

NOTE DE CONJONCTURE

MARCHÉ DU LOGEMENT



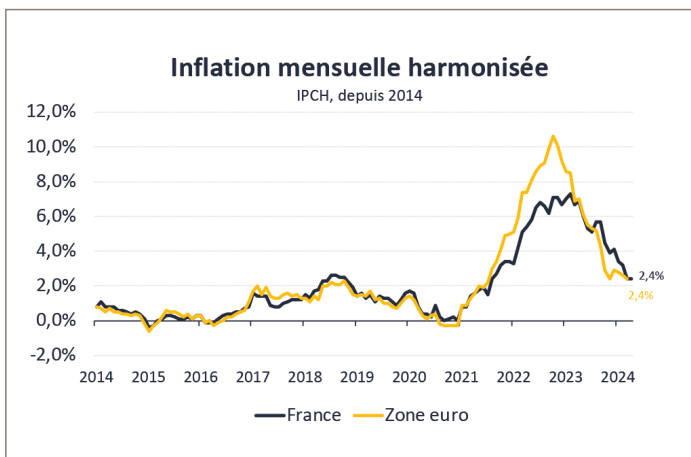
Le plus dur est peut-être passé sur le marché immobilier, mais il va falloir être patient car les cycles de l'immobilier sont longs et la capacité d'achat des acheteurs n'est pas encore restaurée. Les quelques signaux faibles positifs entrevus (hausse ressentie du nombre de visites de logements et de la fréquentation des sites d'annonces, dans le sillage d'une légère baisse des taux de crédits et des prix) sont peut-être en partie conjoncturels, les printemps étant habituellement plus favorables que les hivers sur le marché du logement.

Une véritable reprise, pas impossible en 2025, semble exclue dans les prochains mois, nous envisageons plutôt une stabilisation du marché en volumes dans le courant du second semestre. A ce stade, aucun indicateur de marché n'est encore passé au vert : nombres de compromis et de ventes qui restent en baisse tout comme la production de crédit, prix qui n'ont pas encore significativement baissé, et taux de crédit à l'habitat qui restent à un niveau plus élevé qu'il y a un an.

La poursuite récente de la baisse des ventes (835 000 ventes sur 12 mois à fin février) conforte notre prévision d'une baisse de 8% des ventes en 2024 à 800 000 transactions, tandis que les prix poursuivent leur baisse.

Croissance molle et processus de désinflation

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 progressif en 2025 (+1,5%) et 2026 (+1,7%). De son côté, **l'inflation est descendue en avril 2024 à 2,4%**. Depuis 2023 où elle avait dépassé les 7%, l'inflation est en baisse régulière et est désormais proche de la cible de la Banque Centrale.



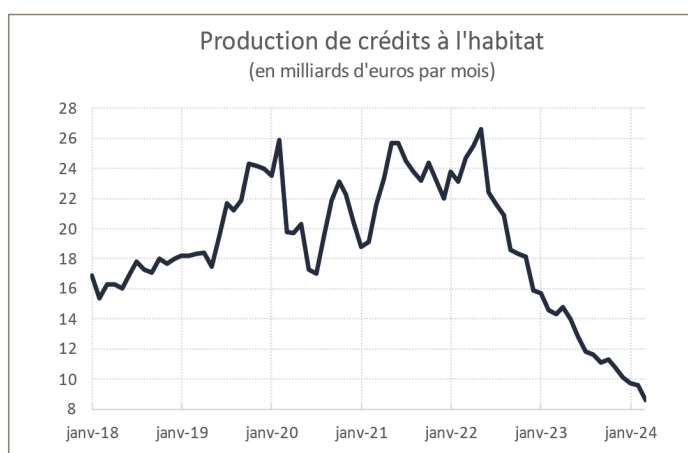
Source : Eurostat

L'inflation semble désormais maîtrisée, après un épisode de hausse exceptionnelle. Mais l'essentiel de la baisse est probablement derrière nous.

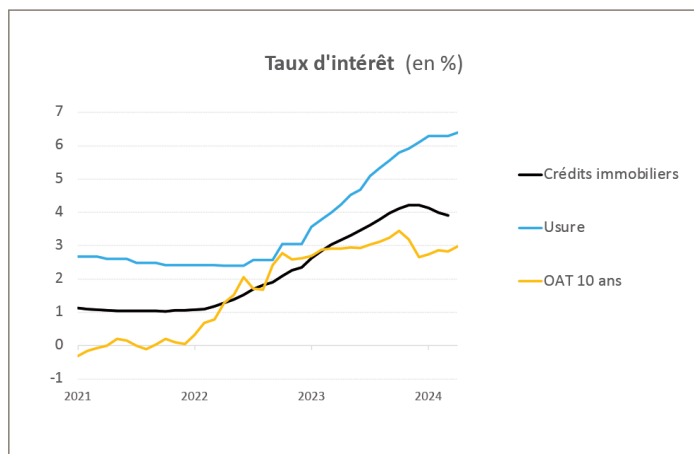
Les taux des crédits devraient se stabiliser dans les prochains mois après avoir passé leur pic

La production de crédits a été divisée par trois en deux ans. En mars 2024, elle est au plus bas depuis 2014, pâtissant de la baisse des ventes dans l'ancien et de la chute dans le neuf.

Les taux des crédits immobiliers connaissent une légère baisse depuis le début de l'année, mais celle-ci est loin de compenser leur quadruplement des 2 années précédentes.



Source : Banque de France



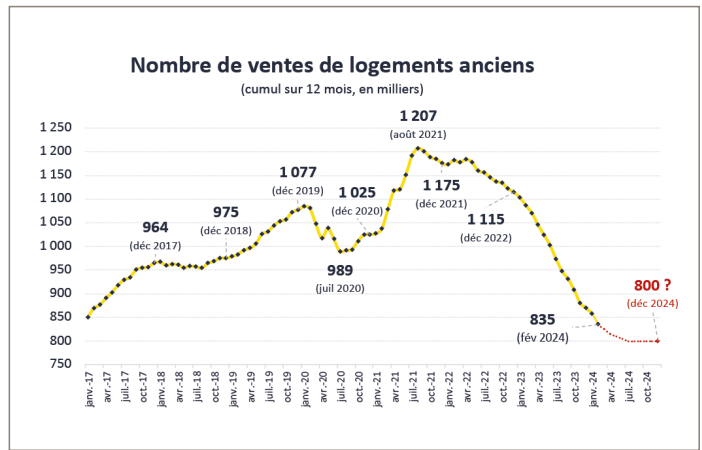
Source : Banque de France, Observatoire CSA/Crédit Logement

En mars 2024, ils sont redescendus à 3,9% selon l'Observatoire CSA/Crédit Logement, dans la foulée de la baisse des taux des emprunts d'Etat (OAT 10 ans). Ils devraient se stabiliser au T3 2024. Le taux de l'usure est désormais beaucoup moins contraignant pour les banques qui retrouvent de la latitude et de la souplesse pour prêter et ont reconstitué leurs marges sur le crédit immobilier. Le robinet du crédit se réouvre, mais le flux de la demande est faible.

La hausse des taux a fait perdre de la capacité d'achat aux primo-accédants, et 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...), diminue.

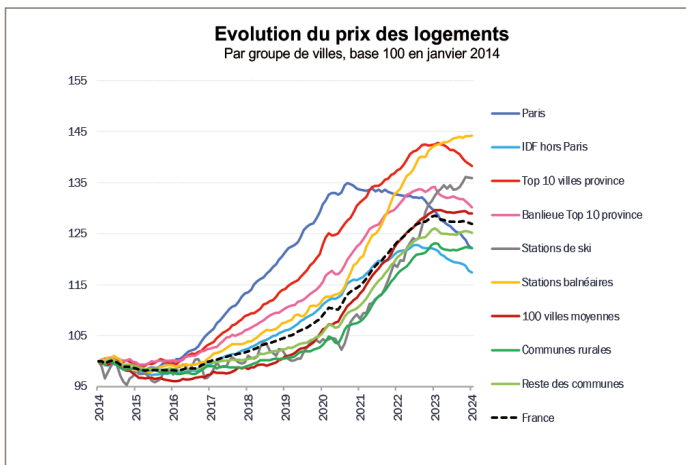
Forte baisse des ventes

La baisse des ventes de logements, entamée depuis septembre 2021, s'accélère depuis 2023 : à fin février 2024, 835 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois (-23% sur un an). Le nombre de transactions redescend donc nettement en-dessous des niveaux « pré-covid », et revient 7 ans en arrière. En 2023, il s'agissait de la plus forte baisse des ventes sur un an (-22%) jamais observée depuis plus de 50 ans. Un choc majeur pour le marché immobilier. Nos prévisions pour l'année 2024 restent inchangées avec 800 000 ventes, soit une baisse de 8%. Cette baisse des ventes concerne par ailleurs tous les territoires.



Source : IGEDD

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.

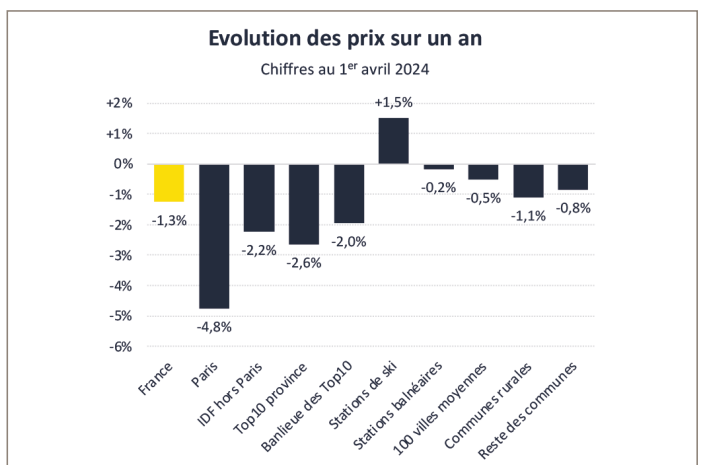


Source : FNAIM

Baisse sensible des prix dans les zones denses

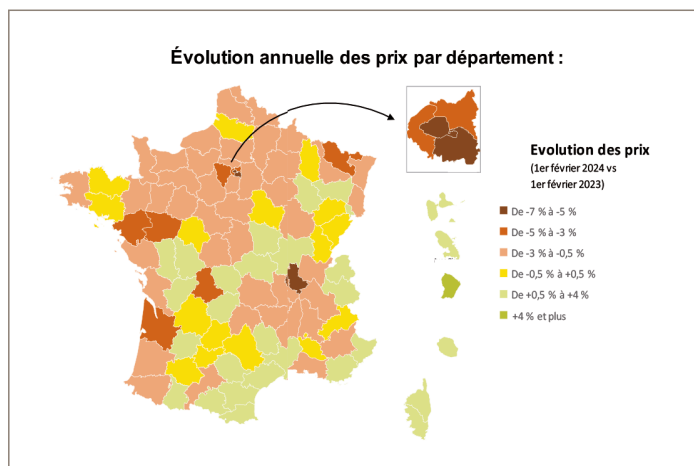
Comme habituellement en début de cycle baissier, la baisse des volumes est suivie d'une baisse des prix, qui se matérialise depuis début 2023. Après avoir fortement augmenté avant et après le covid (sauf à Paris), les prix se sont retournés et s'inscrivent désormais en baisse légère mais régulière. La 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 fléchissement de la demande.

Cette baisse concerne presque la totalité du territoire. Même les zones touristiques (stations balnéaires et de ski) voient leur prix stagner voire baisser sur les derniers mois. Paris (-4,8% sur un an) et les 10 plus grandes villes de province (-2,6%) sont les plus touchées. Les grandes villes connaissent d'importantes baisses de prix : Lyon (-7,1%), Nantes (-7,8%), Bordeaux (-5,0%), à l'exception de Nice qui résiste encore (+3,9%).



Source : FNAIM

La banlieue 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

La majorité des départements connaissent une baisse des prix, mais ce n'est pas le cas de la Corse ou de la côte en région PACA, notamment.

De manière générale, le cycle de baisse des prix est enclenché. 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.

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 même un peu 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 mai 2024
Ventes à fin 2023-02
Loyers à fin 2023-T4

Zone géographique	N° dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m ²)			Évolution			Ventes		Loyers (loyers moyens appartements, €/m ²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an	5 ans	Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol. 1 an	Loyer	Évolution 1 an 5 ans		
France entière - appart. et maisons		3 008	3 804	2 390	+0,3%	-1,3%	+18,9%	871 475	-20,8%	ns	ns	ns	ns
Île-de-France - Ensemble		5 707	6 289	4 093	+0,3%	-2,0%	+16,4%	125 955	-23,5%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 437	2 792	2 222	-0,4%	-1,1%	+21,5%	735 043	-20,4%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 717	2 658	2 746	+0,4%	+3,1%	+20,5%	9 637	-15,7%	ns	ns	ns	ns

Groupe de villes

Zone géographique	N° dépt	Prix ensemble	Prix appart.	Prix maison	Évol. 3 mois	Évol. 1 an	Évol. 5 ans	Ventes (sur 12 mois)	Évol. 1 an	Loyer	Évol. 1 an	Évol. 5 ans	Rendement locatif brut
IDF hors Paris		4 338	4 509	4 018	+0,5%	-2,2%	+9,3%	96 815	ns	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province		3 894	3 778	4 646	+0,3%	-2,6%	+18,5%	55 685	ns	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province		3 471	3 294	3 916	+0,1%	-2,0%	+17,6%	56 694	ns	ns	ns	ns	ns
Stations de ski		3 766	3 940	3 452	+0,2%	+1,5%	+33,7%	15 955	ns	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires		4 607	4 671	4 549	-0,7%	-0,2%	+31,2%	75 363	ns	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes		2 292	2 232	2 422	+0,3%	-0,5%	+24,7%	101 164	ns	ns	ns	ns	ns
Communes rurales		1 556	1 651	1 549	-0,9%	-1,1%	+18,6%	175 474	ns	ns	ns	ns	ns
Reste des communes		1 988	1 855	2 047	-0,6%	-0,8%	+20,0%	264 355	ns	ns	ns	ns	ns

70 villes

1. Paris	75	9 854	9 831	ns	-0,3%	-4,8%	-1,8%	29 979	-17,1%	28,4	+4,0%	+5,7%	3,5%
2. Marseille	13	3 404	3 034	5 356	+2,1%	-0,6%	+28,5%	12 166	ns	12,2	-6,3%	+5,0%	4,8%
3. Lyon	69	4 492	4 449	ns	-1,8%	-7,1%	+7,3%	6 223	ns	14,6	+2,5%	+10,8%	3,9%
4. Toulouse	31	3 534	3 399	4 235	-0,0%	-1,8%	+14,0%	7 178	ns	12,0	+0,9%	+4,0%	4,2%
5. Nice	06	5 296	5 102	ns	+3,5%	+3,9%	+31,3%	7 438	ns	18,2	+4,8%	+12,6%	4,3%
6. Nantes	44	3 657	3 518	4 247	+2,1%	-1,4%	+29,0%	4 367	ns	12,6	+3,2%	+8,3%	4,3%
7. Montpellier	34	3 495	3 368	4 210	-2,0%	-2,7%	+19,6%	4 395	ns	13,9	+1,9%	+7,2%	4,9%
8. Strasbourg	67	3 979	3 961	ns	+4,0%	-0,8%	+30,5%	2 889	ns	12,0	-4,5%	-0,6%	3,6%
9. Bordeaux	33	4 613	4 413	5 331	-1,0%	-5,0%	+0,0%	4 121	ns	14,0	-0,3%	+5,0%	3,8%
10. Lille	59	3 588	3 775	2 922	-0,2%	-2,1%	+18,5%	3 501	ns	13,7	-1,6%	+6,0%	4,4%
11. Rennes	35	3 860	3 666	5 015	-1,5%	-4,7%	+23,6%	3 011	ns	12,3	-1,9%	+5,4%	4,0%
12. Reims	51	2 684	2 626	2 901	-0,2%	-3,2%	+22,4%	2 501	ns	13,6	+5,0%	+19,2%	6,2%
13. Saint-Étienne	42	1 417	1 313	2 196	+2,8%	-1,4%	+29,0%	2 967	ns	7,6	-7,5%	+7,2%	7,0%
14. Toulon	83	3 197	2 811	4 518	-0,2%	-2,4%	+21,8%	2 695	ns	12,1	-0,4%	+6,5%	5,2%
15. Le Havre	76	2 398	2 321	2 611	-0,8%	-2,5%	+25,8%	2 524	ns	11,2	+11,6%	+13,9%	5,8%
16. Grenoble	38	2 619	2 586	ns	-2,0%	-5,3%	+12,2%	2 627	ns	13,5	+3,4%	+9,6%	6,3%
17. Dijon	21	2 748	2 637	3 342	+0,6%	-1,0%	+23,7%	3 219	ns	11,6	+3,9%	+1,5%	5,3%
18. Angers	49	3 295	3 258	3 408	+0,8%	-0,5%	+48,7%	2 243	ns	11,9	-5,0%	+10,3%	4,4%
19. Nîmes	30	2 409	2 164	2 910	-0,4%	-3,2%	+23,6%	2 143	ns	13,9	+5,1%	+22,1%	7,7%
20. Villeurbanne	69	3 595	3 543	ns	-2,7%	-7,9%	+19,8%	2 114	ns	13,8	+2,7%	+19,8%	4,7%
21. Clermont-Ferrand	63	2 216	2 128	2 649	-1,7%	-3,7%	+19,2%	2 244	ns	10,6	-3,1%	+6,3%	6,0%
22. Le Mans	72	2 066	1 945	2 206	-0,6%	-0,4%	+29,8%	2 333	ns	10,7	+10,6%	+15,1%	6,6%
23. Brest	29	2 331	2 200	2 766	-1,5%	+1,3%	+55,3%	2 574	ns	9,9	+2,4%	+13,4%	5,4%
24. Tours	37	3 199	3 109	3 469	-0,5%	-0,3%	+31,6%	2 064	ns	11,6	-2,0%	+7,2%	4,5%
25. Amiens	80	2 487	2 625	2 290	-0,9%	+0,2%	+21,4%	1 588	ns	12,3	+11,2%	+15,9%	5,6%
26. Limoges	87	1 658	1 590	1 802	+5,5%	-4,8%	+20,2%	2 020	ns	10,3	+0,8%	+8,0%	7,8%
27. Annecy	74	5 582	5 412	6 492	+1,3%	+0,7%	+29,1%	1 746	ns	15,4	+0,1%	+7,7%	3,4%
28. Perpignan	66	1 817	1 651	2 211	+2,0%	+1,3%	+29,5%	2 122	ns	10,5	+2,4%	+10,6%	7,6%
29. Boulogne-Billancourt	92	8 451	8 353	ns	-1,4%	-5,7%	-3,2%	1 531	ns	24,7	+2,6%	+5,0%	3,5%
30. Orléans	45	2 730	2 693	2 857	+1,7%	-1,8%	+31,3%	1 699	ns	11,9	+1,4%	+6,1%	5,3%
31. Metz	57	2 560	2 553	2 335	+2,7%	-0,0%	+33,7%	1 293	ns	12,1	ns	+16,4%	5,7%
32. Saint-Denis (93)	93	4 196	4 185	ns	-0,1%	-1,1%	+14,9%	711	ns	15,6	-1,8%	-1,4%	4,5%
33. Argentueil	95	3 573	3 191	4 391	+1,1%	-2,6%	+11,7%	865	ns	15,9	+3,5%	+8,3%	6,0%
34. Rouen	76	2 686	2 674	2 758	+0,5%	-3,1%	+9,8%	2 125	ns	10,8	-3,6%	+2,2%	4,9%
35. Montreuil	93	6 166	5 966	7 179	-5,2%	-5,7%	+8,5%	1 035	ns	18,2	-5,2%	-6,6%	3,7%
36. Mulhouse	68	1 464	1 380	1 906	+1,9%	+2,6%	+25,5%	1 114	ns	11,2*	ns	+23,2%	9,7%
37. Caen	14	3 059	2 946	3 687	+3,4%	+1,0%	+31,4%	1 700	ns	11,7	-1,7%	+4,4%	4,8%
38. Nancy	54	2 392	2 347	2 791	+2,1%	+0,2%	+23,2%	1 895	ns	11,0	ns	+2,1%	5,6%
39. Tourcoing	59	1 948	1 985	1 917	+3,9%	+2,1%	+21,3%	1 193	ns	11,9	+5,4%	+10,2%	7,2%
40. Avignon	84	2 659	2 577	2 869	+0,4%	+7,4%	+29,1%	1 374	ns	12,6	ns	+10,3%	5,0%
41. Créteil	94	3 908	3 737	ns	+1,0%	-0,4%	+7,1%	617	ns	16,3	-8,1%	-4,8%	5,2%
42. Poitiers	86	2 151	2 138	2 185	-2,6%	-4,1%	+25,3%	1 402	ns	11,5	+0,2%	+9,8%	6,5%
43. Versailles	78	6 998	6 747	9 164	+2,7%	-4,0%	+8,3%	857	ns	21,2	+0,6%	+2,8%	3,8%
44. Asnières-sur-Seine	92	6 648	6 454	ns	+1,2%	-3,4%	+7,0%	1 180	ns	22,0	+0,0%	+16,9%	4,1%
45. Colombes	92	5 564	5 146	6 737	-0,9%	-4,3%	+6,3%	924	ns	19,8	+2,2%	+2,3%	4,6%
46. Courbevoie	92	7 035	6 942	7 253	-2,5%	-3,1%	+2,8%	912	ns	22,1	+1,1%	+4,6%	3,8%
47. Cherboung-en-Cotentin	50	2 188	2 161	2 220	-3,9%	-4,1%	+27,0%	941	ns	9,6*	ns	+20,6%	5,3%
48. Rueil-Malmaison	92	6 311	5 846	7 773	-0,0%	-3,0%	+7,5%	907	ns	20,0	-2,1%	+1,2%	4,1%
49. Pau	64	2 248	2 169	2 585	-2,3%	-1,8%	+32,2%	1 676	ns	10,6*	ns	+11,0%	5,9%
50. La Rochelle	17	4 801	4 936	4 527	-0,7%	-5,3%	+27,7%	1 316	ns	15,6	+7,1%	+14,4%	3,8%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6 171	5 506	7 298	-2,0%	-6,6%	+4,1%	1 108	ns	18,7	+1,7%	+8,1%	4,1%
52. Antibes	06	6 183	5 617	9 531	+3,7%	+5,9%	+31,6%	2 027	ns	16,7	ns	+4,7%	3,6%
53. Saint-Nazaire	44	3 181	3 115	3 283	+0,8%	-1,4%	+43,0%	1 052	ns	11,6	+8,6%	+13,5%	4,5%
54. Colmar	68	2 393	2 363	2 382	+1,9%	-2,8%	+20,4%	685	ns	10,5	ns	ns	5,4%
55. Issy-les-Moulineaux	92	7 599	7 439	ns	+2,8%	-4,4%	-1,1%	697	ns	23,9	+0,2%	+8,9%	3,9%
56. Noisy-le-Grand	93	4 344	4 186	4 809	+1,8%	-2,4%	+14,3%	692	ns	16,4	-3,6%	-2,3%	4,7%
57. Levallois-Perret	92	8 638	8 615	ns	-3,0%	-7,2%	-4,5%	875	ns	26,3	+3,6%	+5,8%	3,7%
58. Quimper	29	2 164	2 008	2 354	-1,7%	-8,2%	+34,7%	1 252	ns	10,1	+4,1%	+17,2%	6,0%
59. Neuilly-sur-Seine	92	10 521	10 399	ns	-2,0%	-6,2%	-0,3%	838	ns	28,1	+1,9%	+7,5%	3,2%
60. Niort	79	2 041	1 964	2 098	-0,9%	-2,0%	+36,9%	1 081	ns	10,2	+2,8%	+13,6%	6,2%
61. Lorient	56	2 679	2 592	2 932	+0,1%	-1,6%	+56,1%	993	ns	10,8	+0,6%	+7,5%	5,0%
62. Meaux	77	3 114	3 169	2 915	+1,6%	+2,3%	+17,2%	513	ns	13,6	-6,7%	+9,0%	5,2%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 523	2 549	2 498	+2,0%	-6,6%	+37,0%	788	ns	ns	ns	ns	ns
64. Cholet	49	2 113	2 036	2 159	+3,0%	-5,9%	+30,0%	789	ns	12,1	ns	+15,1%	7,1%
65. Vannes	56	4 143	3 769	5 086	-1,9%	-1,1%	+49,7%	924	ns	10,8	+0,6%	+6,8%	3,4%
66. Fréjus	83	4 451	4 382	4 638	-3,1%	+5,6%	+22,6%	3 356	ns	14,4	+1,6%	+6,7%	3,9%
67. Bayonne	64	4 269	4 147	5 043	+0,9%	-3,1%	+35,3%	873	ns	ns	ns	ns	ns
68. Les Sables-d'Olonne	85	4 488	4 942	4 266	-2,6%	-5,2%	+36,9%	1 190	ns	11,1*	ns	+10,0%	2,7%
69. Nogent-sur-Marne	94	6 479	6 224	7 929	-2,9%	-5,2%	+5,2%	465	ns	19,5	-0,1%	+3,5%	3,8%
70. Aix-les-Bains	73	4 459	4 385	4 621	-2,8%	-0,7%	+34,0%	690	ns	12,8	+2,6%	+12,3%	3,5%

Régions

Auvergne-Rhône-Alpes		2 774	3 014	2 541	-1,2%	-2,4%	+18,7%	109 213	-20,3%	ns	ns	ns	ns
Bourgogne-Franche-Comté		1 564	1 671	1 508	-1,2%	-1,7%	+16,0%	37 836	-17,9%	ns	ns	ns	ns
Bretagne		2 507	2 873	2 359	+0,5%	+1,0%	+39,1%	50 072	-19,1%	ns	ns	ns	ns
Centre-Val de Loire		1 757	2 087	1 638	-0,5%	-1,8%	+16,6%	35 434	-18,8%	ns	ns	ns	ns
Corse		3 633	3 379	3 869	+0,5%	+2,2%	+24,0%	4 333	-16,6%	ns	ns	ns	ns
Grand Est		1 845	2 095	1 660	-0,2%	-0,4%	+21,0%	61 153	-17,6%	ns	ns	ns	ns
Hauts-de-France		1 896	2 283	1 749	-0,0%	-0,8%	+14,4%	66 610	-21,2%	ns	ns	ns	ns
Île-de-France		5 707	6 289	4 093	+0,3%	-2,0%	+16,4%	125 955	-23,5%	ns	ns	ns	ns
Normandie		2 080	2 286	1 980	-0,2%	-1,9%	+21,3%	46 198	-19,3%	ns	ns	ns	ns
Nouvelle-Aquitaine		2 377	2 938	2 263	-1,2%	-2,8%	+36,9%	91 557	-21,6%	ns	ns	ns	ns
Occitanie		2 384	2 626										