

EN EAUX TRES TROUBLES

Perspectives des marchés immobiliers résidentiels en France

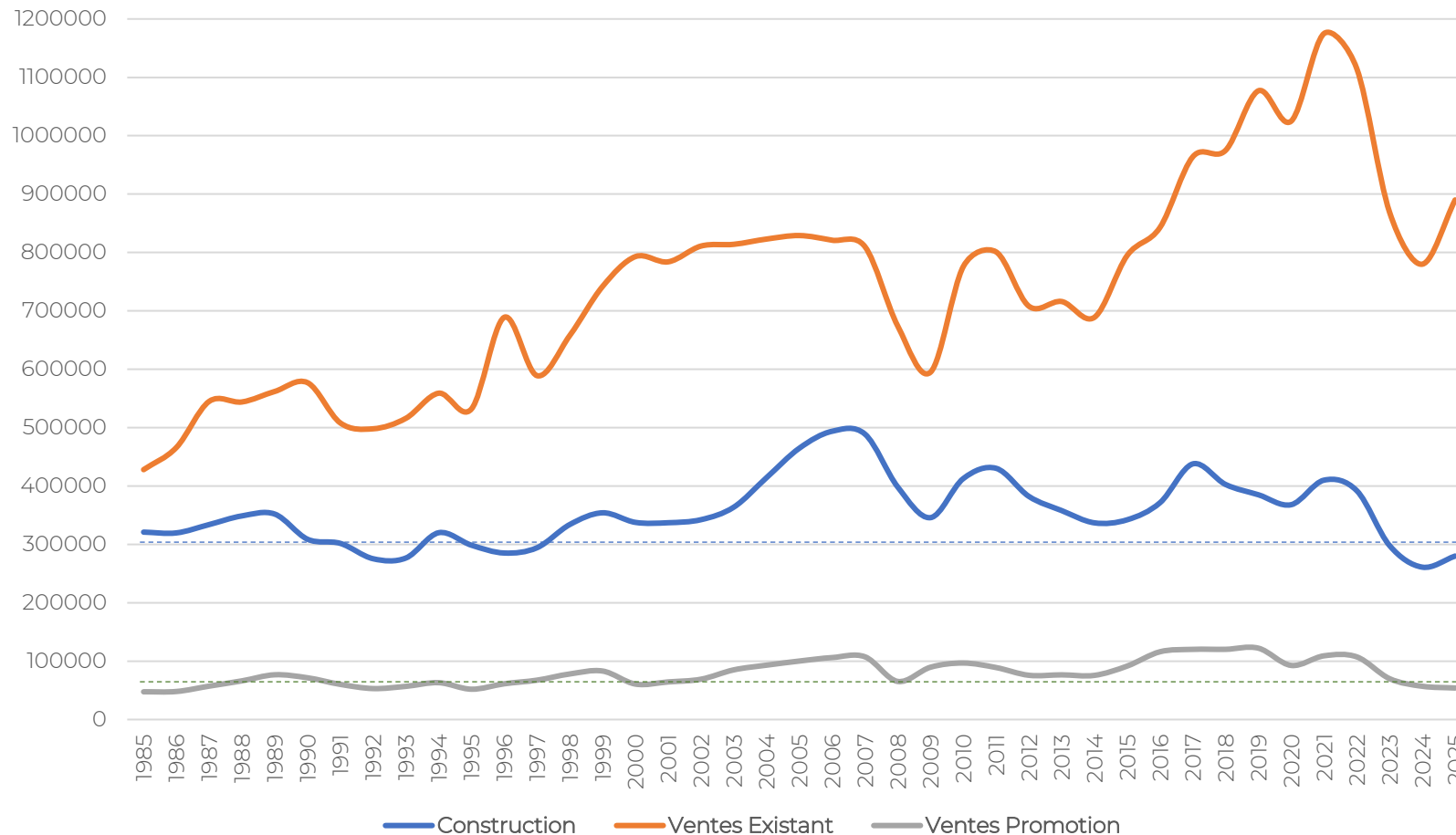
Institut Méditerranéen pour la Ville et les Territoires

Marseille, 7 septembre 2025

La situation : volumes, prix et conditions financières

1. La crise... pour qui ?

Construction neuve, ventes de logements existants et ventes (détail) en promotion Echelle France



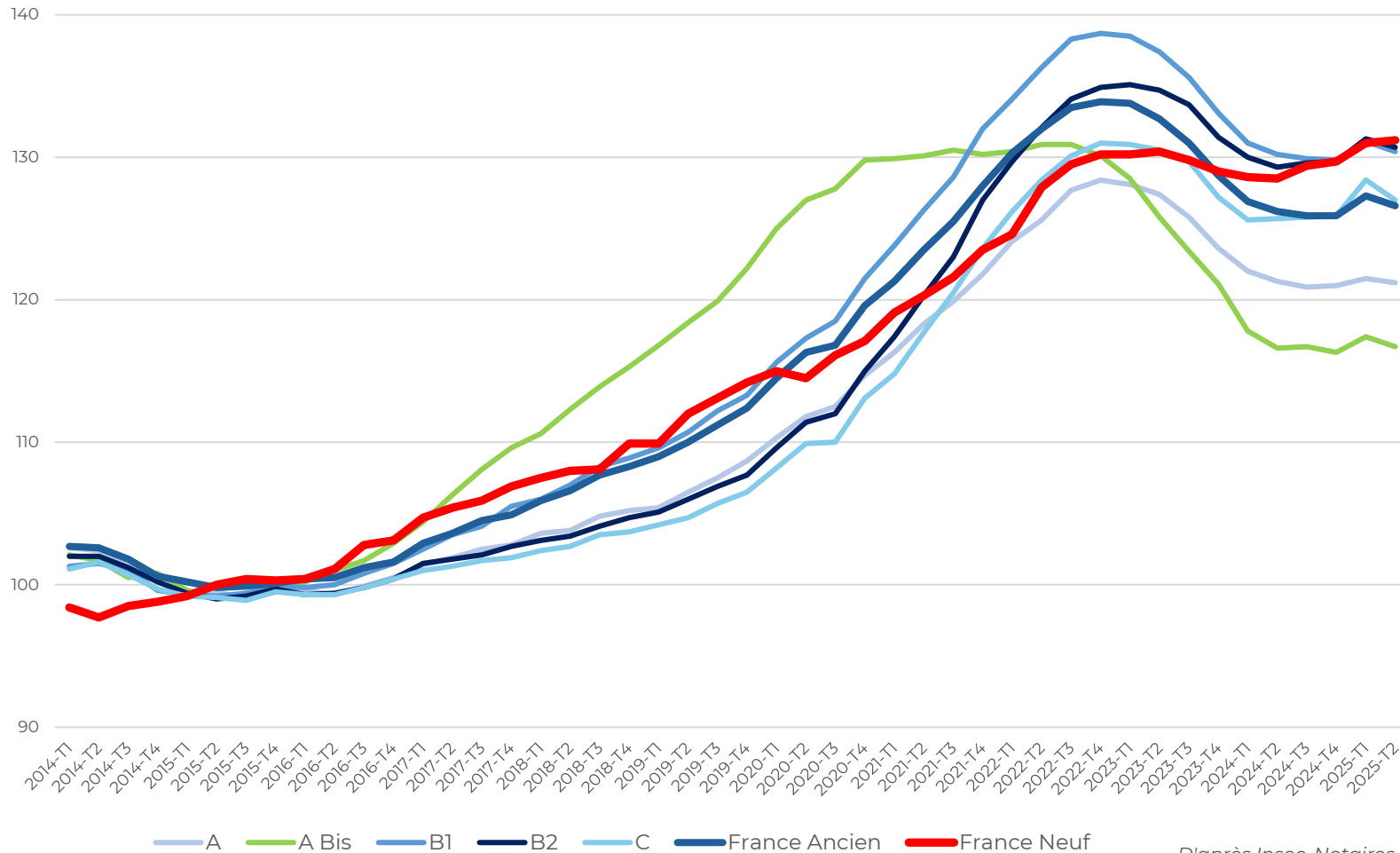
Sources : Construction, Sitadel / Existant, Notaires / Promotion, AD / 2025 : projections Adéquation

- Une chute très forte dans le neuf et un étiage historique « dépassé » entre 2023 et 2025
- La chute est brutale dans l'existant, mais les volumes restent significatifs et repartent
- Et aussi... la crise de la promotion neuve emporte celle du logement social, produit à 60 % par des promoteurs

2. Un décrochage des prix à relativiser

Depuis 2015 : hausse et ralentissement, d'ampleurs différenciées dans l'espace

Echelle France



→ Une dynamique commune, mais d'ampleurs variables

→ Les marchés les plus inflationnistes ont décroché davantage

→ Les prix restent partout significativement plus élevés qu'au début des années 2000

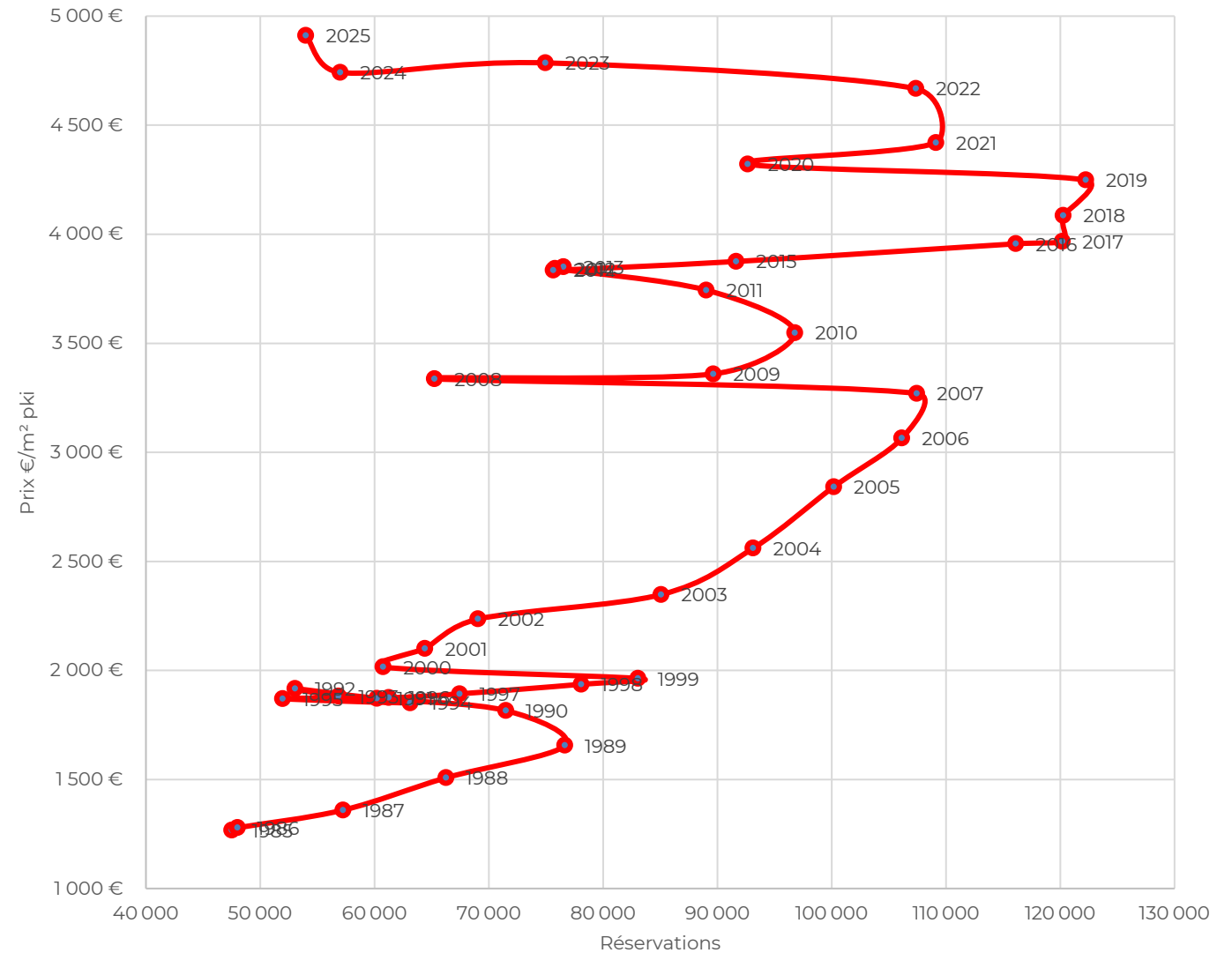
→ PAS de baisse de 30 % des prix, comme entre 1991 et 1995 à Paris

→ PAS ou peu de baisse dans le neuf

=> Quelles explications au coup d'arrêt de 2022 ?

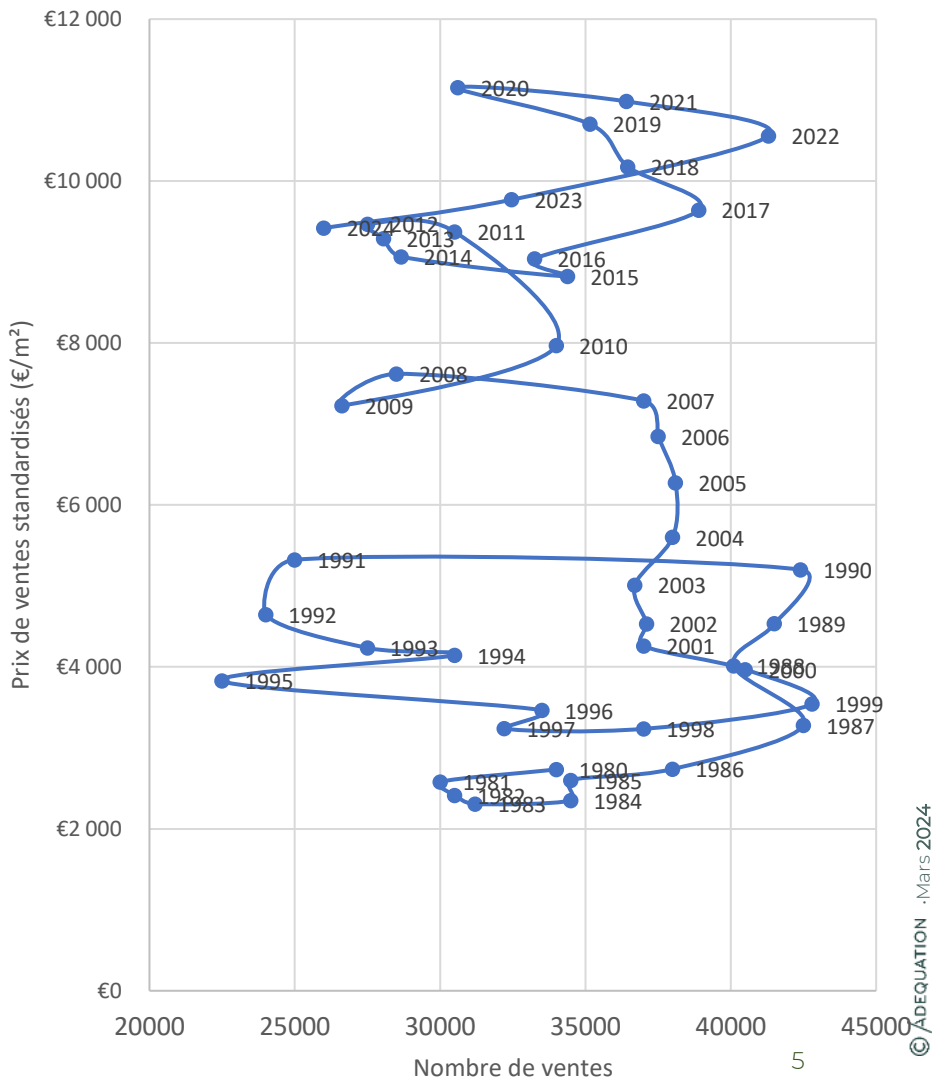
3. Les marchés « s'ajustent » d'abord par les volumes

Prix et volumes évoluent conjointement
Echelle France Métropolitaine – Promotion neuve vente détail



Source : Adéquation/ECLN et Notaires pour graphique de droite

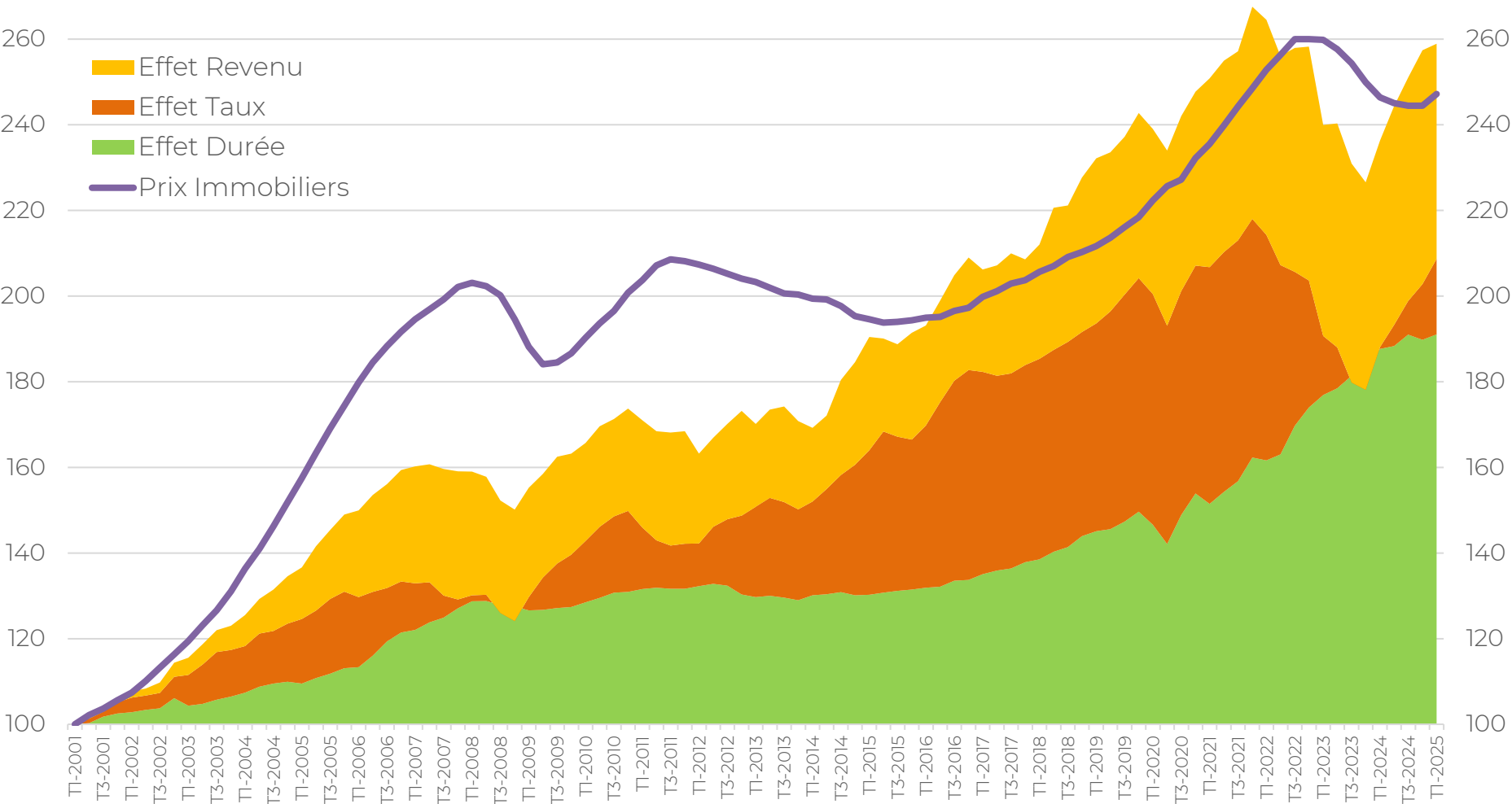
Dans l'ancien, à Paris



Quelles perspectives ?

4. Les marchés dopés par « la finance » ?

Les conditions financières ont contribué à dynamiser le marché, mais n'expliquent pas tout
Echelle France Métropolitaine



Les taux
→ T3 2021 : 1,06 %
VS
T4 2023 : 4,2 %

→ - 48 k€ de budget
entre 2021 et 2023

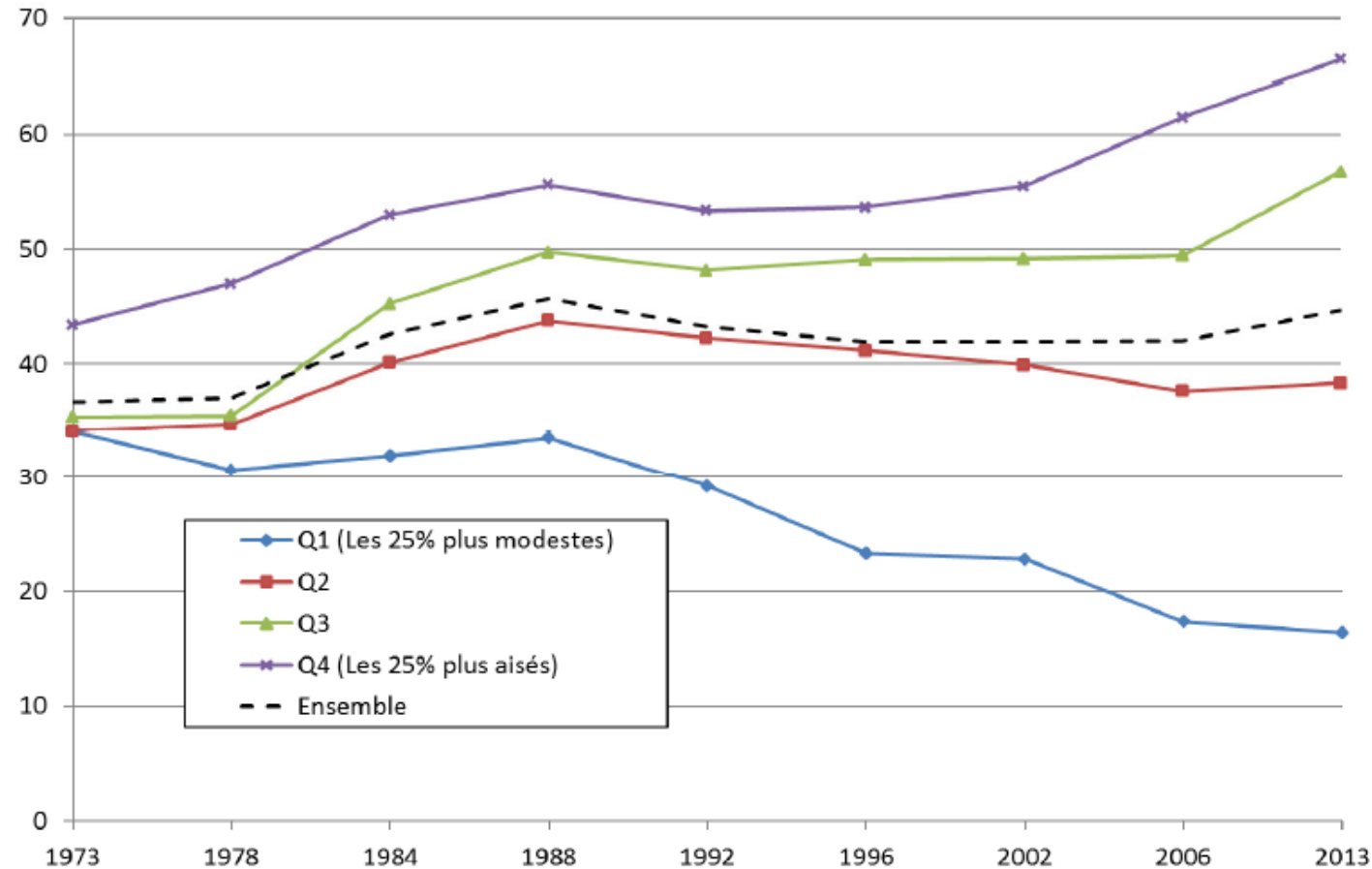
=> Changement du
profil des accédants ?

Sources : Taux moyen et duré, Obs. CSA-Logement ; Revenu, INSEE ; Prix, Insee-Notaires.
Note : Les revenus concernent l'ensemble de la population, propriétaires et non propriétaires.

5. Des ménages modestes qui décrochent depuis longtemps...

Taux de propriétaires en fonction du quartile de niveau de vie, parmi les 25-44 ans, 1973-2013

Echelle France Métropolitaine



-> Ne pas se limiter aux facteurs conjoncturels de la crise du neuf : coûts des matériaux, normes environnementales, arrêt de la défisc., etc.

→ Décrochage des plus modestes à partir de la fin des années 1980

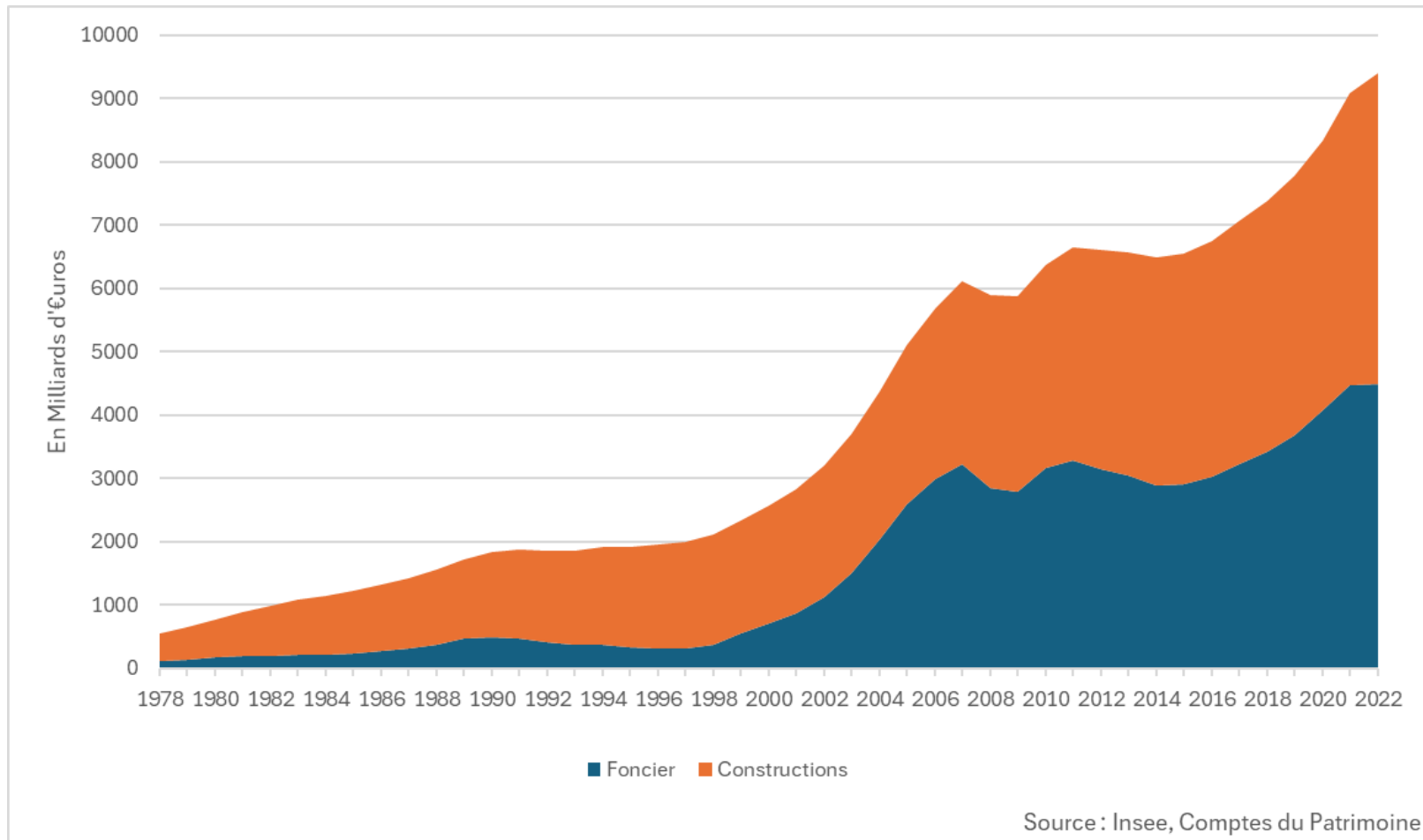
→ Le marché de la location concentre des ménages à revenus plus faibles que ceux des accédants

Note : Les quartiles de niveau de vie sont calculés sur la population des 25-44 ans. Le niveau de vie sert à mesurer le degré d'aisance du ménage : il tient compte du revenu disponible et du nombre de personnes qui composent le ménage. Champ : Ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants. Source : Bonnet C., Garbinti B. et Grobon S., 2017. Données Enquête Logement INSEE 1973-2013.

6. La faute au foncier ?

Le foncier tend à rattraper la valeur des constructions

Valeur des terrains et des constructions dans le patrimoine des ménages



→ La hausse a permis le renouvellement urbain et la péréquation entre produits libres (dont défisc.) et logements « aidés »

→ Les coûts travaux ont évolué moins vite que les prix immobiliers

→ Le foncier a absorbé l'essentiel de la croissance de la valeur : effet levier et marché d'enchère

→ Mais quand tout s'arrête : l'effet cliquet

=> Encadrer les prix du foncier ne suffit pas ?

7. La fin du *petit propriétaire méritant* ?

Pas de « retournement » de marché

- ➔ Le neuf durablement plus faible / renforcement de l'ancien et du « bloc »
- ➔ Des prix qui ne baisseront pas/peu

Droit de propriété, droit à la plus-value ?

- ➔ Une production + encadrée
 - en volumes (part d'abordable, jusqu'à 80 % ?)
 - et en prix (loyers, charges foncières, vente, taxes)
- ➔ Développement des produits à statut hybride, en libre et en aidé (neuf + ancien)

Le temps, c'est de l'argent

- ➔ Des foncières publiques qui se multiplient.
- ➔ Des foncières privées, mais quelle mobilisation des investisseurs privés ?
- ➔ Quel financement des particuliers ?

Merci
pour votre attention !

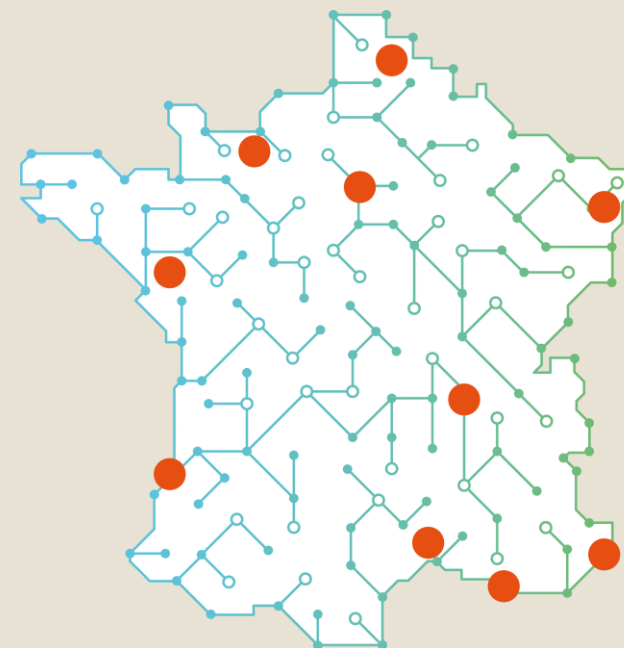
Yann GERARD

DIRECTEUR NATIONAL ETUDES ET CONSEIL

P. 06 16 20 00 99

@ y.gerard@adequation-france.com

En savoir plus sur
adequation.fr



BORDEAUX
CAEN
LILLE
LYON
MARSEILLE
MONTPELLIER
NANTES
NICE
PARIS
STRASBOURG

Toute notre actualité sur
media.adequation.fr