

INFO MARCHÉ #2

1^{er} Trimestre 2021

Copyright iSelection

INTRODUCTION

Si pour de nombreux secteurs économiques 2020 est synonyme de crise sans précédent, **l'immobilier a confirmé une fois de plus, sa capacité de résilience.**

En effet, force est de constater que celui-ci a plutôt résisté cette année, que ce soit en termes de volume de transactions ou de prix. En tout état de cause, l'offre reste diversifiée, avec une part grandissante des résidences avec services, classe d'actifs prometteur.

On peut noter également des signaux encourageants :

- Les dernières recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) mi-décembre, rendent plus souples les conditions d'octroi des crédits. Cela devrait débloquer des dossiers pour de nombreux ménages, en particulier dans le secteur du logement neuf.
- De son côté, la Banque de France note que les différents mécanismes d'aides mis en place par l'État **permettent d'amortir les pertes de revenus** des ménages,

LA LOI DE FINANCES 2021 ET
LE PLAN DE RELANCE ET :
BOOSTERS POUR LE SECTEUR

Si la loi de finances 2021 ne révolutionne pas le secteur de l'immobilier résidentiel, elle accorde tout de même un budget de 16,2 milliards d'euros au logement. Celui-ci est en progression de 400 millions d'euros par rapport à l'an dernier. Parmi les mesures phares :

- **Des aides aux ménages** pour soutenir la demande à travers la prolongation du PTZ pour la primo-accession jusqu'en 2022, l'extinction progressive de la taxe d'habitation et surtout **la reconduction du dispositif Pinel jusqu'en 2024.**

• La promotion de la croissance verte et la **construction durable de logements neufs** : il s'agit notamment de la mise en place de la **RE 2020** pour les constructions neuves. L'immobilier neuf est éco-responsable et moins énergivore.

Ainsi, après une année 2020 chahutée, 2021 apparaît donc toujours comme une bonne année pour investir dans l'immobilier.

LES POINTS MARQUANTS
POUR 2020

- **Crise de l'offre et une fragilisation de la demande**
- **Recul des permis de construire** : cumul annuel des mises en chantier à fin septembre en baisse de 6%.
- **Repli du nombre de ventes de logements neufs** sur 9 mois : -29,5%
- **Hausse de la durée des crédits**, maintien des taux bas
- **Accroissement de la part des prêts les plus longs**

PROJECTIONS
ECONOMIQUES 2021

Sur l'hypothèse d'une stabilisation progressive de la situation sanitaire, **l'Insee** envisage un scénario qui permettrait d'ici juin de retrouver une activité économique proche de l'été 2020.

Le PIB rebondirait ainsi de +3 % au premier trimestre 2021, puis de +2 % au deuxième, versus un recul de -9% en 2020.

Source Insee

LE LOGEMENT

LA PRODUCTION

Dans son bilan du 3^{ème} trimestre 2020, la FPI tire une sonnette d'alarme :

« *L'épidémie n'est que le révélateur d'une crise du logement neuf sur laquelle nous alertons depuis des mois. Il faut agir d'urgence sur l'offre comme sur la demande* ». Alexandra François-Cuxac, Présidente de la FPI France.

Elle semble avoir été écoutée puisque le plan de Relance et la loi de Finances mettent en place des mesures en faveur du secteur.

L'OFFRE

Pour les logements neufs, sur 9 mois, l'offre globale disponible est **en baisse de 13 %** par rapport à 2019. Elle passe désormais sous la barre des 90 000 logements par trimestre.

OFFRE COMMERCIALE	9M 2019	9M 2020	Var.
	319 821	278 334	-12,97%

La fin du processus électoral des municipales et le déconfinement laissaient espérer une reprise des projets au T3. Mais au niveau des **misés en ventes**, on ne constate aucun rattrapage au T3, avec une baisse de -37,5 % par rapport au T3 2019. **Sur neuf mois, la baisse atteint 40 % soit 36 000 logements en moins** versus 2020).

MISES EN VENTES	9M 2019	9M 2020	Var.
Collectif	83 104	49 247	-40,7%
Individuel groupé	5 859	3 579	-38,9%
TOTAL	88 963	52 826	-40,6%

L'offre se décompose ainsi :

- 43% de **logements en projet** (avant la phase de mise en chantier). Un volume **en recul de 33%** par rapport au T3 2019, soit 18 000 projets de logements en moins.
- 52% de logements en cours de construction.
- 5% de logements livrés.

Source : FPI France – 3^{ème} trimestre 2020

Au 3^{ème} trimestre 2020, les mises en chantier sont en hausse de 6,3 % par rapport au T3 2019.

Les permis de construire, en revanche, sont toujours en recul.

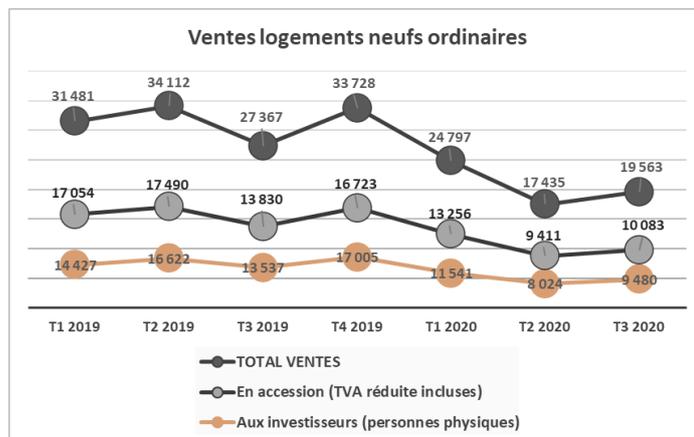
PERMIS DE CONSTRUIRE Logements collectifs

-18,7 %

(juillet à septembre 2020/2019)

LES VENTES

Les ventes au détail ont légèrement augmenté au T3 2020 mais toujours en net recul versus 2019. Moins de 20 000 logements ont été réservés par des particuliers au T3 2020, soit une baisse de -28,5 % par rapport au T3 2019.



ÉVOLUTION

Sur neuf mois, la baisse totale des ventes (au détail et en bloc) atteint -29,5 % (-35 000 logements). Elle affecte uniformément l'accession à la propriété et l'investissement locatif : les acquéreurs sont confrontés au **manque d'offre** et au resserrement du crédit bancaire qui a poussé le taux d'annulation des réservations.

Bonne nouvelle pour 2021 : les dernières recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière allongent la durée maximale des crédits (27 ans au lieu de 25 ans) et augmentent la part des mensualités d'emprunt sur le revenu des ménages :35 % au lieu de 33 %)

LES PRIX DES LOGEMENTS

LÉGÈRE HAUSSE EN 2020

En dépit de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques, l'année 2020 a connu une accélération sensible de la hausse des prix : elle termine sur une augmentation de 6,5 %, contre + 4,8 % en 2019 et + 3,4 % en 2018. (Prix immobilier neuf et ancien). Les prix des logements neufs sont restés stables.

Pour le neuf, de T3 2019 à T3 2020, le prix de vente moyen en région est en hausse (+3,3%), avec de fortes disparités régionales, mais celui de l'Île-de-France stagne. Compte tenu du poids relatif de l'Île-de-France dans le total national, le prix moyen « France entière » est donc proche de l'équilibre sur les 9 premiers mois de 2020.

Source : baromètre LPI-SeLoger

PRIX DE VENTE MOYEN

3^{ème} trimestre 2020

+3,3 %

versus T3 2019

	9M 2019	9M 2020	9M 2020/ 9M 2019
Régions	4 022 €	4 162 €	3,5%
Île-de-France	5 109 €	5 236 €	2,5%
TOTAL	4 419 €	4 494 €	1,7%

Par m² habitable, hors parking,
TVA taux normal
Source : FPI - 3^{ème} trimestre 2020

LE CRÉDIT

L'OFFRE

Dès novembre 2019, la hausse des prix des logements, puis la mise en œuvre des recommandations du HCSF avaient pesé sur le dynamisme du marché.

Avec le 1^{er} confinement en 2020, les mois de mars à mai ont été très perturbés. En dépit du rebond de la demande en juin, **le marché n'a pas renoué avec le dynamisme de 2019**. Affecté par le 2^{ème} confinement, le 4^{ème} trimestre a confirmé la faiblesse de la demande.

LES TAUX

A la mi-janvier 2021, le taux s'établit à **1,16 %** contre **1,13 %** en janvier 2020 et **1,17 %** en décembre 2020. En dépit de la crise de la Covid-19 et de ses conséquences macroéconomiques et financières, les banques ont cherché à soutenir la demande de crédits immobiliers des particuliers, sur des marchés fragilisés par les deux confinements successifs. **La durée moyenne** est particulièrement élevée depuis le déclenchement de la pandémie. Elle s'est même allongée de 6 mois durant le 4^{ème} trimestre. En 2020, **l'apport moyen représente 16,4% du montant de l'acquisition immobilière**. Une hausse de près de trois points par rapport aux 13,7% constatés en 2019.

TENDANCE 2020

Ensemble des marchés neuf / ancien

TAUX MOYEN 4^{ème} trimestre 2020

1,20 %

1,17 % en Déc.

15 ans 25 ans
0,97% 1,35%

DURÉE Ensemble des marchés

233 mois

19,4 ans

ACTIVITÉ
Nombre de prêts
- 18,1 % en 2020 vs 2019

PERSPECTIVES 2021

Les évolutions économiques attendues pour 2021 ne devraient pas inciter les ménages à la hardiesse. La plupart des scénarii macroéconomiques disponibles tablent en effet sur une reprise de l'économie française (un PIB à + 5 % à + 6 % selon les scénarii) mais cette reprise sera insuffisante pour enrayer la montée du chômage. Dans le même temps, la BCE va maintenir inchangé son principal taux directeur en 2021 Et le rythme de l'inflation (IPCH) devrait rester à son bas niveau mesuré de 2020 (+ 0.5 %). Dans ces conditions, les tensions sur les taux des crédits immobiliers devraient disparaître.

Source : Observatoire Crédit Logement - 4^{ème} trimestre 2020

L'ÉPARGNE

UNE ÉPARGNE PRUDENTE

43 % des Français estiment ainsi ne pas avoir une épargne de précaution suffisante pour faire face à la crise.

La **préparation à la retraite** reste l'une des principales préoccupations financières des Français : **pour 55%** d'entre eux et **69%** des 35-64 ans, c'est une « forte préoccupation ».

Néanmoins, ceux-ci privilégient une épargne pour la retraite via des **actifs à vocation patrimoniale « généraliste »**. Le PER quant à lui, enregistre des intentions de souscriptions encore faibles.

Source : BPCE AUDIREP Nov.2020

88% des Français
aspirent à épargner
(stable)

- En 2020 on constate une collecte cumulée sur les placements financiers de près de 135 milliards d'euros, contre 71,3 milliards d'euros en 2019, et un **doublement des versements des dépôts à vue** sur un an.
- L'attrait pour le logement reste stable : **29 % ont réalisé ou prévoient de réaliser un achat immobilier locatif.**

LES DISPOSITIFS

L'un des points essentiels de la loi de finances 2021 en faveur du logement **est la prolongation du dispositif d'investissement locatif Pinel jusqu'en 2022 aux mêmes conditions.**

Il est à noter en revanche que le dispositif est voué à une **extinction d'ici décembre 2024**, avec une réduction des avantages fiscaux dès Janvier 2023.

2021 et 2022 sont donc des opportunités uniques pour les investisseurs de réaliser d'importantes économies d'impôts.

En ce qui concerne les primo-accédants, ils pourront encore accéder au **PTZ** (Prêt à taux zéro) jusqu'en 2022.

Ces mesures associées à une appétence des particuliers pour l'immobilier (la pierre est considérée comme l'un des « produits les moins risqués », par rapport à d'autres placements*) laissent entrevoir une année 2021 pleine d'espoir.

(*) Etude de l'Autorité des marchés financiers (l'AMF) sur les habitudes d'épargne des Français

TENDANCES 2021

Des incertitudes planent sur 2021. Comment va évoluer la crise sanitaire ? Quelle sera l'ampleur de la crise économique ?

Les aides publiques sont encore substantielles et **le pouvoir d'achat des ménages est globalement préservé** au regard de la crise. L'activisme de l'aide publique a aussi contribué à **réduire considérablement les défaillances** d'entreprises en 2020 : de 45 % selon les estimations des économistes du Groupe BPCE.

Notons aussi que le Plan de relance économique fait une place importante au logement, après une mise à l'arrêt sans précédent du pays en raison du confinement. **Le Gouvernement entend soutenir le secteur de la construction et du bâtiment.**

Cependant, il reste quelques interrogations : quel sera le temps d'intégration par le marché de nouveaux repères et de nouvelles pratiques (transition énergétique, changement de définition du DPE, RE2020...) qui peut prolonger l'attente des acteurs.

Source : BPCE - Rendez-vous de l'épargne –Nov.2020