

INFO MARCHÉ #3

Mars 2021

Copyright iSelection

INTRODUCTION

L'immobilier : une valeur refuge sur un marché résilient

Si la crise Covid 19 a profondément modifié le rapport des Français au logement et impacté l'équilibre du marché immobilier, **les fondamentaux du secteur restent solides**. En effet, face à l'augmentation de la population et de l'espérance de vie et à l'obsolescence du parc de logements existants, **l'offre reste largement inférieure à la demande**. L'immobilier reste une valeur refuge.

L'immobilier locatif arrive ainsi en **3^{ème} position** dans le classement des différents produits d'épargne et de placement à long terme. Il est perçu comme **un placement à risque faible** avec une **performance plutôt élevée**.

(Source : AMF – Enquête baromètre épargne Sept. 2020 publiée en Déc. 2020)

Les investisseurs institutionnels ne s'y sont pas trompés : ils misent de plus en plus sur l'immobilier résidentiel qui représente dorénavant près d'1/3 de leurs investissements. **Un signe de la confiance des professionnels** dans ce marché.

DES PERSPECTIVES POSITIVES
POUR 2021 ET 2022

Selon les analystes de Xerfi, **les réservations de détail de logements se redresseraient très légèrement en 2021, portées par :**

- l'impact du maintien des dispositifs de soutien traditionnels aux promoteurs, comme **l'avantage fiscal Censi-Bouvard et Pinel*** pour l'investissement ou le prêt à taux zéro** ;
- les **conditions de financement**, avec le maintien à bas niveau des taux des crédits habitat.

(*maintenu aux mêmes conditions jusqu'en 2022 - **valable jusqu'en 2020 avec modification des conditions d'octroi)

Perceptibles en début d'année 2021, **les pressions à la baisse sur les prix** se poursuivront à l'horizon 2022.

Le resserrement du marché sur les ménages les mieux dotés (en revenus, en apport personnel) conduira à **une diminution de la tension immobilière sur les principaux marchés**, y compris ceux de pénurie des grandes métropoles.

Source : Xerfi - Perspectives de l'immobilier de logements en France – Février 2021

LES POINTS MARQUANTS
BILAN 2020

- **Stabilité des prix**
- **Le regain des ventes en bloc** : les investisseurs institutionnels misent de plus en plus sur le résidentiel en substitut de l'immobilier tertiaire.
- **Des régions qui résistent mieux que d'autres** : Bretagne, Centre Val-de-Loire et Bourgogne-Franche-Comté.
- **Crédit** : baisse continue

PROJECTIONS
ECONOMIQUES 2021

Sur l'ensemble du 1^{er} trimestre, le PIB serait ainsi en légère croissance par rapport au trimestre précédent. Sur l'année, **la banque centrale française a relevé à 5,5% sa prévision de croissance pour la France cette année**, contre 5% anticipé lors de ses précédentes prévisions de décembre.

Source : www.banque-france.fr

LE LOGEMENT

LA PRODUCTION

Le niveau annuel des **misés en chantier de l'immobilier collectif** (hors résidences) est à la baisse, avec 194.100 logements (-9,1% sur un an).

Les évolutions ont toutefois été disparates. De grandes régions comme l'Île-de-France, PACA, l'Occitanie et les Hauts-de-France ont connu des reculs supérieurs à la moyenne. **Pour d'autres, comme Bretagne, Centre Val-de-Loire et Bourgogne-Franche-Comté, on constate une progression.** (Source : Xerfi)

L'OFFRE

Les stocks de logements neufs des promoteurs au cours de l'exercice 2020 se situent désormais sous la barre des 100 000 unités par trimestre. Les délais d'écoulement ont quant à eux grimpé de près de 19%, à presque 13 mois de vente.

STOCKS DE LOGEMENTS NEUFS

(collectif neuf – hors RS)

-13,7 % T4 2020

DÉLAI D'ÉCOULEMENT

12,7 mois

+ 19 %

OFFRE COMMERCIALE	T4 2019	T4 2020	Var. T4 2019 / T4 2020
Collectifs	94 169	81 300	-13,7%
Individuel groupé	5 884	4 789	-18,6%
TOTAL	100 053	86 089	-14%

Source : FPI France- 4^{ème} trimestre 2020

Les régions sont cependant diversement affectées. Sur l'ensemble de l'année 2020, le marché des logements neufs est resté **très concentré dans les zones A/Abis et B1**, qui regroupent 42 % et des réservations chacune.

Source : Statinfo (SDES) – Février 2021

MISES EN CHANTIER

(2020/2019)

-9 % logement collectifs

-7 % marché global

PERMIS DE CONSTRUIRE

Tous logements

-14,7 %

(2020/2019)

Source : Baromètre BPCE Flash – Fév.2021

LES VENTES

Les ventes (au détail et en bloc) du neuf ont connu une contraction de près d'un quart.

Malgré tout, la part des **ventes aux investisseurs** reste **stable par rapport à 2019** avec 48 % des ventes totales.

Fait marquant : **le poids croissant des ventes en bloc** qui sont passées de 21 % à **près de 30 % des ventes**, et qui ont soutenu l'activité des ventes au détail.

VENTES LOGEMENTS NEUFS

-23,3 % 128 031 ventes (au détail)

-32,1 % 41 897 ventes (investissement, hors Résidences Services)

Source : FPI France – 4^{ème} trim 2020

PERSPECTIVES 2021

Selon les analystes de Xerfi, **les réservations de détail de logements se redresseraient très légèrement en 2021, portées par :**

- l'impact du maintien des dispositifs de soutien traditionnels aux promoteurs, comme l'avantage fiscal Pinel pour l'investissement ou le prêt à taux zéro qui ne s'applique qu'aux biens neufs ;
- les conditions de financement, avec le maintien à bas niveau des taux des crédits habitat.

Source : Xerfi - Perspectives de l'immobilier de logements en France – Février 2021

LES PRIX DES LOGEMENTS

STABILITÉ DES PRIX SUR L'ANNÉE 2020

- Alors que la hausse des prix dans l'immobilier ancien en 2020 s'est finalement accélérée sur un an, à cause d'une demande très soutenue sur les marchés les plus demandés, **les prix des logements neufs sont restés stables.**
- En 2021, les prix des logements neufs des promoteurs (collectif) devraient rester orientés à la hausse

Source : Xerfi - Perspectives de l'immobilier de logements en France – Février 2021

MAINTIEN DES PRIX

+0,5 % (collectif neuf – hors Résidences Services)

	2019	2020	Variation
Régions	4 043 €	4 160 €	2,9%
Ile-de-France	5 164 €	5 193 €	0,6%
TOTAL	4 441 €	4 163 €	0,5%

Par m² habitable, hors parking, TVA taux normal
Source : FPI – 4^{ème} trimestre 2020

LE CRÉDIT

L'OFFRE

La dégradation de l'activité des crédits se poursuit depuis le début de l'année 2021, amplifiée par les mesures de couvre-feu, mais aussi par la publication Banque de France des nouvelles valeurs des seuils d'usure pour le 1^{er} trimestre 2021.

Evolution Février 2020 / Février 2019 : - **21,9 % de nombre de prêts accordés.**

Mais dans le même temps, **le niveau de l'apport personnel s'élève** de plus en plus rapidement (+ 14.2 % sur le premier bimestre 2021, en glissement annuel).

LES TAUX

Alors que le **taux moyen a reculé de 2 points de base depuis décembre 2020**, les taux des prêts à 15 ans, 20 ans et 25 ans ont baissé d'au moins 7 points.

La durée a retrouvé en février les niveaux élevés constatés dès la fin de l'été dernier.

Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété, c'est la tranche des prêts entre plus de 20 ans et 25 ans qui renforce son poids.

En **allégeant les conditions de crédit faites à la demande**, les établissements bancaires cherchent donc à redynamiser les marchés immobiliers.

Source : Observatoire Crédit Logement

TAUX MOYEN

Février 2021

1,14 % 
1,17 % en déc. 2020

15 ans 20 ans 25 ans
0,90% 1,03% 1,27%

DURÉE

Ensemble des marchés

232 mois 
19,3 ans

Source : Observatoire Crédit Logement

PERSPECTIVES 2021

Le crédit habitat restera un levier majeur de conquête commerciale, et aucune restriction majeure n'aura lieu. Les établissements bancaires **resteront en mesure de proposer des taux attractifs**. La politique monétaire menée dans la zone euro permet en effet aux banques de se refinancer à coût quasi nul. Dans ces conditions, les taux des crédits immobiliers devraient rester bas, **sous la barre des 1%** pour les meilleurs dossiers.

Source : Xerfi

L'ÉPARGNE

UNE ÉPARGNE PRUDENTE

- En 2020, les ménages français **auront épargné financièrement autour de 220 milliards d'euros, soit 82 milliards de plus qu'en 2019.**

Le taux d'épargne de l'ensemble de l'année 2020 a atteint **21,3 % du revenu disponible brut** contre 14,4 % en 2019.

(Cercle de l'Épargne – données Banque de France)

- Pourtant, **seul 1 Français sur 5** estime que la crise devrait le conduire à modifier son épargne. Or, **l'immobilier locatif reste perçu comme un placement à risque faible** avec une performance plutôt élevée.

Source : Baromètre de l'épargne – AMF – Déc.2020

Pour 72 % des Français, l'épargne en vue de la retraite reste une préoccupation importante.

Objectif d'épargne	Pas une préoccupation	Préoccupation secondaire	Préoccupation forte
Eventuelles dépenses imprévues (hors santé)	19%	41%	40%
Risque de perte d'autonomie lors à la retraite	22%	39%	38%
Eventuelles dépenses de santé	24%	37%	38%
Disposer d'un capital en vue de la retraite	27%	34%	38%
Constituer un capital en vue d'un achat immobilier	53%	27%	20%

Source : Baromètre de l'épargne – AMF – Déc.2020

TENDANCES 2021

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

En février, l'activité s'inscrit en **légère progression dans l'industrie, les services aux entreprises et le bâtiment.**

Selon le dernier point de conjoncture de la Banque de France, pour le mois de mars, les chefs d'entreprise tablent sur la même tendance.

La perte de PIB en 2021 par rapport au niveau d'avant-crise resterait proche de - 5 %.

Selon l'analyse François VILLEROY de GALHAU, gouverneur de la Banque de France, **deux raisons permettent d'être confiants :**

- La première c'est que le **dispositif de soutien public** pour contrer l'effet Covid, a fonctionné.
- La deuxième c'est la **confiance privée**. L'épargne qui a atteint 110 milliards d'euros l'an dernier représente **une réserve de croissance** pour les années à venir. Sa transformation en consommation est le moteur le plus puissant. Cela se fera au fur et à mesure de la levée des restrictions sanitaires.

MARCHÉ IMMOBILIER

Selon une étude Xerfi, **les réservations de détail de logements se redresseront très légèrement en 2021**, portées notamment par l'impact du maintien des dispositifs de soutien traditionnels aux promoteurs, comme l'avantage fiscal Pinel pour l'investissement et le maintien à bas niveau des taux des crédits habitat.

Xerfi émet ainsi les projections suivantes pour 2021/2022 :

- Logement ancien : baisse** des ventes de -5,1 % en 2021 puis -3,3 % en 2022
- Logement neufs promoteurs : hausse de 4,7 % en 2021**, puis 7,4 % en 2022