

En Espagne, la bulle immobilière est au bord de l'éclatement

Diane Cambon

Le Figaro, 22 juin 2006

L'an dernier, et pour la sixième année consécutive, le pays a construit autant de logements que la France, l'Allemagne et le Royaume-Uni réunis. Et les prix s'envolent.

À la périphérie de Bilbao, de Valence, de Madrid ou de Séville, le paysage est le même. Une banlieue en pleine ébullition, où poussent comme des champignons des centaines d'immeubles en briques au milieu d'une forêt de grues. Même panorama sur le littoral espagnol, où l'urbanisme de masse recouvre à pas de géants les champs d'oliviers et d'orangers d'antan. Centres commerciaux, résidences de luxe avec piscines se multiplient comme des petits pains. La construction immobilière, moteur de l'économie espagnole, ne connaît pas de répit.

En 2005, l'Espagne a encore battu un nouveau record en construisant 800 000 nouveaux logements. Pour la sixième année consécutive, le pays a mis en chantier autant de logements que la France, l'Allemagne et l'Angleterre réunis, alors que ces trois nations totalisent cinq fois plus d'habitants que l'Espagne. Selon un récent rapport du groupe d'analyse Euroconstruct, réalisé dans dix-neuf pays de l'Union européenne, 28,4% des logements construits l'an dernier en Europe ont été érigés dans la péninsule ibérique, soit un logement nouveau sur trois.

«Le marché immobilier croît à un rythme frénétique, c'est de la folie pure», assure Ricardo Verges, économiste et architecte à Madrid. D'après le rapport d'Euroconstruct, 5,3 millions de logements vont être construits entre 2000 et 2008. Et pour la plupart, ils seront vendus à prix d'or. Car en Espagne, le boom de la construction va de pair avec la flambée des prix. «Depuis 1997, on assiste à une escalade des prix avec une hausse de 150% alors qu'il n'y a jamais eu autant de logements disponibles sur le marché !» commente, un agent de Tinsa, une société d'évaluation de l'immobilier. À Madrid, Barcelone ou sur la Costal del Sol, le prix du mètre carré dans un quartier modeste dépasse souvent les 2 000 euros. Mais pour la première fois depuis dix ans, cette envolée devrait connaître une accalmie, assurent les experts en immobilier. «Ce modèle n'est pas soutenable à court terme. La dette des ménages dépasse 600 milliards d'euros, ce qui signifie que nous n'avons quasiment rien payé de ce que nous avons construit, à part les intérêts», assure Ricardo Verges.

Changement de tendance

Le groupe Euroconstruct, qui ne croit pas en une imminente explosion de la bulle immobilière, prévoit également un ralentissement dans le marché de l'immobilier pour cette année et une croissance négative en 2008. Plusieurs raisons expliqueraient ce changement de tendance : la saturation de l'offre, la hausse des taux d'intérêts et surtout la diminution de l'investissement étranger.

«La hausse des taux d'intérêts n'a pas jusqu'ici réellement été un frein pour la croissance immobilière, même si le remboursement de la maison peut représenter jusqu'à 50% des

revenus d'un foyer», assure Josep Fontana d'Euroconstruct. Plus préoccupante est, sur le littoral, la baisse de la demande émanant des acheteurs étrangers et des fonds d'investissements.

Aujourd'hui, les étrangers possèdent 8,4% des 22,5 millions de logements que compte l'Espagne. Selon la Banque d'Espagne, cette demande aurait chuté de 17% au premier semestre 2005. Le prix très élevé du mètre carré, pouvant atteindre les 4 000 euros dans certaines villes de la côte espagnole, rendrait l'investissement moins attractif. Pour beaucoup, ces signes de ralentissement sont avant-coureurs de la fin de l'euphorie immobilière espagnole. Un ralentissement brutal dans ce secteur serait une très mauvaise nouvelle pour l'économie ibérique. La construction occupe 12% de la population active et représente 10% du PIB espagnol.