



De l'Économie

QUESTIONS ÉCONOMIQUES CONTEMPORAINES #10

- PERSPECTIVES DE L'IMMOBILIER EN FRANCE
EN 2023 ET ACCESSIBILITÉ AU LOGEMENT

Partie 2

- Avec Philippe Narassiguin



De l'Économie

“

DEUXIÈME PARTIE

**LA PROBLÉMATIQUE DE
L'ACCESSION À LA
PROPRIÉTÉ**



IV - L'accession à la propriété pour les jeunes ménages : les perspectives pour les années à venir



L'accession à la propriété va devenir difficile pour les jeunes ménages dans les années qui viennent. À côté de l'augmentation du taux d'intérêt directeur de la BCE qui risque de se prolonger durant deux à trois années, plusieurs autres éléments sont à prendre en compte :

- Les prix des logements à acheter restent élevés, y compris dans l'ancien.
- Les prix au mètre carré de l'immobilier augmentent significativement depuis 2016. Le montant des emprunts à contracter est sorti de la zone 3100 - 3800 euros le mètre carré pour passer dans celle comprise entre 4000 - 4500 euros le mètre carré.

IV - L'accession à la propriété pour les jeunes ménages : les perspectives pour les années à venir



- La somme à apporter à la banque pour que le dossier de prêt soit accepté est devenu extrêmement importante : 60 000 euros en moyenne d'apport personnel initial pour que le prêt soit débloqué. Il y a quelques années, il était possible de contracter un emprunt immobilier sans apport initial.
- L'augmentation du taux d'intérêt directeur de la BCE pourrait se prolonger dans le temps et provoquer ainsi un accroissement supplémentaire des taux d'intérêt des banques de second rang sur les crédits immobiliers. L'âge d'accession à la propriété pour les jeunes ménages pourrait être retardée.

V - Les perspectives du marché de l'immobilier dans les années à venir



1. Le marché de l'immobilier, marqué par une hausse des prix au mètre carré, doit faire face à une contrainte supplémentaire. Il s'agit de l'augmentation significative des taux des crédits immobiliers, qui découle des accroissements successifs du taux d'intérêt directeur de la BCE.
2. Il y a eu en 2021 et 2022, une hausse du coût de la construction due à la flambée des coûts des matériaux. Depuis la fin de l'année 2022, on note une réduction du prix des matériaux. Cependant, les coûts de construction restent à des niveaux élevés.

V - Les perspectives du marché de l'immobilier dans les années à venir



3. Ce phénomène n'est sans doute pas terminé et dans ce cas, on peut s'attendre à ce que les crédits immobiliers coûtent beaucoup plus chers.
4. Un grand nombre de ménages, notamment les jeunes, vont être exclus en matière d'accession à la propriété.
5. On peut espérer une baisse du prix des logements à acheter. Le nombre d'acheteurs se raréfiant, les vendeurs seront contraints de baisser un peu leurs prix. Cependant, il faudra attendre le deuxième semestre de l'année 2023 pour en avoir la confirmation.



De l'Économie

“

CONCLUSION



CONCLUSION



- 1** Deux phénomènes coexistent désormais : une hausse des prix au mètre carré des logements et la hausse des taux d'intérêt.
- 2** La hausse des taux d'intérêt alourdit les charges de remboursement ce qui se répercutera sur les demandes de crédits immobiliers de la part des ménages notamment.
- 3** Les dossiers de demandes de crédits immobiliers pourraient être rejetés dans une plus forte proportion que dans la période précédente.
- 4** L'accession à la propriété deviendra plus difficile.