



Logement

Conférence de presse BPCE L'Observatoire, 19 décembre 2023

SOMMAIRE

01 | Des projets immobiliers toujours présents mais les anticipations et les conditions de marché basculent...

02 | Crédit, solvabilité et prix, un changement de repères

03 | La construction face à l'inflation et aux injonctions contradictoires

04 | Prévisions 2024



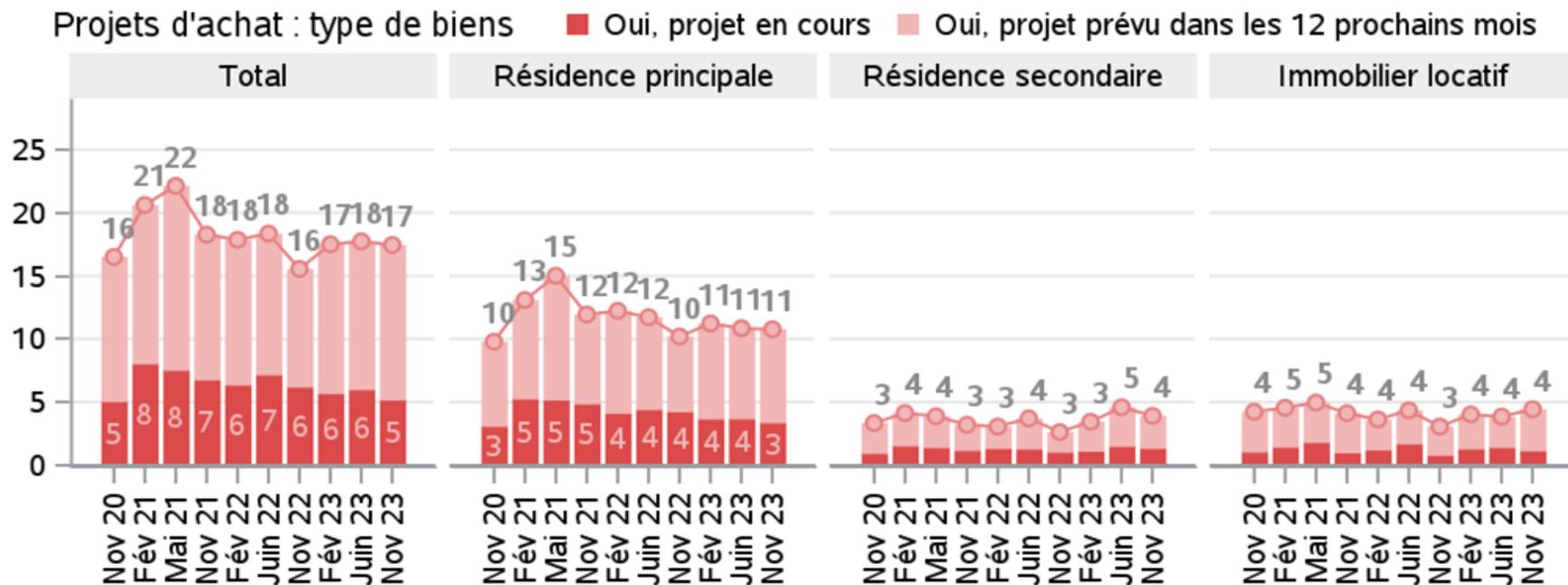
01

**Des projets immobiliers
toujours presents mais les
anticipations et les
conditions de marché
basculent...**

INTENTIONS D'ACHAT : PAS D'EFFONDREMENT...

Réduction des projets en cours et hausse de ceux prévus dans les 12 prochains mois

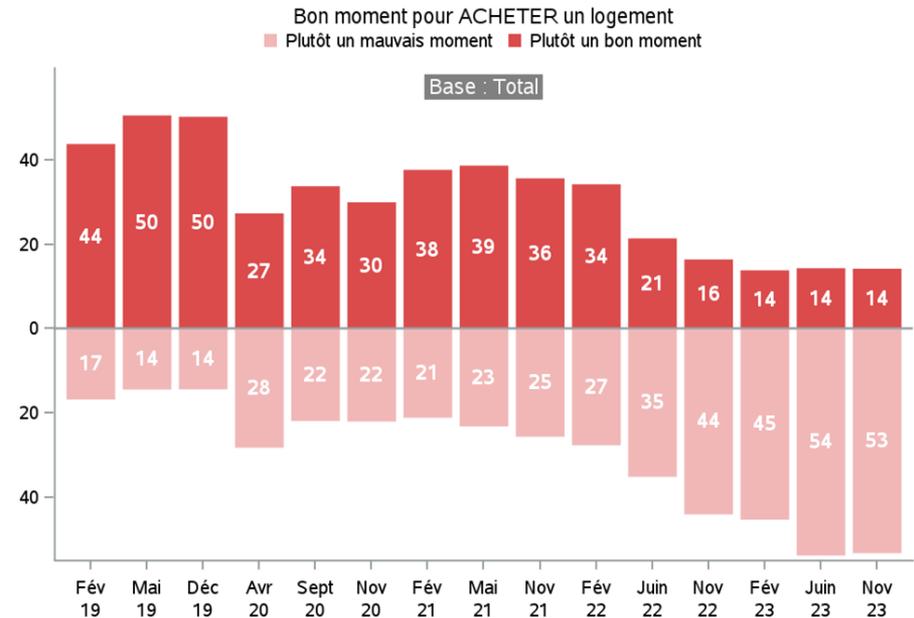
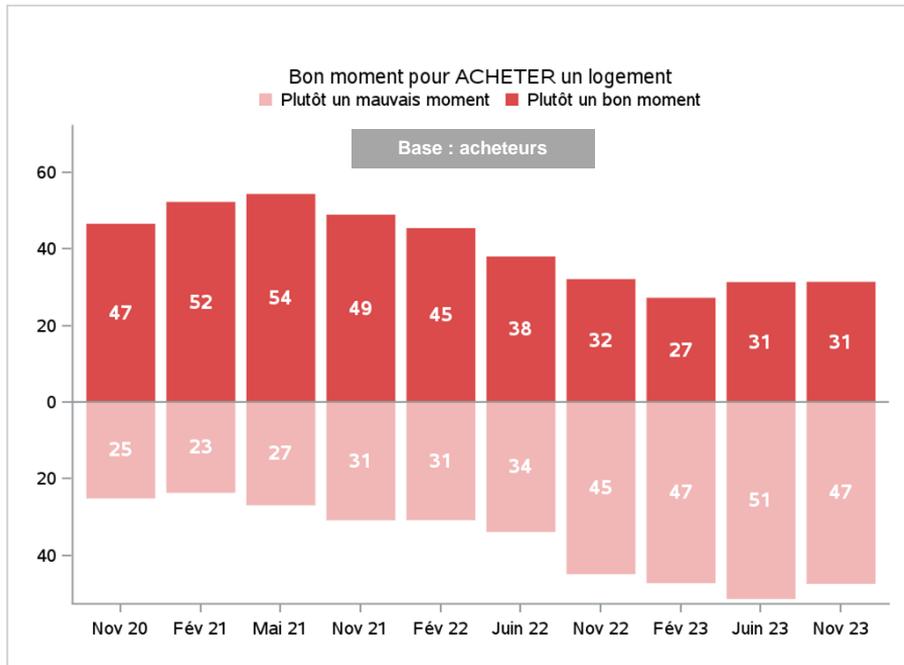
Les projets d'achat sont relativement stables depuis 2 ans mais on note un effritement des projets en cours au profit des projets à horizon d'un an, en particulier pour la résidence principale



LE MARCHÉ VU PAR LES ACHETEURS

Des anticipations plutôt moins négatives des acheteurs

Une vision globalement négative mais moins catastrophiste de la part des acheteurs avec une amélioration légère au cours des dernières semaines, signe d'anticipations moins durablement défavorables ?

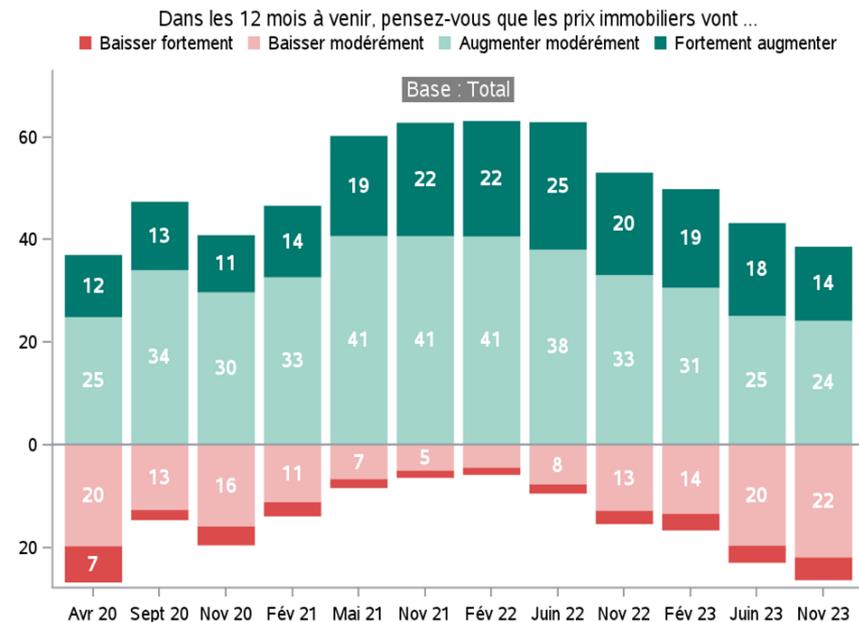
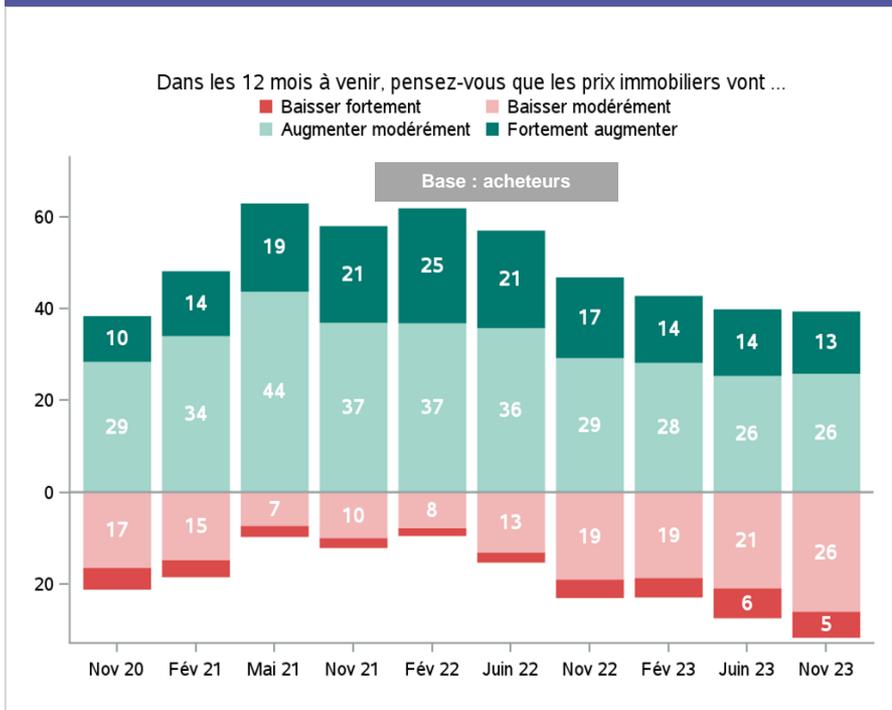


Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

L'IMAGE DE L'IMMOBILIER S'EFFRITE MAIS RÉSISTE

Les anticipations de prix des acheteurs n'expliquent pas leur vision de la conjoncture

Des anticipations de prix proches de la moyenne, voire légèrement plus pessimistes pour les acheteurs, mais conformes à la « persistance rétinienne » dans l'opinion de prix immobiliers dont le retournement à la baisse n'a pas encore été reconnu ou accepté

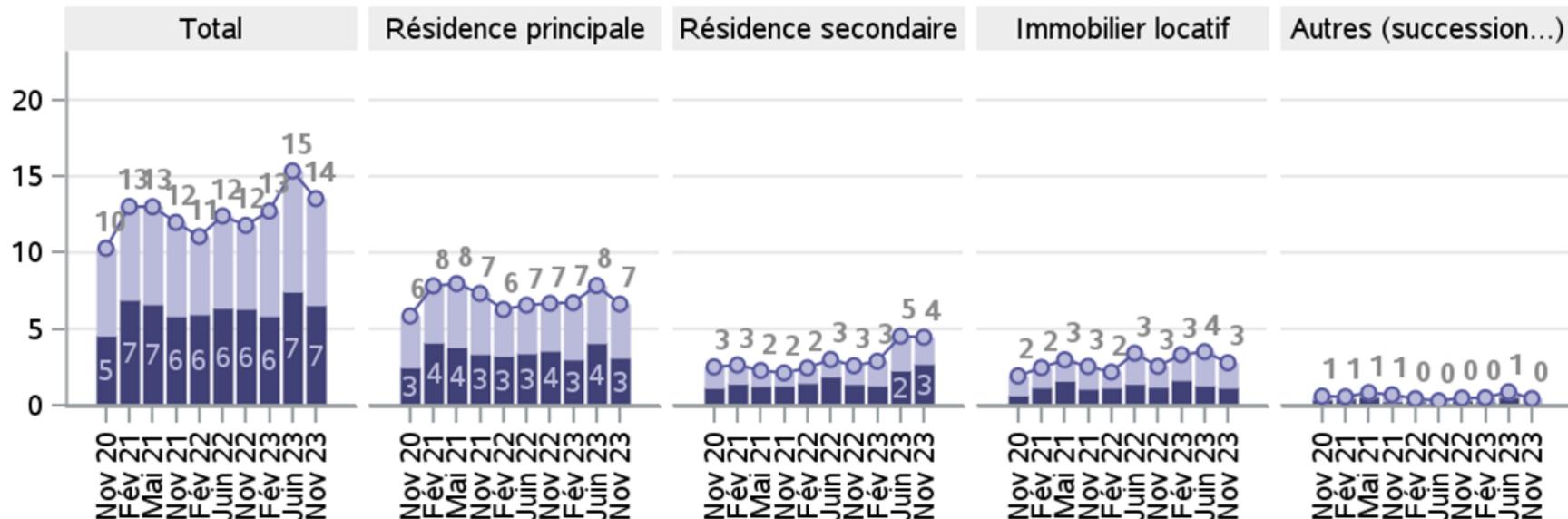


DES INTENTIONS DE VENDRE QUI DEMEURENT ÉLEVÉES

Marges croissantes de négociation pour les acheteurs et marché plus sélectif

Les intentions de vente restent supérieures à leur tendance de moyen terme

Projets de vente : type de biens ■ Oui, projet en cours ■ Oui, projet prévu dans les 12 prochains mois

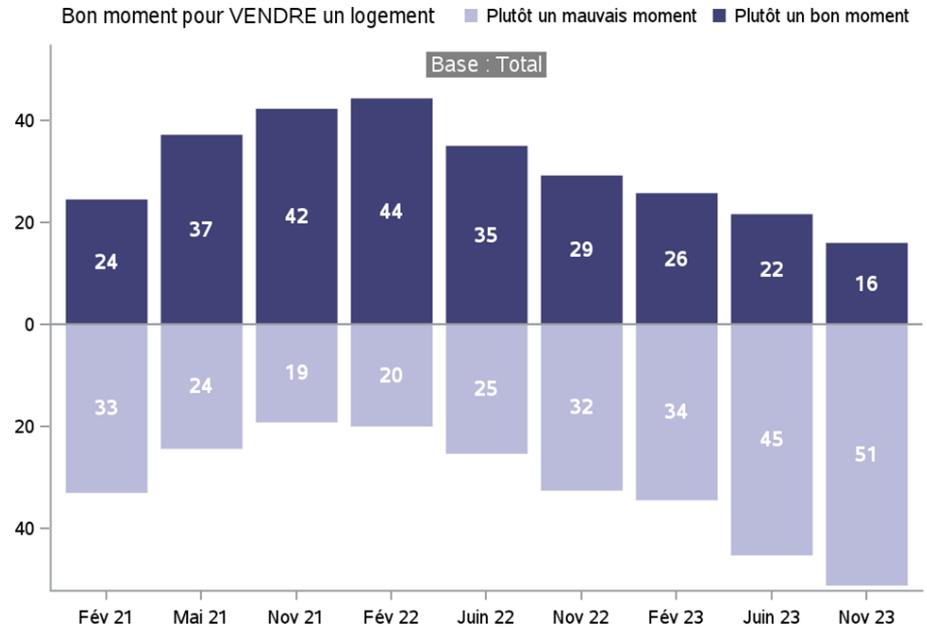
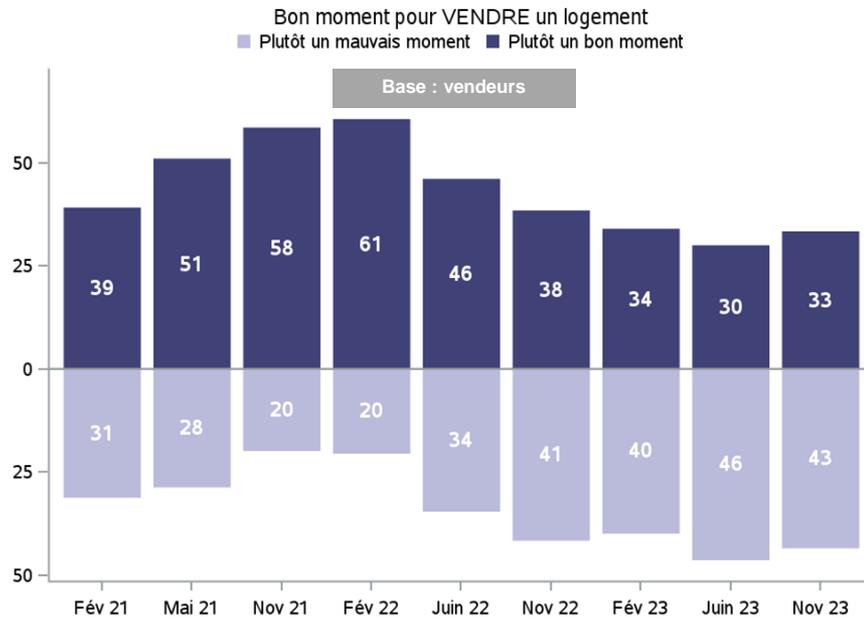


Direction Etudes & Prospective, Pôle Finances BPCE, novembre 2023

LE MARCHÉ VU PAR LES VENDEURS

Un contexte plutôt moins négatif selon les vendeurs

Une vision globalement négative mais moins catastrophiste de la part des vendeurs avec une amélioration légère au cours des dernières semaines et des anticipations de prix qui se situent dans la moyenne



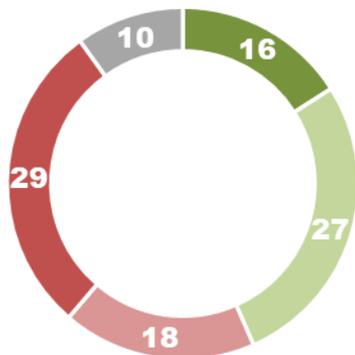
Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

LE DPE RENFORCE LE POUVOIR DES ACHETEURS

Passoires énergétiques : motif de vente et réticences des acheteurs

Un DPE F ou G est un motif de vente pour 43% 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

○ Un surcroît de vendeurs

- Bailleurs privés ne souhaitant pas assumer le coût ou les difficultés des travaux
- Propriétaires anticipant la baisse de valeur future associée à la prise en compte croissante de la réglementation thermique

○ Un impact sur les prix

- La pression du temps sur les vendeurs
- L'impact de l'audit énergétique dans l'individuel qui donne une évaluation du coût des travaux pour changer de DPE

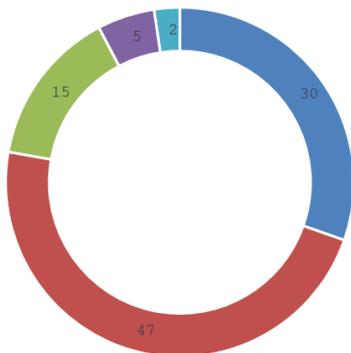
Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE/Audirep (Novembre 2023)

LE DPE RENFORCE LE POUVOIR DES ACHETEURS

Le DPE est devenu tardivement mais rapidement une référence de marché

Le DPE est devenu un critère important pour 78% des ACHETEURS, le classement F ou G est surtout vu comme un instrument de négociation ou comme « repoussoir »

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.

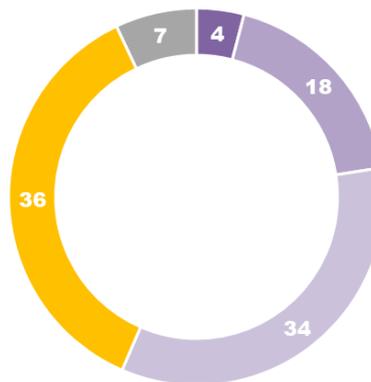
Oui, c'est devenu un critère important, alors que vous ne lui donniez pas d'importance auparavant.

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 critère qui s'est imposé sur le marché, un repère pour la valeur

- 17% du parc en F ou G, 17% des ventes de 2022 en F et G, probablement > 20% des ventes en 2023

○ Un potentiel de négociation

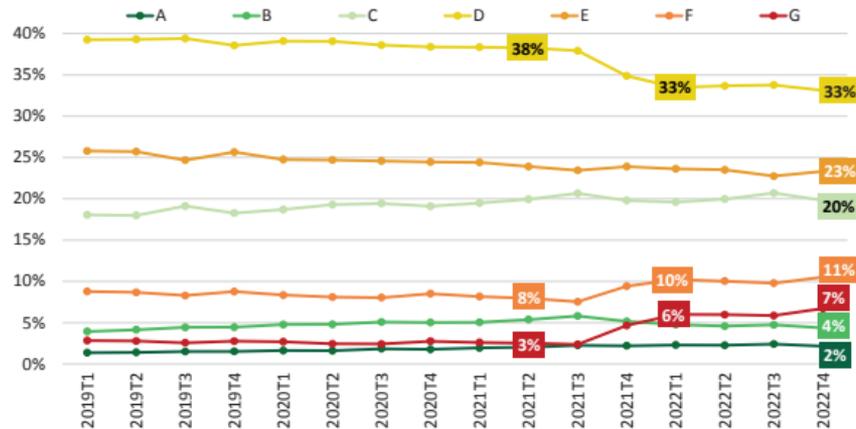
- Un moyen de faire face à la hausse des taux

Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE/Audirep (juin 2023)

PROGRESSION CONTINUE DES VENTES DE LOGEMENTS « F/G »

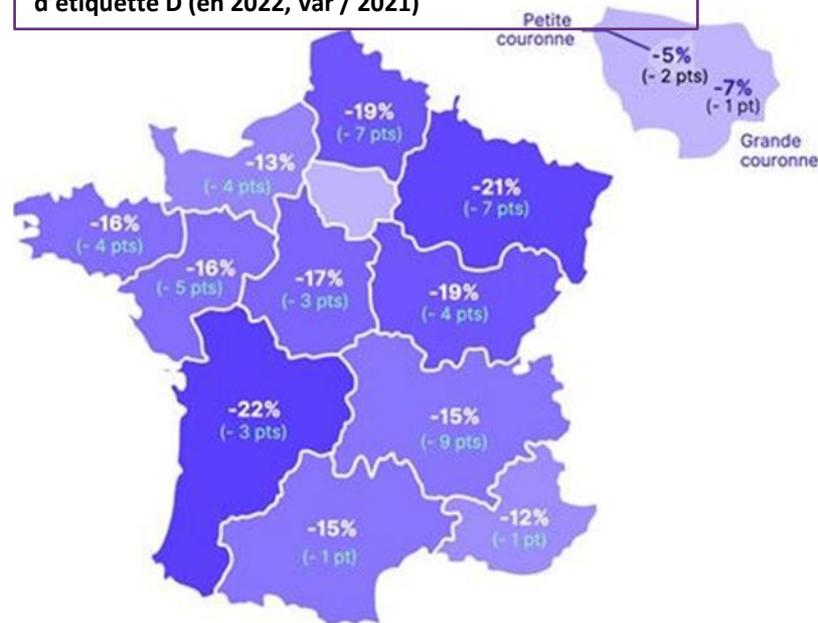
Une valeur verte qui s'amplifie dans l'individuel

Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie en France métropolitaine (hors Corse)



Source : bases de données des notaires de France BIEN et Perval
Logements anciens - France métropolitaine (hors Corse).

Écart de prix constaté au niveau régional entre une maison ancienne d'étiquette F/G et une maison d'étiquette D (en 2022, var / 2021)



Quelle valeur verte ?

- Un impact déjà important dans l'individuel qui sera renforcé par l'audit énergétique
- Un impact qui devrait se diffuser au collectif avec le recul du marché et sa plus grande sélectivité
- ➔ Une valeur verte qui s'accroît (liquidité et prix) mais un moyen de contourner la perte de solvabilité liée aux taux d'intérêt

Source : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.

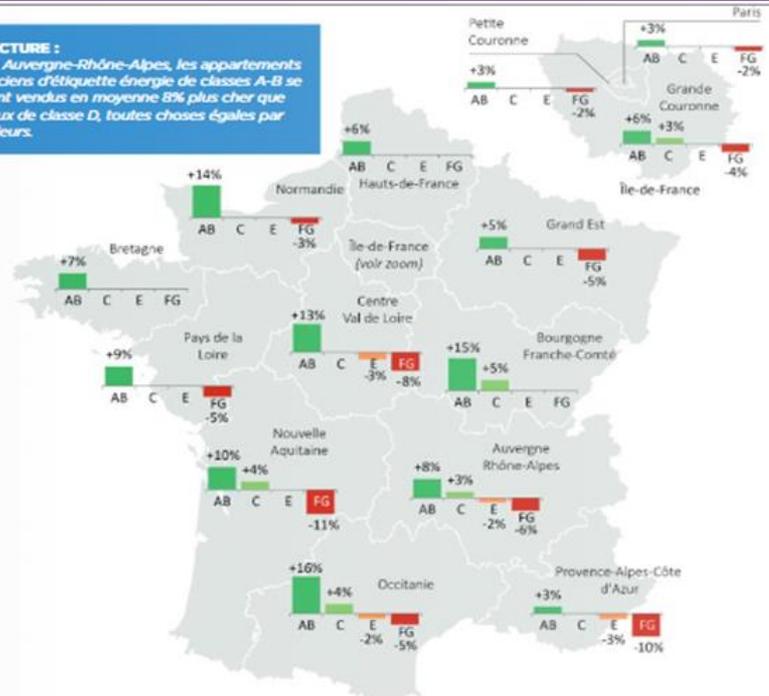
L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.

DPE : EFFET PRIX RENFORCÉ DÈS 2022

Dans un marché plus sélectif, la valeur verte s'affirme dans le collectif

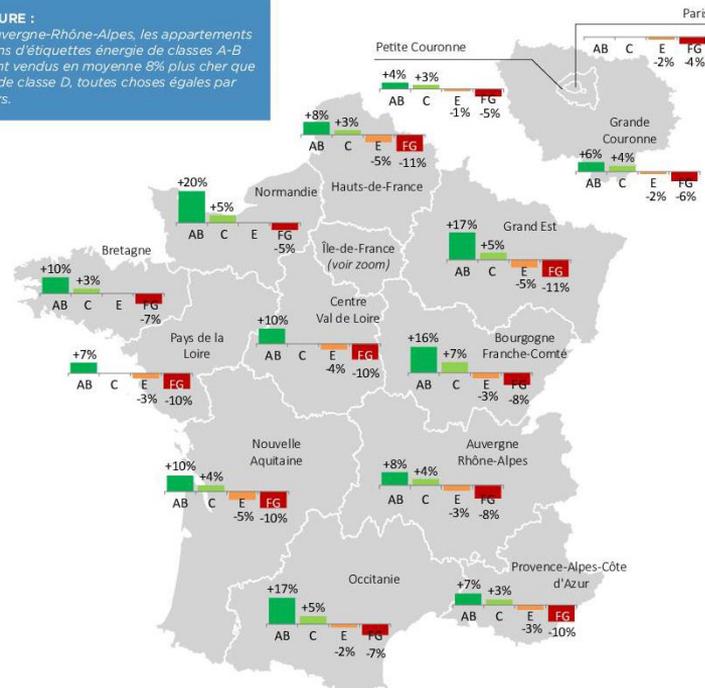
Impact du DPE sur les prix de vente des appartements anciens par région (par rapport à un DPE D) en 2021

LECTURE :
En Auvergne-Rhône-Alpes, les appartements anciens d'étiquette énergie de classes A-B se sont vendus en moyenne 8% plus cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



Impact du DPE sur les prix de vente des appartements anciens par région (par rapport à un DPE D) en 2022

LECTURE :
En Auvergne-Rhône-Alpes, les appartements anciens d'étiquette énergie de classes A-B se sont vendus en moyenne 8% plus cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données de l'INSEE et de l'INSEE pour la région Île-de-France. Source Heero à partir des bases de données Notaires. L'absence de données signifie que le modèle n'a pas mis en évidence d'effet significatif.

UNE CONFIGURATION DE FREINAGE DU MARCHÉ

Les vendeurs, toujours pas prêts à des décotes mais ils commencent l'anticiper

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

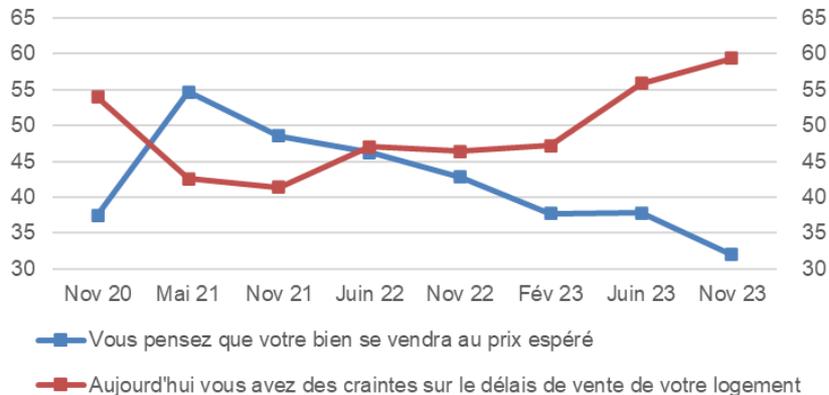
59%
des vendeurs ont
des **craintes sur les délais**
de vente de leur bien

58%
anticipent une **décote**

En cas de difficulté de vente du logement,
quelle serait votre attitude ?

(Base vendeurs - en %)

Une montée sensible des incertitudes liées à
la vente (réponses en %)



Vous seriez prêt à
accepter une baisse
de prix pour vendre
plus vite.
51%



Vous préféreriez attendre,
voire reporter votre projet
de vente pour en tirer un
bon prix.
49%

Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE / Audirep, novembre 23

HAUSSE DES TAUX : UN IMPACT MASSIF

¾ des projets d'achat affectés directement par la hausse des taux

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...) ?

Impact de la hausse des taux sur les projets d'achat	nov-22	févr-23	juin-23	nov-23	Tendance
ST A dû renoncer / reporter / modifier	17	18	19	20	
Vous avez renoncé à un projet d'achat de logement en raison de la hausse des taux	6	7	9	10	
Vous avez décidé de reporter un projet d'achat de logement en raison de la hausse des taux	7	8	9	9	
Vous avez modifié votre projet d'achat de logement pour vous adapter à la hausse des taux (localisation, prix...)	6	4	3	3	
La hausse des taux n'a pas d'impact significatif sur votre projet d'achat de logement	6	6	6	6	
Vous n'avez aucun projet d'achat de logement	67	63	63	62	
Vous ne savez pas	10	12	11	11	
Vous avez décidé d'avancer votre projet d'achat de logement en raison de la hausse des taux		3	3	3	

Source : Dir. Etudes & Prospectives - Baromètre BPCE Epargne & Placements (nov. 2023)



02

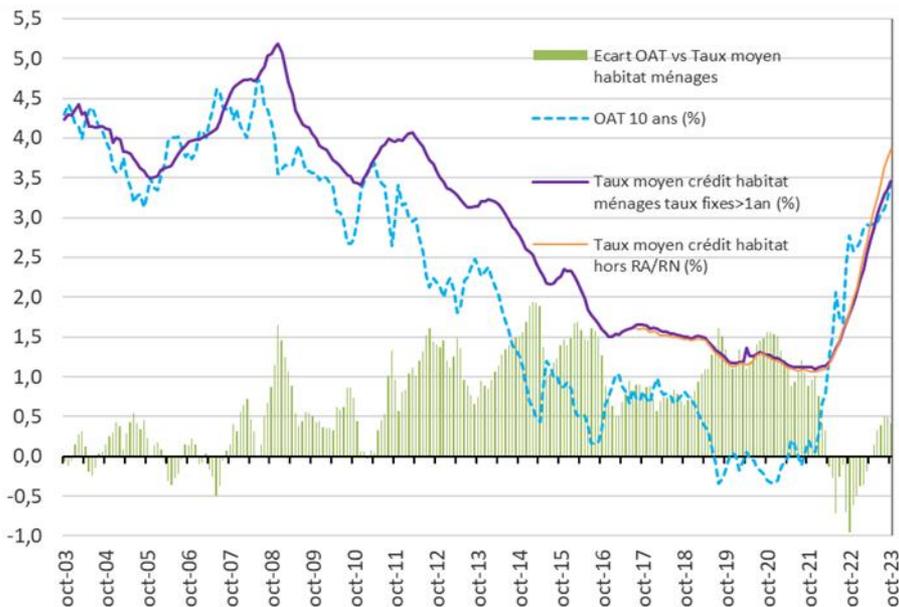
Crédit, solvabilité et prix, un changement de repères

UNE ACTIVITÉ IMPACTÉE PAR LA HAUSSE DES TAUX

La production mensuelle de nouveaux crédits (hors renégociations et rachats externes – RA/RN) retrouve en 2023 des niveaux observés précédemment en 2015-2016

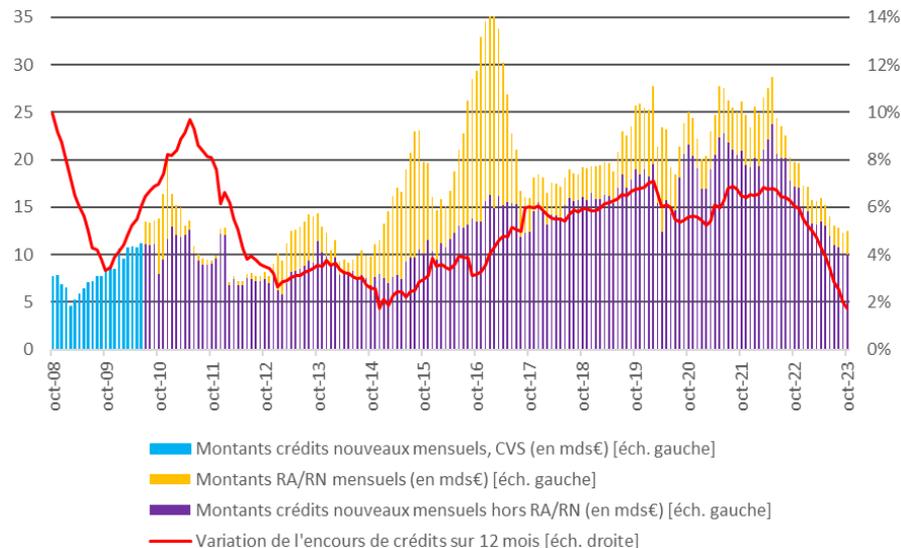
Rupture plus franche pour les nouveaux crédits à l'habitat hors RA/RN à partir de juin 2023: 122 mds€ cumulés sur les 10M2023, soit -40% vs. 10M2022, une distribution de crédit équivalente à l'année 2016. Ralentissement majeur de la croissance annuelle de l'encours de crédit à l'habitat: +1,7% à fin octobre 2023 contre +6,1% un an plus tôt

Taux d'intérêt des crédits immobiliers et OAT



Crédits à l'habitat aux ménages: production et encours

(en mds€ et en % pour la variation annuelle de l'encours)

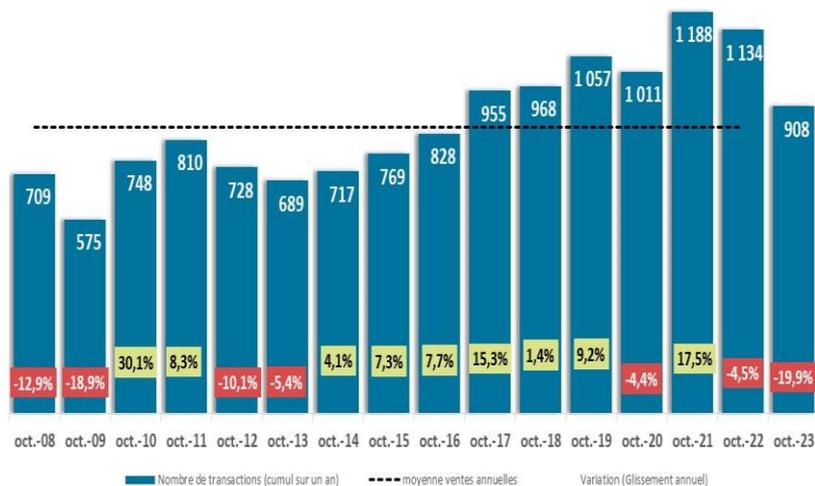


UNE BAISSSE MASSIVE DES TRANSACTIONS

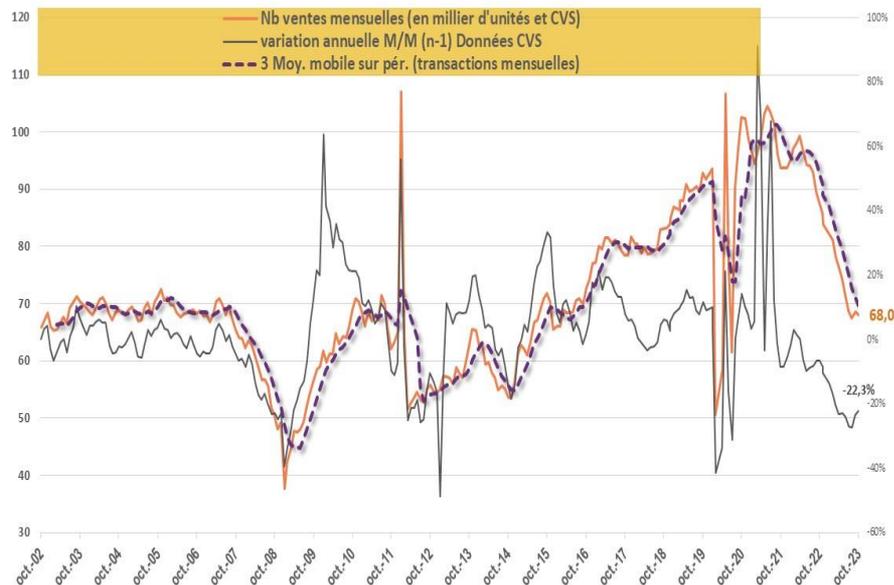
La baisse d'activité reflète l'attentisme des ménages

Avec 908.000 logements anciens vendus sur un an à fin oct. 2023, soit moins qu'en 2017, le rythme actuel des ventes mensuelles CVS s'approche rapidement du niveau de la moyenne de longue période autour de 850.000 ventes

Évolution du nombre de ventes de logements anciens
(milliers de logements sur un an glissant, variation annuelle %)



Transactions mensuelles de logements anciens
(en milliers de logements, données CVS)

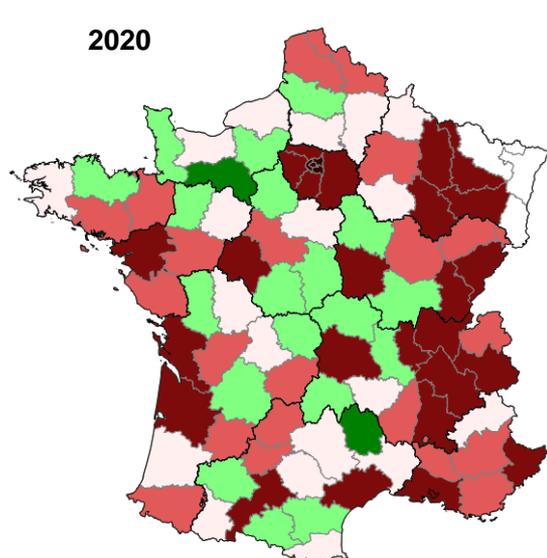


Sources : CGEDD, Insee-Notaires, calculs Direction Etudes & Prospective BPCE

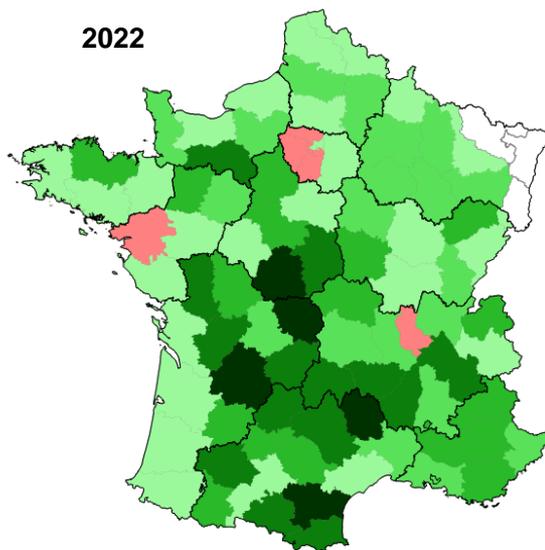
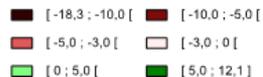
MAIS LES ARBITRAGES GÉOGRAPHIQUES SE POURSUIVENT

Grandes métropoles moins attractives et espaces moins denses privilégiés

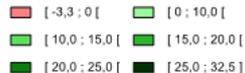
Comparaison avec 2019



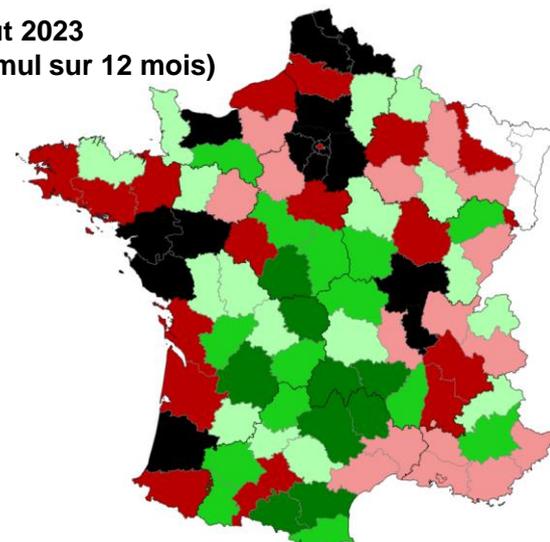
Comparaison du nombre de transactions entre l'année 2019 et l'année 2020 (en %)



Comparaison du nombre de transactions entre l'année 2019 et l'année 2022 (en %)



Août 2023
(cumul sur 12 mois)



Evolution annuelle des transactions entre 2019 et août 2023 (en %)



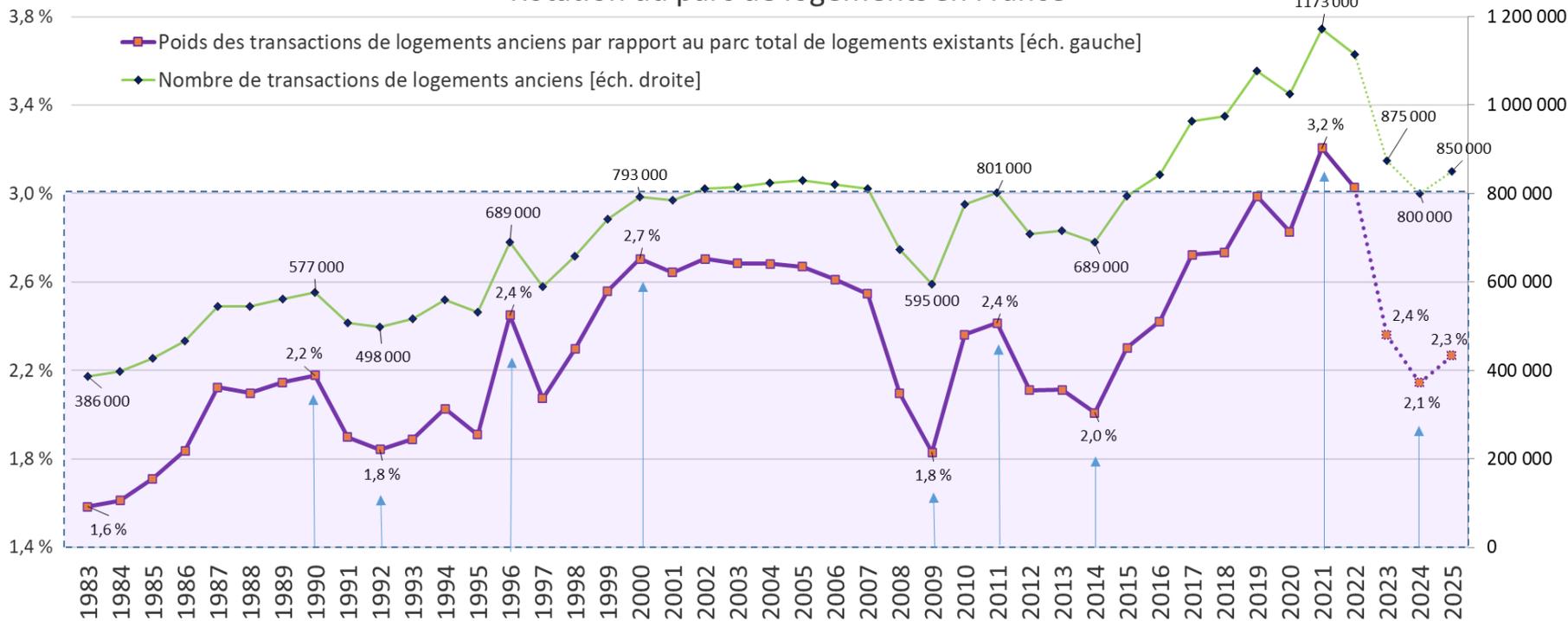
Source: CGEDD, nombre de transactions immobilières

Cartographies : Direction Etudes & Prospective, Pôle Finances BPCE

L'ANCIEN EST REVENU À UN STANDARD DE LONG TERME

La vitesse de rotation du parc de logements chute mais sans retrouver ses plus bas historiques

Rotation du parc de logements en France



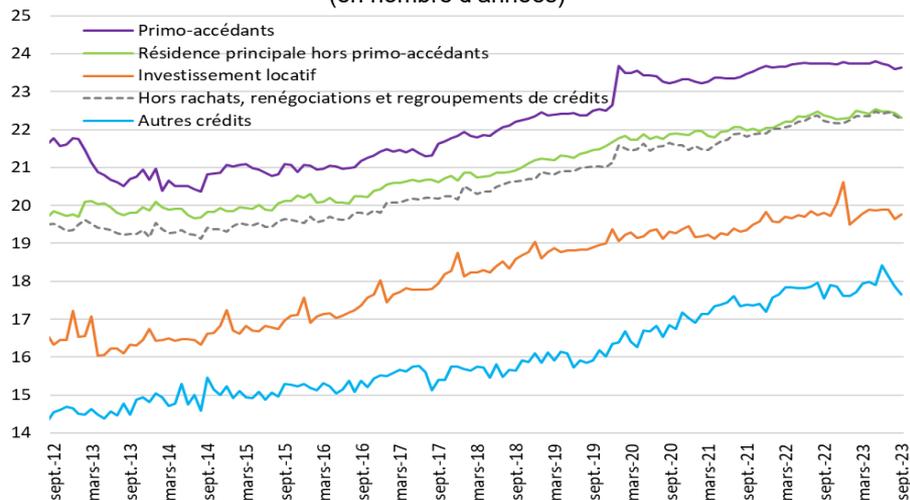
Source : Insee, CGEDD, estimation Direction Etudes & Prospective BPCE

DES MÉCANISMES D'AJUSTEMENT...

« Re solvabilisation » partielle par la hausse de la durée, de l'apport et du taux d'effort

La maturité moyenne tend progressivement vers 22,5 ans, se superposant à la moyenne des achats de résidences principales hors primo-accédant...en parallèle d'un accroissement de la part des crédits entre 20 et 25 ans (près de 80% de la production), 48% de la production de juin 2023 est lié à un taux d'effort compris entre 30%-35%, contre < 30% avant 2021) et 43% de la production à une LTV inférieure à 85%, versus moins de 30% avant 2021.

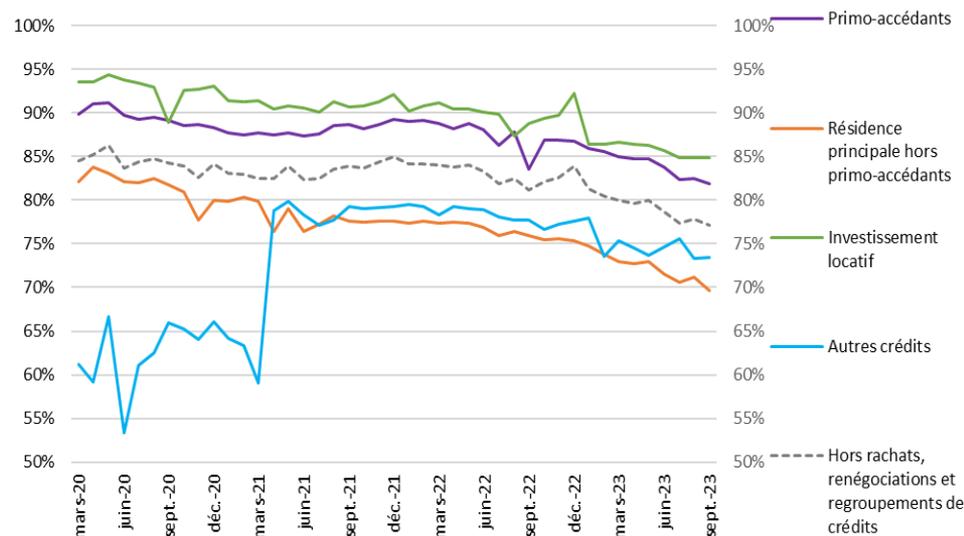
Durée des nouveaux crédits par destination (en nombre d'années)



Sources : Banque de France, ACPR, estimations Direction Etudes & Prospective BPCE

Taux de Loan-to-Value

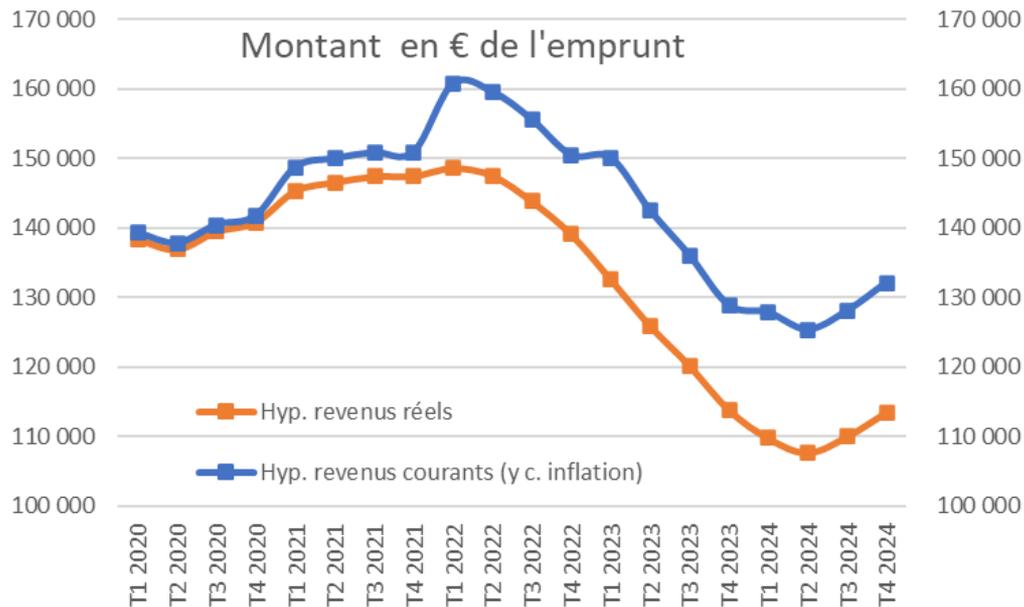
(en %, rapport entre le montant du crédit et la valeur d'achat du logement)



DES MÉCANISMES D'AJUSTEMENT

L'inflation amortit en partie la hausse des taux

Pour un individu au revenu médian prenant un crédit selon les projections de taux (BdF) et de durée, le capital empruntable fin 2024 serait réduit a priori de 23% par rapport à fin 2021, mais près de la moitié de cette désolubilisation serait absorbée par la hausse nominale des revenus (sur la base du RDB moyen)



Moyenne annuelle	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus moyens constants	+0,4%	+2,3%	-0,2%	+0,2%	+1%
Durée moyenne	20,5	20,9	21,4	22,3	23
Taux moyen	1,26%	1,14%	1,47%	3,36%	4,77%
Montant au T4, TE à 35%	140 814	147 430	139 079	113 865	113 494
perte de solvabilité / 2021	-4%	0%	-6%	-23%	-23%
Moyenne annuelle	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus moyens y c. inflation	+1,1%	+4,0%	+5,5%	+4,8%	+3,9%
Durée moyenne	20,5	20,9	21,4	22,3	23
Taux moyen	1,26%	1,14%	1,47%	3,36%	4,77%
Montant au T4, TE à 35%	141 758	150 884	150 467	128 844	132 112
perte de solvabilité / 2021	-6%	0%	0%	-15%	-12%

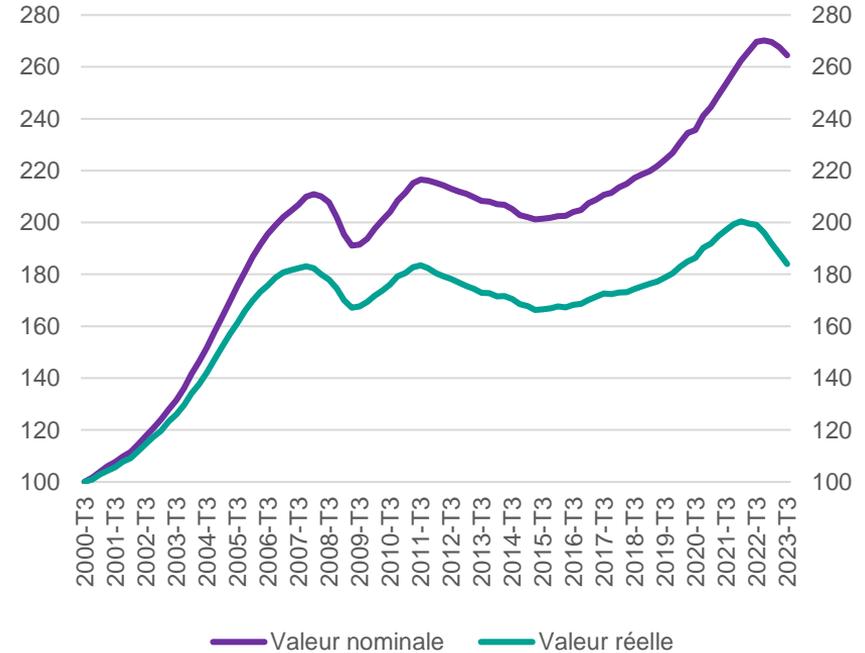
DES MÉCANISMES D'AJUSTEMENT

Le niveau des prix s'est déjà en partie ajusté via l'inflation et la valeur réelle

Prix immobiliers logements anciens
(base 100 au T3 2007 en valeur nominale)



Prix immobiliers logements anciens
(base 100 au T3 2000 en valeur nominale)





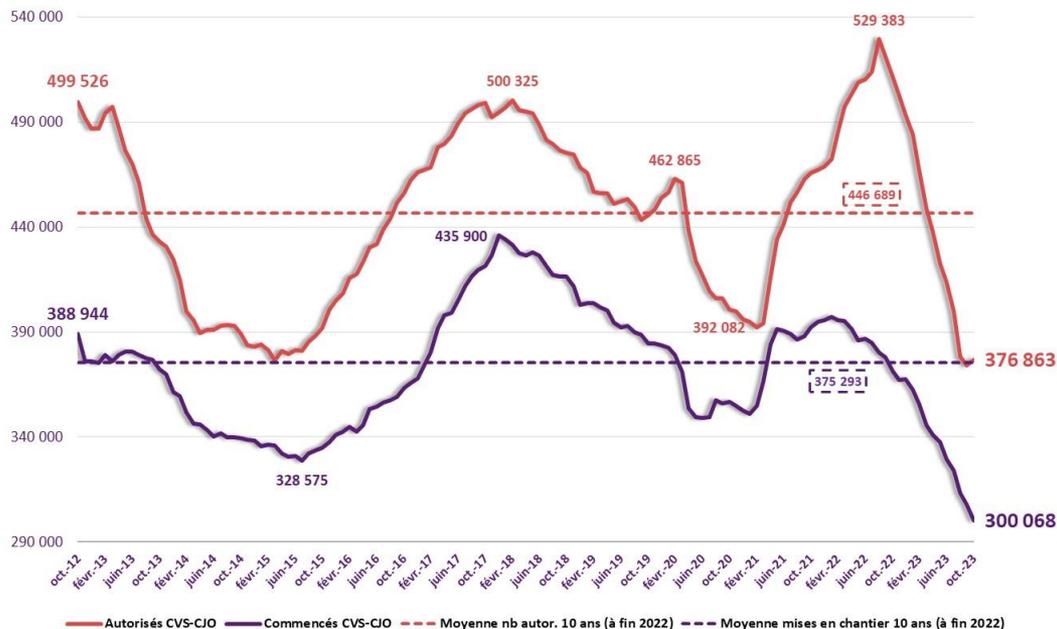
03

La construction face à l'inflation et aux injonctions contradictoires

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Les indicateurs s'effondrent

Cumul sur un an glissant, à fin octobre 2023



300.068

Mises en chantier
-19,2%

376.863

Autorisations
-26,3%

- Le niveau des **mises en chantier**, inférieur à la moyenne décennale depuis un an, poursuit sa descente vers les plus bas historique
- Le nombre d'**autorisations de construire s'inscrit aussi** sous le plancher de la moyenne longue depuis avril 2023

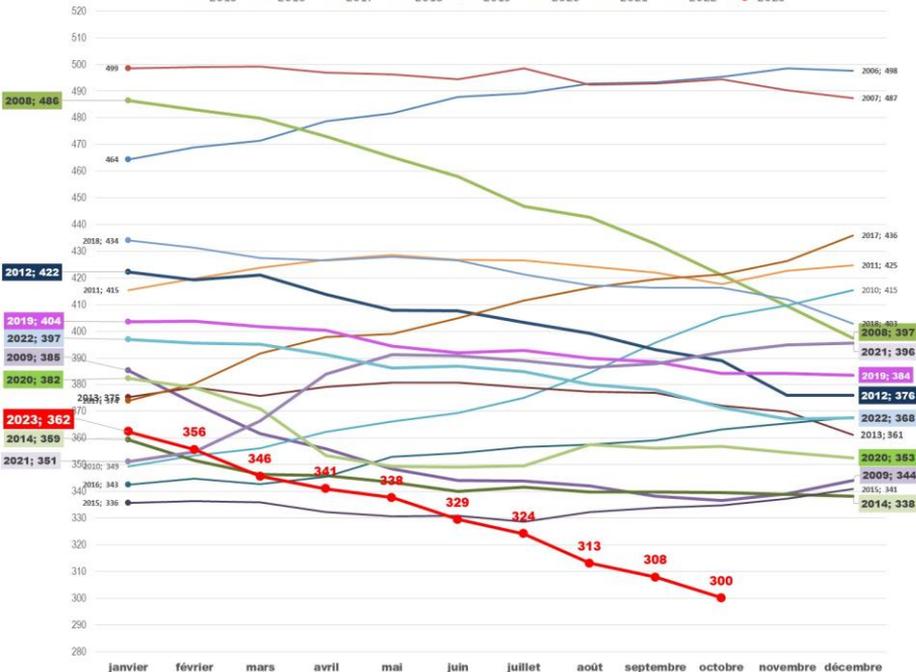
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



Tendance à l'assèchement de l'offre de logements neufs confirmée

Cumul annuel des logements mis en chantier

— 2006 — 2007 — 2008 — 2009 — 2010 — 2011 — 2012 — 2013 — 2014
— 2015 — 2016 — 2017 — 2018 — 2019 — 2020 — 2021 — 2022 — 2023



Comparaison des chroniques annuelles sur longue période du nombre de logements mis en chantier (cumul sur 12 mois glissant)

- Les volumes de logements mis en chantier ne sont pas à la hauteur des programmes de logements autorisés.
- Les freins au lancement des chantiers se concrétisent par une contraction tendancielle des volumes de constructions démarrées. Plus fortes baisses observées : 2008 (-18,3%) et 2012 (-11%)
- En 2019, les difficultés du secteur à lancer les mises en chantier (-4,9%) se sont amplifiées avec la crise Covid de 2020 (-7,5%)
- En 2021, au rebond post-Covid (+12,2%) de courte durée, a succédé l'accroissement des tensions économiques et géopolitiques dès 2022 qui ont encore affaibli l'appareil de production (pénuries énergétiques et de matières premières, inflation) également entravé par des fragilités structurelles

Les records des plus bas volumes de logements mis en chantier se succèdent. Sur un an glissant, à fin octobre 2023, le volume est en baisse de 19,2% vs oct. 2022 et inférieur de 17,2% à celui de janvier 2023

INFLATION ET EFFET DE CISEAUX

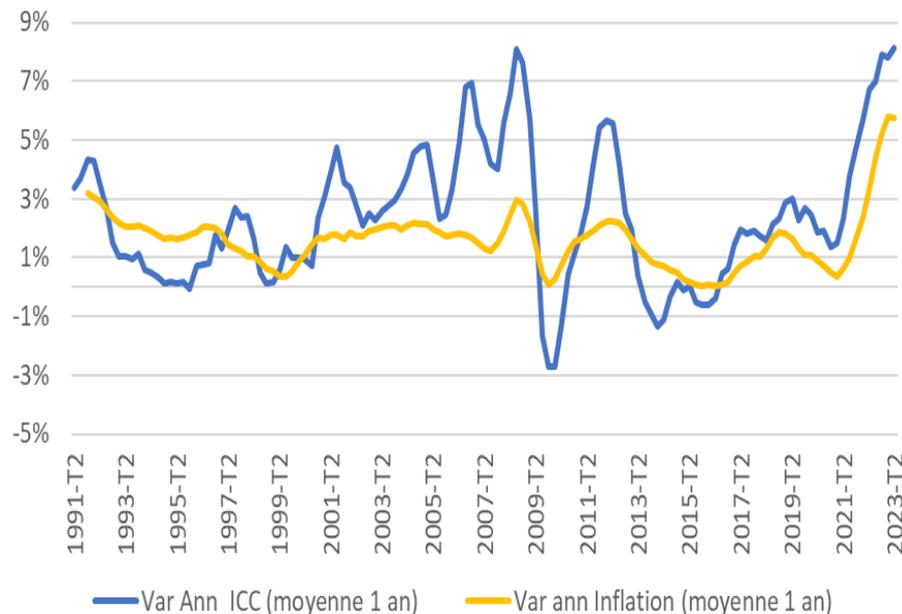
La confrontation de la hausse des coûts et du recul de la solvabilité

- **Des matériaux nouveaux, plus coûteux** (bois massif CLT, béton bas carbone, façades à ossature bois, matériaux biosourcés)
- **Des dépenses nouvelles** : coûts de R&D, coûts salariaux plus élevés pour accéder aux qualifications nécessaires
- **La quadrature du cercle ?**
 - Hausse des coûts d'intrants et de main d'œuvre
 - Impact RE 2020
 - Attentes d'habitabilité et de qualité de vie
 - Tensions sur le foncier



- **Désolvabilisation des ménages par les conditions de financement**

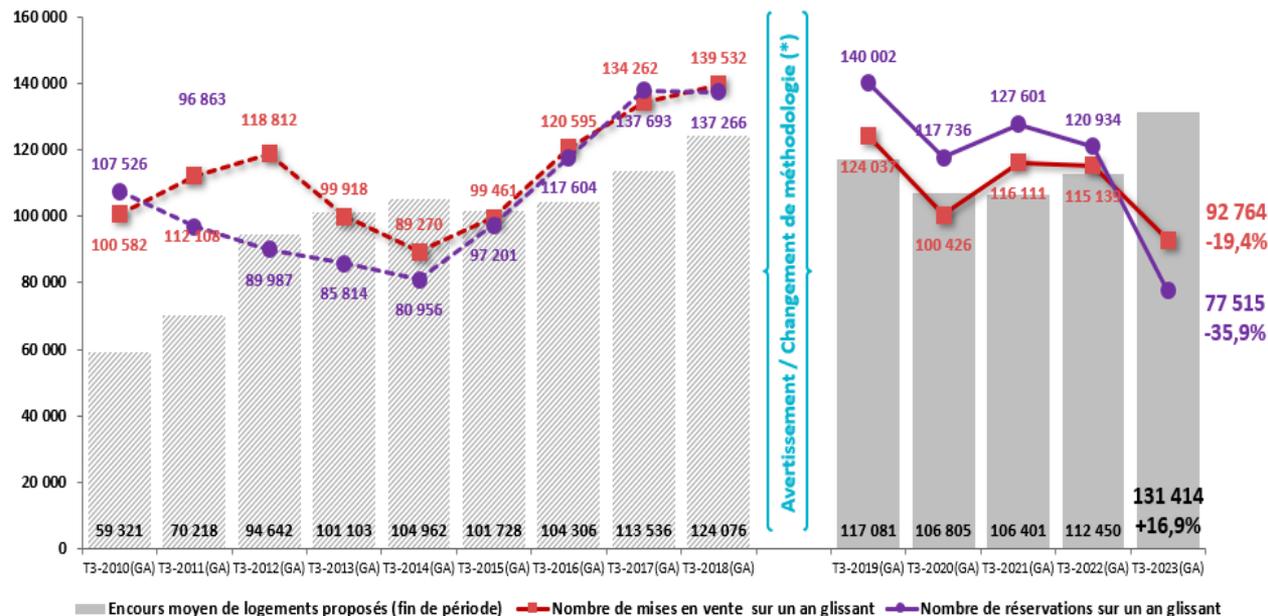
Indice annuel de l'ICC et de l'inflation



Source : Insee

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS

Un recul historique pour la promotion immobilière



- La contraction du marché du crédit à l'habitat depuis 2022 et la baisse de la demande des investisseurs ont fortement pénalisé les ventes.
- La chute exceptionnelle du nombre de réservations (-35,9% sur un an glissant) s'accompagne d'une hausse des annulations après réservation.
- Les mises en vente s'affaissent de 19,4%.
- Le niveau d'encours des logements disponibles à la vente devient critique : au rythme actuel des ventes trimestriel, le stock équivaldrait à 2 ans de commercialisation.

(*) **Changement de méthodologie de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)** : les données sur la commercialisation des logements neufs auprès des particuliers incluent désormais les **logements neufs rénovés et réhabilités**, c'est-à-dire issus de la construction sur existant. **En 2022, ces logements représentaient 9% du marché du logement neuf auprès des particuliers**

■ Données brutes portant sur les nouvelles constructions, jusqu'en 2016

■ À partir de 2017 : données CVS/CJO portant sur les constructions nouvelles et les constructions de logements sur existant, données trimestrielles cumulées sur un an glissant

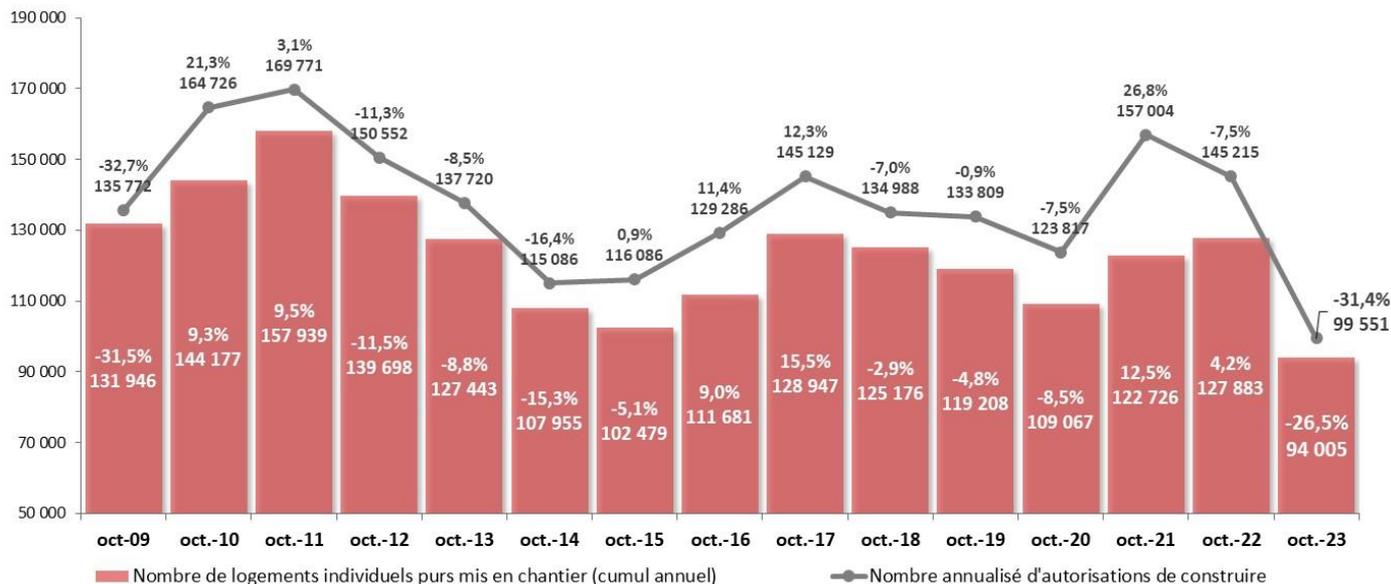
Source : Direction Etudes & Prospective BPCE, à partir des données CVS/ CJO du SDES, ECLN_DONNEES BRUTES programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers, hors secteur diffus. Données du T3/2023

LOGEMENTS INDIVIDUELS PURS

Après une courte parenthèse après 2020, l'activité plonge

- Le rebond d'activité des mises en chantier qui a précédé l'entrée en vigueur de la RE 2020, en 2021, s'est prolongé en 2022 (cycle de production du secteur)
- L'ampleur du recul des autorisations de construire (-31,4%) pousse à anticiper une contraction forte et durable de ce marché
- Le volume des logements individuels purs mis en chantier sur un an glissant, à fin octobre, inférieur à 95.000 maisons atteint un nouveau point bas historique

Construction de logements individuels en secteur diffus





04

PRÉVISIONS 2024

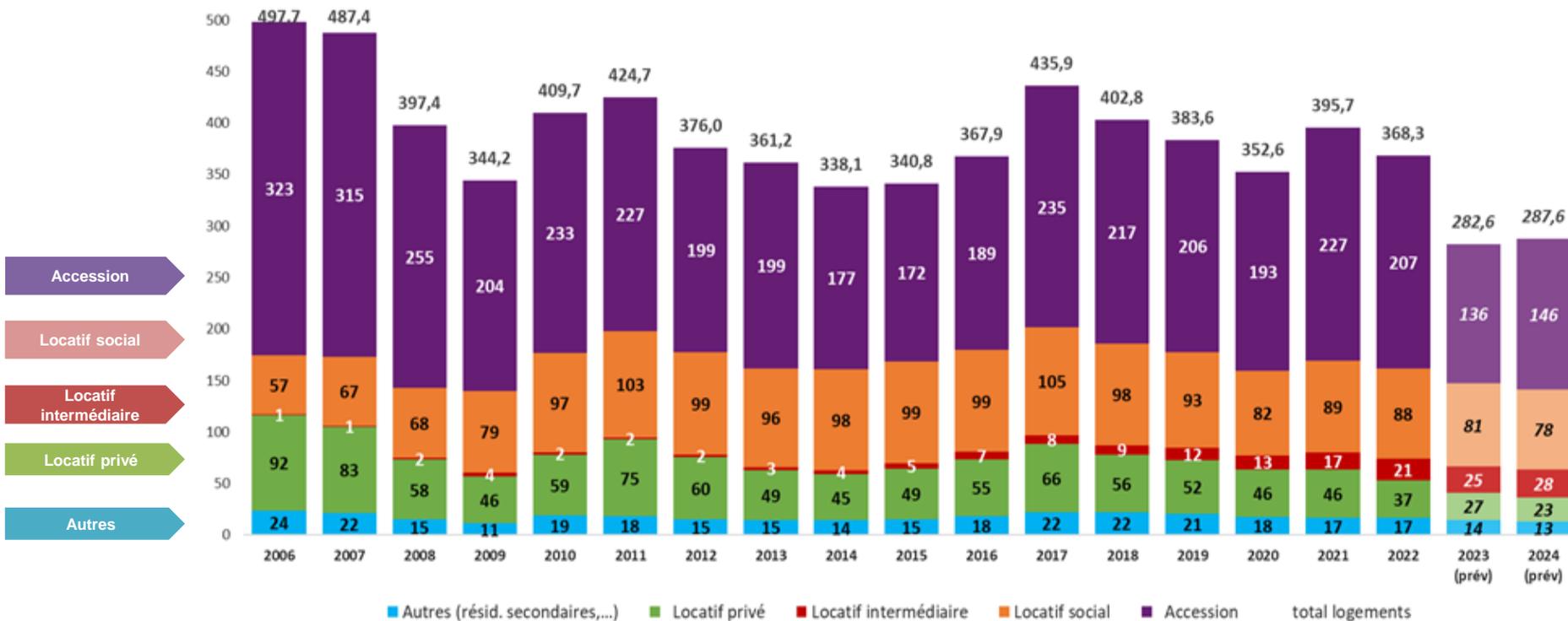
QUELLES PERSPECTIVES POUR LA CONSTRUCTION ?

Une crise aussi structurelle, une sortie de crise plus lente

- **Des contraintes de coût toujours marquées**
- **Une politique du logement qui bascule de la construction à la rénovation**
 - Fin du Pinel en 2024, dispositif plus restrictif en 2023
 - « Recentrage » dès 2024 du PTZ → de 63 000 PTZ en 2022 à environ 43 000 en 2024
 - Hausse du budget de MPR et prolongement de l'Eco PTZ + couplage MPR – Eco PTZ
- **Une recherche de modèles plus efficaces**
 - Faible consommation de foncier / orientation vers la reconstruction / rénovation / neuf sur existant
 - Nouveaux modèles de construction plus industriels et moins coûteux
 - Nouveaux modèles de mobilisation du foncier ou accords collectivités promoteurs
 - Mise en œuvre efficace des nouvelles normes thermiques et environnementales
 - Quelle adaptation aux nouvelles préférences géographiques des ménages ?
 - Quelle réponse à la demande d'individuel compatible avec le ZAN ?
- **Des modèles qui émergeront progressivement avec une nouvelle hiérarchie des acteurs ?**

LES NIVEAUX DE CONSTRUCTION DEVRAIENT RESTER TRÈS BAS

Moins de 300.000 mises en chantier en 2024 comme en 2023 ?



DES OBJECTIFS DE RÉNOVATION TRÈS AMBITIEUX

Une mise en œuvre déceptive au départ ?

Logement : 200 000 rénovations d'ampleur / an à partir de 2024, contre 67 000 à 90 000 estimées en 2023

« A plus long terme, ce sont 700 000 rénovations complètes très performantes par an qui devront être réalisées »

Hypothèses globales de réduction d'ici 2030 pour juguler les émissions directes (combustion fossile, gaz fluorés) des bâtiments :

- Réduire de 60% les passoires thermiques
- Supprimer 75% des chaudières fioul d'ici 2030
- Supprimer environ 20% des chaudières gaz, remplacées notamment par des Pompes à Chaleur (yc hybrides), des réseaux de chaleur urbain, ou de la biomasse
- Isolation ambitieuse des bâtiments les moins efficaces

MaPrimeRénov' revue à compter de 2024 :

→ Impact indirect possible sur l'Eco PTZ couplé à cette prime puisque portant sur le même type de travaux.

2 régimes de primes co-existeront

→ **Prime MPR efficacité mono-geste** sur des dispositifs de chauffage, qui sera fermée aux logement F et G

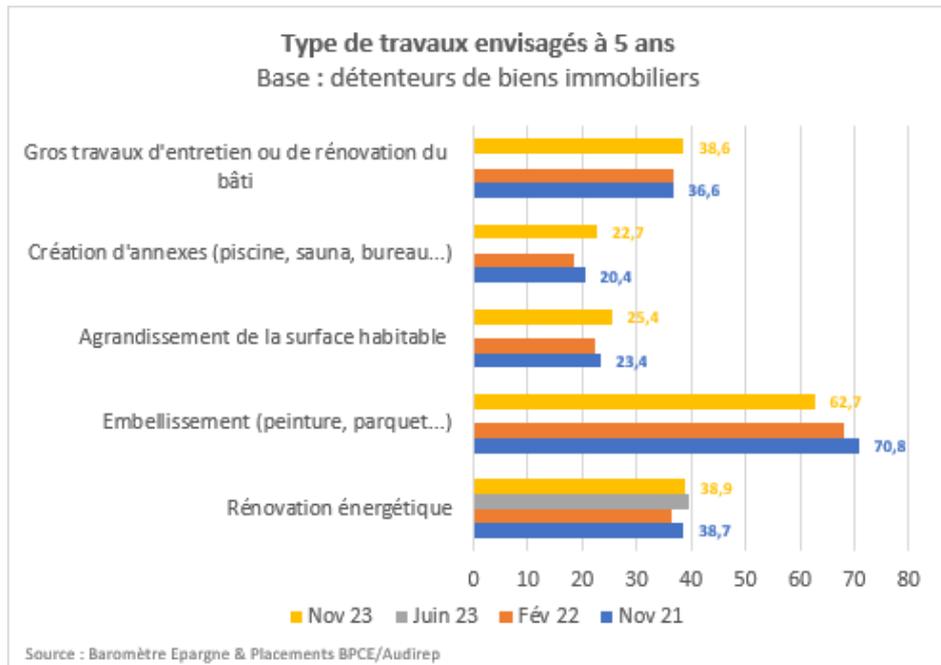
→ **Prime MPR performance rénovation globale** nécessitant un audit avant travaux conduisant à une performance BBC avec DPE A ou B

- 
- 2022 : environ 70.000 rénovations globales pour +/- 600.000 primes délivrées
 - Objectif 2024 : 200.000 rénovations globales aidées avec MPR
 - Programme ambitieux et aléatoire ? Réduction des aides pour les mono gestes est certaine en revanche.

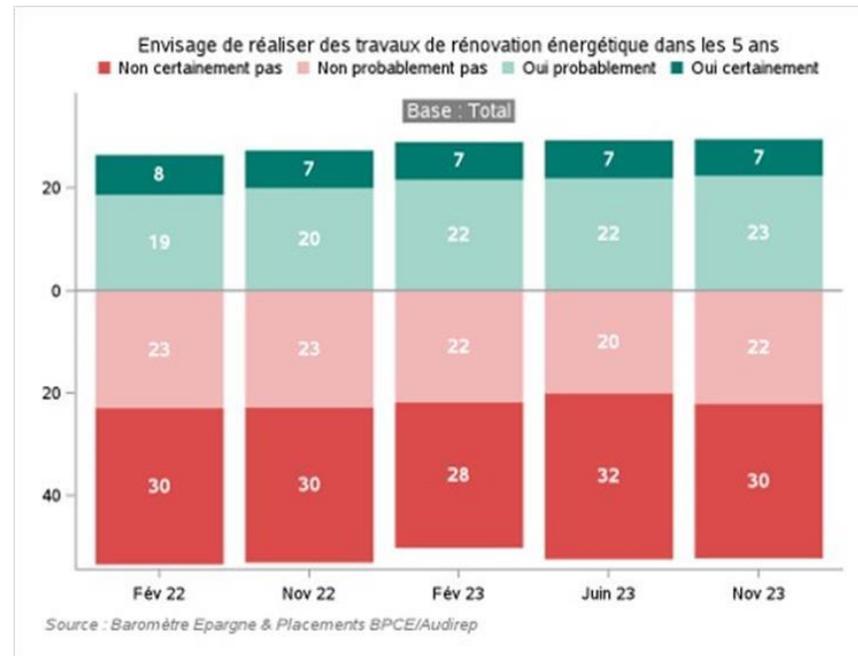
LA RÉNOVATION POUR COMPENSER LE DÉFAUT DE CONSTRUCTION EN 2024 ?

Un manque de motivation ou de prise de conscience des ménages

Des intentions qui stagnent depuis 2 ans



Une sensibilité qui progresse à peine

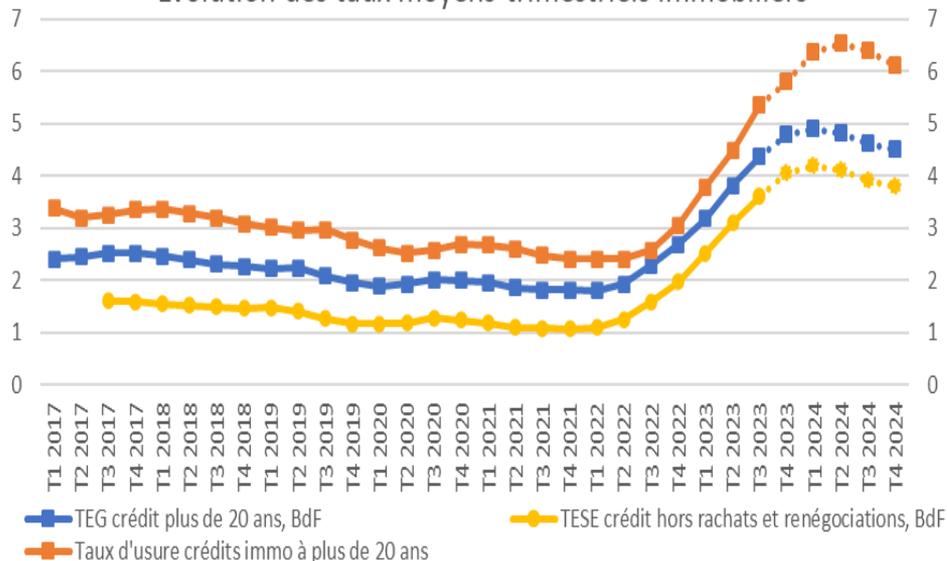


UN CONTEXTE DE CRÉDIT À PEINE PLUS FAVORABLE

Des taux toujours élevés, des critères HCSF peu ajustés

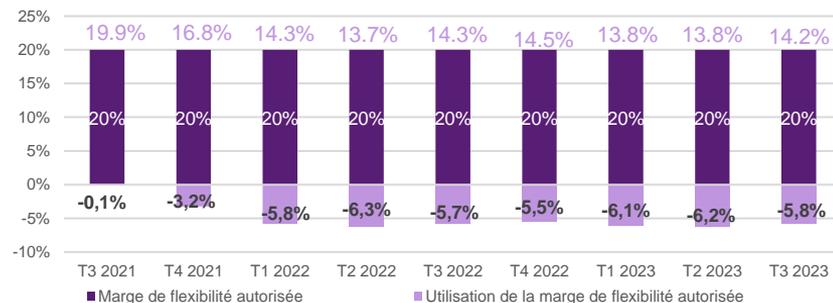
Des taux qui ne devraient baisser qu'au second semestre 2024 et des critères du HCSF peu modifiés avec une utilisation stable depuis 2022 de la marge de flexibilité autorisée (à hauteur de 70%)

Evolution des taux moyens trimestriels immobiliers



Les mesures adoptées (lissage dans le temps, part attribuée aux R. Sec & R. Loc dans les dépassements, abaissement à 10% de travaux pour le différé d'amortissement) auront peu d'impact dans un contexte de faible demande et de préoccupation pour la qualité des risques.

Production non conforme au global (en % de la production de nouveaux crédits)



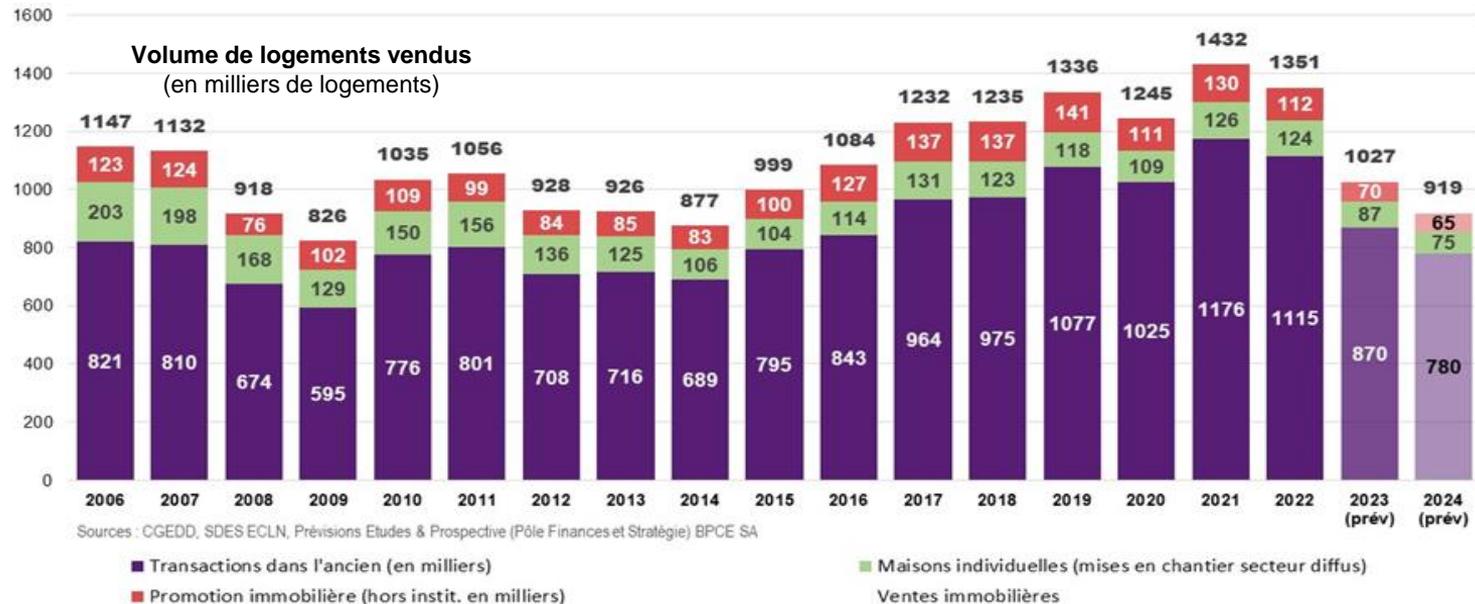
Source: ACPR

PRÉVISIONS : EFFET VOLUME FORT, EFFET PRIX PROGRESSIF

Rapide recul des transactions mais baisse modérée des prix en nominal

Malgré des facteurs de soutien durable (désir d'accession à la propriété, préparation de la retraite, placement patrimonial,...), **les facteurs de ralentissement** (taux, DPE, incertitudes géopolitiques, économiques et sociales...) **exacerberont un recul de l'activité** : -22% pour les transactions en 2023 puis -11% en 2024.

Ces facteurs seront renforcés par les anticipations de baisse des taux et des prix !

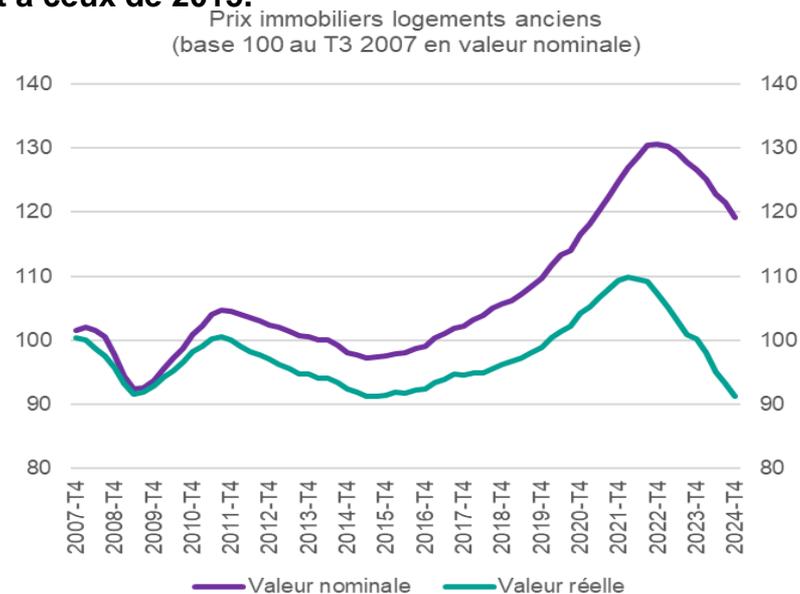
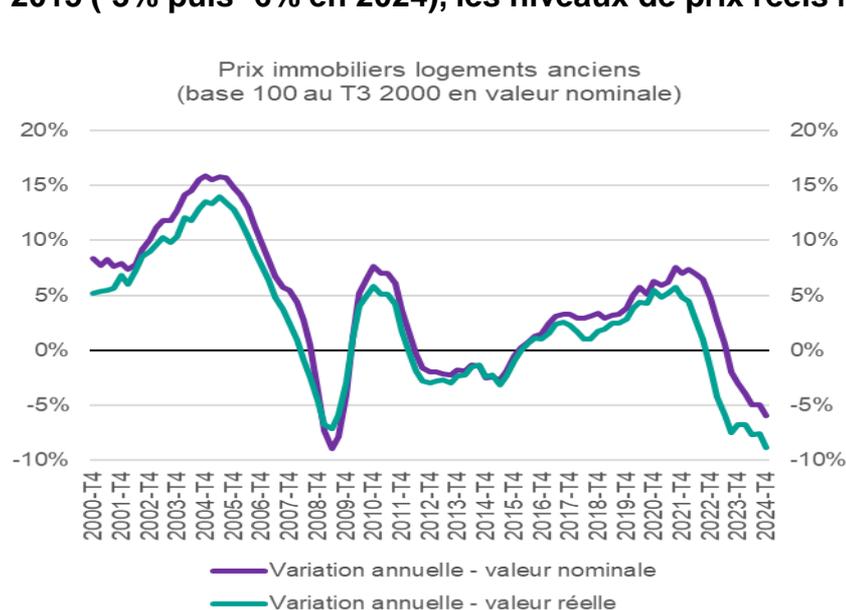


Sources : Insee-Notaires, CGEDD, modèle FANIE, Prévisions Direction Etudes & Prospective BPCE

PRÉVISIONS : EFFET VOLUME FORT, EFFET PRIX PROGRESSIF

Rapide recul des transactions mais baisse modérée des prix en nominal

Les conditions de la mise en œuvre du couplage baisse d'activité / pression sur les prix se mettent en place : les ajustements se feraient surtout sur les volumes (sélectivité, report ou abandon des opérations), avec un impact plus graduel sur les prix car leur valeur réelle recule déjà et la contrainte de liquidité mord toujours avec retard sur les vendeurs. **Les prix immobiliers moyens en France afficheraient fin 2023 une variation annuelle négative pour la première fois depuis 2015 (-3% puis -6% en 2024), les niveaux de prix réels revenant à ceux de 2015.**



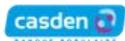
Sources : Insee-Notaires, CGEDD, OCDE, Prévisions Direction Etudes & Prospective BPCE



PARTENAIRE PREMIUM



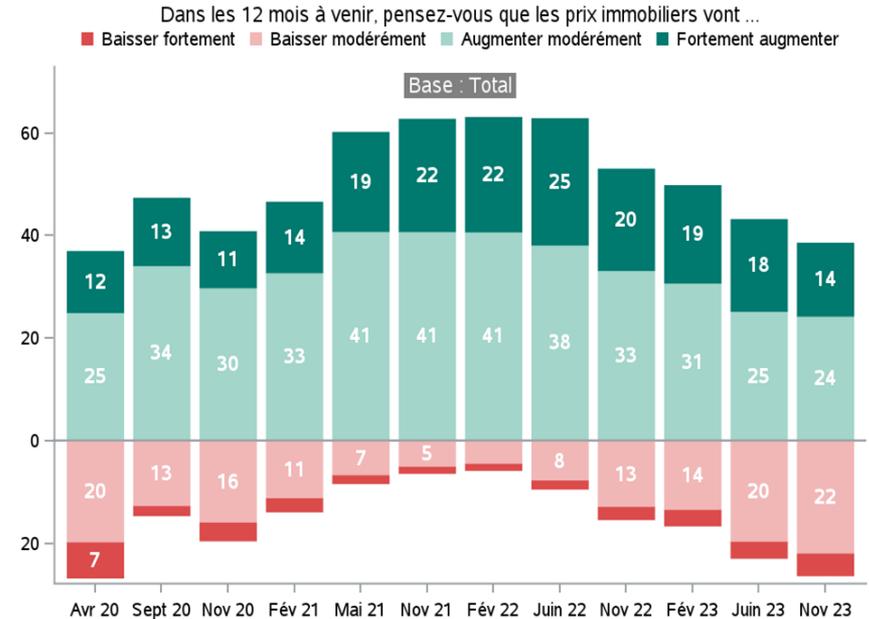
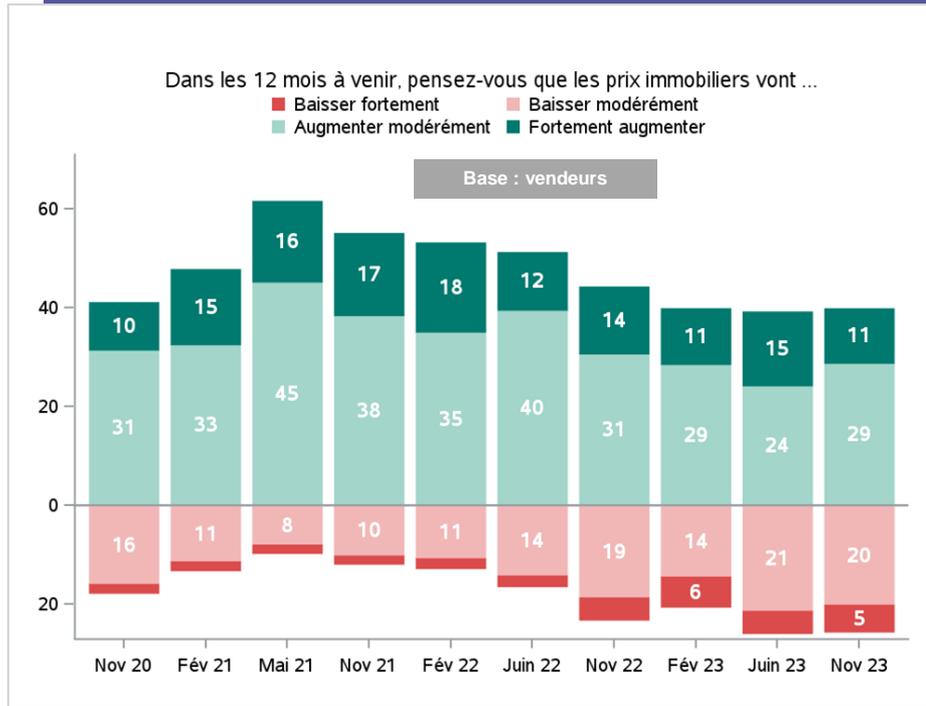
groupeBPCE.com



L'IMAGE DE L'IMMOBILIER S'EFFRITE MAIS RÉSISTE

Des anticipations de prix des vendeurs conformes à la moyenne

Des anticipations de prix proches de la moyenne pour les vendeurs, mais conformes à la « persistance rétinienne » dans l'opinion de prix immobiliers dont le retournement à la baisse n'a pas encore été reconnu ou accepté



CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

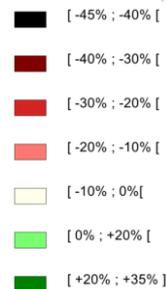
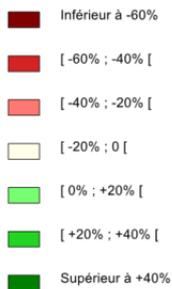
Variation (%) des mises en chantier par type de logement et par territoire

Économie de la construction affectée par plusieurs chocs : coûts (matériaux, main d'œuvre), prix de revient et financement, anticipations liées à la mise en œuvre de la politique de Zéro Artificialisation Nette des sols

Logements collectifs

Maisons individuelles

Cumul sur 9 mois des logements mis en chantier 2023 vs 2022



Nb logements collectifs mis en chantier 9M/2023



Nb logements individuels mis en chantier 9M/2023

DES IMPACTS DIFFÉRENCIÉS SELON LES RÉGIONS

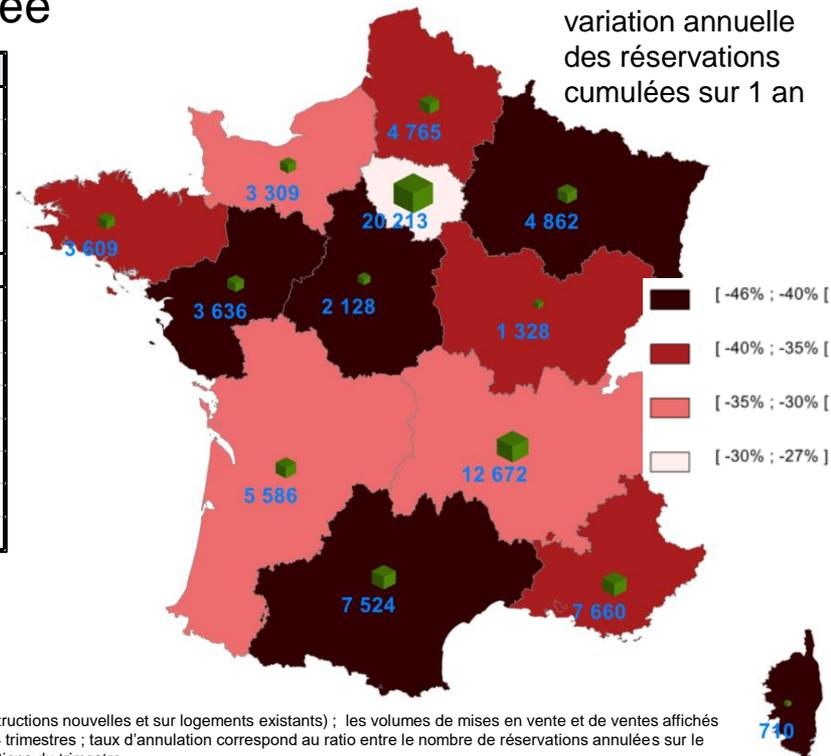
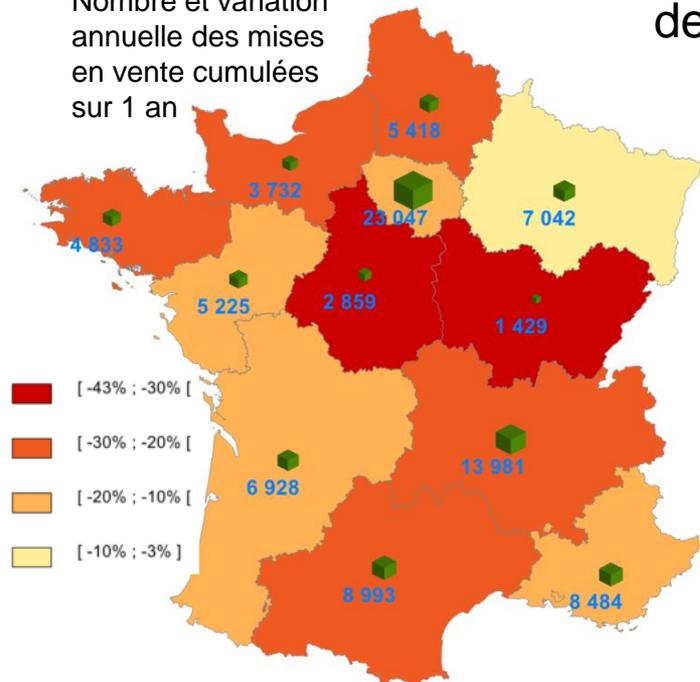
Les taux d'annulation sont plus élevés en Ile de France et dans les régions du Sud

La situation au T3 2023 de la promotion privée

Nombre et variation annuelle des mises en vente cumulées sur 1 an

Nombre et variation annuelle des réservations cumulées sur 1 an

Taux d'annulation au T3 2023	
31%	Provence-Alpes-Côte d'Azur
29%	Occitanie
29%	Île-de-France
26%	Auvergne-Rhône-Alpes
25%	Nouvelle-Aquitaine
25%	Moyenne France
24%	Centre-Val de Loire
23%	Hauts-de-France
22%	Pays de la Loire
20%	Normandie
15%	Bourgogne-Franche-Comté
14%	Grand Est
12%	Bretagne
10%	Corse



Source : SDES, ECLN, Cartographie et calculs Direction Etudes et Prospectives, Pôles Finances BPCE

Périmètre : tous logements (constructions nouvelles et sur logements existants) ; les volumes de mises en vente et de ventes affichés sur les cartes sont en cumul sur 4 trimestres ; taux d'annulation correspond au ratio entre le nombre de réservations annulées sur le trimestre et le nombre de réservations du trimestre.

POLITIQUE LOGEMENT DU GOUVERNEMENT

Logements neufs

Logements anciens

Accession à la propriété

Prêt à Taux Zéro (PTZ*)

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

Secteur privé

Secteur social

40% max/ coût opération ¹

20% max/ coût opération ¹

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

10% max/ coût opération ¹

PROJET : Prêt à Taux Bonifié (PTB)

Prêt à l'Accession Sociale (PAS) (achat d'un logement, construction, travaux)

Aides financières

APL aide personnalisée au logement/ locataire : résidence principale située en France, logement conventionné, critères d'éligibilité (plafond de ressources, décence du logement,...)

Éco PTZ (montant fonction nature et type(s) de travaux ; plafond à 50 K€ et durée 20 ans pour réno. globale)

MaPrime'Renov Résidence principale : propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés, critères d'éligibilité (revenus, gain écologique des travaux de rénov.)

Éco PTZ & MaPrime'Renov (résidence principale, financement du reste à charge, éco-PTZ max 30 K€)

Prêt Avance Mutation → Prêt Avance Rénovation (prêt hypothécaire *in fine*) cumulable avec d'autres dispositifs (éco-PTZ, aides Anah, MPR, MPR Sérénité, CEE, travaux de rénovation énergétique, conditions de ressources, garantie Fds Gie Réno. Energ.)

Impôts et taxes

Impôt / Fortune immobilière

Patrimoine immobilier net taxable ³ > 1,3 M€

Investissement locatif

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

« Pinel »

Logements neufs ou VEFA
Local transformé en logement

« Denormandie »

Logements anciens avec travaux (25% du coût total de l'opération) aboutissant à création de surface,...

2023	2024	2025	2026
Zones A, Abis, B1	Prolongé (2026) et recentré ² 2/3 zones A et B1 vs 1/3 en B2		
Zones B2, C	<ul style="list-style-type: none"> Appartements neufs en zones tendues Logements anciens en zones détendues sous conditions de travaux de rénovation (% de travaux ; étiquette cible après travaux à atteindre) Plus de ménages éligibles (4^{ème} tranche du barème des revenus) Hausse des plafonds de financement 		
Zones B2, C			
Zones A à C			
	« Prêt à Taux Bonifié » à l'étude		
Acquisition de droits réels dans le cadre d'un BRS (bail réel solidaire).			
Base calcul : revenus actuels (12 mois glissants)			
Non conditionné par la zone géographique : montant défini par nature de travaux			
Réalisation des travaux d'économie d'énergie (liste de travaux éligibles ; avance possible pour ménages très précaires avec prise en charge allant jusqu'à 90% du devis)			
Couplage éco PTZ collectifs et MPR copro			
Plafonds de ressources, montant du prêt plafonné (âge emprunteur, valeur du logement)			
Abattement forfaitaire de 30% sur la résidence principale (détenue directe)			
Crédit d'impôt dégressif		 Arrêt du Pinel (fin 2024)	
Exceptions « Pinel+ » : maintien taux de réduction d'impôt en vigueur en 2025 ⁵			
Zones : 222 villes d'Action Cœur de Ville + communes ayant mis en place une Opération de Revitalisation de Territoire			

¹Selon localisation opération et nb occupants / ²Opérations en BRS/PSLA/QPV exemptées de restrictions de recentrage / ³Y compris parts de SCPI et OPCI détenus directement ou via contrat d'assurance-vie, hors immobilier d'entreprise du contribuable / ⁵Logements situés en QPV et/ou respectant des critères de performance énergétique et environnementale (décret mars 2022) selon date de dépôt du PC