

Bonne résistance des droits de mutation des départements en 2020

Malgré la crise, le produit des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) des départements atteint 13 Md€ en 2020 et se maintient à un niveau très élevé. Le recul se limite à -2,2% et fait suite à 6 années très dynamiques. Les prévisions, très pessimistes au printemps 2020, ont été progressivement révisées, mais n'envisageaient pas une telle résistance du marché immobilier.

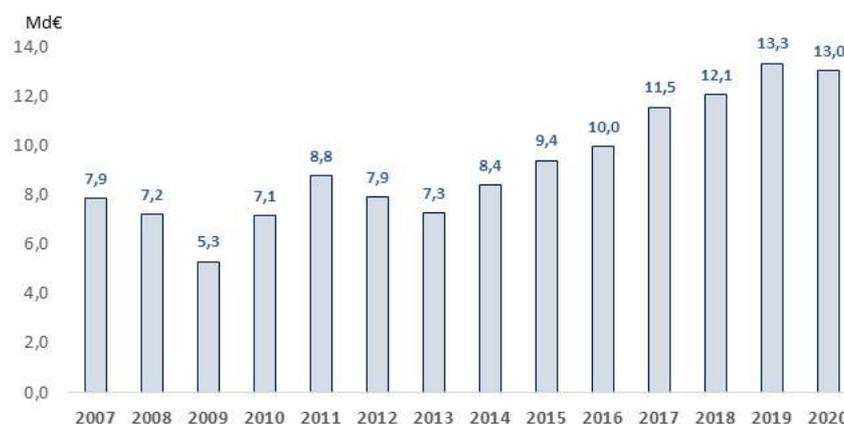
L'impact de la crise sur les droits de mutation finalement limité

Après 6 années de croissance soutenue, la crise aurait pu entraîner un retournement brutal de la dynamique des droits de mutation. Lors du confinement de mars, les prévisions anticipaient une baisse de -35% du produit des DMTO sur l'année. Elles ont progressivement été ramenées à -20% puis -10%. Le marché ayant mieux résisté que prévu, la chute des droits de mutation n'a finalement pas eu lieu. A fin 2020, le produit des DMTO perçu par les départements affiche en effet un recul très limité de -2,2% pour s'établir à 13 Md€, soit seulement 290 M€ de moins qu'en 2019, année record.

La période mars-mai, marquée par un confinement strict, a été la plus durement impactée (-35% en avril et mai) puis a été suivie par un rattrapage en juin (+27%) qui a vu les projets d'acquisition démarrés avant le confinement se concrétiser. L'absence de visites de mars à avril a conduit à un trou d'air des droits de mutation pendant l'été avant une reprise timide et une accélération en fin d'année, +27% en novembre et +17% en décembre par rapport aux mêmes mois de l'année précédente.

Les DMTO restent la 2^{ème} recette de fonctionnement des départements derrière la Taxe sur le foncier bâti. A noter que cette dernière est remplacée à partir de cette année par une part de TVA.

Graphique 1 : Evolution du produit des DMTO perçu par les départements

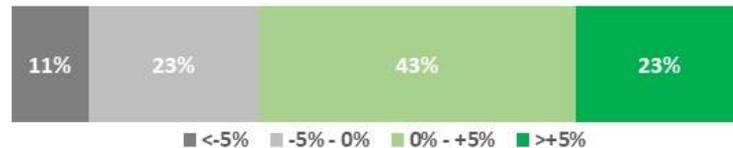


Source : Calcul FNTP à partir des données du CGEDD

Les DMTO progressent dans les 2/3 des départements

Non seulement la baisse des DMTO est relativement limitée mais elle ne concerne finalement qu'un tiers des départements. Seul 1 département sur 10 connaît une baisse au-delà de -5%. A l'inverse, les DMTO sont en hausse dans les 2/3 des départements et pour ¼ cette croissance est supérieure à +5%.

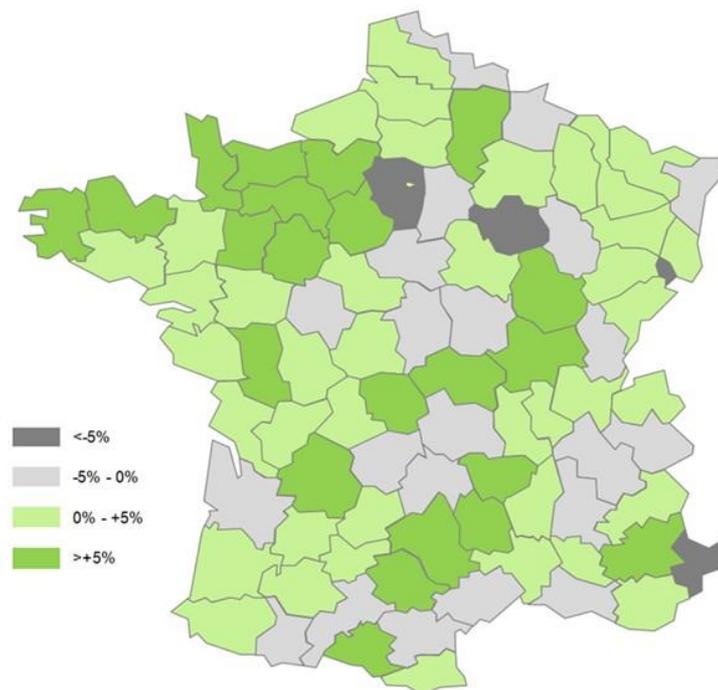
Graphique 2 : Répartition des départements selon l'évolution 2020 du produit des DMTO



Source : Calcul FNTF à partir des données du CGEDD

L'Ile-de-France est particulièrement touchée puisque ses 8 départements affichent un recul des droits de mutation, avec une baisse supérieure à -5% pour 6 d'entre eux.

Carte 1 : Evolution 2020 du produit des DMTO par département



Source : Calcul FNTF à partir des données du CGEDD

Pour 2021, l'évolution des droits de mutation est plus que jamais incertaine. Les données des premiers mois ne permettront peut-être pas d'y voir plus clair. La crise sanitaire se prolonge et de nouvelles périodes de confinement ne sont pas exclues. Il faudra donc attendre pour voir de quel côté penchera la balance entre un retour à la croissance après une année mouvementée et finalement atone et un impact plus profond de la crise sur le marché immobilier tant au niveau des prix que des aspirations et comportements individuels.