



# Logement : 4 questions pour 2023 – 2024

Conférence de presse Logement BPCE L'Observatoire

- 01** La construction face à l'inflation et aux injonctions contradictoires
- 02** Une demande de logement toujours résiliente mais qui s'infléchit
- 03** Le DPE, un impact croissant sur les prix mais encore limité sur la demande de rénovation énergétique
- 04** Crédit, solvabilité et prix, quel scénario pour 2023-2024 ?

# |01

## **La construction face à l'inflation et aux injonctions contradictoires**

# Construction : le « gap » se referme...

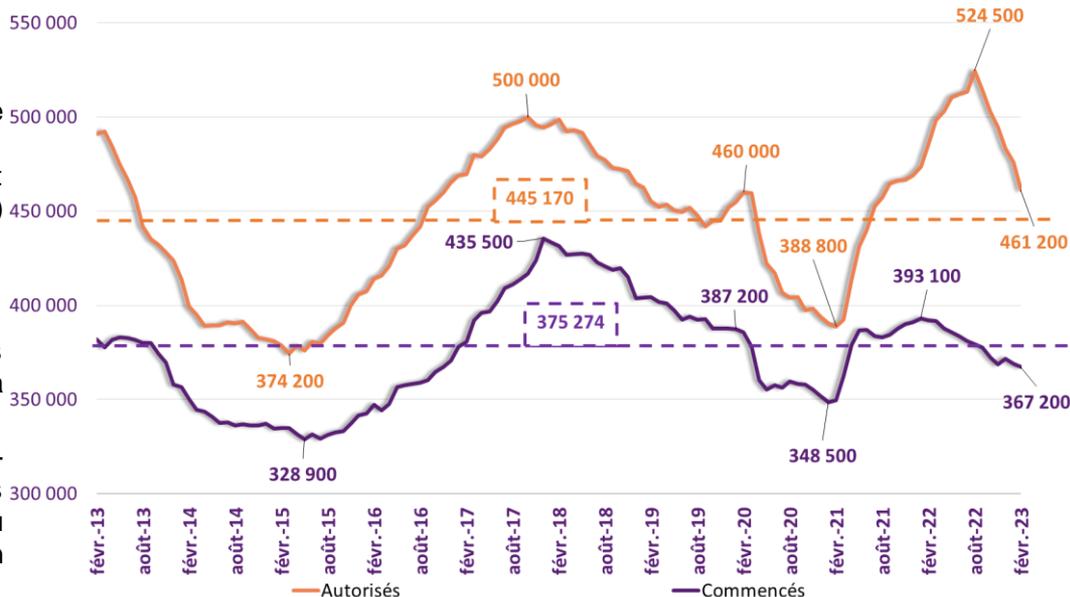
## Revirement des autorisations et mises en chantier en stagnation

### ○ Écart historique entre autorisations et mises en chantier :

- Le niveau des permis de construire délivrés se normalise (+3% sur 1 an) après un pic en août
- Les mises en chantier n'ont jamais réellement décollé depuis la crise Covid (-3,6% vs déc.2021)

### ○ Dynamique rompue de la hausse artificielle du nombre de permis de construire

- Epuisement sur le S1 2022 des demandes formulées avant la mise en application de la RE2020 (janvier 2022)
- Nombre record de permis enregistrés à la mi-2022 pour les logements collectifs dans les zones tendues avant la date limite d'éligibilité au dispositif d'aide à la relance de la construction durable (août 2022)



- En février 2023, niveau des **mises en chantier** inférieur à celui de février 2020 (-4,8%) et demeure sous la moyenne sur dix ans (-2,2%) :
  - 367.200 logements fin février 2023, en recul de 6,4% sur un an
- Volume annuel des **autorisations** toujours supérieur à la moyenne sur 10 ans (+3,6%) mais une retombée très rapide vers ce niveau
  - 461.200 logements fin février 2023, -5% sur un an et équivalent aux volumes de février 2020 (avant crise de la Covid-19).

# Promotion immobilière au T4 2022

## L'affaiblissement de la demande s'ajoute aux difficultés du secteur à reconstituer son offre

### 22.567 logements neufs réservés T4 2022

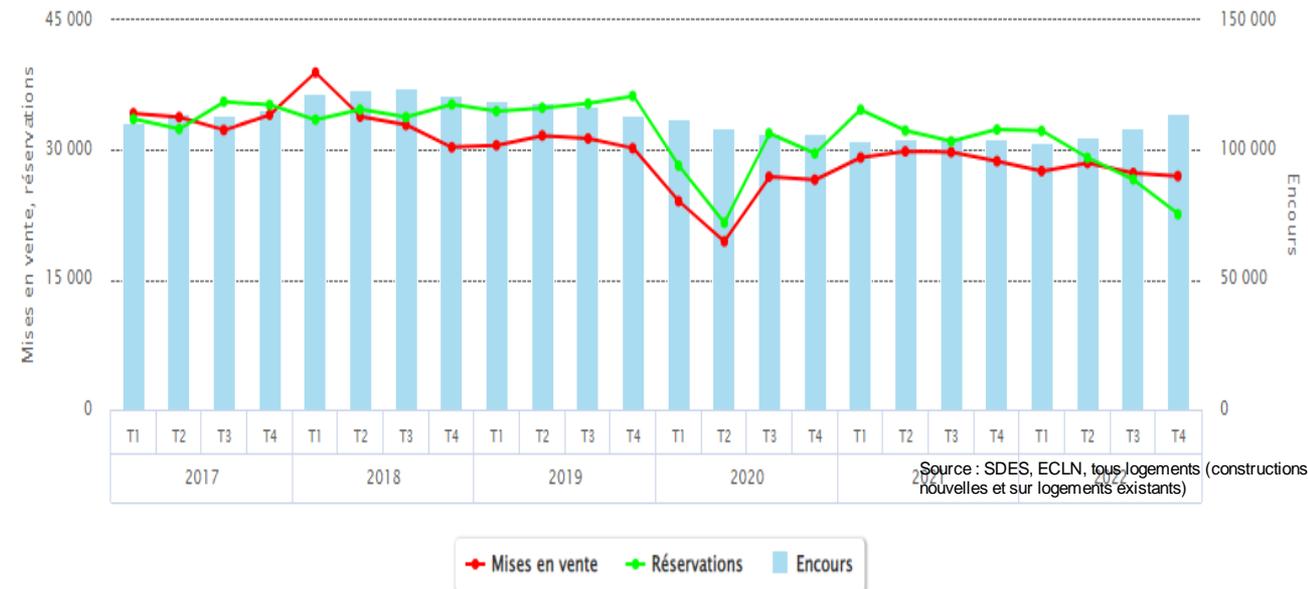
- T4 / T4 l'activité chute de 30,7% et s'approche des points bas (2012, 2014); - 15% 2022/2021
- Les annulations de réservations augmentent fortement au T4 2022 (+8,2% vs. le T3 2022) et représentent l'équivalent de 20% des réservations du trimestre

### 26.982 logements mis en vente T4 2022 :

- -6,1% vs T4 2021

Commercialisation des logements neufs, données CVS-CJO

unité : logement



Source : SDES, ECLN, tous logements (constructions nouvelles et sur logements existants)

### Encours de logements neufs proposés à la vente à fin décembre 2022 : 114.400 unités, en hausse +9,7% vs T4 2021.

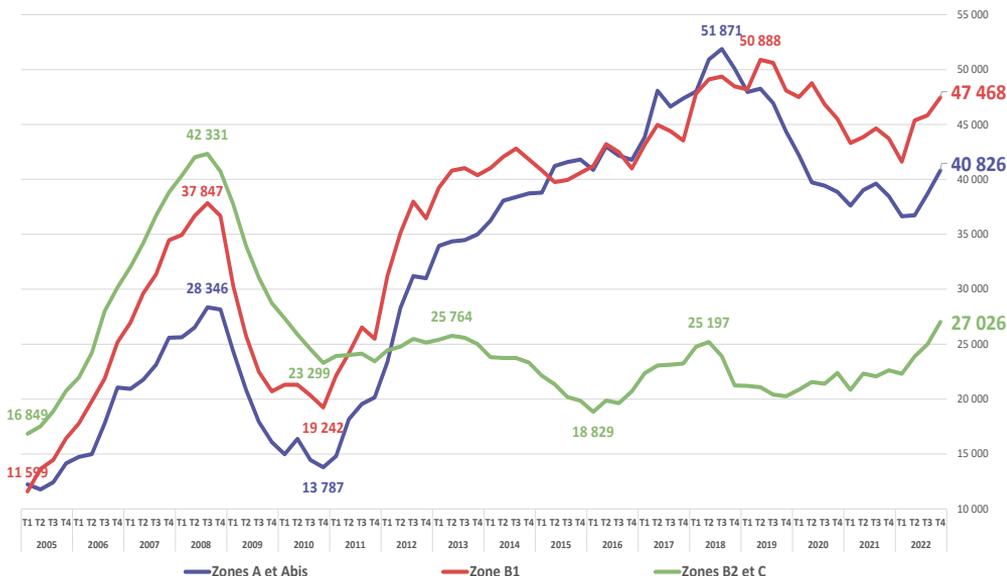
- Le délai d'écoulement rebondit à 15 mois

# Promotion, difficile adaptation

## Diversification géographique et nouveaux modèles

- **Des matériaux nouveaux, plus coûteux** (bois massif CLT, béton bas carbone, façades à ossature bois, matériaux biosourcés)
  - **Des dépenses nouvelles** : coûts de R&D, coûts salariaux plus élevés pour accéder aux qualifications nécessaires
  - **La quadrature du cercle ?**
    - Hausse des coûts d'intrants et de main d'œuvre
    - Impact RE 2020
    - Attentes d'habitabilité et de qualité de vie
    - Tensions sur le foncier
- ↕
- **Désolvabilisation des ménages par les conditions de financement**

## Évolution des encours de logements proposés à la vente par zone (4<sup>ème</sup> trimestre 2022)



Source : SDES/ ECLN\_Données brutes

Données du T4/2022 - programmes de 5 logements et plus (nouvelles constructions) destinés à la vente aux particuliers, hors secteur diffus.

# Construction de maisons individuelles

Après une courte parenthèse, sans soutien public, le secteur diffus s'oriente vers une nette érosion

- Le rebond d'activité des mises en chantier en 2021 avant l'entrée en vigueur de la RE 2020 s'est prolongé en 2022, en cohérence avec le cycle de production du secteur.
- Émergence d'un point d'alerte : les autorisations de construire chutent sévèrement.
- En janvier 2023, le nombre de logements individuels purs autorisés sur un an glissant s'effondre de 19,5%.



Source: SDES, Sit@del2 DRIEA, estimations en date réelles sur données à fin janvier 2023

- Le secteur, consommateur de foncier, est confronté à une tendance structurelle récessive (ZAN) accentuée par le virage de la transition environnementale et par la réorientation de la politique du logement vers l'amélioration du parc de logements existants.
- La dégradation du contexte macro économique affecte les entreprises du bâtiment et contribue à la perte de pouvoir d'achat immobilier des ménages. Les plus modestes d'entre eux, clientèle historique du secteur de la maison individuelle en secteur diffus ne bénéficient plus des soutiens à l'accession antérieurs et sont les plus affectés par la conjoncture.

# La construction de maisons individuelles

## Un secteur sous pression

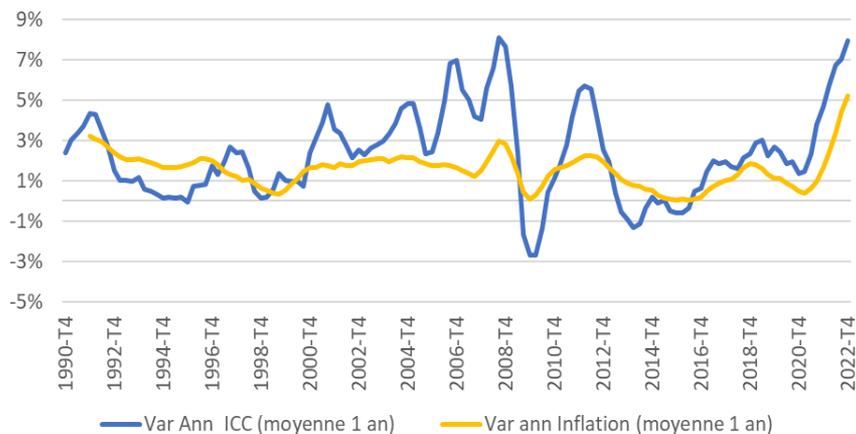
- ⊙ En 2022, le chiffre d'affaires des constructeurs a progressé légèrement (+2%) : poursuite et fin des effets d'opportunité produits par l'entrée en vigueur de la RE2020 (facturations et avancement des projets signés en 2021 et réalisés en 2022 ont maintenu le CA)
- ⊙ Hausse des prix des maisons individuelles : de 3% en moyenne passée à 6% en 2022
  - Hausse des coûts des principaux matériaux (béton, ciment, bois, etc.), entrée en vigueur de la RE2020 dont les effets inflationnistes se feront surtout sentir à partir de 2023 et le prix des terrains à bâtir affaiblit la viabilité des projets
  - Hausse des exigences de niveaux de marges et relèvement des tarifs pour éviter l'accélération des défaillances
- ⊙ Mais, les réservations ont reculé de 20% : tarifs, désolvabilisation des primo-accédants modestes
- ⊙ Secteur fragilisé par la conjoncture
  - Ralentissement de la croissance, hausse des taux, hausse des coûts de production, des frais de sous-traitance: les prix affichés lors de la vente n'intégraient pas les coûts réels lors du lancement effectif des travaux
  - L'inflation rapide a généré d'importantes difficultés : Nombreuses défaillances dans le secteur (Geoxia dont 14 des 17 sociétés ont été liquidées en 2022, Loire Constructions, Seissigma franchisee Maison Pierre, etc.) : la situation reste compliquée pour les petites entreprises (pouvoir de négociation des prix plus faible, application des revalorisations tarifaires plus délicate, tendance des clients à s'orienter vers des enseignes offrant un meilleur profil de solidité)
- ⊙ Mais émergence de nouveaux modèles : diversification vers la rénovation, la promotion ou l'aménagement, intégration dans des groupes pour assurer des économies d'échelles, construction hors site et méthodes de construction bas-carbone...

# Inflation dans la construction

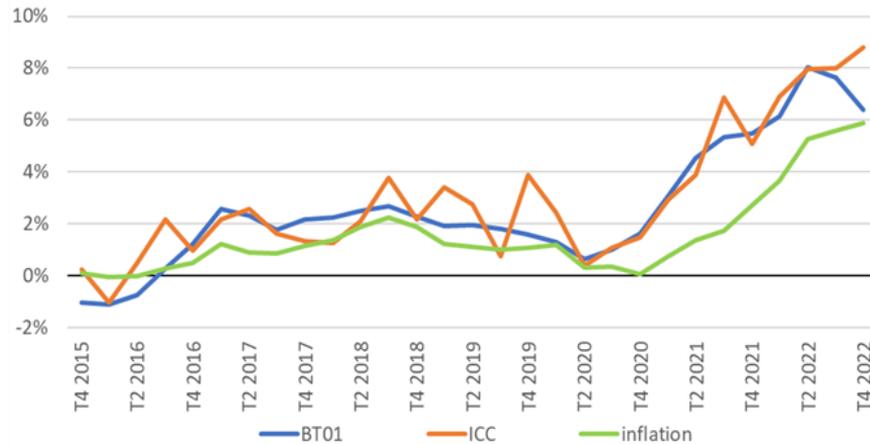
## La hausse des coûts de construction ralentit mais se poursuit à l'horizon 2023

- Les effets croisés de pénuries de matériaux et de hausse des prix des matières premières avec le relai des hausses de prix sur les salaires risquent de maintenir les coûts de la construction encore au-delà des prix à la consommation en 2023

Indice annuel de l'ICC et de l'inflation



Glissement annuel des indices de construction et de l'inflation



Source : Insee

# Le niveau de construction devrait encore diminuer

## Moins de 350 000 mises en chantier en 2024...

### ⊖ De nouvelles contraintes structurelles

- **Foncier** : Effet croisé de la fin des grandes ZAC (fragmentation de l'offre de foncier), de la mise en œuvre de la ZAN et de politiques de limitation de la densité dans les grandes villes qui réduisent les autorisations en secteur très dense et en secteur diffus
- **Prix** : un effet de ciseau entre la hausse du prix des intrants, du coût du travail, du financement de l'exploitation et du stock, des attentes liées à la qualité de l'habitat, du prix toujours élevé du foncier et la baisse de la solvabilité des ménages
- **Politique du logement** : des aides centrées sur la rénovation et la transition énergétique mais un sursaut possible du PTZ ?

⊖ **La promotion immobilière** : Une offre contrainte par le foncier, une demande réduite des investisseurs et des acquéreurs : retour durable sous les 100 000 réservations ?

### ⊖ La construction de maisons individuelles :

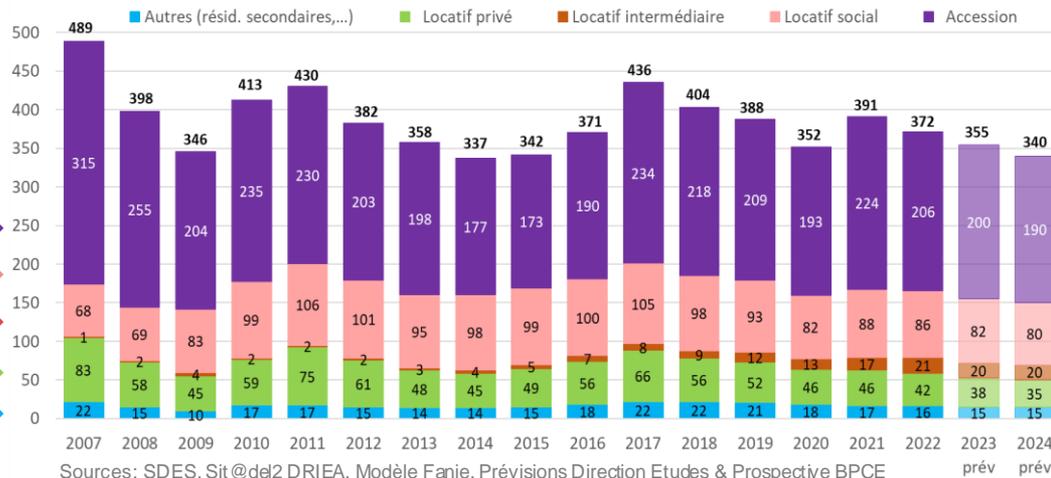
Une clientèle « naturelle » durement affectée par la crise et la hausse des taux d'intérêt, une très forte vulnérabilité à la mise en œuvre de la ZAN

#### Autres acteurs

- Investisseurs institutionnels reconsidèrent leur politique d'investissement, arbitrages entre classes d'actifs
- Secteur social : coût de la transition énergétique, hausse du taux du livret A, recul de la promotion privée... retour à 2009?



Nombre de logements mis en chantier à horizon 2024 (en milliers)



Sources: SDES, Sit@del2 DRIEA, Modèle Fanie, Prévisions Direction Etudes & Prospective BPCE

# |02

**Une demande de logement toujours résiliente mais qui s'infléchit**

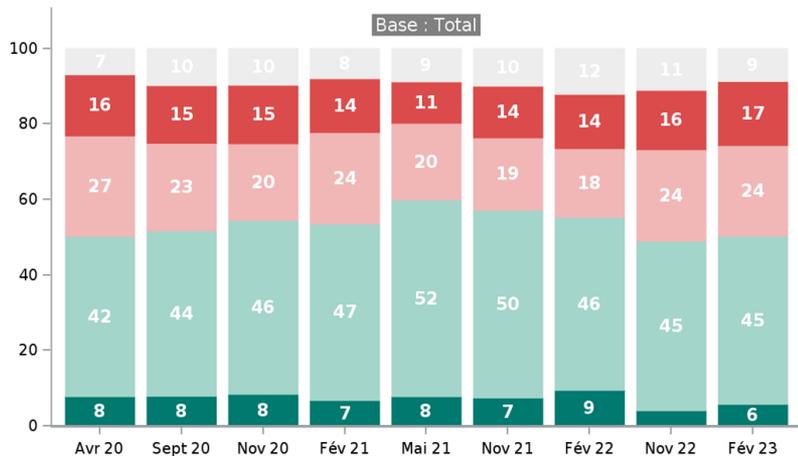
# Un pessimisme exacerbé

La persistance du choc inflationniste, des perspectives très dégradées

Une montée du pessimisme, y compris chez les jeunes et les patrimoniaux, traditionnellement préservés

Vision de la crise

- La crise actuelle n'est qu'une parenthèse : tout redeviendra comme avant.
- Suite à la crise, nous allons devoir accepter des évolutions significatives dans nos modes de vie.
- Suite à la crise, nous allons devoir changer radicalement nos modes de vie.
- Notre modèle de développement est en train de s'effondrer.
- Vous n'avez pas d'opinion / Vous ne savez pas.

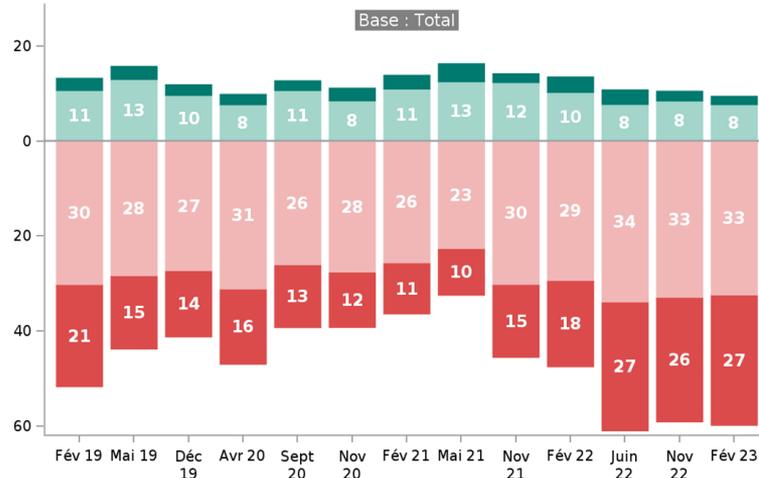


Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

Une morosité notamment portée par des anticipations dégradées en termes de pouvoir d'achat

Evolution 6 prochains mois : pouvoir d'achat

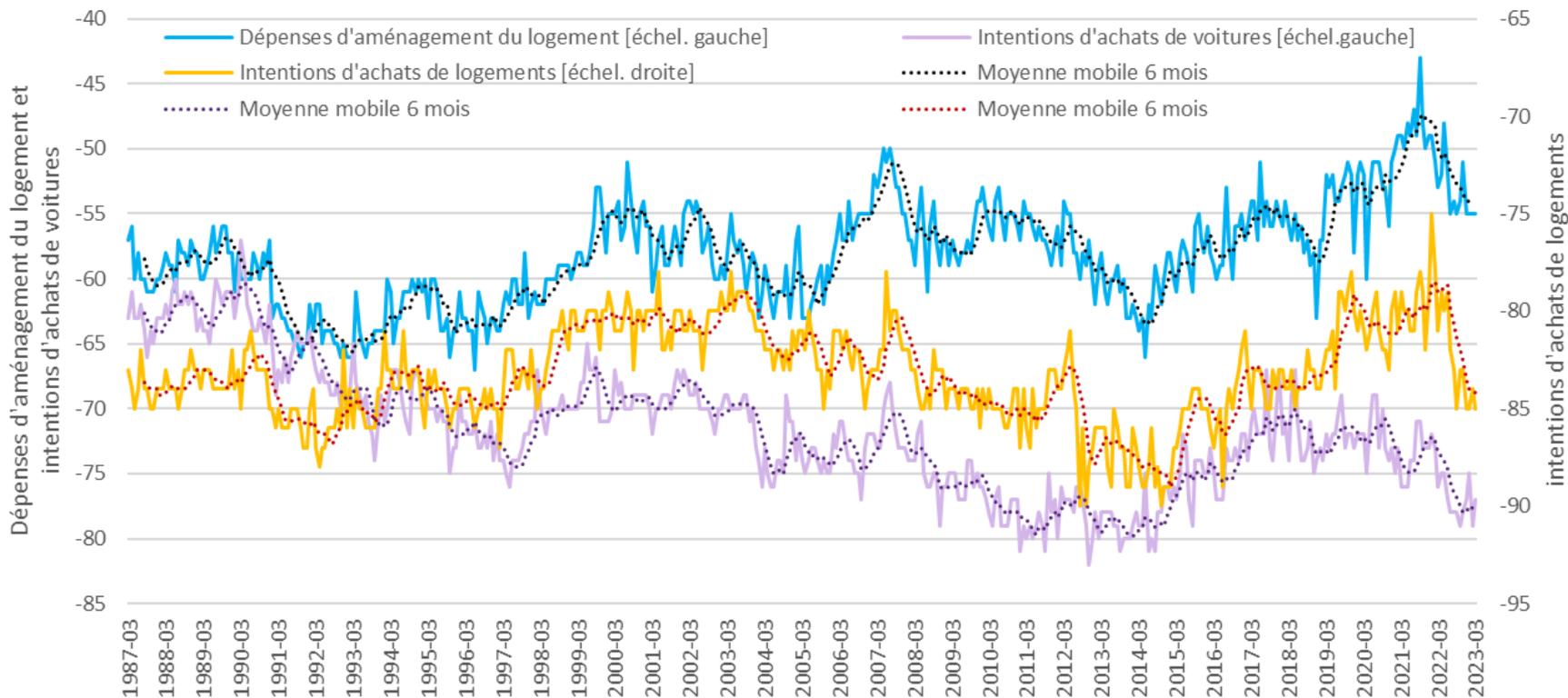
- En forte dégradation
- En légère dégradation
- En légère amélioration
- En amélioration forte



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

# Les intentions à 2 ans décrochent sans s'effondrer

## Mais la réorientation des dépenses vers le logement reste de mise



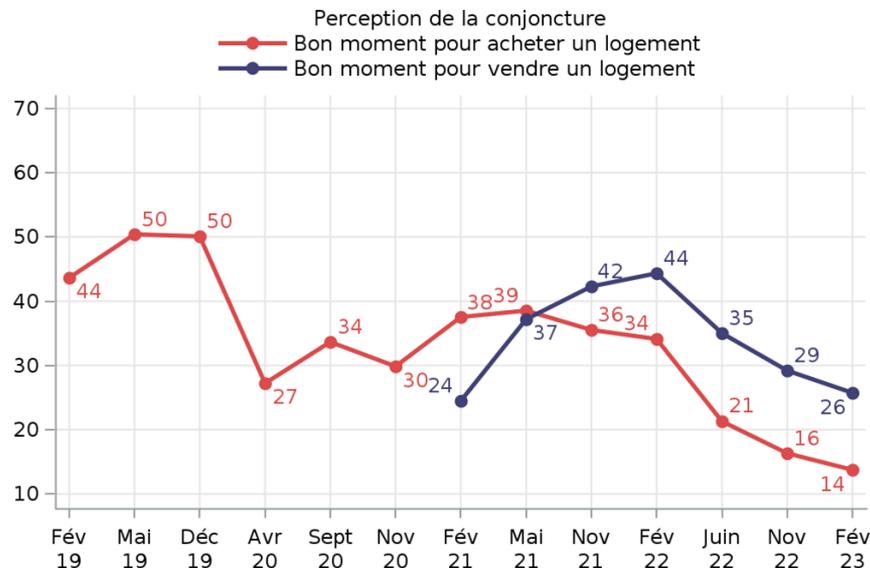
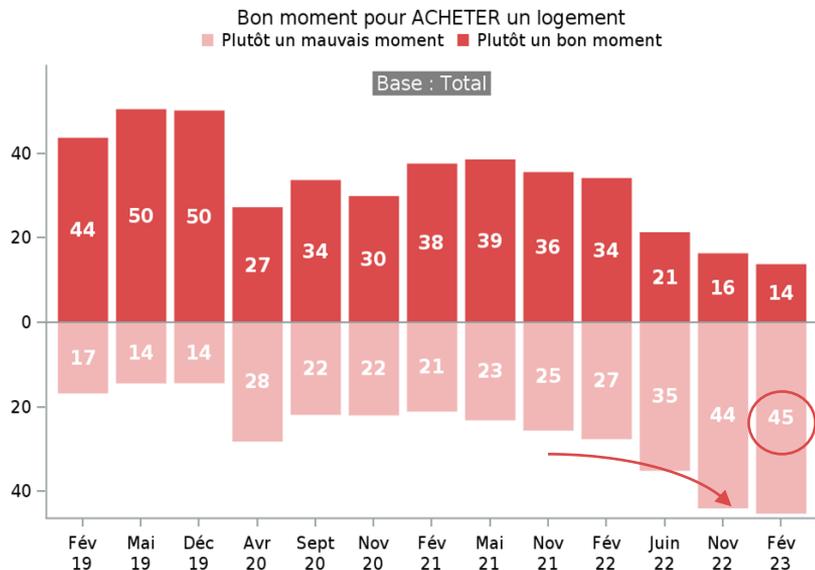
Source : INSEE, Direction Etudes & Prospective BPCE

# Le contexte n'est pas favorable à l'achat

## Les acheteurs peuvent prendre leur temps...

Un « mauvais moment pour acheter » pour 44% des Français, un record depuis 2019

Une conjoncture globalement perçue comme négative, mais un rapport toujours plus favorable aux vendeurs qu'aux acheteurs



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

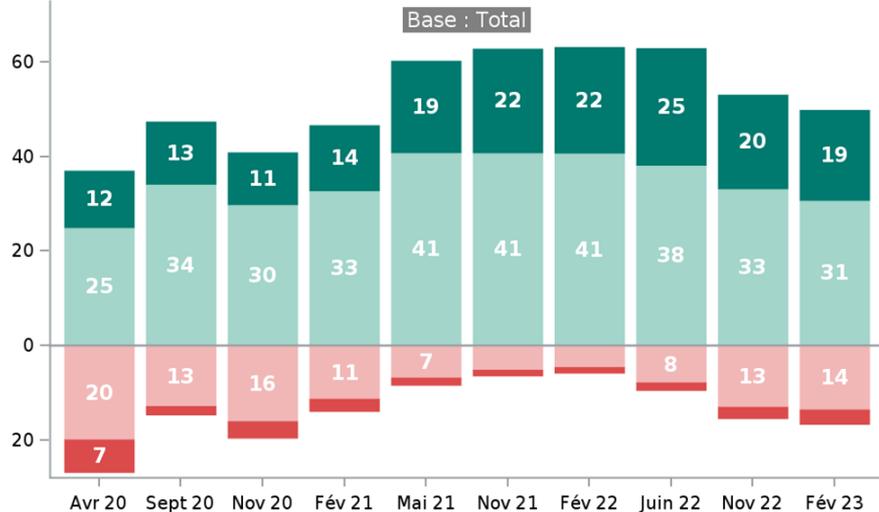
# Dégradation sans perte de confiance

Mais l'idée de la valorisation à terme de l'immobilier reste ancrée !

Les Français continuent d'anticiper une hausse des prix de l'immobilier, mais dans des proportions bien moindre qu'en 2021 – 2022

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

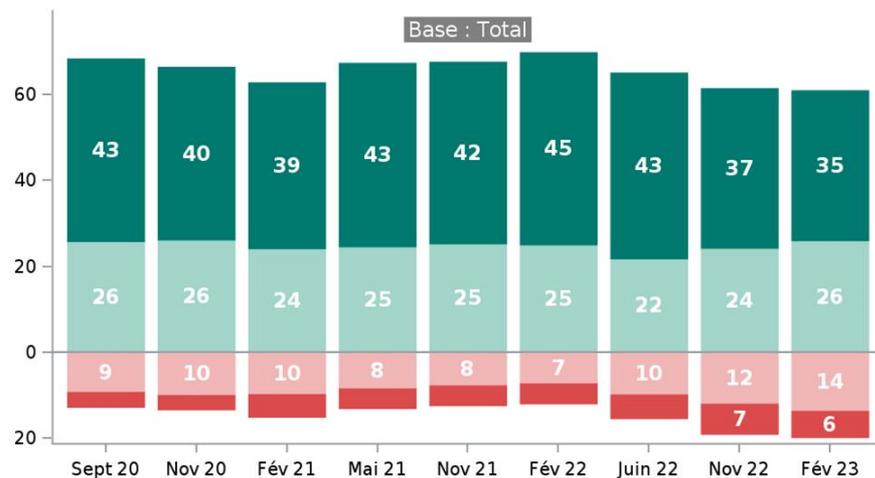
- Baïsser fortement
- Baïsser modérément
- Augmenter modérément
- Fortement augmenter



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

Comment anticipez-vous l'évolution des prix de l'immobilier dans les 5 à 10 ans ?

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



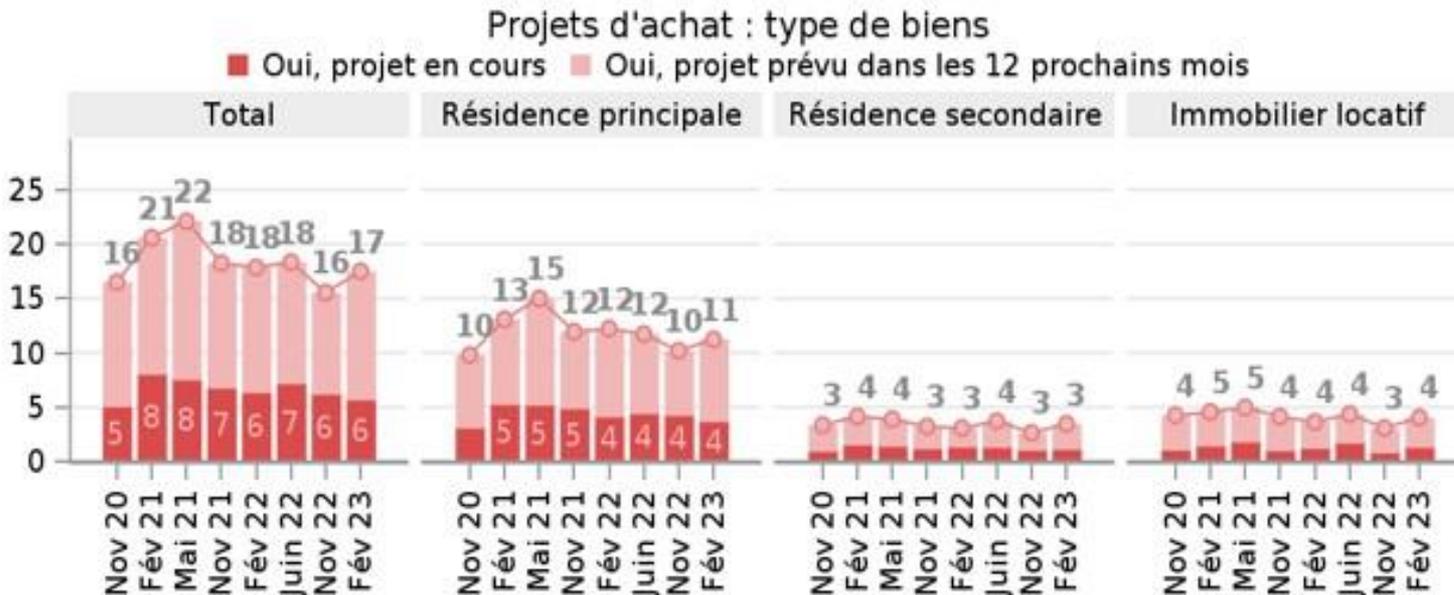
Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

# Projets immobiliers : stabilisation

Une stagnation sans net reflux des projets d'achat

26%

des Français ont au moins un projet d'achat, de vente ou de déménagement en cours ou prévu dans les 12 mois (- 1 pt vs fév 22)



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE / Audirep, fév. 23  
Base : Total

# L'achat du logement, un projet encore mobilisateur

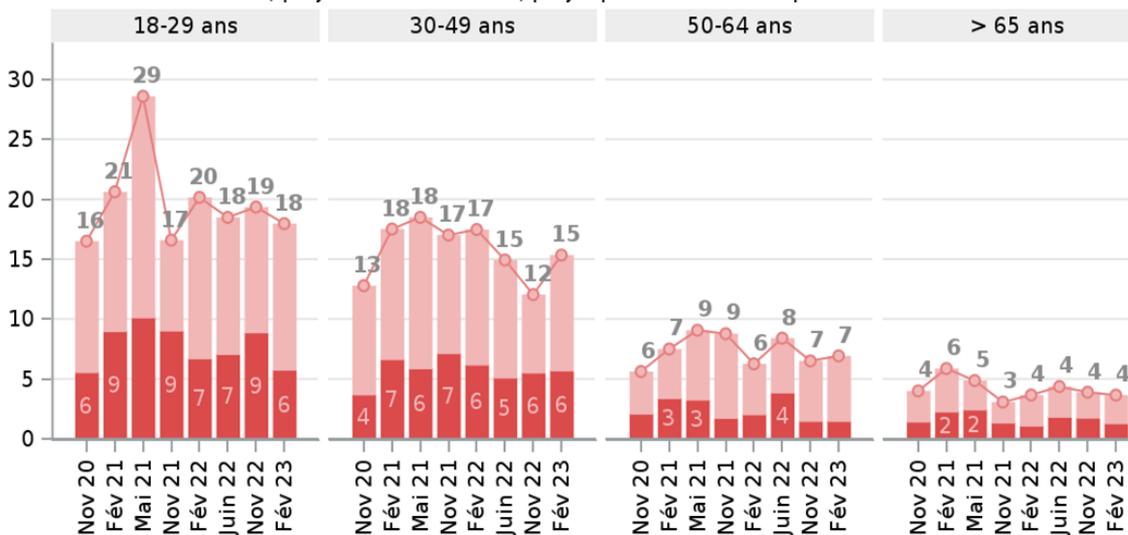
## Mais davantage de circonspection autour de l'investissement

Projets d'achat d'une résidence principale : un regain des projets chez les 30-49 ans et les plus bas revenus

L'investissement séduit moins les hauts patrimoines et revenus

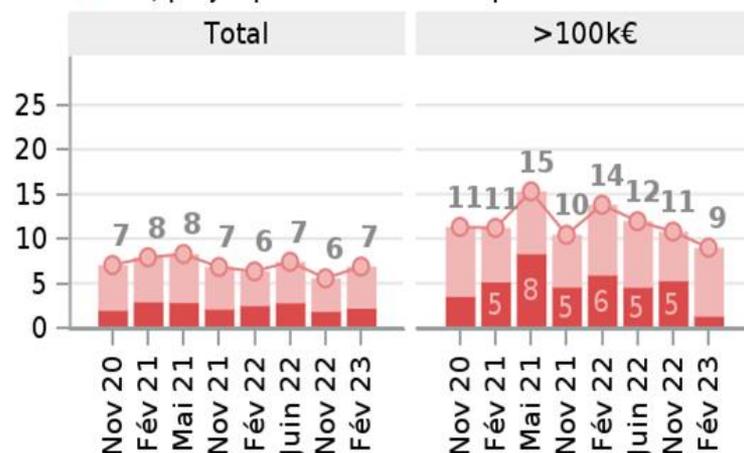
Projet d'ACHAT d'une résidence principale

■ Oui, projet en cours ■ Oui, projet prévu dans les 12 prochains mois



Projet d'ACHAT : rés. secondaire ou locatif

■ Oui, projet en cours ■ Oui, projet prévu dans les 12 prochains mois

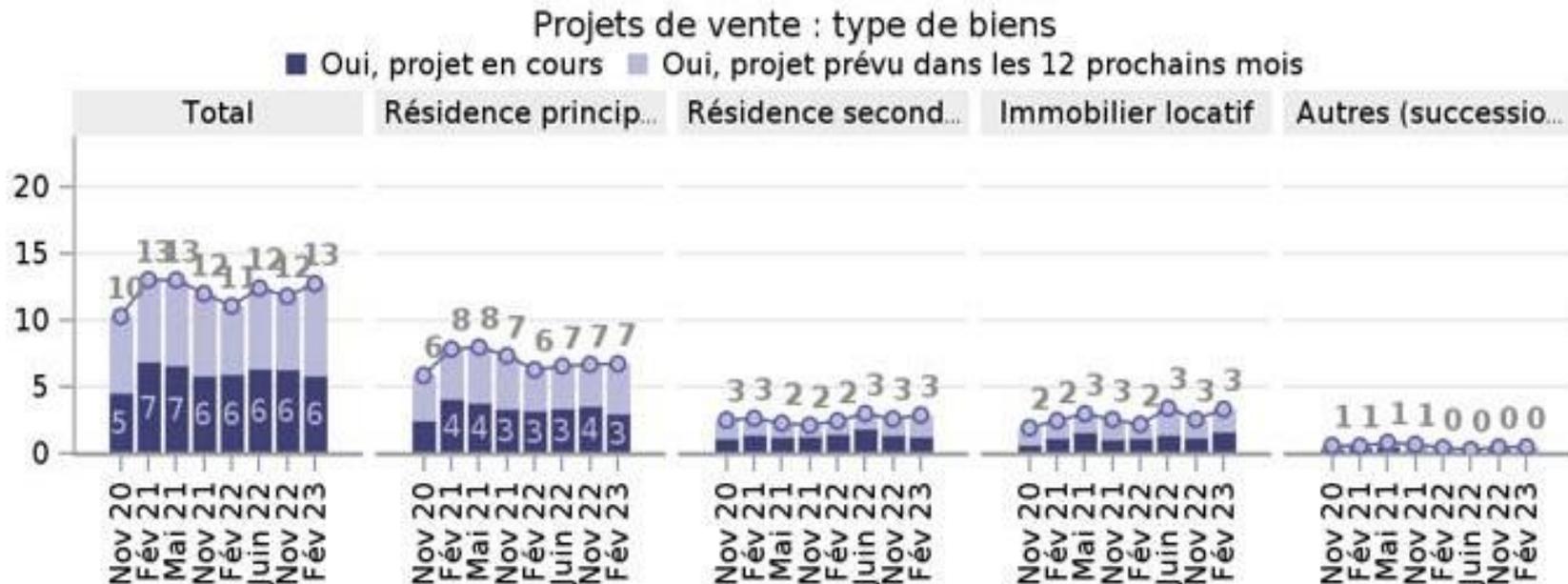


Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

# Projets immobiliers : stabilisation

Le marché reste alimenté par une offre stable, voire en légère hausse...



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

# Une configuration de freinage du marché

Les vendeurs ne sont pas prêts à consentir des décotes mais commencent à l'anticiper...

Base: a un projet de vente en cours ou prévu dans les 12 mois

**47%**

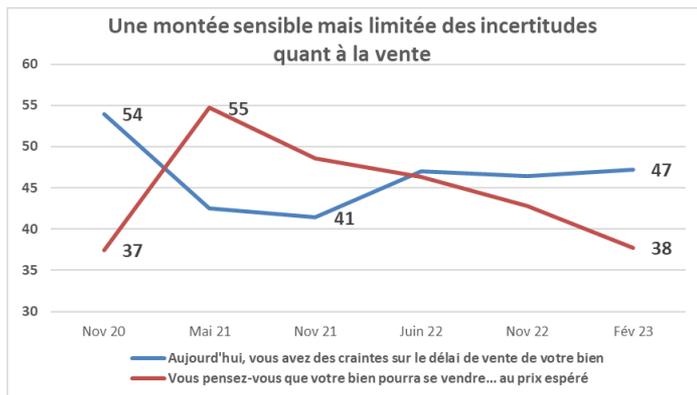
des vendeurs ont des **craintes sur les délais** de vente de leur bien

**46%**

anticipent une **décote**

En cas de difficulté de vente du logement, quelle serait votre attitude ?

(Base vendeurs – en %)



Vous seriez prêt à accepter une baisse de prix pour vendre plus vite.  
**40**

Vous préféreriez attendre, voire reporter votre projet de vente pour en tirer un bon prix.  
**60**

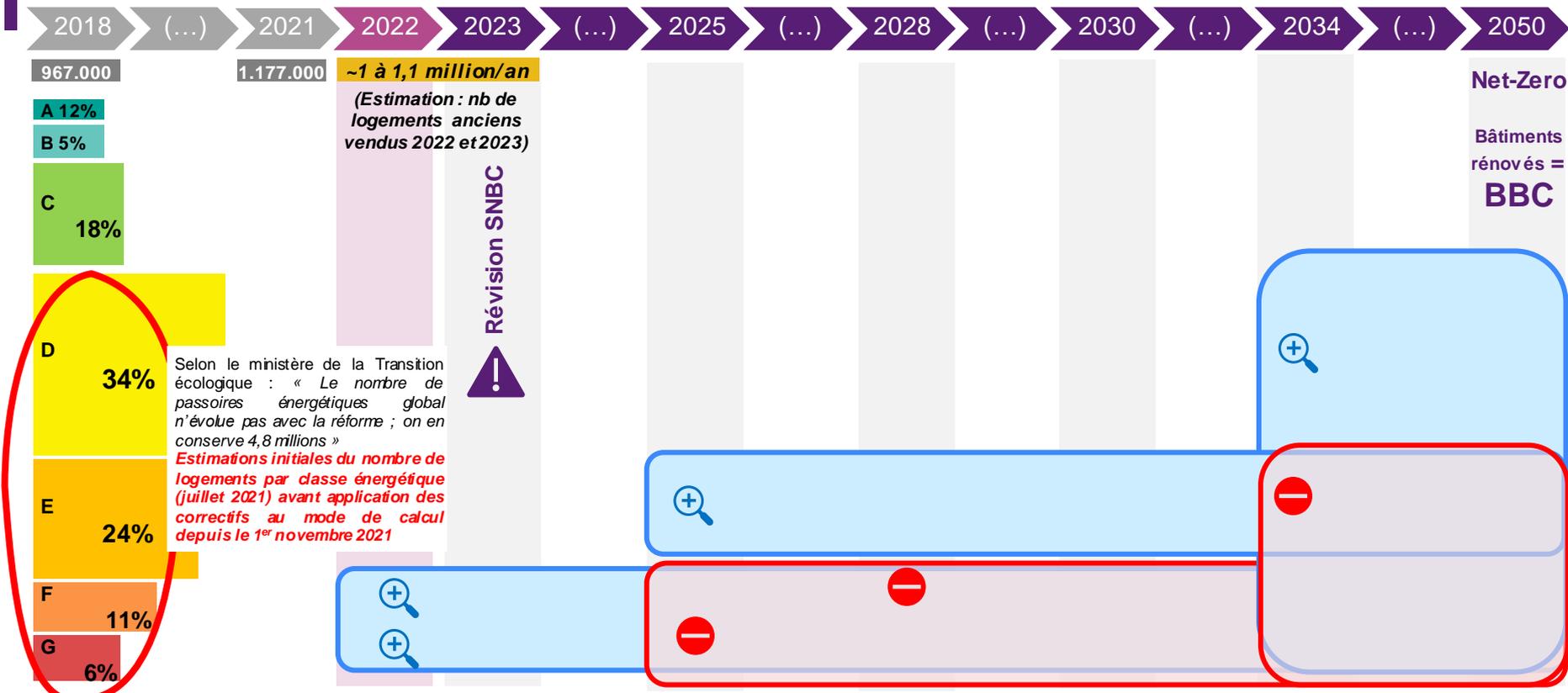
Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE / Audirep, fév. 23

# | 03

**Le DPE, un impact croissant sur les prix mais encore limité sur la demande de rénovation énergétique**

# Transition énergétique, une accélération du calendrier

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

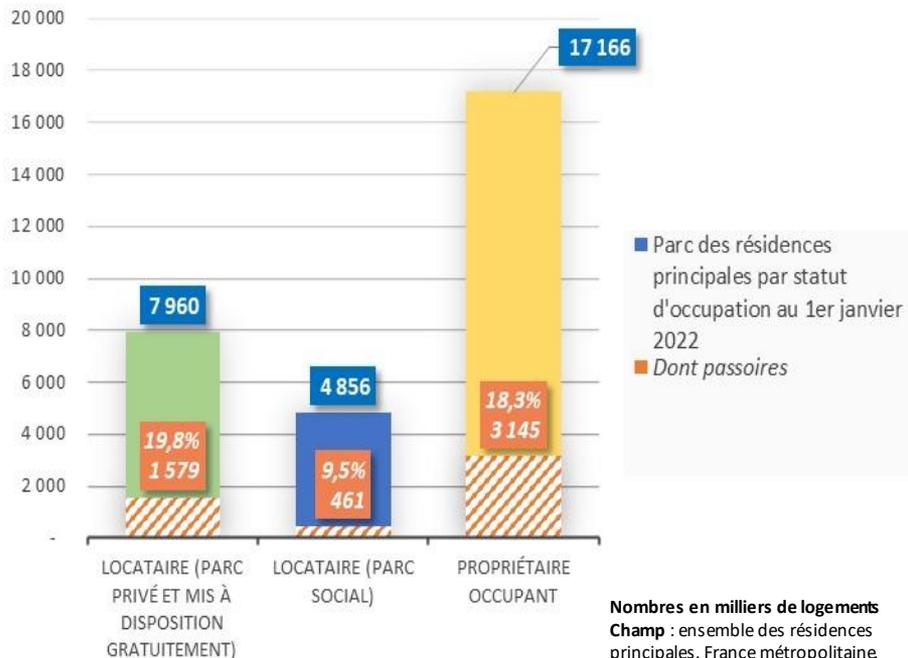


Parc total de résidences principales en 2021 = 29,7 (milliers)  
(Insee, SDES 2021)

**-** Location interdite **+** Audit énergétique obligatoire lors d'une vente

# Le bâtiment : une contribution nécessaire à la SNBC

Un préalable indispensable au déploiement de la transition énergétique



Nombre en milliers de logements  
Champ : ensemble des résidences principales, France métropolitaine  
Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe ; calculs SDSE

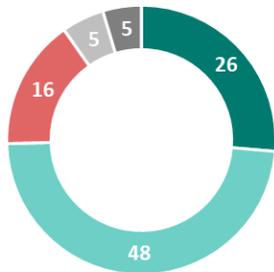
- En France, l'immobilier résidentiel représente :
  - 52% de la consommation finale d'électricité et 40% de la consommation finale énergétique de gaz naturel
- À elle seule, la consommation énergétique des logements représente 30% de la consommation nationale à usage énergétique\* et 17% des émissions de GES
- ~30 millions de résidences principales répartis :
  - 5 % soit 1,5 million de logements : peu énergivores, étiquettes A et B du DPE
  - 17,3% soit 5,2 millions de logements : très énergivores, étiquettes F et G « passoires thermiques » concerneraient 12 millions de personnes (> 15% de la population) et particulièrement les ménages en situation de précarité
  - 24% des logements en classe E et 32% en classe D

# L'impact croissant de la réglementation thermique

## Passoires énergétiques : un motif de vente, une réticence des acheteurs

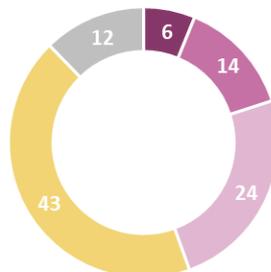
Le DPE est un critère important pour 74% des ACHETEURS, surtout comme un facteur de réticence à se tourner vers des biens classés F ou G

Concernant votre projet d'achat, la classe énergétique (DPE) est-elle un critère important de choix du logement ? (base : A un projet d'achat)



- Oui, c'est un critère qui a toujours été déterminant pour vous.
- Oui, c'est devenu un critère important, alors que vous ne lui donniez pas d'importance auparavant.
- Non, ce n'est vraiment pas un critère déterminant pour vous.
- Vous ne savez pas ce qu'est le DPE.
- Vous ne savez pas, vous n'avez pas d'opinion.

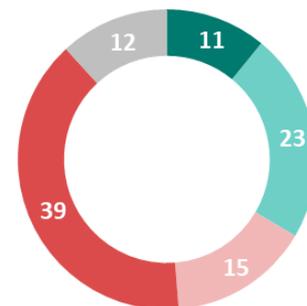
Concernant les logements ayant une faible performance énergétique (classés F ou G), quelle phrase correspond le mieux à votre opinion ? (base : A un projet d'achat)



- Vous vous intéressez particulièrement aux biens classés F ou G, on y trouve de bonnes affaires.
- La classe énergétique (DPE), quelle qu'elle soit, a finalement peu d'impact sur votre choix.
- Vous pourriez envisager d'acheter un logement classé F ou G, mais sous certaines conditions.
- Vous ne souhaitez pas acheter un logement classé F ou G.
- Vous ne savez pas, vous n'avez pas d'opinion.

Un DPE F ou G est un motif de vente pour 1/3 des VENDEURS

Votre souhait de vendre est-il lié au renforcement des contraintes sur les logements ayant une faible performance énergétique, notamment ceux classés F ou G ? (base : A un projet de vente)



- Oui tout à fait
- Oui en partie
- Non pas vraiment
- Non pas du tout
- NSP / ne sait pas ce dont il s'agit

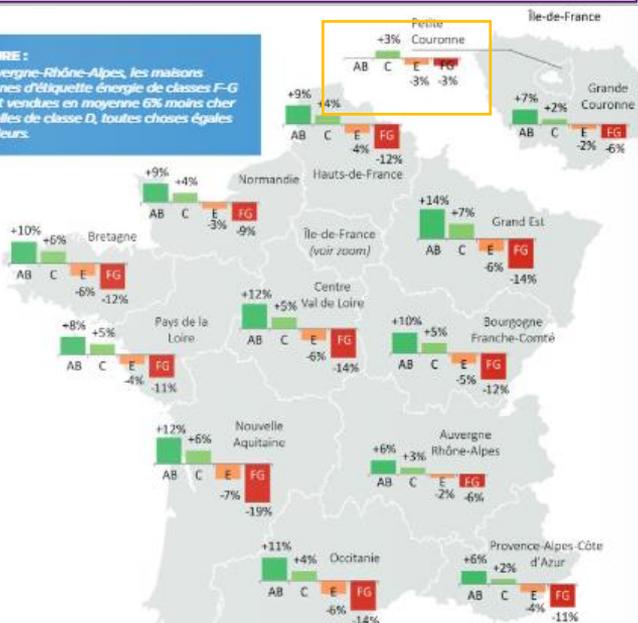
Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE/Audirep (Fev. 2023)

# 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 maisons anciennes par région** (par rapport aux maisons anciennes de référence de classe D en 2021)

**LECTURE :**  
En Auvergne-Rhône-Alpes, les maisons anciennes d'étiquette énergie de classes F-G se sont vendues en moyenne 6% moins cher que celles de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



Un Impact potentiellement plus marqué avec la hausse des taux, voire le recul des prix

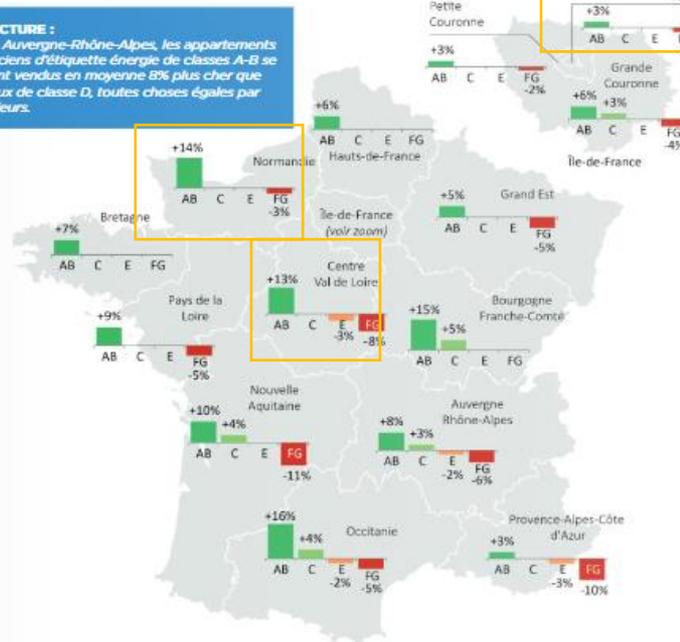
*L'effet de sélectivité est plus sensible lors des retournements*

○ Un impact probable sur le prix et le type de bien

- L'audit énergétique s'ajoutera à l'effet modérateur du DPE
- Coût élevé des travaux dans l'individuel, mais plus grande facilité à les mettre en œuvre → pression à la baisse des prix avec la lisibilité plus aisée des coûts associés

**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 2021)

**LECTURE :**  
En Auvergne-Rhône-Alpes, les appartements anciens d'étiquette énergie de classes A-B se sont vendus en moyenne 8% plus cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

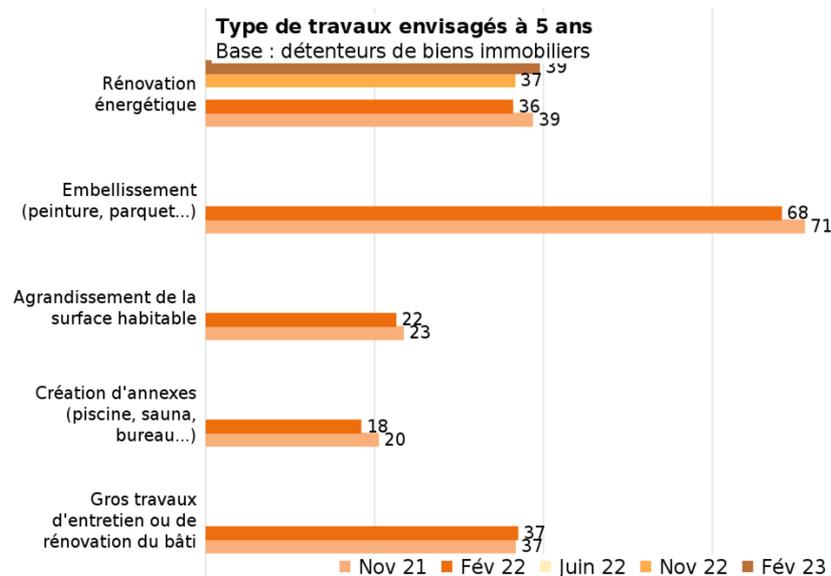


Sources : calcul ADN OV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Pervul. L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.

# Propriétaires occupants: une sensibilité...

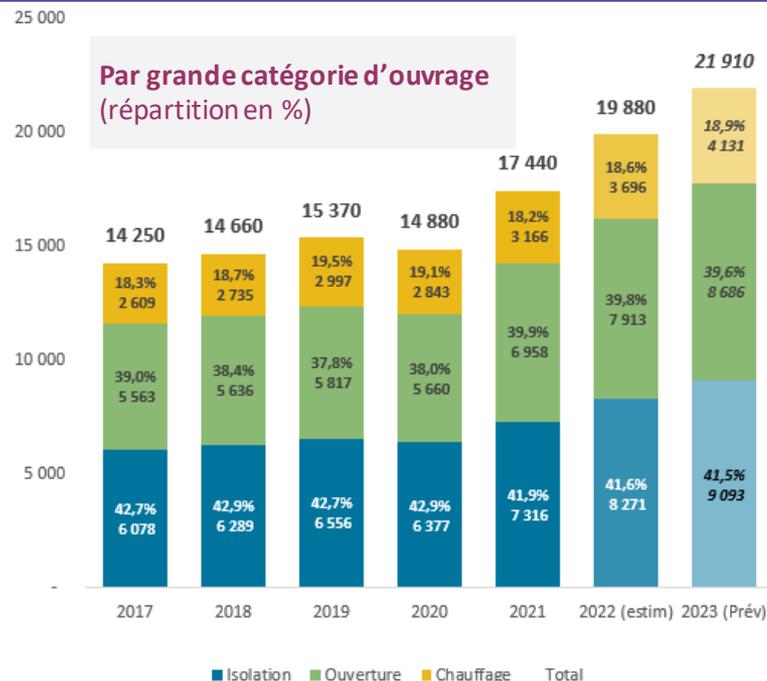
## Mais sans prise de conscience de l'urgence et de l'ampleur du chantier

### Une appétence en retrait des enjeux



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

### Évolution du CA HT des professionnels du bâtiment en M€ courants\* : un marché encore limité et trop « monogeste »

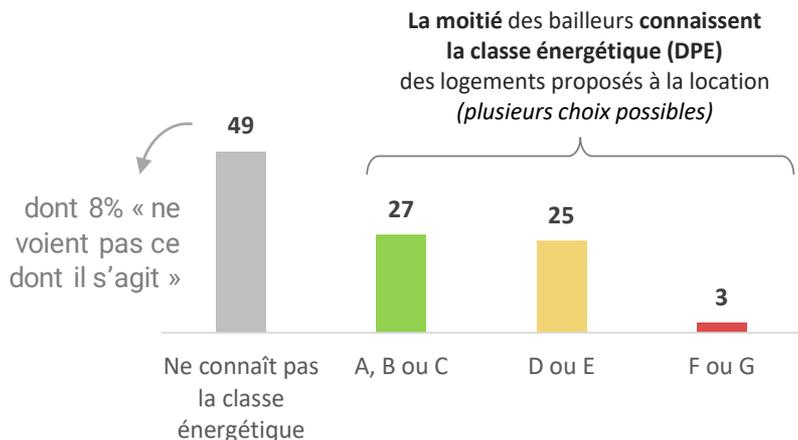


# Locatif privé : le flou du DPE

En pratique, une méconnaissance et une sous-estimation des enjeux

Une probable surestimation par les bailleurs de la classe énergétique de leur(s) bien(s)

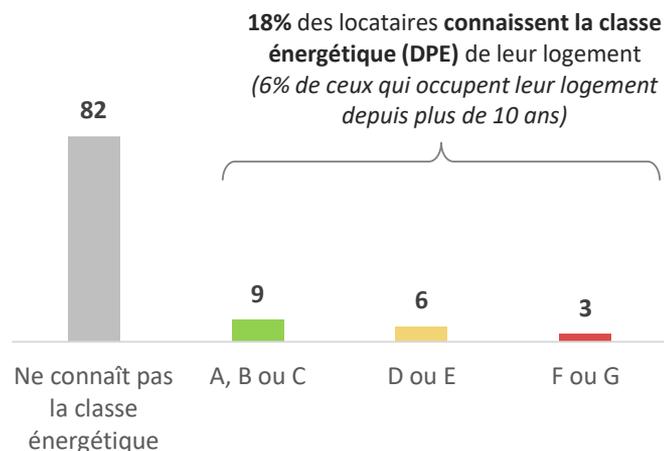
Classe énergétique (DPE) du/des logement(s) mis en location



Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE / Audirep - Juin 2022

Côté locataire, une étiquette très largement méconnue

Classe énergétique (DPE) du/des logement(s) loués



Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE / Audirep - Juin 2022

# Adéquation de l'offre et appétence de la demande

## Un impact encore très limité et une offre très perfectible...

### Un impact très inférieur aux enjeux

- **La rénovation énergétique** concerne principalement les maisons individuelles et les propriétaires occupants (77%)
  - 3,1 millions de maisons individuelles ont fait l'objet d'une rénovation « potentiellement énergétique » en 2019 soit 19% du parc mais 2,3 millions auraient bénéficié d'une baisse de leur consommation
  - 6% seulement auraient gagné 2 classes de DPE
- Les travaux réalisés en 2019 **en maison individuelle auraient ainsi conduit à des économies conventionnelles d'énergie de 8,1 TWh/an, soit 2,5 % de la consommation** de l'ensemble du parc de maisons individuelles.
- La contribution estimée des rénovations aidées à la **réduction de la consommation conventionnelle totale des résidences principales en 2019 est, elle, de 1,8 %.**

### Une offre encore peu adaptée ?

- **Des problèmes de qualité d'information**
  - Confiance entamée par des fraudes, comportements indéliçats...
  - Complexité des systèmes d'aide et mesurages non stabilisés du retour sur investissement et de la qualité énergétique avant/ après rénovation
- **Un signal prix qui pervertit la demande ?**
  - Des coûts de rénovation trop élevés dans les marchés où les prix immobiliers sont faibles
  - Des rénovations globales plus efficaces mais découragées par les montants à mobiliser et les dispositifs d'aides
- **Une culture et des savoir-faire spécifiques**
  - Une obligation de fin et de qualité d'exécution
  - Des savoir-faire encore peu diffusés
- **Une offre quantitativement insuffisante et inspirant peu confiance ( volatilité des labels RGE)**

# | 04

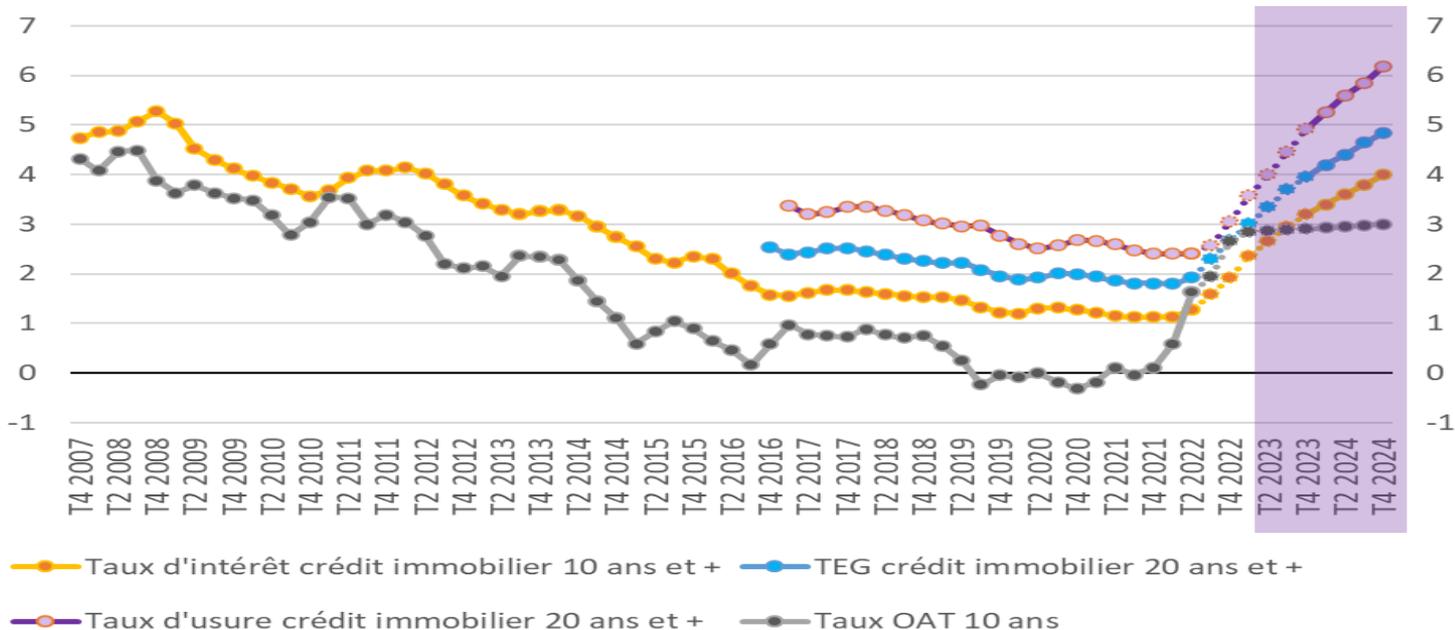
**Crédit, solvabilité et prix, quel scénario pour 2023-2024 ?**

# Vers une normalisation des taux de crédit

## Un ajustement ralenti par le taux de l'usure mais progressivement marquant

Sous l'hypothèse normative d'une remontée de l'OAT autour de 3% en 2023-2024, la simulation des taux de crédit à l'habitat TESE et du TEG à 20 ans sous la contrainte du taux de l'usure aboutit à un retour à fin 2024 vers les taux de début 2012 (TESE ~4%)

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



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

# Les taux affectent près des $\frac{3}{4}$ des projets d'achat

## 18% des Français ont dû reporter, modifier voire renoncer à un projet d'achat immobilier

Les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont nettement augmenté au cours des derniers mois. Quel est l'impact de cette hausse sur vos projets d'achat de logement (résidence principale, résidence secondaire, investissement locatif...) ?

(base : Total avait un projet immobilier)

Impact de la hausse des taux sur les projets d'achat en % Base : avait un projet immobilier	Total	Patr. Fin >100k€	18-29 ans	30-49 ans	50-64 ans	> 65 ans
ST A dû renoncer / reporter / modifier	71	55	75	76	57	42
Vous avez renoncé à un projet d'achat de logement en raison de la hausse des taux	27	17	33	28	19	20
Vous avez décidé de reporter un projet d'achat de logement en raison de la hausse des taux	33	29	35	37	25	13
Vous avez modifié votre projet d'achat de logement pour vous adapter à la hausse des taux (localisation, prix...)	15	11	15	16	16	11
La hausse des taux n'a pas d'impact significatif sur votre projet d'achat de logement	24	39	20	17	37	53
Vous avez décidé d'avancer votre projet d'achat de logement en raison de la hausse des taux	10	8	13	10	7	5

Source : Dir. Etudes & Prospectives - Baromètre BPCE Epargne & Placements (fév. 2023)

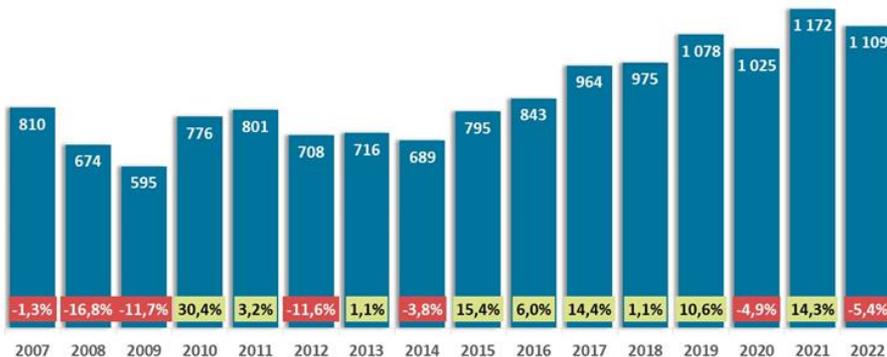
# Le ralentissement de l'ancien s'amplifie

Début d'année 2023 particulièrement atone : ventes mensuelles en baisse de 16%

- En 2022, avec 1.109.000 logements anciens vendus (à peine plus qu'en 2019), l'activité a décliné de 5,4% par rapport à 2021
  - Le marché s'éloigne rapidement du pic d'activité atteint en 2021 même s'il est supérieur à la moyenne décennale, sous le seul des 900.000 ventes annuelles
- Les ventes mensuelles sont restées inférieures à celles de 2021 presque tout au long de 2022.
  - En février 2023 elles chutent de 16% par rapport à celles de février 2022
- Les indicateurs du marché affichent ainsi les effets d'une dégradation des conditions de marché engagée depuis l'été 2021

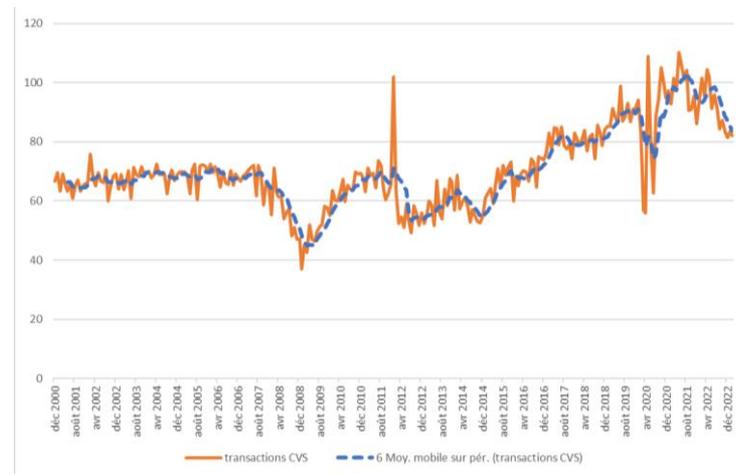
## Transactions dans l'ancien cumulées sur 12 mois

(milliers de logements et variation annuelle en %)



## Transactions mensuelles CVS

(milliers de logements)

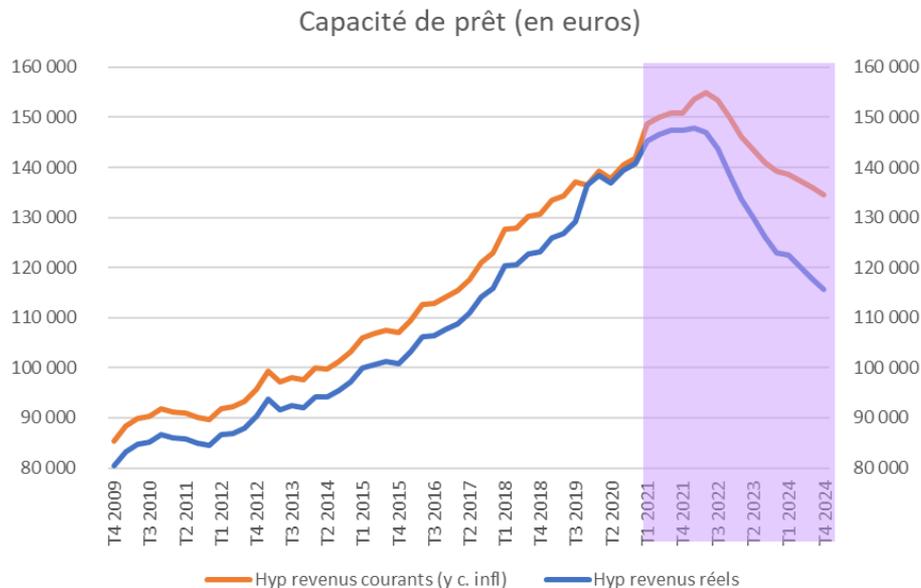


Source : CGEDD, estimations Direction Etudes & Prospective Groupe BPCE

# L'inflation amortit la hausse des taux

La perte de solvabilité associée à la hausse des taux est compensée jusqu'à 50% par la hausse nominale des revenus

Pour un individu au revenu médian prenant un crédit selon les projections mentionnées de taux et de durée, le capital empruntable est réduit de 22% par rapport à fin 2021 sans prise en compte de l'inflation sur les revenus mais la moitié de cette désolvabilisation est absorbée par la hausse nominale des revenus (sur la base du RDB moyen)



Moyenne annuelle	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus moyens constants	+0,4%	+2,3%	-0,2%	+0,2%	+1%
Durée moyenne	20,5	20,9	21,4	21,8	22
Taux moyen	1,26%	1,14%	1,49%	2,79%	3,70%
Montant au T4, TE à 35%	140 814	147 430	138 654	122 989	115 637
perte de solvabilité /2021	-4%	0%	-6%	-17%	-22%

Moyenne annuelle	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus moyens y c. inflation	1,1%	4,0%	5,5%	4,8%	3,9%
Durée moyenne	20,5	20,9	21,4	21,8	22
Taux moyen	1,26%	1,14%	1,49%	2,79%	3,70%
Montant au T4, TE à 35%	141 785	150 856	149 961	139 172	134 624
perte de solvabilité /2021	-6%	0%	-1%	-8%	-11%

# Quel scénario pour 2023 – 2024 ?

## Un scénario de rupture est peu probable

### ○ 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
- Une demande de qualité d'habitat et de nouveaux modes de vie (télétravail) qui diversifient les attentes

### ○ Un effet de la hausse des taux en partie anesthésié par l'inflation et par le recul des volumes

- L'effet pénalisant du taux de l'usure est moins marqué à mesure que les taux augmentent
- La hausse des taux désolvabilise les ménages à un moment où les prix sont élevés et l'environnement économique chahuté → un effet d'éviction sur les accédants les plus modestes
- Mais une partie de la hausse des taux est absorbée par la hausse des revenus nominaux qui accroît les capacités d'emprunt à taux d'effort stabilisé

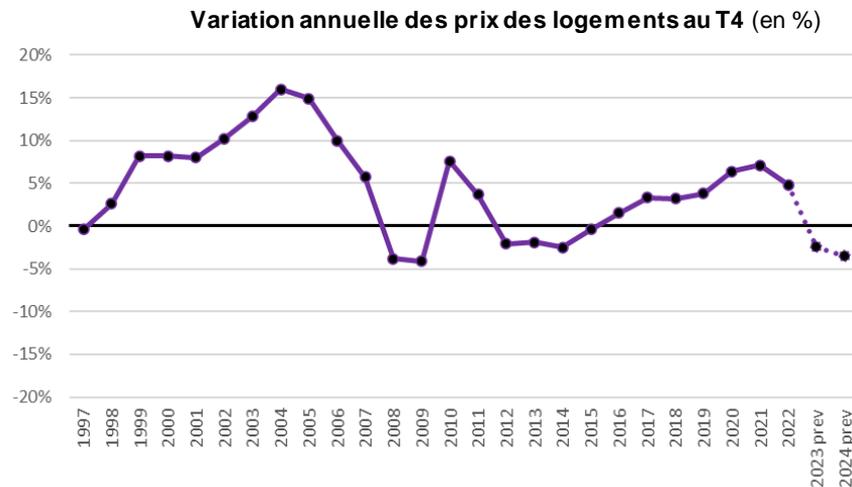
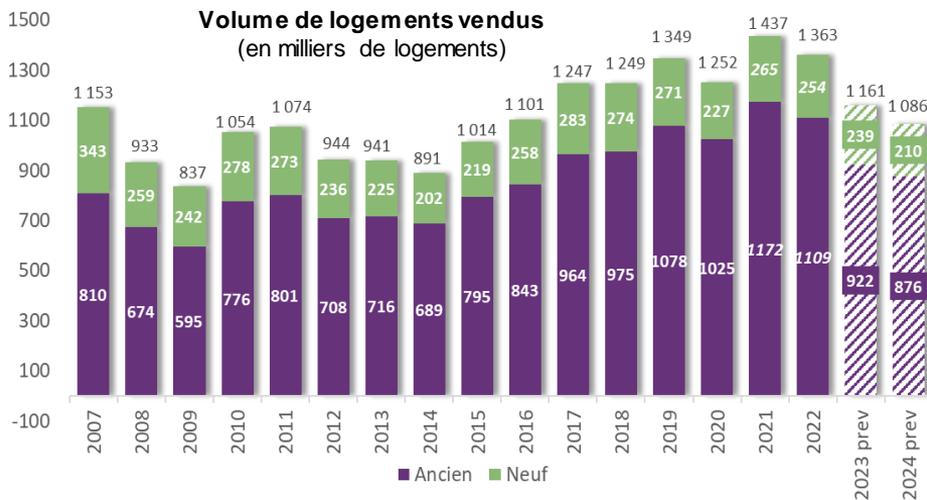
### ○ Une perte de solvabilité absorbable par un recul limité et progressif du marché

- L'effet croisé du choc de solvabilité et de l'impact des DPE sur les prix pourrait se limiter à 10 – 15%
- Cet écart avec la situation de 2020 est absorbable par les effets conjoints d'un net recul des volumes, d'une baisse limitée et décalée des prix immobiliers et d'une modification des projets des ménages (durée et taux d'apport, localisation, type de bien...)

# Une baisse limitée des prix en 2023 – 2024

Le recul des transactions est engagé, le ralentissement des prix devrait suivre...

- **Malgré des facteurs de soutien durable** (désir d'accession à la propriété, préparation de la retraite, placement patrimonial,...), **les facteurs de ralentissement** (hausse des taux/critères du HCSF, dégradation de l'accès au crédit immobilier, baisse des projets, freins à la construction, prise en compte progressive des critères énergétiques des logements existants poussant à la sélectivité croissante de la demande, incertitudes géopolitiques et économiques toujours anxiogène, climat social en cours de dégradation ...) **exacerberont en 2023 | e recul de l'activité immobilière déjà perceptible sur la seconde partie de l'année 2022**
- Les conditions de la mise en œuvre du couplage baisse d'activité / pression sur les prix se mettent en place malgré un besoin de logements toujours intense: **les prix immobiliers moyens en France afficheront fin 2023 une variation annuelle négative pour la première fois depuis 2015**



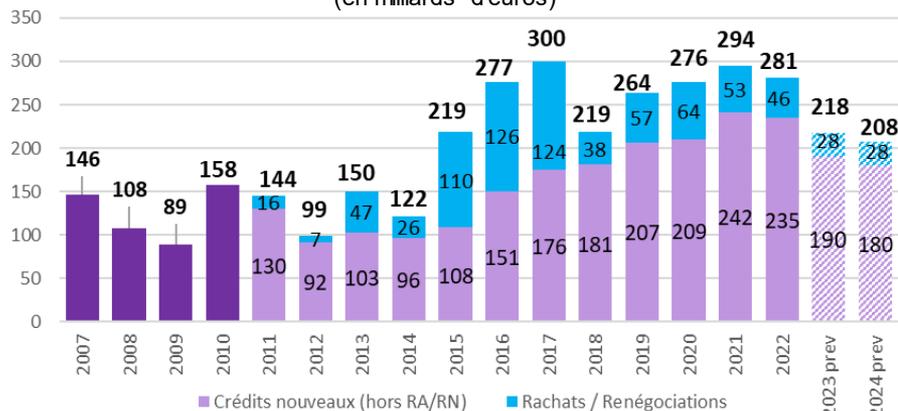
Sources : Insee-Notaires, CGEDD, modèle FANIE, Prévisions Direction Etudes & Prospective BPCE

# Un recul du crédit en phase avec les transactions

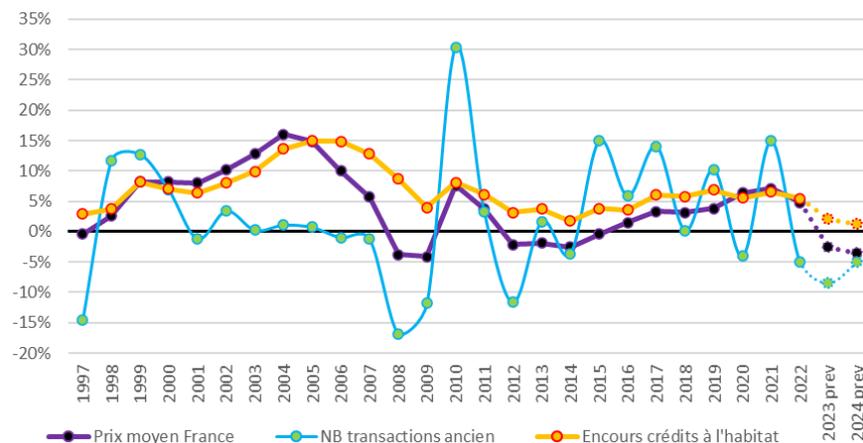
## ... impactant le segment du crédit à l'habitat

- **2023 serait une année moins favorable que 2022 en termes de nouveaux crédits à l'habitat (-20% environ)**, cumulant un effet prix et un effet volume négatifs, liés à une moindre demande solvable et à un poids de la valeur verte jouant plus fortement sur la valorisation des opérations
- **L'encours de crédit à l'habitat ralentirait en 2023 (+2%), impacté par un volume annuel de nouveaux crédits immobiliers en recul et au poids maintenu des remboursements** (cependant un moindre intérêt à rembourser par anticipation)
- Existence d'un scénario alternatif dicté par la contrainte de crédit des établissements financiers et qui pourrait conduire à un recul de 30% du crédit habitat sous l'effet des hausses de taux et de la pénurie de ressources

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



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



Sources : Banque de France, CGEDD, Insee-Notaires, Prévisions Direction Etudes & Prospective BPCE



PARTENAIRE PREMIUM



[groupebpce.com](https://groupebpce.com)



# Prévisions immobilières à horizon 2023

Production immobilière	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mises en chantier (en milliers)	494	489	398	346	413	430	382	358	337	342	371	436	404	388	352	391	372	355	340
<i>Variations (en %)</i>	6,2	-1,0	-18,5	-13,2	19,4	4,3	-11,1	-6,4	-5,8	1,3	8,6	17,5	-7,3	-3,9	-9,2	11,1	-5,0	-4,6	-4,1
locatif privé	92	83	58	45	59	75	61	48	45	49	56	66	56	52	46	46	42	38	35
locatif social	58	68	69	83	99	106	101	95	98	99	100	105	98	93	82	88	86	82	80
locatif intermédiaire	1	1	2	4	2	2	2	3	4	5	7	8	9	12	13	17	21	20	20
accession	320	315	255	204	235	230	203	198	177	173	190	234	218	209	193	224	206	200	190
autres (rés. Second., auto constr....)	23	22	15	10	17	17	15	14	14	15	18	22	22	21	18	17	16	15	15
dont Collectif (dont en résidence, en milliers)	234	236	183	172	208	217	197	186	193	199	219	262	242	230	208	230	210	212	200
dont Individuel (en milliers)	260	253	216	174	205	213	186	172	145	142	152	173	161	158	143	162	161	143	140

Ventes immobilières	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Promotion immobilière (hors instit. en milliers)	123	124	76	102	109	99	84	85	83	100	127	130	129	131	102	119	102	95	95
<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	-22,3	17,3	-14,6	-6,9	0,0
dont appartements (en milliers)	106	107	65	90	97	89	76	76	76	91	116	120	120	122	95	112	96	90	90
dont maisons (secteur groupé, en milliers)	16	16	10	12	12	10	8	8	7	8	11	10	9	9	7	8	6	5	5
Maisons individuelles (mises en chantier secteur diffus)	202	197	168	128	150	156	137	125	105	104	113	130	123	119	108	125	126	112	100
<i>Variation (en %)</i>	0,0	-2,3	-14,7	-23,8	16,8	4,0	-12,3	-8,3	-15,8	-1,0	8,7	14,6	-5,5	-2,8	-9,6	15,5	0,8	-11,3	-10,5
Transactions dans l'ancien (en milliers)	821	810	674	595	776	801	708	716	689	795	843	964	975	1078	1025	1172	1109	922	876
<i>Variation (en %)</i>	-1,0	-1,3	-16,8	-11,7	30,4	3,2	-11,6	1,1	-3,8	15,4	6,0	14,4	1,1	10,6	-4,9	14,3	-5,4	-16,9	-5,0

Sources : CGEDD, SDES ECLN, Sit@del2 DRIEA, 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	2024
Neuf France appartement (€ / m²)	3 141	3 315	3 315	3 430	3 587	3 704	3 782	3 855	3 819	3 887	4 010	3 996	4 126	4 315	4 315	4 499	4 756	4 899	4 948
Variation des prix du neuf appartement (en %)	6,8	5,5	0,0	3,5	4,6	3,3	2,1	1,9	-0,9	1,8	3,2	-0,3	3,3	4,6	0,0	4,3	5,7	3,0	1,0
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	108,3	112,5	119,6	128	134,2	130,8	126,2
France (en %)	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	4,8	-2,5	-3,5
<b>Crédits à l'habitat</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
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	1 413	1 443	1 461
Variation d'encours (en milliards d'€)	75	74	57	28	60	49	27	33	16	35	34	60	61	76	66	82	74	30	18
Variation d'encours (en %)	14,9	12,8	8,7	3,9	8,1	6,1	3,2	3,8	1,8	3,8	3,6	6,1	5,8	6,9	5,6	6,5	5,5	2,1	1,3
Crédits nouveaux (dont RA/RN)	155	146	108	89	158	145	99	150	122	219	277	300	219	264	276	294	281	218	204
Crédits nouveaux (hors RA/RN)						130	92	103	96	108	151	176	181	207	210	242	235	190	180
Rachats / Renégociations						16	7	47	26	110	126	124	38	57	66	53	46	28	28
Taux Immo moyen (PFIT > 1an)	3,8	4,3	4,9	4,4	3,6	3,8	3,8	3,2	3,0	2,3	1,9	1,6	1,6	1,4	1,3	1,1	1,5	2,8	3,7
OAT 10 ans (en %)	3,8	4,3	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	1,7	2,9	3,0

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