



Conjugaison presque parfaite en 2019 et futur pas si simple pour 2020

L'environnement international touché par la montée de multiples tensions (géopolitique, guerre commerciale, mouvements sociaux...) a fragilisé les économies et entretenu la crainte d'une récession mondiale en 2019.

Aussi, les taux d'intérêt maintenus à très bas niveau et qui devraient le rester encore plusieurs mois par la Banque Centrale Européenne ont soutenu l'activité immobilière. La politique monétaire a incité les banques à distribuer du crédit à l'habitat à des conditions avantageuses à l'appui de conditions d'octroi accommodantes. La bonne tenue des marchés de l'habitat doit beaucoup à ce soutien accordé aux ménages qui ont dans le même temps bénéficié de l'impact des mesures Macron et d'une inflation demeurée faible en raison du ralentissement économique (1,1% l'an en 2019). La croissance française a ralenti, mais entre gain de pouvoir d'achat et taux de chômage au plus bas depuis 10 ans, le moral des ménages est resté bien orienté.

Dans un contexte qui lui a été favorable tout au long de l'année, le marché résidentiel a ainsi fait preuve de vitalité.

Le dynamisme du marché de l'ancien est resté particulièrement éclatant, les hausses de prix ne décourageant pas la demande dont la pression a stimulé l'activité qui s'est amplifiée au fil des mois pour atteindre un nombre historiquement élevé de transactions immobilières.

Plus paradoxal, le marché du neuf a poursuivi sa décélération après trois ans de forte croissance mais le niveau d'activité reste soutenu et les prix moyens toujours haussiers. Il ne fait toutefois pas illusion. Même si les derniers arbitrages budgétaires de l'État concrétisés par le vote définitif de la loi de finances pour 2020 ont été moins défavorables au logement neuf qu'on ne l'envisageait (PTZ neuf finalement maintenu en zone B2 et C pour 2020 et 2021 ; dispositif Pinel prolongé jusqu'en 2021) une poursuite de la baisse d'activité pour les prochains mois reste probable. Les élections municipales, programmées en 2020, entraînent des coups de frein aux projets qui s'ajoutent aux délais de production longs inhérents au secteur.

Le marché locatif profite de la bonne tenue des marchés de l'ancien et du neuf qui favorise la mobilité résidentielle de locataires ayant pu bénéficier des conditions de crédit favorables

pour mener à bien un projet d'acquisition de logement.

Pour 2020, la probabilité d'un resserrement du crédit à l'immobilier semble s'accroître. Dans un diagnostic portant sur les risques relatifs au secteur de l'immobilier résidentiel publié en 2019, le Haut Conseil de la Stabilité Financière soulève plusieurs sujets de préoccupations (croissance de 6,7% du crédit immobilier jugée trop rapide, part grandissante des prêts accordés pour une durée moyenne supérieure à 25 ans, hausse inquiétante du taux d'effort moyen des emprunteurs, risque de profitabilité dégradée des crédits à l'habitat pour les établissements bancaires, risque de nouvelle vague de renégociation) puis émet un certain nombre de recommandations, tenant notamment à la limitation du taux d'endettement et de la durée des prêts octroyés qui sont susceptibles de réduire de facto le nombre de bénéficiaires de crédits à l'habitat.

L'équation actuelle est délicate à résoudre. En effet, pour assurer la stabilisation monétaire sur fond d'amélioration économique en Europe, la politique monétaire devrait rester accommodante tant que l'inflation et la croissance seront jugées comme trop faibles par les instances européennes. Mais il apparaît aussi primordial de veiller aux risques pesant sur la stabilité financière.

Pour l'heure, les anticipations sont à des niveaux de taux bas pouvant rester stables pour un moment mais avec des conditions d'octroi de crédit des banques placées sous haute surveillance. Si l'accès au crédit ne se resserre pas fortement, le marché de l'ancien pourrait encore tirer parti de ce contexte favorable, alors qu'un ralentissement est encore probable sur le marché du neuf. Sous réserve d'un scénario économique moins optimiste que celui de 2019 mais tenant à une certaine résilience du modèle français, la demande de logement pourrait se maintenir à un bon niveau. Les ménages, dont le pouvoir d'achat s'est amélioré l'an dernier, resteraient incités à investir dans l'immobilier résidentiel pour l'occuper ou comme valeur d'un placement dont la prime de risque apparaît modérée. L'ancien pourrait bénéficier du retour des investisseurs particuliers vers le locatif à la faveur du dispositif de défiscalisation « Denormandie ». Des hausses de prix dans le neuf et dans l'ancien sont encore probables mais toujours à des rythmes différenciés selon les territoires. ■

En 2019, **l'économie mondiale** a subi un coup de frein qui devrait se concrétiser par un taux de croissance du PIB de 2,9% (OCDE) après 3,5% en 2018. Le ralentissement, provoqué par les fortes tensions commerciales qui pénalisent les échanges et l'investissement, a touché aussi bien les pays riches que les pays émergents. Les prévisions pour 2020 sont d'une croissance comprise entre 2,9% et 3%.

L'économie américaine a continué de croître à un rythme de 2,3% mais quelques signes de fragilité (ralentissement de l'investissement des entreprises, hausse du poids de la dette fédérale) aggravés par la guerre commerciale menée contre la Chine en 2019 pourraient entraîner une croissance ralentie entre 1,5% et 1,8% en 2020 même si certains indicateurs restent bien orientés (taux de chômage au plus bas à 3,6%, consommation des ménages soutenue, inflation autour de 1,8%).

En Chine le ralentissement économique s'accompagne d'une hausse des prix à la consommation, d'un coup de frein des investissements, de ventes au détail arrivées à un point bas, et d'un climat social tendu, qui pousse Pékin à favoriser une trêve dans la guerre commerciale contre les Etats-Unis.

Les points de vigilance se sont aussi multipliés **en Europe**¹ : incertitudes sur le Brexit et les accords commerciaux avec la Grande Bretagne qui s'en suivront ; hausse de la dette risquée détenue par les entreprises ; tensions sur le marché du pétrole ; production industrielle impactée par le climat d'incertitudes, en particulier en Allemagne où la croissance ne devrait atteindre que 0,5% en 2019 contre 1,5% en 2018. Ainsi en zone euro, croissance et inflation avoisinent 1% alors que le niveau attendu par les instances européennes serait plus proche de 2%. Les perspectives macroéconomiques ont été plusieurs fois révisées à la baisse, et pour la BCE, les anticipations pour 2020 sont autour d'une croissance du PIB de 1,3%.

Dans ce contexte international houleux et face à l'intensification des menaces pesant sur l'économie mondiale, les politiques monétaires aux États-Unis et en Europe se sont assouplies et ont contribué au développement d'anticipations de taux d'intérêt durablement bas. Malgré tout, un rapport récent de la Banque Centrale Européenne sur la stabilité financière pointe les risques grandissants qui pèsent sur la croissance économique mondiale et de la zone euro. Si les taux d'intérêt soutiennent l'activité économique dans la zone, ils sont aussi de nature à encourager une prise de risque excessive par certaines institutions financières et sociétés non financières à fort effet de levier ainsi que sur certains marchés immobiliers. L'institution insiste notamment sur l'importance du secteur immobilier résidentiel pour la stabilité financière en raison de

son rôle central dans l'économie, de la part de la richesse des ménages investie dans des actifs immobiliers, du rôle essentiel du secteur financier dans le financement des investissements immobiliers et du rôle de garantie des actifs.

En France, la prévision de croissance de 1,3% pour 2019 (après 1,7% en 2018 et 2,4% en 2017) a dû être révisée à la baisse mais l'économie française a plutôt bien résisté au ralentissement économique mondial. L'anticipation de croissance pour 2020 à +1,2% s'appuie toujours sur l'investissement des entreprises et surtout la demande intérieure avec une consommation des ménages soutenue par des gains de pouvoir d'achat (+2,1% en 2019) qui pourraient atteindre +1,4% en 2020.

Dans le contexte international instable actuel, la France resterait toujours attractive pour les investisseurs, et la situation de l'emploi tend à s'améliorer même si le taux de chômage reste autour de 8%.

Dans l'Hexagone, les mouvements sociaux se sont multipliés en fin d'année. Il semble qu'antérieurement ce type d'événements ait peu pesé sur la croissance, mais les prochains mois restent encore placés sous la menace d'une grogne sociale alimentée par des craintes vis-à-vis de l'avenir et des mutations sociétales engagées. Cette crise qui se distingue déjà par sa longévité risque-t-elle de peser défavorablement sur le moral des ménages déterminant dans les intentions d'achats immobiliers ?

L'année 2019 s'est achevée dans un climat général de dégradation de l'environnement macroéconomique et de perspectives de croissance revues plusieurs fois à la baisse. Le marché du logement dépend beaucoup du crédit à l'habitat, aussi les perspectives pour 2020 dépendent-elles pour une bonne part de la politique d'octroi des banques. En l'absence de changement brutal de politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, les niveaux de taux devraient rester bas durablement, ce qui constitue un élément de contexte favorable au crédit immobilier. Cependant les inquiétudes exprimées par la BCE (analyse macropudentielle des marchés immobiliers résidentiels en mars 2019) et par les autorités bancaires françaises (diagnostic des risques dans le secteur immobilier résidentiel du HCSF²) pourraient influencer ces politiques d'octroi des banques dans les prochains mois. ■

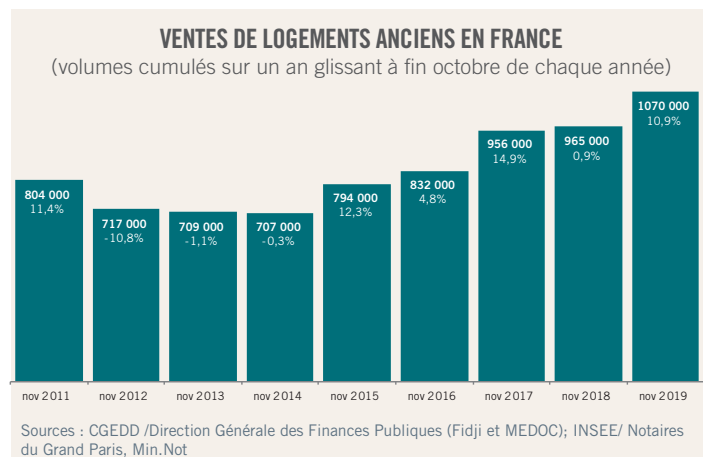
¹ L'essentiel des indicateurs et prévisions sont issus des travaux d'Eric Buffandeau, Etudes & Prospective BPCE

² L'endettement des ménages est sous surveillance de l'autorité de contrôle prudentiel. Le HCSF a annoncé en juillet prendre des mesures pour s'assurer de la résilience du système financier et a demandé aux banques de se constituer un coussin de fonds propres contracycliques de 0,25% lors d'exposition française, qui montera à 0,50% en avril 2020.

IMMOBILIER ANCIEN

ACTIVITÉ DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL DANS L'ANCIEN

L'exceptionnel dynamisme des ventes s'est amplifié au fil des mois.



En 2019, la conjoncture a été exceptionnellement favorable au marché du logement ancien. Le marché est parvenu à un nouveau record de ventes de logements anciens. Pour la cinquième année consécutive, il a progressé et, dès la fin du mois de novembre, sur un an glissant, ce volume a **atteint le niveau encore jamais vu de 1.070.000** transactions. Le rythme de croissance de l'activité est élevé (+10,9%) et très supérieur à celui atteint en 2018 (0,9%) à la même période selon les évaluations du CGEDD sur la base des données de l'INSEE, des Notaires et de la DGFIP.

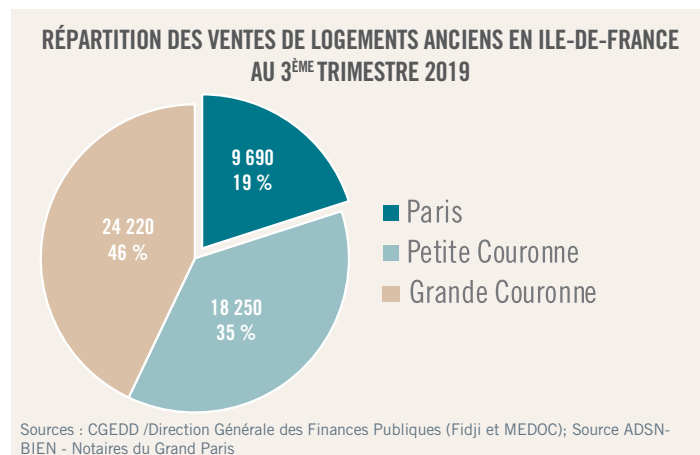
Si la valeur d'usage du logement comme lieu de résidence principale ou secondaire est le principal déterminant pour les ménages qui alimentent la demande, ça n'est pas le seul. Avec des taux de crédit à l'habitat très bas, des conditions d'octroi des banques favorables, l'achat immobilier est apparu accessible et incarne la possibilité de se constituer un patrimoine considéré comme sûr et profitable. Il apparaît comme une alternative aux placements sans risque devenus très faiblement rémunérateurs, mais aussi aux placements boursiers inspirant toujours de la méfiance.

Dans ces conditions, selon plusieurs réseaux d'agents immobiliers, la demande a également été alimentée par des ménages désireux de réaliser un investissement locatif, motivés pour certains par la préparation à la retraite, ou encore par le dispositif de défiscalisation dit « Denormandie » qui a pour partie contribué à susciter un regain d'intérêt pour ce type de placement locatif.

Alors que le recours au crédit est indispensable dans la très grande majorité des opérations immobilières, que le coût de l'argent est devenu très bas, et que les banques ont eu tendance à encore assouplir leur politique d'octroi de crédit en

2019 (apport personnel exigé faible, durée à l'octroi élevée, ...), l'effet de levier du crédit a joué pleinement et a ainsi participé amplement à l'excellente tenue du marché résidentiel.

D'autres éléments de contexte ont été favorables et devraient le rester à court terme : les gains de pouvoir d'achat et le moral des ménages soutenu par la baisse du chômage et l'amélioration de leur situation financière incitent à envisager un bon niveau d'activité pour les premiers mois 2020.



En Ile-de-France, au 3^{ème} trimestre, l'activité a culminé à 52.140 ventes de logements anciens soit un niveau supérieur de 9% à celui de 2018 sur la même période.

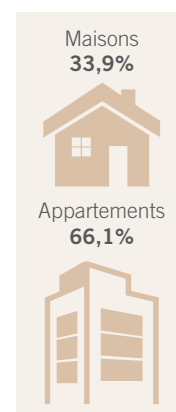
Toutefois, si l'activité est restée soutenue pendant l'été, elle s'est légèrement tassée d'août à octobre. Au cours de ces trois mois, le total de logements échangés a représenté 43.560 ventes, soit 3% de moins que sur la même période de 2018.

Globalement, la région représente environ 17% du volume estimé des transactions en France, et très logiquement au vu de la structure du marché francilien, la part des appartements vendus prédomine (66%) dans le total des ventes.

Sous la pression de la demande, la tension du marché a eu tendance à s'accroître en raison d'un assèchement de l'offre dans les zones les plus recherchées de la région. A Paris, à la fin du troisième trimestre 2019 et sur un an glissant, l'activité avait ainsi stagné autour de 36.670 ventes.

En Petite Couronne, l'activité avait progressé sur cette période de 9% sur le marché des appartements anciens, et de 5% sur celui des maisons.

Sur la période plus récente d'août à octobre, l'activité a marqué le pas à Paris (-9%) et en Petite Couronne (-5% en glissement annuel).



En revanche, dynamisés par le report d'une partie de la demande francilienne des secteurs centraux vers la périphérie de la région, les marchés de la Grande Couronne ont encore un peu progressé (+2%), et ont représenté environ 46% du marché francilien en volume de ventes. Une offre plus abondante et surtout des prix plus abordables représentent les principaux atouts pour ces marchés plus éloignés du cœur de la région.

Les **marchés de province** ont également profité depuis le début de l'année du contexte favorable au marché résidentiel. Ils ont fait preuve d'un beau dynamisme qui se traduit encore à fin octobre par une progression de 5,8% d'activité sur un an, selon l'Observatoire Les Prix Immobiliers (LPI). Ainsi les ventes sont-elles en nette hausse (au moins 10%) en Alsace, Auvergne, Bourgogne et Champagne-Ardenne.

Par contre, en raison d'une demande moins soutenue, l'activité a ralenti dans certains secteurs notamment en Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes (-10% de ventes en glissement annuel) ainsi qu'en Aquitaine où le marché a été dynamique jusqu'à la fin de l'été. Dans les autres régions, le marché tend à se stabiliser sauf en Bretagne, Limousin et Nord-Pas-de-Calais, où il se replie lentement.

ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Avec la vive demande des derniers mois, les prix moyens se sont orientés à la hausse.

Les tensions du marché s'expriment par une hausse régulière des prix depuis 2015 suivant presque un rythme à trois temps : stimulée par les conditions de crédits la demande alimente l'activité ; l'offre se resserre progressivement ; les prix de l'immobilier ont progressé régulièrement.

3 ^{ème} trimestre 2019	Appartements Prix au m ²	Variation annuelle*	Maisons Prix à l'unité	Variation annuelle*
PARIS	10 080 €	6,1%	ns	ns
PETITE COURONNE	4 920 €	4,5%	382 200 €	1,8%
GRANDE COURONNE	3 050 €	0,9%	289 600 €	0,9%

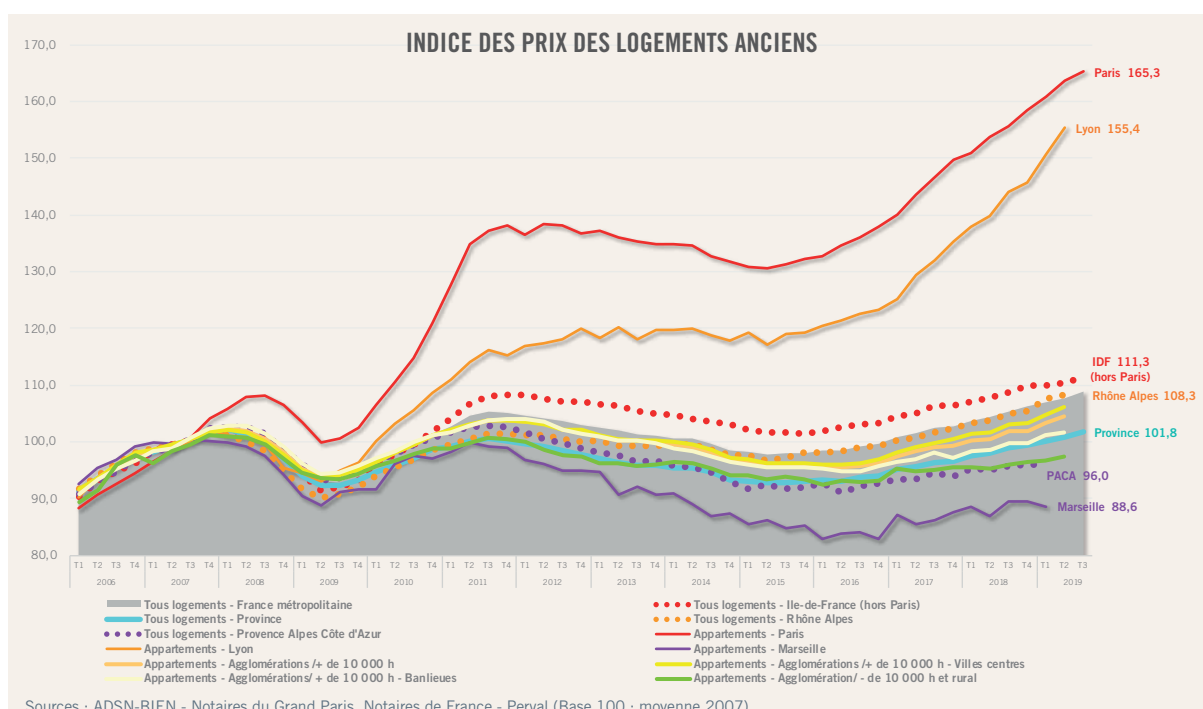
* 3^{ème} trimestre 2019 / 3^{ème} trimestre 2018

3 ^{ème} trimestre 2019 Variation annuelle des prix	Appartements	Maisons	Logements anciens
FRANCE	4,0%	2,5%	3,2%
ILE-DE-FRANCE	4,7%	1,2%	3,6%
PROVINCE	3,5%	2,8%	3,0%

Sources : Insee, Notaires d'Ile-de-France/ Base Bien, Notaires de France/ Min. Not. - *T3 2019/T3 2018

D'août à octobre 2019, les prix ont encore accéléré par rapport au T3/2019. Le prix moyen des appartements à Paris a atteint 10.170 € du m² (+6,6% par rapport à la même période de 2018), 4.960 € en Petite Couronne (+4,8%) et 3.070 € le m² en Grande Couronne (+1,8%), soit en moyenne pour l'Ile-de-France une hausse de 5,2%.

Sur la même période, le prix moyen des maisons individuelles a progressé plus modérément (+0,9%) dans la région francilienne, avec une hausse plus forte de 1,4% en Petite Couronne (376.800 €), et limitée à 0,7% en Grande Couronne (288.300 €).



A Paris, la hausse du prix moyen des appartements intervient sur la base d'un volume de ventes élevé (11% supérieur à la moyenne sur dix ans) mais presque stable (+2% au 3^{ème} trimestre 2019 comparé au 3^{ème} trimestre 2018). Dans la capitale, entre 2011 et 2015, les prix moyens des appartements anciens ont oscillé tendanciellement à la baisse entre 8.000 € et 8.500 € du m². A partir de 2016, la tendance s'est inversée, et le rythme de hausse des prix s'est progressivement intensifié.

Au 3^{ème} trimestre 2019, le prix moyen des appartements anciens, par arrondissement, était inférieur à 9.000 € du m² uniquement dans les 19^{ème} (8.490 €) et 20^{ème} (8.560 €) arrondissements. Les moyennes s'élevaient de 9.060 € dans le 13^{ème} à 9.980 € le m² dans le 11^{ème} arrondissement incluant dans cette fourchette les 18^{ème}, 10^{ème} et 12^{ème} arrondissements. Les prix moyens oscillaient entre 12.140 € et 14.180 € du m² pour les arrondissements centraux (5^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 1^{er}, 7^{ème} et 6^{ème}).

Dans tous les départements de la Petite Couronne, les prix des appartements anciens se sont renchérissés régulièrement depuis 2016. La tendance haussière est nettement plus marquée dans les Hauts-de-Seine (+4,4% au 3^{ème} trimestre 2019) où le prix moyen atteint pourtant un niveau élevé (6.040 €/m²) bien supérieur à celui des appartements vendus dans le Val de Marne (4.670 €) ou en Seine-Saint-Denis (3.640 €).

En Grande Couronne, le marché très fluide et plus vaste offre plus de contrastes mais les écarts de prix, selon les départements, sont moins prononcés et les variations plus faibles. Les Yvelines

enregistrent le prix moyen des appartements le plus élevé de ceux des départements de la Grande Couronne à 3.870 € du m² au 3^{ème} trimestre 2019 en hausse de 1%, contre 2.650 € le m² en Seine-et-Marne (+0,2%).

Le marché des maisons anciennes d'Ile-de-France se concentre en Grande Couronne (74,5% du marché régional) qui attire les ménages en recherche d'espace à des prix plus abordables. Le dynamisme des ventes (+9% au 3^{ème} trimestre 2019) s'est accompagné d'une hausse modérée des prix moyens de 0,9%. Ils se répartissent dans une fourchette moyenne assez large allant de 242.700 € en Seine-et-Marne à 381.700 € dans les Yvelines.

Les tensions sur les prix des logements anciens se manifestent de manière très différenciée selon les territoires.

Dans l'ensemble des régions, au 3^{ème} trimestre 2019, les prix moyens des appartements ont augmenté de 3,5%, et ceux des maisons de 2,8% (source INSEE-Notaires), suivant une tendance qui se poursuit depuis cinq ans.

Après la crise de 2008/2009, le rythme d'évolution des prix des logements anciens d'Ile-de-France s'est démarqué de celui des autres régions assez rapidement, suivi toutefois par la région Rhône Alpes qui fait preuve d'une belle vitalité grâce à son attractivité économique et son dynamisme démographique. Après une pause relative de l'évolution des indices de prix de 2011 à 2015, leur progression s'est à nouveau accélérée dans ces deux régions et en particulier dans les agglomérations de Paris et Lyon où l'incapacité de l'offre à satisfaire les afflux de demandes a poussé les valeurs à la hausse rapide.

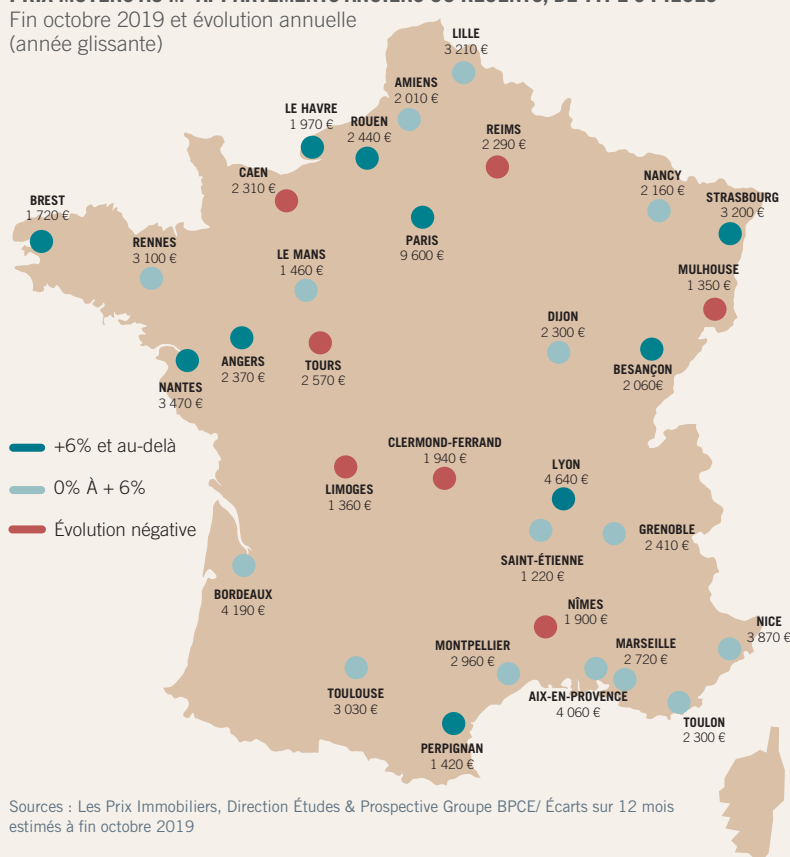
Les variations d'indices des prix des appartements anciens situés dans les différentes zones composant les agglomérations de plus de 10.000 habitants sont plus modérées et présentent moins d'amplitude sur longue période. Leurs tendances générales sont par ailleurs assez similaires. Les indices des prix des appartements situés en agglomération de moins de 10.000 habitants ou en zone rurale varient peu quant à eux.

L'évolution apparaît plus irrégulière pour la région Provence-Alpes Côte d'Azur et davantage encore pour l'agglomération de Marseille qui semble durablement souffrir des faiblesses structurelles de son marché résidentiel ancien.

Au cours des derniers mois, certains réseaux d'agents immobiliers et l'Observatoire Les Prix Immobiliers ont observé un **abaissement des délais de vente ainsi que des marges de négociation faibles à très faibles en zones tendues**. Celles-ci seraient même au plus bas selon l'Observatoire LPI, en moyenne de 3,5% en France. Les vendeurs semblent avoir voulu éviter le risque d'allonger les délais de vente et les acheteurs préféré renoncer à leur pouvoir de négociation pour concrétiser leur projet. ■

PRIX MOYENS AU M² APPARTEMENTS ANCIENS OU RÉCENTS, DE TYPE 3 PIÈCES

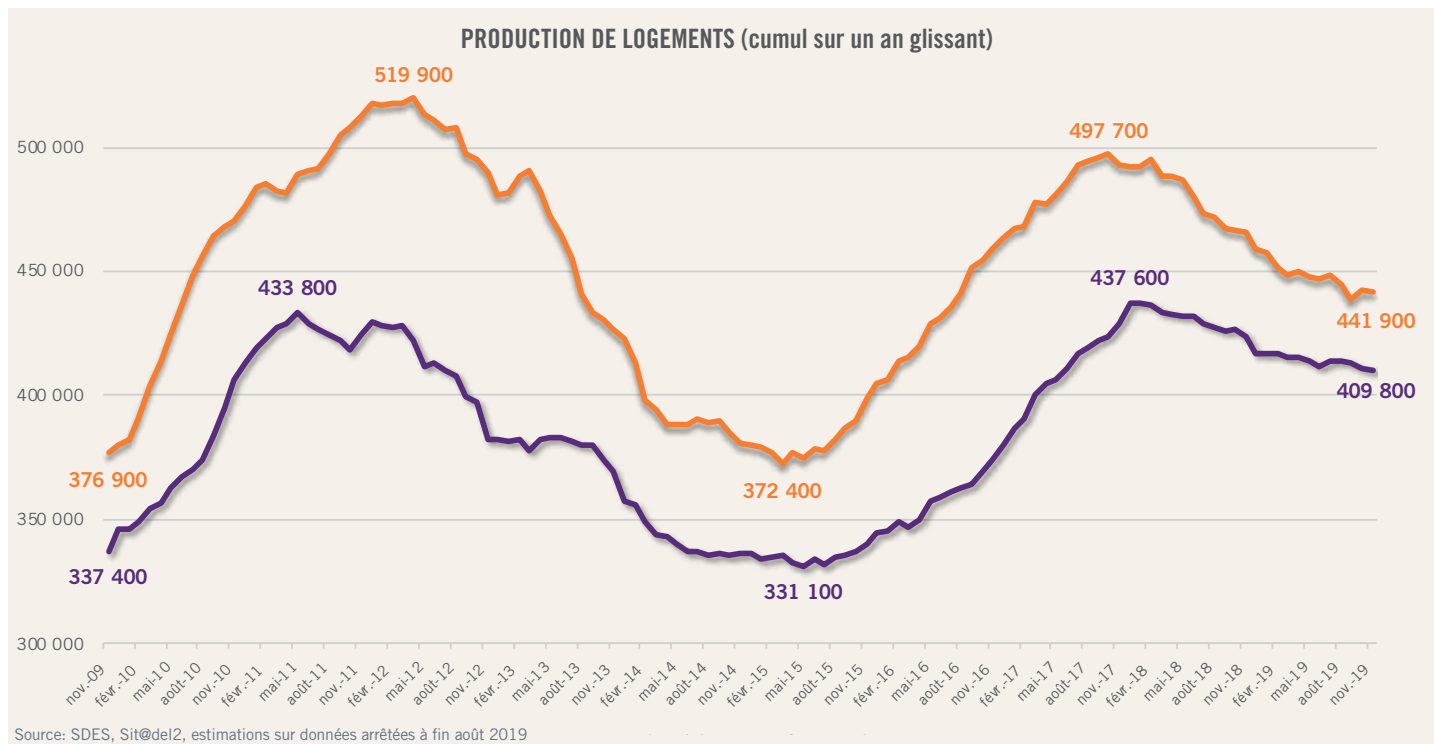
Fin octobre 2019 et évolution annuelle (année glissante)



PRODUCTION : En 2019, niveau élevé mais en baisse

Après un pic en 2017, la production de logements s'est repliée progressivement puis plus nettement depuis un an. A fin novembre 2019, 409.800 logements ont été mis en chantier (en cumul annuel) contre 437.600 au plus fort en 2017, tandis que les permis de construire délivrés ont porté sur 441.900 logements contre 497.700 il y a deux ans.

diffus et secteur groupé) mesurée sur douze mois glissants, elle s'est contractée mais moins fortement qu'antérieurement, au niveau des **mises en chantier (-2,2%)** alors que les **autorisations se sont stabilisées (+0,5%)**. Les menaces de fin d'éligibilité du Prêt à Taux Zéro en zone détendue (B2 et C) jusqu'au vote de la loi de Finances pour 2020³ ont stimulé les ventes de maisons individuelles en secteur diffus ces derniers mois. En effet, c'est une offre qui répond à une part de la demande de ménages modestes primo-accédants.



Construction de logements

Si les mises en chantier dénombrées sur un an glissant restent supérieures de presque 6% à leur moyenne décennale, le volume des autorisations est en revanche passé sous sa moyenne de longue période (-2%).

En revanche, les mises en chantier enregistrées sur un an glissant dépassent de 23,7% le point bas atteint en mai 2015, et le nombre de permis de construire délivrés est 18,6 % supérieur au point bas de mars 2015.

La tendance récessive de la production entamée en 2018 se poursuit mais pourrait décélérer une fois l'échéance des élections municipales franchie en 2020. La loi de Finances votée pour 2020 devrait permettre de desserrer l'étau dans lequel la production risquait de se retrouver, au moins temporairement.

Pour l'heure, l'indicateur plus avancé du nombre de permis de construire diminue de 5% sur un an glissant à fin novembre, alors qu'il diminuait de presque 9% en février 2019. Le marqueur du niveau réel de la construction, à savoir le nombre de logements commencés a reculé de 3,3 % en variation annuelle à fin novembre contre une baisse de 4,5% en février.

Dans le collectif, les **mises en chantier de logements** ont moins diminué (-5,2%) que les autorisations (-10%) à fin novembre 2019. Quant à la production de **logements individuels (secteur**

Dans l'ensemble, les statistiques de production intègrent aussi le coup de frein au lancement de programmes de logements sociaux qui a suivi le bras de fer entre le Gouvernement et le secteur social, et qui n'a trouvé une issue qu'en début d'été, non sans affecter l'ensemble de la production de logements.

³ Projet de Loi de Finance adopté par l'Assemblée Nationale en décembre 2019, prolongation du PTZ neuf en zone A et B1 (quotité maximale de 40% de l'opération) et en zone B2 et C (quotité maximale de 20% de l'opération)

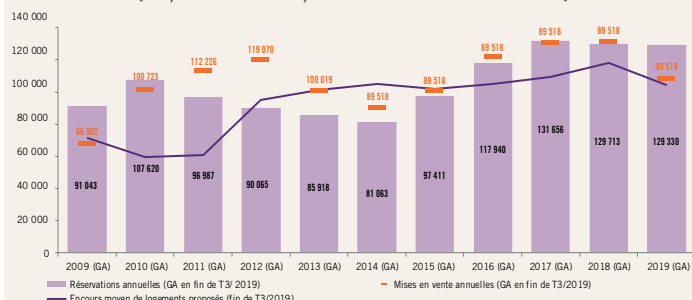
MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Activité de bon niveau mais en phase de décélération sur un marché géographiquement concentré.

Cumulées sur un an glissant, les **réservations** s'élèvent à fin septembre à 129.330 logements (-0,3% par rapport à fin septembre 2018) restant à un niveau proche du record historique des deux années précédentes.

En revanche, le **nombre de mises en vente** (107.739 logements) décline toujours fortement (-17,3 %) par rapport à 2018 et 2017, où elles avaient culminé à respectivement à 130.283 et 129.885 logements.

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS (GA, FIN T3/2019 ; PROMOTION IMMOBILIÈRE)

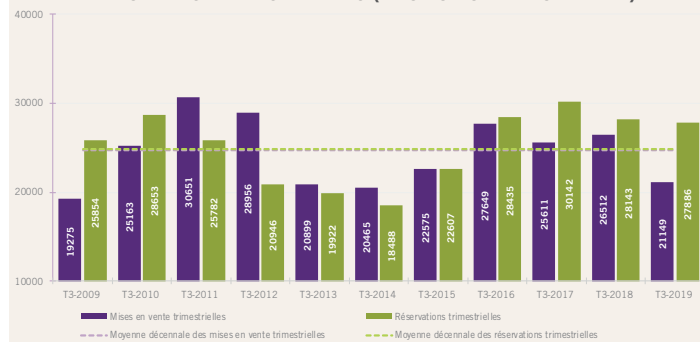


Source : SDES, ECLN - Données du T3/2019 - programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers, hors secteur diffus.

En regard de la moyenne décennale des ventes réalisées au cours du 3^{ème} trimestre de chaque année, l'activité apparaît encore soutenue.

En 2019, les ventes du 3^{ème} trimestre sont en baisse de 0,9% par rapport à la même période de 2018 (27.900 logements vendus) mais sont encore supérieures de 12% à la moyenne des dix dernières années.

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN DONNÉES TRIMESTRIELLES (PROMOTION IMMOBILIÈRE)



Par contre, les mises en vente (21.150 logements) sont très en recul (-20,2%) comparées à celles de la même période de 2018.

Les mises en vente sont très nettement inférieures aux réservations, cet écart étant le plus élevé pour un 3^{ème} trimestre, sur la période décennale observée, dépassant celui déjà important de 2009.

Au rythme des ventes enregistrées sur la période, l'encours de logements proposés à la vente représentait 11 mois de commercialisation à fin septembre. A l'issue des dernières crises traversées par ce secteur, notamment en 2008, le faible rythme des ventes avait représenté jusqu'à près de deux ans de commercialisation en regard des stocks de l'époque. Entre 2013 et 2014, ce délai moyen était plus proche de 15 mois. Grâce à la reprise du secteur en 2015, facilitée par la politique du Gouvernement de soutien au logement de l'époque, les délais moyens de vente étaient retombés à moins d'un an.

Désormais, en raison de coûts prévisionnels de commercialisation déconnectés des conditions des marchés locaux de l'habitat certains programmes immobiliers ont

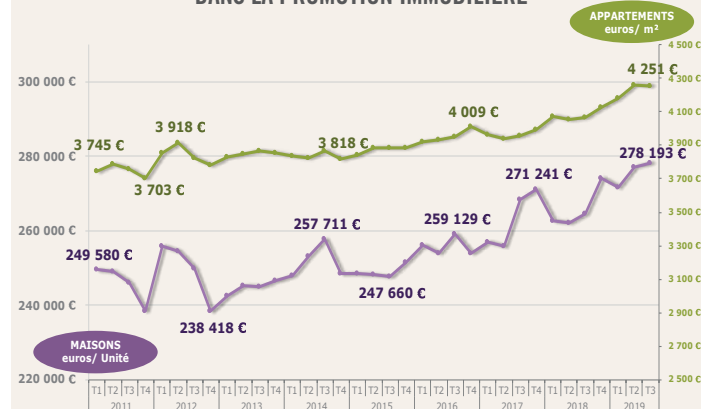
été abandonnés. Les promoteurs anticipent en outre un risque d'amplification des tensions sur la production en lien avec l'évolution de la réglementation et les ambitions environnementales du Gouvernement dont la soutenabilité économique pose question au secteur de la construction dans son ensemble tant en raison des coûts qui sont engendrés que des difficultés de mise en œuvre (formation de la main d'œuvre, adaptation des techniques de construction, ...).

La raréfaction du foncier libéré par des élus peu enclins à délivrer des permis de construire en période pré-électorale explique aussi, à la fois, la baisse des mises en vente et la tendance à la hausse des prix, portés vers le haut par une demande toujours forte et une offre temporairement réduite.

Les prix moyens des appartements neufs, sur longue période, connaissent une ascension très régulière, au rythme de 2,4% en moyenne annuelle sur une décennie. Ceux des maisons en secteur groupé augmentent de 1,3% en moyenne annuelle sur la période, mais avec une plus forte volatilité.

Au 3^{ème} trimestre 2019, le prix moyen des appartements a augmenté de 4,6% sur un an glissant, et celui des maisons en secteur groupé de 5,1%.

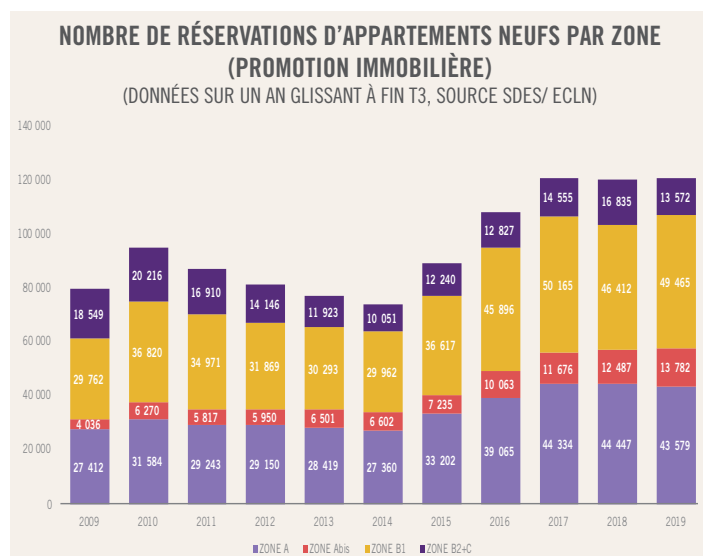
ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE MOYENS DES LOGEMENTS NEUFS DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE



Source : SDES, ECLN - Données du T2/2019 - programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers, hors secteur diffus.

Cette évolution s'explique de plusieurs façons. Les frais de commercialisation ont eu tendance à augmenter. Ils intègrent les hausses de coûts de construction, le renchérissement du prix du foncier et les marges de vente. Mais, les évolutions générales reflètent aussi une transformation de la structure du marché du neuf sous l'influence de la politique du logement menée par les gouvernements successifs. Les orientations données au travers des dispositifs d'incitation à la construction de logements, destinés à la location ou à l'accession, s'appuient sur un découpage territorial en grandes zones.

Les volumes de logements construits se répartissent entre les différentes zones plus ou moins tendues et sont commercialisés à des niveaux de prix très hétérogènes. Les incitations par



grandes zones ont varié dans le temps, et ont conduit à une adaptation géographique de la production.

L'effet volumes / prix s'est répercuté sur le calcul des prix moyens et sur leurs variations.

En zones A et Abis (Paris, une grande partie de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la zone frontalière suisse), les réservations des appartements (11.915 logements) **ont représenté 46% du total des réservations de logements collectifs** même si elles sont en retrait de 1,9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.

En Île-de-France, la forte appétence pour les programmes immobiliers localisés à proximité des *hubs* actuels ou à venir du Grand Paris se traduit par une pression des ménages désireux d'acquérir leur résidence principale mais aussi d'investisseurs. Or l'échéance électorale de 2020 a retardé la livraison de programmes immobiliers et ralentit le rythme de la construction contractant *de facto* l'offre.

Une étude de l'APUR a révélé une hausse plus rapide du nombre d'habitants autour des futures gares du Grand Paris Express (GPE) que dans le reste de la Métropole du Grand Paris. 68 quartiers ont bénéficié d'une forte dynamique de construction, lesquels ont vu leur population progresser de 3% entre 2010 et 2015 contre +1% pour l'ensemble de la métropole, l'augmentation étant la plus forte autour des gares du GPE.

La tension en zones A et Abis se mesure notamment par une contraction de l'offre de 14,8% à la fin du 3^{ème} trimestre 2019, alors que les prix de vente moyens au m² des appartements atteignaient respectivement dans ces deux zones 4.288 € (+3% sur un an glissant et une moyenne annuelle de +1,5% sur dix ans) et 6.607 € (+2,1% sur un an glissant, et une moyenne annuelle de 2% sur dix ans).

En zone B1 (autres grandes agglomérations de plus de 250.000 habitants), l'offre a eu tendance à diminuer également mais plus faiblement (-2,4%) par rapport

au 3^{ème} trimestre 2018 et le prix moyen du collectif à augmenter de 2,9% sur un an glissant pour atteindre 3.708 € le m². Dans ces agglomérations, les prix ont progressé en moyenne de 1,9% par an depuis dix ans. Les réservations d'appartements y représentent désormais **41,6% du total des ventes d'appartements toutes zones confondues**.

La part des réservations d'appartements réalisées dans les zones les moins tendues, B2 et C, est passée de 21% en 2009 à 12,5% au 3^{ème} trimestre 2019 (nombre en cumul annuel à fin septembre). L'effet pondéré de niveaux de prix moins élevés est ainsi mécaniquement moins important.

En zones B2 (communes de plus de 50.000 habitants) **et C** (reste du territoire), les réservations trimestrielles d'appartements accusent une baisse sévère en un an glissant (-23%), de même que les réservations de maisons du secteur groupé (-17%).

Le prix moyen des appartements pour ces deux zones s'est établi à 3.739 € le m² au 3^{ème} trimestre (en hausse de 13,3% sur un an glissant) et l'on observe que sur longue période, c'est dans ces zones que les prix moyens ont le plus progressé, de 3,5% en moyenne par an.

Le nombre d'appartements proposés à la vente, fin septembre 2019, avait baissé de 19,7% par rapport à fin septembre 2018, tandis que le nombre de maisons en secteur groupé s'est également contracté dans de fortes proportions (-27,6%).

L'évolution de la répartition de l'offre et des ventes de logements neufs par grandes zones, orientée par la politique du logement, concourent à la recomposition du marché de l'habitat et au phénomène de métropolisation du territoire.

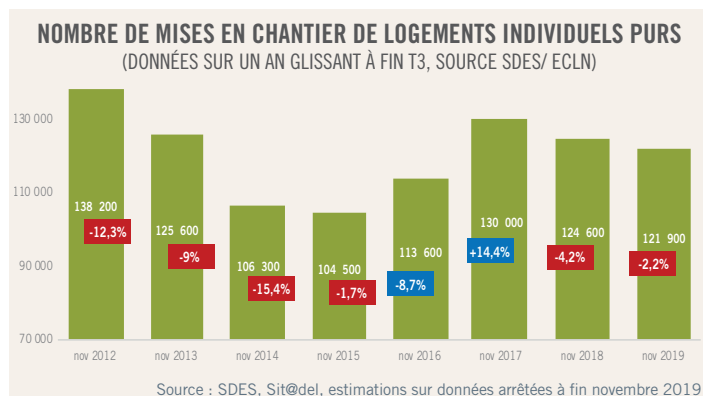
Sur le 3^{ème} trimestre 2019, la Fédération des promoteurs immobiliers a observé une forte hausse des ventes en bloc auprès des investisseurs institutionnels qui reflète l'intérêt renaissant pour cette typologie d'actifs, également de nature à peser sur l'offre globale en zone tendue.

MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE EN SECTEUR DIFFUS

Des perspectives très liées à la politique du logement

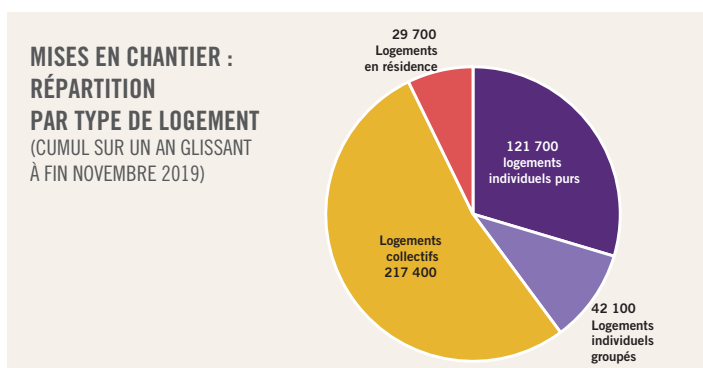
Ce marché principalement animé en zone détendue apporte une réponse adaptée à la demande de ménages modestes grâce à un prix moyen du foncier qui y est plus modéré, des coûts de construction maîtrisés et des aides à l'accession qui permettent la réalisation de projets dans les limites de budgets contraints. Il répond aussi aux aspirations de nombreux ménages notamment avec enfants en recherche d'une qualité de vie alliant confort, surface et espaces verts.

Après une crise de production du marché de la maison individuelle en secteur diffus, les mesures du Gouvernement pour soutenir l'accession à la propriété, au travers du Plan de relance de juin 2014⁴ avaient alors particulièrement bénéficié à ce secteur et favorisé un retour à la croissance de courte durée.



Une reprise des ventes de maisons neuves en secteur diffus au cours des derniers mois de 2019 reflète les stimuli de la demande liés aux bonnes conditions de crédit et à l'amélioration du contexte économique (situation de l'emploi, mesures en faveur du pouvoir d'achat). Cette tendance s'est encore accélérée en fin d'année devant le risque de voir disparaître l'éligibilité du PTZ dans le neuf en zone B2 et C.

Les statistiques de production mesurées en **nombre de logements individuels autorisés** confirment cette tendance malgré tout légère. Leur nombre cumulé sur une année glissante à fin novembre a progressé de 1,7% alors qu'à la même période en 2018, il reculait de près de 8%. Pour l'heure, le nombre de maisons individuelles en secteur diffus commencées baisse encore de 2,2%, mais plus modérément qu'en 2018 (-4,2%).



Le resserrement du périmètre géographique du prêt à taux zéro (PTZ) annoncé par le Gouvernement n'est plus d'actualité pour 2020 et 2021. Le risque de fléchissement rapide de la production pour des projets localisés en zones B2 et C est ainsi amoindri. Les orientations issues de la politique du logement, redessinée en 2018, ont conduit à réduire ou supprimer certaines aides d'accession à la propriété dans les zones les moins tendues (territoires ruraux et périurbains), **au profit d'une relance des centres des villes moyennes** qui vise plutôt à favoriser la rénovation dans l'ancien.

La prise en compte des problématiques liées aux évolutions du climat et à une consommation plus raisonnée des sources d'énergie s'inscrit notamment dans la Stratégie Nationale Bas-Carbone. La production de logements permet d'accroître le parc d'habitations moins énergivores, le marché du neuf apparaît ainsi plus vertueux. Par contre, les questions de transport et de mobilité domicile/ travail pèsent dans l'équation économique, l'éloignement constituant un poids dans le budget des ménages éloignés des zones d'emploi.

La lutte contre l'artificialisation des sols en France contribue aussi à jeter l'opprobre sur le secteur de la construction de maisons individuelles en secteur diffus alors qu'il offre une alternative abordable au besoin de logement de ménages modestes.

La **part de logements individuels en secteur diffus dans le total des logements mis en chantier** (cumul sur un an) se limitait à 29,6% à fin novembre 2019 alors qu'elle a représenté jusqu'à 50%, ou plus, du volume de constructions jusqu'en 2003. Ce marché subit donc une lente contraction, au bénéfice de la production de logements collectifs concentrée dans les territoires classés en zone tendue. ■

⁴ Une des priorités était d'ajuster les dispositifs de financement de l'accèsion en renforçant le soutien des ménages primo-accédants au travers, notamment, d'un allongement de la période pendant laquelle le remboursement du PTZ était différé, d'appliquer un taux de TVA réduit sous certaines conditions, ...



Le marché locatif pèse dans l'équilibre global des marchés résidentiels mais présente des zones de fragilité. Sur un parc total estimé au 1^{er} juillet 2018 à 36,5 millions de logements en France (Insee, SDES, sept 2019), on dénombre 29,9 millions de résidences principales, dont 42,4% sont occupées par des locataires. **7,4 millions de logements loués le sont par des bailleurs non sociaux** (personnes physiques à hauteur de 97%).

Le dynamisme des ventes de logements s'est accompagné depuis 2015 d'une mobilité résidentielle plus soutenue. Profitant des excellentes conditions de crédit permettant de mener à bien un projet immobilier, de nombreux locataires ont pu quitter le marché locatif, l'arbitrage entre acheter ou louer pesant en faveur de l'accession à la propriété.

En 2018, 8,5 % du parc total de logements était vacant, en France, soit 3,1 millions de logements, selon l'INSEE. Cette part n'a cessé de progresser depuis la fin des années 1990 (6,9 % en 1999 et 7,2 % en 2010) après une période de baisse de 1980 à 1990 (7,6 % en 1982 et 7,2 % en 1990).

En revanche, après avoir atteint un pic en 2014, la durée de la vacance locative a eu tendance à décroître régulièrement. En 2018 elle a reculé de 9,1% par rapport à 2017.

Compte tenu de l'importance des besoins en logement

en France et de la taille du parc de résidences principales occupées par des locataires (12,6 millions), les pouvoirs publics ont identifié la nécessité de mettre en œuvre des mesures visant à améliorer les conditions de fonctionnement du marché locatif privé.

Afin de répondre à l'un de ces objectifs, le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales a lancé en 2019 un nouveau dispositif de production de références de loyers qui ne remplacera pas les observatoires locaux des loyers (OLL), mais qui permettra de les renforcer. Le but est de compléter leurs travaux en produisant des indicateurs sur les communes exclues de leur champ. Au-delà de la couverture nationale, et pour une meilleure connaissance des loyers, le projet prévoit d'utiliser pour les évaluer (modéliser) les données recueillies sur les loyers à travers les annonces immobilières. La stratégie de l'Etat consiste ainsi à combiner puissance publique et apport de données des leaders du marché privé pour assurer une meilleure connaissance de tous les territoires.

Un récent rapport (commandé par le Gouvernement) de l'IGF (Inspection Générale des Finances) et du Conseil général de l'environnement et du développement durables (CGEDD) a cherché à évaluer le dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel. Au rang de ses avantages, figure le soutien au



secteur de la construction de logements intermédiaires, l'alimentation de l'offre locative du secteur privé et le rôle de moteur de nombreux projets de logements collectifs y compris pour le logement social.

Par contre, le rapport souligne des points de faiblesse comme le coût pour le budget de l'État estimé à 2 milliards d'euros par an, mais en y intégrant les dispositifs précédents (Scellier, Duflot,...), une contribution insuffisante à la baisse des niveaux locatifs et un système qui ne serait pas toujours cohérent avec les priorités des politiques locales de l'habitat (localisation,

nombre et types de logements). Enfin, la rentabilité de ce type d'investissement pourrait être insuffisante pour les investisseurs, notamment du fait d'une décote à la revente au terme de l'investissement.

Au final, les recommandations de faire évoluer le dispositif plutôt que de le supprimer et de mieux prendre en compte les besoins des territoires semblent avoir pesé dans l'orientation prise dans le projet de loi de finance. Le dispositif est maintenu jusqu'en 2021 et devrait être expérimenté en Bretagne (hors zone A, Abis, B1) sous certaines conditions. ■



CHIFFRES CLÉS 2019

LEADER
DE L'EXPERTISE
EN FRANCE

1^{ER} ÉVALUATEUR
DE FRANCE

1 900 VENTES
DE BIENS
ANCIENS ET NEUFS

190
COLLABORATEURS

Crédit Foncier Immobilier accompagne les grands propriétaires, professionnels de l'immobilier, établissements financiers et particuliers, dans leurs projets immobiliers et la valorisation de leur patrimoine.

CONTACTS CFI

DIRECTION GÉNÉRALE

- Anne-Marguerite Gascard, directeur général
01 57 44 58 05
anne-marguerite.gascard@creditfoncierimmobilier.fr
- Mathieu Lepeltier, directeur général délégué
01 57 44 51 01
mathieu.lepeltier@creditfoncier.fr
- Eric Lucia, directeur du développement
01 57 44 86 13
eric.lucia@creditfoncierimmobilier.fr

RECHERCHE ET COMMUNICATION

- Cécile Blanchard, directrice
01 57 44 86 50
cecile.blanchard@creditfoncierimmobilier.fr

EXPERTISE

- Philippe Taravella, directeur général
01 57 44 58 10
philippe.taravella@creditfoncierimmobilier.fr

CONSEIL & AUDIT

- Sébastien Boussuge, directeur
01 57 44 58 07
sebastien.boussuge@creditfoncierimmobilier.fr

RÉSIDENTIEL

- Nicolas de Bucy, directeur
01 57 44 58 40
nicolas.debucy@creditfoncierimmobilier.fr
- Grégory Moreaux, directeur adjoint
01 57 44 58 41
gregory.moreaux@creditfoncierimmobilier.fr

INVESTISSEMENT ET LOCATION

- Gilles Pruvost, directeur
01 57 44 58 11
gilles.pruvost@creditfoncierimmobilier.fr

CONTACTS BPCE

ETUDES & PROSPECTIVE

- Alain Tourdjman, directeur
01 58 40 40 98
alain.tourdjman@bpce.fr

PROJETS STRATÉGIE

- Isabelle Friquet-Lepage, responsable de projets stratégie
01 58 44 56 33
isabelle.friquet-lepage@bpce.fr



21 IMPLANTATIONS, AUTANT DE MARQUES D'ATTENTION

Toutes nos études sont consultables sur :
creditfoncierimmobilier.fr



MARTINIQUE



RÉUNION



GUADELOUPE



**CRÉDIT FONCIER
IMMOBILIER**

