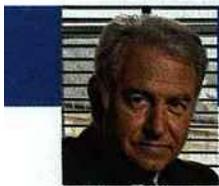




DÉBAT | ACTUALITÉS

## IMMOBILIER ◀ VA-T-ON VERS UN KRACH ?

L'année s'annonce difficile pour le marché immobilier. La hausse des taux d'intérêt, le durcissement de la fiscalité immobilière, l'environnement économique et démographique auront des conséquences sur les prix et le nombre de transactions.



**RENÉ PALLINCOURT**, président de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM).

**« Le marché reste marqué par une pression forte de la demande. »**

**NON**

**Les prix de l'immobilier ne vont pas s'écrouler en 2012.** Pour qu'un krach ait lieu, il faudrait que la France soit dans un contexte de surproduction

de logements comme en Espagne, ce qui n'est pas le cas. Le marché reste marqué par une pression forte de la demande. Seulement 58% des ménages français sont propriétaires de leur résidence principale.

Je mise sur un atterrissage en douceur des prix, car la demande de logement restera la même face à une offre faible. Comme de mi-2008 à mi-2009, après la faillite de Lehman Brothers, on peut imaginer une rechute de l'activité immobilière de 30% et une baisse des prix de 10%. Mais les facteurs positifs qui ont permis au marché de se reprendre en 2010 – taux d'intérêt bas, mesures de soutien fiscal et économique – ne sont plus à l'œuvre. Je n'exclue donc pas des baisses de prix plus significatives, sauf à Paris et en Ile-de-France. Globalement, l'année va être plus difficile pour le marché immobilier compte tenu de la hausse des

taux d'intérêt, du durcissement des conditions d'octroi de crédit des banques et de la fiscalité immobilière. L'environnement sera moins favorable et plus incertain en raison des destructions en matière d'emploi, des élections présidentielles, du plan de rigueur et des menaces sur l'euro.

De plus, la réforme de la taxation des plus-values immobilières va frapper le marché des résidences secondaires, soit 250.000 transactions par an. Celle du prêt à taux zéro + concerne 300.000 transactions. Ce sont donc les deux tiers du marché de l'immobilier qui seront touchés. La suppression du PTZ + dans l'ancien, qui permet, pour un prêt classique, de diminuer le taux d'effort des ménages de 10% à 15%, aura un impact fort et immédiat. Elle fera sortir du marché un nombre important de primo-accédants. Dans le neuf, la nouvelle réduction des avantages du dispositif Scellier cette année, puis sa disparition l'an prochain, entraînera vraisemblablement une diminution des transactions en 2013. L'effet valeur refuge de l'immobilier va toutefois continuer à jouer dans l'optique d'un placement de long terme. ■



**CHARLES SANNAT**, directeur des études économiques chez AuCoffre.com. (ex-chargé d'affaires chez BNP Paribas, professeur d'économie internationale).

**« En cas d'éclatement de la zone euro, le marché peut se paralyser. »**

**OUI**

**Après quatorze ans de hausse, l'immobilier va entrer dans un cycle baissier long, qui pourrait commencer cette année par un krach de 20% des**

**prix.** Le secteur représente aujourd'hui 20% du PIB français, ce qui est inquiétant. En outre, les prix sont en moyenne surévalués de 40% à 60%, en termes de pouvoir d'achat par rapport à la fin des années 1990. Il n'y a pas de pénurie de logements mais de logements pas chers.

Les facteurs de risque qui pèsent à ce jour sur le marché dépassent les facteurs de soutien. Au premier chef, le durcissement des conditions de financement aura un impact négatif fort. 98% des acquéreurs recourent au crédit. Le marché immobilier est donc très sensible aux conditions de financement et de taux d'intérêt. Quand les taux augmentent de 1%, ce sont 20% des acheteurs qui sont désolabilisés. Si les banques voient leurs conditions de crédit se dégrader, ce qui est une hypothèse plausible dans le contexte de crise de la zone euro et compte tenu d'un environne-

ment réglementaire plus contraignant, elles continueront à prêter mais à des taux plus élevés. En prenant aussi en compte la fin du PTZ + dans l'ancien, les primo-accédants seront encore moins nombreux. Or ce segment constitue le moteur du marché, qui, du coup, risque de se gripper.

La crise de confiance dans l'euro a jusqu'à présent soutenu l'immobilier. En 2010, de façon massive, et dans une moindre mesure en 2011, les ménages aisés ont arbitrés leur patrimoine en faveur de l'immobilier au détriment de l'épargne financière. En cas d'éclatement de la zone euro, le marché peut se paralyser. Déjà, la décollecte dans l'assurance-vie depuis plusieurs mois ne se reporte ni sur l'immobilier ni même sur l'or ou sur l'épargne à court terme.

Le marché va aussi devenir structurellement baissier pour des raisons démographiques. Les seniors, qui détiennent majoritairement le patrimoine immobilier, vont être confrontés à une baisse de leurs pensions et au choc du financement de la dépendance. Ils seront donc vendeurs de l'immobilier, ce qui va peser sur les prix dans les années à venir. ■

Propos recueillis par Anne-Sophie Vion

### NOTRE AVIS

Sauf forte dégradation de l'environnement macroéconomique, avec un éclatement de la zone euro et une aggravation du chômage des ménages, nous ne croyons pas à un krach immobilier en France en 2012. Dans l'hypothèse

d'une remontée lente des taux d'intérêt à long terme et d'une baisse prononcée des transactions, les prix dans l'ancien ne devraient pas reculer de plus de 5% à 6% en moyenne. Dans certains secteurs surcotés, la baisse pourrait atteindre 10% voire davantage. ■ A.-S. V.