

Conjoncture

L'actualité économique et immobilière

Juin 2021
N°93

Conjoncture immobilière au 1^{er} trimestre 2021

Le marché de l'immobilier ancien retrouve, début 2021, des niveaux historiquement hauts en termes de volume de transactions avec des prix à la hausse. Le marché du logement neuf montre lui des signes de reprise. En amont, la construction pâtit encore d'un faible nombre de permis de construire, tant pour le logement privé que pour le logement social. Les perspectives d'activité s'améliorent avec la montée en puissance de la vaccination et l'allègement des contraintes sanitaires.

Les ventes de logements anciens à des niveaux historiques, le marché du neuf se reprend

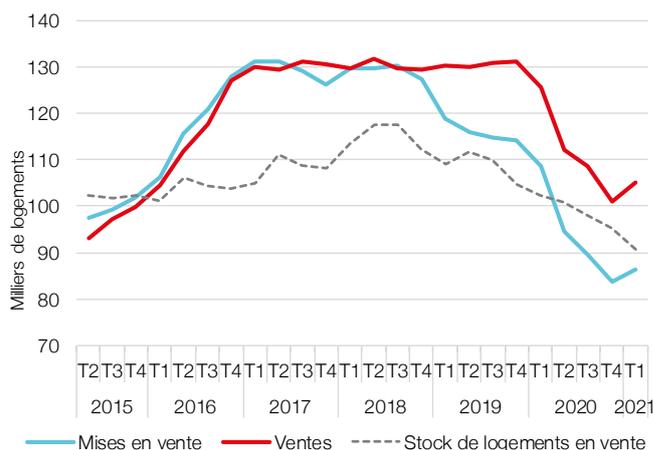
En 2020, le marché de l'ancien a fait preuve de résilience en ne connaissant qu'une baisse modérée (- 4 % en glissement annuel). Les transactions ont repris au 1^{er} trimestre 2021 (+ 4 %) ; les ventes de logements anciens ont ainsi retrouvé leur niveau record de 2019 en dépassant le million d'unités vendues cumulées sur 12 mois¹. La hausse des prix des logements anciens reste soutenue au 1^{er} trimestre dans l'ensemble de la France métropolitaine (+ 5,9 % en glissement annuel après + 6,4 % au T4 2020)², en particulier pour les maisons individuelles dans le contexte sanitaire.

Concernant le marché du logement neuf, une reprise est observée sur les premiers mois de 2021 après une année 2020 marquée par la forte baisse des ventes (- 23 % par rapport à 2019) et des mises en ventes (- 27 %). Les ventes par les promoteurs immobiliers progressent de 4 % par rapport au 4^e trimestre 2020. Dans le même temps, l'offre progresse également avec une hausse des mises en ventes de 3 % - cf. graphique 1. Ainsi les stocks de logements proposés à la vente continuent de diminuer pour atteindre 90 000 unités, soit 10 mois de vente. Dans ce contexte, le prix de vente moyen des logements neufs progresse de 1,5 % sur 1 an au 1^{er} trimestre, porté par la forte hausse sur les maisons individuelles (+ 10,4 %) et une augmentation plus modérée pour les appartements (+ 0,9 %).

La capacité d'achat des ménages est toujours soutenue par des conditions de financement qui demeurent très

attractives. En avril 2021, le taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat est à son niveau le plus bas, à 1,15 %. L'encours de crédit à l'habitat continue de progresser avec une croissance annuelle de 5,9 % en avril 2021³.

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



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

La construction de logements poursuit son repli

Le nombre de permis de construire accordés a chuté en 2020 (- 13,6 % par rapport à 2019) sous l'effet combiné du premier confinement, du report du second tour des élections municipales qui a retardé les processus administratifs et des réticences de certaines municipalités à délivrer des permis de construire. La baisse se poursuit début 2021, avec un repli de 6,5 % des permis accordés sur 12 mois glissant à fin avril. Dans le même temps, les mises en chantier ont progressé (+ 7 %), mais cette hausse s'explique principalement par un effet de base favorable (la période de comparaison inclut la phase d'arrêt des chantiers du mois de mars 2020) - cf. graphique 2. En volume, les permis de construire sont toujours en dessous de leur niveau de long terme (405 000

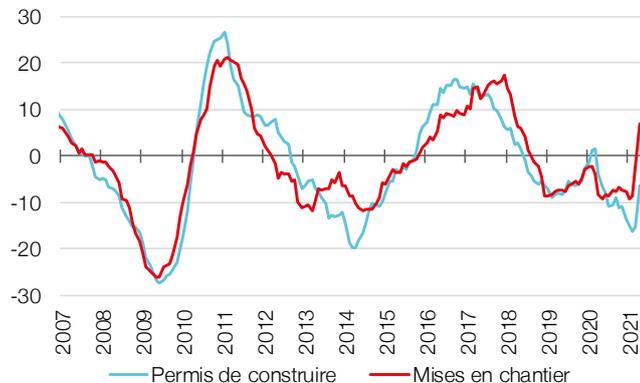
¹ Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

² Source : Insee et Notaires de France, France métropolitaine

³ Source : Banque de France

en rythme annualisé en avril pour une moyenne à 10 ans de 445 000). Les mises en chantier s'établissent quant à elles légèrement en dessus de leur niveau moyen de long terme (387 500 unités en rythme annualisé en avril pour une moyenne à 10 ans de 380 000).

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



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

En 2020, le secteur du logement social, qui représente environ un quart de la construction de logement en France, n'a pas joué son rôle traditionnellement contracyclique. Dans le contexte sanitaire, le nombre d'agrément délivrés par l'Etat a fortement baissé de 17 % avec seulement 87 300 agréments sur l'année (hors ANRU et hors DOM). Le nombre de logements sociaux neufs financés par la Banque des Territoires a également diminué de 7 %.

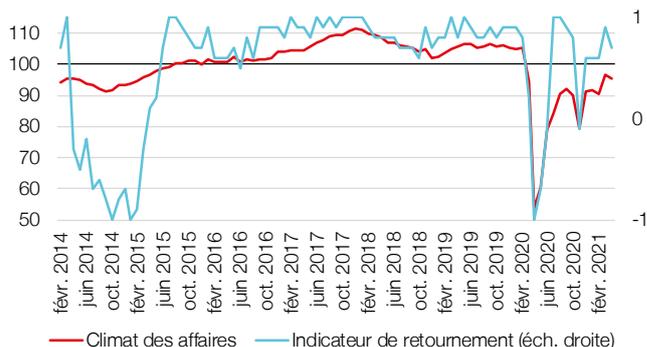
En mars dernier, l'Etat, l'USH, Action Logement et la Banque des Territoires ont signé un protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022. Celui-ci prévoit l'agrément de 250 000 logements sociaux sur les 2 prochaines années, dont 90 000 logements très abordables (PLAI). Ce protocole vient compléter la mise en place du pacte national pour la relance de la construction durable signé en novembre 2020 qui prévoit une simplification des démarches administratives.

Quelles perspectives de sortie de crise ?

La reprise économique mondiale a été initiée dès 2020 en Chine, puis aux Etats-Unis. En Europe et en France, la

crise sanitaire a continué d'impacter l'activité économique au premier trimestre 2021, mais de façon moins importante qu'en 2020. Pour le secteur de la construction, la perte d'activité estimée n'est plus que de 4 % en mars 2021 par rapport à son niveau d'avant crise⁴. Cependant, les perspectives sont meilleures avec la montée en puissance de la campagne de vaccination et l'allègement des contraintes sanitaires. Ainsi, le climat des affaires est en hausse et l'indicateur de retournement est proche de 1, ce qui traduit une amélioration des perspectives d'activité économique – cf. graphique 3.

> Graphique 3 : climat des affaires et indice de retournement



Source : Insee. Dernier point : avril 2021.

Le gouvernement souhaite soutenir la construction avec le lancement en mai d'une commission présidée par François Rebsamen. Celle-ci a notamment pour objectif d'identifier les freins à l'accord de permis de construire et de proposer des mesures pour y remédier. Les résultats des travaux de cette commission sont attendus pour début octobre, en cohérence avec le calendrier du projet de loi de finances pour 2022.

Enfin, l'activité de rénovation de logements sera soutenue dans les prochains mois par le Plan France Relance qui prévoit une réhabilitation massive du parc de logements sociaux avec une enveloppe de subventions de 500 M€ et un objectif de 40 000 logements réhabilités en deux ans dont au minimum 20 000 logements en 2021.

⁴ Point de conjoncture de l'Insee du 6 mai 2021