

Conjoncture

L'actualité économique et immobilière

Décembre 2023
N°106

Conjoncture immobilière au 3^{ème} trimestre 2023

Les chiffres du troisième trimestre 2023 attestent d'une dynamique baissière du volume de logements neufs et anciens. Le secteur de l'entretien-rénovation apporte un soutien, mais qui reste modéré.

Le marché du neuf

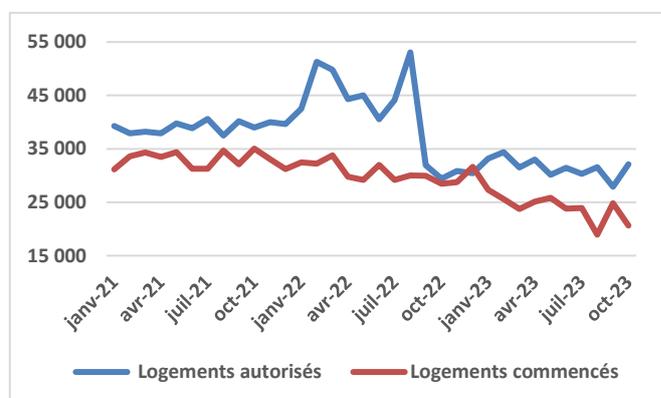
L'ensemble du marché du neuf est à la peine. Partant d'un point historiquement haut, la chute a été brutale en glissement annuel à fin octobre tant sur les autorisations de logements (375 100 logements, -26 %) que les mises en chantier (305 400 logements, -18 %).

Le repli est encore plus prononcé sur les autorisations de logements individuels (-30 %) que sur celles de logements collectifs et en résidence (-24 %). Ainsi, depuis le début de l'année 2023, l'individuel pur ne représente plus qu'un quart des autorisations contre plus d'un tiers encore en 2021. Les logements collectifs, bien qu'en baisse en volume, pèsent cette année la moitié des autorisations. Les résidences, également sur des volumes en réduction, gagnent des parts de marché, à 12 % des autorisations. Enfin, l'individuel groupé se maintient sur sa moyenne des années antérieures, aux alentours de 12 % des autorisations.

Il convient de noter que depuis un peu plus d'un an, les autorisations mensuelles se sont stabilisées aux environs de 30 000 logements, laissant entrevoir un atterrissage sur un rythme annuel de 360 000 logements. Il se pourrait donc que le décrochage soit désormais en majeure partie effectué.

Les mises en chantiers suivent les autorisations des mois passés. Elle se situent au troisième trimestre aux environs de 20 – 25 000 logements mensuels, niveau historiquement bas traduisant, avec un effet retard, le reflux des permis.

Nombre de logements mensuels



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

L'enquête du Ministère auprès des promoteurs sur la commercialisation des logements neufs du troisième trimestre 2023 témoigne de la morosité du secteur. Tant les ventes que les mises en ventes à destination des particuliers sont en repli très net. Les annulations représentent l'équivalent de 25 % des réservations, taux proche de celui connu pendant la pandémie du covid au deuxième trimestre 2020. Sur un an, l'encours de logements neufs proposés à la vente augmente de 17 %, à 131 400 logements. Le délai moyen d'écoulement d'un appartement neuf s'allonge aussi fortement : 7,5 trimestres au troisième trimestre 2023 contre 4,7 trimestres au quatrième trimestre 2022 par exemple. Pour autant, le prix moyen au mètre carré ne baisse que très peu par rapport au trimestre précédent (-0,9 %) et il est même en croissance sur un an (+1,1 %).

Conséquence, les ventes en bloc d'appartements aux institutionnels augmentent partout en France, avec 509 ventes recensées pour 14 000 logements sur le trimestre. Les acquéreurs sont à 72 % des bailleurs sociaux et à 28 % d'autres acteurs institutionnels (notamment bailleurs de logement intermédiaire ou libre et assurances).

L'enquête de l'INSEE sur le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment en octobre 2023 montre elle aussi une relative dégradation des soldes d'opinion qui

refluent sur l'activité, les perspectives générales, les effectifs. Toutefois, l'indicateur synthétique demeure toujours au-dessus de sa moyenne de longue période, les carnets de commande assurent plus de huit mois de travail, un niveau proche des enquêtes précédentes.

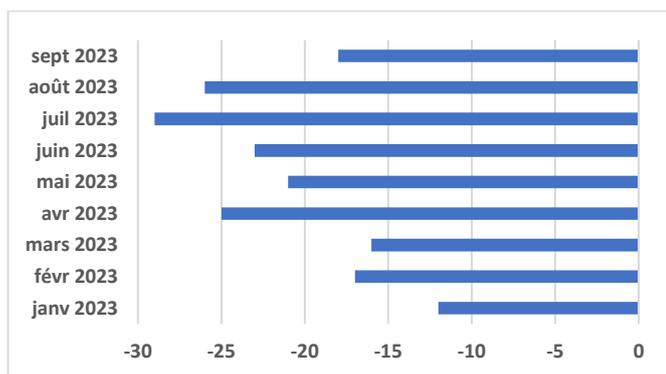
Il reste donc à voir dans quelle mesure les récentes annonces des pouvoirs publics sur le taux du Livret A, la bonification des prêts PLUS et PLAI, le rachat de VEFA, le logement intermédiaire, les logements étudiants, le PTZ et les assouplissements apportés aux règles du Haut Conseil de stabilité financière viendront contenir l'incertitude des opérateurs dans les prochains mois.

Le marché de l'ancien

Les chiffres du troisième trimestre témoignent d'un début d'ajustement à la baisse des prix sur le marché de l'ancien alors que les transactions sont en recul marqué depuis déjà plusieurs trimestres. Ainsi, les prix en France (hors Mayotte) diminuent de 1,1 % sur un trimestre et de 1,8 % sur un an (source INSEE-Notaires). Ce repli en glissement annuel au niveau national est le premier constaté depuis 2015, il est pour l'heure assez limité. S'il touche la quasi-totalité des régions, on peut par exemple observer que les prix sont encore en croissance annuelle en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le coup de frein sur les transactions se poursuit. A fin septembre, on recense 928 000 transactions en glissement annuel, chiffre en recul de 18 % par rapport à octobre 2022. Au troisième trimestre, environ 25 000 transactions en moins sont enregistrées chaque mois.

Reflux des ventes de logements anciens par mois (en milliers)



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

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat hors renégociations sont voisins de 4 % en octobre 2023 (source Banque de France). Leur remontée a été continue depuis début 2022 mais la pause annoncée fin octobre par la Banque centrale européenne dans les hausses de taux directeurs laisse augurer d'une stabilisation autour de ce niveau. Le choc de la remontée des taux d'intérêt touche donc peut-être à sa fin.

Conséquence des points précédents, les volumes de crédits accordés hors renégociations continuent de refluer à 142 Mds€ en octobre sur un an (source Banque de France). Les niveaux actuels sont proches de ceux observés en 2015-2016.

Sur le marché de la location, le « bouclier loyer » (qui pour rappel plafonne la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers à 3,5 % depuis août 2022) a été reconduit en juillet dernier jusqu'au premier trimestre 2024. Sans les mesures de plafonnement, l'IRL aurait été en hausse de 5,72 % sur un an au troisième trimestre 2023 (source INSEE).

L'entretien - rénovation

Selon l'enquête des Cellules économiques régionales de la construction (CERC), l'activité d'entretien- rénovation au troisième trimestre 2023 est en croissance sur un an de 3 % en volume et de 6,3 % en valeur. La croissance est plus forte dans la rénovation des locaux non résidentiels que dans celle des logements : 3,9 % versus 2,7 %. Plus des trois quarts des professionnels jugent leur situation actuelle bonne ou très bonne. Les carnets de commandes assurent plus de 15 semaines de travail.

Le secteur de la rénovation énergétique progresse sur un an de 4 % en volume et de 7,3 % en valeur. Les régions ouest du pays sont particulièrement dynamiques dans ce secteur.