

PERSPECTIVES DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



JUILLET 2019



PARTENAIRE PREMIUM

1

Conjoncture de l'immobilier résidentiel

2

Tensions et perspectives pour le logement en 2019-2020

3

Une politique du logement qui accentue les effets de la métropolisation

1

**CONJONCTURE DE L'IMMOBILIER
RÉSIDENTIEL**

FRANCE:
UN SCÉNARIO DE
RALENTISSEMENT
ÉCONOMIQUE
ORDONNÉ EN 2019-
2020, AVEC DES
TAUX D'INTÉRÊT
TOUJOURS TRÈS
BAS

○ **France: retour au potentiel de croissance sans heurts entre 1 et 1,3%**

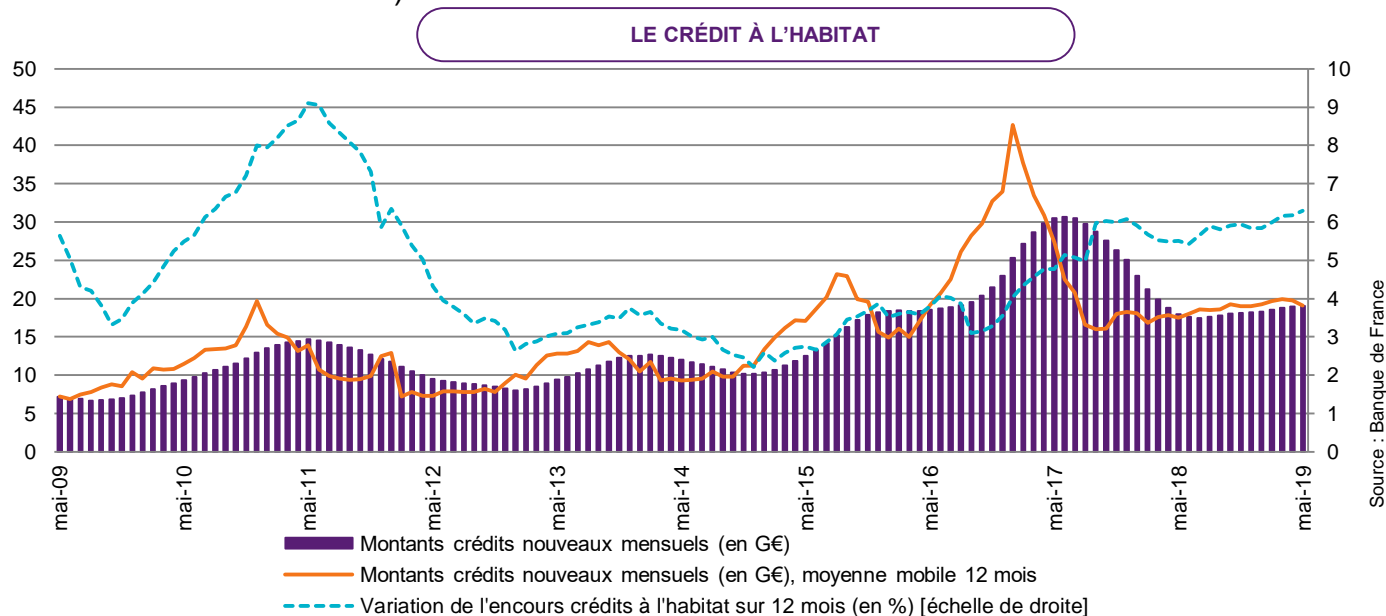
- Une croissance française moins porteuse en 2019 et en 2020 avec une plus faible exposition à la quasi-récession industrielle et au commerce mondial
- Croissance manquant de ressorts intrinsèques, des faiblesses structurelles: déficit de compétitivité, chômage structurel, lourde dette publique (cf. couple France/Allemagne) mais résilience de l'investissement des entreprises (CICE → marge → autofinancement)
- Une contribution a priori négative du commerce extérieur en 2019 et en 2020 avec un impact négatif du Brexit sur la France entre 0,3% (soft) et 0,6% (hard) de PIB
- Inflation en recul en 2019 à 1,2% (mais à 1,4% en 2020) : progression du pouvoir d'achat avec un taux d'épargne plus élevé, reflet d'une consommation modérée avec une impulsion budgétaire profitant surtout aux ménages en 2019-2020 pour 16 Md€ mais avec des fuites à l'importation et vers l'épargne
- Des taux d'intérêt durablement faibles, bien qu'en légère hausse pour les taux longs mais l'inversion de la dette publique n'est toujours pas amorcée dans un climat social et politique plus contraint

En %	2017	2018	2019 Prévisions	2020 Prévisions
PIB	2,4	1,7	1,3	1,0
Inflation	1,0	1,9	1,2	1,4
Pouvoir d'achat	1,4	1,2	2,3	1,3
Taux d'épargne	13,8	14,2	15,0	15,0
Consommation des ménages	1,6	0,9	1,3	1,3
Prog. crédits immobiliers	6,1	5,8	6,2	4,8
Taux 3 mois (T3M)	-0,33	-0,32	-0,30	-0,30
Taux du livret A (TXLA)	0,75	0,75	0,75	0,75
Différence T3M & TXLA	-1,08	-1,07	-1,05	-1,05
Taux à 10 ans	0,81	0,78	0,30	0,50
Pente courbe des taux	1,14	1,10	0,60	0,80

MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2018-2019

Le marché du crédit immobilier continue d'être dynamique sur le premier semestre 2019

- La croissance annuelle de l'encours de crédits à l'habitat aux ménages s'établit en mai 2019 à +6.3%, un rythme de progression au plus haut depuis 2012
- Retraite des rachats-renégociations, la production mensuelle de crédits à l'habitat en mai 2019 s'établit à 15.7 Mds d'€, comparable aux hauts niveaux observés sur le S2- 2018
- Au T2 2019, la distribution de nouveaux crédits se décompose entre 73% pour l'acquisition d'un bien ancien (vs. 68% au T2-18), 25% pour un bien neuf (vs. 27%), avec 14% de ces crédits consacrés à un achat d'un bien locatif (stable depuis le T4-17 aux niveaux les plus hauts depuis 2011) et 83% pour une résidence principale (stable depuis le T4-17 à un niveau bas sur 9 ans)

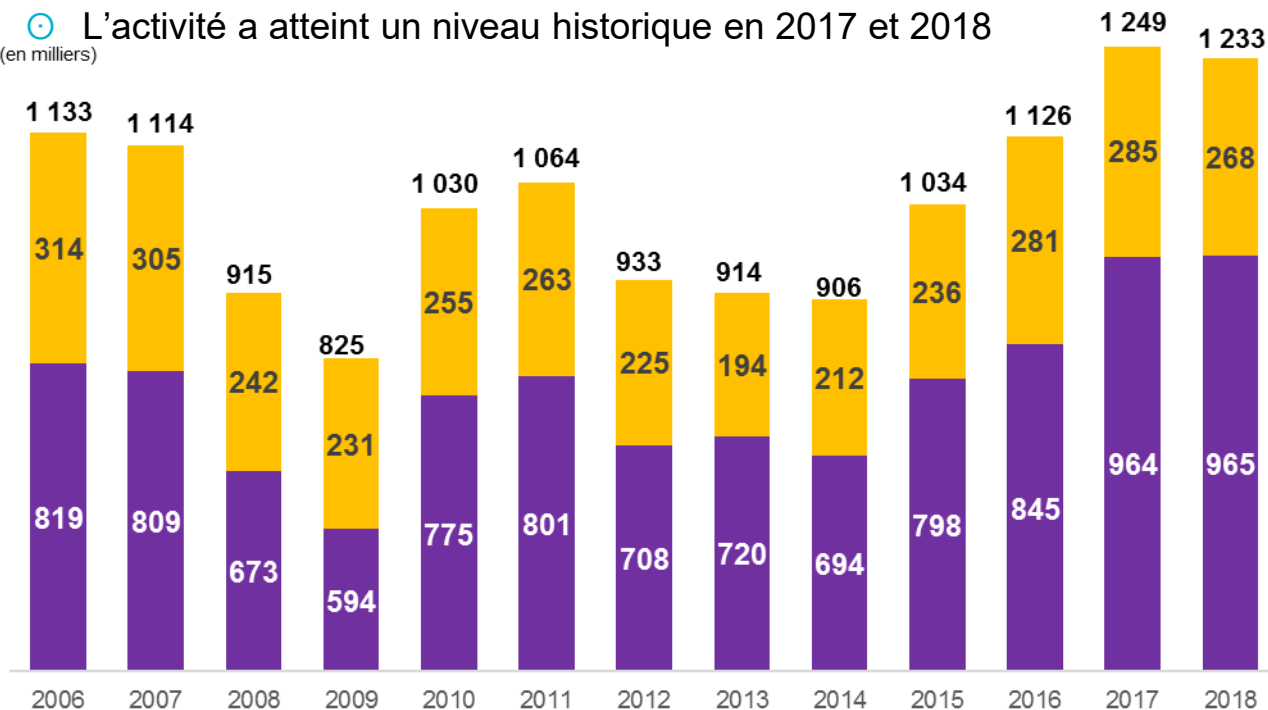


MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2018-2019

Après un nombre d'opérations immobilières au plus haut en 2017, 2018 s'inscrit en baisse tout en restant la 2^{ème} meilleure année historique

- En 2018, le nombre d'opérations immobilières a légèrement décliné de 1,3%
- La contraction du marché du neuf explique cette tendance
- Sur 3 ans (2015-2018), la hausse est malgré tout de 19%
- L'activité a atteint un niveau historique en 2017 et 2018

(en milliers)



Sources : CGEDD, SDES ECLN, Markemtron

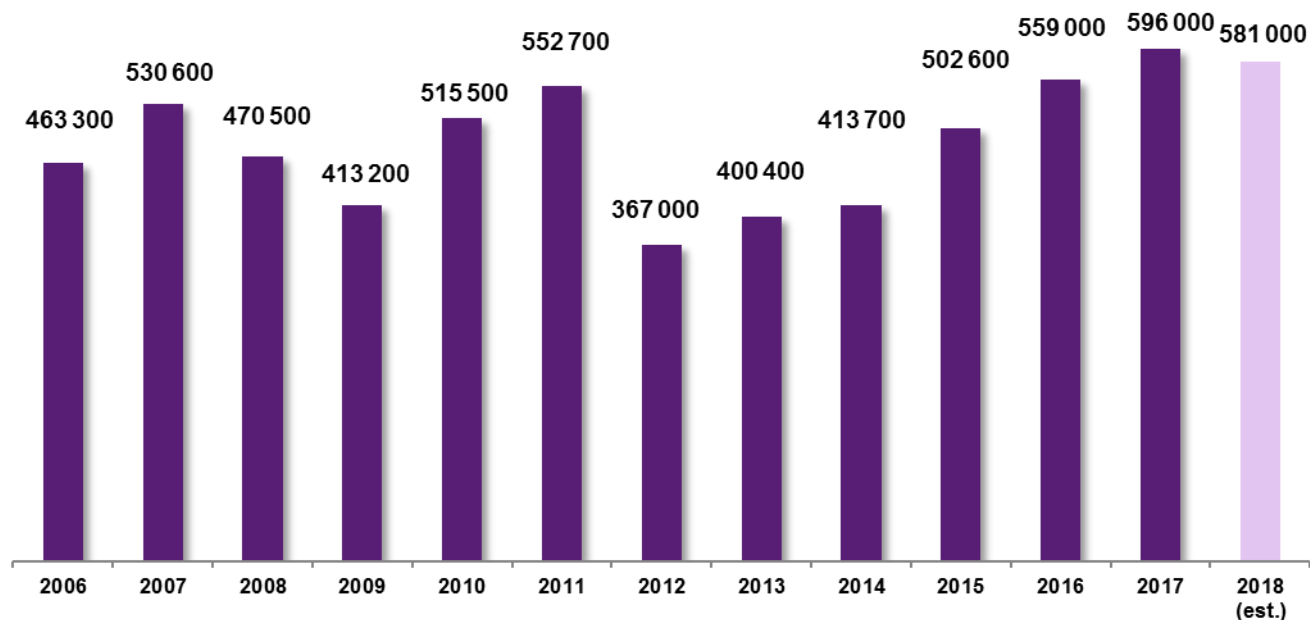
■ Ancien ■ Neuf

MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2018-2019

La primo-accession a augmenté fortement en 2017 et s'inscrit en retrait en 2018 tout en restant à des niveaux élevés

- Sur 2 ans, le nombre de primo-accédants a augmenté de **3,9%**
- Sur 1 an, la baisse estimée est de **2,5%** en raison du fort recul des PTZ

Nombre de primo-accédants



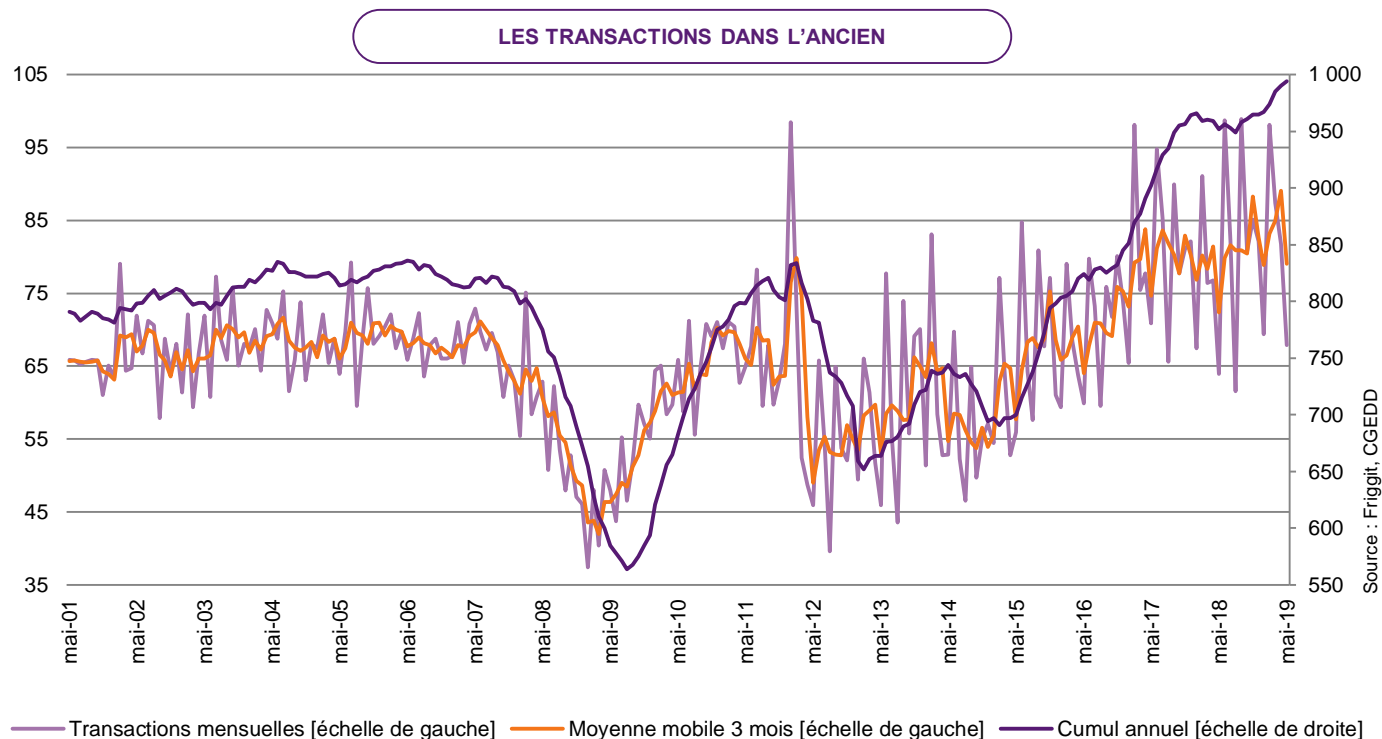
Source : Crédit Logement CSA

MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2018-2019

L'année 2019 atteint de nouveaux niveaux de transactions inégalés par le passé

Taux de rotation du parc: Rapport entre le nombre de transactions dans l'ancien enregistrées sur une année et le nombre de logements existants à date

- 994 000 transactions en cumul 12 mois à mai 2019, soit un nouveau record historique dont le niveau ne cesse de progresser depuis le début de l'année
- Le taux de rotation* du parc a retrouvé en 2017-2018 ses hauts niveaux du début des années 2000 (supérieur à 2.70%)



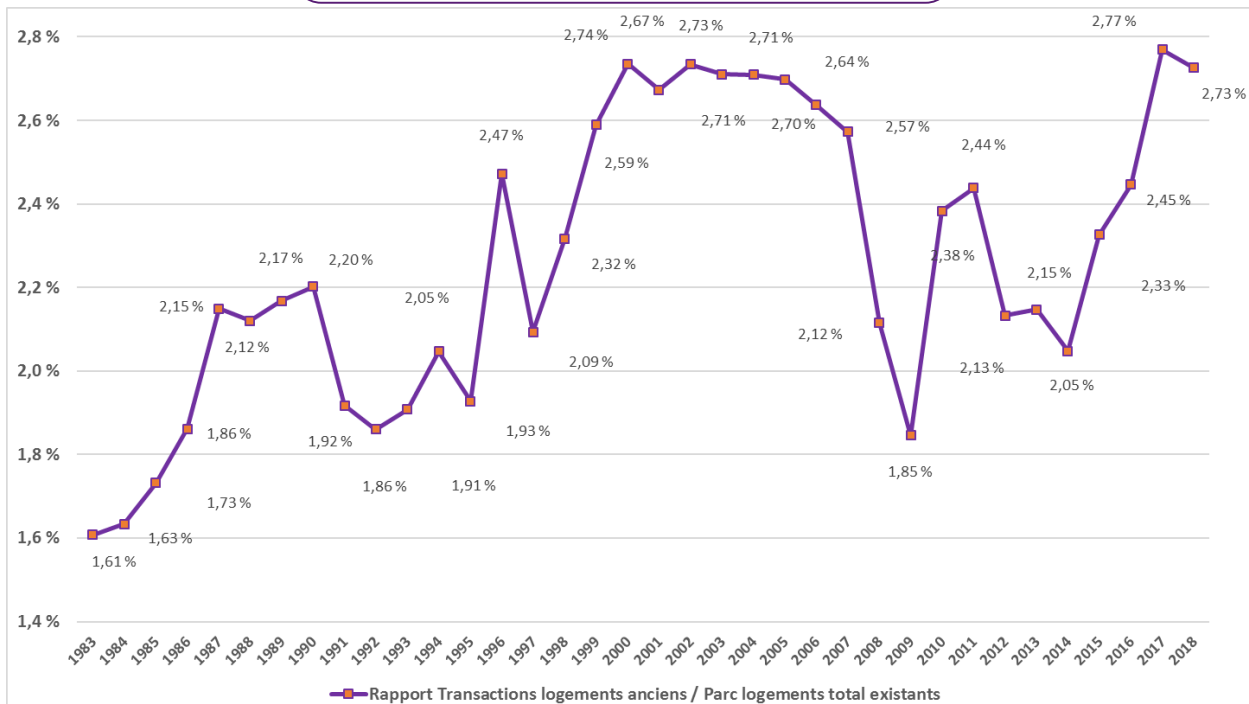
MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2018-2019

L'année 2019 atteint de nouveaux niveaux de transactions inégalés par le passé

Taux de rotation du parc: Rapport entre le nombre de transactions dans l'ancien enregistrées sur une année et le nombre de logements existants à date

- 994 000 transactions en cumul 12 mois à mai 2019, soit un nouveau record historique dont le niveau ne cesse de progresser depuis le début de l'année
- Le taux de rotation* du parc a retrouvé en 2017-2018 ses hauts niveaux du début des années 2000 (supérieur à 2.70%)

LE TAUX DE ROTATION DU PARC TOTAL



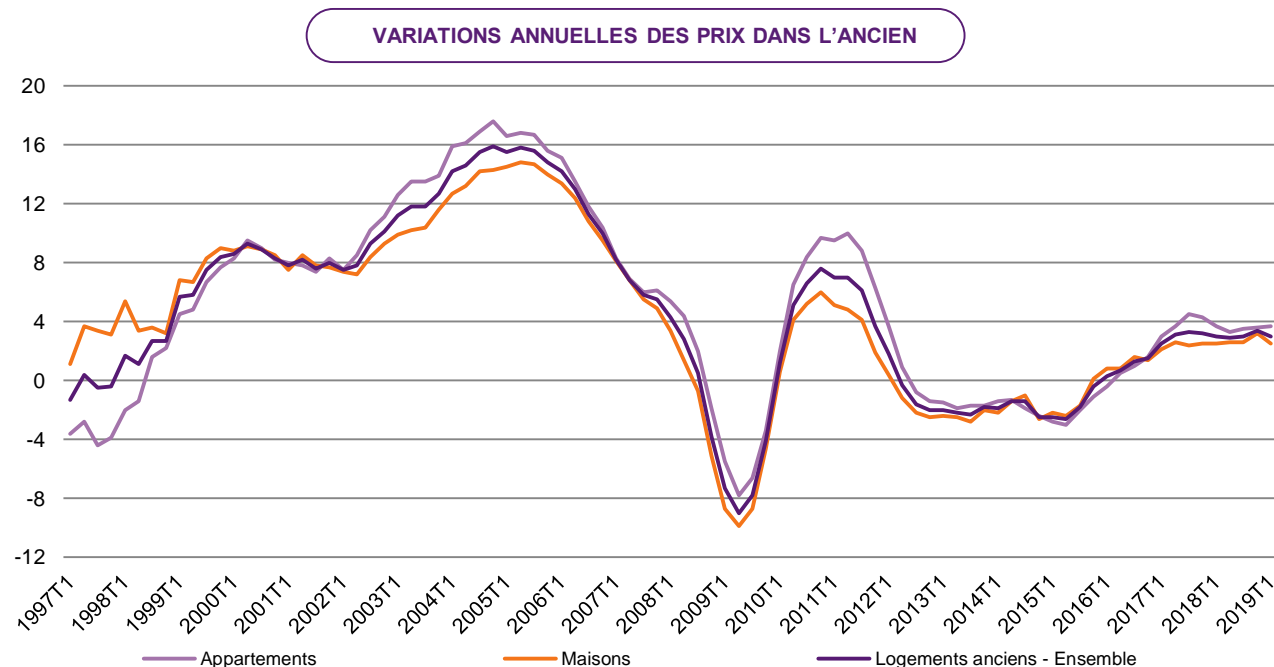
Source : Friggit, CGEDD, INSEE

MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2018-2019

- Dans l'ancien, les prix immobiliers augmentent sur un an de +3.0% au T1 2019, à un rythme qui se maintient autour de 3% depuis le deuxième trimestre 2017
- L'évolution des prix plus marquée sur les appartements traduit la tension observée dans de nombreuses zones urbaines françaises, mais qui reste assez contenue au niveau France en comparaison avec les deux précédents pics (en 2004 et en 2011)

Variation annuelle des prix au T1/2019	Appartements	Maisons
----------------------------------------	--------------	---------

Nationale	3,7%	2,5%
Paris	6,4%	ns
Île-de-France	4,6%	2,4%
Province	2,8%	2,5%

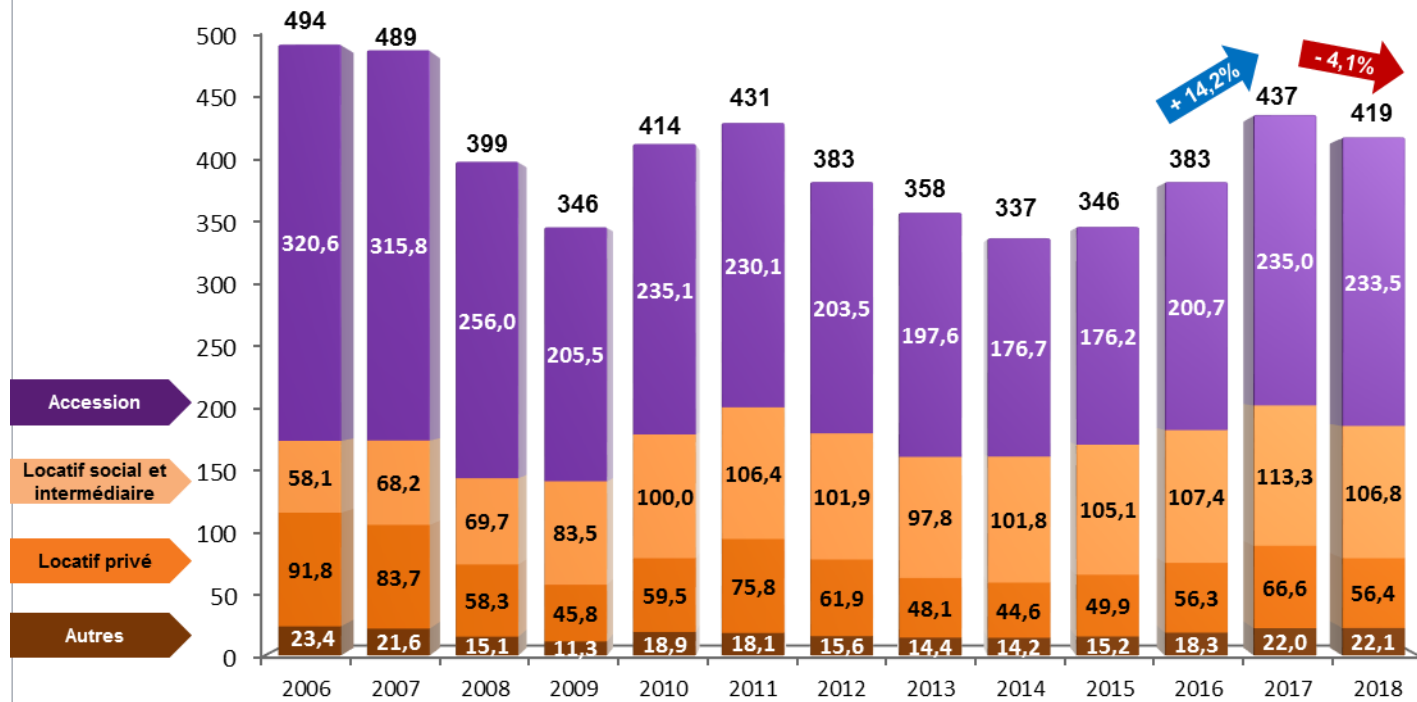


Sources : INSEE-Notaires

MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2018-2019

Répartition des logements construits selon leur destination

- La construction de logements a reculé en 2018
- La contraction a été forte sur le locatif privé et le locatif social tandis-que le nombre de logements destinés à l'accession est quasi stable

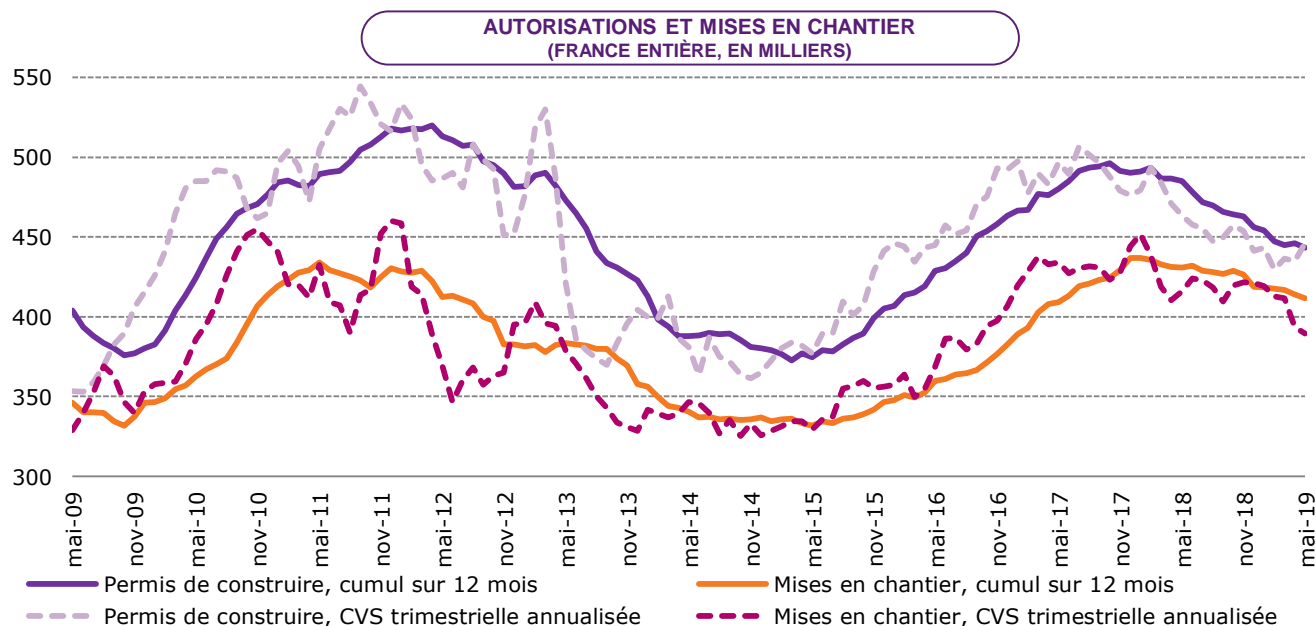


Sources : Sit@del DRE, modèle Fanie

MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2018-2019

La construction confirme son ralentissement en 2019 et cette tendance devrait perdurer

- Après 3 années de baisse, le rebond de la construction a culminé en 2017 aux niveaux de 2010-2011 ; mais un essoufflement s'est fait sentir en 2018 avec 454 700 autorisations (-7.2% sur un an) et 418 800 mises en chantier (-4.1% sur un an)
- Les mises en chantier s'élèvent toujours à un niveau élevé de 411 400 unités en cumul annuel à fin mai 2019 (-4.5% sur un an), et devraient continuer à baisser au regard du ralentissement plus important des autorisations sur la même période (-8.6%, à 443 300 unités)

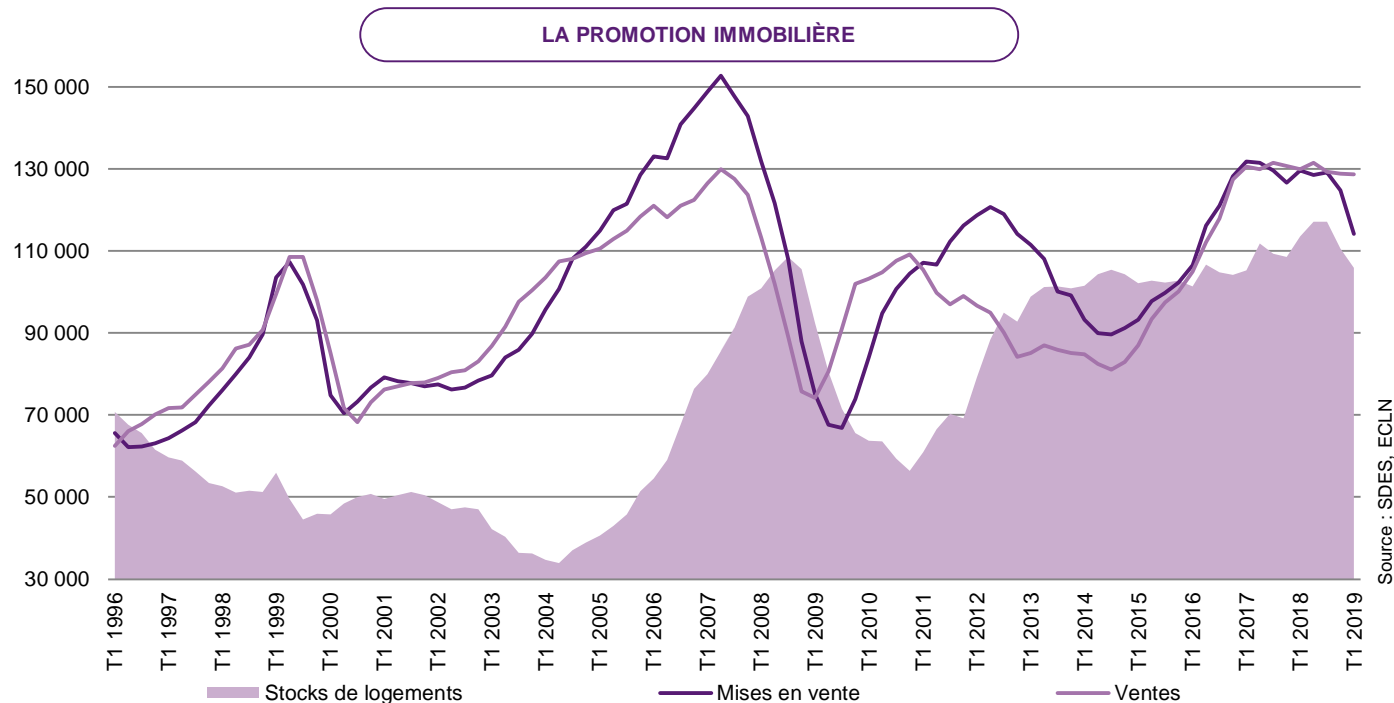


Source : SDES, Sit@del2

MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2018-2019

Décrochage du côté de l'offre et maintien du côté de la demande

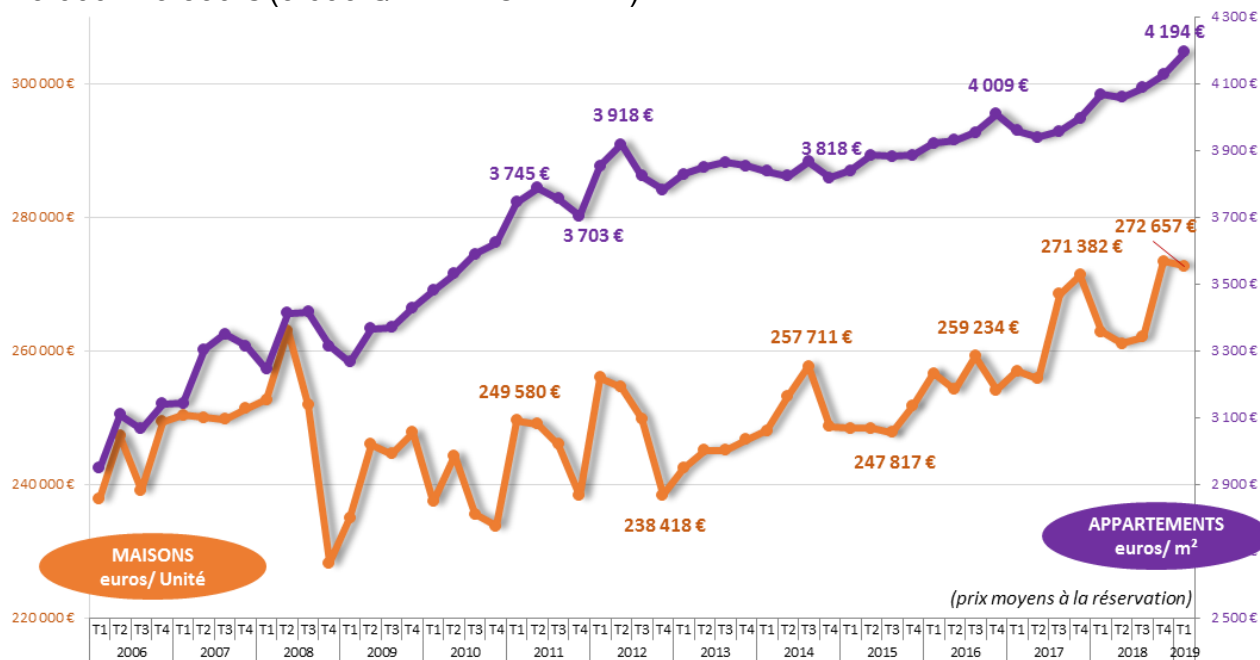
- L'activité de promotion immobilière a atteint un pic en 2017 et a commencé à ralentir en 2018, d'où une stabilisation puis une réduction des stocks due au recul des mises en vente plus important que celui des ventes
- Les ventes s'élèvent à 128 750 unités sur un an au T1 2019 et restent très supérieures à la moyenne de LT tandis que les mises en vente annuelles chutent de -12% sur un an (le T1 2019 comparable au T1 2015)



MARCHÉ DU LOGEMENT EN 2018-2019

Logements neufs :
évolution des prix de
vente

- Tendances à la hausse des prix du neuf depuis 2006 : La hausse des prix, plus régulière et soutenue sur le collectif, est encore de 3% sur le T1 2019 (GA). Le prix moyen des appartements neufs à la réservation dépasse constamment 4.000 € le m² depuis 1 an
- Derrière la moyenne nationale, les disparités sont fortes : les prix moyens des appartements neufs oscillent entre 4.200 € et 4.900 € le m² en région Ile-de-France, PACA et Auvergne Rhône Alpes. Dans les autres régions, ils restent compris entre 3.000 et 3.830 € (3.693 €/ m² en Occitanie)



Sources : SDES, ECLN (mai 2019)

Données du T1 2019 portant sur des programmes de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers, hors secteur diffus

2

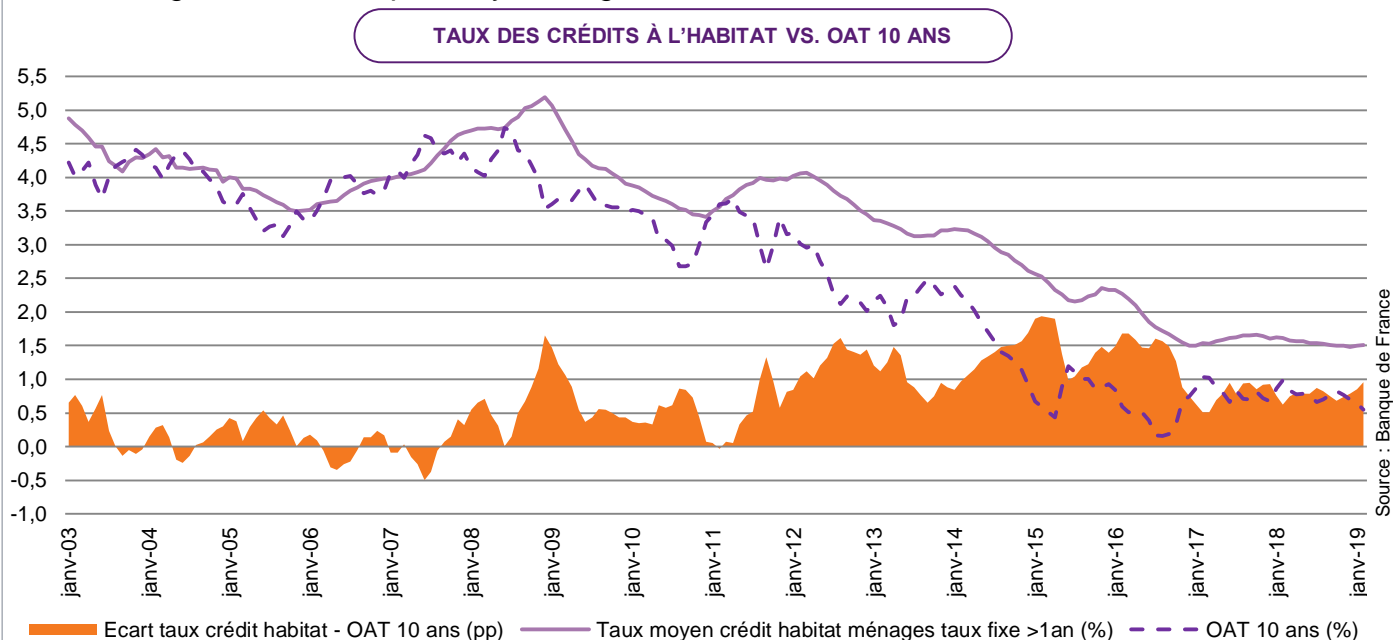
TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019-2020

TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019-2020

Le point bas des taux d'intérêt a été de nouveau atteint...

*...Question :
Quel rythme et
Quelle ampleur pour
la remontée ?*

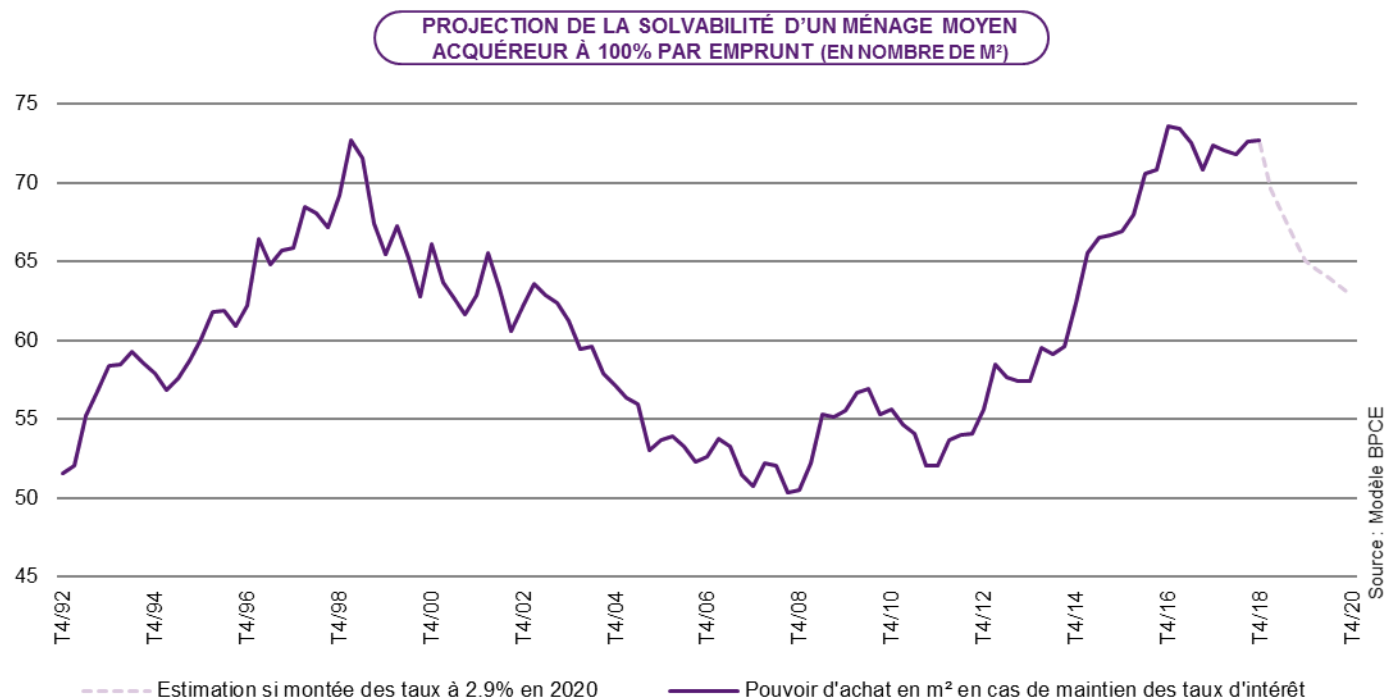
- L'effet de la remontée de l'OAT sur les taux débiteurs a été différé et amorti par un recul de la marge implicite des établissements, qui reste à des niveaux positifs depuis la crise financière de 2008. Cependant le HCSF attire l'attention sur le niveaux très bas des taux d'intérêt pour une activité de crédit pérenne et a relevé le taux du coussin contra-cyclique à 0.5% des actifs pondérés par les risques sur les expositions françaises
- Les effets actuels de la politique de la BCE ainsi que la recherche d'actifs « sans risque » maintiennent les rendements de l'OAT à des niveaux très bas, qui ne devraient remonter très graduellement qu'à moyen-long terme



TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019-2020

La solvabilité des ménages reste à un niveau confortable, les taux d'intérêt détermineront largement son évolution future

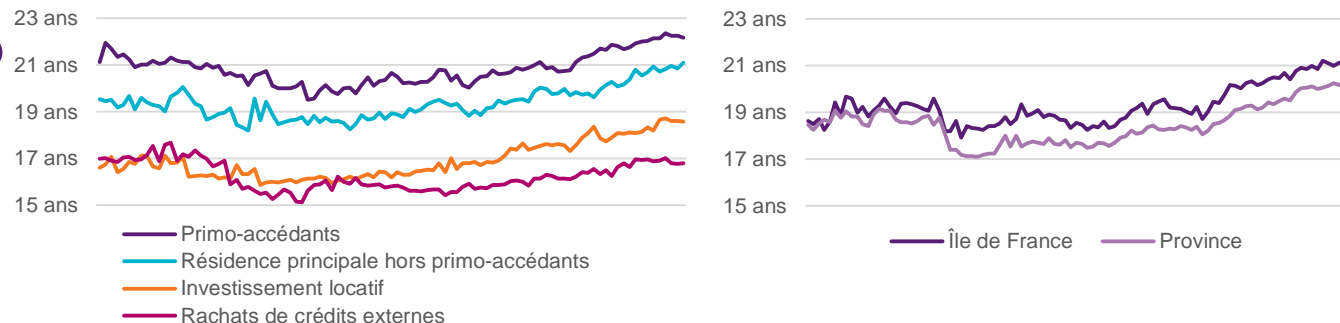
- La solvabilité actuelle des ménages reste favorable en termes historiques (comparable à la période 1994-2004) et ne serait pas fondamentalement remise en cause dans une hypothèse de montée des taux à 2.9% en 2020 et de hausse des prix soutenue sur 2018-2020.
- Mais toute hausse des taux aurait un effet significatif sur la solvabilité des ménages



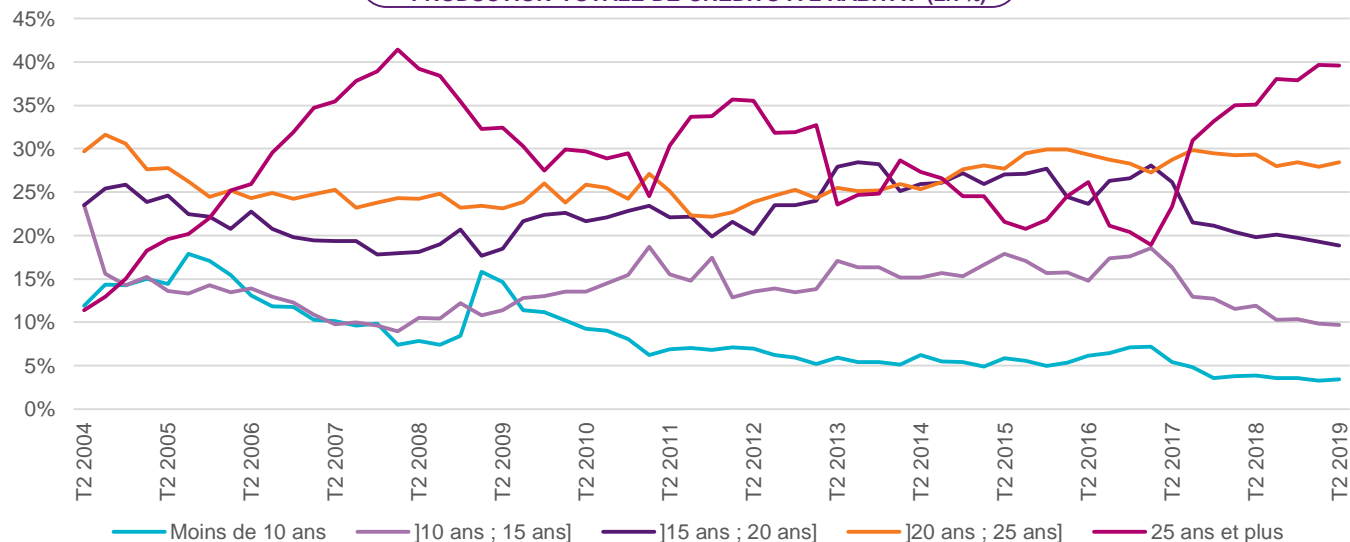
TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019-2020

La durée moyenne à l'octroi hors rachats et renégociations atteint un plus haut historique sur le S1 2019 à 20 ans et 9 mois

EVOLUTION DES DURÉES INITIALES MOYENNES DE LA PRODUCTION DE CRÉDITS À L'HABITAT DEPUIS 2011



PART DES NOUVEAUX CRÉDITS À L'HABITAT DANS LA PRODUCTION TOTALE DE CRÉDITS À L'HABITAT (EN %)

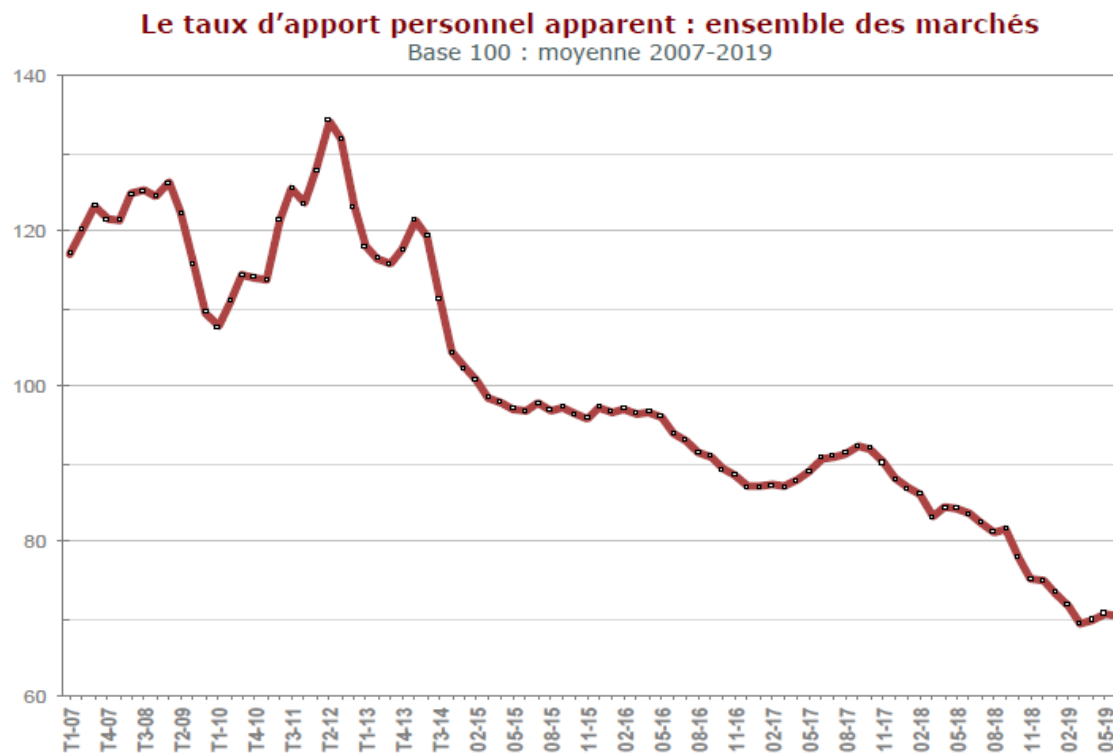


Source : Banque de France, ACPR

TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019- 2020

Le taux d'apport personnel continue de diminuer et atteint un plus bas niveau sur l'historique

- Diminution du taux d'apport personnel exigés par les établissements bancaires à partir de l'année 2018 permettant ainsi de soutenir une demande impactée par la hausse des prix du neuf et de l'ancien.
- Le taux d'apport atteint en 2019 des niveaux historiquement bas



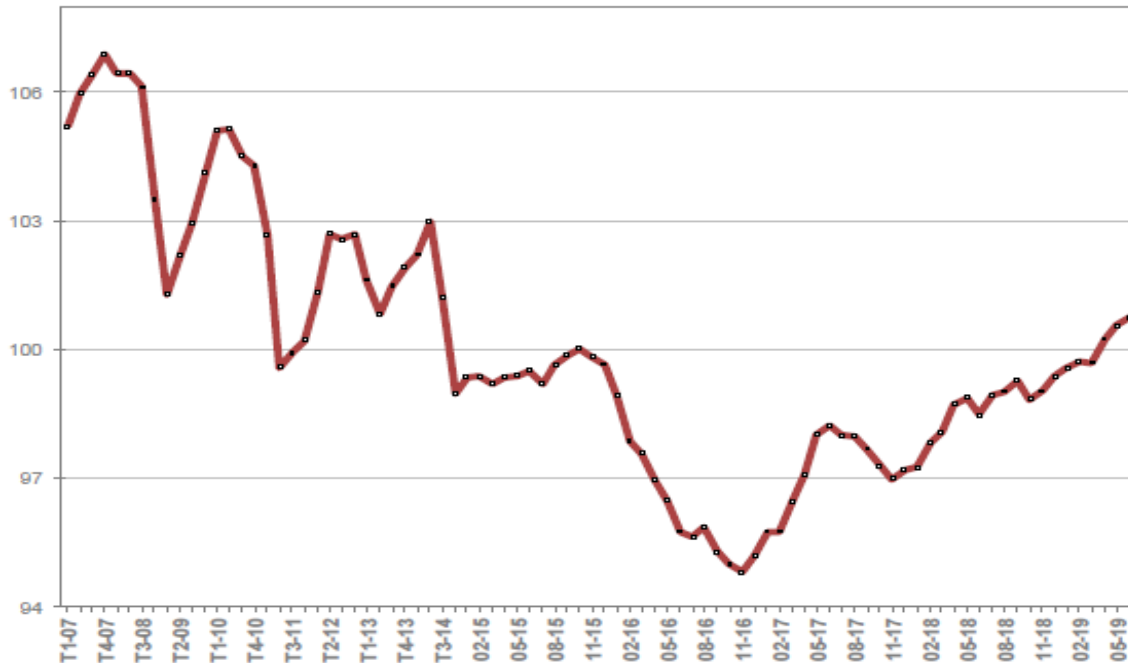
Source : Crédit Logement / CSA

TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019-2020

Le taux d'effort réaugmente tout en restant en dessous de sa moyenne sur 12 ans

- A mai 2019 le taux d'effort moyen est en net augmentation depuis 2016
- Le taux d'effort moyen reste cependant en deçà tant de sa moyenne sur la période 2007-2019 que des hauts niveaux atteints en 2007-2008

Le taux d'effort apparent : ensemble des marchés
Base 100 : moyenne 2007-2019



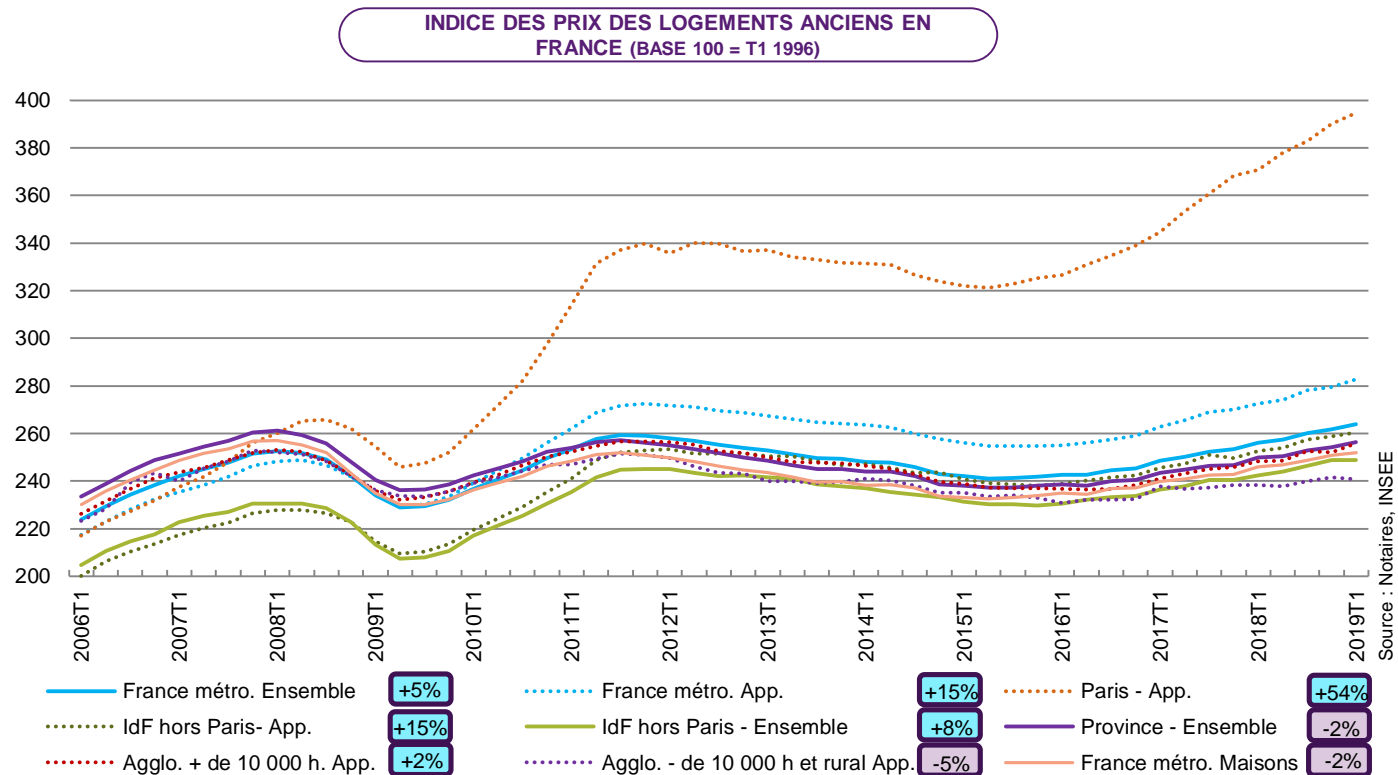
Source : Crédit Logement / CSA

TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019-2020

Le marché court peut-être un risque d'effets croisés de concentration des aides, de la demande, des perspectives de valorisation et des choix d'intervention des acteurs qui accentuent la métropolisation

Ecart entre les prix au T1 2019 et le pic observé en T4 2007

- Après des prix stables en 2015 et une légère hausse en 2016 (+1.5%), la reprise des prix en France a été un peu plus franche en 2017 et 2018 (+3.2% et +3.4%), avec des dynamiques différentes entre les zones très tendues (Paris, Lyon) en forte hausse et la majorité des territoires français où les prix restent en moyenne à des niveaux élevés sans toutefois avoir dépassé le pic observé en 2007-2008



STRATÉGIE LOGEMENT DU GOUVERNEMENT

Logements neufs

Logements anciens

2019

2020

2021

2022

Zones A, Abis, B1 : 40% maximum du coût d'opération (plafond 300 K€)

Zones B2, C : 20% maximum du coût d'opération (plafond 220 K€)

Logement du secteur privé / Zones B2, C : 40% du coût total d'opération (plafond 220 K€) avec travaux (25% / coût total d'opération)

Logement du secteur social / Zones A à C : 10% du coût d'opération (plafond 220 K€)

Zones A, Abis, B1, zone couverte par un contrat de redynamisation de site Défense : 40% maximum du coût d'opération (plafond 300 K€)

Logement du secteur privé / Zones B2, C : 40% du coût total d'opération (plafond 220 K€) avec travaux (25% du coût total d'opération)

Logement du secteur social / Zones A, Abis, B1, zone couverte par un contrat de redynamisation de site Défense : 10% du coût d'opération (plafond 300 K€)

Aides calculées sur la base du **revenu en cours** à compter du **2^{ème} semestre 2019**

Aide financière destinée à réduire le montant du **loyer**. Certains locataires sont éligibles à une réduction du loyer de solidarité (RLS), sous condition de ressources.

Aide financière destinée à réduire le montant des mensualités d'emprunt : **accession à la propriété** d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue

Abattement fiscal sur plus-value : taux variable selon la destination du terrain à bâtir ou bâti (construction de logements sociaux, intermédiaires ou libres) situé en zone tendue

Dégrèvement du revenu fiscal de référence : 65% si le revenu fiscal de référence de 2018 < seuil, au-delà, dégrèvement dégressif

Dégrèvement du revenu fiscal de référence : 100% si le revenu fiscal de référence de 2019 < seuil, au-delà, dégrèvement dégressif

Depuis le 1^{er} janvier 2018 – Applicable aux personnes détenant un patrimoine immobilier net taxable supérieur à 1,3 million € au 1^{er} janvier. Assiette taxable incluant tous les biens immobiliers y compris parts de SCPI et OPCV détenus directement ou via un contrat d'assurance-vie, excluant l'immobilier de l'entreprise du contribuable, taux d'abattement de 30% sur la résidence principale (détenue directement)

Zones A, Abis, B1, zones couvertes par un contrat de redynamisation de site Défense

Logements neufs, en VEFA, anciens avec travaux (25% minimum du coût total de l'opération), local transformé en logement. Exigences : délais maximums d'achèvement du logement et niveau de performance énergétique en fonction du type d'acquisition, plafond de ressources du locataire, logement au titre de sa résidence principale, plafond de loyer, niveau de réduction d'impôt selon la durée de l'engagement de location

Localisation : centre-ville d'une des 222 villes de l'Action Cœur de Ville ou communes ayant mis en place une Opération de Revitalisation de leur Territoire. Travaux (amélioration performance énergétique minimale et/ou rénovation selon critères) d'au moins 25% du coût total de l'opération, mise en location (6, 9 ou 12 ans) soumise à plafonds de ressources et de loyer

Accession à la propriété

Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Aides à la personne

APL – Aide Personnalisée au Logement *Résidence principale, localisée en France, logement conventionné répondant à certains critères, plafond de ressources à respecter*

Impôts et taxes

Plus-values immobilières

Taxe d'habitation

Impôt sur la Fortune Immobilière

Investissement locatif

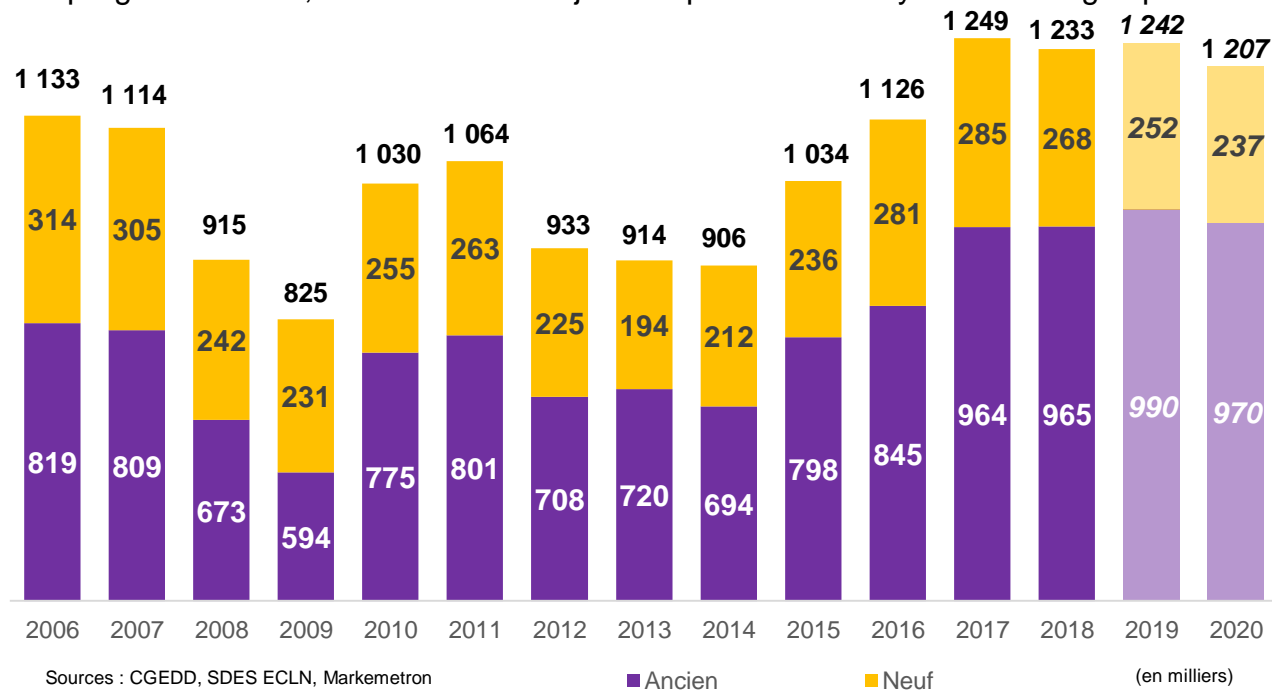
« Pinel »

« Denormandie »

TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019-2020

Opérations immobilières réalisées par les particuliers

- Grâce à une activité qui se maintiendrait dans l'ancien en 2019, le nombre d'opérations immobilières diminuerait légèrement avant de reculer davantage en 2020 mais modérément
- La contraction du marché du neuf serait plus sensible en 2019 et 2020
- Globalement, l'activité immobilière ne souffrirait pas d'une chute brutale mais s'ajusterait progressivement, et à un niveau toujours supérieur à la moyenne de longue période

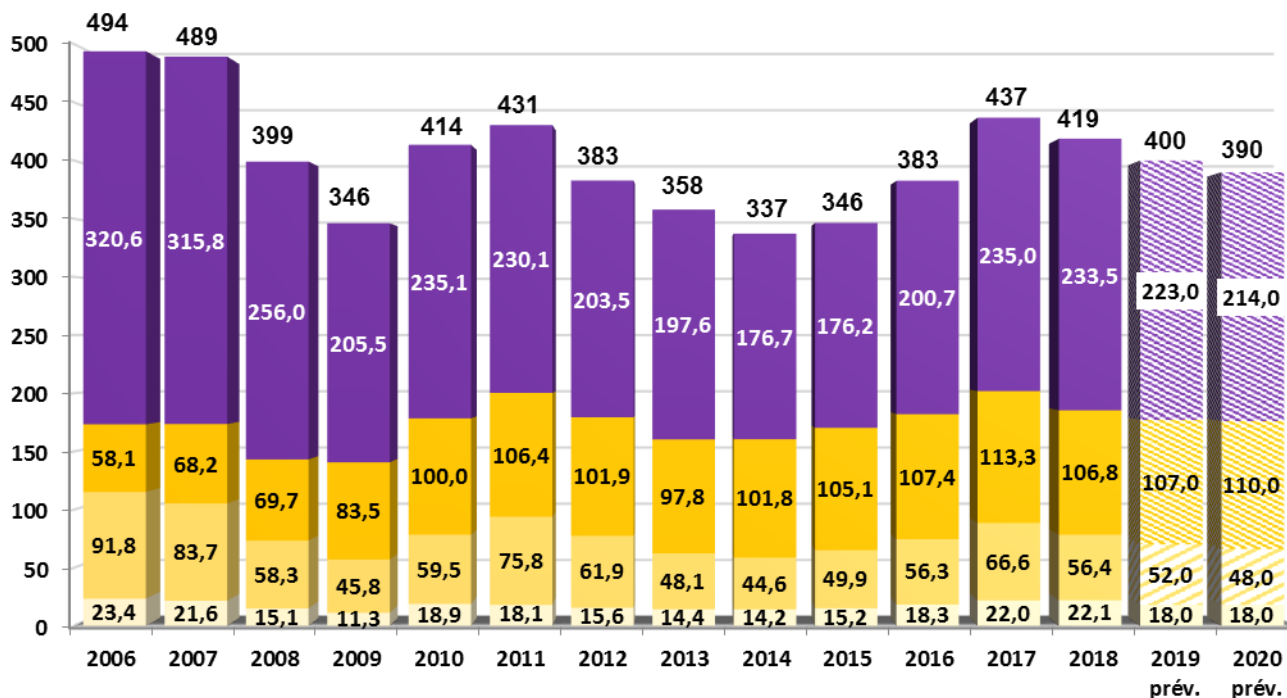


TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019-2020

Répartition des logements construits selon leur destination



- La construction de logements se contracterait progressivement en 2019 et 2020
- Le locatif privé devrait connaître une décélération mais sans chute brutale, dans l'attente des nouvelles orientations *post-Pinel* du Gouvernement
- Le logement intermédiaire pourrait continuer de progresser comme observé depuis 2012 grâce aux mesures incitatives, mais avec un faible poids relatif



Sources : Sit@del DRE, modèle Fanie

TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019- 2020

*Scénario de moyen
terme : une légère
hausse des taux et
des tensions sur les
prix qui conduisent à
un ajustement sur les
volumes et à un
ralentissement du
crédit*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Production immobilière													
Mises en chantier (en milliers)	399	346	414	431	383	358	337	346	383	437	418	398	390
Variations (en %)	-18,4	-13,3	19,5	4,1	-11,1	-6,5	-5,8	2,6	10,6	14,1	-4,2	-4,9	-1,9
locatif privé	58	46	60	76	62	48	45	50	56	67	56	52	48
locatif social	68	80	98	105	100	95	98	100	100	105	98	98	103
locatif intermédiaire	2	4	2	2	2	3	4	5	7	8	9	10	13
accession	256	206	235	230	204	198	177	176	201	235	233	220	210
autres (rés. Second.,....)	15	11	19	18	16	14	14	15	18	22	22	18	16
dont Collectif (dont en résidence, en milliers)	183	172	208	218	197	187	192	203	226	262	253	243	242
dont Individuel (en milliers)	216	174	205	213	186	172	145	144	157	175	165	155	149
Ventes immobilières													
Promotion immobilière (hors instit. en milliers)	76	102	109	99	84	85	83	100	128	130	128	123	115
Variation (en %)	-38,8	34,8	6,9	-9,2	-15,0	1,0	-2,3	20,6	27,3	2,2	-1,9	-4,2	-6,4
dont appartements (en milliers)	65	90	97	89	76	77	76	92	117	120	119	114	107
dont maisons (secteur groupé, en r	10	12	12	10	8	8	7	8	11	10	9	9	8
Maisons individuelles (secteur diffus)	121	128	146	133	131	99	98	111	134	135	120	109	102
Variation (en %)	-23,7	5,6	13,9	-8,6	-2,0	-24,3	-1,2	13,3	20,6	1,0	-11,3	-9,0	-6,0
Transactions dans l'ancien (en milliers)	673	594	775	801	708	720	694	798	845	964	965	990	970
Variation (en %)	-16,8	-11,7	30,5	3,4	-11,6	1,7	-3,6	15,0	5,9	14,1	0,1	2,6	-2,0

TENSIONS ET PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN 2019- 2020

Scénario de moyen terme : une légère hausse des taux et des tensions sur les prix qui conduisent à un ajustement sur les volumes et à un ralentissement du crédit

Prix immobiliers	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Neuf France appartement (€/ m²)	3 338	3 359	3 557	3 745	3 843	3 849	3 834	3 874	3 955	3 964	4 085	4 228	4 334
variation des prix du neuf appartement (en %)	2,1	0,7	5,9	5,3	2,6	0,2	-0,4	1,0	2,1	0,2	3,0	3,5	2,5
Ancien France ensemble (en %)	-3,7	-4,1	7,6	3,7	-2,0	-1,8	-2,5	-0,5	1,5	3,2	3,3	3,5	3,0
dont IdF (en %)	-1,7	-5,0	12,1	8,6	-1,0	-1,7	-2,1	-0,9	2,6	4,7	4,3	4,5	4,2
dont Province (en %)	-4,7	-3,7	5,7	1,5	-2,4	-1,9	-2,7	-0,2	1,0	2,7	3,0	3,1	2,6
Appartement France ancien (Indice base 100)	97,4	94,0	103,2	109,8	108,2	106,4	103,8	102,7	104,3	108,8	112,6	116,8	120,8
Variation (en %)	-1,9	-3,5	9,7	6,4	-1,4	-1,7	-2,4	-1,1	1,6	4,3	3,5	3,7	3,4
maison France ancien (Indice base 100 au T)	94,7	90,3	95,7	97,6	95,1	93,3	90,8	90,9	92,2	94,5	97,6	100,5	102,8
Variation (en %)	-5,2	-4,6	6,0	1,9	-2,5	-1,9	-2,6	0,1	1,4	2,5	3,3	3,0	2,3
Crédits à l'habitat													
Encours (en milliards d'€)	703	731	795	843	870	903	923	958	992	1 053	1 114	1 183	1 240
Variation d'encours (en milliards d'€)	57	27	65	48	27	33	20	36	34	60	61	69	57
Variation d'encours (en %)	8,8	3,9	8,9	6,0	3,2	3,7	2,2	3,9	3,5	6,1	5,8	6,2	4,8
Taux Immo moyen (PFIT > 1an)	4,8	4,5	3,7	3,8	3,9	3,2	3,0	2,3	1,9	1,6	1,5	1,4	1,4
OAT 10 ans (en %)	4,23	3,65	3,12	3,32	2,54	2,20	1,67	0,84	0,47	0,81	0,78	0,30	0,60

3

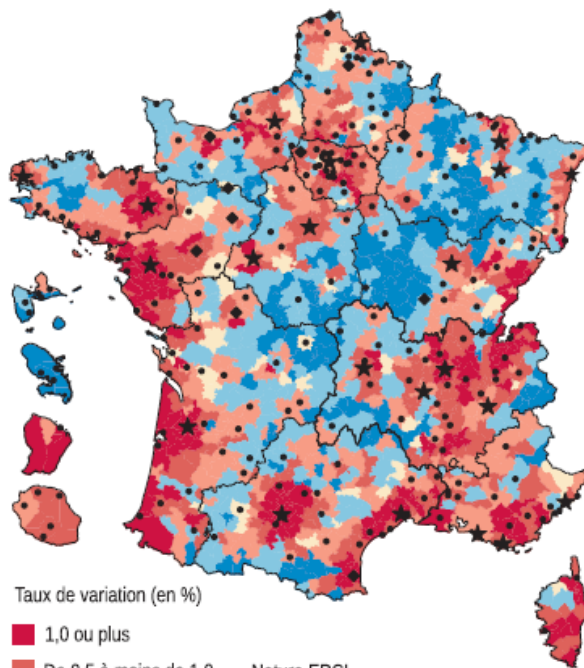
**UNE POLITIQUE DU LOGEMENT QUI
ACCENTUE LES EFFETS DE LA
MÉTROPOLISATION**

L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

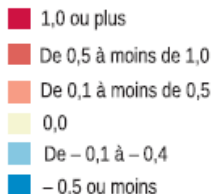
Une métropolisation qui s'accroît

4 Taux de variation annuel de la population dans les EPCI

Période 2011-2016



Taux de variation (en %)

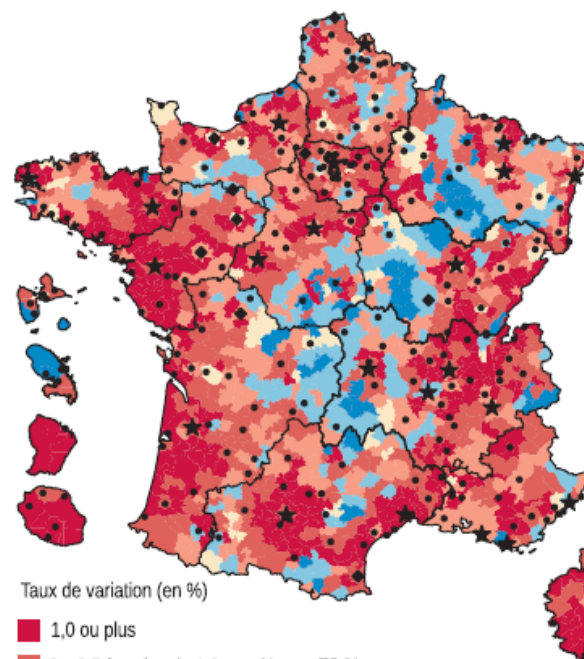


Nature EPCI

- Communautés d'agglomération
- ◆ Communautés urbaines
- ★ Métropoles

© IGN-Insee 2019

Période 2006-2011



Taux de variation (en %)



Nature EPCI

- Communautés d'agglomération
- ◆ Communautés urbaines
- ★ Métropoles

© IGN-Insee 2019

Champ : France hors Mayotte, limites territoriales des communes et des EPCI en vigueur au 1^{er} janvier 2018.

Source : Insee, recensements de la population de 2006, 2011 et 2016.

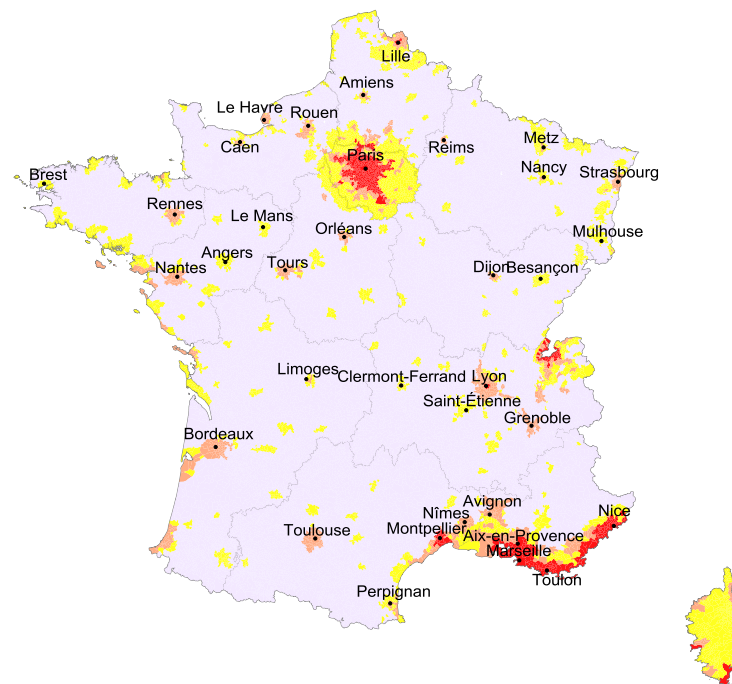
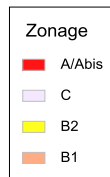
L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Des effets de la métropolisation et des migrations résidentielles : la concentration des besoins en logement, les risques d'accentuation des écarts de prix, la question de la rentabilité des efforts de rénovation énergétique, le renforcement des clivages socio-géographiques...

○ Une problématique croissante de déséquilibre territorial

- La métropolisation et les mobilités résidentielles qui risquent d'accentuer les écarts de valorisation entre les zones tendues et/ou attractives et les zones délaissées
- Une concentration des aides publiques sur les zones tendues : limitation du PTZ aux zones A/Abis et B1 pour le neuf, limitation du Pinel, concentration géographique du zonage... 50% de la promotion immobilière se concentre sur ces zones

○ Carte : zonage



L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

*Des effets de la
métropolisation et des
migrations résidentielles
: la concentration des
besoins en logement,
les risques
d'accentuation des
écarts de prix, la
question de la rentabilité
des efforts de
rénovation énergétique,
le renforcement des
clivages socio-
géographiques...*

○ Une problématique croissante de déséquilibre territorial

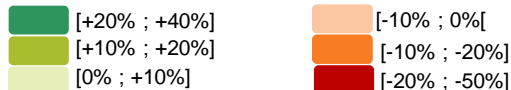
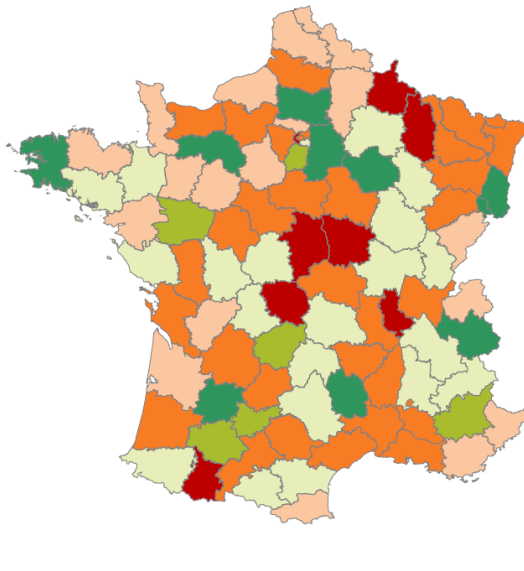
- La métropolisation et les mobilités résidentielles qui risquent d'accentuer les écarts de valorisation entre les zones tendues et/ou attractives et les zones délaissées
- Une concentration des aides publiques sur les zones tendues : limitation du PTZ aux zones A/Abis et B1 pour le neuf, limitation du Pinel, concentration géographique du zonage...
- le marché court un risque avec les effets croisés de la concentration des aides publiques, de la demande, des perspectives de valorisation et des choix d'intervention des acteurs dans les secteurs tendus, qui sont autant de facteurs qui accentuent le phénomène de métropolisation déjà favorisé par les mutations économiques.
- L'accompagnement de la métropolisation par les choix publics alimente le grand écart sur les prix entre zones tendues et zones délaissées (depuis fin 2007, les appartements parisiens ou lyonnais se sont appréciés d'environ 45% contre -5% pour ceux situés dans des agglomérations de moins de 10 000 habitants).
- Par le jeu des anticipations des acteurs – sur les prix, comme sur la demande potentielle – il ôte également toute perspective aux zones dont les besoins passent moins par la construction que par la restructuration de l'existant et dont l'attractivité décline progressivement par la perte ou la paupérisation de sa population.

L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

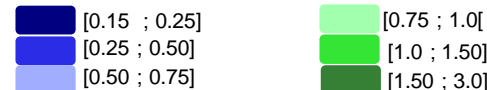
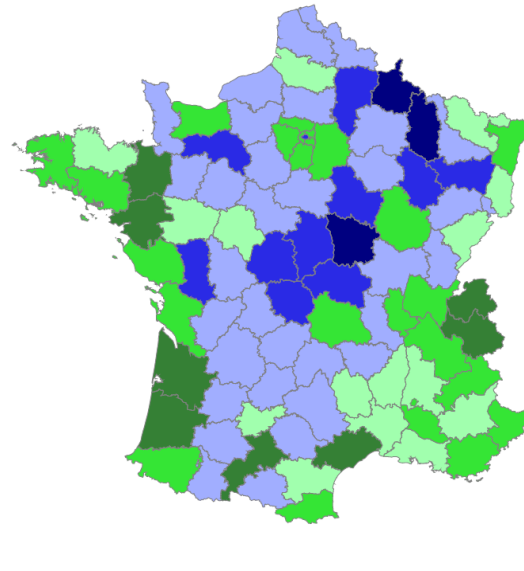
Des disparités territoriales dans la dynamique de la construction par département en termes d'équilibre entre part départementale des permis de construire et part du département dans la population française

- Les départements connaissant une augmentation annuelle des mises en chantier et/ou des mises en chantier entre 2018 et 2017 représentent moins de 50% des départements
- Les régions Grand Est, Centre-Val de Loire sont les plus impactées de manière globale par la tendance baissière de la construction en France
- Les départements en vert correspondent à une part départementale de mises en chantier proportionnelle, voire supérieure au poids de la population du département / France métrop.

VARIATION ANNUELLE DES MISES EN CHANTIER
2018 VS. 2017



RATIO DÉPARTEMENTAL ENTRE MISES EN CHANTIER
ET POPULATION EN 2018



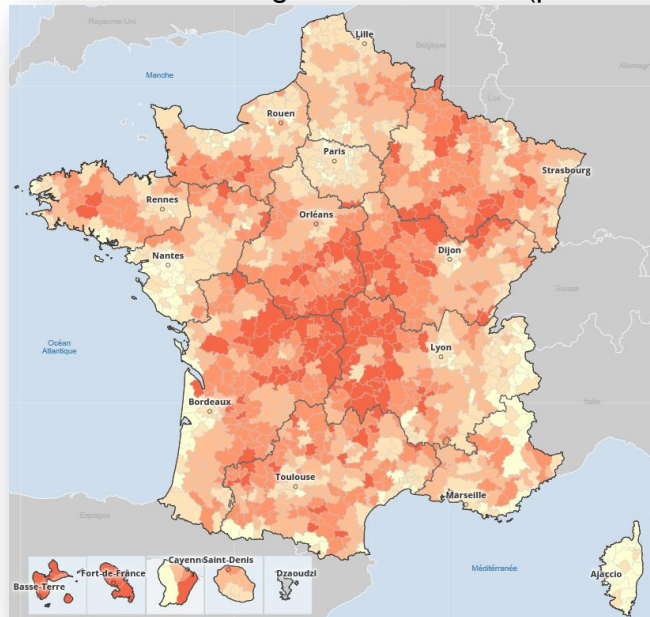
Source : SDES, Sit@del2, Insee

Source : SDES, Sit@del2, Insee

DÉPEUPLEMENT, VACANCE, BAISSÉ DES PRIX, LA TRIPLE PEINE DES ZONES DÉLAISSÉES

*la quasi-superposition
de la carte des
logements vacants
avec celle des zones,
urbaines comme
rurales, en
dépeuplement, montre
que la politique du
logement ne peut faire
l'économie, ni d'un
volet sur le patrimoine
existant, ni d'une
évaluation de son
impact territorial.*

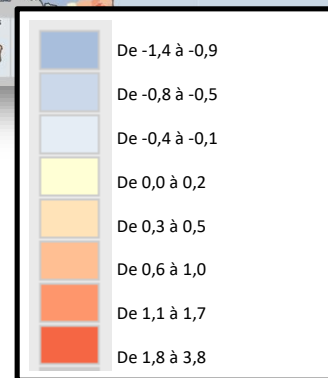
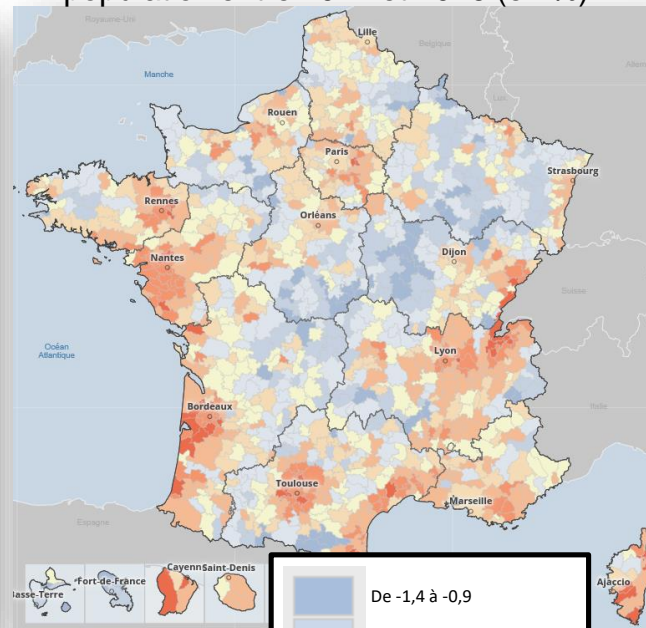
○ Carte : part des logements vacants dans le total de logements en 2016 (par EPCI)



Part des logements vacants dans le total de logements en 2016 (en %)

Source : INSEE

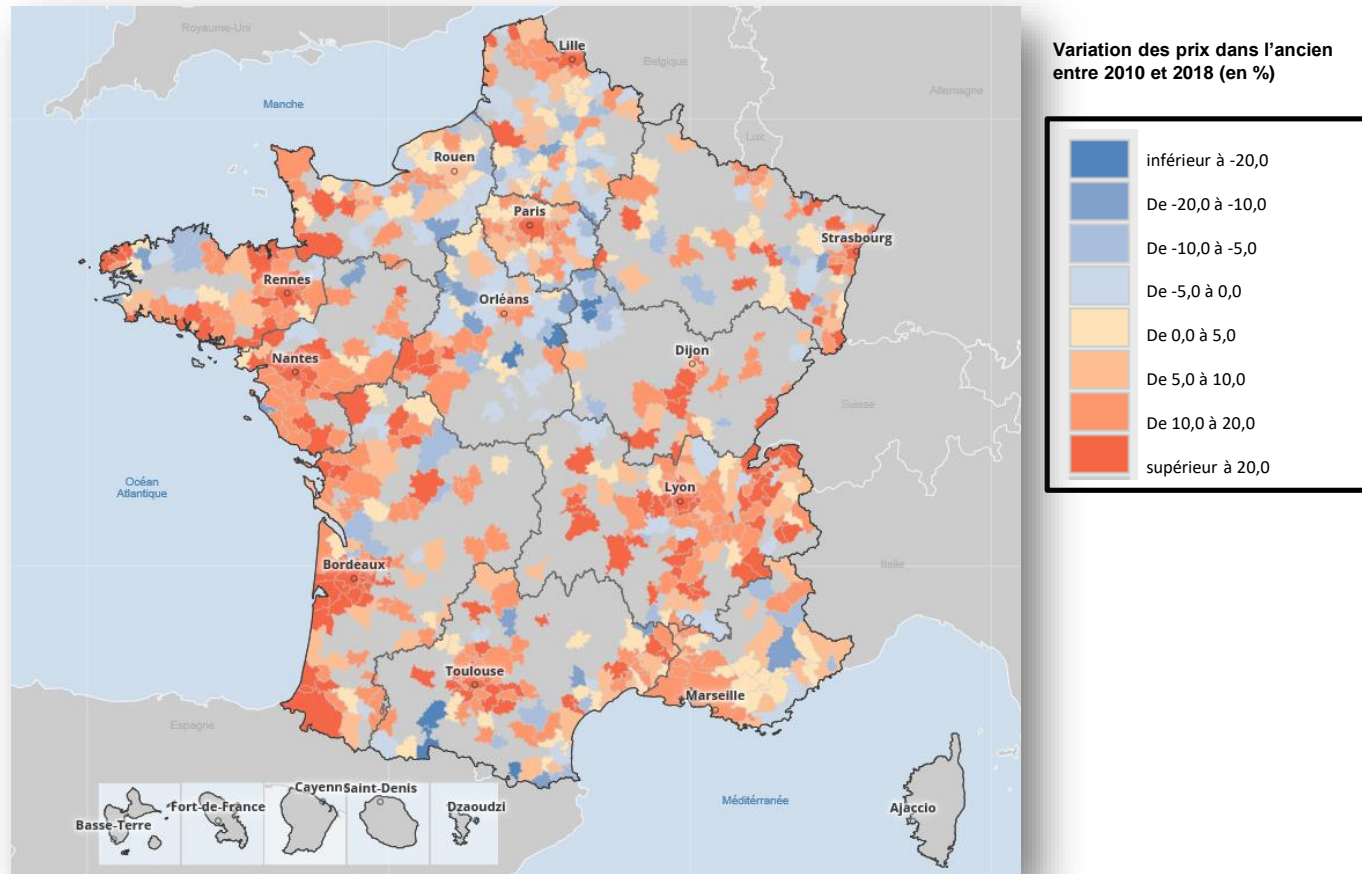
Évolution annuelle moyenne de la population entre 2011 et 2016 (en %)



Carte : variation des prix dans l'ancien (par EPCI)

DES TENSIONS SUR LES PRIX TRÈS LIMITÉES AUX AIRES URBAINES LES PLUS DENSES / ATTRACTIVES

La concentration des aides et des acteurs du logement sur les mêmes territoires accentue une tension inflationniste qui, de Paris, a tendance à se diffuser aux métropoles régionales par le jeu des anticipations de valorisation et par la rareté du foncier.



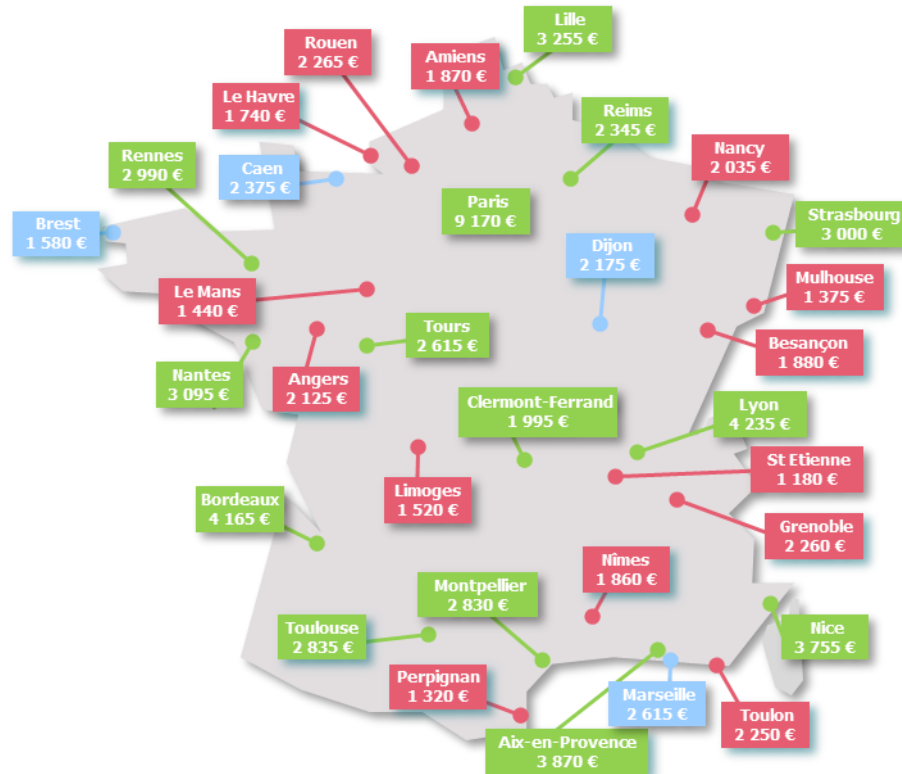
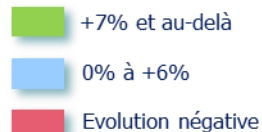
Source : Les Prix Immobiliers et calculs de BPCE Études & Prospective

DES TENSIONS SUR LES PRIX TRÈS LIMITÉES AUX AIRES URBAINES LES PLUS DENSES / ATTRACTIVES

La concentration des aides et des acteurs du logement sur les mêmes territoires accentue une tension inflationniste qui, de Paris, a tendance à se diffuser aux métropoles régionales par le jeu des anticipations de valorisation et par la rareté du foncier.

○ Carte : variation des prix dans l'ancien (par ville)

PRIX MOYENS AU M²
APPARTEMENT ANCIEN/RECENT 3 PIÈCES
et évolution entre 2010 et 2018



Sources : Les Prix Immobiliers et calculs de BPCE Études et Prospective

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET DÉSÉQUILIBRE TERRITORIAL

*Améliorer la qualité
du parc de logement
est devenu une
priorité nationale...
difficile à mettre en
œuvre sans accroître
l'asymétrie entre
zones tendues et
délaissées*

*Source données : Agence
de l'environnement et de la
maîtrise de l'énergie
(ADEME)*

- Près de la moitié des habitations françaises sont des passoires énergétiques: 15 millions (sur un total de 34 millions en France) sont classées dans les catégories E, F, ou G selon l'ADEME (agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)
- Le montant des dépenses d'efficacité énergétique engagées par les français est en baisse de -35% depuis 2 ans. Cette tendance peut s'expliquer par le manque d'information sur les aides, l'aspect coûteux des travaux et le pessimisme des ménages quant à leur efficacité
- Sur les 5,1 millions de logements rénovés entre 2014 et 2016, seuls 25% de ces chantiers ont permis au logement de gagner au moins une classe énergétique → nécessité de changer d'échelle, d'organiser des filières ?
- Le projet de loi Energie et Climat apporte une partie de la réponse mais va renforcer l'asymétrie entre logement individuel et collectif, zones denses et moins denses, avec des coûts énergétiques statistiquement plus élevés
 - intégration d'un critère de performance énergétique dans la définition du logement décent, figurant dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 89 qui régit les rapport locatif. Il est prévu qu'en dessous d'un certain seuil de performance énergétique, un logement ne pourra plus être loué
 - Blocage de la révision des loyers pour les logements ayant une performance supérieure ou égale à 331 kWh par m² et par an en énergie primaire.
 - L'objectif de cet article est d'accélérer la rénovation énergétique des logements d'abord par une phase d'incitation et d'information, suivie d'une phase d'obligations à partir du 1/1/2022, puis à compter du 1/1/2028 une phase de sanctions différenciées selon le cas du propriétaire (occupant ou bailleur), du logement (copro /individuel) et de la zone (tendue ou non).



PARTENAIRE PREMIUM

groupebpce.fr

