

FI Actu Sh

Étude de la conjoncture sur les transactions

Juillet 2020

Quel impact de la pandémie ?

■ Comparaison des commercialisations des logements neufs en mars-avril, en 2019 et en 2020

La pandémie de coronavirus a profondément perturbé les activités du BTP et de l'immobilier. En effet, entre le début du confinement, annoncé le 12 mars par le Président de la République, et la sortie du confinement le 11 mai, les chantiers sous maîtrise d'ouvrage ont été mis à l'arrêt, la plupart des transactions immobilières ont été reportées, voire annulées, afin de respecter la sécurité sanitaire des personnes et de lutter contre la propagation du coronavirus.

Dans le même temps, certains observateurs ont annoncé un « exode urbain », des centres urbains vers le périurbain, voire les territoires plus ruraux, lié aux aspirations de plus en plus fortes des urbains à la nature et aux grands espaces ouverts.

Quels sont les effets de la pandémie sur les 6 marchés résidentiels identifiés sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance ?

Afin de tirer des premiers enseignements, cette note fait un état des lieux des réactions du système d'acteurs de la promotion immobilière sur cette période, puis compare dans une seconde partie le bilan des ventes de logements neufs en mars-avril, entre 2019 et 2020.

Quelle réaction des acteurs ?

■ Un blocage quasi-total entre le 12 mars et le 11 mai

- Toutes les bulles de ventes ont été fermées le 14 mars 2020.
- La plupart des promoteurs ont fait le choix de reporter leur lancement commercial.
- Certains ont d'ores et déjà anticipé des retards de livraison de programmes avec report de deux trimestres par rapport à la durée classique des chantiers.
- Quelques promoteurs ont choisi de faire des offres jusqu'au 30 avril 2020 : frais de notaire offerts, possibilités de réserver sans apport.
- Les échanges avec les clients se sont déroulés par mails et par téléphone.
- Certaines réservations se sont faites par visioconférence, mais de façon confidentielle vue la complexité de la mise en œuvre...

■ Une reprise de l'activité très progressive depuis le 11 mai

- Les bulles de vente ont progressivement rouvert, les clients ayant la possibilité de continuer les rendez-vous en visioconférence, grâce aux outils numériques, avec la mise en ligne de maquettes virtuelles et de vidéos.
- S'agissant de l'offre¹ :
 - 95 % des chantiers ont repris en Île-de-France à la fin du mois de mai, mais la construction est aujourd'hui ralentie et rendue plus coûteuse par les mesures sanitaires ;
 - Les promoteurs enregistrent une très forte baisse des mises en vente, faute de projets.

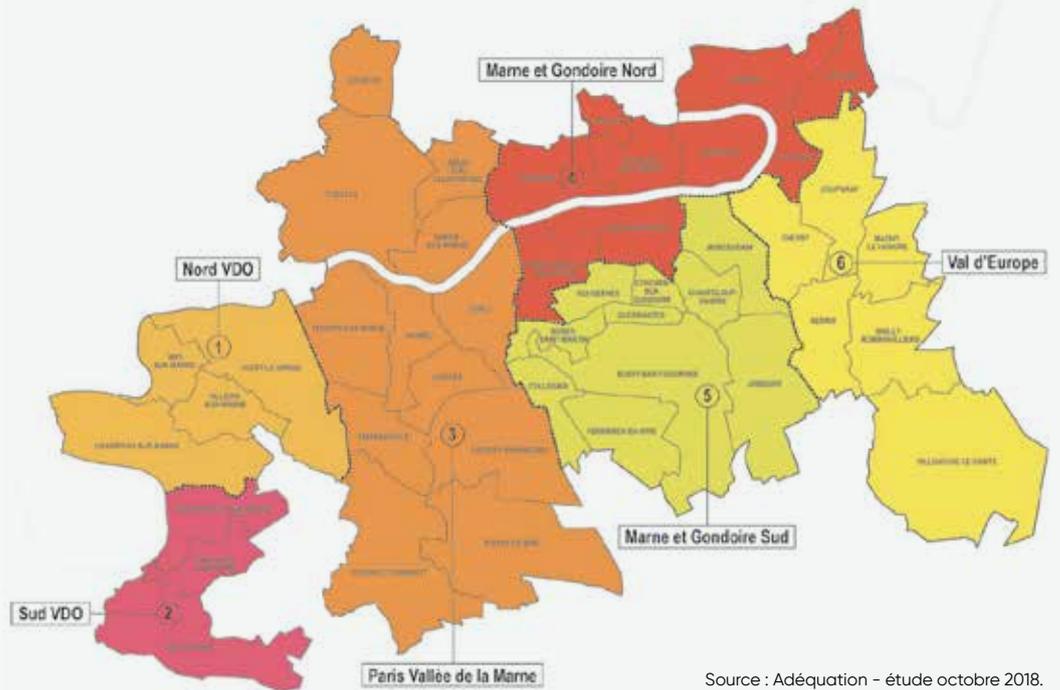
- Quant à la demande, les acquéreurs potentiels pourraient être fortement dissuadés, non par les taux moyens de crédit qui restent « bon marché », mais par le durcissement des critères d'octroi des prêts. Se pliant aux recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCST), suivies de menaces de contrôle, les établissements bancaires ont en effet durci leurs critères d'octroi de prêts immobiliers, plafonnant la durée des crédits à 25 ans et le taux d'endettement des emprunteurs à 33 % de leurs revenus nets².

À cet égard, le nombre de ventes et de mises en commercialisation pendant cette période permet d'esquisser de premières tendances.

¹ Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) communiqué de presse du 2 juin 2020.

² L'Obs, édition du 21/05/2020.

Le périmètre d'intervention : 6 marchés résidentiels distincts



Ces six marchés résidentiels se différencient par la desserte en transports collectifs, la dynamique constructive, les profils de marchés, la part de catégories socio-professionnelles supérieures, les revenus moyens des ménages et le niveau de concentration d'emploi.

VDO : Voie de desserte orientale

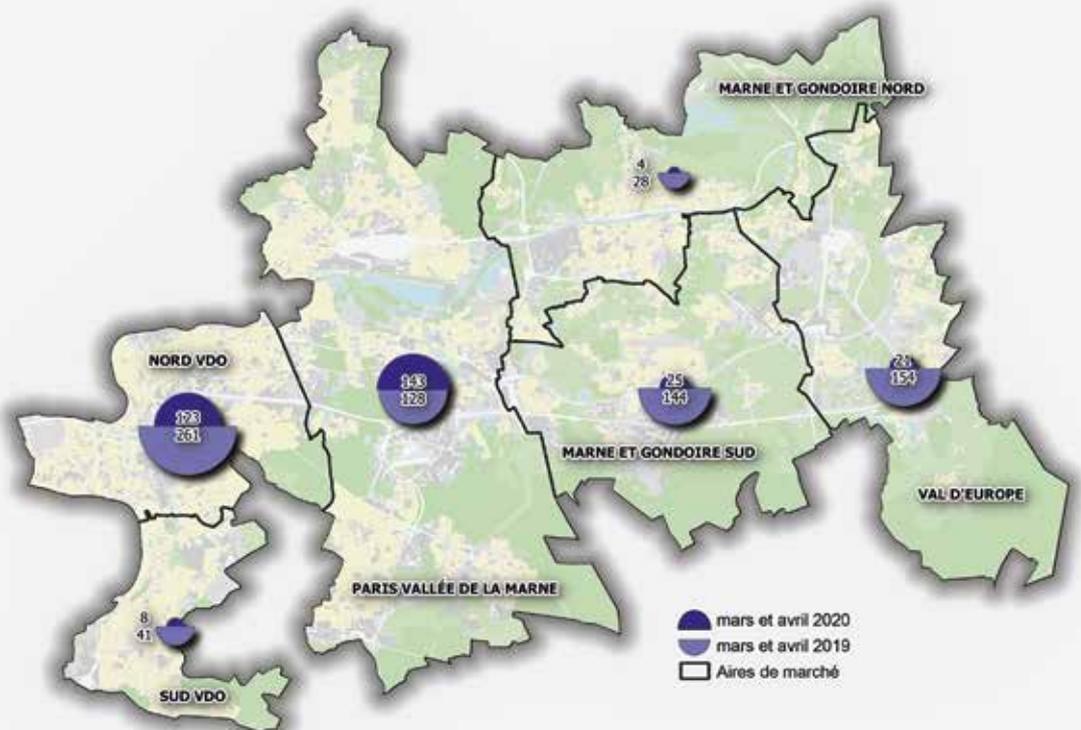
Source : Adéquation - étude octobre 2018.

Chute brutale des ventes

Dès le mois de mars, la pandémie a engendré un très net ralentissement des volumes des ventes, confirmé en avril. C'est ce que montre la comparaison des commercialisations observées en mars-avril, en 2019 et en 2020 : 756 logements ont en effet été vendus en mars-avril 2019, contre 324 en mars-avril 2020, soit une chute de 57 %.

Malgré des ventes en très forte baisse, le fléchissement de l'offre constaté en 2019 se poursuit en 2020, faute de nouvelles mises en commercialisation.

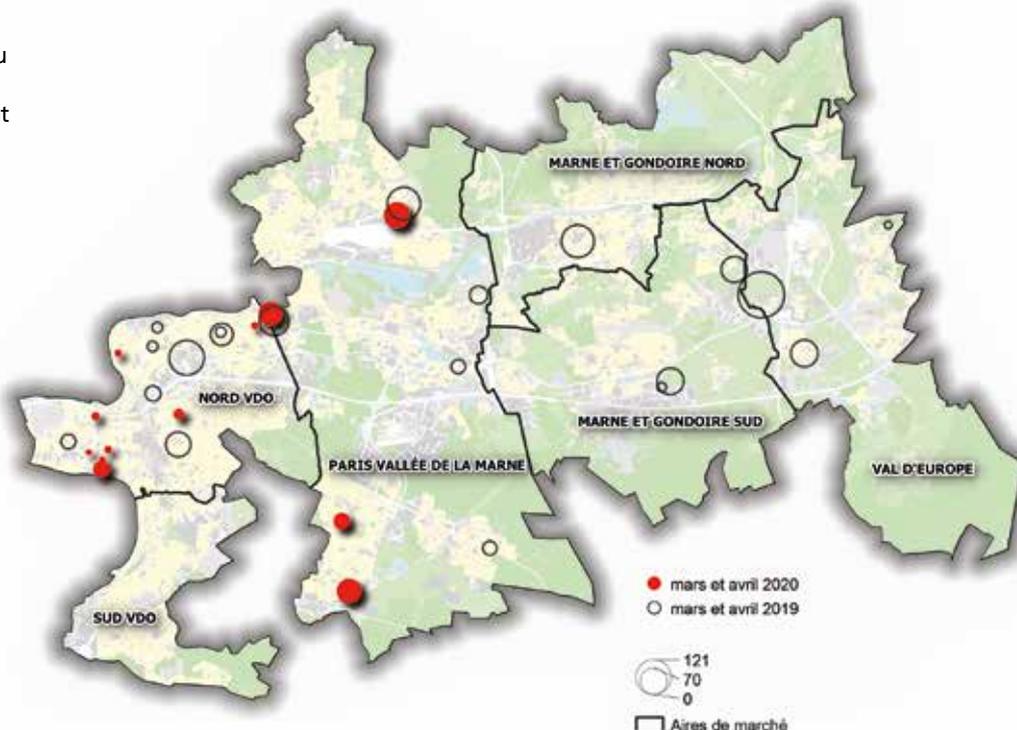
Ventes de logements



Un territoire en « sous-offre »

 Nouvelles commercialisations

In fine, le stock total passe sous les 2 100 offres à la fin avril 2020. Il est à son niveau le plus bas sur les douze derniers mois : principalement constitué de logements familiaux collectifs (surtout des T3) localisés sur le Nord VDO et de maisons individuelles (surtout des T5/6) sur Val d'Europe agglomération, le stock continue de s'épuiser. Par rapport aux mois de mars et avril 2019, les nouvelles mises en commercialisation sont en fort repli pour les appartements (-54 %) et quasi inexistantes pour les maisons. Malgré l'« exode urbain » annoncé par certains, ce désir présumé de partir vers le périurbain ne s'est pas encore concrétisé, ni par des ventes supplémentaires, ni par une offre en augmentation.



En mars-avril 2020, la pandémie de coronavirus a engendré un blocage quasi total du monde du BTP et de l'immobilier et provoqué une chute brutale des commercialisations. Il est toutefois trop tôt pour identifier les conséquences plus profondes et plus structurelles sur le marché immobilier.

Bien que le ministre de la Ville et du Logement, Julien Denormandie, ait annoncé le 23 avril un plan de relance visant à soutenir et à accompagner le secteur de l'immobilier, de la construction et du logement, il demeure des interrogations, tant sur les capacités des ménages à s'engager rapidement que sur les adaptations du marché à l'émergence de demandes nouvelles qui modifieraient les priorités des critères d'achat d'un logement.

À cet égard, l'« exode urbain », les besoins d'espaces, d'extérieurs et de verdure, les modifications structurelles de la demande, actuellement mises en avant par de nombreux observateurs, demandent à être confirmés. D'autant plus qu'elles renvoient à de multiples contraintes, économiques, pratiques, urbaines (acceptation de l'éloignement, problématiques liées à la densification) et du développement, confirmé ou non, du télétravail. Parmi celles et ceux qui émettent aujourd'hui le désir de partir, combien passeront réellement à l'acte au retour des congés estivaux ?