

LE MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE DE CAEN LA MER FACE À LA CRISE SANITAIRE



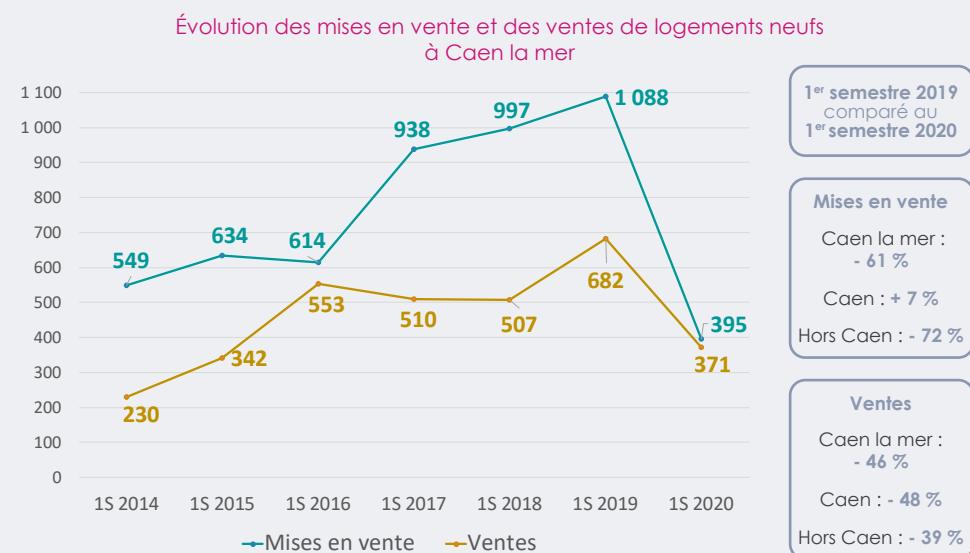
Lors de la soirée de l'immobilier neuf organisée le 5 octobre dernier, la Fédération promoteurs immobiliers et l'Union Nationale des Aménageurs ont présenté le bilan du 1^{er} semestre 2020 de la promotion immobilière et de l'individuel aménagé issus de l'observatoire du logement neuf en Normandie (OLONN).

Ces résultats, particulièrement attendus, permettent de mieux appréhender l'évolution et surtout la résistance des marchés face à une situation exceptionnelle qui combine l'organisation des élections municipales en mars 2020, la fin du dispositif de défiscalisation Pinel pour les communes B2 en 2019 et la crise sanitaire liée à la COVID-19. Ce flash se propose de faire le point sur les évolutions observées sur le marché de la promotion immobilière à Caen la mer.

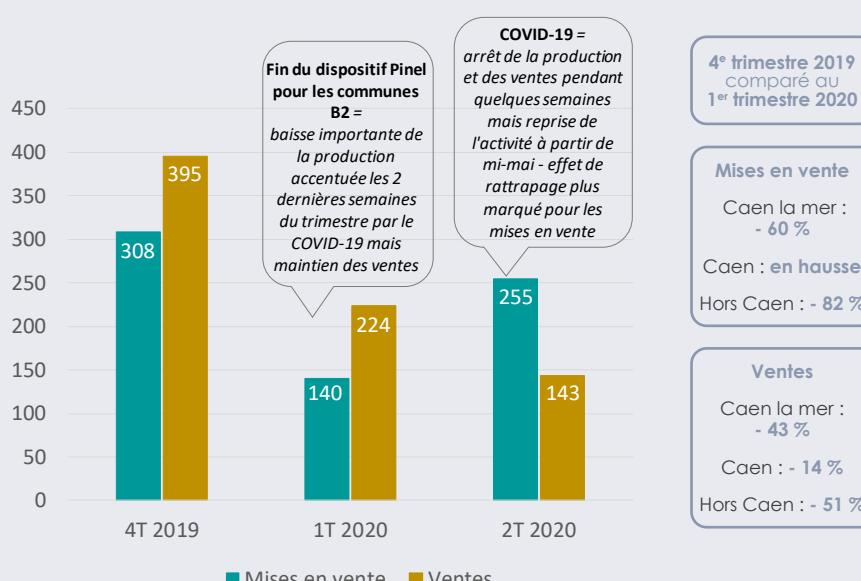
Un marché de la promotion immobilière en fort recul au 1^{er} semestre 2020

Le marché de la promotion immobilière enregistre un fort recul au 1^{er} semestre 2020 par rapport au 1^{er} semestre 2019. Ces évolutions sont liées à deux événements majeurs qui s'entrechoquent : la fin du dispositif de défiscalisation Pinel pour les communes B2 à compter de mars 2019 et les mesures de confinement de la population qui ont mis à l'arrêt le pays pendant plus d'un mois.

À ces deux événements, il convient d'ajouter la tenue des élections municipales en mars et juin 2020 qui, de façon mécanique, ralentit le marché de la promotion immobilière.



Comparaison entre les deux 1^{er} trimestre 2020 des mises en vente et des ventes de logements neufs à Caen la mer



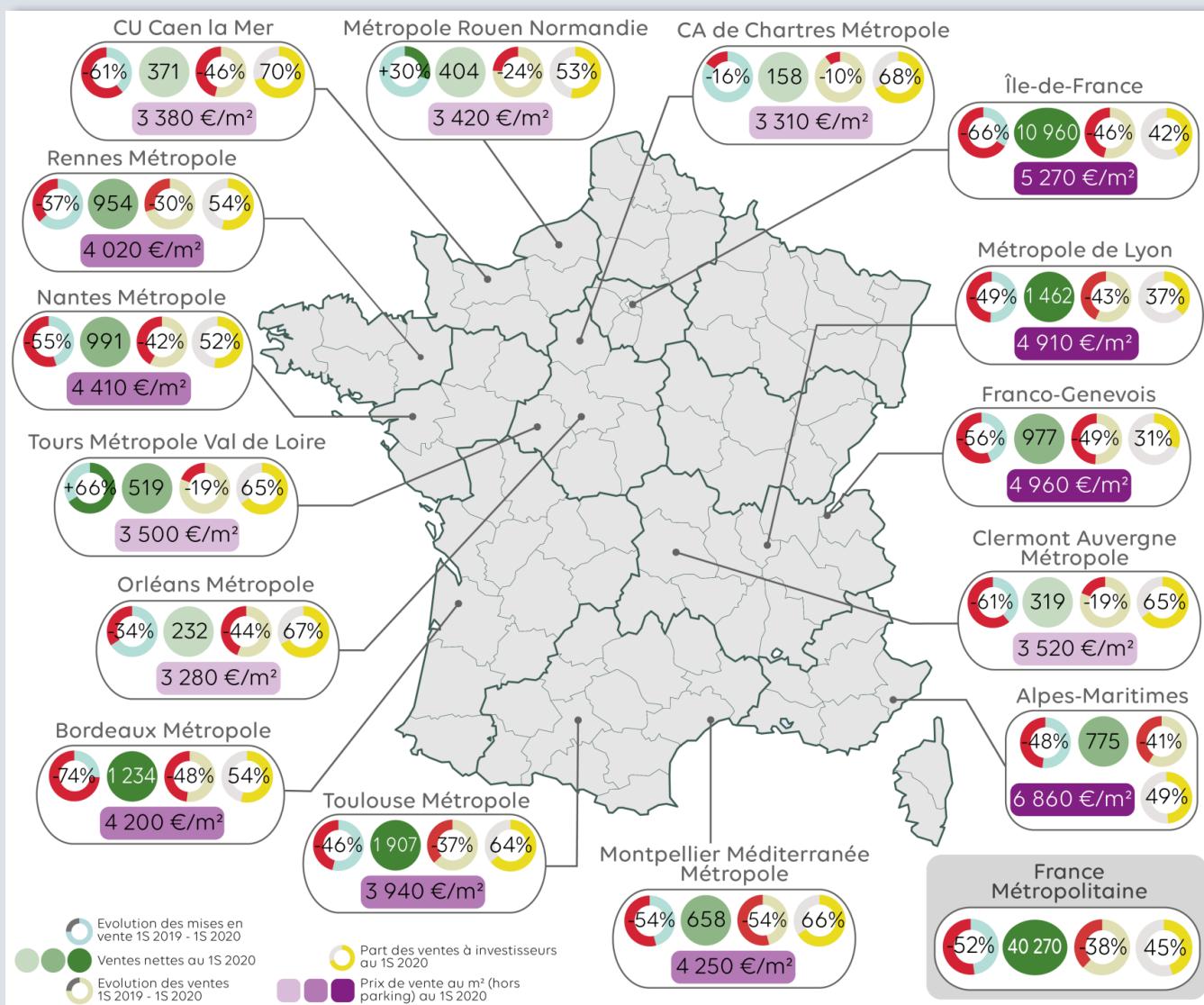
Un recul déjà amorcé avant la crise sanitaire, lié à l'arrêt du Pinel pour le B2

Si la crise sanitaire a fortement marqué l'année 2020 et ne sera pas sans conséquence sur la stabilité des marchés immobiliers, le recul observé à Caen la mer était déjà amorcé bien avant les mesures de confinement.

En effet, le 1^{er} trimestre 2020 affiche un recul plus important des mises en vente par rapport au 2^{ème} trimestre 2020, période la plus impactée par la pandémie. La fin du Pinel pour les communes B2 de Caen la mer a fortement ralenti la production de logements dans les secteurs hors Caen.

Malgré un mois d'avril atone, le 2^{ème} trimestre affiche un rebond post-confinement dès le mois de mai (près de 160 mises en vente). Cela s'explique par le rattrapage de programmes mis à l'arrêt pendant la crise. Toutefois, il est aujourd'hui compliqué d'en tirer des tendances de fond car si le mois de juin ne suit pas cette tendance, les premiers chiffres de l'été étaient plutôt rassurants.

Un marché qui affiche un recul plus important que dans d'autres territoires : crise aggravée ou effets du contexte local ?



Source : Observatoire du logement neuf en Normandie (OLONN)

Par rapport au 1^{er} semestre 2019, la Communauté urbaine est un des secteurs qui affiche le recul le plus important des mises en vente ou des ventes, derrière l'Île de France et Bordeaux. Outre la crise sanitaire, deux autres facteurs expliquent ce phénomène :

- 2020 fait suite à trois années exceptionnelles où les niveaux de mises en vente et de ventes étaient très élevés. Si la comparaison des mises en vente est faite avec la moyenne des 6 années précédentes (800 logements), la chute est moins importante (- 51 %), situant Caen la mer dans la moyenne nationale.
- Le marché caennais est, depuis quelques années, boosté par les ventes à investisseurs. La fin du Pinel pour les communes B2 et la crise sanitaire ont plus fortement impacté

les ventes à investisseurs qui affichent un recul de 51 %, contre seulement 28 % pour les ventes à occupants. Si les promoteurs ont observé un retour rapide des propriétaires occupants, le retour des investisseurs est plus « frileux » dans un contexte de crises sanitaire et économique qui ne sont pas terminées.

À l'échelle de l'agglomération, il est cependant observé une reprise de l'activité pendant l'été, preuve que l'immobilier reste une valeur refuge. Toutefois, la publication des chiffres des six derniers mois de l'année permettra de confirmer ou d'infirmer les tendances alors même que le rebond épidémique du début du dernier trimestre 2020 est beaucoup plus fort que prévu et espéré.