

BILAN & PERSPECTIVES

Dans un climat international qui entretient la crainte d'une récession économique mondiale, les taux d'intérêt seront maintenus à un niveau très bas par la Banque Centrale Européenne en 2019 et probablement au-delà. Dans ces conditions, incitées à distribuer du crédit, les banques, qui se livrent par ailleurs une concurrence soutenue sur le marché du prêt à l'habitat, devraient contribuer à la bonne tenue du marché immobilier encore plusieurs mois au travers de politiques d'octroi accommodantes pour les ménages. Par ailleurs, le pouvoir d'achat de ces derniers a bénéficié de l'impact des mesures Macron, et l'inflation devrait rester faible en raison du ralentissement économique (1,1% l'an en 2019). Et même si la croissance ralentit, le taux de chômage a atteint son plus bas niveau depuis 10 ans ce qui influe positivement sur le moral des ménages.

Dans un contexte favorable, les perspectives sont bonnes pour le marché résidentiel en 2019. Le dynamisme du marché de l'ancien est particulièrement éclatant, les hausses de prix ne décourageant pas la demande dont la pression se traduit par une activité qui continue de s'amplifier. Le marché du neuf poursuit sa décélération après trois ans de forte croissance, mais la contraction semble s'atténuer et le niveau d'activité reste soutenu malgré des prix moyens toujours haussiers. Le marché locatif a profité de la bonne tenue des marchés de l'ancien et du neuf qui ont favorisé la mobilité résidentielle de locataires ayant pu profiter des conditions favorables de crédit pour mener à bien un projet d'acquisition de logement.

Alors que, depuis un an, le Gouvernement a mis l'accent sur des incitations à la rénovation des logements avec notamment un dispositif fiscal dédié (« Denormandie ») dans plus de 200 villes moyennes, la loi Energie et Climat définitivement adoptée fin septembre contient des mesures visant à accélérer le développement des énergies renouvelables, et à lutter contre les passoires thermiques. Elle vise à actualiser les objectifs de la politique énergétique de la France, en prévoyant d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et une baisse de 40% de la consommation d'énergies fossiles d'ici à 2030 (30% précédemment). La loi prévoit un dispositif progressif de rénovation énergétique des logements qualifiés de "passoires thermiques" en plusieurs phases (de 2021 à 2028) à l'appui de mesures coercitives croissantes, allant de l'information à l'incitation, jusqu'à l'interdiction (impossibilité pour un propriétaire de logement d'augmenter librement le loyer entre deux locataires en l'absence de travaux de rénovation, à partir de 2021, par exemple).

Dès 2022, en plus des DPE, le dispositif prévoit d'imposer la réalisation d'un audit énergétique en cas de mise en vente ou en location d'une passoire thermique qui détaillera les travaux à réaliser, leur coût estimé et les gains attendus sur la facture énergétique, avec obligation d'informer le candidat acquéreur ou locataire de ses futures dépenses d'énergie. A terme, pour qu'un logement puisse continuer d'être qualifié de « décent », des limites à ne pas dépasser en termes de consommation d'énergie seront fixées, aboutissant à contraindre les propriétaires à les rénover ou à ne plus les louer.

L'obligation de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement, pour tous les propriétaires de passoires thermiques, sera ensuite durcie afin que les logements atteignent au moins la classe énergétique E (sauf exceptions) d'ici 2028.

Enfin, des mécanismes contraignants s'imposeront aux propriétaires qui souhaitent vendre ou louer un bien sans avoir préalablement réalisé les travaux nécessaires, comme par exemple la mention du non-respect de l'obligation de travaux dans les informations et publicités relatives à la vente ou à la location d'un logement.

Si le calendrier de certaines des mesures de la loi Énergie et Climat s'inscrit à un horizon encore lointain, des impacts sur la liquidité ou la valeur de certains logements anciens pourraient être anticipés à plus court ou moyen terme sur les marchés les moins tendus dans un premier temps. Or, on estime que plus de sept millions de résidences principales sont des logements énergivores (de catégorie F à G du diagnostic de performance énergétique)

Loin de s'apaiser durant l'été 2019, les tensions politiques et sociales se sont multipliées au cours du troisième trimestre sur la scène internationale (Europe, Amérique latine, Asie), tandis que le conflit sino-américain se poursuivait, l'ensemble alimentant la **Crainte d'une récession économique mondiale**.

Pourtant, la **croissance américaine** a bien résisté au 2^{ème} trimestre (+2,1% en rythme annuel), mais, redoutant les conséquences du protectionnisme sur le ralentissement mondial et sur l'activité, la Fed (Banque Fédérale américaine) a abaissé son taux directeur en juillet, puis en septembre (-25 points de base).

La **zone euro** souffre de la guerre commerciale engagée entre les Etats-Unis et la Chine et voit ses perspectives de croissance économique de plus en plus menacées. Les crises qui secouent l'Italie (rupture de la coalition au gouvernement en août, endettement qui culmine à 132,2% du PIB), le Royaume-Uni (conflits internes liés aux échecs de consensus sur les accords du Brexit), ajoutées aux mauvaises nouvelles économiques, en particulier avec la baisse de la production industrielle allemande (-1,5 % en juin) qui se traduit par une contraction de son économie, laissent envisager une possible récession européenne. Dans ce contexte, et dans la crainte également d'une inflation trop basse, la Banque Centrale Européenne a elle aussi encore abaissé, en septembre, le taux de dépôt des liquidités (-10 points de base) descendu à -0,50%, pour inciter les banques à financer l'économie. Elle poursuit ainsi sa politique monétaire accommodante qu'elle a décidé d'accompagner d'un retour au *Quantitative Easing*, à compter de novembre, avec un programme d'achats net de titres de 20 milliards d'euros par mois.

Face aux menaces qui pèsent sur l'économie mondiale, les banques centrales œuvrent en soutien par le biais de leurs politiques monétaires, mais, de plus en plus, la question cruciale de l'échéance de cette forme de « fuite en avant monétaire » et des conséquences qu'elle aura, exacerbe finalement les tensions.

Dans ce contexte, la **France** tire son épingle du jeu avec des indicateurs économiques relativement acceptables. La croissance économique augmente de 0,3 % au deuxième trimestre (Insee). Les dépenses de consommation des ménages français ont peu progressé (+0,4%), malgré des gains de pouvoir d'achat liés aux mesures annoncées à la suite du mouvement des "gilets jaunes". Le taux de chômage en baisse de 0,2 point en moyenne au 2^{ème} trimestre atteint 8,5%, et la confiance des ménages s'est redressée.

En juin pour la première fois de son histoire, le taux d'emprunt d'État à 10 ans est tombé, en France, sous la barre des 0% sur le marché secondaire.

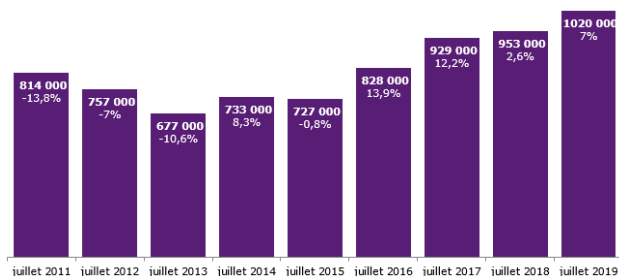
Les dernières Obligations Assimilables du Trésor, emprunts d'Etat qui servent de référence en matière de taux pour tout le marché du crédit, ont été émises à des niveaux de taux historiquement bas (-0,36% pour l'OAT 10 ans, -0,03% sur la maturité 15 ans) et pour des volumes élevés. Dans ces conditions, alors même que le taux de défaut pour des crédits immobiliers aux particuliers est faible en France (1,32% fin 2018), l'offre de crédit des banques est abondante et s'accompagne de conditions d'octroi très favorables : taux bas (1,17% en moyenne en août, source Crédit Logement CSA), apport personnel exigé en baisse au cours des derniers mois, durée moyenne des crédits élevée (18,9 ans).

Cette conjoncture très propice au marché du logement explique notamment, que, malgré l'application progressive de restrictions en matière d'aide au logement par le gouvernement depuis 2018, qui ont plus touché l'immobilier neuf, le marché de l'ancien affiche un dynamisme historique en termes de volumes même si des hausses de prix tendent à se généraliser.

ACTIVITE DU MARCHE RESIDENTIEL DANS L'ANCIEN

Plein d'ardeur, le marché progresse toujours.

Graphique 1. Ventes de logements anciens en France (volumes cumulés sur un an glissant à fin juillet de chaque année)

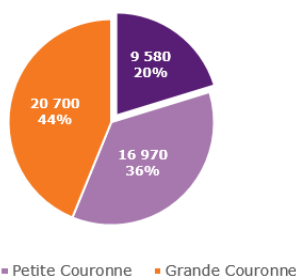


Sources : CGEDD /Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC); INSEE/ Notaires du Grand Paris, Min.Not
Le cumul annuel des ventes de logements anciens affiche une hausse régulière et soutenue depuis quatre ans. Fin juin, le nombre cumulé de transactions sur un an glissant avait franchi le seuil du million, et **à fin juillet, ce volume atteignait 1.020.000 ventes**. Le rythme de croissance de l'activité (+7%) est bien supérieur à celui atteint en 2018 (+2,6%) selon les évaluations du CGEDD sur la base des données de l'INSEE, des Notaires et de la DGFIP.

Les conditions d'accès au crédit à l'habitat (taux d'intérêt très bas et conditions d'octroi accommodantes des banques) demeurent le supercarburant du marché, ce contexte financier très porteur restant un puissant stimulant pour la demande qui a intérêt à recourir largement au crédit.

Plusieurs réseaux d'agents immobiliers ont par ailleurs observé une hausse des ventes aux investisseurs, la demande étant ainsi également alimentée par des ménages motivés par la préparation à la retraite et attirés par les conditions d'accès au financement exceptionnelles.

Graphique 2. Répartition des ventes de logements anciens en Ile-de-France au 2^{ème} trimestre 2019



Sources : CGEDD /Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC); Source ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris

Grâce à son attractivité, **en Ile-de-France**, l'activité du 2^{ème} trimestre a été particulièrement vive. Le volume des ventes a ainsi progressé de 10% et dépassé 47.000

transactions sur la période. Les Notaires du Grand Paris anticipent par ailleurs, au vu des avant-contrats, que l'activité devrait rester dynamique dans les prochains mois.

Sous la pression de la demande, la situation se tend de plus en plus, en raison d'un assèchement de l'offre dans les zones les plus recherchées de la région. A Paris, au cours du trimestre, le nombre de ventes d'appartements a augmenté de 3% seulement.

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

Déjà dynamisés, au 1^{er} trimestre, 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 bénéficient toujours de cette tendance. Ainsi la hausse des volumes de transactions s'est encore amplifiée au cours du 2^{ème} trimestre, de 11% pour les ventes de maisons individuelles, et de 19% sur le marché des appartements (en comparaison de la même période de 2018).

Une offre plus abondante et surtout des prix plus abordables représentent de sérieux atouts pour ces marchés plus éloignés du cœur de l'Ile-de-France.

Les **marchés de province** ne sont pas en reste, et depuis le début de l'année ils ont fait preuve d'un beau dynamisme. Selon l'Observatoire Les Prix Immobiliers (LPI), les ventes ont progressé dans une large majorité de régions à un rythme soutenu (10 à 15%), en particulier dans les régions Aquitaine, Centre, Languedoc-Roussillon, Limousin, Midi-Pyrénées, et Poitou-Charentes.

EVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Les hausses de prix n'ont pas découragé la demande.

2 ^{ème} trimestre 2019	Appartements Prix au m ²	Variation annuelle*	Maisons Prix à l'unité	Variation annuelle*
PARIS	9 890 €	6,3%	ns	ns
PTE COURONNE	4 790 €	4,5%	376 000 €	3,3%
GDE COURONNE	3 000 €	1,6%	284 400 €	1,2%

*T2 2019/T2 2018

2 ^{ème} trimestre 2019	Appartements	Maisons	Logements anciens
Variation annuelle des prix			
France	4,3%	2,4%	3,2%
Ile-de-France	4,9%	1,9%	3,9%
Province	3,7%	2,4%	2,8%

Sources : Insee, Notaires d'Ile-de-France/ Base Bien, Notaires de France/ Min. Not. - *T2 2019/T2 2018

Au 2^{ème} trimestre, les prix moyens se sont accrus partout, même à Paris où, pourtant, ils atteignent des niveaux élevés, après une pause observée au 1^{er} trimestre.

Globalement, c'est le marché francilien qui a connu les plus fortes hausses de prix sur la période, avec +3,9% en moyenne, tous logements confondus, contre +3,2% en moyenne nationale et +2,8% en province.

A Paris, où l'offre s'est affaiblie dans certains arrondissements, et malgré des niveaux de plus en plus élevés, la hausse du prix des appartements a encore été importante au 2^{ème} trimestre 2019 (+6,3%, en variation annuelle). En Petite Couronne, la hausse des prix a été soutenue (+4,5%) et plus modérée (+1,6%) en Grande Couronne. Les prix moyens des maisons anciennes ont augmenté également plus fortement en Petite Couronne (+3,3%) qu'en Grande Couronne (+1,2%).

A Paris, les prix moyens des arrondissements centraux ainsi que des 7^{ème} et 8^{ème} dépassent tous 11.100 euros du m². Les variations les plus fortes ont concerné les 6^{ème} (+10,2%) et 8^{ème} (+13%), tandis que les prix des appartements anciens dans le 1^{er} arrondissement ont peu évolué (+0,7%). Dans les autres arrondissements, les prix moyens s'étagent désormais entre 9.000 euros et 11.000 euros du m², à l'exception des 13^{ème} (8.630 euros), 19^{ème} (8.220 euros) et 20^{ème} arrondissements (8.350 euros), où les variations annuelles ont été respectivement de +3,5%, +6,4% et +5,3% (source : Notaires du Grand Paris).

Dans tous les départements de la Petite Couronne, les prix des appartements anciens se sont renchérissés régulièrement depuis 2016, la moyenne au 2^{ème} trimestre pour l'ensemble étant de +4,5% en variation annuelle, avec un prix moyen qui s'élève à 4.790 euros le m².

Le prix moyen des maisons anciennes y a atteint aussi un niveau élevé (376.000 euros) et progresse toujours (+1,2%). La tendance haussière est nettement plus marquée dans les Hauts-de-Seine (+3,3% au 2^{ème} trimestre) où le prix moyen atteint pourtant un niveau extrêmement élevé (624.200 €).

En Grande Couronne, les écarts de prix, selon les départements, sont moins prononcés et les variations plus faibles malgré une activité très dynamique. Le prix moyen des appartements y a progressé de 1,6%, la hausse la plus

forte concernant le département des Yvelines (+2,1%) où le prix moyen est également le plus élevé (3.820 €/ m²).

Le marché des maisons anciennes attire les ménages en recherche d'espace à des prix plus abordables. Le dynamisme des ventes s'est accompagné d'une hausse des prix moyen de 1,2%.

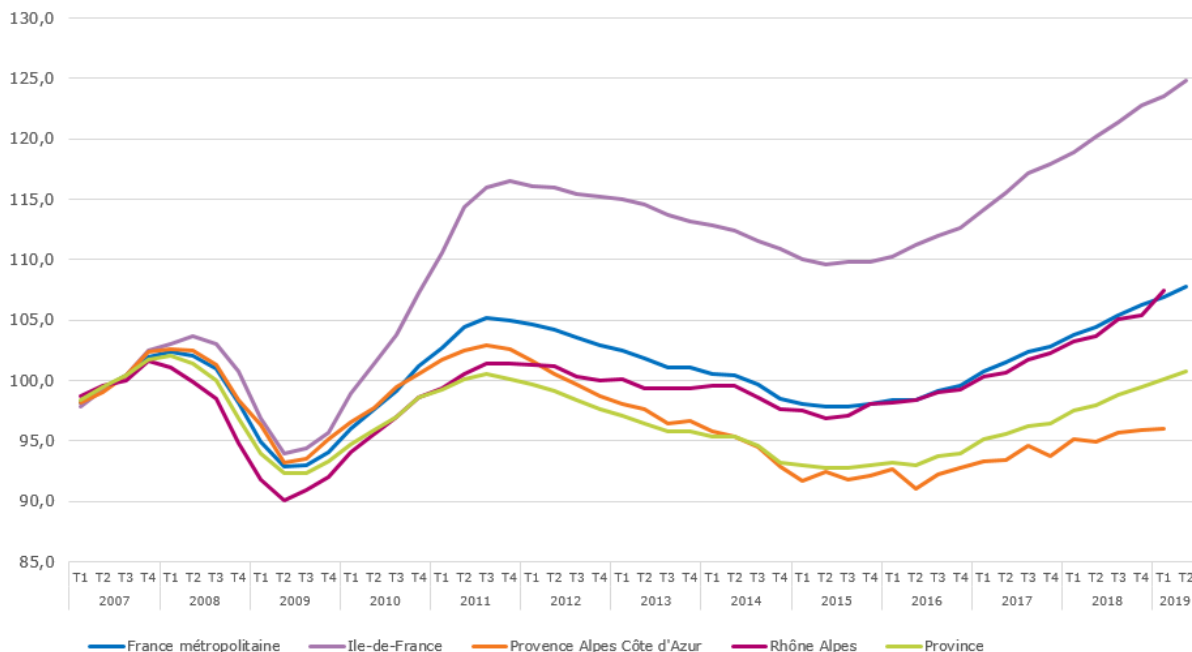
En régions, les prix moyens des appartements ont augmenté de 3,7%, et de 2,4% pour les maisons, selon la source INSEE-Notaires.

Après la crise de 2008/ 2009, le rythme d'évolution des prix des logements anciens d'Ile-de-France s'est démarqué nettement de celui des autres régions. Et depuis 2015, la progression des indices de prix s'est encore accélérée.

Alors que l'évolution de l'indice des prix des logements anciens (tous types) est plus modérée sur longue période mais aussi plus irrégulière en **région Provence-Alpes Côte d'Azur** (+0,9% au 1^{er} trimestre 2019 en glissement annuel), l'indice des prix de la **région Rhône Alpes** reflète son attractivité avec un rythme de hausse plus soutenu (+4,1%) dépassant celui de l'indice des prix de toute la province (+2,7%).

Graphique 3. Indice des prix des logements anciens

Sources : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (Base 100 : moyenne 2007)



Selon l'Observatoire LPI, dans l'ancien (tous types de biens confondus), la marge de négociation entre prix affichés (lors de la prise de mandat) et prix signés tend à baisser. Parallèlement, les délais de réalisation des ventes ont également diminué, ces deux indicateurs exprimant un marché stimulé par la demande.

Le marché des appartements de trois pièces (récents, anciens) correspond à une des typologies les plus recherchées de logements dans les zones urbaines. Globalement, il a été plus actif au cours des douze derniers mois glissants, comparé à la période précédente.

Les prix moyens ont progressé dans une large majorité des grandes villes (+100.000 habitants), mais ils ont eu tendance à baisser dans plus du tiers d'entre elles, légèrement à Lille, Toulon, Clermont-Ferrand et Besançon, et plus fortement à Reims, Nîmes, Le Mans, Tours, Limoges, Amiens et Mulhouse (ces trois dernières villes figurant comme les moins dynamiques en termes d'activité).

Carte 1. Prix moyens des appartements courants anciens ou récents, de type 3 pièces

Sources : Les Prix Immobiliers, Direction Études & Prospective Groupe BPCE/ Écart sur 12 mois estimés à fin juillet 2019

Nancy) sous l'effet d'un rattrapage de prix et dans un contexte d'accès au financement très favorable.

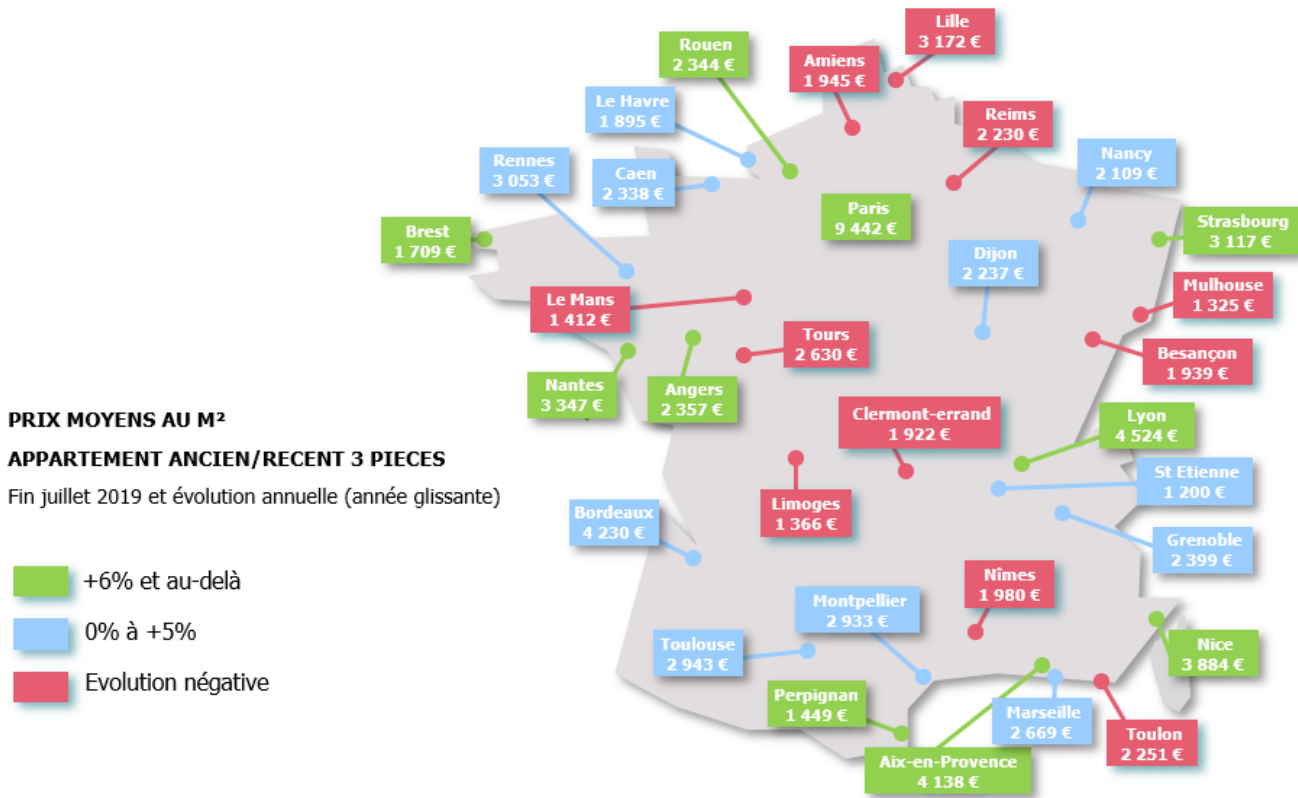
Dans des villes où l'activité est plus modérée (Reims, Limoges, Amiens, Mulhouse par exemple), des baisses de prix peuvent sembler importantes mais les observations reposent sur un nombre de références moins élevé.

À l'inverse, à Angers, Brest et Perpignan, où les volumes de ventes sont également modérés, les prix moyens apparaissent en forte hausse (8 à 15%).

Dans des villes qui bénéficient d'un marché résidentiel généralement dynamique, à fin juillet, les prix moyens des appartements de trois pièces ont progressé sous la pression de la demande.

Toulon et Lille font figure d'exception sur la période, mais l'ajustement de faible ampleur (inférieur à -1%) ne correspond probablement pas à une inflexion de tendance.

Dans les territoires moins attractifs, en zones péri-urbaines ou rurales, l'éloignement des bassins d'emploi constitue un frein pour la demande de logement. Les marchés y sont peu profonds, moins fluides, et les évolutions de prix peuvent être erratiques pour des parcs de logements souvent plus hétérogènes.

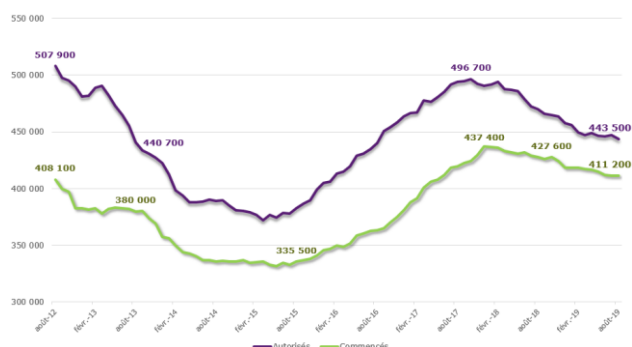


UNE PRODUCTION TOUJOURS EN BAISSÉ

Après un pic en 2017, la production de logements s'est repliée progressivement puis plus nettement depuis un an. A fin août 2019, 411.200 logements ont été mis en chantier (en cumul annuel) contre 437.400 au plus fort en 2017, tandis que les permis de construire délivrés ont porté sur 443.500 logements contre 496.700 il y a deux ans.

Graphique 4. Production de logements
(en données cumulées sur un an glissant)

Source: SDES, Sit@del2, estimations sur données arrêtées à fin août 2019



Si les mises en chantier dénombrées sur un an glissant restent supérieures de 6,8% à leur moyenne décennale, le volume des autorisations est en revanche passé sous sa moyenne de longue période (-1,1%).

Cette tendance récessive de la production risque de se poursuivre dans les prochains mois. En effet, l'indicateur plus avancé du nombre de permis de construire poursuit sa décrue, de 5,7% sur un an glissant.

Le marqueur du niveau réel de la construction, à savoir le nombre de logements commencés a, quant à lui, reculé de 3,8% en variation annuelle à fin août.

Dans le collectif, les mises en chantier de logements ont un peu moins diminué (-3,2%) que les autorisations (-8,4%) à fin août 2019. Quant à la production de logements individuels (secteur diffus et secteur groupé) mesurée sur douze mois glissants, elle s'est encore contractée, tant au niveau des mises en chantier (-4,1%) que des autorisations (-1,8%) même si ce recul a été moins fort pour le nombre de permis de construire délivrés qu'au cours des mois précédents (jusqu'à -8,6% en début d'année).

Les nouvelles orientations de la politique du logement engagées par le Gouvernement depuis 2018 expliquent pour partie la décélération de la production de logements de même que, ponctuellement, l'approche des élections municipales de 2020 freine les nouveaux projets.

Les statistiques de production intègrent également le coup de frein au lancement de programmes de logements

sociaux qui a précédé le bras de fer entre le Gouvernement et le secteur social, qui n'a trouvé une issue qu'en début d'été, mais qui a affecté l'ensemble de la production de logements.

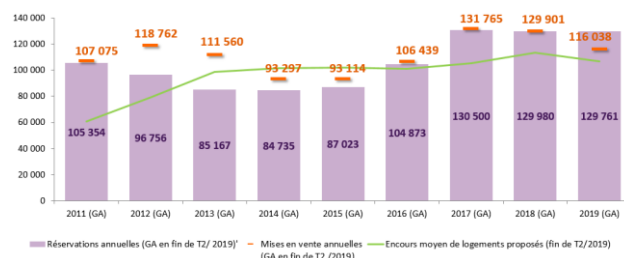
Parallèlement, en ligne avec la loi ELAN du 23 novembre 2018 (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), de nouveaux rapprochements entre opérateurs sont intervenus en juin démontrant que les acteurs du logement social se sont aussi fortement mobilisés ces derniers mois pour se mettre en ordre de marche afin que le secteur poursuive sa mutation. Le regroupement de sociétés de gestion de logements sociaux du Groupe Action Logement, intervenu récemment, illustre les transformations en cours¹.

MARCHE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Au 2^{ème} trimestre 2019, les réservations qui ont porté sur 33.922 logements, sont en retrait de 3,3% par rapport au 2^{ème} trimestre 2018 (source SDES, ECLN – vente à des particuliers).

Mais, en regard de la moyenne décennale des ventes réalisées au cours du 2^{ème} trimestre de chaque année, l'activité apparaît encore soutenue (supérieure de 24,8%).

Graphique 5. Commercialisation des logements neufs (GA, fin T2/2019 ; promotion immobilière)



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

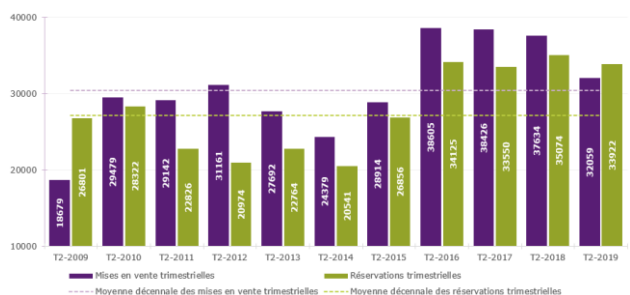
Cumulées sur un an glissant, les réservations s'élèvent à fin juin à 129.761 logements (-0,9% par rapport à fin mars 2018) restant à un niveau proche du record historique des deux années précédentes.

En revanche, le nombre de mises en vente (114.197 logements) décline nettement (-11,9%) par rapport à 2018 et 2017, où elles avaient culminé à 131.747.

¹ Les filiales immobilières Erigere et le Logis social du Val-d'Oise se sont rapprochées pour créer le 3^{ème} opérateur du logement social en Ile-

de-France du groupe Action Logement ; les filiales Immobilière Podeliha et F2M ont fusionné pour créer Podeliha ; Immobilière Méditerranée et l'ESH Logéo Méditerranée ont fusionné pour créer 3F Sud.

Graphique 6. Commercialisation des logements neufs en données trimestrielles (promotion immobilière)



Au cours du 2^{ème} trimestre 2019, les **mises en vente** (32.059 logements) ont été inférieures de 14,8% à celles de la même période de 2018. Elles sont encore légèrement supérieures (5,4%) à la moyenne des ventes trimestrielles réalisées au cours du 2^{ème} trimestre des dix dernières années. Par contre, **c'est la première fois, depuis 2009, que les mises en vente sont inférieures aux réservations pour un 2^{ème} trimestre.**

Au rythme des ventes enregistrées sur la période, **l'encours de logements proposés à la vente** représentait toujours 10 mois de commercialisation à fin juin. 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, les délais moyens de vente étaient retombés à moins d'un an.

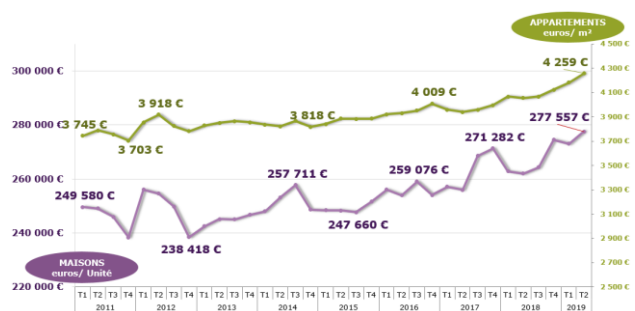
La **Fédération des Promoteurs Immobiliers** apporte son éclairage à la situation du secteur en mettant en avant une hausse des coûts de construction de nature à freiner la sortie de certains programmes immobiliers. Ils se seraient appréciés, sur un an, en moyenne de 5,2% en France et de 3,2% en Ile-de-France.

Des coûts prévisionnels de commercialisation déconnectés des conditions des marchés locaux de l'habitat peuvent conduire à l'abandon de programmes. Les promoteurs anticipent aussi 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.

La raréfaction du foncier libéré par des élus peu enclins à délivrer des permis de construire 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 des variations plus fréquentes.

Graphique 7. Evolution 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.

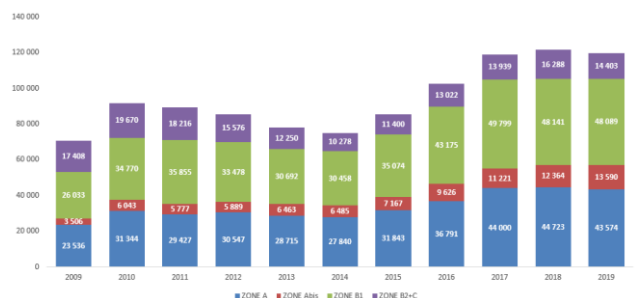
Au 2^{ème} trimestre 2019, le prix moyen des appartements a augmenté de 5% sur un an glissant, et de 5,9% pour les maisons en secteur groupé.

Les frais de commercialisation intégrant les hausses de coûts de construction, le renchérissement du prix du foncier et les marges expliquent pour partie ces variations de prix. 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.

Graphique 8. Evolution du nombre de réservations annuelles d'appartements par zone



Au 2^{ème} trimestre 2019, **en zones A et Abis** (Paris, une grande partie de l'Ile-de-France, la Côte d'Azur et la zone frontalière suisse), les réservations des appartements (15.228 logements) **ont représenté 48% du total des réservations de logements collectifs** même si elles sont en retrait de 2,5% par rapport au 2^{ème} trimestre 2018.

Alors que globalement l'offre se contractait de 10,5%, les prix de vente moyens au m² des appartements atteignaient respectivement dans ces deux zones 4.256 € (+2,7% sur un an glissant et une moyenne annuelle de +1,5% sur dix ans)

et 6.579 € (+3,4% sur un an glissant, et une moyenne annuelle de 1,8% sur dix ans).

En zone B1 (autres grandes agglomérations de plus de 250.000 habitants), l'offre a eu tendance à se stabiliser par rapport au 2^{ème} trimestre 2018 et le prix moyen du collectif à augmenter de 2,5% sur un an glissant pour atteindre 3.695 € le m². Dans ces agglomérations, les prix ont progressé en moyenne de 2,1% par an depuis dix ans. Les réservations d'appartements y représentent désormais **42% 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 10% au 2^{ème} trimestre 2019 (nombre en cumul annuel à fin juin). L'effet pondéreux 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 (-31,5%), de même que les réservations de maisons en secteur groupé (-22%).

Le prix moyen des appartements pour ces deux zones s'est établi à 3.654 € le m² au 2^{ème} trimestre (en hausse de 11,8% 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% en moyenne par an.

Le nombre d'appartements proposés à la vente, fin juin 2019, avaient baissé de 20,6% par rapport à fin juin 2018, tandis que le nombre de maisons en secteur groupé s'est également contracté dans de forte proportion (-23,8%).

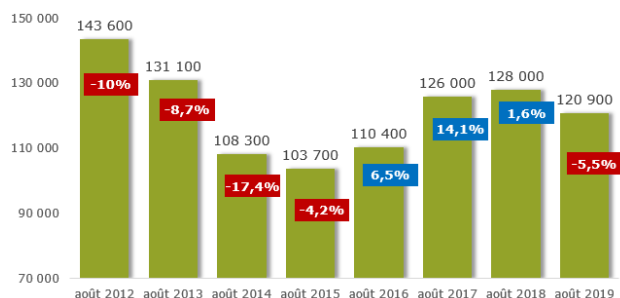
L'évolution de la répartition de l'offre et celle des ventes de logements neufs par grandes zones, orientées par la politique du logement, concourent à la recomposition du marché de l'habitat et au phénomène de métropolisation du territoire.

MARCHE DE LA MAISON INDIVIDUELLE EN SECTEUR DIFFUS

Le marché pourrait s'infléchir légèrement

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 2014² ont favorisé un retour à la croissance de courte durée. Ce plan a particulièrement bénéficié à ce secteur dont l'offre est adaptée à la demande des ménages modestes grâce à un prix moyen du foncier plus modéré en zone détendue (territoires de prédilection de la construction de maisons individuelles en secteur diffus), des coûts de construction maîtrisés, et des aides à l'accession qui ont soutenu leurs projets dans les limites de budgets contraints.

Graphique 9. Nombre de mises en chantier de logements individuels purs (cumul sur un an glissant)



Source : SDES, Sit@del, estimations sur données arrêtées à fin août 2019

Selon une étude Caron pour LCA/ Fédération française du bâtiment (FFB), les derniers indicateurs seraient à une reprise des ventes mensuelles de maisons neuves en secteur diffus, en juin (+5,9% en glissement annuel), alors que le secteur avait vu ses ventes chuter de plus de 12,7% sur la même période en 2018. La demande de logements individuels en secteur diffus aurait été stimulée par les bonnes conditions de crédit et l'amélioration du contexte économique (situation de l'emploi, mesures en faveur du pouvoir d'achat).

Si cette tendance à la hausse des ventes se confirme, les statistiques de production mesurées en **nombre de logements individuels mis en chantier** pourraient s'améliorer dans les prochains mois, mais, à fin août, elles s'inscrivent toujours en retrait de 5,5% sur un an.

La part de logements individuels en secteur diffus dans le total des logements mis en chantier (cumul sur un an) se limite à 29,4% à fin août 2019 alors qu'elle a représenté jusqu'à 50%, ou plus, du volume de constructions jusqu'en 2003. Le marché de la maison individuelle en secteur diffus n'a cessé de se contracter, au bénéfice de la production de logements collectifs concentrée dans les territoires classés en zone tendue.

Si le resserrement du périmètre géographique du prêt à taux zéro (PTZ) annoncé par le Gouvernement est maintenu, il risque d'accélérer ce phénomène et d'accroître le fléchissement de la production puisqu'à compter de 2020, les ménages modestes ne pourraient plus en bénéficier pour des projets localisés en zones B2 et C. Il est d'ailleurs possible que le rebond actuel résulte pour partie d'un effet d'aubaine, dans la perspective de la disparition du recours possible au PTZ dans ces zones, à cette échéance. Ces 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.

² Une des priorités était d'ajuster les dispositifs de financement de l'accession 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 1er 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%).

Depuis 2015, le dynamisme des ventes de logements tant dans le neuf que dans l'ancien s'est accompagné d'une reprise de la mobilité résidentielle. De nombreux locataires ont profité des excellentes conditions de crédit pour mener à bien un projet d'acquisition de logement, quittant ainsi le marché locatif.

Le taux de mobilité résidentielle³ qui permet d'évaluer l'activité du marché locatif privé s'est élevé à 30,2%, soit un bon niveau en 2018, supérieur à la moyenne de longue période (28,7%).

En 2018, 8,5 % du parc total de logements est 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 enjeux, notamment avec 12,6 millions de résidences principales occupées par des locataires et une pression constante de la demande en logements, les pouvoirs publics ont identifié la nécessité de mettre en œuvre des mesures visant à améliorer les conditions de fonctionnement du marché locatif privé. Le Ministère chargé du logement s'est attelé à un projet de réglementation visant les rapports locatifs au travers de plusieurs leviers :

- Revoir les règles relatives à la location immobilière : contrat de location, loyer, charges récupérables, réparations locatives, dépôt de garantie...
- Encadrer et améliorer les rapports locatifs.
- Régler les litiges avec les commissions départementales de conciliation.
- Garantir les droits et devoirs du locataire et du propriétaire.

- Définir une politique des loyers.
- Contribuer à l'information des locataires, notamment à l'appui des associations qui œuvrent dans le domaine des rapports locatifs.
- Animer le réseau des agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL) en lien avec l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL).

Afin de répondre à l'un de ces objectifs, le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales a annoncé en juillet le lancement d'un nouveau dispositif de production de références de loyers qui ne remplacera pas les observatoires locaux des loyers (OLL), mais qui doit 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.

Si la hausse des loyers a atteint 1,4% en moyenne nationale en 2018, selon l'observatoire CLAMEUR, sur le marché très tendu de la région francilienne, selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), les loyers privés parisiens ont augmenté l'an dernier de 1,7%. Cette hausse coïncide avec une période au cours de laquelle le plafonnement des loyers réintroduit début juillet 2019, avait été interrompu⁴. Toutefois, les marchés sont hétérogènes et les hausses lors d'une relocation sont plus élevées à Paris (+4,1%) que dans l'agglomération (+3,6%).

Les conditions actuelles des placements financiers, et la situation du marché immobilier parisien particulièrement tendu, pourraient faire obstacle à une baisse brutale des prix moyens sur les logements destinés à l'investissement locatif à Paris malgré le retour à l'encadrement des loyers qui implique des perspectives d'un moindre rendement. La prime de risque pourrait rester acceptable dans la capitale, pour des biens qui présentent des caractéristiques courantes, bénéficient de bonnes qualités intrinsèques et d'une localisation correcte.

En France, l'immobilier résidentiel représente une valeur refuge et garde les faveurs de ménages désireux de se constituer une épargne sûre, notamment dans une

³ L'activité du marché locatif privé est déterminée à partir d'un taux de mobilité résidentielle qui mesure la proportion de logements du secteur locatif privé remis chaque année sur le marché (Source CLAMEUR), étant estimé que les logements disponibles à la location proviennent pour environ 95% d'une relocation.

⁴ Le plafonnement des loyers appliqué par la municipalité de Paris depuis 2015 a été annulé en justice en 2017, puis rétabli au 1^{er} juillet 2019 dans le cadre de la loi sur le logement votée en 2018, assouplissant les conditions d'application de la mesure.

perspective de préparation à la retraite. Les conditions actuelles d'accès au crédit peuvent inciter à investir dans l'immobilier locatif, tant dans l'ancien qui bénéficie du dispositif Denormandie dans certains secteurs, que dans le neuf (Pinel dans les zones où il reste éligible), sous réserve du respect des fondamentaux de tels placements. La

hausse des prix sur les différents marchés et les niveaux atteints doivent en effet inciter à la prudence sur le choix des opérations, sur la liquidité et la résilience des marchés visés.

Contacts : Alain TOURDJMAN / alain.tourdjman@bpce.fr
Isabelle FRIQUET-LEPAGE / isabelle.friquet-lepage@bpce.fr