

Prix qui se dégonflent, construction à l'arrêt, marché locatif sous pression. L'heure est grave dans l'immobilier. La crise qui touche la France actuellement est multiforme. Tour d'horizon d'une situation qui concerne tous les Français et qui force le gouvernement à réagir.

C'est un fait : la France traverse une grave crise du logement. Les alertes se sont multipliées ces derniers mois dans le secteur. Car tous les pans du métier sont touchés : la vente dans le neuf, dans l'ancien et même le locatif.

Cette grave crise, appelée à durer, est multifactorielle : flambée des coûts de construction, baisse du pouvoir d'achat des Français, durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier ou encore nouvelles normes énergétiques... Face à l'amplification du phénomène, **le gouvernement a été forcé de réagir** en proposant un plan logement dont certaines mesures doivent encore être précisées.

Retour sur les grands points noirs du secteur immobilier, secoué depuis le début de l'année 2023.

LIRE AUSSI :

- **INTERVIEW - « Nous sommes partis pour un creux d'une dizaine d'années dans l'immobilier »**

• Le marché du neuf à l'arrêt

S'il fallait choisir un point de départ à la crise du logement, ce serait peut-être celui de l'effondrement du marché de l'immobilier neuf.

Les réservations d'appartements, qui ont déjà **chuté de près de 25 % sur un an** en 2022, se sont nettement aggravées depuis le début de l'année (-34 %). Elles ont atteint **le niveau le plus bas** enregistré depuis dix ans par la Fédération des promoteurs immobiliers, la FPI. La chute a même atteint 52 % pour les réservations des particuliers. L'investissement dans l'immobilier résidentiel s'est, lui, effondré de **83 % à 530 millions d'euros** au premier trimestre 2023, par rapport à la même période

un an plus tôt.

-34 %

C'est le pourcentage de réservations d'appartements neufs en moins depuis le début de l'année 2023.

Les ventes de maisons neuves (hors lots de maisons vendus par des promoteurs) ont, elles, chuté de plus de 31,3 % l'an dernier, selon Pôle Habitat FFB, à 96.000 unités. Le rebond post-Covid a fait long feu. Pour la fédération de constructeurs, « une telle dégradation n'avait jamais été observée auparavant, même pendant la crise des subprimes de 2008-2009 ».

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : année noire pour la maison neuve**
- **Alerte sur la construction neuve**
- **Les promoteurs immobiliers pétrifiés face à une crise d'ampleur historique**
- **EN CHIFFRES - La France va avoir besoin de presque 5 millions de nouveaux logements sur dix ans**

Les causes de cette situation n'ont pas échappé aux acteurs du marché immobilier. Au premier rang desquelles les « énormes hausses du [prix des matériaux de construction](#) et de la sous-traitance » survenue en 2022 dans la foulée de la guerre en Ukraine et de la flambée des tarifs de l'énergie, souligne Damien Hereng, président de la Fédération des constructeurs de maisons individuelles (FFC).

Autre facteur : la chute du nombre d'autorisations de permis de construire délivrés par les maires. Fin mars, ce chiffre était en baisse de 11,5 % sur un an, selon les chiffres du ministère de la Transition écologique. Les maires, eux, affirment faire « face à des contraintes beaucoup plus fortes qu'auparavant » et être « beaucoup plus exigeants sur les projets », selon Thierry Repentin, maire divers gauche de Chambéry

(Savoie) et coprésident du groupe de travail logement de l'Association des maires de France (AMF).

LIRE AUSSI :

- **Logement : les pistes du bâtiment pour baisser les prix de construction**
- **ANALYSE - Immobilier : produire du logement abordable, l'équation quasi impossible**
- **Permis de construire : la crise du logement met les maires sous pression**
- **BTP : les permis de construire continuent leur chute en mars**

La nouvelle réglementation RE2020 sur la construction, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022, a également contribué au renchérissement des coûts de construction. Damien Hereng estime à 25 % environ la hausse totale du prix de revient, rien que l'an dernier. De quoi compliquer encore un peu plus l'achat, notamment chez les primo-accédants, déjà pénalisés par le durcissement des conditions d'accès au crédit (voir plus bas).

• **Les ventes en berne dans l'immobilier ancien**

Prix très hauts, fin de l'argent facile, doute sur les passoires thermiques... autant d'explications au net ralentissement du marché immobilier de l'ancien tout au long de l'année dernière. C'est l'autre pendant de cette crise majeure.

« 2022 aura été marquée par l'instabilité, les ventes ont entamé leur lente décrue. Mais le volume de transactions (des logements anciens, NDLR) à 1,13 million sur douze mois à fin septembre, reste très élevé », indiquait en fin d'année dernière, Edouard Grimond, porte-parole du bureau du Conseil supérieur du notariat. La décélération s'est surtout accentuée sur les trois derniers mois de 2022.

LIRE AUSSI :

- **ANALYSE - Immobilier : le marché résidentiel français peut-il craquer ?**
- **ANALYSE - L'impossible krach immobilier**

Selon le cabinet d'études Xerfi, 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.

Les prévisions de la Fédération nationale de l'immobilier **sont encore plus sombres**. La FNAIM anticipe un « atterrissage » à 950.000 transactions sur un an à fin 2023. Soit une baisse annuelle de 15 % par rapport à 2022. « C'est une chute brutale, Cela représente 150.000 transactions en moins », commente le président de l'organisation, Loïc Cantin.

« Les vendeurs n'ont pas encore accepté le nouveau cadre du marché de l'immobilier »

Yann Jéhanno Président de Laforêt Immobilier

Pas de quoi faire baisser les prix pour autant. Sur la plateforme d'annonces Bien'Ici, les prix affichés étaient encore en hausse de 6 % en moyenne, fin mars, par rapport à il y a un an. « Les vendeurs n'ont pas encore accepté le nouveau cadre du marché de l'immobilier. C'est notamment pour cela que les prix baissent lentement, mais ne flanchent pas », confirme Yann Jéhanno, le président de Laforêt Immobilier.

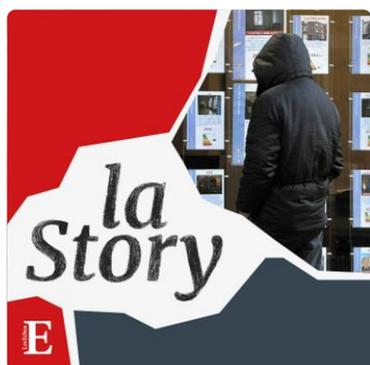
Bloqués par l'augmentation des taux d'intérêt, et l'inflation en général, les acheteurs sont de moins en moins nombreux. Le pouvoir d'achat immobilier (calculé en divisant la capacité d'emprunt des ménages sur vingt ans par le prix moyen au mètre carré des logements vendus) a perdu 4 mètres carrés sur les neuf premiers mois de 2022, à 80 m². En conséquence, les négociations s'allongent et avec, les délais de vente.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : les vendeurs rechignent à baisser leurs prix**
- **Immobilier : le marché a basculé dans une nouvelle ère**

- **EN CHIFFRES - Immobilier : les prix à des niveaux record un peu partout en France**

Après plusieurs reports, l'audit énergétique obligatoire est entré en vigueur le 1er avril 2023 pour toute vente d'une maison ou d'un immeuble en mono propriété passoire thermique. Cet audit - valable cinq ans - doit indiquer aux acheteurs le type et le montant des travaux à réaliser - selon différents scénarios - pour améliorer l'étiquette du bien visé.



La Story

Immobilier, la roue tourne

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)



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

[Conditions d'utilisation](#)

Mécaniquement, le nombre de passoires thermiques mises en vente a augmenté. De quoi saturer le marché de l'ancien. Les biens classés G, au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE), représentaient, au premier trimestre 2020, 3 % des transactions. C'était 7 % au troisième trimestre 2022. Pour les F, la proportion est passée de 9 % à 10 %. Or, pour ce type de biens, les potentiels acheteurs cherchent d'avantage à négocier.

LIRE AUSSI :

- **DOSSIER - Immobilier : le nouveau casse-tête de la rénovation énergétique**
- **EN CHIFFRES - Les passoires thermiques bousculent le marché**
- **Plus de formation et plus de contrôles pour fiabiliser le DPE**
- **DECRYPTAGE - Rénovation énergétique dans les copropriétés : pourquoi c'est si long**

• La location saturée

L'équation est assez simple : un immobilier neuf à l'arrêt et un marché de l'ancien qui se fige, les Français se tournent naturellement vers la location pour se loger.

L'opération n'est toutefois pas aussi facile à résoudre. Et pour cause, le nombre de logements à louer a fondu.

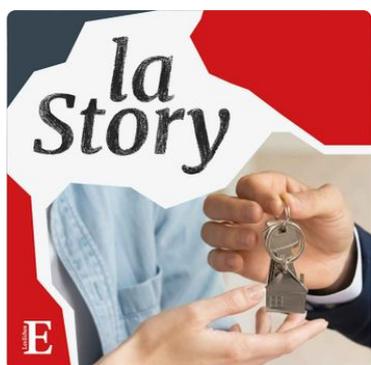
Selon le site des professionnels de l'immobilier Bien' Ici, la tension - mesurée en comparant le nombre de contacts pris par les clients au volume d'annonces publiées - s'est accrue de 68 % en moyenne au niveau national, l'an dernier. La demande de logements à louer a en effet augmenté de 54 % en 2022 alors que, en parallèle, l'offre - qui baisse depuis plusieurs années - a diminué de 10 % au vu des annonces diffusées.

LIRE AUSSI :

- **EN CHIFFRES - Immobilier : les tensions s'accroissent sur le marché locatif**
- **Immobilier : le nombre de logements à louer a fondu à vitesse grand V**

Les spécialistes de l'immobilier observent une disparité entre les régions.

Logiquement, les régions où la situation est la plus tendue (Provence-Alpes-Côte d'Azur (+106 %), en Corse (+92 %), en Occitanie (+80 %), dans les Hauts-de-France (+78 %) et en Ile-de-France (+72 %)) sont également celles où la tension baisse sur les transactions.



La Story

[Partager](#) [+ Suivre](#) [Acast](#)

Urgent, cherche appartement ou maison à louer



27 janvier 2023 • 23 min • [Écouter plus tard](#)

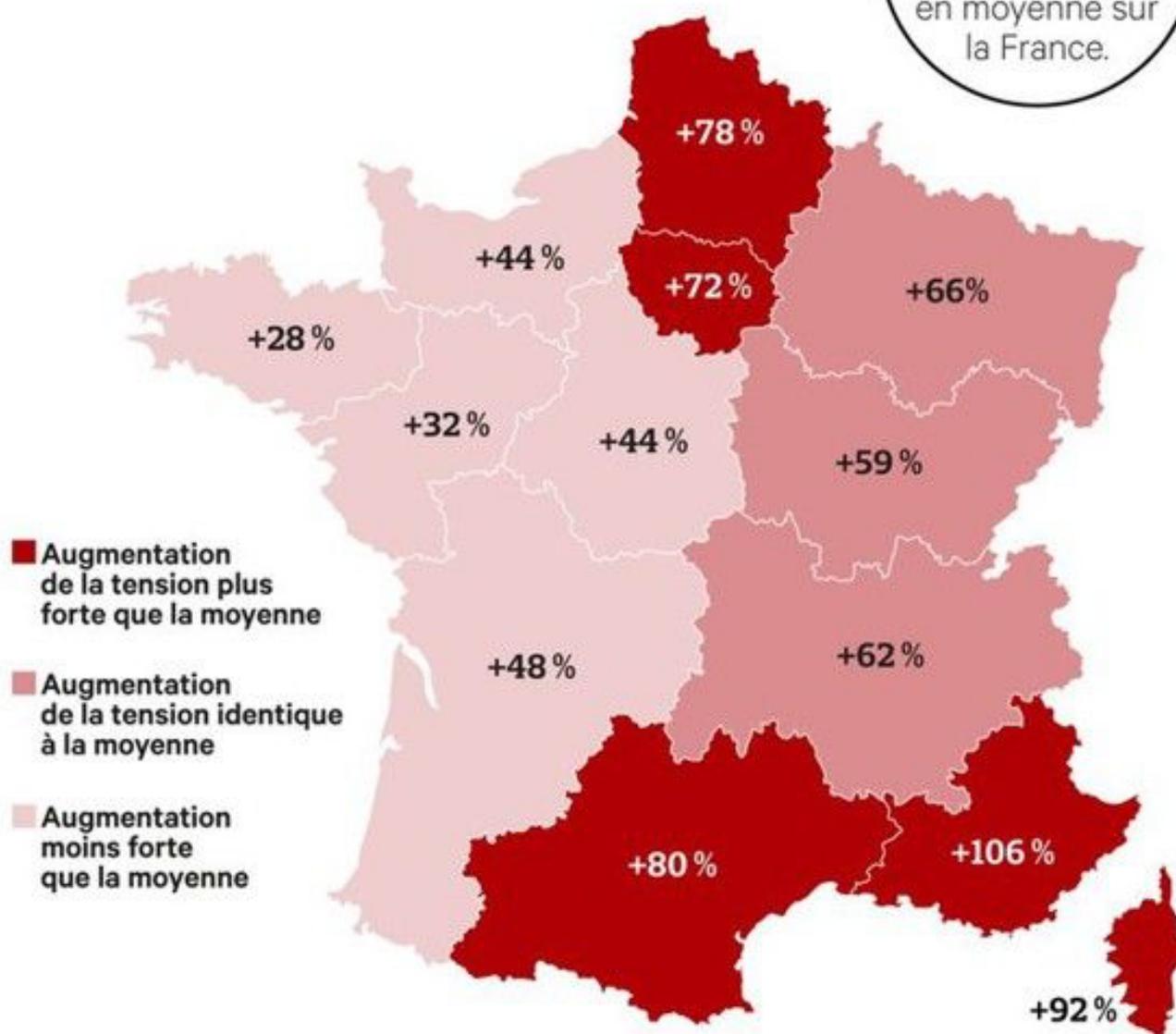
[Conditions d'utilisation](#)

« C'est mécanique, une grande partie des logements loués sont occupés par de potentiels primo-accédants. Mais les primo-accédants sont en retrait sur le marché de l'accession », expliquait déjà, en juillet l'an dernier, l'ancien président de la Fnaim,

Tension* sur les logements à louer

En %

La tension du marché locatif progresse de **68 %** en moyenne sur la France.



- Augmentation de la tension plus forte que la moyenne
- Augmentation de la tension identique à la moyenne
- Augmentation moins forte que la moyenne

* La tension est mesurée en comparant le nombre de contacts pris par les clients au volume d'annonces publiées.

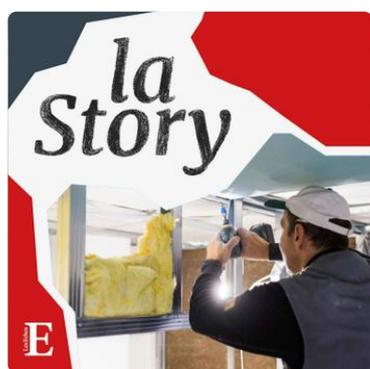
SOURCE : BIEN'ICI

Plus de locataires donc, mais également moins de logements sur le marché. Nombre de propriétaires ont en effet préféré mettre en vente leurs biens classés F et G plutôt que de les rénover. Or, depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements classés G et présentant une consommation d'énergie finale supérieure à 450 kWh/m²/an sont interdits à la location en France métropolitaine. Soit environ 140.000 biens en location privée et 51.000 dans le parc social, au 1^{er} janvier 2022, selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : les pires passoires thermiques désormais interdites de location**
- **FOCUS - Immobilier : la nouvelle radiographie du logement des Français**

Viendra ensuite le tour de tous les appartements et maisons classés G à partir de 2025 (812.000 biens loués au 1^{er} janvier 2022 selon l'ONRE, 621.000 si l'on soustrait les pires passoires thermiques), des F en 2028 (1,229 million de logements loués début 2022) puis des E en 2034 (2,849 millions).



La Story

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)

Rénovation énergétique : le mal du logement

6 février 2023 · 24 min · [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

Il faut dire qu'entre les problèmes de formation des diagnostiqueurs énergétiques, la pénurie de main-d'oeuvre sur les chantiers, les délais pour engager les travaux dans une copropriété notamment... les propriétaires sont souvent plus tentés de vendre que de rénover leurs biens. Pourtant, rénover 20 % des logements permettrait de [réduire les émissions de CO2 de 50 %](#), selon le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).

LIRE AUSSI :

- **Quand la pénurie de main-d'oeuvre sur les chantiers freine la rénovation énergétique**
- **Rénovation thermique : le casse-tête de la qualification des artisans**
- **DECRYPTAGE - Rénovation énergétique dans les copropriétés : pourquoi c'est si long**
- **ENQUÊTE - Immobilier : ces pratiques douteuses qui ternissent le diagnostic de performance énergétique**
- **Immobilier : un an après, le nouveau DPE à peu près fiabilisé**

• **Le lourd tribut du crédit immobilier**

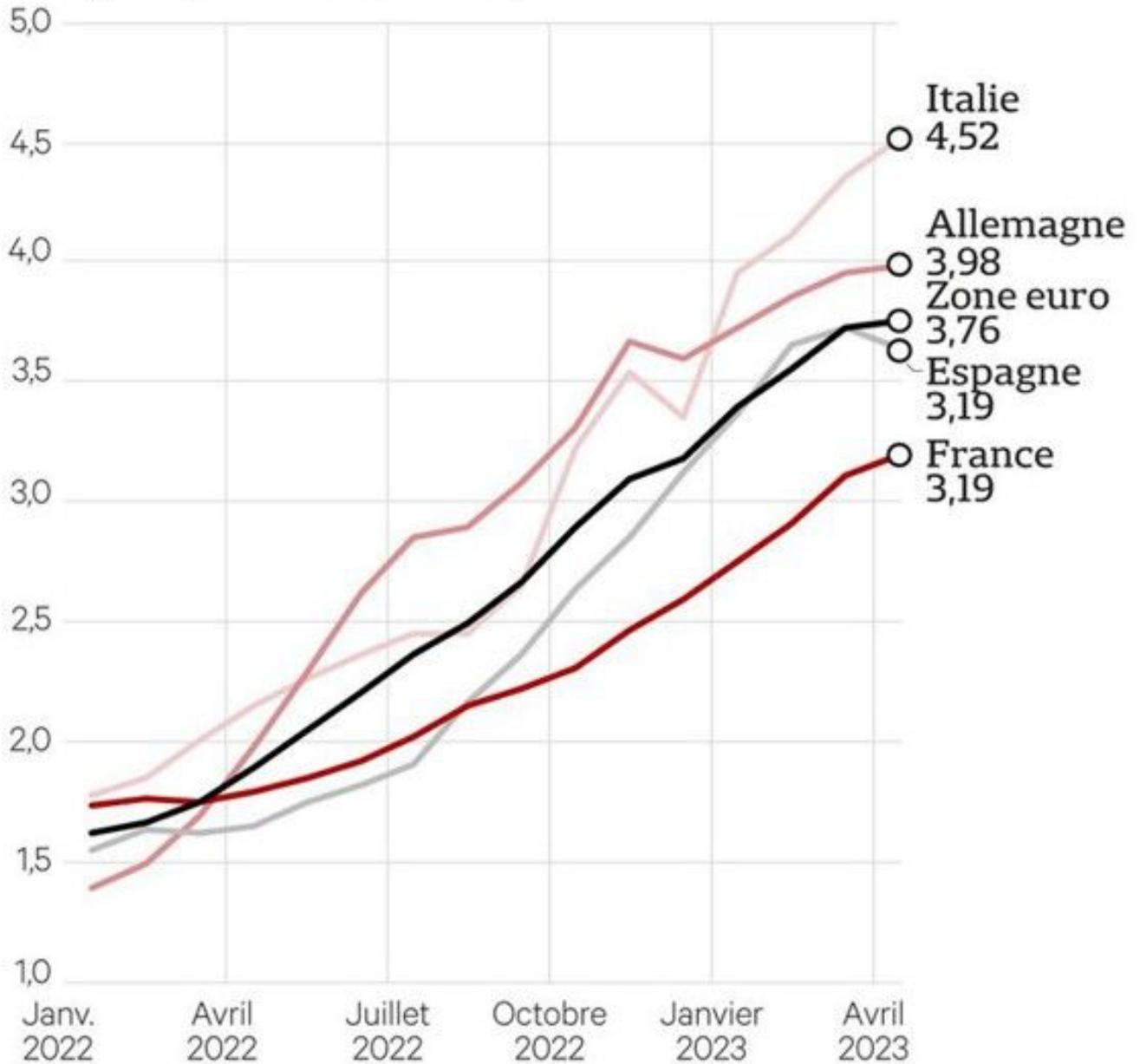
C'est peut-être le point d'achoppement de nombreux projets d'achats : le crédit immobilier et, avec, **le taux d'intérêt consenti** par les banques. A cause notamment de l'inflation, le montant des nouveaux crédits accordés aux acheteurs a chuté à 15 milliards d'euros en avril dernier, contre 25,9 milliards un an plus tôt, selon les chiffres de la Banque de France.

Certes, c'est 4 % de plus qu'en mars 2023 mais pas sûr que cela suffise à relancer la machine. D'autant que l'emprunt s'est renchéri. Selon les derniers chiffres publiés par L'Observatoire Crédit Logement/CSA, le taux d'intérêt moyen des crédits immobiliers s'est élevé à 3,15 % en avril, et 3,28 % en mai, hors frais et assurances, contre 3,04 % en mars. C'est son plus haut niveau depuis 2014 et **presque trois fois plus qu'il y a un an.**

Pis encore, selon les derniers barèmes de juin envoyés aux courtiers par leurs banques partenaires, l'ère des taux d'intérêt dépassant les 4% et plus serait très proche d'advenir. Certains imaginent même **des taux à 5% dès 2024.** De quoi pénaliser un peu plus les emprunteurs.

Taux d'intérêt des crédits immobiliers en zone euro

En % (y compris frais et assurance)



SOURCE : BANQUE DE FRANCE

Cette envolée des taux d'intérêt est liée au resserrement monétaire entamé par la Banque centrale européenne l'été dernier afin de lutter contre l'envolée de l'inflation.

Celui-ci a eu pour effet de faire augmenter le coût de refinancement des banques, qui l'ont à leur tour répercuté sur leurs clients.

LIRE AUSSI :

- **Le pire serait-il passé pour le crédit immobilier ?**
- **DECRYPTAGE - Crédit immobilier : vers des taux à 4 % cet été ?**
- **Crédit immobilier : ces solutions alternatives qui émergent face à la hausse des taux**

De son côté, le taux d'usure continue lui aussi de grimper. Ce taux plafond au-delà duquel les banques n'ont pas le droit de prêter est passé à 4,52 %, au premier mai, pour un prêt immobilier sur vingt ans et plus, contre 4,24 % en avril. Sa révision a lieu tous les mois.

« Chaque hausse du taux d'usure est une bonne nouvelle car cela redonne de l'air aux banques. »

Maël Bernier Directrice de la communication du courtier MeilleurTaux

« Même si c'est contre-intuitif, chaque hausse du taux d'usure est une bonne nouvelle car cela redonne de l'air aux banques pour prêter au juste prix eu égard aux taux auxquels elles empruntent », estime Maël Bernier, directrice de la communication du courtier MeilleurTaux.



La Story

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)

Crédit immobilier : la fin d'une époque bénie ?



9 septembre 2022 • 25 min • [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

Reste que le renchérissement du crédit immobilier affecte la solvabilité des emprunteurs. [Les courtiers, dont le métier se complexifie](#) à mesure que de moins en moins de Français peuvent emprunter, proposent de revoir les critères d'octroi des crédits, gravés dans le marbre en 2022 par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF).

LIRE AUSSI :

- **Crédit immobilier : le taux plafond dépasse les 4,5 %**
- **Crédit immobilier : les taux grimpent, la production flanche**
- **Crédit immobilier : le gouvernement prêt à assouplir certains critères d'octroi**

Ces critères limitent le taux d'endettement des ménages à 35 % et la durée des prêts à 25 ans. Les banques peuvent déroger à ces critères sur 20 % de leur production tous les mois, à condition de consacrer la majeure partie (80 %) de ces dérogations à des dossiers de résidence principale, dont 30 % de primo-accédants. Si le gouvernement se dit prêt à ouvrir la discussion sur les critères d'octroi, la Banque de France s'y oppose, estimant que cela risquerait de pousser de nombreux ménages dans le surendettement.

Ce mardi 13 juin, le HCSF s'est à nouveau prononcé sur les conditions d'octroi des crédits immobiliers. Si les professionnels du secteur en attendaient beaucoup, la montagne aura finalement accouché d'une souris. Les seules souplesses que les banques auront obtenues sont des ajustements portant sur la marge de flexibilité dont elles disposent pour les appliquer et son évaluation dans le temps.

LIRE AUSSI :

- **Le pari des autorités pour fluidifier l'accès au crédit**
- **Les autorités font un geste en faveur des investisseurs locatifs**
- **RECIT - Crédit immobilier : ces emprunteurs qui ne trouvent plus de banque pour les financer**

Les banques pourront désormais déroger aux contraintes à hauteur de 70 % pour l'achat d'une résidence principale. Et ce ne sont plus 20 % mais 30 % qui pourront aller à de l'investissement locatif ou à l'achat d'une résidence secondaire.

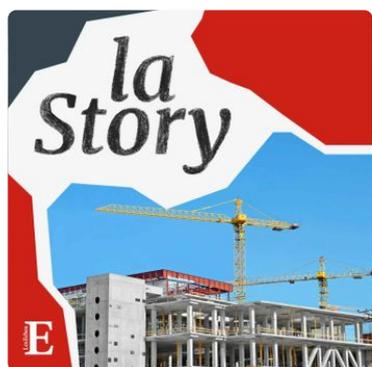
• Le plan logement : la réponse du gouvernement

L'ampleur de la crise a forcé le gouvernement à réagir. Dans la foulée des [propositions émises par le Conseil national de la refondation](#), le 21 avril dernier, le ministre délégué au Logement, Olivier Klein avait promis des annonces rapides. Un mois et demi plus tard, le 4 juin, la Première ministre présentait [le plan logement du gouvernement](#) pour répondre à la crise.

Voici les différentes mesures annoncées par Elisabeth Borne :

Sur l'accession à la propriété

- Prolongement jusqu'à la fin de l'année de la mensualisation du taux d'usure ;
- Assouplissement des conditions d'octroi des crédits pour les primo-accédants et en cas d'investissement locatif (même si le gouvernement admet que la décision finale reviendra au Haut conseil à la stabilité financière) ;



La Story

Comment le gouvernement s'attaque à la crise du logement

[Partager](#)

[+ Suivre](#)

[Acast](#)



7 juin 2023 · 21 min · [Écouter plus tard](#)

[Conditions d'utilisation](#)

- Prolongement du prêt à taux zéro, ce dispositif d'aide à l'accession à l'achat d'une résidence principale, jusqu'en 2027 (il devait s'arrêter en 2023)
- Développer le bail réel solidaire, destiné aux ménages modestes, permettant de devenir propriétaire à moindres frais d'un logement en zone tendue grâce à un mécanisme de dissociation de la propriété du foncier et du bâti ;

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : le plan du gouvernement pour faciliter l'accès au logement des Français**
- **DECRYPTAGE - Plan logement : comment Bercy a réussi à faire des économies**

Sur la location

- Ouvrir à davantage de communes le développement de logements locatifs intermédiaires ;
- Elargissement de la Garantie Visale, cette caution gratuite pour les locataires en mal de garants délivrée par Action Logement. Il s'agirait d'en faire bénéficier 2 millions de jeunes et de salariés entre 2023 et 2027 - alors qu'un million de contrats ont été signés depuis la création de Visale en 2016 ;

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : la caution gratuite contre les impayés de loyers a pris son envol**
- **DECRYPTAGE - Plan logement : comment le gouvernement veut traiter le sujet des classes moyennes**

Sur la fiscalité

- Refonte de la fiscalité sur les logements mis en location, aujourd'hui très disparate entre logements meublés et non meublés et entre locations de longue et de courte durée. Elisabeth Borne souhaitant que le chantier aboutisse pour le prochain projet de loi de finances. Des politiques de tout bord dénoncent, eux, la « niche fiscale » dont bénéficient les logements mis en location sur les plateformes de type Airbnb ;

LIRE AUSSI :

- **DECRYPTAGE - Des parlementaires de tous bords à l'offensive contre les locations Airbnb**

Sur la rénovation

- Déblocage d'une enveloppe financière pour la rénovation des HLM ;

- Augmentation des moyens pour réhabiliter les friches en zones urbaines. Le gouvernement vise un « dialogue renforcé » avec les collectivités, là où sont identifiées des réticences à délivrer des permis de construire ;
- Mise en place de travaux sur les simplifications administratives, notamment pour la transformation de bureaux en logements ;
- Moyens supplémentaires pour le dispositif d'aide à la rénovation énergétique des logements MaPrimeRénov'. L'objectif visé est de 200.000 rénovations performantes en 2024 ;
- Faire passer de 400 actuellement à 1.300 le nombre de guichets de conseil France Renov'. Et faire passer de 2.000 actuellement à 5.000 en 2025, le nombre d'Accompagnateur Rénov' ;

LIRE AUSSI :

- **DECRYPTAGE - MaPrimeRénov', un dispositif à fluidifier**
- **Le gouvernement muscle l'enveloppe de MaPrimeRénov'**
- **EN CHIFFRES - Rénovation énergétique : le gouvernement veut accélérer, les obstacles demeurent**

Sur la construction

- Action logement et CDC Habitat rachèteront 47.000 logements sociaux et intermédiaires aux promoteurs ;
- L'exécutif promet encore de libérer davantage de foncier public, à des prix modérés.

LIRE AUSSI :

- **Immobilier : 17.000 logements vont être rachetés par CDC Habitat aux promoteurs**

Un plan logement qui n'a semble-t-il pas convaincu les professionnels de l'immobilier. « Il n'y a aucune vision stratégique, c'est une politique comptable et budgétaire du logement », a réagi Yannick Borde, le président du réseau immobilier Procivis et maire

Horizons de Saint-Berthevin, en Mayenne.

Le président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), Pascal Boulanger, s'est dit « très en colère ». « Aucune de nos propositions n'a été retenue » par l'exécutif, regrette-t-il. Le professionnel déplore que le gouvernement n'ait pas prolongé au-delà de 2024 le dispositif Pinel d'investissement locatif, jugé peu efficace par Bercy. Ou encore que l'idée de créer un statut de bailleur privé, qui aurait permis au propriétaire bailleur d'amortir son bien sur la durée, ait été écartée.

LIRE AUSSI :

- **Plan logement : les professionnels tirent à boulets rouges contre le gouvernement**

Enfin, « exclure la maison individuelle du PTZ, c'est punir 66 % des accédants modestes à la propriété. Ils étaient 33.000 en 2022 à accéder à la propriété en maison grâce au PTZ sur les 50.000 ménages qui ont pu en bénéficier », a réagi sur Twitter Grégory Monod, le président de Pôle Habitat FFB.

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