

ANALYSE

L'impossible krach immobilier 🏠

Le logement n'est pas un actif comme les autres. Quand son prix baisse, les vendeurs refusent de vendre. La chute des prix s'étale alors sur des années.



« Dans l'immobilier ancien, qui constitue l'essentiel du marché, un vrai krach est impossible. » (Pascale Gueret/Shutterstock)

Par **Jean-Marc Vittori**

Publié le 12 juin 2023 à 6:51 | Mis à jour le 12 juin 2023 à 8:44

C'est un fantôme qui vient hanter les esprits et plus encore les médias en quête d'audience. C'est sûr, **l'immobilier se fissure**, il va s'effondrer. Le krach est imminent. Les taux d'intérêt ont trop monté, le pouvoir d'achat trop baissé, et les prix trop bondi (ils ont triplé en trente ans).

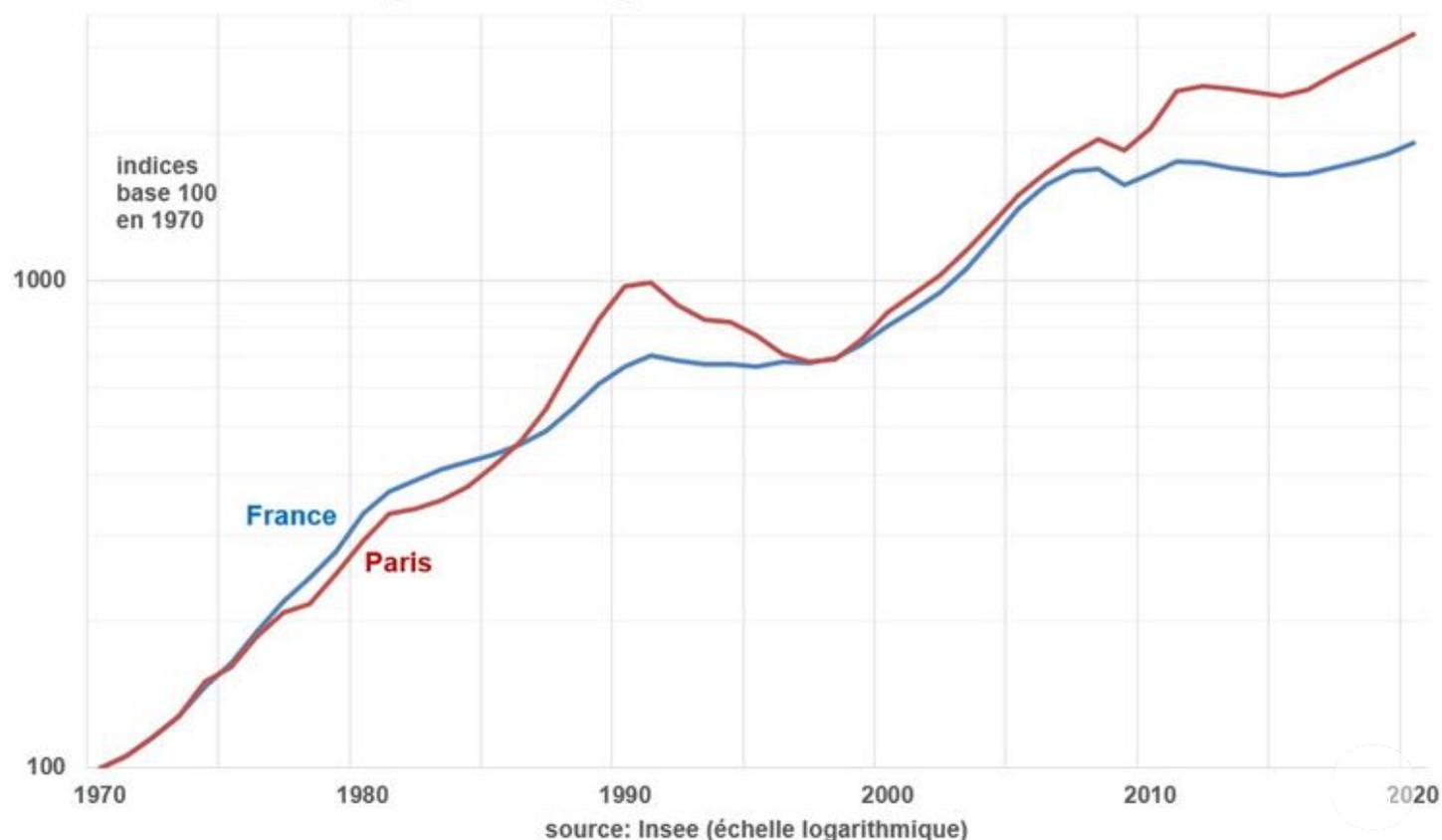
Impossible, paraît-il, d'enterrer les fantômes. Il faudrait pourtant faire disparaître celui-ci pour toujours. Car un krach de l'immobilier est tout bonnement impossible. Même s'il y a parfois des ajustements douloureux.

Un krach, c'est une chute brutale des prix d'un actif (ou d'une « classe d'actifs », comme disent les experts). Le mot est employé dans ce sens depuis la chute des Bourses de Vienne et Berlin il y a un siècle et demi. Le krach de 1929 désigne la chute de 25 % en une semaine du cours des actions à Wall Street. Celui de 1987 s'est traduit par une chute de l'indice Dow Jones de 22,6 % en un seul jour.

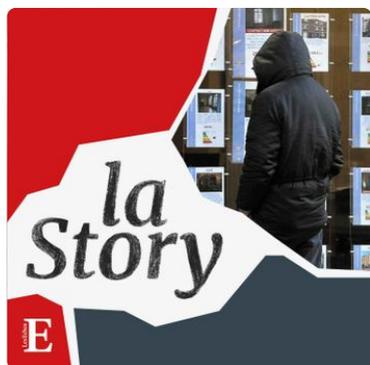
Revenir au début des années 1990

Or dans l'immobilier, la mécanique est différente. Pour la France, les commentateurs comparent parfois ce qui pourrait se jouer aujourd'hui avec les baisses de 2014 et 2009. Mais au début des années 2010, les prix de l'ancien avaient diminué d'à peine 7 %... en cinq ans. En 2009, après le gros freinage du crédit engendré par la panique bancaire, la chute avait été plus forte (-9 % en un peu plus d'un an). Mais il est tout de même difficile de parler de krach.

Les prix du logement ancien en France



Pour trouver une chute plus forte, il faut remonter dans le passé, au début des années 1990. Avec un contexte un peu semblable avec **ce qui se passe aujourd'hui** : les prix avaient beaucoup monté auparavant et la banque centrale remontait son taux d'intérêt (à l'époque, c'était à la suite de l'inflation de la réunification allemande).



La Story

Immobilier, la roue tourne

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)



12 mai 2023 · 25 min · [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

Résistance à la baisse

Malgré ce choc, les prix s'étaient à peine érodés. Pour trouver une vraie baisse, il faut regarder un marché particulier, mais très symbolique : Paris. Ici, les prix avaient perdu 10 % d'un coup en 1992, avant de continuer à se tasser pour perdre au total 31 % en six ans (tandis que les prix à la consommation, eux, augmentaient de 11 %).

LIRE AUSSI :

- **EDITO - Immobilier : vive la crise !**
- **ANALYSE - Le pire serait-il passé pour le crédit immobilier ?**

Dans le logement, les mouvements de prix sont donc beaucoup plus lents que pour les autres actifs. La résistance à la baisse vient de la nature même d'un logement. C'est en même temps un placement et un bien physique. Il sert à la fois à habiter et à épargner (une part significative de ce que les statisticiens considèrent comme l'épargne des ménages est en réalité composée des remboursements d'emprunts immobiliers).

Baisse des transactions

Nous ne vendons pas une maison comme un paquet d'actions ou d'obligations. Il

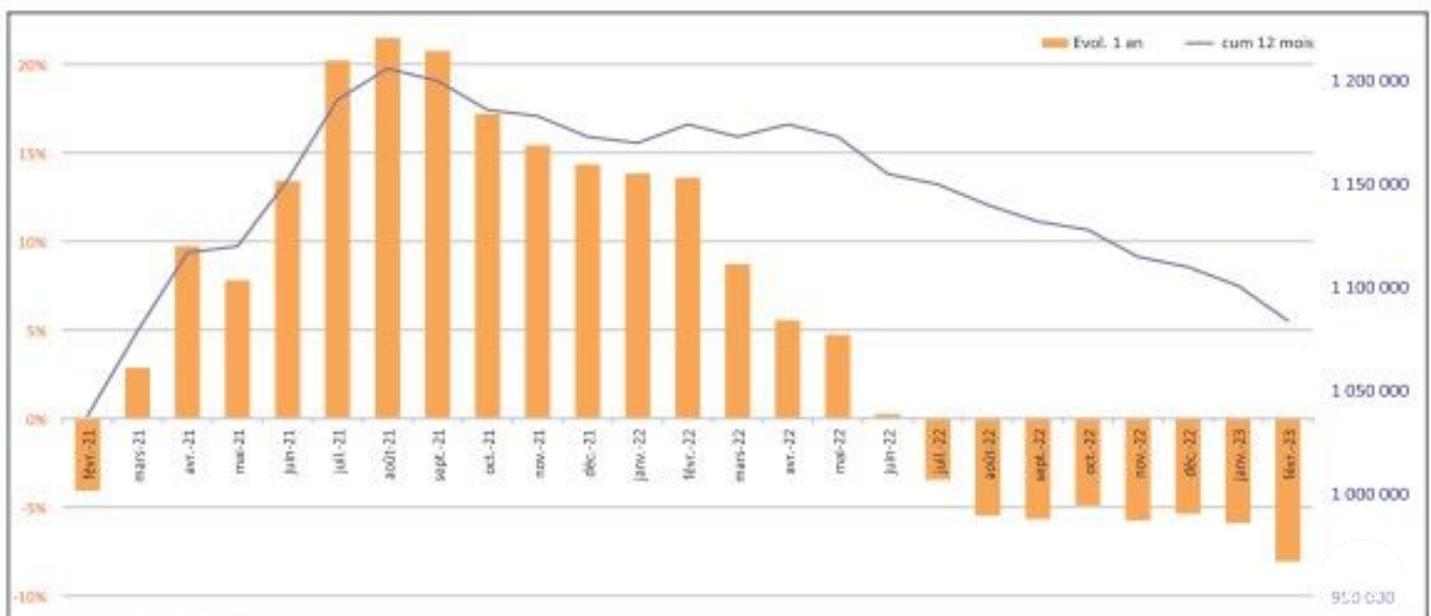
peut bien sûr y avoir des cessions urgentes, dans le cas d'un divorce ou d'une succession, où les vendeurs sont prêts à accepter une décote sensible de leur bien. Mais dans la plupart des cas, le premier réflexe du vendeur est de refuser la baisse. Vendre à ce prix-là ? Mais vous n'y pensez pas, il y a six mois, c'était 20.000, 50.000, 200.000 euros de plus !

LIRE AUSSI :

- **ANALYSE - Faut-il sauver le soldat logement ?**
- **FOCUS - Immobilier : la nouvelle radiographie du logement des Français**

La baisse des prix immobiliers commence donc toujours par la baisse du nombre de transactions. C'est exactement ce qui se passe en ce moment, comme au début des années 1990. Le nombre de ventes a chuté de 8 % sur les douze derniers mois connus (chiffres des notaires, période mars 2022-février 2023 comparée à mars 2021-février 2022) et **la chute s'accroît depuis le début de l'année**.

Volumes de transactions en France



Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC)

(Source : Note de conjoncture immobilière, Notaires de France, avril 2023)

Ce mécanisme amortit mécaniquement les chocs sur les prix, ce qui laisse du temps aux banques prêteuses pour provisionner d'éventuelles pertes. Il est à l'oeuvre dans

tous les pays, ce qui n'empêche pas des craquements quand il y a des tensions financières. La France a en outre un double verrou protecteur.

Abandon de logements

Le premier est le taux fixe. En France, la quasi-totalité des acquéreurs de logement empruntent à un taux d'intérêt fixé pour toute la durée du prêt. Aux Etats-Unis, en Espagne, au Royaume-Uni, les prêts sont beaucoup plus souvent à taux variable.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : quelles baisses dans les prochains mois ?**
- **Plan logement : les professionnels tirent à boulets rouges contre le gouvernement**

Quand le loyer d'argent monte, des millions d'emprunteurs subissent une explosion de leurs mensualités, qui contraint beaucoup d'entre eux à devoir abandonner leur logement, tous en même temps ou presque. Le prix des logements peut alors s'effondrer localement. C'est ce qui s'est produit aux Etats-Unis lors de la crise du « subprime » à partir de 2007. Et depuis deux ans, la mensualité moyenne a bondi de plus de 60%...

Le deuxième verrou est la réglementation. Elle plafonne le « taux d'effort » (poids de la mensualité dans le revenu) et la durée des prêts. Au grand dam des professionnels du crédit immobilier **qui font actuellement pression** pour obtenir le desserrement de ces contraintes qui pèsent sur la demande.

Ajustements dangereux

Bien sûr, tout ceci n'empêche pas les prix de baisser. Dans le logement neuf, le retournement du marché se traduit par une chute violente des nouveaux projets, qui ne peuvent plus être financés. Dans l'immobilier commercial, où la mécanique financière est différente, des krachs locaux sont possibles.

Mais dans l'immobilier ancien, qui constitue l'essentiel du marché, un vrai krach est impossible. Et tant mieux, car les ajustements brutaux sont beaucoup plus dangereux

que les autres pour le système financier et l'économie tout entière.

LIRE AUSSI :

- **INTERVIEW - «Un creux d'une dizaine d'années»**

Jean-Marc Vittori