



La crise du Covid19 plonge le marché de l'immobilier dans l'inconnu

Des incertitudes face aux restrictions au crédit par les banques :



220 000 ménages risquent d'être exclus de l'accès aux crédits immobiliers d'ici à 2021

Prévision de l'Observatoire Crédit Logement CSA (avril 2020)

Des dynamiques contradictoires qui se dessinent :



Hausse des demandes de maison avec jardin hors des grandes métropoles

VS



Désir de se rapprocher des centres villes pour réduire les risques de contact dans les transports en commun

Une reconfiguration de la demande qui illustre le processus de « destruction créatrice » théorisé par l'économiste Joseph Schumpeter en 1942



Le marché de l'immobilier à la veille de la crise du Covid19

2019 : l'année de tous les records



Des taux d'emprunt historiquement faibles

1,40 % en moyenne sur 20 ans

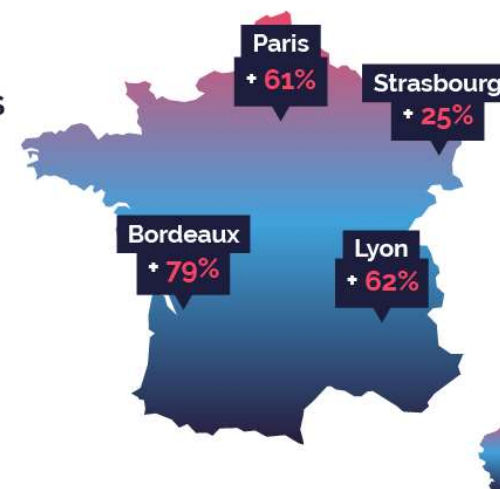


Une explosion des transactions immobilières

+ 10,4 % en 2019

Des prix en constante augmentation

Evolution des prix à l'achat sur 10 ans





Le marché de l'immobilier à la veille de la crise du Covid19

Un marché en très bonne santé mais qui produit des dommages collatéraux

- ✓ **Des difficultés à se loger**, en particulier pour les jeunes ménages primo-accédants et les familles
- ✓ **Un éloignement forcé des centres villes**, notamment pour les foyers modestes, qui subissent l'augmentation des temps de transport, l'impact sur les rythmes de vie, etc.
- ✓ **Les effets récents des plateformes de location saisonnière** : muséification des centres villes, disparition des commerces de proximité, exode des familles, etc.

- ✓ **La dévitalisation de certains territoires en relégation économique**



« La situation, que nous déplorons, est une illustration de la fracture entre le désert français et un mode de vie de plus en plus urbain d'une part croissante de notre population ».

Christian Dupuy,
maire de Suresnes



Une demande excédentaire par rapport à l'offre qui tire les prix vers le haut

Pourquoi une telle demande ?



Le dynamisme économique de certains territoires provoque des effets en cascade : la flambée des prix parisiens s'étend désormais en première et deuxième couronnes.



L'amélioration des réseaux de transport : à Bordeaux ou Brest, les prix ont augmenté subitement avec le **déploiement des lignes à grande vitesse (LGV)**.



Des raisons financières : taux bas, prêts plus importants, plus longs, sans exigence substantielle d'apport.



Des causes démographiques : croissance de la population, hausse de la monoparentalité et du célibat, hausse de l'espérance de vie.

+ 350 000 habitants à loger chaque année



Une demande excédentaire par rapport à l'offre qui tire les prix vers le haut

Les carences de l'offre



Soit l'offre ne suit pas :

car on ne construit pas suffisamment

Les mises en chantier ont baissé

de **6 %** en 2019



Soit l'offre est mal répartie : car on construit trop dans certaines zones à l'offre déjà abondante et pas assez en zones tendues



« Et que dire de Saint-Étienne, dont la différence de prix s'établit à **73 %** par rapport à Lyon ? La ville de Saint-Étienne est 8 fois moins chère que celle de Neuilly-sur-Seine »

Michel Mouillart,
économiste spécialiste de l'immobilier.



Comment les maires peuvent-ils mieux réguler le marché de l'immobilier ?

Agir prioritairement sur l'offre pour limiter l'inflation



Encourager les mises en chantier pour doper l'offre, notamment dans le logement intermédiaire en faveur des classes moyennes



Lutter contre les logements vacants pour réinjecter de l'offre sur le marché



Mieux aménager le territoire pour assurer une meilleure répartition de l'offre et donc de la population entre zones tendues ou non



Réhabiliter les logements anciens dégradés, notamment dans les centres villes et les centres bourgs



Comment les maires peuvent-ils mieux réguler le marché de l'immobilier ?

Assumer les limites des politiques de restriction de la demande

Le durcissement des contraintes à l'égard des plateformes n'a pas montré son efficacité. Les restrictions ont impacté le marché de la location, sans grand effet sur les prix de la pierre.

L'encadrement des prix des loyers n'a pas enrayeré l'augmentation des prix à l'achat, en particulier en zone tendue

Le renforcement de la fiscalité sur l'immobilier n'a pas eu d'effet très probant sur les prix.



À Paris : baisse du nombre de locations disponibles



Le maître mot doit donc être : l'offre.

Une offre adaptée et diversifiée pour maintenir la mixité sociale. Cela suppose pour l'État de s'engager dans des politiques d'aménagement du territoire rendant les espaces faiblement densifiés plus attractifs.



Les perspectives pour l'avenir



1. Une demande de logement
qui excède le stock d'offre



2. Des investisseurs qui s'orientent vers
des actifs jugés plus sûrs, surtout dans
un contexte d'incertitude boursière
en temps de crise économique

Nous venons de traverser une crise sanitaire inédite dont on peut craindre des effets sur l'immobilier, mais on peut penser que le marché restera soutenu par ces deux piliers structurels qui alimentent la hausse des prix.