

UNE ÉTUDE RAPIDE DE L'OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL :

**Les effets de la crise du Covid-19
sur les ventes immobilières
et la construction de logements
neufs en Seine-et-Marne**

Mai 2021



Sommaire

Introduction : Des données permettant une analyse de l'impact du 1^{er} confinement sur les ventes immobilières et sur la construction en Seine-et-Marne 2

1) L'impact de la pandémie du Covid-19 sur les ventes immobilières en Seine-et-Marne 3

a) Une baisse historique du nombre de ventes immobilières en Seine-et-Marne lors du 1^{er} confinement... 3

b) ... Compensée par une reprise marquée des ventes, très marquée pour les appartements et plus timide pour les maisons..... 5

c) Une baisse plutôt faible du nombre de ventes pendant le 1^{er} semestre 2020 6

d) La hausse des ventes du nombre d'appartements malgré le 1^{er} confinement, confirme la tendance déjà observée depuis plusieurs années à un rééquilibrage des ventes des maisons vers les appartements

7

2) L'impact de la pandémie du Covid-19 sur la construction de logements neufs en Seine-et-Marne 8

a) Une baisse du nombre de permis de construire autorisés pendant le 1^{er} confinement mais une hausse du nombre de logements autorisés 8

b) Une hausse du nombre de permis de construire autorisés hors-période de confinement mais une baisse du nombre de logements autorisés. 9

c) Bilan du 1^{er} semestre 2020 : une hausse du nombre de permis de construire mais une baisse du nombre de logements autorisés..... 10

Conclusion : Une baisse relative de l'impact du 1^{er} confinement sur le secteur de la construction et des ventes immobilières 11

Introduction : Des données permettant une analyse de l'impact du 1^{er} confinement sur les ventes immobilières et sur la construction en Seine-et-Marne

Cette étude des impacts de la crise du Covid-19 sur les ventes immobilières et la construction s'appuie d'une part sur les données DVF (Demandes de Valeurs Foncières) mises à disposition par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) et d'autre part sur les données Sit@del partagées en Opendata par le SDES (service des données et études statistiques du Ministère de la transition écologique). Elles permettent de rendre compte des dynamiques de ventes et de construction de logements neufs lors du 1^{er} semestre 2020.

Réalisée à l'échelle de la Seine-et-Marne découpée en mobilisant la grille communale de densité, développée par Eurostat et l'INSEE, cette étude permet ainsi une analyse selon le degré de densité des communes.

A partir de ces données, l'Observatoire départemental a analysé l'impact du 1^{er} confinement (du 17 mars au 11 mai) sur les ventes immobilières avec une rétrospective de 5 ans sur la même période (du 17 mars au 11 mai 2015, 2016, 2017, 2018, 2019). Aussi, pour avoir une idée de la « reprise » du secteur suite au 1^{er} confinement, il a été opté de comparer cette période avec celle allant du 1^{er} janvier au 16 mars et du 12 mai au 30 juin avec ce même recul de 5 ans (2015, 2016, 2017, 2018 et 2019).

La même méthodologie a été adoptée pour l'analyse de l'impact du 1^{er} confinement sur les constructions de logements neufs, à l'exception près, que le recul permis par l'exploitation des données est moins important, de l'ordre 2 années (2018 et 2019) au lieu de 5 années.

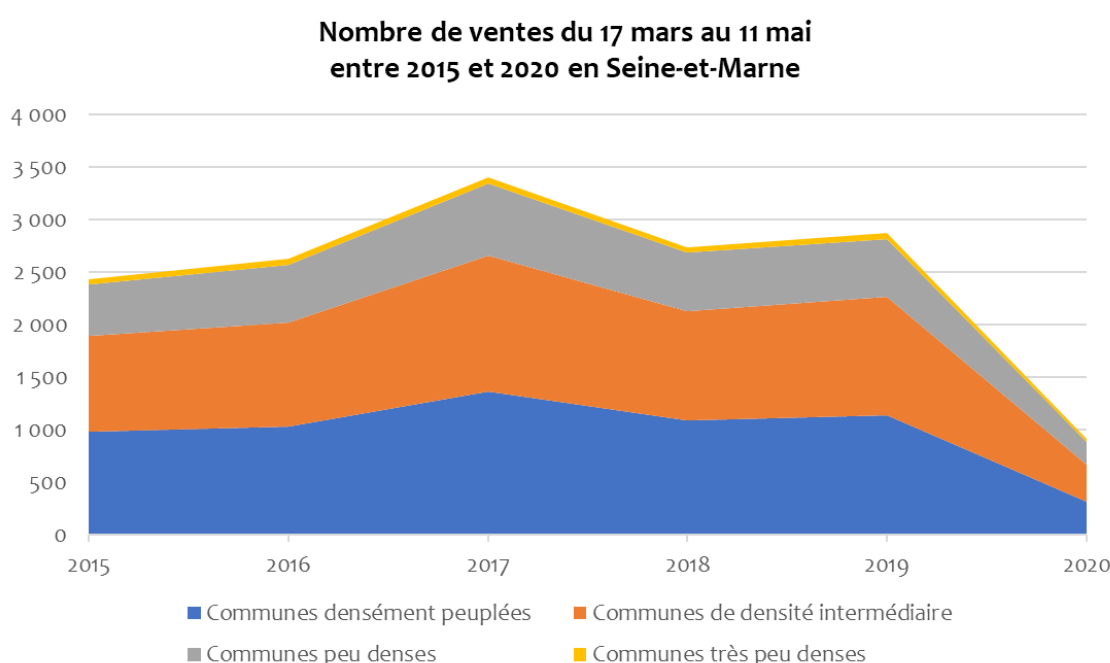
Cette analyse pendant confinement et hors-confinement permet de faire le bilan de la dynamique totale des ventes et des dynamiques de construction pendant le 1^{er} semestre.

La mobilisation de ces données et l'analyse qui en découle demeure donc partielle et aura vocation à être complétée en y intégrant le reste des données du deuxième semestre 2020.

1) L'impact de la pandémie du Covid-19 sur les ventes immobilières en Seine-et-Marne

a) Une baisse historique du nombre de ventes immobilières en Seine-et-Marne lors du 1^{er} confinement...

Le 1^{er} confinement a eu un impact fort sur les ventes immobilières en Seine-et-Marne : on observe entre le 17 mars et le 11 mai 2020 une baisse de -67,7% du nombre de transactions immobilières par rapport à la moyenne sur la même période entre 2015 et 2019. En effet, alors que 2811 ventes¹ étaient réalisées en moyenne pendant la période du confinement entre 2015 et 2019, seules 907 ont été enregistrées en 2020. Par corrélation, on observe une forte diminution du nombre de locaux ayant muté. Entre 2015 et 2019, 3011 locaux étaient vendus en moyenne sur cette période contre seulement 1 505 en 2020.



Source : DVF-Opendata 2015-2020

L'ensemble du département a été concerné par la forte baisse du nombre de ventes. Dans près de la moitié des communes du Département (235 communes), il n'y a eu aucune vente. Dans 141 communes la baisse a été comprise entre -50% et -93%, dans 75 autres communes, elle a été de l'ordre de -7,7% à -50%. Un phénomène inédit de par son ampleur et son uniformité sur le territoire seine-et-marnais. Des écarts subsistent entre communes urbaines, où le marché de l'immobilier est traditionnellement plus dynamique et communes rurales moins impactées par la crise. Ainsi, dans les communes densément

¹ Une vente autrement appelée « mutation » dans la base de données DVF contient un ou plusieurs « locaux ». Les locaux peuvent être un appartement, une maison, une dépendance ou un local d'activité. Il peut y avoir plusieurs types de locaux au sein d'une même vente.

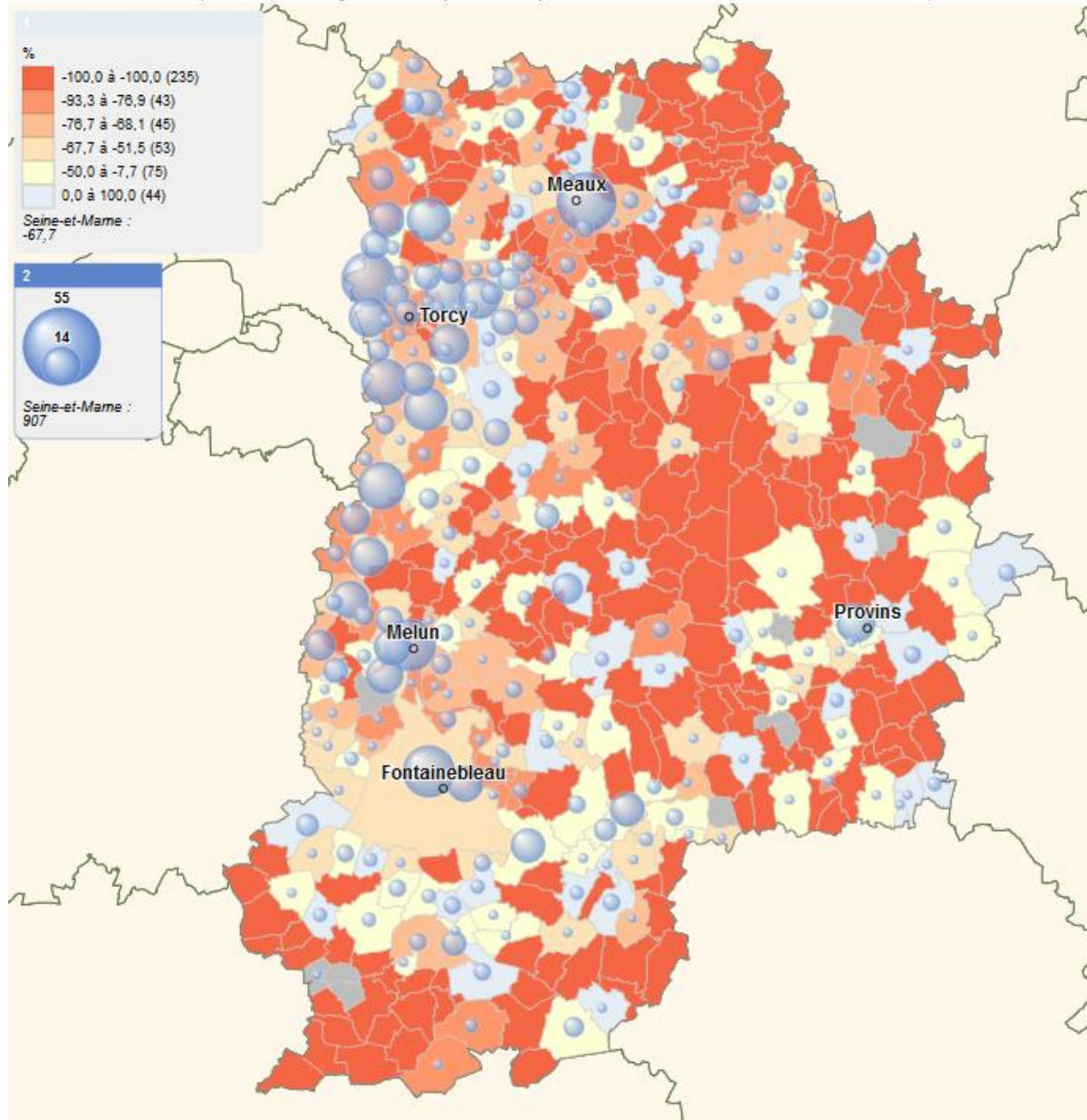
peuplées, le nombre de ventes a chuté de 71,8% lors du 1^{er} confinement, alors que dans les communes très peu denses on a assisté à une baisse de -49,4% du nombre de ventes.

C'est tout le processus de ventes immobilières qui a été mis à mal par le confinement, avec la fermeture « physique » des agences immobilières, l'impossibilité pour les particuliers de réaliser des visites de logements. L'impossibilité pour les études notariales de recevoir du public et obligées de recourir à la signature électronique pour les actes de ventes. Les mairies et EPCI ne pouvant plus instruire les dossiers transmis par les études notariales... Ainsi, la grande majorité des ventes qui ont pu se concrétiser étaient déjà bien avancées dans leur processus avant la mise en confinement.

Carte du nombre et évolution du nombre de ventes en Seine-et-Marne pendant la période du 1^{er} confinement.

1 - Taux d'évolution des ventes durant le 1er confinement - source : DVF - Opendata 2015-2020

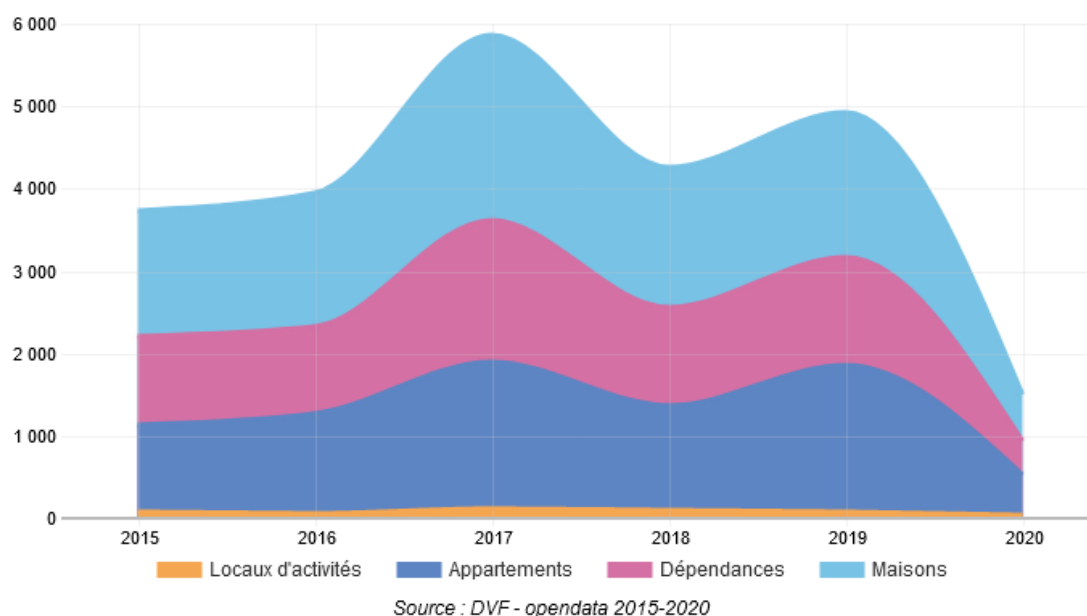
2 - Nombre de ventes, 2020 - Ventes ayant eu lieu pendant la période du 1er confinement - source : DVF - Opendata 2015-2020



Source : DVF-Opendata 2015-2020

La crise a davantage impacté le marché de la vente de maisons (-68,5% pour les maisons soit -1 211 maisons vendues) que le marché de la vente d'appartements (-65,6% pour les appartements, soit -929 appartements vendus).

Nombre et type de locaux vendus lors de la période du 1^{er} confinement entre 2015 et 2020 en Seine-et-Marne



b) ... Compensée par une reprise marquée des ventes, très marquée pour les appartements et plus timide pour les maisons.

Signe de la reprise des ventes après le 1^{er} confinement, on observe sur la période allant du 1^{er} janvier au 16 mars et du 12 mai au 30 juin 2020, un nombre de ventes supérieur de 26,7% par rapport à la moyenne de ventes entre 2015 et 2019. En effet, 6 953 ventes ont été réalisées en 2020 contre, 5 487 en moyenne entre 2015 et 2019.

Au sein du département, la situation est contrastée. On observe le plus fort rebond dans les communes urbaines qui ont été le plus touchées pendant le 1^{er} confinement : dans les communes densément peuplées, le nombre de ventes a ainsi augmenté de +35,7% hors-période de confinement

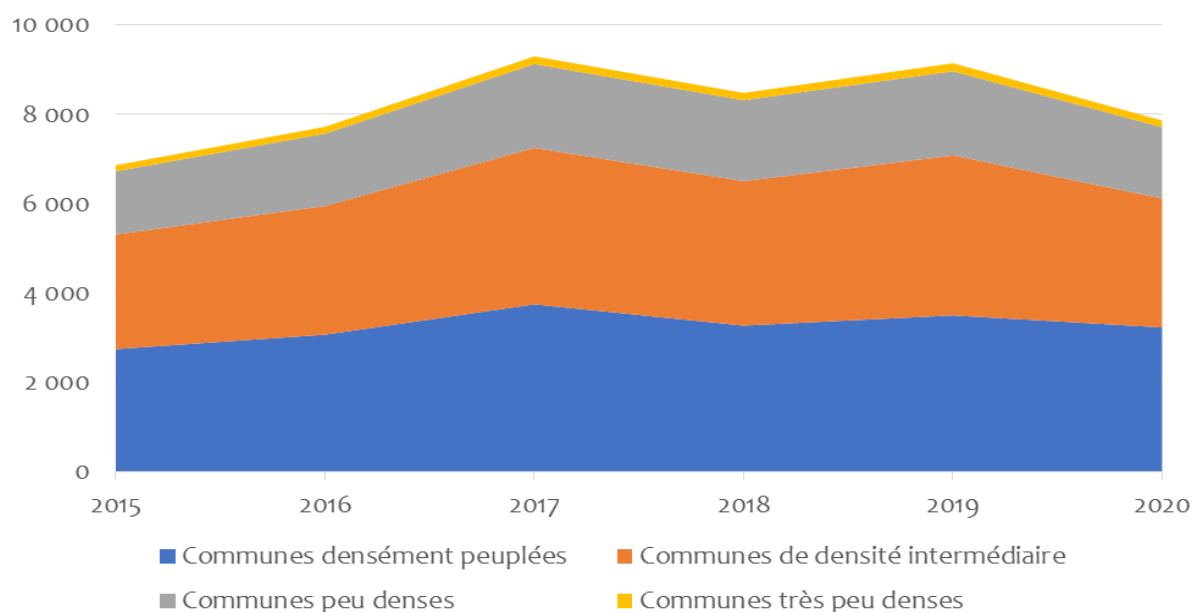
Ces différences sont également visibles sur le nombre de locaux ayant muté hors période de confinement mais davantage marquée pour les appartements par rapport aux maisons (+38% d'appartements vendus durant la période, soit +944 appartements, contre +16,1% de maisons vendues, soit +564). La principale hypothèse de cette reprise est la possibilité pour les personnes impliquées dans un projet immobilier de pouvoir le finaliser, suite au déconfinement.

c) Une baisse plutôt faible du nombre de ventes pendant le 1^{er} semestre 2020

Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2020, le 1^{er} confinement a eu un impact négatif sur les ventes immobilières dans le département, malgré la reprise constatée. 7 860 ventes ont été conclues pendant cette période, soit une baisse de -5,3% par rapport à la moyenne du 1^{er} semestre entre 2015 et 2019 (-439 ventes). La même tendance est visible sur le nombre de locaux ayant muté (avec 12 384 locaux vendus, soit -651 locaux vendus par rapport à 2015-2019, soit -5%), une baisse relative, qu'il faudra réévaluer lorsque le bilan sera réalisé sur l'année complète.

Au sein du département, tout le territoire a connu une diminution globale du nombre de ventes pendant le 1^{er} semestre 2020. Néanmoins, les communes de densité intermédiaire ont été les plus touchées avec un recul des ventes de -8,5% par rapport à la moyenne de la même période entre 2015 et 2019 (soit -268 ventes) et 8,1% de locaux vendus en moins (-391 locaux).

Nombre de ventes lors du 1^{er} semestre entre 2015 et 2020 en Seine-et-Marne

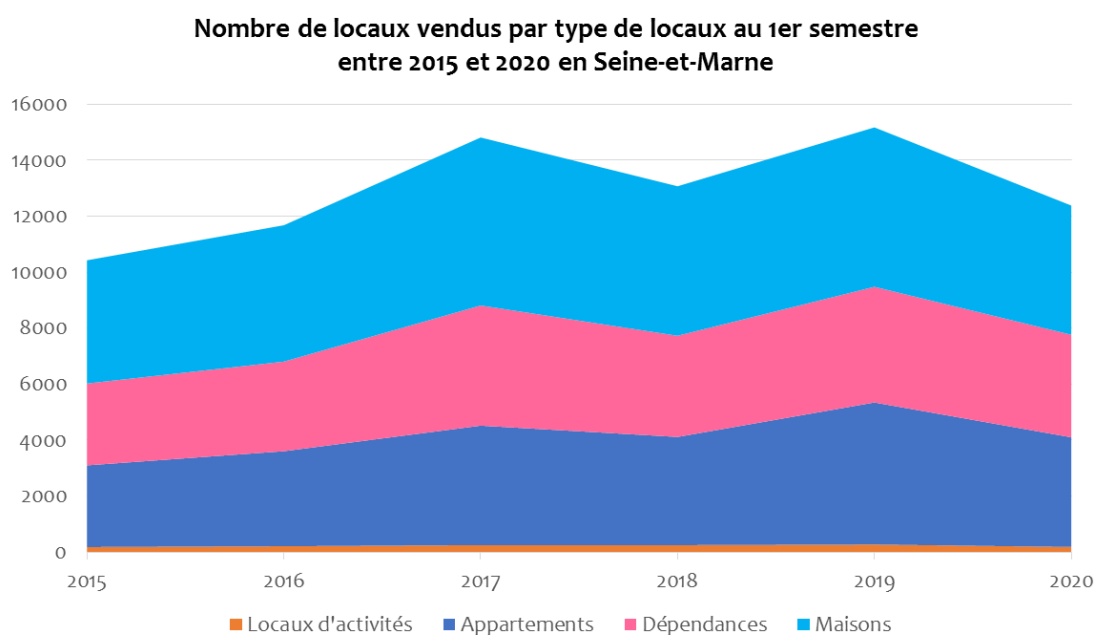


Source : DVF-Opendata 2015-2020

d) La hausse des ventes du nombre d'appartements malgré le 1^{er} confinement, confirme la tendance déjà observée depuis plusieurs années à un rééquilibrage des ventes des maisons vers les appartements

Au 1^{er} semestre 2020, la tendance à un rééquilibrage des ventes en Seine-et-Marne des maisons vers les appartements se poursuit. Sur cette période, 4 617 maisons ont été vendues, soit -12,3% par rapport à la même période entre 2015 et 2019 (-647 maisons). Pour les appartements, le 1^{er} confinement n'a pas enrayer la dynamique constatée les années précédentes puisque une hausse du nombre de ventes a été constatée au 1^{er} semestre 2020, avec une légère hausse +0,4% des ventes (+14 appartements).

Ce sont dans les communes de densité intermédiaire que la tendance à un rééquilibrage des achats de logements individuels vers le collectif est la plus marquée avec une forte baisse du nombre de maisons vendues pendant le 1^{er} semestre 2020 (-18%, soit -387 ventes) alors que le nombre d'appartements vendus a augmenté de 5,5% (+73 ventes). On observe également cette situation, même si elle est moins marquée, dans les communes peu denses (+7,7% de ventes d'appartements, soit +20 ventes, contre -9,3% de ventes de maisons, soit -150 ventes).

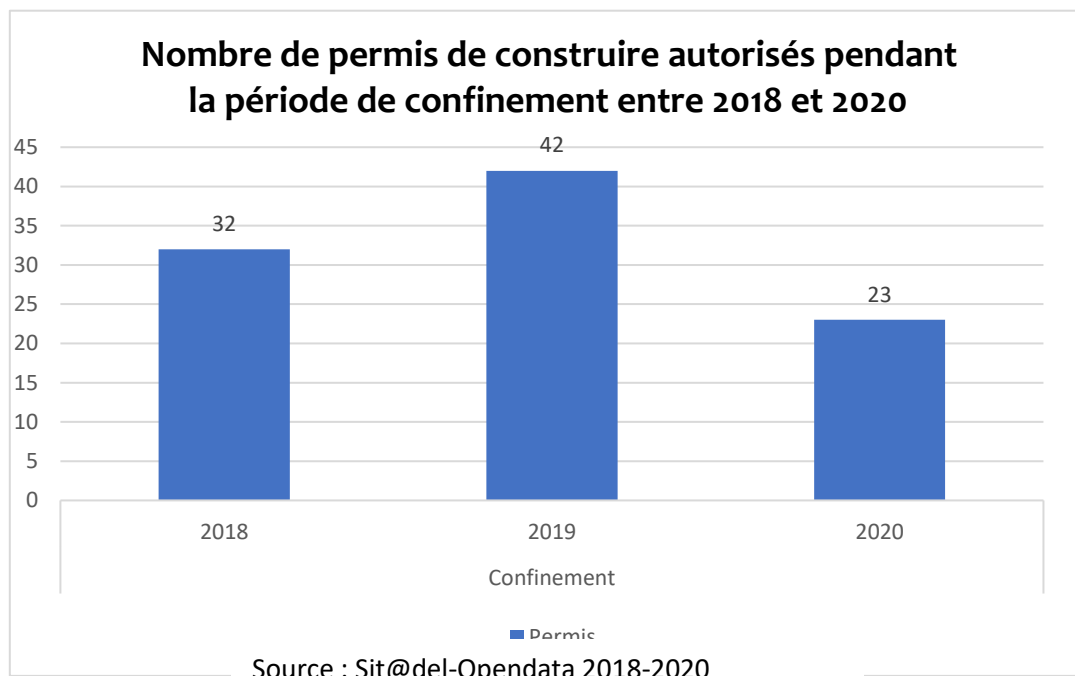


Source : DVF-Opendata 2015-2020

2) L'impact de la pandémie du Covid-19 sur la construction de logements neufs en Seine-et-Marne

a) Une baisse du nombre de permis de construire autorisés pendant le 1er confinement mais une hausse du nombre de logements autorisés

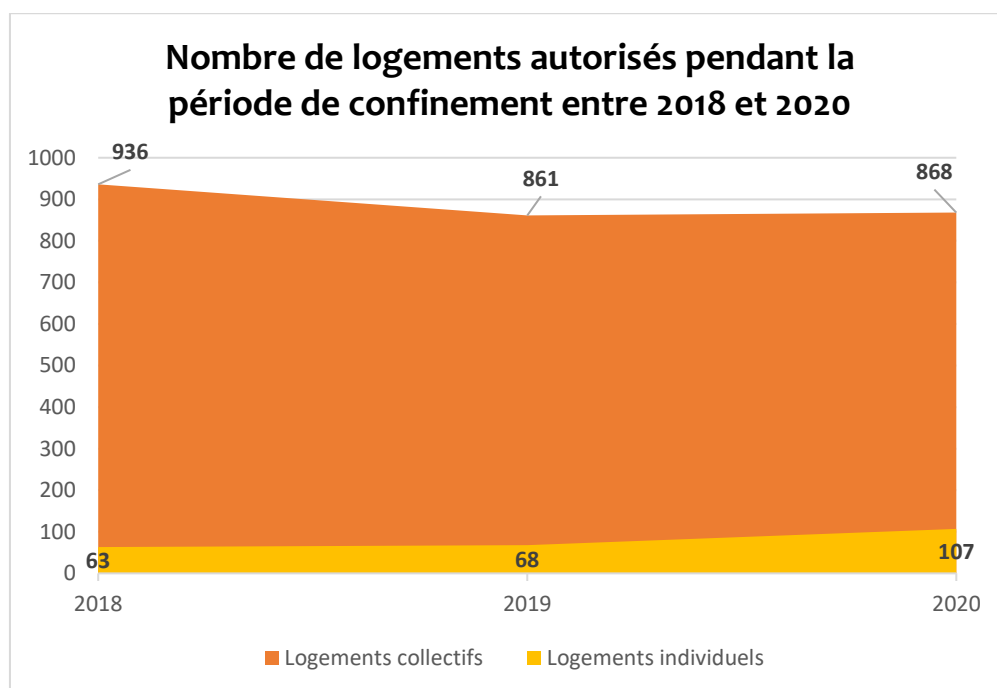
Le 1^{er} confinement a eu un impact plus modéré sur les autorisations de permis de construire en Seine-et-Marne : on observe entre le 17 mars et le 11 mai 2020 une baisse de -37,8% du nombre de permis de construire autorisés par rapport à la moyenne sur la même période entre 2018 et 2019. En effet, alors que 37 permis avaient été autorisés en moyenne pendant la période du confinement entre 2018 et 2019, seuls 23 ont été autorisés en 2020. Cette baisse ne se ressent pas sur les logements autorisés au sein des permis de construire en Seine-et-Marne. En effet, en 2018 et 2019, 964 logements avaient été autorisés pendant la période de confinement contre 975 en 2020, soit une faible hausse de l'ordre de 1,1 %.



Cet écart entre une baisse élevée du nombre de permis de construire et une hausse relative de logements autorisés indique que les permis autorisés lors du confinement, comportaient davantage de logements.

Les logements autorisés pendant le 1^{er} confinement ont eu lieu à 99,8% dans les communes densément peuplées et de densité intermédiaires du département. Deux hypothèses peuvent expliquer ce constat, d'une part la base de données Sitadel exploitée dans l'étude ne recense pas les permis déposés par des personnes physiques (donc les potentiels permis avec peu de logements) et d'autre part, malgré la suspension par ordonnance des délais d'instruction dans la plupart des mairies et intercommunalités, elles aient quand même pu mener l'instruction des permis de construire déposés dans un délai maximal de 2 mois avant la mise en confinement, en date du 17 mars.

Cette observation ne vaut pas pour la date de dépôt de permis de construire et la date de déclaration d'ouverture de chantier².



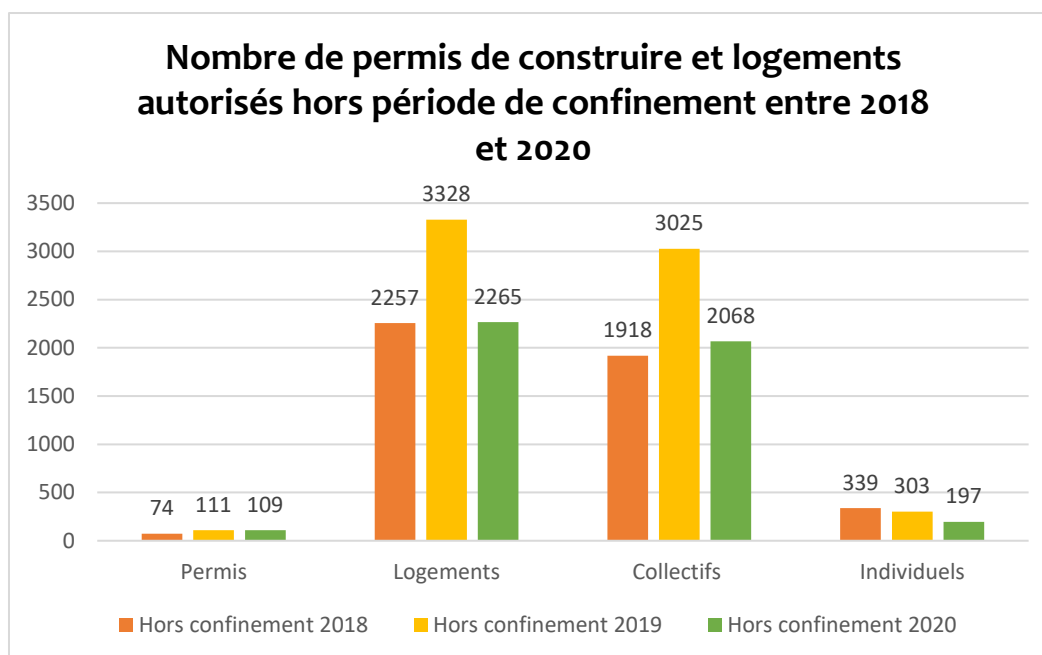
Source : Sit@del-OpenData 2018-2020

b) Une hausse du nombre de permis de construire autorisés hors-période de confinement mais une baisse du nombre de logements autorisés.

L'analyse des périodes pré-confinement (du 1^{er} janvier au 16 mars) et post-confinement (du 12 mai au 30 juin 2020), mettent en évidence une tendance inverse à celle observée pendant le confinement. Le nombre de permis autorisés est plus important en 2020 (109 permis) que la moyenne des deux années 2018 et 2019 (92,5 permis) alors que le nombre de logements autorisés au sein de ces permis est de 2 265 en 2020 contre 2 792 logements en 2018-2019, représentant une baisse de 18,9%.

Au sein du département, la situation est contrastée. On observe le plus fort rebond dans les communes peu denses (2 logements autorisés pendant le 1^{er} confinement contre 52 en moyenne sur la même période en 2018 et 2019) contre 238 logements autorisés hors-période de confinement en 2020 et « seulement » 79,5 en moyenne sur les années 2018 et 2019. L'hypothèse que les services instructeurs des mairies et intercommunalités de ces petites communes n'aient pas eu la capacité à instruire les autorisations durant le confinement pourrait expliquer ce rebond suite au déconfinement, en date du 11 mai et à la réouverture « officielle » des services instructeurs.

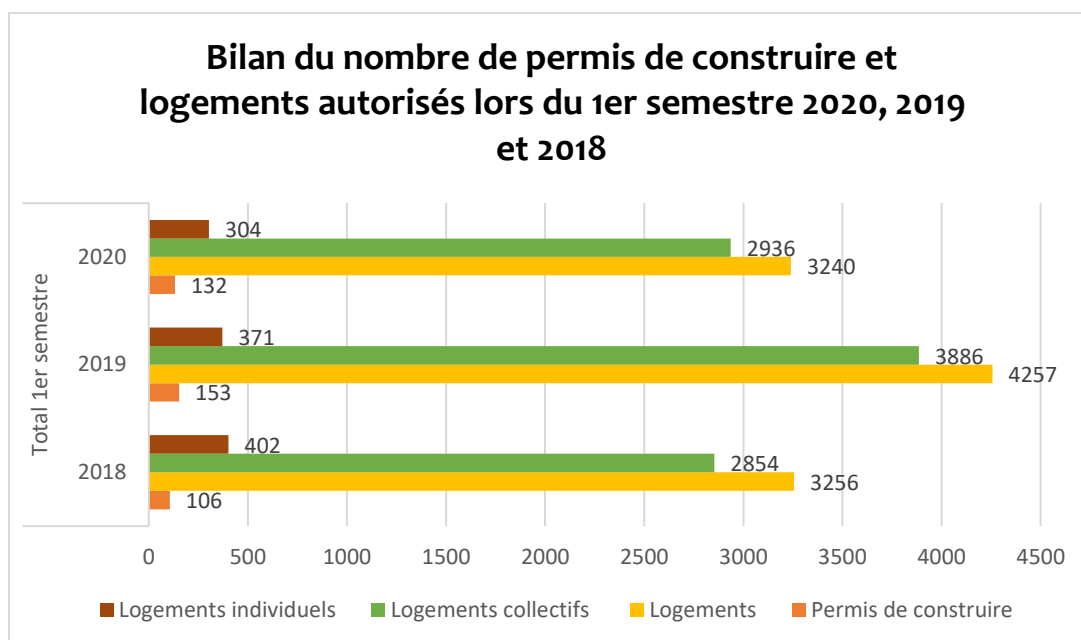
² Cette étude exploite les données Sitadel à une échelle très fine – celle des permis de construire – le peu de recul sur le 1^{er} confinement n'a pas permis de faire remonter suffisamment d'informations dans cette base de données pour analyser les dates de dépôts de permis et les dates de déclarations d'ouverture de chantiers.



Source : Sit@del-Opendata 2018-2020

c) Bilan du 1^{er} semestre 2020 : une hausse du nombre de permis de construire mais une baisse du nombre de logements autorisés

Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2020, le 1^{er} confinement a eu un impact négatif sur la construction en Seine-et-Marne. Celui-ci est à relativiser pour le nombre de permis de construire autorisés a été supérieur en 2020 par rapport à la moyenne de 2018 et 2019 (132 contre 129,5 soit une hausse de 1,9%). C'est le nombre de logements autorisés qui a connu une baisse par rapport à la moyenne des deux années précédentes (3 240 logements autorisés en 2020 contre 3 756 en 2018,2019 soit une baisse de -13,3%). Cette baisse peut néanmoins être nuancée par le fait que l'année 2019 a été très dynamique en termes de construction en Seine-et-Marne, lors du 1^{er} semestre. Ce sont ainsi 1 000 logements supplémentaires qui ont été autorisés par rapport à 2018 mais aussi par rapport à 2020. L'enjeu demeurera donc d'analyser le phénomène sur l'année entière pour savoir si la dynamique de l'année 2020 tend à s'essouffler à cause de la crise sanitaire (notamment à cause du 2^e confinement) ou si le secteur de la construction aura rattrapé l'éventuel retard pris lors du 1^{er} confinement.



Source : Sit@del-Opendata 2018-2020

Conclusion : Une baisse relative de l'impact du 1^{er} confinement sur le secteur de la construction et des ventes immobilières

Le 1^{er} confinement a mis à mal le processus classique d'acquisition immobilière et retardé les ménages seine-et-marnais dans leur projet immobilier. L'analyse des données pour le premier semestre montre que le phénomène de « rebond » observé est particulièrement important et permet de relativiser la baisse du nombre de ventes immobilières au sein du département au cours du 1^{er} semestre 2020 (- 5%).

Le secteur de la construction présente certaines similitudes (-13% de logements autorisés) et indique que la crise a eu un impact modéré sur les autorisations de logements. Toutefois, les données qui ont pu être exploitées ne permettent pas de tirer de conclusions certaines, sur la santé du secteur en Seine-et-Marne. Ainsi, l'intervalle de temps entre la rédaction de l'étude et la remontée des données concernant les dépôts de permis de construire et de mise en chantier, n'est pas suffisamment important pour dresser un panorama complet du secteur.

La prochaine mise à disposition des données tant sur la construction que sur les ventes immobilières permettra de porter l'analyse sur l'année 2020 dans son ensemble et d'évaluer si la 2^e vague du Covid19 et le 2^e confinement (moins restrictif que le premier) ont impacté ces secteurs et leur dynamisme à l'œuvre depuis plusieurs années en Seine-et-Marne.



DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Hôtel du Département | CS 50377 | 77010 MELUN CEDEX

**PUBLICATION RÉALISÉE PAR LE SERVICE DE L'OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL
DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES (SG-DGS).**

Directeur de la publication : Christophe Deniot – Directeur Général des Services • Coordination :
Ludovic Milic – Chef de service • Rédaction : Antoine Letort – Chargé d'études démographe

Contact : observatoire@departement77.fr – 01 64 14 75 72