

Après une forte baisse depuis début 2022, principalement imputable aux primo-accédants, le nombre de transactions immobilières se stabiliserait

Depuis début 2022, le nombre de transactions immobilières a reculé d'un peu plus de 20 % et explique près de la moitié du recul de l'investissement des ménages sur la période. L'enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages (enquête Camme) inclut une question relative aux intentions d'achat de logement des enquêtés : la part des ménages ayant l'intention d'acheter un logement est bien corrélée avec le nombre de transactions immobilières et avancée de quelques mois. En outre, elle peut être décomposée par catégorie de ménages, ce qui permet d'identifier celles qui ont renoncé à l'acquisition d'un logement. Ainsi, la baisse des intentions d'achat depuis 2022 provient principalement des ménages locataires et jeunes, qui peuvent être assimilés aux primo-accédants. Début 2024, elles se stabilisent, suggérant que l'effondrement sur le marché immobilier pourrait prendre fin.

Nicolas Palomé

Chaque mois, l'Insee interroge environ 2 000 ménages dans le cadre de l'enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages (enquête Camme). Cette enquête inclut une question relative aux intentions d'achat de logement dans les 12 mois (► [méthodologie](#)). La part de ménages ayant l'intention d'acheter un logement¹ est globalement corrélée avec le nombre mensuel de transactions immobilières taxées au droit commun (ventes dans l'ancien principalement, ► [figure 1](#)).

Ainsi, la part des ménages ayant l'intention d'acheter un logement suit, comme les transactions, une tendance à la hausse sur l'ensemble de la période allant du sortir de la crise des dettes souveraines à la fin de la crise sanitaire (la série des transactions immobilières étant toutefois nettement plus heurtée que les intentions d'achat durant la crise du Covid en 2020). Plus précisément, la part des

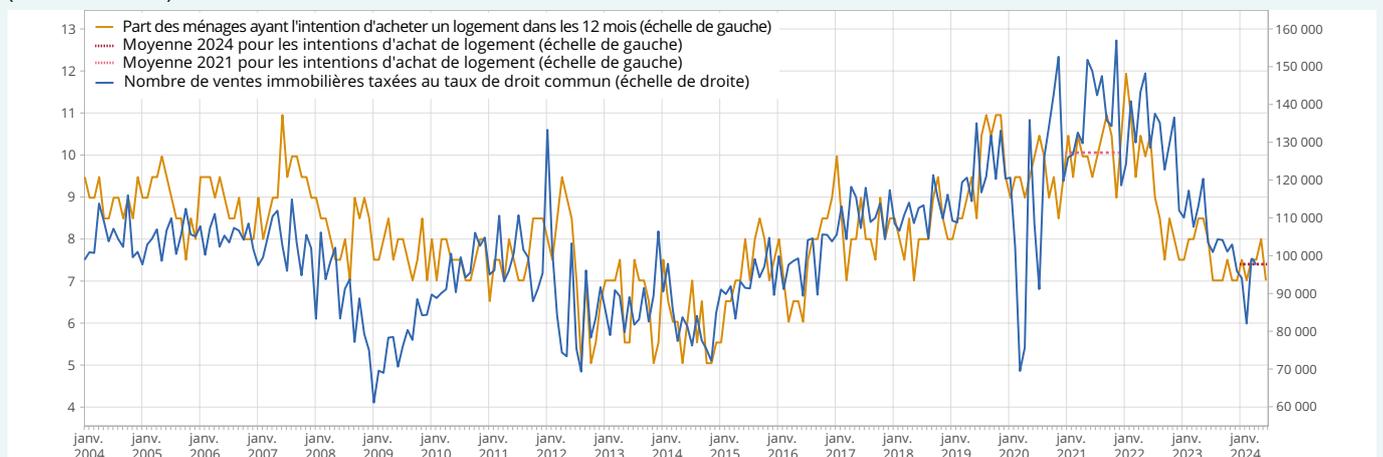
ménages ayant l'intention d'acheter un logement atteint plusieurs fois un plus bas historique, à 5 %, au cours de l'année 2014 puis augmente progressivement jusqu'à son plus haut historique, à 12 %, en janvier 2022. Ce dynamisme des intentions d'achat et, parallèlement, des transactions immobilières, est étroitement lié à la baisse continue des taux d'intérêt sur cette période, passés de 4,0 % en début d'année 2012 à 1,1 % début 2022² (► [figure 2](#)).

Depuis mi-2022, les intentions d'achat – comme les transactions – reculent nettement, en grande partie du fait de la hausse des taux des nouveaux crédits immobiliers, ce qui conduit les ménages à renoncer ou à différer leur projet d'acquisition. Les deux dégradations n'ont toutefois pas été tout à fait simultanées : celle des intentions d'achat, observée à partir de l'été 2022, a précédé d'environ six

¹ Utilisée pour calculer [le solde d'opinion relatif à cette question](#) publié dans la base de données macroéconomiques de l'Insee, cf. méthodologie.

² Au sens du taux effectif au sens étroit (TESE) des nouveaux crédits calculé par la Banque de France comme le taux moyen des nouveaux prêts immobiliers accordés aux ménages, hors assurance.

► 1. Part des ménages ayant l'intention d'acheter un logement et nombre de transactions immobilières (données non CVS)



Dernier point : juin 2024 pour la part de ménages ayant l'intention d'acheter un logement ; avril 2024 pour le nombre de transactions immobilières.

Note : les transactions taxées au droit commun sont principalement les ventes de logements anciens. Pour le détail des types de ventes inclus dans cette série, ► [encadré méthodologique](#).

Lecture : en juin 2024, 7 % des ménages déclarent avoir l'intention d'acheter un logement dans les 12 mois ; en avril 2024, le nombre de ventes immobilières taxées au droit commun est estimé à 97 819.

Champ : pour la part de ménages ayant l'intention d'acheter un logement : ménages vivant en France métropolitaine en logement ordinaire ; pour les transactions : ventes immobilières taxées au taux de droit commun.

Source : Insee, enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages (Camme) ; Inspection générale de l'environnement et du développement durable.

Conjoncture française

mois celle des transactions. Ce décalage correspond aux délais habituels dans le secteur, liés à la recherche du bien, à la signature d'un compromis puis d'un acte authentique. Dès lors, la part des ménages ayant l'intention d'acheter un logement peut être utilisée, d'une part, pour prévoir l'évolution à court terme du marché immobilier, et d'autre part, pour retracer les évolutions des transactions par catégories de ménages.

La stabilisation des intentions d'achat suggère un arrêt de la dégradation de l'investissement en services des ménages

En comptabilité nationale, les achats de logements anciens des ménages ne sont pas retracés car ils correspondent à des échanges entre ménages sans création de valeur. En revanche, les frais liés à l'acquisition (frais d'agence, frais notariés, droits de mutation) sont comptabilisés comme de l'investissement des ménages en services et entrent ainsi directement dans le calcul du PIB. En volume, ces frais évoluent comme le nombre de transactions (les fluctuations de prix de l'immobilier étant enregistrées dans le déflateur de l'investissement) et représentent environ un quart de l'ensemble de l'investissement des ménages en 2022. L'investissement des ménages en construction (achat de logements neufs et travaux de gros entretien et amélioration des logements) en constitue les trois quarts restants. Entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2024, l'investissement des ménages en services a reculé d'un peu plus de 20 %, contribuant pour près de la moitié au recul de l'investissement total des ménages.

Depuis mi-2023, la part des ménages ayant l'intention d'acheter un logement se stabilise, oscillant entre 7 et 8 %. En moyenne, depuis début 2024, les intentions d'achat restent cependant 3 points en dessous du niveau de l'année 2021. Étant donnés les délais habituels entre les intentions d'achat et la réalisation d'une transaction, le nombre de transactions se stabiliserait lors des prochains trimestres. Dans cette *Note de conjoncture*, la prévision retenue est celle d'une stabilisation dès ce printemps de l'investissement des ménages en services.

Depuis 2022, la baisse des intentions d'achat provient principalement des ménages locataires et jeunes, qui peuvent être assimilés aux primo-accédants³

L'utilisation de la part des ménages déclarant avoir l'intention d'acheter un logement permet de décomposer par catégorie de ménages la dynamique des achats immobiliers. L'intention d'acheter un logement est à la fois plus élevée et plus cyclique chez les ménages locataires, que l'on peut assimiler aux primo-accédants. En effet, parmi les ménages locataires, la part des ménages ayant l'intention d'acheter un logement baisse fortement depuis trois ans (-5 points en moyenne entre 2021 et 2024⁴ ; ► **figure 3**), soit beaucoup plus que pour les ménages déjà propriétaires (-1 point). En janvier 2024, les intentions d'achat des ménages propriétaires ont même ponctuellement dépassé celle des ménages locataires, une configuration inédite dans les données disponibles.

³ Les ménages déjà propriétaires sont en général propriétaires de leur résidence principale (environ 94 % d'entre eux ; enquête Histoire de vie et patrimoine 2017-2018) : dans leur grande majorité, les ménages locataires ayant l'intention d'acheter un bien accèderaient donc à la propriété pour la première fois. Par ailleurs, la notion de « primo-accédant » usuellement utilisée par l'Insee suppose que l'achat se ferait par emprunt, information non connue ici.

⁴ Données disponibles jusqu'en juin 2024.

► 2. Taux effectif au sens étroit (TESE) pour les crédits immobiliers aux particuliers et taux directeur : opérations principales de refinancement



Dernier point : mai 2024 pour le taux effectif au sens étroit ; juin 2024 pour le taux directeur principal de la BCE.

Lecture : en mai 2024, le taux effectif au sens étroit est de 3,5 % ; en juin 2024, le taux directeur principal de la BCE est à 4,25 %.

Source : Banque de France.

Une analyse par âge confirme ces résultats. Depuis 2014, la dynamique des intentions d'achat est avant tout portée par les ménages jeunes (dont la personne de référence a moins de 35 ans, ► **figure 4**), ceux-ci étant plus souvent locataires⁵. Ainsi, après une hausse marquée entre 2014 et début 2022, les intentions d'achat des ménages jeunes chutent fortement, passant de 23 % en moyenne en 2021 à 15 % en 2024⁶ (-8 points). Les intentions d'achat des ménages d'âge intermédiaire (entre 35 et 64 ans) suivent la même évolution jusqu'en 2022, de façon moins marquée. Elles baissent entre début 2022 et mi-2023 (passant de 12 % en janvier 2022 à 5 % en juillet 2023) mais se redressent depuis, contrairement à ce qui est observé pour les ménages plus jeunes. Pour les ménages

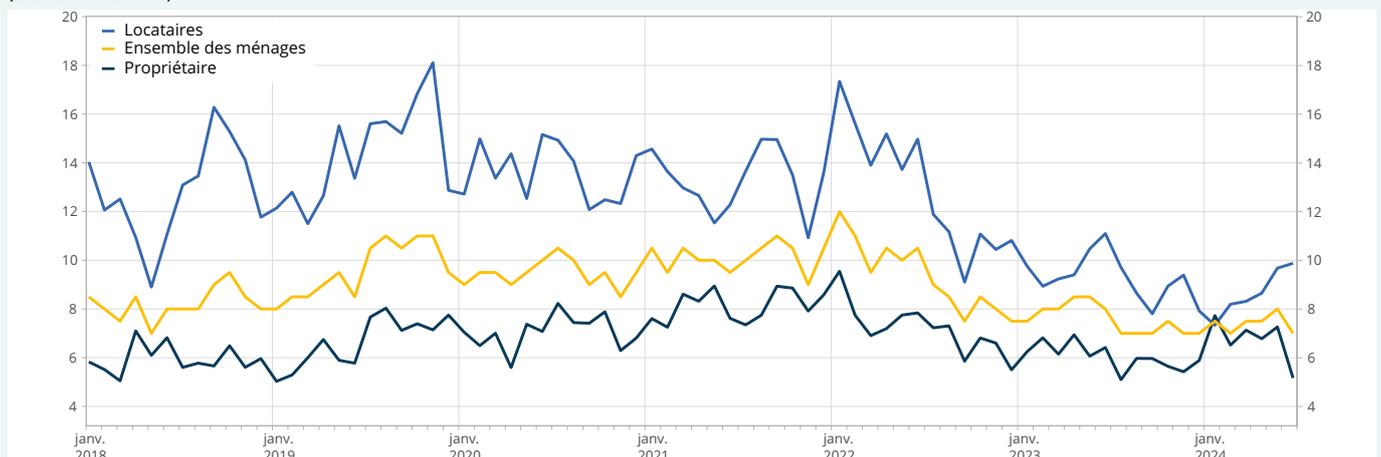
de plus de 64 ans, les intentions d'achat sont stables et très faibles (ce qui reflète le fait que ces ménages achètent peu de logements : 7 sur 10 sont en effet déjà propriétaires, ► **Enquête Histoire de vie et patrimoine 2017-2018**, Insee).

Par catégorie de revenus, les intentions d'achats des ménages situés sur les trois derniers quarts de l'échelle des niveaux de vie (les 75 % des ménages au niveau de vie le plus élevé) baissent de façon comparable ces trois dernières années (entre -3 et -4 points entre 2021 et 2024, ► **figure 5**). Parmi eux, c'est pour les ménages appartenant aux 25 % les plus aisés que les intentions d'achat ont le plus augmenté sur la période s'étendant

⁵ Enquête logement 2020, SDES.

⁶ Données disponibles jusqu'en juin 2024.

► 3. Part des ménages ayant l'intention d'acheter un logement, selon le statut d'occupation du logement (données non CVS)



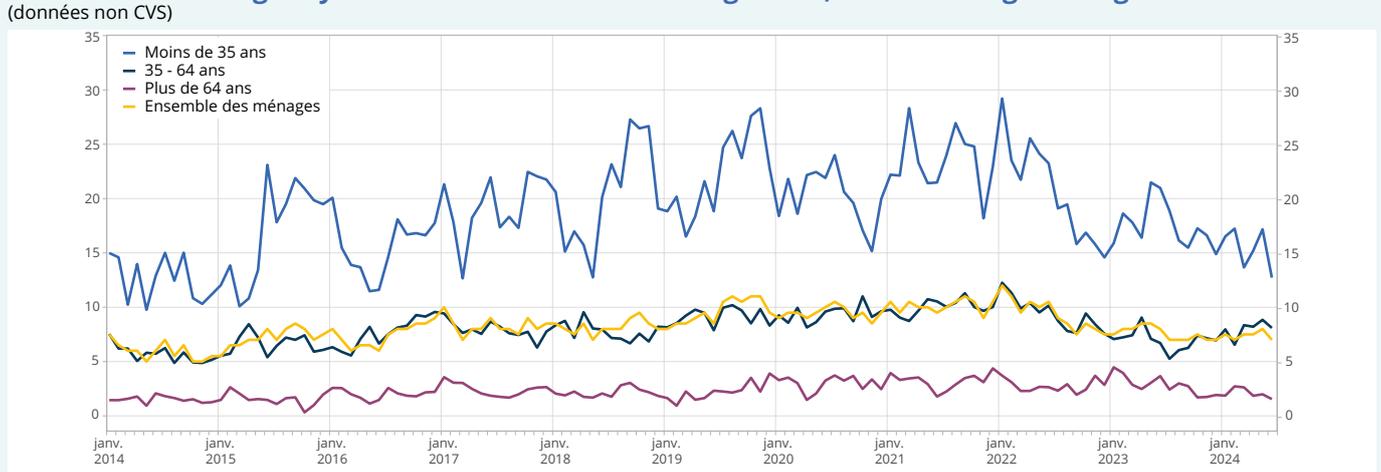
Dernier point : juin 2024.

Lecture : en juin 2024, 10 % des ménages locataires de leur résidence principale déclarent avoir l'intention d'acheter un logement dans les 12 mois.

Champ : ménages vivant en France métropolitaine en logement ordinaire.

Source : Insee, enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages (Camme).

► 4. Part des ménages ayant l'intention d'acheter un logement, selon la catégorie d'âge (données non CVS)



Dernier point : juin 2024.

Lecture : en juin 2024, 13 % des ménages dont la personne de référence a moins de 35 ans déclarent avoir l'intention d'acheter un logement dans les 12 mois.

Champ : ménages vivant en France métropolitaine en logement ordinaire.

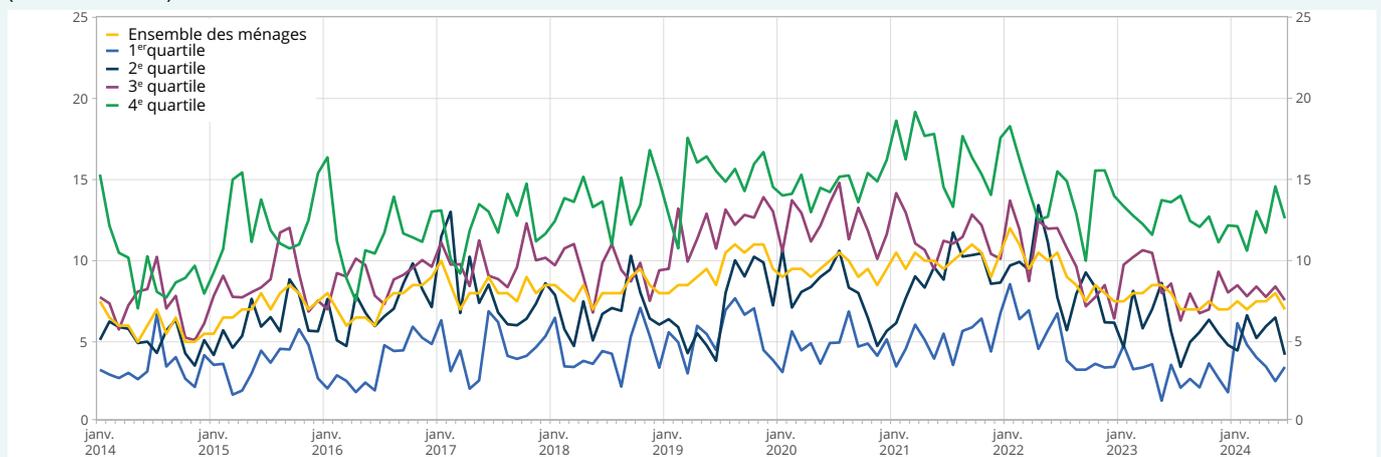
Source : Insee, enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages (Camme).

Conjoncture française

de 2014 à 2021 (+7 points en moyenne entre 2014 et 2021, contre +4 points pour les ménages des deuxième et troisième quarts de l'échelle des niveaux de vie). Les intentions d'achats de ces ménages sont par ailleurs plutôt orientées à la hausse sur les premiers mois de l'année 2024, tandis que cette tendance est moins marquée pour les ménages des deuxième et troisième quartiles. En

revanche, les 25 % de ménages les moins aisés anticipent très rarement l'achat d'un logement. Environ 5 % d'entre eux sont concernés et cette proportion semble très stable, reflétant l'exclusion structurelle de ces ménages du marché immobilier, seulement un tiers d'entre eux étant propriétaires de leur logement (► [Histoire de vie et patrimoine 2017-2018](#), Insee). ●

► 5. Part des ménages ayant l'intention d'acheter un logement, selon le quartile de niveau de vie. (données non CVS)



Dernier point : juin 2024.

Lecture : en juin 2024, 3 % des ménages situés sur le quart le plus aisé de l'échelle des niveaux de vie déclarent avoir l'intention d'acheter un logement dans les 12 mois.

Champ : ménages vivant en France métropolitaine en logement ordinaire.

Source : Insee, enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages (Camme).

Méthodologie

Dans le cadre de l'enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages (enquête Camme), l'Insee recueille chaque mois les réponses d'environ 2 000 ménages sur leur opinion au sujet de leur environnement économique et de leur situation personnelle. Cette enquête est harmonisée au niveau européen. Les soldes d'opinion sur les différents sujets, calculés en soustrayant la part de « réponses négatives » à la part de « réponses positives », sont disponibles depuis 2004 dans leur version harmonisée au niveau européen. Cependant, la ventilation par catégorie de ménages n'est possible qu'à partir de 2013 (2018 en ce qui concerne la ventilation par statut d'occupation du logement, cf. infra).

La question permettant de connaître les intentions d'achat de logement des ménages est la suivante : « Envisagez-vous d'acheter un logement neuf ou ancien (ou de faire construire) au cours des douze prochains mois ? (logement principal pour vous ou un membre de votre famille, résidence secondaire, logement destiné à la location...) ». Quatre modalités de réponse sont proposées : « Oui, certainement », « Oui, peut-être », « Non, probablement pas », « Non, certainement pas ». Le solde d'opinion correspondant, publié sur la base de données macroéconomiques de l'Insee, est calculé comme la différence entre la part des ménages déclarant « Oui, certainement » et « Oui, peut-être » et la part de ménages déclarant « Non, probablement pas », « Non, certainement pas ». Par simplification, on présente ici la part des ménages ayant l'intention d'acheter un logement comme la somme des parts des ménages déclarant « Oui, certainement » et « Oui, peut-être ».

Les ménages sont aussi interrogés sur les montants de leurs revenus, grâce à la question suivante : « Quel est, au total, le revenu mensuel moyen de votre ménage ? Prendre en compte tous les types de revenus : salaires, pensions de retraite, allocations chômage, prestations familiales, etc. Il faut indiquer le montant avant prélèvement de l'impôt à la source ». Ils sont par ailleurs interrogés sur la composition de leur foyer. Combiné à l'information sur leurs revenus perçus, cet élément permet de calculer un niveau de vie pour chaque ménage, c'est-à-dire un revenu par unité de consommation.

Ce niveau de vie du ménage peut s'écarter de la définition du niveau de vie habituellement retenue par l'Insee. D'une part, le montant indiqué par les ménages n'est pas censé être net de l'impôt sur le revenu prélevé à la source, ce qui diffère de la définition du « revenu disponible » utilisée usuellement par l'Insee pour calculer les niveaux de vie. D'autre part, le niveau de vie calculé ici s'appuie uniquement sur les déclarations des enquêtés, qui peuvent donc ne pas être complètement alignées avec la classification fiscale des sources de revenus.

Pour classer les ménages sur l'échelle des niveaux de vie, les valeurs des quartiles sont ensuite calculées par année civile, en pondérant les ménages avec les poids propres à l'enquête. Les ménages sont ensuite classés sur l'échelle des niveaux de vie, en comparant la valeur de leur niveau de vie à celle des quartiles.

Concernant le statut d'occupation du logement (locataire/propriétaire), l'information est issue de la base Fidéli (Fichiers démographiques sur les logements et les individus) de l'Insee, construite à partir de données d'origine fiscale. L'appariement entre les données de l'enquête Camme et la base Fidéli a été réalisé à partir de 2018.

Les données sur les ventes immobilières taxées au droit commun correspondent à [celles publiées par l'IGEDD](#) en cumul sur 12 mois, une estimation étant réalisée pour afficher dans cette étude une série mensuelle au niveau national. Ces données correspondent aux ventes de biens anciens (plus de cinq ans) à usage d'habitation ou commercial (l'usage d'habitation représentant environ les deux tiers des ventes), aux terrains vendus entre particuliers et aux nouvelles constructions vendues entre particuliers (sauf si le vendeur a acquis le bien en état futur d'achèvement). Il existe un décalage d'un mois entre la signature d'un acte de vente et son enregistrement dans les données. ●