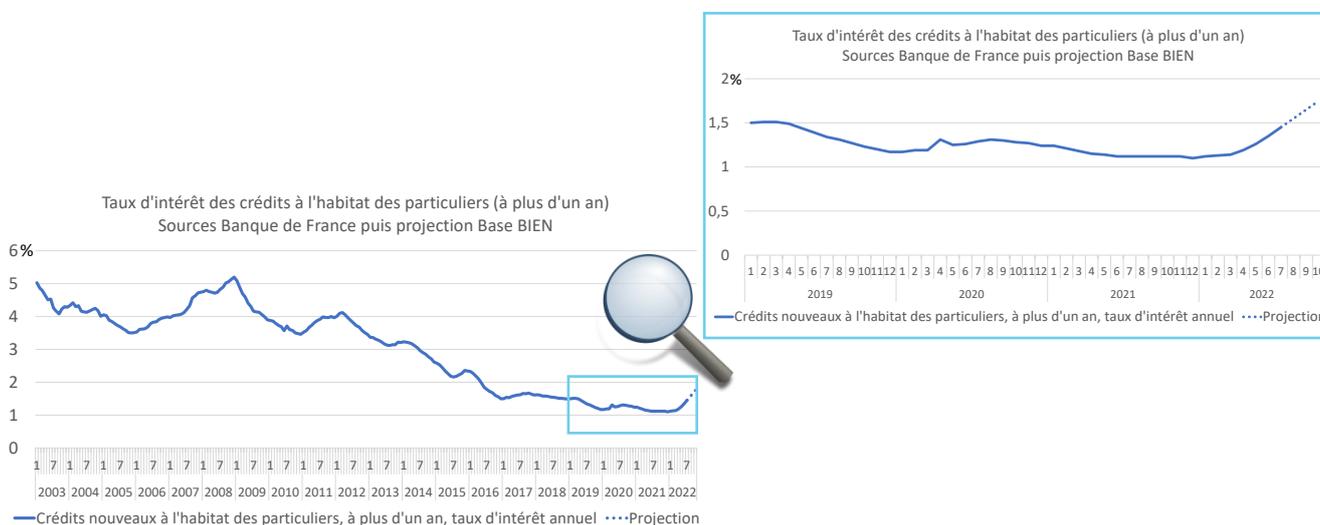


## Focus : Hausses des prix et des taux d'intérêt : quelle situation pour les acquéreurs franciliens dans les prochains mois ?

### Une hausse récente des taux de crédits à l'habitat même si ces derniers restent faibles

Depuis plusieurs années, des **taux d'intérêt en baisse régulière** (voir graphique ci-dessous) **et un accès aisé au crédit, ont facilité les projets immobiliers des ménages**, très désireux de devenir propriétaires. Après être tombés à un plancher historique (1,1% en taux annuel pour la Banque de France en décembre 2021, hors assurance), un mouvement de hausse des taux des crédits à l'habitat s'est enclenché depuis, dans un contexte de tensions inflationnistes renforcées et dans un environnement économique moins porteur.

Depuis janvier 2022, les hausses mensuelles observées, d'abord très faibles, se sont progressivement accentuées entre mai et juin 2022 puis juillet 2022, où le taux annuel est revenu à 1,45%<sup>1</sup>, niveau observé en avril 2019. Cependant, dans une perspective historique de long terme, les taux restent très modérés.



Parallèlement, les taux d'usure<sup>2</sup> actuels et les décisions du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) peuvent limiter la distribution de crédits<sup>3</sup>.

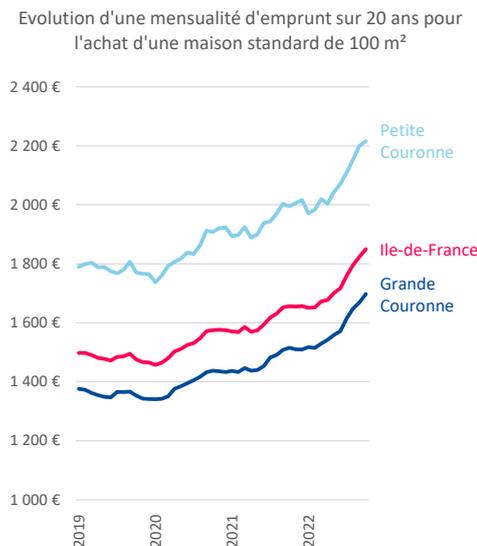
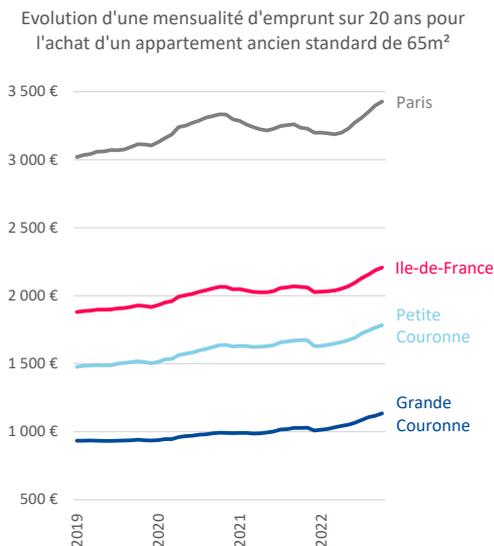
Au-delà de ces constats largement partagés, nous avons voulu quantifier, de façon lisible, les impacts des hausses de taux sur les mensualités de remboursement des acquéreurs franciliens.

Si la hausse se prolonge au même rythme dans les prochains mois, le taux de crédits à l'habitat pourrait dépasser 1,75% fin octobre 2022. Ce chiffre, situé dans la fourchette basse des taux annoncés par plusieurs acteurs importants de ce marché<sup>4</sup>, a été retenu comme hypothèse dans les simulations que nous avons réalisées.

### Un impact récent sur les mensualités

Nous avons calculé les mensualités d'un ménage souhaitant acquérir un bien immobilier standard en Ile-de-France (un appartement de 65 m<sup>2</sup> ou une maison de 100 m<sup>2</sup>), en fonction de l'évolution des taux d'intérêts publiés par la Banque de France<sup>1</sup> et du prix de l'immobilier (issus de nos indices Notaires-Insee) dans trois grands secteurs de l'Ile-de-France (Paris, Petite Couronne et Grande Couronne) pour un emprunt de 100% du prix d'achat remboursé en 20 ans.

**D'une manière générale et avant le mouvement de hausse récent, la baisse du coût du crédit a permis de limiter - et parfois d'annuler - l'impact de la hausse des prix sur les mensualités des ménages franciliens, avant que la tendance ne s'inverse au printemps 2022.**



Pour rembourser un appartement de 65 m<sup>2</sup> en Ile-de-France, intégralement acquis à crédit, il fallait déboursier une mensualité de 2 065 € en octobre 2020. Ce montant a ensuite peu varié puis il est reparti à la hausse dans le courant du 2<sup>e</sup> trimestre 2022. **La mensualité pourrait atteindre 2 207 € en octobre 2022, soit une hausse de 8,9% depuis décembre 2021 qui constituait un point bas.**

La très légère érosion des prix dans la Capitale limiterait la hausse de la mensualité à 7% pendant la période. Les impacts seraient beaucoup plus sensibles en Grande Couronne, où les hausses de prix sont les plus fortes de la région. **On attend donc une augmentation de la mensualité de 12% pour les maisons et de 13% pour les appartements, de décembre 2021 à octobre 2022. La Petite Couronne serait dans une situation intermédiaire, avec des hausses attendues de respectivement 9% et 10%.**

	Zone géographique	Décembre 2021	Octobre 2022	Evolution des mensualités de déc. 2021 à oct. 2022
Mensualité d'emprunt sur 20 ans pour l'achat d'un appartement ancien standard de 65 m <sup>2</sup>	Ile-de-France	2 026 €	2 207 €	9%
	Petite Couronne	1 629 €	1 783 €	9%
	Grande Couronne	1 008 €	1 134 €	13%
	Paris	3 199 €	3 427 €	7%
Mensualité d'emprunt sur 20 ans pour l'achat d'une maison ancienne standard de 100 m <sup>2</sup>	Ile-de-France	1 657 €	1 850 €	12%
	Petite Couronne	2 017 €	2 217 €	10%
	Grande Couronne	1 509 €	1 698 €	12%

Même si d'autres paramètres sont susceptibles d'amortir ces évolutions (acquisition d'un logement plus petit, allongement de la durée des prêts, mobilisation d'un apport personnel plus important), accéder à la propriété deviendrait plus difficile, dans un contexte où parallèlement les perspectives sur les revenus ne sont pas favorables.

<sup>1</sup> Banque de France : Taux d'intérêt des crédits à l'habitat des particuliers à plus d'un an, hors assurance

<sup>2</sup> Parallèlement les taux d'usure pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 ont été revalorisés de façon bien plus faible que la hausse réelle des taux pratiqués. Le taux d'usure des prêts à taux fixe d'une durée de 20 ans est passé de 2,41% au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 à 2,57% au 3<sup>e</sup> trimestre 2022. Cette hausse de 16 points de base en un semestre reste faible en comparaison de la hausse des taux sur cette même période (de 35 à 70 points de base en fonction des sources).

<sup>3</sup> Mesure relative à l'octroi de crédits immobiliers | economie.gouv.fr

<sup>4</sup> Meilleurtaux : de 1,75 à 1,99% (taux national à 20 ans au 12/09/2022, hors assurance) <https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/barometre-des-taux.html>  
 Observatoire crédit logement / CSA : 1,85% (à 20 ans, en août 2022, hors assurance) <https://www.observatoirecreditlogement.fr>

### Informations presse

Chambre des Notaires de Paris - Axelle DE CHAILLE : 07 63 31 55 96 - axelle.dechaille@paris.notaires.fr  
 Vanessa MOISAN : 01 44 82 24 32 - communication@paris.notaires.fr  
 Hopscotch Décideurs - Laurence RAMOIGNO : 06 86 36 79 22 - lramognio@hopscotch.fr