

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE : BILAN 2020 ET TENDANCES 2021

UN MARCHÉ DE CŒUR ET DE RAISON



Par le Laboratoire Économique du Logement FNAIM

Comme chaque semestre, notre Fédération a réuni début janvier les journalistes et influenceurs du secteur de l'immobilier afin de dresser le bilan de l'année et les conséquences de la crise sanitaire et des deux confinements sur le marché immobilier. Nous vous livrons ici l'essentiel de cette analyse.

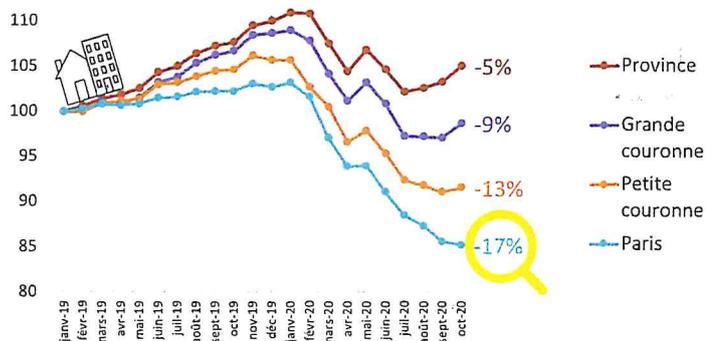
Concernant les transactions, le marché du logement s'est montré assez résilient, avec un volume de transactions en baisse, mais très proche du million de ventes et des prix qui résistent, toujours soutenus par le niveau très bas des taux d'intérêt.

MALGRÉ UN LÉGER REcul DES TRANSACTIONS, LA PIERRE A REMARQUABLEMENT RÉSISTÉ EN 2020

Cette année 2020 restera gravée dans le souvenir de la plupart d'entre nous. Dans ce contexte économique et sanitaire sans précédent, comment s'est comporté l'immobilier ? Il a été remarquablement résilient. Les conditions de visite et d'exercice des transactions n'ont pourtant pas été des plus

Évolution des ventes de logements depuis 2019

(sur 12 mois glissants) et variation entre déc. 2019 et oct. 2020



**Le volume de transactions est resté proche
du million, avec 980 000 opérations.**

faciles. « Entre mars et mai, l'activité des agences a chuté de 80 %. Nous avons longtemps craint pour la survie de nombre de nos adhérents. Mais comme nous l'écrivions déjà en juin, nous gardions confiance dans l'intérêt des Français pour la pierre. » explique Jean-Marc TORROLLION, Président de la FNAIM.

De fait, le volume de transactions est resté proche du million, à 980 000 opérations. Ce niveau élevé peut surprendre. Ce n'est pas forcément le ressenti le plus communément partagé, mais c'est à cause de l'effet loupe de Paris, où les transactions ont en effet chuté de 17 %.

L'Île-de-France aussi a reculé. Il n'empêche, malgré la baisse générale de 8 % sur un an, le niveau national est resté supérieur à ceux de 2017 et de 2018. En outre, ces chiffres s'inscrivaient dans un mouvement de hausse ininterrompue depuis cinq ans.

Pour Jean-Marc TORROLLION, « En ces temps troublés, l'immobilier se confirme comme une valeur refuge pour les Français. Malgré les confinements, la situation économique incertaine, la pierre apparaît comme un investissement fiable et pérenne. »

Les prix se maintiennent jusqu'à présent

	2020 Inflation annuelle à fin novembre 2020 : +0,2%	Rappel 2019 Inflation 2019 : +1,0%	Rappel 2018 Inflation 2018 : +1,8%
FRANCE ENTIÈRE	2 807 €/m² + 4,0 %	2 700 €/m ² + 3,1 %	2 620 €/m ² + 2,7 %
Appartements	3 844 €/m² + 5,3 %	3 650 €/m ² + 3,9 %	3 513 €/m ² + 3,8 %
Maisons	2 276 €/m² + 2,4 %	2 222 €/m ² + 2,1 %	2 176 €/m ² + 1,5 %

Source : FNAIM (au 14 décembre 2020), INSEE (inflation)

Au national, les prix ont progressé de 4 %, avec un prix moyen au m² de 2 807 €.

DES PRIX TOUJOURS EN LÉGÈRE PROGRESSION

De même, en valeur, les prix se sont non seulement maintenus, mais ils ont poursuivi leur progression, à +4 %, alors que, parallèlement, l'inflation est restée contenue à 0,2 %. Au niveau national, le prix moyen du mètre carré s'établit à 2 807 €. Plus précisément, à 3 844 €

pour les appartements (+5,3 %) ; et à 2 276 € pour les maisons (+2,4 %).

DES DISPARITÉS ENTRE MARCHÉS, MAIS UNE AMORCE DE CONVERGENCE

Comme toujours, la synthèse occulte de fortes disparités, en particulier entre la capitale et le reste du territoire. À Paris, les prix continuent de grimper, de 3,4 %, pour atteindre, dans les appartements, les 10 534 € du mètre carré. En Île-de-France, la progression est de 5,4 %, à 6 270 € le mètre carré pour les appartements, et 3 416 € pour les maisons. En province, les prix progressent plus modérément, de 3,3 %. Tandis que dans les DOM (hors Mayotte), ils augmentent de 1 %, alors qu'ils avaient augmenté de 2,6 % l'année précédente.

Le phénomène de résilience se traduit aussi dans l'évolution des prix selon la taille des villes. 2020 avait apparemment été l'année de la revanche pour les communes rurales, devenues les coqueluches des ménages urbains cherchant

Nombre de ventes de logements anciens

(cumul 12 mois, en milliers)

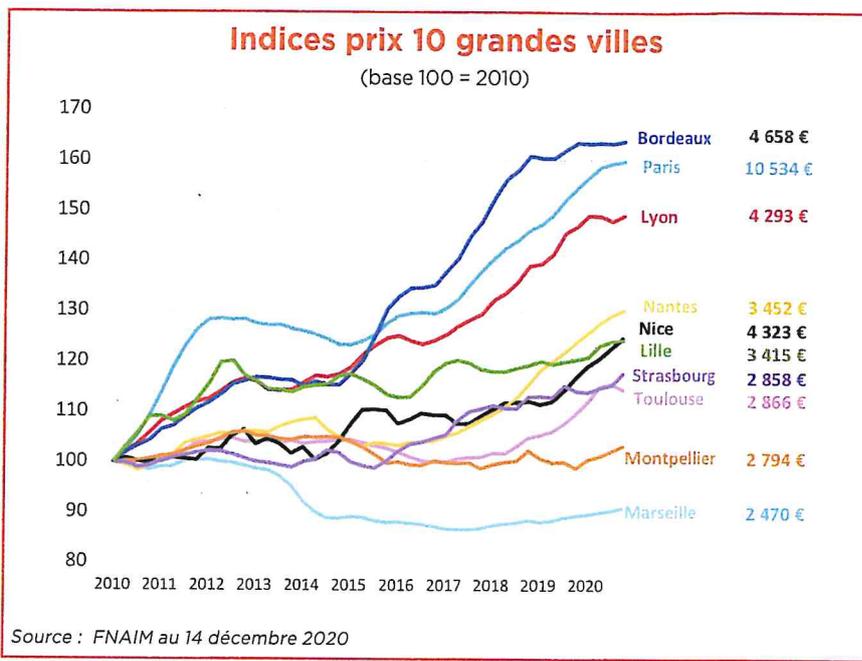


Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), estimation FNAIM pour 2020

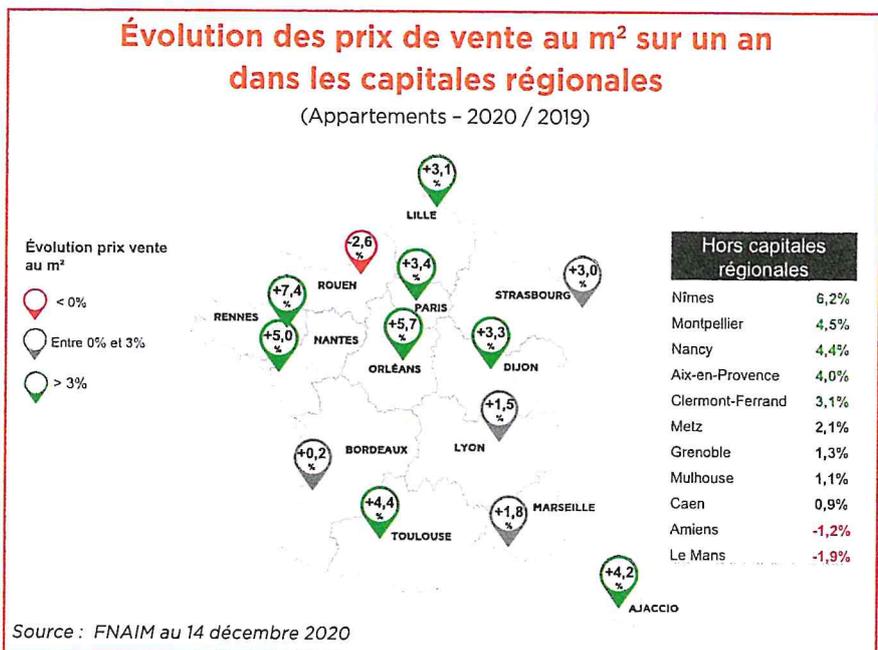
→ à fuir le confinement. Cette attractivité tarde à se traduire en termes de prix. Ces localités ont simplement freiné leur érosion, en ne reculant en valeur que de 0,5 %, après avoir dégringolé de 10,3 % sur la décennie. « Cette fois, il convient plutôt de souligner une amorce de rééquilibrage. La campagne et les petites localités ont commencé à enrayer leur baisse, alors que leur dégringolade, constante depuis dix ans, s'opérait jusqu'alors à un rythme autrement plus soutenu. » précise Jean-Marc TORROLLION.

LES MÉTROPOLIS TOUJOURS ATTRACTIVES

En revanche, les métropoles régionales paraissent mieux portées par la tendance. Ce sont, d'une part, celles qui se classent entre la deuxième et la dixième place, et celles qui vont de la onzième à la cinquantième place. Rennes, Nîmes, Nantes et Montpellier ont ainsi vu leurs prix bondir, respectivement de 7,4 %, 6,2 %, 5 % et 4,5 %. Bordeaux reste la deuxième ville la plus chère de France, à 4 658 €, devant Lyon (4 293 €).



En Île-de-France, les prix grimpent de 5,4 %, tandis qu'en province ils progressent plus modérément, avec + 3,3 %.

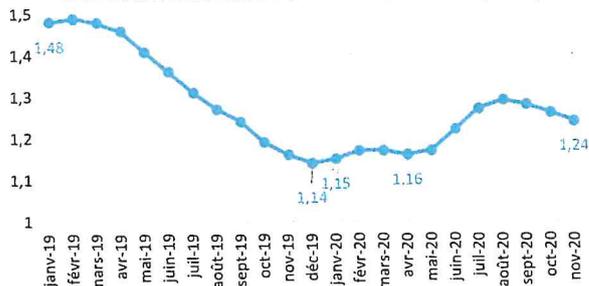


Évolution des prix sur :			
	1 an	5 ans	10 ans
France	+4,0 %	+16,4 %	+17,9 %
Paris (intra-muros)	+3,4 %	+25,1 %	+46,1 %
Top 2-10 villes	+3,1 %	+13,8 %	+19,6 %
Top 11-50 villes	+6,1 %	+7,7 %	+6,7 %
Zones rurales	-0,5 %	-5,7 %	-10,3 %

Une amorce de rééquilibrage des prix entre les grandes villes et les petites localités rurales.

Taux d'intérêt

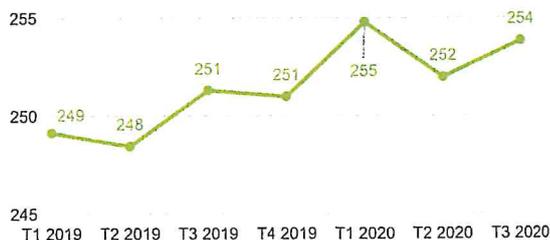
des crédits immobiliers (hors renégociations, en %)



Source : Banque de France

Durée moyenne

des crédits immobiliers (en mois, hors rachats et renégociations)



Source : Banque de France

Les taux d'intérêt pour emprunter demeureront bas.

Mais il y a aussi des perdantes, comme Le Mans ou Rouen, où les prix baissent. Dans certaines de ces grandes capitales régionales, mieux vaut acheter que louer. C'est le cas d'Orléans, Marseille, Dijon et Rouen.

En 2021, les inconnues demeurent nombreuses. Ce qui paraît probable, c'est que les taux d'intérêt pour emprunter demeureront bas. Il est également possible de tabler sur une stabilisation des durées des crédits autour d'une moyenne de 21 ans. Pour le reste, notamment le moral des ménages, tout dépendra de l'ampleur de la crise économique. ■



Rubrique
« Achat/Vente »
> « Prix de l'immobilier »
> « Marché immobilier :
bilan 2020 / tendances 2021 »

BAROMÈTRE FNAIM : COMMENT LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER VOIENT 2021 ?

La Fédération a réalisé, en décembre, une consultation nationale auprès de professionnels de l'immobilier/adhérents FNAIM sur leur perception récente et à venir du marché du logement ancien. Il ressort des différentes réponses que malgré la double inquiétude économique et sanitaire, la pierre n'a pas perdu son attractivité, mais le secteur est fragilisé.

Les professionnels de l'immobilier constatent une diminution de la demande, ce qui constitue une rupture par rapport aux 3 précédents baromètres trimestriels. Ce phénomène est plus marqué dans les 10 plus grandes communes et en Île-de-France.

L'offre, quant à elle, est en nette baisse par rapport au précédent baromètre. La tendance de fond sur l'offre est à la baisse, la remontée constatée au précédent baromètre était surtout due à une reconstitution mécanique de l'offre durant le 1^{er} confinement (mi-mars à mi-mai 2020). La baisse de l'offre est plus marquée en province en dehors des 10 plus grandes villes.

Les professionnels de l'immobilier anticipent une stabilisation voire une légère baisse des prix. Cette prévision de stabilité est la conséquence des nombreuses incertitudes de la conjoncture économique (croissance, emploi, confiance des ménages). Les prix résisteraient mieux en province en dehors des 10 plus grandes villes qu'en Île-de-France et dans les 10 plus grandes villes.

Sur un an, la baisse tendancielle de l'offre et l'inflexion de la demande en 2020 entraîneraient une inflexion des prix, qui cesseraient d'augmenter.

Évolution de l'offre



Évolution de la demande



Malgré la double inquiétude économique et sanitaire, la pierre n'a pas perdu son attractivité, mais le secteur est fragilisé.