

ÉDITO

Libérer le foncier plutôt que le crédit 🏠

Si l'objectif est de renforcer le pouvoir d'achat des Français sur le marché de l'immobilier, mieux vaut augmenter l'offre de logements afin de faire baisser les prix plutôt que de lever les contraintes sur le crédit.



Alexandre Counis (Dessin Kim Roselier pour Les Ech)

Par **Alexandre Counis**

Publié le 6 avr. 2023 à 18:38 | Mis à jour le 6 avr. 2023 à 18:58

Le nombre de ménages capables d'emprunter pour acheter un logement est en chute libre. Faut-il, dans ces conditions, assouplir les critères d'octroi du crédit immobilier ? Le débat fait rage. Chacun sur le sujet voit midi à sa porte, et tire la couverture à soi en avançant ses arguments dans l'espoir de l'emporter.

Les courtiers espèrent un assouplissement pour booster les volumes à un moment où **la production de nouveaux prêts s'effondre** sous l'effet de **la hausse des taux**. Les banques veulent surtout avoir les coudées franches pour prêter mieux, en choisissant les meilleurs clients. **Bercy se dit prêt à assouplir les règles** pour préserver le sacrosaint droit d'être propriétaire. Quant à **la Banque de France, elle est le pied sur le frein** pour protéger les emprunteurs des risques de surendettement et les prêteurs d'une détérioration du coût du crédit.

Permis trop longs à obtenir

Mais au-delà de la discussion qui s'engage sur des positions somme toute classiques, un assouplissement des règles actuelles est-il vraiment dans l'intérêt des Français ? Abaisser les garde-fous au moment délicat de la remontée des taux et de l'amorce de la baisse des prix du mètre carré n'est sans doute pas le meilleur moyen d'améliorer leur capacité à acheter. Le risque d'un tel ajustement est au mieux de manquer sa cible, au pire de les fragiliser.

Si l'objectif est de renforcer le pouvoir d'achat des Français sur le marché de l'immobilier, mieux vaut prendre le sujet à la racine. Ce qui veut dire en clair, plutôt que de chercher à accroître la demande en levant les contraintes qui pèsent sur le crédit, agir pour augmenter l'offre de logements afin de faire baisser les prix. Libérer le foncier, en somme, plutôt que le crédit.

LIRE AUSSI :

- **décryptage - Immobilier : le ralentissement du crédit frappe aussi plusieurs pays voisins**
- **Crédit immobilier : la position inconfortable des banques face à la hausse des taux**

Car au-delà des autorisations et des permis trop longs à obtenir ou des recours trop nombreux, c'est bien la disponibilité des terrains qui ralentit en France la construction de logements. Des terrains que les propriétaires préfèrent souvent garder en espérant faire un jour une plus-value. Les mairies et autres collectivités locales ne sont pas les dernières à ce petit jeu.

La libéralisation du foncier est d'autant plus urgente que la pénurie chronique de logements, dont souffre le pays depuis des décennies faute d'une politique publique adaptée, menace de prendre des proportions inédites. Car la nécessaire rénovation énergétique du parc immobilier pourrait bien se traduire par la mise hors jeu d'une partie du stock de logements.

Alexandre Counis