

## Bâtiment et immobilier: de l'euphorie à la crise

**PARIS (AFP) - Après une décennie d'euphorie et d'envolée des prix, l'immobilier aura été l'une des premières victimes de la crise entraînant avec lui le secteur du bâtiment qui craint de perdre des dizaines de milliers d'emplois en 2009.**



© AtlasVista  
Chantier de construction dans le centre de Lille, le 15 octobre 2008  
(© AFP/Archives - Philippe Huguen)

La crise financière mondiale, qui s'est traduite en France par une raréfaction des crédits immobiliers, et le moral en berne des ménages ont entraîné un effondrement des achats de logements neufs puis des mises en chantier avant que la contagion gagne le secteur ancien et pèse, à la baisse, sur les prix.

Sur les douze derniers mois connus (novembre 2007 à octobre 2008), le nombre de mises en chantier est en repli de 14,3%, avec 378.158 unités, et le nombre de permis de construire a reculé de 24,4% (459.251 unités).

Or, pour répondre à la demande de logements non satisfaite, il faudrait construire 500.000 nouveaux logements par an, objectif que s'était fixé le gouvernement.

Cette chute de la construction fait suite à un effondrement des ventes des logements neufs.

Au troisième trimestre 2008, un peu moins de 16.300 logements neufs ont été vendus, soit 44% de moins qu'au troisième trimestre 2007. Du quatrième trimestre 2007 au troisième trimestre 2008, le recul est de 29,2% par rapport

aux quatre trimestres précédents.

L'attentisme des Français en matière d'achats a ensuite gagné le secteur de l'ancien provoquant une raréfaction des transactions puis un recul des prix.

Les agents immobiliers devraient constater une baisse "de 20 à 25%" du volume de leurs transactions à la fin de l'année par rapport à 2007, d'après le délégué général de la Fédération de l'immobilier (Fnaim), Henry Buzy-Cazaux.

Faute d'acheteurs en nombre suffisants, les vendeurs sont obligés de revoir leurs prétentions à la baisse.

Aussi, pour la première fois depuis 1996, les prix des logements anciens ont baissé, en octobre, de 0,7% pour la période comprise entre novembre 2007 et octobre 2008, par rapport aux 12 mois précédents, selon la Fnaim.

Le retournement du marché est spectaculaire après les fortes progressions des dernières années: 14,0% en 2003, 15,5% (un record) en 2004, 10,9% en 2005, 7,2% en 2006 et 3,6% en 2007.

L'année 2009 s'annonce sous de plus mauvais auspices encore, malgré la loi sur le logement de Christine Boutin et le plan de relance de Nicolas Sarkozy qui prévoit la construction ou l'acquisition par les bailleurs sociaux de 100.000 logements sociaux et intermédiaires supplémentaires dans les deux prochaines années ainsi que le doublement du prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement neuf.

"Cela va seulement éviter au secteur de la construction de s'enfoncer trop loin", estime Alexandre Mirlicourtois, directeur des études économiques du cabinet Xerfi.

Les mises en chantier devraient être de 330.000 à 335.000 en 2009 contre 370 à 375.000 en 2008 et 435.000 en 2007, selon Michel Mouillart, professeur d'économie à l'Université Paris X-Nanterre. "Si cela arrive, on n'aura jamais vu une baisse d'une telle ampleur en deux ans", affirme M. Mouillart.

Même si le segment de la rénovation-entretien, qui représente la moitié du chiffre d'affaires du bâtiment, résiste mieux pour le moment, toutes les prévisions tablent sur des pertes d'emplois en 2009.

Mais les estimations varient grandement: 15.000 à 20.000 emplois dans l'artisanat (qui représente 60% du total) selon la Capeb (petites entreprises), 25.000 à 30.000 selon la Fédération française du bâtiment (FFB), 45.000 pour le ministère de l'Ecologie, voire 180.000 selon Alain Dinin, PDG de Nexity, le principal promoteur immobilier français.