

## Le marché immobilier au bord du précipice

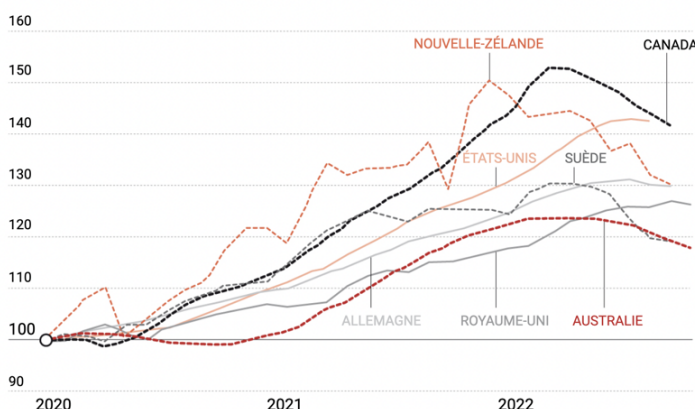
L'immobilier subit une douche froide. Alors que les prix immobiliers connaissaient une ascension que l'on croyait inarrêtable, la tendance semble s'inverser.

Dopés par les taux bas, un afflux de liquidité et un excès d'épargne pendant la pandémie, puis par une reprise plus forte qu'espérée de la demande, les prix immobiliers ont poursuivi leur progression vigoureuse, avec des prix qui ont bondi de 20% dans certaines régions de France. Mais ce cycle paraît maintenant révolu : le site Meilleurs Agents note que pour la première fois depuis 4 ans, les prix sur le marché immobilier des principales métropoles (hors Paris) ont fait du surplace en l'espace d'un mois. Par conséquent, les effets sur les prix du crédit ne se sont pas fait attendre : la Banque de France souligne que le taux moyen des crédits immobiliers a atteint le seuil symbolique des 2%, hors frais et assurances en décembre 2022. Par ailleurs, le resserrement monétaire opéré par la Banque Centrale Européenne contraint les banques de second rang à restreindre la vanne de crédits : après une hausse de la production de crédits de 16% en 2021, celle-ci s'est contractée de 3% en 2022.

Mais ce phénomène n'est pas propre au marché français, bien au contraire ! Il atteint des niveaux inquiétants en Angleterre. Effectivement, la demande de biens a chuté de 44%, et les ventes se sont contractées de 28% sur un an. Le gouvernement s'attend d'ailleurs à une baisse des prix immobiliers de l'ordre de 9% en 2023. Après vous avoir noyé de chiffres, il faut en comprendre la raison.

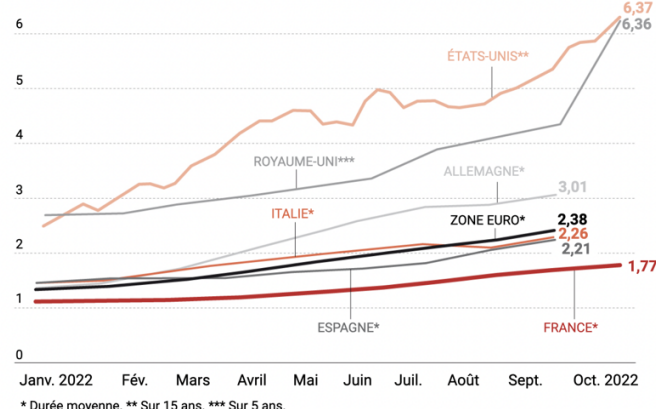
Ces deux graphiques mettent en exergue l'analyse à avoir : ils soulignent une corrélation négative entre l'évolution des taux d'intérêts des crédits à l'habitat et celle des prix des maisons. En effet, ce taux de crédit est fixé par le prêteur (la banque de second rang), conformément aux taux fixés par la banque centrale, plus communément appelés les taux directeurs. Or, pour lutter contre l'inflation, les banques centrales ont réhaussé leurs taux directeurs dans le but de maîtriser l'inflation galopante qui sévit depuis le début 2022. Mécaniquement, le coût de financement de l'emprunteur s'alourdit et la demande de biens immobiliers s'amenuise, limitant ainsi la hausse des prix immobiliers. Ce ne serait donc pas qu'une corrélation négative, mais bien une causalité : la hausse des taux d'intérêt a un effet dépréciatif sur les prix immobiliers.

ÉVOLUTION DU PRIX DES MAISONS, BASE 100 EN JANVIER 2020



Source : Global Economics

ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT DES CRÉDITS À L'HABITAT, EN %



Sources : Banque de France, Bankrate, Moneyfacts

Infographie **LE FIGARO**

## L'importance de l'immobilier dans l'économie

Mais pourquoi ce resserrement timide du marché immobilier est aussi alertant, comme le soulignait Le Figaro dans son article « *Alerte sur la baisse mondiale des prix de l'immobilier* » ?

Parce que l'immobilier a une place particulière dans d'une économie : en France, elle représente 11% du PIB, secteur en constante progression depuis 1995, regroupant 8,5% des emplois nationaux.

Mais l'alerte sur la santé du marché immobilier et son impact sur l'économie tout entière ne date pas de ce mois, et n'inquiète pas seulement sur le vieux continent. En septembre 2022, le géant promoteur immobilier chinois Evergrande déclare qu'il pourrait être dans l'incapacité de rembourser ses créanciers. Cette nouvelle a créé un séisme dans le secteur. Étant une entreprise jusque-là privée, l'État chinois peut fermer les yeux et laisser ce promoteur criblé de dettes faire faillite. Cependant, 200.000 emplois directs et 3,6 millions de postes indirects seraient menacés. Pour atteindre cette envergure, le groupe a profité de l'urbanisation spectaculaire de la Chine pour mettre en place une stratégie jusqu'à présent efficace : « *endettement élevé, effet de levier, roulement important, couts bas* », selon les mots de son fondateur. Or, ce modèle semble être à bout de souffle, étant donné ses 270 milliards de dollars de dettes, soit 2% du PIB chinois. Sans la restructuration de sa dette, et l'aide de l'État chinois, l'Empire du Milieu ferait face à des difficultés économiques et financières extrêmes.

## Sommes-nous donc à l'aube d'une crise financière ?

Il n'est pas nécessaire de remonter bien longtemps en arrière pour faire l'état

d'une crise immobilière aux conséquences économiques, financières et bancaires dévastatrices. La crise des Subprimes est un épisode auquel on pourrait se fier pour apprécier les dommages d'une potentielle crise immobilière. Il est légitime d'avoir ces réflexes étant donné la plausibilité de l'évènement, comme le souligne Oxford Economics : « *il s'agit de prévisions les plus inquiétantes pour le marché immobilier depuis 2007-2008* ».

De son côté, le FMI estime que les prix pourraient chuter de 25% dans les marchés émergents et de 10% dans les pays développés : nous serions donc au point de basculement du marché immobilier mondial, qui pourrait avoir des répercussions importantes sur la croissance mondiale. En effet, selon les calculs d'Oxford Economics, une baisse générale des prix de l'immobiliers de 10% en 2023 amputerait le PIB mondial de 0,2 à 0,6 points de pourcents. En fait, l'immobilier est une sonde de la santé économique d'un pays, et un indicateur avancé des cycles de croissance : « *aux États-Unis, il n'y a pas eu d'exemple de retournement immobilier qui ne s'est suivi d'une récession* », rappelle l'économiste Véronique Riches-Flores. Effectivement, la hausse des taux d'intérêts alourdit les couts de financement : en moyenne, les ménages américains consacrent 3000€/mois pour leur logement, contre 1500€/mois depuis les 10 dernières années. Ces derniers peuvent donc moins dépenser en biens de consommation, d'équipement ou de loisirs, composante pourtant majeure de la croissance économique.

Pourtant, les décideurs politiques ont tiré certaines leçons de 2008, laissant croire qu'une catastrophe économique ne sera pas la résultante d'une crise immobilière.

La distribution de crédits à taux variable est devenue l'exception, en tout cas dans la

zone euro. L'ambition est simple : protéger les nouveaux propriétaires endettés face aux aléas de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne. Ainsi dit, les défauts de crédits se contiennent, et n'alourdissent pas les banques de créances douteuses, communément appelées « *créances pourries* ». Ainsi, la confiance n'est pas rompue et le marché bancaire peut assurer ses fonctions primaires efficacement.

### Comment appréhender la suite des événements ?

Malgré des chiffres de l'inflation encourageants en Europe et aux États-Unis, les banques centrales ont fait un choix : un marché immobilier plus fragile et une forte probabilité de récession en 2023 sont le prix qu'ils sont prêts à payer pour maîtriser cette inflation. Mais nous ne

devrions pas connaître un choc immobilier aussi fort que celui des Subprimes en raison d'une plus faible proportion de prêts à taux variables et d'un secteur bancaire qui a subi une réglementation conséquente.

Nous faisons cependant face à une situation paradoxale. Ce 11 janvier, sous la pression des acteurs bancaires et courtiers, la Banque de France a acté le changement de modalité du calcul du taux d'usure : recalculé chaque trimestre, ce dernier sera réévalué dès à présent tous les mois. Ainsi, l'écart entre le taux d'intérêt moyen et le taux d'usure (taux maximal auquel une banque peut prêter à ses clients) augmentera, laissant plus de marges de manœuvres aux banquiers. Par conséquent, les crédits octroyés se multiplieraient et nourrirait une inflation que la Banque Centrale Européenne tente d'étouffer, au prix d'un ralentissement sensible de l'activité économique...

### Sources

Collomp, Florentin. "Alerte Sur La Baisse Mondiale Des Prix de L'immobilier." *LEFIGARO*, 2 Dec. 2022, [www.lefigaro.fr/conjoncture/alerte-sur-la-baisse-mondiale-des-prix-de-l-immobilier-20221202](http://www.lefigaro.fr/conjoncture/alerte-sur-la-baisse-mondiale-des-prix-de-l-immobilier-20221202). Accessed 14 Jan. 2023

Heilmann, Marion. "Crédit Immobilier : Les Taux Franchissent La Barre Des 2 %." *Les Echos*, 5 Jan. 2023, [www.lesechos.fr/finance-marches/banque-assurances/credit-immobilier-les-taux-franchissent-la-barre-des-2-1894279](http://www.lesechos.fr/finance-marches/banque-assurances/credit-immobilier-les-taux-franchissent-la-barre-des-2-1894279)

"Poids Du Secteur Immobilier Dans l'Économie Française 2020." *Statista*, [fr.statista.com/statistiques/493010/secteur-immobilier-valeur-ajoutee-brute-France/](https://fr.statista.com/statistiques/493010/secteur-immobilier-valeur-ajoutee-brute-France/)

Pouiol, Guilhem. "Immobilier : Pourquoi La Baisse Des Prix Dans Les Grandes Villes va Durer." *Capital.fr*, 10 Nov. 2022, [www.capital.fr/immobilier/immobilier-pourquoi-la-baisse-des-prix-dans-les-grandes-villes-va-durer-1451667](http://www.capital.fr/immobilier/immobilier-pourquoi-la-baisse-des-prix-dans-les-grandes-villes-va-durer-1451667)

Raffin, Nicolas. "Tout Comprendre Au Séisme Immobilier Causé Par Evergrande En Chine." *Www.20minutes.fr*, 16 Sept. 2021, [www.20minutes.fr/economie/3125879-20210916-chine-tout-comprendre-seisme-provoque-geant-immobilier-evergrande](http://www.20minutes.fr/economie/3125879-20210916-chine-tout-comprendre-seisme-provoque-geant-immobilier-evergrande)