



Rotary
Neuilly-sur-Seine



L'immobilier, un marché dans quel état ?

13 mai 2025

Vécu sereinement, l'investissement locatif devient une réelle source de plaisir.

2025 : Dégel et reprise du marché de l'immobilier

2024 : année de repli.

Crédits : poursuite de la reprise.

2025 : coût du crédit stabilisé.

Conjoncture économique : Risquée.

Perspectives

Marché de l'ancien :

- Transactions : poursuite de la reprise pour cette année
- Prix : léger redressement des prix dès 2025

Marché du neuf*:

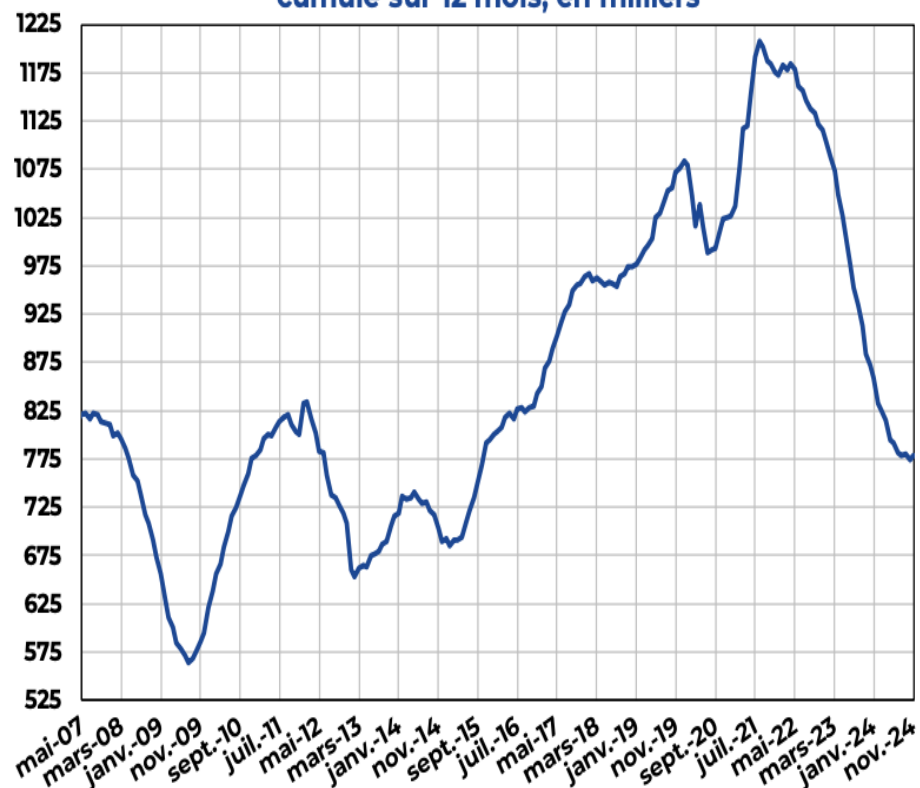
- Volumes : une relance des ventes qui devrait se prolonger
- Prix : pas d'augmentation pressentie à court terme grâce à l'accalmie sur le coût de la construction

Crédit :

- Taux des crédits : pas d'évolution majeure pour 2025
- Critères d'octroi : pas de resserrement des contraintes à entrevoir
- Crédits nouveaux : prolongement de la reprise et rebond effectif en moyenne annuelle 2025

Perspectives

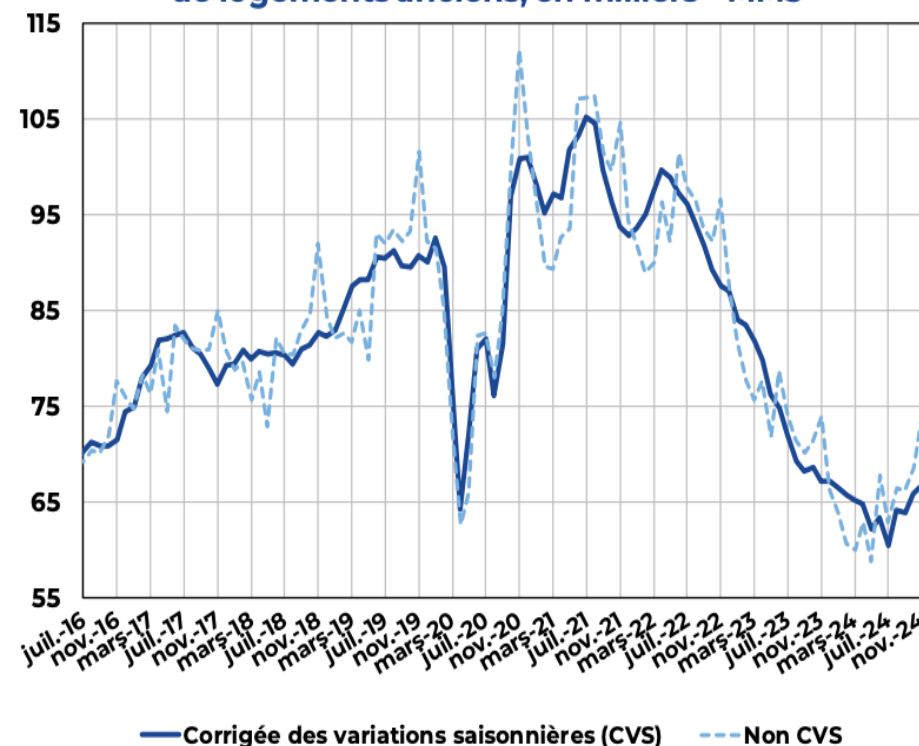
Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois, en milliers



Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, calculs LBP

Transactions immobilières

Estimation du nombre de transactions mensuelles de logements anciens, en milliers - MM3

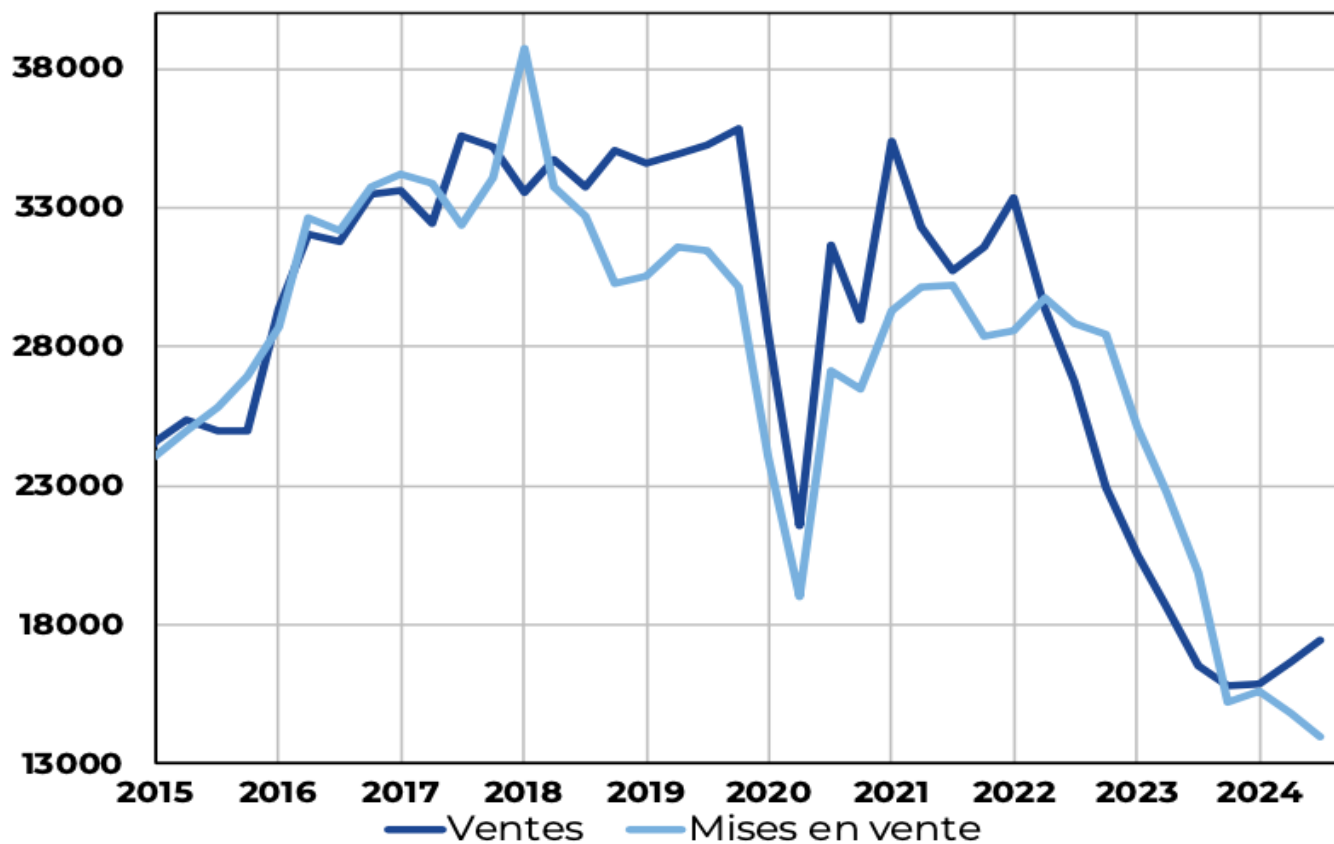


Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, calculs LBP

Marché du neuf – National

Poursuite du redressement des ventes dans le neuf

**Ventes et mises en vente de logements neufs
(CVS) - par trimestre**

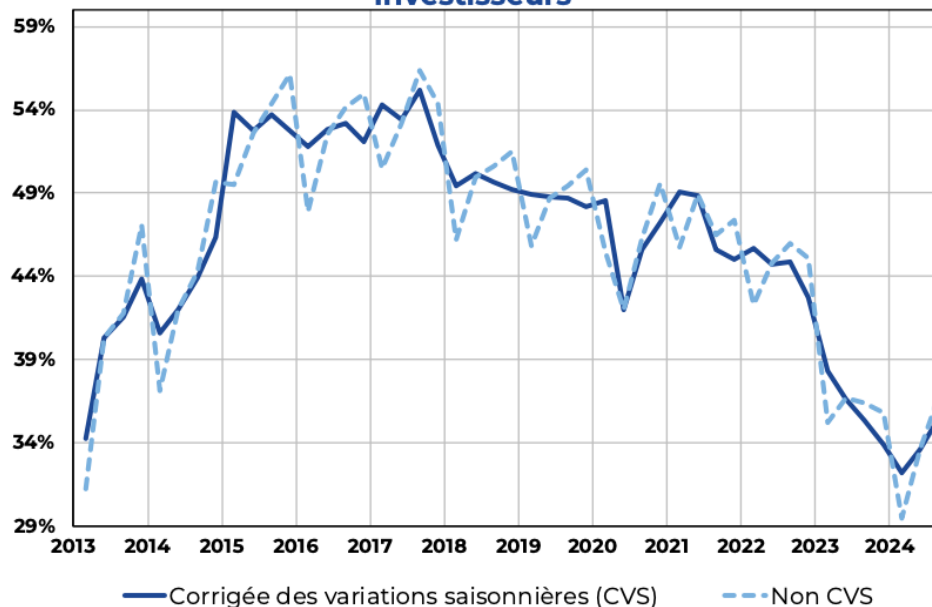


Sources: Ministère du Logement, calculs LBP

Marché du neuf – National

Poursuite du redressement des ventes dans le neuf

Part des ventes de logements neufs aux investisseurs



Source: FPI (Fédération des promoteurs immobiliers), calculs LBP

Transactions immobilières

Solde d'opinion des promoteurs sur la tendance de la demande de logements neufs, en %, CVS



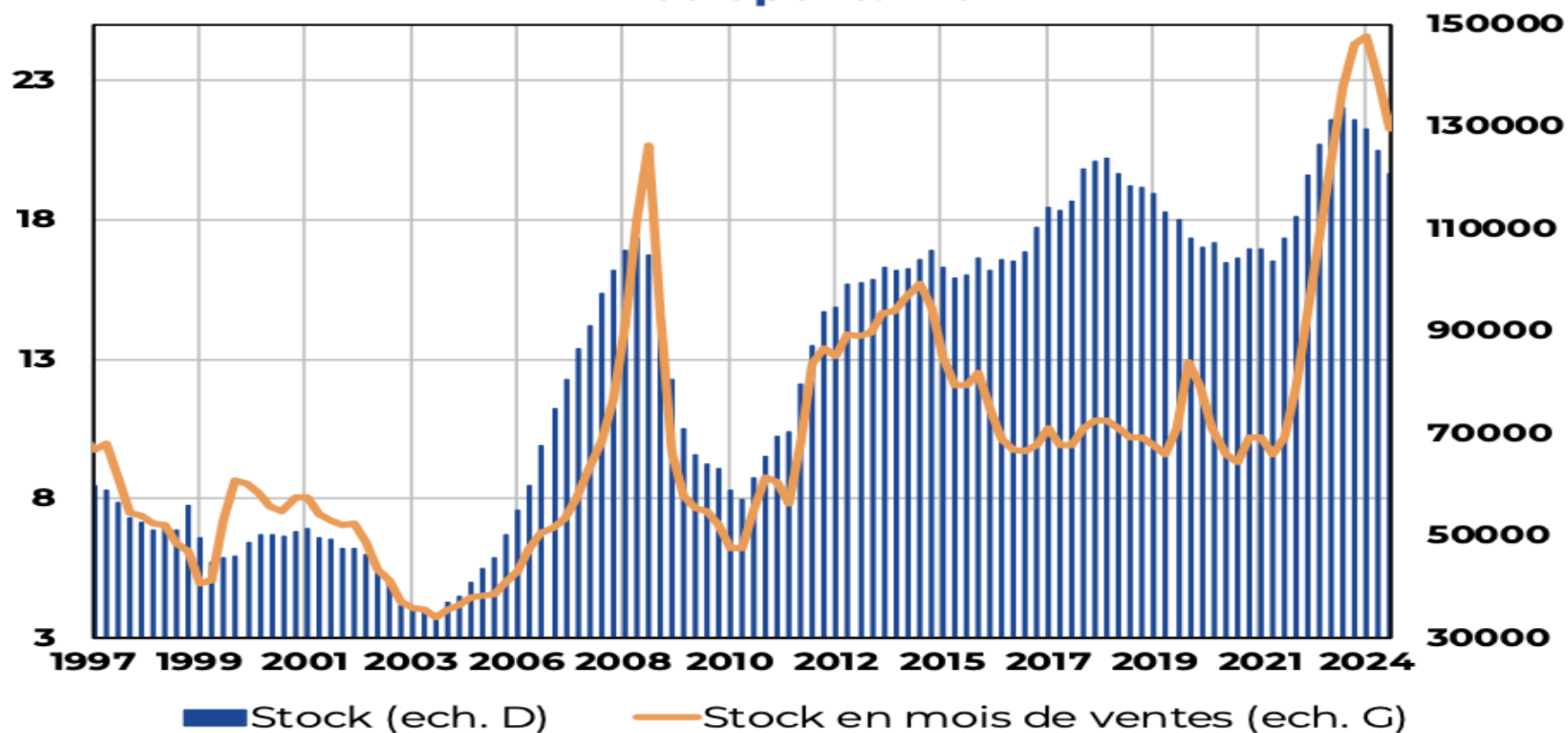
Sources : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee, calculs LBP

NB : En raison des difficultés liées à la période de confinement, aucune enquête n'a pu être effectuée pour le 2^{ème} trimestre 2020.

Marché du neuf (stocks promoteurs)

Inflexion des niveau et délai d'écoulement des stocks

Stock de logements neufs à la vente - France métropolitaine

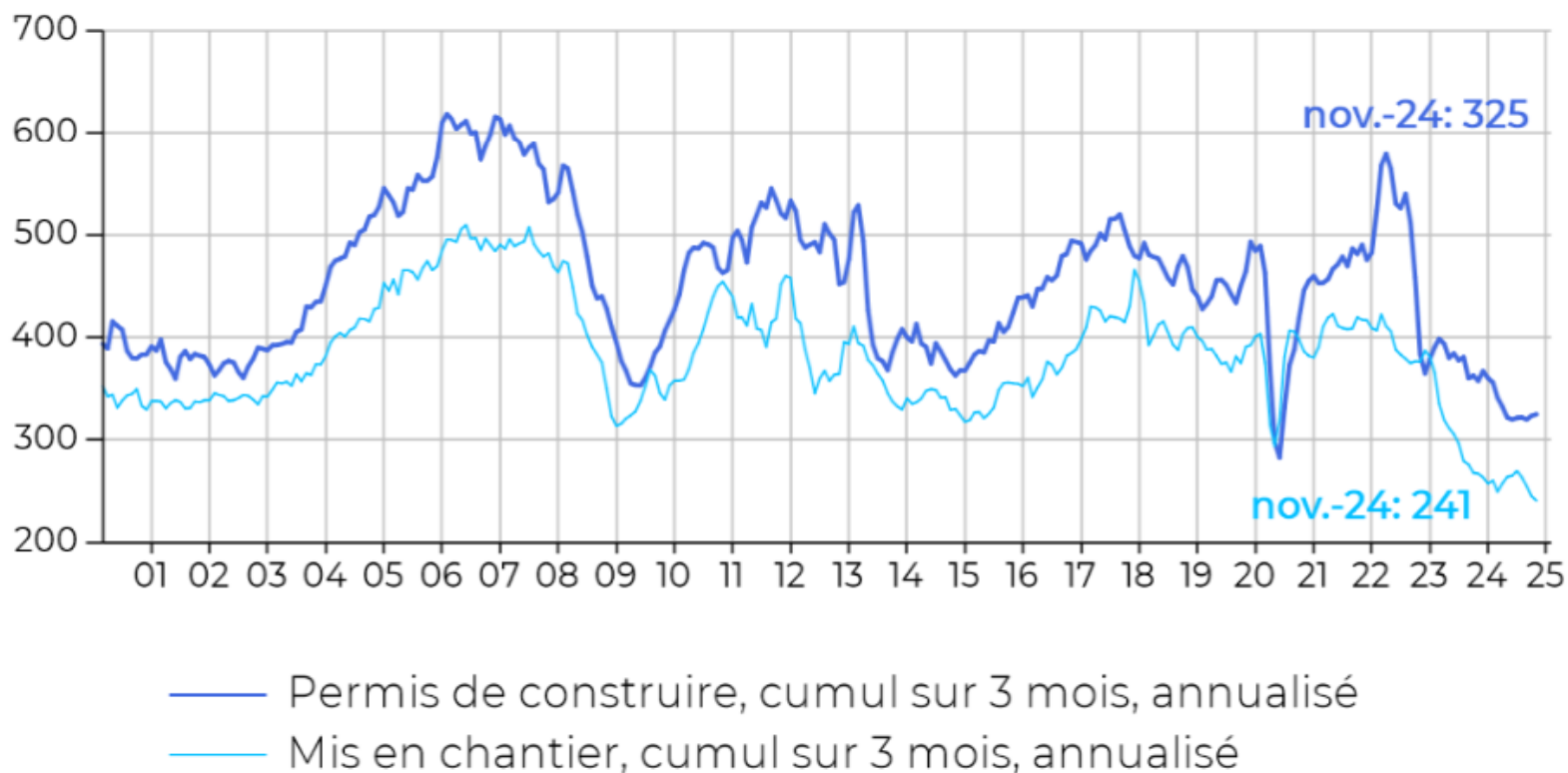


Sources : Ministère du Logement, calculs LBP

Marché du neuf (construction)

L'activité reste en repli dans le secteur de la construction

France : nombre de logements, en milliers (cvs-cjo)



Source : IHS, LBP

Marché de l'ancien - National (prix)

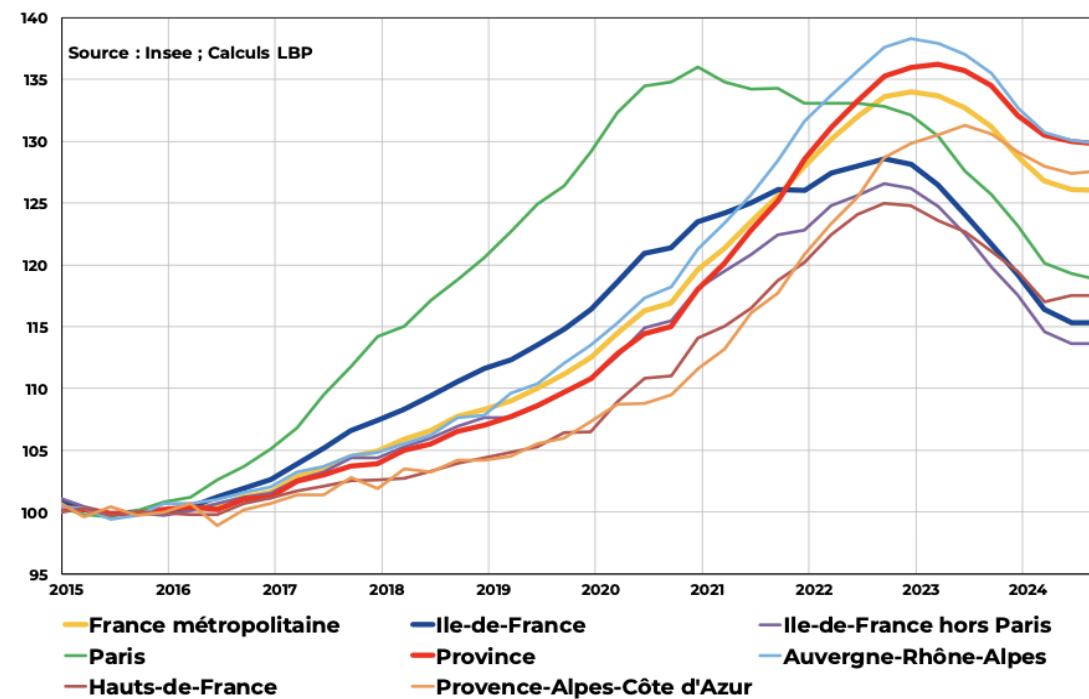
Des prix dans l'ancien quasi-stabilisés

Evolution des prix dans l'ancien - En %

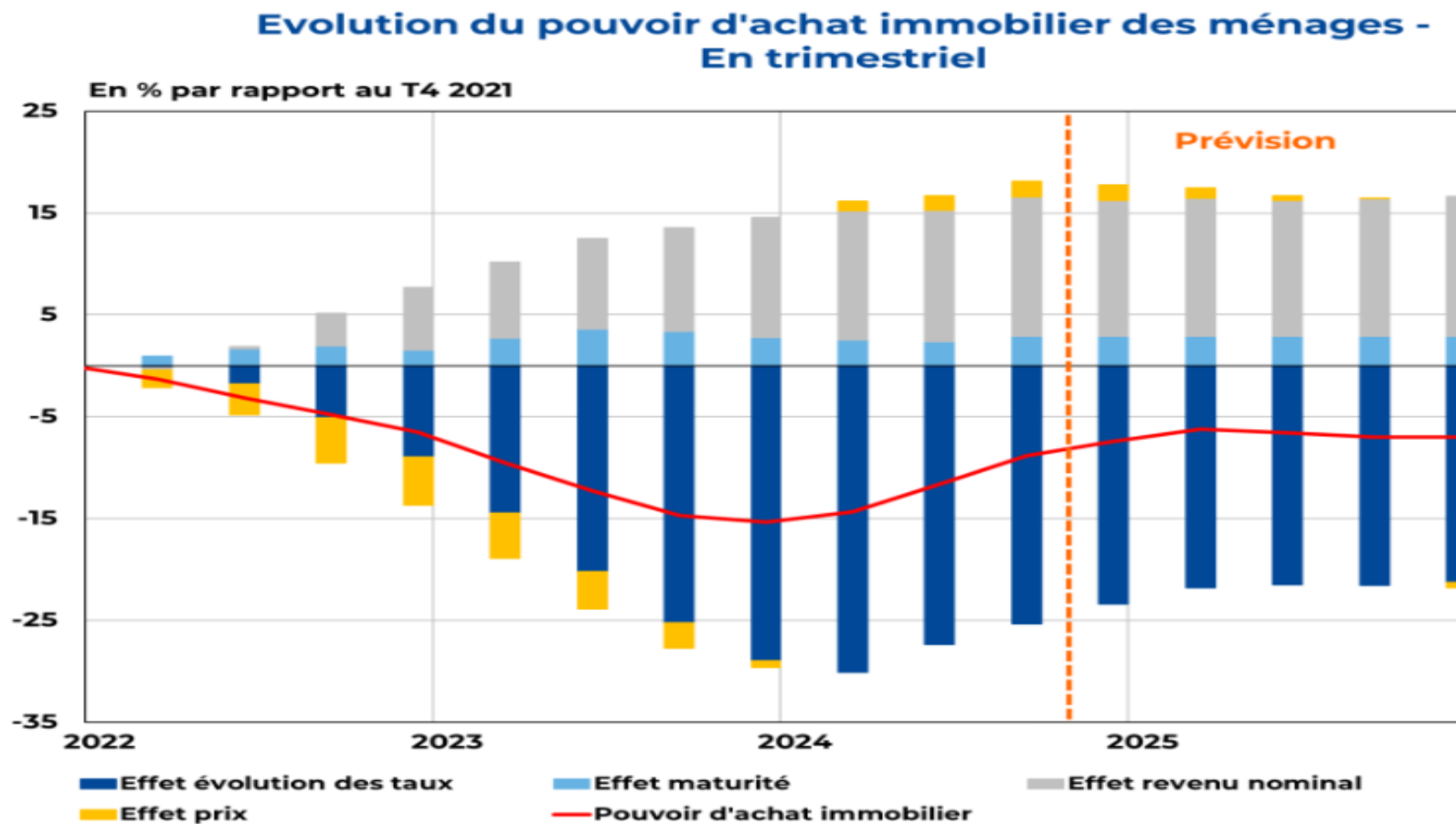


Source : Insee ; LBP

Indice des prix des logements anciens par région - Base 100 décembre 2015 - CVS



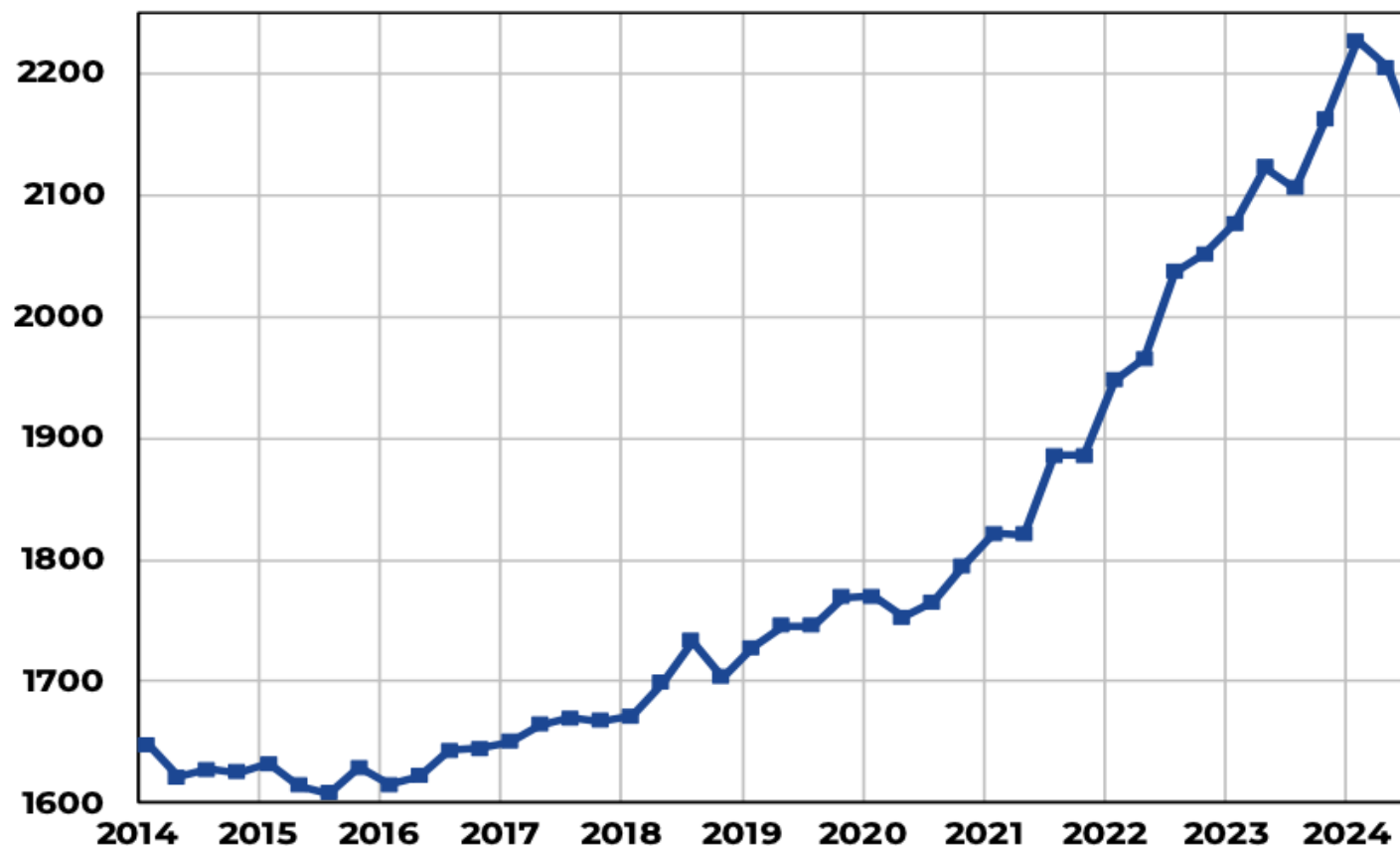
Pouvoir d'achat immobilier



Marché du neuf - National (prix des appartements)

Accalmie sur le coût de la construction

Indice du coût de la construction (base 100 au 4^{ème} trimestre 1953)



Sources : Insee, calculs LBP

Crédit à l'habitat – Taux des crédits

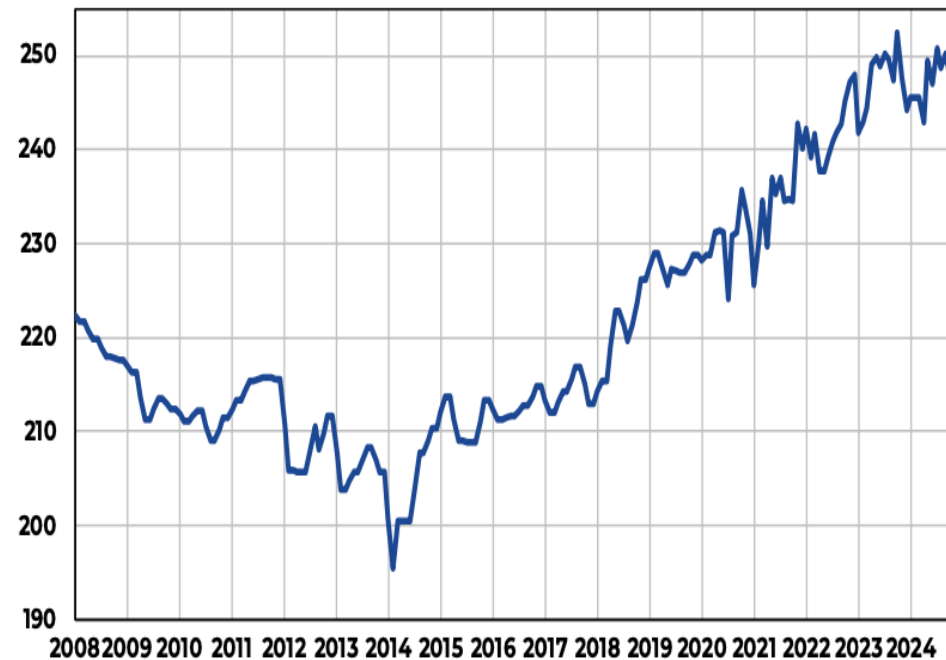
Des taux d'emprunt toujours en baisse

Taux des nouveaux crédits immobiliers aux particuliers (%)
ensemble des marchés



Source : Observatoire Crédit Logement/CSA, calculs LBP

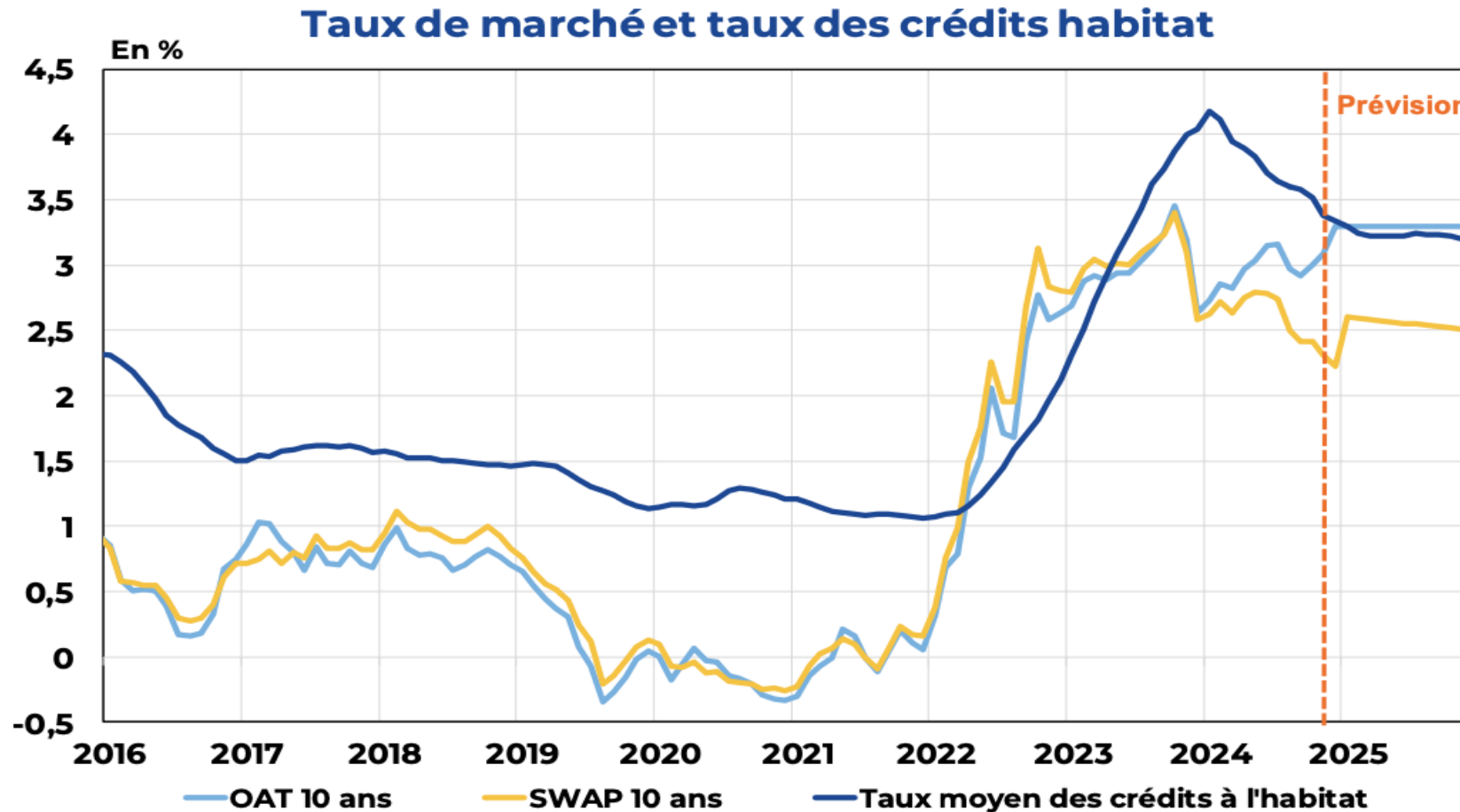
Durée initiale moyenne des nouveaux crédits à l'habitat aux particuliers
En mois



Source : Observatoire Crédit Logement/CSA, calculs LBP

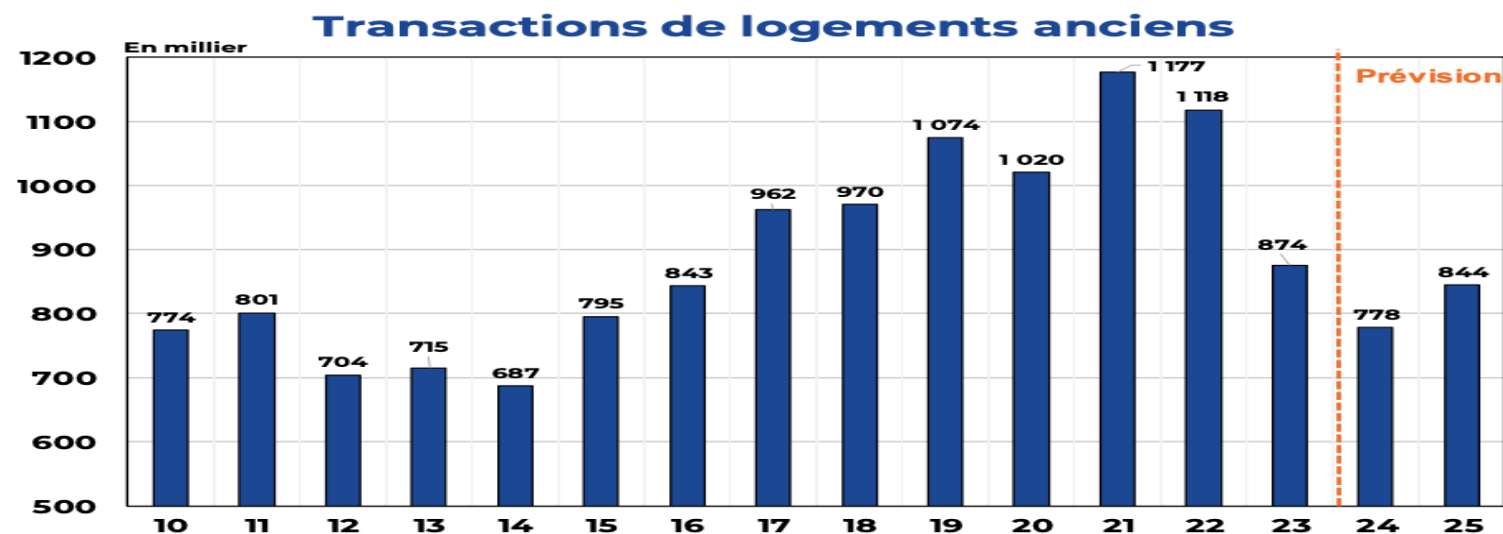
Taux des crédits

Perspective : Pas d'évolution majeure à l'horizon fin 2025

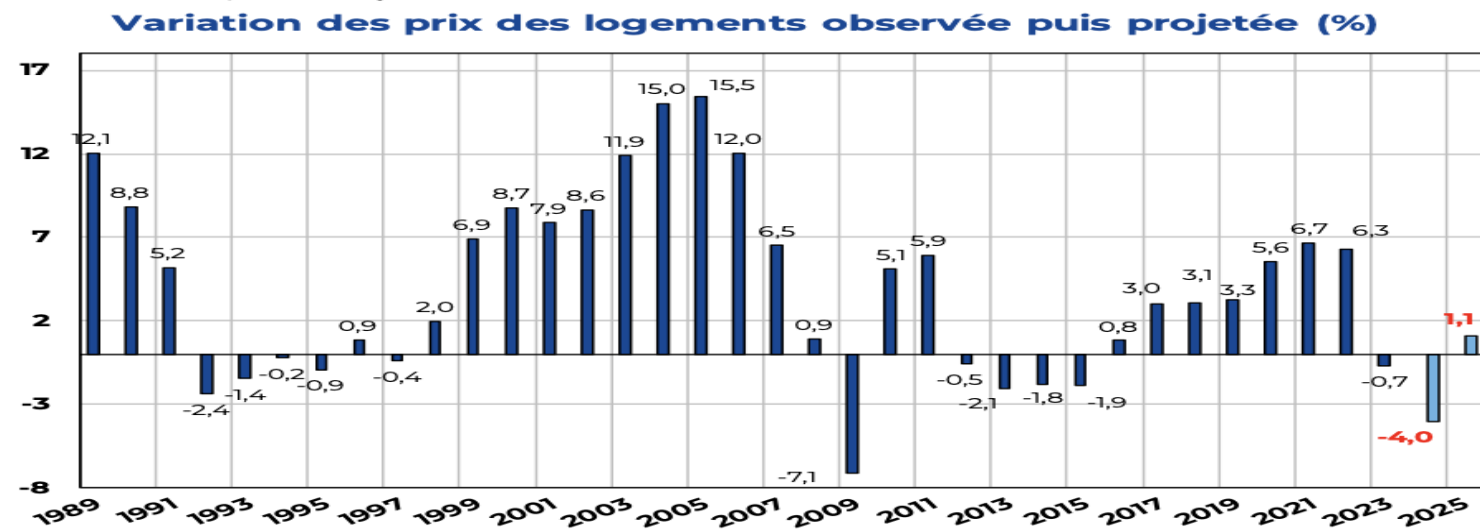


Sources : LSEG, Banque de France ; Calculs et prévisions LBP

Transactions et prix des logements anciens



Source : CGEDD ; Calculs et prévisions LBP



Sources : notaires Insee ; calculs et prévisions LBP

40 ans de subventions

Loi Méhaignerie

Réduction d'impôt de 10 % du montant de l'investissement



1986

Loi Périssol

Amortissement permettant de déduire jusqu'à 80 % du montant de son investissement



1993

1996

1999

Loi Robien

Réduction d'impôt pouvant atteindre jusqu'à 65 % de l'investissement sur 15 ans. En 2006, le taux de défiscalisation a été réduit à 50 % sur 9 ans (Robien recentré)



2003

2006

Loi Scellier

Défiscalisation de 25 % du montant de l'investissement sur 9 ans en France métropolitaine (ramené à 22 % en 2011 puis à 13 % en 2012). Outre-mer concerné avec des taux plus favorables



2009

2014

2015

Loi Pinel

Réduction d'impôt à 12 %, 18 % et 21 %, pour un engagement locatif de 6, 9 ou 12 ans. En 2023 et 2024, les taux ont été réduits, mais un « Pinel + » permettait de conserver les avantages originaux, en échange de normes énergétiques et de confort supérieures



2027

Loi Quilès-Méhaignerie

Réduction d'impôt à 15 % du prix d'acquisition



Loi Besson

Déduction de 50 % du montant de l'investissement. Elle instaure pour la première fois des plafonds de loyers et de ressources des locataires



Loi Borloo

Réduction d'impôt équivalente à 65 % du montant de l'investissement sur le revenu global avec un abattement de 30 % sur le montant des loyers perçus



Loi Duflot

La défiscalisation avec ce dispositif éphémère atteignait 18 % sur 9 ans. Ce dispositif imposait des normes de construction relevées, ainsi qu'un zonage, d'où son échec

