

Publié le 27 octobre 2023

La baisse des prix des fonciers bâtis s'est amorcée en 2022

Les prix du foncier bâti ont affiché -0,8% après +8,3% en 2021. Selon la dernière livraison de l'Insee sur le patrimoine économique national de la France, celui-ci a donc ralenti en 2022 du fait de ce repli, « malgré la hausse des prix de la construction ». La valeur du patrimoine de fonciers bâtis détenu par des sociétés non financières n'a progressé que de 0,9%, après 9,9% en 2021. celui détenu par les administrations publiques a progressé de 1% après 9,9%... et celui des ménages, de +0,6% après 9,7%. Parallèlement, les actifs de logements ont amorcé en 2022 un début de ralentissement, selon l'Insee. La valeur du patrimoine national de logements, détenu à 81% par les ménages, a encore progressé, mais en recul par rapport à 2021 (+6,2% contre +8,6%). La machine semble se calmer.



Après plusieurs années de forte croissance, la progression du patrimoine économique national français a ralenti (+5,6% après +9,1%) en raison de la dynamique moins forte des actifs non financiers (+5,2% après +8,9%). C'est le repli du prix du foncier qui génère ce ralentissement (-0,8% après +8,3%), et malgré la hausse des prix de la construction (notamment non résidentielle, qui a progressé de 9,3% après 7%).

La valeur des fonciers bâtis a contribué à la progression du patrimoine national de la France pour 0,3 points en 2022, contre 3,6 points en 2021 - graphique Insee - voir le web graphique animé dans la page de l'étude Insee

Un enjeu macro-économique pour les comptes de la France

Durant les années précédentes, la valeur des terrains bâtis était le premier facteur de croissance du patrimoine total. Les biens immobiliers (construction et terrains bâtis) représentent le principal actif

détenu par les différents acteurs économiques. Leur valorisation influence donc fortement les variations de patrimoine, principalement via le prix des terrains bâtis.

C'est l'un des enjeux macro-économiques du retour à la réalité espéré des marchés du logement, aujourd'hui trop cher. Ce retour à la réalité des prix des logements aura un impact sur les comptes de la France. Cela vient de commencer par les fonciers, pointés par tous les acteurs de l'aménagement urbain et de l'immobilier comme le « point dur » qui empêcherait de relancer la production. « Il faut encadrer les prix du foncier » pour les uns, « il faut que le public libère ses fonciers » pour les autres... La réalité vient au-devant de leurs désirs.

La valeur des fonciers bâtis redescend à 7 426 milliards d'euros

En pratique la valeur des terrains bâtis concerne principalement les ménages, largement propriétaires de murs et de terrains, et, dans une moindre mesure, les administrations publiques, tandis que les entreprises, qu'elles soient financières ou non, y sont moins sensibles. En 2022, la valeur des terrains bâtis détenus par les ménages représentait 4 547 milliards d'euros, quand celle détenue par les sociétés non financières se chiffrait à 1 692 milliards, celle des administrations publiques à 1 005 milliards, et enfin, celle des sociétés financières, à 182 milliards. Au total, la valeur des fonciers bâtis atteignait 7 426 milliards d'euros, détenus à 61% par les ménages.

Un recalage général des valeurs foncières est donc à l'œuvre, même si, dans le même temps, la valeur des bâtiments eux-mêmes, hors fonciers, n'est pour le moment pas impactée par ce mouvement. Ainsi, la valeur des bâtiments non-résidentiels et des infrastructures de génie civil détenus par des sociétés financières a augmenté de 10,7% contre 9,3% en 2021. La même classe d'actifs détenue par les administrations publiques a vu sa valeur croître elle aussi au-dessus de sa progression de 2021 : 11,6% contre 8,7%.

Le recalage des valeurs foncières atteint le logement

De plus, relève l'Insee, le recalage de valeurs foncières, auquel on pouvait s'attendre, atteint déjà le logement en 2022. La croissance de la valeur des actifs logements connaît un ralentissement, quasiment égal chez tous les propriétaires. La valeur de l'actif logement de ménages progresse encore de 6,2% en 2022, contre 8,6% en 2021. Celle des logements détenus par des sociétés non financières, de 6,3% contre 8,7%, par des sociétés financières de 6,6% contre 8,8%, et les valeurs des logements détenus par des administrations publiques, de +5,6% contre 7,6% en 2021.

Le patrimoine logements de la France s'élève en 2022 à 5 816 milliards d'euros, dont 81,4% détenus par les ménages.

Au total, le patrimoine non financier des ménages a continué de croître, mais à un rythme moins soutenu que les années précédentes (+3,8% après +9,2%), pour atteindre 10 435 milliards d'euros. Ce ralentissement s'explique notamment par celui des prix des biens immobiliers (+3,5% après +9,1%), qui constituent 90,8% des actifs non financiers des ménages.

Cette dynamique est principalement le fait des terrains bâtis, on l'a vu (+0,6% après +9,7%), tandis que la valeur des logements (hors terrains) s'est poursuivie. Selon l'Insee, elle est restée portée par la hausse du prix des matières premières, hausse moins forte cependant (+6,2% après +8,6%).

Un flux net de 84 milliards de crédits

De leur côté, les actifs financiers se sont repliés en 2022, du fait de la baisse de actions, puis de la hausse des taux d'intérêt. L'Insee note qu'en conséquence, le patrimoine financier net des ménages a diminué de 7,1% en 2022, après avoir encore progressé de 7,7% en 2021. Au passif des ménages, l'institut relève un effet de progression modérée des crédits, du fait de la l'évolution des taux. Selon l'Insee, les crédits ont encore fortement augmenté au premier semestre 2022, « puis leur progression s'est normalisée au second semestre ». Au final, les flux nets de crédits, constitués essentiellement de crédits immobiliers, se sont élevés à 84 milliards d'euros sur l'année.

D'autres articles, publiés sur le site de Cadre de ville (accessibles aux seuls abonnés), peuvent vous intéresser :

[Quels sont les facteurs qui jouent sur la perception de la densité urbaine ?](#)

[Seniors : les petites villes établissent leur plan d'action pour mieux les accueillir](#)

[Juridique : pour apprivoiser l'insaisissable dérogation « espèces protégées »](#)

Par Cadre de Ville