

LES PRIX DE L'IMMOBILIER NE BAISSENT PAS SUFFISAMMENT POUR COMPENSER LA PERTE DE POUVOIR D'ACHAT DES FRANÇAIS

L'Observatoire GH fait le point sur l'état du marché de la transaction et donne la tendance de l'année 2023. Avec l'analyse de l'offre et des prix publiés par plus de 15 portails immobiliers de particuliers et de professionnels sur les 9 premiers mois de l'année, c'est le baromètre le plus complet et représentatif du marché ancien.

Entre inflation, hausse fulgurante des taux d'intérêt qui approchent la barre des 5% et conditions d'octroi des crédits qui ne sont pas assouplies, les stocks de biens s'accumulent et les durées de vente s'allongent, ce qui entraîne une décélération des prix de vente. Décryptage.

LES STOCKS DE BIENS ANCIENS À VENDRE ONT AUGMENTÉ, POURTANT LES PRIX NE RALENTISSENT QUE TIMIDEMENT

Le premier fait marquant depuis le début de l'année, c'est l'offre de biens mis en vente, qui se reconstitue fortement sur les 9 premiers mois de 2023 : +11.7% en nombre de biens sur 6 mois glissants (et +7.2% en 1 an).

Mis en parallèle avec une baisse rapide de la demande, liée aux difficultés du crédit immobilier et à la baisse du pouvoir d'achat des ménages, l'offre se reconstitue ... mais pas assez pour faire baisser significativement la valeur des biens.

Par conséquent, la durée de vente moyenne d'un bien continue d'augmenter : 103 jours depuis le début de l'année, contre 91 l'année précédente.

« L'achat et la vente de logements sont contraints par un niveau d'inflation élevé, la hausse très rapide des taux de crédit immobilier et l'insuffisance structurelle de logements neufs. Sans une politique volontariste de construction pour répondre aux besoins des Français, avoir les moyens de se loger est en train de devenir un signe extérieur de richesse », alerte Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet l'Immobilier.

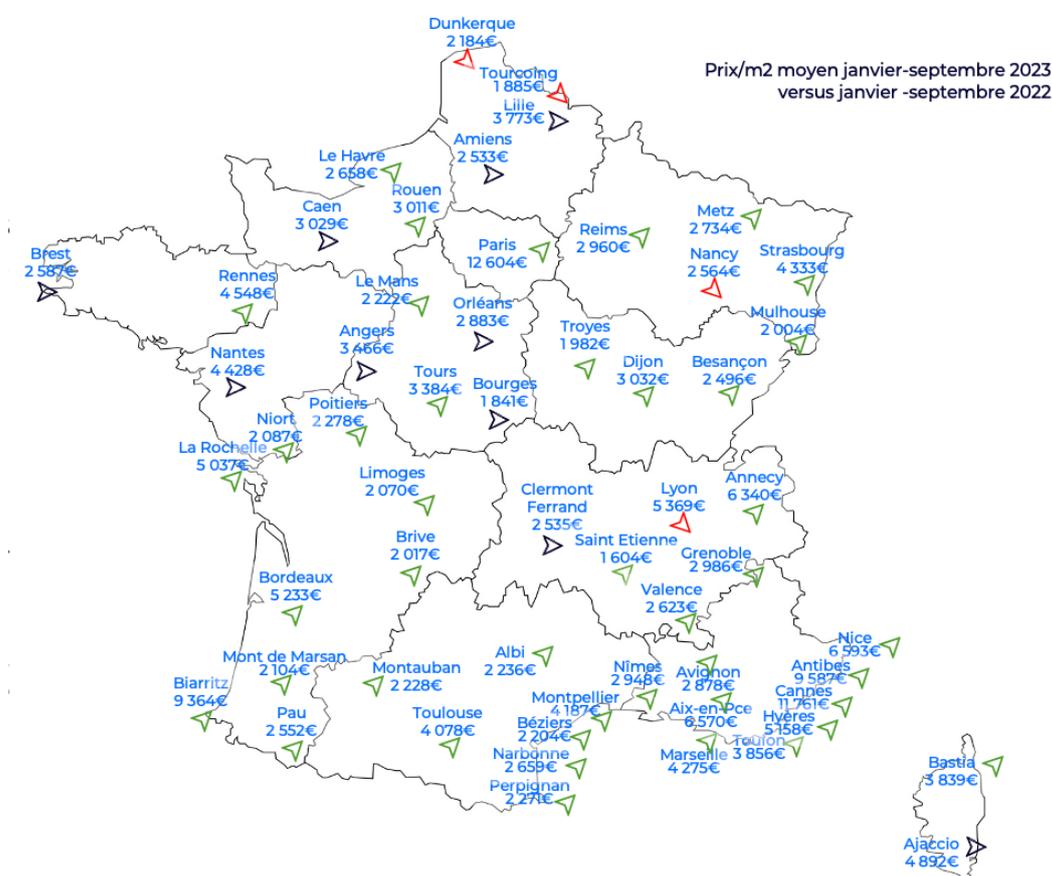
On constate un ralentissement de la hausse des prix affichés : +3.9% en 1 an et +2.9% par rapport aux 6 mois précédents à 3 376€/m². La baisse des prix n'est pas encore significative sur l'année malgré un recul de -5.5% entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre.

En France, le budget moyen d'un logement ancien s'établit ainsi à 368 389€ pour une superficie de 109m².

JS 2023 VS JS 2022	OFFRE	PRIX/M2	BUDGET	SURFACE
GLOBAL	+7.2% 1 928 525	+3.9% 3 376 €	+5.4% 368 389 €	+1.5% 109 m2
Maisons	+8.1% 1 151 478	+5.9% 2 891 €	+7.5% 402 306 €	+1.6% 139 m2
Appartements	+5.8% 777 047	+1.7% 4 927 €	+1.5% 317 957 €	-0.2% 65 m2

Un ralentissement qui s'explique par une France à 2 vitesses : le Sud du pays et, dans une moindre mesure, la façade Ouest enregistrent encore des hausses de prix sensiblement supérieures à la moyenne nationale.

Pour les autres régions, la tendance est soit à la stabilisation, soit à la baisse des prix.

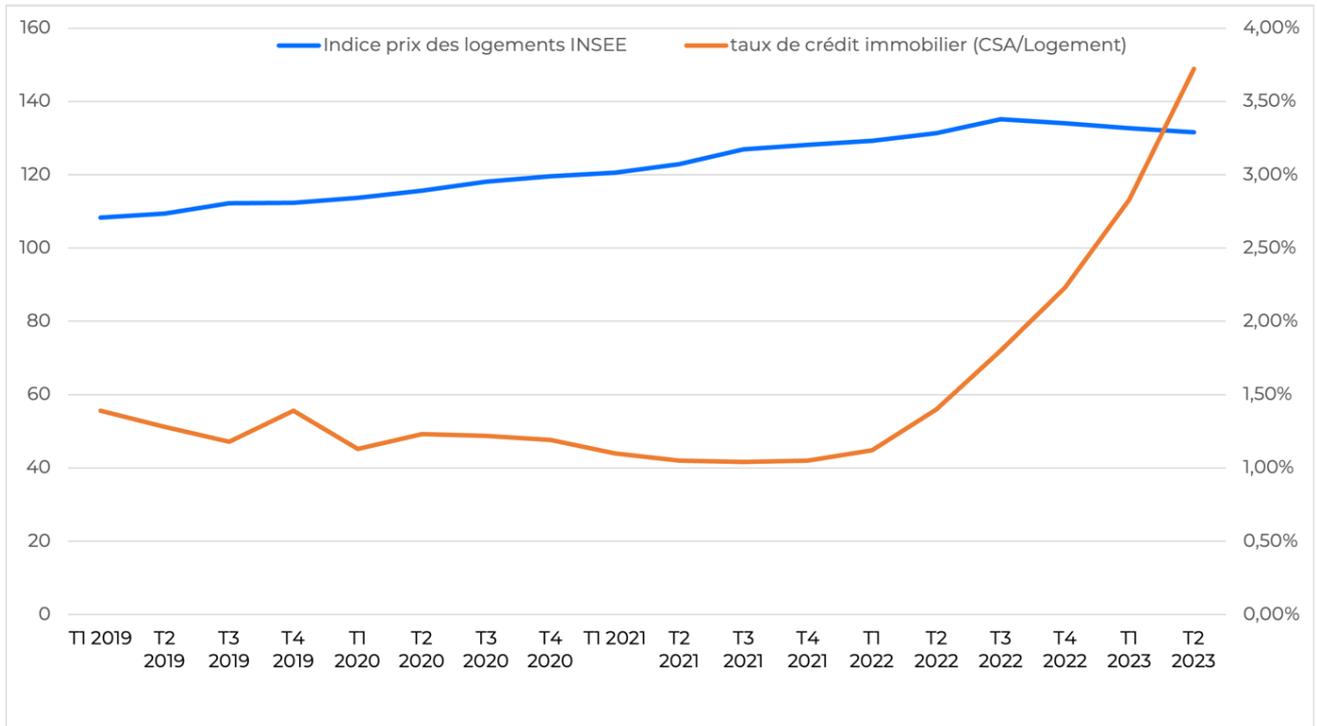


C'est toujours le segment des maisons (environ 60% des biens anciens mis en vente) qui résiste le mieux, avec des prix/m2 à +5.9% en 1 an.

Une maison s'affiche désormais à 402 306 € en moyenne, pour une surface de 139m2.

Cela pose une question : combien de temps les vendeurs mettront avant d'adapter réellement leurs prix aux conditions de marché ?

LE RALENTISSEMENT DES PRIX NE COMPENSE PAS LA HAUSSE DES TAUX DE CRÉDIT IMMOBILIER



Indice du prix des logements INSEE, mis en perspective avec les taux de crédit
Observatoire CSA/Crédit Logement

Il apparaît nettement que la légère inflexion des prix des logements sur l'année 2023 ne compense pas la remontée fulgurante des taux de crédit immobilier, qui se sont multipliés par plus de 4 en moins d'un an !

« Nous vivons actuellement une véritable crise du logement, plus dangereuse qu'il n'y paraît. L'inaction des pouvoirs publics est incompréhensible : elle pénalise d'abord les primo-accédants et les plus modestes. À terme, son impact sur l'économie risque aussi de générer de la frustration sociale. Le temps n'est plus aux rapports et aux commissions, il est à l'action ! », ajoute Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet l'Immobilier.

Si un logement ancien s'affiche désormais à environ 368 000€, les Français ont perdu en moyenne 4m² de surface en 1 an (109 m² en moyenne aujourd'hui, versus 113 sur la même période l'année dernière) :

TOP 10 DES VILLES AVEC LA + FORTE PERTE DE M2 POUR 368 000 €

		Surface Janv-Sept 2023	Surface Janv-Sept 2022	Ecart vs 1 an en nb de m2
1	Béziers	167	183	-16
2	Perpignan	162	177	-15
3	Limoges	178	191	-14
4	Bastia	96	109	-13
5	Narbonne	138	150	-11
6	Saint-Etienne	229	238	-9
7	Toulon	95	104	-8
8	Avignon	128	136	-8
9	Niort	176	184	-8
10	Pau	144	152	-8

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE M2 VS JANVIER-SEPTEMBRE 2022

Sur la base des villes sélectionnées pour un focus dans l'Observatoire GH, hors Ile-de-France

UNE FRANCE AVEC DES PRIX À 2 VITESSES

Certaines villes font figure d'exceptions en affichant des croissances de prix à 2 chiffres en 1 an : Bastia (+14%), Antibes (+13.1%) ou encore Aix-en-Provence (+10.2%).

Paris - avec une quasi-stabilisation de ses prix/m2 affichés - conserve son statut de ville la plus chère à 12 604 €/m2. En revanche, toujours du côté des grandes métropoles, Marseille est la seule à afficher une valeur du prix/m2 en nette hausse en 1 an (+5.7%).

C'est en Ile-de-France que les ralentissements sont les plus marqués, en particulier la 1^{ère} couronne (départements 92, 93 et 94 : -1.1% en un an). Mais la région reste sur la 1^{ère} marche du podium en valeur, avec 5 903 €/m2 en moyenne vs 3 376 € sur l'ensemble du territoire.

TOP 10 DES + FORTES HAUSSES DE PRIX/M2

France	+3,9%
Bastia	+14,0%
Antibes	+13,1%
Aix-en-Provence	+10,2%
Béziers	+9,7%
Perpignan	+9,0%
Toulon	+8,7%
Narbonne	+8,0%
Cannes	+7,9%
Limoges	+7,6%
Nice	+7,3%

ÉVOLUTION DU PRIX/M2 VS JANVIER-SEPTEMBRE 2022

Sur la base des villes sélectionnées pour un focus dans l'Observatoire GH, hors Ile-de-France

TOP 10 DES + FORTES BAISSÉS DE PRIX/M2

France	+3,9%
Dunkerque	-2,4%
Nancy	-2,3%
Tourcoing	-1,7%
Lyon	-1,5%
Caen	-0,9%
Orléans	-0,7%
Bourges	-0,6%
Amiens	-0,3%
Brest	-0,2%
Ajaccio	+0,0%

ÉVOLUTION DU PRIX/M2 VS JANVIER-SEPTEMBRE 2022

Sur la base des villes sélectionnées pour un focus dans l'Observatoire GH, hors Ile-de-France

TOP 10 DES VILLES LES + ONÉREUSES

France	3376 €
Paris	12 604 €
Cannes	11 761 €
Antibes	9 587 €
Biarritz	9 364 €
Nice	6 593 €
Aix-en-Provence	6 570 €
Annecy	6 340 €
Lyon	5 369 €
Bordeaux	5 233 €
Hyères	5 158 €

PRIX/M2 SUR LA PÉRIODE JANVIER-SEPTEMBRE 2023

Sur la base des villes sélectionnées pour un focus dans l'Observatoire GH, hors Ile-de-France

OÙ LES MAISONS RESTENT-ELLES ENCORE ACCESSIBLES ?

C'est toujours le segment des maisons - près de 60% des biens anciens mis en vente qui résiste le mieux, avec des prix/m2 à +5.9% en 1 an. Elles s'affichent désormais en moyenne à 400 000 euros.

L'Observatoire GH met en lumière les villes les plus économiques pour accéder au rêve de maison :

TOP 10 DES VILLES OÙ LE BUDGET MOYEN POUR UNE MAISON EST LE + ÉCONOMIQUE

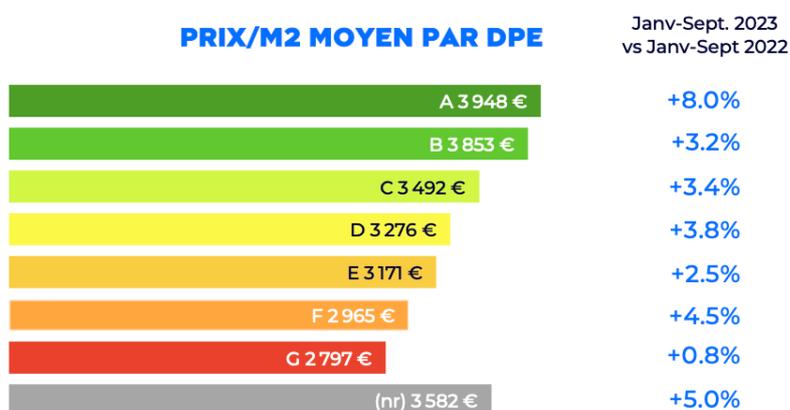
	BUDGET MOYEN AFFICHÉ	EVOL. EN 1 AN
France	402 306 €	+7,5%
Tourcoing	211 099 €	+0,9%
Dunkerque	242 214 €	-8,3%
Troyes	266 017 €	-6,1%
Le Havre	266 318 €	-4,1%
Amiens	271 111 €	-0,8%
Brives	272 693 €	+4,2%
Le Mans	289 509 €	+4,5%
Niort	291 394 €	+7,4%
Saint-Etienne	291 723 €	-3,7%
Mont-de-Marsan	297 436 €	+6,8%

BUDGET MOYEN AFFICHÉ POUR UNE MAISON SUR LA PÉRIODE JANVIER-SEPTEMBRE 2023 ET ÉVOLUTION EN 1 AN
Sur la base des villes sélectionnées pour un focus dans l'Observatoire GH, hors Ile-de-France

LE DPE FIXE DE NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE VALEUR DES LOGEMENTS

Les biens les plus économes (avec un DPE A, B ou C) sont plus valorisés, alors que les plus énergivores subissent une réelle décote. Et la logique est également respectée concernant l'évolution des prix/m² avec une forte prime accordée aux biens de classe A (+8% en 1 an).

« *La valeur verte des logements s'installe progressivement : les biens les plus vertueux sont mieux valorisés que les plus énergivores. Le changement est visible par rapport à l'année dernière, grâce au travail d'information réalisé auprès des vendeurs et des acquéreurs* », précise Delphine Herman, directrice des relations extérieures.



Le poids des « passoires énergétiques » (classes F & G) mises en vente recule légèrement en 1 an : -0.8 pt à 11.4% de l'offre commercialisée.

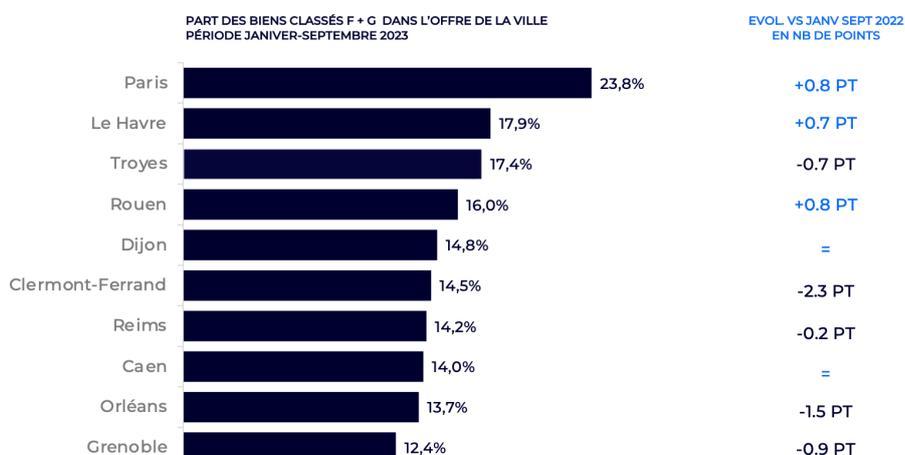
Contrairement aux idées reçues, la volumétrie de biens F et G mis en vente depuis le début de l'année progresse moins vite que celle des biens au DPE entre A et E. En effet, alors que l'offre de biens commercialisés a progressé de +7.2% en 1 an, celle des biens classés F et G n'a augmenté que de +2.4% sur la même période.

Parallèlement, leur valeur a progressé dans une moindre mesure (+3.1% sur le prix/m2 vs +3.9%) :

JS 2023 VS JS 2022	OFFRE	PRIX/M2	BUDGET	SURFACE
GLOBAL	+7.2%	+3.9%	+5.4%	+1.5%
	1 928 525	3 376 €	368 389 €	109 m2
DPE F+ G	+2.4%	+3.1%	+1.9%	-1.3%
	219 170	2 913 €	270 220 €	93 m2

« L'afflux de passoires thermiques sur le marché de la transaction n'est pas encore démontré. Les propriétaires de ces biens ne sont pas toujours prêts à endosser le prix de la décote lorsqu'ils ne peuvent pas engager de travaux de rénovation. Alors, à défaut de le louer ou de le vendre, ils le conservent dans leur patrimoine quand c'est possible. En revanche, à Paris, environ 25% de l'offre mise en vente est concernée. N'en déplaise à Anne Hidalgo, à Paris on roule à vélo, mais on vit dans une passoire énergétique ! », ajoute Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet l'Immobilier.

TOP 10 DES VILLES LES + IMPACTÉES PAR LE VOLUME DE PASSOIRES THERMIQUES



Les passoires thermiques affichent une décote de 1-3.7% de leur prix/m2, qui passe sous la barre des 3 000 € en moyenne nationale. Cependant, sur le Top 10 des villes où ces biens énergivores sont les plus chers, les variations sont disparates : de -0.4% à Bordeaux à -41.5% à Cannes.

TOP 10 DES VILLES OÙ LES PASSOIRES THERMIQUES SONT LES + CHÈRES



MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

Périmètre étudié : annonces de biens dans l'ancien (appartements et maisons) publiées entre le 01/01/2022 et le 30/09/2023

Source : données Yanport retraitées (suppression des biens pour lesquels ne sont pas mentionnés de prix et/ou de surface et des annonces concernant des programmes neufs, des viagers, des ventes aux enchères ou présentant des erreurs de saisie ...)

Portails immobiliers étudiés : SeLoger, Leboncoin, PAP, Bien'ici, MeilleursAgents, AVendre ALouer, Logic-immo, Belles Demeures, Propriétés Le Figaro, Lux- Résidence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouestfrance- immo

Calculs et analyses : réalisés par la société GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Nouvelle méthodologie de retraitement à compter de janvier 2023 et sur l'ensemble de l'historique des données.

À PROPOS DE GUY HOQUET IMMOBILIER

Depuis sa création en 1994, Guy Hoquet l'Immobilier s'est imposé comme un acteur incontournable du marché immobilier. Avec 550 agences et cabinets d'affaires répartis sur le territoire français, mais aussi à l'international, le groupe est aujourd'hui le 3ème réseau d'agences immobilières franchisées en France. Le groupe, qui compte aujourd'hui 4000 collaborateurs et collaboratrices a conclu 32 000 transactions en 2021 et affiche un chiffre d'affaires de 201 millions d'euros.

**GUY
HOQUET**

En 2019, Guy Hoquet l'Immobilier a rejoint le groupe Arche pour poursuivre son développement sur le territoire et intégrer ses nouveaux services Financement, Gestion, Assurance, Patrimoine et Expertises.

En 2023, Guy Hoquet l'Immobilier lance Hoquet Business, un nouveau modèle de cabinet d'affaires spécialisés en transactions professionnelles, avec un concept innovant : un espace de rencontres hybride, à des emplacements stratégiques. Objectif : devenir l'acteur national leader de l'immobilier professionnel.

Guy Hoquet l'Immobilier est membre de la Fédération Française de la Franchise.

CONTACT PRESSE

Delphine Herman – 06 62 51 63 00 – d.herman@guy-hoquet.com

**GUY
HOQUET**