

NEWSLET DU CLUB



CARREFOUR DAUPHINE

Club d'Affaires



Laurent Batsch Président de l'Université Paris-Dauphine : une présence familiale. C'est ce que j'ai ressenti quand, après une rencontre rapide au Press Club de France, Laurent Batsch m'a confirmé sa venue, simplement parce que « ses » associations (chacune dans ses spécificité et ses ouvertures) sont au cœur de son dispositif de progrès de « notre » Université. Simplement parce que nous allons parler d'immobilier et qu'il a créé un master éponyme. Simplement parce que la chaîne humaine que forme les étudiants et leurs aînés est fondamentale (ce soir en était une bonne illustration) et simplement parce que Dauphine est vraisemblablement l'Université qui développe le plus ce « sentiment d'appartenance ». Merci Laurent d'être venu, et merci d'avoir décrit le programme ambitieux pour 2009, les enjeux de Dauphine, les difficultés aussi et, avec tant d'émotion... le départ d'Elie Cohen.



L'invité de la soirée

Jean-François Gabilla

Président de la Fédération des Promoteurs Constructeurs de France

Immobilier : Alors, crise ou pas crise ?

Résumons : dans un contexte de crise économique et financière, la dégradation de l'activité se confirme au 3^{ème} trimestre 2008.

L'attentisme marqué des acquéreurs de résidences principales et des investisseurs, confrontés à des difficultés d'obtention de crédits, s'est traduit par une baisse des ventes (16 329) de 44 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2007.

Avec 16 329 ventes, le repli des ventes du 3^{ème} trimestre 2008 est de 44 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2007.

Au total, les ventes atteignent le chiffre de 64 413 sur 9 mois, soit une baisse de 34,7 % par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2007.

Au cours de cette période, les ventes d'appartements (55 672) ont baissé de 35,1 % et celles de maisons en secteur groupé (8 747) ont chuté de 32,2%.

Une autre constatation de ces 9 premiers mois de 2008 est une progression du taux de désistement qui atteint 45 % au 3^{ème} trimestre 2008 alors que le seuil quasiment incompressible est de 15 % ; ce phénomène est la conséquence du durcissement des conditions d'attribution des crédits aux particuliers par les banques et à l'augmentation des taux d'intérêt (de 0,7 point à 1 point sur un an) et de l'attentisme des acquéreurs de logements.

Les autorisations de construire des 9 premiers mois de l'année 2008 (93 732) sont en recul de 29 % par rapport aux 9 premiers mois de 2007.

Grâce à Dominique Rey-Grange, nous recevons Jean-François Gabilla. J'avoue humblement que je ne le connaissais pas et que depuis, je n'entends comme vous, plus que lui sur nos ondes et à la télévision. Et puis, quelle richesse d'information !

Rarement nous n'avons eu autant de chiffres, de statistiques, d'analyses... une mine qui rend la synthèse bien difficile.



On peut noter une baisse sensible de l'écart entre les permis de construire et les mises en vente. La production ne s'adapte que progressivement à l'évolution du marché et l'offre commerciale augmente encore.

Le niveau des ventes étant inférieur aux mises en ventes, le stock de logements (113 404, dont 94 725 en collectif) continue de progresser (+ 20 % sur un an) et + 2,7 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2008.

La baisse de l'activité s'accélère, la forte chute des ventes de ces derniers mois s'explique surtout par l'intensification de la crise financière et la nette dégradation de la conjoncture : Le chômage remonte, la confiance et les revenus des ménages ont été fortement affectés par les turbulences financières et la hausse (passée) des prix pétroliers, les institutions de crédit deviennent de plus en plus sélectives et tendent à resserrer les critères d'octroi de crédit, enfin, une partie des acheteurs anticipent des baisses de prix significatives et attendent qu'elles se concrétisent avant d'acheter.

Enfin, la tendance persistante à la baisse, qui atteint tant la résidence principale que

l'investissement locatif, conduit à prévoir un volume de ventes compris entre 75 000 et 80 000 logements pour 2008.

Elle ne sera pas sans conséquences sur les mises en chantier et ne permettra pas de répondre aux besoins de logements neufs.

Les mesures annoncées dans le plan de relance du gouvernement (financement de 100 000 logements sociaux et doublement du prêt à taux zéro) vont dans le bon sens.

Mais, la réponse à la question est bien là : Oui, c'est une crise.

Une crise dont on « finit » par nous dire qu'elle sera plus forte que celle de 1993 et... que les autres.

Un mot encore avant de conclure.

C'est toujours difficile d'évoquer le décès de quelqu'un que l'on a connu et apprécié. Qui vous a marqué et vous renvoi à votre propre passé et... à l'inéluctable futur de votre propre mort. Difficile. C'est pourtant à ce délicat exercice au quel chacun se livre, un jour ou l'autre. Elie Cohen nous rend cette tâche encore plus pénible. Il a été le professeur de nombre

d'entre-nous, le Président d'Université de plus encore, et surtout un homme d'une vraie compétence, d'une grande capacité d'accueil et de partage.

Je vous joins un texte que j'ai repris sur le site de Dauphine qui, mieux que moi, traduit ce que chacun éprouve. A bientôt Elie.

Voilà, il est des années qui se terminent mieux que d'autres.

Ce n'est pas une raison certes pour « baisser les bras », mais pour être plus vigilant encore... Et puis, j'entends comme vous aussi, les sirènes des « optimisto-chronico-dépendants » qui hurlent : C'est la crise : créons...

Créons oui : du soutien, des réseaux et... partageons ce que l'on peut partager : l'amitié et la joie de nos enfants (et de nous-mêmes) devant le retour de Noël !

C'est aussi ça l'esprit de tous ceux qui ont créé, animé et développé Carrefour Dauphine. Qu'ils et elles en soient ici remercié(s).

Bonne fêtes et vive 2009 !

Hervé Lassalas
Président

Avec la complicité et l'aide de Lyse Sieb et Catherine Haezebrouck et de la collaboratrice de Jean-François Gabilla : Jocelyne Piazza.



Nous étions heureux d'accueillir quatre étudiants du Master Immobilier de Dauphine : Cécilia Modini, Corinne Isson, Alexis Bauve et Ybsen Chotia. Souhaitons leur bonne chance : après la crise, la vie continue...

SOIRÉE GALA

Jeudi 15 janvier à partir de 19 h 30

Dans le cadre prestigieux de la pré-inauguration
du Salon du Cinéma
à la Grande Halle de la Villette.

Visite privée du salon, rencontre privilégiée avec le cinéma indien,
dîner de gala et conférence exceptionnelle sur les frères Lumière.

(Le programme détaillé vous parviendra prochainement)