

La Tribune

Lundi 4 Juillet 2005

Evenement

Nouvelle mise en garde de la Banque de France

Le débat sur le développement d'une "bulle immobilière" rebondit une fois de plus à mi-2005. Avec un nouvel appel à la prudence du côté de la Banque de France (BdF) où l'on constatait vendredi qu'on est "revenu à des niveaux de prix qui se situent dans une zone dangereuse". La BdF demande donc aux établissements de crédit "de ne pas pousser les ménages à trop s'endetter".

La proportion de plus en plus forte de crédits à long terme et, en particulier, l'apparition de crédits à vingt-cinq ans et plus sont observées de près par la BdF. Elle estime aussi que les banques, sur ce produit d'appel, se refinancent avec des marges trop faibles. D'ailleurs, cet avertissement semble déjà avoir été entendu par les intéressés : consigne a été donnée de demander aux candidats acquéreurs un minimum de fonds propres et de ne plus consentir de prêts représentant 100 % du montant de l'achat. Certes, la crise qui s'est déclenchée dans les années 90 se situait dans un contexte différent, vraiment spéculatif dans la mesure où sur la base de terrains achetés beaucoup trop chers avaient été construits des immeubles de bureaux ou de logements de qualité très inégale qui ne trouvaient pas d'acquéreur au prix prévu.

Néanmoins, la hausse continue des prix est un indicateur à surveiller constamment. De la reprise vers 1997-1998 - moment où les prix ont touché en général leur plus-bas - à la surchauffe, le mouvement a été rapide. Alors que la crise 1990-1997 - prix soufflés puis retombée - concernait avant tout Paris et l'Ile-de-France, les valeurs étant restées en majorité plus raisonnables et plus stables dans le reste de la France, la contagion de la hausse s'étend aujourd'hui à la France entière.

La ruée des Français sur l'achat de logements, tous les spécialistes en conviennent aujourd'hui, s'explique par des prévisions qui ont sous-évalué la demande, l'insuffisance de l'offre au-dessous de 300.000 logements par an étant encore accentuée par la baisse de la production de neuf. Les prix de l'ancien flambant à leur tour. Divorces de plus en plus fréquents d'où nécessité d'appartements familiaux pour les deux parents, pénurie totale de locations dans les années 2001-2002, reconnaissance par les Français de la nécessité d'un logement décent, avec des surfaces suffisantes, forte demande de maisons avec jardin pour les familles en quête de verdure et de prix plus abordables - toute l'évolution de la société française a tendu à

soutenir la demande en nombre de logements et aussi en surfaces. Les mouvements parfois vertigineux des marchés financiers, suivis par l'éclatement de la "bulle Internet" ont aussi incité à se tourner vers l'investissement immobilier, au risque au demeurant moindre et qui constitue une "poire pour la soif" en vue de la retraite...

Côté investissement d'ailleurs, l'amortissement Robien mis en place par le précédent ministre de l'Équipement a de fait connu un franc succès et a soutenu fortement la construction de neuf. Mais en plaçant les plafonds de loyers autorisés au niveau le plus élevé du marché, il a alimenté la flambée des prix.

M. C.-C.