



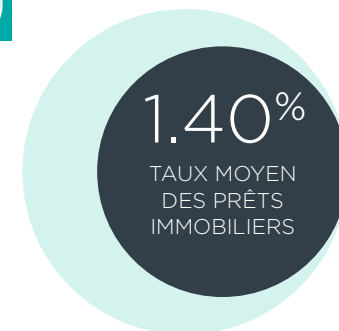
L'Observatoire  
**CRÉDIT LOGEMENT / CSA**

# LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



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

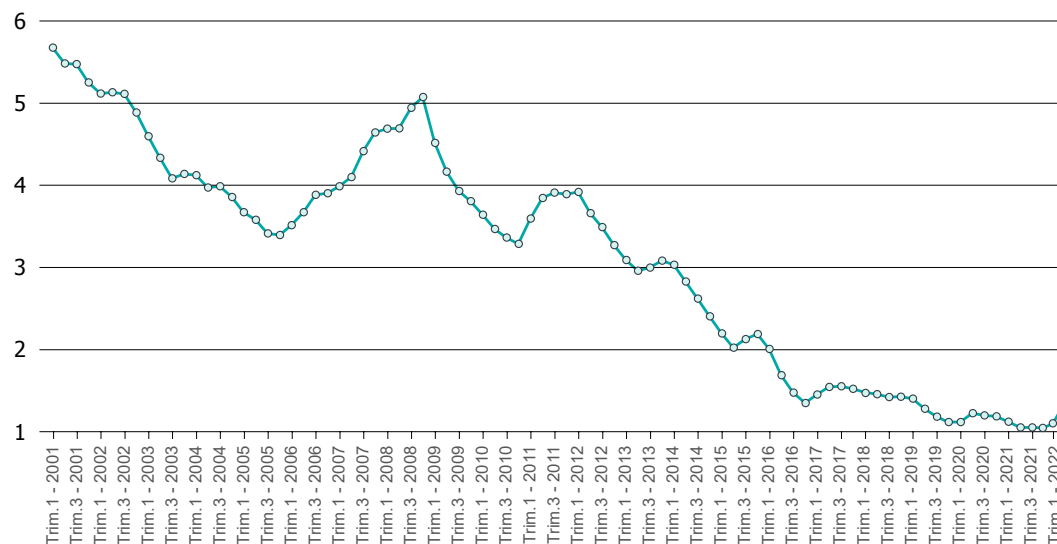
Une remontée des taux qui accélère.



## Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 1.40 %.

Après une hausse très modérée de 4 points de base (pdb) durant les deux premiers mois de 2022, la progression est plus rapide depuis : + 42 pdb sur quatre mois, en réponse aux tensions qui se sont renforcées sur l'ensemble des marchés financiers depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine. L'augmentation du taux moyen constatée depuis décembre 2021 est bien moindre que celle du rythme de l'inflation (+ 184 pdb) ou de l'OAT à 10 ans (+ 201 pdb).

Depuis décembre 2021, l'augmentation des taux a été de 43 pdb pour les emprunteurs avec moins de 3 SMIC de revenus, contre + 50 pdb pour les 5 SMIC et plus. Et alors que le taux moyen a cru de 46 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 50 pdb sur le marché des travaux (1.50 % en juin 2022), de 45 pdb sur celui de l'ancien (1.52 % en juin 2022) et de 43 pdb sur celui du neuf (1.51 % en juin 2022).



# LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRODUITS "PHARES"

Des taux qui restent malgré tout très largement inférieurs à l'inflation.

Après quatre mois d'augmentation soutenue des taux des crédits, seuls 4 % des emprunteurs supportaient un taux compris entre 2 et 2.25 % en juin, pour une inflation mesurée à 3.91 % en glissement annuel d'après l'IPCH (avec une variation de l'IPCH de 6.51 % sur un an) : cette même proportion étant de 3 % en mai.

Aussi, la totalité des emprunteurs bénéficient de crédits à des taux très largement inférieurs à l'inflation, ce qui ne s'était jamais constaté depuis la fin des années 50 : le taux d'intérêt réel sur les crédits immobiliers est largement négatif, à un niveau sans précédent depuis 1949.

## PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Juin 2019	1,24 %	0,99 %	1,17 %	1,39 %
Décembre 2019	1,11 %	0,88 %	1,05 %	1,31 %
Juin 2020	1,27 %	1,09 %	1,27 %	1,52 %
Décembre 2020	1,17 %	0,97 %	1,10 %	1,35 %
Juin 2021	1,05 %	0,86 %	0,99 %	1,18 %
Décembre 2021	1,06 %	0,86 %	0,99 %	1,13 %
Juin 2022	1,52 %	1,36 %	1,49 %	1,59 %

## PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - JUIN 2022

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1 <sup>er</sup> groupe	1,09 %	1,21 %	1,31 %	
2 <sup>ème</sup> groupe	1,30 %	1,41 %	1,54 %	
3 <sup>ème</sup> groupe	1,44 %	1,56 %	1,68 %	
4 <sup>ème</sup> groupe	1,63 %	1,75 %	1,84 %	
Ensemble	1,36 %	1,49 %	1,59 %	

# LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES (en mois)

Les durées des crédits constatées n'ont jamais été aussi longues.

**Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, la durée moyenne des prêts accordés était de 239 mois.**

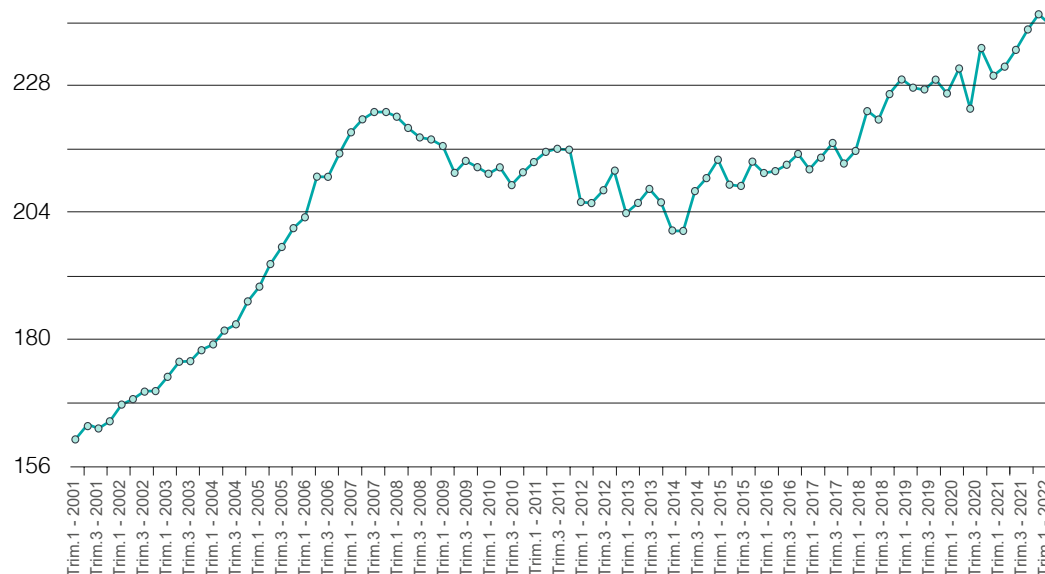
Depuis la fin de l'été 2021, la durée moyenne des crédits octroyés se maintient à des niveaux jamais observés par le passé : cette durée était de 13.6 ans en 2001 (163 mois), elle s'est établie à 20 ans en juin (240 mois). Le maintien de durées élevées a permis d'amortir largement les conséquences de l'augmentation des taux des crédits accordés : depuis décembre 2021, le taux d'annuité ne s'est accru que de 4.7 %.

En outre, de telles durées ont permis d'atténuer les conséquences d'une hausse des prix des logements qui se renforce au fil des mois, et d'amortir les conséquences de l'augmentation des taux d'apport personnel exigés sur les capacités d'accès au crédit des candidats à l'accession à la propriété et des investisseurs dans le locatif.

Ainsi les taux d'effort de nombreux emprunteurs peuvent être contenus sous le seuil des 35 % imposé par les autorités de contrôle des banques.

DURÉE MOYENNE  
DES PRÊTS  
ACCORDÉS AU  
2<sup>È</sup> TRIMESTRE 2022

239  
MOIS



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

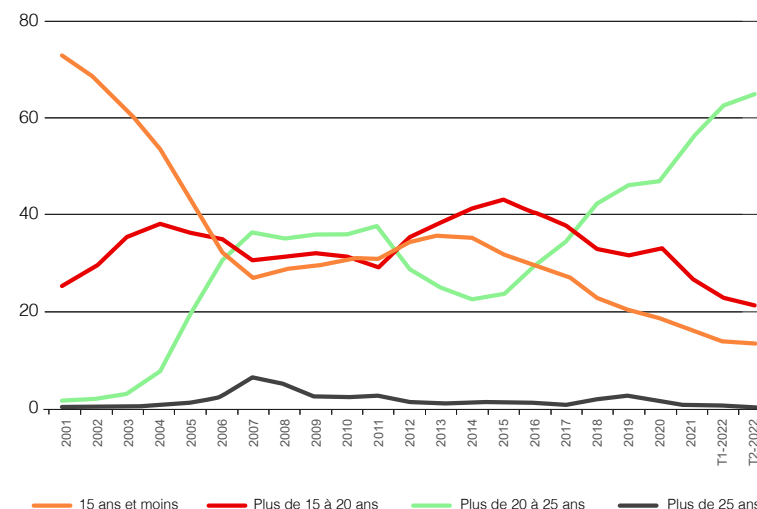
Une production  
qui bascule largement  
sur des durées longues.

Au 2<sup>ème</sup> trimestre, **65.0 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans** : une proportion jamais constatée par le passé. Dans le même temps, la part de la production à plus de 25 ans a quasiment disparu du paysage (0.1 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022). Et celle des prêts les plus courts (15 ans et moins) diminue toujours : à 13.6 % 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
2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,3
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	4,6	11,8	27,4	55,8	0,5
T1-2022	3,9	10,2	22,9	62,6	0,2
T2-2022	3,6	10,0	21,3	64,9	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

L'allongement de la durée des prêts octroyés profite aux plus jeunes.

Depuis 2019, l'allongement de la durée des prêts octroyés a permis d'atténuer les conséquences de la modification de l'environnement des marchés (hausse des prix des logements, dispositions du HCSF, crise sanitaire) sur la solvabilité de la demande. Et depuis le début de 2022, cet allongement a limité l'impact de la remontée des taux des crédits immobiliers sur les annuités des nouveaux emprunteurs.

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, 78,5 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 2<sup>ème</sup> trimestre, contre 69,7 % 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.

## 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
T2 2021	- de 35 ans	1,3	5,5	23,4	69,1	0,6
	de 35 à 45 ans	2,4	8,3	29,0	60,0	0,4
	de 45 à 55 ans	7,8	23,9	40,7	27,4	0,1
	de 55 à 65 ans	25,9	43,8	25,6	4,8	0,0
	65 ans et +	50,9	34,6	10,7	0,0	0,0
T2 2022	- de 35 ans	1,1	4,5	15,9	78,3	0,2
	de 35 à 45 ans	2,0	7,4	22,1	68,4	0,1
	de 45 à 55 ans	7,1	22,4	36,4	34,1	0,0
	de 55 à 65 ans	24,7	42,0	25,7	7,5	0,0
	65 ans et +	45,0	40,1	11,2	3,7	0,0

# LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (en%)

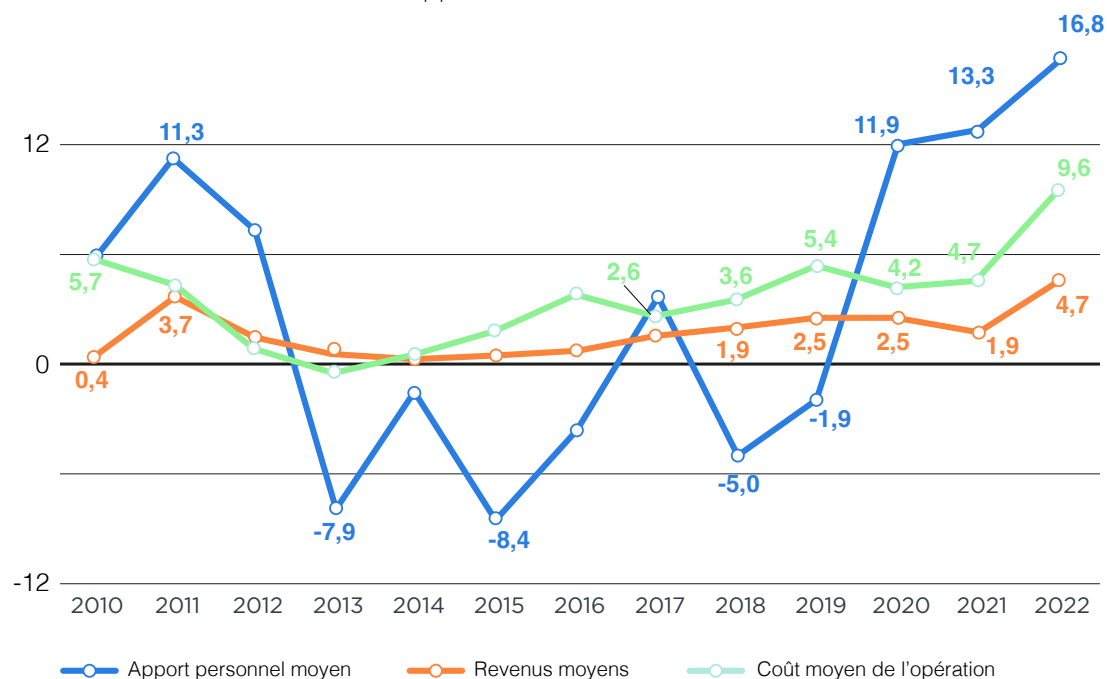
Le coût des opérations réalisées et le niveau de l'apport personnel progressent rapidement.

La demande se transforme en réponse aux difficultés d'accès au marché des crédits des ménages faiblement dotés en apport personnel. Cette transformation s'est renforcée avec le déclenchement de la guerre en Ukraine. Aussi, les revenus des emprunteurs suffisamment dotés en apport personnel s'élèvent rapidement. Et comme ces ménages accomplissent des projets plus ambitieux que ceux qui n'ont pu accéder au marché (surface et qualité des biens, localisation, ...), le coût des opérations réalisées progresse à un rythme rarement observé par le passé. Dans ces conditions, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constaté jusqu'alors : 4.8 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, contre 4.6 années de revenus il y a un an à la même époque.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours rapidement. Cette progression concerne toutes les catégories d'emprunteurs, quel que soit le niveau de leurs revenus.

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, le taux d'apport personnel moyen était de 43.5 % supérieur à son niveau du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, lorsque le marché était au zénith et le taux d'apport

au plus bas. Ce qui correspond à une hausse de 56.4 % du niveau de l'apport personnel moyen !



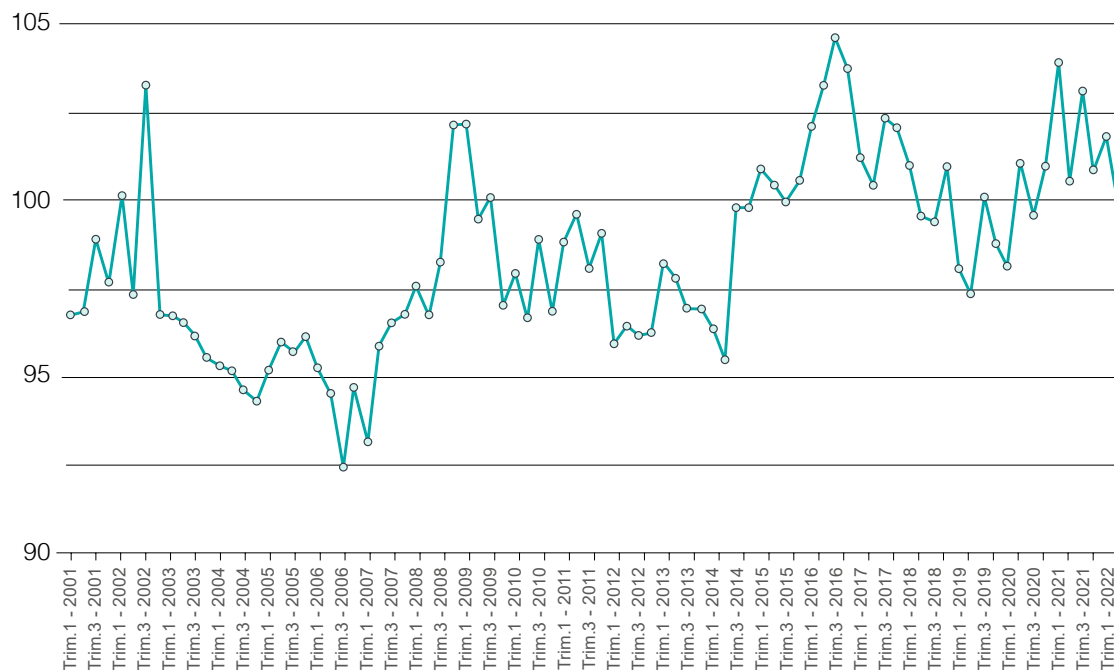


# L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

Base 100 en 2020

Malgré la transformation de la demande, l'indicateur de solvabilité ne se ressaisit pas.

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 parvient pas à se ressaisir. Les nouveaux emprunteurs recourent en effet plus largement au crédit immobilier que par le passé : ils bénéficient toujours de bonnes capacités d'emprunt et donc, réalisant des projets immobiliers plus ambitieux, le montant moyen des crédits utilisés progresse nettement (+ 8.0 % au 1er semestre, en glissement annuel, contre + 2.8 % en 2021).



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

L'activité ralentit nettement après plusieurs mois de progression.

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 depuis le début 2022 (+ 8.0 % en glissement annuel, contre + 2.8 % en 2020) pour faire face à l'augmentation des prix des logements, la production mesurée à fin juin en niveau trimestriel glissant recule, comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés :

**-12,5% pour la production**

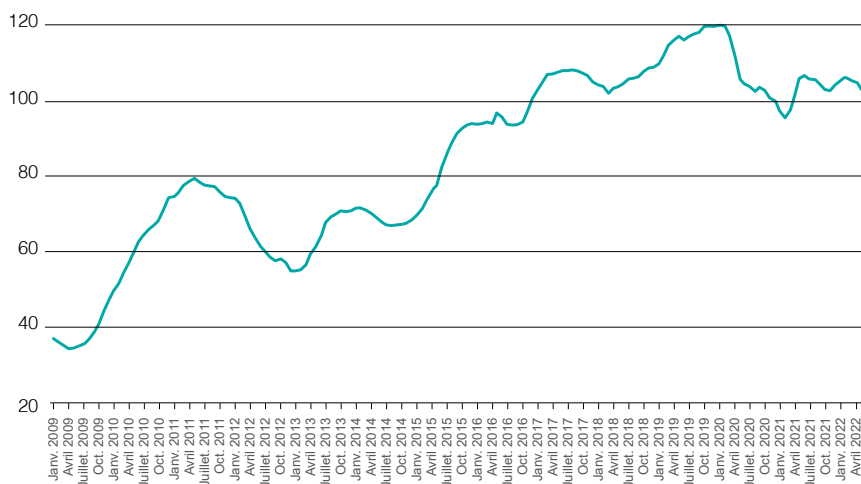
**-9,0% pour le nombre de prêts**

**Ensemble du marché  
T2 2022  
Niveau annuel glissant**

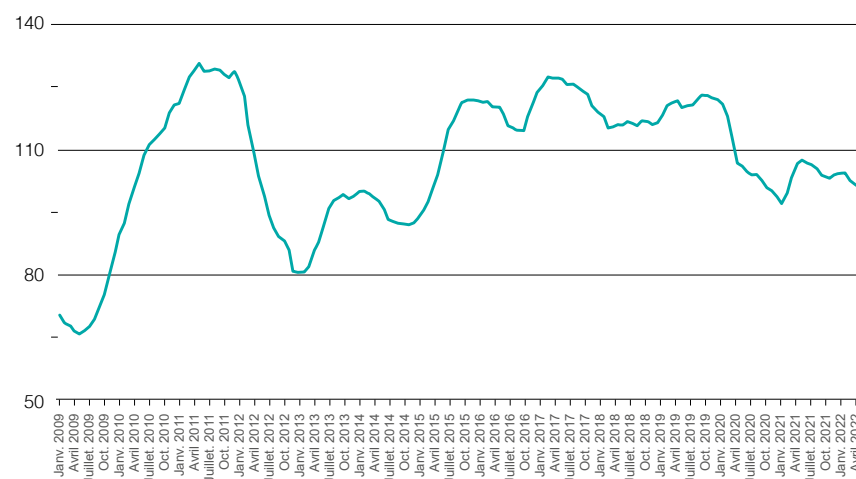
**Production de crédits : -5,3%**  
(Rappel : +2,1% au T2 2021)

**Nombre de prêts accordés : -6,8%**  
(Rappel : +1,3% au T2 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

Le pouvoir d'achat se détériore, le marché se dégrade, la guerre en Ukraine amplifie cet état de fait.

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli dès le début de l'année 2022, la demande réagissant à la détérioration de son pouvoir d'achat, alors que les conditions de crédit ne s'amélioraient plus. Puis le conflit ukrainien 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 nettement. Ce choc supplémentaire sur la

demande de crédits a transformé en dégradation du marché ce qui ne ressemblait jusqu'alors qu'à un simple ralentissement : le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant était ainsi en recul de 9.0 % à fin juin, en glissement annuel. Dans le même temps, la production de crédit mesurée en niveau trimestriel glissant a baissé de 12.5 %, en glissement annuel.

La dégradation du marché se renforce donc, au fil des mois.

## ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021 rappel	S1 - 2022 glissement annuel	T2 - 2022 glissement annuel
Production de crédits	+ 5,4%	-5,6%	-12,5%
Nombre de prêts accordés	+ 4,6%	-7,3%	-9,0%

# MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF : CARACTÉRISTIQUES RÉCENTES

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

Les revenus des ménages évoluent plus rapidement.

Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse à un rythme soutenu (+ 6.4 % au 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, contre + 1.9 % en 2021). Dans le même temps, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations s'élèvent plus rapidement que par le passé (+ 3.4 % au 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, contre + 0.7 % en 2021). Depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel rencontrent en effet des difficultés supplémentaires pour accéder au crédit. Dans ces conditions, le coût relatif s'établit à 5.5 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre, contre

+ 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque : au début de l'année 2001, le coût relatif était de 3.7 années de revenus.

Alors que la transformation du marché se poursuit, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente toujours (+ 11.3 % au 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après + 7.6 % en 2021). Ainsi, les taux d'apport personnel progressent encore (+ 28.8 % depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019) : ce qui correspond à une hausse de 33.8 % du niveau de l'apport personnel moyen pour les ménages qui sont encore sur le marché.

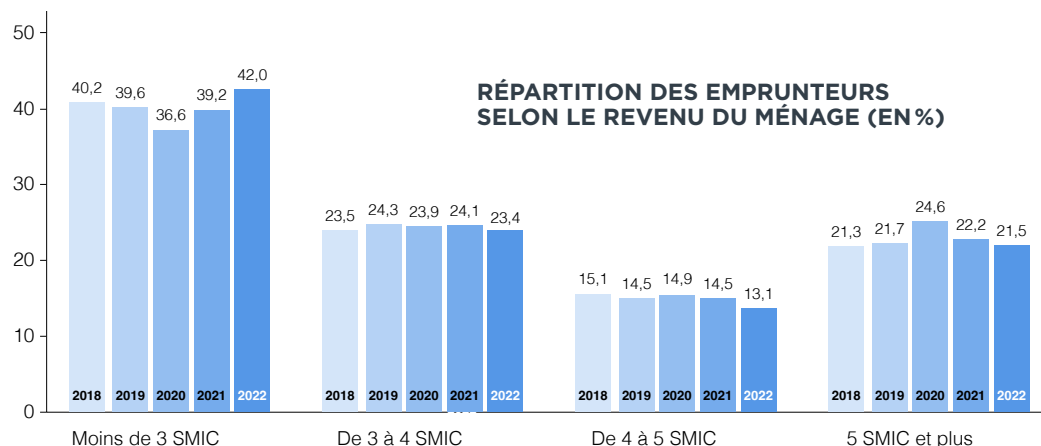
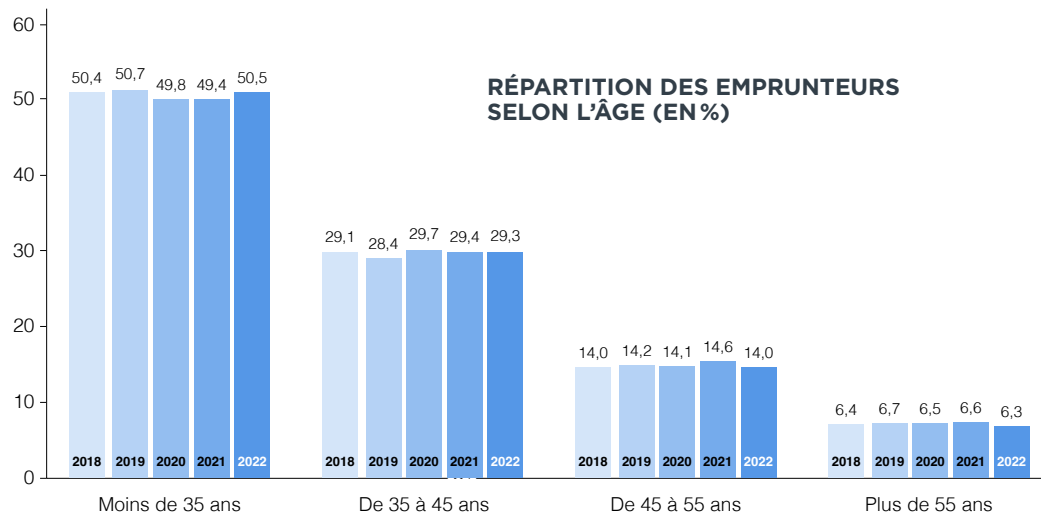
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
2 <sup>e</sup> trim. 2022	Ensemble du marché du neuf	17,9	5,5	250	1,40
	<i>dont accession</i>	18,0	6,2	257	1,41
2 <sup>e</sup> trim. 2021	Ensemble du marché du neuf	16,5	5,3	244	1,07
	<i>dont accession</i>	16,7	6,0	251	1,09

# LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

Malgré la montée des incertitudes, la part des moins de 35 ans et des accédants modestes progresse.

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, puis par la montée des incertitudes et le déclenchement de la guerre en Ukraine. En revanche, 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. 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 moral des ménages baisse, la demande est déstabilisée, l'activité recule.

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) pèse 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 juin 2022 en niveau trimestriel glissant est donc en recul.

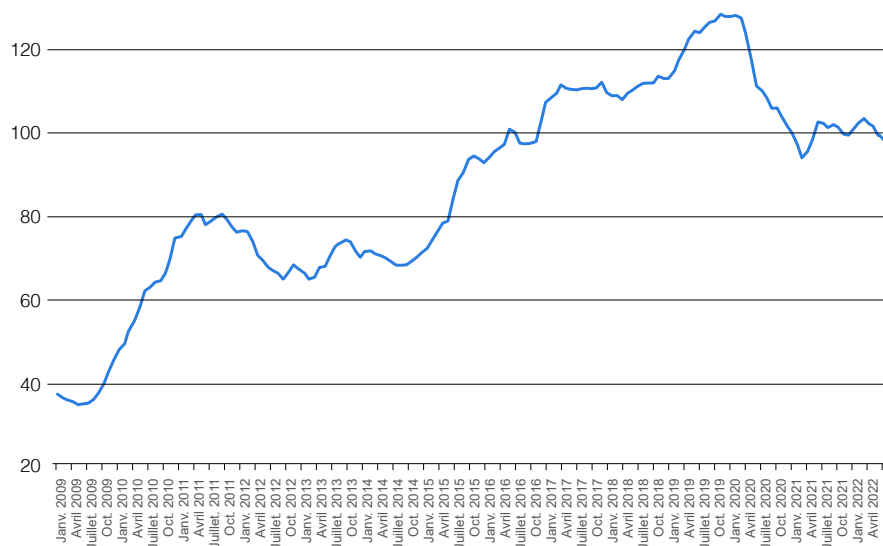
Avec en glissement annuel : **-11,5% pour la production** **-10,2% pour le nombre de prêts**

**Marché du neuf  
au T2-2022  
Niveau annuel glissant**

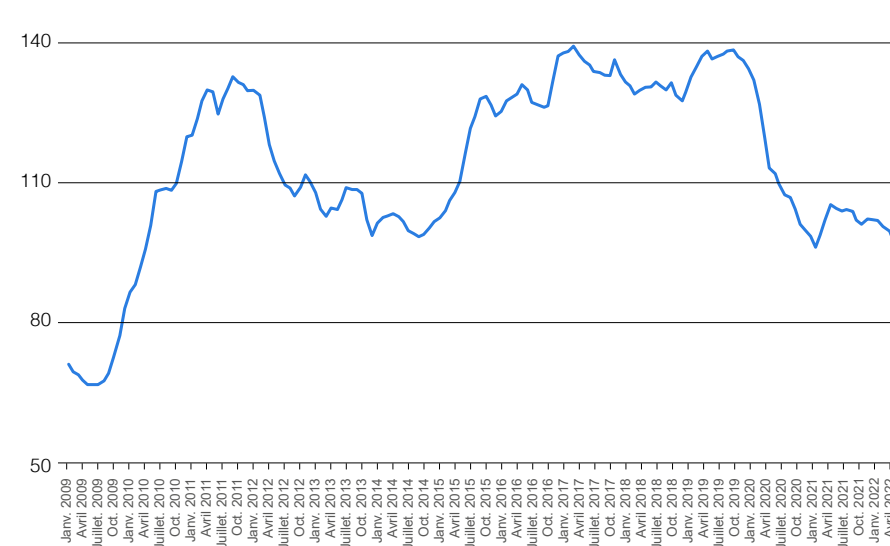
**Production de crédits : -3,1%**  
(Rappel : -7,3% au T2-2021)

**Nombre de prêts accordés : -6,5%**  
(Rappel : -6,7% au T2-2021)

**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

La production de crédit a reculé nettement et rapidement.

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli dès 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 : avec en juin, - 10.2 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, en glissement annuel (après + 27.7 % en 2021 à la même époque). Et en dépit 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 reculé aussi rapidement : avec en juin, - 11.5 %, en glissement annuel (après + 30.7 % en 2021 à la même époque).

Et comme pour l'ensemble du marché, le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits, en dépit d'un recours accru à des crédits d'un montant unitaire nettement plus élevé que par le passé (+ 5.1 % au 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après + 0.7 % en 2021)

## MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021 rappel	S1 - 2022 glissement annuel	T2 - 2022 glissement annuel
Production de crédits	<b>+ 2,9%</b>	<b>- 3,9%</b>	<b>- 11,5%</b>
Nombre de prêts accordés	<b>+ 3,5%</b>	<b>- 7,9%</b>	<b>- 10,2%</b>

# MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN :

## CARACTÉRISTIQUES RÉCENTES

Les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent et le coût relatif des opérations réalisées progresse comme jamais.

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte les ménages les moins bien dotés en apport personnel, nombre d'entre eux étant contraints à l'abandon de leurs projets d'achat. La situation ne s'est guère améliorée à partir de janvier 2022, dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF et des déséquilibres supplémentaires provoqués par la guerre en Ukraine. Car la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 7.3 % au 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après + 5.2 % en 2021). Dans ces conditions, les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent bien plus rapidement

qu'auparavant (+ 4.4 % au 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2021). Le coût relatif des opérations réalisées augmente donc à un niveau jamais observé : 5.5 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, contre 5.3 années de revenus en 2021.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève très rapidement (+ 13.7 % sur le 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après + 12.4 % en 2021). Ainsi, depuis 2019 l'apport moyen s'était accru de 53.9 % (soit un taux d'apport personnel en augmentation de 43.9 % depuis fin 2019).

		Taux d'apport personnel apparent (en%)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
2 <sup>e</sup> trim. 2022	Ensemble du marché de l'ancien	<b>20,4</b>	<b>5,5</b>	<b>246</b>	<b>1,40</b>
	<i>dont accession</i>	<i>20,7</i>	<i>5,8</i>	<i>249</i>	<i>1,41</i>
2 <sup>e</sup> trim. 2021	Ensemble du marché de l'ancien	<b>18,2</b>	<b>5,3</b>	<b>244</b>	<b>1,06</b>
	<i>dont accession</i>	<i>18,5</i>	<i>5,6</i>	<i>247</i>	<i>1,07</i>

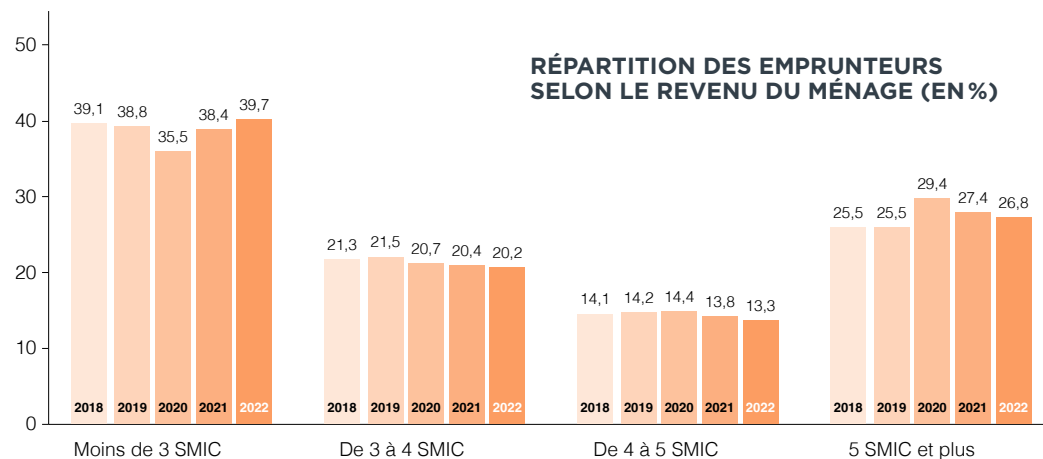
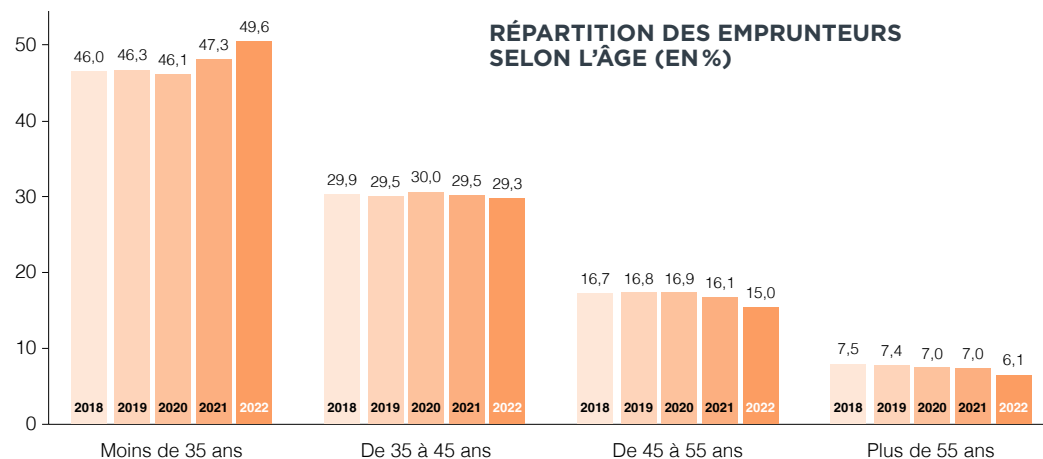


# LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans et des accédants modestes progresse malgré un contexte incertain.

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans 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 45 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. En revanche, les moins jeunes butent sur les difficultés de montage des plans de financement en situation de prix élevés.

Comme dans le neuf, la part des moins de 3 SMIC (les moins bien dotés en apport personnel) avait rapidement reculé en 2020. L'allongement des durées 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

La production de crédits recule moins rapidement que le nombre de prêts sur le 2<sup>ème</sup> trimestre.

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. Et en dépit 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 2<sup>ème</sup> trimestre :

**-19,5% pour la production**

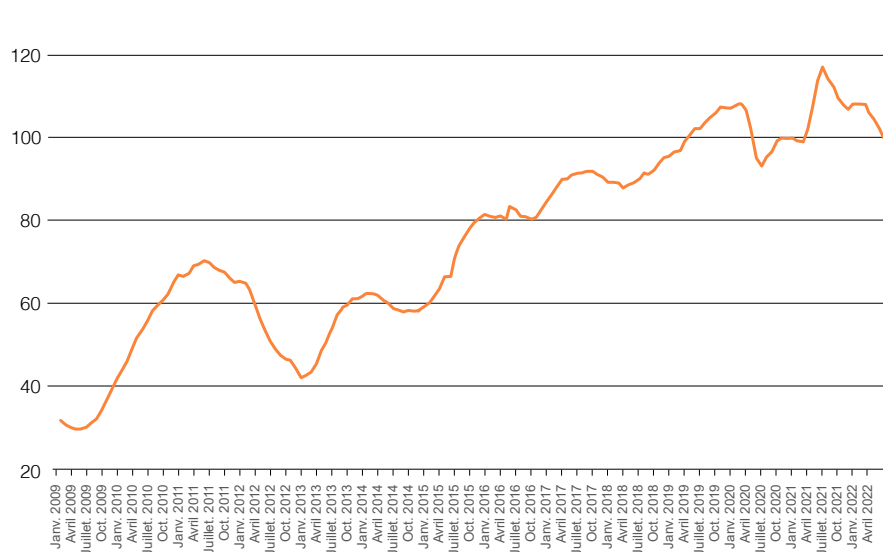
**-23,0% pour le nombre de prêts**

**Marché de l'ancien  
T2-2022  
Niveau annuel glissant**

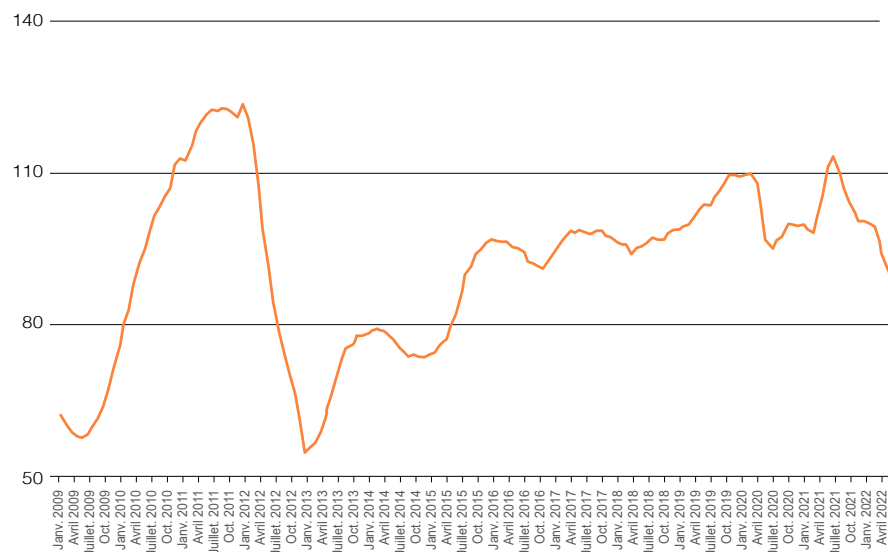
**Production de crédits : -14,7%**  
(Rappel : +25,6% au T2 -2021)

**Nombre de prêts accordés : -21,0%**  
(Rappel : +19,4% au T2 -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 :

Le recul de l'activité se renforce au fil des mois.

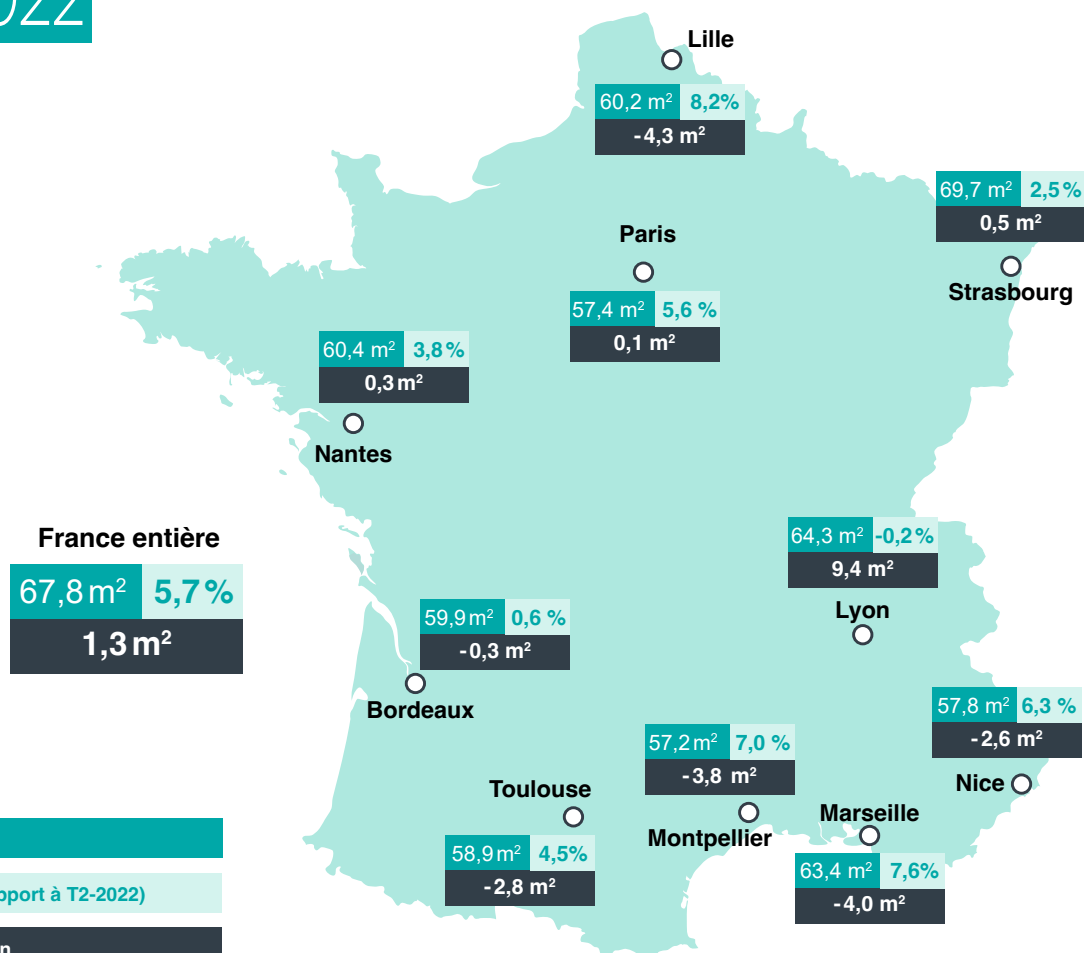
Dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF et la montée des incertitudes, puis avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est affaibli : avec en juin, - 23.0 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, en glissement annuel (après + 67.1 % en 2021 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 : avec en juin, - 19.5 % en glissement annuel (après + 82.5 % en 2021, à la même époque).

Et comme pour le marché du neuf, le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un impact supplémentaire sur la demande de crédits.

## MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021 rappel	S1 - 2022 glissement annuel	T2 - 2022 glissement annuel
<b>Production de crédits</b>	<b>+ 7,7%</b>	<b>- 13,8%</b>	<b>- 19,5%</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>+ 0,8%</b>	<b>- 19,9 %</b>	<b>- 23,0%</b>

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2022

Variation des prix (en %) sur un an (T2-2021 par rapport à T2-2022)

Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an  
(T2-2021 par rapport à T2-2022)

# LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

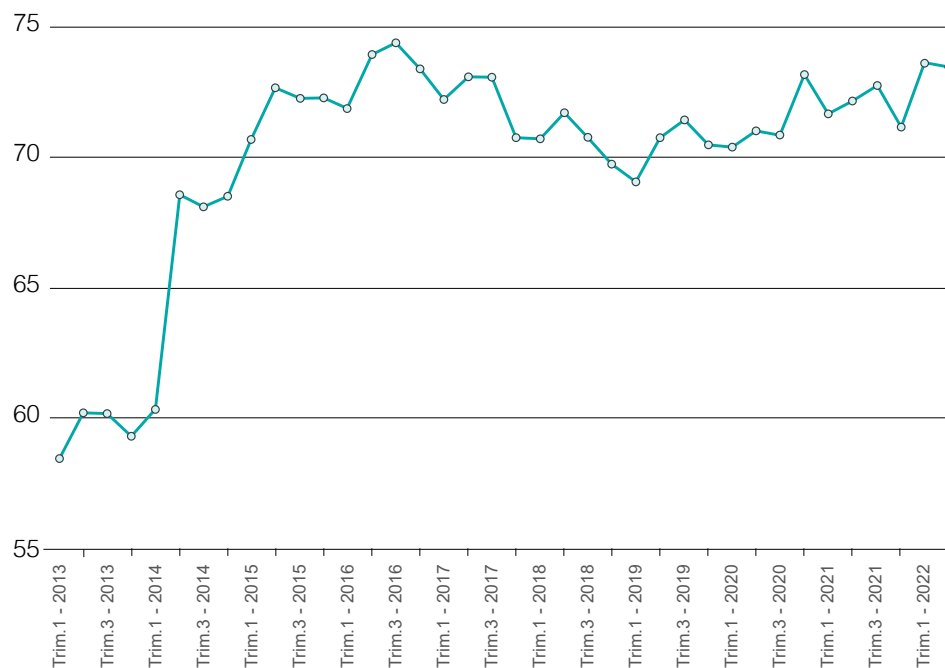
## ÉVOLUTIONS ENTRE T2-2021 ET T2-2022



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 des logements anciens ne s'est pas vraiment dégradée, France entière. Elle a même bénéficié de 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) : l'augmentation des revenus des acheteurs encore sur le marché en témoigne. D'ailleurs, la surface achetable a augmenté de 1 m<sup>2</sup> depuis un an.

En effet, alors que l'allongement des durées a permis de largement compenser la remontée des taux des crédits, la forte augmentation des revenus des acheteurs (+ 4.4 % sur un an) et de leur apport personnel (+ 13.7 % sur un an) ont très largement amorti la hausse des coûts (prix au m<sup>2</sup>, surface et localisation des biens) des logements anciens (+ 7.3 %).

En revanche, entre 2012 et 2015, l'amélioration de la capacité à acheter avait été permise par l'allongement des durées de 30 mois et des taux baissant de 3.8 % au S1-2012 à 1.3 % au S1-2022. La surface achetable s'est ainsi accrue de 16 m<sup>2</sup> au cours des 10 dernières années.



# LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## ÉVOLUTIONS ENTRE T2-2021 ET T2-2022



Les évolutions la surface achetable au cours des 12 derniers mois sont très différentes entre les grandes villes. Dans 23 % de ces villes, les surfaces se sont accrues, elles ont hésité dans 22 % (la surface n'ayant que faiblement varié : +/- 1 m<sup>2</sup>), reculant parfois rapidement dans les autres.

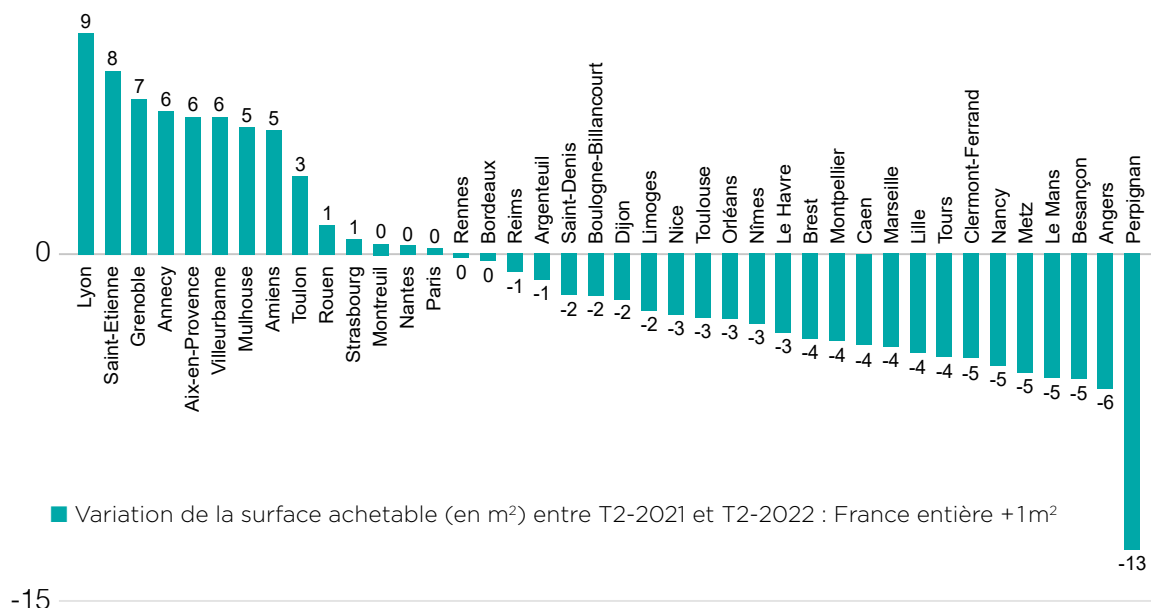
Certaines villes ont bénéficié d'une transformation rapide du marché (forte progression des apports personnels, arrivée de nouvelles clientèles, éviction par les prix des candidats faiblement dotés en apport personnel et/ou baisse des prix) : la capacité à acheter s'y est accrue, comme à Mulhouse (baisse des prix), à Annecy (nouvelles clientèles) ou à Aix-en-Provence (hausse de l'apport personnel).

Sur Paris où la hausse des prix reste soutenue, la stabilité de la surface achetable est rendue possible par le renouvellement des clientèles. Comme par exemple à Rennes.

La surface achetable s'est réduite, parfois fortement, comme à Angers où la hausse des prix se poursuit depuis plusieurs années (+ 11.3 % sur un an et + 12.8 % par an depuis

2017) a fortement déstabilisé la demande. Mais aussi à Perpignan où, en dépit d'une augmentation moins rapide des prix (+ 8.4 % sur un an et seulement + 1.8 % par an depuis 2017), la demande bute sur la fragilité budgétaire de la demande et le resserrement de l'accès au crédit.

Alors que sur beaucoup de villes (Besançon, Le Mans, Metz ou Nancy par exemple), un accroissement récent des prix modéré (comme sur le moyen terme, d'ailleurs) se confronte à une demande fragilisée et aux capacités de mobilisation d'un apport personnel insuffisantes.



# LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## SUR LONGUE PÉRIODE :

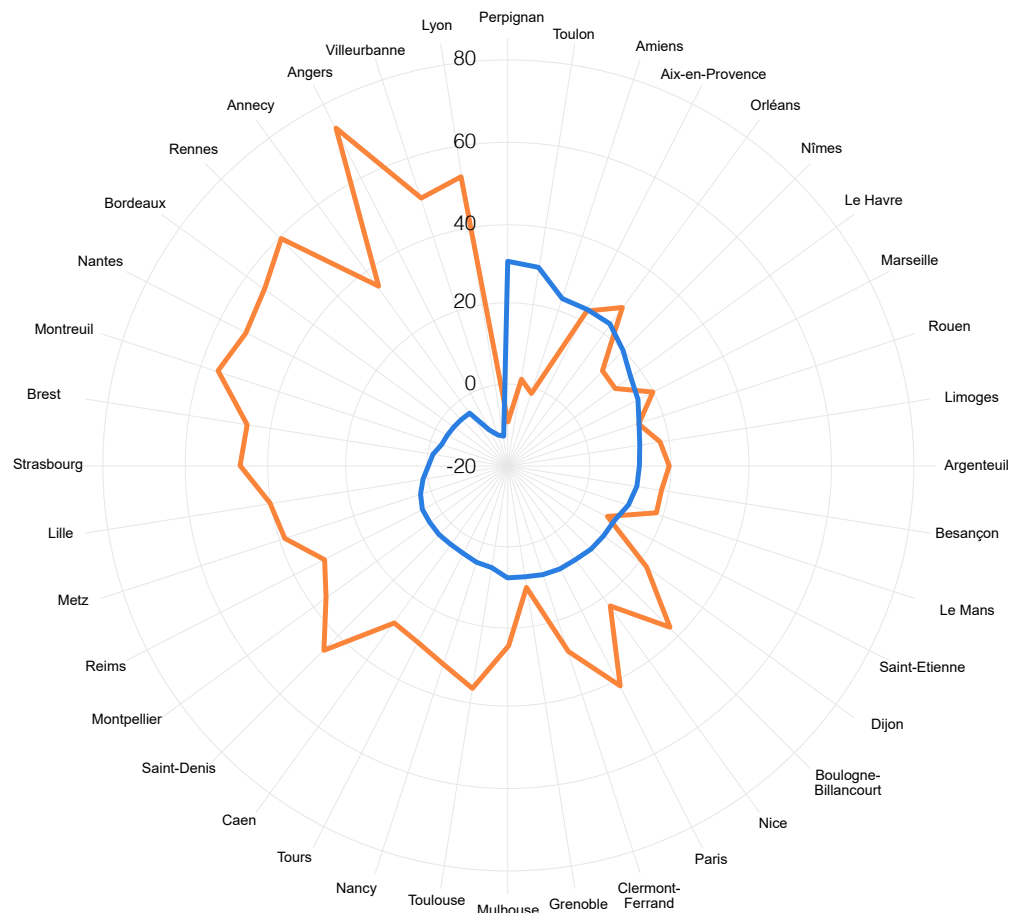
## ÉVOLUTIONS ENTRE

## 2012 ET 2022

Sur longue période, 3 villes ont enregistré une baisse du prix au m<sup>2</sup> (Amiens, Perpignan, Toulon) : les difficultés budgétaires de la demande et/ou sa faible attirance pour ces marchés. Pourtant, la baisse des prix y a d'autant plus renforcé la capacité à acheter que dans le même temps les conditions de crédit se sont fortement améliorées.

Sur Aix-en-Provence ou Orléans, par exemple, la capacité à acheter a aussi fortement cru : mais les prix ont augmenté à un rythme assez soutenu, notamment à partir de 2017. L'arrivée de nouvelles clientèles a transformé le marché : celles-ci étant dotées d'une capacité à acheter supérieure à celle constatée jusqu'alors.

C'est aussi ce qui s'est observé sur Angers, Annecy, Bordeaux, Lyon ou Villeurbanne par exemple. Les prix ont cru rapidement et la capacité à acheter a reculé : une hausse des prix trop rapide a épuisé la demande solvable et/ou les arrivées de nouvelles clientèles se sont tariées.



— Variation du prix au m<sup>2</sup> sur 10 ans entre 2012 et 2022 : France entière = + 25 %

— Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur 10 ans entre 2012 et 2022 : France entière = 16 m<sup>2</sup>

# LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER SUR LONGUE PÉRIODE : ÉVOLUTIONS ENTRE 2012 ET 2022

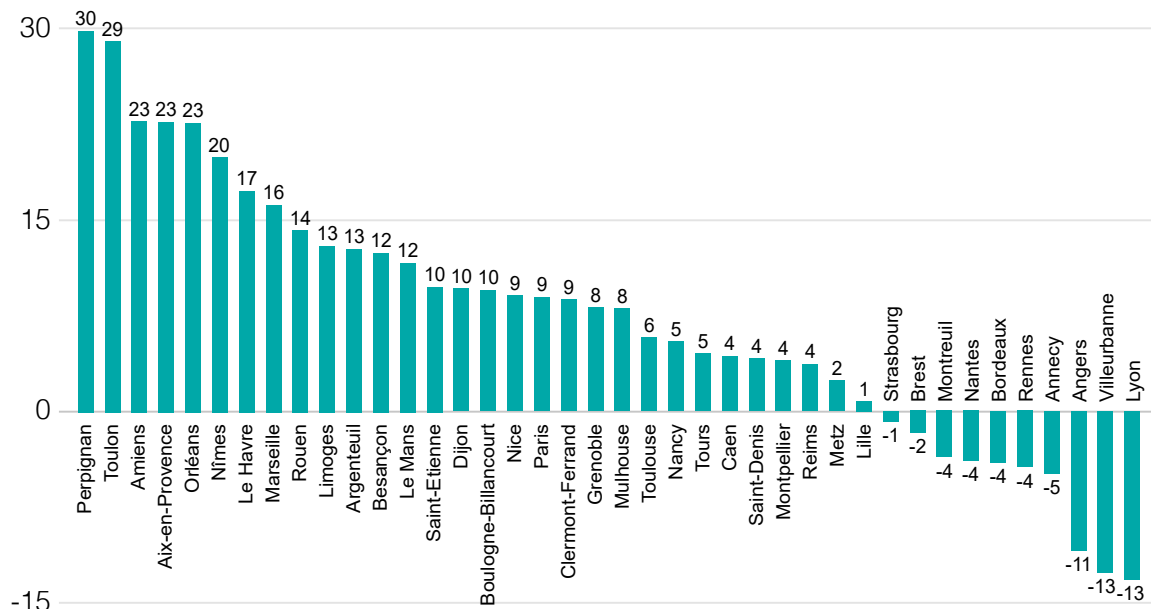


Lorsque les prix n'ont que très faiblement augmenté entre 2012 et 2022, la surface achetable s'est accrue bien au-delà de l'évolution constatée France entière : comme à Aix-en-Provence, Amiens, Orléans, Perpignan ou Toulon. La capacité à acheter a aussi bien progressé lorsque la hausse des prix est restée contenue (moins de 15 % sur 10 ans) : comme sur Le Havre, Limoges, Nîmes, Rouen ou Saint-Etienne.

La surface achetable n'a cependant que plus modérément progressé lorsque les hausses de prix ont été plus soutenues : par exemple dans les villes où la hausse a été de 30 % à 40 % entre 2012 et 2022, comme à Boulogne-Billancourt, Dijon, Nice ou Paris.

En revanche, la capacité à acheter s'est nettement dégradée face à des hausses de prix d'au moins 50 % entre 2012 et 2022.

Les dégradations ont été très marquées sur des villes emblématiques : comme à Angers, Bordeaux, Lyon, Montreuil, Nantes ou Villeurbanne.



■ Variation de la surface achetable (en m²) sur 10 ans entre 2012 et 2022 : France entière +16 m²



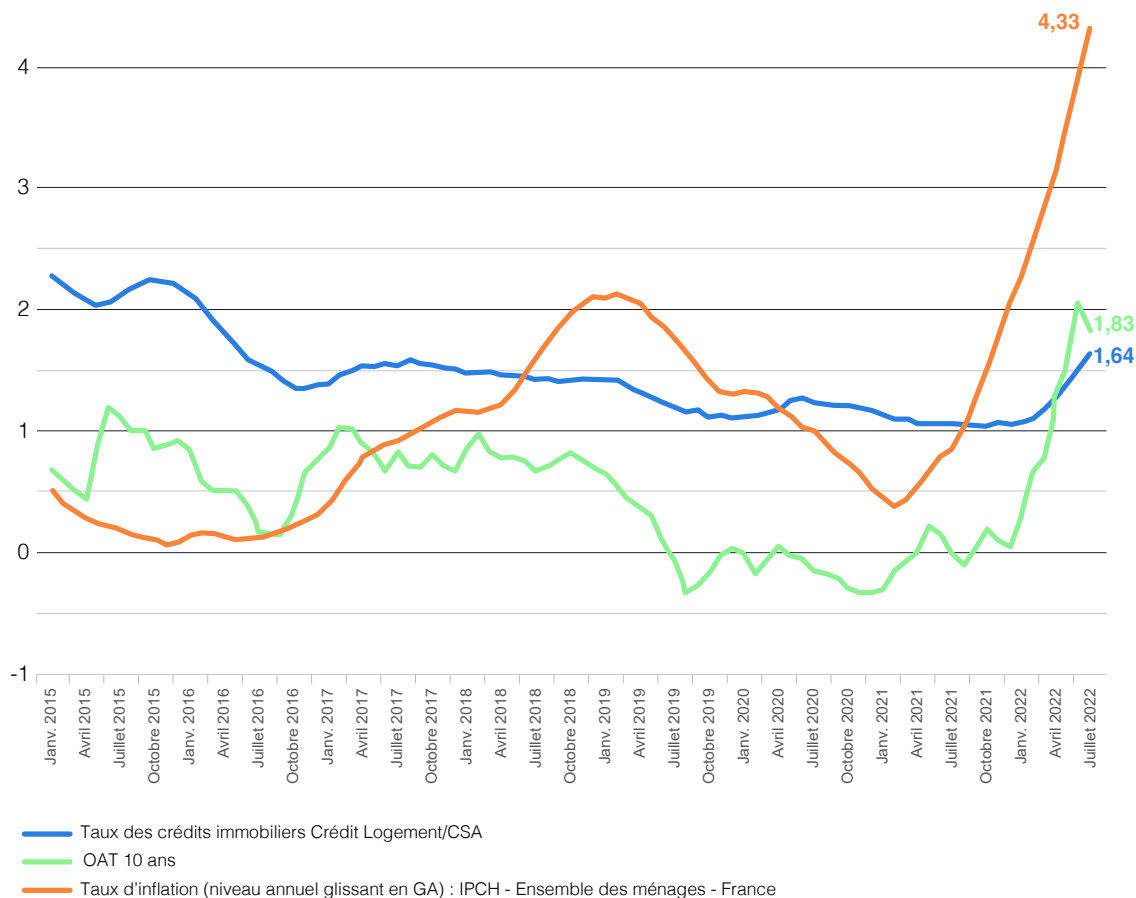
# LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme d'inflation se renforce (en juillet, sur une tendance à + 4.33 % en niveau annuel glissant et une variation sur un an à + 6.47 %), alors que le taux de l'OAT à 10 ans se relâche légèrement (1.83 % à mi-juillet contre 2.06 % en juin).

Dans ce contexte, le taux des crédits immobiliers poursuit sa remontée : à la mi-juillet, il s'établit à 1.64 %, en progression de 12 points sur un mois (+ 58 points depuis décembre 2021, contre + 178 points pour l'OAT à 10 ans et + 226 points pour l'IPCH).

Dans le même temps, la durée moyenne s'allonge : 244 mois à mi-juillet, contre 240 mois en juin (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.

Au fil des mois, le rythme de l'inflation s'accélère, l'incertitude concernant les évolutions économiques grandit et le niveau du taux moyen de l'OAT à 10 ans attendu pour 2022 se relève. Par exemple, dans son scénario de décembre 2021, la Banque de France prévoyait une inflation à 2.5 % pour 2022 et un taux d'OAT à 0.1 % : avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, la prévision d'inflation a été relevée à 3.7 % en mars 2022 et le taux de l'OAT à 0.7 % ; pour être relevée à 5.6 % en juin 2022 compte tenu du renforcement de tous les déséquilibres macroéconomiques, avec un OAT à 1.3 % ; voire à 6.1 % et un OAT à 1.5 % en cas de choc sur l'approvisionnement en énergie.

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 dans les exercices de prévision antérieurs :

- **En début d'année le taux des crédits immobiliers était attendu à 1.30 % pour 2022.**
- **Compte tenu de la révision du scénario économique de mars, la prévision de taux avait été relevée à 1.50 %, avec un taux à 1.85 % fin 2022.**
- **Suivant le scénario de juin, le taux pour 2022 serait maintenant de 1.55 %, avec 1.90 % fin 2022.**
- **Mais comme la probabilité d'un choc sur l'approvisionnement en énergie s'est considérablement accrue, le taux des crédits risque de s'établir à 2.25 % fin 2022, pour un niveau annuel moyen à 1.60 %.**

# LA TENDANCE DES MARCHÉS

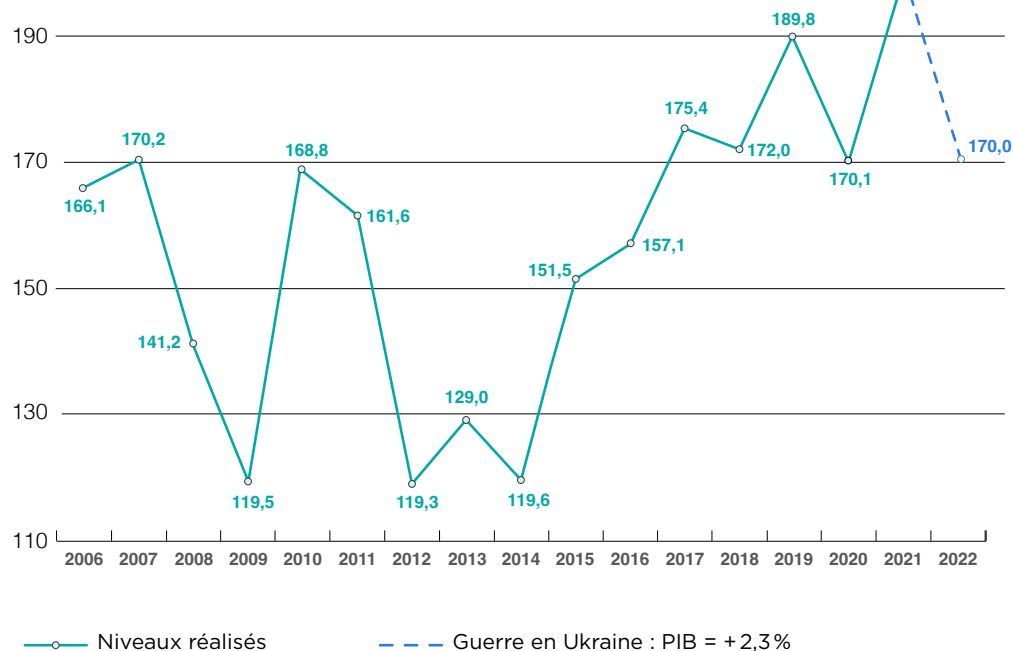
## LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

Déstabilisée par les tensions sur les taux d'intérêt, mais aussi par les pertes de pouvoir d'achat et le resserrement de l'accès au crédit, la demande de crédits immobiliers devrait nettement fléchir en 2022 : après une année 2021 exceptionnelle, avec des offres acceptées à 199,5 Mds d'€ (+ 17,3 %), la production de crédits diminuerait de 14,8 % en 2022 (170 Mds d'€) pour revenir à ses niveaux des années 2018 et 2020.

En cas de choc sur l'approvisionnement en énergie, une dégradation supplémentaire de l'environnement des marchés serait à l'origine d'un nouvel affaiblissement de la production de crédits en 2022 : les offres acceptées reculeraient alors de 17,3 %, pour une production de 165 Mds d'€.

### 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 DANS LES VILLES DE PLUS DE 100 000 HABITANTS ENTRE 2017 ET 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...**

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 m<sup>2</sup> 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 SUR MOYENNE PÉRIODE : ÉVOLUTIONS ENTRE 2017 ET 2022



## HAUSSE DES PRIX PLUS RAPIDE QUE FRANCE ENTIÈRE (+ 25% ou +4,6% par an)

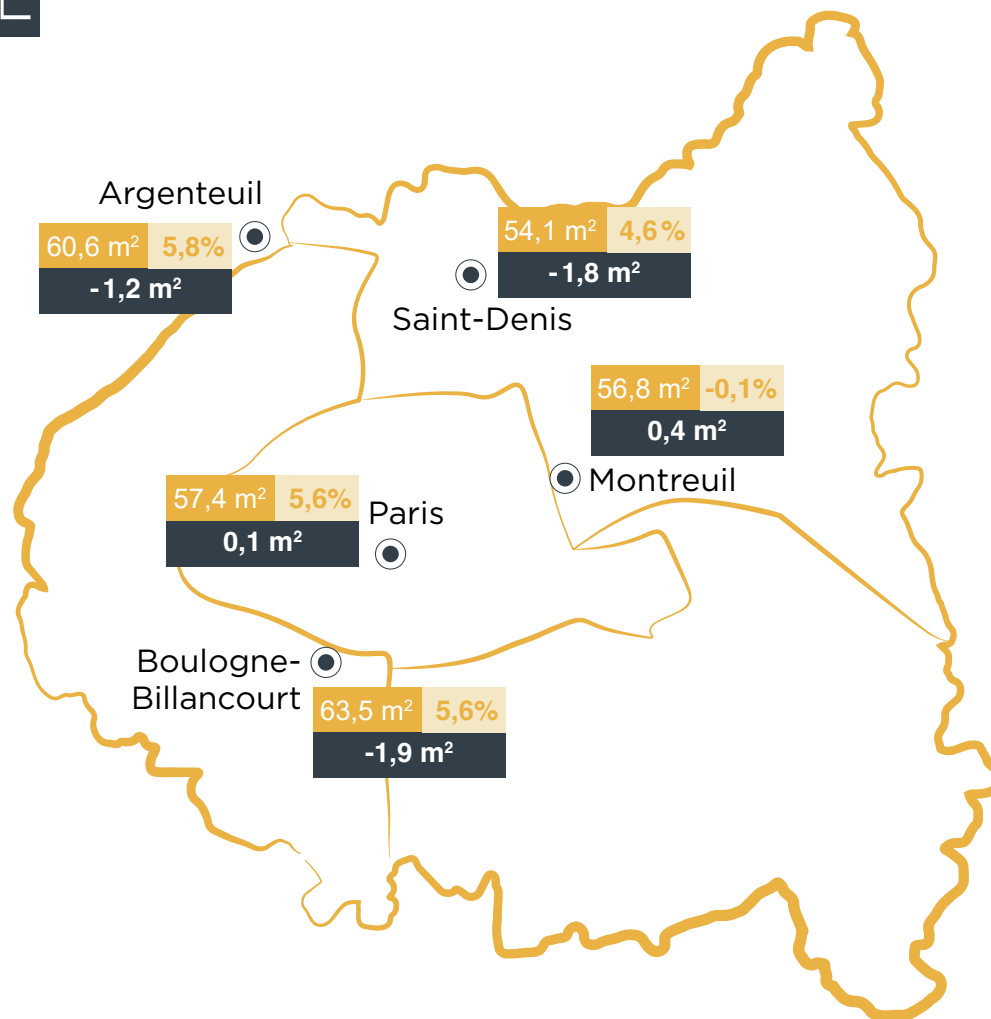
## HAUSSE DES PRIX MOINS RAPIDE

Augmentation de surface plus rapide que France entière (stabilité France entière)	Anancy, Marseille	Aix-en-Provence, Amiens, Besançon, Clermont-Ferrand, Grenoble, Le Mans, Limoges, Nice, Nîmes, Perpignan, Saint-Etienne, Toulon
Stabilité de surface comme France entière	Lyon	Argenteuil, Dijon, Mulhouse
Baisse de surface	Angers, Bordeaux, Brest, Boulogne-Billancourt, Caen, Lille, Metz, Montpellier, Montreuil, Nancy, Nantes, Orléans, Paris, Rennes, Saint-Denis, Strasbourg, Toulouse, Tours, Villeurbanne	Le Havre, Reims, Rouen

- Hausse des prix plus rapide / augmentation de surface plus rapide : **5% des villes**
- Hausse des prix plus rapide / augmentation de surface moins rapide : **2% des villes**
- Hausse des prix plus rapide / baisse de surface : **47% des villes**
- Hausse des prix moins rapide / augmentation de surface plus rapide : **30% des villes**
- Hausse des prix moins rapide / stabilité de surface : **8% des villes**
- Hausse des prix moins rapide / baisse de surface : **8% des villes**

# LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



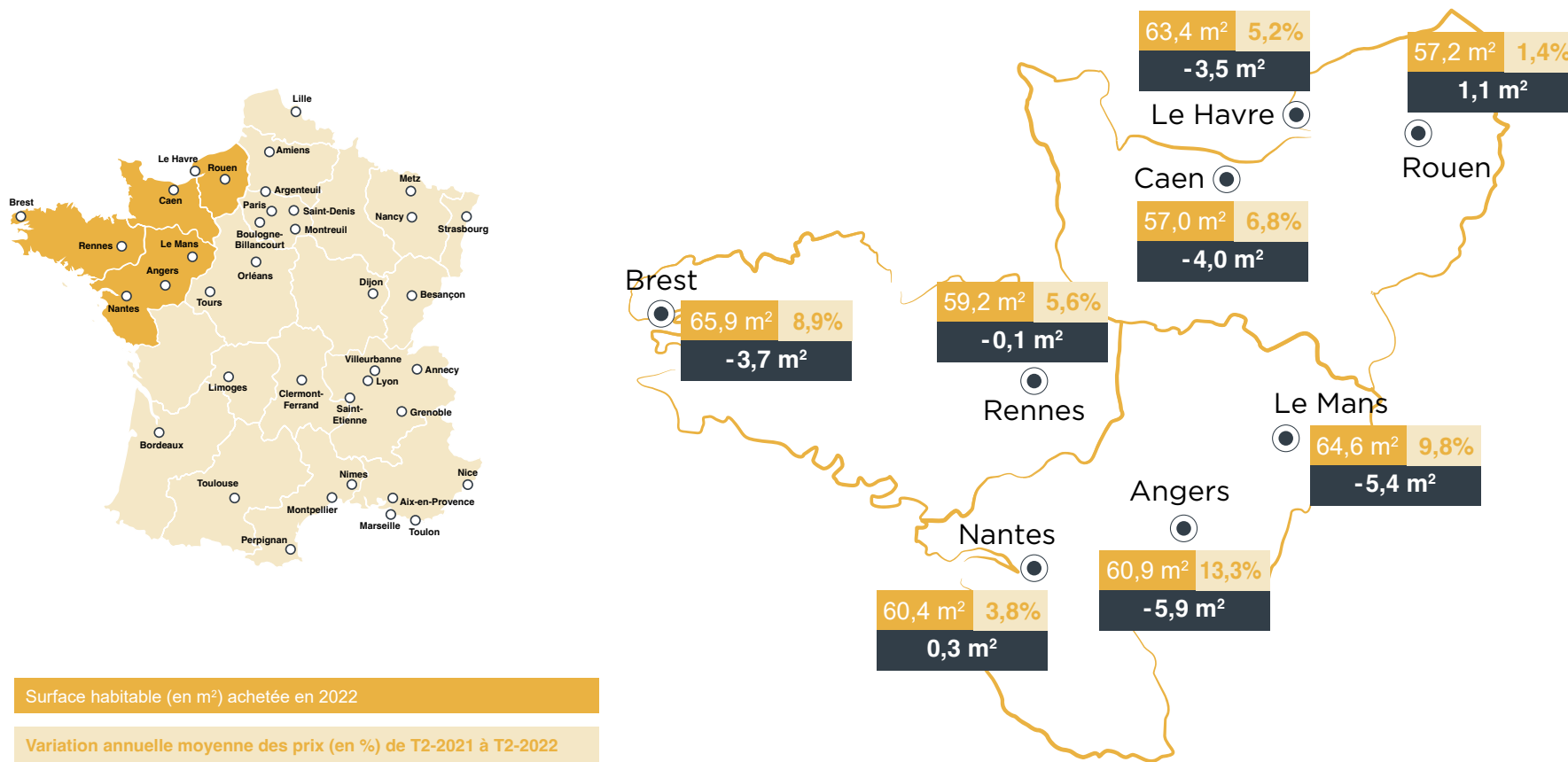
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2021 à T2-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T2-2021 à T2-2022

# LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION NORD-OUEST



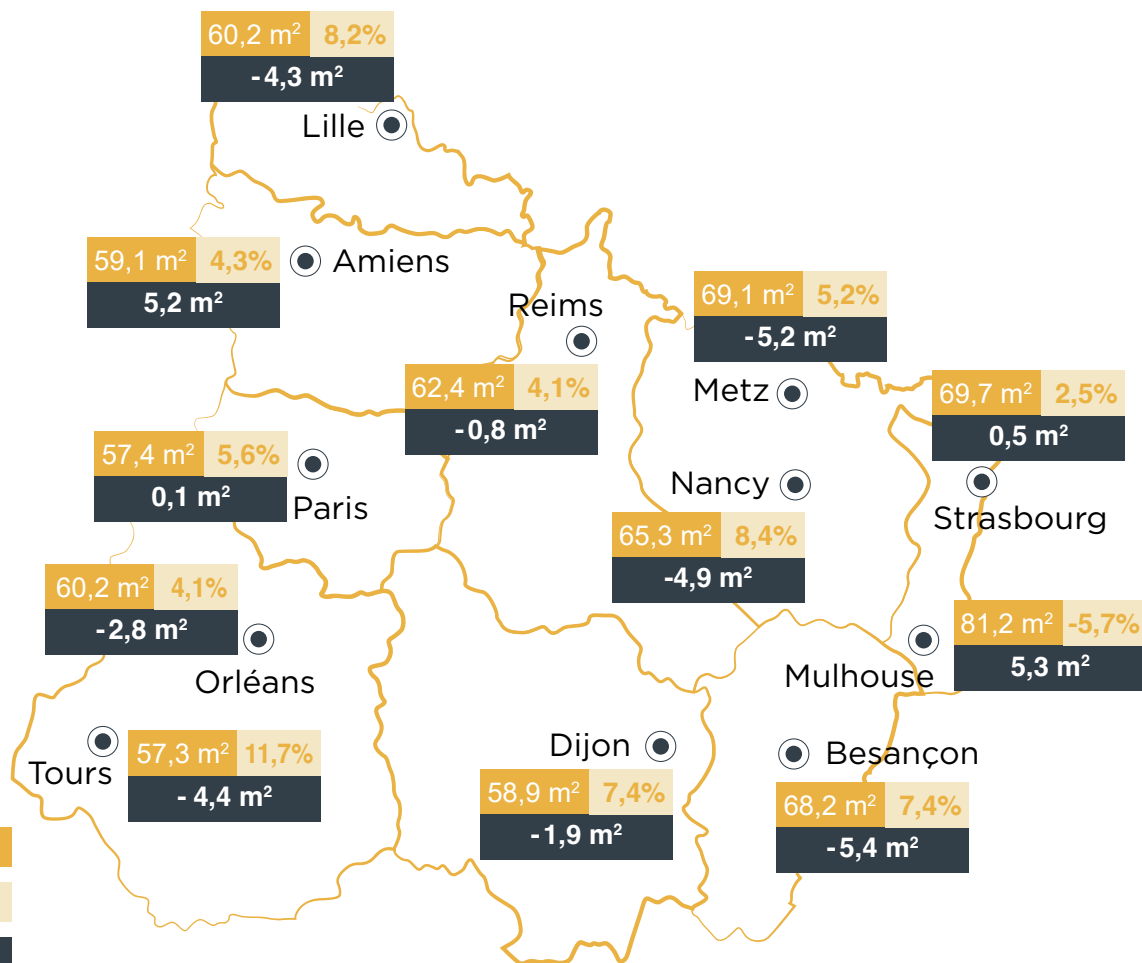
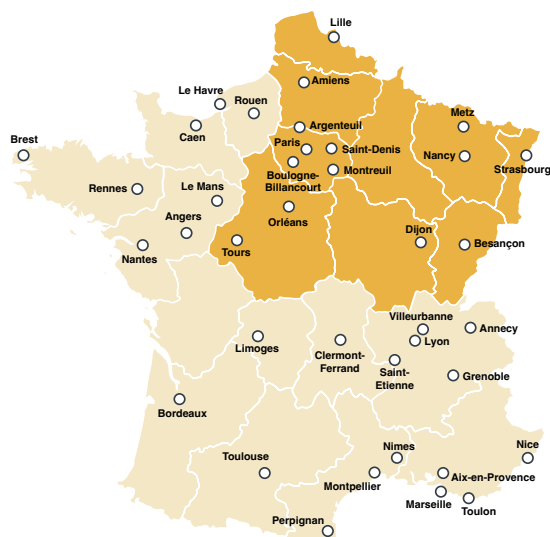
Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2021 à T2-2022

Variation totale de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) de T2-2021 à T2-2022

# LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION NORD-EST



Surface habitable (en m²) achetée en 2022

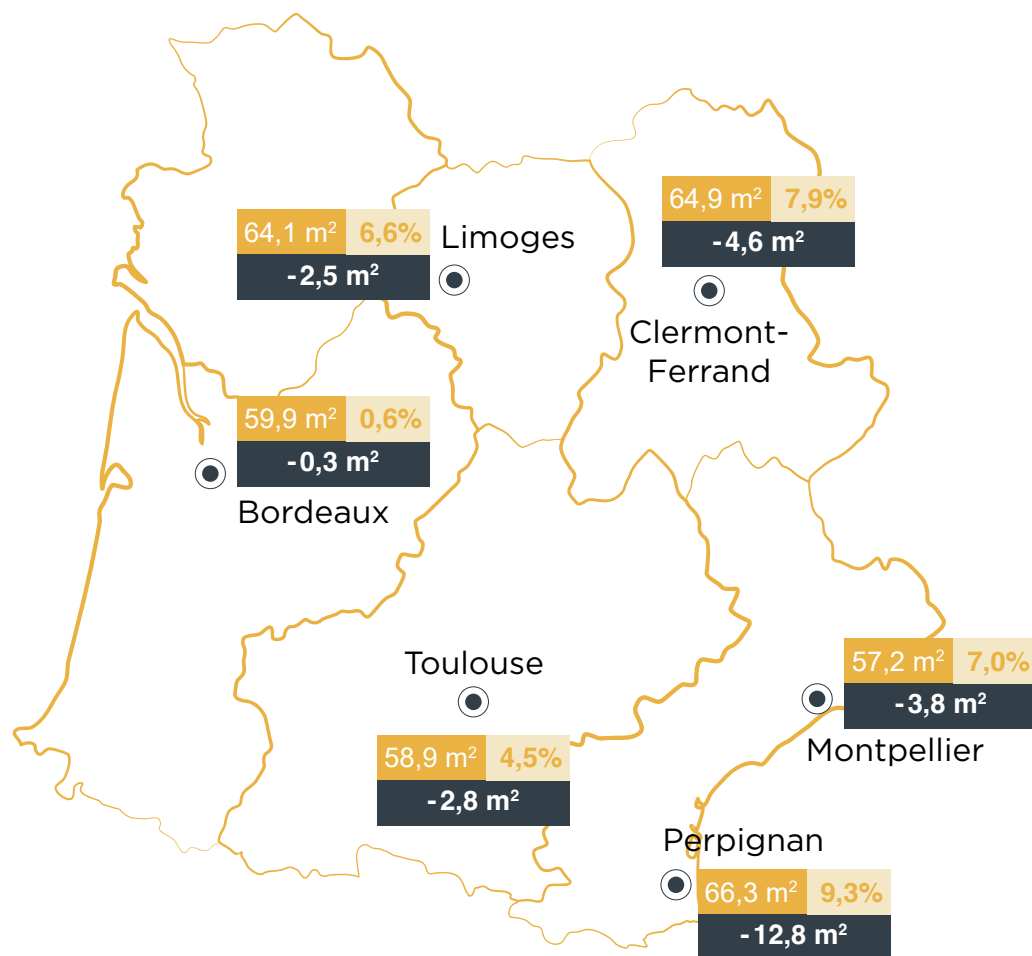
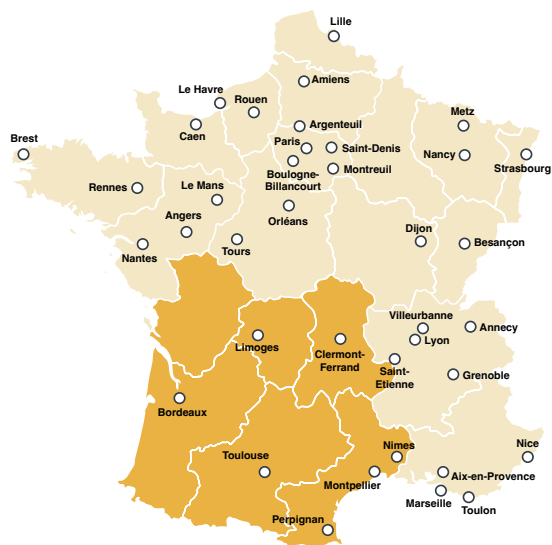
Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2021 à T2-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T2-2021 à T2-2022



# LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION SUD-OUEST



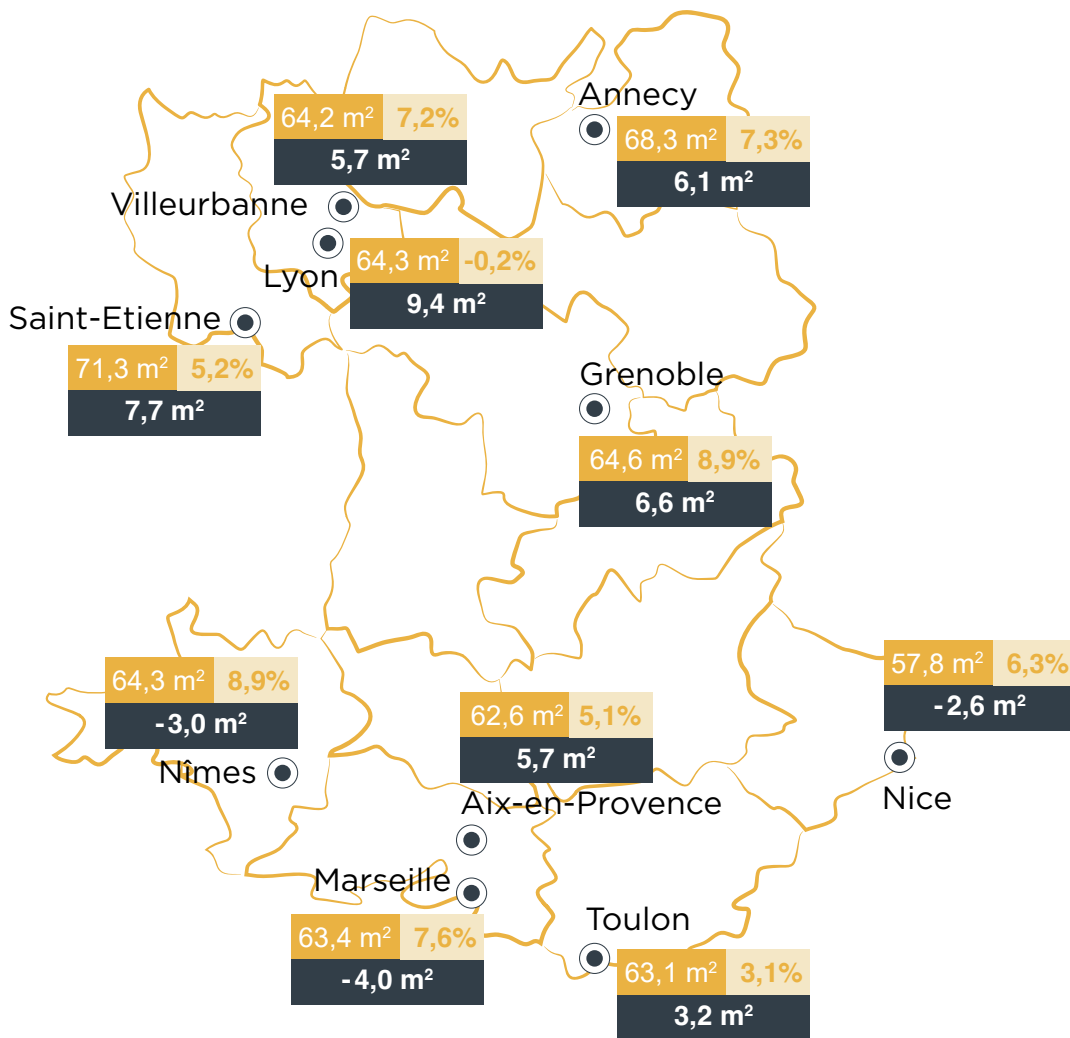
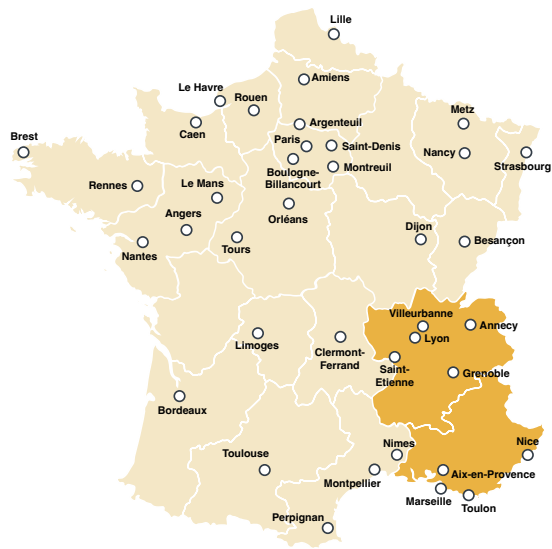
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2021 à T2-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T2-2021 à T2-2022

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION SUD-EST



Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2021 à T2-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T2-2021 à T2-2022