
Immobilier francilien : un marché sous contraintes et dans l'incertitude

Publié le 28/05/2020



Au 1er trimestre 2020, les ventes de logements anciens reculent de plus de 20% par rapport à un 1er trimestre 2019 très actif. La crise sanitaire a pesé sur l'activité immobilière au 1er trimestre 2020, quasiment à l'arrêt en mars pour cause de confinement.

Au 1er trimestre 2020, les ventes de logements anciens reculent de plus de 20% par rapport à un 1er trimestre 2019 très actif. La crise sanitaire a pesé sur l'activité immobilière au 1er trimestre 2020, quasiment à l'arrêt en mars pour cause de confinement. Selon les Notaires du Grand Paris, les hausses de prix se prolongent, sans changement, au 1er trimestre 2020. Les indicateurs avancés sur les prix, calculés d'après les avant-contrats, s'inscrivent ensuite dans la continuité. S'ils devaient se produire, les ajustements de prix, attendus par de nombreux observateurs, ne se manifesteraient probablement qu'après une phase de latence.

Quel est l'état du marché immobilier à Paris et en Île-de-France à l'issue du confinement ?

La fin du confinement est trop proche pour que l'on puisse juger de l'état du marché. Le marché immobilier s'inscrit toujours dans un contexte totalement inédit où l'incertitude règne.

Les frémissements déjà observés (reprise de la consultation des annonces, des visites et des signatures) ne permettent pas encore de dégager de premières tendances quantitatives et se forger une première opinion sur le marché immobilier, après le confinement.

Les premiers échos ne dessinent pas encore de tendance. Les Notaires du Grand Paris ont ponctuellement observé des négociations entre l'avant-contrat et la vente, parfois pour le principe ou le souhait de se désengager d'une vente en cours de signature. A l'inverse, certaines signatures d'actes ont été accélérées pour enfin déménager et des visites ont permis, dès la première semaine de déconfinement, de vendre certains biens, sans la moindre négociation.

D'autre part, après un coup d'arrêt brutal, **la reprise ne peut être que progressive** en cette fin de printemps, avec un traitement prioritaire des projets déjà engagés.

Quel est le niveau des ventes pendant et après le confinement en Île-de-France ?

Les ventes du 1er trimestre 2020 accusent déjà un recul sensible. **Pendant la période de confinement une baisse de 80 à 90% des signatures de ventes et d'avant-contrats a été observée selon les semaines.**

Les volumes de ventes de logements anciens du 1er trimestre 2020 portent déjà la marque de cet arrêt obligé de l'activité, **avec une baisse de 22% par rapport à l'excellent 1er trimestre 2019, et se situent également 10% en dessous de la moyenne de ces dix dernières années.**

Cependant, au-delà du confinement une première baisse des ventes, par rapport à la même période il y a un an, était déjà perceptible en février 2020. Il est donc également possible que les mouvements sociaux de novembre et décembre 2019 aient limité les visites et les signatures d'avant-contrats qui auraient été transformés en ventes en début d'année 2020.

La baisse annuelle d'activité est généralisée : les appartements en Grande Couronne ont mieux résisté (-13%) que la Capitale (-23%). En revanche, les fortes baisses observées pour les maisons surprennent (-27 % en Petite Couronne et - 26% en Grande Couronne).

Comment évoluent les prix à Paris et en Ile-de-France ?

Au 1er trimestre 2020, la dynamique des prix n'a pas changé. D'après les indicateurs avancés des notaires, les hausses de prix de vente se prolongent également jusqu'en juillet 2020. Ils ont été calculés avec des avant-contrats signés jusqu'en avril (et donc pour une petite partie d'entre eux pendant la période de confinement).

Cette résistance du niveau des prix doit être mise en perspective avec un faible volume de ventes et d'avant-contrats et ne saurait être interprétée qu'avec précaution.

Ainsi, au 1er trimestre 2020, les prix de vente dans l'ancien, formés au 4e trimestre 2019, ont augmenté de 6,8% pour les appartements et de 3,4% pour les maisons, en un an en Ile-de-France.

Le prix au m² dans Paris avoisine 10.500 € au 1er trimestre 2020 (+8% en un an) et pourrait approcher 10 700 € en juillet (+7,5%), sous réserve que les avant-contrats se transforment autant et au même rythme qu'habituellement.

Les indicateurs avancés sur les prix de vente attendus en juillet 2020 intègrent des avant-contrats signés jusqu'à la fin avril et donc pour un faible nombre d'entre eux pendant la période de confinement. Ils ne font pas apparaître de rupture dans les évolutions de prix qui se prolongent en Ile-de-France, **avec une hausse attendue de 6,4% pour les appartements et de 3,2% pour les maisons en un an.**

Offre / demande, crédit, télétravail... quelles sont les perspectives d'évolution du marché immobilier avec le déconfinement ?

Au-delà de la reprise technique, que l'on peut attendre après le coup d'arrêt, et de la concrétisation

des projets gelés par le confinement, se pose **la question de la solidité de la demande et de l'offre de logements à vendre.**

Certains fondamentaux du marché immobilier restent bien orientés. Le confinement a confirmé l'importance d'être bien logé. Parce qu'elle protège l'épargne des ménages, parce que les autres actifs ont été bousculés, « **la pierre** » **devrait continuer de rassurer et de rester un projet de vie.**

Les besoins d'espace, d'extérieur et de verdure, et les modifications structurelles de la demande doivent être confirmés au regard des contraintes qu'elles supposent, que celles-ci soient économiques, pratiques, urbaines (acceptation de l'éloignement et remise en cause de la densification urbaine...) et des effets sur le logement du développement, confirmé ou non, du **télétravail.**

Les besoins des ménages restent très élevés mais se heurtent à un problème de solvabilité qui va s'accroître avec les effets de la crise actuelle.

L'attente et le report des projets immobiliers sont donc possibles.

Du côté des financements, **il est à cet égard indispensable que les banques continuent d'assurer un accès au crédit fluide et à bon marché.** Des hausses de taux significatives ont été notées au cours de ces dernières semaines dont on peut penser qu'elles étaient liées à la période de paroxysme de crise.