

La hausse des capacités de construction aurait un effet limité sur l'offre

La proposition de Nicolas Sarkozy pourrait à la marge augmenter l'offre de logements et donc accompagner la baisse des prix attendue

par VIOLAINE LE GALL

Augmenter de 30 % les droits à construire pour créer 40.000 logements par an jusqu'en mi-2015, cette proposition de Nicolas Sarkozy laisse pour le moment les professionnels et les économistes sceptiques. Théoriquement, la mesure permettrait de construire des immeubles plus grands sur le foncier disponible, d'augmenter la densité dans les zones déjà construites et donc de faire reculer les prix. Mais elle devrait se confronter à plusieurs obstacles, notamment si les conseils municipaux acceptent les projets qui pourraient provoquer le mécontentement du voisinage.

«Il est encore difficile, à ce stade, d'évaluer l'impact de la mesure sur l'évolution des prix», estime Laurent Quignon, économiste chez [BNP Paribas](#). En effet, dans les zones les plus tendues, l'augmentation de la surface constructible

résiduelle d'un immeuble se traduirait par une hausse de la valeur du foncier, que les vendeurs chercheraient à répercuter sur le prix de vente d'un lot de copropriété. «Par conséquent, cela ne contribuerait pas nécessairement à la baisse des prix souhaitée», ajoute l'économiste. Dans le cas d'une baisse sensible de la demande, les constructeurs seraient peu enclins à

Pas d'effet sur la solvabilité des ménages

utiliser ce dispositif pour lancer de nouveaux projets».

Dans une étude publiée en début d'année, la recherche économique de Crédit Agricole s'attend à une demande de logement «en repli sans qu'il soit toute fois question d'un effondrement». En 2012, les ventes de logements reculeraient de 10% (dans le neuf comme dans l'ancien) et

les prix de l'ancien connaîtraient une baisse de l'ordre de 5% en moyenne, anticipe dans cette étude Olivier Eluère, économiste chez Crédit Agricole.

La mesure proposée «libérerait un peu d'offre à la marge», estime [Jean-Luc Buchalet](#), stratège chez [PrimeView](#). Mais elle ne règlera pas le problème du logement car il ne vient pas uniquement du déséquilibre entre l'offre et la demande. «Nous observons un déficit d'offre en France sur les cinq dernières années, mais, sur longue période, il y a plutôt un excès d'offre», explique-t-il. La problématique porte davantage sur la solvabilité des ménages. Il faudrait donc surtout libérer les 40% de logements sociaux, actuellement habités par des ménages solvables, pour qu'ils soient occupés par la population qui ne l'est plus.

3

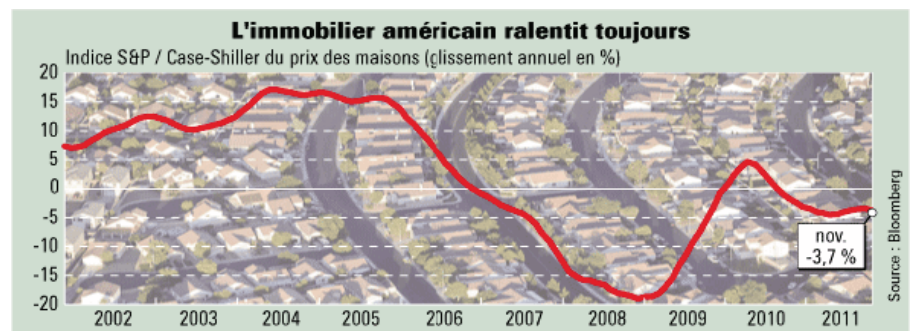
Les prix de l'immobilier américain resteront sous pression en 2012

L'indice Case-Shiller a encore chuté de 3,7% en novembre sur un an. Mais une stabilisation du marché se dessine

par VIOLAINE LE GALL

Pour le quatorzième mois consécutif, les prix des logements aux Etats-Unis ont reculé en novembre 2011 d'après l'indice Case-Shiller de Standard & Poor's. Sur un an, l'indice qui suit les vingt grandes métropoles du pays a perdu 3,7%. Sur un mois, le Case-Shiller se replie de 1,3%. L'indice retrouve ainsi son niveau de mi-2003 et a chuté de 33% depuis le sommet de l'été 2006. «Malgré des taux d'intérêt bas et une amélioration de la croissance au quatrième trimestre, le prix de l'immobilier résidentiel continue de baisser», observe David Blitzler, le président du comité des indices S&P.(...) La tendance est à la baisse et il y a peu de signes éventuels d'un prochain tournant décisif dans la publication».

L'offre va en effet rester abondante. La mise sur le marché de stocks cachés, qui intègrent les biens saisis et ceux dont la cession est repoussée en attendant un rebond des prix, devrait augmenter d'au



moins 25 % en 2012 et en 2013, estime Yelena Shulyatyeva, économiste chez [BNP Paribas](#). Par ailleurs, les conditions d'octroi de prêts hypothécaires restent restrictives, ce qui limite l'effet des taux des prêts, historiquement bas. Précisément, un tiers des transactions signées n'aboutissent pas en raison de problèmes dans l'approbation du prêt. «Cette année, les prix devraient rester sous pression même si la demande de logements continue de progresser», prévoit la spécialiste de [BNP Paribas](#).

«Mais tout espoir n'est pas perdu», rassure Teunis Brosens, économiste chez ING, car les prix suivent les ventes avec un décalage. Or, les ventes de logements ont augmenté en décembre pour le troisième mois consécutif. L'économiste prévoit donc une stabilisation des prix dans quelques mois.