



La Boutique News

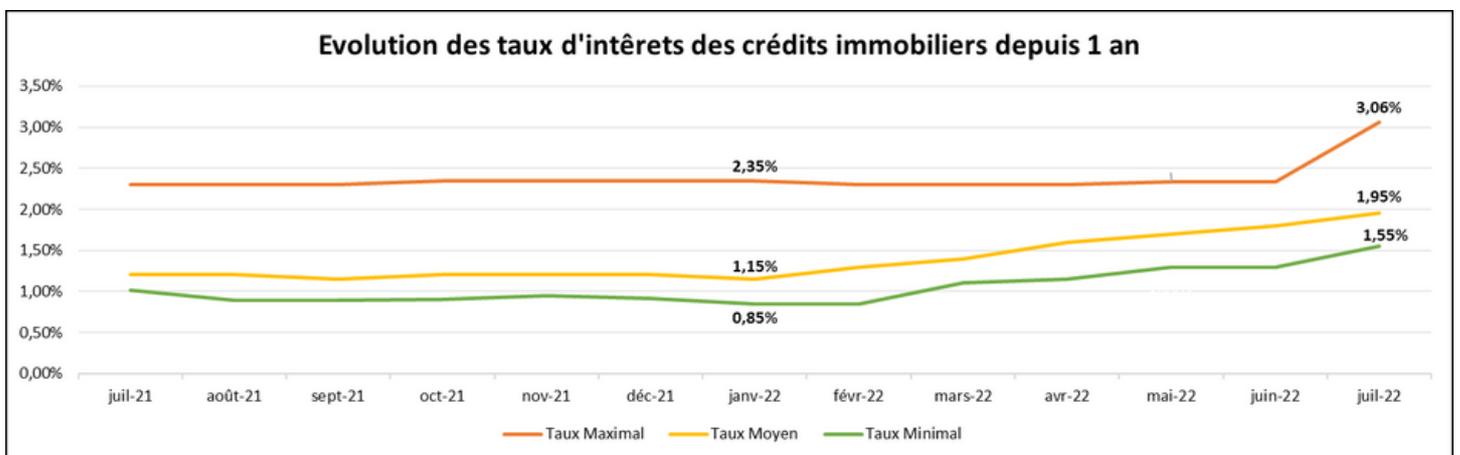
L'évolution des prix de
l'immobilier



L'évolution des prix de l'immobilier

Introduction

Ce n'est un secret pour personne, depuis le début de cette année 2022 les taux de crédit immobilier sont en forte hausse. Alors que le taux d'emprunt moyen sur 25 ans était de 1,15 % début janvier, on observe en ce mois de juillet 2022 une moyenne de 1,95 %. Cette hausse est d'autant plus surprenante qu'elle est soudaine et rapide. Les projections des différents professionnels du secteur bancaire à fin 2022 font état de taux moyens compris entre 2 % et 3 % par an.



Source : empruntis

La question que tout le monde se pose, la hausse des taux d'intérêts entraîne-t-elle forcément une baisse des prix ? En théorie, oui. La hausse des taux d'intérêts conduit à la baisse de la capacité d'emprunt pour un même acquéreur et devrait donc entraîner une baisse des prix de l'immobilier. Cependant il convient d'intégrer qu'en période d'inflation, les revenus sont également orientés à la hausse ce qui permet de compenser tout ou partie de la hausse des taux par une capacité de charges mensuelles d'emprunt plus élevée. Egalement lors de forte période d'incertitude géopolitique ou autre, l'immobilier conserve dans l'inconscient des gens le fait d'être une valeur refuge, on constate donc beaucoup de transfert d'épargne financière vers cet actif, ce qui évite une baisse des prix.



Au final, l'évolution de la valeur de l'immobilier est plus complexe qu'une simple corrélation avec les taux d'emprunt. Cette évolution peut dépendre également de nombreux autres critères comme les nouvelles normes liées à la transition écologique ou encore la tension du marché que nous développons en suivant.

1 - L'Immobilier et la transition écologique

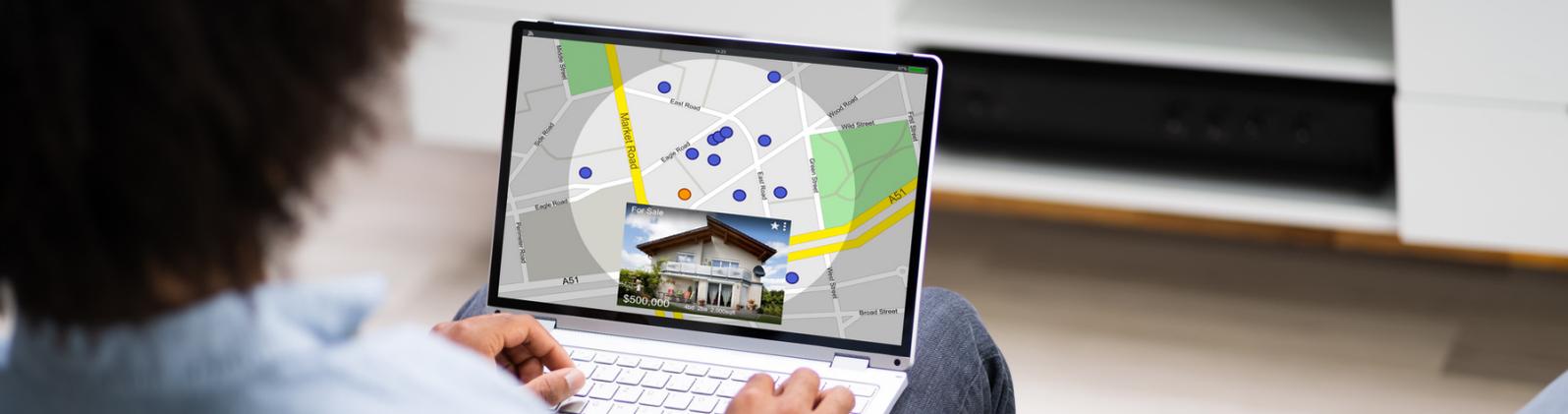
C'est l'un des sujets dont on parle le plus depuis quelques mois sur le marché immobilier. Réduire au maximum l'empreinte carbone de nos bâtiments anciens et mieux construire nos futurs logements en prenant en compte l'aspect écologique. Tel est le projet principal du gouvernement français en terme de logement ces dernières années.

Pour les logements anciens qui consomment le plus, cela se traduit directement par une interdiction de louer (performance énergétique G interdiction à partir du 1er janvier 2023, F à partir de 2028, et E à partir de 2034) pour les propriétaires bailleurs et par des factures énergétiques de plus en plus élevées pour les occupants. Ces biens nécessiteront donc à court terme d'importants travaux de rénovation. La forte augmentation des matières premières et donc le coût de ces travaux pénalisent fortement leur valeurs sur le marché de la revente et créent un écart de prix encore jamais observé entre les biens neufs répondants aux dernières réglementations thermiques et ces biens anciens ayant des performances énergétiques plus modestes.



L'immobilier neuf répond, quand à lui, totalement à ces objectifs écologiques mais les nouvelles techniques de construction permettant d'arriver à ce résultat et la hausse du prix des matériaux impactent directement le coût de construction de ces nouveaux bâtiments.

De plus les promoteurs doivent désormais respecter les normes de la RE2020 (réglementation énergétique 2020) et construire des logements dont la qualité d'usage doit honorer un certain nombre de conditions pour pouvoir bénéficier par exemple de la loi Pinel 2023 ou du futur PTZ. Ces nouvelles normes sont des coûts supplémentaires pour les promoteurs et se retrouvent également dans le prix de vente final.



II - Le marché reste tendu

Nous venons de voir que les nouvelles normes liées à la transition écologique du parc immobilier alliées à l'inflation mondiale des matières premières et de l'énergie sont un vecteur de la hausse actuelle et future des prix. Un deuxième phénomène à prendre en compte est la tension entre l'offre et la demande qui reste forte dans les grandes agglomérations. Cela fait maintenant plusieurs années que les promoteurs alertent sur le fait que la construction de logements ne suit pas l'évolution démographique de ces aires urbaines. A ce titre, le Président de la Fédération des Promoteurs Immobilier Nouvelle Aquitaine alertait il y a un peu moins d'un an : "9 à quasiment 12 mois de retard de production. Cela se ressent clairement sur les chiffres du début 2021. Exemple flagrant : sur le premier trimestre 2021, où, à Bordeaux, seulement 50 logements ont été mis en vente. C'est le niveau le plus bas jamais observé dans cette ville où l'on produit 1 500 logements neufs par an, soit 400 à 500 logements par trimestre".

Malgré ce retard et ses conséquences connues des institutions, il est de plus en plus difficile pour les promoteurs de trouver des terrains et surtout d'obtenir des permis de construire qui sont encore trop souvent refusés par les mairies.

Le gouvernement compte donc sur la réhabilitation du parc immobilier ancien pour palier le manque d'offres et réduire l'empreinte carbone de la construction immobilière. Cette solution peut permettre de compenser une partie du déficit de construction des logements neufs mais les capacités de réhabilitations (manque de main d'oeuvre, manque de matériaux, stock de logement à réhabiliter limité...) empêcheront de combler totalement ce manque de production. Ces différents constats nous laissent donc penser que face à une telle situation, la hausse des prix devrait se poursuivre inexorablement.



Conclusion

Le contexte actuel est donc très particulier. Les prix de l'immobilier et les loyers continuent d'augmenter, au même titre que les matières premières, les énergies et le coût de la vie en général. Comme expliqué précédemment, cette inflation entraîne également la hausse des coûts de construction et donc des prix de vente. De plus, le retard de l'offre continue de s'accroître alors que l'évolution démographique poursuit sa progression ce qui accentue la tension du marché. Ces éléments nous laissent donc à penser qu'une hausse des prix (peut-être modérée) à moyen et long terme reste la piste la plus probable.