

Conjoncture

L'actualité économique et immobilière

Décembre 2021
N°96

Conjoncture immobilière au 3^e trimestre 2021

Le marché de l'immobilier ancien ne cesse de battre des records de volume de transactions avec des prix toujours en forte hausse. Le marché du logement neuf confirme lui les signes de reprise observés depuis le début de l'année. En amont, la construction de logements neufs affiche une belle amélioration avec un nombre de permis de construire en forte hausse. Le climat des affaires dans le bâtiment était bien orienté en octobre avant la 5^{ème} vague de l'épidémie.

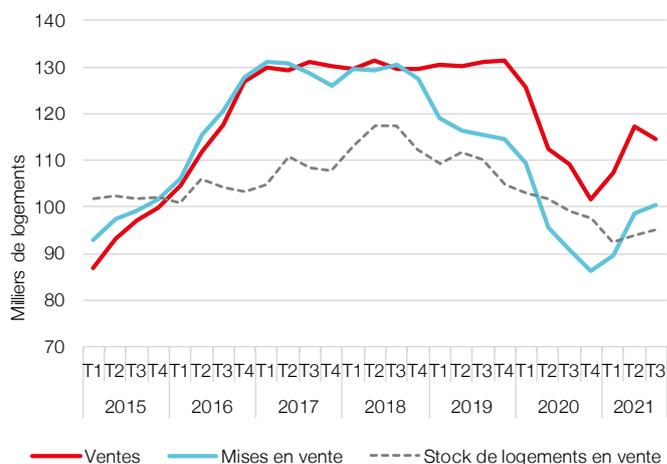
Les ventes dans l'ancien toujours à des niveaux records, le marché du neuf confirme sa reprise

Le marché de l'ancien reste très dynamique au 3^e trimestre 2021 après le rebond constaté en début d'année. Les transactions ont fortement accéléré (+ 22 % par rapport au T3 2020) ; les ventes de logements anciens ont ainsi surpassé les niveaux records de 2019, s'établissant à plus de 1,2 million d'unités vendues cumulées sur 12 mois¹. La hausse des prix des logements anciens s'accélère au 3^e trimestre en France métropolitaine (+ 7,4 % en glissement annuel après + 6,2 % au T2 2021)². La dynamique est cependant différente entre l'Ile-de-France (+ 4 % avec des prix qui stagnent à Paris) et les autres régions (+ 8,8 %).

Concernant le marché du logement neuf, la reprise observée sur les premiers mois de 2021 se confirme (cf. graphique 1). Au 3^e trimestre, les ventes par les promoteurs immobiliers en rythme annualisé progressent de 5,2 % comparé au 3^e trimestre 2020. Les ventes restent cependant bien inférieures à leur niveau d'avant crise (- 12,5 % par rapport au 3^e trimestre 2019). Dans le même temps, l'offre progresse également avec une hausse des mises en ventes de 10,9 %. Le volume de ces dernières se situent également à un niveau inférieur à celui d'avant crise (- 12,8 % par rapport au 3^e trimestre 2019). Les stocks de logements proposés à la vente se stabilisent autour de 95 000 unités, soit 10 mois de vente. Dans ce contexte, le prix de vente moyen des logements neufs progresse de 4,3 % sur 1 an au 3^e trimestre, toujours porté par la forte hausse sur les maisons individuelles (+ 16,5 %)

et une augmentation plus modérée pour les appartements (+ 3,4 %).

La capacité d'achat des ménages est toujours soutenue par des conditions de financement qui demeurent très attractives. En octobre 2021, le taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat reste très bas, à 1,13 %. Suivant l'accélération du volume de transactions et les prix dynamiques, l'encours de crédit à l'habitat continue de progresser avec une croissance annuelle de 6,4 %³.



Périmètre : appartements et maisons individuelles groupées destinés à la vente, hors secteur locatif, France métropolitaine. Source : ECLN, CGDD.

La construction de logements rebondit

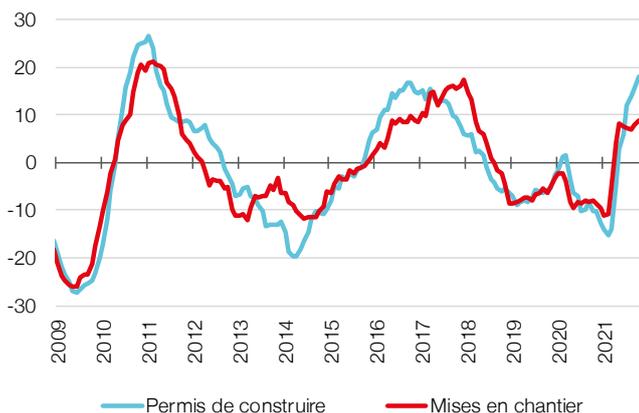
L'effet des élections locales de 2020 sur la délivrance des autorisations de construction s'estompe peu à peu sur le territoire. Les permis accordés sur 12 mois glissants à fin octobre montrent une reprise forte (+ 17,9 % - cf. graphique 2). Si l'on compare au volume de permis accordés avant crise, la hausse est cependant plus mesurée, à + 2,0 % (octobre 2021/février 2020). Dans le même temps, les mises en chantier ont également connu une croissance dynamique (+ 8,9 %), cette hausse

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

² Source : Insee et Notaires de France

³ Source : Banque de France

s'expliquant elle aussi par un effet de base favorable (la période de comparaison inclut la phase d'arrêt des chantiers du mois de mars 2020). Comparé au volume d'avant crise, les mises en chantier stagnent (octobre 2021/février 2020). En volume, les permis de construire passent au-dessus de leur niveau de long terme (468 000 en rythme annualisé en octobre pour une moyenne à 10 ans de 444 000). Les mises en chantier se situent quant à elles toujours légèrement au-dessus de leur niveau moyen de long terme (388 000 unités en rythme annualisé en octobre pour une moyenne à 10 ans de 377 000).



Périmètre : secteur public et privé. Source : Sit@del2, CGDD. Données CVS. Dernier point : octobre 2021

En 2020, le secteur du logement social, qui représente environ un quart de la construction de logement en France, n'avait pas pu jouer son rôle traditionnellement contracyclique. La production de logements sociaux apparaît plus dynamique en 2021 : le nombre de logements sociaux financés par la Banque des Territoires est en hausse de 6 % en rythme annualisé à fin octobre. Du côté des agréments, le protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux signé en mars 2021 entre l'Etat, l'USH, Action Logement et la Banque des Territoires fixe un objectif de 250 000 logements sociaux sur les 2 prochaines années, dont 120 000 en 2021.

Un climat des affaires dans le bâtiment bien orienté avant la 5^{ème} vague

La reprise économique a été plus forte que prévue en France en 2021 sous l'effet combiné de la large couverture

vaccinale et des mesures de relance. Le niveau d'activité pré-crise (fin 2019) a ainsi été rattrapé dès le 3^{ème} trimestre 2021. En conséquence, le climat des affaires dans le bâtiment était en forte hausse en octobre, à un niveau historiquement haut, avant la 5^{ème} vague de l'épidémie. L'indicateur de retournement était proche de 1, ce qui traduit une amélioration des perspectives d'activité économique dans le secteur – cf. graphique 3.



Source : Insee. Dernier point : octobre 2021.

Les politiques monétaires des banques centrales restent fortement accommodantes et maintiennent les taux à des niveaux très bas, ce qui soutient la capacité d'achat des ménages. A compter du 1^{er} janvier 2022, suite aux recommandations du Haut conseil de stabilité financière, les banques ne pourront toutefois plus prêter au-delà d'un taux d'effort de 35 % ainsi qu'à des durées supérieures à 27 ans. Ces recommandations, déjà émises depuis fin 2019, ne devraient cependant pas freiner de façon significative les transactions. Le taux du Livret A augmentera quant à lui en début d'année, comme annoncé par le Ministre de l'économie, sans préciser l'ampleur de la hausse. Il conviendra de suivre le niveau de rémunération appliqué au 1^{er} février.

La commission Rebsamen a rendu ses propositions à l'automne afin de remédier à la rareté du foncier et aux réticences locales à construire. La proposition de compensation intégrale aux collectivités, sur une période de dix ans, de l'exonération de TFPB⁴ dont le logement social bénéficie a d'ores et déjà été introduites au PLF2022 par voie d'amendement. Cela devrait permettre de soutenir la dynamique de construction de logements abordables dans les prochaines années.

⁴ Taxe foncière sur les propriétés bâties