



Conjoncture

L'actualité économique et immobilière

Décembre 2024
N°112

Conjoncture immobilière au 3^{ème} trimestre 2024

La conjoncture immobilière demeure dans une situation dégradée au 3^{ème} trimestre 2024. Quelques signaux de stabilisation sont perceptibles néanmoins qui, s'ils n'augurent pas à ce stade d'un franc rebond d'activité, pourraient présager d'une possible amélioration en 2025.

Le marché du neuf

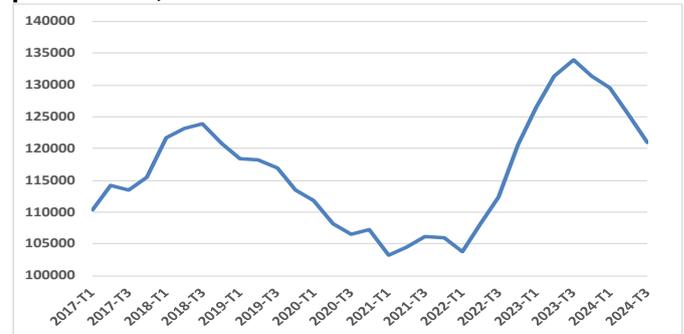
Les mises en chantiers de logement poursuivent leur chute ces derniers mois : seulement 259 000 logements auraient été mis en chantier sur un an à fin octobre. Les logements individuels purs avec une production estimée à 67 000 unités sont en recul de 33% en rythme annuel. Les logements collectifs décrochent de 14% à 131 100 unités. Par contraste, les logements individuels groupés, estimés à 31 100, reculent de « seulement » 6% sur l'année écoulée ; les logements en résidence à 29 700 unités sont sur un rythme proche (-8,5%).

Du côté des autorisations, ces derniers mois, environ 27 000 logements sont autorisés en moyenne chaque mois (source Sit@del2, SDES). En glissement annuel, ce sont 335 600 logements qui ont été autorisés à fin octobre, un reflux de l'ordre de 10%. Ces niveaux sont nettement en deçà de leur moyenne de long-terme.

Les enquêtes sur la commercialisation des logements neufs du ministère du logement, sur le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment et dans la promotion immobilière de l'Insee font aussi état de la morosité des acteurs.

Les mises en ventes de logements par les promoteurs poursuivent leur chute sur le trimestre et en glissement annuel (source ECLN, SDES). L'encours de logements neufs disponibles dépasse 120 000 logements à la fin du trimestre mais est en réduction.

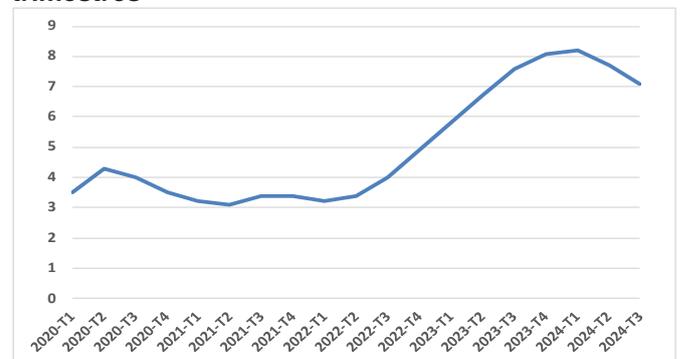
Encours de logements disponibles à la vente aux particuliers, en milliers



Source : Enquête sur la commercialisation des logements neufs, SDES

En effet, les réservations de logements par les particuliers se redressent légèrement au troisième trimestre à 17 450 unités (+4,6% par rapport au trimestre précédent). L'augmentation des réservations porte sur les zones A, Abis et B1 ; les zones B2 et C restant sur un trend baissier. Le délai d'écoulement se raccourcit un peu à 7 trimestres environ contre 8 il y a un an. Les réservations demeurent toutefois à des niveaux faibles au regard des normes historiques.

Délai moyen d'écoulement, en nombre de trimestres



Source : Enquête sur la commercialisation des logements neufs, SDES

En dépit des difficultés du secteur, les prix de vente sont quasi stables sur un an : 4 740 € / m² en moyenne pour un appartement (source ECLN, SDES).

14 300 logements ont été vendus en bloc aux institutionnels au troisième trimestre : un chiffre proche des trimestres précédents, quoiqu'en léger repli (source ECLN, SDES). Cela représente toujours près de la moitié de la totalité des logements réservés ce trimestre. Les zones A, Abis et B1 représentent les trois quarts des réservations en bloc mais elles s'érodent quelque peu ce trimestre tandis que les volumes dans les zones B2 et C continuent de croître.

Si elles devaient être mises en œuvre, les mesures annoncées récemment sur le Prêt à taux zéro pourraient apporter un peu de souffle à l'activité. De même que d'éventuelles mesures dédiées à l'investissement locatif pour les bailleurs privés évoquées par la Ministre du Logement, le dispositif Pinel expirant au 31 décembre.

Les organismes de logement social de leur côté devraient bénéficier de la baisse du taux du Livret A en février prochain pour leurs investissements.

Le marché de l'ancien

Dans l'ancien, la stabilisation graduelle que nous évoquions dans notre note du printemps semble se matérialiser.

Au troisième trimestre, les transactions se stabilisent autour de 780 000 ventes en rythme annuel (source CGEDD). Selon les chiffres INSEE-Notaires, les prix des logements anciens se stabilisent au troisième trimestre (recul de -0,1% sur le trimestre), et en année glissante la chute s'amointrit (-3,9%, contre -4,9% au trimestre précédent).

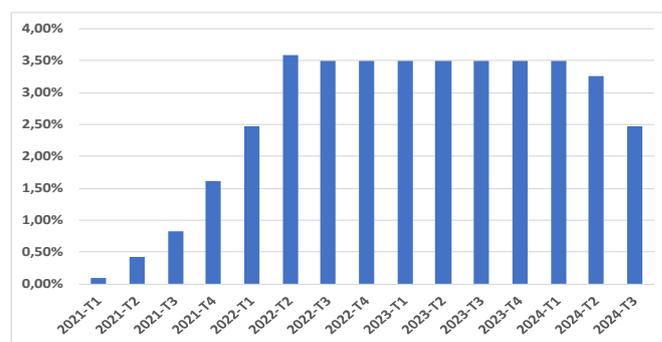
Le volume des crédits à l'habitat (corrige des variations saisonnières, hors renégociations), de l'ordre de 10 Mds€ chaque mois au troisième trimestre, est en croissance par rapport aux trimestres précédents et se situe à des niveaux comparables à ceux de 2015 (source Banque de France).

Principal facteur de soutien, le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations) aux particuliers continue de refluer de quelques points de base chaque mois, pour atteindre 3,56% en septembre (source Banque de France). Les trois baisses des taux directeurs de la Banque centrale européenne depuis juin se retranscrivent progressivement dans le montage financier des opérations, et celles escomptées lors des prochaines réunions devraient prolonger la tendance.

A l'inverse, l'incertitude politique nationale et internationale tout comme un alourdissement de la fiscalité ou des tensions sur les marchés financiers pourraient venir contrarier le scénario actuel.

Sur le marché de la location, les mesures de plafonnement de l'IRL (« bouclier loyer ») ont expiré au premier trimestre 2024, après avoir été en vigueur pendant sept trimestres. L'indice s'est quelque peu assagi avec la décreue de l'inflation : en glissement annuel, il s'établit à 2,47% au troisième trimestre.

Indice de référence des loyers en glissement annuel



Source : Insee

L'entretien

Point d'attention ce trimestre, l'activité d'entretien amélioration semble fléchir selon plusieurs sources. Elle serait en légère décroissance selon la note de conjoncture de la CAPEB, et en très légère croissance selon l'enquête des Cellules économiques régionales de la construction (CERC) du T3. L'enquête mensuelle de l'Insee sur le climat des affaires dans l'industrie du bâtiment témoigne également d'une dégradation de l'opinion des entrepreneurs sur leur activité prévue.