

## LE GRAND SOIR INFO :

### JOURNAL ALTERNATIF D'INFORMATION MILITANTE

## IMMOBILIER : BULLE, KRACH, BOUM !

26 novembre 2005

### Bulle immobilière : le krach menace

#### *Extraits*

Le tabou de la bulle immobilière est tombé. Les médias manipulent le concept avec une infinie précaution, comme une bombe à retardement. Désormais, il n'est plus question de savoir si bulle il y a, mais plutôt quand et comment elle va exploser, quelle sera son ampleur, sa durée, et ses conséquences sur l'économie globale. Retour sur un krach annoncé.

L'année 2005 marque un changement important dans le discours officiel concernant l'immobilier en France. Depuis quelques mois, les messages de type « l'immobilier ne peut pas baisser » font place à un encore discret « atterrissage des prix en douceur », c'est-à-dire un ralentissement progressif de la croissance des prix au m<sup>2</sup>. Depuis quelques mois également, **le tabou de la « bulle immobilière »** (en référence à la bulle Internet des années 2000 dont l'explosion annoncée, mais l'ampleur imprévue, a ruiné bon nombre d'investisseurs) est **tombé, sous les avertissements répétés du président de la BCE ou d'Alan Greenspan**, et de quelques banques françaises, dont le Crédit Agricole.

**Qu'est-ce qu'une bulle ? Une bulle se caractérise par une montée vertigineuse des prix, décorrélée de tous les fondamentaux économiques.** Quel que soit son objet (actions, or, immobilier, œuvres d'art...), une bulle se crée lorsqu'une majorité d'acteurs se rue à l'achat en se persuadant que le lendemain le prix sera plus élevé et/ou qu'ils risquent l'exclusion du marché, pendant que les vendeurs reportent leur vente pour bénéficier du prix maximum. A l'inverse, une bulle explose pour les mêmes raisons : les acheteurs diffèrent leur achat, anticipant une baisse du prix le lendemain, et les vendeurs mettent massivement sur le

marché, de peur de perdre tout leur capital. Ils sont ainsi directement responsables de la formation ou de l'explosion d'une bulle spéculative.

*Economiematin.com*, 1er août 2005, par Laurent Jacquelin-Cluzeau.

► Lire [www.economiematin.com](http://www.economiematin.com)

## Du retournement dans l'air

*Extraits*

**« C'est le propre d'une bulle de faire croire aux perdants qu'ils sont des gagnants virtuels ou potentiels »**, prévient l'économiste Jean-Pierre Petit.

Début novembre, en l'espace d'une semaine, la plupart des banques ont discrètement revu leur grille de taux **à la hausse**. Au lieu de 3,2 %, elles proposeront désormais de 3,35 à 3,40 %

De fait, les promoteurs retrouvent de vrais réflexes de crise : il y a quelques semaines, le promoteur Kaufman & Broad **offrait jusqu'à 5 000 euros de décoration** à tout acheteur d'un appartement de 3 pièces ou plus en Ile-de-France.

Dans l'immobilier ancien, on est tout de suite passé aux soldes, dans certains secteurs déprimés. Ainsi dans la banlieue de Mulhouse, à Riedisheim, une belle maison est tombée de 475 000 euros en avril dernier à... 335 000 euros il y a quelques jours. Et fin octobre, dans le XVIII<sup>e</sup> arrondissement, une agence immobilière Orpi a carrément barré les prix de ses annonces au feutre noir, pour inscrire juste au-dessous des prix inférieurs de 5 à 7 %. Une démarche clairement inhabituelle.

Il est vrai que le gain d'un allongement de la durée du prêt permet d'augmenter considérablement son pouvoir d'achat. En passant de quinze à trente ans, un emprunteur augmente sa capacité d'acquisition de 40 %, sans augmenter sa mensualité. Le phénomène n'est plus marginal. En 2000, les crédits sur vingt-cinq ans constituaient 3 % des nouveaux prêts : ils en représentent aujourd'hui un quart.

**Du coup, le stock de logements anciens à vendre s'envole** : 159 000 fin mars, 178 000 fin juin et sans doute 220 000 à la fin de l'année.

A Wall Street, les titres des entreprises immobilières se sont effondrés depuis deux mois.

*Challenges.fr*, 24 novembre 2005, par Eric Tréguier, Damien Pelé, Dominique Thiébaud et Yves Le Grix.

► Lire : <http://challengestempsreel.nouvelobs.com>

## Haro sur le Robien ?

### *Extraits*

Mais ce n'est pas forcément suffisant : la construction et la livraison **dès cette année quasi simultanée de centaines, voire de milliers de logements dans le même segment d'un marché local** peut tout d'un coup le saturer, et faire que l'appartement acheté ne puisse être loué qu'avec un loyer bradé, voire reste désespérément vacant ! Et ce n'est pas une vue de l'esprit : un article récent de l'Express (3) citait des agents immobiliers de villes comme Périgueux, Tarbes, Agen, Cavaillon ou Carpentras, inquiets du nombre de logements en fin construction et prêts à être livrés !

Le même article rapporte qu'à Montauban, *"l'offre est si prolifique que les bailleurs **offrent trois mois de loyer gratuits** pour attirer des locataires. Mieux, à Agen, dernière coqueluche des constructeurs, des placards publicitaires proposent non pas deux mois de loyer gratuit mais quatre si le nouvel entrant parraine un ami"*. Même chose apparemment au Puy-en-Velay où selon un agent local, *"les propriétaires sont presque prêts à payer pour louer"...*

UniversImmo.com, 22 novembre 2005.

► Lire : [www.universimmo.com/actu](http://www.universimmo.com/actu)

## Changement de décor pour l'immobilier

### *Extraits*

Ralentissement des ventes et de la hausse des prix, dégradation de la solvabilité des ménages malgré des taux de crédit spécialement incitatifs... le marché immobilier donne des signes de fragilité que le verrouillage des niches fiscales risque d'accentuer.

Depuis septembre, le marché du neuf et de l'ancien s'essouffle mais tous les acteurs de la profession mettaient ce symptôme sur le compte de la rentrée, des impôts... Rien de plus que d'habitude en ce tout début de second semestre et pas de quoi s'angoisser. Deux mois plus tard, un brin d'inquiétude commence à poindre et à traduire une réalité que les acteurs du marché se refusaient d'exprimer jusqu'alors : les acquéreurs continuent à boudier les bureaux de vente comme les agences. Les délais de vente entre particuliers s'allongent également. *« Dans le logement neuf comme dans le logement ancien, les niveaux de prix devenus prohibitifs conduisent certains acquéreurs potentiels à renoncer à acheter un logement »*, observe Olivier Eluere, de la direction des études économiques du Crédit Agricole. De fait, comme le corrobore Gilbert Chouchana, responsable de deux agences Laforêt Immobilier dans le 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris *« l'attentisme est généralisé. Il est dû à la raréfaction*

*des acquéreurs qui ont de plus en plus de mal à financer leur acquisition. Cela ne va pas s'arranger si les banques remontent leurs taux. Mais le phénomène le plus marquant reste quand même la baisse importante du nombre d'acquéreurs ».*

Les Echos, 25 novembre 2005, par François Le Brun et Élisabeth Lelogeais.

► Lire : [www.lesechos.fr/weekend20051125](http://www.lesechos.fr/weekend20051125)

## **Des crédits moins chers et plus longs.**

### *Extraits*

D'autres établissements vont **jusqu'à 30 ans**. Et tout récemment, l'UCB vient de donner le coup d'envoi de la durée de 35 ans. « *Le marché est mûr pour les longues durées*, note Jean-Charles Dumont, directeur des partenariats à l'UCB, *mais si nous sommes les pionniers en France, il y a bien longtemps qu'en Europe du Sud, les prêts vont jusqu'à 50 ans. Cette très longue durée répond à un double objectif : augmenter le pouvoir d'achat de l'emprunteur tout en allégeant ses mensualités et permettre à des primo-accédants d'acheter d'emblée une pièce en plus ou un logement doté d'un meilleur emplacement.* » Cette durée a un coût final. Pour une somme de 100.000 euros empruntée à un taux privilégié de 2,90 %, le coût total du crédit est de 23.000 euros sur 15 ans, 32.000 sur 20 ans et 69.000 sur 35 ans. Pour un taux moins attractif, la facture risque d'être lourde et le coût du crédit égal à la somme empruntée. D'autres établissements vont néanmoins emboîter le pas sur cette distance.

Les Echos, 25 novembre 2005, par Élisabeth Lelogeais.

► Lire : [www.lesechos.fr/weekend20051125](http://www.lesechos.fr/weekend20051125)

## **Capital : La baisse des loyer à commencé ....**



[Capital, décembre 2005.](http://www.capital.fr)  
[www.capital.fr](http://www.capital.fr)

- **Tout savoir sur la bulle immobilière** : son histoire, sa vie, son oeuvre ... infos, actualités, forum :

<http://bulle-immobiliere.org>