

Assemblée Générale

Ronan LEFEUVRE, Directeur Général Square Habitat Touraine-Poitou

21 Septembre 2020 - Tours



PROPRIÉTAIRES ENGAGÉS



POINT SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN 2019

Ronan LEFEUVRE

Square Habitat-Crédit Agricole



PROPRIÉTAIRES ENGAGÉS



2019 : NOUVELLE ANNÉE RECORD TANT EN VOLUME QU'EN MONTANT....

■ VENTE :

- Un record battu en termes de nombre de ventes d'ancien en 2019 (**1 063 000 transactions réalisées**), soit une augmentation de **10,6 % vs 2018** sur un total France (inclus Ile de France). Un phénomène qui s'étend sur toutes les régions de l'île de France et plus particulièrement en province 11 % vs 4 % en IDF
- Une demande en progression de 15 % soutenue par l'attractivité des conditions d'emprunt
- Le dynamisme du marché s'explique par des taux de crédit continuellement bas, des acheteurs qui se décident vite car souvent confrontés à une raréfaction de l'offre et provoquant une accélération de la rotation du parc

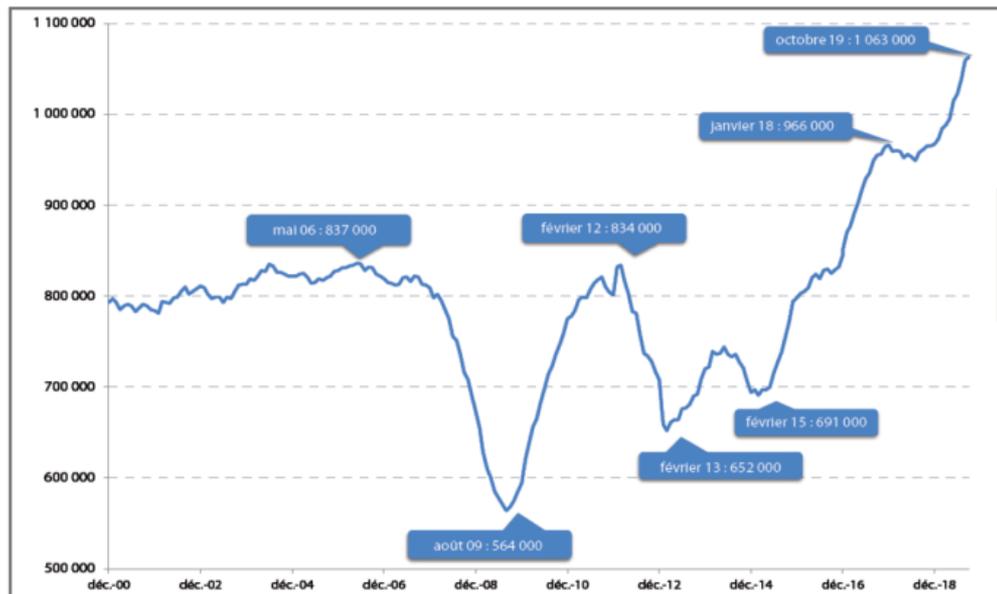
■ INVESTISSEMENT LOCATIF :

- En 2019, en France, la part des acquisitions destinées à l'investissement locatif représente **27.2 % du total des acquisitions**, en hausse de **+ 25.3 %** par rapport à 2018
- Le marché immobilier de l'ancien dopé par l'investissement locatif : **plus d'1 transaction sur 4 réalisée à titre de placement**
- Une attractivité réelle pour les villes moyennes



LE NOMBRE DE VENTES

Évolution des volumes de ventes de logements anciens en France pour la période 2000/2019



Ancien : 1 063 000
Transactions

Neuf : Baisse des
réservations – 3,4 %

Un marché fortement impacté par la baisse de l'offre :

Comme pour l'ancien, le marché de l'immobilier neuf fait face à une baisse considérable du stock de logements collectifs de - 8,4 %.

Plusieurs raisons expliquent cette baisse de l'offre : moins de permis de construire notamment à l'approche des élections municipales (- 6,7 % pour les logements collectifs), des projets qui prennent du temps à aboutir, un manque de disponibilité des entreprises du bâtiment ou encore un voisinage de plus en plus procédurier et exerçant leur droit de recours.

La raréfaction du stock, combinée à l'augmentation sensible des coûts de construction a eu pour effet de provoquer une augmentation des prix de vente (+ 3,9 % en régions) et **une baisse des réservations (- 3,4 % vs 2018)**.

Les réservations en résidence principale pèsent 53%, alors que les investisseurs ne pèsent plus que 47%.

POINT SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER APRÈS COVID

Ronan LEFEUVRE

Square Habitat-Crédit Agricole



PROPRIÉTAIRES ENGAGÉS

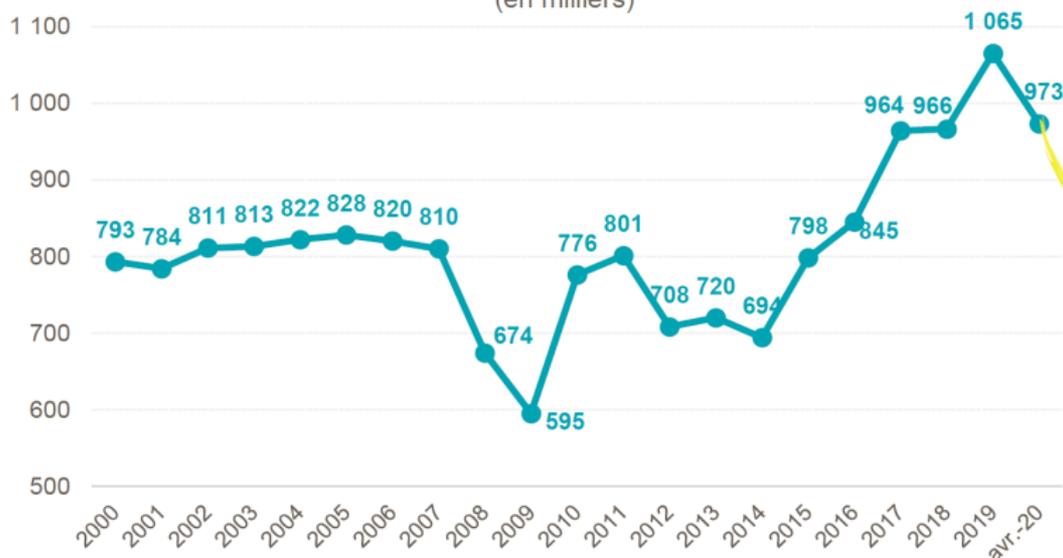


UN MARCHÉ BRUSQUEMENT À L'ARRÊT

Les données de montants des assiettes de mutations au taux de droit commun (qui ont en moyenne 1 mois de retard sur les ventes réalisées) suggèrent **une forte baisse des transactions durant la période de confinement**. Nous estimons qu'environ **150 000 ventes ont été perdues** par rapport à la même période l'an dernier.

Ventes dans l'existant

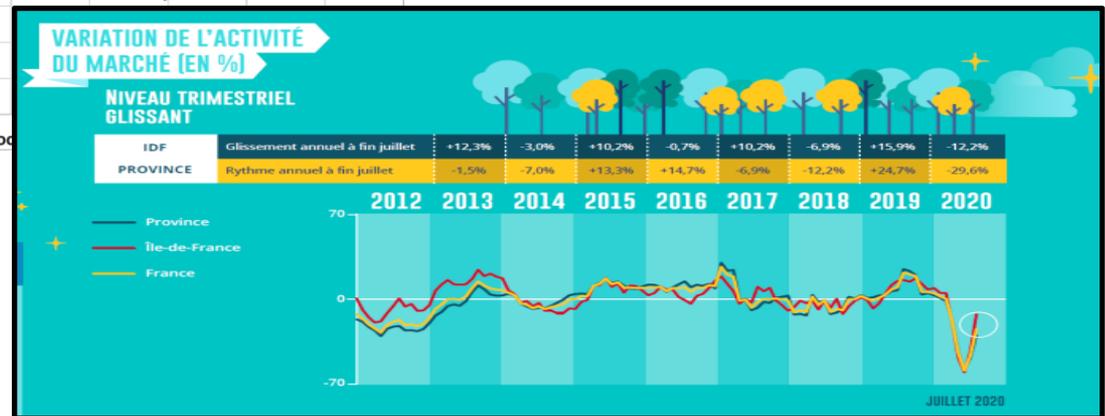
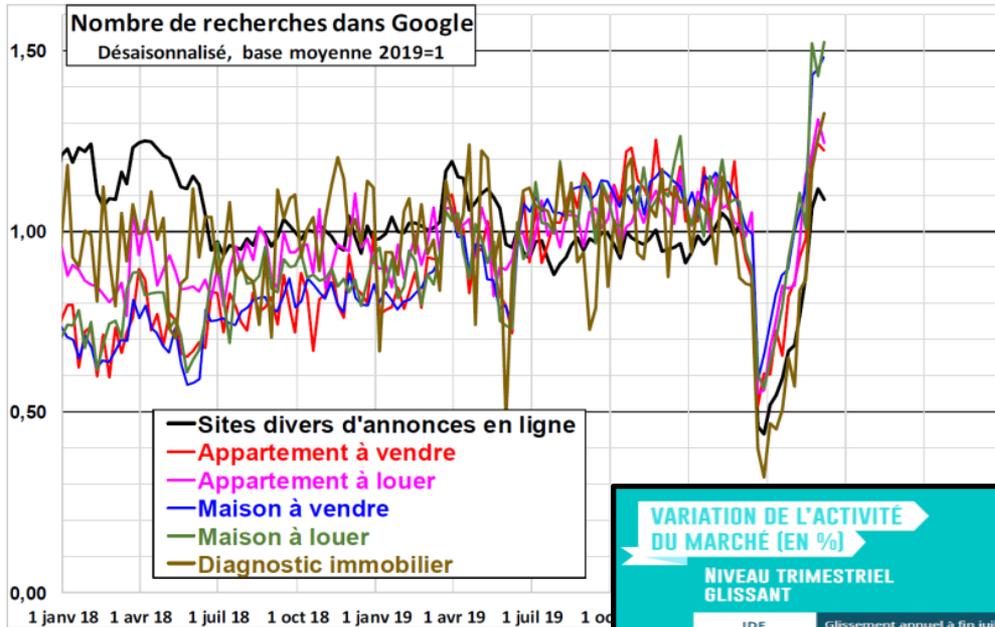
(en milliers)



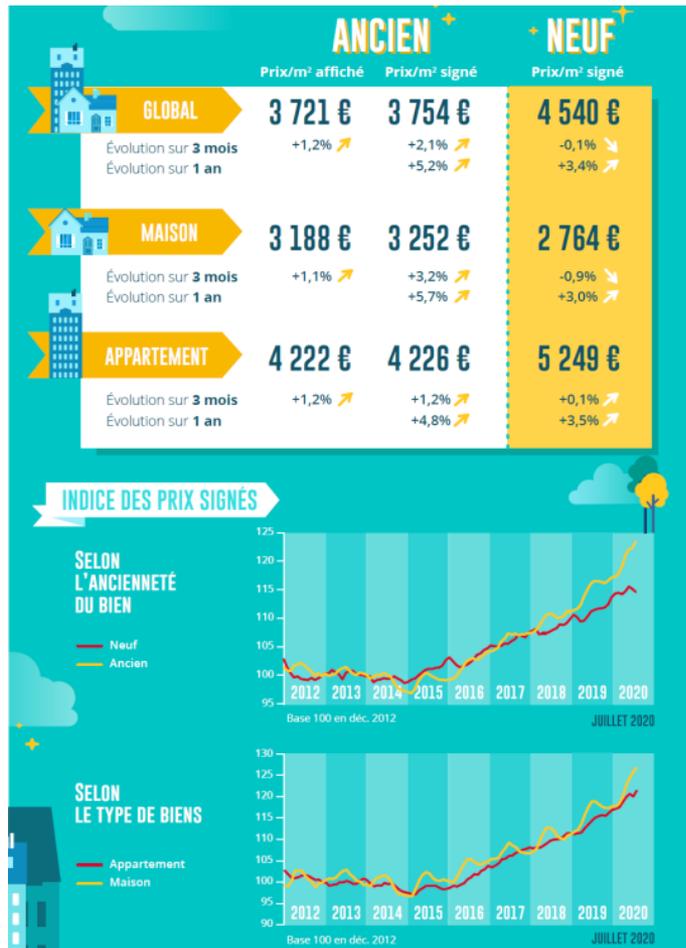
Fin 2020 :
800 soit -25% ?
750 soit -30% ?

UNE REPRISE EN « V » DÈS LA SORTIE DU CONFINEMENT

Le nombre de recherches Google sur des biens immobiliers retrouve, voire dépasse, son niveau d'avant le confinement :



RENFORCEMENT DES TENSIONS SUR LE PRIX DE L'ANCIEN HAUSSE SOUTENUE SUR LE NEUF



La hausse des prix des logements anciens se poursuit alors, sans s'affaiblir. En Juillet, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont ainsi augmenté de **5,2 % sur un an**, contre + 4,0 % il y a un an à la même époque.

Depuis le début de la crise actuelle, la hausse annuelle des prix se maintient donc **à plus de 5 %**. Et **aucun mouvement de baisse générale ne se dessine** : d'ailleurs, les prix n'ont reculé en Juillet que dans 5 % des villes de plus de 100 000 habitants, confirmant le constat établi depuis Avril dernier (contre 8 % en Mars et 12 % en Janvier et en Février)

Retour durable ou feu de paille ?

Projections optimistes :

➔ Autour de 900 000 Transactions en 2020

VENDRE OU ACHETER ?

Déterminants de l'immobilier

Facteurs négatifs	Facteurs positifs
Taux de chômage élevé	Démographie, retraite
Confiance des ménages médiocre	Effet valeur refuge
Recentrage des mesures fiscales	Offre de crédit prudente
Prix en hausse	Ratio de CDL habitat très bas
Offre insuffisante	Bas niveau des taux de crédit

Source : Crédit Agricole SA / ECO

LE MARCHÉ SUR NOS TERRITOIRES

Ronan LEFEUVRE

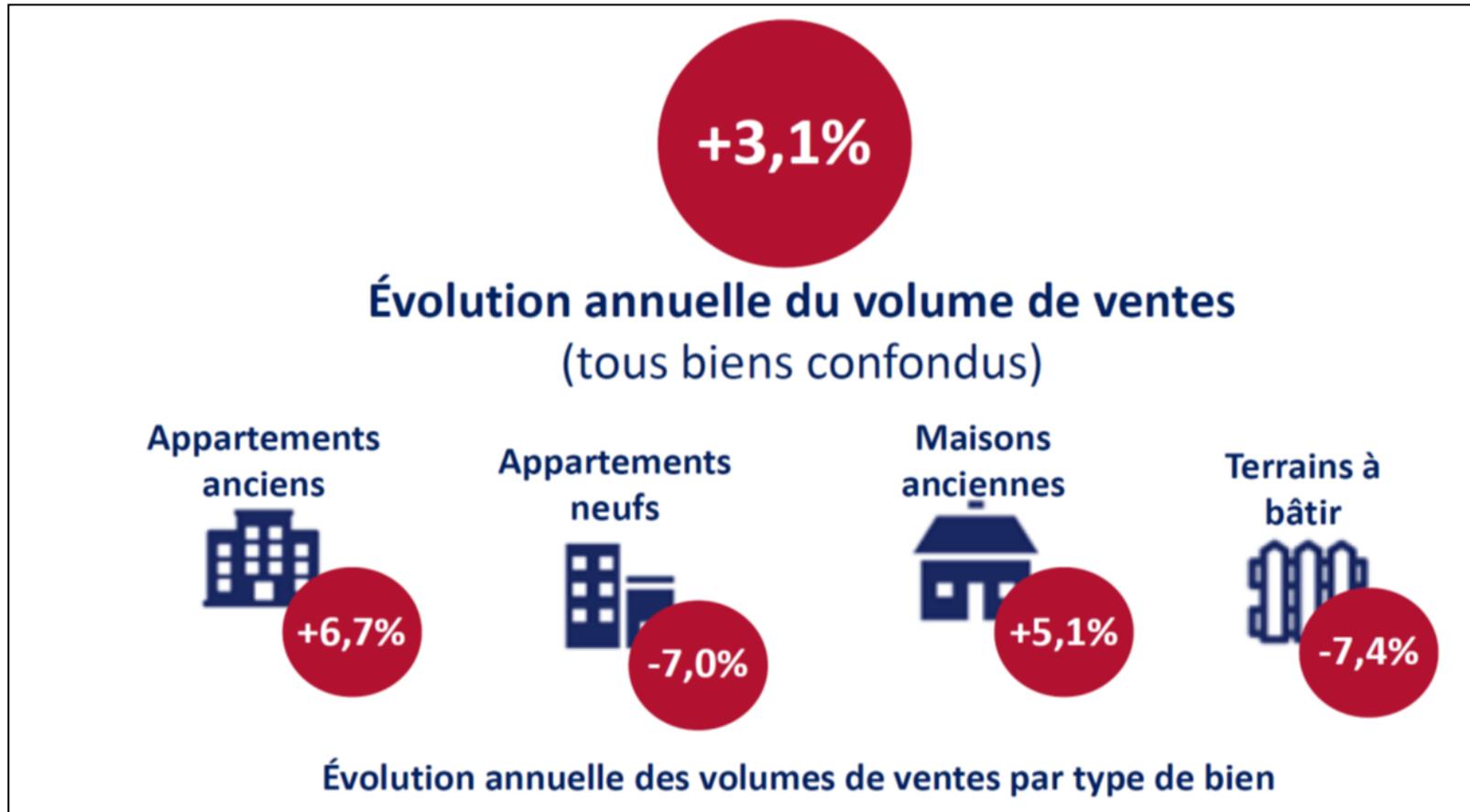
Square Habitat-Crédit Agricole



PROPRIÉTAIRES ENGAGÉS

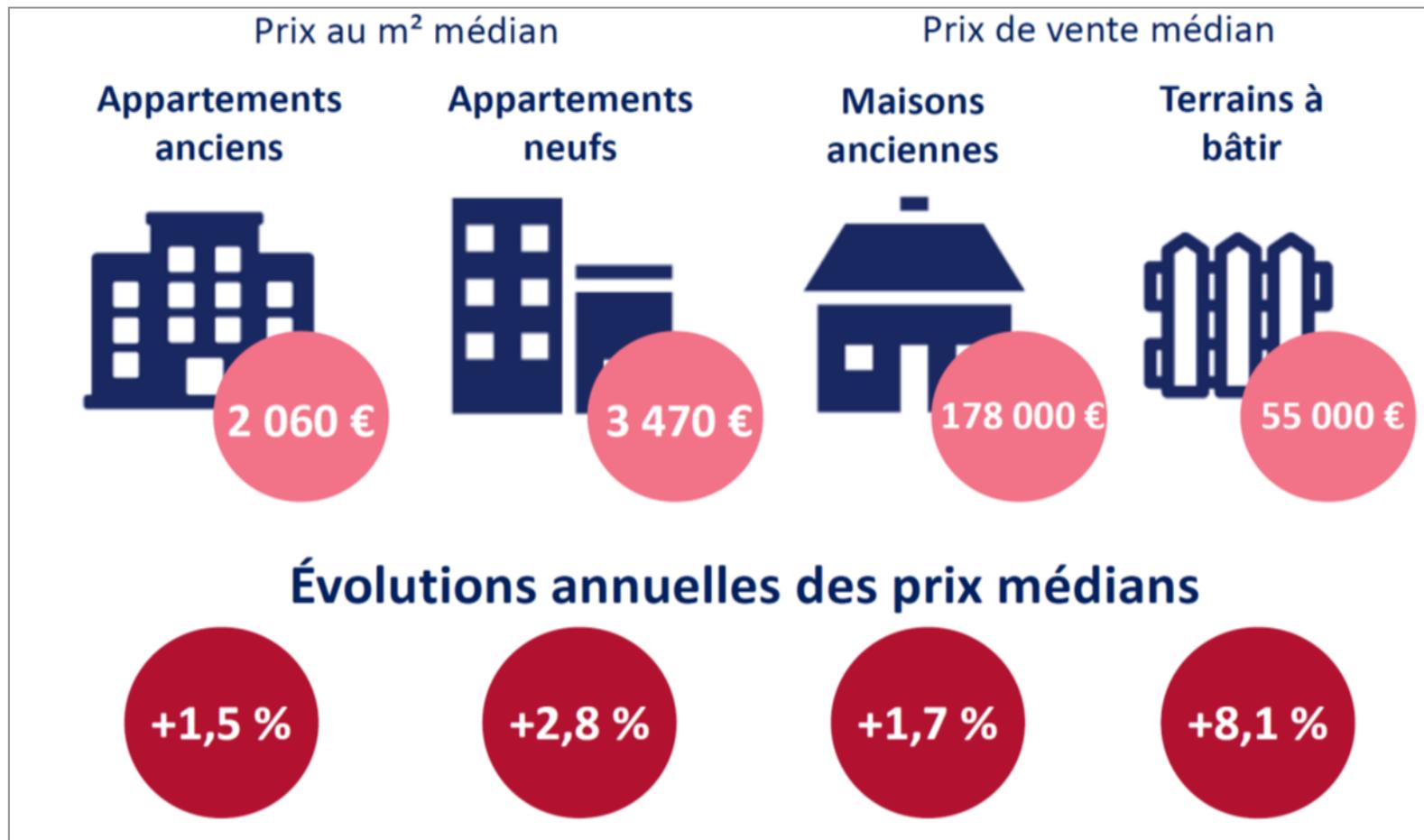


LE DYNAMISME DU MARCHÉ

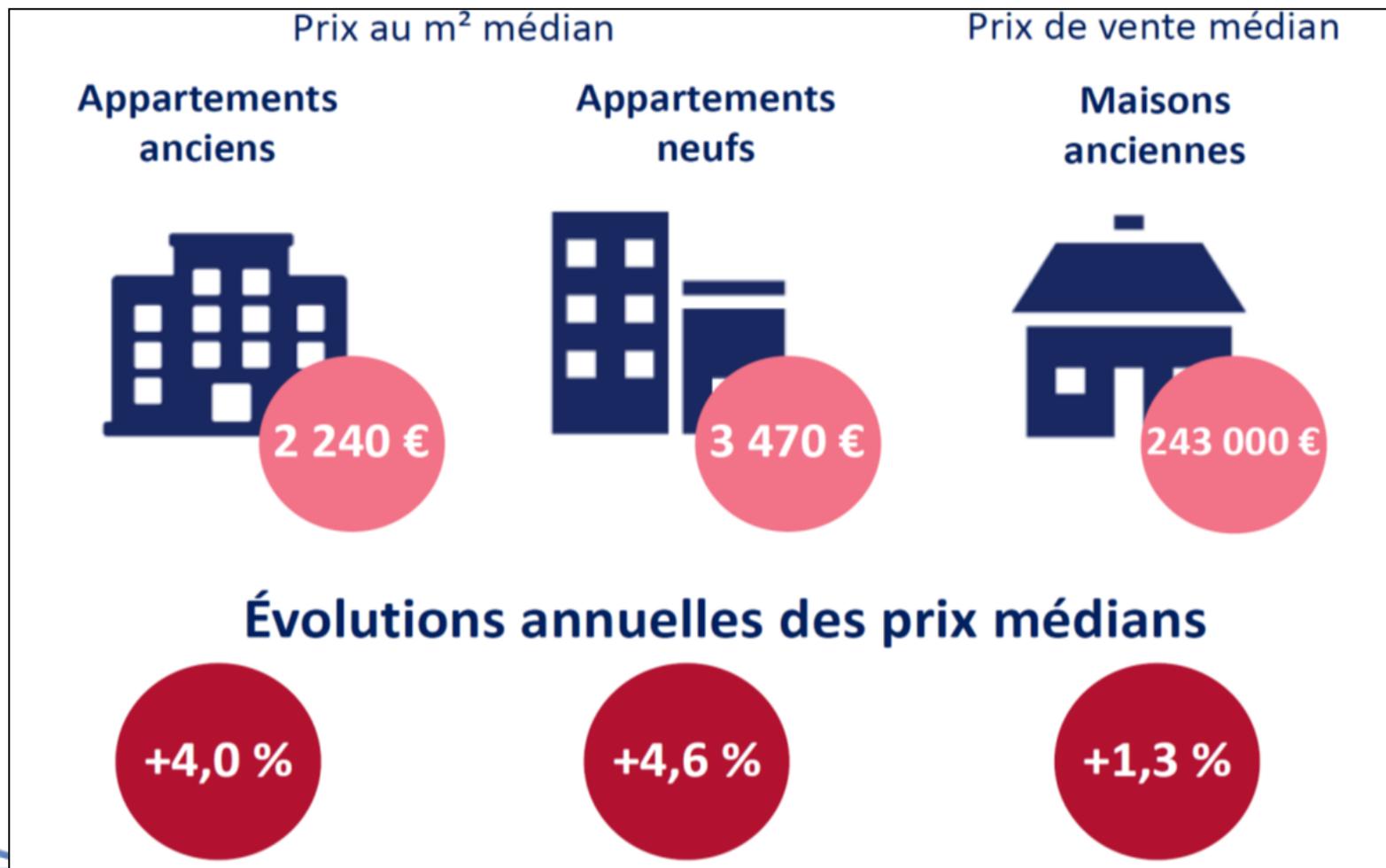


Période d'étude des volumes : du 1^{er} Avril 2018 au 31 Mars 2019

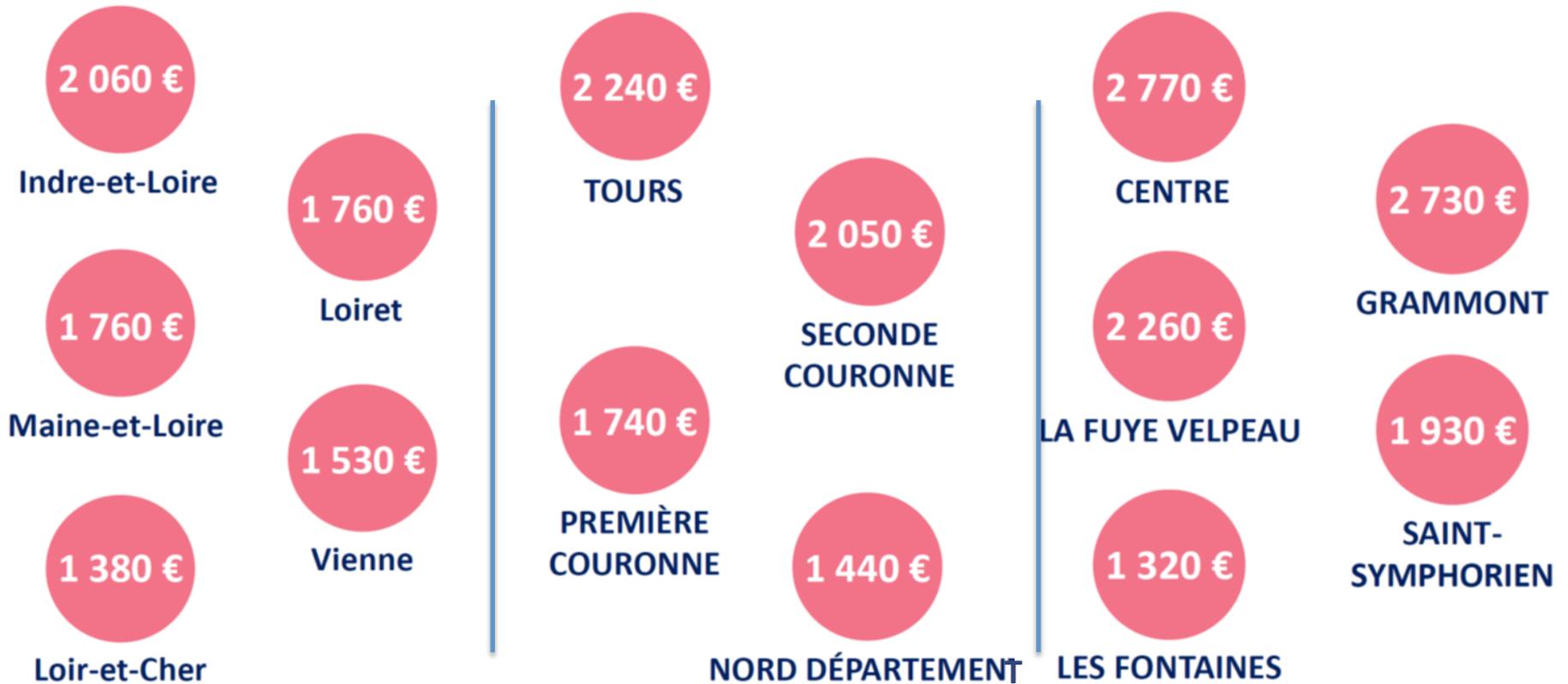
LE DYNAMISME DU MARCHÉ



TOURS : UNE VILLE PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE



ZOOM SUR LES APPARTEMENTS



ZOOM SUR LES MAISONS ANCIENNES

178 000 €

INDRE-ET-LOIRE

150 000 €

MAINE-ET-LOIRE

115 000 €

LOIR-ET-CHER

153 000 €

LOIRET

129 000 €

VIENNE

243 000 €

TOURS

210 000 €

SECONDE
COURONNE

130 000 €

SECTEUR DE
CHINON

218 100 €

PREMIÈRE
COURONNE

146 000 €

NORD
DÉPARTEMENT

110 000 €

SECTEUR DE LOCHES

273 500 €

SAINT-CYR-
SUR-LOIRE

198 000 €

JOUÉ-LÈS-TOURS

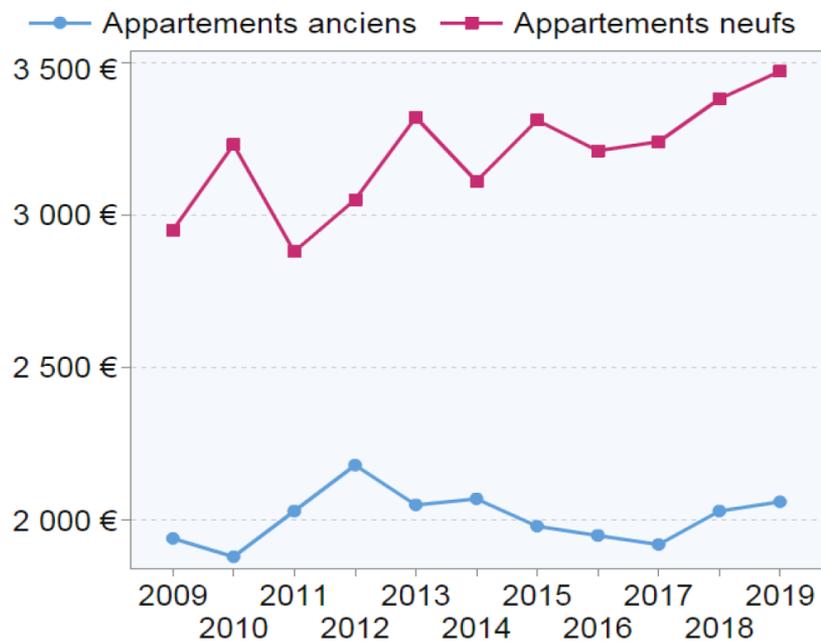
187 000 €

MONTLOUIS-
SUR-LOIRE

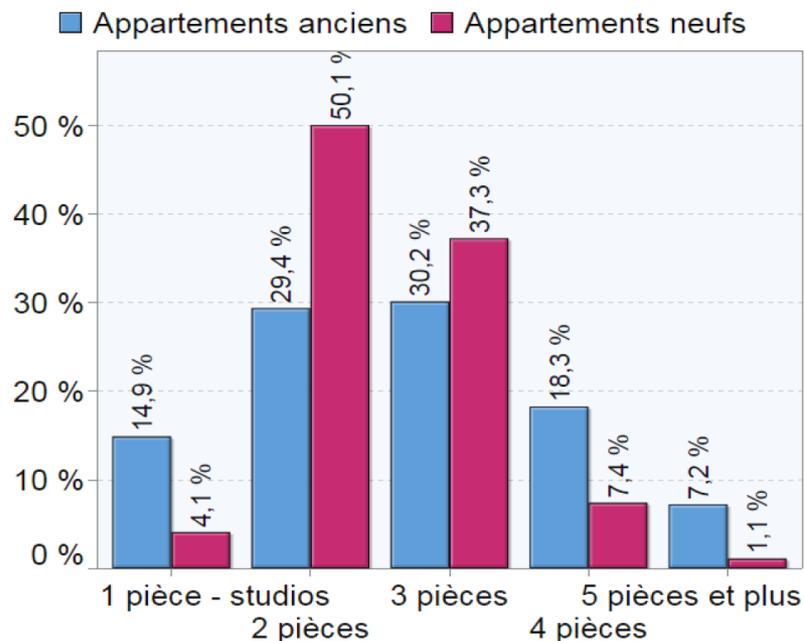


NEUF OU ANCIEN ?

Les prix au m² médians sur 10 ans



La part des ventes annuelle



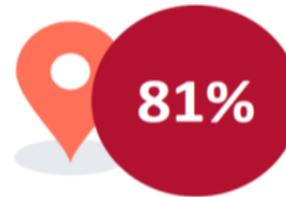
LES INVESTISSEMENTS EN 2019

PROFESSION INTERMÉDIAIRE



La Catégorie Socio-Professionnelle
des acquéreurs la plus représentée

INDRE-ET-LOIRE



L'origine géographique
des acquéreurs la plus représentée

30 À 39 ANS



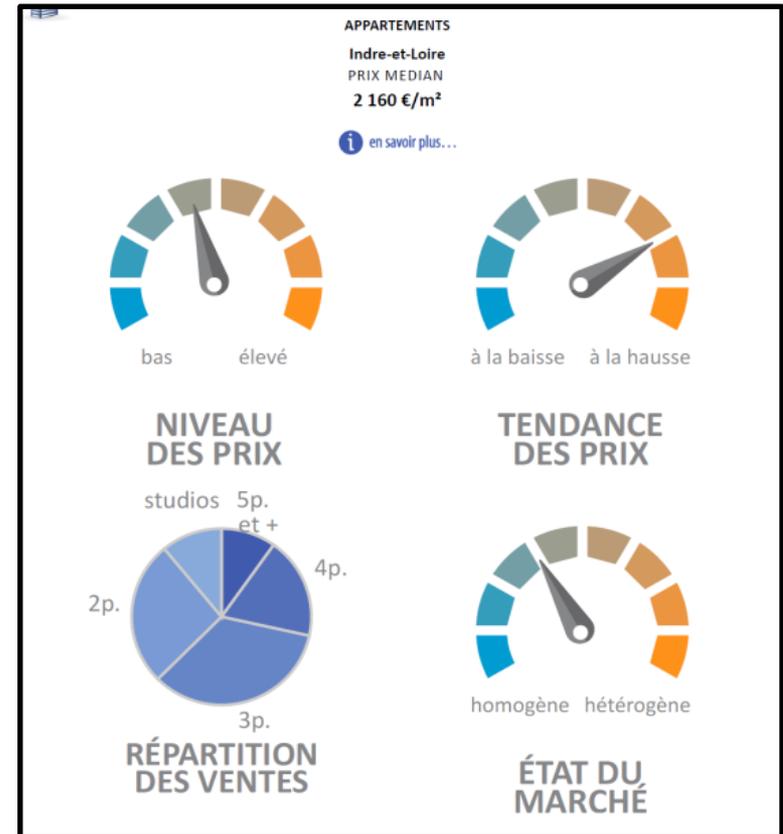
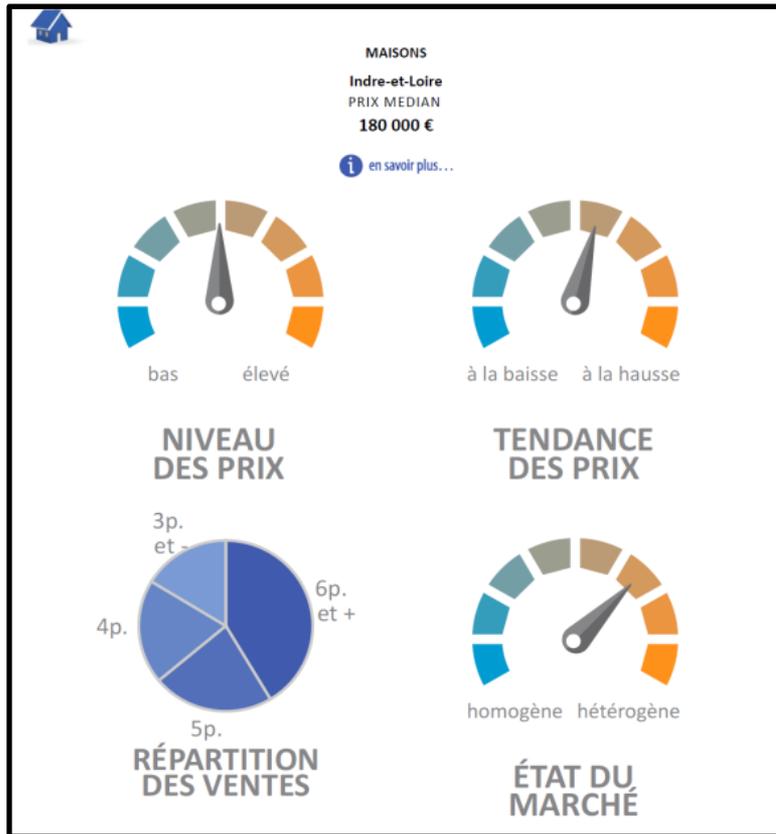
La tranche d'âge
des acquéreurs la plus représentée

PLUS DE 15 ANS

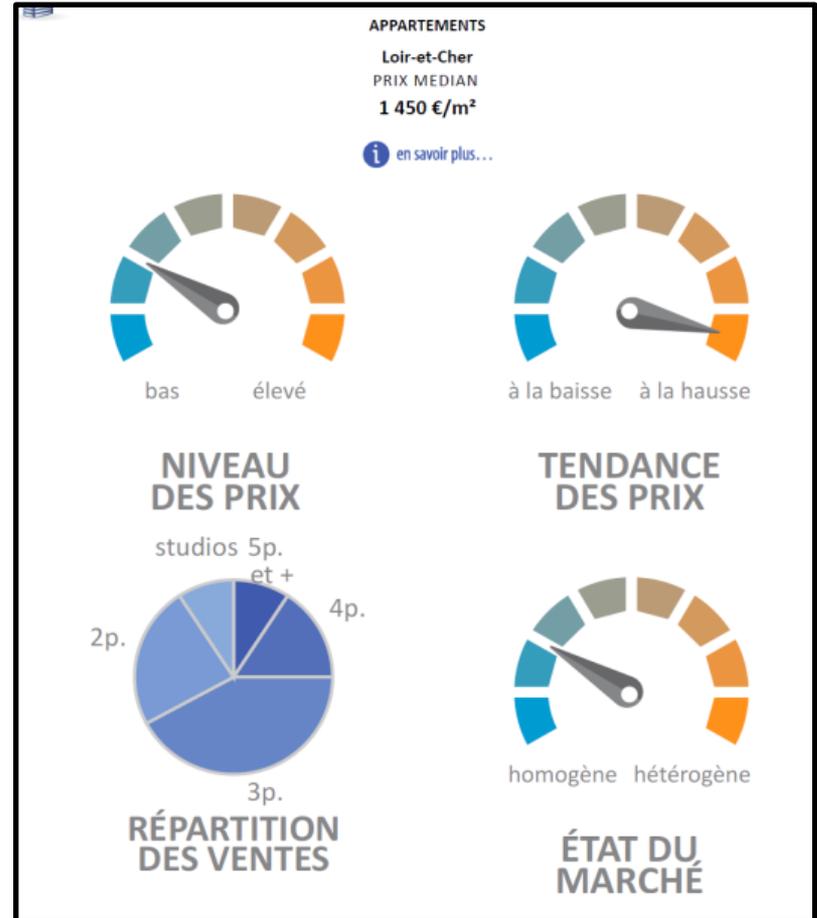
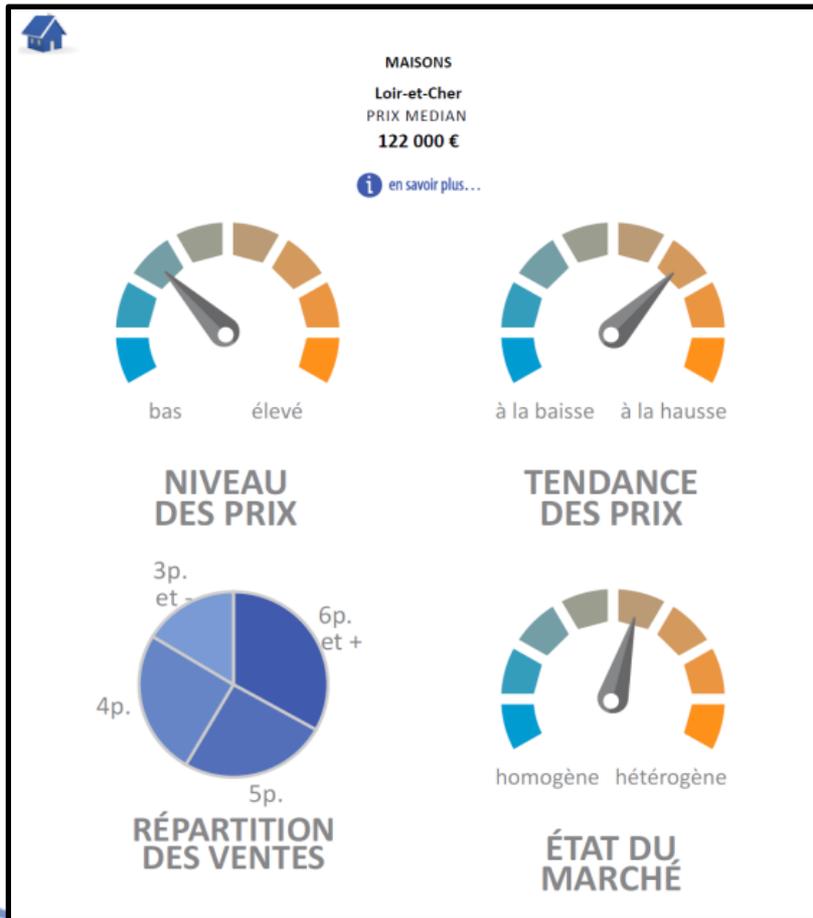


La durée de détention
des logements anciens la plus
représentée

LES PRIX MÉDIANS EN INDRE-ET-LOIRE



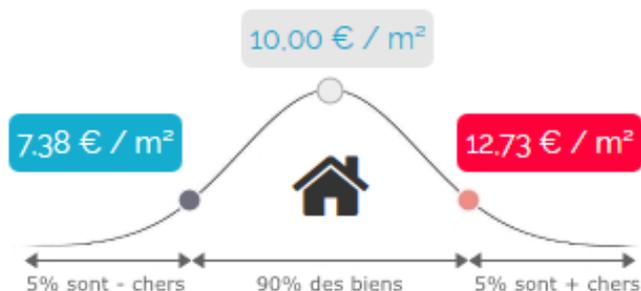
LES PRIX MÉDIANS EN LOIR & CHER



LE MARCHÉ DE LA LOCATION - TOURS

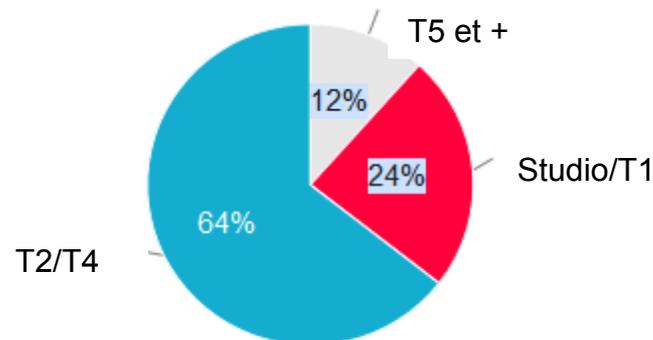
Loyer moyen au m² pour une maison

Sources : SeLoger - décembre 2016



Répartition des Surfaces

Source



Loyer moyen au m² pour un appartement

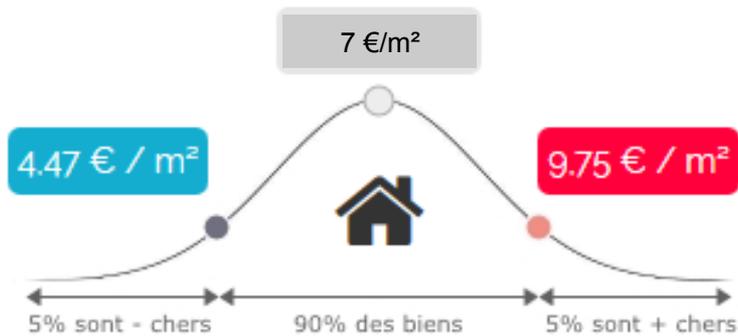


TOURS & AGGLO	LOYER MÉDIAN HC
Type 1	350 €
Type 2	471 €
Type 3	601 €
Type 4	704 €

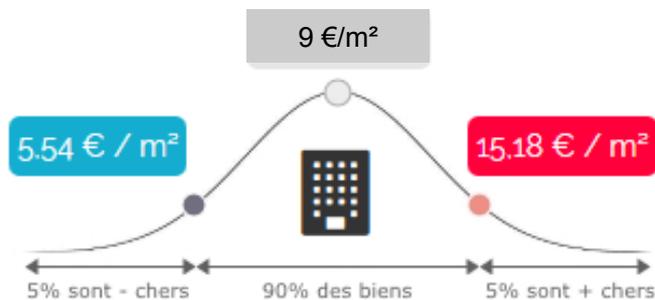
Source : Observatoire du C.I.T.

LE MARCHÉ DE LA LOCATION - BLOIS

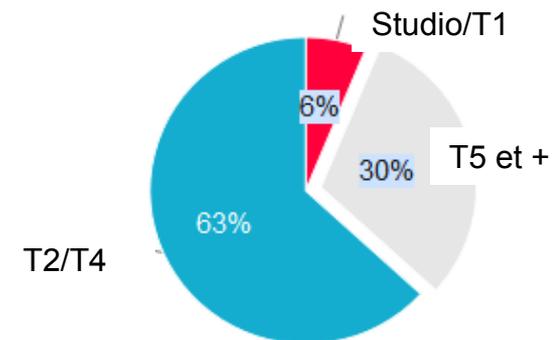
Loyer moyen au m² pour une maison



Loyer moyen au m² pour un appartement



Répartition des Surfaces



Merci à tous !

Ronan LEFEUVRE, Directeur Général Square Habitat Touraine-Poitou

21 Septembre 2020 - Tours



PROPRIÉTAIRES ENGAGÉS

