

La crise immobilière est fabriquée par l'État

écrit par Monique B | 30 novembre 2023





Pour Michel Albouy, l'interventionnisme de l'État porte une responsabilité non négligeable dans la crise immobilière que traverse la France.

La crise immobilière qui sévit actuellement en France ne tombe pas du ciel, et l'État en est grandement responsable. **Son interventionnisme tous azimuts a eu finalement raison de la baisse de la construction de logements neufs et de la réduction du parc de logements accessible aux plus démunis.** Certes, l'augmentation des taux d'intérêt a sa part de responsabilité dans l'effondrement du marché immobilier, mais la main très lourde de l'État a également sa part, et sûrement pas la plus petite.

Après des hausses très importantes ces dernières années, les prix de l'immobilier baissent enfin depuis un an dans la plupart des grandes villes françaises, y compris à Paris.

A priori, c'est une bonne nouvelle pour ceux qui veulent acheter, surtout les primo-accédants, mais un peu moins pour

ceux qui veulent vendre. Ces derniers essaient de résister tant qu'ils peuvent à la baisse et contribuent à bloquer le marché. C'est ainsi que le nombre de transactions s'effondre. Selon [Meilleurs Agents](#), la barre du million de transactions devrait être enfoncée à la fin de l'année 2023. Du côté des locataires, la situation n'est pas plus rose. **En effet, de plus en plus de ménages ne sont plus en mesure de trouver un logement correspondant à leurs besoins, que ce soit en termes de superficie ou de localisation, surtout dans les métropoles.**

Comme souvent, les origines d'une crise sont multiples.

Passons en revue ces différents facteurs qui ont enrayé le marché immobilier :

La hausse des taux d'intérêt, la fiscalité immobilière, les injonctions concernant la rénovation énergétique, l'avalanche de normes pour la construction, la gestion de l'urbanisme par les communes, l'encadrement des loyers.

La hausse des taux d'intérêt

Afin de combattre l'inflation, les banques centrales ont sorti l'arme des taux d'intérêt, ce qui a naturellement impacté les taux des crédits immobiliers.

Ainsi, selon l'[Observatoire du Crédit Logement](#), **les taux des crédits immobiliers moyen ont triplé en un an du 1^{er} trimestre 2022 à 2023, voire davantage.** Alors qu'il était possible d'emprunter à un peu plus de 1 % en 2021, c'est maintenant 4 % qu'il faut compter. Cette augmentation considérable du coût du crédit pour les emprunteurs rend naturellement plus onéreuse l'acquisition d'un bien immobilier, surtout pour les jeunes ménages.

À cette augmentation du coût du crédit, **il faut ajouter également le renforcement des garanties demandées par les**

banques auprès des emprunteurs. Tout cela a pour conséquence de diminuer la demande des primo-accédants et reporte sur le marché locatif la demande de logements. Mais encore faut-il que les investisseurs privés répondent présents. Or, pour eux, l'équation est un peu la même : la hausse des taux d'intérêt rabote la rentabilité de leurs investissements. À cela s'ajoute le poids de la fiscalité immobilière.

La fiscalité immobilière

L'immobilier est devenu une véritable vache à lait pour l'État et les collectivités locales. Les impôts qui pèsent sur les propriétaires bailleurs sont considérables. Il y a naturellement l'impôt sur les revenus fonciers, mais également les taxes foncières qui ont fortement augmenté, et pour les plus chanceux l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Tout cela fait qu'aujourd'hui de nombreux petits propriétaires qui avaient investi pour compléter leurs retraites, ont du mal à tirer un revenu net d'impôts satisfaisant de leur investissement. Beaucoup regrettent et ne sont pas prêts à remettre une pièce dans la pierre. Certes, le dispositif de défiscalisation Pinel a été prolongé, mais cela reste bien insuffisant pour compenser les contraintes liées à ce type d'investissement (absence de liquidité, blocage des fonds à très long terme, administration des biens, etc.). Avec cette fiscalité et les contraintes liées au statut de bailleur, les propriétaires voient de moins en moins l'intérêt de louer, et nombreux pensent à sortir du marché ou à louer dans le cadre d'un meublé touristique, style Airbnb. Ce faisant, l'offre locative a tendance à baisser.

La rénovation énergétique et les nouvelles normes de construction

La baisse de la construction de logements neufs s'explique

aussi par le fait que les promoteurs sont pris en étau entre d'une part la hausse des coûts de construction, provoquée par les prix des matériaux et des normes environnementales toujours plus exigeantes ; transition énergétique oblige.

A cela s'ajoute la chasse aux « [passoires thermiques](#) » qui s'inscrit dans le cadre du diagnostic de performance énergétique (DPE). Imposé par Bruxelles dès 2006, le DPE classe les logements selon leur consommation énergétique de la lettre A à G. L'objectif est d'atteindre un parc immobilier de catégorie A ou B d'ici 2050 pour respecter la réglementation européenne.

Dans l'immédiat et depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements dont la consommation énergétique est supérieure à 450 kWh par m² sont interdits à la location. Pour réduire l'offre de logements à la location on ne fait pas mieux. Et à partir du 1^{er} janvier 2028, tous les bâtiments neufs devront être à émissions « quasi nulles » en vertu d'une nouvelle [directive](#) sur la performance énergétique des bâtiments. Les petits propriétaires doivent donc s'adapter à toujours plus d'obstacles pour louer leurs biens, et certains préfèrent jeter l'éponge.

La gestion de l'urbanisme par les communes

De l'avis de nombreux promoteurs immobiliers, la gestion de l'urbanisme par les communes constitue un frein au développement de leurs activités.

Ce constat est [partagé par le Sénat](#) qui relève :

« Le droit de l'urbanisme est le droit du paradoxe. Fondé en théorie sur le principe d'économie du territoire, il ne permet cependant pas de gérer de façon souple les conflits d'usages qui résultent en permanence de l'appropriation du sol. Entre le « gel » des espaces naturels et assimilés, destiné à assurer une protection absolue, et le laisser

aller le plus nonchalant -notamment à proximité des villes- il ne parvient pas à définir, puis à maintenir un juste équilibre ».

L'encadrement des loyers et les difficultés liées à la location

Avec le développement des métropoles, est apparu le concept de zones tendues.

Il s'agit de communes où le nombre de logements proposés à la location est très inférieur au nombre de personnes qui veulent devenir locataires pour en faire leur résidence principale.

Dans ces communes, l'encadrement des loyers pose une limite au loyer que fixe le propriétaire lors de la mise en location d'un logement, loué avec un bail d'habitation (y compris bail mobilité). C'est ainsi que de nombreuses grandes villes voient leurs loyers encadrés. Si cet encadrement est naturellement favorable aux locataires qui ont trouvé un logement (pas les autres), il ne fait pas le bonheur des propriétaires bailleurs qui voient la rentabilité de leur investissement baisser à long terme. En effet, avec l'inflation et le coût des travaux, maintenir des loyers inférieurs au prix du marché est le meilleur moyen pour détruire à long terme un parc immobilier. Toutes les études sur les expériences de blocage des loyers dans tous les pays qui l'ont pratiqué sont unanimes sur le sujet^[1].

Mais l'encadrement des loyers n'est pas la seule restriction du droit de propriété des bailleurs.

Il faut également rappeler les difficultés juridiques que rencontrent les propriétaires face à des locataires indélicats. Cette insécurité juridique les pousse souvent à sortir leur logement du parc locatif traditionnel et à le mettre sur des plateformes de location saisonnières comme

Airbnb.

En conclusion

La crise immobilière que nous connaissons n'a rien de surprenant. Certes, la hausse des taux d'intérêts a contribué à son aggravation, mais beaucoup d'autres facteurs ont favorisé cette crise qui vient essentiellement, comme nous l'avons montré, de l'interventionnisme croissant de l'État sur ce secteur. De ce point de vue, l'État n'est pas la solution, mais le problème.

[Michel Albouy](#)

—

[1] Voir M. Albouy, *Finance Immobilière et Gestion de Patrimoine*, 2^e éd. Economica, Paris, 2020.

<https://www.contrepoints.org/2023/11/21/467240-la-crise-immobiliere-est-fabriquee-par-letat>