

Conjoncture

L'actualité économique et immobilière

Jun 2023
N°103

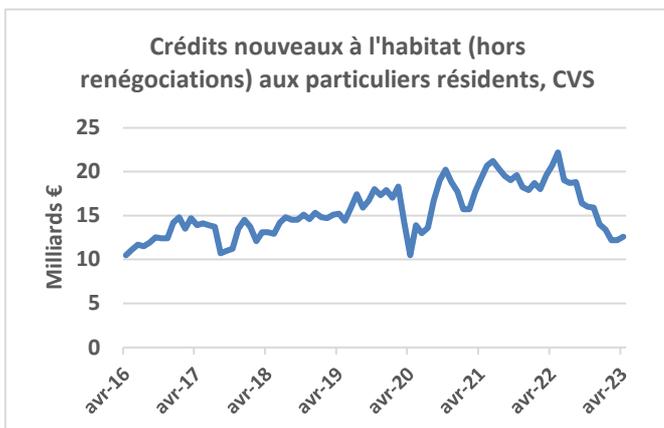
Conjoncture immobilière au 1^{er} trimestre 2023

Le changement d'environnement macroéconomique depuis le début 2022 et le resserrement de la politique monétaire de la Banque centrale européenne ont eu des répercussions sur le marché immobilier dont les chiffres du premier trimestre 2023 témoignent. Si le marché de l'ancien décélère fortement, c'est le marché du neuf qui est pour l'instant le plus affecté. L'entretien-rénovation est lui sur une dynamique porteuse.

Le marché de l'ancien se grippe

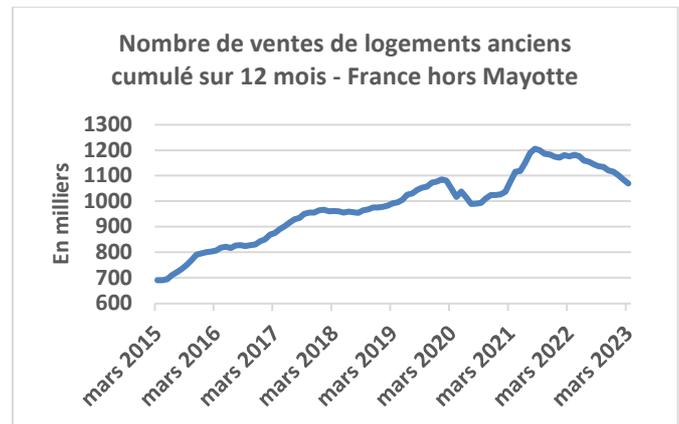
Le marché de l'ancien avait fait preuve d'une résilience étonnante face à la crise du Covid 19. L'envol de l'inflation en 2022 et la remontée des taux des crédits à l'habitat ont infléchi la dynamique ces derniers trimestres, sans que l'on ne constate au premier trimestre 2023 d'effondrement à proprement parler.

Les taux de crédits nouveaux à l'habitat des particuliers sont ainsi passés de 1,12 % en janvier 2022 à 2,73 % en avril 2023 (source Banque de France). Le niveau actuel est proche de la moyenne observée sur 20 ans (2,95 %) et supérieur à la moyenne sur 10 ans (1,86 %). Cette hausse représente une perte sensible de capacité d'emprunt à prix d'achat constant. Conséquence de cette désolvabilisation, les chiffres de volume de crédits accordés continuent de refluer au T1. De l'ordre de 12 milliards € mensuels depuis février, ils retrouvent des niveaux observés en 2016-2018.



Source : Banque de France

Le nombre de transactions enregistrées en glissement annuel décroît lui aussi depuis son pic atteint fin 2021 ; il est estimé à un peu moins de 1,1 million en mars, chiffre encore élevé en perspective historique.



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

Selon les chiffres provisoires INSEE-Notaires, les prix des logements anciens amorcent une baisse au premier trimestre : -0,2 % par rapport au quatrième trimestre 2022. Sur un an, ils sont toutefois encore en croissance : +2,7 % par rapport au T1 2022.

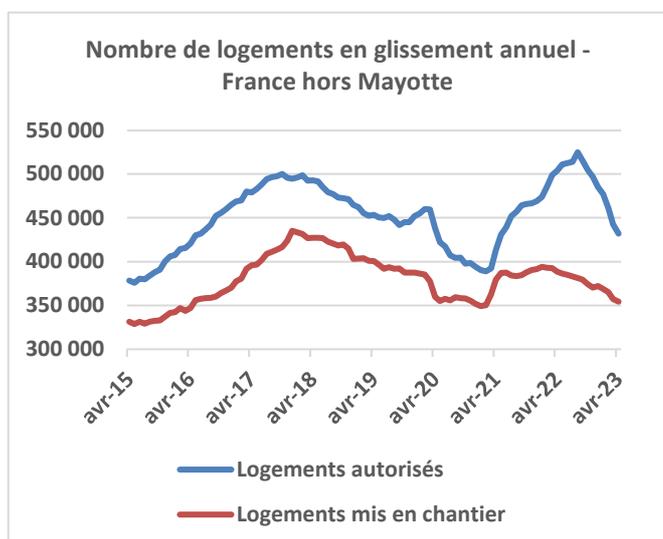
Le marché de l'accession se caractérise donc actuellement par un blocage progressif des transactions, la correction des prix ne se matérialisant pas encore très nettement sur l'ensemble du territoire. Les mesures annoncées suite au Conseil national de la refondation Logement (prolongation du taux d'usure mensualisé, prolongation du Prêt à Taux Zéro jusqu'en 2027, facilitation du logement locatif intermédiaire) ainsi que le léger assouplissement mi-juin des règles du Haut Conseil de stabilité financière (facilités de dérogation, calcul sur plusieurs trimestres) permettront de réagir en partie au choc de taux d'intérêt.

Les difficultés sur le marché de l'accession vont toutefois se reporter sur le marché de la location. Pour rappel, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 % depuis la loi mesures de protection du pouvoir d'achat d'août 2022. Sans les mesures de plafonnement, l'IRL aurait été en hausse de

6,26% sur un an au premier trimestre 2023 (source INSEE).

Le marché du neuf chute

Le marché du neuf est orienté à la baisse. Les permis de construire sont moins nombreux ces derniers mois (30 à 35 000 autorisations délivrées, contre autour de 40 000 avant la crise sanitaire). Les autorisations de logements sont autour de 432 000 sur un an en avril 2023, soit une baisse de l'ordre de 15 % en glissement annuel. Le niveau actuel est un peu inférieur à la moyenne 5 ans (456 000) et 10 ans (444 000). Les mises en chantier, à 354 200 logements sur un an, sont en baisse d'environ 8 %. Elles retrouvent des niveaux de début 2021 ou du printemps 2016, en deçà de la moyenne 5 ans (384 000) et 10 ans (375 000). Notons que le reflux tant pour les autorisations que pour les mises en chantier est plus prononcé pour les maisons que pour les logements collectifs. Les logements en résidence demeurent quant à eux sur une dynamique plus favorable.



Source : SDES, Sit@del2, estimations en date réelle sur données à fin avril 2023, France entière hors Mayotte

Les enquêtes du Ministère auprès des promoteurs (Enquête sur la commercialisation des logements neufs du premier trimestre 2023) et de l'INSEE auprès des

entrepreneurs du bâtiment (climat des affaires dans l'industrie du bâtiment en juin 2023) corroborent les difficultés et l'incertitude grandissantes des acteurs de terrain. L'opinion sur la demande, sur l'activité prévue, sur les carnets de commande et sur les prix de vente se dégrade. Pour autant, les niveaux sont loin de ceux observés lors des crises précédentes de 2008 ou 2020.

Au T1 2023, les ventes aux investisseurs particuliers reculent de 52,3 %. L'équilibre des achats de logements des particuliers se scindait autant entre accession et investissement ; la part est désormais de 66 % pour les accédants et 33 % pour les investisseurs (source FPI).

La crise de solvabilité de la demande vient donc se heurter aux problématiques plus structurelles du neuf sur les coûts de construction et les terrains. Le rachat annoncé récemment de 47 000 logements par CDC Habitat et Action Logement fait état des difficultés de commercialisation (baisse des réservations de 13 % et des mises en vente de 8 %, source ECLN) et d'un encours de logements disponibles qui s'accroît. Il vise à éviter un attentisme dans le lancement de nouveaux programmes, qui in fine pénaliserait la production de l'ensemble des filières (privé, social, intermédiaire), les opérations étant souvent mixtes. Cela illustre de nouveau le rôle contracyclique de ces institutionnels.

L'entretien en soutien

Les objectifs ambitieux fixés, que ce soit pour le parc privé ou social, impulsent un vent porteur sur l'activité de l'entretien-rénovation, qui pourrait bien être le poumon du marché dans les mois et années à venir. Selon l'enquête des Cellules économiques régionales de la construction (CERC), l'activité au premier trimestre 2023 serait en croissance de 1 % en volume et de 6 % en valeur.

Les mesures du Conseil national de la Refondation Logement sur MaPrimeRénov, le Prêt avance rénovation, France Rénov, MaPrimeAdapt', Seconde vie du bâtiment ou encore les certificats d'économie d'énergie viennent transcrire la nécessaire mutation du parc immobilier. C'est un défi de plus qui se présente à l'ensemble des acteurs.

banquedesterritoires.fr

  | @BanqueDesTerr

Avertissement : les travaux objets de la présente publication ont été réalisés à titre indépendant par le service des Études de la Direction des prêts de la Banque des Territoires. Les opinions et prévisions figurant dans ce document reflètent celles de son ou ses auteurs à la date de sa publication, et ne reflètent pas nécessairement les analyses ou la position officielle de la Banque des Territoires ou, plus largement, de la Caisse des Dépôts. La Banque des Territoires n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations et opinions contenues dans cette publication, y compris toute divulgation ou utilisation qui en serait faite par quiconque.

Banque des Territoires - Caisse des Dépôts - Directeur de la publication : Kosta Kastrinidis - Responsable de la rédaction : Gwénaëlle Fegar

Auteurs : Martin de Bettignies et Henri-Claude Granier - Abonnement gratuit : etudesBanqueDesTerr@caissedesdepots.fr - www.prets.caissedesdepots.fr - Dépôt légal et ISSN en cours.