



Quelles perspectives pour le marché de l'immobilier en 2023 ?

La bonne année pour vendre ou devenir propriétaire ?

Alors que l'année 2022 s'est montrée particulièrement forte en termes de transactions immobilières – notamment dans l'ancien, la hausse des taux d'intérêt a perturbé la fin d'année en renchérissant fortement le coût du crédit. Pour autant et même en fin d'année, le marché a su rester actif dès que les biens en vente sont affichés au bon prix. Dans ce contexte nuancé, qu'attendre des prochains mois de 2023 et quelles tendances se dessinent pour l'immobilier français ?

Emmanuel de la Bouillerie, dirigeant de l'agence immobilière à prix fixe imkiz fait le point.

- Quel sera le volume du marché immobilier et l'évolution des prix en 2023 ?

Nous sortons tout juste de deux années record en termes de transactions immobilières : quoi qu'en léger recul (de l'ordre de 5%) par rapport à 2021 et ses [1 150 000](#) transactions, 2022 reste historique pour le marché immobilier. A noter cependant deux périodes très distinctes, avec un 1^{er} semestre de 2022 particulièrement dynamique mais un dernier quadrimestre nettement plus calme.



Un ralentissement de l'activité assez sensible notamment dû à l'impact de la hausse des taux d'intérêt constatée depuis mars dernier sur le coût du crédit.

Pour 2023 il est difficile pour l'instant d'estimer quel sera le volume du marché. On parle déjà d'un recul de l'ordre de 10 voire 15% pour les plus pessimistes quand d'autres, à contrario, sont bien plus optimistes. Certaines villes devraient continuer à tirer leur épingle du jeu avec un marché qui reste pour le moment dynamique : Marseille, Lille, Toulouse, Reims ou encore Grenoble. Pour d'autres comme Paris, Lyon ou encore Bordeaux, les choses sont plus compliquées.

Dans tous les cas, la tendance générale va à une baisse du marché sous le double effet de la hausse des taux et de prix trop élevés. Cependant, les biens continuent de se vendre dans des délais raisonnables dès lors qu'ils sont positionnés au bon prix. A titre d'exemples, nous avons vendu en 15 jours, en décembre, une maison à Aix en Provence pour 400 000 euros. A Oullins près de Lyon un autre bien est parti en une semaine pour 80 000 euros et en 10 jours à Paris pour un 3 pièces à 990 000 euros.

- Les prix de l'immobilier sont désormais en baisse : est-une bonne nouvelle pour le marché en 2023 ?

Les prix sont effectivement en baisse dans bon nombre de villes françaises depuis l'été dernier. Bien sûr, ce n'est pas une bonne nouvelle pour les propriétaires vendeurs qui voient leur prix de vente baisser. Pour les acquéreurs en revanche, c'est le moment d'acquérir des biens à des tarifs plus intéressants. Mais attention, car cette baisse de prix est assez rapidement compensée par l'augmentation du coût du crédit lié à la hausse des taux.

Les biens qui se vendent le mieux sont ceux dont le prix reste cohérent avec les prix du marché. Les propriétaires ont donc tout intérêt à le réajuster quand leur bien ne se vend pas. Enfin, dans un contexte baissier, le temps joue contre les propriétaires et ceux qui s'entêtent dans des prix trop élevés finissent systématiquement par vendre moins cher.

- La Banque de France a remonté les taux d'usure : est-ce le bon moment pour faire des demandes de prêt ?

Le taux d'usure a été remonté le 1^{er} janvier dernier, passant de 3,05 à 3,57% pour les emprunts sur 20 ans et plus (données issues de l'avis du 28 décembre 2022 publié dans le Journal officiel). Cela devrait redonner un peu d'air à l'octroi de crédits, mais cette tendance pourrait être de courte durée si la hausse des taux pratiqués par les banques rattrape rapidement l'augmentation du taux d'usure, comme cela a été le cas lors de la dernière hausse en octobre dernier.

Par ailleurs, je pense qu'il faut nuancer l'impact du taux d'usure sur l'octroi des demandes des crédits immobiliers et la baisse du marché constatée depuis l'été 2022. Le vrai élément explicatif va plutôt à la hausse des taux d'intérêt – qu'on constate d'ailleurs depuis le mois de mars et qui fait que, globalement le coût d'un emprunt a doublé en un an. Il n'en demeure pas moins que la hausse du taux d'usure a empêché certains acquéreurs d'obtenir leur crédit mais chez imkiz le nombre de cas identifiés a été assez limité.

- Le recul des crédits immobiliers : quelles perspectives pour 2023 ?

Pour moi, on ne peut pas réellement parler de recul des crédits immobiliers. Comme pour le nombre de transactions, 2022 a là encore été une année exceptionnelle en matière de prêts à l'habitat avec 218 milliards d'euros octroyés hors renégociations, selon le bilan dressé par la Banque de France le 5 janvier - contre 225 milliards d'euros en 2021. Nous sommes même assez étonnés de voir qu'il y a finalement assez peu de dossiers de financement qui ne passent pas, ceci malgré le taux d'usure souvent évoqué. Les octrois de crédits sont donc en phase avec le volume du marché.

Comme pour les transactions, nous avons cependant constaté un net recul de la production de crédits sur le second semestre (élevée à 16,8 milliards d'euros par mois en moyenne, au regard des 19,6 milliards d'euros accordés mensuellement sur le premier semestre). Une tendance qui reste cohérente avec l'évolution du nombre de transactions immobilières sur la seconde partie de l'année et la baisse de marché que nous évoquions sur le dernier quadrimestre.

- La hausse de la taxe foncière dans les grandes villes : quel impact sur le marché de l'immobilier ?

Certaines villes comme Paris ou encore Lyon ont augmenté de façon importante la taxe foncière, mais cette dernière hausse interviendra en 2023 – en tout cas pour Paris. A ce stade, il n'y a donc pas d'impact particulier de la hausse de cette taxe sur le marché de l'immobilier, mais on peut penser que cela finira par pousser les gens à s'éloigner des cœurs de villes vers la périphérie où les prix sont moins élevés.

C'est un phénomène que l'on constate d'ailleurs depuis quelques années et qui s'est amplifié avec la crise sanitaire. Il devient difficile d'acheter ou de vivre dans les centres ville et les gens recherchent un meilleur confort de vie pour un budget comparable. Par ailleurs la mise en place d'infrastructures de transports on très largement facilité les échanges entre les centres-villes et leur périphérie.

- Depuis le 1er janvier 2023, il est interdit de louer un logement énérgivore affichant un diagnostic de performance énergétique (DPE) dépassant 450 kWh / m². Selon vous, quelles conséquences auront ces nouvelles obligations énergétiques sur le marché de l'immobilier ?

La mise en place de la loi énergie climat et l'interdiction à venir de louer les biens ayant un DPE G (2023 et 2025) ou F (2028) a eu très clairement un [impact fort](#) sur le marché immobilier. On a vu arriver un nombre très important de biens F et G, souvent des petites surfaces studio, 2 ou 3 pièces à vocation locative. Les propriétaires ont très bien compris que ces biens seraient plus compliqués à vendre. Lorsque vous vendez un bien qui est en F ou en G, vous avez en effet une décote pouvant aller jusqu'à [15%](#) du prix du bien dans certains cas.

Concernant le choix de vendre ou de remettre en conformité : il n'y a pas de réponse toute faite. Il est important de bien analyser le compte rendu du diagnostiqueur pour comprendre la nature des travaux à engager. Parfois on peut faire rentrer dans les clous un bien qui est en F ou G avec des travaux qui ne sont pas très compliqués à mettre en œuvre. Enfin il est important également de bien regarder les aides proposées par l'Etat et les collectivités locales pour la rénovation énergétique ; elles sont parfois très importantes.

- Nous vivons une période de forte inflation et la pierre reste une valeur refuge. Dans ce contexte, quelle stratégie immobilière adopter en 2023 ?

Il n'y a pas de doute que l'investissement immobilier est et restera un bon investissement en 2023 et ce malgré l'inflation. D'ailleurs, lorsque vous avez un taux d'inflation qui est supérieur à votre taux d'emprunt (ce qui est le cas aujourd'hui avec des taux d'emprunt sur 20 ans tournant autour de [2,2%](#) et une inflation située autour de 6%) : vous êtes gagnant. Comme tout investissement, il faut être vigilant sur ce que l'on achète et s'inscrire dans le moyen ou long terme. Sauf quand les marchés sont très fortement haussiers, il est très compliqué de gagner de l'argent en revendant son bien un ou deux ans après l'avoir acheté, ne serait-ce que parce qu'il faut absorber les 8% inhérents de frais de notaire.

La crise sanitaire a rebattu les cartes et ce mouvement semble s'inscrire dans le temps. D'ailleurs, on constate qu'en dépit de la baisse récente des prix dans les métropoles, ces dernières attirent moins les familles qui les ont quittées.

A propos d'imkiz

Alternative intelligente, économique et 100% digitale, l'agence immobilière à prix fixe imkiz permet aux propriétaires de se simplifier la vie tout en restant maître de leur transaction immobilière. Pour un forfait fixe payable uniquement au succès et calculé au plus juste, ce dernier est mis en relation avec un conseiller imkiz qui prend en charge de A à Z son bien en passant par toutes les étapes administratives intermédiaires (de l'estimation initiale jusqu'à la transaction finale chez le notaire, en passant par la gestion de l'annonce, le filtre des acheteurs, l'organisation des visites, le suivi des offres et la préparation du dossier du vente). Créée par Emmanuel de la Bouillerie et Benoit de Montremy, l'agence imkiz est actuellement constituée d'une équipe de 20 professionnels de l'immobilier et a vocation à poursuivre son développement tout au long de l'année 2023 grâce au recrutement de nouveaux agents. imkiz.com

