

## ➔ MOTS CLES

Emprunt | Revenu | Achat | Prix

# LA FRANCE



## se singularise sur l'évolution des prix

**Dans la plupart des économies avancées, les prix immobiliers ont fortement augmenté entre 2000 et 2008 et ont baissé pendant la crise. Mais, avec le Royaume-Uni, la France se singularise par la faible ampleur et la courte durée du mouvement de baisse des prix à partir de 2008. Explication des raisons de cette singularité.**



Crédit photo : DR

Depuis mi-2009, les prix immobiliers en France progressent à nouveau, à un rythme soutenu. Pourtant, le niveau d'endettement des ménages et les modes de distribution du crédit par les banques semblent prémunir la France des excès qui ont conduit à la formation d'une bulle aux États-Unis ou en Espagne. Les conditions financières offertes aux ménages comme par exemple les taux d'intérêt sur les crédits, la durée d'endettement leur ont permis de s'adapter à la hausse des prix. Leur capacité d'achat ne s'est pas significativement dégradée pendant la crise et a même été quelque peu accrue par la baisse des taux d'intérêt.

Concrètement, en Europe, le ratio des prix aux revenus a augmenté de façon parallèle

en Espagne et en France jusqu'en 2005. Ensuite, il a commencé à reculer en Espagne ; tandis qu'en France, les prix immobiliers ont continué de croître plus rapidement que les loyers et les revenus, et ce jusqu'en 2008. À partir de 2009, le phénomène de remontée des prix immobiliers a toujours été visible en France, même lorsqu'on le corrige des évolutions des loyers ou du revenu des ménages.

### Des disparités régionales

L'approche macroéconomique, sur l'ensemble du marché français, masque en partie des situations locales hétérogènes. Seuls les rendements ont été pris en compte pour décrire la décision d'achat des ménages alors que d'autres facteurs peuvent jouer à court terme comme à long terme. On peut par exemple penser à la fiscalité ou à la « charge affective » liée à l'investissement immobilier. Les facteurs locaux contribuent également à expliquer l'évolution des prix immobiliers, qu'ils soient liés à des contraintes physiques spécifiques ou à la nature du marché local.

### Un cycle immobilier des prix moins marqué en France

En outre, la correction des prix de l'immobilier a été de moindre ampleur et de plus courte durée en France que dans d'autres pays

développés. Le cycle immobilier a été très marqué dans la plupart des pays avancés avec des pics de chiffre atteints dès 2005 pour les États-Unis, puis au tournant de 2008 pour le Royaume-Uni, l'Espagne. En France, les prix de l'immobilier ont ainsi doublé entre 2000 et 2008. Puis en 2008, les prix de l'immobilier résidentiel ont baissé mais modestement pour repartir à la hausse dès 2009 comme au Royaume-Uni. Fin 2010, si ce



Crédit photo : DR

mouvement de hausse semble s'essouffler au niveau international, il se poursuit en France. L'analyse permet également d'affirmer avec une certaine confiance que le marché immobilier français était très vraisemblablement surévalué fin 2008.

Alexandra Picard