



L'immobilier résidentiel en France

Conjoncture et perspectives du marché à horizon 2022

01

CONJONCTURE

Retentissement de la crise sanitaire sur l'immobilier résidentiel en 2020 : impact limité ou effets décalés sur l'activité et les prix ?

02

Perspectives 2021-2022 : le logement, angle mort du plan de relance

|01

CONJONCTURE

Retentissement de la crise sanitaire sur l'immobilier résidentiel en 2020 : impact limité ou effets décalés sur l'activité et les prix ?

Des taux d'intérêt toujours historiquement bas

Contrairement à 2008-2009, les taux d'intérêt soutiennent la demande

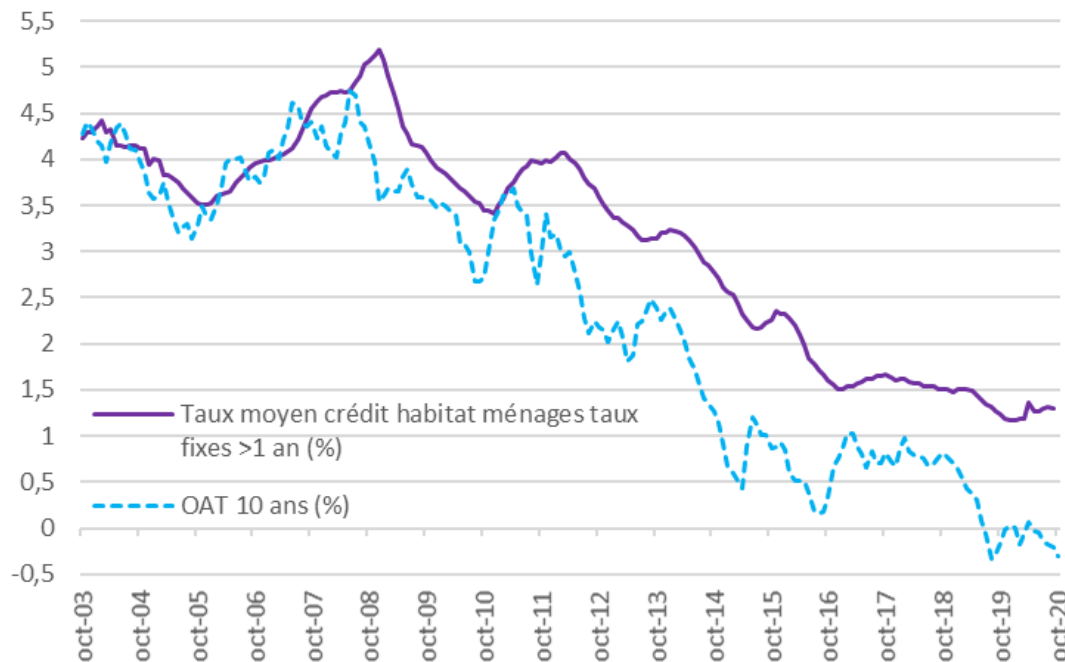
Des taux d'intérêt toujours très bas

- En 2008-2009, ils avaient progressé d'environ 100 bps pour culminer au-delà de 5%
- La remontée minime en avril 2020 (1,36%) a été alimentée par les renégociations (dont reports d'échéances), qui ont en général plutôt engendré une réduction des charges de la dette qu'une réduction des taux moyens
- Hors renégociations, les taux (stables autour de 1,16% depuis la fin 2019) sont repartis légèrement à la hausse depuis juin (1,26% en octobre 2020)

Une solvabilité toujours favorable

- En repli cette année par rapport à 2017, elle reste supérieure à la moyenne des années 1990-2010

Taux des crédits à l'habitat vs. OAT 10 ans



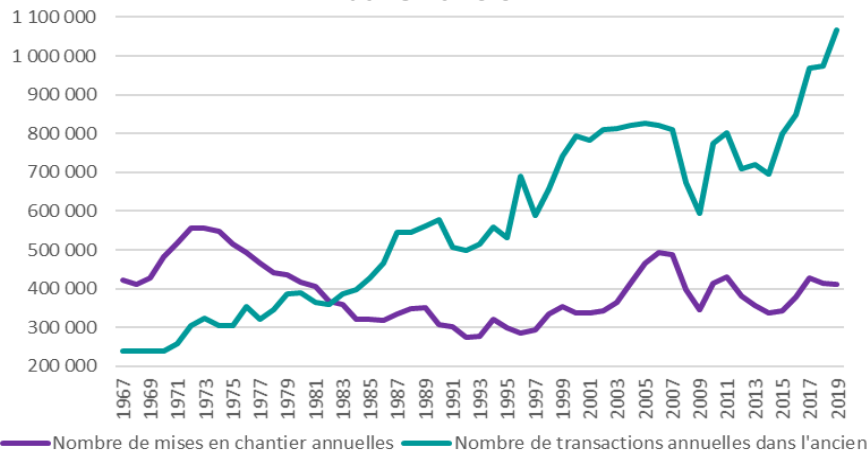
Source : Banque de France

L'ancien : $\frac{3}{4}$ des transactions des ménages

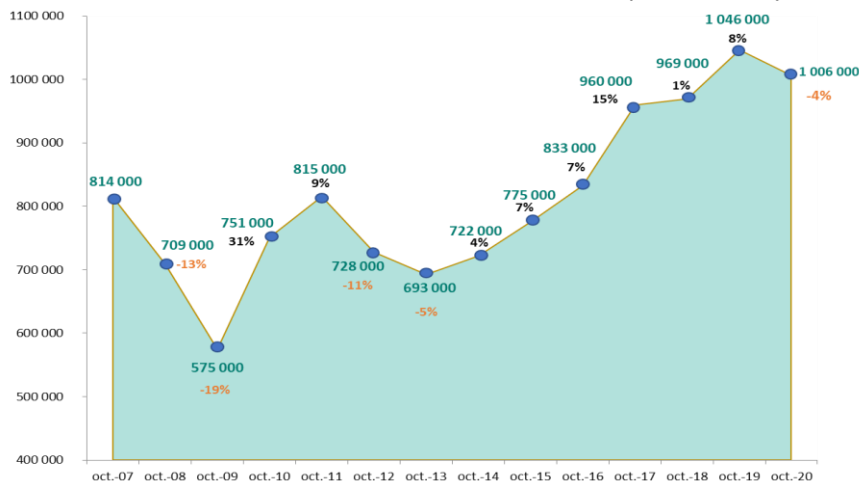
Une activité toujours proche du record de 2019

- L'ancien a représenté plus de 80% des opérations immobilières des ménages en 2019
- Un effet limité de la crise sur les transactions
 - Un effet de calendrier : décalage temporel habituel et « stock » d'opérations en souffrance lié au confinement
 - Un niveau de transactions qui est resté élevé mais qui semble ralentir

Comparaison entre les constructions et les transactions dans l'ancien



Nombre de transactions dans l'ancien (cumul annuel)

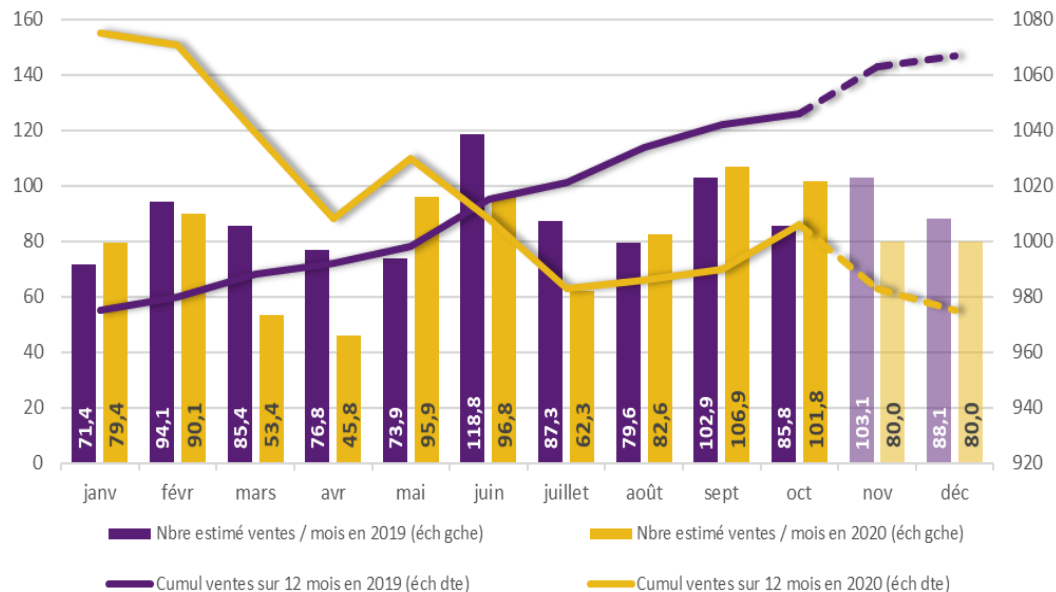


Crise de la Covid-19

Des transactions dans l'ancien peu affectées par la crise

- **Creux de mars et avril** avec le 1^{er} confinement : **rattrapage dès le mois de mai** avec les signatures antérieures à mars
- **Ralentissement durant l'été** lié au creux des visites au printemps
- **Puis effet rebond à l'automne** à la suite de la reprise des visites
- **En fin d'année, un ralentissement limité :**
 - Les avant-contrats seraient « à un bon niveau, notamment en novembre » (Notaires de France)
 - Mais « l'ajout de nouvelles annonces de mise en vente a diminué de près de 30% » et l'indice de tension immobilière « affiche actuellement des niveaux particulièrement bas » (Meilleurs agents)

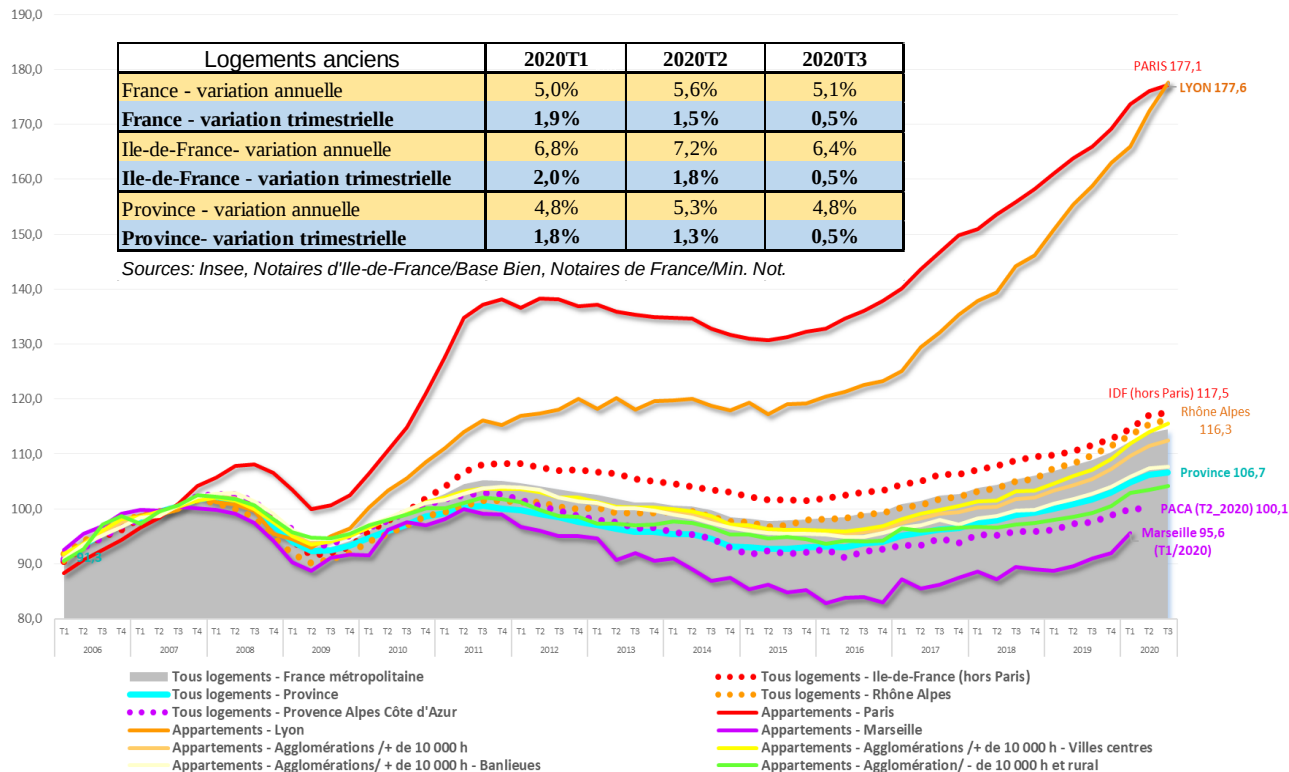
Evolution comparée du nombre estimé de ventes de logements anciens en 2019 et 2020 (millier d'unités)



Logements anciens : évolution des prix

Ralentissement de la tendance haussière au 3^{ème} trimestre 2020

- Sur un an, **hausse moyenne des prix des logements : 5,2%**
- Mais rythme inférieur (+0,5 %) au T3 qu'aux T2 (+1,4 %) ou T1 (+1,9 %)
- Ile-de-France** : prix des appartements en voie de stabilisation entre les 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2020
- Fin 2020** : poursuite du ralentissement et baisses possibles des prix de vente selon les départements
- Prix des maisons en progression : intérêt des acquéreurs pour ce type d'habitat en Ile-de-France



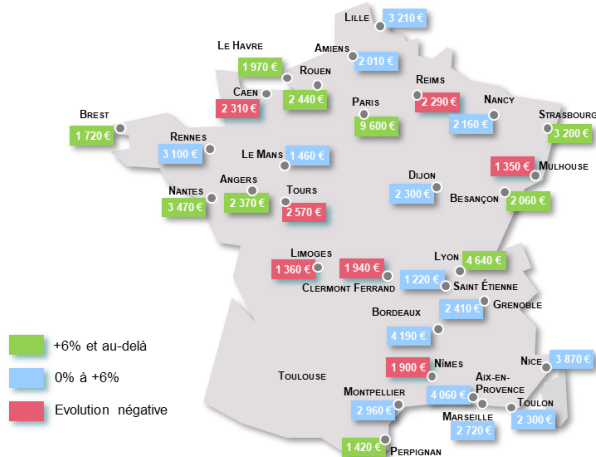
Source : ADSN-BIEN, Notaires du Grand Paris, Notaires de France, Pervall, Insee (Base 100 : moyenne 2007)

Prix dans l'ancien : un début d'effet de la crise ?

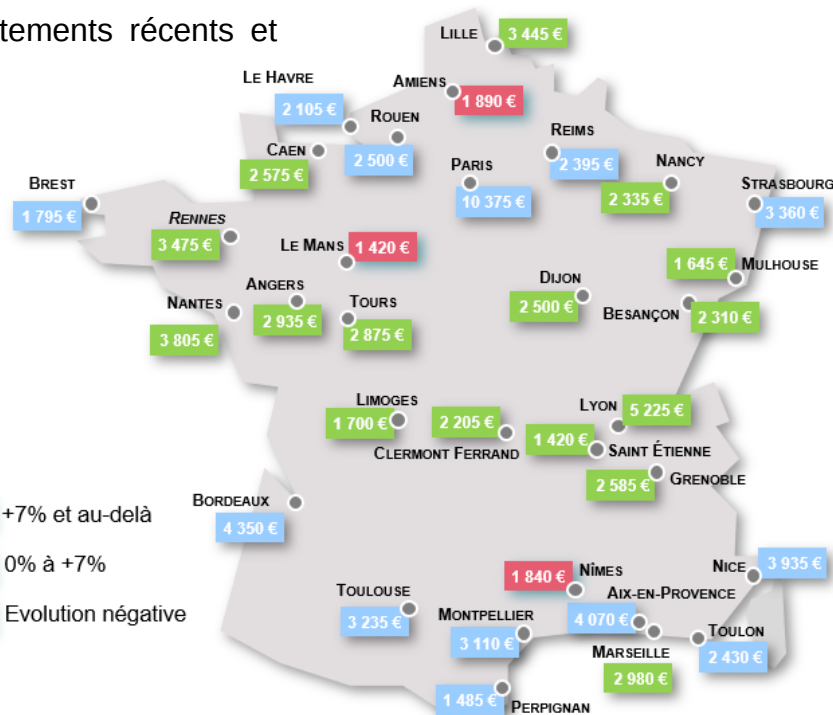
Évolution des prix moyens des appartements récents/anciens de 3 pièces

○ La géographie des prix se modifie sur les appartements récents et anciens (type trois pièces) :

- Contrairement aux années passées, les hausses les plus élevées ne concernent plus les marchés les plus chers (sauf Lyon)
- Une forme de rattrapage apparaît en particulier dans de grandes villes non métropoles ou métropoles à prix bas (Lille, Marseille).



Sources : Les Prix Immobiliers, Direction des Études & Prospective Groupe BPCE
Écarts sur 12 mois estimés à fin octobre 2019

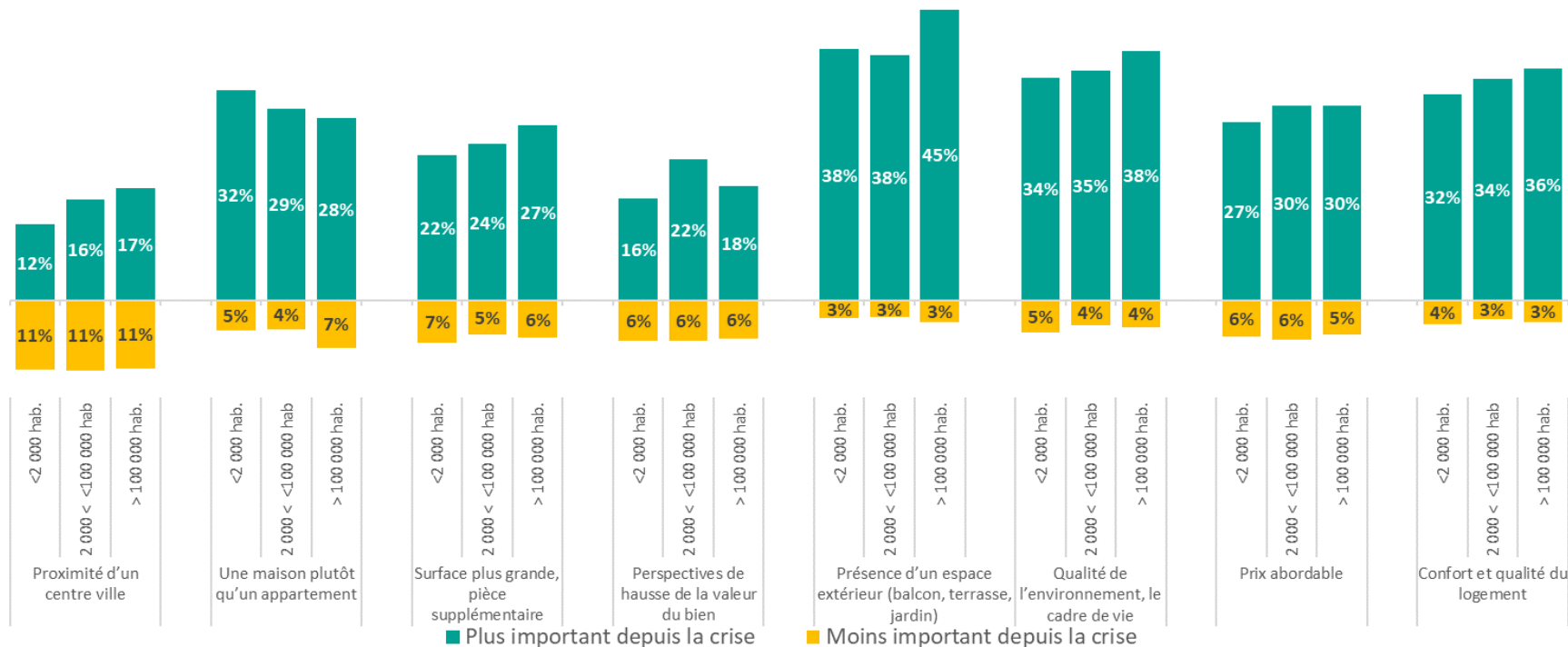


Source : Les Prix Immobiliers, prix moyens calculés à fin octobre 2020

La revanche de l'habitat

Des critères de choix qui valorisent la qualité des services d'habitat

Evolution de l'importance des critères depuis le début de la crise sanitaire



Ile-de-France : une lente déformation du marché

Tendance à l'éloignement de la capitale renforcée par la crise de la Covid-19 ?

○ Une déformation des ventes en Région parisienne

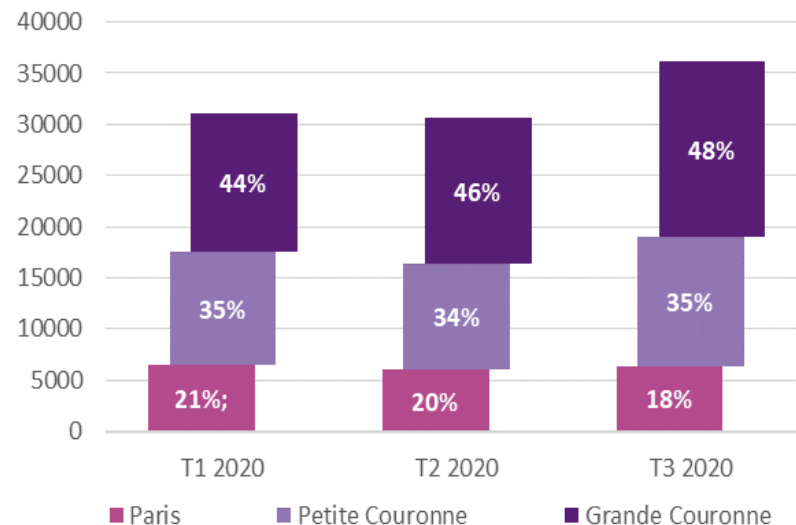
- Part des transactions dans l'ancien à Paris inférieure à 20%
- Montée de la Grande Couronne de 43% en 2019 à 48% au T3 2020 dont plus de la moitié sont des maisons
- « **Plus de 30% des logements vendus en Ile-de-France sont des maisons, soit une proportion plus élevée que celle du parc total de logements** » (Notaires du Grand Paris)

○ Niveaux de prix élevés poussant à l'éloignement

- Paris (Appt : 10.790 €/ m²) et Petite Couronne (Appt : 5.260 €/ m² ; maisons : 404 K€);

○ Crise sanitaire et confinements mais aussi **perte d'attractivité de l'hyper urbain** (sécurité, accès aux commerces et aux loisirs) renforcent ces besoins d'espace et de qualité de l'habitat

Répartition des ventes de logements anciens en Ile-de-France, évolution (estimations)



Source : Notaires du Grand Paris (publications trimestrielles/ Marché immobilier francilien)

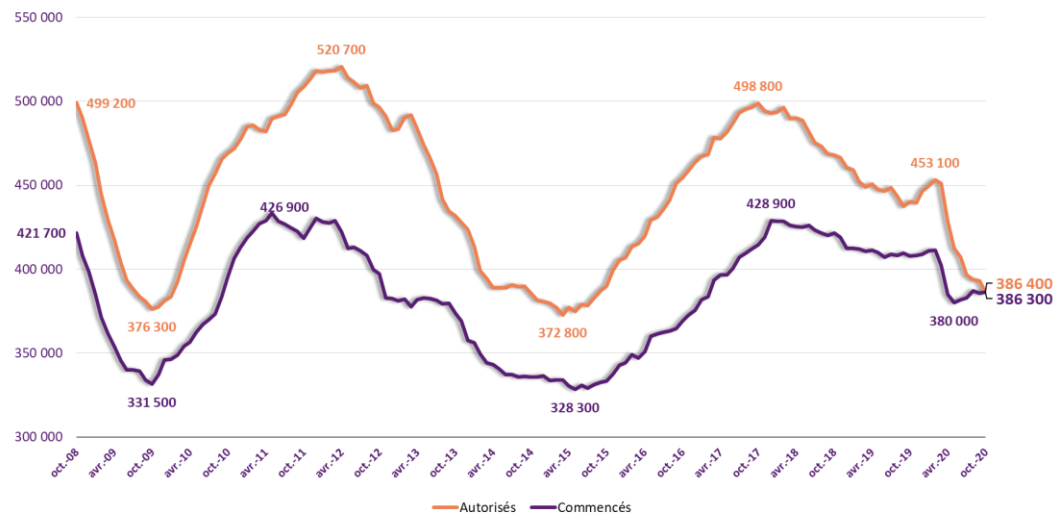
Construction : la tendance plutôt que le niveau ?

Chute des autorisations de construire des logements

En 2020, un contexte néfaste s'est imposé, cumulant :

- **Facteurs structurels** : rareté et cherté du foncier, accroissement des règles et normes de construction, coûts de production, prolongement des élections...
- **Éléments conjoncturels** : difficultés d'approvisionnement, règles sanitaires à appliquer, surcoûts de construction, recul de la demande...

Une situation exceptionnelle de fort recul des autorisations représentative d'une contraction de l'offre pour le futur proche ?



Source : SDES - Sit@del2, estimations

- Net rebond des mises en chantier et autorisations au T3 / T2 (~ + 43 %)
- Sur un an, à fin octobre 2020 :
 - 53 700 autorisations de moins (- 12,2 % / 12 mois précédents)
 - 21 400 constructions de moins (- 5,2 % / 12 mois précédents)

Promotion immobilière : l'offre, premier problème ?

Commercialisation des logements neufs à fin septembre 2020

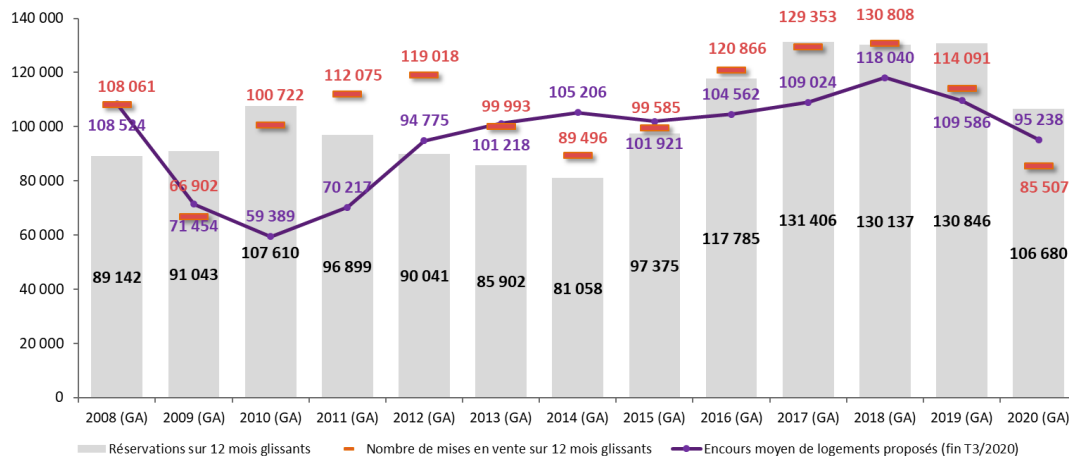
○ Avant la crise, des difficultés concentrées sur l'offre (recul des mises en vente) malgré une demande dynamique

○ Un impact important de la crise sur la demande

- Fortes incidences du confinement sur les ventes aux particuliers : repli des réservations (-27%) au T2
- Rebond technique insuffisant au T3 et attentisme

○ Difficultés à reconstituer l'offre

- Délais de production et administratifs
- Difficultés économiques des entreprises
- Renouvellements d'équipes municipales



Fin septembre 2020 : l'offre se contracte fortement

- En cumul sur un an, baisse des mises en vente (-25,1%) supérieure à celle des réservations de (-18,5%).
- L'encours de logements proposés à la vente fin septembre se réduit encore (-13% sur un an).
- Impact renforcé par les ventes en bloc au logement social et aux investisseurs institutionnels.

Source : SDES, ECLN – données du T3/2020, programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers, hors secteur diffus

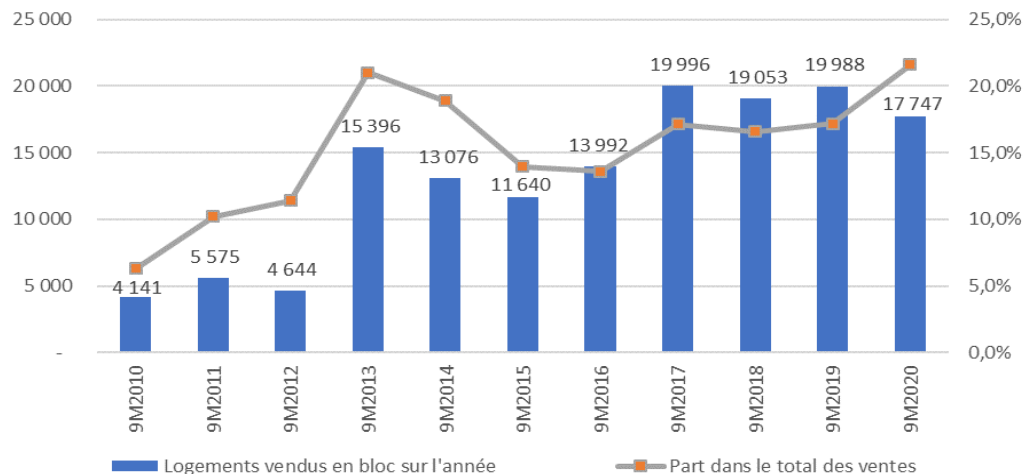
Promotion immobilière : montée des ventes en bloc

Commercialisation des logements vendus en bloc à fin septembre 2020

○ Le volume des ventes en bloc en 2020 a été peu impacté par la crise de la Covid-19

- Les **bailleurs de logements sociaux et intermédiaires** ont joué comme en 2009 leur rôle contracyclique en période de crise
- Les **institutionnels** sont revenus depuis 2016 sur les actifs immobiliers résidentiels, poussés par les taux de rendement en baisse sur les actifs traditionnels et par les faibles coûts de financement à long terme

○ Les données de ventes en bloc de FPI illustrent encore peu les achats annoncés des opérateurs sociaux et investisseurs, un impact décalé ?



Fin septembre 2020 : les ventes en bloc se maintiennent

- En cumul sur les neuf premiers mois, la baisse des ventes en bloc (-11,2%) est inférieure à celle des réservations totales de logements (-29,5%).
- La part des logements vendus en bloc s'élève à 21,6% des réservations nettes des 9 premiers mois de l'année, soit le niveau le plus haut observé sur 10 ans.
- Les volumes de ventes en bloc ont continuellement progressé depuis 2016.

Source : FPI ; il s'agit des ventes en bloc de logements ordinaires hors résidences de services

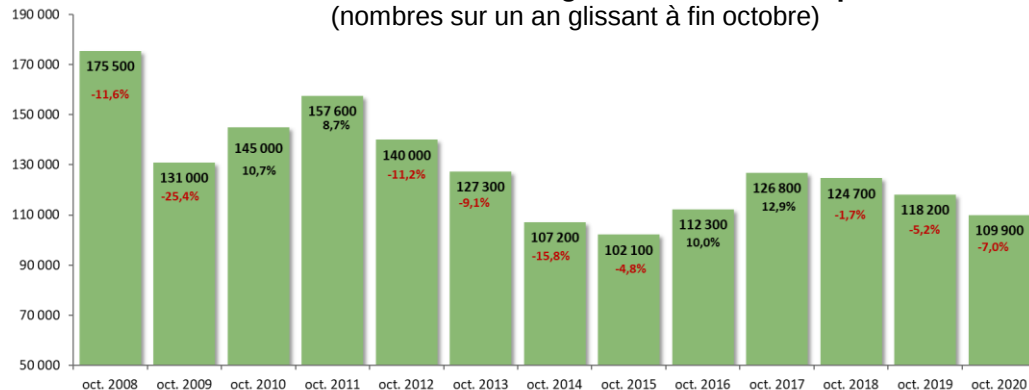
La maison individuelle en secteur diffus

La maison individuelle a la préférence des Français mais cède du terrain

- **Marché surtout situé en zone détendue**, répondant à une **demande de ménages modestes** : prix du foncier plus modéré, coûts de construction plus maîtrisés, aides à l'accession...
- Après une crise sévère au milieu des années 2010, un plan de relance du Gouvernement orienté vers un soutien à l'accession a favorisé un bref rebond du secteur
- **La part des logements individuels (secteur diffus) construits par rapport à l'ensemble des logements ne cesse de décliner** :
 - 52,4% en 2000
 - 28,4% à fin octobre 2020

Mises en chantier/ 3 mois glissants	août-sept-octobre 2020	mai-juin-juillet 2020	évolution
Nb logts indivd. purs	27 000	30 600	-11,8%
Nb logts collect. (hors résid.)	49 000	50 200	-2,4%

Mises en chantier de logements individuels purs
(nombres sur un an glissant à fin octobre)



- Fin octobre, sur les douze derniers mois, **ouvertures de chantier des logements individuels en secteur diffus** sont en baisse de 7 % : niveau proche de celui de 2014.
- **Nombre de permis de construire des maisons individuelles en secteur diffus** en baisse de 8,4%.

Source : SDES - Sit@del2, estimations

La production de crédits est restée soutenue en 2020

Une demande de crédit soutenue par les volumes élevés de transactions

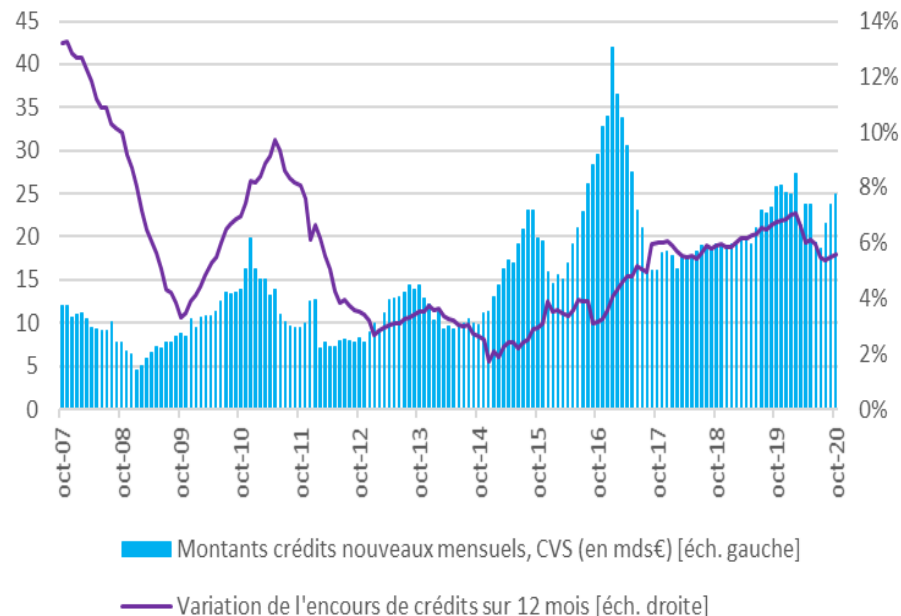
- La production de nouveaux crédits est restée proche de 2019 malgré la crise sanitaire

- Le cumul des crédits nouveaux sur les 10 premiers mois de 2020 est de 229 mds€, +8% vs. 10M2019.
- Les crédits rachetés/renégociés ont été très supérieurs en 2020 (58 mds€, soit +32% vs. 2019)
- **Hors RA/RN les crédits nouveaux (170 mds€ sur 10M2020) sont inférieurs de 1% / 10M2019.**

- Dans ce contexte, la croissance de l'encours n'a que faiblement ralenti

- Elle est passée **de 7% début 2020 à près de 5,6% l'an à fin 2020**

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



Source : Banque de France

| 02

Perspectives 2021-2022 : le logement, angle mort du plan de relance

Le logement, angle mort du plan de relance

Transition énergétique et politique foncière, des effets de moyen terme ?

Mesures et limites du plan de relance

Rénovation énergétique des bâtiments existants

- MaPrimRénov, étendue à tous les ménages, aux bailleurs privés et aux copropriétés à compter du 1/1/2021 (2,5 Md€)
- Rénovation énergétique des logements sociaux (**500 M€**)

Biodiversité, densification et renouvellement urbain

- **300M€** dédiés au recyclage des friches / foncier artificialisé
- Aide à la densification de **350 M€** : favoriser l'octroi des permis par le soutien aux équipements

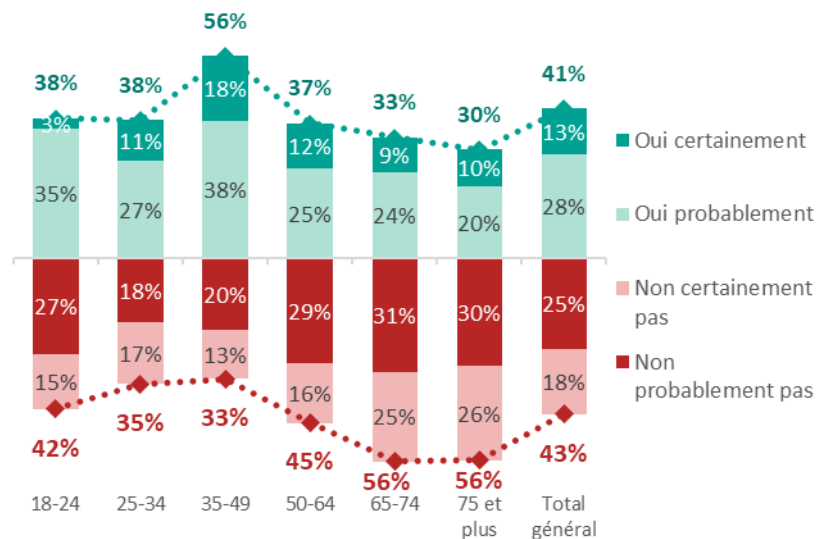
- Mesures d'appui à la transition énergétique et favorisant la biodiversité mais n'érigeant pas un plan de relance du logement
 - **Marché concerné trop étroit**
 - **Il manque un écosystème créant un climat de confiance** via la certification, la qualité et l'efficience
 - Le temps de transmission d'une politique foncière à la construction est *a minima* de 2 à 3 ans
- Cette orientation pèsera fortement sur le secteur de la maison individuelle et l'accession des ménages modestes.

➔ **Implicitement, le niveau d'activité est jugé acceptable car la vacance est toujours en hausse et le ministère ne juge pas utile une relance de la construction**

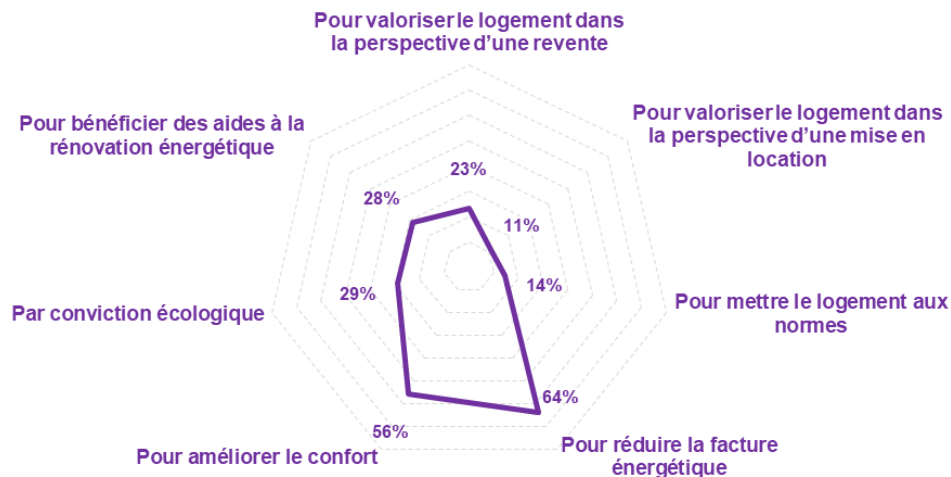
Rénovation énergétique, des intentions à transformer

Une forte sensibilité mais une aspiration au confort autant qu'aux économies

Envisagez-vous, dans les 5 prochaines années, de réaliser des travaux de rénovation énergétique ?



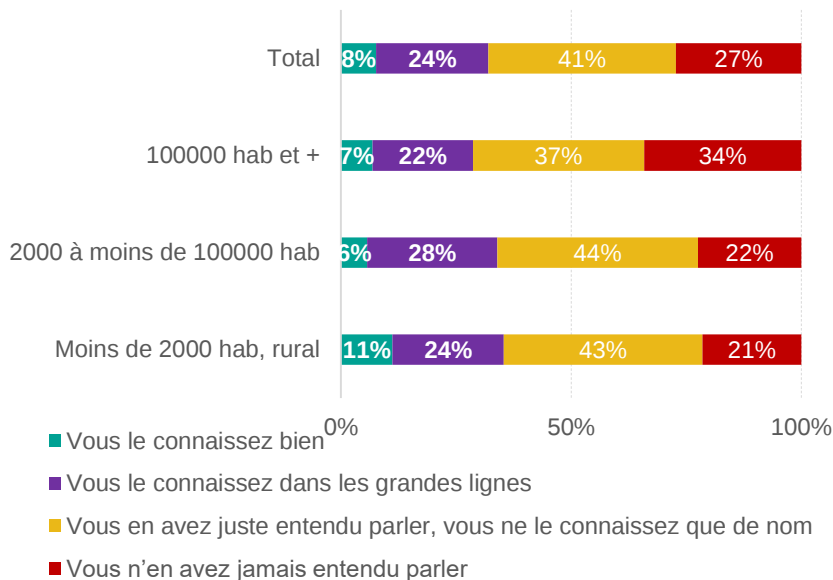
Pour quelles raisons principales envisagez-vous ces travaux de rénovation énergétique ?



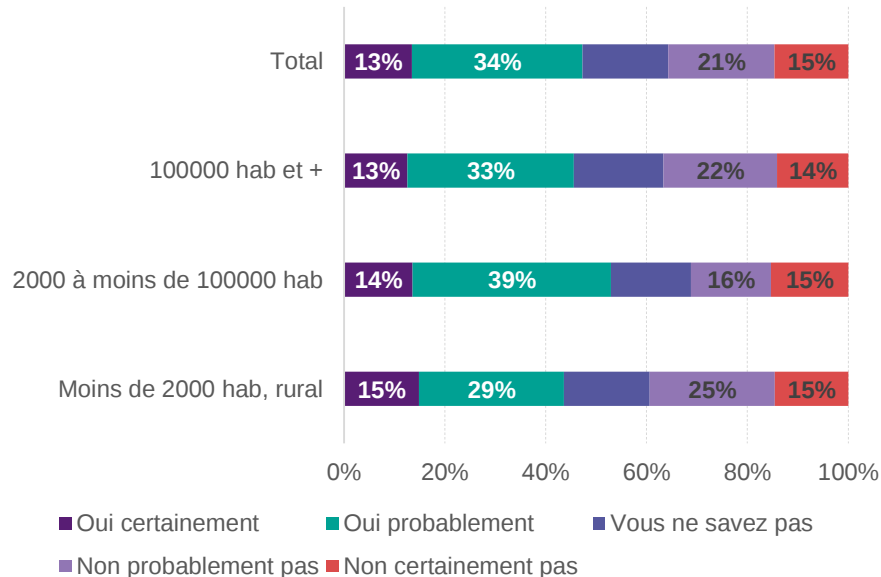
MaPrimRénov', quelles perspectives ?

Une notoriété significative (32%) mais perfectible, des intentions bien orientées : 13% des propriétaires envisagent « très certainement » d'en bénéficier

Connaissez-vous le dispositif MaPrimRénov' ?



Pourriez-vous envisager de demander cette aide MaPrimRénov' dans les deux prochaines années ?



PLF : quelles évolutions pour le secteur du neuf ?

PLF 2021 : pas « d'effet relance » et des aides plus restrictives à moyen terme

- **Projet de loi de Finance pour 2021 : perspectives mitigées, une meilleure lisibilité pour les acteurs mais sans soutien supplémentaire**
 - **Prêt à Taux Zéro** : maintien de l'aide à l'accession sous conditions restrictives
 - Stabilité du dispositif en 2021
 - Changement d'année de référence pour les revenus du bénéficiaire (N au lieu de N-2) à compter de 2022
 - Critères plus restrictifs à partir de 2023 :
 - Ciblage plus social : rédaction du nombre de ménages éligibles
 - Intégration de l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols : dispositif plus restrictif hors des métropoles ?
 - **Dispositif Pinel** prolongé jusqu'en 2024 et réforme de fond reportée, mais :
 - Réduction de l'avantage fiscal à partir de 2023 (hors quartiers prioritaires de la ville et sauf pour des logements ayant une performance énergétique et environnementale supérieure à la réglementation)
 - Maintien de l'exclusivité du dispositif aux bâtiments d'habitat collectif neuf
- **RE2020 (1^{er} juillet 2021)** : importantes contraintes à intégrer par l'industrie de la construction qui devraient peser sur les volumes, les coûts et les délais de production de logements
- **Rapport au Parlement**, « d'ici fin mars » (E. Wargon), "pour aider davantage le développement du logement intermédiaire financé par les institutionnels"

Politique logement du Gouvernement

Chronique 2020-2023

Logements neufs

Logements anciens

Secteur privé

Secteur social

Accession à la propriété

Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Financement partiel : achat ou construction résidence principale, sous conditions (ressources N-2 ou N, zone, primo-accession sauf exceptions) avec différé variable selon cas

Prêt à l'Accession Sociale (PAS)

Aides financières

APL aide personnalisée au logement

Résidence principale, logement conventionné selon certains critères, plafond de ressources, critères de décence,...

MaPrime'Renov / résidence principale

Montant selon revenus et gain écologique des travaux de rénovation

Accession

Location

Supprimée
Versée sur PAS, PC conclus avant 1/01/2020

Réduction du loyer de solidarité (RLS) + baisse APL : locataires parc social (conditions de revenus)

Propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés
Versée par l'ANAH

40% max/ coût opération ¹

20% max/ coût opération ¹

40% max/ coût opération ¹
+ travaux min. 25%/coût opération
(cond. performance énergétique après travaux)

10% max/ coût opération ¹

2020

2021

2022

2023

Zones A, Abis, B1

Zones B2, C

Zones B2, C

Zones A à C

- Revenus en temps réel (année N)
- Ciblage plus social
- Lutte contre artificialisation des sols
- (...)

Acquisition de droits réels dans le cadre d'un BRS (bail réel solidaire)
Éligible au PTZ, PAS à partir du 1/01/2020

Base calcul : revenus N-2

Sous conditions d'éligibilité à l'APL base : revenus actuels (12 mois glissants) à partir du 1/05/2021

Base calcul :
revenus N-2

Base calcul : revenus actuels (12 mois glissants)

Prime (mén.
modestes)
CITE (sous cond.)

À la réalisation des travaux d'économie d'énergie (liste de travaux éligibles ; avance possible pour ménages très précaires avec prise en charge allant jusqu'à 90% du devis)

Dégrèvement de
65% (sous cond.)

80% des foyers
exonérés / Autres
dégrèvement 30%

20% des foyers/
dégrèvement :
65%

Suppression TH

Abattement de 30% sur la résidence principale (détenition directe)

Taux d'exonération variable selon la destination (70% ou 85%) du terrain à bâtir ou bâti
(construction de logements sociaux, intermédiaires ou libres)

Zones A, B1
Zones sous contrat
de redynamisation
d'un site Défense

Habitat collectif (mêmes zones)

Baisse avantage
fiscal (sauf
exceptions⁴)

Zones : 222 villes d'Action Cœur de Ville + communes ayant mis en place une
Opération de Revitalisation de Territoire

Centre-ville

Ensemble du territoire communal éligible

Impôts
et
taxes

Taxe d'habitation ²
(résidence principale)

Dégrèvement si revenu fiscal de référence
N-1 est < seuil RFR, au-delà dégrèvement dégressif

Impôt /Fortune immobilière ³

Patrimoine immobilier net taxable ³ > 1,3 M€

Plus-Value immobilière

Abattement fiscal exceptionnel sur plus-value en zones tendues

Investissement locatif

Réduction d'impôts soumise à conditions (plafond de ressources du locataire, plafond de loyer, durée de location, usage de résidence principale, performance énergétique,...)

« Pinel »

Logements neufs ou VEFA
Local transformé en logement

« Denormandie »

Logements anciens avec travaux (25%)
réalisés par professionnel RGE : amélioration
énergétique minimale, modernisation,
aménagement aboutissant à création de surface,...

¹ Selon localisation opération et nb d'occupants / ² Suppression de la Taxe Habitation en 2023

³ Y compris parts de SCPI et OPCI détenus directement ou via contrat d'assurance-vie, hors immobilier d'entreprise du contribuable / ⁴ logements situés en QPV et/ou aux normes environnementales exemplaires

Les critères HCSF encadreront la dynamique des marchés

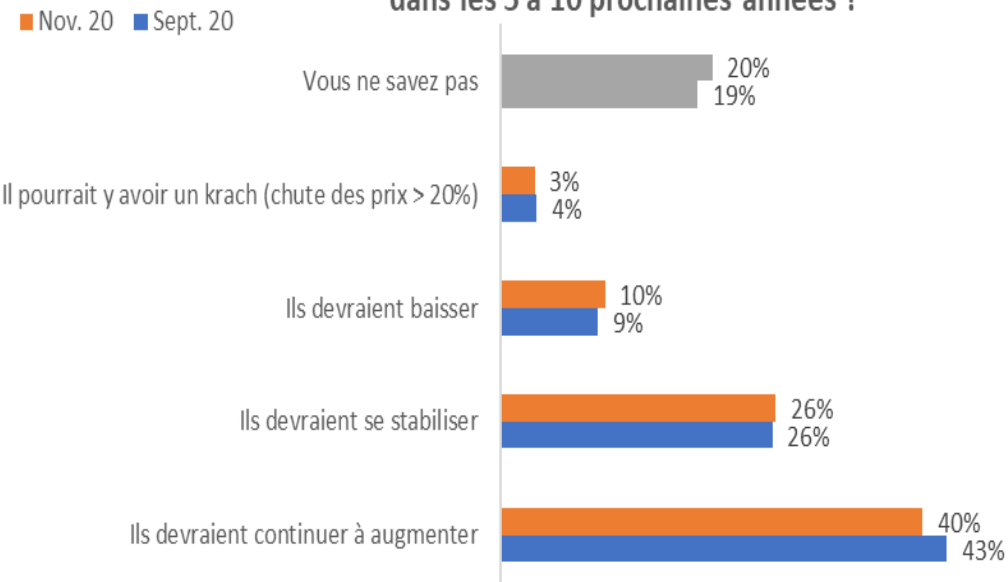
Les décisions d'ajustement du 17 décembre vont globalement dans le bon sens

- Dans un contexte de taux d'intérêt durablement bas en 2021 et 2022 du fait des choix de politique monétaire, l'accès au crédit immobilier est surtout conditionné par les décisions du HCSF
- Les différés d'amortissement sont pris en compte jusqu'à 2 ans, portant la durée maximale à 27 ans
 - ❖ Soutiendront les ventes de la promotion privée en VEFA et la construction de maisons individuelles
 - ❖ Mais ne semblent pas intégrer les crédits du type « Prêts à l'accession sociale » et « Prêts conventionnés » qui peuvent dépasser 25-27 ans.
- La limite du taux d'effort passe de 33 % à 35 %
 - ❖ Soutiendra plus fortement l'accession et la primo-accession, tout en donnant un peu plus de souffle pour l'investissement locatif
 - ❖ Ne traite pas le problème des limites rencontrées par les hauts revenus pour emprunter, malgré un reste à vivre qui peut être très élevé
- L'enveloppe de flexibilité est augmentée de 15% à 20% de la production trimestrielle
 - ❖ Ce volume de 20% de la production ne respectant pas les critères du HCSF correspond à la production nouvelle concernée sur les neuf premiers mois de 2020
 - ❖ Le taux d'endettement maximal de 7 ans pèsera sur l'accession à la propriété, notamment pour les primo-accédants qui n'ont pas encore eu la possibilité de constituer une épargne sur leur début de vie active
- Certains points importants n'ont pas encore été abordés par le HCSF fin 2020 (reste à vivre, niveau des marges d'intermédiation...)

Une image toujours positive de l'investissement immobilier...

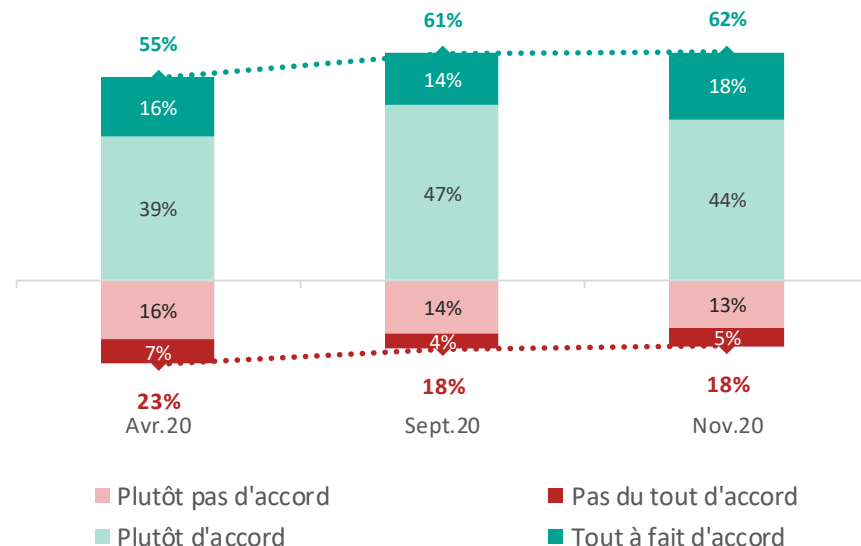
Un statut de placement refuge et une place toujours centrale dans le parcours patrimonial

Comment anticipez-vous l'évolution des prix immobiliers dans les 5 à 10 prochaines années ?



Il est plus intéressant d'investir dans l'immobilier que dans des placements financiers : c'est plus stable.

(Base : a des placements financiers)

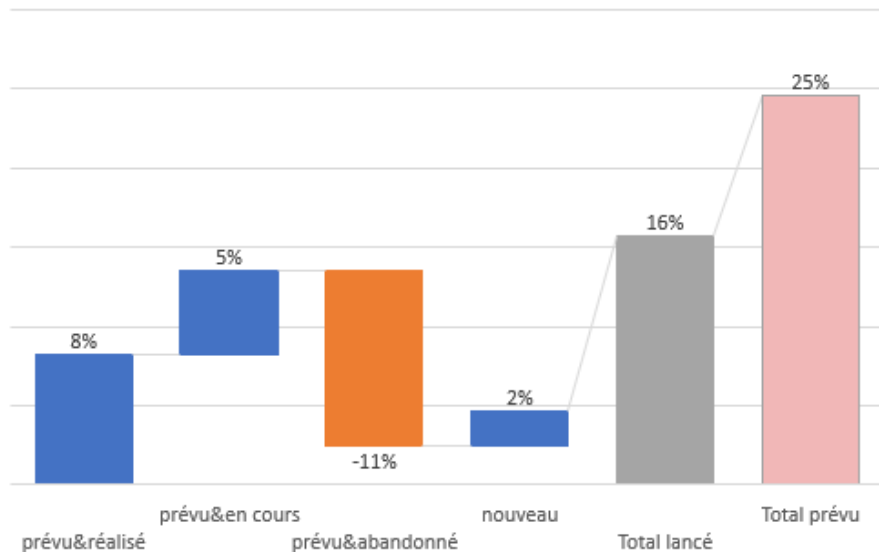


... mais le climat d'attentisme affecte aussi le logement

De nombreux abandons de projets de ventes : liés aux incertitudes économiques, ils semblent aussi corrélés à des anticipations plus négatives du marché

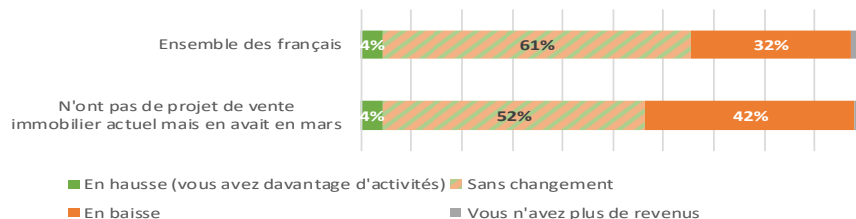
Une proportion importante de projets abandonnés parmi les projets envisagés en mars

25% des Français avaient des projets de vente immobiliers en mars, 11% ont renoncé

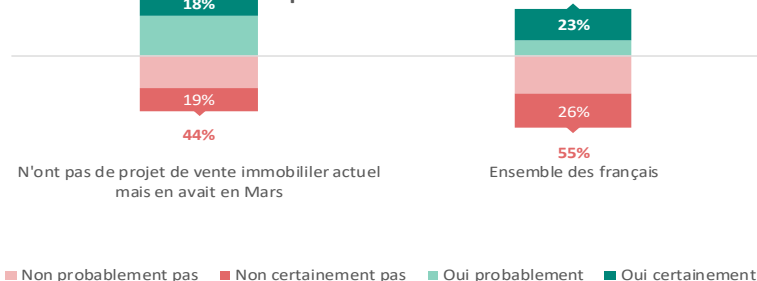


Un renoncement aux projets immobiliers largement imputable à la dégradation des perspectives économiques

D9 – Quel est l'impact de la crise sanitaire sur les revenus actuels de votre foyer ?



D17BIS - Pensez-vous que la crise actuelle liée au COVID-19 pourrait fragiliser durablement votre situation professionnelle

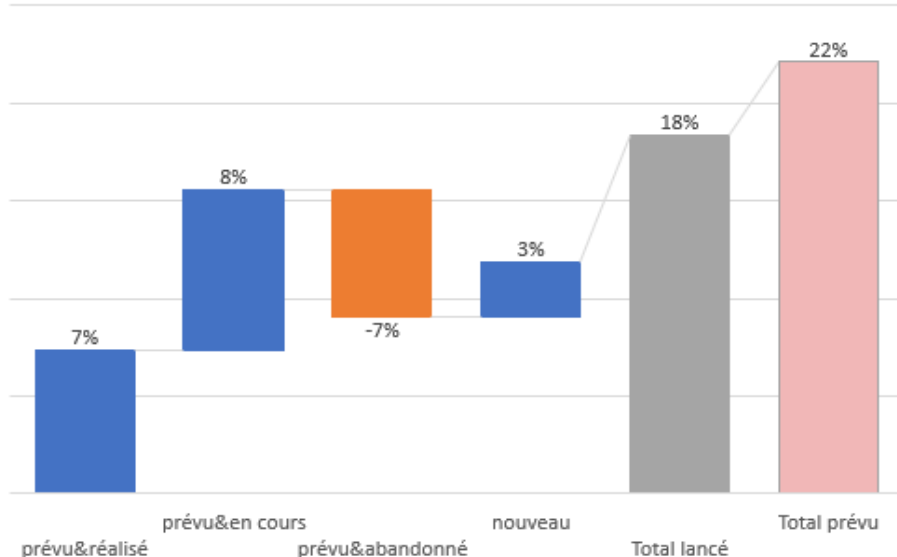


... mais le climat d'attentisme affecte aussi le logement

De nombreux abandons de projets d'achat : liés aux incertitudes économiques, ils semblent aussi corrélés à des anticipations plus négatives du marché

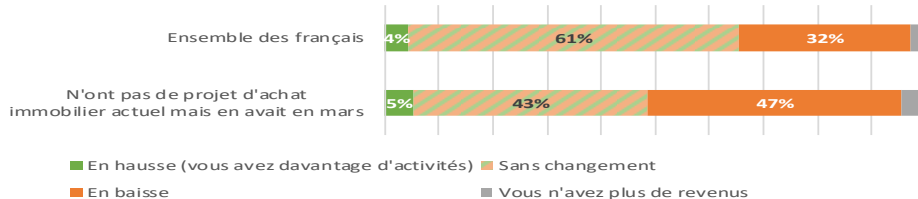
Une proportion importante de projets abandonnés parmi les projets envisagés en mars

22% des Français avaient des projets immobiliers en mars, 6,5% ont renoncé

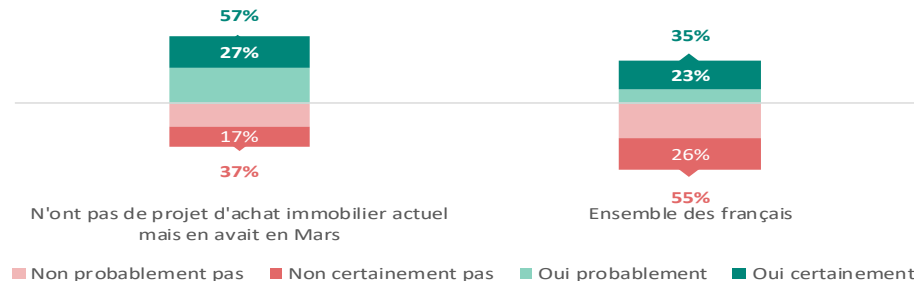


Un renoncement aux projets immobiliers largement imputable à la dégradation des perspectives économiques

D9 – Quel est l'impact de la crise sanitaire sur les revenus actuels de votre foyer?



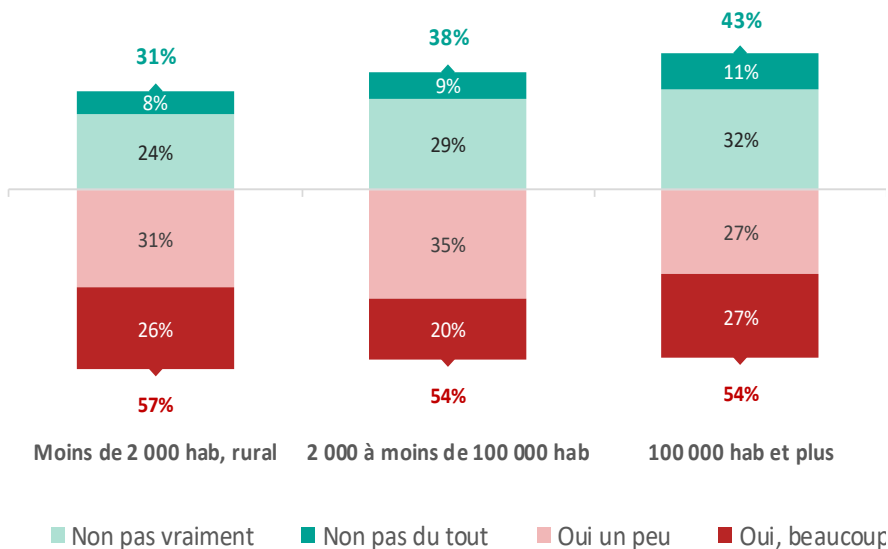
D17BIS - Pensez-vous que la crise actuelle liée au COVID-19 pourrait fragiliser durablement votre situation professionnelle



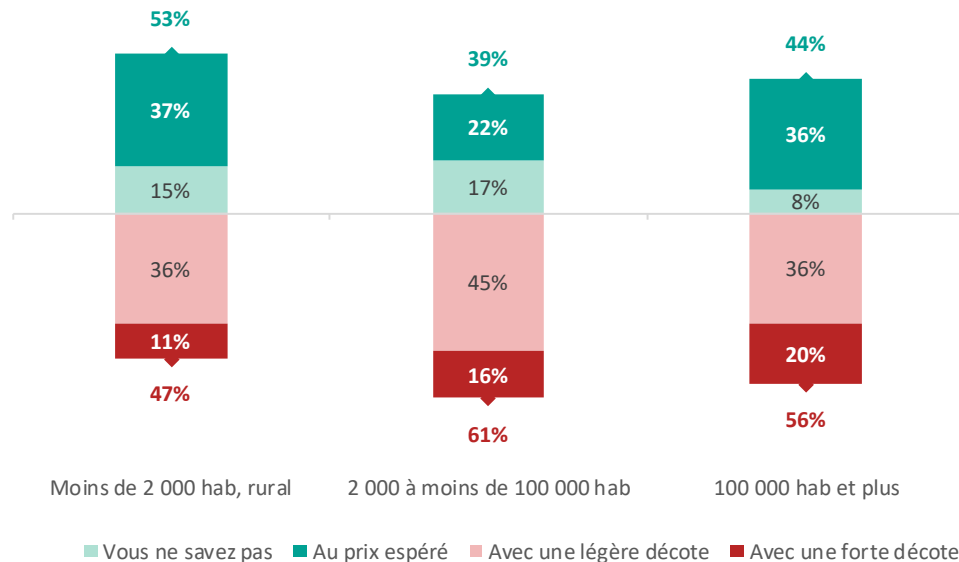
... mais le climat d'attentisme affecte aussi le logement

Plus de la moitié des vendeurs potentiels ont des craintes concernant les délais de ventes et la décote de leur bien

Craintes sur les délais de vente en raison de la crise sanitaire



Estimation de la décote du bien



Synthèse de l'environnement pour 2021-2022

2021, une année de repli limité de l'activité et des prix ?

○ Des facteurs de soutien structurels, sans dynamique de croissance à court terme

- Taux des crédit durablement bas
- Une image de l'immobilier comme valeur refuge et une aspiration à accéder à la propriété qui reste forte
- Un marché traditionnellement résilient : faible niveau de risque, marché d'utilisateurs, hausse de la mobilité résidentielle...
- Des aides publiques encore substantielles
- Un pouvoir d'achat des ménages globalement préservé au regard de la crise

○ Des facteurs de ralentissement progressif plutôt qu'en recul majeur

- Un resserrement des conditions de crédit qui restera néanmoins limité par l'assouplissement de la position du Haut Conseil de Stabilité Financière mais qui pèsera sur la solvabilité avec la montée du chômage et la stagnation du pouvoir d'achat
- Une hausse des prix depuis 2015 s'accroissant depuis 2019 qui désolabilise une partie de la demande (ménages modestes, primo-accédants) et qui exacerbe les tensions géographiques liées à la métropolisation
- Un impact plutôt neutre à négatif de la politique publique sur la construction et les transactions
- Une inadéquation géographique entre offre et demande : hausse des prix en secteur tendu et montée de la vacance en zone détendue
- Une relation acheteur – vendeur rééquilibrée, qui favorise davantage l'acquéreur

○ Un contexte d'attentisme auto-entretenu

- Un portefeuille de projets largement consommé en 2020 (inertie du secteur) mais peu renouvelé
- Une incertitude sanitaire qui conduit à réviser, voire à abandonner des projets
- Temps d'intégration par le marché de nouveaux repères et de nouvelles pratiques (transition énergétique, changement de définition du DPE, RGE 2020...) qui peut prolonger l'attentisme des acteurs

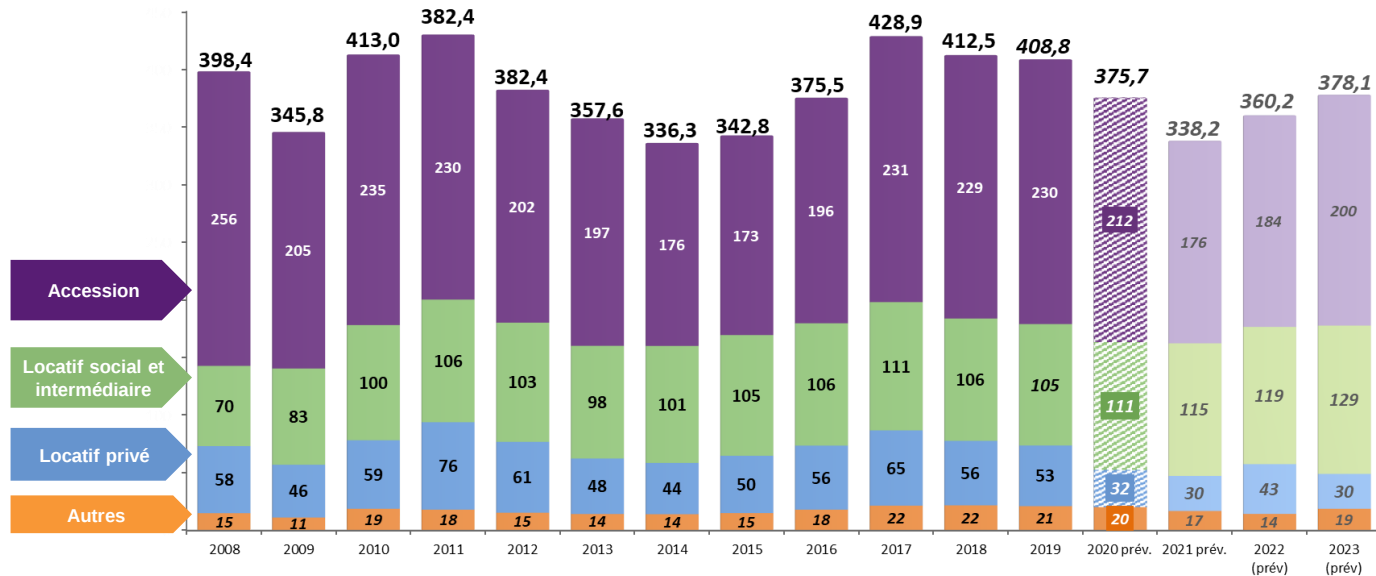
Construction de logements : un recul durable ?

Les conditions de l'offre durablement transformées

- Baisse des autorisations représentative de la difficulté à reconstituer des portefeuilles de projets aussi bien dans l'individuel que dans le collectif → un impact décalé sur la construction en 2021-2022
- Montée des coûts et baisse de la productivité renforcées par la mise en œuvre des nouvelles normes RE2020 avec les délais inhérents au cycle de production dans le secteur de la construction
- Un risque de désajustement entre les conditions de l'offre neuve (prix / conditions d'habitat) et les aspirations des Français

Les acteurs

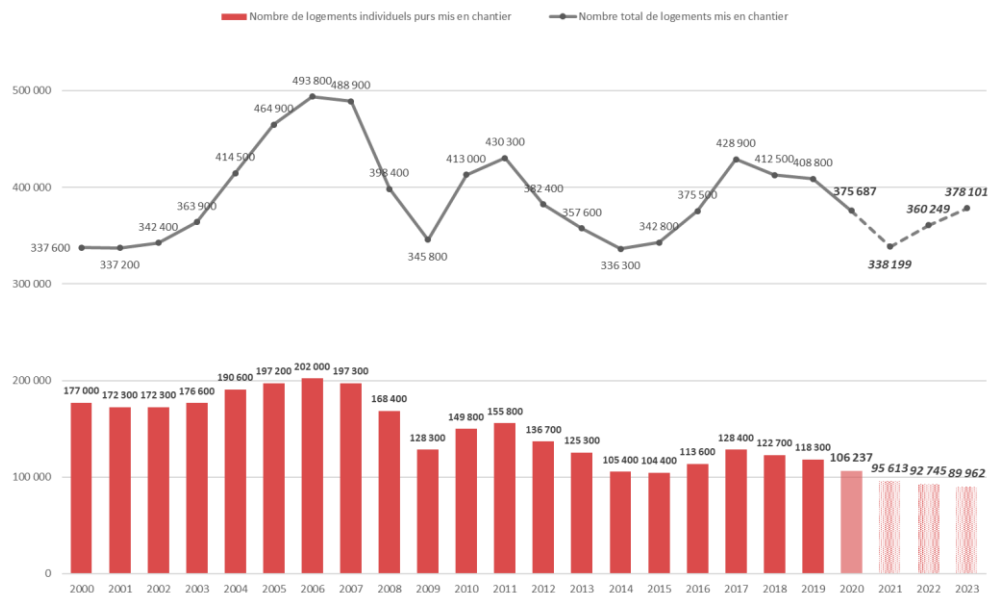
- Le soutien des investisseurs dans le locatif intermédiaire ou le développement du locatif social pourrait se faire au détriment de l'accession et de l'investissement des personnes privées
- Des modifications des stratégies d'acteurs (promoteurs, ménages, investisseurs, opérateurs sociaux...) qui ne vont se stabiliser qu'avec le temps



Sources : SDFS Sit@del, FCIN, Prévisions BPCF (déc2020)

Marché de la maison en secteur diffus

Accélération possible du décrochage à partir de 2021



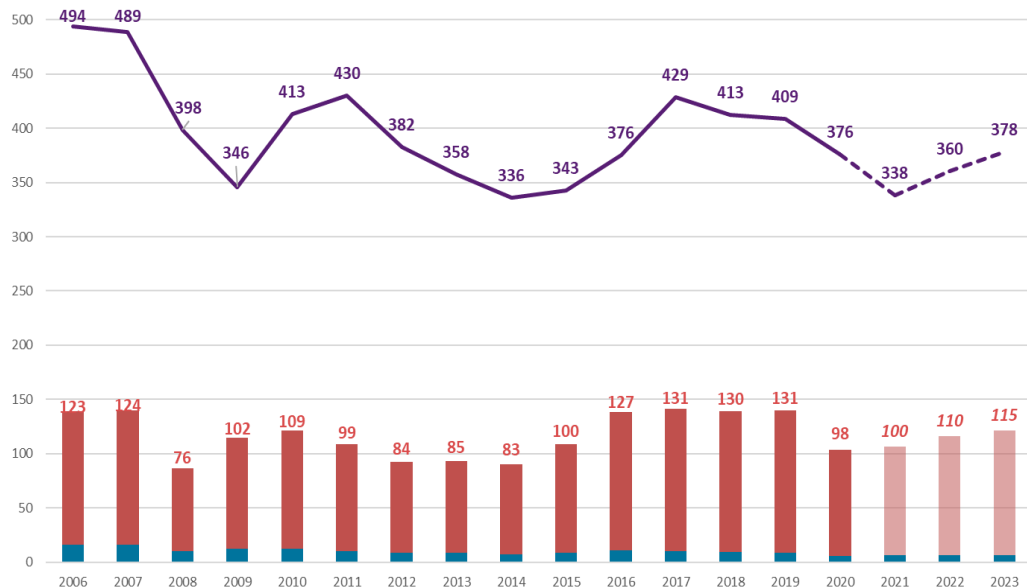
Source : SDES - Sit@del2, estimations BPCE Direction Etudes & Prospective (déc2020)

- Demande des ménages modestes directement affectée par les évolutions récessives du marché
- Modèle économique des constructeurs de maisons individuelles menacé

- À partir de juillet 2021 : mise en application de la **Règlementation Environnementale RE2020**
 - Restriction de la délivrance de permis de construire
 - Coûts d'adaptation des professionnels, impacts sur les prix ?
- **Suivi des recommandations du HCSF par les banques :** conditions d'octroi de crédit à l'habitat un peu plus restrictives pour les clientèles modestes, cibles traditionnelles de la maison en secteur diffus
- À partir de septembre 2021 : **références de revenus « année N » à prendre en compte pour les PTZ**
 - Risques d'allongement de la chaîne des traitements liés aux délais d'obtention des justificatifs par les CAF ?
- Fin de l'éligibilité du logement individuel au dispositif de défiscalisation Pinel
- **Politique de lutte contre l'artificialisation des sols**

Promotion immobilière, le soutien du collectif

Vers un modèle davantage tourné vers la vente en bloc ?



Source : SDES - Sit@del2, estimations BPCE Direction Etudes & Prospective (déc2020)

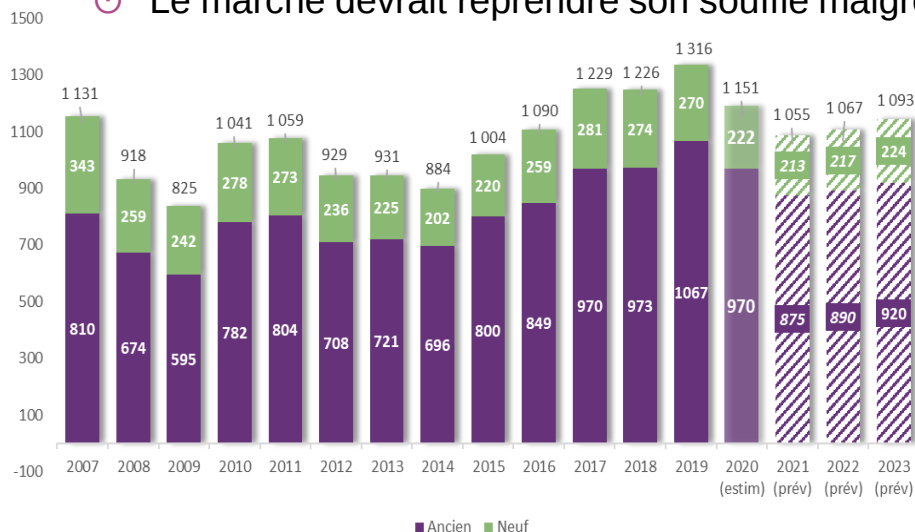
- **Délai de reconstitution de l'offre également asséchée par les ventes en bloc à des investisseurs institutionnels**
- **Les effets de la crise économique sur les accédants pourraient modérer la reprise des ventes mais effet d'aubaine en 2022 ?**

- À partir de juillet 2021 : mise en application de la **Réglementation Environnementale RE2020**
 - Restriction de la délivrance de permis ?
 - Coûts d'adaptation, impacts sur les prix ?
- **HCSF** : quid des investisseurs privés ?
- **Réorientation vers une part croissante de ventes en bloc au détriment des particuliers ?**
 - Les **bailleurs sociaux et institutionnels seraient en position de force** pour réserver en amont et négocier les prix
 - Les **particuliers pourraient être confrontés à une offre plus faible en quantité**, avec un risque de moindre qualité des lots

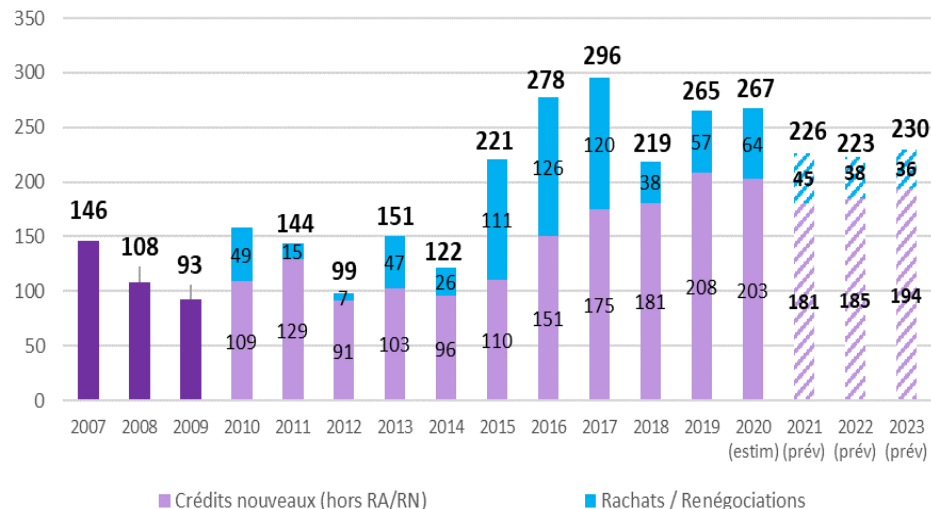
Nombre et financement des opérations des ménages

Un recul sensible qui pourrait être accentué par un 3^{ème} confinement

- Les effets de la crise économique (dégradation des revenus, montée du chômage et attentisme) sont accentués par un contexte déjà tendu (prix élevés, absence de marges d'amélioration sur les aides publiques, les taux et les conditions de financement)
- Le marché devrait reprendre son souffle malgré l'appétence toujours forte des ménages



Sources : Insee-Notaires, CGEDD, modèle FANIE
Prévisions (déc2020) Direction Etudes&Prospective BPCE



Sources : Banque de France, Prévisions de la Direction Etudes&Prospective BPCE

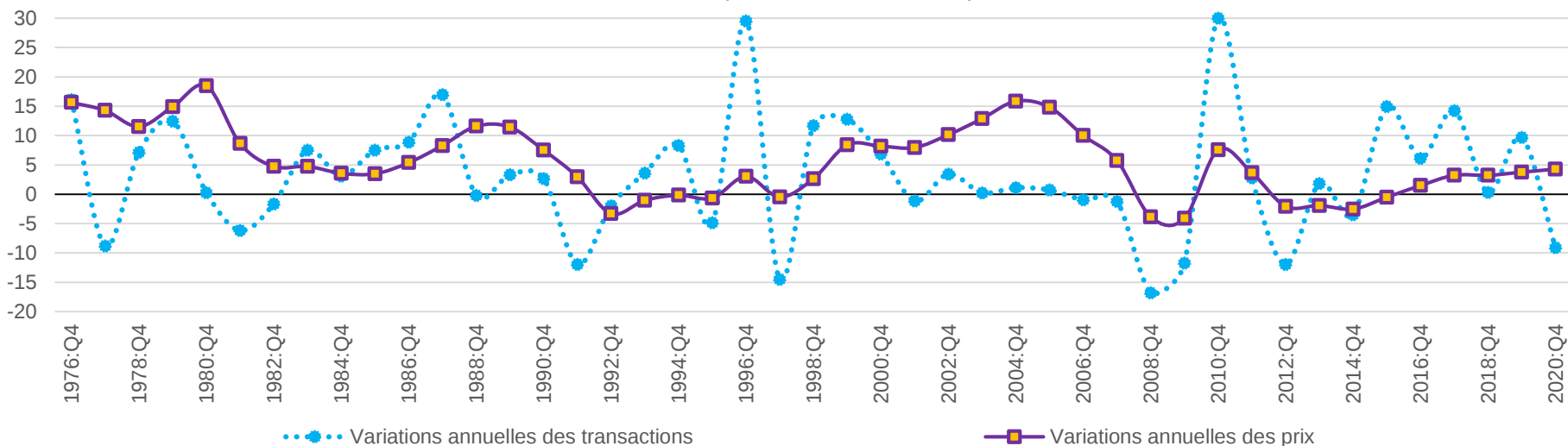
Prix : un ajustement limité et décalé aux volumes

Une tendance à l'érosion lente plutôt qu'à la chute en période de crise

○ Depuis 30 ans, l'impact sur les prix des crises des marchés résidentiels

- **Décalé** de 6 mois à 1 an / volumes
- **Limité** en instantané avec plutôt une **lente érosion postérieure**
- **Asymétrique** avec des effets différenciés suivant les zones

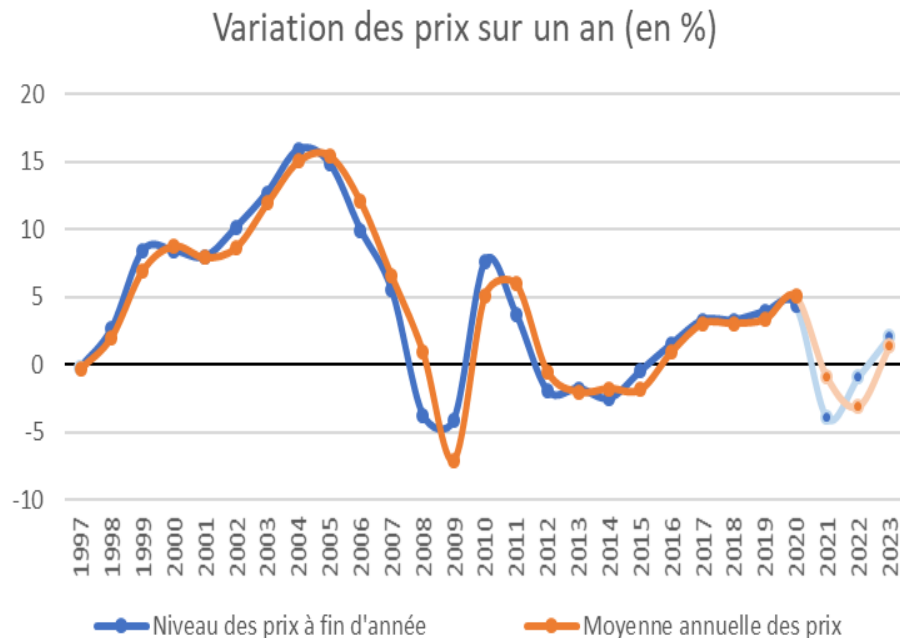
Variations annuelles historiques dans l'ancien : prix vs. transactions



Prix : un ajustement limité et décalé aux volumes

Un repli à court terme avant une reprise de la hausse à moyen terme

- Un environnement de prix sain avant la crise et peu modifié depuis
 - Pas de surévaluation globale **hors déséquilibres des grandes métropoles**
 - Un marché d'utilisateurs : une faible exposition à une crise de liquidité
 - Le coût du crédit très bas soutient la solvabilité et favorise la résilience du marché immobilier vs. Bourse
- Un repli des prix en 2021 et 2022, mais un redressement ensuite
 - Les effets progressifs du recul des volumes et du rééquilibrage de la relation acheteur - vendeur



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



PARTENAIRE PREMIUM



groupebpce.com

