

La bulle immobilière est là selon des économistes (PAPIER D'ANGLE) Par Déborah CLAUDE

PARIS, 16 avr 2005 (AFP) - Alors que les prix de l'immobilier continuent de grimper, certains économistes estiment que la bulle est là et s'inquiètent d'un décalage de plus en plus flagrant entre prix des logements, pouvoir d'achat des Français et croissance économique.

Pour l'économiste Joseph Stiglitz, une bulle est un état du marché dans lequel "la seule raison pour laquelle le prix est élevé aujourd'hui est que les investisseurs pensent que le prix de vente sera encore plus élevé demain, alors que les facteurs fondamentaux ne semblent pas justifier un tel prix".

Si la plupart des professionnels du secteur de l'immobilier en France s'échinent depuis des mois à répéter qu'il n'y a pas de bulle spéculative sur le marché, certains économistes commencent pourtant à l'évoquer.

"Si, en sept ans, les prix de l'immobilier ont augmenté de quasiment 100% dans l'Hexagone, le produit intérieur brut français en valeur n'a progressé que de 25%", souligne Natexis Banques Populaires dans sa dernière lettre trimestrielle.

Selon une récente étude de la maison de courtage Exane BNP Paribas, signée par les économistes Jean-Pierre Petit et Emmanuel Ferry, en général le terme de bulle est "le plus souvent prohibé (surtout par les pouvoirs publics), afin de ne pas susciter d'inquiétudes". Mais dans le même temps, selon les auteurs, "l'objectif principal des pouvoirs publics est souvent d'entretenir cette bulle", via la politique fiscale et monétaire.

S'agissant du cas spécifique de la France depuis 2000, ils estiment que la "bulle (...) est probablement voulue pour des raisons économiques". Et d'évoquer notamment: compenser la chute de la Bourse entre 2000 et 2002, éviter une remontée du taux d'épargne, favoriser les dépenses des ménages en biens d'équipement.

krach immobilier?

Reste la question de savoir si la "bulle" risque d'éclater ou au contraire de dégonfler en douceur, et dans quel laps de temps.

Pour Marc Touati, de Natexis Banques Populaires, la hausse des prix

devrait encore "résister" quelques mois "avant de subir les affres de la croissance sans emploi, du surendettement des ménages et de la remontée des taux à long terme". "Le retour à la réalité risque d'être cinglant", promet-il.

Tout en estimant que la probabilité d'un atterrissage brutal est "faible" dans les 18 mois, de l'ordre de 20%, Exane explique que la situation actuelle n'est "pas soutenable dans le temps", ni "d'un point de vue économique, ni d'une point de vue social".

Si les prix continuent de progresser à un rythme de 15 à 20% par an et que la "bulle" continue d'enfler, la probabilité d'un krach immobilier passe alors à 70% pour 2007, selon l'étude.

Les pouvoirs publics ont assez peu de marge de manoeuvre pour modérer la hausse des prix. La Banque centrale européenne (BCE) a avoué cette semaine une certaine impuissance face à l'inflation des prix de l'immobilier dans la zone euro, jugeant qu'une hausse modérée des taux pourrait être nécessaire pour y faire face et qu'un durcissement brutal serait contre-productif.

dec/jlb/dv

AFP