

ASSET MANAGEMENT

# L'analyse - Immobilier : de la combustion comparée de Paris et de la Seine-Saint-Denis

Par **Arnaud Simon**, maître de conférences, université Paris-Dauphine

«**P**aris brûle-t-il ?» En termes de prix immobiliers résidentiels, il faut croire que oui ! De septembre 2008 à mars 2009, les prix des appartements anciens à Paris ont perdu 8 % (- 6 % pour les 1 et 2-pièces, - 11 % pour les 3 pièces et plus) avant que la tendance de combustion ne s'inverse pour rebondir ardemment en un an de 14 % (+ 18 % pour les 1 et 2-pièces, + 10 % pour les 3-pièces et plus). Si le mouvement actuel devait se poursuivre, la barre des 7 000 euros/m<sup>2</sup> pour le prix moyen à Paris sera franchie avant la fin de l'année, les plus hauts historiques de la période pré-crise des subprimes ayant été dépassés en novembre 2009. S'agit-il d'une bulle ? La chose n'est pas évidente car la demande reste forte, et les conditions de la bulle de 1991, par exemple, ne correspondent en rien à la situation présente. En immobilier, la dimension culturelle n'est jamais très loin, ce mot devant être pris dans son acception large. Le cas de Paris est ainsi spécifique en raison de son aura de ville éternelle, induisant des dynamiques de prix tout à fait particulières. Car si l'on observe aussi ce rebond sur le reste de l'Ile-de-France et de la province, il ne date que de six mois et son ampleur est plus modérée : de l'ordre de + 5 %.

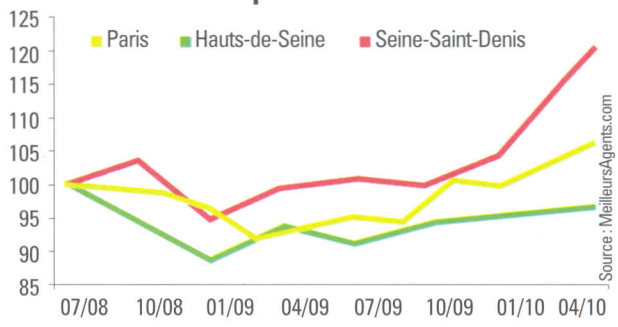
Certains faits discriminants méritent toutefois d'être notés. Ainsi la comparaison des dynamiques de prix des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis est particulièrement édifiante. Si Paris a effacé ses pertes en 15 mois, il n'en aura fallu que 10 pour le 93, tandis que le 92 peine toujours à retrouver ses prix d'avant-crise. Plus encore, en prenant le même niveau de base pour les indices du 92 et du 93 en juin 2008, 24 mois après l'écart est de + 25 % en faveur de la Seine-Saint-Denis. Si Paris brûle, le 93 flambe ! En regardant d'un peu près les courbes sur le quatrième 2008 et le premier trimestre 2009, moment où le terme de « crise bancaire systémique » a circulé, on s'aperçoit que le 93 a beaucoup mieux résisté. Un seul trimestre de baisse a été enregistré, celui-ci venant probablement interrompre, ou plus précisément, reporter une tendance haussière en cours d'émergence. Comment expliquer cette divergence ? Comparons le prix moyen au m<sup>2</sup> entre Paris et ces deux départements, à la date d'aujourd'hui : Paris 6 800 euros,

Hauts-de-Seine 4 800 euros, Seine-Saint-Denis 3 300 euros. Que beaucoup de gens souhaitent habiter à Paris n'est pas douteux, mais le niveau de prix élevé empêche et frustre. Le report sur le 92 s'est déjà produit et il ne semble plus que cela soit un marché accessible. Levallois, Neuilly et Boulogne peuvent, à bien des égards, être considérés comme faisant déjà partie du grand Paris(s).

Le 93 présentait par contre une moyenne de prix en 2009 inférieure à 3 000 euros, niveau compatible avec un rôle de marché de report. Mais sa réputation restait un problème : « J'habite le 93 » n'est pas la chose la plus favorable au regard de la fonction d'ostentation et d'affichage social que l'immobilier possède bien souvent. La locution anglaise

**La période économique maussade qui s'annonce n'est sans doute pas pour rien dans le tranché de ce nœud gordien que constituait la déclaration : « Je veux être propriétaire à Paris ! ».**

Indices hédoniques, appartements anciens, sur la base des compromis de vente



le souligne bien : « The place to be ». Le verbe être indique ici autant une localisation qu'une revendication identitaire. Car le lieu d'habitation est identificateur. Alors, que passe-t-il pour le 93 actuellement ? Et bien, il semble probable que nous assistions ici au saut d'un verrou culturel. Ce département deviendrait fréquentable, du moins pour les villes les plus proches de Paris (Montreuil, Saint-Denis, Pantin, Bagnolet...). La période maussade qui s'annonce vis-à-vis des dettes souveraines européennes et des efforts qui seront demandés aux contribuables n'est sans doute pas pour rien dans le tranché de ce nœud gordien que constituait la déclaration : « Je veux être propriétaire à Paris ! ». Faut-il y voir la mise en acte d'un renoncement à la richesse et l'anticipation d'un déclassement ou simplement un phénomène de 92-isation du 93 ? Le premier étant d'ailleurs peut-être le moteur du second... ■