

Baisse des prix de l'immobilier

Les jeunes victimes de l'immobilier :

La chute des prix des logements touche surtout les primo-accédants qui, pendant la flambée, avaient dû se serrer la ceinture pour acheter.

«Avec l'accélération de la chute des prix de l'immobilier, l'année 2008 va se terminer avec une baisse comprise entre 5 et 8% par rapport à 2007.» Ce pronostic émane d'Henry Buzy-Cazaux, le délégué général de la Fédération nationale de l'immobilier, syndicat rassemblant 13 000 agents immobiliers.

Depuis septembre, le marché français se grippe en effet peu à peu. Le nombre des transactions s'effondre, et les prix, qui avaient progressé de 14% en 2003, 15,5% en 2004, 10,9% en 2005, 7,2% en 2006 et 3,6% en 2007, sont aujourd'hui orientés à la baisse. Les causes de la volte-face sont connues : le niveau des prix, après douze ans de hausse, l'augmentation des taux d'intérêt, la frilosité des banques à prêter et les craintes des futurs acquéreurs sur l'emploi (*lire le Spécial immobilier, Challenges N°144, 13 novembre*).

Entre 20 et 40% de baisse

La durée et l'ampleur de ce retournement, en revanche, sont encore affaire d'experts. Mais pour tous, la baisse se poursuivra en 2009, et sans doute en 2010. Les plus prudents, qui sont souvent proches des réseaux d'agences, tablent sur une baisse de seulement 20%. Les plus indépendants sont aussi les plus pessimistes : ils tablent sur des reflux pouvant aller jusqu'à 40%. Une baisse sur deux ans de 25 à 30% paraît donc raisonnable. C'est sur ces bases que nous avons calculé l'addition «immobilière» de la crise...

Le patrimoine total des Français atteint environ 11 000 milliards d'euros. Cela correspond, grosso modo, à quatre fois l'ensemble des richesses produites par la France ?- son PIB - en une année. Sur ces 11 000 milliards, 65% sont constitués de terrains ou de logements. Ce sont ces 7 000 milliards d'euros de patrimoine immobilier qui ont tant gonflé au cours des dernières années, grâce à la hausse des prix du secteur. Ce sont aussi eux qui subiront le reflux du marché.

Sur la base d'une baisse de 8% en 2008, la perte sèche pour les Français sera de plus de 400 milliards dès cette année. Mais si l'on considère l'ensemble de la période, l'addition sera nettement plus salée ! Sur la base d'une baisse de 30% des prix, le patrimoine immobilier actuel des Français serait amputé de... 2 100 milliards, pour revenir donc à 4 900 milliards.

13 millions de familles

Qui sera le plus touché par cette baisse ? Les 13 millions de familles propriétaires de leurs logements, bien sûr. Mais aussi les 6 à 7 millions de locataires qui possèdent par ailleurs un logement, que cela soit une résidence secondaire, un héritage familial inoccupé ou, le cas le plus fréquent, un bien qu'ils ont mis en location.

Les moins à plaindre sont ceux, souvent des seniors, qui ont vendu pour acheter plus petit et qui ont donc pu retirer du cash de leur transaction. Et les plus affectés, à l'opposé, sont les jeunes ménages. Ils ont dû se serrer la ceinture pour acheter et ils voient la valeur de leur bien fondre, alors qu'ils doivent continuer à rembourser leurs mensualités comme si de rien n'était. Pour Cyril Blesson, économiste à Seeds Finance et auteur d'une étude sur le sujet, «c'est d'autant plus injuste que ce sont les jeunes qui ont fait les frais de la formidable hausse des dernières années, puisqu'ils ont été obligés de s'endetter pour donner ce capital aux plus âgés, qui avaient pu devenir propriétaires sans souffrir dans les années de forte inflation, et qui ont bénéficié à plein de la hausse des prix des dix dernières années.»