



CONJONCTURE

L'actualité économique et immobilière

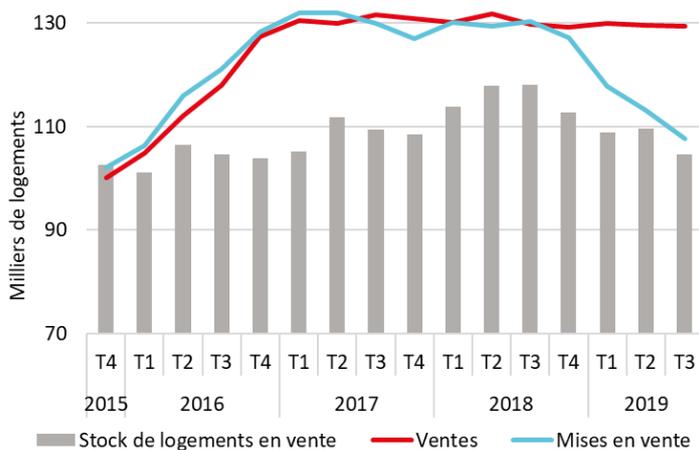
Décembre 2019 – N°84

Conjoncture immobilière au 3^e trimestre 2019

Le ralentissement du marché de l'immobilier neuf se poursuit, sans toutefois s'accroître. La baisse des permis de construire accordés et des mises en chantier s'est stabilisée depuis le début de l'année. Les ventes se maintiennent à des niveaux élevés, tout particulièrement dans l'ancien. Le cycle actuel caractérisé par des volumes de ventes importants et des prix élevés devrait se poursuivre au cours des prochains mois.

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**



Périmètre : 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 3^e trimestre (- 0,3 % en glissement annuel par rapport au T3 2018). Dans le même temps, l'offre diminue puisque les mises en vente plongent de 17,3 % (cf. graphique 1). La diminution des stocks de logements disponibles pour la vente se poursuit donc, à un niveau inférieur à 10 mois de ventes. Le prix de vente moyen au m² des appartements neufs continue de croître (+ 4,6 % sur un an), tout comme celui

des maisons individuelles qui accélère sa progression (+ 3,7 % sur un an).

Le marché de l'ancien maintient quant à lui sa dynamique historique. Après avoir franchi le million de ventes sur 12 mois en juin, les ventes ont continué de progresser durant l'été, période habituellement calme (1,03 million de logements vendus en un an en août, + 8,6 % en glissement annuel)¹. Les prix restent orientés à la hausse (+ 3,2 % en glissement annuel au 2^e trimestre 2019). Les indicateurs d'avant-contrats en octobre anticipent une poursuite de la progression des prix en métropole².

Les conditions de financement particulièrement accommodantes soutiennent fortement la demande de logements. En septembre, les taux des nouveaux crédits à l'habitat à long terme sont encore en baisse et se négocient à 1,27 % en moyenne (1,51 % en mars). 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 + 6,6 % en septembre 2019, à 1 060 Md€³.

Le ralentissement de la construction de logements se poursuit, sans toutefois s'accroître

Le nombre de permis de construire et de mises en chantier continue de diminuer au 3^e trimestre, sans accélération toutefois du mouvement baissier. Les baisses de permis de construire octroyés et de mises en chantier sur 12 mois glissants se stabilisent au 3^e trimestre 2019, à respectivement - 5,9 % et - 3,5 % en glissement annuel (cf. graphique 2 page suivante). En volume, les permis de construire passent à un niveau inférieur à la moyenne à 10 ans (438 000 sur un an au 3^e trimestre contre une moyenne de 452 000). Les mises en chantier restent à un niveau supérieur à la moyenne de long terme (411 000 sur un an au T3 2019 contre une moyenne de 388 000).

La construction de logements présente toujours des évolutions hétérogènes entre les régions. Si permis de

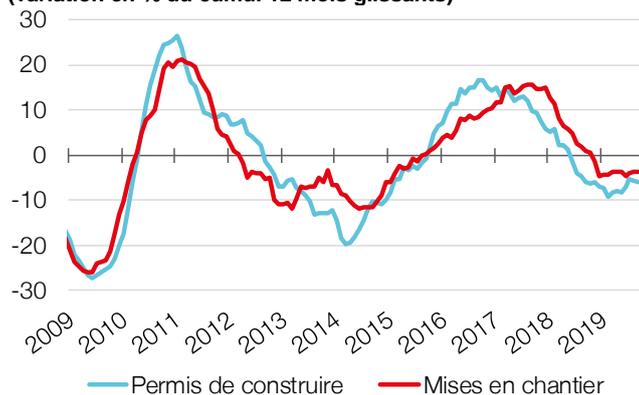
¹ Source : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales

² Source : Insee et Notaires de France

³ Source : Banque de France

construire et mises en chantier sont en hausse en Corse (respectivement + 7,3 % et + 28,2 % sur 1 an), en

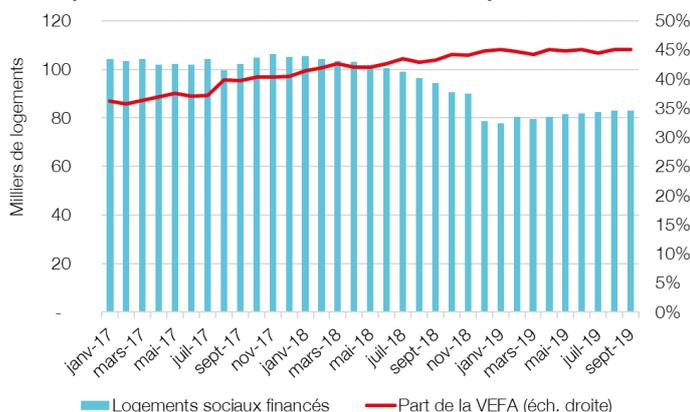
> Graphique 2 : évolution de la construction de logements (variation en % du cumul 12 mois glissants)



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

Nouvelle Aquitaine (+ 1,3 % et + 6,7 %) et en Pays de la Loire (+ 1,4 % et + 1,1 %), de fortes baisses de permis de construire octroyés sont observées en Bourgogne-Franche-Comté (- 13,6 %), dans la région Grand-Est (- 14,8 %) et dans les Hauts-de-France (- 15,3 %). Les plus forts ralentissements de mises en chantier sont à noter en Provence-Alpes-Côte d'Azur (- 8,2 %), Auvergne-Rhône-Alpes (- 8,8 %) et en Occitanie (- 13,2 %).

> Graphique 3 : nombre de logements sociaux financés par la Banque des Territoires, en cumul 12 mois, et part de la VEFA⁴



Périmètre : logements financés en construction/acquisition, habitat spécifique et ANRU inclus, France métropolitaine et DOM. Source : Banque des Territoires

Le secteur du logement social, qui représente environ un quart de la construction de logement en France, amorce une reprise modérée de son activité depuis début 2019.

⁴ VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

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.

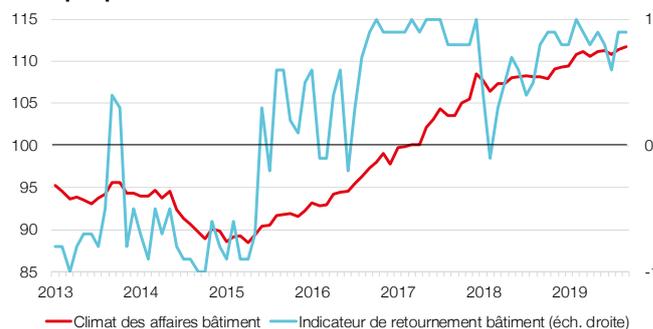
Sur la période janvier-septembre, le nombre logements sociaux financés par la Banque des Territoires est ainsi en progression de 7 % en glissement annuel (cf. graphique 3). La signature du pacte d'investissement en avril 2019 a donné en particulier plus de visibilité au secteur sur le cadre budgétaire.

Par ailleurs, la part de l'acquisition en VEFA dans ces logements financés se stabilise à environ 45 % depuis un an, après avoir fortement progressé ces dernières années.

Un climat des affaires toujours favorable

Les opinions des professionnels du bâtiment restent très positives avec un climat des affaires⁵ toujours à la hausse et un indicateur de retournement⁶ bien orienté après un creux fin 2018 (cf. graphique 4).

> Graphique 4 : climat des affaires dans le bâtiment



Source : Insee. Dernier point : septembre 2019

Le contexte de taux durablement bas va continuer à soutenir la capacité d'achat des ménages dans les mois à venir. Les discussions actuelles dans le cadre du projet de loi de finances 2020 sur le maintien du prêt à taux zéro (PTZ) neuf en zones B2 et C seront à suivre dans les prochaines semaines, les députés ayant voté son maintien contre l'avis du gouvernement. Les permis de construire octroyés pourraient également progresser suite aux élections municipales en mars 2020.

Enfin le secteur du logement social bénéficie de l'environnement de taux d'intérêt bas amené à durer, avec une baisse attendue du taux du livret A à 0,5 % en février 2020 par application de la formule. Il serait en mesure de tenir les engagements pris dans le cadre du pacte d'investissement en termes de productions et de réhabilitations de logements au cours des trois prochaines années (cf. étude *Perspectives 2019* de la Banque des Territoires).

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 +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.

Avertissement : les travaux objets de la présente publication ont été réalisés à titre indépendant par le service des Études de la Direction des prêts de la Banque des Territoires. Les opinions et prévisions figurant dans ce document reflètent celles de son ou ses auteurs à la date de sa publication, et ne reflètent pas nécessairement les analyses ou la position officielle de la Banque des Territoires ou, plus largement, de la Caisse des Dépôts. La Banque des Territoires n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations et opinions contenues dans cette publication, y compris toute divulgation ou utilisation qui en serait faite par quiconque.

Banque des Territoires - Caisse des Dépôts - Directeur de la publication : Marianne Laurent - Responsable de la rédaction : Guillaume Gilquin, guillaume.gilquin@caissedesdepots.fr
Auteur : Baptiste Sion - Abonnement gratuit : etudesdfe@caissedesdepots.fr - www.prets.caissedesdepots.fr - Dépôt légal et ISSN en cours.