

Note de conjoncture

44
SUR
COMMUNES ET
3 DÉPARTEMENTS

Avril 2021

Impact de la pandémie sur les marchés du logement neuf | Les leçons des commercialisations 2020 d'EpaMarne-EpaFrance

Depuis mars 2020, la Covid-19 a engendré des périodes de confinement/déconfinement, des difficultés à se projeter, et une perte de confiance pour les consommateurs. Dans toutes les métropoles, les marchés du logement ont connu une très forte chute des ventes. Certains décrivent un « exode urbain » pour désigner un mouvement d'installation de citadins dans des espaces ruraux ou dans des villes plus petites. D'autres évoquent des besoins et des modes d'habiter « post-covid »^[1]. À la lecture des tendances observées sur le territoire d'EpaMarne-EpaFrance, quels premiers enseignements en tirer ?

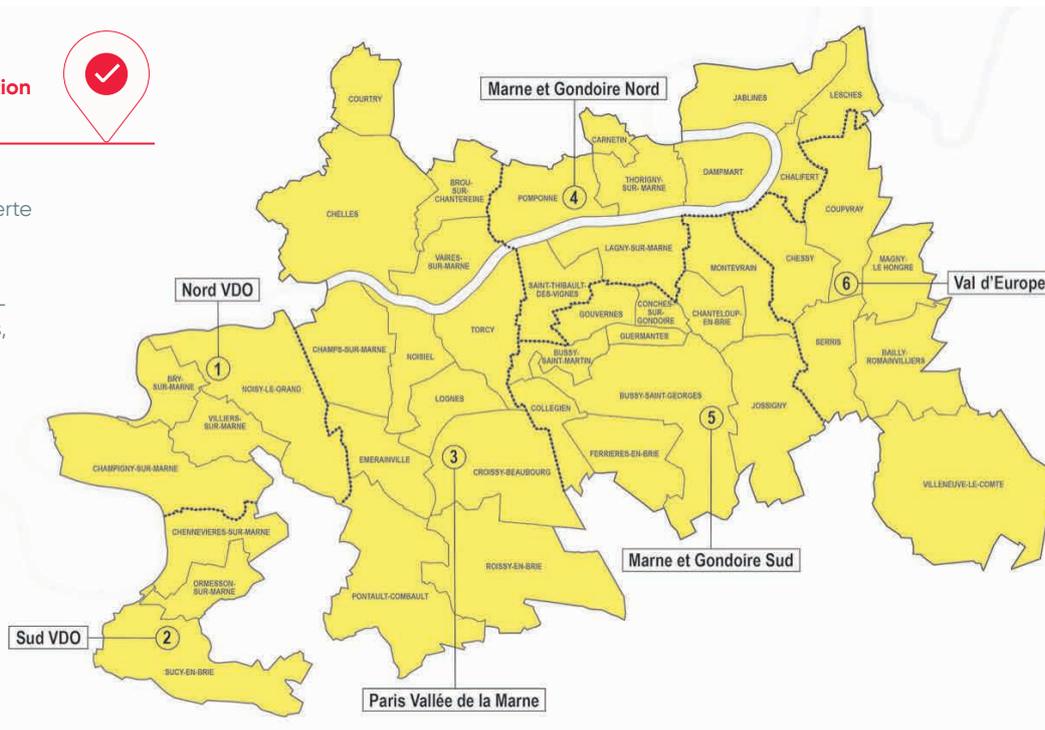
En qualité d'aménageurs publics, EpaMarne et EpaFrance jouent un rôle majeur dans le développement d'une polarité forte à l'est du Grand Paris. Les opérations d'aménagement permettent en effet de développer une offre de logements accessibles, en accession et en locatif, et adaptée aux besoins des habitants.

Dans une première partie, cette note dresse un bilan territorialisé des commercialisations de logements neufs. La seconde partie met en perspective cette analyse au regard des tendances régionales et nationales.

Six marchés résidentiels sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance^[2]

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, le niveau de concentration d'emploi, et les niveaux de prix.

VDO : Voie de desserte orientale



[1] Gangloff E., Morteau H. (2020), *Le logement face à la crise sanitaire*, PUCA, Note d'analyse, n°3, octobre ; Gangloff E., Morteau H. (2021), *Aménager le territoire de l'après*, PUCA, Note d'analyse, n°6, février ; Laurentin E. (2020), « Va-t-on vers un exode urbain ? », France culture, Le temps du débat, juillet.

[2] Source : étude Adéquation décembre 2020.

Bilan des ventes 2020 : une chute d'un tiers par rapport à l'année 2019^[3]

Une forte baisse de l'offre, amorcée mi-2018, amplifiée par la crise sanitaire...

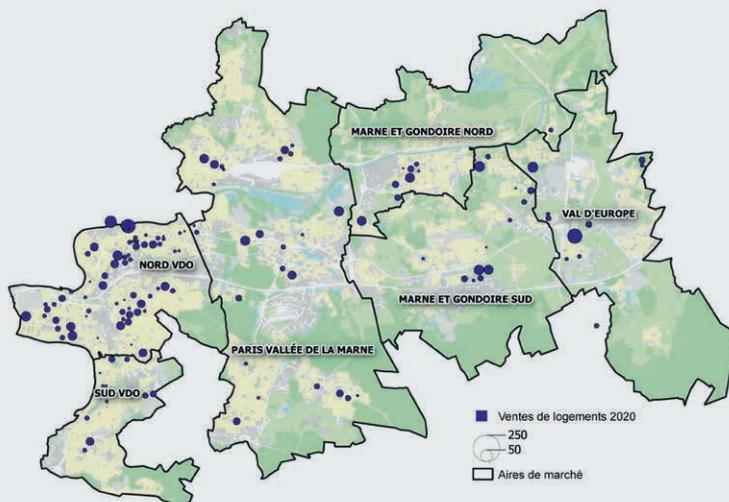
Seulement 2 597 logements ont été vendus en 2020 contre 3 774 en 2019, malgré les efforts des promoteurs pour stimuler la demande et faciliter les ventes à l'appui d'outils numériques (visioconférence avec les conseillers, mise en ligne de maquettes virtuelles et de vidéos) et de mesures financières (frais de notaire payés par le promoteur et cuisines aménagées offertes) :

- les ventes ont chuté dès le premier trimestre 2020 ;
- le deuxième trimestre a été marqué par un rebond des cessions ;
- le troisième trimestre correspond au point bas de l'année, et en septembre le niveau de commercialisation était exactement le même qu'en mars 2020 alors que nous n'étions pas en période de confinement ;
- une reprise a été constatée fin 2020.

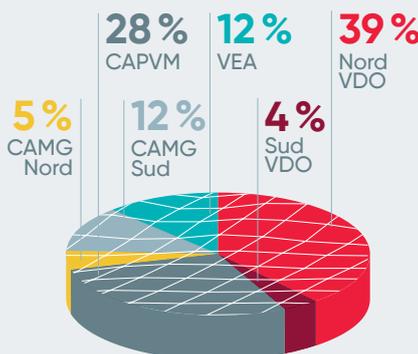
À ce jour, aucune étude ne permet d'éclairer les catégories sociales ou la commune d'origine des acquéreurs, néanmoins, la typologie des logements vendus et leur répartition spatiale apportent déjà quelques éclairages :

- les T3 restent la typologie la plus vendue (41%) devant les T2 et les T4 avec un quart chacune ;
- le logement collectif est toujours très largement majoritaire (93%) ;
- près de la moitié des commercialisations ont eu lieu à l'ouest de notre territoire, en petite couronne parisienne, tout particulièrement au nord de la VDO qui, avec 39% des ventes, reste le territoire le plus actif.

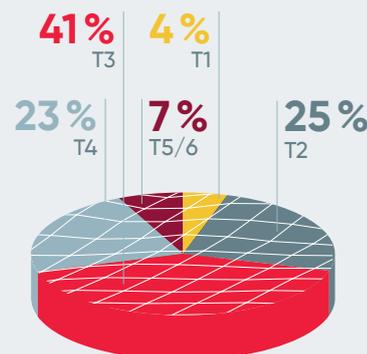
Territorialisation des ventes de logements en 2020



Répartition des ventes de 2020 par territoire



Répartition des ventes de 2020 par typologie



... mais globalement une tendance haussière des prix...

Alors que la demande de logements s'exprime principalement en petite couronne parisienne, c'est paradoxalement là que l'augmentation des prix est la moins marquée, avec même une chute des prix de 5% pour les logements collectifs du sud VDO et de 11% pour les maisons individuelles du nord VDO.

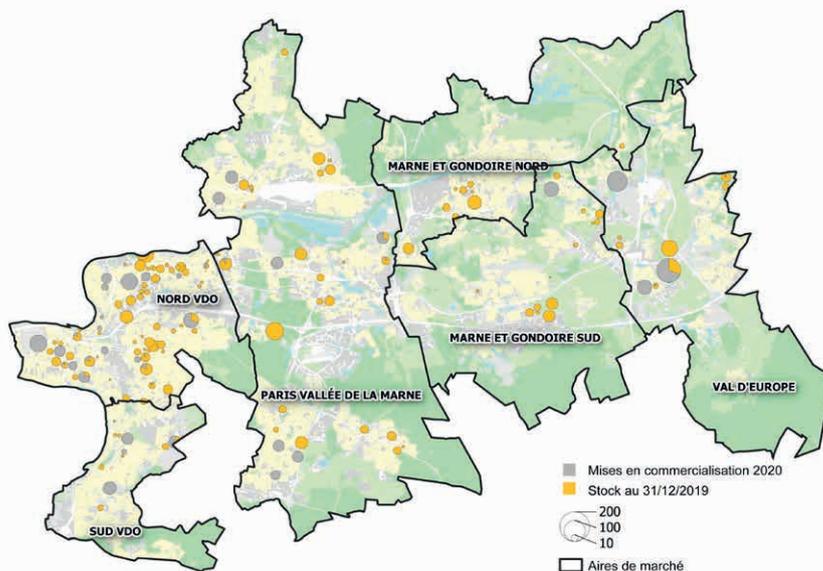
En grande couronne, on observe partout une tendance haussière, sauf pour les maisons individuelles de la CAMG nord dont le prix moyen baisse de 12%.

Territoire	Variation des prix du logement collectif (en €/m ²)			Variation des prix du logement individuel (en €/m ²)		
	12/2019	12/2020		12/2019	12/2020	
Nord VDO (petite couronne)	5 022 €	5 196 €	+3 %	5 773 €	5 114 €	-11 %
Sud VDO (petite couronne)	5 182 €	4 938 €	-5 %	Pas de marché		
CAPVM (Seine-et-Marne)	4 034 €	4 330 €	+7 %	3 742 €	4 005 €	+7 %
CAMG Nord (Seine-et-Marne)	4 257 €	4 856 €	+16 %	4 112 €	3 616 €	-12 %
CAMG Sud (Seine-et-Marne)	3 836 €	4 789 €	+25 %	4 198 €	4 235 €	+1 %
VEA (Seine-et-Marne)	4 495 €	4 819 €	+7 %	4 695 €	4 839 €	+3 %



[3] Source : chiffres de l'ADIL 77 liés à l'année 2020.

... en raison de la réduction
drastique du stock
de logements sur le marché...



Entre 2018 et 2020, le rythme annuel de mises en commercialisation est de plus en plus faible, et toujours inférieur à celui des ventes, d'où une chute du stock de 37 %.

Cette tendance, amorcée fin juin 2018, a été amplifiée par la Covid-19 :

- au cours de l'année 2020, la baisse des volumes globaux disponibles est de 35 %, quel que soit le type de logements (appartements ou maisons individuelles) ;
- le niveau le plus bas a été atteint fin 2020 avec seulement 1 600 logements disponibles sur le marché (contre 3 546 à la fin 2017) ;
- en raison de l'absence totale de nouvelles mises en commercialisation en 2020, la baisse la plus forte s'observe sur le territoire de la CAMG nord ;
- c'est à l'ouest que le stock de logements reste le plus élevé : principalement sur le territoire nord VDO (avec 35 % du total des offres), notamment à Noisy-le-Grand et sur le territoire de la CAPVM, en secteur aménagé (ZAC) et dans le diffus.

Mise en perspective de l'offre et de la demande
entre 2018 et 2020



● Total commercialisations année N ● Stock année N-1
● Total ventes année N

Le ralentissement de l'activité des promoteurs

- Toutes les bulles de ventes ont été fermées du 14 mars au 11 mai 2020.
- La plupart des promoteurs ont dû reporter leur lancement commercial.
- Certains ont d'ores et déjà anticipé des retards de livraison de programmes de deux trimestres.

L'offre à fin décembre 2020 représente 7,1 mois de commercialisation, caractéristique d'un marché tendu, quand pour les promoteurs ces délais doivent être d'au moins 12 mois pour considérer qu'un marché est équilibré et sain, et permet de répondre à la demande^[4].

La pandémie a clairement amplifié la tension sur les prix et sur l'offre disponible. C'est à l'ouest du territoire, en petite couronne parisienne, que le marché reste le plus dynamique. Si toutefois l'hypothèse d'un exode urbain de Paris vers la banlieue se confirmait, il ne s'observe pas aujourd'hui au-delà de la frontière métropolitaine.

[4] Source : ADIL 77.

Les tendances régionales et nationales

À l'échelle nationale^[5]

En 2020, le marché résidentiel a été marqué par :

- un stock en net déclin (-18,8 % entre fin 2020 et fin 2019)...
- malgré une demande en forte baisse (24,5 % par rapport à 2019), soit 99 500 logements vendus...
- qui s'explique surtout par une baisse de 27,5 % des mises en commercialisation, avec seulement 82 300 logements neufs commercialisés.

Inévitablement, cette tension fait monter les prix : en 2020, le prix moyen du logement neuf a augmenté légèrement pour les appartements (+0,8 %) et plus fortement pour les maisons (+4,8 %).

Des tendances exacerbées en Île-de-France^[6]

Les ventes (logements collectifs + maisons individuelles, hors ventes en bloc) : un marché en recul de 44 %

Le marché de l'immobilier neuf en Île-de-France a chuté de 44 % et selon le bilan de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), les promoteurs ont vendu 21 000 logements en 2020 contre 38 000 en 2019.

Les nouveaux logements mis sur le marché : un rythme en deçà des ventes

Bien inférieur aux 21 000 ventes réalisées, le nombre de logements neufs commercialisés s'élève à 16 000 (moitié moins que l'année précédente).

Le stock au 31 décembre 2020, en baisse de 28 % par rapport à fin 2019, s'élevait à moins de 16 500 logements neufs en Île-de-France.



Alors qu'une hausse des prix s'observe depuis 2015^[7], l'année 2020 se distingue au contraire par une baisse des prix.

Le prix de vente moyen en collectif (habitable, hors parking) est de 4 962 €/m² au 4^e trimestre 2020, soit un repli de 6,9 % par rapport au 4^e trimestre 2019.

Les ventes ont baissé plus fortement dans les départements les plus chers (petite couronne + Yvelines) en raison d'une forte pénurie de mises en vente, même si elles ont également diminué dans les deux autres départements de grande couronne, de façon moins marquée. C'est une baisse de la part relative des ventes dans les secteurs tendus, liée à un manque d'offres nouvelles, qui est le motif de la baisse du prix moyen à l'échelle régionale.

Ainsi, à fin décembre 2020, pour acquérir un logement de 60 m² (un T3) en Île-de-France, il fallait déboursier 14 760 € de moins qu'à fin décembre 2019. Ce phénomène ne s'observe pas sur le territoire où les prix moyens ont plutôt augmenté.

L'Île-de-France a davantage souffert des effets de la pandémie que la moyenne nationale avec une chute de 44 % des ventes, de 49 % des mises en vente et de 28 % du stock.

En conclusion...

Comme à l'échelle nationale et régionale, la pandémie a accentué la crise de l'offre sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Partout, le confinement, le développement du télétravail, et la coexistence forcée des fonctions au sein du même logement (professionnelles, familiales, et sociales) ont fait évoluer les rapports des ménages à leur logement, en rendant encore plus difficiles les situations de mal-logement et en faisant, dans certains cas, émerger de nouveaux besoins. Pour autant, les données manquent encore pour objectiver un éventuel « exode urbain », et il est sans doute trop tôt pour conclure à la « revanche du périurbain et des villages »^[8].

Dans la sphère scientifique, l'année 2020 a été particulièrement riche : la pandémie a stimulé les réflexions sur les conditions de

logement et leur adaptation aux nouveaux usages. Quelles seront les tendances qui resteront après le retour « à la vie d'après » ? Quelles seront les exigences des ménages ?

En tant qu'aménageur, EpaMarne s'empare de ces questions en visant d'une part, dans sa feuille de route innovation 2021, l'expérimentation d'un lot démonstrateur de l'habitat post-covid à Montévrain, et en étudiant, d'autre part, la faisabilité du concept « habiter l'infini », développé par Arkhenspaces. Celles-ci seront aussi éclairées au travers de la mission relative à la qualité des logements confiée par la ministre déléguée au Logement, Emmanuelle Wargon, au directeur général d'EpaMarne, Laurent Girometti, et à l'architecte François Leclercq.

[5] Source : STATINFO n°339 février 2021. [6] Source : FPI communiqué de presse février 2021. [7] Voir les courbes d'indices de prix des logements rapportés au revenu disponible par ménage de Jacques Friggit : http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/prix-immobilier-rennes-2020_cle2927a9.pdf
[8] Charmes E. (2020), « Le périurbain ou la revanche du village », Constructif, Fédération française du bâtiment, n°55, p. 53-57.