



FRANCE – IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

LES NUAGES S'ACCUMULENT, TASSEMENT EN 2022 ET 2023

Décembre 2022

OLIVIER ÉLUÈRE

AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ



ÉTUDES ÉCONOMIQUES GROUPE

SYNTHÈSE

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL 2022-2023

Marché très soutenu en 2021

- Le niveau des ventes a été très soutenu en 2021 dans l'ancien et a atteint un nouveau record historique, 1 177 000 ventes sur l'année, +15% sur un an. Les prix ont accéléré, +7,1% sur un an au T4.
- Dans le neuf, les ventes se sont redressées également. Mais dans le segment promoteurs, elles n'ont pas retrouvé leur niveau d'avant-crise.
- Rebond de la production de crédit habitat en 2021 (hors prise en compte des renégociations), +16,5% sur un an. Encours en hausse marquée, 6,4% sur un an fin 2021.

L'horizon s'obscurcit en 2022

- **Le conflit ukrainien et le choc inflationniste** dégradent la confiance des ménages et réduisent le pouvoir d'achat. Le poste énergie et frais de transport s'accroît fortement. Toutefois, le marché du travail reste bien orienté et le taux de chômage diminuerait à nouveau en 2022 à 7,2% en moyenne annuelle.
- **Les ventes de neuf reculent assez nettement en 2022. L'offre dans le neuf est insuffisante.** Elle est pénalisée par la rareté et les prix élevés du foncier, le délai d'obtention des permis, la forte hausse des coûts de construction et les nouvelles normes environnementales pour la construction entrées en vigueur début 2022 (RE 2020).
- **Léger resserrement des conditions d'octroi de crédit** : suite aux recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), le poids des crédits à taux d'effort élevé (> 35%) dans la production de crédit doit être ramené à 20%. Cette norme était respectée en moyenne dès la fin 2021.
- **Les taux d'intérêt remontent fortement en 2022**, notamment les taux OAT 10 ans, 2,6% en novembre contre -0,1% en moyenne en 2021. Ils sont prévus à 2,6% fin 2022 et de l'ordre de 3% fin 2023.

Éléments favorables

- **La hausse des taux OAT 10 ans n'est répercutée que graduellement sur les taux de crédit, via le mécanisme du taux d'usure.** Ce plafonnement tend à exclure une partie des acheteurs mais permet une hausse graduelle des taux de crédit habitat. Le taux effectif global devrait avoisiner 3,7% fin 2023 contre 2,3% au T3 2022.
- **La capacité d'achat reste acceptable** et les prix ne sont pas globalement surévalués en France. La hausse des taux peut ainsi être en partie compensée par un freinage des prix et par une légère réduction de la surface achetable.
- **Facteurs structurels de soutien toujours présents** : démographie, préparation de la retraite et effet valeur-refuge, renforcé par la crise sanitaire et le conflit ukrainien.
- **La demande se réoriente en faveur d'un habitat plus confortable et plus vert**, du fait de la crise sanitaire, de l'impératif écologique et du développement du télétravail. Cela stimule les ventes et profite aux maisons anciennes et aux villes moyennes.
- **Modèle français du crédit habitat prudent et solide**, avec des risques contenus. Niveau des ratios de CDL habitat toujours très bas en 2021, 1,09%.

Prévisions 2022-2023

- Les ventes dans l'ancien devraient reculer de 5% en 2022 et de 9% en 2023. Elles resteraient élevées, 1 million environ en 2023. Elles reculeraient de 10% dans le neuf en 2022 et de 5% en 2023.
- Les prix de l'ancien ralentiraient vers +4,8% en moyenne en 2022 et +2% en 2023. Progressions plus fortes sur certains segments attractifs. Légère baisse des prix dans certaines grandes villes (Paris, Bordeaux, Lyon, Nantes).

1 | ÉVOLUTIONS RÉCENTES

2 FACTEURS FAVORABLES

3 FREINS À LA REPRISE

4 TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

CONTEXTE ÉCONOMIQUE EN FRANCE

CROISSANCE TRÈS MODÉRÉE EN 2023, INFLATION TOUJOURS ÉLEVÉE

2021

- **Après une contraction de 7,9% en 2020, le PIB a connu une forte reprise en 2021, +6,8%.** La levée graduelle des restrictions sanitaires (notamment dans les commerces, restauration, loisirs), l'accélération des campagnes de vaccination, la mise en place du *pass* sanitaire, la prolongation des mesures d'urgence et le plan de relance ont permis un rebond mécanique de la consommation et une progression dynamique de l'investissement. Le PIB a retrouvé son niveau d'avant-crise au T3 2021.
- Certains secteurs sont cependant restés fragilisés (aéronautique, automobile, tourisme, ...) avec une demande mitigée et/ou une offre affectée par les pénuries de certains biens intermédiaires. L'inflation est remontée assez nettement, 2,8% sur un an en décembre contre 1,5% en juin : forte demande mondiale en phase de reprise post-pandémie ; surchauffe de la demande américaine dopée par le stimulus fiscal massif ; offre perturbée, notamment dans certains pays émergents ; désorganisation des chaînes de production. D'où la remontée des prix de l'énergie, des matières premières et des biens intermédiaires.

2022

- Les pressions inflationnistes ont accéléré à partir de mars 2022 suite à l'invasion de l'Ukraine par la Russie. Le conflit et les sanctions mises en place ont conduit à une flambée des prix du gaz et une forte hausse du pétrole et de certains biens intermédiaires, notamment céréales, engrais et métaux. Ces tensions ont été renforcées par la politique zéro-Covid menée en Asie. En France, ce choc a été en partie amorti par le bouclier tarifaire : gel des prix du gaz depuis octobre 2021 et jusqu'à fin 2022, hausse des tarifs réglementés de l'électricité limitée à 4% en février 2022 et tarifs gelés depuis, remises sur les prix du carburant. De plus, les hausses de salaires restent relativement limitées. **L'inflation atteindrait 5,3% en moyenne.**
- Le choc inflationniste et les inquiétudes des agents économiques pèsent sur la demande. Le marché du travail reste dynamique mais le pouvoir d'achat est en léger repli. La production de certains secteurs est affectée par les hausses de coûts intermédiaires, les perturbations des chaînes de valeur, les difficultés d'approvisionnement, voire les pénuries de certains biens. **La croissance du PIB serait moins forte qu'attendu, autour de 2,6%** (chiffre élevé lié à un « effet d'acquis »).

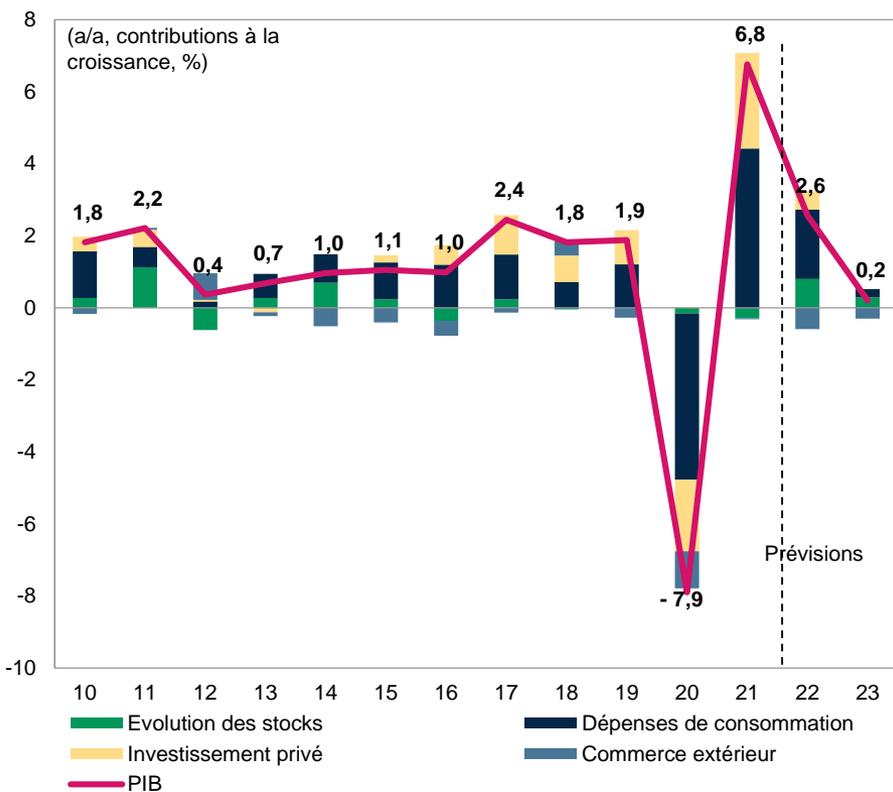
2023

- **La croissance serait quasi nulle, 0,2% en moyenne.** Les prix du gaz resteraient à des niveaux record, avec une très forte réduction des importations de gaz russe par l'Europe et des difficultés à compenser la forte baisse de l'offre de gaz russe. En France, nous supposons toutefois un approvisionnement stable en gaz. De plus, une partie du parc nucléaire français devrait être remise en marche d'ici l'hiver. Enfin, une économie de 10% de la consommation d'énergie devrait être réalisée pendant l'hiver. La production resterait perturbée dans certains secteurs et, en dépit des baisses d'impôts, la rentabilité des entreprises serait contrainte par les hausses de coûts et la remontée des taux d'intérêt. Net freinage de l'investissement.
- **Inflation à nouveau élevée et supérieure à 5%.** Malgré la stabilisation attendue des prix de l'énergie et la prolongation du bouclier tarifaire (hausse des prix du gaz et de l'électricité pour les ménages limitée à 15% en 2023) et un pic d'inflation atteint en début d'année, l'inflation ne ralentirait que lentement. Léger repli du pouvoir d'achat, confiance dégradée et croissance très modérée de la consommation.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE EN FRANCE

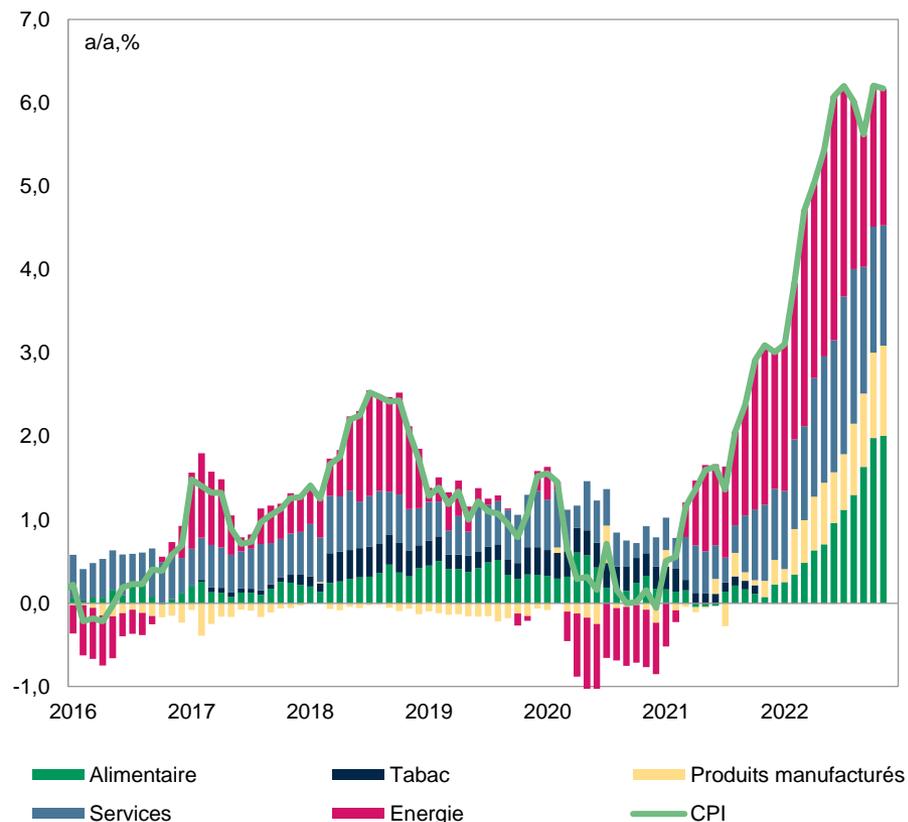
INFLATION ET INCERTITUDES RÉDUISENT LES PERSPECTIVES DE CROISSANCE

Croissance et composantes



Sources : Insee, Crédit Agricole S.A. / ECO

Inflation et contributions

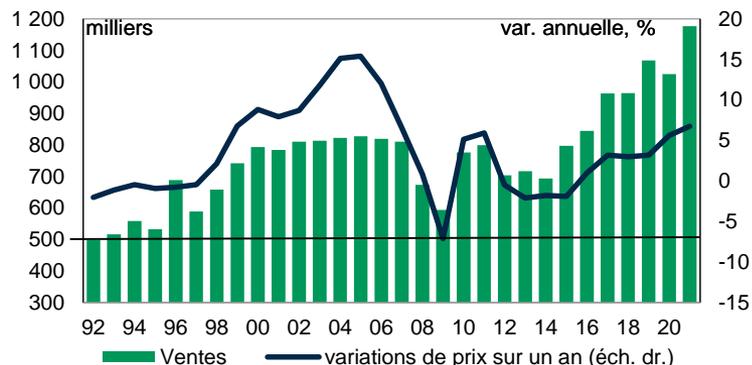


Sources : Insee, Crédit Agricole S.A. / ECO

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

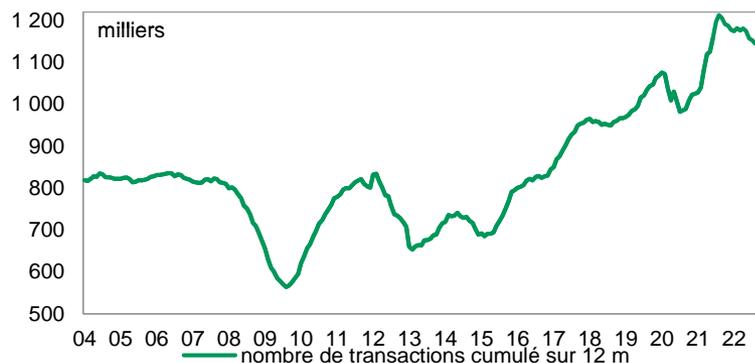
HAUSSE DES VENTES MARQUÉE DANS LE LOGEMENT ANCIEN EN 2021 ET 2022

Ventes et prix de logements anciens



Sources : CGEDD, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

Ventes de logements anciens



Sources : CGEDD, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

Les niveaux de ventes de logements anciens avaient atteint un record historique en 2019, 1 068 000 unités, +10% par rapport à 2018 (967 000 unités).

Le marché restait très soutenu début 2020. **À partir de mi-mars, forte baisse des ventes liée au premier confinement.** En mars-avril, le nombre moyen de ventes dans l'ancien a chuté de 37%, à 54 000 par mois, contre 86 000 par mois un an plus tôt. La plupart des ménages étaient confinés, les agences immobilières fermées, l'activité des notaires réduite. **Entre mai et septembre, rebond lié au déconfinement. Au total, le repli des ventes a été mesuré : -4% sur un an en 2020, avec 1 025 000 ventes.**

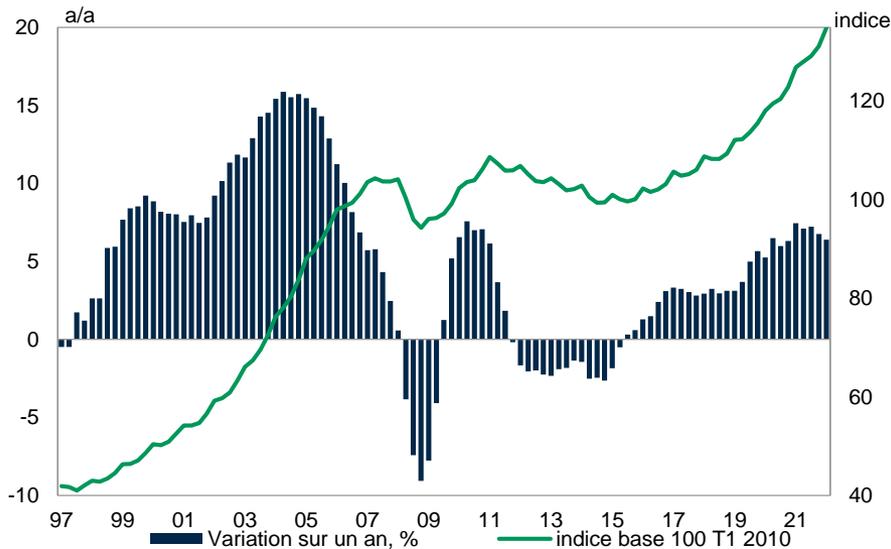
Le niveau des ventes a été à nouveau très soutenu en 2021, malgré un troisième épisode de confinement. Il s'est nettement redressé et a atteint un nouveau record historique, **1 177 000 ventes sur l'année, +14,8% sur un an.**

En 2022, le marché reste bien orienté. En septembre 2022, le nombre de ventes de logements anciens se maintient à un niveau très élevé, 1 133 000 (en cumul sur 12 mois). Il s'effrite toutefois peu à peu et baisse de 6% sur un an.

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

LES PRIX DE L'ANCIEN ACCÉLÈRENT EN 2021 ET DÉBUT 2022

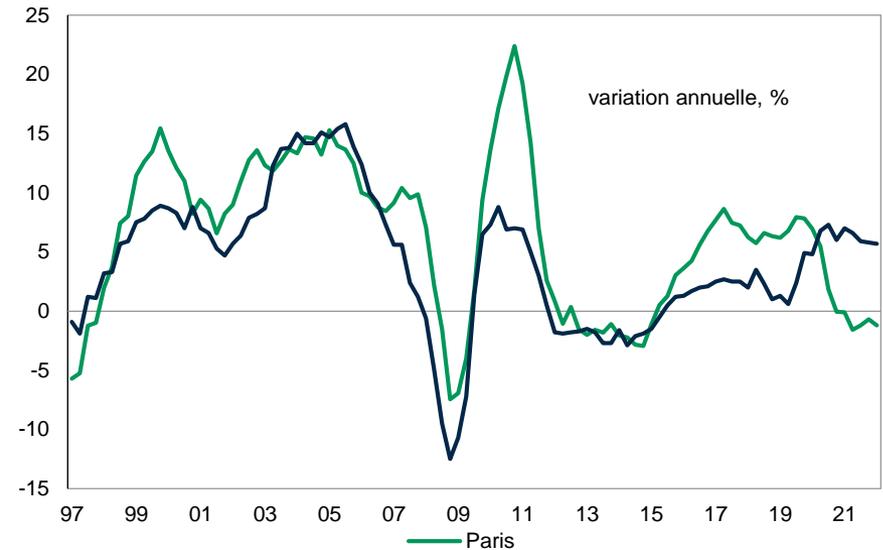
Prix des logements anciens, France



Sources : Insee, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

Après trois années de hausse mesurée, +2,3% en moyenne en 2016-2018, les prix ont accéléré en 2019, +3,7% sur un an au T4. Cette tendance s'est confirmée en 2020, +6,4% sur un an au T4 et en 2021, +7,1% sur un an au T4. Les prix freinent un peu à +6,4% au T3 2022. La hausse est de 8,1% sur un an en province et est limitée à 2% en Île-de-France. Les prix des appartements progressent moins rapidement que ceux des maisons, +4,1% contre +8,2%.

Prix des logements anciens, Île-de-France



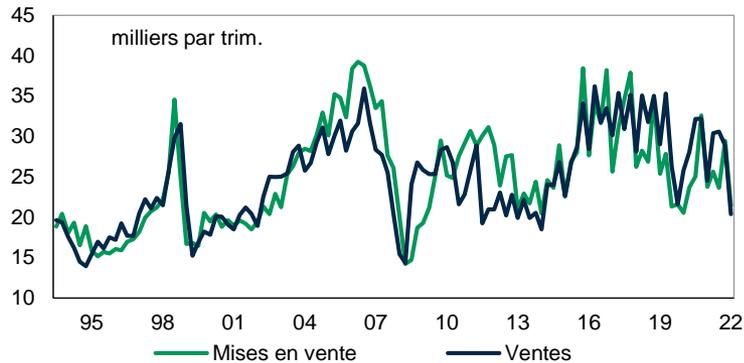
Sources : Insee, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

Les tendances sont contrastées. À Paris, les prix reculent, -1,2% sur un an au T3 2022 (+5,5% au T4 2020). À Lyon, ils croissent de 1,9% sur un an après +9,2% au T4 2020. Les prix des appartements en Île-de-France décélèrent nettement, +0,2% sur un an. À l'inverse, ceux des maisons anciennes sont en hausse marquée en Île-de-France, +5,7%, et en province, +8,6%. Une partie des acheteurs privilégie un habitat plus vert (maisons avec jardin) en liaison avec le développement du télétravail.

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

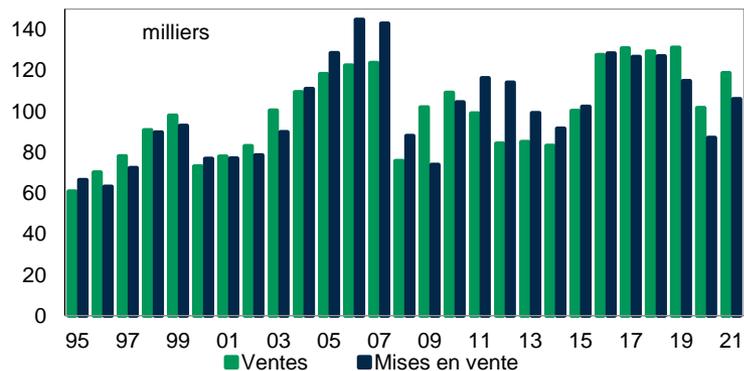
VENTES DE NEUF EN BAISSÉ EN 2022

Ventes et mises en vente de logements neufs



Sources : Ministère de l'Écologie, Crédit Agricole SA / ECO

Ventes et mises en vente de logements neufs



Sources : Ministère de l'Écologie, Crédit Agricole SA / ECO

Ventes de logements neufs (filière promoteurs, ventes au détail, source : ministère de l'Écologie) :

- Net repli des ventes en 2020, 101 800 unités, -22,3% sur un an, après un niveau élevé en 2019 (131 000 ventes).
- Rebond en 2021, +17,1% sur un an, 119 300 ventes, mais niveau encore inférieur de 9% à 2019 et dynamique assez modeste au second semestre.
- Niveau assez médiocre en 2022. Les ventes (en cumul 12 mois) atteignent 110 300 au T3, en baisse de 5,7 % sur un an.

Ventes en bloc de logements neufs (promoteur) : après une hausse modérée en 2019, +3,2%, limitée par la réorganisation du secteur HLM (plan Elan, baisse des APL et des loyers), remontée de 15% en 2020, à 40 500 unités, liée à l'appétit des investisseurs institutionnels pour le logement neuf. Nouvelle hausse en 2021, 43 100 unités, +6% sur un an, mais net repli au premier semestre 2022, -38% sur un an (source : FPI).

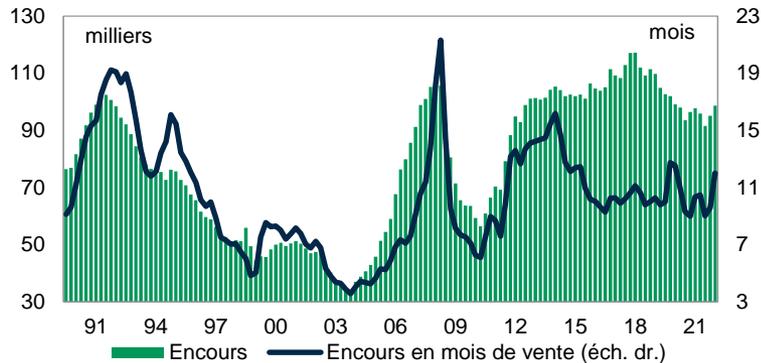
Ventes de maisons individuelles hors promoteurs :

- En 2020, la crise sanitaire a conduit à une baisse des ventes. Sur les trois mois de crise mars-mai, chute de 43% sur un an. Mais rebond en juin-septembre. En 2020, les ventes atteignent 114 900 unités, soit un repli assez limité, -8,5% sur un an.
- Redémarrage marqué en 2021. Le nombre de ventes atteint 139 600 unités, +21,5% sur un an. Meilleur niveau depuis 2010 et +11% par rapport à 2019. Mais tassement en fin d'année.
- En 2022, les ventes se dégradent nettement. En septembre, le cumul 12 mois revient à 108 700, -22,7% sur un an, avec une conjonction de facteurs négatifs, hausse des coûts de construction, normes, remontée des taux, moral des ménages dégradé etc. (cf. slides suivants).

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

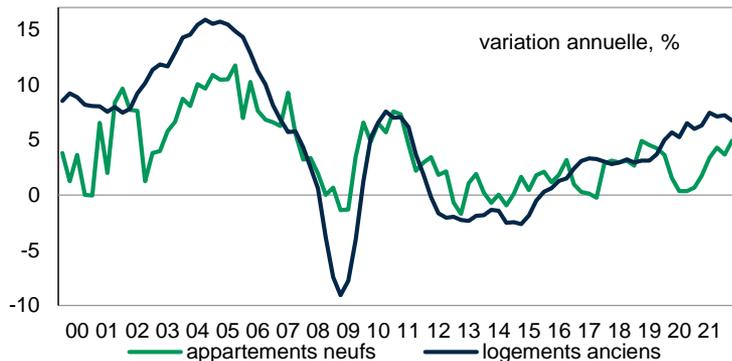
MISES EN VENTE ASSEZ BASSES DANS LE NEUF

Encours de logements neufs



Sources : Ministère de l'Ecologie, Crédit Agricole SA / ECO

Prix des logements



Sources : Ministère de l'Ecologie, Crédit Agricole SA / ECO

Mises en vente de logements neufs (promoteurs) déjà en repli en 2019, 114 800 unités, -9,6% sur un an. Difficultés à initier de nouveaux projets (rareté et prix élevés du foncier, poids des normes et des recours, délai d'obtention des permis, ...). Chute en 2020 : 87 080 unités, -24% sur un an, du fait des confinements et du recul de la délivrance des permis.

Rebond en 2021, +23% sur un an, mais niveau médiocre, 107 000 unités, inférieur de 6,7% à celui de 2019 et de 15,7% à celui de 2018. Repli en 2022, 100 200 unités au T3 (cumul 12 mois), -4,7% sur un an.

Encours de logements neufs (ensemble des logements neufs promoteur à vendre et non vendus) :

- En légère hausse, à 98 700 unités au T3 2022, +1% sur un an ;
- Ratio encours/ventes en hausse, 12 mois au T3 2022 contre 10,4 mois un an plus tôt (moyenne historique proche de 10 mois).

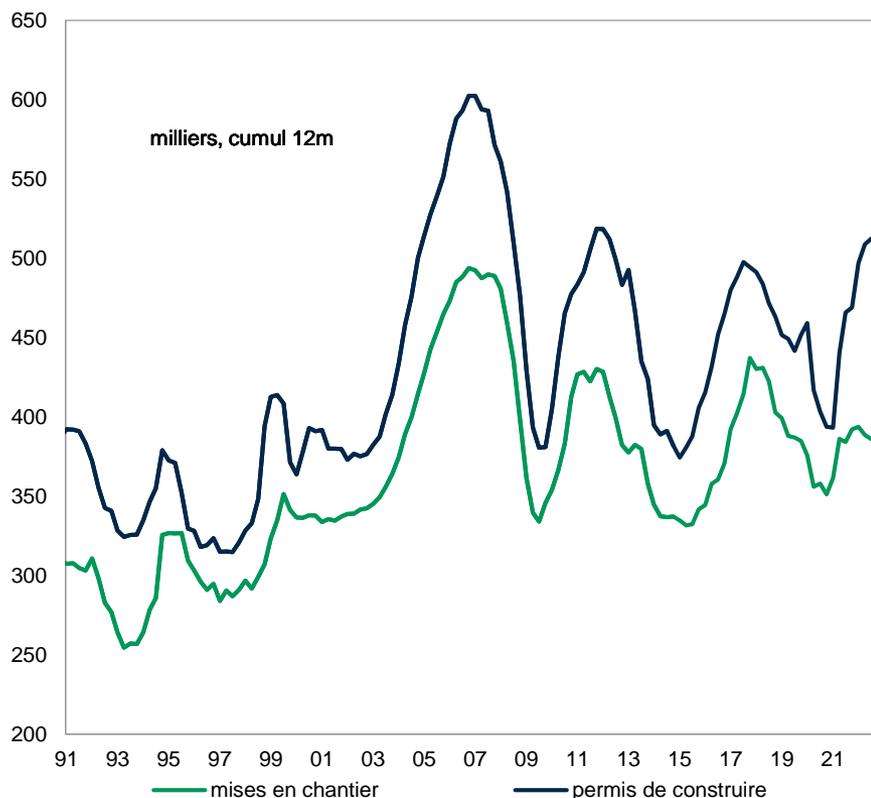
Prix de vente en hausse pour les appartements (faiblesse de l'offre, hausse des coûts de construction) mais freinage pour les maisons (promoteurs)

- Appartements : +6,4% sur un an au T3 2022, après +3,3% au T3 2021.
- Maisons (promoteurs) : +1,7% sur un an au T3 2022, après 19,5% au T3 2021.

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

REPRISE EN DEMI-TEINTE DE LA CONSTRUCTION

Permis de construire et mises en chantier



Sources : Ministère de l'Ecologie, Crédit Agricole SA / ECO

En 2019, léger repli de la construction. Délais de réaction de plusieurs mois entre actes de vente et démarrage des chantiers → Construction graduellement affectée par le tassement des ventes de neuf. Légère baisse des mises en chantier à 385 000 unités, -4,5% sur un an, et des permis, 452 000 unités, -2,5% sur un an.

À partir de mars 2020, la crise sanitaire a conduit à un gel quasi complet des chantiers (à hauteur d'environ 80% les premières semaines, puis 70% mi-avril avec la mise en place d'un guide de bonnes pratiques sanitaires). Au T2 2020, les permis atteignent un point bas historique, 69 000 unités, -38% sur un an. Redémarrage au second semestre 2020. Sur l'année 2020, les mises en chantier et les permis ont atteint des niveaux médiocres, 351 000 et 394 000 unités, -9% et -13% sur un an (cf. [slide 19](#)).

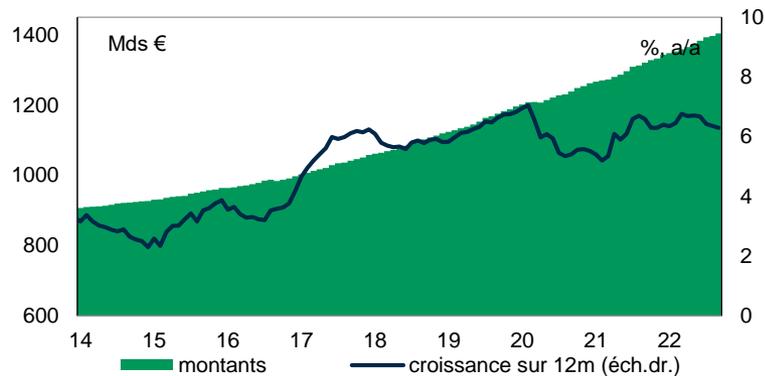
En 2021, le redressement s'est poursuivi. Les mises en chantier ont atteint 392 000 unités, +11,7% sur un an. Les permis sont remontés à 469 000 unités, +19,1% sur un an.

Cette amélioration se confirme en 2022 sur les permis, 512 000 en cumul sur 12 mois au T3, +10%. Elle s'explique en partie par un dépôt de demandes marqué fin 2021, avant l'entrée en vigueur des nouvelles normes RE 2020 début 2022 (cf. slide 19). **En revanche, les mises en chantier marquent le pas**, 386 000 unités au T3, +0,5% sur un an.

CRÉDITS AUX MÉNAGES

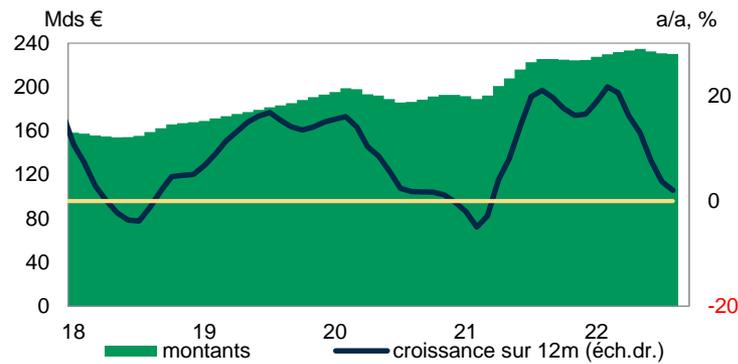
CRÉDIT HABITAT DYNAMIQUE EN 2021 ET DÉBUT 2022

Encours de crédit habitat ménages



Sources : Banque de France, Crédit agricole SA / ECO

Production de crédit habitat (hors renégociations, cumul 12 mois)



Sources : Banque de France, Crédit agricole SA / ECO

Croissance assez marquée de l'encours de crédit habitat en 2020, +5,5% sur un an en décembre, et accélération en 2021, +6,4% sur un an en décembre.

La production de crédit habitat est demeurée soutenue en 2020, +3,4% sur un an, malgré la crise sanitaire. En 2021, elle est en hausse de 8,2 % sur un an.

Hors rachats et renégociations, la production de crédit habitat est en net rebond en 2021, +16,5% sur un an. Cela s'explique par la très bonne tenue du marché immobilier : forte croissance du nombre de transactions, prix en hausse assez marquée (cf. pages précédentes).

En 2022, cette production hors rachats et renégociations reste soutenue mais tend à se stabiliser. En septembre, le cumul 12 mois est en hausse de 0,8% sur un an.

En 2023, elle devrait baisser de l'ordre de 5%, du fait du repli des transactions et du freinage des prix qui devraient intervenir.

L'encours de crédit habitat, encore très dynamique en septembre 2022, +6,3% sur un an, devrait croître de 6% en fin d'année et freinerait assez nettement à +4,4% fin 2023.

SOMMAIRE

1 ÉVOLUTIONS RÉCENTES

2 | FACTEURS FAVORABLES

3 FREINS À LA REPRISE

4 TRANSITION ÉNERGETIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

ANALYSE ET PERSPECTIVES

LES PRINCIPAUX FACTEURS

Le marché résidentiel a bien résisté en 2020 au choc exceptionnel induit par la crise sanitaire. Par ailleurs, ce choc était de nature exogène. Il ne s'agit pas comme en 1991 ou en 2008 d'une crise inhérente au marché immobilier, liée à un emballement des prix, du crédit ou de la construction et à une montée significative des risques.

Après une année 2021 très favorable, notamment dans l'ancien, des signes de tassement apparaissent depuis quelques mois.

Qu'attendre pour 2023 ? Le marché va rester assez soutenu, mais le ralentissement amorcé depuis quelques mois devrait s'intensifier.

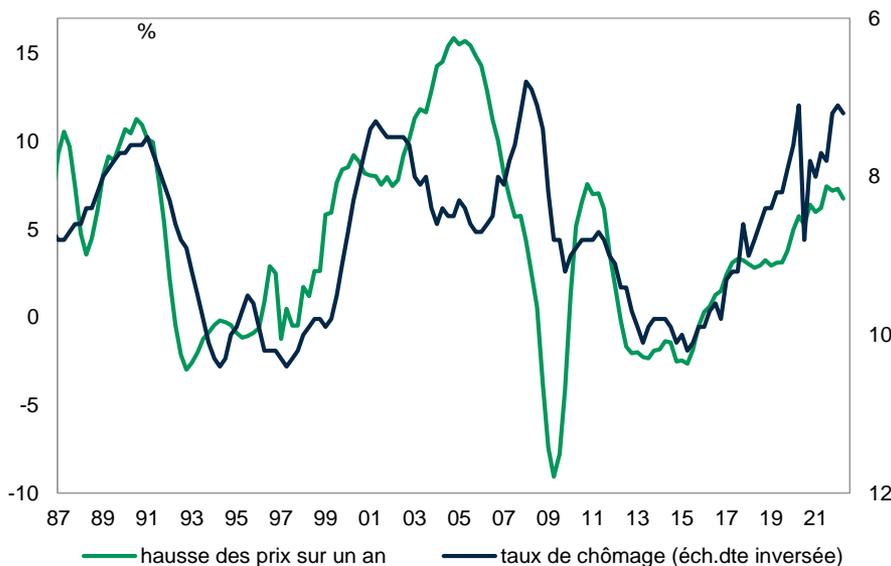
Les « fondamentaux » du marché restent clairement favorables. Mais les recommandations du HCSF, la remontée lente mais régulière des taux de crédit habitat, les impacts du conflit en Ukraine, la dégradation de la conjoncture et l'insuffisance de l'offre dans le neuf conduiraient à une correction des ventes et un freinage assez net des prix.

facteurs négatifs	facteurs positifs
léger resserrement de l'octroi de crédit	démographie, retraite
remontée des taux à long terme	effet valeur refuge
remontée des taux de crédit	baisse du taux de chômage
insuffisance de l'offre dans le neuf	risques contenus sur le crédit habitat
choc inflation et inquiétudes géopolitiques	capacité d'achat acceptable
	recherche d'un habitat plus vert

FACTEURS FAVORABLES

CHÔMAGE EN BAISSÉ MAIS CONFIANCE DÉGRADÉE

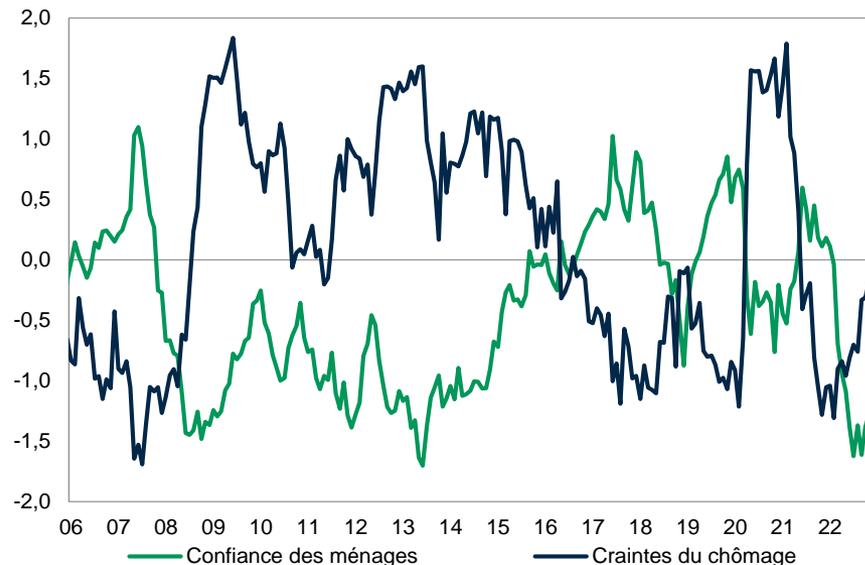
Prix immobiliers et taux de chômage



Sources : Insee, Notaires, Crédit Agricole SA / ECO

En 2020, le taux de chômage (métropole) s'est replié à 7,8% contre 8,2% en 2019. Malgré la crise sanitaire, l'emploi salarié ne s'est réduit que de 1,1% en moyenne annuelle, du fait des mesures de soutien, notamment le recours au chômage partiel. Et la population active s'est réduite de 1,1%. En 2021, l'emploi salarié s'est redressé de 2% et a retrouvé son niveau d'avant-crise plus vite que le PIB. La population active s'est également améliorée et le taux de chômage s'est légèrement réduit, à 7,7%. Il diminuerait à nouveau en 2022 et avoisinerait 7,2% en moyenne annuelle.

Confiance des ménages



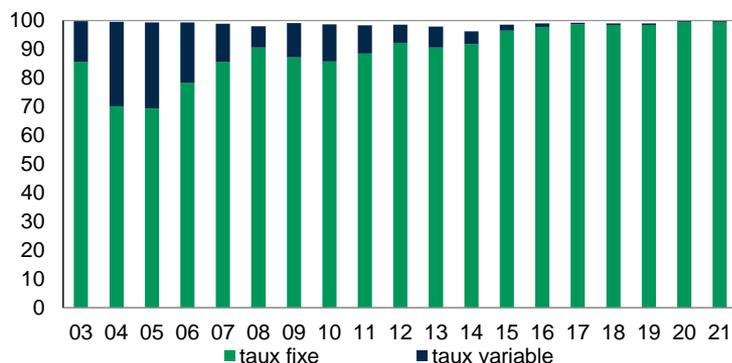
Sources : Insee, Notaires, Crédit Agricole SA / ECO

Le pouvoir d'achat des ménages s'est redressé en 2021, +2,4%. Il va toutefois légèrement diminuer en 2022, du fait de la forte remontée de l'inflation malgré l'ampleur des dispositifs de soutien (bouclier tarifaire et loi pouvoir d'achat). Les prix de l'énergie et de l'alimentation augmentent fortement, ce qui pèserait pour certains acheteurs. Le conflit ukrainien et le choc inflationniste conduisent à un repli de la confiance des ménages. Mais les décisions d'achat de logements ne devraient pas être fortement impactées, du fait de la bonne tenue du marché du travail et de l'aspect « valeur refuge » d'un investissement immobilier.

FACTEURS FAVORABLES

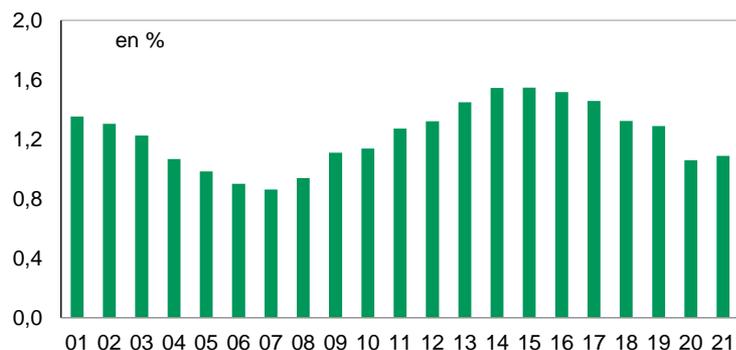
RISQUES CONTENUS SUR LES CRÉDITS HABITAT

Part production taux fixe/taux variable



Sources : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

Ratio encours douteux/encours total



Sources : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

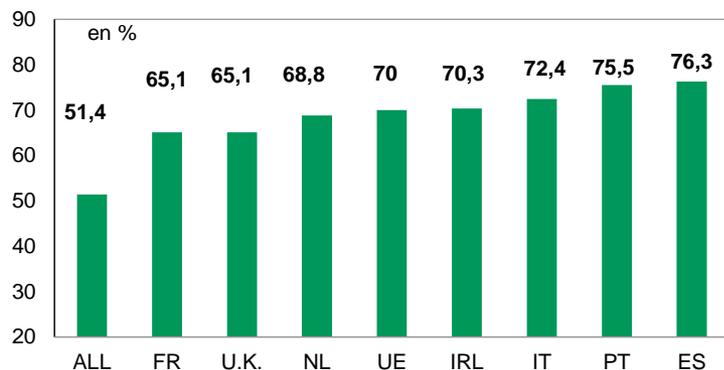
Le resserrement de l'octroi de crédit habitat devrait rester assez mesuré. Le crédit habitat est soutenu mais ne connaît pas d'emballlement. Nous ne sommes pas *a priori* dans un processus de bulle immobilière. **Le modèle français du crédit habitat reste prudent, avec des risques contenus.**

- Octroi d'un prêt fondé sur la solvabilité de l'emprunteur (et non sur la valeur du bien).
- Taux d'effort moyen (remboursement du crédit/revenu) à peu près stable sur longue période autour de 30%. Il atteint 30,3% en 2021 et 29,9% au premier semestre 2022 (cf. [slide 20](#)).
- Durée initiale moyenne du prêt « raisonnable », 20,5 années en 2020, 21 en 2021, 21,5 au premier semestre 2022.
- Production essentiellement à taux fixe, à 98,5% en 2019 et 99,4% en 2020 et 2021. Cela permet une annuité de remboursement constante au cours du temps.
- Le taux d'encours douteux sur les crédits habitat se situait à un niveau bas en 2019, 1,29% (après 1,32% en 2018) et a baissé à nouveau en 2020, à 1,06%. Il atteint 1,09% en 2021. Les mesures de soutien aux ménages et la prudence en matière d'octroi de crédit devraient limiter les défauts de crédit et conduire à des taux d'encours douteux toujours très mesurés en 2022-2023.

FACTEURS FAVORABLES

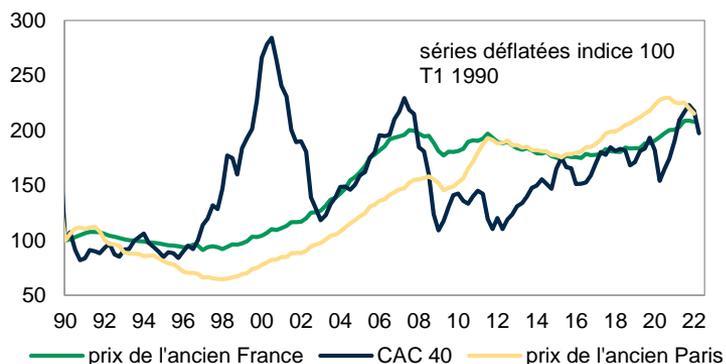
UNE DEMANDE STRUCTURELLEMENT FORTE

Taux de propriétaires occupants



Sources : année 2018, Eurostat, Crédit Agricole SA / ECO

Immobilier et Bourse



Sources : Notaires, Insee, Datastream, Crédit Agricole SA / ECO

Les nombreux facteurs de soutien structurel à la demande vont continuer à jouer en dépit de la crise sanitaire et de la récession économique :

- volonté d'être propriétaire (65% des ménages français le sont, contre 70% en moyenne dans l'UE) ;
- démographie plutôt dynamique ;
- phénomènes de décohabitation (progression du nombre de ménages célibataires ou divorcés) ;
- préparation de la retraite ;
- saturation du marché locatif.

Un facteur déjà à l'œuvre est plus que jamais déterminant : l'effet « valeur refuge ». La crise sanitaire puis la nette accélération de l'inflation et le conflit en Ukraine ont conduit à des marchés financiers très volatils et incertains. Les marchés boursiers ont connu une forte baisse au début de la crise sanitaire (point bas le 18 mars pour l'indice CAC40, -30% par rapport à fin février). Ils se sont redressés fortement ensuite. Un nouveau repli est apparu en 2022 (-12% entre fin 2021 et fin octobre 2022) et ces marchés demeurent assez volatils. La plupart des placements financiers offrent des rendements très bas, même si ceux-ci sont amenés à remonter légèrement sur les prochaines années. Les taux de rendement immobiliers locatifs sont plus élevés, de l'ordre de 3% à Paris et 4,5% en province (taux de rendement brut, avant impôts et travaux).

Les ménages français devraient donc continuer à privilégier l'immobilier. La pierre rassure, par son côté tangible, des évolutions assez régulières, un rendement relativement attractif et une valorisation favorable sur longue période.

FACTEURS FAVORABLES

RÉORIENTATION DE LA DEMANDE VERS UN HABITAT PLUS VERT

Comme vu dans les slides précédentes, la demande demeure très soutenue, notamment dans le logement ancien. Mais au-delà de ce dynamisme global se profile une réorientation de la demande. Les acheteurs privilégient un habitat plus confortable et plus vert, avec une demande accrue pour les maisons avec jardin. Cela stimule les ventes et profite notamment aux maisons anciennes situées dans les départements limitrophes des grandes villes.

Inflexion en faveur des maisons et des villes moyennes

Au cours des années récentes, la demande était très marquée dans les « zones tendues », particulièrement Paris et quelques grandes villes, notamment Lyon, Bordeaux, Nantes, du fait du dynamisme de ces bassins économiques et, pour ces villes, d'un « effet TGV » (temps de transport nettement réduit avec la capitale). Les prix étaient en hausse très marquée entre 2015 et 2020 : 35% en cumulé à Paris, 49% à Lyon. En revanche, ils ne progressaient que de 16,1% en cumulé dans les maisons d'Île-de-France, et de 17,6% en province.

On constate une inflexion assez marquée depuis fin 2020.

- Un certain nombre d'habitants de grandes villes (Paris, Lyon) les quittent pour s'installer dans des maisons anciennes situées dans des petites villes des départements limitrophes.
- Les prix baissent un peu à Paris au T3 2022, -1,2% sur un an, après -1,6% fin 2021, et sont en hausse très faible pour les appartements en Île-de-France, +0,2% sur un an.
- Ils sont en hausse marquée dans les maisons en Île-de-France, +5,7% sur un an au T3, et surtout en province, +8,6%.
- Ils progressent plus vite pour les maisons, +8,2% sur un an au T3, que pour les appartements, +4,1%.
- Ils freinent dans certaines grandes villes, Lyon ou Bordeaux, et accélèrent dans des villes moyennes, comme Rouen, Caen, Rennes, Angers, Reims.

Plusieurs facteurs explicatifs

Effets liés à la crise de la Covid-19 : les épisodes de confinement successifs et le développement du télétravail ont conduit un nombre croissant de ménages (familles avec enfants) à s'orienter vers un habitat plus confortable et plus vert : surfaces plus grandes, appartements avec terrasses, maisons avec jardin. L'impératif écologique renforce cette tendance.

Effet solvabilité : dans les villes où les prix ont beaucoup progressé ces dernières années, la capacité d'achat s'est dégradée, les prix sont devenus surévalués, les candidats à la primo-accession ont de plus en plus de mal à concrétiser leur projet (cf. [slide 25](#)).

Cumul d'effets négatifs dans les grandes villes : les nouveaux marchés attractifs (périphéries, villes moyennes) bénéficient à plein des effets Covid/télétravail ; à l'inverse, les grandes villes sont affectées par une série de facteurs négatifs : effets Covid et solvabilité (cf. ci-dessus), surfaces insuffisantes, manque de verdure, mais aussi offre insuffisante dans le neuf en zones tendues, absence d'acheteurs étrangers, clientèle investisseurs affectée par le léger resserrement du crédit, les incertitudes sanitaires et le durcissement de la réglementation des locations du type Airbnb.

Tendance durable ?

Les périphéries et villes moyennes resteraient dopées par les modifications structurelles (télétravail, impératif écologique) et, pour l'Île-de-France, par les projets du Grand Paris. Mais les grandes villes, notamment Paris, devraient résister : fondamentaux favorables du marché résidentiel, dissipation à venir de la crise sanitaire, reprise du tourisme, des achats de la clientèle étrangère, qualité des écoles, des services de santé (médecins, hôpitaux), vie culturelle, attractivité économique et historique, etc.

SOMMAIRE

1 ÉVOLUTIONS RÉCENTES

2 FACTEURS FAVORABLES

3 | FREINS À LA REPRISE

4 TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

FREINS À LA REPRISE

NEUF : OFFRE INSUFFISANTE ET HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

Offre déjà insuffisante avant la crise

Avant la crise sanitaire, le marché immobilier neuf était déjà en déficit de logements dans le neuf promoteurs, particulièrement dans les zones tendues. Cela s'explique par la rareté et le prix élevé du foncier, le poids des normes de construction, les recours abusifs, les difficultés d'obtention des permis. Des éléments plus récents jouent dans le même sens : surcoûts engendrés par les nouvelles réglementations environnementales pour la construction neuve (RE 2020) ; mesures destinées à lutter contre l'artificialisation des sols, qui accentuent la rareté foncière.

Recul de l'offre en 2020 puis redémarrage en demi-teinte

Dans le neuf, l'activité (vente et construction) a été très affectée en 2020 par la crise sanitaire, notamment pendant le premier confinement (mars-avril 2020) : acheteurs confinés, bureaux de vente fermés, chantiers en grande partie gelés. Les chantiers ont repris rapidement ensuite mais l'immobilier neuf est resté fragilisé en 2020. La délivrance des permis de construire a été en partie stoppée au T2.

En 2021-2022, la construction a redémarré, mais l'offre est pénalisée par les facteurs présents avant la crise, la forte hausse des coûts de construction et les difficultés d'approvisionnement pour certains matériaux (forte demande mondiale post-Covid et conflit en Ukraine) : ciment, tuiles, carrelage, bois, acier, aluminium. Les permis se redressent en 2022 du fait d'un dépôt de demandes marqué fin 2021, avant l'entrée en vigueur des nouvelles normes RE 2020 début 2022. Mais les mises en chantier restent à des niveaux assez faibles, inférieurs à 400 000 unités.

Les ventes de neuf, notamment la clientèle investisseurs dans le neuf promoteur, sont ainsi en recul du fait d'un cumul de facteurs négatifs : insuffisance de l'offre, hausse des coûts de construction, remontée des taux, baisse de la confiance.

Nouvelles mesures de soutien

Le plan de relance 2020-2022 (France Relance) prévoit quelques mesures en faveur du logement : incitations à la rénovation énergétique via notamment « MaPrimeRénov' » ; aide en faveur des « maires bâtisseurs » de 350 M€ ; financement (300 M€) de la reconversion des friches industrielles en terrains à bâtir pour le logement.

La loi ELAN a conduit à un développement des opérations de revitalisation du territoire (ORT), qui permettent de faire revenir des ménages actifs dans les centres de villes de moins de 20 000 habitants, avec des aides économiques et fiscales, via notamment le programme Action Cœur de ville.

Enfin, le dispositif Pinel et le PTZ, qui soutiennent les achats de logements neufs en zones tendues et s'arrêtaient *a priori* fin 2021, ont été prolongés en 2022. Le dispositif Pinel est réaménagé en 2023-2024. Il est moins attractif, avec des réductions d'impôts plus modérées. Il est toutefois inchangé par rapport à 2022 si le logement neuf est à haute valeur environnementale.

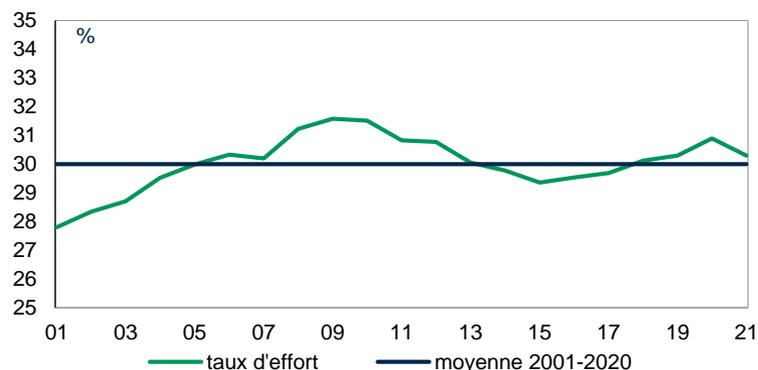
Ces mesures contribuent à soutenir la construction et les ventes de logements neufs en 2021-2022. Mais la loi ELAN n'a pas suscité le « choc d'offre » espéré dans les zones tendues. L'objectif de 500 000 nouveaux logements par an paraît toujours difficile à atteindre.

Et les contraintes liées aux normes vont être accrues par la RE 2020 (réglementation environnementale). La RE 2020 vise une meilleure performance énergie des bâtiments neufs et une meilleure efficacité énergétique des équipements, via notamment une isolation renforcée et une prise en compte du « poids carbone » du bâtiment, lié à sa construction (matériaux employés) et à son usage (chauffage, ventilation, ...).

FREINS À LA REPRISE

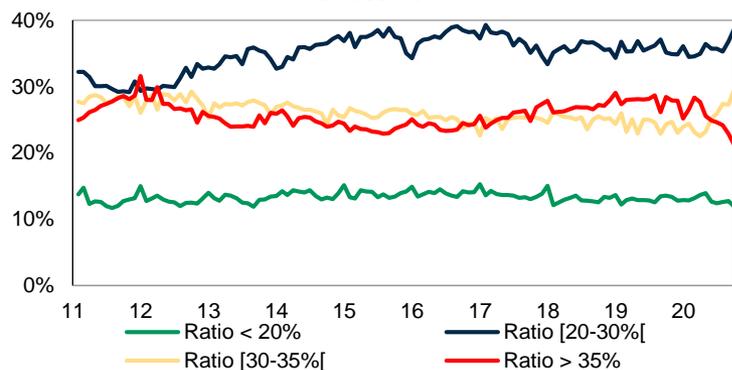
LÉGER RESSERREMENT DE L'OCTROI DE CRÉDIT

Taux d'effort moyen



Sources : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

Poids des crédits par niveau de taux d'effort



Sources : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

Le HCSF a alerté en décembre 2019 sur la dégradation de certaines conditions d'octroi et a adressé des recommandations aux banques. Ces recommandations ont été légèrement modifiées en décembre 2020.

- Le taux d'effort moyen reste à peu près stable sur longue période, proche de 30%, mais la part des crédits avec taux d'effort supérieur à 35% s'est accrue depuis 2015. Elle est passée de 23,6% en 2015 à 27,7% en 2019. Cette part est cependant assez volatile et atteint 25,8% en moyenne en 2011-2019.
- Durée moyenne des nouveaux crédits en hausse continue sur les années récentes, de 18 ans en 2015 (moyenne) à 20,3 ans en 2019 (moyenne).

→ Recommandations du HCSF aux banques (décembre 2020)

- Taux d'effort à l'octroi de 35% du revenu disponible au maximum (33% initialement recommandé).
- Durée du crédit à 25 ans au maximum.
- Marge de flexibilité : possibilité de déroger à ces critères sur 20% maximum de la production (15% initialement).
- Au moins 80% de cette marge de flexibilité est réservée aux primo et secundo-accédants (acquéreurs de résidence principale) dont au moins 30% aux primo-accédants.

FREINS À LA REPRISE

LÉGER RESSERREMENT DE L'OCTROI DE CRÉDIT

Production de crédits à taux d'effort > 35%

<i>en % du total de la production de crédits habitat</i>		
	moyenne 2019	T4 2021
Primo-accédants	4,4	2,7
Secondo-accédants	13,3	6,2
Investisseurs	5,4	3,7
Autres crédits	3,1	3,2
Primo/secondo accédants	17,7	8,9
Investisseurs/Autres	8,5	6,9
Total	27,7	15,8
niveau maximum demandé par le HCSF		
Primo/secondo accédants	16	
Investisseurs/Autres	4	
Total	20	

Source : estimations Crédit Agricole SA / ECO, d'après données enquêtes ACPR

Premiers effets de ces recommandations

Les recommandations ont commencé à jouer. Au vu des enquêtes mensuelles ACPR, le poids du compartiment à taux d'effort élevé dans la production de crédit habitat s'était déjà réduit en 2020, à 22,7% au T3 2020, et 21% en septembre 2020, à comparer à 27,7% en 2019, 27,5% au T1 2020 et 25% au T2 2020.

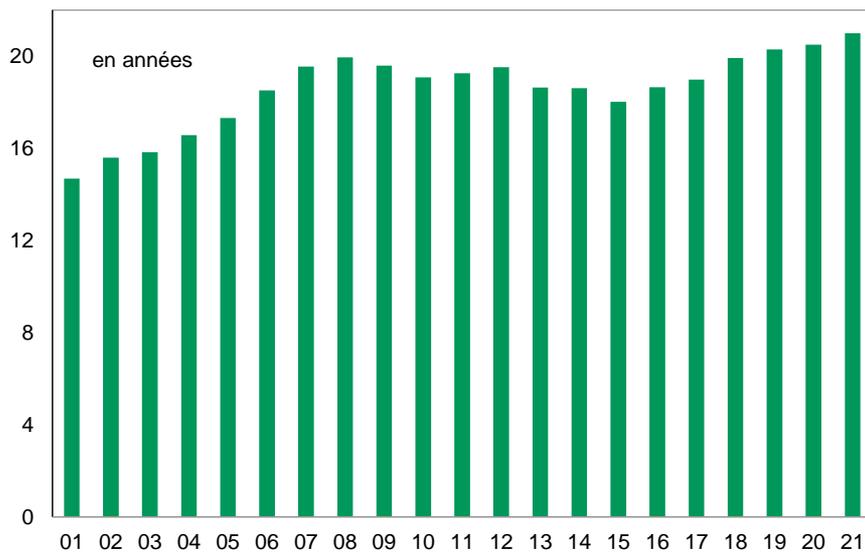
L'ACPR a modifié légèrement ses enquêtes mensuelles depuis début 2021. Le tableau ci-contre donne les poids des crédits à taux d'effort élevé par type d'acheteur au T4 2021. Les niveaux souhaités en termes de poids des prêts à taux d'effort élevé ont déjà été atteints au T4 2021. À cette date, la part des crédits avec taux d'effort supérieur à 35% était ramenée à 15,8%. Au premier semestre 2022, cette part est réduite à 13,5%.

Le HCSF avait, fin 2020, un peu assoupli ses recommandations (cf. page précédente) mais ces recommandations deviennent une norme contraignante depuis le 1^{er} janvier 2022. Cela pourrait contribuer à freiner la production de crédit habitat, mais de façon modérée. En 2021 et 2022, en dépit de la mise en œuvre de ces recommandations, la production de crédit habitat est restée très soutenue.

FREINS À LA REPRISE

LÉGER RESSERREMENT DE L'OCTROI DE CRÉDIT

Durée initiale d'un prêt habitat

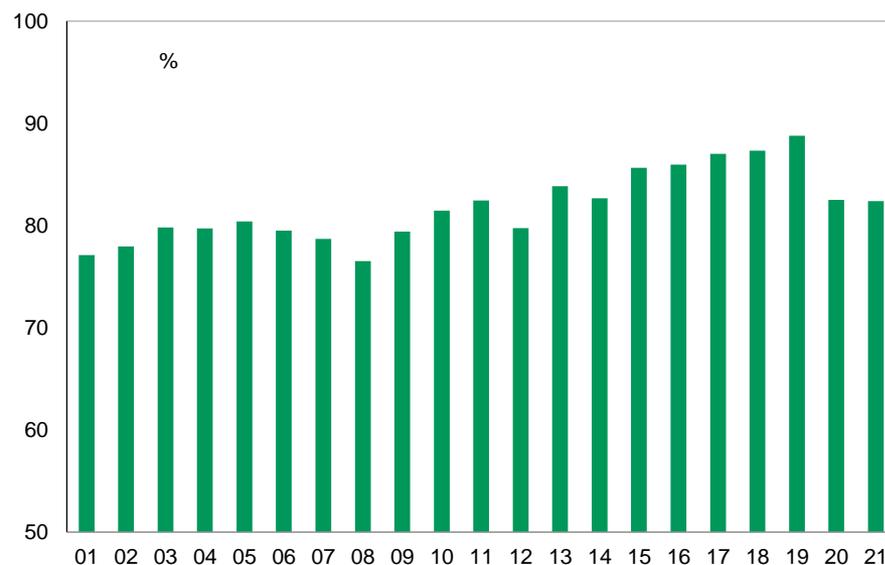


Sources : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

Les recommandations du HCSF pourraient également conduire à un léger resserrement des critères d'octroi de crédit sur deux points :

- **durée des crédits** : elle s'est allongée à 20,3 ans en 2019, à comparer à 19 ans en moyenne en 2011-2018 ; elle remonte à nouveau à 20,5 ans en moyenne en 2020, 21 ans en 2021 et 21,5 ans au premier semestre 2022. Elle reste « raisonnable » mais pourrait se stabiliser ou un peu diminuer au cours des prochains trimestres.

Loan to value à l'octroi (crédit/valeur du bien)



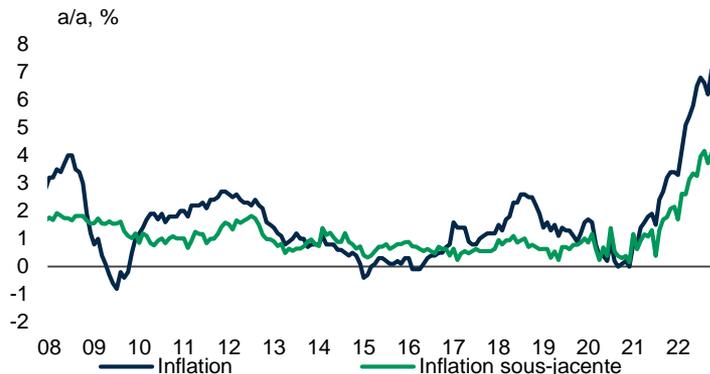
Sources : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

- **taux d'apport personnel** : il s'est réduit à environ 11,2% en moyenne en 2019, à comparer à 15,7% en moyenne en 2011-2018. Il s'est sensiblement redressé en 2020, avec un niveau estimé à 17,6%. Il était stable à 17,6% en 2021 et est estimé à 17,4% au premier semestre 2022 : nécessité de respecter les recommandations du HCSF et de tenir compte des hausses de taux de crédit. Le graphique ci-dessus présente le *Loan to value* à l'octroi (crédit/valeur du bien). Le taux d'apport est à peu près égal à : 100% - *Loan to value*.

FREINS À LA REPRISE

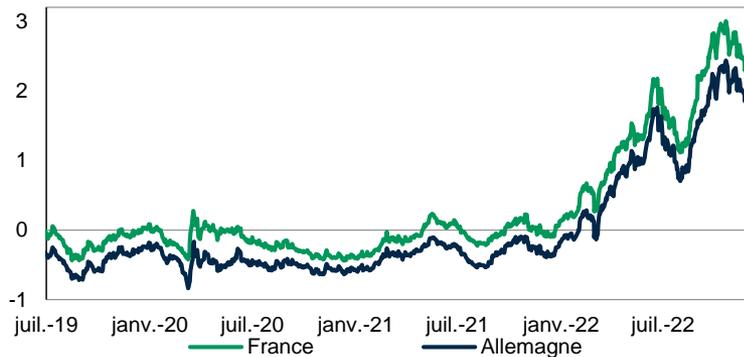
NETTE REMONTÉE DES TAUX LONGS EN 2022

France inflation (HCPI)



Sources : Insee, Crédit Agricole SA / ECO

Taux dix ans Bund/OAT



Sources : Banque de France, Crédit Agricole SA / ECO

Entre 2019 et 2021, les taux OAT 10 ans étaient très bas, -0,19% en moyenne annuelle en 2020 et -0,06% en 2021. Ces niveaux bas s'expliquaient par :

- Une politique monétaire de la BCE très accommodante, avec notamment les achats nets d'actifs du PEPP (*Pandemic Emergency Purchase Programme*), fixés initialement à 750 Mds€ en mars 2020 et portés jusqu'à 1 850 Mds€ en décembre. Ce programme s'étendait jusqu'à mars 2022.
- Une forte demande de titres souverains « sûrs » et l'attractivité de l'offre de titres français, considérés comme *semi-core*.

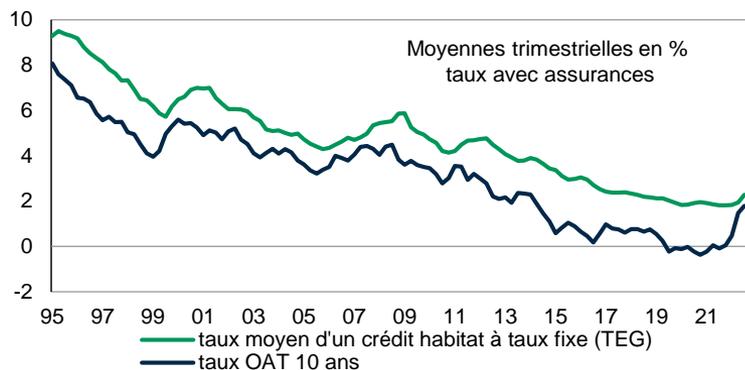
Les taux OAT dix ans sont nettement remontés depuis le début de l'année 2022 : 2,8% en moyenne en octobre et 2,6% en novembre contre 0,32% en janvier.

- L'inflation est en nette remontée en zone euro depuis fin 2021 et devrait atteindre un pic au T4 2022. Cela est lié à une série de facteurs : forte demande post-pandémie ; désorganisation des chaînes de production ; difficultés d'approvisionnement ; fortes hausses des prix des matières premières et de l'énergie. Ces tensions se sont intensifiées à partir de mars 2022 avec le conflit en Ukraine, la flambée des cours du pétrole et du gaz et les tensions sur les prix alimentaires et ceux de certains biens intermédiaires. En 2023, l'inflation devrait freiner lentement tout au long de l'année mais restera très élevée et continuera à se diffuser dans l'économie.
- D'où un resserrement monétaire de la BCE plus rapide et plus marqué que prévu : fin du PEPP en mars 2022, arrêt des achats nets d'actifs APP au 1^{er} juillet 2022. Première hausse des taux directeurs en juillet 2022, nouveaux relèvements en septembre et octobre, nouvelles hausses prévues fin 2022 et début 2023, avec un refi à 3,25% et un dépôt à 2,75% au T1 2023.
- Les taux OAT dix ans se sont nettement redressés du fait de la forte hausse de l'inflation, du redressement des anticipations d'inflation et du resserrement monétaire de la BCE. Ils resteraient élevés et seraient de l'ordre de 2,6% fin 2022 et 3% fin 2023.

FREINS À LA REPRISE

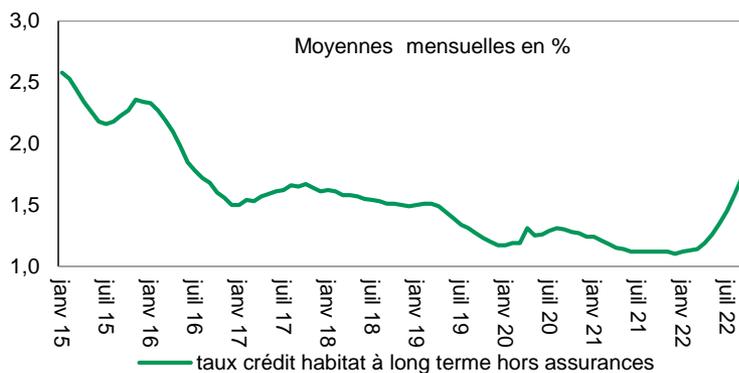
LES TAUX DE CRÉDIT REMONTENT LENTEMENT

Taux de crédit habitat



Sources : Banque de France, Crédit Agricole SA / ECO

Taux de crédit habitat



Sources : Banque de France, Crédit Agricole SA / ECO

Le taux moyen d'un crédit habitat à taux fixe (TEG, yc assurances, série trimestrielle) atteignait 4,6% en 2012. Il n'a pas cessé de se réduire depuis : 1,88% en moyenne en 2020, 1,84% en 2021. Mais il se redresse en 2022, 2,3% au T3.

Sur la série mensuelle (taux crédit à long terme à taux fixe hors assurances), on observe le même mouvement. Le taux de crédit qui atteignait 3,9% en moyenne en 2012 a été ramené à 1,26% en 2020 et 1,15% en 2021. Il commence toutefois à remonter peu à peu en 2022 et atteint 1,72% en septembre.

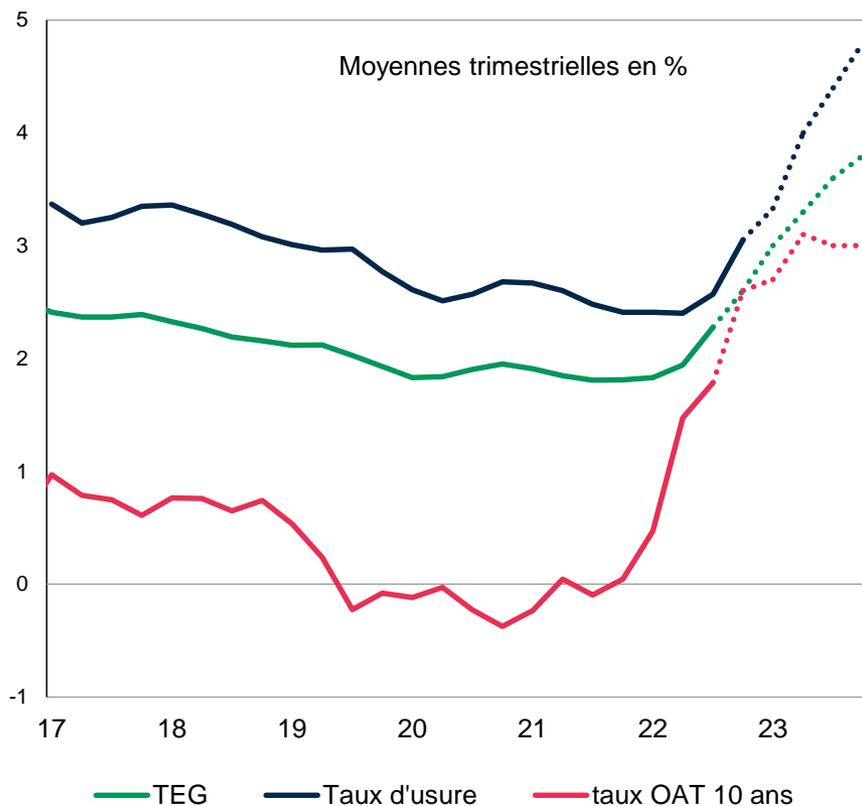
Quel impact de la remontée des taux de marché en 2022 ?

- Les taux de crédit habitat remontent mais lentement et moins fortement que les taux de marché : ils ne dépendent pas que des taux OAT ; la concurrence est marquée et le crédit habitat est un produit d'appel ; surtout, la hausse des taux de crédit est freinée par le mécanisme du taux d'usure (cf. slide suivant). Ce plafonnement des taux de crédit conduit aussi à exclure une partie des acheteurs.
- Cette hausse des taux de crédit sera toutefois assez significative d'ici mi-2023. L'effet d'aubaine va disparaître, les acheteurs seront plus hésitants face à la remontée des taux et à des niveaux de prix élevés.
- Mais la demande devrait rester assez soutenue : effet valeur refuge, effet retraite, conjoncture plutôt favorable, recherche d'un habitat plus vert, etc.
- Et les acheteurs peuvent jouer sur plusieurs paramètres pour compenser la hausse des taux sans baisse équivalente des prix : apport personnel un peu plus élevé, surface achetable (ou qualité du bien) revue un peu en baisse (cf. slide suivant).

FREINS À LA REPRISE

TAUX DE CRÉDIT ET TAUX D'USURE

Taux de crédit habitat et taux d'usure



Sources : Banque de France, Crédit Agricole SA / ECO

Taux d'usure : taux maximum auquel une banque a le droit de prêter. Il s'agit du TEG maximum, qui inclut le taux de crédit pratiqué par la banque, les frais de dossier, l'éventuelle commission des courtiers et l'assurance emprunteur.

Mode de calcul : moyenne des TEG moyens pratiqués par les établissements de crédit depuis trois mois augmentée d'un tiers. Calcul effectué à la fin de chaque trimestre par la Banque de France pour le trimestre suivant. (Depuis peu, calcul sur le dernier mois et non plus la moyenne des trois derniers mois). Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et des catégories de prêts. Depuis le 1^{er} octobre, le taux d'usure est passé pour les crédits immobiliers à vingt ans et plus de 2,57 % à 3,05 %.

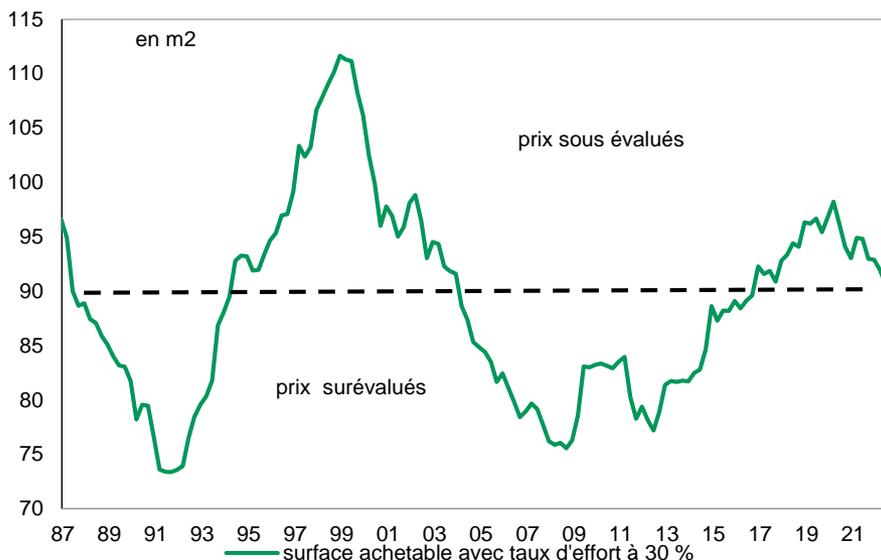
Le souhait de certains intervenants est de ne plus fonder le calcul de ce plafond sur les crédits signés mais sur les offres de crédit faites aux ménages par les banques, afin de coller davantage à l'évolution du marché. Entre l'offre de prêt et la signature du crédit, il peut se passer entre un et trois mois. Le niveau du taux d'usure est donc déterminé par les niveaux de taux des offres de crédit antérieures de deux à quatre mois. D'où en phase de hausse des taux de marché, un frein marqué à la hausse des taux des offres de crédit.

Prévision : taux OAT 10 ans proche de 2,60 % fin 2022 et de 3% fin 2023 ; remontée graduelle, par étapes, des TEG vers des niveaux de l'ordre de 3,7% et du taux d'usure vers 4,5%.

FREINS À LA REPRISE

IMPACT ASSEZ MESURÉ DE LA HAUSSE DES TAUX SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Capacité d'achat, France

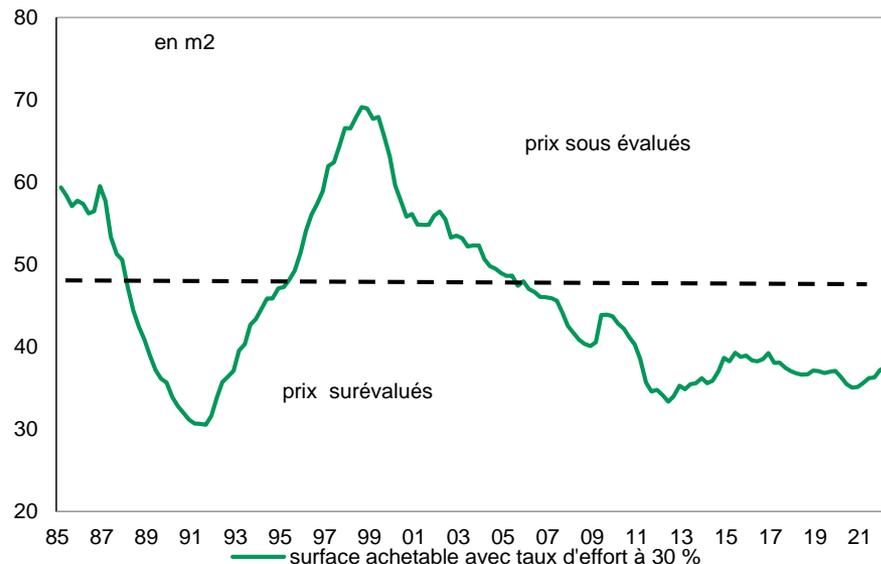


Sources : Insee, Notaires, Banque de France, Crédit agricole SA / ECO

Capacité d'achat de logement = surface qu'un primo-accédant à revenu moyen peut acheter au cours du temps aux conditions du marché (prix, taux, durée du crédit...) en respectant la règle d'un taux d'effort à 30% du revenu.

Cette surface évolue en fonction des cycles immobiliers. Par exemple, entre 2012 et 2019, la surface achetable s'est améliorée : la baisse des taux de crédit et l'allongement de la durée ont plus que compensé la hausse des prix. Mi-2022, la surface achetable reste « acceptable », proche de son niveau historique.

Capacité d'achat, Paris



Sources : Insee, Notaires, Banque de France, Crédit agricole SA / ECO

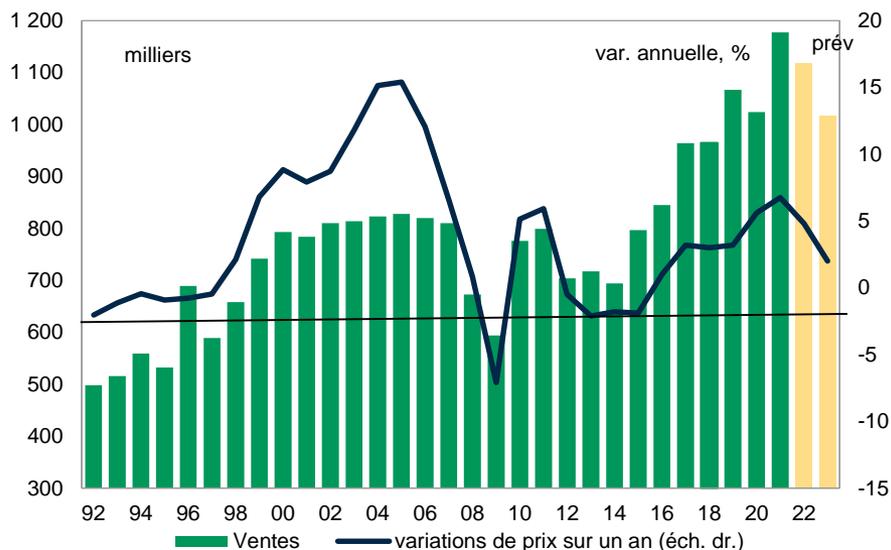
Donc une hausse des taux de crédit pourrait être compensée à la fois par une stabilisation / faible hausse des prix et par une légère réduction de la surface achetable. Cela éviterait une nette correction des prix (exemple de 2011 : hausse des taux, prix stables, surface réduite).

À Paris en revanche, la surface achetable est déjà très réduite (fortes hausses des prix sur les années passées) et la hausse des taux devrait conduire à une baisse des prix.

ANALYSE ET PERSPECTIVES

MARCHÉ ENCORE SOUTENU EN 2022, TASSEMENT EN 2023

Ventes et prix de l'ancien

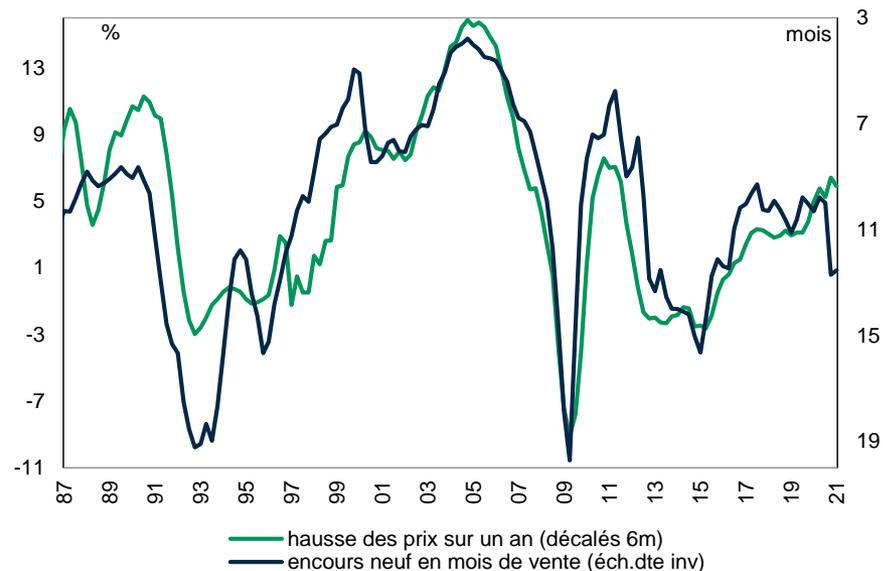


Sources : Insee, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

Fin 2022 et en 2023, le marché va se tasser du fait des recommandations du HCSF, de la remontée des taux de crédit habitat et des impacts de la crise ukrainienne et du choc inflationniste. Mais ces effets seront relativement limités sur le marché immobilier et en partie compensés par les fondamentaux positifs et les facteurs favorables décrits ci-avant.

Les ventes dans l'ancien devraient reculer de 5% en 2022 et de

Prix de l'ancien et encours de neuf



Sources : Insee, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

9% en 2023. Elles resteraient très élevées, 1 million environ en 2023. Elles reculeraient de 10% dans le neuf en 2022 et de 5% en 2023.

Les prix de l'ancien ralentiraient vers 4,8% en moyenne en 2022 et 2% en 2023. Progressions plus fortes sur certains segments attractifs. Légère baisse des prix dans certaines grandes villes (Paris, Bordeaux, Lyon, Nantes).

SOMMAIRE

1 ÉVOLUTIONS RÉCENTES

2 FACTEURS FAVORABLES

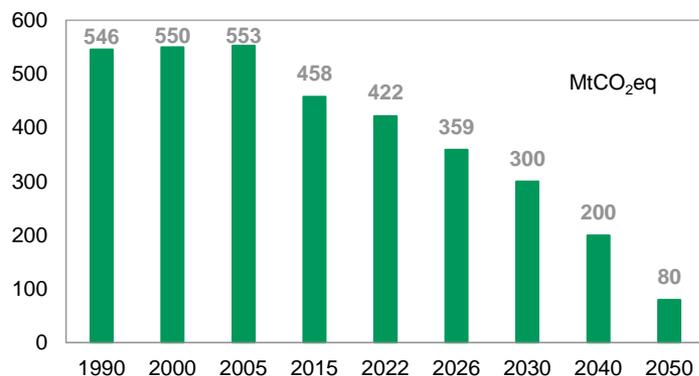
3 FREINS À LA REPRISE

4 | TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

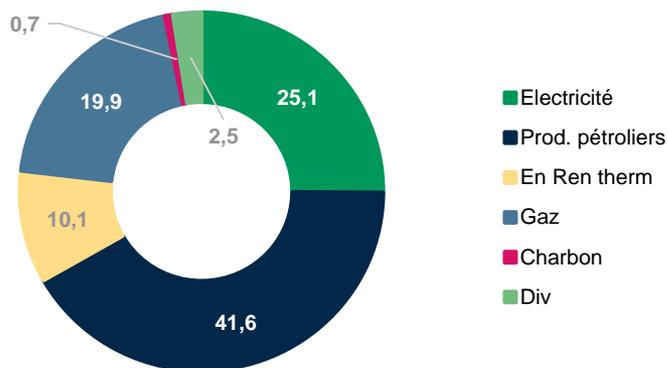
OBJECTIFS

Objectif émissions de GES en France



Sources : Ministère de la transition écologique, Crédit Agricole SA / ECO

Mix énergétique final tous secteurs



Sources : Ministère de la transition écologique, Crédit Agricole SA / ECO

Contexte global

À la suite des accords de Paris (COP21 en 2015) et de l'objectif de contenir le réchauffement du globe à 1,5 degré, la France a mis en place une feuille de route, avec la programmation pluriannuelle de l'énergie 2019-2028 (PPE) et la stratégie nationale bas carbone (SNBC), et a pris les engagements suivants : réduction de 40% des émissions de gaz à effet de serre (GES) en 2030 par rapport à 1990 ; neutralité carbone en 2050 (la France à cet horizon n'émettrait pas plus de gaz à effet de serre qu'elle ne pourrait en absorber).

Pour respecter ces engagements ambitieux, deux priorités doivent être déclinées en parallèle :

- Réduire fortement la consommation finale d'énergie, de 40% en 2050 par rapport à 2015, via une meilleure efficacité énergétique et des modes de consommation plus sobres ;
- Décarboner graduellement (et totalement en 2050) la production d'énergie, en privilégiant l'électricité décarbonée, la biomasse (bois énergie, déchets), la géothermie et les pompes à chaleur.

Secteur bâtiment

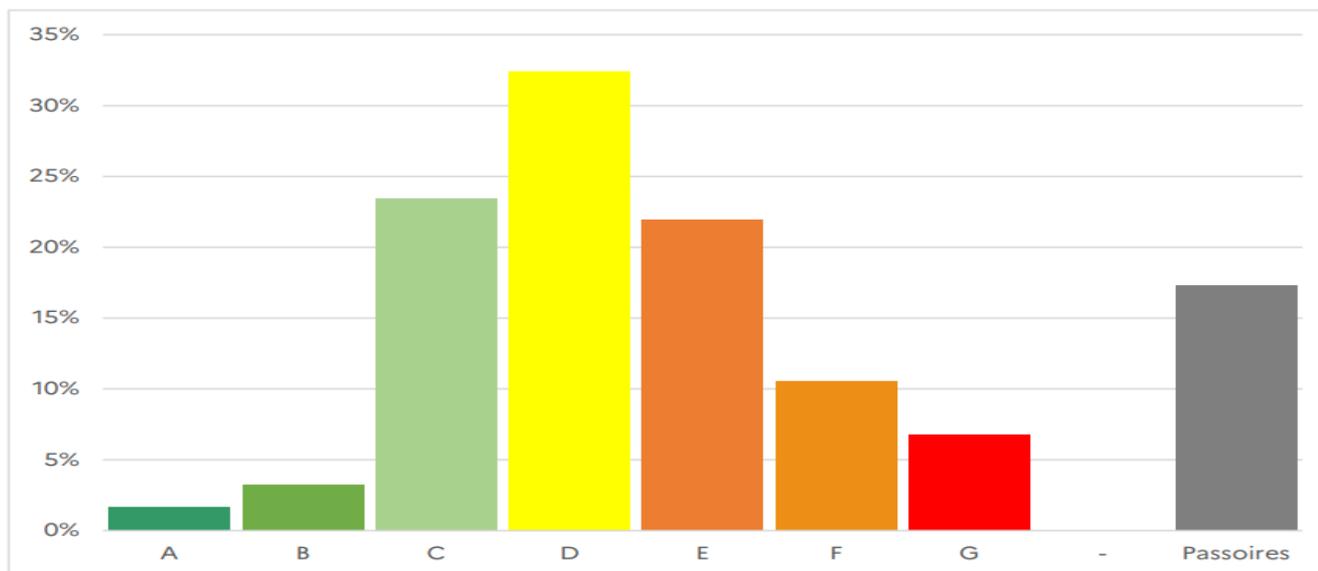
Secteur très émetteur, 19% des émissions de GES en 2018, 28% en rajoutant les effets indirects. Objectifs :

- Réduction de 49% des émissions de GES en 2030 par rapport à 2015 et zéro émission en 2050 ;
- Usage d'énergies 100% décarbonées en 2050 ;
- Réduction de la consommation finale d'énergie de 40% en 2050 par rapport à 2018, via notamment la rénovation des bâtiments ;
- Meilleure performance énergie des bâtiments neufs et des équipements.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

LOGEMENT RÉPARTI PAR DPE

Répartition des étiquettes DPE des résidences principales



Note : passoires = logements classés F ou G.

Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2022, France métropolitaine.

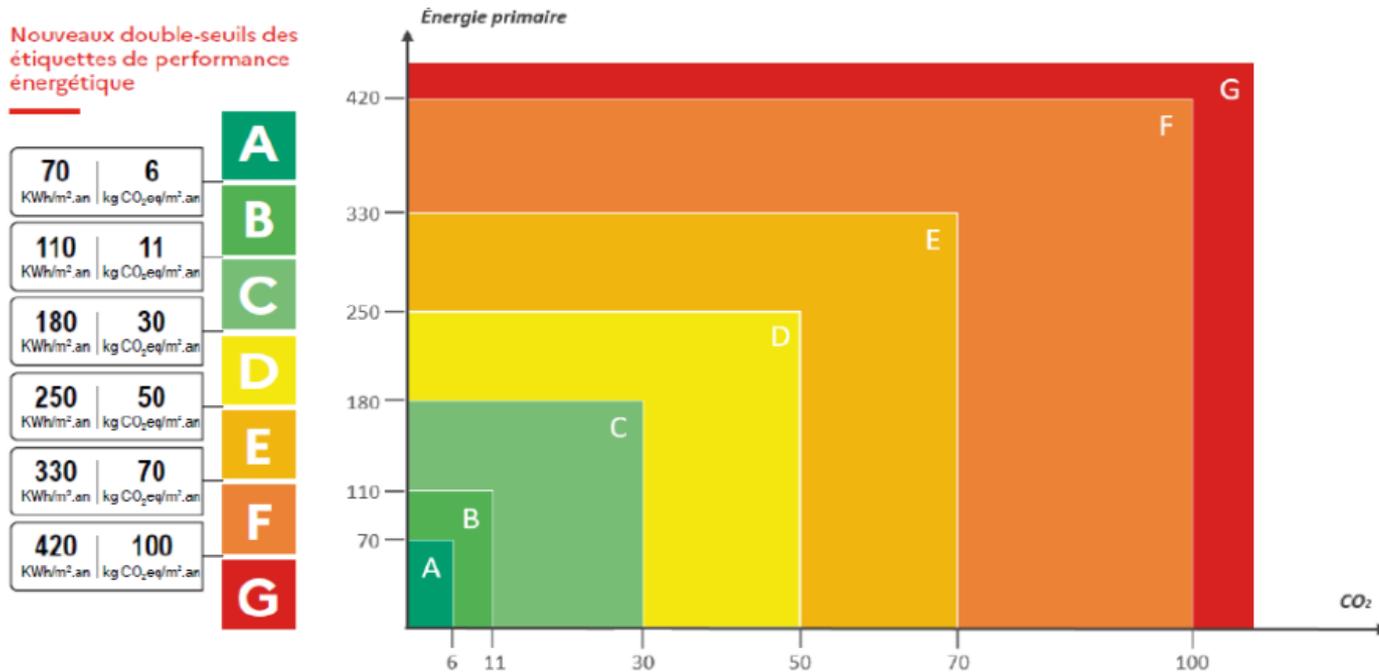
Sources : Ministère de la transition écologique, Crédit Agricole SA / ECO

Sur les 30 millions de résidences principales au 1^{er} janvier 2022, environ 5,2 millions de logements (soit 17% du parc de résidences principales) sont des « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du Diagnostic de Performance Energétique, DPE). Environ 1,5 million de logements (5% du parc) sont peu énergivores (étiquettes A et B du DPE). L'étiquette D représente 32% du parc, les étiquettes C et E représentent respectivement 24% et 22% du parc.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

SEUILS DES DPE

Seuils des DPE des logements (octobre 2021)



Sources : Ministère de la transition écologique, Crédit Agricole SA / ECO

Depuis octobre 2021, les étiquettes énergétiques (A, B, C, D, E, F et G) des DPE ont été un peu modifiées et sont calculées en fonction de deux facteurs : la consommation d'énergie primaire en KWh/m²/an et les émissions de gaz à effet de serre en kg CO₂/m²/an. Les seuils de chaque classe énergétique sont donc des « doubles seuils ». Le logement est classé selon sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

PRINCIPAUX OBJECTIFS

Vers des énergies 100% décarbonées

- Principales sources d'émission de GES : chauffage et eau chaude
- Recours aux solutions décarbonées les mieux adaptées à chaque type de bâtiment
- À court terme, abandon du chauffage au fioul et au charbon
- Pour chauffage et eau chaude, privilégier
 - Électricité décarbonée et gaz décarboné
 - Logements individuels : pompes à chaleur, solaire thermique, géothermie, biomasse
 - Logements collectifs : réseau de chaleur, pompes à chaleur, solaire thermique.

Rénovation du parc existant

- Objectif de 500 000 rénovations de logements par an à court terme, et 700 000 rénovations complètes à partir de 2030, afin de rénover l'ensemble du parc existant à l'horizon 2050.
- DPE obligatoire en cas de location ou de vente. Interdiction de location à partir de 2025 pour les logements classés « G », à partir de 2028 pour les logements « F » et de 2034 pour les logements classés « E ».
- Audit énergétique en cas de vente : obligatoire pour les maisons individuelles et les biens en mono-propriété dès avril 2023 pour les logements F et G, 2025 pour les logements E et 2034 pour les logements D. Audit plus complet qu'un DPE, avec au moins deux scénarios proposés de travaux de rénovation pour améliorer le DPE.

Meilleure efficacité énergétique et sobriété des usages

- Meilleure performance énergie des bâtiments neufs
- Meilleure efficacité énergétique des équipements (gains de consommation unitaire) et comportements plus sobres (moindre consommation, technologies intelligentes de maîtrise de la demande).

Mesures d'accompagnement pour la rénovation

Principales mesures déjà existantes

- **Ma prime Renov** : aides financières à la rénovation énergétique pour les propriétaires de logements privés de plus de 15 ans. Le montant de la prime est forfaitaire. Il est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux. Succès marqué avec 865 000 dossiers en cumulé en avril 2022 (depuis début 2021). Mais le montant maximal est de 20 000 € sur 5 ans glissants et le montant moyen est d'environ 2 200 €. Cette prime ne suffit pas en général à financer une rénovation énergétique complète.
- **Certificats d'économie d'énergie (CEE)** : les particuliers font réaliser des travaux d'énergie (isolation, chauffage renouvelable...) et obtiennent des CEE. En échange de leurs CEE, les fournisseurs d'énergie leur accordent des aides financières.
- **Eco PTZ** : prêt pour travaux dans la résidence principale. Plafond de 30 000 €, et de 50 000 € pour une rénovation globale. Dispositif prévu jusqu'au 31 décembre 2023.
- **Prêts avance rénovation** (commencent à se développer) : le reste à charge du chantier (après les aides) est financé par une banque, qui se rembourse lors de la vente ou de la succession du bien.

Impacts

- Biens classés E, F et G en DPE : mesures planifiées sur 13 ans (2022-2034) mais impact économique instantané, avec une décote immédiate de l'appréciation, sur le long terme, de la valeur (prix, rendement, etc.)
- L'interdiction de les louer à terme risque d'écartier les investisseurs de ce type de biens et d'entraîner une pénurie de logements à louer. À l'inverse, avec une décote à l'achat et la possibilité de bénéficier des aides à la rénovation ci-dessus, certains biens peuvent être jugés attractifs.

CONSULTEZ NOS DERNIÈRES PARUTIONS EN ACCÈS LIBRE SUR INTERNET

Date	Titre	Thème
06/12/2022	France – Des ménages plus fourmis que cigales	France
05/12/2022	Union européenne – L’Inflation Reduction Act – seuls les amis peuvent vraiment décevoir	Union européenne
02/12/2022	Monde – L’actualité de la semaine	Monde
01/12/2022	Allemagne – Un peu de répit avant une très probable entrée en récession	Allemagne
01/12/2022	COP27 : un premier pas vers la justice climatique	Afrique et Moyen-Orient
30/11/2022	Géo-économie – Le nouveau rôle des puissances secondaires	Monde
30/11/2022	Espagne – Vers un ralentissement du marché immobilier ?	Espagne
29/11/2022	Italie – Meloni funambule	Italie
28/11/2022	Qatar : quel est ce pays qui accueille la coupe du monde de football ?	Afrique et Moyen-Orient
25/11/2022	Monde – L’actualité de la semaine	Monde
23/11/2022	La décarbonation des usages, point de passage obligé pour celle de l’économie - N°3	Sectoriel
23/11/2022	Brésil – Première épreuve : un nouveau budget pour 2023	Amérique latine
22/11/2022	Royaume-Uni – L’austérité bis	Royaume-Uni
22/11/2022	Zone euro – Inflation : inventaire des risques pour les ménages	UE
18/11/2022	Monde – L’actualité de la semaine	Monde
17/11/2022	Nigéria – Le risque de défaut s’accroît, les agences dégradent le rating du pays	Afrique et Moyen-Orient
17/11/2022	La téléconsultation, solution aux déserts médicaux ?	Sectoriel
16/11/2022	Royaume-Uni – Conjoncture : Baisse du PIB de 0,2% au troisième trimestre	Royaume-Uni
16/11/2022	Géo-économie – En Amérique latine, une présence chinoise devenue globale	Amérique latine, Asie
16/11/2022	Amérique latine – Au-delà des aventures singulières	Amérique latine
16/11/2022	Israël – L’instabilité politique est permanente, mais elle a peu d’impact sur l’économie	Afrique et Moyen-Orient
14/11/2022	Avenir de l’Europe – Réforme du Pacte de stabilité et de croissance : la Commission capitalise sur l’expérience du NGEU et veut manier plus efficacement le bâton et la carotte	UE

ELUERE Olivier

01 43 23 65 57 

olivier.eluere@credit-agricole-sa.fr



**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**

POUR CONSULTER OU VOUS ABONNER
À NOS PUBLICATIONS SUR INTERNET :
<http://etudes-economiques.credit-agricole.com>

Nos publications économiques non confidentielles sont également accessibles sur l'application « Études Eco » disponible sur [l'App Store](#) et sur [Google Play](#)

Crédit Agricole S.A. — Études Économiques Groupe
12 place des Etats-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la Publication : Isabelle Job-Bazille - **Rédacteur en chef :** Armelle Sarda

Documentation : Dominique Petit - **Statistiques :** Robin Mourier, Alexis Mayer

Secrétariat de rédaction : Véronique Champion

Contact: publication.eco@credit-agricole-sa.fr

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse Régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'informations à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'informations soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse Régionale, ne sauraient donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.