



Conférence de presse logement, BPCE L'Observatoire, 12 décembre 2024

- **Un rebond de la demande mais des aspirations menacées par les incertitudes**
- **Rénovation du logement : une sensibilité accrue mais une mise en œuvre toujours limitée**

SOMMAIRE

01 | Les effets d'une crise structurelle

02 | Un rebond de la demande sous la menace des incertitudes politiques et économiques

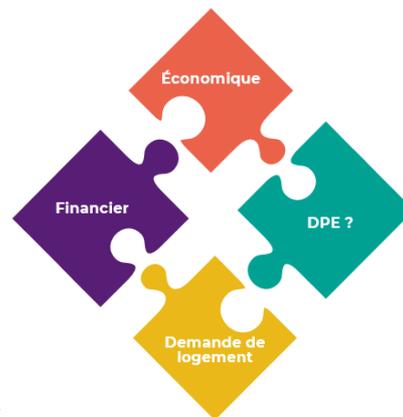
03 | Des perspectives de rebond limité

04 | La rénovation du logement, une problématique globale ?



01

LES EFFETS D'UNE CRISE STRUCTURELLE



LOGEMENT : 5 TRANSITIONS MAJEURES

Une transformation structurelle

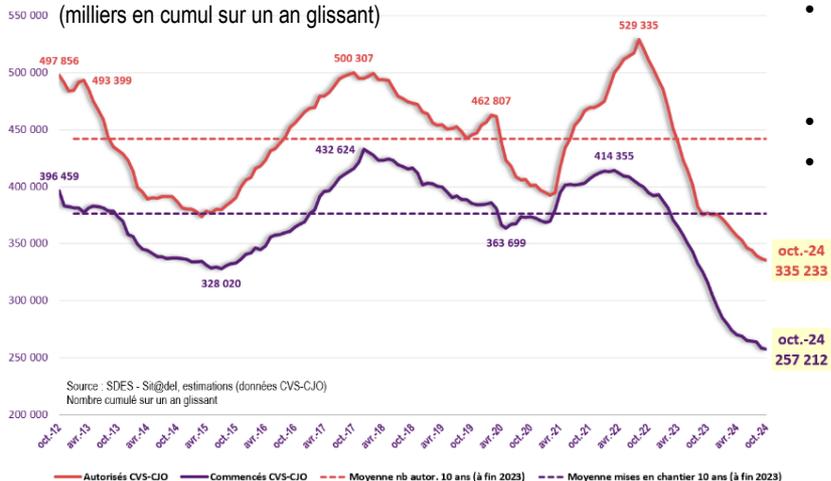


CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, LE NEUF ENCORE SINISTRÉ

Secteur en crise : à quand le creux de la vague ?

Volume total de logements construits

(milliers en cumul sur un an glissant)

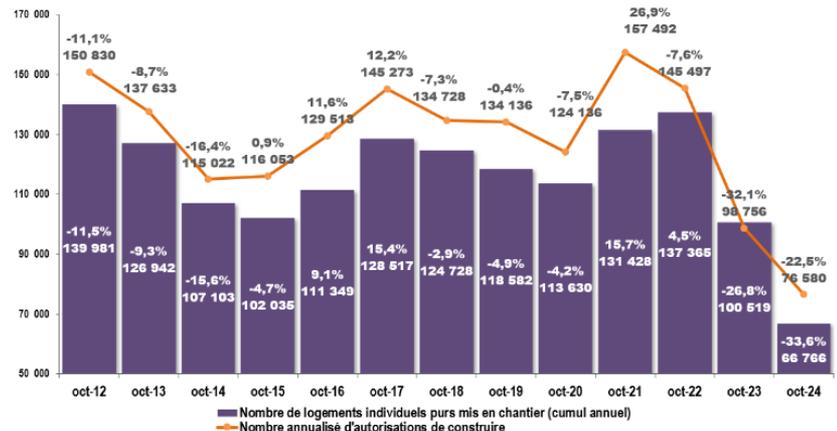


- **Volume total des mises en chantier**, très inférieur à sa moyenne décennale (-31,7%), **ancré à un niveau historiquement bas** (257.000/1 an glissant)
- Poursuite de la contraction d'activité (-18,4%) mais à un rythme moins soutenu. À fin octobre les **mises en chantier du mois** (20.445 unités) diminuent de 4,1% par rapport à oct. 2023
- **Effondrement du volume annuel des maisons individuelles (secteur diffus) commencées sur un an glissant** (-33,6%) bien en-deçà des 100.000 logements

- À leur plus bas niveau depuis août 2023, les projets (permis de construire cumulés sur un an) déclinent toujours mais à un rythme de moins en moins soutenu (-11% à fin octobre)
- 28.945 logements autorisés au cours du mois d'octobre soit -5,4% vs oct.23
- La tendance a été plus violente encore pour le secteur de la **maison individuelle** : 6.000 logements individuels purs autorisés au cours du mois d'octobre représentent -12,3% vs oct23

Nombre de logements individuels construits en secteur diffus

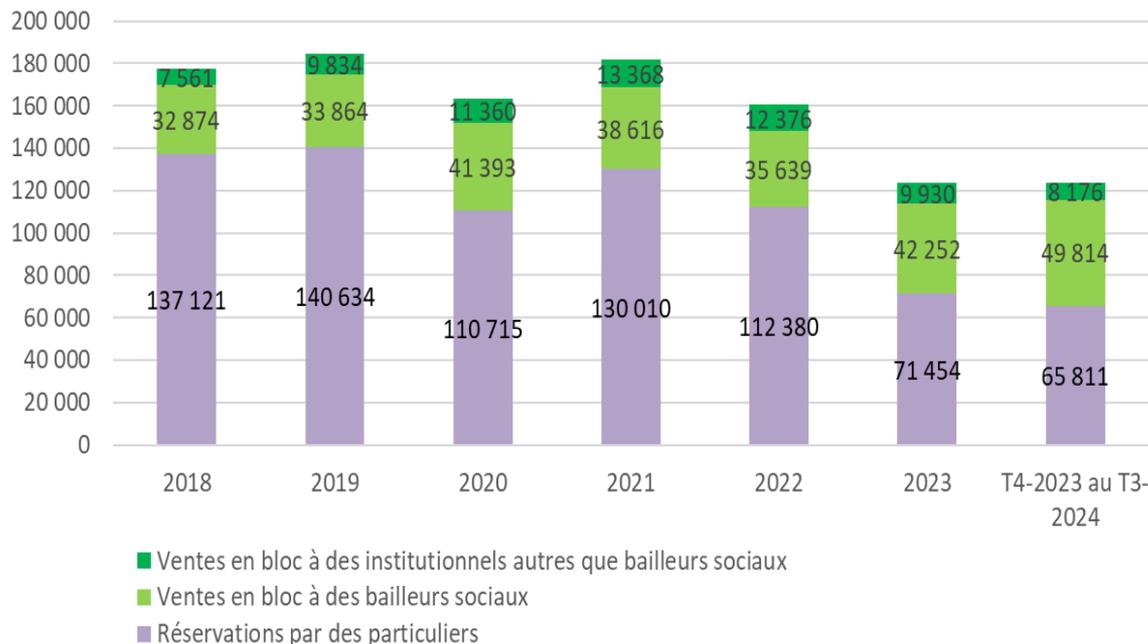
(milliers en cumul sur un an glissant)



COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS

Promotion immobilière : une substitution seulement partielle des ventes en bloc

Nombre annuel de réservations de logements neufs selon le type d'acheteur



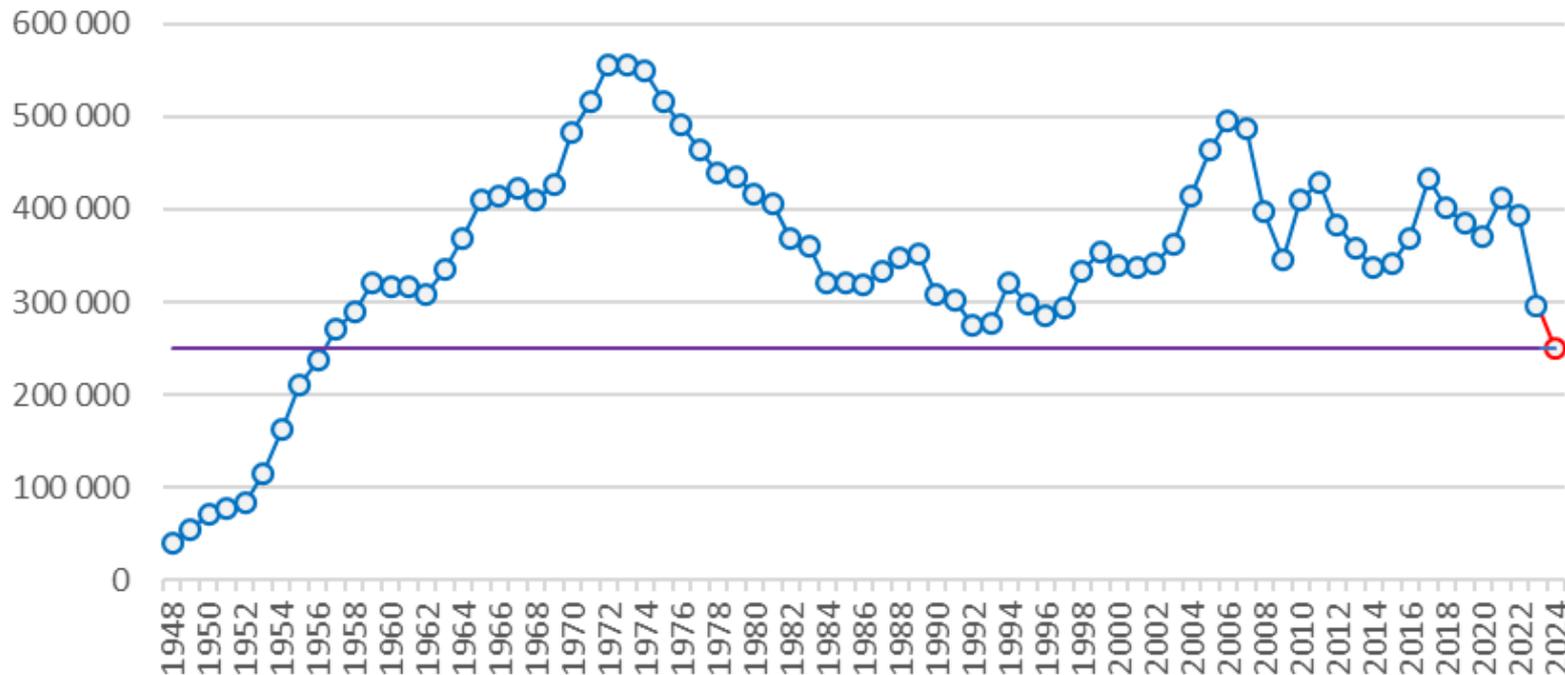
Source SDES, ECLN_DONNEES CVS programmes de 5 logements et plus, hors secteur diffus. Données du T3/2024

- Affaiblissement progressif et continu de la demande et crise de l'offre ont conduit le secteur vers une crise sévère, dans un environnement défavorable à la construction depuis plusieurs années avec plus de 120 000 biens en encours, 21 mois de délai d'écoulement.
- La nécessité de concevoir de nouveaux modèles économiques s'impose, comme développer de nouvelles stratégies et engager des transformations des modes constructifs ainsi que de l'offre vers plus de flexibilité et de modularité pour adapter l'immobilier aux mutations de ses usages

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, LE NEUF ENCORE SINISTRÉ

Un secteur dont le modèle économique s'est transformé et dont le tissu productif s'est atrophié

La construction : le retour aux années 50 ?



Source: Prévisions Direction Etudes & Prospective - Pôle Finance BPCE, à partir de données historiques et du SDES - Sit@del2 depuis 2000

LA CONTRACTION DU MARCHÉ DE L'ANCIEN SE POURSUIT

La baisse d'activité n'a pas la dimension « historique » de la chute du neuf

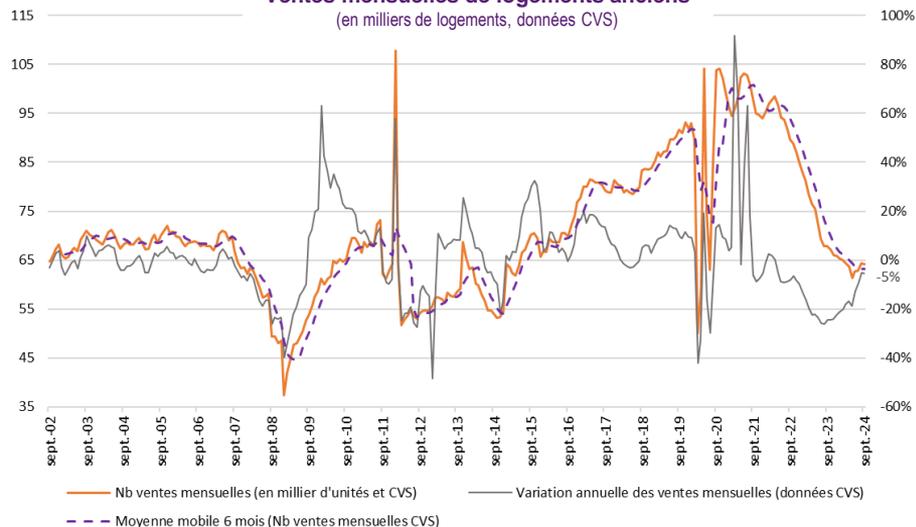
- ~79.900 transactions (données brutes) estimées au cours du mois de septembre soit +1,3% qu'en sept 2023
- C'est un signe positif pour l'activité immobilière qui chute en continu depuis plus de 2 ans (baisse des volumes mensuels en GA depuis 28 mois consécutifs)
- En revanche, le nombre de ventes mensuelles reste en retrait de 11% par rapport à la moyenne des ventes réalisées au cours d'un mois de juin sur longue période (2009-2023).

Fin septembre, on dénombre 780.000 logements anciens vendus sur un an glissant

- **Le profil d'activité de l'année 2024 s'approche de la moyenne de longue période tout en restant en-deçà (~8%)**
- **Malgré la légère amélioration depuis l'été, au rythme actuel des ventes mensuelles, le marché s'oriente vers une contraction de l'ordre de -10% par rapport à 2023**

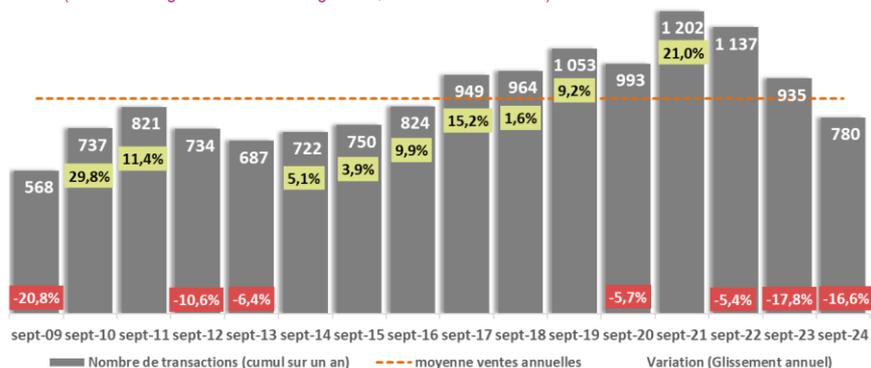
Ventes mensuelles de logements anciens

(en milliers de logements, données CVS)



Évolution du nombre de ventes de logements anciens

(milliers de logements sur un an glissant, variation annuelle %)



Sources : calculs Direction Etudes & Prospective BPCE à partir des données CGEDD, Insee-Notaires

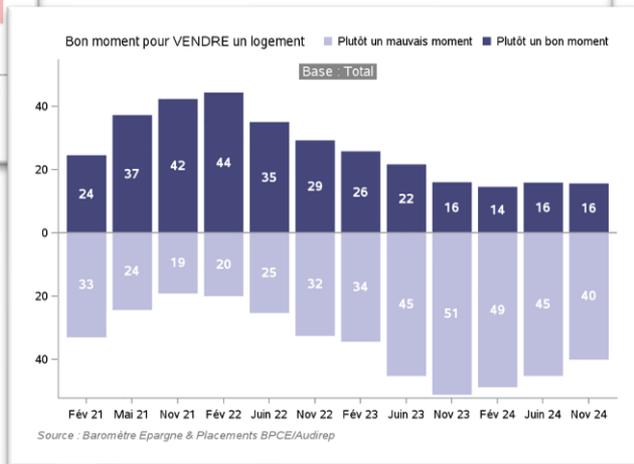
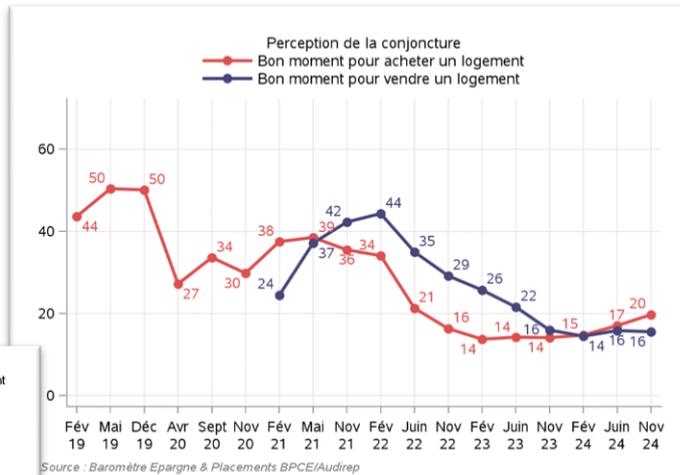
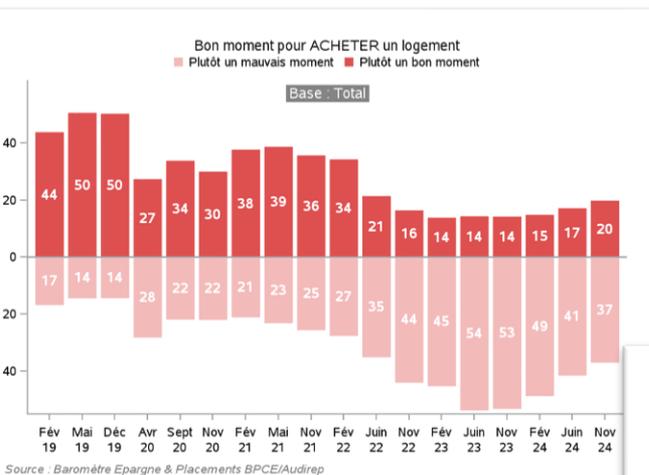


02

UN REBOND DE LA DEMANDE SOUS LA MENACE DES INCERTITUDES POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES

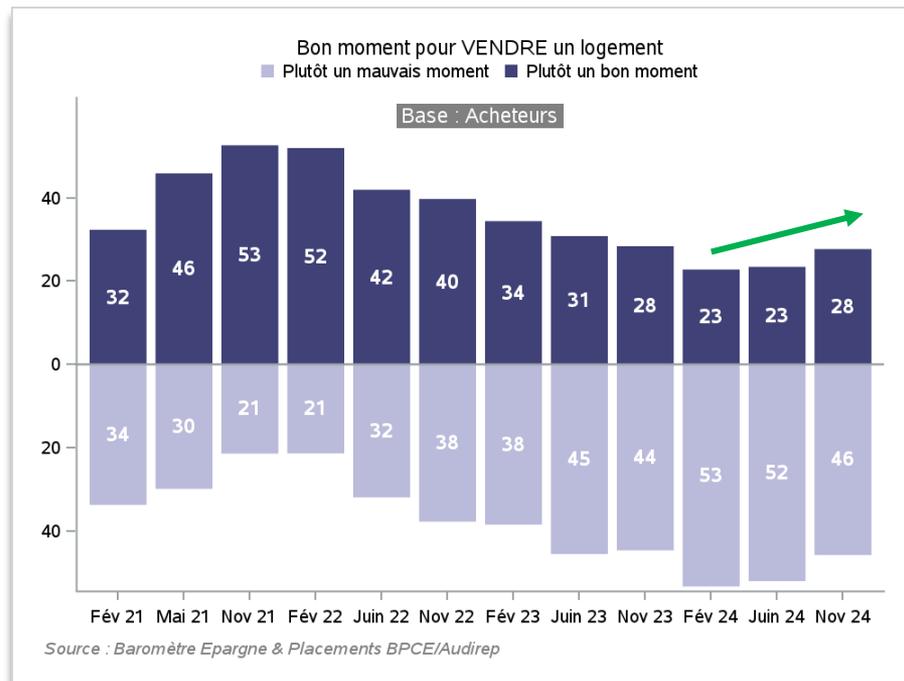
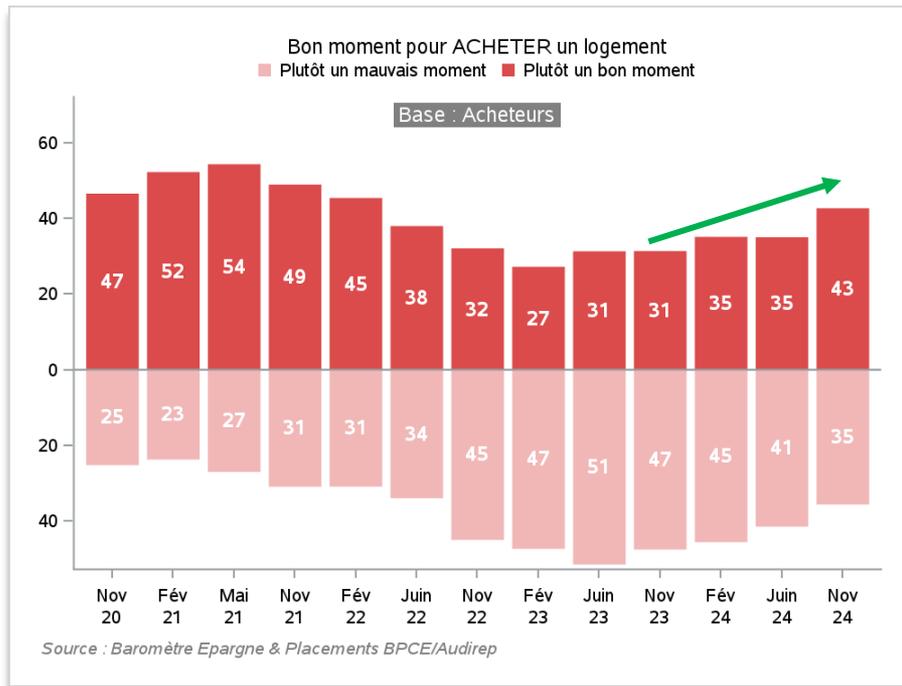
UNE CONJONCTURE DÉGRADÉE MAIS UNE INFLEXION À LA HAUSSE

Une perception de la conjoncture qui reste au plus bas : un moment jugé peu favorable pour acheter et vendre mais un léger regain pour l'achat



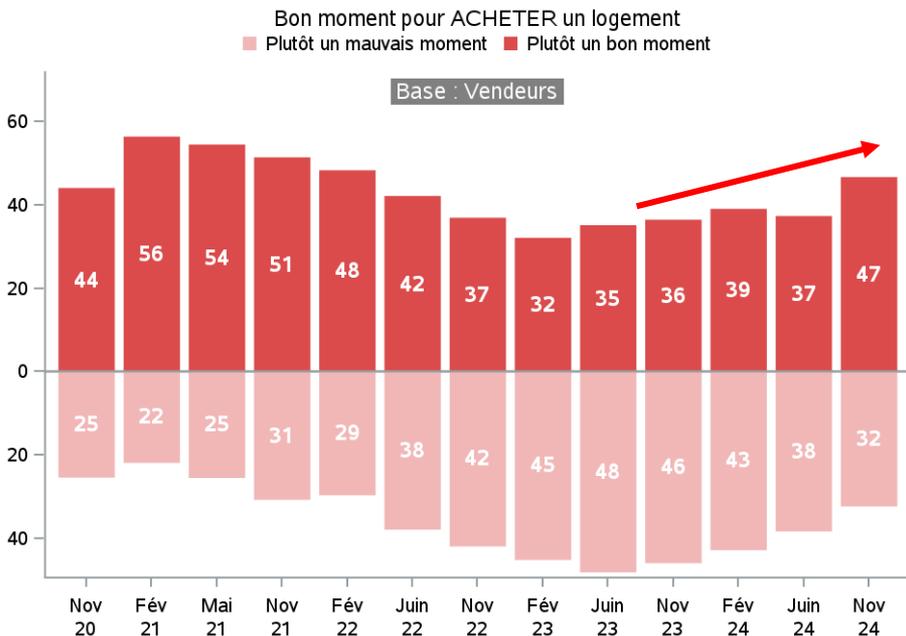
...MAIS UNE VISION PLUS POSITIVE DES ACTEURS DU MARCHÉ

Une dynamique en hausse depuis un an : de moins en moins d'acheteurs pensent que c'est un mauvais moment (-10 pts vs Nov 2023)

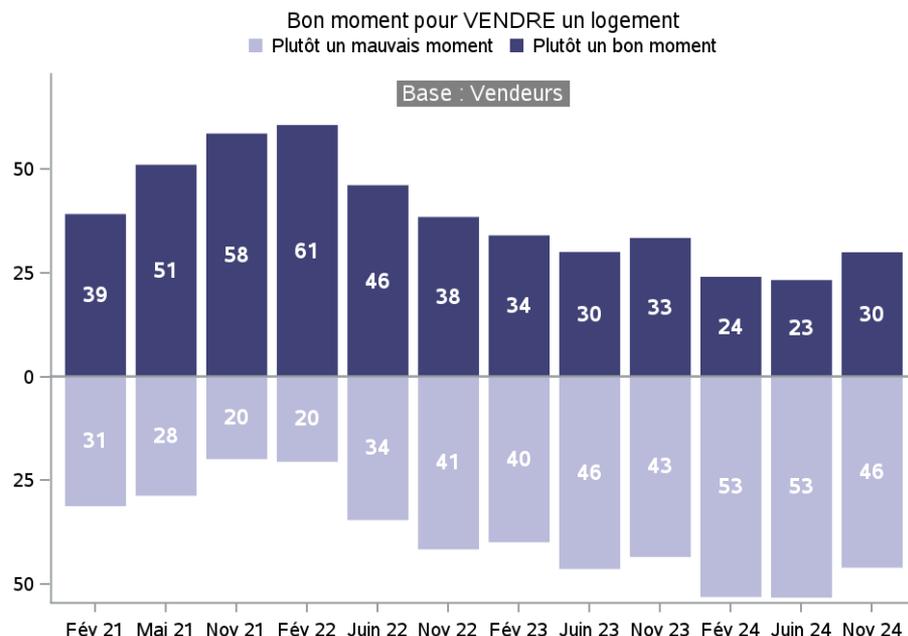


...MAIS UNE VISION PLUS POSITIVE DES ACTEURS DU MARCHÉ

Depuis un an, de plus en plus de vendeurs estiment que c'est plutôt un bon moment pour acheter (+11 pts) mais cette dynamique est moins marquée pour la vente



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

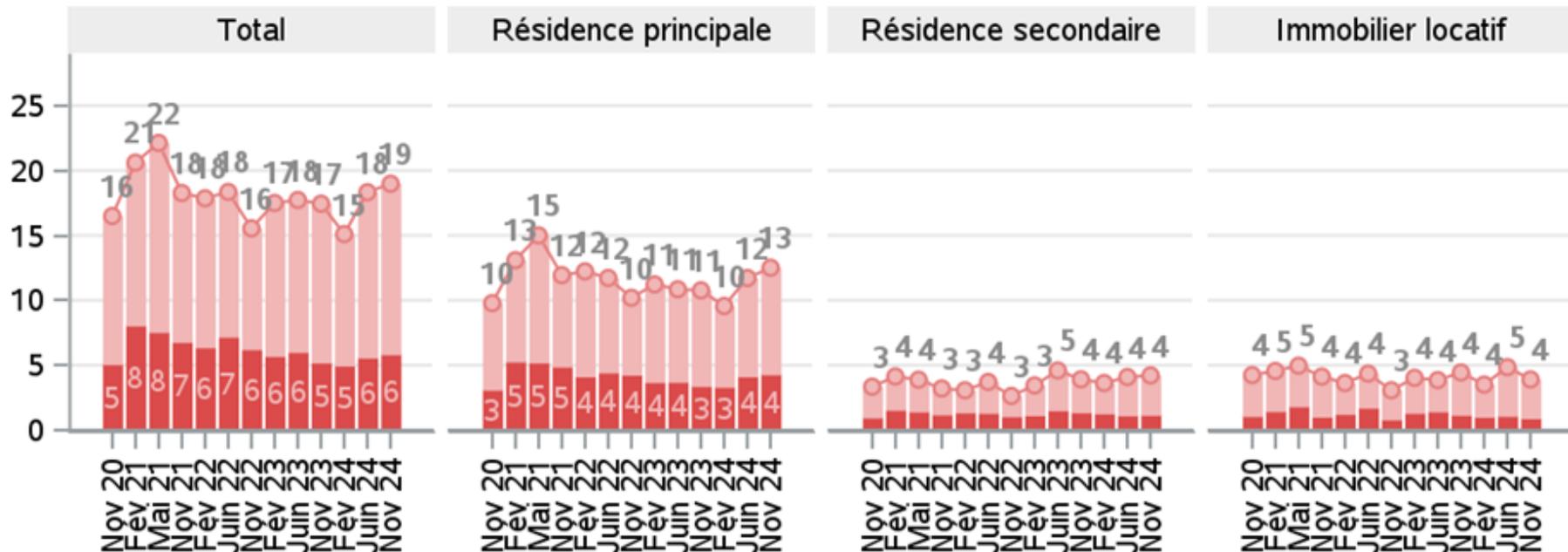


Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

UN NET REBOND DES PROJETS D'ACHAT

... en particulier pour la résidence principale

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



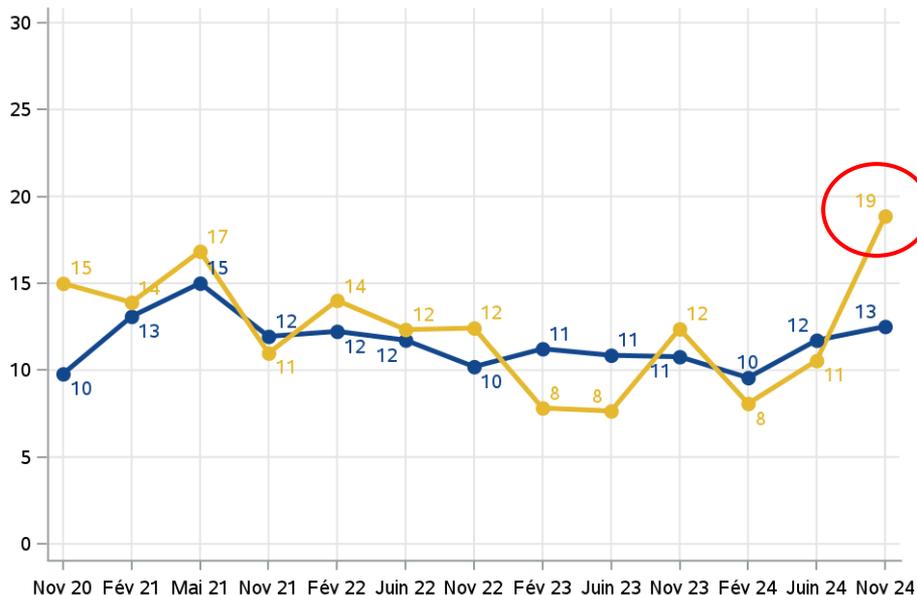
Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

Direction Etudes & Prospective, Pôle Finances BPCE, novembre 2024

PROJETS D'ACHAT D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

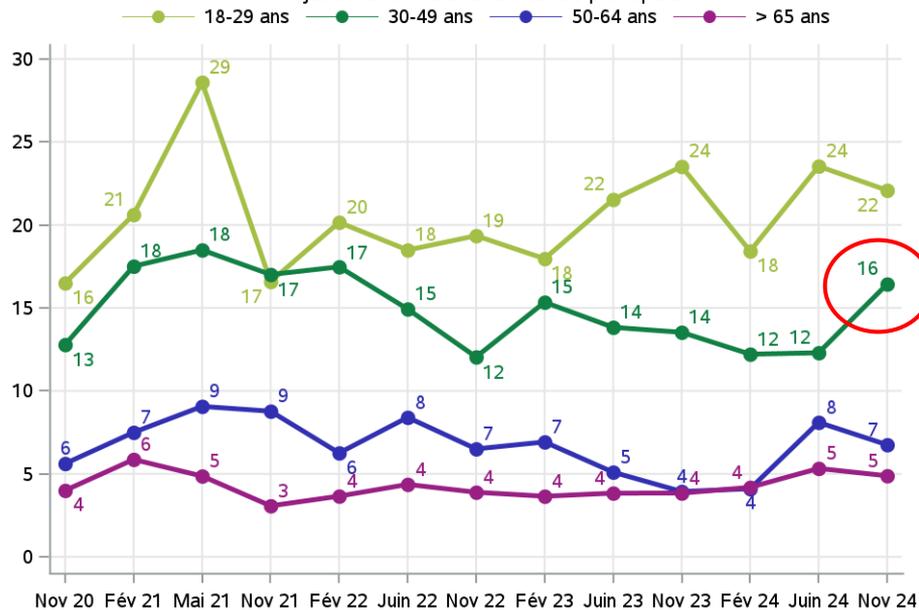
Une forte hausse (depuis juin) d'intention d'achat d'une résidence principale auprès des patrimoniaux d'une part et des 30-49 ans d'autre part

Projet d'ACHAT d'une résidence principale



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

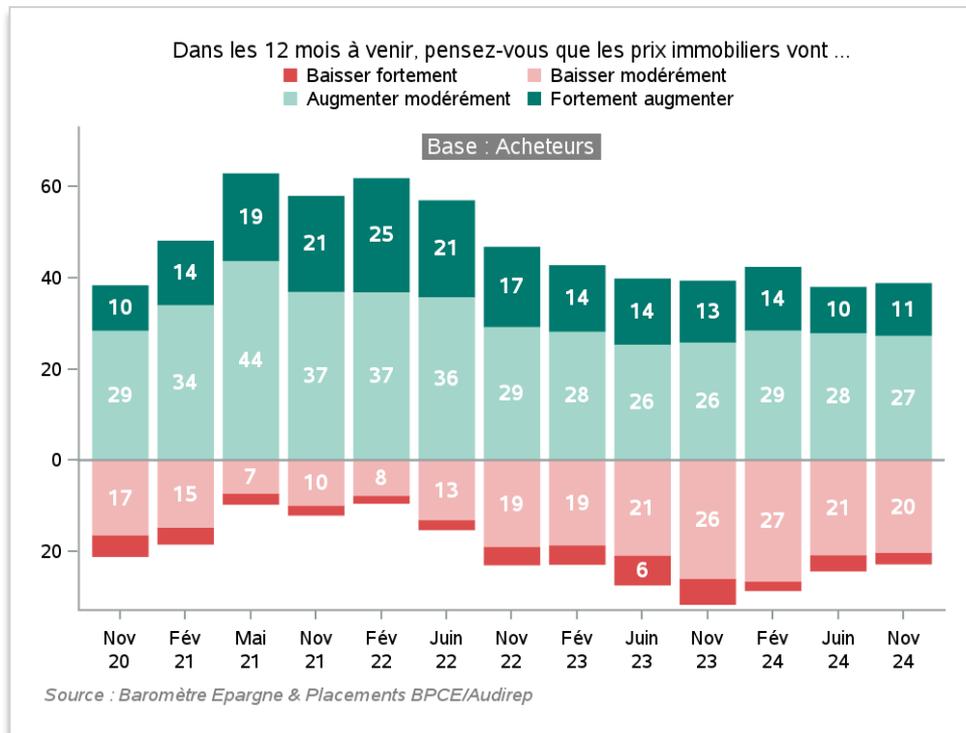
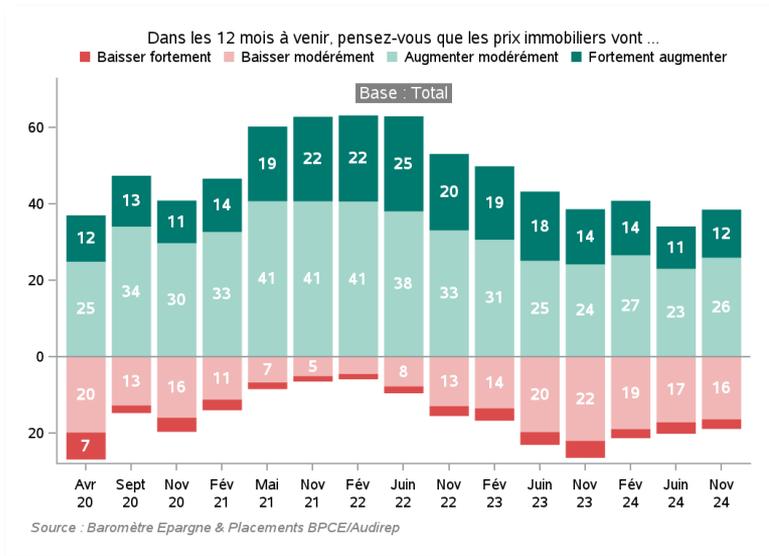
Projet d'ACHAT d'une résidence principale



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

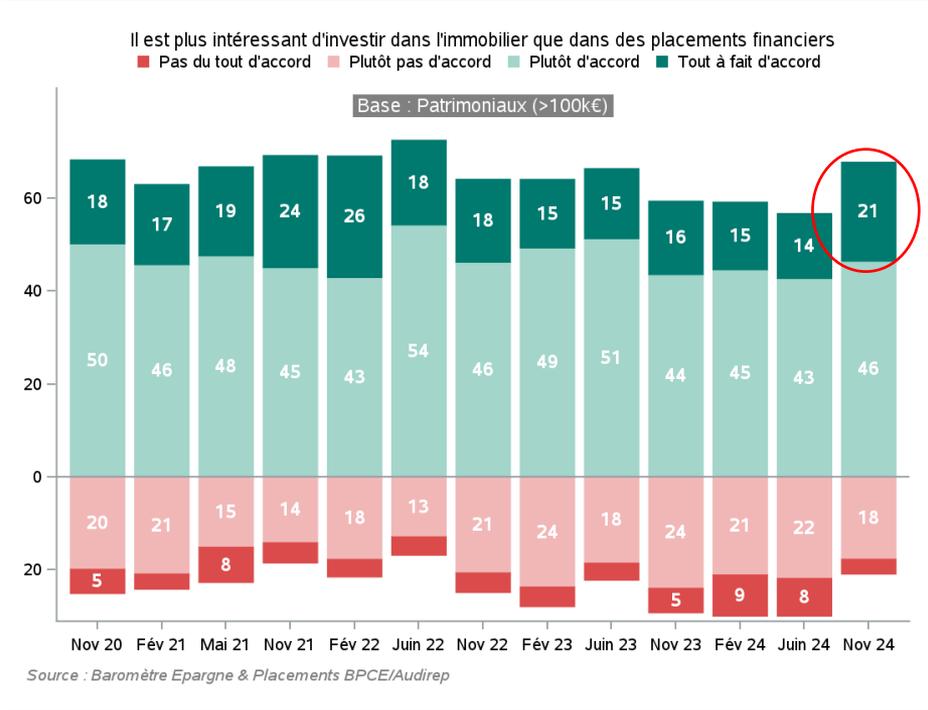
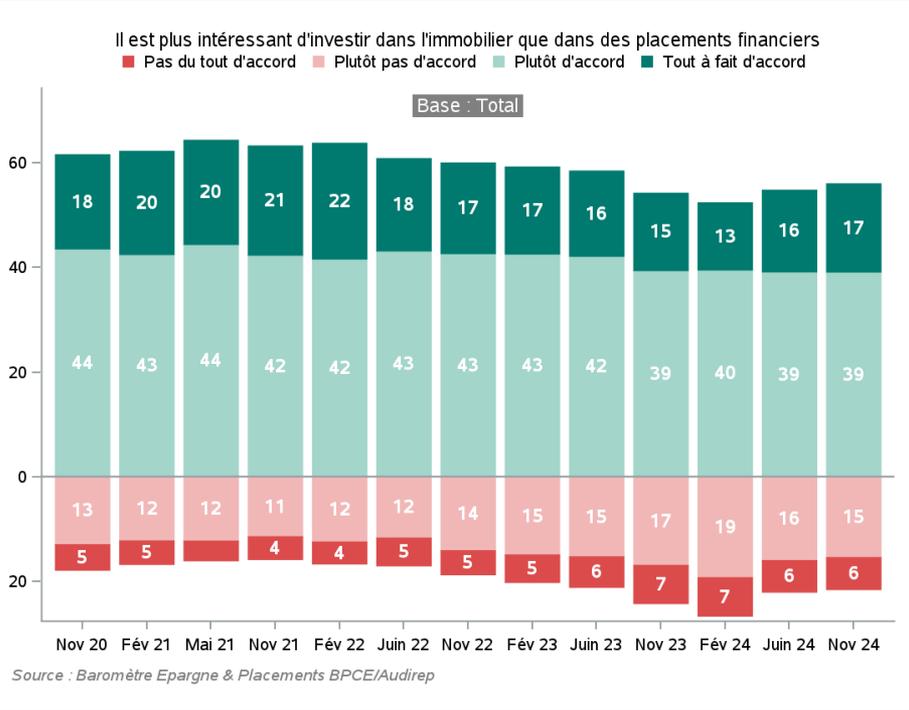
DES ANTICIPATIONS PERSISTANTES DE HAUSSE DES PRIX

La confiance dans la valeur de l'immobilier ne se dément pas malgré l'espoir que des baisses sont encore possibles aux yeux des acheteurs



INTÉRÊT POUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

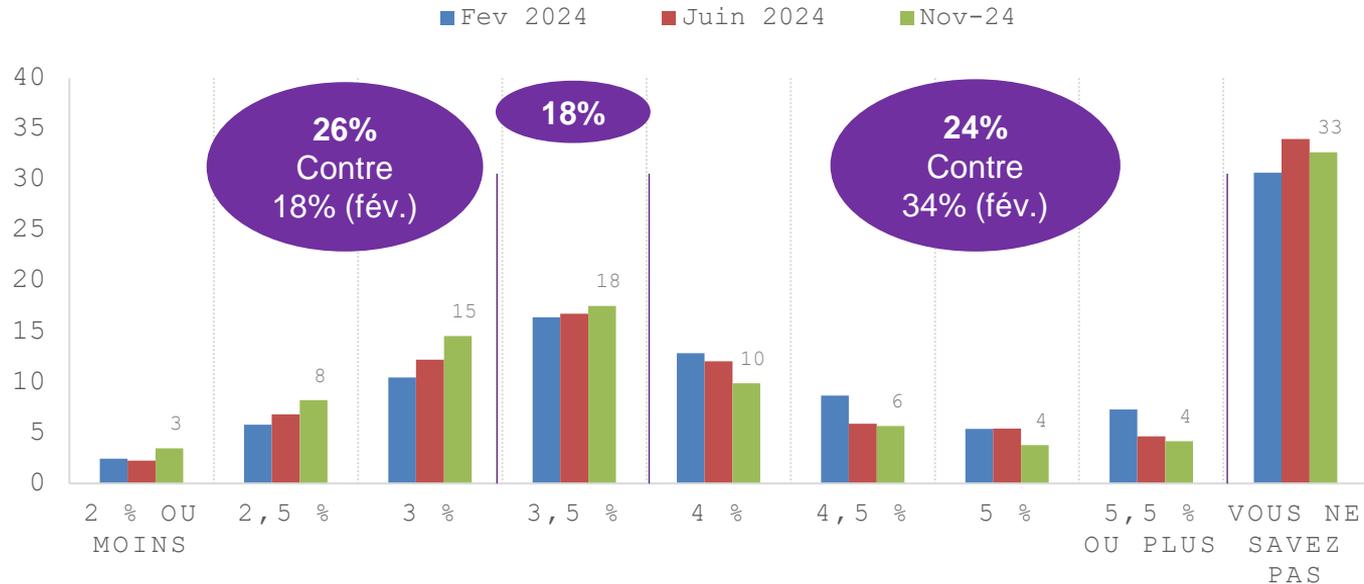
Un intérêt en hausse pour investir dans l'immobilier depuis juin 2024 (+7 pts 'tout à fait d'accord') auprès des patrimoniaux : aléa ou regain ?



UNE ANTICIPATION FAVORABLE DES TAUX D'INTÉRÊT

En moins d'un an, les anticipations de taux d'intérêt ont nettement baissé

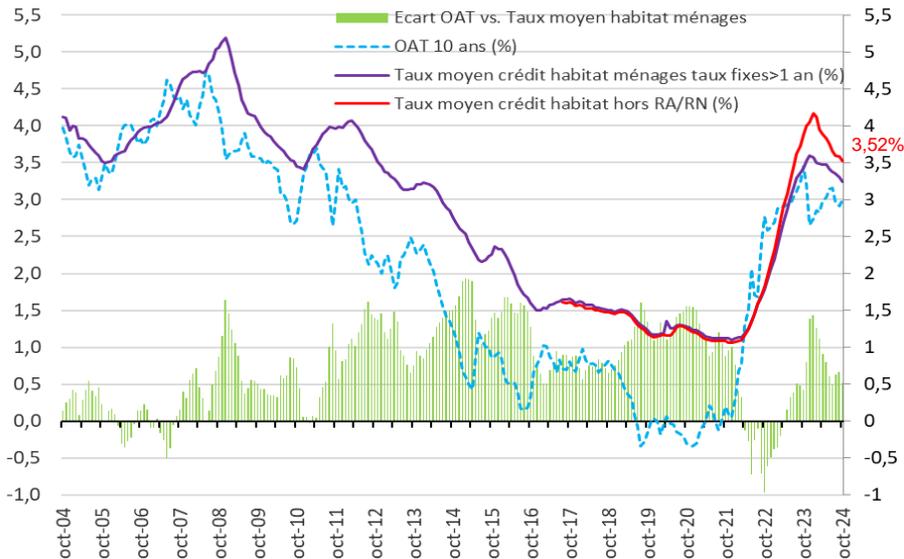
Pensez-vous que d'ici la fin de l'année 2024, les taux des crédits immobiliers se situeront autour de...?



LE CRÉDIT SE REDRESSE... DEPUIS UN PLUS BAS

Soutenu par la baisse des taux d'intérêt commencée début 2024

Taux d'intérêt des nouveaux crédits immobiliers et OAT



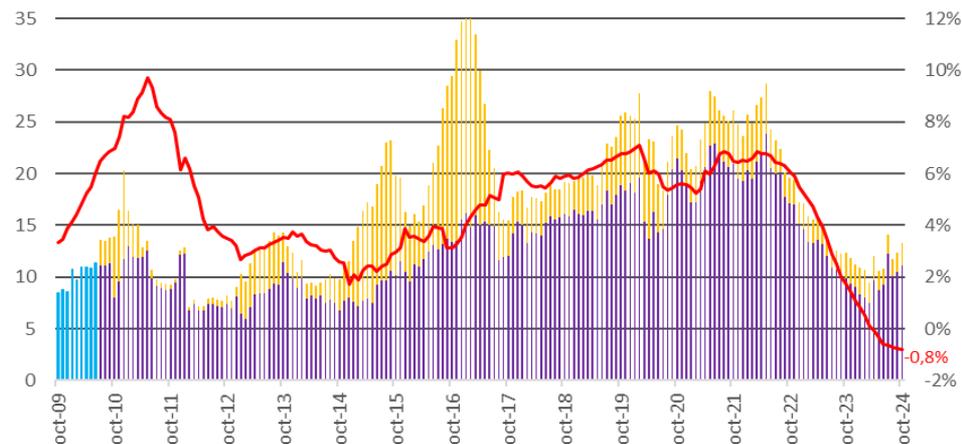
Taux d'intérêt des nouveaux crédits hors rachats/renégociations

Pic au mois de janvier 2024 : 4,17%

Octobre 2024 : 3,52% contre 3,87% en septembre 2023

Crédits à l'habitat aux ménages: production et encours

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



Montants des nouveaux crédits hors rachats/renégociations

T3 2024 : 32,8 Mds€, soit +4% vs. T3 2023 (31,6 Mds€)

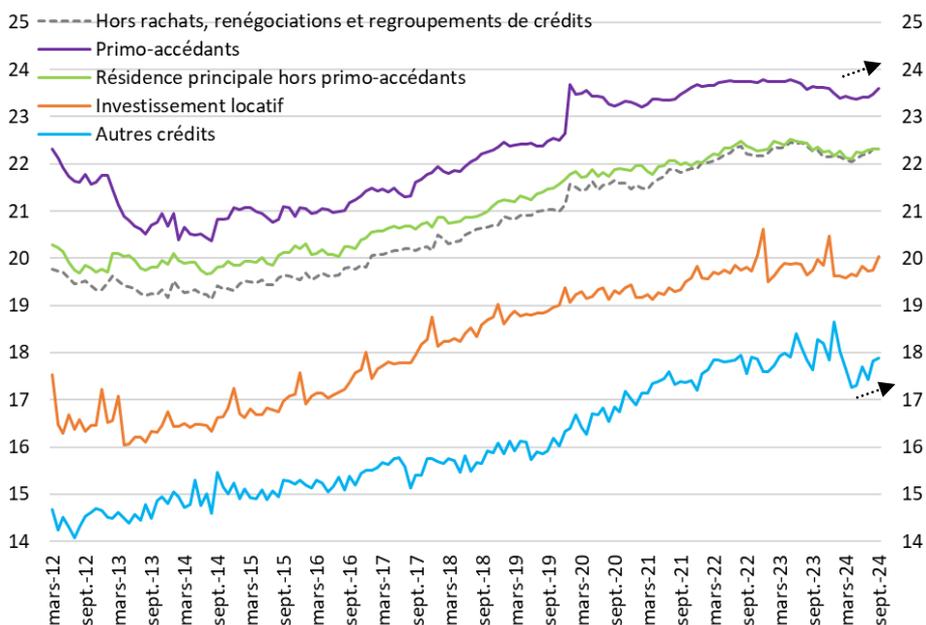
Octobre 2024 : 11,1 Mds€, soit +4% vs. octobre 2023 (9,9 Mds€)

Source: Banque de France, estimations Direction Etudes & Prospective - Pôle Finance BPCÉ

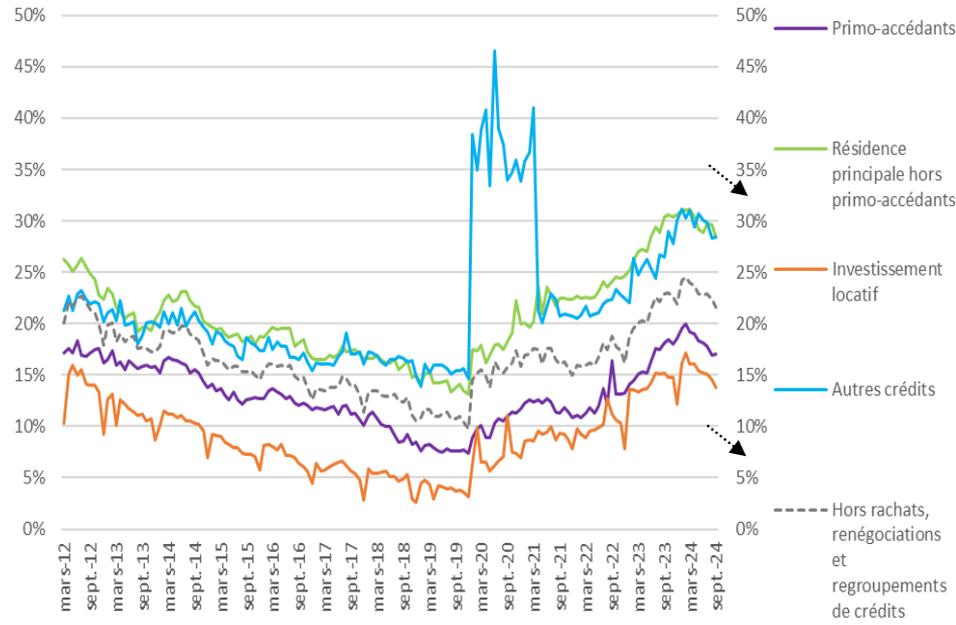
DES CONDITIONS DE CRÉDIT ENCORE TENDUES

Des durées moyennes et des taux d'apport proches de leur plus haut historique: en septembre 2024, la durée moyenne pour l'acquisition d'une résidence principale s'établissait à 23 ans (et 23,6 ans pour les primo-accédants). Après avoir atteint un pic historique au T1 2024 (24%), le taux d'apport moyen s'établit à 22% en septembre

Durée moyenne (en année)



Taux d'apport moyen (mensuel)

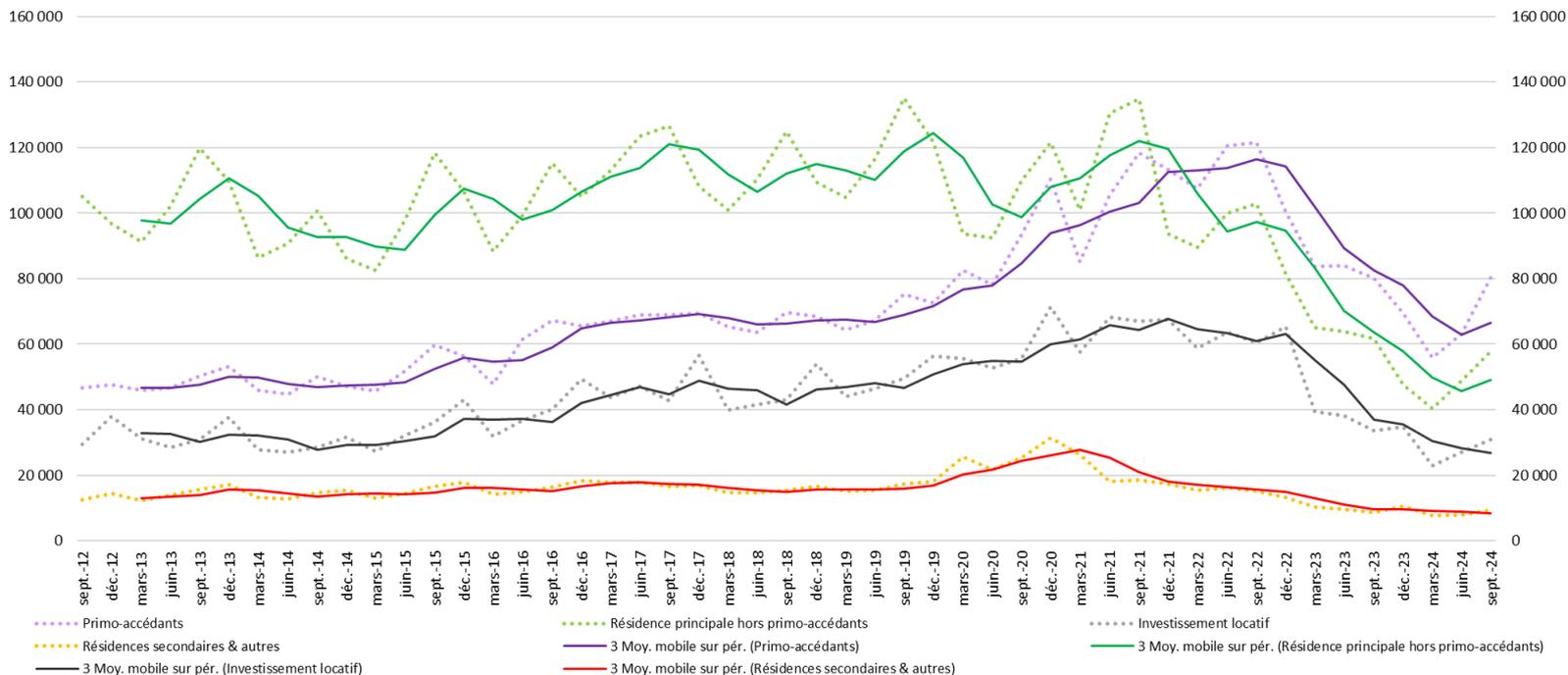


Source : HCSF, estimations Direction Etudes & Prospective - Pôle Finance BPCE

REBOND DU NOMBRE DE FINANCEMENT À PARTIR D'UN POINT BAS

-3% de transactions immobilières financées à crédit entre le T3 2023 et le T3 2024 contre -6% pour les transactions dans l'ancien

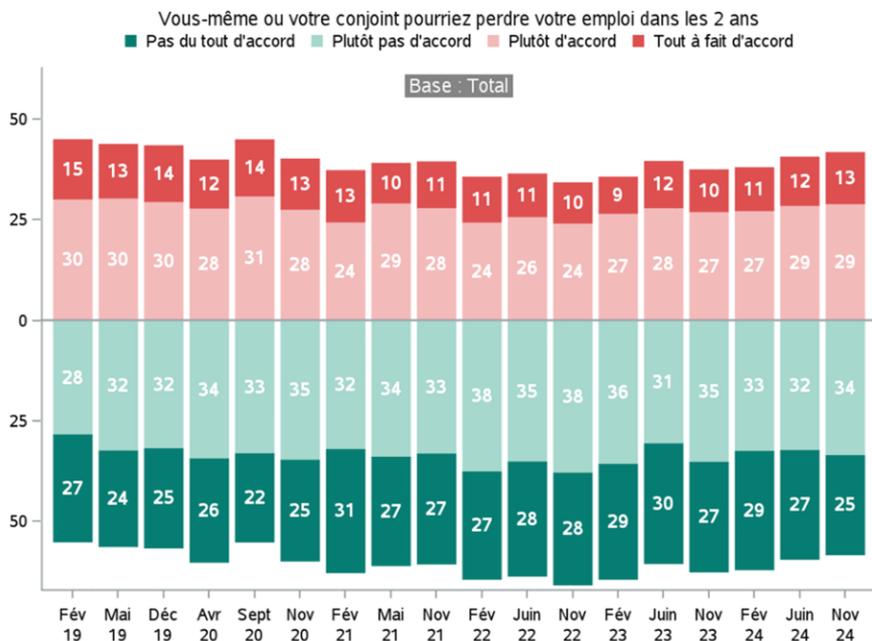
Nombre trimestriel d'opérations immobilières financées à crédit par type d'acquisition



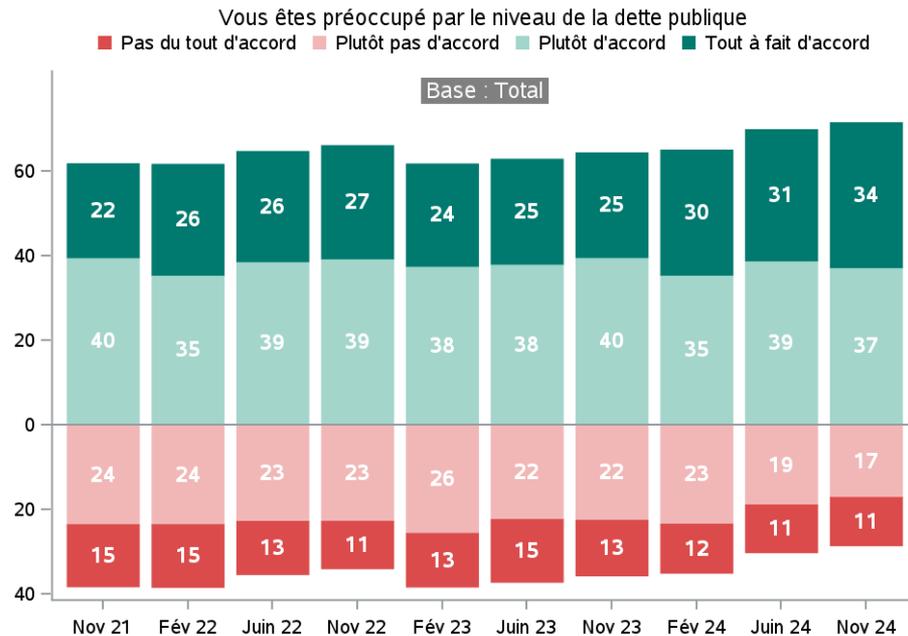
Source: ACPR/Banque de France, estimations Direction Etudes & Prospective - Pôle Finance BPCE

MAIS UNE MONTÉE D'INQUIÉTUDES PLUS SPÉCIFIQUES

En particulier, la fin du déni français sur la dette publique



Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

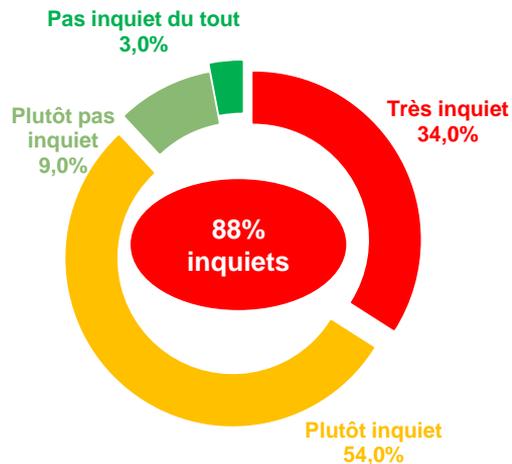


Source : Baromètre Epargne & Placements BPCE/Audirep

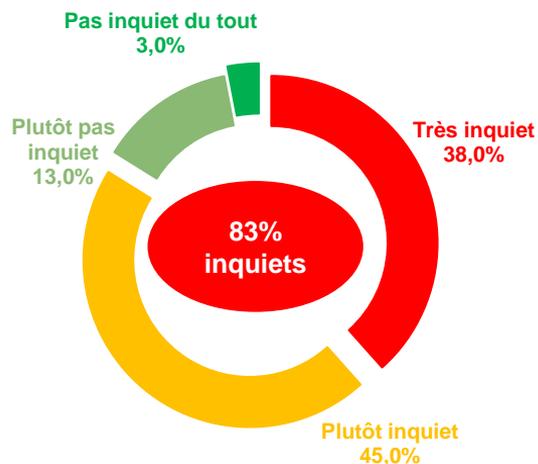
UN RISQUE DE REPORT OU D'ANNULATION DES PROJETS IMMOBILIERS

Un niveau d'inquiétude élevé, pouvant conduire à des reports de dépenses, sans parler d'anticipations de mesures de type PTZ...

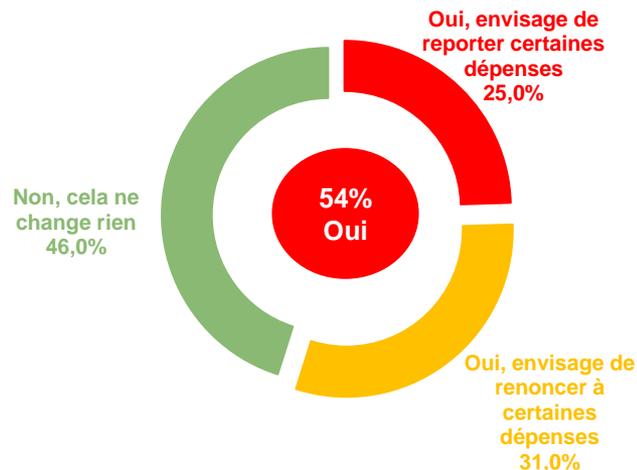
Perspectives économiques de la France



Potentielle hausse des impôts



Conduit à modifier ses projets de dépense





03

DES PERSPECTIVES DE REBOND LIMITÉ

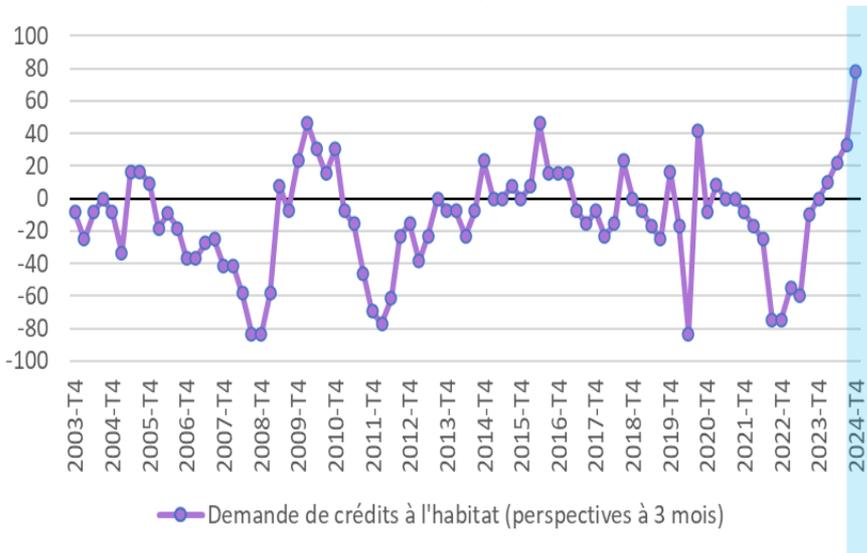
DES INDICATEURS FAVORABLES AU REBOND

Anticipations de hausse de la demande de crédit, avec des taux orientés progressivement à la baisse

Une baisse des taux d'intérêt qui se poursuivrait au quatrième trimestre 2024 (pour une moyenne annuelle à 3,75%* en 2024, puis un niveau moyen au mieux proche de 3,20%* en 2025) : un régime de taux d'intérêt sans retour à la situation ex-ante

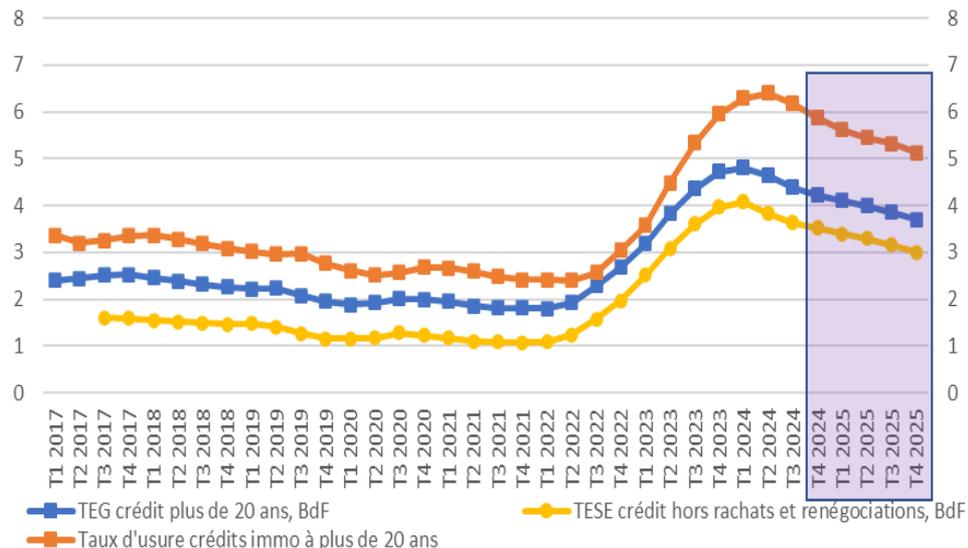
TESE*: les taux recensés sont des taux effectifs au sens étroit (TESE), ils correspondent à la composante Intérêt du Taux Effectif Global (TEG)

Anticipation de la demande de crédit à l'habitat pour le prochain trimestre en France (selon les établissements prêteurs)



Source: Banque Centrale Européenne

Evolution des taux moyens trimestriels immobiliers (en %)



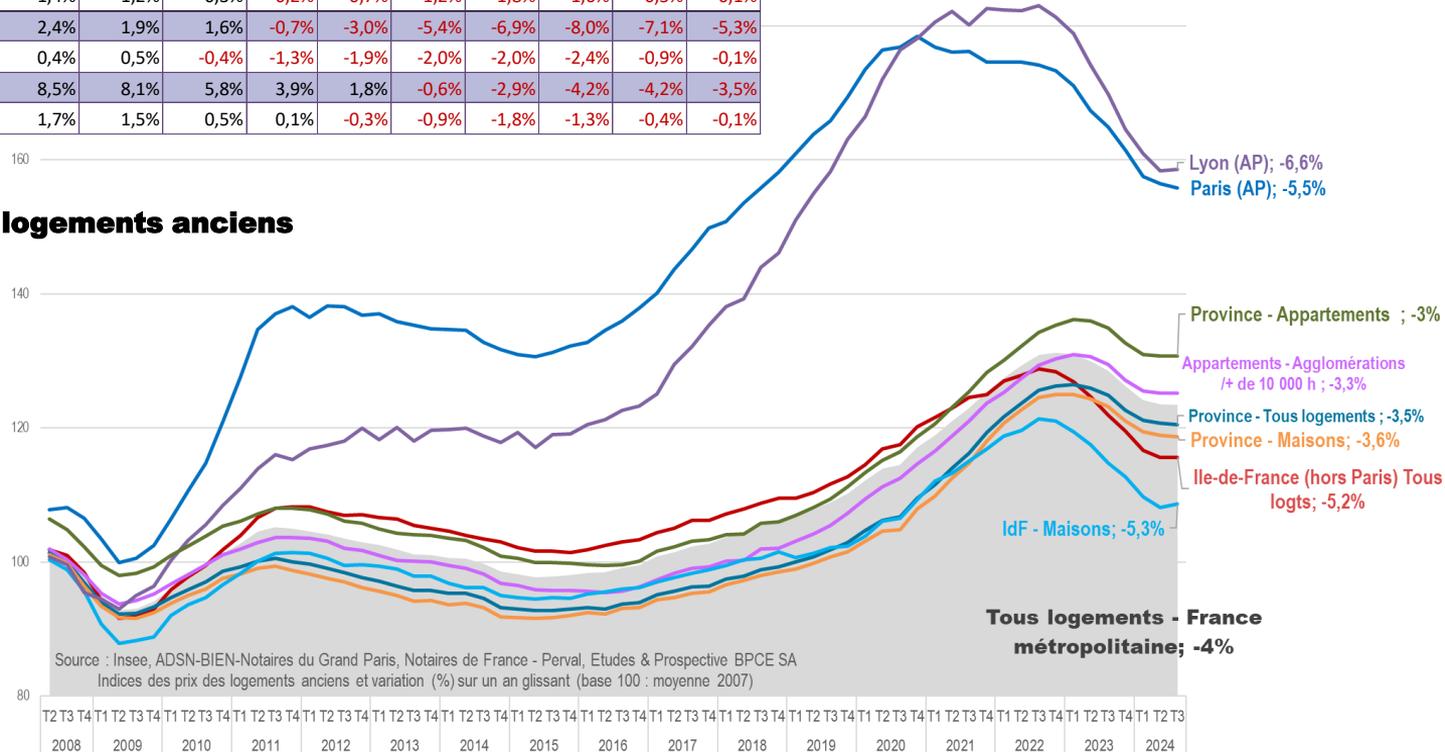
Source: Banque de France, calculs et projections Direction Etudes & Prospective - Pôle Finance BPCE, septembre 2024

PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Sur tous les territoires, inflexion des prix moins vigoureuse, en voie d'atterrissage ?

Logements anciens	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
France - variation annuelle glissante	7,3%	6,9%	6,4%	4,7%	2,7%	0,5%	-1,8%	-3,9%	-5,2%	-4,9%	-3,9%
France - variation trimestrielle (T/T-1)	1,7%	1,4%	1,2%	0,3%	-0,2%	-0,7%	-1,2%	-1,8%	-1,6%	-0,5%	-0,1%
Ile-de-France - variation annuelle glissante	2,6%	2,4%	1,9%	1,6%	-0,7%	-3,0%	-5,4%	-6,9%	-8,0%	-7,1%	-5,3%
Ile-de-France - variation trimestrielle (T/T-1)	1,1%	0,4%	0,5%	-0,4%	-1,3%	-1,9%	-2,0%	-2,0%	-2,4%	-0,9%	-0,1%
Province - variation annuelle glissante	9,2%	8,5%	8,1%	5,8%	3,9%	1,8%	-0,6%	-2,9%	-4,2%	-4,2%	-3,5%
Province - variation trimestrielle (T/T-1)	1,9%	1,7%	1,5%	0,5%	0,1%	-0,3%	-0,9%	-1,8%	-1,3%	-0,4%	-0,1%

Evolution des prix des logements anciens

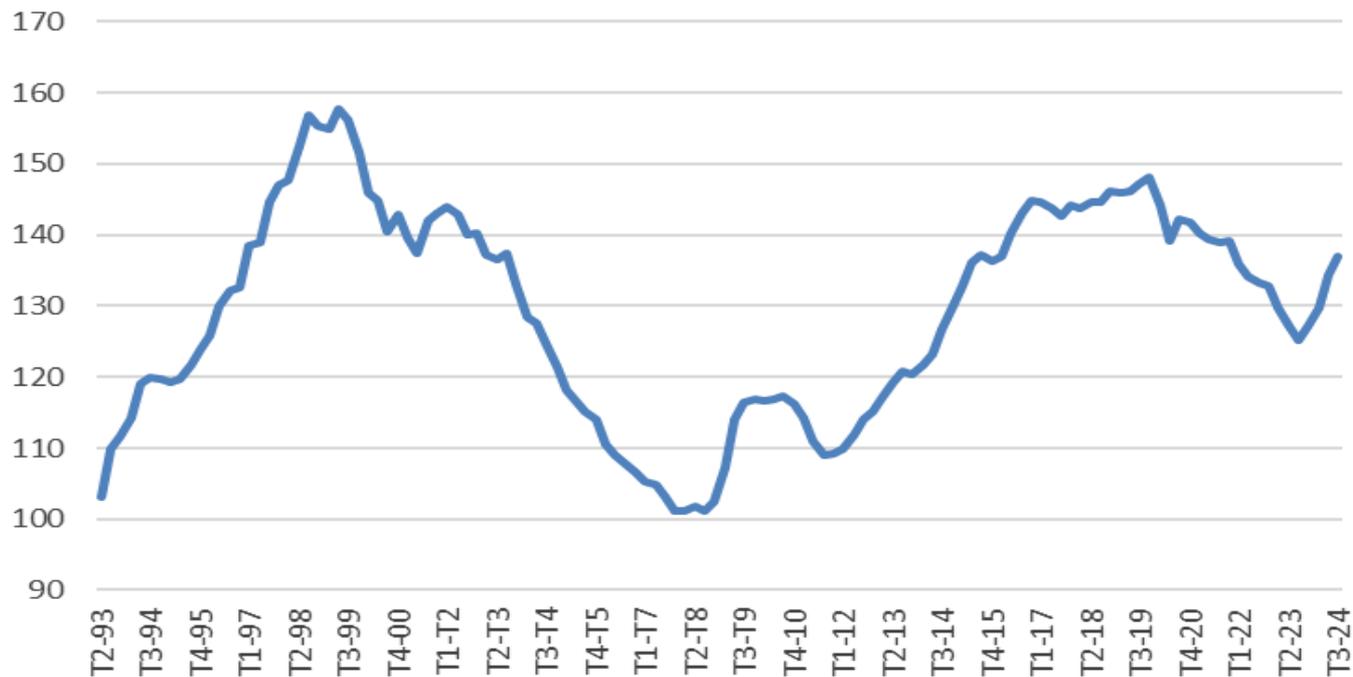


POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DANS L'ANCIEN

Une amélioration en cours par les effets croisés de la baisse des taux d'intérêt et de la baisse des prix immobiliers

Indicateur de pouvoir d'achat immobilier d'un ménage moyen

(indice 100 au T4 1992)

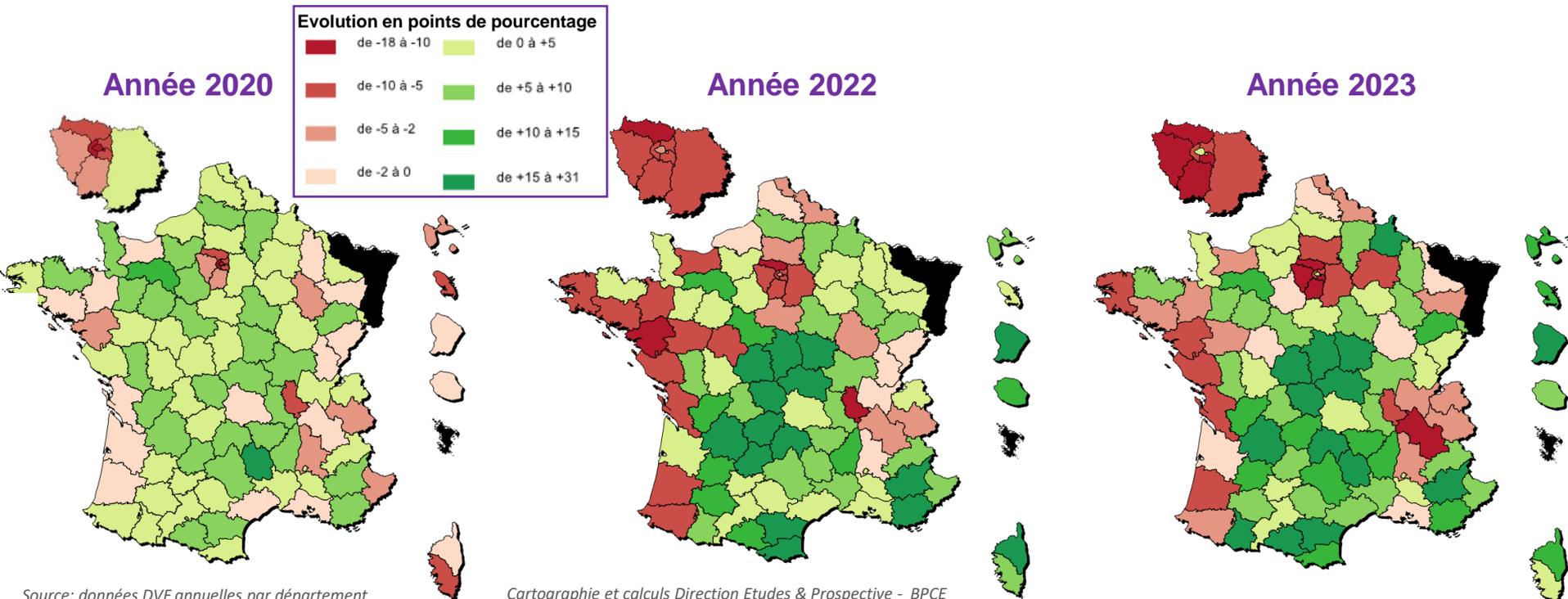


Sources : Banque de France, Notaires-Insee, calculs Direction Etudes & Prospective - Pôle Finance BPCE

L'OPTION DE LA DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE DES TRANSACTIONS

Les espaces moins denses privilégiés : un effet croisé qualité de l'habitat et solvabilité

Comparaison avec 2019 : différentiel de variation annuelle (année n / 2019) des transactions dans l'ancien entre la moyenne nationale et les données départementales



Source: données DVF annuelles par département

Cartographie et calculs Direction Etudes & Prospective - BPCE

VOLUMES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PAR DESTINATION

Crise de production rendant une mutation sectorielle incontournable

Production de logements simultanément et durablement entravée par

- **Faiblesses structurelles du secteur** : rareté et cherté du foncier amplifiées par les objectifs nationaux de Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon 2050 ; tensions liées à l'emploi ; failles du tissu industriel et des entreprises ; décalages entre capacités productives et niveau des exigences environnementales, réglementaires et qualitatives...
- **Freins liés aux tensions économiques et financières** touchant l'ensemble de la filière productive et la demande
- Contexte budgétaire et politique défavorable au secteur affecté par la fin du dispositif Pinel, des anticipations négatives à l'approche du calendrier des élections municipales



- Mesures de soutien au secteur du logement réorientées vers la rénovation énergétique de l'habitat existant au détriment des soutiens historiques à l'accession à la propriété aux primo-accédants et à l'investissement privé en immobilier locatif (dispositif de défiscalisation)
- La **panne productive affecte de facto le secteur du logement social**
- **L'intérêt des investisseurs institutionnels pour le résidentiel est réel mais limité** (résidentiel géré, locatif intermédiaire) par des conditions de rendement appréciées comme insuffisantes
- Le secteur de la promotion immobilière doit revoir ses modèles économique et constructif

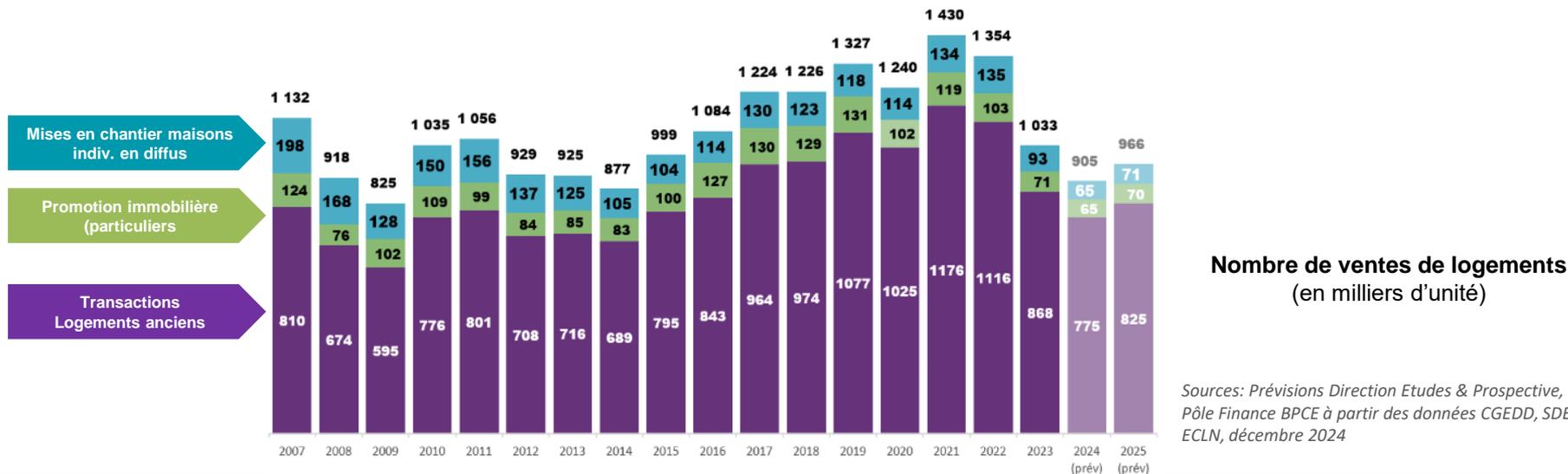
CREUX D'ACTIVITÉ EN 2024, FAIBLE REPRISE EN 2025

Évolution des taux et anticipations des ménages face aux incertitudes

Facteurs de soutien au secteur résidentiel (aspiration à accéder à la propriété, valeur refuge du logement comme rempart contre la précarité et les aléas de la vie, préparation à la retraite, ...) → **Redémarrage immobilier envisageable en 2025 mais sans éclat**, du fait de prix encore élevés, de baisses de taux d'intérêt limitées et de l'absence à ce stade de soutien budgétaire à l'accession dans un contexte de forte incertitude pour les ménages

Scénarios alternatifs :

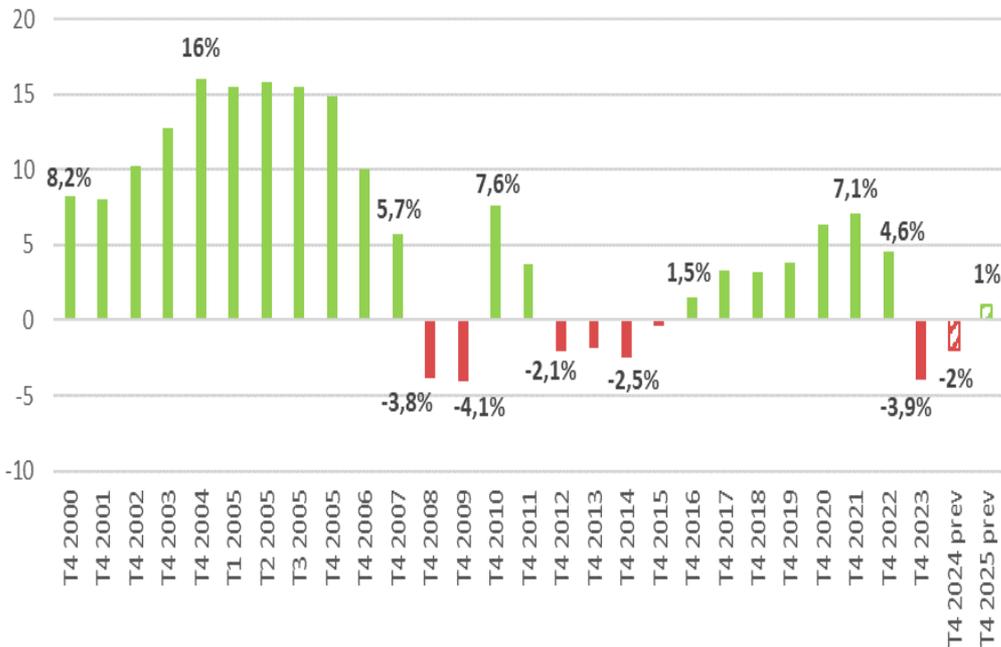
- **favorable** : stabilisation, voire réduction du spread de taux avec l'Allemagne et mise en œuvre d'aides de type PTZ
- **défavorable** : élargissement du spread OAT-Bund, approfondissement de la crise politique, remontée du chômage, absence de soutien budgétaire



STABILISATION DES PRIX APRÈS DEUX ANNÉES DE BAISSSE

La période 2024-2025 sonnerait la fin de la baisse des prix immobiliers sans réel rebond à court terme

Variation annuelle du prix des logements anciens en France métropolitaine (en %)



Les conditions de la mise en œuvre du couplage « baisse d'activité / pression sur les prix immobiliers » ont eu lieu jusque courant 2024: **les ajustements se sont faits surtout sur les volumes (sélectivité, report ou abandon des opérations), avec un impact plus graduel sur les prix:** car leur valeur réelle a fortement reculé depuis la fin 2022 et que la rétention des vendeurs limite l'ampleur de la baisse.

La baisse des prix immobiliers sur un an se réduirait à -2% au T4 2024. **Cela illustrerait le retour d'une certaine tension alimentée par une offre de logements disponibles (neufs et anciens) ne suivant pas le rebond de la demande des ménages** et par une offre de biens de meilleure qualité énergétique depuis 2023, biens dont les prix résistent mieux à la baisse (cf. Notaires de France).

La baisse lente mais continue des taux d'intérêt en 2025 continuerait de soutenir la demande malgré les incertitudes affectant le moral des ménages. **La légère reprise des transactions se répercuterait de manière plus forte qu'en 2024 sur les valorisations, sans toutefois entrainer une véritable accélération de la hausse des prix.**

Sources : Insee-Notaires, OCDE, Prévisions Direction Etudes & Prospective - Pôle Finance BPCE, octobre 2024

DE NOUVEAUX REPÈRES POUR LE CRÉDIT À L'HABITAT

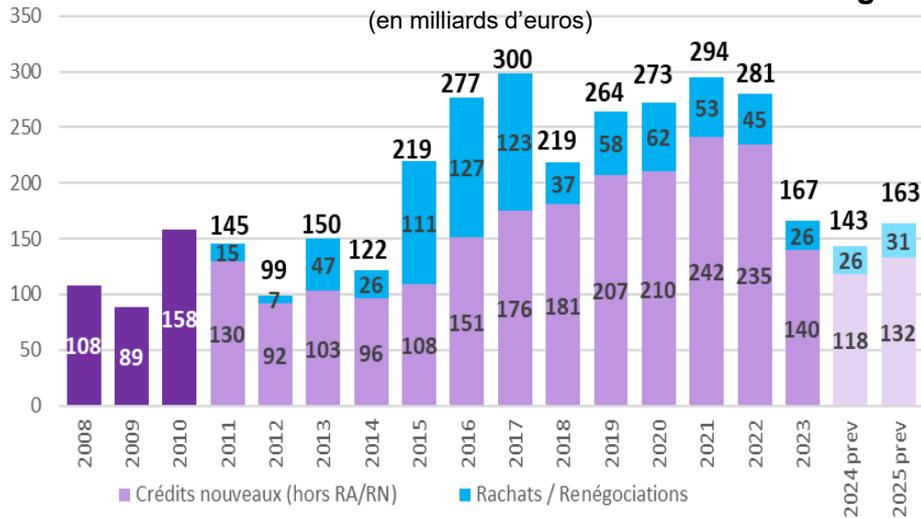
Le retour aux niveaux d'avant 2023 pourrait prendre un peu de temps...

Après -40% de nouveaux crédits annuels (hors RA-RN*) en 2023, l'année 2024 pourrait s'inscrire de nouveau en baisse (-16% vs. 2023), cumulant un effet prix et un effet volume négatifs (baisse des transactions, notamment secundo-accédants, mais aussi hausse des taux d'apport et la part des opérations au comptant). La lente reprise des nouveaux crédits initiée au T2 2024 continuerait sur le reste de l'année et se renforcerait en 2025 (limitée toutefois par les nombreuses sources d'incertitudes qui pourraient persister).

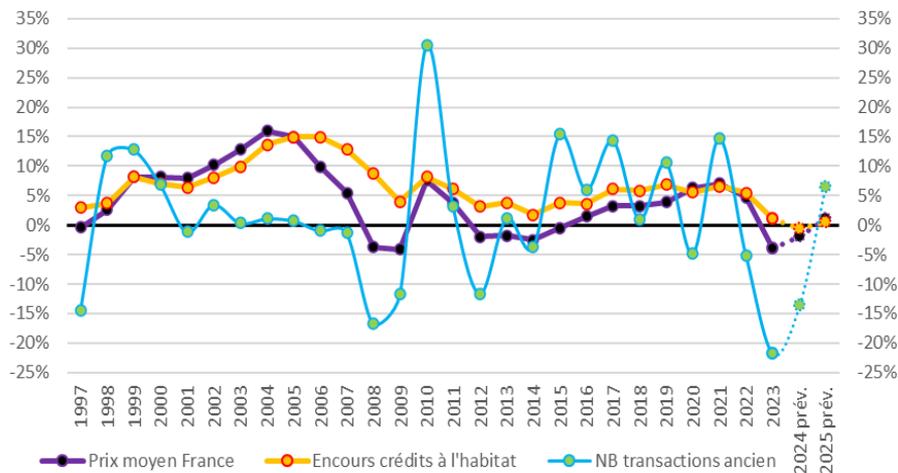
La croissance de l'encours de crédit à l'habitat s'établirait fin 2024 à un taux proche de 0% sur un an (-0,6%) et légèrement supérieur en 2025 (+0,5%), soit un rythme très inférieur à l'inflation (ce qui prolongerait le désendettement net des ménages en crédit immobilier en 2025).

Production de nouveaux crédits à l'habitat aux ménages

(en milliards d'euros)



Variation annuelle de l'encours de crédits à l'habitat, du prix et du nombre de transactions dans l'ancien (en %)



Sources : Banque de France, CGEDD, Insee-Notaires, Prévisions Direction Etudes & Prospective - Pôle Finance BPCE, novembre 2024 ; *: RA/RN : crédits rachetés et crédits renégociés

PRÉVISIONS IMMOBILIÈRES À HORIZON 2025

Une reprise très progressive en ordre dispersé

Production immobilière	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mises en chantier (en milliers)	495	487	398	346	411	429	382	358	336	341	369	433	401	384	370	412	393	294	250	260
<i>Variations (en %)</i>	6,6	-1,5	-18,3	-13,2	18,8	4,5	-10,9	-6,4	-6,0	1,2	8,4	17,2	-7,2	-4,3	-3,6	11,2	-4,6	-25,1	-15,0	4,0
locatif privé	92	83	58	46	59	76	62	48	44	49	56	66	56	52	47	48	39	30	19	18
locatif social	57	67	68	80	97	104	101	95	98	99	99	104	98	92	82	92	88	84	74	70
locatif intermédiaire	1	1	2	4	2	2	2	3	4	5	7	8	9	12	13	18	21	25	24	29
accession	321	315	256	205	234	230	202	198	176	172	189	233	217	207	210	236	220	143	124	133
autres (rés. Second., auto constr....)	23	22	15	11	19	18	15	14	14	15	18	22	22	21	18	18	17	13	9	10
dont Collectif (dont en résidence, en milliers)	234	236	183	172	208	217	197	187	192	197	217	259	240	226	220	237	218	169	163	160
dont Individuel (en milliers)	260	253	216	174	205	213	186	171	145	143	153	174	162	159	151	174	174	125	87	100

Ventes immobilières	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Promotion immobilière (hors instit. en milliers)	123	124	76	102	109	99	84	85	83	100	127	137	137	141	111	130	112	71	65	70
<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	7,9	0,2	2,6	-21,3	17,4	-13,6	-36,4	-9,0	7,7
Maisons individuelles (mises en chantier secteur diffus)	203	198	168	128	150	156	137	125	105	104	114	130	123	118	114	134	135	93	65	71
<i>Variation (en %)</i>		-2,4	-15,0	-23,8	16,7	4,3	-12,5	-8,8	-15,4	-1,4	9,5	14,3	-5,7	-3,4	-3,8	17,9	0,3	-30,8	-30,3	9,2
Transactions dans l'ancien (en milliers)	821	810	674	595	776	801	708	716	689	795	843	964	974	1077	1025	1176	1116	872	775	825
<i>Variation (en %)</i>	-1,0	-1,3	-16,8	-11,7	30,4	3,2	-11,6	1,1	-3,8	15,4	6,0	14,4	1,0	10,6	-4,8	14,7	-5,1	-21,9	-11,1	6,4

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	2024	2025
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	4 018	4 157	4 342	4 343	4 525	4 783	4 789	4 765	4 813
<i>Variation des prix du neuf appartement (en %)</i>	6,6	5,5	0,0	3,5	4,6	3,3	2,1	1,9	-0,9	1,8	3,2	0,2	3,5	4,5	0,0	4,2	5,7	0,1	-0,5	1,0
Ancien France ensemble (Index 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	134	128,8	126,2	127,5
<i>France (en %)</i>	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	4,7	-3,9	-2,0	1,0

Crédits à l'habitat	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Encours (en milliards d'€)	579	653	710	738	798	847	874	907	923	958	992	1 053	1 114	1 191	1 257	1 339	1 413	1 428	1 419	1 426
<i>Variation d'encours (en milliards d'€)</i>	75	74	57	28	60	49	27	33	16	35	34	60	61	76	66	82	74	14	-9	8
<i>Variation d'encours (en %)</i>	14,9	12,8	8,7	3,9	8,1	6,1	3,2	3,8	1,8	3,8	3,6	6,1	5,8	6,9	5,5	6,5	5,5	1,0	-0,6	0,5
Crédits nouveaux (dont RA/RN)	155	146	108	89	158	145	99	150	122	219	277	300	219	264	273	294	281	167	143	163
<i>Crédits nouveaux (hors RA/RN)</i>						130	92	103	96	108	151	176	181	207	210	242	235	140	118	132
<i>Rachats / Renégociations</i>						15	7	47	26	111	127	123	37	58	62	53	45	26	26	31
Taux Immo moyen (PFIT>1an)*	3,8	4,3	4,9	4,4	3,6	3,8	3,8	3,2	3,0	2,3	1,9	1,6	1,6	1,4	1,3	1,1	1,5	3,3	3,75	3,20
OAT 10 ans (Moy annuelle en %)	3,8	4,3	4,2	3,7	3,1	3,3	2,5	2,2	1,7	0,8	0,5	0,8	0,8	0,1	-0,1	0,0	1,7	3,0	3,0	3,0

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



04

LA RÉNOVATION DU LOGEMENT, UNE PROBLÉMATIQUE GLOBALE ?

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Émissions de Gaz à Effet de Serre en baisse, mais le secteur du bâtiment pourrait mieux faire

En France, structuration par politiques sectorielles dont les avancées sont inégales

- ↗ Secteur du bâtiment : soutien global à la filière de la rénovation et aides publiques en hausse en 2024 mais aussi hausse du coût de l'énergie
- ↘ Errements de la stratégie gouvernementale et freins multiples à la massification : connaissance, capacité à mettre en œuvre, fraudes...

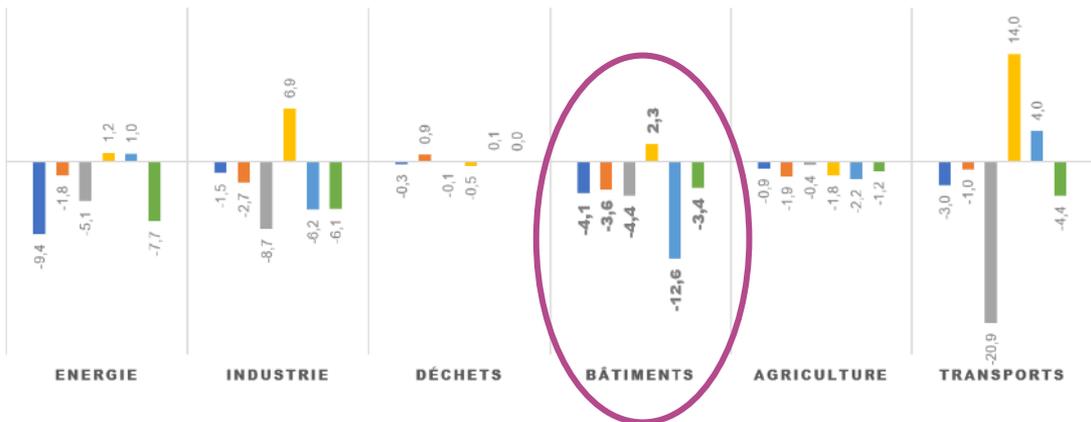
Instabilité des politiques publiques et des soutiens à la rénovation énergétique

- ↗ Hausse du montant de aides publiques à la rénovation des logements existants entre 2021 et 2023 (+1,6 Md€)
- ↗ Loi de finances initiale 2024 : soutiens publics orientés vers des rénovations globales (1^{er} semestre)
- ↘ Réintroduction des aides mono-geste en mars 2024 au détriment des rénovations profondes : objectif de rénovations globales revues à la baisse de 200.000/an à une fourchette de 140.000 à 150.000 pour 2024
- ↘ Mais sous-consommation* du budget 2024 MaPrim'Renov (sur 4 Mds€, 1,7 Md€ consommé) et 350.00 logements rénovés contre un objectif de 700.000 : coupe budgétaire du dispositif pour 2025 envisagée (2,3 Md€)

Evolutions (%) interannuelles entre 2018 et 2023 des émissions (Mt CO₂e)

Source : Citepa, Secten 2024

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023



Source : Citepa, Centre Interprofessionnel Technique d'Etudes de la Pollution Atmosphérique

*Estimations : ministère de la Transition écologique

DE LA SENSIBILISATION À L'INCITATION ET À LA CONTRAINTE

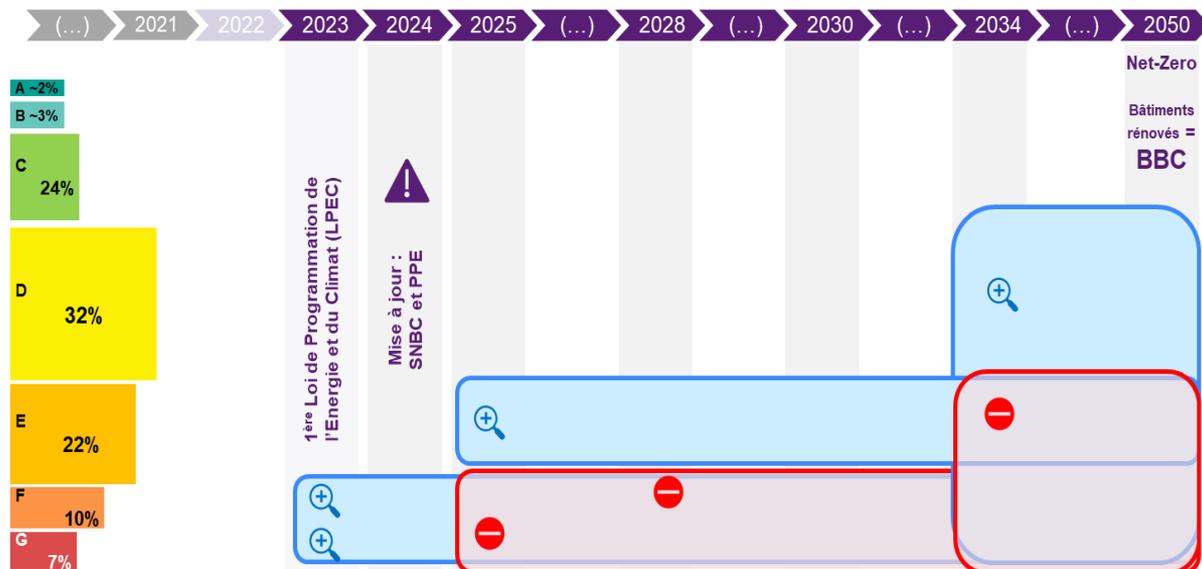
Le rôle déterminant du DPE

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



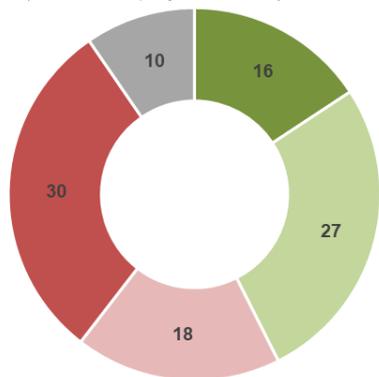
Location interdite Audit énergétique obligatoire lors d'une vente

LE DPE, UN CRITÈRE DÉTERMINANT POUR LES TRANSACTIONS

Passoires énergétiques : motif de vente et réticences des acheteurs

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

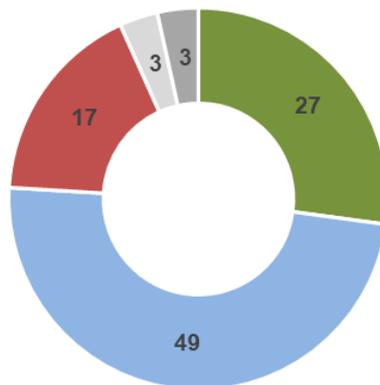
Votre souhait de vendre est-il lié au renforcement des contraintes sur les logements ayant une faible performance énergétique, notamment ceux classés F ou G ? (base : A un projet de vente)



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

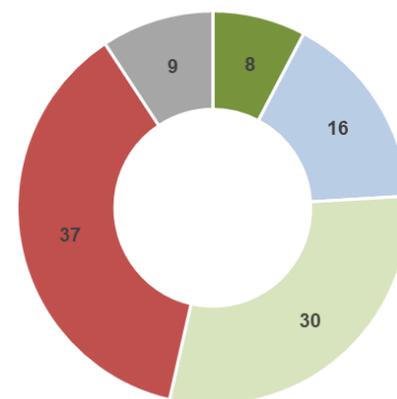
Le DPE est devenu un critère important pour 76% des ACHETEURS, le classement F ou G est soit vu comme un levier de négociation (38% des acheteurs) soit comme « repoussoir » (37%)

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.

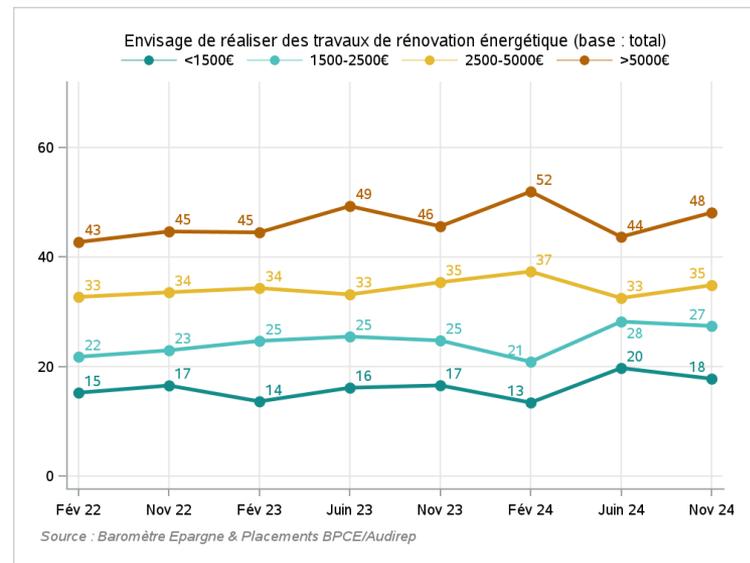
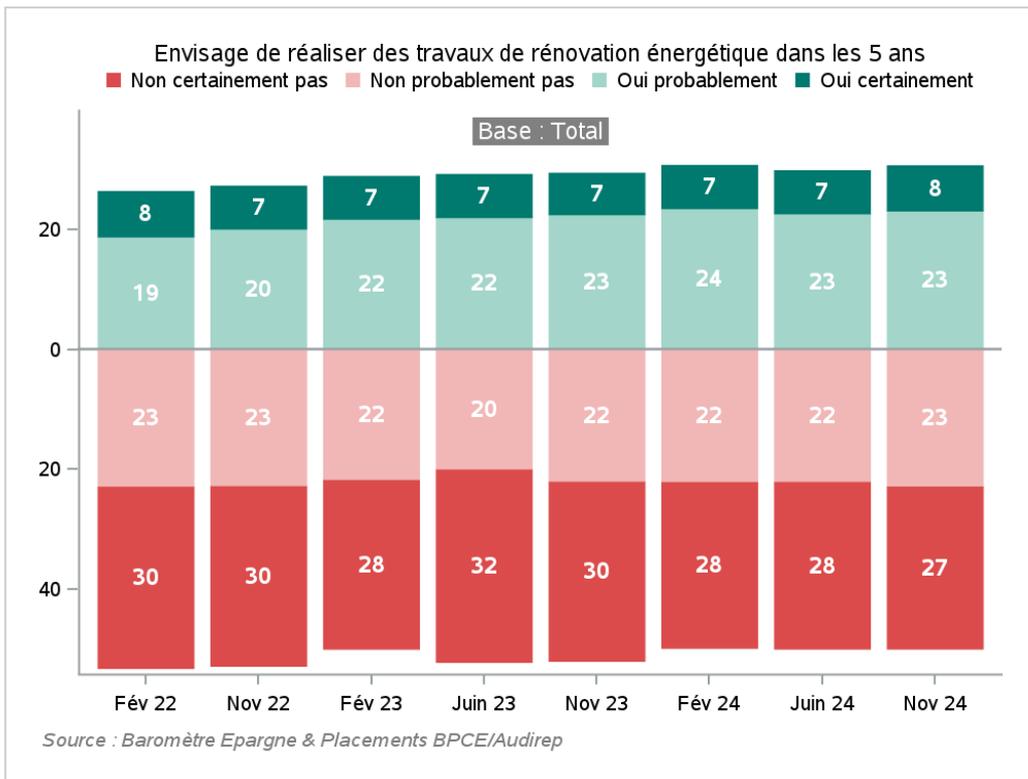
Concernant les logements ayant une faible performance énergétique (classés F ou G), quelle phrase correspond le mieux à votre opinion ? (base : A un projet d'achat)



- 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.

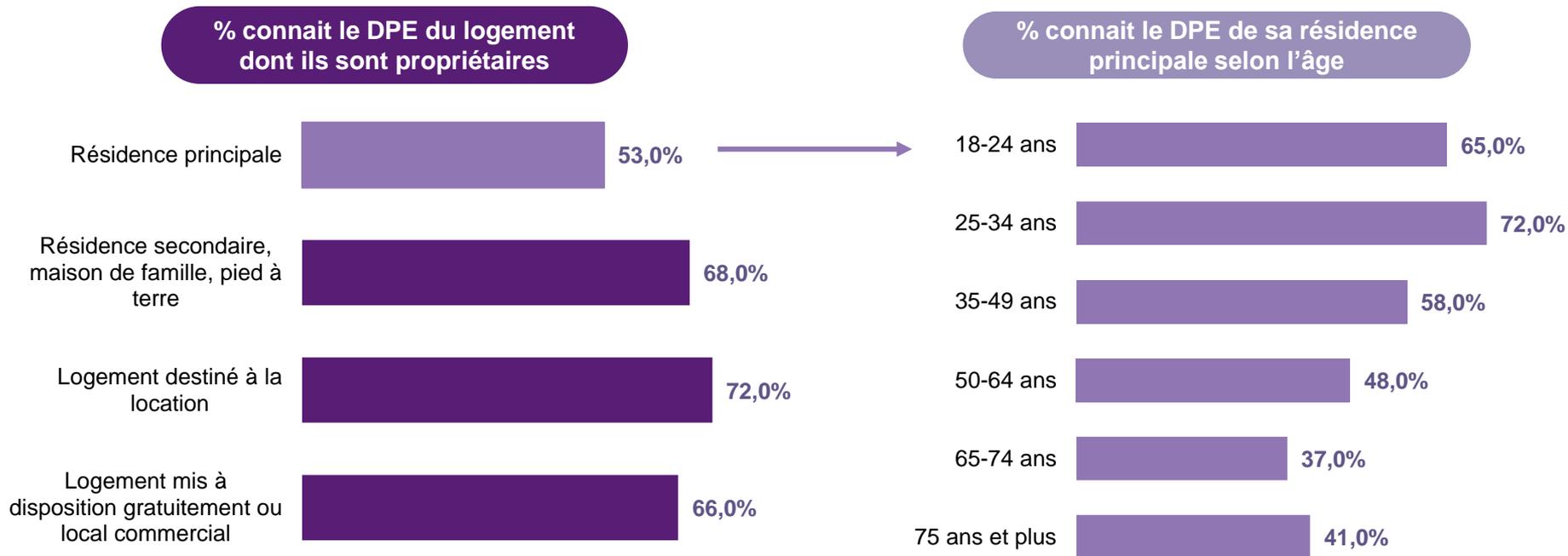
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, DES INTENTIONS EN LÉGÈRE HAUSSE

Une aspiration et une capacité plus marquées chez les ménages aisés



LA CONNAISSANCE DU DPE, 1^{ER} OBSTACLE AUX TRAVAUX ?

Le DPE : un degré de connaissance qui induit en erreur



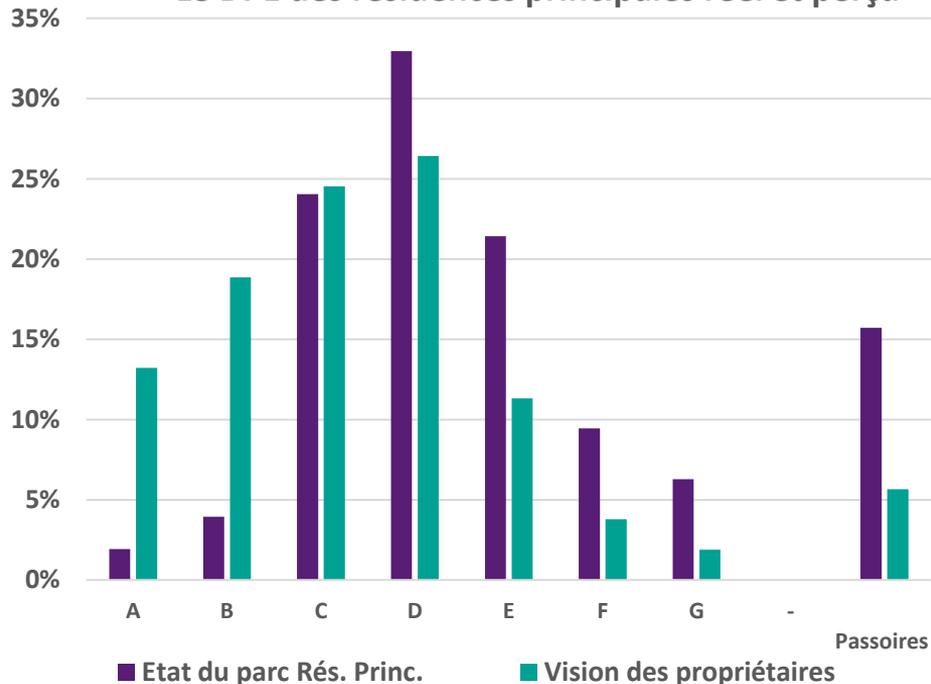
Source : Baromètre Epargne et Placement V18- Nov 2024 - BPCE Dir. Etudes & Prospective
Base individus 18 ans et +, détenteurs de chacun des biens immobiliers

Source : Baromètre Epargne et Placement V18- Nov 2024 - BPCE Dir. Etudes & Prospective
Base individus 18 ans et +, propriétaires de leur résidence principale (n=1261)

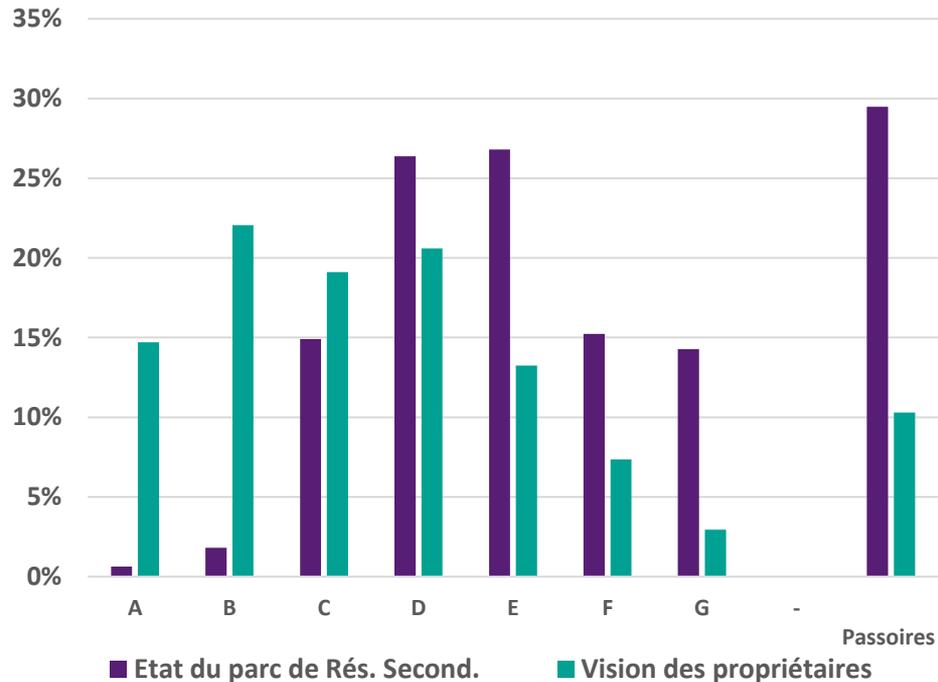
LA CONNAISSANCE DU DPE, 1^{ER} OBSTACLE AUX TRAVAUX ?

Des propriétaires qui surestiment très largement la performance énergétique de leur bien

Le DPE des résidences principales réel et perçu

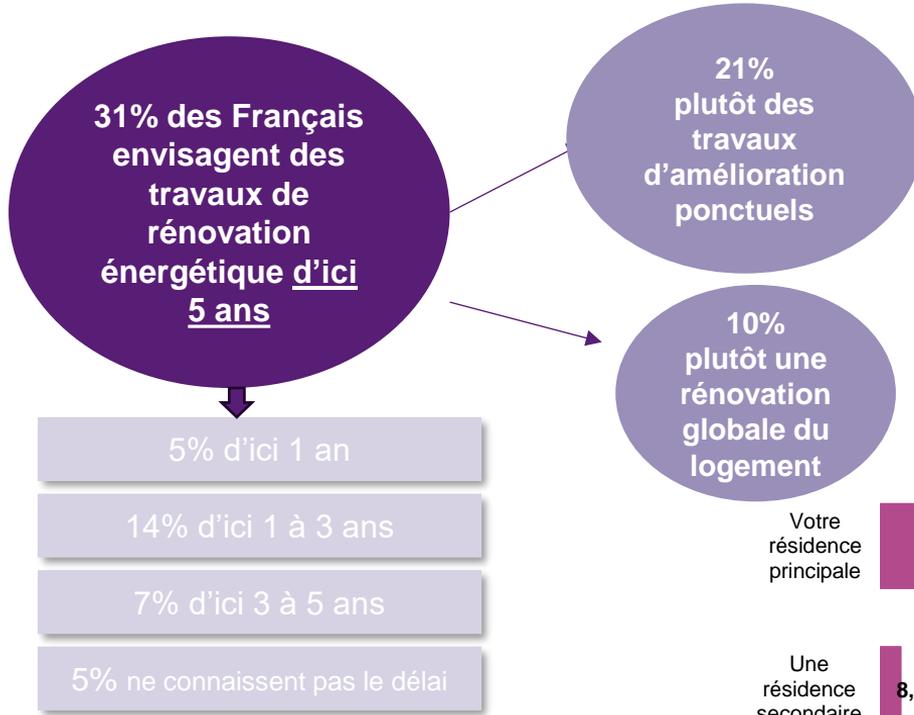


Le DPE des résidences secondaires réel et perçu

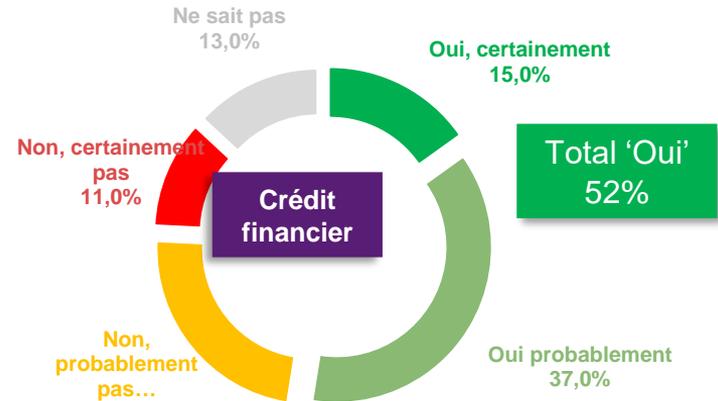
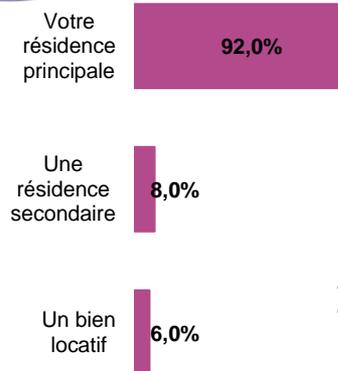


LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN DÉTAIL

Une typologie de travaux qui n'est pas idéale...



Parmi ceux qui envisagent des travaux de rénovation énergétique, 52% pensent recourir au crédit pour financer ces travaux



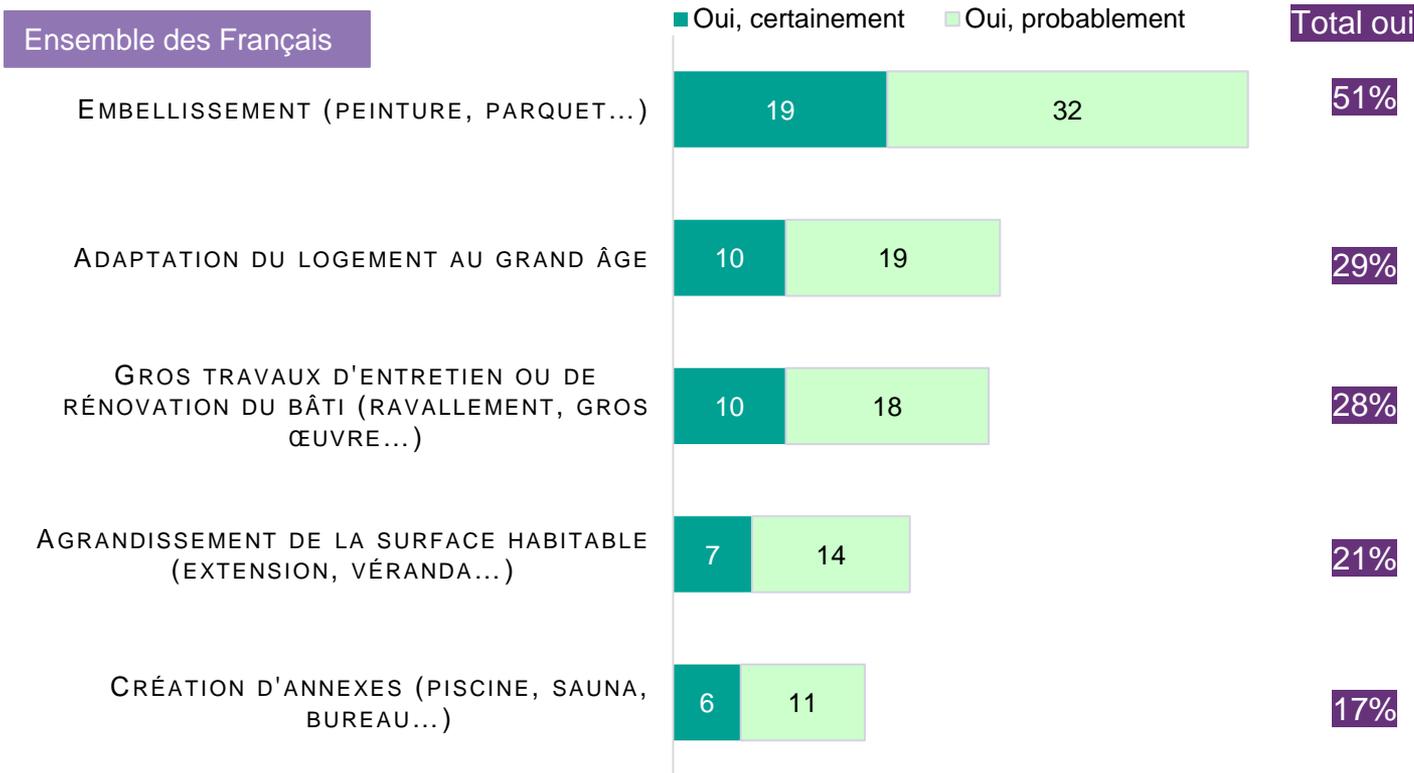
Base ensemble 18 ans et + (n=2050)

Source : Baromètre Epargne et Placement V18- Nov 2024 - BPCE Dir. Etudes & Prospective
Base individus 18 ans et + qui envisagent des travaux de rénovation énergétique (n=645)

NB : La somme des % est supérieure à 100% car il s'agit d'un choix multiple

AUTRES TYPES DE TRAVAUX DE RÉNOVATION ENVISAGÉS

Les travaux d'embellissement constituent les principaux travaux envisagés en dehors de la rénovation énergétique



Au moins un 'oui'
61%

Source : Baromètre Epargne et Placement V18- Nov 2024 - BPCE Dir. Etudes & Prospective
Base ensemble des individus 18 ans et + (n=2050)

LA RÉNOVATION GÉNÉRALE (HORS RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE)

Une aspiration forte, des délais importants

61% des Français envisagent des travaux de rénovation générale (hors rénovation énergétique) d'ici 5 ans

7% d'ici 1 an

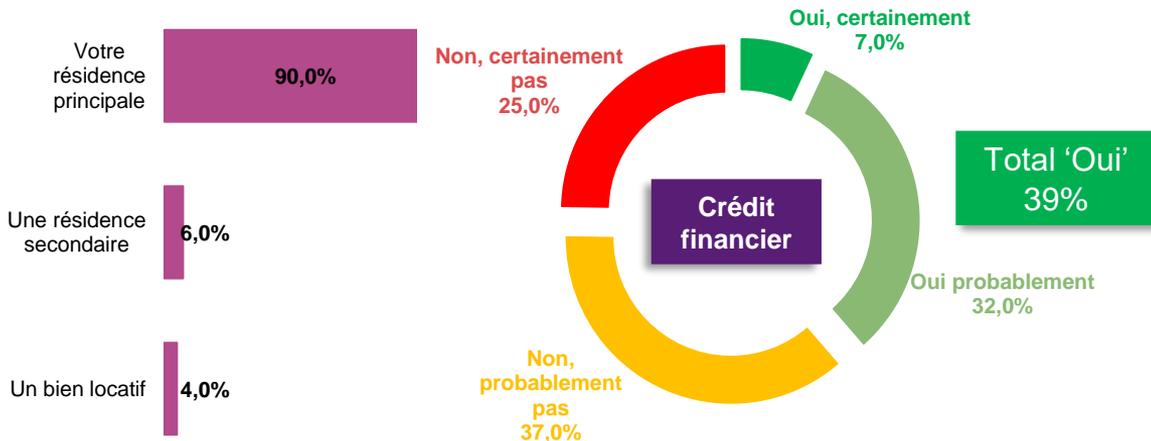
20% d'ici 1 à 3 ans

15% d'ici 3 à 5 ans

19% ne connaissent pas le délai

Base ensemble 18 ans et + (n=2050)

Parmi ceux qui envisagent des travaux de rénovation générale, cela concerne avant tout de leur résidence principale et 39% pensent recourir au crédit pour financer ces travaux



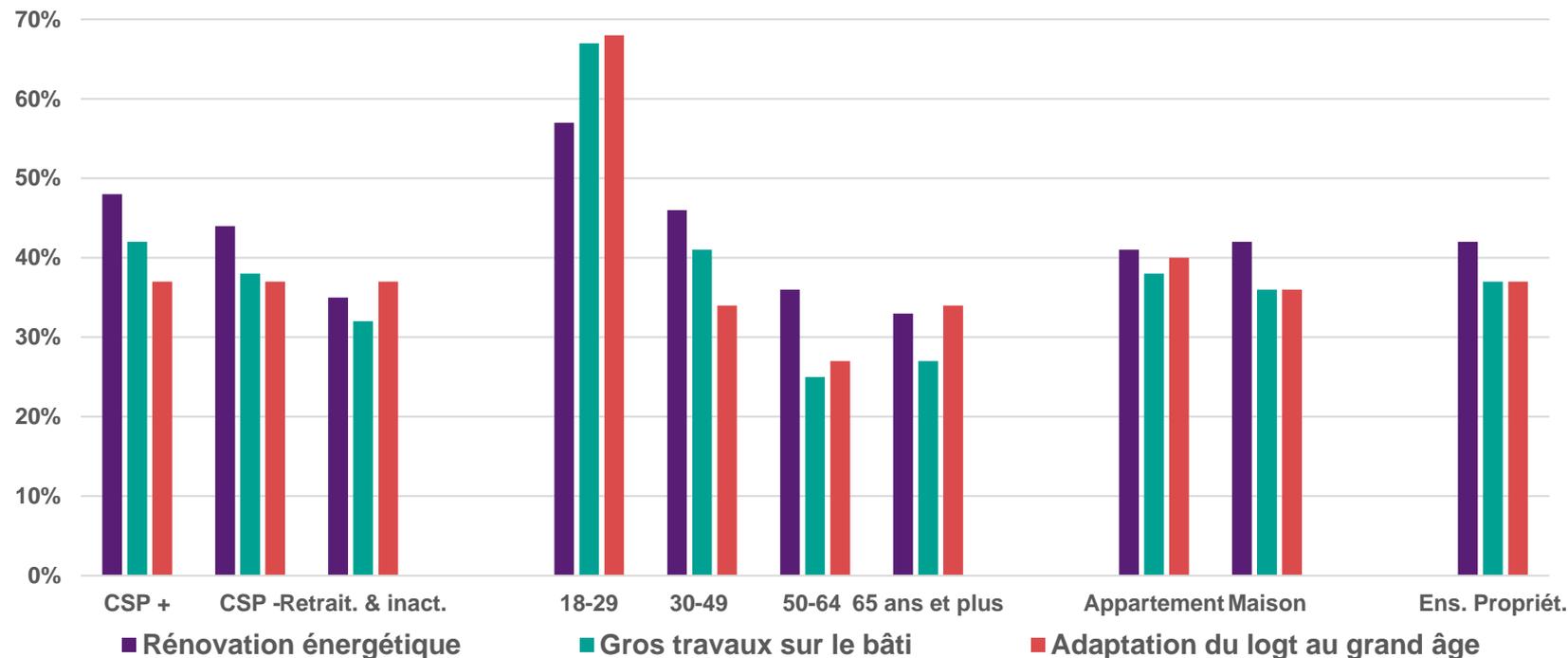
NB : La somme des % est supérieure à 100 car réponse à choix multiple

Source : Baromètre Epargne et Placement V18- Nov 2024 - BPCE Dir. Etudes & Prospective
Base individus 18 ans et + qui envisagent des travaux de rénovation générale (n=1257)

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, QUEL PROFIL ?

Un profil des intentions (jeunes, appartement) qui ne facilite pas nécessairement la mise en œuvre

Un profil plus jeune et aisé chez les propriétaires

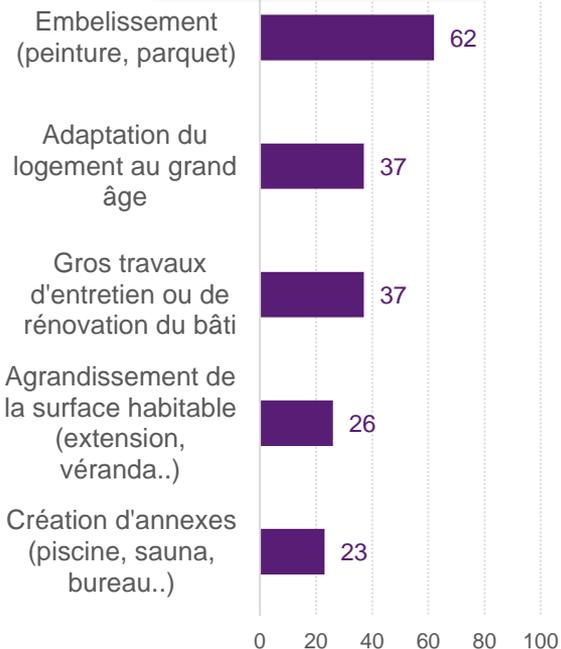


LA RÉNOVATION, UNE PROBLÉMATIQUE GLOBALE ?

Des besoins et des aspirations qui convergent

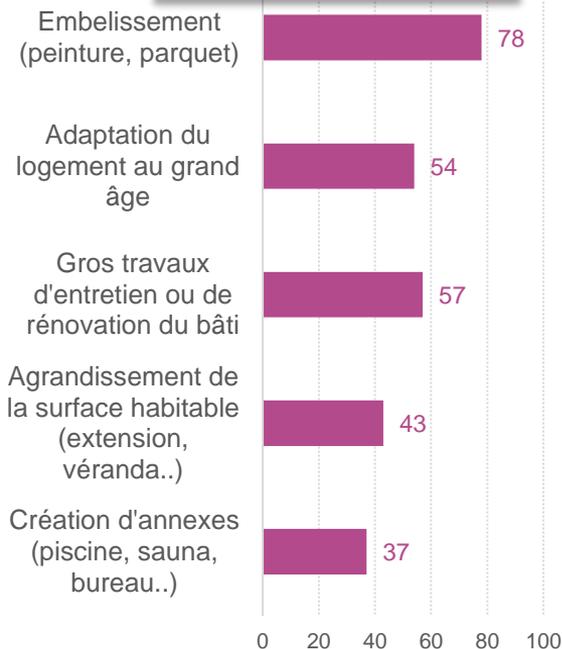
Ensemble des détenteurs de biens immobiliers

Rénov. énergétique 42%



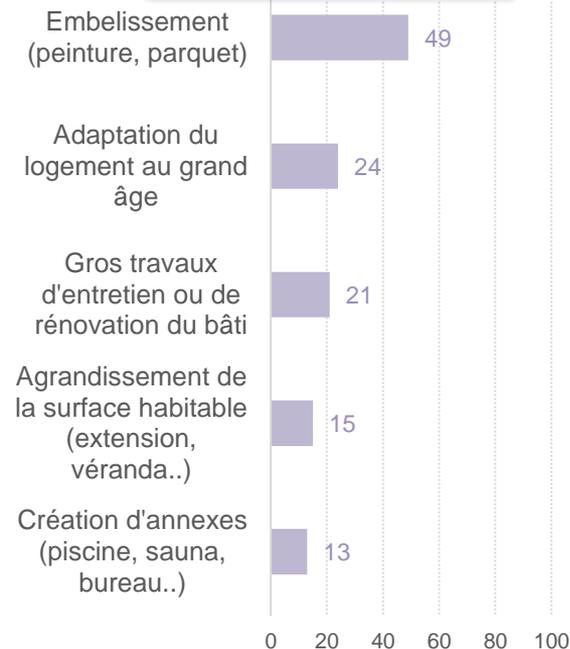
Envisagent des travaux de rénovation énergétique dans les 5 ans

Rénov. énergétique 100%



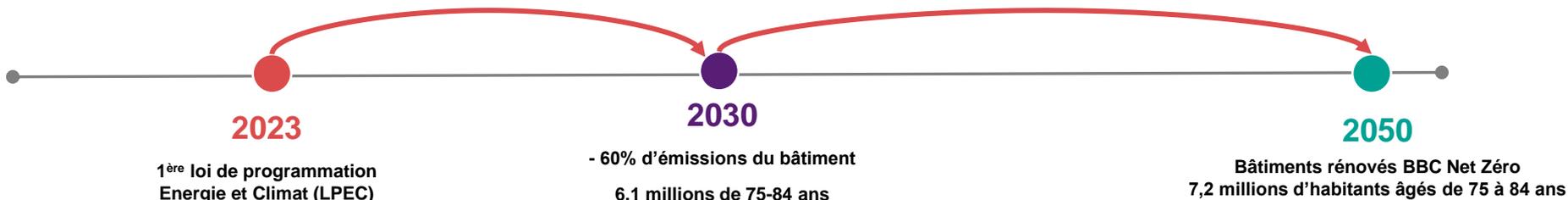
N'envisagent pas de travaux de rénovation énergétique dans les 5 ans

Rénov. énergétique 0%



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ADAPTATION DES LOGEMENTS

Une concordance des calendriers et des besoins socio-démographiques



Enjeux

SECTEUR DU BÂTIMENT À 2030 : BAISSSE DE 60% DES ÉMISSIONS DE GES

- Feuille de route Bâtiments de la planification écologique « France Nation Verte » (juin 2023)

MISE EN ŒUVRE DIFFICILE :

- ~70 000 rénovations globales en 2022
- Atteindre 200 000 rénovations d'ampleur par an dès 2024

ADAPTER LES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION :

- 85% des séniors ont l'intention de vieillir à domicile
- Prévention de la perte d'autonomie et prévalence de l'habitat individuel

MISE EN ŒUVRE :

- ~ 6,9 millions de logements à adapter d'ici 2033
- 110.000 logements/ an à partir de 2024
- 230.000 logements/ an à partir de 2030





PARTENAIRE PREMIUM



groupeBPCE.com

