

Pourquoi la baisse des prix de l'immobilier est une (très) bonne nouvelle pour l'économie française



Selon les notaires, le prix des appartements anciens en France a reculé de 7% entre août 2012 et mars 2013.

Avec Vincent
Bénard

Ça y est, les prix de l'immobilier semblent entrer dans une phase de baisse, y compris à Paris. Certains n'y voient que le symptôme de la déprime actuelle de l'économie, où, malgré des taux de crédit historiquement bas, les acheteurs ont trop peur de l'avenir pour se lancer dans des achats qui les engagent sur 20 ans.

Mais tempérons ce pessimisme : la baisse des prix du logement, si elle se prolonge, sera une excellente nouvelle. **L'immobilier, parce qu'il est, à tort, plus perçu comme un placement que comme un bien de consommation, est le seul secteur d'activité dans lequel certains parlent de crise quand les prix baissent.** Or, en général, c'est plutôt la hausse des prix qui pose des problèmes aux ménages consommateurs, comme on le voit dans le domaine des transports ou de l'alimentation.

Le prix de la plupart des produits de consommation, comme l'équipement de la maison ou l'informatique, baisse en monnaie constante ou en pourcentage d'un salaire moyen. Et pourtant, personne ne parle de crise dans ces secteurs. Au contraire, ces baisses de prix n'empêchent pas les entreprises de ces filières d'être profitables.

En finir avec la bulle immobilière

En fait, il serait même souhaitable que l'immobilier baisse suffisamment jusqu'à retrouver son "tunnel historique", notion introduite par l'économiste du logement Jacques Friggit, qui a constaté que des années 1965 à 2001, **le prix médian du logement en France s'est maintenu aux alentours de 2,9 fois le revenu net médian des ménages.** Nous en sommes à plus de 4,5 fois en 2012, d'où la difficulté croissante de se loger pour les ménages les plus modestes. Ces coûts élevés affectent également les entreprises et pèsent sur les budgets publics par le biais d'une demande plus élevée en logements sociaux.

Ce n'est que depuis la toute fin du XXe siècle que cette bulle s'est formée, par la combinaison d'une baisse historique des taux d'intérêts et, on l'oublie trop souvent, de lois de libération du foncier constructible ou des grandes opérations d'aménagement de plus en plus restrictives.

Songez qu'il faut aujourd'hui 5 à 10 ans pour mener à bien une révision de plan local d'urbanisme, ou une simple "Zone

d'Aménagement Concertée", et que le droit actuel des sols incite les maires à se montrer plutôt malthusiens... pour ne s'attirer ni les foudres de leurs électeurs, ni celui des services techniques de l'état qui appliquent depuis 20 ans des doctrines écologiquement correctes anti-construction. Cela crée, en période de bonne solvabilité des ménages, un effet de rareté qui profite aux vendeurs, au détriment des acheteurs. **Dans aucun autre secteur, un économiste n'oserait affirmer que la capacité des offreurs à imposer des prix élevés est une bonne chose.** L'immobilier ne fait pas exception.

En finir avec le faux dicton: "Quand l'immobilier va, tout va"

Une économie débarrassée des bulles immobilières, et des problèmes bancaires qui les accompagnent (USA, Irlande, Espagne, Pays Bas...), éliminerait un des principaux facteurs de mal-investissement, de spéculation improductive, et de mauvaise allocation des ressources des ménages. Les dernières années montrent de façon éclatante que le bilan économique d'un immobilier cher est négatif.

Or, une économie dynamique et sans bulle immobilière n'est pas un rêve abstrait. Parce que l'Allemagne a su adopter des règles de libération des sols plus flexibles (annuelles), elle n'a pas connu la même bulle des prix du logement que la nôtre, alors que son économie s'est montrée plus performante. Même constat dans la moitié centrale des USA (Texas, Kansas...) ou du Canada, où le droit du sol accompagne la construction au lieu de la brider, et où il n'y a pas eu de bulle des prix malgré des conditions de crédit aussi folles que dans le reste du continent, et un dynamisme économique ou démographique supérieur. **Ces exemples nous montrent qu'un immobilier cher quand l'économie se porte bien n'est pas une fatalité.**

Rêvons un peu : le gouvernement rendrait grandement service aux générations futures en profitant de la baisse conjoncturelle du logement pour faire exploser sans grande douleur politique les causes structurelles de la formation des bulles immobilières dans les périodes économiquement plus fastes, à savoir un foncier constructible trop encadré et des permis de construire trop durs à obtenir pour de grosses opérations. La baisse des prix qui s'amorce tout juste pourrait alors être pérennisée.