

Le Monde

Famille du média : PQN (Quotidiens nationaux)

Périodicité : **Quotidienne**Audience : **2572000**Sujet du média :

Actualités-Infos Générales





Edition: 19 aout 2022 P.10-10
Journalistes: VÉRONIQUE

CHOCRON

Nombre de mots: 1172

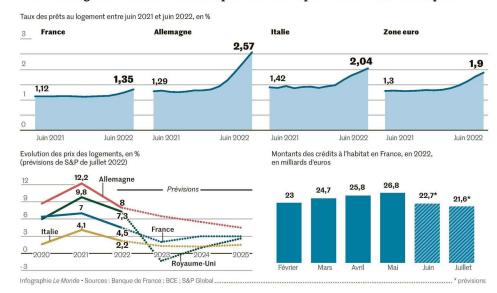
p. 1/3

ÉCONOMIE & ENTREPRISE

Le marché immobilier ralentit en Europe

La hausse des taux limite les marges d'endettement des ménages et le volume de transactions se tasse déjà

Une hausse généralisée des taux d'emprunt et un coup de frein en vue sur les prix





Edition: 19 aout 2022 P.10-10

p. 2/3

e marché de l'immobilier va atterrir et il ne faut pas s'en affoler.» Frédéric Violeau, notaire à Caen et chargé des statistiques immobilières nationales du Conseil supérieur du notariat, estime même que « la stabilisation est bienvenue et cohérente, après la flambée des volumes de transactions et des prix de l'immobilier depuis la sortie du premier confinement lié à la pandémie mi-2020 ». Un phénomène «européen et même mondial qui a touché la plupart des pays de l'OCDE».

Les ménages cherchaient alors la pièce supplémentaire dont ils avaient besoin, un peu plus de verdure, autant d'envies qui ont déclenché un investissement. A la fin de 2019, juste avant la crise sanitaire liée au Covid-19, la France avait dépassé le seuil du million de transactions immobilières. Un record largement battu deux ans plus tard, fin 2021, avec plus de 1,2 million de transactions réalisées. «Les arbres ne montent pas jusqu'au ciel, poursuit Frédéric Violeau. Notre ressenti aujourd'hui est qu'on n'achète plus n'importe quoi à n'importe quel prix, un dialogue économique commence à se restaurer entre acheteur et vendeur.» Les notaires s'attendent pour cette année 2022 «à une redescente, autour de 1 million de transactions, puis les prix se stabiliseront », ajoute-t-il. Selon le réseau d'agences Century 21, les prix stagnent déjà, en particulier dans les grandes villes, à Paris, à Bordeaux, à Nantes ou à Rennes.

C'est, en réalité, l'ensemble du marché immobilier européen qui commence à s'essouffler. Dans une analyse publiée en juillet, l'agence de notation S&P évoque ainsi un «atterrissage en douceur» sur les principaux marchés en Europe, et plus précisément un «ralentissement de la hausse des prix de l'immobilier: près de 10 % en moyenne en 2021, 5 % cette année et 3 % en 2023 ». Cette moyenne masque toutefois de grandes disparités entre les pays, puisque les prix des logements devraient reculer dès cette année en Suède et l'an prochain au Royaume-Uni, selon les estimations de S&P Global Ratings. « Nous avons atteint un point haut en matière d'activité et de prix immobilier », résume Sylvain Broyer, chef économiste pour la région Europe de l'agence S&P.

Inflation

Ce tournant s'explique en premier lieu par la hausse des taux des crédits immobiliers en Europe, qui limitent les marges d'endettement des ménages. La forte poussée d'inflation depuis le début de l'année, renforcée par la guerre en Ukraine, a fait monter les taux d'intérêt à long terme, sur lesquels se basent les banques pour fixer les taux de leurs prêts à l'habitat. La Banque centrale européenne (BCE) a, en outre, commencé, en juillet, à augmenter ses taux directeurs pour tenter de juguler cette inflation galopante, mais ce mouvement a été largement anticipé par le marché.

Conséquence: les taux de crédit immobilier dans la zone euro ont progressé de 1,32 % à 1,90 % entre décembre 2021 et juin 2022. En Allemagne, la hausse a été nettement plus marquée (de 1,32 % à 2,57 % sur la même période), et presque deux fois plus rapide qu'en France (de 1,11 % à 1,35 %), où le taux d'usure (le taux maximal légal) limite les marges de manœuvre des banques.

Cette augmentation, encore modérée, «désolvabilise déjà les emprunteurs», explique Sandrine Allonier, la directrice des études du courtier en crédits immobiliers Vousfinancer. Selon ses calculs, en raison de la hausse des taux, «pour des mensualités de 1000 euros par mois sur vingt ans, l'acheteur emprunte 15 000 euros de moins qu'au mois de janvier».

Les taux des crédits pourraientils s'envoler à l'avenir? « Tout dépendra de la hausse des prix, indique un économiste proche des autorités financières. Si la hausse des taux engagée par la BCE suffit à stabiliser l'inflation, ce ne sera pas nécessaire de renouer avec des taux de crédit très élevés; mais si l'inflation ne revient pas sous contrôle, les banques centrales devront resserrer fortement les conditions monétaires. »

Sandrine Allonier rappelle à ce titre que «l'inflation est actuellement à 6 %, du jamais-vu depuis 1985, or à l'époque les taux des Edition: 19 aout 2022 P.10-10

p. 3/3

crédits immobiliers avoisinaient les 9 %». Les acteurs de l'immobilier s'inquiètent également des conséquences de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation sur le budget des ménages, car le «reste à vivre» s'avère déterminant pour obtenir un crédit. «Les primo-accédants risqueraient d'être écartés du marché, affirme Charles Marinakis, le président du réseau Century 21. Donc une forte dégradation du pouvoir d'achat pourrait faire baisser significativement les prix.»

Pas de retournement attendu

Dans ce moment de mutation, le marché retient l'attention des autorités. Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), instance présidée par le ministre de l'économie, Bruno Le Maire, a mis en place en début d'année des normes, contraignantes, pour limiter la durée des prêts à l'habitat et la part du remboursement dans les revenus de l'emprunteur. «Avec les taux qui remontent, soit les ménages s'endetteront davantage, soit les prix vont se modérer. Or, il est difficile d'aller plus loin dans l'endettement des ménages, que ce soit la part de leur budget consacré au remboursement ou la durée des prêts, on est déjà au taquet. Toutes les raisons sont donc réunies pour que les prix s'ajustent, et nous devrions entrer dans un marché

«Les primoaccédants risqueraient d'être écartés du marché»

CHARLES MARINAKIS président du réseau Century 21

moins exubérant », explique-t-on du côté des autorités financières.

Un ajustement donc, mais les experts n'anticipent pas de retournement brutal, car le marché européen reste caractérisé par une offre immobilière restreinte et une demande de logements toujours forte. «L'offre est très inélastique par rapport à la demande, et lorsque celle-ci recule, beaucoup de vendeurs retirent leurs biens du marché plutôt que de vendre à un prix inférieur à leurs attentes; c'est le cas typiquement sur le marché parisien et dans les grandes capitales », note Sylvain Broyer, chez S&P.

L'économiste prévoit donc que les prix immobiliers progresseront plus que les revenus des ménages d'ici à 2024, ce qui, conjugué à une hausse des taux, « posera un problème d'accessibilité pour les primo-accédants, les jeunes et les ménages les moins aisés ».

VÉRONIQUE CHOCRON