



De l'Économie

QUESTIONS ÉCONOMIQUES CONTEMPORAINES #10

**PERSPECTIVES DE L'IMMOBILIER EN FRANCE
EN 2023 ET ACCESSIBILITÉ AU LOGEMENT**

Partie 1

Avec Philippe Narassiguin



De l'Économie

“

PREMIÈRE PARTIE

**PRODUCTION DE
LOGEMENTS ET HAUSSE
DES TAUX D'INTÉRÊT**



I- La production de logements en France sur une longue période et les perspectives à venir



A- La production immobilière

Elle se situe dans une fourchette comprise entre 350 000 et 400 000 mises en chantier par an. Les accroissements d'une année sur l'autre varient en dents de scie. Il sera intéressant d'examiner les mises en chantier pour la période 2023-2033.

Tableau 1

Production immobilière	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mises en chantier (en milliers)	494	489	398	346	413	430	382	358	337	342	372	437	403	384	350	392	391	383
	<i>Variations (en %)</i>																	
	6,2	-1,0	-18,5	-13,2	19,4	4,2	-11,1	-6,4	-5,8	1,5	8,5	17,7	-8,0	-4,7	-8,7	12,0	-0,3	-2,0
locatif privé	92	84	58	46	60	76	62	48	45	50	56	67	56	52	46	46	47	50
locatif social	58	68	70	84	100	107	102	95	98	100	100	105	98	93	82	86	90	87
locatif intermédiaire	1	1	2	4	2	2	2	3	4	5	7	8	9	12	13	21	21	25
accession	321	315	256	206	236	231	204	198	177	174	191	236	215	209	191	218	214	204
autres (rés. Second., auto constr....)	23	22	15	11	19	18	16	14	14	15	18	22	22	21	18	21	18	17
dont Collectif (dont en résidence, en milliers)	234	236	183	172	208	217	197	186	192	201	220	264	240	228	208	230	227	229
dont Individuel (en milliers)	260	253	216	174	205	213	186	171	145	143	153	174	160	159	142	162	164	154

Source des tableaux : BPCE –
L'observatoire (Décembre 2022)

I- La production de logements en France sur une longue période et les perspectives à venir



B- Les ventes immobilières

Les ventes se font également en dents de scie. On constate des taux négatifs significatifs pour plusieurs années. En 2022 et 2023, il y aura une diminution des ventes immobilières.

Tableau 2

Ventes immobilières	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Promotion immobilière (hors instit. en milliers)	123	124	76	102	109	99	84	85	83	100	127	130	129	131	102	118	108	103
Variation (en %)	3,5	1,0	-38,8	34,8	6,8	-9,1	-15,1	1,0	-2,5	20,6	27,1	2,6	-0,8	1,5	-22,5	16,3	-8,4	-
dont appartements (en milliers)	106	107	65	90	97	89	76	76	76	92	116	120	120	122	95	111	101	96
dont maisons (secteur groupé, en milliers)	16	16	10	12	12	10	8	8	7	8	11	10	9	9	7	8	7	8
Maisons individuelles (mises en chantier secteur diffus)	202	197	168	128	150	156	137	125	105	104	113	130	123	119	107	126	127	117
Variation (en %)	0,0	-2,3	-14,6	-23,8	16,7	4,0	-12,2	-8,4	-15,8	-0,9	8,5	15,0	-6,0	-3,1	-9,8	16,9	1,2	-
Transactions dans l'ancien (en milliers)	821	810	674	595	776	801	708	716	689	795	844	963	967	1067	1024	1177	1119	1023
Variation (en %)	-1,0	-1,3	-16,8	-11,7	30,4	3,2	-11,6	1,1	-3,8	15,4	6,2	14,1	0,4	10,3	-4,0	14,9	-5,0	-8,6

Source des tableaux : BPCE –
L'observatoire (Décembre 2022)

II - Les prix de l'immobilier et les crédits à l'habitat



A- Les prix de l'immobilier

On note une rupture en matière de prix au mètre carré à partir de 2016. À partir de cette date, le prix moyen au mètre carré dépasse les 4 000 euros en moyenne, et il dépasse les 4 500 euros à partir de 2021.

Tableau 3

Prix immobiliers (données au T4 ; variation T4 Y vs. T4 Y-1)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Neuf France appartement (€/m ²)	3 141	3 315	3 315	3 430	3 587	3 704	3 782	3 855	3 819	3 887	4 009	3 997	4 124	4 298	4 313	4 506	4 529	4 515
Variation des prix du neuf appartement (en %)	6,6	5,5	0,0	3,5	4,6	3,2	2,1	1,9	-0,9	1,8	3,1	-0,3	3,2	4,2	0,4	4,5	0,5	-0,3
Ancien France ensemble (Indice base 100 en 2015)	98,7	104,1	100,2	96,1	103,4	107,2	105,1	103,2	100,6	100,1	101,6	104,9	108,4	112,5	119,7	128,2	133,3	129,3
France (en %)	9,9	5,5	-3,7	-4,1	7,6	3,7	-2,0	-1,8	-2,5	-0,5	1,5	3,2	3,3	3,8	6,4	7,1	4,0	-3,0

Source des tableaux : BPCE –
L'observatoire (Décembre 2022)

II - Les prix de l'immobilier et les crédits à l'habitat



B- Les crédits à l'habitat

De 2006 à 2011, la croissance moyenne des crédits à l'habitat est de 9,11%. De 2012 à 2017, l'accroissement moyen annuel est de 3,68%. De 2018 à 2022, la croissance moyenne est de 6%. L'accroissement moyen prévu fléchit à 2,3% en 2023.

Tableau 4

Crédits à l'habitat	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Encours (en milliards d'€)	579	653	710	738	798	847	874	907	923	958	992	1 053	1 114	1 191	1 257	1 339	1 409	1 442
<i>Variation d'encours (en milliards d'€)</i>	75	74	57	28	61	49	27	33	16	36	34	60	61	76	66	82	70	32
<i>Variation d'encours (en %)</i>	14,9	12,9	8,7	3,9	8,2	6,1	3,2	3,8	1,7	3,9	3,5	6,1	5,8	6,9	5,6	6,5	5,2	2,3
Crédits nouveaux (dont RA/RN)	155	146	108	89	158	144	98	151	122	220	278	295	219	265	274	296	291	232
<i>Crédits nouveaux (hors RA/RN)</i>					101	128	91	104	96	110	152	171	181	208	208	243	243	212
<i>Rachats / Renégociations</i>					57	15	7	47	26	110	126	124	38	57	66	53	48	20
Taux Immo moyen (PFIT>1an)			4,8	4,5	3,7	3,8	3,9	3,2	3	2,3	1,9	1,6	1,5	1,4	1,3	1,2	1,6	2,5
OAT 10 ans (en %)			4,2	3,7	3,1	3,3	2,5	2,2	1,7	0,8	0,5	0,8	0,8	0,1	-0,1	0,0	2,2	2,3

Source des tableaux : BPCE –
L'observatoire (Décembre 2022)

III - La question des taux d'intérêt : la Banque centrale européenne (BCE) et les banques commerciales



A- Le rôle de l'inflation dans la hausse du taux d'intérêt directeur de la BCE

La lutte contre l'inflation doit prendre plusieurs formes. Il est dommage que, désormais, elle ne s'appuie que sur la politique monétaire.

- La philosophie de la politique monétaire est la suivante : la BCE augmente son taux d'intérêt directeur principal, ce qui augmente le coût du crédit pour les banques commerciales. Elles répercutent alors cette augmentation sur les taux d'intérêt des crédits qu'elles offrent à leur clientèle (crédits à la consommation, d'équipement, immobiliers, fonciers, etc.).
- Une partie des agents économiques renoncent à emprunter et réduisent leurs achats. La demande des consommateurs diminue significativement et les entreprises sont forcées de diminuer leurs prix. La conséquence en est une réduction du taux d'inflation. Cette hausse des taux d'intérêt (directeur et commerciaux) se fait au détriment de l'activité économique. Elle ralentit et la croissance économique se réduit.

C'est cette politique monétaire qui est mise en œuvre à la fois dans la zone euro et aux États-Unis. Au début du mois de février, la BCE a relevé son taux d'intérêt directeur principal à 3%. C'est donc le nouveau taux d'emprunt pour les banques commerciales.

III - La question des taux d'intérêt : la Banque centrale européenne (BCE) et les banques commerciales



B- Les répercussions sur les taux d'intérêt des banques commerciales

Dans le contexte actuel, cette hausse des taux d'intérêt est dramatique pour le secteur immobilier. En effet, les emprunts immobiliers sont contractés sur une longue période. Depuis le 1er février 2023, le taux d'usure de la Banque de France pour un prêt sur 20 ans a encore augmenté. Le taux d'usure est le taux d'intérêt maximum auquel les banques commerciales peuvent prêter de l'argent. Au-dessus de ce taux, elles encourent des poursuites.

- Taux d'usure au 1er janvier 2023 : 3,57%
- Taux d'usure au 1er février 2023 : 3,79%

III - La question des taux d'intérêt : la Banque centrale européenne (BCE) et les banques commerciales



B- Les répercussions sur les taux d'intérêt des banques commerciales

Exemple 1

Les taux d'intérêt sur les crédits immobiliers ont été jusque-là très faibles (1,2%). Cela a duré plus de dix ans. Le taux d'intérêt directeur de la BCE était de 0% depuis plus de 8 ans.

Un emprunt de 200 000 euros à un taux de 1,2% sur une durée de remboursement 20 ans, soit 240 mois, donne les résultats suivants :

- Montant de la mensualité : 938 euros
- Coût total du crédit : 25 058 euros

Ces montants sont calculés en dehors de l'assurance.

III - La question des taux d'intérêt : la Banque centrale européenne (BCE) et les banques commerciales



B- Les répercussions sur les taux d'intérêt des banques commerciales

Exemple 2

Avec un taux d'intérêt directeur à 3% les banques peuvent désormais proposer des crédits à 3,79% au minimum (hors assurance).

Reprenons l'exemple ci-dessus, mais cette fois avec un taux d'intérêt de 3,79% pour un emprunt immobilier. Dans ce cas, on a les résultats suivants :

- Montant de la mensualité : 1 190 euros
- Coût total du crédit : 85 586 euros

Sur un mois, la différence entre les mensualités est de 252 euros, soit 3 024 euros sur 12 mois.

Sur 20 ans le montant supplémentaire à dépenser est, dans le deuxième exemple, de 78 896 euros supplémentaires sur 20 ans. C'est considérable.