BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Conjoncture

L'actualité économique et immobilière

Juin 2025
N°115

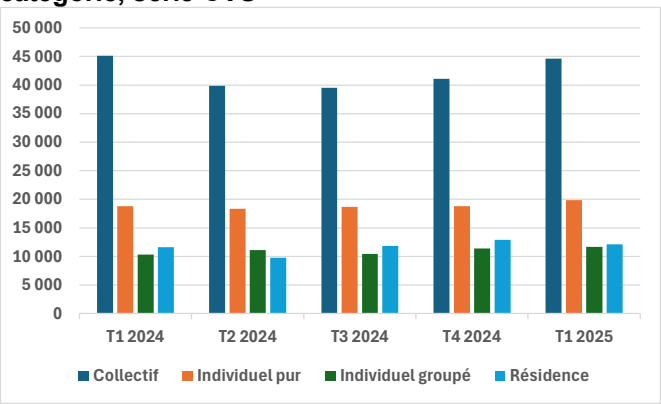
Conjoncture immobilière au 1er trimestre 2025

Le premier trimestre 2025 marque une rupture de tendance favorable dans le neuf et l'ancien. Une embellie toutefois en demi-teinte. Si la réalisation des projets est désormais facilitée par les conditions de financement plus favorables, des interrogations relatives aux niveaux des taux d'intérêts des crédits immobiliers dans les prochains mois demeurent et pourraient venir contrarier la reprise actuelle.

Le marché du neuf

Au premier trimestre 2025, 88 300 logements ont été autorisés à la construction, soit une moyenne de 29 400 logements par mois (série CVS). Un chiffre en croissance par rapport aux trimestres précédents où il tournait plutôt autour de 26-28 000 logements mensuels en moyenne. La reprise des permis de construire porte sur deux segments du marché qui ont été durement affectés depuis 2022 : le collectif (44 700 logements autorisés dans le trimestre, + 9% par rapport au trimestre précédent) et dans une moindre mesure l'individuel pur (presque 20 000 logements autorisés dans le trimestre, + 5% par rapport au trimestre précédent). A contrario, les autorisations pour l'individuel groupé et les résidences font état d'une relative stabilité sur ces segments.

Nombre de permis de construire délivrés par catégorie, série CVS



Source : Statinfo n°731 Construction de logements, SDES

Les enquêtes de l'INSEE sur le climat des affaires dans la promotion d'avril et dans le bâtiment de mai 2025 laissent également entrevoir un sentiment plus positif des entrepreneurs vis-à-vis des perspectives d'activité future en logement neuf, notamment pour les logements destinés à l'habitat locatif social.

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs par les promoteurs aux particuliers (ECLN, source SDES) du T1 2025 fait apparaitre que les mises en vente rebondissent légèrement, et que les prix repartent à la hausse de 3% environ sur le trimestre (prix moyen de vente d'un appartement 4 874 € / m²). Parallèlement, les annulations après réservations des particuliers et l'encours de logements neufs disponibles à la vente continuent de refluer.

L'ECLN du T1 dénombre par ailleurs une légère rechute des réservations par les particuliers à 15 865 unités au premier trimestre (17 225 le trimestre précédent). Celle-ci s'observe en zones A, A bis et B1, et on peut supposer qu'il s'agit d'un contrecoup suite à l'extinction du dispositif Pinel fin 2024.

12 850 logements neufs ont par ailleurs été vendus par les promoteurs aux institutionnels au premier trimestre, un chiffre encore élevé bien qu'en léger retrait par rapport aux plans de rachat 2023 et 2024 (source ECLN, SDES). Les ventes en bloc continuent donc de représenter presqu'autant de logements vendus qu'aux particuliers.

Hormis les promoteurs, l'activité immobilière est assurée par les bailleurs sociaux qui bénéficient de la baisse du taux du Livret A à 2,4% depuis le 1er février, et par les constructeurs de maison individuelle qui bénéficient de l'extension du PTZ à l'ensemble du territoire annoncée en janvier et effective depuis le 1er avril.

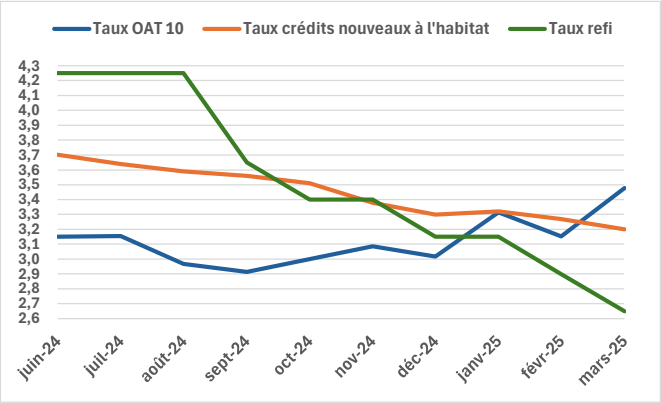
L'image d'ensemble est donc celle d'un marché du neuf qui se porte un peu moins mal que lors des trimestres précédents, mais sans exubérance particulière.

Le marché de l'ancien

Le marché de l'ancien de son côté a amorcé un début de reprise, encore modérée à ce stade.

Depuis le début de l'année 2025, les taux des crédits nouveaux à l'habitat aux particuliers (hors renégociations) poursuivent leur décrue entamée début 2024 pour se situer à 3,2% en mars (source Banque de France). Les huit baisses des taux directeurs de la Banque centrale européenne depuis juin 2024 ne se sont pas retranscrites par une baisse à due concurrence des taux des crédits immobiliers. Pour cause, le marché des obligations longues de l'Etat qui entre également dans leur fixation est lui plutôt orienté à la hausse, venant donc amoindrir la répercussion de la baisse des taux directeurs.

Taux de refinancement, taux OAT 10 ans, taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations)



Source : Banque de France

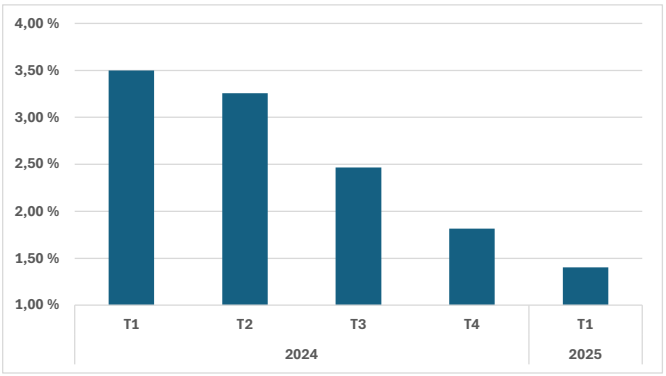
De fait, les transactions dans l'ancien reprennent progressivement un peu d'allant ces derniers mois et franchissent les 890 000 ventes sur un an en avril 2025. Une nouvelle tendance haussière se dessine depuis maintenant novembre 2024.

Après six trimestres de baisse continue suivis de deux trimestres de stabilité, les prix des logements anciens sont repartis à la hausse de 1% au premier trimestre (source INSEE-Notaires, séries CVS). Cette hausse concerne l'ensemble du pays, à quelques exceptions près. Le rebond est légèrement plus marqué pour les maisons (+1,1%) que les appartements (+0,8%).

Dans ce marché plus animé, les volumes de crédit retrouvent un peu de vigueur : ils progressent de manière tendancielle depuis le point bas de février 2024 (6,9 milliards d'euros) pour atteindre 12 milliards d'euros mensuels en mars 2025. Ce volume demeure éloigné des niveaux d'avant 2022 lorsque la barre des 20 milliards d'euros mensuels était régulièrement franchie.

Sur le marché de la location, l'indice de référence des loyers décélère fortement depuis plusieurs trimestres, traduisant avec effet retard la désinflation. Sur un an, il ne progresse plus que de 1,4% au premier trimestre 2025.

Evolution annuelle de l'indice de référence des loyers



Source : INSEE

L'entretien

L'activité d'entretien-rénovation a subi au premier trimestre les aléas de l'adoption de la loi de finances 2025, avec notamment le blocage temporaire des aides. Ainsi, selon les notes de conjoncture de la CAPEB et des Cellules économiques régionales de la construction (CERC), l'activité a fléchi de l'ordre de 1 à 2% en volume au T1 2025 par rapport au T1 2024. Plus spécifiquement, l'activité liée à la rénovation énergétique serait à peu près stable. La suspension partielle annoncée en juin du dispositif MaPrimeRénov' pour quelques mois illustre d'ailleurs les difficultés rencontrées sur ce marché.

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 : Jean-Christophe Bernigaud
Auteur : Martin de Bettignies - Abonnement gratuit : etudesBanqueDesTerr@caissedesdepots.fr - www.prets.caissedesdepots.fr - Dépôt légal et ISSN en cours.