, chacune constituée en centre de profit autonome et dotée de sa propre équipe opérationnelle : Ile-de-France, Provence-Côte d'Azur, Rhône-Alpes, Nord-Pas de Calais, Alsace-Bourgogne et Grand Ouest

*La note de conjoncture complète de Promogim est disponible sur demande auprès de Galivel & Associés (Coordonnées ci-dessous)*

## Contact Presse

---

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

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com