

# NOTE DE CONJONCTURE

## MARCHÉ DU LOGEMENT



### Le ralentissement du marché se confirme

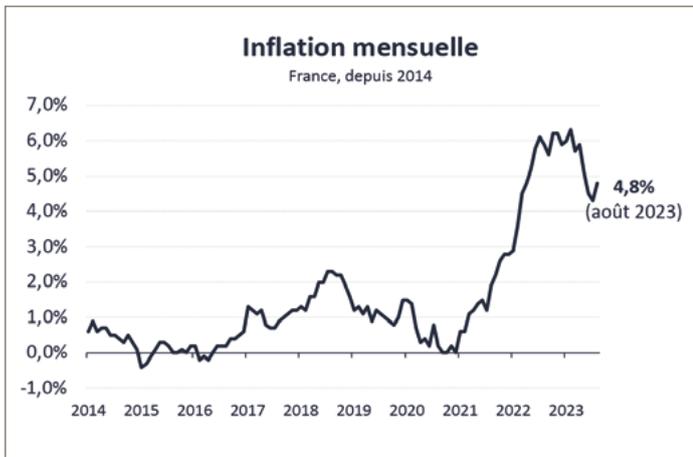
Le ralentissement du marché se confirme, après une période post-covid très dynamique. Le quasi-quadruplement des taux d'intérêt en 18 mois a eu raison de la dynamique du marché. Le nombre de ventes de logements anciens baisse nettement à 1 002 000 ventes sur 12 mois à fin juin 2023, soit -14% sur un an. Les prix s'inscrivent en légère baisse depuis février 2023, tandis que l'inflation a légèrement reflué mais reste élevée (4,8% en août 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 (-20%, à 900 000 ventes), et une baisse des prix d'environ 4%. En 2024, le marché restera morose et les prix devraient continuer à baisser : aucun élément ne permet de penser l'inverse à l'heure actuelle. L'offre de biens disponibles à la vente reste en augmentation.

Globalement, nous assistons à une inversion entre le marché de la transaction et celui de la location. Dans une crise du logement aux airs de vases communicants, et en l'absence d'accompagnement politique, le marché est passé d'une pénurie à l'autre : avec le blocage du marché de la transaction, la pénurie de biens à vendre s'est transformée en pénurie de biens à louer. Avec, en toile de fond, une offre de logements insuffisante, notamment dans certaines zones tendues. La crise est sévère et nous n'en sommes qu'au début.

### Léger rebond en trompe l'œil de l'inflation

Pour 2023, l'INSEE comme la Banque de France prévoient une croissance modeste du PIB à +0,6% et +0,7%, qui se redresserait légèrement en 2024 (1,0%). Le spectre d'une croissance moindre n'est toutefois pas à exclure. L'indicateur à suivre reste l'inflation. L'inflation a commencé à refluer ces derniers mois en Europe, et également en France. **L'indice mensuel demeure à un niveau relativement élevé en août 2023 à +4,8 %**. Le léger rebond en août est toutefois en trompe l'œil : il est lié à un rebond des prix de l'énergie. Hors énergie, l'inflation continue de refluer.



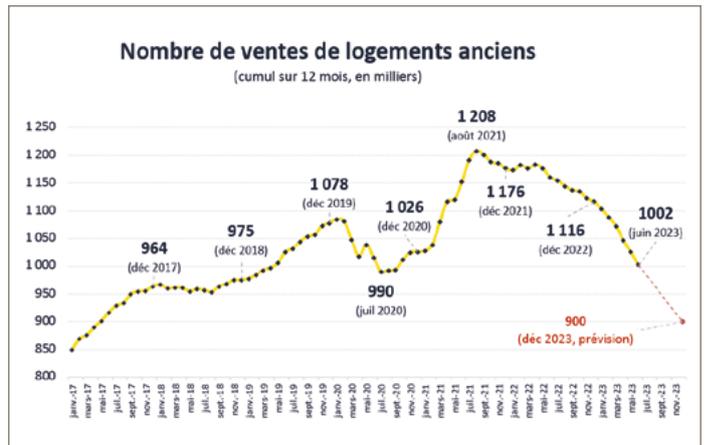
Source : INSEE

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

## Poursuite de la baisse des ventes

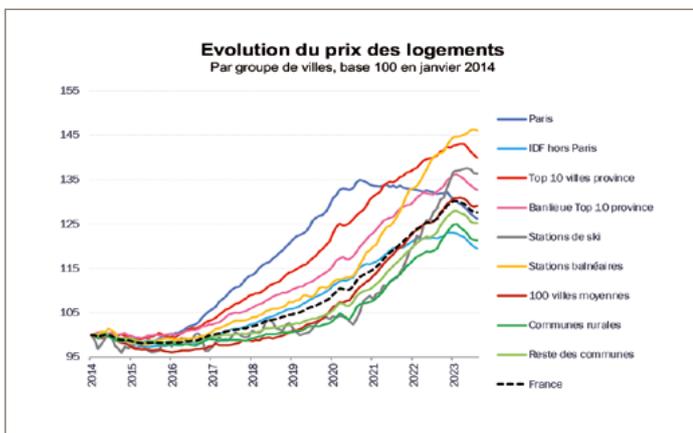
### Les ventes de logement poursuivent leur ralentissement entamé depuis septembre 2021 :

à fin juin 2023, 1 002 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois (-14% sur un an). Sur les 6 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 proche de 20%, ce qui correspondrait à environ 900 000 ventes. Le nombre de transactions redescendrait donc en-dessous des niveaux « pré-covid », et reviendrait 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. Une déflagration, 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.

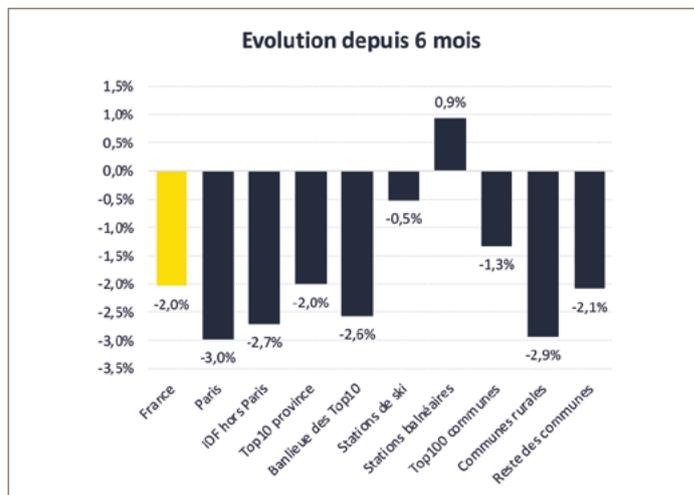


Source : FNAIM

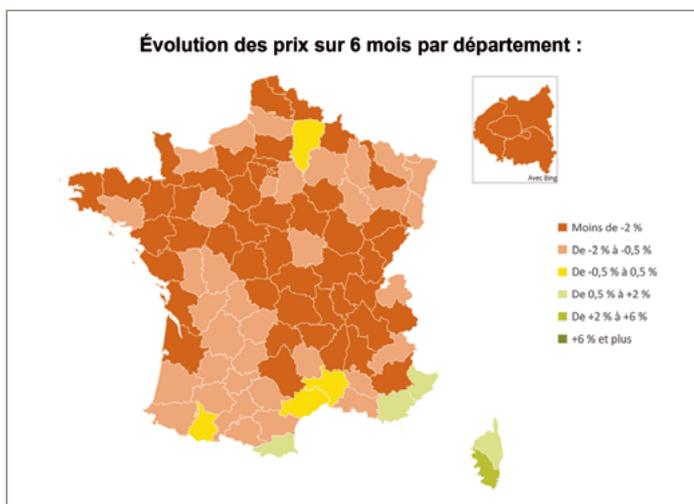
## Des prix en légère baisse

Après avoir fortement augmenté avant et après le covid (sauf à Paris), l'évolution des prix s'est retournée et les valeurs s'inscrivent en baisse depuis février 2023. La forte hausse des taux des crédits immobiliers depuis début 2022 (voir ci-dessous) rend nécessaire cette baisse des prix (en pente douce à ce stade) pour ne pas trop obérer la capacité d'achat des acheteurs. On observe un net fléchissement de la demande. S'ils restent en hausse sur un an à l'échelle nationale (+1,1%), les prix sont en revanche en baisse de 2% sur les 6 derniers mois.

Cette baisse concerne toutes les zones, à l'exception des stations balnéaires qui résistent encore (+0,9% sur 6 mois). Paris (-3% sur 6 mois) et sa périphérie (-2,7%) sont les plus touchées. D'autres grandes villes connaissent des baisses de prix significatives : Lyon (-4,2% sur 6 mois), Nantes (-4,1%), Rennes (-3,1%), tandis que les prix sont quasi stables à Toulouse (en baisse de... 0,07%).



Source : FNAIM



Source : FNAIM

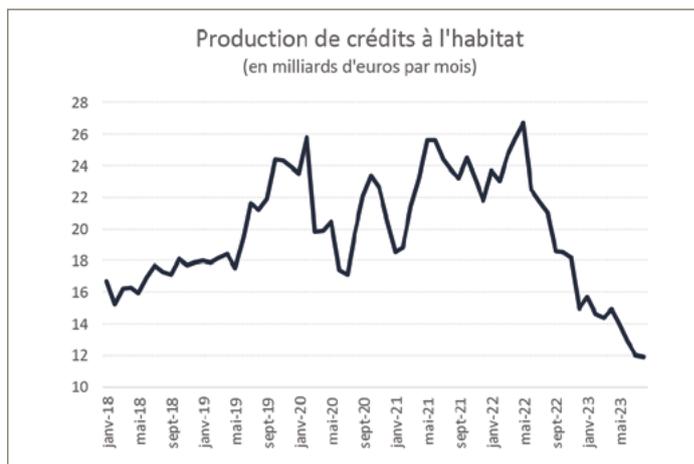
Au niveau départemental, la baisse des prix concerne la quasi exhaustivité des territoires, à l'exception de la Corse et de la côte méditerranéenne (notamment Alpes Maritimes et Var).

De manière générale, cette tendance à davantage de modération des prix est sans doute la bienvenue pour fluidifier le marché. On assiste à un changement de dynamique et à un rééquilibrage du marché au profit des acheteurs, qui reprennent le pouvoir, avec une plus grande prise en compte des coûts annexes au logement (énergie, ...). Mais les relations se crispent entre les acheteurs et les vendeurs, et la baisse des prix est loin de compenser la hausse des taux.

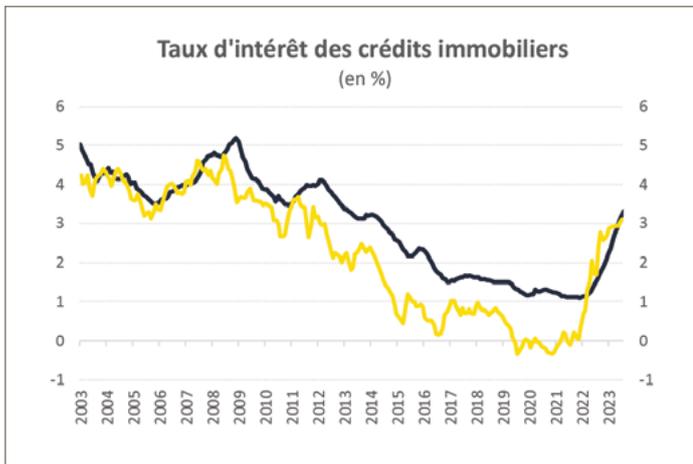
## Des taux des crédits toujours en hausse

Autre signe d'essoufflement des volumes, la production de crédits est en baisse sensible depuis le mois de juin 2022. En août 2023, la production de crédit est au plus bas depuis 2014.

Les taux des crédits immobiliers continuent d'augmenter malgré la tendance à la stabilisation du taux des emprunts d'Etats. A fin août 2023, les taux des crédits immobiliers ont grimpé à 3,32 % d'après les chiffres de la Banque de France (et 3,63% pour les crédits hors renégociation). D'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, ils seraient même passés de 1,1% en février 2022 à **3,80 % en août 2023**, soit 2,7 points d'augmentation (ce qui a un impact sur la capacité d'achat similaire à celui d'une hausse d'environ 22 % des prix). Ils devraient avoisiner les 4% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.



Source : Banque de France



Source : Banque de France

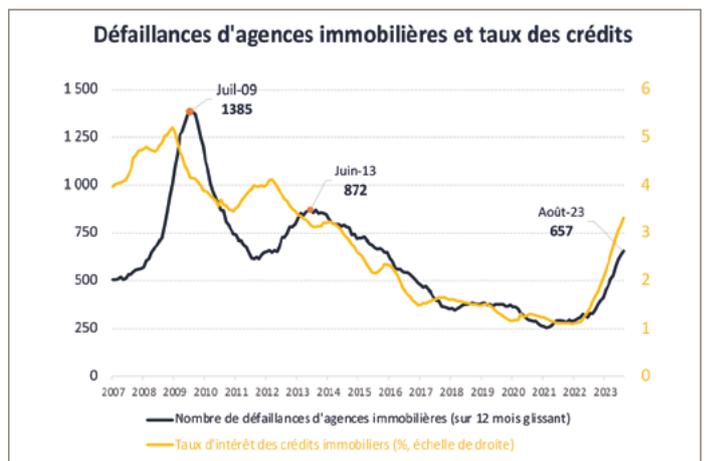
La hausse des taux de crédits et la stabilisation des taux OAT (emprunts d'Etat) a permis aux banques de reconstituer leur marge sur le crédit immobilier. Même si les taux restent à un niveau encore relativement bas comparé à l'historique, cette hausse des taux rend par ailleurs plus contraignantes les règles du HCSF, qui jusque-là n'étaient pas un véritable frein au marché, car la marge pour augmenter la durée des crédits est très faible. Même si le taux d'usure n'est plus un frein majeur, 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 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.

## Doublent des défaillances d'agences immobilières

Les importantes difficultés du marché de la transaction se répercutent sur la santé des acteurs économiques que sont les agences immobilières. En effet, une baisse moyenne de 20% du nombre de ventes et de 4% des prix en 2023 pourrait entraîner une baisse de chiffre d'affaires en transaction d'environ 24% (sans compter un éventuel impact du contexte concurrentiel entre négociateurs). Le nombre de défaillances dans le secteur a ainsi doublé en un an, à 657 défaillances sur les 12 derniers mois à fin août 2023.

En comparant leurs évolutions historiques, on constate que les défaillances d'agences immobilières sont très corrélées à l'évolution des taux d'intérêt. Avec le risque d'une poursuite de l'augmentation des taux, le seuil des 1000 défaillances sur 12 mois devrait donc être franchi au cours de l'année 2024.



Source : Banque de France, Altaris

# Les principales données du marché du logement

Prix & Offre au 1er septembre 2023 Ventes à fin 2023-05 Loyers à fin 2023-11		Prix (prix moyens de vente, €/m²)					Ventes		Offre (logements à vendre)		Loyers (loyers moyens appartements, €/m²)			Rendement locatif brut (appartements - toutes tailles)	
Zone géographique	N° dépt	Prix			Évolution			Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol.	Évolution		Loyer	Évolution		
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans			1 an	3 ans		1 an	5 ans	
<b>Groupe de villes</b>															
IDF hors Paris	4 438	4 578	4 172	-15%	-19%	+14,3%	121 281	ns	+4,8%	+24,1%	ns	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province	3 986	3 873	4 718	-16%	-20%	+25,2%	68 363	ns	+8,2%	+43,3%	ns	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province	3 463	3 322	3 597	-12%	+0,3%	+21,8%	69 099	ns	+6,6%	+47,0%	ns	ns	ns	ns	ns
Stations de ski	3 735	3 883	3 467	-0,9%	+6,0%	+34,3%	19 271	ns	+28,1%	+26,0%	ns	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires	4 639	4 707	4 578	+0,4%	+3,8%	+37,9%	91 092	ns	+13,9%	+30,7%	ns	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes	2 328	2 247	2 507	-0,8%	+2,8%	+29,8%	123 916	ns	+9,2%	+42,5%	ns	ns	ns	ns	ns
Communes rurales	1 571	1 672	1 563	-1,3%	+1,5%	+21,0%	204 859	ns	-1,1%	+12,2%	ns	ns	ns	ns	ns
Reste des communes	2 009	1 864	2 072	-1,1%	+1,7%	+23,1%	320 351	ns	+2,9%	+19,0%	ns	ns	ns	ns	ns
<b>70 villes</b>															
1. Paris	75	10 291	10 226	-1,6%	-4,2%	+7,1%	34 742	-4,3%	+9,0%	+28,7%	27,6	+1,4%	+7,7%	3,2%	
2. Marseille	13	3 410	3 065	-10%	+1,7%	+32,1%	14 796	ns	+13,6%	+44,1%	13,0	+0,1%	+5,8%	5,1%	
3. Lyon	69	4 862	4 799	ns	-1,6%	-3,1%	+20,5%	7 290	ns	+4,5%	+43,3%	14,1	+2,3%	+10,4%	3,5%
4. Toulouse	31	3 567	3 464	-3%	+1,7%	+29,9%	9 255	ns	ns	ns	12,7	+5,3%	+3,8%	4,2%	
5. Nice	06	5 008	4 886	ns	-0,6%	+3,0%	+24,2%	9 235	ns	ns	ns	16,6	+3,6%	+1,6%	4,1%
6. Nantes	44	3 988	3 760	-6%	-3,1%	+27,1%	5 628	ns	ns	ns	12,6	+2,9%	+8,2%	4,0%	
7. Montpellier	34	3 566	3 455	-3%	-3,0%	+27,6%	5 771	ns	ns	ns	14,2	+3,3%	+9,4%	4,9%	
8. Strasbourg	67	3 910	3 952	ns	-1,1%	-3,0%	+33,8%	3 277	ns	ns	ns	12,8	+0,9%	+4,3%	3,9%
9. Bordeaux	33	4 093	4 675	+14%	-0,7%	-2,0%	+9,5%	5 155	ns	ns	ns	13,9	+0,7%	+5,0%	3,6%
10. Lille	59	3 693	3 910	+6%	-4,6%	+12,4%	4 256	ns	ns	ns	14,3	+3,8%	+9,8%	4,4%	
11. Rennes	35	4 017	3 792	-6%	-3,1%	+39,5%	3 690	ns	ns	ns	12,6	+1,4%	+8,7%	4,0%	
12. Reims	51	2 964	2 966	0%	+3,7%	+4,9%	+33,4%	2 910	ns	ns	ns	11,6	-1,3%	+0,1%	4,7%
13. Saint-Étienne	42	1 422	1 309	-8%	-3,0%	+28,3%	3 484	ns	ns	ns	8,8	+7,4%	+13,9%	8,0%	
14. Toulon	83	3 326	2 816	-15%	-2,2%	+4,2%	+30,1%	3 639	ns	ns	ns	12,8	+1,4%	+9,0%	5,8%
15. Le Havre	76	2 448	2 420	-1%	+0,5%	+21,4%	2 957	ns	ns	ns	11,6	+0,1%	ns	5,9%	
16. Grenoble	38	2 774	2 753	ns	-1,1%	+3,0%	+20,7%	3 748	ns	ns	ns	12,6	+2,8%	+2,2%	5,8%
17. Dijon	21	2 816	2 685	-5%	-0,0%	+0,4%	+30,6%	3 676	ns	ns	ns	12,2	+3,7%	+4,7%	5,5%
18. Angers	49	3 316	3 247	-2%	-0,1%	+59,1%	2 626	ns	ns	ns	12,6	+6,7%	+21,1%	4,7%	
19. Nîmes	30	2 631	2 342	-11%	-1,9%	+6,2%	+35,8%	2 745	ns	ns	ns	11,6	+3,7%	+8,5%	5,9%
20. Villeurbanne	69	3 808	3 739	ns	-1,8%	-3,3%	+26,2%	2 431	ns	ns	ns	13,2	+2,8%	+8,2%	4,2%
21. Clermont-Ferrand	63	2 343	2 243	-4%	-4,6%	+12,4%	2 839	ns	ns	ns	11,1	+3,0%	+11,3%	5,9%	
22. Le Mans	72	2 115	1 996	-6%	-0,0%	+3,5%	+37,9%	2 903	ns	ns	ns	10,7	+4,1%	+9,7%	6,4%
23. Brest	29	2 228	2 149	-4%	-0,8%	+5,7%	3 249	ns	ns	ns	10,2	+4,8%	+8,2%	5,7%	
24. Tours	37	3 023	2 877	-5%	-2,0%	+1,3%	+25,9%	2 561	ns	ns	ns	12,6	+4,0%	+14,7%	5,3%
25. Amiens	80	2 516	2 589	+3%	-2,6%	+0,6%	+22,7%	2 048	ns	ns	ns	11,7	+0,5%	-2,4%	5,4%
26. Limoges	87	1 824	1 711	-6%	-1,2%	-0,1%	+32,8%	2 460	ns	ns	ns	10,1	+2,5%	+7,4%	7,1%
27. Annecy	74	5 401	5 281	-2%	+1,7%	+25,2%	2 211	ns	ns	ns	15,7	+5,3%	+2,9%	3,4%	
28. Perpignan	66	1 913	1 714	-11%	-2,2%	+8,6%	+35,4%	2 773	ns	ns	ns	10,9	+4,6%	+9,9%	7,7%
29. Boulogne-Billancourt	92	9 056	8 945	ns	-3,2%	-1,4%	+7,2%	1 966	ns	ns	ns	24,2	+1,1%	+3,9%	3,2%
30. Orléans	45	2 601	2 546	-2%	-4,2%	-2,9%	+24,2%	2 079	ns	ns	ns	11,7	+0,4%	+5,2%	5,5%
31. Metz	57	2 460	2 507	+2%	-3,0%	+2,1%	+33,7%	1 467	ns	ns	ns	11,0	ns	+1,2%	5,3%
32. Saint-Denis (93)	93	4 190	4 162	ns	-1,6%	-4,3%	+20,8%	911	ns	ns	ns	15,3	+3,4%	+10,1%	4,4%
33. Argenteuil	95	3 691	3 360	-9%	-0,9%	-0,4%	+21,9%	1 174	ns	ns	ns	16,7	-2,1%	+2,4%	6,0%
34. Rouen	76	2 080	2 025	-3%	-1,7%	-2,0%	+26,6%	2 507	ns	ns	ns	11,8	+1,8%	+7,5%	5,0%
35. Montreuil	93	6 385	6 285	-2%	-2,3%	-3,6%	+14,8%	1 155	ns	ns	ns	17,5	-11,6%	+2,0%	3,3%
36. Mulhouse	68	1 418	1 358	-4%	-3,4%	-0,7%	+22,6%	1 263	ns	ns	ns	10,8	+5,3%	+12,4%	9,6%
37. Caen	14	2 926	2 806	-4%	-2,4%	+0,7%	+30,2%	2 137	ns	ns	ns	12,1	+2,0%	+8,2%	5,2%
38. Nancy	54	2 373	2 318	-2%	-3,6%	+2,7%	+29,8%	2 398	ns	ns	ns	11,6	+0,1%	+2,9%	6,0%
39. Tourcoing	59	1 858	1 834	-1%	+2,0%	-4,1%	+16,9%	1 489	ns	ns	ns	11,4	+2,2%	+6,3%	7,5%
40. Avignon	84	2 708	2 607	-4%	-1,4%	+8,7%	+29,2%	1 823	ns	ns	ns	12,2	+4,6%	+7,8%	5,6%
41. Créteil	94	4 276	4 096	-4%	+5,1%	+23,1%	847	ns	ns	ns	16,3	+4,6%	+15,5%	4,8%	
42. Poitiers	86	2 292	2 278	ns	-0,6%	+2,4%	+38,9%	1 807	ns	ns	ns	11,6	+2,8%	+9,2%	6,1%
43. Versailles	78	7 238	6 996	-3%	-1,5%	-2,8%	+16,1%	1 009	ns	ns	ns	20,7	-4,7%	+1,5%	3,6%
44. Nanterre	92	6 640	6 440	-3%	-1,8%	+5,9%	+14,3%	1 443	ns	ns	ns	21,0	+2,8%	+9,9%	3,4%
45. Colombes	92	5 896	5 262	-11%	-1,7%	-5,0%	+16,7%	1 149	ns	ns	ns	19,4	+1,3%	+5,5%	4,4%
46. Courbevoie	92	6 964	6 881	ns	-2,1%	-5,0%	+6,8%	1 147	ns	ns	ns	21,9	-0,3%	+7,2%	3,8%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 167	2 070	-5%	-0,9%	-2,5%	+34,7%	1 131	ns	ns	ns	9,5	+6,3%	+14,3%	5,5%
48. Руиil-Malmaison	92	6 445	5 981	-7%	-0,6%	-2,1%	+14,0%	1 094	ns	ns	ns	20,6	-1,8%	+3,5%	4,1%
49. Pau	64	2 231	2 109	-5%	-1,5%	+2,6%	+37,6%	2 026	ns	ns	ns	10,8	+2,2%	+8,6%	6,2%
50. La Rochelle	17	5 058	5 193	+3%	-4,4%	+0,4%	+44,7%	1 757	ns	ns	ns	14,9	+5,1%	+0,5%	3,4%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6 573	5 931	-10%	-0,8%	-5,7%	+17,3%	1 342	ns	ns	ns	19,2	ns	+1,2%	3,9%
52. Antibes	06	5 646	5 219	-8%	+0,1%	+2,6%	+21,7%	2 484	ns	ns	ns	16,3	+4,3%	+1,3%	3,7%
53. Saint-Nazaire	44	2 958	2 949	0%	-3,8%	-6,8%	+30,3%	1 282	ns	ns	ns	10,7	+5,2%	+6,8%	4,3%
54. Colmar	68	2 320	2 306	0%	-6,7%	-3,3%	+19,0%	777	ns	ns	ns	10,4	ns	+3,7%	5,4%
55. Issy-les-Moulineaux	92	8 074	7 894	-2%	-3,2%	-2,7%	+7,7%	787	ns	ns	ns	24,4	+6,1%	+3,0%	3,7%
56. Noyal-le-Grand	93	4 426	4 250	-4%	-2,9%	+0,6%	+22,7%	835	ns	ns	ns	15,7	-4,6%	+3,4%	4,4%
57. Levallois-Perret	92	9 428	9 405	ns	-1,7%	-5,6%	+7,8%	1 037	ns	ns	ns	25,0	+1,0%	+2,9%	3,2%
58. Guimper	29	2 210	2 069	-6%	+1,1%	+3,1%	+46,4%	1 564	ns	ns	ns	10,0	+1,0%	+10,0%	5,8%
59. Neuilly-sur-Seine	92	11 082	10 953	ns	-1,1%	-4,0%	+6,9%	953	ns	ns	ns	26,6	-1,1%	+3,5%	2,9%
60. Niort	79	2 038	2 038	0%	-3,1%	+4,4%	+40,8%	1 433	ns	ns	ns	10,3	+5,1%	+11,7%	6,0%
61. Lorient	56	2 800	2 758	-2%	-4,8%	+6,8%	+58,7%	1 117	ns	ns	ns	11,4	+5,1%	+1,5%	5,0%
62. Meaux	77	3 083	3 069	0%	+0,6%	-3,0%	+21,5%	700	ns	ns	ns	14,4	-0,7%	+6,5%	5,6%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 510	2 370	-5%	-2,4%	+2,4%	+46,6%	924	ns	ns	ns	9,4	ns	+1,0%	4,8%
64. Cholet	49	2 208	2 027	-9%	-2,3%	+3,1%	+43,7%	921	ns	ns	ns	11,6	+4,7%	+10,1%	6,9%
65. Vannes	56	4 033	4 006	0%	-3,0%	+3,6%	+54,3%	1 152	ns	ns	ns	11,1	+3,4%	+10,4%	3,3%
66. Fréjus	83	4 416	4 179	-5%	+1,2%	+7,6%	+25,1%	1 696	ns	ns	ns	14,6	+2,6%	+5,2%	4,2%
67. Bayonne	64	4 311	4 164	-3%	-2,7%	-0,9%	+44,2%	1 045	ns	ns	ns	11,2	ns	+7,2%	3,2%
68. Les Sables-d'Olonne	85	4 827	5 593	+16%	+0,9%	+2,5%	+50,4%	1 443	ns	ns	ns	10,6	+2,2%	+4,9%	2,3%
69. Nogent-sur-Marne	94	6 697	6 349	-5%	-1,5%	-5,3%	+11,4%	645	ns	ns	ns	19,5	ns	+3,9%	3,7%
70. Aix-les-Bains	73	4 318	4 289	-1%	+0,7%	+0,3%	+37,7%	856	ns	ns	ns	12,9	+2,1%	+7,9%	3,6%
<b>Régions</b>															
Auvergne-Rhône-Alpes	2 844	3 107	2 593	-18%	+1,2%	+24,6%									