
Ventes repoussées, gel de nouveaux projets... Après plusieurs années d'euphorie, le secteur immobilier thaïlandais tourne au ralenti depuis quelques mois.



Mais si le spectre de la crise de 1997 et celui de la débâcle mondiale actuelle hantent les esprits, la situation est loin d'être désespérée. Après une phase d'ajustement, le marché pourrait même sortir assaini de cette nouvelle tourmente. Douze ans après, ils sont toujours là. Squelettes de béton couverts de graffitis, près du soi Nana ou du fleuve Chao Praya, où ne s'aventurent que les squatteurs et les chiens errants. Ces immeubles fantômes sont les cicatrices de la crise de 1997. Dès que le marché immobilier donne des signes de fatigue, ils reviennent immédiatement à l'esprit, tant le souvenir de la tourmente financière de l'époque est vivace en Thaïlande.

Alors que la crise économique mondiale ne cesse de faire la une des journaux, faut-il craindre une nouvelle débâcle immobilière de l'envergure de celle de 1997 et l'apparition de nouvelles carcasses d'immeubles inachevés dans Bangkok? Depuis quelques mois, le secteur de l'immobilier donne des signes indéniables de ralentissement. «*La demande a baissé depuis quelques mois. Les ventes sont quasiment à l'arrêt depuis septembre, même s'il y a un léger redémarrage depuis début 2009*», constate Fabrice Loré, de l'agence immobilière Five Stars. Selon le **Real Estate Information Centre (REIC)**, les ventes résidentielles ont chuté de 25 à 30% au quatrième trimestre 2008 par rapport au deuxième et au troisième trimestre, et de 5 à 10% par rapport au premier trimestre.

Beaucoup d'acheteurs ont retardé leur décision. «*Nous sommes dans une phase attentiste*, explique Jean-Michel Crespi, du groupe Sun Land. *Auparavant, il fallait entre trois et six mois pour vendre un programme. Désormais il faut au minimum un*

an.» Comme beaucoup, ce promoteur basé à Koh Samui a décidé de restreindre le nombre de nouveaux projets pour 2009. La morosité économique mondiale incite aussi les poids lourds du secteur à réduire la voilure. «A cause de la crise mondiale et des problèmes politiques internes, nous pensons que l'activité du marché immobilier va diminuer de 5 à 10% en 2009», déclarait début janvier Thongma Vijtpongpun, le président de Preuksa, au quotidien The Nation. Le deuxième plus grand promoteur du pays a repoussé beaucoup de projets résidentiels. En 2009, il ne lancera que quinze chantiers, contre quarante-six l'année précédente.

{picture

caption



The Vineyard à Pattaya. En pleine crise mondiale les projets luxueux comme celui-ci vont-ils trouver acheteurs?

Quant au numéro un, Land and Houses, il a décidé de diminuer de 40% ses investissements sur les nouveaux terrains, en raison de la chute de la demande pour l'immobilier résidentiel. Mais ces mastodontes ne s'avouent pas vaincus pour autant. Preuksa table sur une augmentation de 10 à 15% de son activité en 2009. Land and Houses compte tout de même lancer douze nouveaux projets pour l'année à venir. Le marché des villas de luxe est également touché. *«Ce sont des dépenses non essentielles. Etant donné la crise économique sans précédent au niveau mondial, les gens ne se précipitent pas pour acheter. Et comme les promoteurs n'ont pas baissé les prix, ce marché est presque à l'arrêt»*, note James Pitchon, directeur exécutif du centre de recherche de l'agence CB Richard Ellis (CBRE) .

Pour autant, le ralentissement actuel n'a pas de commune mesure avec la crise de 1997. *«A l'époque, les banques avaient prêté trop d'argent au secteur immobilier et il y a eu un crash spectaculaire. A un certain point, 50% du parc de condominiums était vide»*, rappelle James Pitchon. Or cette fois-ci, l'endettement des promoteurs thaïlandais est très faible. *«Le ratio dettes sur capitaux propres est inférieur à un»*, souligne **Samma Kitsin**, directeur du **REIC**, une structure gouvernementale créée après la crise de 1997 dans le but d'améliorer l'information sur le secteur et de ne pas reproduire les mêmes erreurs. Autres différences avec le crash des années 90: le niveau des taux d'intérêts, beaucoup plus bas aujourd'hui qu'à l'époque, le faible volume d'emprunts contractés à l'étranger et la création d'une agence de notation du crédit qui a poussé les banques à devenir beaucoup plus prudentes. Enfin, le style de vie lui-même a changé, devenant plus favorable à la multiplication de logements du type condominium. *«En 1997, il n'y avait pas beaucoup de transports en commun. Désormais, le skytrain (BTS) et le métro (MRT) rendent la vie beaucoup plus pratique et soutiennent véritablement le développement d'un mode de vie en appartement»*, estime **Samma Kitsin**.

Pas de bulle immobilière

En fait, le ralentissement actuel correspondrait plutôt à une phase d'assainissement après plusieurs années d'euphorie. Car après le choc de 1997, le marché a commencé à repartir pour atteindre un rythme assez frénétique ces dernières années. *«On a construit des condos à gogo, certains étant largement surcôtés. Ceux qui ne sont pas de bonne qualité vont souffrir»*, estime Fabrice Loré. *«On n'est pas dans la débâcle, précise Jean-Michel Crespi. Simplement, ceux qui ont fait de mauvaises opérations vont chercher à vendre. Tous les projets mégalo, les*

appartements avec des robinets en or, les immeubles de 300 à 500 unités vont rencontrer des difficultés. Ces dernières années, tout le monde pouvait faire construire et arriver à vendre. Mais c'était un dérèglement du marché et c'est terminé. L'immobilier n'est plus la poule aux œufs d'or en Thaïlande.»

Il faut donc s'attendre à la disparition d'un certain nombre d'acteurs sur le marché dans les mois à venir, petits promoteurs et agents immobiliers notamment. En revanche, la situation ne correspond pas à l'éclatement d'une bulle immobilière. «A cause de l'instabilité politique de ces trois dernières années, le marché de Bangkok est resté assez lent, en comparaison avec d'autres villes asiatiques où les prix ont doublé, analyse James Pitchon. Il y a eu moins de spéculations et les prix sont restés assez rationnels.» Selon les experts, le parc immobilier correspond à peu près à la demande et sa croissance est assez stable depuis quatre ans. En revanche, la proportion de condominiums a explosé ces dernières années, passant de 17% en 2005 à 40% en 2008. «Dans ce secteur, il y a un peu de surcapacité», reconnaît Sammat Kitsin. Quarante mille unités devraient être livrées cette année. «Même si les deux tiers de ces unités ont été vendues, la possibilité existe toujours que des acheteurs ou des constructeurs se retirent. Etant donné le contexte mondial, il faut rester très prudent, mettre en sourdine les projets les plus agressifs et se concentrer sur les travaux en cours», avertit le spécialiste.



Le marché moyenne gamme, tourné essentiellement vers les Thaïlandais, risque aussi de souffrir davantage de la plus grande réticence des banques à accorder des crédits. Il faudra donc surveiller de près l'impact des mesures récemment annoncées par le gouvernement pour dynamiser le secteur. Par exemple, les Thaïlandais qui achètent un logement dans l'année pourront bénéficier d'une réduction fiscale allant jusqu'à 300.000 bahts. En revanche, le resserrement des prêts ne changera pas grand-chose pour les acheteurs étrangers, qui n'ont de toute façon quasiment pas accès au crédit dans le royaume et paient généralement cash.

Malgré la crise mondiale et les tourments politiques internes, le potentiel d'attraction de la Thaïlande auprès des étrangers ne se dément pas. Les constructions de qualité devraient bénéficier de cet engouement toujours aussi fort. *«Pour les personnes aisés de 45-50 ans, c'est-à-dire le profil type de l'acheteur étranger en Thaïlande, cela reste un investissement plaisir, même si la décision est un peu repoussée»*, espère Cyrille Hareux. La crise mondiale n'est d'ailleurs peut-être pas si nocive pour l'immobilier thaïlandais. Eymeran Lefebvre, courtier en prêt immobilier chez Lifestyle Brokers, assure n'avoir jamais eu autant de demande de financement pour l'acquisition de biens immobiliers dans le royaume, en raison des difficultés de crédit dans les pays occidentaux. *«Les gens veulent toujours investir en Thaïlande.»*

Emmanuelle Michel