

Perspectives

Apériodique – n°24/338 – 12 décembre 2024

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL – Des signes de stabilisation du marché au troisième trimestre 2024

Au troisième trimestre 2024, la correction du marché immobilier résidentiel en France, déclenchée par la hausse des taux longs à partir de fin 2021, semble aujourd'hui enrayée. Alors que les taux d'intérêt des prêts à l'habitat ont atteint en décembre 2023 un plus haut depuis octobre 2012, leur légère baisse a conduit à une reprise modérée de la production de crédits à l'habitat depuis le milieu de l'année 2024. Les dernières données publiées par l'Insee, les Notaires de France et le Service des données et études statistiques (SDES) laissent ainsi entrevoir une stabilisation du marché de l'immobilier, dans le neuf et dans l'ancien.

Une baisse des taux d'intérêt et des prix des logements qui redonnent du pouvoir d'achat immobilier aux ménages

Les taux ont poursuivi leur décrue

Depuis fin 2023, les taux d'intérêt des crédits à l'habitat ont connu une légère baisse, après deux ans de hausse rapide. En effet, les taux effectifs globaux des contrats nouveaux sont passés de 4,23% en décembre 2023 à environ 3,95% en septembre 2024 (vs 1,1% en décembre 2021). Cette baisse des taux s'explique par des taux de marché moins élevés que fin 2023, en raison de l'assouplissement monétaire de la BCE – et malgré la hausse de la prime de risque française en raison de l'instabilité politique –, et également par la concurrence entre les banques afin de gagner des parts de marché après la chute de l'activité.

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages se redresse

La diminution des taux est un facteur d'amélioration de la capacité d'emprunt des ménages. Combinée à la hausse de leur revenu disponible brut nominal et à la diminution des prix des logements (neufs et anciens), elle permet aux ménages de voir leur pouvoir d'achat immobilier progressivement s'améliorer. En effet, les prix des logements anciens ont baissé de 4% sur un an au T3 2024 en France métropolitaine. Sur deux ans, les prix des logements sont en recul de 4%. Le revenu disponible brut nominal a quant à lui progressé de 4% sur un an au T3 2024.

Une légère reprise du crédit à l'habitat

Grâce à la progressive re-solvabilisation de ménages qui n'avaient plus la capacité d'emprunter et à une amélioration de la confiance, la production de crédits habitat est en hausse depuis trois trimestres. Après avoir atteint un plus bas à 31,1 milliards d'euros au T1 2024, la production trimestrielle (CVS) de crédits à l'habitat s'est établie à 33,4 Mds€ au T2 puis 38,2 Mds€ au T3 2024.

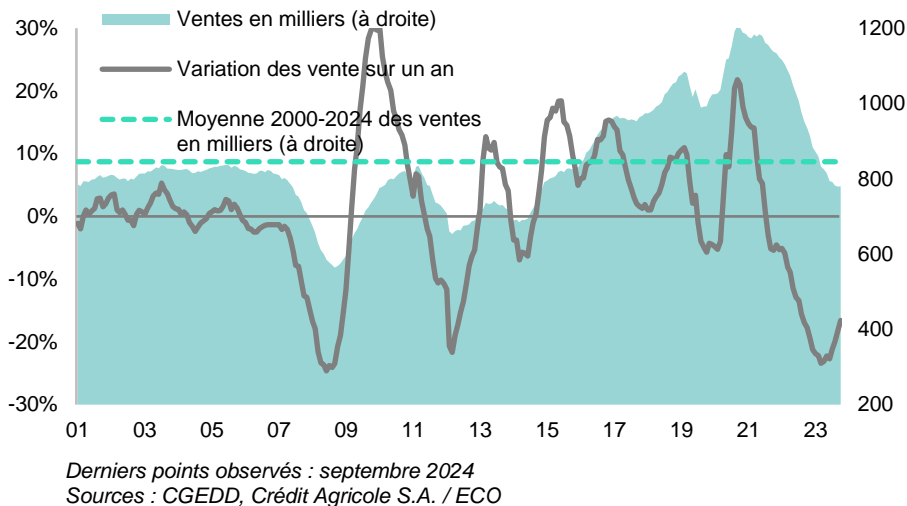
Un marché de l'immobilier ancien qui semble atterrir

Le recul des transactions dans l'ancien s'atténue

Le nombre de transactions de logements dans l'ancien a connu une baisse significative depuis le niveau record atteint en septembre 2021, de 1 202 000 ventes sur 12 mois glissants. Ainsi, en septembre 2024, 780 000 transactions sur 12 mois glissants ont été enregistrées, soit une chute de 16,6% par rapport à septembre 2023 et un niveau inférieur à la moyenne des années 2010 (834 000 transactions).

Toutefois, le nombre de transactions s'est stabilisé, il s'établit autour de 780 000 sur 12 mois glissants en juillet, août et septembre 2024. Cette stabilisation est à mettre en relation avec la reprise de la production de crédits à l'habitat, permise par les gains de pouvoir d'achat immobilier évoqués précédemment.

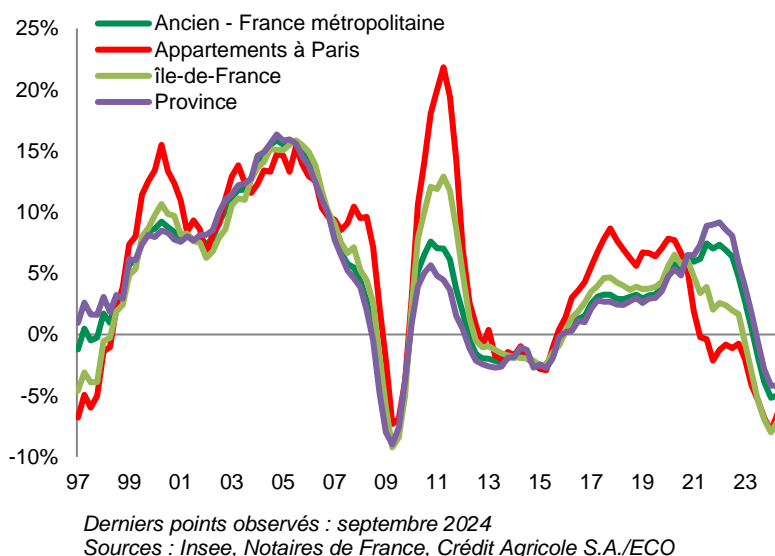
Ventes de logements anciens



Une baisse annuelle des prix des logements anciens moindre au T3 2024

Au T3 2024, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont continué de baisser pour le septième trimestre consécutif. Ils reculent ainsi de 4% sur un an au T3 2024. Depuis le T3 2022, les prix ont baissé de 5,7%. Les évolutions des prix des logements anciens varient cependant selon la localisation géographique en France métropolitaine. Alors qu'ils sont en recul de 3,5% sur un an en province au T3 2024 (après -4,2% sur un an au T2 2024), la baisse est plus prononcée en Île-de-France (-5,3% sur un an au T3 2024, après -7,1% au T2 2024). À Paris, les prix des logements baissent de 5,5% sur un an au T3 2024, après avoir reculé de 6,5% sur un an au T2 2024.

Prix dans l'immobilier résidentiel ancien



Des signes de stabilisation dans le marché du neuf

Un secteur de la construction toujours confronté à des difficultés

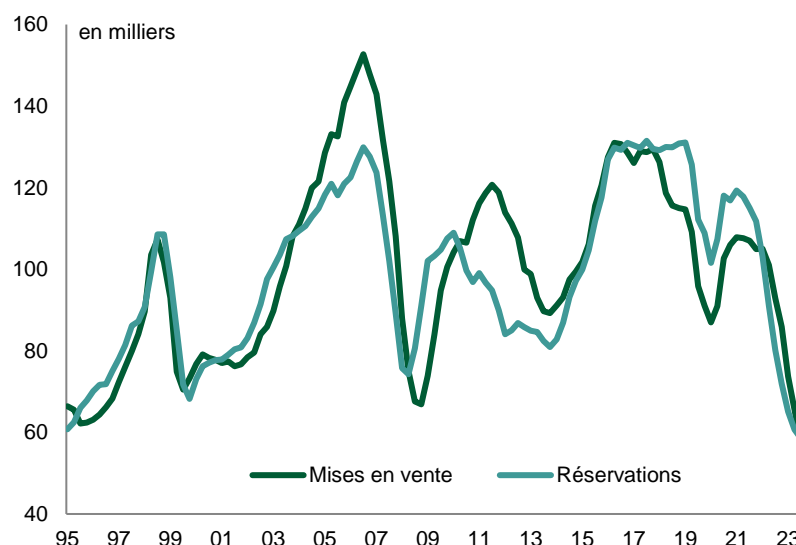
En 2022, le secteur de la construction a connu des difficultés provoquées par le renchérissement des matériaux de construction et l'application progressive de la RE 2020. Au T3 2024, les coûts dans le bâtiment sont de 17,4% plus élevés qu'avant la pandémie, ce qui constitue une contrainte durable pour les entreprises du BTP. La contraction de la demande de logements des ménages, qui a débuté en 2022 et s'est accentuée en 2023, a également déprimé les perspectives de reprise pour les constructeurs. Afin de maintenir leur viabilité économique face à la baisse des commandes et à la hausse des coûts, les constructeurs ont réduit l'emploi dans le secteur. Alors que l'emploi salarié total estimé par la Dares progresse de 0,5% sur un an au T3 2024, il recule de 1,5% dans la construction sur la même période.

Les difficultés du marché de la construction se traduisent par une contraction des autorisations de construire et des mises en chantier. En septembre 2024, sur un an, 273 300 logements ont été autorisés à la construction. La baisse de la délivrance des permis de construire décélère. Alors qu'elles reculaient de 28,4% en septembre 2023 sur 12 mois glissants par rapport à septembre 2022, elles baissent de 9,8% en septembre 2024 sur un an. Les autorisations restent à des niveaux historiquement bas : 127 000 unités sur douze mois, très en deçà de leur moyenne de long-terme (463 000 unités par an entre 2001 et 2020). Quant aux mises en chantier, elles poursuivent leur décrue : en septembre 2024, sur un an, 260 400 logements ont été commencés. Contrairement aux autorisations, la décrue des mises en chantier se maintient. Alors qu'elles reculaient de 18% en septembre 2023 sur 12 mois glissants par rapport à septembre 2022, elles baissent encore de 20,8% en septembre 2024 par rapport à septembre 2023. L'écart avec la moyenne de long terme (496 000 unités entre 2001 et 2020) se creuse et atteint 135 800 unités.

Des réservations dans le neuf au plus bas mais qui se stabilisent

Dans le neuf promoteur, 59 000 ventes (appartements et maisons) ont été enregistrées sur un an au T3 2024 (contre 58 000 au T2 2024 et 60 000 au T1 2024), soit une baisse de 17,2% par rapport au T3 2023. Les promoteurs immobiliers traversent une situation inédite avec des ventes légèrement en-dessous des niveaux les plus bas enregistrés sur l'historique de la série (60 000 unités en 1995). Ils sont ainsi confrontés à des délais d'écoulement de leur stock de logements élevés : 23,6 mois au T3 2024 (après 20,8 au T2 2024), ce qui est légèrement inférieur au plus haut historique de 27,6 mois atteint au T3 2023. Afin de faciliter l'écoulement de ces logements, les promoteurs ont commencé à consentir à des baisses de prix. Sur les cinq derniers trimestres, l'indice Insee des prix des logements neufs en France métropolitaine a été en repli : entre le T1 2023 et le T2 2024, il a reculé de 1,5%. Il s'agit toutefois d'une baisse très modérée comparativement à celle constatée sur le marché des logements anciens.

Commercialisation de logements neufs par les promoteurs



Derniers points observés : septembre 2024

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

Dans le secteur diffus, les ventes de maisons neuves atteignent 48 400 unités sur un an en septembre 2024, en repli de 28% par rapport à septembre 2023. Depuis mars 2024, le niveau des ventes sur un an sur ce segment s'est stabilisé ainsi autour de 50 000 unités.

Si le marché du neuf montre au troisième trimestre 2024 des signes de stabilisation après une période de correction significative, les incertitudes quant à l'adoption d'un Projet de loi de finances (PLF) pour 2025 pourraient peser sur la reprise des réservations. En effet, le projet du gouvernement Barnier proposait l'extension de l'éligibilité des primo-accédants au prêt à taux zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire pour l'achat de tout logement neuf. Auparavant, le dispositif ne concernait que les appartements en zones tendues. En proposant d'inclure désormais les maisons neuves en zone non tendue, le gouvernement entendait ainsi élargir le nombre de ménages éligibles au PTZ pour leur redonner du pouvoir d'achat immobilier. La non-application de cette mesure, à laquelle s'ajouterait l'extinction programmée du dispositif Pinel qui doit arriver fin 2024, freinerait la reprise du marché du neuf. ■

Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet

Date	Titre	Thème
11/12/2024	<u>Grèce – Entre croissance et réformes</u>	Grèce
10/12/2024	<u>Amérique latine – Marchés du travail : embellie conjoncturelle, fragilités persistantes</u>	Amérique latine
10/12/2024	<u>Zone euro : au T3 une reprise presque en trompe-l'œil</u>	Zone euro
06/12/2024	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
06/12/2024	<u>BTP France – Situation et perspectives : ralentissement de la baisse d'activité en 2025</u>	BTP France
05/12/2024	<u>Métavers, la renaissance !</u>	Industrie numérique
04/12/2024	<u>Italie : La confiance à l'heure d'hiver</u>	Italie
04/12/2024	<u>France – Croissance confirmée à +0,4% au T3, des ratios de comptes d'agents plutôt favorables</u>	France
03/12/2024	<u>Afrique du sud – Le coût économique de la criminalité</u>	Afrique
02/12/2024	<u>Corée du Sud – Assouplissement monétaire inattendu</u>	Asie
29/11/2024	<u>Monde – L'actualité de la semaine</u>	Monde
29/11/2024	<u>France – Panorama des crédits et placements au T2 2024</u>	France

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 : Elisabeth Serreau – **Statistiques :** DataLab ECO

Secrétariat de rédaction : Véronique Champion

Contact : publication.eco@credit-agricole-sa.fr

Consultez et abonnez-vous gratuitement à nos publications sur :

Internet : <http://etudes-economiques.credit-agricole.com>

iPad : application **Études ECO** disponible sur l'App store

Android : application **Études ECO** disponible sur Google Play

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.