

Pourquoi la chute des prix est à terme inévitable

Jamais l'écart n'avait été aussi grand entre les prix de l'immobilier et les revenus des ménages. Jusqu'ici, les acquéreurs ont compensé en empruntant plus. Mais demain ?

Les prix ont atteint un tel niveau que, depuis plusieurs années, le problème n'est plus de vouloir ou non acheter mais de pouvoir.

Un chiffre suffit à montrer à quel point la situation n'est pas tenable durablement : en 1998, un couple d'emprunteurs remboursant 1.500 euros par mois sur 20 ans avec 20.000 euros d'apport pouvait, en moyenne en province, s'offrir un logement de 184 mètres carrés. Aujourd'hui ? Il peut à peine trouver un... 88 mètres carrés ! Alors que les salaires font du surplace depuis des années, l'immobilier a plus que doublé entre 1998 et 2010. Résultat : la courbe des prix des logements rapportés au revenu disponible par ménage, qui était resté dans un « tunnel » étroit depuis 1965, a réalisé un inquiétant bond depuis 2000 (voir illustration). Un phénomène détecté en même temps aux États-Unis et au Royaume-Uni, mais dans des proportions bien moindres. Ce qui fait dire à Jacques Friggit, expert au CGEDD (Conseil général de l'environnement et du développement durable) et auteur d'une étude sur le sujet, que l'on devrait assister à une baisse de 26 % à 35 % avant 2015 afin que les prix « retournent » dans le tunnel ! La baisse, qu'il prophétisait à partir de 2007, s'est effectivement amorcée entre fin 2007 et début 2009, où les prix ont fléchi de 9,38 % selon l'Insee et les notaires.

Sauf que la chute vertigineuse des taux a permis aux acquéreurs d'emprunter plus au même salaire, et donc d'enrayer le phénomène. Oui, mais voilà : les taux sont repartis à la hausse. Et de quelle manière ! Depuis le plancher historique d'octobre 2010, les taux ont repris 0,6 point pour les emprunts à 15 ans (passant de 3,35 à 3,95 %) et de 0,7 point à 20 ans (de 3,5 à 4,20 %) selon le courtier Empruntis. En euros, ce sont 10.000 euros de capacité d'achat en moins pour des mensualités de 1.000 euros sur 20 ans, soit l'équivalent de 3 mètres carrés dans de grandes métropoles de province. « En quelques mois, 15 % des dossiers sont devenus impossibles à financer », déplore Maël Bernier, porte-parole d'Empruntis, pour qui le mouvement est loin d'être terminé : « Compte tenu de la remontée des taux directeurs de la BCE, nous confirmons nos prévisions à 4,5 % sur 20 ans pour fin juin. Et si, d'aventure, les prix ont pris 5 % d'ici là, le ratio de dossiers pour lesquels on ne trouvera plus de financement à durée équivalente montera à 27 % ! »

Faiblesse des marges

Pour couronner le tout, le 29 mars, le gouverneur de la Banque de France, Christian Noyer, a mis en garde les banques françaises contre la « faiblesse des marges dans le crédit immobilier ». Si les établissements se voyaient contraints d'augmenter leurs marges sur ce produit d'appel, les effets sur les emprunteurs seraient dévastateurs.

Autant dire qu'une baisse brutale des prix est à craindre, à moins de voir les salaires bondir. Reste à savoir quel sera le « timing ». Fin 2011 ? Courant 2012 ? « Il est encore prématuré de parler de retournement, juge Laurent Vimont, président de Century 21. Même s'il est vrai que le marché marque le pas .» Difficile de donner une date précise, car intervient toujours le facteur psychologique. Les propriétaires mettent toujours au moins trois ou six mois après le blocage du marché pour réaliser qu'ils doivent revoir leurs prétentions. Jusqu'à présent, le vendeur déraisonnable n'avait qu'à attendre quelques mois pour voir les prix du marché le rattraper. En phase de baisse, à l'inverse, le cercle vertueux devient un cercle vicieux : plus il attend et plus la ristourne concédée doit être importante s'il souhaite trouver preneur. Le temps joue alors en faveur de l'acheteur, accélérant la baisse des prix.

Et si l'atterrissage est trop brutal, on risque de voir refaire surface, comme en 2008, le problème du crédit-relais, nécessaire aux propriétaires qui achètent avant de revendre.

Source : La Tribune.fr - 08/04/2011