

Comment envisager le marché immobilier de demain ?

Les premiers signes d'un ralentissement

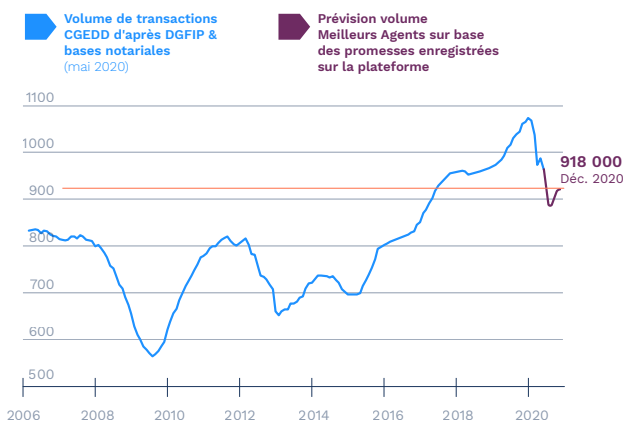
Parti sur les chapeaux de roue, stoppé dans son élan par le confinement, gagné par un regain de dynamisme dès la fin de ce dernier... depuis janvier, l'immobilier est passé par toutes les émotions. Sans surprise, les deux mois de mise en pause forcée du marché liés au Covid ont entraîné une véritable chute du nombre de transactions (270 000 ventes non réalisées). Mais, le rebond mécanique qui s'en est suivi s'est traduit, par un phénomène de rattrapage particulièrement brusque et rapide. Au point d'enregistrer 90 000 transactions supplémentaires entre mai et août, par rapport aux projections de Meilleurs Agents pour cette période de l'année.

Ce sursaut d'activité semble aujourd'hui s'apaiser pour retrouver un rythme habituel. Ainsi, selon les estimations de Meilleurs Agents, **ce sont près de 918 000 ventes qui devraient être signées à la fin décembre 2020**. Un chiffre certes en net recul par rapport au 1,065 million enregistré l'an passé mais qui placerait malgré tout 2020 à un niveau comparable à celui de 2017, la 3^e meilleure année en termes de volumes de transactions.

Si l'euphorie qui caractérisait le marché depuis 2015 apparaît donc bel et bien terminée, l'heure n'est pour autant pas à l'effondrement. Après un premier trimestre 2020 marqué par des évolutions tarifaires généralisées à tout l'Hexagone, la pression reste globalement haussière (+1,9% entre le 1er septembre 2019 et le 1^{er} septembre 2020). Néanmoins, **selon les indicateurs Meilleurs Agents, elle tend à s'essouffler, notamment dans certaines grandes métropoles qui tiraient jusque-là le marché vers le haut**. A l'image, par exemple, de Toulouse dont les prix, après avoir grimpé de 7,1% entre le 1er septembre 2019 et le 15 mars 2020, reculent depuis cette date de 0,5%. Même chose à Montpellier (+4,1% contre -0,5%) ou encore à Paris (+5,1% contre -0,4%) où le seuil des 11 000 €/m² qui aurait dû être atteint d'ici la fin de l'année paraît désormais hors de portée.

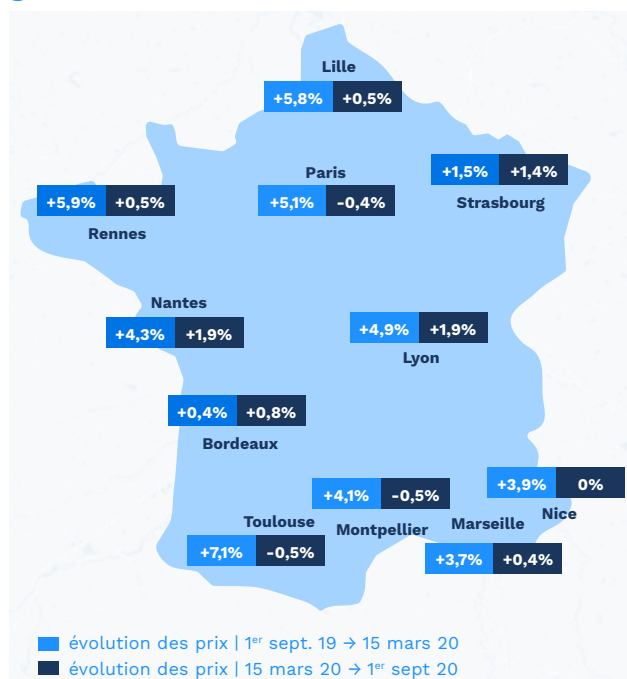
918 000 transactions estimées en 2020

(= volume de 2017)



Nombre de ventes de logements anciens en France (cumulé sur 12 mois)

COVID : un ralentissement dans les grandes villes



Et demain ?

Aussi paradoxal que cela puisse paraître et ce, alors même que les incertitudes se multiplient et pèsent sur le marché (incertitudes sur l'évolution du contexte économique et sanitaire, hausse du chômage, recommandations du HCSF...), **c'est toujours le moment de sauter le pas de la propriété ! En effet, à la faveur de taux d'emprunt historiquement bas, le pouvoir d'achat¹ immobilier des Français est au beau fixe (76 m² en moyenne) avec une durée d'amortissement² record (moins de 3 ans).**

Bien que les taux des prêts immobiliers restent historiquement bas, la demande devrait peu à peu s'éroder. En cause ? Le durcissement des conditions d'octroi du crédit recommandé dès la fin 2019 par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) et mis en œuvre aujourd'hui par les banques soucieuses de faire acte de prudence dans le contexte économique et sanitaire actuel.

Loin de la fermeture drastique du robinet du crédit observée entre décembre 2011 et janvier 2013 au cours de laquelle la production de crédit avait été divisée par 2,5, l'heure est au resserrement des conditions

d'octroi. **La politique développée au cours du dernier trimestre par les établissements bancaires tend d'ores et déjà à exclure de l'emprunt une partie des acheteurs considérés parmi les plus fragiles (ayant un taux d'effort supérieur à 35%, sans apport) ainsi que les investisseurs.**

Par ailleurs, la demande sera principalement impactée par la hausse du chômage prévisible et malheureusement déjà constatée. Un phénomène d'autant plus inquiétant pour l'avenir du marché immobilier que cette croissance brutale avec un pic estimé à 11,5%³ à la mi-2021 pourrait mettre plusieurs années à s'inverser (10% encore attendus en 2022) et devrait concerner l'ensemble du territoire, principales agglomérations comprises.

Les premiers signes de ce changement de paradigme se font d'ailleurs déjà sentir à Paris et dans les dix plus grandes villes de l'Hexagone où, d'après les indicateurs avancés de Meilleurs Agents, la tension immobilière entre acquéreurs et vendeurs se relâche au profit d'un rapport plus équilibré (11% d'acheteurs de plus que de vendeurs à Paris et 12% à Nantes contre 26% en mars).

Pas d'effondrement des prix attendu

Les différentes alertes actuelles sur les fondamentaux de l'économie laissent augurer de l'entrée du marché dans une nouvelle ère. Les analyses prospectives de Meilleurs Agents plaident en faveur d'un rééquilibrage de celui-ci à défaut d'un véritable retournement. La volonté farouchement annoncée du gouvernement d'éviter autant que faire se peut un reconfinement généralisé, l'instauration par l'Etat de filets de sécurité pour soutenir la situation économique dans le contexte sanitaire actuel et la poursuite d'une politique monétaire accommodante par la Banque Centrale Européenne conduisent à **anticiper un marché en phase de stabilisation.**

Cette période incertaine et inédite qui s'ouvre devant nous alors même que l'épidémie de coronavirus n'est pas encore maîtrisée devrait en effet être marquée **par l'arrêt de la hausse continue des prix connue depuis cinq ans. Pour autant, la question d'un possible effondrement tarifaire semble peu probable au sens où la demande, même en passe de se contracter, devrait rester soutenue grâce aux**

taux d'emprunt toujours favorables qui continueront à offrir des conditions de financement et un pouvoir d'achat exceptionnels aux acquéreurs parvenant à sécuriser leur financement. A cela s'ajoute le fait que les territoires au marché très tendu consécutif à un excédent de demande disposent encore d'une certaine marge pour absorber le choc.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, Meilleurs Agents projette une baisse contenue des prix en France de l'ordre de 1% d'ici septembre prochain avec un volume de transactions de 850 000 à 900 000 pour l'année 2021. Par ailleurs, plus la reprise se fera attendre, plus les grandes métropoles (traditionnellement locomotives du marché immobilier hexagonal) seront également exposées.

Montpellier et Nice, sont parmi les plus grandes villes où le recul des prix sera le plus fort (-2% à 0% sur les 12 prochains mois) tandis que Lille est la plus à même à résister. Meilleurs Agents prévoit pour la capitale des Flandres une augmentation des prix de +2% à +4% pour les 12 prochains mois.

¹ Le pouvoir d'achat immobilier est calculé à partir du prix moyen du m² (Meilleurs Agents), des revenus médians des ménages (INSEE), des taux d'emprunt immobilier sur 20 ans (Banque de France) et d'une mensualité de crédit égale à 33% du revenu disponible.

² La durée d'amortissement d'un achat correspond au nombre d'années nécessaires pour amortir le surcoût lié à l'achat par rapport à la location. L'ensemble des frais liés à l'achat (droit de mutation, frais d'agence, intérêt d'emprunt, assurance crédit, taxe foncière, charge de copropriété) est comparé dans la durée au loyer et aux charges payés dans le cadre d'une location.

³ Banque de France

Évolution des prix immobiliers d'ici sept. 2021



En France

 **-1%**



Paris

 **0 et 2%**



**Parmi les 10
grandes villes
françaises :**

Lille

La plus forte hausse à venir

 **+2 et +4%**

Montpellier et Nice

Les plus fortes baisses à venir

 **-2 à 0%**

A propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers. Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur prospection, et pouvoir se

dédier pleinement à la réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 300 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers. www.meilleursagents.com

Contacts presse :

Elan Edelman pour Meilleurs Agents - Paul Grand 06 29 60 29 80 – paul.grand@elanedelman.com