



## *Des Oiseaux dans la tourmente*

### **Episode 25 L'immobilier**

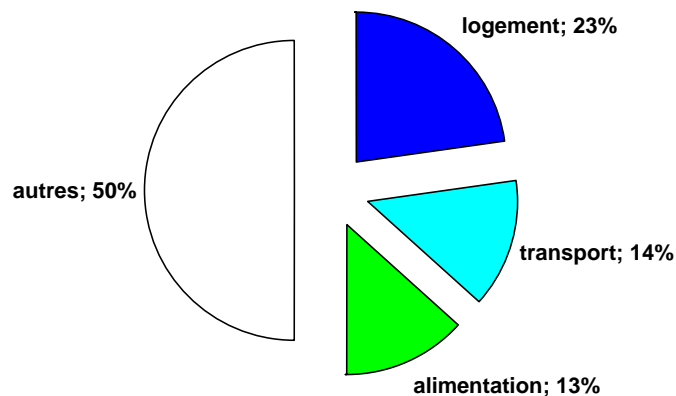
**Au programme: pénurie dans les grandes villes, baisse des prix, et augmentation des loyers**

*3 postes dans le budget des ménages sont en augmentation constante, pour tous les pays développés du monde chaque année :*

- *l'alimentation*
- *l'énergie,*
- *le logement*

*Les deux premiers ont déjà été traités dans les épisodes 9,10 et 12 sur les matières premières et le pétrole. Voici donc le logement. C'est le premier poste de dépense des ménages européens par importance.*

**les principaux postes de dépense des ménages**  
**En 2009 , 1500 Mds € dépensés pour le logement européen**  
(maj 6 jan12 ) © Hemve 31



### **Des coûts en augmentation constante**

Le logement est le poste de dépense le plus important du budget des ménages.

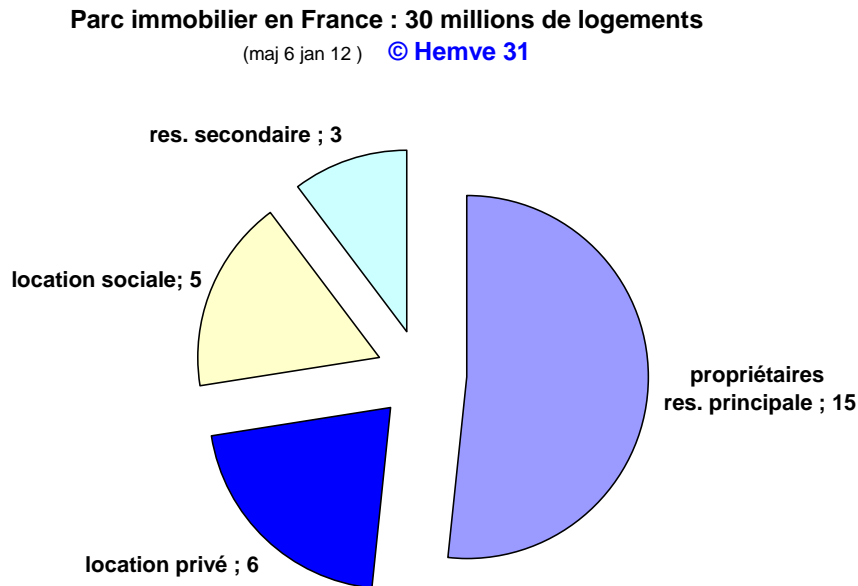
La part engagée pour le logement (loyer, eau gaz électricité..) augmente en France à 21% du revenu brut en 2011, contre 15% en 1980, et 10% en 1960, aux quels il convient d'ajouter 3% pour les assurances, et 2,5% pour les télécoms. Non seulement la part dans le budget augmente, mais les prix aussi.

La demande est sans cesse croissante dans les grandes villes, suite à une pénurie du foncier. C'est la conséquence de la tertiarisation de l'économie. Les grandes villes font

l'objet d'une demande énorme face une offre réduite. Le poste logement devient particulièrement difficile pour les jeunes et les nouveaux entrants dans la vie active. Le logement représente 32% des actifs de l'économie, 68 % des actifs des ménages. De ce fait il joue un rôle essentiel sur l'économie, de par la valeur ajoutée et le nombre de travailleurs employés. D'où l'expression : « Quand le bâtiment va, tout va »

### Une pénurie dans les grandes villes, et des logements invendables ailleurs

30 millions de logements sont construits en France



27 millions sont des résidences principales, dont 57% sont occupés par des propriétaires. Il existe 3 millions de mal logés et 300 000 sans logements. Donc une pénurie importante.

Le prix des logements a doublé depuis 10 ans à cause de la rareté du foncier et de normes de plus en plus exigeantes. Les loyers n'ont monté que de 30% seulement. Cela signifie-t'il que les propriétaires acceptent de se faire tondre sans protester ? Ils acceptent une diminution de la rentabilité immédiate, à cause de la hausse continue des prix, du dispositif Scellier, et des plus values non imposables.

Mais les deux derniers semblent terminées. Les prix ne continueront de monter que dans les grandes villes, si la demande étrangère se maintient. Ils diminuent ailleurs. **On s'achemine donc vers une crise plus grave du logement: moins de locations disponibles et donc une augmentation des loyers dans les grande villes.**

### Des prix de pénurie en France dans les grandes villes

La France ne construit pas, contrairement aux autres pays européens.

Il faudrait plus de 500 000 logements neufs en France chaque année. Pour 27 millions de foyers, cela donne un taux de renouvellement de 2%, soit tous les 50 ans.  
Il ne se construit que 364 000 logements neufs vendus en 2011, (mais seulement 335 000 attendus en 2012).

Dont

- 110 000 logements neufs privés (60 000 Scellier)
- 130 000 logements sociaux

Il convient d'y ajouter 35 000 rénovations dans l'ancien

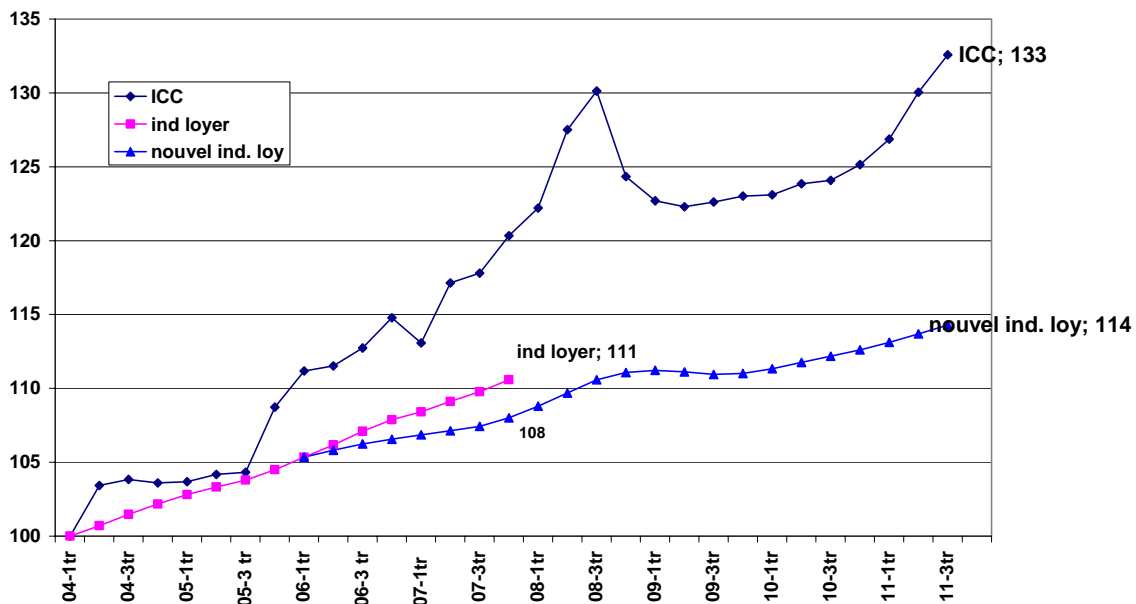
Il manque 100 000 logements en Ile de France. Seulement 37 000 sont construits. La demande est de 1 million. La pénurie en Ile de France est surtout liée au prix du terrain, qui représente 50% du coût du logement.

Une forte pénurie est prévisible en 2013, et 2014

### Une politique anarchique, archaïque, et de gribouille...en France

Aujourd'hui c'est 35 Mds d'aide, et 40 Mds de prélèvements fiscaux.  
Une instabilité juridique : 22 ministres en 30 ans, 36 lois différentes. L'indice des loyers a été modifié à 2 reprises depuis 2006 et ne suit plus l'indice de la construction. Il est devenu un indice administratif, sans rapport avec le prix des logements, entraînant à terme une pénurie, comme l'a fait le blocage des loyers autrefois (de 1948 à 1973). Le blocage des loyers et la pénurie est un vieux démon de la France. .

Comparaison de l'ind. de la construction et l'ind. des loyers (source Insee)



Source INSEE

Les mairies font individuellement ce qu'elles veulent, sur les plans d'urbanisme, hors de toute politique d'aménagement d'ensemble, entraînant une pénurie du foncier dans les grandes villes. Il n'y a pas de politique d'aménagement des grandes métropoles.  
La moitié du 17<sup>ème</sup> arrdt de Paris est toujours une friche industrielle abandonnée par la SnCF. Les ménages à moins de 3500 € de revenus mensuels sont exclus du marché achat

à 4000 €/m<sup>2</sup>, ce qui les oblige à habiter de plus en plus loin des centre ville. La seule politique intelligente serait le développement des transports : 20 km du centre ville en 20 minutes.

C'est le rôle des collectivités de développer les transports, et non de gérer de l'immobilier.

En 2011, le gouvernement d'un trait de plume vient d'arrêter la chaîne de production de la moitié des logements neufs, en supprimant le Scellier pour fin 2012, et en modifiant les conditions du prêt à taux zéro. Une politique de gribouille qui va faire monter les loyers et baisser les prix de l'ancien.

	Plus value	Prêt à taux zéro	Scellier
2011	Exonération 15 ans	Primo accédant neuf et ancien	Déduction 22%
2012	Exonération 30 ans	Primo accédant neuf	Déduction 13%
2013			Avantage supprimé

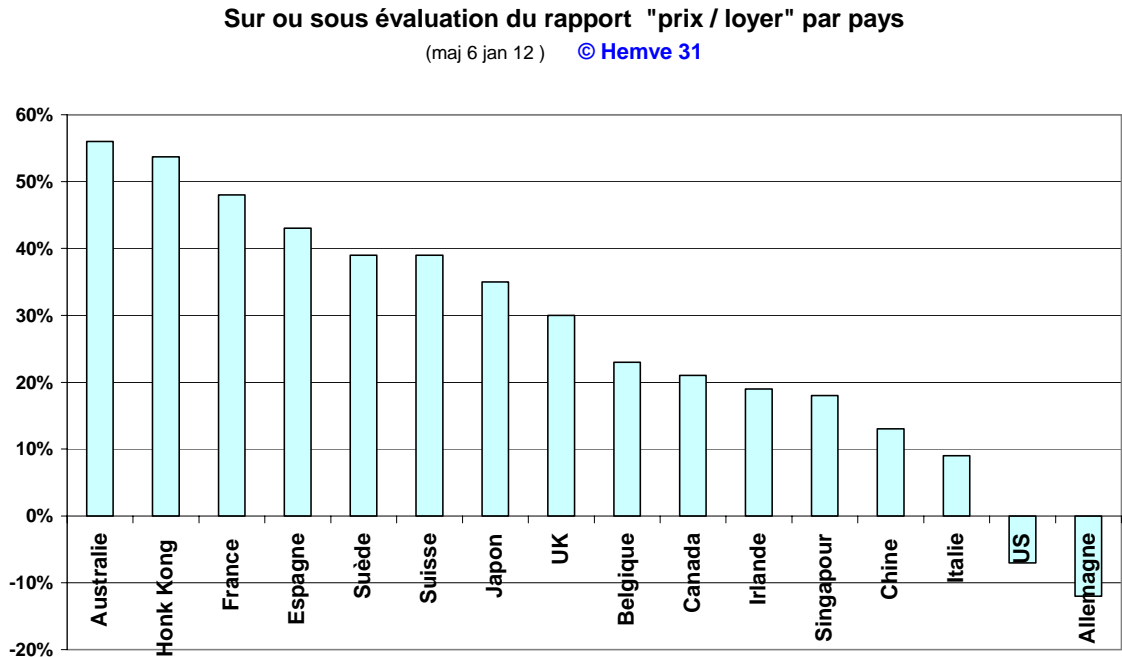
Les logements sont globalement anciens : des vraies passoires sur le plan thermique. Il y a au moins 20 ans de travail pour 500 000 emplois dans la rénovation. Ce n'est pas en bloquant les loyers, ou en supprimant les plus values qu'on y arrivera. La puissance publique se désintéresse totalement de l'ancien, qui pourtant apporterait de nombreux emplois.

### **Les bulles immobilières**

La bulle immobilière se caractérise par une hausse anormale des prix, au dessus des prix d'équilibre à long terme. La plus célèbre bulle est celle du Japon qui a duré 17 ans de 1990 à 2005, entraînant une crise économique sans précédent. En 1990 le jardin du palais de l'empereur valait plus que toute la Californie. Après 17 ans de baisse, les prix sont encore à 37% en dessous des niveaux de 1990.

La plus récente, la bulle immobilière des années 2000 a touché les USA, l'Espagne, mais aussi la France, UK, Australie, Nouvelle Zélande, Irlande, Afrique du sud, Inde suite à un crédit facile. Seule l'Allemagne et le Japon ont été épargnés. La motivation des acheteurs était d'échapper à la volatilité des actions. Une croissance de l'immobilier très au dessus de la croissance des revenus se traduit forcément, par un éclatement de la bulle, comme en 2008, sur le marché américain et irlandais.

Les prix ont monté de 142% entre 1997 et 2007 en France .Ils ont peu rechuté depuis.

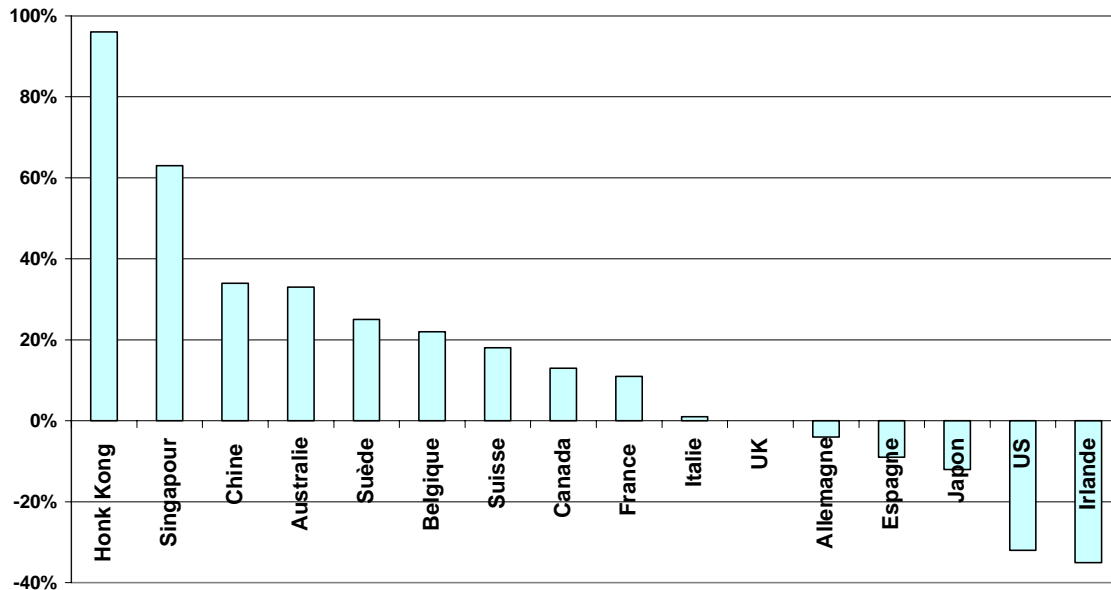


(Source the economist 2011)

Le rapport prix/loyer traduit le rapport des bénéfices futurs anticipés / bénéfices actuels

Un rapport élevé traduit une anticipation d'une augmentation des prix. Un indice «prix/loyer» supérieur de 20% à la moyenne sur le long terme est un indice de bulle. La France fait figure d'anomalie dans le rapport « prix du logement/loyer », avec des prix de loyer administrés. Le marché allemand n'est pas cher. Mais il y a peu de nouveaux foyers (enfant unique) et une population bientôt fortement décroissante donc des bénéfices futurs anticipés en décroissance.

Evolution des prix d'achat de 2006 à 2011 (maj 6 jan 12) © Hemve 31



Source the economist 2011

Seuls Hong-Kong, Singapour et la Suisse ont des prix supérieurs à fin 2007. (Les pays à balance commerciale excédentaire)

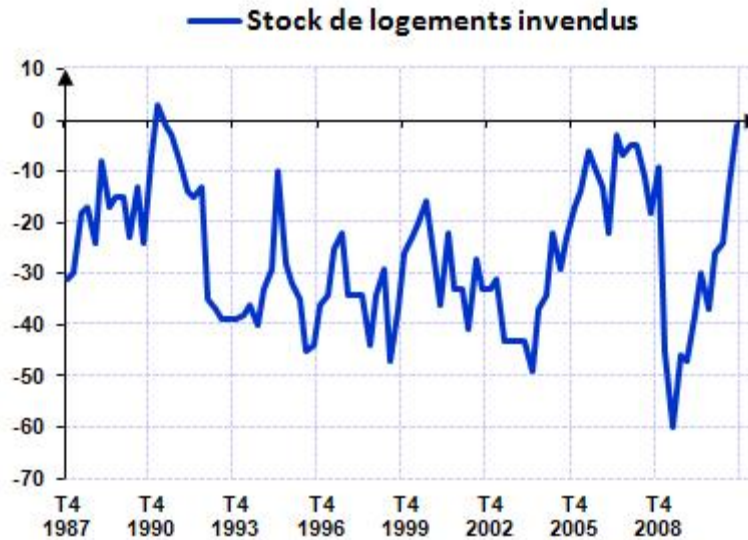
La résorption des prix est pratiquement faite aux US, en Irlande. Les prix ne devraient plus descendre Mais il reste beaucoup d'inventus ou de maisons inoccupées, pour que le marché soit assaini.

En Espagne, le stock d'inventus dépasse les 700 000. Dans certaines villes secondaires françaises, les prix ne sont pas encore ajustés au loyer.

Le marché australien est très lié au taux obligataire européen, et aux facilités de crédit de l'Europe.

Les prix en Chine commencent à décroître ; ce qui pose un problème à l'ensemble de l'économie, compte tenu que c'est l'avoir essentiel des ménages chinois (ils détiennent peu d'actions). La banque centrale chinoise va être obligée d'intervenir en faisant du quantitative easing, comme la FED !

**En France, les stocks commencent à monter ; ce qui est un signe de retournement du marché comme en 1990 et 2008**



### Faut-il acheter ?

- son logement principal : indiscutablement oui, compte tenu de la pénurie, des prix croissants, et des taux d'intérêt faibles
- à des fins locatives la question est plus complexe :
  - o dans le neuf, il va y avoir beaucoup d'investisseurs pour peu de programmes ; les prix vont monter en 2012, puis descendre ensuite
  - o dans l'ancien, les primo accédants vont sortir du marché ; les transactions vont chuter de 25% et les prix de 15%
- à l'étranger, il faut être prudent sur les régions où persistent beaucoup d'invendus non résorbés. Singapour, les US et le Canada reviennent à des prix d'achat. Et il est toujours très difficile de gérer un appartement loin de chez soi. Enfin l'immobilier est fait de marchés différents avec des particularités locales.

Globalement, en France les loyers pourraient récupérer une partie de leur retard, lors du changement de locataire, d'autant que les bailleurs ne pourront plus espérer empocher les plus values, beaucoup plus taxées. Par contre, les prix d'achat vont baisser, compte tenu d'une baisse de la demande solvable et de restriction des crédits accordés par les banques. Si le blocage des loyers dérangeait nos politiques, la conséquence serait une pénurie brutale de logement dans un marché tendu, et une récession économique forte. La seule politique intelligente est de développer les transports, les transports et encore les transports. Ce qui ferait baisser les prix pour les ménages modestes, et permettrait de résorber la pénurie.

Hemve 31

A suivre

Rappel des épisodes précédents

29 jul. 13/ la tragédie grecque  
6 aout 14 /la dette US  
13 aout 15/ le trou d'air  
12 nov. 16/ sauver l'Italie  
25 nov. 17 / sortir de la Dette  
9 déc. 18/ le rôle de la BCE  
16 déc. 19/ les créanciers  
23 déc. 20/ les créanciers (2) / la chine  
6 janv. 21/ les créanciers (3) /l'indispensable flexibilité  
13 janv. 22/ la sortie de la Grèce de la zone euro  
20 janv. 23/ ou va la France (1) ?  
27 janv. 24/ ou va la France (2)L'ajustement ?

Sur votre site <http://hemve.eklablog.com/>