



# Conférence de presse

Les projets immobiliers des Français

**Conjoncture et prévisions 2021/2022** 

# 1 Les projets immobiliers des Français

- La fièvre immobilière retombe-t-elle ?
- Rénovation énergétique et confort, les grands travaux des Français

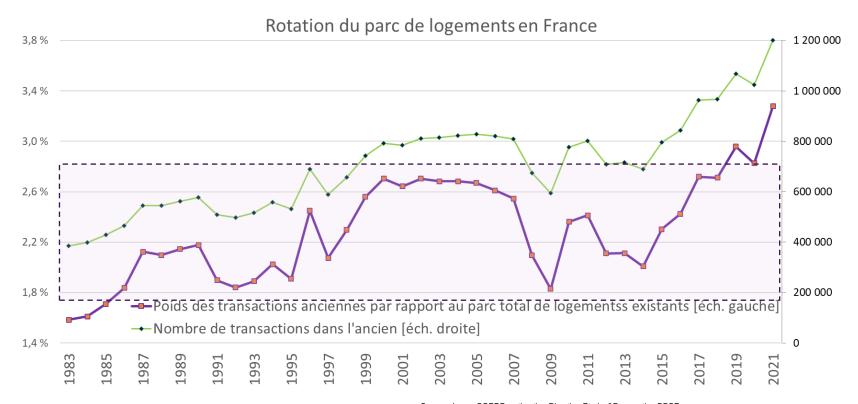
# **OPE** et Perspectives pour 2022:

- Le DPE, facteur de disruption future du marché?
- Quelles perspectives pour 2022 après l'année de tous les records ?

# 01 Les projets immobiliers des Français

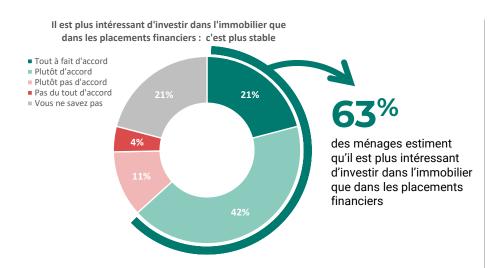
# Une fièvre immobilière sans précédent

Jamais le nombre de transactions dans l'ancien n'avait dépassé 3% du parc total de logements



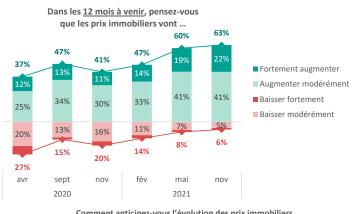
# L'immobilier, une valeur sûre

Pour les Français, l'immobilier reste un placement intéressant sur le long terme



L'immobilier reste le placement préféré des Français (le mieux noté parmi une liste de 14 produits d'épargne et de placement)

### Des anticipations d'évolution des prix toujours favorables



Comment anticipez-vous l'évolution des prix immobiliers dans les 5 à 10 prochaines années ? (nov.21)

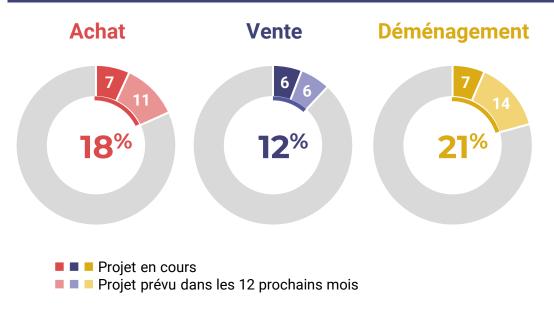




# Les projets immobiliers des Français

La « grande affaire » des Français

29 % des Français ont au moins un projet d'achat, de vente ou de déménagement en cours ou prévu dans les 12 mois



6,7% 0,8%

7,6%

Déménagement
20,7%

2,6%

Achat

18,3%

3,3%

Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE / Audirep, nov. 21

Base: Total

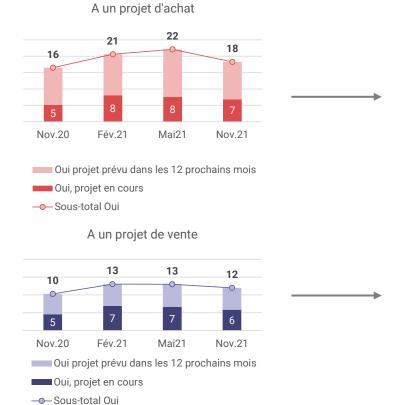
Vente

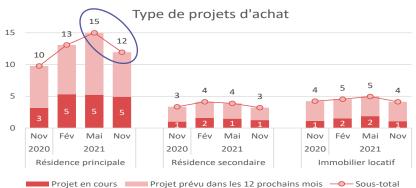
12,0%

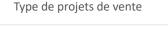
1,9%

# La fièvre immobilière retombe en partie

Au-delà d'un effet de saisonnalité, un recul significatif des projets







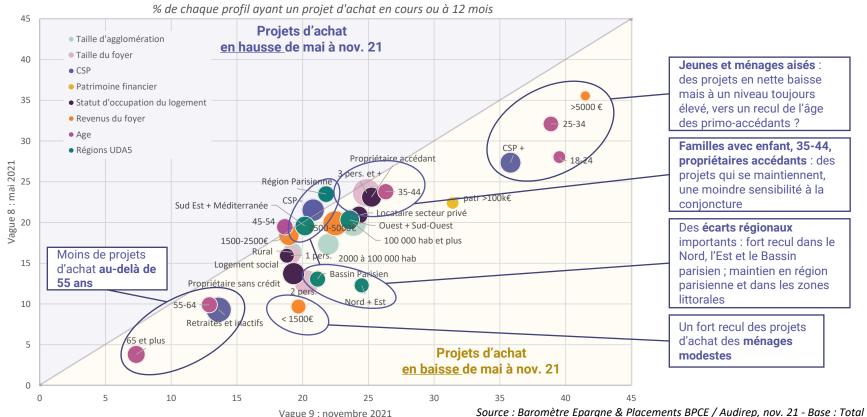


Source: Baromètre Epargne & Placements BPCE / Audirep, nov. 21 - Base: Total



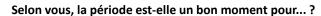
# Quels profils les plus en recul?

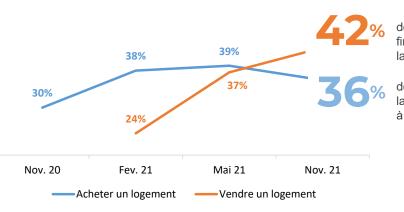
### Evolution des projets d'achat selon les profils



# Une nette inflexion des perceptions

Une perception de la conjoncture plus favorable à la vente qu'à l'achat : le sentiment que l'on arrive à un pic des prix ?





des répondants estiment que la fin d'année 2021 est propice à la **VENTE** d'un logement

des répondants estiment que la fin d'année 2021 est propice à l'ACHAT d'un logement Un scepticisme sur la conjoncture largement partagé par les jeunes et les accédants modestes mais aussi par les patrimoniaux

Parmi les 12% de Français qui ont un projet de VENTE 59%

N'ont pas de craintes sur le **DÉLAI DE VENTE** de leur bien (+2 pts vs mai 21) 49%

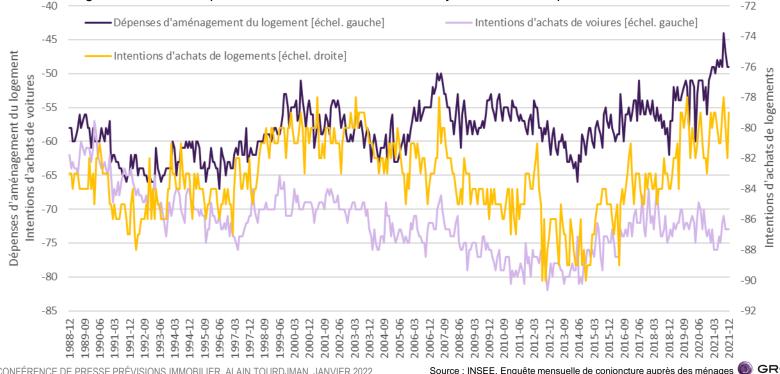
pensent pouvoir vendre leur bien au **PRIX ESPERE** (23% avec une légère décote et 11% avec une forte décote) Parmi les 18% de Français qui ont un projet d'ACHAT **35**%

estiment que « ce n'est PAS UN BON MOMENT pour acheter » (+15 pts vs mai 21)

# « Le logement ne connait pas la crise... »

# Une réorientation confirmée des dépenses des ménages vers le logement

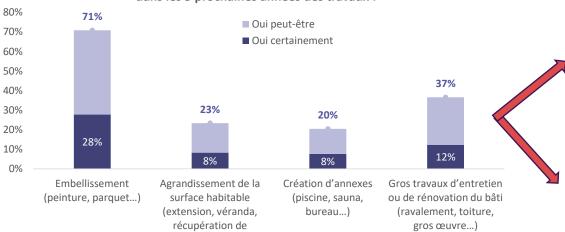
Les intentions d'achats et d'aménagement du logement, qui égalent voire dépassent leur précédent record historique, au détriment des intentions d'achats de véhicules qui souffrent d'un détournement d'intérêt dans ce contexte de recentrage des ménages sur leur habitat, et ce malgré la transition du parc automobile vers des modèles hybrides et électriques.

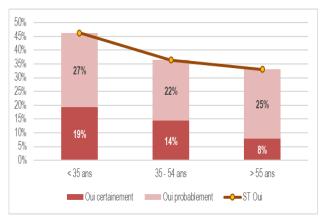


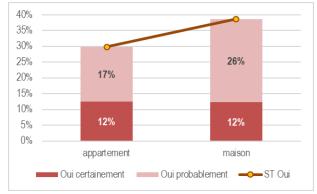
# 80% des propriétaires envisagent de travaux

80% des propriétaires envisagent au moins un type de travaux dans les 5 ans









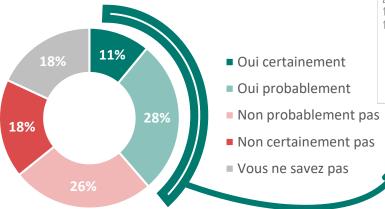


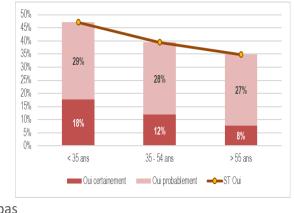
combles...)

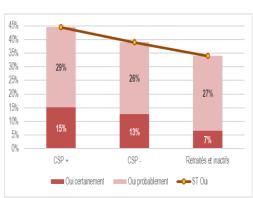
# 80% des propriétaires envisagent de travaux

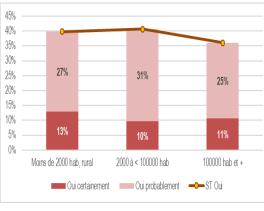
80% des propriétaires envisagent au moins un type de travaux dans les 5 ans

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









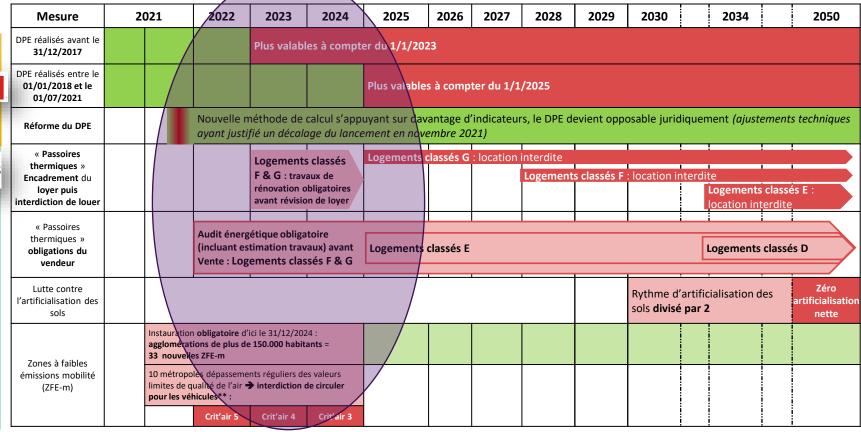
Base: 1282 propriétaires de biens immobiliers (résidence principale, secondaire, immobilier locatif)



# 02 DPE et perspectives 2022

### Focus croisé new DPE et mesures de la loi C&R\*

Pression réglementaire renforcée et basculement de l'information à la contrainte





New

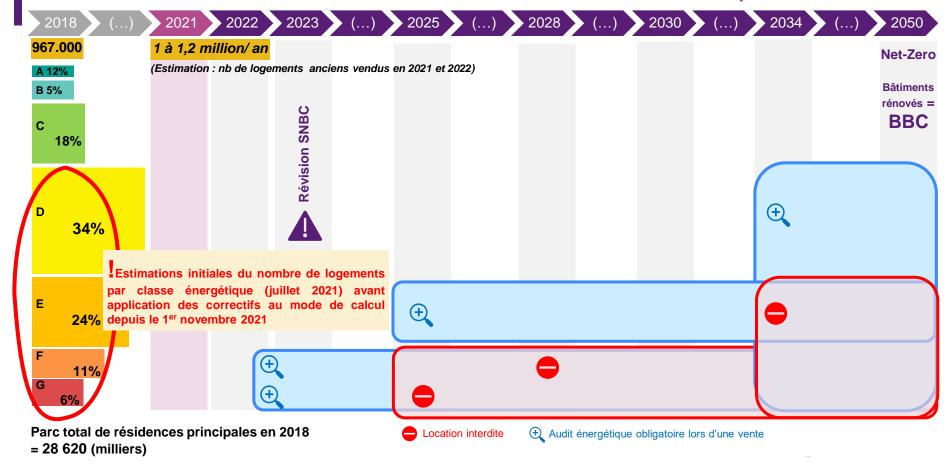
DPE

CLIM

Août 2021 rt terme (crescendo) : anticipations élévation des contraintes futures

SNBC et réglementations sur la transition énergétique

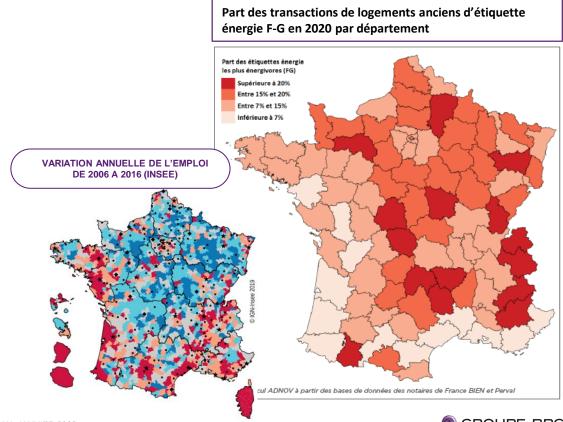
Des contraintes à court terme et un effet « crescendo » sur les anticipations



# DPE, facteur de disruption future pour le logement?

### Effets d'annonce et lisibilité accrue des contraintes

- Un périmètre très large, des zones de risques spécifiques
  - 17% des résidences principales très énergivores (étiquettes F et G « passoires thermiques ») : 4,8 millions de logements (avant réforme du DPE) qui concerneraient 11 millions de personnes (15% de la population)
  - Des Zones éloignées des métropoles, en perte d'emploi, à forte prévalence de logements individuels et de ménages modestes et/ou âgés
  - Risque spécifique sur le locatif : 1,7 million de biens loués interdits à la location en 2028 (dont 650 000 dès 2025) et 1,9 million supplémentaire en 2028 (à partir des estimations de la FNAIM)



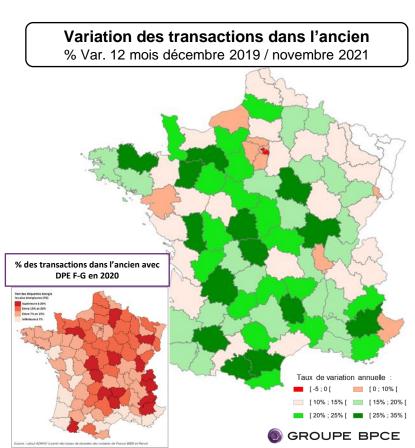
# DPE, facteur de disruption future pour le logement?

### Effets d'annonce et lisibilité accrue des contraintes

- Un Impact différencié selon la pression de la demande
  - L'effet du DPE devrait s'accroître quand le marché se détendra, l'effet de sélectivité est plus sensible lors des retournements



- Un impact probable sur le prix, possible sur la localisation et la nature du bien
  - Les nouveaux indicateurs mis en place pour déterminer le coût des travaux nécessaires pour gagner une classe énergétique s'ajouteront à l'effet modérateur des prix du DPE
  - Coût élevé des travaux dans l'individuel, incitation à les réaliser ex ante → pression à la baisse des prix dans l'individuel
  - Difficultés à s'organiser et à trouver des solutions en copropriété > blocage de certains segments de marché
- Mais l'aide à la rénovation est de nature à pondérer les effets disruptifs sur les prix et la localisation

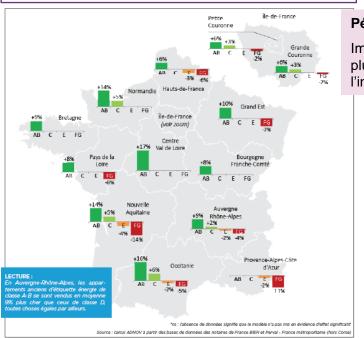


# DPE, facteur de disruption future pour le logement?

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

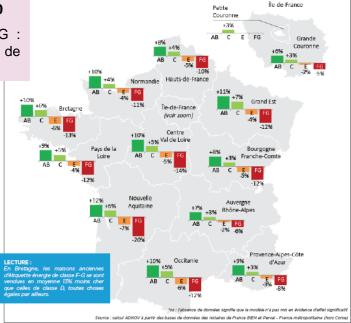
Impact des étiquettes énergie sur les prix de vente des appartements anciens par région (par rapport aux appartements anciens de référence de classe D)

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



Période d'observation : 2020
Impact des étiquettes F et G :

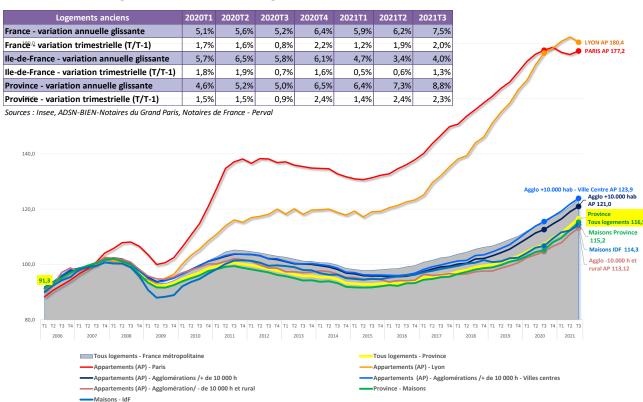
plus forte prévalence l'individuel



# Prix des logements anciens

### Le rythme de hausse des valeurs en province a fini par distancer celui d'Ile-de-France

- 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 la frénésie semble se calmer depuis début 2021
- Hausse remarquable des prix des maisons en province au 3e trimestre: +9,6% vs T3/2020
- Maisons également très recherchées en Ile-de-France : prix moyen en hausse plus rapide depuis 2020, atteignant +7,1% au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 sur un an glissant
- Dynamique engagée aussi sur le prix des appartements dans les zones plus rurales et les communes de moins de 10.000 habitants





# Une redistribution des transactions

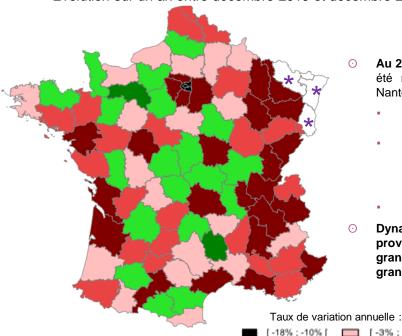
Une mobilité résidentielle de proximité infléchissant la métropolisation qui persiste

### Nombre des transactions annuelles dans l'ancien

Evolution sur un an entre décembre 2019 et décembre 2020

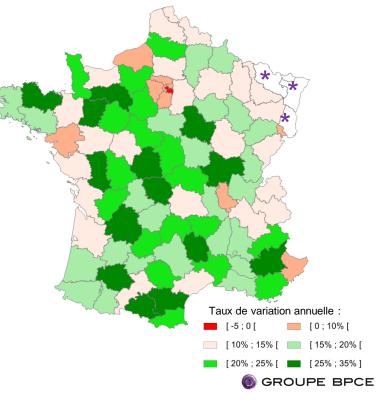
### Nombre des transactions annuelles dans l'ancien

Evolution sur un an entre décembre 2019 et novembre 2021



Au 2<sup>nd</sup> semestre 2021 l'activité a été moins vive à Paris, Lyon, Nantes...

- Essoufflement 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

[-5%:-3%[

[-3%:0%] -10% ; -5% [

[ 0%; +5% [

[+5%:12%]

CONFÉRENCE DE PRESSE PRÉVISIONS IMMOBILIER, ALAIN TOURDJMAN, JANVIER 2022

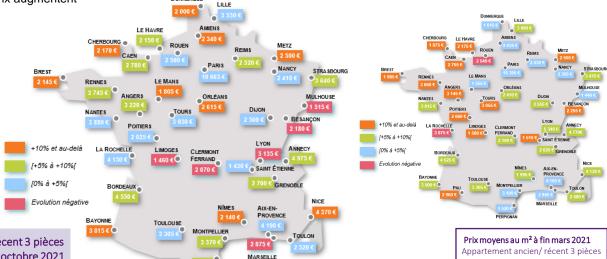
# Prix des appartements dans l'ancien

### Quelques nuances apparaissent malgré une orientation globale à la hausse

- Ralentissement de la hausse des prix sur quelques marchés où les niveaux sont devenus trop élevés pour la demande locale, mais marchés majoritairement haussiers
- Apaisement des tensions sur quelques marchés de l'ouest, de zones littorales ou de villes moyennes à distance limitée des plus grandes métropoles et pôles d'emplois
- Baisses des prix moyens sur des marchés moins profonds ou modérément actifs (Limoges, Besançon, Mulhouse, Clermont-Ferrand...) après des épisodes de rattrapage ou en contre-coup d'une légère surchauffe

Accroissement de l'offre courant 2021 et affaiblissement de la demande à Paris entraînent une détente du marché parallèlement au report de la demande en petite et grande couronnes où les prix augmentent





Appartement ancien/récent 3 pièces Prix moyens au m<sup>2</sup> à fin octobre 2021 (évolution en glissement annuel)

(évolution en glissement annuel)

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



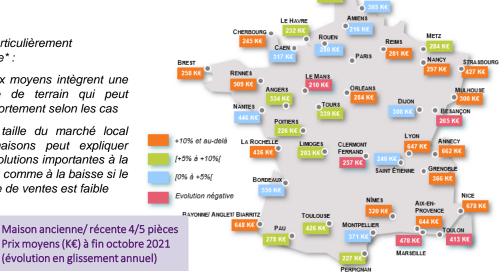
### Prix des maisons dans l'ancien

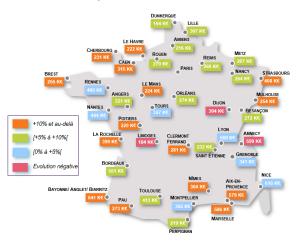
### La revalorisation de l'habitat individuel s'est poursuivie en 2021

- Malgré la nécessité d'un pouvoir d'achat immobilier souvent conséquent, l'activité soutenue sur le marché de la maison individuelle se traduit par une croissance des prix moyens qui s'intensifie
- Pression renforcée par la demande accrue des investisseurs et de ménages désireux d'acquérir une résidence secondaire

### Marché particulièrement hétérogène\*:

- Les prix moyens intègrent une surface de terrain qui peut varier fortement selon les cas
- L'effet taille du marché local des maisons peut expliquer des évolutions importantes à la hausse comme à la baisse si le nombre de ventes est faible





Prix movens (K€) à fin mars 2021 (évolution en glissement annuel) Maison ancienne/ récente 4/5 pièces

Source : Les Prix Immobiliers, prix moyens des maisons calculés sur une année glissante



<sup>\*</sup> Villes de plus de 70.000 habitants où le nombre de références sur un an glissant était suffisamment significatif pour déterminer un prix moyen

# Des taux d'intérêt habitat toujours au plus bas

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

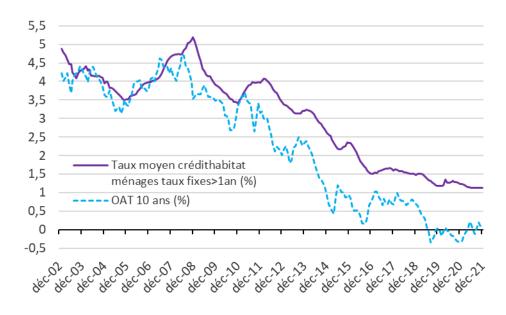
### Les taux d'intérêt immobiliers n'ont jamais été aussi bas

- Les taux d'intérêt de la production nouvelle atteint sur la seconde partie de l'année 2021 un niveau plancher stable autour de 1,12%
- Hors renégociations, le taux moyen continue de descendre vers un nouveau plus bas historique (1,07% en novembre 2021 contre 1,24% un an plus tôt)
- L'écart entre le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits et celui des crédits renégociés continue de s'ouvrir, témoignant potentiellement d'une hausse de la part de renégociations portant sur la durée et non sur le taux

# Mais une remontée – limitée – des taux longs...

- Les taux d'intérêt des nouveaux crédits à l'habitat n'ont pas souffert en 2021 de la remontée en territoire positif des taux d'intérêt de long terme
- Le très long mouvement de baisse des taux d'intérêt semble arriver à son terme avec les débuts de redressement des taux longs...

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





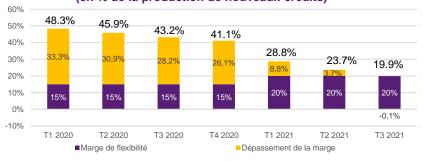
# Les critères HCSF encadreront la dynamique des marchés

Une application plu stricte des critères du HCSF sans contraction brutale de la production

### production du T3 2021 respecte globalement les critères HCSF

- La production non conforme aux critères du HCSF est passé au T3 2021 sous la barre des 20%, entrant ainsi pleinement dans l'enveloppe de dépassement autorisé
- Cependant la part de la production de crédits hors résidence principale se situant dans la marge de flexibilité est encore trop élevée (5,4% de la production au T3 2021) : atteignant 27% de l'enveloppe, elle dépasse sa part maximale de 20%, principalement en lien avec le poids très important de l'investissement locatif

### Production non conforme au plafond du taux d'effort (en % de la production de nouveaux crédits)1

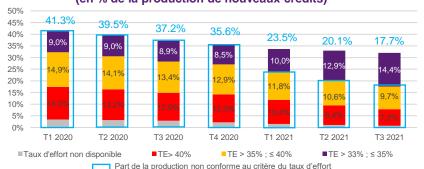


Production non conforme au plafond de maturité

(en % de la production de nouveaux crédits)1

9.3%

### Production non conforme au plafond du taux d'effort (en % de la production de nouveaux crédits)<sup>1</sup>



■ Maturité non disponible Maturité > 25 ans : ≤ 27 ans - non conforme

T2 2020

11.2%

10.4%

T3 2020

### T4 2020 T1 2021 T2 2021 T3 2021 ■ Maturité > 27 ans Maturité > 25 ans : ≤ 27 ans conforme

3.1%

7.3%

Part de la production non conforme au critère de la maturité GROUPE BPCE

14%

12%

10%

6%

4% 2% 12.3%

T1 2020

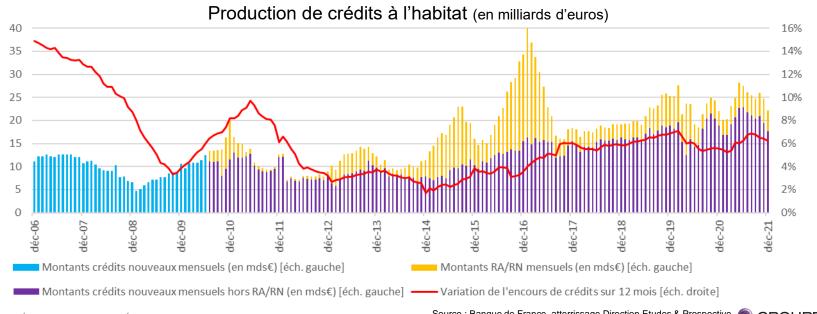
1Données du Haut Conseil de Stabilité Financière

■ Maturité > 25 ans

# La production de crédits reste dynamique

La production de crédits à l'habitat continue de profiter à plein des taux d'intérêt très bas

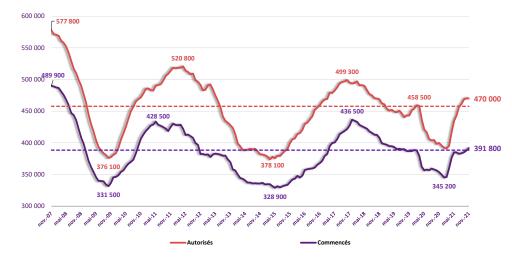
- La croissance de l'encours de crédits immobilier ralentit progressivement vers 6% fin 2021
- Les nouveaux crédits (hors rachats et renégociations) ont dépassé les précédents records pour s'élever cette année à 240 mds€, en hausse de 14% par rapport à 2020



# La construction de logements

### Le secteur a rebondi en 2021

- La crise conjoncturelle de 2020 a perturbé la légère reprise qu'amorçait l'activité fin 2019 tout en déstabilisant la demande.
- En 2021 les difficultés du secteur (approvisionnement des matériaux, normes de construction, hausse du prix des matières premières et de coûts énergétiques, pénurie de main d'œuvre qualifiée, ...) se sont additionnées aux facteurs structurels (rareté et cherté du foncier, accroissement des règles et normes de construction, coûts de production, prolongement des élections...) amplifiant les freins au renouvellement rapide de l'offre de logements neufs.
- Sur un an glissant, le rebond des permis de construire (+17,6%) plus vigoureux que celui des mises en chantier (+10,8%) illustre les entraves de l'appareil de production.
- Le point bas atteint en 2021 n'a pas rejoint ceux de 2009 ou 2015 grâce à un contexte économique de vive reprise favorable au secteur du logement qui bénéficie de l'appétence des Français et du regain remarquable d'intérêt de la part des investisseurs institutionnels.



Source: SDES - Sit@del2, estimations

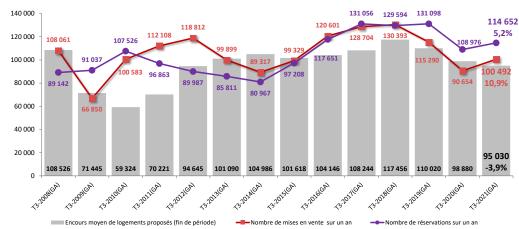
- Le niveau annuel des mises en chantier à fin novembre 2021 revient quasiment à celui d'avant crise :
  - > 391.800 logements soit +1% vs février 2020
- Le volume des autorisations sur un an glissant a légèrement dépassé le niveau d'avant crise
  - 470.000 logements soit +2,4% vs février 2020



# Promotion immobilière : l'offre, premier problème ?

### Commercialisation des logements neufs à fin septembre 2021

- Hausse des ventes modérée sur un an glissant, principalement attribuée au rebond du 1<sup>er</sup> semestre, en décalage dans le contexte de vive reprise économique,
  - Report de ventes retardées en 2020 par la crise sanitaire
  - Activité reposant pour partie sur des opérations mises en vente en 2018 et 2019
- O Progression de l'activité au cours des 9 premiers mois 2021 comparée à 2020 mais retrait par rapport à 2019
- Malgré le ralentissement au 3<sup>e</sup> trimestre les fondamentaux de la demande restent solides (revenus des ménages, conditions de crédit, intérêt des investisseurs institutionnels)
- O Toutefois niveaux et hausse des prix, ajoutés à une offre insuffisante, détournent une partie de la demande
- 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
- La part des ventes à investisseurs retrouve le niveau de 2019 (48% au cours des 9 premiers mois)



### Résultats en demi-teinte au 3e trimestre 2021

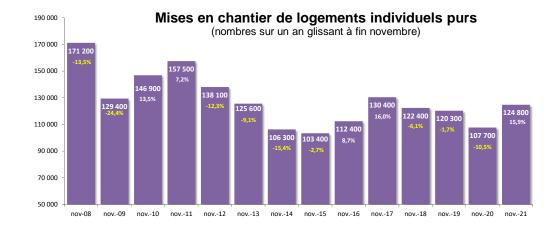
- Réservations en retrait par rapport au T3/2020 (-9,8%) et par rapport au trimestre précédent (-26,5%) : niveau de ventes (23.217 logements) inférieur de 6,7% à la moyenne décennale (ventes réalisée au cours du 3e trimestre de 2011 à 2020)
- Hausse modérée des mises en ventes : +8,8% vs T3/2020 et forte baisse (-27,5%) par rapport au trimestre précédent qui a bénéficié d'un effet de rattrapage. Niveau inférieur à la moyenne décennale (-10,5%).
- Stock de logements proposés à la vente fin septembre 2021 en légère baisse (-4%/ un an) : environ 1 an de délai d'écoulement au rythme actuel des ventes trimestrielles.



# La maison individuelle neuve a eu le vent en poupe en 2021

### Facteurs conjoncturels favorables et préférence des Français

- Atouts du marché: situé en zone détendue il répond à une demande importante de ménages modestes (prix du foncier plus modéré, coûts de construction plus maîtrisés, aides à l'accession, taux d'intérêt favorables ...), stimulée par les caractéristiques de la crise pandémique et le développement du télétravail.
- Menaces de contraction du secteur de l'individuel neuf: division par deux du rythme d'artificialisation des sols à partir de 2030 (effet d'opportunité pour l'offre dans l'intervalle), mise en application de la RE 2020 à partir de janvier 2022, poids des difficultés de l'ensemble du secteur de la construction qui pourraient impacter les coûts de revient, érosion du pourvoir d'achat immobilier de la clientèle modeste plus fortement concernée par le resserrement des conditions d'octroi de crédit.



- Fin novembre 2021, sur un an glissant, les ouvertures de chantier dépassent leur niveau de 2019 (+3,7%).
- Sur trois mois (septembre-novembre 2021) les mises en chantier dépassent de 9% celles de 2019 et de 36% celles de 2020.
- Cumul annuel des autorisations de construire des logements individuels en secteur diffus supérieur de 27% vs 2020 et de 16% à sa moyenne décennale.

Source : SDES - Sit@del, estimations



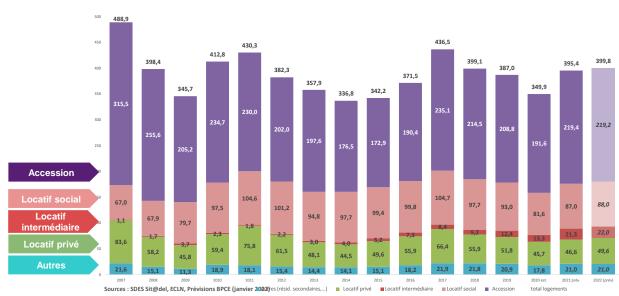
### Possible stabilisation du niveau de construction

## Le secteur doit s'adapter au nouveau contexte

- O Marché de la maison en secteur diffus : demande redynamisée par le contexte de crise sanitaire, mais qui devrait se heurter à l'objectif de « zéro artificialisation nette des sols » → le sursis vers un retournement se prolongera-t-il au-delà de 2022 ?
- O 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 potentiel sur le locatif en 2022
- O Après plusieurs reculs de la date de mise en œuvre, les nouvelles normes RE2020 s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 : allongement du cycle de production et impacts sur les coûts ne devraient pas permettre un rebond important de l'offre neuve

### Acteurs

- Investisseurs institutionnels et promoteurs sont en quête de modèles alternatifs face aux perspectives d'évolution de l'environnement du secteur (ZAN, énergie, RSE...)
- Facteurs conjoncturels favorables 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





# Synthèse de l'environnement pour 2022

# Un point d'inflexion?

### Des facteurs de soutien structurels

- Des taux de crédit historiquement bas et une aspiration à accéder à la propriété qui reste forte
- Un marché traditionnellement résilient : faible niveau de risque, marché d'utilisateurs, besoins non satisfaits...
- Des aides publiques encore substantielles, un pouvoir d'achat préservé et un chômage en recul
- Une image de valeur refuge renforcée par la crise et l'évolution récente des prix

### 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...)
- Une demande de travaux soutenue par les aspirations des ménages, les aides publiques et la réglementation
- Le retour des investisseurs institutionnels sur le marché résidentiel

### Mais aussi des facteurs de ralentissement nouveaux

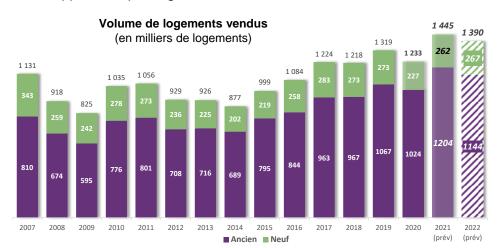
- La fin de la baisse des taux, principal moteur de la hausse des prix depuis 25 ans, voire un début de hausse
- La baisse des projets des ménages, notamment primo-accédants, avec la hausse des prix en périphérie
- La stagnation, voire le recul des prix des métropoles
- Des financements plus contraints sur le locatif avec l'application des critères du HCSF
- 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...



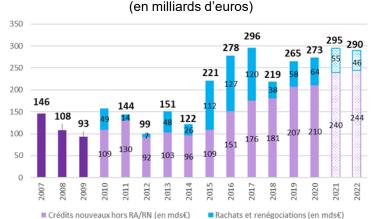
# Fin de l'exubérance mais niveau d'activité élevé en 2022

# Léger recul des transactions et ralentissement graduel des prix

- O Les facteurs de ralentissement (DPE, hausse des taux, baisse des projets, contraintes de financement...) ne devraient être opérants que progressivement avec un impact encore limité en 2022 tandis que les facteurs de soutien sont toujours puissants
- L'activité devrait donc reculer légèrement, notamment dans le locatif ancien et la primo-accession avec une activité de secundoaccession toujours très intense, d'où un nombre total d'opérations des ménages en recul limité d'environ 60 000 unités
- Les prix, entraînés par la dynamique de revalorisation des zones moins denses, devraient poursuivre leur hausse mais de façon moins marquée (montée trop rapide des prix pour la demande naturelle et renoncement aux projets, premiers effets DPE…) et revenir dans un premier temps vers 5%. L'effet croisé prix quantité soutiendrait la demande de crédit à proximité de 2021 malgré l'application plus rigoureuse des critères du HCSF.



### Production de nouveaux crédits à l'habitat aux ménages



**GROUPE BPCE** 

Sources : Banque de France, Prévisions de la 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
Mises en chantier (en milliers)	494	489	398	346	413	430	382	358	337	342	372	437	399	387	350	395	400
Variations (en	%) 6,2	-1,0	-18,5	-13,2	19,4	4,2	-11,2	-6,4	-5,9	1,6	8,6	17,5	-8,6	-3,0	-9,6	13,0	1,1
locatif privé	92	84	58	46	60	76	62	48	45	50	56	67	56	52	46	47	50
locatifsocial	58	68	70	84	100	107	102	95	98	100	100	105	98	93	82	87	88
locatifintermédiaire	1	1	2	4	2	2	2	3	4	5	7	8	9	12	13	21	22
accession	321	315	256	206	236	231	204	198	177	174	191	236	215	209	192	219	219
autres (rés. Second., auto constr)	23	22	15	11	19	18	16	14	14	15	18	22	22	21	18	21	21
dont Collectif (dont en résidence, en milliers)	234	236	183	172	208	217	197	186	192	201	220	264	240	228	209	232	233
dont Individuel (en milliers)	260	253	216	174	205	213	186	171	145	143	153	174	160	159	143	163	166

Ventes immobilières	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Promotion immobilière (hors instit. en milliers)	123	124	76	102	109	99	84	85	83	100	127	130	129	131	102	115	118
Variation (en %)	3,5	1,0	-38,8	34,8	6,8	-9,1	-15,1	1,0	-2,5	20,6	27,1	2,6	-0,6	1,4	-22,6	13,5	2,4
dont appartements (en millers)	106	107	65	90	97	89	76	76	76	92	116	120	120	122	95	107	109
dont maisons (secteur groupé, en milliers)	16	16	10	12	12	10	8	8	7	8	11	10	9	9	7	8	9
Maisons individuelles (mises en chantier secteur diffus)	202	197	168	128	150	156	137	125	105	104	113	130	122	121	107	126	128
Variation (en %)	0,0	-2,3	-14,6	-23,8	16,7	4,1	-12,3	-8,3	-15,9	-0,9	8,5	15,1	-6,7	-1,0	-11,0	17,1	1,9
Transactions dans l'ancien (en milliers)	821	810	674	595	776	801	708	716	689	795	844	963	967	1067	1024	1204	1144
Variation (en %)	-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	17,6	-5,0

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



# Prévisions immobilières à horizon 2022

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
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	3 998	4 124	4 298	4 310	4 440	4 573
Variation des prix du neuf appartement (en %)	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	0,3	3,0	3,0
Ancien France ensemble (Indice base 100 en 2015)	99	104	100	96	103	107	105	103	101	100	102	105	108	113	120	129	136
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	8,0	5,0
dont IdF (en %)	10,0	7,1	-1,7	-5,0	12,1	8,6	-1,0	-1,7	-2,1	-0,9	2,6	4,7	3,9	4,4	6,1	4,0	3,3
dont Province (en %)	9,9	4,6	-4,7	-3,7	5,7	1,5	-2,4	-1,9	-2,7	-0,2	1,0	2,7	3,1	3,5	6,5	9,7	7,0
Appartement France ancien (Indice base 100 en 2015)	91	97	95	92	100	107	105	104	101	100	102	106	110	116	123	130	134
Variation (en %)	10,6	6,0	-1,9	-3,5	9,7	6,4	-1,4	-1,7	-2,4	-1,1	1,6	4,3	3,6	5,4	6,3	5,7	2,9
Maison France ancien (Indice base 100 en 2015)	105	110	104	100	106	108	105	103	100	100	102	104	108	110	117	129	138
Variation (en %)	9,5	4,9	-5,2	-4,6	6,0	1,9	-2,5	-1,9	-2,6	0,1	1,4	2,5	3,2	2,7	6,3	9,8	6,9

Crédits à l'habitat	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Encours (en milliards d'€)	579	653	710	738	798	847	874	907	923	958	992	1 053	1114	1191	1257	1335	1409
Variation d'encours (en milliards d'€)	<i>7</i> 5	74	57	28	60	49	27	33	16	35	34	61	61	76	56	78	74
Variation d'encours (en %)	14,9	12,8	8,7	3,9	8,1	6,1	3,2	3,8	1,8	3,8	3,5	6,1	5,8	6,9	5,6	6,2	5,5
Crédits nouveaux (dont RA/RN)	155	146	108	93	158	144	99	151	122	220	278	295	219	265	254	295	290
Crédits nouveaux (hors RA/RN)					99	120	84	<i>9</i> 5	90	110	151	175	182	208	209	240	244
Rachats / Renégociations					59	24	15	55	32	111	127	120	38	57	64	<i>55</i>	46
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	1,3
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	0,2	0,0	0,4

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







PARTENAIRE PREMIUM



groupebpce.com







