

## Inquiétude dans l'immobilier : taux d'intérêt en hausse et ventes en baisse

**PARIS (AFP) - Après un mauvais premier semestre pour les ventes, les professionnels de l'immobilier craignent désormais les conséquences pour leur secteur de la hausse des taux d'intérêt pour les prêts.**



Immeubles parisiens, le 06 mai 2008 (© AFP/Archives - Thomas Coex)

La décision de la Banque centrale européenne (BCE) d'augmenter les taux d'intérêt "va avoir comme conséquence un alourdissement plus rapide des charges de remboursement des emprunteurs car les banques vont la répercuter", souligne pour l'AFP Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université de Paris X-Nanterre.

"Ce n'est pas ce dont le marché immobilier avait besoin", ajoute Christophe Cremer, président du courtier en ligne Meilleurtaux, qui voit les taux pour les prêts immobiliers sur 25 ans grimper bientôt entre 5,30% et 5,35%, soit une hausse de la mensualité de 2%.

Pour M. Mouillart, "la baisse de près de 12% de la production de crédits immobiliers au premier semestre est considérable et rappelle le décrochage du secteur qui était intervenu lors de la crise de 1990".

La ministre du Logement, Christine Boutin, qui s'est dite mercredi "très attentive à l'évolution des taux d'intérêt", reconnaît que la hausse des taux "a amputé la capacité d'achat des acquéreurs de l'ordre de 12% depuis 2005 et de 2% sur avril et mai 2008".

Mais elle considère qu'il n'y a "pas de crise immobilière" en France et qu'il n'y aura pas de "forte diminution des prix" à l'avenir compte tenu de la structure de l'offre et de la demande qui intègre un déficit estimé par les professionnels à 500.000 logements.

M. Mouillart estime pour sa part que "le mouvement de la hausse des taux pourrait être amorti par une baisse future des prix".

De fait, les prix des logements anciens ont déjà baissé de 0,8% au premier trimestre 2008, selon l'Indice national Notaires/Insee.

Les mises en chantier de logements ont de nouveau fortement baissé entre mars et mai, de 21,6% à 83.166 unités, et les permis de construire de 19,9%, à 112.933 unités.

Le secteur résidentiel n'est pas le seul à souffrir, l'immobilier d'entreprise commence également à ressentir les effets d'un fort ralentissement.

Benoît du Passage, président de Jones Lang LaSalle, un des principaux intervenants de l'immobilier d'entreprise, annonce qu'il va réunir la semaine prochaine les dirigeants de 15 banques pour étudier les conséquences de la baisse de 50%, au cours du premier semestre, des investissements directs dans ce secteur en Ile-de-France, région qui représente un peu plus de 80% du marché.

"La décision de la BCE est catastrophique pour les bureaux et les commerces", renchérit Eric Dupin, directeur général de Tagerim, un groupe couvrant tous les métiers de l'immobilier.

Les difficultés rencontrées par les emprunteurs font toutefois le bonheur de certains courtiers qui affirment voir les clients les consulter plus souvent qu'auparavant en raison d'un marché fluctuant.

"Les courtiers représentent désormais 25% du marché des prêts immobiliers", assure Philippe Tabet, directeur général adjoint de CAFPI, la plus importante société du secteur.

Pour mettre fin à la pénurie de logements, principale source de tensions du marché, Bernard Cadeau, président du réseau d'agences immobilières Orpi, réclame un "Grenelle de l'immobilier" au cours duquel tous les intervenants décideraient en commun des mesures pour stimuler la construction.

Car, pour M. Cadeau, "tant qu'on ne s'attaquera pas durablement à ce problème, on s'exposera à des retours de bâton à chaque crise conjoncturelle".