



# Conférence de presse

Conjoncture logement et prévisions 2021/2022

- 01 L'habitat, la "grande affaire" post-Covid des ménages
- 02 Conjoncture & prévisions 2021-2022

# | 01

## L'habitat, la "grande affaire" post-Covid des ménages

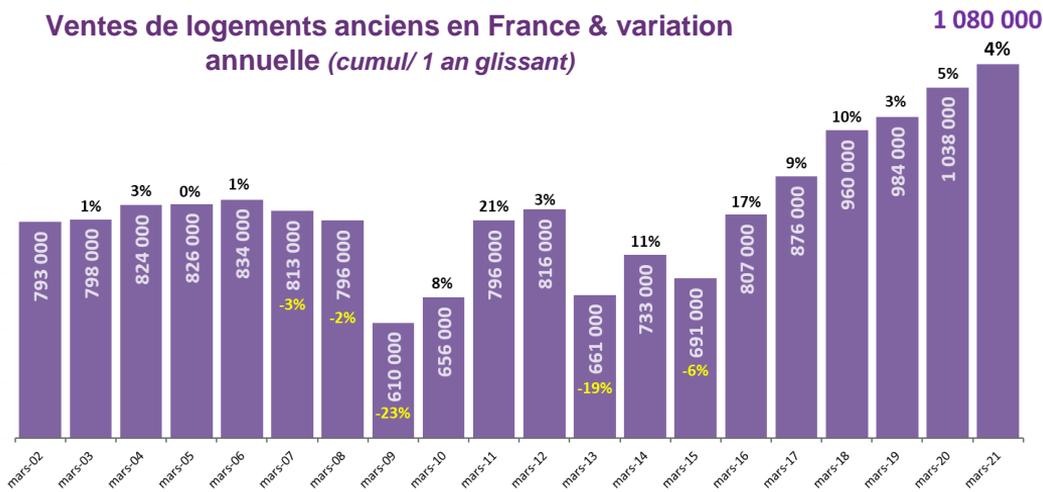
# Un marché de l'ancien florissant

## Malgré un climat toujours incertain, un record de transactions

### ○ Activité dynamique et en progression

- La tension du marché qui prévalait avant la pandémie a d'abord fait place à une forte inertie du marché en 2020
- Les caractéristiques particulières de la crise sanitaire ont ensuite renforcé la valeur refuge du logement
- Les préoccupations pour l'habitat et les conditions de financement favorables ont stimulé la demande

Ventes de logements anciens en France & variation annuelle (cumul/ 1 an glissant)



Sources : CGEDD, d'après CGDD/SDES, DGFIP, bases notariales, INSEE

### ○ Situation de crise amortie pour le secteur du logement

- L'expérience de la vie quotidienne chamboulée depuis mars 2020 a incité les ménages à privilégier les projets immobiliers
- Les effets de la crise économique sont amortis, voire annulés par les mesures de soutien au pouvoir d'achat et à l'emploi et par les aspirations des ménages

### ○ Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 l'activité a dépassé la dynamique saisonnière

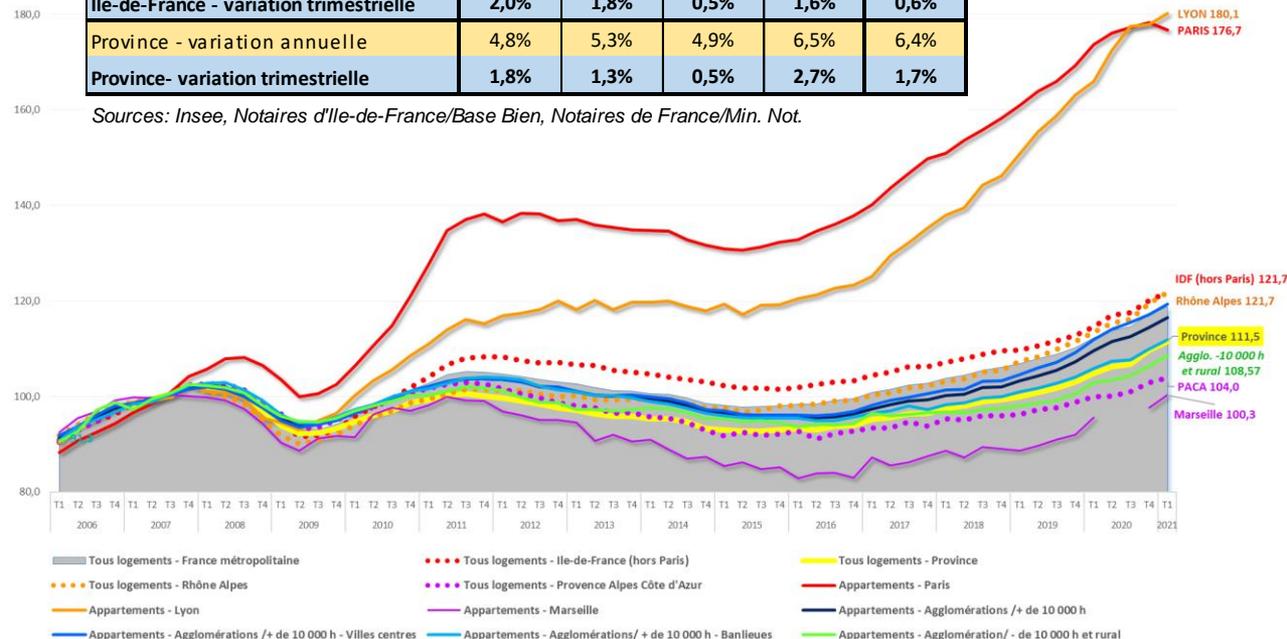
# Prix des logements anciens : une dynamique haussière

## Mais de fortes disparités, révélatrices d'une véritable inflexion ?

- À la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, hausse moyenne des prix des logements de 5,9% sur un an
- Ile-de-France : hausses moins fortes pour les appartements depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, avec une première baisse trimestrielle à Paris (-0,9% au T1-21 vs. T4-20)
- Intérêt des acquéreurs pour les maisons dont les prix moyens augmentent en Ile-de-France et en province (+7,1% et +6,5% au T1-21 en glissement annuel)
- A fin mai 2021: les prix restent orientés à la hausse sur un an malgré le 3<sup>ème</sup> confinement, portés par le marché des maisons et les métropoles régionales, avec des marges de négociation réduites (Observatoire Les Prix Immobiliers)

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

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

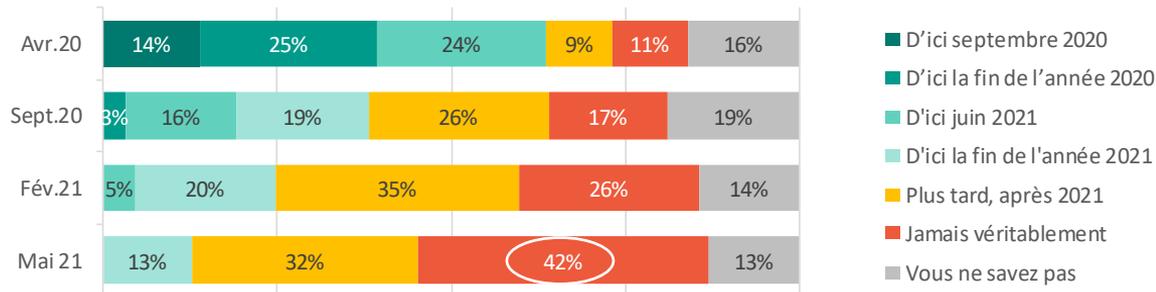


Source : ADSN-BIEN, Notaires du Grand Paris, Notaires de France, Perval, Insee (Base 100 : moyenne 2007)

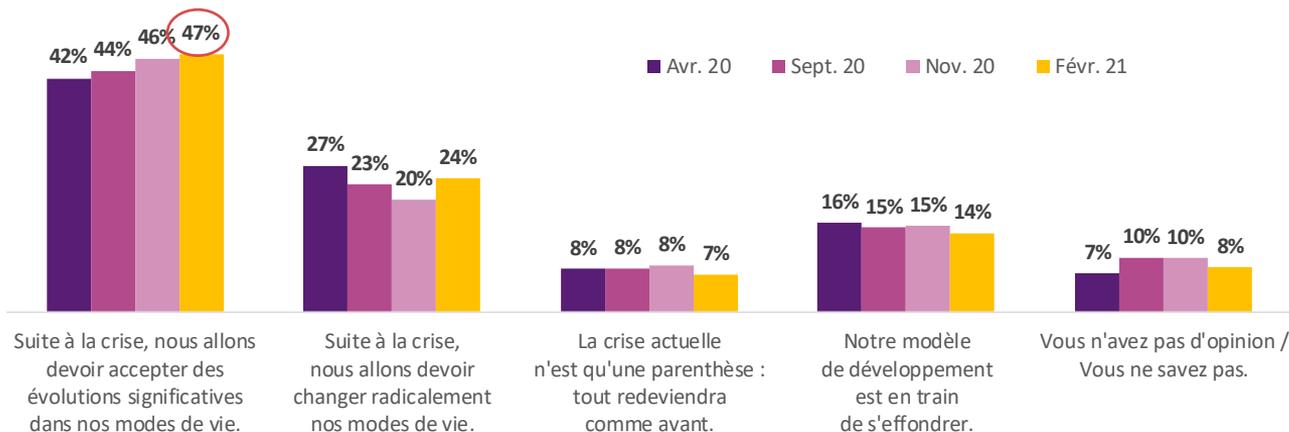
# Les Français et la crise sanitaire

Une épidémie qui est là pour durer, l'acceptation de changements de modes de vie

A quelle date pensez-vous que l'épidémie de COVID-19 devrait être terminée ou quasiment endiguée ?



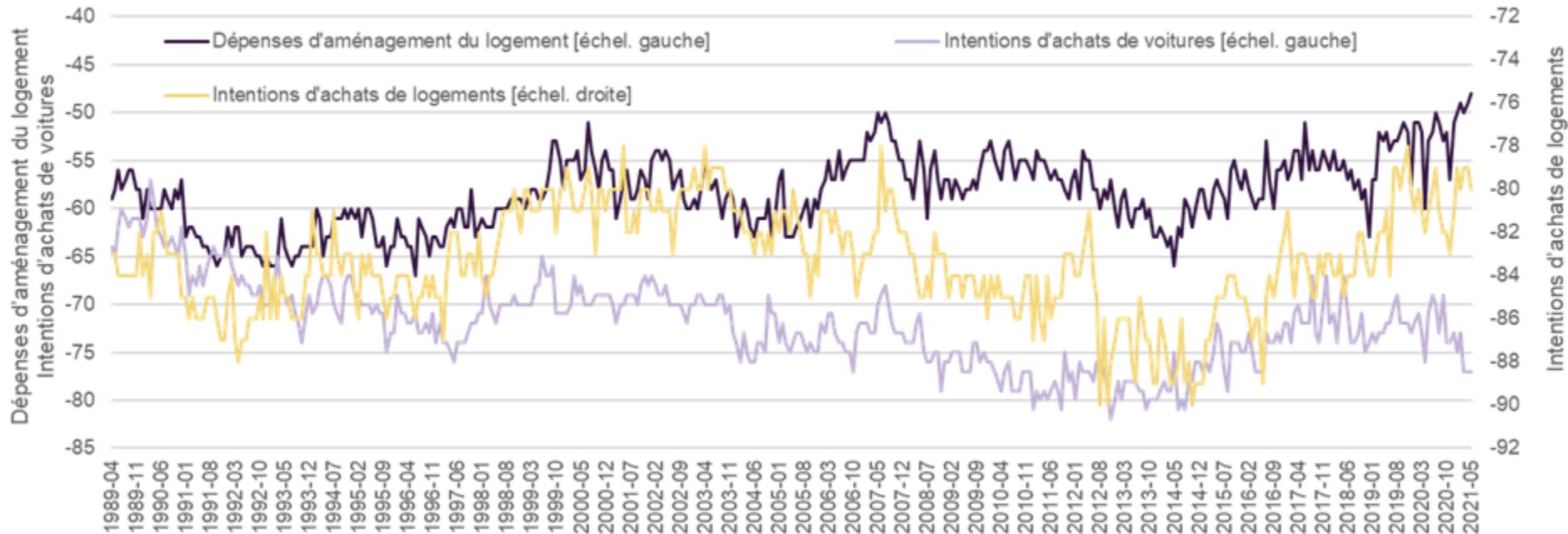
De manière générale, avec laquelle de ces affirmations seriez-vous le plus d'accord ?



# « *Le logement ne connaît pas la crise...* »

## Une réorientation des dépenses des ménages vers le logement

Les soldes d'intentions d'achat et d'aménagement d'un logement au plus haut depuis 2007 malgré la crise, face à des intentions d'achats de voitures sur une tendance baissière



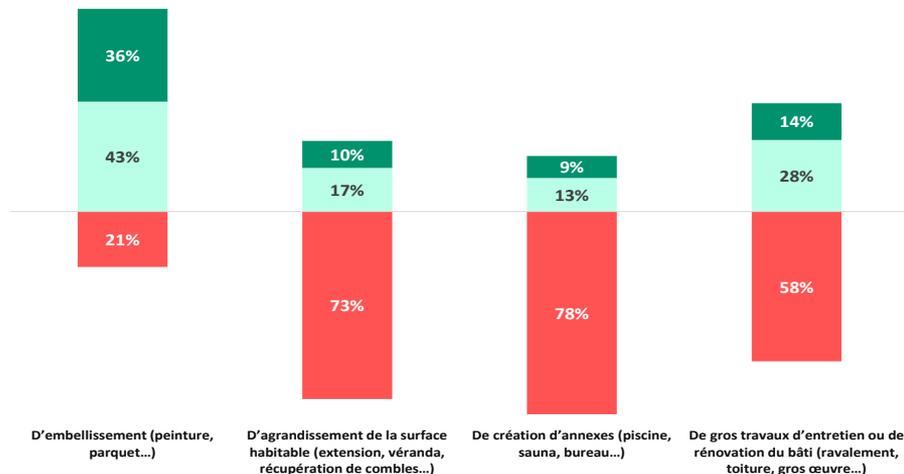
# Réappropriation de l'habitat

## Hors rénovation énergétique, les projets de travaux des Français sont fréquents et diversifiés

- La transition énergétique n'est pas le seul moteur des travaux dans le logement
- Une majorité de propriétaires envisage de faire des travaux dans leur logement d'ici à 5 ans
  - Embellissement : 79% l'envisagent (oui peut-être, ou oui certainement)
  - 53% envisagent d'effectuer au moins un type de gros travaux : l'agrandissement de la surface habitable, la création d'annexes et surtout les gros travaux d'entretien ou de rénovation du bâti existant
- Les plus jeunes envisagent plus fréquemment de réaliser des travaux plus diversifiés
  - 18-34 ans : embellissement (78%), mais aussi agrandissement (42%) création d'annexes (33%) et gros travaux de rénovation (44%)

« En dehors des travaux de rénovation énergétique, envisagez-vous des travaux dans les 5 prochaines années... »

(base : propriétaires de biens immobiliers, résidence principale, résidence secondaire ou immobilier locatif)



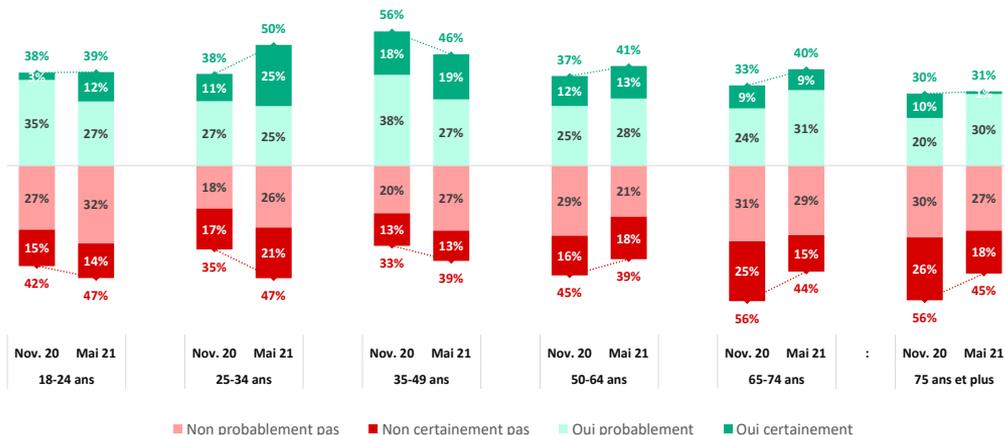
# Rénovation énergétique, les intentions se confirment

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

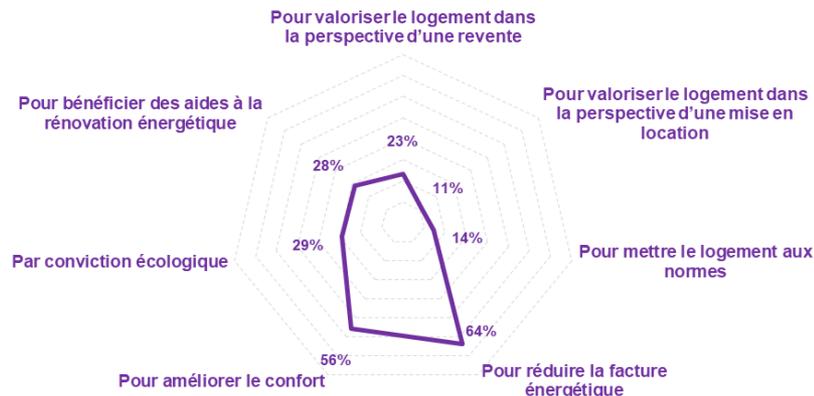
- Le montant des travaux de rénovation énergétique que les Français envisagent de réaliser à court ou moyen terme tend à augmenter
- Réduire la facture énergétique apparaît déterminant lors de la réalisation de travaux de rénovation énergétique

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

(base : propriétaires de biens immobiliers, résidence principale, résidence secondaire ou immobilier locatif)



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

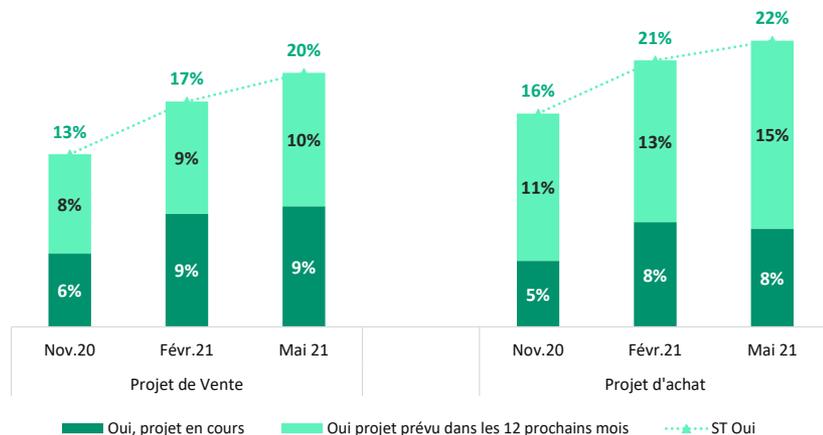


# Propension à mener des projets immobiliers

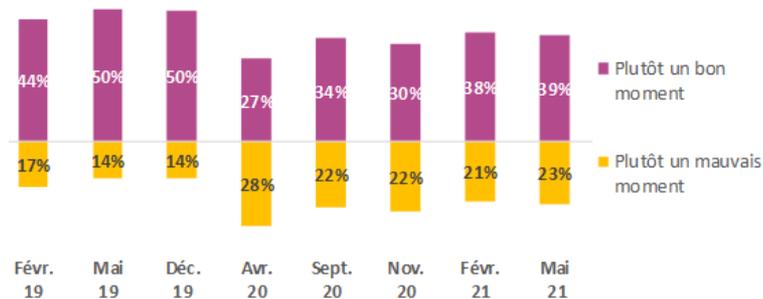
## Une tendance qui se renforce, indépendamment de la conjoncture ?

- Après le « décrochage » lié à la survenance de la crise sanitaire début 2020, la perception de la conjoncture immobilière s'est nettement améliorée jusqu'en février 2021 mais marque un peu le pas en en mai
- Après une remontée des projets en cours en début d'année, on assiste à une accélération des projets futurs malgré une vision assez stable de la conjoncture

### À l'heure actuelle, avez-vous un projet immobilier ?



### Actuellement est-ce un bon moment pour acheter un logement ?

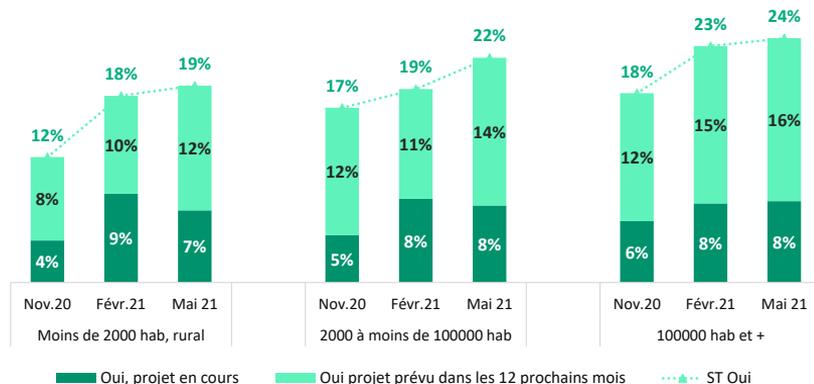


# Une accélération des projets en agglo > 100 000 hab.

## La résidence principale au cœur des préoccupations des Français

- Les Français résidant dans les plus grandes agglomérations envisagent davantage de mener un projet immobilier avec une plus forte progression des projets futurs d'ici 12 mois
- Cette progression bénéficie surtout à la résidence principale avec plus des deux tiers des projets, la part relative du locatif recule

A l'heure actuelle avez-vous un projet d'achat immobilier ?



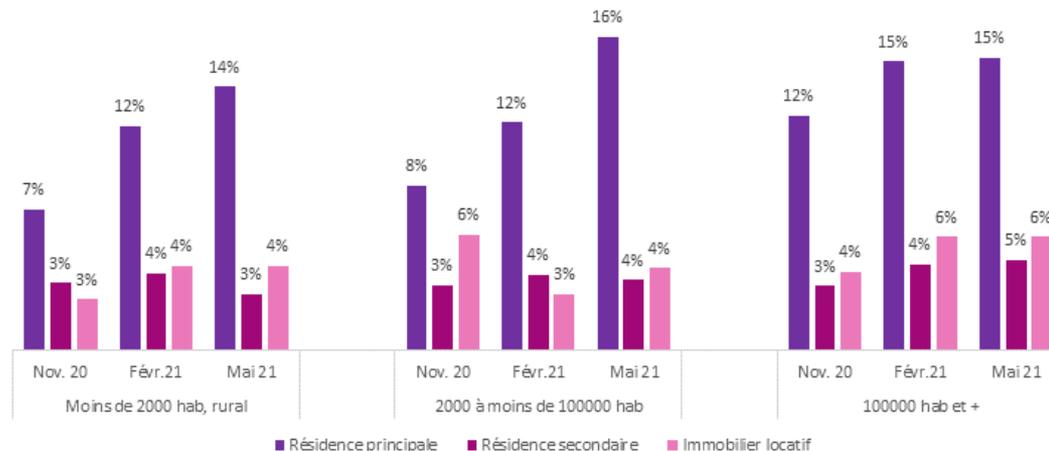
Pour votre projet d'achat, de quel type de bien s'agit-il ?	Nov. 2020	Févr. 2021	Mai 2021
Résidence principale	59%	64%	68%
Résidence secondaire	20%	20%	18%
Immobilier locatif	26%	22%	22%

# Quels types de projet immobilier ?

## Des projets immobiliers plus diversifiés dans les grandes agglomérations

- L'achat de la résidence principale est une préoccupation croissante des Français quel que soit leur lieu de vie et pour toutes les classes d'âges mais encore davantage pour les plus jeunes (18-24 ans)
- Environ 4 % des Français souhaitent acheter une résidence secondaire avec une plus forte prévalence dans les grandes agglomérations
- Les projets locatifs concernent 4 à 5% des Français, là encore plus fréquemment dans les grandes agglomérations

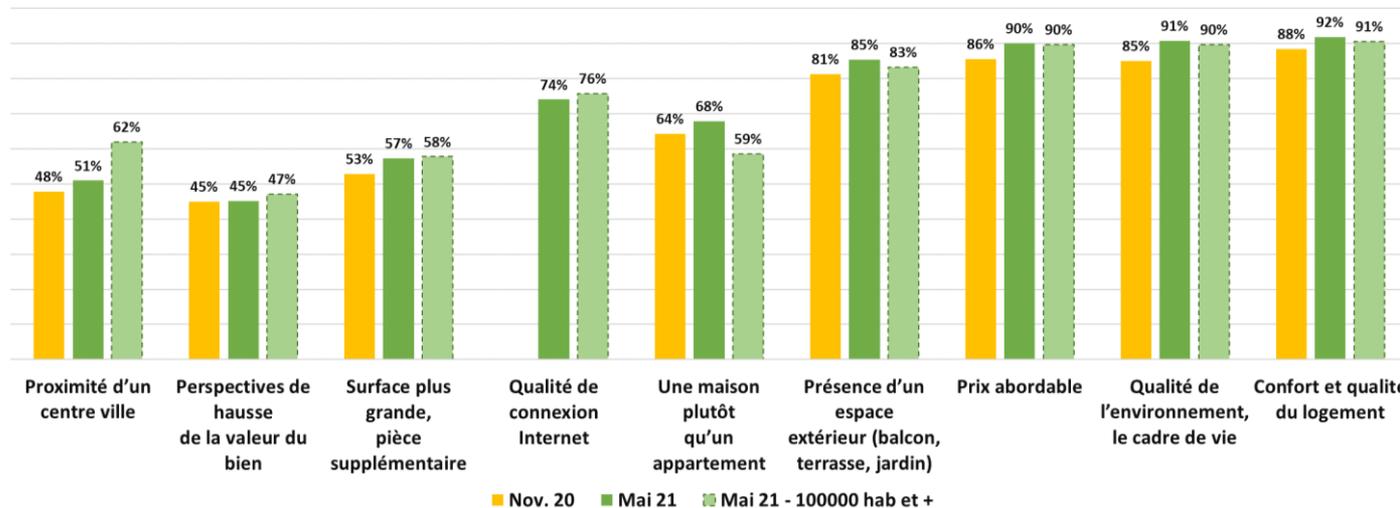
Concernant votre projet d'achat (en cours ou prévu dans les 12 prochains mois), de quel type de bien s'agit-il ?



# L'habitat au cœur des aspirations des ménages

## Éléments de confort renforcés parmi les critères de choix d'un logement

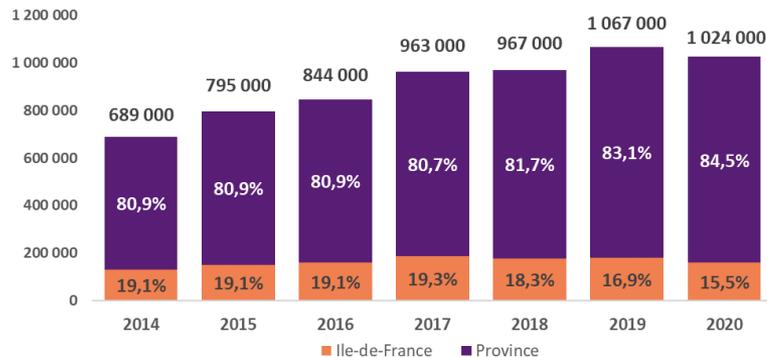
- Cette crise a plutôt **influencé le rapport des Français à leur habitat, conforté certaines aspirations sur leur type d'habitat préféré** et avivé certaines **exigences en matière de services d'habitat**
  - 60% des Français projettent leur logement idéal comme un nid douillet (+10 points vs 2010), sondage BVA Home (mars-avril 2021)
- L'importance donnée aux critères de qualité de l'habitat est confirmée en mai et largement partagée par les habitants des grandes agglomérations (qui restent 59% à préférer une maison à un appartement...)
  - La qualité de connexion internet se place également très haut dans les critères... le télétravail fait partie intégrante des projets futurs



# Une nouvelle dynamique territoriale ?

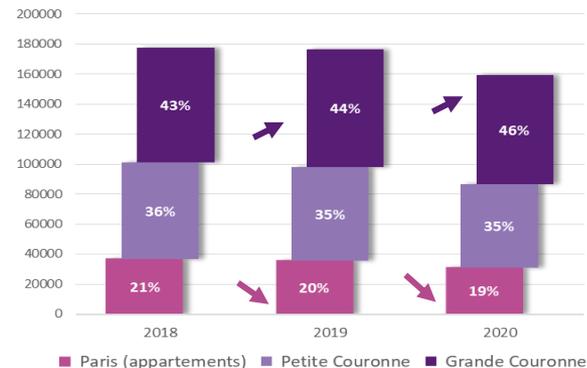
## Un rééquilibrage au bénéfice de la province et de la maison semble en cours...

### Évolution de la répartition ventes de logements anciens en France\*



- Depuis 2018, la part des ventes réalisées en régions semble gagner du terrain au détriment de l'Ile-de-France
- À fin mars 2021, dans un marché particulièrement dynamique avec un volume estimé de transactions très élevé, portant sur 1.080.000 logements anciens sur un an glissant, l'activité immobilière a progressé de 4% en France
- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, en Ile-de-France, l'activité serait plutôt en baisse (~-3%) avec une part des transactions réalisées dans la région qui continuerait à se réduire (15,1%)

### Évolution de la répartition ventes de logements anciens en Ile-de-France\*



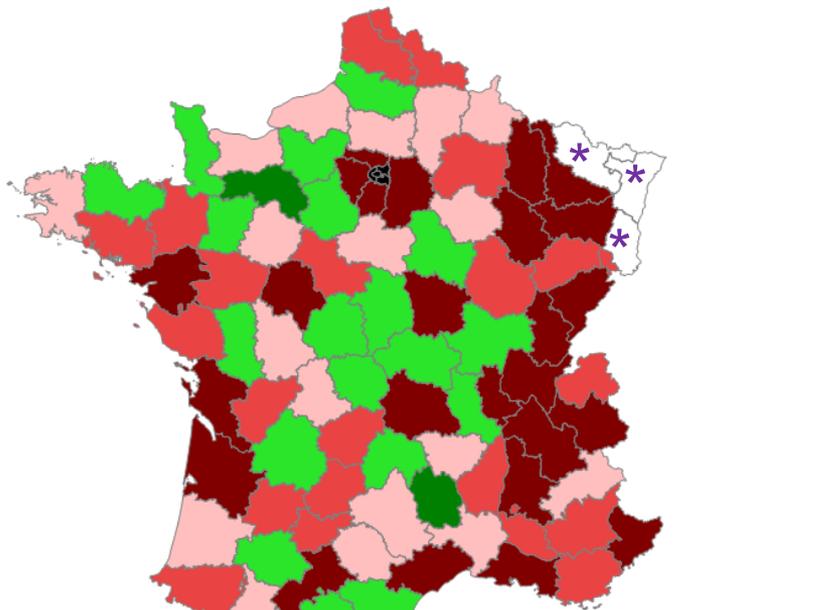
- Baisse de l'activité (-12%) en 2020 à 159.000 transactions malgré un redressement en fin d'année
- Niveaux de prix élevés poussant à l'éloignement : depuis trois ans, la part des transactions réalisées en Petite et Grande couronnes se renforce au détriment de la capitale
- Crise sanitaire, confinements et perte d'attractivité de l'hyper urbain (sécurité, accès aux commerces et aux loisirs) renforcent les besoins d'espace et de qualité de l'habitat
- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, l'activité régionale s'est redressée de +3% par rapport au T1/2020, mais à Paris, elle a décliné de 4%
- La demande continue de se déplacer en région francilienne
  - Hausse des volumes de ventes d'appartements de 6% en Petite couronne et de 2% en Grande couronne
  - Hausse du nombre des ventes de maisons situées en Grande Couronne de 8%

# Une redistribution des transactions

## Une mobilité résidentielle de proximité qui infléchit la métropolisation

### Nombre des transactions annuelles dans l'ancien

Evolution sur un an entre décembre 2019 et décembre 2020



Taux de variation annuelle :

■ [-18% ; -10% [    ■ [-3% ; 0% [

■ [-10% ; -5% [    ■ [0% ; +5% [

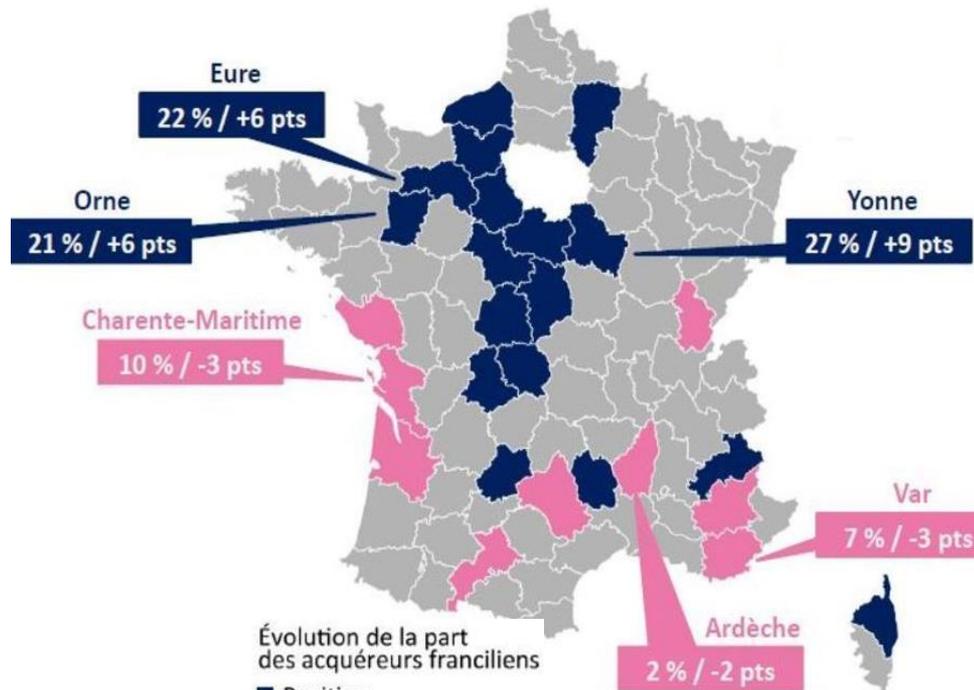
■ [-5% ; -3% [    ■ [+5% ; 12% ]

\* Départements sans données

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

### Parts des acquéreurs franciliens et évolution sur un an

T3 2020 comparé au T3 2019 – Marché des maisons anciennes



Évolution de la part des acquéreurs franciliens

■ Positive

■ Stable

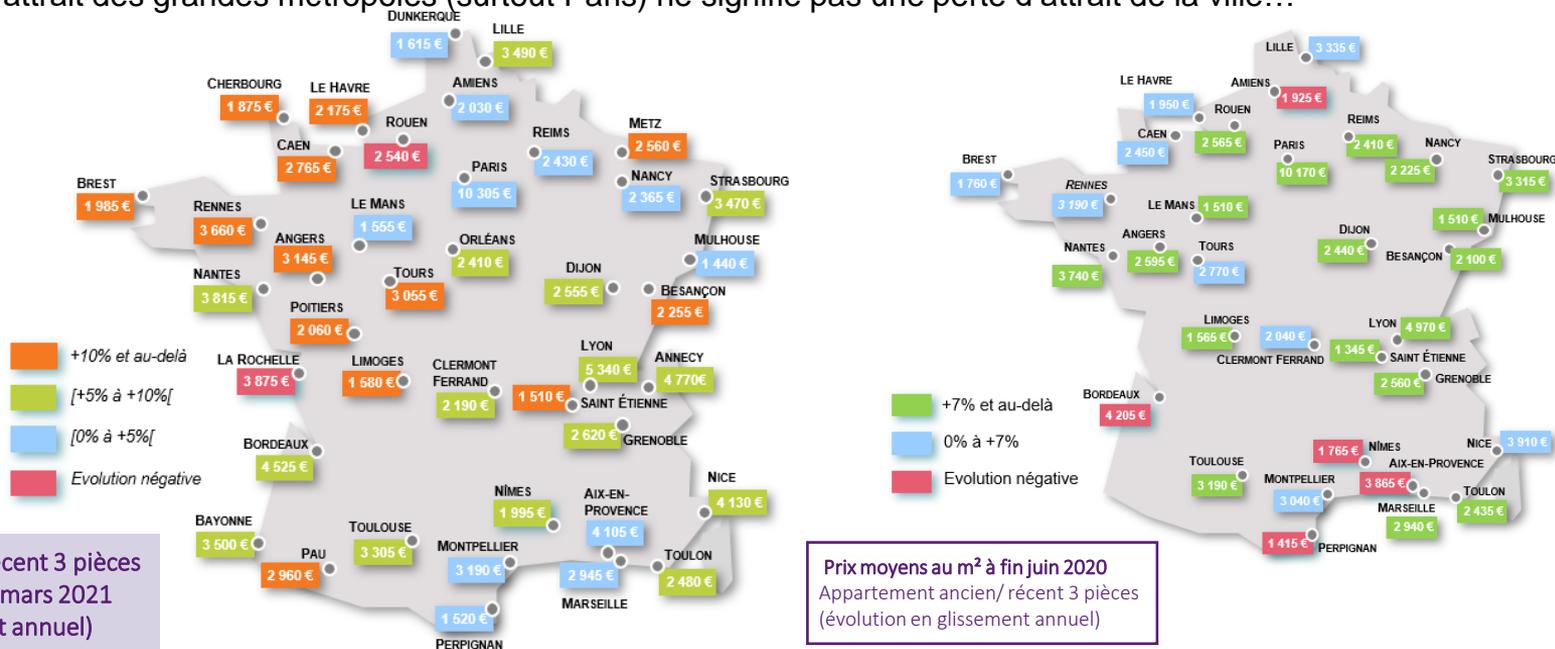
■ Négative

Source : Bases immobilières des Notaires de France

# Prix dans l'ancien : la revanche des villes moyennes ?

## Niveaux et tendances des prix moyens : la géographie évolue pour les appartements

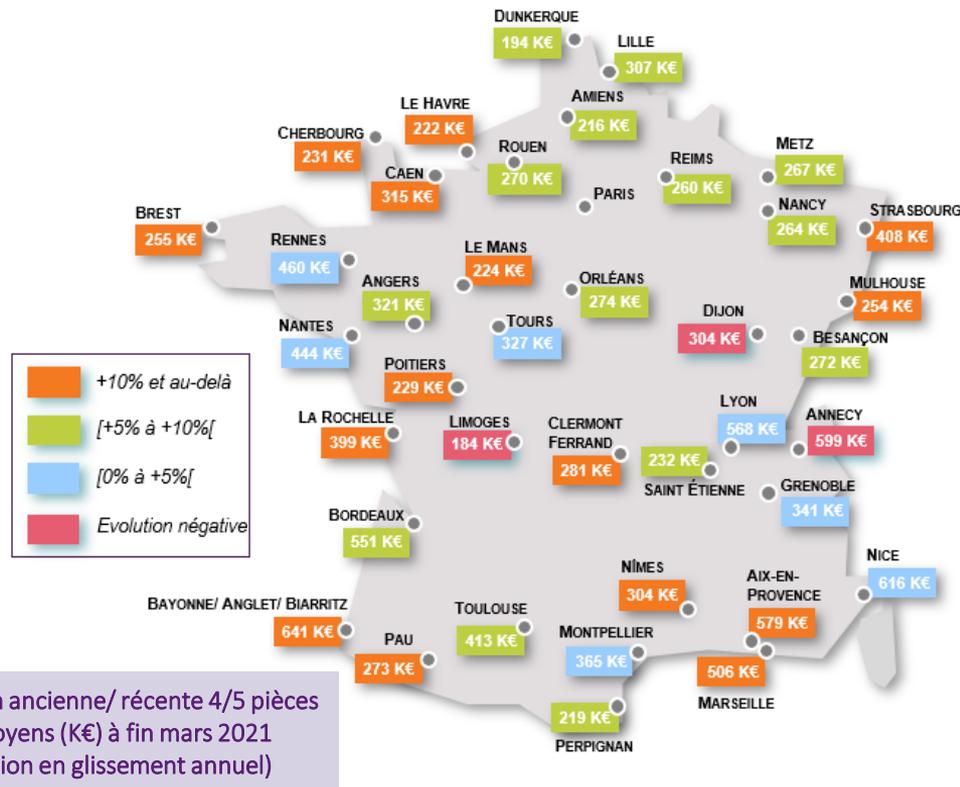
- Contrairement aux années passées, les hausses les plus élevées ne concernent plus les marchés les plus chers (sauf Lyon) avec une forme de rattrapage dans des villes moyennes, plutôt dans l'ouest de la France ou des métropoles à prix bas (Lille, Nantes)
- La perte d'attrait des grandes métropoles (surtout Paris) ne signifie pas une perte d'attrait de la ville...



# Une accélération du prix des maisons

La maison en ville... un bien rare et de plus en plus recherché et cher

- Le projet d'acquisition d'une maison individuelle en zone urbaine suppose un pouvoir d'achat immobilier souvent conséquent :
  - Dans un tiers des villes de cette sélection, les prix moyens des maisons récentes ou anciennes atteignent ou dépassent 400 K€
- À quelques exceptions près, une hausse généralisée mais une géographie des fortes hausses proche de celle des appartements : un effet d'attractivité et un effet de niveau de prix antérieur
- Marché particulièrement hétérogène : les prix moyens intègrent une surface de terrain qui peut varier fortement selon les cas



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

# 02

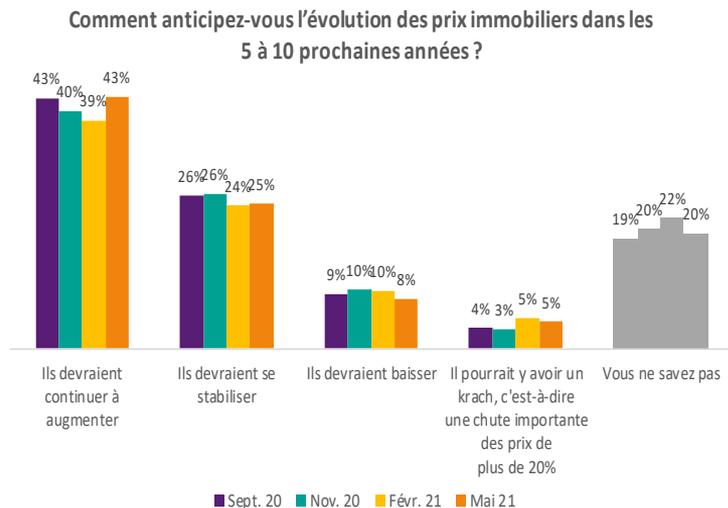
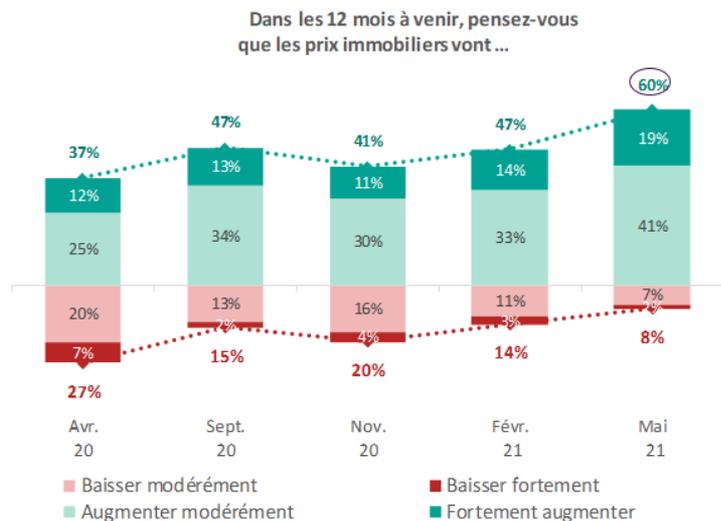
## Perspectives 2021-2022

# Image toujours positive de l'investissement immobilier

## Perspectives de prix toujours orientées à la hausse pour les Français

- La confiance dans l'immobilier résidentiel est intacte :

- 60% des Français pensent que les prix vont augmenter d'ici à 12 mois
- 43% prolongent ce mouvement sur les 5 à 10 prochaines années
- 64% pensent qu'il « est plus intéressant d'investir dans l'immobilier que dans des placements financiers : c'est plus stable », en hausse de 9 points de % par rapport à avril 2020



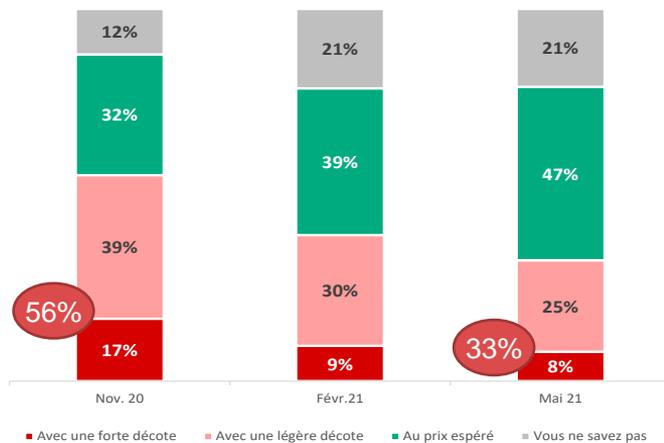
# Image toujours positive de l'investissement immobilier

## Perspectives de prix toujours orientées à la hausse pour les Français

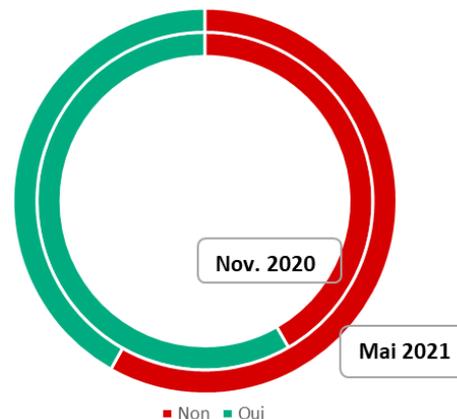
- Les Français qui ont un projet de vente sont plutôt **confiants dans l'évolution des prix** : peu semblent inquiets sur le risque de vendre à un prix inférieur à celui qu'ils espèrent pour leur projet
- Il sont désormais **beaucoup plus nombreux à penser que leur projet de vente se réalisera au prix et au délai espérés**, quel que soit leur lieu de vie
  - Dans les très grandes agglomérations, aujourd'hui **50%** pensent que leur bien se vendra au prix espéré contre **36%** fin 2020 alors qu'ils étaient 56% à penser fin 2020 que leur bien risquait de se vendre avec une forte décote

### « Concernant le prix de vente, pensez-vous que votre bien pourra se vendre... »

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



Aujourd'hui, avez-vous des craintes sur le délai de vente de votre bien ? (Hors NSP)



# Les critères HCSF encadreront la dynamique des marchés

## Une affirmation des critères d'octroi sans arrêt brutal de la production

La marge augmentée de flexibilité permettra de soutenir plus particulièrement l'accession à la propriété, mais le contexte de taux et de prix immobiliers élevés limiteront plusieurs segments, dont le locatif

○ La recommandation du 27 janvier 2021 confirme un léger assouplissement des critères d'octroi impulsé par le HCSF suite à sa recommandation de décembre 2020

- Le taux d'effort maximal passe de 33% à 35%
- La durée maximale passe à 27 ans pour un achat en VEFA ou dans l'ancien avec gros travaux
- L'enveloppe de flexibilité pour les dossiers ne respectant pas ces critères passe de 15% de la production trimestrielle à 20% (dont au moins 80% pour l'achat d'une résidence principale et au moins 30% réservée aux primo-accédants)

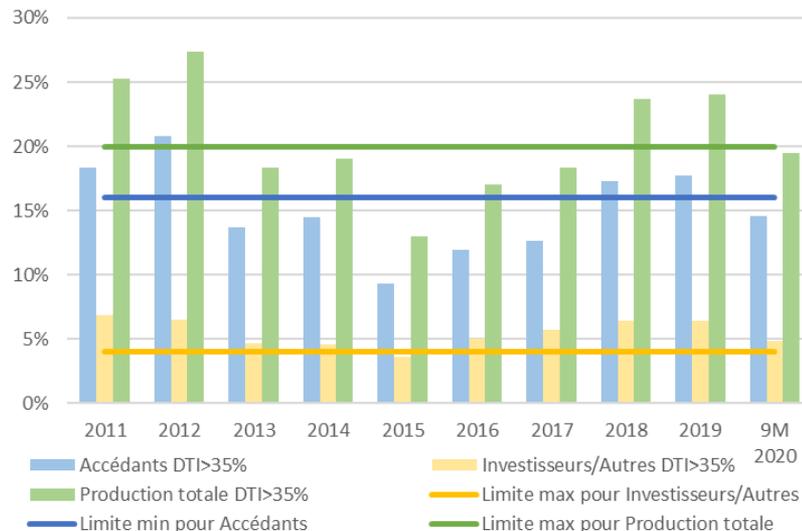
○ Suite aux recommandations, la production 2020-2021 est restée dynamique tout en subissant des changements dans sa structure

- Les dossiers de crédit dépassant 25 ans (volumes extrêmement faibles) sont devenus quasiment inexistant, mais les nouveaux crédits à la maturité initiale comprise entre 20 et 25 ans a atteint une part historiquement haute (près de 74% de la production du T1 2021)
- Le nombre de dossiers présentant un taux d'effort supérieur à 35% a baissé, conséquence d'une plus forte mobilisation de l'épargne des ménages, profitant principalement aux vendeurs de logements dans un contexte de prix en hausse continue

○ Le respect des critères d'octroi, qui sera traduit après l'été 2021 en une norme juridiquement contraignante, devrait plutôt peser à partir de 2022

- L'investissement locatif sera le segment le plus impacté, tout comme les primo-accédants qui devront respecter un taux d'endettement maximal inférieur à 7 années de revenus et les emprunteurs à revenus élevés dont la prise en compte du reste à vivre n'est pas considérée
- Les taux resteront le soutien majeur à la dynamique immobilière, mais la tendance baissière devrait progressivement s'inverser, impactant négativement le pouvoir d'achat des ménages
- La durée moyenne devrait continuer à progresser car elle restera la seule variable d'ajustement permettant aux ménages de récupérer un peu de pouvoir d'achat

Comparaison entre la part de la production avec un taux d'effort supérieur à 35% et sa part maximale/minimale autorisée par le HCSF dans l'enveloppe de flexibilité (en % du total de la production annuelle de crédits à l'habitat)



# Des taux d'intérêt toujours historiquement bas

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

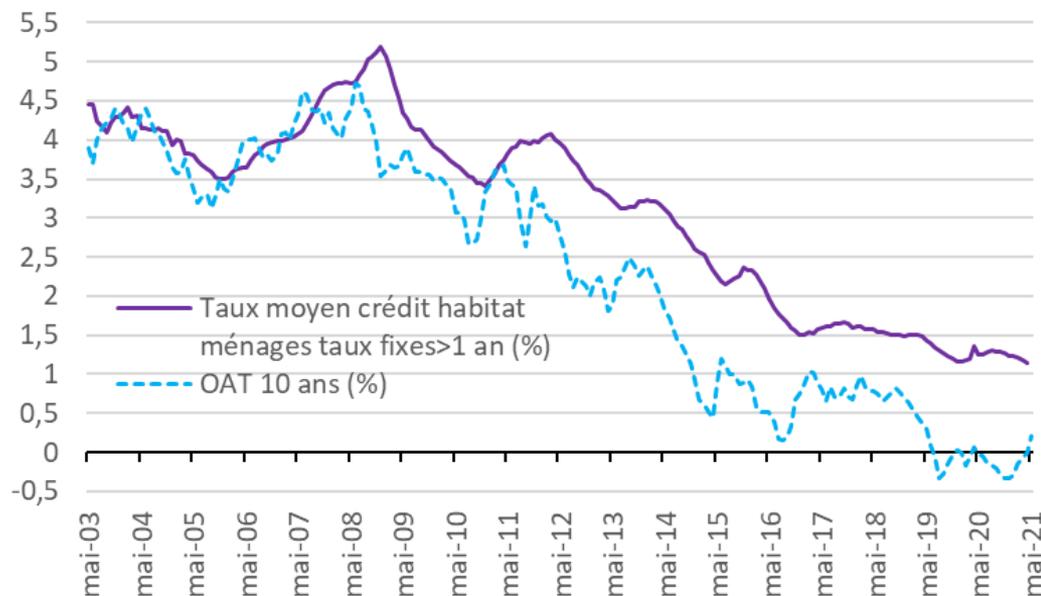
## Les taux d'intérêt immobiliers touchent leur précédent point bas historique

- La remontée des taux observée en 2020 entre avril et août a été alimentée par les renégociations (dont reports d'échéances)
- Le taux d'intérêt immobilier moyen est reparti à la baisse depuis septembre pour descendre à 1,15% en avril 2021, sous le niveau plancher atteint en décembre 2019-janvier 2020 (1,17%)
- Hors renégociations, le taux moyen de mars 2021 (1,14%) rejoint le point bas de décembre 2019

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

- Le très long mouvement de baisse des taux d'intérêt semble arriver à son terme avec les débuts de redressement des taux longs...

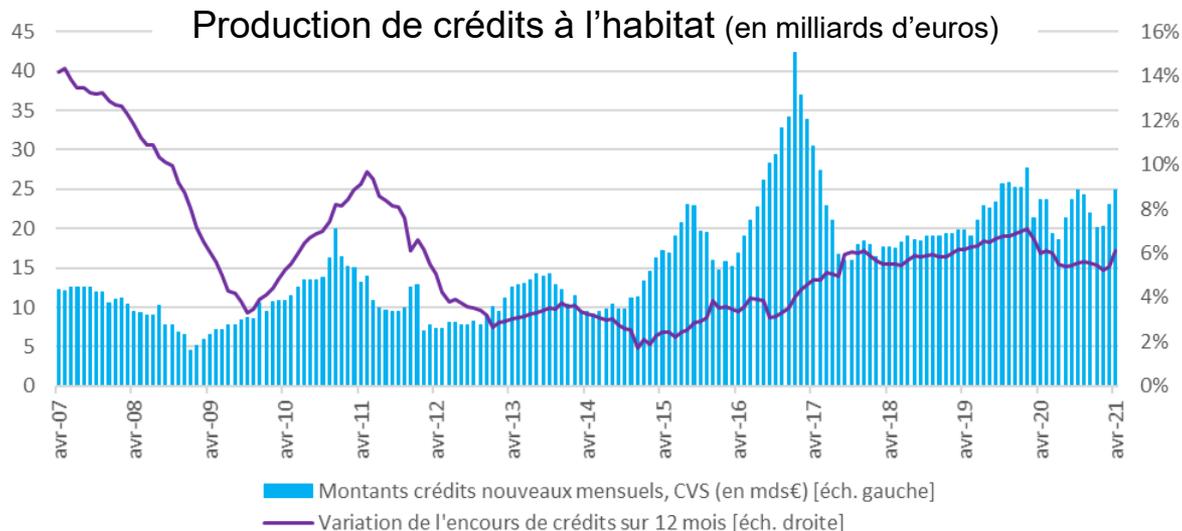
Taux des crédits à l'habitat vs. OAT 10 ans



# La production de crédits reste dynamique

## Les taux d'intérêt bas soutiennent la production de nouveaux crédits hors RA/RN

- **En 2020, les nouveaux crédits (hors rachats et renégociations) ont progressé sur un an de 0,8% à 209 mds€, un plus haut historique**
  - La production mensuelle a subi les effets du contexte de crise sanitaire dès le mois de mars 2020, mais c'est aux mois de juin-juillet qu'elle a le plus ralenti
  - Elle se reprend dès le mois d'août pour générer jusqu'en décembre des montants se rapprochant de la moyenne mensuelle du S2 2019 (entre 23 et 26 mds€)
- **Début 2021, les volumes de crédits octroyés restent à des niveaux élevés en cohérence avec les volumes de transactions records**
  - Les nouveaux crédits sont descendus à 20 mds€ en janvier-février 2021 et repartent à la hausse en mars à 23 mds € et en avril à 25 mds : un niveau bien inférieur aux records de janvier et février 2020 (à 25 et 27 mds€), mais sur des niveaux supérieurs à leur moyenne mensuelle de longue période
  - Malgré des taux d'intérêt très bas début 2021, la part des crédits rachetés et renégociés (19% en avril 2021, soit 4 G€) se maintient à un niveau inférieur à ceux d'avant crise (29% en février 2020, soit 7 G€)

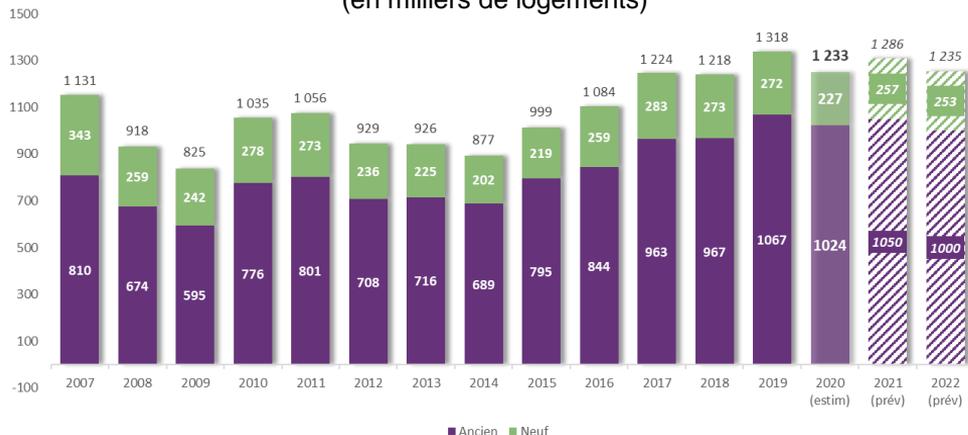


# Nombre et financement des opérations des ménages

## L'ancien, fer de lance du marché résidentiel

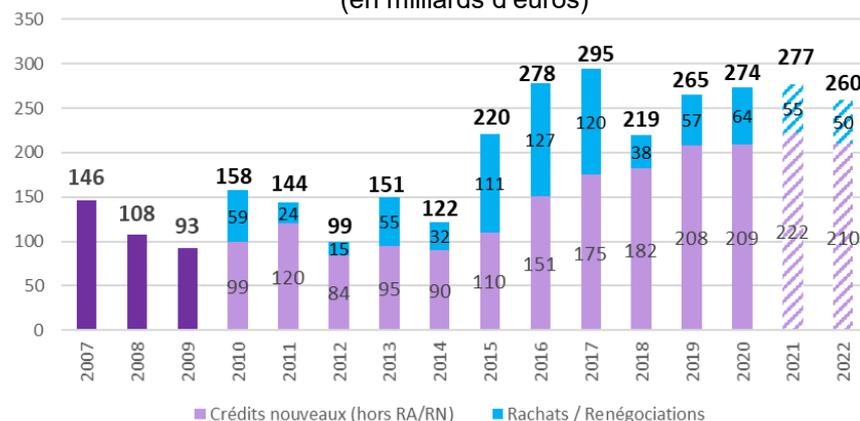
- Avec plus de 80% des opérations immobilières réalisées dans l'ancien, ce marché dynamise la demande de crédits
- Crise économique exogène à l'immobilier aux effets (dégradation des revenus, montée du chômage et attentisme) atténués par les mesures d'endiguement mises en place par le Gouvernement : **l'activité immobilière a pu se maintenir à un bon niveau**
- Contexte tendu (prix élevés, absence de marges d'amélioration sur les aides publiques) mais **les conditions de financement restent favorables**, malgré les recommandations du HCSF concernant les critères d'octroi qui deviendront juridiquement contraignantes d'ici 2022.
- **Valeur refuge du logement et valeur d'usage renforcée par la crise sanitaire et les épisodes de confinement ont stimulé la demande**
- **Les taux plancher n'ont pas relancé de vague de renégociation** (dont les volumes potentiels sont actuellement assez faibles) et **l'environnement de taux plutôt orienté légèrement à la hausse** ne devrait pas non plus favoriser de futures vagues de renégociations massives à l'image des années 2015 à 2017

**Volume de logements vendus**  
(en milliers de logements)



Sources : Insee-Notaires, CGEDD, modèle FANIE, Prévisions (juin 2021) Direction Etudes & Prospective BPCE

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



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

# La construction de logements à la peine

## Le secteur ne parvient pas à reconstituer son offre

En 2020, la crise sanitaire a contrarié la légère reprise qui se dessinait et imposé un nouveau contexte, 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, nouvelles normes de construction, hausse du prix des matières premières, recul de la demande...

La situation exceptionnelle a provoqué un fort recul des autorisations menaçant la reconstitution de l'offre

Le rythme des mises en chantier pourrait ralentir en seconde moitié d'année avec l'insuffisante reconstitution des autorisations



Source : SDES - Sit@del2, estimations

➤ Rattrapage des mises en chantier à partir du 2<sup>ème</sup> semestre 2020 avec accélération en avril 2021 :

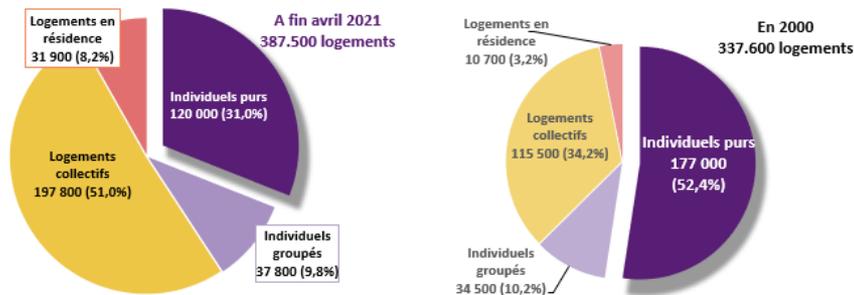
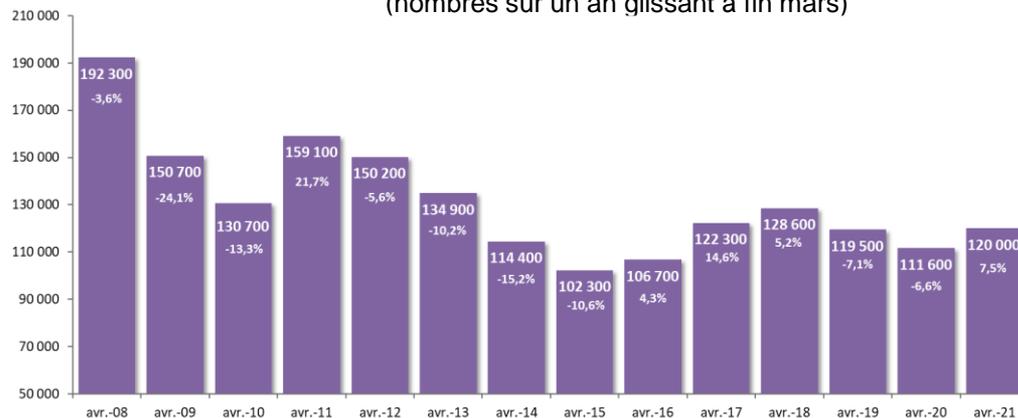
- 25.300 logements commencés de plus sur un an glissant par rapport à fin avril 2020 (+ 7%)
- Le recul des autorisations a été plus sévère et le rebond plus tardif
- 28.000 autorisations de moins délivrées (-6,5% / 12 mois précédents)

# Maison individuelle en secteur diffus

## Tendance récessive de l'activité inversée par les préférences des ménages

- **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 en 2014, un plan de relance du Gouvernement orienté vers un soutien à l'accession a favorisé un bref rebond du secteur
- Le **poids de la maison individuelle recule depuis** vingt ans et demeure **autour de 30%** depuis 2015
- C'est aujourd'hui le secteur qui rebondit le plus en termes d'autorisations et de constructions : un renouvellement de la demande traditionnelle

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

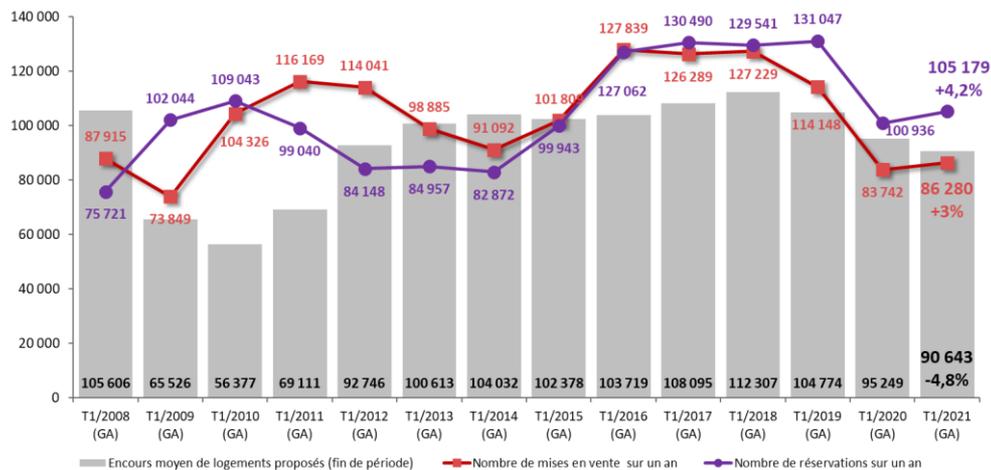


- Fin avril 2021, sur un an glissant, les ouvertures de chantier retrouvent leur niveau de 2019
- Léger rebond (+3,2%) des permis de construire sur un an, encore en léger retrait par rapport à la moyenne sur dix ans
- On devrait retrouver en 2021, le niveau de construction de 2018-2019 dans l'individuel mais quel effet de la RE 2020 en 2022 ?

# Promotion immobilière : l'offre, premier problème ?

## Commercialisation des logements neufs à fin mars 2021

- Avant la crise, les difficultés se concentraient sur l'offre (recul des mises en vente) face à une demande dynamique
- La crise Covid-19 a fragilisé l'offre et provoqué un choc sur la demande
- Difficultés à reconstituer l'offre
  - Délais de production et administratifs
  - Hausse des matières premières et effet des mesures sanitaires sur la productivité
  - Renouvellements d'équipes municipales
- Ventes en bloc aux opérateurs du logement social et aux investisseurs institutionnels qui pourraient impacter les ventes aux particuliers si elles se développent en 2021
- Un risque d'élargissement de l'écart entre ventes et mises en vente, compensé en 2021 par la baisse accentuée des stocks
- → une poursuite du recul de la construction dans le collectif en 2021 à la suite de « l'inversion » entre autorisations et mises en chantier sur un an en avril



### Résultats mitigés au T1 2021 pour le segment de la promotion immobilière

- **Rebond des réservations par rapport au T1/2020 (+16,2%)** et par rapport au trimestre précédent (+10,4%) : niveau de ventes (30.497 logements) supérieur de 20% à la moyenne décennale (ventes réalisées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de 2011 à 2020)
- **Rebond des mises en ventes plus modéré** : +12% vs T1/2020 et +7,8% par rapport au trimestre précédent. Niveau inférieur à la moyenne décennale (-13,8%) pesant de plus en plus sur l'offre.
- **Stock de logements proposés à la vente fin mars 2021 en baisse (-11%/ un an)** : environ 9 mois de délai d'écoulement au rythme actuel des ventes trimestrielles.

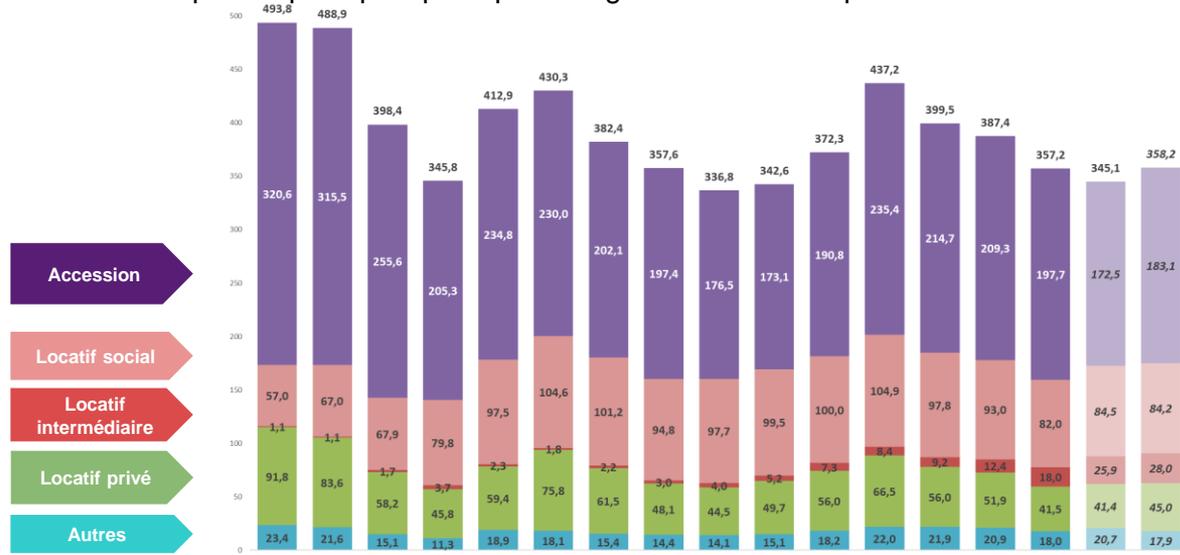
# Un niveau de construction durablement plus bas ?

## 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 : collectif répondant moins à ces aspirations et individuel freiné par les politiques publiques malgré une demande plus forte

### 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



# 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	343	372	437	400	387	357	345	358
Variations (en %)	6,2	-1	-18,5	-13,2	19,4	4,2	-11,1	-6,5	-5,8	1,7	8,7	17,5	-8,6	-3,1	-8,1	-3,4	3,8
locatif privé	92	84	58	46	60	76	62	48	45	50	56	67	56	52	41	41	45
locatif social	58	68	70	84	100	107	102	95	98	100	100	105	98	93	82	85	84
locatif intermédiaire	1	1	2	4	2	2	2	3	4	5	7	8	9	12	18	26	28
accession	321	315	256	206	236	231	204	198	177	174	191	236	215	209	198	173	183
autres (rés. Second., auto constr....)	23	22	15	11	19	18	16	14	14	15	18	22	22	21	18	21	18
dont Collectif (dont en résidence, en milliers)	234	236	183	172	208	217	197	186	192	201	220	264	240	229	211	191	207
dont Individuel (en milliers)	260	253	216	174	205	213	186	171	145	143	153	174	160	159	147	154	152

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	130	131	101	116	118
Variation (en %)	3,5	1	-38,8	34,8	6,9	-9,2	-15	1	-2,5	20,6	27,1	2,7	-0,7	1,2	-23	14,9	1,7
dont appartements (en milliers)	106	107	65	90	97	89	76	77	76	92	116	120	120	122	95	108	109
dont maisons (secteur groupé, en milliers)	16	16	10	12	12	10	8	8	7	8	11	10	9	9	6	8	9
Maisons individuelles (mises en chantier secteur diffus)	202	197	168	128	150	156	137	125	105	104	113	130	122	120	109	121	117
Variation (en %)	0	-2,3	-14,6	-23,8	16,8	4	-12,3	-8,3	-15,9	-1	8,6	15	-6,6	-1,3	-9,7	11,0	-3,3
Transactions dans l'ancien (en milliers)	821	810	674	595	776	801	708	716	689	795	844	963	967	1067	1024	1 050	1000
Variation (en %)	-1	-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	2,5	-4,8

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 (€ / m <sup>2</sup> )	3 144	3 245	3 266	3 481	3 737	3 855	3 828	3 838	3 840	3 922	3 961	4 073	4 179	4 334	4 373	4 425	4 470
Variation des prix du neuf appartement (en %)	6,6	3,2	0,7	6,6	7,4	3,1	-0,7	0,3	0,1	2,1	1	2,8	2,6	3,7	0,9	1,2	1,0
Ancien France ensemble (Indice base 100 en 2015)	98,7	104,1	100,2	96,1	103,4	107,2	105,1	103,2	100,6	100,1	101,6	104,9	108,3	112,5	119,6	124,4	126,9
France (en %)	9,9	5,5	-3,7	-4,1	7,6	3,7	-2	-1,8	-2,5	-0,5	1,5	3,2	3,2	3,9	6,3	4	2
dont IdF (en %)	10	7,1	-1,7	-5	12,1	8,6	-1	-1,7	-2,1	-0,9	2,6	4,7	3,8	4,3	6,2	3	1,4
dont Province (en %)	9,9	4,6	-4,7	-3,7	5,7	1,5	-2,4	-1,9	-2,7	-0,2	1	2,7	3	3,6	6,5	4,5	2,3
Appartement France ancien (Indice base 100 en 2015)	91,1	96,6	94,8	91,5	100	107	105	104	101	99,9	102	106	110	115	123	126	126
Variation (en %)	10,6	6	-1,9	-3,5	9,7	6,4	-1,4	-1,7	-2,4	-1,1	1,6	4,3	3,4	5,4	6,3	2,3	0,6
Maison France ancien (Indice base 100 en 2015)	105	110	104	99,6	106	108	105	103	100	100	102	104	108	110	118	124	127
Variation (en %)	9,5	4,9	-5,2	-4,6	6	1,9	-2,5	-1,9	-2,6	0,1	1,4	2,5	3,2	2,7	6,4	5,3	3

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	1 114	1 191	1 257	1 333	1 393
Variation d'encours (en milliards d'€)	75	74	57	28	60	49	27	33	16	35	34	61	61	76	56	76	60
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	6,0	4,5
Crédits nouveaux (dont RA/RN)	155	146	108	93	158	144	99	151	122	220	278	295	219	265	274	277	260
Crédits nouveaux (hors RA/RN)					99	120	84	95	90	110	151	175	182	208	209	222	210
Rachats / Renégociations					59	24	15	55	32	111	127	120	38	57	64	55	50
Taux Immo moyen (PFIT>1an)			4,8	4,5	3,7	3,8	3,9	3,2	3	2,3	1,9	1,6	2	1	1,3	1,2	1,4
OAT 10 ans (en %)			4,23	3,65	3,12	3,32	2,54	2,2	1,67	0,84	0,47	0,81	1	0	0,2	0,3	0,4

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

# Synthèse de l'environnement pour 2021-2022

## Une résistance du marché par la demande, une transformation en cours ?

### ○ Une puissante dynamique dans l'ancien et les travaux

- Une réorientation des projets des ménages vers la sphère privée, le logement et la qualité de vie résidentielle et les perspectives ouvertes par le télétravail renforcent la demande soutenue par des taux de crédit au plus bas
- Une demande qui favorise de nouveaux segments du marché : la maison, les villes moyennes, la Province
- Un transfert de la hausse des prix sur ces segments mais un ralentissement, voire une baisse sur les grandes métropoles
- Un cumul des effets de la transition énergétique et des aspirations des ménages pour soutenir la demande de travaux

### ○ Un contexte difficile pour la construction

- Un portefeuille de projets largement consommé en 2020 (inertie du secteur) mais peu renouvelé avec des contraintes de coûts exacerbées (matières premières, mesures sanitaires, concurrence des travaux...)
- Temps d'intégration par le marché de nouveaux repères et de nouvelles pratiques (transition énergétique, évolution des besoins des ménages, changement de définition du DPE, RGE 2020...) qui peut prolonger les difficultés des acteurs
- 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 »
- Promotion immobilière : difficultés à reconstituer l'offre disponible, adaptation à la transformation de la demande des ménages et à la montée de la demande des institutionnels

# Synthèse de l'environnement pour 2021-2022

## Une résistance du marché par la demande, une transformation en cours ?

### ⊖ Des facteurs de soutien structurels

- Taux des crédit durablement bas et 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 et un pouvoir d'achat des ménages globalement préservé au regard de la crise et un chômage encore maîtrisé

### ⊖ Les questions ouvertes à moyen terme

- **L'ampleur et la durée de la transformation qualitative et géographique de la demande** (*l'offre de transports suivra-t-elle ? Le télétravail sera-t-il aussi généralisé que prévu ? Les attentes des hyper urbains seront-elles satisfaites en ville moyenne ou en banlieue ? La métropolisation peut-elle s'interrompre si rapidement ?*)
- **L'impact à moyen terme des critères** (devenus contraignants) **du HCSF et d'une légère remontée des taux**
- **L'effet sur les prix moyens d'une asymétrie inverse de celle de la décennie 2010** entre les grandes métropoles et les villes moyennes et de conditions de financement qui ne s'améliorent plus ?
- **Une réorientation de la politique du logement vers l'ancien et le parc existant** (2,2 Md€ pour Maprimerénov contre environ 6 Md€ au total pour les travaux hors secteur social ces dernières années) avec quels arbitrages sur le Pinel, le PTZ... ?
- **Quelle résolution du hiatus entre demande des ménages dans l'individuel et politique du logement favorisant le collectif** ou entre aspiration des ménages à une qualité des services d'habitat et une offre plus chère dans le collectif des métropoles ?
- **Une nouvelle cible de besoins de construction** si une partie des 80 000 logements vacants supplémentaires chaque année est réinvestie par la mobilité résidentielle ?
- **L'effet sur la primo-accession** d'une concurrence nouvelle sur son segment de prédilection
- **Quel impact du nouveau DPE et quelle évolution de la valeur verte** avec la mise en œuvre progressive de la loi Energie Climat ?



PARTENAIRE PREMIUM



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

