« Les risques sont grands d'un blocage du marché »

Depuis 1998, *les prix dans l'ancien ont augmenté de près de 55 % avec une nette accélération depuis deux ans. Michel Mouillart fait ici le point sur la situation du marché.*

MICHEL MOUILLART
Professeur d'économie
Université de Paris X-Nanterre

Observatoire de la production de crédits immobiliers

■ La production de crédits immobiliers a atteint un niveau quasiment historique. Comment analysez-vous cette spectaculaire envolée ?

La très bonne tenue des crédits immobiliers se constate depuis six à sept ans, mais 2003 se démarque par une nette accélération. Au cours de l'été, la production de prêts dans leur ensemble (construction, financement de travaux…) avait atteint un niveau de 86 milliards d'euros alors qu'il était à 52,8 milliards d'euros en 1998, donc en progression de 55 % depuis cinq ans. Cette vigueur s'explique en grande partie par une nette amélioration des conditions d'accès aux crédits. L'expansion des systèmes de cautions, première forme de garantie en 2002 en est un exemple. Le mouvement à la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des emprunts ont aussi, pour leur part, contribué à l'augmentation de la demande.

■ Pendant ce temps-là, comment s'est comporté le mouvement des prix de l'immobilier ?

Jusqu'au milieu de l'année 2001, les prix de l'immobilier ont affiché une tendance très modérée à la hausse. En France, en 1998, le prix moyen du mètre carré tous types de biens confondus était de 1 063 euros ; en 1990, il était à 1 015 euros le mètre carré. Pendant cette période, les prix sont donc restés à un niveau quasiment identiques, ce qui a considérablement amélioré le pouvoir d'achat-logement des revenus des ménages : rien que par l'effet prix, le pouvoir d'achat a cru de 20 % entre 1990 et 1998. Ensuite, le marché a commencé à retrouver de la vigueur : les ménages avaient à nouveau en projet des achats immobiliers, les taux d'intérêt continuaient de baisser et les prix de l'immobilier étaient encore très attractifs. Mais depuis 1998, les prix dans l'ancien ont augmenté de près de 55 % et plus particulièrement depuis deux ans avec une croissance de 20 %.

■ Pensez-vous qu'un seuil de hausse a été atteint ?

Cette augmentation des prix pose en effet beaucoup de questions et notamment celle de la solvabilité de la demande. Les ménages empruntent beaucoup plus que ce qu'ils auraient souhaité et acceptent des taux d'efforts plus élevés

que ce qu'ils jugeaient raisonnables. On comprend alors assez vite les conséquences supplémentaires d'une remontée des taux d'intérêt. Quand on atteint un tel niveau de prix, les risques sont grands d'assister à un blocage du marché. C'est en général quinze à dix-huit mois après avoir atteint ce seuil que les premiers signes commencent à apparaître : les projets de mobilité des ménages sont revus à plus tard, les vendeurs voyant leurs possibilités de vente dans de bonnes conditions s'amenuiser choisissent aussi d'attendre. Aujourd'hui, l'allongement de la durée des prêts, amorcée en 1993-1994, a eu un effet considérable sur la capacité d'emprunt des ménages et a été amplifié par la baisse des taux. C'est en 1992 que l'on enregistrait les durées les plus courtes : douze ans pour tous les types de prêts confondus. Fin 2002, la durée moyenne était de quinze ans et deux mois, pour près de seize ans aujourd'hui.

Pour le secteur, l'inquiétude que l'on peut avoir ne doit donc pas venir de la remontée des taux en tant que telle, bien que cela puisse freiner la demande de crédits, mais surtout de la remontée des prix qui fragilise la demande, la solvabilité des ménages, et affecte les conditions d'emprunt. D'ailleurs, certains établissements financiers ont commencé à réagir à cette hausse des prix et deviennent beaucoup plus exigeants vis-à-vis de l'apport de leurs emprunteurs.

■ La restriction de prêts aura-t-elle une incidence sur les prix ?

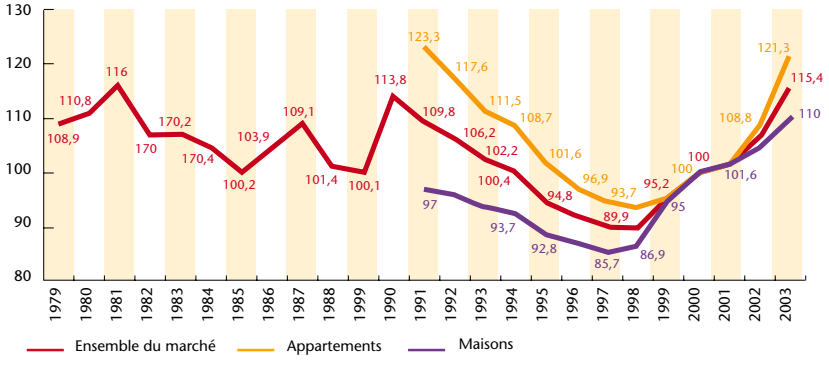
Si les banquiers ont davantage d'exigences, les nouveaux acquéreurs seront plus attentifs aux prix. Deux scénarios sont alors possibles : soit les vendeurs acceptent de baisser les prix, soit ils remettent la vente à plus tard. Or, l'observation des deux dernières crises montre que l'on a assisté, dans un premier temps à un ralentissement de l'activité lié à l'expectative des vendeurs puis à un déclin de l'activité et une chute des prix. Les nouveaux emprunteurs sont certes plus confortables et parviennent à compenser la hausse des taux, mais les plus anciens se trouvent fragilisés par la remontée des taux lorsqu'ils avaient choisi des taux variables. Aujourd'hui, même si l'environnement ne laisse pas présager d'effondrement du marché aussi fort que par le passé, il y a de réelles raisons de s'inquiéter.

■ Quel impact ce ralentissement pourrait-il avoir sur les réseaux de distribution ?

S'il s'agit d'une contraction momentanée du marché de l'ordre de 7 à 8 %, voire de 10 % au cours des deux prochaines années, des ajustements de petite ampleur et des repositionnements auront certainement lieu et seront d'autant plus faciles que l'évolution de la demande de crédit accompagnera ces adaptations. Si la contraction de la production est beaucoup plus forte, de 20 à 25 % ce qui amènerait au niveau de production de 1998 où à l'époque les prix étaient de 55 % plus bas, là, de profondes redéfinitions de stratégies devront être réalisées. De toute façon il est clair que la restructuration du marché français n'est pas terminée. ■

Propos recueillis par
Quitterie de Fommervault

Evolution du prix de l'ancien



Source : Observatoire FNAIM des marchés de l'ancien (depuis 1991) et M. Mouillart (avant 1991).

Le graphique présente l'évolution des prix de l'ancien corrigé de l'effet de revenu (base 100 année 2000) et montre qu'au cours des 25 dernières années, il y a eu deux cycles de prix. Aujourd'hui, on est à un niveau de 115 qui correspond au même niveau que le haut de cycle des années 1990 et 1981 : tout porte donc à croire que l'on est sur un point haut. Ce prix en l'espace de cinq ans mais surtout depuis deux ans et demi a cru d'à peu près 30 %.