

NOTE DE CONJONCTURE

MARCHÉ DU LOGEMENT

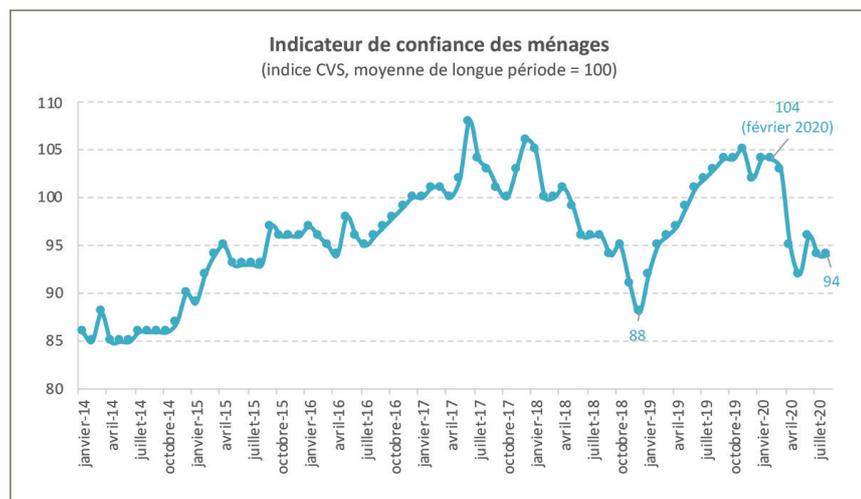
Où en est le marché résidentiel en cette rentrée 2020 ?



À l'arrêt ou presque durant le confinement, le marché du logement a repris des couleurs depuis. **Rebond ou véritable reprise ?**

La confiance des ménages est touchée mais pas coulée

La confiance des ménages, indicateur très lié au dynamisme du marché du logement, a pâti de la crise sanitaire, mais ne s'est pas effondrée. A 94 points en août 2020, l'indicateur de l'INSEE se maintient en-dessous de sa moyenne de long terme (100 points) mais au-dessus du précédent point bas atteint en décembre 2018 au plus fort de la crise des « gilets jaunes » (88 points).

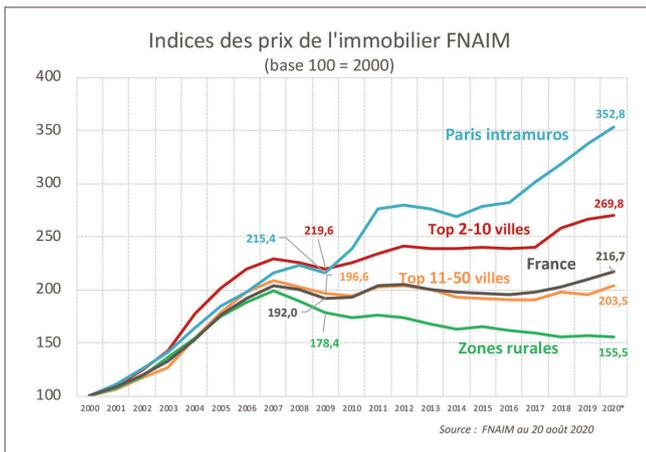
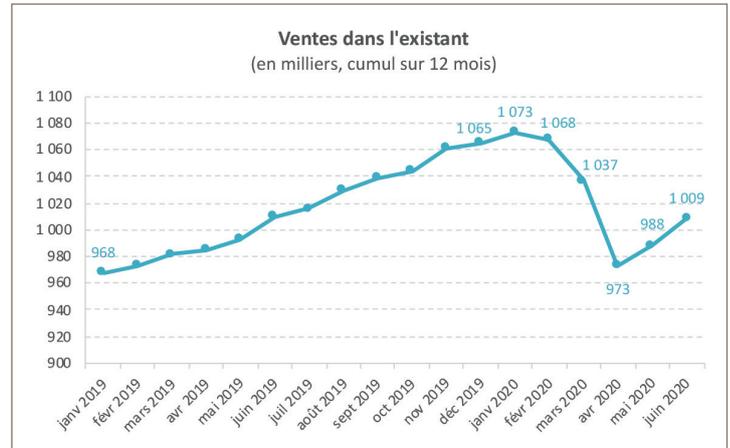


Les ménages restent toutefois inquiets sur les perspectives d'évolution du chômage. On compte 830 000 demandeurs d'emplois supplémentaires au 2^e trimestre 2020, soit un total de **4,4 millions de demandeurs d'emploi de catégorie A**, d'après Pôle emploi et la DARES. L'impact sur le marché immobilier sera différencié selon les territoires et les annonces locales de réductions d'emplois.

Baisse inévitable de l'activité en 2020

L'impact sur le marché du logement dépendra de l'évolution de l'épidémie qui perturbera encore vraisemblablement l'économie durant de nombreux mois. Mais malgré le rebond des ventes (on ne peut pas encore parler de reprise) depuis la fin du confinement, le nombre de ventes s'inscrit en baisse sur l'année 2020. Les estimations de volumes de transactions les plus récentes et fiables proviennent de l'INSEE et du ministère (CGEDD).

L'INSEE estime qu'environ 1 009 000 transactions ont été réalisées sur les 12 derniers mois à fin juin 2020, soit environ 60 000 de moins que sur 12 mois à fin février. Mais les conséquences du confinement devraient continuer de se répercuter sur les ventes en juillet et août, compte tenu des délais naturels du marché (visites puis promesse de vente puis vente). Environ 150 000 ventes (soit 15 % des ventes annuelles) devraient alors avoir été perdues durant le confinement et ne seront pas rattrapées. Le second semestre 2020 étant attendu un peu moins dynamique que le second semestre 2019, le nombre de transactions pourrait donc baisser d'environ 20 à 25 % sur l'ensemble de l'année 2020.



Résistance des prix

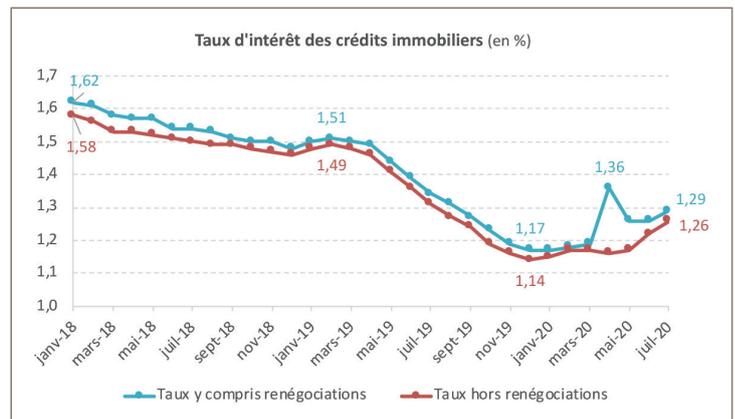
Il semble à ce stade périlleux de faire des prévisions chiffrées sur l'impact futur de cette crise inédite sur les prix des logements. **L'impact de la crise est à ce jour très mesuré sur les prix. A mi-août, la FNAIM n'observe pas de baisse des prix**, seulement un ralentissement de la hausse (+0,8 % entre juillet-août et le second trimestre). Les acheteurs n'attendent pas une hypothétique baisse de prix pour revenir sur le marché, et l'offre de logements à vendre demeure à un faible niveau. Avec la matérialisation des conséquences économiques

et sociales de la crise, les prochains mois nous diront si cette tendance perdure. On pourrait par ailleurs assister à un rééquilibrage territorial, avec un dynamisme moindre qu'avant la crise dans les grandes agglomérations.

Des taux de crédit toujours très bas mais des critères d'octroi qui se sont durcis

Les taux des crédits immobiliers restent à un très bas niveau et devraient le rester d'ici la fin de l'année 2020, ce qui constitue un facteur de soutien important du marché.

Hors renégociations de crédit, les taux ont peu augmenté depuis le début de la crise sanitaire, d'après la Banque de France.



Après avoir atteint un point bas à 1,14 % (assurance incluse) en décembre dernier, ils sont légèrement remontés à 1,26 % en juillet 2020.

Cependant, les conditions d'octroi de crédit se sont durcies, notamment sous l'effet des recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020 (durée, taux d'effort, ...). Les taux de refus augmentent et les délais de traitement des dossiers s'allongent.

Conclusion et tendances actuelles du marché

Malgré un marché de l'emploi qui souffre (forte hausse du chômage) et des conditions de crédits durcies, le marché du logement fait preuve de résilience. Le niveau très bas des taux d'intérêt constitue toujours un puissant soutien au marché, la confiance des ménages résiste plutôt mieux qu'initialement prévu et le logement profite plus que jamais de son statut de valeur refuge. À ce stade, et même s'il faut rester prudent, les prix semblent tendre vers la stabilité alors que de nombreux suiveurs du marché anticipaient une baisse marquée. Les transactions perdues à cause du confinement ne seront toutefois pas rattrapées.

La crise sanitaire fait évoluer le marché et trois grandes tendances se dégagent. 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 :



Depuis le confinement, les recherches de maisons sont plus fréquentes et l'écart avec les recherches d'appartements se maintient depuis, alimentant la thèse d'une redistribution des cartes en faveur des maisons qui pourrait durer. Ces recherches sur Internet ne vont toutefois pas nécessairement se transformer en transactions et le mouvement de délocalisation annoncé d'une partie de la population reste suspendu à la stratégie des entreprises. Par ailleurs, la crise sanitaire ayant fortement touché le tourisme, de nombreux propriétaires bailleurs font le choix d'un changement d'affectation de leur logement, délaissant la

location de courte durée (de type Airbnb) au profit de la location classique, meublée ou non. Enfin, en temps de crise, on observe habituellement une hausse du nombre d'étudiants (certains préférant prolonger leurs études face aux difficultés d'accès à l'emploi). Malgré le développement de l'enseignement à distance, le nombre d'étudiants recherchant un logement semble donc augmenter en cette rentrée 2020.

SUIVEZ LA **FNAIM** SUR...



www.fnaim.fr

CONTACT PRESSE ♦ GALIVEL & ASSOCIÉS

Carol GALIVEL / Valentin EYNAC ♦ galivel@galivel.com ♦ 01 41 05 02 02



FNAIM - 129, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75 407 PARIS cedex 08 - Téléphone : 01 44 20 77 00
FNAIM est une marque déposée et protégée auprès de l'INPI - N° SIRET : 775 698 087 000 19 - Date : 11 Septembre 2020