



Stat'ici

Marché immobilier au
1er trimestre 2023



ÉDITO

Le marché immobilier de ces dernières années est plein de surprises. Si certaines certitudes ont pu être remises en question au cours des derniers mois - notamment un cycle inflationniste sans fin -, la période qui se dessine semble conforme à ce que nous avons anticipé : le marché se régule et s'équilibre.

Nous avons pour habitude d'analyser séparément transaction et location tout en gardant une vue d'ensemble. Cette posture, plus que nécessaire, nous permet de mieux comprendre comment ces deux marchés peuvent s'impacter mutuellement. Nous l'avons vu dans une précédente édition, la complexité pour les ménages d'accéder à la propriété a embouteillé le marché de la location ainsi que la mise en application du nouveau DPE qui a transféré vers le marché de la transaction des passoires thermiques, contribuant, mécaniquement, à la raréfaction de l'offre locative.

Aujourd'hui nous relevons deux phénomènes majeurs dans notre étude. Le premier, celui d'un retournement de marché sur la transaction avec une baisse de prix qui commence à se ressentir dans nos annonces. Le second, celui d'un attentisme plus marqué de la part des acheteurs qui semblent attendre la baisse de prix au vu de la croissance continue des taux d'emprunt.

Entre baisse des prix annoncée, taux d'intérêts toujours élevés et tension locative, quelle trajectoire dessine ce premier trimestre 2023 pour le marché immobilier ?

Réponse en chiffres !

Philippe de Ligniville, DGA de Bien'ici



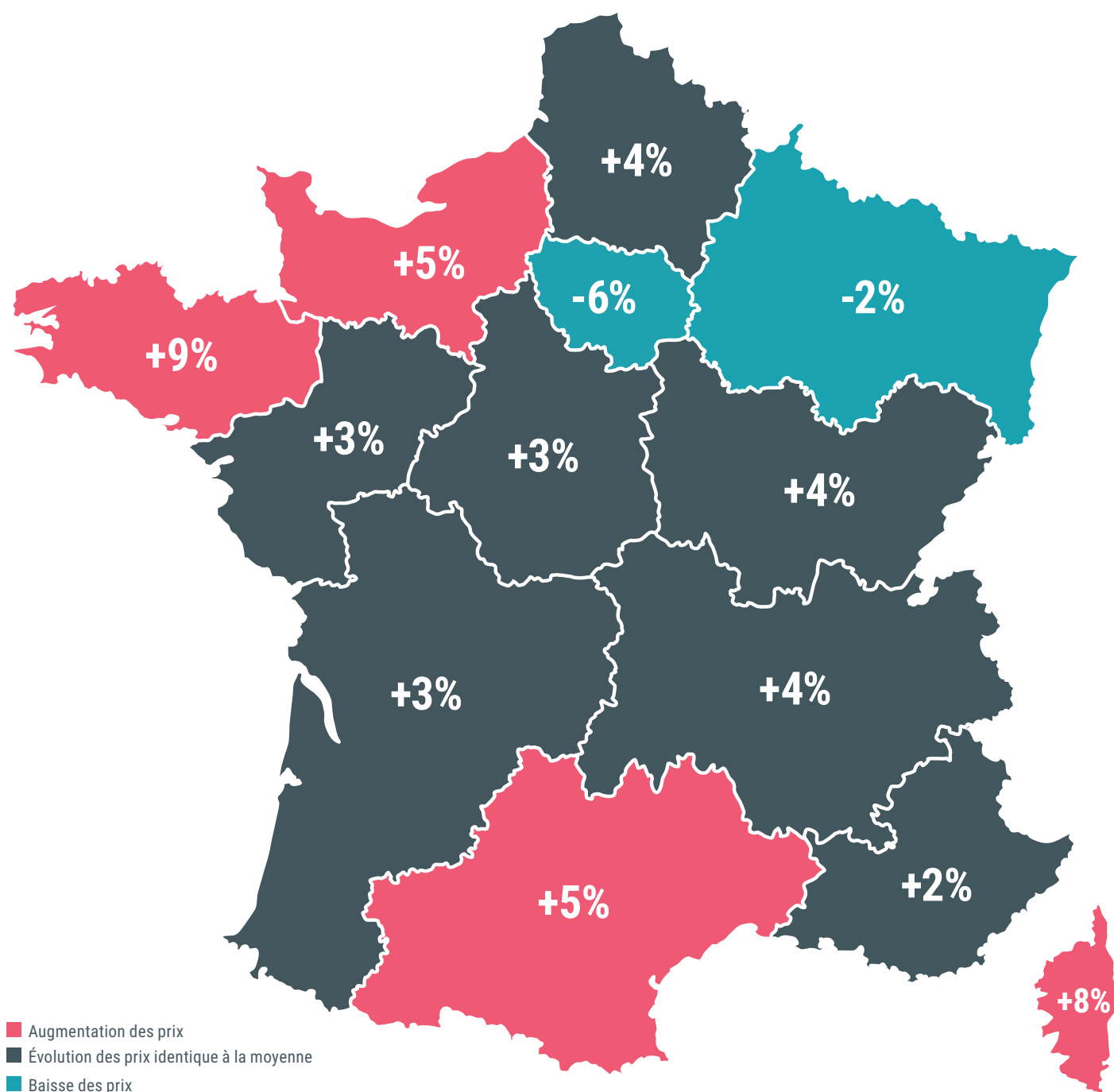
Marché de la transaction

Vers une baisse des prix ?

- Baisse du **pouvoir d'achat**
- Un marché **attentiste**
- **Stabilisation** des prix

Les chiffres-clés par région

Évolution des prix depuis un an

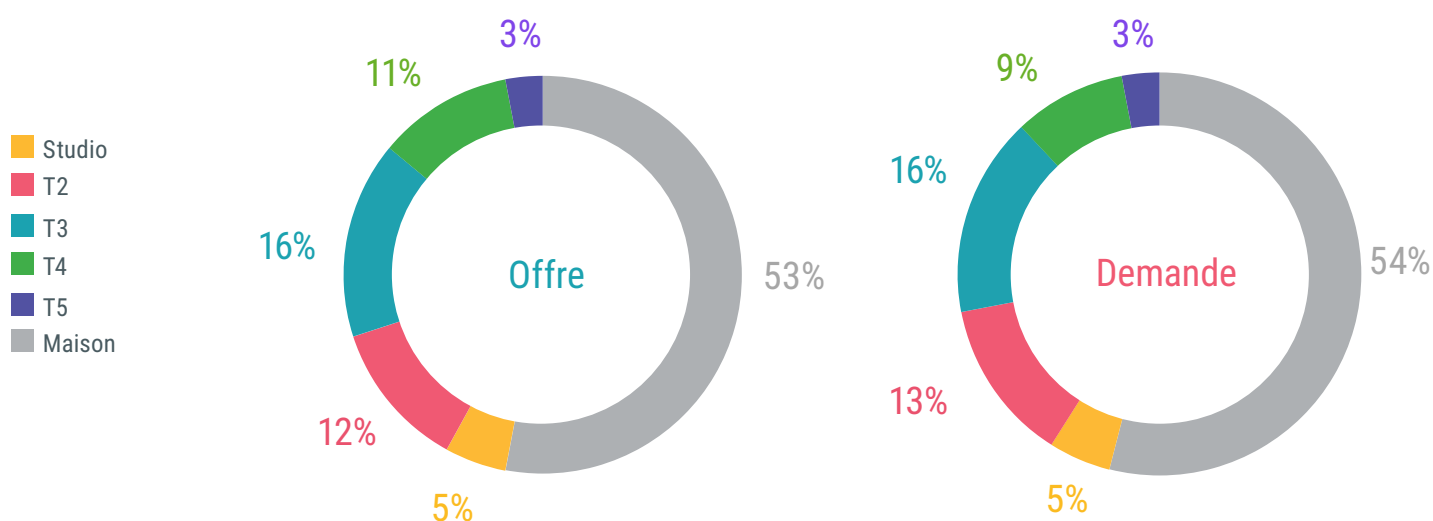


Décryptage

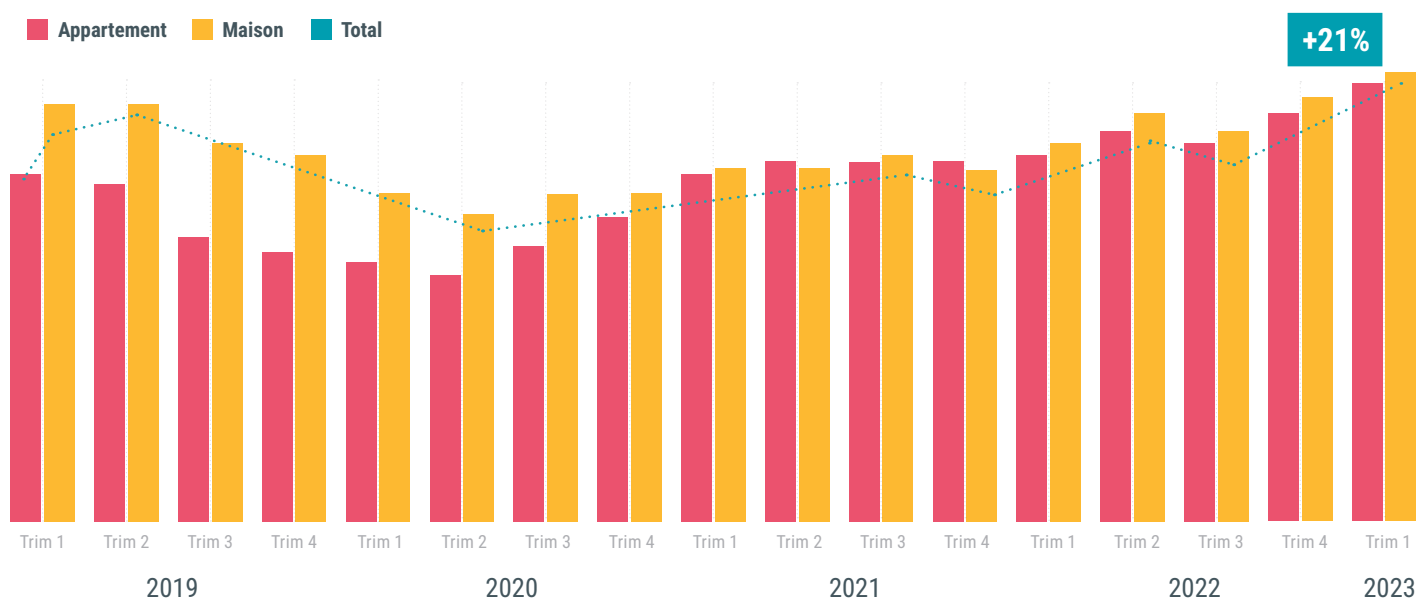
Le marché se régule sur l'ensemble du territoire français. Si l'Occitanie, la Corse, la Bretagne et la Normandie connaissent encore des hausses marquées, dans les autres régions la hausse des prix est plus modérée et pour la première fois depuis plusieurs mois, nous assistons à une baisse de prix dans plusieurs régions.

Un marché particulièrement attentiste

Répartition de l'offre et de la demande



Évolution de l'offre de biens à vendre

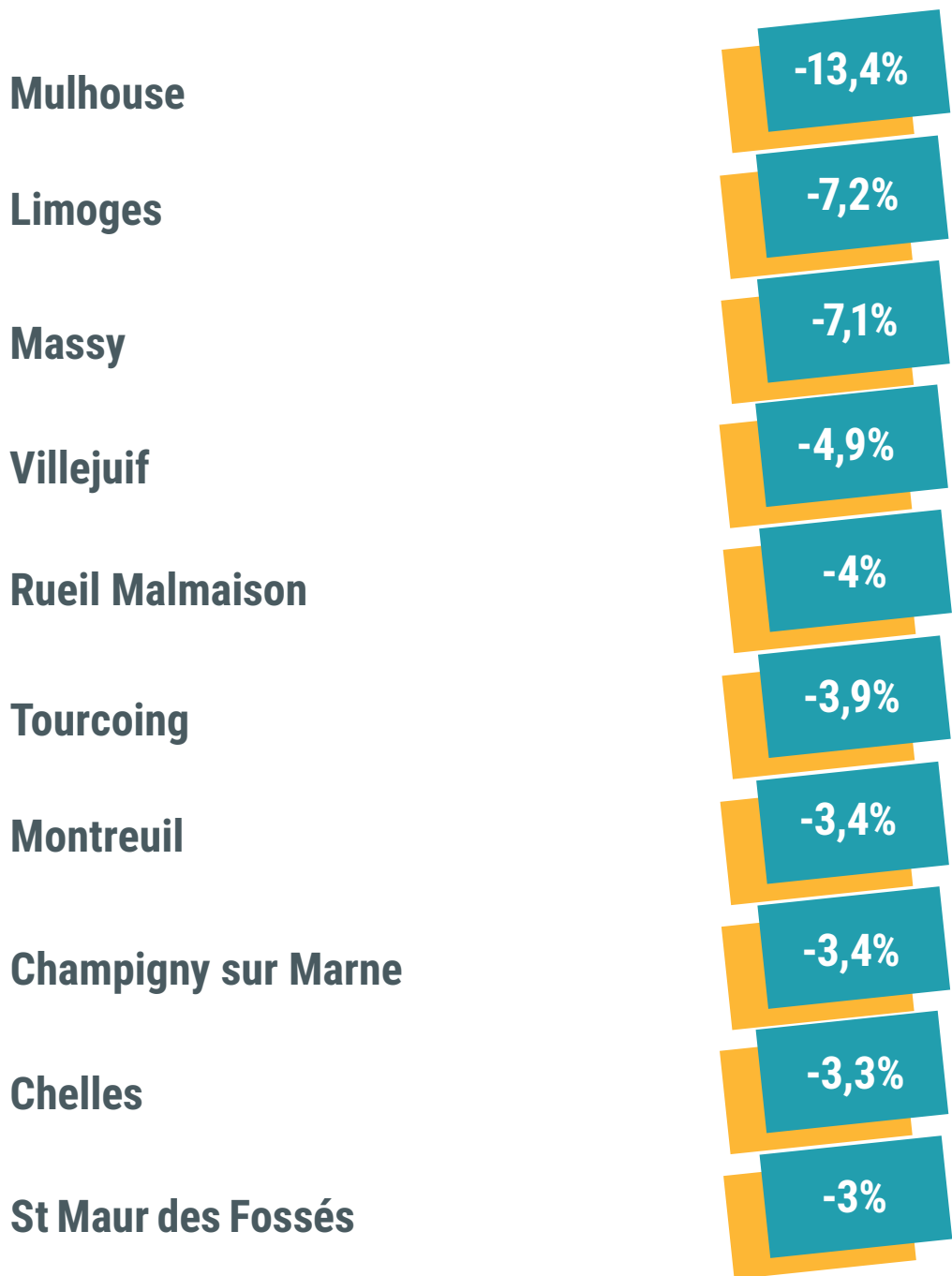


Décryptage

L'offre de biens à vendre a retrouvé son niveau d'avant crise sanitaire à compter du 2ème trimestre 2022. On constate une progression plus marquée sur l'année écoulée de +21% d'annonces diffusées, en particulier sur l'offre de maisons qui gagne +31% par rapport au 1er trimestre 2022.

Les chiffres-clés par région

Top 10 des villes où la baisse des prix est la plus marquée

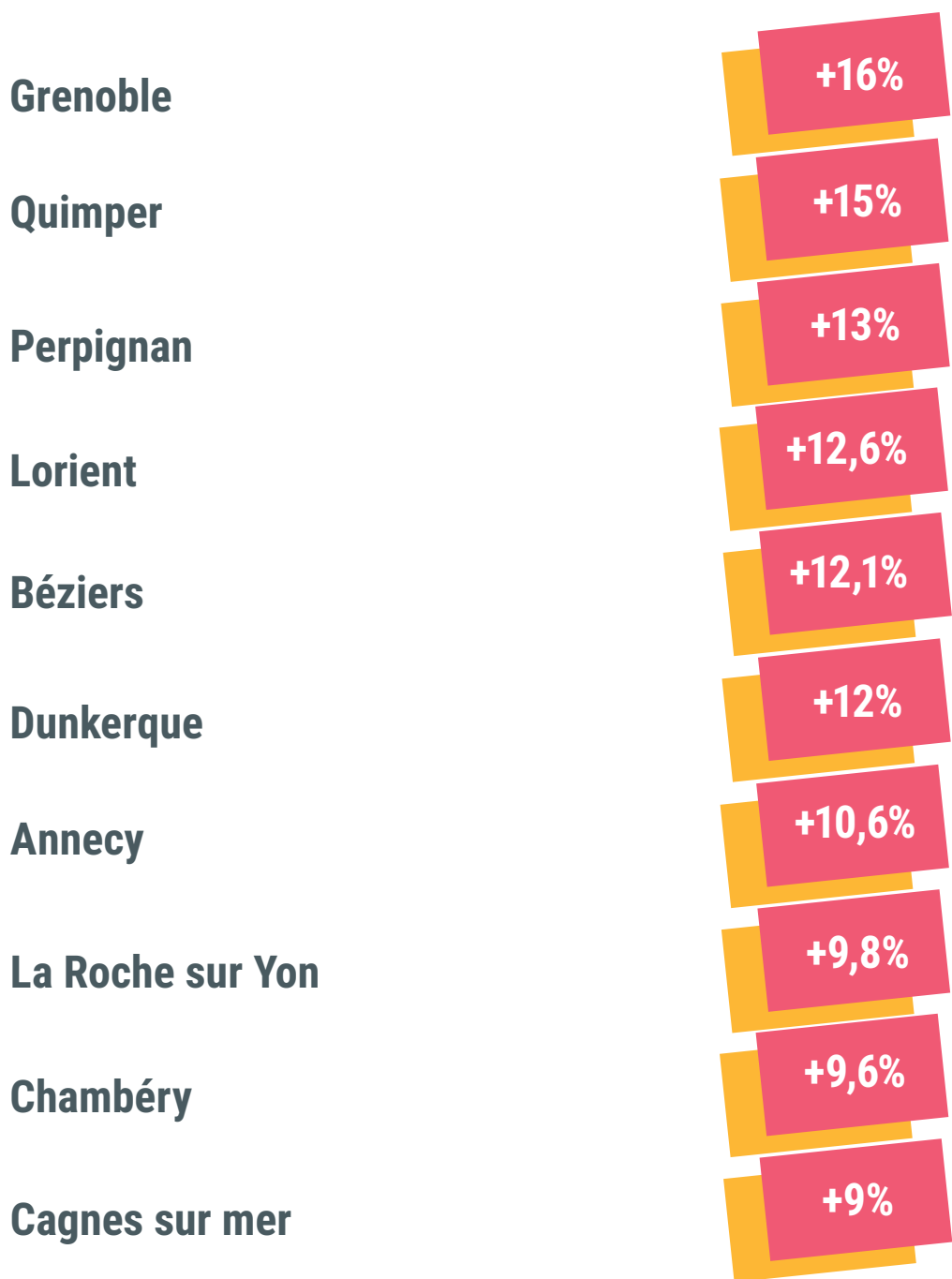


Décryptage

Sur les 10 villes où le prix moyen affiché a le plus baissé en un an, 7 sont situées en Ile-de-France. Mulhouse retrouve progressivement le prix moyen observé sur le marché local fin 2020, qui avait gagné environ +15% entre le 1er et le 2ème semestre 2021, en raison d'une demande plus soutenue dans la 2ème ville d'Alsace. Un cas similaire pour Limoges, où les prix se régulent depuis le 2ème trimestre 2022 et après avoir progressé d'environ 10% au cours de l'année 2021.

Les chiffres-clés par région

Top 10 des villes où la hausse des prix est la plus marquée



Décryptage

7 villes affichent une progression du prix moyen affiché de plus de 10% sur un an au 1er trimestre 2023. Il s'agit pour la plupart de villes dont l'évolution du prix a été assez régulière et soutenue sur les dernières années, sans pour autant engendrer une envolée courant 2021 avec le dynamisme de la demande.

Focus budget

Que peut-on acheter avec des mensualités à 833€ ?

Antoine et Sandrine ont 33 ans et sont en couple depuis qu'ils ont fini leurs études. Après avoir été locataires pendant plus de dix ans, ils aimeraient acheter leur premier bien. **Est-ce le bon moment pour acheter au regard des taux en constante augmentation ?** Ne vaudrait-il pas mieux attendre une hypothétique baisse des prix ? Avec une capacité de remboursement de 833€ / mois, soit, une capacité d'emprunt de 250 000 € (mars 2023) et un apport de 20 000€ nous avons observé à quel type de bien ils pourraient accéder dans une trentaine de villes françaises en tenant compte des évolutions des prix et des taux depuis un an.

Il faut toutefois noter qu'au regard de l'inflation, les taux d'emprunt restent attractifs pour les ménages qui souhaitent investir.



Calcul du montant d'emprunt selon les taux sur 25 ans

| | Mars-22 | Sept-22 | Mars-23 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Taux moyen | 1,20% | 2,20% | 3,10% |
| Emprunt | 215 806 € | 192 087 € | 170 013 € |
| Coût crédit | 34 094 € | 57 813 € | 79 887 € |



Récapitulatif par ville

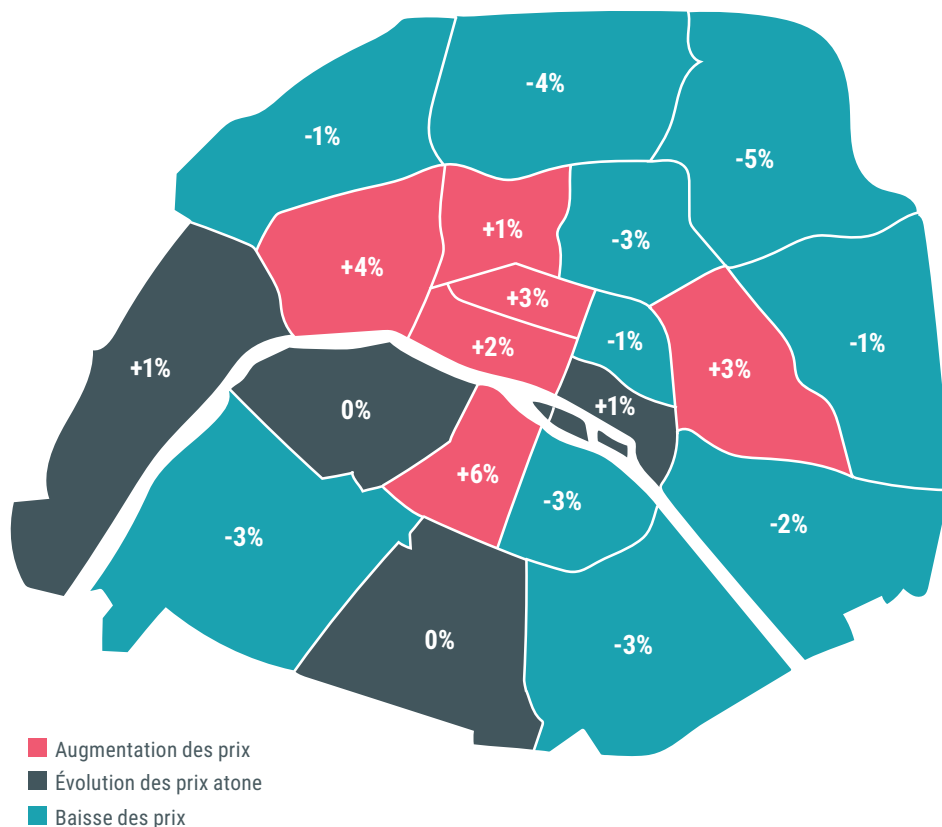
L'impact de la hausse des taux se traduit dans la plupart des villes analysées par des concessions à effectuer sur la surface des biens voire sur le nombre de pièces. Sont analysés les prix dans une trentaine de villes associés aux surfaces correspondantes en mars 2022 et en mars 2023 pour une capacité d'emprunt équivalente de 250 000 € avec un apport de 20 000€. Selon les taux moyens affichés sur les deux périodes, le budget disponible pour l'acquisition du bien était de 235 000 € en mars 2022 alors qu'il est de 190 000 € en mars 2023.

| Ville | Typologie & Surface accessible | | | | Prix affiché | |
|-------------|--------------------------------|--------------------|---------|--------------------------|--------------|------------------|
| | Mars-22 | | Mars-23 | | Mars-22 | Mars-23 |
| Angers | T3 | 64 m ² | T4 | 68 m ² [-24%] | 234 310 € | 190 120 € [-19%] |
| Anncy | T2 | 29 m ² | T1 | 50 m ² [-41%] | 234 920 € | 189 414 € [-19%] |
| Bordeaux | T2 | 52 m ² | T2 | 44 m ² [-6%] | 235 783 € | 189 768 € [-20%] |
| Cl. Ferrand | T4 | 74 m ² | T3 | 64 m ² [-7%] | 235 750 € | 190 156 [-20%] |
| Dijon | T4 | 78 m ² | T3 | 67 m ² [-14%] | 234 944 € | 190 070 € [-19%] |
| Grenoble | T4 | 86 m ² | T5 | 71 m ² [-18%] | 235 833 € | 189 409 € [-20%] |
| Le Havre | T4 | 111 m ² | T5 | 98 m ² [-11%] | 234 000 € | 189 789 € [-19%] |
| Lille | T2 | 87 m ² | T2 | 52 m ² [-40%] | 235 711 € | 189 679 € [-20%] |
| Lyon | T3 | 55 m ² | T3 | 44 m ² [-20%] | 235 553 € | 189 873 € [-19%] |
| Marseille | T3 | 73 m ² | T3 | 60 m ² [-17%] | 235 541 € | 189 791 € [-19%] |
| Montpellier | T3 | 61 m ² | T2 | 51 m ² [-17%] | 235 790 € | 189 890 € [-19%] |
| Nantes | T3 | 61 m ² | T2 | 47 m ² [-23%] | 235 671 € | 189 940 € [-19%] |
| Nancy | T3 | 70m ² | T4 | 82 m ² [+17%] | 235 433 € | 189 387 € [-19%] |
| Nice | T2 | 50m ² | T2 | 46 m ² [-9%] | 235 303 € | 189 594 € [-19%] |
| Nîmes | T3 | 75 m ² | T3 | 74 m ² [2%] | 235 139 € | 189 932 € [-19%] |
| Orléans | T4 | 84 m ² | T3 | 71 m ² [-16%] | 234 821 € | 189 877 € [-19%] |
| Paris | T1 | 23 m ² | T1 | 17 m ² [-24%] | 235 528 € | 189 834 € [-19%] |
| Poitiers | T4 | 82 m ² | T4 | 86 m ² [+5%] | 236 667 € | 189 346 € [-20%] |
| Reims | T4 | 77 m ² | T4 | 81 m ² [+5%] | 235 548 € | 189 515 € [-20%] |
| Rennes | T3 | 65m ² | T3 | 54 m ² [-17%] | 235 147 € | 190 412 € [-20%] |
| La Rochelle | T3 | 48 m ² | T2 | 33 m ² [-32%] | 236 100 € | 189 465 € [-20%] |
| Strasbourg | T3 | 61 m ² | T2 | 56 m ² [-9%] | 235 299 € | 189 646 € [-19%] |
| Toulon | T3 | 71 m ² | T4 | 73 m ² [-19%] | 235 215 € | 189 789 € [-19%] |
| Toulouse | T3 | 65 m ² | T3 | 59 m ² [-19%] | 235 380 € | 189 980 € [-19%] |
| Tours | T3 | 65 m ² | T3 | 67 m ² [-19%] | 235 024 € | 189 450 € [-19%] |

Focus Paris & Île-de-France

Évolution du prix au m² moyen à Paris

| Arrdt | Prix moyen au m ² * |
|-------|--------------------------------|
| 1er | 14 963 € |
| 2ème | 13 799 € |
| 3ème | 13 374 € |
| 4ème | 14 664 € |
| 5ème | 13 451 € |
| 6ème | 17 678 € |
| 7ème | 16 062 € |
| 8ème | 13 816 € |
| 9ème | 12 120 € |
| 10ème | 10 447 € |
| 11ème | 11 700 € |
| 12ème | 10 389 € |
| 13ème | 9 803 € |
| 14ème | 11 007 € |
| 15ème | 10 994 € |
| 16ème | 12 268 € |
| 17ème | 11 736 € |
| 18ème | 9 991 € |
| 19ème | 9 735 € |
| 20ème | 11 461 € |



La Ville de Paris connaît une évolution à deux vitesses. Les arrondissements à un chiffre (à quelques exceptions...) connaissent une hausse de prix bien supérieure aux arrondissements périphériques. Si une tension majeure tant sur le marché de la location que sur la transaction est toujours tangible dans la capitale, il semblerait que les acheteurs soient moins pressés de concrétiser leur projet (les annonces sont diffusées en moyenne 2 jours de plus qu'il y a un an à Paris).

*Prix moyen au m² affiché au T1 2023 sur l'ensemble des biens d'habitation

Évolution des prix en Île-de-France

| | Appartement | Maison |
|-------------------|---|---|
| Département | Prix au m ² & évol. depuis un an | Prix au m ² & évol. depuis un an |
| Essonne | 3 400 € [-7,4%] | 3 364 € [+0,2%] |
| Hauts-de-Seine | 8 306 € [+2,3%] | 7 252 € [-1,1%] |
| Seine-Saint-Denis | 3 456 € [+2,6%] | 3 341 € [+0,9%] |
| Seine-et-Marne | 5 338 € [-1,3%] | 4 473 € [+1,1%] |
| Val d'Oise | 3 462 € [+0,8%] | 3 793 € [+0,5%] |
| Val de Marne | 6 099 € [+6%] | 6 111 € [+2,3%] |
| Yvelines | 7 195 € [+0,2%] | 6 370 € [+0,9%] |



L'attractivité de l'Île-de-France se ressent nettement dans le marché immobilier des trente dernières années en hausse continue. Les Hauts-de-Seine et les Yvelines figurent en tête des départements où le prix au m² est le plus élevé alors que l'Essonne et le Val d'Oise approchent doucement des 4 000€ / m², c'est plus du double dans le 92. Des communes comme Boulogne-Billancourt ou Courbevoie dont les prix augmentent particulièrement vite ces derniers mois impactent fortement cette moyenne.

En ce début d'année 2023, l'évolution des prix selon les typologies de biens et les localités semble dessiner deux effets de demandes dynamiques sur le marché francilien : d'un côté, des ménages dont le rêve de maison peut justifier une décentralisation et de l'autre ceux qui valorisent l'habitat collectif dans des communes bien desservies par les transports et proches de toutes les commodités.

Focus zones urbaines vs rurales

Évolution de l'offre de biens à vendre en un an

| Population | Bassin francilien | Quart nord-est | Quart nord-ouest | Quart sud-est | Quart sud-ouest | France |
|-----------------|-------------------|----------------|------------------|---------------|-----------------|--------|
| +200k hab. | +10% | +10% | +50% | +8% | -11% | +4% |
| 100 à 200k hab. | +37% | +15% | +26% | +8% | 0% | +16% |
| 30 à 100k hab. | +34% | +23% | +32% | +6% | +13% | +21% |
| Zones rurales | +40% | +23% | +37% | +17% | +20% | +25% |
| Total | +31% | +22% | +36% | +13% | +13% | +21% |

Évolution de la tension sur les biens à vendre en un an

| Population | Bassin francilien | Quart nord-est | Quart nord-ouest | Quart sud-est | Quart sud-ouest | France |
|-----------------|-------------------|----------------|------------------|---------------|-----------------|--------|
| +200k hab. | -12% | -14% | -43% | -17% | -5% | -14% |
| 100 à 200k hab. | -37% | -13% | -17% | -16% | -11% | -18% |
| 30 à 100k hab. | -34% | -13% | -31% | -19% | -22% | -27% |
| Zones rurales | -39% | -19% | -32% | -30% | -27% | -29% |
| Total | -33% | -18% | -31% | -24% | -22% | -26% |

Bassin francilien : Île-de-France

Quart nord-est : Grand-Est, Bourgogne Franche-Comté, Hauts-de-France

Quart nord-ouest : Bretagne, Normandie, Pays-de-la-Loire, Centre-Val-de-Loire

Quart sud-est : PACA, Auvergne Rhône-Alpes, Corse

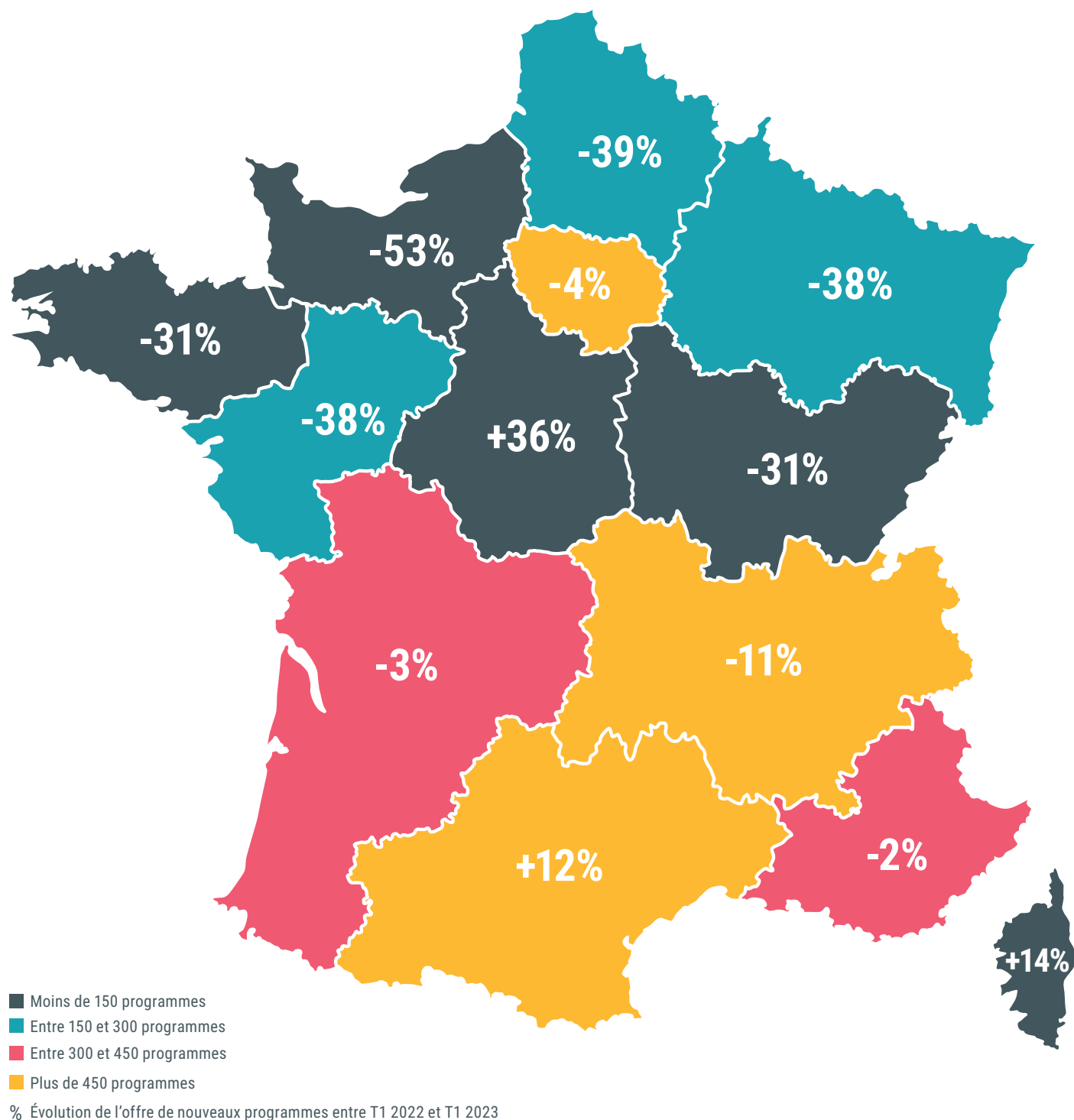
Quart sud-ouest : Occitanie, Nouvelle-Aquitaine

Décryptage

Nous constatons une baisse de la tension corrélée à la hausse de l'offre de biens à vendre en un an. C'est dans les zones rurales que l'offre progresse le plus en un an et que la tension baisse davantage. Une offre plus dense de biens à vendre se développe dans les métropoles du quart Nord-Ouest (+45% à Nantes et +63% à Rennes)

Focus marché neuf

Nouveaux programmes diffusés en 2023 par région

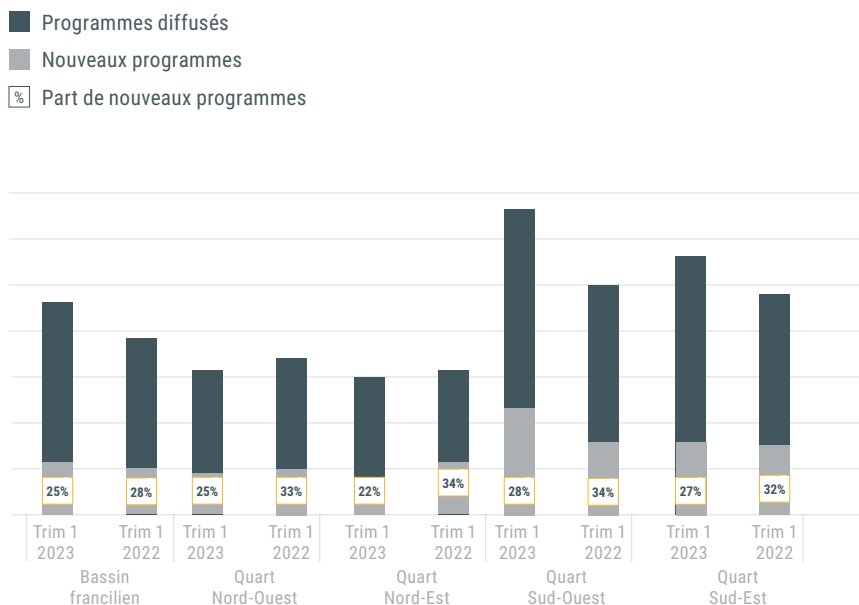


Décryptage

Parmi les 3 régions les plus dynamiques en termes de nouveaux programmes diffusés, l'Occitanie marque le pas avec +12% de nouveaux programmes en volume par rapport au 1er trimestre 2022. On note ainsi en ce début d'année 2023 -32% de nouveaux programmes diffusés sur la moitié Nord du Pays (-54% hors IDF), alors que la situation est stable sur la moitié Sud (-0,5% par rapport au 1er trimestre 2022) pour une moyenne à -11% au niveau national.

Focus marché neuf

Évolution entre le 1er trimestre 2022 et le 1er trimestre 2023



Dans un contexte macro-économique défavorable, avec l'inflation qui se maintient au-dessus de 6% en ce début d'année et les taux d'emprunt qui dépassent 3% depuis mars, le marché de l'immobilier neuf n'arrive pas à relancer sa dynamique d'avant crise sanitaire.

Malgré un manque de logements constaté en France, notamment au niveau de la demande locative, le volume de chantiers démarrés baisse d'année en année depuis 2020.

L'offre disponible, sur la base des annonces diffusées sur les portails immobiliers, progresse artificiellement avec des programmes immobiliers qui s'écoulent plus lentement, le lancement d'un nouveau programme, outre les autorisations, dépendant aussi de la fin de commercialisation du précédent. La fin du dispositif Pinel proche (31 décembre 2024) et sa baisse d'attractivité fiscale cette année a aussi pour effet un recul du volume de ventes dédiées à l'investissement locatif.

Le secteur de l'immobilier neuf manque encore de soutien de la part des pouvoirs publics pour proposer une alternative équivalente au marché de l'ancien, tant sur les autorisations de chantier que sur les dispositifs d'aides aux acquéreurs et investisseurs.





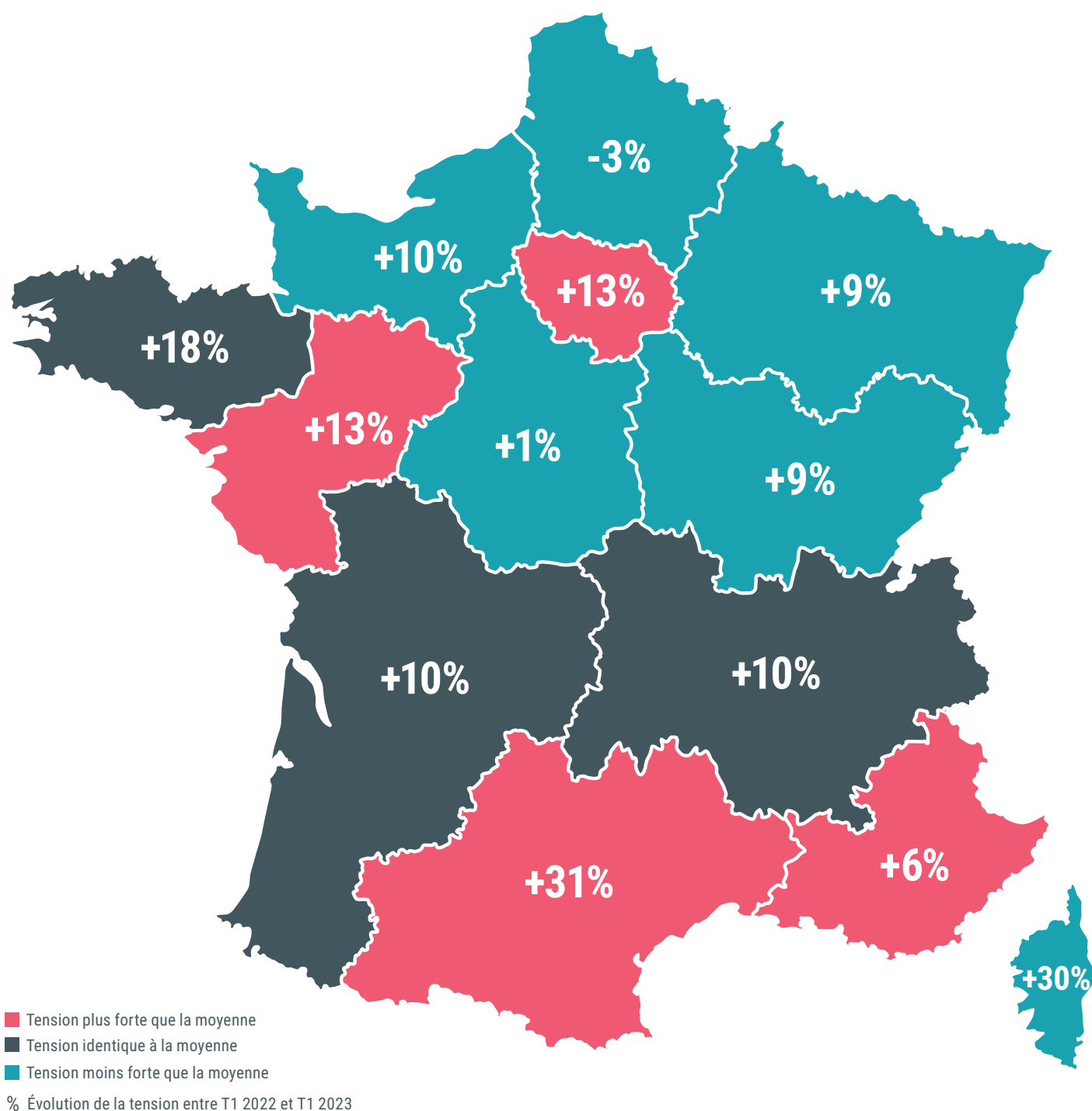
Marché de la location

Vers une baisse de la tension ?

- Une **tension toujours forte**
- Une offre en **baisse**
- Des loyers qui **augmentent**

Les chiffres-clés par région

Évolution de la tension locative depuis un an

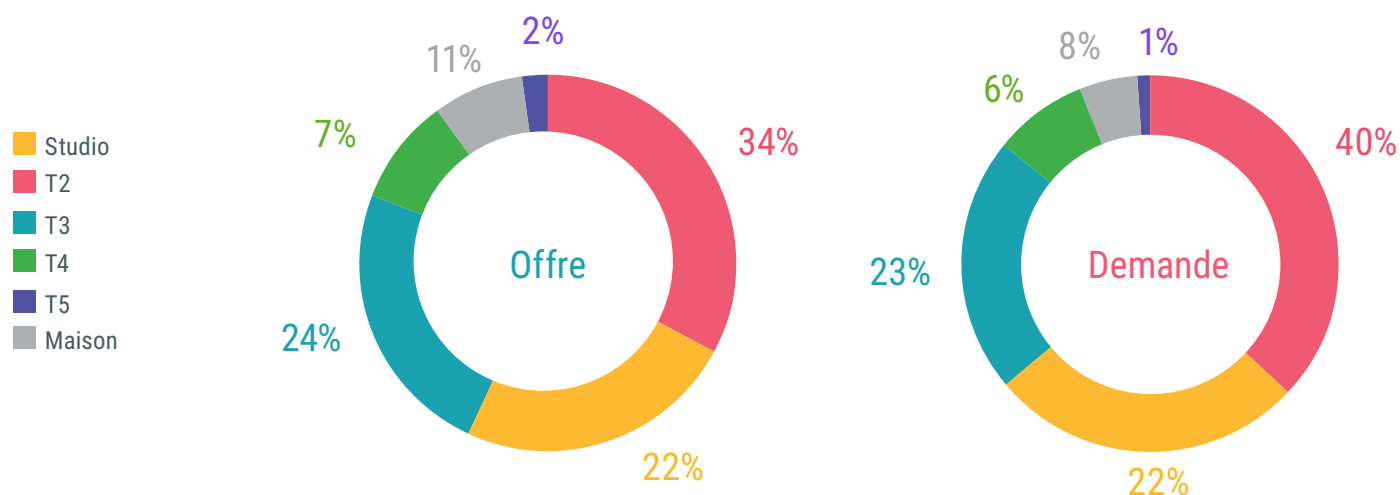


Décryptage

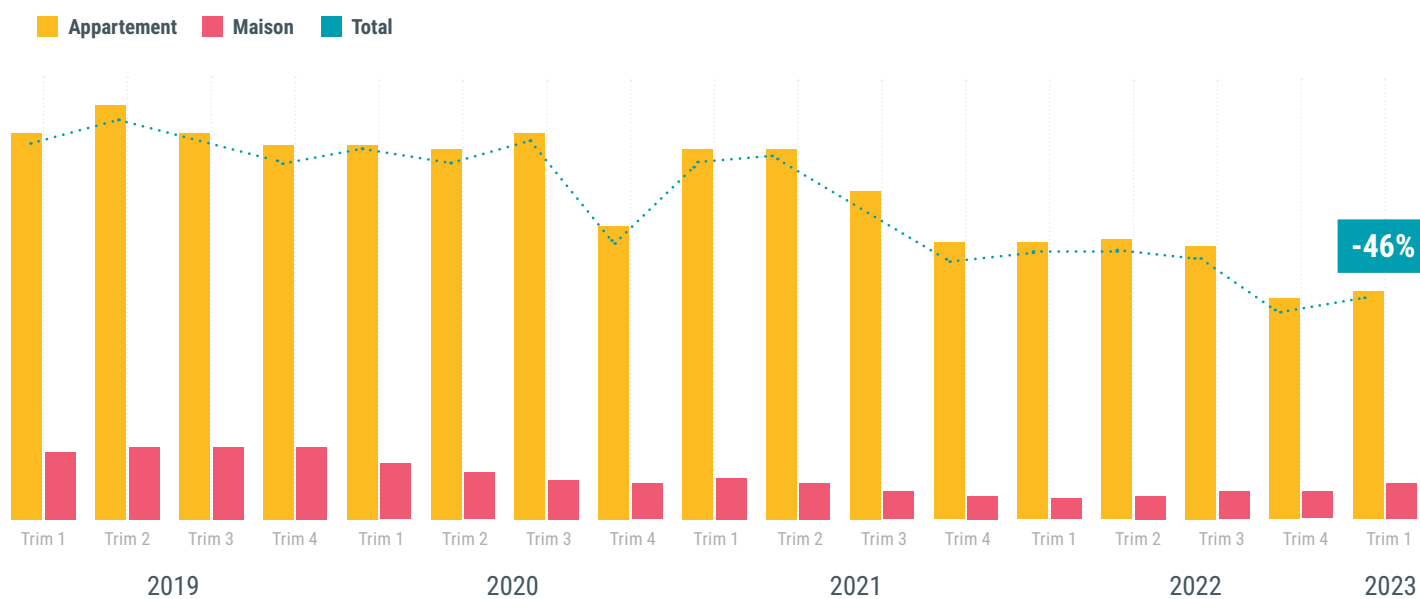
La tension locative est 2,4x supérieure en IDF que sur le reste du territoire. Le bassin méditerranéen affiche aussi une tension plus forte que sur le reste du territoire. En un an, la tension a progressé presque 2 fois plus en province qu'en IDF (+13% de tension sur les régions hors IDF).

Vers un redémarrage du marché en 2023 ?

Répartition de l'offre et de la demande



Évolution de l'offre de biens à louer



Décryptage

L'offre de biens à louer a baissé de moitié en 4 ans, dans des proportions similaires pour les maisons et les appartements.

Par rapport au 1er trimestre 2022, on note une baisse de 17% de l'offre de biens à louer au niveau national.

Focus en zones touristiques

Vers un retour de l'offre suite aux restrictions ?

Le contexte : la raréfaction de l'offre locative dans les zones touristiques, notamment du fait du développement de la location courte-durée en plein essor, a amené les décideurs publics à réglementer les locations saisonnières.

La limitation de la location saisonnière dans une cinquantaine de villes françaises a-t-elle eu un impact sur le marché locatif local ?

Métropoles

| Ville | Offre | Demande | Tension | Loyer |
|-----------|-------|---------|---------|-------|
| Paris | -25% | +25% | +68% | -0,3% |
| Lyon | -5% | -1% | +4% | +6% |
| Marseille | +26% | -1% | -22% | +11% |
| Toulouse | -28% | +19% | +65% | +4% |
| Lille | +17% | +25% | +6% | +4% |

La tension sur le marché locatif s'est accélérée l'an dernier, en 2022, notamment avec l'application de la Loi Climat & Résilience qui a fait basculer un certain nombre de biens du marché de la location vers celui de la transaction.

À Paris et à Toulouse l'offre a beaucoup baissé en un an, entre le premier trimestre 2022 et 2023, ce sont les deux métropoles françaises dans lesquelles la tension s'est accentuée, respectivement **+68%** et **+65%** en un an.



Bassin méditerranéen

| Ville | Offre | Demande | Tension | Loyer |
|--------|-------|---------|---------|-------|
| Nice | -31% | +25% | +80% | +10% |
| Aix | +38% | +34% | -3% | +8% |
| Nîmes | -18% | -4% | +17% | +0,4% |
| St Cyr | -14% | -54% | -46% | +2% |
| Sète | -9% | -1% | +9% | -0,2% |

Côte ouest

| Ville | Offre | Demande | Tension | Loyer |
|-------------|-------|---------|---------|-------|
| Bordeaux | -29% | -2% | +38% | +0,2% |
| La Rochelle | -9% | -12% | -4% | +5% |
| St Malo | -6% | -24% | -18% | +3% |
| Hendaye | +35% | -20% | -41% | -5% |
| La Baule | -2% | +18% | +20% | +8% |

Le tension locative augmente de façon remarquable à Nice, ville dans laquelle les pouvoirs publics ont récemment pris la décision de réglementer la location touristique pour faciliter l'accès au logement des habitants de Nice.

La côte Atlantique présente quant à elle des tendances disparates. À Bordeaux la tension augmente à cause d'une baisse de l'offre tandis qu'à Hendaye l'offre ne rencontre pas sa demande, probablement parce qu'il s'agit d'un territoire peu convoité par une population urbaine.



SYNTHÈSE



Ce premier trimestre 2023 affiche une dynamique controversée sur le marché immobilier, où le contexte économique fait grincer les rouages à tous les niveaux en augmentant le coût global du logement, tant sur le marché locatif que sur les biens à vendre. Entre l'inflation, la hausse des taux d'emprunt et les obligations de conformité pour les logements, les projets immobiliers se veulent plus réfléchis, avec une question du coût d'usage (énergie principalement) qui conduit à des compromis liés au budget global de logement.

Dans un contexte où la demande actuelle est supérieure au niveau d'avant crise sanitaire, le marché de la transaction immobilière devrait retrouver au deuxième trimestre un certain dynamisme, dans la mesure où les prix de ventes devraient s'équilibrer avec la capacité de financement des acquéreurs.

Quant au marché locatif, le pic d'activité estival approche et l'offre disponible semble encore insuffisante cette année. Nous devrions ainsi observer un niveau de tension très élevé dès le mois de mai, que nous aurons l'occasion de présenter lors de notre prochain numéro de Stat'ici.

Régis Sébille, Expert data de Bien'ici

Définitions

Tension

Rapport entre le nombre de contact par annonces et le nombre d'annonces disponibles sur Bienici.com

Recherches

Volume de recherches sur Bienici.com

Offre & demande

Offre : nombre d'annonces disponibles sur Bienici.com

Demande : nombre de contacts par annonce sur Bienici.com

Prix

Prix affichés sur Bien'ici.com

Prix moyen

Prix moyen affichés sur bienici.com sur l'ensemble des biens d'habitation au T1 2023

Taux d'emprunt

Taux moyens appliqués sur 25 ans avec un apport de 20 000 € (Meilleurtaux)

