



Espace adhérent

LES ÉTUDES RÉFLEXIONS IMMOBILIÈRES ECHANTILLONNAGE INDICES LES JEUDIS MATIN REVUE

[↑ Accueil revue de presse](#)

LesEchos

22/10/2020

Immobilier : le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements s'accroît

Plusieurs réseaux d'agences constatent une baisse du stock d'offres dans l'immobilier résidentiel ancien. Le phénomène s'est renforcé après le confinement à Lyon, Nantes ou Montpellier, mais aussi Orléans ou Evreux. A Paris, le stock se reconstitue mais il était tombé à un niveau très bas.

Le déficit d'offres de logements en France – plus particulièrement dans les grandes agglomérations – tend à s'accroître depuis le déconfinement. Dans une récente note, Laforêt Immobilier indique ainsi que sur quatre mois – de juin à septembre –, l'offre d'immobilier résidentiel ancien « s'est encore asséchée, affichant un recul de 10 % au niveau national, dont 6 % en Ile-de-France et 12 % en régions. Il n'y a qu'à Paris que le stock se redresse doucement (+10 %) face à une demande qui marque le pas », poursuit le réseau d'agences. Mais il était tombé à un niveau extrêmement bas dans la capitale.

Sur neuf mois – de janvier à septembre –, la baisse est de 4 % sur l'ensemble du territoire, par rapport à la même période de 2019, de 3 % en Ile-de-France et de 5 % en régions. Paris affiche une hausse de 7 %.

Disparités territoriales

« Nous constatons aussi cette baisse de stock, mais la situation n'est pas la même partout sur le territoire », souligne la présidente d'Orpi, Christine Fumagalli. « A Paris, même si l'offre se reconstitue du fait du moindre nombre d'acheteurs, il est difficile de répondre à la demande. Ce décalage entre l'offre et la demande s'observe aussi à Lyon, Nantes ou Montpellier, villes dans lesquelles de nombreux biens ont été vendus depuis le déconfinement. Ce n'est pas le cas dans des zones plus rurales », observe-t-elle.

Certaines villes moyennes, situées à proximité de grands centres urbains, comme Orléans ou Evreux, sont par ailleurs victimes de leur succès post-confinement et de l'envie de verdure et

d'espaces des Français. Là aussi, les stocks de maisons ou d'appartements se réduisent et des tensions inhabituelles se font sentir sur le marché de l'immobilier.

Demande soutenue

Chez Century 21 également, le constat est fait d'un « déséquilibre toujours extrêmement fort et en défaveur des acheteurs entre l'offre et la demande », selon son président, Laurent Vimont. « Chez nous, le stock de biens à vendre est en légère baisse au troisième trimestre 2020, mais cela est lié au fait que la demande reste très forte. Quant au nombre de mandats rentrés, il est en hausse par rapport à la même période de 2019 », assure le patron du réseau d'agences.

Laforêt Immobilier estime, de son côté, à 4 % la progression de la demande au niveau national sur neuf mois, en dépit des craintes de la profession sur le resserrement par les banques des conditions d'accès au crédit. La hausse est limitée à 1 % en Ile-de-France, tandis que Paris affiche un léger recul (-2 %).

Une tendance à relativiser cependant. « Cela s'explique notamment par le fait que les Parisiens, dont beaucoup se sont repliés en province dans leur famille ou leur résidence secondaire pendant le confinement, ont mis plus de temps à revenir dans la capitale [et donc à se lancer dans des projets immobiliers, NDLR] », indique Laforêt. En régions, la demande a augmenté de 7 %, la hausse la plus sensible concernant la Normandie (+23 %).

Nombreuses estimations

La construction de nouveaux logements – qui subit un fort ralentissement du fait de l'arrêt des chantiers pendant plusieurs semaines durant le confinement et de la moindre délivrance de permis de construire – ne sera pas suffisante pour inverser la tendance et faire augmenter l'offre de biens de façon significative. Cela aura d'ailleurs aussi un impact sur le marché locatif.

Cependant, notent Laforêt comme Orpi, dans l'ancien, les vendeurs pourraient revenir plus nombreux. Leurs agences font en effet remonter de très nombreuses demandes d'estimations. Un tiers de plus qu'avant le confinement chez Orpi par exemple. Ces clients potentiels « ne sont pas encore passés à l'acte, mais nous espérons qu'ils mettront bientôt leurs biens sur le marché », indique Christine Fumagalli.

L'autre bonne nouvelle est que la demande solvable se maintient. Même si les agents immobiliers continuent d'avoir quelques inquiétudes quant à l'accès au crédit des primo-accédants, mais aussi, et c'est plus neuf, des professions libérales.

Elsa Dicharry

Partager cet article

