

Le Monde  
mardi 23 juin 2020

Économie | chronique

Vive la baisse des prix de l'immobilier !

par Stéphane Lauer

Les prix immobiliers vont-ils s'effondrer avec la crise liée à la pandémie de Covid-19 ? La baisse du revenu des ménages depuis le confinement va-t-elle être contrebalancée par les milliards d'euros épargnés par les Français de façon contrainte ? Le durcissement des conditions de crédit sur certains dossiers sera-t-il compensé par des politiques monétaires qui vont rester très accommodantes ? La reprise des transactions depuis le déconfinement n'est-elle qu'un rattrapage sans lendemain ?

Les signaux sont contradictoires et l'incertitude est grande. Mais, dans ce contexte mouvant, on devrait surtout se poser la question de savoir si, au-delà des intérêts des propriétaires, des professionnels du secteur et des banques, la hausse des prix de l'immobilier est réellement positive pour l'ensemble de la collectivité. On peut en douter. Depuis des années, le logement constitue l'un des principaux vecteurs des inégalités en France. Alors qu'on a tendance à se focaliser sur l'évolution des salaires ou la fiscalité, l'immobilier devrait être au centre des préoccupations sur

l'amélioration du pouvoir d'achat, au moment où la crise risque de fracturer encore un peu plus la société.

L'inégalité la plus évidente est géographique. Le coût du logement ne cesse de monter dans une poignée de grandes agglomérations, qui concentrent l'essentiel des opportunités d'emploi, d'éducation et de services.

Certes, ces dernières semaines, les articles sur les envies des Français de fuir les grandes villes, qui ont parfois constitué d'importants foyers de contamination, se sont multipliés. Si la tentation est compréhensible après des semaines interminables de confinement, elle tient sans doute plus d'une passade, qui va se heurter à la réalité économique, mais surtout démographique.

L'Ile-de-France, qui compte à peine plus d'un sixième de la population française, représente, à elle seule, plus de la moitié de l'excédent démographique entre les naissances et les décès. « Les forces démographiques sont puissantes, souligne Robin Rivaton, essayiste spécialiste de l'immobilier. La pression sur la valeur des biens immobiliers n'est pas près de retomber dans les métropoles, tandis que le déclin des villes moyennes va s'accroître. »

La dynamique des prix des actifs immobiliers, mais aussi financiers, qui contribue à creuser les inégalités, a été largement entretenue par la baisse des taux d'intérêt et les injections de liquidités dans l'économie décidées par la Banque centrale européenne. Le débat de savoir si des bulles spéculatives se sont formées est loin d'être

tranché. Ce qui est sûr, en revanche, c'est que ces facilités d'emprunt et l'abondance de liquidités n'ont pas profité à tous de la même façon. « La dichotomie entre ceux qui peuvent accéder à la propriété et ceux qui ne peuvent pas s'est renforcée, tandis que l'écart en termes de conditions de vie entre locataires et propriétaires s'est creusé », constate Pierre Madec, économiste à l'OFCE. Alors que les encours de crédits immobiliers n'ont jamais été aussi élevés, dépassant les 1 100 milliards d'euros, le nombre de primo-accédants a tendance à baisser. Dans les zones en forte tension, avec la pénurie de l'offre, le marché est entretenu par ceux qui sont déjà propriétaires, qui revendent pour acheter plus grand. Tout ce petit monde a intérêt à ce que les prix soient élevés.

Restent les autres, qu'ils soient accédants à la propriété les plus fragiles ou locataires, sur lesquels cette inflation immobilière pèse de façon écrasante. Parmi ces derniers, près de quatre sur dix consacrent un tiers de leur budget au logement. Pour les propriétaires, c'est moins de 10 %. Or, depuis 30 ans, cette catégorie ne cesse de baisser au sein de toutes les classes d'âge, à l'exception notable des plus de 65 ans.

### *Egoïsme territorial*

« Le logement est au coeur du sujet des inégalités, confirme Pierre Madec, mais il y a une certaine forme de découragement des décideurs pour s'attaquer à ces problématiques, qui ne peuvent se solutionner que sur le

temps très long. » Du coup, la tentation consiste à corriger les symptômes plutôt que les causes.

La solution pour faire baisser les prix de l'immobilier semble évidente : stimuler une offre structurellement inadaptée à une demande qui ne cesse d'augmenter dans un nombre de zones relativement limitées. Plus facile à dire qu'à faire, car la densification urbaine se heurte à une multiplicité d'intérêts particuliers au détriment de l'intérêt général. L'idée que, quand les prix de l'immobilier montent, tout le monde en profite, reste profondément ancrée. Elle est pourtant contestable.

Plusieurs forces sont à l'oeuvre. D'abord le système bancaire, qui, avec des taux fixes et bas sur des durées très longues, n'a pas intérêt à un décrochage des prix immobiliers qui déstabiliserait les bilans des établissements de crédit. Ensuite, les villes sont souvent enclines à penser leur urbanisme en fonction de ceux qui habitent dans la ville et non dans le but de faciliter l'arrivée des nouveaux venus. La capacité de contestation de nouveaux projets à l'échelle locale, qui n'a cessé d'augmenter ces dernières années, est aussi devenue un frein pernicieux.

Si l'égoïsme territorial peut se justifier sur le plan individuel et local, il faut être capable de le surmonter dans l'intérêt général. L'Etat devrait être en mesure d'imposer des objectifs d'augmentation de l'offre de logements, notamment en optimisant le coût du foncier avec des immeubles plus hauts. « Quand Haussmann a

construit Paris avec 25 000 habitants au kilomètre carré, il n'en a pas fait une ville inhabitable, or, aujourd'hui, on est incapable de se hisser à ce niveau dans la première couronne où la moyenne est d'à peine 7 000 », souligne Robin Rivaton. Pourquoi ne pas imaginer une loi qui imposerait des objectifs de densification, afin de faire enfin retomber une inflation immobilière qui ne bénéficie qu'à une minorité ?