BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Conjoncture

L'actualité économique et immobilière

Décembre 2020
N°90

Conjoncture immobilière au 3e trimestre 2020

S'il est moins touché que d'autres pans de l'économie, le marché immobilier neuf est affecté par la crise depuis mars 2020. Après une forte baisse au deuxième trimestre du fait du premier confinement, les transactions de logements neufs marquent le pas au troisième trimestre. La crise a également lourdement pesé sur la construction. En revanche, le marché de l'ancien est très résilient pour le moment. Les perspectives sont incertaines : l'activité est soutenue par des engagements forts des pouvoirs publics et des acteurs de la construction (pacte pour la construction durable, plan VEFA), les chantiers ont pu se poursuivre lors du deuxième confinement et l'annonce de la disponibilité de plusieurs vaccins apporte l'espoir d'un terme prochain à la crise sanitaire. En revanche, les conséquences de cette crise sur l'activité économique pourraient à terme peser sur les ressources des ménages et sur le marché immobilier.

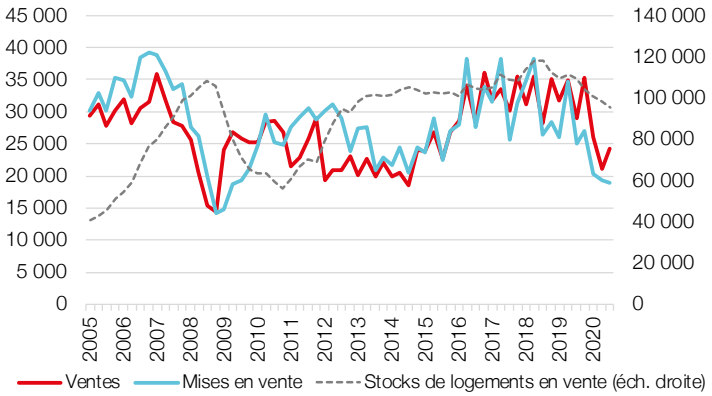
Les ventes de logements anciens se maintiennent, le marché du neuf en forte baisse

Le marché de l'ancien enregistre une baisse mesurée des transactions, après des niveaux records atteints en 2019. A fin septembre, 990 000 logements ont été vendus sur 1 an (- 5,0 % en glissement annuel)[1]. La hausse des prix des logements anciens se poursuit au 3e trimestre 2020 (+ 5,2 % en glissement annuel après 5,7 % au T2)[2].

La baisse des ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers a été très importante au 2e trimestre 2020 (- 40 % par rapport au 2e trimestre 2019) du fait du premier confinement entre mars et mai. Le marché a continué de marquer le pas au 3e trimestre (- 16 % en glissement annuel). Dans le même temps, l'offre s'inscrit dans une baisse d'ampleur similaire puisque les mises en vente plongent de 24 % - *cf.* graphique 1. Il en résulte une diminution des stocks de logements proposés à la vente à 95 000 unités, légèrement inférieurs à 11 mois de ventes. Dans ce contexte, le prix de vente moyen des logements neufs se stabilise au T3 2020 (+ 0,2 % sur un an). Le prix de vente au m² pour les appartements neufs a augmenté légèrement (+ 0,6 % sur un an), alors que celui des maisons individuelles a amorcé une baisse (- 1,5 % sur un an).

La capacité d'achat des ménages est toujours soutenue par des conditions de financement qui demeurent attractives. En septembre 2020, le taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat est quasi stable à 1,30 %. L'encours de crédit à l'habitat continue de progresser avec une croissance annuelle de + 5,4 % en septembre 2020.

> Graphique 1 : ventes et mises en ventes de logements neufs par les promoteurs et stock de logements en vente (données trimestrielles)



Périmètre : appartements et maisons individuelles groupées destinés à la vente, hors secteur locatif, France métropolitaine. Sources : ECLN, CGDD. Dernier point : T3 2020

La situation sanitaire a lourdement pesé sur la construction

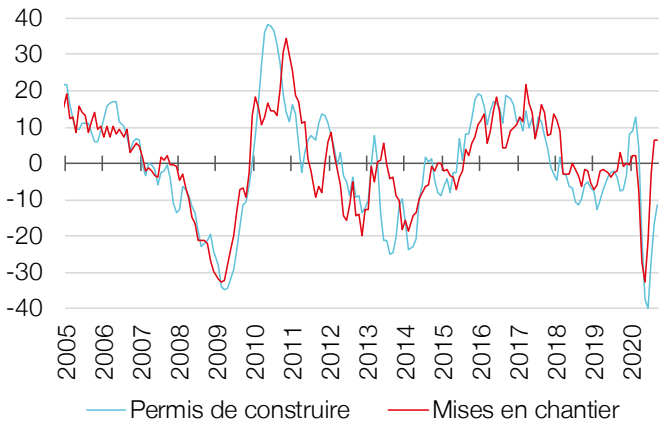
Le nombre de permis de construire accordés a chuté sous l'effet combiné du premier confinement et du report du second tour des élections municipales qui a retardé les processus administratifs. Après une chute au deuxième trimestre (-40 % par rapport au 2ème trimestre 2019), le nombre de permis de construire continue de baisser au 3ème trimestre (-11,5 %). Les mises en chantier ont également été fortement retardées par le premier confinement (- 21,2 %) avant de rebondir au T3 (+ 6,3 %) – *cf.* graphique 2. En volume, les permis de construire sont à présent bien en dessous de leur niveau de long terme (99 900 au T3 pour une moyenne à 10 ans de 112 000). Les mises en chantier s'établissent quant à elles légèrement en dessous de leur niveau moyen de long

[1] Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

[2] Source : Insee et Notaires de France, France métropolitaine

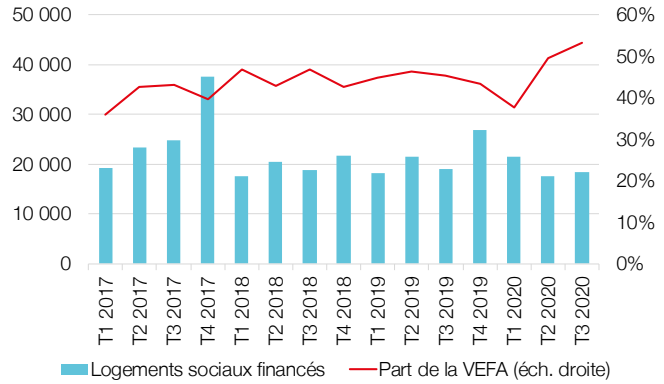
terme (94 000 unités au T3 pour une moyenne à 10 ans de 96 500).

> Graphique 2 : évolution de la construction de logements (glissement annuel en %, données trimestrielles)



Périmètre : secteur public et privé. Source : Sit@del2, CGDD. Données CVS. Dernier point : T3 2020

> Graphique 3 : nombre de logements sociaux financés par trimestre par la Banque des Territoires et part de la VEFA[3]



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

Le secteur du logement social, qui représente environ un quart de la construction de logement en France, n'a pas pu jouer son rôle contracyclique lors du premier confinement du fait de l'arrêt des chantiers pour raisons sanitaires. Depuis, si l'activité résiste, on observe une érosion du nombre de logements sociaux financés, mesuré par les signatures de prêts à la construction : il s'établit à 18 300 logements au troisième trimestre 2020, en baisse de 3,5 % par rapport au troisième trimestre 2019 (*cf.* graphique 3).

Plusieurs bailleurs sociaux ont annoncé leur volonté de participer à la relance à travers des programmes de VEFA en 2020-2021. Ce « plan VEFA » est porté notamment par CDC Habitat avec l'acquisition de 40 000 logements (dont 15 000 sociaux, 10 000 intermédiaires, et 15 000 abordables) pour un total de plus de 8 Mds€ d'investissements, Action Logement via sa filiale IN'LI (10 000 logements intermédiaires) ou encore Habitat en Région (8 000 logements dont 70 % locatifs sociaux et 30 % intermédiaires).

Les perspectives sont incertaines

Le secteur de la construction a été moins impacté par la période de confinement de novembre avec la poursuite des chantiers. Selon la dernière note de conjoncture de l'Insee[4], la perte d'activité du secteur estimée en novembre et prévue en décembre serait respectivement de 13 % et 9 % par rapport au niveau d'avant-crise. En comparaison, la perte d'activité dans la construction était estimée à 60 % en avril. Les visites de logement ont cependant été interrompues en novembre avec l'obligation de fermeture des agences immobilières. Celles-ci reprennent avec certaines restrictions depuis le 28 novembre.

Pour les mois à venir, il existe des aléas à la baisse…

La crise sanitaire se poursuit. Ses conséquences sur l'activité économique pourraient entrainer à terme une augmentation des défaillances d'entreprises et du taux de chômage, ce qui pèserait sur les ressources des ménages et sur le marché immobilier.

… mais également à la hausse :

Outre le plan « VEFA » de bailleurs sociaux, le pacte de relance pour la construction durable, signé le 13 novembre 2020 entre l'Etat, les associations d'élus locaux et les principales associations représentatives des acteurs de la construction et du logement social, vise à favoriser la production de logement et à accompagner l'émergence de projets durable de construction, en simplifiant et accélérant les procédures d'urbanisme. Par ailleurs, le projet de loi de finances 2021 intègre la prolongation des dispositifs PTZ et Pinel jusqu'à fin 2022. Enfin, l'annonce de la disponibilité prochaine de plusieurs vaccins apporte l'espoir d'un terme prochain à la crise sanitaire.

[3] VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

[4] Point de conjoncture de l'Insee du 2 décembre

banquedesterritoires.fr
@BanqueDesTerr

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.