

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 4^{ème} trimestre 2021
et les tendances récentes



Le tableau de bord de L'Observatoire

L'ensemble des Marchés



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

En décembre 2021, le taux moyen s'est établi à 1.06 %.

Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50. La quasi-totalité des taux sont largement inférieurs à l'inflation : ce qui ne s'était jamais observé depuis le début des années 60, même à la suite du 1^{er} choc pétrolier, lorsque l'inflation culminait à 14.2 % en 1974. Cela permet aux banques de soutenir la demande de crédits des particuliers.

Depuis décembre 2019, le recul du taux moyen a été un peu plus rapide pour les emprunteurs les moins aisés : avec en décembre 2021, un taux moyen de 1.11 % pour les revenus inférieurs à 3 SMIC (- 8 pdb depuis décembre 2019) ; 1.05 % pour les 3 à 5 SMIC (- 4 pdb) et de 0.94 % pour les 5 SMIC et plus (- 3 pdb).





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

Depuis décembre 2019, les taux des prêts à 15 ans n'ont reculé que de 2 points de base (pdb). La diminution a été de 6 pdb pour les prêts à 20 ans et de 18 pdb pour ceux à 25 ans. Le recul est le plus important sur les prêts les plus longs qui s'adressent le plus souvent aux emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel : les banques cherchant ainsi à préserver l'accès au crédit des (primo) accédants à la propriété et de certains (primo) investisseurs.

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Décembre	2016	1,38	1,18	1,40	1,65
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Décembre	2020	1,15	0,97	1,10	1,35
Décembre	2021	1,06	0,86	0,99	1,13

Depuis décembre 2019, les emprunteurs du 4^{ème} groupe (niveaux des revenus et de l'apport personnel, plus faibles que chez les autres emprunteurs) ont bénéficié de la baisse de taux la plus rapide sur les durées les plus longues : sur du 25 ans, le taux a reculé de 19 pdb (20 pdb pour le 3^{ème} groupe), contre 15 pdb pour ceux du 1^{er} groupe. Ces derniers peuvent obtenir un taux moyen inférieur à 1 % : par exemple, 0,72 % sur 20 ans et même 0,62 % sur 15 ans, alors que le rythme annuel de l'inflation (indice des prix harmonisé, IPCH) s'est établi à 2,07 % en 2021

Prêts du secteur concurrentiel		Décembre 2021	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe			0,62	0,72	0,90
Taux moyens (en %)	2ème groupe		0,78	0,91	1,05
	3ème groupe		0,90	1,03	1,17
	4ème groupe		1,14	1,25	1,38
	Ensemble		0,86	0,99	1,13

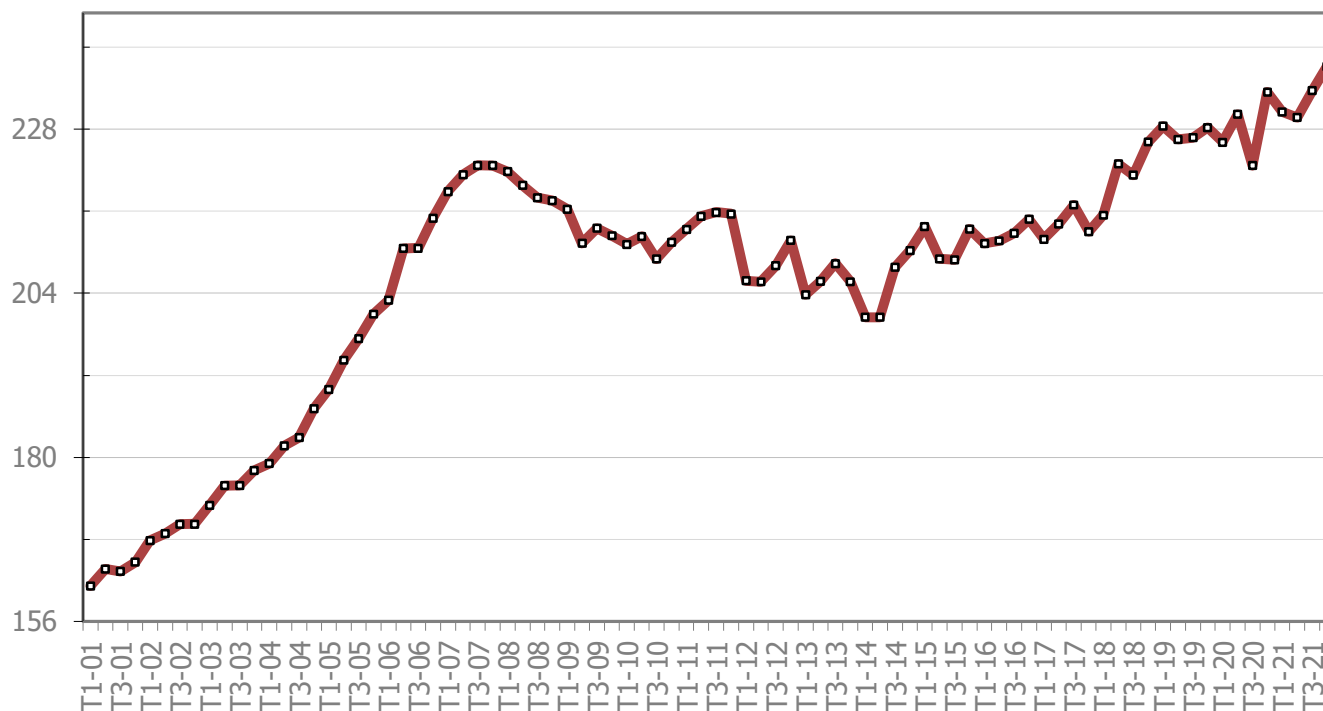


Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés était de 237 mois.

L'allongement de la durée moyenne (9 mois depuis décembre 2019) permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35 % : donc, dans le contexte des taux bas, d'atténuer l'impact que la hausse des taux d'apport personnel exigés aurait sinon sur les capacités d'accès au crédit d'une part non négligeable des candidats à l'accession à la propriété. Ainsi, la durée moyenne des prêts n'a jamais été aussi élevée par le passé : par exemple, alors que la durée moyenne s'était établie à 163 mois en 2001 (13.6 ans), elle était de 233 mois vingt années plus tard (19.4 ans).





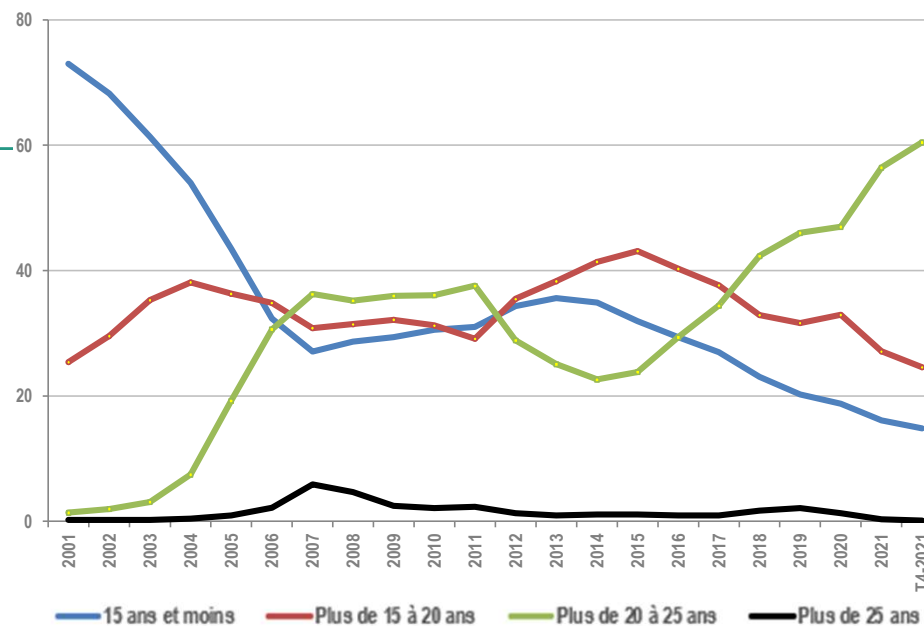
Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l’accession)

Dans le cas des seuls prêts bancaires à l’accession à la propriété, la part de la production à plus de 25 ans est maintenant descendue à très bas niveau (0.1 % au 4^{ème} trimestre 2021). En revanche, 60.5 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : cette tranche de durées renforce donc son poids dans le marché, à un niveau jamais constaté jusqu’alors. Alors que la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) ne représente plus que 14.8 % du total de la production, soit le pourcentage le plus bas que L’Observatoire a eu à connaître jusqu’alors.

La structure de la production (en %) répartie selon la durée des crédits accordés

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production				Ensemble	
		10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25		
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1	100,0
	2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3	100,0
	2021	4,5	11,6	27,1	56,5	0,4	100,0
	T4-2021	4,1	10,7	24,6	60,5	0,1	100,0





Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l’accession)

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 des logements, dispositions du HCSF, crise sanitaire).

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, 71.0 % ont bénéficié d’un prêt à plus de 20 ans en 2021, contre 61.3 % en 2019. 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, ce sont les flux de l’accession à la propriété qui se sont renforcés depuis 2019.

Structure de la production 2021 (en %)	Durées des prêts (en années)					Ensemble
	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
- de 35 ans	1,2	5,2	22,5	70,5	0,5	100,0
de 35 à 45 ans	2,2	8,2	28,2	61,0	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	7,7	24,0	40,5	27,7	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	26,2	43,1	25,7	5,0	0,0	100,0
65 ans et +	47,9	36,6	11,4	4,1	0,1	100,0

Structure de la production 2019 (en %)	Durées des prêts (en années)					Ensemble
	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
- de 35 ans	1,8	8,1	28,8	58,2	3,1	100,0
de 35 à 45 ans	3,0	11,0	33,5	50,7	1,8	100,0
de 45 à 55 ans	9,3	27,7	41,2	21,4	0,5	100,0
de 55 à 65 ans	29,6	43,7	23,1	3,6	0,1	100,0
65 ans et +	52,6	35,1	9,1	3,0	0,1	100,0

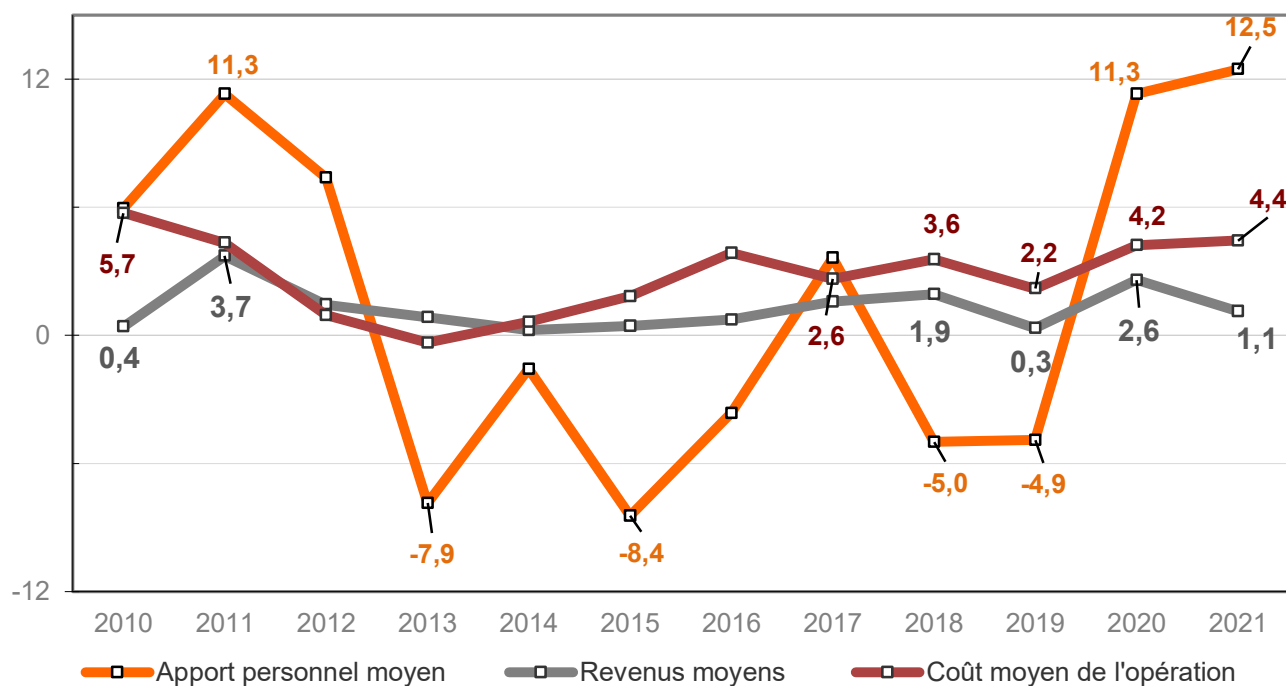


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Le coût des opérations réalisées par les ménages a continué à progresser rapidement en 2021, sans vraiment présenter de signes de ralentissement. En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent maintenant quatre fois moins vite que le coût des opérations. Aussi, le coût relatif progresse encore pour s'établir sur le niveau le plus élevé constaté jusqu'alors : 4.7 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2021, contre 4.5 années de revenus en 2020 à la même époque (4.3 années en 2019).

Mais dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève de plus en plus rapidement. Et cette progression concerne toutes les catégories d'emprunteurs, quel que soit le niveau de leurs revenus par exemple.

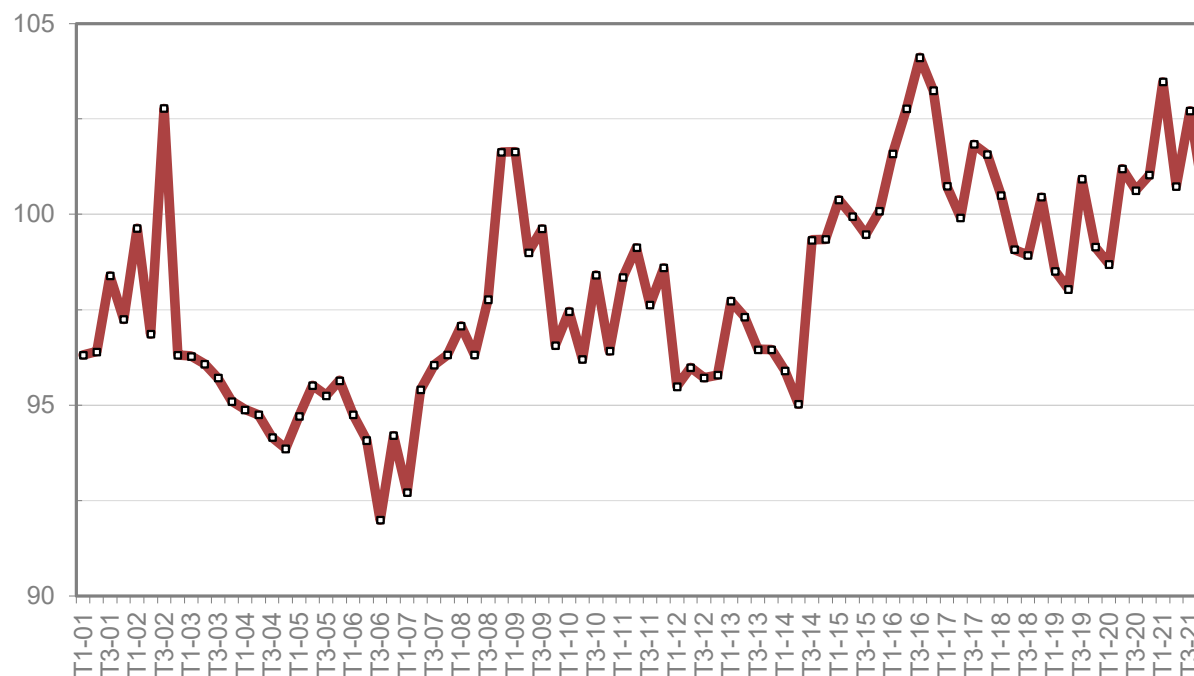




L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

Mais en dépit de conditions de crédit exceptionnelles, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade en réponse à la hausse des prix des logements qui se poursuit. La dégradation de cet indicateur reste néanmoins atténuée en raison de la hausse de l'apport personnel et donc d'un recours au crédit immobilier moins intense que par le passé. La transformation du marché est en effet telle que les emprunteurs qui sont sur le marché bénéficient de très bonnes capacités d'emprunt. Cependant ce résultat tient largement à la sortie du marché des clientèles les moins bien dotées en apport et, comme les évolutions du revenu moyen en témoignent, aux situations budgétaires les moins confortables.





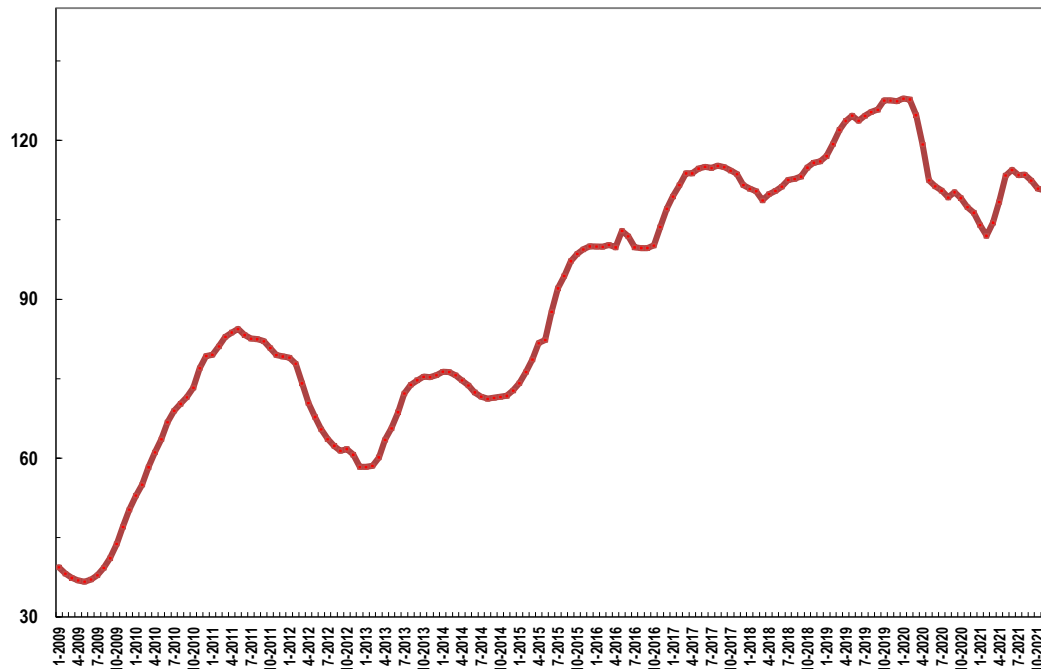
L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Après un très bon 1^{er} semestre, le rythme d'évolution de la production a commencé à ralentir en juillet. Et ce ralentissement s'est renforcé durant tout l'été, bien au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel du marché. En dépit de la hausse du montant du prêt moyen octroyé qui s'est poursuivie (+ 2.7 %, contre + 2.1 % en 2020), notamment pour faire face à l'augmentation des prix des logements, la production mesurée à fin décembre en niveau trimestriel glissant recule en glissement annuel, comme d'ailleurs le nombre de prêts :

- - 1.0 % pour la production et
- - 4.1 % pour le nombre de prêts

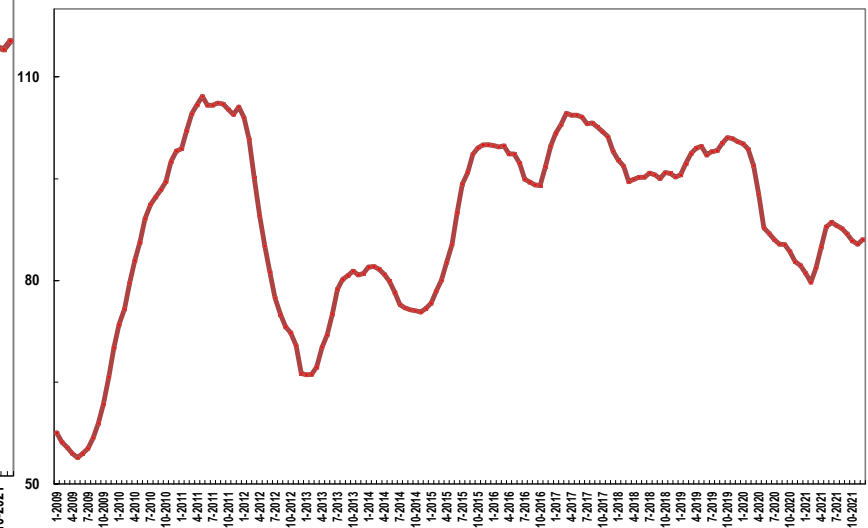
Production de crédits : Ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel

Production de crédits en 2021 : + 5.4 %
Rappel : - 16.5 % en 2020
Nombre de prêts accordés en 2021 : + 4.6 %
Rappel : - 18.1 % en 2020

Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Après une année 2020 de récession, la dégradation du marché s'est poursuivie jusqu'en mars 2021. Mais dès le début du printemps, la demande s'est redressée en réponse à une amélioration remarquable des conditions de crédit. Le redressement de l'activité s'est poursuivi jusqu'en juin dernier grâce au dynamisme d'une offre bancaire se préparant à la transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits (transposition initialement prévue pour juillet 2021, avant d'être reportée au 1^{er} janvier 2022). La production réalisée durant le 1^{er} semestre a été en augmentation de 15.9 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 16.2 %.

Pourtant, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production a nettement ralenti durant l'été, bien au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel du marché. La production ne s'est d'ailleurs pas franchement ressaisie à la rentrée : le resserrement de l'accès au crédit s'est progressivement renforcé et généralisé. Et mesurée sur l'ensemble du 2nd semestre, en glissement annuel, la production a reculé de 4.1 %. Mais la hausse du montant du prêt moyen octroyé s'est poursuivie (+ 2.7 % en 2021, contre + 2.1 % en 2020) en dépit de l'accroissement de l'apport personnel mobilisé pour faire face à l'augmentation des prix des logements. Aussi le nombre de prêts a reculé plus rapidement que la production au 2nd semestre, de 5.9 % en glissement annuel.

Ensemble des marchés Variation observée ...	2021	S1-2021 glissement annuel	S2-2021 glissement annuel
Production de crédits	+ 5.4 %	15.9 %	- 4.1 %
Nombre de prêts accordés	+ 4.6 %	16.2 %	- 5.9 %



Le tableau de bord de L'Observatoire

Le Marché du Neuf



La photographie du marché

MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations réalisées progresse toujours (+ 2.5 % en 2021, contre + 3.2 % en 2020). En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne s'élèvent que lentement (+ 0.3 % en 2021, contre + 3.0 % en 2020). Après le recul de la part des primo-accédants constaté en 2020, les dispositions spécifiques prévues par l'ACPR au bénéfice de la primo-accession à la propriété ont permis à des emprunteurs plus modestes de réaliser leurs projets immobiliers : la moindre augmentation des revenus en constitue une des conséquences. Dans ces conditions, le coût relatif s'établit à 5.6 années de revenus au quatrième trimestre 2021, contre + 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque et 5.4 années en 2019.

Et dans le contexte de la transformation rapide du marché, le niveau de l'apport personnel mobilisé n'augmente plus aussi rapidement qu'en 2020 (+ 8.6 % en 2021, après + 11.9 % en 2020). 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. Cette augmentation des taux d'apport personnel exigés a tout de même été moins vive en 2021, en réponse notamment à la mise en œuvre des mesures dérogatoires décidées par le HCSF.

Photographie du marché	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4^{ème} trimestre 2021				
Ensemble du marché du neuf	17,0	5,6	247	1,09
<i>dont accession</i>	<i>17,2</i>	<i>6,3</i>	<i>256</i>	<i>1,10</i>
4^{ème} trimestre 2019				
Ensemble du marché du neuf	14,1	5,4	241	1,14
<i>dont accession</i>	<i>14,5</i>	<i>6,1</i>	<i>250</i>	<i>1,17</i>

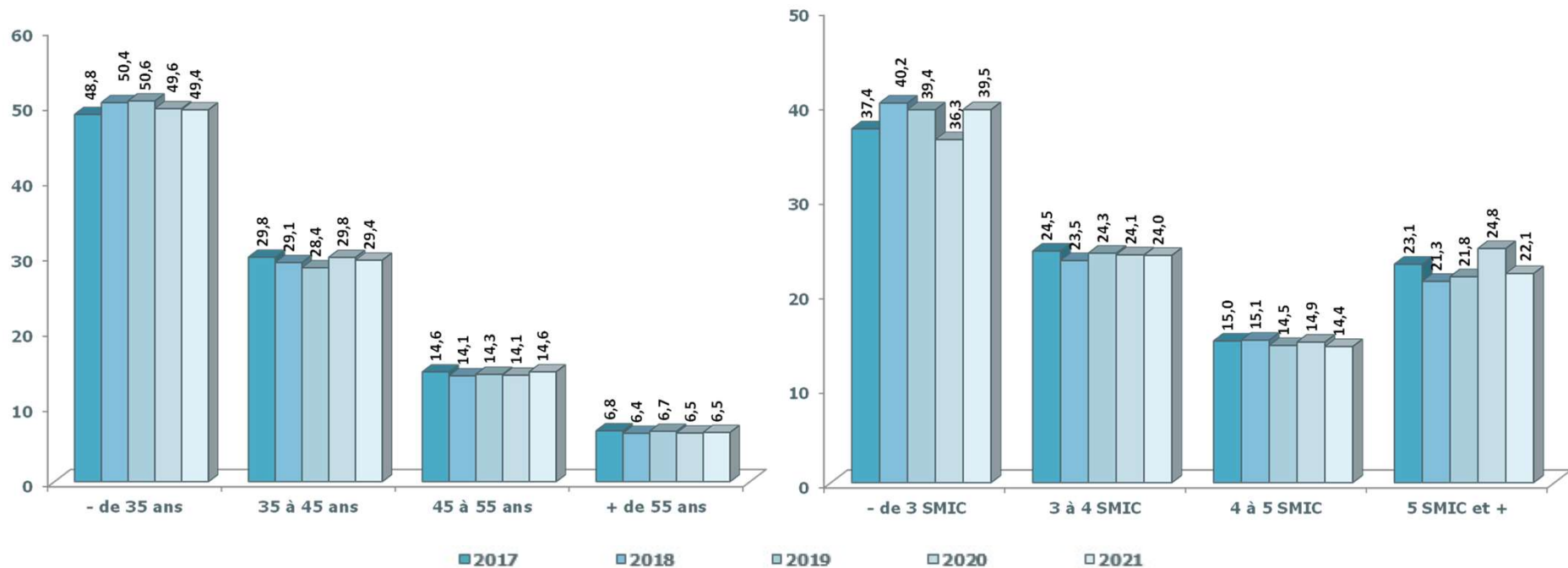


La répartition des emprunteurs

MARCHÉ DU NEUF : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Grâce à l'allongement de la durée des crédits octroyés, la part des moins de 35 ans se maintient à un haut niveau depuis 2017. 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. En revanche, avec le resserrement de l'accès au crédit leur place dans le marché a (un peu) reculé depuis deux ans.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) a diminué en 2020 au bénéfice de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus). Le relèvement des exigences en matière d'apport personnel a pesé sur les acquéreurs à l'épargne préalable la plus faible. Néanmoins et après un recul aussi rapide en 2020, la place des accédants modestes dans le marché s'est redressée en 2021. L'impact du resserrement de l'accès au crédit a pu être limité par les mesures dérogatoires décidées par le HCSF. La réalisation anticipée de projets d'accession initialement prévus pour 2022 a aussi contribué à ce redressement.





L'activité du marché des crédits immobiliers

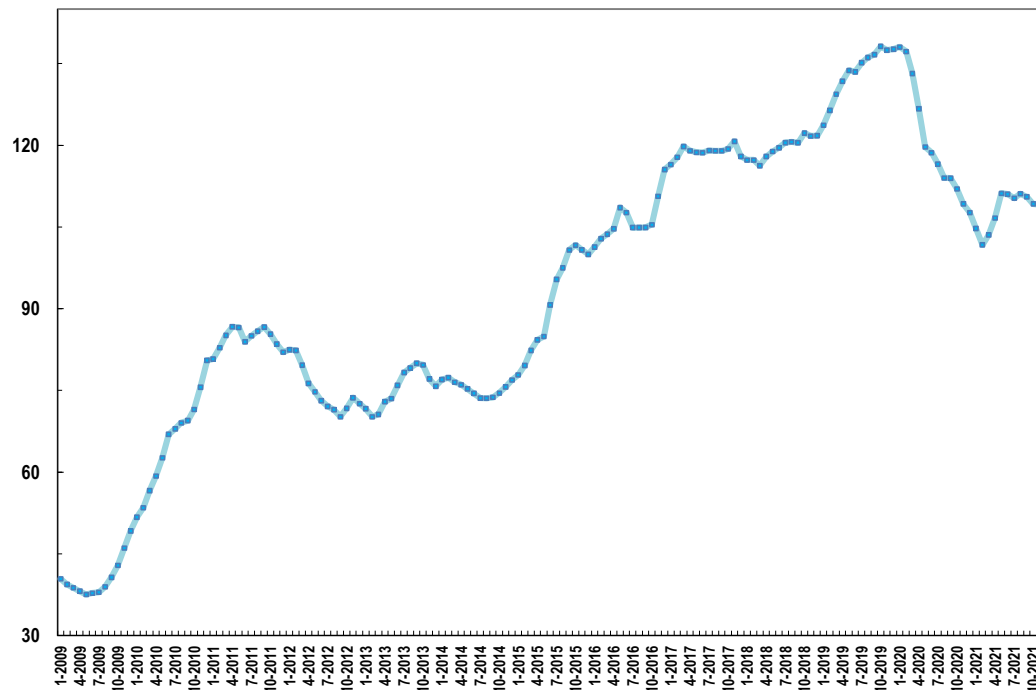
MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Malgré un début d'année 2021 morose, la demande a rebondi au début du printemps. Mais après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production s'est replié à partir de juillet. La dégradation du marché s'est alors poursuivie durant tout l'été. Le rebond saisonnier du marché constaté à partir de septembre n'a pas été suffisant pour inverser la tendance baissière. Et l'activité mesurée à fin décembre 2021 en niveau trimestriel glissant était largement hésitante. Avec en glissement annuel :

- + 1.0 % pour la production et
- - 4.0 % pour le nombre de prêts

Production de crédits : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



MARCHÉ DU NEUF

Niveau annuel

Production de crédits en 2021 : + 2.9 %

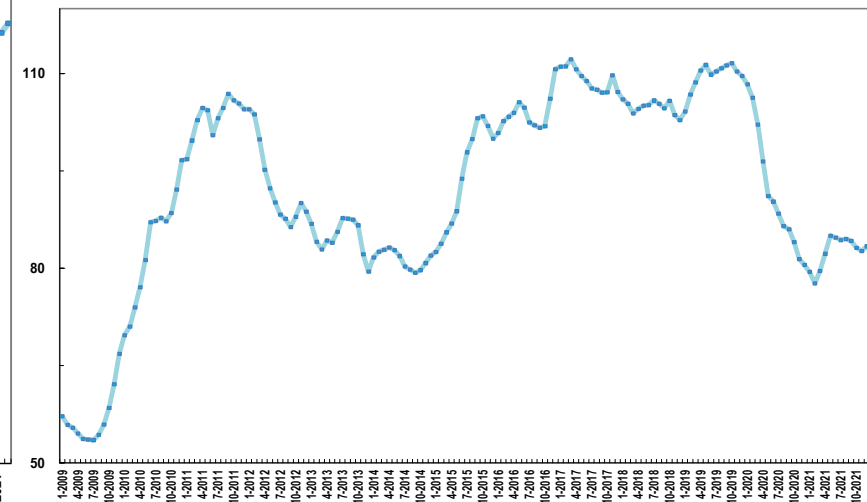
Rappel : - 21.8 % en 2020

Nombre de prêts accordés en 2021 : + 3.5 %

Rappel : - 26.6 % en 2020

Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Le recul du marché des crédits au neuf avait été prononcé en 2020, dans le contexte de la crise sanitaire. Sa détérioration s'est poursuivie en janvier et en février 2021. Cependant, la demande a rebondi comme cela est habituel avec l'arrivée du printemps. Elle a bénéficié de l'amélioration exceptionnelle des conditions de crédit et du dynamisme de l'offre bancaire et des dispositions spécifiques prises par l'ACPR en faveur de la primo-accession. La production réalisée durant le 1^{er} semestre a ainsi été en augmentation de 6.2 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 10.8 %. Le rebond de l'activité a alors pu paraître d'autant plus prononcé que dès mars 2020, l'activité avait lourdement chuté avec la mise en confinement de l'économie

Cependant, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production s'est replié à partir de juillet. La dégradation du marché s'est alors poursuivie durant tout l'été. Et le rebond saisonnier habituel du marché constaté à partir de septembre n'a pas été suffisant pour nettement inverser la tendance baissière qui s'était amorcée au début de l'été. Ainsi la production mesurée sur le 2nd semestre a été en baisse de 0.4 % en glissement annuel : dans le même temps, le nombre de prêts a diminué plus rapidement, de - 3.3 % en glissement annuel.

Marché du neuf Variation observée ...	2021	S1-2021 glissement annuel	S2-2021 glissement annuel
Production de crédits	+ 2.9 %	6.2 %	- 0.4 %
Nombre de prêts accordés	+ 3.5 %	10.8 %	- 3.3 %



Le tableau de bord de L'Observatoire

Le Marché de l'Ancien



La photographie du marché

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte particulièrement les ménages les moins bien dotés en apport personnel : nombre d'entre eux ont été contraints à l'abandon de leurs projets d'achats de logements anciens. De plus, la tension sur le coût des opérations financées ne se relâche pas (+ 5.0 % en 2021, après + 4.7 % en 2020). Et comme les revenus des ménages qui restent sur le marché progressent plus lentement que par le passé (+ 0.8 % en 2021, après + 2.6 % en 2020), le coût relatif des opérations réalisées s'accroît encore pour s'établir au maximum des niveaux observés jusqu'alors : 5.5 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2021, contre 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque et 5.1 années en 2019.

Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours (+ 11.6 %, après + 12.5% en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel remontent donc (+ 26.8 % depuis la fin de 2019), suivant la recommandation du HCSF : ils étaient descendus à des niveaux qui n'avaient pas encore été observés par le passé, permettant au marché de se développer comme jamais, grâce à l'arrivée sur le marché de ménages jeunes ou modestes.

Photographie du marché	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4^{ème} trimestre 2021				
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	18,3 <i>18,5</i>	5,5 <i>5,8</i>	248 <i>252</i>	1,06 <i>1,07</i>
<hr style="border-top: 1px dashed orange;"/>				
4^{ème} trimestre 2019				
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	14,9 <i>15,3</i>	5,1 <i>5,4</i>	241 <i>245</i>	1,12 <i>1,13</i>

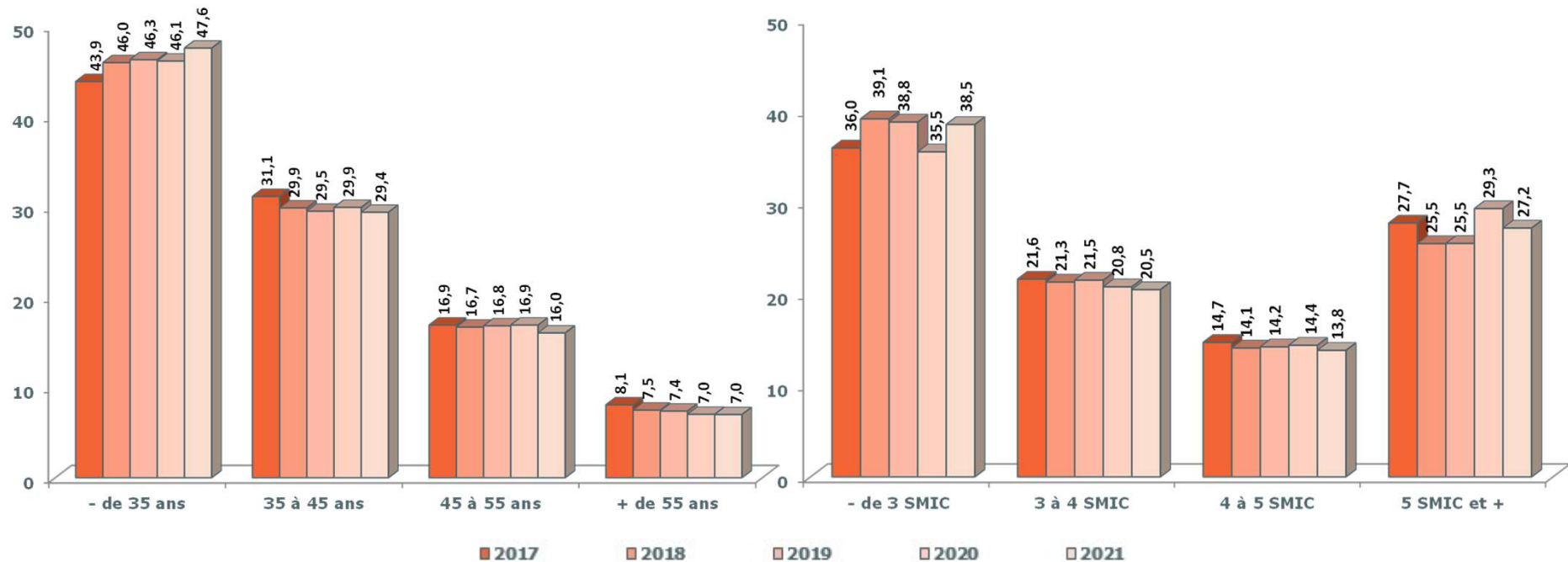


La répartition des emprunteurs

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie depuis 2018, notamment en réponse à l'allongement de la durée des prêts. Avec le rebond de la demande observé en 2021, la place des jeunes a encore progressé : elle augmente de plus d'un point sur une année, au détriment principalement des plus de 45 ans. L'amélioration des conditions de crédit a permis 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.

Comme dans le neuf, la part des moins de 3 SMIC (les moins bien dotés en apport personnel) qui avait rebondi de 2018 à 2019 a rapidement reculé en 2020. L'amélioration 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.





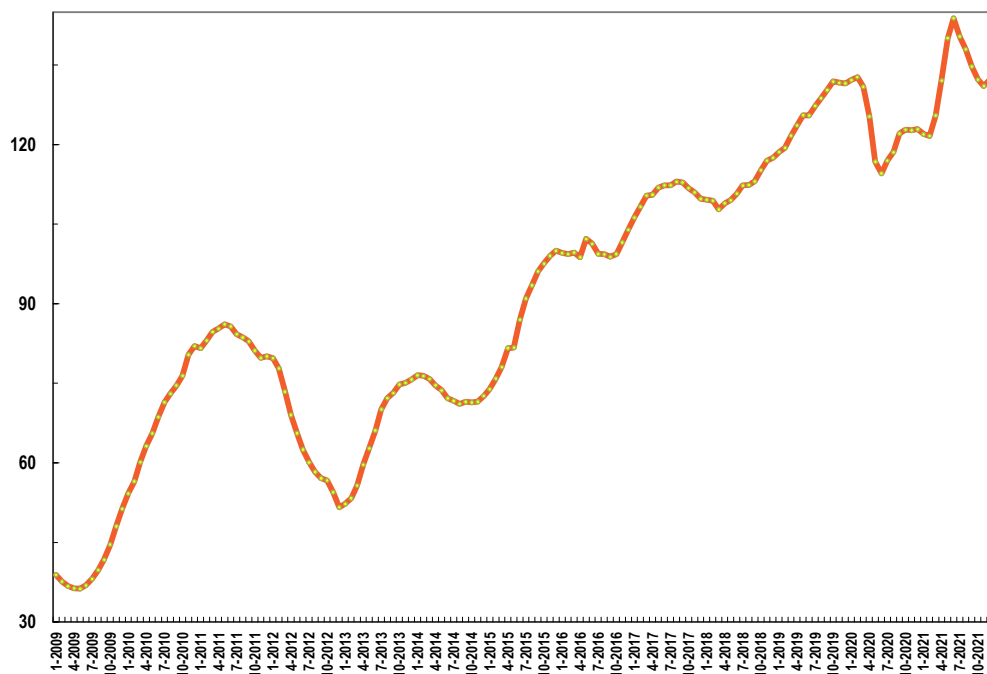
L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

Le redressement de l'activité qui a continué jusqu'en juin dernier avait été nettement encouragé par le dynamisme d'une offre bancaire qui s'est préparée à la prochaine transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, jusqu'à devenir juridiquement contraignant. Mais en juillet, le rythme d'évolution de la production a rechuté et le recul du marché s'est poursuivi depuis, bien au-delà du repli saisonnier habituel de la demande. Avec au 4^{ème} trimestre, pour une activité mesurée en niveau trimestriel glissant :

- 7.6 % pour la production
- 14.1 % pour le nombre de prêts

Production de crédits : **Marché de l'ancien**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



MARCHÉ DE L'ANCIEN

Niveau annuel

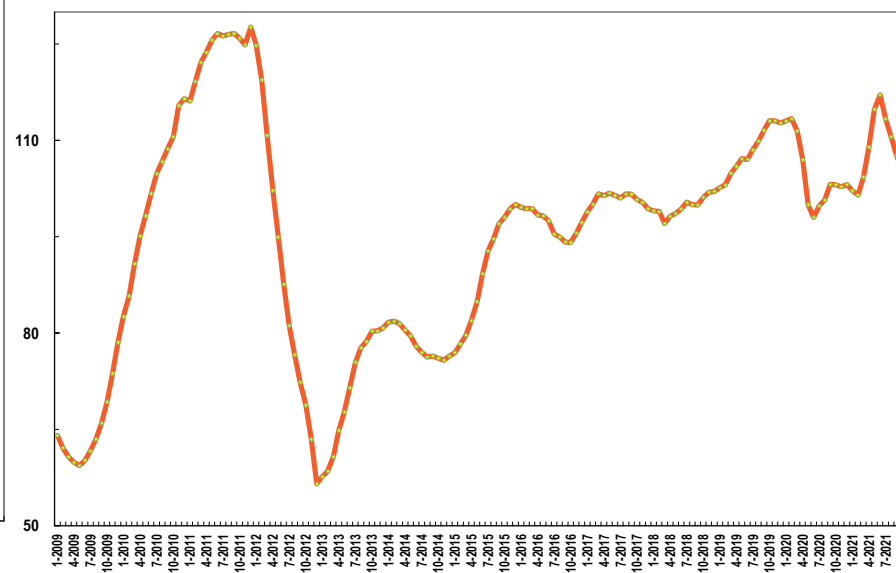
Production de crédits en 2021 : **+ 7.3 %**

Rappel : - 6.6 % en 2020

Nombre de prêts accordés en 2021 : **+ 0.8 %**

Rappel : - 8.5 % en 2020

Nombre de prêts bancaires : **Marché de l'ancien**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

Comme sur le marché du neuf, la dégradation du marché constatée en 2020 s'est poursuivie durant les deux premiers mois de 2021. Le rebond de la demande observé à partir de mars a cependant permis à l'activité de se redresser rapidement. La production réalisée durant le 1^{er} semestre a ainsi été en augmentation de 40.4 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 31.9 %. Le rebond de l'activité a alors pu paraître d'autant plus prononcé que dès mars 2020, l'activité avait lourdement chuté avec la mise en confinement de l'économie : au 1^{er} semestre 2020, la production reculait de 24.7 % en glissement annuel et le nombre de prêts de 25.2 %.

Mais le redressement de l'activité qui a continué jusqu'en juin dernier, avait été nettement encouragé par le dynamisme d'une offre bancaire qui s'était préparée à la transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits à compter du 1^{er} juillet, avant d'être reportée au 1^{er} janvier 2022. Dans ces conditions, à partir de juillet le rythme d'évolution de la production a rechuté et le recul du marché s'est poursuivi depuis. Ainsi, loin du dynamisme de l'offre bancaire qui se constatait encore en juin, la production mesurée au 2nd semestre est en diminution de 16.2 %, en glissement annuel et le nombre de prêts, de 22.2 %.

Marché de l'ancien Variation observée ...	2021	S1-2021 glissement annuel	S2-2021 glissement annuel
Production de crédits	+ 7.7 %	40.4 %	- 16.2 %
Nombre de prêts accordés	+ 0.8 %	31.9 %	- 22.2 %



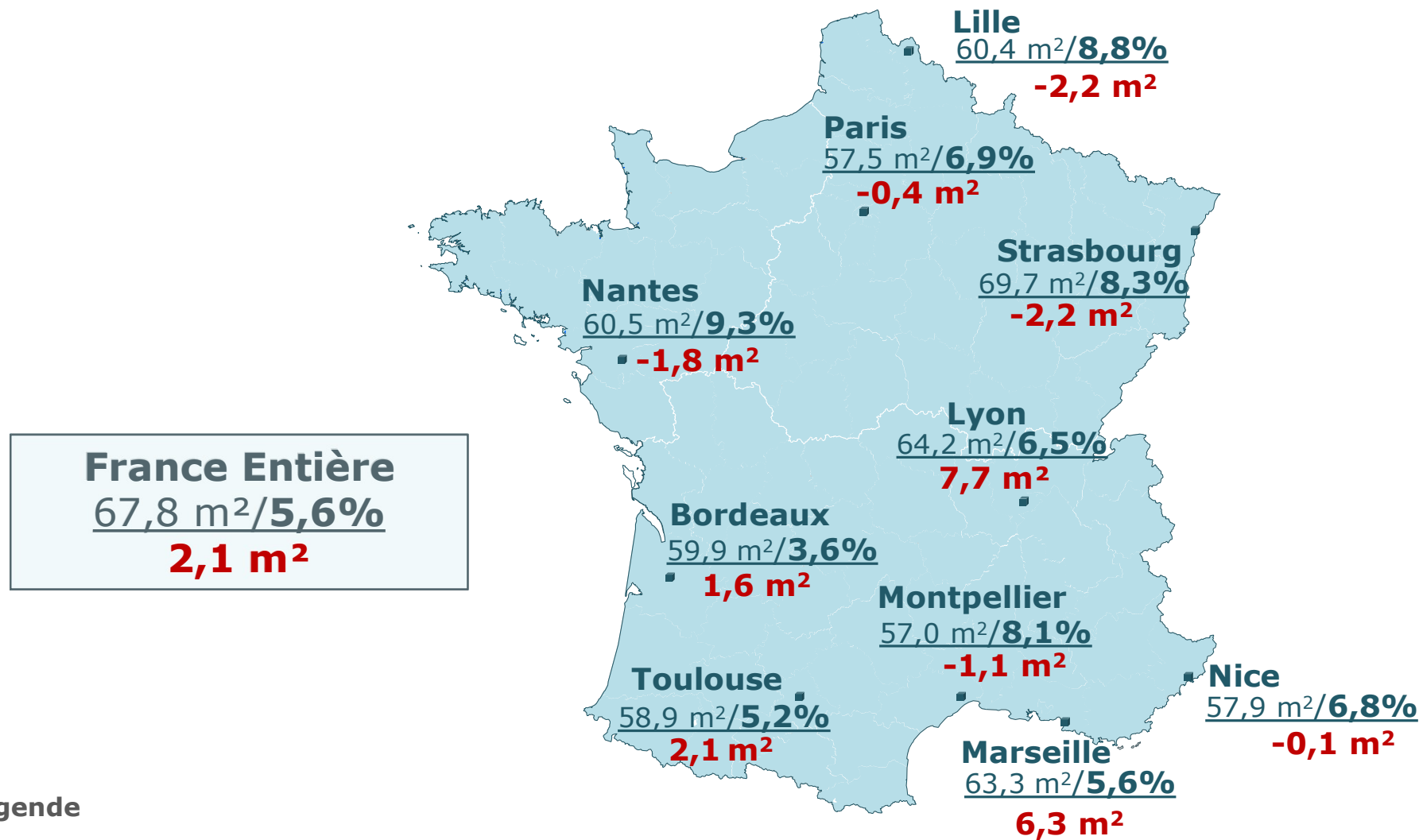
L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter entre 2019 et 2021



La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/Variation des prix en % de 2019 à 2021

Variation de la surface achetée (en m²) entre 2019 et 2021



La capacité des ménages à acheter

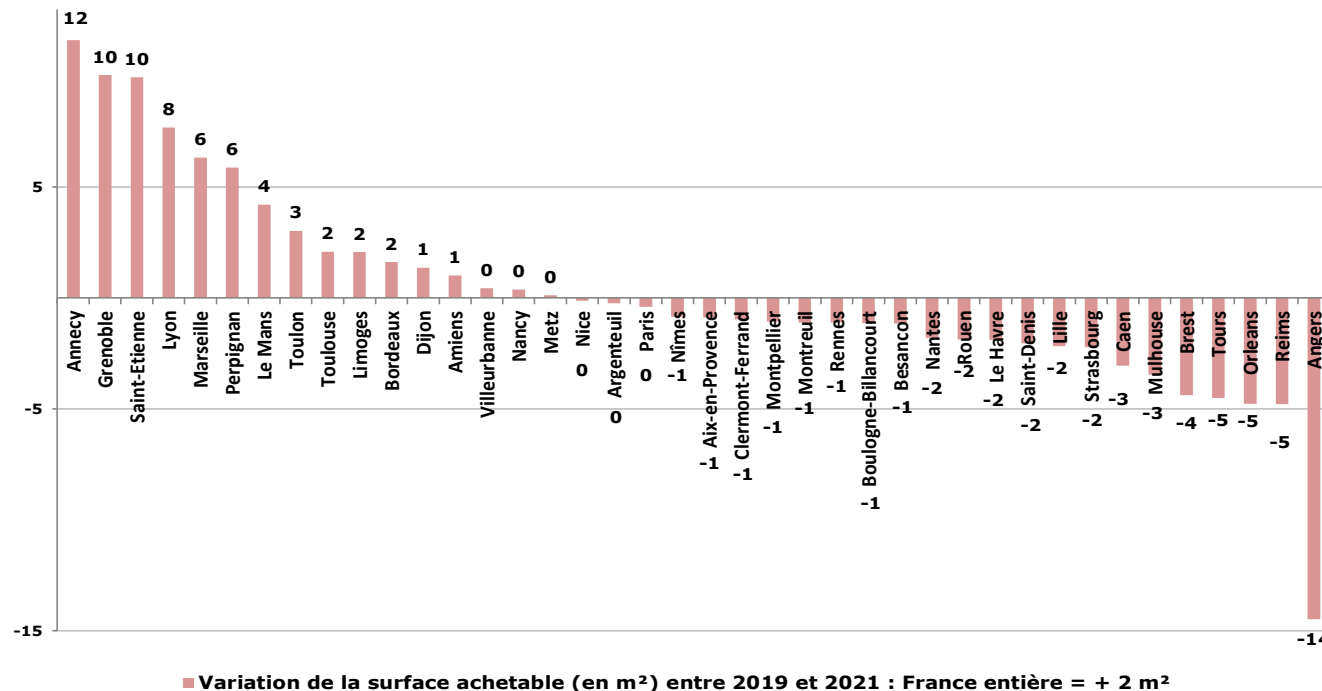


Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2019

En dépit du déclenchement de la crise sanitaire, la capacité des ménages à acheter s'est encore accrue, France entière. L'amélioration des conditions de crédit a permis d'atténuer les conséquences du resserrement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France, mais aussi celles de la poursuite de la hausse des prix des logements. De plus, la déformation du marché provoquée par le relèvement des taux d'apport personnel exigés a très souvent facilité l'augmentation de la capacité à acheter.

Ainsi, dans 40 % des grandes villes, la transformation du marché a permis de contenir les conséquences de la hausse des prix : la surface achetable n'a alors pratiquement pas varié (+/- 1 m²) entre 2019 et 2021.

La surface achetable s'est cependant réduite de plus de 2 m² dans 17.5 % des villes de plus de 100 000 habitants, presque toujours en raison d'une progression très rapide des prix des logements. Comme par exemple, à Brest, à Mulhouse ou à Orléans. Et surtout à Angers, en raison d'une hausse des prix particulièrement forte durant la crise sanitaire (+ 18.8 % par an, en moyenne).



En revanche, la capacité à acheter s'est sensiblement accrue, souvent bien au-delà des 2 m² constatés au niveau national, dans 20 % des grandes villes.

Cette évolution s'explique alors par la transformation du marché (éviction des candidats faiblement dotés en apport personnel) dans plusieurs villes : par exemple, à Annecy ou à Lyon.

Dans d'autres villes, une progression moins rapide des prix a aussi permis un accroissement de la capacité à acheter : par exemple, au Mans ou à Perpignan.



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



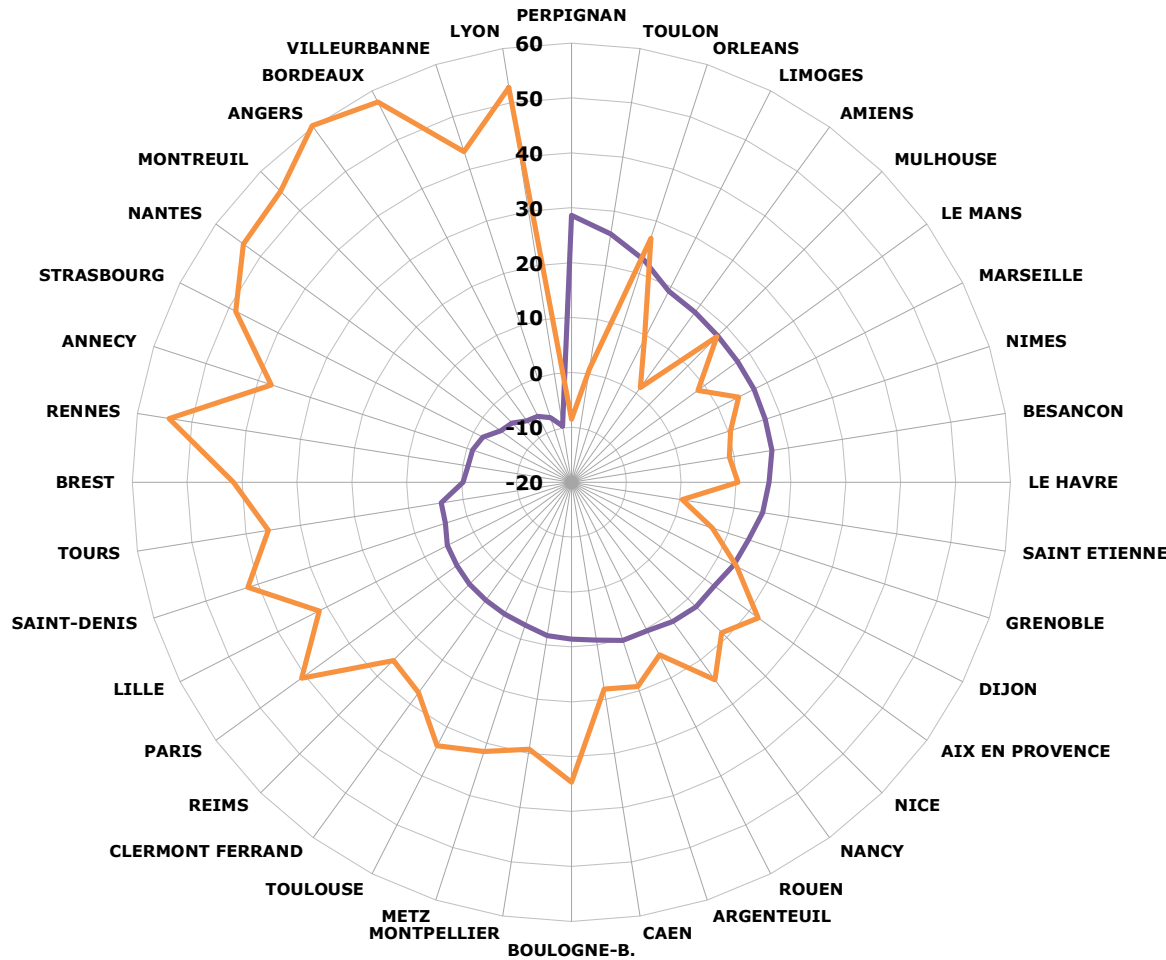
La capacité des ménages à acheter sur longue période : 2011-2021



La capacité des ménages à acheter



Les évolutions de la capacité des ménages à acheter sur longue période



— Variation de la surface achetable (en m²) sur 10 ans entre 2011 et 2021 : France entière = + 16 m²

— Variation du prix au m² sur 10 ans entre 2011 et 2021 : France entière = + 22 %

Sur longue 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, la suppression du PTZ dans l'ancien en 2012 a fortement dégradé le marché. A l'inverse, le recul rapide des taux d'apport personnel exigés a déclenché une expansion sans précédent du marché. Cependant, l'évolution de la surface achetable reste presque toujours 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 long terme, l'amélioration des conditions de crédit finit par ne plus être suffisante pour compenser cette hausse des prix.



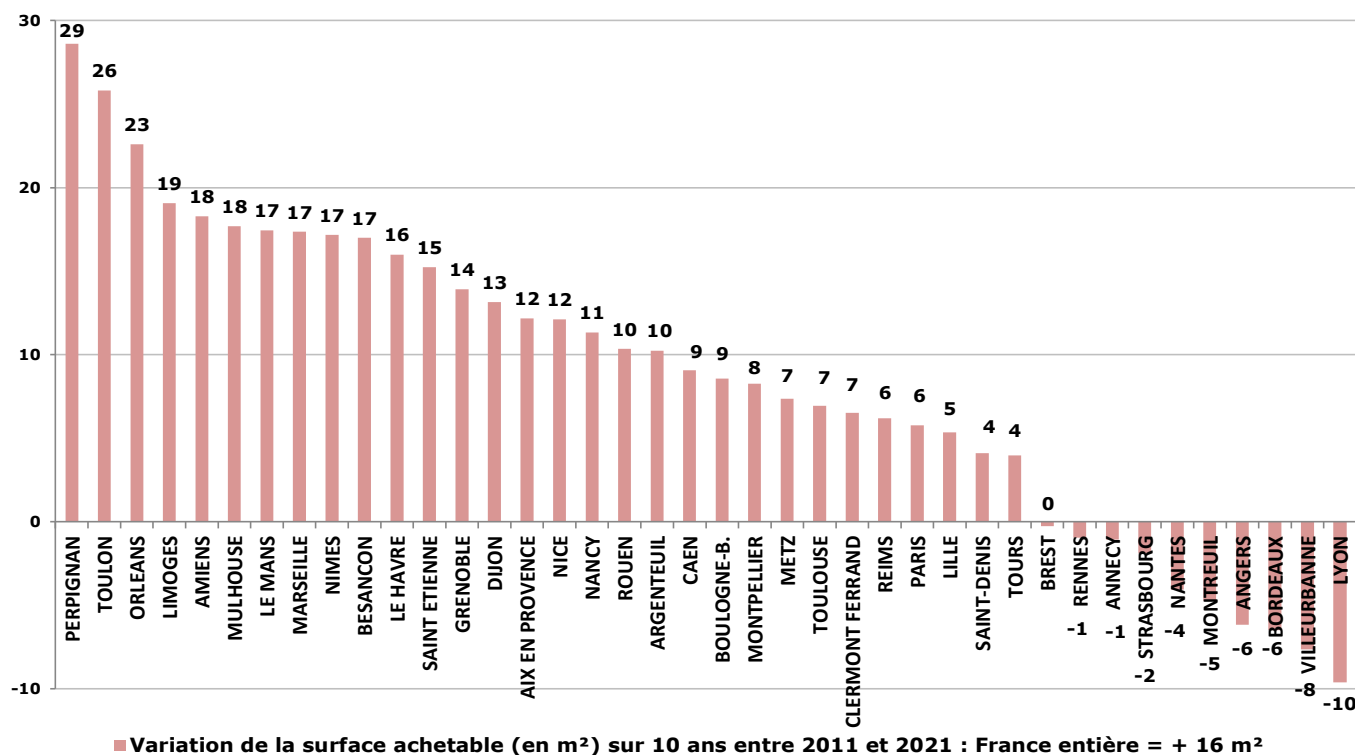
La capacité des ménages à acheter



Les évolutions de la capacité des ménages à acheter sur longue période

Lorsque les prix n'ont que très faiblement augmenté entre 2011 et 2021, la surface achetable s'est accrue bien au-delà de l'évolution constatée France entière : comme à Amiens, à Perpignan, à Saint-Etienne ou à Toulon. Cela a aussi été le cas lorsque la hausse des prix est restée contenue (moins de 10 % sur 10 ans) : dans ce cas, l'accroissement de la capacité à acheter a été moins rapide, comme à Besançon, à Grenoble, au Havre, à Limoges, au Mans ou à Nîmes. Mais la capacité à acheter a aussi pu largement bénéficier d'un apport extérieur de demande : comme à Mulhouse ou à Orléans.

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 35 % à 40 % entre 2011 et 2021, à Boulogne-Billancourt, à Paris, à Saint-Denis, à Toulouse ou à Tours.



En revanche, la capacité à acheter s'est nettement dégradée face à des hausses de prix d'au moins 50 % entre 2011 et 2021. Les dégradations ont été très marquées sur des villes emblématiques : comme à Angers, à Bordeaux, à Lyon ou à Villeurbanne.

Les évolutions de la capacité des ménages à acheter sur longue période

Variation entre 2011 et 2021	HAUSSE DES PRIX PLUS RAPIDE QUE FRANCE ENTIERE (+ 22 %)	HAUSSE DES PRIX MOINS RAPIDE
AUGMENTATION DE SURFACE PLUS RAPIDE QUE FRANCE ENTIERE (AU MOINS 16 M ²)	Orléans	Amiens Besançon Le Havre Le Mans Limoges Marseille Mulhouse Nîmes Perpignan Toulon
AUGMENTATION DE SURFACE MOINS RAPIDE	Aix-en-Provence Boulogne-Billancourt Clermont-Ferrand Lille Metz Montpellier Nancy Paris Reims Saint-Denis Toulouse Tours	Argenteuil Caen Dijon Grenoble Nice Rouen Saint-Etienne
BAISSE DE SURFACE	Angers Annecy Bordeaux Brest Lyon Montreuil Nantes Rennes Strasbourg Villeurbanne	

Hausse des prix plus rapide / augmentation de surface plus rapide :	3 % des villes
Hausse des prix plus rapide / augmentation de surface moins rapide :	30 % des villes
Hausse des prix plus rapide / baisse de surface :	25 % des villes
Hausse des prix moins rapide / augmentation de surface plus rapide :	25 % des villes
Hausse des prix moins rapide / augmentation de surface moins rapide :	17 % des villes



En guise de conclusion
Les tendances des marchés

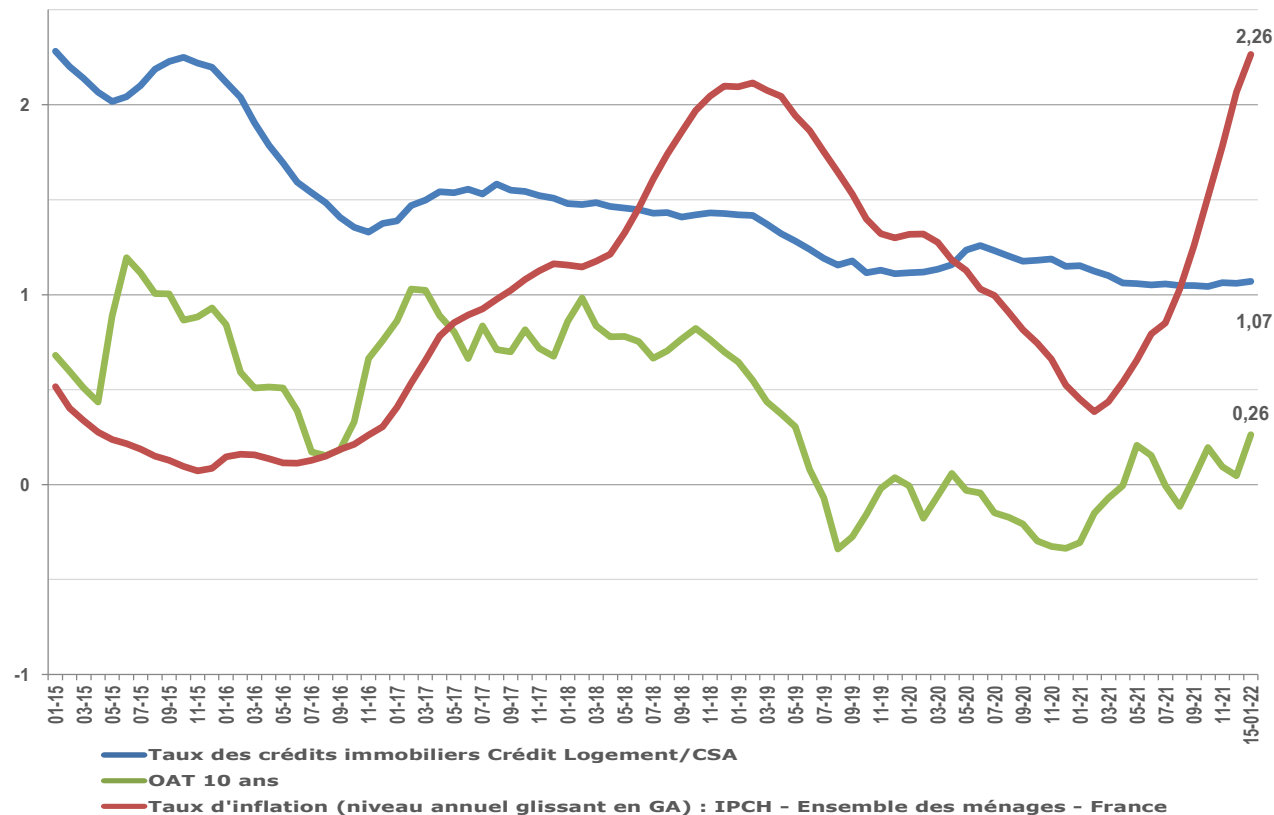


Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

En dépit d'un rythme d'inflation soutenu (IPCH en janvier : sur une tendance à + 2.26 % en niveau annuel glissant, après + 2.07 % en 2021 et 0.52 % en 2020), le taux des crédits immobiliers reste pratiquement inchangé depuis avril 2021 : à mi-janvier, il était de 1.07 % (1.06 % en décembre 2021). Cela est habituel en janvier de chaque année. Alors que la durée moyenne s'élève encore, confirmant les tendances de l'année 2021 : 242 mois à mi-janvier, contre 239 mois en décembre (226 mois en janvier 2021).

Pour le trimestre en cours, les seuils d'usure récemment publiés sont plutôt orientés à la baisse : ce qui devrait favoriser la stabilisation des taux des crédits immobiliers.





Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Le rebond de l'économie française a été sensible en 2021. La reprise devrait se poursuivre en 2022, à un rythme moins rapide compris entre 3.6 % (Banque de France) et 4.2 % (BNP-Paribas). Mais nombre d'incertitudes pèsent encore sur l'économie française : la poursuite de la crise sanitaire, par exemple, sans oublier celle générée par les grandes échéances électorales ou les inquiétudes autour du pouvoir d'achat que la persistance de l'inflation ne peut que renforcer.

Le rythme de l'inflation qui semble avoir culminé au cours du 4^{ème} trimestre 2021 a finalement été plus élevé qu'attendu. Par exemple, dans son scénario de juin 2021, la Banque de France tablait sur une hausse des prix de 1.5 % en 2021 : puis sa prévision a été relevée à l'automne, à 1.8 %. Mais après le rebond constaté en 2021 (+ 2.1 %), l'inflation devrait rester forte en 2022 : + 2.5 % pour la Banque de France. Mais l'atténuation du choc sur les prix de l'énergie et sur les composants industriels (la disparition de l'effet de base, notamment) devrait se traduire par un ralentissement de l'inflation à partir de l'été 2022.

Dans le cas de plus en plus probable d'un reflux de la pandémie à partir de l'été (voire de l'automne 2022, au plus tard), la BCE devrait normaliser progressivement sa politique monétaire, tout en laissant inchangés ses taux directeurs au moins jusqu'au printemps 2024. Dans ce contexte et après les tensions des premiers mois de l'année, le taux moyen de l'OAT à 10 ans s'établirait en moyenne entre 0.25 % et 0.40 % en 2022 dans la plupart des scénarios bancaires, pour seulement 0.10 % dans celui de la Banque de France.

La remontée des taux des crédits immobiliers suivrait ces évolutions. L'augmentation serait cependant modeste en l'absence (très probable) d'une montée des défauts de remboursement des emprunteurs, d'autant qu'il ne semble pas qu'à l'horizon des prochaines années les banques butent sur de véritables difficultés de financement de leur production nouvelle. Donc, en l'absence de durcissement de la réglementation actuelle, la hausse des taux serait de 20 à 25 points de base (au plus) en 2022 : les taux retrouveraient donc simplement leur niveau annuel moyen de 2019 en 2022.

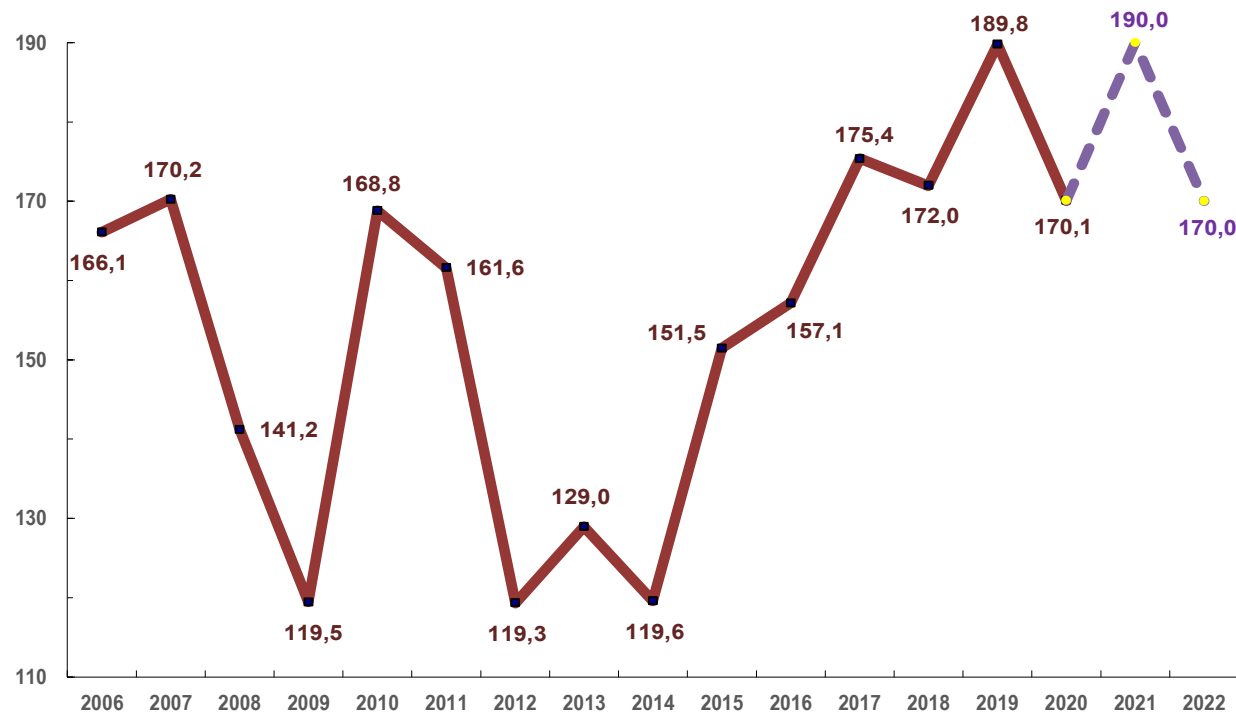


Les tendances des marchés

La production de crédits immobiliers

En dépit du resserrement des critères d'octroi décidé par le HCSF 2019, la production de crédits a nettement rebondi en 2021 : + 11.7 %, après - 10.4 % en 2020. Elle a bénéficié du dynamisme de l'offre bancaire et de la hausse des prix des logements. Ainsi la production (en valeur) n'a jamais été aussi élevée qu'en 2021 : pour autant, après correction de la hausse des prix de l'immobilier, elle reste inférieure de 2.6 % au pic de l'année 2019.

En 2022, l'activité des marchés immobiliers devrait restée élevée. Néanmoins, elle devrait se replier après le rebond de 2021, avec à sa suite la production de crédits immobiliers aux particuliers. Alors que les incertitudes électorales habituelles risquent d'affecter les décisions des acheteurs au cours du 1^{er} semestre, 2022 va devoir composer avec les conséquences de la mise en œuvre des recommandations du HCSF en année pleine ; ainsi qu'avec les tensions économiques et sociales (pouvoir d'achat et réorientation des politiques monétaires, notamment).



Les offres acceptées
en milliards d'€ (hors renégociations,
rachats de crédits et prêts relais)
Source : Observatoire de la
Production de Crédits Immobiliers
(OPCI)



FIN

Merci de votre attention



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Annexe : La capacité des ménages à acheter
dans les villes de plus de 100 000 habitants
entre 2019 et 2021**



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



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.

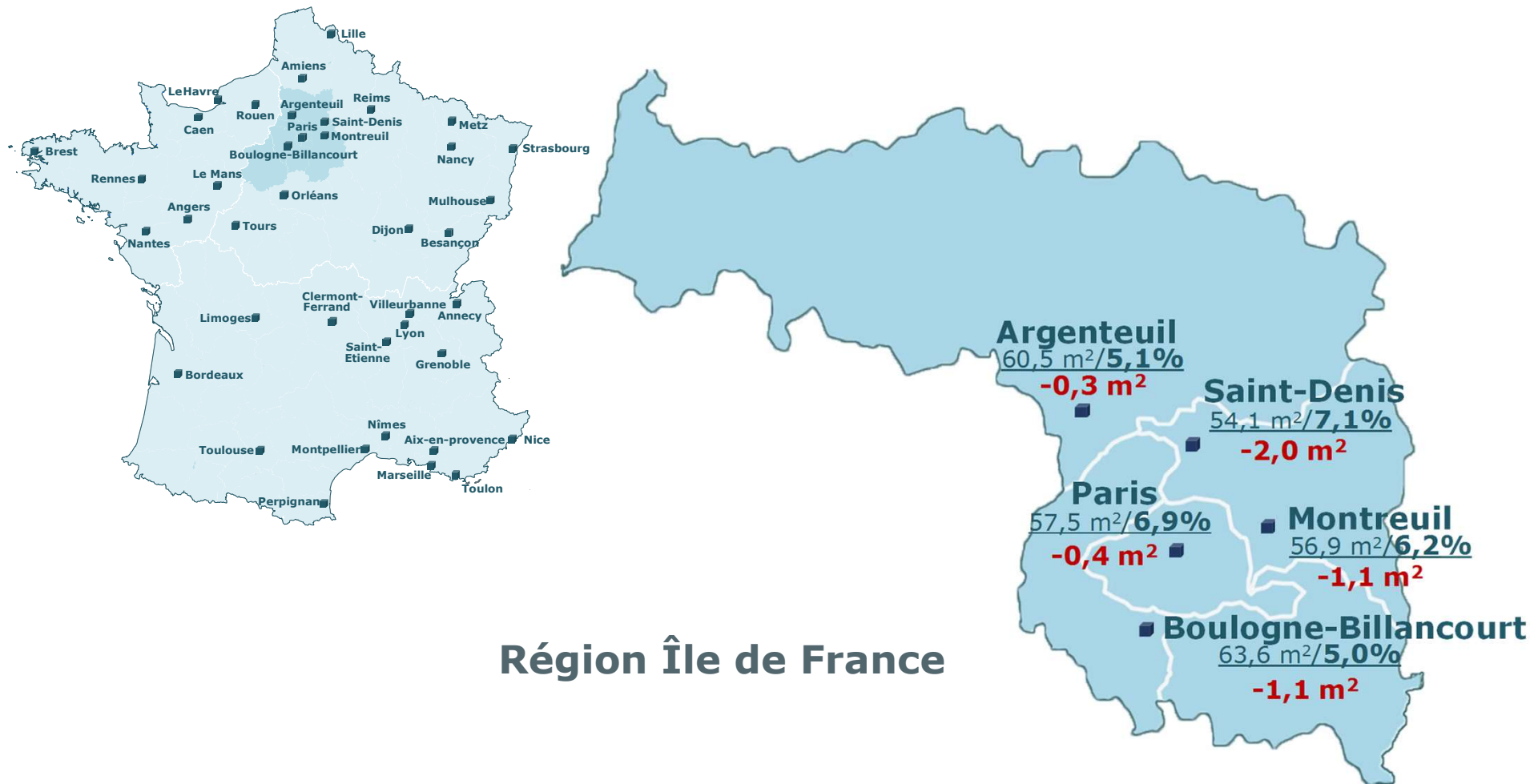
La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, la surface achetable.

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



Légende

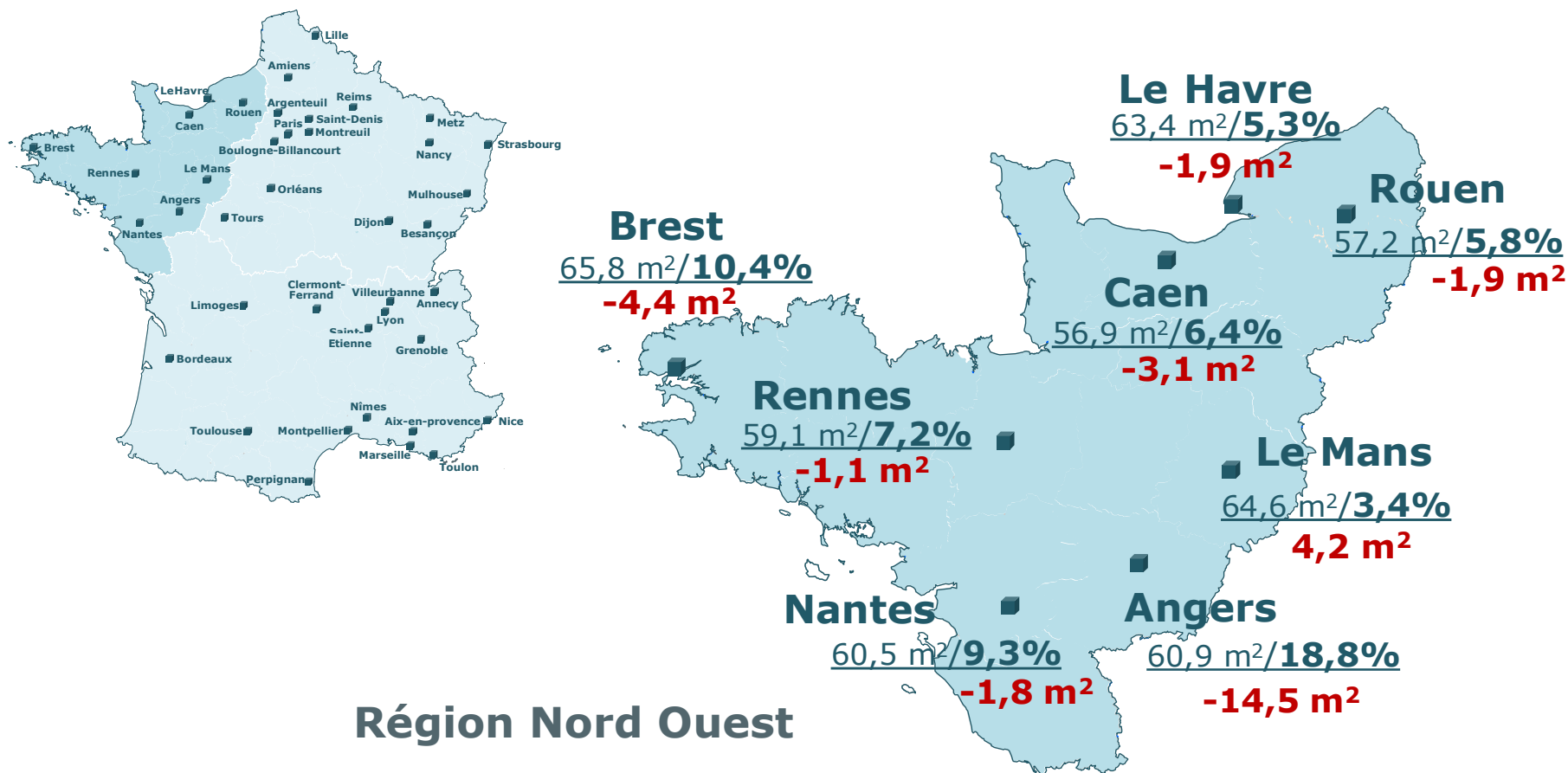
Surface habitable (en m²) achetée en 2021/ 2021/ **Variation des prix en % de 2019 à 2021**

Variation de la surface achetée (en m²) entre 2019 et 2021



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/ Variation des prix en % de 2019 à 2021

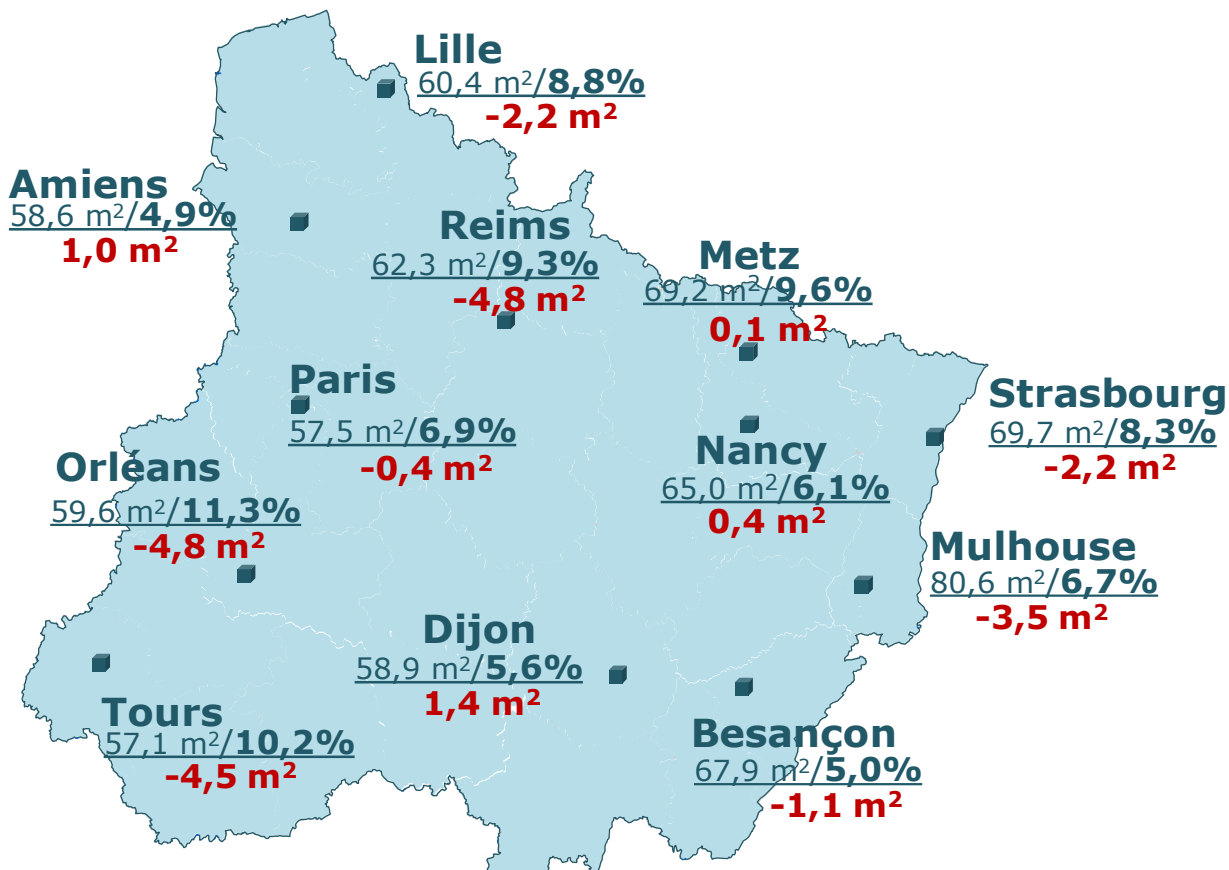
Variation de la surface achetée (en m²) entre 2019 et 2021



La capacité des ménages à acheter



Région Nord Est



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/ Variation des prix en % de 2019 à 2021

Variation de la surface achetée (en m²) entre 2019 et 2021

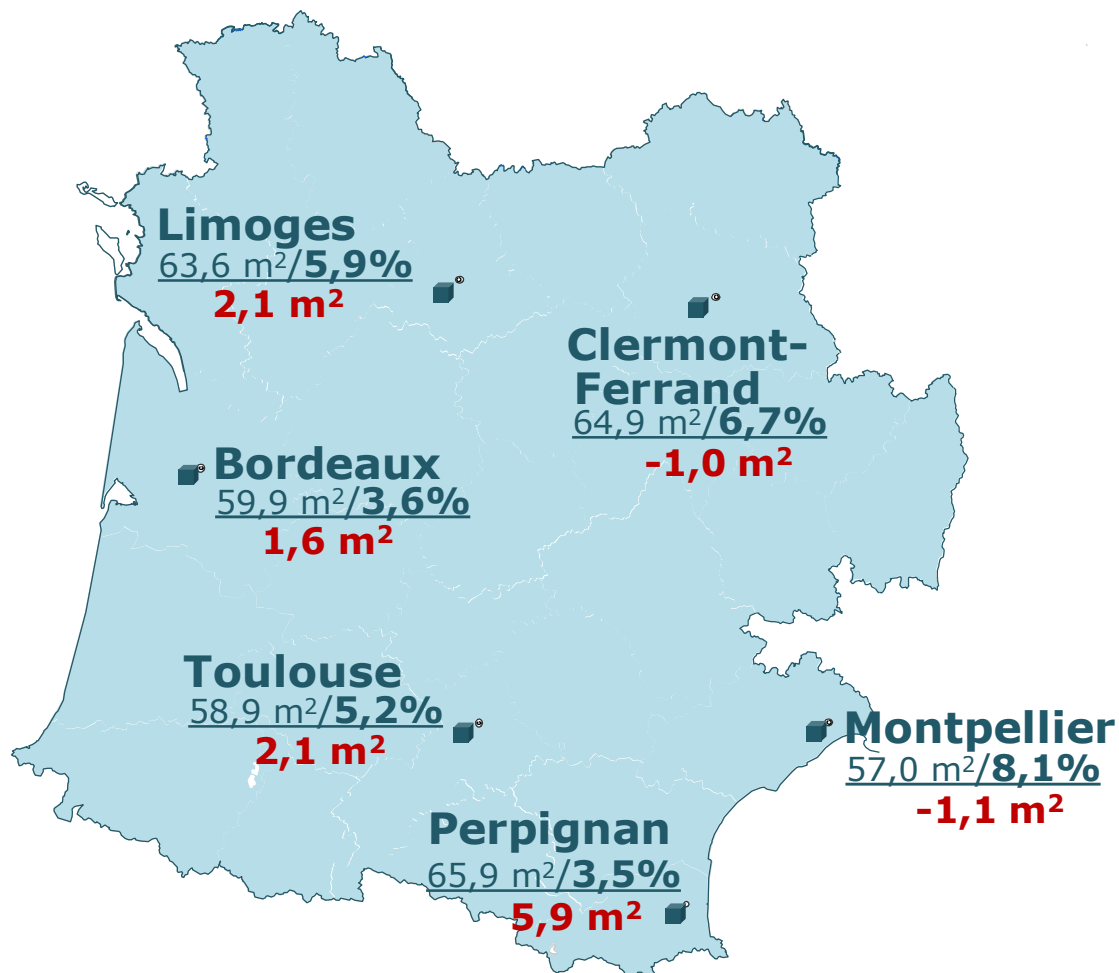


L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Région Sud Ouest



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/ Variation des prix en % de 2019 à 2021

Variation de la surface achetée (en m²) entre 2019 et 2021

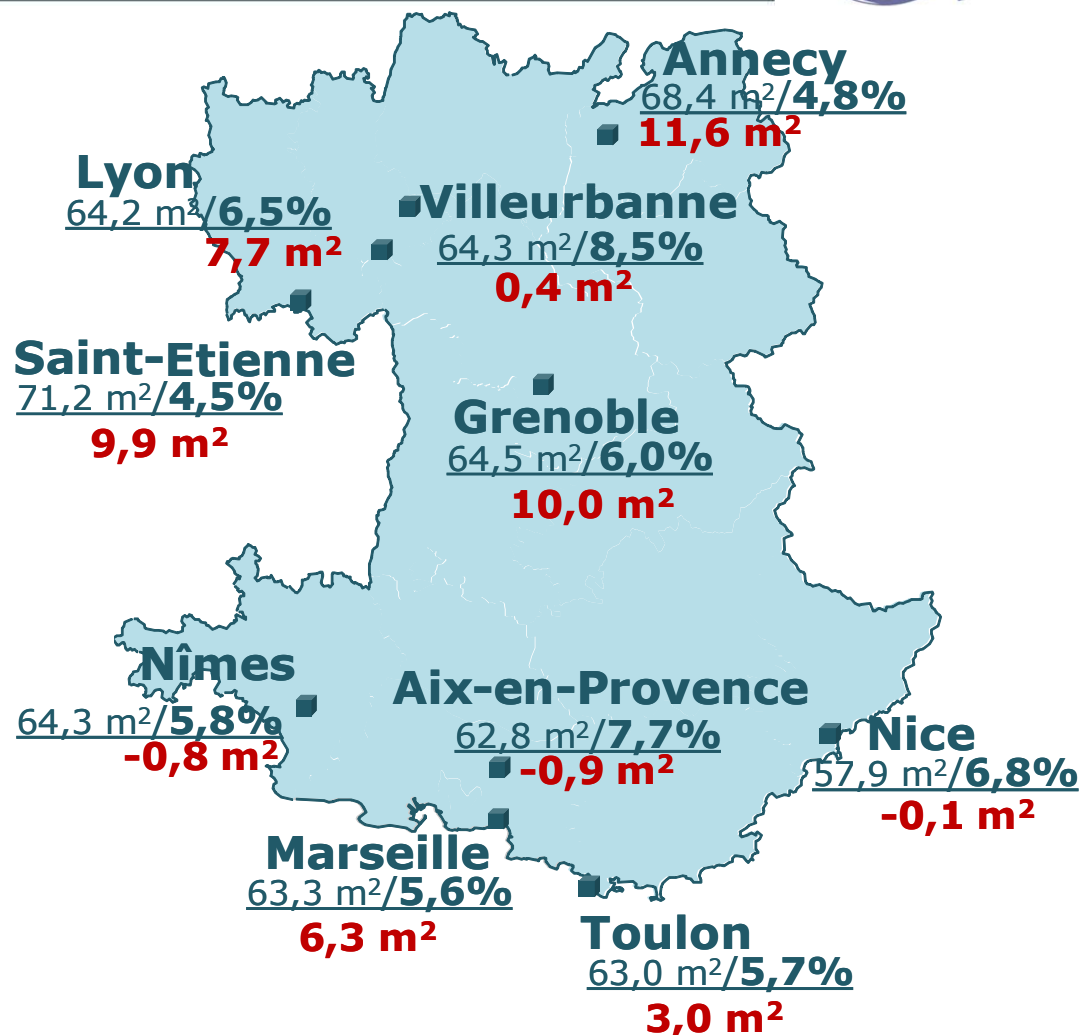


L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Région Sud Est



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/ Variation des prix en % de 2019 à 2021

Variation de la surface achetable (en m²) entre 2019 et 2021