



BILLET DE TENDANCES LAFORÊT – 3^E TRIMESTRE 2023

LE MARCHÉ IMMOBILIER TARDE À DIGÉRER LA NOUVELLE DONNE



Face à la remontée ininterrompue des taux d'intérêt, qui culminent à un niveau proche de celui de 2008, le marché de l'immobilier se resserre. Depuis un an, les ventes accusent un net recul et les acquéreurs sont moins nombreux, empêchés par les difficultés d'accès au crédit. Toutefois, certains indicateurs sont à suivre de près : d'un côté, les banques semblent vouloir relancer la distribution de crédits immobiliers ; de l'autre, la correction des prix, bien qu'encore trop peu marquée, gagne peu à peu toute la France. Tandis que l'offre se reconstitue de manière mécanique, les acquéreurs revoient leur projet à la baisse. En Île-de-France comme en régions, les « habitants historiques » reprennent la main sur le marché. Ils contribuent ainsi à infléchir les curseurs après la frénésie des dernières années, même si nous sommes encore très loin d'un rééquilibrage entre l'offre et la demande.

UNE DEMANDE FREINÉE

En un an, la demande a chuté de 15 % au niveau national. Les acquéreurs restent contraints par les conditions rigoureuses imposées par les banques et le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF).

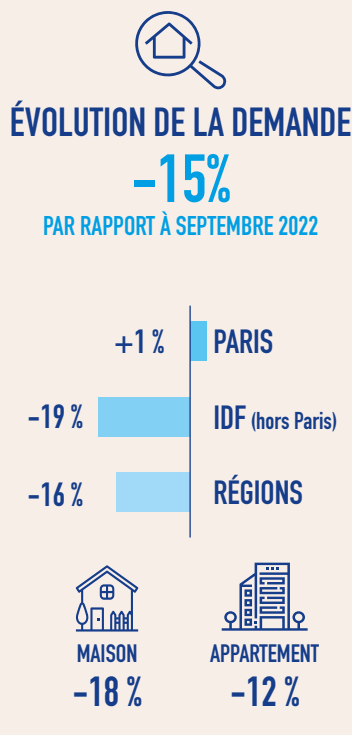
À cela s'ajoutent la conjoncture macro-économique et l'inflation qui ampute le pouvoir d'achat des Français, obligeant au final une part significative de primo-accédants à renoncer à leur projet immobilier. Après avoir porté le marché durant ces dernières années, ils représentent désormais moins de 20 % des acquéreurs. Les secundo-accédants, eux, sont au contraire à l'origine de plus de 1 transaction sur 2. Leur capacité d'emprunt plus élevée ainsi que l'apport issu de la vente d'un premier bien leur permettent plus facilement de financer leur projet. Les acquisitions sont désormais systématiquement motivées par un projet de vie – changement professionnel ou familial – quand certaines s'inscrivaient il y a encore peu de temps dans une démarche de recherche de confort.

Les investisseurs, quant à eux, se font plus rares face à l'empilement des contraintes. Ils doivent composer avec l'encadrement des loyers, l'augmentation de la taxe foncière, ainsi qu'avec de nouvelles obligations en matière de rénovation énergétique qui dégradent la rentabilité de leurs placements. Dans ce contexte, le marché locatif est dans l'impasse, pénalisant en particulier les étudiants et la mobilité professionnelle.

D'une manière générale, au sein du réseau Laforêt, le recul des projets immobiliers est plus prononcé sur les maisons (-18 % en 1 an) que sur les appartements (-12 %).

Paris reprend quant à elle des couleurs, avec une légère hausse de la demande (+1 %), encouragée par la baisse des prix généralisée dans la capitale. L'Île-de-France, en revanche, voit le recul de la demande s'accroître sur 1 an (-19 %). Grande gagnante de la sortie de la crise sanitaire, la périphérie de la capitale doit désormais composer avec des prix jugés excessifs par les candidats à l'achat.

En régions, la demande est également en retrait (-16 %). Elle est toutefois marquée par de fortes disparités entre des métropoles toujours très attractives et des territoires ruraux qui subissent un net ralentissement.



UNE RECONSTITUTION MÉCANIQUE DE L'OFFRE, INDUITE PAR LE RALENTISSEMENT DE L'ACTIVITÉ

En un an, l'offre a progressé de 43 % au national. Cette augmentation est néanmoins à mettre en relation avec les niveaux extrêmement bas enregistrés en septembre 2022, après 3 années records en termes de volume de transactions.

L'offre est par ailleurs soutenue de manière mécanique par l'augmentation des délais de vente et le recul des transactions.

La reconstitution des stocks est particulièrement marquée en régions (+ 47 %) ainsi qu'en Île-de-France (+ 44 %), notamment sur les maisons. Elle s'observe particulièrement dans les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne et les Yvelines, départements qui affichent les prix les plus élevés de la région.

À Paris, l'offre progresse de 20 %, une évolution toutefois minime en volume puisqu'elle porte sur des portefeuilles de biens réduits.

Zoom sur la location

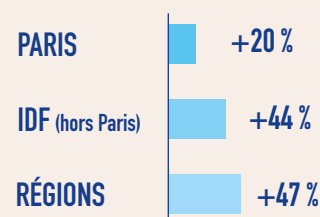
Alors que l'offre disponible à la vente se reconstitue, la quantité de biens à louer régresse de 24 % en 1 an. Les investisseurs, confrontés à l'encadrement des loyers ainsi qu'aux nouvelles obligations de rénovation, sont découragés. Un recul de l'offre locative qui pénalise durement les étudiants en cette rentrée, mais aussi plus largement les jeunes actifs ou les ménages modestes empêchés d'accéder à la propriété en raison de conditions d'octroi de crédit difficiles.



ÉVOLUTION DE L'OFFRE

+43%

PAR RAPPORT À SEPTEMBRE 2022



UN VOLUME DE TRANSACTIONS EN RETRAIT

Face à ces indicateurs, le volume des transactions subit un net retrait au niveau national (-15 %). Seule Paris contient la correction. Sur ce marché restreint, le recul est modéré (-6 %). Les acquéreurs, ayant moins le choix, ont en effet moins de marge de manœuvre que dans le reste de l'Hexagone.

La baisse des transactions est en revanche bien plus prononcée en Île-de-France (-17 %) ainsi qu'en régions (-14 %). Partout, les habitants historiques reprennent la main sur leur marché. Or, ils ne se retrouvent plus dans les prix qu'ils jugent déconnectés de leur pouvoir d'achat immobilier. Dans ce contexte, les ventes marquent nettement le pas, privées de l'apport d'acquéreurs venus de « l'extérieur ». En régions, seules quelques métropoles restent attractives, le marché freinant davantage lorsque l'emploi, l'offre de services publics ou que les atouts culturels et touristiques font défaut.

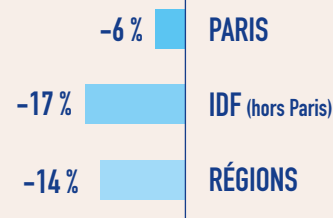
D'une manière générale, face aux conditions difficiles d'accès au crédit et à une conjoncture peu favorable, la plupart des acquéreurs sont contraints d'adapter leurs projets, en termes de surface ou de localisation, mais aussi parfois de confort ! Pour ceux qui le peuvent, l'achat au comptant est préféré à l'achat à crédit, devenu aujourd'hui beaucoup moins intéressant dans un contexte de taux d'intérêt élevés.



ÉVOLUTION DU VOLUME DE TRANSACTION

-15%

PAR RAPPORT À SEPTEMBRE 2022



UNE BAISSÉ DES PRIX QUI S'ACCÉLÈRE

La tendance observée dès le début d'année se poursuit. La baisse des prix gagne en effet l'ensemble de la France tout en restant insuffisante pour résoudre les acquéreurs.

Paris confirme ainsi son passage sous la barre des 10 000 €/m² dans huit de ses arrondissements (10^e, 11^e, 12^e, 13^e, 14^e, 18^e, 19^e et 20^e), permettant de retrouver une certaine fluidité dans les transactions. Avec une baisse de 5,7 % en un an, la capitale affiche à fin septembre un prix moyen de 9 922 €/m². Une trajectoire qui devrait se poursuivre dans les mois à venir et pourrait conduire de nouveaux arrondissements à basculer sous la barre des 10 000 €, dont le 15^e.

Comme évoqué plus haut, l'Île-de-France revient aux mains des Franciliens après avoir été un marché de report pour les Parisiens. Le pouvoir d'achat influence les prix à la baisse (-6,4 % à 4 227 €/m²). Le marché, s'il n'est plus en surchauffe, n'a toutefois pas retrouvé ses niveaux de prix pré-Covid, ce qui constituerait la clé pour redonner de la fluidité aux transactions.

En régions, le recul des prix apparaît en comparaison relativement faible (-0,4 %), mais de forts contrastes subsistent sur un territoire fragmenté. Plusieurs métropoles continuent même de voir les prix progresser : Marseille (+3,10 % en 1 an à 3 865 €/m²), Toulouse (+1,80 % à 3 562 €/m²), Lille (+ 1,30 % à 3 642 €/m²), Reims (+1,10 % à 2 663 €/m²) et Nancy (+0,80 % à 2 634 €/m²).

A contrario, certaines régions, jusque-là épargnées par la baisse des prix, voient la tendance s'inverser. C'est le cas de la Bretagne où les prix ont reculé de 1,5 % en un an, à l'image de Rennes (-3,20 % à 4 194 €/m²), Brest (-0,50 % à 2 407 €/m²), Saint-Malo (-0,80 % à 4 658 €/m²) ou encore Lannion (-5,1 % à 2 448 €/m²). Dans le reste de la France, le phénomène s'observe aussi dans de nombreuses grandes villes, telles que Lyon (-7,20 % à 4 827 €/m²), Strasbourg (-2,10 % à 3 785 €/m²), Bordeaux (-5,10 % à 4 623 €/m²), Dijon (-0,50 % à 2 791 €/m²) et Metz (-3 % à 2 488 €/m²). Une inflexion qui, si elle n'est pas encore généralisée, est bel et bien annonciatrice d'une tendance qui s'installe.



ÉVOLUTION DU PRIX AU M²

PAR RAPPORT À SEPTEMBRE 2022

NATIONAL	PARIS	IDF (hors Paris)	RÉGIONS
-3,1%	-5,7%	-6,4%	-0,4%
(3 405 €/m ²)	(9 922 €/m ²)	(4 227 €/m ²)	(2 552 €/m ²)

DÉLAIS DE VENTE : DES ACHETEURS ATTENTISTES !

S'élevant à 87 jours, le délai de vente moyen en France a augmenté de 8 jours depuis septembre 2022. Les acquéreurs, moins nombreux, prennent leur temps et font preuve de prudence, voire de frilosité.

Alors que les délais restent stables à Paris (78 jours, soit -1 jour en 1 an), l'attentisme est davantage perceptible en Île-France (87 jours, soit +14 jours) comme en régions (88 jours, soit +8 jours). L'intérêt moindre des acquéreurs pour les maisons ainsi que des prix se maintenant à un niveau élevé expliquent en partie ce phénomène. La frénésie d'achat observée en régions à la sortie de la pandémie semble ainsi bien lointaine.

NATIONAL	PARIS	IDF (hors Paris)	RÉGIONS
87 JOURS	78 JOURS	87 JOURS	88 JOURS
(+8)	(-1)	(+14)	(+8)

DES ACQUÉREURS DÉTERMINÉS À NÉGOCIER

Dans ce contexte, les acquéreurs se montrent plus offensifs dans les négociations, n'hésitant pas à proposer jusqu'à 10 % en dessous du prix affiché. Au national, l'écart moyen entre les prix de vente et d'achat atteint 5,52 % (soit + 1,02 point en an), tandis qu'il s'élève à 4,28 % à Paris (soit +0,78 point), à 4,65 % en IDF (soit +1,45 point) et à 5,62 % en régions (soit +1,02 point). Alors que les propriétaires contraints de vendre s'ajustent à la nouvelle réalité des prix, la plupart des vendeurs s'arc-boutent, tardant à faire des concessions malgré des perspectives de plus-values souvent importantes.

ÉVOLUTION DE L'ÉCART DE PRIX

PAR RAPPORT À SEPTEMBRE 2022

AU NIVEAU NATIONAL
MARGE DE NÉGOCIATIONS
5,52 % (+1,02 point)

PARIS **4,28 %** (+0,78 point)

IDF (HORS PARIS) **4,65 %** (+1,45 point)

RÉGIONS **5,62 %** (+1,02 point)

CONCLUSION DE YANN JÉHANNO, PRÉSIDENT DU RÉSEAU LAFORÊT



L'année 2023 apparaît comme une année de rupture. En Île-de-France comme en régions, les habitants « historiques » reprennent la main sur leur marché, ramenant celui-ci aux réalités qu'ils ont connues avant les années folles. Un nouveau contexte qui tend à tirer les curseurs vers le bas après plusieurs années records marquées par la frénésie d'achats immobiliers.

Les acquéreurs, s'ils sont moins nombreux, sont néanmoins toujours motivés, représentés en majorité par les secundo-accédants, dont les achats immobiliers sont étroitement liés aux projets de vie. La proportion de primo-accédants, longtemps locomotive du marché, ne cesse de fondre.

Néanmoins, si la baisse des prix reste insuffisante pour résoudre une demande dont le pouvoir d'achat immobilier recule inexorablement, les banques semblent prêtes à ouvrir à nouveau le robinet du crédit. Une bonne nouvelle qui ne suffira sans doute toutefois pas à compenser les mesures imposées à contre-courant par le HCSF, véritables freins au marché.

Les vendeurs, de leur côté, n'auront pas d'autre choix, s'ils veulent conclure leur transaction, que de se rapprocher du niveau solvabilisation des acquéreurs. En termes de volume, la donne devrait peu évoluer dans les prochains mois. Les transactions se poursuivront à un régime inférieur à celui des années records, pour revenir à la normale.

/// *Il n'y a aujourd'hui ni bulle spéculative ni krach immobilier. Le marché est entré dans un nouveau cycle auquel il peine à s'adapter. Après avoir été soutenu par des taux d'intérêt faibles et un accès au crédit facilité, le marché immobilier doit digérer de concert l'inflation, le resserrement des conditions d'octroi de crédit et la flambée des taux d'intérêt. Si les acquéreurs se sont rapidement ajustés à cette nouvelle donne en révisant leurs ambitions à la baisse, les vendeurs, eux, résistent encore. Jusqu'à quand ? »* conclut **Yann Jéhanno**, Président du réseau Laforêt.



À propos de Laforêt

N° 1 de la confiance depuis 13 ans, Laforêt est élue meilleure franchise immobilière depuis 4 ans. Premier réseau français de créateurs d'agences immobilières franchisées, Laforêt intervient dans les domaines de l'achat-vente-location, de la gestion locative, du syndic de copropriété et de l'immobilier commercial. Le réseau Laforêt, présent en France depuis 1991, représente 720 agences immobilières et 4 800 collaborateurs.



Relations médias & Influence Laforêt : FHCOM
42 rue des Jeûneurs – 75002 Paris
Tél. : 01 55 34 24 24 – www.fhcom.net
frederic.henry@fhcom.net – 06 20 83 23 73