

Edito, Jean-Marie Ebel, Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat

Alpes-Maritimes : Bilan 2020 et perspectives 2021

Marché du logement neuf :

L'année 2020 s'est terminée avec un volume des ventes en net retrait (-25%).

Ce recul de l'activité a toutefois été atténué par le Plan de soutien à la Filière, porté par CDC Habitat et Action Logement, dont les commandes de logements intermédiaires et sociaux auprès des promoteurs immobiliers en zone tendue représentent une part non négligeable des transactions de l'année.

En parallèle, on enregistre une diminution très conséquente (-40%) du volume des mises en vente par rapport à 2019. C'est le niveau le plus bas enregistré depuis 10 ans.

Cette situation est très préoccupante dans le contexte de déficit structurel de l'offre que connaît notre département depuis de longues années. Il devient urgent de reconstituer les stocks, faute de quoi c'est l'ensemble des acteurs de la Filière Immobilier qui en subira les effets, au premier rang desquels les entreprises de bâtiment.

Dans ce contexte les prix de vente ont continué à progresser, pour atteindre 5 668 € m² en moyenne.

Marché de l'existant :

Le dynamisme du début d'année 2020 et le rebond constaté en mai et juin ont permis d'obtenir des résultats satisfaisants dans l'ensemble, en retrait de 8 % tout de même par rapport à 2019, considérée comme une année exceptionnelle. En parallèle, les prix enregistrent une hausse de 3% sur la période considérée.

Cette situation est en partie la conséquence de la faiblesse de l'offre neuve, en particulier dans les segments de prix inférieurs à 4500 euros m².

La diminution de l'offre nouvelle en 2020 aura là aussi des répercussions dans le temps pour la profession

Perspectives 2021 :

Plus que jamais la Filière dans son ensemble doit se mobiliser et être solidaire pour accélérer la relance. Les motifs de préoccupation sont nombreux : les retards pris durant cette période dans la délivrance des permis de construire et dans la reconstitution de l'offre auront du mal à être rattrapés, les mesures sanitaires restent très contraignantes, et en parallèle le moral des ménages et les conditions d'accès au crédit auront sans doute un impact sur l'activité 2021.

Dans un contexte encore incertain mais où on peut raisonnablement espérer une sortie de la crise sanitaire dans les mois qui viennent, la CCI et ses partenaires sont unis pour instaurer un dialogue constructif avec l'Etat et les pouvoirs publics et être force de propositions. La Filière Immobilier représente un poids économique significatif tant en termes d'entreprises que d'emplois, mais c'est aussi et surtout le vecteur des conditions de vie. Offrir des logements abordables en nombre suffisant par rapport aux besoins est une des conditions du développement économique et de l'attractivité du territoire.

Jean-Marie Ebel

Président de l'Observatoire Immobilier d'Habitat