

www.lesechos.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 72

Page 1/3

[Visualiser l'article](#)

## Immobilier : faut-il craindre un retournement de marché ?

Malgré la crise sanitaire et les confinements, l'immobilier n'a pas plié l'an passé. Mais le marché pourrait-il flancher avec un temps de retard cette année ? Plutôt qu'une chute brutale, les experts évoquent la possibilité d'une légère correction, surtout dans les grandes villes.



En ce début d'année, les experts sont nombreux à tabler sur une stabilité, voire une légère correction des valeurs. (iStock)

En 2020, l'immobilier a plutôt bien résisté aux turbulences liées à la crise sanitaire, tant en matière de volumes que de prix. L'année qui démarre sera-t-elle dans la même veine ? Difficile à ce stade de le savoir car de nombreuses interrogations subsistent : comment va évoluer la crise sanitaire ? A quand le redémarrage de l'activité économique ? Quid du moral et de la confiance des ménages ? En ce début d'année, les experts sont nombreux à tabler sur une stabilité, voire une légère correction des valeurs .

*« On l'a vu dans le passé, le marché immobilier français réagit avec retard par rapport à certains événements. Ainsi, les effets liés à la pandémie de Covid-19 pourraient impacter, cette année, la demande et peser sur les prix de l'immobilier résidentiel. Toutefois, la baisse annuelle ne dépasserait pas 4 % »* , indique Jean-Christophe Delfim, économiste zone euro et recherche marchés immobiliers chez Edmond de Rothschild. *« Cet effet décalé pourrait s'amorcer dès la fin du premier trimestre 2021 »* , précise-t-il.

Déséquilibre du marché



[Visualiser l'article](#)

De son côté, la FNAIM anticipe pour cette année une stabilisation des prix des logements anciens en France avec, malgré tout, des baisses possibles dans les dix plus grandes villes. Alain Tourdjman, directeur des études économiques de BPCE, envisage quant à lui « *un ajustement à la baisse des prix de l'ancien de 1 à 2 % en 2021 et également en 2022* ». Sur la base de ces scénarios, le recul devrait être limité.

*« La chute brutale du marché est impossible. Malgré une demande croissante, on ne construit pas assez de logements neufs en France. Face à cette carence, les acheteurs se reportent sur les biens anciens. Ce déséquilibre du marché maintient les prix élevés »*, explique Mathieu Mars, directeur associé de l'[Institut du Patrimoine](#) (groupe PatrimmoFi).

#### Assèchement de l'offre neuve

En revanche, dans le neuf, les valeurs devraient s'apprécier en 2021. Ce phénomène s'explique par un assèchement de l'offre amorcé depuis déjà dix-huit mois. Plusieurs facteurs se sont cumulés. D'abord, la tenue des élections municipales (et leur retard) a eu pour effet de stopper la chaîne de délivrance des permis de construire. Ensuite, le secteur de la construction a connu en 2020 une baisse de productivité. En effet, le (premier) confinement a stoppé les chantiers puis a ralenti le rythme normal des opérations pour cause de mise en place de règles sanitaires.

Autre effet négatif, les promoteurs ont eu davantage tendance à vendre leur production aux grands investisseurs institutionnels. En privilégiant ces « ventes en bloc », ils ont limité l'offre destinée aux particuliers. Face à cette rareté des programmes qui fait monter les prix, un ultime facteur pourrait alimenter la hausse : l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 de la réglementation environnementale (RE2020). Plus restrictive en matière d'économie d'énergie, cette mesure devrait générer des surcoûts de construction susceptibles de se répercuter sur le prix de vente.

#### Un rendement compétitif

Dans ce contexte, l'immobilier reste un investissement porteur. « *En cette période de forte création monétaire, il convient de privilégier les actifs réels. C'est bien sûr le cas de l'immobilier en direct. Cet actif a prouvé sa résilience et a toute sa place dans un patrimoine* », note Yves Naccache, vice-président de Swiss Life Banque Privée.

*« Avec des rendements annuels entre 6 et 8 % bruts (hors Paris) dans l'ancien et entre 3 et 4 % dans le neuf, ce placement continue à tirer son épingle du jeu »*, souligne Mathieu Mars. Il fait mieux que d'autres produits financiers plombés par des taux d'intérêt anémiés.

#### Le soutien du crédit

De plus, la pierre est le seul placement capable de se financer avec un emprunt. Or en ce début d'année, l'accès au crédit s'est amélioré. D'abord, les taux (déjà peu élevés) des prêts ont amorcé un nouveau repli. Ensuite, il devient plus aisé d'obtenir le feu vert de sa banque.

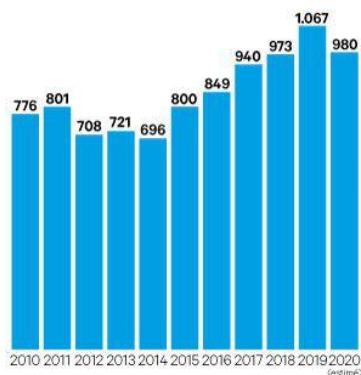
En décembre dernier, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a autorisé les établissements prêteurs à assouplir leurs règles de sélection des demandes de financement. « *Ainsi, le taux d'effort à ne pas dépasser a été majoré, passant de 33 à 35 %. De plus, la durée maximale du crédit s'établit désormais à 27 ans, contre 25 ans fin 2020* », rappelle Daniel While, directeur du département recherche et stratégie de Primonial REIM. « *En ce mois de janvier, nous constatons dans nos agences une forte demande de recherches de biens. L'activité est dynamique. Les gens ont toujours des projets immobiliers en résidence principale et en investissement locatif* », affirme Christine Fumagalli, présidente du réseau ORPI.

www.lesechos.fr  
 Pays : France  
 Dynamisme : 72

[Visualiser l'article](#)

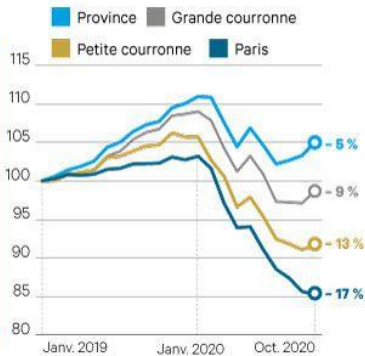
## Nombre de ventes de logements

Cumul 12 mois, en milliers



## Evolution des ventes de logements depuis 2019

(sur 12 mois glissants) et variation entre décembre 2019 et octobre 2020



\*LES ÉCHOS\* / SOURCE : FNAIM