

NOTE DE CONJONCTURE

MARCHÉ DU LOGEMENT

Vers un atterrissage en douceur du marché du logement ?

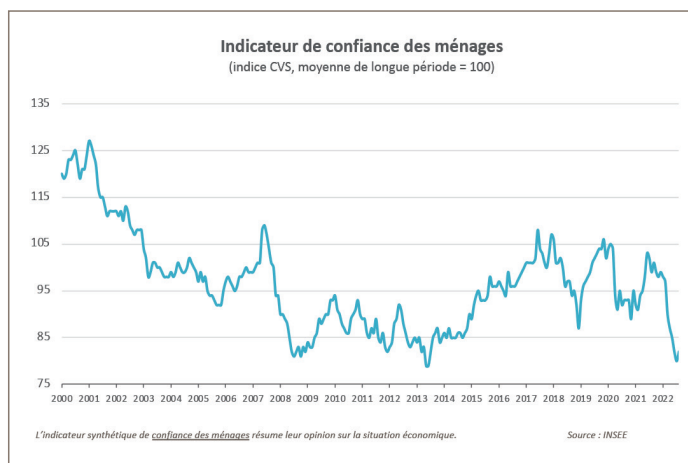


Alors que le marché du logement avait pris son envol en 2021 (record de 1 177 000 ventes, prix en hausse de +7,1 %) **le marché reste solide à ce stade en 2022, même si des signes de ralentissement se font sentir** sur les prix, dans un contexte de taux d'intérêt moins favorable. Le marché entre en zone de turbulences.

L'économie française ralentit, moral des ménages en berne

L'économie française ralentit depuis le début de l'année et les prévisions de croissance ont été revues à la baisse ces derniers mois, dans un contexte difficile (forte inflation, conflit en Ukraine, hausse des taux d'intérêt, ...). La croissance du PIB serait d'environ 2,3 % en 2022, en partie grâce à l'acquis de croissance de la fin d'année 2021. L'indicateur qui cristallise toute l'attention est l'inflation : **l'inflation mensuelle est légèrement redescendue en août 2022 à +5,8 %** (ce qui reste un niveau très élevé) après avoir atteint un sommet à 6,1 % en juillet. Quelques effets de second tour sont probables en 2023 : hausses de salaires et revalorisations automatiques du prix de certains biens et services indexés sur l'inflation.

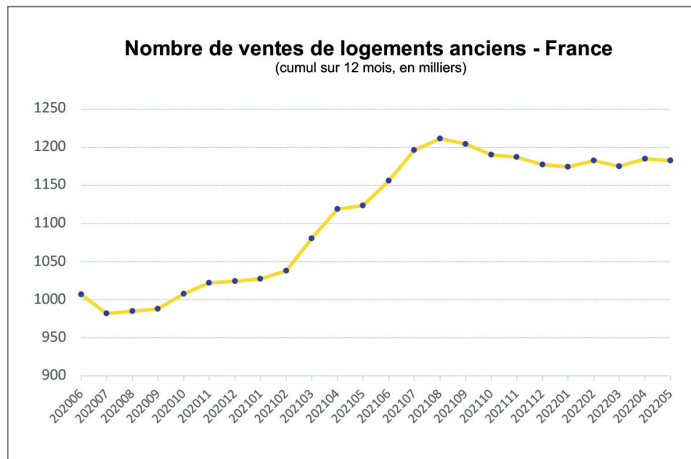
De son côté, la confiance des ménages a fortement baissé depuis le conflit en Ukraine, et est proche de son plus bas niveau depuis 2000 :



Les ventes résistent malgré la hausse des taux

A l'instar de l'altitude d'un planneur, **les ventes de logement sont en légère baisse depuis septembre 2021** sur 12 mois glissants, mais le marché se maintient à un niveau élevé. Les candidats à l'achat continuent de répondre présents : à fin mai 2022, 1 182 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois.

Par ailleurs, les données internes de la FNAIM sur ses compromis de vente n'indiquent toujours pas de ralentissement à fin août : le nombre de compromis n'est en baisse que d'environ 1 % sur



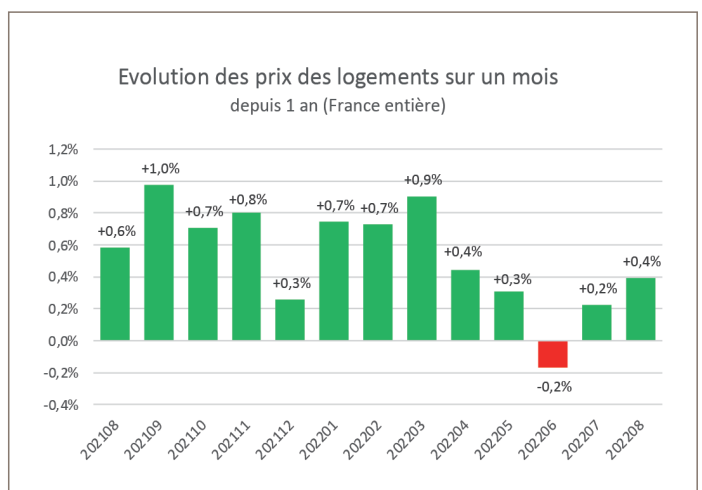
Source : CGEDD

les huit premiers mois de l'année, ce qui indique que la résistance des ventes pourrait perdurer encore au minimum deux ou trois mois.

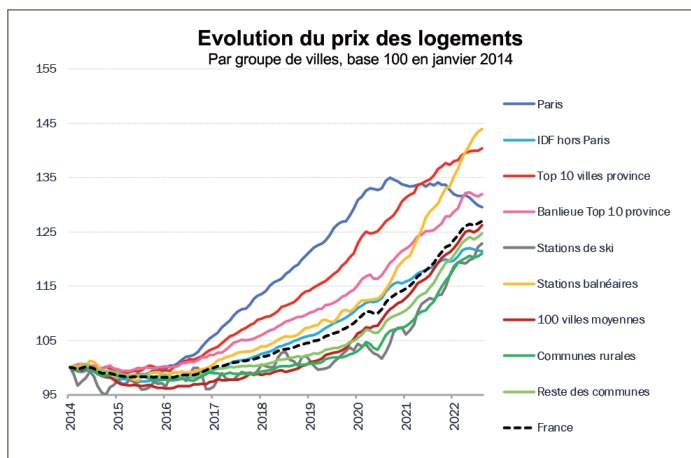
Le secteur du logement ancien reste donc très robuste malgré des vents contraires : hausse des prix des logements ces dernières années, hausse récente des taux, guerre en Ukraine et baisse de la confiance des ménages. 2022 va très probablement être la 2^{ème} meilleure année en termes de ventes, après le record de 2021.

Les prix s'assagissent

Du côté des prix, on observe en revanche un ralentissement depuis avril 2022, avec des prix de transactions qui se discutent davantage, tout en restant en hausse. Cette configuration du marché est un peu inhabituelle car le plus souvent un ralentissement des prix est précédé d'un tassement des volumes. Il n'est pas exclu que certains acheteurs aient accéléré leur projet d'achat dans le contexte de hausse des taux, tout en étant plus attentifs sur les prix. Ce qui a pu doper les ventes à court terme, avant un possible ralentissement prochain.



Source : FNAIM



Source : FNAIM

Les prix ne pouvaient en tout cas pas rester éternellement en lévitation, et cette tendance à davantage de modération est sans doute la bienvenue après un emballement post-covid. Il faut parfois accepter de perdre de l'altitude pour reprendre de la vitesse...

En évolution d'un mois sur l'autre, on peut observer ce ralentissement de la hausse des prix depuis avril 2022 (cf. graphique).

Sur un an en revanche, les prix continuent de s'inscrire en hausse, avec +6,5 % en France sur un an, au 1^{er} septembre 2022. Si Paris, où les prix ont pris du plomb dans l'aile (-3,0% sur un an),

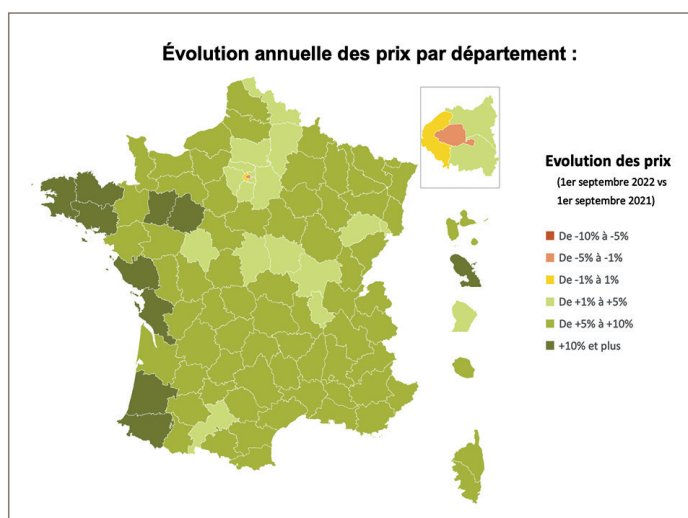
ne voyage plus en première classe, **presque tous les autres territoires voient leurs prix augmenter sur un an**. En province, les prix sont en hausse de +7,6 % sur un an, tirés par les maisons (+8,8 %).

En dehors des stations balnéaires (+11,3 %) et des stations de ski (+9,3%) dont les prix augmentent encore fortement alors qu'ils étaient déjà relativement élevés, **on continue d'observer un rééquilibrage des prix au niveau national** : les prix augmentent moins là où ils étaient les plus élevés. Les évolutions sur un an sont respectivement (dans l'ordre de prix moyen décroissant) de : +2,4% en Île-de-France, +3,7% dans les 10 plus grandes villes de province, +5,3% dans leurs périphéries, +6,8% dans les villes moyennes et +7,8% dans les communes rurales.

Parmi les 50 plus grandes villes, **Le Havre** (2 613€/m², +9,3 %) est celle où les prix augmentent le plus.

En termes géographiques, la carte de l'évolution des prix sur un an met en relief le fort dynamisme de l'Ouest du pays.

C'est toujours dans la région **Bretagne** (+11,0 %) que les prix augmentent le plus.

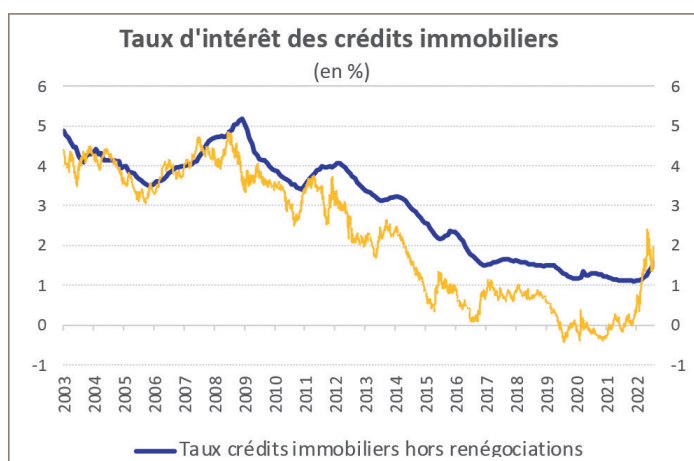


Source : FNAIM

Hausse des taux : un des moteurs du marché se grippe

L'inflation, perçue comme potentiellement durable, a fini par avoir un impact à la hausse sur les taux d'intérêt à long terme des marchés financiers. Or les établissements de crédit prennent pour référence ces taux d'emprunts de l'Etat à long terme pour fixer le taux des crédits à l'habitat.

A fin août 2022, les taux des crédits immobiliers, en moyenne de 1,57 % hors renégociations de crédit d'après les prévisions de la Banque de France, **restent bas mais sont en augmentation**. D'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, ils seraient même passés de 1,1 % en février à 1,7 % en juillet, soit 0,6 point d'augmentation (ce qui a un impact sur la capacité d'achat similaire à celui d'une hausse d'environ 6 % des prix).



Source : Banque de France

Même si les taux restent relativement bas comparés à l'historique, cette hausse des taux rend par ailleurs plus contraignantes les règles du HCSF, qui jusque-là n'étaient pas un véritable frein au marché. En effet, la hausse des taux peut faire passer un dossier de crédit au-dessus de 35% d'endettement (sans possibilité d'augmenter la durée du crédit au-delà de 25 ans), seuil au-dessus duquel les banques ont de fortes contraintes. Il est donc aujourd'hui plus difficile d'obtenir un crédit, et les courtiers signalent une hausse du taux de refus de prêt, en partie liée à la trop lente augmentation du taux d'usure en période de hausse rapide des taux des crédits.

Les principales données du marché du logement

Prix & Offre au 1er septembre 2022 Ventes à fin 2022-05 Loyers à fin 2021-T4		Prix (prix moyens de vente, €/m²)					Ventes		Offre (logements à vendre)		Loyers (loyers moyens appartements, €/m²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)	
		N°	Prix		Évolution			Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol.	Évolution		Loyer	Évolution		
Zone géographique	dépt	ensemble	appartement	maison	3 mois	1 an	5 ans		1 an	3 ans		1 an	3 ans	5 ans	
France entière - appart. et maisons		3033	3798	2429	+0,4%	+6,5%	+25,5%	1183702	+8,1%	-0,4%	-0,6%	ns	ns	ns	ns
Île-de-France - Ensemble		5996	6555	4392	-0,6%	+1,0%	+19,1%	177104	+8,6%	-5,5%	+8,3%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2440	2744	2251	+0,6%	+7,6%	+26,8%	994907	+8,0%	+0,6%	-1,9%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2637	2455	2723	+0,7%	+8,2%	+25,5%	11691	+12,0%	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Groupe de villes															
IDF hors Paris		4517	4625	4305	-0,4%	+2,4%	+19,8%	141018	ns	-5,6%	+9,1%	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province		3999	3865	4891	+0,4%	+3,7%	+31,2%	79358	ns	-5,6%	+20,0%	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province		3452	3246	3654	-0,2%	+5,3%	+25,6%	78787	ns	+3,4%	+15,4%	ns	ns	ns	ns
Stations de ski		3456	3598	3193	+2,5%	+9,3%	+23,9%	20574	ns	-11,3%	-17,0%	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires		4538	4517	4552	+2,1%	+11,3%	+39,9%	105314	ns	+6,2%	-3,9%	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes		2282	2187	2497	+0,7%	+6,8%	+28,8%	142994	ns	+2,8%	+14,9%	ns	ns	ns	ns
Communes rurales		1560	1597	1557	+0,3%	+7,8%	+22,4%	221653	ns	-2,5%	-10,7%	ns	ns	ns	ns
Reste des communes		1998	1800	2086	+0,6%	+7,9%	+24,4%	357916	ns	+1,8%	-4,1%	ns	ns	ns	ns
70 villes															
1. Paris	75	10 582	10 537	ns	-1,3%	-3,0%	+17,1%	36 087	+13,9%	-8,7%	+13,9%	26,5	+0,6%	+6,6%	3,0%
2. Marseille	13	3 305	2 955	5 186	+2,0%	+7,3%	+30,0%	16 308	ns	-4,1%	+3,1%	12,5	-0,6%	+7,9%	5,1%
3. Lyon	69	4 979	4 893	ns	-1,5%	-1,1%	+34,3%	8 963	ns	+1,7%	+61,4%	13,6	+0,1%	+9,4%	3,3%
4. Toulouse	31	3 772	3 582	4 918	-0,2%	+1,0%	+32,0%	10 617	ns	ns	ns	11,9	+0,1%	+5,8%	4,0%
5. Nice	06	4 787	4 699	ns	+0,9%	+6,1%	+22,6%	9 802	ns	ns	ns	16,3	+0,0%	+3,8%	4,2%
6. Nantes	44	4 034	3 821	4 929	-0,4%	-0,2%	+37,4%	7 064	ns	ns	ns	12,0	-0,2%	+5,6%	3,8%
7. Montpellier	34	3 576	3 438	4 595	+0,3%	+8,5%	+27,6%	6 525	ns	ns	ns	13,5	+0,6%	+6,0%	4,7%
8. Strasbourg	67	4 033	4 095	ns	+4,6%	+8,5%	+43,2%	3 883	ns	ns	ns	12,6	+1,1%	+4,5%	3,7%
9. Bordeaux	33	5 008	4 765	5 965	+0,6%	+3,6%	+30,3%	5 956	ns	ns	ns	13,4	+1,4%	+7,0%	3,4%
10. Lille	59	3 612	3 809	2 905	-1,5%	+0,5%	+23,7%	5 308	ns	ns	ns	13,2	-1,0%	+4,8%	4,2%
11. Rennes	35	4 050	3 776	5 831	-1,5%	+2,5%	+50,0%	4 702	ns	ns	ns	11,8	+0,9%	+3,4%	3,8%
12. Reims	51	2 807	2 802	2 811	+0,3%	+7,0%	+30,9%	3 503	ns	ns	ns	11,2	-2,4%	+5,5%	4,8%
13. Saint-Étienne	42	1 444	1 338	2 248	+4,2%	+7,1%	+37,1%	3 778	ns	ns	ns	7,4	+1,2%	+7,5%	6,6%
14. Toulon	83	3 246	2 779	4 941	+1,9%	+7,9%	+29,1%	4 168	ns	ns	ns	12,1	-0,4%	+7,8%	5,2%
15. Le Havre	76	2 613	2 648	2 782	+3,1%	+9,3%	+41,8%	3 385	ns	ns	ns	11,4	+0,7%	+9,7%	5,4%
16. Grenoble	38	2 638	2 600	ns	-0,3%	+1,0%	+11,4%	3 840	ns	ns	ns	12,2	+1,8%	+4,9%	5,6%
17. Dijon	21	2 831	2 648	3 887	+2,5%	+8,7%	+29,6%	4 278	ns	ns	ns	11,2	+0,6%	+6,7%	5,1%
18. Angers	49	3 344	3 281	3 558	-0,4%	+6,1%	+65,9%	3 502	ns	ns	ns	11,1	+3,2%	+15,5%	4,1%
19. Nîmes	30	2 486	2 203	3 118	+1,7%	+9,1%	+29,9%	3 311	ns	ns	ns	10,9	+1,1%	+8,8%	6,0%
20. Villeurbanne	69	3 936	3 851	ns	-2,9%	+0,1%	+39,5%	2 975	ns	ns	ns	12,9	-1,1%	+7,8%	4,0%
21. Clermont-Ferrand	63	2 272	2 195	2 638	-1,7%	+4,9%	+24,8%	3 012	ns	ns	ns	10,1	+2,2%	+9,1%	5,5%
22. Le Mans	72	2 042	1 879	2 253	+0,9%	+8,2%	+34,1%	3 462	ns	ns	ns	10,1	-2,2%	+9,7%	6,4%
23. Brest	29	2 245	2 108	2 684	-1,5%	+7,3%	+59,4%	3 905	ns	ns	ns	9,5	+4,3%	+16,5%	5,4%
24. Tours	37	3 170	2 906	4 258	-1,7%	+4,1%	+38,2%	2 939	ns	ns	ns	11,1	+3,1%	+5,5%	4,6%
25. Amiens	80	2 503	2 513	2 496	+1,1%	+8,8%	+23,2%	2 386	ns	ns	ns	11,9	+0,5%	+1,9%	5,7%
26. Limoges	87	1 806	1 685	2 118	+2,0%	+3,4%	+35,2%	2 926	ns	ns	ns	9,6	+0,5%	+10,4%	6,8%
27. Annecy	74	1 259	1 022	1 992	+1,3%	+7,9%	+32,0%	2 533	ns	ns	ns	14,7	+0,9%	+3,9%	3,5%
28. Perpignan	66	1 624	1 466	2 052	+0,6%	+7,0%	+14,8%	3 051	ns	ns	ns	9,9	ns	+5,3%	8,1%
29. Boulogne-Billancourt	92	9 142	9 055	ns	-1,2%	-0,6%	+17,0%	2 265	ns	ns	ns	23,6	+0,4%	+6,1%	3,1%
30. Orléans	45	2 765	2 746	2 823	+0,9%	+8,8%	+41,0%	2 708	ns	ns	ns	11,3	+0,8%	+7,3%	5,0%
31. Metz	57	2 409	2 445	2 378	+0,2%	+6,2%	+31,9%	1 738	ns	ns	ns	10,9	-2,6%	+10,1%	5,3%
32. Saint-Denis (93)	93	4 275	4 241	ns	+1,3%	+0,6%	+30,8%	9 944	ns	ns	ns	15,2	+3,4%	+1,6%	4,3%
33. Argenteuil	95	3 677	3 340	4 352	+1,1%	+4,5%	+23,4%	1 383	ns	ns	ns	15,9	-0,6%	+9,3%	5,7%
34. Rouen	76	2 861	2 799	3 214	+0,2%	+2,4%	+28,9%	2 871	ns	ns	ns	11,4	+1,4%	+6,8%	4,9%
35. Montreuil	93	6 613	6 460	7 384	-2,0%	+1,7%	+33,1%	1 476	ns	ns	ns	19,5	+2,4%	+6,1%	3,6%
36. Mulhouse	68	1 428	1 367	1 940	-1,8%	+6,9%	+26,7%	1 497	ns	ns	ns	9,1	-2,4%	+4,3%	8,0%
37. Caen	14	2 980	2 859	3 593	-3,0%	+6,0%	+39,7%	2 558	ns	ns	ns	11,7	+1,5%	+7,2%	4,9%
38. Nancy	54	2 252	2 468	3 043	+1,3%	+7,9%	+32,0%	2 701	ns	ns	ns	11,4	+2,1%	+6,6%	5,5%
39. Toulouseing	59	1 993	1 892	2 074	+2,5%	+7,1%	+30,5%	1 606	ns	ns	ns	10,7	-0,4%	+2,9%	6,8%
40. Avignon	84	2 529	2 389	2 894	-0,6%	+5,9%	+21,4%	2 094	ns	ns	ns	11,3	-0,5%	+4,6%	5,7%
41. Créteil	94	4 143	3 966	ns	+0,4%	+4,3%	+18,4%	896	ns	ns	ns	16,2	ns	+1,0%	4,9%
42. Poitiers	86	2 322	2 376	2 191	+0,8%	+7,8%	+46,4%	2 221	ns	ns	ns	11,1	+2,1%	+8,4%	5,6%
43. Versailles	78	7 549	7 319	9 512	+0,4%	+2,0%	+25,5%	1 283	ns	ns	ns	20,6	+5,2%	+12,2%	3,4%
44. Asnières-sur-Seine	92	7 090	6 878	ns	+1,3%	+1,3%	+16,8%	1 683	ns	ns	ns	14,4	+0,9%	+2,8%	3,4%
45. Colombes	92	6 323	5 776	7 923	+0,1%	+4,1%	+31,7%	1 279	ns	ns	ns	18,8	+3,6%	+5,1%	3,9%
46. Courbevoie	92	7 270	7 190	ns	-1,5%	-1,9%	+16,8%	1 380	ns	ns	ns	21,3	+0,8%	+7,2%	3,5%
47. Cherboung-en-Cotentin	50	2 253	2 158	2 347	+4,6%	+6,6%	+35,6%	1 344	ns	ns	ns	9,3*	ns	+9,5%	5,2%
48. Rueil-Malmaison	92	6 718	6 045	9 024	-0,2%	+0,5%	+18,7%	1 183	ns	ns	ns	20,9	+0,1%	+8,0%	4,2%
49. Pau	64	2 255	2 102	2 995	-0,3%	+9,9%	+33,7%	2 427	ns	ns	ns	10,3	+2,2%	+5,1%	5,9%
50. La Rochelle	17	5 124	5 223	4 901	-1,0%	+9,1%	+51,7%	2 302	ns	ns	ns	14,4	+0,2%	+2,4%	3,3%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	6 996	6 264	8 316	+3,4%	+3,8%	+3,2%	1 528	ns	ns	ns	18,7	+1,7%	+6,5%	3,6%
52. Antibes	06	5 795	4 970	10 105	+2,4%	+6,7%	+23,8%	2 619	ns	ns	ns	15,6	-1,0%	-0,5%	3,8%
53. Saint-Nazaire	44	3 253	3 138	3 427	+0,5%	+8,7%	+60,3%	1 631	ns	ns	ns	10,3	+1,8%	+4,4%	3,9%
54. Colmar	68	2 398	2 393	2 426	-1,4%	+4,0%	+28,8%	921	ns	ns	ns	10,5	+1,4%	+2,3%	5,2%
55. Issy-les-Moulineaux	92	8 255	8 003	ns	-1,7%	-1,4%	+17,7%	997	ns	ns	ns	22,3	-1,6%	+3,0%	3,3%
56. Nolsy-le-Grand	93	4 446	4 250	5 063	+0,6%	+5,1%	+22,9%	943	ns	ns	ns	15,6	-1,1%	-0,6%	4,4%
57. Levallois-Perret	92	9 805	9 781	ns	+0,7%	+1,0%	+20,8%	1 229	ns	ns	ns	24,3	+0,8%	+7,0%	3,0%
58. Quimper	29	2 366	2 128	2 630	-0,3%	+13,6%	+58,5%	1 818	ns	ns	ns	9,7	+5,2%	+10,7%	5,5%
59. Neuilly-sur-Seine	92	11 155	11 024	ns	-0,1%	-0,7%	+15,8%	1 158	ns	ns	ns	26,8	+2,2%	+4,8%	2,9%
60. Nîort	79	1 990	1 935	2 030	-0,0%	+10,3%	+40,9%	1 599	ns	ns	ns	9,6	+1,1%	+13,8%	5,9%
61. Lorient	56	2 543	2 363	3 092	+1,4%	+5,6%	+31,5%	1 424	ns	ns	ns	9,9	+0,3%	+6,1%	5,0%
62. Meaux	77	3 191	3 164	3 295	+1,5%	+6,9%	+20,1%	829	ns	ns	ns	14,1	ns	+3,6%	5,4%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 533	2 403	2 660	+2,9%	+13,3%	+54,6%	1 203	ns	ns	ns	10,0	-0,1%	+7,5%	5,0%
64. Cholet	49	2 123	2 090	2 140	+0,2%	+8,2%	+46,8%	1 148	ns	ns	ns	9,9	+1,0%	+10,2%	5,7%
65. Vannes	56	3 922	3 750												