

Note de conjoncture

Marché du logement



**Ne pas
confondre
rattrapage
et redémarrage**

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 quelques signaux positifs observés (ralentissement de la baisse des ventes, tendance à une stabilisation des prix, dans le sillage d'une légère baisse des taux de crédits) sont davantage à interpréter comme un rattrapage que comme une véritable reprise.

Les taux de crédits immobiliers sont restés à 4% ou au-dessus pendant 6 mois entre septembre 2023 et février 2024. Le marché a alors tourné au ralenti, puis a connu un léger rattrapage au printemps et en été, avec une partie des acquéreurs qui avaient reporté leur projet. Mais la vraie reprise n'aura pas lieu avant 2025. Le marché retrouvera son dynamisme quand les primo-accédants retrouveront une meilleure capacité d'achat. Celle-ci a été fortement impactée par la hausse des taux d'intérêt. Et les périodes d'instabilité politique sont pénalisantes pour le marché immobilier, et peuvent favoriser un certain attentisme.

Les ventes, qui restent en baisse à ce jour sur 12 mois, devraient tendre vers une stabilisation d'ici la fin de l'année, à un niveau relativement bas. Le marché reste à la peine. En 2024, l'activité devrait donc encore perdre environ 8 à 10%. Les prix, après avoir baissé jusqu'à 5,2% au plus fort de la crise, semblent s'être stabilisés depuis le printemps, voire ont très légèrement rebondi, mais à un rythme inférieur à la hausse des revenus.

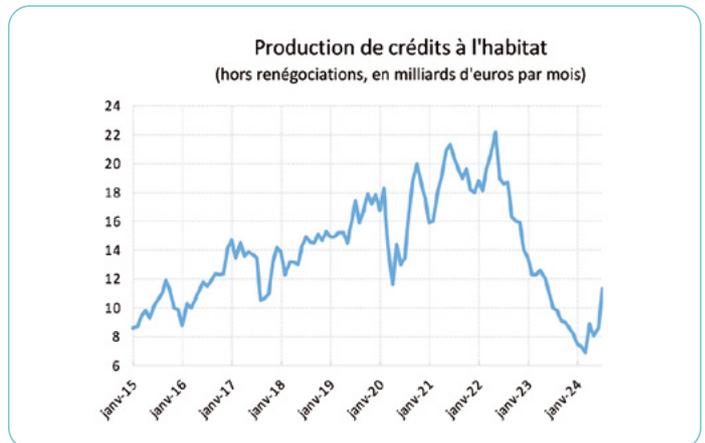
Croissance molle et reflux de l'inflation

La Banque de France prévoit une croissance du PIB de +0,8% en 2024, un niveau aussi modeste qu'en 2023 (+0,9%), avant un redressement graduel en 2025 (+1,2%) et 2026 (+1,6%). Un léger effet ponctuel lié aux Jeux olympiques et paralympiques est observé par l'INSEE, qui estime l'effet positif sur la croissance à +0,3% en 2024. De son côté, **l'inflation est retombée en-dessous de 2% (à 1,9% en août 2024) pour la première fois depuis 2021**. Depuis 2023 où elle avait dépassé les 6%, l'inflation est en baisse régulière et est désormais revenue dans les

clous de la cible de la Banque Centrale (qui a entamé un cycle de baisse de ses taux directeurs). L'inflation semble désormais enfin maîtrisée, après un épisode de hausse exceptionnelle (guerre en Ukraine, rattrapage de la consommation post covid, ...). Désormais, les craintes sur l'inflation se sont plutôt transformées en craintes sur la croissance, notamment dans un contexte politique incertain.

Les taux des crédits stables après avoir baissé

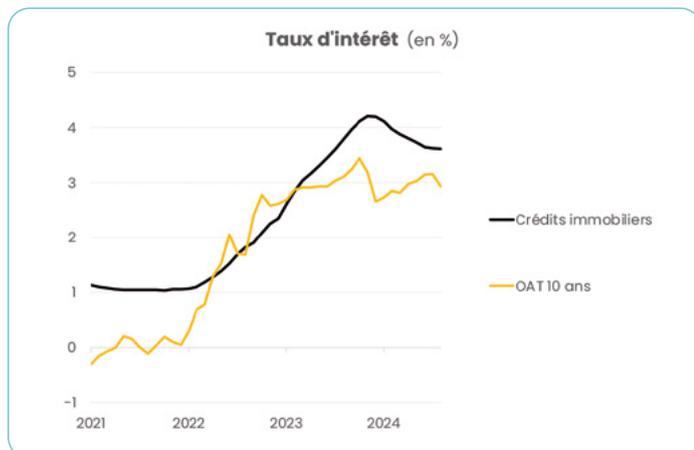
La production de crédits a été divisée par trois en deux ans, pâtissant de la baisse des ventes dans l'ancien et de la chute dans le neuf. Elle se redresse depuis quelques mois, mais demeure moitié moins élevée que ses plus hauts niveaux. Cette évolution récente pourrait être le signe d'une stabilisation à venir des ventes. Le niveau encore relativement bas de la nouvelle production 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

Les taux des crédits immobiliers ont baissé de 60 points de base en 2024, mais cette baisse est loin de compenser leur quadruplement des 2 années précédentes. En août 2024, ils sont stables à 3,62% selon l'Observatoire CSA/ Crédit Logement. La baisse des taux est un accélérateur de décision d'achat, mais c'est à ce stade un phénomène de rattrapage, plutôt que de redémarrage. Et même si le robinet du crédit se réouvre, le flux de la demande reste modeste.

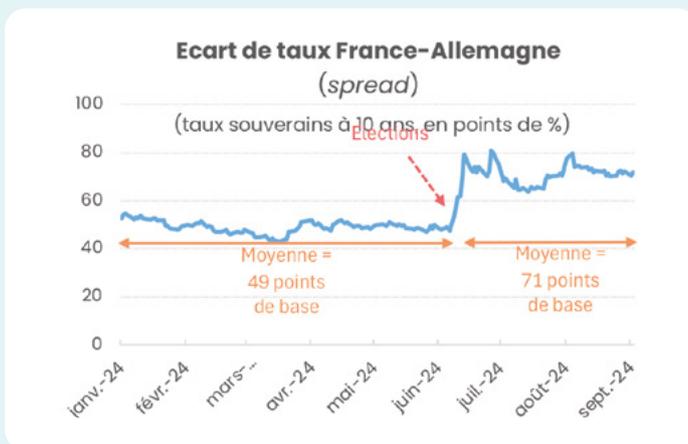
Par ailleurs, la hausse des taux des dernières années n'incite pas les ménages déjà propriétaires à déménager, au risque de voir leur taux de crédit augmenter sensiblement par rapport à leur crédit en cours.



Source : Banque de France, Observatoire CSA/Crédit Logement

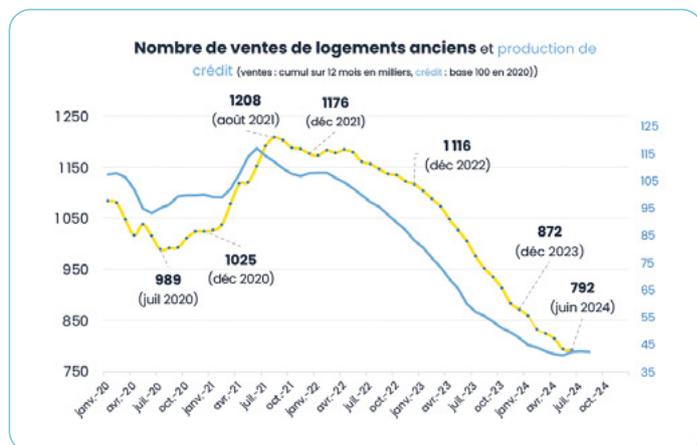
Quel impact de l'instabilité politique en France sur les taux de crédits immobiliers ?

Les taux de crédits dépendent du refinancement des banques françaises, qui est lui-même très corrélé à celui de l'Etat (taux souverain à 10 ans). La hausse récente du spread franco-allemand, c'est-à-dire de l'écart entre les taux longs français et allemand, qui est au plus haut depuis plus de 11 ans, est symptomatique de la plus grande frilosité des investisseurs à prêter à la France, à cause de l'incertitude politique. Elle se répercute sur les taux de crédits immobiliers, dont on peut penser qu'ils seraient environ 22 points de pourcentage plus bas sans l'incertitude politique actuelle. Concrètement, cela veut dire que les taux de crédits immobiliers pourraient être de 3,40% contre 3,62% actuellement. Et que, pour un acquéreur ayant une mensualité de 1000 euros sur 20 ans, l'instabilité politique entraîne une hausse de la mensualité de 20 euros (à 1020 euros). Soit un coût total du crédit majoré de 4720€ sur l'ensemble de la durée du crédit !



Ventes : vers un palier de stabilisation à un niveau bas d'ici la fin de l'année

A fin juin 2024, 792 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois, un chiffre en baisse de -21% sur un an et de -31% sur trois ans ! Le nombre de transactions est redescendu nettement en-dessous des niveaux « pré-covid ». La baisse pour l'année 2024 devrait être d'environ 8 à 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, avec une baisse très légère sur le dernier mois. Cette tendance vers une stagnation à un niveau bas devrait se poursuivre dans les prochains mois, en lien avec la stabilisation de la production de crédit.

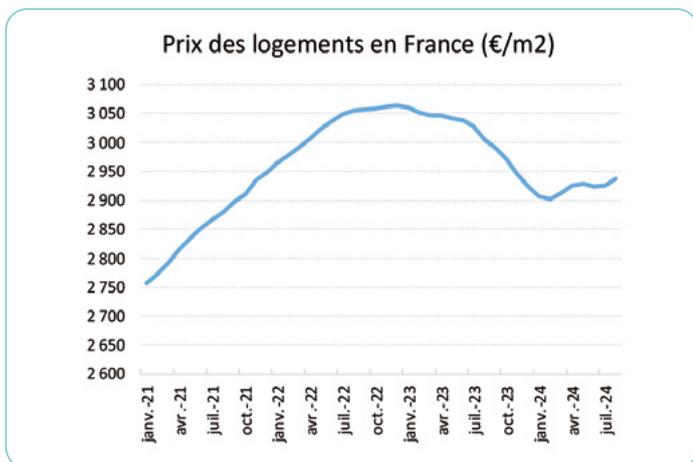


Source : IGEDD

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 encore plus profond sur le marché du neuf (contraint par le coût de la main d'œuvre et des matières premières notamment) que sur celui de l'ancien.

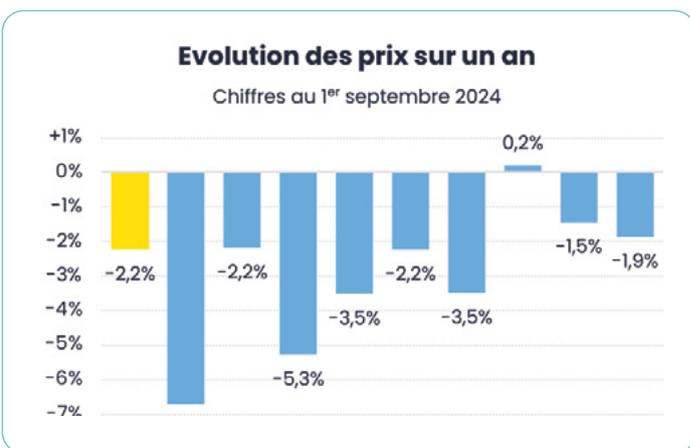
La baisse des prix s'atténue

Les prix ont baissé d'environ 5% entre mi-2023 et février 2024. La forte hausse des taux des crédits immobiliers en 2022 et 2023 a entraîné une baisse des prix salubre pour préserver la capacité d'achat des acquéreurs. Depuis le printemps 2024, les prix semblent se stabiliser. La baisse de prix, freinée par la pénurie de logements, est encore insuffisante pour pleinement restaurer la capacité d'achat des acquéreurs. Il ne devrait pas y avoir de réel rebond des prix tant que les volumes des transactions ne repartent pas. La reprise des ventes est généralement un préalable à toute nouvelle hausse des prix.

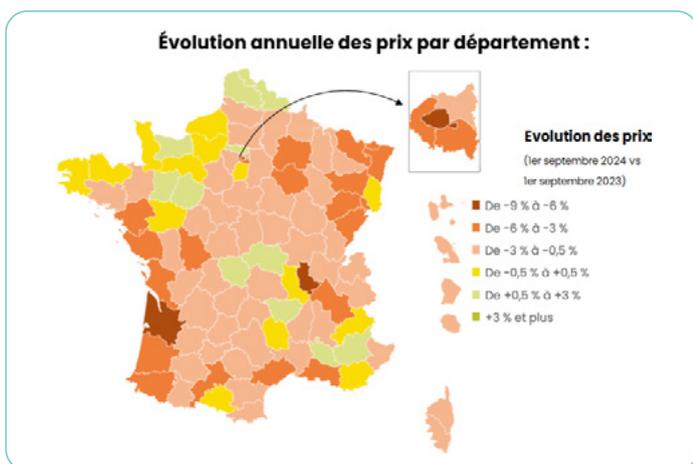


Source : FNAIM

Sur un an, la stabilisation récente limite la baisse des prix à -2,2%. La baisse concerne presque la totalité du territoire. Même les zones touristiques (stations balnéaires et de ski) ont vu leurs prix baisser. Paris (-6,7% sur un an) et les 10 plus grandes villes de province (-5,3%) sont les plus touchées. Les grandes villes connaissent d'importantes baisses de prix : Nantes (-9,4%), Lyon (-8,3%), Bordeaux (-7,6%), à l'exception de Nice qui résiste encore (-0,0%). La région parisienne est par ailleurs la zone où les prix ont le moins augmenté depuis 10 ans. D'une manière générale, le marché baisse davantage là où les prix sont les plus élevés, car la sensibilité des acquéreurs aux taux des crédits y est plus forte. Les grandes métropoles, où les prix et le recours au crédit sont élevés, subissent plus durement qu'ailleurs en France la perte de capacité d'achat immobilier des ménages.



Source : FNAIM



Source : FNAIM

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

De manière générale, la baisse des prix ne compense pas la hausse 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 principales données du marché du logement

Prix au 1er septembre 2024		Prix					Ventes		Loyers			Rendement
Ventes à fin 2024-05		(prix moyens de vente, €/m ²)					Nombre de ventes		(loyers moyens appartements, €/m ²)			locatif brut
Loyers à fin 2024-T1							(12 mois)					(appartement)
Zone géographique	N° dépt	Prix		Évolution			Évol.	Loyer	Évolution			s toutes tailles
		ensemble	appart.	3 mois	1 an	5 ans			1 an	1 an	5 ans	
France entière - appart. et maisons	2 937	3 715	2 333	+0,3%	-2,2%	+14,8%	834 378	-20,0%	ns	ns	ns	ns
Ile-de-France - Ensemble	5 857	6 140	3 956	+0,9%	-3,3%	+17%	121 098	-22,6%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)	2 382	2 729	2 171	+0,2%	-2,1%	+17,4%	704 065	-19,6%	ns	ns	ns	ns
Dep. et régions d'Outre-mer	2 610	2 489	2 666	-1,0%	-1,1%	+18,1%	9 215	-16,8%	ns	ns	ns	ns

Groupe de villes												
IDF hors Paris	4 251	4 454	3 878	+1,6%	-2,2%	+5,6%	91 799	ns	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province	3 721	3 613	4 423	-0,5%	-5,3%	+11,2%	52 942	ns	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province	3 307	3 210	3 399	+0,1%	-3,5%	+12,5%	54 079	ns	ns	ns	ns	ns
Stations de ski	3 580	3 704	3 349	-1,3%	-2,2%	+24,0%	15 283	ns	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires	4 220	4 453	4 388	-1,2%	-3,5%	+25,1%	71 875	ns	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes	2 280	2 234	2 375	+2,0%	+0,2%	+22,6%	97 082	ns	ns	ns	ns	ns
Communes rurales	1 533	1 613	1 527	+0,1%	-1,5%	+15,7%	168 478	ns	ns	ns	ns	ns
Reste des communes	1 943	1 818	1 996	+0,1%	-1,9%	+16,4%	253 540	ns	ns	ns	ns	ns

70 villes													
1. Paris	75	9 398	9 361	ns	-1,1%	-6,7%	-9,0%	29 299	-15,7%	28,3	+2,7%	+5,7%	3,6%
2. Marseille	13	3 183	2 833	5 048	-2,3%	-4,1%	+18,2%	1 602	ns	14,0	+1,8%	+5,0%	5,9%
3. Lyon	69	4 336	4 279	ns	-0,0%	-8,3%	+0,1%	5 922	ns	14,8	+2,9%	+10,8%	4,1%
4. Toulouse	31	3 393	3 288	3 916	-0,4%	-4,9%	+7,2%	6 753	ns	12,5	+5,0%	+4,0%	4,4%
5. Nice	06	5 087	4 910	ns	-0,6%	-0,0%	+24,4%	7 041	ns	17,9	+5,5%	+12,6%	4,6%
6. Nantes	34	3 465	3 325	4 038	-1,5%	-9,4%	+0,4%	4 574	ns	12,8	+1,3%	+8,3%	4,6%
7. Montpellier	34	3 354	3 243	4 111	-0,5%	-6,8%	+14,2%	4 122	ns	14,4	+1,9%	+7,2%	5,3%
8. Strasbourg	67	3 648	3 561	2 485	-0,2%	-5,8%	+19,2%	2 785	ns	13,3	+7,9%	+0,6%	4,4%
9. Bordeaux	33	4 448	4 235	5 223	-0,3%	-7,5%	+2,3%	3 846	ns	14,0	+0,9%	+5,0%	4,0%
10. Lille	59	3 505	3 731	2 740	+1,9%	-3,3%	+10,8%	3 407	ns	14,9	+1,8%	+6,0%	4,8%
11. Rennes	35	3 846	3 678	4 756	+2,4%	-2,9%	+22,8%	2 890	ns	12,8	+1,6%	+5,4%	4,2%
12. Reims	51	2 633	2 571	2 865	+2,1%	-5,8%	+17,4%	2 419	ns	12,5	+10,2%	+19,2%	5,8%
13. Saint-Etienne	42	1 390	1 289	2 131	-1,7%	-0,5%	+25,8%	2 851	ns	11,3	+8,9%	+7,2%	10,5%
14. Toulon	33	3 098	2 710	4 447	-1,8%	-2,5%	+16,8%	2 585	ns	12,8	+3,2%	+6,5%	5,6%
15. Le Havre	76	2 775	2 726	2 485	-4,2%	-4,6%	+19,5%	2 429	ns	12,0	+6,7%	+13,9%	6,5%
16. Grenoble	38	2 525	2 492	2 485	+1,0%	-6,9%	+5,7%	2 503	ns	13,0	+0,8%	+9,6%	6,3%
17. Dijon	21	2 676	2 581	3 162	+1,6%	-2,3%	+17,8%	3 115	ns	12,3	-0,9%	+1,5%	5,7%
18. Angers	49	3 232	3 223	3 229	+1,8%	-0,8%	+42,4%	2 184	ns	12,3	-2,8%	+10,3%	4,6%
19. Nîmes	30	2 351	2 118	2 820	+0,1%	-5,6%	+15,8%	2 010	ns	12,6	+6,7%	+22,1%	7,1%
20. Villeurbanne	69	3 459	3 410	ns	+0,5%	-9,0%	+2,8%	2 012	ns	13,9	+2,4%	+9,8%	4,9%
21. Clermont-Ferrand	63	2 202	2 135	2 519	+1,2%	-3,8%	+14,7%	2 131	ns	11,6	+4,0%	+6,3%	6,5%
22. Le Mans	72	2 219	2 236	2 119	+6,4%	+8,8%	+37,2%	2 259	ns	11,8	+11,4%	+15,1%	6,3%
23. Brest	29	2 415	2 324	2 690	+4,8%	+5,5%	+54,5%	2 487	ns	10,6	+2,9%	+13,4%	5,5%
24. Tours	37	3 208	3 115	3 498	+4,7%	+1,6%	+28,0%	1 999	ns	13,0	+4,6%	+7,2%	5,0%
25. Amiens	80	2 564	2 790	2 239	+5,8%	+4,2%	+19,7%	1 524	ns	12,2	+4,1%	+15,9%	5,3%
26. Limoges	87	1 695	1 659	1 734	+2,4%	-1,0%	+18,2%	1 922	ns	10,2	+1,2%	+8,0%	7,4%
27. Annecy	74	5 650	5 505	6 300	+4,6%	+3,0%	+30,9%	1 670	ns	15,8	+1,0%	+7,7%	3,4%
28. Perpignan	66	1 775	1 631	2 091	-1,7%	-0,4%	+23,4%	2 003	ns	11,1	+2,1%	+10,6%	8,1%
29. Boulogne-Billancourt	92	3 359	8 258	ns	+3,8%	-4,0%	-5,4%	1 467	ns	24,7	+2,5%	+5,0%	3,6%
30. Orléans	45	2 202	2 190	2 767	+3,8%	+4,1%	+31,3%	1 617	ns	12,0	+5,7%	+17,2%	5,2%
31. Metz	57	2 365	2 390	2 217	-3,5%	-4,0%	+25,4%	1 247	ns	11,8	+4,2%	+16,4%	5,9%
32. Saint-Denis (93)	93	4 349	4 359	ns	+8,0%	+6,0%	+15,9%	677	ns	15,6	-1,8%	-1,4%	4,3%
33. Argenteuil	95	3 654	3 401	4 134	+4,3%	+1,1%	+12,3%	813	ns	16,4	+4,2%	+8,3%	5,8%
34. Rouen	76	2 739	2 776	2 527	+4,7%	+0,4%	+13,5%	2 052	ns	11,9	+3,8%	+2,2%	5,2%
35. Montreuil	93	5 637	5 404	6 873	-4,0%	-13,2%	-5,3%	985	ns	18,2	-5,2%	-6,6%	4,0%
36. Mulhouse	68	1 556	1 520	1 808	+4,0%	+1,6%	+33,8%	1 074	ns	10,5	+4,1%	+23,2%	8,3%
37. Caen	14	3 280	3 300	3 765	+5,2%	+9,4%	+19,1%	1 650	ns	12,5	+4,5%	+17,4%	4,7%
38. Nancy	54	2 555	2 539	2 649	+1,3%	+10,1%	+29,6%	1 826	ns	11,7	+4,1%	+2,1%	5,7%
39. Tourcoing	59	1 951	2 145	1 795	+2,7%	+4,2%	+17,1%	1 161	ns	11,9	+2,2%	+10,2%	6,6%
40. Avignon	84	2 585	2 486	2 842	-0,7%	+2,5%	+24,2%	1 315	ns	12,0	-2,5%	+10,3%	5,8%
41. Créteil	94	3 817	3 647	ns	+0,4%	-4,8%	+4,2%	581	ns	17,2	+3,9%	-4,8%	5,7%
42. Poitiers	86	2 144	2 105	2 245	-0,1%	-6,1%	+22,9%	1 346	ns	12,2	+4,8%	+9,8%	7,0%
43. Versailles	78	6 003	6 361	8 005	-1,3%	-7,1%	+0,2%	818	ns	22,0	+3,5%	+2,8%	4,2%
44. Asnières-sur-Seine	92	6 096	5 893	6 512	-3,7%	-9,0%	+5,7%	1 131	ns	22,0	+0,0%	+16,9%	4,5%
45. Colombes	92	5 315	4 896	6 512	+0,5%	-5,6%	+2,0%	885	ns	20,3	+2,8%	+2,3%	5,0%
46. Courbevoie	92	6 835	6 770	ns	+2,1%	-3,8%	+0,3%	874	ns	22,1	+1,1%	+4,6%	3,9%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 392	2 457	2 344	+10,6%	+10,0%	+35,2%	921	ns	10,4	+7,0%	+20,6%	5,1%
48. Rueil-Malmaison	92	6 012	5 488	7 793	-1,3%	-5,3%	-1,4%	869	ns	20,6	-1,0%	+1,2%	4,5%
49. Pau	64	2 294	2 212	2 645	+1,3%	+3,0%	+33,6%	1 623	ns	11,6	+6,6%	+11,0%	6,3%
50. La Rochelle	17	4 526	4 611	4 348	-2,3%	-6,3%	+18,6%	1 246	ns	14,9	+0,8%	+14,4%	3,8%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6 069	5 440	7 119	+1,2%	-4,2%	-0,2%	1 044	ns	19,9	+5,7%	+9,1%	4,4%
52. Antibes	06	6 116	5 519	9 821	+1,7%	+4,3%	+34,1%	1 918	ns	16,5	+2,1%	+4,7%	3,6%
53. Saint-Nazaire	44	3 300	3 350	3 223	+6,7%	+6,2%	+44,6%	1 010	ns	11,2	+2,9%	+13,5%	4,0%
54. Colmar	68	2 126	2 086	2 261	-6,2%	-5,4%	+7,2%	660	ns	10,5	ns	ns	6,1%
55. Issy-les-Moulineaux	92	7 594	7 433	ns	+6,2%	-1,9%	-4,5%	668	ns	23,9	+0,2%	+8,9%	3,9%
56. Noisy-le-Grand	93	4 198	4 055	4 609	+1,7%	-3,4%	+8,7%	659	ns	16,4	-3,8%	-2,3%	4,9%
57. Levallois-Perret	92	9 291	8 259	ns	-1,3%	-8,0%	-11,4%	839	ns	26,3	+3,6%	+5,8%	3,8%
58. Quimper	29	2 383	2 423	2 305	+19,8%	+9,4%	+50,1%	1 201	ns	10,2	+4,8%	+17,2%	5,0%
59. Neuilly-sur-Seine	92	10 012	9 883	ns	-0,6%	-7,7%	-9,0%	803	ns	28,1	+1,9%	+7,5%	3,4%
60. Niort	79	2 005	1 975	2 028	+1,9%	-2,4%	+30,4%	1 033	ns	10,6	+4,1%	+13,6%	6,4%
61. Lorient	56	2 774	2 777	2 723	+6,1%	+6,5%	+57,4%	942	ns	11,5	+1,1%	+7,5%	5,0%
62. Meaux	77	3 114	3 191	2 838	+2,7%	+3,3%	+14,2%	484	ns	14,9	+2,8%	+9,0%	5,6%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 548	2 630	2 472	+1,9%	-1,5%	+36,3%	752	ns	10,7	+10,5%	+5,0%	4,9%
64. Châlet	49	2 141	2 101	2 160	+1,7%	-0,5%	+14,1%	769	ns	11,9	+4,2%	+15,1%	6,8%
65. Vannes	56	4 116	3 895	4 895	+4,4%	-1,2%	+48,9%	877	ns	11,7	+5,9%	+6,8%	3,6%
66. Fréjus	83	4 530	4 398	4 899	+1,0%	-0,1%	+23,9%	1 300	ns	14,9	+3,9%	+6,7%	4,1%
67. Bayonne	64	3 990	3 867	4 782	-1,5%	-7,0%	+21,6%	845	ns	12,0	+5,3%	ns	3,7%
68. Les Sables-d'Olonne	85	4 273	4 560	4 118	-1,5%	-7,1%	+32,1%	1 136	ns	11,0	-0,6%	+10,0%	2,9%
69. Nogent-sur-Marne	94	6 040	5 758	7 734	-3,3%	-8,0%	-5,1%	439	ns	19,5	-0,1%	+3,5%	4,1%
70. Aix-les-Bains	73	4 435	4 353	4 625	+3,6%	-0,8%	+29,2%	661	ns	12,8	+2,6%	+12,3%	3,5%

Régions												
Auvergne-Rhône-Alpes	2 712	2 953	2 480	+0,8%	-2,7%	+14,1%	104 132	-19,6%	ns	ns	ns	ns
Bourgogne-Franche-Comté	1 522	1 587	1 487	-0,8%	-2,9%	+11,6%	36 653	-16,2%				