

Une crise mondiale aux multiples visages.

IMMOBILIER

Par Elsa Dicharry

- **Partout de la France aux Etats-Unis en passant par l'Allemagne, la Chine ou le Royaume-Uni, la remontée des taux d'intérêt d'emprunt immobilier ou les secousses économiques produisent des effets sur le marché du logement.**
- **Avec tout de même des spécificités locales.**

Les évolutions économiques récentes - inflation et hausse des taux d'intérêt d'emprunt qui pèsent sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages - mettent le marché de l'immobilier résidentiel sous pression aux quatre coins de la planète. Et si la crise s'avère plus ou moins violente selon les contextes locaux, elle est bel et bien étendue à de nombreux pays du monde.

En Europe, le marché s'est fissuré, avec des ventes qui dégringolent. Des baisses de prix sont observées un peu partout, en particulier en Europe du Nord où elles oscillent entre 6 % et 10 % sur un an - tandis que pour l'heure, les prix résistent encore en Italie et en Espagne.

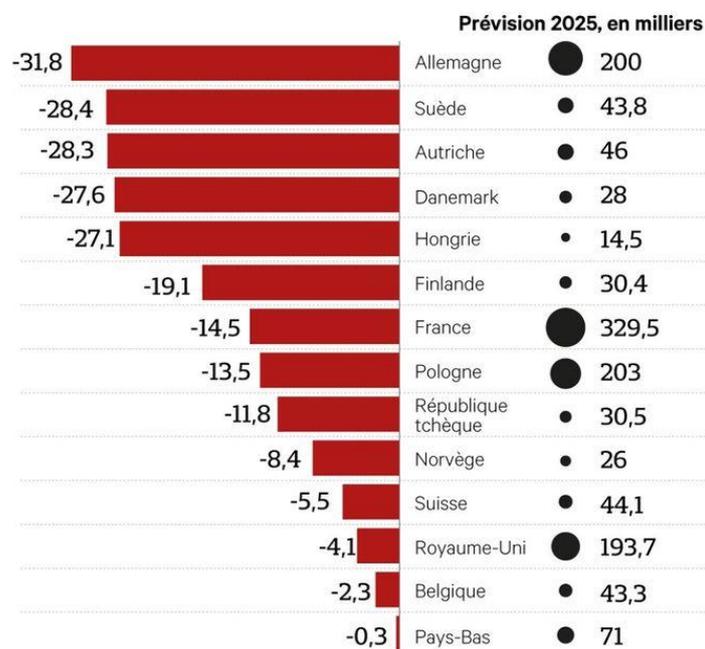
Mais là où les prix - qui avaient souvent beaucoup augmenté après l'épidémie de Covid - ont entamé leur décrue, « *cette baisse ne compense pas la hausse des taux d'intérêt. Donc beaucoup de gens ne peuvent plus acheter. Ils se reportent sur le marché de la location, ce qui crée de fortes tensions* », souligne Christophe André, économiste à l'OCDE, l'Organisation de coopération et de développement économiques. Tandis que l'offre de logement social reste souvent insuffisante pour amortir le choc pour les plus modestes..

En fait, « *la hausse des taux aggrave une crise du logement qui était déjà là* », poursuit le spécialiste. Il souligne qu'auparavant déjà, 10 % des ménages dans l'Union européenne dépensaient plus de 40 % de leurs revenus pour se loger. Et qu'à l'exception de la Finlande, tous les pays du Vieux Continent ont vu le nombre de sans-abri augmenter ces dernières années.

Dans cette Europe où les difficultés sont grandissantes pour se loger, le Royaume-Uni se distingue par une situation encore plus difficile. Outre-Manche, « *l'offre de logements n'a pas du tout suivi la demande. On n'a pas assez construit. Des ceintures vertes ont été instaurées autour des villes qui empêchent de les étendre. Les prix de l'immobilier sont très élevés et très volatils* », poursuit Christophe André.

Les prévisions de nouveaux logements en Europe

Variation 2025/2021, en % (appartements achevés dans des immeubles résidentiels et non résidentiels nouvellement construits et existants)



Effet plus ou moins brutal

Le pays a aussi subi une inflation plus brutale . Et là-bas, les taux d'intérêt ont dépassé les 6 % (à comparer à un peu plus de 4 % en moyenne dans la zone euro). Ils sont en outre variables pour un quart des emprunteurs. Leur hausse affecte non seulement les nouveaux acquéreurs, mais aussi les ménages déjà détenteurs d'un crédit. Les ventes de logements devraient retomber à leur plus bas niveau depuis 2012.

De ce point de vue, la France - où les taux sont fixes et ont été contenus en dessous de 3,5 % - est plus protégée. Mais à fin août, la chute de la production de crédits y atteignait tout de même 43 % sur un an . De quoi peser fortement sur les ventes de logements. Ce qui fragilise les agences immobilières et les mandataires indépendants.

En outre, note Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (Imsi), « *l'inflation générale, en ce qu'elle éprouve les finances des ménages, et l'inflation des taux ont fait apparaître la cherté des logements français par rapport aux logements allemands, par exemple* ». Même si l'Allemagne a aussi subi ces dernières années d'importantes hausses de prix.

«La baisse [des prix] ne compense pas la hausse des taux d'intérêt. Donc beaucoup de gens ne peuvent plus acheter. Ils se reportent sur le marché de la location, ce qui crée de fortes tensions.»

CHRISTOPHE ANDRÉ
Economiste à l'OCDE

Défaillances de promoteurs

Si les corrections sont plus lentes en Italie ou en Espagne, c'est que « *les pays d'Europe du Sud avaient beaucoup souffert de la crise de 2008 et que les prix de l'immobilier y étaient moins élevés* », note l'économiste de l'OCDE. La hausse des taux y produit là aussi ses effets, mais ils ne sont pas de la même ampleur.

Du côté du logement neuf, la hausse du coût des matières premières a mis à mal l'équilibre financier des promoteurs européens. Qui doivent aussi intégrer des normes environnementales de construction coûteuses. Les promoteurs ont également vu, comme les agences immobilières, la demande des clients se rétracter sous le coup du renchérissement du crédit.

Les défaillances de promoteurs commencent à se multiplier. En France - même si les poids lourds du secteur résistent pour le moment - et plus encore en Allemagne. Derrière, la filière du BTP retient son souffle. Et outre-Rhin comme dans l'Hexagone, le nombre de permis de construire accordés pour les logements est en chute libre. Alors même que le besoin ne fait que s'accroître, du fait de la hausse du nombre de ménages , entre vieillissement de la population et augmentation du nombre de divorces.

La Chine, un cas à part

Plus loin de nous, les Etats-Unis ont été frappés plus tôt par la hausse des taux, qui ont même dépassé les 7 % cet été , soit le niveau le plus élevé depuis plus de vingt ans. Cela a grippé le marché, les ménages rechignant à vendre pour racheter, au risque de contracter un prêt extrêmement onéreux. Mais le marché s'est adapté et le stock de logements à céder étant faible, les prix ont commencé à remonter malgré un volume de vente qui reste bas.

Et aux Etats-Unis, « *on a moins qu'en Europe ce problème d'offre de long terme. Hormis dans certaines villes déjà très denses, on peut construire* », note Christophe André. Rien à voir avec le cas de la France qui poursuit désormais l'objectif ZAN , pour « zéro artificialisation nette » des sols.

Le cas de la Chine - où la crise s'est déclarée plus tôt pour des raisons différentes - est à part. Les mesures prises depuis 2020 par le gouvernement pour limiter l'endettement des promoteurs ont entraîné une vague de faillites, à commencer par celle d'Evergrande il y a deux ans. La fin de la politique « zéro Covid » n'a pas relancé l'activité.

En France, les difficultés ne font que commencer.

IMMOBILIER

Par Elsa Dicharry

Le coup de frein aux transactions est violent sur le marché français du logement ancien, alors que celui du neuf reste en plein marasme. Les tensions sont de plus en plus vives à la location.

Les mois se succèdent et les indicateurs virent au rouge vif sur le ou plutôt les marchés de l'immobilier d'habitation français. Le segment du logement ancien, qui restait à des niveaux élevés malgré une nette correction engagée l'an dernier, suscite de plus en plus d'inquiétudes.

Sur un an, à fin décembre 2023, la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) table désormais sur une chute de 17 à 18% de transactions, à 920.000 ou 930.000 ventes.

Une estimation qui, selon Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (Imsi), «ne rend pas compte de la réalité». «On a des chiffres impressionnistes, de quelques grands réseaux nationaux, mais pas d'indicateur unifié. Pour moi, la baisse est plutôt de l'ordre de 35%», assure-t-il.

Moins de biens à la vente

Il faudra attendre les données des notaires sur les toutes dernières promesses de vente pour en avoir le cœur net. Quoi qu'il en soit, la crise, cette fois, est bel et bien là, et un certain nombre d'entreprises du secteur se retrouvent en difficulté. Et «nous n'en sommes qu'au début», prévient le président de la Fnaim, Loïc Cantin. «L'instant est grave», renchérit Henry Buzy-Cazaux.

«Paris avait été la première à afficher des réductions de prix. On commence à avoir des fortes baisses dans des villes comme Bordeaux ou Nantes – là où les hausses avaient été les plus importantes ces dernières années. Les autres villes vont suivre», pronostique le président de la Fnaim. Sans que cela soit sans doute suffisant pour compenser la hausse des taux d'intérêt d'emprunt immobilier et rendre du pouvoir d'achat aux ménages.



Quoiqu'il en soit, l'heure n'est pas au krach : dans la capitale, par exemple, le prix moyen du mètre carré est repassé sous la barre des 10.000 euros, à 9.944 euros du mètre carré, selon Meilleurs Agents. Mais il reste supérieur de près de 53% à ce qu'il était il y a quinze ans. L'immobilier reste cher sur une grande partie du territoire. Partout, l'attentisme domine.

«Les vendeurs voient que le marché ne tourne pas, que les acheteurs ont du mal à avoir leurs crédits. Et que sans un gros effort sur les prix, ils ne vendront pas. Cela provoque un assèchement des mandats», note le président de l'Imisi.

Le segment du logement neuf, quant à lui, demeure en plein marasme. Selon les chiffres publiés il y a quelques jours par le ministère de la Transition écologique, à fin juillet 2023, le nombre de mises en chantier de logements neufs s'établissait à 333.100, en baisse de 13,2% sur un an. La chute atteignait 22,8% pour les logements autorisés, à 397.600.

«Le nombre de permis de construire accordés continue de baisser, pas tellement parce que les promoteurs ne déposent plus de demandes (faute de pouvoir équilibrer économiquement leurs opérations, NDLR)» alerte Véronique Bédague, PDG de Nexity.

Forte baisse attendue de la promotion

Elle souligne que *«la production de logements a déjà diminué de moitié par rapport à l'année dernière, et cela risque encore de se dégrader».*

«Nous allons avoir une baisse encore plus forte de la promotion» dans les mois à venir, indiquait aussi il y a quelques jours le directeur financier d'Eiffage, Christian Cassayre.

Sachant que le nombre de logements commercialisés par Eiffage Immobilier est déjà passé d'un peu plus de 1.500 au premier semestre 2022 à environ 700 au premier semestre 2023.

Rien ne laisse présager une amélioration.

«Fin juillet, nous étions convaincus qu'il n'y aurait plus de hausse des taux. Aujourd'hui, ce n'est plus certain. Tout se tend», poursuit la patronne de Nexity.

Or, cette remontée des taux d'intérêt d'emprunts immobiliers pèse tant sur les finances des entreprises du secteur que leurs clients, en grevant leur pouvoir d'achat.

Les Français qui ne peuvent plus acheter se tournent vers le marché de la location, ce qui y crée des tensions inédites. Dans un sondage Fnaim publié il y a quelques jours, les professionnels de l'immobilier faisaient état d'une hausse de la demande de 23% sur un an de logements à louer.

Alors qu'en parallèle, 73% d'entre eux témoignaient d'une baisse des biens disponibles par rapport à l'an dernier. Ils estimaient la baisse du stock à 34% environ. Se loger, à prix abordable, devient de plus en plus compliqué pour un nombre croissant de ménages.

«Fin juillet, nous étions convaincus qu'il n'y aurait plus de hausse des taux. Aujourd'hui, ce n'est plus certain. Tout se tend.»

Véronique Bédague
PDG de Nexity

Cette « bombe sociale » qui menace l'Allemagne.

IMMOBILIER

Plusieurs promoteurs ont déposé leur bilan cet été. Les demandes de permis de construire s'effondrent alors que le pays manque désespérément de logements.

Emmanuel Grasland

- Correspondant à Berlin

Ce devait être un « truc de dingue ». Réaménager l'ancien site d'expédition de l'ex-géant de la vente par correspondance Quelle, disparu en 2009. Un bâtiment immense (250.000 m²), considéré comme le plus grand bien immobilier inoccupé d'Allemagne - après l'aéroport de Tempelhof, à Berlin.

Classé monument historique et situé à Nuremberg, le lieu avait été rebaptisé « The Q » avec l'idée d'accueillir plus d'un millier d'appartements, un centre administratif de 42.000m², des restaurants, une crèche et des magasins Rewe, Lidl et Müller.

Bières et saucisses grillées

Lancés en 2021, les travaux avaient bien avancé. Le 12 juillet, 400 ouvriers avaient même fêté, à coups de bières et de saucisses grillées, l'achèvement de la première phase du chantier, avec le maire de Nuremberg et des invités triés sur le volet. Mais après la fête, il y a eu la gueule de bois. Le promoteur du projet, Gerch, s'est déclaré en faillite voilà deux semaines, mettant en danger ce projet à 700 millions d'euros.

Gerch n'est pas un cas isolé. En Allemagne, les promoteurs tombent les uns après les autres. Des sociétés comme Euroboden, installé près de Munich, Centrum Development Partner, basé à Düsseldorf ou encore Revitalis, à Hambourg, ont tour à tour déposé leur bilan cet été. Project Immobilien, un promoteur doté de 118 projets en Allemagne portant sur près de 2.000 logements, a même précédé Gerch d'à peine quelques jours.

Annulations en cascades

Les raisons de cette bérézina ? La hausse des prix des matières premières, les nouvelles exigences environnementales et l'envolée des taux d'intérêt . Au premier semestre, le nombre de permis de construire s'est effondré de 27 % sur un an, pour tomber à 135.200 unités, selon l'Office fédéral de la statistique.

Près de 20 % des sociétés du secteur se plaignent d'annulation de projets contre 1,5 % en 2021. « *Dans la construction de logements, les gens se montrent très pessimistes sur les mois à venir. De nombreuses entreprises craignent un effet domino* », explique aux « Echos », Klaus Wohlrabe, directeur des enquêtes au sein de l'Institut économique Ifo.

Cet effondrement des permis intervient alors que le candidat Olaf Scholz avait fait de la construction de 400.000 logements par an un marqueur de son programme. Las ! A peine 295.300 ont été construits en 2022 et le chiffre devrait encore reculer cette année, pour tomber à 275.000, selon l'institut Ifo.

«Le pays manque cruellement de logements, notamment dans les grandes villes où les réfugiés ont afflué.
L'institut Petzl évalue les besoins à environ 700.000 logements. »

Le pays manque pourtant cruellement de logements, notamment dans les grandes villes où les réfugiés ont afflué. L'institut Petzl évalue les besoins à environ 700.000 logements. « *La construction est en chute libre. Si aucune mesure n'est prise rapidement, la question du logement deviendra une bombe sociale* », a prévenu Tim-Oliver Müller, le patron de la Fédération du bâtiment fin août.

Une série de mesures est attendue par la profession lors d'un sommet sur le logement fin septembre. Lors de son séminaire de rentrée la semaine dernière, le gouvernement a déjà annoncé des règles d'amortissements facilités pour les bâtiments d'habitation.

Relancer la construction apparaît néanmoins difficile dans un contexte d'incertitude générale sur l'évolution des prix de l'immobilier. Après douze ans de hausse, le marché résidentiel a enregistré deux trimestres d'affilée dans le rouge. Début 2023, les prix ont même reculé de 6,8 % sur un an, selon l'Office fédéral de la statistique, soit le plus fort décrochage depuis 2000.

Dix ans d'attente

Jusqu'où ira la chute ? En juillet, la Bundesbank estimait que les prix de l'immobilier résidentiel étaient surévalués de 20 à 30 %. Mais compte tenu des baisses déjà enregistrées, Commerzbank estime le potentiel de baisse entre 15 et 25 %.

A Nuremberg, on espère que des solutions pourront être trouvées rapidement pour « The Q ». Il a fallu plus de dix ans pour que des travaux débutent sur le site. Il serait terrible que le projet aille dans le mur, alors que l'Allemagne manque désespérément d'habitations.

Immeubles en construction à Berlin. Katja HOFFMANN/LAIF-REA



Au Royaume-Uni, des crédits immobiliers à 40 ans pour contrer la hausse des taux.

IMMOBILIER

Baisse des prix, chute des volumes de crédit, évictions de locataires... Les conséquences de la hausse des taux sont multiples au Royaume-Uni.

Pour débloquer le marché, certaines banques proposent désormais des crédits à 40 ans.

Ingrid Feuerstein

- *Correspondant à Shanghai*

C'est la mauvaise surprise au retour de vacances pour des centaines de milliers d'emprunteurs britanniques. La période où le taux de leur emprunt était fixe - 2 à 5 ans en général sur la durée du crédit - arrivant à échéance, ils doivent refinancer leur crédit au taux actuellement pratiqué sur le marché... soit plus de 6 %, alors qu'ils avaient parfois emprunté à moins de 2 %.

Ils seraient près de 1,5 million à se retrouver dans cette situation en 2023, a estimé la fédération UK Finance en fin d'année dernière. Avec un lourd impact sur le budget des ménages. Selon la fondation Resolution, ceux qui devront renégocier leur taux vont voir leurs remboursements augmenter de 900 livres par an en moyenne, passant de 2.000 à 2.900 livres, à un moment où les ménages font déjà face à une inflation alimentaire proche de 20 % et à une flambée de leurs factures d'énergie.

Chute de 30 % des volumes de crédit

Autant dire que la hausse des taux s'est rapidement répercutée sur le marché de l'immobilier. Sur la production de crédit, d'abord, qui a fondu de presque 30 % par rapport à la moyenne de 2022, selon les statistiques de la Banque d'Angleterre.

Dans ce contexte, les banques ont proposé des montages de plus en plus audacieux pour continuer de financer des projets. On évoque désormais chez HSBC ou d'autres grandes banques des crédits à 40 ans, au lieu d'une durée habituelle de 25 ans.

Si ces crédits restent une exception, la part des emprunts à 35 ans a augmenté, surtout chez les jeunes pour qui c'est le seul moyen d'accéder à la propriété.



Du jamais vu depuis la crise financière

En attendant, le marché de l'immobilier a déjà amorcé sa chute. Et il faut remonter à la crise financière pour trouver des mouvements équivalents. Selon Zoopla, un site d'annonces immobilières, le nombre de ventes devrait tomber cette année au « *plus bas depuis 2012* ». Les prix des logements ont aussi amorcé leur décrue, après une période faste à la sortie du Covid. Selon Nationwide Building Society, les prix ont chuté de 5,3 % sur un an au mois d'août, à un rythme qui n'avait pas été observé depuis juillet 2019.

Les propriétaires ne sont pas les seuls à encaisser le coup. La révision des baux étant plus souple qu'en France, certains ont répercuté directement la hausse du coût de leur crédit à leur locataire.

Sur un an, le prix moyen des loyers a augmenté de 5,3 % en juillet au Royaume-Uni, selon les données de l'ONS (l'Office national des statistiques), ce qui représente la plus forte hausse annuelle depuis que l'institution publie cette statistique, en 2016. Les locataires ne pouvant supporter la hausse de leur loyer n'ont d'autre choix que de quitter leur logement à la fin du bail.

Les constructeurs à la peine

Ce contexte joue enfin sur la construction de logements neufs. Les perspectives ne sont pas roses pour les promoteurs comme Barratt. Le constructeur, qui a publié mercredi des résultats annuels en ligne avec les attentes, s'attend à une forte chute de ses logements construits en 2024.

Sa fourchette a été revue à la baisse - 13.250 à 14.250 logements -, contre une précédente prévision de 17.000. Même chose pour son concurrent Persimmon : secoué en Bourse du fait de perspectives défavorables, il a été contraint de quitter l'indice FTSE des 100 plus grandes capitalisations boursières à Londres.



1,5 million d'emprunteurs vont devoir refinancer leur crédit immobilier en 2023. (I Wei Huang/Shutterstock)

Comment un tour de vis de Pékin a précipité l'immobilier dans la crise.

IMMOBILIER

Les mesures prises depuis 2020 pour limiter l'endettement des promoteurs ont entraîné une vague de faillites. L'impact du Covid et le ralentissement structurel de la demande ont amplifié la chute des ventes et de l'investissement.

Frédéric Schaeffer

- Correspondant à Shanghai

Petit répit pour Country Garden et grand soulagement pour les marchés financiers. Le promoteur immobilier s'est finalement acquitté, mardi, d'un remboursement d'intérêts sur ses obligations offshore, échappant à la mise en défaut pour la deuxième fois en quatre jours. Deux ans après la déroute d'Evergrande, la descente aux enfers d'un nouveau poids lourd de l'immobilier chinois en dit long sur l'ampleur de la crise qui traverse le secteur.

Situé dans la province du Guangdong, dans le sud de la Chine, Country Garden a été le plus grand vendeur privé d'appartements de Chine au cours des six dernières années. Réussissant à réduire ses dettes entre 2020 et 2022, il affirmait encore fin 2022 avoir suffisamment de liquidités pour faire face à ses échéances de court terme. Le jugeant suffisamment solide, Pékin l'avait même autorisé à réemprunter plusieurs centaines de millions de dollars en novembre ! Mais la détérioration croissante du marché de l'immobilier a fini par emporter ce mastodonte aux 3.000 chantiers à travers le monde.

Les difficultés ont été révélées au grand jour lorsqu'il a été incapable, début août, de rembourser deux intérêts d'emprunts. Affichant une perte record au premier semestre (6,15 milliards d'euros), Country Garden a averti la semaine dernière qu'un défaut n'était pas à exclure « *si la performance financière du groupe continue de se détériorer à l'avenir* ».

100.000 promoteurs

Les faillites de promoteurs chinois se sont multipliées depuis fin 2021, laissant des chantiers inachevés, des propriétaires sur le carreau et des fournisseurs face à des impayés. Pékin est en partie responsable de cette situation : inquiètes des montages financiers à fort effet de levier de nombreux promoteurs, les autorités ont décidé de donner un sérieux tour de vis réglementaire mi-2020 pour limiter leur capacité d'endettement. Avec l'objectif de faire un sérieux brin de ménage parmi les quelque 100.000 promoteurs recensés dans le pays !

L'ajustement ne s'est pas fait attendre, envoyant au tapis les sociétés les plus fragiles. Mais l'impact est allé au-delà des attentes de Pékin, accentué par le Covid et l'affaiblissement structurel de la demande (repli démographique, urbanisation déjà largement accomplie). La déroute de mastodontes comme Evergrande a stupéfié les Chinois, voyant des projets prépayés par les propriétaires s'arrêter du jour au lendemain.

La fin de la politique « zéro Covid » n'a pas inversé la tendance. Les investissements, les ventes et les prix ont continué à se contracter au premier semestre de cette année. Et les ventes des 100 premiers promoteurs ont diminué de 31 % en juillet sur un an. Le niveau d'activité est très loin de celui d'avant-crise : la chute des ventes est de 60 % par rapport à l'été 2019.



Comptant pour 25 % à 30 % du PIB, l'immobilier a été un pilier du « miracle économique chinois ». (Tingshu Wang/Reuters)

Pilier du « miracle économique »

Latente depuis des années, cette crise marque un changement majeur pour l'économie chinoise. Comptant pour 25 à 30 % du PIB, l'immobilier a été un pilier du « miracle économique chinois ». Les Chinois y ont placé l'essentiel de leurs économies, trop heureux de voir la valeur de leurs biens monter sans cesse. Quelque 90 % des Chinois sont propriétaires, près d'un quart dispose de plusieurs appartements. Mais à l'heure où la bulle se fissure de partout, l'immobilier devient aujourd'hui le principal handicap de la croissance chinoise et menace le secteur financier.

Si Pékin est prêt à lâcher un peu de lest, les mesures de soutien se concentrent sur les promoteurs jugés les plus solides. Pour les autres, les défauts se multiplient. Côté demande, il reste difficile de convaincre les ménages de reprendre le chemin des agences immobilières.

La confiance des Chinois est entamée, l'attentisme prévaut dans un contexte de baisse de prix et l'épargne de précaution a augmenté durant le Covid. La demande de crédit reste faible malgré la baisse des taux menée par la banque centrale.

La semaine dernière, Canton a été la première grande ville à réduire les acomptes et les taux d'emprunt dans l'espoir de relancer l'appétit d'acquéreurs potentiels. Dans la foulée, d'autres mégapoles, y compris Pékin et Shanghai, ont assoupli les restrictions d'accès au marché immobilier.

Des mesures suffisantes ? « *Il reste peu de perspectives de relance massive au niveau national. En conséquence, la demande globale continuera d'être modérée et la croissance faible* », préviennent les économistes de Gavekal à Pékin. Ce mercredi, les valeurs immobilières montaient en Bourse sur des rumeurs de nouvelles mesures de soutien. La Chine devrait abandonner les restrictions à l'achat de logements au-delà des plus grandes villes, écrit le « Securities Times » dans un commentaire en première page.

La drôle de crise des Etats-Unis.

IMMOBILIER

- **Alors que les taux d'emprunt ont dépassé 7 % aux Etats-Unis et que le nombre de transactions a chuté, les prix des logements montent.**
- **Un paradoxe dû à la pénurie d'offre.**

Solveig Godeluck

- Bureau de New-York

Même Warren Buffett y met du sien. L'influent investisseur vétérinaire a annoncé à la fin de l'été une prise de participation de 814 millions de dollars dans trois constructeurs de maisons individuelles américains, DR Horton, Lennar et NVR. Les trois groupes immobiliers ont vu leur valeur bondir de 51 % à 66 % en un an. Relativement inconnus, ils valent en cumul 100 milliards de dollars, comme le note la société de conseil Real Estech dans sa newsletter.

Avec cet investissement, le fondateur de Berkshire Hathaway affiche sa confiance dans le dynamisme des achats de maisons par les particuliers aux Etats-Unis. Comme lui, de nombreux investisseurs ont cessé de redouter un effondrement du marché immobilier. Cela fait plus d'un an que la crise est annoncée, à cause du durcissement des conditions de prêt, de l'épuisement progressif du bas de laine du Covid, et plus généralement de l'atterrissage de l'économie. Or elle ne s'est pas produite, et ne se produira peut-être pas.

«Les logements disponibles à l'achat étaient moitié moins nombreux en juillet 2023 qu'en juillet 2019. »

Les prix en hausse

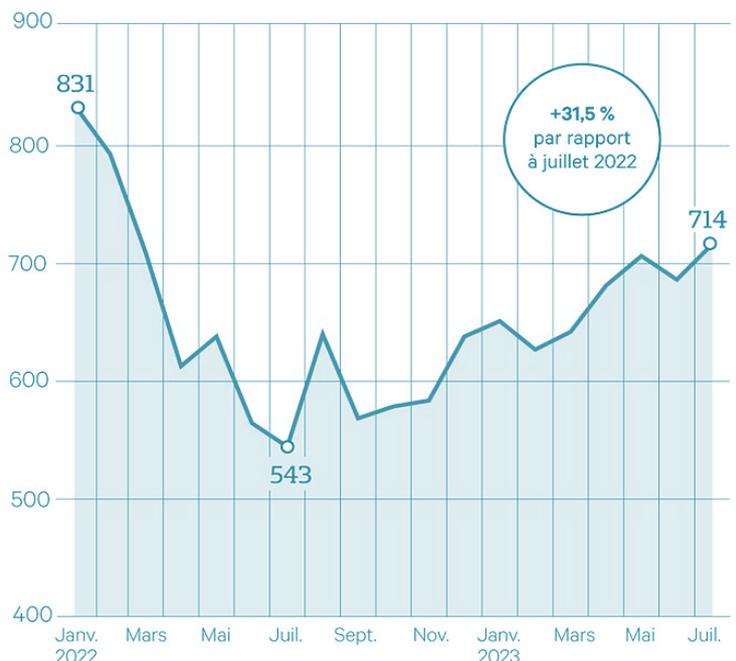
Drôle de krach immobilier, en effet, qui voit les ventes de maisons individuelles neuves grimper de 31,5 % en volume sur un an en juillet, selon le Census Bureau. Leur prix médian a certes baissé de près de 9 % sur un an, à 436.700 dollars, mais il monte de 5 % en un mois.

Le prix moyen à l'achat des logements aux Etats-Unis, incluant les appartements et l'ancien, a quant à lui encore grimpé de 0,9 % sur un mois en juillet, selon le groupe immobilier Zillow. Il atteint 349.700 dollars, soit 1,4 % de plus qu'il y a un an.

Cette hausse, même modeste, « confirme que le marché immobilier s'est à ce jour adapté à plus d'un an de taux d'intérêt plus élevés sans effondrement des prix, bien que le volume de ventes reste très bas », commente Zillow sur son site Web.

Les ventes de maisons individuelles neuves aux Etats-Unis...

En milliers d'unités



SOURCE : CENSUS BUREAU

Par conséquent, le spécialiste de l'immobilier vient de réviser à la hausse sa prévision d'augmentation des prix des logements, à 5,8 % en 2023. Il n'est pas le seul : les analystes de Goldman Sachs entrevoient désormais une poussée des prix de 1,8 % cette année, alors qu'ils prévoyaient auparavant un effritement de 2,2 %.

Attendre pour déménager

Ce qui nourrit l'optimisme de Warren Buffett et consorts, c'est la pénurie de biens d'occasion. Les propriétaires actuels ne veulent pas revendre leur appartement ou leur maison, car ils devraient abandonner leur crédit bon marché pour emprunter à un coût beaucoup plus élevé.

En effet, les taux d'emprunt immobilier à 30 ans ont triplé l'année dernière, dépassant 6 %. Ils viennent de franchir un nouveau seuil et avoisinent 7,2 %, à la suite du discours du président de la Fed Jerome Powell, à Jackson Hole, fin août. Le marché a compris que l'assouplissement de la politique monétaire n'était pas pour demain.

Les propriétaires, eux, ont réagi en faisant le dos rond. Contrairement aux entreprises qui détiennent de l'immobilier commercial et ont des échéances de refinancement de leurs prêts, les particuliers ne sont pas acculés à vendre - sauf mutation professionnelle ou naissance. Ceux qui le peuvent préfèrent attendre pour déménager.

Résultat, l'inventaire des agents immobiliers est bien maigre. Il n'y a qu'un million de maisons individuelles à vendre, pointe Goldman Sachs, contre près de 2 millions avant l'épidémie de Covid. Plus généralement, les logements disponibles à l'achat étaient moitié moins nombreux en juillet 2023 qu'en juillet 2019.

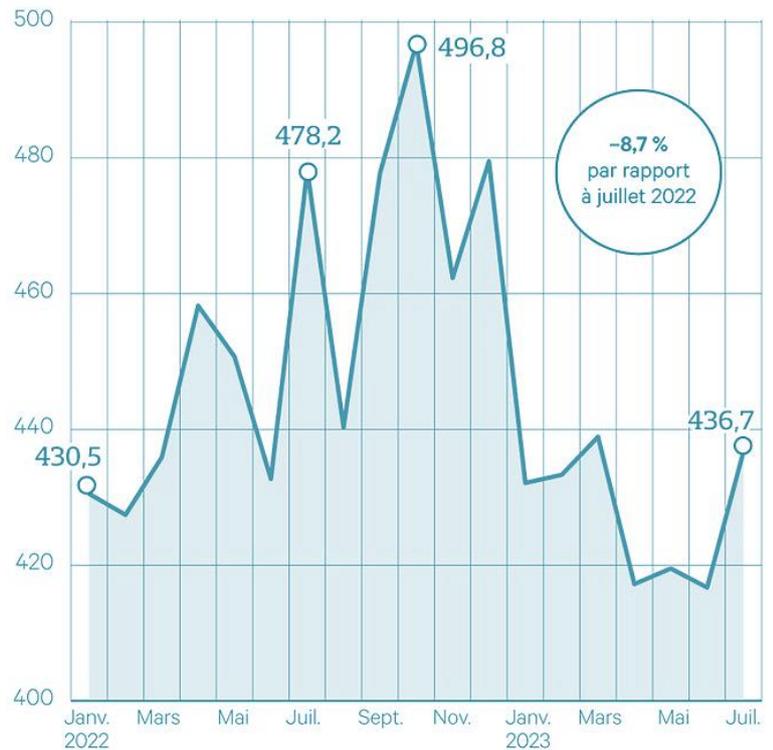
Des formules de prêt avantageuses

Or il faut bien que les Américains se logent. Les taux d'emprunt élevés sont certes effrayants, mais les gros constructeurs leur proposent des formules de crédit alléchantes, avec des taux réduits pendant quelques années, en échange d'un apport initial.

Quand un bien se présente sur le marché, et c'est souvent du neuf, les acheteurs se précipitent donc. Les signatures de compromis surviennent en seulement 12 jours, alors que la moyenne pré-Covid était de 22 jours, pointe Zillow. Tant qu'il y aura des prêteurs, les acheteurs seront au rendez-vous.

... et leurs prix médians

En milliers de dollars



SOURCE : CENSUS BUREAU