Communiqué de presse **Paris, le 21 janvier 2009**

Une étude de l'EDHEC prévoit une probabilité de baisse sensible des prix de l'immobilier résidentiel supérieure à 75% en 2009

Dans une nouvelle étude intitulée « *L'incertitude liée à la contraction du marché immobilier pèse sur l'évolution des prix* », Tristan-Pierre Maury, ingénieur de recherche senior, et Stéphane Gregoir, directeur du pôle de recherche en économie de l'EDHEC, analysent l'évolution des prix des appartements anciens pour chacun des départements de l'Ile-de-France et concluent à une forte probabilité de **contraction sensible des volumes et des prix du marché immobilier résidentiel français dans les mois à venir**.

Parmi les conclusions fortes de cette étude :

- La prévision médiane à l'horizon de l'été du taux d'évolution annuelle des prix est négative pour tous les départements de l'Ile-de-France. Elle est de -4,4% sur l'ensemble de la région et s'échelonne de -2,1% pour les Hauts-de-Seine à -11,2% pour l'Essonne. **La probabilité que les prix aient baissé en rythme annuel à l'été 2009 est de 75,6% sur l'ensemble de l'Ile-de-France**. De plus, la probabilité que cette baisse excède 5% est proche d'une chance sur deux (45,7%) et qu'elle dépasse 10% est de l'ordre d'une chance sur cinq (19,2%).

- Ce sont les départements où les prix au m² sont les plus bas (Seine et Marne, Essonne et Val d'Oise) qui devraient connaître les baisses de prix les plus sensibles en 2009. Selon les prévisions de l'EDHEC, **la probabilité à cet horizon que les prix aient baissé sur un an en Grande Couronne varie entre 95,7% pour la Seine-et-Marne et plus de 99% pour l'Essonne**.

- Face aux conditions plus exigeantes demandées par les banques pour l'octroi de prêt et dans une perspective de baisse de prix et d'augmentation du risque de chômage, **les ménages non contraints vont raisonnablement reporter leur projet immobilier, ce qui va amplifier le mouvement de prix**.

- Les effets de la baisse des taux directeurs implémentés par la BCE demeureront a priori modestes sur le coût du financement pour les ménages. Les récentes mesures d'augmentation du nombre et d'assouplissement des conditions d'attribution des prêts à taux zéro ne devraient avoir qu'un effet très limité.

Pour accéder à l'étude de l'EDHEC, veuillez cliquer sur le lien suivant :
http://professoral.edhec.com/jsp/fiche_document.jsp?CODE=1232468056674&LANGUE=0&RH=prof3-3

Contact :

Pour recevoir une copie de l'étude de l'EDHEC, veuillez contacter

Marie-Josée Tronchet

Tél. : **+33 (0)4 93 18 32 53** – E-mail : **marie-josee.tronchet@edhec.edu**

EDHEC

ECONOMICS RESEARCH CENTRE

393-400 Promenade des Anglais - BP 3116 - 06202 Nice Cedex 3 - France
Tel. +33 (0)4 93 18 32 53 - Fax +33 (0)4 93 18 78 40

A propos de l'EDHEC

Créée en 1906 et appartenant au club fermé des institutions reconnues internationalement à travers la « triple couronne » des accréditations EQUIS, AACSB et AMBA, le Groupe EDHEC offre un éventail de formations au management destinées à couvrir l'ensemble des besoins des entreprises. Sa large gamme de programmes diplômants internationaux attire des étudiants du monde entier. Avec 4 700 étudiants, dont plus de 25% sont étrangers, et plus de 100 professeurs permanents, répartis sur ses trois campus à Lille, à Nice et à Paris, le Groupe EDHEC est classé parmi les meilleures écoles de gestion européennes depuis plusieurs années.

Dans le cadre de sa stratégie d'excellence internationale, le Groupe EDHEC a développé depuis 4 ans une politique innovante de la recherche, orientée vers les entreprises et le marché. Elle est organisée autour de pôles de recherche fondés sur l'expertise de son corps professoral.

Depuis février 2006, l'EDHEC dispose d'une équipe de recherche en économie sur l'évaluation des politiques publiques et la réforme de l'Etat. Les objectifs du pôle en économie de l'EDHEC sont de réaliser une recherche innovante et appliquée d'une part à des problématiques à l'intersection des questions économiques et financières et d'autre part au marché du travail et à l'éducation. Trois grands programmes de recherche sont conduits au sein du pôle :

i) Economie et gestion des risques, avec une attention particulière portée aux risques immobilier et d'inflation ;
ii) Evaluation et réforme des politiques publiques, un programme qui couvre le financement et la réforme de la protection sociale, les politiques de l'emploi et la compétitivité et le financement de l'enseignement supérieur ;
iii) Gestion optimale de la dette de l'Etat.

EDHEC
ECONOMICS RESEARCH CENTRE

393-400 Promenade des Anglais - BP 3116 - 06202 Nice Cedex 3 - France
Tel. +33 (0)4 93 18 32 53 - Fax +33 (0)4 93 18 78 40