

ADIL 49

Les notes de l'Observatoire de l'Habitat

Les ventes de logements anciens

Evolution comparée des marchés du neuf et de l'ancien



Les ventes de logements anciens : un marché qui redevient dynamique

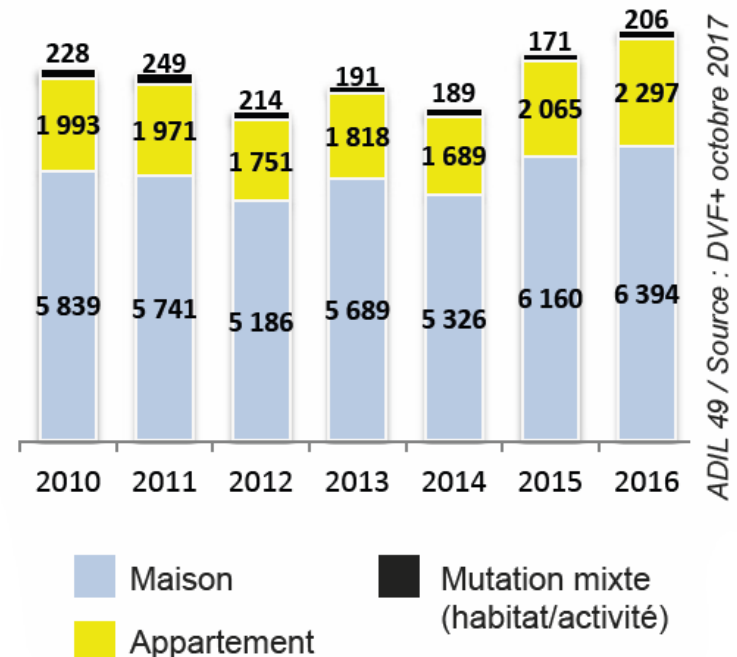


Les ventes de logements anciens – un marché qui redevient dynamique

- Meilleur score de ventes depuis 7 ans
- Près de 8.900 ventes en 2016, soit 1.700 de plus en deux ans (+24%)
- Un essor qui profite d'abord aux appartements (+32% en deux ans)
- Mais la maison domine le marché (3/4 des transactions)

Année	Nb mutations logements	Évolution	
2010	8 060	---	---
2011	7 961	-99	-1%
2012	7 151	-810	-10%
2013	7 698	+547	+8%
2014	7 204	-494	-6%
2015	8 396	+1 192	+17%
2016	8 897	+501	+6%
Total	55 367	---	---

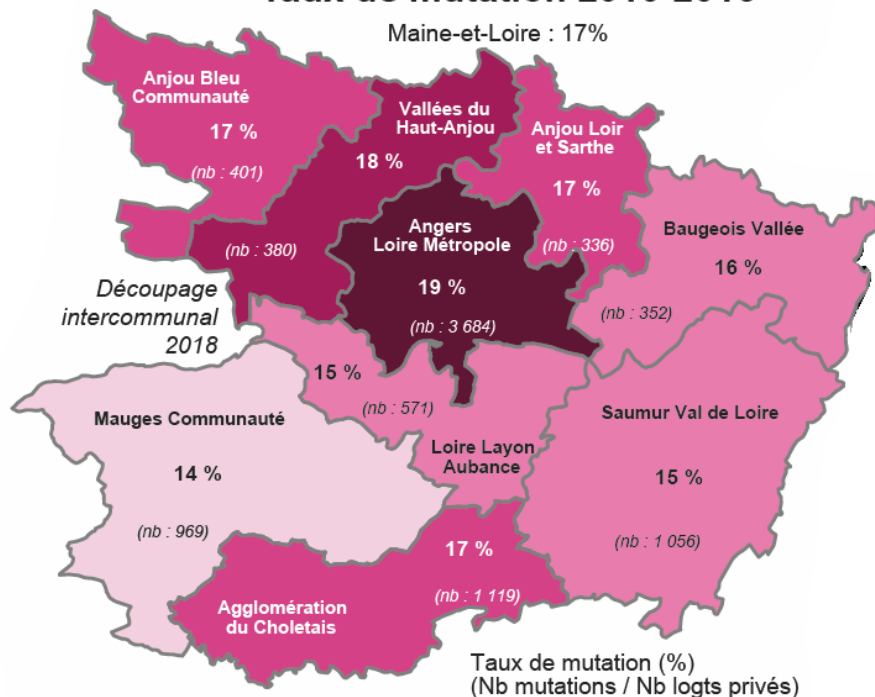
Nombre de transactions de logements anciens (acquis par un particulier) en Maine-et-Loire



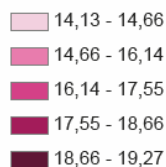


Les ventes de logements anciens – un marché qui redevient dynamique

---Taux de mutation 2010-2016 ---



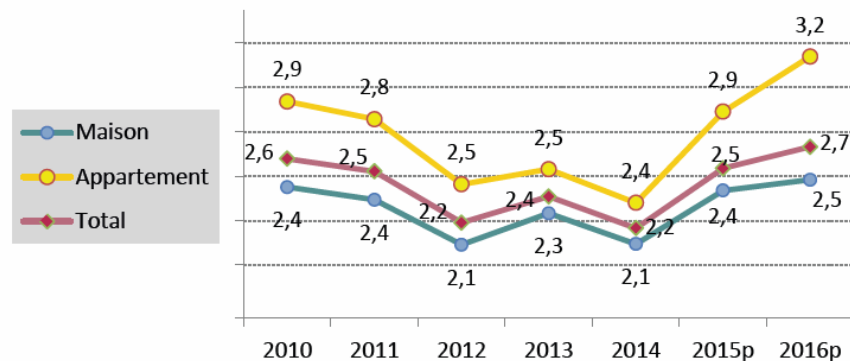
ADIL 49 / Sources : DVF+ octobre 2017 ; Insee RP 2014



Une dynamique différente selon les intercommunalités

- 17% du parc a changé de propriétaire en 2010-2016 en moyenne
- 19% sur ALM, mais 14% pour Mauges Communauté

Évolution du taux de transactions de logements anciens en Maine-et-Loire de 2010 à 2016 (en %)



ADIL 49 / Source : DVF+ Taux de transactions : Nb. transactions / Nb. logements privés existants (hors HLM)

Marché du logement neuf/ancien



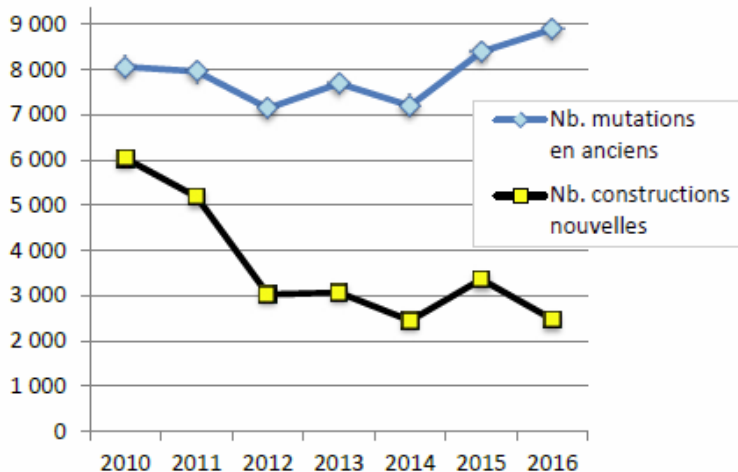
Mais une activité de construction à très bas niveau : [2010-2016]

En Maine et Loire, il s'est vendu 3 fois plus de logements en 2016 qu'il ne s'en est construit.
Ce ratio s'établissait à 1,3 en 2010.

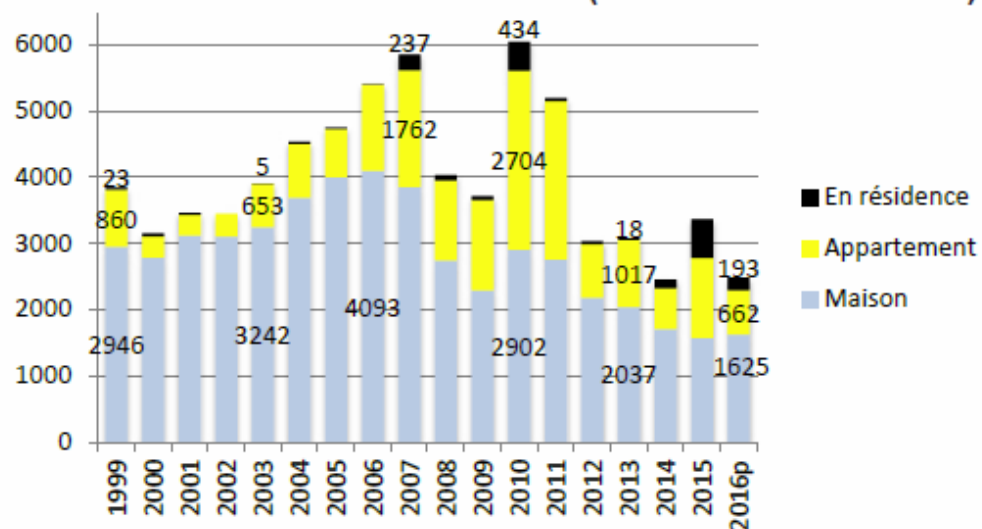
Une conjoncture défavorable au secteur de l'immobilier ?

- La construction de logements au plus bas niveau depuis 20 ans
- Maisons neuves : en 10 ans, le volume de construction s'est réduit de moitié

Évolution comparée des ventes de logements anciens et des constructions nouvelles



Constructions nouvelles de logements (Ouvertures de chantier)



Acquisition dans l'ancien et revitalisation des centres bourg



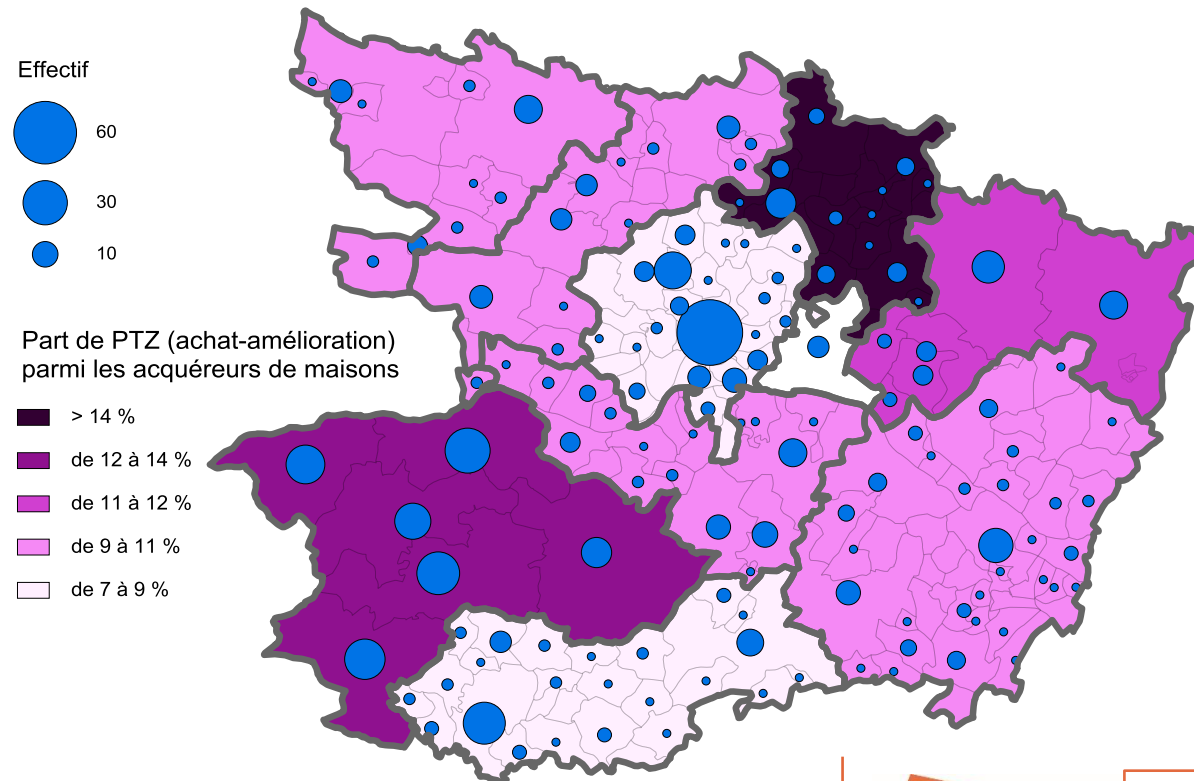
La demande des primo-accédants a soutenu le marché de l'ancien

- En 2016, 33% des bénéficiaires du Prêt à taux zéro ont opté pour l'achat-amélioration de maisons (621 opérations)
- Leur taux de pénétration du marché de l'ancien est variable selon les territoires :
 - 7% sur Angers-Loire Métropole
 - 14% sur Anjou Loir et Sarthe
 - 13% sur Mauges Communauté

Une opportunité en faveur de la réhabilitation du bâti ancien

Un risque d'accession contrainte (par les prix) d'achat de parc économe sans rénovation complète du logement

Géographie de l'achat-amélioration en maison ancienne en 2016 et part des primo parmi les acquéreurs



Construction neuve : un marché orienté à la hausse en 2017

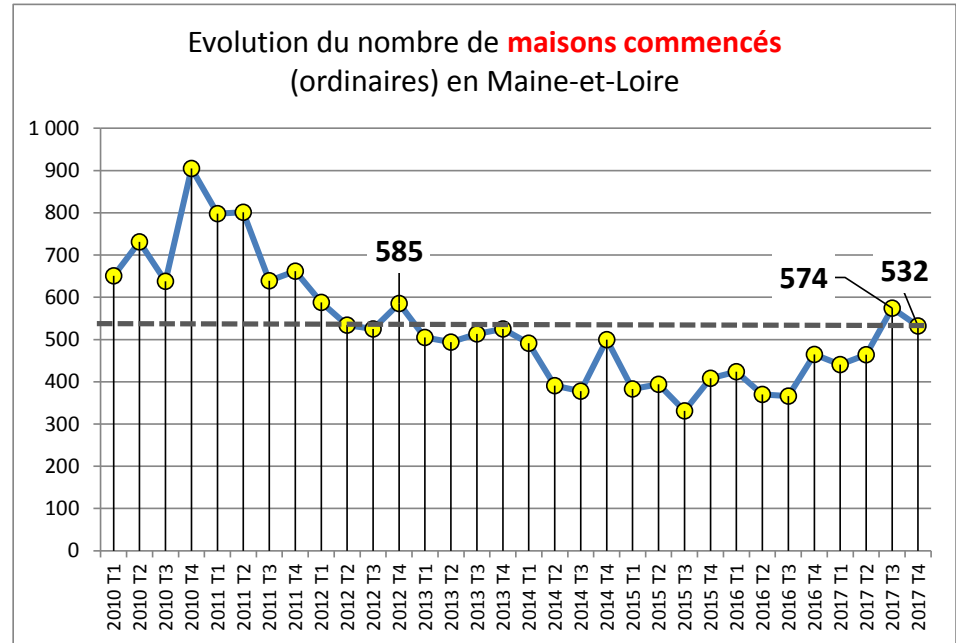
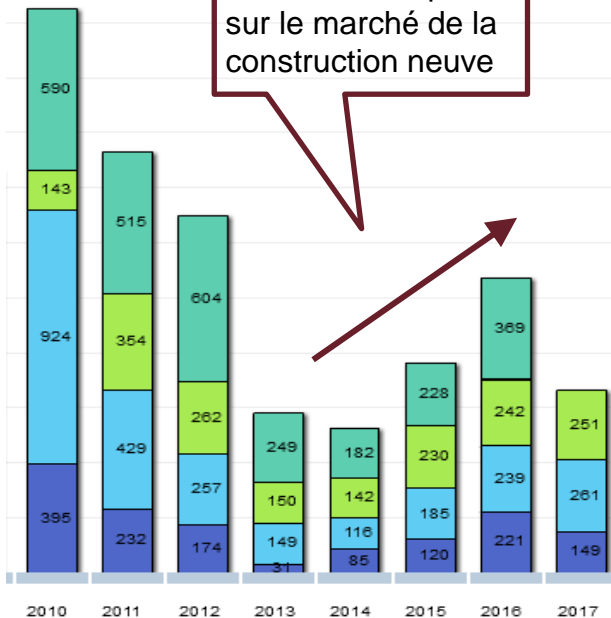


Constructeurs de maison : les carnets de commande au beau fixe ?

Une conjoncture favorable au secteur de la construction

- Un 2ème semestre 2017 au-dessus de la moyenne sur 8 ans
- Meilleurs volumes trimestriels depuis 2012

Un retour des primo sur le marché de la construction neuve



Part des primo parmi les constructeurs :

- 27% en 2013-2014
- 60% en 2016
- ≈ 50 à 55% en 2017

Quelle évolution du marché en 2018 ?



Des volumes de transaction durablement au sommet ?

1. Un **effet rattrapage** qui va perdurer : le taux de mutation actuel (2,7% en 2016), se rapproche de celui d'avant crise (de 2008)
2. Un effet « **pouvoir d'achat immobilier** » : la conjonction de taux d'intérêts au point bas et de prix immobiliers quasi-stables depuis 2007
3. Un effet « **aides publiques** à l'accession » : les primo-accédants modestes en ancien dopés par le doublement du PTZ (+ 20 à 30 K€ de budget accession)
4. Un effet « **fiscal** » : arrivée sur le marché de biens antérieurement loués (taxation supplémentaires aux prélèvements sociaux des plus-values et bénéfices fonciers – 15,5% à 17,7%) + IFI ?
5. Un **effet psychologique** : effet déclencheur de l'achat avant que les prix n'augmentent

La construction neuve orientée à la baisse en 2018 ?

1. La réforme « paramétrée » du PTZ : abaissement de 40% à 20% du coût d'opération en neuf en zone C
2. La fin des incitations fiscales : après la suppression du locatif défiscalisé en zone C, la fin du Pinel en zone B2 ?
3. La concurrence neuf/ancien : (Rappel) avec 165 K€, le budget accession maison ancienne est inférieur de 30 K€ à celui de la maison neuve (primo-accédants 2016)