

2020 : UNE ANNÉE INÉDITE POUR LE MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Le contexte sanitaire et la crise économique qui en découle, les élections municipales et la fin du Pinel en B2 et C font de l'année 2020 une année exceptionnelle. Le rebond de l'épidémie au début du dernier trimestre 2020, plus fort que prévu, laissait planer la crainte d'une aggravation de la situation. Malgré des reculs importants, le marché de la promotion semble résister.

À Caen la mer, **les ventes, en baisse, affichent une reprise** au 2^{ème} semestre à la faveur de la réouverture des lieux de vente. Inversement, **les mises en vente sont en plus fort recul** au 2^{ème} semestre pour atteindre les volumes de 2014 (début du Pinel). Cependant, les volumes de logements livrés attendus en 2021 et en 2022 n'ont jamais été aussi élevés ; près de 1 500 logements seraient livrés en 2021 dont la plupart sont déjà vendus et plus de 1 000 en 2022.



Un recul du marché de la promotion immobilière lié à une année 2020 exceptionnelle

La crise sanitaire longue explique en partie le recul des mises en vente et des ventes sur le marché de la promotion. Cependant, ces évolutions sont également liées à d'autres événements nationaux et locaux qui s'entrechoquent.

Au plan national, l'année 2020 est marquée par deux événements qui, de façon mécanique, ralentissent l'activité : la fin du dispositif Pinel pour les communes localisées en B2 et C ainsi que la tenue retardée des élections municipales en mars et en juin 2020.

Au plan local, le fort recul en pourcentage des mises en vente et des ventes s'explique par une année 2019 très dynamique. Sur le long terme, les ventes de 2020 se situent dans la moyenne observée entre 2010 et 2020. Les mises en vente sont légèrement au-dessous et retrouvent un niveau observé au début du Pinel en 2014.



Construction sur la tête de la Presqu'île de Caen



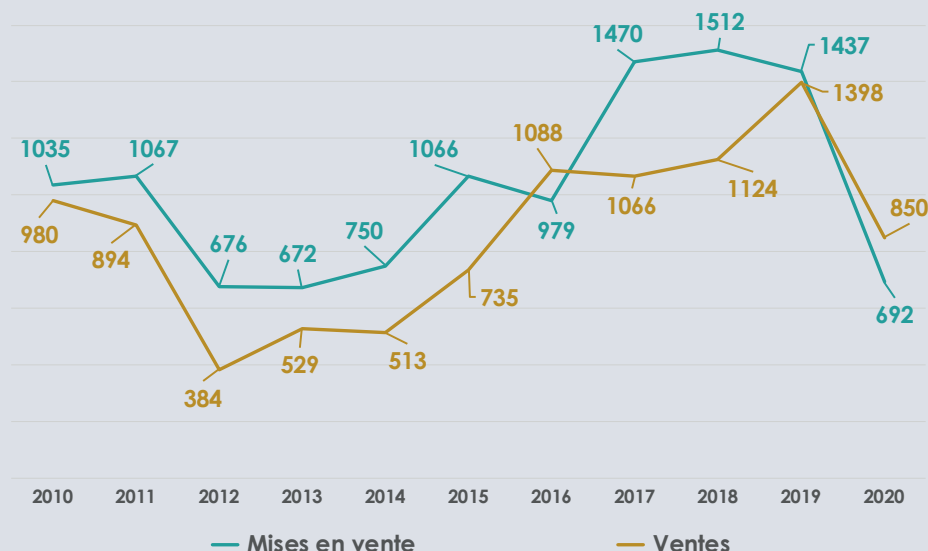
Évolution des mises en vente et des ventes de logements neufs en promotion immobilière à Caen la mer

► Moyenne 2010-2020 :

- » Mises en vente : 1 032
- » Ventes : 869

► Évolution 2019-2020 :

- » Mises en vente :
 - Caen la mer : -52 %
 - Caen : -1 %
 - Caen la mer (hors Caen) : -65 %
- » Ventes :
 - Caen la mer : -39 %
 - Caen : -42 %
 - Caen la mer (hors Caen) : -36 %



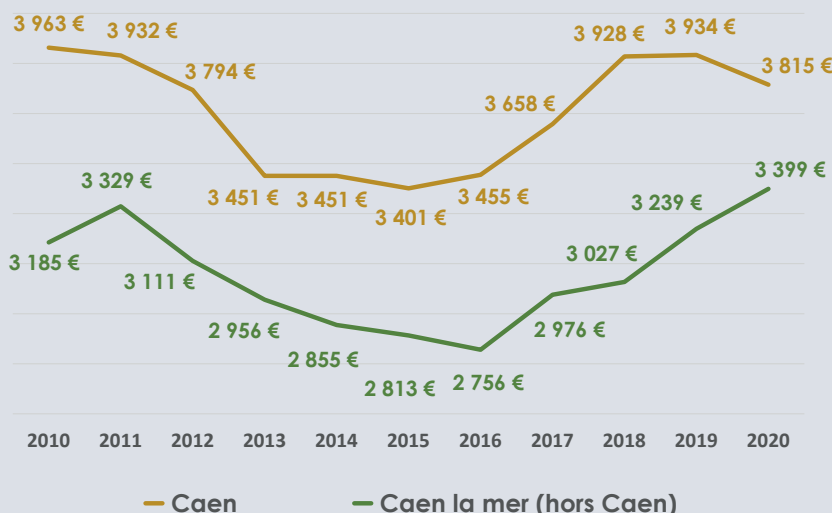


Évolution des prix de vente du collectif libre, parking inclus

Des écarts de prix en forte diminution entre Caen et les autres communes de la Communauté urbaine

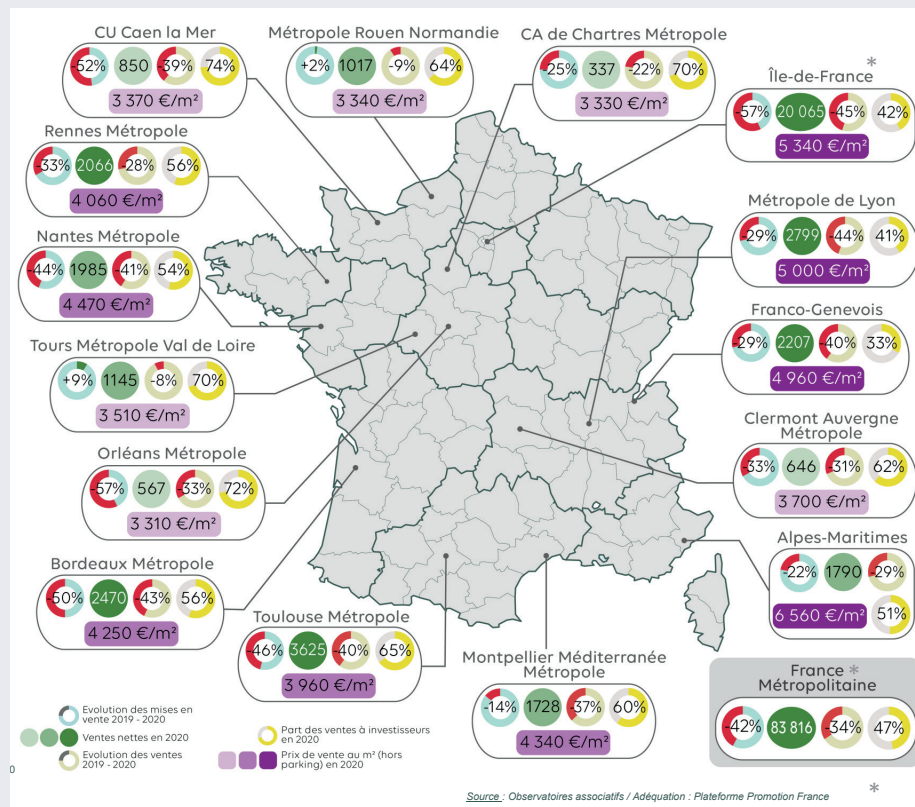
2020 se démarque encore une fois au niveau des prix et de ses évolutions. Les prix de Caen restent élevés mais continuent à se stabiliser tandis que les prix dans les autres communes progressent très rapidement depuis 2016. L'écart de prix entre Caen et les autres communes ne cesse de diminuer. Avec un écart de 416 €, il est le plus faible observé depuis 2010.

La légère baisse observée à Caen s'explique par la localisation des opérations vendues (le prix à Caen allant d'une fourchette entre 3 000 à 6 000 €/m² en fonction du quartier). Dans les autres communes, la hausse des prix s'explique, non pas par la localisation des biens vendus, mais par le développement d'une offre en collectif qui est, au mètre carré, plus onéreuse qu'en individuel.



Source : Observatoire du logement neuf en Normandie (Olonn) - Adéquation

Bilan 2020 de la promotion immobilière



Source : Observatoires associatifs / Adéquation - Plateforme Promotion France

Caen et Orléans conjuguent forte baisse du volume des ventes et forte proportion d'investisseurs

Comme observé au 1^{er} semestre 2020 (Flash' #8), Caen la mer affiche un des plus forts reculs des mises en vente au niveau national, derrière Orléans Métropole et l'Île-de-France. Cependant, ce recul est moins important que celui observé sur le premier semestre (-52 %, contre -61 %) et l'évolution des ventes reste dans la moyenne observée dans les autres agglomérations.

La part des investisseurs reste la plus élevée par rapport aux autres marchés, légèrement au-dessus des marchés de Tours, Orléans et Chartres. Entre 2019 et 2020, la vente à investisseurs affiche un plus fort recul (-40 %) que les ventes à occupants (-35 %). Si dès la fin du 1^{er} confinement, les promoteurs observent un retour plus rapide des propriétaires occupants, la fin de l'année 2020 démontre que le marché caennais reste attractif pour les investisseurs. Entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre, la vente à investisseurs augmente (+27 %) tandis que celle à occupants baisse (-39 %). Le taux de ventes à investisseurs atteint les 84 % au dernier trimestre 2020.

Sur le sujet :

[Les dispositifs de défiscalisation immobilière : retour sur le modèle économique de la promotion immobilière française - Act'Urba # 19, Aucame, nov. 2020](#)

[Le marché de la promotion immobilière de Caen la mer face à la crise sanitaire - Flash' # 8, Aucame, 17/11/20](#)

Réalisation : AUCAME
Contact : soazig.vannier@aucame.fr
Textes & illustrations : AUCAME
Mise en page : AUCAME 2021



Agence d'urbanisme de Caen Normandie
21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00 - contact@aucame.fr
www.aucame.fr