

Conjoncture

L'actualité économique et immobilière

Juin 2024
N°109

Conjoncture immobilière au 1^{er} trimestre 2024

Le marché immobilier dans son ensemble fait face à des difficultés persistantes au premier trimestre 2024. Le changement de politique monétaire amorcé par la banque centrale européenne en ce début juin pourrait toutefois apporter un peu de soutien aux conditions de financements.

Le marché du neuf

Le marché du logement neuf est le plus affecté par les conditions adverses. Tant les délivrances de permis de construire que les mises en chantier se situent ces derniers mois à des niveaux affaiblis. En avril, 358 200 logements ont été autorisés en glissement annuel (source Sit@del2, SDES), bien en deçà des moyennes long-terme 5 et 10 ans (respectivement 430 800 et 438 300).

Les maisons notamment connaissent une chute importante sur un an (-24 %). Les logements collectifs sont également en fort recul (-18 %).

La désolvabilisation de la demande par les taux d'intérêts ainsi que les retouches apportées aux dispositifs PTZ et Pinel ont donc particulièrement affecté ses segments du marché, les logements en résidence étant un peu moins fortement touchés (-11 %).

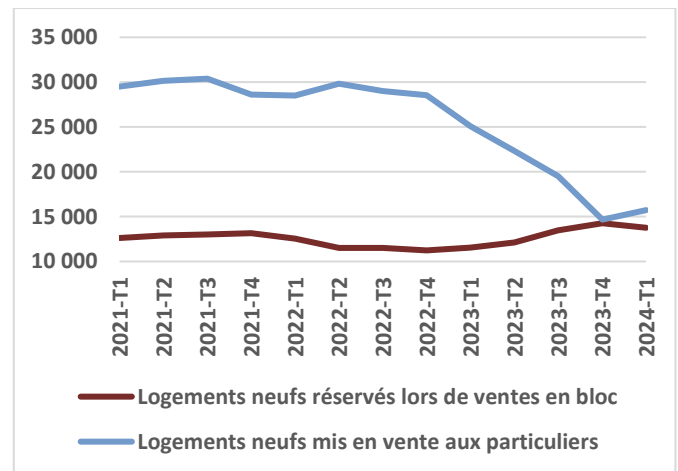
La situation est encore plus dégradée pour les logements mis en chantiers : estimés à 282 400, il s'agit du chiffre le plus faible depuis 1998, la moyenne 5 ans étant à 363 000 logements et 10 ans à 371 400.

Les mises en ventes pour les particuliers, à 15 700 unités au T1, sont moitié moindre qu'il y a deux ou trois ans en arrière (source Enquête sur la commercialisation des logements neufs du premier trimestre 2024, SDES).

Au T1, les ventes de logements en bloc aux institutionnels représentent ainsi presque autant de logements que ceux vendus à des particuliers (13 800

versus 15 100, source ECLN), ce qui était déjà le cas au T4 2023.

Commercialisation des logements neufs



Source : Enquête sur la commercialisation des logements neufs, SDES

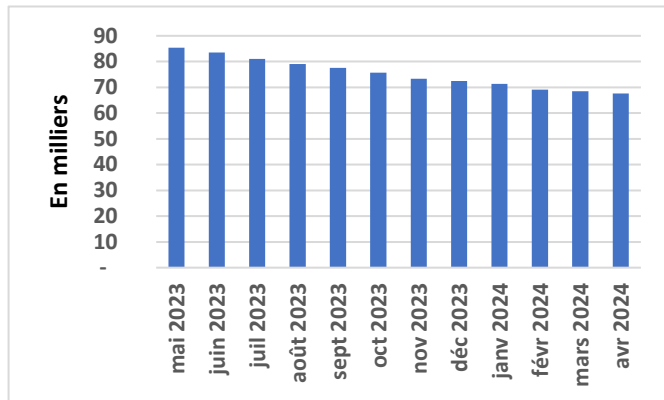
Il faut noter aussi que les prix dans le neuf ne s'ajustent pas aisément à la baisse, du fait de leur mode de détermination (coûts de construction, frais, taxes, foncier). Toujours selon l'enquête ECLN du Ministère, le prix moyen de vente d'un appartement est de 4 783 / m² et bouge peu depuis un an. Ainsi, l'ajustement porte-t-il plus sur les volumes.

Le marché de l'ancien

Le marché de l'ancien traverse également une conjoncture difficile. Quelques signes de frémissements apparaissent cependant en ce printemps.

Les transactions, estimées à 812 000 sur un an en avril, sont toujours en recul marqué (-21 %). Ce sont donc 68 000 transactions en moyenne qui sont enregistrées chaque mois sur l'année écoulée. Un niveau d'activité similaire à celui de l'automne 2016.

Transactions mensuelles moyennes de logements anciens sur un an

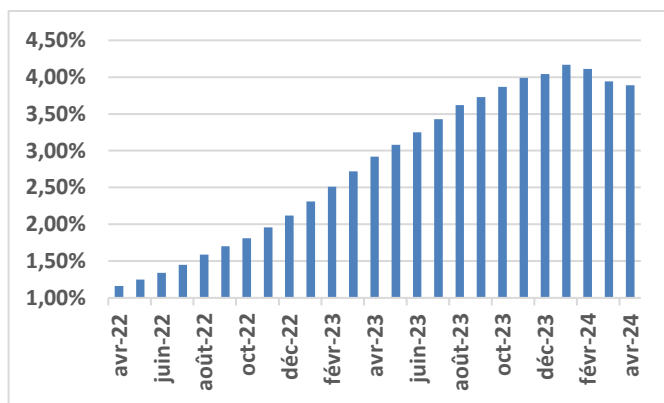


Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

Selon les chiffres provisoires INSEE-Notaires, les prix des logements anciens poursuivent au premier trimestre leur baisse : -1,6 % par rapport au quatrième trimestre 2023. Ce qui porte leur recul au total à 5,2 % sur un an. L'érosion des prix se poursuit donc.

Par ailleurs, on assiste depuis le mois de février à un reflux des taux de crédits d'environ 10 points de base par mois. Le taux d'intérêt moyen (hors frais et assurances) des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) se situe à 3,89 % en avril contre 4,17 % en janvier (source Banque de France).

Taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations)



Source : Banque de France

Le volume (corrige des variations saisonnières) des crédits à l'habitat s'en ressent puisqu'il atteint 8,9 Md€ en avril, chiffre en croissance de 29 % par rapport à mars. Ce niveau mensuel demeure relativement modeste, il avoisine ceux de 2015.

A noter que les nouveaux prêts à l'habitat ne respectant pas les seuils d'octroi fixés par le Haut Conseil à la Stabilité Financière sont mobilisés par les banques à environ 15 %, laissant une marge de manœuvre pour financer davantage de projets jusqu'au plafond de 20 %.

L'inflexion de la politique monétaire de la Banque centrale européenne annoncée début juin est de nature à créer des conditions plus favorables pour l'emprunt et à stimuler les transactions. Il faudra donc suivre à quel horizon les prochaines baisses de taux directeurs pourraient advenir, fonction du rythme de désinflation et de la transmission des baisses passées. L'incertitude politique actuelle pourrait à l'inverse générer de l'attentisme.

Sur le marché de la location, les mesures de plafonnement de l'IRL (« bouclier loyer ») étaient toujours en vigueur au T1, la variation de l'indice s'établissant donc à 3,5 % au lieu de 4,07 % qui auraient eu lieu sinon (source INSEE). La modération de l'inflation ces derniers mois, qui se transcrira ensuite dans le calcul de l'IRL, ne devrait pas occasionner de flambée des loyers à la fin du dispositif.

L'entretien

L'enquête de l'INSEE auprès des entrepreneurs du bâtiment (climat des affaires dans l'industrie du bâtiment en mai 2024) montre que l'opinion des entrepreneurs sur leur activité prévue en entretien rénovation est très supérieure à celle du logement neuf, reflétant la dichotomie de ces deux activités.

Selon l'enquête des Cellules économiques régionales de la construction (CERC), l'activité d'entretien rénovation au premier trimestre 2024 serait en croissance de 1,7 % en volume et de 3,5 % en valeur, tirée par les locaux non résidentiels davantage que les logements. En matière de rénovation énergétique, l'activité est en croissance de 1,5 % en volume et 3,5 % en valeur par rapport au même trimestre de l'an dernier, avec des différences régionales prononcées, l'Île-de-France étant à la peine.