

Le marché de la transaction immobilière

Agences immobilières, plateformes d'annonces, mandataires, start-up, promoteurs... nouveau contexte, nouveaux enjeux

Sommaire

Synthèse	5	4.4. Les intentions d'achat des Français à court terme	87
1. CONTOURS ET METHODOLOGIE DE L'ÉTUDE	25	5. NOUVEAU CONTEXTE, NOUVEAUX ENJEUX	95
2. FONDAMENTAUX DE LA DEMANDE	29	5.1. La transaction immobilière fait sa révolution numérique	96
2.1. La crise sanitaire a provoqué un choc économique d'une ampleur sans précédent	30	5.2. L'écosystème technologique, macro-économique et sociologique a favorisé l'émergence de la Real Estech	107
2.2. Un marché du crédit immobilier sous tension	34	5.3. Coliving, habitat participatif, habitat partagé : un nouveau rapport à la propriété ?	129
2.3. Des dispositifs d'aides rabotés mais qui continuent de soutenir la demande immobilière	40	6. ORGANISATION DU MARCHÉ ET DYNAMIQUES CONCURRENTIELLES	139
2.4. La pierre, placement préféré des Français	44	6.1. Panorama des forces en présence dans la distribution immobilière	139
3. DYNAMISME DU MARCHÉ DE LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE	46	6.2. Taille des réseaux et cartographie de la concurrence	145
3.1. Cartographie du parc de logements en France	47	6.3. Image et perception des différentes catégories d'intervenants par les Français	173
3.2. La dynamique du marché de l'immobilier ancien	54	6.4. Maturité digitale des spécialistes de la transaction immobilière	180
3.3. La dynamique du marché de l'immobilier neuf	61	Annexes	199
4. PERSPECTIVES DU MARCHÉ POUR 2021 ET 2022 : QUELS EFFETS DE LA CRISE SUR L'OFFRE ET LA DEMANDE DE BIENS ?	69	Liste des acronymes utilisés	200
4.1. Les voyants au vert	70	Pour aller plus loin	201
4.2. Les voyants au rouge	77	Contacts	202
4.3. Quelles perspectives pour le marché immobilier ?	84		



Synthèse

En 2020, l'immobilier ancien connu un fort rebond des ventes durant l'été, après la chute brutale de l'activité pendant le 1^{er} confinement

Après un démarrage en 2020 sur un rythme supérieur à celui de 2019, avec des hausses de 10 % à 20 % selon les semaines, le premier confinement a marqué un coup d'arrêt brutal à l'activité :

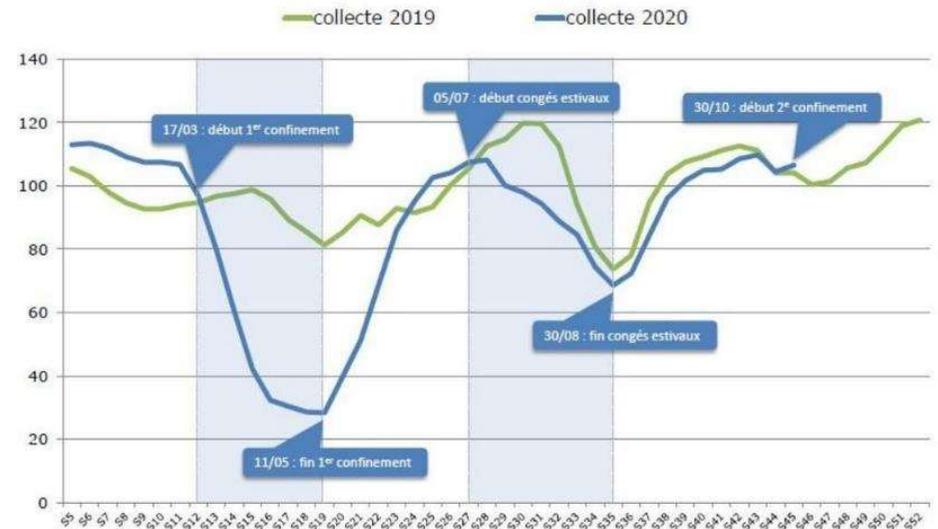
- Durant le premier confinement et pendant quasiment deux mois, les transactions ont connu une chute brutale, de l'ordre de 60 % à 70 % par rapport à leur niveau de 2019 ;
- Dès la sortie du confinement, de la mi-mai à la mi-août, un fort rebond des ventes a été observé. Le rythme des transactions enregistrées a dépassé son niveau de l'année précédente au 2^e trimestre ;
- Puis l'activité a repris son rythme de croisière, y compris pendant confinement de novembre qui a été moins strict que le premier et a permis de maintenir l'activité. A fin septembre, le nombre de transactions s'était replié de 5 % seulement sur 12 mois glissants.

Indicateur d'activité issu des ventes dans l'ancien

En France réceptionnés sur 4 semaines glissantes

Base 100 : moyenne 2019

Source: Notaires de France





Synthèse

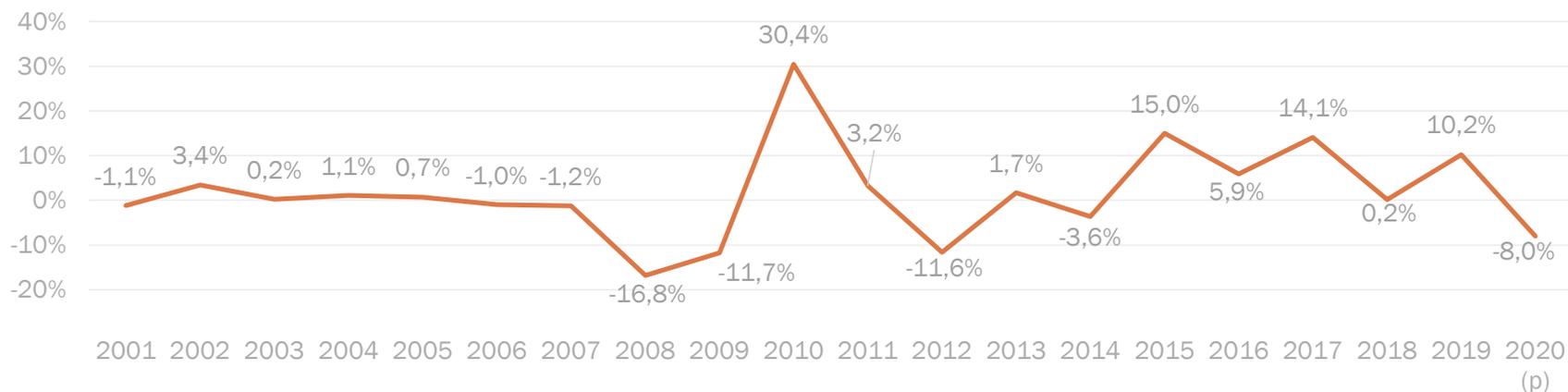
Un impact pour l'instant mesuré de la crise sanitaire sur la dynamique des ventes dans l'ancien

La crise sanitaire n'aura finalement que faiblement affecté le marché de l'immobilier résidentiel ancien en France en 2020 au regard de la brutalité du choc. Selon les chiffres des Notaires de France, le nombre de transactions n'a baissé que de 5 % sur un an à fin septembre, à 990 000. Fin novembre, l'organisation professionnelle prévoyait un atterrissage entre 970 000 à 980 000 transactions pour l'ensemble de l'année 2020.

Si cette estimation se concrétise, le marché des logements anciens accuserait une baisse de 8 %, mais finirait quasiment à son niveau de 2018 (990 000 transactions).

Variations annuelles des transactions

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales



« La pierre coffre-fort valeur refuge, des taux très bas, le télétravail, le besoin d'espace et de verdure, et la signature à distance des actes notariés ont permis au marché de bien résister »

ELODIE FRÉMONT, MEMBRE DE LA COMMISSION DES STATISTIQUES IMMOBILIÈRES DES NOTAIRES DU GRAND PARIS