



Immobilier : combien d'années la crise va-t-elle encore durer ?



Temps de lecture: 2 min

La crise du logement que traverse le pays plombe les projets des locataires, des candidats à l'achat et l'activité des entreprises du bâtiment. Une situation qui est partie pour durer de longues années.

La crise du logement peut-elle être résolue d'ici la fin de l'année 2024 ? C'est plus qu'improbable, s'inquiètent les principales fédérations de l'immobilier réunies à Paris, mardi 25 juin, pour les Assises du Logement et de la Ville. « *Vu les tendances, le rythme des transactions devrait encore ralentir d'ici fin 2024. Et les prix devraient baisser de 5 à 7%* », pronostique Loïc Cantin, le président de la Fédération nationale de l'immobilier.

Pire encore, selon le patron de la Fnaim « *une décélération supplémentaire des ventes est possible en 2025* ».

Un marché de l'ancien qui sera relancé par une baisse des prix et des taux de crédit

Mais qu'est-ce qui pourrait résorber la crise actuelle, en l'absence de certitudes concernant la politique du futur gouvernement ? Concernant le marché de l'immobilier ancien, trois paramètres vont compter. « *L'accès au crédit, la vitesse de la baisse des prix et l'évolution des revenus* », énumère Thomas Lefebvre, le directeur scientifique du groupe SeLoger / Meilleurs Agents.

Car le constat est clair : depuis un an, « *les primo-accédants ont beaucoup de mal à emprunter* », rapporte l'expert, en raison des prix des logements devenus trop élevés et de la hausse brutale du coût du crédit depuis 2022. Or, cette difficulté à accéder au crédit provoque un autre effet pervers : elle sature le parc locatif. « *Les primo-accédants restent locataires plus longtemps, car ils ne peuvent devenir propriétaires* », décrit Thomas Lefebvre. Dans un tel contexte, pour débloquer le marché locatif, il faut d'abord relancer le marché de la transaction.

Plus les prix et les taux de crédit baisseront rapidement dans les prochains mois, plus vite les candidats à l'achat immobilier redeviendront solvables. « *La baisse des prix est salutaire, et même nécessaire* », insiste le président de la Fnaim Loïc Cantin.

Concernant l'évolution des taux de crédit, néanmoins, une incertitude demeure :



augmenteront-ils après les élections, sous la pression des marchés financiers inquiets d'un possible changement de cap économique ? « *La réponse viendra en partie des électeurs, et de la politique de taux de la Banque centrale européenne* », décrypte Didier Bellier-Ganière, le délégué général de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

Une crise de l'immobilier neuf qui durera au moins jusqu'en 2027

Concernant l'immobilier neuf, la crise est encore plus profonde... et risque donc d'être encore plus durable. En effet, les constructeurs et promoteurs accumulent les problèmes quasi-insolubles. Tout d'abord, l'explosion des prix des matériaux - liée en partie à la guerre en Ukraine -, et du coût du foncier, ont fait flamber les prix des logements neufs. Or, en parallèle, les candidats à l'achat de logement neuf ont perdu beaucoup de pouvoir d'achat en raison de la hausse du coût du crédit... et se détournent donc de plus en plus des logements neufs, devenus trop chers.

En conséquence, pour résoudre la crise, « *il va donc falloir trouver des solutions pour réduire à la fois les coûts de construction, mais aussi les prix du foncier* », s'inquiète Emmanuelle Cosse, la présidente de l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui regroupe les principaux organismes bailleurs de logements sociaux. Des problèmes pour lesquels pour l'instant, malheureusement, les réponses restent encore insuffisantes.

Par ailleurs, un autre problème menace à long terme les constructeurs : la dégringolade du nombre de permis de construire. Non seulement, les constructeurs n'arrivent plus à vendre leurs logements, mais en sus, ils ne peuvent plus prévoir suffisamment de logements pour garantir leur activité dans les années futures. Les promoteurs estiment en effet qu'entre l'obtention du permis de construire et la finalisation d'un chantier, il s'écoule souvent à minima deux années. « *On construit la crise de l'offre d'ici deux ans, car on aura une pénurie de logements à vendre* », décrit ainsi Didier Bellier-Ganière : « *Dans un scénario optimiste, nous ne sortirons donc pas de cette crise avant deux ans.* » La FPI rapporte que ses adhérents ont déjà perdu plus de 3 000 emplois depuis 2023. Et le bilan pourrait s'alourdir dans les mois à venir.

L'instabilité politique n'arrange rien

Et ce n'est certainement pas la situation politique actuelle, et la possibilité de ne voir émerger aucune majorité absolue en juillet prochain à l'Assemblée nationale, qui va accélérer la sortie de crise. « *L'instabilité politique nous fait perdre du temps. Or, nous avons besoin de réponses ultra-rapides* », alerte Grégory Monod, le président du Pôle Habitat FFB, l'un des principaux syndicats de constructeurs de maisons neuves. Pour illustrer l'urgence, ce dernier rappelle que ses adhérents, face à l'ampleur de la crise, ont dû supprimer près de 10 000 emplois, soit un tiers de leurs effectifs, en seulement 18 mois, soit un tiers de leurs effectifs.

Recevez nos dernières news Chaque semaine votre rendez-vous avec **l'actualité immobilière**.

