



# Bilan et perspectives 2023 de l'immobilier résidentiel

## La question du locatif privé

**RDV immobilier, BPCE L'OBSERVATOIRE**

|01

# **Bilan et perspectives 2023 de l'immobilier résidentiel**

# Activité encore soutenue dans l'ancien...

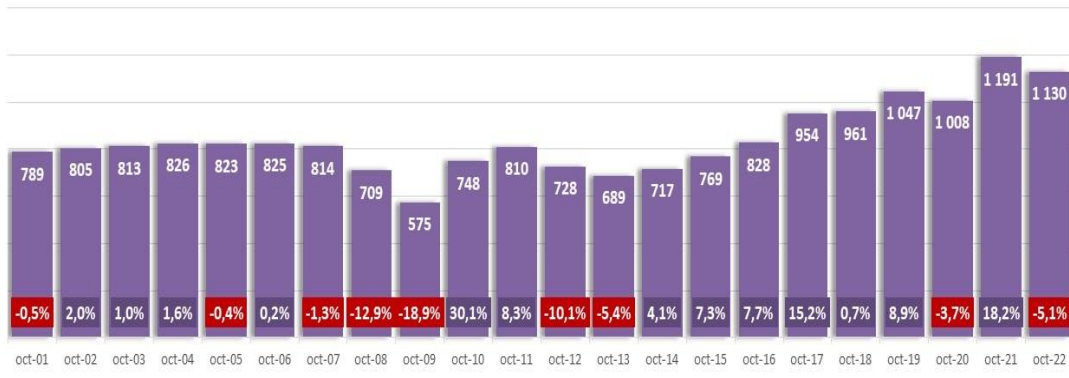
... mais le ralentissement en cours depuis août 2021 se confirme

- Fin oct. 2022, le nombre de ventes annuelles s'élève à 1 130 000 transactions (cumul glissant)
- Il décroît de 5,1% par rapport à oct. 2021, les ventes mensuelles d'oct. 2022 sont inférieures de 3,2% à celles d'oct. 2021
- En 2021 avec 1 177 000 transactions, l'activité a été très supérieure à la moyenne annuelle sur les 20 dernières années (820 000 transactions annuelles)
- Pic d'activité atteint en août 2021 : 1 213 000 ventes de logements anciens, cumulées sur 12 mois glissants

## Transactions cumulées sur 12 mois (milliers d'unités)

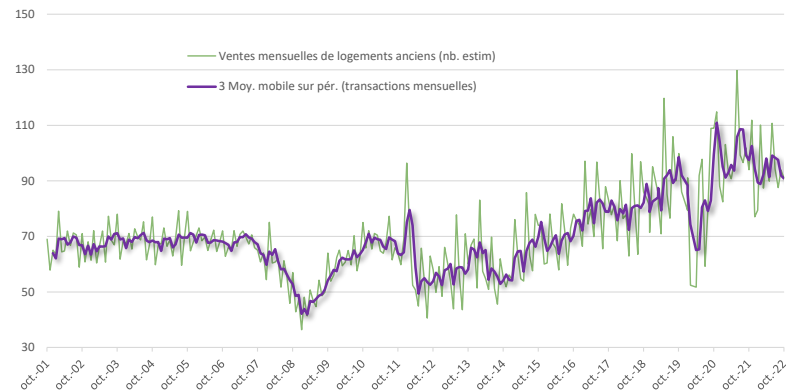
Evolution du nombre de transactions dans l'ancien

(milliers de logements, variation en Glissement annuel %)



## Transactions mensuelles (milliers d'unités) et en moyenne mobile sur 3 mois

Transactions mensuelles (milliers d'unités) et en moyenne mobile sur 3 mois

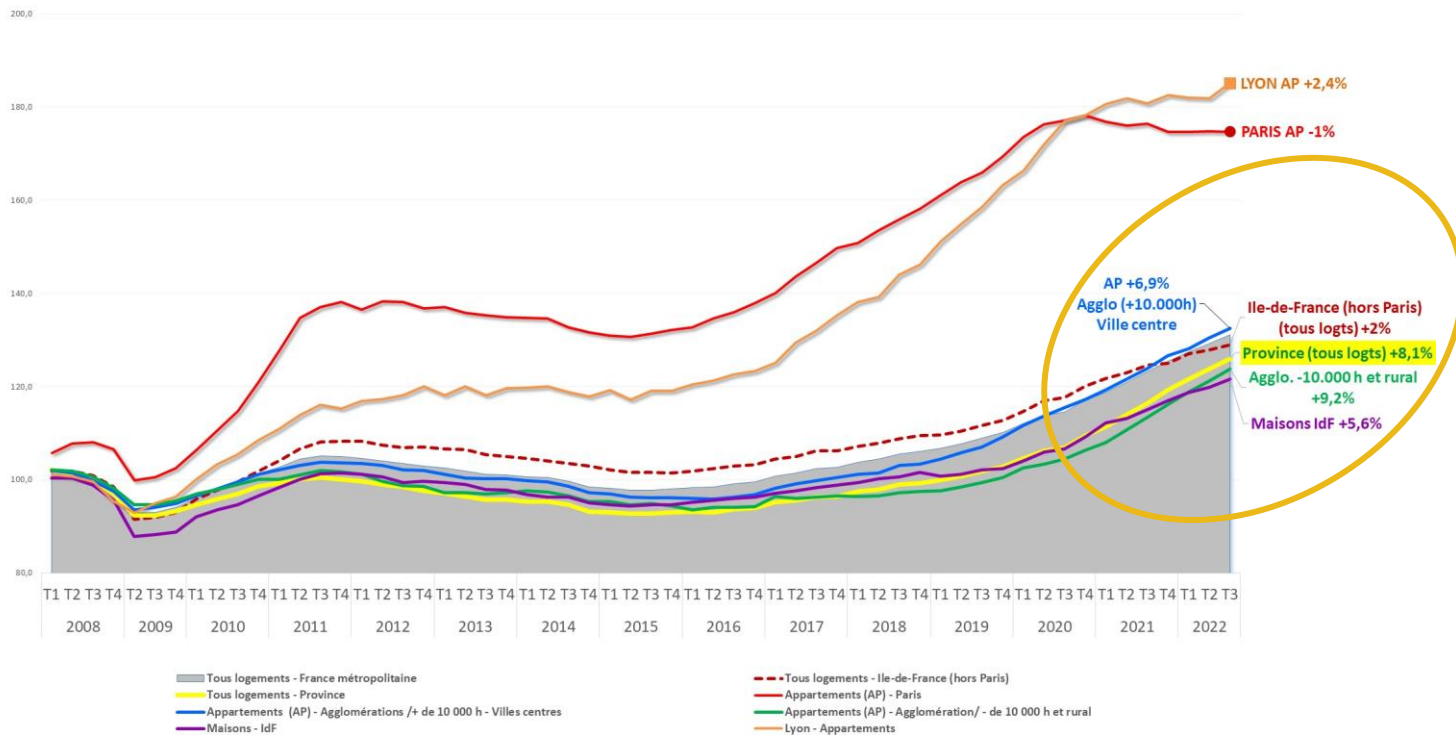


# Prix des logements anciens : hausse asymétrique

## Atterrissage confirmé en Ile-de-France, poursuite du rattrapage en province

Évolution des indices de prix des logements au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 en glissement annuel

- Hausse remarquable en province : +8,1%
- Ile-de-France en phase d'atterrissage
- Pression maintenue de la demande sur les prix des maisons
  - en province (+8,6%)
  - en Ile-de-France (+5,6%)
- Hausse plus vive des prix des appartements dans les zones plus rurales et les communes de moins de 10.000 habitants (9,2%) qu'en Ile-de-France/hors Paris (+2%)



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

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

## Brusque revirement des autorisations et mises en chantier « plombées »

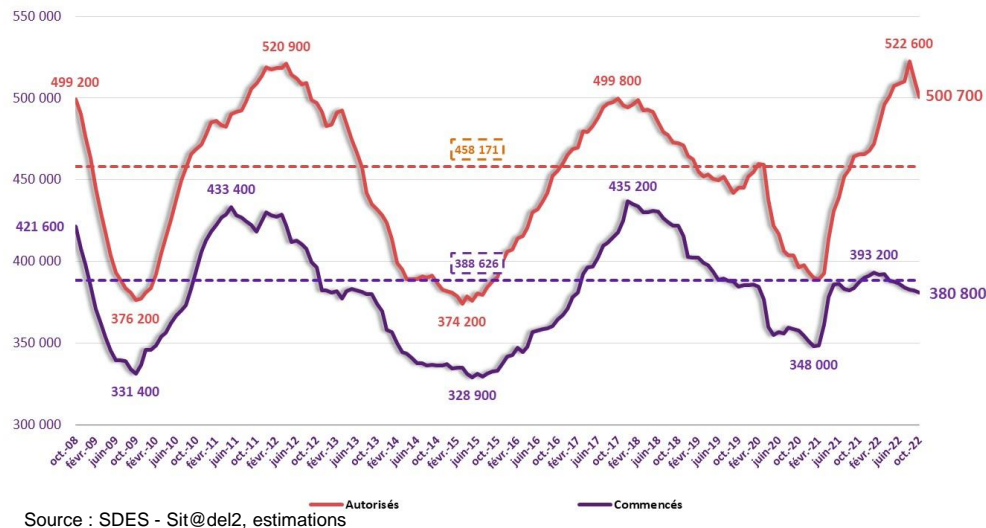
○ **Écart historique** entre autorisations et mises en chantier : les permis se normalisent progressivement (+7,5% l'an) et les constructions donnent le « la »

○ **Dynamique rompue de la hausse artificielle du nombre de permis de construire engagée fin 2020** : épuisement des demandes formulées avant mise en application de la RE2020 (janvier 2022)

○ **Environnement structurellement défavorable à la production de logements :**

- De la crise Covid à la guerre en Ukraine : répercussions économiques en chaîne sur le secteur de la construction
- Faiblesses structurelles : foncier (prix et choix politiques), secteur de l'individuel (ZAN, énergie), promotion (rapport prix / qualité, contraintes de coûts vs solvabilité), livret A

○ **Mises en chantier cumulées sur un an (-1,7%)** : succession de crises entravant l'appareil de production

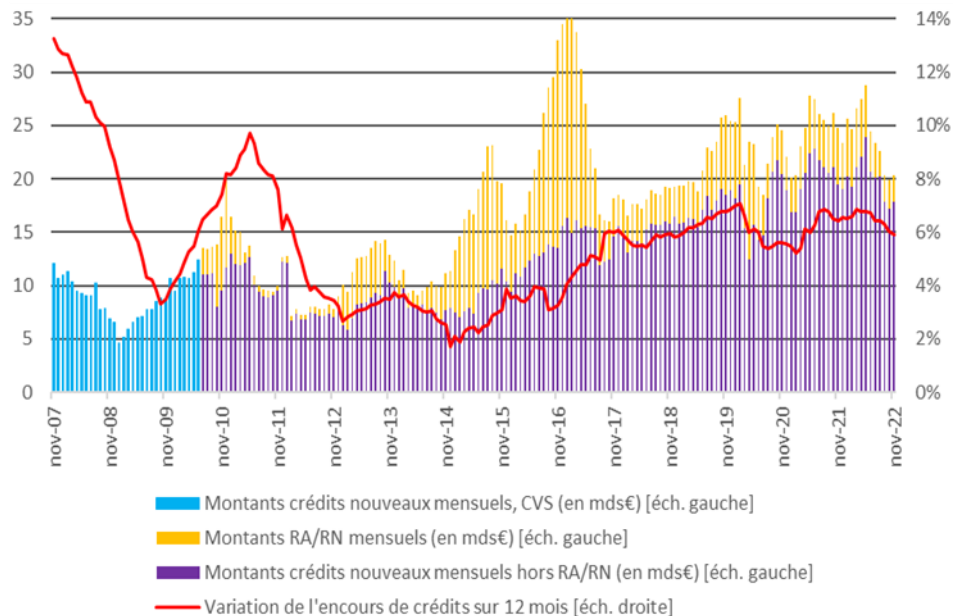


- Niveau annuel des **mises en chantier** à fin octobre 2022 inférieur à celui d'avant crise Covid (-1%) et à la moyenne longue (-2%) :
  - 380.800 logements
- Volume des **autorisations** sur un an glissant très supérieur la moyenne de longue période (+9,3%)
  - 500.700 logements soit +8,9% vs février 2020

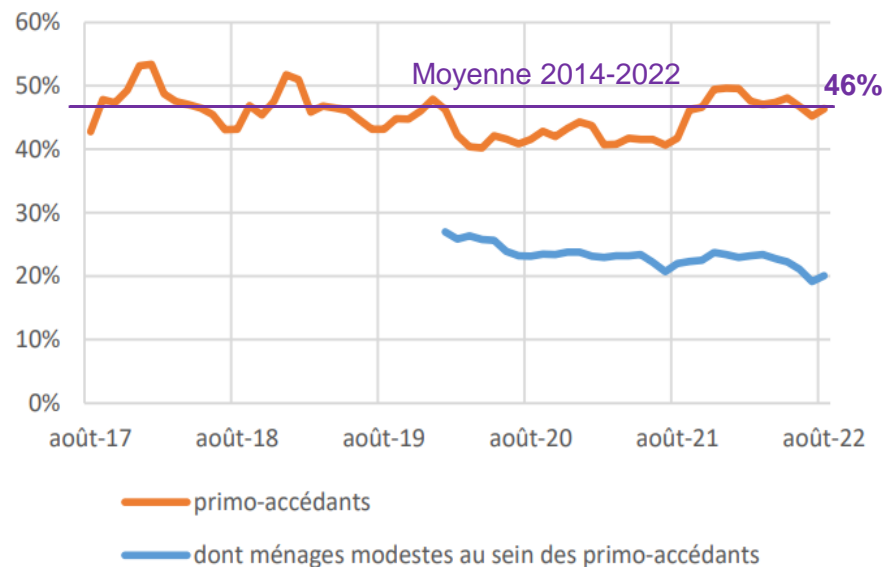
# Le marché du crédit ralentit sans rupture

## Un ralentissement qui touche surtout les accédants modestes et les investisseurs

### Production de crédits à l'habitat aux ménages (Md€ /mois)



### Part des primo-accédants dans la production de crédits pour l'acquisition d'une résidence principale (en %)



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

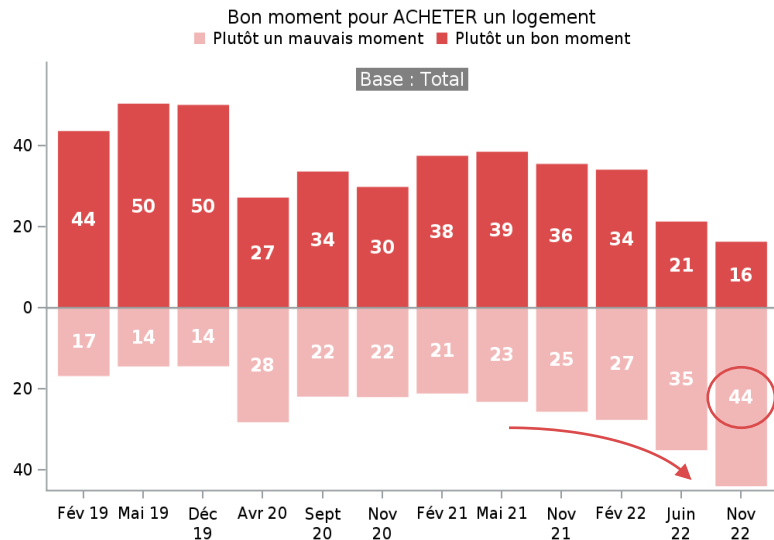
Source : Banque de France-ACPR, basé sur les remises d'un échantillon de 12 banques représentant 90% de l'encours total.

Les ménages modestes sont définis par la Banque de France comme ceux disposant d'un revenu annuel inférieur ou égal à 30 000 €.

# Perception du marché : dégradation...

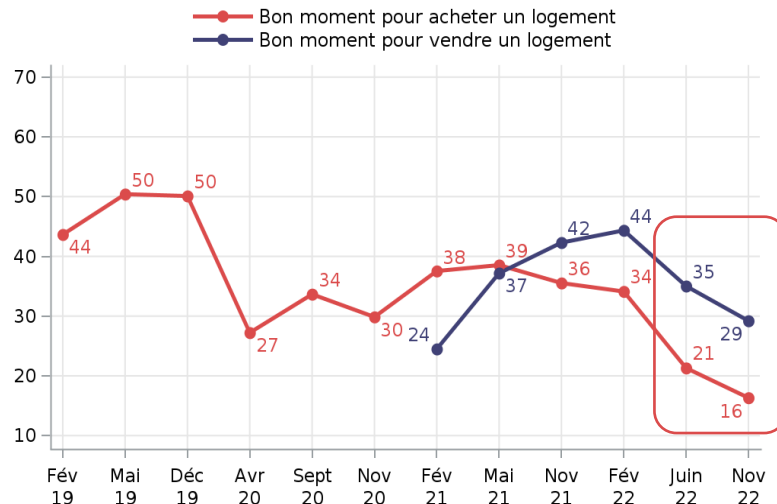
... sans perte de confiance

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



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

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



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

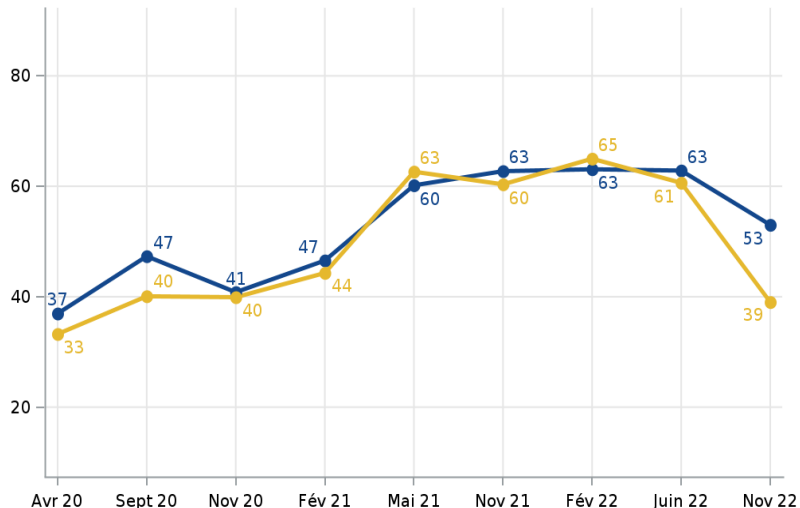
# Dégradation sans perte de confiance

## Vers l'idée d'une stabilisation des prix ?

Les Français continuent d'anticiper une hausse des prix de l'immobilier, mais dans des proportions bien moindre qu'en début d'année. Chez les patrimoniaux, l'idée d'une stabilisation des prix fait son chemin : une prise de conscience de l'illusion monétaire ?

ST Pense que les prix immobiliers vont AUGMENTER dans les 12 mois

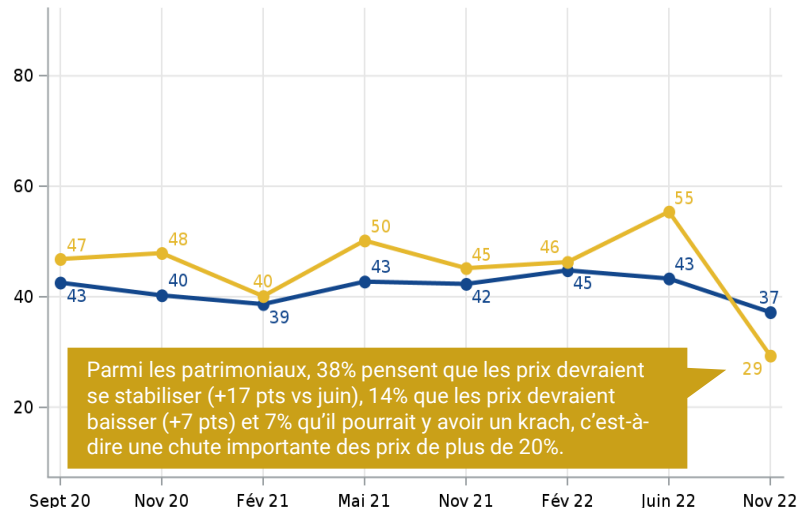
● Total ● >100k€



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

Pense que les prix immobiliers devraient continuer à augmenter dans les 5-10 ans

● Total ● >100k€



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

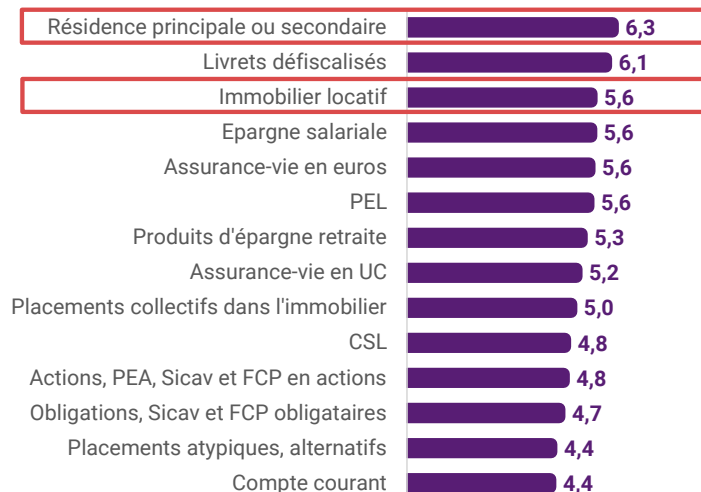


# L'immobilier, une valeur sûre

## L'attrait des Français pour la pierre ne se dément pas

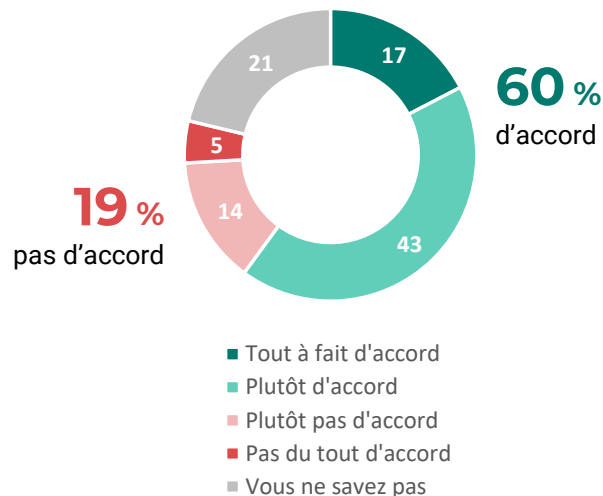
Parmi une liste de 14 supports,  
l'immobilier est parmi les mieux évalués

En fonction de l'opinion que vous en avez, indiquez par une note de 0 à 10 si chaque solution de placement vous semble adaptée pour épargner ou placer votre argent.



Un « placement » perçu comme plus stable  
que les placements financiers

Il est plus intéressant d'investir dans l'immobilier  
que dans des placements financiers :  
c'est plus stable (en %)



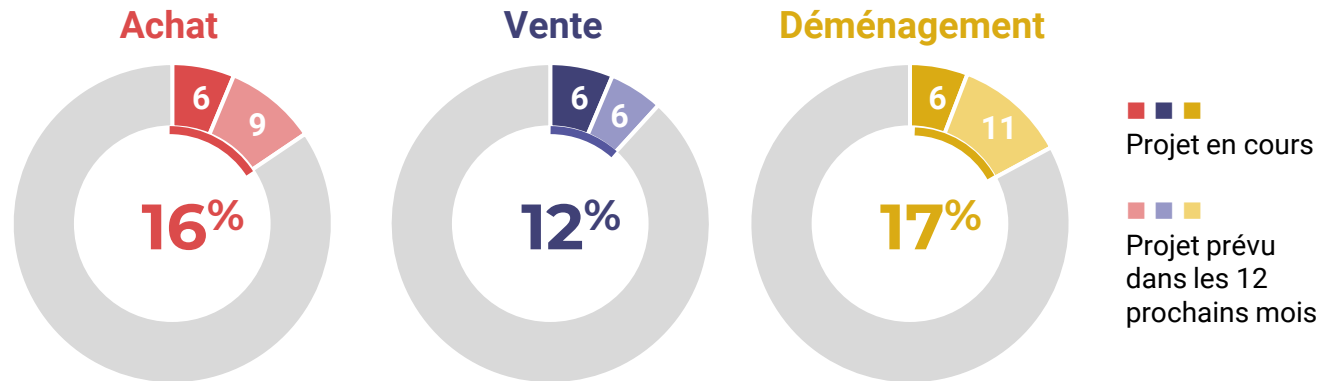
Source : Dir. Etudes & Prospectives - Baromètre BPCE Epargne & Placements (nov 2022)

# Projets immobiliers : l'érosion

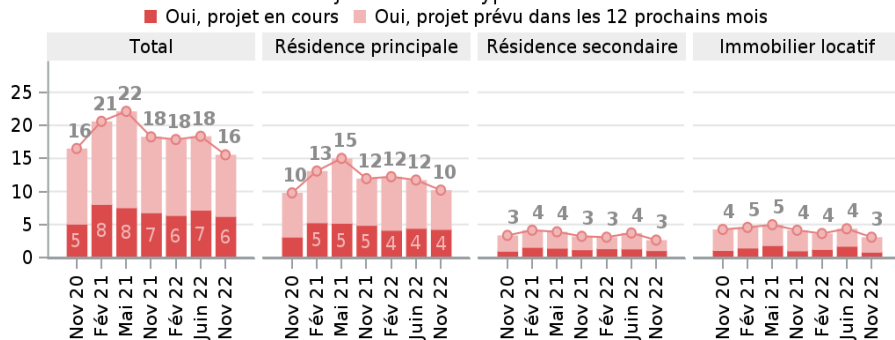
## Un recul plus net pour les projets d'achat

### 24 %

des Français ont au moins un projet d'achat, de vente ou de déménagement en cours ou prévu dans les 12 mois (- 5 pts vs nov 21)

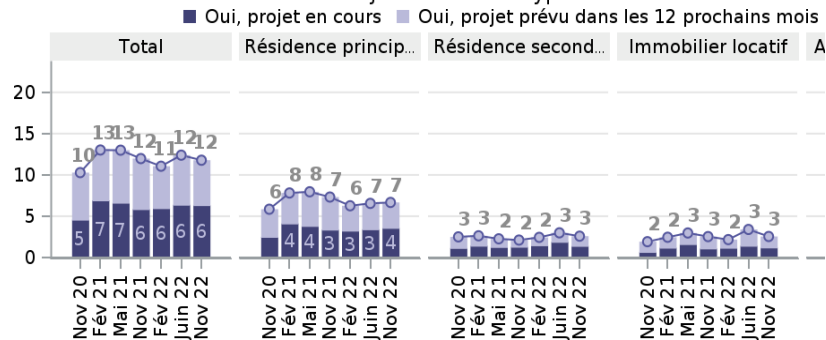


Projets d'achat : type de biens



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

Projets de vente : type de biens

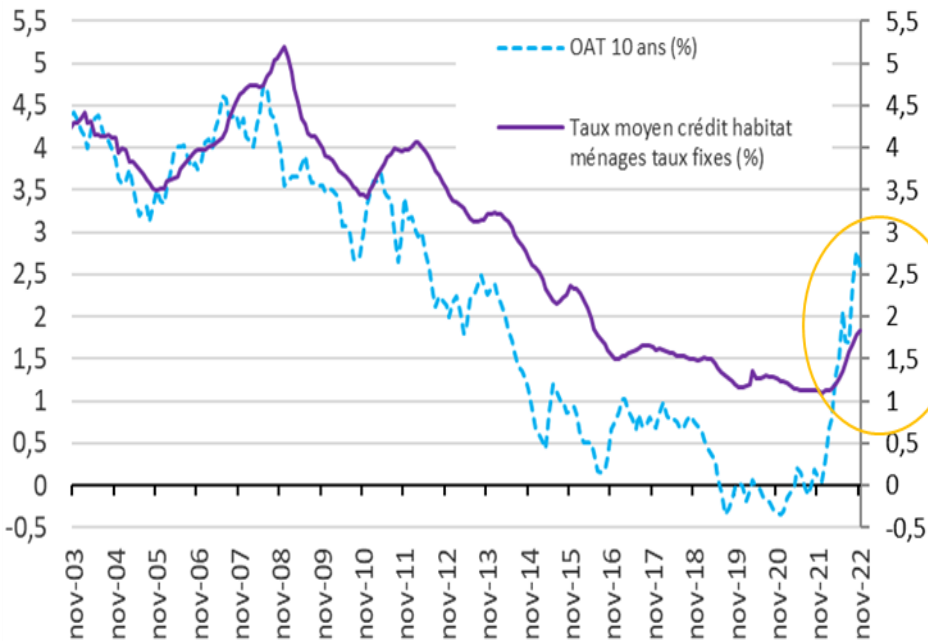


Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

# Le début d'une remontée des taux d'intérêt...

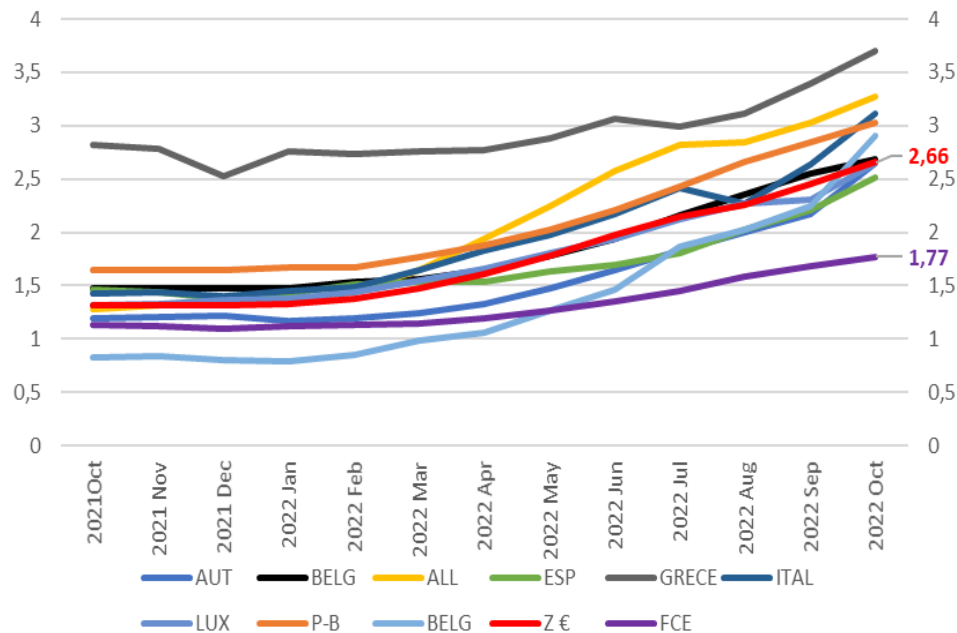
... même si elle est plus lente et plus réduite en France qu'en Zone €

## Taux d'intérêt des crédits à l'habitat (TESE) vs. OAT 10 ans



Source : Banque de France

## Taux d'intérêt des crédits à l'habitat (TESE, en %) en Z€



Source : Banque Centrale Européenne

# L'impact de la hausse des taux

17% des Français ont dû reporter, modifier voire renoncer à un projet d'achat immobilier

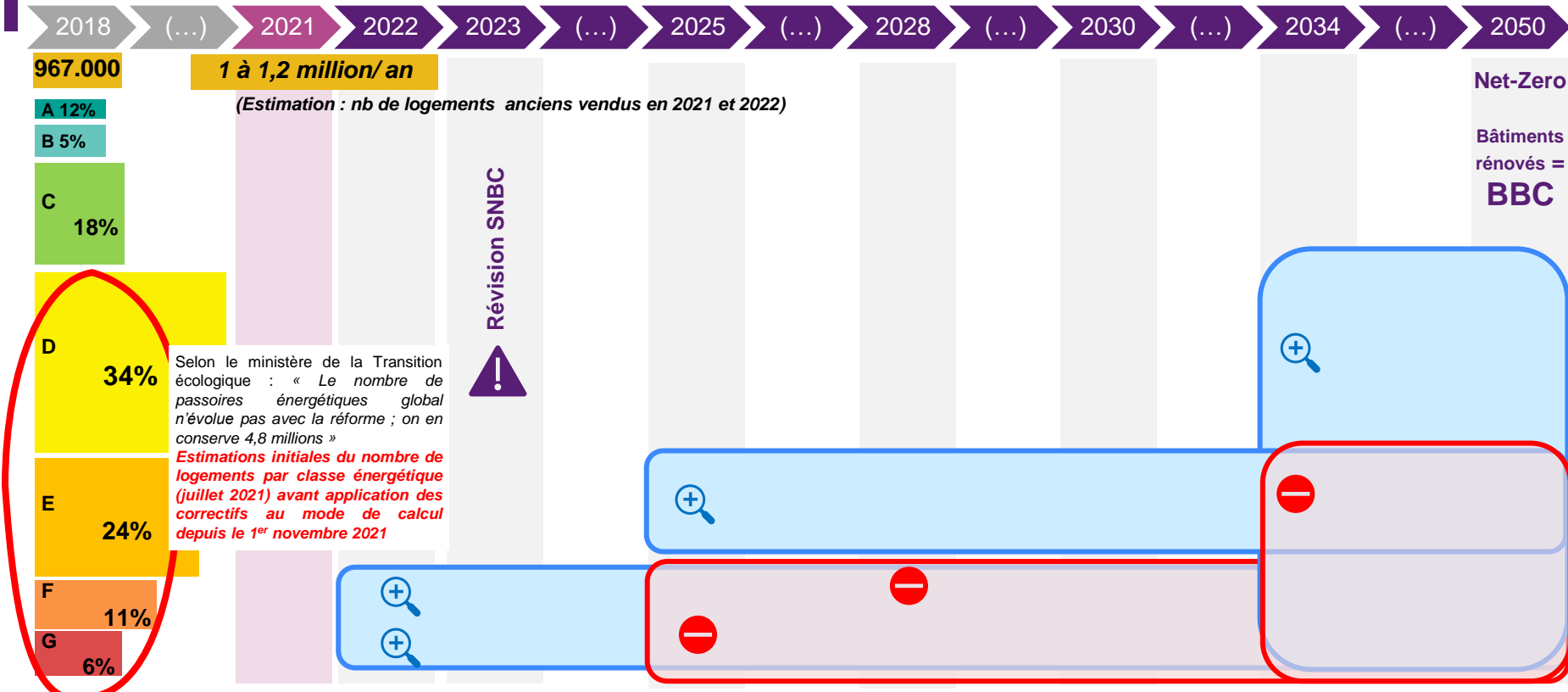
Les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont nettement augmenté au cours des derniers mois. Quel est l'impact de cette hausse sur vos projets d'achat de logement (résidence principale, résidence secondaire, investissement locatif...) ?

(base : Total)

		18-29 ans	30-49 ans	50-64 ans	> 65 ans	<1500 €	1500-2500€	2500-5000€	>5000 €
SOUS-TOTAL - A dû renoncer à un projet d'achat de logement et/ou le reporter et/ou le modifier	17	32	23	10	3	13	21	16	31
Vous avez renoncé à un projet d'achat de logement en raison de la hausse des taux	6	10	8	3	1	5	7	4	12
Vous avez décidé de reporter un projet d'achat de logement en raison de la hausse des taux	7	11	10	4	1	4	9	6	12
Vous avez modifié votre projet d'achat de logement pour vous adapter à la hausse des taux (localisation, prix...)	6	13	7	4	1	5	5	6	12
La hausse des taux n'a pas d'impact significatif sur votre projet d'achat de logement	6	5	7	6	5	2	4	7	11

# SNBC et réglementations sur la transition énergétique

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



Parc total de résidences principales en 2018  
= 28 620 (milliers)

- Location interdite

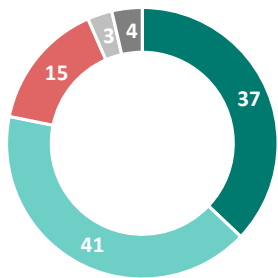
+ Audit énergétique obligatoire lors d'une vente

# L'impact de la réglementation thermique

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

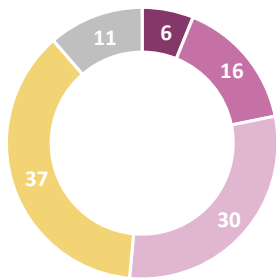
Le DPE est un critère important pour 78% des ACHETEURS, surtout comme un facteur de réticence à se tourner vers des biens classés F ou G

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



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

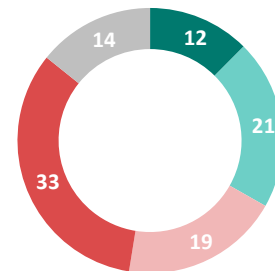
Concernant les logements ayant une faible performance énergétique (classés F ou G), quelle phrase correspond le mieux à votre opinion ? (base : A un projet d'achat)



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

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

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



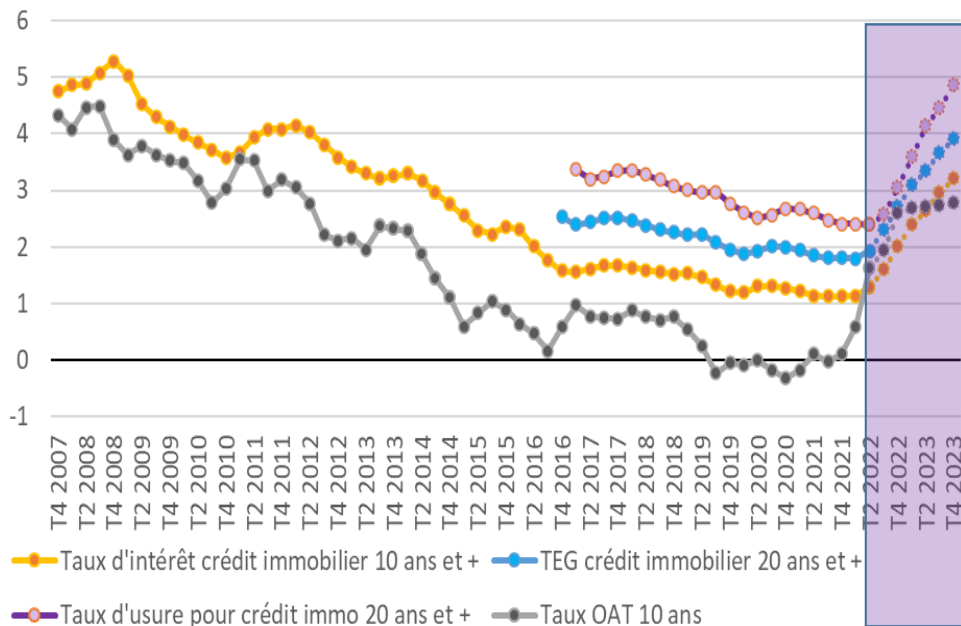
- Oui tout à fait
- Oui en partie
- Non pas vraiment
- Non pas du tout
- NSP / ne sait pas ce dont il s'agit

# Vers une normalisation des taux de crédit

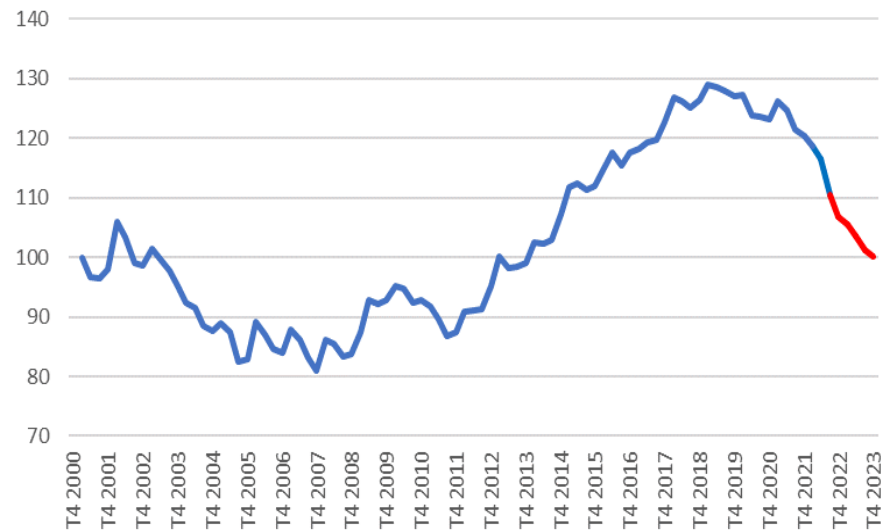
## Un ajustement ralenti par le taux de l'usure mais progressivement marquant

Sous l'hypothèse normative d'une remontée de l'OAT vers 2,7% à partir de fin 2022, la simulation des taux de crédit à l'habitat et de TEG à 20 ans sous la contrainte du taux de l'usure aboutit à un retour en fin 2023 vers les taux de début 2014 (TEG ~4%)

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



Indicateur de pouvoir d'achat immobilier d'un ménage moyen (indice 100 = T1 2001)

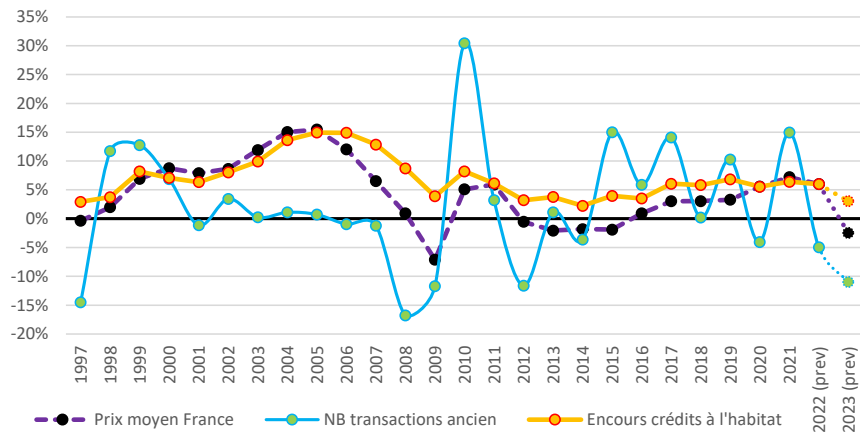
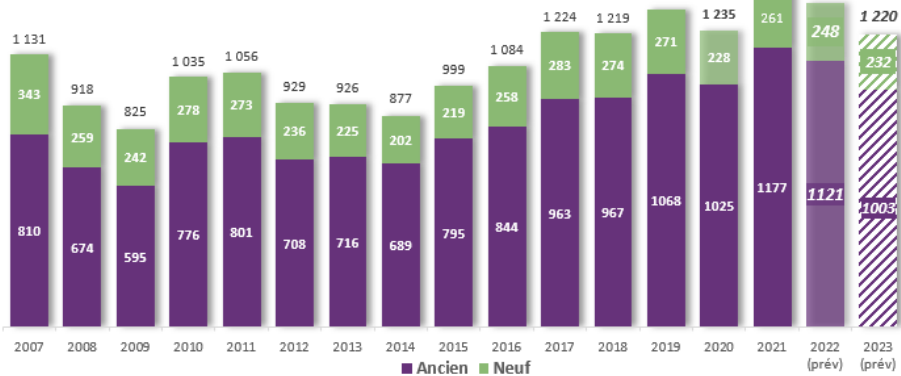


# Un net repli des transactions en 2023 : - 10%

## Un ralentissement graduel des prix : -2,5% en T4 2023

- Facteurs de ralentissement anticipés (DPE, hausse des taux, baisse des projets, contraintes de financement...) renforcés par la montée des incertitudes géopolitiques et économiques : impact à la baisse d'activité dès 2022 malgré le maintien de facteurs de soutien
- Avec la force d'inertie du marché, alors qu'ils ont connu une dynamique vigoureuse de revalorisation des zones moins denses, au cours des derniers mois, les prix pourraient afficher encore une hausse en 2022, mais de façon moins marquée
- L'effet croisé taux – HCSF est de nature à peser sur l'activité mais aussi sur les prix en 2023

Volume de logements vendus  
(en milliers de logements)



Sources : Insee-Notaires, CGEDD, modèle FANIE, Prévisions (juin 2022) Direction Etudes & Prospective BPCE



# | 02

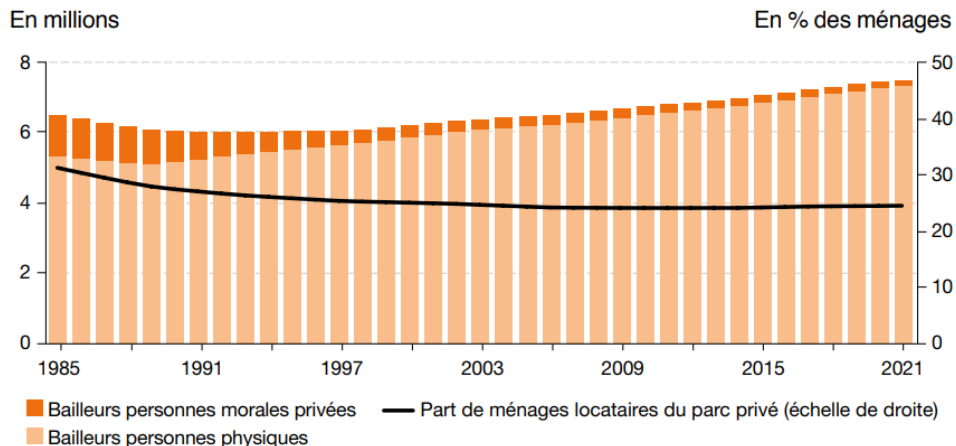
## La question du locatif privé

*A partir d'une enquête exclusive BPCE L'Observatoire menée auprès de 2050 Français et 446 bailleurs privés en juin 2022*

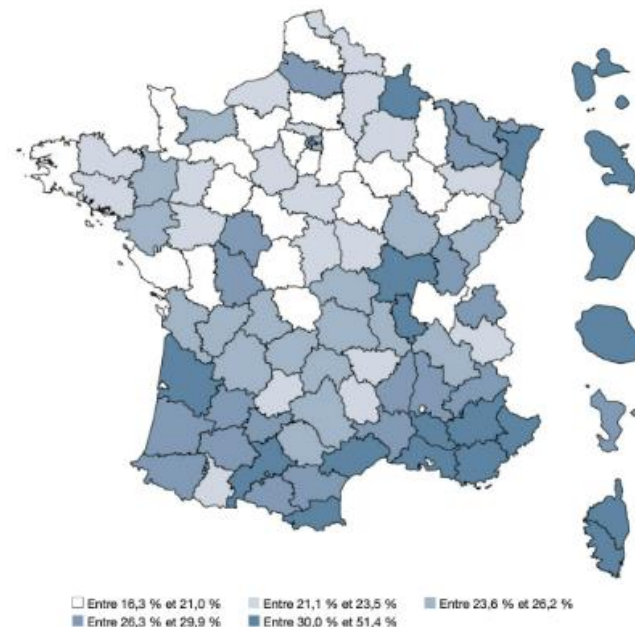
# Panorama du locatif privé : 7,5 M de ménages

1/4 des ménages y sont logés, surtout dans les métropoles et dans le sud

Nombre de locataires du parc privé  
(en millions, éch. gche, en % éch. dte)



Part des locataires du parc privé  
par département



• 7,5 millions de ménages locataires de leur résidence principale dans le parc privé → soit 24,7% des ménages français

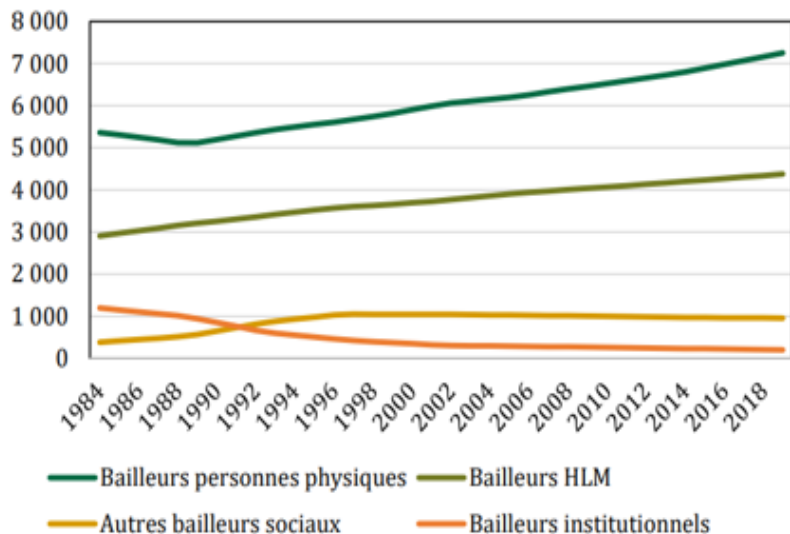
Sources : Insee, estimations annuelles du parc de logements, 2021 (Chiffres clés du logement, édition 2022) ; carte SDES, Filocom 2017

Estimations hors Mayotte : 7,4 millions de logements (hors locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel) ; taille des ménages en 2019 : 2,19 personnes en moyenne

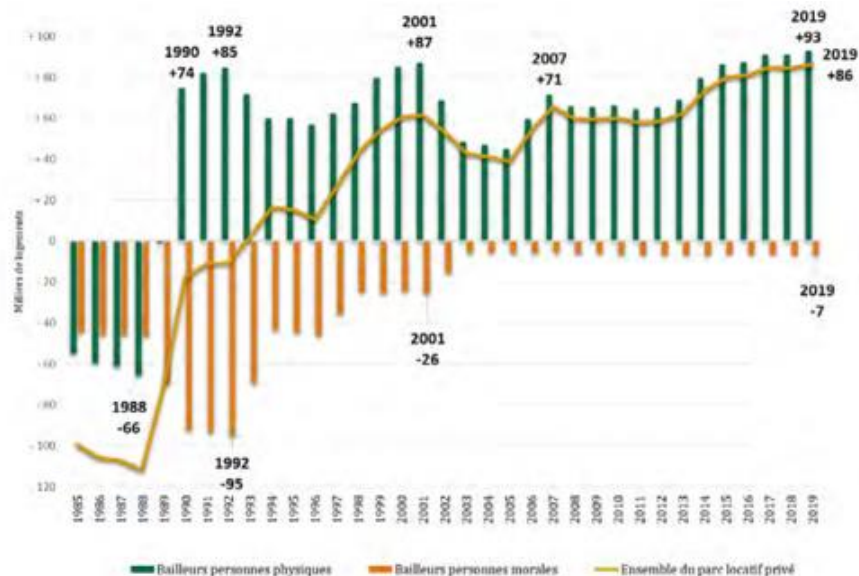
# Panorama du locatif privé : 2<sup>ème</sup> statut d'occupation

Un parc déteu à 97% par des personnes physiques

Évolution du parc français de 1984 à 2019  
(milliers de logements)



Variation annuelle du nb de logements dans le parc locatif privé (milliers de logements)

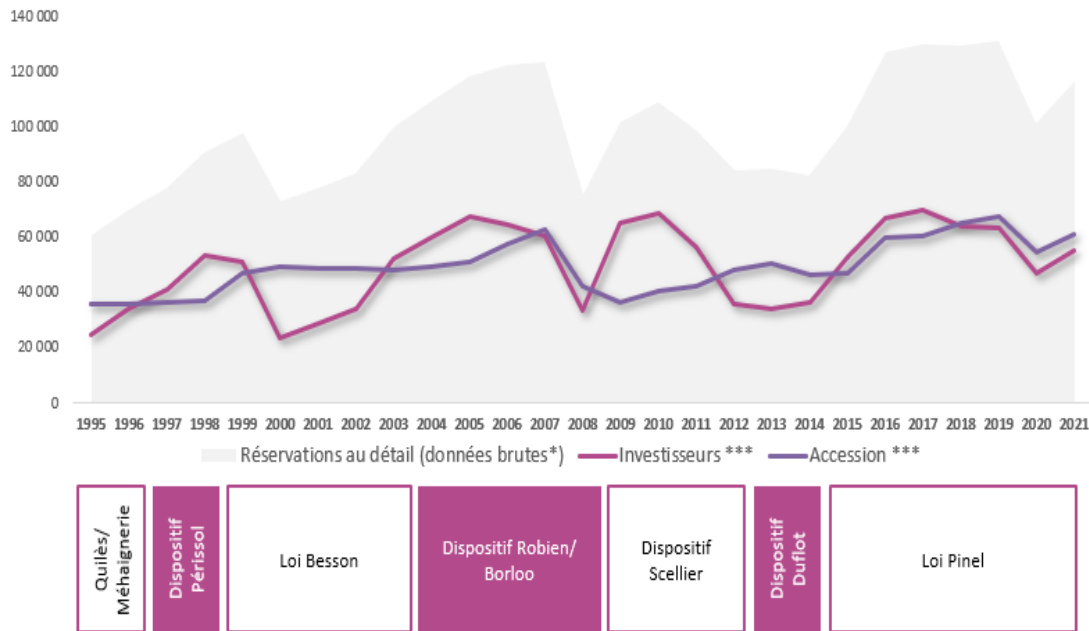


# Panorama du locatif privé : un long soutien public

## Une alimentation par le neuf au gré des aides publiques

- Offre locative portée par la production de logements orientée vers des particuliers investissant dans l'immobilier locatif sur incitation fiscale (dernier en date, dispositif « Pinel ») et par une augmentation du parc social

Evolution des réservations (brutes) au détail, par destination



- Quasi-disparition du paysage immobilier d'une offre intermédiaire
- Logements détenus par des bailleurs privés passés de 5,4 millions en 1984 à 7,5 millions de logements en 2021

\* Ventes brutes : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes (source CGDD)\_hors désistements

\*\* ECLN, SDES-CGDD

\*\*\* FPI-France

# Combien de bailleurs privés en France ?

1/3 des Français sont des bailleurs privés ou intéressés à le devenir

13%

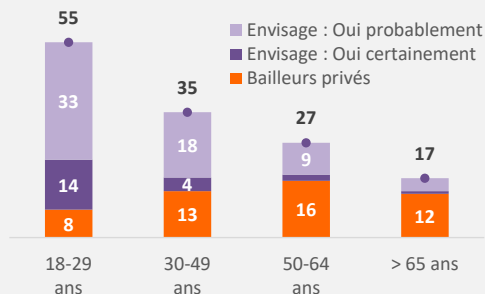
de propriétaires bailleurs  
en France aujourd'hui

20%

intéressés  
à le devenir

Une forte appétence des jeunes,  
mais une concrétisation limitée

Part des bailleurs / intéressés par âge



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE / Audirep



9%

d'anciens  
propriétaires bailleurs  
(17% parmi les > 65 ans)

S6bis – En dehors de la résidence principale, détenez-vous des biens ou investissements immobiliers (seul ou à plusieurs, en direct ou via une Société civile immobilière) ? B) Un logement destiné à la location  
LocB4 - A l'avenir, pourriez-vous envisager d'investir ou de vous engager dans l'immobilier locatif ?

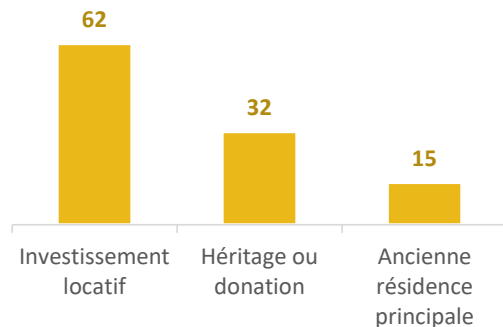
Source : Dir. Etudes & Prospective - Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)

# Qui sont les bailleurs privés ?

## Des trajectoires différentes

62% sont des « investisseurs locatifs »

Origine des biens  
(plusieurs choix possibles)

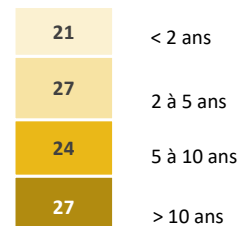


Au total, parmi l'ensemble des bailleurs :

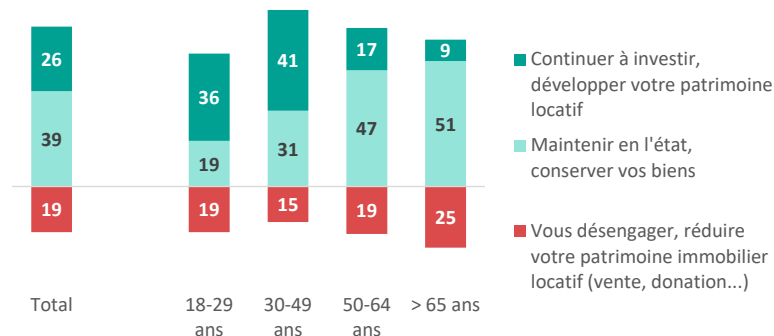
- **57%** ont eu recours à un **crédit immobilier** pour financer leur bien locatif (*investissement ou ancienne résidence principale*)
- **31%** ont un crédit immobilier **en cours de remboursement**
- **30%** ont acheté un bien **neuf**
- **25%** ont bénéficié d'un dispositif de **défiscalisation**

- **21%** des bailleurs privés le sont depuis moins de deux ans
- **19%** envisagent de se désengager dans les 5 prochaines années

Depuis combien d'années mettez-vous en location un ou plusieurs logements ?



Dans les 5 prochaines années pensez-vous ...



Source : Dir. Etudes & Prospective - Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)

# Qui sont les bailleurs privés ?

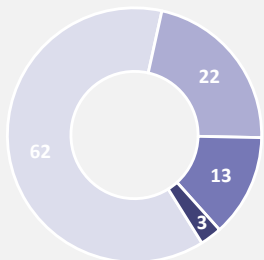
## Prééminence d'un profil type mais une grande diversité

### Une concentration du parc locatif

Nombre de logements en location

1 2 3 à 5 6 et plus

**62%**  
sont des  
**mono-**  
**détenteurs**



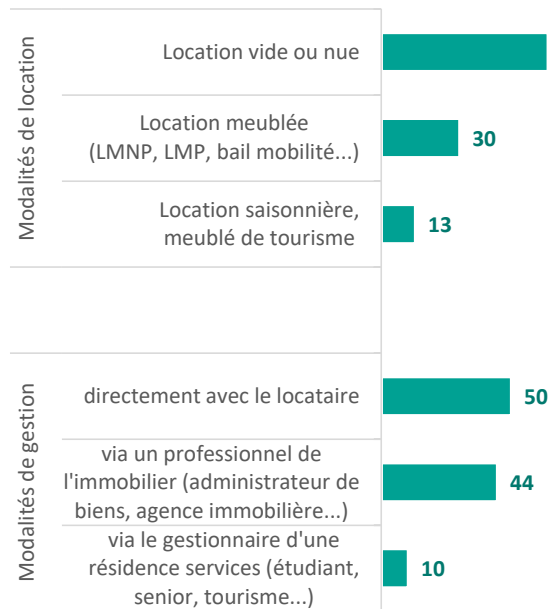
**38%**  
sont des  
**multi-**  
**détenteurs**

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

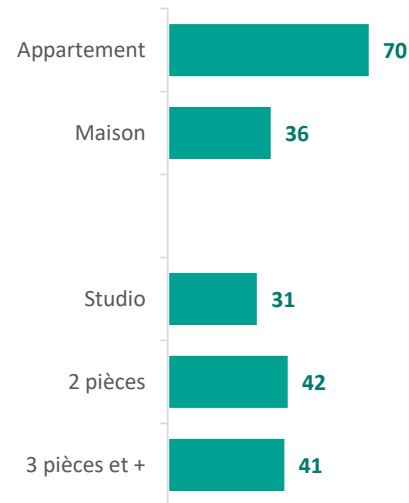


Selon l'Insee, **3,5 % des ménages** détiennent **la moitié** des logements en location. Il s'agit de ménages détenant **5 logements ou plus**.

### Type de location (plusieurs choix possibles)



### Type de biens (plusieurs choix possibles)

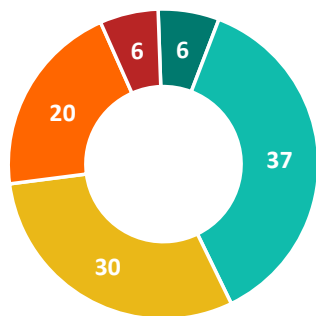


Source : Dir. Etudes & Prospective - Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)

# Qui sont les bailleurs privés ?

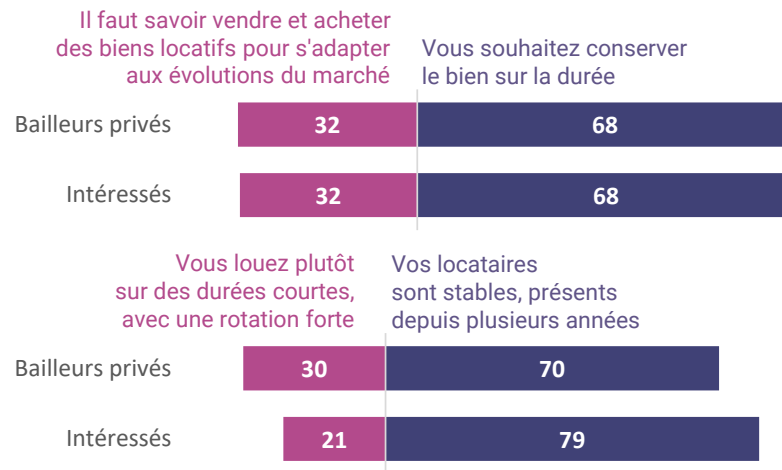
Un modèle d'investissement long terme, des alternatives...

Diriez-vous que, globalement, les loyers que vous percevez ...



- constituent un revenu confortable
- permettent de dégager un revenu modéré
- permettent tout juste de couvrir les charges (crédit, entretien, fiscalité...)
- ne couvrent pas la totalité des charges (crédit, entretien, fiscalité...)
- Vous ne savez pas

Parmi les phrases suivantes, lesquelles vous correspondent le mieux ?



Source : Dir. Etudes & Prospectives - Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)

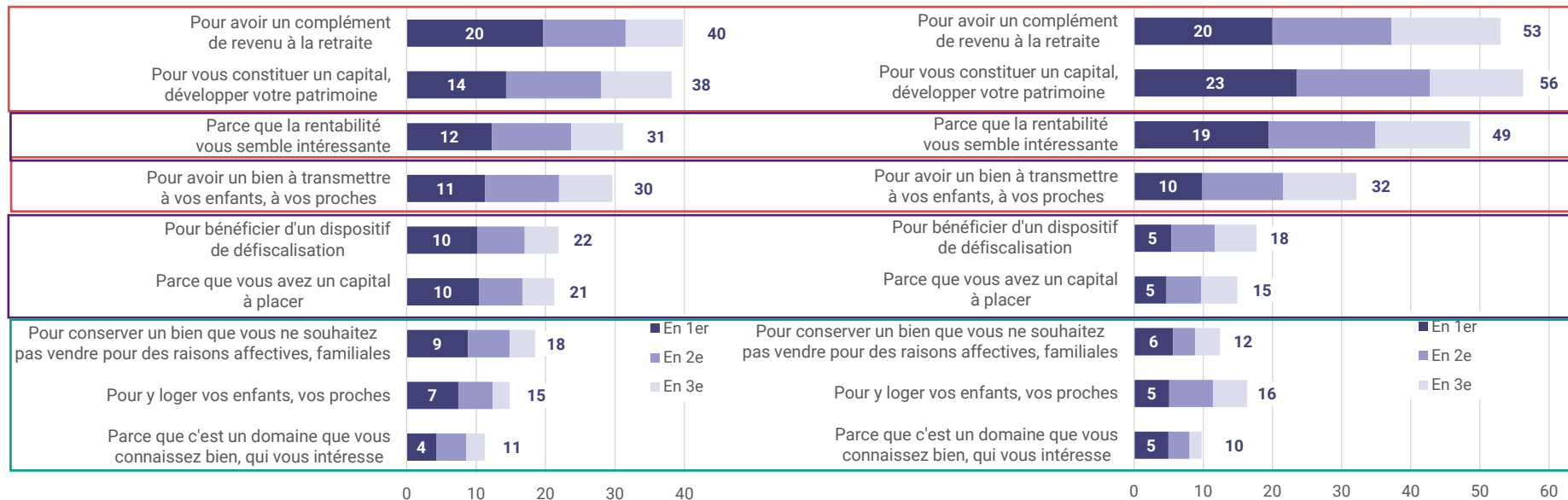


# Raisons d'engagement

## Une logique de sécurisation de l'avenir, notamment en vue de la retraite

Quelles sont les principales raisons qui vous ont poussé(e)  
à vous engager dans l'immobilier locatif ?  
(base : bailleurs privés)

Quelles sont les principales raisons qui vous pousseraient  
à vous engager dans l'immobilier locatif ?  
(base : intéressés)



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

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

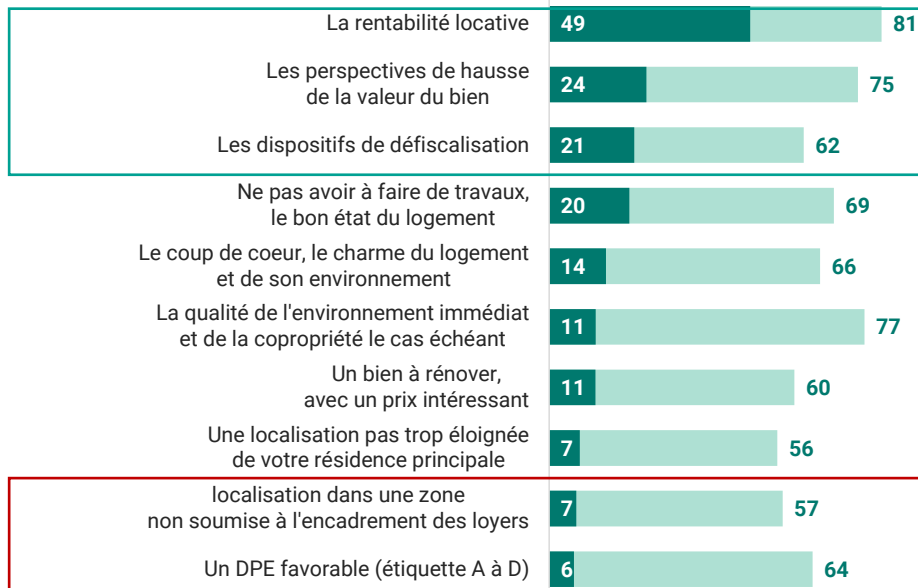
# Quels critères de choix ?

## La rentabilité et la valorisation mais aussi de multiples critères

### Critères dans le choix d'un bien immobilier locatif

(base : bailleurs privés)

■ Deux principaux critères    ■ Critère déterminant

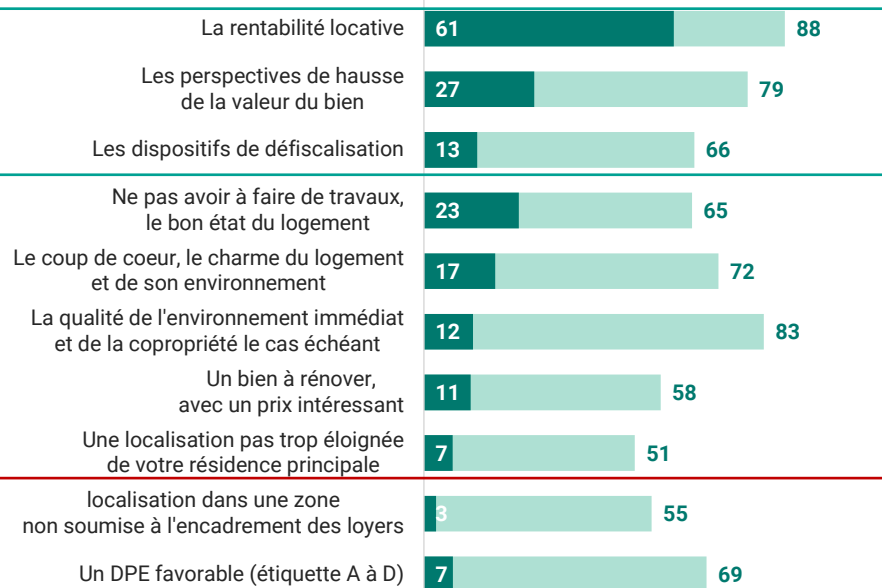


Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE / Audirep - Juin 2022

### Critères dans le choix d'un bien immobilier locatif

(base : intéressés)

■ Deux principaux critères    ■ Critère déterminant



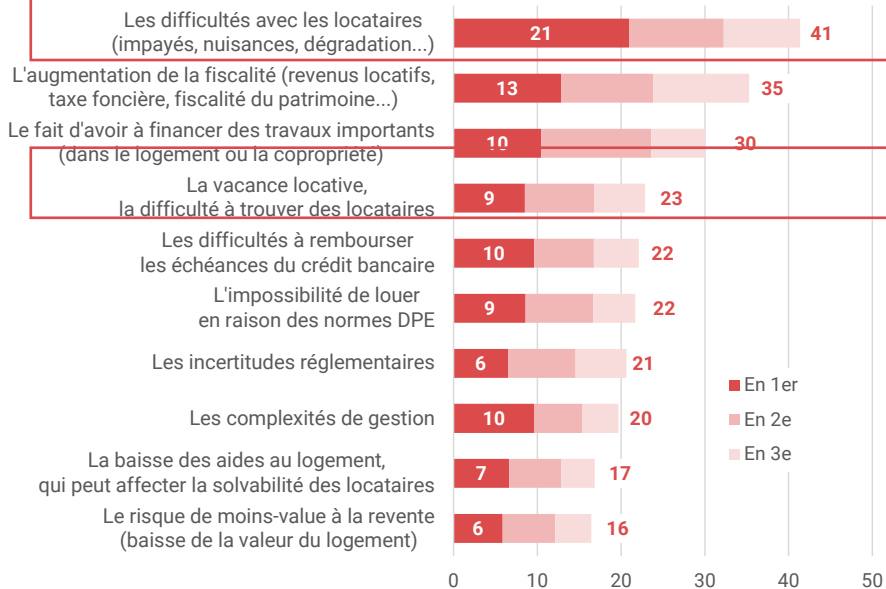
Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE / Audirep - Juin 2022

# Et les risques ?

## Des craintes marquées sur les relations avec les locataires et la réglementation

Principaux risques auxquels pourrait faire face une personne souhaitant se lancer dans l'investissement immobilier locatif aujourd'hui

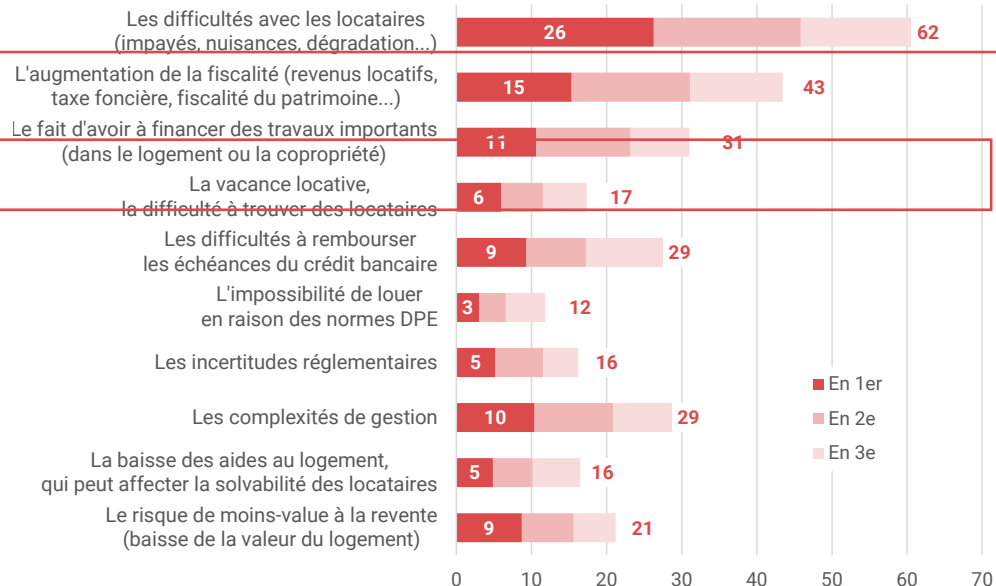
(base : bailleurs privés)



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

Principaux risques auxquels pourrait faire face une personne souhaitant se lancer dans l'investissement immobilier locatif aujourd'hui

(base : intéressés)



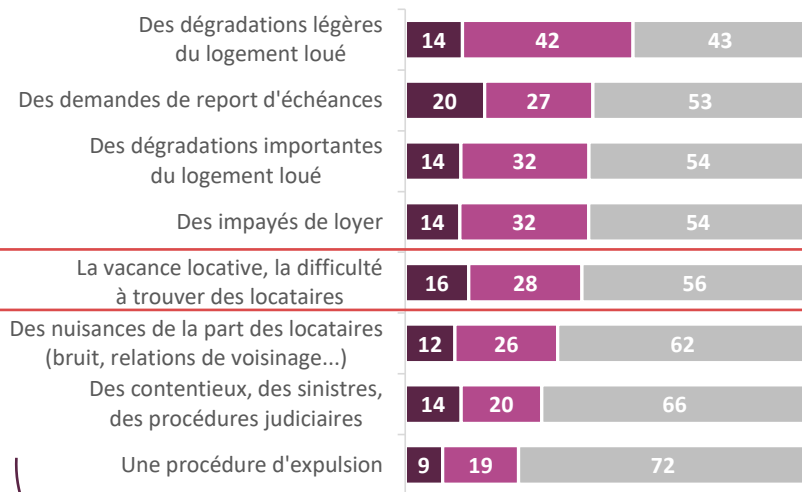
Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE / Audirep - Juin 2022

# La relation avec les locataires

## Une problématique commune, des vécus très différents

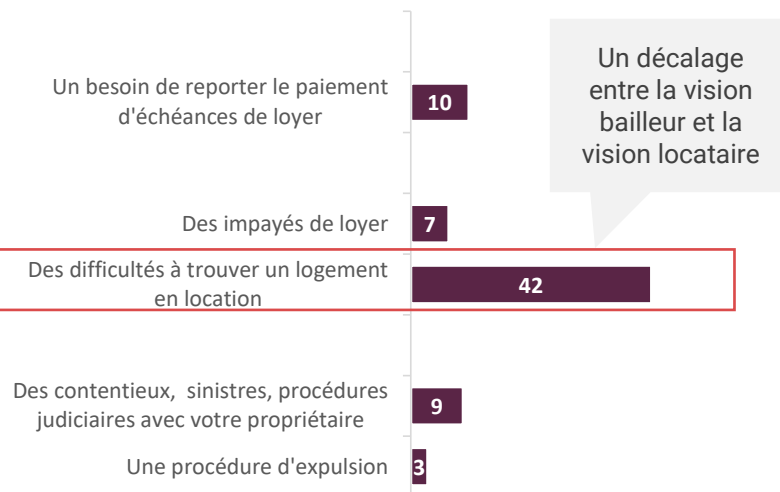
**BAILLEURS : Avez-vous déjà été confronté(e), dans votre rapport avec les locataires, à ...**

■ Souvent ■ Parfois ■ Jamais



**36%** ont souscrit une garantie loyers impayés  
**7%** seraient intéressés

**LOCATAIRES NON BAILLEURS : Avez-vous déjà rencontré les difficultés suivantes :**



Source : Dir. Etudes & Prospectives - Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)

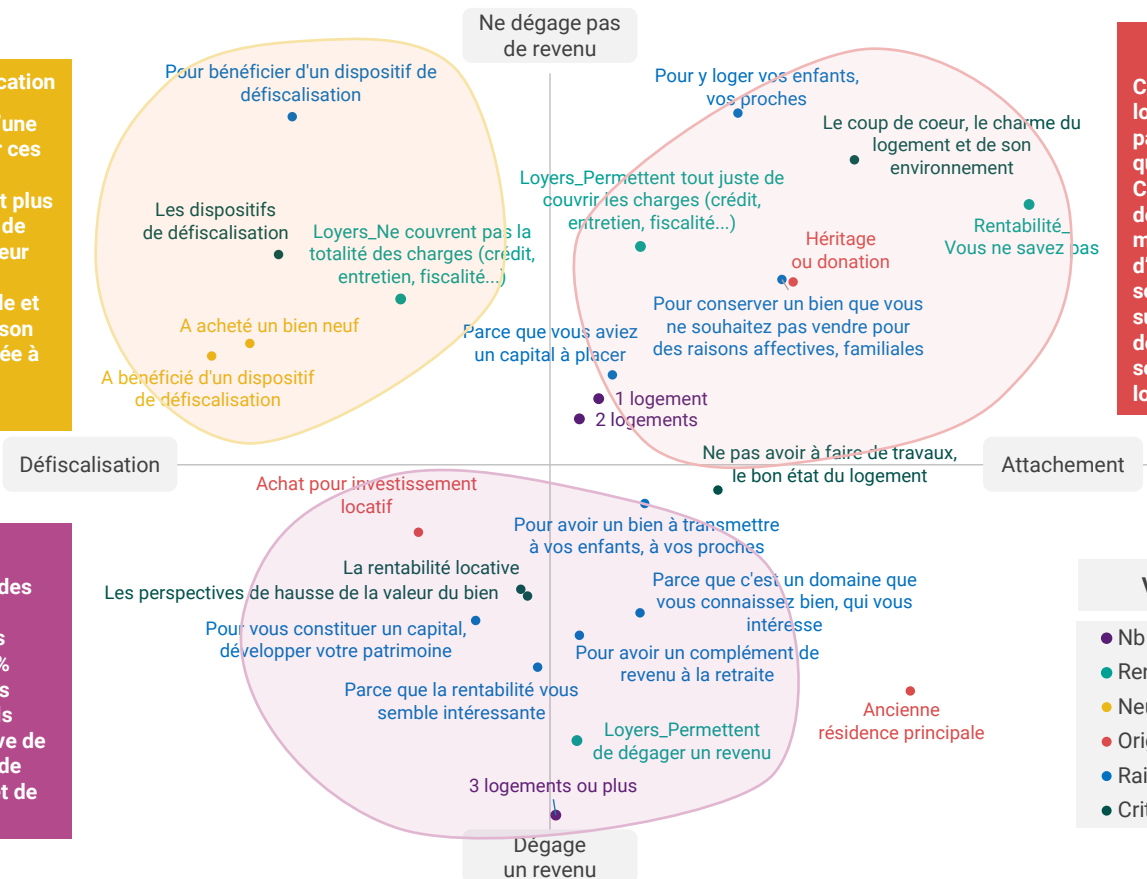
# En synthèse : 3 stratégies

## Optimisation fiscale et diversification

L'immobilier locatif fait partie d'une stratégie de diversification pour ces investisseurs aux revenus et au patrimoine élevés. Ils s'appuient plus souvent sur des professionnels de l'immobilier pour la gestion de leur bien (66%). La question de l'optimisation fiscale est centrale et pour ce groupe, la principale raison de désengagement serait l'arrivée à échéance d'un dispositif d'aide (Pinel, Duflot...).

## Rente et patrimoine

Ce groupe comprend la plupart des multi-détenteurs (30% ont 3 logements ou plus). Ce sont des investisseurs installés, dont 71% tirent des revenus de leurs biens locatifs (vs 43% en moyenne). Ils s'inscrivent dans une perspective de long terme, visant une stabilité de leurs investissements locatifs et de leurs locataires.



## Valeur d'usage et attachement

Ces bailleurs le sont depuis moins longtemps (< 5ans), le plus souvent par héritage / donation ou parce qu'ils avaient un capital à placer. Ce sont surtout de jeunes actifs, dont certains issus des classes moyennes, avec une part important d'indépendants (32%). Ils sont plus souvent propriétaires de petites surfaces (studio) et mono-détenteurs (74%). Ils ont plus souvent des difficultés avec leur locataire.

## VARIABLES ACTIVES

- Nb de logements en location
- Rentabilité
- Neuf et défiscalisation
- Origine du bien
- Raisons d'engagement
- Critères de choix d'un bien

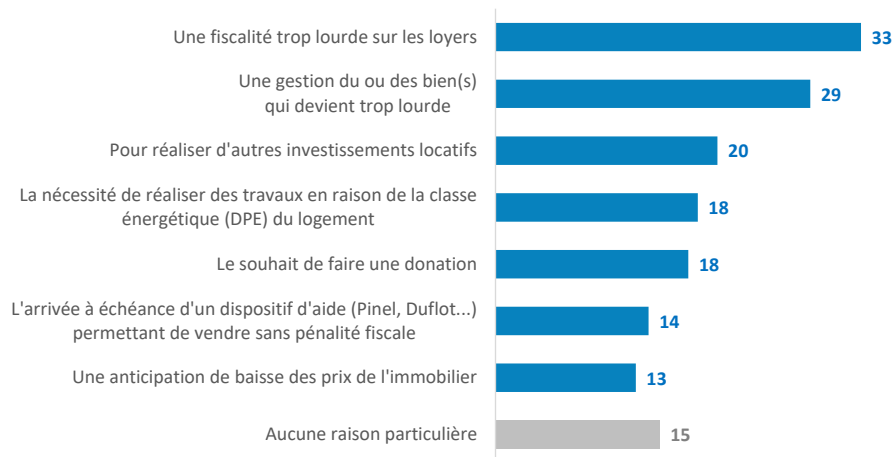
# Les raisons de désengagement

## Un rôle majeur de l'âge... et un besoin de récupérer le capital

### Une crainte sur la fiscalité

Quelles raisons pourraient vous inciter à vendre vos biens immobiliers locatifs ?

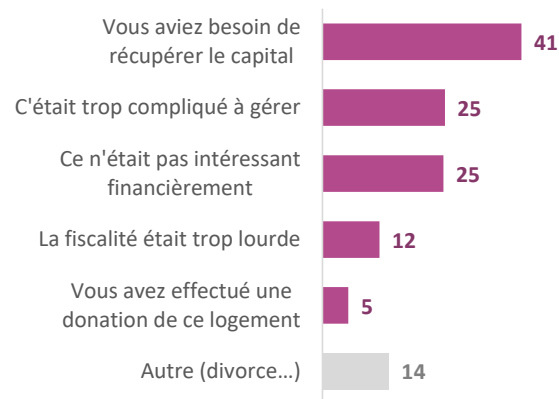
(base : bailleurs privés)



### ... mais en pratique surtout un besoin de récupérer le capital

Pour quelle(s) raison(s) ne détenez-vous plus d'immobilier locatif aujourd'hui ?

(base : anciens détenteurs)



Age			
18-29 ans	30-49 ans	50-64 ans	> 65 ans
102	182	141	81
27	30	36	39
27	34	24	26
24	26	19	9
24	18	17	18
14	15	15	29
10	16	17	8
24	18	6	9
14	8	19	23

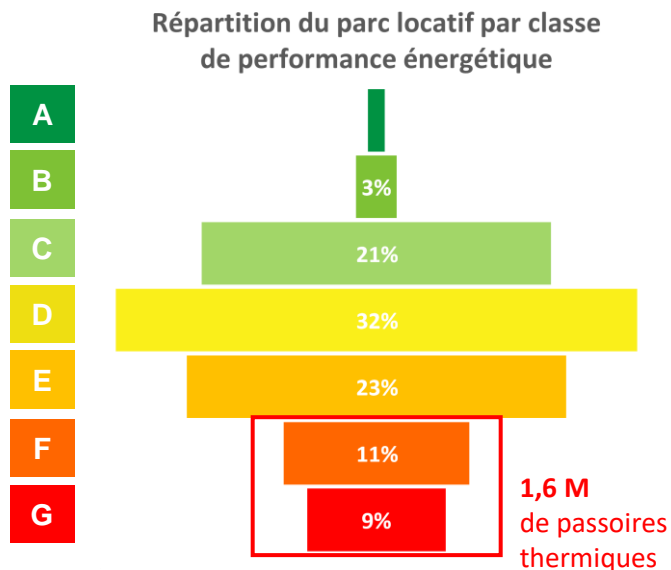
Source : Dir. Etudes & Prospectives - Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)

# La question de la rénovation énergétique

## Des ambitions politiques fortes... pas très réalistes ?

### Le DPE, kesako ?

Instauré en 2007 et réformé en 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) comporte une étiquette énergie-climat (de A à G) intégrant deux volets : la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. Toutes les annonces immobilières doivent désormais afficher cette étiquette.



En application de la loi Climat et résilience, les logements considérés comme des passoires thermiques (notés F ou G notamment) seront progressivement interdits à la location :

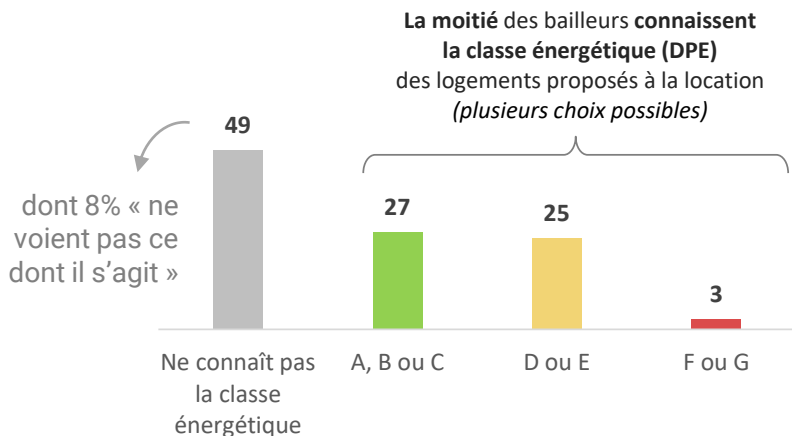
	Interdiction d'augmenter les loyers	Interdiction de location
E		2034
F		2028
G	2022	2025

# Performance énergétique : le flou

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

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

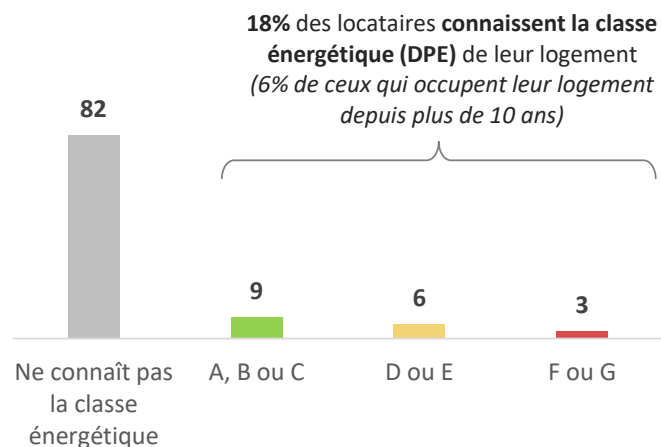
Classe énergétique (DPE) du/des logement(s) mis en location



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

Côté locataire, une étiquette très largement méconnue

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



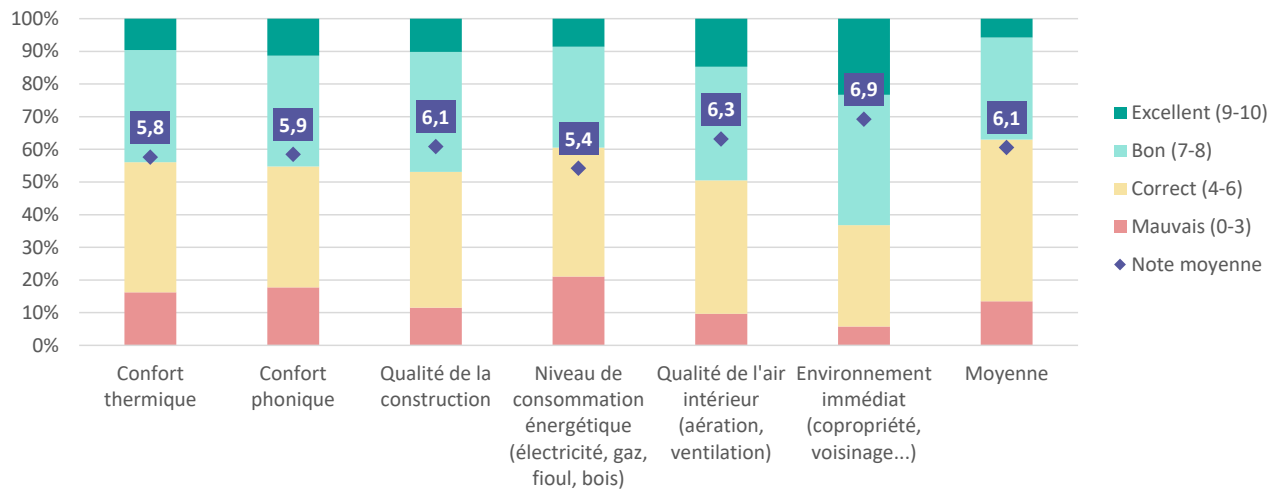
Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE / Audirep - Juin 2022



# Et côté locataires ?

## Un jugement mitigé sur la qualité des logements

Sur une échelle de 0 à 10, comment évaluez-vous la qualité de votre logement sur chacun des critères suivants :



**A votre avis, le locataire peut-il exiger des travaux de la part du propriétaire si la performance énergétique n'est pas bonne (étiquette F ou G par exemple) ?**

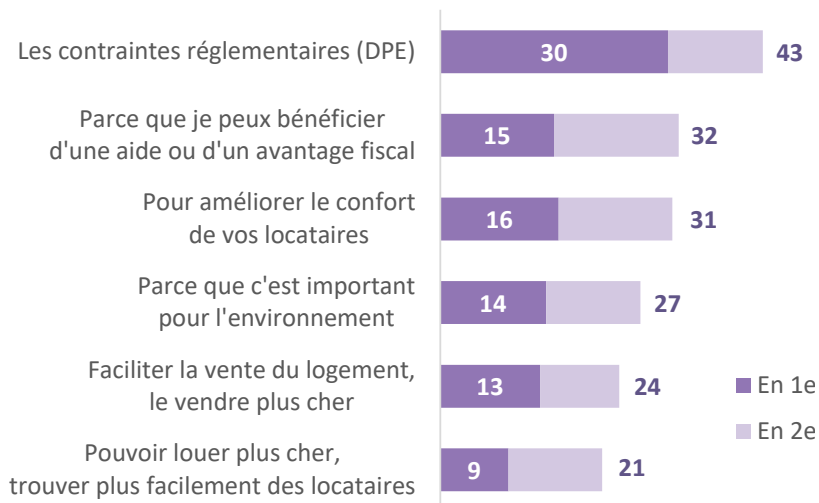
Non : 13%    NSP : 39%    Oui : 48%

Source : Dir. Etudes & Prospectives - Baromètre BPCÉ Epargne & Placements (juin 2022)

# La rénovation énergétique

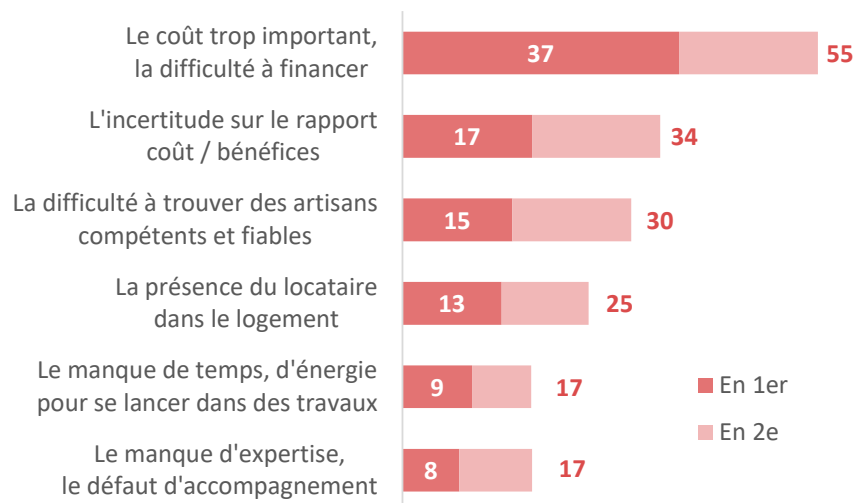
## Une difficile équation

Principales raisons qui pourraient vous conduire à envisager des travaux de rénovation énergétique  
(base : bailleurs privés)



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

Principaux freins pour conduire des travaux de rénovation énergétique  
(base : bailleurs privés)



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

# Recours aux aides et dispositifs

## Des projets de rénovation énergétique importants chez les jeunes

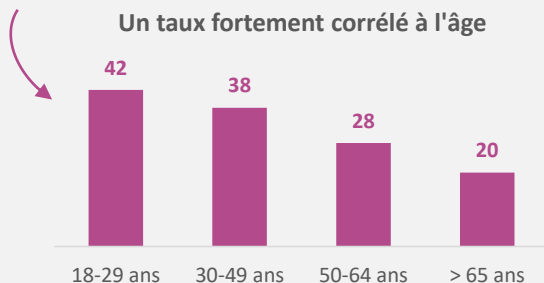
36%

déclarent avoir réalisé des travaux de rénovation énergétique dans le(s) logement(s) proposés à la location au cours des 5 dernières années (isolation, système de chauffage...)

32%

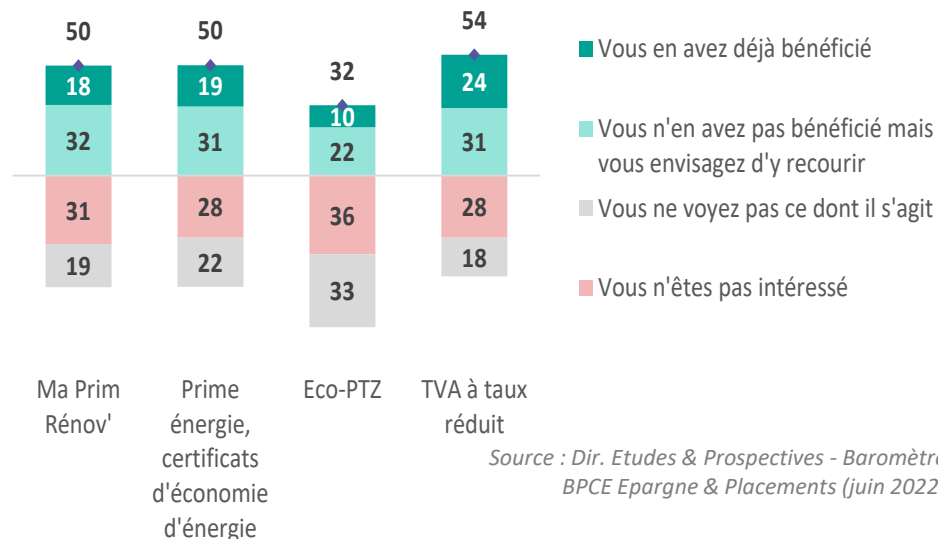
envisagent des travaux de rénovation énergétique dans les 5 prochaines années

Un taux fortement corrélé à l'âge



Un recours significatif aux dispositifs, mais un potentiel encore important

Avez-vous recouru ou envisagez-vous de recourir aux dispositifs d'aide à la rénovation suivants ?



Source : Dir. Etudes & Prospectives - Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)

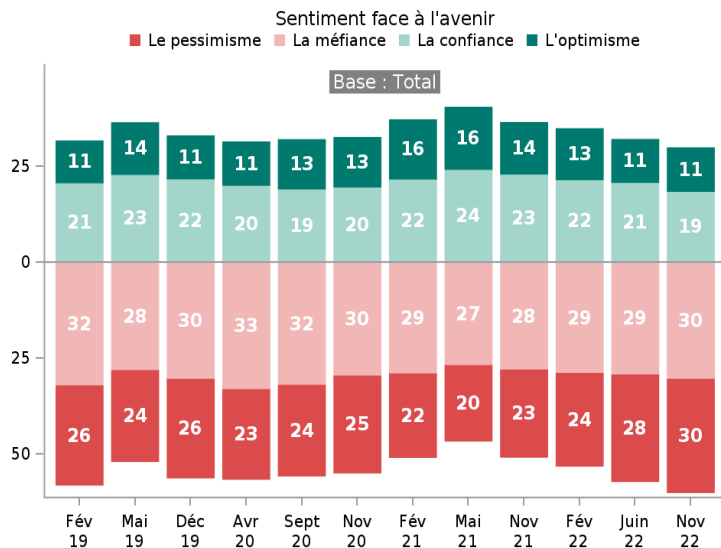
# | 03

## Annexes

# Environnement économique

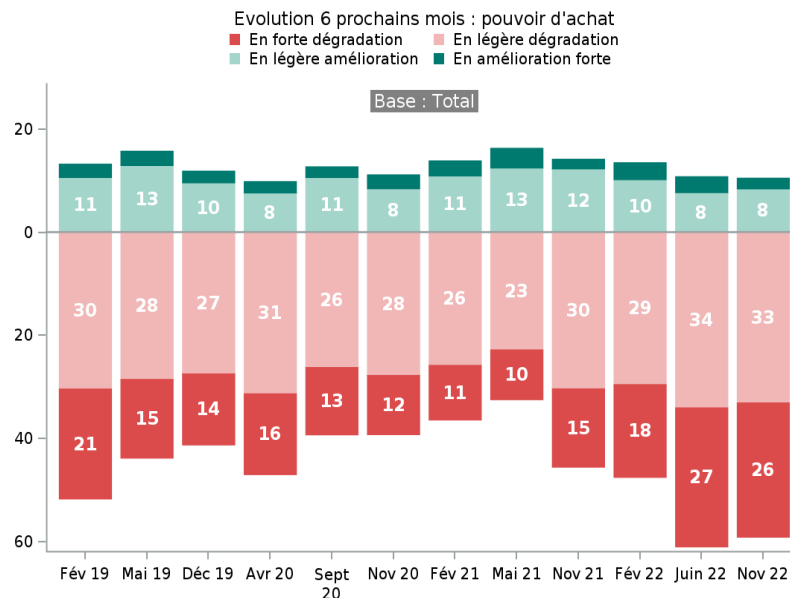
## La montée du pessimisme, la persistance du choc inflationniste

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



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

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



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

# Promotion immobilière au T3/2022

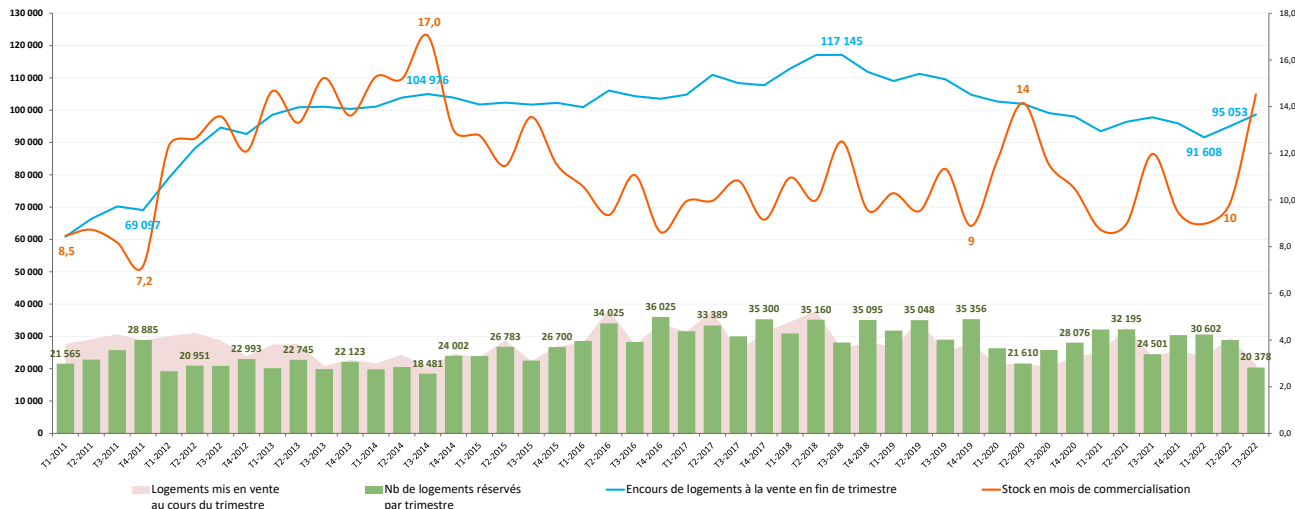
## L'affaiblissement de la demande s'ajoute aux difficultés du secteur à reconstituer son offre

### 21.432 logements mis en vente au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 :

- 9,8% vs T3/2021
- L'écart à la moyenne décennale des ventes réalisées au cours des 3<sup>èmes</sup> trimestres se dégrade (-11%)

### Encours de logements neufs proposés à la vente à fin septembre 2022 : 98.677 unités, en légère hausse +0,9% vs T3/2021.

- Niveau inférieur de 5% à la moyenne décennale
- Avec la forte baisse du rythme des réservations au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, le stock de logements rebondit à 15 mois de commercialisation



Source : SDDES, ECLN

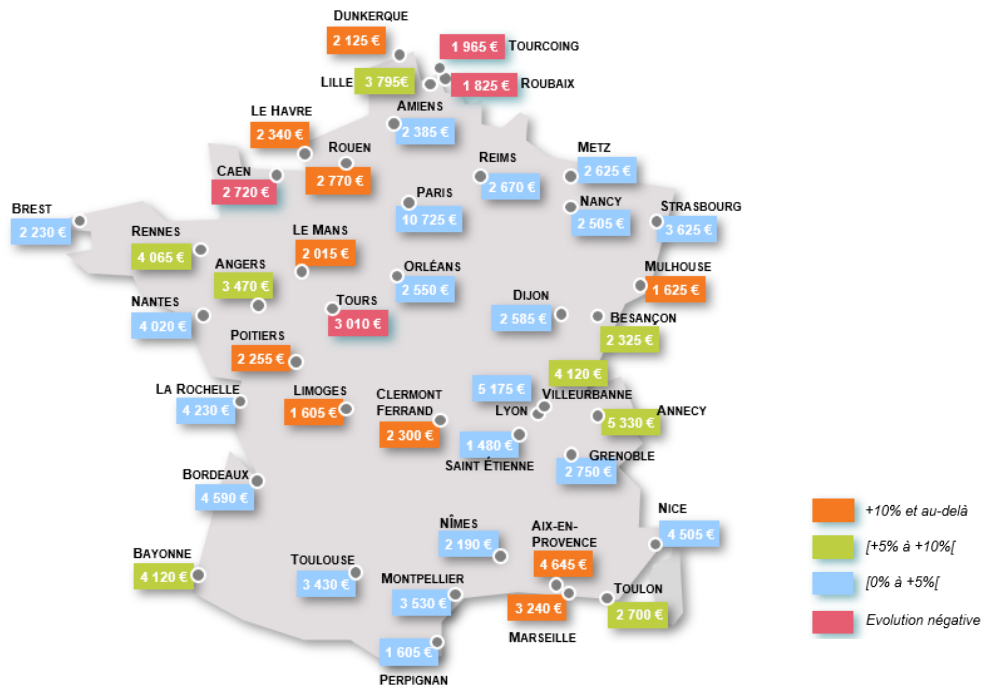
### 20.378 logements neufs réservés par des particuliers au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre

- L'activité chute de 16,8% par rapport au T3/2021 et s'approche des points bas (2012, 2014)
- Activité très en retrait de la moyenne décennale des T3 (-17,7%) et niveau inférieur de 29,7% comparé à celui du T3/2019

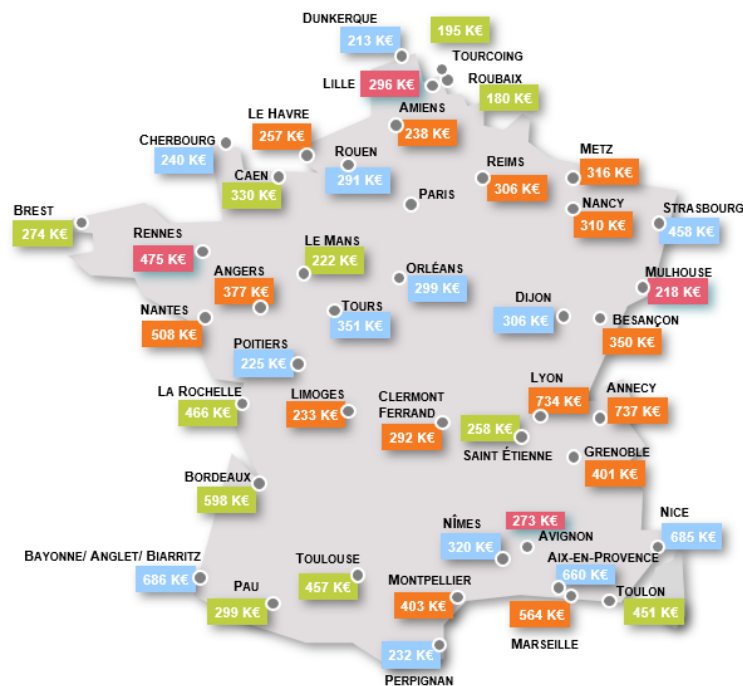
# Accalmie relative des prix des logements

Les tendances reflètent encore les tensions d'avant l'été et l'intérêt pour l'habitat individuel

Appartement ancien/ récent 3 pièces  
Prix moyens au m<sup>2</sup> à fin septembre 2022 (sur un an) et évolution en glissement annuel

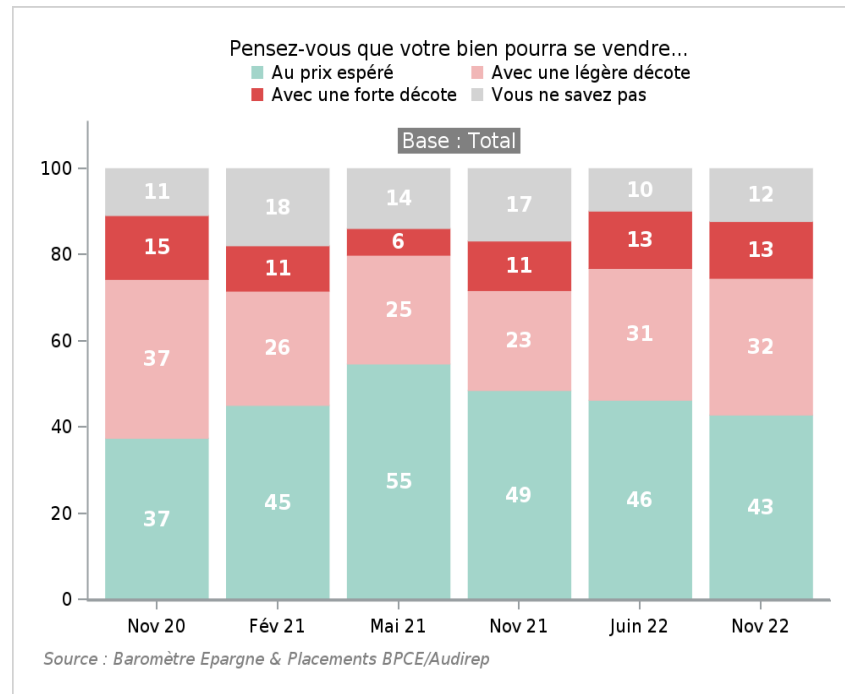
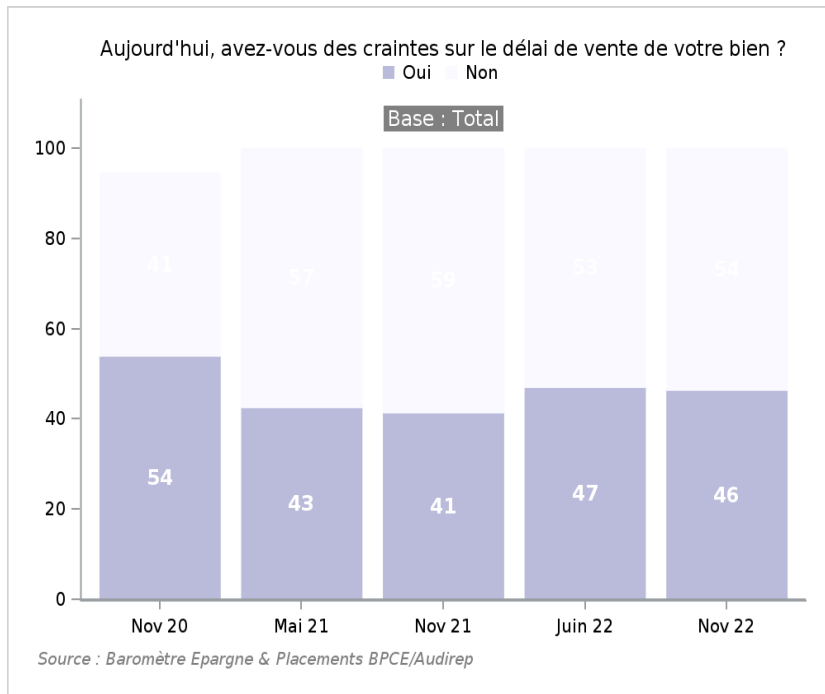


Prix moyens (K€)  
Maison ancienne/ récente Type 4 et 5 pièces  
À fin sept. 2022 (sur un an) et évolution an glissement annuel



# Projets de vente

Un maintien des projets, mais une crainte sur les délais et les prix de vente





# Prévisions immobilières (1/2)

À horizon 2023

Production immobilière	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mises en chantier (en milliers)	494	489	398	346	413	430	382	358	337	342	371	437	403	386	352	392	381	364
<i>Variations (en %)</i>	6,2	-1,0	-18,5	-13,2	19,4	4,3	-11,2	-6,3	-5,8	1,4	8,5	17,8	-7,9	-4,2	-8,9	11,4	-2,7	-4,5
locatif privé	92	84	58	46	60	76	62	48	45	50	56	67	56	52	46	46	37	39
locatif social	58	68	70	84	100	107	102	95	98	100	100	105	98	93	82	88	88	84
locatif intermédiaire	1	1	2	4	2	2	2	3	4	5	7	8	9	12	13	17	22	25
accession	321	315	256	206	236	231	204	198	177	174	191	235	218	206	192	224	217	201
autres (rés. Second., auto constr....)	23	22	15	11	19	18	16	14	14	15	18	22	22	21	18	17	17	15
dont Collectif (dont en résidence, en milliers)	234	236	183	172	208	217	197	186	192	201	220	263	242	227	208	230	219	212
dont Individuel (en milliers)	260	253	216	174	205	213	186	171	145	143	153	174	161	157	143	162	162	152

Ventes immobilières	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Promotion immobilière (hors instit. en milliers)	123	124	76	102	109	99	84	85	83	100	127	130	129	131	102	119	105	100
<i>Variation (en %)</i>	3,5	1,0	-38,8	34,8	6,8	-9,1	-15,1	1,0	-2,5	20,6	27,1	2,6	-0,8	1,5	-22,4	17,1	-12,1	-4,8
dont appartements (en milliers)	106	107	65	90	97	89	76	76	76	92	116	120	120	122	95	111	100	96
dont maisons (secteur groupé, en milliers)	16	16	10	12	12	10	8	8	7	8	11	10	9	9	7	8	5	3
Maisons individuelles (mises en chantier secteur diffus)	202	197	168	128	150	156	137	125	105	104	113	130	123	119	108	125	126	117
<i>Variation (en %)</i>	0,0	-2,3	-14,7	-23,8	16,8	4,0	-12,3	-8,3	-15,8	-0,9	8,5	15,0	-5,8	-3,3	-9,1	15,3	1,0	-7,1
Transactions dans l'ancien (en milliers)	821	810	674	595	776	801	708	716	689	795	844	963	967	1068	1025	1177	1121	1003
<i>Variation (en %)</i>	-1,0	-1,3	-16,8	-11,7	30,4	3,2	-11,6	1,1	-3,8	15,4	6,2	14,1	0,4	10,4	-4,0	14,8	-4,7	-10,6

# Prévisions immobilières (2/2)

À horizon 2023

Prix immobiliers (données au T4 ; variation T4 Y vs. T4 Y-1)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Neuf France appartement (€/ m²)	3 141	3 315	3 315	3 430	3 587	3 704	3 782	3 855	3 819	3 887	4 010	3 996	4 126	4 315	4 315	4 500	4 522	4 509
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	3,2	-0,3	3,2	4,6	0,0	4,3	0,5	-0,3
Ancien France ensemble (Indice base 100 en 2015)	98,7	104,1	100,2	96,1	103,4	107,2	105,1	103,2	100,6	100,1	101,6	104,9	108,3	112,5	119,6	128	135,7	132,3
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	3,2	3,9	6,3	7,0	6,0	-2,5

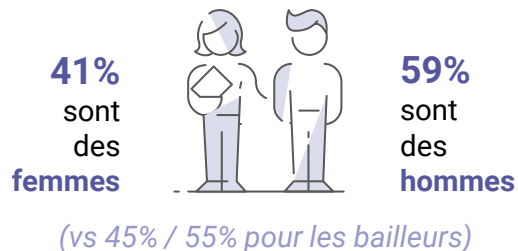
Crédits à l'habitat	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Encours (en milliards d'€)	579	653	710	738	798	847	874	907	923	958	992	1 053	1114	1191	1257	1339	1417	1466
Variation d'encours (en milliards d'€)	75	74	57	28	60	49	27	33	16	35	34	61	61	76	56	76	78	49
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	5,8	3,4
Crédits nouveaux (dont RA/RN)	155	146	108	89	158	144	98	151	122	220	278	295	219	265	274	296	283	216
Crédits nouveaux (hors RA/RN)					107	128	91	104	96	110	152	171	181	208	208	243	237	204
Rachats / Renégociations					51	15	7	47	26	110	126	124	38	57	66	53	46	12
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	1,5	2,8
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	0,3	1,7	3,1

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

# Focus investisseurs locatifs

Un profil davantage premium, avec une vision patrimoniale de moyen-long terme

Un profil plus masculin, plus âgé et plus aisé que la moyenne des bailleurs privés



60%  
ont plus de 50 ans  
(vs 52% des bailleurs)

38%  
ont des revenus  
foyer > 5000 €  
(vs 33% des bailleurs)

40%  
ont un patrimoine  
financier > 100 k€  
(vs 31% des bailleurs)



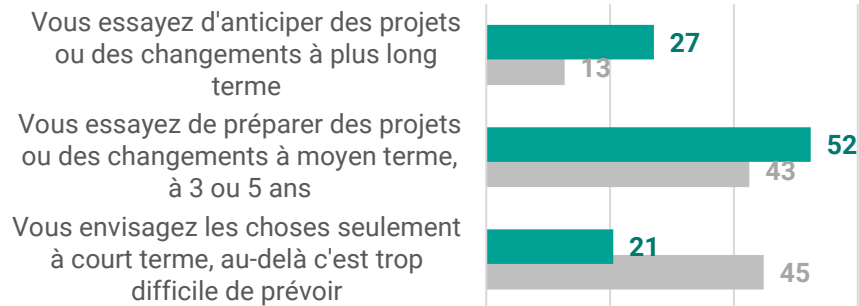
Des investisseurs plus souvent multipropriétaires, qui recourent au crédit et s'intéressent au neuf

50%  
ont acheté  
au moins un bien neuf  
(vs 30% des bailleurs)

79%  
ont eu recours au **crédit immobilier**  
pour financer au moins un  
de leur(s) bien(s) locatif(s)  
(vs 57% des bailleurs)

## Un horizon de moyen-long terme

■ Investisseurs locatifs ■ Population française



Source : Dir. Etudes & Prospectives - Baromètre BPCE Epargne & Placements (juin 2022)



PARTENAIRE PREMIUM



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

