



## Immobilier : Quel bilan pour 2020 et quel horizon pour 2021 ?



© adobestock

Quelles sont les lois qui ont impacté le marché de l'immobilier en 2020, quelles ont été les tendances immobilières et quelles seront les prévisions pour 2021 ? Le point avec le courtier [Crédixia](#).

Cette année si particulière aura marqué les esprits de tous mais que s'est-il passé dans l'univers du crédit immobilier ? CREDIXIA se livre à une rétrospective de l'année 2020. Quelles sont les lois qui ont impacté le marché de l'immobilier cette année, quelles ont été les tendances immobilières en 2020 et quelles seront les prévisions pour 2021 ?

Directives de l'HCSF et la Banque de France

Fin 2019, le HCSF et la Banque de France ont décidé conjointement de durcir les critères d'obtention d'un crédit immobilier :

Limite maximale de la durée d'un crédit fixée à 25 ans

Taux d'endettement maximum de 33%

Obligation d'apport personnel fixé à 10% minimum

Dès 2020, les banques ont appliqué à la lettre les recommandations imposées par l'HCSF. Durcissant même les conditions d'emprunt en augmentant les taux de crédit immobilier pendant le premier confinement.

A cette même période, le taux d'usure a nettement baissé (il est tombé à 2,40%\* au cours du deuxième et troisième trimestre 2020) bloquant de nombreux acheteurs potentiels.

Tous ces éléments ont considérablement réduit le nombre de crédits immobiliers accordés par les banques et, par conséquent, le nombre de transactions immobilières.

Baisse des ventes immobilières

L'année 2019 a brillé par ses performances exceptionnelles dans l'immobilier. En 2019, les ventes ont augmenté de + 11,4% par rapport à 2018. Et, le million de ventes avait été dépassé à la mi-octobre 2019.

Force est de constater que la comparaison avec 2020 est frappante. Cette année, l'immobilier a subi une baisse de - 25% de ventes immobilières sur les résidences principales et secondaires ainsi qu'une baisse de -

[Visualiser l'article](#)

40% sur l'immobilier commercial par rapport à 2019. Pourtant des nouveautés législatives devaient permettre un impact positif sur le marché immobilier...

#### Application des nouvelles lois en 2020

En 2020, de nouvelles réformes ont impactées le marché de l'immobilier :

Prolongement du PTZ : l'octroi du prêt à taux zéro (PTZ) a été prolongé durant toute l'année 2020, et le restera jusqu'au 31 décembre 2022. Il s'agit d'un prêt accordé par l'Etat au taux de 0% pour favoriser l'accession à la propriété des primo-accédants pour l'achat d'une résidence principale dans le neuf ou ancien à rénover (sous condition de revenus).

La taxe d'habitation : En 2020, 80 % des contribuables ont été exonérés de la taxe d'habitation sur la résidence principale, c'est plus qu'en 2019 (65%).

La transformation du crédit d'impôt (CITE) : Le crédit d'impôt s'est transformé en 2020, il est devenu une prime à la rénovation énergétique versée sous forme de prime forfaitaire. Elle est réservée aux ménages dont les revenus sont inférieurs à ceux qui permettent de bénéficier du CITE.

#### Impact du COVID-19

Le contexte sanitaire de 2020 est une des raisons principales de ce triste constat, cette pandémie a attaqué tous les secteurs et, l'immobilier n'a pas été épargné. Si nous devons retenir un chiffre pour expliquer l'impact du COVID19 serait celui-là : + de 150 000 transactions immobilières ont été annulées ou interrompues. Compte tenu de la dépendance des acteurs de l'immobilier entre eux (banques, notaires, agences, courtiers) et de la violence avec laquelle la pandémie a frappé, la majorité des dossiers a été énormément retardé.

#### Quelles prévisions pour 2021 ?

Ce jeudi 17 décembre 2020, le Haut Conseil de Stabilité Financière s'est prononcé, et bonne nouvelle, il a assoupli les conditions d'accès au crédit immobilier ! Ce qu'il faut retenir pour 2021 :

La durée maximum d'emprunt est prolongée de deux ans passant ainsi à 27 ans (au lieu de 25 ans).

Le taux maximum d'endettement passe à 35% (vs 33%)

Le volume de dérogation à ces restrictions passe à 20% (contre 15%)

En 2021, les banques n'ont pas l'intention de quitter le marché du crédit immobilier, seul point d'entrée pour capter des nouveaux clients. Avec des politiques commerciales ambitieuses, et un taux d'emprunt sur les marchés financiers très bas accompagné par la politique accommodante de la BCE, les taux devraient rester bas en début d'année.

\*Prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans