

# ETUDE IMMOBILIÈRE

Analyse de marchés



## Conjoncture logement Immobilier Ancien

1<sup>er</sup> trimestre 2024

# ● Sommaire

**Page 4.** Synthèse

**Page 8.** Évolution des prix de l'ancien

**Page 10.** Prix moyens au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023



## ● Avant-propos

Publication rédigée par la Direction  
Etudes & Prospective du Groupe BPCE.



**Alain Tourdjman,**  
Directeur Etudes & Prospective  
Groupe BPCE



**Isabelle Friquet-Lepage,**  
Responsable de projet stratégique  
Etudes & Prospective  
Groupe BPCE

# 1 Synthèse

**La remarquable chute d'activité en 2023 (-22%) a réorienté le marché vers un volume désormais bien inférieur au million de transactions : 869.000 logements anciens ont fait l'objet d'une vente l'année dernière.**

L'affaiblissement de l'activité immobilière reflète l'attentisme des ménages favorisé par des facteurs cumulatifs : accès contraint au crédit à l'habitat, intensité des inquiétudes vis-à-vis de l'avenir, anticipations de baisse des prix immobiliers incitant au report des projets immobiliers. Le ralentissement d'activité s'étend à tous les territoires, et avec plus d'acuité encore en région Ile-de-France : -28% au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2023 (vs T4/2022).

Les faiblesses de la demande sont essentiellement liées aux contraintes d'accès au crédit à l'habitat qui n'ont pas été levées par la Banque de France, ainsi qu'au niveau des taux dont l'amorce de baisse tarde (taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits, hors frais et assurances : 4,1% en février), et au pouvoir d'achat immobilier érodé sous l'effet conjugué de niveaux de prix immobiliers élevés (après une période de hausses continues entre 2016 et 2023) et de la poussée inflationniste en 2023.

Enfin, si le moral des ménages s'améliore légèrement en mars, il reste au-dessous de sa moyenne de longue période.

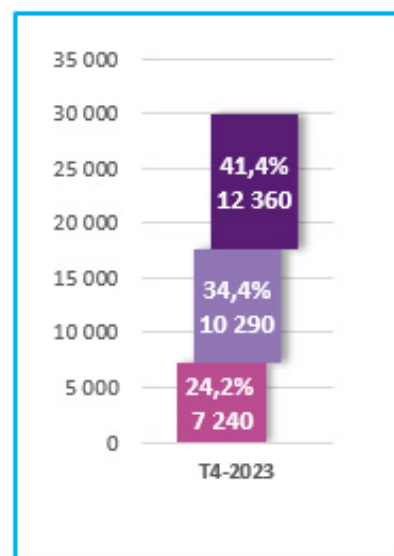
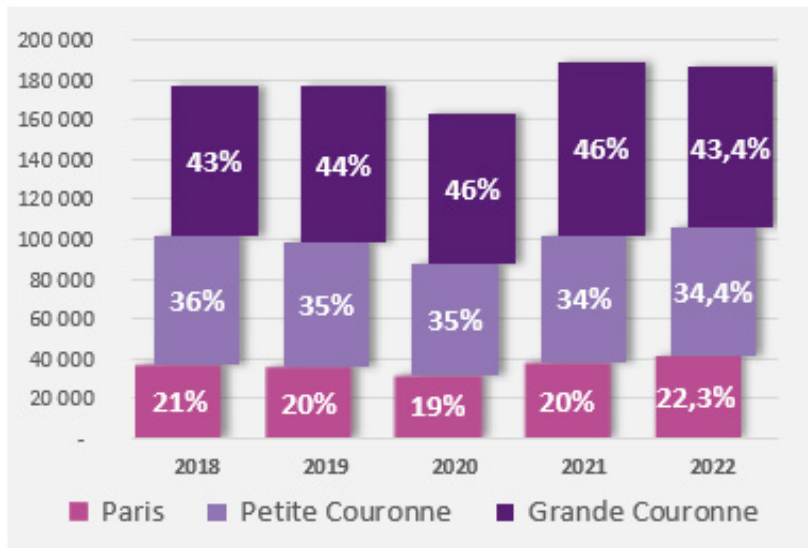
L'offre de logement s'est également dégradée depuis fin 2022 : les intentions de vendre un logement reculent, selon le Baromètre Epargne & Placement de BPCE L'Observatoire, alors que, plus sélective, la demande anticipe des baisses de prix et tente d'exploiter l'inversement du rapport de force sur les marges de négociation qui s'accroissent.

Ces anticipations favorisent l'attentisme des Français dont la part de ceux qui pensent que le moment est favorable pour vendre ne cesse de décroître.



## Revirement de l'activité confirmé en 2023

- Le curseur de répartition des ventes entre Île-de-France et Province plutôt stable jusqu'en 2017 (81% province/ 19% en IdF) s'est déplacé depuis cinq ans à la faveur des marchés régionaux.
- Le retournement des marchés immobiliers a concerné l'Île-de-France bien en amont des autres marchés régionaux. L'activité ralentit désormais sur l'ensemble des territoires, à quelques exceptions près (marchés de niche n'ayant pas d'influence sur les tendances générales).
- Il n'est pas exclu que la répartition structurelle évolue à nouveau, principalement en fonction des conditions de satisfaction de la demande de logement et des ajustements de prix auxquels l'offre finira par se résoudre, à un rythme qu'il est encore difficile d'apprécier.



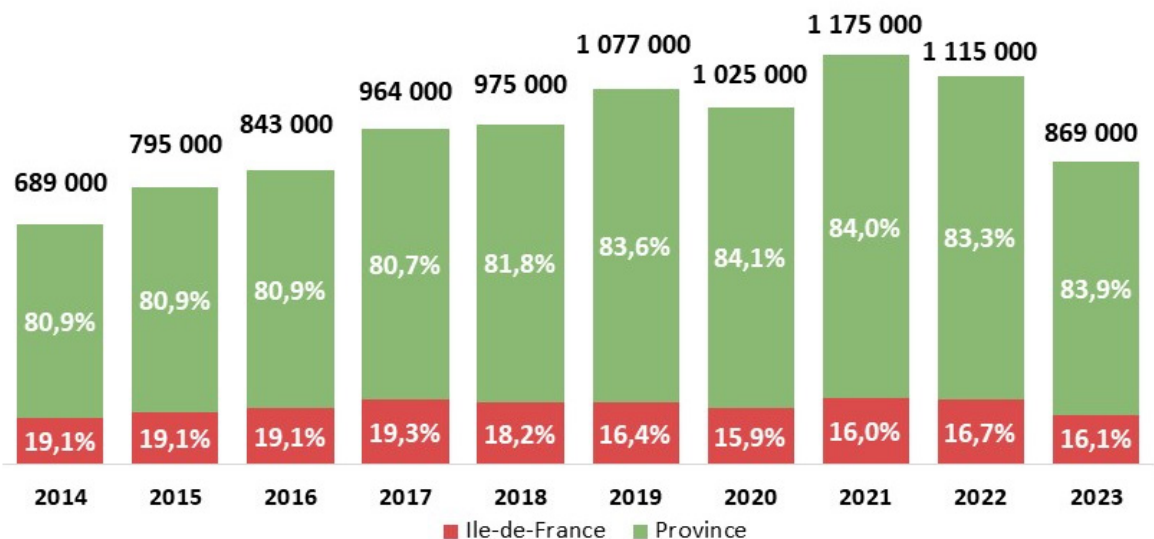
Source : Dir. Etudes & Prosp. BPCE SA à partir des données "Notaires du Grand Paris"

Graphique 1. Évolution et répartition de l'activité sur les marchés franciliens (estimations à partir des données publiées par les Notaires du Grand Paris)

Une baisse de prix d'abord concentrée sur les zones à la fois denses et tendues s'est singulièrement manifestée à Paris dès 2021, et sur le reste de Ile-de-France en 2023.

Le desserrement relatif des prix, qui demeurent à des niveaux toujours élevés, s'accompagne probablement d'un rééquilibrage du marché dont la structure de la demande évolue en fonction de sa solvabilité.

Le retour à une part du marché parisien plus conséquente dans l'activité immobilière francilienne depuis fin 2022 serait ainsi en voie de se confirmer au regard des résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.



Graphique 2. Répartition des ventes de logements anciens en France  
(sources : estimations Dir. Etudes & Prospective BPCE SA, à partir des données CGEDD/  
DGFIP, MEDOC, Fidji et bases notariales)



## TRANSACTION IMMOBILIÈRES FRANCE\*

**835.000** ventes /1 an glissant (fin février 2024)

**(-23% sur un an)**

~**65.000** ventes estimées CVS au cours du **mois de février 2024 (-20% vs février 2023)**

### Île-de-France

**139.880** ventes **en 2023 soit -25,1% sur un an**

**29.890** ventes **au cours du T4/2023**

**(-28,0% vs T4/2022)**

**21.530** (-27%) dans le collectif

**8.360** (-28%) dans l'individuel

## T4/2023 PRIX DE LOGEMENTS ET VARIATIONS \*



### France

**-3,9% vs T4/2022**

Appartements **-4,1%**

Maisons **-3,3%**

### Province

Appartements **-2,0%**

Maisons **-3,3%**

### Île-de-France (prix médians)

Appartements

**6.280 €/ m<sup>2</sup> (-6,9% en 1 an)**

Maisons

**343.400 €/ l'unité (-6,8% en 1 an)**

### Paris

Appartements

**9.770 €/ m<sup>2</sup> (-6,8%)**

\*Sources : Dir. Etudes & Prospective BPCE SA à partir des données Notaires du Grand Paris, Insee, CGEDD



## 2 Évolution des prix de l'ancien

**L'ampleur de la contraction des marchés résidentiels favorise l'inversement du rapport de force entre offre et demande de logements anciens, avec une diffusion hétérogène des baisses des prix immobiliers à l'ensemble des territoires.**

Une stabilisation des prix a d'abord touché les zones denses les plus tendues où les niveaux étaient élevés à très élevés, avant qu'ils ne s'orientent à la baisse en 2022. Le phénomène s'est étendu aux marchés régionaux jusqu'à gagner les plus secondaires, fin 2023.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, les prix des logements ont reculé de 6,9% en Ile-de-France et de 2,9% en province (-3,9% en moyenne France), correspondant à la baisse la plus importante observée depuis fin 2009.

Le relèvement des prix à partir de 2016, principalement soutenu par la solvabilisation des ménages grâce à des conditions de crédit exceptionnelles, a porté les marchés.

La dégradation de l'environnement économique et financier (2020-2023) a déclenché une perte de capacité d'endettement des ménages, particulièrement les plus modestes, qui alimentaient une part importante de la demande de logements.

Une transformation de la structure globale de la demande a pu, un temps, masquer le changement d'orientation des prix.

Le contexte plus favorable aux ménages disposant d'une capacité à mobiliser une épargne suffisante a animé une partie des marchés, plus fréquemment sur des biens de qualité et de prix plus élevés, ou sur des marchés dits de report.



La concomitance de plusieurs phénomènes (effet probable de base statistique, inertie structurelle des marchés immobiliers, installation d'un attentisme des ménages) a favorisé l'apparition décalée, par rapport à la chute d'activité, des baisses de prix, eux-mêmes structurellement hétérogènes selon chaque marché local.

Le nouveau contexte et l'évolution des anticipations des ménages sur les prix immobiliers contribuent à une sélectivité croissante de la demande de plus en plus encline à négocier les prix proposés par les vendeurs.

La demande invoque en particulier les coûts annexes au logement (énergie, travaux...).

Et, dans de nombreux cas, pour pouvoir mener un projet d'acquisition, poussée par la nécessité, elle abaisse ses aspirations (surface, typologie, localisation, état du bien...).

Ainsi, lorsque des opérations se dénouent, cela se traduit de plus en plus fréquemment par un recul mécanique des prix moyens (logements acquis moins grands, moins qualitatifs, ou plus éloignés).

Comme le suggèrent les données sur l'Ile-de-France, la tendance des prix serait à l'approfondissement de la baisse.





### 3 Prix moyens au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

| T4-2023<br>Variation annuelle des prix | Appartements | Maisons   | Logements<br>anciens |
|--|--------------|-----------|----------------------|
| France                                 | -4,1%        | -3,8%     | -3,9%                |
| Paris                                  | -6,8%        | <i>ns</i> | <i>ns</i>            |
| Ile-de-France                          | -6,9%        | -6,8%     | -6,9%                |
| Province                               | -2,0%        | -3,3%     | -2,9%                |

Tableau 1. Évolution des prix moyens des logements anciens au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 (sources : Insee, Notaires du Grand Paris / Base Bien, Notaires de France/ Min. Not. – variation du T4/2023 vs T4/2022)

En Ile-de-France, les projections de prix à avril 2024 (à partir des avant-contrats, de source Notaires du Grand Paris) s'orientent davantage à la baisse sur un an glissant :

- -8,1% pour le marché parisien
- Pour l'ensemble de l'Ile-de-France : -8,2% sur les prix des appartements et -7,8% sur les prix des maisons individuelles.

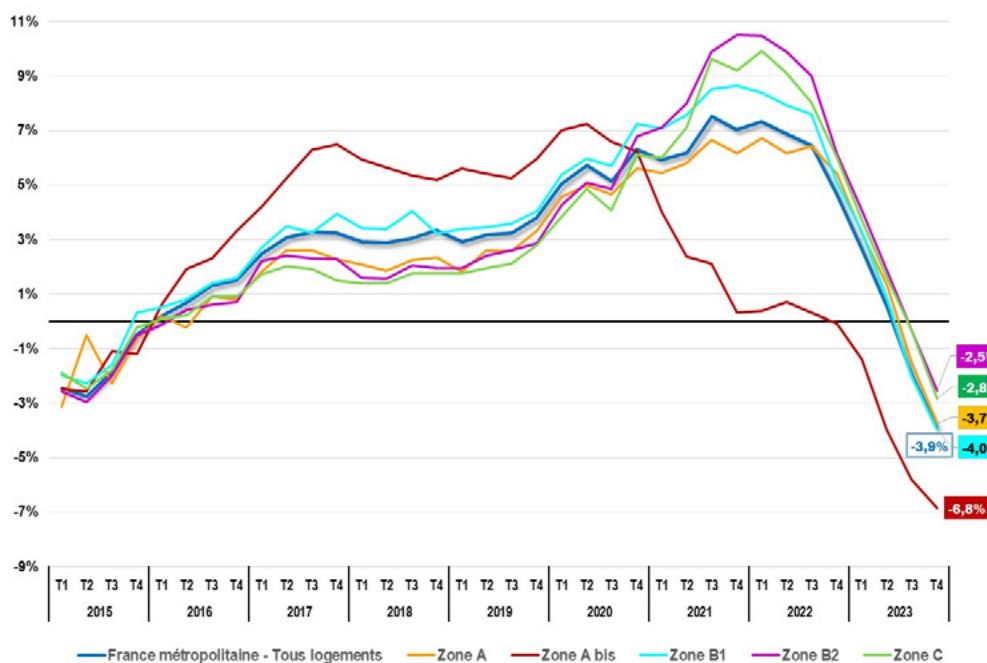


## Baromètre Epargne & Placement BPCE/ Audirep (février 2024) Ménages français qui ont un projet immobilier en cours ou dans les 12 mois

Fin 2023, les acheteurs avaient des anticipations de prix légèrement plus pessimistes que la moyenne : le retournement à la baisse n'avait pas encore été reconnu ou accepté.

En février 2024 : un léger rebond des anticipations des ménages pensant qu'une augmentation modérée pourrait intervenir dans les 12 mois pourrait s'expliquer par les effets d'annonces sur l'espoir d'une baisse des taux d'intérêt courant 2024, et par le constat statistique d'une amorce de baisses de prix immobiliers.

Depuis juin 2023, la part des Français qui anticipent des baisses de prix est supérieure à 20% alors qu'elle restait inférieure à ce niveau depuis septembre 2020.



Graphiques 3. Évolution des indices des prix des logements par grandes zones de tension. Évolution annuelle glissante

Sources : Etudes & Prosp. BPCE SA à partir des données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval. ; Base 100 : moyenne 2017



# ETUDE IMMOBILIÈRE

Analyse de marchés



## Conjoncture logement Immobilier Ancien

1<sup>er</sup> trimestre 2024