

NOTE DE CONJONCTURE

MARCHÉ DU LOGEMENT



Après avoir atteint des sommets, le marché immobilier a entamé sa descente

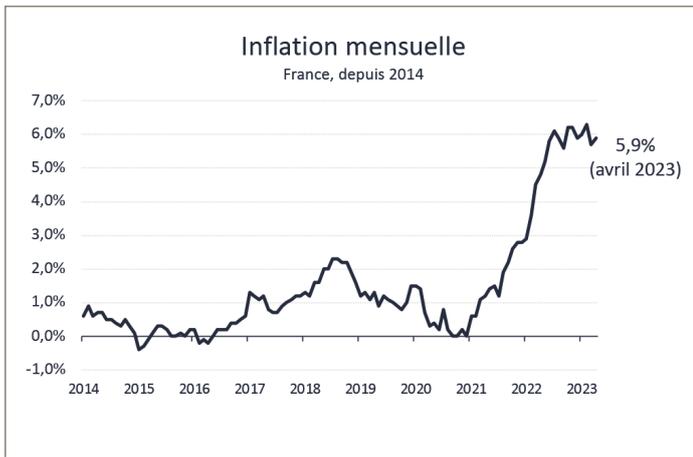
La pierre, à laquelle les Français sont au moins aussi attachés qu'au Tour de France cycliste, va mal. A moins de deux mois du départ de la Grande Boucle, l'année 2023 ressemble à une étape de montagne pour le marché du logement : hausse des taux des crédits, environnement économique et géopolitique incertain, inflation persistante, baisse du pouvoir d'achat et de la confiance des ménages, ... A ce stade, ces chocs multiples entraînent une baisse de rythme, mais pas de coup de fringale.

Après avoir été dopé par un effet post-covid, le nombre de ventes de logements anciens continue de s'éroder à 1 083 000 ventes sur 12 mois à fin février 2023, en baisse de 9% sur un an. Les prix sont orientés à la baisse depuis 4 mois, tandis que l'inflation a légèrement reflué mais reste élevée (5,9% en avril 2023).

Le marché vit un changement de cycle avec le nouvel environnement sur les taux. 2023 est une année de transition, de remise en cause, et plus favorable aux acquéreurs. Le marché poursuit son ajustement et sa régulation qui entraîne une baisse des prix.

L'inflation semble avoir passé le sommet

La résistance meilleure qu'anticipé de l'économie mais aussi de l'inflation n'augure pas nécessairement de reprise prochaine de l'activité. Elle conduit plutôt à différer et/ou alléger légèrement le freinage de l'activité. Car les facteurs de soutien semblent s'épuiser, tandis que les éléments défavorables gagnent du terrain : inflation toujours élevée et durcissement monétaire de la Banque Centrale Européenne. Pour 2023, l'INSEE comme la Banque de France prévoient une croissance en faux plat à +0,6%, avant de remonter un peu la pente en 2024 (1,2%). L'indicateur à suivre reste l'inflation : **l'indice mensuel reste élevé en avril 2023 à +5,9 %**, malgré un tassement des prix du gaz.

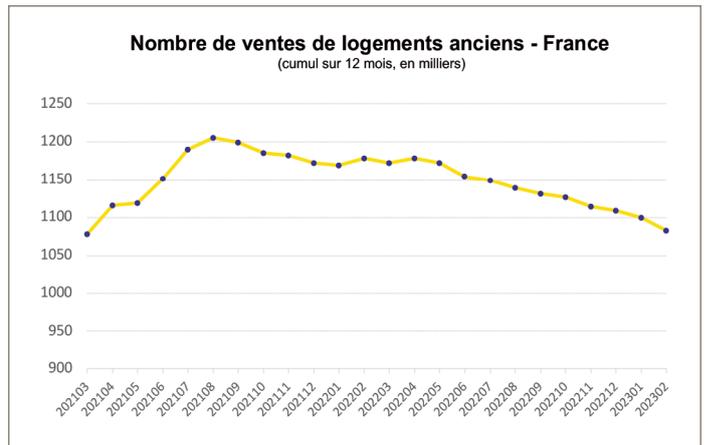


Source : INSEE

De son côté, la confiance des ménages reste en berne et proche de son plus bas niveau depuis 2000.

Les ventes continuent de s'éroder

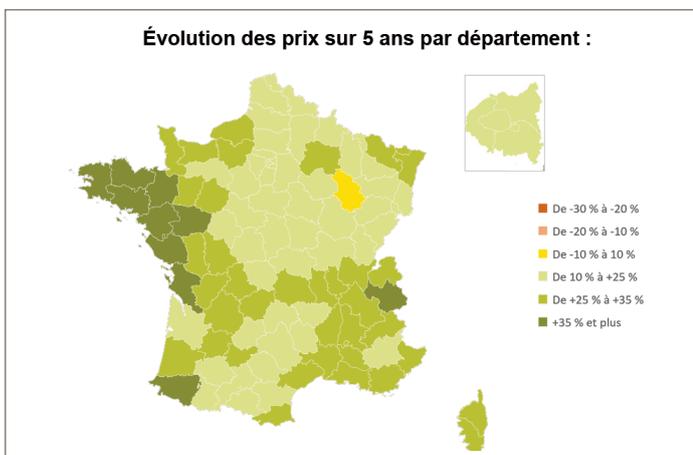
Après avoir changé de braquet après le covid, les ventes de logement poursuivent leur ralentissement depuis septembre 2021, mais le marché se maintient à un niveau encore relativement élevé : à fin février 2023, 1 083 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois (-9% sur un an). Nous maintenons notre prévision d'une baisse de 10 à 15% des ventes en 2023, ce qui correspond à entre 950 000 et un million de ventes.



Source : CGEDD

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

Il s'agit donc a priori d'un retour à des niveaux « pré-covid » pour la transaction, après un emballement post-covid.

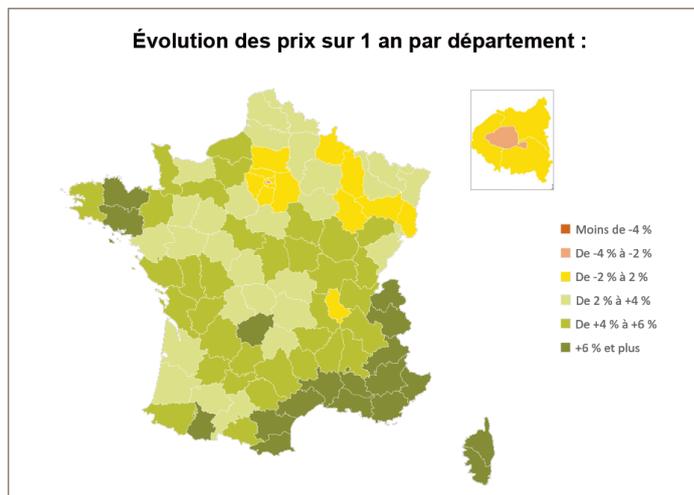


Source : FNAIM

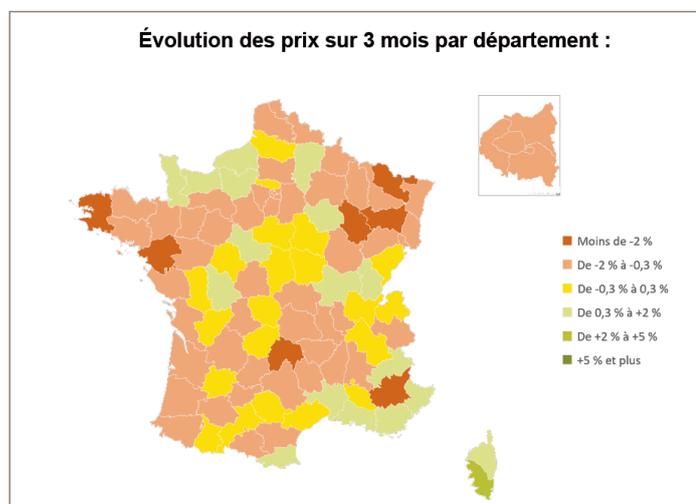
Vent de face sur les prix : le grand retournement ?

Où en est-on concernant l'évolution des prix des logements existants ? Ces 5 dernières années, et notamment à la suite de la crise sanitaire, les prix ont fortement augmenté en France (+26% en moyenne, soit 4,7% par an). Au classement général depuis 5 ans, l'Ouest et notamment la Bretagne a fait la course en tête, avec des hausses de prix de plus de 35% sur la période. Par ailleurs, de manière générale, la moitié Sud du pays a vu ses prix augmenter davantage que la moitié Nord.

La forte hausse des taux des crédits immobiliers depuis début 2022 (voir ci-dessous) remet actuellement en cause cette forte hausse des valeurs. Sur un an, l'évolution des prix reste en hausse (+3,7% en France) grâce à l'élan post-covid, excepté notamment à Paris où elle est en baisse (-2,6%) et dans le reste de l'Île-de-France où elle est stable (+0,3%). Depuis un an, la région PACA détient le maillot à pois du meilleur grimpeur : à ce stade, elle résiste mieux à l'ascension des taux (qui est un col de première catégorie) avec une hausse de +6,8%.



Source : FNAIM



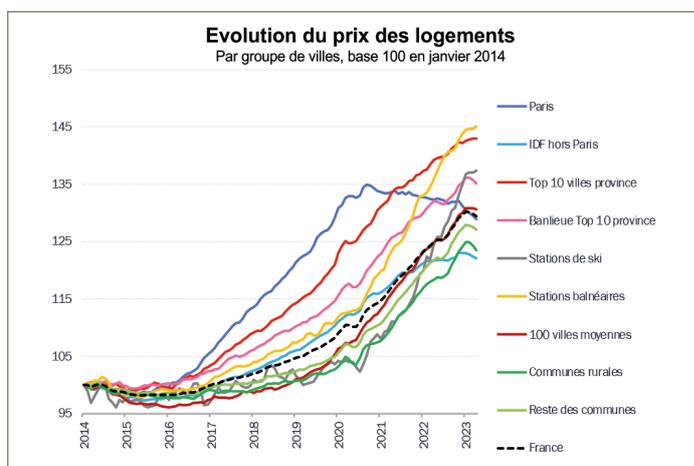
Source : FNAIM

Mais on observe une inflexion des prix depuis février 2023, ils s'inscrivent désormais en baisse à l'échelle nationale (-0,6%). Cette tendance à davantage de modération est sans doute la bienvenue pour fluidifier le marché. C'est le signe qu'il n'y a pas de blocage du marché et que les vendeurs acceptent la nouvelle donne du marché et discutent avec les acheteurs, dont les capacités d'achat sont sous pression. On assiste à un changement de dynamique et un rééquilibrage du marché au profit des acheteurs, avec une plus grande prise en compte des coûts annexes au logement (énergie, ...).

Il faudra attendre quelques mois pour voir si des nuances régionales ou départementales apparaissent, mais il est très probable que la baisse des prix concerne l'ensemble des territoires en 2023.

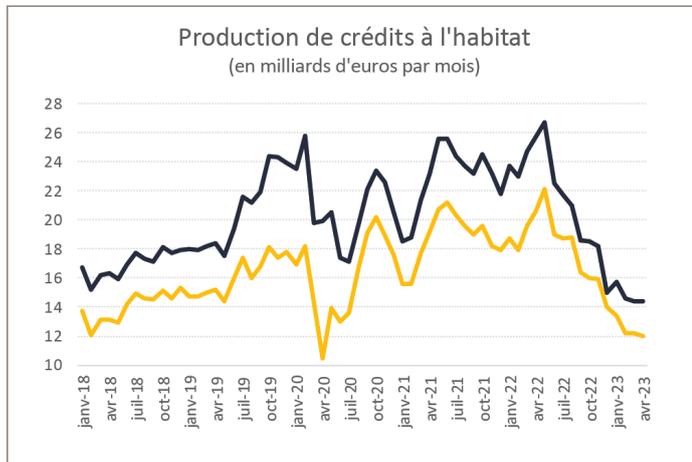
En termes de typologie de communes, le tandem des stations balnéaires et des stations de ski, qui avaient vu leurs prix monter en danseuse en 2021 et 2022, résiste mais voit ses prix commencer à s'infléchir (+0,4% et +0,5% sur 3 mois). Les 10 plus grandes villes de province suivent dans la roue (+0,3% sur 3 mois), tirées par les villes du Sud. Derrière ces échappées, toutes les autres zones sont orientées à la baisse, avec Paris (-1,2%) et les communes rurales (-1,1%) en queue de peloton, précédées par le reste de l'Île-de-France (-0,8%).

La baisse des prix devrait toutefois rester modérée, grâce à des facteurs structurels de soutien du marché. Le marché de la transaction est en difficulté surtout à cause de la forte hausse des taux. Mais la situation économique n'est pas si mauvaise : chômage à un niveau relativement bas et croissance molle qui reste toutefois légèrement positive. La capacité d'achat des ménages reste correcte, et proche de sa moyenne des 20 dernières années, malgré la hausse des taux.



Source : FNAIM

De plus, le marché du crédit à l'habitat en France est prudent et solide et les prêts sont essentiellement à taux fixes. Ce qui limite les risques par rapport à d'autres pays européens. Enfin, le marché peut compter sur le statut de valeur refuge de la pierre, et le rôle qu'il peut jouer pour préparer sa retraite. Par ailleurs, la baisse de la production neuve et la hausse du stock de logements neufs est de nature à modérer la baisse des prix de l'ancien.



Source : Banque de France

La hausse des taux des crédits en a encore un peu sous la pédale

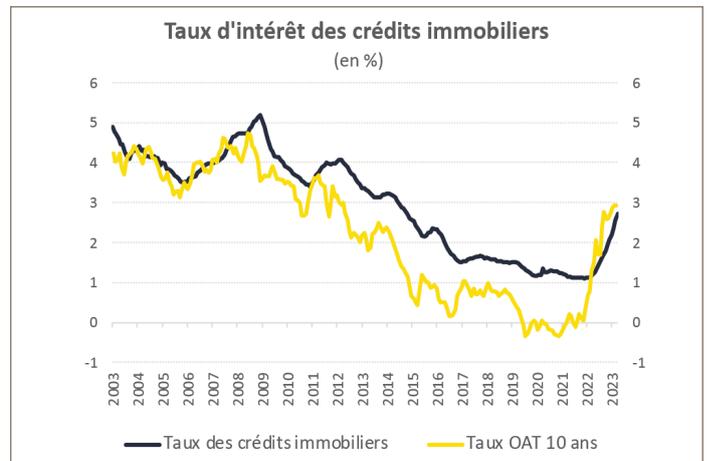
Autre signe d'essoufflement des volumes, la production de crédits est en baisse sensible depuis le mois de juin 2022. En avril 2023, la production de crédit est au plus bas depuis début 2016.

Les taux des crédits immobiliers continuent d'augmenter dans le sillage des taux des emprunts d'Etats, et ce n'est sans doute pas encore fini. A fin avril 2023, les taux des crédits immobiliers ont grimpé à 2,71 % d'après les chiffres de la Banque de France. D'après

l'Observatoire Crédit Logement/CSA, ils seraient même passés de 1,1 % en février 2022 à **3,15 % en avril 2023**, soit 2 points d'augmentation (ce qui a un impact sur la capacité d'achat similaire à celui d'une hausse d'environ 17 % des prix). Ils pourraient approcher 3,5% à la fin du printemps 2023, même si le taux des emprunts d'Etat semble tendre à se stabiliser ces dernières semaines.

Même si les taux restent à un niveau relativement bas comparé 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. Obtenir un crédit peut exiger le prix de la combativité pour les profils les plus risqués. Le contexte est devenu plus difficile pour les primo-accédants avec un faible apport.

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.



Source : Banque de France

Les principales données du marché du logement

Prix & Offre au 1er mai 2023		Prix					Ventes		Offre		Loyers			Rendement	
Ventes à fin 2023-02		(prix moyens de vente, €/m²)							(logements à vendre)		(loyers moyens appartements, €/m²)			(appartements toutes tailles)	
Loyers à fin 2022-14															
Zone géographique	N°	Prix		Évolution			Nombre de ventes		Évol.		Évolution		Loyer		Évolution
dépt		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans	(sur 12 mois)	1 an	1 an	3 ans	Loyer	1 an	5 ans	
France entière - appart. et maisons	3101	3911	2468		-0,6%	+3,7%	+26,1%	1128101	-6,7%	+9,3%	+19,7%	ns	ns	ns	ns
Ile-de-France - Ensemble	5996	6579	4555		-0,9%	-0,5%	+16,4%	168215	-5,4%	+9,7%	+41,6%	ns	ns	ns	ns
Provence (hors DROM)	2503	2850	2290		-0,5%	+4,4%	+28,1%	948036	-6,9%	+9,3%	+15,8%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer	2719	2610	2071		-0,4%	+7,0%	+27,2%	11760	-0,6%	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Groupe de villes															
IDF hors Paris	4535	4676	4266		-0,8%	+0,3%	+18,1%	131899	ns	+9,5%	+39,6%	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province	4074	3962	4796		+0,3%	+2,7%	+30,2%	73263	ns	+15,2%	+57,4%	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province	3528	3580	3668		-0,8%	+2,3%	+26,1%	74370	ns	+12,4%	+48,9%	ns	ns	ns	ns
Stations de ski	3764	3891	3531		+0,5%	+10,2%	+36,0%	20470	ns	+30,3%	+19,7%	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires	4608	4676	4547		+0,4%	+6,7%	+38,6%	97811	ns	+19,3%	+23,9%	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes	2256	2228	2530		-0,1%	+4,6%	+31,6%	13258	ns	+12,8%	+38,8%	ns	ns	ns	ns
Communes rurales	1600	1679	1594		-1%	+4,3%	+23,8%	21892	ns	+2,1%	-11%	ns	ns	ns	ns
Reste des communes	2039	1875	2112		-0,6%	+4,4%	+25,8%	343072	ns	+7,2%	+9,5%	ns	ns	ns	ns
70 villes															
1. Paris	75	10519	10471	ns	-1,2%	-2,6%	+11,4%	36516	+3,7%	+1,4%	+60,6%	27,3	+0,2%	+7,7%	3,1%
2. Marseille	13	3487	3141	5246	+0,8%	+6,6%	+39,3%	15769	ns	+22,7%	+41,8%	12,8	+0,6%	+5,8%	4,9%
3. Lyon	69	5030	4701	2188	-0,2%	-1,7%	+29,2%	7888	ns	+11,0%	+90,2%	14,0	-1,2%	+10,4%	3,4%
4. Toulouse	31	3587	3466	4206	+1,2%	+0,1%	+20,3%	10108	ns	ns	ns	11,9	-0,4%	+3,8%	4,1%
5. Nice	06	5028	4895	ns	+2,3%	+4,9%	+25,5%	9863	ns	ns	ns	16,1	-0,5%	+1,6%	4,0%
6. Nantes	44	4139	3892	5244	-1,7%	+1,2%	+35,3%	6044	ns	ns	ns	12,3	+0,8%	+8,2%	3,8%
7. Montpellier	34	3643	3545	4267	+0,6%	+4,6%	+30,6%	6110	ns	ns	ns	14,1	+2,1%	+9,4%	4,8%
8. Strasbourg	67	4824	4045	ns	-1,0%	+4,0%	+37,9%	3408	ns	ns	ns	12,7	+0,5%	+4,3%	3,8%
9. Bordeaux	33	4954	4775	5567	+0,5%	+1,7%	+9,3%	5573	ns	ns	ns	13,6	+0,1%	+8,0%	3,4%
10. Lille	59	3811	4017	3086	-0,7%	+2,0%	+29,8%	4560	ns	ns	ns	14,0	+3,1%	+9,8%	4,2%
11. Rennes	35	4185	3955	5619	+0,7%	+2,8%	+47,6%	3931	ns	ns	ns	12,5	+2,3%	+8,7%	3,8%
12. Reims	51	2917	2885	3020	+0,5%	+3,9%	+33,4%	3092	ns	ns	ns	11,2	-3,0%	+0,1%	4,7%
13. Saint-Étienne	42	1434	1316	2267	-0,9%	+2,0%	+31,9%	3741	ns	ns	ns	8,7	+8,4%	+13,9%	7,9%
14. Toulon	83	3586	2877	5297	+0,4%	+6,8%	+31,8%	3949	ns	ns	ns	12,6	+1,4%	+8,0%	5,3%
15. Le Havre	76	2471	2346	2523	+0,5%	+1,7%	+34,8%	3125	ns	ns	ns	11,6	0,0%	5,7%	5,7%
16. Grenoble	38	2873	2851	ns	+0,6%	+5,6%	+24,6%	4066	ns	ns	ns	12,6	+2,2%	+5,2%	5,3%
17. Dijon	21	2865	2766	3366	-1,9%	+3,5%	+32,8%	3933	ns	ns	ns	11,9	+2,8%	+4,7%	5,2%
18. Angers	49	3386	3334	3550	-0,7%	+2,1%	+66,3%	2883	ns	ns	ns	12,3	+6,4%	+21,1%	4,4%
19. Nîmes	30	2635	2295	3400	+2,6%	+8,2%	+35,2%	2949	ns	ns	ns	11,2	+0,5%	+8,5%	5,9%
20. Villeurbanne	69	4824	3960	ns	-1,5%	-0,8%	+36,7%	2631	ns	ns	ns	13,2	+2,1%	+8,2%	4,0%
21. Clermont-Ferrand	63	2420	2329	2850	-0,6%	+0,5%	+28,0%	2971	ns	ns	ns	10,9	+4,0%	+11,3%	5,6%
22. Le Mans	72	2111	1979	2270	+1,0%	+5,8%	+38,7%	3183	ns	ns	ns	10,4	+2,8%	+9,7%	6,3%
23. Brest	29	2273	2179	2570	-0,1%	+1,1%	+57,9%	3468	ns	ns	ns	10,0	+5,1%	+18,2%	5,5%
24. Tours	37	3335	2968	3795	+0,1%	-1,6%	+29,4%	2739	ns	ns	ns	12,4	+4,4%	+14,7%	5,0%
25. Amiens	80	2577	2638	2495	+0,3%	+3,7%	+23,1%	2210	ns	ns	ns	11,6	-2,6%	-2,4%	5,3%
26. Limoges	87	1701	1701	2188	-1,5%	-0,6%	+36,3%	2588	ns	ns	ns	9,9	+0,7%	+4,3%	7,0%
27. Annecy	74	5510	5377	6091	+0,4%	+5,6%	+34,8%	2345	ns	ns	ns	15,5	+4,6%	+3,3%	3,5%
28. Perpignan	66	1921	1737	2401	+4,0%	+11,4%	+33,7%	2977	ns	ns	ns	10,4	+1,8%	+9,9%	7,2%
29. Bourgogne-Billancourt	92	9408	9297	ns	-1,6%	+0,7%	+14,6%	2130	ns	ns	ns	24,1	+0,6%	+3,9%	3,1%
30. Orléans	45	2730	2666	2971	-0,1%	+2,6%	+33,1%	2219	ns	ns	ns	11,5	+1,7%	+5,2%	5,2%
31. Metz	57	2540	2568	2316	+3,0%	+5,5%	+37,1%	1625	ns	ns	ns	10,8	-1,0%	+1,2%	5,1%
32. Saint-Denis (93)	93	4296	4265	ns	+0,1%	+0,5%	+25,1%	1991	ns	ns	ns	16,2	+5,1%	+10,1%	3,6%
33. Argenteuil	95	3746	3548	4592	-3,0%	-0,9%	+25,7%	1281	ns	ns	ns	16,5	+1,6%	+2,4%	5,9%
34. Rouen	76	2931	2886	3192	+0,5%	+2,6%	+29,0%	2649	ns	ns	ns	11,7	+1,1%	+7,5%	4,9%
35. Montreuil	93	6529	6413	7074	-1,9%	-5,5%	+19,8%	1256	ns	ns	ns	17,5	-1,1%	+2,0%	3,3%
36. Mulhouse	68	1441	1352	1890	-1,8%	-0,9%	+22,8%	1514	ns	ns	ns	10,4	+5,5%	+12,4%	9,2%
37. Caen	14	3027	2923	3601	-0,9%	-1,3%	+39,9%	2284	ns	ns	ns	11,9	+0,4%	+8,2%	4,9%
38. Nancy	54	2456	2398	2814	+2,0%	+3,5%	+27,1%	2139	ns	ns	ns	10,7	+0,5%	+2,9%	5,8%
39. Toulouseing	59	1863	1847	1874	-3,4%	-2,2%	+21,1%	1830	ns	ns	ns	11,5	+1,2%	+6,3%	7,5%
40. Avignon	84	2714	2584	3053	-0,6%	+15,3%	+33,2%	1984	ns	ns	ns	11,7	+3,2%	+7,8%	5,5%
41. Créteil	94	4265	4075	ns	-0,7%	+0,3%	+22,8%	915	ns	ns	ns	16,2	+4,2%	+15,5%	4,8%
42. Poitiers	86	2277	2264	2312	+1,8%	+2,6%	+35,3%	1905	ns	ns	ns	20,6	-0,9%	+9,2%	6,0%
43. Versailles	78	7432	7177	9615	-1,2%	-0,2%	+20,9%	1120	ns	ns	ns	11,3	-2,9%	+1,5%	3,4%
44. Amiens-sur-Seine	92	6829	6829	ns	+0,1%	+0,1%	+17,3%	1544	ns	ns	ns	20,3	+3,3%	+5,2%	3,2%
45. Colombes	92	6083	5465	7860	-1,9%	-1,7%	+23,4%	1245	ns	ns	ns	19,3	+0,7%	+5,5%	4,2%
46. Courbevoie	92	7147	7062	ns	-1,8%	-5,0%	+8,8%	1242	ns	ns	ns	21,8	+0,6%	+7,2%	3,7%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2240	2109	2366	-0,1%	+4,9%	+34,7%	1206	ns	ns	ns	9,6	+1,9%	+14,3%	5,4%
48. Ruell-Malmson	92	6583	6104	8268	+0,1%	-0,1%	+18,9%	1185	ns	ns	ns	20,6	-0,5%	+3,5%	4,1%
49. Pau	64	2250	2154	2807	-0,5%	+4,5%	+35,3%	2138	ns	ns	ns	10,7	+2,2%	+8,6%	6,0%
50. La Rochelle	17	5322	5462	5035	+1,3%	+6,5%	+34,3%	1897	ns	ns	ns	14,5	+2,8%	+0,5%	3,2%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6721	6098	7788	-2,5%	-0,4%	+20,2%	1449	ns	ns	ns	18,9	-1,3%	+1,2%	3,7%
52. Antibes	06	5639	5238	7728	-1,7%	+6,0%	+27,8%	2653	ns	ns	ns	16,0	+2,6%	+1,3%	3,7%
53. Saint-Nazaire	44	3868	3171	3161	+0,2%	+1,3%	+48,8%	1376	ns	ns	ns	10,6	+3,5%	+6,8%	4,0%
54. Colmar	68	2523	2456	2563	+3,6%	+5,7%	+29,7%	808	ns	ns	ns	10,4	-2,5%	+3,7%	5,1%
55. Issy-les-Moulineaux	92	8437	8359	ns	-0,3%	+0,1%	+15,6%	853	ns	ns	ns	24,0	+3,0%	+3,8%	3,5%
56. Noisy-le-Grand	93	4506	4307	5104	-0,7%	+2,8%	+21,3%	908	ns	ns	ns	15,7	+0,0%	+3,4%	4,4%
57. Levallois-Perret	92	9636	9614	ns	-0,3%	-2,1%	+13,3%	1124	ns	ns	ns	24,8	+0,3%	+2,9%	3,1%
58. GUILMPEL	29	2280	2124	2468	-3,6%	+7,2%	+52,0%	1869	ns	ns	ns	10,1	-1,0%	+10,0%	5,7%
59. Neuilly-sur-Seine	92	11423	11292	ns	-0,6%	+0,8%	+16,2%	1033	ns	ns	ns	26,1	-2,0%	+3,5%	2,8%
60. Niort	79	2080	2025	2120	+1,2%	+6,8%	+43,0%	1528	ns	ns	ns	10,1	+4,6%	+11,7%	6,0%
61. Lorlent	56	2988	2934	3134	+3,5%	+15,2%	+77,2%	1200	ns	ns	ns	10,7	+4,6%	+11,5%	4,4%
62. Meaux	77	3079	3061	3153	-1,8%	-0,4%	+17,3%	755	ns	ns	ns	14,4	+2,8%	+3,3%	5,6%
63. La Roche-sur-Yon	85	2576	2518	2630	-1,0%	+6,9%	+51,1%	1004	ns	ns	ns	9,4	-5,6%	+10,0%	4,5%
64. Cholet	49	2506	2153	2401	+1,7%	+6,8%	+55,3%	1011	ns	ns	ns	11,4	+3,5%	+10,1%	6,4%
65. Vannes	56	4091	4028	4248	+1,2%	+6,1%	+59,7%	1237	ns	ns	ns	11,1	+3,8%	+10,4%	3,3%
66. Fréjus	83	4403	4206	4968	+0,8%	+7,1%	+22,0%	1841	ns						