



1er trim. 2025

Note de conjoncture

CRÉDIT & IMMOBILIER

#4

mic.

Edito

Un regard élargi pour mieux comprendre l'économie et l'immobilier

Pour ce quatrième numéro de notre Note de Conjoncture Crédit & Immobilier, nous avons choisi d'aller encore plus loin. Plus loin dans l'analyse, plus loin dans la compréhension des forces qui impactent le marché du crédit et de l'immobilier.

Pourquoi ? Parce qu'en 2025, il devient impossible de parler des taux d'emprunt ou des prix de l'immobilier sans prendre en compte la dimension politique et internationale.

Le retour de Donald Trump à la Maison-Blanche, la tension sur les marchés obligataires, la politique monétaire de la BCE, l'atonie de l'économie française, la remontée brutale du chômage, ou encore le débat sur le réarmement démographique... autant d'éléments qui interagissent et redessinent le paysage économique.

Alors que l'année s'ouvre sur un marché du crédit en phase de stabilisation et une reprise progressive de la demande immobilière, une question demeure : cette reprise sera-t-elle durable ?

À travers cette nouvelle édition, nous avons voulu donner les clés de lecture essentielles pour comprendre ces dynamiques, en croisant les facteurs macroéconomiques, monétaires et politiques qui influenceront les prochains mois.

- Trump, Europe, inflation : comment les décisions géopolitiques influencent-elles directement notre marché intérieur ?
- Des taux immobiliers sous pression malgré la détente de la BCE : pourquoi l'OAT 10 ans empêche-t-il les crédits de baisser aussi vite qu'espéré ?
- Un marché immobilier en transition : la fin du cycle baissier marque-t-elle l'amorce d'un redémarrage des prix ?

Je souhaite que cette analyse approfondie vous offre un regard éclairé sur les défis à venir. Comprendre l'environnement global, c'est mieux anticiper le futur.

Bonne lecture,



Eric DEBESE

CEO de Made in Courtage

Sommaire

Contexte économique

4

- **Trump frappe fort : quelles conséquences pour l'Europe et la France ?**
 - Une guerre commerciale en vue ?
 - Le climat relégué au second plan
 - Une défense européenne sous pression
 - Vers un réalignement des forces ?
- **L'Europe, entre maîtrise de l'inflation et détente monétaire prudente**
 - Inflation : un ralentissement maîtrisé mais encore instable
 - Politique de la BCE : une détente monétaire prudente
 - Pourquoi les rendements obligataires augmentent alors que les taux de la BCE baissent ?
- **En France : le "réarmement démographique" en panne (entre autres...)**
 - Une natalité en déclin
 - Chômage : un brutal retour en force qui inquiète

Crédit

13

Immobilier neuf

17

Immobilier ancien

20

Contexte économique

Alors que la France ne s'est toujours pas dotée d'un budget pour 2025, les défis économiques vont bien au-delà de nos frontières. Arrivée de D. Trump, place de l'Europe, conflits armés... Tour d'horizon des enjeux géopolitiques pour comprendre le contexte économique de ce début d'année.



Photo Robyn Beck / AFP

Trump frappe fort : quelles conséquences pour l'Europe et la France ?

Il n'aura pas fallu longtemps à Donald Trump pour marquer de son empreinte ce début d'année 2025. À peine réinstallé à la Maison-Blanche, le 45e président des États-Unis enchaîne les décisions chocs. Tarifs douaniers, retrait des accords climatiques, pression sur l'OTAN... Son retour bouleverse déjà les équilibres économiques et géopolitiques mondiaux. A quoi faut-il s'attendre pour la France et l'Europe ?

Une guerre commerciale en vue ?

Coup de tonnerre sur le front du commerce international : Trump a annoncé l'imposition immédiate de tarifs douaniers de 25 % sur les importations canadiennes et mexicaines. Une décision qui, même si elle ne cible pas directement l'Europe, pourrait enflammer les tensions commerciales mondiales.

« Le risque, c'est une escalade protectionniste qui viendrait freiner la croissance globale », analyse un économiste de la BCE. Car si les États-Unis ferment leur marché à certains partenaires, d'autres riposteront... et les entreprises européennes pourraient être les prochaines à en subir les conséquences.

L'Union européenne pourrait notamment voir s'éloigner l'espoir d'un nouvel accord commercial avec Washington. Les différends sur l'automobile, l'agriculture et la régulation du numérique restent de sérieux points de friction.

Le climat relégué au second plan

Dans la continuité de son premier mandat, Trump a confirmé le retrait immédiat des États-Unis de l'Accord de Paris. Un coup dur pour la lutte contre le réchauffement climatique, d'autant que les États-Unis restent l'un des plus gros pollueurs mondiaux.

« Cela affaiblit la dynamique internationale », regrette un diplomate européen. « Mais cela ouvre aussi une opportunité pour l'Europe de s'imposer comme le leader mondial sur les questions environnementales. »

Reste une inconnue : la compétitivité des industries européennes. Face à une Amérique qui se libère des contraintes écologiques, les entreprises du Vieux Continent pourraient souffrir d'un désavantage concurrentiel.

Une défense européenne sous pression

Autre dossier brûlant : la défense. Le président américain exige que les pays de l'OTAN portent leur budget militaire à 5 % du PIB – un seuil bien au-delà des 2 % actuellement en vigueur.

Conséquence directe : pour la France, qui consacre aujourd'hui environ 2 % de son PIB à la défense, cela impliquerait des dizaines de milliards d'euros de dépenses supplémentaires. Or, dans un contexte de finances publiques sous tension, l'équation est complexe. Où trouver ces fonds ? Faut-il rogner sur les budgets sociaux ? Rallonger la dette ?

Dans le même temps, Trump a annoncé le retrait de 20 % des troupes américaines stationnées en Europe. Un signal fort qui confirme une tendance amorcée dès son premier mandat : Washington ne veut plus être le gendarme du monde.

« L'Europe doit prendre son destin en main », a réagi Emmanuel Macron. La question de l'autonomie stratégique du continent revient donc sur la table, avec une nécessité accrue d'investir dans une défense commune.

Immigration : un effet ricochet en Europe ?

Dans un tout autre registre, la politique anti-immigration de Trump pourrait également impacter l'Europe. Son administration a durci les contrôles aux frontières, restreint le droit du sol et réduit les quotas d'accueil de réfugiés. Résultat : de nombreux demandeurs d'asile qui auraient pu viser les États-Unis pourraient se tourner vers l'Europe.

Vers un réalignement des forces ?

Malgré ces turbulences, ces bouleversements pourraient paradoxalement être une opportunité pour l'Europe. Avec une Amérique moins impliquée, l'UE est poussée à renforcer son indépendance économique et militaire.

Certains pays européens, dont la France, plaident déjà pour une accélération des projets communs de défense et un renforcement du marché intérieur. Une manière de compenser le repli américain et de sécuriser le continent face aux nouvelles menaces.

Conclusion : une année sous tension

Avec le retour de Trump, l'année 2025 démarre sur un ton résolument offensif. L'Europe, et en particulier la France, vont devoir rapidement ajuster leur stratégie face à un partenaire américain redevenu imprévisible.

Guerre commerciale, pression sur l'OTAN, politique migratoire... Autant de dossiers brûlants qui pourraient redéfinir les équilibres mondiaux dans les mois à venir.



L'Europe, entre maîtrise de l'inflation et détente monétaire prudente

Inflation : un ralentissement maîtrisé mais encore instable

La zone euro a enregistré en décembre 2024 un taux d'inflation annuel de 2,4 %, en légère hausse par rapport à novembre (2,2 %). Cette inflation est principalement portée par les services (+1,78 point) et l'alimentation, alcool et tabac (+0,51 point). Ces chiffres confirment une inflation sous contrôle, après des années de flambée des prix causées par les crises énergétiques et la pandémie.

Cependant, des disparités persistent entre les pays membres : l'Allemagne affiche un taux d'inflation stable à 2,1 %, tandis que l'Espagne dépasse les 3 %. Ces écarts soulignent les défis auxquels la BCE doit faire face pour maintenir une stabilité à l'échelle européenne.

Politique de la BCE : une détente monétaire prudente

En réponse à une inflation en phase de stabilisation et à une croissance économique modérée, la Banque centrale européenne (BCE) a adopté en 2024 une politique de détente monétaire. Le taux de dépôt a été abaissé à 3,0 %, et les prévisions du marché anticipent jusqu'à quatre nouvelles baisses en 2025, avec pour objectif de ramener ce taux autour de 2 %, considéré comme "neutre".

Cette stratégie vise à soutenir les entreprises et les ménages en réduisant le coût du crédit, stimulant ainsi les investissements et la consommation. Toutefois, certains membres du conseil des gouverneurs appellent à la prudence, estimant que des réductions trop rapides pourraient affaiblir les marges des banques et limiter leur capacité à financer l'économie réelle.

Christine Lagarde, présidente de la BCE, a récemment rappelé que toute décision future sera prise en fonction des données économiques disponibles. Elle a insisté sur la nécessité de maintenir un équilibre entre maîtrise de l'inflation et soutien à la croissance.

Pourquoi les rendements obligataires augmentent alors que les taux de la BCE baissent ?

Malgré la baisse des taux directeurs de la BCE, les rendements obligataires dans la zone euro ont paradoxalement augmenté, rendant plus coûteux l'emprunt pour les gouvernements et les entreprises. Cette tendance risque de compromettre l'effet escompté des réductions de taux, qui visaient à assouplir les conditions de crédit et à soutenir la croissance économique.

Facteurs expliquant cette hausse des rendements obligataires :

- Hausse des rendements américains : L'augmentation des rendements des bons du Trésor américain, liée aux inquiétudes sur la politique budgétaire des États-Unis, a eu un effet de contagion en Europe.
- Surprise inflationniste en zone euro : L'inflation, dans plusieurs pays, a été plus forte que prévu, poussant les investisseurs à exiger des rendements plus élevés.
- Fin du programme PEPP de la BCE : Depuis fin 2024, les banques centrales de la zone euro ont cessé de réinvestir les capitaux issus du programme d'achat d'urgence en cas de pandémie (PEPP), réduisant ainsi la demande d'obligations.
- Augmentation attendue des émissions obligataires : Les investisseurs anticipent une hausse des émissions d'obligations d'État, notamment en Allemagne et en France, en raison d'une probable augmentation des dépenses publiques, ce qui accroît l'offre et fait mécaniquement monter les rendements.

En résumé, la combinaison de la hausse des taux américains, d'une inflation plus persistante et d'un affaiblissement du soutien de la BCE entraîne une pression haussière sur les rendements obligataires, malgré un environnement de taux directeurs en baisse.



Emmanuel Macron, lors de ses vœux le 31 décembre 2024. Photo : Kiran RIDLEY / AFP

En France : le “réarmement démographique” en panne (entre autres...)

Une natalité en déclin

L'INSEE a enregistré une nouvelle baisse de la natalité en France en 2024, avec 663 000 naissances, soit 2,2 % de moins qu'en 2023 et 21,5 % de moins qu'en 2010. L'indicateur de fécondité atteint 1,62 enfant par femme, son plus bas niveau depuis la Première Guerre mondiale, confirmant une tendance amorcée depuis 2012.

Pendant longtemps, la France a maintenu une natalité plus élevée que la moyenne européenne, notamment en raison de la persistance d'un modèle où l'enfant unique était mal perçu. Mais désormais, la fécondité française se rapproche de celle de ses voisins (1,5 enfant par femme en moyenne), tandis que des pays historiquement à faible natalité, comme l'Allemagne ou le Portugal, amorcent une légère remontée.

Un changement sociétal profond

Plusieurs facteurs expliquent cette baisse :

- Évolution des mentalités : Moins de pression sociale à avoir des enfants, plus de couples se limitant à un ou deux enfants.
- Inégalités hommes-femmes : Le partage des tâches domestiques reste inégal, rendant plus difficile la conciliation entre carrière et maternité.
- Niveau d'éducation des femmes : Plus diplômées, elles sont désormais moins enclines à interrompre leur carrière pour fonder une famille.

Conséquences et inquiétudes

À court terme, cette baisse n'a pas d'impact négatif immédiat : moins d'enfants signifie des coûts réduits pour l'éducation et une amélioration du revenu des ménages. Cependant, à plus long terme, elle pourrait poser problème pour le financement des retraites et des dépenses de santé.

Quelles solutions ?

Les politiques de soutien à la natalité ont jusqu'ici montré des résultats limités. Augmenter les allocations familiales ne semble pas suffisant. Les experts recommandent plutôt :

- Plus de flexibilité pour les parents dans le monde du travail (horaires adaptés, congés facilités).
- Un renforcement du service public de la petite enfance (crèches, assistantes maternelles).

Un paradoxe démographique

Malgré la chute des naissances, la population française continue d'augmenter, notamment grâce à un solde migratoire positif (+152 000 personnes en 2024). La migration, majoritairement jeune, compense en partie le vieillissement de la population.

Le "réarmement démographique" voulu par Emmanuel Macron reste pour l'instant sans effets concrets, faute de mesures fortes. La baisse de la natalité s'inscrit dans une transformation profonde des modes de vie, difficile à inverser. Avec des conséquences à long terme qui vont impacter l'équilibre précaire de notre système de retraite par répartition.

Chômage : un brutal retour en force qui inquiète

La dégradation du marché de l'emploi redoutée par les économistes est désormais une réalité. Les derniers chiffres du ministère du Travail, publiés le lundi 27 janvier, confirment un fort rebond du chômage en France. Au quatrième trimestre 2024, le nombre de demandeurs d'emploi sans activité (catégorie A) a bondi de 3,9 %, soit 117 000 inscrits supplémentaires en trois mois. La France compte désormais 3,1 millions de chômeurs, et 5,5 millions en ajoutant ceux en activité réduite (catégories B et C).

Une telle hausse n'avait pas été observée depuis la crise du Covid-19. Sur un an, la catégorie A progresse de 3,5 %, tandis que les catégories A, B et C augmentent de 1,8 %. Pour Éric Heyer, directeur du département Analyse et Prévision de l'OFCE, cette évolution est un signal d'alerte pour l'économie française.

Pourquoi le chômage augmente-t-il ?

Ce retournement brutal s'explique par un ralentissement économique marqué. Après une année 2024 sous tension, le PIB n'a progressé que de 1,1 %, avec une croissance nulle au dernier trimestre et seulement 0,4 % au troisième. La France s'enfonce ainsi dans une période d'atonie économique, avec une consommation et des investissements en berne.

Parallèlement, le pays fait face à une vague de faillites sans précédent. 65 764 entreprises ont fait défaut en 2024, un record depuis plus d'une décennie, en hausse de 16,8 % par rapport à 2023, selon la Banque de France. La fin des aides post-Covid et l'explosion des coûts de financement ont fragilisé des milliers de sociétés. Michelin, Auchan ou encore Casino figurent parmi les grandes entreprises ayant annoncé des suppressions d'emplois massives en 2024.

Cette dégradation impacte directement les chiffres du chômage. Les inscriptions à France Travail après un licenciement économique ont grimpé de 26 % en un an, et les déclarations d'embauche de plus d'un mois (hors intérim) ont reculé de 2,4 % au quatrième trimestre, selon l'Urssaf.

Un climat politique et budgétaire sous tension

Mais la conjoncture économique n'est pas seule en cause. L'instabilité politique née de la dissolution de l'Assemblée nationale a également pesé sur les embauches et les investissements. « Cette incertitude a pu amplifier la hausse du chômage », estime Éric Heyer.

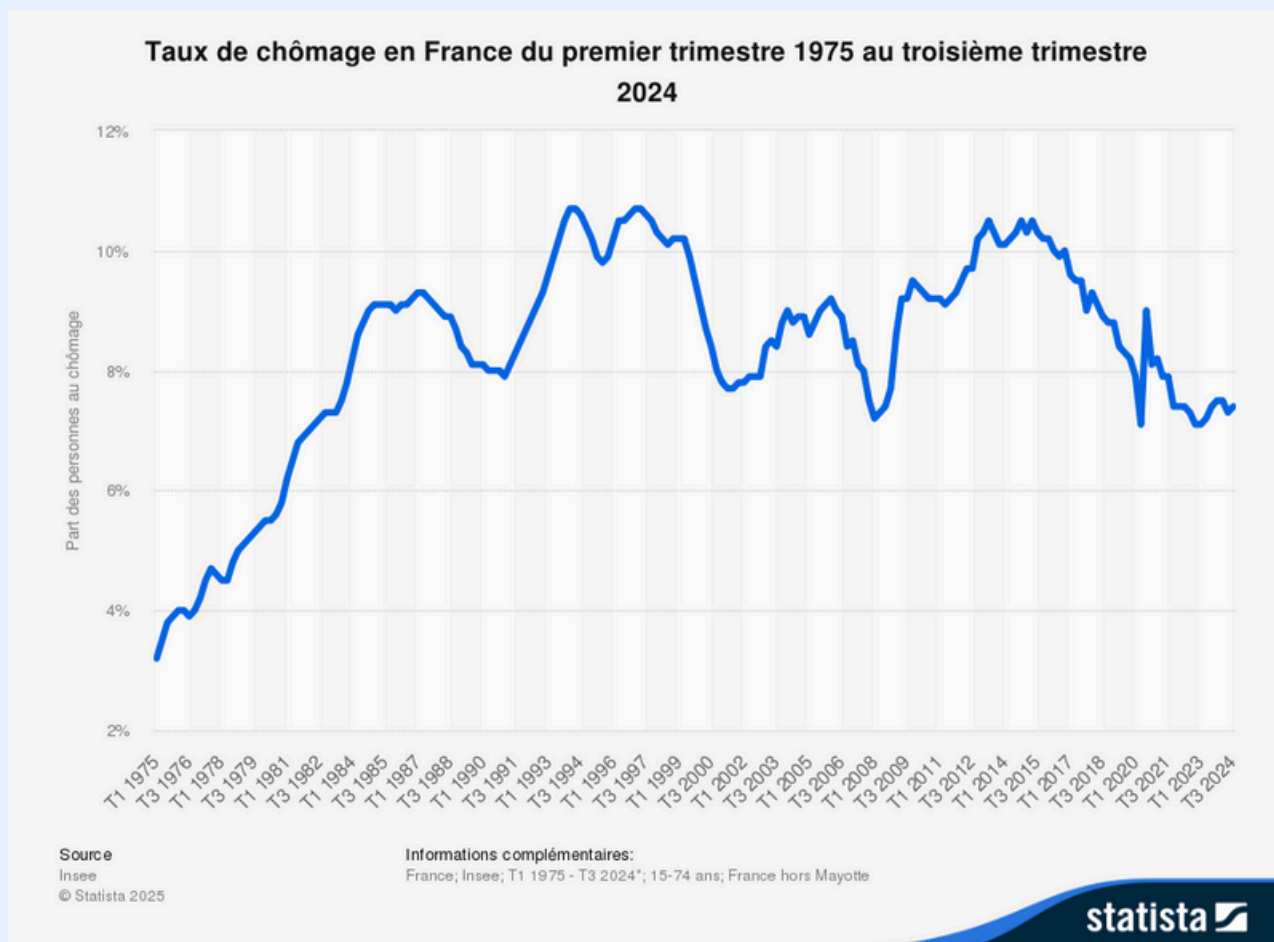
Cette situation nourrit les crispations autour du budget 2025. Le Medef, inquiet de la montée du chômage, a appelé le gouvernement à éviter toute mesure qui nuirait à la compétitivité et alourdirait le coût du travail. L'organisation patronale met en garde contre une éventuelle baisse des exonérations de cotisations sociales et une diminution de la prime à l'apprentissage, actuellement en discussion.

L'impact sur l'emploi des jeunes est déjà visible. Le nombre de demandeurs d'emploi de moins de 25 ans a bondi de 8,5 % au dernier trimestre et de 7 % sur un an. « Lorsqu'une entreprise ajuste ses effectifs, les jeunes en CDD ou en apprentissage sont souvent les premiers touchés », explique Éric Heyer.

Perspectives : une année 2025 à risque pour l'emploi

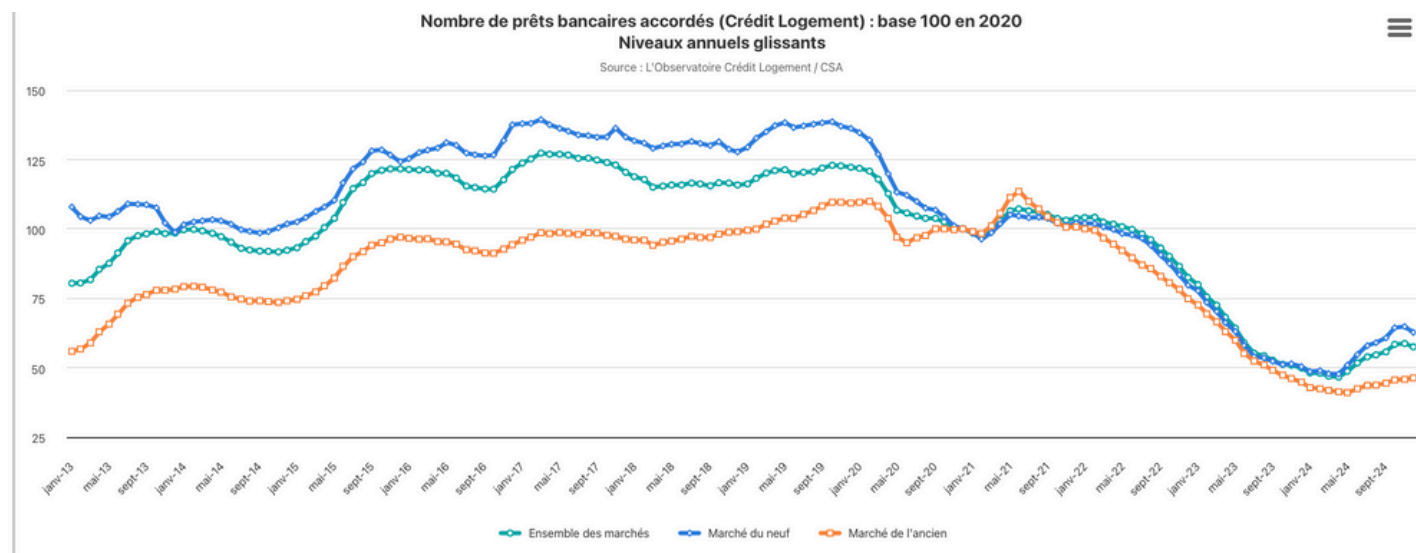
La situation de l'emploi ne devrait pas s'améliorer dans les mois à venir. L'Insee anticipe un taux de chômage atteignant 7,6 % d'ici mi-2025, tandis que la Banque de France le projette à 7,8 % en fin d'année.

Alors que l'économie française peine à redémarrer et que l'emploi reste sous pression, 2025 s'annonce comme une année difficile pour les demandeurs d'emploi et les jeunes actifs, dans un contexte budgétaire de plus en plus contraint.



Crédit

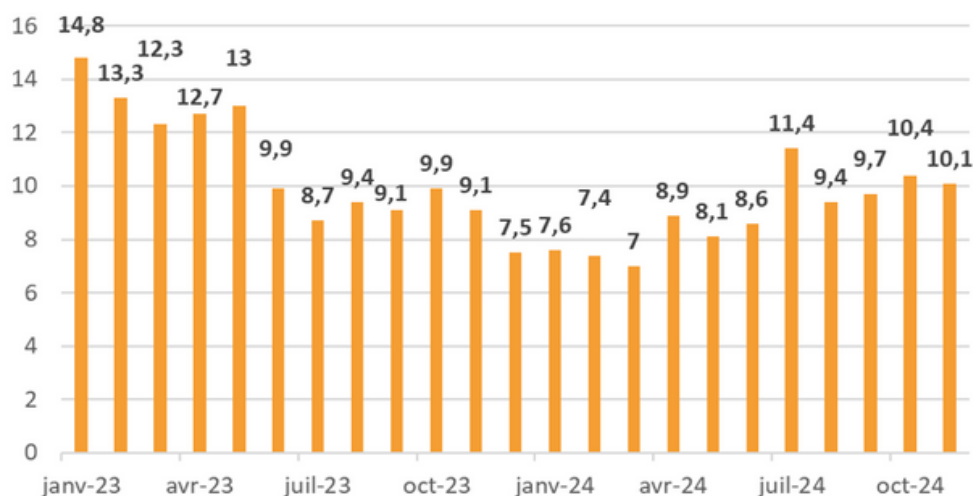
La conjoncture du marché des crédits s'est améliorée et la reprise d'activité s'est renforcée tout au long de l'année en 2024, avec un point de retournement du marché des crédits immobiliers franchi en février.



Source : Observatoire Crédit Logement - CSA

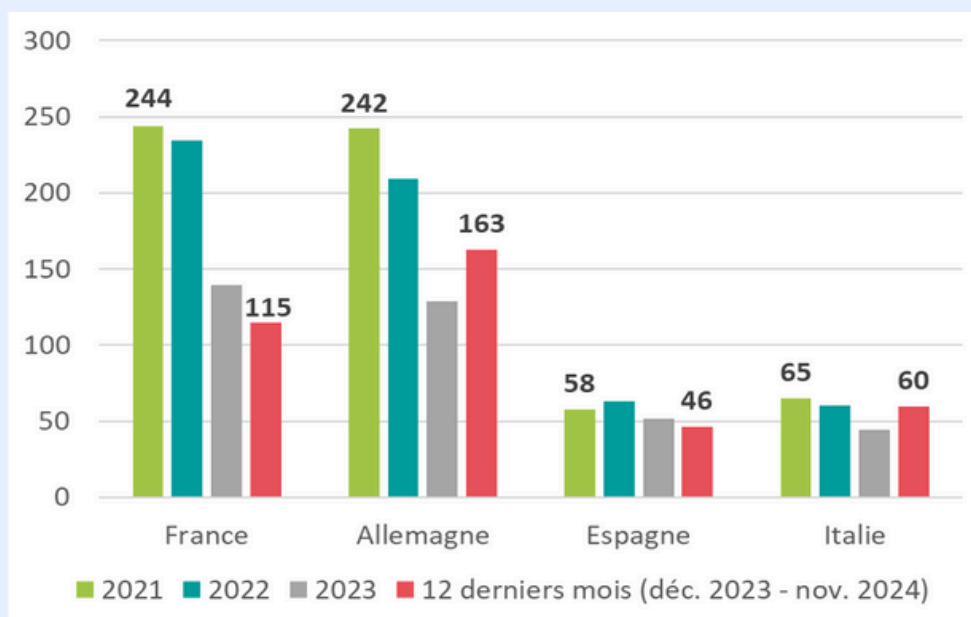
Une production de crédit immobilier en rebond

La production des crédits à l'habitat (hors renégociations) s'établit à **10,1 Mds€** en novembre, conservant une nette tendance de reprise après le creux de 6,9 Mds en mars 2024 (10,4 Mds€ en octobre, 9,6 Mds€ en septembre). Ce rebond s'inscrit dans un contexte plus favorable pour les emprunteurs, avec la baisse des taux.



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

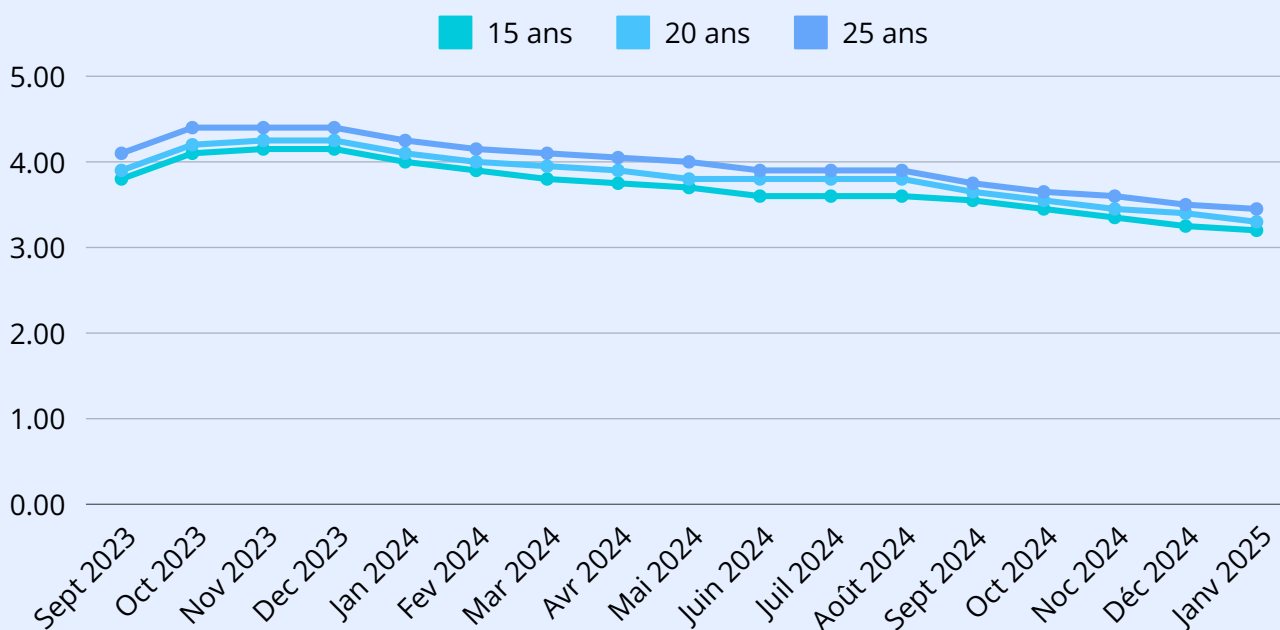
Sur l'ensemble de l'année, la production (hors renégociations) devrait s'élever à un peu plus de 110 Mds€ (contre près de 130 Mds€ en 2023). Une baisse significative par rapport à 2023, alors que sur d'autres marchés (Allemagne, Italie) la production est supérieure à l'année écoulée.



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

Poursuite de la baisse des taux d'emprunt immobilier

En moyenne, les taux ont baissé de 1% par rapport au point haut atteint en novembre / décembre 2023. Sur l'année 2024, la baisse est de 80 points de base sur l'ensemble des durées.



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

Perspectives pour les mois à venir : l'OAT à surveiller

Après un pic à 3,52% le 14 janvier dernier, l'OAT 10 ans est légèrement redescendu, à 3,34% (au 28/01/2025, date de rédaction de cette note de conjoncture).

Le graphique ci-dessous montre l'évolution sur 6 mois : l'OAT semble s'inscrire durablement au-delà des 3%, faisant craindre une légère remontée des taux d'emprunt immobilier. Explications.



L'OAT 10 ans : un baromètre du coût de financement de l'Etat

L'OAT 10 ans représente le taux auquel l'État français emprunte sur les marchés financiers pour une durée de 10 ans. Plus ce taux est élevé, plus le coût d'emprunt de l'État est important. Il est influencé par plusieurs facteurs :

- Les anticipations de croissance et d'inflation : une hausse de l'inflation ou de la croissance peut faire monter l'OAT.
- La politique monétaire de la BCE : des hausses ou baisses des taux directeurs influencent directement le marché obligataire.
- Le niveau de la dette publique et la confiance des investisseurs : si les marchés jugent que la France a un risque budgétaire accru, ils exigent un rendement plus élevé.

Son impact sur les taux des crédits immobiliers

Les banques se financent en grande partie sur les marchés obligataires, et l'OAT 10 ans sert souvent de référence pour fixer leurs taux d'intérêt à long terme, notamment les prêts immobiliers.

- L'OAT sert de base aux taux d'emprunt des banques : Lorsqu'une banque accorde un crédit immobilier sur 20 ou 25 ans, elle doit elle-même trouver des financements à long terme. L'OAT 10 ans lui sert d'indicateur sur le coût de son propre refinancement.
- Les banques appliquent une marge : Elles ajoutent une marge de risque et de rentabilité au taux de l'OAT pour établir le taux final proposé aux emprunteurs.

En résumé :

- 📈 Si l'OAT 10 ans monte, les banques augmentent leurs taux de crédit immobilier pour préserver leur rentabilité.
- 📉 Si l'OAT 10 ans baisse, elles ont plus de marge pour proposer des taux plus attractifs.

Pourquoi l'OAT ne suit pas toujours les taux directeurs de la BCE ?

Bien que la Banque centrale européenne (BCE) joue un rôle clé en fixant ses taux directeurs, l'évolution de l'OAT 10 ans dépend aussi des anticipations des investisseurs. Par exemple :

- Si la BCE baisse ses taux, mais que les marchés s'inquiètent d'une hausse des déficits publics en France, l'OAT peut rester élevé voire monter, ce qui freine la baisse des taux de crédit immobilier.
- À l'inverse, si les investisseurs sont confiants dans la trajectoire budgétaire et que l'inflation diminue, l'OAT peut baisser plus vite que les taux directeurs de la BCE, facilitant une détente des crédits immobiliers.

Situation actuelle : pourquoi les taux immobiliers risquent d'augmenter dans les prochaines semaines ?

Bien que la BCE ait amorcé un assouplissement de sa politique monétaire, l'OAT 10 ans reste sous tension, notamment à cause de :

- L'inquiétude sur la dette publique française et les déficits budgétaires.
- La fin des rachats d'obligations par la BCE via le programme PEPP, qui a réduit la demande d'OAT.
- Des anticipations d'inflation encore élevées en zone euro.

Nous prévoyons sur février et mars des grilles de taux immobilier en légère hausse (de l'ordre de 0,05 à 0,15% sur 2 mois). Les banques restent toutefois majoritairement en conquête de nouveaux clients : les meilleurs dossiers conserveront des taux attractifs, gommant la hausse des barèmes "officiels".

Immobilier neuf

Un léger rebond des autorisations et surtout des mises en chantiers, qui ne doit pas cacher une crise profonde du Logement.



En décembre 2024, les autorisations de logements rebondissent (+ 4,5 % par rapport à novembre 2024) et s'établissent à 28 400. Le nombre de logements autorisés se situe toutefois 26 % en dessous de son niveau moyen des 12 mois précédant le premier confinement, en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO).

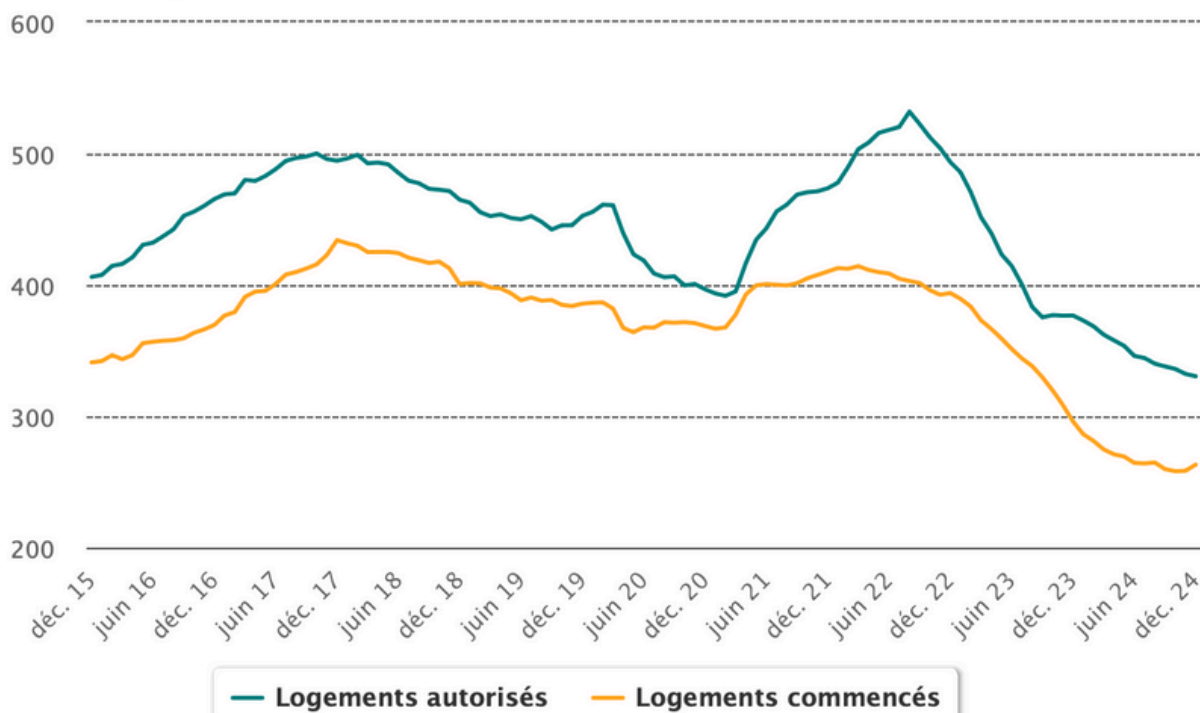
Sur l'année 2024, 330 400 logements ont été autorisés à la construction, soit 46 300 de moins que lors des 12 mois précédents (- 12,3 %) et 28 % de moins qu'au cours des 12 mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020).

En décembre 2024, 25 000 logements auraient été mis en chantier, soit 4 500 de plus qu'en novembre 2024 (+ 16,6 %). Le nombre de logements commencés en décembre 2024 serait inférieur de 22 % à sa moyenne des 12 mois précédant la crise sanitaire.

Au cours des 12 derniers mois, 263 100 logements auraient été mis en chantier, soit 32 900 de moins (- 11,1 %) qu'en 2023, et 33 % de moins qu'au cours des 12 mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020).

Nombre de logements cumulés sur douze mois

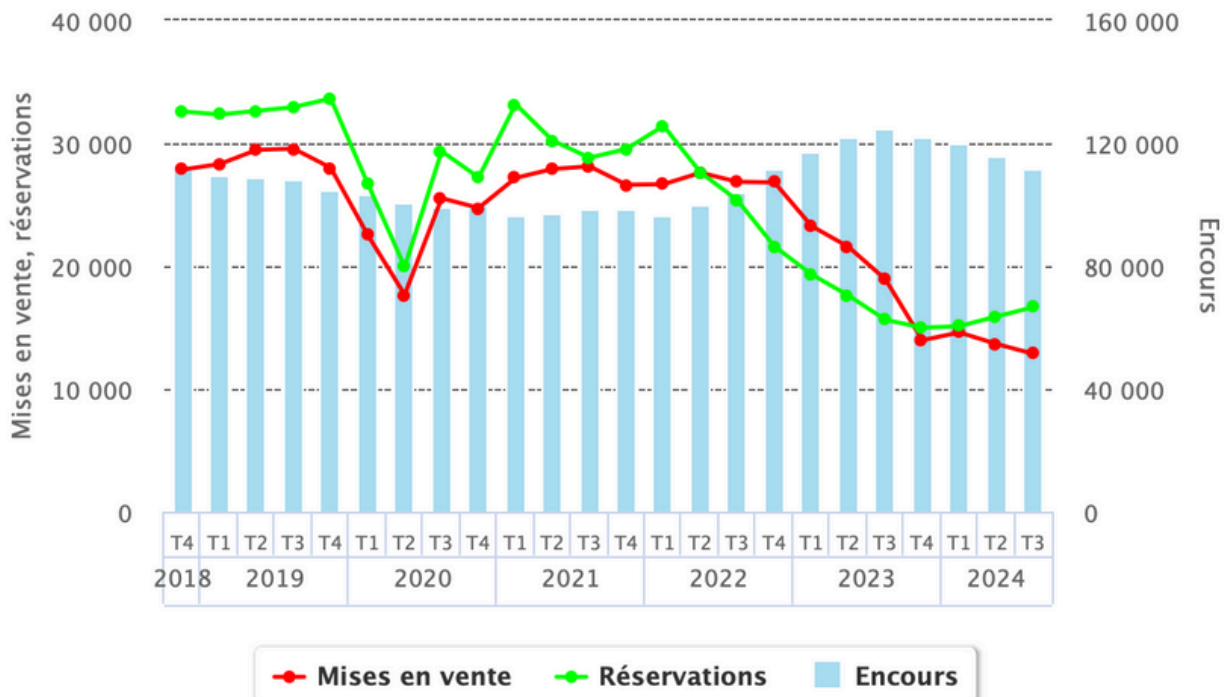
En milliers de logements, données brutes



Source : Sitadel

Commercialisation des appartements, données CVS-CJO

unité : logement



Source : Sitadel

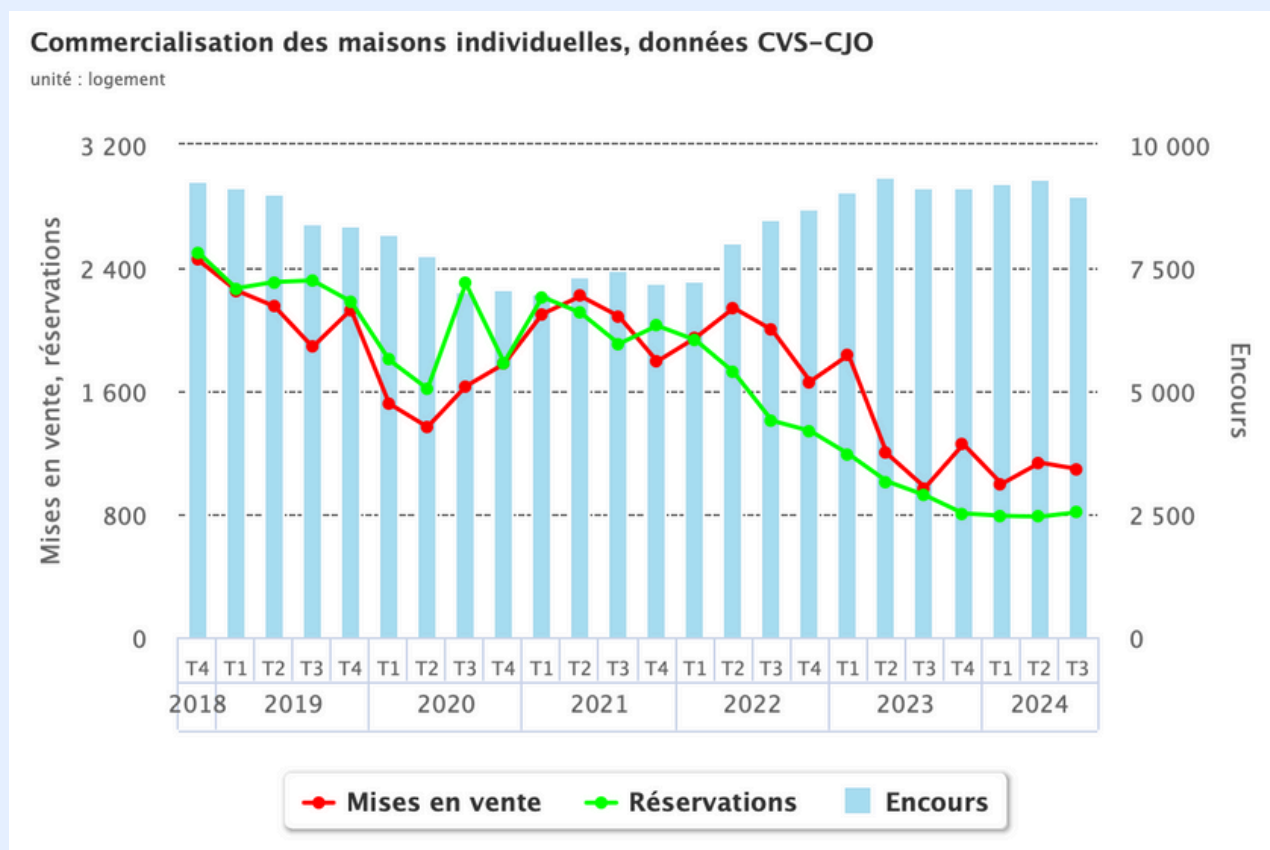
Maisons individuelles neuves : augmentation des réservations, diminution des mises en ventes , et baisse du stock

Concernant les habitats individuels, 812 maisons ont été réservées au troisième trimestre 2024, en augmentation de 3,7 % comparé au précédent trimestre. En comparaison avec le même trimestre de l'année précédente, les réservations de logements individuels diminuent de - 11,6 %.

Au troisième trimestre 2024, 1 092 maisons individuelles neuves ont été mises en vente, un nombre en diminution par rapport au précédent trimestre (- 3,7 %) mais en hausse sur un an (+ 12 %).

Au troisième trimestre 2024, l'encours des maisons individuelles encore disponibles à la vente à la fin du trimestre est de 8 955 logements, en diminution par rapport au trimestre précédent (- 3,6 %). Sur un an, l'encours de maisons disponibles est également en baisse (- 2 %). Au troisième trimestre 2024, le délai d'écoulement moyen des maisons neuves est de 11,2 trimestres. Ce délai est en diminution, par rapport au précédent trimestre (- 5 %).

*(les chiffres du 4ème trim. 2024 ne sont pas encore disponibles)



Source : Sitadel

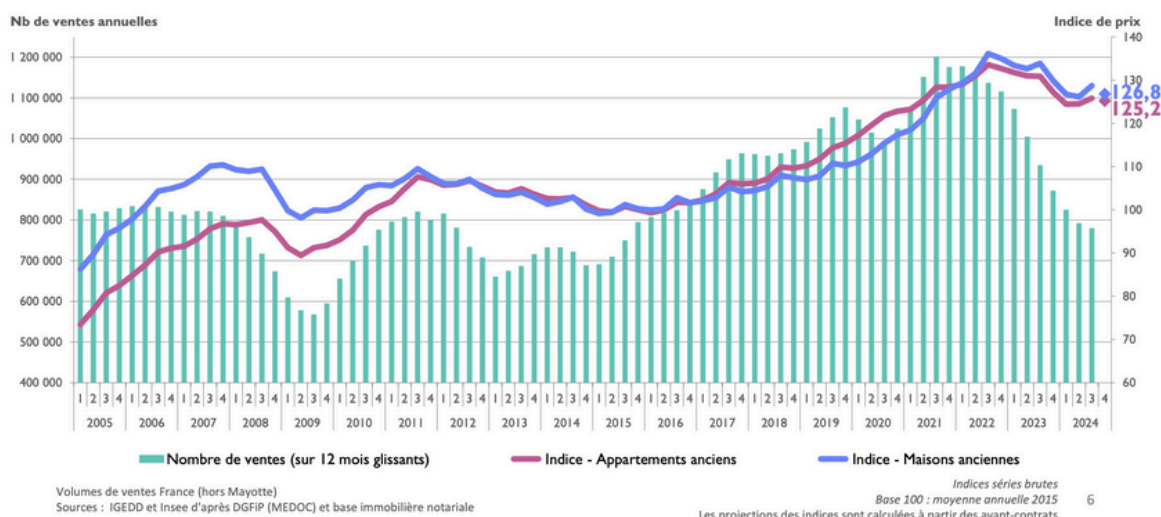
780 000 transactions en 2024 selon les Notaires de France : une baisse de 16% du volume des ventes dans l'ancien par rapport à 2023.



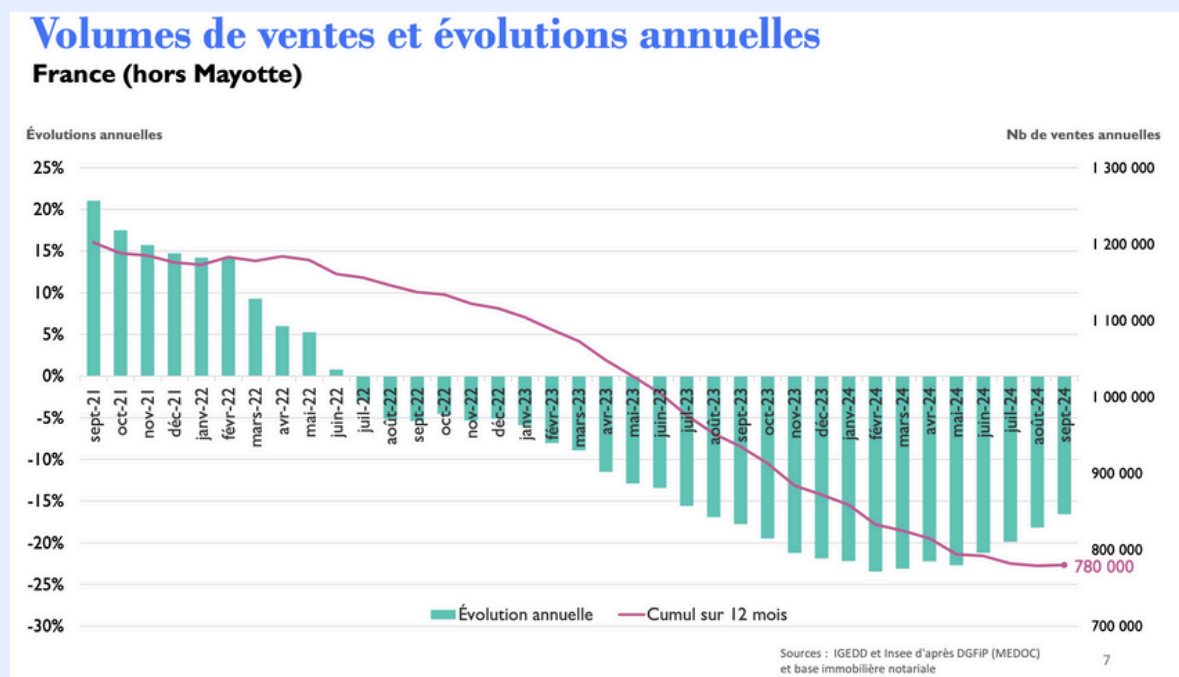
La chute est brutale par rapport aux années fastes du marché de l'ancien : rappelons-nous des niveaux records à plus d'un million de transactions en 2020-2022. Cette chute s'explique par l'envolée des taux d'intérêt et la politique restrictive de distribution du crédit : normes imposées par le HCSF, contraction des marges pour les établissements prêteurs.

Volumes de ventes et indices des logements anciens

Volumes, indices des prix et projections en France métropolitaine période 2005-2024
(projections à fin décembre 2024 des évolutions constatées sur les avant-contrats)



Un léger mieux peut être observé depuis le printemps 2024 : il correspond au début de la baisse des taux d'emprunt commencé en tout début d'année (décalage logique compte tenu des délais inhérents à la vente d'un bien).



Immobilier : 2025, l'année de la stabilisation ?

Après une année 2024 marquée par des ajustements, le marché immobilier semble enfin trouver son équilibre. Si la baisse des prix observée depuis 2023 touche à sa fin, la reprise reste timide. Hausse de la demande, taux d'emprunt en repli, stabilisation des prix : autant de signaux qui laissent entrevoir une dynamique plus favorable pour les acheteurs.

Un marché en sortie de cycle baissier

Le dernier trimestre de 2024 confirme ce que beaucoup espéraient : la fin du cycle baissier. Après une chute marquée des prix en début d'année et un net ralentissement des transactions, le marché immobilier a progressivement repris des couleurs au second semestre.

Côté prix, la tendance est à la stabilité.

Cette stabilisation s'explique en grande partie par l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages. La baisse progressive des taux de crédit, amorcée par l'assouplissement de la politique monétaire de la BCE, a permis aux acheteurs de gagner jusqu'à 5 m² de surface supplémentaire en un an.

Un moment propice pour acheter

Le marché actuel semble offrir une fenêtre d'opportunité idéale pour les acheteurs. La demande a bondi de 10 % sur l'année, portée par un regain d'intérêt des acquéreurs. Dans les grandes métropoles, l'emballement est encore plus marqué :

- Toulouse et Bordeaux enregistrent une hausse spectaculaire de +37 % et +38 % de projets d'achat.
- Paris renoue avec les acheteurs : après une année 2023 morose, la demande a progressé de +31 % en un an.

Un marché toujours favorable aux négociations

Les acheteurs conservent encore un levier de négociation important, notamment grâce à un stock de biens toujours élevé. Mais cette situation pourrait ne pas durer : le nombre d'annonces commence à diminuer, notamment dans les grandes agglomérations (-7 % à Paris, -6 % en moyenne dans le Top 10 des villes françaises).

2025 : l'année du rebond ?

Si ces conditions se maintiennent, la dynamique actuelle pourrait aboutir à une légère remontée des prix. « J'anticipe une hausse de l'ordre de 2 % d'ici la fin de l'année », analyse Thomas Lefebvre, vice-président Data de SeLoger et Meilleurs Agents.

Cependant, le marché reste sensible à d'éventuelles turbulences politiques et économiques. Une crise budgétaire majeure, une récession prolongée ou un nouveau durcissement des conditions d'octroi des crédits freineraient le (timide) redémarrage du marché.



Made in Courtage
1er réseau de courtage indépendant



hello@madeincourtage.fr



<https://madeincourtage.fr>

Contact presse

Evelyne LESCLIDE

hello@madeincourtage.fr