

Comment réagir face aux prix « fous » ?

Quand les prix de l'immobilier semblent ne plus répondre aux modèles classiques, naît l'idée de faire appel à des théories moins traditionnelles. Mais la difficulté de ces approches hors normes vient de notre incapacité à les appréhender. Elles regroupent les phénomènes qui échappent à notre compréhension et à notre bon sens.

Les économistes ont du mal à cerner les marchés. Les modèles appliqués ne permettent plus de tout prévoir. Ou seraient-ce les modèles qu'il faut changer ? En immobilier résidentiel, les prix ne suivent plus non plus les prévisions. Les professionnels n'en démordent pas : contre toute intuition professionnelle, et sans raison réelle apparente, des biens similaires peuvent se vendre à des prix fous ou pas du tout, pendant la même saison.



Evelyne Gielen.

■ D.R.

Si le marché immobilier était auparavant régit par les vendeurs, ce sont les acheteurs qui aujourd'hui dominant la donne. Face à l'approche rationnelle des vendeurs qui calculent leur prix au mètre carré, il en va tout autrement pour les acheteurs. Leur

angle de vue est beaucoup plus grand. De nombreux autres aspects tels que fiscaux, politiques, internationaux ou individuels peuvent les impacter. Leurs comportements sont irréguliers et irrationnels.

Ce qui a changé ? L'accroissement des interactions et la rapidité de leurs connexions. La chute du cours de l'or peut booster le lendemain même l'immobilier, contrecarré dans une région donnée par le développement industriel, elle-même divergente dans la même journée avec d'une nouvelle décision politique fiscale. Tout est entrelacé. C'est cette pelote de facteurs instantanément connectés qui rend le résultat à tout moment variable.

Il est donc utopique de pouvoir estimer le juste prix d'un bien. Au mieux peut-on espérer se trouver dans un intervalle très large de confiance de valeurs. Certains voient ces fluctuations comme la preuve d'une incertitude du marché, alors qu'il s'agit plus d'une approche de probabilités à adopter. Déroutant, non ? ■

EVELYNE GIELEN