

Le marché de l'immobilier résidentiel

Les tendances de la rentrée 2020





Les déterminants du marché et leur évolution actuelle

Les déterminants du marché



- Marché de l'immobilier à court terme est un marché de la demande (car il faut du temps pour que l'offre – la production – de logements s'ajuste aux besoins).
- L'intensité du marché dépend de:
 - nombre de ménages désireux (et capables) d'acquérir un logement;
 - leur « pouvoir d'achat immobilier individuel ».
- 80% des transactions immobilières font intervenir un crédit immobilier:
 - ➔ c'est surtout l'évolution des conditions financières (taux d'intérêt, durée de crédit, etc.) qui détermine ce « pouvoir d'achat immobilier »

Evolution actuelle – Situation de l'emploi



- Impact Covid: le dispositif du chômage partiel a permis de retarder l'impact de la crise mais le marché du travail sera bien détérioré.
- Taux de chômage pourrait connaître un pic supérieur à 11,5 % mi-2021 (d'après un les ***projections macroéconomiques de la Banque de France publiées en juin 2020***).
- Diminution progressive en-dessous de la barre des 10 % seulement à partir de fin 2022

Evolution actuelle – Accès au crédit



- Durcissement des conditions d'accès.
- Fin 2019, **recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF)**:
 - Durée des prêts plafonnée à 25 ans
 - taux d'effort (endettement) de l'emprunteur de 33% maximum de ses revenus.
- Depuis début 2020: conditions appliquées strictement par les banques (qui demandent en moyenne un apport de 10%) et privent certaines catégories de personnes d'accès au crédit.
- Primo-accédants ont souvent peu d'apports, sont pénalisés par la réduction de la durée d'emprunt
- Investisseurs locatifs : malgré des revenus élevés, ils dépassent souvent le taux de 33% car ils sont déjà endettés sur leur résidence principale.

Evolution actuelle – Accès au crédit



- Taux d'usure: 2.40% (depuis le 1er juillet 2020 pour les prêts entre 10 et 20 ans).
- C'est faible. Les personnes avec problèmes de santé souscrivent des assurances emprunteur onéreuses et se retrouvent avec des TAEG (Taux effectif annuel global) supérieur à 2.40%.
- Au total, selon le **courtier Vousfinancer.com**, le taux de refus des dossiers d'emprunt a doublé en un an : il est passé de 5.5% en 2019 à 10.7% en 2020. Dans ces rejets, 37% sont des primo-accédants et 26% sont des investisseurs locatifs.

Impact sur le marché de l'immobilier résidentiel

Baisse du volume de transactions



- Les banques craignent les conséquences économiques du Covid et les impayés: elles sont de plus en plus regardantes.
- Moins de crédits = moins d'achats.
- Selon le directeur général adjoint de Cafpi, cité dans le dossier de ***Le Point du 24 septembre 2020***, « Si nous prenons en compte l'ensemble des éléments de marché, nous estimons que la production de crédits immobiliers sera en baisse de 30% au second semestre 2020 par rapport à la même période de 2019 ».

Baisse du volume de transactions



- ***Meilleurs Agents, dans le mag info Wikimmo (article du 30/09/2020 intitulé « Immobilier : bienvenue dans une nouvelle ère »)*** arrive à la même conclusion : « La demande, qui portait le marché jusque-là commence en effet à baisser ».
- « La tension immobilière entre acquéreurs et vendeurs se relâche sur tout le territoire. A Rennes par exemple, on ne compte plus que 3% d'acheteurs de plus que de vendeurs contre 27% en février dernier ».

Baisse du volume de transactions



- La ***FNAIM, dans sa note de conjoncture de septembre 2020***, explique que « la confiance des ménages est touchée mais pas coulée ».
- Cependant, les effets de masse de la crise du Covid ne se sont pas encore pleinement fait sentir.
- Les prochains mois nous diront si cette tendance perdure. Si la crise économique s'aggrave, si le pouvoir d'achat diminue, les actifs, peu confiants, pourraient décider d'ajourner leur projet d'achat immobilier ou tenter de réduire leur budget locatif.

Va-t-on vers une baisse des prix?








- La résistance des prix observée jusqu'à présent s'érode en septembre.
- Selon Meilleurs Agents, le marché entre dans une phase de rééquilibrage.
- « Les dix plus grandes villes de France poursuivent leur phase de stabilisation (-0,1%). Ce recul touche principalement des communes dont le manque de dynamisme était déjà visible depuis plusieurs mois. A l'image de **Bordeaux (-0,6%) plombé par une érosion lente de la demande** ».
- Cette tendance annonce-t-elle une chute plus brutale ? Est-ce que l'immobilier sera une valeur refuge ?

Va-t-on vers une baisse des prix?



- Dans sa ***note de conjoncture de juillet 2020***, la ***FNAIM*** fournit une analyse très intéressante des précédentes crises et de leur impact sur les prix et les ventes de logements anciens (cf. page suivante).
- Deux enseignements de ce tableau :
 - l'intensité des crises immobilières a peu de lien avec les crises boursières ; elle est d'avantage sensible aux crises économiques ;
 - **depuis 30 ans, aucune crise immobilière n'a fait baisser les prix des logements en France de plus de 7.1%, et la plus importante baisse des volumes a été de 26.5% sur deux ans.**

Les crises économiques ayant eu un impact sur les prix ou les ventes de logements anciens

		CRISES DEPUIS 1990					
Type d'indicateur	Variation	 1991 <i>Guerre Golfe</i>	 11 septembre 2001 <i>et bulle internet</i>	 2008 <i>Subprimes</i>	 2012 <i>Dettes souveraines zone euro</i>	 2020 <i>Covid-19</i>	
Croissance économique	PIB	-0,6%	+0,8% en 2003	-2,9%	+0,3% en 2012	-10% ?	
Bourse	CAC 40	-3,7%	-50,3% en 3 ans	-41,6% en 2 ans	-10,6% en 2 ans	?	
Logement	Volumes de ventes - France	max sur 1 an	-12,0%	-1,1%	-16,8%	-11,6%	-25% à -30% ?
		cumul*	-13,7% en 2 ans	-1,1%	-26,5% en 2 ans	-13,4% sur 3 ans	-25% à -30% ?
	Prix - France	sur 1 an	-2,4%	Pas d'impact : poursuite de la hausse des prix	-7,1%	-2,1%	0% ?
		cumul	-4,8% en 4 ans		-7,1%	-6,2% en 4 ans	?
		cumul prix réels**	-14,9% en 6 ans		-9,0% sur 2 ans	-9,4% en 4 ans	?
	Prix - Paris	sur 1 an	-10,1%	Pas d'impact : poursuite de la hausse des prix	-5,0%	-1,8%	?
		cumul	-33,5% en 6 ans		-5,0%	-4,5% en 3 ans	?
		cumul prix réels**	-42,0% en 7 ans		-5,1%	-5,9% en 3 ans	?

Source : INSEE, CGEDD *cumul de la baisse sur plusieurs années **prix réels = corrigés de l'inflation

Va-t-on vers une baisse des prix?



- Le niveau très bas (s'il se maintient) des taux d'intérêt (puissant soutien au marché) + la rareté de l'offre (si elle se maintient: pas de construction pendant le confinement et coût des mesures sanitaires pour la construction) pourraient se conjuguer pour limiter l'impact négatif sur les prix.
- On peut donc penser à la vue de ces éléments que la baisse des prix sera limitée. L'inconnue reste la confiance des ménages.
- L'impact sur le marché immobilier sera différencié selon les territoires. Les villes ou quartiers « survalorisés » avant la crise et les annonces locales de réductions d'emplois entraîneront des baisses alors que les secteurs épargnés par ces phénomènes verront leur prix stagner.

Les tendances du marché

Acheter plus grand...

- Les résidences secondaires connaissent un regain d'intérêt, tout comme les maisons et de manière générale les biens avec des espaces extérieurs.
- L'évolution des recherches Google des termes « achat appartement » et « achat maison » est révélatrice, comme le montre le graphique ci-contre (*source FNAIM*):



... et plus loin



- « Immobilier : les grandes villes n'ont plus la côte »: ainsi titrait un article des ***Echos du 15 septembre 2020***.
- Les urbains veulent acheter des biens plus grands, avec une terrasse ou un jardin, quitte à délaisser les cœurs de ville des métropoles.
- D'après le site ***PAP.fr***, en août 2020 par rapport à août 2019, les recherches de logements autour des villes progressent plus que les recherches dans les villes elles-mêmes. Ainsi, quand **Bordeaux augmente de 21 %**, **la Gironde croît de 70 %**.
- De son côté, ***Se Loger*** cite parmi les villes de banlieue de Bordeaux les plus attractives : **Le Bouscat et Floirac**.

Avec un retour aux basiques



- Dans un article des ***Echos paru le 1er octobre 2020*** et intitulé « Investissement immobilier : comment s'adapter aux nouvelles règles du jeu » le journal affirme que l'investissement dans la pierre doit plus que jamais être sélectif.
- Il y a fort à parier que les acheteurs appliqueront ce principe assez rapidement pour revenir aux basiques de l'immobilier:
 - Privilégier la localisation: les valeurs sûres résistent mieux;
 - Préférer un bien sans défaut majeur pour faciliter sa location et sa revente.

Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet immobilier

- Tél.: Henri Pauly au 06 63 76 87 58
- Mail: agence@votrehabitation.fr
- Site: www.votrehabitation.fr

