



CONJONCTURE

L'actualité économique et immobilière

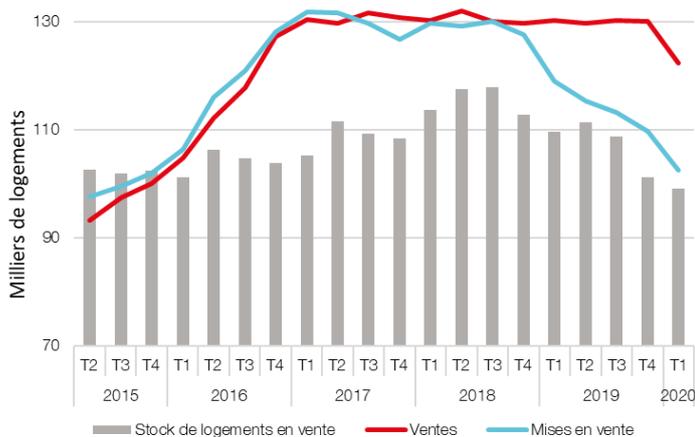
Juin 2020 – N°87

Conjoncture immobilière au 1^{er} trimestre 2020

Après une année 2019 record pour l'immobilier, tant en termes de niveau des transactions que de niveau des prix pour l'ancien comme pour le neuf, la crise sanitaire et économique actuelle a marqué un coup d'arrêt important pour l'activité immobilière. Les chantiers et les transactions étaient à l'arrêt pendant la période de confinement et la reprise se fait graduellement. Si les fondamentaux du marché demeurent bons, les transactions pourraient tout de même subir une correction relativement forte en 2020. Le rebond devrait cependant être rapide, le secteur du logement social jouant un rôle contracyclique en achetant massivement des logements produits en VEFA et en relançant ses activités de construction.

Coup d'arrêt pour les transactions immobilières

> **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 connaissent une forte correction au 1^{er}

trimestre 2020 pour la première fois depuis 2014. 122 500 logements ont été vendus sur 12 mois à fin mars (- 6,1 % en glissement annuel par rapport au T1 2019). Cette analyse ne prend en compte que les deux premières semaines de la période de confinement avec un 1^{er} trimestre qui était, jusqu'au 15 mars, sur des bases élevées. Dans le même temps, l'offre accélère sa contraction puisque les mises en vente plongent de 13,9 % - cf. graphique 1. Il en résulte une diminution des stocks de logements proposés à la vente à 99 000 unités, légèrement inférieurs à 10 mois de ventes. Les prix de vente moyens au m² pour les appartements neufs restaient orientés à la hausse au T1 2020 (+ 3,4 % sur un an), tout comme celui des maisons individuelles (+ 4,2 % sur un an), l'ajustement des prix se produisant toujours en décalage par rapport au niveau des transactions.

Le marché de l'ancien maintient quant à lui sa dynamique historique à fin mars, malgré la survenue du confinement. Les transactions restent au-dessus du million d'unité vendues sur 1 an (+ 5,6 % en glissement annuel)¹. Les prix sont également toujours orientés à la hausse au T1 2020 (+ 5 % en glissement annuel)².

Les conditions de financement restent accommodantes pour les particuliers. En avril 2020, les nouveaux crédits à l'habitat à long terme se négocient à 1,31 % en moyenne, soit une hausse notable de 12 pb par rapport au mois de mars (1,17 %), mais qui pourrait être temporaire car impulsée par une part plus importante des renégociations de crédits par rapport aux nouveaux prêts dans un contexte de confinement (50 % contre 26 % en mars). Toutefois, dans les prochains mois, une remontée des taux n'est pas à exclure (augmentation du coût du risque, reconstitution des marges des banques). L'encours de crédit à l'habitat continue de progresser sur 1 an à + 6 %, à 1 088 Md€, les banques assurant la continuité de l'émission de nouveaux prêts pour les opérations initiées antérieurement³.

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

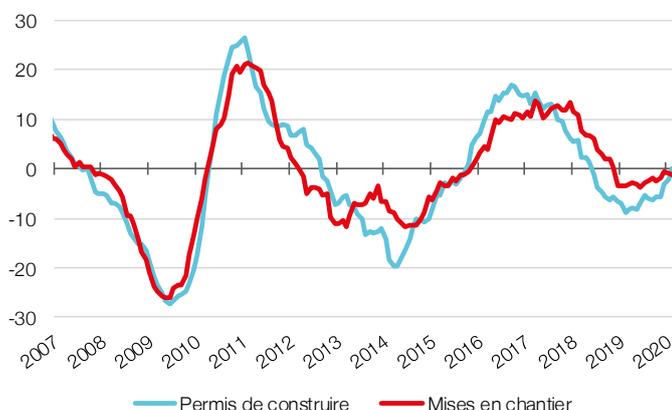
² Source : Insee et Notaires de France, France métropolitaine

³ Source : Banque de France

La construction également mise à l'arrêt pendant le confinement

Les dernières données disponibles sur la construction à fin février 2020, montrent que la tendance baissière des permis de construire et des mises en chantier s'était amoindrie avant la période de confinement. Le nombre de permis de construire accordés avait entamé une légère hausse, à + 0,2 % sur 12 mois glissants par rapport à février 2019. Les mises en chantier baissaient moins rapidement (- 1,2 %) – cf. graphique 2. En volume, les permis de construire se rapprochaient de leur niveau de long terme (453 000 en rythme annualisé à février 2020 pour une moyenne à 10 ans de 455 000). Les mises en chantier restaient à un niveau supérieur à la moyenne de long terme (409 000 en rythme annualisé contre une moyenne de 390 000).

> **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 : février 2020

Les effets du confinement ont été ressentis avec décalage dans le financement des opérations des bailleurs sociaux. Le nombre de logements financés par la Banque des Territoires s'est maintenu en mars avant de chuter en avril et mai sous l'effet de la crise sanitaire. Au 1^{er} février 2020, les bailleurs sociaux ont vu leurs conditions de financement s'améliorer avec la baisse du taux du Livret A à son plancher de 0,5 %. Cela représente une économie annuelle de plus de 300 M€ sur les charges financières et permettra d'allouer plus de moyens à la construction et à la réhabilitation de logements pour soutenir la reprise de l'activité.

Dans les prochains mois, le secteur du logement social devrait jouer un rôle contracyclique en achetant massivement des logements produits en VEFA⁴ et en relançant ses activités de construction. Des premières annonces en ce sens ont été faites par CDC Habitat (40 000 logements dont 15 000 sociaux, 10 000 intermédiaires, et 15 000 abordables) et Action Logement Immobilier (10 000 logements intermédiaires) pour les 12 prochains mois. L'Union Sociale pour l'Habitat a également proposé un plan de relance triennal incluant la production de 300 000 nouveaux logements sociaux et l'amélioration de 400 000 logements.

Incertitudes sur l'ampleur de la crise et le profil de reprise

Les enquêtes de conjoncture de l'Insee révèlent que les effets de la crise sanitaire sur le secteur du bâtiment sont de forte ampleur. La perte d'activité de la branche construction par rapport à une période normale a été mesurée à - 75 % au 7 mai (après - 88 % au 9 avril et - 79 % au 23 avril). La reprise est modérée avec - 38 % d'activité au 27 mai. Le PRLF⁵ met en avant plusieurs mesures pour soutenir l'activité de construction qui visent à gérer les surcoûts engendrés par la crise sanitaire, soutenir les carnets de commandes et la trésorerie des entreprises de BTP. Ces dispositifs viennent en complément des mesures d'urgence comme le guide de consignes sanitaires de l'OPPBTB⁶ et les ordonnances relatives aux délais d'instruction des autorisations d'urbanisme et en amont d'un plan de relance du secteur, partie intégrante du plan de relance global de l'économie.

Les transactions immobilières devraient connaître une correction assez forte en 2020, tout d'abord du fait de leur arrêt quasi-total pendant la période de confinement et ensuite du fait des incertitudes pesant sur la confiance des ménages et des pertes éventuelles de revenus liés à la crise économique. Comme on l'a vu précédemment, le secteur du logement social pourrait alors constituer un levier important de reprise de l'activité de construction, comme il l'a été à la suite de la crise économique de 2008. Le rebond du marché immobilier, qui devrait survenir rapidement, sera également soutenu par des fondamentaux économiques qui restent bons (contexte de taux bas durable, revenus des ménages - pour le moment - préservés, pas de survalorisation) et pourrait aussi profiter du risque élevé associé aux autres classes d'actifs.

⁴ VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

⁵ Projet de loi de finance rectificative déposé le 10 juin

⁶ Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics

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.