

## INTERVIEW

# « Nous sommes partis pour un creux d'une dizaine d'années dans l'immobilier » 🏠

La crise de l'immobilier est conjoncturelle mais risque d'amplifier des problèmes structurels, selon l'essayiste Robin Rivaton. L'ajustement s'annonce long et douloureux pour certains. La crise qui a affecté les plus modestes pourrait toucher désormais la classe moyenne. Il n'existe pas de solution magique pour régler un véritable problème de société.



Robin Rivaton dirige Real Estech, un think-tank qui réfléchit sur l'immobilier. (Xavier Popy/REA)

Par **David Barroux**, **François Vidal**

Publié le 9 juin 2023 à 7:06 | Mis à jour le 9 juin 2023 à 7:12

## ***L'immobilier est-il entré dans une crise majeure ?***

Le secteur immobilier donne le sentiment d'être dans une forme de tension permanente. Depuis des années, les promoteurs comme la presse ou les think-tanks parlent perpétuellement de la crise qui affecterait le secteur. La vérité est que nous sortons en fait d'une décennie exceptionnelle.

Depuis 2011, le nombre de transaction n'a cessé de grimper passant de 800.000 à 1,2 million de ventes par an. La hausse des prix a été permanente et généralisée sur la totalité du territoire. Et jusqu'en 2017-2018, la construction neuve a progressé pour atteindre des sommets. Le secteur était loin d'être en crise.

## ***L'inquiétude actuelle est donc exagérée ?***

Non. Nous sommes entrés dans une crise conjoncturelle qui risque d'être violente car nous avons assisté à la remontée des taux d'intérêt la plus massive sur une aussi courte période de l'histoire moderne. **Cela va affecter les primo-accédants qui vont avoir du mal à obtenir des crédits**, les investisseurs bailleurs particuliers pour qui les conditions de crédit se sont aussi nettement durcies, les acteurs du logement social qui ont en plus la particularité d'emprunter à taux variables et qui sont pénalisés par la remontée du Livret A.

Et enfin, **les investisseurs institutionnels qui avaient commencé à se réintéresser au logement mais qui calculent aujourd'hui qu'avec la remontée des taux, les rendements ne sont plus assez attractifs** par rapport à d'autres placements. Autant d'acteurs qui finançaient le logement neuf et qui vont se montrer beaucoup moins actifs.

**« Les prix devraient baisser mais ce sera long. Plus qu'un effondrement, le marché risque de commencer par se figer. »**

## ***Les prix vont donc baisser ?***

Ils devraient baisser mais ce sera long. Plus qu'un effondrement, le marché risque de commencer par se figer, le temps que la hausse des taux d'intérêt finisse par avoir un effet. Mais pour les promoteurs, la crise s'annonce dure. Eux doivent acheter des terrains deux ans avant de pouvoir lancer des travaux en général. Dans le contexte actuel, ils vont avoir du mal à convaincre des particuliers propriétaires qui n'ont pas de problèmes de liquidité de leur céder du foncier à un prix revu nettement à la baisse car cela fait des années qu'ils ont vu les prix flamber.

Le coût de la construction peut s'ajuster un peu plus rapidement que le prix du foncier, mais il ne faut pas en attendre de miracle. La hausse des taux a fait s'évaporer plusieurs milliards d'euros de pouvoir d'achat immobilier et les finances publiques n'ont pas les moyens de se substituer en venant soutenir massivement la demande privée.

## ***Ce ralentissement de l'activité pourrait durer ?***

Nous sommes partis pour un creux d'une dizaine d'années. Quand les programmes s'arrêtent, le secteur commence par ne plus recruter puis il licencie. L'immobilier va

perdre de la main-d'oeuvre et de l'expertise. Même si les prix baissaient suffisamment pour contribuer à la relance de la construction, les faillites de nombreux acteurs pèseront sur la capacité de redémarrage du secteur.

## **Quelle va être la conséquence de cette crise ?**

La crise conjoncturelle va finir par accentuer la crise structurelle du logement. La France a heureusement beaucoup construit ces dernières années. Plus que le Royaume-Uni, par exemple. Sur la décennie écoulée, les Britanniques ont construit 2,5 fois moins de logements que nous, alors que leur population a crû de 8,2 millions, contre 6,7 millions en France. Chez eux la cohabitation forcée se développe et l'habitat se dégrade. La France n'en est pas là, mais la crise actuelle risque d'accentuer les inégalités.

## **C'est-à-dire ?**

Tous les Français ne sont pas égaux face au logement. Pour un retraité qui va rester locataire alors que ses revenus de pensions sont en partie pénalisés par l'inflation qui nourrira dans le même temps une hausse des loyers, il peut y avoir un véritable problème.



La Story  
Immobilier, la roue tourne

[Partager](#) [+ Suivre](#) [Acast](#)

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

[Conditions d'utilisation](#)

Pour les primo-accédants aussi, qui ne pourront pas acheter et qui ne trouveront pas de logement social si l'offre se réduit. Pour les étudiants qui devront rester plus longtemps chez leurs parents ou pour les couples en instance de divorce, enfin, qui devront continuer de cohabiter, la crise du logement risque d'avoir de lourdes

conséquences sociales difficiles à mesurer.

## ***Pourquoi ne pas développer plus le logement social ?***

Le logement social dépend de la promotion immobilière privée qui représente entre 40 et 50 % de sa production annuelle. Si le marché de promoteurs se tarit parce qu'ils n'ont plus accès au foncier, leur offre va se réduire et on va entrer dans un cercle vicieux.

## ***Les villes pourraient relancer des programmes immobiliers ?***

C'est le contraire qui est en train de se produire. Les maires ont aujourd'hui moins d'incitations à lancer des chantiers. D'abord parce que nous vivons à l'heure des réseaux sociaux et de la microdémocratie à l'échelle locale. La capacité à contester un projet et à se mobiliser contre un dossier n'a jamais été aussi élevée. Non seulement les maires reflètent les intérêts de leurs électeurs, mais en plus la réforme de la taxe d'habitation fait qu'ils ont moins qu'avant intérêt à être des maires bâtisseurs.

***« Nous ne sommes pas face à une bombe qui risque d'exploser car il n'y a pas de mèche. »***

Un nouvel immeuble, ce sont de nouvelles familles et donc la nécessité pour une commune d'investir dans des crèches, des écoles, une police municipale... Ce sont des dépenses permanentes qu'il faut engager sans garanties de recettes. On est face à une réforme à effet cliquet. Il est très difficile de revenir en arrière mais cela complique l'équation pour les maires. En particulier dans les zones les plus tendues.

## ***Le gouvernement lui peut agir ?***

***Il ne dispose pas d'une incroyable marge de manoeuvre*** et pour l'instant il a plutôt pris, pour des raisons en apparence légitimes, des décisions qui risquent de peser sur

l'offre en volume comme en valeur. Quant à la suite de la Convention citoyenne sur le climat on sort du chapeau une réforme sur le zéro artificialisation nette des sols, on complique la donne. D'autant plus que par anticipation, les maires comme les préfets, se montrent dès aujourd'hui très restrictifs alors que la réforme ne commencera à être appliquée progressivement qu'à partir de 2030 et qu'on ne devait aboutir au zéro artificialisation nette qu'en 2050. Mais dans le doute, on gèle dès aujourd'hui de plus en plus de dossiers alors que nous ne sommes qu'en 2023 !



La Story

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)

Urgent, cherche appartement ou maison à louer



27 janvier 2023 · 23 min · [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

Si vous ajoutez le règlement sur les diagnostics de performance énergétique, les DPE, qui s'attaquent aux passoires thermiques, vous compliquez encore la situation. Cela contribue à faire sortir certains logements du marché locatif et cela renchérit à cause des travaux de mise aux normes l'accès à l'habitat en général.

## ***Il y a donc de quoi être inquiet ?***

Dans un pays dans lequel la population continue d'augmenter, on rajoute des contraintes qui pèsent sur l'offre. On va accentuer la cohabitation forcée. On va inciter de nombreux actifs à quitter des zones tendues. Pour les métiers de la fonction publique, la police comme les infirmières ou les instituteurs, les emplois de services spécialisés dans l'accueil du public, dans les salariés peu qualifiés dans le privé, la situation va devenir très tendue.

### **LIRE AUSSI :**

- **EDITO : Vive la crise de l'immobilier**
- **Immobilier : la nouvelle radiographie du logement des Français**

En 2000, le logement représentait en moyenne 16 % des dépenses d'un ménage. On est passé à 20 % en 2018. On est sans doute autour de 22 %. Cela peut encore monter mais il y a une limite. Nous ne sommes pas face à une bombe qui risque d'exploser car il n'y a pas de mèche. La population s'adapte mais la détérioration lente et progressive de la situation va finir par provoquer des ravages. Nous allons droit dans le mur.

## ***La crise épargnera certains ?***

Les 38 % de ménages qui ont déjà remboursé leur crédit sont protégés. Les 20 % qui sont encore en train de payer leur emprunt ne sont pas exposés car ils ont emprunté à taux fixe. Les 18 % qui vivent en logement social peuvent s'accommoder de la situation. Pour les autres, la crise qui s'annonce est un enfer.

## ***Y a-t-il des solutions ?***

**Il n'y a pas de solution ni de baguette magique.** On peut continuer à aider un peu le secteur pour tenter de limiter la réduction de l'offre. Mais il faudrait surtout s'interroger sur la nécessité d'une forme de pause normative ou de déréglementation. Il ne s'agit pas de tout balayer ou de tout autoriser sans contrôle mais on a ajouté de plus en plus de normes et de contraintes. L'heure est venue de faire des choix si l'on ne veut pas continuer à produire de moins en moins de logements qui coûtent de plus en plus cher. La crise actuelle peut pousser les primo-accédants en dehors du marché. Si la tendance se poursuit, c'est la classe moyenne qui sera impactée.

### **LIRE AUSSI :**

- **ANALYSE - Immobilier : faut-il sauver le soldat logement ?**
- **Les promoteurs immobiliers pétrifiés face à une crise d'ampleur historique**

On ne peut pas accepter que le logement devienne un produit de luxe réservé à une élite. Un peu comme dans l'automobile, le basculement vers l'électrique empêche des ménages modestes de faire l'acquisition d'un véhicule neuf. La priorité des priorités,

c'est de loger les ménages. Ensuite c'est de les loger bien. Et si possible de les loger vert.

Personne ne milite pour une multiplication des cages à lapins mais on pourrait se dire que la priorité est de verdir les sources d'énergie plutôt que d'investir massivement dans de la rénovation thermique de bâtiment pour un coup gigantesque et une dépense dont on ne connaît pas la véritable efficacité. Posons-nous la question de l'efficacité des normes ou de la pertinence du zéro artificialisation dans un pays qui reste bien plus vide que nos voisins.

### ***Mais comment inciter les ménages à laisser construire plus en zone tendue comme l'Ile-de-France par exemple ?***

On pourrait par exemple autoriser un propriétaire à construire un second logement sur sa parcelle ou à céder un bout de terrain pour construire. Et cela avec en plus un régime de permis de construire obtenus a posteriori. En première couronne, la seule réserve foncière exploitable est le pavillonnaire.

### ***Et interdire Airbnb ou encadrer les loyers ?***

La montée en puissance d'Airbnb peut poser des problèmes dans certaines zones mais c'est aussi le reflet d'une demande croissante tirée par l'essor du tourisme mondial. Si on interdit Airbnb on fera juste monter le prix des hôtels et on n'aura pas réglé la question du logement pour autant. Il vaut mieux continuer d'encadrer, imposer éventuellement de nouvelles taxes, mais un Airbnb bien géré, c'est aussi de l'argent injecté dans la poche des Français.

Pour l'encadrement des loyers, le risque c'est que les mesures trop radicales soient contre-productives. On désincite à investir dans l'immobilier, or au final, c'est bien la dynamique du parc qui peut permettre de contribuer à maîtriser les prix. On soulage à court terme pour un effet négatif à long terme.



## Son parcours

Essayiste et entrepreneur, après avoir accompagné des dirigeants d'entreprise comme des politiques, Robin Rivaton qui est né en 1987 est passé par Sciences Po et l'ESCP. Ex-consultant au BCG, il a travaillé pour ADP et la région Ile-de-France. Devenu expert en questions immobilières, il a créé un think-tank spécialisé sur ce sujet et travaillé pour un fonds Smart City d'Eurazeo. Auteur de nombreux ouvrages et chroniqueur à « L'Express », il est devenu en 2022 le PDG de la start-up Stonal qui a été créée en 2017.

## Son actu

Devenu entrepreneur, Robin Rivaton est à la tête de Stonal. Cette plateforme de gestion d'actifs immobiliers s'appuyant sur l'IA est présente à Paris et Londres et a l'ambition de devenir leader en Europe avec 18 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2023. Dans le cadre de Real Estech, son think-tank sur l'immobilier, il a participé au CNR logement notamment sur le volet data. Son huitième essai, « Souriez, vous êtes filmés » (L'Observatoire, 2021) ressortira en poche en septembre.

**Immobilier, assurance-vie, impôts, retraites...** pour retrouver toute l'actualité patrimoine, abonnez-vous à notre newsletter > [S'inscrire](#)

**David Barroux et François Vidal**