



# FRANCE : LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

## POURSUITE DE LA CORRECTION

Septembre 2024

**Juba Ihaddaden**

AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT  
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ



ÉTUDES ÉCONOMIQUES GROUPE

# SYNTHÈSE

## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL 2022-2024

### La hausse rapide des taux d'intérêt réduit la production de crédits

- La hausse de l'inflation, qui a débuté en 2021 en raison de la forte reprise de l'activité post-confinements, s'est ensuite amplifiée en 2022 du fait de la guerre en Ukraine et de la crise énergétique qui s'en est suivie. Cela a entraîné une hausse des taux longs dès le début 2022, la BCE ayant commencé à remonter ses taux à partir de juillet 2022 : à -0,5% en juillet 2022, le taux de dépôt a été porté à 4,5% en septembre 2024 ; une première baisse de 25 ppb a été opérée en juin 2024. Depuis un plus haut de 3,5% en octobre 2023, l'OAT 10 ans a connu des évolutions erratiques en 2024, il est aujourd'hui voisin de 3%.
- En conséquence, les taux des crédits habitat ont connu une hausse rapide depuis fin 2021, hausse initialement freinée par le taux d'usure. Selon la Banque de France, les taux d'intérêt (hors assurance) des crédits nouveaux à l'habitat ont atteint 3,6% fin 2023 contre 1,1% en décembre 2021, ils ont légèrement reculé depuis, à 3,4% à la fin du T2 2024.
- Le renchérissement du coût du crédit a provoqué une forte baisse de la production de crédit habitat aux ménages résidents. Sur 12 mois, elle s'est établie à 137,5 Mds€ en juin 2024, contre 217,6 Mds€ en juin 2023, soit une contraction de 41%.

### Le marché immobilier résidentiel poursuit sa correction

- Les ventes de logements se sont effondrées. Dans l'ancien, les transactions sur douze mois ont baissé de 22,6% sur un an à fin mai 2024. La baisse des prix s'est accélérée, elle est de 5% sur un an au T2 2024 (contre -5,2% sur un an au T1 2024 et -3,9% fin 2023).
- Dans le neuf, la correction est également marquée, avec un recul des ventes de 33% sur un an au T2 2024. Le délai moyen d'écoulement de l'encours de logements disponibles à la vente aux particuliers s'établit à 7 trimestres au T2 2024, contre 3,4 au T2 2022.
- Les prix au m<sup>2</sup> dans le neuf se contractent – de 1,5% dans le logement collectif et de 2,1% dans le logement individuel promoteurs – alors que les marges des promoteurs ont été comprimées par la hausse des coûts de construction.

### Quelles perspectives pour 2024 ?

- Les ventes dans l'ancien devraient se stabiliser progressivement d'ici à fin 2024 grâce à l'amélioration de la capacité d'achat des ménages. En anticipant 800 000 transactions en 2024, nous prévoyons ainsi une baisse de 7,9% des ventes dans l'ancien par rapport à 2023. Dans le neuf, les ventes (secteur des promoteurs) se situeraient entre 50 000 et 60 000 unités en 2024.
- Quant aux prix dans l'ancien, leur baisse devrait se poursuivre d'ici à fin 2024 et atteindre 4,5% sur un an, sous l'effet de la baisse des transactions constatée entre fin 2023 et mi-2024.

## 1 | CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE : BAISSÉ DE L'INFLATION

## 2 LES TAUX PÈSENT SUR LE CRÉDIT HABITAT

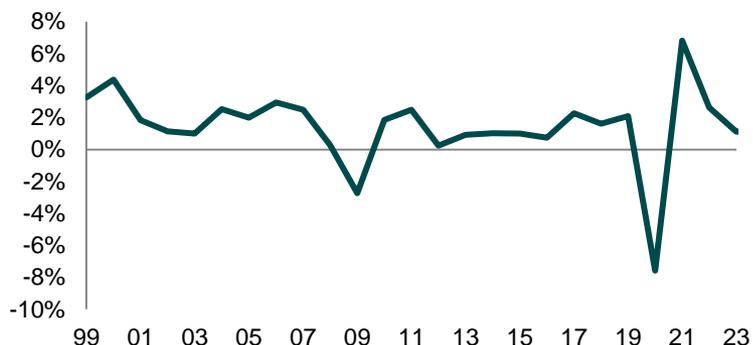
## 3 LOGEMENT ANCIEN, RECUŁ DES TRANSACTIONS

## 4 CRISE DU LOGEMENT NEUF ET CONSTRUCTION

# CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

## BAISSE DE L'INFLATION, REPRISE TIMIDE

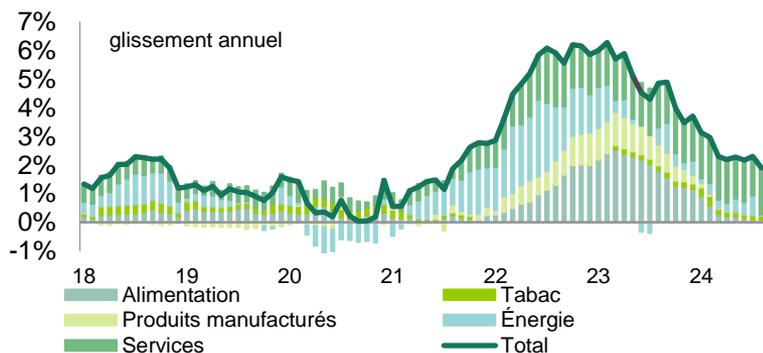
### Croissance annuelle du PIB réel (cvs-cjo)



Derniers points : 2023

Sources : Insee, Crédit Agricole S.A./ECO

### Inflation (IPC) et contributions



Derniers points : août 2023 (provisoire)

Sources : Insee, Crédit Agricole S.A./ECO

Début 2022, les pressions inflationnistes se sont accentuées, à la suite de l'invasion de l'Ukraine par la Russie. Le conflit et les sanctions adoptées ont également pesé négativement sur l'offre. Si l'adoption du bouclier tarifaire a amorti la hausse des prix à la consommation pour les ménages, les incertitudes ont pesé sur la demande des agents économiques. L'activité est toutefois restée dynamique en 2022, toujours portée par la reprise post-Covid, avec une croissance du PIB de 2,6%.

L'inflation élevée a conduit la BCE à remonter rapidement ses taux directeurs. En 2023, l'économie française a été soutenue principalement par le commerce extérieur et la consommation, tandis que l'investissement a été pénalisé par le resserrement monétaire. Alors que l'économie française a échappé à la récession, avec une croissance annuelle de 1,1%, l'Allemagne a, pour sa part, connu une contraction de son PIB en moyenne annuelle (-0,1%).

Le processus désinflationniste entamé en 2023 s'est poursuivi en 2024 en France ainsi qu'en zone euro. L'inflation (IPC) en France devrait atteindre 2,3% en moyenne annuelle et la croissance 1,2% en 2024\*.

\* France – Conjoncture et perspectives économiques à la veille de la rentrée scolaire

# CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

## POUVOIR D'ACHAT EN HAUSSE, CHÔMAGE ENCORE BAS

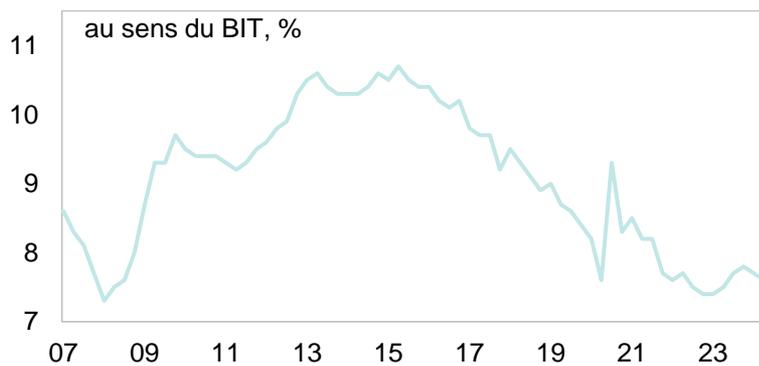
Revenu disponible brut réel des ménages  
(« Pouvoir d'achat »)



Derniers points : 2023

Sources : Insee, Crédit Agricole S.A./ECO

Taux de chômage (France métropolitaine)



Derniers points : T2 2024

Sources : Insee, Crédit Agricole S.A./ECO

En 2022, le revenu disponible brut réel (pouvoir d'achat) des ménages s'est légèrement amélioré (+0,3%) : la hausse des salaires et traitements reçus (+7,8%) a été contrebalancée par l'inflation (+4,9% pour le déflateur de la consommation). En 2023, malgré la forte inflation (+7,1% pour le déflateur de la consommation), la forte hausse des revenus du patrimoine (+17,4%) et celle des salaires et traitements (+5,3%) ont soutenu le pouvoir d'achat des ménages, en hausse de 0,9%. En 2024, ces deux phénomènes devraient continuer à opérer, avec des salaires qui resteraient dynamiques et une baisse de l'inflation (à 2,3% au sens de l'IPC).

L'emploi a continué de bien résister face au ralentissement de l'activité, mais il a ralenti (+0,1% par trimestre depuis le T4 2023). Ce ralentissement se poursuivrait au deuxième semestre 2024 et l'emploi progresserait d'environ 0,5% par an en 2024 et 2025. Alors que le taux de chômage au sens du BIT reste très faible (+7,1% au T2 2024 pour la France métropolitaine, contre 8,2% en 2019), la trajectoire de l'emploi se traduirait par une légère hausse du taux de chômage d'ici la fin de l'année 2024. En moyenne annuelle, le taux de chômage atteindrait ainsi 7,3% en 2024 (après 7,1% les deux années précédentes), avant de se stabiliser à ce même niveau en moyenne annuelle en 2025.

# CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

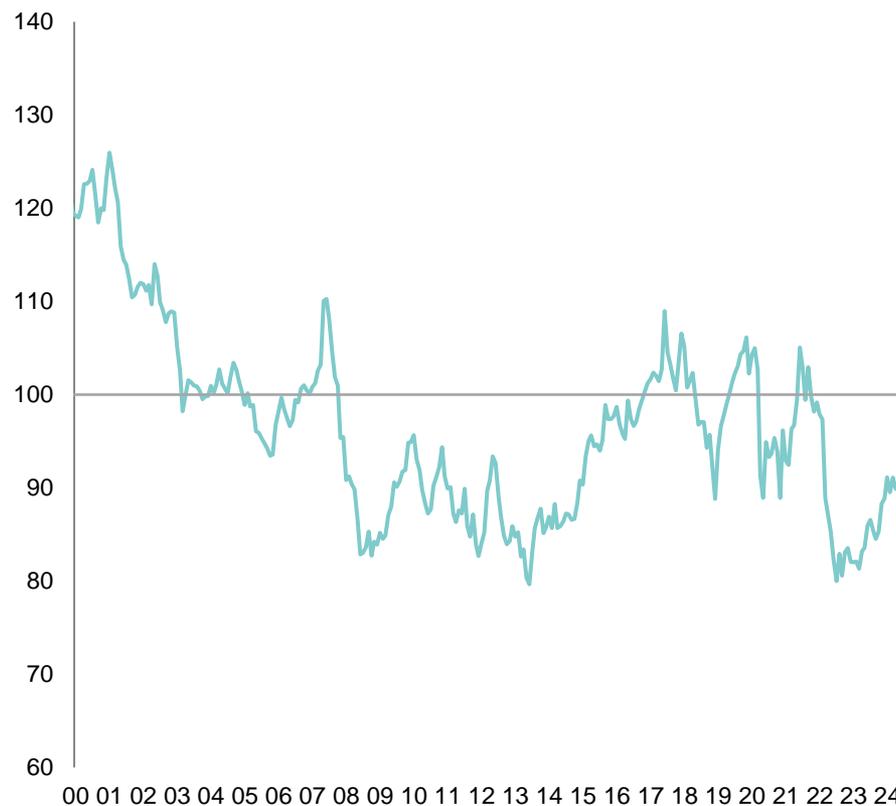
## CONFIANCE DES MÉNAGES DÉGRADÉE MAIS EN AMÉLIORATION

L'indicateur synthétique de confiance des ménages s'est établi à 92 en août, une légère amélioration par rapport à juillet (+1 point). Il se trouve toujours à un niveau dégradé par rapport à sa moyenne de longue période (100), mais a progressé depuis le point bas atteint à l'été 2022 (80). Plus en détail :

- Le solde d'opinion\* relatif aux anticipations d'évolution du niveau de vie au cours des 12 prochains mois s'améliore. Alors qu'il était de -50 en juillet, il s'établit à -45 en août (contre une moyenne de longue période à -28).
- Les ménages ont réévalué leurs perspectives d'inflation : le solde d'opinion concernant l'évolution des prix au cours des 12 prochains mois est de -53 en août, une baisse de 6 points sur un mois. Ce solde est nettement inférieur à sa moyenne de longue période de -31.
- Les craintes des ménages concernant l'évolution du chômage s'accroissent légèrement : après avoir atteint 25 en juin, le solde d'opinion s'établit à 28 en juillet et août. Il demeure cependant à un niveau inférieur à sa moyenne de long terme (33).

\* différence entre la proportion de répondants ayant exprimé une opinion positive et la proportion de répondants ayant exprimé une opinion négative.

### Confiance des ménages



Derniers points : août 2024

Sources : Insee, Crédit Agricole S.A./ECO

# CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

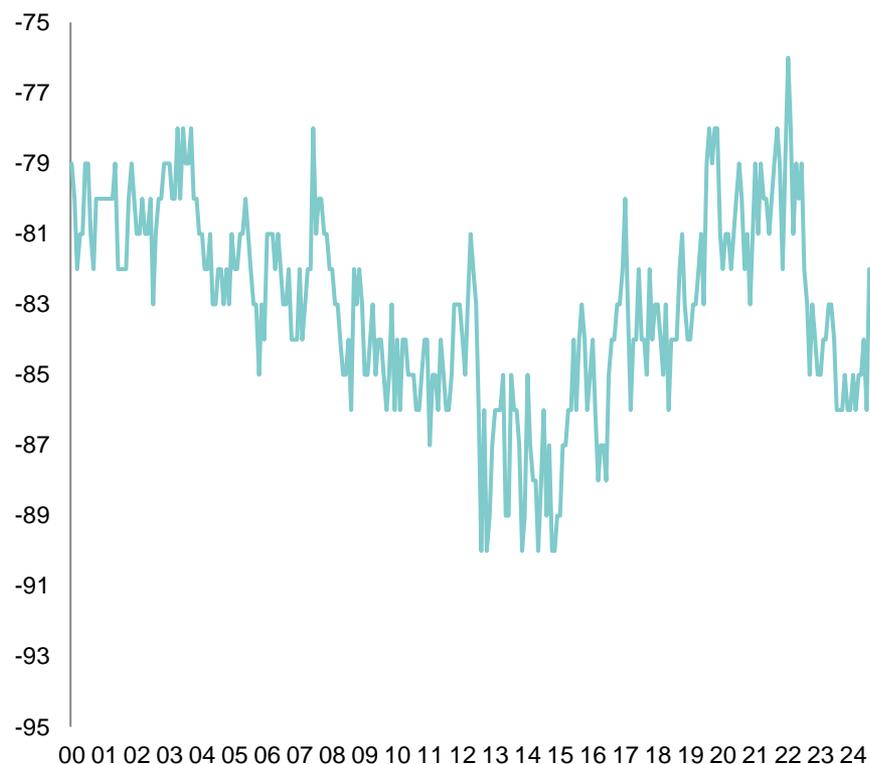
## DES INTENTIONS D'ACHAT D'UN LOGEMENT EN BAISSÉ

Après avoir atteint -90 en octobre 2014, le solde de réponse à la question sur les intentions d'achats de logements de l'enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages de l'INSEE a augmenté progressivement à -76 en janvier 2022.

Depuis janvier 2022, avec le renchérissement du coût du crédit immobilier, les intentions d'achat sont globalement en baisse. En juin 2024, le solde était de -86. Une légère amélioration est perceptible en juillet et août, avec un solde à -82 sur les deux mois.

Cette baisse des intentions d'achat s'explique par le renchérissement du coût du crédit. Selon l'INSEE, la baisse des velléités à acheter un logement touche particulièrement les ménages locataires et jeunes qui peuvent être assimilés aux primo-accédants. En effet, en janvier 2024, pour la première fois, les intentions d'achat d'un logement des ménages déjà propriétaires ont été supérieures à celles des ménages locataires.

**Solde d'opinion sur l'intention d'acheter un logement dans les 12 prochains mois**



Derniers points : août 2024

Sources : Insee, Crédit Agricole S.A./ECO

# SOMMAIRE

1 CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE : BAISSÉ DE L'INFLATION

2 LES TAUX PÈSENT SUR LE CRÉDIT HABITAT

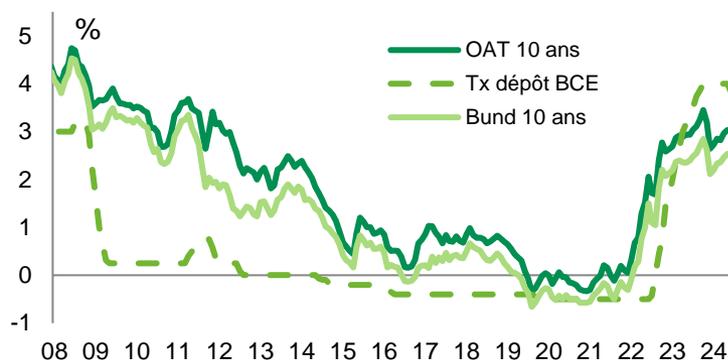
3 LOGEMENT ANCIEN, RECUŁ DES TRANSACTIONS

4 CRISE DU LOGEMENT NEUF ET CONSTRUCTION

# TAUX D'INTÉRÊT

## UNE HAUSSE SANS PRÉCÉDENT DES TAUX EN 2022 ET 2023

### Taux souverains allemand et français



Derniers points : juin 2024

Sources : Refinitiv/Datastream, Crédit Agricole S.A./ECO

### Taux d'intérêt sur les crédits habitat aux ménages



Derniers points : juin 2024

Sources : Banque de France, Refinitiv/Datastream, Crédit Agricole S.A./ECO

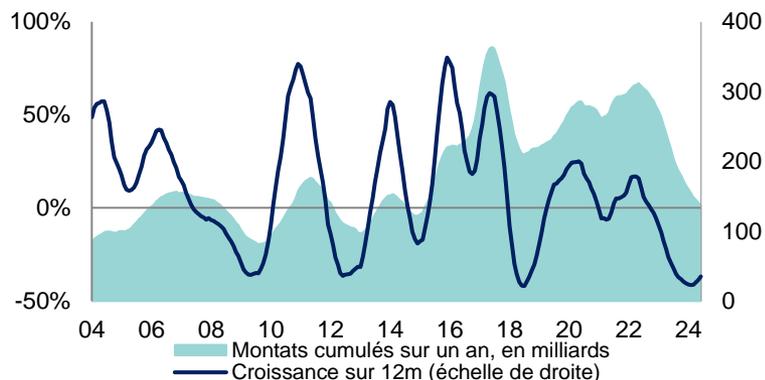
À partir de mi-2022, la BCE a remonté ses taux directeurs pour juguler les pressions inflationnistes. Ce cycle de resserrement monétaire a été inédit par sa rapidité : de -0,5% début juillet 2022, le taux de dépôt a été porté à 4% en septembre 2023. L'OAT 10 ans, quasi nul fin 2021 est remonté à 3,5% en octobre 2023. En conséquence, les taux des prêts immobiliers ont nettement augmenté. Initialement freinée par le taux d'usure, la hausse des taux des prêts habitat a accéléré en 2023, grâce notamment à la mensualisation – au lieu d'une actualisation trimestrielle – du calcul du taux de l'usure mise en place jusque fin 2023. Le mouvement de hausse des taux s'est toutefois interrompu, voire inversé, début 2024, alors que la BCE a commencé à baisser ses taux en juin et devrait poursuivre l'assouplissement de sa politique monétaire fin 2024 et en 2025,

Après avoir atteint un maximum à 4,2% en décembre 2023, les taux effectifs globaux des contrats nouveaux se stabilisent autour de 4,1% en moyenne en avril 2024. Quant aux taux d'intérêt, hors frais et assurances, des nouveaux crédits à l'habitat, ils s'établissent à 3,49% en mai 2024 après avoir atteint 3,6% en décembre 2023.

# CRÉDITS À L'HABITAT

## UNE PRODUCTION DE CRÉDIT HABITAT À LA PEINE

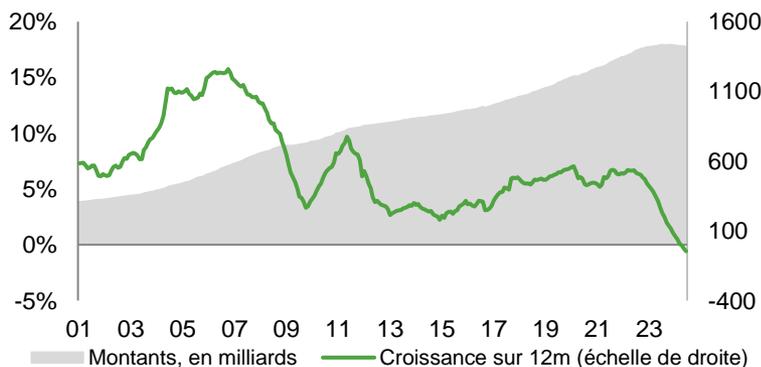
### Production de crédit habitat aux ménages



Derniers points : juin 2024

Sources : Banque de France, Crédit Agricole S.A./ECO

### Encours de crédit habitat ménages



Derniers points : juin 2024

Sources : Banque de France, Crédit Agricole S.A./ECO

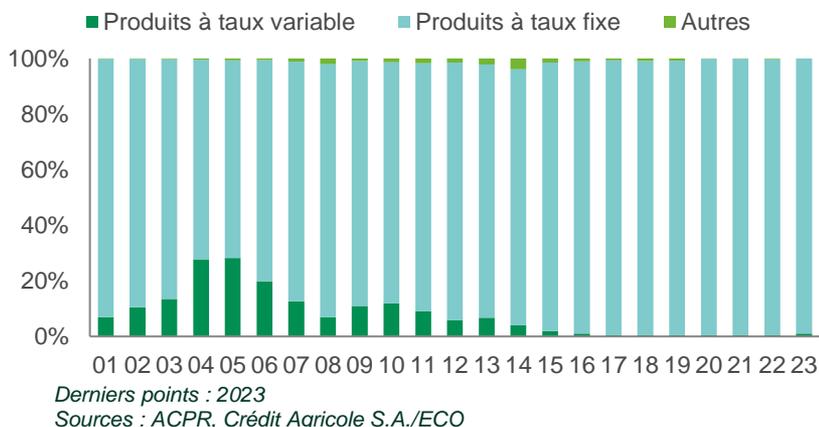
La production de crédit habitat, en baisse de 6% en 2022, a plus nettement reculé en 2023 (-40%), du fait du repli des transactions, du début de la baisse des prix de l'immobilier résidentiel et également de la hausse de l'apport personnel. Sur l'année 2024, la baisse de la production devrait ralentir et serait de l'ordre de -25% par rapport à 2023, du fait du moindre repli des transactions et de la poursuite de la baisse des prix de l'immobilier résidentiel. Sur le premier semestre de 2024, la production est en net recul, 10,8 Mds € par mois, -22,6% par rapport au niveau mensuel moyen de 2023 (13,9 Mds €). Le cumul sur 12 mois baisse de 36,8% sur un an en mai.

L'encours de crédit habitat, encore dynamique en 2022, (+5,5% sur l'année), ralentit nettement à 1,1% en 2023. Il est même en recul depuis fin 2023 (d'environ 10,2 Mds€). En juin 2024, sur un an, il baisse de 0,6%, principalement du fait de la faible production de crédits à l'habitat. C'est la première fois depuis le début des années 90 (historique de la série) que l'encours baisse ainsi. En décembre 2024, l'encours de crédit habitat des ménages serait en légère baisse de 0,2%

# CRÉDITS À L'HABITAT

## UN MODÈLE DE CRÉDIT HABITAT QUI PERMET DE CONTENIR LES RISQUES

### Production de crédit habitat par type de taux



### Durée initiale d'un prêt habitat



Le modèle français du crédit habitat est prudent, avec des risques contenus. L'octroi d'un prêt est fondé sur la solvabilité de l'emprunteur et non sur la valeur du bien acheté.

- Sur longue période, le taux d'effort moyen est à peu près stable, autour de 30%. En moyenne sur l'année 2023, il a légèrement augmenté et s'établit à 30,7%, contre 29,9% en 2022 et 30,1% en 2021. Il traduit la progression de la charge d'intérêts.
- En hausse constante depuis 2001, la durée initiale moyenne du prêt est en baisse depuis son plus haut de mai 2023 de 22,3 années pour atteindre 21,9 en mars 2024, après 21,2 fin 2021 et 22,1 fin 2022.
- La production de crédits à l'habitat est essentiellement à taux fixe, ce qui protège les emprunteurs des risques liés à la hausse des taux : à 99% en 2023, après 99,2% en 2022 et 99,4% en 2021 et 2020.
- La *loan to value* (LTV) moyenne à l'octroi est en repli : 78,8% en 2023, contre 82,7% en 2022 et 82,9% en 2021. Le net repli sur les années récentes (88% en 2017-2019) est le reflet de la mobilisation plus marquée de l'épargne dans le financement des nouvelles opérations dans un contexte de hausse des taux des crédits à l'habitat.

# CRÉDITS À L'HABITAT

## SUIVI DES RECOMMANDATIONS DU HCSF AUX BANQUES

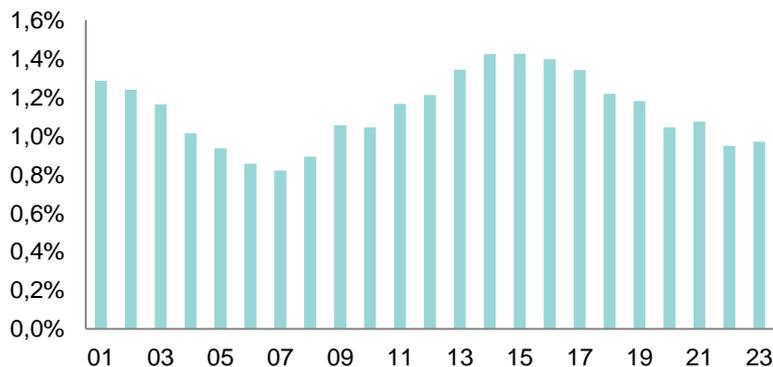
### Prêts non conformes aux décisions du HCSF



Derniers points : 2023

Sources : ACPR, Crédit Agricole S.A./ECO

### Poids des prêts douteux sur l'encours total



Derniers points : 2023

Sources : ACPR, Crédit Agricole S.A./ECO

Les recommandations du HCSF sont bien respectées en moyenne par les banques : la part des prêts dépassant les seuils de taux d'effort et/ou de durée du crédit est limitée à 15,3% de la production au T1 2024, contre 13,8% au T1 2023. Ainsi, malgré une légère hausse en un an, les banques sous-utilisent leurs marges de manœuvre, le plafond de la marge de flexibilité étant de 20%. Pour rappel, les recommandations du HCSF ont initialement été formulées en 2019 sous forme de préconisations et fixaient la limite à 15%. À partir de 2021, elles ont été ajustées à 20%. En 2022, le respect de la règle des 20% a été rendu obligatoire.

Le taux d'encours douteux est quasi stable à 0,97% au 31 décembre 2023, après 0,95% fin 2022 et 1,07% fin 2021. Les taux d'encours douteux ont atteint des plus bas depuis 2010. Selon les calculs de l'ACPR, le taux de défaut sur les crédits à l'habitat octroyés par les banques françaises est moindre que dans d'autres pays européens, il se situe entre le premier quartile et la médiane.

En 2023, la dégradation du marché conduit à une vigilance accrue en matière d'octroi de crédit. Ce modèle prudent et le respect des conditions d'octroi, renforcées par les normes dictées par le HCSF, devraient contribuer à contenir les risques sur les crédits habitat.

# POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

## UNE LÉGÈRE AMÉLIORATION EN 2024 APRÈS UNE NETTE DÉGRADATION EN 2022 ET 2023

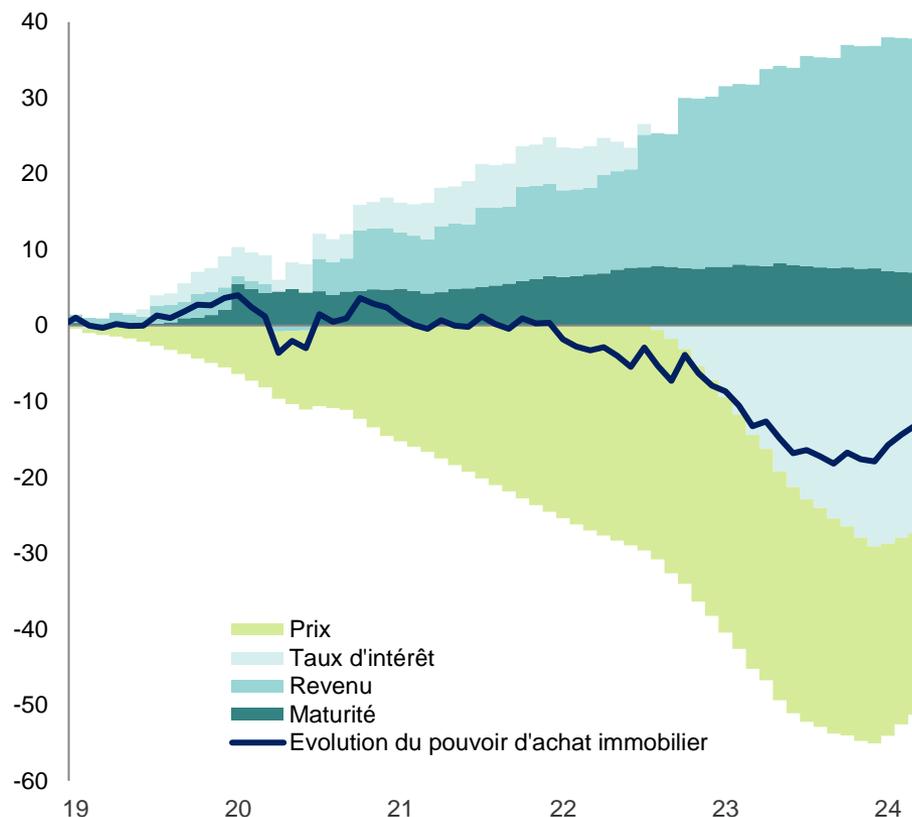
La Banque de France calcule un indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages en mètre carré (m<sup>2</sup>) : il correspond au nombre de m<sup>2</sup> pouvant être acquis par un ménage disposant d'un revenu médian et empruntant au maximum de sa capacité.

Entre 2019 et début 2022, le pouvoir d'achat immobilier est resté stable par rapport au point de référence de 2018, lui-même élevé comparativement à celui de 2007. La hausse du revenu nominal des ménages a compensé la détérioration du pouvoir d'achat immobilier induite par la hausse des prix des logements.

Entre 2022 et mi-2023, le pouvoir d'achat immobilier s'est nettement détérioré : en septembre 2023, il était de 18,2 m<sup>2</sup> plus bas que fin 2018. La hausse des taux d'intérêt a été le principal élément à l'origine de cette dégradation.

Entre mi-2023 et mars 2024, le pouvoir d'achat immobilier s'est légèrement amélioré, de 5,2 m<sup>2</sup> : même s'il reste dégradé par rapport à fin 2018 : la fin de la hausse des taux et la correction de la hausse des prix expliquent cette hausse de pouvoir d'achat immobilier. Ainsi, en mars 2024, un ménage peut en moyenne acquérir 13 m<sup>2</sup> en moins que fin 2018.

**Evolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages en France en m<sup>2</sup> depuis 2018**



Derniers points : mars 2024

Sources : Banque de France, Crédit Agricole S.A./ECO

# SOMMAIRE

1 CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE : BAISSÉ DE L'INFLATION

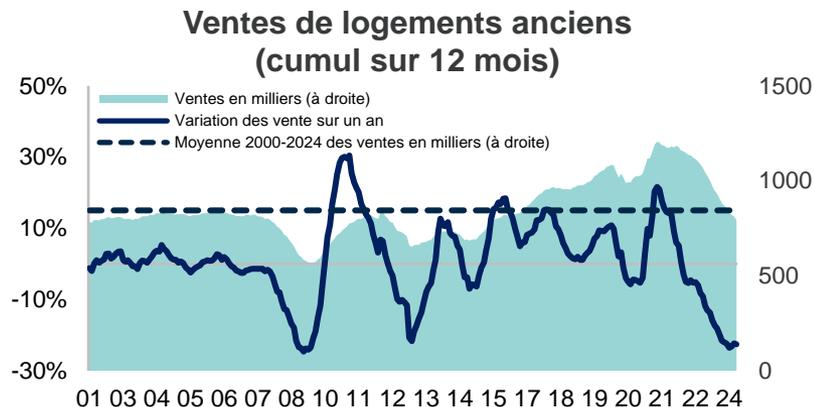
2 LES TAUX PÈSENT SUR LE CRÉDIT HABITAT

3 | LOGEMENT ANCIEN, RECUŁ DES TRANSACTIONS

4 CRISE DU LOGEMENT NEUF ET CONSTRUCTION

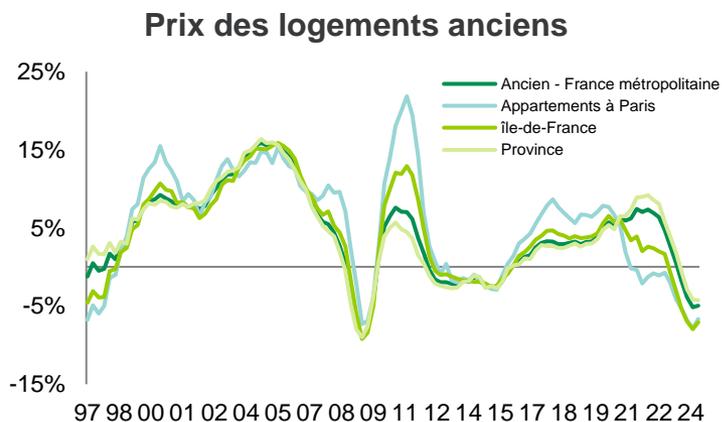
# LOGEMENT ANCIEN

## FORT REcul DES TRANSACTIONS, BAISSÉ CONTENU DES PRIX



Derniers points : mai 2024

Source : CGEDD, Notaires, Crédit Agricole S.A.



Derniers points : mars 2024

Source : INSEE, Notaires, Crédit Agricole S.A.

Du fait de l'érosion du pouvoir d'achat immobilier des ménages, le niveau des ventes s'est effondré dans l'ancien. Fin mai 2024, le nombre de transactions cumulées sur douze mois baissait encore de 22,6% sur un an, pour atteindre 793 000 unités, soit un plus bas depuis novembre 2015. En comparaison, les ventes annuelles moyennes dans les années 2010 étaient de 834 000 (vs 845 000 entre 2000 et 2023).

Avec un retard sur les transactions, les prix dans l'ancien ont diminué de 5% sur un an au T2 2024, après avoir progressé de 5,4% en moyenne par an entre 2019 et 2022. A Paris, le rythme de hausse des prix a été moins marqué en moyenne sur cette période (3,1% entre 2019 et 2022). Mais la dynamique des prix a été différente à Paris : plus élevée que dans le reste du pays depuis 2016, le rythme de croissance des prix s'est infléchi dès fin 2020 et, en variation sur un an, les prix ont commencé à baisser depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2021. Dès la sortie des confinements successifs, les villes petites et moyennes avaient bénéficié d'une dynamique en défaveur de Paris. Au T2 2024, sur un an, les prix à Paris baissent de 6,7%.

En 2023, les prix de l'immobilier ont baissé de 3,9% en France métropolitaine, contre -6,9% à Paris. Au deuxième trimestre 2024, sur un an, la baisse est de 7,1% sur un an en Île-de-France tandis qu'elle s'établit à 4,3% en Province. Les prix des appartements diminuent de 5% et ceux des maisons de 3,8%.

# SOMMAIRE

- 1 CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE : BAISSÉ DE L'INFLATION
- 2 LES TAUX PÈSENT SUR LE CRÉDIT HABITAT
- 3 LOGEMENT ANCIEN, RECUŁ DES TRANSACTIONS
- 4 **CRISE DU LOGEMENT NEUF ET CONSTRUCTION**

# LOGEMENT NEUF ET CONSTRUCTION

## UN DÉFICIT STRUCTUREL D'OFFRE ACCENTUÉ PAR LES NORMES QUI PÈSENT SUR LA CONSTRUCTION

Avant la crise sanitaire, le marché immobilier était déjà en déficit de logements. Si le marché de l'immobilier neuf est affecté par la baisse conjoncturelle de la demande, il est également confronté à des problèmes structurels d'offre – particulièrement dans les zones tendues – qui se matérialisent par des difficultés à initier de nouveaux projets. Une série de contraintes agissent ainsi en défaveur de la construction : rareté et prix élevé du foncier, poids des normes de construction, difficulté d'obtention des permis, incertitude quant à l'issue des procédures abusives de recours.

Plusieurs dispositifs récents ont eu un impact sur la construction :

- Les nouvelles réglementations environnementales pour la construction neuve (RE 2020) entrées en vigueur début 2022 ont conduit les acteurs du bâtiment à adapter leurs techniques de production, au prix de surcoûts (matériaux, modifications de projet, réalisation d'études ACV). Elles visent une meilleure performance énergie des bâtiments neufs, via notamment une isolation renforcée et une prise en compte du « poids carbone » du bâtiment, lié à sa construction (matériaux employés) et à son usage (chauffage, ventilation...).

- Le zéro artificialisation nette (ZAN), dispositif introduit par la loi « Climat et Résilience » de 2021, a pour objectif de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en France. Si le rythme d'artificialisation des sols est censé être divisé par deux d'ici 2030, la limite pour atteindre le ZAN est 2050. L'interdiction de l'extension urbaine conduit à terme à une raréfaction du foncier constructible.
- La loi du 20 juillet 2023, dite « loi ZAN », a été adoptée pour ajuster la loi « Climat et résilience » et mieux accompagner les élus locaux dans l'élaboration de leur plan d'urbanisme. Ainsi une garantie communale d'artificialisation d'un hectare pour toutes les communes a été mise en place. Alors que la loi « Climat et résilience » restreignait les marges de manœuvre des communes en matière de construction, la loi ZAN leur redonne donc de la liberté pour répondre à la demande de construction sur leur territoire.

À ce choc négatif sur l'offre de logements neufs s'est ajoutée une baisse de la demande, qui s'explique par le renchérissement du coût du crédit et la baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages. Le double choc négatif sur l'offre et la demande a conduit à une légère correction des prix de 1,2% au T1 2024 sur un an, après avoir stagné en 2023 (-0,7%).

# LOGEMENT NEUF ET CONSTRUCTION

## DES MESURES DE SOUTIEN QUI SE FONT ATTENDRE

### Les mesures de soutien annoncées en février en suspens

Face à la forte dégradation de la construction et des ventes de neuf, de nouvelles mesures de soutien ont été annoncées le 14 février 2024 afin de construire 30 000 logements en 3 ans :

- Simplification des normes de construction et de rénovation (accès aux aides comme MaPrimeRenov', surélévation des constructions, procédures pour construire des logements supplémentaires sur les terrains autour des pavillons) ;
- Révision du Diagnostic de performance énergétique ;
- Facilitation de la densification par la levée des contraintes de zonage ;
- Réforme du logement social, via l'intégration du logement intermédiaire dans les quotas obligatoires de HLM assignés aux communes (réforme de la loi SRU) ;
- Facilitation de la transformation de bureaux en logements et création de permis de construire réversibles permettant de passer d'un immeuble de bureaux à un immeuble de logements.

Si ces mesures de soutien ont pu être saluées par les acteurs du secteur du bâtiment, elles gagneraient à être complétées pour relancer le logement neuf. L'absence de majorité claire à la suite des élections législatives de début juillet 2024 limite la capacité d'un futur gouvernement à mener à bien une politique du logement ambitieuse.

D'autres mesures, adoptées dans le Projet de loi de finance (PLF) 2024, qui s'appliqueront à partir de début 2025, pèseront en revanche sur la reprise de l'activité dans le secteur de la construction :

- Le recentrage du PTZ sur les appartements neufs en zone tendue, malgré sa prolongation jusqu'en 2027, va pénaliser le marché des maisons individuelles ;
- La suppression du Pinel pour les opérations qui auront été réalisées après le 31 décembre 2024 devrait toucher le marché des investisseurs particuliers.

# LOGEMENT NEUF ET CONSTRUCTION

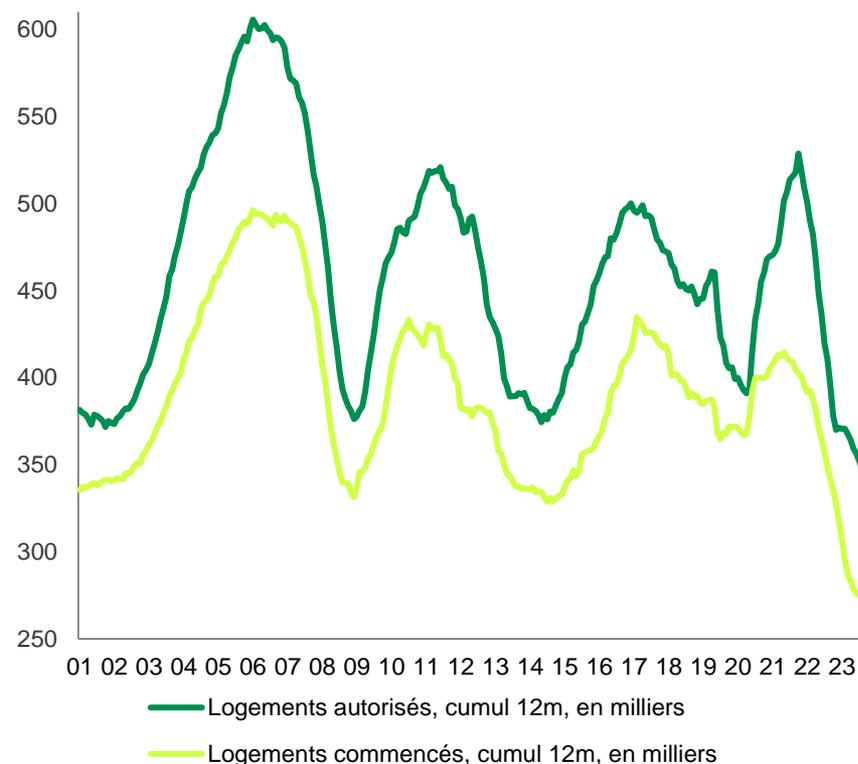
## BAISSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES MISES EN CHANTIER

L'offre de logements neufs a été pénalisée par la baisse de la construction. 2021 et 2022 ont été marquées par la forte hausse des coûts de construction et les difficultés d'approvisionnement pour certains matériaux (forte demande mondiale post-Covid et conflit en Ukraine) : ciment, tuiles, carrelage, bois, acier, aluminium.

La hausse des taux de mi-2022 qui a conduit à une baisse de la demande de logements neufs a accentué la crise que traverse le secteur de la construction. L'octroi de permis de construire s'est redressé de 4% en 2022 du fait d'un dépôt de demandes marqué fin 2021, avant l'entrée en vigueur des nouvelles normes « RE 2020 » début 2022. En 2023, la baisse a été de 24,2%. En juin 2024, près de 347 900 permis ont été octroyés sur un an, en recul de 15,3% par rapport à juin 2023 sur un an. Les mises en chantier se sont quant à elles réduites dès 2022, en baisse de 4,8% sur l'année. La contraction s'est accentuée en 2023 où elle a atteint -24,6%. En juin 2024, près de 272 750 chantiers ont été commencés sur un an, en recul de 21,8% par rapport à juin 2023 sur un an.

Mises en chantier et octroi de permis de construire ont atteint des niveaux historiquement bas en juin 2024 sur un an.

### Logements autorisés et commencés



Derniers points : juin 2024

Sources : CGEDD, Crédit Agricole S.A./ECO

# LOGEMENT NEUF ET CONSTRUCTION

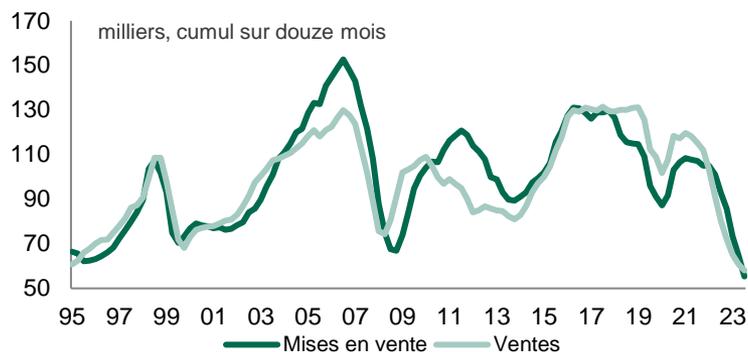
## VENTES ET MISES EN VENTE

Malgré un rebond en 2021, les ventes de logements neufs (filière promoteurs) n'ont pas atteint leur niveau élevé de 2019 (131 000 unités), avec 119 700 unités. Depuis 2022, elles ont été assez médiocres (103 300 unités), en baisse de 13,6 % sur un an. En 2023, elles s'élèvent à 65 200 unités, soit un net recul de 36,9% en un an. Au T2 2024, 58 000 logements neufs ont été vendus sur un an (plus bas depuis 1996), un recul de 27,6% par rapport au T2 2023.

En 2022, les ventes aux institutionnels en bloc baissent de 9,5% et s'établissent à 47 100 unités. En 2023, elles ont rebondi de 9,6% et s'établissent à 51 600 unités. Au T2 2024, la vente de logements neufs aux investisseurs institutionnels s'établit à 51 500 unités sur un an, en hausse de 11,7% par rapport au T2 2023 sur un an. Le rebond constaté en 2023 et début 2024 s'explique principalement par la finalisation du plan de soutien à la production de logements annoncé au printemps 2023 par Action Logement (30 000 unités) et CDC Habitat (17 000 unités). Au T2 2024, 85% des logements réservés en bloc ont été acquis par des bailleurs sociaux, contre 78% en moyenne depuis 2018.

En 2022, les ventes de maisons individuelles (secteur diffus) se sont fortement dégradées et ont subi une chute de 31,3%. Avec la hausse des coûts de construction et malgré la modération de la hausse des prix des matériaux, les ventes de maisons individuelles neuves (secteur diffus) poursuivent leur effondrement et reculent de 39,1% en 2023. Elles atteignent ainsi 58 500, un niveau en-deçà de la moyenne 2007-2022 qui s'établit à 118 441. En juin 2024, 49 200 ventes sur un an ont été réalisées, une baisse de 36% par rapport à juin 2023 sur un an.

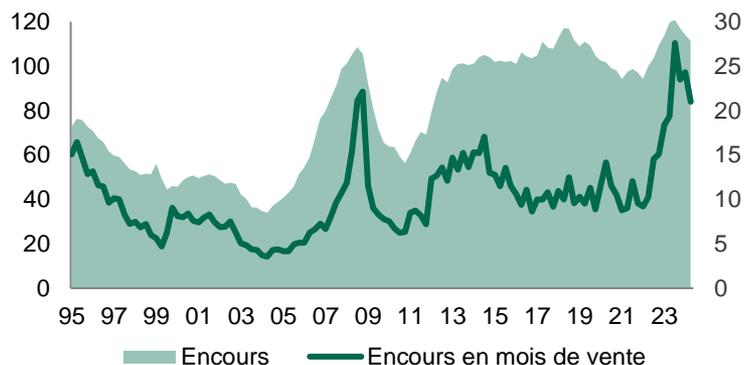
### Commercialisation de logements neufs promoteurs



Derniers points : juin 2024

Sources : ministère de la Transition écologique, Crédit Agricole S.A./ECO

### Encours de logements neufs promoteurs



Derniers points : juin 2024

Sources : ministère de la Transition écologique, Crédit Agricole S.A./ECO

# LOGEMENT NEUF ET CONSTRUCTION

## UNE BAISSÉ DES PRIX QUI A TARDÉ À SE MATÉRIALISER

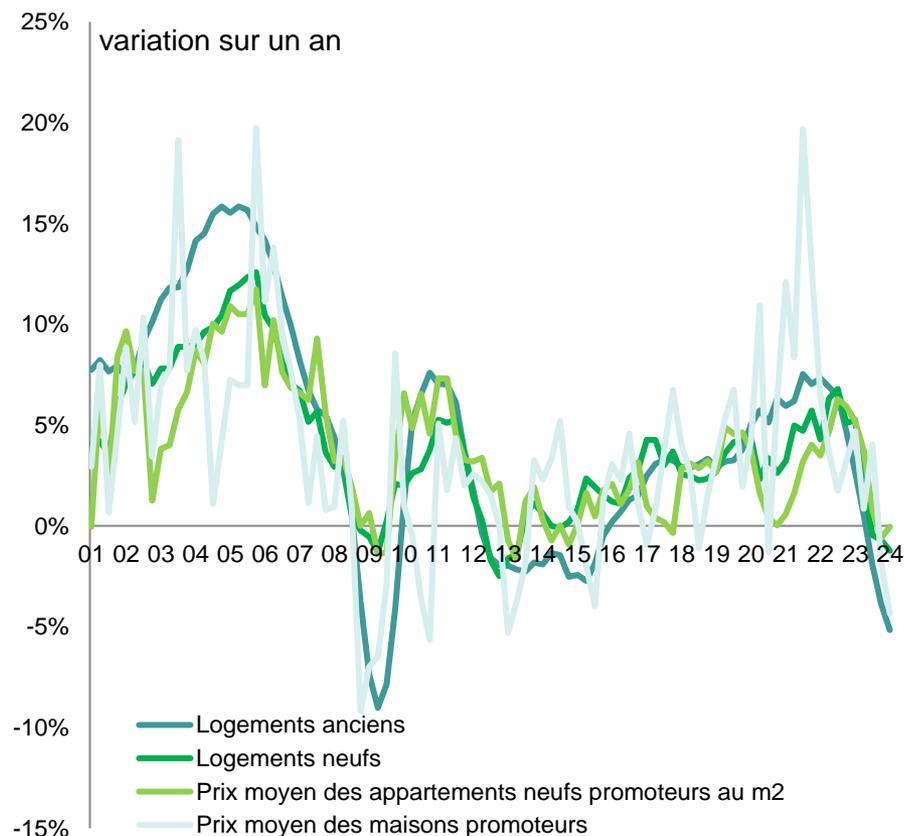
Faible niveau des ventes et difficultés à trouver preneur ont provoqué des baisses de prix de vente pour les logements neufs (-1,2% entre le T1 2023 et le T1 2024) : l'effet de la baisse de la demande provoquée par l'érosion du pouvoir d'achat immobilier des ménages domine l'effet lié à la crise de l'offre. En effet, face à la perte de pouvoir d'achat des potentiels acquéreurs, les promoteurs ont tardé à baisser les prix de vente des logements neufs. Ainsi, le marché du logement neuf corrige peu par rapport à celui de l'ancien (-1,2% au T1 2024 sur un an contre -5,2%, respectivement).

Plus en détail :

- Le prix moyen des maisons (promoteurs) réservés par des particuliers baisse de 4,4% au T1 2024 sur un an, après avoir augmenté de 4,5% au T1 2023 sur un an (+1,4% en 2023, +3,2% en 2022, +13,1% en 2021).

- Le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements neufs réservés par des particuliers diminue dans une moindre mesure et recule de 0,2% au T1 2024 sur un an, après 5,1% au T1 2023 (-0,5% en 2023, 5,9% en 2022, 4% en 2021)

### Prix des logements neufs et anciens



Sources : Insee, SDES, Crédit Agricole S.A./ECO

# CONSULTEZ NOS DERNIÈRES PARUTIONS EN ACCÈS LIBRE SUR INTERNET

Date	Titre	Thème
11/09/2024	<a href="#">Royaume-Uni – La croissance a été tout sauf modeste au premier semestre, mais qu'en est-il vraiment ?</a>	Royaume-Uni
10/09/2024	<a href="#">Italie – Une rentrée mitigée</a>	Italie
10/09/2024	<a href="#">France – Un nouveau Premier ministre, des défis majeurs en termes de finances publiques</a>	France
10/09/2024	<a href="#">Zone euro – La croissance au T2 déçoit par son rythme et par sa composition</a>	Zone euro
06/09/2024	<a href="#">Monde – L'actualité de la semaine</a>	Monde
06/09/2024	<a href="#">La grande crise de légitimité</a>	Géopolitique
30/08/2024	<a href="#">France – Conjoncture et perspectives économiques à la veille de la rentrée scolaire</a>	France
14/08/2024	<a href="#">BTP France – Situation et perspectives : la dégradation se poursuit, notamment dans la construction de logements neufs</a>	BTP
31/07/2024	<a href="#">Mines &amp; métaux – L'exploitation minière des fonds marins ou la tentation des abysses</a>	Mines & métaux
30/07/2024	<a href="#">France – Conjoncture – Flash PIB : croissance de 0,3% au T2, portant l'acquis pour l'année 2024 à 1%</a>	France
29/07/2024	<a href="#">France – Scénario 2024-2025 : entre fougue des Jeux et incertitude politique, garder la tête froide</a>	France
26/07/2024	<a href="#">Italie – Scénario 2024-2025 : tenir le cap</a>	Italie
23/07/2023	<a href="#">Égypte – Rétrospective d'une crise de change : comment construire la confiance ?</a>	Afrique et Moyen-Orient
19/07/2024	<a href="#">France – L'économie française est-elle en perte de vitesse depuis l'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale ?</a>	France
19/07/2024	<a href="#">Royaume-Uni – Scénario 2024-2025 : sous de meilleurs auspices ?</a>	Royaume-Uni
18/07/2024	<a href="#">Espagne – Scénario 2024-2025 : une croissance toujours dynamique</a>	Zone euro
18/07/2024	<a href="#">Droits compensatoires sur les véhicules électriques chinois : un revers pour la Chine, un test d'unité pour l'Europe</a>	Europe/Asie
15/07/2024	<a href="#">Espagne – Le gouvernement déterminé à réduire le temps de travail</a>	Zone euro
12/07/2024	<a href="#">Monde – L'actualité de la semaine</a>	Monde
12/07/2024	<a href="#">Allemagne – Le mois de mai efface les gains de production industrielle du premier trimestre</a>	Zone euro
11/07/2024	<a href="#">La nouvelle grammaire de l'économie du risque</a>	Géo-économie
10/07/2024	<a href="#">Portugal – Vers une croissance soutenue en 2024</a>	Zone euro
09/07/2024	<a href="#">France : la baisse de la production industrielle en mai est-elle alarmante ?</a>	France
09/07/2024	<a href="#">Royaume-Uni – Élections britanniques : plus qu'une victoire du Labour, un effondrement des conservateurs</a>	Royaume-Uni
08/07/2024	<a href="#">Visegrad – 2024, année de sortie de crise(s) pour les budgets ?</a>	PECO
05/07/2024	<a href="#">Monde – L'actualité de la semaine</a>	Monde
05/07/2024	<a href="#">Singapour – Vers un retour pérenne de la croissance économique ?</a>	Asie
03/07/2024	<a href="#">Avenir de l'Europe / Autonomie stratégique II : sécurité économique et souveraineté financière</a>	Europe

IHADDDADEN Juba

+33 1 57 72 42 55 

juba.ihaddaden@credit-agricole-sa.fr



**MERCI DE VOTRE  
ATTENTION**

POUR CONSULTER OU VOUS ABONNER  
À NOS PUBLICATIONS SUR INTERNET :  
<http://etudes-economiques.credit-agricole.com>

Nos publications économiques non confidentielles sont également accessibles sur l'application « Études Eco » disponible sur [l'App Store](#) et sur [Google Play](#)

**Crédit Agricole S.A. — Études Économiques Groupe**  
12 place des Etats-Unis – 92127 Montrouge Cedex

**Directeur de la Publication :** Isabelle Job-Bazille - **Rédacteur en chef :** Armelle Sarda

**Documentation :** Pauline Michaud - **Statistiques :** Datalab ECO

**Secrétariat de rédaction :** Véronique Champion

Contact: [publication.eco@credit-agricole-sa.fr](mailto:publication.eco@credit-agricole-sa.fr)

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse Régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'informations à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'informations soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse Régionale, ne sauraient donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.