

NOTE DE CONJONCTURE

MARCHÉ DU LOGEMENT

L'immobilier va-t-il s'enfoncer dans la poudreuse en 2023 ?



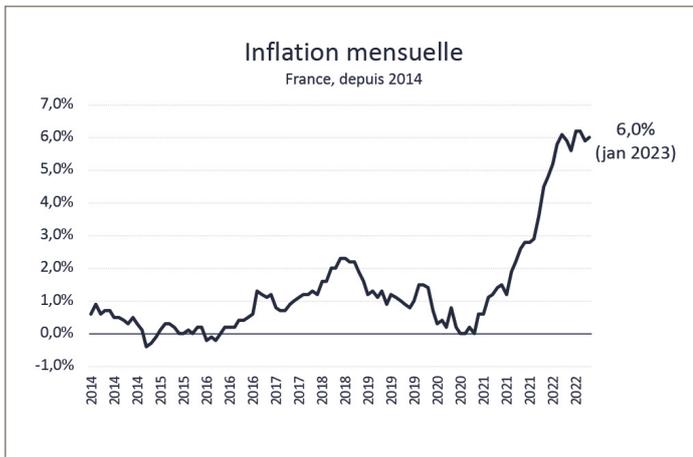
Dans la foulée de sa toute nouvelle étude sur les stations de ski ([cliquer ici](#)), la FNAIM publie sa note de conjoncture. Après deux années tout schuss, 2023 devrait davantage ressembler à un slalom pour le marché du logement : hausse des taux des crédits, environnement économique et géopolitique incertain, inflation, baisse du pouvoir d'achat et de la confiance des ménages, ... Mais le risque d'avalanche semble limité.

La FNAIM estime que 1 100 000 ventes ont été réalisées en 2022, ce qui constitue la deuxième meilleure année dans ce domaine. Un chiffre toutefois en baisse de 6,5% par rapport au record de 2021 (1 177 000 ventes). Les prix sont en hausse de +6,3%, soit un peu plus que l'inflation (6,0% à fin janvier 2023). **Le marché a connu un retour à la normale** en fléchissant au second semestre 2022, et 2023 devrait s'inscrire dans la continuité de ce ralentissement.

Le marché est en train de changer de cycle avec un nouvel environnement sur les taux. 2023 sera une année de transition vers un marché plus raisonné, et plus favorable aux acquéreurs.

L'inflation presque au sommet, semble entamer une descente

L'économie française devrait nettement ralentir en 2023 dans un contexte difficile (inflation élevée, conflit en Ukraine, hausse des taux d'intérêt, ...). En termes de PIB, après une croissance d'environ 2,6 % en 2022, la Banque de France prévoit une quasi-stagnation à 0,3% en 2023, avant de remonter un peu la pente en 2024 (1,2%). L'indicateur à suivre reste l'inflation : **l'indice mensuel se stabilise en janvier 2023 à +6,0 %**, grâce notamment à un tassement des prix du gaz, mais reste élevé.



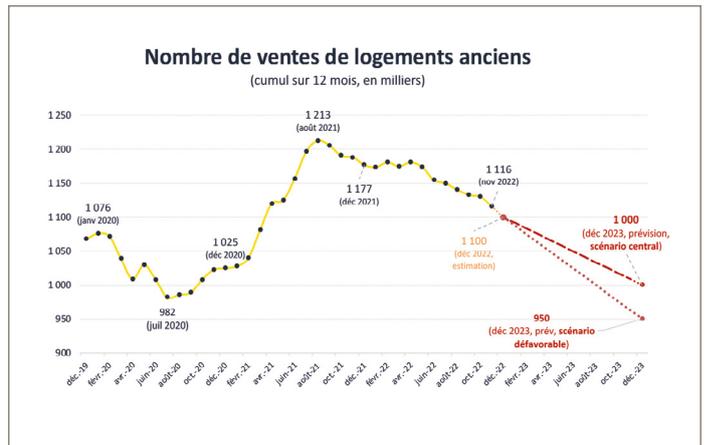
Source : INSEE

De son côté, la confiance des ménages a fortement baissé depuis le conflit en Ukraine, et reste proche de son plus bas niveau depuis 2000.

Les ventes quittent la haute altitude

Les ventes de logement poursuivent leur léger dérapage contrôlé depuis septembre 2021 sur

12 mois glissants, mais le marché se maintient à un niveau encore relativement élevé : à fin novembre 2022, 1 116 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois (-6% sur un an). L'année 2022 devrait se terminer autour de 1 100 000 ventes, ce qui en ferait la 2^{ème} meilleure année en termes de ventes, après le record de 2021. Pour 2023, nos prévisions oscillent entre une piste bleue avec un million de ventes (dans notre scénario central où les taux des crédits se stabiliseraient autour de 3%) et une piste rouge avec 950 000 ventes dans un scénario plus défavorable (avec des taux qui iraient au-delà de 3%).



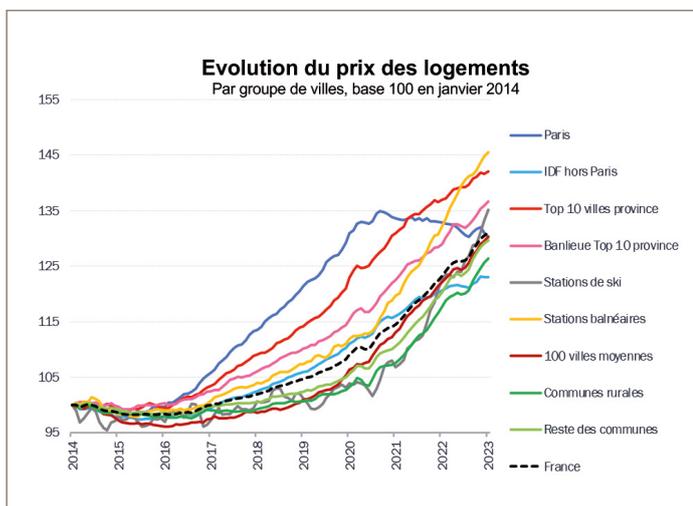
Source : CGEDD, prévisions FNAIM

La baisse des ventes se fait surtout ressentir dans l'Ouest et le Nord du pays, là où les prix et les ventes avaient le plus augmenté.

Les données internes de la FNAIM sur ses compromis de vente indiquent un marché moins dynamique depuis septembre 2022, avec une baisse des compromis de vente de 7 % entre septembre et décembre par rapport à 2021, ce qui pourrait se répercuter sur les ventes actées. Autre signe de ralentissement des ventes, la production de crédit à l'habitat est en net recul sur les derniers mois de l'année, d'après la Banque de France (voir ci-dessous).

Un virage baissier des prix cantonné à certaines grandes villes pour le moment

On observe un léger ralentissement des prix depuis avril 2022, mais ils restent en hausse à l'échelle nationale. Cette tendance à davantage de modération est sans doute la bienvenue après un emballement post-covid.



Source : FNAIM

Sur un an, les prix augmentent légèrement plus que l'inflation, avec +6,3 % en France sur un an, au 1^{er} février 2023. Seules quelques grandes villes ont déclenché leur virage baissier : Paris est en baisse de 2% sur un an à 10 600€/m²) et les prix sont en baisse à Lyon (4 959€/m² pour un appartement, -2% sur un an). La correction des prix à la baisse était inévitable là où ils se sont le plus écarté de l'évolution des revenus : dans certaines métropoles et leur périphérie où les acheteurs prennent des gants avant de faire une offre. Mais le marché des grandes villes est à deux vitesses, puisque les prix des villes du Sud Est comme Marseille (3 080€/m², +5,8 % sur un an), Nice (4 864€/m², +7,4 % sur un an)

et Montpellier (3 553€/m², +8,3 % sur un an) restent sur une belle dynamique. Ces villes avaient vu leur prix moins augmenter que les autres grandes villes ces dernières années.

Hors Île-de-France, les prix restent sur un bon rythme avec une hausse de +7,4 % sur un an.

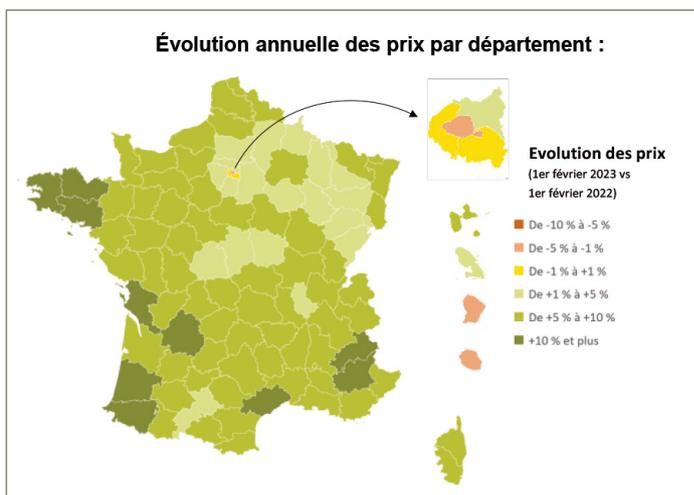
En dehors des stations balnéaires (+10,1 %) et des stations de ski (+10,2 %) qui voient leur prix fortement augmenter alors qu'ils étaient déjà relativement élevés, **on continue d'observer un rééquilibrage des prix au niveau national**. Les prix augmentent moins là où ils étaient les plus élevés. Les évolutions sur un an sont respectivement (dans l'ordre de niveau de prix moyen décroissant) de : +2,0 % en Île-de-France hors Paris, +3,7 % dans les 10 plus grandes villes de province, +6,0 % dans leurs périphéries, +6,7 % dans les villes moyennes et +7,3 % dans les communes rurales.

Parmi les 50 plus grandes villes, seules **Toulon** (2 924€/m², +11,6 %) et **Strasbourg** (4 135€/m², +10,7 %) connaît une évolution de prix à deux chiffres.

En termes géographiques, la carte de l'évolution des prix sur un an met en relief des hausses supérieures dans l'Ouest du pays.

C'est toujours dans la région **Bretagne** (+11,1 %) que les prix augmentent le plus.

A ce stade, les tendances post-covid voient leurs effets perdurer sur les prix : attrait des maisons, zones rurales et périurbaines qui tirent encore le marché vers le haut, ... Mais la hausse des prix de l'énergie (chauffage, carburants) pourrait conduire les acheteurs à effectuer de nouveaux arbitrages.



Source : FNAIM

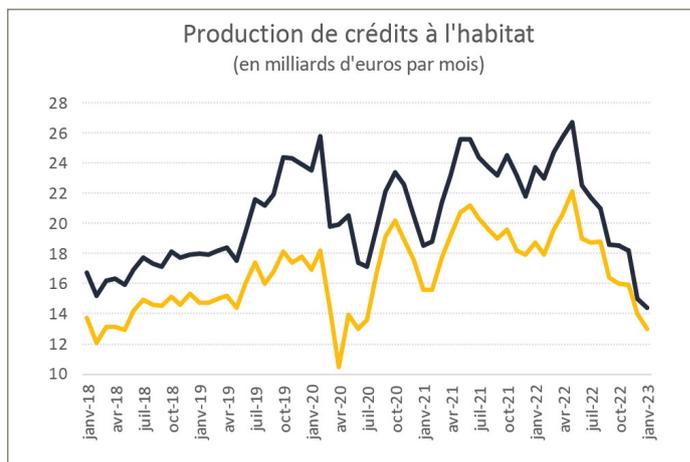
La résistance des prix dans un contexte de taux défavorable peut s'expliquer par le manque d'offre dans l'existant mais aussi dans le neuf (avec des coûts de matériaux, d'énergie et de main d'œuvre en hausse), ainsi que par les tensions sur le marché locatif. Ces dernières pourraient s'accroître avec les difficultés croissantes à l'accession en lien avec la hausse des taux, le marché locatif pouvant constituer un marché de report pour les acquéreurs potentiels.

Hausse des taux et baisse de la production de crédit

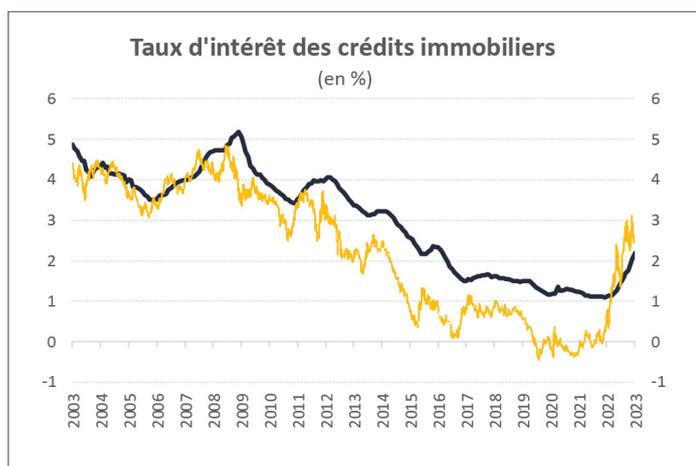
Autre signe d'essoufflement des volumes, la production de crédits est en baisse sensible depuis le mois de juin 2022. En janvier, la production de crédit est au plus bas depuis 2018.

Les taux des crédits immobiliers continuent d'augmenter dans le sillage des taux des emprunts d'Etats, et ce n'est sans doute pas fini. **A fin janvier 2023, les taux des crédits immobiliers** ont grimpé à 2,2 % d'après les prévisions de la Banque de France. D'après

l'Observatoire Crédit Logement/CSA, ils seraient même passés de 1,1 % en février 2022 à 2,52 % en janvier 2023, soit 1,42 point d'augmentation (ce qui a un impact sur la capacité d'achat similaire à celui d'une hausse d'environ 12 % des prix). Ils pourraient atteindre 3% au premier semestre 2023.



Source : Banque de France



Source : Banque de France

Même si les taux restent relativement bas comparés à l'historique, cette hausse des taux rend par ailleurs plus contraignantes les règles du HCSF, qui jusque-là n'étaient pas un véritable frein au marché. Il est donc aujourd'hui plus difficile d'obtenir un crédit. Enfin, en l'absence de portabilité des prêts immobiliers, la hausse des taux 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. Le nombre de ventes « de confort », non dictées par les aléas de la vie (naissance, divorce, décès...), devrait ainsi diminuer.

Les principales données du marché du logement

Prix & Offre au 1er février 2023
Ventes à fin 2022-11
Loyers à fin 2022-13

Zone géographique	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m²)					Ventes		Offre (logements à vendre)		Loyers (loyers moyens appartements, €/m²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)	
		ensemble	appart.	maison	Évolution			Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol.	Évolution		Loyer	Évolution		
France entière - appart. et maisons		3132	3909	2511	+1,7%	+6,3%	+28,5%	1158 637	-3,5%	+10,1%	+12,0%	ns	ns	ns	ns
Ile-de-France - Ensemble		6056	6648	4382	+0,2%	+1,0%	+18,6%	173130	-2,1%	+1,9%	+22,0%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2526	2835	2331	+2,0%	+7,4%	+30,5%	973 783	-3,7%	+12,2%	+10,7%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2740	2537	2838	+2,0%	+7,4%	+30,0%	11 724	+0,3%	ns	ns	ns	ns	ns	ns

Groupe de villes

IDF hors Paris	4569	4715	4291	+0,7%	+2,0%	+20,0%	136 372	ns	+1,0%	+19,9%	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province	4049	3928	4846	+0,7%	+3,7%	+30,2%	75 324	ns	+5,3%	+35,1%	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province	3546	3367	3722	+1,9%	+6,0%	+28,9%	76 436	ns	+12,5%	+32,1%	ns	ns	ns	ns
Stations de ski	3787	3949	3490	+4,8%	+10,2%	+34,3%	20 704	ns	+10,8%	+2,4%	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires	4 619	4 641	4 595	+2,3%	+10,1%	+40,0%	100 954	ns	+17,8%	+14,0%	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes	2 355	2 261	2 568	+2,0%	+6,7%	+32,1%	135 648	ns	+10,1%	+25,7%	ns	ns	ns	ns
Communes rurales	1 630	1 662	1 627	+2,3%	+7,3%	+27,3%	224 345	ns	+10,1%	-0,1%	ns	ns	ns	ns
Reste des communes	2 071	1 869	2 161	+1,8%	+7,7%	+29,0%	352 097	ns	+13,8%	+8,4%	ns	ns	ns	ns

70 villes

1. Paris	75	10 648	10 600	ns	-1,1%	-2,0%	+14,8%	36 758	+5,7%	+0,9%	+46,5%	27,2	-0,8%	+6,5%	3,1%
2. Marseille	13	3 442	3 080	5 395	+1,6%	+5,8%	+34,2%	16 046	ns	+8,8%	+14,1%	12,7	+0,5%	+7,4%	4,9%
3. Lyon	69	3 361	3 659	4 258	-1,4%	-2,0%	+28,7%	9 099	ns	+9,1%	+69,2%	13,9	+1,1%	+10,2%	3,4%
4. Toulouse	31	5 517	3 375	4 258	-1,1%	+0,5%	+19,2%	10 342	ns	ns	ns	12,0	+1,9%	+5,6%	4,3%
5. Nice	06	4 986	4 864	ns	+0,6%	+7,4%	+28,1%	10 036	ns	ns	ns	16,2	+0,0%	+4,0%	4,0%
6. Nantes	44	4 079	3 860	5 012	+1,5%	+1,1%	+36,7%	6 186	ns	ns	ns	12,3	+0,8%	+5,3%	3,8%
7. Montpellier	34	3 674	3 553	4 568	+4,7%	+8,3%	+33,5%	6 331	ns	ns	ns	13,9	+1,7%	+6,0%	4,7%
8. Strasbourg	67	4 064	4 135	ns	+2,0%	+10,7%	+41,4%	3 619	ns	ns	ns	12,6	+0,3%	+4,4%	3,6%
9. Bordeaux	33	4 835	4 610	5 656	-1,4%	+0,1%	+10,4%	5 750	ns	ns	ns	14,0	+2,9%	+7,3%	6,0%
10. Lille	59	3 929	4 159	3 137	+2,4%	+5,6%	+36,1%	4 816	ns	ns	ns	13,8	+3,0%	+4,4%	4,0%
11. Rennes	35	4 109	3 901	5 367	-0,8%	+3,2%	+46,5%	4 099	ns	ns	ns	12,3	+0,9%	+3,2%	3,8%
12. Reims	51	2 906	2 882	2 987	+2,3%	+7,2%	+32,3%	3 182	ns	ns	ns	11,1	-1,0%	+4,9%	4,6%
13. Saint-Étienne	42	1 463	1 371	2 182	+1,1%	+8,3%	+38,8%	3 835	ns	ns	ns	8,4	+5,0%	+4,8%	7,3%
14. Toulon	83	3 361	2 924	4 949	+2,1%	+11,6%	+30,9%	4 109	ns	ns	ns	12,5	+2,5%	+7,9%	5,1%
15. Le Havre	76	2 418	2 367	2 607	+0,3%	+5,2%	+34,1%	3 147	ns	ns	ns	11,7	+1,5%	+9,9%	6,0%
16. Grenoble	38	2 894	2 860	ns	+4,1%	+6,3%	+25,8%	3 941	ns	ns	ns	12,6	+3,0%	+4,8%	5,3%
17. Dijon	21	3 036	2 866	4 001	+2,7%	+6,7%	+42,6%	4 032	ns	ns	ns	11,8	+2,5%	+6,9%	4,9%
18. Angers	49	3 461	3 355	3 842	+2,7%	+4,6%	+69,7%	2 942	ns	ns	ns	12,2	+6,6%	+15,1%	4,4%
19. Nîmes	30	2 560	2 195	3 405	+1,2%	+9,9%	+32,3%	3 044	ns	ns	ns	11,2	+1,3%	+9,1%	6,1%
20. Villeurbanne	69	4 128	4 064	ns	+2,1%	+15,6%	+42,4%	2 683	ns	ns	ns	13,2	+2,4%	+5,1%	5,9%
21. Clermont-Ferrand	63	2 422	2 384	2 597	+1,3%	+6,4%	+32,5%	2 923	ns	ns	ns	10,8	+3,4%	+3,3%	5,4%
22. Le Mans	72	2 073	1 888	2 321	-1,0%	+4,4%	+37,5%	3 246	ns	ns	ns	10,3	+3,5%	+9,8%	6,5%
23. Brest	29	2 271	2 147	2 665	+1,2%	+6,2%	+58,9%	3 556	ns	ns	ns	10,1	+7,5%	+16,9%	5,7%
24. Tours	37	3 149	2 985	3 823	+2,0%	+5,5%	+30,9%	2 789	ns	ns	ns	12,4	+4,5%	+4,6%	5,0%
25. Amiens	80	2 596	2 681	2 473	+3,0%	+7,3%	+24,2%	2 299	ns	ns	ns	11,5	-3,4%	+2,1%	5,1%
26. Limoges	87	1 854	2 367	2 908	+1,6%	+4,8%	+25,8%	2 567	ns	ns	ns	9,7	+2,0%	+9,9%	7,0%
27. Annecy	74	5 431	5 248	6 576	+0,9%	+9,3%	+34,4%	2 368	ns	ns	ns	14,9	+1,3%	+14,4%	3,4%
28. Perpignan	66	1 797	1 543	2 490	+3,9%	+8,4%	+22,1%	3 039	ns	ns	ns	10,3	+2,5%	+4,6%	8,0%
29. Boulogne-Billancourt	92	9 571	9 463	ns	+2,4%	+2,4%	+19,4%	2 174	ns	ns	ns	23,7	-1,2%	+6,0%	3,0%
30. Orléans	45	2 714	2 652	2 945	+2,4%	+5,5%	+36,9%	2 282	ns	ns	ns	11,4	+0,4%	+7,2%	5,1%
31. Metz	57	2 467	2 509	2 319	+0,6%	+7,1%	+36,1%	1 620	ns	ns	ns	10,7	-0,6%	+10,2%	5,1%
32. Saint-Denis (93)	93	4 170	4 117	ns	+3,0%	+3,0%	+18,8%	1 022	ns	ns	ns	13,7	+1,3%	+2,0%	4,0%
33. Argenteuil	95	3 922	3 525	4 737	+2,2%	+0,5%	+28,6%	1 318	ns	ns	ns	16,8	-1,8%	+8,4%	5,7%
34. Rouen	76	2 934	2 868	3 310	+1,2%	+5,3%	+28,7%	2 682	ns	ns	ns	11,4	+1,3%	+6,7%	4,8%
35. Montreuil	93	6 534	6 363	7 442	+0,5%	+0,6%	+24,0%	1 291	ns	ns	ns	19,9	-2,2%	+5,9%	3,8%
36. Mulhouse	68	1 467	1 403	1 892	+2,6%	+3,2%	+27,2%	1 395	ns	ns	ns	10,1	+5,2%	+2,0%	8,6%
37. Caen	14	3 094	2 996	3 028	+2,5%	+4,1%	+40,9%	2 401	ns	ns	ns	11,9	+2,0%	+7,0%	4,8%
38. Nancy	54	2 424	2 367	2 908	+1,3%	+3,1%	+25,5%	2 529	ns	ns	ns	11,7	+0,9%	+8,3%	5,0%
39. Tourcoing	59	2 009	1 982	2 030	+1,6%	+8,3%	+29,5%	1 686	ns	ns	ns	11,4	+2,8%	+3,0%	6,9%
40. Avignon	84	2 498	2 352	2 879	+5,4%	+1,5%	+22,5%	2 056	ns	ns	ns	11,6	+2,4%	+3,5%	5,9%
41. Créteil	94	4 289	4 099	ns	+0,8%	+1,6%	+25,1%	936	ns	ns	ns	16,6	+4,8%	+0,6%	4,9%
42. Poitiers	86	2 277	2 256	2 331	+0,3%	+6,0%	+35,8%	1 959	ns	ns	ns	11,4	+1,9%	+8,3%	6,1%
43. Versailles	78	7 134	7 134	9 044	-0,6%	+1,1%	+36,4%	1 222	ns	ns	ns	21,0	+0,2%	+2,5%	3,5%
44. Asnières-sur-Seine	92	7 089	6 915	ns	-1,8%	-1,0%	+25,5%	1 596	ns	ns	ns	20,3	+1,6%	+3,6%	3,5%
45. Colombes	92	6 191	5 555	7 976	+0,0%	+0,4%	+25,3%	1 270	ns	ns	ns	19,4	+1,6%	+5,0%	4,2%
46. Courbevoie	92	7 473	7 300	ns	-0,3%	+0,7%	+16,7%	1 266	ns	ns	ns	21,5	-0,3%	+7,1%	3,5%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 278	2 194	2 368	-1,1%	+6,6%	+37,2%	1 238	ns	ns	ns	9,5	ns	+9,0%	5,2%
48. Rueil-Malmaison	92	6 474	5 820	8 820	+0,1%	+0,5%	+17,0%	1 207	ns	ns	ns	20,5	+0,2%	+7,8%	4,2%
49. Pau	64	2 276	2 166	2 798	+1,1%	+11,4%	+36,4%	2 196	ns	ns	ns	10,7	+1,5%	+4,9%	5,9%
50. La Rochelle	17	5 100	5 234	4 809	+0,8%	+7,0%	+52,2%	1 952	ns	ns	ns	14,8	+1,9%	+1,9%	3,4%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	7 064	6 273	8 393	-1,0%	+3,8%	+24,3%	1 481	ns	ns	ns	19,4	+1,5%	+6,6%	3,7%
52. Antibes	06	5 789	5 327	8 035	+4,8%	+10,5%	+24,7%	2 700	ns	ns	ns	15,9	+3,3%	-0,9%	3,6%
53. Saint-Nazaire	44	3 299	3 262	3 357	+1,3%	+9,0%	+65,1%	1 407	ns	ns	ns	10,5	+2,8%	+4,4%	3,9%
54. Colmar	68	2 436	2 429	2 366	-0,3%	+5,6%	+27,9%	858	ns	ns	ns	10,4	+0,2%	+2,9%	5,2%
55. Issy-les-Moulineaux	92	8 480	8 299	ns	+0,9%	+0,5%	+20,3%	1 669	ns	ns	ns	23,5	+3,1%	+3,2%	3,4%
56. Nolsy-le-Grand	93	4 727	4 529	5 342	+2,3%	+2,7%	+27,4%	935	ns	ns	ns	16,5	+6,1%	-0,6%	4,4%
57. Levallois-Perret	92	9 648	9 627	ns	-1,7%	-2,2%	+13,9%	1 147	ns	ns	ns	24,9	+2,0%	+6,9%	3,1%
58. Guimper	29	2 407	2 171	2 659	+6,4%	+20,0%	+60,3%	1 712	ns	ns	ns	10,2	+1,3%	+10,7%	5,7%
59. Neuilly-sur-Seine	92	11 480	11 349	ns	+0,2%	-4,0%	+16,6%	1 054	ns	ns	ns	25,7	-4,1%	+5,8%	2,7%
60. Niort	79	2 030	2 042	2 021	+2,5%	+9,0%	+41,8%	1 587	ns	ns	ns	9,9	+2,3%	+15,1%	5,8%
61. Lorien	56	2 861	2 840	2 909	+1,9%	+1,2%	+67,6%	1 241	ns	ns	ns	10,3	+3,9%	+5,7%	4,4%
62. Meaux	77	3 197	3 211	3 150	+1,2%	+3,9%	+27,5%	792	ns	ns	ns	14,6	+0,6%	+3,5%	5,4%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 631	2 546	2 712	+4,8%	+8,6%	+56,9%	1 047	ns	ns	ns	9,3	-1,1%	+7,9%	4,4%
64. Cholet	49	2 244	2 048	2 368	+4,1%	+6,9%	+55,5%	1 031	ns	ns	ns	11,0	+2,9%	+9,9%	6,5%
65. Vannes	56	4 041	3 781	4 659	+3,2										