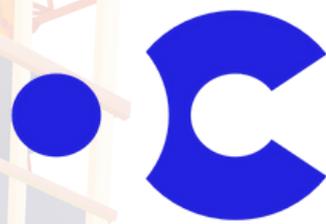


2ème trim. 2025



opalecourtage

Note de conjoncture

CRÉDIT & IMMOBILIER

#5

En partenariat avec **mic.**

Edito

Mieux comprendre l'économie et le marché de l'immobilier

Pour ce cinquième numéro de notre Note de Conjoncture Crédit & Immobilier, deux nouvelles rubriques font leur apparition : "Comprendre" et "Opinion".

La rubrique Comprendre propose un éclairage sur les mécanismes économiques et les choix politiques, en France comme à l'international. Elle vise à donner du contexte, des clés de lecture, pour mieux saisir les décisions qui influencent notre quotidien économique.

Quant à la rubrique Opinion, elle ouvre un espace d'analyse, au-delà des chiffres. Un point de vue assumé, que nous voulons rigoureux, documenté et aussi objectif que possible.

En 2025, il n'est plus possible de parler des taux d'emprunt ou des prix de l'immobilier sans intégrer la dimension politique et géopolitique. Ce numéro s'intéresse notamment à l'impact des décisions de Donald Trump sur l'économie mondiale, et à leurs répercussions directes sur notre marché national.

Bien sûr, l'analyse des conditions de crédit reste au cœur de notre note trimestrielle.

Enfin, nous dresserons le bilan de l'année 2024, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien, pour en dégager les grandes tendances des mois à venir.

Notre ambition reste la même : vous offrir un regard éclairé sur un environnement complexe, pour mieux anticiper les défis de demain.

Bonne lecture,



Eric DEBESE
CEO de Made in Courtage

Sommaire

Contexte économique

4

- **Trump, le douanier du monde**
 - La Chine particulièrement ciblée
 - Les marchés financiers réagissent avec volatilité
 - En Europe, les répercussions de cette politique commerciale se font également sentir
- **Comprendre : l'intérêt de Trump à mener cette guerre des droits de douane**
- **En France : l'art de jongler entre relance de l'économie et maîtrise du déficit**
 - Tarifs douaniers : quelle conséquence pour la France ?
 - Le moral des ménages : un optimisme encore fragile
 - Inflation : +0,8% sur un an à fin mars
- **Comprendre : Réduire le déficit, quels sont les leviers à disposition de l'Exécutif ?**

Crédit

11

- **Une production de crédit en rebond**
- **Les durées d'emprunt restent à des niveaux élevés**
- **Coup d'arrêt à la baisse des taux**
- **Opinion : PTZ, les objectifs auraient dû être plus ambitieux**

Immobilier neuf

15

- **Maisons individuelles neuves : un marché toujours en recul**
- **Appartements neufs : une demande sélective, des délais d'écoulement en baisse**

Immobilier ancien

19

- **L'analyse côté Notaires**
- **L'analyse côté professionnels de l'immobilier**

Contexte économique

Le retour de Donald Trump à la Maison-Blanche marque une intensification des tensions commerciales mondiales. Depuis son investiture en janvier 2025, le président américain a lancé une série de mesures protectionnistes visant à réduire le déficit commercial des États-Unis et à relocaliser la production industrielle. Avec des conséquences dans le monde entier.



Photo REUTERS

Trump, le douanier du monde

Le 2 avril, lors d'une cérémonie qu'il a qualifiée de "Jour de la Libération", Trump a annoncé de nouveaux droits de douane sur toutes les importations, avec des taux plus élevés pour certains partenaires commerciaux. Ces mesures ont été justifiées par la nécessité de corriger des décennies de pratiques commerciales jugées injustes envers les travailleurs et les entreprises américains.

La Chine est particulièrement ciblée par ces nouvelles politiques.

Les droits de douane sur les importations chinoises ont été portés à un taux effectif de 145 % après le 9 avril 2025, en réponse aux mesures de rétorsion de Pékin. Cette escalade a ravivé les craintes d'une guerre commerciale prolongée entre les deux plus grandes économies mondiales.

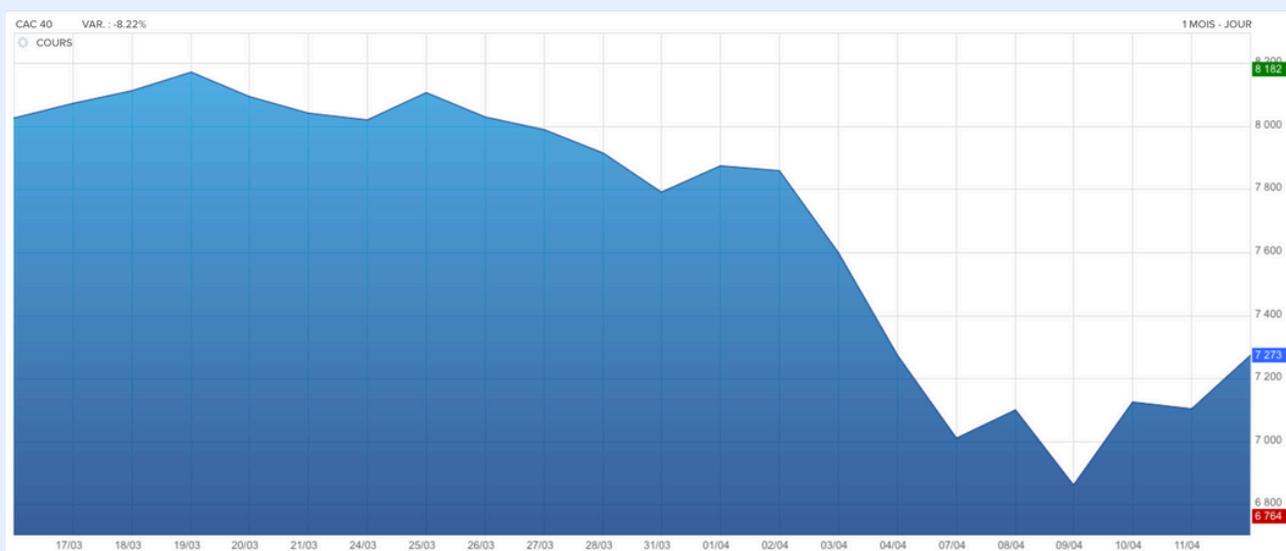
Bien que certains produits électroniques aient bénéficié d'exemptions temporaires, l'administration Trump prévoit d'imposer des droits de douane supplémentaires sur les semi-conducteurs et autres composants technologiques dans les mois à venir. Ces mesures visent à réduire la dépendance des États-Unis à l'égard des chaînes d'approvisionnement étrangères, notamment chinoises.

Les marchés financiers réagissent avec volatilité à ces annonces.

Depuis le début de l'année, les indices boursiers américains ont connu des fluctuations importantes, reflétant l'incertitude entourant les politiques commerciales de l'administration Trump. Les entreprises, en particulier dans les secteurs manufacturiers et technologiques, expriment leurs préoccupations quant à l'impact potentiel de ces mesures sur leurs coûts et leurs chaînes d'approvisionnement.

En Europe, les répercussions de cette politique commerciale se font également sentir.

L'Union européenne a exprimé son inquiétude face à ces mesures unilatérales et envisage des réponses appropriées pour protéger ses intérêts économiques. Les discussions entre Bruxelles et Washington sont en cours, mais l'incertitude demeure quant à l'issue de ces négociations.



Evolution du CAC40 sur un mois, arrêtée au 14 avril 2025 à la clôture
Source : Boursorama

Quel est l'intérêt de Trump à mener cette guerre des droits de douane ?

Les États-Unis affichent actuellement une dette publique de 36.000 milliards de dollars. Cette année, les dépenses de l'État se chiffrent à 7.000 milliards, tandis que les recettes atteignent 5.000 milliards. La dette devrait donc augmenter de 2.000 milliards pour culminer à 38.000 milliards, et ce scénario pourrait se répéter chaque année si aucune mesure n'est prise.

Face à cette situation, Donald Trump adopte une stratégie économique précise, cependant que ses paroles comme ses actes peuvent paraître bien brouillons...

D'abord, il a confié à Elon Musk et à son bras armé le DOGE (Département de l'Efficacité gouvernementale) la mission de réduire les dépenses publiques d'au moins 1.000 milliards de dollars. L'objectif est d'éliminer le gaspillage, les dépenses superflues et notamment les fraudes flagrantes qui pèsent sur les comptes publics.

Ensuite, Trump a mandaté Howard Lutnick (Secrétaire au Commerce, un homme d'affaires américain milliardaire) pour augmenter les recettes de l'État de 1.000 à 2.000 milliards de dollars, notamment grâce à un relèvement des tarifs douaniers. Si cette mesure suscite des critiques, l'argument avancé est que les barrières douanières désavantagent souvent les produits américains à l'export. De plus, les États-Unis étant le principal importateur au monde, une hausse généralisée des tarifs douaniers aurait davantage d'impact sur leurs partenaires commerciaux que sur leur propre marché.

Cette politique protectionniste inciterait les entreprises à relocaliser leur production aux États-Unis, créant ainsi de l'emploi et de la croissance, d'autant que Trump entend alléger les réglementations pour les encourager.

Grâce à ces deux premières mesures (réduction des dépenses et hausse des recettes), les États-Unis dégageraient un excédent budgétaire, c'est-à-dire plus de moyens que nécessaire pour couvrir leurs dépenses. Trump envisagerait alors de baisser la fiscalité, aussi bien pour les ménages que pour les entreprises, afin d'attirer davantage d'investissements et de dynamiser encore la croissance.



Emmanuel Macron et François Bayrou - photo d'archive 2022 - Source AFP

France : l'art de jongler entre relance de l'économie et maîtrise du déficit

Tarifs douaniers : quelle conséquence pour la France ?

Pour l'heure, l'impact des tensions commerciales américaines reste difficile à estimer pour l'Hexagone. Certaines entreprises exportatrices, notamment dans l'aéronautique et l'agroalimentaire, redoutent une nouvelle vague de barrières tarifaires visant les produits européens. À ce stade, les discussions entre Bruxelles et Washington se poursuivent, avec pour objectif d'éviter une escalade qui pèserait sur une reprise déjà fragile.

La consommation des ménages reste en demi-teinte. Les foyers français conservent un niveau d'épargne de précaution élevé, témoignant d'une certaine prudence dans un environnement international incertain, en particulier depuis le renforcement des mesures protectionnistes aux États-Unis.

Sur le plan industriel, les carnets de commandes peinent à se remplir, en raison d'une demande externe atone et d'une moindre compétitivité liée à la hausse continue des coûts de production.

Le moral des ménages : un optimisme encore fragile

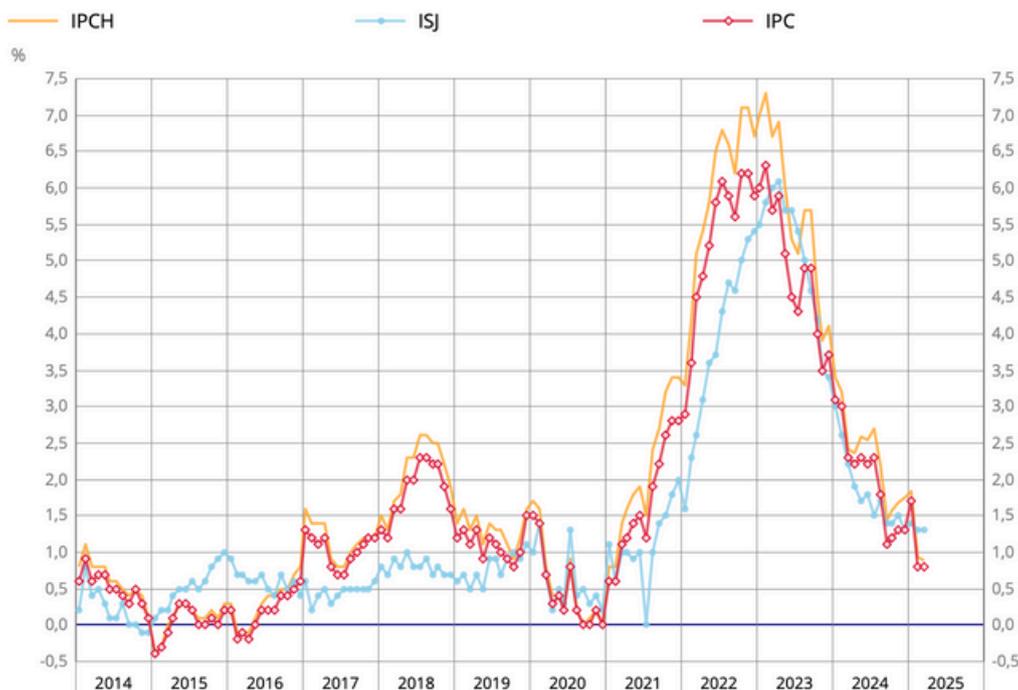
La confiance des ménages amorce un léger rebond, sans pour autant retrouver son niveau d'avant-crise. L'indicateur de confiance des consommateurs (mesuré par l'INSEE) se redresse doucement depuis le début de l'année, porté par le repli progressif de l'inflation et la relative stabilisation du marché de l'emploi. Cette amélioration reste toutefois à nuancer : une partie des Français demeure prudente face aux incertitudes internationales, en particulier les tensions commerciales entre les États-Unis et la Chine, susceptibles de peser sur la croissance mondiale.

Les intentions d'achat des ménages, notamment pour l'automobile et l'équipement du foyer, se redressent moins rapidement qu'espéré, tandis que l'épargne de précaution reste à un niveau élevé. Dans ce contexte, la consommation — traditionnel moteur de l'économie française — peine à retrouver toute sa vigueur et pourrait limiter l'ampleur de la reprise au deuxième trimestre.

Inflation : +0,8% sur un an

En mars 2025, l'indice des prix à la consommation (IPC) en France a progressé de +0,2 % sur un mois, après une stabilité en février. Cette hausse modérée s'explique principalement par un rebond saisonnier des prix des produits manufacturés (+1,1 %), notamment dans l'habillement et les chaussures (+5,7 %), à la suite de la fin des soldes d'hiver. Les prix des services restent stables, ceux de l'alimentation repartent légèrement à la hausse (+0,3 %), tandis que les prix de l'énergie reculent à nouveau (-1,5 %), tirés par la baisse des prix des produits pétroliers.

Glissements annuels de l'indice des prix à la consommation (IPC), de l'inflation sous-jacente (ISJ) et de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH)



Source : Insee.

Corrigé des variations saisonnières, l'IPC recule toutefois de -0,2 % en mars, après -0,5 % en février, signe d'un environnement désinflationniste sous-jacent.

Sur un an, les prix à la consommation augmentent de 0,8 %, un rythme inchangé par rapport au mois précédent. La baisse plus marquée de l'énergie (-6,6 %) et des produits manufacturés (-0,2 %) est compensée par la progression des prix des services (+2,3 %) — notamment les assurances — et de l'alimentation (+0,6 %), en particulier les produits frais. Les prix du tabac poursuivent leur hausse, mais à un rythme plus modéré (+4,1 % après +4,5 %).

Focus sur le déficit public

Le gouvernement français s'est fixé pour objectif de ramener le déficit public à 4,6 % du PIB d'ici 2026, ce qui nécessitera 40 milliards d'euros d'efforts supplémentaires, a annoncé dimanche 13 avril le ministre de l'Économie et des Finances, Éric Lombard, sur BFMTV.

Le ministre a précisé que cette réduction du déficit ne passerait pas par une hausse de la fiscalité visant la classe moyenne ou les entreprises, conformément à l'engagement pris par le socle commun (Renaissance, Horizons, MoDem et LR). La baisse des dépenses publiques devra donc provenir « essentiellement d'économies », a-t-il expliqué, ajoutant : « Nous allons dépenser moins et dépenser mieux ».

Pour la ministre chargée des Comptes publics, Amélie de Montchalin, il s'agit de passer du « quoi qu'il en coûte » au « quoi qu'il arrive », autrement dit, faire du désendettement la priorité, quels que soient les aléas. « Si vous n'avez pas d'équation budgétaire qui vous permette de vous désendetter, alors vous n'avez plus de marge de manœuvre », a-t-elle souligné sur France Inter et franceinfo.

Éric Lombard compte également sur la croissance pour doper les recettes et les revenus de l'État. Il propose de pérenniser la contribution sur les hauts revenus, qui toucherait « quelques dizaines de milliers » de foyers, tout en évitant d'alourdir la fiscalité des ménages et des entreprises.

À ce stade, aucune piste d'économies précise n'a été dévoilée, le ministre ayant rappelé qu'une concertation débute mardi 15 avril avec le Premier ministre sur l'ensemble des sujets. Ce même jour, François Bayrou réunit une conférence sur les finances publiques, en présence d'Amélie de Montchalin, de parlementaires, de représentants des organismes de sécurité sociale et de collectivités locales.

Réduire le déficit : quels sont les leviers à disposition de l'Exécutif ?

Le couple exécutif marche sur des oeufs : le spectre d'une nouvelle motion de censure pesant en permanence sur le débat de la réduction du déficit.

La maîtrise des dépenses publiques :

- Rationaliser les dépenses de l'État, par exemple en traquant les doublons administratifs et en améliorant l'efficacité des services publics.
- Mieux cibler certaines dépenses sociales, tout en veillant à préserver la cohésion sociale (retraites, allocations, subventions, etc.).
- Poursuivre les réformes structurelles (par exemple dans la fonction publique ou les systèmes de retraite) pour contenir la hausse des charges sur le long terme.

L'augmentation des recettes :

- Relancer la croissance économique pour accroître les rentrées fiscales (TVA, impôt sur les sociétés, etc.).
- Élargir ou réformer l'assiette de certains impôts (taxation des hauts revenus ou des multinationales, par exemple), afin d'éviter de trop peser sur la classe moyenne et les entreprises.
- Intensifier la lutte contre la fraude fiscale, pour récupérer des sommes parfois considérables sans alourdir la fiscalité générale.

La simplification et la réallocation :

- Supprimer ou fusionner certains organismes redondants, pour gagner en efficacité et libérer des marges de manœuvre budgétaires.
- Réorienter certaines dépenses vers des secteurs jugés plus porteurs (éducation, transition énergétique, innovation technologique) susceptibles de générer davantage de croissance à moyen et long terme.

La concertation et la stabilité :

- Impliquer les partenaires sociaux, les collectivités locales et les parlementaires dans la définition d'une trajectoire budgétaire claire.
- Rassurer les acteurs économiques (ménages, entreprises, investisseurs) par une visibilité à moyen terme sur l'évolution de la fiscalité et des politiques publiques.

En pratique, chaque gouvernement arbitre entre ces différents leviers, en fonction de ses priorités politiques, de l'état de la conjoncture et des rapports de force. L'objectif est de réduire le déficit sans étouffer la croissance, et de restaurer la capacité de l'État à investir dans les domaines stratégiques (éducation, santé, innovation). Une équation à plusieurs inconnues pour le Gouvernement actuel.

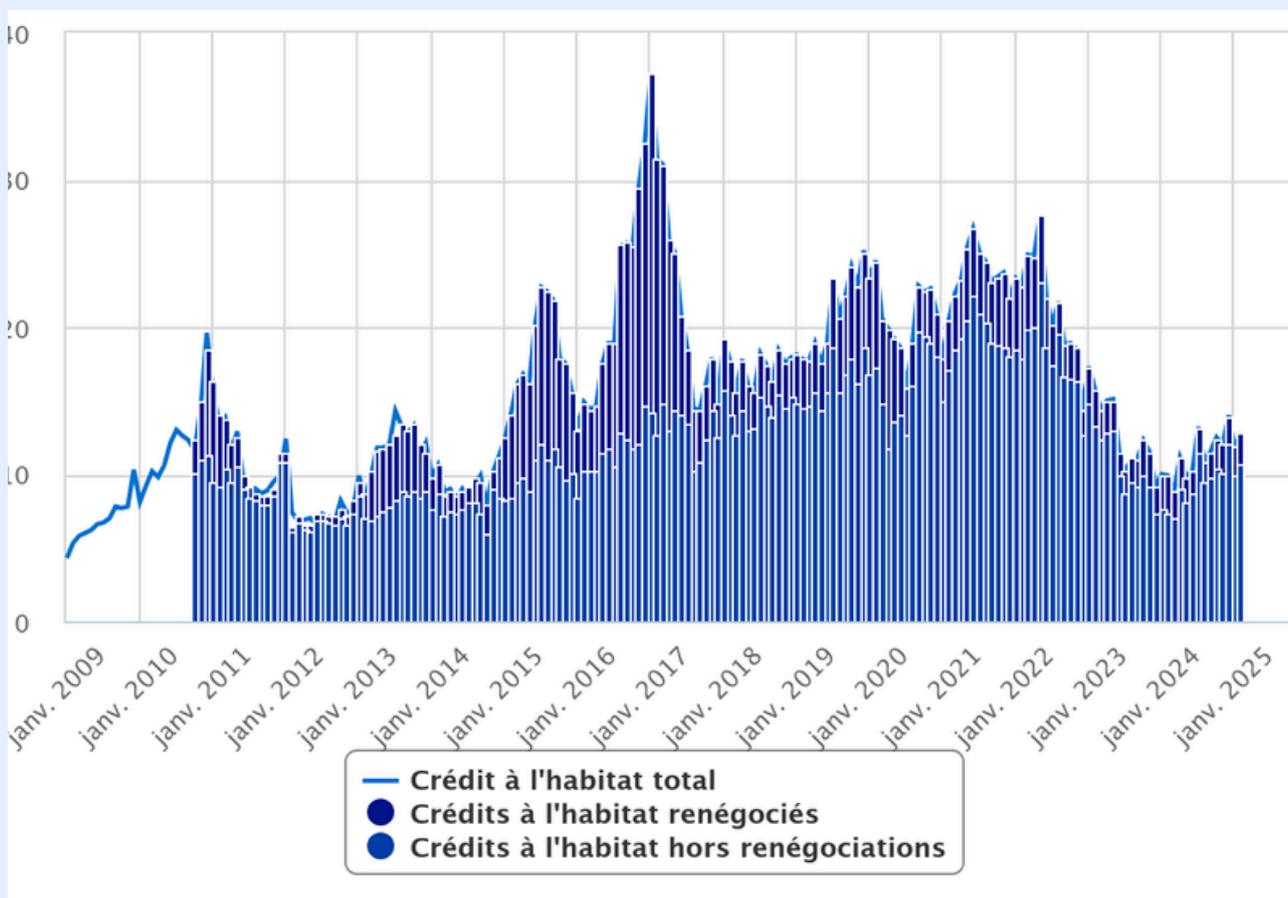
Crédit

Une production de crédit immobilier en rebond

D'après les statistiques de la Banque de France, la production de crédits à l'habitat (hors renégociations) augmente en février à 10,7 Mds€ (après 9,9 Mds€ en janvier), en hausse de 55 % par rapport au même mois l'année dernière (6,9 Mds€ en février 2024).

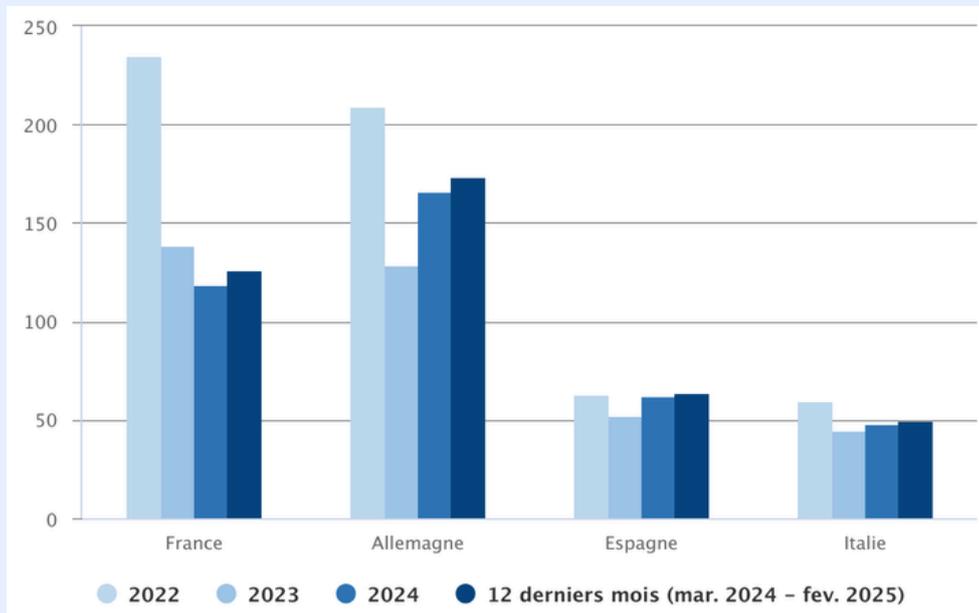
Cette progression accompagne la nouvelle baisse du taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat accordés en février, taux qui s'établit à 3,27 % pour les opérations hors renégociations après 3,32 % en janvier, et revient sur les niveaux observés en juin 2023.

L'utilisation de la marge de flexibilité autorisée par la norme HCSF se situe à 15,3% en février, toujours en-dessous de la limite de 20 %.



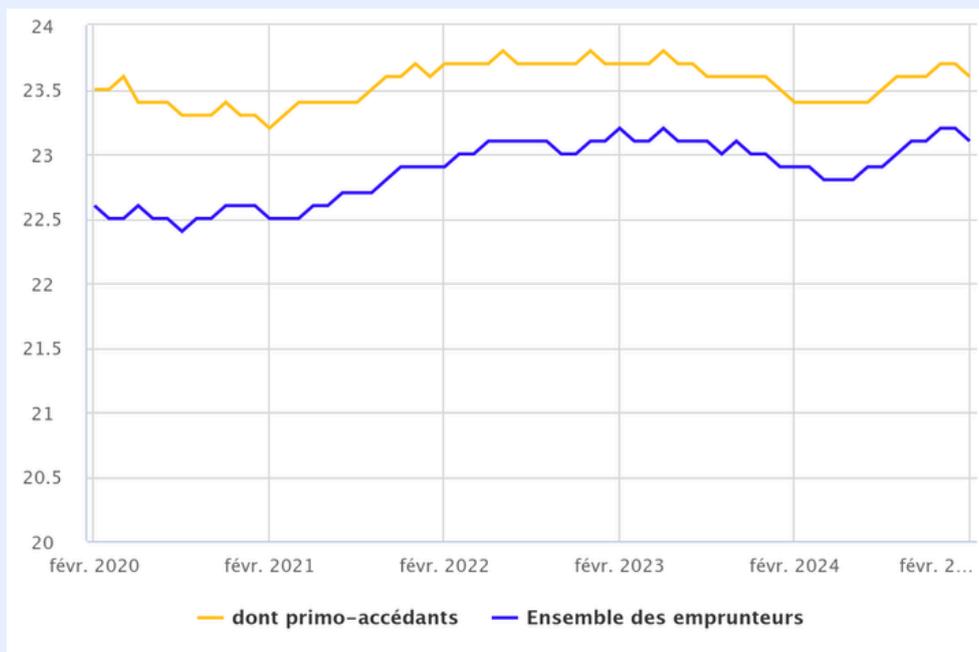
Source : Banque de France

Partout en Europe nous pouvons observer la même tendance de hausse de la production de crédit immobilier. Le graphique ci-dessous montre toutefois que la France n'a pas rattrapé le rythme de 2023, contrairement à l'Allemagne, l'Espagne ou encore l'Italie.



Production annuelle des nouveaux crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations, en milliards d'euros)
Source : Banque de France

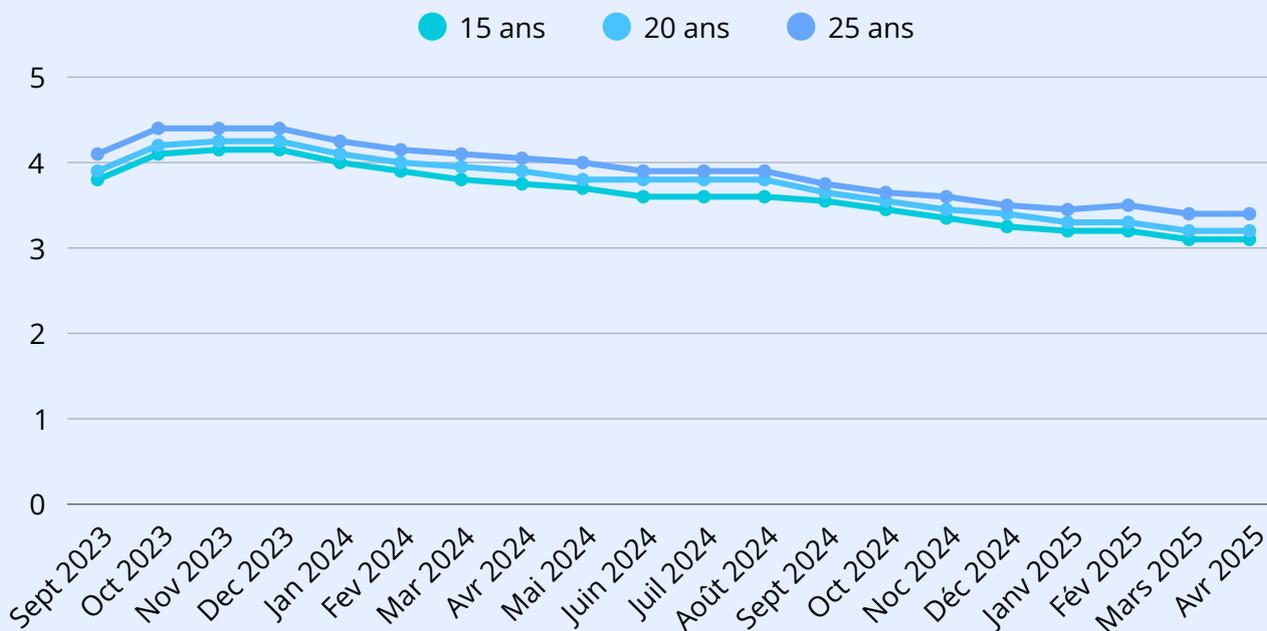
Les durées d'emprunt restent à des niveaux élevés



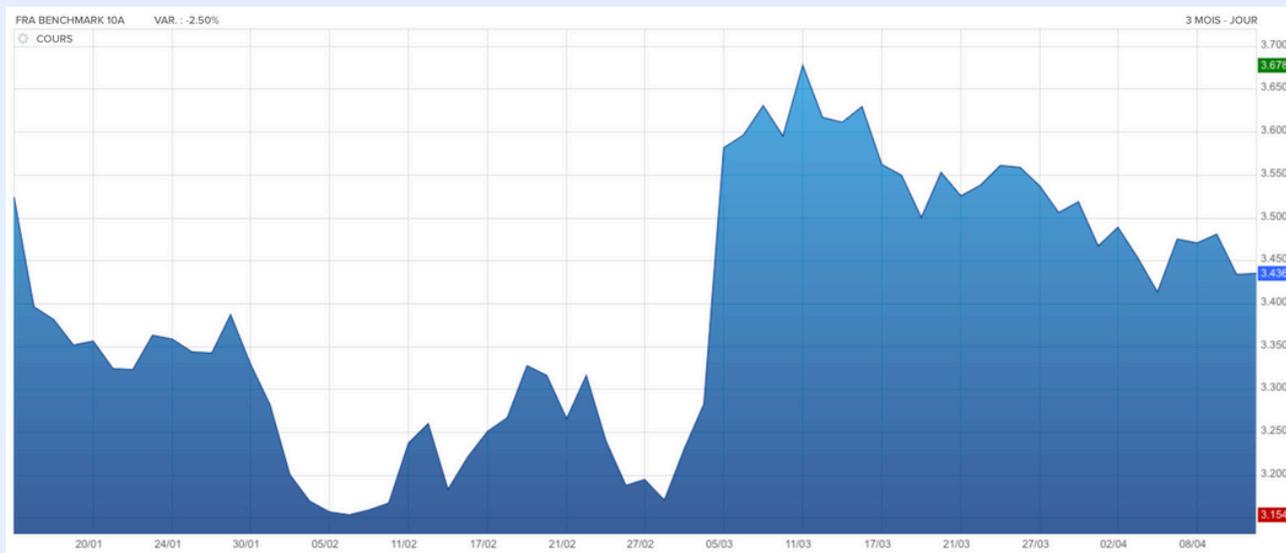
Durée moyenne des prêts à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale
Source : Banque de France

Coup d'arrêt à la baisse des taux d'emprunt immobilier

En avril, plusieurs établissements bancaires ont augmenté leur taux, parfois de manière importante. Si certaines opérations commerciales permettent encore de bénéficier de "coups de pouce", l'orientation est clairement à la hausse pour le 2ème trimestre.



Source : Made in Courtage - taux moyens observés, hors frais et hors assurance



Evolution de l'OAT 10 ans sur 3 mois, arrêtée au 14 avril 2025

Source : Boursorama

Les tensions sur la dette souveraine française ont regagné en intensité en mars. Le rendement de l'OAT à 10 ans reste dans une zone de taux élevée. Nous avons déjà alerté dans notre précédente note de conjoncture sur le risque d'une hausse des taux d'emprunt immobilier : nous maintenons nos prévisions d'une hausse de l'ordre de 0,15 à 0,25% sur toutes les durées d'ici à la fin du 2ème trimestre 2025.

PTZ : les objectifs auraient dû être plus ambitieux

Les banques peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des prêts ne portant pas intérêt mentionnés à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, lorsqu'une banque A octroie un PTZ, elle reçoit un crédit d'impôt. Celui-ci est « égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre du prêt ne portant pas intérêt et la somme actualisée des montants perçus au titre d'un prêt de mêmes montant et durée de remboursement, consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de prêt ne portant pas intérêt. »

Etude d'impact

Une étude d'impact a été publiée et jointe au décret d'application du PTZ version 2025. Elle prévoit l'attribution de 67.000 PTZ pour cette année (contre un peu moins de 45.000 en 2024). Le crédit d'impôt fait naître au profit de la banque une créance, inaliénable et incessible, d'égal montant. Cette créance « constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit ou la société de financement a versé des prêts ne portant pas intérêt et par fractions égales sur les exercices suivants ». Selon cette étude, « le coût [pour l'Etat], net de l'imposition sur les bénéficiaires, des PTZ émis en 2025 est estimé à 1,35 Md€. » Un montant largement inférieur au plafond de 2,1 Md€ fixé à l'article 244 quater V du code général des impôts.

Un coût donc pour nos finances publiques, certes. Cependant, rappelons qu'en 2023, les recettes fiscales issues du logement (TVA sur les logements neufs, fiscalité foncière, impôt sur les transactions immobilières, etc.) ont généré 97 milliards d'euros. Quand le montant des aides publiques (aides personnelles au logement, aides aux bailleurs sociaux, taux de TVA réduit) se sont élevées à 44 milliards d'euros (source : [FPI France](#)). Le montant du crédit d'impôt lié au PTZ est donc une bien maigre portion à l'échelle du bénéfice qu'empoche chaque année l'Etat en matière de logement.

Au final, un dispositif a minima par rapport au plafond prévu par le législateur

Livrons-nous à un rapide calcul. 56.000 euros (montant moyen des PTZ octroyés en 2023) pour 67.000 opérations cela représente un peu plus de 3,75 milliards de financement à taux zéro distribués par les banques.

Sur la base d'une production projetée à 120 milliards en 2025, c'est donc environ 3% des montants de prêts à l'habitat distribués par les banques qui seront octroyés dans le cadre du dispositif du PTZ.

Alors oui, 67.000 PTZ en 2025, c'est 50% de plus qu'en 2024. Pour autant, face à la crise traversée par l'immobilier neuf, l'ambition aurait dû être plus forte.

Immobilier neuf



Une activité toujours en net retrait

En février 2025, les autorisations de logements sont restées quasiment stables, avec un léger repli de 0,6 % par rapport à janvier, pour un total de 28 800 unités. Ce niveau reste inférieur de 25 % à la moyenne observée au cours des 12 mois précédant le premier confinement, selon les données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

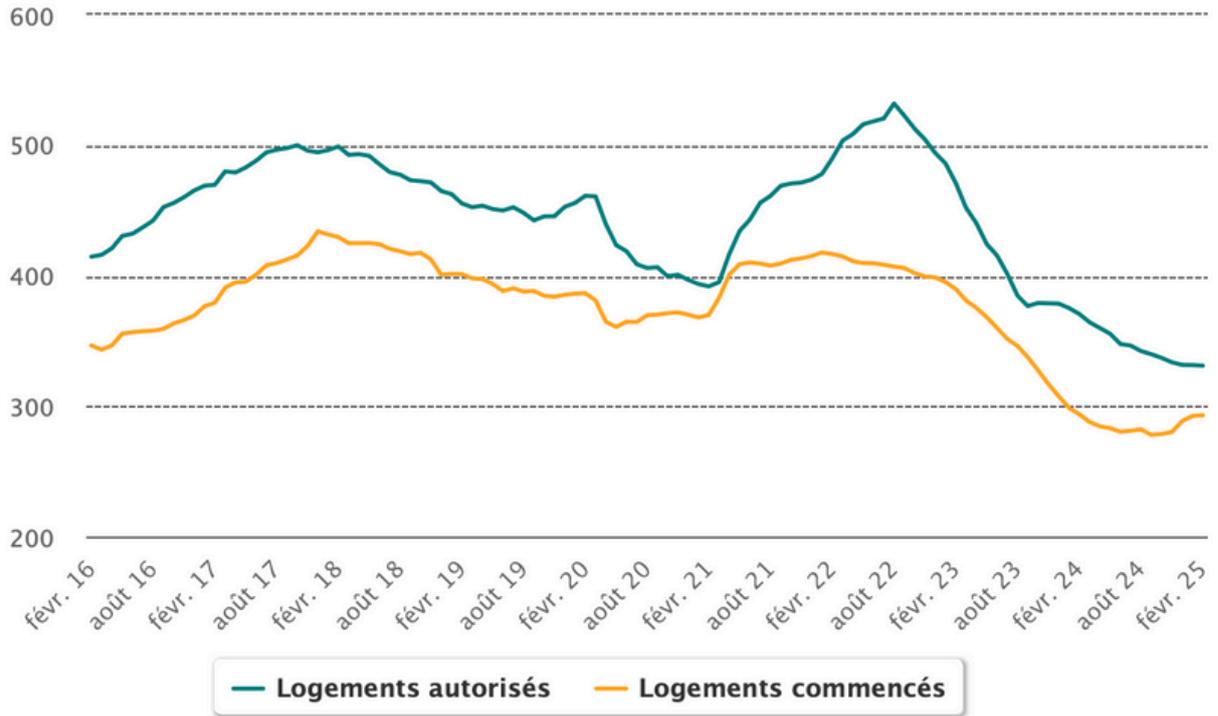
Sur un an, entre mars 2024 et février 2025, 331 000 logements ont été autorisés, soit près de 40 000 de moins que sur la période précédente (-10,7 %) et 28 % de moins qu'entre mars 2019 et février 2020, juste avant la crise sanitaire.

Le recul est également marqué du côté des mises en chantier. En février 2025, 23 700 logements auraient été commencés, soit une baisse de 6,9 % par rapport à janvier (-1 700 logements). Là encore, le niveau reste très en retrait, avec une activité inférieure de 26 % à la moyenne des 12 mois précédant la pandémie.

Sur 12 mois glissants, 293 000 logements auraient été mis en chantier, soit un recul modéré de 0,3 % par rapport à la période mars 2023 – février 2024, mais une baisse nette de 24 % par rapport au niveau d'avant-crise (mars 2019 – février 2020).

Nombre de logements cumulés sur douze mois

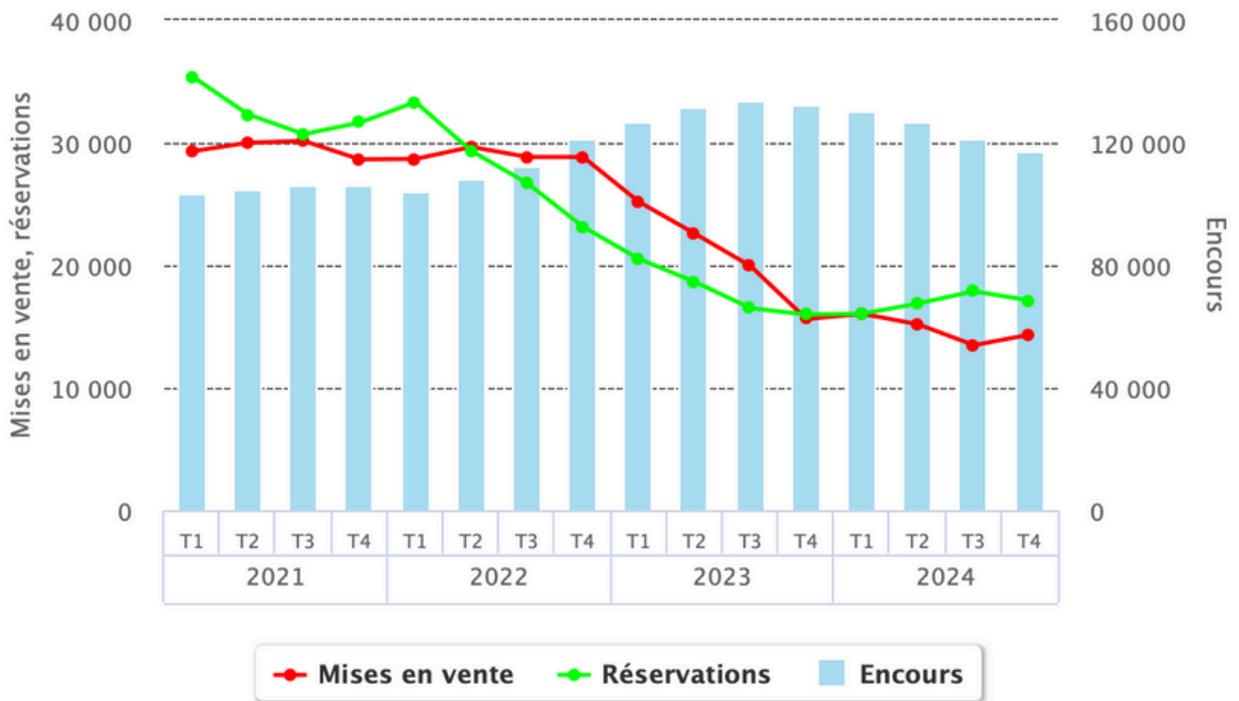
En milliers de logements, données brutes



Source : Sitadel

Commercialisation des logements neufs, données CVS-CJO

unité : logement



Source : Sitadel

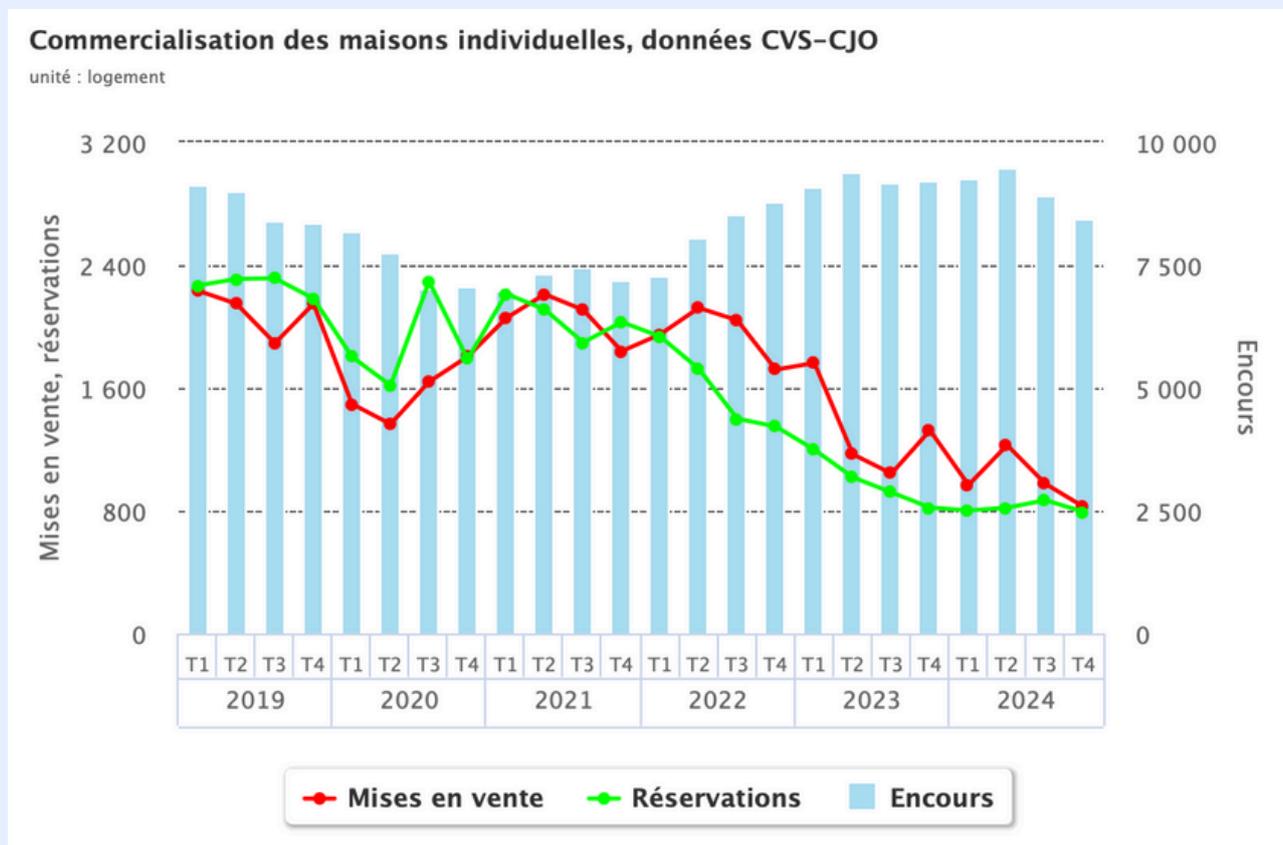
Maisons individuelles neuves : un marché toujours en recul

Au quatrième trimestre 2024, 791 maisons individuelles ont été réservées, soit une baisse de 8,9 % par rapport au trimestre précédent. Le repli touche l'ensemble des typologies de logements. Comparé au même trimestre de 2023, les réservations reculent de 3,8 %

L'offre commerciale suit la même tendance : 823 maisons neuves ont été mises en vente, en chute de 15,5 % sur un trimestre, et de 37,6 % sur un an. Le stock disponible continue de se réduire, avec 8 452 logements encore à la vente en fin de trimestre, soit un recul de 5,2 % par rapport au trimestre précédent et de 8,2 % sur un an.

Le délai moyen d'écoulement s'établit désormais à 10,2 trimestres, en légère amélioration (-3,6 %) par rapport au trimestre précédent, signe d'un ajustement progressif de l'offre à la demande.

Côté prix, le prix moyen des maisons vendues atteint 342 408 €, en baisse de 5 % par rapport au trimestre précédent. Un recul qui fait suite à une forte hausse observée au 3^e trimestre 2024 (+6,5 %), où le prix moyen s'élevait à 360 603 €.



Source : Sitadel

Appartements neufs : une demande sélective, des délais d'écoulement en baisse

Au quatrième trimestre 2024, 16 331 appartements neufs en habitat collectif ont été réservés, soit un recul de 3,9 % par rapport au trimestre précédent. Ce repli concerne essentiellement les petits logements : -8,2 % pour les studios, -7,7 % pour les deux pièces, et -1,4 % pour les trois pièces. À l'inverse, les réservations de grands logements (4 pièces et plus) progressent de 2 %. Sur un an, la tendance reste positive, avec une hausse globale de 7,4 % des réservations.

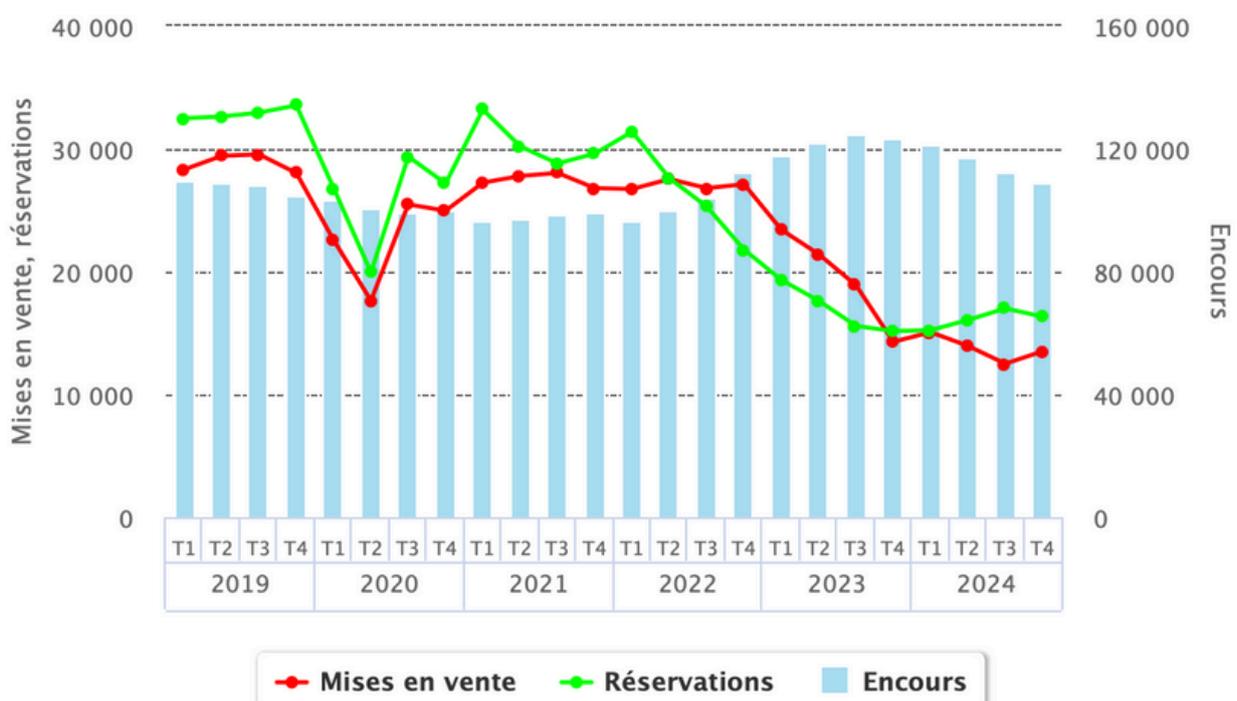
L'offre progresse sur le trimestre : 13 512 appartements ont été mis en vente, soit une hausse de 8,1 % par rapport au trimestre précédent. Le dynamisme est particulièrement marqué sur les studios (+71,2 %), tandis que les deux pièces (-5,7 %) et les trois pièces (-0,8 %) accusent un léger repli. Les mises en vente de grands logements sont en hausse (+8,9 %). En glissement annuel, toutefois, les mises en vente reculent de 4,9 %.

Le stock de logements disponibles continue de diminuer : 109 020 appartements restaient à la vente fin décembre, soit une baisse de 2,9 % sur un trimestre et de 11,6 % sur un an. En parallèle, le délai moyen d'écoulement poursuit sa décrue, pour s'établir à 6 trimestres et 7 semaines, contre 6 trimestres et 10 semaines au trimestre précédent. Il s'agit du quatrième trimestre consécutif de baisse.

Côté prix, le tarif moyen au m² atteint 4 756 €, en légère hausse de 0,5 % sur le trimestre (sauf pour les studios, dont les prix restent orientés à la baisse).

Commercialisation des appartements, données CVS-CJO

unité : logement



Source : Sitadel

Immobilier ancien



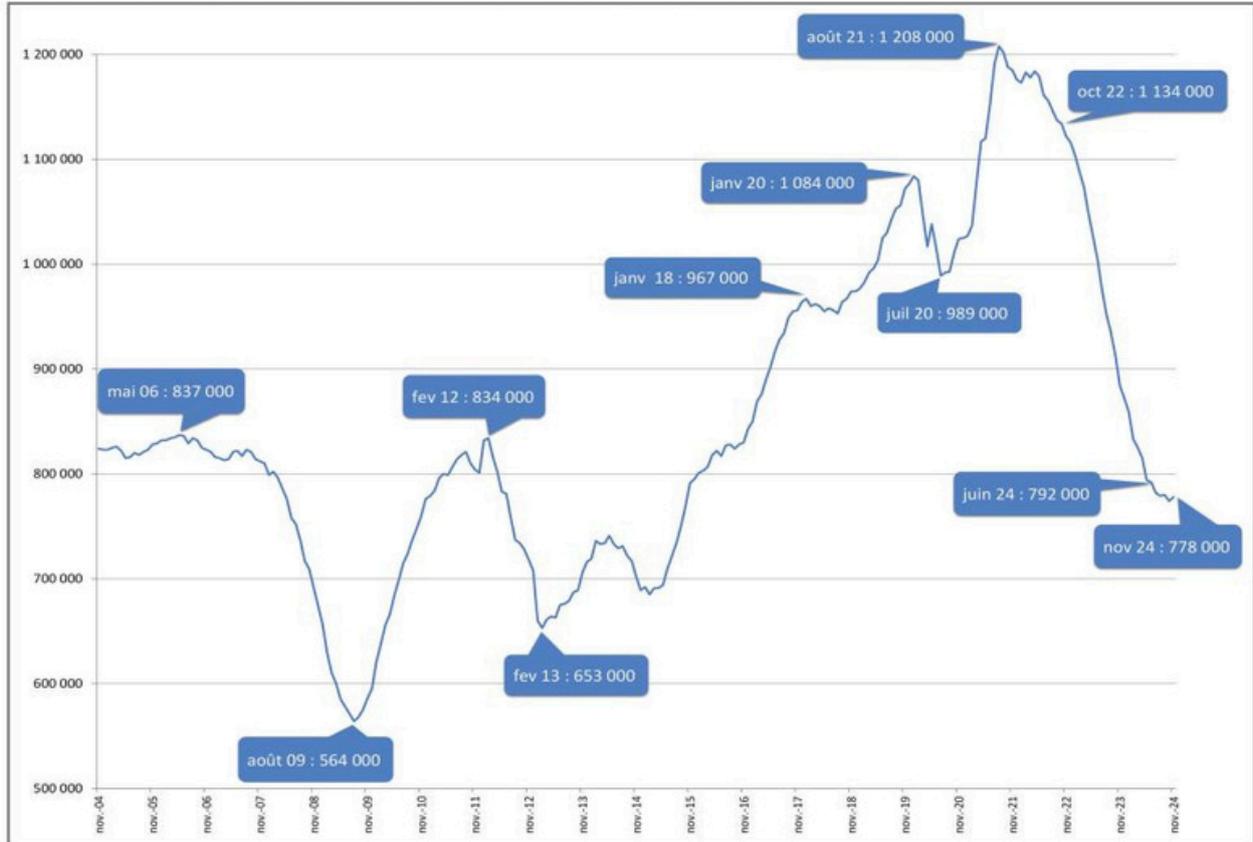
Vers la fin de la chute ?

Selon le site notaires.fr, le volume de transactions dans l'ancien s'établit à 778 000 ventes sur les douze derniers mois à fin novembre 2024. Ce chiffre marque une nouvelle baisse en glissement annuel, après 792 000 transactions fin juin et 872 000 fin décembre 2023. Sur un an, le repli atteint désormais 12 %.

Cette baisse, bien que toujours marquée, se résorbe progressivement depuis son point bas en février 2024, où la chute atteignait -23,4 % en glissement annuel. Le rythme du repli ralentit mois après mois, signe d'un marché qui amorce une forme de stabilisation.

Le niveau actuel des ventes se rapproche de celui observé à la fin de l'année 2015, période où le marché enregistrait environ 790 000 transactions par an. **Si la tendance se confirme, le nombre de ventes pourrait prochainement se stabiliser, à un niveau certes inférieur aux années record, mais plus en phase avec les conditions de financement et la capacité d'achat actuelle des ménages.**

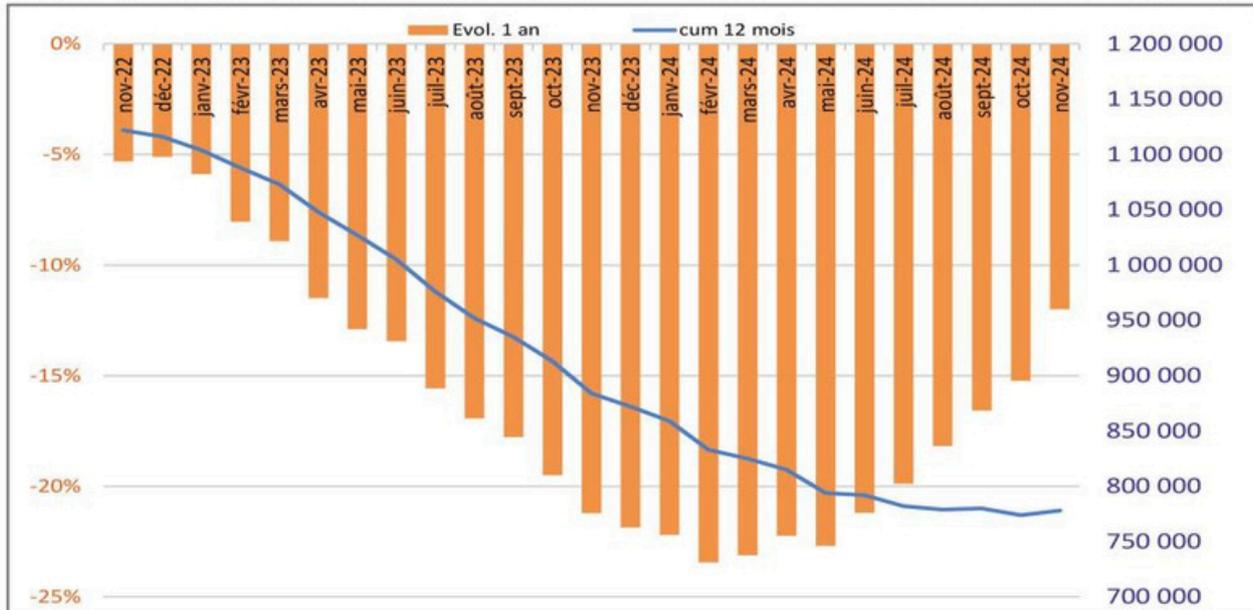
Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin novembre 2024



Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP (MEDOC) et base immobilière notariale

Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à fin novembre 2024 et évolution annuelle

Focus sur les 24 derniers mois - À fin novembre 2024, la baisse annuelle est de 12 %. Elle était de -22 % à fin décembre 2023.



Source : IGEDD et Insee d'après DGFIP (MEDOC) et base immobilière notariale - Calculs CSN.

L'analyse côté Notaires

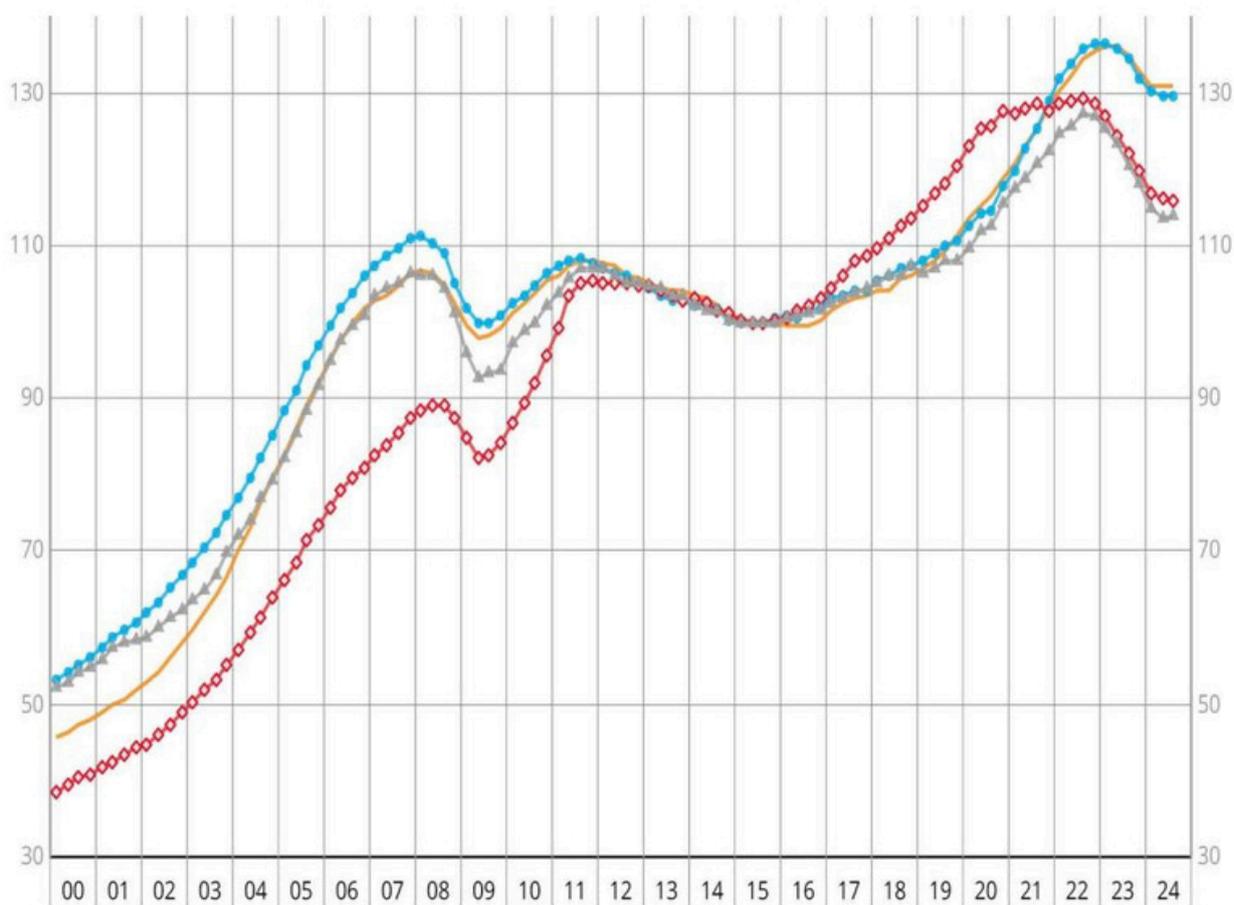
Prix des logements anciens : un repli qui s'atténue progressivement

Toujours selon le site notaires.fr, la baisse des prix dans l'ancien se poursuit en France, mais son intensité diminue nettement. Au troisième trimestre 2024, les prix des logements anciens reculent pour le cinquième trimestre consécutif, affichant une baisse moyenne de 3,9 % sur un an en France métropolitaine. La tendance est homogène entre appartements et maisons, qui reculent au même rythme.

Les avant-contrats annoncent un ralentissement significatif de cette baisse à compter de février 2025 : après une correction de -2,1 % sur l'ensemble de 2024, la variation annuelle se limite à -0,7 % à la fin du 1er trimestre. Sur l'année, les maisons anciennes reculent davantage (-2,3 %) que les appartements (-1,7 %), avant de tendre vers une quasi-stabilité début 2025 sur les deux segments.

Indices des prix des logements anciens en France métropolitaine et évolutions annuelles pour la période 2000/2024

- Province - appartements
- Province - maisons
- Île-de-France - appartements
- Île-de-France - maisons



données CVS, base 100 en moyenne en 2015

En Province

En province, le recul des prix est légèrement plus marqué : -3,4 % sur un an au 3^e trimestre 2024, avec là encore un écart entre les maisons (-3,6 %) et les appartements (-3 %). La baisse ralentit au fil des mois, pour atteindre -1,5 % sur l'ensemble de 2024, puis -0,4 % sur un an à fin février 2025.

Île-de-France et Paris

En Île-de-France, la correction reste plus prononcée, mais le rythme décélère. Au 3^e trimestre 2024, les prix reculent de 5,3 % sur un an, après une chute de 8 % le trimestre précédent. Les maisons reculent de 5,3 %, les appartements de 5,2 %, avec des dynamiques encore marquées selon les zones.

À Paris, le prix moyen au m² est autour de 9 420 € en février 2025, soit une baisse annuelle limitée à -1,4 %, contre -7,7 % un an plus tôt. La correction des prix semble toucher à sa fin, avec des ajustements encore sensibles en petite couronne (-2 %) et grande couronne (-0,5 %).

Côté maisons, la tendance est également au ralentissement : les prix ont baissé en moyenne de 1,3 % entre février 2024 et février 2025 en Île-de-France, avec un repli plus marqué en petite couronne (-2,7 %) et une quasi-stabilité en grande couronne (-0,6 %).

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-0,1 %	-3,9 %	-0,1 %	-3,9 %	-0,1 %	-3,9 %
Île-de-France	-0,1 %	-5,3 %	-0,3 %	-5,2 %	0,4 %	-5,3 %
Province	-0,1 %	-3,4 %	0 %	-3 %	-0,2 %	-3,6 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2024
Variation sur 1 an : évolution entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024

Source : notaires.fr

L'analyse côté professionnels de l'immobilier

Stabilisation des prix : une tendance confirmée

Après plusieurs trimestres de baisse, les prix de l'immobilier ancien en France métropolitaine montrent des signes de stabilisation. Au premier trimestre 2025, une légère hausse de 0,3 % a été observée au niveau national. Des villes comme Toulouse (+2,2 %) et Lyon (+1,7 %) enregistrent des augmentations notables. Depuis le début de l'année, seules Rennes, Bordeaux, Lille et Nantes affichent encore des baisses de prix, contre huit villes à la même période en 2024, selon le site meilleursagents.com

Reprise de la demande et ajustement de l'offre

La demande repart à la hausse dans les grandes métropoles. Par rapport à mars 2024, le nombre de candidats à l'achat a augmenté de 33 % à Bordeaux, 27 % à Toulouse et 24 % à Strasbourg. Parallèlement, l'offre de biens à vendre diminue : -19 % à Bordeaux, -15 % à Toulouse et -5 % à Strasbourg. À Paris, la demande progresse de 14 %, tandis que l'offre recule de 3 %. Nantes fait exception avec une demande en baisse de 5 % et une offre en hausse de 17 %.

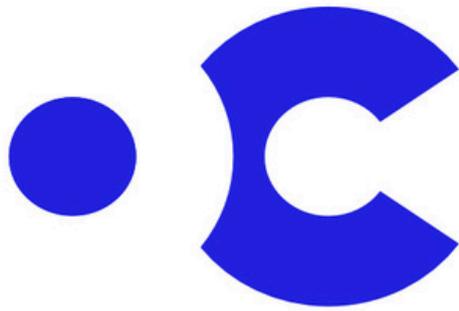
Taux d'intérêt et capacité d'emprunt

Les taux d'emprunt immobilier ont diminué, passant de 4 % à 3,35 % sur 20 ans, ce qui a permis aux ménages de regagner en moyenne 7 % de capacité d'emprunt. Cependant, dans un contexte économique incertain, nous anticipons une légère remontée des taux, comme nous l'avons vu plus haut.

Délais de vente et négociation

Le délai moyen pour vendre un bien en France est désormais de 83 jours, soit 11 jours de plus qu'il y a un an. Malgré cela, la tendance à la négociation s'atténue : la part des biens vendus avec une baisse de prix est passée de 81 % à 75 % à Paris, et la marge de négociation moyenne est en baisse, atteignant -4,4 % en France et -3,1 % à Paris.

En résumé, le marché immobilier français montre des signes de reprise au printemps 2025, avec une stabilisation des prix, une augmentation de la demande et des conditions de financement plus favorables que ces derniers mois. Toutefois, la prudence reste de mise face aux incertitudes économiques, qui pèsent sur les conditions de financement et plus largement, sur le moral des ménages.



opalecourtage



www.opalecourtage.fr