

**Les 3èmes Assises de la nue-propriété**  
**Dépêche AULH. Diffusée, le 25 mars 2011**

## **Immobilier résidentiel : un marché en mutation, des perspectives liées aux taux d'intérêts (échos des Assises de la nue-propriété)**

« 375 000 logements vont être construits en moyenne annuelle sur la période 2005-2015 alors que la demande moyenne est de 430 000, on entretient donc la pénurie. » C'est l'analyse que livre Alain Tourdjman, directeur des études, veille et prospective de BPCE (Banque populaire-Caisse d'épargne) et président de OEE (Observatoire de l'épargne européenne) études, dans le cadre d'une intervention sur les perspectives de l'immobilier résidentiel lors des troisièmes assises de la nue-propriété organisées par Perl, vendredi 25 mars 2011, à Paris. Avec Joël Krikorian, directeur de Sémaphores, ils ont présenté les évolutions dans ce secteur et dressé des perspectives pour les années à venir.

Alain Tourdjman estime qu'il n'y a pas de certitude concernant le marché de l'immobilier résidentiel, mais « quatre repères forts » : un changement de modèle de l'économie du logement depuis 2000 avec la baisse des taux, un changement de sens du patrimoine, une situation particulière des prix et une pénurie de l'offre. Il considère en effet que le logement est devenu « un actif qui prend un rôle décisif dans la société », les ménages, qui ont accéléré leurs achats face à la hausse des prix, voyant cet investissement comme « une sécurisation pour le futur ».

### **TAUX ET SOLVABILITÉ DES MÉNAGES**

Ce changement de la place du logement, induit par une augmentation de l'endettement des Français et un développement depuis quinze ans des transferts intergénérationnels, a contribué à l'augmentation des niveaux de prix. De plus, les marges de manoeuvre sont épuisées, avec, de 1999 à 2005, une baisse des logements vacants de 28 % et des résidences secondaires de 20 %. « Il y a un problème structurel de rareté dans 20 à 25 départements », observe le responsable de BPCE.

Selon lui, les perspectives sont liées à deux variables clés. Tout d'abord, les taux d'intérêts. Les investissements de la fin 2009 et 2010 sont « très liés à la baisse des taux. On peut s'inquiéter désormais d'un effet inverse, notamment car des achats ont été avancés à 2010 de ce fait », prévoit-il. L'autre variable est la solvabilité des ménages du fait des tensions fortes sur le coût du logement. Alain Tourdjman envisage donc deux scénarii : une baisse des taux d'intérêt longs en dessous de 4 % et une capacité des ménages à augmenter leur solvabilité qui amènerait une stagnation du marché sur 2011 et 2012 ; ou une hausse des taux au-dessus de 4 % et des tensions sur les budgets des ménages qui conduiraient à une baisse des investissements cette année et une baisse des prix l'an prochain.

### **VALORISATIONS NOUVELLES**

Joël Krikorian note lui des « ruptures » dans le marché de l'immobilier résidentiel. Par exemple, « les collectivités se demandent aujourd'hui comment rendre leur territoire attractif pour accueillir des populations, alors qu'il y a une dizaine d'années elles souhaitaient avoir des zones économiques pour attirer les entreprises », rapporte-t-il. La prise de conscience concernant le logement ne concerne pas que les acteurs publics. D'après lui, l'appréciation de la valorisation d'un bien a changé avec l'apparition de nouveaux critères tels que la performance énergétique pour les ménages ou le fait de répondre aux besoins des différents segments de la population pour une collectivité.

« Aujourd'hui, un investissement peut-être un peu moins rentable mais doit être socialement plus acceptable car cela lui permettra de prendre de la valeur au futur », explique le directeur de Sémaphores. Ce dernier estime en effet que la valeur d'un logement « va bien au delà de son emplacement, car il faut aussi prendre en compte l'usage, le bien-être, etc. » Il conclut donc que « nous allons vers des marchés à plusieurs vitesses, avec certains biens dont la valeur rejaillira à la revente ».