

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



Données LABEL



Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM

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.

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM

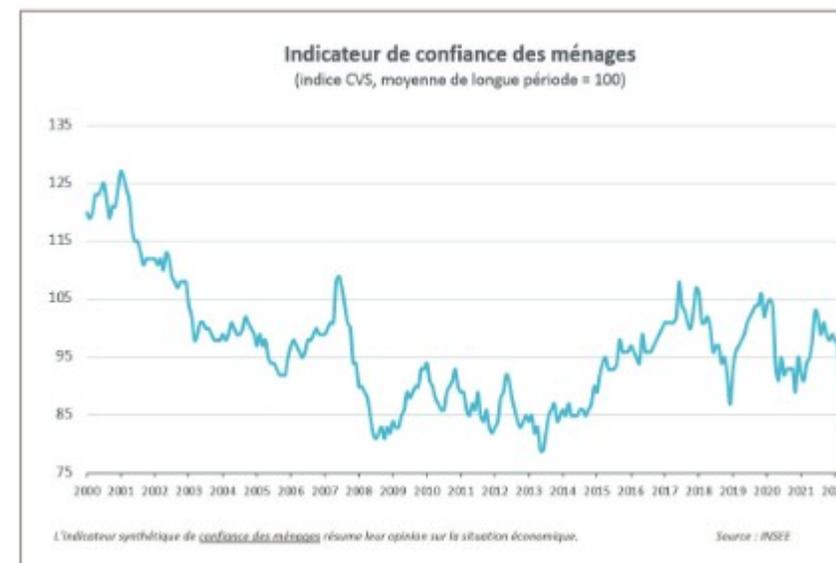
L'économie française ralentit, moral des ménages en berne

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 était légèrement redescendue en août 2022 à +5,8 %

Elle est presque à 6,2 % à ce jour .

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

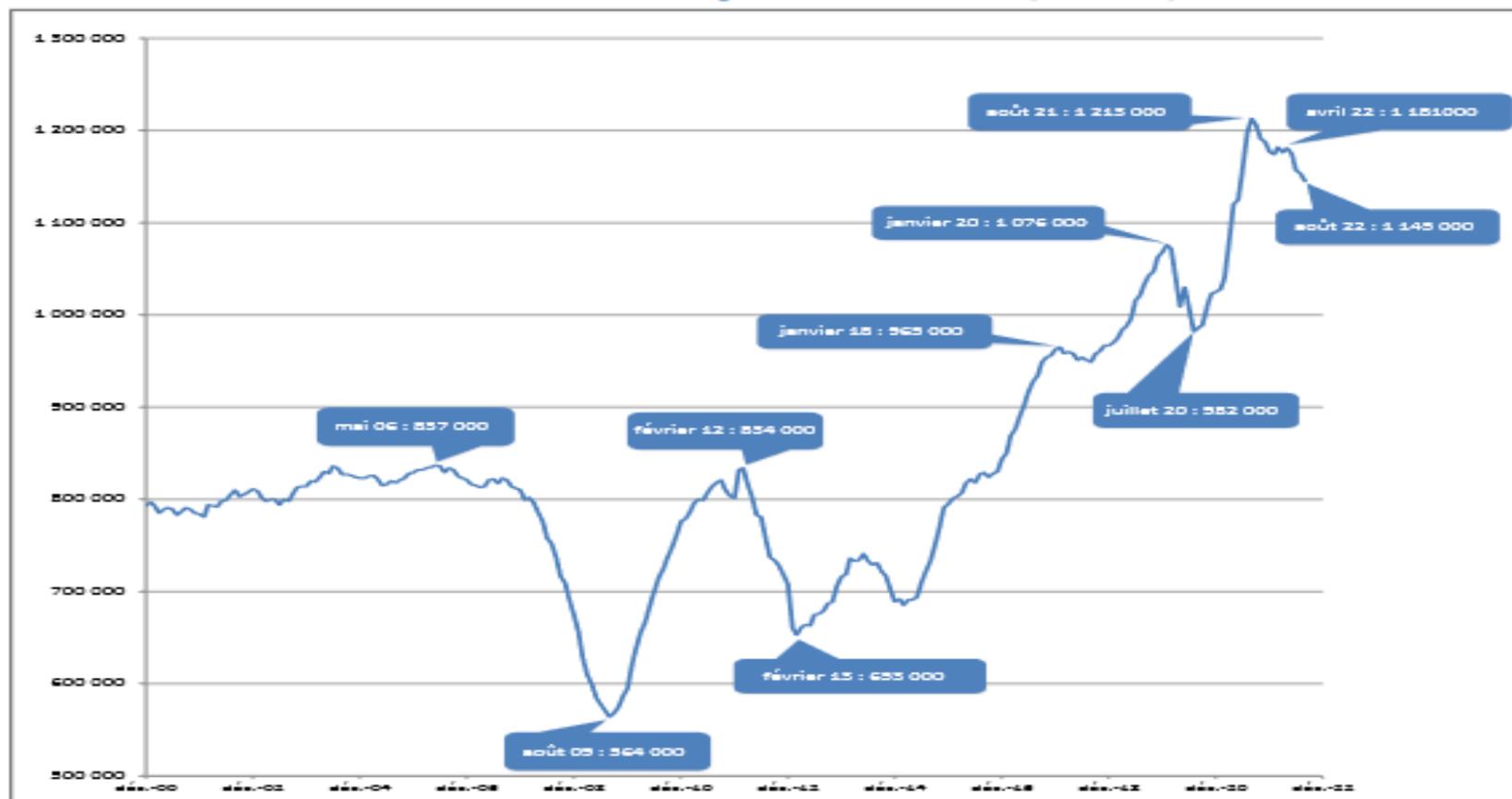
Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM



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. Malgré cela 2022 va très probablement être la 2ème meilleure année en termes de ventes après 2021

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM

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

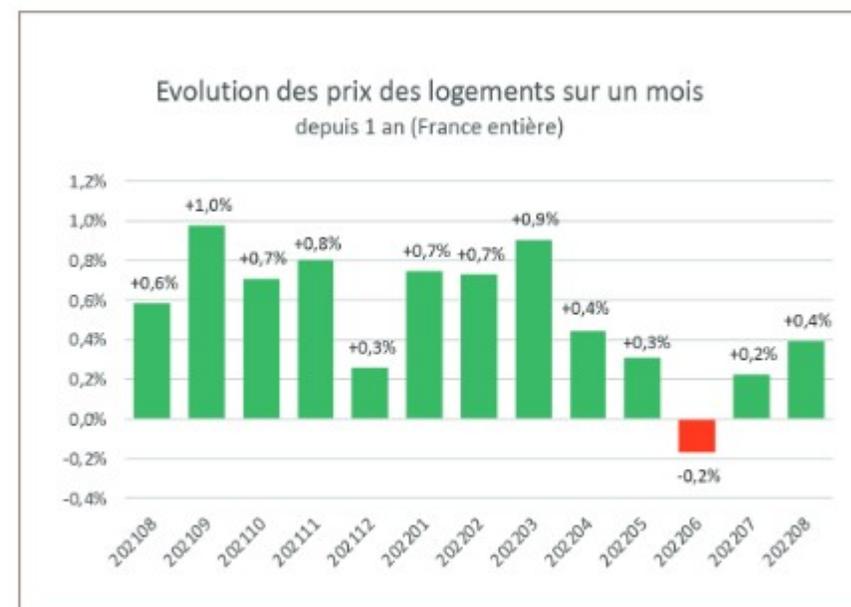


Nombre de logements anciens vendus en cumul sur 12 mois - France entière (Hors Mayotte). Source: CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC)

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM

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.



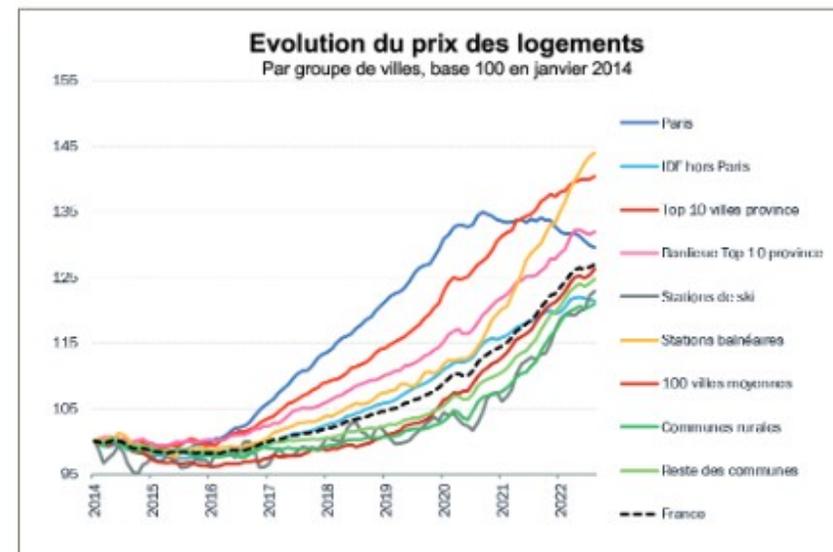
Source : FNAIM

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs 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 1er 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 %)



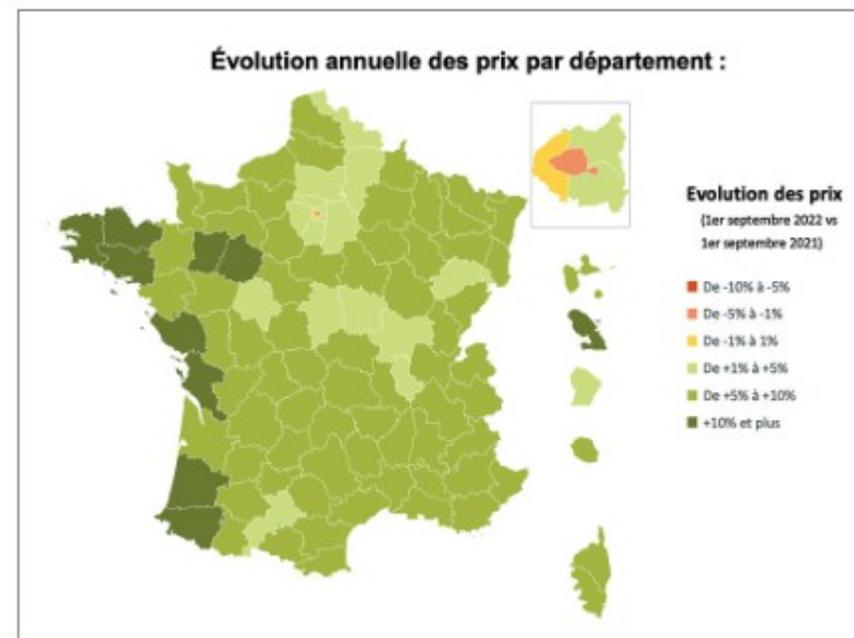
Source : FNAIM

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM

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

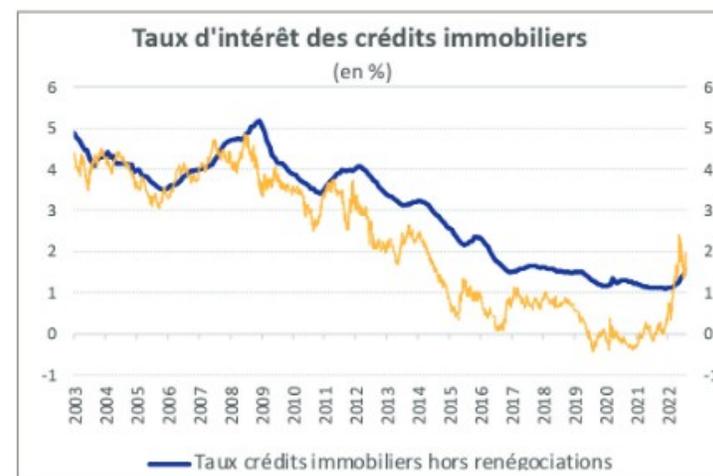


Source : FNAIM

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs 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).

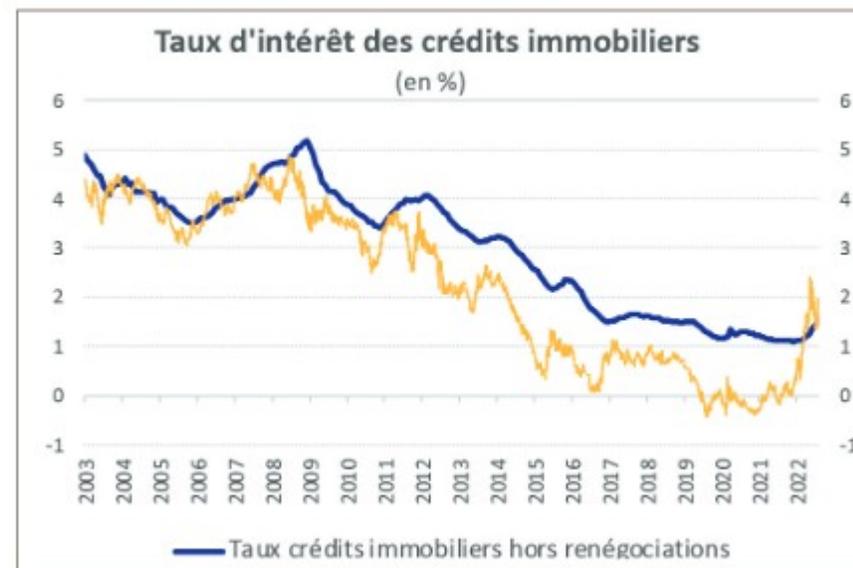


Source : Banque de France

Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM

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.

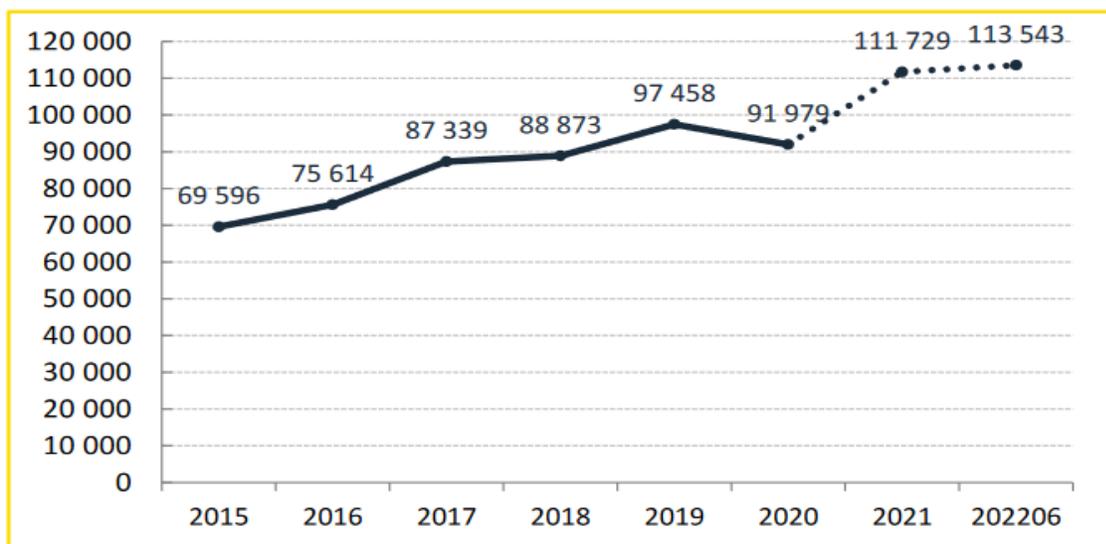


Source : Banque de France

NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENT DANS LA RÉGION



Nombre de ventes de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur



Sur 12 mois	Région	France entière
VENTES	113 543 +6,3%	1 169 020 +4,0%
TAUX DE ROTATION*	3,7%	3,3%

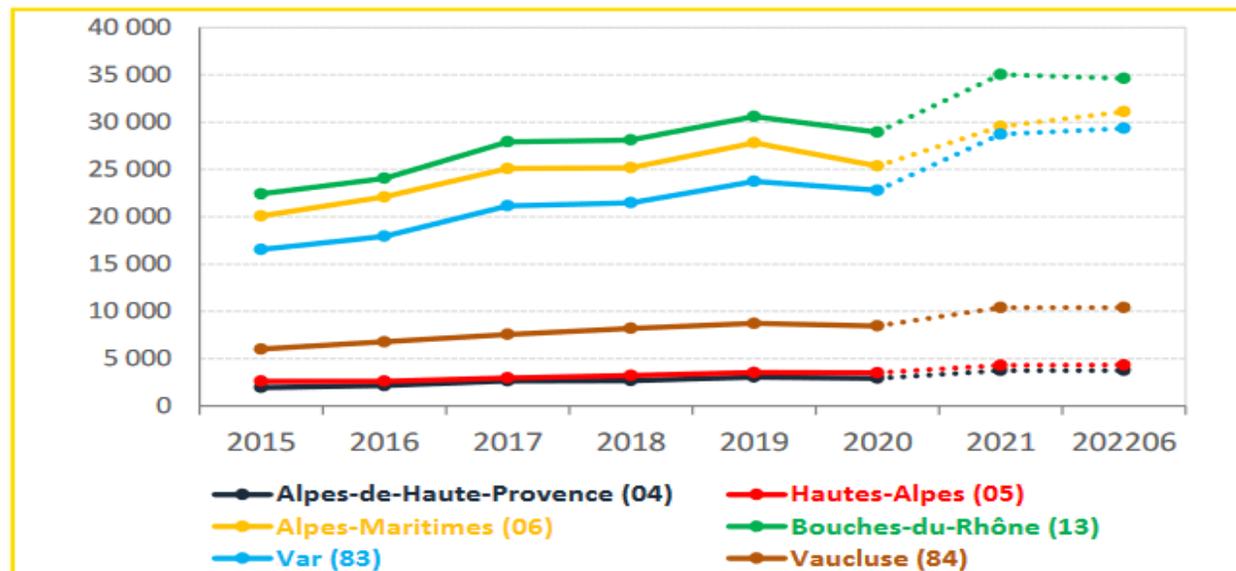
Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM

Chiffres de ventes estimés sur les 2 à 3 dernières années. * Taux de rotation : nombre de ventes de logements rapporté au parc de logement.

NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENT DANS LA RÉGION



Nombre de ventes de logements par département



	N° dép.	Parc de logements	Ventes 2022-06*	Évolution annuelle	Taux de rotation	Part régionale
Alpes-de-Haute-Provence	04	127 580	3 737	+8,8%	2,9%	3,3%
Hautes-Alpes	05	135 544	4 337	+6,4%	3,2%	3,8%
Alpes-Maritimes	06	766 848	31 113	+9,4%	4,1%	27,4%
Bouches-du-Rhône	13	1 025 217	34 618	+1,1%	3,4%	30,5%
Var	83	711 445	29 343	+9,5%	4,1%	25,8%
Vaucluse	84	302 679	10 394	+5,6%	3,4%	9,2%
Région		3 069 313	113 543	+6,3%	3,7%	100,0%

* sur 12 mois glissants

NOMBRE DE VENTES DE LOGEMENT DANS LA RÉGION



Nombre de ventes et prix des logements dans la région par commune - TOP20

Période de calcul de l'indicateur		RP2018	nb annuel de ventes arrêté au 202206			202207-202209	2020
Communes (triées par nombre de ventes)	N° dép.	Parc de logements	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons	Prix (€/m ²)	% Logements vacants depuis plus de 2 ans
1. Marseille	13	446 316	16 117	14 011	2 106	3 325	3,0%
2. Nice	06	228 831	9 830	9 462	368	4 854	2,0%
3. Toulon	83	93 332	4 110	3 483	627	3 289	2,8%
4. Cannes	06	71 560	3 287	3 130	157	5 657	0,3%
5. Aix-en-Provence	13	83 300	2 781	2 325	455	5 672	1,9%
6. Antibes	06	62 507	2 627	2 360	267	5 708	1,6%
7. Avignon	84	53 341	2 055	1 518	537	2 541	4,9%
8. Fréjus	83	41 306	1 796	1 380	417	4 134	1,1%
9. Saint-Raphaël	83	35 455	1 749	1 354	394	5 166	0,8%
10. Hyères	83	39 106	1 480	1 141	340	4 463	2,0%
11. La Seyne-sur-Mer	83	36 180	1 409	1 086	323	3 995	2,3%
12. Cagnes-sur-Mer	06	31 813	1 401	1 221	180	4 878	1,6%
13. Le Cannet	06	26 302	1 256	1 135	122	4 258	0,5%
14. Grasse	06	25 820	1 163	847	317	3 516	1,5%
15. Six-Fours-les-Plages	83	25 893	1 146	759	387	5 306	1,2%
16. Menton	06	28 947	1 128	1 055	73	4 874	2,3%
17. Mandelieu-la-Napoule	06	21 618	1 104	946	158	4 848	-
18. La Ciotat	13	22 862	973	769	204	5 105	2,6%
19. Vallauris	06	19 949	908	753	155	5 156	0,8%
20. Draguignan	83	20 769	865	561	304	2 566	1,0%

**Part des ventes en
Provence-Alpes-Côte
d'Azur :**

Marseille = 14%

Top 20 = 50%

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois

le signe "-" signifie "moins de 10 logements vacants"

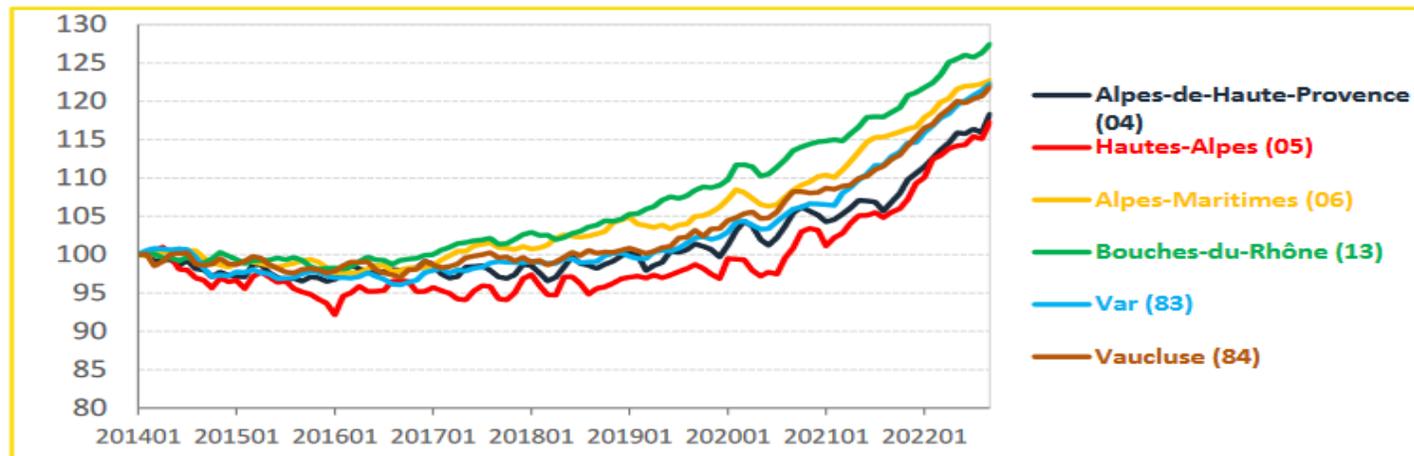
INDICE PRIX DES LOGEMENTS DANS LA RÉGION



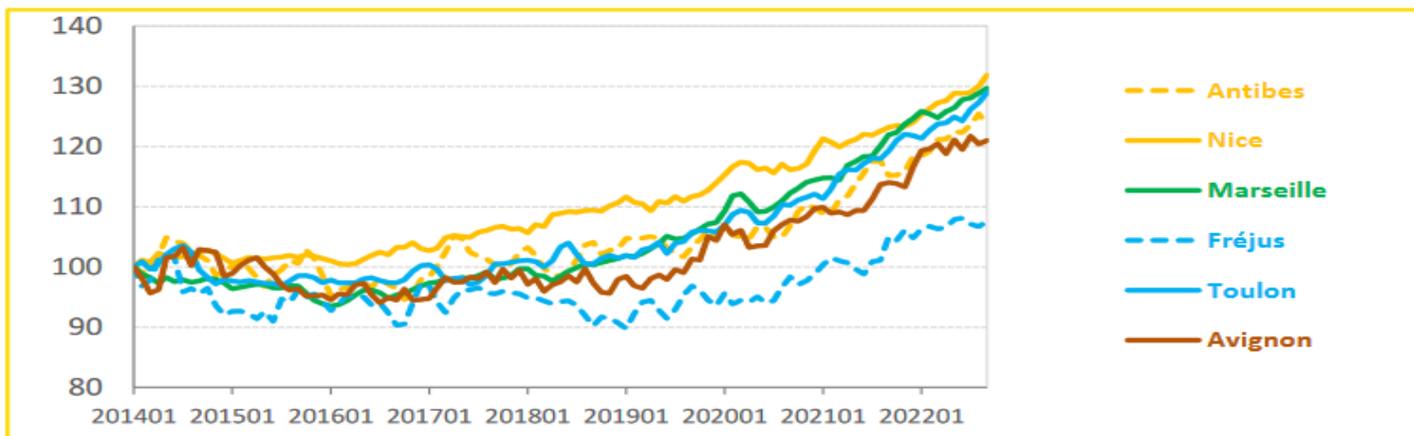
Indice des prix des logements



Départements



Villes



EVOLUTION PRIX DES LOGEMENTS DANS LA RÉGION



Évolution des prix des logements

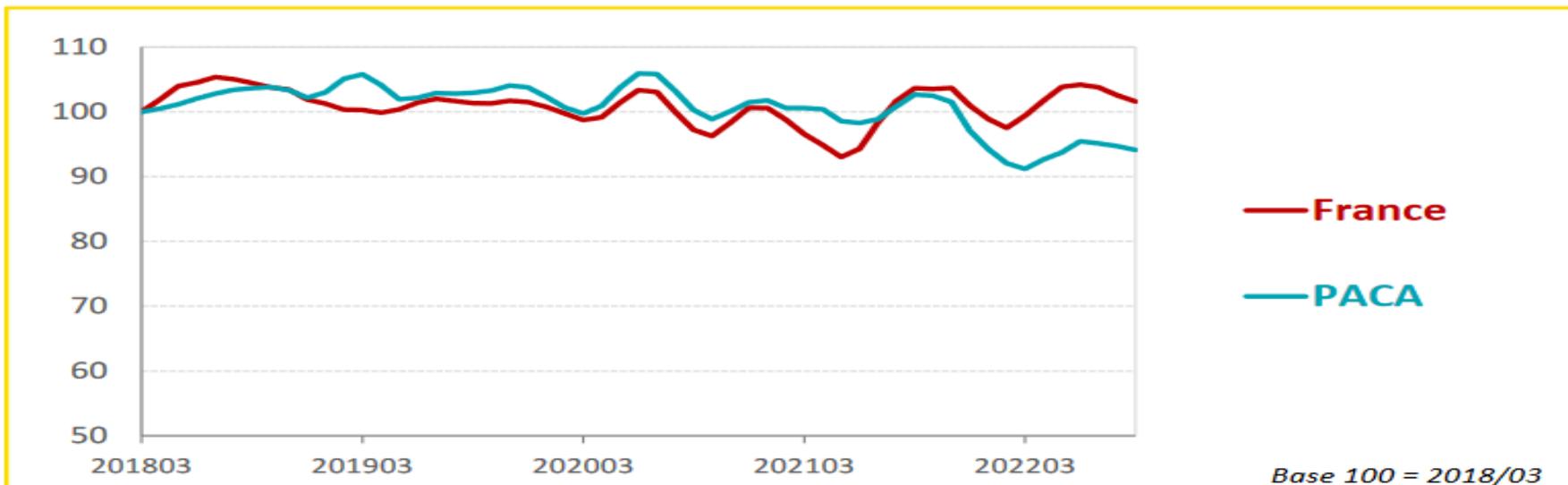


Département	Niveau des prix (€/m ²) 1er octobre 2022	Évolution			
		3 mois	1 an	2 ans	5 ans
Alpes-de-Haute-Provence	2 238	+2,2%	+10,7%	+12,2%	+21,8%
Hautes-Alpes	2 677	+2,5%	+11,1%	+16,3%	+24,4%
Alpes-Maritimes	4 834	+0,6%	+6,1%	+13,2%	+21,6%
Bouches-du-Rhône	3 617	+1,1%	+7,5%	+12,2%	+25,7%
Var	4 084	+1,8%	+8,4%	+15,4%	+23,4%
Vaucluse	2 747	+1,7%	+8,4%	+12,6%	+22,4%
Antibes	5 708	+1,0%	+7,2%	+15,6%	+23,1%
Nice	4 854	+2,4%	+7,1%	+13,5%	+23,7%
Marseille	3 325	+1,5%	+6,3%	+15,5%	+32,3%
Fréjus	4 134	-0,4%	+2,5%	+9,5%	+12,7%
Toulon	3 289	+3,8%	+8,1%	+17,0%	+28,3%
Avignon	2 541	+1,2%	+6,1%	+12,3%	+24,2%
Total Région	3 847	+1,3%	+7,7%	+13,4%	+23,6%

L'OFFRE DE LOGEMENTS A VENDRE DANS LA RÉGION



Indicateur de l'offre de logements à vendre



Évolution de l'offre

Zone	Évolution	
	1 an	3 ans
Provence-Alpes-Côte d'Azur	-8,4%	-8,6%
France	-2,0%	+0,2%

NIVEAU DES LOYERS DANS LA RÉGION



Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, calculs FNAIM

Niveaux de loyers

Département	Niveau des loyers (€/m²) 2022T2	Évolution	
		1 an	5 ans
Alpes-de-Haute-Provence	10,9	+2,9%	+15,7%
Hautes-Alpes	11,0	+0,5%	+11,0%
Alpes-Maritimes	16,0	+0,8%	+3,5%
Bouches-du-Rhône	13,1	+0,6%	+7,4%
Var	13,1	+1,7%	+8,7%
Vaucluse	11,0	+2,3%	+4,9%
Antibes	15,7	+1,8%	-0,9%
Grasse	12,7	-3,5%	+4,5%
Nice	16,4	+0,3%	+4,0%
Aix-en-Provence	17,2	+2,2%	+5,9%
La Ciotat	13,8	ns	+17,5%
Marseille	12,7	-0,2%	+7,4%
Fréjus	14,4	+2,7%	+1,1%
Saint-Raphaël	13,4	+0,6%	-0,1%
La Seyne-sur-Mer	12,5	+1,2%	+4,3%
Six-Fours-les-Plages	14,3	+4,9%	+7,6%
Toulon	12,3	+1,2%	+7,9%
Avignon	11,4	+2,5%	+3,5%

NOMBRE DE VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS DANS LA CHAMBRE PAR COMMUNE - TOP20



Source : Insee, base DVF (ministère des Finances), CGEDD d'après DGFIP, data.gouv.fr, FNAIM

Communes (triées par nombre de ventes)	Parc de logements	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons	Prix (€/m ²)	% Logements vacants depuis plus de 2 ans
1. Avignon	53 341	2 044	1 510	534	2 541	4,9%
2. Carpentras	15 000	535	239	297	2 327	7,6%
3. Orange	14 326	523	207	315	2 176	6,0%
4. L'Isle-sur-la-Sorgue	11 139	448	190	258	3 559	3,4%
5. Cavaillon	13 694	446	221	225	2 332	4,4%
6. Pertuis	10 128	431	202	229	3 229	4,2%
7. Sorgues	8 745	301	123	178	2 247	3,2%
8. Le Pontet	7 803	273	111	161	2 261	2,5%
9. Bollène	6 899	217	36	181	2 003	6,4%
10. Apt	6 533	199	86	113	2 098	4,7%
11. Monteux	5 939	174	45	129	2 664	4,9%
12. Pernes-les-Fontaines	5 005	164	17	146	3 336	2,9%
13. Vedène	5 030	164	22	141	2 840	1,9%
14. Valréas	5 034	158	38	119	1 697	5,6%
15. Morières-lès-Avignon	3 990	154	28	126	2 893	1,4%
16. Vaison-la-Romaine	3 954	139	53	85	3 207	4,6%
17. Le Thor	4 243	132	27	105	3 109	2,9%
18. Entraigues-sur-la-Sorgue	4 006	124	39	86	2 845	3,6%
19. Piolenc	2 516	98	8	90	2 564	3,3%
20. Mazan	3 179	97	9	88	3 034	4,5%

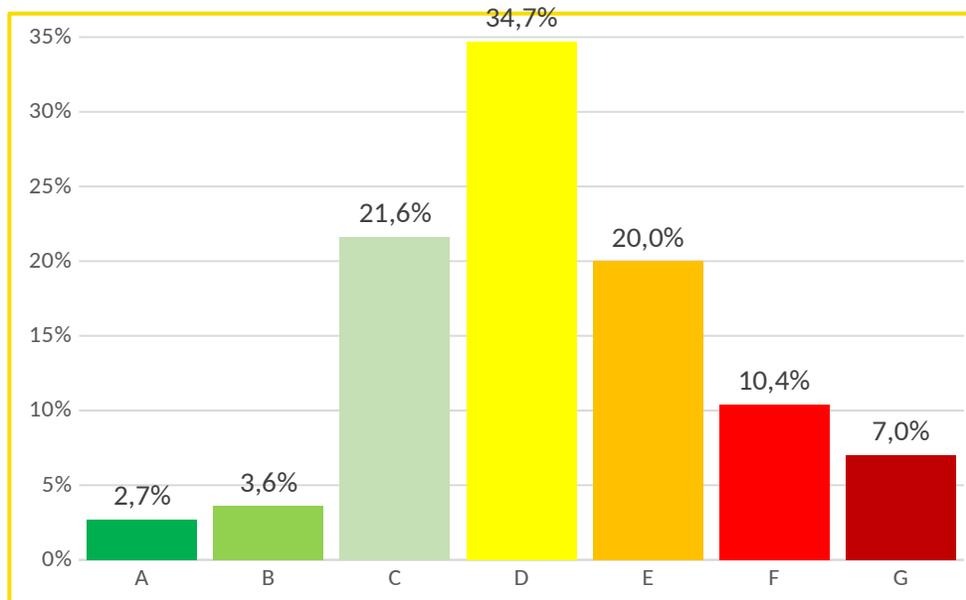
Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois

CLASSE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



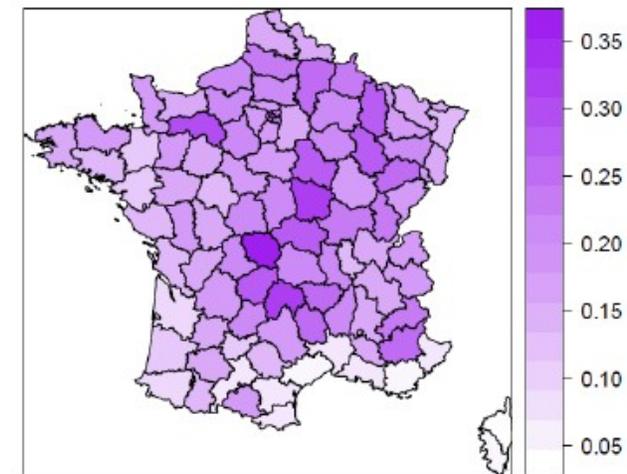
Source : Ministère, base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe

Répartition des étiquettes DPE des résidences principales dans la Chambre



	Taux de "passoires énergétiques" (F ou G)	Taux de logements très énergivores*
Vaucluse	17,4%	1,2%
France	17,3%	1,7%

Proportion des résidences principales dont l'étiquette DPE est F ou G



* « Logements très énergivores » : logements dont la consommation d'énergie est supérieure à 450 KWh/m²/an (logements qualifiés d'indécents dans la législation).

LES AVIS CLIENTS DE LA CHAMBRE



Vs **92%** au national

Source : OPINION SYTEM

Les critères d'évaluation



- Accueil général
- Qualité service
- Compétence
- Accompagnement
- Rapport qualité/prix



CONCLUSION

Le marché immobilier n'est pas et ne sera pas étranger aux soubresauts et fluctuations des paramètres macro-économiques.

Mais il est inutile d'être alarmiste à cette heure, même si l'inflation et les coûts de l'énergie impacteront grandement le pouvoir d'achat des Français dans les mois à venir.

À ce titre, les Français sont de plus en plus regardants sur la valeur verte des biens et la qualité du DPE proposé ; ils influent de plus en plus les négociations, particulièrement sur le marché des maisons ou dans le locatif.

La hausse des coûts du bâtiment, liée à l'inflation et à celle des matières premières, aux nouvelles normes environnementales et à la raréfaction du foncier poussée par la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixée pour 2050, sans compter la perte progressive d'attractivité du dispositif Pinel, entraîne pour sa part le marché du neuf dans une impasse économique.

Dans le même temps le Deficit Foncier à été doublé jusqu'en 2025 pour accompagner La rénovation énergétique dans l'ancien.



CONCLUSION

Mais les fondamentaux du marché immobilier perdurent, il reste et restera alimenté par les utilisateurs, loin de toute bulle immobilière. Dans des temps incertains, la pierre demeure plus que jamais une valeur refuge dans un environnement indécis et imprévisible.

Ont à pu ressentir une décélération sur les mois de septembre et octobre accompagnée de délais de vente plus longs. Parallèlement, le ralentissement de la hausse des prix s'est enclenché quand bien même la baisse n'est pas pour tout de suite.

La diminution des volumes intervient toujours avant la baisse des prix, mais on constate déjà des négociations sur les prix qui n'existaient pas il y a encore quelques mois.

Le fléchissement atteste d'une année 2023 qui sera objectivement moins remarquable en termes de volumes, mais l'atterrissage devrait s'effectuer en douceur. Nous vous encourageons tout de même, avec prudence, à attacher votre ceinture pour ne pas sentir de petites turbulences.