

***Immobiliez-vous !***  
**Marc Fiorentino**

## **EXTRAIT**

### **PIERRE N° 1 : Y A-T-IL UNE BULLE IMMOBILIÈRE ?**

Entrons immédiatement dans le vif du sujet : cette question intéresse autant ceux qui ont des biens immobiliers que ceux qui n'en ont pas et veulent en acheter ou qui rêvent d'en acheter. Elle fait régulièrement la une de tous les journaux. Chaque prévisionniste, économiste, commentateur y va de son analyse. Avec un aplomb sans précédent. Un aplomb d'autant plus étonnant que personne n'avait prévu l'envolée des prix après la crise de 2008.

Car c'est finalement ça le plus étonnant.

Rappelez-vous 2008. La faillite de Lehman Brothers. La crise financière. La crainte de faillites bancaires. Le monde est tétanisé et les Français comprennent tout peut s'écrouler. Ils craignent même pour l'argent déposé dans leur banque de quartier.

L'immobilier en France se fige.

Peu ou pas de transactions mais une quasi-certitude générale. Les prix de l'immobilier vont chuter. Comme c'est le cas à chaque crise financière.

De septembre 2008 à l'été 2009, les prix baissent, mais dans des volumes de transactions très faibles.

C'est le cas partout. Dans tous les pays dits développés. Aux États-Unis c'est la débâcle, avec des chutes de 50 à 60 % dans certaines régions, en Angleterre aussi, de même qu'en Espagne ou dans les autres pays européens.

Et cette tendance à la baisse va s'accroître. Partout. Ou presque. Partout... sauf en France.

En France, une fois le choc psychologique passé, les Français se ruent sur l'immobilier. Les ménages français qui louent leur résidence principale et disposent d'un petit pécule pouvant leur servir d'apport n'hésitent pas une seconde.

Comme un seul homme (ou une seule femme), les Français se jettent sur la pierre. À n'importe quel prix. Certains se précipitent aussi pour bénéficier des incitations fiscales et se constituer un patrimoine en pierre, même s'ils n'y habitent pas.

Et la France devient de 2009 à 2011 le champion de la hausse des prix de l'immobilier ! Quand l'immobilier chute ou se stabilise difficilement dans les autres économies occidentales, la pierre flambe en France. Alors que l'économie ne redémarre pas. Alors que le chômage augmente.

Les Français rognent sur une consommation qui ne rebondit pas, comme c'est habituellement le cas en sortie de crise. Pour pouvoir augmenter leur capacité de remboursement de crédit immobilier. Cent ou deux cents euros consommés en moins par mois, c'est toujours cent ou deux cent euros de plus consacrés au remboursement.

Les chiffres sont tout simplement hallucinants.

Sur la seule année 2010, le prix du mètre carré à Paris flambe de 20 %. Alors, disent les sceptiques, « c'est normal... À Paris, l'offre est limitée ! ». Mais le mouvement touche toute la France puisque, dans le même temps, le mètre carré en France monte encore de 8 %.

Le seuil psychologique des dix mille euros le mètre carré est pulvérisé à Paris. Plus seulement dans les traditionnels poches de rareté comme le 7<sup>e</sup> ou le 6<sup>e</sup>. À la mi-2011, certains

programmes immobiliers neufs dans le 13<sup>e</sup> et le 12<sup>e</sup> sont commercialisés à des prix variant entre onze mille et douze mille euros le mètre carré !

Et avec la hausse, on a eu mois après mois, semaine après semaine et même jour après jour, des titres accrocheurs dans tous les journaux. «Y'a-t-il une bulle immobilière ? », « Les prix peuvent ils encore monter ? », « Les dangers de la flambée des prix ! ».

L'immobilier a flambé. C'est vrai.

L'immobilier a progressé beaucoup plus vite que le revenu des ménages. C'est vrai aussi. D'autant plus que le revenu des ménages quand il ne baisse pas, fait du surplace.

L'immobilier atteint des seuils historiques. C'est toujours vrai. Regardez le prix du mètre carré dans votre quartier, dans votre ville et votre région, multipliez-le par 6,559570, vous aurez le prix en francs et vous n'en croirez pas vos yeux. Bien souvent le prix en euros sera égal au prix en francs dans vos souvenirs lointains. Un bien à un million d'euros valait probablement un million de francs il y a une trentaine d'années, voire moins.

Alors, bulle immobilière ou pas ?

Ma réponse est NON.

Non, car la grande masse des achats immobiliers des trois dernières années n'a pas été constituée d'achats spéculatifs, c'est-à-dire d'achats pour jouer la hausse et revendre au bout de quelques années. La plupart des achats ont été des acquisitions de résidences principales, même si l'on ne doit pas ignorer l'effet fiscal de la loi Scellier.

OUI. Les prix sont très élevés. Mais une partie de la hausse est un rattrapage. Paris, par exemple, était anormalement bon marché par rapport à d'autres grandes capitales.

OUI. La hausse va s'essouffler. Faute de combattants. Et faute de carburant. Les ménages qui avaient les moyens d'acheter leur résidence principale l'ont fait. Les incitations fiscales ont diminué et elles vont tendre à disparaître. Et les taux d'intérêt ne vont plus baisser, ils peuvent même remonter. Or, c'est en grande partie la baisse des taux d'emprunt qui a aussi alimenté la hausse. Il y a peu de chances qu'on puisse dans l'avenir emprunter sur quinze ans à 3,5 %, comme c'était le cas en avril 2010.

NON. L'offre n'évolue pas aussi vite que la demande. Les biens de qualité dans des quartiers recherchés de villes attractives sont limités. On construit peu. Pas assez.

Pour que les prix chutent, il faut que des masses de vendeurs se précipitent :

– Des vendeurs asphyxiés par rapport à un niveau d'endettement hypothécaire trop élevé, or on sait que les banques ont plutôt resserré entre 2008 et 2011 leurs conditions d'attribution de crédit, donc on a peu de ménages en état de surendettement immobilier.

– Des « spéculateurs » qui auraient accumulé des biens immobiliers récemment pour profiter de la hausse. Ce n'est pas le cas. Les spéculateurs professionnels étaient plutôt persuadés que l'immobilier s'écroulerait du fait de la crise, et les banques n'ont pas permis des achats en série avec de gros emprunts pour jouer la hausse

– Des ménages qui veulent profiter de la hausse de leur bien immobilier : certains ménages sont devenus millionnaires en dormant... Ils pourraient être tentés de vendre. Mais ensuite, quoi faire ? Il faut un toit. Acheter plus petit ? Certes, mais les frais de frottement coûteront déjà au moins dix mètres carrés. Louer ? Bof...

Conclusion : La réponse à une question en apparence complexe est très simple

NON, il n'y a pas de bulle immobilière.

NON, il n'y aura pas d'effondrement des prix.

NON, les prix ne devraient pas continuer à flamber.

Mais OUI les prix peuvent baisser de 15 % pour les biens de bonne qualité à 30 % pour les biens de qualité moyenne ou médiocre dans les deux ans qui viennent si la croissance ne rebondit pas et que le chômage continue à progresser.