



COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 30/06/21



#Conjoncture : Prix, transactions, taux d'intérêt, crise économique, décrochage Paris/province...

Le marché du logement s'est montré une nouvelle fois particulièrement résistant, avec un volume de transactions en légère baisse, mais qui reste sur l'année 2020 au-dessus du million de ventes. De leur côté, les prix (arrêtés au 10 juin 2021) résistent, toujours soutenus par le niveau très bas des taux d'intérêt. Alors, quel impact aura eu la crise sanitaire et ses confinements sur le marché immobilier ? Un changement des comportements et des attentes : les zones rurales et les villes moyennes se sont montrées les plus dynamiques et il y a eu, indéniablement, une ruée vers le littoral et l'Ouest.

La pierre a remarquablement résisté en 2020

De fait, malgré un léger décrochage par rapport au record de l'année 2019 (1 067 000 ventes), le volume de transactions est resté en 2020 au-dessus du million, en s'établissant à 1 024 000 ventes. Au-dessus donc des années précédentes.

Plus marquant encore, sur un an à fin mars 2021, la FNAIM dénombre 1 080 000 ventes, en hausse de 4% sur un an. Preuve que le marché est resté particulièrement dynamique malgré les épreuves.

Ce niveau élevé peut surprendre. Ce n'est pas forcément le ressenti le plus communément partagé, à cause de l'effet loupe de Paris, où les transactions ont en effet chuté de 16% depuis janvier 2020, alors que l'immobilier est resté dynamique dans les villes moyennes et les zones rurales.

Pour Jean-Marc TORROLLION, « *Malgré les confinements, la situation économique incertaine, la pierre apparaît comme un investissement fiable et pérenne. L'immobilier, seul actif dont la volatilité est faible, se confirme comme une valeur refuge pour les Français.* »



La hausse des prix reste significative

De même, en valeur, les prix au 2^{ème} trimestre 2021 (au 10 juin 2021) se sont non seulement maintenus, mais ils ont poursuivi leur progression, à +5,1%, alors que, parallèlement, l'inflation s'est établie à 1,4 %.

Au niveau national, le prix moyen du mètre carré s'établit à 2 892 €. Plus précisément, à 3 916 € pour les appartements (+5%) ; et à 2 364 € pour les maisons (+5,2%).

C'est sur les maisons que la hausse apparaît la plus indicative, preuve du regain d'intérêt pour ces dernières depuis la crise sanitaire. A titre de comparaison, les prix au m² des maisons n'avaient augmenté que de 2,6% au 2^{ème} trimestre 2020 et de 1,4% au 2^{ème} trimestre 2019.

Paris décroche, les villes moyennes et la France rurale décollent

La synthèse occulte de fortes disparités, en particulier entre la capitale et le reste du territoire. A Paris, les prix ont pour la première fois depuis plusieurs années connu un léger repli à -0,9% (pour rappel au 2nd semestre 2020 les prix sur Paris étaient en hausse de 6,4%), et atteignent, pour les appartements, les 10 371 euros du mètre carré. En Île-de-France, la progression est de 3,5 %, à 6 377 € le mètre carré pour les appartements, et de 6,1 % à 3 566 € pour les maisons. En province, les prix progressent significativement aussi, de 5,7% pour l'ensemble des biens. Tandis que dans les DOM (hors Mayotte), ils augmentent de 2,4%, (contre 4,4% sur la même période en 2020).

Marqueur du changement concernant les attentes et les critères des Français concernant leur parcours immobilier, ce sont les zones rurales et les villes moyennes qui se montrent les plus dynamiques. Alors que les prix étaient en augmentation de « seulement » 0,7 % en zones rurales et 3,4% pour les villes moyennes sur un an au 10 juin 2020, ils augmentent de 2,4 % pour les zones rurales et de 7,2 % sur un an au 10 juin 2021.

En parallèle, les métropoles sont moins dynamiques (« seulement » + 3,6% d'augmentation des prix au m² sur un an), avec des disparités. Ainsi, si Dijon connaît une hausse de 6,2% sur un an, Ajaccio 5,6% et Orléans et Rennes 5,5%. Bordeaux, qui avait connu une envolée des prix suite à l'arrivée de la ligne LGV voit une augmentation des prix au m² de « seulement » 2,2% sur un an. Pour Toulouse, cette augmentation est de 1%, en queue de peloton des capitales régionales.

Corollaire de ces différences, la surface achetable (pour un bien de 60 m²) augmente légèrement à Paris (+1,2 m²), alors qu'elle recule dans l'ensemble des autres villes à l'exception de Toulouse où la surface reste exactement la même.

Ce décrochage de Paris, par rapport à la France rurale et aux villes moyennes, est l'indicateur marquant de l'effet de la crise sanitaire sur le parcours immobilier des Français.

« Désir de s'émanciper des grandes villes pour obtenir plus d'espace, perte de rentabilité pour les logements qui étaient mis en location notamment sur les plateformes type Airbnb et qui ont directement été impactés par les



confinements... il sera intéressant de voir dans les mois prochains si cette tendance se confirme ou non » explique Jean-Marc TORROLLION, « Assistera-t-on enfin au rééquilibrage territorial attendu depuis plusieurs années ? En tous cas, on assiste aujourd'hui clairement à une forme de « revanche » des territoires en dehors des villes, et des grandes métropoles, à rebours des tendances de ces dernières années. Ce ne sera pas sans impact. Il y aura un effet sur les prix. »

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse : Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02