

ETUDE IMMOBILIÈRE

Analyse de marchés



Conjoncture logement Immobilier Neuf

1^{er} trimestre 2024

● Sommaire

Page 4. **Production de logements**

Page 10. **Promotion immobilière**

Page 14. **Marché de la maison individuelle**



● Avant-propos

Publication rédigée par la Direction
Etudes & Prospective du Groupe BPCE.



Alain Tourdjman,
Directeur Etudes & Prospective
Groupe BPCE



Isabelle Friquet-Lepage,
Responsable de projet stratégique
Etudes & Prospective
Groupe BPCE

1 Production de logements

La détérioration de l'environnement pèse négativement et durablement sur le secteur de la construction de logements dont la situation risque de ne pas s'améliorer rapidement.

Le nombre de logements mis en chantier depuis le début de l'année (20.015 unités au cours du mois de janvier et 22.968 en février) apparaît peu éloigné du triste record enregistré au pire moment de la crise Covid (19.660 unités au cours du mois d'avril 2020) et bien faible en février au regard de la moyenne des volumes mensuels sur longue période (-26%).

L'évolution des permis de construire est tout aussi dégradée : sur un an glissant, le cumul des autorisations (366.019 logements) est en chute de 21,5% sur un an, ce qui maintient la perspective d'une poursuite de la tendance récessive du secteur pour les prochains mois.

Le contexte macro-économique encore mitigé en 2024, avec une croissance ralentie, un reflux de l'inflation, une probable remontée du chômage, un recul des investissements de la part des ménages, mais également des entreprises du secteur de la construction en prise avec des difficultés structurelles et conjoncturelles toujours aiguës, renvoie à des perspectives dégradées, malgré les annonces de soutien au secteur des pouvoirs publics qui portent sur 30.000 logements à construire sur trois ans.



CONSTRUCTION À FIN FÉV. 2024*

NB DE LOGEMENTS SUR UN AN GLISSANT

Autorisations (466.528 / fin fév. 2023)

366.019 logements (-21,5% vs 2023)

-21,3% dans le collectif

-25,6% dans l'individuel pur

Mises en chantier (377.756 / fin fév. 2023)

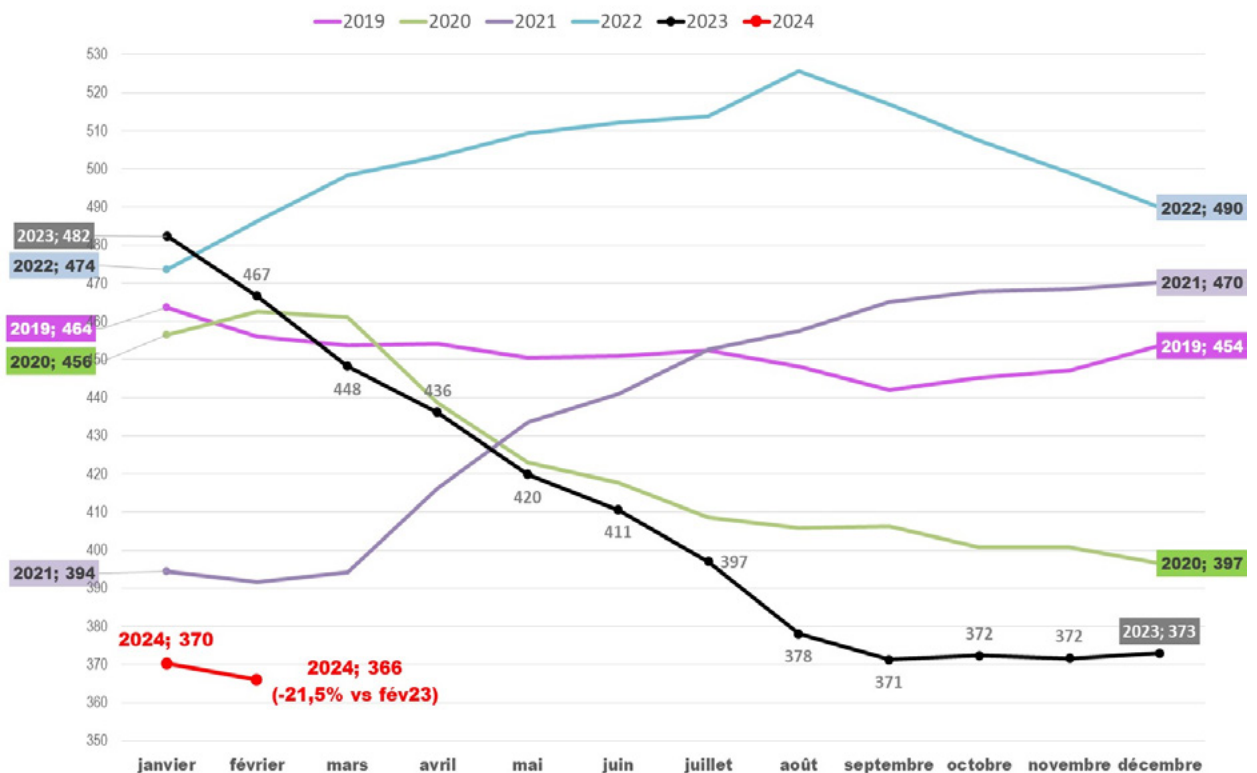
281.464 logements (-25,5% vs 2023)

-23,1% dans le collectif

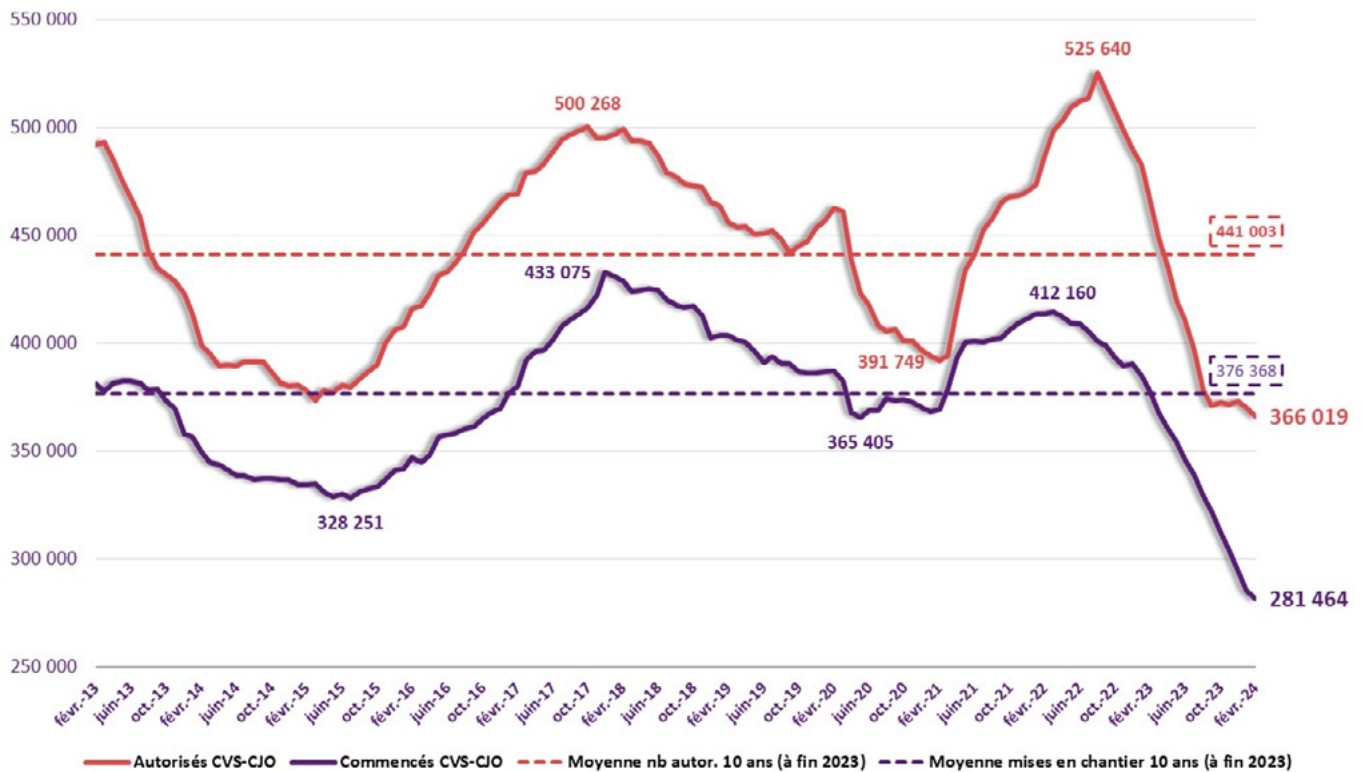
-33,0% dans l'individuel pur

*données en Glissement Annuel CVS-CJO

La crise de la construction apparaît ainsi profonde entre chute de la demande liée au resserrement des conditions d'emprunt, désintérêt des investisseurs pour l'investissement locatif jugé moins rentable et moins attractif avec la suppression programmée des dispositifs d'incitation fiscale, et la dérive des coûts de construction directs et indirects (rareté et cherté du foncier), des anticipations négatives vis-à-vis du « ZAN » (zéro artificialisation nette des sols), une pénurie pénalisante de main d'œuvre qualifiée, des réticences persistantes de la part d'élus locaux qui limitent la délivrance des permis de construire, l'accumulation de règles et normes constructives complexifiant les projets, l'effritement des marges des opérateurs...



Graphique 4. Construction de logements Comparaison des cumuls en milliers d'unités sur un an glissant
Sources : SDES, Sit@del2, estimations sur données cumulées sur un an glissant arrêtées à fin fév. 2024



Graphique 5. Construction de logements (cumul sur un an glissant)

Sources : SDES, Sit@del2, estimations sur données cumulées sur un an glissant arrêtées à fin fév. 2024

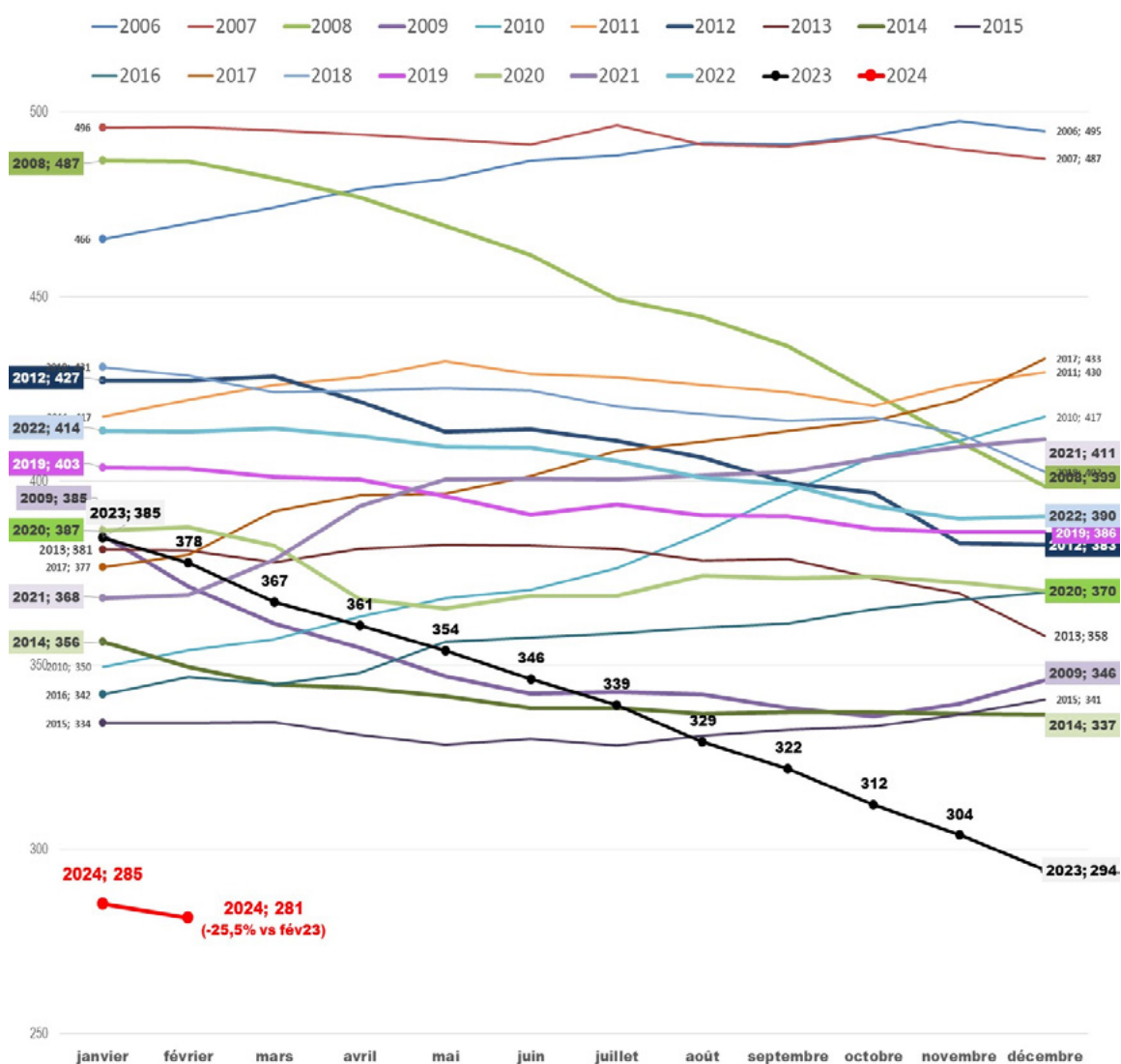
L'assèchement de l'offre de logements neufs risque-t-il d'être durable ?

Comparaison des chroniques annuelles sur longue période du nombre de logements mis en chantier (cumul glissant sur 1 an) :

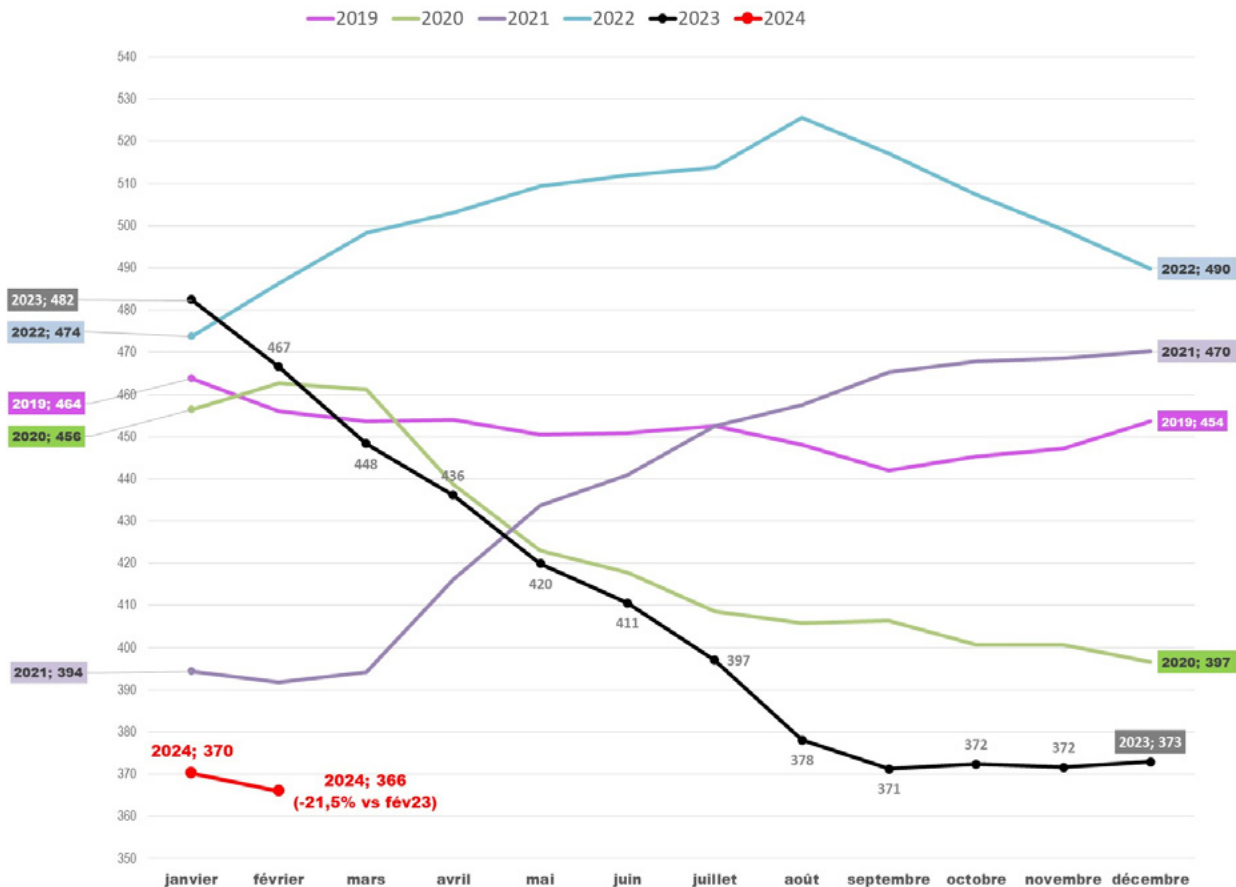
- Le nombre de logements mis en chantier au cours du mois de février 2024 continue de s'infléchir de 14,5% sur un an glissant (22.968). Ce niveau est en retrait de 29,1% comparé à la moyenne des mises en chantier des mois de janvier sur longue période (2000 à 2023).
- L'accumulation des difficultés structurelles et des freins conjoncturels à lancer les chantiers s'était concrétisée par une contraction sévère de l'activité en 2023.



- La chute d'activité ressortait ainsi à 25% par rapport à 2022. Les plus fortes baisses dataient de 2008 [-18,3%] et 2012 [-11%] mais à des niveaux de construction très supérieurs.
- Les difficultés du secteur à démarrer les chantiers déjà perceptibles en 2019 se sont amplifiées avec la crise Covid19 de 2020 (-7,5%). En 2021, après le rebond post-Covid (+12,2%) de courte durée, la période d'accroissement des tensions économiques et géopolitiques qui a succédé, dès 2022, a encore affaibli l'appareil de production



Graphique 6. Cumul annuel des logements mis en chantier depuis 2006
 Sources : Dir. Etudes & Prosp. BPCE SA à partir des données SDES, Sit@del, estimations en données CVS/ CJO.



Graphique 7. Cumul annuel des logements autorisés

Sources : Dir. Etudes & Prosp. BPCÉ SA à partir des données SDES, Sit@del, estimations en données CVS/ CJO.

2023 apparaît comme une année de rupture exceptionnelle se soldant par une chute des autorisations de 24%.

L'activité du début d'année 2024 se poursuit sur cette tendance. Avec 30.071 logements autorisés au cours du mois de février, le niveau des autorisations est inférieur de 22% à la moyenne mensuelle des mois de février sur longue période (2000-2023).

Après la crise Covid de 2020 et la contraction de 13,3% des permis de construire, le rebond des projets s'est concrétisé par une hausse du nombre d'autorisations en 2021.

Mais dès 2022, le contexte économique dégradé a renforcé les incertitudes, exacerbées par l'abandon programmé des mesures de soutien public au logement neuf, favorisant le ralentissement de l'activité.



2 Promotion immobilière

Devant la crise profonde et multifactorielle qui touche le secteur de la promotion immobilière, des intentions de relance ont été réaffirmées par le Gouvernement à l'automne 2023.

La chute remarquable du nombre de réservations en 2023 (-37,2% sur un an glissant) s'est accompagnée d'un niveau élevé d'annulations après réservations au cours du 4^e trimestre (27%).

L'affaiblissement de la demande reflète les inquiétudes des ménages et leurs difficultés à mener à terme un projet immobilier dont la réalisation s'inscrit dans un temps long, dans le neuf.

Au cours du 4^e trimestre 2023, le recul d'activité a été global. Les réservations totalisent 15.075 logements et se replient de 33,8% par rapport au T4/2022. L'écart à la moyenne des T4 depuis 2017 est de -52,2%.

Entravé par de multiples freins, le secteur a limité les nouveaux projets en 2023. Le volume des mises en vente (80.164 logements) a ainsi chuté de 30,4% par rapport à 2022 et s'inscrit en retrait de 33,6% par rapport à la moyenne longue.

L'encours des logements disponibles à la vente fin 2023 est resté élevé en regard du rythme très ralenti des ventes trimestrielles (129.388 unités) soit 12,5% plus élevé que sa moyenne depuis 2017. Le délai théorique d'écoulement de ce stock de logements « proposés à la vente » représenterait 26 mois de commercialisation.

L'offre de logements neufs à destination des particuliers se concentre dans les zones A/A bis et B1. La hausse des stocks de logements proposés à la vente fin 2023 se poursuit :

- +2,1% en Zone A/ Abis (Paris, une grande partie de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la zone frontalière avec la Suisse)
- +6,7% en Zone B1 (autres grandes agglomérations de plus de 250.000 habitants)
- +24,4% en Zones B2/ C (villes de plus de 50.000 habitants en B2, et reste du territoire en zone C)

Logements ordinaires vendus au détail

T4/2023 : 15.716 (-45,5% vs T4 2022)

Ventes/ 1 an glissant : 70.486 (-37,2% vs fin T4/2022)

Logements neufs réservés lors de ventes en bloc

T4/2023 : 13.385 (+22,2% vs T4 2022)

1 an glissant : 49.118 (+8,6% vs 2022)

dont 81% à des bailleurs sociaux

France T4/2023 (données CVS-CJO)

Appartements

4.779€/m² (-0,1% vs T4 2022/ +0,3% vs T3/2023)

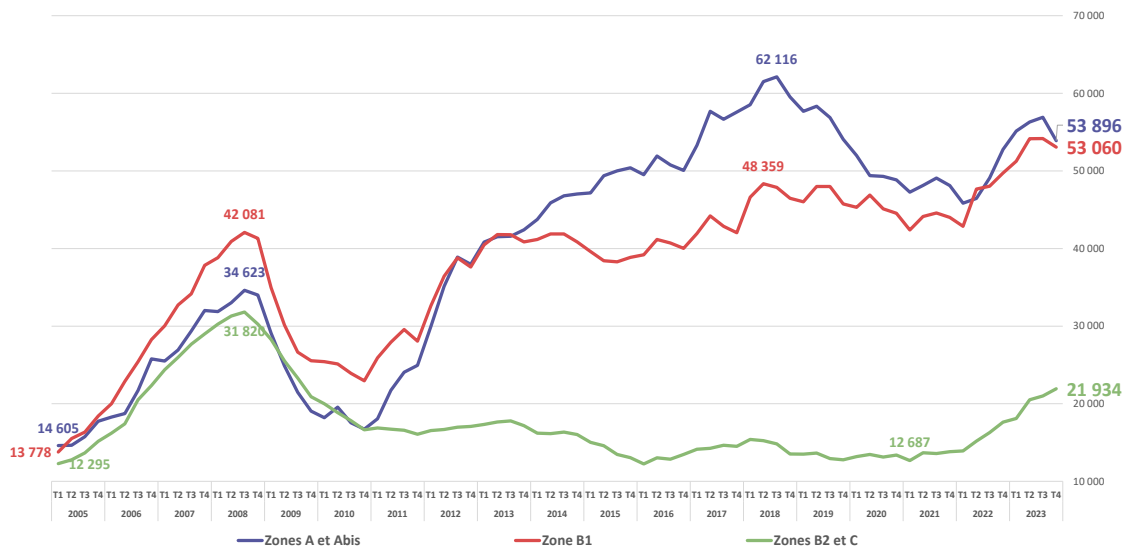
Maisons (groupées)

355.119€/l'unité (+1,8% vs T4 2022 / +1,2% vs T3/2023)

Île-de-France (données brutes et variation vs T3 2022)

Appartements 5.362€/m² (+1,5%)

Maisons 433.277€/l'unité (+7,8%)



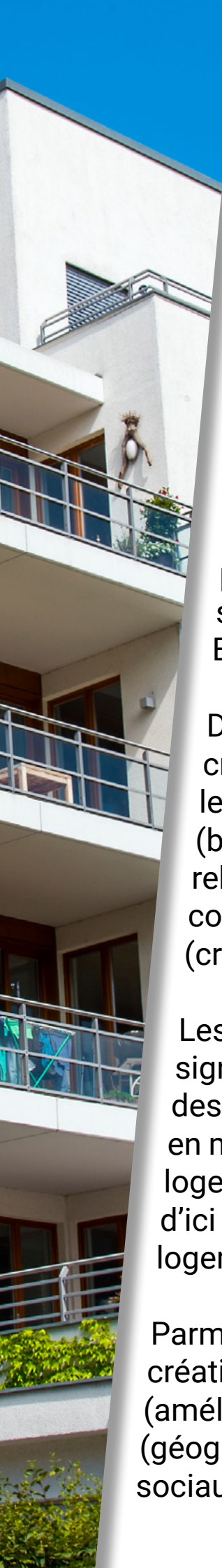
Graphique 8. Marché de la promotion immobilière : évolution de l'offre de logements neufs par zone

T4/2023	Encours proposés à la vente	Mises en vente	Réservations
A/Abis	41,8%	36,7%	48,6%
B1	41,2%	41,0%	38,5%
B2 & C	17,0%	22,3%	12,9%

Tableau 2. Structure du marché de la promotion par zone

Annonces (mars 2024) de mesures de soutien à la promotion immobilière en proie à la crise

Changement de catégorie dans le cadre du zonage A/B/C5 pour plus de 800 communes avec reclassement de 600 d'entre elles en zone tendue : l'entrée en zone tendue donne accès à des dispositifs qui pourraient permettre de produire davantage de logements abordables, en location ou en accession à la propriété (prêt à taux zéro, logement locatif intermédiaire).



Le gouvernement met en avant l'élargissement du nombre de Français qui entreront dans le champ des dispositifs pour accéder à la propriété ou aux aides à l'amélioration de l'existant : 3,5 millions habitent ces communes et 1,8 million de personnes supplémentaires deviendraient éligibles au PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf.

Révision du barème des revenus des ménages qui pourront accéder au PTZ (ajout d'une 4^e tranche) : l'estimation du nombre de Français éligibles est portée à 29 millions. En revanche, alors que 60.000 PTZ ont été octroyés en 2022 (123.500 en 2017)⁶, le nombre des primo-accédants qui pourraient bénéficier du PTZ recentré à partir d'avril 2024, serait limité à 40.000 en 2024 selon les estimations de Bercy.

Des mesures d'assouplissement des conditions d'accès au crédit à l'habitat, particulièrement appelées de leurs vœux par les professionnels de l'immobilier, donnent lieu à discussion (banques, pouvoirs publics, HCSF, acteurs du logement). Le rebond du marché du crédit à l'habitat tarde en l'absence de consensus dans un environnement où dominant les risques (crédit, valeur des biens immobiliers).

Les ministres de la transition écologique et du logement ont signé un « Pacte pour le logement intermédiaire » avec la Caisse des dépôts, Action Logement et l'Union sociale pour l'habitat en mars, et indiqué vouloir doubler le rythme de production des logements intermédiaires (de 15.000 à 30.000 logements/ an d'ici 2026 soit 75.000 au total) sans altérer la production de logements sociaux.

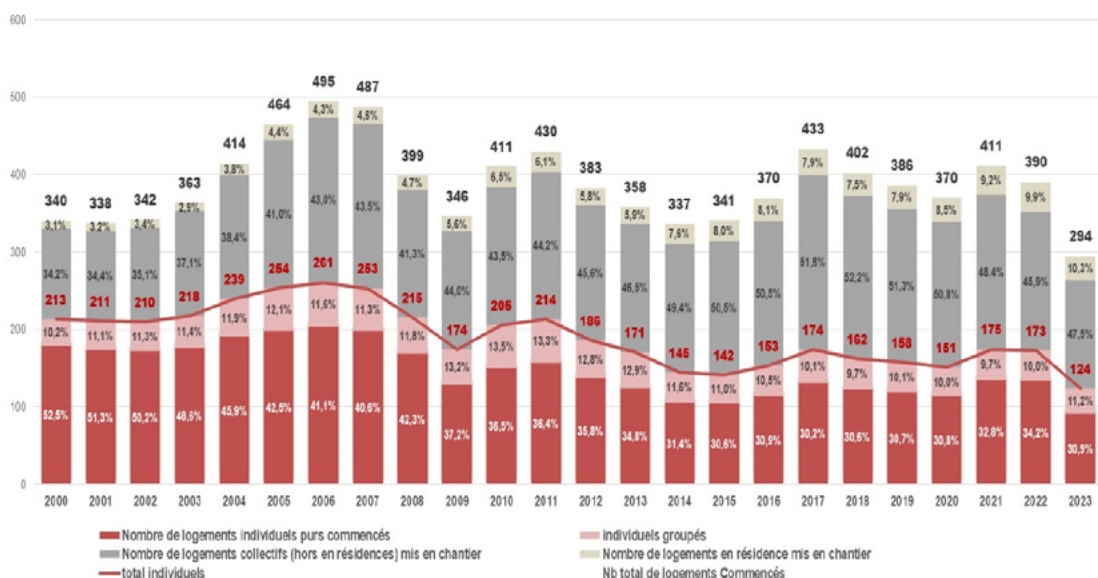
Parmi les mesures envisagées figurent plusieurs pistes dont la création de logements issus de chantiers de rénovation lourde (amélioration de la performance énergétique), le recours étendu (géographiquement) au LLI, l'autorisation pour les bailleurs sociaux de détenir davantage de LLI,...

3 Marché de la maison individuelle

Le marché de la maison individuelle neuve, principalement animé par le secteur de la construction de logements individuels purs (opération de construction ne comportant qu'un seul logement) inclut aussi l'individuel dit « groupé » qui désigne la construction de plusieurs logements individuels sur des terrains lotis.

Le secteur groupé représente désormais 27,7% du total des logements individuels commencés en février 2024 (contre 22% en 2000) et 11,5% de l'ensemble des logements commencés.

Le fait le plus marquant est l'érosion tendancielle de la part de l'individuel pur en secteur diffus dans le volume global des logements commencés (graphique 9) qui représente moins d'un tiers du total des logements commencés, contre 52,5% en 2000.



Graphique 9. Evolution de la répartition des mises en chantier par type de logement (en millier d'unités)

La tendance récessive de l'activité est devenue structurelle, après quelques rebonds, le plus souvent liés à des évolutions réglementaires comme les derniers plans de soutien au logement mis en place au cours des années 2010 (aide à l'accession sociale, dispositifs fiscaux...).

Le retournement du marché en 2023 (chute des autorisations de construire de 32% sur un an) s'est concrétisé par un krach du nombre de mises en chantier (-31,8%) qui est apparu d'autant plus impressionnant qu'il a succédé au rebond d'activité, en 2021/2022, stimulé par l'effet d'opportunité de réaliser des opérations avant l'entrée en vigueur effective de la RE2020.

Vertueuse pour l'environnement, cette réglementation est synonyme de surcoûts de production pour le secteur du bâtiment.

Leur estimation oscille entre 5% et 8% jusqu'en 2030 et 15% après 2030, selon le Gouvernement, alors que les professionnels du bâtiment évaluaient plutôt la hausse des coûts de construction jusqu'à 10% en 2021, c'est à dire avant le pic d'inflation et la dégradation économique.

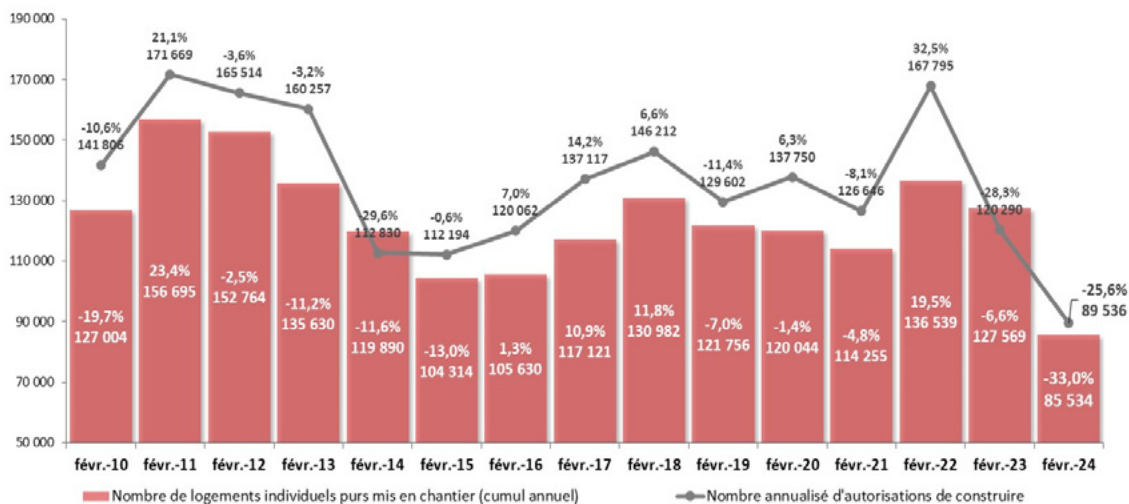
La détérioration du contexte macro-économique et l'évolution des taux d'intérêt ont affaibli les entreprises du bâtiment tout en participant à l'affaiblissement de la demande des ménages par la perte de leur pouvoir d'achat immobilier.

La clientèle historique du secteur de la maison individuelle pure, plus modeste, a été particulièrement fragilisée par l'environnement économique, la raréfaction des aides publiques et le durcissement des conditions d'accès au crédit.

Les orientations de la France en matière de transition environnementale avec une perspective de limitation de l'artificialisation des sols, et la réorientation de la politique du logement vers l'amélioration du parc de logements existants au détriment de l'aide à l'accession sociale, menacent singulièrement le secteur de la construction de logements individuels, consommateur de foncier par nature.

Un récent coup de boutoir supplémentaire a été asséné au secteur avec la nouvelle réforme du Prêt à Taux Zéro entrée en vigueur en avril 2024.

Elle écarte le financement de l'acquisition d'une maison individuelle neuve en secteur diffus, qui, rappelons-le a longtemps été un « produit phare » de l'accession à moindre coût et qui soutenait la demande modeste dans des zones où le coût du foncier est moins élevé et les coûts de construction mieux maîtrisés pour des projets immobiliers plus abordables.



Graphique 10. Mises en chantier de logements individuels purs

Fin février 2024, le nombre de mises en chantier de logements individuels purs, cumulé sur un an glissant, continue de s'effondrer (-33%).

La baisse conséquente des autorisations de construire (-25,6%) laisse augurer la poursuite de la contraction du marché.



ETUDE IMMOBILIÈRE

Analyse de marchés



Conjoncture logement Immobilier Neuf

1^{er} trimestre 2024