



CONJONCTURE

L'actualité économique et immobilière

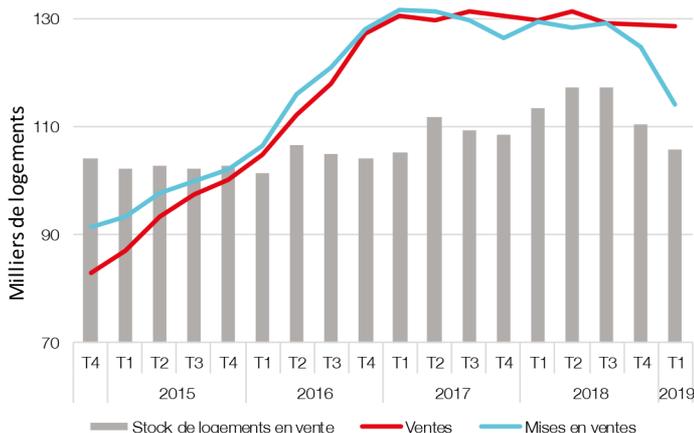
Juin 2019 – N°81

Conjoncture immobilière au 1^{er} trimestre 2019

L'année 2018 a marqué un ralentissement de l'activité immobilière après le niveau historique atteint en 2017. Cette situation se confirme dans le neuf au 1^{er} trimestre, avec la poursuite de la baisse du nombre de permis de construire et de mises en chantier. Les perspectives restent toutefois bien orientées avec des facteurs jouant positivement sur la demande (hausse prévue du pouvoir d'achat, taux bas) comme sur l'offre (pacte constructif concernant le logement social).

L'offre de logements neufs se contracte

> Graphique 1 : évolution des ventes et mises en ventes de logements neufs par les promoteurs, en cumul sur 12 mois, et du stock de logements en vente



Appartements et maisons individuelles groupées destinés à la vente, hors secteur locatif, France métropolitaine. Sources : ECLN, CGDD

Les ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers se maintiennent à un niveau élevé avec 129 000 logements vendus sur 12 mois au 1^{er} trimestre (- 0,9 % en glissement annuel par rapport au T1 2018). Dans le même temps, l'offre diminue puisque les mises en vente plongent de 12 % - cf. graphique 1. Il en résulte une diminution des stocks de logements en vente, ceux-ci retrouvant leur niveau de début 2017, aux alentours de 10 mois de ventes. Le prix de vente moyen au m² pour les appartements neufs continue de croître (+ 3,1 % sur un

an), quand celui des maisons individuelles repart à la hausse (+ 3,7 % sur un an).

Les dispositifs prêt à taux zéro (PTZ) et Pinel pour l'investissement locatif soutiennent moins la demande qu'auparavant, du fait de leur recentrage sur les zones tendues (cf. Conjoncture n°75). Le bilan 2018 fait état de 87 800 dossiers PTZ signés (neufs et anciens), soit une baisse de 30 % comparé à l'année précédente¹. La baisse de volume est concentrée à 80 % dans les zones les moins tendues (B2 et C). La période d'incertitude qu'a connu le secteur du logement social concernant l'avenir des mesures structurantes (Réduction du Loyer de Solidarité – RLS et TVA) jusqu'à la conclusion du pacte constructif en avril (cf. dernière partie de cette note) a également joué négativement sur les réservations de logements. Ainsi, selon la fédération des promoteurs immobiliers, les ventes en bloc ont reculé de 10 % au 1^{er} trimestre 2019 en glissement annuel.

A contrario, le marché de l'ancien est toujours très dynamique. Les volumes de vente se maintiennent à un niveau historique, (955 000 logements vendus en un an en mars, + 2,6 % en glissement annuel)², avec des prix orientés à la hausse (+ 3,0 % en glissement annuel au 1^{er} trimestre 2019)³.

Ces volumes de ventes élevés sont soutenus par des conditions de financement qui restent particulièrement accommodantes avec des taux de crédits à l'habitat qui se stabilisent depuis 2 trimestres à 1,51 %. En lien avec des ventes et des prix demeurant à un niveau élevé, l'encours de crédit à l'habitat continue de progresser fortement sur 1 an, à + 6,1 % en mars 2019, et dépasse désormais 1 000 Md€⁴.

Le nombre de permis de construire retrouve sa moyenne de long terme

En amont du cycle de production, le nombre de permis de construire et de mises en chantier continue de diminuer au 1^{er} trimestre. Les baisses de permis de construire octroyés

¹ Source : Société de Gestion des Financements et de la Garantie à l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS)

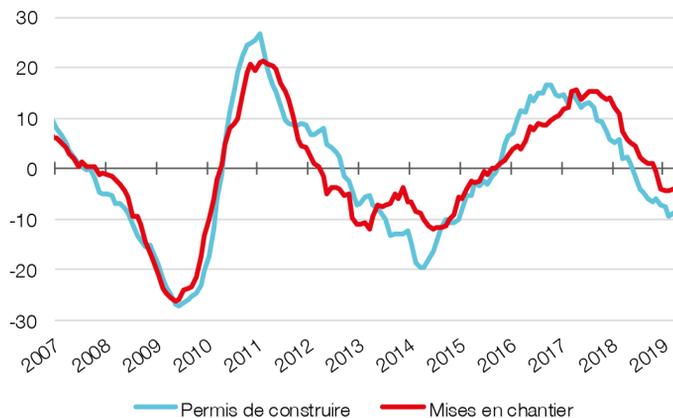
² Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

³ Source : Insee

⁴ Source : Banque de France

et de mises en chantier sur 12 mois glissants sont importantes au 1^{er} trimestre 2019, à respectivement - 8,9 % et - 4 % en glissement annuel (cf. graphique 2). Les volumes restent néanmoins élevés : au niveau de la moyenne sur 10 ans (444 000 par an) pour les permis de construire ; à un niveau supérieur à la moyenne sur 10 ans pour les mises en chantier (412 000 sur un an au T1 2019 contre une moyenne de 382 000).

> Graphique 2 : évolution de la construction de logements (variation en % du cumul 12 mois glissants)



Secteur public et privé. Source : Sit@del2, CGDD. Dernier point : mars 2019

Au niveau régional, la Corse fait figure d'exception et enregistre une augmentation importante en glissement annuel de ses permis de construire sur 12 mois (+ 25 %) ainsi qu'une hausse de ses mises en chantier de 4,8 %. La région Nouvelle-Aquitaine affiche également des permis accordés en hausse de 3,4 % mais les mises en chantier y reculent de 1,2 %. En Ile-de-France, le nombre de permis baisse quant à lui de 7,9 % et les mises en chantier sont quasi stables (+ 0,5 %). Toutes les autres régions métropolitaines affichent des baisses combinées des permis de construire accordés et des mises en chantier, les chutes les plus importantes concernant la région PACA avec - 19,1 % de permis de construire et au Centre-Val de Loire avec un recul de 12,1 % des mises en chantier.

Un climat des affaires toujours favorable

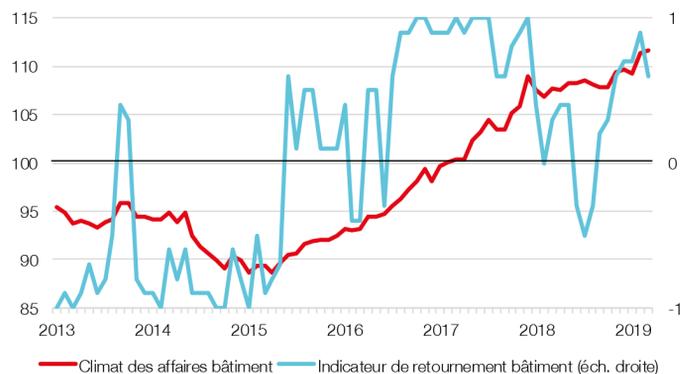
Globalement, les opinions des professionnels du bâtiment restent très positives avec un climat des affaires⁵ toujours

⁵ L'indicateur du climat des affaires décrit, en une variable unique, la composante commune des soldes d'opinions issus d'enquêtes conjoncturelles. Plus sa valeur est élevée, plus les chefs d'entreprise considèrent que la conjoncture est favorable.

⁶ L'indicateur de retournement est une variable qualitative qui n'est pas directement observée. Il évolue entre +1 et -1 : un point très proche de

à la hausse et un indicateur de retournement⁶ bien orienté après un creux fin 2018 (cf. graphique 3).

> Graphique 3 : climat des affaires dans le bâtiment



Source : Insee. Dernier point : mars 2019

Plusieurs facteurs devraient soutenir la capacité d'achat des ménages à court terme : (i) des gains de pouvoir d'achat, liés aux mesures prises et annoncées par le gouvernement (prime exceptionnelle de fin d'année 2018, baisses d'impôts sur le revenu...); (ii) des taux directeurs de la BCE qui ne remonteront pas avant 2020 (cf. *Conjoncture* n°80).

Par ailleurs, le pacte constructif signé le 25 avril 2019 entre le gouvernement, le mouvement Hlm, la Caisse des Dépôts et Action Logement donne plus de visibilité au secteur du logement social tout en actant les mesures structurantes (RLS/TVA). Il prévoit un plan d'accompagnement via un Plan Logement 2 de la Caisse des Dépôts et un plan d'investissement volontaire d'Action Logement. Ce pacte inclut un objectif de 110 000 agréments de logements sociaux par an, ainsi que de 125 000 rénovations énergétiques, sur la période 2020 - 2022, ce qui devrait soutenir l'activité immobilière au cours des prochaines années.

Enfin, le dispositif d'investissement locatif « Denormandie », entré en vigueur en janvier 2019, visant à accélérer la rénovation des logements anciens des villes moyennes, devrait soutenir les activités d'entretien-amélioration du secteur immobilier.

+1 (respectivement de -1) signale que l'activité économique est en période de nette accélération (respectivement de nette décélération). Les moments où l'indicateur est proche de 0 sont assimilés à des phases de stabilisation, c'est-à-dire de retour du rythme de croissance de l'activité vers sa moyenne de long terme.