

Vertige

Le marché emblématique des appartements parisiens ne s'est pas encore vraiment engagé dans sa phase de chute des prix. Ceux-ci ont même continué de progresser légèrement au cours du premier semestre. Ils commencent seulement à décroître (en euros constants). Par contre, le volume des transactions est en chute libre. Les agences immobilières se sont vidées. Tout semble indiquer que nous sommes en train de revivre le scénario de 1991 à la puissance supérieure. A l'époque, la bulle spéculative qui n'avait vraiment touché que la région parisienne et la Côte d'Azur, s'était d'abord effondré en volume (le nombre des mutations était passé de 50.000 à 25.000 en l'espace de deux ans et les prix avaient ensuite mis plus de quatre à cinq ans à redescendre à leur niveau normal.

La bulle actuelle a une origine moins spéculative que celle de 1991. Alors qu'à la fin des années 1980, l'avenir de l'immobilier semblait radieux, cette fois-ci, la hausse s'est davantage fondée sur l'abondance du crédit, les incitations fiscales et la crainte de l'avenir : année après année, les prix ont progressé en dépit de la crainte d'un retournement (au moins chez les professionnels).

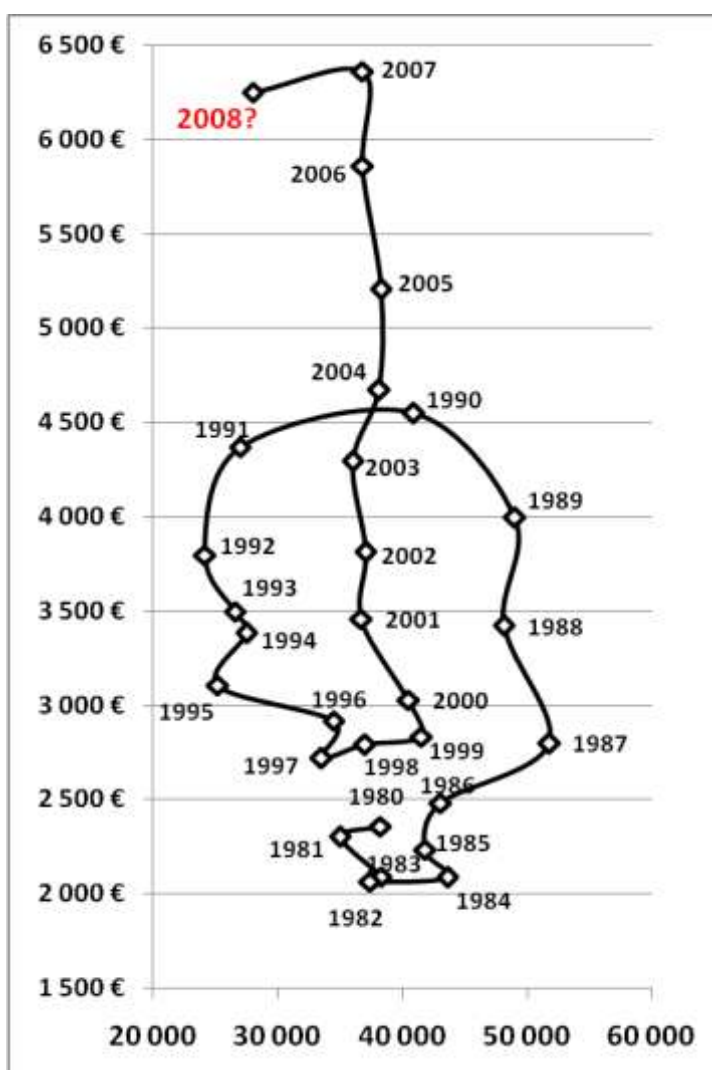
Deux questions se posent donc pour la bulle actuelle : où est situé aujourd'hui le niveau « normal » de l'immobilier et combien faudra-t-il d'années pour le rejoindre.

Sur la première question, on peut d'abord observer qu'après 1991, les prix ne sont pas retournés à leur niveau initial de 1985 car entre temps, une certaine progression des revenus des parisiens avait eu lieu. Or, sur la longue durée, comme le montre les séries statistiques de Jacques Friggit, l'évolution du prix de l'immobilier reste normalement liée à l'évolution des revenus des ménages.

A l'horizontal, le nombre d'appartements anciens vendus à Paris chaque année.

A la verticale, le prix moyen des ces mutations en euros de 2007 par m²

Les données sont celles publiées année après année par la Chambre des notaires. On a utilisé comme déflateur, l'indice des prix à la consommation



On peut donc penser que le point bas se trouvera plutôt entre 3.500 et 4.000 € de 2007. Il pourrait cependant être encore plus bas si l'aggravation de la crise économique devait se traduire à terme par une baisse significative des revenus.

La seconde question est plus difficile car la réponse dépendra des orientations politiques qui seront adoptées. Si l'on fait comprendre aux ménages que ce sont les prix atteints en 2007 qui étaient anormaux et que l'on ne freine pas le retour vers des bases plus saines, il suffira peut-être de deux ou trois ans. Par contre, si l'on fait les mêmes erreurs qu'après 1991 en expliquant au public qu'il ne s'agit que d'une crise passagère et (sous entendu) qu'il est urgent de pas vendre en attendant des jours meilleurs, cela n'empêchera pas les prix de baisser autant, mais cela prendra beaucoup plus de temps.

Joseph Comby

L'erreur de la conclusion de cet article provient de la sous estimation de l'impact que la crise bancaire et boursière allait avoir sur le comportement des ménages qui ont massivement investi l'immobilier comme une valeur refuge, encouragés en cela par la politique fiscale des années Sarkozy.

La chute annoncée a connue cinq années de retard.

comby-foncier.com