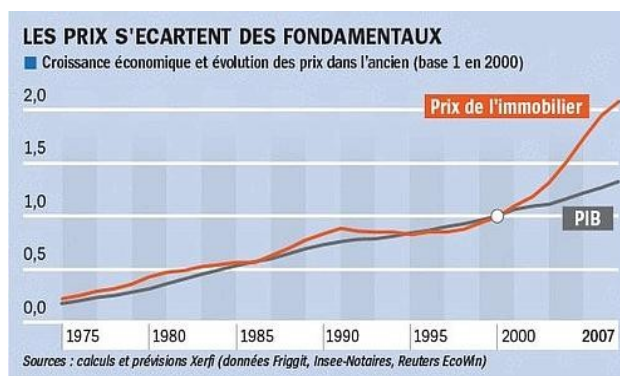


Crise immobilière

Acheter ou ne pas acheter : aide à la décision des primo-acquéreurs

Acheter ou louer son premier logement est une question que l'on est en mesure de se poser. Les loyers sont autant de billets jetés par les fenêtres et pourtant, dans un contexte de crise et de popérisation des nouveaux actifs, nombreux sont ceux pour qui la question de ne se pose même plus.

On connaît donc principalement depuis 2002 une explosion des prix de l'immobilier. Hausse, qu'on ferait plus justement d'attribuer à une spéculation croissante qu'à un certain "manque" de logements. Les prix restent stables de 1995 à 2000. L'an 2000 et l'explosion de la bulle Internet décrédibilisera les placements en actions et voit le rattrapage marqué des épargnants vers la valeur de la pierre. Sauf qu'entre temps, les prix, eux, doublèrent. "Bon placement", on se dira. Bonne gestion de père de famille à priori, encore que : où logeront alors nos enfants ?



Source : "Le Figaro"

Tout cela vous le savez certainement déjà. Et pourtant, il faut bien vous loger. Or, comme tout marché, le marché immobilier et sa bulle, gargantuesque, sont amenés à exploser eux-aussi.

Mi-2007 et les subprimes américains, 2009 et l'entrée de la crise au JT, font que la chute de l'immobilier est déjà bien amorcée...

C'est alors que MrX et MrY, tous deux locataires, se demandent s'il est temps d'acheter ou peut-être mieux vaut-il attendre encore un peu ?

Mr X et Mr Y :

Mr X :

- Je loue mon appartement avec un réel sentiment de gâcher mon argent. Les prix baissent, j'ai vu sur la couverture du magazine "Payer content" que c'était le moment, alors moi j'achète !

Mr Y :

- Mon appartement me coûte cher, mais l'acheter pour m'endetter sur 17 ans alors que le marché s'effondre, je n'en vois pas l'intérêt. Oui, mais c'est vrai qu'en attendant je continue de jeter mes loyers par la fenêtre.

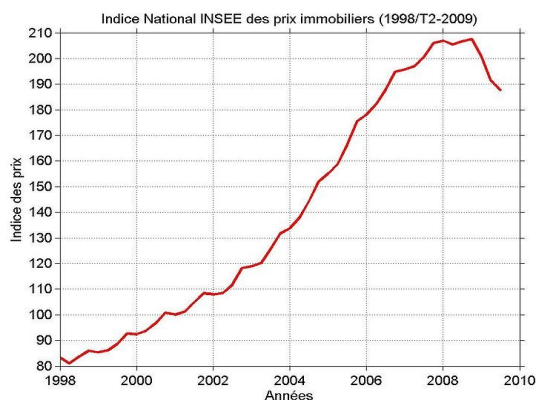
Parier sur l'avenir reste difficile. De nos deux protagonistes, MrX passerait pour un bon épargnant et MrY pour le mauvais élève. Mais sans connaître la tendance, il faut bien peser ce que représente la décision d'un emprunt sur 15, 20, 30 ans.

Soit, passons au concret et analysons maintenant ces deux cas. La situation étant proportionnellement la même dans toute la France, le marché immobilier d'une ville de moyenne banlieue, située dans le Val-d'Oise, fournira un bon échantillon représentatif.



MrX se présente chez son banquier et contracte un prêt à un taux fixe excellent de 4% pour un appartement de 40m² estimé 150.000€ ; alors qu'il louait le même 700€. MrX devra donc verser 1000€ par mois à la banque pendant 17 ans, soit jusqu'en 2026.

MrY continu de louer son appartement 700€. Les annonces de chute du marché se multiplient. Aussi, MrY se pose la question de savoir jusqu'où les prix pourraient bien encore baisser.



Source : www.wikipedia.fr

Il prolonge donc la courbe de l'évolution des prix, de façon symétrique à l'année 2008, sur le modèle de la courbe "en cloche" (fonction statistique de type gaussienne que l'on peut appliquer pour tenter de décrire un marché sous tension). Le marché ayant passé un sommet en cette année, après avoir franchi les limites du raisonnable quatre ans plus tôt, il serait donc prévisible qu'il retourne au même état quatre ans plus tard, se dit MrY, c'est-à-dire en 2012. Et 2012, cela correspondrait bien aussi à un début de reprise économique. Donc MrY ne prévoit de faire son projet d'achat qu'en 2012.

MrY se pose alors cette question : s'il loue un appartement jusqu'en 2012, il lui en coûtera au total 25.000€. Or, en 2012, le bien de MrX, lui, se sera dévalué d'au moins 40%. Il n'en vaudra alors que quelques 90.000€, MrY

voulant acheter à ce prix, s'attend bien à ce que les banques réhaussent également du même temps leurs taux d'intérêt. Il étudie donc attentivement le graphique suivant :



Source : www.meilleurtaux.com/savoir/taux/historique/historique.php

Bien que MrX ait donc obtenu un excellent taux de 4% en 2009, MrY reste prudent et prévoit un taux de 6% en 2012. Il devra donc rembourser 1000€/mois à la banque jusqu'en 2022. Si on lui rajoute les 25.000€ de loyer de 2009 à 2012, le total de l'opération lui en coûtera 115.000€. Puis, de la fin de son prêt en 2022 jusqu'à 2026, date de la fin du prêt de MrX, MrY pourrait même encore épargner 48.000€ de plus ! Il se rend alors bien compte – et qu'on ne réfléchisse qu'avec le bas ou le haut de la fourchette – que rien ne pourra venir perturber sa sagesse de bon petit épargnant.

En conclusion, attendre en vaut-il la coup ? Vous pourrez vous essayer avec des valeurs limites, mais vous aurez remarqué comme MrY, l'importance de l'écart entre ces deux scénarios. Donc, pour répondre à la question précédente : oui, très certainement. Même si bien sûr, il ne s'agit là que de vagues spéculations.

R.Le Moal
remylemoal@gmail.com



This document is licensed under the Attribution-NonCommercial-ShareAlike 2.0 France license, available at <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0/fr/>.