

Logement : un marché résistant mais en pleine réorganisation

CONJONCTURE. La Fnaim a livré son analyse de l'état du marché du logement, le 30 juin.

Si volumes et prix se maintiennent voire continuent de progresser, la demande des acquéreurs a fortement évolué, notamment géographiquement. Face au défi de la rénovation énergétique notamment, la Fnaim demande aux pouvoirs publics de mieux accompagner les propriétaires bailleurs.

Le marché du logement s'est montré "particulièrement résistant", estime la Fnaim, premier réseau d'agences immobilières en France, le 30 juin. Le volume de transactions est en légère baisse, mais "reste sur l'année 2020 au-dessus du million de ventes". "Ce niveau élevé peut surprendre", explique Jean-Marc Torrollion, le président du réseau. "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". En valeur aussi, le marché s'est montré particulièrement résistant, avec une progression des prix à +5,1% au deuxième trimestre 2021 (au 10 juin 2021). Au niveau national, le prix moyen du mètre carré s'établit à 2.892 euros. Plus précisément, à 3.916 euros pour les appartements (+5%) ; et à 2.364 euros 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 mètre carré des maisons n'avaient augmenté que de 2,6% au deuxième trimestre 2020 et de 1,4% au deuxième trimestre 2019. Paris décroche, les villes moyennes et la France rurale décollent. Cet engouement pour les maisons qu'indique une telle progression des prix va de pair avec un engouement pour les zones rurales et les villes moyennes, au détriment de Paris, principalement. Parallèlement, la Fnaim note "une ruée vers le littoral et l'Ouest". A Paris, les prix ont pour la première fois depuis plusieurs années connu un léger repli à -0,9%. Pour rappel au second semestre 2020 les prix sur Paris étaient en hausse de 6,4%. Ils atteignent, pour les appartements, les 10.371 euros du mètre carré. En Île-de-France, la progression est de 3,5%, à 6.377 euros le mètre carré pour les appartements, et de 6,1% à 3.566 euros 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 vis-à-vis de leur parcours immobilier, ce sont les zones rurales et les villes moyennes qui se montrent les plus dynamiques, relève la Fnaim. "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". Les métropoles sont moins dynamiques. En parallèle, les métropoles sont moins dynamiques, avec "seulement +3,6% d'augmentation des prix au mètre carré 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 mètre carré de seulement 2,2% sur un an", indique Jean-Marc Torrollion. Pour Toulouse, cette augmentation est même de 1%, en queue de peloton des capitales régionales. Sans aucun doute, pour l'agent immobilier, "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", ont joué, notamment. "Il sera intéressant de voir dans les mois prochains si cette tendance se confirme ou non" note 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" Reprise des locations touristiques et chute de la mise en vente Au-delà de l'incitation à la rénovation énergétique, dont les modalités sont discutées dans le cadre du projet de loi Climat et résilience, avec notamment l'interdiction de mise en location de biens énergivores à proche échéance (voir notre article), Jean-Marc Torrollion insiste sur "les contraintes" qui "s'accroissent" pour les propriétaires, avec le permis de louer ou encore l'encadrement des loyers "Mettre en location un bien pour une courte durée via une plateforme sera d'autant plus tentant", prévient-il, témoin d'une "reprise avérée de la location touristique depuis janvier 2021, qui pourrait conforter le risque d'érosion du parc privé à court terme" Plus largement, selon les chiffres compilés par la Fnaim, l'offre de logements à vendre est en baisse de 26% sur six mois. La crise a marqué une inflexion à la baisse de l'offre dans les villes rurales et à la hausse à Paris. "Cette pénurie est bien sûr valable sur le segment du neuf, où les constructions et mises en chantier observent une diminution continue depuis fin 2018, mais également sur celui de l'ancien" Le retour des investisseurs institutionnels est "un mythe" Dans le débat qui anime la profession concernant le souhaitable sinon possible retour des investisseurs institutionnels sur le segment du logement, comme alternative aux investisseurs particuliers, soutenus par des avantages fiscaux jugés coûteux par l'administration (tels le Pinel), Jean-Marc Torrollion le dit tout net : pour lui, ce retour est "un mythe". Ils représentent, selon lui une "très faible part" du parc locatif privé et le logement est une part marginale de leurs investissements. Surtout, insiste le président de la Fnaim, ce retour n'est pas forcément souhaitable : en effet, les zinzins "s'en iront quand ils le choisiront", comme ils l'ont déjà fait quand ils estimaient que la rentabilité n'était pas suffisante.

La campagne présidentielle 2022 se profile et la Fnaim "espère que le logement occupera une place centrale dans les débats à venir" Elle rappelle qu' "il est du rôle de la puissance publique de faciliter la fluidité du marché et la diversité de l'offre, de repenser le secteur de façon globale". "Oui, le bilan d'un gouvernement, c'est le nombre de logements construits. Ce doit être aussi le nombre de logements rénovés, la quantité et la qualité du parc locatif privé. Surtout, le champ de la réflexion ne peut pas se limiter au logement social ou même au logement intermédiaire", rappelle Jean-Marc Torrollion. Le réseau d'agences appelle à une simplification de l'investissement locatif du particulier et le paysage réglementaire des bailleurs : elle met en garde sur l'impact du permis de louer et invite à réinventer le statut de bailleur privé locatif.



https://www.batiactu.com/images/auto/620-465-c/20200618_174737_jean-marctorrollion-3-hdprint.jpg

Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim. © DR

https://www.batiactu.com/cap_batiactu/scripts/caction.php?a=cl&e=62178&uniq=60dc4f5f174ab

https://www.batiactu.com/cap_batiactu/scripts/cac-tion.php?a=fp&e=62178&uniq=60dc4f5f174ab



https://www.batiactu.com/images/auto/440-330-c/20210216_165716_sans-titre.jpg



https://emploi.batiactu.com/images/recruteur/recruteur_sscadre/20200717/20200717_195526_logo-fayat-batiment.jpg



https://batiregie.batiactu.com/cap_pub/scripts/visu.php?v=89676&&auto=210-157-c



https://www.batiactu.com/images/auto/300-226-c/20200427_162854_492146815-elxeneize.jpg



https://www.batiactu.com/sites/all/modules/custom/bati_edito/css/images/batiactu-plusmin.png



https://batiregie.batiactu.com/cap_pub/scripts/visu.php?v=84193&&auto=210-157-c
//produits.batiactu.com/img/prod/20210610_172912_porte_pixy_5_web.jpg
//produits.batiactu.com/img/prod/20210610_172912_porte_pixy_5_web.jpg

https://dev8.batiactu.com/cap_centredoc/scripts/cvi-su_prods.php?t=PR&m=VI&p=194207



https://batiregie.batiactu.com/cap_pub/scripts/visu.php?v=91953&&auto=210-157-c

[//produits.batiactu.com/img/prod/
20200512_112337-c2d53da9dd323295f37f3f1291030441.jpg](https://produits.batiactu.com/img/prod/20200512_112337-c2d53da9dd323295f37f3f1291030441.jpg)

[//produits.batiactu.com/img/prod/
20200512_112337-c2d53da9dd323295f37f3f1291030441.jpg](https://produits.batiactu.com/img/prod/20200512_112337-c2d53da9dd323295f37f3f1291030441.jpg)

[https://dev8.batiactu.com/cap_centredoc/scripts/cvi-
su_prods.php?t=PR&m=VI&p=195242](https://dev8.batiactu.com/cap_centredoc/scripts/cvi-su_prods.php?t=PR&m=VI&p=195242)



JOURNÉE DE L'EFFICACITÉ
ÉNERGÉTIQUE ET
ENVIRONNEMENTALE
DU BÂTIMENT

https://batiregie.batiactu.com/cap_pub/scripts/visu.php?v=91537

[//produits.batiactu.com/img/prod/
20210621_151144_20210621_142541-5e3abd5a2e14a8352171422e9afb4515.jpg](https://produits.batiactu.com/img/prod/20210621_151144_20210621_142541-5e3abd5a2e14a8352171422e9afb4515.jpg)

[//produits.batiactu.com/img/prod/
20210621_151144_20210621_142541-5e3abd5a2e14a8352171422e9afb4515.jpg](https://produits.batiactu.com/img/prod/20210621_151144_20210621_142541-5e3abd5a2e14a8352171422e9afb4515.jpg)

[https://dev8.batiactu.com/cap_centredoc/scripts/cvi-
su_prods.php?t=PR&m=VI&p=194716](https://dev8.batiactu.com/cap_centredoc/scripts/cvisu_prods.php?t=PR&m=VI&p=194716)



https://emploi.batiactu.com/images/recruteur/recruteur_sscadre/20120418_153846_bureau_veritas.jpg



https://emploi.batiactu.com/images/recruteur/recruteur_sscadre/20180620/20180620_122911_logo-rh-partners-pour.jpg

//produits.batiactu.com/img/prod/
20210527_133403-31c175a7095477b6bb5586efdd033c31.jpg

//produits.batiactu.com/img/prod/
20210527_133403-31c175a7095477b6bb5586efdd033c31.jpg

https://dev8.batiactu.com/cap_centredoc/scripts/cvisu_prods.php?t=PR&m=VI&p=194781



https://batiregie.batiactu.com/cap_pub/scripts/visu.php?v=92232&&auto=210-157-c



https://www.batiactu.com/images/auto/440-330-c/20210512_133402_patrick-nossent-certivea.jpg

<https://batiregie.batiactu.com/images/count/www.batiactu.com/53ead6bf9342d0a43bb0fd195f50656c.gif?REFERER=>



https://www.batiactu.com/images/auto/300-226-c/20201210_104159_roof-truss-33392061920.jpg



https://batiregie.batiactu.com/cap_pub/scripts/visu.php?v=89682&auto=300-225-c



https://produits.batiactu.com/img/partenaire/20190107_122435-geberit.jpg



https://produits.batiactu.com/img/partenaire/20110421_100436-Sans-titre-6.gif

CSTB
ÉDITIONS

https://produits.batiactu.com/img/partenaire/20160404_121121-logo_cstbedition.jpg

VM
BUILDING
SOLUTIONS

https://produits.batiactu.com/img/partenaire/20190603_170053-vm.jpg



cheminées
Poujoulat

https://produits.batiactu.com/img/partenaire/20210302_155145-logo-poujoulat120.jpg



https://produits.batiactu.com/img/partenaire/20160420_100809-logo2_parexlaneko.jpg



<https://www.batiactu.com/sites/all/libraries/bati/images/batiactu-footer.png>

