



POINT MARCHÉ ANNUEL LAFORÊT 2022 APRÈS L'EUPHORIE, LE RETOUR À L'ÉQUILIBRE



Contrairement à 2021, c'est un marché de l'immobilier ancien en deux temps qui a caractérisé l'année qui vient de s'écouler : une première période, allant de janvier à juillet, marquée par une forte accélération avec une demande extrêmement soutenue ; puis l'apparition de premiers signes de ralentissement, tout particulièrement dans les grandes métropoles et les environnements ruraux.

Le crédit a retrouvé un coût, les prix retrouvent la raison

Au cours des derniers mois, un rééquilibrage des prix a également pu être observé : les grandes villes, ainsi que les départements et arrondissements les plus chers ont vu, pour la première fois, leurs prix s'infléchir après des années de hausse. En revanche, les zones littorales maintiennent des prix élevés du fait d'un engouement prononcé des Français pour ces territoires, tandis que les zones rurales et les communes à faible densité atteignent un plafond de verre, avec des appartements et maisons éloignés des centres-villes, dont les prix avaient flambé ces dernières années.

Enfin, l'année 2022 a été marquée par la remontée spectaculaire des taux d'intérêt, qui ont crû rapidement, passant de 1,12 % à 1,84 %¹. À noter, également, un mécanisme de taux d'usure qui a eu pour effet de décaler un certain nombre de projets. Le rapport acquéreurs/vendeurs s'est, quant à lui, rééquilibré, tandis que les conditions d'emprunt ont freiné les velléités d'achat des jeunes actifs et des foyers les plus modestes, moins dotés en apport personnel. En résumé : l'année 2022 marque le retour à l'équilibre.



UNE DEMANDE QUI SE TRANSFORME

Sur le plan national, la demande de biens immobiliers anciens progresse de 1 %, tandis qu'elle augmente de 3 % dans la capitale et de 2 % en Île-de-France. En régions, elle est en léger retrait, à -1 %. Dans le même temps, on observe une double tendance contradictoire au niveau national : tandis que la demande pour les appartements progresse (+2 %), elle recule pour les maisons (-4 %).

Si, dans la globalité, les intentions d'achat sont supérieures à 2021, on constate surtout une transformation de leur nature. Face à la baisse du pouvoir d'achat, les acquéreurs immobiliers redimensionnent leur projet, changent de département, voire de région. À cela s'ajoutent différents phénomènes qui viennent impacter le marché en 2022 : des conditions d'accès au crédit qui se sont durcies, mais aussi une montée de l'inflation qui dépasse désormais 6 %, ainsi qu'une hausse du coût du transport et de l'énergie. Les dépenses annexes, liées aux travaux de rénovation énergétique, explosent également du fait du prix élevé des matières premières et d'une filière professionnelle insuffisante.

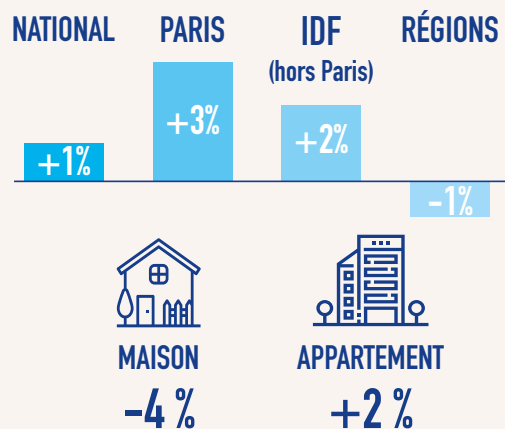
La demande se voit ainsi corrigée, mais reste supérieure à l'offre. La crise du logement neuf et la réticence de nombreux Français à miser leur argent sur des places boursières volatiles confirment le statut de valeur refuge de la pierre. Les secundo-accédants, bénéficiant d'un apport lié à la vente de leur précédent logement, sont représentés de manière significative dans cette demande en 2022, de même que les jeunes actifs lorsqu'ils sont soutenus par l'épargne

familiale. Sur le plan géographique, Paris, notamment, a retrouvé l'intérêt des acquéreurs.

Phénomène inquiétant, une partie des acquéreurs potentiels s'autocensurent : face à la double hausse des prix et des taux d'intérêt cumulée à la crainte de ne pouvoir emprunter, certains renoncent, notamment les primo-accédants et les ménages les plus modestes frappés de plein fouet par l'inflation.

Enfin, la demande pour les maisons régresse localement, particulièrement dans les environnements ruraux, où leurs prix ont flambé ces dernières années sans raison structurelle. D'autant qu'avec la hausse du coût de l'énergie, elles apparaissent comme des gouffres financiers aux yeux d'une partie des acquéreurs qui se retournent progressivement vers les appartements de centre-ville.

LA DEMANDE EN 2022

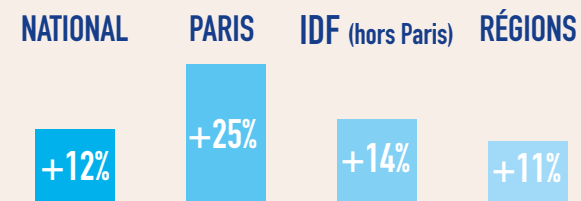


UNE OFFRE QUI RETROUVE DES COULEURS

Du côté de l'offre, les chiffres sont à la hausse sur l'ensemble du territoire : +12 % au national, +11 % en régions, +25 % à Paris et +14 % en Île-de-France. Après des années de régression, elle a finalement atteint son seuil le plus bas fin 2021. Alimentée notamment par les mises en vente de logements énergivores, elle n'a cessé de progresser cette année, d'abord lentement puis accélérant sur le second semestre, autant sur les maisons que sur les appartements.

On constate un effet d'opportunisme : un certain nombre de Français souhaitent profiter de prix élevés, pour vendre leur logement et réaliser leur plus-value. Les projets de vie changent également, et le logement est au cœur de ces mutations : certains veulent quitter les métropoles pour acquérir une maison ou un appartement au vert. D'autres, à l'inverse, souhaitent y retourner, déçus par la ruralité, ou pour mieux répondre à leurs besoins quotidiens. Enfin, certains Français ont décidé de ne pas choisir, et de vivre entre 2 logements : une résidence semi-principale en zone rurale et un pied-à-terre dans une métropole. Ils arbitrent ainsi leur patrimoine, afin qu'il corresponde à leur nouveau rythme de vie.

C'est à Paris et en Île-de-France que l'offre se reconstitue le plus visiblement, même si la hausse de 25 % dans la capitale se traduit par l'ajout de seulement quelques biens par agence. En régions, là aussi, le nombre de biens disponibles augmente (+11 %), mais de façon assez hétérogène. Toutefois, cette offre qui se redresse au national n'en reste pas moins insuffisante pour répondre à la demande, au regard d'une population qui croît, d'un phénomène de décohabitation bien présent, ainsi que d'un marché du neuf toujours en panne.



LE VOLUME DE TRANSACTIONS AMORCE UNE LENTE DÉCRUE

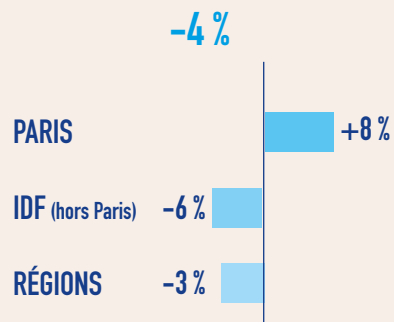
Le volume de transactions se stabilise à **-4 % au national**, ce qui lui permet de rester nettement au-dessus du million de biens vendus, faisant de 2022 l'une des meilleures années immobilières. **Ce volume est à la fois porté et handicapé par le crédit immobilier.** D'un côté, **les taux d'intérêt, même s'ils ont remonté, restent bas et attractifs.** De l'autre côté, **les conditions d'octroi du financement se durcissent** et écartent une partie des acquéreurs de l'accession à la propriété.

À Paris, les transactions se relancent (+8 %), dans une dynamique de rattrapage après deux années durant lesquelles la capitale a été désertée par ses habitants et vidée de ses sièges sociaux. **En Île-de-France, le constat établi en début d'année se confirme, avec un recul des transactions de 6 %.** Ce phénomène s'explique notamment par une offre qui s'est dégradée ces dernières années. On constate le même phénomène en régions, avec un retrait des transactions de 3 %, principalement concentré dans les métropoles où l'offre s'est

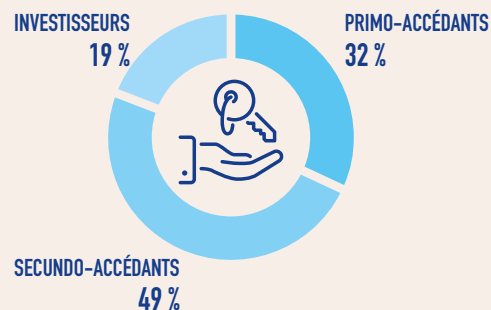
raréfiée. **Ce recul est aussi certainement lié à la phase de négociation qui s'installe.** Les acquéreurs perçoivent que les prix sont sur une phase d'atterrissage et précipitent moins leur décision, tandis que les vendeurs restent parfois campés sur leurs prétentions.

En 2022, le pouvoir d'achat immobilier a reculé. Les primo-accédants ne représentent plus que 32 % des acquéreurs, là où ils étaient plus de 50 % auparavant, ayant plus difficilement accès au crédit. Ils restent pourtant très motivés quand leur profil leur permet de répondre aux critères des banquiers. **Les secundo-accédants sont donc les plus actifs (49 %).** Après avoir vendu leur bien, ils disposent des liquidités nécessaires pour en acquérir un nouveau. Enfin, les investisseurs, découragés par une réglementation contraignante, empêchés par les critères stricts du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) et les obligations de rénovation énergétique, ne représentent que **19 % des acquisitions.**

TRANSACTIONS DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER



PROFIL DES ACQUÉREURS



Les acquéreurs perçoivent que les prix sont sur une phase d'atterrissage et précipitent moins leur décision, tandis que les vendeurs restent parfois campés sur leurs prétentions.



DES PRIX QUI S'ASSAGISSENT EN FIN D'ANNÉE

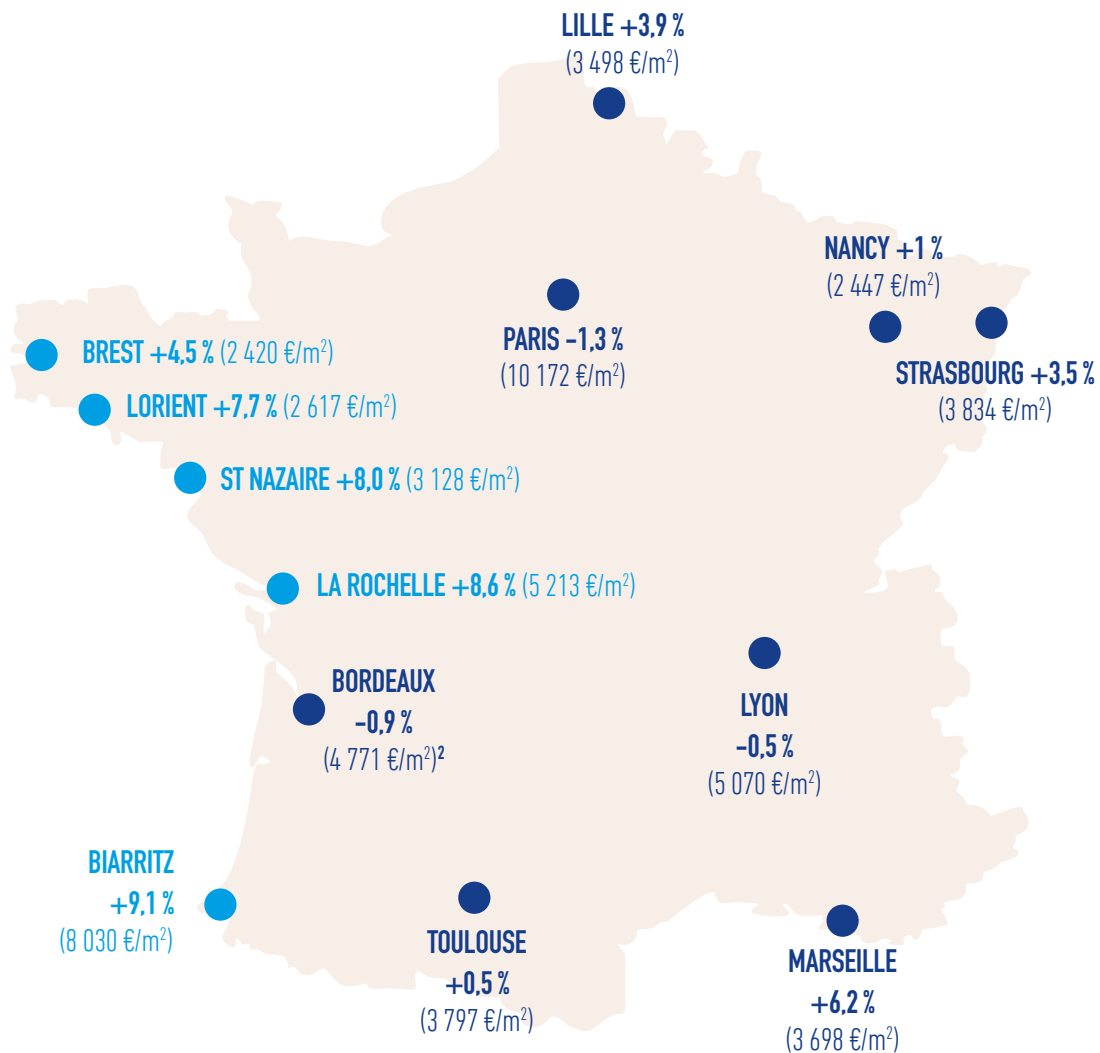
Le marché enregistre une nouvelle progression des prix en 2022 : **+4,7 % au national à 3 530 €/m²**, avec, dans le détail, **+6,8 % pour les maisons (2 525 €/m²)** et **+3,7 % pour les appartements (4 688 €/m²)**. Le ralentissement de la hausse est néanmoins enclenché. Sur la fin de l'année, ce mouvement est palpable. Nous nous dirigeons assurément vers **un rééquilibrage des prix, qui s'inscrit logiquement dans un contexte d'inflation, de remontée des taux d'intérêt et de conditions d'emprunt plus drastiques**.

Sur l'année, **en régions, les prix progressent encore de 6,6 %**, pour s'établir à 2 566 €/m². Si l'on s'intéresse aux différents territoires, on constate que sur les principales métropoles françaises, la tendance marque la stagnation, voire la régression des prix : Lyon, -0,5 % à 5 070 €/m² ; Bordeaux, -0,9 % à 4 771 €/m² ; Toulouse, +0,5 % à 3 797 €/m². Néanmoins, à Lille (+3,9 % à 3 498 €/m²) et Marseille (+6,2 % à 3 698 €/m²), ils progressent, permettant à ces deux agglomérations de combler leur retard dans le Top 10 des grandes villes.

L'intérêt grandissant pour l'immobilier en bord de mer, notamment sur la façade atlantique, profite à de nombreuses communes, comme : Brest (+4,5 % à 2 420 €/m²), Lorient (+7,7 % à 2 617 €/m²), Saint-Nazaire (+8 % à 3 128 €/m²), La Rochelle (+8,6 % à 5 213 €/m²) ou Biarritz (+9,1 % à 8 030 €/m²).

À Paris, les prix confirment leur recul, affichant -1,3 % (soit 10 172 €/m²). La majorité des arrondissements se maintiennent au-dessus de la barre symbolique des 10 000 €/m², à l'exception de six d'entre eux : 10^e, 12^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e.

En Île-de-France, l'heure est plutôt à la modération avec une hausse des prix contenue : +2,2 %, soit 4 672 €/m². En petite couronne, les prix freinent, à l'exception de la Seine-Saint-Denis, département le moins cher, où ils progressent de 2,8 %, soit 4 104 €/m². En revanche, dans les Hauts-de-Seine (+0,4 %) et le Val-de-Marne (+0,9 %), ils ralentissent. La grande couronne est davantage préservée. Dans les Yvelines, le département le plus cher, les prix ont même progressé (+2,6 % à 4 360 €/m²), tandis que ceux de Seine-et-Marne grimpent de 3,9 % à 3 049 €/m².



| NATIONAL | PARIS | IDF (hors Paris) | RÉGIONS |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| +4,7% | -1,3% | +2,2% | +6,6% |
| (3 530 €/m ²) | (10 172 €/m ²) | (4 672 €/m ²) | (2 566 €/m ²) |



MAISON

+6,8%
(2 525 €/m²)



APPARTEMENT

+3,7%
(4 688 €/m²)

DES DÉLAIS DE VENTE QUI S'ALLONGENT ET DES NÉGOCIATIONS QUI REPRENENT

Au national, les délais de vente grimpent à 81 jours (+2 jours), ce qui est la confirmation d'un marché fluide malgré des signes de ralentissement. À titre de comparaison, en 2015, les délais moyens de transaction dépassaient les 100 jours. Cette année, les acquéreurs ont souhaité concrétiser leur projet pour profiter de taux d'intérêt bas. Les maisons, qui sont parmi les biens les plus recherchés, réclament une semaine de moins (76 jours, équivalent à 2021) que les appartements pour trouver un acquéreur (83 jours, soit +5 jours vs 2021).

NATIONAL
81 JOURS
(+2)



76 JOURS
(-)



83 JOURS
(+5)

Les négociations, quant à elles, reprennent progressivement un peu partout. Ce phénomène est évidemment lié à une offre qui se reconstruit, avec davantage de choix pour les acquéreurs. Par ailleurs, la qualité du logement retrouve sa place dans les critères de recherche. Un bien immobilier qui présente un défaut est aujourd'hui systématiquement négocié. Les acquéreurs ne sont plus prêts à acheter à n'importe quel prix. Ainsi, au national, l'écart entre le prix de mise en vente et celui acté lors de la transaction est de 4,53 % (+0,15 pt). À Paris, il est de 3,42 % (+0,48 pt), de 3,20 % en Île-de-France (+0,25 pt) et de 4,85 % en régions (+0,21 pt).

DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2022

AU NIVEAU NATIONAL
MARGE DE NÉGOCIATIONS
4,53 % +0,15 PT

PARIS 3,42 %

IDF (HORS PARIS) 3,20 %

RÉGIONS 4,85 %



Cette année, les acquéreurs ont souhaité concrétiser leur projet pour profiter de taux d'intérêt bas.

CONCLUSION



2023 s'annonce entre résilience et incertitudes. L'inflation place le pouvoir d'achat au cœur des préoccupations des Français et impacte leurs capacités d'emprunt. Les prix, malgré un léger fléchissement en fin d'année, font de la résistance face à une offre encore trop rare et à un immobilier neuf en berne, entretenant la pénurie de logements. À cela s'ajoutent la croissance démographique et de nouveaux projets de vie qui mettent le marché sous pression.

Si la hausse des taux d'intérêt reste limitée, elle a toutefois pour conséquence de réguler le marché. Dans ce cycle haussier, la mécanique du taux d'usure décale des projets et écarte une partie des acquéreurs. La rénovation des passoires thermiques imposée par la loi Climat & Résilience, avec un calendrier irréaliste, préoccupe les investisseurs. Le dispositif de financement, Ma Prime Rénov', ainsi que la filière de rénovation sont tous deux sous-dimensionnés et ne permettent pas aux bailleurs d'effectuer les travaux nécessaires, les contraignant à retirer leurs biens du marché et contribuant à assécher un parc locatif déjà restreint.

Sachant que la majorité des achats et des ventes dans l'immobilier répondent à des événements de la vie, deux phénomènes vont se croiser en 2023 et alimenter le marché. **D'un côté, les projets de retour en ville et, de l'autre côté, l'envie de nature et d'espace.**

Ainsi, les acquéreurs resteront stimulés par la volonté de devenir propriétaires et par la crainte de voir les taux d'intérêt bondir encore. **De leur côté, les vendeurs intègrent progressivement que la demande n'est plus aussi forte que par le passé et que les contraintes de financement vont influencer les propositions qui leur seront faites.**

Si les prix ont encore progressé cette année, le marché 2023 devrait retrouver ses nuances. Sur fond de pénurie, les biens les plus prisés continueront à se vendre très cher. Les départements et communes « bon marché » pourraient connaître une hausse des prix, quand les plus chers risquent de baisser. **À mi-chemin entre les centres-villes et la campagne, les zones périurbaines, qui répondent à des aspirations fortes de la société française, pèseront grandement sur les prix et les volumes. Tout comme l'accès au financement qui restera un levier majeur.**

LES FRANÇAIS, L'INFLATION ET L'IMMOBILIER

Selon une étude d'OpinionWay menée pour le réseau Laforêt en décembre 2022, les Français redoutent de manière unanime une nouvelle hausse des prix de l'immobilier en 2023. 66 % s'attendent même à une augmentation supérieure à 4 %. Un contexte qui les conduit à privilégier la prudence avant de s'endetter, d'autant que les taux des crédits menacent, eux aussi, de remonter. Ainsi, près de la moitié des Français (44 %) remettraient en question un éventuel projet immobilier dès la barre des 3 % franchise.

Néanmoins, comme souvent en période de crise, l'investissement dans la pierre reste une valeur sûre : pour 2 Français sur 5, l'immobilier sera le placement le plus rentable en 2023. Une tendance encore plus affirmée chez les moins de 35 ans, qui partagent cette opinion à 41 %. Si près de 4 jeunes sur 5 anticipent une hausse des prix en 2023, ils restent en effet optimistes et le contexte actuel ne freine pas leur désir de devenir propriétaires.



À propos de Laforêt

N° 1 de la confiance depuis 12 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