

# NOTE DE CONJONCTURE

## MARCHÉ DU LOGEMENT



**Après avoir atteint  
des sommets,  
le marché en  
manque d'oxygène**

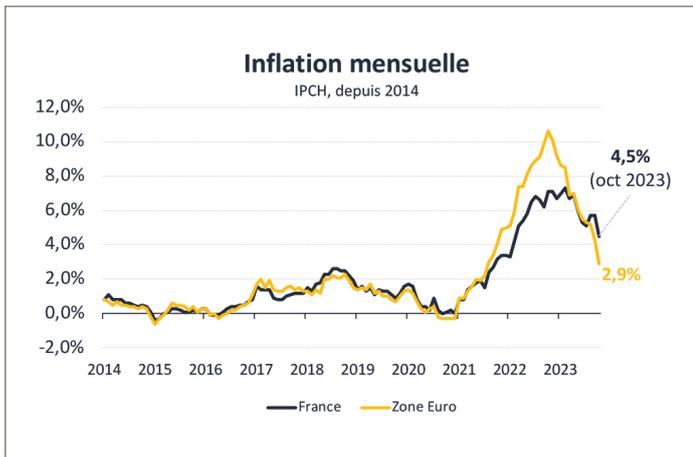
La crise annoncée est aujourd'hui devenue réalité. Le quadruplement des taux d'intérêt en 2 ans a eu raison de la dynamique du marché. Le nombre de ventes de logements anciens baisse nettement à 955 000 ventes sur 12 mois à fin août 2023 (soit -17% sur un an), et les prix se sont infléchis et s'inscrivent en légère baisse. L'inflation a légèrement reflué mais reste élevée : 4% en septembre 2023. Le marché est désormais plus favorable aux acquéreurs.

L'année 2023 devrait se terminer avec un record historique de baisse de ventes sur un an (-21%, à 885 000 ventes), et une baisse des prix. En 2024, la baisse des prix doit s'accélérer pour redonner du pouvoir d'achat aux acheteurs. Et l'offre de biens disponibles à la vente s'est reconstituée et ne constituera plus un facteur de soutien pour les prix en 2024.

Globalement, le marché du logement est passé d'une pénurie à l'autre : avec le blocage du marché de la transaction, la pénurie de biens à vendre s'est résorbée mais s'est transformée en pénurie de biens à louer. Avec, en toile de fond, une offre de logements insuffisante, notamment dans certaines zones tendues. Des mesures publiques d'accompagnement aptes à répondre aux difficultés rencontrées sont plus que jamais nécessaires.

### Une inflation persistante

L'INSEE et la Banque de France prévoient une croissance modeste du PIB à +0,9% en 2023, tout comme en 2024 (+0,9%), et un léger redressement en 2025 (+1,3%). Une croissance moindre n'est toutefois pas à exclure. L'indicateur à suivre reste l'inflation. **L'indice mensuel demeure à un niveau relativement élevé en octobre 2023 à +4,0%**. L'inflation a commencé à refluer ces derniers mois en Europe, et également en France. En comparaison européenne (indice harmonisé IPCH, à +4,5% en France), l'inflation avait nettement plus augmenté en zone euro qu'en France, mais elle baisse désormais nettement plus en zone euro. Ces différences sont en partie liées à la mise en place du bouclier tarifaire sur l'énergie en France.

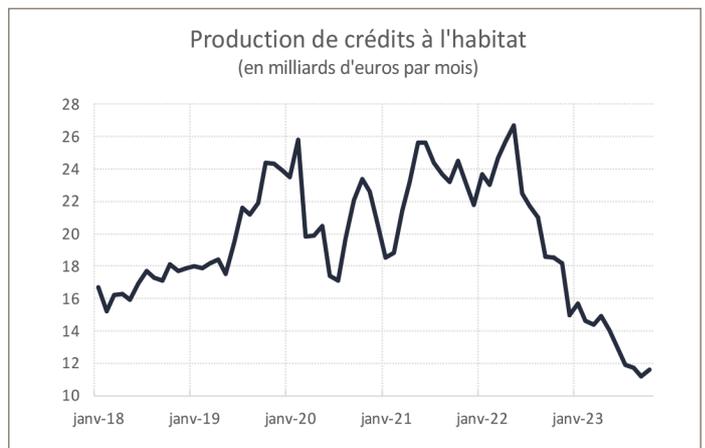


Source : Eurostat

L'impact des hausses de taux directeurs de la BCE (hausses désormais en « pause ») commence à être perceptible sur l'économie, comme souvent, environ 12 à 18 mois après le début du cycle de hausses de taux. De son côté, la confiance des ménages reste en berne et proche de son plus bas niveau depuis 2000.

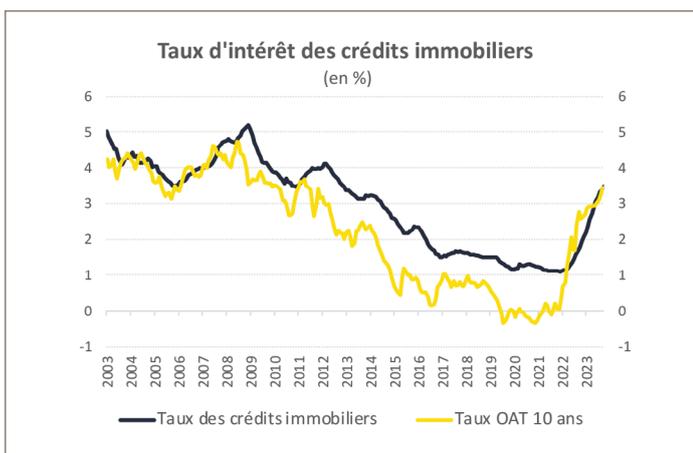
## Des taux des crédits toujours en hausse

En lien avec l'essoufflement des volumes, la production de crédits est en baisse sensible depuis le mois de juin 2022. En octobre 2023, la production de crédit est au plus bas depuis 2014. La production de crédit pâtit non seulement de la baisse des ventes dans l'ancien et de la chute dans le neuf, mais aussi d'un recours réduit au crédit de la part des emprunteurs. Tandis qu'en période de taux très bas, il n'était pas nécessairement pertinent de maximiser son apport personnel, puisqu'on pouvait parfois épargner à un taux supérieur au taux de son crédit.



Source : Banque de France

Les taux des crédits immobiliers continuent d'augmenter. A fin octobre 2023, les taux des crédits immobiliers ont grimpé à 3,48% d'après les chiffres de la Banque de France (et 3,84% hors renégociations de crédit). D'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, ils seraient même passés de 1,1% en février 2022 à **4,12% en octobre 2023**, soit 3 points d'augmentation.



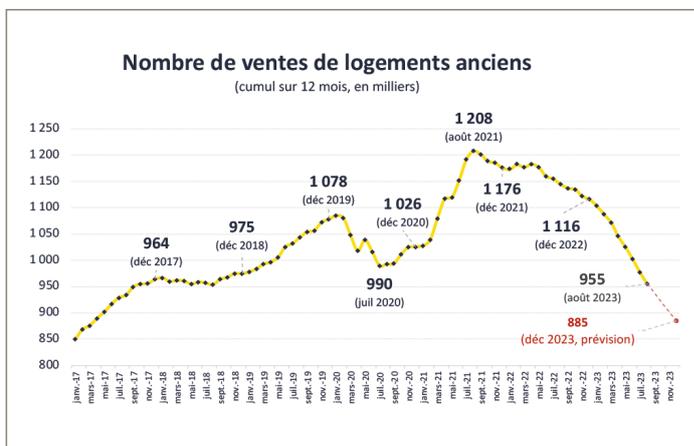
Source : Banque de France

Cette hausse des taux rend par ailleurs plus contraignantes les règles du HCSF, qui jusque-là n'étaient pas un véritable frein au marché, car la marge pour augmenter la durée des crédits est très faible. Même si le taux d'usure n'est plus un frein pour le marché, le contexte est devenu plus difficile pour les primo-accédants avec un faible apport. Par ailleurs, au-delà de la hausse des taux, les banques sont devenues plus sélectives pour se protéger contre la probable baisse à venir des prix des biens.

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.

## Poursuite de la baisse rapide des ventes

**La baisse des ventes de logements, entamée depuis septembre 2021, s'accélère depuis début 2023** : à fin août 2023, 955 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois (-17% sur un an). Sur les 8 premiers mois de 2023, les ventes baissent même de 21% par rapport à la même période en 2022. La baisse des ventes sur l'ensemble de l'année 2023 devrait être d'au moins 20%, ce qui correspondrait à environ 885 000 ventes. Le nombre de transactions redescendrait donc en-dessous des niveaux « pré-covid », et reviendrait plus de 6 ans en arrière. Surtout, il s'agirait de la plus forte baisse des ventes sur un an jamais observée depuis plus de 50 ans. Un choc majeur pour le marché immobilier.



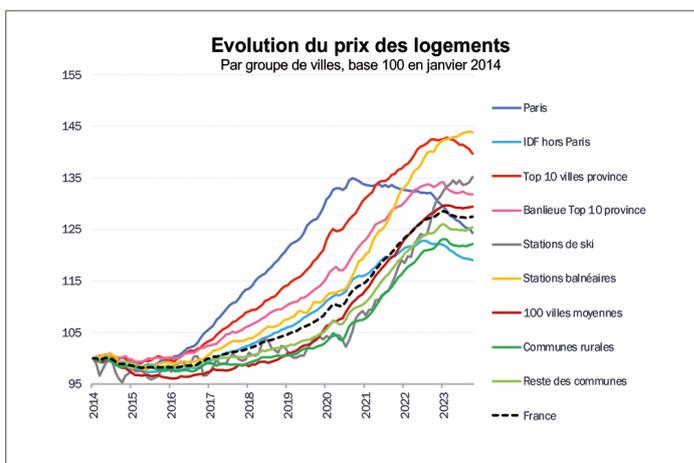
Source : IGEDD

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

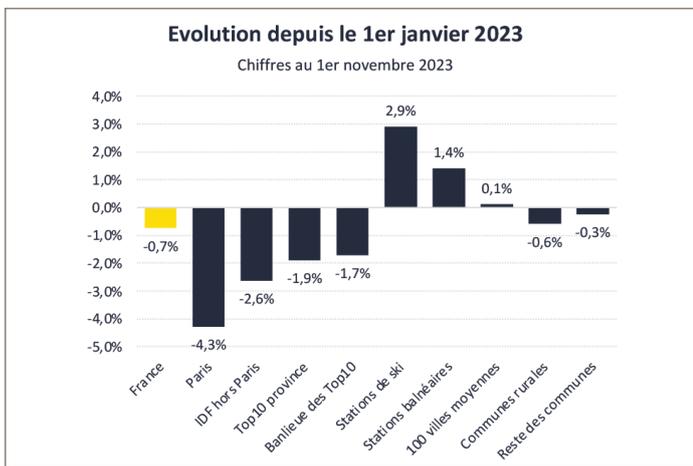
A noter que sur le **marché du neuf**, les ventes se sont effondrées depuis 18 mois, et sont au plus bas depuis 1995. Le mal semble plus profond sur le marché du neuf (contraint par le coût de la main d'œuvre et des matières premières notamment) que sur celui de l'ancien. En apparence, les prix du neuf ne baissent pas, mais de plus en plus de remises de prix sont accordées, qui ne sont pas visibles dans les prix faciaux.

## Prix : les grandes villes dans le rouge, sauf dans le Sud

Comme habituellement en début de cycle baissier, la baisse des volumes est suivie d'une baisse des prix, qui se matérialise depuis début 2023. Après avoir fortement augmenté avant et après le covid (sauf à Paris), l'évolution des prix s'est retournée et les valeurs s'inscrivent désormais en légère baisse. La forte hausse des taux des crédits immobiliers depuis début 2022 rend nécessaire cette baisse des prix (en pente douce jusqu'à présent) pour préserver la capacité d'achat des acheteurs. On observe un net fléchissement de la demande. A l'échelle nationale, les prix sont en baisse de 0,7% au 1<sup>er</sup> novembre par rapport au 1<sup>er</sup> janvier.



Source : FNAIM

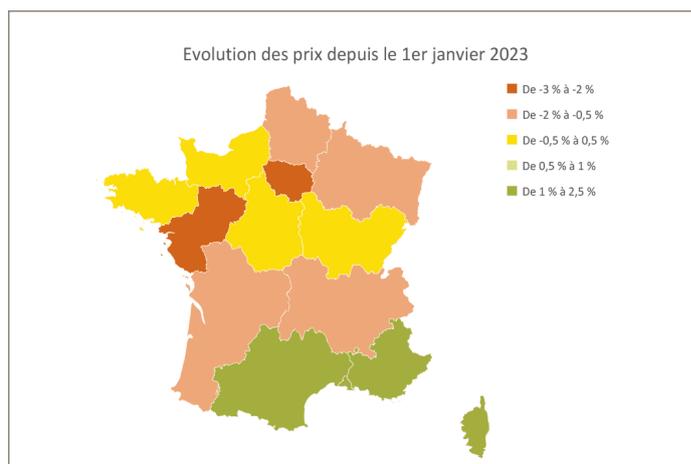


Source : FNAIM

Cette baisse concerne la plupart des zones, à l'exception des stations balnéaires qui résistent encore (+1,4% sur 10 mois). Paris (-4,3%) et sa périphérie (-2,6%) sont les plus touchées. La banlieue parisienne est même la zone où les prix ont le moins augmenté depuis 10 ans. Les autres grandes villes connaissent des baisses de prix : Lyon (-4,9% sur depuis le 1er janvier), Nantes (-3,7%), Rennes (-3,0%), à l'exception des villes méditerranéennes (Nice et Montpellier). D'une manière générale, le marché baisse le plus là où les prix sont les plus élevés, car la sensibilité des acquéreurs aux taux des crédits y est plus forte.

La majorité des départements connaissent une baisse des prix, mais ce n'est pas le cas de la Corse et de la côte méditerranéenne (notamment Alpes Maritimes et Var).

De manière générale, on assiste à un changement de cycle et à un rééquilibrage du marché au profit des acheteurs, qui reprennent le pouvoir. A ce stade, la baisse des prix est encore relativement modeste et loin de compenser la hausse des taux (même en tenant compte de la hausse des revenus). Les vendeurs mettent du temps à intégrer la nouvelle donne du marché et le changement de rapport de force avec les acheteurs. L'euphorie post-covid a entraîné une pénurie de biens à vendre. Cette situation de sous-offre (conjointe avec la chute de l'offre dans le neuf) a constitué un goulet d'étranglement, un facteur de soutien temporaire pour les prix, qui est en train de s'estomper. L'essentiel de la baisse des prix est donc encore probablement devant nous.



Source : FNAIM

# Les principales données du marché du logement

Prix & Offre au  
1er novembre 2023  
Ventes à fin 2023-08  
Loyers à fin 2023-12

Zone géographique	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m <sup>2</sup> )			Évolution			Ventes		Loyers (loyers moyens appartements, €/m <sup>2</sup> )			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)
		ensemble	apart.	maison	3 mois	1 an	5 ans	Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol. 1 an	Loyer	1 an	5 ans	
France entière - appart. et maisons		3 057	3 857	2 432	+0,0%	+0,1%	+22,5%	976 197	-15,7%	ns	ns	ns	ns
Ile-de-France - Ensemble		5 837	6 391	4 259	-0,6%	-3,3%	+10,9%	144 572	-16,8%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 471	2 823	2 258	+0,1%	+0,6%	+24,8%	821 034	-15,6%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 744	2 679	2 776	+2,1%	+6,1%	+25,6%	10 591	-7,8%	ns	ns	ns	ns

## Groupe de villes

IDF hors Paris	4 428	4 564	4 168	-0,4%	-2,6%	+13,2%	111 702	ns	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province	3 970	3 842	4 814	-1,2%	-1,9%	+24,0%	63 013	ns	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province	3 443	3 295	3 584	-0,4%	-1,1%	+20,3%	63 952	ns	ns	ns	ns	ns
Stations de ski	3 761	3 846	3 594	+1,1%	+4,6%	+35,6%	7 771	ns	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires	4 607	4 687	4 538	+0,1%	+2,7%	+35,2%	84 752	ns	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes	2 335	2 261	2 497	+0,2%	+0,9%	+29,7%	112 540	ns	ns	ns	ns	ns
Communes rurales	1 584	1 688	1 576	+0,3%	+0,7%	+21,5%	194 679	ns	ns	ns	ns	ns
Reste des communes	2 016	1 877	2 076	+0,4%	+0,9%	+22,9%	294 917	ns	ns	ns	ns	ns

## 70 villes

1. Paris	75	10 157	10 097	ns	-1,1%	-5,4%	+4,5%	32 870	-9,8%	27,6	+1,7%	+7,7%	3,3%
2. Marseille	13	3 394	3 022	5 372	-0,9%	-0,2%	+30,9%	15 696	ns	13,2	+1,3%	+5,8%	5,2%
3. Lyon	69	4 787	4 698	ns	-1,7%	-6,3%	+18,8%	7 061	ns	14,2	+2,4%	+10,4%	3,6%
4. Toulouse	31	3 589	3 461	4 243	-0,6%	-1,8%	+16,1%	8 324	ns	12,2	+1,0%	+3,8%	4,2%
5. Nice	06	5 074	4 951	ns	-0,7%	+3,9%	+25,9%	8 351	ns	16,9	+4,5%	+1,6%	4,1%
6. Nantes	44	3 930	3 683	5 036	-2,5%	-5,3%	+24,4%	5 406	ns	12,5	+1,9%	+8,2%	4,1%
7. Montpellier	34	3 622	3 498	4 473	-1,6%	+2,6%	+29,0%	4 972	ns	14,3	+2,6%	+9,4%	4,9%
8. Strasbourg	67	3 886	3 901	ns	-0,1%	-2,3%	+34,5%	3 200	ns	12,9	+2,0%	+4,3%	4,0%
9. Bordeaux	33	4 787	4 548	6 559	-1,6%	-4,3%	+6,0%	4 784	ns	13,9	-0,5%	+8,0%	3,7%
10. Lille	59	3 674	3 895	2 914	-2,5%	-2,8%	+20,4%	3 887	ns	14,4	+2,9%	+9,8%	4,4%
11. Rennes	35	3 988	3 779	5 257	-1,4%	-5,1%	+36,5%	3 333	ns	12,6	+2,4%	+8,7%	4,0%
12. Reims	51	3 000	2 960	3 139	+5,2%	+7,0%	+36,0%	2 711	ns	12,1	-0,3%	+0,1%	4,9%
13. Saint-Étienne	42	1 411	1 295	2 344	-0,5%	-0,8%	+30,5%	3 243	ns	9,0	+7,1%	+13,9%	8,3%
14. Toulon	83	3 220	2 843	4 492	+0,7%	+0,7%	+24,8%	4 933	ns	11,8	+2,4%	+9,9%	5,2%
15. Le Havre	76	2 436	2 394	2 533	+0,5%	+1,0%	+31,3%	2 842	ns	11,8	+1,5%	ns	5,9%
16. Grenoble	38	2 759	2 726	ns	-1,9%	+0,2%	+20,3%	2 967	ns	13,1	+2,9%	+5,2%	5,8%
17. Dijon	21	2 907	2 729	3 941	+1,6%	+0,9%	+31,7%	3 474	ns	12,3	+3,8%	+4,7%	5,4%
18. Angers	49	3 403	3 359	3 539	-1,2%	+0,1%	+59,4%	2 494	ns	12,3	+2,7%	+21,1%	4,4%
19. Nîmes	30	2 561	2 335	2 986	-2,7%	+3,5%	+34,2%	2 468	ns	11,8	+3,8%	+8,5%	6,1%
20. Villeurbanne	69	3 812	3 755	ns	-1,6%	-6,3%	+26,9%	2 376	ns	13,3	+2,2%	+8,2%	4,3%
21. Clermont-Ferrand	63	3 362	2 258	2 888	-1,5%	-2,0%	+23,3%	2 514	ns	11,1	+2,6%	+11,3%	5,9%
22. Le Mans	72	2 060	1 936	2 207	-1,0%	-2,3%	+33,3%	2 574	ns	11,0	+5,6%	+9,7%	6,8%
23. Brest	29	2 355	2 295	2 514	+1,6%	+1,3%	+64,3%	2 873	ns	10,3	+5,5%	+18,2%	5,4%
24. Tours	37	3 285	3 131	3 872	+3,5%	+3,1%	+36,0%	2 243	ns	12,7	+3,8%	+14,7%	4,9%
25. Amiens	80	2 549	2 602	2 483	+1,9%	+1,6%	+22,3%	1 743	ns	11,8	+3,6%	-2,4%	5,5%
26. Limoges	87	1 768	1 701	1 904	+0,2%	-4,2%	+27,2%	2 201	ns	10,1	+2,8%	+7,4%	7,1%
27. Annecy	74	5 680	5 500	6 751	+1,3%	+1,6%	+35,3%	2 004	ns	15,6	+3,2%	+8,3%	3,4%
28. Perpignan	66	1 935	1 723	2 487	-2,3%	+5,6%	+39,1%	2 463	ns	11,1	+5,9%	+9,9%	7,7%
29. Boulogne-Billancourt	92	9 101	9 002	ns	-1,2%	-1,9%	+8,3%	1 755	ns	24,5	+1,3%	+3,9%	3,3%
30. Orléans	45	2 695	2 640	2 896	-1,8%	-1,5%	+27,5%	1 922	ns	11,9	+1,6%	+5,2%	5,4%
31. Metz	57	2 490	2 522	2 328	+0,5%	+0,7%	+34,4%	1 432	ns	11,4	+4,8%	+1,2%	5,4%
32. Saint-Denis (93)	93	4 130	4 112	ns	-0,7%	-4,4%	+16,6%	818	ns	15,3	ns	+10,1%	4,5%
33. Argentueil	95	3 649	3 303	4 367	+0,1%	-3,9%	+17,3%	1 004	ns	16,5	ns	+2,4%	6,0%
34. Rouen	76	2 802	2 744	3 136	+0,8%	-1,5%	+20,3%	2 417	ns	12,0	+5,4%	+7,5%	5,2%
35. Montreuil	93	6 639	6 495	7 283	-1,1%	-3,3%	+20,4%	1 185	ns	18,4	-6,9%	+2,0%	3,4%
36. Mulhouse	68	1 381	1 318	1 900	-4,8%	-2,6%	+20,0%	1 234	ns	11,1	+5,8%	+12,4%	10,1%
37. Caen	14	3 036	2 916	3 700	-1,6%	-1,9%	+35,3%	1 844	ns	12,3	+2,6%	+8,2%	5,0%
38. Nancy	54	2 387	2 327	2 938	+1,7%	-2,0%	+26,7%	2 100	ns	11,7	+0,3%	+2,9%	6,0%
39. Tourcoing	59	1 879	1 823	1 923	+2,1%	-1,5%	+18,8%	1 324	ns	11,5	+1,8%	+6,3%	7,6%
40. Avignon	84	2 374	2 298	2 569	-2,7%	-8,1%	+17,9%	3 153	ns	12,6	+5,6%	+7,8%	6,5%
41. Créteil	94	4 107	3 917	ns	-1,1%	-4,3%	+17,2%	699	ns	16,8	ns	+15,5%	5,2%
42. Poitiers	86	2 336	2 383	2 207	-3,1%	+1,5%	+42,4%	1 549	ns	11,7	+3,8%	+9,2%	5,9%
43. Versailles	78	7 157	6 927	9 139	-0,5%	-3,7%	+14,3%	988	ns	21,0	-1,9%	+1,5%	3,6%
44. Asnières-sur-Seine	92	6 729	6 533	ns	+0,8%	-5,1%	+10,0%	1 351	ns	21,1	-1,3%	+5,2%	3,9%
45. Colombes	92	5 714	5 126	7 436	-0,4%	-5,3%	+13,4%	1 059	ns	19,6	+0,1%	+5,5%	4,6%
46. Courbevoie	92	7 227	7 161	ns	+0,8%	-0,8%	+10,1%	1 044	ns	21,6	-0,6%	+7,2%	3,6%
47. Châteaufort	92	2 207	2 196	2 226	-1,1%	-4,7%	+29,1%	1 042	ns	9,3*	ns	+14,3%	5,1%
48. Rueil-Malmaison	92	6 553	5 902	8 643	-1,9%	-3,6%	+9,2%	1 039	ns	20,4	-2,3%	+3,5%	4,2%
49. Pau	64	2 307	2 200	2 805	-0,9%	+2,4%	+38,0%	1 897	ns	10,8*	ns	+8,6%	5,9%
50. La Rochelle	17	4 959	5 192	4 491	+1,0%	-4,3%	+39,5%	1 489	ns	15,4	+6,0%	+0,5%	3,6%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6 432	5 657	7 784	+0,1%	-8,4%	+12,4%	1 280	ns	19,0	ns	+1,2%	4,0%
52. Antibes	06	6 028	5 273	11 278	+1,4%	+8,1%	+31,5%	2 274	ns	16,4	ns	+1,3%	3,7%
53. Saint-Nazaire	44	3 132	3 054	3 247	-3,0%	+0,3%	+48,5%	1 194	ns	11,0	+4,5%	+6,8%	4,3%
54. Colmar	68	2 324	2 302	2 375	+1,2%	-2,6%	+22,7%	759	ns	10,7	ns	+3,7%	5,6%
55. Issy-le-Moulineux	92	7 672	7 504	ns	-2,4%	-7,2%	+3,5%	799	ns	24,5	+6,4%	+3,8%	3,9%
56. Noy-si-le-Grand	93	4 490	4 291	5 080	-2,5%	-1,1%	+21,1%	796	ns	16,0	ns	+3,4%	4,5%
57. Levallois-Perret	92	9 460	9 440	ns	+0,4%	-3,8%	+8,8%	1 002	ns	25,2	+0,6%	+2,9%	3,2%
58. Quimper	29	2 192	2 096	2 294	+2,9%	+0,9%	+44,4%	1 398	ns	10,0	+0,5%	+11,0%	5,7%
59. Neuilly-sur-Seine	92	10 864	10 747	ns	-0,7%	-5,2%	+5,0%	960	ns	27,1	+1,0%	+3,5%	3,0%
60. Niort	79	2 058	1 975	2 116	-2,8%	+6,7%	+44,2%	1 186	ns	10,3	+5,1%	+11,7%	6,2%
61. Lorient	56	2 961	2 821	2 951	+0,8%	+2,2%	+68,9%	1 094	ns	11,0	ns	+11,5%	4,7%
62. Meaux	77	2 995	2 948	3 176	-2,7%	-2,9%	+12,2%	593	ns	14,3	ns	+6,5%	5,8%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 548	2 473	2 618	-1,1%	+0,1%	+39,8%	874	ns	9,7	ns	+1,0%	4,7%
64. Cholet	49	2 281	2 181	2 347	-0,1%	+0,2%	+42,1%	877	ns	11,9	ns	+10,1%	6,6%
65. Vannes	56	3 936	3 871	4 090	-5,9%	-3,8%	+50,9%	1 018	ns	11,0	+2,5%	+10,4%	3,4%
66. Fréjus	83	4 835	4 512	5 762	+1,9%	+7,0%	+37,5%	1 550	ns	14,8	+2,9%	+5,2%	3,9%
67. Bayonne	64	4 472	4 350	5 193	+3,4%	+2,3%	+47,7%	989	ns	11,0	ns	+7,2%	3,0%
68. Les Sables-d'Olonne	85	4 577	5 196	4 286	+0,9%	-0,1%	+44,0%	1 320	ns	10,8	ns	+4,9%	2,5%
69. Nogent-sur-Marne	94	6 505	6 187	8 434	+1,5%	-5,0%	+10,5%	539	ns	19,5	ns	+3,9%	3,8%
70. Aix-les-Bains	73	4 646	4 632	4 579	+2,1%	+8,1%	+47,6%	747	ns	12,7	+2,2%	+7,9%	3,3%

## Régions

Auvergne-Rhône-Alpes	2 849	3 069	2 633	-0,0%	-0,3%	+24,4%	122 158	-14,0%	ns	ns	ns	ns
Bourgogne-Franche-Comté	1 609	1 713	1 555	+0,8%	+1,1%	+19,0%	41 338	-15,5%	ns	ns	ns	ns