



Logement : conjoncture et perspectives 2023

Conférence de presse du 7 juillet 2022

- 01** Un ralentissement limité de la conjoncture immobilière
- 02** Projets des ménages : une image toujours positive, un contexte qui devient dissuasif
- 03** Basculement à la hausse des taux d'intérêt, transition énergétique et nouveaux arbitrages géographiques : un marché en mutation
- 04** Les perspectives pour 2023

| 01

Un ralentissement limité de la conjoncture immobilière

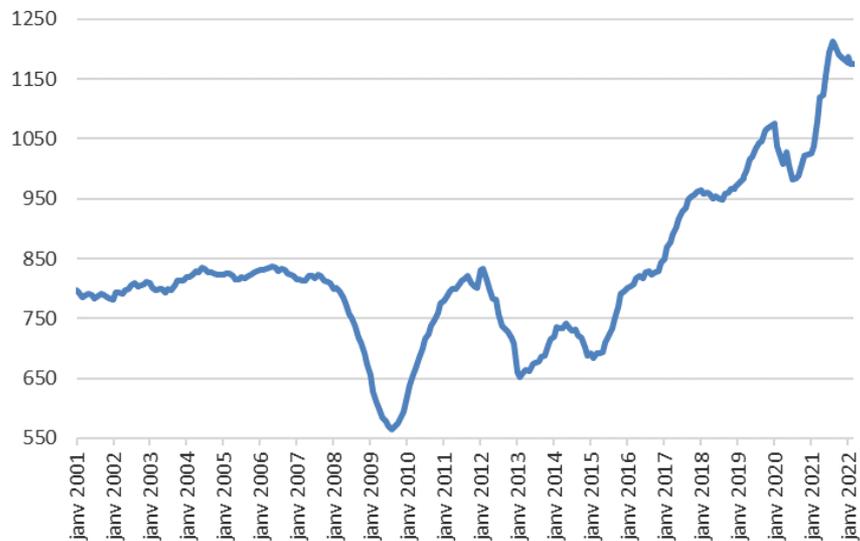
Les transactions à un très haut niveau...

... mais un ralentissement est en cours depuis un semestre

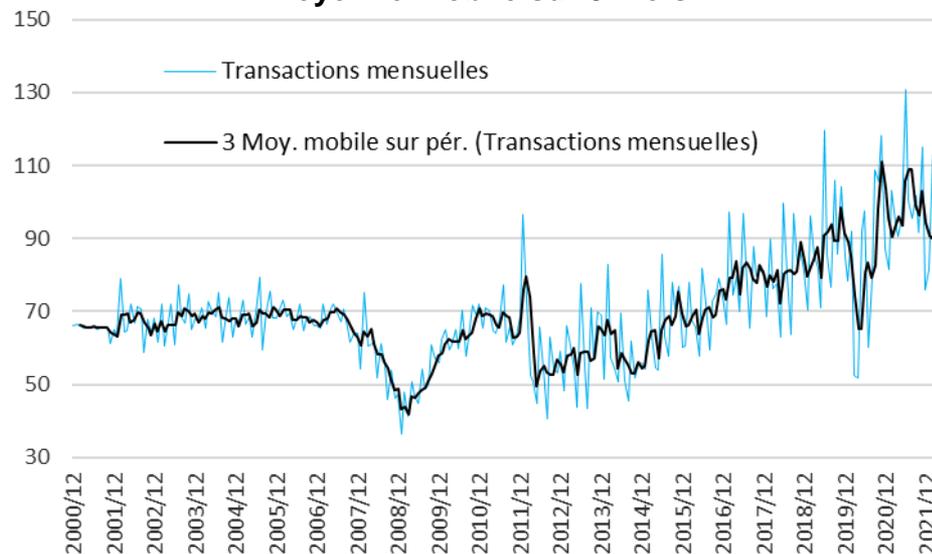
Les ventes annuelles dans l'ancien ont représenté 1 177 000 transactions en 2021, un niveau largement supérieur à sa moyenne sur les 20 dernières années (820 000 transactions annuelles).

Avec 1 175 000 transactions cumulées sur 12 mois à fin mars 2022, les volumes mensuelles sur les 6 derniers mois affichent un recul par rapport aux mêmes mois un an auparavant, signalant un début d'accalmie après l'euphorie vécue entre le T4 2020 et l'année 2021.

Transactions cumulées sur 12 mois (en milliers d'unités)



Transactions mensuelles en milliers d'unités et en moyenne mobile sur 3 mois

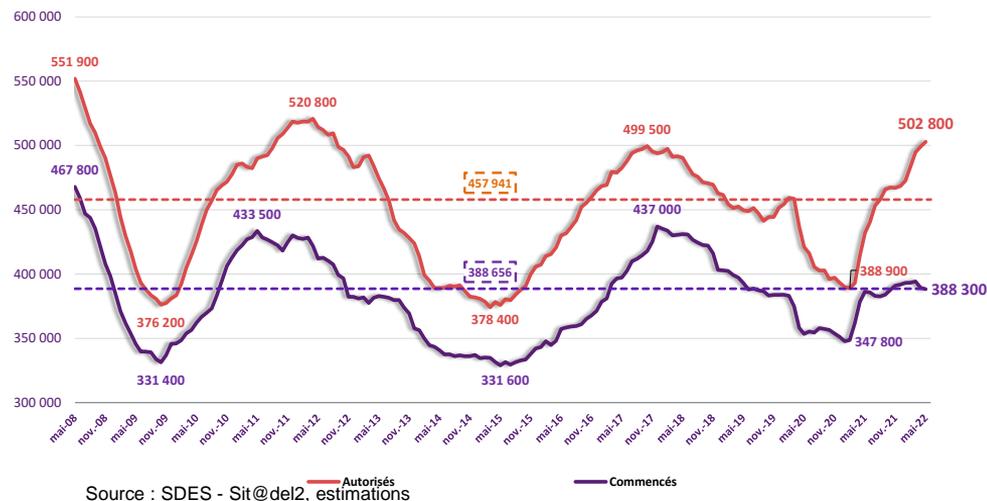


Source : CGEDD, estimations Direction Etudes & Prospective Groupe BPCE

Construction de logements

Net rebond des autorisations mais les mises en chantier stagnent

- **Secteur fortement pénalisé**
 - difficultés liées à la crise Covid depuis 2020
 - faiblesses structurelles
 - impacts macroéconomiques du conflit ukrainien
- **Attachement persistant des Français au logement et intérêt renouvelé des investisseurs**
- Rebond remarquable des permis de construire sur un an glissant (+16,4%) : accumulation des projets amorcés fin 2021 avant mise en application de la RE2020 (janvier 2022)
- Stagnation des mises en chantier (+0,5%) : succession de crises entravent l'appareil de production
- Creusement de l'écart entre autorisations et mises en chantier : renouvellement de l'offre de logements neufs en difficulté



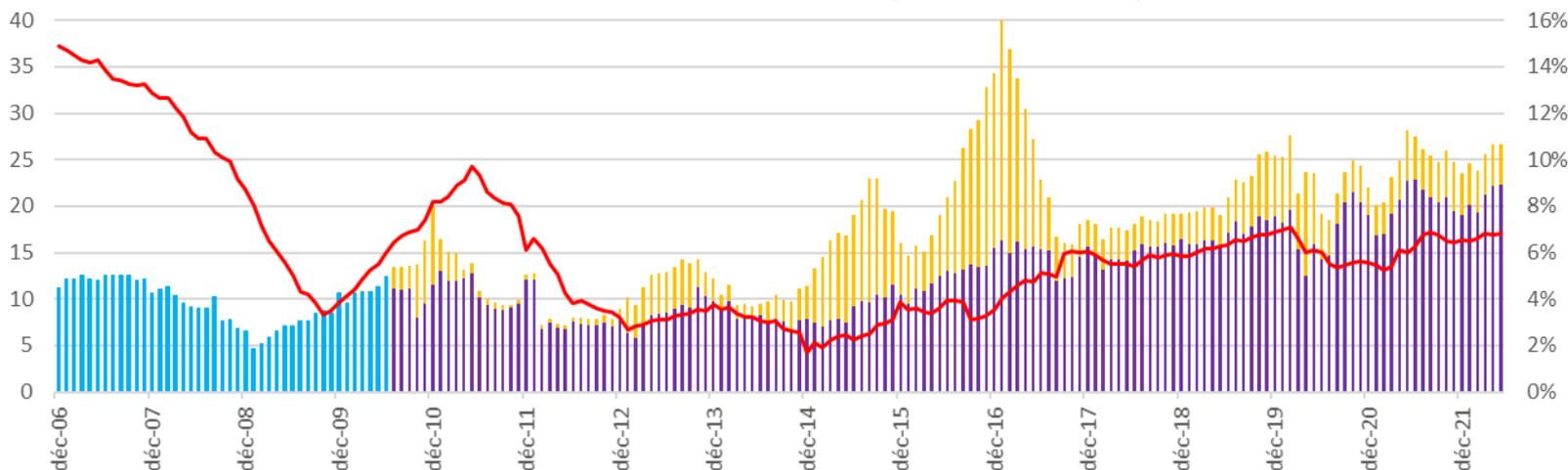
- Niveau annuel des mises en chantier à fin mai 2022 à peine supérieur à celui d'avant crise Covid :
 - 388.300 logements soit +1,4% vs février 2020
- Volume des autorisations sur un an glissant très supérieur la moyenne de longue période et proche du pic de 2012
 - 502.800 logements soit +9,5% vs février 2020

La production de crédits reste dynamique

La production de crédits à l'habitat continue de profiter à plein des taux d'intérêt qui restent relativement très bas malgré le début de la normalisation

- La croissance de l'encours de crédits immobiliers se maintient à près de 6,8% l'an en mai 2022
- Les nouveaux crédits (hors rachats et renégociations) s'élèvent à 105 Mds€ sur les 5 premiers mois de l'année, soit une hausse de 9% par rapport à la même période de 2021 (supérieure à la hausse annuelle de 7,3% des prix des logements anciens au T1 2022)

Production de crédits à l'habitat (en milliards d'euros)



Montants crédits nouveaux mensuels (en mds€) [éch. gauche]

Montants RA/RN mensuels (en mds€) [éch. gauche]

Montants crédits nouveaux mensuels hors RA/RN (en mds€) [éch. gauche]

Variation de l'encours de crédits sur 12 mois [éch. droite]

Source : Banque de France, estimations Direction Etudes & Prospective BPCE

Prix des logements anciens, une hausse asymétrique

L'atterrissage se confirme en Ile-de-France, le rattrapage de la province se poursuit

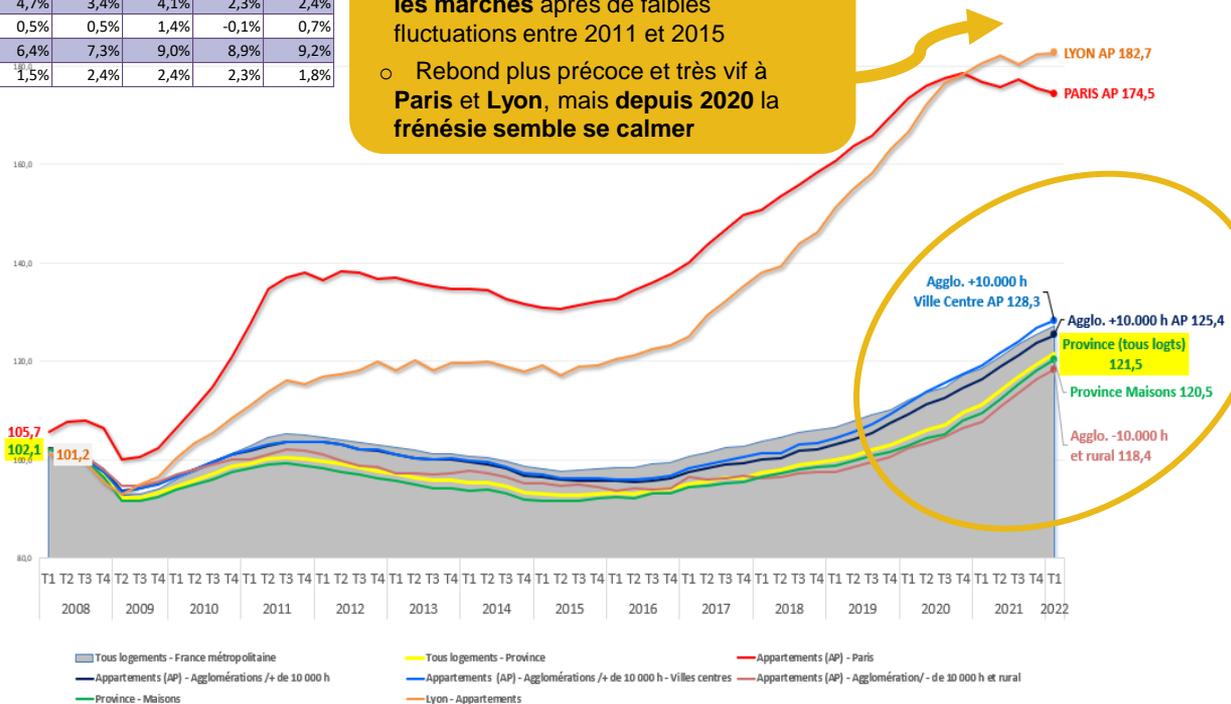
Logements anciens	2020T1	2020T2	2020T3	2020T4	2021T1	2021T2	2021T3	2021T4	2022T1
France - variation annuelle glissante	5,0%	5,6%	5,2%	6,4%	5,9%	6,2%	7,6%	7,0%	7,3%
France - variation trimestrielle (T/T-1)	1,6%	1,6%	0,8%	2,2%	1,2%	1,9%	2,1%	1,6%	1,5%
Ile-de-France - variation annuelle glissante	5,7%	6,5%	5,9%	6,2%	4,7%	3,4%	4,1%	2,3%	2,4%
Ile-de-France - variation trimestrielle (T/T-1)	1,9%	1,8%	0,7%	1,7%	0,5%	0,5%	1,4%	-0,1%	0,7%
Province - variation annuelle glissante	4,7%	5,3%	5,0%	6,4%	6,4%	7,3%	9,0%	8,9%	9,2%
Province - variation trimestrielle (T/T-1)	1,5%	1,5%	0,8%	2,4%	1,5%	2,4%	2,4%	2,3%	1,8%

Sources : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval

- Accélération depuis 3 ans sur tous les marchés après de faibles fluctuations entre 2011 et 2015
- Rebond plus précoce et très vif à Paris et Lyon, mais depuis 2020 la frénésie semble se calmer

Évolution des indices au 1^{er} trimestre 2022 en glissement annuel

- Hausse remarquable des prix des logements en province depuis un an, encore élevée en début d'année (+9,2%)
- Ile-de-France : indice des prix moyens des logements en phase d'atterrissage
- Pression de la demande sur les prix moyens des maisons tant en province (+10%) qu'en Ile-de-France (+5,6%)
- La dynamique engagée sur les prix des appartements dans les zones plus rurales et les communes de moins de 10.000 habitants (+9,8%) n'a pas faibli



|02

Projets des ménages : une image toujours positive, un contexte qui devient dissuasif

Un choc inflationniste durement ressenti

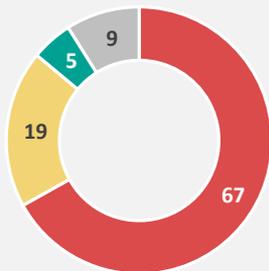
Des anticipations de perte durable de pouvoir d'achat

Un environnement perçu comme durablement inflationniste

94%

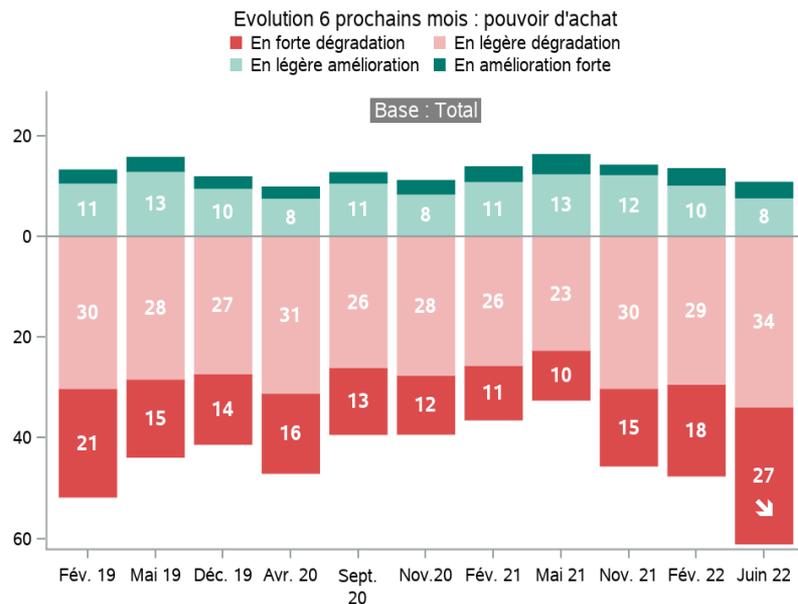
des Français ont constaté une **hausse des prix** dans leur consommation au quotidien (66% « importante » et 28% « modérée »)

Selon vous, comment va évoluer la hausse des prix dans les prochains mois ?



- Ce n'est que le début, la hausse des prix va s'accroître
- L'inflation va rester à un niveau important mais sans s'aggraver
- La hausse de l'inflation est temporaire, elle devrait bientôt revenir à la normale
- Vous ne savez pas

Des anticipations très dégradées en termes de pouvoir d'achat

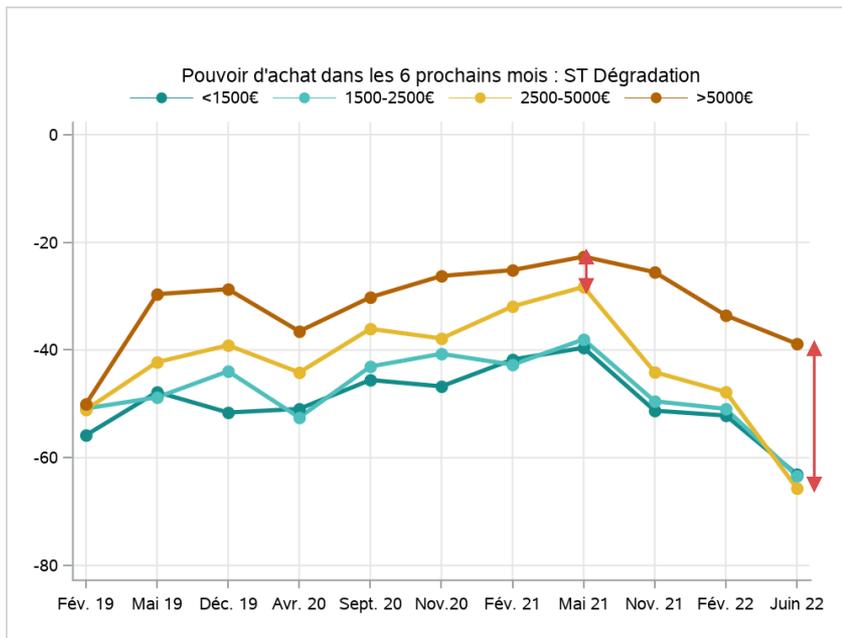


Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

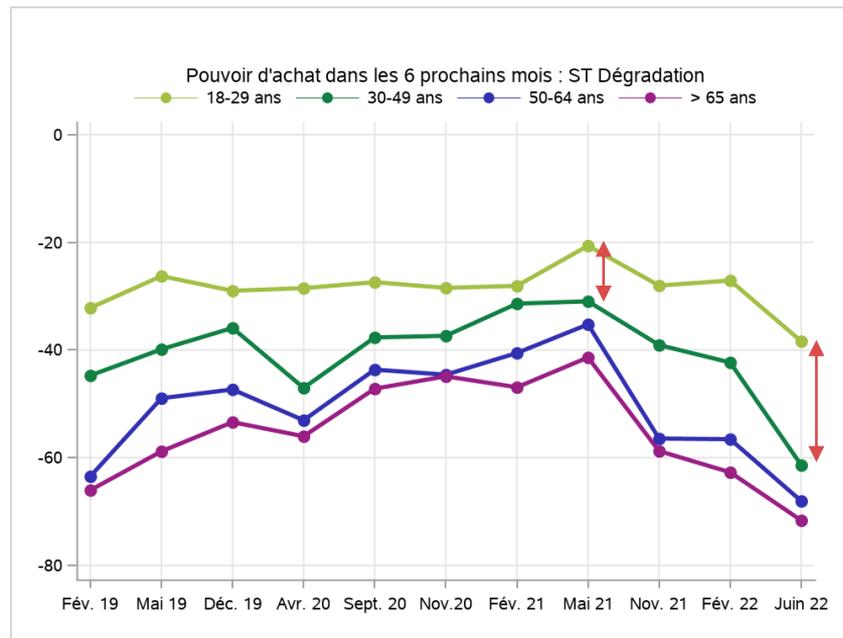
La dégradation des anticipations se généralise

Les classes moyennes et les âges intermédiaires basculent dans le pessimisme

Diffusion du pessimisme aux classes moyennes



Diffusion du pessimisme aux âges intermédiaires

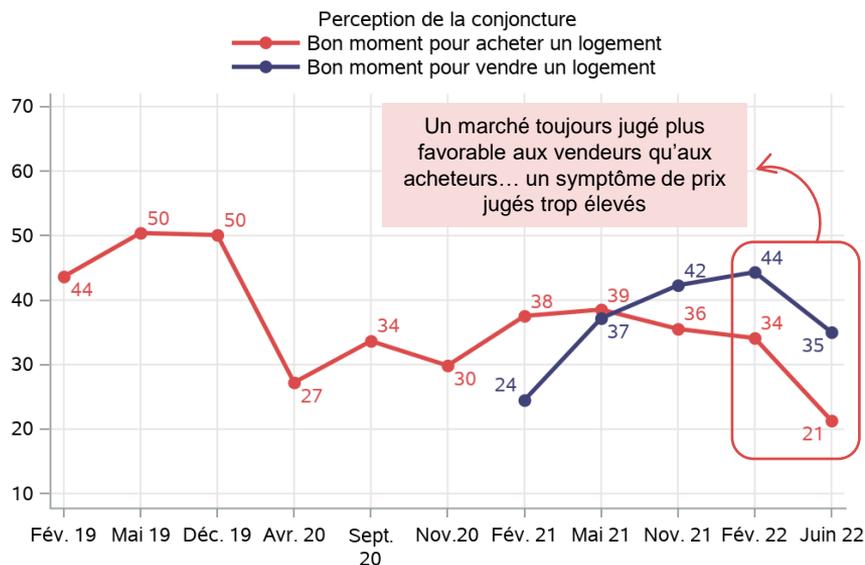


Immobilier : une perception contrastée

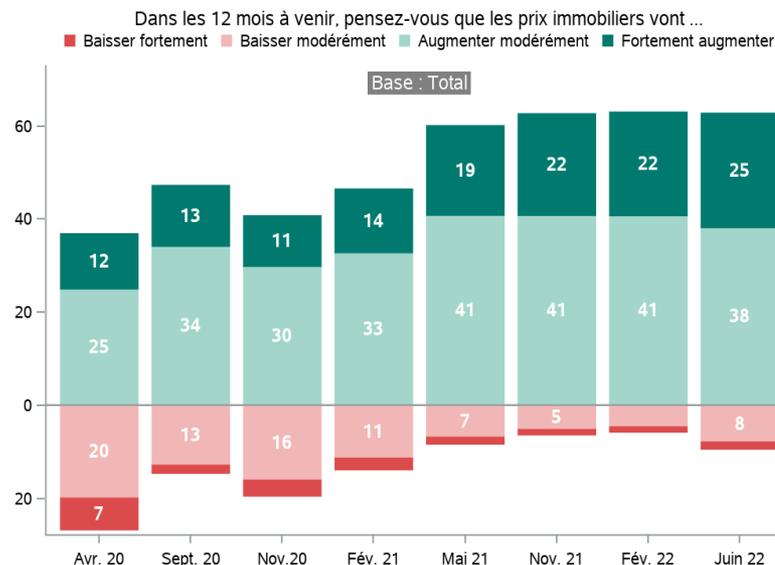
Le moment n'est plus jugé favorable à l'achat mais des prix toujours attendus en hausse

Une conjoncture perçue comme défavorable

... qui tranche avec des anticipations de prix toujours élevées



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

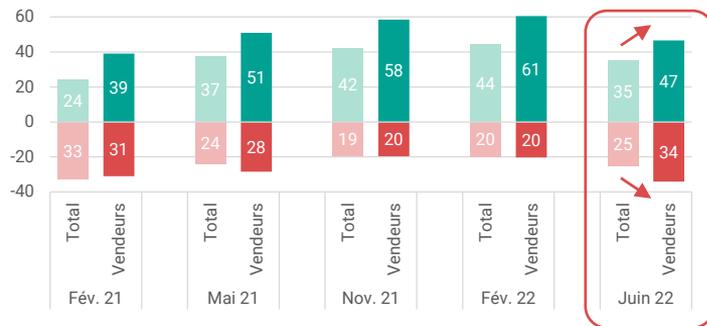
Vendeurs : à CT, une vision positive

Une pression encore limitée sur l'offre, peu d'ajustement des prix à TCT

Une perception de dégradation limitée pour les vendeurs

Bon ou mauvais moment pour vendre un logement

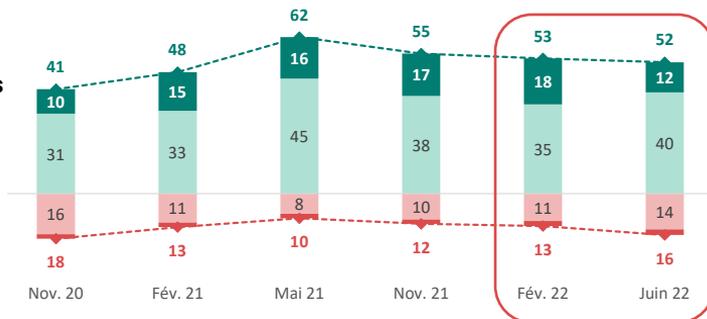
■ Plutôt un bon moment
■ Plutôt un mauvais moment



Dans les 12 mois à venir, pensez-vous que les prix immobiliers vont ...

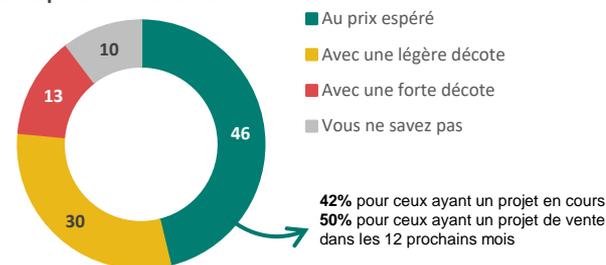
Base : vendeurs

■ augmenter fortement
■ augmenter modérément
■ baisser modérément
■ baisser fortement

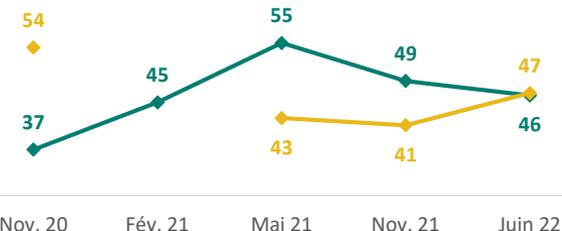


46% des ménages ayant un projet de vente pensent pouvoir vendre leur bien au prix espéré (juin 2022)

Et concernant le prix de vente, pensez-vous que votre bien pourra se vendre...



— Vente au prix espéré — Crainte sur le délai de vente



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE / Audirep, juin 22
Base : ménages qui ont un projet de vente

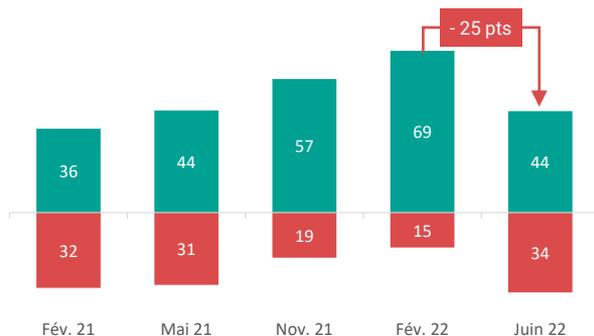
...mais des inquiétudes à MT : accélération des ventes en 2022 et plus forte acceptabilité d'une décote en 2023 ?

Les Français ayant un projet de vente dans les 12 prochains mois sont plus nombreux à anticiper une baisse des prix à court et moyen terme et à considérer qu'il s'agit d'un mauvais moment pour vendre

Bon ou mauvais moment pour vendre un logement

Base : projet de vente dans les 12 mois

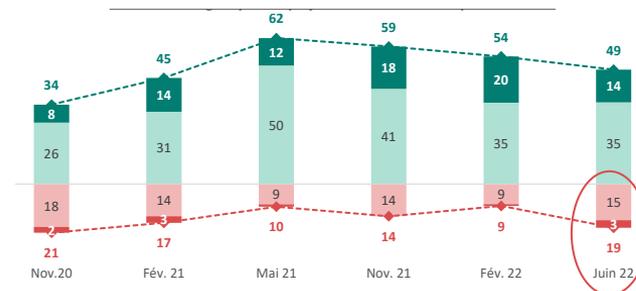
- Plutôt un bon moment
- Plutôt un mauvais moment



Dans les 12 mois à venir, pensez-vous que les prix immobiliers vont ...

Base : projet de vente dans les 12 mois

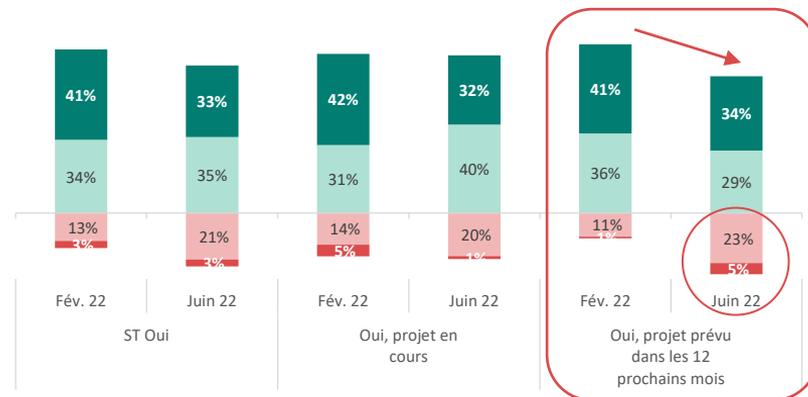
- augmenter fortement
- augmenter modérément
- baisser modérément
- baisser fortement



Anticipation de l'évolution des prix immobiliers à horizon 5-10 ans

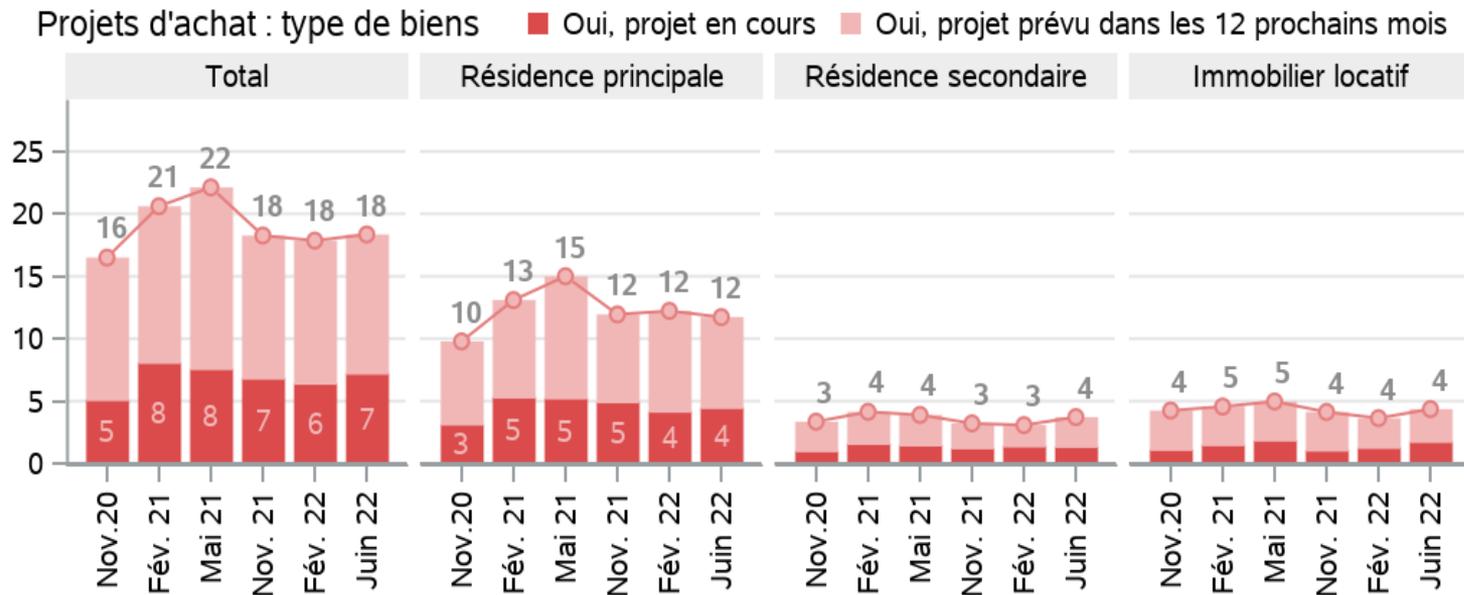
Base : a un projet de vente

- Ils devraient continuer à augmenter
- Ils devraient se stabiliser
- Ils devraient baisser
- Il pourrait y avoir un krach, c'est-à-dire une chute des prix de plus de 20%



Des projets d'achat qui stagnent en juin

L'absence de pic saisonnier en mai-juin, un signe de recul des projets ?



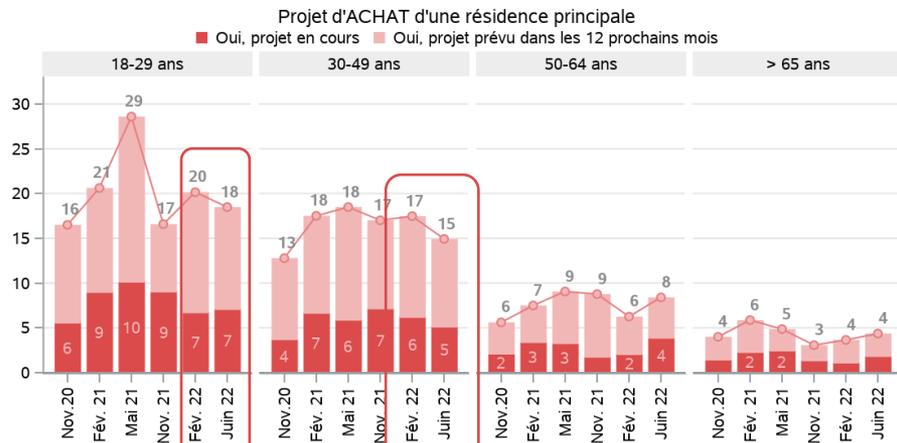
Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE / Audirep, fév. 22

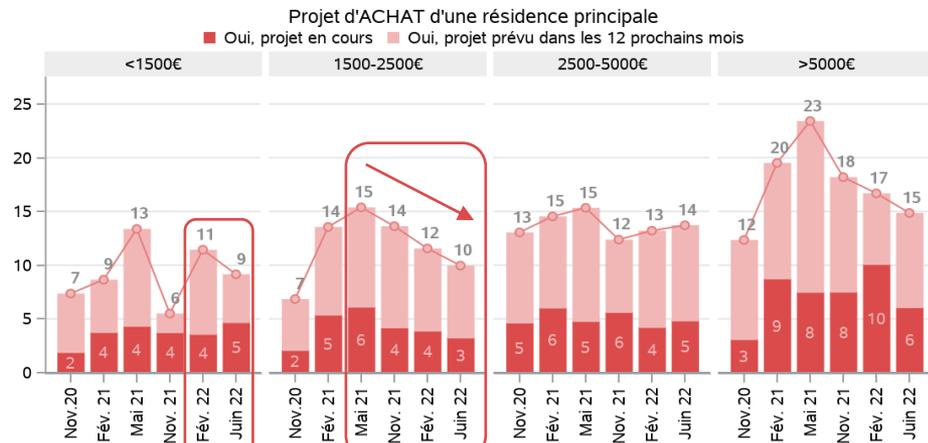
Achat d'une résidence principale...

... d'ores et déjà un recul des intentions des profils de primo-accédants

Projets d'achat d'une résidence principale : une baisse des projets chez les plus jeunes et les plus bas revenus



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

Une tension sur les budgets d'acquisition...

... qui pourrait préfigurer des reports d'opérations

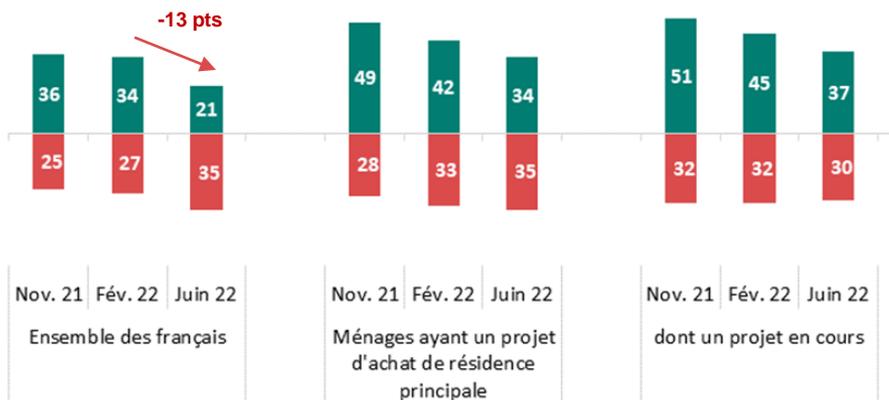
Les Français engagés dans un projet d'achat d'une résidence principale restent globalement plus optimistes sur la perception de la conjoncture

... mais ils semblent ressentir plus fortement la dégradation du pouvoir d'achat : un stress sur les budgets qui pourrait préfigurer un report / une révision à la baisse des projets d'acquisition

Bon ou mauvais moment pour acheter un logement

Base : Total vs Projet d'achat d'une résidence principale

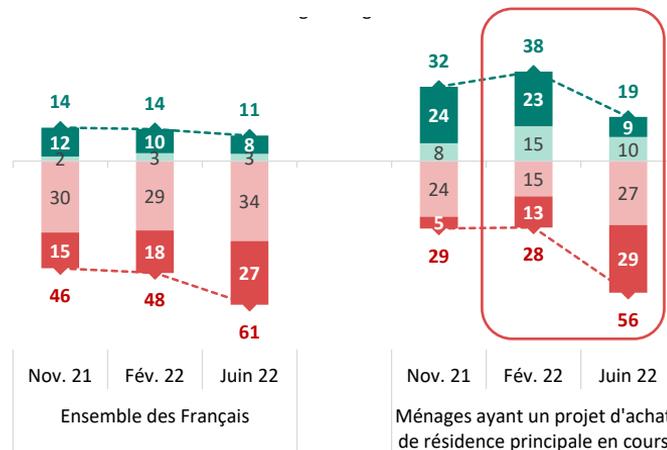
- Plutôt un bon moment
- Plutôt un mauvais moment



Comment anticipez-vous l'évolution de votre pouvoir d'achat dans les 6 prochains mois ?

Base : Total vs Projet d'achat d'une résidence principale

- En amélioration forte
- En légère amélioration
- En forte dégradation
- En légère dégradation



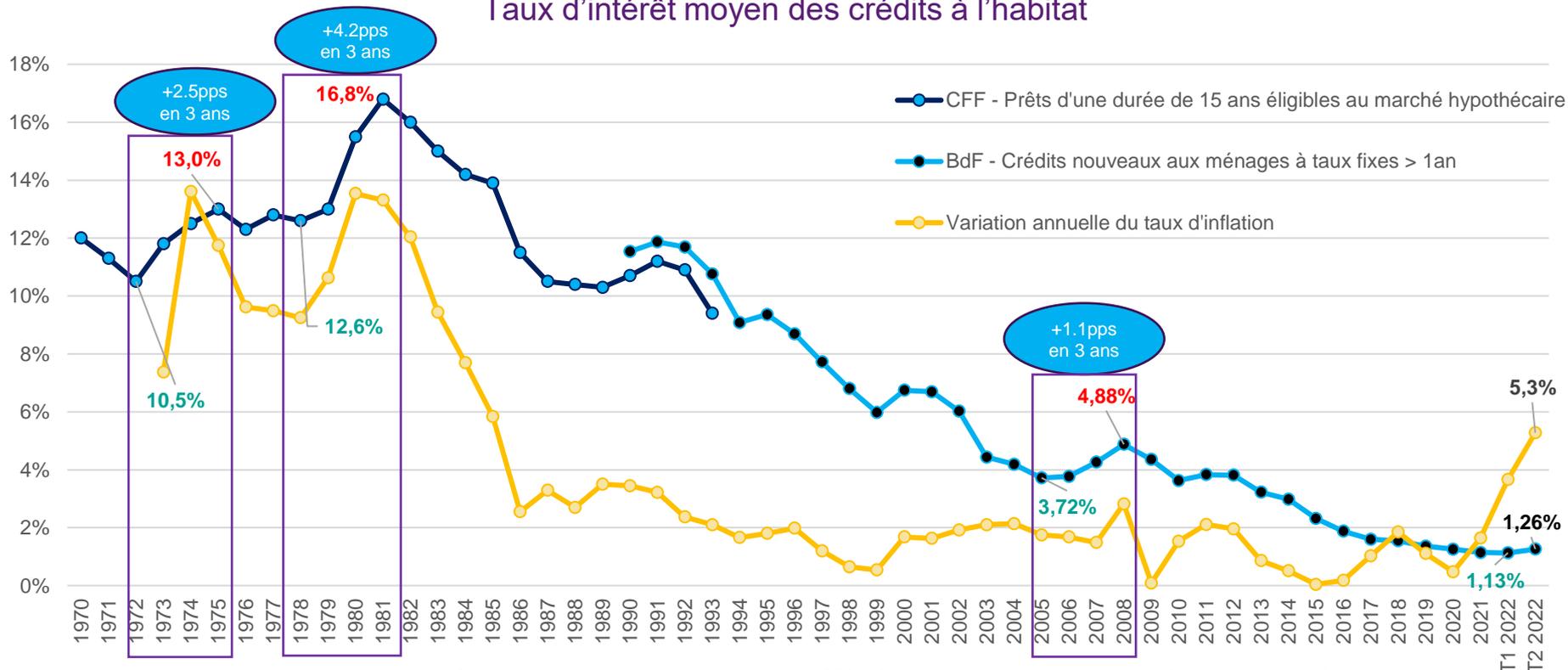
| 03

Basculement à la hausse des taux d'intérêt, transition énergétique et nouveaux arbitrages géographiques : un marché en mutation

La « longue marche » de la baisse des taux...

... à la suite du recul de l'inflation, quel rebond demain ?

Taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat



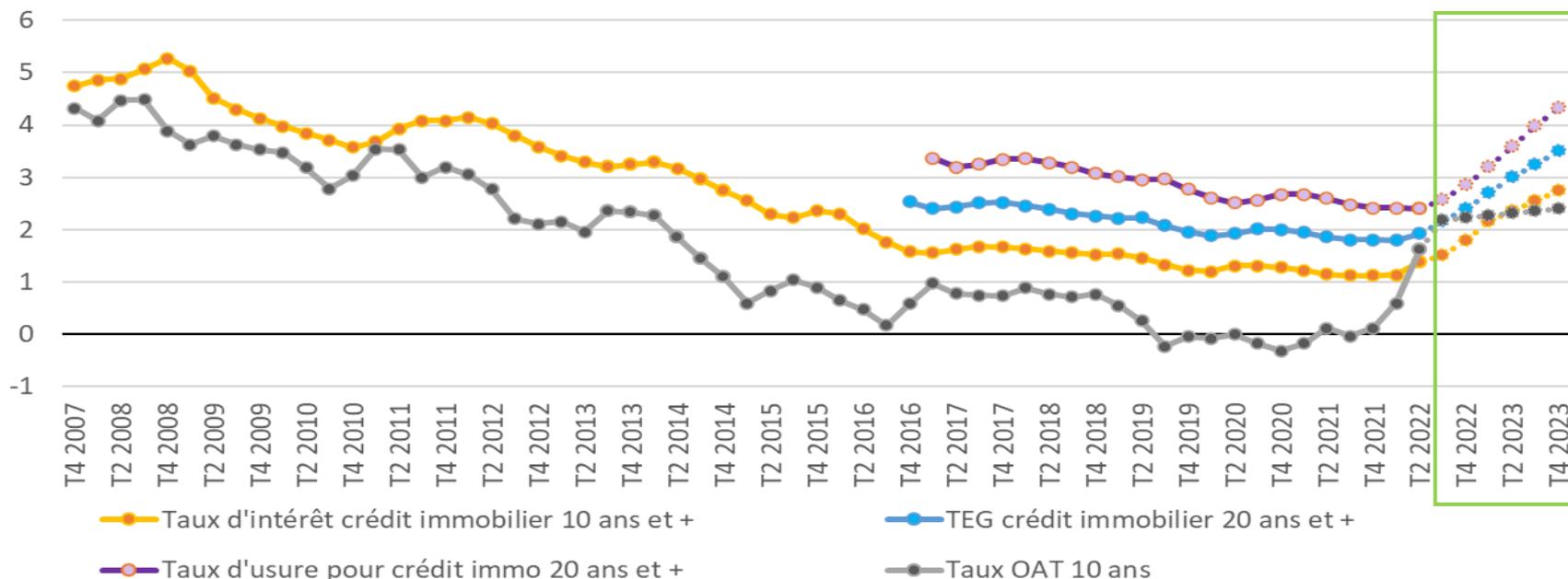
Source : Crédit Foncier de France (Henri Heugas-Darraspen pour la période antérieure à 1978), Banque de France, estimations Direction Etudes & Prospective BPCE

Vers une normalisation des taux de crédit

Un ajustement décalé et ralenti mais progressivement marquant des taux de crédit

Sous l'hypothèse normative d'une remontée de l'OAT vers 2,5% fin 2022, une simulation des taux de crédit et TEG à 20 ans a été faite en tenant compte de la contrainte du taux de l'usure : un retour en 2023 vers les taux de 2014

Evolution des différents types de taux (niveau de la moyenne trimestrielle, en %)



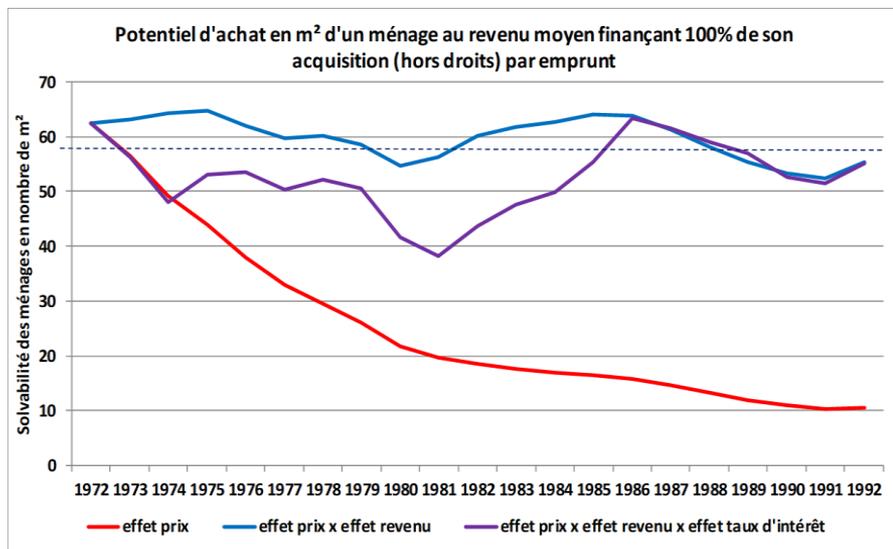
Sources : Banque de France, Prévisions (juin 2022) Direction Etudes & Prospective BPCE

Une « nouvelle économie » du financement du logement

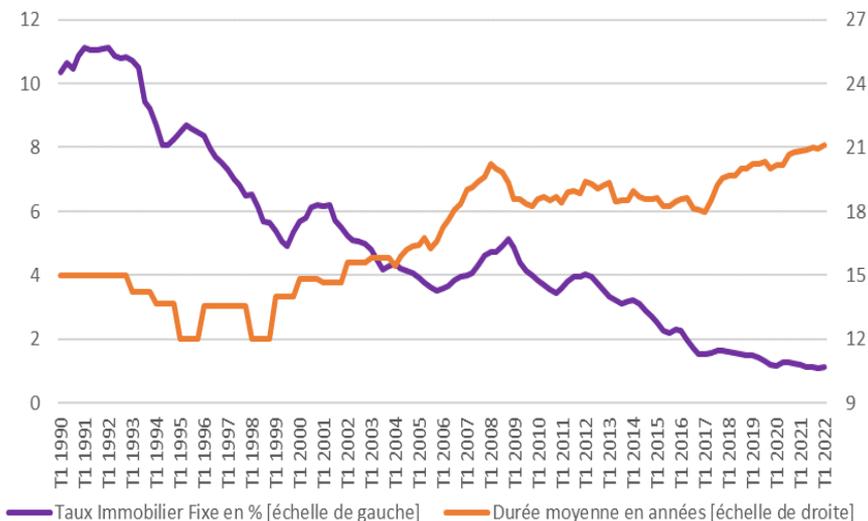
Taux et durée : de nouvelles références à partir des années 2000

Durant les années 1970 à 1990, la hausse des revenus a assuré la solvabilisation des ménages face à la montée des prix immobiliers

A partir de la fin des années 1990, un nouveau régime de financement du logement s'établit : taux en net recul, quotités d'emprunt et durées en hausse (de 14-15 ans jusqu'en 1997 vers 21 ans en 2021)



Source : BPCE, Direction Etudes & Prospective



Source : Banque de France

Une « nouvelle économie » du financement du logement

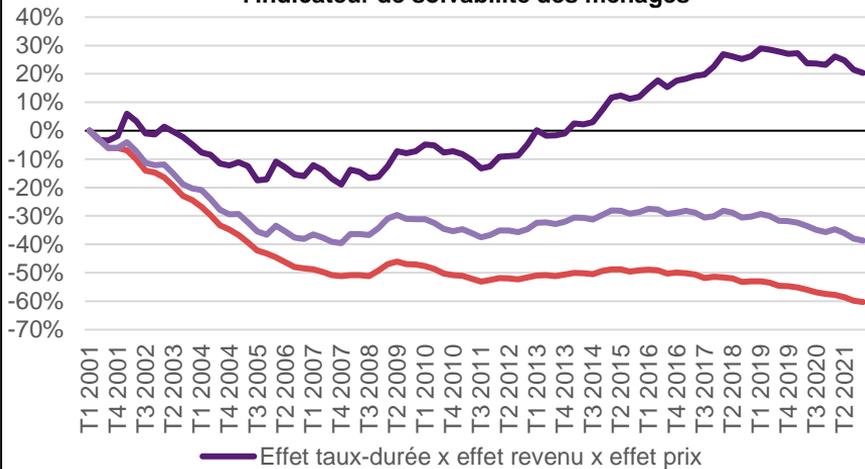
Taux et durée : de nouvelles références à partir des années 2000

Des nouveaux repères de solvabilité qui ont modifié le rapport entre les revenus et les prix immobiliers, poussant à la hausse la valeur immobilière depuis le début des années 2000

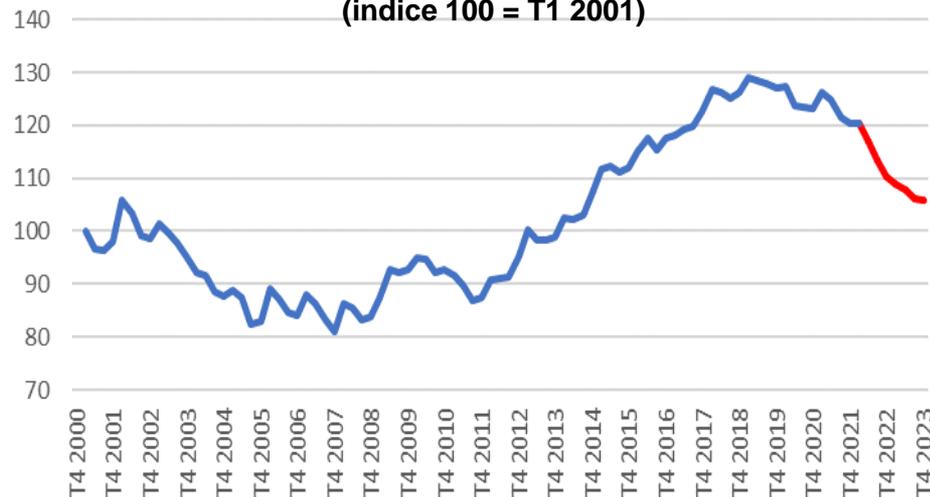
→ Un rôle déterminant du crédit dans la solvabilisation des ménages à partir des années 2000

→ Un risque de fort recul de la solvabilité en cas de hausse des taux

Contribution en % des prix, des revenus et des conditions de crédit à l'indicateur de solvabilité des ménages



Indicateur de pouvoir d'achat immobilier d'un ménage moyen (indice 100 = T1 2001)

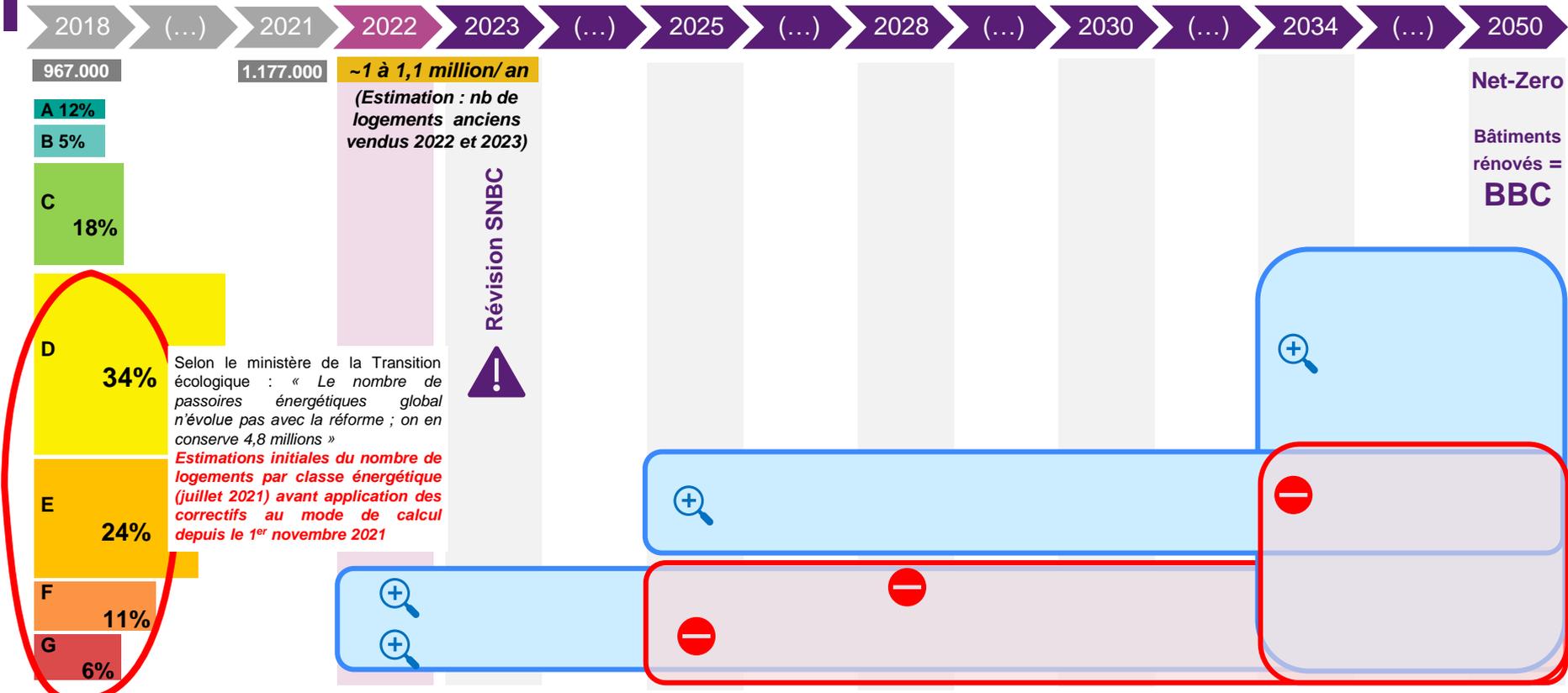


Source : BPCE, Direction Etudes & Prospective

Source: Réserve Fédérale de Dallas

Transition énergétique, une accélération du calendrier

De l'information / incitation à la contrainte / pénalisation : un effet « crescendo » sur les anticipations



Selon le ministère de la Transition écologique : « Le nombre de passoires énergétiques global n'évolue pas avec la réforme ; on en conserve 4,8 millions »

Estimations initiales du nombre de logements par classe énergétique (juillet 2021) avant application des correctifs au mode de calcul depuis le 1^{er} novembre 2021

Parc total de résidences principales en 2021 = **29,7** (milliers)
(Insee, SDES 2021)

- Location interdite **+ (magnifying glass)** Audit énergétique obligatoire lors d'une vente

DPE, à quel point le marché du logement sera affecté ?

Effets d'annonce, lisibilité accrue des contraintes et impacts différenciés par segment

○ Des zones de risques spécifiques

- 17% des résidences principales en F et G: 4,8 millions de logements et 11 millions d'occupants
- Des zones éloignées des métropoles, en perte d'emploi, à forte prévalence de logements individuels et de ménages modestes et/ou âgés
- Le locatif : 100 000 logements interdits à la location dès le 1/1/2023 et des obligations de travaux sur 650 000 logements dès 2025 (1,7 million en 2028)

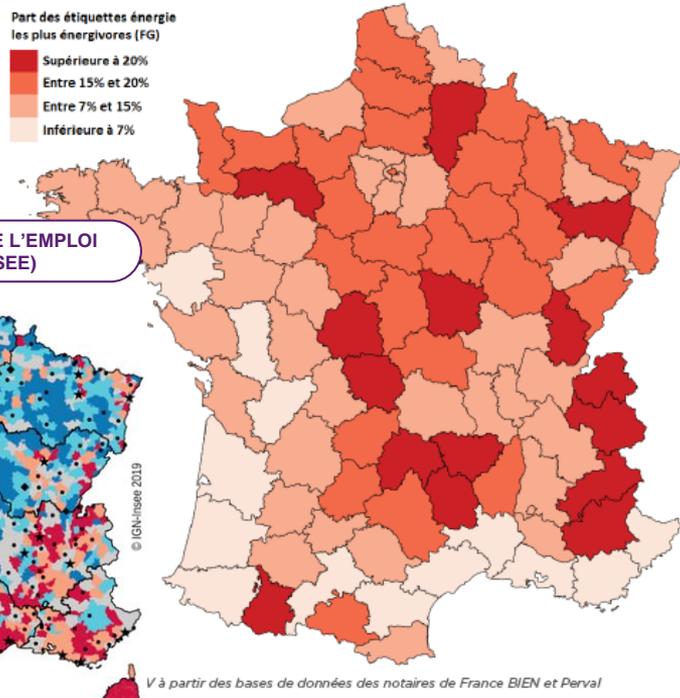
○ Un impact probable sur le prix

- Une objectivation progressive des pertes de valeur via l'audit énergétique → des marges de négociation
- Coût élevé des travaux dans l'individuel → pression à la baisse des prix dans l'individuel
- Mise en vente de biens « non louables » et difficultés à trouver des solutions en copropriété → Recul sensible des prix dans le collectif

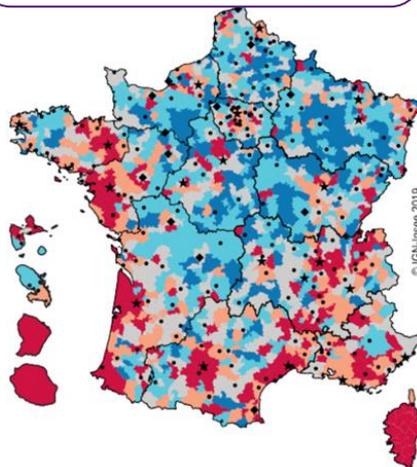
Part des transactions de logements anciens d'étiquette énergie F-G en 2020 par département

Part des étiquettes énergie les plus énergivores (FG)

- Supérieure à 20%
- Entre 15% et 20%
- Entre 7% et 15%
- Inférieure à 7%



VARIATION ANNUELLE DE L'EMPLOI DE 2006 A 2016 (INSEE)

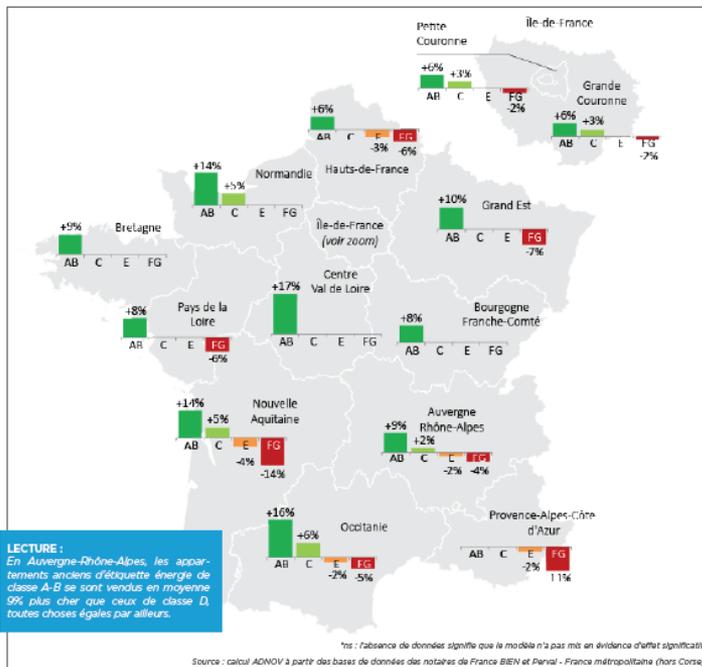


V à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval

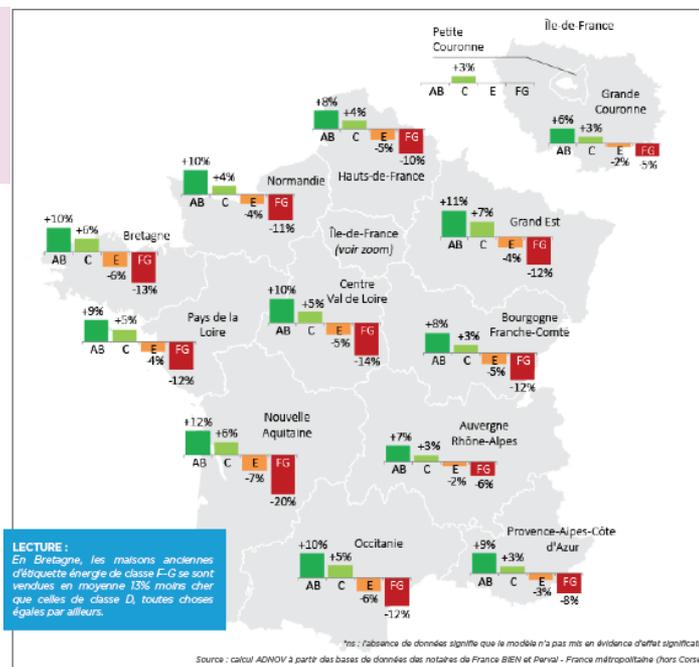
La solvabilité des ménages exposée aux effets du DPE

Un effet prix qui pourrait émerger dans le collectif et s'accroître dans l'individuel

Impact des étiquettes énergie sur les prix de vente des appartements anciens par région (par rapport aux appartements anciens de référence de classe D en 2020)



Impact des étiquettes énergie sur les prix de vente des maisons anciennes par région (par rapport aux maisons anciennes de référence de classe D en 2020)



Un Impact potentiellement plus marqué avec la baisse des taux

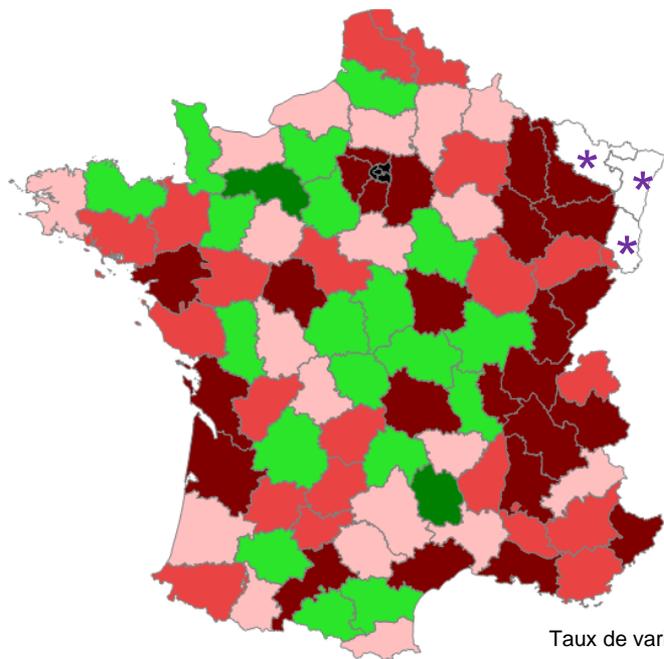
L'effet de sélectivité est plus sensible lors des retournements

Une redistribution territoriale des transactions

Une mobilité résidentielle de proximité infléchissant la métropolisation

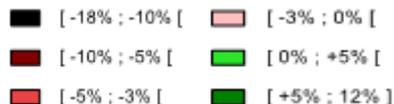
Nombre des transactions annuelles dans l'ancien

Evolution sur un an entre décembre 2019 et décembre 2020



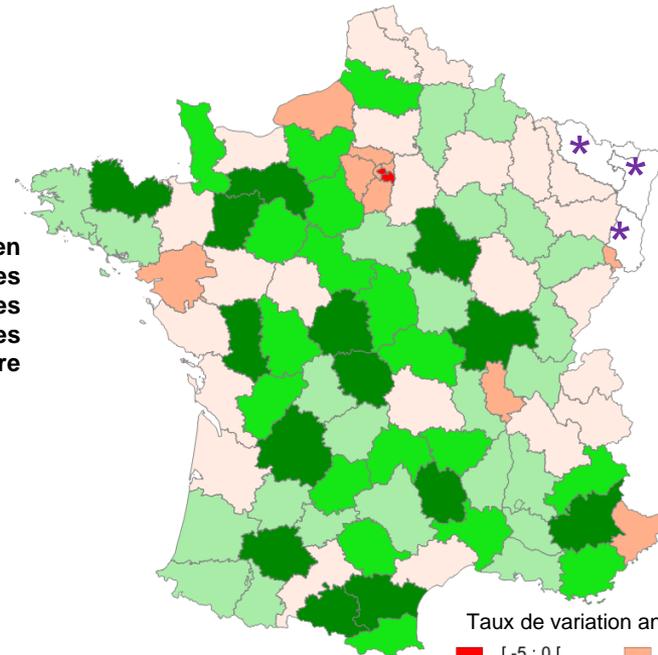
○ Dynamisme de l'activité en province, dans les villes moyennes et en périphérie des grandes villes ou des grandes métropoles, moindre attractivité du rural profond

Taux de variation annuelle :



Nombre des transactions annuelles dans l'ancien

Evolution sur un an entre décembre 2019 et novembre 2021



Taux de variation annuelle :



* Départements sans données

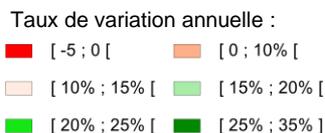
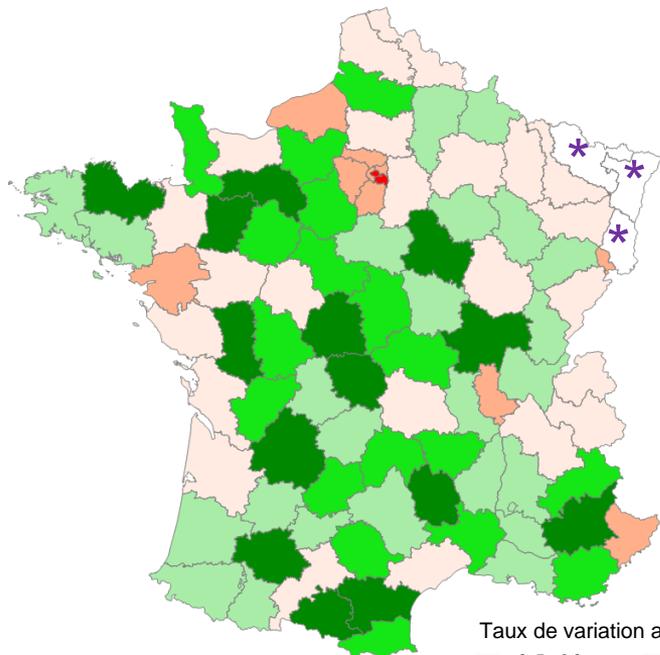
Source : CGEDD, nombre de ventes immobilières taxées au taux de droit commun

Une redistribution territoriale des transactions

La préférence pour les villes moyennes est confirmée mais les différences s'estompent

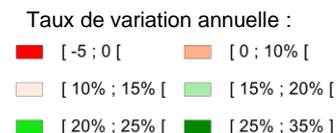
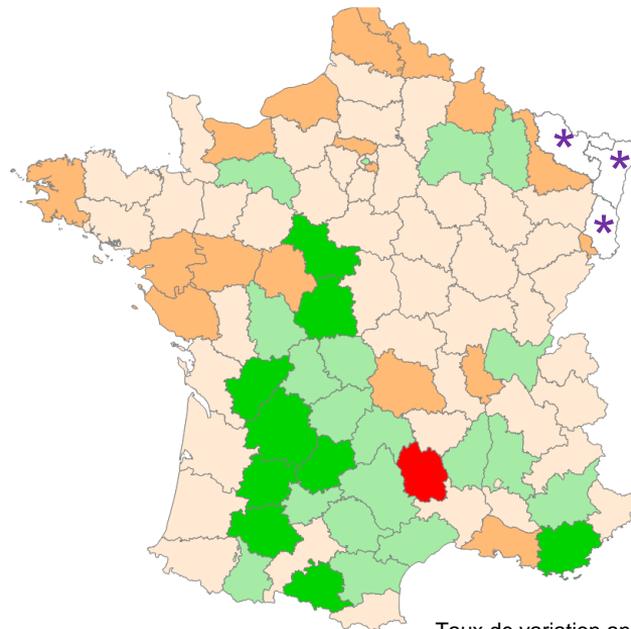
Nombre des transactions annuelles dans l'ancien

Evolution sur un an entre décembre 2019 et novembre 2021



Nombre des transactions annuelles dans l'ancien

Evolution sur un an entre mars 2021 et mars 2022



○ Au 2nd semestre 2021 l'activité a été moins vive à Paris, Lyon, Nantes...

- Essouffement de l'offre conforme à la demande
- Réorientation de la demande vers des zones plus périphériques ou des types de biens différents (maisons, logements plus spacieux...)
- Niveaux élevés atteints par les prix

○ Dynamisme de l'activité en province, en périphérie des grandes villes, et autour des grandes métropoles

* Départements sans données

Source : CGEDD, nombre de ventes immobilières taxées au taux de droit commun

La réorientation géographique des prix se confirme

Poursuite de la revalorisation de l'habitat individuel, ralentissement dans le collectif

Collectif : Ralentissement général des hausses des prix, avec un apaisement des tensions sur les villes moyennes, voire des baisses sur des marchés moins profonds (Limoges, Caen, Saint-Etienne ...) après la surchauffe antérieure

Individuel : une demande toujours vive qui tend les prix et disqualifie les primo-accédants traditionnels

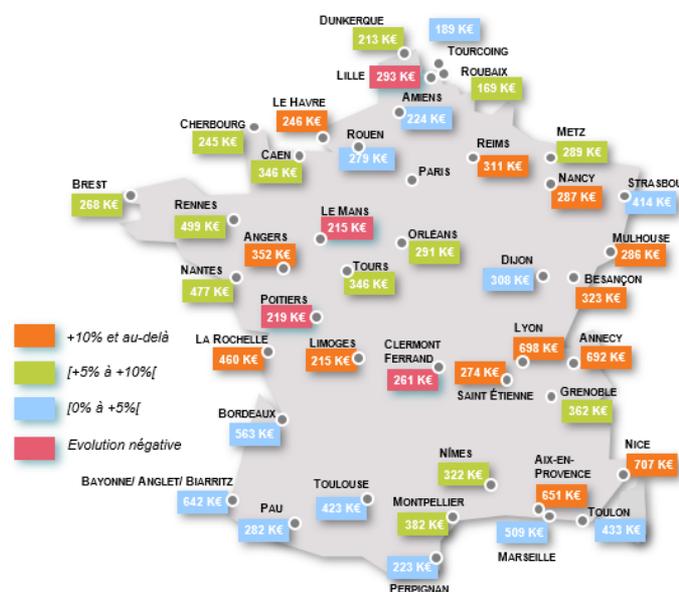
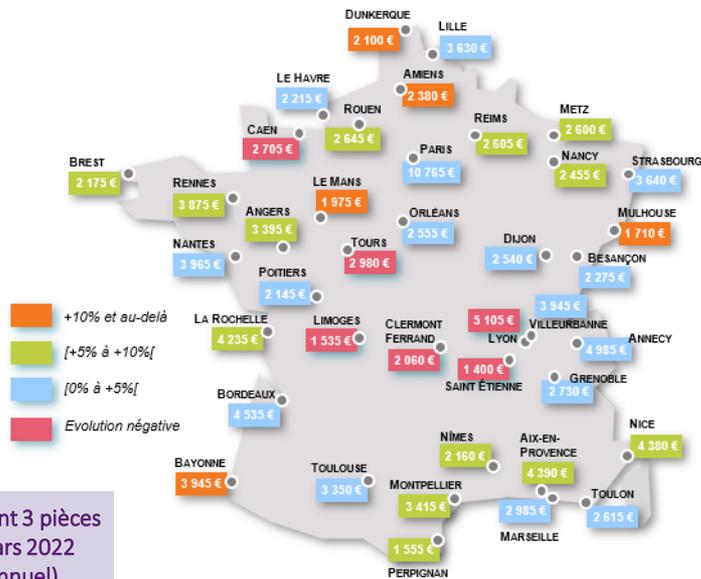
Prix des appartements anciens Ile-de-France

T1-2022	Appartements (tous types)	Variation annuelle*
Variation annuelle des prix	Prix au m ²	
PARIS	10 520 €	-1,2%
PTE COURONNE	5 440 €	2,0%
GDE COURONNE	3 400 €	4,8%
Ile-de-France	6 730 €	0,9%

*T1_2022/T1_2021

Sources : Insee, Notaires d'Ile-de-France/ Base Bien, Notaires de France/ Min. Not.

Appartement ancien/ récent 3 pièces
Prix moyens au m² à fin mars 2022
(évolution en glissement annuel)



Source : Les Prix Immobiliers, prix moyens des appartements de trois pièces calculés sur une année glissante

| 04

Les perspectives pour 2023

Synthèse de l'environnement pour 2023

Un point d'inflexion ?

○ Des facteurs de soutien structurels

- Une aspiration à accéder à la propriété qui reste forte et une image de valeur refuge renforcée par l'inflation
- Un marché traditionnellement résilient : faible niveau de risque, marché d'utilisateurs, besoins non satisfaits...
- Des aides publiques encore substantielles et un chômage limité

○ Des relais de croissance nouveaux

- Une demande de qualité d'habitat et de nouveaux modes de vie (télétravail) qui diversifient les attentes de biens (maisons...) et les localisations (villes moyennes...)
- Le retour des investisseurs institutionnels sur le marché résidentiel
- Une demande de travaux soutenue par les aspirations des ménages, les aides publiques et la réglementation

○ Mais aussi des facteurs de ralentissement durables

- La fin de la baisse des taux, principal moteur de la hausse des prix depuis 25 ans, et une hausse rapide à venir
- Les incertitudes associées au nouveau DPE dans l'ancien et à la RE2020 dans le neuf : temps d'adaptation, effet sur les prix, lisibilité des effets hors-prix...
- La baisse des projets des ménages, notamment primo-accédants, avec la hausse des prix en périphérie et la baisse du pouvoir d'achat dans un climat d'incertitude

Possible stabilisation du niveau de construction

Secteur confronté à un nouveau contexte

- Marché de la maison en secteur diffus : demande redynamisée par le contexte de crise sanitaire, mais agenda en cours du « Zéro Artificialisation Nette » des sols → le sursis vers un retournement se prolongera-t-il au-delà de 2022 ?
- Promotion immobilière : difficultés à reconstituer l'offre disponible, adaptation qualitative et géographique à la transformation de la demande des ménages et à la montée de la demande des institutionnels, un effet d'aubaine relatif sur le locatif en 2022
- Après plusieurs reculs de la date de mise en œuvre, les nouvelles normes RE2020 s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2022 : allongement du cycle de production et impacts sur les coûts ne devraient pas permettre un rebond important de l'offre neuve
- Dégradation du contexte macroéconomique avec de forts impacts sur l'économie de la construction dans son ensemble : renforcement des déséquilibres depuis le début de la guerre en Ukraine

Acteurs

- Investisseurs institutionnels et promoteurs sont en quête de modèles alternatifs face aux perspectives d'évolution de l'environnement du secteur (ZAN, énergie, RSE...)
- Retournement des facteurs de soutien à l'accession et à l'investissement des personnes privées
- Secteur social toujours confronté à des difficultés de renouvellement de son offre auxquelles viennent s'ajouter le poids de la transition énergétique de son parc

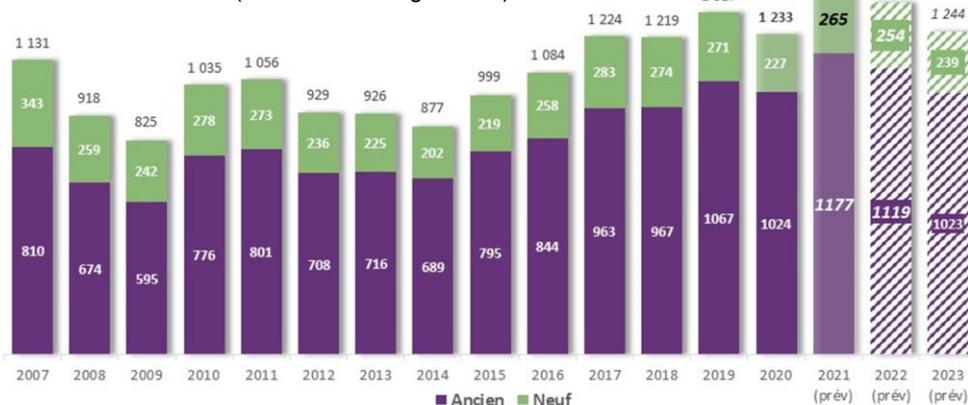


Environnement plus incertain

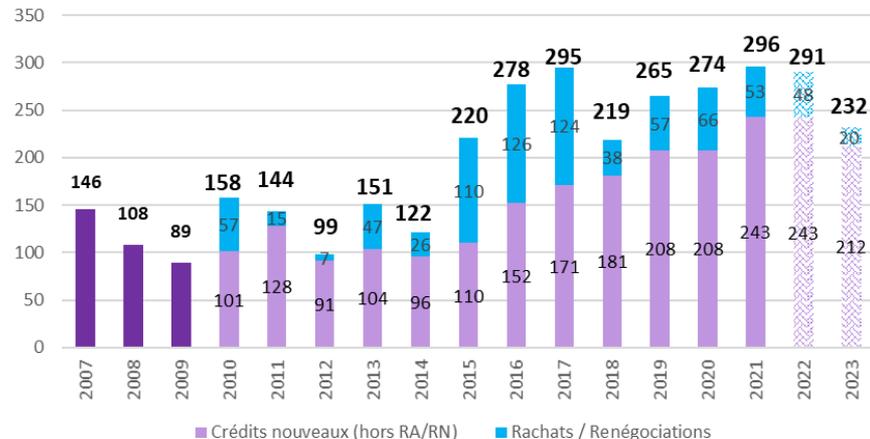
Probable recul des transactions et ralentissement graduel des prix

- Facteurs de ralentissement anticipés (DPE, hausse des taux, baisse des projets, contraintes de financement...) renforcés par la montée des incertitudes géopolitiques et économiques : impact à la baisse d'activité dès 2022 malgré le maintien de facteurs de soutien
- Avec la force d'inertie du marché, alors qu'ils ont connu une dynamique vigoureuse de revalorisation des zones moins denses, au cours des derniers mois, les prix pourraient afficher encore une hausse en 2022, mais de façon moins marquée
- L'effet croisé taux – HCSF est de nature à peser sur l'activité mais aussi sur les prix en 2023

Volume de logements vendus
(en milliers de logements)



Production de nouveaux crédits à l'habitat aux ménages
(en milliards d'euros)



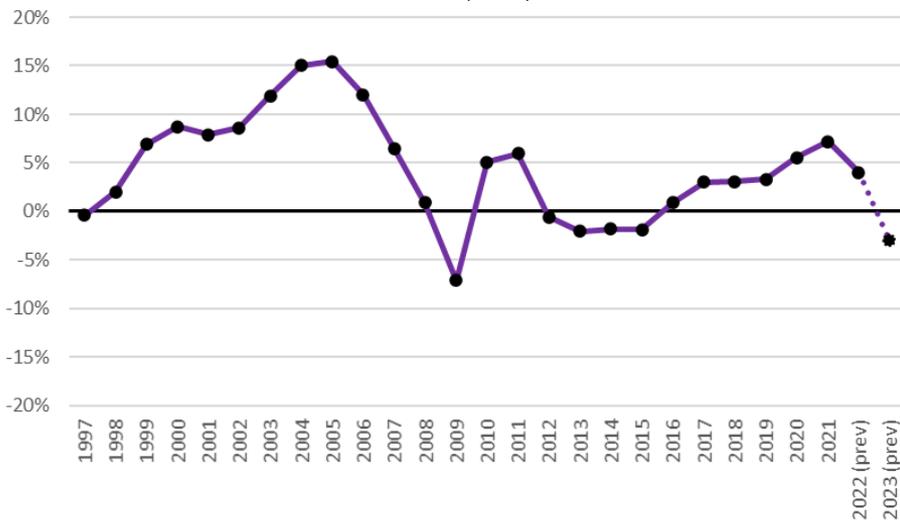
Sources : Insee-Notaires, CGEDD, modèle FANIE, Prévisions (juin 2022) Direction Etudes & Prospective BPCE

Environnement plus incertain

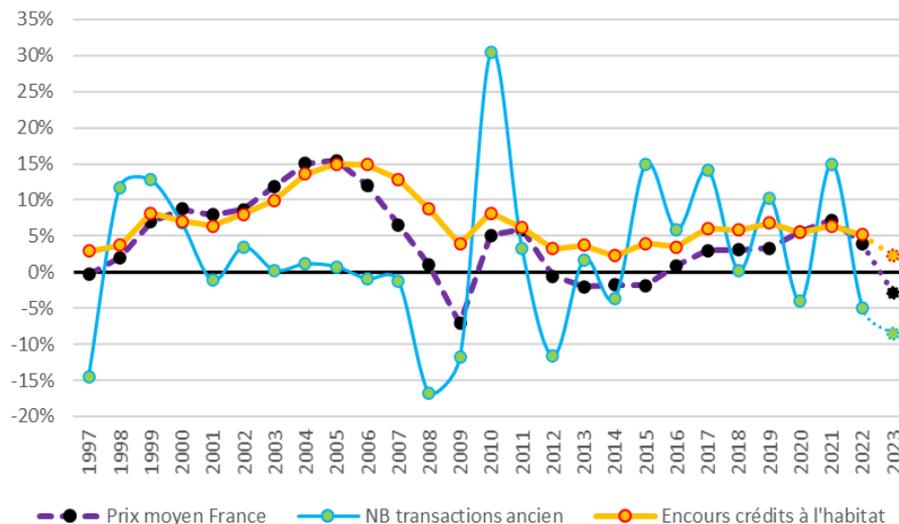
Un effet prix décalée de l'effet volume, impactant les crédits à l'habitat

- Des prix immobiliers toujours positif en 2022 mais en ralentissement, avant d'engager une baisse en 2023 liée à une moindre demande solvable et à un poids de la valeur verte jouant plus fortement sur la valorisation des opérations
- L'encours de crédits à l'habitat s'ajuste à la baisse conjointe des prix et des volumes qui génèrent moins de nouveaux crédits immobilier

Variation annuelle des prix des logements
(en %)



Variation annuelle des prix des logements, du nombre de transactions dans l'ancien et de l'encours de crédit habitat



Sources : OCDE, Prévisions (juin 2022) Direction Etudes & Prospective BPCE

Sources : OCDE, Banque de France, CGEDD, Prévisions (juin 2022) Direction Etudes & Prospective BPCE

Prévisions immobilières à horizon 2022

Production immobilière	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mises en chantier (en milliers)	494	489	398	346	413	430	382	358	337	342	372	437	403	384	350	392	391	383
<i>Variations (en %)</i>	6,2	-1,0	-18,5	-13,2	19,4	4,2	-11,1	-6,4	-5,8	1,5	8,5	17,7	-8,0	-4,7	-8,7	12,0	-0,3	-2,0
locatif privé	92	84	58	46	60	76	62	48	45	50	56	67	56	52	46	46	47	50
locatif social	58	68	70	84	100	107	102	95	98	100	100	105	98	93	82	86	90	87
locatif intermédiaire	1	1	2	4	2	2	2	3	4	5	7	8	9	12	13	21	21	25
accession	321	315	256	206	236	231	204	198	177	174	191	236	215	209	191	218	214	204
autres (rés. Second., auto constr....)	23	22	15	11	19	18	16	14	14	15	18	22	22	21	18	21	18	17
dont Collectif (dont en résidence, en milliers)	234	236	183	172	208	217	197	186	192	201	220	264	240	228	208	230	227	229
dont Individuel (en milliers)	260	253	216	174	205	213	186	171	145	143	153	174	160	159	142	162	164	154

Ventes immobilières	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Promotion immobilière (hors instit. en milliers)	123	124	76	102	109	99	84	85	83	100	127	130	129	131	102	118	108	105
<i>Variation (en %)</i>	3,5	1,0	-38,8	34,8	6,8	-9,1	-15,1	1,0	-2,5	20,6	27,1	2,6	-0,8	1,5	-22,5	16,3	-8,4	-3,4
dont appartements (en milliers)	106	107	65	90	97	89	76	76	76	92	116	120	120	122	95	111	101	96
dont maisons (secteur groupé, en milliers)	16	16	10	12	12	10	8	8	7	8	11	10	9	9	7	8	7	8
Maisons individuelles (mises en chantier secteur diffus)	202	197	168	128	150	156	137	125	105	104	113	130	123	119	107	126	127	117
<i>Variation (en %)</i>	0,0	-2,3	-14,6	-23,8	16,7	4,0	-12,2	-8,4	-15,8	-0,9	8,5	15,0	-6,0	-3,1	-9,8	16,9	1,2	-8,1
Transactions dans l'ancien (en milliers)	821	810	674	595	776	801	708	716	689	795	844	963	967	1 067	1 024	1 177	1 119	1 023
<i>Variation (en %)</i>	-1,0	-1,3	-16,8	-11,7	30,4	3,2	-11,6	1,1	-3,8	15,4	6,2	14,1	0,4	10,3	-4,0	14,9	-5,0	-8,6

Sources : CGEDD, SDES ECLN, Sit@del DRE, Modèle Fanie, Prévisions de la Direction Etudes & Prospective Groupe BPCE

Prévisions immobilières à horizon 2023

Prix immobiliers (données au T4 ; variation T4 Y vs. T4 Y-1)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Neuf France appartement (€/ m²)	3 141	3 315	3 315	3 430	3 587	3 704	3 782	3 855	3 819	3 887	4 009	3 997	4 124	4 298	4 313	4 506	4 529	4 515
<i>Variation des prix du neuf appartement (en %)</i>	6,6	5,5	0,0	3,5	4,6	3,2	2,1	1,9	-0,9	1,8	3,1	-0,3	3,2	4,2	0,4	4,5	0,5	-0,3
Ancien France ensemble (Indice base 100 en 2015)	98,7	104,1	100,2	96,1	103,4	107,2	105,1	103,2	100,6	100,1	101,6	104,9	108,4	112,5	119,7	128,2	133,3	129,3
<i>France (en %)</i>	9,9	5,5	-3,7	-4,1	7,6	3,7	-2,0	-1,8	-2,5	-0,5	1,5	3,2	3,3	3,8	6,4	7,1	4,0	-3,0

Crédits à l'habitat	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Encours (en milliards d'€)	579	653	710	738	798	847	874	907	923	958	992	1 053	1 114	1 191	1 257	1 339	1 409	1 442
<i>Variation d'encours (en milliards d'€)</i>	75	74	57	28	61	49	27	33	16	36	34	60	61	76	66	82	70	32
<i>Variation d'encours (en %)</i>	14,9	12,9	8,7	3,9	8,2	6,1	3,2	3,8	1,7	3,9	3,5	6,1	5,8	6,9	5,6	6,5	5,2	2,3
Crédits nouveaux (dont RA/RN)	155	146	108	89	158	144	98	151	122	220	278	295	219	265	274	296	291	232
<i>Crédits nouveaux (hors RA/RN)</i>					101	128	91	104	96	110	152	171	181	208	208	243	243	212
<i>Rachats / Renégociations</i>					57	15	7	47	26	110	126	124	38	57	66	53	48	20
Taux Immo moyen (PFIT>1an)			4,8	4,5	3,7	3,8	3,9	3,2	3	2,3	1,9	1,6	1,5	1,4	1,3	1,2	1,6	2,5
OAT 10 ans (en %)			4,2	3,7	3,1	3,3	2,5	2,2	1,7	0,8	0,5	0,8	0,8	0,1	-0,1	0,0	2,2	2,3

Sources : Banque de France, Notaires-Insee, SDES ECLN, Prévisions de la Direction Etudes & Prospective Groupe BPCE



PARTENAIRE PREMIUM



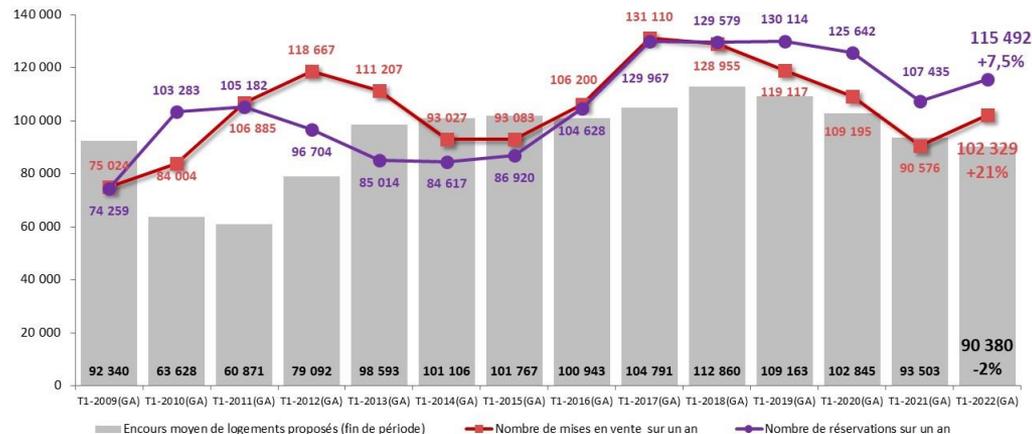
groupebpce.com



Promotion immobilière : l'offre, premier problème ?

Commercialisation des logements neufs à fin mars 2022

- Hausse des ventes sur un an glissant à fin mars 2022 (+7,5%) dans le contexte de reprise économique d'avant le début de la guerre en Ukraine
 - Report de ventes retardées en 2020 par la crise sanitaire
 - Activité reposant pour partie sur des opérations mises en vente en 2018 et 2019
- Réservations et mises en vente du 1^{er} trimestre n'avaient pas pour autant retrouvé leur niveau d'avant crise sanitaire
 - -11%/ vs 2019
- Difficultés durables à reconstituer l'offre :
 - Mises en vente toujours inférieures aux réservations
 - Écart qui ne se réduit pas entre mises en vente et réservations
 - Désaffection de nombreux ménages pour la densité urbaine et construction à la peine dans de multiples communes nuisent aux projets de logements collectifs
- Niveaux de prix élevés en hausse et offre insuffisante ont détourné une partie de la demande vers les marchés de l'ancien
- Encours de logements disponibles à la vente au plus bas depuis presque dix ans
- **Depuis février 2022, apparition de nouveaux freins à la reprise de la construction : crise de l'énergie, hausse générale des coûts sur les matériaux, difficultés d'approvisionnement**



Source : SDDES, ECLN – programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers, hors secteur diffus

Résultats en demi-teinte au 1^{er} trimestre 2022

- **Réservations en retrait par rapport au T1/2021 (-8,5%)** et par rapport au trimestre précédent (-1,2%) : niveau de ventes (29.364 logements) supérieur de 9,7% à la moyenne décennale (ventes réalisée au cours du 1^{er} trimestre de 2012 à 2021)
- **Diminution des mises en ventes : -8,8% vs T1/2021** en baisse aussi (-7,7%) par rapport au trimestre précédent. Niveau très inférieur à la moyenne décennale (-15,7%).
- **Stock de logements proposés à la vente fin mars 2022 en légère baisse (-3,3%/ un an)** : moins d'un an de délai d'écoulement au rythme actuel des ventes trimestrielles.

Accélération du marché en 2021

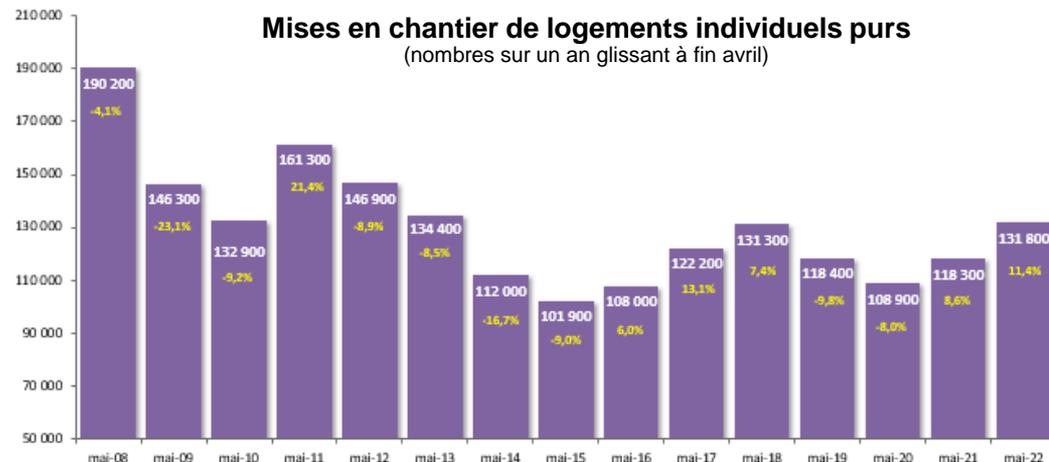
Point d'inflexion probable à partir de 2022

Atouts du marché :

- Zone détendue (prix du foncier plus modéré),
- Demande importante de ménages modestes (coûts de construction plus maîtrisés, aides à l'accession, taux d'intérêt favorables ...),
- Crise pandémique et développement du télétravail.

Menaces de contraction à moyen terme :

- RE 2020 applicable dès 2022
- Objectif de Zéro Artificialisation Nette
- Difficultés conjoncturelle à produire (secteur de la construction très impacté par la situation de crise)
- Forte hausse des coûts de revient
- Érosion du pouvoir d'achat immobilier de la clientèle modeste : forte inflation, resserrement des conditions d'octroi de crédit.



- Fin mai 2022, ouvertures de chantier en hausse de 11,4% sur un an glissant, supérieures à leur niveau de 2019 (+11,3%) et à la moyenne décennale (+9,6%)
- Sur trois mois (mars à mai 2022) mises en chantier en hausse de 18,3% par rapport aux trois mois précédents (déc. 2021 à février 2022).
- Cumul annuel des autorisations de construire des logements individuels en secteur diffus supérieur de 15% vs 2021 et +22,3% à sa moyenne décennale.

Source : SDES - Sit@del, estimations

Une « nouvelle économie » du financement du logement

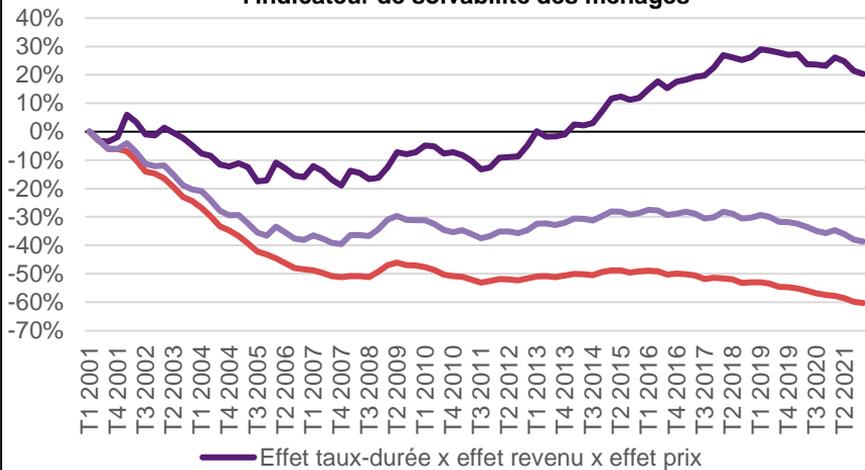
Taux et durée : de nouvelles références à partir des années 2000

Des nouveaux repères de solvabilité qui ont modifié le rapport entre les revenus et les prix immobiliers, poussant à la hausse la valeur immobilière depuis le début des années 2000

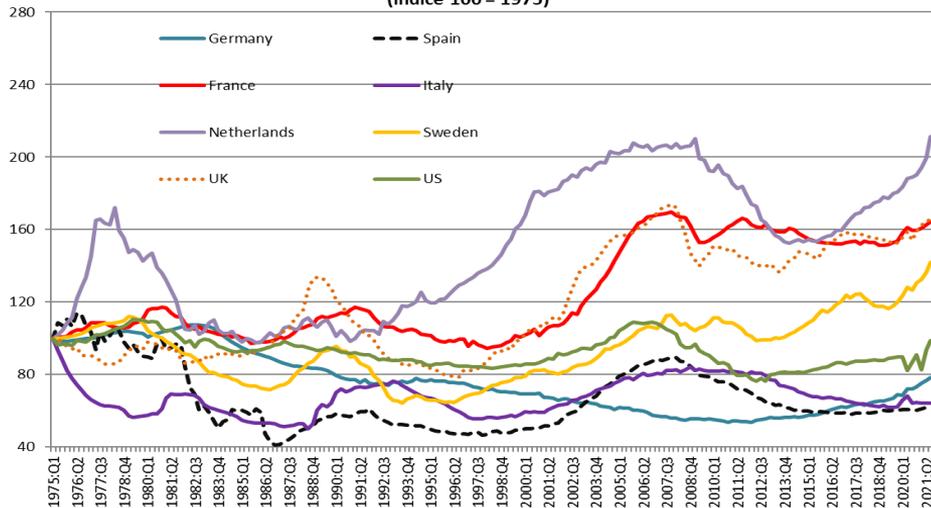
➔ Un rôle déterminant du crédit dans la solvabilisation des ménages à partir des années 2000

➔ Un rapport prix / revenu qui sort de son tunnel de l'après-guerre

Contribution en % des prix, des revenus et des conditions de crédit à l'indicateur de solvabilité des ménages



Ratio prix des logements / revenu par actif au T3 2021 (indice 100 = 1975)



Source : BPCE, Direction Etudes & Prospective

Source : Réserve Fédérale de Dallas