

Immobilier : le marché résidentiel français peut-il craquer ?

Plusieurs indicateurs virent au rouge sur le marché des logements. L'activité recule et les prix ont commencé à dégonfler dans l'ancien un peu partout sur le territoire. L'ampleur du phénomène de baisse fait débat.

Les nuages continuent de s'amonceler au-dessus du secteur immobilier français, notamment le durcissement des conditions de financement de crédit. (iStock)

La cause est entendue. Avec la fin de l'argent facile, du crédit très bon marché et de la distribution des prêts à l'habitat à tour de bras, l'immobilier résidentiel tricolore a fermé la porte à plus de vingt ans de trajectoire haussière, sans accroc majeur, à l'exception du trou d'air lié à la crise financière de 2008 à 2010. Indubitablement, tant en volumes de transactions qu'en prix, le retournement du secteur est enclenché cette année, et le changement de cycle acté par la plupart de ses experts.

Ce qui ne fait en revanche pas consensus tient à l'ampleur du nouveau paradigme. Les prix de l'immobilier ancien vont-ils continuer de baisser en pente douce comme en témoignent [les derniers indices Meilleurs Agents - « Les Echos » au 1er avril 2023 ?](#) Ou, à l'inverse, le mouvement de correction peut-il accélérer et le marché finir par craquer ?

Comme il est compliqué de scier la branche sur laquelle on est assis, les partisans d'une baisse modérée sont naturellement légion dans la profession immobilière. A commencer par les notaires de France dans leur dernier point presse de début d'année. Actant une accélération du ralentissement de l'activité depuis le 4^e trimestre 2021 et des hausses de prix plus contenues, ils y défendent un rééquilibrage du marché.

« L'amorce confirmée de la baisse actuelle des volumes et la décélération des prix ne pourraient être que le signe d'un ajustement semestriel et d'un

retour à la normale », observaient-ils alors.

Phase d'attentisme

En même temps, et prudemment, ils précisent être attentifs à la tournure prise par le marché au printemps, une saison traditionnellement dynamique pour le logement. On y est. Les nuages ont continué à s'amonceler au-dessus du secteur, dont au premier chef le [durcissement des conditions de financement à crédit](#) de son achat, mais un relatif optimisme prédomine notamment auprès d'économistes.

« Face à un éventail de possibilités concernant les perspectives de l'immobilier résidentiel, notre scénario principal est celui d'une baisse modérée des prix en 2023, autour de -1 %, à l'échelon national », indique Vincent Desruelles, directeur d'études chez Xerfi. Dans une phase d'attentisme du marché, où [les vendeurs ont du mal à accepter la nouvelle donne](#), l'ajustement se fait davantage sur les volumes de transactions que sur les prix.

Selon le cabinet d'études, les ventes au niveau national devraient reculer de -10 % à -15 %, pour terminer en deçà de la barre du million de transactions, autour de 985.000 unités en 2023, l'équivalent du creux atteint à l'été 2020 pendant la crise sanitaire.

En France, comme pour la plupart des marchés immobiliers en Europe, « les prix des logements se stabiliseront ou diminueront, probablement avec moins de volatilité que lors de la crise de 2008 », rassure de son côté l'agence de notation Moody's. Le bouclier d'un marché du financement sain devrait notamment limiter la casse en France par rapport à ses pairs. Ainsi, pour l'Hexagone, « où les emprunteurs essentiellement à taux fixe sont largement protégés contre la hausse des taux », Moody's défend une variation annuelle des prix comprise entre -1 % et +1 % cette année. En comparaison, au [Royaume-Uni, alors qu'une majorité de ménages s'y endettent à taux variables](#), les prix sont attendus en baisse de -8 % à -3 % dans la période.

Accélération de la baisse des prix

Des signes d'une détérioration plus prononcée se font pourtant jour et pourraient mettre à mal la résilience du secteur. L'inflation soudaine, forte [et désormais tenace](#), appauvrit les ménages, qui ont des moyens moindres pour acheter. S'y ajoutent les difficultés d'accès au crédit, entre hausse des taux d'intérêt et durcissement des conditions d'octroi des banques. Les délais de vente s'allongent, les marges de négociations augmentent et, dans le neuf, les [réservations d'appartements dégringolent](#), les prix continuant de grimper sous l'effet de la hausse des coûts de construction notamment. Des professionnels témoignent à mots couverts d'agences immobilières franciliennes en difficulté avec des chutes d'activité de l'ordre de -40 % à -50 %.

Le tout s'insère dans un environnement géopolitique et économique toujours incertain et des prix immobilier qui, jusque-là, résistent et tutoient même encore des sommets dans certains territoires. En conséquence, « le nombre de ménages qui achètent un logement est en baisse très significative », alerte Henry Buzy-Cazaux, président fondateur de l'Institut du management des services immobiliers (IMSI). Des primo-accédants, mais également des investisseurs locatifs qui ne sont pas très fortunés, sont de plus en plus laissés sur le bord de la route.

Dévalorisation des logements

Et ce n'est pas la petite bouffée d'oxygène apportée par la révision mensuelle et temporaire des taux d'usure - ces taux maximaux auxquels les banques peuvent prêter -, qui suffira à renverser la vapeur. Car le grippage du moteur du marché - un crédit qui se renchérit et se raréfie - ne donne aucun signe d'apaisement. La remontée des taux d'intérêt des prêts à l'habitat, rapide et régulière, n'est pas terminée, estiment de nombreux experts. Dans ce contexte, la dévalorisation des logements devrait inévitablement s'accroître dans les mois qui viennent.

Le président de l'IMSI table, « selon l'attractivité des marchés, et alors

que les taux d'intérêt sur vingt ans avoisineraient 4 % à 4,5 %, sur une chute des prix de -5 % à -15 % en 2023. » Ce qui ne compenserait toutefois pas l'intégralité de la perte de pouvoir d'achat des ménages. « Pour s'y réajuster, argumente Loïc Cantin, président de la Fnaim, qui s'exprimait le 6 avril dernier au Salon du patrimoine immobilier, les prix devraient baisser de 15 % à 18 %. »

Rénovation liées à l'habitat vert

Autre effet dépressif sur la valorisation du marché, et pas le moindre, les nouvelles obligations de rénovation liées à l'habitat vert. La pression baissière qu'elles instillent à bas bruit sur les prix des logements dégradés en passoires énergétiques n'en est qu'à ses débuts.

En dépit de la multiplication des lézardes qui fragilisent l'immobilier tricolore, la menace d'un effondrement brutal est jusque-là écartée. L'appétit toujours vif des Français pour la pierre, la pénurie structurelle de l'offre de logements, le niveau relativement faible du chômage et la vigilance des pouvoirs publics quant au risque social associé sont vus comme autant de parades à un krach.

> **Immobilier, assurance-vie, impôts, retraites...** pour retrouver toute l'actualité patrimoine, abonnez-vous à notre newsletter > [S'inscrire](#)