

Entreprise

>> **Conjoncture**

>> **LES AUTEURS**

Christian BOUTHIE

Quelle sera l'ampleur de la **crise immobilière en France ?**

Niée au départ mais avérée aujourd'hui, la crise immobilière se visualise à travers des signes de ralentissement dont certains sont très alarmants. Inquiétante pour les professionnels de l'immobilier mais aubaine pour les acheteurs, cette crise immobilière devrait prendre la forme d'une correction progressive sur une ou deux années puis s'éloigner lentement du krach.

C'est maintenant une certitude depuis plusieurs mois, et même si elle a été niée au départ, autant par les professionnels que par les politiques, la crise immobilière est bien là.

Annoncer que les prix vont baisser n'est pas très vendeur pour un promoteur ou une agence immobilière.

S'il ne s'agit que d'un dégonflement de la bulle immobilière qui s'était formée et qui poussait toujours les prix à la hausse, il ne peut s'agir que d'une correction salutaire, pouvant s'étaler sur 2 à 3 ans. Par contre, si la crise immobilière prend les caractéristiques d'un cataclysme comme aux Etats-Unis ou en Espagne, prenant le relais de la crise financière, elle peut ébranler durablement des pans de notre économie.

La donne a radicalement changé en immobilier depuis quelques mois et, non seulement les prix n'augmentent plus en moyenne, mais, dans de nombreux cas, ils baissent.

Cette baisse était attendue depuis quelque temps et elle est maintenant effective. Les prévisionnistes du secteur pensent que cette baisse pourrait être de 5 à 10 % en 2009, même si l'année écoulée a été encore bonne pour les vendeurs.

Et pourtant certains signes de ralentissement sont très alarmants.

Ainsi une importante étude notariale de Toulouse vient de licencier six membres de son personnel !

Un ralentissement inquiétant pour les professionnels de l'immobilier

De nombreuses agences immobilières ont vu leurs transactions diminuer de plus de 50 % depuis quelques mois. Là aussi, des suppressions d'effectif ont déjà eu lieu et certaines ont dû se séparer de commerciaux.

Les promoteurs donnent des signes de faiblesse et certains

restent « collés » avec leurs programmes en cours, d'autres taillent dans le vif pour annuler des opérations ou pour les reporter.

Tous les grands noms de la promotion immobilière en France, dont la plupart ont été rachetés au plus haut de leur valeur par des banques hexagonales, prévoient aussi de sérieuses compressions d'effectifs.

Par effet collatéral, ce sont tous les intervenants de la filière bâtiment qui subissent la baisse drastique des mises en chantier.

Sur l'important programme déjà en cours Kaufman & Broad des Ponts Jumeaux à Toulouse, on voit se superposer des propriétaires « à l'ancien prix » (le plus élevé) et ceux qui ont obtenu des rabais, sans grand effort, et notamment sur les appartements de moyennes et grandes surfaces.

Dans les départements naturellement investis par la clientèle étrangère, qui avait fait monter les prix depuis plusieurs années, on assiste à un reflux d'autant plus sévère que la clientèle britannique, par exemple, subit, en sus, la dévaluation de sa monnaie par rapport à l'euro. Ainsi à Figeac (Lot) ou dans le Sarladais, on constate « qu'il n'y a plus d'Anglais à l'achat, de rares Hollandais et quelques Belges qui investissent toujours en

>> **GROS PLAN**

La lourde responsabilité des banques dans le processus

En premier lieu, c'est la Banque centrale européenne (BCE) et ses dirigeants qui doivent être pointés du doigt pour leur politique incompréhensible de taux d'intérêts élevés, alors que le spectre de l'inflation était éloigné.

En août 2008, la BCE augmentait encore les taux d'intérêts, seule au monde à ne pas voir la récession qui arrivait. Depuis, si on inclut à l'avance un nouveau reflux des taux de la BCE d'au moins 0,5 %, en mars 2009, le cumul des baisses en moins d'un an aura été de 200 %.

Avez-vous vu pour autant une baisse significative répercutée par vos banques sur vos taux variables ou sur des emprunts nouveaux ?

Le mystère s'épaissit et l'opacité des comptes des organismes bancaires est patente.

Pertes abyssales

Les banques sont dans l'obligation « de se refaire » de leurs lourdes spéculations financières et dans la promotion immobilière, toutes faites à contre-courant et se soldant par des pertes abyssales.

Elles refont donc leur marge au détriment de leurs clients emprunteurs, alors qu'elles auraient déjà dû baisser leurs taux et permettre au marché immobilier français de ne pas aller plus bas, l'argent frais étant le nerf des transactions.

Corrélativement, l'étude des dossiers de prêts s'est fortement durcie et les refus nombreux pour certains qui étaient très corrects. Les banques n'ont pas fait preuve de compréhension dans les crédits relais pour aider les particuliers qui se trouvaient entre deux transactions, entraînant une situation dramatique pour certains.

La répercussion plus rapide des baisses de taux aurait permis à de nombreux particuliers et entreprises de bénéficier d'une bouffée d'oxygène de trésorerie qui devrait toutefois être proche. **C.B.**

France, mais préfèrent la Creuse ou le Gers à la Dordogne et au Lot où les prix sont plus chers ».

Du coup, les négociations sont beaucoup plus ouvertes ; « les appartements partent moins vite, il est donc plus facile de marchander les prix », constatent les agences, qui incitent leurs vendeurs à baisser progressivement leurs prétentions, pour finaliser tout de même quelques transactions.

Les acquéreurs en position de force

Le retournement du marché de l'immobilier est favorable aux acheteurs, moins nombreux désormais que les vendeurs. Le volume de transactions a déjà baissé de 25 % en France en 2008, selon le réseau d'agences Orpi.

Les vendeurs doivent donc s'ajuster à cette nouvelle donne et adapter leurs prix de vente aux réalités du marché.

Le temps où tout se vendait à n'importe quelles conditions est révolu.

Ceux qui veulent vendre doivent, non seulement, effectuer un rabais significatif sur leurs prétentions mais, encore mieux, apprêter le logement mis en vente en le présentant bien entretenu et agréable à vivre : plus de murs défraîchis, relookage nécessaire.

Actuellement les acquéreurs potentiels attendent un mouvement de baisse des prix et les vendeurs tardent à s'ajuster.

Malgré la crise, des transactions très haut de gamme continuent cependant à se réaliser. Le plus difficile et les plus fortes baisses affectent, en priorité, les biens moyens ou médiocres, ceux dont la valeur faciale reste inchangée depuis des mois, avec de nombreux écriteaux d'agences immobilières disparates !

Un atterrissage en douceur plutôt qu'un krach immobilier

La crise immobilière en France, du moins pour l'immobilier logements, va prendre la forme d'une correction progressive sur une ou deux années et va s'éloigner largement du krach que l'on a pu observer dans des pays tels que les Etats-Unis, l'Espagne, le Royaume-Uni et l'Irlande.

La France garde une démographie soutenue et la demande en logements suit cette tendance. Le « trou d'air » actuel nécessitera un rattrapage, dès que les acheteurs auront compris que les opportunités doivent aussi être saisies et que les banques, avec des taux de prêts immobiliers qui auront nettement fléchi, reprendront des exigences normales sur les dossiers. Il suffit en effet qu'elles rouvrent le robinet du crédit immobilier et qu'elles desserrent les conditions des normes retenues pour que la crise immobilière avorte.

Un autre facteur contraindra de nombreux foyers à essayer de devenir propriétaires : c'est la forte tension sur les loyers qui n'est pas prête de se calmer puisque le taux de référence pour fixer l'augmentation des loyers d'habitation vient d'augmenter de 2,8 % au quatrième trimestre 2008.

Il faut noter aussi que l'immobilier commercial est peu concerné par la crise actuelle, celui-ci restant clairement une valeur refuge.

Ainsi, les sociétés de gestion contactées (BNP Paribas, Sofidy, Crédit Agricole) et qui interviennent par leurs sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sur ce marché, sont unanimes à dire que, depuis la crise, de nouveau « des affaires se font ».

Même si ces SCPI ne feront pas, en 2008 et en 2009, la provocation d'augmenter le prix de leurs parts, elles ne trouvaient plus de rendements corrects sur les achats qu'elles pouvaient faire et certaines restreignaient même les possibilités d'investissement de nouveaux associés.

Une aubaine pour les acheteurs et pour de nombreuses SCPI

On retrouve déjà des rendements (achat / loyer) largement au-dessus de 6 %, même sur Paris *intra muros* et sur la première couronne parisienne, de 8 % ou plus en province, du jamais vu depuis plusieurs années.

Du fait de la crise, des vendeurs et de plus en plus de sociétés commerciales externalisent leur immobilier, ce qui leur permet de mettre tout leur *cash* pour leur activité principale. Quelques-unes d'entre elles n'ont pas le choix et sont acculées à loger leur immobilier dans des OPCI (organisme de placements immobiliers dont le capital n'est pas ouvert aux particuliers) ou dans des SCPI.

On pourra continuer à investir dans les SCPI qui ont peu de chances, pour la plupart, d'être effleurées par la crise immobilière mais qui, au contraire, se créent de bonnes potentialités grâce à celle-ci.

Les épargnants qui désirent commencer à investir dans l'immobilier d'habitation peuvent aussi trouver leur bonheur dans l'éclatement de la bulle immobilière actuelle et commencer à se positionner en toute quiétude, en demandant des rabais par exemple sur les logements neufs.

Il y a eu seulement 40 000 logements neufs livrés en 2008 au lieu de 70 000 en 2007. Pour relancer l'investissement locatif, les dispositifs Robien et Borloo viennent d'être réformés par la loi de finance rectificative 2008 : c'est désormais une réduction d'impôt beaucoup plus intéressante qui remplacera la déduction des revenus (amortissement du logement).

Il n'empêche, un investissement immobilier locatif doit se justifier par la qualité de l'emplacement et l'existence d'un besoin locatif et non par la seule recherche d'une économie d'impôt.

Un autre signal d'achat sera indiscutablement le point bas obtenu par la Bourse et notamment les valeurs bancaires, les investisseurs les plus prudents attendront que ces ratios repartent nettement à la hausse. ■

>> GROS PLAN

La baisse en cours sera sélective

Il était normal après 10 ans d'euphorie, qui ont vu le prix moyen des logements passer de 1 163 € à 2 612 € le m², soit une hausse de 124 %, que les valeurs baissent pour la première fois en rythme annuel.

L'évolution est toutefois très disparate entre l'Ile-de-France et la province et entre le neuf et l'ancien.

Le plongeon des prix est maintenant significatif sur 12 mois glissants alors que 2008 n'avait quasiment pas baissé.

Ce sont par exemple les maisons (- 11,4 %) qui ont plus baissé que les appartements (- 8,4 %), et c'est dans le Sud-Est que le recul est le plus spectaculaire. Le volume de ventes dans le neuf a été divisé par deux au troisième trimestre 2008 comparé à l'année précédente, avec un taux record de désistement à l'achat de 45 %... Et pourtant à ce moment-là, les prix dans le neuf n'avaient pas encore facialement diminué ; de plus, les baisses sont souvent dissimulées actuellement par des remises ou des bonus promotionnels.

Frein aux nouvelles acquisitions

La région Ile-de-France est passée de la morosité au premier semestre à un arrêt presque total au second.

La crise du crédit a différé les projets des primo-accédants et, en limitant l'accès au crédit relais, a freiné les nouvelles acquisitions. Dans le neuf, les stocks ont augmenté partout avec un taux de désistement de plus de 40 %. Mais les prix sont restés élevés du fait des contraintes de marge des promoteurs.

Le repli attendu sur les prix pourrait être tempéré par les nouvelles mesures fiscales applicables à partir de 2009 encourageant l'acquisition à but locatif.

Le retournement de l'activité a été moins prononcé dans l'ancien, mais la chute de près d'un tiers des transactions a quasiment créé une situation de blocage. Les volumes de transactions ont chuté de 20 à 70 % selon les endroits. **C.B.**