

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	1,5 %	7,3 %	0,9 %	4,7 %	1,9 %	9,3 %
Île-de-France	0,7 %	2,5 %	0,4 %	0,9 %	1,2 %	5,7 %
Province	1,8 %	9,3 %	1,4 %	7,8 %	2 %	10 %

* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 4^e trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022
Variation sur 1 an : évolution entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022

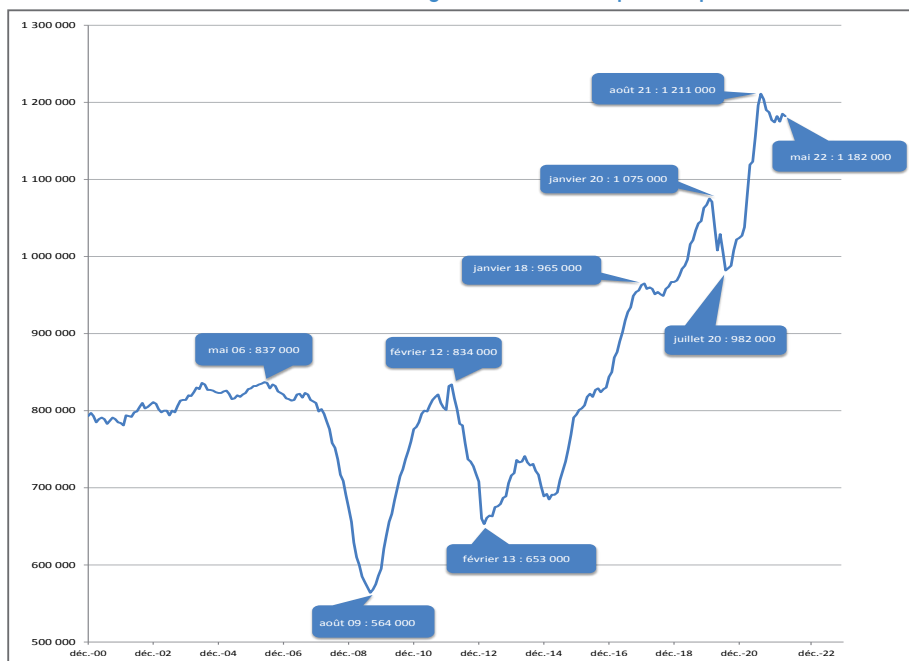
► Apparences trompeuses

Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 1 182 000 transactions à fin mai 2022, traduction d'un début d'année dynamique mais révélateur d'un plateau haut, où les volumes tutoient la barre du 1,2 million de ventes qu'ils dépassaient l'été dernier.

La stabilisation est enclenchée et pourrait augurer d'une décrue.

Particulièrement, les chiffres actuels n'expriment pas encore le ressenti global des notaires qui signalent les tendances d'un ralentissement un peu plus prononcé de l'activité immobilière dans les mois à venir. En effet, des signaux appellent à la vigilance. L'offre de biens à vendre s'amenuise lentement tout comme le nombre d'avant-contrats, rendant hypothétique un maintien aussi haut des volumes. Cette dégradation est à corrélérer directement avec la hausse de l'inflation (grandement portée par la hausse des prix de l'énergie) qui affecte parallèlement le pouvoir d'achat des Français. À ce titre, l'Insee prévoit une inflation de 6,8 % en septembre (niveau inédit depuis 1985) et de 5,5 % sur l'année 2022. De même, bien qu'elle reste modérée, la remontée des taux des crédits à l'habitat se poursuit, excluant un nombre grandissant de personnes du marché immobilier, notamment les primo-accédants, face à une demande d'apport plus importante. Les notaires constatent d'ailleurs une augmentation du nombre de refus de prêt. La hausse des taux demeure paradoxalement très mesurée face à l'inflation, de

Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2022



Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France entière (Hors Mayotte). Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFiP (MEDOC)

sorte que le prêt, comparativement, constitue un placement, une certitude dans un environnement empli d'incertitudes. La vague d'acquéreurs est toujours présente, notamment sur le marché des maisons, tirant les prix vers le haut sur des biens de moindre qualité, à défaut d'une offre suffisante.

Toutes ces évolutions macro-économiques contribuent néanmoins à faire chuter fortement l'indicateur de confiance des ménages depuis le début de l'année, notamment dans sa composante d'opportunité à faire des achats importants, comme un achat immobilier. Cet indicateur de confiance retombe ainsi au niveau de ceux enregistrés en 2013, et même en 2008, périodes délicates pour l'activité immobilière.

Ces points d'attention sont de nature à provoquer des tensions bloquantes sur le marché immobilier d'autant plus s'ils se produisent concomitamment.

À noter : Adoption le 22 juillet du projet de loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat par l'Assemblée nationale.

Certains de ces dispositifs concernent, de près ou de loin, le secteur immobilier :

- Les députés ont voté en faveur de l'augmentation des aides personnalisées au logement (APL) à hauteur de 3,5 % rétroactivement au 1^{er} juillet. Cette revalorisation serait de nature à rassurer les investisseurs.

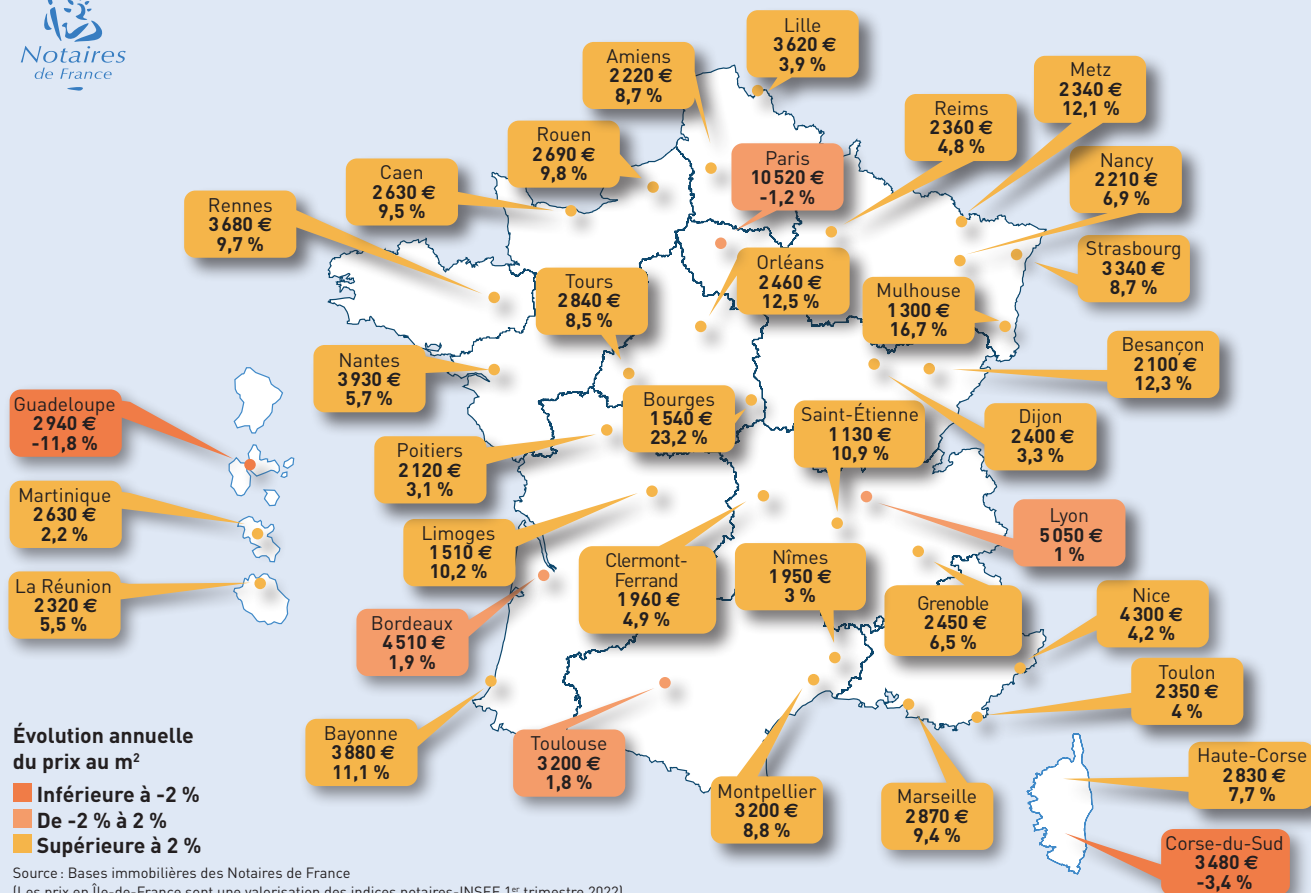
DERNIÈRES TENDANCES

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Évol. 3 mois*	1,5 %	2,1 %
Évol. 1 an*	3,9 %	8,6 %

*Évolution des indicateurs avancés basés sur les avant-contrats en France métropolitaine : projection à fin août 2022.

PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS AU 1^{er} TRIMESTRE 2022

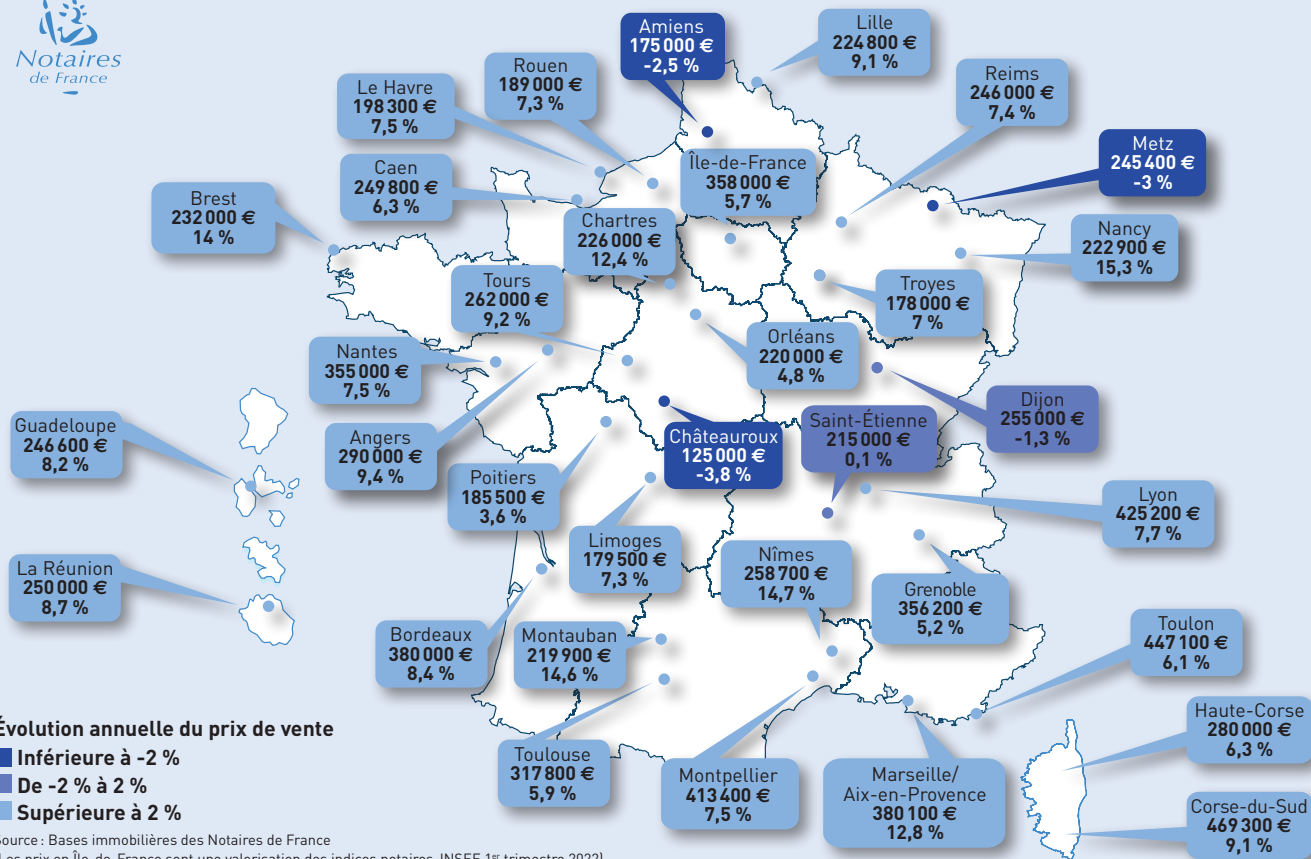
Évolution sur un an : 1^{er} janvier 2022 au 31 mars 2022 / 1^{er} janvier 2021 au 31 mars 2021



PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES AU 1^{er} TRIMESTRE 2022

Évolution sur un an : 1^{er} janvier 2022 au 31 mars 2022 / 1^{er} janvier 2021 au 31 mars 2021

Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



- Les députés ont adopté un «bouclier loyer» avec un plafonnement de l'indice de référence des loyers à 3,5% de juillet 2022 à juin 2023 afin de limiter l'impact de l'inflation pour les locataires.

Ce texte, adopté en première lecture, doit être complété par un projet de loi de finances rectificative, dont l'examen à l'Assemblée nationale a débuté le 22 juillet :

- Le Gouvernement s'engage à maintenir le bouclier énergétique tarifaire mis en place à la fin de l'année 2021. Celui-ci permet de plafonner la hausse des factures d'électricité à 4 % et de geler les prix du gaz à leur niveau d'octobre 2021. Le dispositif sera prolongé jusqu'à la fin de l'année 2022 si le projet de loi est adopté. Cette mesure conjoncturelle pourrait rassurer les acquéreurs et limiter la perte de pouvoir d'achat, fortement grevée par la hausse des prix de l'énergie.

- La mise en place d'une remise sur le prix des carburants. Cette mesure pourrait supporter le besoin de verdure exprimé à l'acquisition et permettre de maîtriser le coût du déplacement domicile/travail en dehors des hypercentres.

Sous réserve de l'adoption définitive de ces dispositions par le Parlement.

Au 1^{er} trimestre 2022, les prix des logements anciens sont de nouveau en hausse, notamment en province

En France métropolitaine, au 1^{er} trimestre 2022, la hausse des prix des logements anciens se poursuit avec +1,5 % par rapport au 4^e trimestre 2021 (données provisoires corrigées des variations saisonnières). **Sur un an**, la hausse des prix perdure avec +7,3 %. Depuis le 4^e trimestre 2020, la hausse est davantage marquée pour les maisons (+9,3 % en un an au 1^{er} trimestre 2022) que pour les appartements (+4,7 % sur la même période).

En province, au 1^{er} trimestre 2022, les prix des logements anciens en province augmentent de +1,8 %. **Sur un an**, les prix accélèrent de nouveau : +9,3 % entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022, après +9 % et +8,9 %. Depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons en province (+10 % sur un an au 1^{er} trimestre 2022) est plus forte que celle des appartements (+7,8 %), ce qui ne s'était pas produit en 2019 et 2020.

En Île-de-France, au 1^{er} trimestre 2022, les prix des logements anciens augmentent à nouveau avec +0,7 % par rapport au 4^e trimestre 2021. **Sur un an**, la hausse atteint 2,5 % entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022. Cette progression est nettement plus marquée pour les maisons (+5,7 % sur un an) que pour les appartements (+0,9 % sur un an). Ce plus fort dynamisme des prix des maisons en Île-de-France s'observe depuis le 4^e trimestre 2020. À Paris, le prix au m² des appartements anciens ressort à 10 500 € en avril 2022, en recul annuel de 1,2 %.

Avant-contrats

En France métropolitaine, les projections issues des avant-contrats prévoient, pour fin août 2022, un léger ralentissement de la hausse des prix des logements anciens : +6,6 % sur un an à fin août 2022 (contre +7,3 % au 1^{er} trimestre 2022). Les prix des maisons anciennes augmenteraient toujours plus deux fois plus vite (+8,6 %) que ceux des appartements anciens (+3,9 %).

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements

St@t info n° 462 - Mai 2022

Résultats à fin avril 2022

Variation T/T-1 ⁽¹⁾	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	+20,7 %	+21 %	+20,4 %
Logements commencés	+0,7 %	-0,4 %	+1,5 %

(1) Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.
Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin avril 2022

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 456 - Mai 2022

Résultats au 1^{er} trimestre 2022

	1 ^{er} trimestre 2022
Nombre de réservations	-8,5 % sur un an (29 364 unités)
Mises en vente	-8,8 % sur un an (22 763 unités)
Encours de logements	-3,3 % sur un an (90 380 unités)
Annulations des réservations à la vente	+11,4 % sur un an (4 383 unités)

Source : SDES, ECLN

« **De mai 2021 à avril 2022, 500 400 logements ont été autorisés à la construction**, soit 85 900 de plus qu'au cours des 12 mois précédents (+20,7 %). **Dans le même temps, on estime que 392 600 logements ont été mis en chantier**, soit 15 600 de plus (+4,1 %) que lors des 12 mois précédents (mai 2020 à avril 2021). »

Le seuil symbolique des 500 000 logements autorisés a été atteint, volonté longtemps affichée des pouvoirs publics comme traduisant le besoin réel de logements. Mais ce chiffre ne doit pas cacher un effet de rattrapage, consécutif à la crise sanitaire et par ailleurs accentué par un dépôt massif de demandes d'autorisation d'urbanisme avant l'entrée en vigueur des nouvelles normes environnementales RE 2020 à la fin de l'année 2021. Un phénomène sensiblement équivalent pourrait se constater après l'entrée en vigueur au 30 juin 2022 de mesures comparables sur le tertiaire.

Il est par ailleurs vraisemblable que la perte progressive d'attractivité du dispositif Pinel, corrélée aux nouvelles exigences environnementales et à la hausse globale des coûts de la construction, entrave le marché du neuf.



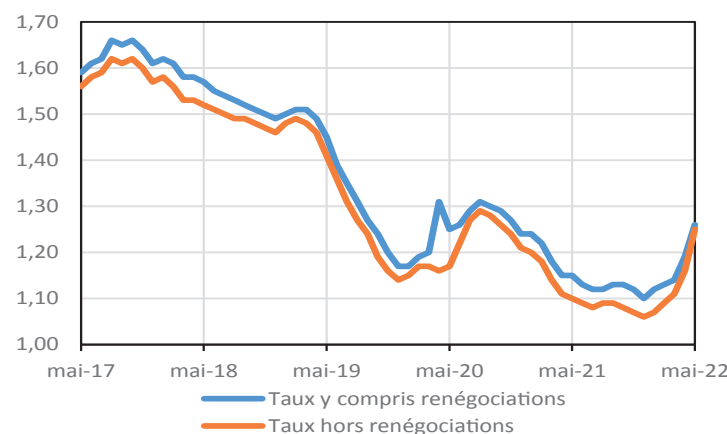
Le crédit - Données Banque de France

Résultats à fin mai 2022

Le taux de croissance annuel de l'encours des crédits aux particuliers se maintient à un niveau élevé à +6,4 % en mai, toujours soutenu par la composante « habitat » (+6,8 %). La production des crédits à l'habitat s'est encore accrue, à 27 milliards (22,4 milliards hors renégociations), soit le plus haut niveau atteint sur les cinq dernières années.

La remontée des taux des nouveaux crédits se poursuit à 1,26 % en moyenne en mai, contre 1,19 % en avril. L'estimation avancée pour juin indique une hausse progressive par rapport à mai du taux d'intérêt moyen sur les nouveaux crédits qui atteindrait 1,33 %, une production mensuelle de crédits à l'habitat toujours très forte (26,4 milliards d'euros) conduisant à une légère augmentation de la croissance annuelle de l'encours de crédit (+6,9 %).

Taux des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées



Source : Banque de France



Note de conjoncture
immobilière

N° 56 - JUILLET 2022

DES TAUX D'USURE QUI FREINENT L'ACCÈS AU CRÉDIT ET FONT COURIR UN RISQUE DE BLOCAGE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Le 1^{er} juillet 2022, la Banque de France a publié les nouveaux taux d'usure applicables pour les trois mois suivants. Pour les crédits de plus de 20 ans le taux est passé de 2,40 % à 2,57 % et de 2,43 % à 2,60 % pour les crédits immobiliers d'une durée de 10 à 20 ans.

La vertu première du taux d'usure est de protéger l'emprunteur contre des taux de crédit trop élevés. En effet, il « correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un crédit ». Le TAEG - ou taux annuel effectif global - doit rester en dessous de ce taux plafond. Pour rappel, le TAEG comprend l'ensemble des coûts du crédit en incluant le taux nominal proposé par la banque ainsi que l'assurance-emprunteur, les frais de dossier...

Cette hausse, même si elle est mécaniquement attendue, reste toutefois trop lente et insuffisante dans le contexte actuel et met en lumière certaines limites de cette protection :

- Elle ne reflète pas la situation exacte de la hausse des taux de crédits immobiliers et particulièrement l'accélération constatée ces dernières semaines ;
- Elle pose d'autant plus la question de principe de l'intégration du coût de l'assurance-emprunteur qui n'obéit absolument pas aux mêmes logiques de protection.

Depuis plusieurs mois, les marges de manœuvre des banques commerciales diminuent par cette réduction de l'écart entre le taux d'usure en vigueur et le taux des OAT à 10 ans. L'offre de crédit se trouve dès lors automatiquement limitée et fait d'un outil de protection nécessaire du consommateur un outil de raréfaction du crédit, voire d'exclusion du crédit, y compris pour de bons profils qui n'atteignent pas le taux d'endettement maximal de 35 %. Un couple qui emprunte aujourd'hui sur 25 ans au taux de 1,85 %, auquel s'ajoute deux assurances-décès au taux de 0,80 % verra ainsi son crédit refusé alors même que son taux d'endettement est largement inférieur à 35 %. La faible hausse des taux d'usure, décorrélée de la hausse des taux bancaires, complique paradoxalement l'accès au crédit immobilier et exclut donc de fait certains ménages.

Ce risque est également nourri par le fait que la BCE a d'ores et déjà programmé une seconde hausse de ses taux directeurs en septembre qui devraient mécaniquement faire augmenter les taux de crédits. Or, les taux d'usure publiés le 1^{er} juillet par la Banque de France restent applicables jusqu'en octobre.

La marge pour obtenir un crédit immobilier se réduit donc de plus en plus, avec le risque réel d'entraîner un blocage du marché immobilier dans les prochains mois.

TAUX D'USURE ET TAUX EFFECTIFS MOYENS PRATIQUÉS PAR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET LES SOCIÉTÉS DE FINANCEMENT (%)

Catégorie	Taux effectif moyen pratiqué au 2 ^e trimestre 2022	Taux d'usure applicable au 1 ^{er} juillet 2022
CRÉDITS IMMOBILIERS Crédits immobiliers et prêts pour travaux d'un montant supérieur à 75 000 euros	Séries	Séries
Prêts à taux fixe d'une durée inférieure à 10 ans	1,95	2,60
Prêts à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans	1,95	2,60
Prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans et plus	1,93	2,57
Prêts à taux variable	1,84	2,45
Prêts relais	2,24	2,99

Source : Banque de France



Retrouvez sur
www.notaires.fr
l'intégralité des notes
de conjoncture immobilière

Contact : Conseil supérieur du notariat,
Direction Économie du Notariat

Comité éditorial : Peggy Montesinos, Frédéric Violeau
Thierry Delesalle, Élodie Frémont, Franz Otte,
Françoise Vichot, Olivier Compère, François Proost,
Quentin Mouton

Directeur de la publication : Isabelle Mariano

Édition : Conseil supérieur du notariat
60, boulevard de La Tour-Maubourg - 75007 Paris
Tél. : 01 44 90 30 00 - www.notaires.fr

Réalisation : ADNOV

Mise en page : Speed des clics...

Crédit photo : iStock

ISSN : 2100-241X

Définitions

Indices corrigés des variations saisonnières (CVS)

De même que la méthode de calcul des indices permet de gommer les effets de structure, la correction des variations saisonnières vise à corriger ceux des fluctuations saisonnières. Elle a pour but de rendre comparables les évolutions entre deux trimestres consécutifs sans que l'interprétation soit perturbée par la saisonnalité. Par exemple, chaque année, les prix des logements sont tirés vers le haut au troisième trimestre, en particulier ceux des maisons, en raison de la demande des familles marquée par le calendrier scolaire.

Prix médians

Les indices Notaires-Insee ne sont disponibles que sur des zones géographiques où le nombre de mutations est suffisamment important. À des niveaux plus détaillés, nous utilisons les prix médians. Le prix médian est tel que 50 % des transactions a été conclu à un prix inférieur et autant à un prix supérieur. Il représente le « milieu » du marché, mieux que la moyenne, plus sensible aux valeurs extrêmes.

Indices Notaires-Insee

La méthode de calcul des indices Notaires-Insee repose sur des modèles économétriques qui décomposent le prix d'un logement selon ses principales caractéristiques (localisation, taille, confort, etc.) de façon à s'affranchir au mieux des effets de structure susceptibles de faire varier les prix d'un trimestre sur l'autre.

