

Publié le 2 février 2024

Les marchés du logement et celui des terrains s'ajustent, selon les notaires

Vers la fin d'une année « charnière » pour les prix, une légère reprise de l'activité s'est amorcée dans certaines régions, « signe d'un ajustement progressif du marché aux nouvelles réalités économiques ». Selon Immonot, Les zones périurbaines et rurales « ont vu une baisse [...] marquée des prix, exacerbée par une offre excédentaire et un moindre intérêt des acheteurs ». La baisse « s'est étendue au marché des terrains », où la surabondance d'offre a fait baisser les valeurs. A l'inverse dans les très grandes métropoles, « les prix ont résisté ». En résumé, pour les notaires, 2023 a été marquée par des dynamiques complexes et souvent contradictoires dans le secteur immobilier français. Dans un contexte d'incertitude économique et de changements réglementaires, le marché a connu des ajustements significatifs.



Immonot.com publie le résultat de ses enquêtes d'opinion en 2023 auprès d'un panel de notaires, et l'analyse par le professeur Bernard Thion, professeur à l'ESC Bordeaux, chercheur en économie du logement. Selon le chercheur, le prix des logements, en tenant compte de l'évolution parallèle du revenu des ménages, retrouve son niveau d'avant Covid, selon l'opinion des notaires du panel Immonot. En province, relève Bernard Thion, l'indice Friggitt [qui relève les séries de long terme de valeurs des logements NDLR] est redescendu à 1,65 à l'automne dernier, niveau qu'il avait en 2016.

Par ailleurs, estime le professeur et chercheur, le taux des crédits pour l'habitat se rapprochant de celui de l'inflation, « on peut imaginer que son évolution demeure beaucoup plus stable dans les mois qui viennent ». C'est probablement l'une des raisons pour lesquelles, dans l'enquête d'opinion, la proportion des négociateurs à prédire une baisse des prix pour les logements se réduit légèrement à 81% pour les deux mois à venir. Pour les terrains, ce pourcentage est de 61% et pour les commerces de 65%, ce qui laisse entrevoir un marché plus équilibré.

Retour donc sur l'année 2023. Selon l'opinion des notaires, la conjoncture du début 2023 a engendré une pression accrue pour la négociation des biens mis en vente. Elle a en effet été marquée par un contraste notable entre les attentes élevées des vendeurs et les réalités du marché, caractérisées

par une augmentation des coûts de crédit et une baisse d'activité. De fait, malgré une apparente stabilité dans le niveau des transactions, une augmentation de la dette immobilière des ménages a été observée, couplée à des anticipations d'une baisse d'activité.

Une reprise de l'activité ralentie par le crédit

De fait, au premier trimestre, les membres du panel affichaient des prévisions optimistes d'un renversement de la situation, renversement qui s'est en effet produit : le deuxième trimestre a vu « une réapparition des négociations sur les prix et une légère amélioration de l'activité ».

Le phénomène s'est ensuite accéléré. Au troisième trimestre, la reprise du marché immobilier s'est confirmée, avec une augmentation notable de l'activité, « surtout dans les départements côtiers et de montagne ». Cette période a été caractérisée par un regain d'intérêt pour l'immobilier, malgré le durcissement des conditions de prêt.

Au quatrième trimestre les notaires notent « une légère reprise dans certaines régions », mais une baisse d'activité en dehors des zones touristiques, toujours dans un contexte bancaire difficile.

Baisse des prix en zone périurbaine et rurale

Conséquence de ces mouvements qui ont caractérisé l'activité des transactions, dès le début de l'année, « une pression baissière s'est manifestée, principalement due à l'augmentation des taux d'intérêt et à une inflation soutenue, ce qui a réduit la capacité d'achat des ménages ».

Là encore, comme dans les opinions sur l'activité, Immonot relève des différences régionales jugées « significatives ». Ainsi, « dans les grandes métropoles, les prix ont résisté, soutenus par une demande constante et un attrait pour des biens de qualité ». En revanche, les zones périurbaines et rurales « ont vu une baisse plus marquée des prix », exacerbée par une offre excédentaire et un moindre intérêt des acheteurs.

Les prix des terrains baissent aussi

Par ailleurs, mouvement notable en ces temps où certains considèrent que « le foncier est trop cher », la baisse des prix s'est étendue également au marché des terrains, où une surabondance d'offres a entraîné une diminution des valeurs. Il est vrai que, là aussi, des différences régionales se font sentir : là où la tension immobilière due à la demande est forte, les prix des terrains résistent, tout comme ceux de l'immobilier...

Reste que, selon les notaires, « vers la fin de l'année, une légère reprise s'est amorcée dans certaines régions, signe d'un ajustement progressif du marché aux nouvelles réalités économiques ».

D'autres articles, publiés sur le site de Cadre de Ville, peuvent vous intéresser :

[Christophe Béchu voit ses compétences confortées et élargies](#)
[Parution de quatre fascicules de mise en œuvre de la réforme ZAN](#)
[L'Alliance pour le logement souhaite intégrer les élus à son collectif pour 2024](#)
Par Cadre de Ville