

Immobilier : les 3 nouvelles tendances du marché français 🏠

Les indicateurs du marché immobilier tricolore se dégradent. Dans ce contexte, comment les ménages réagissent-ils en matière de projets d'achat et de vente de leur logement ? Des réponses dans la dixième vague de l'étude annuelle d'Optimhome avec l'Ifop.



Le marché résidentiel est en train de se retourner sous l'effet notamment de l'accès de plus en plus contraint des ménages au crédit immobilier. (Shutterstock)

Par **Anne-Sophie Vion**

Publié le 11 mai 2023 à 16:24 | Mis à jour le 16 mai 2023 à 10:08

Crise, dépression, **bombe sociale à retardement...** les termes anxiogènes pour qualifier **l'état actuel du marché du logement en France** pullulent depuis

quelques semaines. Les médias - et pas seulement les plus spécialisés - s'emparent de la question de l'immobilier en pointant du doigt l'urgence, les ratés et les manques des acteurs publics comme privés mais aussi la paralysante complexité du sujet.

Les professionnels du secteur, quant à eux, prennent **régulièrement le pouls des ménages** au sujet de leurs intentions en matière de projets immobiliers. C'est le cas du réseau Optimhome, qui réitère, en partenariat avec l'Ifop, son enquête annuelle sur « l'évolution du comportement des consommateurs dans l'immobilier ». Cette dixième étude a été conduite en ligne du 24 février au 6 mars 2023 auprès d'un panel représentatif de 1.502 personnes.

LIRE AUSSI :

- **DECRYPTAGE - Immobilier : la grande dépression du logement**
- **Immobilier : le rêve de la résidence secondaire est-il encore à la portée des Français ?**

La prise de température s'inscrit dans une période particulièrement scrutée. Le marché résidentiel **est, en effet, en train de se retourner** sous l'effet notamment de l'accès de plus en **plus contraint des ménages au crédit immobilier**, de leur perte de pouvoir d'achat face à l'inflation tenace et des prix encore très élevés dans certains territoires.

Le **débat reste ouvert** concernant l'ampleur du changement. Certains défendent une baisse de l'activité et des prix encore modérée cette année, d'autres, une correction plus rapide et plus forte. Zoom sur les principaux enseignements de l'enquête.

1. Hausse du budget alloué à l'achat immobilier

L'enquête n'observe pas encore de baisse du nombre des projets immobiliers réalisés parmi les sondés. Ainsi, 24 % des 25-65 ans déclarent avoir acheté au moins un bien au cours des trois dernières années, un chiffre stable par rapport à la dernière enquête, en mars 2022.

Cette tendance s'inscrit dans la continuité de ce qui avait été observé entre 2019 et 2020. Dans le détail, les 25-34 ans sont surreprésentés parmi les acheteurs (35 %)

par rapport aux 36-49 ans (21 %) et aux 50-65 ans (19 %).



La Story

Immobilier, la roue tourne

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)



12 mai 2023 · 25 min · [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

En revanche, fait nouveau, le budget alloué à l'acquisition du bien augmente significativement cette année parmi ceux ayant acheté une résidence principale. Ce phénomène traduit probablement la dégradation des conditions de financement de l'acquisition d'un logement - pour rappel plus de 80 % des projets sont réalisés grâce à un emprunt bancaire.

De fait, note l'enquête, en raison de la hausse des prix, la moitié des acheteurs y ont consacré une enveloppe supérieure à 200.000 euros, alors qu'ils n'étaient que 43 % en mars 2022. En outre, 80 % des personnes ayant acquis une résidence principale ces trois dernières années déclarent avoir eu recours à un crédit, contre 84 % en mars 2022.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : comment obtenir un prêt à taux zéro ?**
- **DECRYPTAGE - Crédit immobilier : quel apport minimum pour décrocher un prêt bancaire ?**

Cette moindre utilisation des prêts à l'habitat pourrait s'expliquer, relève le sondage, « en partie par le contexte d'inflation observé actuellement, venu durcir les conditions d'octroi de crédit immobilier depuis 2022, et touchant considérablement les capacités d'emprunt des moins favorisés ». A l'appui, d'après l'enquête, seules 78 % des catégories populaires ont pu faire appel au crédit, contre 90 % pour les catégories supérieures.

Le frein sur l'emprunt menace directement les projets d'achats : 6 potentiels futurs acquéreurs sur 10 reconnaissent que le durcissement des conditions d'octroi d'un crédit par les banques, la hausse des taux d'intérêt pratiquée et l'inflation généralisée les conduisent à reporter leur projet d'achat.

2. L'accélération de l'effet passoire thermique

Certes, le contexte économique et politique actuel n'est pas favorable à l'achat immobilier estiment 70 % des sondés. Ils sont même 22 % à déclarer qu'il ne l'est « pas du tout ». En même temps, si les prix baissaient, 69 % déclarent être prêts à accélérer leur projet d'achat.

De ce point de vue, [les obligations de rénovation énergétique](#) des logements constitueraient aussi un facteur d'accélération de l'achat pour 52 % des interrogés. D'ailleurs, remarque l'enquête, 56 % des propriétaires seraient susceptibles de hâter leur projet de vente en raison du durcissement des règles relatives au diagnostic de performance énergétique (DPE) ; la possibilité de voir leur bien se dévaluer les pousse à vendre plus rapidement.

En outre, si la moitié des Français sondés ne se sent pas suffisamment informée au sujet du DPE, les futurs acquéreurs et les propriétaires d'un bien le sont majoritairement. « Ils entrevoient même des opportunités à saisir en termes de rénovation ou d'acquisition d'un bien », indique l'étude, à la suite de la nouvelle réglementation depuis le 1^{er} janvier 2023 qui interdit la mise en location des pires passoires thermiques, à savoir une partie des logements classés G par le DPE.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : quel salaire pour acheter un 40 m2 à Paris ?**
- **Immobilier : peut-on encore louer son logement à un retraité ?**

Pour réaliser des économies sur l'acquisition du logement, 53 % des personnes interrogées prévoyant d'acheter au moins un bien au cours des 24 prochains mois se disent prêts à acheter un bien classé F ou G pour ce qui est de la performance énergétique, dont 17 % « oui, tout à fait », quitte à réaliser des travaux par la suite.

« C'est une véritable occasion pour les jeunes primo-accédants notamment qui voient le prix des logements classés G réduit, permettant d'alléger la dette et de passer au-dessous donc des 35 % d'endettement tout en étalant les travaux », se réjouit Olivier Colcombet, président d'Optimhome.

Que ce soit du côté des acheteurs ayant un projet de rénovation ou de ceux ne souhaitant pas rénover, le DPE s'impose comme un critère de plus en plus important pour les futurs acheteurs d'une résidence principale. Ils sont désormais 36 % à s'y intéresser lors d'une consultation d'annonces immobilières en ligne : +5 % par rapport à mars 2022.

3. L'impact de la montée en puissance du télétravail

Autre enseignement de l'enquête Optimhome/Ifop : la montée en puissance du télétravail depuis 2020 impacte fortement les critères de recherche pour l'acquisition d'une résidence principale. Ainsi, pour ceux qui prévoient d'acheter et qui font du télétravail, la couverture réseau (fibre et Internet) s'affirme comme le critère qui a le plus pris d'importance (75 % des réponses), devant la performance énergétique, la localisation, la surface, l'accessibilité et la proximité d'un moyen de transport.

Toutes les typologies d'acheteurs ne sont naturellement pas concernées par l'effet télétravail. L'étude explique que le phénomène concerne essentiellement les urbains, les cadres et les plus jeunes. Dans le détail, souligne Olivier Colcombet, « seuls 35 % des Français sondés ont accès au télétravail. » Parmi eux, 6 % le pratiquent à la fréquence de quatre ou cinq jours par semaine, 15 % travaillent en mode hybride - présentiel et deux à trois jours de télétravail par semaine -, quand 14 % ont moins de deux jours de télétravail hebdomadaire.

VIDEO - Où en est le marché de l'immobilier en France ?

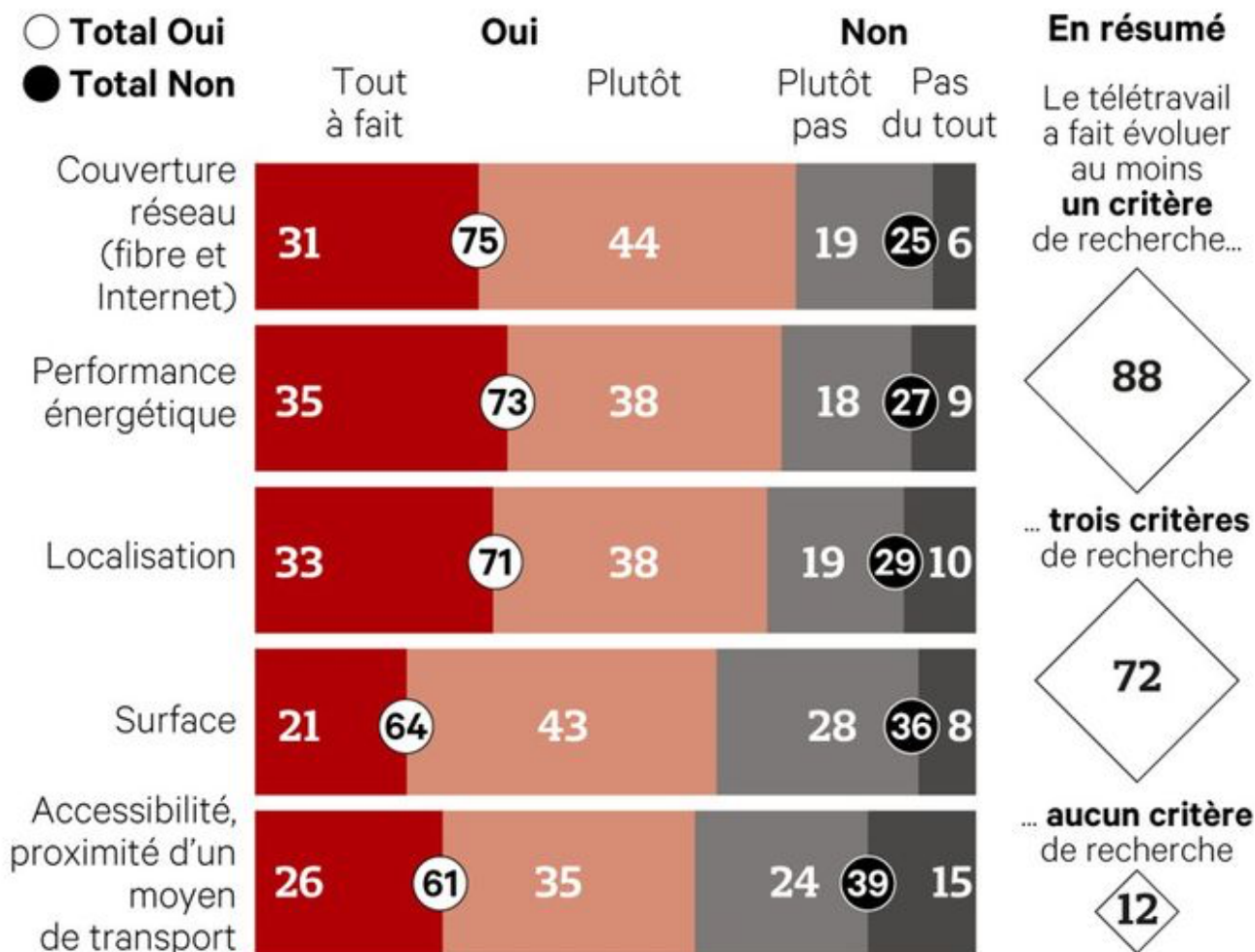
« Ceux qui alternent présentiel et télétravail offrent une cible de choix aux professionnels de l'immobilier », remarque Olivier Colcombet. Ces profils sont porteurs de nouveaux projets immobiliers. Parfois, ils les cumulent en achetant un pied à terre dans une ville principale et une résidence secondaire devenue semi-principale dans un territoire périurbain ou rural, très bien connectée toutefois sur le plan numérique et des transports.

Cette tendance, amplifiée par la crise sanitaire, perdure. « Elle a jusque-là profité à des communes de taille moyennes ou en satellite de grandes villes comme Bergerac (Dordogne), Villefranche-sur-Saône (Rhône), Saint-Etienne (Loire) ou encore Poitiers (Vienne) », souligne le patron d'Optimhome. Leurs prix se sont fortement appréciés ces dernières années. La cadence pourrait ralentir en cas de correction plus grave du marché.

Ce que le télétravail change en matière de recherche immobilière

En % des répondants

« Dans le cadre d'un achat immobilier pour votre résidence principale, la possibilité de recourir au télétravail a-t-elle fait évoluer vos critères de recherche en termes de... ? »



Question posée uniquement à ceux prévoyant d'acheter une résidence principale et faisant du télétravail, soit 7 % de l'échantillon

SOURCES : OPTIMHOME, IFOP



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

