

# L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

17 OCTOBRE 2019



*Alain TOURDJMAN*  
*Directeur Etudes & Prospective du Groupe BPCE*



PARTENAIRE PREMIUM

1

Conjoncture et perspectives 2019-2020

2

Problématique énergie-climat et tensions territoriales :  
quels enjeux pour le logement ?

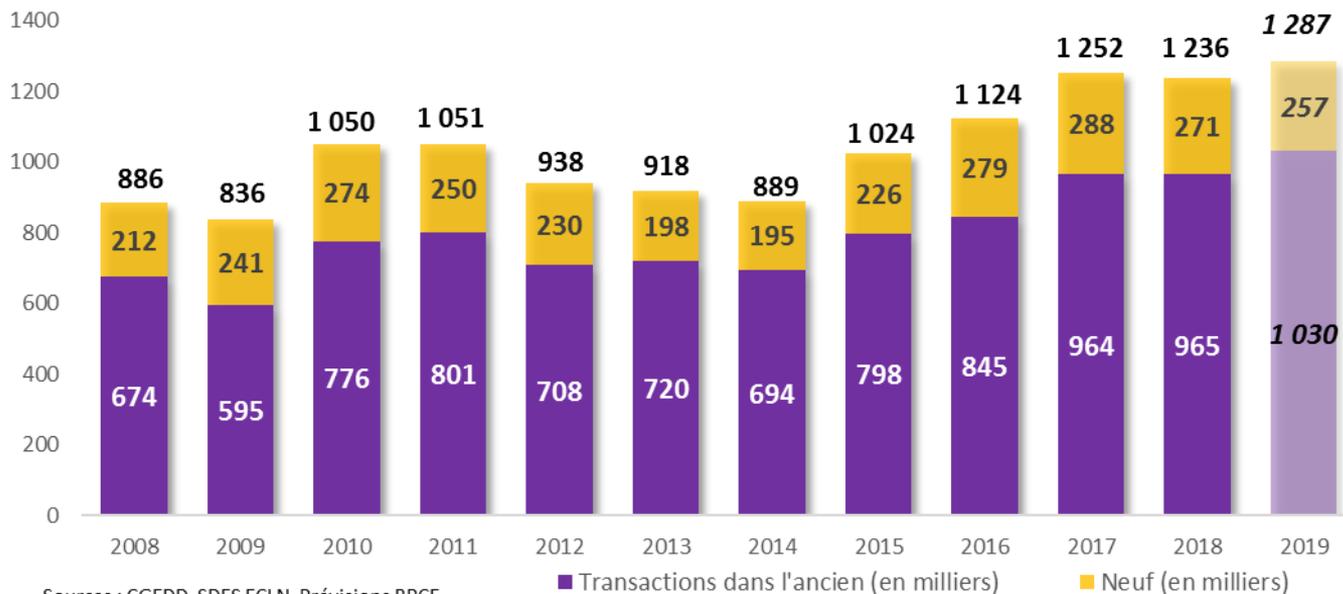
**1**

**CONJONCTURE ET PRÉVISIONS  
2019-2020**

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

En 2019, le volume d'activité pourrait dépasser le précédent « record » de 2017

- Après une légère contraction en 2018 (-1,3%), globalement le nombre d'opérations immobilières est **en voie de progression en 2019 (+4% estimés)**
- Depuis le début d'année le **marché de l'ancien** fait preuve d'un dynamisme inégalé : l'activité pourrait être supérieure de 6% ou plus, à celle de 2018
- Mais le marché du neuf se resserre encore et se contracterait autour de 5%



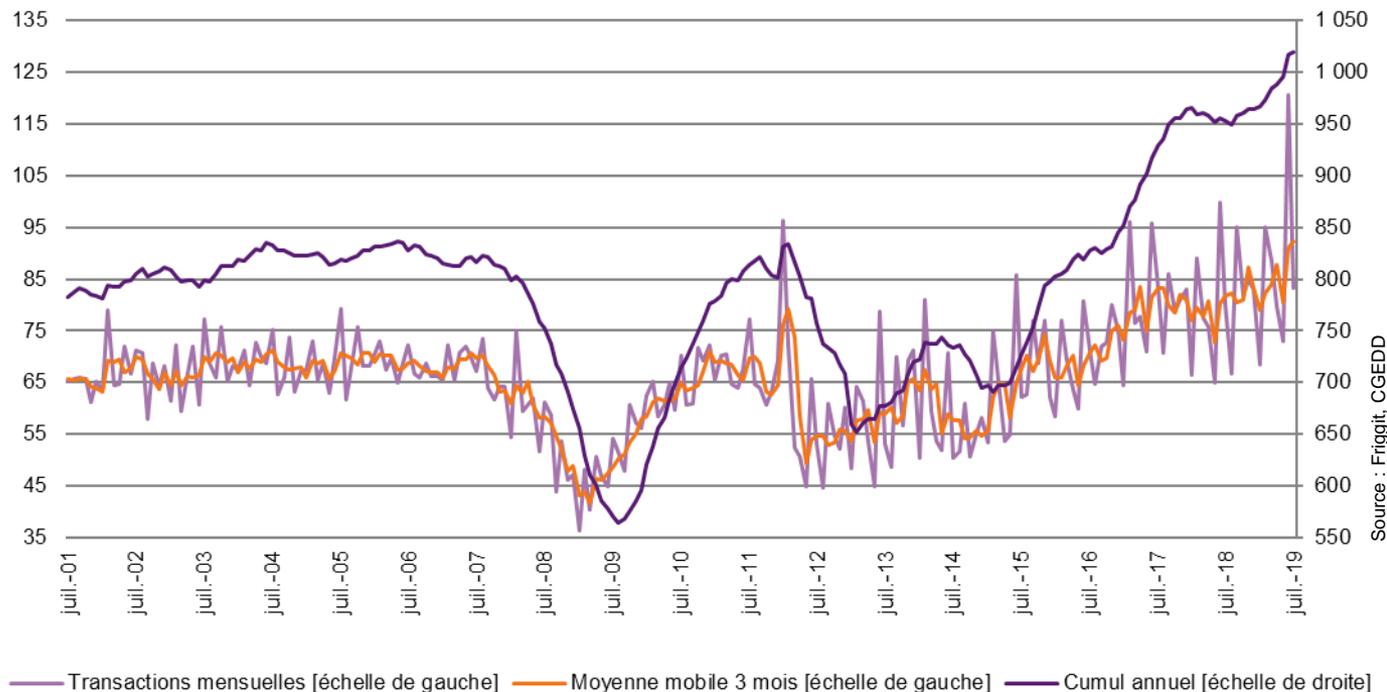
Sources : CGEDD, SDES ECLN, Prévisions BPCE

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*En 2019, le nombre de transactions atteint des sommets*

- **1 020 000 transactions en cumul 12 mois à juillet 2019**, soit un nouveau record historique dont le niveau ne cesse de progresser depuis le début de l'année
- Soutenu par des conditions d'emprunt exceptionnellement favorables

## LES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

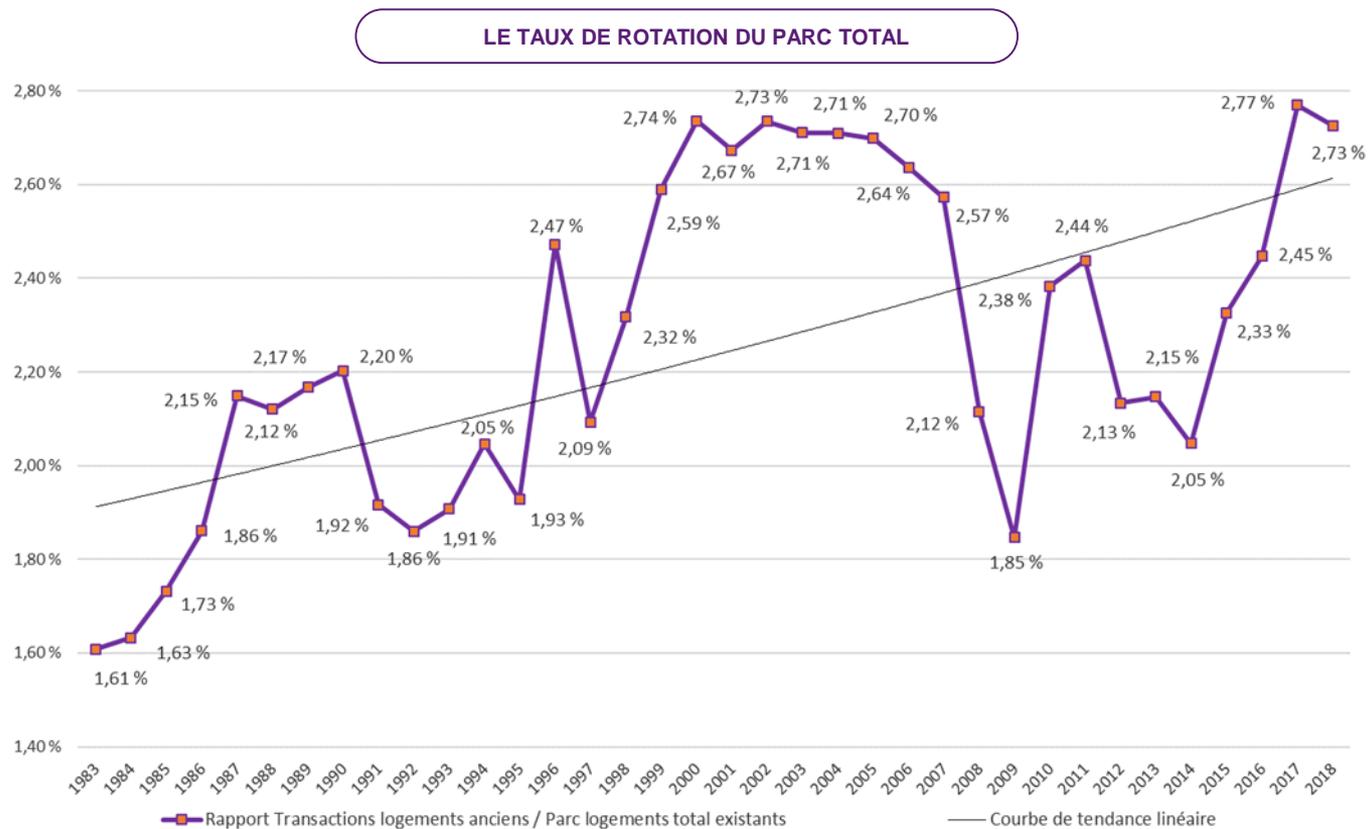


Source : Friggit, CGEDD

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*Le taux de rotation du parc devrait encore progresser en 2019*

- Le taux de rotation\* du parc a retrouvé en 2017-2018 ses hauts niveaux du début des années 2000 (supérieur à 2.70%)



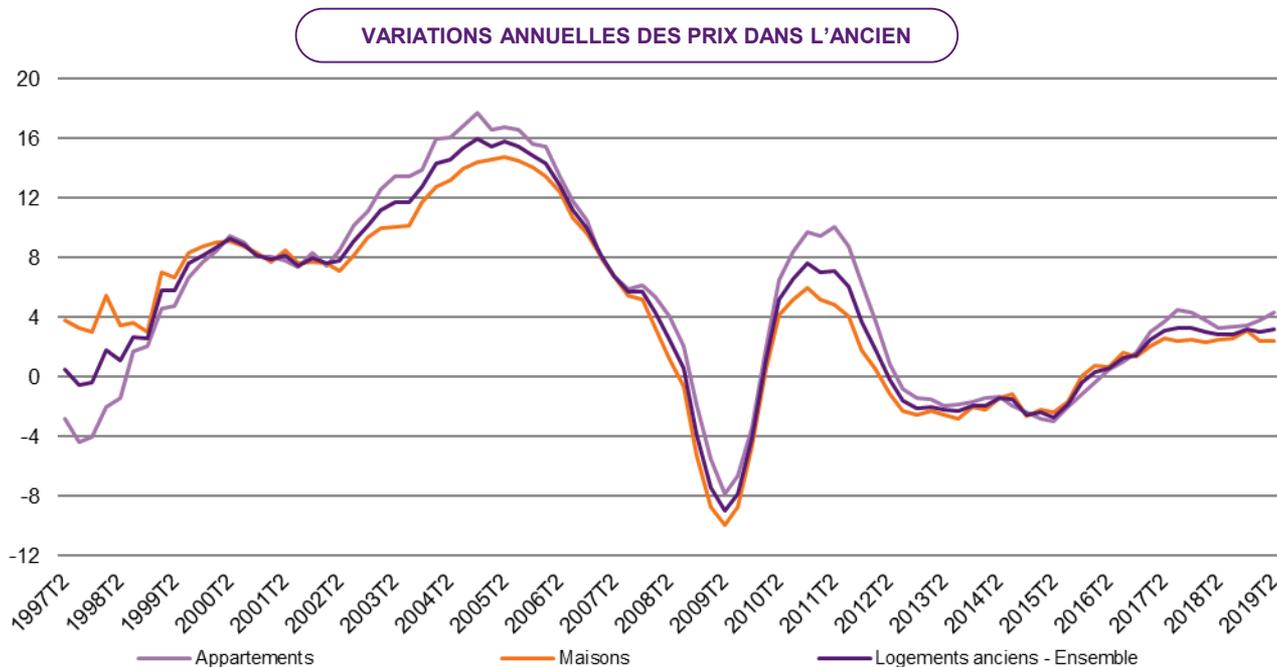
**\*Taux de rotation du parc** : rapport entre le nombre de transactions dans l'ancien sur une année et le nombre de logements existants à date

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

- Dans l'ancien, les prix moyens des logements augmentent sur un an de 3,2% au T2 2019, à un rythme qui se maintient autour de 3% depuis le deuxième trimestre 2017
- Dans de nombreuses zones urbaines, les tensions sont à l'origine d'une hausse des prix des appartements plus soutenue
- Toutefois, globalement en France, les variations restent inférieures aux deux précédents pics (en 2004 et en 2011)

Variation annuelle des prix au T2 2019	Appartements	Maisons	Ensemble
Nationale	4,3%	2,3%	3,2%
Paris	6,3%	ns	ns
Île-de-France	4,9%	1,8%	3,9%
Province	3,8%	2,5%	2,6%

Sources : INSEE-Notaires



Sources : INSEE-Notaires

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*Répartition des logements construits selon leur destination*

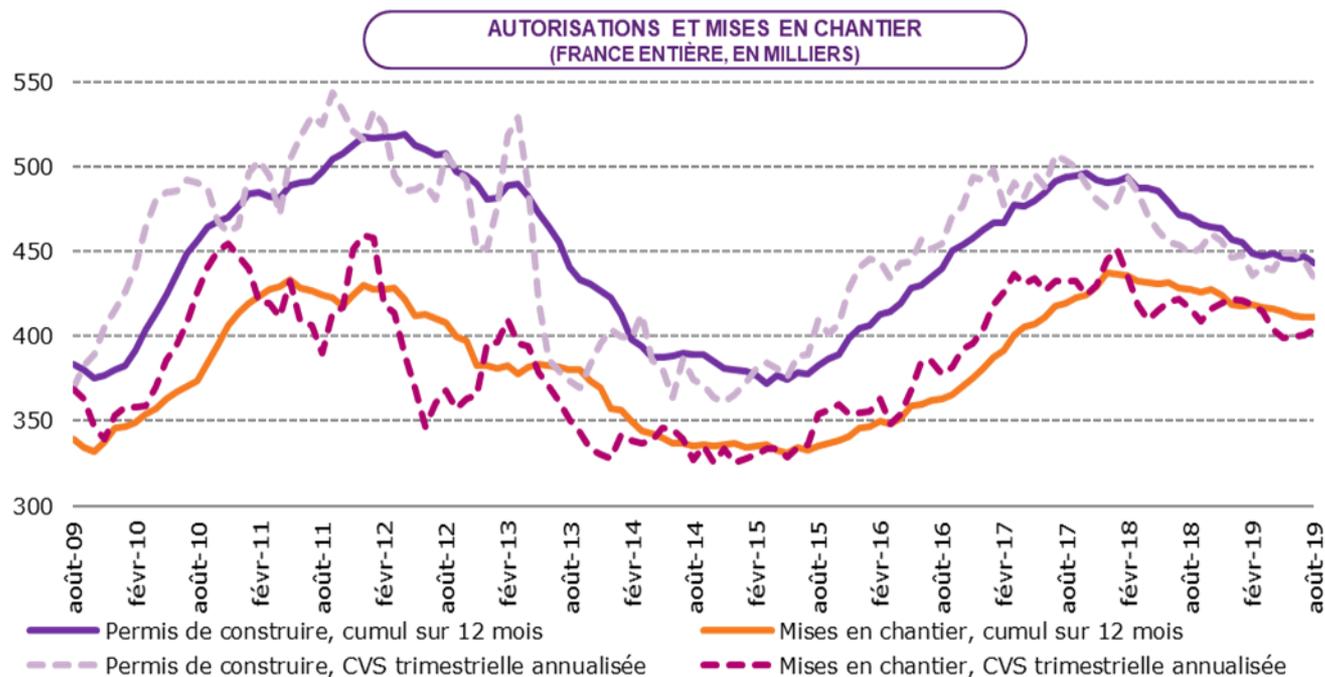
- La construction de logements est en recul depuis 2017
- La contraction a été forte sur le secteur locatif privé et locatif social tandis que le nombre de logements destinés à l'accession a été presque stable en 2018
- En 2019, la tendance générale reste à la décélération qui, à l'exception du secteur locatif intermédiaire (+14% de logements construits estimés par rapport à 2018) concerne toutes les catégories : accession (-4,5%), locatif privé (-4%), et locatif social (-5%)



# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*La construction confirme son ralentissement en 2019 et cette tendance devrait perdurer*

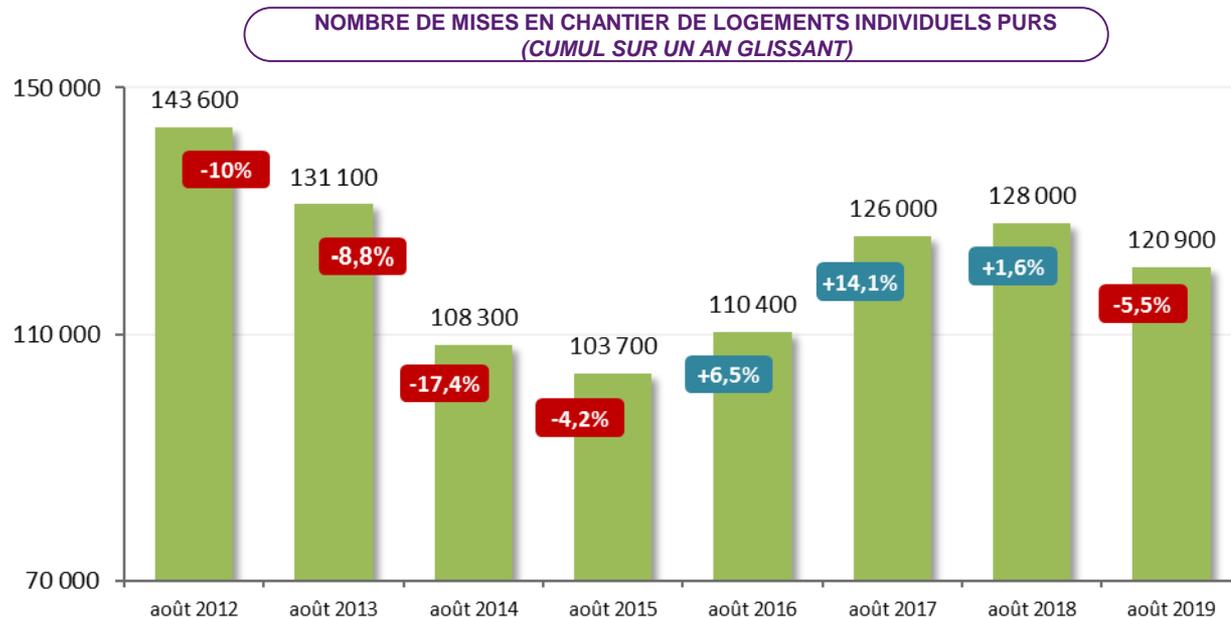
- Après 3 années de baisse, le rebond de la construction a culminé en 2017 aux niveaux de 2010-2011 ; mais un essoufflement s'est fait sentir en 2018 avec 454 700 autorisations (-7,2% sur un an) et 418 800 mises en chantier (-4,1% sur un an)
- Les mises en chantier se situent toujours à un niveau élevé de 411 200 unités en cumul annuel à fin août 2019 (-3,8% sur un an), leur ralentissement devrait se poursuivre au regard du repli plus important des autorisations sur la même période (-5,7%, à 443 500 unités) mais le rythme de baisse s'est infléchi



# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*La construction dans l'individuel est en net repli sur longue période : sa part n'est plus que de 29% des mises en chantier contre 50% en 2003*

- Le marché des maisons individuelles neuves en secteur diffus se contracte de nouveau avec -5,5% de mises en chantier sur un an glissant
- Le Plan de relance du Gouvernement de 2014 a favorisé un rebond de courte durée
- Actuellement, les ventes semblent favorisées par le faible coût du crédit et un effet d'aubaine probable en lien avec la perspective de recentrage du PTZ
- Sur un an, les autorisations de construire ont atteint 132.100 unités à fin août, en retrait de 2,9% seulement après -10,5% en début d'année

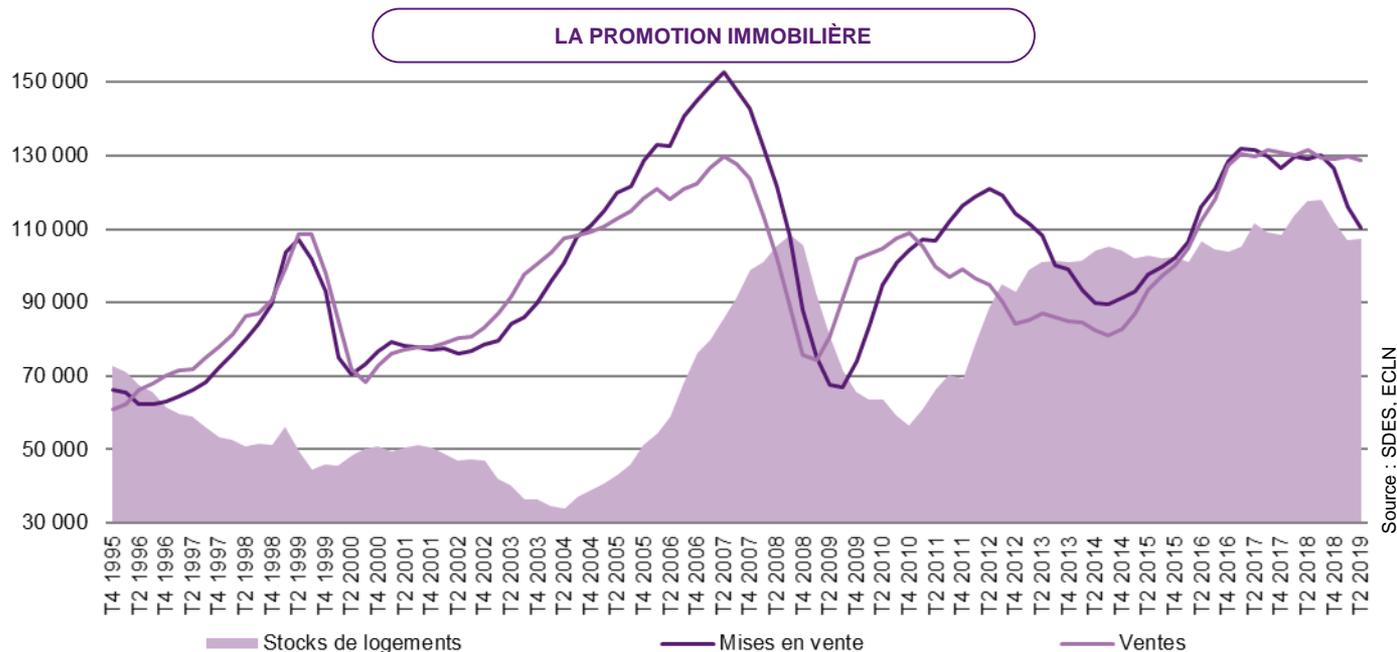


Source : SDES, Sit@del2

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*Décrochage du côté de l'offre et maintien du côté de la demande*

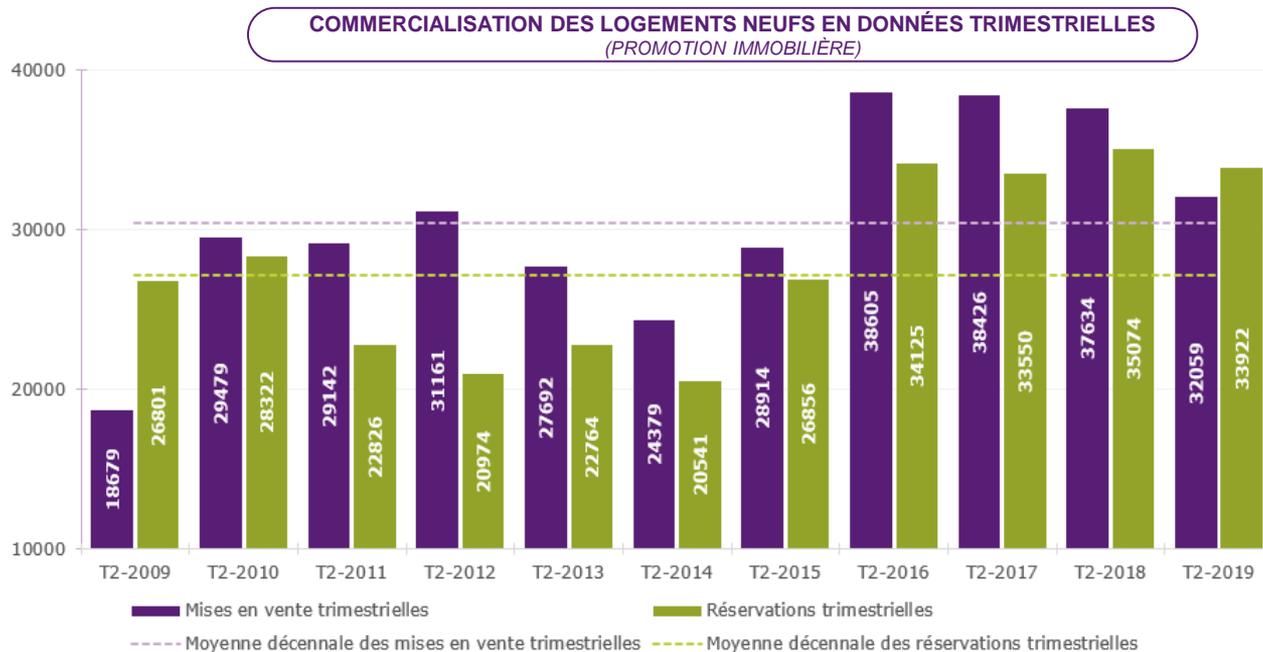
- L'activité de promotion immobilière a atteint un pic en 2017 et a commencé à ralentir en 2018, d'où une stabilisation puis une réduction des stocks due au recul des mises en vente plus important que celui des ventes
- L'encours de logements proposé à la vente représente 10 mois de commercialisation, au rythme actuel des réservations, contre environ 2 ans en 2008 et 15 mois en 2013 / 2014
- Les ventes s'élèvent à 128 609 unités sur un an au T2 2019 et restent très supérieures à la moyenne de LT tandis que les mises en vente annuelles chutent de -14% sur un an (niveau équivalent à celui du S1-2016)



# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*Mises en vente trimestrielles inférieures aux réservations : ce n'était pas arrivé depuis 2009*

- Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019, les réservations de logements neufs sont inférieures de 3,3% à celles du T2/2018 mais restent globalement élevées (supérieures à la moyenne décennale des ventes réalisées au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre)
- Les mises en ventes trimestrielles reculent de 14,8% et ne sont que légèrement supérieures (5,4%) à la moyenne décennale pour un T2
- Le renouvellement de l'offre souffre d'une raréfaction du foncier libéré par les élus, réticents à délivrer des permis de construire, et de la hausse des prix du foncier

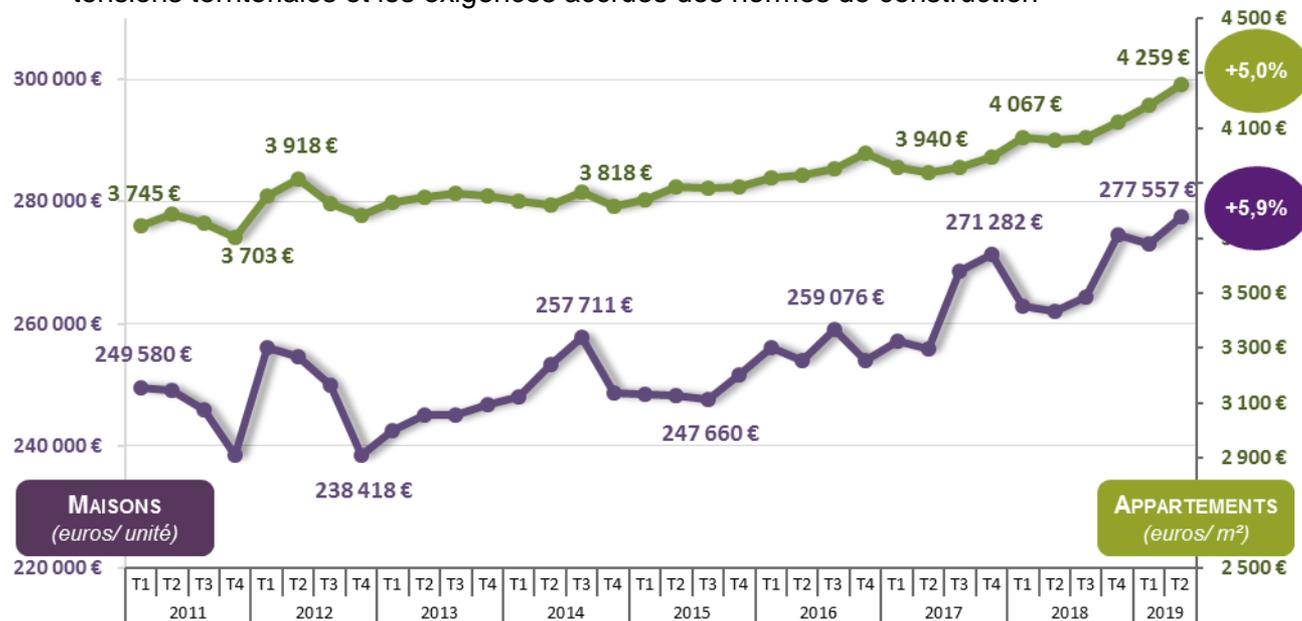


Source : SDES, ECLN

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

Logements neufs :  
évolution des prix de  
vente moyens

- Les prix des logements neufs tendent à la hausse sur longue période : hausse plus régulière et soutenue sur le collectif de 2,4% en moyenne annuelle sur 10 ans, et de 1,3% pour les maisons
- Le prix moyen des appartements neufs à la réservation dépasse 4.000 € le m<sup>2</sup> depuis 1 an
- Derrière la moyenne nationale, les disparités sont fortes : prix moyens des appartements neufs jusqu'à 4.962 € le m<sup>2</sup> en Ile-de-France, 4.505 € en PACA et 4.210 € en Auvergne-Rhône-Alpes. Dans les autres régions, ils restent compris entre 3.000 et 3.900 €.
- La hausse des prix du foncier et des coûts de construction va de pair avec l'accroissement des tensions territoriales et les exigences accrues des normes de construction



Source : SDES, ECLN - Données du T2/2019 - programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers, hors secteur diffus

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

## Évolution de la répartition des ventes d'appartements neufs par zone

### Aide mémoire

**Zones A et Abis** (Paris et petite couronne) : Paris, une grande partie de l'Île-de-France, Côte d'Azur, partie française de l'agglomération genevoise

**Zone B1** : agglomérations (> 250 000 hab.) et villes où les loyers et prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne (hors Abis ou A)

**Zone B2** : villes moyennes, centres d'agglomérations, grande couronne autour de Paris (hors Abis, A), communes où loyers et prix des logements sont assez élevés

**Zone C** : reste du territoire

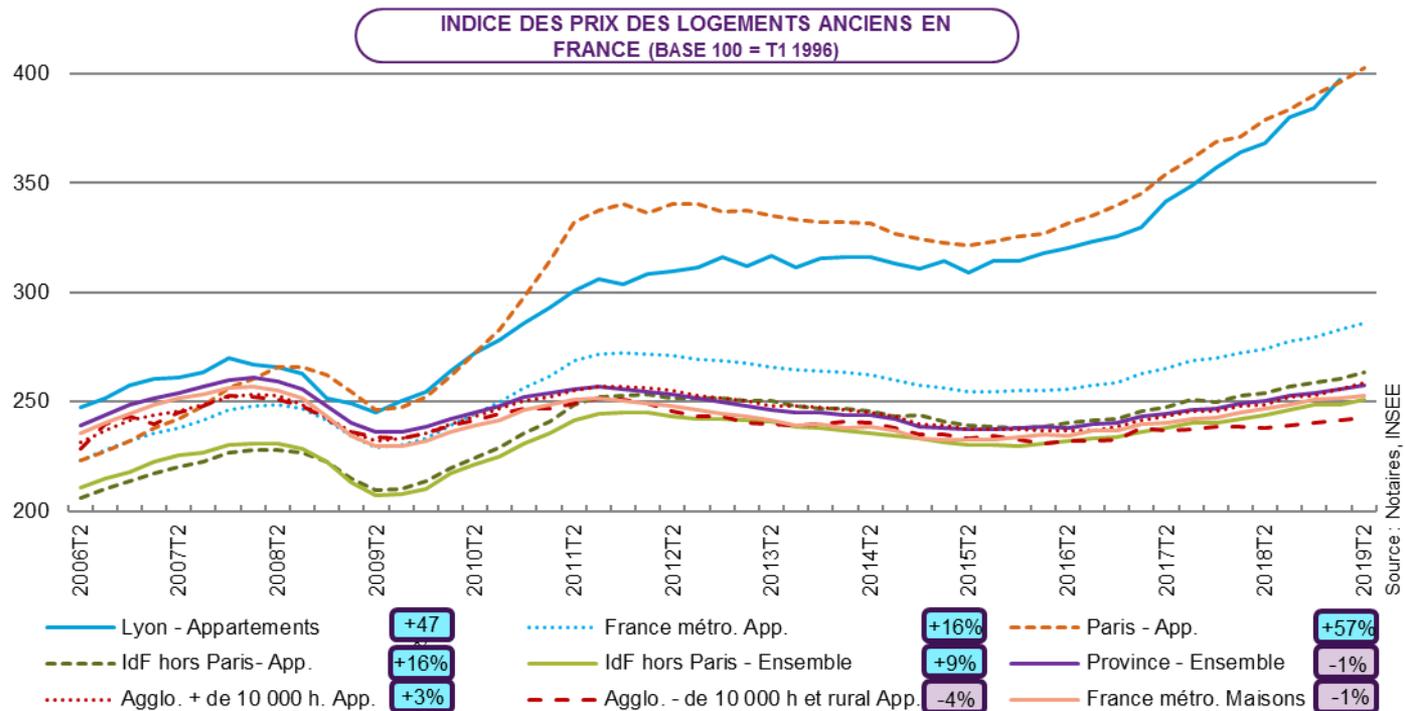
- En **zones A et Abis**, les réservations en collectif ont représenté 48% du total des réservations
- Prix moyens de 6.579 € / m<sup>2</sup> en zone Abis, et de 4.256 € / m<sup>2</sup> en zone A
- 42% des réservations réalisées en **zone B1**, avec un prix moyen autour de 3.695 € le m<sup>2</sup>
- La part des réservations d'appartements réalisées dans les **zones B2 et C** est passée de 24,7% en 2009 à 10% en 2019 avec un prix moyen de 3.654 € le m<sup>2</sup> au 2ème trimestre (en hausse de 11,8% sur un an glissant)
- Le prix moyen des appartements neufs subit l'effet pondéreux de la répartition des ventes par zone



# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*Un marché à plusieurs vitesses sous l'effet de la métropolisation ?*

- Dynamiques différentes entre zones très tendues (Paris, Lyon) **en forte hausse** et la majorité des territoires français
- Comme lors des 2 précédents pics (2007-2008 et 2011-2012), la croissance du prix des appartements est plus importante que celle des maisons
- Renforcement de cette tendance avec la métropolisation ?



Écart entre les prix au T2 2019 et le pic observé en T4 2007 (sauf pour Lyon, écart avec les prix au T1 2019)

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

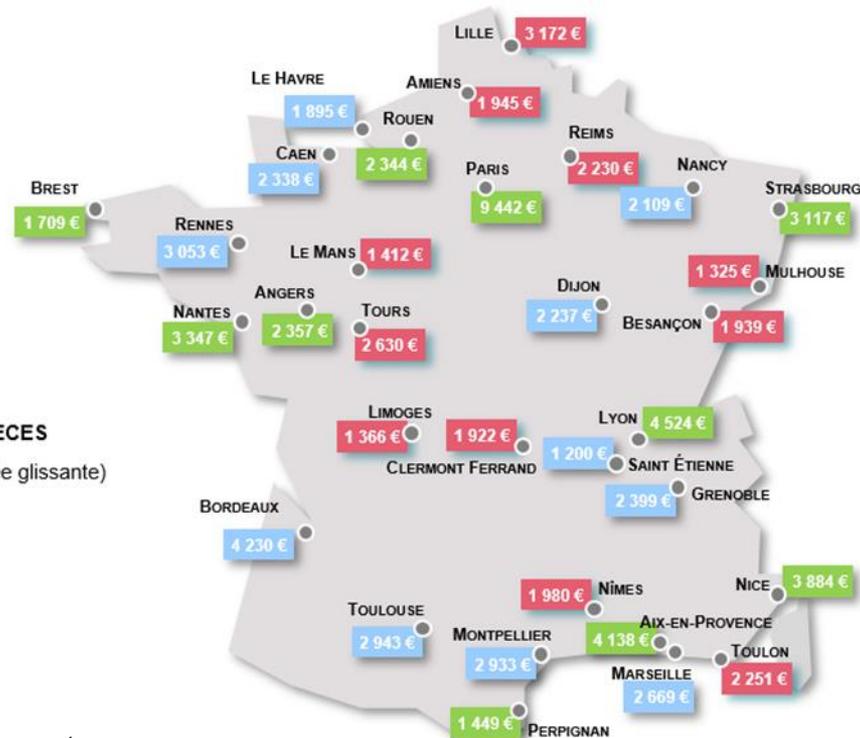
*Les marchés où les prix sont les plus élevés sont aussi ceux qui ont le plus progressé*

- Niveaux de prix moyens et dynamiques très contrastés entre zones très attractives (métropoles, littoral...) et marchés moins recherchés : l'écart se creuse entre les marchés
- Hausse des prix moyens des appartements de 3 pièces (anciens, récents) dans une majorité des grandes villes : pression de la demande et tendance à la réduction des délais de réalisation et marges de négociation

## PRIX MOYENS AU M<sup>2</sup>

### APPARTEMENT ANCIEN/RECENT 3 PIECES

Fin juillet 2019 et évolution annuelle (année glissante)

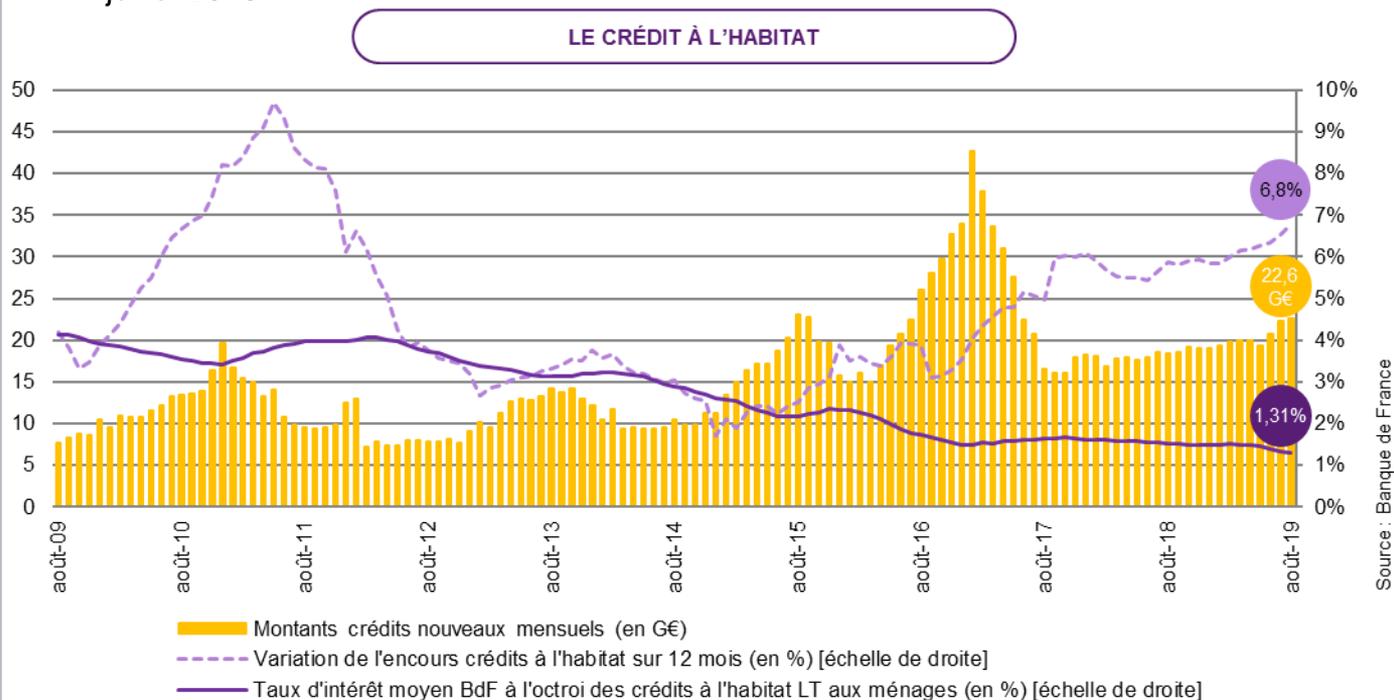


Sources : Les Prix Immobiliers, Direction Études & Prospective/ BPCE

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

Le marché du crédit immobilier est resté dynamique au 1<sup>er</sup> semestre 2019

- La croissance annuelle de l'encours de crédits à l'habitat aux ménages est au plus haut depuis 2012 (+6,8% en glissement annuel à août 2019), soutenue par la baisse du niveau moyen des taux d'intérêt qui ne cesse de repousser les limites attendues (taux d'intérêt moyen à 1,31%, août 2019)
- La production mensuelle de crédits à l'habitat s'établit à 22,6 Mds d'€ en août 2019. Hors rachats et renégociations, elle se monte à 17 Mds d'€, après un record à 17,9 Mds d'€ en juillet 2019

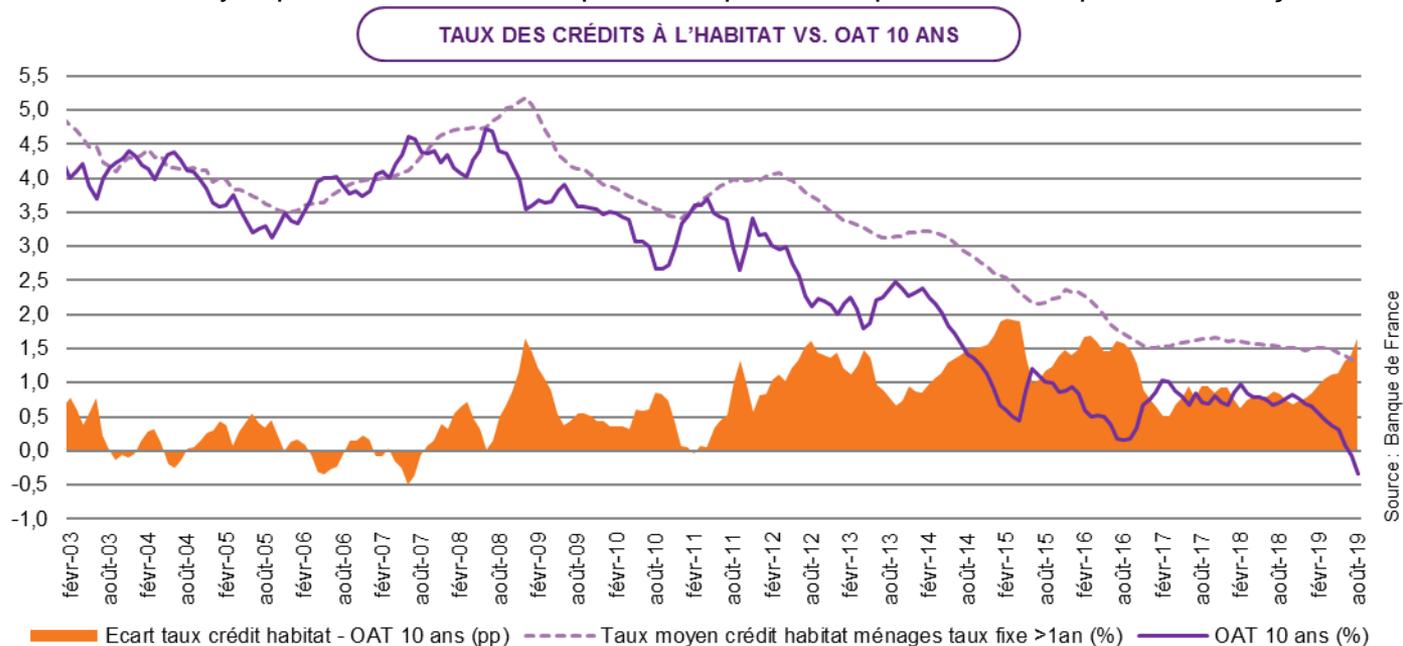


# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*Le passage en territoire négatif de l'OAT a libéré des marges de baisse...*

*...mais les autorités de régulation se soucient davantage des marges d'intermédiation des banques*

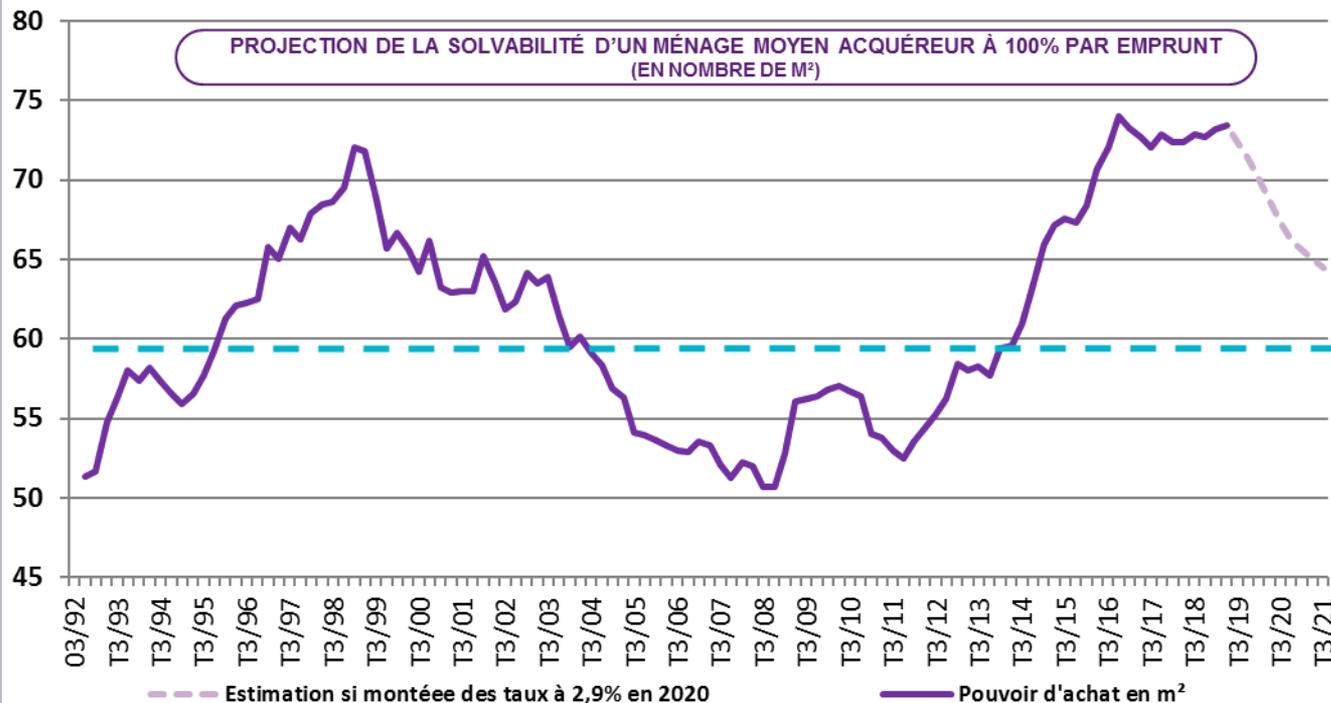
- Les effets actuels de la politique de la BCE ainsi que la recherche d'actifs « sans risque » maintiennent les rendements de l'OAT à des niveaux très bas, voire négatifs sur une période qui devrait se prolonger au moins jusqu'en 2021
- Cette nouvelle baisse des taux, même limitée, libère de nouvelles marges de baisse des taux débiteurs mais ce repli pourrait être limité par le faible niveau des marges d'intermédiation des banques françaises. Ainsi, le HCSF attire l'attention sur la réduction des marges d'intérêt des banques pour un crédit pérenne et a relevé le taux du coussin contra-cyclique à 0,5% des actifs pondérés par les risques sur les expositions françaises



# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*La solvabilité des ménages reste à un niveau confortable, les taux d'intérêt détermineront son évolution future*

- La solvabilité actuelle des ménages reste favorable en termes historiques (comparable à la période 1994-2004) et ne serait pas fondamentalement remise en cause dans une hypothèse de montée des taux à 2,9% en 2020 et de hausse des prix soutenue sur 2018-2020.
- Mais toute hausse des taux aurait un effet significatif sur la solvabilité des ménages

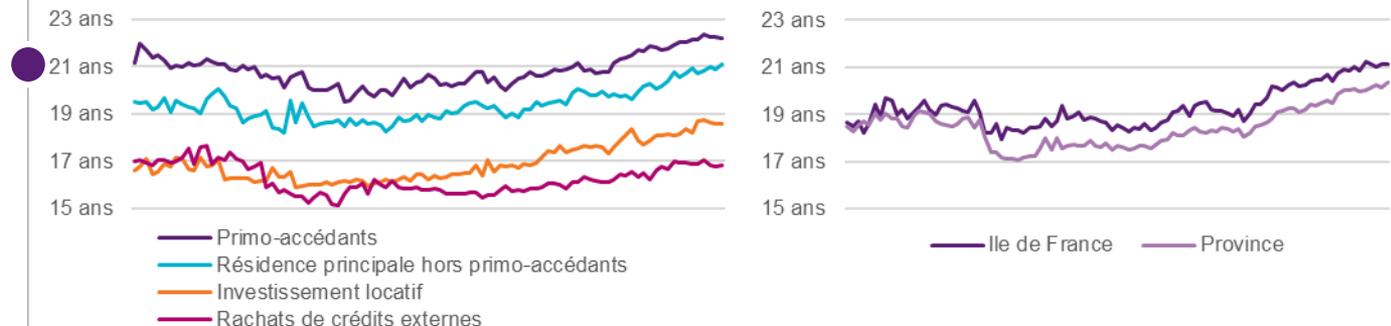


Source : Modèle BPCE, direction Etudes&Prospective

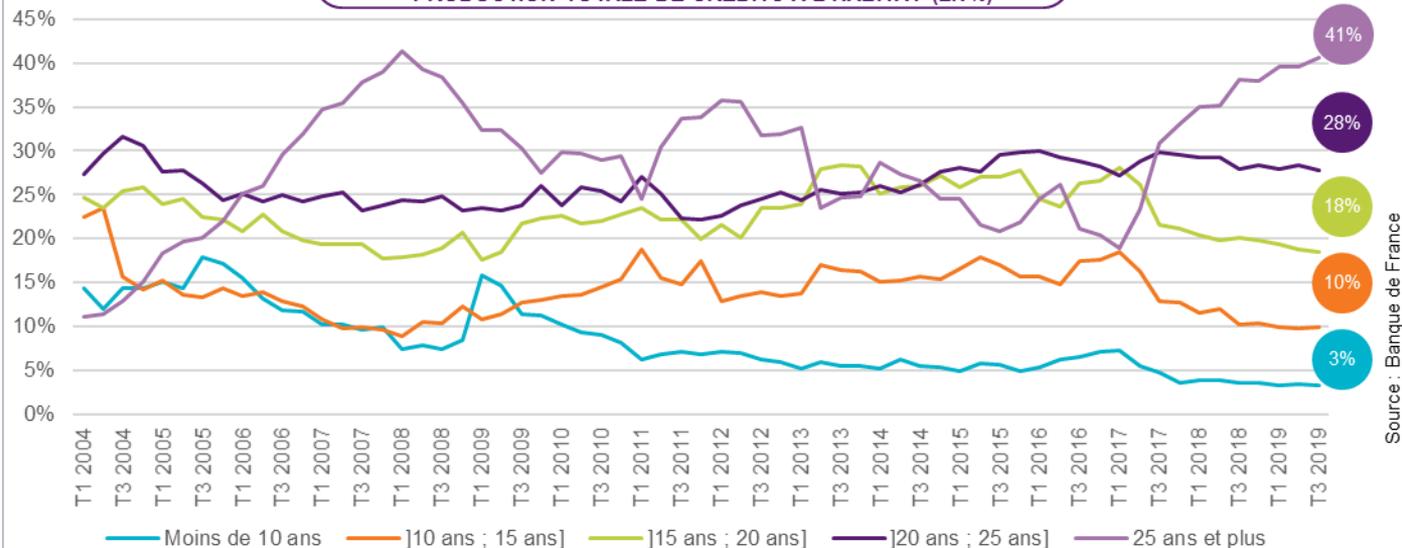
# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*La durée moyenne à l'octroi hors rachats et renégociations atteint un plus haut historique sur le S1 2019 à 20 ans et 9 mois*

EVOLUTION DES DURÉES INITIALES MOYENNES DE LA PRODUCTION DE CRÉDITS À L'HABITAT ENTRE 2011 ET 2018



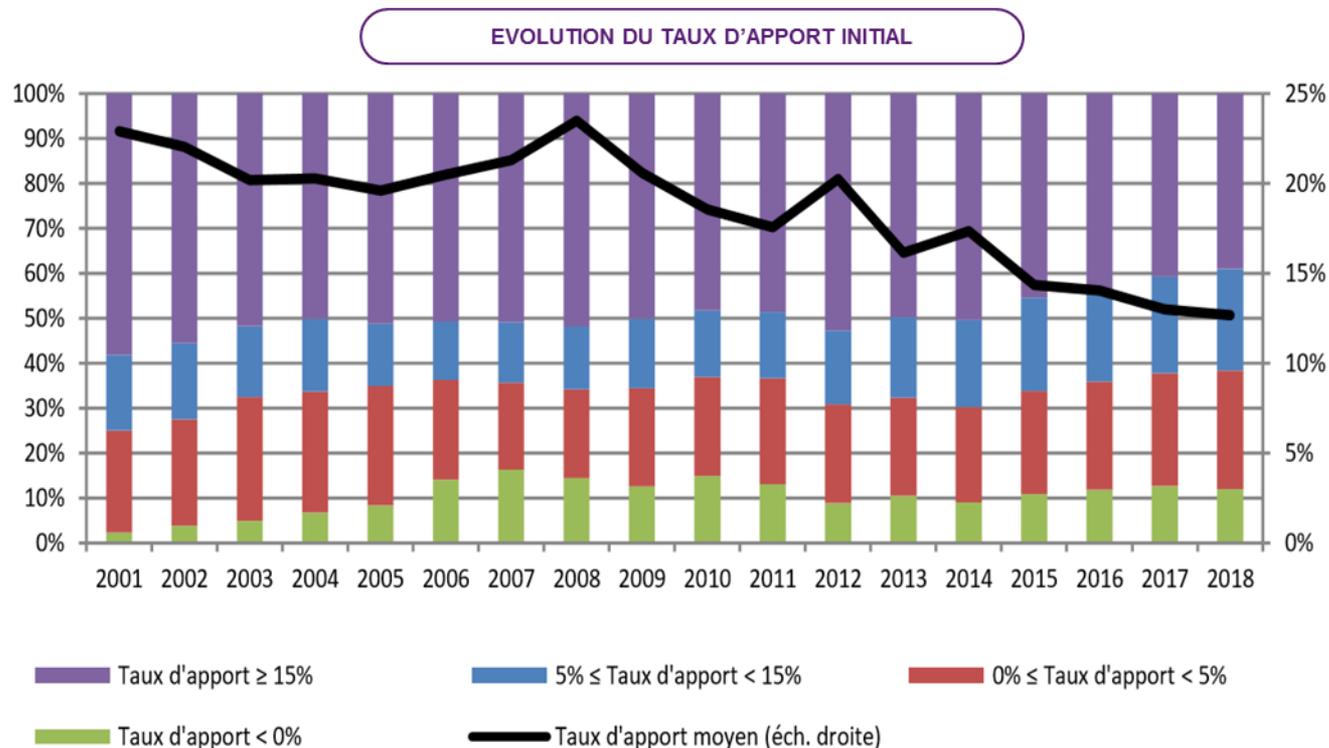
PART DES NOUVEAUX CRÉDITS À L'HABITAT DANS LA PRODUCTION TOTALE DE CRÉDITS À L'HABITAT (EN %)



# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*Le taux d'apport personnel continue de diminuer, en lien avec les conditions de taux*

- Le taux d'apport moyen a atteint 12,5% en 2018, contre 23% en 2008
- Le faible taux d'apport personnel exigé par les établissements bancaires en 2018 permet de soutenir la demande impactée par la hausse des prix du neuf et de l'ancien
- Le taux d'apport atteint un niveau historiquement bas en 2019



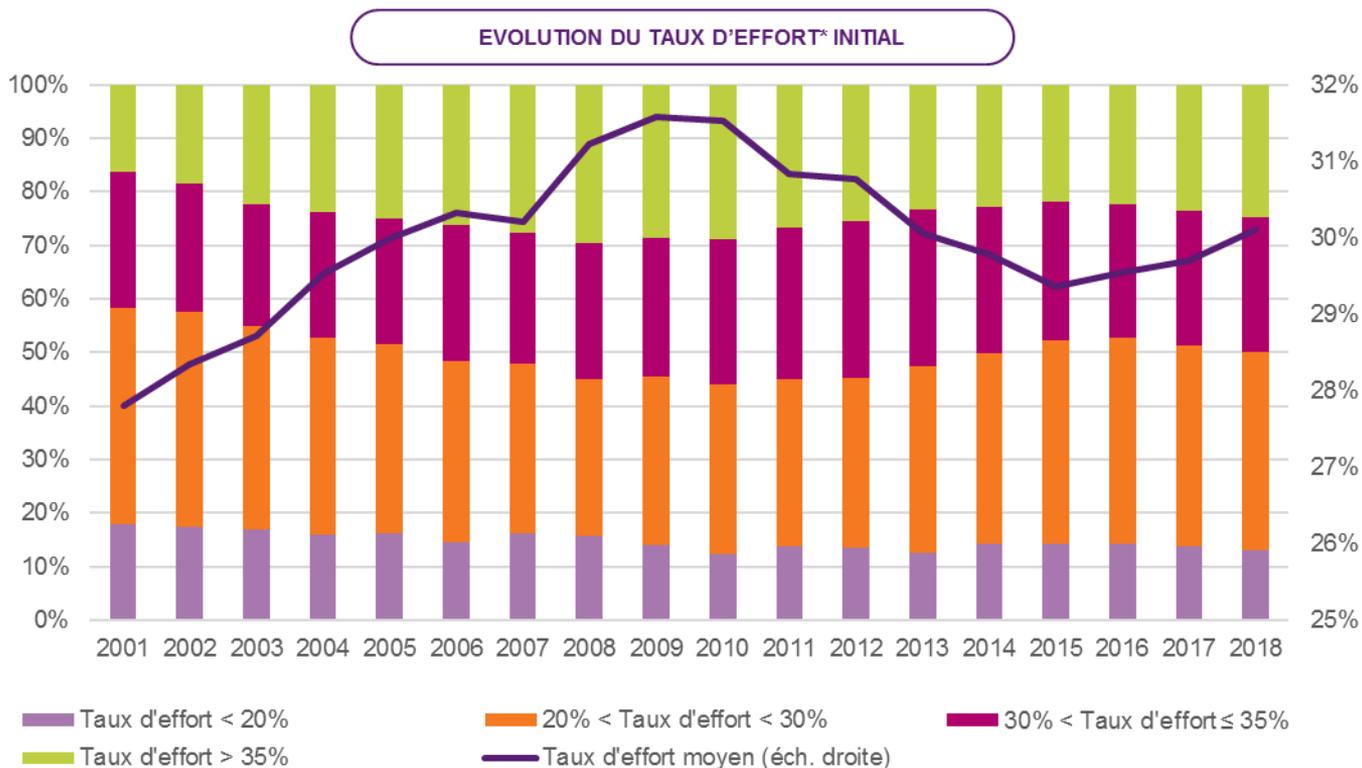
Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat 2018

# MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2019

*Le taux d'effort augmente tout en restant en dessous de sa moyenne sur 12 ans*

\* **Taux d'effort**: poids du remboursement des prêts (intérêts et amortissement du capital) dans les revenus du ménages emprunteurs

- Le taux d'effort moyen augmente nettement depuis 2016.
- En 2018 il atteint 30,1% : la hausse des investissements locatifs en 2016-2017 et les prêts destinés aux résidences principales depuis mi-2017 expliquent la tendance
- Le taux d'effort moyen reste cependant en deçà de sa moyenne sur la période 2007-2019



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat 2018

**Accession à la propriété**

**Prêt à Taux Zéro (PTZ)**  
Financement partiel achat ou construction résidence principale sous conditions (ressources, zone, primo-accession sauf exceptions)

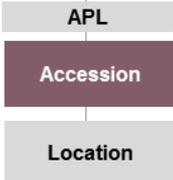


**40% max/ coût opération** (plafonné\*)  
**20% max/ coût opération** (plafonné\*)  
**40% max/ coût d'opération** (plafonné\*+ travaux min. 25%/coût opération)  
**10% max/ coût opération** (plafonné\*)  
\*selon localisation et nb occupants

**Aides à la personne**

**APL** – Aide Personnalisée au Logement

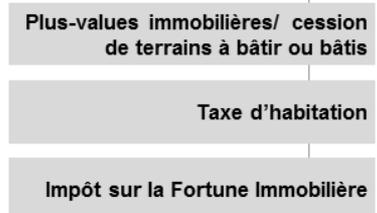
Résidence principale, localisée en France, logement conventionné selon certains critères, **plafond de ressources**



**APL**  
Aide financière destinée à **réduire le montant des mensualités d'emprunt** : PAS ou PC conclu entre 1/01/2018 et 1/01/2020  
**Accession**  
Aide financière destinée à **réduire le montant du loyer**. Certains locataires, éligibles à une réduction du loyer de solidarité (RLS).  
**Location**

**Impôts**

et  
**taxes**



**Abattement** variable (70%) selon la destination du terrain, majoré (85%) si construction de logements sociaux au moins 50%/ surface totale  
**Dégrèvement si revenu fiscal de référence N-1 est < seuil RFR**, au-delà dégrèvement dégressif  
**Patrimoine immobilier net taxable > 1,3 M€**

**Investissement locatif**

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



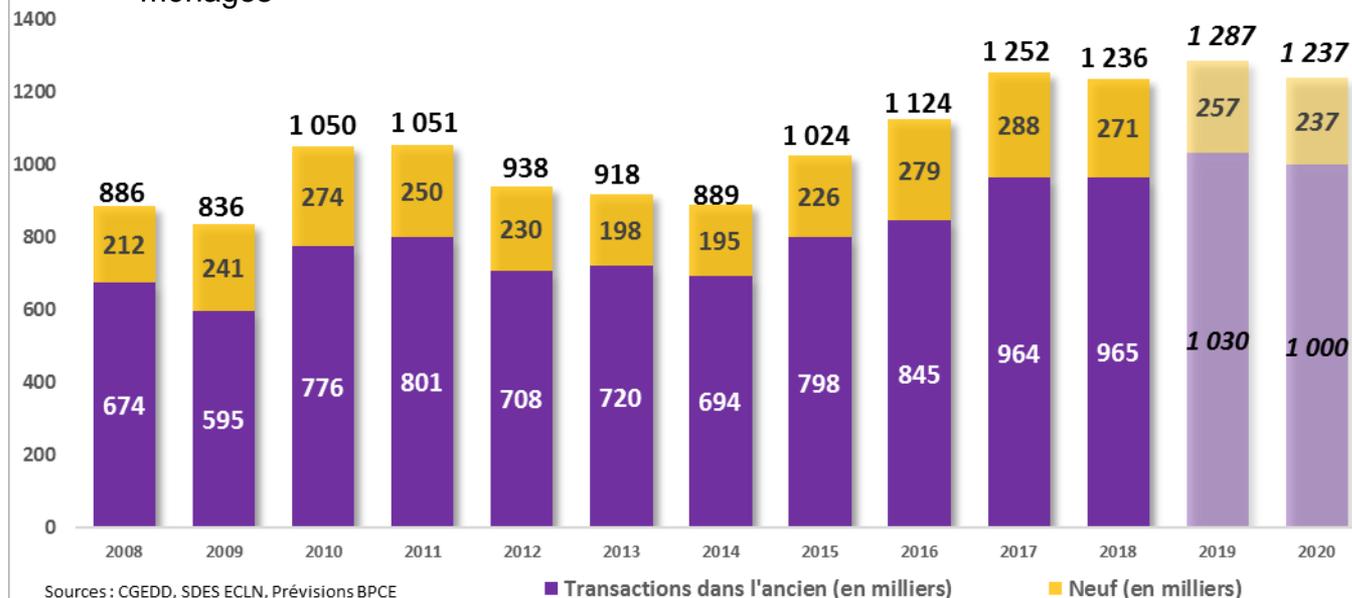
Logements **neufs** ou VEFA  
Logements **anciens** avec travaux (25%)  
Local transformé en logement  
Logements anciens avec travaux (25%) : amélioration énergétique minimale et/ou rénovation spécifique

	2018	2019	2020	2021	2022
Zones A, Abis, B1	Zones A, Abis, B1 + zones/ contrat de redynamisation d'un site Défense				
Zones B2, C					
Zones B2, C					
Zones A à C	Zones A, Abis, B1 + zone/ contrat de redynamisation d'un site Défense				
Base de calcul : revenus N-2	Base de calcul : revenu en cours				
Zone 3 (zone détendue)					
Baisse APL + baisse loyer HLM en 2018					
Zone tendue (A, Abis)					
30%	65%	100% (80% des foyers exonérés de TH)			
Biens immobiliers yc parts de SCPI et OPCV détenus directement ou via contrat d'assurance-vie, hors immobilier de l'entreprise du contribuable, abattement (30%) sur la résidence principale (détention directe)					
Zones A, Abis, B1 Liste de villes zones B2, C	Zones A, Abis, B1 et zones couvertes/ contrat de redynamisation d'un site Défense				
Zones :	Centre-ville d'une des 222 villes d'Action Cœur de Ville + Communes ayant mis en place une Opération de Revitalisation de Territoire				

## PERSPECTIVES 2019-2020

*Opérations  
immobilières  
réalisées par les  
particuliers*

- Le nombre d'opérations immobilières pourrait reculer modérément en 2020 mais en conservant un bon niveau
- L'activité devrait ralentir encore sur le marché du neuf : rareté du foncier, élections municipales, politique du logement
- Dans l'ancien, l'activité pourrait se maintenir à un niveau élevé mais à un rythme moins soutenu malgré le maintien de bonnes conditions d'accès au crédit : niveaux de prix élevés sur les marchés les plus recherchés, limites du pouvoir d'achat immobilier des ménages



Sources : CGEDD, SDES ECLN, Prévisions BPCE

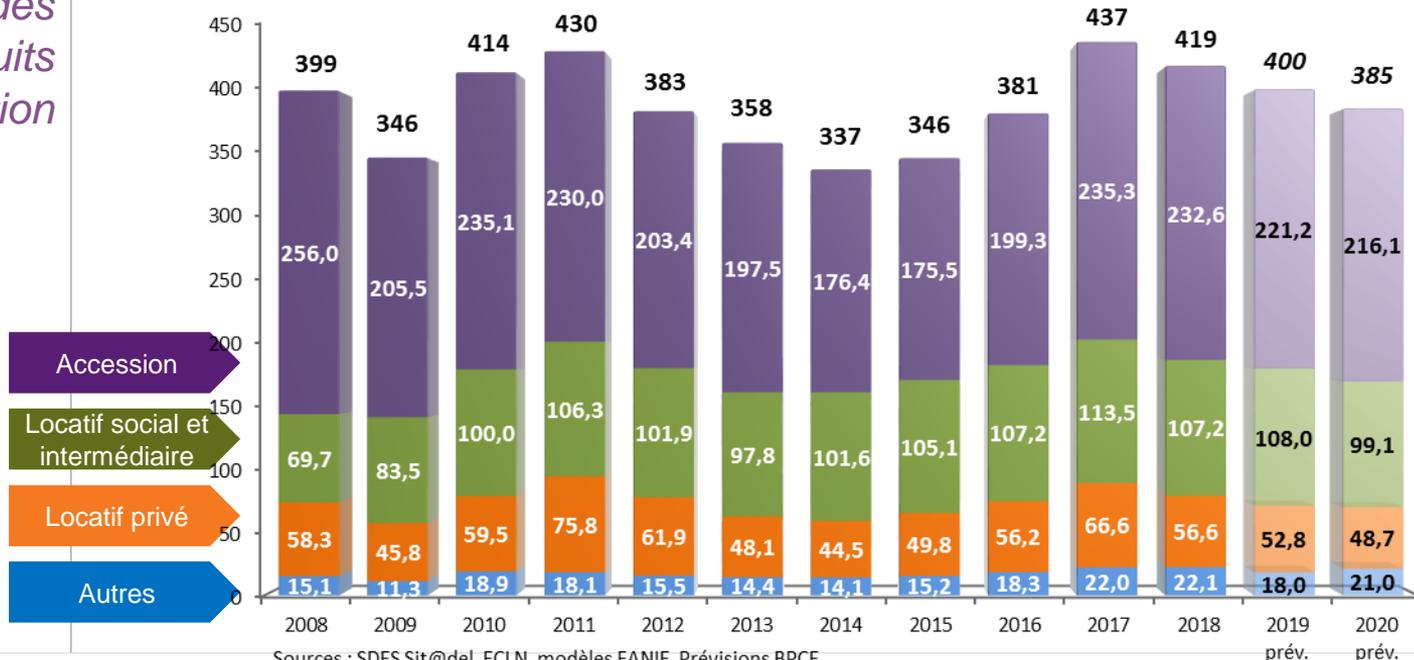
■ Transactions dans l'ancien (en milliers)

■ Neuf (en milliers)

# PERSPECTIVES 2019-2020

## Répartition des logements construits selon leur destination

- Le secteur de la construction de logements devrait régresser encore en 2020
- L'accession subirait les effets des changements d'orientation de la politique du Gouvernement en matière de soutien au logement
- Le locatif privé devrait connaître une décélération mais sans chute brutale, dans l'attente des nouvelles orientations *post-Pinel* du Gouvernement
- Le logement intermédiaire pourrait continuer de progresser comme observé depuis 2012 grâce aux mesures incitatives, mais avec un faible poids relatif



Sources : SDES Sit@del, ECLN, modèles FANIE, Prévisions BPCE

# PERSPECTIVES 2019-2020

## PRÉVISIONS DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL FRANÇAIS À HORIZON 2020 (EN DATE D'OCTOBRE 2019)

*Tensions sur les prix  
dans le neuf et dans  
l'ancien  
Maintien de taux bas  
Ralentissement du  
crédit en 2020*

Prix des logements / variation annuelle (%)		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Neuf</b>	<b>Appartement neuf/ France (€/ m<sup>2</sup>)</b>	3 338	3 359	3 557	3 745	3 843	3 849	3 834	3 874	3 955	3 964	4 085	4 228	4 376
	<b>Variation annuelle</b>	2,1	0,7	5,9	5,3	2,6	0,2	-0,4	1,0	2,1	0,2	3,0	3,5	3,5
<b>Ancien</b>	<b>Logement ancien France / variation</b>	-3,8	-4,1	7,6	3,7	-2,0	-1,8	-2,5	-0,4	1,5	3,2	3,4	3,5	3,2
	<b>dont IdF</b>	-1,7	-5,1	12,1	8,6	-1,1	-1,7	-2,1	-0,9	2,6	4,7	4,1	4,3	4,5
	<b>dont Province</b>	-4,7	-3,7	5,6	1,6	-2,4	-1,9	-2,7	-0,2	1,0	2,6	3,1	3,2	2,8
	<b>Appartement France / indice des prix*</b>	97,5	94,1	103,3	109,8	108,3	106,4	103,9	102,8	104,4	108,9	112,7	117,5	121,5
	<b>Variation</b>	-1,9	-3,4	9,7	6,3	-1,4	-1,7	-2,4	-1,1	1,6	4,3	3,5	4,3	3,4
<b>Maison France / indice des prix*</b>	94,7	90,3	95,7	97,5	95,1	93,3	90,8	90,9	92,2	94,5	97,6	100,3	102,6	
<b>Variation</b>	-5,1	-4,6	6,0	1,9	-2,5	-2,0	-2,6	0,1	1,4	2,4	3,3	2,8	2,3	

\*Indice Base 100/ T1 2008

Crédits à l'habitat	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Encours (en milliards d'€)</b>	703	731	795	843	870	903	923	958	992	1 053	1 114	1 186	1 246
<b>Variation d'encours (en milliards d'€)</b>	57	27	65	48	27	33	20	36	34	60	61	72	60
<b>Variation d'encours (en %)</b>	8,8	3,9	8,9	6,0	3,2	3,7	2,2	3,9	3,5	6,1	5,8	6,5	5,1
<b>Taux immo moyen (PFIT &gt;1 an)</b>	4,8	4,5	3,7	3,8	3,9	3,2	3,0	2,3	1,9	1,6	1,5	1,4	1,4
<b>OAT 10 ans (en %)</b>	4,23	3,65	3,12	3,32	2,54	2,20	1,67	0,84	0,47	0,81	0,78	0,10	-0,10

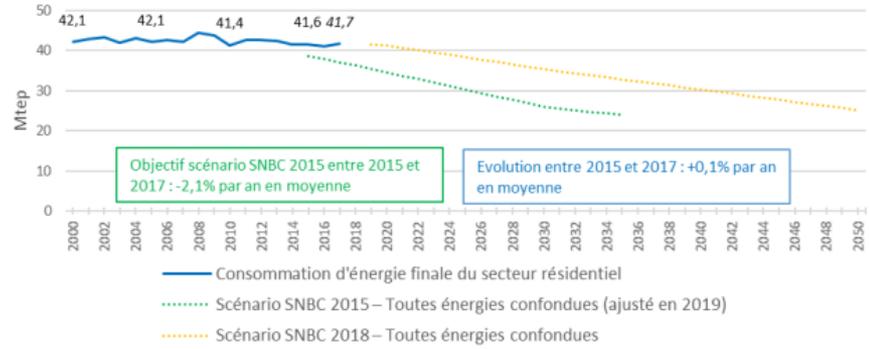
Sources : Banque de France, CGEDD, SDES ECLN, Notaires-Insee, Markemetron, Sit@del DRE, Modèle Fanie, Prévisions de la Direction Etudes&Prospective BPCE

# 2

## PROBLÉMATIQUE ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

# ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

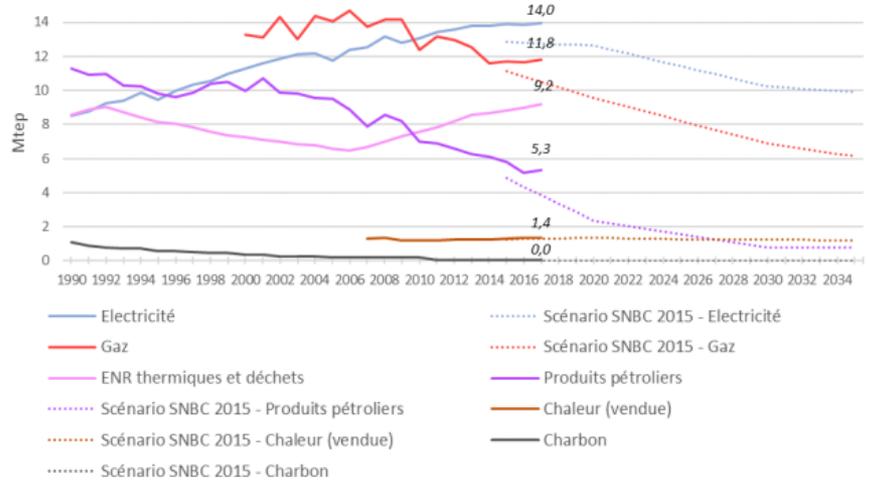
Pour le secteur du bâtiment, l'indicateur IRB3 mesure la consommation d'énergie finale des secteurs résidentiels (et tertiaire) par vecteur énergétique, en France métropolitaine (corrige des variations climatiques)



**Consommation d'énergie finale du secteur résidentiel constatée depuis 1990 et projetée jusqu'en 2050**

Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre : indicateurs de résultats\* de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC)

**Décomposition de la consommation d'énergie finale du secteur résidentiel par vecteurs énergétiques (constat depuis 1990 et projection jusqu'en 2050)**



\*actualisés annuellement suite à la parution des inventaires d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

## ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

*Améliorer la qualité  
du parc existant :  
enjeux et défis d'un  
problème devenu  
priorité nationale*

- Le secteur du bâtiment, résidentiel et tertiaire, deuxième émetteur de gaz à effet de serre en France représentait 27% des émissions en 2015
- Le résidentiel représente 52% de la consommation finale d'électricité (tenant compte des coûts d'acheminement et de commercialisation appliqués aux ménages) en France (51 Md€ en 2017), et 40% de la consommation finale énergétique de gaz naturel (511 TWh en 2017)
- Près de 54% des résidences principales en France sont classées en catégories E à G (Diagnostic de Performance Énergétique\*) et 63% en Ile-de-France
- Décalage entre budgets alloués aux dépenses d'efficacité énergétique et efficacité des mesures prises : quel bouquet de travaux à privilégier pour améliorer le confort perçu et ressenti de l'habitation en vue de rapprocher la qualité de l'ancien vers le neuf
- Sur 5,1 millions de logements rénovés entre 2014 et 2016 : 25% seulement des chantiers ont permis de gagner au moins une classe énergétique → Changement d'échelle nécessaire ? Organisation des filières ?
- Manque d'information des professionnels et des ménages, et scepticisme sur l'efficacité des travaux d'amélioration énergétique → Montant des dépenses d'efficacité énergétiques engagées par les français en baisse de 35% depuis deux ans

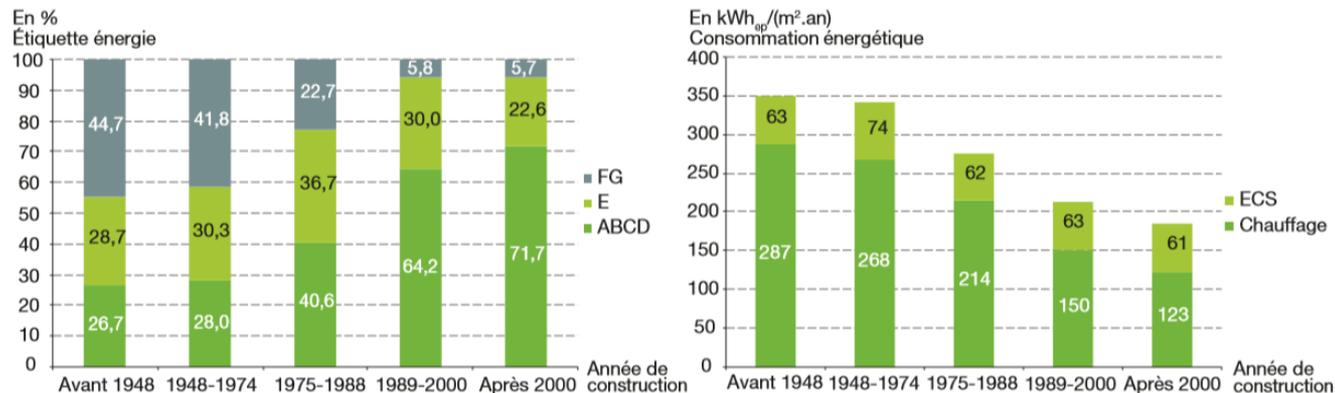
\*Sources : Insee, Phébus, Pegase, recensement de la population 2013, Fidéli 2015

# ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

*L'investissement peut apporter une réponse à la dépense énergétique et à l'émission des GES*

- La Stratégie Nationale Bas Carbone a fixé un objectif de réduction des consommations d'énergie dans tous les secteurs, dont le bâtiment, ce qui impose de **renforcer l'efficacité énergétique**
- Même si la corrélation n'est pas parfaite, le passage d'un DPE « FG » à « ABCD » peut **diviser par 2 les coûts énergétiques**

Graphiques 4 : répartition des étiquettes et consommation moyenne, par année de construction



Note : la consommation est évaluée par la méthode conventionnelle du diagnostic de performance énergétique (DPE) et mesurée en énergie primaire ; le chauffage et l'eau chaude sanitaire (ECS) sont les seuls usages concernés (refroidissement et production d'électricité négligeables).

Champ : résidences principales de France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête Phébus

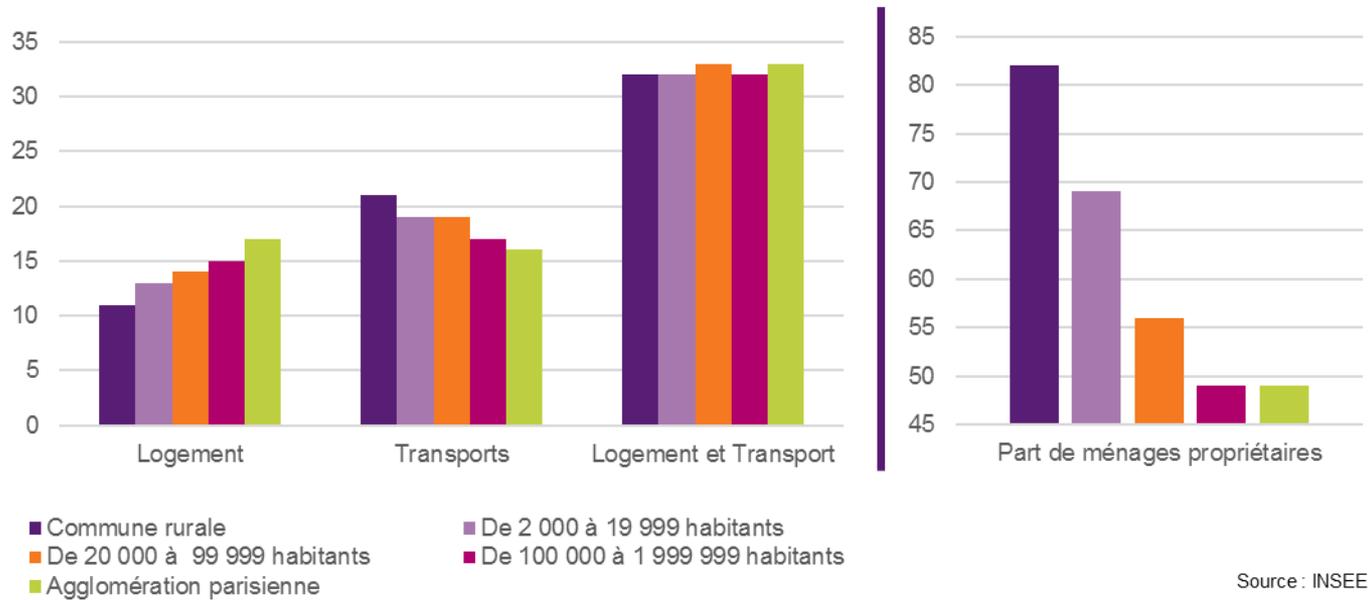
- La prise en compte des **questions de transport** semble plus ardue à mettre en œuvre en-deçà d'une certaine densité de population

# ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

*Le poids du logement et des transports dans le budget des ménages est différent entre les zones rurales et les zones urbaines*

- Le poids du transport correspond à l'achat de véhicule et aux frais d'utilisation, moindres dans les grandes villes → une équation économique sans solution satisfaisante :
  - Un moindre coût du logement a souvent pour contrepartie des coûts de transports et d'énergie plus élevés
  - Un abaissement des coûts d'usage réduirait la contrainte budgétaire sur les ménages disposant de faibles revenus

PART DE CERTAINES DÉPENSES PRÉ-ENGAGÉES DANS LE BUDGET DES MÉNAGES EN 2017 SELON LA TAILLE DE L'UNITÉ URBAINE (EN %)



Source : INSEE

# ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

## *Politique environnementale et politique du logement : des effets croisés*

*\*France : calendrier de mise en œuvre après  
phase de concertation avec les acteurs à  
définir à horizon 2022*

### Orientations de la politique environnementale

#### ○ Loi Énergie et Climat

Définition de la notion de « passoire thermique »

Objectif 2021 : Contraintes financières pour inciter à la réalisation de travaux dans les **logements loués** ayant une étiquette à partir de F (blocage de la révision des loyers)

Objectif 2022 : L'affichage des DPE est renforcée, avec notamment la mention de l'énergie finale consommée / estimée et le montant des dépenses théoriques

Objectif 2023 : Intégration d'un critère de performance énergétique dans la définition du logement décent

Objectif 2028 : Contraintes financières pour inciter à faire des travaux dans les **bâtiments loués ou vendus** ayant une étiquette énergétique E

#### ○ Plan Biodiversité

Limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Lutter contre l'étalement urbain

Objectif « Zéro artificialisation nette » (objectif européen : 2050\*)

### Orientations de la politique du logement

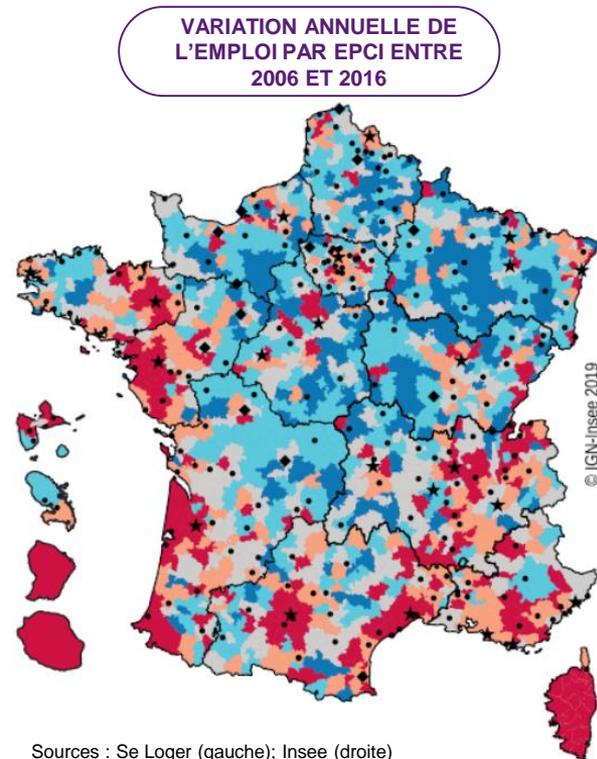
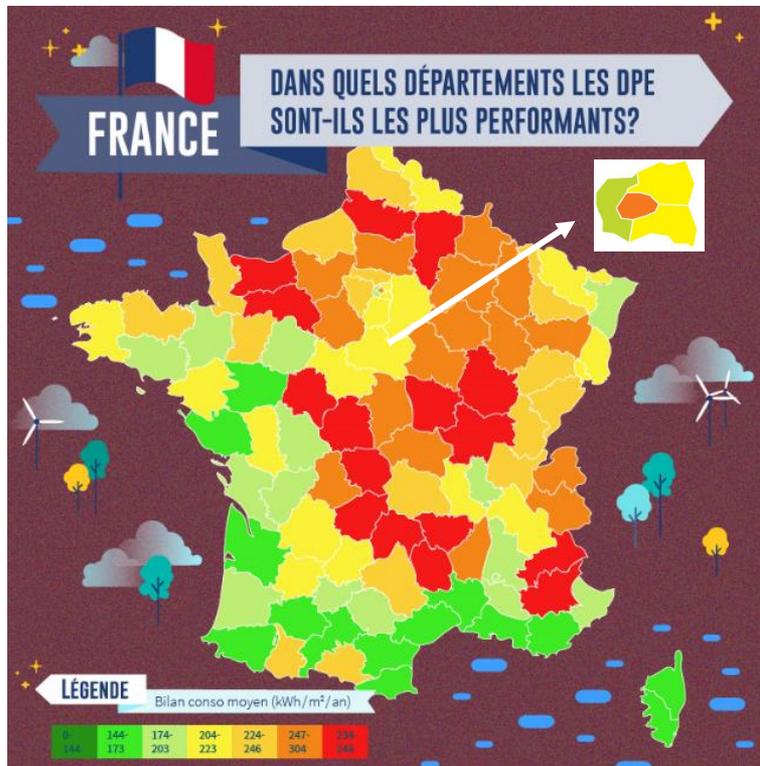
- Aides à l'accession à la propriété (PTZ) recentrées en zone tendue dans le neuf à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020
- Aides à l'accession à la propriété dans l'ancien en zone détendue (secteur privé) jusqu'en 2021, recentrées en zone tendue (secteur social) jusqu'en 2022
- Incitation à l'investissement locatif (Pinel) : recentrage
- Incitation à l'investissement locatif dans l'ancien (Denormandie) dans les « villes moyennes » : Action Cœur de Ville
- Plan de soutien des « petites centralités » qui sera élaboré à partir de 2020 par l'Agence Nationale de la Cohésion de Territoires

# ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

Le DPE tient compte de plusieurs facteurs :

- localisation géographique et rigueur climatique
- date de construction du logement
- superficie
- isolation
- exposition
- nombre d'occupants
- énergie utilisée pour le chauffage

Une concentration des DPE F et G sur les zones en dépeuplement en marge des métropoles régionales et sur les terres de l'habitat individuel

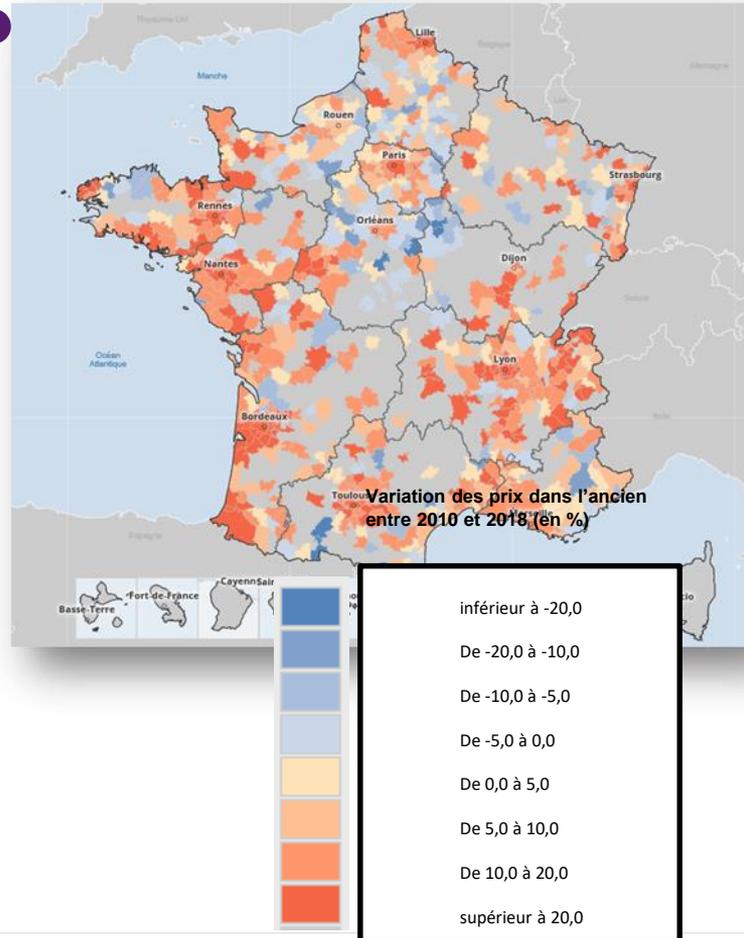


**Risque** : effets croisés des anticipations de prix / des contraintes réglementaires / des évolutions de la demande...susceptibles de décourager l'investissement et d'accroître la déréliction

# Variation des prix dans l'ancien (par EPCI)

## ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

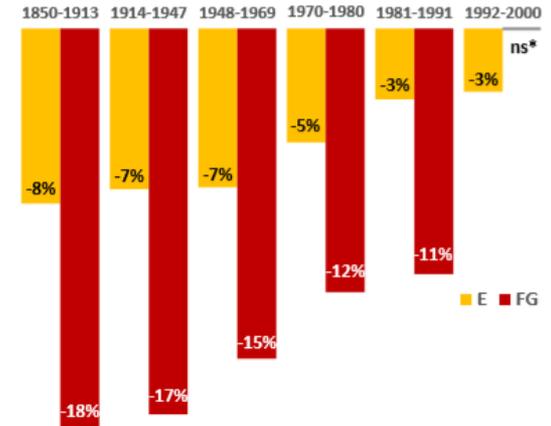
*Des tensions sur les prix très limitées aux aires urbaines les plus denses / attractives et aux logements dont l'efficacité énergétique est meilleure*



Source : Les Prix Immobiliers et calculs de BPCE Études & Prospective

Graphique 6

Impact des étiquettes énergivores sur le prix des maisons vendues en 2017 selon l'époque de construction, par rapport à une maison de référence de classe D



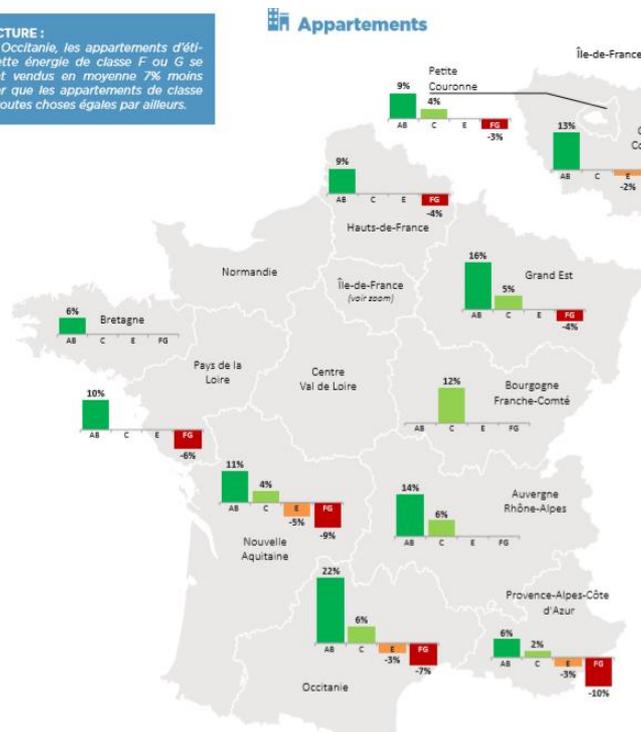
Source : base de données des notaires de France Perval France métropolitaine hors Île-de-France et Corse  
\*Non significatif

# ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

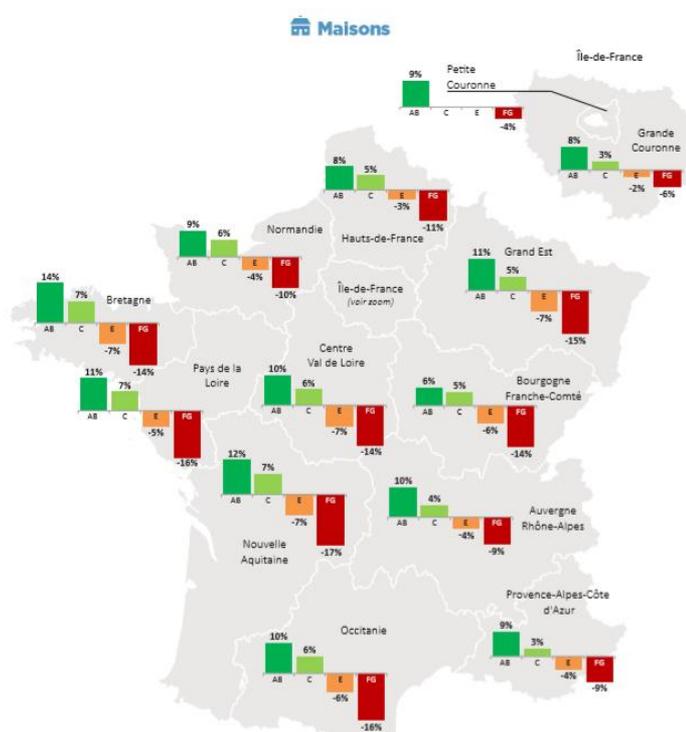
## Effet induit du DPE sur les prix de l'ancien : « valeur verte » des appartements et des maisons

*L'effet DPE F/G accentue le manque d'attractivité de l'individuel diffus et clive davantage les marchés territoriaux*

**LECTURE :**  
En Occitanie, les appartements d'étiquette énergie de classe F ou G se sont vendus en moyenne 7% moins cher que les appartements de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



Source : bases de données des notaires de France BIEN et Pervai France métropolitaine hors Corse



Source : bases de données des notaires de France BIEN et Pervai France métropolitaine hors Corse

Source : Notaires de France

## ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

*Métropolisation et migrations résidentielles : des effets croisés de concentration des aides, de la demande, des choix d'intervention des acteurs et des anticipations de valorisation des biens qui risquent d'accentuer la métropolisation et la hausse des prix dans les zones déjà tendues*

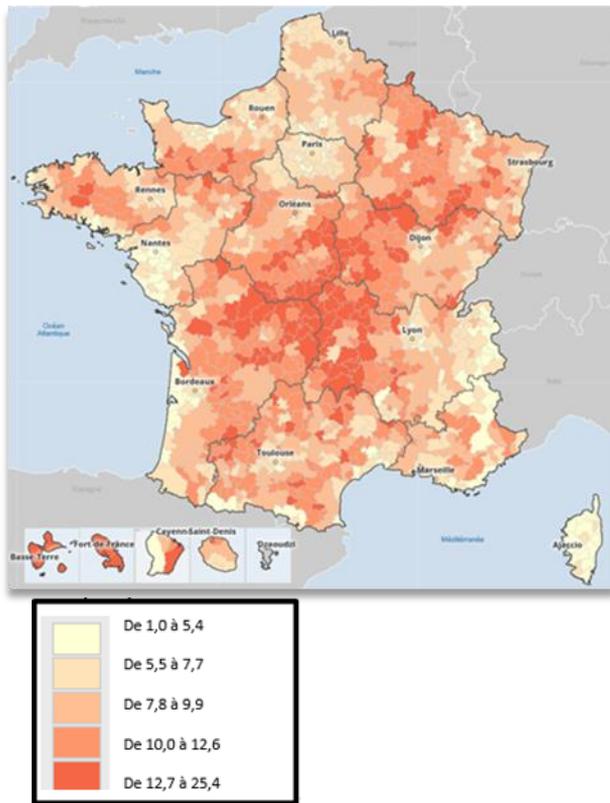
### Le marché du logement connaît un déséquilibre territorial croissant

- Métropolisation et mobilités résidentielles risquent d'accentuer les écarts de valorisation entre les zones tendues et/ou attractives et les zones délaissées
- Concentration des aides publiques sur les zones tendues : limitation du PTZ aux zones A/Abis et B1 pour le neuf, limitation du Pinel, concentration géographique du zonage...
- Le marché court un risque avec les effets croisés de la concentration des aides publiques, de la demande, des perspectives de valorisation et des choix d'intervention des acteurs dans les secteurs tendus, qui sont autant de facteurs qui accentuent le phénomène de métropolisation déjà favorisé par les mutations économiques.
- L'accompagnement de la métropolisation par les choix publics alimente le grand écart sur les prix entre zones tendues et zones délaissées (depuis fin 2007, les appartements parisiens ou lyonnais se sont appréciés d'environ 45% contre -5% pour ceux situés dans des agglomérations de moins de 10 000 habitants).
- Par le jeu des anticipations des acteurs – sur les prix, comme sur la demande potentielle – il ôte également toute perspective aux zones dont les besoins passent moins par la construction que par la restructuration de l'existant et dont l'attractivité décline progressivement par la perte ou la paupérisation de sa population.

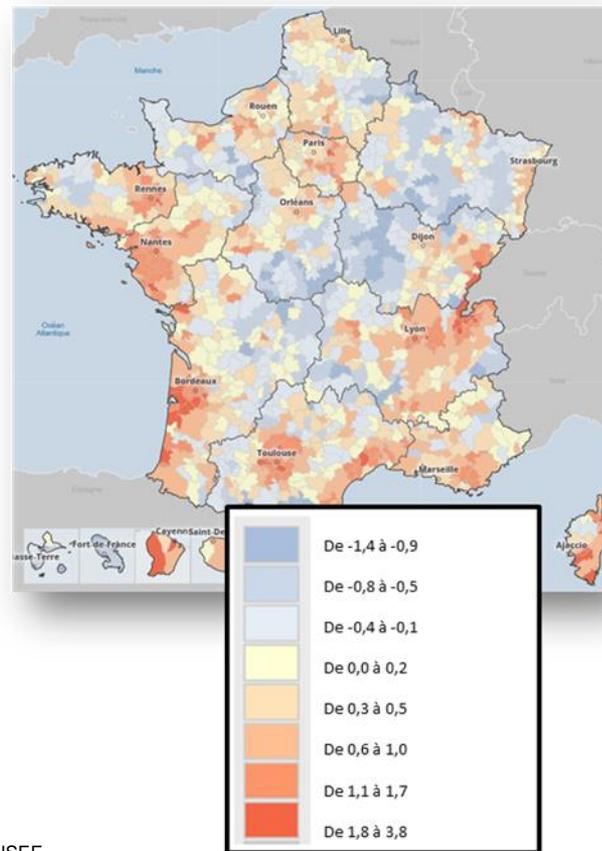
# ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

*Taux de vacance des logements et territoires en voie de dépeuplement coïncident : la politique du logement ne peut ignorer le volet sur le patrimoine existant, ni l'évaluation de son impact territorial*

Part des logements vacants dans le total de logements en 2016 (% par EPCI)



Évolution annuelle moyenne de la population entre 2011 et 2016 (en %)



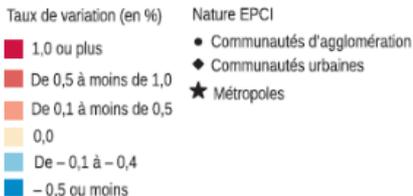
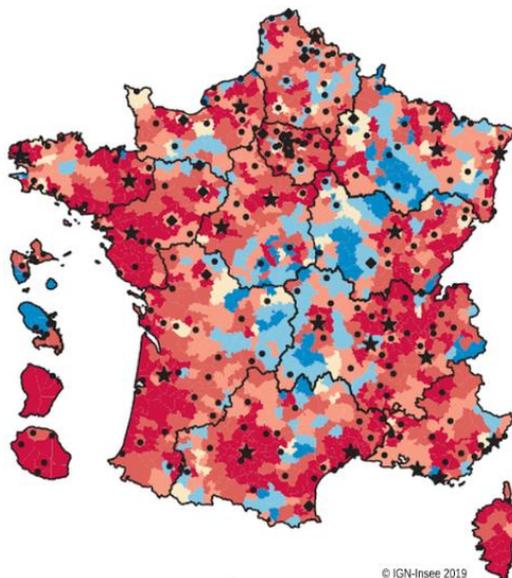
Source : INSEE

# ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

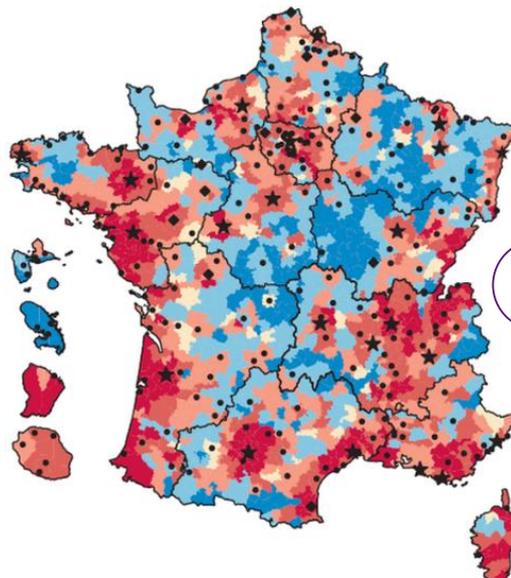
*Emploi et répartition de la population sur le territoire : une accélération de la métropolisation*

Source : INSEE

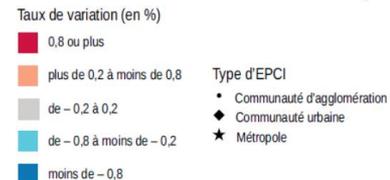
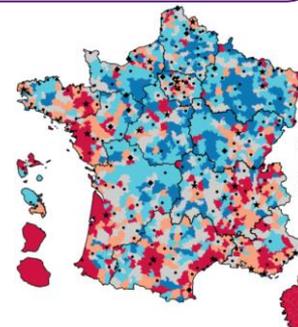
Taux de variation annuelle de la population dans les EPCI  
PÉRIODE 2006-2011



Taux de variation annuelle de la population dans les EPCI  
PÉRIODE 2011-2016



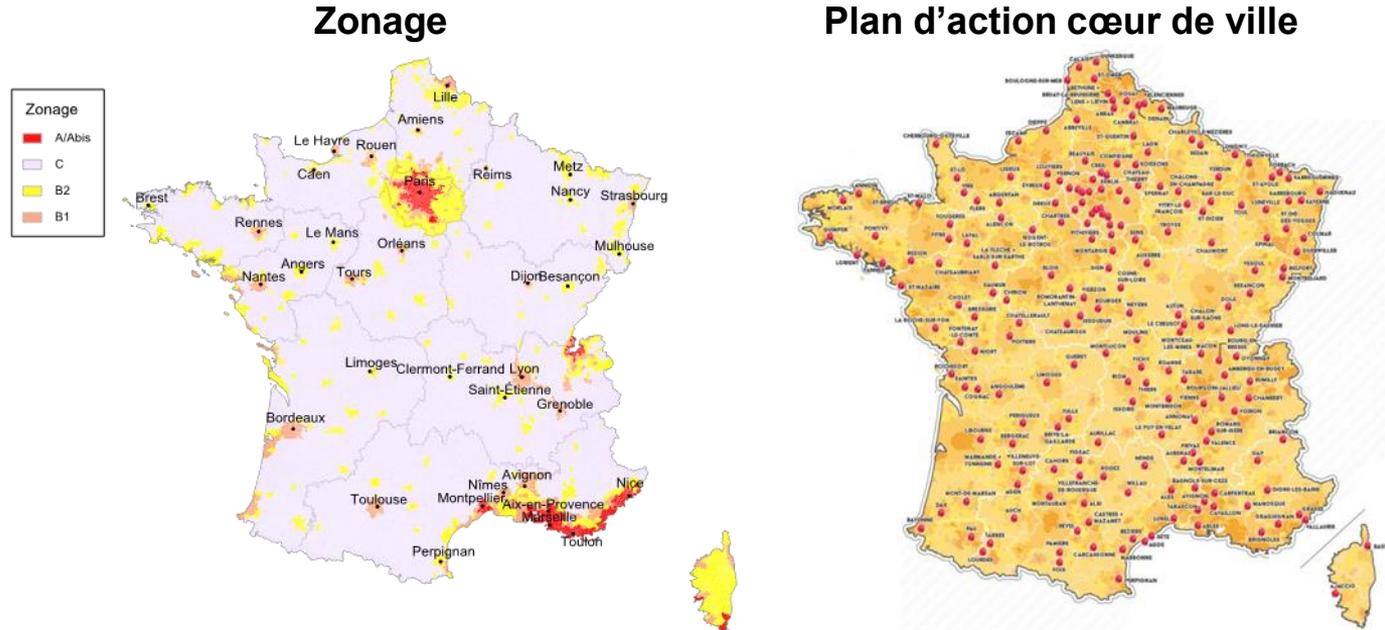
VARIATION ANNUELLE DE L'EMPLOI PAR EPCI ENTRE 2006 ET 2016



# ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

*L'utilisation des outils actuels de la politique du logement pour la mise en œuvre des enjeux bioclimatiques risquerait de compromettre leur efficacité et leur acceptabilité*

- Une problématique accentuée par le zonage qui confond zones rurales, villes moyennes
  - La métropolisation et les mobilités résidentielles qui risquent d'accroître les écarts de valorisation entre les zones tendues et/ou attractives et les zones délaissées
  - Une concentration des aides publiques sur les zones tendues : limitation du PTZ aux zones A/Abis et B1 pour le neuf, limitation du Pinel, concentration géographique du zonage... 50% de la promotion immobilière se concentre sur ces zones
- Le risque est de conduire à traiter de la même façon le mitage géographique et la revitalisation des villes petites et moyennes



## ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

*Rôle fondamental du  
logement dans la  
construction et dans la  
structure finale du  
patrimoine des  
ménages*

- Le logement représente le plus souvent la majorité, voire la quasi-totalité du patrimoine des ménages, surtout entre les 3<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> déciles de revenu
- Il constitue la principale préparation de la retraite, via l'économie de charges futures projetée après le remboursement des emprunts
- Il joue un rôle déterminant dans le parcours de vie, trace objective de la réussite sociale ou de la progression économique, d'où son importance plus symbolique qu'économique dans la transmission
- Il est également l'actif de dernier recours éventuel des ménages en cas de perte d'autonomie importante en fin de vie, mobilisable le cas échéant
- 75% des français âgés de plus de 70 ans possèdent une résidence principale début 2018
- Les clivages territoriaux ont fortement accentué les disparités de valorisation de ce patrimoine avec une quasi-stagnation depuis 10 ans des maisons en province et une envolée des prix parisiens ou lyonnais

## ÉNERGIE-CLIMAT ET TENSIONS TERRITORIALES : QUELS ENJEUX POUR LE LOGEMENT ?

*Un besoin de répondre à l'urgence environnementale en tenant compte des risques patrimoniaux et territoriaux de la politique énergie-climat*

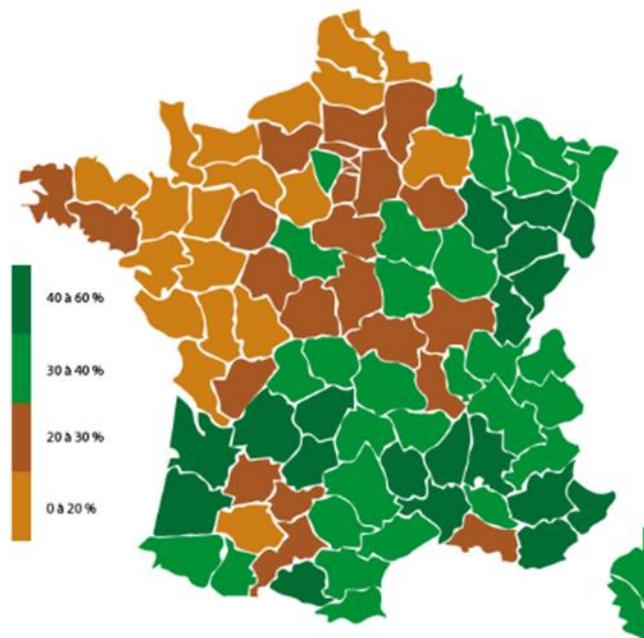
- Une transition énergétique et climatique décisive pour le logement
  - L'une des principales formes de production de GES et de consommation d'énergie
  - Opportunité de réduire la facture énergétique et de limiter la paupérisation
- Des principes vertueux pour le Plan Climat et la Stratégie Nationale Bas Carbone
  - Ils affichent une prise en compte des incidences environnementales et territoriales
  - Leurs plans d'actions sont échelonnés et devraient permettre de concilier enjeux environnementaux et soutenabilité pour toutes les parties prenantes
- Mais une vigilance nécessaire sur les tensions territoriales et l'effet des anticipations sur les risques d'appauvrissement patrimonial des ménages et de désincitation à investir dans la transition énergétique
  - Effets clivant des zonages : concentration des aides sur les zones tendues (limitation du PTZ aux zones A/Abis et B1 pour le neuf, hyper-concentration géographique du zonage)
  - La métropolisation, la dévitalisation des villes petites et moyennes et leurs effets sur les prix risquent d'être accentués par l'impact cumulé de la politique du logement et par les choix énergie-climat
  - Des effets d'incertitude sur le rapport coût / efficacité des travaux et d'emballement sur les anticipations de prix et de demande, pourraient décourager les ménages d'investir dans la transition énergétique faute d'assurance de retour sur investissement
- Un enjeu d'acceptabilité sociale...

## ANNEXE 1 : FONCIER ET ARTIFICIALISATION DES SOLS EN FRANCE, LE CAS DE LA FORÊT

*En France  
métropolitaine, le  
massif forestier a  
augmenté de 20% en  
34 ans*

- En France métropolitaine, le massif forestier occupe 16,9 millions d'hectares, soit 31% du territoire.
- En 1985, il représentait 14,1 millions d'hectares, soit une progression de 0,7% par an.

TAUX DE BOISEMENT PAR DÉPARTEMENT



Source : France Bois Forêt

# ANNEXE 2 : LE CONTEXTE MACRO- ÉCONOMIQUE

- En dépit des risques :*
- conjoncture américaine et chinoise moins favorables
  - émergents fragiles
  - tensions commerciales USA/Chine
  - no-deal Brexit
  - budget italien...

- **Fin de cycle atypique : absence d'inflation et d'excès d'investissement**
  - Accumulation d'incertitudes géopolitiques et commerciales...
  - Mais une « fuite en avant monétaire » et des politiques de soutien budgétaire
- **France : retour au potentiel de croissance sans heurts entre 1 et 1,3%**
  - Plus faible exposition à la quasi-récession industrielle et au commerce mondial
  - Impulsion budgétaire profitant surtout aux ménages en 2019-2020 pour 16 Md€ mais avec des fuites à l'importation et vers l'épargne
  - Inflation relativement faible, en remontée contenue, favorable au pouvoir d'achat, celui-ci étant aussi soutenu par les mesures fiscales et le dynamisme de l'emploi
  - Ralentissement de l'investissement des entreprises compensé par la consommation
  - Des taux d'intérêt durablement très faibles : légère hausse des taux longs ?

HYPOTHESES MACRO-ECONOMIQUES 2019-2020

En %	2017	2018	2019 Prévisions	2020 Prévisions
PIB	2,4	1,7	1,3	1,2
<b>Inflation</b>	<b>1,0</b>	<b>1,9</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>
<b>Pouvoir d'achat</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>2,3</b>	<b>1,6</b>
Taux d'épargne	13,8	14,2	15,0	14,8
Consommation des ménages	1,6	0,9	1,3	1,8
Taux de chômage	9,1	8,8	8,2	7,9
<b>Prog. crédits immobiliers</b>	<b>6,1</b>	<b>5,8</b>	<b>6,2</b>	<b>4,8</b>
Taux 3 mois (T3M)	-0,33	-0,32	-0,38	-0,50
<b>Taux du livret A (TXLA)</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>
<b>Différence T3M &amp; TXLA</b>	<b>-1,08</b>	<b>-1,07</b>	<b>-1,13</b>	<b>-1,25</b>
Taux à 10 ans	0,81	0,78	0,10	-0,10
<b>Pente courbe des taux</b>	<b>1,14</b>	<b>1,10</b>	<b>0,48</b>	<b>0,40</b>



**PARTENAIRE PREMIUM**

**groupebpce.fr**

