



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

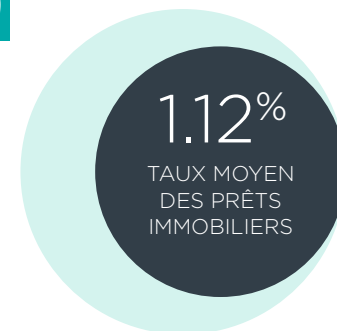
Des taux de crédits toujours au plus bas malgré l'amorce d'une remontée depuis janvier.

Au 1^{er} trimestre 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 1.12%.

Depuis janvier, l'augmentation du taux se renforce de mois en mois (1.18% en mars), sans pour autant s'élever à un rythme comparable à celui de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) à 10 ans ou à celui de l'inflation. Les établissements bancaires s'efforcent toujours de limiter les conséquences du durcissement des conditions d'octroi des crédits sur la demande des particuliers, déstabilisée par la dégradation de son pouvoir d'achat et la hausse des prix des logements, dans un contexte général nettement détérioré après le déclenchement de la guerre en Ukraine.

De plus, depuis décembre 2021, alors que le taux moyen a cru de 12 points de base (pdb)* sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 13 pdb sur le marché des travaux (1.12% en mars 2022) et sur celui de l'ancien (1.20% en mars 2022) et de 10 pdb sur celui du neuf (1.18% en mars 2022).

* Un point de base représente un centième de pourcent, c'est-à-dire 0,01%.



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRODUITS “PHARES”

Une hausse des taux moins importante sur les prêts les plus longs.

Depuis décembre 2021, les taux des prêts à 15 ans ont augmenté de 15 points de base (pdb), ceux à 20 ans de 14 pdb et ceux à 25 ans de 12 pdb. La hausse est un peu moins rapide sur les prêts les plus longs, largement utilisés par les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel, les (primo) accédants à la propriété et certains (primo) investisseurs.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Mars 2019	1,37%	1,15%	1,32%	1,55%
Décembre 2019	1,11%	0,88%	1,05%	1,31%
Mars 2020	1,14%	0,92%	1,09%	1,35%
Décembre 2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Mars 2021	1,10%	0,89%	1,01%	1,23%
Décembre 2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Mars 2022	1,18%	1,01%	1,13%	1,25%

LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRODUITS “PHARES”

100% des emprunteurs ont des taux de crédit inférieurs à l'inflation.

Depuis le début de l'année, et compte tenu de l'impact des taux d'usure sur les offres bancaires, les emprunteurs du 4^{ème} groupe qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, notamment) ont connu l'augmentation des taux la moins rapide, notamment sur les durées les plus longues.

Moins de 25% des emprunteurs bénéficient encore d'un taux inférieur à 1% mais la totalité des emprunteurs ont eu des crédits à des taux inférieurs à l'inflation (2,87% en mars d'après l'IPCH) : ce qui ne s'était jamais constaté depuis le début des années 60, même à la suite du premier choc pétrolier lorsque l'inflation culminait à 14,2% en 1974.

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - DÉC. 2021

Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1^{er} groupe	0,78%	0,90%	1,03%
2^{ème} groupe	0,94%	1,06%	1,18%
3^{ème} groupe	1,05%	1,17%	1,28%
4^{ème} groupe	1,26%	1,38%	1,49%
Ensemble	1,01%	1,13%	1,25%

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

Des prêts bancaires dont les durées s'allongent encore.

Au 1^{er} trimestre 2022, la durée moyenne des prêts accordés était de 241 mois.

Depuis septembre 2021, la durée moyenne des crédits n'a de cesse de s'allonger. Elle est ainsi parvenue à des niveaux jamais observés par le passé : par exemple, pour une durée de 13.6 ans en 2001 (163 mois), elle s'est établie à 20.2 ans en mars (242 mois). Cela permet d'absorber en partie les conséquences de la hausse des prix des logements et d'amortir l'impact de l'augmentation des taux d'apport personnel exigés sur les capacités d'accès au crédit d'une part non négligeable des candidats à l'accession à la propriété et des investisseurs dans le locatif. D'ailleurs, l'allongement de la durée moyenne des crédits constaté depuis septembre 2021 (+7 mois) a surcompensé l'augmentation des taux des crédits accordés.

DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
1^{ER} TRIMESTRE 2022

241
MOIS



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

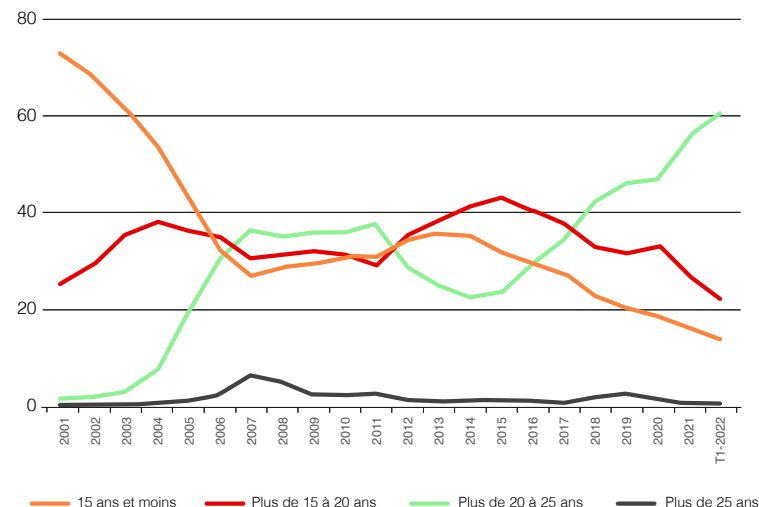
La part de production des prêts les plus courts descend à son plus bas niveau.

Au cours du 1^{er} trimestre, **63.2% des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans**, soit un niveau jamais constaté auparavant. Dans le même temps, la part de la production à plus de 25 ans a quasiment disparu du paysage (0.1% au 1^{er} trimestre 2022). Et celle des prêts les plus courts (15 ans et moins) diminue toujours : à 3.8% du total de la production, soit le pourcentage le plus bas que L'Observatoire a eu à connaître jusqu'alors.

STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %) DURÉE DE L'ACCESSION

	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3
2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0
2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1
2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1
2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0
2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0
2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,5	11,7	27,2	56,1	0,4
T1-2022	3,8	10,0	22,9	63,2	0,1

STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %) RÉPARTIE SELON LA DURÉE DES CRÉDITS ACCORDÉS



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Les grands bénéficiaires de l'allongement de la durée des prêts sont les plus jeunes.

Depuis 2019, un nouvel allongement de la durée des prêts octroyés a permis de limiter les conséquences de la modification de l'environnement des marchés (hausse des prix, dispositions du HCSF, crise sanitaire). Puis, à partir de l'automne dernier, cet allongement a surcompensé la remontée des taux des crédits immobiliers.

Ce sont les emprunteurs les plus jeunes et généralement les moins bien dotés en apport personnel qui ont le plus largement bénéficié de cet allongement. **Parmi les moins de 35 ans, 76.9% ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans en 2021, contre 66.7% il y a un an** à la même époque. Et l'évolution est comparable pour les 35 à 45 ans, alors que la déformation de la structure de la production est nettement moins marquée chez les 55 ans et plus. Chez les plus jeunes, les flux de l'accession à la propriété se sont renforcés depuis 2019.

**STRUCTURE DE LA PRODUCTION EN 2021 ET 2022 (EN %)
DURÉE DES PRÊTS**

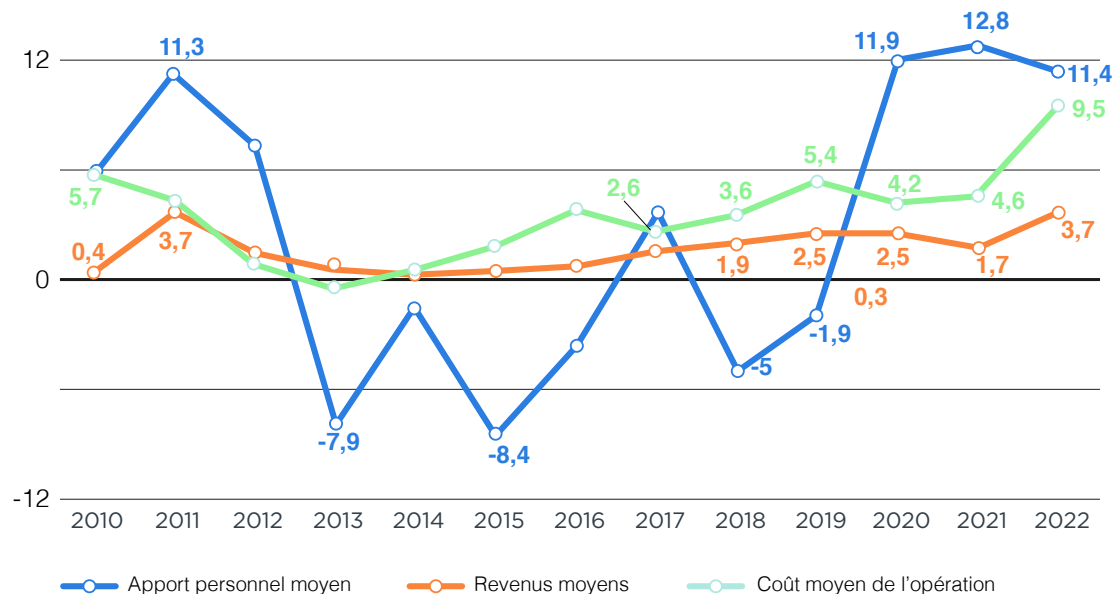
	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans	
2021	- de 35 ans	1,4	5,9	25,9	65,8	0,9
	de 35 à 45 ans	2,2	9,1	30,7	57,4	0,6
	de 45 à 55 ans	7,7	24,8	42,1	25,3	0,1
	de 55 à 65 ans	25,6	43,7	26,3	4,3	0,0
	65 ans et +	45,7	37,0	11,7	5,3	0,3
2022	- de 35 ans	1,0	4,3	17,8	76,7	0,2
	de 35 à 45 ans	2,0	6,6	23,4	68,0	0,1
	de 45 à 55 ans	6,7	22,6	38,5	32,2	0,0
	de 55 à 65 ans	24,0	42,4	26,8	6,7	0,0
	65 ans et +	48,3	37,0	10,8	3,9	0,0

LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (en %)

Le coût des opérations réalisées progresse très rapidement.

La demande poursuit sa transformation en réponse au renforcement des difficultés d'accès au marché des crédits. Et la part des ménages plus aisés se renforce : les revenus des ménages qui réalisent leurs projets immobiliers progressent donc rapidement (+ 3.7% au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre + 1.7% en 2021). Aussi, comme les ménages accomplissent des projets plus ambitieux que ceux qui ont été exclus du marché, le coût des opérations réalisées progresse très rapidement (+ 9.5% au 1^{er} trimestre, contre + 4.6% en 2021). Dans ces conditions, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : **4.8 années de revenus au 1^{er} trimestre 2022, contre 4.5 années de revenus il y a un an à la même époque.**

On constate cependant que le niveau de l'apport personnel s'élève toujours très rapidement. Et cette progression concerne toutes les catégories d'emprunteurs, quel que soit le niveau de leurs revenus par exemple.

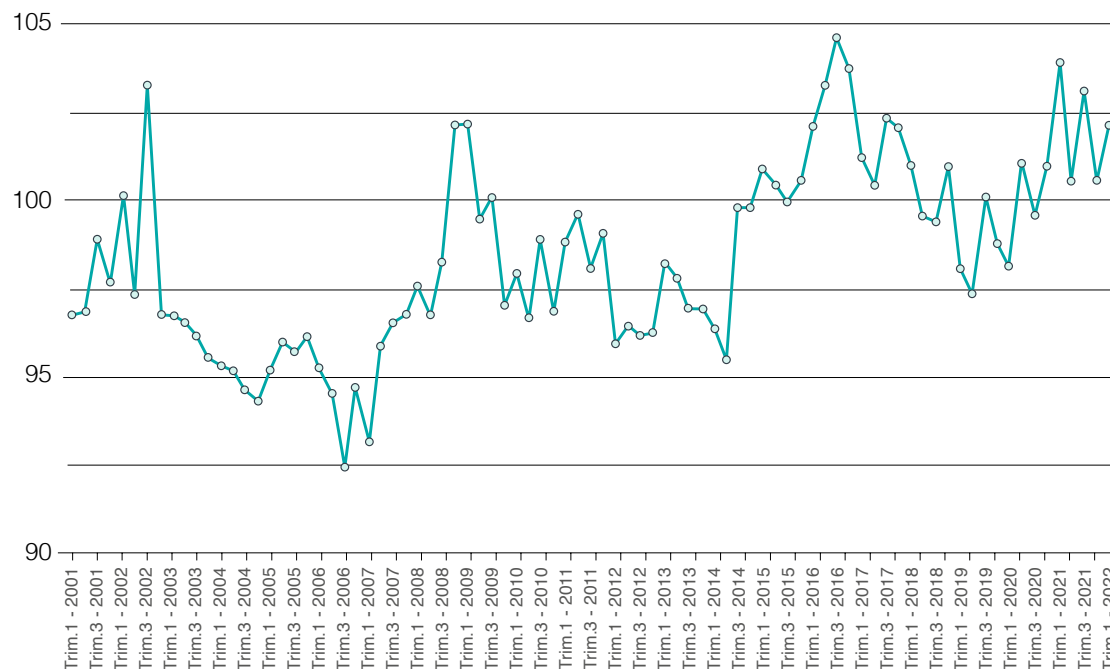


L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

Base 100 en 2020

L'indicateur de solvabilité de la demande au point mort.
La hausse des prix des logements se poursuit.

En dépit de la transformation de la demande et alors que la hausse des prix des logements se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande ne se ressaisit pas vraiment. Les nouveaux emprunteurs recourent en effet plus largement au crédit immobilier que par le passé : ils bénéficient toujours de bonnes capacités d'emprunt et parce qu'ils réalisent des projets immobiliers plus ambitieux, le montant moyen des crédits utilisés progresse nettement (+ 9.5% au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre + 2.7% en 2021).



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le ralentissement de l'évolution de la production de crédits se confirme.

Après plusieurs mois d'expansion du marché, le rythme d'évolution de la production a ralenti à partir de l'été 2021. Et ce ralentissement s'est renforcé dès le début de 2022. En dépit de la hausse du montant du prêt moyen octroyé qui s'est poursuivie durant tout le 1^{er} trimestre (+9,5% en glissement annuel, contre +2,7% en 2020), pour faire face à l'augmentation des prix des logements et en raison de la transformation des clientèles, la production mesurée à fin mars en niveau trimestriel glissant ne progresse que doucement, pendant que le nombre de prêts recule :

+2.1% pour la production

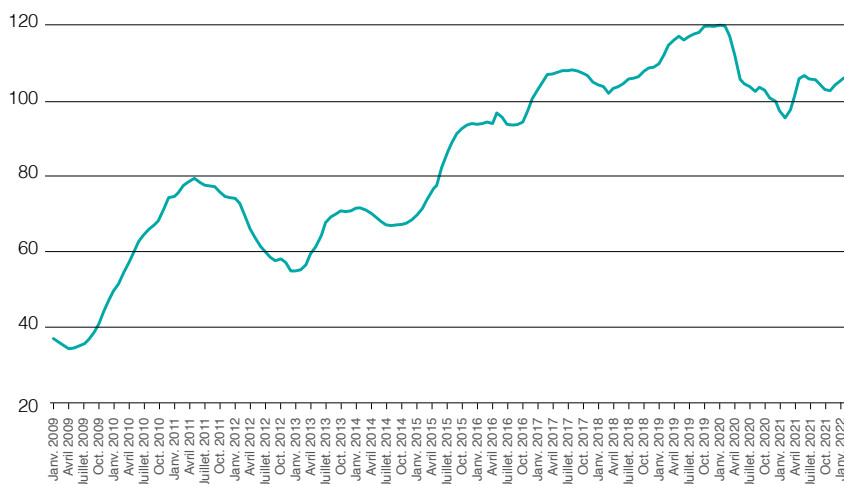
-5.5% pour le nombre de prêts

Ensemble du marché
T1 2022
Niveau annuel glissant

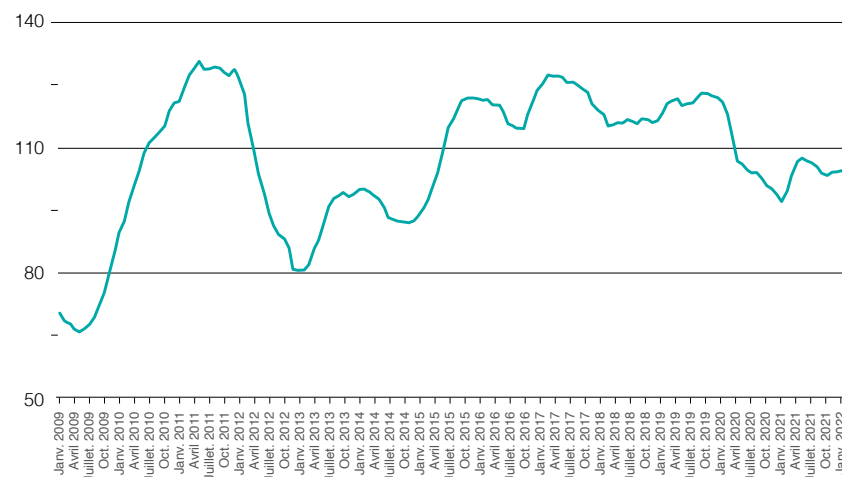
Production de crédits : +7,1%
(Rappel : -16,6% au T1 2021)

Nombre de prêts accordés : +3,0%
(Rappel : -15,7% au T1 2021)

**PRODUCTION DE CRÉDITS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**



**NOMBRE DE PRÊTS BANCAIRES
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Une production de crédits déjà impactée par la guerre en Ukraine.

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli début 2022, la demande réagissant notamment à la dégradation de son pouvoir d'achat, alors que les conditions de crédit ne s'amélioraient plus. Le déclenchement de la crise en Ukraine a amplifié la dégradation du marché, renforçant les pressions inflationnistes et leur impact sur les taux des crédits, alors que le moral des ménages fléchissait : le nombre de prêts accordés a ainsi reculé de 5.5% sur le trimestre, en glissement annuel (par référence à un 1^{er} trimestre 2021 dégradé). Et en raison d'un recours à des montants moyens empruntés élevés par des acheteurs qui disposent d'un apport

personnel plus important et acquièrent des logements plus coûteux (meilleure localisation et qualité supérieure), la production de crédit a cru de 2.1% sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel.

Le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits. Sur le seul mois de mars, le nombre de prêts bancaires accordés est ainsi en recul de 17.8%, en glissement annuel et la production, de 14.1%. Bien que de plus faible ampleur que celui qui fut ressenti lors du 1^{er} confinement, ce choc est venu renforcer les faiblesses du marché constatées jusqu'alors.

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021	T1 - 2022 glissement annuel	Mars 2022 glissement annuel
Production de crédits	+ 5,4%	2,1%	-14,1%
Nombre de prêts accordés	+ 4,6%	-5,5%	-17,8%

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF : CARACTÉRISTIQUES RÉCENTES

Le coût des opérations et les taux d'apports progressent toujours.

Le coût des opérations réalisées progresse à un rythme soutenu (+ 6.6% sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre + 2.1% en 2021). De même, les revenus des ménages s'élèvent plus rapidement qu'auparavant (+ 2.6% sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre + 0.6% en 2021). Les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel sont moins nombreux sur le marché. Dans ces conditions, le coût relatif progresse pour s'établir à 5.4 années de revenus au 1^{er} trimestre 2022, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque. Depuis l'été 2021, le coût relatif

se maintient à un niveau jamais observé par le passé : au début de l'année 2001, le coût relatif était de 3.7 années de revenus.

Dans le contexte de la transformation rapide du marché, le niveau de l'apport personnel n'augmente plus aussi rapidement qu'auparavant (+ 9.5 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel).

Néanmoins, les taux d'apport personnel progressent toujours (+ 20.6% depuis le 4^{ème} trimestre 2019), partant de niveaux particulièrement bas et jamais observés par le passé.

		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1 ^{er} trim. 2022	Ensemble du marché du neuf	17,1	5,4	250	1,13
	<i>dont accession</i>	17,3	6,1	258	1,14
1 ^{er} trim. 2021	Ensemble du marché du neuf	16,6	5,2	243	1,13
	<i>dont accession</i>	16,8	5,9	252	1,15

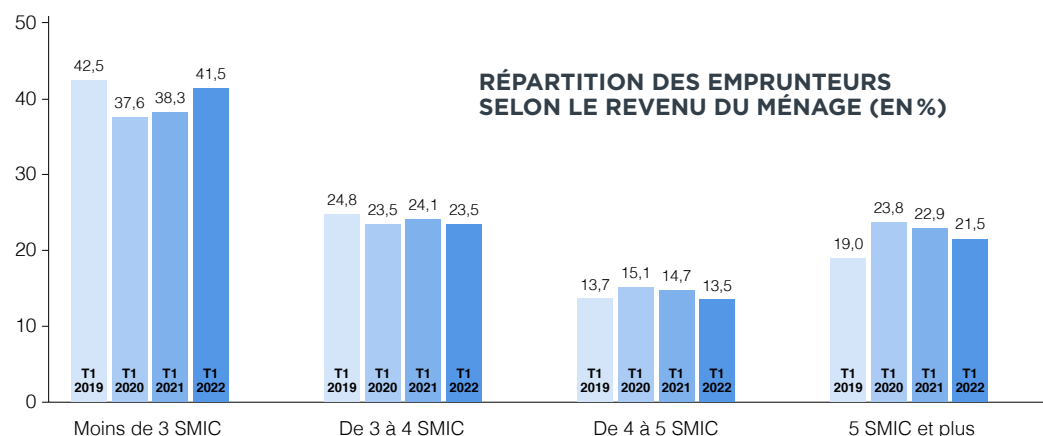
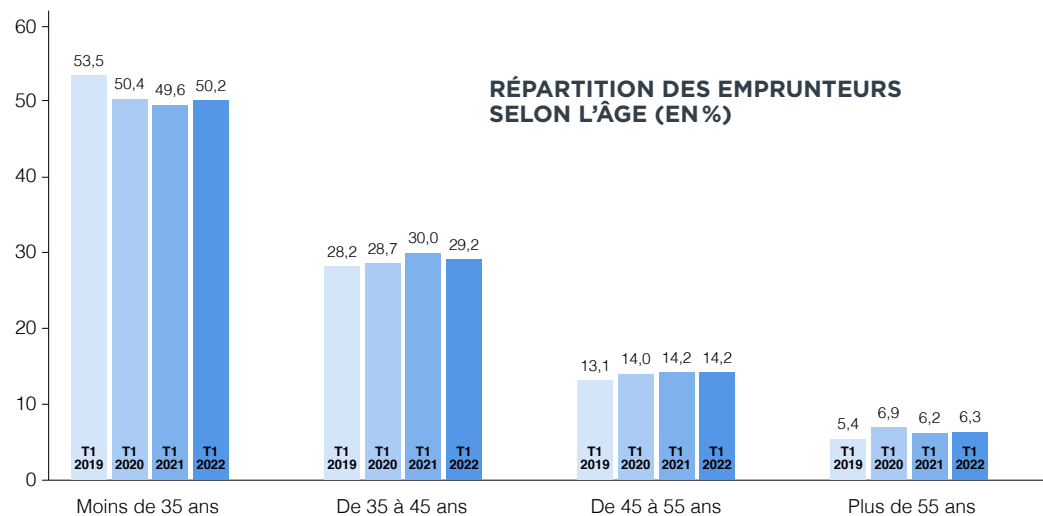
LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

La part des moins de 35 ans parmi les emprunteurs toujours au plus haut.

Grâce à l'allongement de la durée des crédits octroyés, la part des moins de 35 ans se maintient à un niveau élevé, progressant même légèrement. Les évolutions qui avaient redonné aux jeunes emprunteurs la place qu'ils occupaient dans le marché jusqu'en 2010-2011 n'ont pas été remises en cause par la crise sanitaire ni par le déclenchement de la guerre en Ukraine.

Avec le resserrement de l'accès au crédit leur place dans le marché avait reculé en 2020.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) avait diminué en 2020 au bénéfice de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus), en réponse au relèvement des exigences en matière d'apport personnel. Néanmoins et après un recul aussi rapide en 2020, la place des accédants modestes dans le marché s'est redressée en 2021 et progresse encore depuis le début de 2022 retrouvant pratiquement son niveau de 2019. Enfin, l'impact du resserrement de l'accès au crédit a pu être limité par les mesures dérogatoires décidées par le HCSF.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le nombre de prêts accordés s'est affaibli depuis janvier.

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est encore affaibli, depuis le début de l'année. D'autant que la montée des incertitudes (inflation, pouvoir d'achat) a commencé à peser sur le moral des ménages, alors que le déclenchement de la guerre en Ukraine a un peu plus déstabilisé la demande. L'activité mesurée à fin mars 2022 en niveau trimestriel glissant peut néanmoins ne paraître qu'hésitante : car le début de l'année 2021 n'avait pas été très dynamique (effet de base).

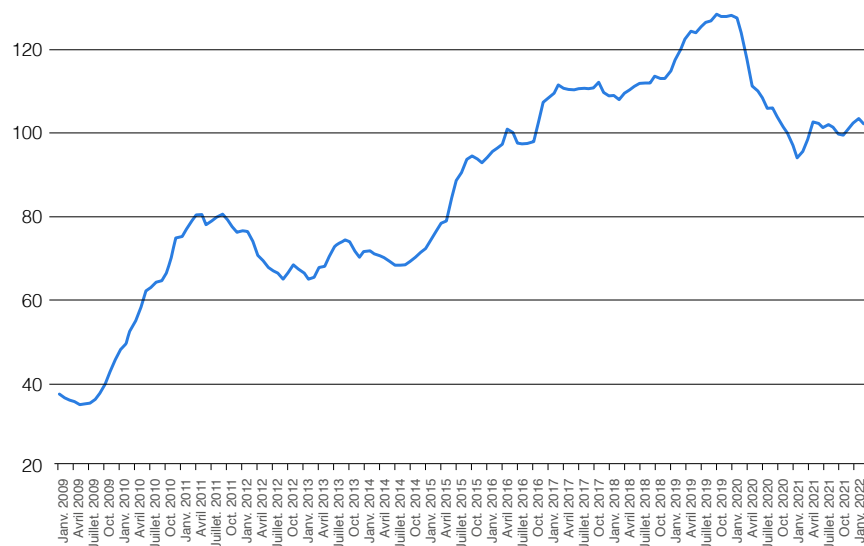
Avec en glissement annuel : **+4.5% pour la production** -5.5% pour le nombre de prêts

**Marché du neuf
au T1-2022
Niveau annuel glissant**

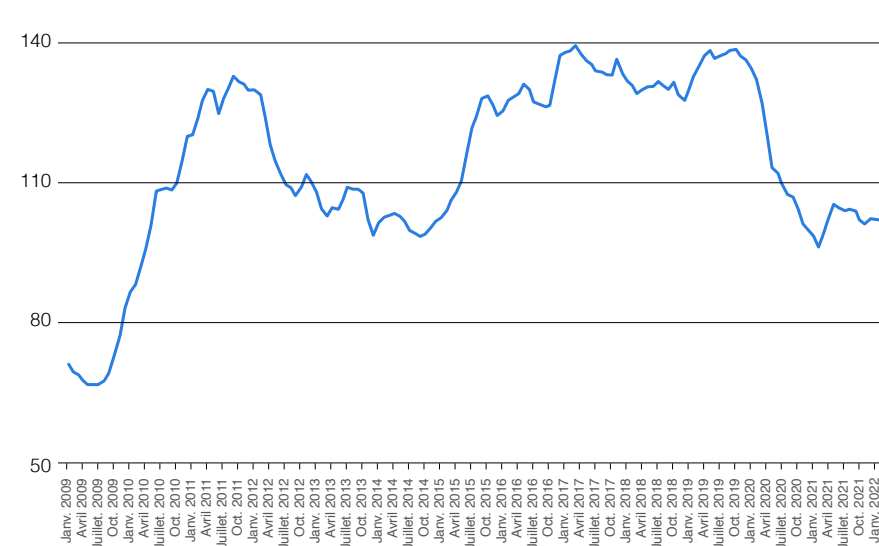
Production de crédits : +6,8%
(Rappel : -22,7% au T1-2021)

Nombre de prêts accordés : +2,1%
(Rappel : -22,3% au T1-2021)

**PRODUCTION DE CRÉDITS - MARCHÉ DU NEUF
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**



**NOMBRE DE PRÊTS BANCAIRES - MARCHÉ DU NEUF
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Une production de crédits en augmentation alors que le nombre de prêts a reculé au premier trimestre.

Comme pour l'ensemble du marché, en raison d'un recours à des montants moyens empruntés élevés par des acheteurs disposant d'un apport personnel plus important, mais qui acquièrent des logements plus coûteux (meilleure localisation et qualité supérieure), la production de crédit a augmenté de 4.5% sur le 1^{er} trimestre 2022, en glissement annuel (après - 14.8% en 2021 à la même époque). Alors que le nombre de prêts a reculé de 5.5% sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel

Le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits. **Sur le seul mois de mars, le nombre de prêts bancaires accordés est en recul de 12.7%, en glissement annuel et la production, de 11.3%.**

MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021	T1 - 2022 glissement annuel	Mars 2022 glissement annuel
Production de crédits	+ 2,9%	4,5%	- 11,3%
Nombre de prêts accordés	+ 3,5%	- 5,5%	- 12,7%

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN :

CARACTÉRISTIQUES RÉCENTES

La guerre en Ukraine provoque des déséquilibres supplémentaires sur le marché.

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte les ménages les moins bien dotés en apport personnel. Et la situation ne s'est guère améliorée depuis le début de l'année 2022, dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF et des déséquilibres supplémentaires provoqués par la guerre en Ukraine. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 7.7 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 5.1% en 2021). Dans ces conditions, les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent bien plus

rapidement que par le passé (+ 4.3 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 1.1% en 2021). Aussi le coût relatif des opérations réalisées progresse encore : 5.4 années de revenus au 1^{er} trimestre 2022, contre 5.1 années de revenus il y a un an à la même époque.

En revanche, le niveau de l'apport personnel progresse moins rapidement (+ 8.6 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 12.0 % en 2021). Entre 2019 et 2021, l'apport moyen s'était accru de 26.3%, suivant la recommandation du HCSF.

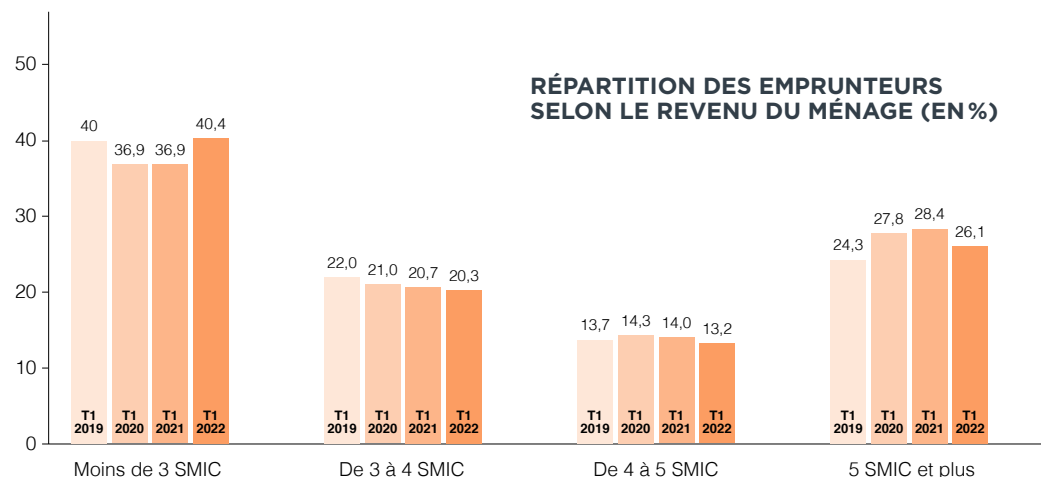
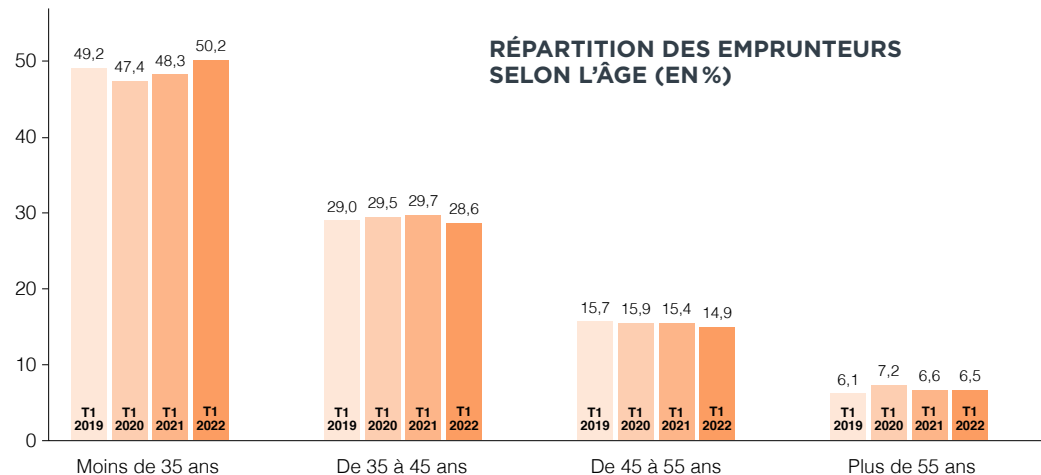
		Taux d'apport personnel apparent (en%)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1 ^{er} trim. 2022	Ensemble du marché de l'ancien	17,8	5,4	249	1,13
	<i>dont accession</i>	18,1	5,7	252	1,14
1 ^{er} trim. 2021	Ensemble du marché de l'ancien	18,2	5,1	240	1,10
	<i>dont accession</i>	18,5	5,4	243	1,11

LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

Les moins de 35 ans sont les mieux lotis sur le marché de l'ancien.

Comme dans le neuf, la part des moins de 35ans s'est ressaisie depuis 2021, en réponse à l'allongement de la durée des prêts. Depuis le rebond de la demande observé en 2021, la place des jeunes a encore progressé : elle augmente de près de deux points sur une année, au détriment principalement des plus de 35 ans. Les conditions de crédit actuelles permettent d'améliorer les possibilités d'accès des moins de 35 ans au marché de l'ancien, dès lors qu'ils se trouvent en mesure de mobiliser un apport personnel suffisant.

La part des moins de 3 SMIC (les moins bien dotés en apport personnel) avait rapidement reculé en 2020. L'évolution des conditions de crédit a permis de compenser une grande partie de l'impact du resserrement de l'accès au crédit et de la nécessité de mobiliser un apport personnel plus élevé que par le passé. La part des ménages modestes a ainsi réussi à retrouver son niveau de 2019.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le nombre de prêts accordés en net recul.

Dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF et la montée des incertitudes, puis avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est encore affaibli. Mais en raison d'un recours à des montants moyens empruntés plus élevés, la production de crédit a reculé moins rapidement que le nombre de prêts sur le 1^{er} trimestre :

-6.8% pour la production

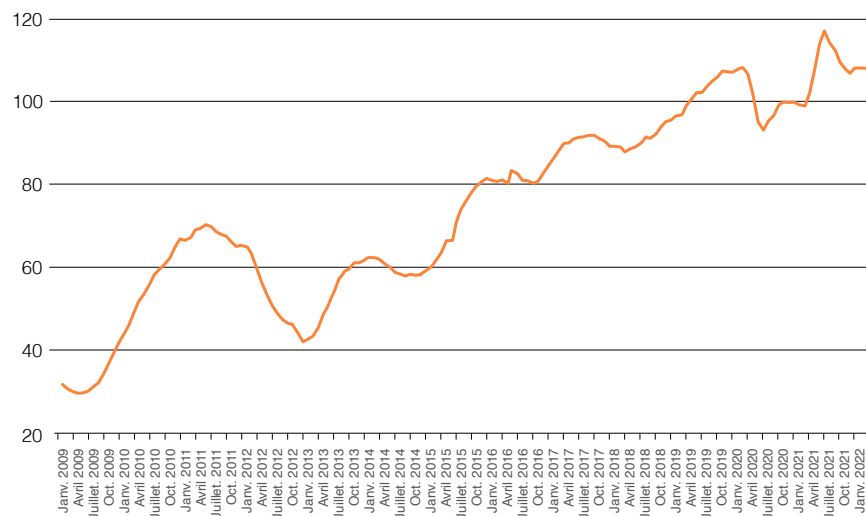
-16.0% pour le nombre de prêts

**Marché de l'ancien
T1-2022
Niveau annuel glissant**

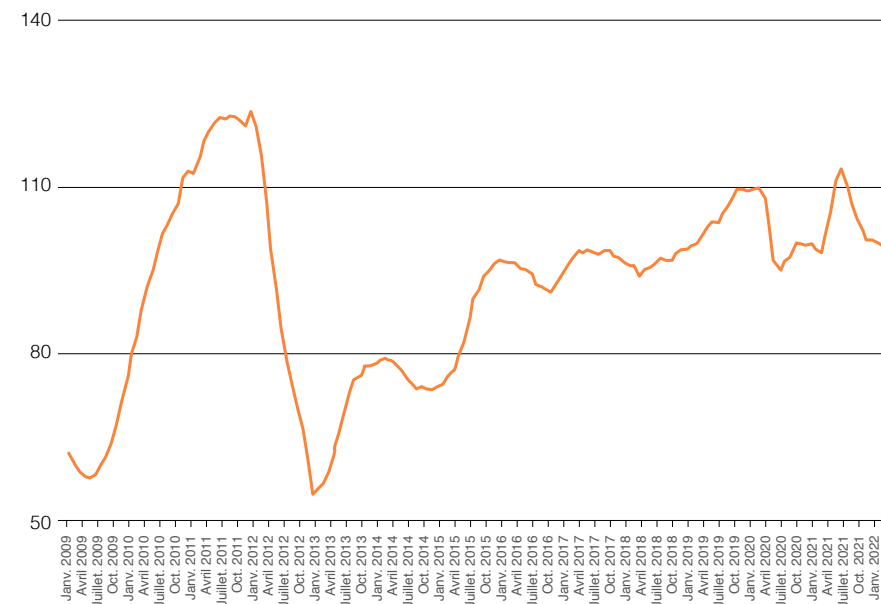
Production de crédits : +3,9%
(Rappel : -4,1% au T1 -2021)

Nombre de prêts accordés : -4,4%
(Rappel : -6,4% au T1 -2021)

**PRODUCTION DE CRÉDITS - MARCHÉ DE L'ANCIEN
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**



**NOMBRE DE PRÊTS BANCAIRES - MARCHÉ DE L'ANCIEN
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)**



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS :

Un marché qui recule avec une production de crédits qui baisse moins rapidement que le nombre de prêts accordés.

Dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF et la montée des incertitudes, puis avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est encore affaibli : avec - 16.0% sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel (+ 4.7% il y a un an à la même époque). Et comme pour l'ensemble du marché, en raison d'un recours à des montants moyens empruntés plus élevés par des acheteurs disposant d'un apport personnel plus important et qui acquièrent des logements plus coûteux, la production de crédit a reculé moins rapidement que le nombre de prêts sur le 1^{er} trimestre, de 6.8% en glissement annuel (après + 9.0% sur le 1^{er} trimestre 2021, en glissement annuel).

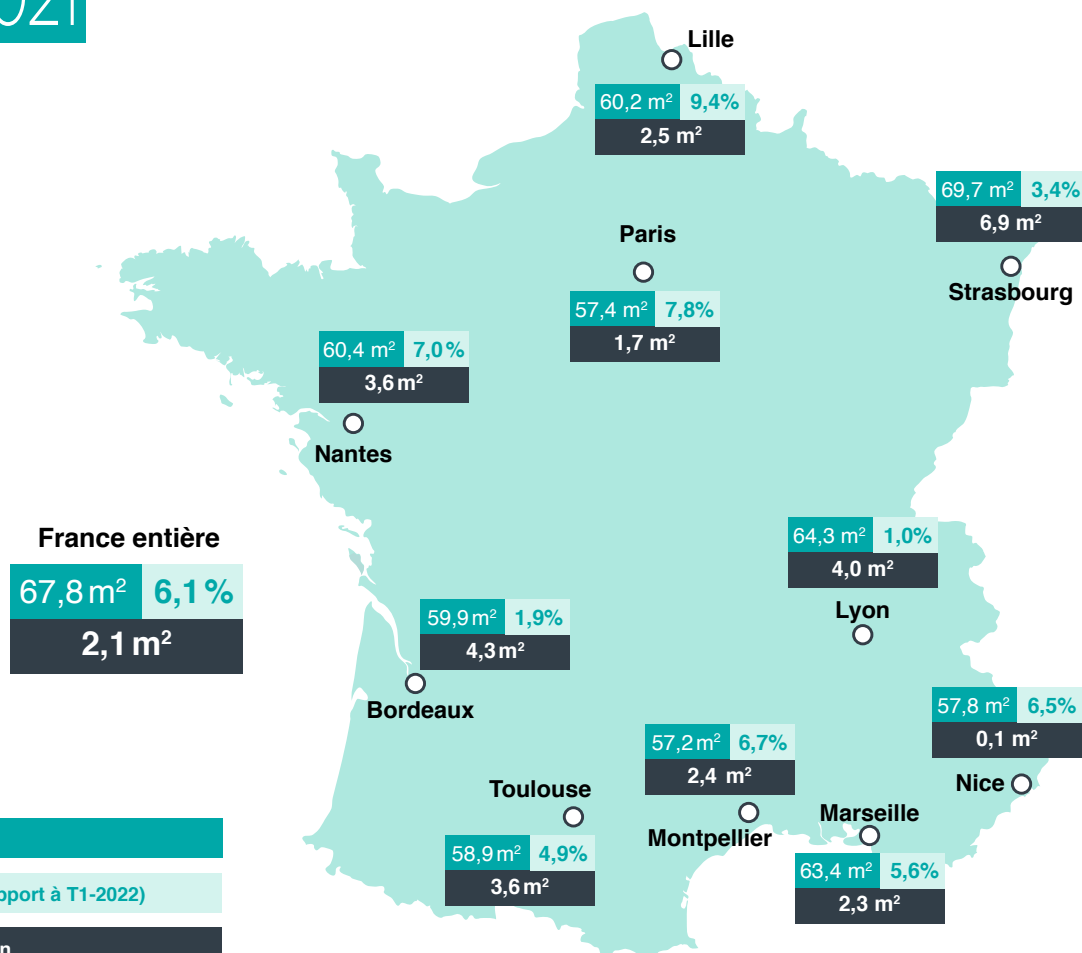
Et comme pour le marché du neuf, le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits. **Sur le seul mois de mars, le nombre de prêts bancaires accordés est ainsi en recul de 27.8%, en glissement annuel et la production, de 18.8%.**

MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021 appel	T1 - 2022 glissement annuel	Mars 2022 glissement annuel
Production de crédits	+ 7,7%	-6,8%	-18,8%
Nombre de prêts accordés	+ 0,8%	-16,0%	-27,8%

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

1^{ER} TRIMESTRE 2021



Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation des prix (en %) sur un an (T1-2021 par rapport à T1-2022)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T1-2021 par rapport à T1-2022)

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER



En dépit des chocs qui se succèdent depuis 2020 (recommandation du HCSF, crise sanitaire, reprise de l'inflation et guerre en Ukraine), la capacité des ménages à acheter s'améliore encore, France entière. La transformation du marché provoquée par le relèvement des taux d'apport personnel exigés (la sortie du marché des emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel) a facilité l'augmentation de cette capacité à acheter pour des ménages pourtant confrontés à la remontée des taux des crédits immobiliers et à la poursuite de la hausse des prix des logements.

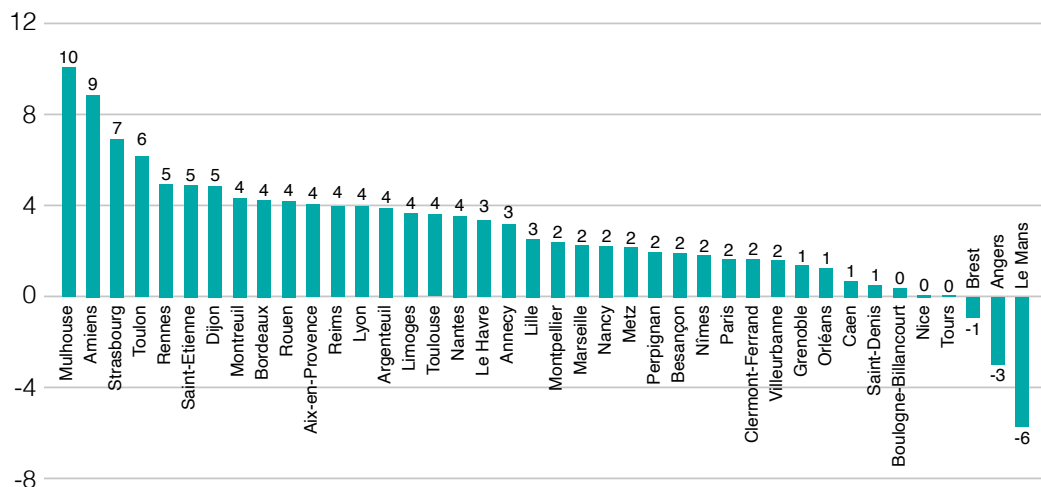
Ainsi, dans 20% des grandes villes, la transformation du marché a permis de contenir les conséquences de la remontée des taux et de la hausse des prix : la surface achetable n'a pratiquement pas varié (+/-1m²) depuis un an.

La surface achetable s'est cependant réduite de plus de 2 m² dans 2 grandes villes, Angers et Le Mans. A Angers, une hausse rapide des prix qui se poursuit depuis plusieurs années (+ 15.9% sur un an)

a fortement déstabilisé la demande. Alors qu'au Mans, en dépit d'une augmentation moins rapide des prix (+ 6.0% sur un an), la demande bute sur le resserrement de l'accès au crédit.

En revanche, la capacité à acheter s'est sensiblement accrue, souvent bien au-delà des 2 m² constatés au niveau national, dans 80% des grandes villes.

Cette évolution s'explique alors par la transformation du marché (évitement des candidats faiblement dotés en apport personnel) dans plusieurs villes : par exemple, à Amiens ou à Aix-en-Provence. Dans d'autres villes, une progression moins rapide des prix a aussi permis un accroissement de la capacité à acheter : notamment à Mulhouse ou à Strasbourg.



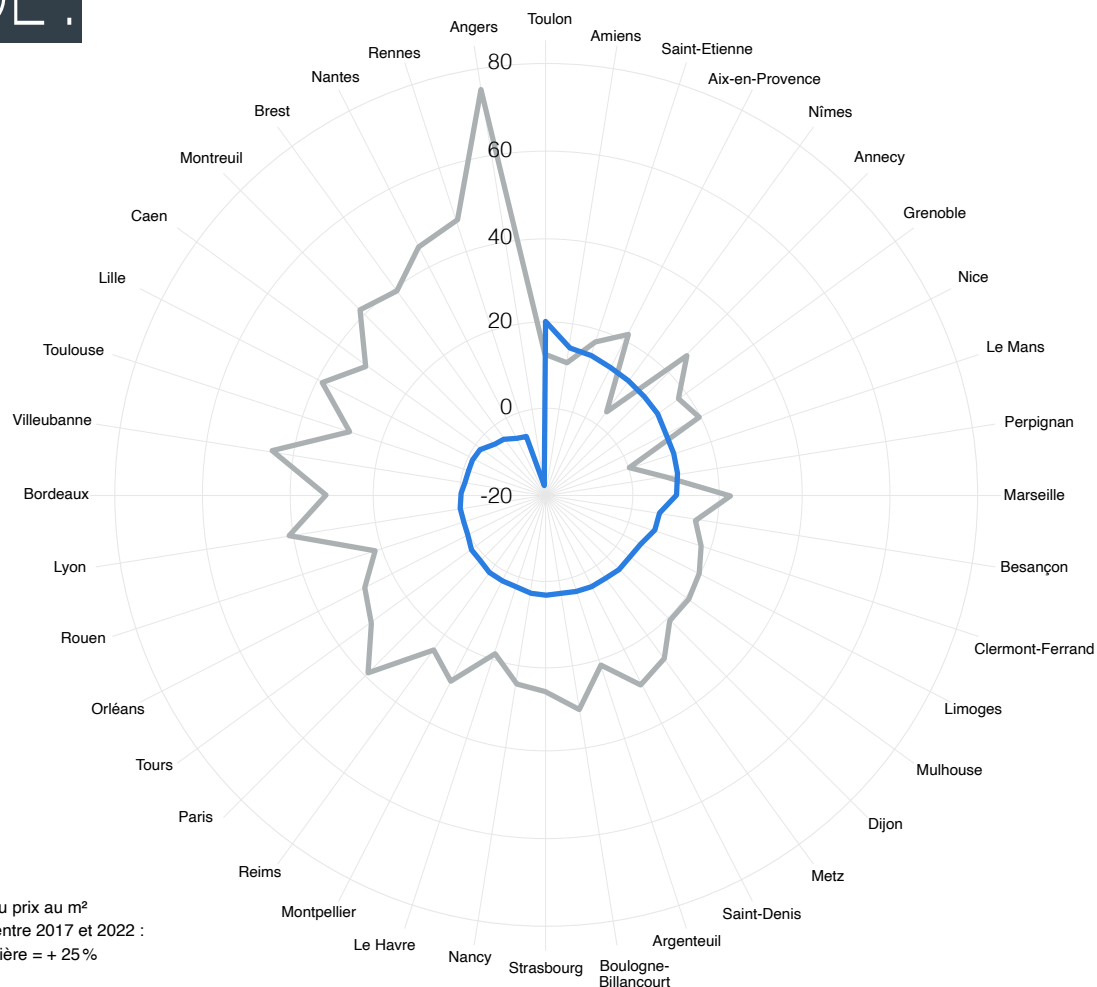
■ Variation de la surface achetable (en m²) entre T1-2021 et T1-2022 : France entière + 2 m²

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER SUR MOYENNE PÉRIODE :

ÉVOLUTIONS ENTRE 2017 ET 2022

Sur moyenne période, l'évolution des déterminants fondamentaux de la demande (conditions de crédit, revenus, prix des logements, niveau des aides publiques) est essentielle pour expliquer la dynamique d'évolution du marché. Par exemple, jusqu'en 2019, le recul rapide des taux d'apport personnel exigés a déclenché une expansion sans précédent du marché.

Cependant, la surface achetable évolue presque toujours à l'inverse de celle du prix des logements. En l'absence d'aides publiques puissantes, améliorant la solvabilité de la demande, une hausse des prix soutenue détériore la capacité à acheter. Car à terme, même une amélioration des conditions de crédit finit par ne plus être suffisante pour compenser une hausse soutenue des prix.



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER SUR MOYENNE PÉRIODE : ÉVOLUTIONS ENTRE 2017 ET 2022

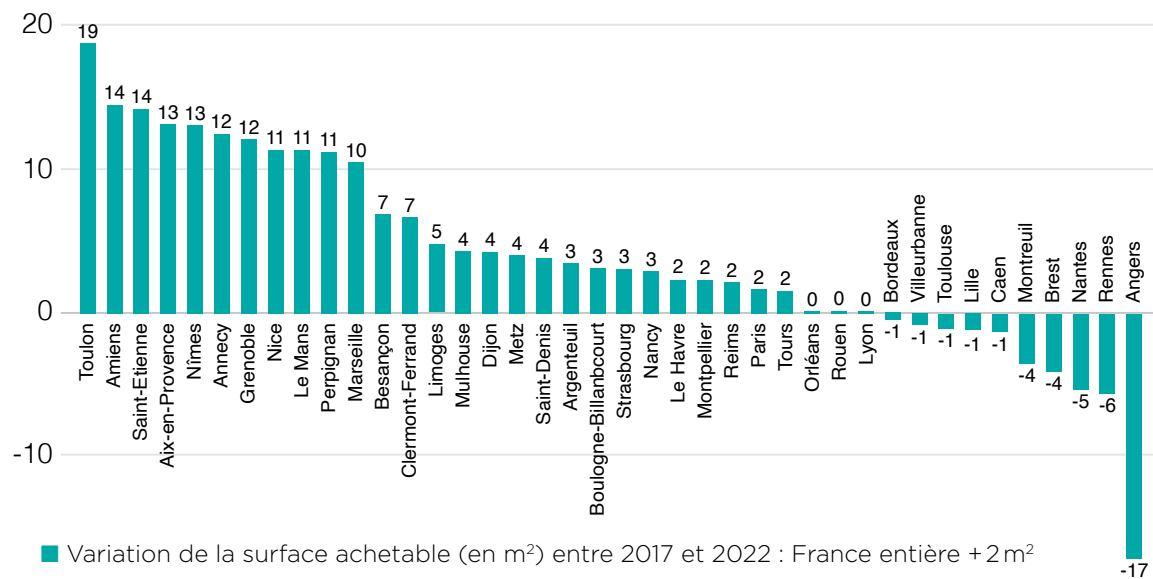


Lorsque les prix ont progressé moins rapidement que France entière entre 2017 et 2022 (entre 10 % et 20 % de hausse), la surface achetable s'est accrue bien au-delà de l'évolution constatée au niveau national : comme à Aix-en-Provence, Amiens, Saint-Etienne ou Toulon. Cela a aussi été le cas lorsque la hausse des prix est restée contenue (moins de 10 % sur 5 ans), comme au Mans, à Nîmes ou Perpignan : l'amélioration de la capacité à acheter ayant été affectée par une situation économique locale moins favorable. Mais la capacité à acheter a aussi pu largement bénéficier d'un apport extérieur de demande : comme à Annecy ou Nice.

La surface achetable n'a cependant que plus modérément progressé lorsque les hausses de prix ont été plus soutenues : tel est le cas par exemple dans les villes où la hausse a été de 20 % à 30 % entre 2017 et 2022, à Orléans, Rouen ou Tours.

En revanche, la capacité à acheter s'est nettement dégradée face à des hausses de prix de plus de 40 %, entre 2017 et 2022.

Les dégradations ont été très marquées sur des villes emblématiques, presque toujours situées à l'ouest du territoire : comme à Angers, Brest, Nantes ou Rennes.



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER SUR MOYENNE PÉRIODE : ÉVOLUTIONS ENTRE 2017 ET 2022



	HAUSSE DES PRIX PLUS RAPIDE QUE FRANCE ENTIÈRE (+ 25%)	HAUSSE DES PRIX MOINS RAPIDE
Augmentation de surface plus rapide que France entière (plus de 2 m ²)	Anancy, Boulogne-Billancourt, Metz Saint-Denis, Strasbourg	Aix-en-Provence, Amiens, Argenteuil, Besançon, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Le Mans, Limoges, Marseille, Mulhouse, Nancy, Nice, Nîmes, Perpignan, Saint-Etienne, Toulon
Augmentation de surface comparable à France entière (moins de 2 m ²)	Lyon, Montpellier, Orléans, Paris, Tours	Le Havre, Reims, Rouen
Baisse de surface	Angers, Bordeaux, Brest, Caen, Lille, Montreuil, Nantes, Rennes, Toulouse, Villeurbanne	

- Hausse des prix plus rapide / augmentation de surface plus rapide : **12% des villes**
- Hausse des prix plus rapide / augmentation de surface moins rapide : **13% des villes**
- Hausse des prix plus rapide / baisse de surface : **25% des villes**
- Hausse des prix moins rapide / augmentation de surface plus rapide : **42% des villes**
- Hausse des prix moins rapide / augmentation de surface moins rapide : **8% des villes**

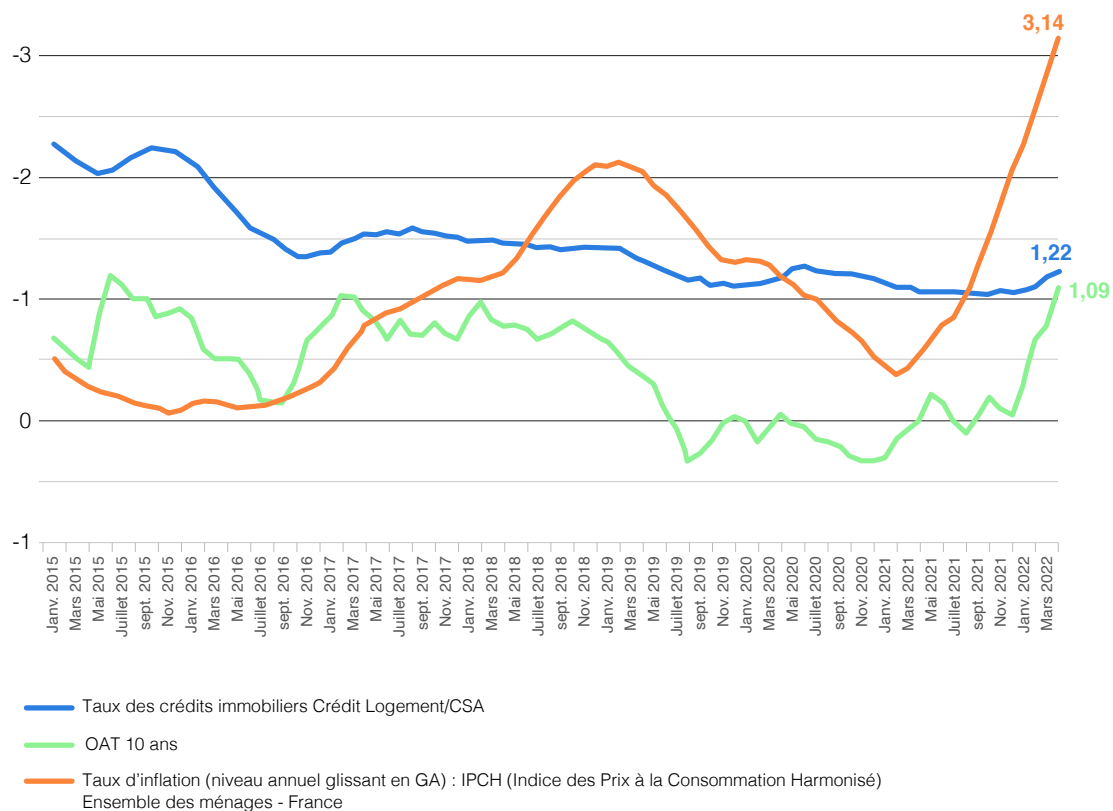
LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le taux des crédits immobiliers reste contraint par les taux d'usure.

Dans un environnement dégradé, le rythme d'inflation se renforce (en avril, sur une tendance à + 3.14 % en niveau annuel glissant), comme d'ailleurs les taux des obligations d'Etat avec un taux de l'OAT à 10 ans qui rejoint progressivement son niveau du printemps 2015 (1.20 % en juin). Mais le taux des crédits immobiliers reste contraint par les taux d'usure qui pèsent surtout sur les prêts aux durées les plus logues (63.3 % de la production à 20 ans et plus) : à la mi-avril, il s'établit à 1.22 %, en progression de 16 points depuis décembre 2021.

Alors que la durée moyenne recule maintenant, même si cela n'est pas inhabituel à cette période de l'année : 237 mois à mi-avril, contre 242 mois en mars (240 mois en décembre 2021).



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans un contexte économique et international incertain, les taux vont logiquement remonter.

Avec la crise sanitaire et ses conséquences sur l'économie française, le déclenchement de la guerre en Ukraine a pesé sur la croissance économique. Après le rebond de l'économie constaté en 2021 et un PIB à + 7.0 %, tous les scénarios actuellement disponibles tablent sur une moindre progression en 2022 : pour la Banque de France, un ralentissement du PIB modéré (avec + 3.4 % contre + 3.6 % attendus à la fin de l'année 2021), mais sans écarter un scénario dégradé, avec des évolutions des prix du pétrole, du gaz et du blé soutenues (un PIB à + 2.8 %) ; pour la Société Générale, un ralentissement plus prononcé (un PIB à + 2.7 %).

L'hypothèse d'un ralentissement du rythme de l'inflation en 2022 est abandonnée dans tous les scénarios. Après le rebond constaté en 2021 (+ 2.1 %), l'inflation devrait rester forte en 2022 : + 3.7% pour la Banque de France (voire + 4.4 % dans son scénario dégradé) et + 3.8 % pour la Société Générale. L'atténuation du choc sur les prix ne devrait se traduire par un ralentissement de l'inflation qu'à partir de 2023.

Dans tous les cas, la BCE devrait normaliser progressivement sa politique monétaire, tout en laissant inchangés ses taux directeurs. Dans ces conditions, en 2022 le taux moyen de l'OAT à 10 ans s'établirait à 0.70 % pour la Banque de France, mais à 1.10 % pour la Société Générale.

Avec l'accélération de l'inflation et la montée de l'incertitude, la hausse des taux des crédits immobiliers va évidemment être nettement plus forte que celle attendue en début d'année (de 20 à 25 points de base pour s'établir autour de 1.30 % en 2022). Pour un accroissement du taux de l'OAT à 10 ans de l'ordre de 60 pdb à partir de 2022 (Banque de France et Société Générale), le taux moyen des crédits immobiliers s'établirait entre 1.50 % et 1.55 % en 2022 : soit sur un taux de l'ordre de 1.90 % en décembre 2022. Mais les évolutions des taux d'usure et leur déformation pourraient contribuer à une moindre hausse des taux des crédits immobiliers en 2022.

LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

Tous les déséquilibres vont se renforcer et la production de crédits va se replier en 2022.

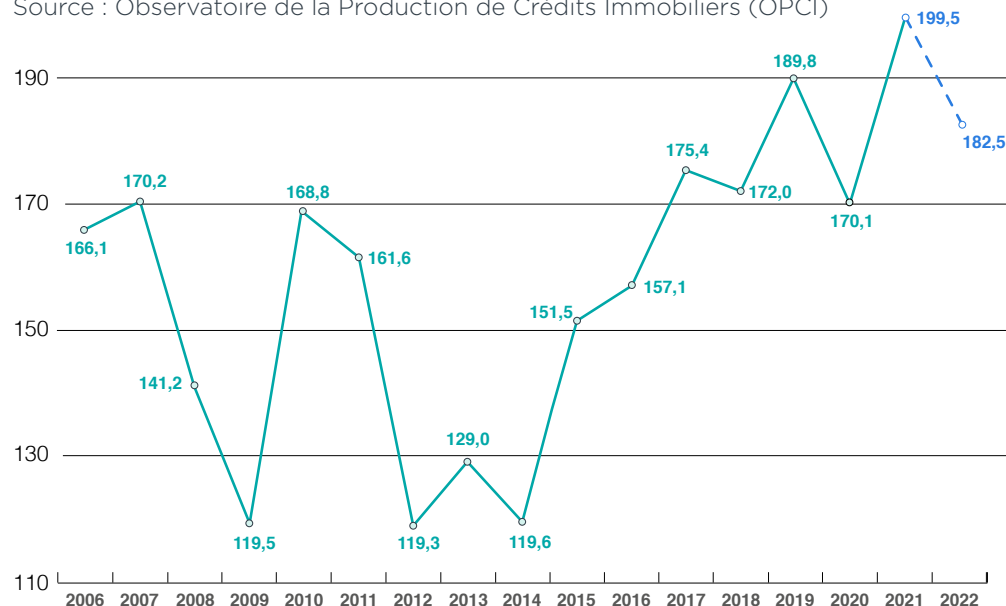
La production de crédits a nettement rebondi en 2021 : + 17.3 %, après - 10.4 % en 2020. Elle a bénéficié du dynamisme de l'offre bancaire, de conditions de crédits exceptionnelles et de la hausse des prix des logements. Ainsi la production (en valeur) n'a jamais été aussi élevée qu'en 2021 : mais après correction de la hausse des prix de l'immobilier, elle reste inférieure de 3.4 % à son niveau de l'année 2019.

En 2022, la production va se replier. Déjà, avant le déclenchement de la guerre en Ukraine, la diminution devait être de 8.5 %, à 182.5 Mds d'€ : la mise en œuvre des recommandations du HCSF en année pleine, le renforcement de l'inflation, les tensions sur les taux des crédits, les inquiétudes sur le pouvoir d'achat, tout allait contribuer à ce repli.

Avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, tous les déséquilibres se sont renforcés. La production devrait reculer beaucoup plus, pour s'établir à 170 Mds d'€ : soit une chute de 14.8 %, au total.

LES OFFRES ACCEPTÉES EN MILLIARDS D'EUROS (HORS RENÉGOCIATIONS, RACHATS DE CRÉDITS ET PRÊTS RELAIS)

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI)



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER ENTRE T1-2021 ET T1-2022



La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de la surface habitable achetable en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent...

Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- le niveau de revenus des emprunteurs,
- le taux d'apport personnel des emprunteurs,
- le prix au m² de surface habitable,
- la durée des crédits accordés,
- et le taux d'intérêt de ces crédits.

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.

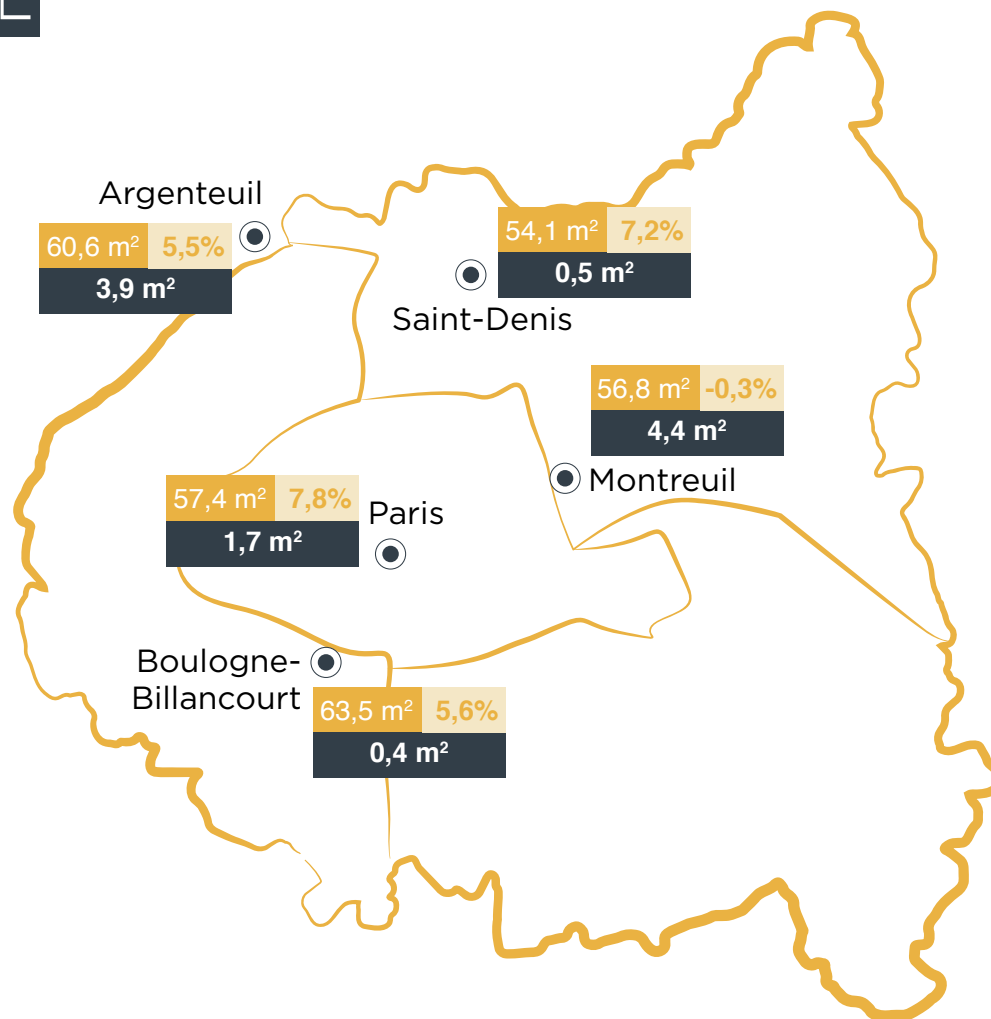
La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, **la surface achetable.**

Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 40 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



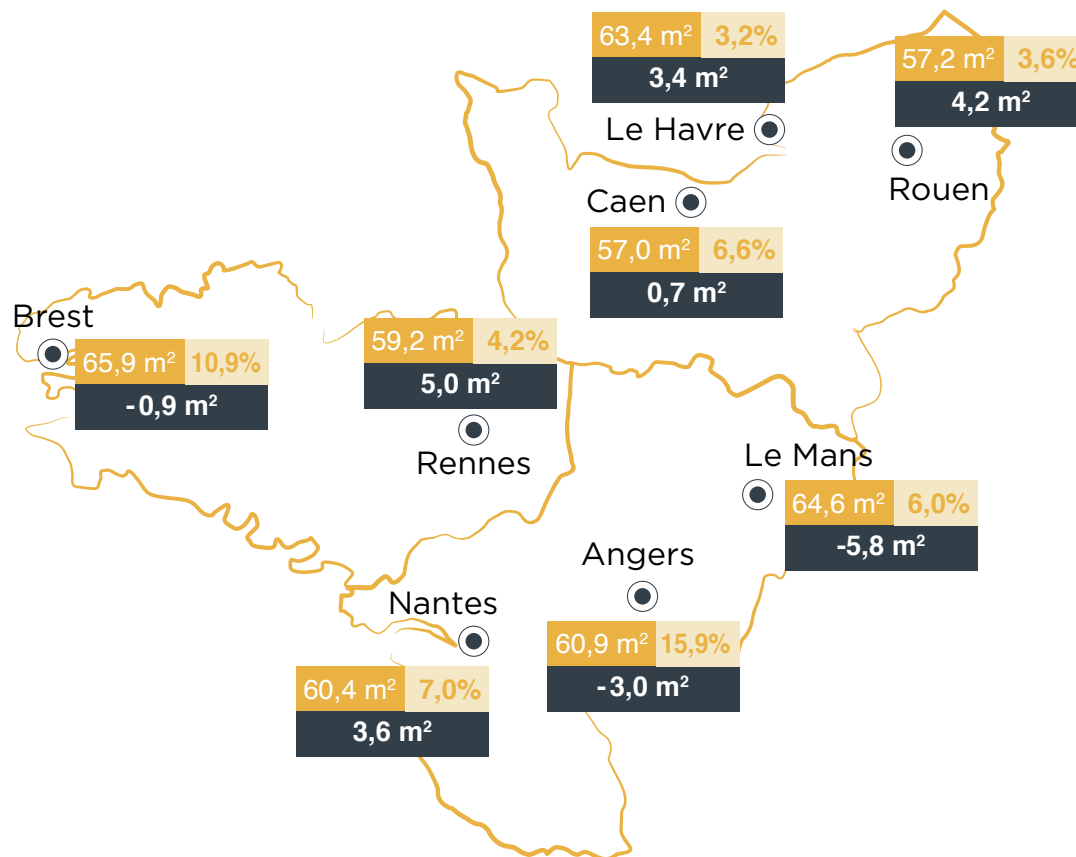
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T1-2021 à T1-2022

Variation totale de la surface achetée (en m²) de T1-2021 à T1-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-OUEST



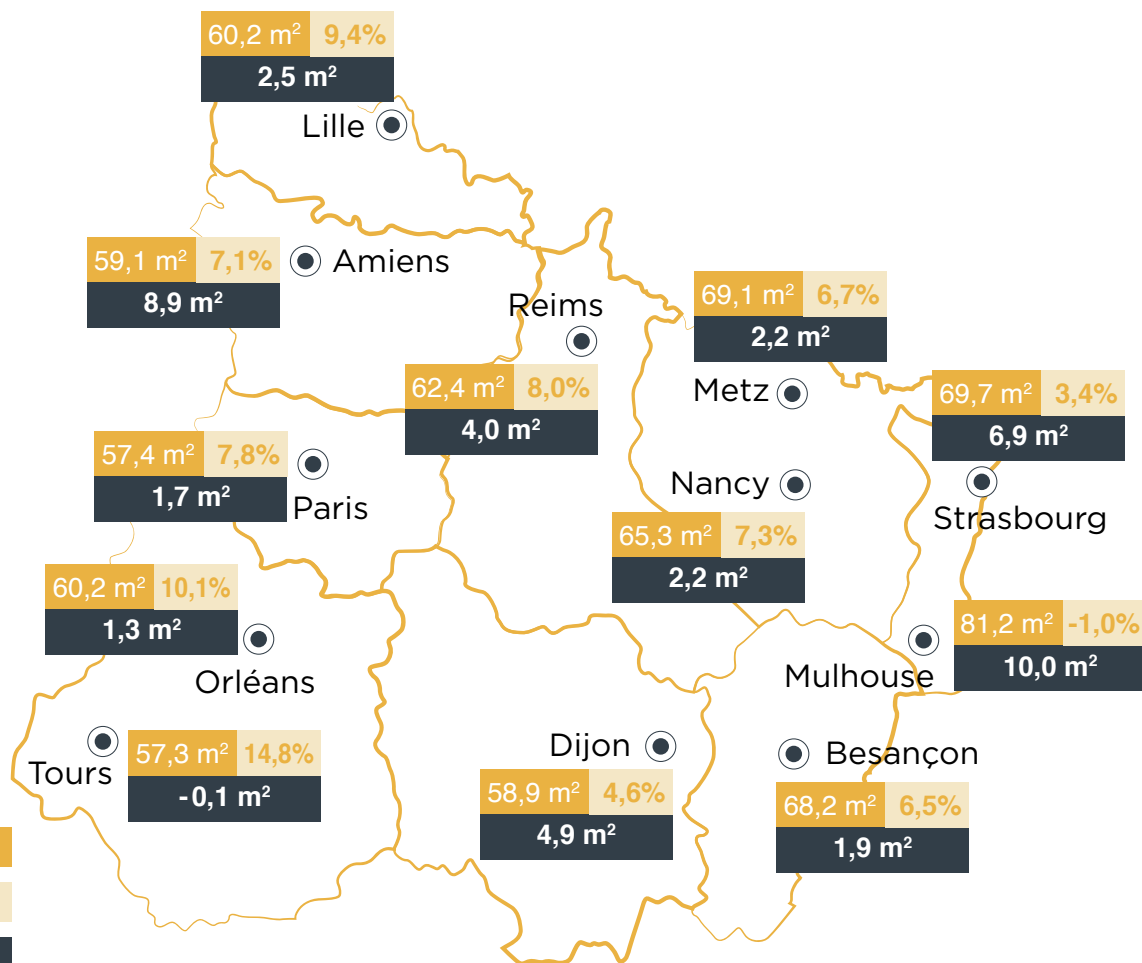
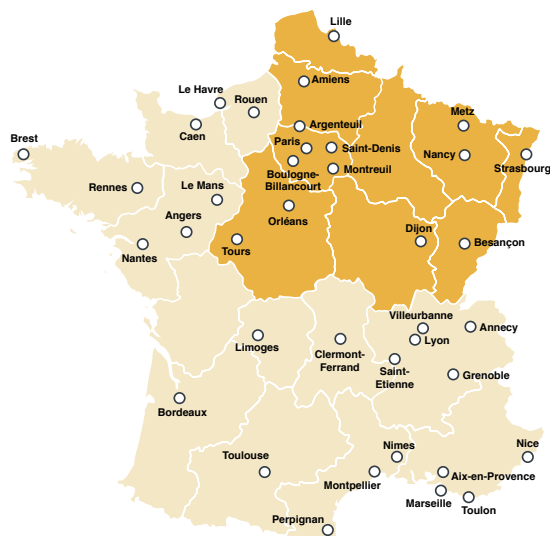
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T1-2021 à T1-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T1-2021 à T1-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-EST

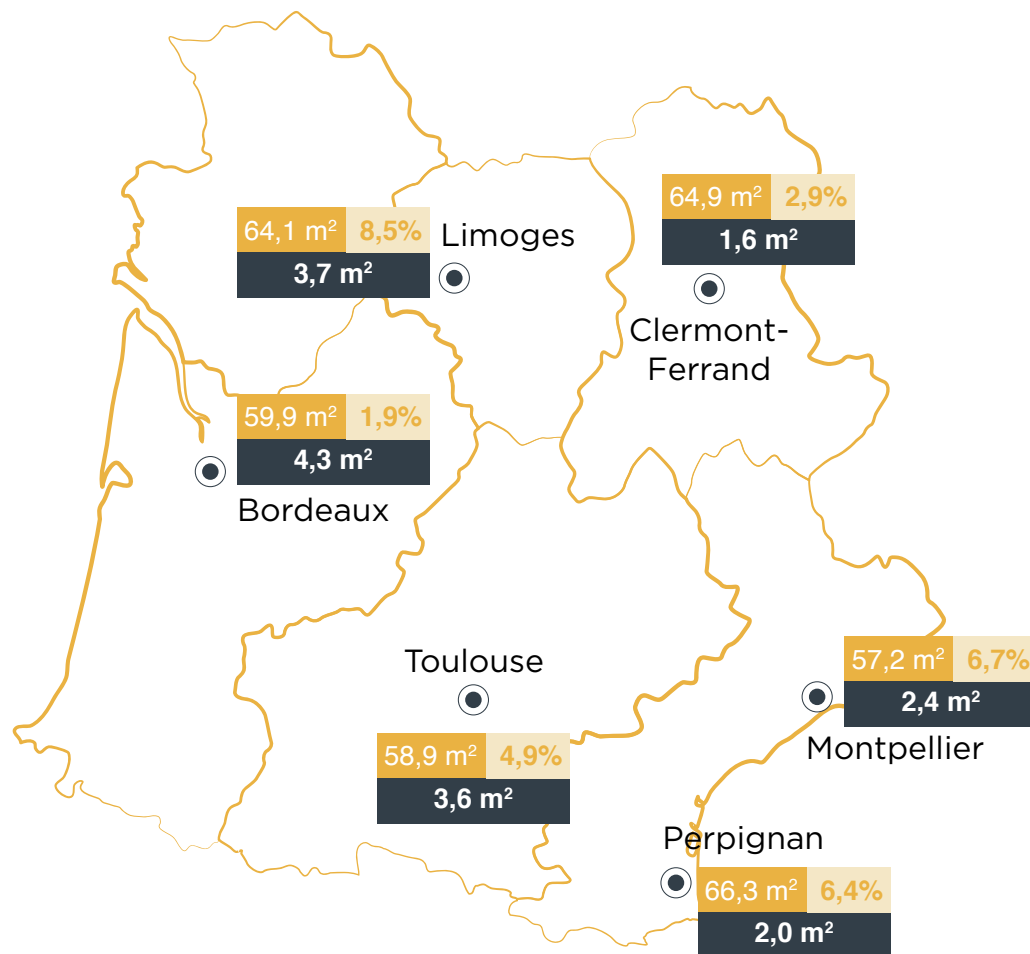
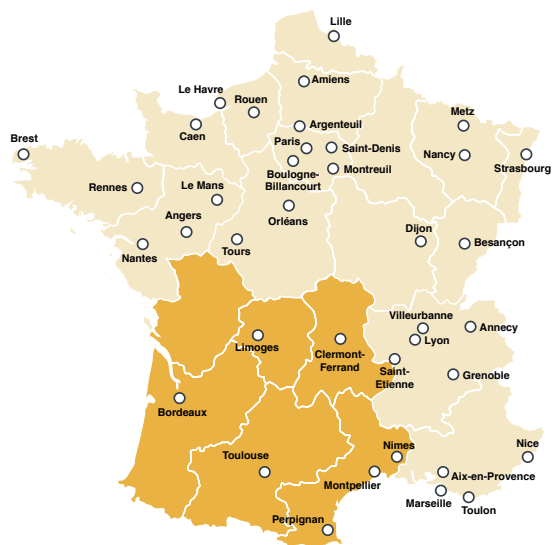
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T1-2021 à T1-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T1-2021 à T1-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-OUEST



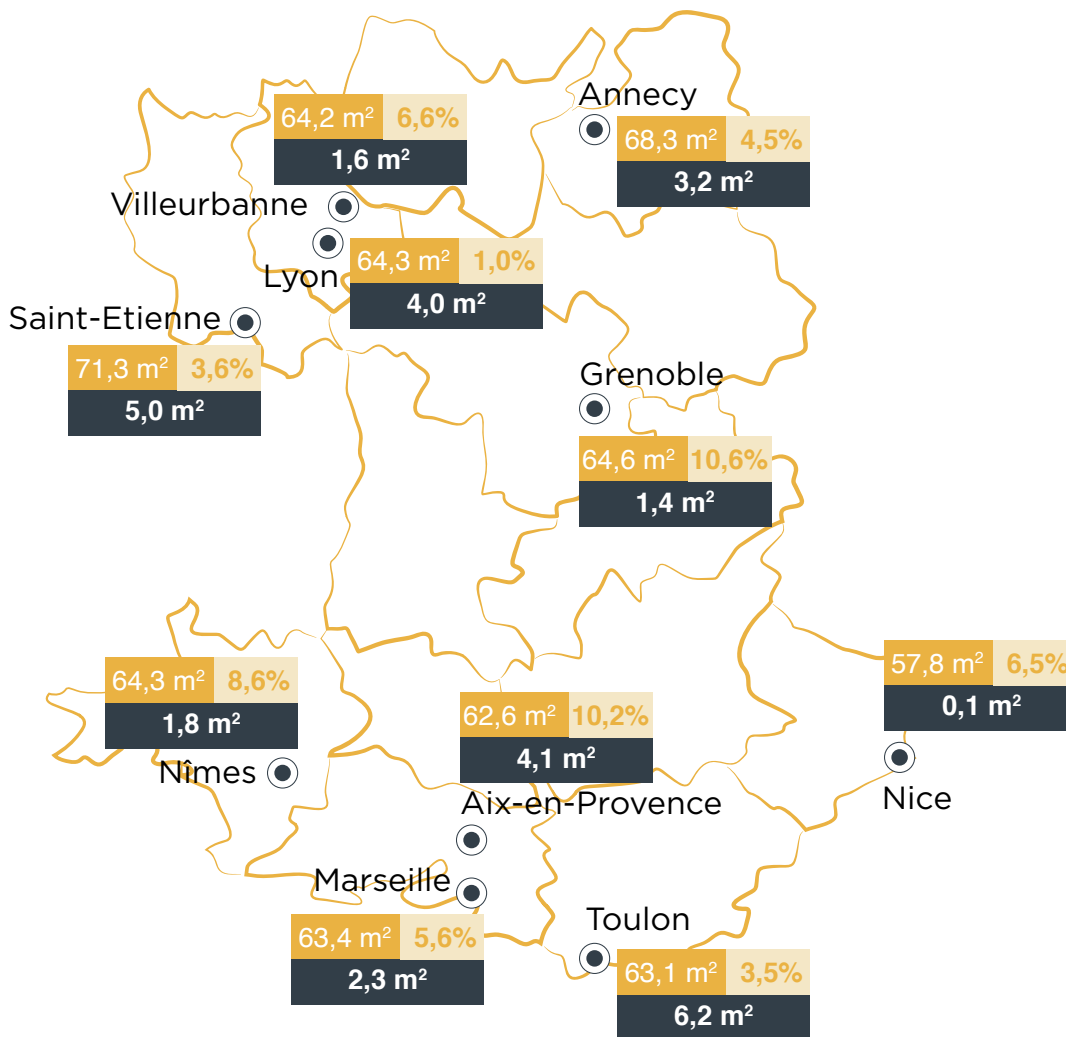
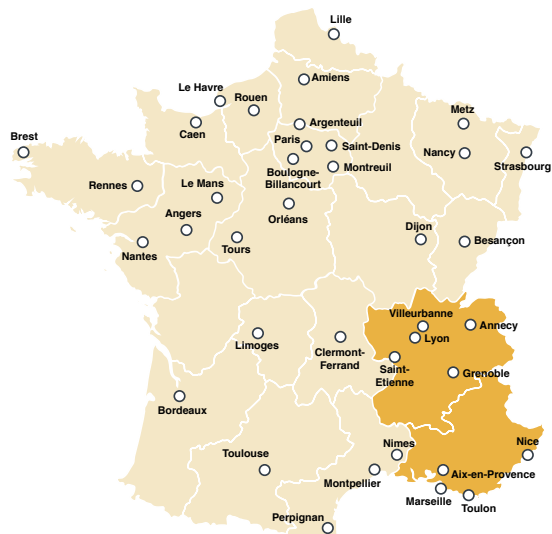
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T1-2021 à T1-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T1-2021 à T1-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-EST



Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T1-2021 à T1-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T1-2021 à T1-2022