

Activité de la promotion immobilière en temps réel

Les impacts de la crise sanitaire
sur les marchés du logement neuf

PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 1^{ER} JUIN 2020
FRANCE MÉTROPOLITAINE, ÎLE-DE-FRANCE, MÉTROPOLIS

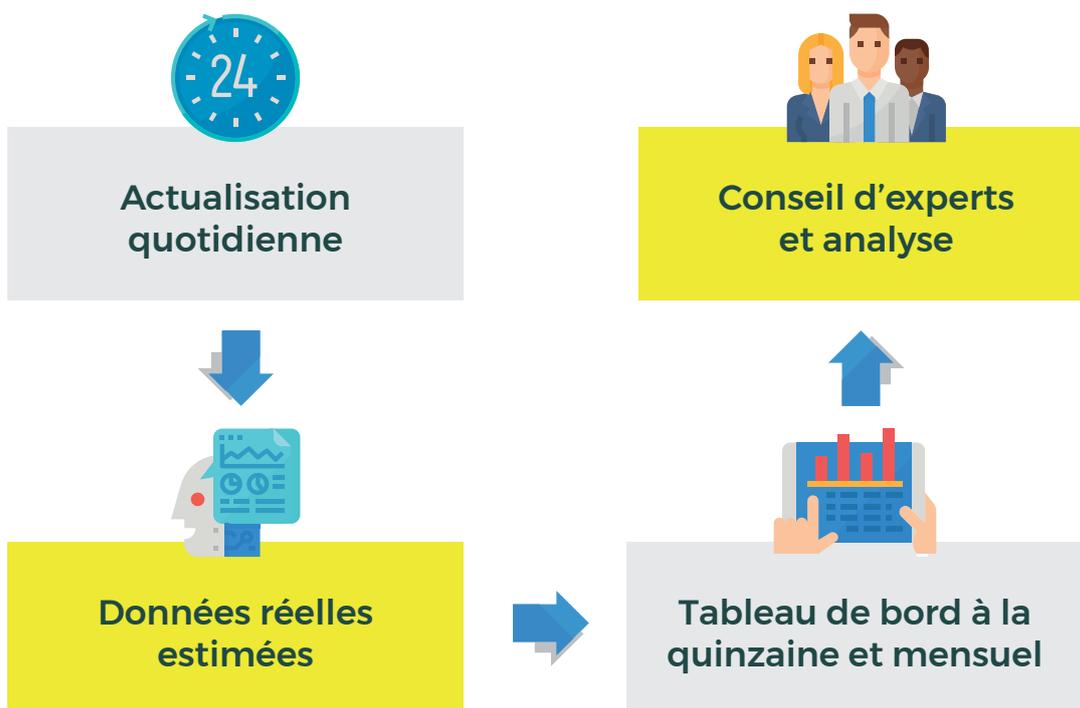
ADEQUATION

Données immobilières • Études • Conseil /

Analyser les marchés en temps réel pour mieux gérer la crise.

L'observatoire national en temps réel

Parce que la situation actuelle demande d'observer en temps réel l'évolution conjoncturelle des marchés pour adapter sa stratégie, ADEQUATION lance son observatoire en temps réel de l'activité de la promotion immobilière.



Si vous souhaitez continuer de suivre, analyser et projeter l'évolution de vos marchés, n'hésitez pas à nous contacter :



Coralie Costet
Directrice des études, associée
06 09 65 68 80



Yohan Breuil
Directeur commercial, associé
06 03 79 24 58

ou :
contact@adequation-france.com
04 72 00 87 87

ADEQUATION lance le premier observatoire national en temps réel de l'activité de la promotion immobilière.

Une plateforme de données unique en France

La Plateforme Promotion France® d'ADEQUATION rassemble des données sur la commercialisation des programmes neufs à l'échelle du logement : mises en vente, ventes, offre disponible, prix, ventilation par gamme, part des ventes à investisseurs... Depuis 2019, elle couvre l'ensemble du territoire national.

Les données sont :

- collectées numériquement en continu auprès des promoteurs immobiliers ;
- vérifiées par voie d'enquêtes trimestrielles ;
- acquises auprès de fournisseurs officiels et référencés ;
- extrapolées par estimation algorithmique.

Passage au temps réel

Depuis juin 2020, la plateforme fournit des tableaux analytiques avec une antériorité record de 15 jours, permettant un suivi en temps réel des mises en vente, des ventes et de l'offre disponible.

Comment ?

La plateforme enregistre en continu des données réelles couvrant les deux tiers de l'activité de la promotion immobilière. À partir de cet échantillon représentatif, nos algorithmes extrapolent les données du tiers restant, moyennant un temps de traitement de 15 jours. Chaque trimestre, les données estimées sont remplacées par les données réelles, ce qui permet d'affiner toujours plus les estimations à la quinzaine.

Souscription sur mesure

En souscrivant un abonnement sur mesure, les opérateurs peuvent observer en continu l'activité de la promotion immobilière sur les territoires de leur choix :

- France entière ;
- Île-de-France ;
- reste du territoire ;
- métropole régionale ;
- autre territoire ou type de territoire sur mesure à partir de 800 ventes annuelles.

Des indicateurs complémentaires peuvent être fournis au mois (prix, ventes à investisseurs, typologies) ou au trimestre (désistements, retraits).

Post confinement,

quels impacts sur le marché du neuf ?

Chiffres clés au 1^{er} juin 2020

La présente étude d'ADEQUATION décode en temps réel l'activité de la promotion immobilière au cours des 5 premiers mois de l'année 2020 grâce aux données de l'observatoire national.

Ce dernier couvre différentes échelles nationales, dont l'Île-de-France et la province et permet de dresser des analyses fiables pour les grandes métropoles françaises.

France métropolitaine

1^{er} janvier-1^{er} juin 2020 vs
1^{er} janvier-1^{er} juin 2019



Mises en vente

16 177 logements

- 66 %

Ventes

34 246 logements

- 36 %



Part de vente investisseurs

43 %

- 4 pts



Offre commerciale

au 1^{er} juin 2020

81 184 logements

- 22 %

Prix de vente

4 355 €/m²

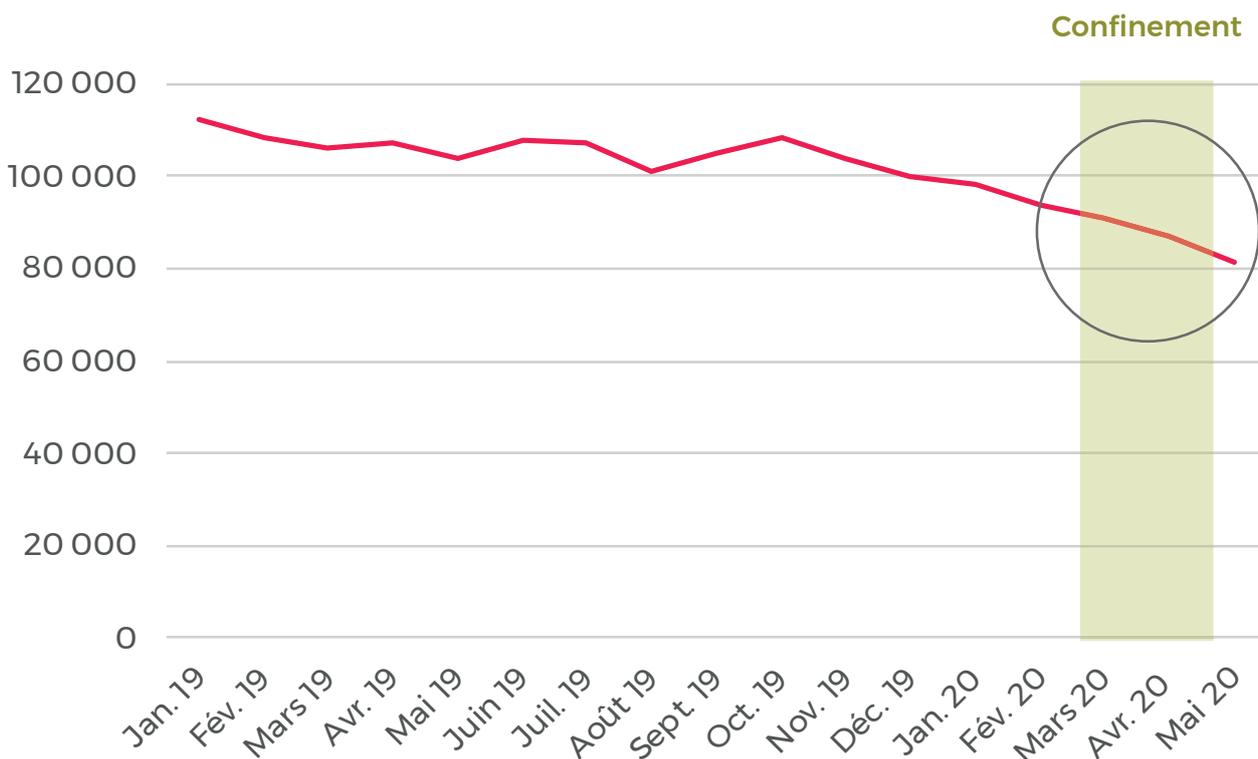
+ 1 %



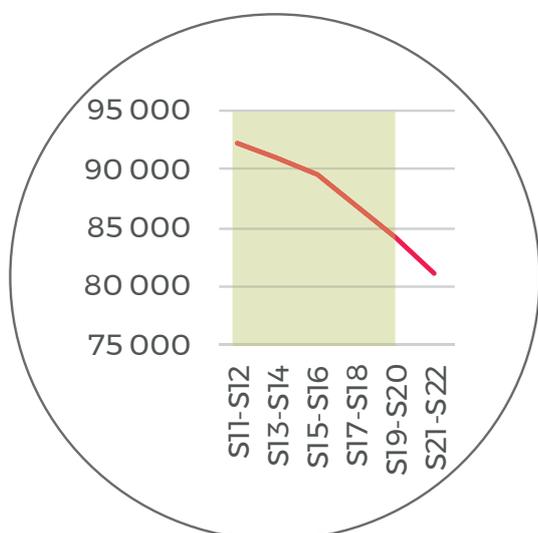
Une crise d'offre déjà engagée

qui se poursuit pour atteindre un seuil bas comparable à 2012

Evolution de l'offre disponible en France métropolitaine



Focus à la quinzaine



« L'offre disponible

à fin 2019 avoisinait 101 000 logements. Du fait de la baisse des mises en vente dès le début de l'année, elle est descendue à 91 000 logements à fin mars. Le coup de frein supplémentaire lié au confinement a fait fondre le stock de 10 000 logements en deux mois. Fin mai, il n'était donc plus que de 81 000 logements, au même bas niveau qu'en 2012. »

Laurent Escobar
Directeur général adjoint au développement, associé

Un bilan trimestriel national alarmant

qui enregistre un recul net et sans concession de toute son activité commerciale comparativement à 2019

Activité de la promotion immobilière en France métropolitaine

1^{er} trimestre 2020 vs 1^{er} trimestre 2019

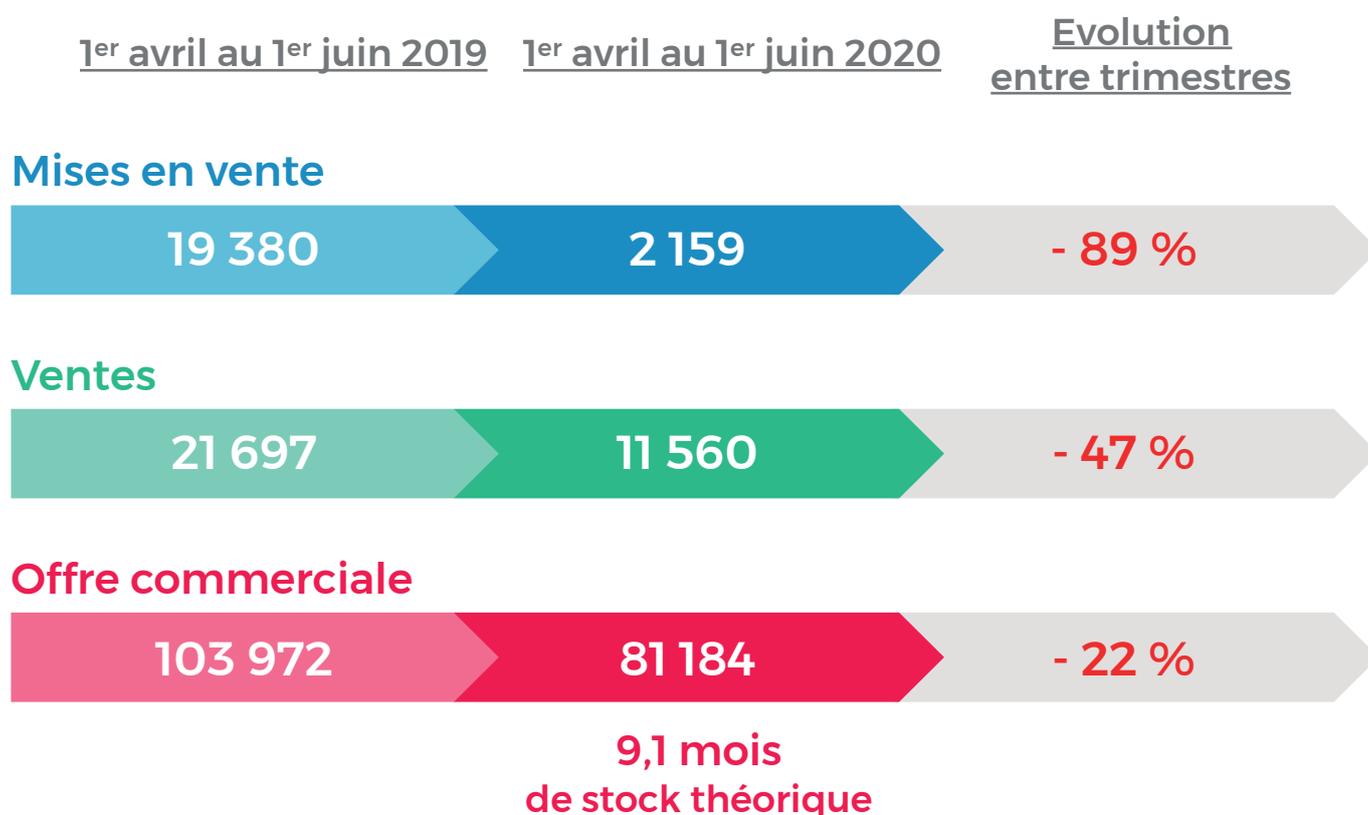


Une crise d'offre

accélérée par l'épisode du Covid-19 qui accentue l'érosion du stock de logement, jusqu'à quel seuil ?

Activité de la promotion immobilière en France métropolitaine

1^{er} avril au 1^{er} juin 2020 vs 1^{er} avril au 1^{er} juin 2019



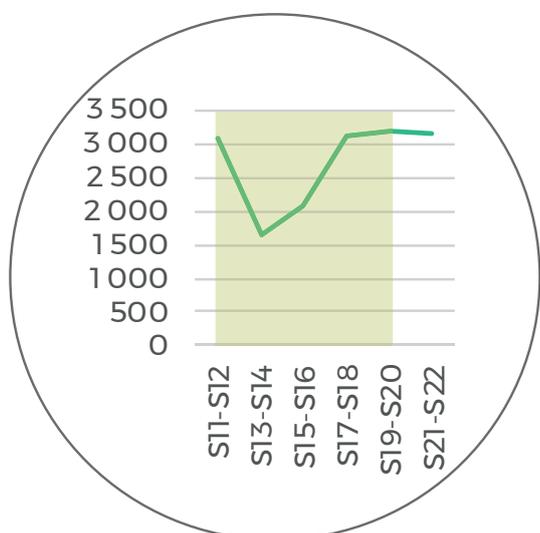
Un rebond des ventes

à la sortie du confinement
après un recul quasi constant depuis novembre 2019

Evolution des ventes au détail en France métropolitaine



Focus à la quinzaine



« Les ventes

sur les 8 semaines du confinement, ont diminué de 49 % par rapport à 2019. La reprise existe, mais elle est timide : on passe à - 38 % sur les trois premières semaines de déconfinement (11 mai - 31 mai). »

Laurent Escobar
Directeur général adjoint au
développement, associé

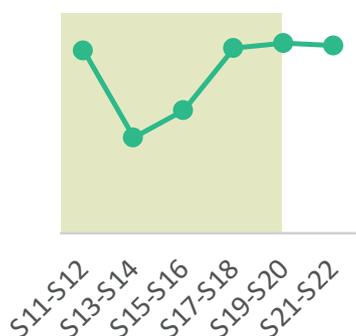
Une réalité contrastée des ventes

qui montre un marché francilien dynamique dès la sortie du confinement, à l'instar des métropoles régionales (province), moins réactives

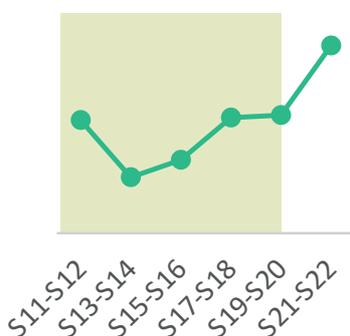
Evolution des ventes au détail à la quinzaine

1^{er} avril au 1^{er} juin 2020 vs 1^{er} avril au 1^{er} juin 2019

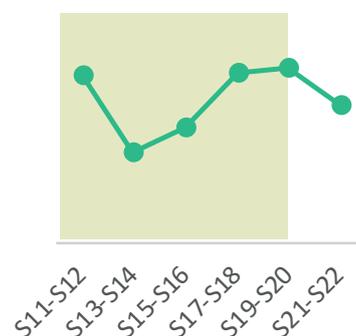
France métropolitaine



Île-de-France



Province



27 %
des ventes

73 %
des ventes

Des ventes qui repartent à la hausse à l'annonce du déconfinement, après une période de trouble et d'incertitude.

L'activité immobilière au niveau national se redresse portée par les bons résultats des ventes en Île-de-France.

Au 1^{er} juin, les ventes en Île-de-France représente 27 % des ventes à l'échelle nationale, portant son dynamisme.

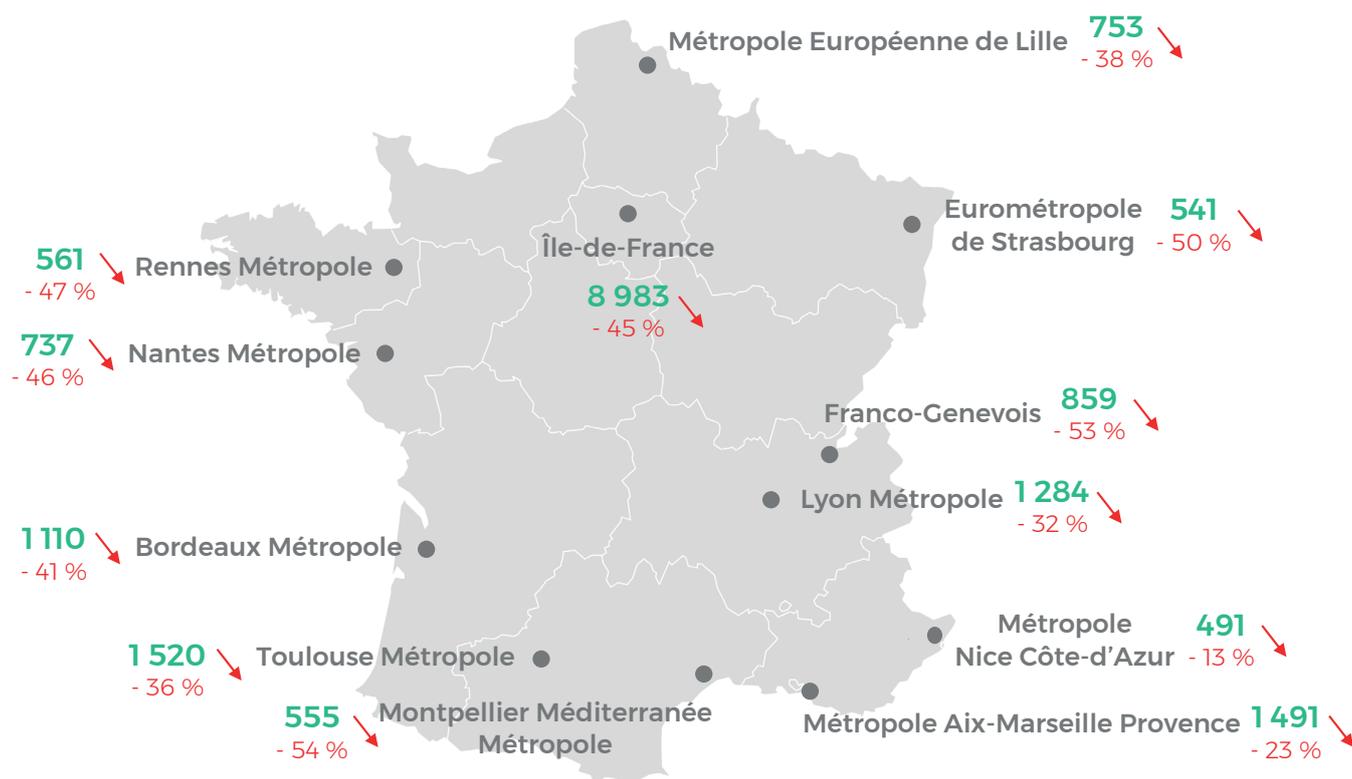
Après un léger rebond des ventes en province, le faible renouvellement de l'offre impacte les transactions qui se contractent rapidement.

La baisse des ventes de - 23 % en février

s'est vraiment creusée en mars à partir du confinement pour terminer à - 55 %

Evolution des ventes au détail

1^{er} janvier/1^{er} juin 2020 vs 1^{er} janvier/1^{er} juin 2019



France métropolitaine

34 246

- 36 %

Des prix de vente orientés à la hausse

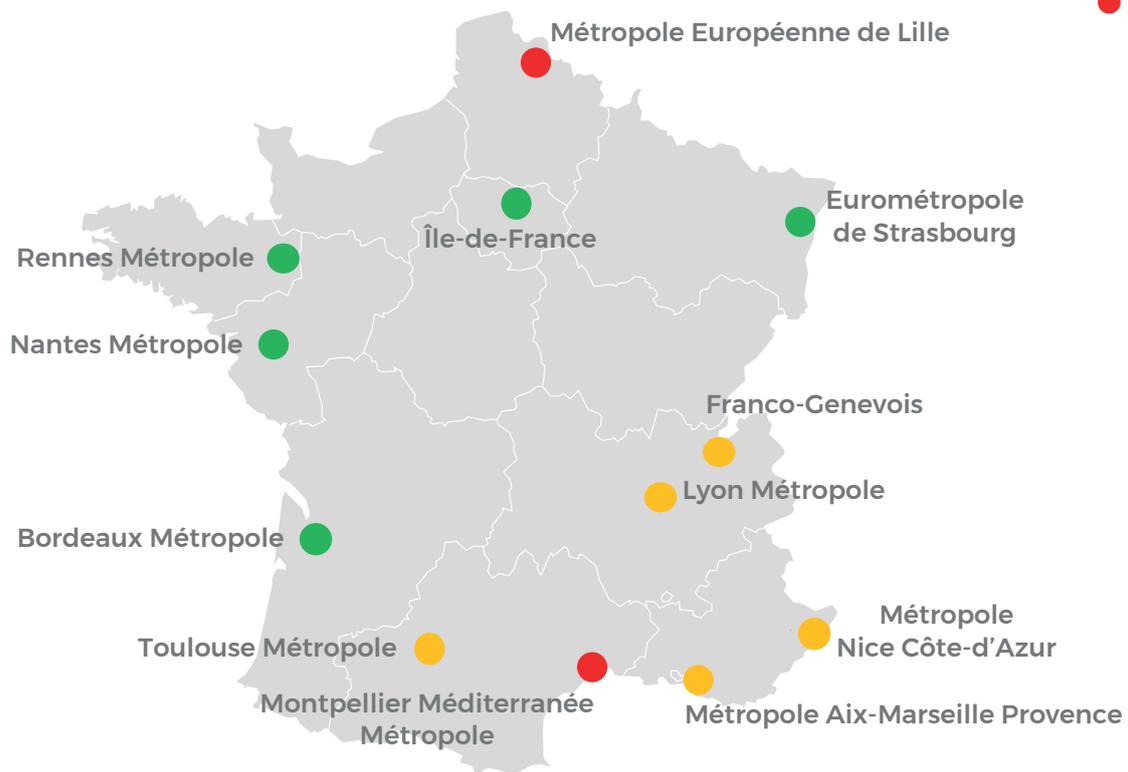
dans certaines métropoles, mais à retenir,
une stabilité à l'échelle de la France métropolitaine

Evolution des prix de vente (en collectif avec stationnement)

1^{er} juin 2020 vs 1^{er} juin 2019

LÉGENDE

- + 2 à + 6 %
- - 2 à + 2 %
- - 6 % à - 2 %



France métropolitaine
4 320 €

Province
3 820 €

Île-de-France
5 600 €

Indicateurs différenciant à l'échelle des grandes métropoles, les prix de vente ont fluctué pendant la crise.

Ces évolutions conjoncturelles peuvent trouver plusieurs origines :

- un volume de vente faible représentant ainsi une part fine des volumes habituels ;
- les caractéristiques et typologies des biens vendus, une négociation des prix ou des gestes commerciaux de la part commercialisateurs ;
- des ventes qui résistent mieux auprès des propriétaires occupants lorsqu'on observe au même moment une érosion de la part des investisseurs dans les ventes depuis quelques mois.

Cette situation va-t-elle perdurer encore ces prochains mois ?

Une crise d'offre de logement prévisible, accélérée par le contexte sanitaire.

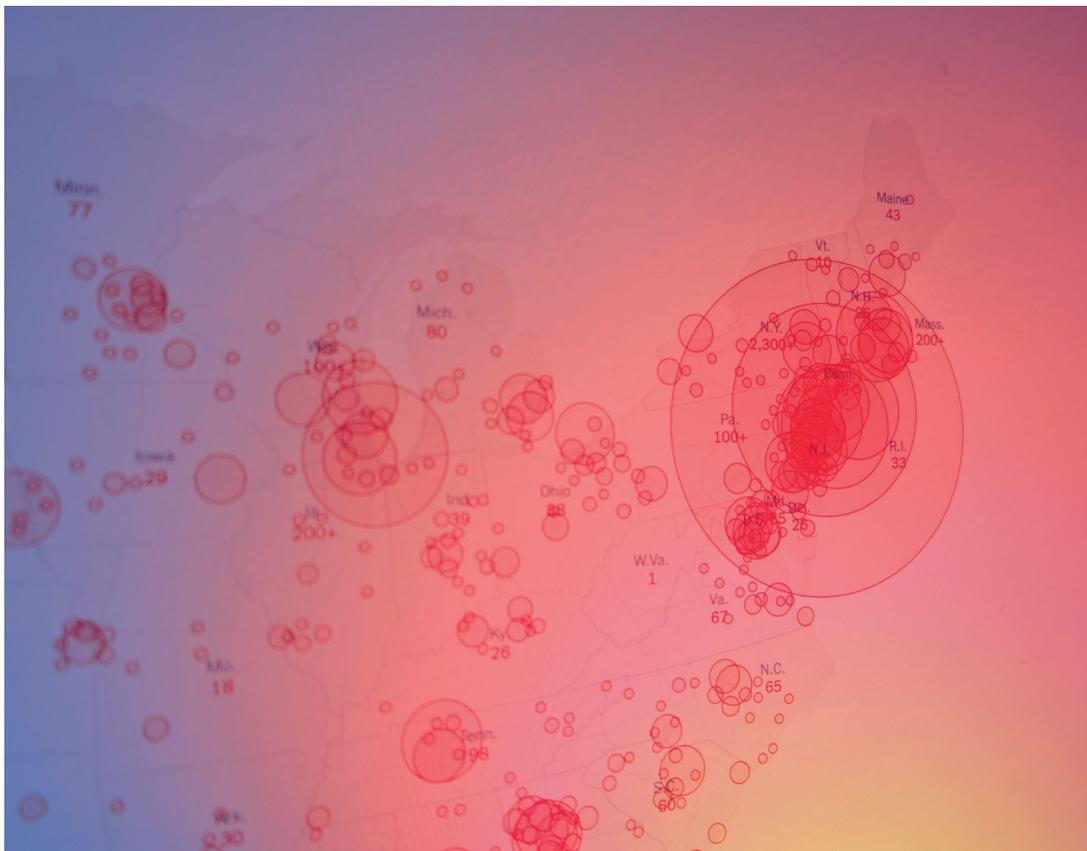
Les multiples tensions à prévoir sur les marchés du neuf dans les prochaines semaines impacteront en première ligne les ménages des grandes métropoles, avec une contraction rapide de l'offre et son corolaire une hausse des prix.

L'indicateur à suivre de l'offre disponible permettra de suivre en temps réel l'évolutions des marchés.

La promotion immobilière va connaître une pénurie durable de logements à vendre.

C'est une situation exceptionnelle dont elle devrait mettre plusieurs mois à sortir, et qui va peut-être la conduire à reconstruire les marchés sur des bases nouvelles.

Cela ne fait que renforcer l'intérêt d'un observatoire permettant de suivre en temps réel l'activité des promoteurs et les comportements des acquéreurs. Vers quels territoires, quels produits, quels montages (classique ou dissociatif) se porteront les stratégies des uns et des autres ? Nous devrions voir apparaître d'autant plus vite les "signaux faibles" des marchés que ceux-ci se manifesteront sur une page devenue presque blanche.



Et demain, quels facteurs d'optimisme et de vigilance ?

Début 2020

Marché immobilier résidentiel sain avec des investissements hauts.

- Le contexte financier reste favorable pour les accédants avec des taux d'intérêt historiquement et durablement faibles, et ce malgré les recommandations du HCSF (décembre 2019) incitant les banques à la prudence.
- Bonne dynamique des ventes aux détails sur l'ensemble du territoire national.

Crise d'offre marquée par la faiblesse des mises en ventes, puis mises en chantier depuis 2019. Des stocks de logements qui s'érodent massivement avec 9,3 mois de commercialisation à fin mars 2020. Ce n'est que le début.

Confinement 17 mars

Effet relance issu des ventes en bloc par les institutionnels.

- Plan 40 000 logements porté par CDC Habitat, suivi d'INLI avec un accord d'achat soutenant la production de la filière à hauteur de 50 000 lots.
- Un arrêt des achats de terrains, permis de construire, actes notariats, puis reprise progressive avec loi du 25 mars qui a permis la digitalisation de certaines procédures.

Arrêt des chantiers.

Arrêt quasi complet des mises en vente, qui chutent de - 89 % par rapport à 2019, soit 91 000 lots à fin mars.

Contraction des ventes.

Récession de l'offre disponible.

11 mai

Post confinement

Reprise en demi-teinte des mises en chantiers et des ventes.

- Reprise des chantiers, puis de l'activité des ventes vers fin mai.
- Taux de crédits qui sont passés de 1,19 % en moyenne en mars à 1,31 % en avril.
- Poursuite du Plan de relance avec 20 000 lots réservés par CDC Habitat
- Soutien à l'investissement public, mises en place de dispositif et prime pour la rénovation énergétique.
- Second tour des élections municipales avec la mise aux affaires des nouvelles équipes dès cet été.

Pénurie des mises en ventes du fait de projets à l'arrêt et de stocks foncier réduits.

- L'offre de logements chute fortement avec un stock qui ne représente plus que 81 000 lots à fin mai, seuil critique du marché capé à 100 000 lots par an.
- Des ménages accédants subissant une érosion de leur pouvoir d'achat voient l'accès au crédit contraint par des mesures de limitation du taux d'endettement, d'apport plus important et de durée des prêts limitée.

Rentrée 2020

Le Gouvernement prépare un plan de relance de l'économie pour la rentrée pour accélérer les projets et les chantiers.

- Le projet de loi de finances rectificative 2020 PLFR3 vise à accompagner la reprise d'activité du secteur du BTP, des solutions opérationnelles pour accélérer la reprise. Et penser les surcoûts.
- Les ménages continuent d'investir dans l'immobilier valeur d'un placement refuge.
- Certains marchés de province voient leur prix baisser au mieux se stabiliser.

Récession du logement neuf qui s'installe durablement.

- Des signaux faibles, retraits de programmes, qui impacteront de manière différenciée les territoires, certains plus résilients ou bénéficiaires d'actions publiques.
- Des contractions d'offre dans les grandes métropoles qui orienteront des prix à la hausse, en Île-de-France tout particulièrement.

De nombreux facteurs impacteront encore l'activité de la promotion immobilière en temps réel.

ADEQUATION aide les acteurs du foncier, de l'aménagement et de l'immobilier à comprendre leurs marchés pour développer les meilleurs projets et stratégie.

Nous intervenons quotidiennement pour les acteurs suivants : promoteurs, bailleurs, aménageurs, opérateurs et propriétaires fonciers, Etat et collectivités, institutions financières, investisseurs, banquiers, industriels, énergéticiens ; et ce, sur l'ensemble du territoire national.

L'ensemble des données utilisées sont contrôlées par nos équipes, que celles-ci soient issues de nos propres outils ou de sources externes, dans un souci constant de qualité. Quel que soit le segment de marché (immobilier résidentiel classique ou meublé, commercial ou d'entreprise), nous affirmons notre connaissance de son fonctionnement et des facteurs qui l'influent. A travers les données immobilières que nous utilisons au quotidien, nos missions d'études et de conseil, nous savons comment les acteurs agissent.

Le croisement de ces trois expertises rend nos préconisations fiables, pertinentes et opérationnelles.

Dans un objectif de réponse toujours plus personnalisée et adaptée à vos besoins, nous investissons quotidiennement pour développer nos ressources humaines, digitaliser nos outils et élever notre niveau de conseil.

Chiffres clés

- 100 collaborateurs au 1er janvier 2020 ;
- plus de 300 sociétés partenaires au côté d'ADEQUATION dans le cadre de ses activités ;
- plus de 900 clients au cours de ces 5 dernières années ;
- 1 488 missions d'études et de conseil en 2019, partout en France et pour diverses catégories de clients
- des missions réalisées sur l'ensemble des segments immobiliers : logement résidentiel, logement géré, immobilier commercial et tertiaire ;
- plus de 22 000 études en ligne e-focus réalisées en 2019 ;
- 6 implantations à Lyon, Paris, Montpellier, Nantes, Nice et Bordeaux ;
- une société créée en 1992, forte de 28 années d'expérience ;
- 8 200 000 € de chiffre d'affaire prévisionnel pour 2019.

Lexique

Les analyses présentées dans cette étude sont issues des données de l'observatoire national en temps réel de l'activité de la promotion immobilière.



Mises en vente

Correspond à la mise sur le marché d'un logement/lot à la vente.



Ventes

Les ventes nettes correspondent aux réservations, nettes de désistements. Il peut s'agir de ventes à investisseurs ou de ventes à occupants. La vente au détail signifie la vente de logement au lot par lot qui exclue les ventes en bloc.



Offre commerciale

Dans les programmes en promotion immobilière, les logements font le plus souvent l'objet de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ils sont proposés à la réservation avant même la mise en chantier du programme et jusqu'à la livraison. L'offre disponible à la vente peut donc être composée de logements sur plan, en chantier ou livrés.



Prix

Le prix au m² des ventes correspond à la moyenne des prix des logements vendus avec stationnement et TVA pleine.



LYON

31 rue Mazenod
69003 Lyon

MONTPELLIER

50 rue Ray Charles
34000 Montpellier

NANTES

11 allée Duquesne
44000 Nantes

PARIS

32 avenue de l'Opéra
75002 Paris

BORDEAUX

74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux

NICE

23 rue Jean Canavèse
06100 Nice



www.adequation.fr