

Note de conjoncture

Marché du logement



Enfin une *stabilisation ?*

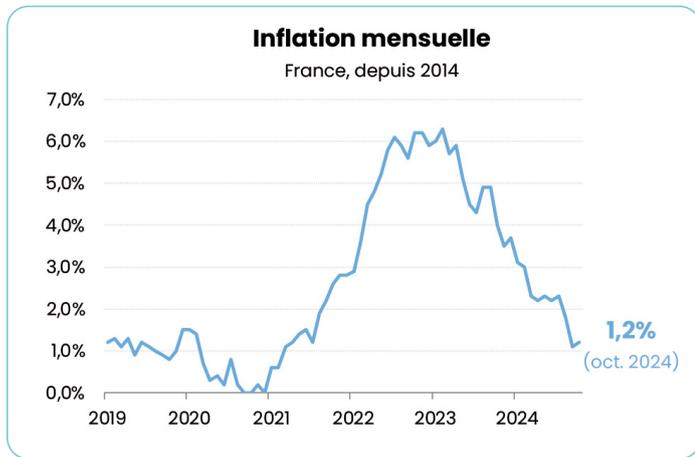
Le plus dur est sans doute passé sur le marché immobilier, mais il convient de rester patient car les cycles de l'immobilier sont longs et la capacité d'achat des acheteurs n'est pas encore pleinement restaurée.

Les volumes semblent avoir atteint un palier tandis que les prix continuent d'évoluer dans un cycle baissier indispensable à la reprise attendue. L'idée d'un rebond rapide du marché est illusoire. Il retrouvera son dynamisme quand les primo-accédants auront reconstitué leur capacité d'achat, fortement impactée par la hausse des taux d'intérêt.

Les ventes, qui restent en baisse à ce jour sur 12 mois, devraient atteindre leur point d'atterrissage d'ici la fin de l'année, à un niveau bas et après trois ans de chute. Cette année, conformément à nos prévisions de janvier 2024, les prix auront baissé jusqu'à 5% au plus fort de la crise, et les volumes atterriront en-dessous de 800 000 transactions.

L'inflation enfin sous contrôle, mais une croissance qui devrait rester modeste en 2025

L'inflation semble aujourd'hui maîtrisée et retombée à 1,2 % en octobre 2024, ce qui permet d'anticiper une poursuite de la baisse des taux qui ne pourra être que salvatrice pour les emprunteurs. Depuis 2023 où elle avait dépassé les 6%, l'inflation est en baisse régulière et



Source : INSEE

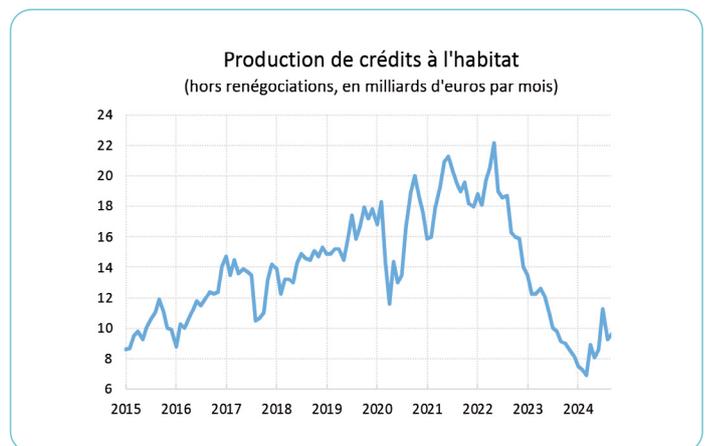
est désormais revenue dans les clous de la cible de la Banque Centrale, qui a procédé à une seconde baisse de ses taux directeurs en octobre. Désormais, les craintes sur l'inflation se sont plutôt transformées en craintes sur la croissance, notamment dans un contexte politique incertain.

La Banque de France prévoit une croissance du PIB de +1,1% en 2024 soit un niveau à peine supérieur à 2023 (+0,9%), avant un redressement graduel en 2025 (+1,2%) et 2026 (+1,5%). Toutefois, ces prévisions sont établies à politique

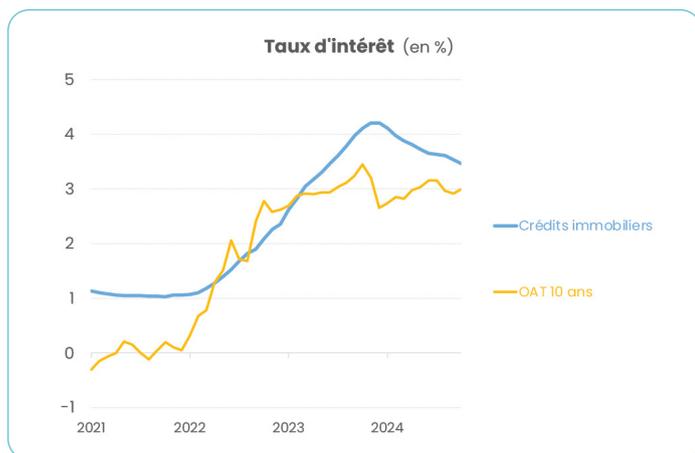
économique inchangée. Or, si la consommation des ménages devrait se redresser légèrement dans le sillage du pouvoir d'achat, le plan d'économie de 60 milliards d'euros prévu par le gouvernement en 2025 devrait avoir un impact négatif sur la croissance. L'adoption du PLF 2025 sera déterminant, tant sur le pouvoir d'achat des ménages que sur les perspectives de croissance économique, poumon indispensable de la restauration de la capacité d'achat des ménages.

Légère amélioration des conditions de crédit

La production de crédits a été divisée par trois en deux ans, pâtissant de la baisse des ventes dans l'ancien et de la chute dans le neuf. Elle se redresse depuis quelques mois, mais demeure moitié moins élevée qu'à ses plus hauts niveaux. Cette évolution devrait s'accompagner d'une stabilisation des ventes. Le niveau encore relativement bas de la nouvelle production (9,6 milliards d'euros hors renégociations) se traduit par une poursuite de la baisse des encours de crédit : les remboursements de crédits restent supérieurs aux mensualités des nouveaux crédits.



Source : Banque de France



Source : Banque de France, Observatoire CSA/Crédit Logement

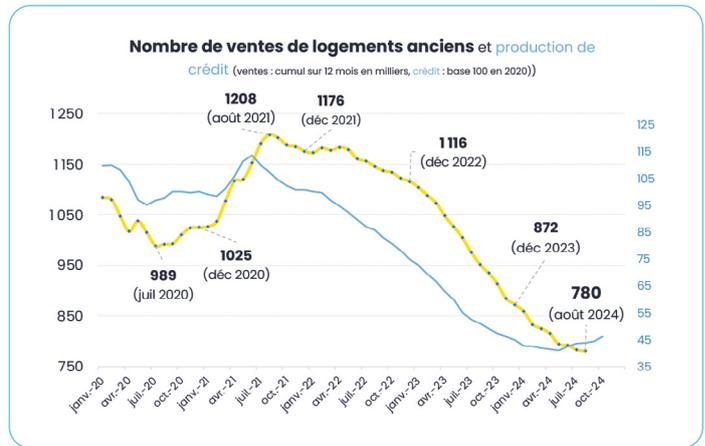
Les taux des crédits immobiliers ont baissé de 75 points de base en 2024, mais cette baisse est loin de compenser leur flambée des 2 années précédentes. En octobre 2024, ils continuent de baisser à 3,46% selon l'Observatoire CSA/Crédit Logement. La baisse des taux se poursuit donc, mais à dose homéopathique, et elle n'a permis de restaurer qu'une partie de la capacité d'achat des ménages, ce qui reste insuffisant pour une vraie reprise du marché.

Par ailleurs, la hausse des taux des dernières années n'incite pas les ménages déjà propriétaires à déménager, au risque de voir leur taux de crédit augmenter sensiblement par rapport à leur crédit en cours.

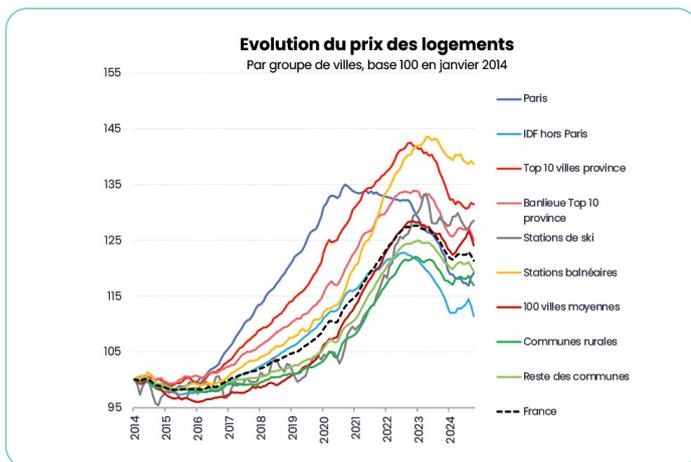
Vers une stabilisation des ventes à un plateau bas, après 3 ans de baisse

A fin août 2024, 780 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois, un chiffre en baisse de -18% sur un an et de -35% sur trois ans ! Il s'agit de la plus forte baisse des ventes depuis 50 ans. Le nombre de transactions est redescendu nettement en-dessous des niveaux « pré-covid ». La baisse pour l'année 2024 devrait être d'environ 10%, assez conforme à nos prévisions initiales (800 000 ventes, -8%), qui étaient déjà parmi les plus pessimistes du marché. Cette baisse des ventes concerne par ailleurs tous les territoires. La baisse de l'activité se prolonge donc, mais son rythme ralentit et tend vers une stabilisation. Cette stagnation à un niveau bas devrait se matérialiser dans les prochains mois, en lien avec le très léger redressement de la production de crédit dans l'ancien depuis quelques mois.

A noter que sur le **marché du neuf**, les constructions neuves se sont effondrées depuis 2 ans, et sont au plus bas depuis 1997. Le mal semble plus profond sur ce marché du neuf (contraint par le coût de la main d'œuvre et des matières premières notamment) que sur celui de l'ancien.



Source : IGEDD et Insee d'après DGFiP et base notariale (ventes), Observatoire CSA (production de crédits)

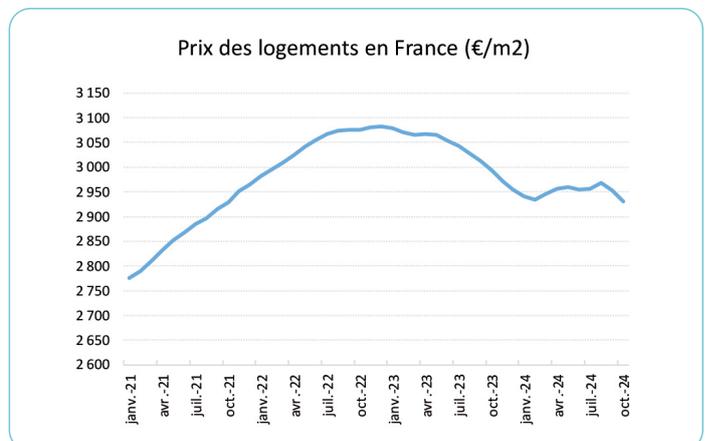


Source : FNAIM

La baisse des prix continue de se modérer

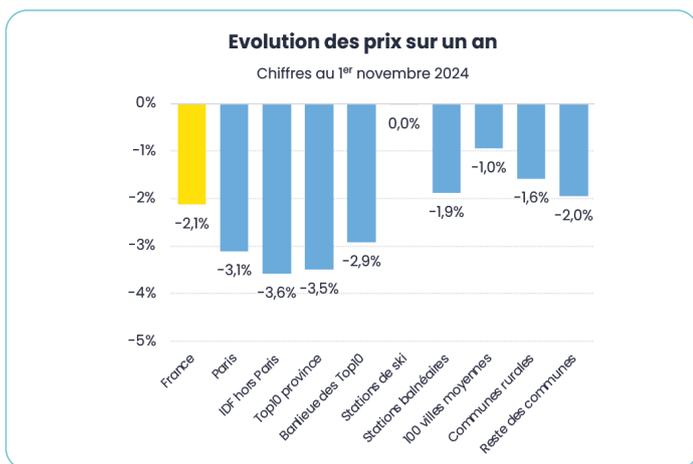
Le quadruplement des taux des crédits immobiliers en 2022 et 2023 a entraîné une baisse des prix, salutaire pour préserver la capacité d'achat des acquéreurs. Les prix ont baissé d'environ 5% entre mi-2023 et février 2024. Depuis le printemps 2024, les prix semblent se stabiliser. La baisse de prix, freinée par la pénurie de logements, s'avère encore insuffisante pour restaurer pleinement la capacité d'achat des acquéreurs. Il ne devrait pas y avoir de réel rebond des prix tant que les volumes de transactions ne repartent pas.

La stabilisation récente limite la baisse des prix sur un an à -2,1% au 1^{er} novembre. La baisse concerne presque la totalité du territoire, y compris les zones touristiques. Paris (-3,1% sur un an) et les 10 plus grandes villes de province (-3,5%) sont les plus touchées. Les grandes villes connaissent d'importantes baisses de prix : Nantes (-8%), Lyon (-6%), Bordeaux (-4%), à l'exception de Nice qui résiste encore (+1,5%). La région parisienne est par ailleurs la zone où les prix ont le moins augmenté depuis 10 ans.



Source : FNAIM

D'une manière générale, le marché a davantage baissé dans les grandes villes, car la sensibilité des acquéreurs aux taux des crédits y est plus forte.

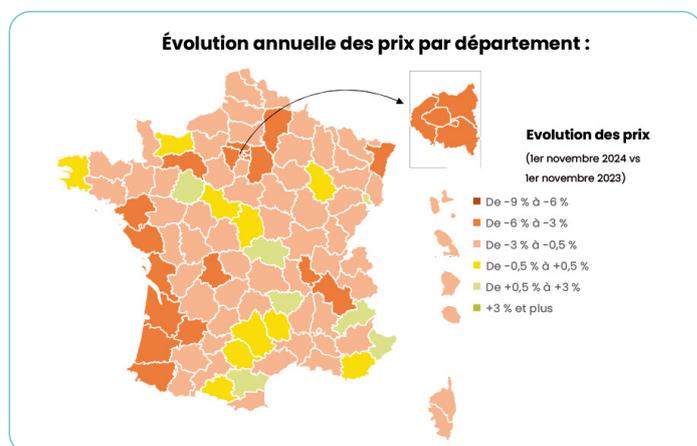


Source : FNAIM

La quasi-totalité des départements connaissent une baisse des prix.

De manière générale, la baisse des prix ne compense pas entièrement la hausse passée des taux, même en tenant compte de la hausse des revenus, qui n'est pas négligeable sur les 2 dernières années. La capacité d'achat des acheteurs se redresse en 2024, sous l'effet de la hausse des revenus, de la baisse du prix des logements et de la baisse des taux, mais ce sera sans doute insuffisant pour une véritable reprise du marché à court terme.

Les perspectives sont toutefois un peu meilleures sur les prix. Dans un marché qui reste caractérisé par une pénurie de logements (aggravée par la chute du neuf), les biens ne devraient plus perdre de valeur dans les prochains mois, ce qui devrait réduire l'attentisme des acheteurs. L'essentiel de l'ajustement a déjà eu lieu, le marché s'est assaini.



Source : FNAIM

Les principales données du marché du logement

Prix au 1er novembre 2024 Ventes à fin 2024-08 Loyers à fin 2024-12		Prix (prix moyens de vente, €/m ²)					Ventes		Loyers (loyers moyens appartements, €/m ²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)	
Zone géographique	N° dépt	Prix			Évolution			Nombre de ventes (12 mois)	Évol.	Loyer			
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans			1 an	Évolution	5 ans	
France entière - appart et maisons		2 931	3 708	2 327	-0,9%	-2,1%	+13,0%	816 007	-16,0%	ns	ns	ns	ns
Ile-de-France - Ensemble		5 522	6 094	3 940	-1,0%	-3,5%	+0,2%	118 652	-18,5%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 378	2 725	2 167	-0,9%	-1,9%	+15,7%	688 095	-15,6%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 606	2 559	2 630	-0,8%	-1,5%	+13,3%	9 260	-15,1%	ns	ns	ns	ns
Groupe de villes													
IDF hors Paris		4 169	4 332	3 863	-1,8%	-3,6%	+2,0%	89 229	ns	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province		3 748	3 640	4 449	+0,6%	-3,5%	+10,2%	53 869	ns	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province		3 277	3 170	3 378	-1,4%	-2,9%	+10,2%	53 876	ns	ns	ns	ns	ns
Stations de ski		3 647	3 931	3 152	+1,1%	-0,0%	+23,7%	15 214	ns	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires		4 463	4 561	4 377	-0,2%	-1,9%	+25,1%	68 088	ns	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes		2 245	2 189	2 366	-1,1%	-1,0%	+19,8%	97 888	ns	ns	ns	ns	ns
Communes rurales		1 539	1 628	1 533	-1,0%	-1,6%	+14,0%	160 501	ns	ns	ns	ns	ns
Reste des communes		1 939	1 814	1 993	-1,1%	-2,0%	+14,4%	247 919	ns	ns	ns	ns	ns
70 villes													
1. Paris	75	9 764	9 730	ns	+1,5%	-3,1%	-6,2%	29 424	-12,5%	28,2	+0,9%	+4,8%	3,5%
2. Marseille	13	3 237	2 878	5 165	+0,4%	-2,8%	+18,6%	11 618	ns	14,4	+2,6%	+12,5%	6,0%
3. Lyon	69	4 470	4 423	ns	+0,3%	-6,0%	-1,6%	6 253	ns	15,1	+1,8%	ns	4,1%
4. Toulouse	31	3 356	3 298	3 600	+1,3%	-3,2%	+6,4%	6 895	ns	12,7	+1,2%	+7,2%	4,6%
5. Nice	06	5 055	4 797	ns	-0,1%	+1,5%	+22,5%	6 993	ns	17,9	+4,1%	+7,3%	4,5%
6. Nantes	44	3 488	3 324	4 187	-0,4%	-8,0%	-1,1%	4 767	ns	12,6	+2,1%	+8,3%	4,5%
7. Montpellier	34	3 310	3 182	4 387	+1,2%	-3,6%	+10,1%	4 247	ns	14,4	+0,2%	+11,3%	5,6%
8. Strasbourg	67	3 652	3 662	ns	+1,5%	-4,9%	+17,4%	2 692	ns	13,7	+0,9%	+15,4%	4,5%
9. Bordeaux	33	4 551	4 399	5 084	+1,1%	-4,0%	-0,2%	3 946	ns	13,8	-1,1%	+6,5%	3,8%
10. Lille	59	3 522	3 786	2 664	+0,2%	-1,3%	+12,3%	3 442	ns	14,7	+0,3%	+9,5%	4,7%
11. Rennes	35	3 892	3 705	4 977	+0,6%	-2,4%	+20,1%	3 017	ns	13,0	+0,0%	ns	4,2%
12. Reims	21	2 582	2 518	2 627	-0,6%	-5,2%	+18,5%	2 332	ns	12,4	+0,0%	+13,7%	5,9%
13. Saint-Etienne	42	1 346	1 249	2 100	-1,2%	-4,5%	+18,3%	2 191	ns	12,9	+2,5%	+10,8%	12,4%
14. Toulon	83	3 297	2 888	4 715	-1,9%	+1,2%	+21,9%	2 668	ns	13,7	+3,4%	+15,3%	5,7%
15. Le Havre	76	2 347	2 280	2 529	+0,9%	-1,0%	+21,7%	2 371	ns	11,8	+3,2%	+7,4%	6,2%
16. Grenoble	38	2 548	2 511	ns	+0,6%	-4,8%	+5,1%	2 579	ns	13,4	+2,6%	+8,9%	6,4%
17. Dijon	21	2 664	2 551	3 274	-1,1%	-3,6%	+14,4%	3 078	ns	12,1	+0,2%	+2,8%	5,7%
18. Angers	49	3 230	3 161	3 463	-1,9%	-1,9%	+40,0%	2 161	ns	12,3	+3,0%	+12,5%	4,7%
19. Nîmes	30	2 348	2 059	2 977	-0,2%	-4,5%	+18,3%	2 049	ns	11,8	+3,5%	+10,8%	6,9%
20. Villaurbanne	69	3 499	3 448	ns	+0,9%	-6,9%	+0,7%	1 971	ns	13,9	+0,4%	+9,7%	4,8%
21. Clermont-Ferrand	63	2 295	2 242	2 526	+0,3%	+2,7%	+17,7%	2 073	ns	11,4	-1,1%	+10,9%	6,1%
22. Le Mans	72	2 184	2 164	2 146	+0,0%	+6,0%	+37,1%	2 265	ns	13,0	ns	+22,8%	7,2%
23. Brest	29	2 256	2 193	2 428	-2,4%	+1,3%	+41,1%	2 441	ns	10,5	-0,9%	+16,5%	5,6%
24. Tours	37	2 921	2 820	3 256	+0,0%	-2,7%	+17,2%	1 868	ns	12,0	+1,8%	+0,7%	5,1%
25. Amiens	80	2 336	2 401	2 250	-4,4%	-2,8%	+10,7%	1 684	ns	12,3	+2,9%	+2,8%	6,1%
26. Limoges	87	1 628	1 542	1 827	-4,9%	-4,8%	+14,3%	1 871	ns	10,0	+1,9%	+10,3%	7,8%
27. Annecy	74	5 321	5 139	6 371	-1,0%	-0,1%	+19,2%	1 572	ns	15,6	-1,0%	+11,6%	3,7%
28. Perpignan	66	1 775	1 636	2 099	+1,3%	-1,0%	+23,2%	2 075	ns	10,9	+2,5%	+7,6%	8,0%
29. Boulogne-Billancourt	93	8 501	8 396	ns	+0,3%	-4,2%	-5,2%	1 505	ns	24,7	+2,6%	ns	3,5%
30. Orléans	45	2 671	2 642	2 764	-0,2%	-4,5%	+18,3%	1 563	ns	11,9	+0,2%	+6,0%	5,4%
31. Metz	57	2 360	2 391	2 203	-1,0%	-3,9%	+23,7%	1 205	ns	11,7	-1,4%	+14,3%	5,9%
32. Saint-Denis (93)	93	4 297	4 297	ns	-2,3%	+0,7%	+10,8%	648	ns	16,2	+0,4%	+4,8%	4,5%
33. Argenteuil	95	3 267	3 033	3 716	-4,0%	-3,4%	+0,2%	840	ns	15,8	-1,5%	+4,4%	6,2%
34. Rouen	76	2 718	2 684	2 914	+0,9%	+0,9%	+11,6%	2 184	ns	12,0	+1,7%	+6,9%	5,4%
35. Montreuil	93	5 892	5 809	6 291	+6,5%	-5,9%	-2,4%	969	ns	18,6	-5,3%	ns	3,9%
36. Mulhouse	68	1 481	1 407	1 797	-1,0%	-2,0%	+29,0%	1 038	ns	10,2	+1,9%	+2,2%	3,3%
37. Caen	14	3 140	3 051	3 626	-5,1%	+6,2%	+29,6%	1 861	ns	12,3	+1,6%	+10,9%	4,8%
38. Nancy	54	2 454	2 427	2 649	-0,7%	+3,6%	+21,7%	1 909	ns	11,8	+0,7%	+8,8%	5,8%
39. Tourcoing	59	1 731	1 701	1 749	-4,8%	-1,3%	+6,2%	1 210	ns	11,9	-2,1%	+12,8%	8,4%
40. Avignon	84	2 261	2 202	2 376	-0,3%	-14,7%	+5,5%	1 347	ns	11,8	+0,4%	+8,1%	6,4%
41. Créteil	94	3 750	3 580	ns	-0,1%	-4,2%	+1,9%	611	ns	17,2	-0,2%	ns	5,8%
42. Poitiers	86	2 190	2 234	2 272	-2,2%	-2,0%	+25,9%	1 008	ns	12,7	+2,9%	+1,8%	4,7%
43. Versailles	78	6 985	6 746	8 993	+2,9%	+1,0%	+5,9%	796	ns	22,7	+2,9%	+6,3%	4,0%
44. Asnières-sur-Seine	92	6 023	5 812	ns	+2,3%	-6,3%	-6,9%	1 119	ns	22,2	+1,8%	+8,1%	4,6%
45. Colombes	92	5 455	4 970	6 737	+2,6%	-3,4%	+0,6%	844	ns	20,1	+1,0%	+5,3%	4,9%
46. Courbevoie	92	6 785	6 722	ns	+0,9%	-4,0%	-0,4%	906	ns	23,6	+4,8%	+10,1%	4,2%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 303	2 221	2 383	-6,0%	+3,3%	+28,0%	899	ns	10,4	+7,0%	ns	5,6%
48. Rueil-Malmaison	92	6 059	5 458	8 076	-1,0%	-2,2%	-0,2%	954	ns	21,3	-0,6%	+2,6%	4,7%
49. Pau	64	2 303	2 234	2 576	-0,3%	+0,7%	+33,1%	1 630	ns	11,2	+2,3%	+7,2%	6,0%
50. La Rochelle	17	4 584	4 709	4 327	+0,0%	-6,5%	+16,4%	1 244	ns	14,7	+3,5%	+2,8%	3,7%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	5 852	5 283	6 872	-2,4%	-6,1%	-0,0%	945	ns	20,1	+4,3%	+7,8%	4,6%
52. Antibes	06	5 868	5 343	8 901	+0,5%	+3,2%	+25,2%	1 920	ns	16,8	+2,4%	ns	3,8%
53. Saint-Nazaire	44	3 058	3 054	3 039	-4,0%	+2,1%	+31,8%	1 042	ns	11,3	+0,8%	+14,8%	4,4%
54. Colmar	68	2 174	2 148	2 247	+0,0%	-5,1%	+13,5%	638	ns	10,5	-0,6%	ns	5,9%
55. Issy-les-Moulineaux	92	7 679	7 516	ns	-1,2%	-4,3%	-3,4%	665	ns	24,4	+2,5%	+6,4%	3,9%
56. Noisy-le-Grand	93	4 187	4 041	4 602	-1,0%	-4,0%	+7,5%	660	ns	16,2	+2,8%	+4,3%	4,8%
57. Levallois-Perret	92	8 792	8 776	ns	+1,1%	-5,6%	-7,7%	884	ns	26,3	+3,6%	ns	3,6%
58. Quimper	29	2 362	2 327	2 377	-2,2%	+6,4%	+49,0%	1 149	ns	10,6	-3,1%	+18,1%	5,5%
59. Neuilly-sur-Seine	92	10 209	10 083	ns	+3,5%	-4,1%	-8,5%	822	ns	28,1	+1,9%	+2,8%	3,3%
60. Niort	79	2 047	2 282	1 904	+1,1%	+0,1%	+25,9%	1 013	ns	10,8	+2,4%	+13,3%	5,7%
61. Lorient	56	2 798	2 710	3 047	-1,8%	-0,0%	+52,9%	926	ns	12,0	+1,3%	+20,3%	5,3%
62. Meaux	77	3 126	3 224	2 771	-5,0%	+0,8%	+15,1%	460	ns	14,4	+1,2%	ns	5,4%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 366	2 368	2 360	-4,3%	+0,2%	+32,1%	725	ns	10,9	+1,1%	+13,6%	5,5%
64. Cholet	49	2 052	2 019	2 061	-3,2%	+1,4%	+28,4%	743	ns	11,9	+6,4%	+11,5%	7,1%
65. Vannes	56	4 140	3 938	4 493	+1,7%	+2,0%	+44,1%	916	ns	11,5	+3,7%	+12,8%	6,3%
66. Fréjus	83	4 535	4 442	4 786	-0,6%	+0,2%	+22,7%	1 392	ns	13,6	+2,6%	+1,6%	3,7%
67. Bayonne	64	3 941	3 815	4 794	+2,3%	-7,0%	+19,4%	849	ns	11,9	+0,9%	+11,2%	3,7%
68. Les Sables-d'Olonne	85	4 111	4 313	3 994	-0,9%	-5,9%	+26,3%	1 000	ns	10,9	-5,0%	+9,0%	3,0%
69. Nogent-sur-Marne	94	6 107	5 820	7 875	+3,8%	-5,2%	-3,0%	451	ns	21,0	+3,1%	ns	4,3%
70. Aix-les-Bains	73	4 308	4 214	4 525	+1,1%	-3,2%	+21,8%	639	ns	12,6	-1,1%	+11,2%	3,6%
Régions													
Auvergne-Rhône-Alpes		2 739	2 985	2 502	-0,6%	-2,3%	+13,5%	101 268	-16,1%	ns	ns	ns	ns
Bourgogne-Franche-Comté		1 652	1 629	1 511	-0,3%	-1,6%	+12,1%	36 883	-12,1%	ns	ns	ns	ns
Bretagne		2 455	2 690	2 286	-1,2%	-1,1%	+32,9%	45 945	-1,9%	ns	ns	ns	ns
Centre-Val de Loire		1 723	2										