

La construction de logements neufs est en panne

Selon l'Insee, les prix de l'ancien poursuivent leur érosion, fléchissant de 0,2% au troisième trimestre, quand les mises en chantier baissent, elles, de 4%

À en croire les chiffres de l'Insee qui ont été publiés jeudi 28 novembre, le marché du logement ancien est en convalescence, mais celui du logement neuf est en panne.

Pour l'Insee, s'appuyant sur les chiffres des notaires, le marché de l'ancien s'achemine vers un total de 689 000 transactions sur l'année, France entière, au-dessous des 825 000 enregistrées les années fastes, entre 2005 et 2007, puis en 2011.

Les prix poursuivent leur lente érosion, fléchissant de 0,2% au troisième trimestre par rapport au précédent, une moyenne qui cache une hausse de 0,1% du prix des appartements et une baisse de 0,4% de celui des maisons. Sur douze mois, la baisse est de 1,4% (soit -1,2% en Ile-de-France et -1,5% en province).

Les notaires franciliens enregistrent, eux, un regain d'activité, avec 42 320 transactions dans l'ancien au troisième trimestre, soit 14% de plus que pendant la même période de 2012. « Il semble que l'on ait touché le fond au premier trimestre, analysent-ils, mais le volume des ventes est encore de 12% au-dessous de la moyenne des dix dernière

années. » En dépit de cette légère reprise, ils trouvent le marché « encore figé (...) Les aspirations des vendeurs ne sont pas en phase avec les capacités financières des acquéreurs (...) Les financements sont difficiles à trouver, l'offre peine à rencontrer la demande ».

« Les aspirations des vendeurs ne sont pas en phase avec les capacités financières des acquéreurs », analysent les notaires

À Paris même, les prix repartent timidement à la hausse, prenant +0,5% entre juillet et octobre, mais la tendance sur l'année reste négative, à -2,1%, et le prix moyen du mètre carré s'établit à 8 260 euros, moins que le pic du printemps 2012 (8 460 euros).

Mais le mouvement paraît saisonnier, lié à la rentrée scolaire, et les notaires anticipent un scénario lent de baisse graduelle des prix, à Paris comme dans sa région. Des arrondissements de la capitale paient leurs excès et se distin-

guent par des baisses sévères, comme le 6^e (-6,7% mais pour un m² qui se négocie à 12 620 euros), le 16^e (-6,5%, et 9 110 euros le m²), voire le 3^e (-4,2%, et 10 120 euros le m²). Les arrondissements plus populaires connaissent, eux, l'effritement observé partout ailleurs.

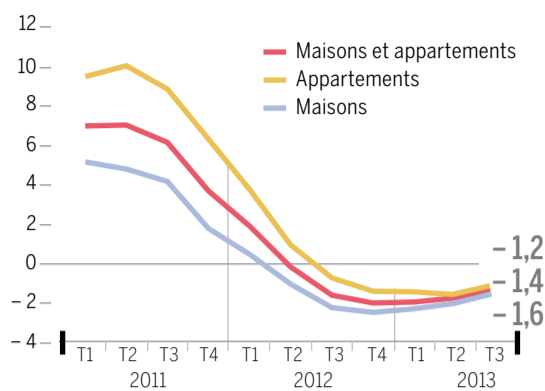
En petite couronne, les prix se tassent de 1,3% au troisième trimestre, comparé à celui de 2012, certaines communes souffrant plus que d'autres, comme Boulogne-Billancourt (-4,2%), Montreuil (-4%) ou encore Maisons-Alfort (-6%).

La correction des prix dans l'ancien n'a pas vraiment eu lieu, en tout cas, pas assez pour, comme l'espérait Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement, en attendre un effet de relance et solvabiliser les acquéreurs des classes moyennes.

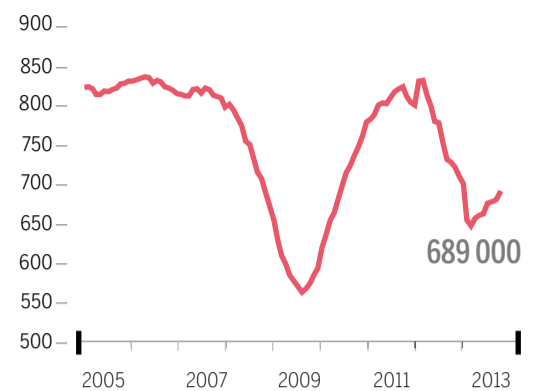
Un autre indice confirme la langueur du marché : selon Meilleur-Taux, courtier en crédits, les banquiers devraient certes, en 2013, consentir 140 milliards d'euros de crédits immobiliers, mais pour moitié à des emprunteurs qui renégocient des prêts plus anciens, voulant profiter des taux historiquement bas du moment : 3,4%

Les prix poursuivent leur lente érosion

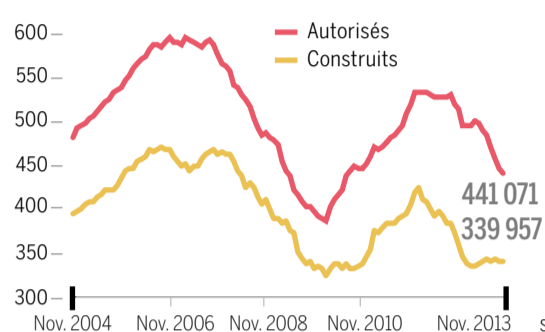
VARIATIONS ANNUELLES DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE, EN % (DONNÉES BRUTES)



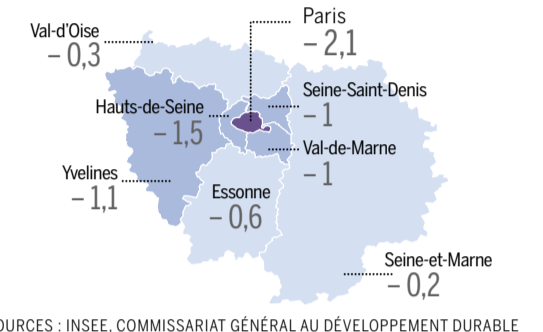
NOMBRE DE TRANSACTIONS DE LOGEMENTS ANCIENS CUMULÉ SUR 12 MOIS, EN MILLIERS



CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, EN NOMBRE CUMULÉ SUR 12 MOIS, EN MILLIERS



VARIATIONS DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS EN ÎLE-DE-FRANCE AU TROISIÈME TRIMESTRE 2013, EN %



SOURCES : INSEE, COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

sur vingt ans, en taux moyen.

Le courtier confirme que sa clientèle a aussi déserté les marchés de la résidence secondaire (-25%, comparé à 2012), et de l'investissement locatif (-27% par rapport à 2012 et -46% en deux ans).

Le niveau de la construction de logements est, lui, inquiétant, avec, selon les données publiées le 26 novembre par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, une baisse de 4% des mises en chantiers entre juillet et octobre, et de 9% sur les douze derniers mois. La production annuelle plafonne à 340 000 logements quand, dans les belles années (2006-2007), elle atteignait

450 000 unités sans, toutefois, jamais atteindre l'objectif de 500 000 fixé par les pouvoirs publics. Plus préoccupant, le nombre des permis de construire délivrés, qui anticipe celui des futurs logements, est en chute de 23% sur le trimestre. Les promoteurs, face à la mévente de leurs programmes, n'en lancent plus de nouveaux, ce que confirme l'enquête du ministère sur la commercialisation des logements neufs.

La même enquête révèle que, à la fin octobre, les réservations de logements neufs auprès des promoteurs chutent de 13,2% par rapport au trimestre précédent et de 7,5% sur un an. La demande reste

atone et, fait nouveau, près de 10% des acheteurs - un record - se désistent de leur réservation avant le démarrage du chantier, faute, sans doute, d'avoir obtenu leur crédit.

Les investisseurs en logements à louer, qui ont fait les beaux jours de la promotion immobilière, ont déserté les bulles de vente et le dispositif Duflot - un système d'avantage fiscal pour ceux qui s'engagent à louer à prix encadrés - peine tant à convaincre que certains l'ont déjà baptisé « Duflop ». L'année 2013 est donc un mauvais cru pour le logement neuf et aucune perspective de reprise ne pointe à l'horizon. ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE

Un trublion de la finance nommé au sein de l'Autorité des marchés financiers

Thierry Philipponnat, l'un des fondateurs de l'ONG Finance Watch, va rejoindre le principal organe de décision du gendarme français de la Bourse

Le geste ne manque pas d'audace. Certains y voient même une pointe de provocation de la part de Claude Bartolone, le président socialiste de l'Assemblée nationale.

Mardi 26 novembre, il a nommé Thierry Philipponnat, secrétaire général de Finance Watch, une ONG œuvrant pour une meilleure régulation financière, au collège de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Celui-là même qui, au printemps, fut l'un des principaux détracteurs de la loi de séparation des activités bancaires du gouvernement, la jugeant trop timorée.

« C'est un excellent choix, il connaît très bien le fonctionnement des marchés », commente Christophe Nijdam, analyste ban-

caire chez AlphaValue. « Son expertise est unanimement reconnue et il fait même un peu peur aux banquiers : c'est une bonne chose pour l'AMF », ajoute un ancien patron de fonds d'investissement.

Si M. Philipponnat connaît bien la finance, c'est qu'il fut longtemps l'un de ses soldats.

Avant de rejoindre Amnesty International puis de participer à la création de Finance Watch, il a travaillé pendant une dizaine d'années au sein de grandes banques. Chez Exane, comme associé fondateur responsable de l'activité « produits structurés » ; chez UBS, comme directeur en charge des dérivés d'actions ; ou chez BNP Paribas, là aussi à un poste de haut vol. Autant dire qu'il sait mieux que

personne ce que fabriquent les traders dans les salles de marché. Et ce qu'il faut faire pour éviter qu'ils ne dérapent. « Quand ils sont face à lui pour un débat, les banquiers ne font pas trop les fiers », raconte Laurence Scialom, économiste à l'université Paris-X. À l'AMF, il remplacera Jean-Michel Naulot, un ancien de Natixis.

« Il va détonner »

Le collège est le principal organe de décision de l'institution de la place de la Bourse. Ses seize membres, nommés notamment par les présidents du Sénat, de l'Assemblée nationale ou par le premier président de la Cour des comptes, viennent d'horizons différents. Mais on y retrouve un certain nom-

bre d'anciens banquiers et de hauts fonctionnaires. « Parmi eux, le profil de M. Philipponnat va détonner », commente M. Nijdam.

Pour Finance Watch, c'est un joli coup. L'ONG bruxelloise est née en 2011. À l'époque, des députés européens de tous bords, perdus face à la technicité des réglementations bancaires, avaient lancé un appel à la création d'une organisation susceptible de leur apporter un autre regard que celui du secteur financier.

En quelques jours, leur pétition avait récolté 200 signatures d'élus nationaux et européens. Finance Watch fut lancée dans la foulée.

Aujourd'hui, plusieurs centaines de cotisants - particuliers, syndicats, ONG -, de fondations phi-

lanthropiques et des subventions européennes contribuent à son budget (2 millions d'euros par an).

L'équipe ? Des repentis de la finance, comme M. Philipponnat. Aline Fares, qui coordonne les campagnes, était chez Dexia. Joost Mulder, le directeur des relations publiques, était... lobbyiste pour l'industrie financière. Frédéric Hache, analyste, a planché sur les produits dérivés chez BNP Paribas.

Au total, ils sont treize. David contre Goliath. Car, à Bruxelles, on recense pas moins de 700 lobbyistes bancaires, dotés de moyens colossaux. En deux ans, Finance Watch a pourtant réussi à peser dans le débat. « Ils sont les seuls à fournir une expertise alternative crédible à celle avancée par le sec-

teur », dit M. Nijdam. Même si on la surnomme parfois le « Greenpeace de la finance », l'association ne donne pas dans les actions coups de poing ou spectaculaires. Ses armes : produire des notes pointues sur les législations en cours, intervenir dans les tables rondes, démontrer avec pédagogie que tout ne tourne toujours pas rond au sein des banques.

Ses combats : la régulation des produits dérivés, la séparation des activités bancaires, l'encadrement de la finance de l'ombre. Son but : rendre à la finance, sans idéologie, sa fonction première : servir l'économie plutôt que les spéculateurs. « Le même objectif que l'AMF », conclut M. Philipponnat. ■

MARIE CHARREL

**INTERNATIONAL
EMMY AWARD
DU MEILLEUR
DOCUMENTAIRE**

FRANCE 5 SALUE

**5 CAMÉRAS BRISÉES,
UNE HISTOIRE PALESTINIENNE**
DE EMAD BURNAT ET GUY DAVIDI

Une production Alegria Productions / Guy DVD films / Burnat films Palestine avec la participation de France Télévisions.

