

# Immobilier, attention, DANGER !

Dans le « Grand rendez-vous de l'immobilier » (Capital / Radio immo) du mois de mars, Brice Cardi, président du réseau immobilier L'Adresse a fait le point sur les aides à l'achat (prêt à taux zéro, aides locales...) que les primo-accédants peuvent encore solliciter cette année au moment de monter leur dossier de prêt immobilier.

Pour tout vous dire l'émotion est assez insupportable à écouter, le patron de L'Adresse étant d'autant plus approximatif le pauvre qu'il est coupé en permanence par les deux journalistes qui au final parlent plus que lui.

Ceux qui auront envie et la patience d'écouter l'émotion pourront le faire, c'est un exemple même des formats actuels où il ne faut pas laisser parler l'invité plus d'une minute sans le couper sinon c'est « trop long » pour le téléspectateur qui est forcément stupide (selon les normes médiatiques en vigueur).

Bref, ce qui a retenu mon attention dans l'intervention de Cardi, ce sont deux choses.

La première, l'inflation, la hausse des prix aussi bien sur l'alimentaire que sur les travaux ou bien évidemment sur les charges de chauffage, qui vient complètement grever le reste à vivre des emprunteurs. Les banques demandent en réalité un « reste à vivre » de plus en plus important pour absorber la hausse des coûts, ce qui est très logique.

La seconde c'est que les banques ne veulent plus prêter ou beaucoup moins en fonction du DPE des biens achetés, puisque là aussi, qui dit mauvais DPE dit interdiction de louer, et donc dévalorisation du bien. Et lorsque vous occupez en résidence principale la facture énergétique sera plus importante, ou il sera nécessaire de faire des travaux onéreux. Donc tous ces éléments seront pris en compte de manière négative dans votre capacité de remboursement et donc d'emprunt.

L'ensemble de ces éléments mis bout à bout entraîne une conséquence simple.

Le nombre d'acquéreurs solvables et finançables par les banques est en train de fondre comme neige au soleil.

Alors vous me direz, quand il y a de l'inflation, c'est bon pour l'immobilier.

Je vous répondrais oui, mais sous réserve d'avoir des acheteurs dont les salaires « suivent » d'une façon ou d'une autre l'inflation.

Si les salaires ne sont pas indexés sur l'inflation comme c'était le cas dans les années 60, 70 et jusqu'au début des années 80, alors emprunter à taux fixe pour acheter de l'immobilier ne sera pas une bonne idée. Si votre salaire ne monte pas, cela implique en réalité que votre pouvoir d'achat va baisser et au bout de 2 ou 3 ans d'inflation sans hausse de salaire, vous ne pourrez plus acheter à manger, vous chauffer et payer la mensualité de crédit.

Et c'est exactement à ce scénario que les banques se préparent, et la raison pour laquelle elles vont prêter de moins en moins aux catégories les plus sensibles à l'inflation est -dire à tous les ménages qui gagnent moins de 10 000 euros par mois.

Autant dire presque tout le monde.

Autant dire que nous pourrions être un moment où le marché immobilier pourrait être amené à ralentir sensiblement.

Il est déjà trop tard, mais tout n'est pas perdu.

Préparez-vous !