

# NOTE DE CONJONCTURE

## MARCHÉ DU LOGEMENT



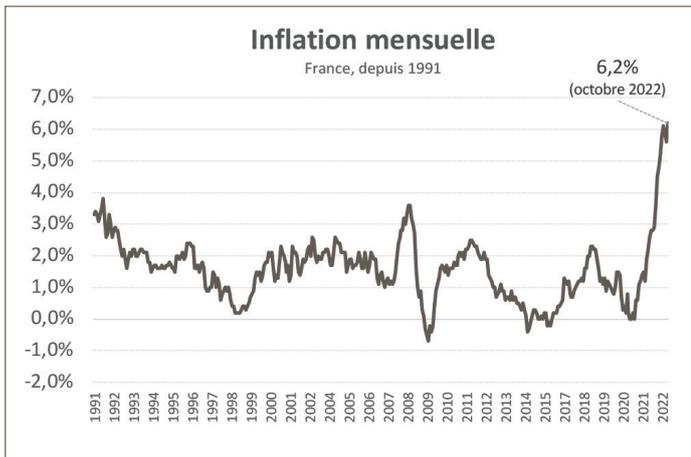
**Le marché  
résiste encore  
malgré des  
vents contraires**

A l'instar de Morgane Ursault Poupon, navigatrice qui participe à la Route du Rhum avec le soutien de la FNAIM, de grands défis attendent le marché immobilier prochainement. Le marché garde le cap, même s'il fait face à quelques vents contraires (hausse des taux, environnement économique et géopolitique incertain, inflation et baisse du pouvoir d'achat des ménages, ...) et que des signes de ralentissement pointent à l'horizon.

Après avoir été toutes voiles dehors en 2021 (record de 1 177 000 ventes, prix en hausse de +7,1 %) **le marché connaît en 2022 un retour à la normale**, à des eaux plus calmes. En 2023, il faudra être sur le pont pour surveiller la situation du marché de l'emploi qui sera déterminante, en plus du niveau des taux d'intérêt.

### **L'inflation au sommet, le moral des ménages dans le creux de la vague**

L'économie française ralentit depuis le début de l'année dans un contexte difficile (inflation élevée, conflit en Ukraine, hausse des taux d'intérêt, ...). En termes de croissance du PIB, ce n'est toutefois pas la mer à boire, puisqu'elle serait d'environ 2,5 % en 2022, en partie grâce à l'acquis de croissance de la fin d'année 2021. L'indicateur qui a le vent en poupe est l'inflation : **l'indice mensuel est remonté en octobre 2022 à +6,2 %, un niveau inédit depuis 1985.**



Source : INSEE

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.

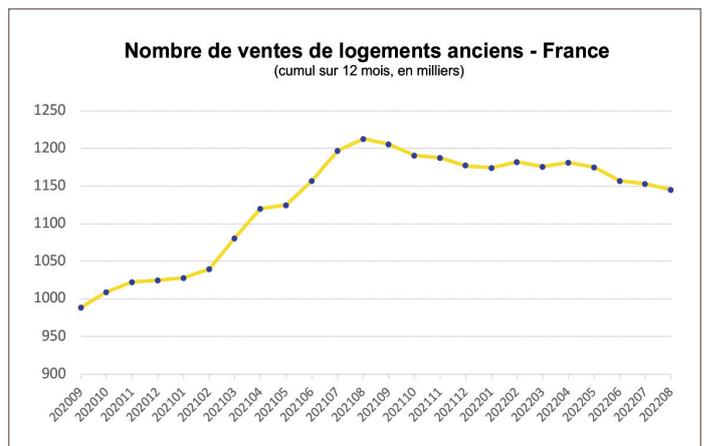
De son côté, la confiance des ménages a fortement baissé depuis le conflit en Ukraine, et reste proche de son plus bas niveau depuis 2000.

## Les ventes poursuivent leur érosion

Les ventes de logement poursuivent leur lente érosion depuis septembre 2021 sur 12 mois glissants, mais le marché se maintient à un niveau encore élevé. Les candidats à l'achat continuent de répondre présents : à fin août 2022, 1 145 000 ventes avaient été réalisées sur 12 mois. L'année 2022 pourrait se finir autour de 1 120 000 ventes, ce qui en ferait la 2<sup>ème</sup> meilleure année en termes de ventes, après le record de 2021.

Après avoir vu quelques habitants mettre les voiles au moment du Covid, Paris voit désormais ses ventes rebondir (+8 % sur un an à fin août), à contre-courant de la baisse des ventes au niveau national (-1,5 %).

Les données internes de la FNAIM sur ses compromis de vente indiquent un marché moins dynamique depuis septembre, avec une baisse des compromis de vente de 6 % en septembre et octobre par rapport à 2021, ce qui pourrait se répercuter sur les ventes actées en fin d'année. Autre signe de ralentissement des ventes, la production de crédit à l'habitat est en recul en septembre et plus encore en octobre où elle est au plus bas niveau depuis 2018, d'après la Banque de France (voir ci-dessous).



Source : CGEDD

## Des prix qui restent ancrés hausse, sauf dans certaines grandes villes

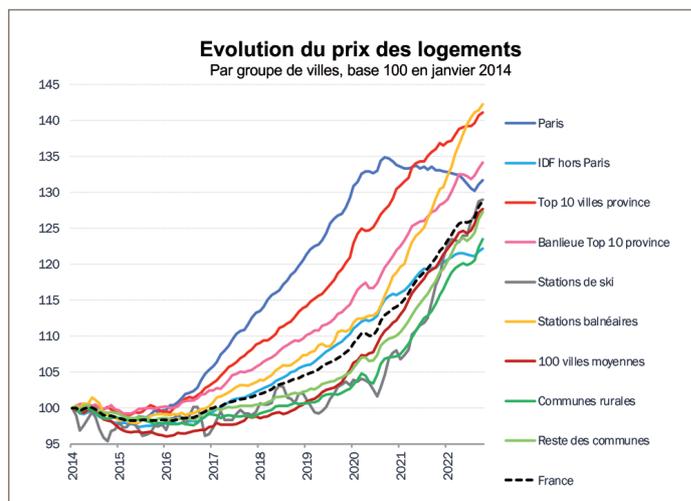
On observe un léger ralentissement des prix depuis avril 2022, mais ils restent en hausse à l'échelle nationale. Cette tendance à davantage de modération est sans doute la bienvenue après un emballement post-covid.

Sur un an, les prix augmentent légèrement plus que l'inflation, avec +6,6 % en France sur un an, au 1<sup>er</sup> novembre 2022. Paris, figure de proue des grandes villes, se maintient à flots tant bien que mal (-1,1 % sur un an à 10 717€/m<sup>2</sup>), mais ne subit pas un naufrage, grâce à un rebond des ventes dans la capitale.

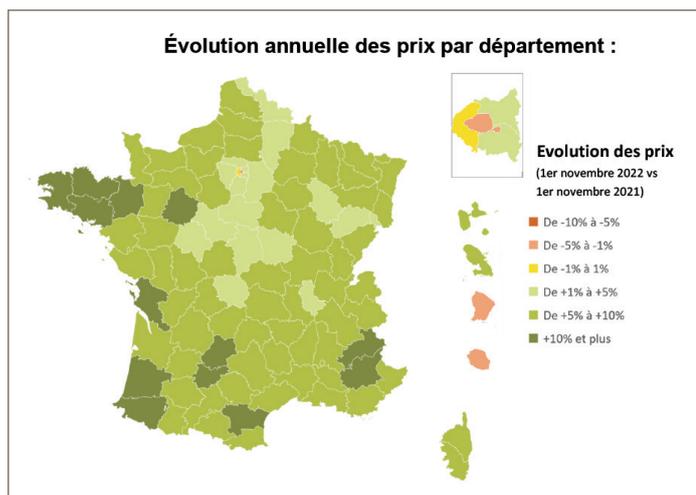
Le ralentissement du marché concerne également quelques autres grandes villes et leur banlieue proche : les prix ont viré de bord à Lyon (5 029€/m<sup>2</sup>, -1,5 % sur un an), Nantes (3 805€/m<sup>2</sup>, -2,0 % sur un an) ou encore Bordeaux (4 689€/m<sup>2</sup>, -0,0 % sur un an). La correction des prix à la baisse était inévitable là où ils se sont le plus écarté de l'évolution des revenus : dans certaines métropoles et leur périphérie où les acheteurs doivent faire avec les moyens du bord. Mais le marché des grandes villes est à deux vitesses, puisque les prix des villes du Sud Est comme Marseille (3 030€/m<sup>2</sup>, +7,0 % sur un an), Nice (4 823€/m<sup>2</sup>, +8,9 % sur un an) et Montpellier (3 393€/m<sup>2</sup>, +6,0 % sur un an) restent sur une belle dynamique. Ces villes avaient vu leur prix moins augmenter que les autres grandes villes ces dernières années.

Hors Île-de-France, les prix tiennent bon la barre avec une hausse de +7,6 % sur un an.

En dehors des stations balnéaires (+10,1 %) et des stations de ski (+10,1 %) qui continuent sur leur rythme de croisière avec des prix qui 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 niveau de prix moyen décroissant) de : +2,2 % en Île-de-France hors Paris, +3,7 % dans les 10 plus grandes villes de province, +5,2 % dans leurs périphéries, +6,8 % dans les villes moyennes et +7,9 % dans les communes rurales.



Source : FNAIM



Source : FNAIM

Parmi les 50 plus grandes villes, seule **Toulon** (2 888€/m<sup>2</sup>, +10,4 %) connaît une évolution de prix à deux chiffres.

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** (+11,4 %) que les prix augmentent le plus.

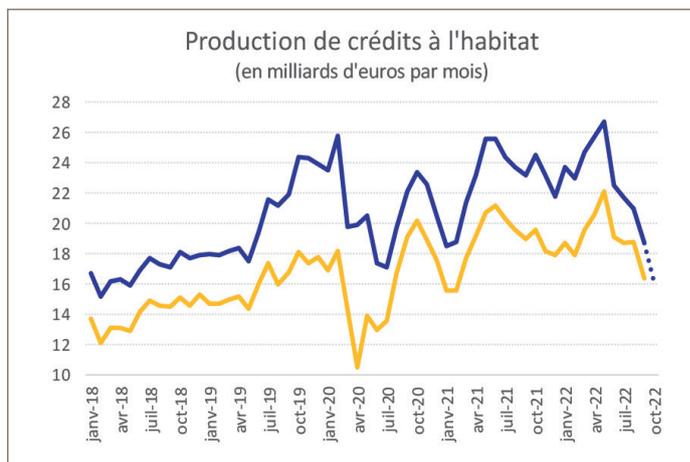
La résistance des prix dans un contexte de taux défavorable peut s'expliquer par le manque d'offre dans l'existant mais aussi dans le neuf (avec des coûts de matériaux, d'énergie et de main d'œuvre en hausse), ainsi que par les tensions sur le marché locatif.

## Hausse des taux et baisse de la production de crédit

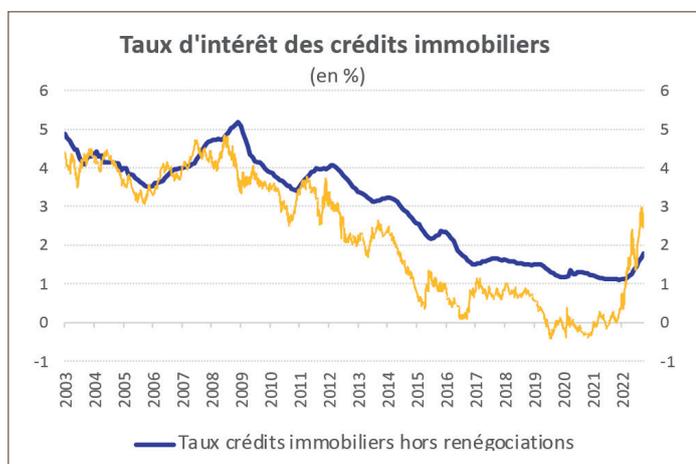
La production de crédits est en baisse depuis le mois de juin 2022, et cette baisse semble connaître une accélération depuis septembre. En octobre, la production de crédit est au plus bas depuis 2018.

Les taux des crédits immobiliers continuent d'augmenter dans le sillage des taux des emprunts d'Etats, et ce n'est sans doute pas fini. **A fin octobre 2022, les taux des crédits immobiliers** ont grimpé à 1,79 % d'après les prévisions de la Banque de France. D'après

l'Observatoire Crédit Logement/CSA, ils seraient même passés de 1,1 % en février à 2,05 % en octobre, soit 0,95 point d'augmentation (ce qui a un impact sur la capacité d'achat similaire à celui d'une hausse d'environ 9,5 % des prix). Ils pourraient atteindre 2,5% au printemps 2023.



Source : Banque de France



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.

# Les principales données du marché du logement

Prix & Offre au 1er novembre 2022 Ventes à fin 2022-08 Loyers à fin 2022-T2		Prix (prix moyens de vente, €/m²)					Ventes		Offre (logements à vendre)		Loyers (loyers moyens appartements, €/m²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)	
Zone géographique	N° dépt	Prix			Évolution		Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol.	Évolution		Loyer	Évolution			
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an			5 ans	1 an		3 ans	1 an		5 ans
France entière - appart. et maisons	3079	3854	2463	+2,2%	+6,6%	+27,0%	1185 390	-1,5%	+1,2%	+6,1%	ns	ns	ns	ns	
Île-de-France - Ensemble	6042	6643	4352	+0,8%	+1,4%	+19,5%	176 377	-1,3%	-8,4%	+14,0%	ns	ns	ns	ns	
Province (hors DROM)	2477	2784	2284	+2,4%	+7,6%	+28,5%	997 208	-1,6%	+3,4%	+5,2%	ns	ns	ns	ns	
Dép. et régions d'Outre-mer	2687	2398	2823	+4,8%	+7,4%	+26,7%	11805	+1,8%	ns	ns	ns	ns	ns	ns	
<b>Groupe de villes</b>															
IDF hors Paris	4539	4684	4262	+0,8%	+2,2%	+20,1%	139 578	ns	-9,6%	+13,2%	ns	ns	ns	ns	
Top 10 villes province	4021	3898	4837	+1,3%	+3,7%	+30,9%	76 981	ns	-4,4%	+23,3%	ns	ns	ns	ns	
Périphérie top 10 province	3481	3274	3685	+1,8%	+5,2%	+27,6%	78 275	ns	+3,8%	+20,8%	ns	ns	ns	ns	
Stations de ski	3614	3768	3333	+2,3%	+10,1%	+29,9%	20 936	ns	-7,8%	-8,6%	ns	ns	ns	ns	
Stations balnéaires	4 515	4 540	4 488	+1,3%	+10,1%	+38,0%	10 3664	ns	+8,0%	+5,1%	ns	ns	ns	ns	
Villes moyennes	2 309	2 209	2 535	+2,4%	+6,8%	+29,2%	138 650	ns	+2,1%	+18,0%	ns	ns	ns	ns	
Communes rurales	1 593	1 637	1 590	+2,8%	+7,9%	+24,9%	230 232	ns	+1,5%	-1,8%	ns	ns	ns	ns	
Reste des communes	2034	1838	2121	+2,9%	+8,2%	+26,9%	360 275	ns	+5,8%	+3,6%	ns	ns	ns	ns	
<b>70 villes</b>															
1. Paris	75	10 764	10 177	ns	+0,8%	-1,1%	+17,9%	36 799	+7,9%	-6,4%	+28,7%	27,2	-0,7%	+6,5%	3,0%
2. Marseille	13	3 389	3 030	5 331	+2,2%	+7,0%	+34,5%	16 393	ns	+1,6%	+7,9%	12,7	-0,2%	+7,4%	5,0%
3. Lyon	69	5 102	5 029	4 302	+1,7%	-1,5%	+36,1%	8 241	ns	-0,9%	+54,2%	13,9	+0,3%	+10,2%	3,3%
4. Toulouse	31	3 557	4 402	4 381	+0,6%	+2,0%	+22,5%	10 447	ns	ns	ns	12,1	+1,4%	+5,6%	4,3%
5. Nice	06	4 955	4 823	ns	+3,0%	+8,9%	+26,0%	10 131	ns	ns	ns	16,4	+0,3%	+4,0%	4,1%
6. Nantes	44	4 018	3 805	4 914	-0,4%	-2,0%	+34,2%	6 385	ns	ns	ns	12,2	+0,4%	+5,3%	3,9%
7. Montpellier	34	3 508	3 393	4 356	+0,4%	+6,0%	+25,1%	6 470	ns	ns	ns	13,9	+1,9%	+6,0%	4,9%
8. Strasbourg	67	3 985	4 051	ns	-0,7%	+5,8%	+39,6%	3 798	ns	ns	ns	12,6	+1,5%	+4,4%	3,7%
9. Bordeaux	33	4 306	4 689	5 692	+0,9%	-0,0%	+17,1%	5 923	ns	ns	ns	13,9	+2,9%	+7,3%	4,6%
10. Lille	59	3 836	4 064	3 053	+1,8%	+6,2%	+30,4%	4 956	ns	ns	ns	13,7	+2,8%	+4,4%	4,0%
11. Rennes	35	4 141	3 908	5 614	+2,4%	+4,6%	+49,5%	4 237	ns	ns	ns	12,3	+1,4%	+3,2%	3,8%
12. Reims	51	2 840	2 789	3 032	+0,5%	+3,9%	+28,9%	3 312	ns	ns	ns	11,3	-1,5%	+4,9%	4,9%
13. Saint-Étienne	42	1 448	1 360	2 109	+4,0%	+8,3%	+38,5%	3 936	ns	ns	ns	8,1	+4,2%	+4,8%	7,1%
14. Toulon	83	3 293	2 888	4 731	+4,3%	+10,4%	+28,9%	4 218	ns	ns	ns	12,3	+1,2%	+7,9%	5,1%
15. Le Havre	76	2 410	2 324	2 643	+1,3%	+4,6%	+31,0%	3 166	ns	ns	ns	11,9	+3,5%	+9,9%	6,1%
16. Grenoble	38	2 780	2 747	ns	+2,8%	+1,9%	+19,6%	3 775	ns	ns	ns	12,4	+2,1%	+4,8%	5,4%
17. Dijon	21	2 955	2 777	3 981	+3,3%	+6,5%	+34,6%	4 109	ns	ns	ns	11,5	-0,2%	+6,9%	5,0%
18. Angers	49	3 369	3 286	3 656	-0,8%	+3,5%	+68,8%	3 050	ns	ns	ns	11,7	+7,2%	+15,1%	4,3%
19. Nîmes	30	2 530	2 206	3 254	+4,4%	+8,0%	+32,1%	3 128	ns	ns	ns	11,2	+1,3%	+9,1%	6,1%
20. Villeurbanne	69	4 043	3 975	ns	+1,6%	+1,2%	+41,6%	2 750	ns	ns	ns	13,0	+0,2%	+8,1%	3,9%
21. Clermont-Ferrand	63	2 392	2 349	2 592	+6,2%	+9,4%	+28,9%	2 969	ns	ns	ns	10,5	+3,9%	+8,3%	5,4%
22. Le Mans	72	2 095	1 886	2 382	+4,3%	+8,4%	+34,4%	3 340	ns	ns	ns	10,3	+0,4%	+9,8%	6,5%
23. Brest	29	2 244	2 115	2 656	+0,9%	+6,2%	+58,3%	3 632	ns	ns	ns	9,9	+5,6%	+16,9%	5,6%
24. Tours	37	3 089	2 914	3 818	+0,6%	+4,0%	+35,2%	2 868	ns	ns	ns	12,1	+3,7%	+4,6%	5,0%
25. Amiens	80	2 521	2 542	2 494	+0,6%	+5,3%	+23,0%	2 339	ns	ns	ns	12,0	+0,7%	+2,1%	5,7%
26. Limoges	87	1 853	1 688	2 281	+1,8%	+6,8%	+36,4%	2 281	ns	ns	ns	9,7	+1,1%	+9,9%	6,0%
27. Annecy	74	5 383	5 218	6 356	+3,3%	+8,8%	+32,7%	2 380	ns	ns	ns	15,0	+2,4%	+14,4%	3,5%
28. Perpignan	66	1 730	1 483	2 407	+1,7%	+7,3%	+17,5%	3 070	ns	ns	ns	10,4	+2,6%	+4,6%	8,4%
29. Boulogne-Billancourt	92	9 343	9 237	ns	+1,4%	-1,0%	+18,2%	2 211	ns	ns	ns	23,7	-1,8%	+6,0%	3,1%
30. Orléans	45	2 650	2 582	2 901	-0,2%	+3,5%	+31,6%	2 360	ns	ns	ns	11,5	+1,7%	+7,2%	5,4%
31. Metz	57	2 451	2 477	2 389	+1,3%	+8,2%	+33,1%	1 700	ns	ns	ns	10,9	-2,2%	+10,2%	5,3%
32. Saint-Denis (93)	93	4 323	4 285	ns	+0,9%	+0,3%	+1,0%	1 856	ns	ns	ns	10,8	+1,0%	+4,4%	4,4%
33. Argenteuil	95	3 838	3 423	4 705	-0,4%	+7,0%	+30,2%	1 364	ns	ns	ns	16,1	+3,3%	+8,4%	5,6%
34. Rouen	76	2 898	2 813	3 384	-0,3%	+3,8%	+29,1%	2 698	ns	ns	ns	11,6	+0,8%	+6,7%	5,0%
35. Montreuil	93	6 504	6 316	7 507	+0,6%	-0,4%	+27,9%	1 309	ns	ns	ns	20,6	+3,4%	+5,9%	3,9%
36. Mulhouse	68	1 430	1 362	1 949	-0,3%	+7,2%	+24,3%	1 464	ns	ns	ns	9,7	+5,8%	+2,0%	8,6%
37. Caen	14	3 020	2 929	3 487	+1,0%	+4,3%	+39,6%	2 456	ns	ns	ns	11,8	+0,9%	+7,0%	4,9%
38. Nancy	54	2 351	2 281	2 996	-1,8%	+2,6%	+23,4%	2 565	ns	ns	ns	11,5	-1,7%	+8,3%	6,0%
39. Toulon	59	1 977	1 837	2 091	+2,0%	+2,8%	+30,5%	1 735	ns	ns	ns	11,3	+0,2%	+3,0%	7,4%
40. Avignon	84	2 370	2 220	2 763	-1,2%	-0,3%	+13,2%	2 085	ns	ns	ns	11,4	+2,5%	+3,5%	6,2%
41. Créteil	94	4 255	4 073	ns	+1,8%	+5,6%	+22,1%	952	ns	ns	ns	16,3	-1,8%	+0,6%	4,8%
42. Poitiers	86	2 270	2 251	2 319	+1,2%	+6,5%	+40,2%	2 026	ns	ns	ns	11,6	+2,5%	+8,3%	6,2%
43. Versailles	78	7 470	7 197	9 700	+2,4%	+1,2%	+24,8%	1 234	ns	ns	ns	20,2	+5,3%	+2,5%	3,5%
44. Asnières-sur-Seine	92	7 218	7 047	ns	+0,6%	+1,9%	+30,8%	1 623	ns	ns	ns	19,8	+1,6%	+3,6%	3,4%
45. Colombes	92	6 190	5 545	8 016	-1,0%	-0,6%	+27,5%	1 292	ns	ns	ns	19,3	+2,2%	+5,0%	4,2%
46. Courbevoie	92	7 492	7 405	ns	+1,4%	-1,0%	+19,5%	1 287	ns	ns	ns	21,5	+0,4%	+7,1%	3,5%
47. Cherbourg-en-Cotentin	50	2 303	2 116	2 486	+5,6%	+8,5%	+35,9%	1 255	ns	ns	ns	9,0	ns	+9,0%	5,1%
48. Rueil-Malmaison	92	6 467	5 859	8 597	-1,2%	+0,2%	+16,6%	1 228	ns	ns	ns	20,6	+0,3%	+7,8%	4,2%
49. Pau	64	2 252	2 124	2 888	+3,8%	+9,8%	+34,6%	2 263	ns	ns	ns	10,5	+2,5%	+4,9%	5,9%
50. La Rochelle	17	5 060	5 172	4 810	+2,8%	+7,6%	+47,7%	2 012	ns	ns	ns	14,5	-0,1%	+1,9%	3,4%
51. Saint-Maur-des-Fossés	94	7 137	6 289	8 596	+0,9%	+6,6%	+29,6%	1 507	ns	ns	ns	19,4	+1,1%	+6,6%	3,7%
52. Antibes	06	5 523	5 090	7 598	+0,9%	+8,2%	+22,5%	2 276	ns	ns	ns	15,7	+1,8%	-0,9%	3,7%
53. Saint-Nazaire	44	3 256	3 198	3 344	+3,1%	+7,1%	+58,0%	1 453	ns	ns	ns	10,4	+1,6%	+4,4%	3,9%
54. Colmar	68	2 444	2 449	2 437	+2,7%	+5,3%	+26,7%	901	ns	ns	ns	10,5	+2,3%	+2,9%	5,1%
55. Issy-les-Moulineaux	92	8 401	8 229	ns	+0,5%	-2,4%	+17,8%	984	ns	ns	ns	22,5	-1,8%	+3,2%	3,3%
56. Nolsy-le-Grand	93	4 620	4 412	5 272	+0,3%	+4,2%	+23,4%	947	ns	ns	ns	15,9	+7,1%	-0,6%	4,3%
57. Levallois-Perret	92	9 820	9 798	ns	+2,2%	-1,0%	+19,6%	1 166	ns	ns	ns	25,1	+1,9%	+6,9%	3,1%
58. Quimper	29	2 263	2 044	2 497	+4,1%	+15,4%	+51,5%	1 749	ns	ns	ns	10,0	+3,8%	+10,7%	5,9%
59. Neuilly-sur-Seine	92	11 461	11 335	ns	+1,3%	+0,6%	+18,2%	1 072	ns	ns	ns	26,5	-2,8%	+5,8%	2,8%
60. Niort	79	1 980	1 931	2 014	+3,7%	+9,3%	+39,8%	1 632	ns	ns	ns	9,7	+2,0%	+15,1%	4,0%
61. Lorient	56	2 809	2 687	3 187	+10,4%	+15,1%	+61,8%	1 293	ns	ns	ns	10,6	+4,6%	+5,7%	4,7%
62. Meaux	77	3 158	3 162	3 148	+0,5%	+3,0%	+18,5%	823	ns	ns	ns	14,4	-1,8%	+3,5%	5,5%
63. La Roche-sur-Yon	85	2 509	2 411	2 603	-0,0%	+8,4%	+45,9%	1 092	ns	ns	ns	9,9	-2,6%	+7,9%	4,9%
64. Cholet	49	2 155	1 940	2 295	+1,7%	+8,2%	+51,1%	1 069	ns	ns	ns	10,7	+2,2%	+9,9%	6,6%
65. Vannes	56	3 916	3 712	4 393	-1,8%	+1,1%	+61,7%	1 332	ns	ns	ns	11,1	+2,2%	+11,4%	3,6%