



FRANCE – IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

CORRECTION ASSEZ NETTE DU MARCHÉ EN 2023

Juin 2023

OLIVIER ÉLUÈRE

AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ



ÉTUDES ÉCONOMIQUES GROUPE

SYNTHÈSE

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL 2022-2023

Le marché se corrige en 2022 et début 2023

- Le niveau des ventes est resté soutenu dans l'ancien, mais a baissé de 5% par rapport au niveau record de 2021, pour atteindre 1 115 000 unités. Les prix ont ralenti à 4,6% sur un an fin 2022 (après 7,1% sur un an fin 2021).
- Dans le neuf, la correction a été beaucoup plus nette en 2022, avec un recul des ventes de 14% dans le segment promoteurs et de 31% dans le segment maisons individuelles hors promoteurs. Les ventes de neuf chutent à nouveau fortement au T1 2023.
- Repli de la production de crédit habitat (hors renégociations) en 2022, -3% sur un an, et début 2023, -18% en avril pour le cumul sur 12 mois. Encours en hausse de 4,2% en avril 2023.

Plusieurs facteurs négatifs

- **Le choc inflationniste** a dégradé la confiance des ménages et le pouvoir d'achat est en léger repli en 2022 et 2023. Toutefois, le marché du travail reste bien orienté et le taux de chômage a diminué en 2022 à 7,1% en moyenne annuelle.
- **L'offre dans le neuf est insuffisante et continue à se dégrader.** 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, les difficultés d'approvisionnement pour certains matériaux 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 a été respectée en moyenne en 2022.
- **Les taux d'intérêt OAT 10 ans remontent fortement en 2022**, 2,6% en novembre-décembre contre -0,1% en moyenne en 2021. Ils seraient dans une fourchette 3%/3,35% en 2023.

- **La hausse des taux OAT 10 ans n'est répercutée que graduellement sur les taux de crédit, du fait du mécanisme du taux d'usure.** Celui-ci atteint 4,68% au 1^{er} juin 2023. Ce plafonnement et le mode de calcul permettent une hausse assez lente des taux de crédit habitat. Le taux effectif global, 2,2% en moyenne en 2022, remonte toutefois assez nettement en 2023. Il atteint 3,2% au T1 2023 et pourrait se situer à un niveau proche de 4% en fin d'année.

Éléments favorables

- **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 s'est infléchie en faveur d'un habitat plus confortable et plus vert**, ce qui 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 2023

- Les ventes dans l'ancien devraient reculer de 15% environ. Elles atteindraient 950 000 unités environ. Elles reculeraient d'au moins 20% dans le neuf.
- Prix de l'ancien quasi stabilisés en moyenne annuelle, -1%. Fin 2023, baisse de l'ordre de -4 à -5% sur un an : effet du recul des ventes, de la hausse des taux et des reventes de passoires thermiques, logements classés F ou G.

SOMMAIRE

1 | ÉVOLUTIONS RÉCENTES

2 FACTEURS FAVORABLES

3 FACTEURS NÉGATIFS

4 TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

CONTEXTE ÉCONOMIQUE EN FRANCE

CROISSANCE TRÈS MODÉRÉE EN 2023, INFLATION TOUJOURS ÉLEVÉE

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 ensuite, remises sur les prix du carburant. De plus, les hausses de salaires restaient relativement limitées. **L'inflation a atteint 5,2% en moyenne.**
- Le choc inflationniste et les inquiétudes des agents économiques ont pesé sur la demande. Le marché du travail est resté dynamique mais le pouvoir d'achat a connu un léger repli, en dépit des mesures de soutien. La production de certains secteurs a été 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 est toutefois restée assez forte en moyenne, 2,5%** (chiffre élevé lié à un « effet d'acquis »).

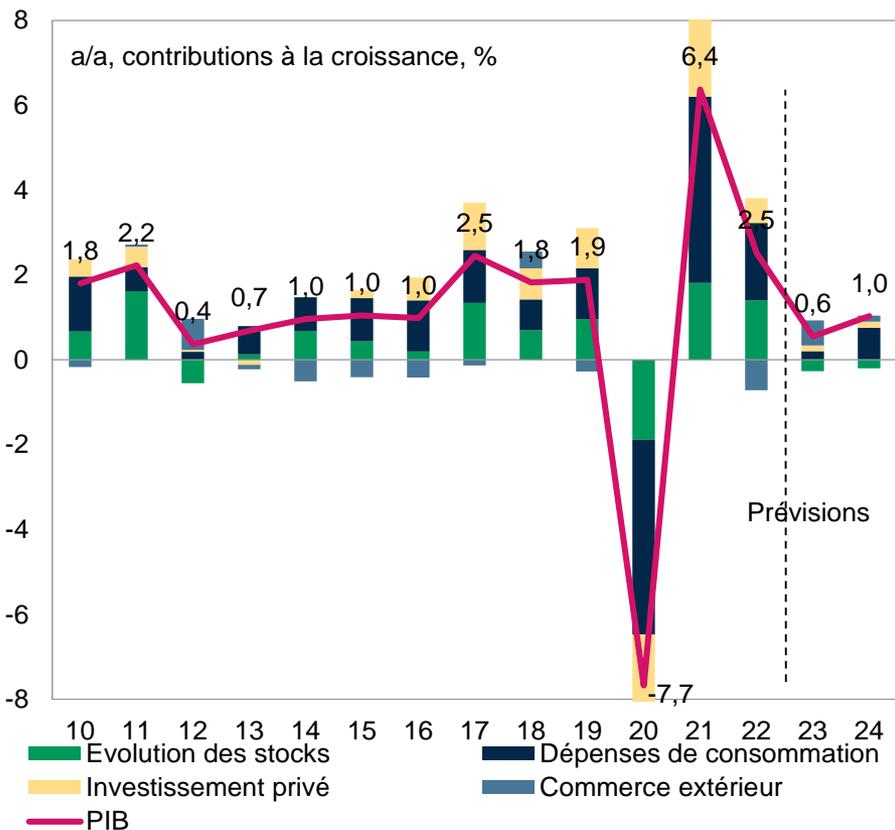
2023

- **L'inflation reste élevée et atteindrait 5,4% en moyenne.** Après un pic en début d'année, elle va toutefois peu à peu ralentir. Les difficultés d'approvisionnement se réduisent (dissipation de l'effet reprise post-Covid, réouverture de la Chine, renormalisation du commerce mondial). Les prix de l'énergie freinent nettement (effets de base favorables et baisse des prix de marché de l'énergie début 2023). Et la hausse des prix du gaz et de l'électricité est lissée dans le temps par le bouclier tarifaire. Mais les effets de second tour persistent : la hausse passée des prix énergétiques et des coûts intermédiaires s'est peu à peu diffusée aux prix de production puis aux prix à la consommation et certains secteurs restaurent leurs marges. En particulier, forte hausse des prix agro-alimentaires, qui atteint 15% sur un an en avril. Hausse des salaires assez élevée mais pas de boucle prix-salaires.
- **La croissance est très mesurée, 0,6% en moyenne.** Les contraintes d'offre s'estompent peu à peu (moindres difficultés d'approvisionnement, baisse de certains coûts intermédiaires). Mais les incertitudes géopolitiques restent marquées et la production est affectée par le freinage de la demande.
- La demande domestique est pénalisée par l'inflation élevée, la réduction des mesures de soutien budgétaire et la remontée des taux d'intérêt. La rentabilité des entreprises reste acceptable. Dans la plupart des secteurs, les entreprises ont pu répercuter les hausses de coûts intermédiaires dans les prix de vente. Mais elle est affectée par la faiblesse de la demande, la hausse des coûts salariaux (pertes de productivité et hausse des salaires) et la remontée des taux de crédit et des taux des titres *corporate*. Hausse modérée de l'investissement alors que le resserrement monétaire fait effet.
- Le pouvoir d'achat des ménages est en baisse d'environ 1%, avec la persistance d'une inflation élevée. Les mesures de soutien sont réduites, mais le bouclier tarifaire est en bonne partie maintenu. Marché du travail encore solide mais hausse de l'emploi plus modérée qu'en 2022. Taux d'épargne en baisse limitée et très faible hausse de la consommation.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE EN FRANCE

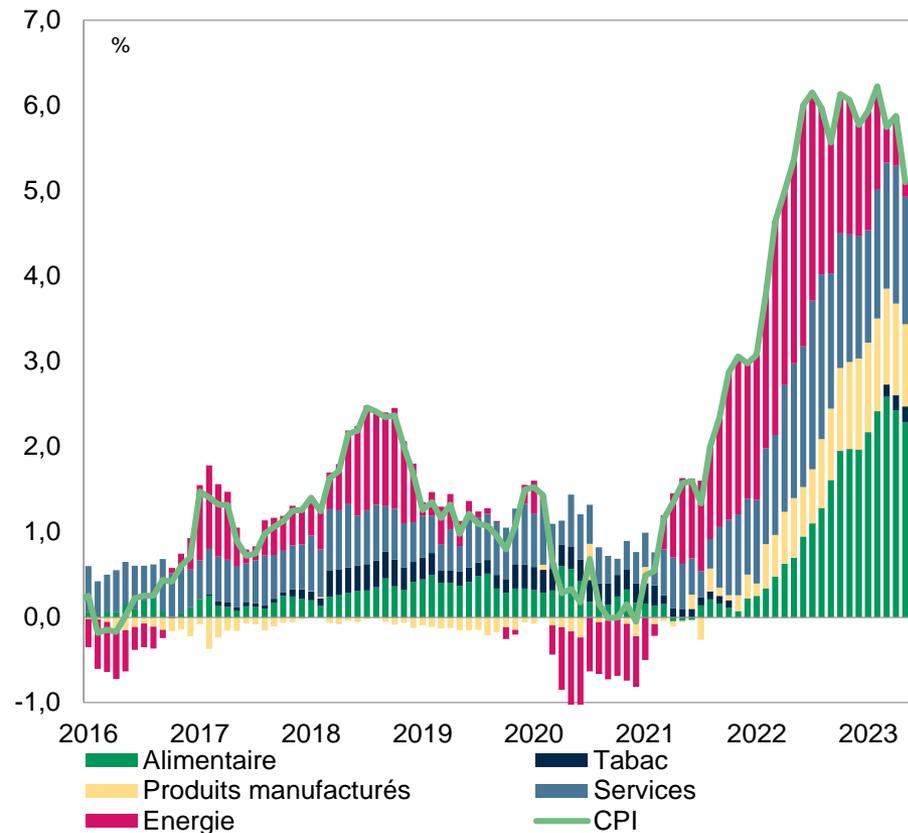
INFLATION ET INCERTITUDES RÉDUISENT LES PERSPECTIVES DE CROISSANCE

Croissance et composantes



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

Inflation et contributions

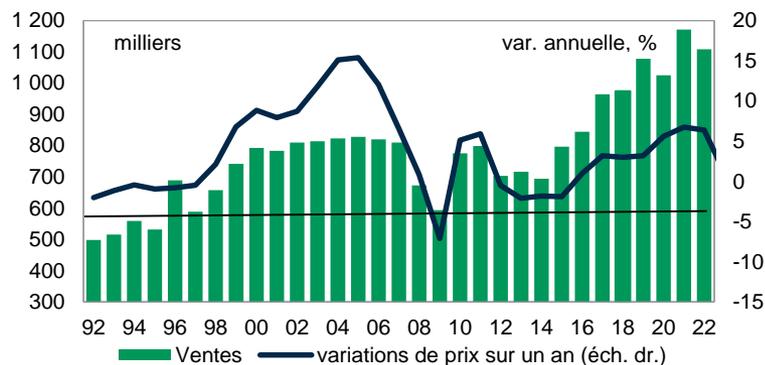


Sources : Insee, Crédit Agricole S.A. / ECO

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

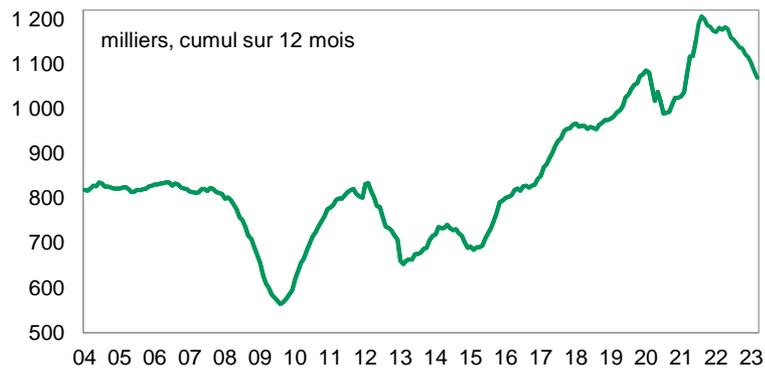
LOGEMENT ANCIEN : VOLUME DE VENTES ÉLEVÉ EN 2021 ET 2022

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 se maintiennent à des niveaux très élevés depuis 4 ans.

Ils avaient atteint un point haut en 2019, 1 077 000 unités, +11% sur un an. À partir de mi-mars 2020, forte baisse des ventes liée à la crise Covid et au premier confinement. Mais, sur l'année, le repli des ventes a été mesuré : -5% sur un an en 2020, avec 1 024 000 ventes.

Le niveau des ventes a été à nouveau très soutenu en 2021, malgré un troisième épisode de confinement. Il a atteint son plus haut historique, 1 174 000 ventes, +14,6% sur un an.

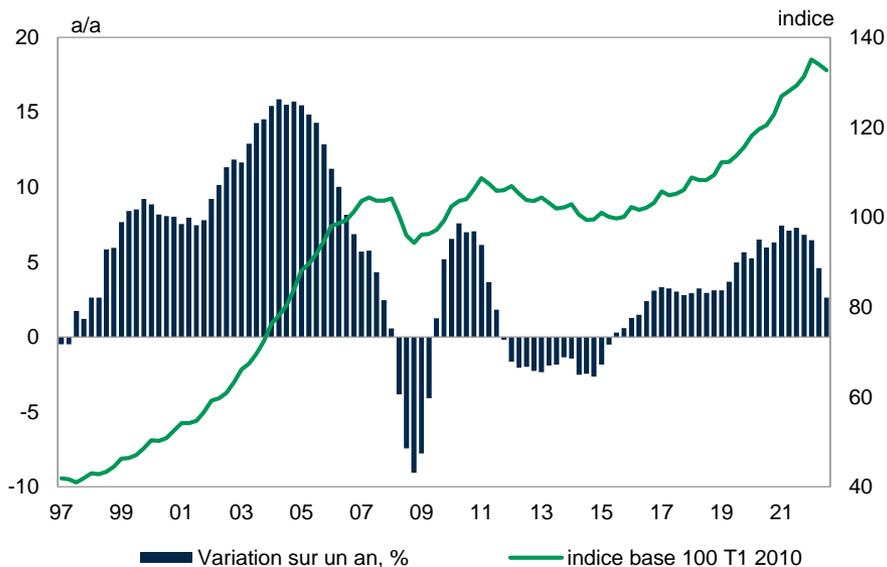
En 2022, le marché est resté bien orienté. Le nombre de ventes s'est toutefois effrité peu à peu et a baissé de 5% sur un an, à 1 115 000 unités.

Début 2023, cette tendance se poursuit, avec en mars un cumul sur 12 mois de 1 069 000 unités, -9% sur un an. Sur les trois premiers mois de 2023, le recul est toutefois plus marqué, -17% par rapport aux trois premiers mois de 2022.

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

LOGEMENT ANCIEN : LES PRIX RALENTISSENT FIN 2022 ET DÉBUT 2023

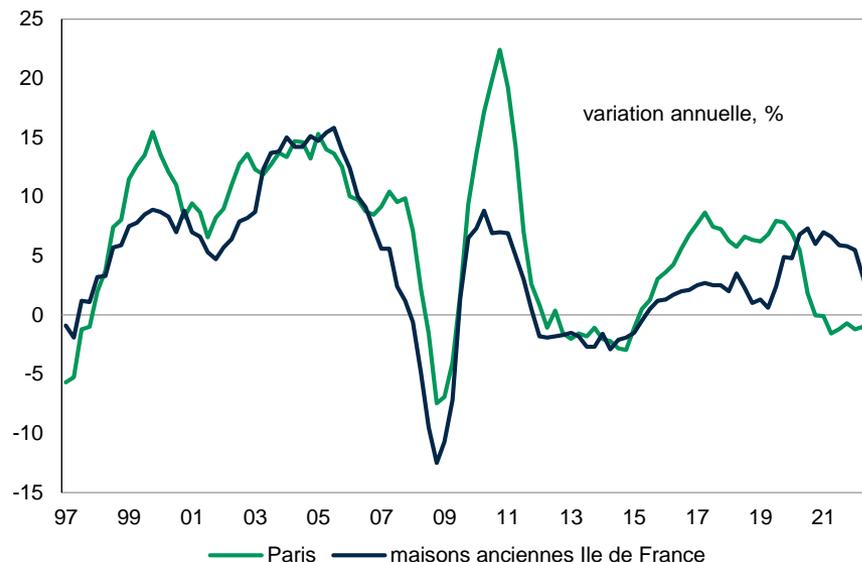
Prix des logements anciens, France



Sources : Insee, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

Après trois années de hausse mesurée, +2,3% en moyenne en 2016-2018, les prix ont accéléré, +7,1% sur un an au T4 2021. Ils freinent au T4 2022, +4,6% sur un an, et au T1 2023, +2,7%. Les prix baissent de 1% au T1 (/T4 22). Ils sont en hausse de 3,9% sur un an en province et baissent de 0,6% en Île-de-France. Les prix des appartements progressent de 2,1%, ceux des maisons de 2,7%.

Prix des logements anciens, Île-de-France



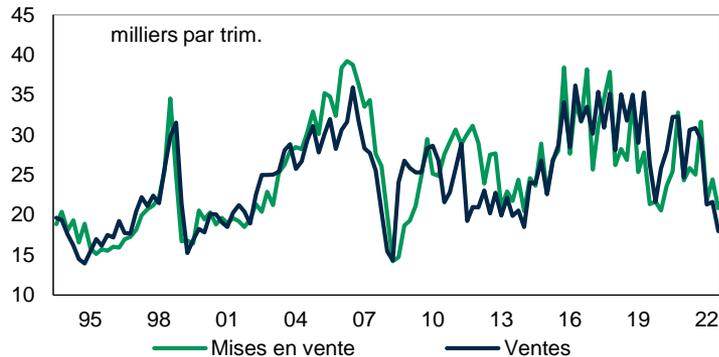
Sources : Insee, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

À Paris, les prix continuent à reculer, -2% sur un an au T1 2023, après -1,6% au T4 2021. Les prix des appartements en Île-de-France se replient, -1,2% sur un an. Ceux des maisons en Île-de-France ralentissent à 0,9%. La hausse des prix des maisons en province reste assez élevée, 3,5% (préférence pour un habitat plus vert et plus confortable, en liaison avec le développement du télétravail).

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

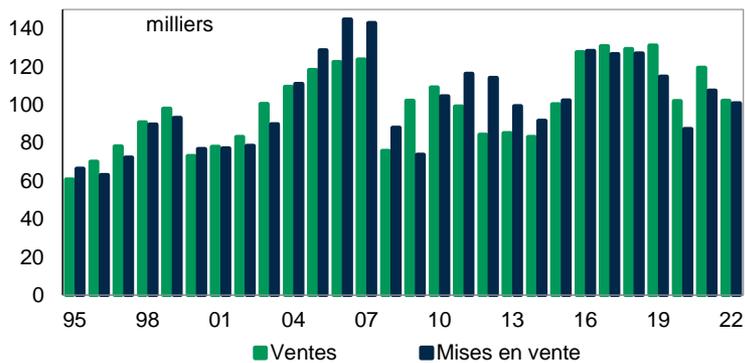
LOGEMENT NEUF : VENTES EN BAISSÉ MARQUÉE EN 2022 ET DÉBUT 2023

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) :

- Rebond en 2021, +17,6% sur un an, 120 000 ventes, mais niveau encore inférieur de 9% à 2019.
- Niveau très médiocre en 2022. Les ventes (en cumul 12 mois) atteignent 103 000 unités, -13,8 % sur un an. Les ventes sont en net repli au T4, 21 000 unités, -31% sur un an.
- Au T1 2023, les ventes chutent fortement, 18 000 unités, -42% sur un an.

Ventes en bloc de logements neufs (promoteur) : très net repli en 2022, -37% sur un an à 27 700 unités (source : FPI).

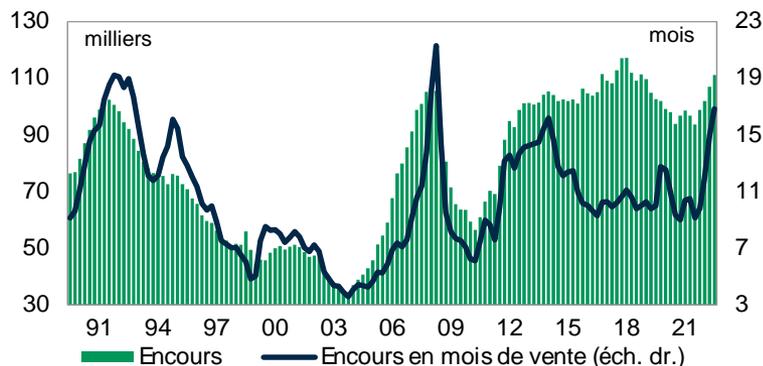
Ventes de maisons individuelles hors promoteurs :

- 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 décembre, le cumul 12 mois revient à 95 900, -31% sur un an et -24% par rapport à 2019 : hausse des coûts de construction, normes, remontée des taux, moral des ménages dégradé, absence de mesures de soutien, etc.
- Début 2023, les ventes chutent fortement, 88 000 unités en cumul 12 mois en mars, -32% sur un an.

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

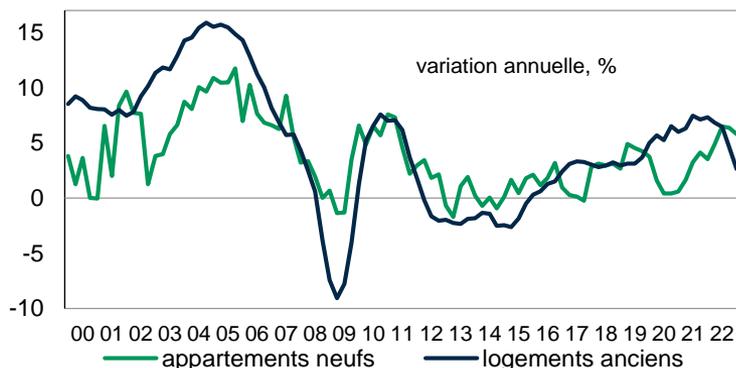
LOGEMENT NEUF : MISES EN VENTE BASSES

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 : 87 300 unités, -24% sur un an, du fait des confinements et du recul de la délivrance des permis.

Rebond en 2021, +24% sur un an, mais niveau médiocre, 108 400 unités. Repli en 2022, 103 000 unités (cumul 12 mois), -5% sur un an. Nouveau repli au T1 2023, -16,9% sur un an.

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

- En hausse, à 111 000 unités au T1 2023, +19% sur un an ; ratio encours/ventes en forte hausse, 17 mois au T1 2023 contre 9 mois un an plus tôt, du fait du bas niveau des ventes (moyenne historique proche de 10 mois).

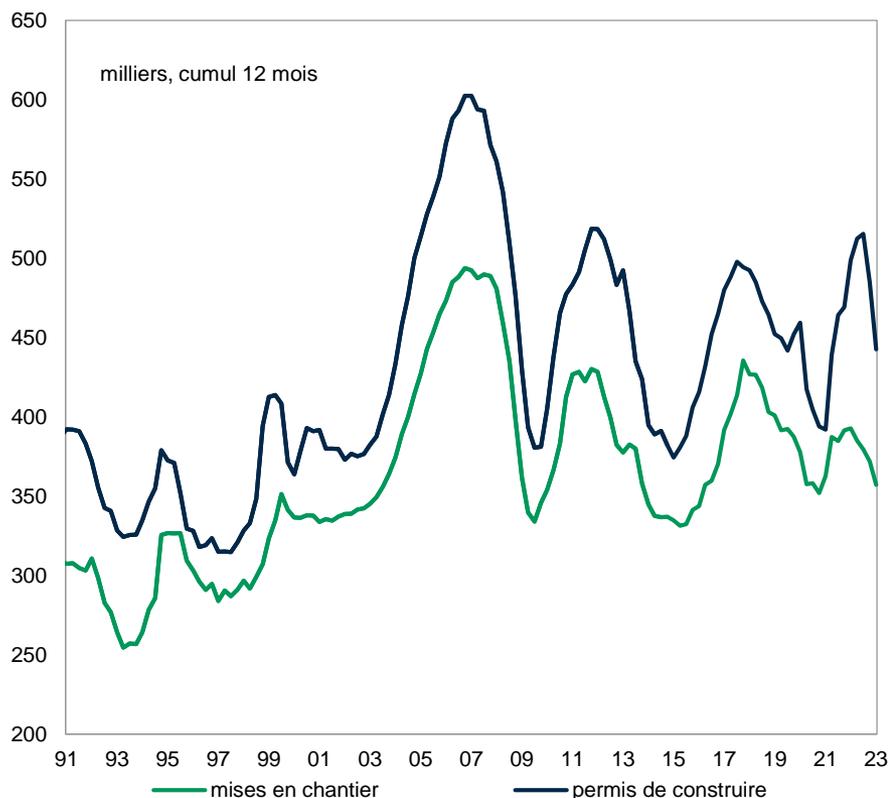
Prix de vente en hausse pour les appartements (faiblesse de l'offre, hausse des coûts de construction) mais freinage pour les maisons (promoteurs)

- Appartements : +5,8% sur un an au T1 2023.
- Maisons (promoteurs) : +5,8% sur un an au T1 2023.

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

RECHUTE DE LA CONSTRUCTION

Permis de construire et mises en chantier



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

En mars-avril 2020, la crise sanitaire avait conduit à un gel quasi complet des chantiers. Sur l'année 2020, les mises en chantier et les permis ont atteint des niveaux médiocres, 352 000 et 394 000 unités, -9% et -13% sur un an.

En 2021, la construction a connu une reprise significative. Les mises en chantier ont atteint 391 000 unités, +11,2% sur un an. Les permis se sont nettement redressés à 469 000 unités, +19,1% sur un an. **Cette amélioration s'est confirmée en 2022 sur les permis**, 485 000, +3%. 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 18).

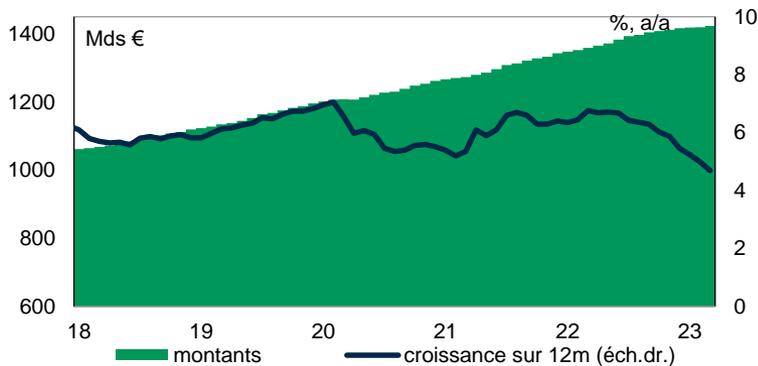
En revanche, les mises en chantier marquent nettement le pas en 2022, 372 000 unités, -5% sur un an, avec des annulations de programmes liées notamment à la forte hausse des coûts de construction.

Au T1 2023, la construction se dégrade significativement. Les permis marquent le pas après l'effet d'aubaine signalé ci-dessus. Le cumul sur 12 mois se réduit à 443 000 unités, -11% sur un an. Les mises en chantier continuent à reculer, 357 000 en cumul 12 mois, -9% sur un an et sont proches du point bas de 2020.

CRÉDITS AUX MÉNAGES

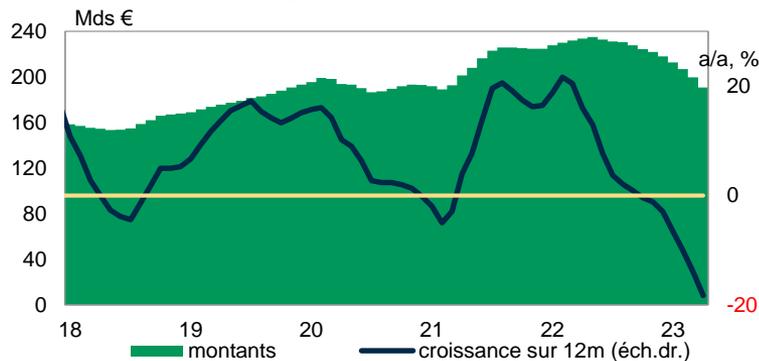
CRÉDIT HABITAT EN RECUL EN 2023

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 marquée de l'encours de crédit habitat en 2021, +6,4% sur un an en décembre.

Hors rachats et renégociations, la production de crédit habitat était en net rebond, +16,5% sur un an et a atteint des records historiques : très bonne tenue du marché immobilier.

Elle s'est réduite de 3% en 2022 : baisse du nombre de ventes de logement, -5% dans l'ancien et environ -15% dans le neuf, compensées en partie par la hausse des prix, +6,3% en moyenne annuelle dans l'ancien.

En 2023, elle devrait baisser nettement, de -25% à -30%, du fait d'un repli assez net des transactions et de la légère baisse des prix qui devrait intervenir. Sur les quatre premiers mois de 2023, la production (hors renégociations) est en net recul, 12,5 Mds € par mois, -31% par rapport au niveau mensuel moyen de 2022. Le cumul sur 12 mois baisse de 18% sur un an en avril.

L'encours de crédit habitat, encore dynamique en décembre 2022, +5,5% sur un an, ralentit à 4,4% environ en avril 2023 et devrait freiner assez nettement à +3,3% fin 2023.

SOMMAIRE

1 ÉVOLUTIONS RÉCENTES

2 | FACTEURS FAVORABLES

3 FACTEURS NÉGATIFS

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.

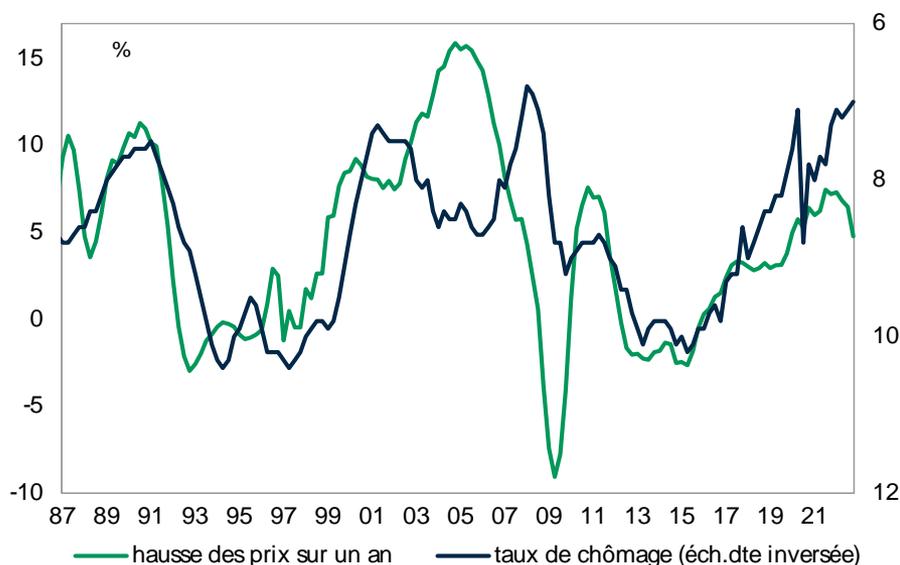
Qu'attendre pour 2023 ? Les « fondamentaux » du marché restent clairement favorables. Mais les recommandations du HCSF, la remontée lente mais significative des taux de crédit habitat, les impacts du conflit en Ukraine, la dégradation de la conjoncture et l'insuffisance de l'offre dans le neuf conduisent à une correction des ventes assez marquée et un léger recul 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

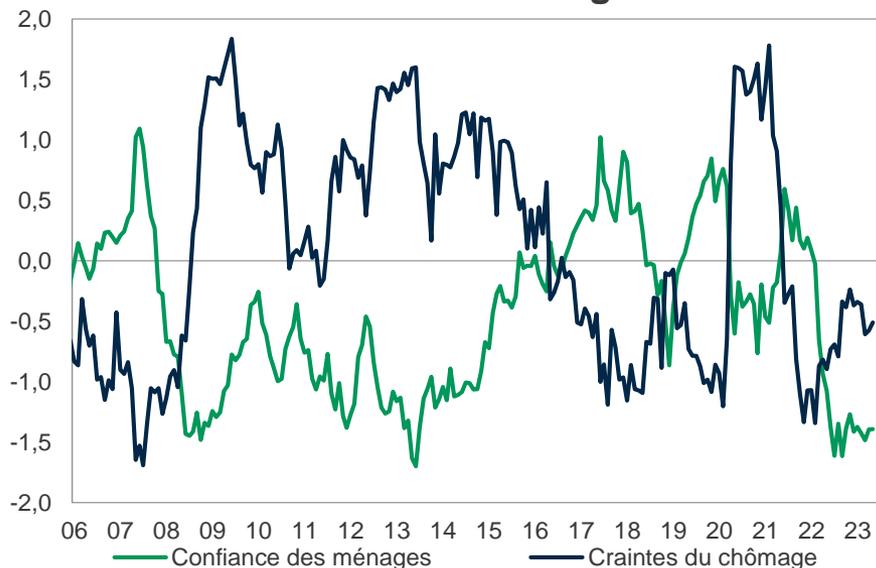


Sources : Insee, Notaires, Crédit Agricole SA / ECO

Le marché de l'emploi reste dynamique malgré le freinage de la croissance. La France compte désormais plus d'un million de personnes en emploi de plus qu'avant la crise sanitaire, soit une augmentation de 4,2% de l'emploi total, alors que le PIB n'est que 1,2% supérieur à son niveau du T4 2019. Le taux de chômage a atteint 7,1% en moyenne en 2022 en métropole alors qu'il était supérieur à 8% avant la pandémie.

Le pouvoir d'achat a en moyenne été préservé en 2022 et n'a que légèrement baissé de 0,2% par unité de consommation (en tenant compte des évolutions démographiques). Toutefois, cette stabilité au niveau macroéconomique cache d'importantes disparités entre les ménages. En effet, différentes caractéristiques comme le lieu

Confiance des ménages



Sources : Insee, Notaires, Crédit Agricole SA / ECO

d'habitation affectent l'inflation perçue par les ménages et le revenu n'a pas progressé uniformément. Les prestations sociales ont été revalorisées et le Smic est indexé sur l'inflation mais, en moyenne, les salaires ne suivent pas l'évolution du niveau des prix.

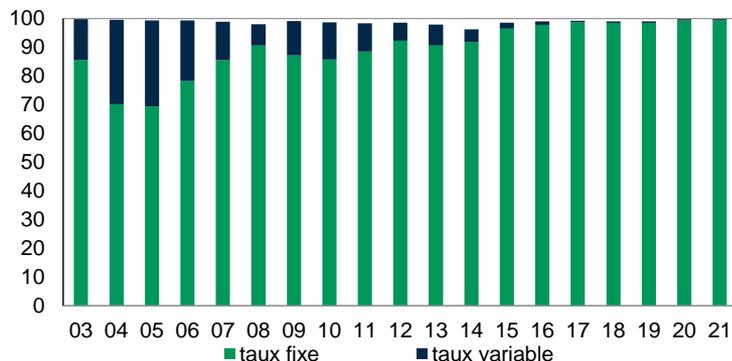
Cela joue sur les comportements des ménages qui choisissent de réduire leur consommation. En outre, la prudence reste de mise puisque les gains de revenus réalisés au second semestre 2022 ont en grande partie été épargnés plutôt que consommés.

Mais les décisions d'achat de logements ne devraient être que faiblement impactées, du fait de la bonne tenue du marché du travail et de l'aspect « valeur refuge » d'un investissement immobilier.

FACTEURS FAVORABLES

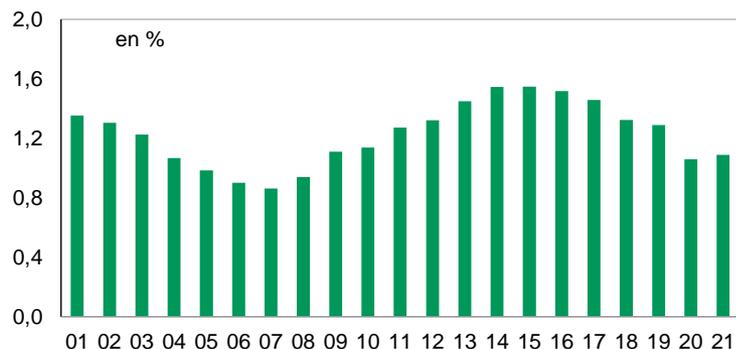
RISQUES CONTENUS SUR LES CRÉDITS HABITAT

Part production taux fixe/taux variable



Sources : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

Ratio encours douteux/encours total



Sources : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

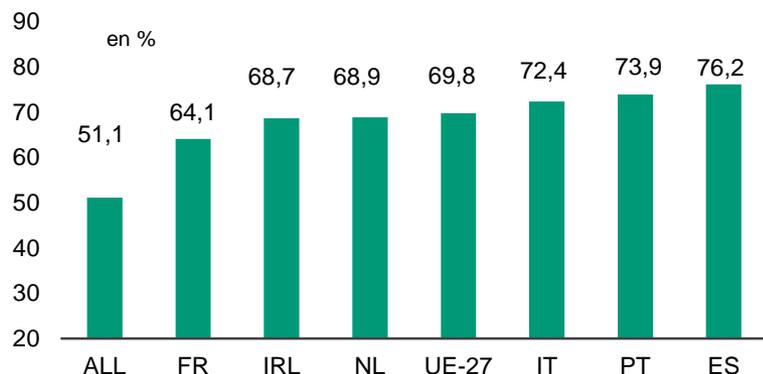
Le resserrement de l'octroi de crédit habitat devrait rester assez mesuré. Le crédit habitat est soutenu mais ne connaît pas d'emballement. Nous ne sommes pas *a priori* dans un processus de bulle immobilière. **Le modèle français du crédit habitat reste prudent, avec des risques contenus.**

- 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 30,1% en 2021 et 30% en 2022 (cf. [slide 20](#)).
- Durée initiale moyenne du prêt « raisonnable », 21,1 années en 2020, 21,5 en 2021, 21,8 en 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, 1,19% (après 1,22% en 2018) et a baissé à nouveau en 2020, à 1,05%. 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

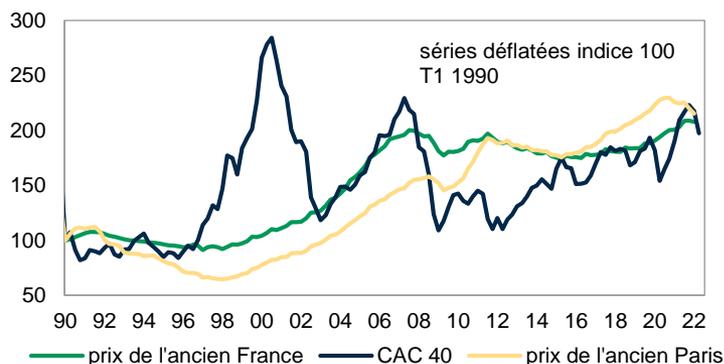
UNE DEMANDE STRUCTURELLEMENT FORTE

Taux de propriétaires occupants



Sources : année 2019, 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 se sont redressés fortement en 2021, mais se sont repliés en 2022 (-9,5% entre fin 2021 et fin 2022). Ils remontent nettement début 2023 et demeurent très 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.

SOMMAIRE

1 ÉVOLUTIONS RÉCENTES

2 FACTEURS FAVORABLES

3 | FACTEURS NÉGATIFS

4 TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

FACTEURS NÉGATIFS

NEUF : OFFRE INSUFFISANTE ET HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

Offre déjà insuffisante avant les crises récentes

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) entrées en vigueur début 2022 ; mesures destinées à lutter contre l'artificialisation des sols, qui accentuent la rareté foncière.

Les contraintes liées aux normes vont en effet être accrues par la RE 2020. Celle-ci 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, ...).

Le recul de l'offre se poursuit

En plus des facteurs cités ci-dessus, l'offre a été pénalisée en 2021-2022 par 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 sont redressés 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 se sont réduites, pour atteindre 372 000 unités. Et la baisse s'accroît début 2023.

Les ventes de neuf, notamment à la clientèle investisseurs dans le neuf promoteur, sont ainsi en net 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.

Les prix du neuf restent en hausse mais les marges des promoteurs sont comprimées par la hausse des coûts de construction.

Nouvelles mesures de soutien

Face à la forte dégradation de la construction et des ventes de neuf, **de nouvelles mesures de soutien ont été annoncées le 5 juin 2023.**

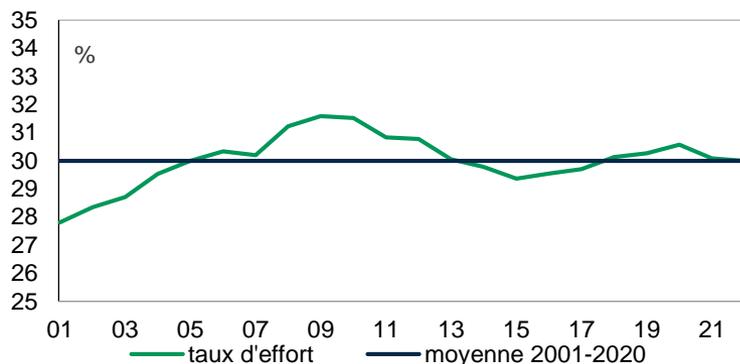
- Prolongation jusqu'à fin 2023 de la mensualisation du taux d'usure.
- PTZ prolongé jusqu'en 2027, mais recentré sur les appartements neufs en zone tendue.
- Ouverture à davantage de communes du développement des logements locatifs intermédiaires.
- Rachat par Action logement et la Caisse des Dépôts de logements que les promoteurs ont des difficultés à vendre (47 000 logements sociaux et intermédiaires).
- Libération de davantage de foncier public, à des prix modérés.
- En revanche, le dispositif Pinel, jugé coûteux et peu efficace, est supprimé.

Ces mesures de soutien sont toutefois jugées insuffisantes pour relancer le logement neuf. En particulier, le marché des maisons individuelles, déjà très fragilisé, va pâtir du recentrage du PTZ. Et le marché des investisseurs va être particulièrement touché par la suppression du Pinel. L'instauration d'un statut de bailleur privé, qui aurait remplacé le Pinel et qui permettrait à un investisseur (dans le neuf) d'amortir son bien sur la durée, n'a pas été retenue.

FACTEURS NÉGATIFS

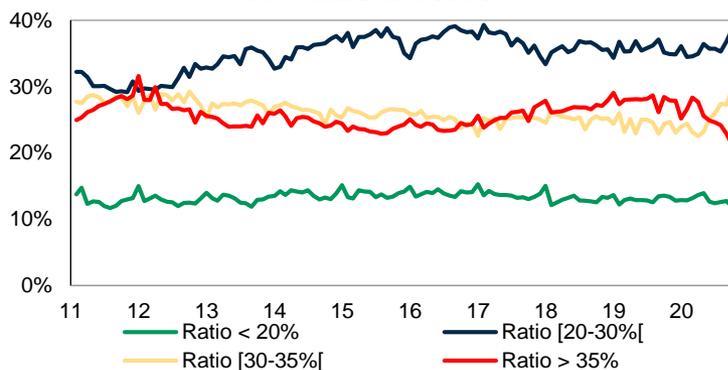
LÉGER RESSERREMENT DE L'OCTROI DE CRÉDIT

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 70% de cette marge de flexibilité est réservée aux primo et secundo-accédants (acquéreurs de résidence principale). Ce ratio, fixé précédemment à 80%, a été abaissé à 70% en juin 2023 pour favoriser l'investissement locatif.

FACTEURS NÉGATIFS

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 2022
Primo-accédants	4,4	3,2
Secondo-accédants	13,3	6,7
Investisseurs	5,4	3,5
Autres crédits	3,1	0,8
Primo/secondo accédants	17,7	9,9
Investisseurs/Autres	8,5	4,3
Total	27,7	14,1
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.

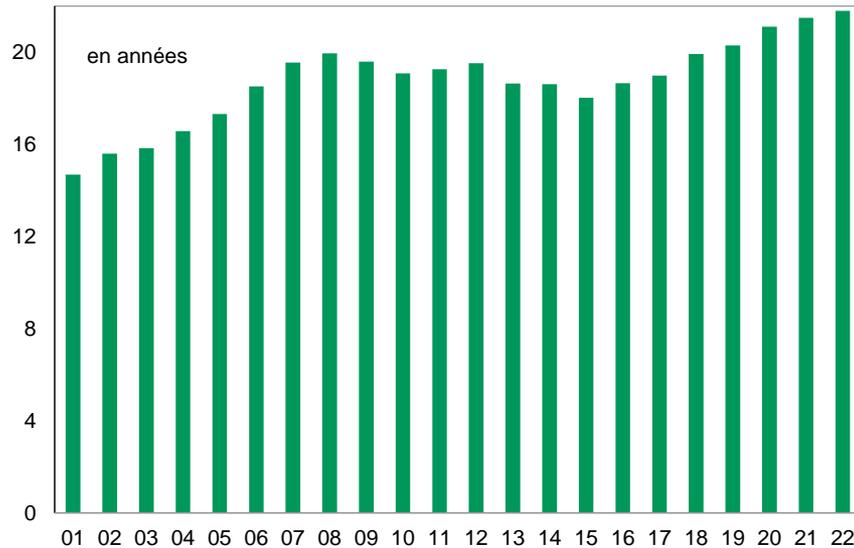
L'ACPR a modifié légèrement ses enquêtes mensuelles depuis début 2021. Le tableau ci-contre donne les poids des crédits à taux d'effort élevé par type d'acheteur au T4 2022. Les niveaux souhaités en termes de poids des prêts à taux d'effort élevé ont été atteints. À cette date, la part des crédits avec taux d'effort supérieur à 35% était ramenée à 14,1%.

Le HCSF avait, fin 2020, un peu assoupli ses recommandations (cf. page précédente) mais ses recommandations sont devenues 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 soutenue.

FACTEURS NÉGATIFS

LÉGER RESSERREMENT DE L'OCTROI DE CRÉDIT

Durée initiale d'un prêt habitat

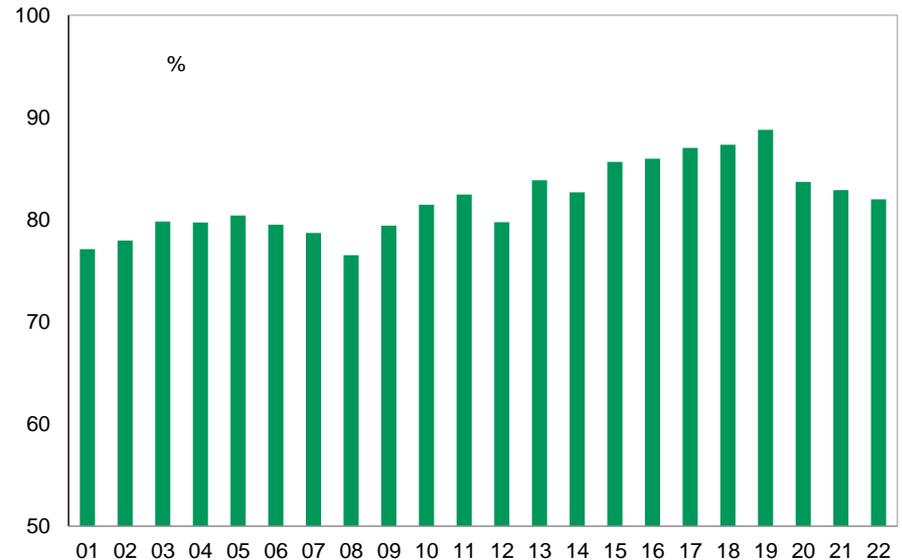


Sources : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

Les recommandations du HCSF pourraient 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 21,1 ans en moyenne en 2020, 21,5 ans en 2021 et 21,8 ans en 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)



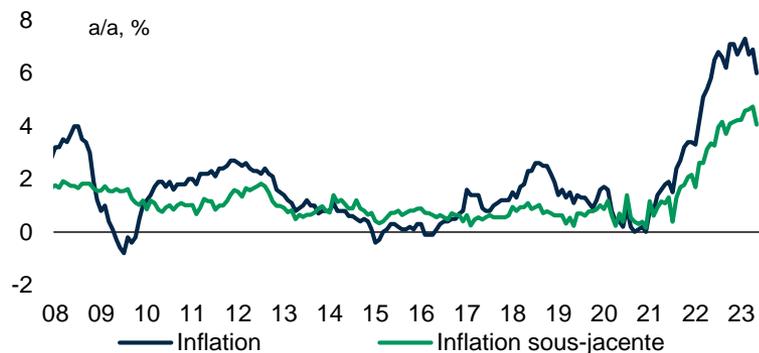
Sources : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

- **taux d'apport personnel** : il s'était 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 16,3%. Il était en hausse à 17,1% en 2021 et 18% en 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*.

FACTEURS NÉGATIFS

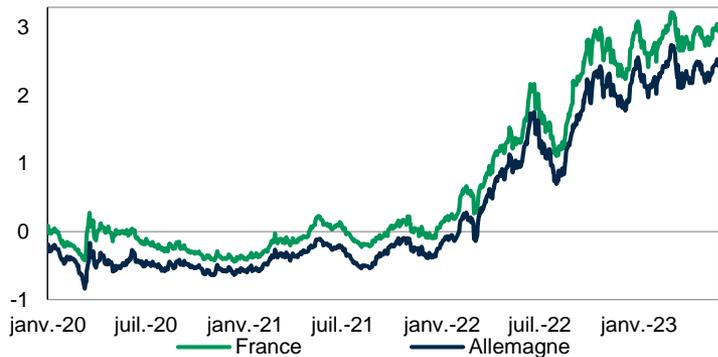
NETTE REMONTÉE DES TAUX LONGS EN 2022

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.

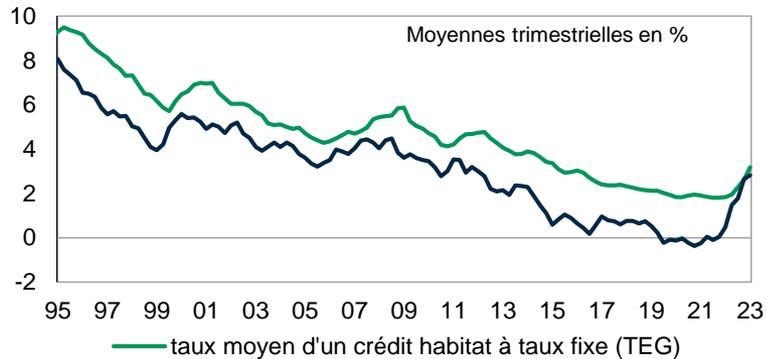
Les taux OAT dix ans sont nettement remontés en 2022 : 2,6% en novembre-décembre contre 0,3% en janvier, 2,8% sur les cinq premiers mois de 2023.

- L'inflation est en forte hausse en zone euro en 2022 et début 2023 : forte demande post-pandémie ; désorganisation des chaînes de production ; difficultés d'approvisionnement ; hausse des prix des matières premières ; flambée des cours du pétrole et du gaz et des prix alimentaires liée au conflit en Ukraine. En France, le bouclier tarifaire a limité l'inflation en 2022. Elle semble sur un plateau depuis mi-2022, l'inflation énergétique faisant place à l'inflation alimentaire. Toutefois, les entreprises de l'industrie agro-alimentaire ont plus que rétabli leurs marges et le coût des intrants est désormais en légère baisse ce qui devrait contribuer à la baisse de l'inflation en fin d'année et en 2024.
- D'où un resserrement monétaire de la BCE : arrêt des achats nets d'actifs au 1^{er} juillet 2022 et arrêt des réinvestissements des titres arrivant à maturité en juillet 2023 ; première hausse des taux directeurs en juillet 2022, puis relèvements successifs jusqu'en juillet 2023. À cette date, refi prévu à 4,25% et dépôt à 3,75%.
- **Les taux OAT dix ans se sont nettement redressés du fait de la forte hausse de l'inflation, du resserrement monétaire de la BCE et d'une légère hausse du spread OAT-Bund.**
- **Ils resteraient élevés dans une fourchette 3%-3,35% en 2023.**

FACTEURS NÉGATIFS

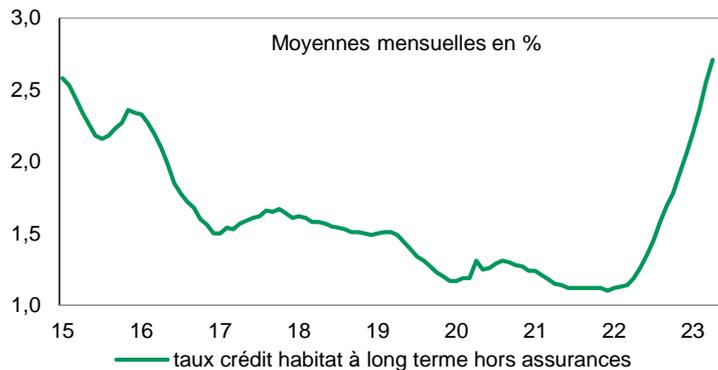
LES TAUX DE CRÉDIT REMONTENT PEU A PEU

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) était limité à 1,8% au T1 2022. Il se redresse en 2022, 2,6% au T4, 2,2% en moyenne annuelle. Il atteint 3,18% au T1 2023 et 3,51% sur la période mars-avril-mai.

Sur la série mensuelle (taux hors assurances), le taux de crédit était limité à 1,15% en 2021. Il remonte en 2022 : 2,04% en décembre et 1,5% en moyenne. Il atteint 2,71% en avril 2023.

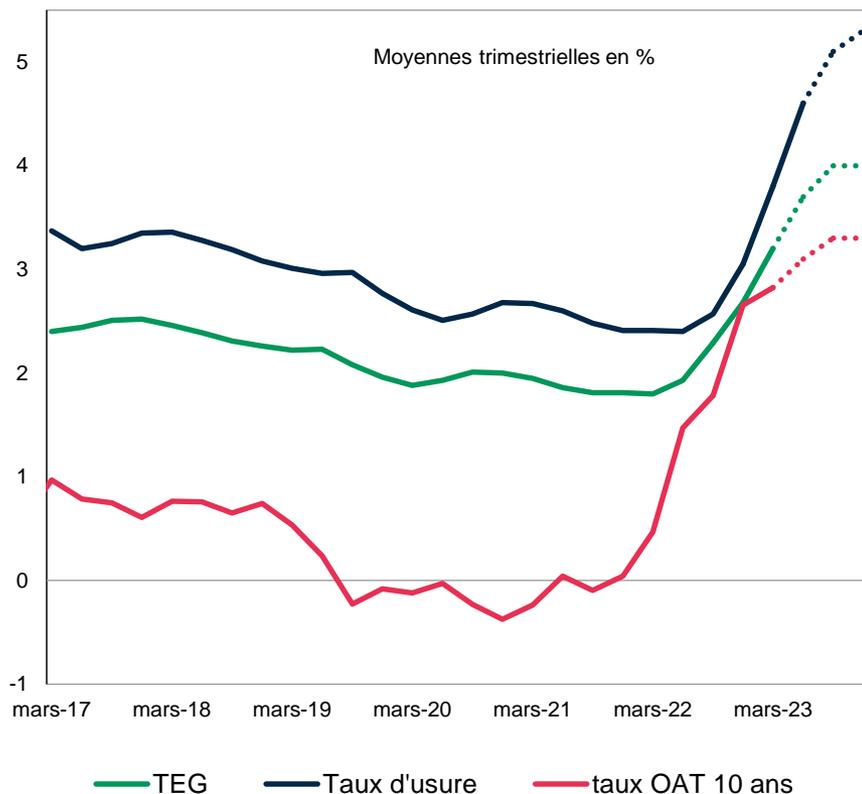
Quel impact de la remontée des taux de marché ?

- Les taux de crédit habitat remontent lentement : ils ne dépendent pas que des taux OAT ; la concurrence est marquée et le crédit habitat est un produit d'appel ; la hausse des taux de crédit est freinée par le mécanisme du taux d'usure.
- Cette hausse des taux de crédit sera toutefois significative en 2023. Les acheteurs sont plus hésitants face à la remontée des taux et à des niveaux de prix élevés. Depuis un an, la hausse des taux de crédit habitat conduit à une réduction d'environ 32 000 € du montant empruntable par un acheteur moyen, soit -12% environ.

FACTEURS NÉGATIFS

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 sur les trois derniers mois augmentée d'un tiers. Calcul effectué à la fin de chaque trimestre par la Banque de France pour le trimestre suivant. Depuis janvier 2023, et jusqu'à décembre, calcul effectué chaque mois (par rapport aux TEG des trois mois précédents). Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et des catégories de prêts. Au 1^{er} janvier, le taux d'usure est passé pour les crédits immobiliers à vingt ans et plus de 3,05 % à 3,57 %. **Il atteint 4,68% au 1^{er} juin.**

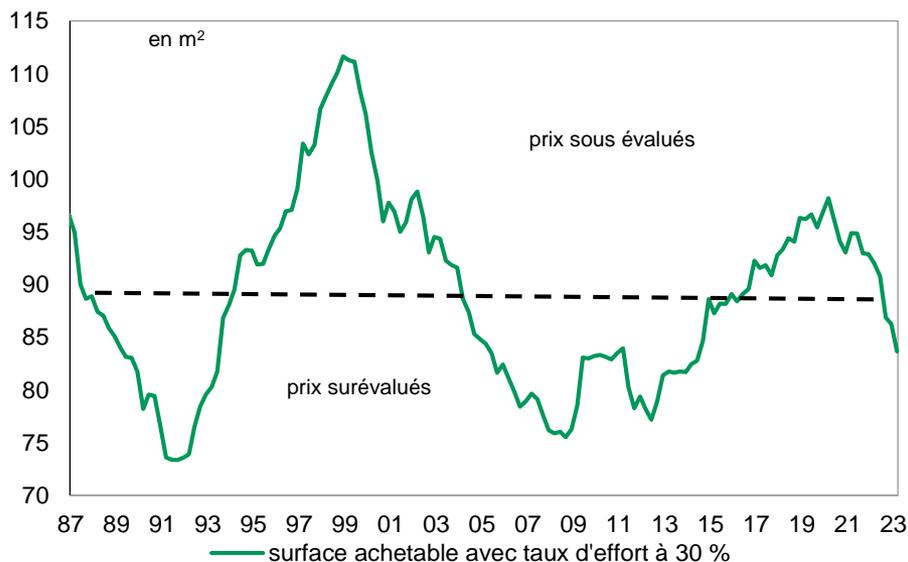
Le souhait de certains intervenants est de ne plus fonder le calcul de ce plafond sur les crédits signés mais sur les offres de crédit faites aux ménages par les banques, afin de coller davantage à l'évolution du marché. Entre l'offre de prêt et la signature du crédit, il peut se passer entre un et trois 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 à la hausse des taux des offres de crédit.

Prévisions : taux OAT 10 ans à 2,9-3,35% en 2023 ; remontée du TEG vers 3,7% en moyenne annuelle et 4% en fin d'année et du taux d'usure vers 4,7% en moyenne et 5,3% en fin d'année.

FACTEURS NÉGATIFS

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

Capacité d'achat, France

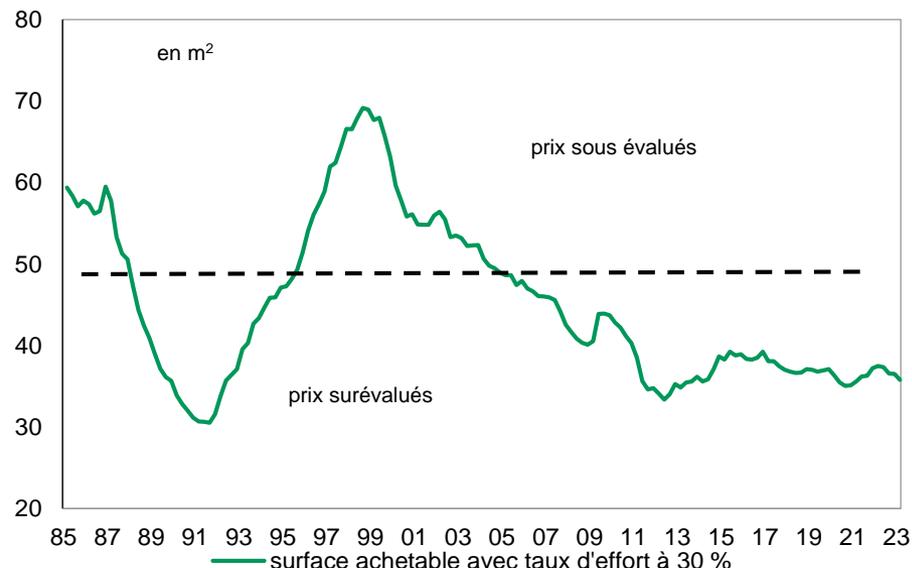


Sources : Insee, Notaires, Banque de France, Crédit agricole SA / ECO

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. Fin 2022, la surface achetable se réduit mais reste « acceptable », proche de son niveau

Capacité d'achat, Paris



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

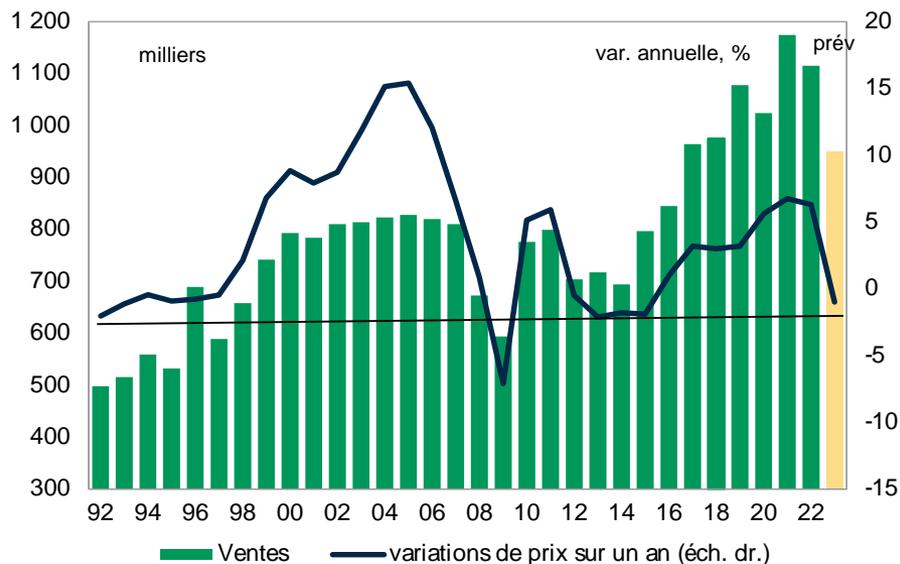
historique. Donc une hausse des taux de crédit pourrait être compensée à la fois par un faible recul des prix et par une réduction de la surface achetable. Cela éviterait une nette correction des prix (exemple de 2011 : hausse des taux, prix stables, surface réduite).

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.

PERSPECTIVES 2023

BAISSE ASSEZ NETTE DES VENTES, LÉGER RECUL DES PRIX

Ventes et prix de l'ancien



Sources : Insee, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

En 2023, le marché se corrige du fait des recommandations du HCSF, des réglementations environnementales et surtout de la remontée des taux de crédit habitat. La demande est également limitée par le comportement des vendeurs, qui pour l'instant ne baissent que modérément leurs prix de vente. Mais ces effets sont en partie compensés par les fondamentaux positifs.

Les ventes dans l'ancien devraient reculer assez nettement, de 15% environ en 2023. Elles resteraient assez élevées, 950 000

Prix de l'ancien et encours de neuf



Sources : Insee, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

unités environ. Elles reculeraient d'au moins 20% dans le **neuf** en 2023.

Les prix de l'ancien, en hausse de 6,3% en moyenne annuelle en 2022, baisseraient de 1% en moyenne annuelle en 2023 et de 4 à 5% sur un an de décembre à décembre. Cette baisse est liée au recul des ventes, à la hausse des taux et aussi à des reventes de passoires thermiques, logements classés F ou G.

SOMMAIRE

1 ÉVOLUTIONS RÉCENTES

2 FACTEURS FAVORABLES

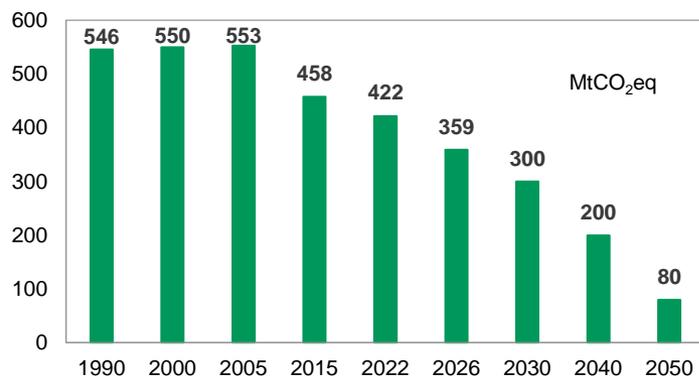
3 FACTEURS NÉGATIFS

4 | TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

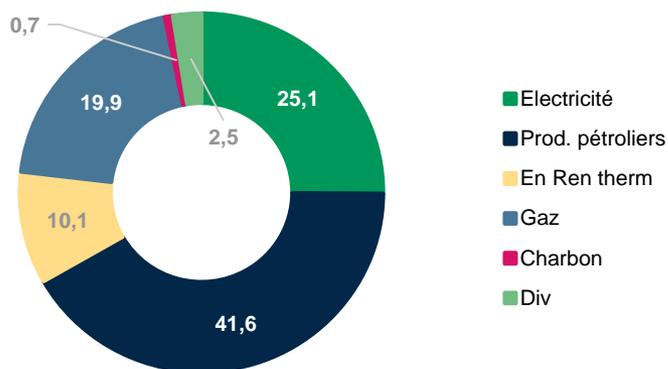
OBJECTIFS

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

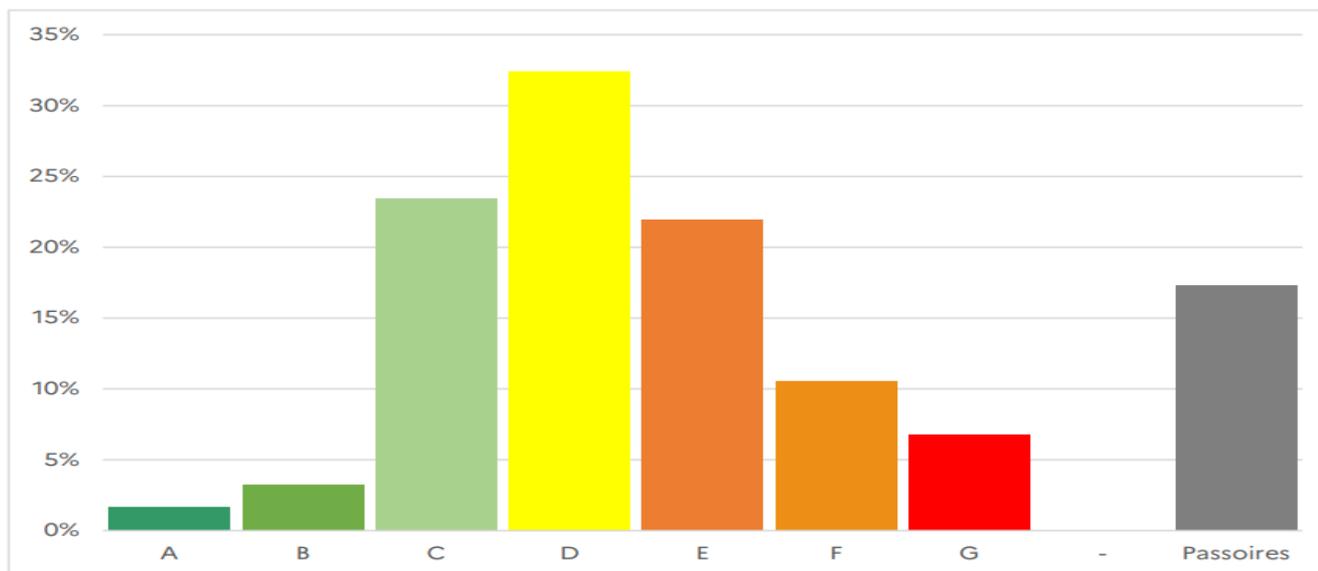
Secteur très émetteur, 19% des émissions de GES en 2018, 28% en rajoutant les effets indirects. Objectifs :

- 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.

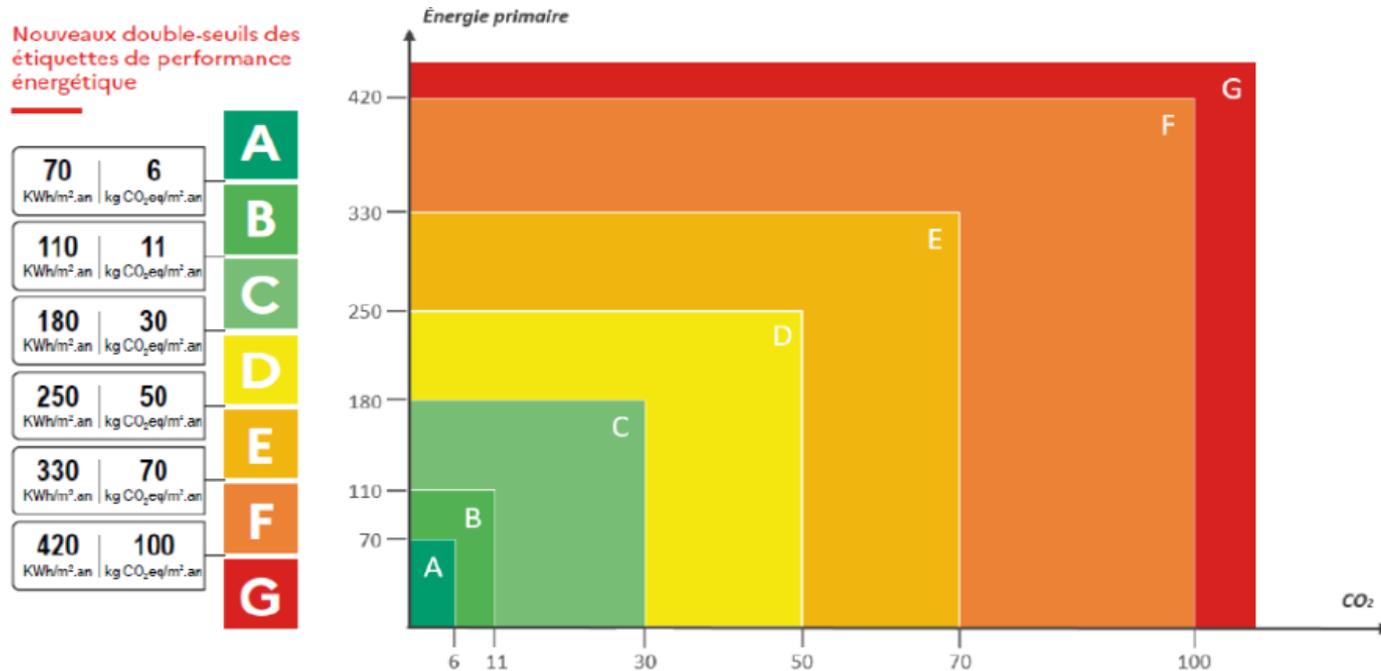
Sources : Ministère de la transition écologique

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 Énergétique, 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

Depuis octobre 2021, le DPE s'appuie désormais essentiellement sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage (il s'appuyait auparavant en bonne partie sur les factures d'énergie). 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.

Meilleure efficacité énergétique, 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).

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 ». Interdiction dès 2023 pour les G+ (consommant plus de 450 kWh/m²/an).
- **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, qui visent à alerter l'acheteur sur les travaux qu'il pourra être amené à réaliser. Le nombre d'audits serait de 100 000 à 150 000 par an.

Mesures d'accompagnement pour la rénovation

- **MaprimeRénov** (aide de 2 Mds par an) : 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 670 000 dossiers en 2022. Mais le montant maximal est de 20 000 € sur 5 ans glissants et le montant moyen est d'environ 3 800 €. Cette prime ne suffit pas en général à financer une rénovation énergétique complète.
- **MaPrimRénov'Copropriétés** : aide de 25% du montant des travaux plafonné à 25 000 € par logement à partir de 2023 (contre 15 000 € en 2022), soit 6 250 € par logement. Conditions : 75% des occupants logent au titre de leur résidence principale ; travaux effectués sur les parties communes de copropriété et sur les parties privatives déclarés d'intérêt collectif ; gain énergétique d'au moins 35% par rapport à la situation antérieure. Succès mitigé pour l'instant, 26 000 logements en 2022.
- **Certificats d'économie d'énergie (CEE)** (aide de 4 Mds € par an) : 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 50 000 € par logement pour une rénovation globale. Pour les copropriétés, mêmes conditions que pour **MaPrimRénov'Copropriétés** pour obtenir ce prêt ; même si les travaux de rénovation globale sont votés, propriétaires individuellement libres de contracter ou pas cet éco-prêt. Chaque propriétaire peut combiner l'Eco PTZ propriété avec un Eco PTZ individuel. L'**Eco PTZ** devient attractif avec la remontée des taux.
- **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 du bien ou de la succession.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

IMPACTS ET DIFFICULTÉS

Impacts sur le marché de l'ancien des mesures sur la rénovation

- 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.)
 - Sur les 5,2 millions de logements F et G, 2 millions environ sont des logements en location (1,6 million dans le parc privé).
 - L'interdiction de louer à terme ces biens, le coût des travaux à réaliser et les anticipations de perte de valeur poussent un certain nombre d'investisseurs à vendre leurs biens du type F et G et tendent à écarter les nouveaux investisseurs de ce type de biens. 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.
 - Au vu d'enquêtes réalisées fin 2022 début 2023, on observe :
 - Une augmentation significative du stock de logements F et G à vendre
 - Un recul de l'offre locative avec à terme un risque de pénurie de logements à louer
 - Une décote sur ces biens F et G, avec des prix en général inférieurs de 4 à 6% aux biens équivalents non passoires, mais avec de fortes différences par régions ou segments (-10 à -15% pour certains biens)
- Au vu d'enquêtes auprès des bailleurs, un quart environ des bailleurs de biens F et G envisageraient de vendre ces biens, et un tiers seulement choisiraient de les rénover.
- De même, l'audit énergétique conduit, pour les logements F et G concernés, à une négociation à la baisse du prix du bien (même si l'acheteur, s'il n'est pas un bailleur, n'est pas obligé de faire les travaux).
 - Coût des travaux nécessaires pour sortir de la classe F et G estimé à environ 30.000 € à 40.000 € en moyenne.

Difficultés spécifiques pour les travaux de rénovation dans les copropriétés

- Résidences principales en copropriété hors social : 16 % environ sont classées F ou G, soit à peu près 1,5 millions de logements F ou G en copropriété, dont environ 1 million de logements loués et 500 000 occupés par leur propriétaire (cf tableau slide suivant).
- Délais très longs pour finaliser le chantier de rénovation (ampleur des travaux pour un immeuble, révisions des devis, hausse de prix et délais d'approvisionnement des matériaux de construction, pénurie de main d'œuvre, faible nombre d'entrepreneurs labellisés RGE, « reconnu garant de l'environnement »)
- Obligation progressive pour les copropriétés de plus de 15 ans d'établir un plan pluriannuel de travaux (PPT) dans les copropriétés, visant notamment à planifier les travaux de rénovation énergétique : PPT obligatoire dès 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots, en 2024 pour celles de 51 à 200 lots, en 2025 pour les autres.
- Difficulté pour obtenir un accord sur les travaux à réaliser, entre les propriétaires bailleurs contraints par la nouvelle réglementation et les propriétaires occupants qui ne le sont pas. Les travaux d'isolation thermique du bâtiment doivent être adoptés à la majorité des deux tiers (seuil qui pourrait être ramené à 50%). Si un propriétaire bailleur qui a effectué des travaux chez lui mais dont le logement reste une passoire thermique, parce que la copropriété a refusé de voter une isolation de la façade ou de la toiture, il ne peut pas louer son appartement.
- Au final, le nombre de rénovations énergétiques de logements en copropriété reste très limité pour l'instant (à peu près 20 000 prévus en 2023 selon l'Anah), avec le risque que les objectifs en matière d'interdictions de location ne puissent pas être respectés.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE LOGEMENT : PREMIERS ÉLÉMENTS

IMPACTS ET DIFFICULTÉS

Résidences principales par statut d'occupation au 1er janvier 2022
(millions de logements)

Statut d'occupation	TOTAL	DPE F	DPE G	% passoires thermiques (F+G/Total)
Locataires parc privé				
Total	7,96	0,91	0,67	19,8
Appartements	5,46	0,58	0,43	18,5
Maisons	2,50	0,33	0,25	23,2
Locataires parc social				
Total	4,86	0,32	0,14	9,5
Appartements	4,03	0,27	0,12	9,7
Maisons	0,83	0,06	0,02	9,7
Propriétaires occupants				
Total	17,17	1,93	1,22	18,4
Appartements	3,96	0,35	0,21	14,1
Maisons	13,21	1,57	1,02	19,6
TOTAL	30,0	3,2	2,0	17,3

Résidences principales en appartements (hors logement social)

Locataires	5,46	0,58	0,43	18,5
Propriétaires occupants	3,96	0,35	0,21	14,1
TOTAL	9,41	0,93	0,64	16,7

ces chiffres donnent un ordre de grandeur du nombre de résidences principales en copropriété hors social, même si les champs ne sont pas tout à fait les mêmes

sources : Fidéli 2020, Ademe, SDES, Crédit Agricole SA

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.