



à la une

MARCHÉ IMMOBILIER 2022, L'ANNÉE DE TRANSITION ?

Après un cru 2021 particulièrement dynamique, marqué par de nouvelles motivations des acheteurs, la nouvelle année pourrait être charnière. Volume de transaction, évolution des prix, nouvelles règles d'octroi des crédits immobiliers... Les tendances à prévoir dans les douze prochains mois.

Envers et contre-tout, l'immobilier résiste. Alors que la crise sanitaire liée au nouveau coronavirus faisait planer de nombreuses incertitudes sur le marché du logement, celui-ci a encore une fois fait preuve d'un dynamisme exceptionnel en 2021. Après une année 2020, traversée par les épisodes de confinement qui ont rendu plus difficiles les achats et les ventes de biens, c'est un nouveau record de transactions qui se profile.

NOUVEAU RECORD DE TRANSACTIONS

Dans leurs dernières projections, les notaires de France et la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) tablent sur un nombre d'opérations dans l'ancien proche de 1,2 million l'an passé. Un chiffre en hausse par rapport au (déjà) très bon cru 2019. Et bien au-dessus du résultat enregistré l'année suivante, à l'issue de laquelle le volume de transactions avait chuté de 4%, à 1,024 million de ventes.

« Il y a eu à la fois un phénomène de rattrapage avec l'augmentation des transactions à la sortie des confinements et un phénomène d'accélération de la prise de décision qui explique ce volume record », décrypte Frédéric Violeau, notaire chargé des statistiques immobilières nationales au Conseil supérieur du notariat (CSN).

Si 2021 a été une année rebond, à quoi faut-il désormais s'attendre dans les douze prochains mois ? Il semble que 2022 se profile comme un millésime de transition. D'après les notaires de France, la tendance haussière du nombre de transactions devrait se tasser et retrouver un niveau comparable à celui de 2019. La principale explication de cette possible inflexion tient à l'envolée des prix, confortée par un indéniable « effet Covid ». L'an dernier, nombre de ménages désireux d'occuper un logement plus spacieux, entouré de davantage de verdure et éloigné des hypercentres bruyants, ont concrétisé leur rêve.

UNE OFFRE DE BIENS À BOUT DE SOUFFLE

Ces nouvelles attentes, corrélées au développement du télétravail, ont entraîné une progression moyenne de 7% des prix sur l'année 2021. Une tendance qui a davantage profité aux maisons (+8,1%) qu'aux appartements (+5,6%). En parallèle, la Fnaim constate que cette flambée concerne davantage les communes rurales, les villes balnéaires et les villes moyennes, longtemps boudées par les acheteurs. Conséquence de ce grand déplacement (qui ne s'est toutefois pas traduit par un exode urbain) : la demande de logements, de plus en plus pressante dans ces espaces aujourd'hui plébiscités, a fait fondre le stock de biens.

En 2022, il sera sans doute beaucoup plus compliqué de trouver un logement (et notamment une maison avec jardin) à acheter dans certaines villes où la pénurie a déjà généré des hausses de prix exceptionnelles l'année dernière, parfois à deux chiffres. La palme revenant à Brest, avec +18,4% en un an selon la Fnaim (voir tableau ci-dessous). Une situation qui ne devrait guère s'améliorer avec la rareté du neuf et les difficultés persistantes d'approvisionnement en matériaux, qui plombent un peu plus les perspectives de se loger sans se ruiner dans un bien nouvellement construit. ►

Prix au mètre carré : Brest en tête des plus fortes hausses

Plusieurs villes, qui affichaient des prix au mètre carré plus bas que la moyenne depuis quelques années, ont vu leur prix littéralement « exploser », constate la Fnaim. C'est Brest qui se distingue en la matière : elle a enregistré une augmentation de 18,4% entre novembre 2020 et novembre 2021, avec un prix moyen de 2.213 euros au mètre carré (appartements et maisons confondus). La ville portuaire bretonne devance La Rochelle (+14% de hausse), Nancy (+13,4%) et Orléans (+13,2%). En revanche, Paris conserve très largement la tête des villes les plus chères. La capitale affiche un prix moyen de 10.985 euros le mètre carré (en stagnation). Elle devance Lyon (5.461 euros du mètre carré, en progression de +2,5%) et Bordeaux (4.938 euros du mètre carré, +3,8%).

Les plus fortes hausses des prix de vente au mètre carré sur un an

Ville	Évolution novembre 2020 - novembre 2021	Prix au mètre carré
1. Brest	4,13%	2.213 euros
2. La Rochelle	4,74%	4.843 euros
3. Nancy	4,47%	2.445 euros
4. Orléans	4,55%	2.707 euros
5. Angers	4,93%	3.269 euros
6. Le Havre	4,46%	2.384 euros
7. Metz	4,64%	2.323 euros
8. Reims	3,80%	2.743 euros
9. Strasbourg	2,13%	3.736 euros
10. Pau	4,20%	2.095 euros

Source : Baromètre 2021 de l'immobilier de la Fnaim

GARE À LA « FRACTURE IMMOBILIÈRE »

Si la tendance à la hausse des prix dans l'ancien devrait se tasser de manière générale, le Conseil supérieur du notariat pronostique que certaines zones devraient encore afficher des augmentations de l'ordre de 10% cette année. En Île-de-France, le CSN prévoit en revanche une progression contenue à 1% pour les appartements anciens et une hausse de 8% pour les maisons anciennes. Concernant la province, ses pronostics de majoration sont respectivement de 8-9% et 10-11%.

Le fait que le rattrapage des prix touche aujourd'hui l'ensemble des régions alerte le président du réseau Century 21. Selon Laurent Vimont, cette hausse brusque et générale « commence à désolabiliser les ménages aux revenus les plus faibles et les catégories les plus jeunes ». Et d'expliquer que ces derniers « n'ont pas d'autres choix que de diminuer les surfaces ou d'acheter plus loin » des grandes agglomérations, en particulier en Île-de-France. Comme l'explique Christine Fumagalli, qui vient tout juste de quitter la présidence du réseau immobilier coopératif Orpi, « si les heureux propriétaires dans ces villes (moyennes, *Ndlr*) verront leur logement prendre de la valeur, ceux qui souhaitent s'y installer devront y mettre le prix ». Selon elle, « la crise a (...) vu l'émergence de nouvelles tendances qu'il est important de canaliser pour ne pas creuser davantage les inégalités et fragmenter la

« La demande croissante de logements dans les communes rurales, les villes balnéaires et les villes moyennes a fait fondre le stock de biens ».

société entre ceux qui peuvent et ceux qui n'ont pas les moyens financiers ».

VERS UNE REMONTÉE PROGRESSIVE DES TAUX ?

Autre menace identifiée : la persistance des difficultés d'accès au crédit, rencontrée par une partie des candidats à l'emprunt immobilier, pourrait, elle aussi, entraîner cette année une stabilisation de l'activité du marché de l'ancien. Avec la réglementation du Haut Conseil de stabilité financière, désormais obligatoire (*voir encadré*), la remontée modérée des taux des crédits immobiliers, enregistrée depuis l'automne dernier, pourrait bien se poursuivre au même rythme en 2022, au grand dam des ménages modestes. ■

Crédit immobilier : des conditions plus strictes pour obtenir un prêt



C'est officiel : depuis le 1^{er} janvier dernier, les recommandations du Haut conseil de stabilité financière pour les crédits immobiliers revêtent un caractère obligatoire. Les banques sont désormais tenues de se conformer à plusieurs règles strictes (notons que la plupart des établissements suivaient déjà largement ces nouvelles normes, ayant anticipé qu'elles allaient devenir contraignantes).

Première règle : une durée plafonnée des prêts accordés par les banques aux candidats à la propriété. Cette durée ne peut plus dépasser 25 ans. Néanmoins, une tolérance peut être appliquée aux « crédits immobiliers destinés à l'acquisition ou la construction d'un logement neuf et ceux liés à des acquisitions dans l'ancien donnant lieu à un programme de travaux », précise le HCSF. Dans ces cas, les ménages pourront s'endetter sur 27 ans, avec un différé de remboursement de deux ans.

Deuxième règle : le taux d'endettement des futurs acquéreurs ne peut excéder le plafond de 35% des revenus annuels de l'emprunteur. La somme à prendre en compte pour la fixation de ce taux d'effort maximum (calculé en rapportant les charges du crédit au revenu) inclut le coût de l'assurance emprunteur.

Les banques peuvent déroger à ces deux règles à hauteur de 20% de leur production de crédits par trimestre. Cependant, cette flexibilité est destinée à hauteur de 80% au financement des résidences principales, le reliquat étant à la discrétion des établissements bancaires.