

# Document

## Immobilier américain : statistiques préoccupantes (28.01)

### **Le Journal des Finances – 27.01**

**Une vague de chiffres sur l'immobilier outre-Atlantique témoigne d'un marché toujours très fragile. L'immobilier américain avait été au coeur du début de la crise économique et financière.**

Depuis le début de la semaine, les chiffres sur l'immobilier aux Etats-Unis donnent la chair de poule. Jour après jour, une série de statistiques décevantes sur le secteur outre-Atlantique confirme que le marché reste vraiment très fragile, ce qui pourrait bien envenimer les perspectives d'une reprise confortable de la croissance.

En terme de transactions, que ce soit dans le neuf ou l'ancien, les chiffres font état de situations préoccupantes, avec des chutes en décembre qui n'ont jamais été atteintes depuis que les indices ont été créés. Les mises en chantier et les attributions de permis de construire ne sont pas réjouissantes. Concernant les prix, la tendance semble être meilleure. Mais quand les indicateurs sont étudiés dans le détail, ils ne sont pas si bons que ça.

Pour rappel, l'immobilier américain, avec la fameuse crise des subprime, avait été annonciateur, durant l'été 2007, des tremblements sans précédent au niveau bancaire, puis financier, et enfin économique, dont les conséquences se sont propagées si vite dans le monde entier.

### **Chute des transactions dans le neuf**

Le Département du Commerce à Washington a dévoilé ce mercredi des ventes de logements neufs aux Etats-Unis en chute en décembre (-7,6%), pour le deuxième mois d'affilée (-9,3% en novembre), tombant au plus bas depuis le mois de mars - soit le creux de la vague - pour clôturer une année 2009 record en terme de faiblesse des transactions. Ainsi, ce sont 342.000 transactions en rythme annuel qui ont été recensées, alors que les analystes tablaient sur 370.000 ventes.

Les chiffres du ministère montrent que 374.000 logements neufs ont été vendus sur l'ensemble de l'année 2009 aux Etats-Unis. C'est le chiffre le plus bas dans les annales de cette statistique remontant à janvier 1963.

Conséquence du plongeon des ventes des deux derniers mois, la durée d'écoulement des stocks de logements neufs sur le marché est remontée à 8,1 mois, alors qu'elle n'avait cessé de baisser pendant les mois de redressement des ventes entamés en avril.

### **Pas vraiment mieux dans l'ancien**

En début de semaine, les reventes de logements aux Etats-Unis sont ressorties en baisse brutale et surprenante en décembre. Après une série de plusieurs mois de hausse continue, les chiffres publiés par l'Association nationale des agents immobiliers (NAR) font état d'un repli de 16,7% par rapport à novembre, à 5,45 millions de transactions en rythme annuel, très loin des prévisions des analystes. Cette chute est la plus forte depuis que la NAR établit ces statistiques sous cette forme, soit depuis 1999.

Toutefois, il faut raison garder et relativiser: cette forte baisse intervient alors que les reventes ont progressé tous les mois depuis avril (mis à part un léger recul en août), et souvent dépassé les prévisions, dopées par le crédit d'impôt à destination des primo-accédants. Au final, elles retombent à leur niveau du mois d'août.

Pour autant, selon Patrick Newport, d'IHS Global Insight, «jusqu'ici, le nouveau crédit d'impôt semble avoir eu un effet minimal». Il a relevé que les demandes de prêts immobiliers sur les quatre dernières semaines

étaient «proches de leur plus bas niveau depuis 1997 (...) alors que les taux d'intérêt, qui sont à des niveaux historiquement bas, ont de fortes chances de monter en 2010».

### **Les prix des logements ont du mal à se redresser**

Hier, mardi, c'est l'indice Standard and Poor's /Case-Shiller - qui concerne les vingt plus grandes agglomérations américaines - qui a inquiété. Les prix des logements aux Etats-Unis ont baissé en novembre pour le deuxième mois de suite, cédant 0,2% par rapport au mois précédent.

En glissement annuel, les prix des logements ont reculé de 5,3% en novembre, après avoir cédé 7,3% le mois précédent, confirmant la tendance de ralentissement de la baisse de la valeur de vente des habitations entamée au printemps.

Ce qui est plutôt rassurant a priori. Mais, à y regarder de plus près, les prix n'ont augmenté que dans cinq agglomérations en glissement mensuel...

### **Mises en chantier et permis de construire : un bilan 2009 peu glorieux**

Mercredi dernier (le 20 janvier), ce sont les chiffres sur les mises en chantier qui ont surpris... désagréablement: elles ont subi en décembre une baisse de 4% (à 557.000), due principalement au ralentissement de l'activité dans l'immobilier résidentiel.

Sur l'ensemble de l'année 2009, elles se sont effondrées de 38,8%. Du jamais-vu. Et sont tombées à 553.000 unités, le chiffre le plus bas jamais enregistré.

Du côté des permis de construire, sur 2009, les attributions ont accusé une chute de 36,9%.