

Faut-il encore investir dans l'immobilier ?

Martine Picouët

Le Monde | 08.10.06 |

Après plusieurs années de taux d'intérêt inférieurs à 4% et une explosion des prix (+ 120% en huit ans), le marché de l'immobilier connaît ses premiers signes de ralentissement. Certains économistes comme ceux du Bureau d'informations et de prévisions économiques (BIPE) prédisent, par exemple, une baisse prochaine des prix comprise entre 3% et 5% en 2007. De leur côté, les professionnels de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) pronostiquent une stabilisation voire une hausse plus faible en 2006 et 2007 (entre 5 % et 7%)... Dans ces conditions, est-il encore temps d'acheter ou vaut-il mieux attendre et louer ?

"Si le marché de l'immobilier reste actif, les signes de freinage continuent de s'accumuler, affirme Olivier Eluere, économiste à la direction des études économiques du Crédit agricole. Les ventes de logements neufs ont tendance à stagner et les hausses de prix dans l'ancien commencent à se réduire." Les stocks de logements neufs disponibles augmentent et les délais de vente ont tendance à s'allonger, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Mais il est encore bien trop tôt pour parler de retournement du marché.

"Certes, le ralentissement est ancré dans le marché, constate René Pallincourt, président de la Fnaim. Mais les prix restent orientés à la hausse (+ 4,5% ce trimestre par rapport au trimestre précédent, + 7,6% au cours des douze derniers mois) et l'activité du secteur

est restée soutenue." Cette dernière a progressé de 2,6 % au cours du troisième trimestre par rapport au deuxième. Autres preuves de dynamisme du marché, les encours des crédits à l'habitat continuent d'augmenter à un rythme soutenu (15,2% en août, pour le troisième mois d'affilée) et les taux restent favorables aux ménages.

"Les prix du résidentiel ancien devraient diminuer d'environ 3,5% en 2007 et autour de 2,5% l'année suivante avant de se stabiliser en 2009, estime André Babeau, conseiller scientifique du BIPE. Et ce n'est qu'à partir de 2011 que l'on devrait assister à un redémarrage des prix, de l'ordre de 6% à 7%." Des chiffres très éloignés de ceux qu'on a pu connaître ces dernières années et qui annoncent plutôt un atterrissage en douceur qu'une nouvelle bulle immobilière.

"Les conditions qui ont permis l'éclosion d'une bulle en 1989-1991 ne jouent pas dans le cycle actuel", affirme M. Eluere. En effet, si les prix de l'immobilier sont élevés, ils ne semblent pas surévalués et la prime de risque des banques, négative entre 1989 et 1991, est actuellement positive. Les investisseurs sont correctement rémunérés par rapport aux risques qu'ils encourent et les prix sont correctement valorisés.

Aujourd'hui, la demande de biens immobiliers est beaucoup moins spéculative qu'il y a quinze ans. Dans leur grande majorité, les acheteurs achètent et vendent un bien immobilier pour se loger : près de 80% des transactions se font entre des ménages.

Attirés par des taux d'intérêt nettement plus bas que ceux pratiqués à la fin des années 1980 et au début des années 1990, par des offres bancaires de plus en plus longues, les ménages français ont fortement investi dans l'immobilier, avec des apports de plus en plus réduits. L'allongement de la durée des emprunts à vingt-cinq, trente, voire trente-cinq ans parfois, a souvent servi de

variable d'ajustement entre des taux très bas et des prix qui s'envolaient.

Mais cette envolée des tarifs a obligé un certain nombre de ménages à faire des arbitrages, tant en termes de surface que de lieu de résidence. Selon le baromètre BIPE-Empruntis. com publié en septembre, les acquéreurs ont perdu en moyenne 6 m² de surface entre 2003 et la mi-2006. Et toutes les tranches de revenus ont été touchées. De plus en plus de familles ont dû abandonner tout projet d'acquisition à Paris ou en Ile-de-France.

"Le vrai danger vient des taux d'intérêt, rappelle M. Eluere. La vigueur et la résistance que l'on constate aujourd'hui s'expliquent en partie par le niveau bas des taux de crédit. Compte tenu de la dégradation des taux d'effort (le fait de consacrer une plus forte part de ses revenus à se loger) et des taux de rendement locatif, toute hausse des taux de crédit aura un impact sur la demande et sur le prix."

Or les taux de la Banque centrale européenne (BCE) continuent de remonter. Jeudi 5 octobre, l'instance monétaire a augmenté, pour la quatrième fois depuis janvier, son taux de refinancement (taux auquel les banques empruntent) d'un quart de point, à 3,25%. Les analystes tablent sur une nouvelle hausse d'un quart de point d'ici à la fin de l'année, ce qui le porterait à 3,50% et à plus long terme à 4%, ou davantage fin 2007. Les taux du crédit à l'habitat devraient donc suivre la même tendance dans les prochains mois.

Les ménages appréhendant des hausses de crédit, ces perspectives expliquent peut-être pourquoi la demande reste forte. *"Les gens se disent qu'ils ont peut-être intérêt à réaliser leurs projets immobiliers maintenant"*, estime Philippe Waechter, directeur des études économiques chez Natexis Asset Management.