

Alpes-Maritimes Marché immobilier premier semestre 2021

Marché du logement neuf : Une légère amélioration, mais une situation d'ensemble préoccupante

Si les ventes ont progressé de 18 % par rapport au premier semestre 2020, cela ne traduit pas -hélas ! une situation très positive. En effet, il s'agit principalement d'un **effet de rattrapage** par rapport à la période de crise sanitaire que nous avons connue en 2020, et qui a par ailleurs été propice à une thésaurisation plus importante de la part des actifs, et par conséquent à une majoration de l'apport personnel facilitant le montage du financement, soutenu par des taux historiquement bas.

Le constat est le même en ce qui concerne la production, qui s'est redressée **mais reste très en deçà des besoins**, comme l'indique la faiblesse du stock -2395 logements seulement – et le délai d'écoulement, au niveau le plus bas (moins de 7 mois) jamais observé.

En parallèle, on constate un recul des permis de construire de l'ordre de 30% en 2020, ce qui aura bien évidemment un impact négatif sur l'offre, pour 2021 et 2022.

Dans ce contexte, les prix sont en légère progression par rapport à 2020, à un niveau toutefois très élevé (près de 5 700€ m²) par rapport à la capacité d'acquisition des actifs.

Marché de l'existant : des résultats satisfaisants

Le marché de l'existant a progressé de 19%, à la faveur du manque crucial de production dans le neuf dans les tranches de prix inférieures à 4500 € M² (moins de 20% pour le neuf contre 62% pour la revente).

Dans ce contexte porteur, **les prix continuent à progresser** (près de 4 300€ m², soit +1,7%).

Perspectives

Si la situation a tendance à s'améliorer, les maux structurels que rencontre la filière sont toujours présents et nécessitent la mobilisation de l'ensemble des acteurs. Le dialogue avec les élus sur les enjeux du territoire et l'analyse des pistes d'actions est primordial. A l'heure où le logement est plus que jamais une valeur refuge, mais aussi un enjeu d'attractivité et de cohésion sociale, il convient de prendre en compte les solutions -car elles existent- pour augmenter la production de logements dédiée aux actifs.

C'est toute la raison d'être du « Manifeste de la Filière Immobilier » produit par la Chambre de Commerce et d'Industrie et auquel ont contribué pas moins de 20 personnalités du monde de la construction, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Jean-Marie Ebel

Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat