

CUMUL DES 9 PREMIERS MOIS DE L'ANNÉE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN : UN NOUVEAU DEPART ?



Cette année, beaucoup de facteurs exceptionnels sont venus influencer le marché de l'immobilier ancien. Alors que nous abordons le dernier trimestre 2020, le phénomène de rebond amorcé depuis la mi-mai se poursuit. Les Français continuent de se projeter dans des projets immobiliers qui se sont modifiés ou précisés pendant le confinement. Ainsi, malgré une phase d'incertitude sanitaire et économique sans équivalent, l'appétence de nos concitoyens pour la pierre se confirme, tout en permettant au marché d'atterrir après une année 2019 hors norme. À situation exceptionnelle, bilan exceptionnel : en plus de sa traditionnelle analyse sur les 9 premiers mois de l'année, Laforêt propose un zoom sur les 4 mois ayant suivi la sortie du confinement et qui traduisent le redémarrage du marché.

UNE DEMANDE QUI SE RENFORCE

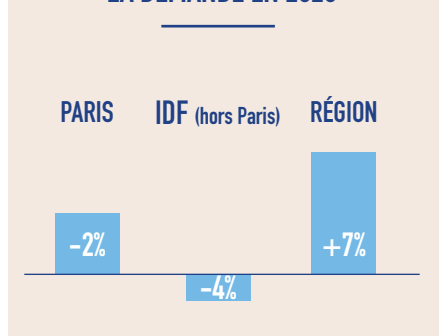
Le confinement a permis à de nombreux Français de mûrir leurs projets immobiliers, voire d'en imaginer de nouveaux. **Entre juin et septembre, la demande a explosé au niveau national avec 29 % d'acquéreurs supplémentaires** qui ont poussé les portes des agences du réseau Laforêt. Un constat qui se généralise partout dans l'Hexagone avec +34 % en régions, +25 % en Île-de-France (IDF) et +13 % à Paris.

Au cumul des 9 premiers mois de l'année, ce phénomène de rattrapage permet à la demande de rester positive et même de progresser de 4 % au national par rapport à la même période en 2019.

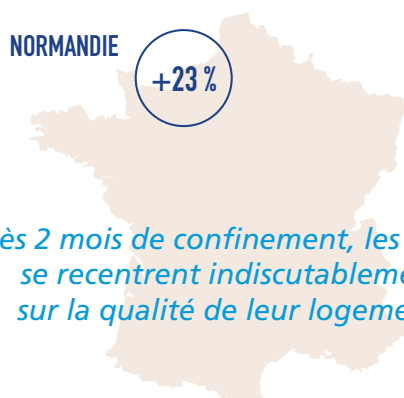
Tandis que l'Île-de-France reste stable (+1 %), Paris affiche un léger recul (-2 %). Ce dernier s'explique notamment par le fait que les Parisiens, dont beaucoup se sont repliés en province dans leur famille ou leur résidence secondaire pendant le confinement, ont mis plus de temps à revenir dans la capitale. D'ailleurs, nombre d'entre eux profitent encore de la possibilité offerte par leur entreprise de travailler à distance.

Dans les régions, la demande est particulièrement forte (+7 %) et bat même des records en Normandie (+23 %). Cette région bénéficie sans aucun doute de la volonté de beaucoup de s'éloigner de la capitale pour gagner en cadre de vie et en surface, mais aussi d'une nouvelle organisation du travail. La demande se déplace nettement vers les appartements disposant d'une terrasse, ainsi que vers les maisons individuelles possédant un jardin. Après 2 mois de confinement, les Français se recentrent indiscutablement sur la qualité de leur logement.

LA DEMANDE EN 2020



LA VOLONTÉ DE BEAUCOUP DE S'ÉLOIGNER DE LA CAPITALE



Après 2 mois de confinement, les Français se recentrent indiscutablement sur la qualité de leur logement.

UNE OFFRE EN PÉNURIE

Cela fait maintenant plusieurs années que l'offre de biens disponibles à la vente dans l'immobilier ancien est tendue. Les stocks ne se reconstituent pas et 2020 ne fait pas exception.

Ainsi, sur les 4 derniers mois, l'offre s'est encore asséchée, affichant **un recul de -10 % au national, dont -6 % en IDF et -12 % en régions**. Il n'y a qu'à Paris que le stock se redresse doucement (+10 %) face à une demande qui marque le pas.

Au final, au cumul des 9 mois, **l'offre diminue de 4 % au national par rapport à 2019, de 3 % en IDF et de 5 % dans les régions, tandis qu'elle gagne 7 % à Paris**.

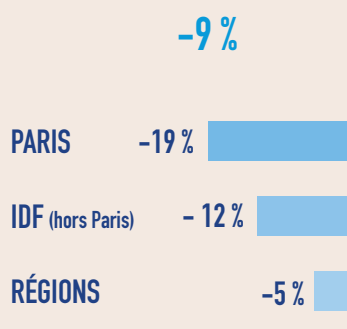
Surtout, Laforêt constate une explosion des demandes d'estimations de biens sur l'ensemble du territoire, qui pourrait se traduire dans les prochains mois par des mises en vente plus soutenues.

RECUL DE L'OFFRE



UN VOLUME DE TRANSACTIONS À LA BAISSSE MALGRÉ UN ÉTÉ PARTICULIÈREMENT ACTIF

TRANSACTIONS DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER



Sur les 4 derniers mois, le nombre de transactions progresse de 19,5 % au national, de 23 % en régions et de 15 % en IDF. Cette hausse s'explique autant par la concrétisation des transactions mises en sommeil durant le confinement que par les nouveaux projets. Sur cette période, la Normandie (+31 %) confirme son attractivité. Seule Paris se distingue par un recul des transactions de 6 %.

Pour autant, ce rattrapage estival ne suffit pas à compenser le retard accumulé durant les 2 mois de confinement. Ainsi, au cumul des 9 mois, **le volume de transactions diminue de 9 % au national** par rapport à la même période l'an dernier. Une baisse mieux amortie en région (-5 %), mais relativement forte en IDF (-12 %) et surtout à Paris (-19 %).

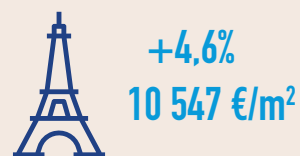
UNE HAUSSE DES PRIX PERSISTANTE

Sur les 4 derniers mois, les prix ont progressé de 1 % au national, dont 0,9 % en régions, 1,3 % en IDF et 0,4 % à Paris.

Au cumul des 9 derniers mois, **la tendance est sensiblement identique à celle de 2019** avec +3,6 % au national à 3 234 €/m², +4,6 % à Paris à 10 547 €, +4,5 % en IDF à 4 299 € et +3,5 % en région à 2 222 €.

Il est à souligner que les grandes métropoles sont moins sensibles à la variation des prix. Bassins d'emploi, infrastructures, transports, écoles... Elles concentrent les facteurs d'attractivité, face aux zones rurales plus sensibles à l'économie de proximité. La progression du chômage dans les mois qui viennent sera décisive sur l'évolution des prix. Pour le moment, avec une offre qui reste historiquement basse et une demande qui se maintient, voire se renforce, les prix se tiennent.

PRIX MOYEN À PARIS



UN RYTHME SOUTENU

Avec +3 jours au national à 90 jours, +4 jours en régions à 96 jours, -1 jour en IDF à 74 jours et +6 jours à Paris à 70 jours, les délais de vente ont évolué sur les 4 derniers mois. Toutefois, **le rythme du marché reste extrêmement soutenu et comparable à celui du début d'année.**

DE FAIBLES MARGES DE NÉGOCIATION

Sur les 9 derniers mois, l'écart entre le prix de vente affiché et celui acté reste ténu. Au national, il ne dépasse pas 4,60 %, soit -0,03 point par rapport à 2019, 3,55 % en IDF et 5,10 % en régions. Avec une offre toujours nettement insuffisante, les acquéreurs évitent de trop négocier, au risque de voir le bien convoité leur échapper. Les prix des biens parisiens restent les moins contestés avec un écart constaté de 2,91 %.

DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2020

AU NIVEAU NATIONAL
MARGE DE NÉGOCIATIONS
4,60 % -0,03 PTS

PARIS

2,91 %

LA CONCLUSION DE YANN JÉHANNO, PRÉSIDENT DU RESEAU LAFORÊT



Dans les conditions actuelles, il reste délicat de prévoir la façon dont le marché de l'immobilier ancien va se comporter sur le dernier trimestre de l'année. Comme tous les secteurs économiques, nous vivons au rythme des annonces gouvernementales autour de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques. Les questionnements sont encore trop nombreux pour se permettre d'asséner des vérités.

Néanmoins, l'aspiration des Français pour l'immobilier est toujours bien présente et s'est même renforcée ces derniers mois. Face à des places boursières plus volatiles que jamais, l'investissement dans la pierre reste très attractif tant pour sa dimension patrimoniale que pour son rendement.

L'aspiration des Français pour l'immobilier est toujours bien présente

Cette fin d'année devrait être conditionnée par la capacité des banques à octroyer des financements. Certes, les conditions d'accès au crédit se sont resserrées en début d'année 2020 à cause des recommandations du Haut Conseil de stabilité financière, ce qui n'empêche pas les banques de continuer à prêter à des taux toujours aussi favorables. Toutefois, elles demandent davantage d'efforts aux jeunes actifs et primo-accédants en termes d'apport ou les invitent à recalibrer leurs projets en fonction de leurs revenus. Elles jouent donc le jeu, ce qui permet au marché de conserver sa fluidité.

Enfin, dans une économie de marché, les prix et les volumes sont conditionnés par l'offre et la demande. Le chiffre du chômage est donc un indicateur qu'il faudra surveiller. Même si, entre les mesures de chômage partiel et de relance, et les plans de sauvetage sectoriels, tout est fait pour endiguer sa progression.



À propos de Laforêt

N° 1 de la confiance depuis 10 ans, Laforêt a été élue meilleure agence immobilière depuis 3 ans et meilleure franchise immobilière 2019-2020. Premier réseau français de créateurs d'agences immobilières franchisées, Laforêt intervient dans les domaines de l'achat-vente-location, de la gestion locative, du syndic de copropriété et de l'immobilier commercial. Le réseau Laforêt, présent en France depuis 1991, représente près de 700 agences immobilières et 4 000 collaborateurs.

Relations médias & Influence Laforêt : FHCOM

42 rue des Jeûneurs – 75002 Paris

Tél. : 01 55 34 24 24 – www.fhcom.net

frederic.henry@fhcom.net – 06 20 83 23 73

claire.regnaut@fhcom.net – gaelle.diemert@fhcom.net