



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

DU FINANCEMENT DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS



◆	Message de Jean-Marc VILON, Directeur Général de Crédit Logement	5
◆	Crédit Logement	6
◆	En attendant la reprise du marché des crédits, par Michel MOUILLART	7
◆	Le marché des crédits immobiliers aux particuliers	9
◆	Les clientèles du marché des crédits immobiliers	22
◆	Les coûts des opérations immobilières réalisées	30
◆	Les garanties associées aux crédits immobiliers	32
◆	Lexique et méthodologie de L'Observatoire	49
◆	L'Observatoire du Financement du Logement - O.F.L.	55
◆	L'histoire d'un dossier de prêt	57



Message de Jean-Marc VILON, Directeur Général de Crédit Logement

La prévision est un art difficile que l'on essaie d'encadrer par différents scénarios. Et bien, 2022 les aura tous déjoués dans le domaine du crédit immobilier !

Alors que le contexte économique mondial est complexe au début de l'année avec la sortie de la crise sanitaire, son impact sur l'économie, la montée de l'inflation et le déclenchement de la guerre en Ukraine, la dynamique résiliente du marché immobilier reste d'abord intacte, à un niveau soutenu, proche de celui de la fin de 2021.

Début 2022, les banques continuent à maintenir des conditions de financement très favorables, taux bas et durées longues, aussi longtemps que possible permettant un premier semestre très actif, même si des signes d'essoufflement commencent à se faire sentir.

En effet, la stricte application de la recommandation du HCSF, la dégradation du pouvoir d'achat et la baisse du moral des ménages impactent progressivement la demande. La remontée des taux des crédits immobiliers démarre dès le 1er trimestre 2022 et se renforce ensuite de façon inexorable chaque mois, pour faire face à la remontée des taux de la BCE. La contraction de la rentabilité des banques sur les crédits accordés, dont les taux sont limités par le taux d'usure, finit de marquer le pas sur le dynamisme du marché sur tout le second semestre 2022, tel que cela n'était pas arrivé depuis très longtemps.

Selon la plupart des scénarios macro-économiques proposés par la Banque de France, les indicateurs économiques de fin 2022 ne devraient pas s'améliorer sur 2023, impactant l'activité et la demande sur le 1er semestre à minima encore. Les taux des crédits continueront de monter et le marché restera sous tension.

La remontée du risque n'est pas prévue dans les mois à venir, grâce aux importants dispositifs de soutien des pouvoirs publics. Cette remontée interviendra naturellement mais se diffusera très graduellement.

2023 demeure encore pleine d'incertitudes, mais Crédit Logement se tient bien sûr prêt à accompagner les banques lorsque que le marché se réveillera à nouveau, car les besoins de logements des Français nécessitent que le marché du financement puisse retrouver une meilleure dynamique !

Découvrez dans ce numéro un éclairage sur l'évolution du marché du financement de l'immobilier résidentiel en 2021. Il est encore la preuve que les années se suivent et ne se ressemblent pas !

Bonne lecture.

Crédit Logement est une société de financement, supervisée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

Créé en 1975, son actionariat est constitué des principaux établissements bancaires français : BNP Paribas, le Crédit Agricole, LCL - Le Crédit Lyonnais et la Société Générale/Crédit du Nord à hauteur de 16,50% chacun, aux côtés du Groupe Crédit Mutuel-CIC, de BPCE, du Crédit Foncier de France, de La Banque Postale et de HSBC France.

Spécialiste de la garantie du prêt immobilier au service des banques et de leurs clients, Crédit Logement intervient pour garantir, sous forme de caution, les prêts destinés au financement du logement des particuliers.

En plus de 45 années d'existence, plus de 10 millions d'emprunteurs ont déjà bénéficié de l'intervention de Crédit Logement, leur permettant ainsi de financer leur projet immobilier sans hypothèque.

Sur le marché immobilier résidentiel français, 61,7 % des prêts sont assortis de garanties financières contre près de 38 % pour les sûretés réelles (en montants des crédits distribués).

Crédit Logement, qui travaille avec toutes les banques françaises et garantit 1 prêt immobilier sur 3, est devenu un acteur essentiel du marché du financement de l'habitat résidentiel.

En 2021, Crédit Logement a délivré 117,6 milliards d'euros d'accords de garantie nouveaux, soit 467 261 opérations immobilières garanties sur l'exercice, représentant 529 152 prêts.

L'encours au 31 décembre 2021 s'élève à plus de 413 milliards d'euros pour 3 439 661 prêts.

L'analyse de risque réalisée par Crédit Logement porte sur l'ensemble des composantes financières et structurelles des prêts et tient compte, aussi bien de la solvabilité de l'emprunteur, que de la valeur du bien, objet du financement. Ces données enrichissent une base statistique depuis plus de 20 ans.

Ainsi, en utilisant pleinement la synergie existant entre ceux qui pratiquent l'analyse des marchés, Michel MOUILLART, l'Institut CSA, et ceux qui en assurent le financement, Crédit Logement a pu lancer « L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels ».

Les analyses réalisées par L'Observatoire s'appuient sur un portefeuille d'environ 310 000 opérations garanties par Crédit Logement après exclusion :

- ◆ des rachats de créances ;
- ◆ des prêts relais ;
- ◆ des prêts mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

**Michel MOUILLART,
Professeur d'Économie, FRICS**

En dépit d'un mauvais début d'année, l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers avait été exceptionnelle en 2021. La production de crédits réalisée (corrigée des renégociations et des rachats de crédits, et aussi normalement, des prêts relais) s'est ainsi établie au plus haut niveau observé jusqu'alors, d'après l'Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI) : 199.5 Mds d'€, contre 170.1 Mds d'€ en 2020, en progression de 17.3 %. Malgré le resserrement des conditions d'octroi des prêts renforçant progressivement les difficultés de réalisation des projets d'achat des ménages faiblement dotés en apport personnel, la demande avait pu bénéficier de conditions de crédit remarquables : avec des taux descendus à des niveaux inconnus jusqu'alors, sur des durées qui n'avaient jamais été aussi élevées. Ainsi les établissements bancaires avaient réussi à atténuer les conséquences de la hausse des prix des logements qui s'est poursuivie tout au long de l'année et à limiter l'impact de la hausse des taux d'apport personnel exigés sur les candidats à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé.

En outre, dès la fin de l'été, le dynamisme du marché avait bénéficié d'un surcroît d'offre de la part d'établissements de crédit se préparant à limiter leur production dès le début de l'année 2022 dans le cadre d'une stricte application des règles d'octroi des crédits aux particuliers imposé par les autorités françaises de contrôle des banques. Pourtant, dans le même temps et bien avant le déclenchement de la guerre en Ukraine, la demande de crédits a commencé à hésiter, voire à fléchir en réponse à la montée des déséquilibres obscurcissant progressivement son horizon prévisionnel : le renforcement de l'inflation et la dégradation du pouvoir d'achat y ont largement contribué et ont participé à la détérioration du moral de ménages supportant de moins en moins bien la montée des incertitudes.

Néanmoins, l'amélioration des conditions de crédit avait permis le rebond des flux de l'accession à la propriété, en 2021. La poursuite de la hausse des prix de l'immobilier et le resserrement de l'accès au crédit ont certes bridé ce rebond. Pourtant, le nombre d'accessions a pratiquement retrouvé le niveau très élevé de 2019 (885 000 accessions en 2021, contre 897 000 en 2019), d'après l'Observatoire du Financement du Logement (OFL) de l'Institut CSA. Ce rebond s'explique principalement par le dynamisme du marché de l'ancien (+ 17.9 %, soit + 105 000 accessions), alors que l'activité a moins fortement progressé sur le marché du neuf (+ 2.7 %, soit + 5 000 accessions) en dépit des dispositions dérogatoires décidées par le HCSF. Mais en dépit de cette reprise, le pourcentage de primo accédants a encore reculé pour descendre à son plus bas niveau depuis 2010. Car l'impact du resserrement de l'accès au crédit a été sensible sur des candidats à l'accession, pour la plupart d'entre eux assez faiblement dotés en apport personnel : les flux de la primo accession n'ont en effet progressé que de 43 000 unités en 2021, après avoir reculé de 114 000 unités en 2020. En revanche, la secundo accession qui était restée à peu près stable en 2020 a cru de 67 000 unités en 2021. Et c'est sur le marché de l'ancien que les flux de la secundo accession ont fait preuve d'un dynamisme exceptionnel (+ 31.7 %, pour 255 000 unités), l'OFL n'ayant jamais observé un niveau aussi élevé de secundo accession dans l'ancien depuis 1978 (date de sa création), en dépit de la progression rapide des prix des logements anciens.

A partir de janvier 2022, la montée des incertitudes et le renforcement des déséquilibres économiques et financiers hérités de la crise sanitaire ont cependant déstabilisé la demande de logements des particuliers. Et le déclenchement de la guerre en Ukraine est venu amplifier la dégradation de la demande : l'accentuation des tensions inflationnistes et la remontée rapide des taux d'intérêt ont commencé à fortement peser sur sa solvabilité. Les pertes de pouvoir d'achat, l'accélération de la hausse des taux des crédits immobiliers à partir de mars, une augmentation de plus en plus rapide des prix des logements neufs et anciens, une nouvelle détérioration du moral des ménages, tout a contribué à transformer les hésitations de la demande des premiers mois de l'année en une remise en cause des projets d'investissement immobilier.

Car si dans un premier temps l'augmentation du taux des crédits immobiliers était restée contenue, dès le printemps 2022 elle s'est nettement renforcée : le taux moyen est ainsi passé de 1.06 % en décembre 2021 à 1.52 % en juin dernier d'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Jusqu'alors, la remontée du taux était restée modérée de par la volonté de banques soucieuses de préserver (le mieux possible) une demande fragilisée : le maintien du taux d'usure à bas niveau par la Banque de France ne faisant que confirmer une situation moins confortable qu'auparavant, tant pour les banques que pour la demande. Mais jusqu'alors, la dégradation du marché des crédits tenait essentiellement à l'affaiblissement de la demande.

L'accentuation des déséquilibres économiques et financiers a pourtant obligé les banques à relever assez fortement leur taux en juillet, afin de préserver des marges mises à mal par les périodes de crise qui se sont succédées depuis le printemps 2020 : le relèvement du principal taux de refinancement de la BCE intervenu à partir de juillet a un peu plus dégradé la rentabilité des nouveaux crédits. Et dès ce moment, la dynamique de la production de crédits s'est trouvée coincée : entre les mois durant lesquels la remontée du taux des crédits a été bridée par un taux d'usure faiblement revalorisé (août et septembre) ; et ceux qui auraient pu bénéficier de la revalorisation significative du taux d'usure intervenue pour le 4ème

trimestre, mais qui ont été pénalisés par le relèvement supplémentaire des taux de refinancement de la BCE. Ainsi la production nouvelle de crédits dont le dynamisme avait déjà été altéré (affaiblissement de la demande, contraction de l'offre) n'a pu réussir à vraiment rebondir.

Sur tous les marchés immobiliers, les achats réalisés par des particuliers ont donc reculé, à un rythme qui s'est sensiblement accru tout au long de l'année : les ventes des constructeurs de maisons individuelles se sont rapidement repliées, comme d'ailleurs les commercialisations des promoteurs et les compromis de logements anciens signés. En outre, la transformation des clientèles qui s'était déjà constatée en 2021 s'est poursuivie : avec le recul de toutes les catégories d'acheteurs dans le neuf, contre un repli surtout prononcé pour les acheteurs faiblement dotés en apport personnel dans l'ancien.

Dans ces conditions, la production de crédits immobiliers s'est affaiblie. Mais comme le début de 2021 n'avait pas été très bon, la production de crédits immobiliers réalisée au 1er trimestre 2022 a cependant pu s'afficher en augmentation, alors qu'habituellement les premiers mois de l'année ne brillent pas par le dynamisme de la demande de crédits : la progression a d'ailleurs paru d'autant plus rapide que la hausse des prix de l'immobilier a permis de largement compenser la diminution du nombre des opérations financées. Néanmoins l'effet-prix s'est largement atténué au cours du 2ème trimestre : la production a alors reculé. Et durant le 3ème trimestre, la chute de la production s'est amplifiée (- 14.7 %, contre + 29.7 % il y a un an, à la même époque) : ainsi, alors qu'habituellement l'été est synonyme d'augmentation rapide de la production (+ 14.1 % par rapport au 2ème trimestre, en moyenne et sur longue période), l'activité a reculé cette année. Aussi, comme rien n'est venu améliorer l'environnement des marchés immobiliers durant l'automne, la production de crédits devrait reculer de l'ordre de 10 % en 2022 et s'établir autour de 180 Mds d'€, se maintenant donc au niveau moyen constaté depuis 2017. Mais comme l'inflation immobilière reste soutenue, le niveau d'activité des marchés immobiliers s'est évidemment dégradé.

Ainsi, le nombre d'accession à la propriété a reculé de 78 000 unités en 2022 (- 8.8 %), effaçant une large part du rebond constaté en 2021. Et comme les flux de l'accession dans le neuf ne s'étaient que modérément redressés en 2021, c'est le marché de l'ancien qui a été le plus fortement impacté par le repli de la production de crédits immobiliers. Le resserrement supplémentaire de l'accès au crédit a découragé les candidats à l'accession les moins bien dotés en apport personnel.

Et rien pour les mois à venir ne permet de prévoir autre chose qu'une poursuite de la hausse des taux : d'autant que le nouveau relèvement des taux de refinancement de la BCE (celui décidé en décembre 2022, mais aussi celui qui va presque sûrement intervenir avant le printemps 2023 et porter le principal taux de refinancement entre 3 % et 3.25 %) contribuera à dégrader encore plus les marges des banques, entretenant la tendance haussière des taux immobiliers déjà à l'œuvre.

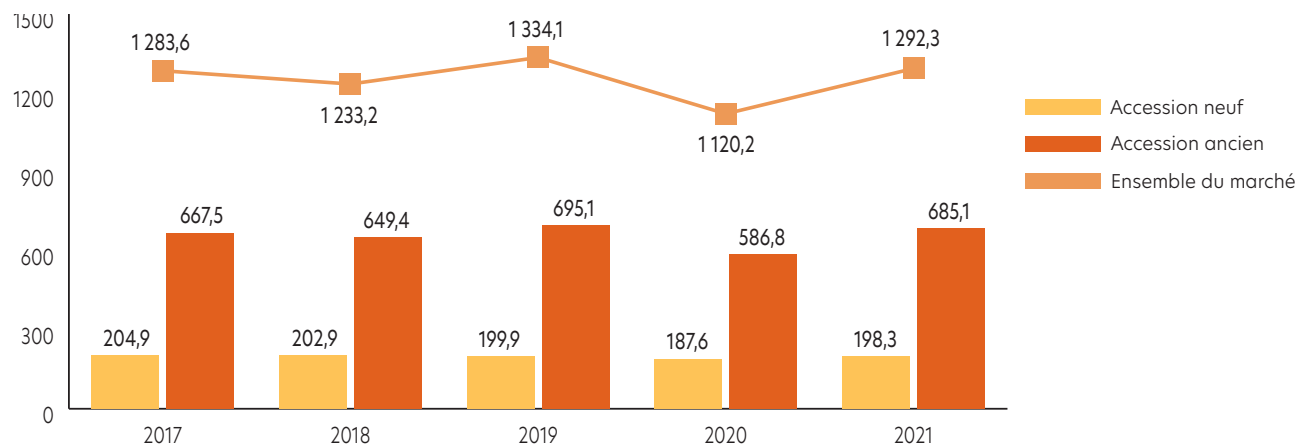
L'environnement des marchés ne devrait donc pas s'améliorer, avant l'été 2023 comme la plupart des scénarios macroéconomiques le prévoient. L'inflation va persister, même si sa lente décrue s'amorcera, les taux des crédits immobiliers vont poursuivre leur progression, le pouvoir d'achat des ménages devrait encore se dégrader, alors que les prix des logements résistent et vont encore s'élever à un rythme un peu moins rapide qu'en 2022 et peser sur les capacités d'achat immobilier des particuliers. La demande devrait donc rester à la peine, face à une offre bancaire qui a perdu de son dynamisme. Les ressorts du marché sont grippés et la production de crédits ne réussira pas à véritablement se redresser en 2023.

**LE MARCHÉ DES
CRÉDITS
IMMOBILIERS
AUX PARTICULIERS**

LES EFFECTIFS CONCERNÉS

Le nombre d'opération immobilières financées (en milliers d'unités)

	2017	2018	2019	2020	2021
Accession (ensemble)	872,3	852,3	895,0	774,4	883,4
- dont accession neuf	204,9	202,9	199,9	187,6	198,3
- dont accession ancien	667,5	649,4	695,1	586,8	685,1
Résidences secondaires	41,3	44,4	49,0	42,1	45,0
Investissement locatif	78,2	81,1	90,1	79,1	86,9
Travaux seuls	291,7	255,3	300,0	224,6	277,1
Ensemble du marché	1 283,6	1 233,2	1 334,1	1 120,2	1 292,3

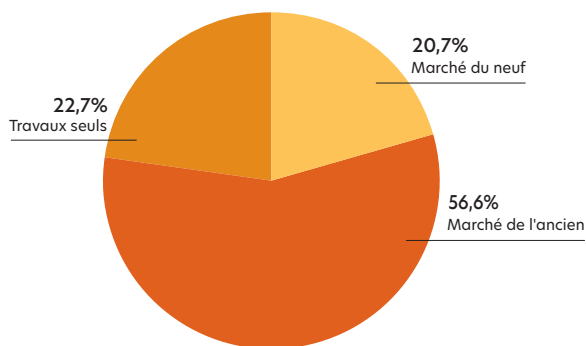
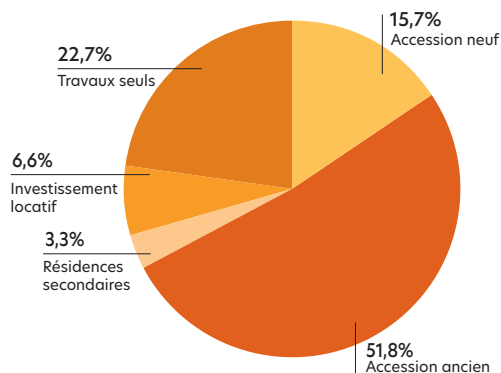


Niveau annuel moyen 2015-2021

en milliers	%	Nombre
Accession (ensemble)	67,5	829,3
- dont accession neuf	15,7	193,2
- dont accession ancien	51,8	636,0
Résidences secondaires	3,3	40,2
Investissement locatif	6,6	80,5
Travaux seuls	22,7	278,6
Ensemble du marché	100,0	1 228,5

Niveau annuel moyen 2015-2021

en milliers	%	Nombre
Marché du neuf	20,7	254,6
Marché de l'ancien	56,6	695,4
Travaux seuls	22,7	278,6
Ensemble du marché	100,0	1 228,5



Les ménages ont réalisé 1 228 500 opérations immobilières financées par recours au crédit immobilier, en moyenne chaque année de 2015 à 2019. Le marché de l'ancien reste le plus important, à 56.6 % de l'ensemble, alors que le marché du neuf représente 20.7 % de l'ensemble.

Dès l'automne 2014, après trois années de dégradation des marchés immobiliers, l'amélioration des conditions de crédit et les mesures de soutien prises durant l'été en faveur de la primo accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont permis le redressement des marchés du neuf et de l'ancien.

L'expansion des marchés s'est poursuivie jusqu'en 2019 : l'amélioration rapide des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt, allongement des durées et assouplissement des conditions d'octroi des prêts) a permis à l'activité de parvenir au niveau le plus élevé constaté jusqu'alors.

Néanmoins, c'est dans l'ancien que la reprise avait été la plus rapide, avec un nombre d'achats en augmentation de 26.5 % entre 2015 et 2019 (+ 6.1 % par an, en moyenne). Le neuf a progressé un peu moins vite, de 22.2 % durant cette période (+ 5.1 % par an). Alors que le marché des travaux n'a pas fait preuve d'un dynamisme exceptionnel durant ces années : son activité s'est en effet fortement repliée dès 2014, en réponse aux dispositions législatives qui, à partir de l'automne 2013, précisaient que les crédits de moins de 75 000 € devaient être considérés comme des crédits à la consommation, sauf lorsqu'ils sont associés à la réalisation d'une accession à la propriété.

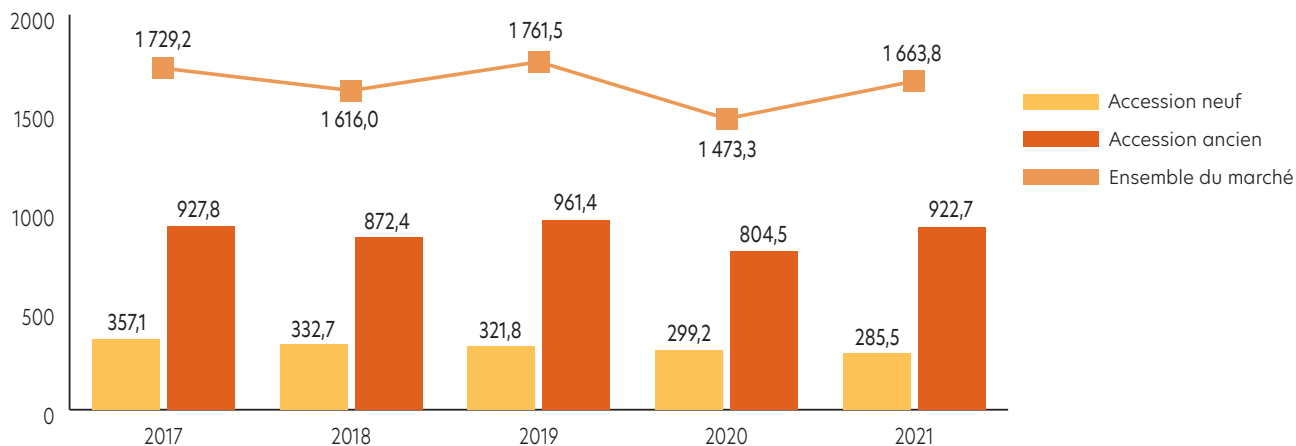
Avec le déclenchement de la crise sanitaire et les mesures de confinement, l'activité s'est fortement repliée en 2020, en dépit des conditions de crédit faites à la demande : le nombre d'achats à crédit a alors chuté de 15.4 % dans l'ancien (- 117 200 unités), de 7.9 % dans le neuf (- 21 400 unités) et de 25.1 % sur le marché des travaux (- 75 400 unités).

Mais à partir du printemps 2021, l'amélioration des conditions de crédit et le dynamisme de l'offre bancaire ont permis à l'activité de rebondir et de quasiment compenser le recul des achats de logements neufs et anciens constaté en 2020 : avec + 16.2 % dans l'ancien (+ 103 700 unités) pour 750 000 achats à crédit et + 6.4 % dans le neuf (+ 16 000 unités) pour 265 300 achats à crédit.

En revanche, et en dépit des soutiens publics (MaPrimeRenov'), le marché des travaux n'a pas retrouvé son niveau d'activité de 2019 (+ 23.4 %, soit + 52 500 unités) : avec 277 100 opérations à crédit, il s'établit au niveau annuel moyen observé depuis 2016.

Le nombre de prêts concernés (en milliers d'unités)

	2017	2018	2019	2020	2021
Accession (ensemble)	1 284,9	1 205,1	1 283,2	1 103,6	1 208,3
- dont accession neuf	357,1	332,7	321,8	299,2	285,5
- dont accession ancien	927,8	872,4	961,4	804,5	922,7
Résidences secondaires	48,4	49,5	57,3	46,7	52,7
Investissement locatif	94,6	95,5	111,5	87,3	105,5
Travaux seuls	301,3	265,9	309,5	235,7	297,3
Ensemble du marché	1 729,2	1 616,0	1 761,5	1 473,3	1 663,8

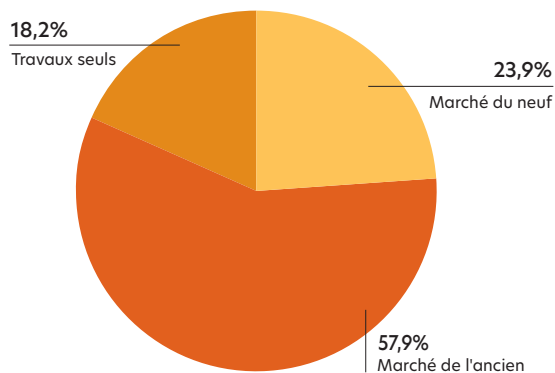
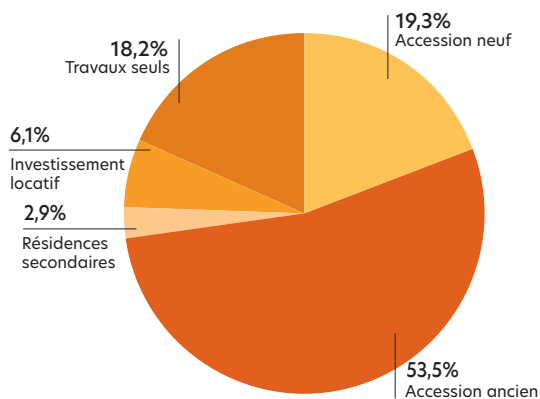


Niveau annuel moyen 2015-2021

en milliers	%	Nombre
Accession (ensemble)	72,8	1 184,2
- dont accession neuf	19,3	314,4
- dont accession ancien	53,5	869,8
Résidences secondaires	2,9	46,7
Investissement locatif	6,1	100,0
Travaux seuls	18,2	296,3
Ensemble du marché	100,0	1 627,2

Niveau annuel moyen 2015-2021

en milliers	%	Nombre
Marché du neuf	23,9	388,9
Marché de l'ancien	57,9	942,0
Travaux seuls	18,2	296,3
Ensemble du marché	100,0	1 627,2



Le financement des projets immobiliers des ménages mobilise chaque année 1 627 200 prêts immobiliers. Comme pour le nombre des opérations immobilières, c'est le marché de l'ancien qui occupe la part la plus importante de ce marché : 57.9 % des prêts immobiliers, contre 23.9 % pour celui du neuf. Ce sont bien sûr les marchés de l'accession qui portent la plus grosse part du marché, à 72.8 %. Le marché des travaux représentant 18.2 % de l'ensemble des prêts accordés, en moyenne depuis 2015.

Bénéficiant de l'amélioration des marchés de l'accession à la propriété, sous l'effet de la baisse des taux des crédits immobiliers et des mesures publiques de soutien prises durant l'été 2014, le nombre de prêts s'est nettement redressé entre 2015 et 2019, tant dans le neuf que dans l'ancien. Ainsi entre 2015 et 2019, le nombre de prêts accordés s'est accru de 13.8 % au total (+ 3.3 % par an, en moyenne).

Après le choc de la crise sanitaire de 2020, le nombre des prêts accordés s'est redressé en 2021, sans toutefois retrouver le niveau élevé constaté en 2019.

Le nombre moyen de prêts par opération immobilière (niveau annuel moyen 2015-2021)

Accession (ensemble)	1,43	Marché du neuf	1,53
- dont accession neuf	1,63	Marché de l'ancien	1,35
- dont accession ancien	1,37	Travaux seuls	1,06
Résidences secondaires	1,16	Ensemble du marché	1,32
Investissement locatif	1,24		
Travaux seuls	1,06		
Ensemble du marché	1,32		

En moyenne, les emprunteurs mobilisent de l'ordre de 1.3 prêt par opération immobilière. C'est dans le neuf que le montage des plans de financement nécessite le plus de prêts, avec plus de 1.5 prêt en moyenne. Cela s'explique par les pratiques qui s'observent en matière d'accession à la propriété dans le neuf : en général, les accédants y sont plus modestes (apport personnel plus faible, recours plus fréquent à des prêts complémentaires sociaux...) que ceux qui se rencontrent sur le marché de l'ancien.

C'est sur les marchés de la résidence secondaire et des travaux seuls que le nombre de prêts mobilisés par opération est le plus faible.

LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN MILLIARDS D'EUROS)

Les offres acceptées - Source OPCI (hors rachats de créances)

	2017	2018	2019	2020	2021
Ensemble de la production	175,18	171,97	189,78	170,08	199,48
Seuls prêts bancaires	156,99	155,49	176,00	157,81	186,15

Après plusieurs années de dégradation, la production de crédits immobiliers mesurée au niveau des offres acceptées s'est redressée dès 2015. Et entre 2015 et 2019, la production s'est accrue de 25.3 % au niveau des offres acceptées (+ 5.8 % en moyenne chaque année). L'amélioration des conditions de crédit, un allègement sans précédent des conditions d'octroi des prêts et le renforcement du dynamisme de l'offre bancaire ont permis à la demande de rebondir : la production s'est alors établie au niveau le plus élevé observé jusqu'alors.

Mais en 2020, le déclenchement de la crise de la Covid-19 et ses conséquences économiques ont mis un terme à l'expansion du marché des crédits immobiliers, alors que la recommandation du HCSF de décembre 2019 a commencé à mordre sur la demande de crédits : le relèvement des taux d'apport personnel exigés a contrarié la réalisation des projets immobiliers d'une partie des ménages faiblement dotés en apport personnel.

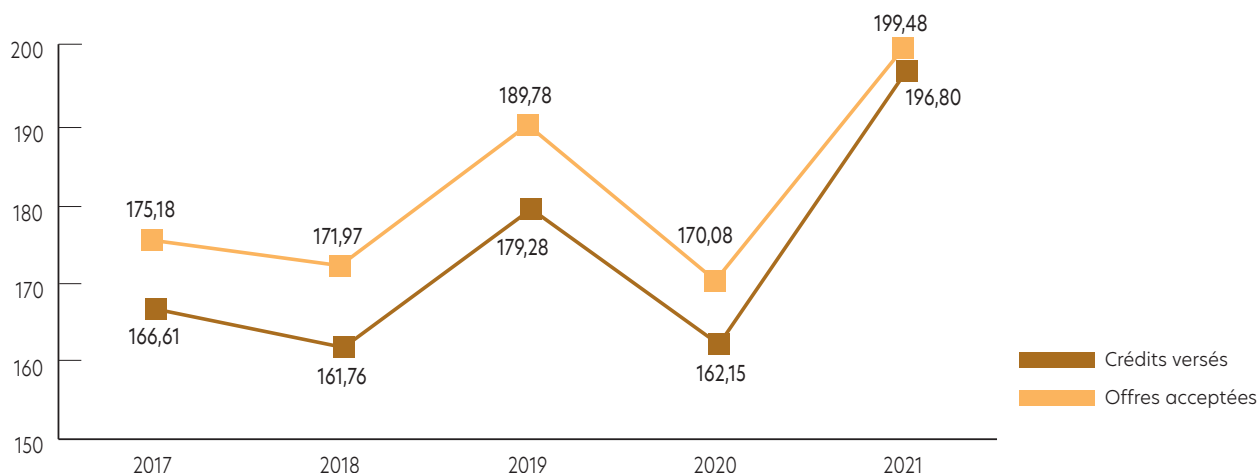
Mais avec l'amélioration des conditions de crédit et le développement des stratégies des constructeurs de maisons individuelles, des promoteurs immobiliers et de nombre de vendeurs de logements anciens craignant un resserrement supplémentaire de l'offre de crédits dès le début de 2022 (la stricte application de la recommandation du HCSF concernant l'octroi des crédits immobiliers), la demande des ménages adressée aux établissements bancaires s'est fortement accrue. La production s'est alors accrue de 17.3 %, pour s'établir au niveau le plus élevé observé jusqu'alors. Le rebond de la production a d'ailleurs permis de largement compenser le creux de l'année 2020.

La production considérée ne concerne que les financements nouveaux hors les rachats de crédits (les renégociations qui ne correspondent à aucune opération immobilière) et hors les prêts relais non consolidés (associé à un apport personnel non encore mobilisé, dans le cas d'une revente préalable par exemple).

Les crédits versés - Source modèle FANIE (hors rachats de créances et annulations)

	2017	2018	2019	2020	2021
Ensemble de la production	166,61	161,76	179,28	162,15	196,80
Hors les prêts sociaux (1% logement, caisses de retraite...)	165,57	160,76	178,08	160,95	195,40
Seuls prêts bancaires	147,34	145,02	166,61	152,05	185,84

Ensemble de la production (en milliards d'euros)



Bénéficiant de la reprise de l'accèsion à la propriété dans l'ancien et du renforcement de l'activité dans le neuf, les crédits versés se sont accrûs à partir de 2015 : + 40,3 % entre 2015 et 2019, soit + 8.8 % par an et la production s'est établie en 2019 à un niveau jamais observé auparavant, plus de 179 Mds d'€ versés.

Le repli constaté en 2020 (- 9.6 %) a été la conséquence logique du repli des offres acceptées, sur un marché déstabilisé par la crise sanitaire et le resserrement de l'accès au crédit.

Mais une fois le choc de la crise sanitaire absorbé, le niveau des crédits versés s'est accru de 21.4 % en 2022, pour s'établir à près de 197 Mds d'€, au-delà de l'activité constatée en 2019 (+ 9.8 %) : tous les segments des marchés du neuf et de l'ancien (accession à la propriété, investissement locatif privé et, dans une moindre mesure, acquisition de résidences secondaires) ont contribué à cette évolution. Seul, finalement, un marché des travaux toujours en panne n'a pas bénéficié de cette dynamique d'expansion.

L'écart entre la production mesurée au niveau des offres acceptées et les crédits versés tient à l'existence d'annulations (de l'ordre de 7 à 8 % chaque année) et aux délais de réalisation des projets immobiliers, donc aux rythmes d'engagement des crédits.

Montant des crédits versés

Niveau annuel moyen 2015-2021

(en milliards d'euros)	%	Nombre
Accession (ensemble)	84,4	144,55
- dont accession neuf	20,3	34,81
- dont accession ancien	64,1	109,75
Résidences secondaires	3,5	5,94
Investissement locatif	6,7	11,39
Travaux seuls	5,4	9,31
Ensemble du marché	100,0	171,19

Niveau annuel moyen 2015-2021

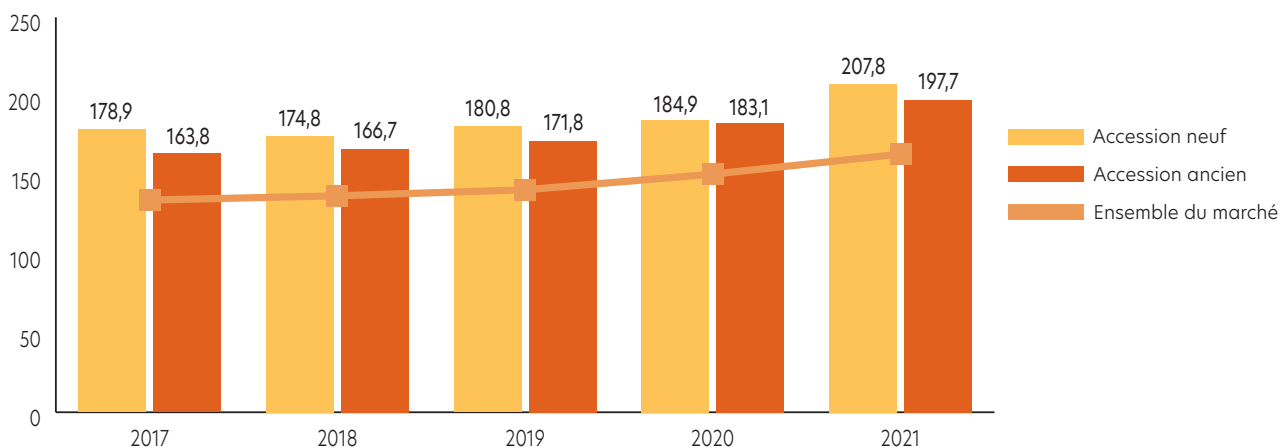
(en milliards d'euros)	%	Nombre
Marché du neuf	25,5	43,6
Marché de l'ancien	69,1	118,26
Travaux seuls	5,4	9,31
Ensemble du marché	100,0	171,19

En moyenne, compte tenu de l'activité de chacun des marchés sur lesquels les ménages réalisent leurs projets, mais aussi du nombre de prêts qu'ils utilisent en moyenne par opération et des coûts moyens de chaque catégorie d'achats immobiliers, 69.1 % des crédits versés financent le marché de l'ancien... mais seulement 5.4 % celui des travaux.

Le marché de l'accèsion à la propriété consomme alors 84.4 % des crédits. Celui des résidences secondaires est à cet égard le plus étroit avec 3.5 % seulement.

Les montants moyens empruntés par opération immobilière (en milliers d'euros)

	2017	2018	2019	2020	2021	Variation annuelle moyenne 2015-2021 (en%)
Accession	167,3	168,6	173,8	183,5	200,0	4,7
- accession neuf	178,9	174,8	180,8	184,9	207,8	4,5
- accession ancien	163,8	166,7	171,8	183,1	197,7	4,8
Résidences secondaires	128,6	122,5	158,0	169,5	174,7	4,9
Investissement locatif	140,0	130,8	157,9	134,3	170,9	7,7
Travaux seuls	34,7	35,7	34,6	39,6	42,7	11,0
Ensemble du marché	134,3	137,0	140,8	150,7	163,4	6,5



En moyenne, en 2021, chaque opération immobilière consommait 163 400 € de crédits : lorsque les ménages ne réalisent que des travaux dans leurs logements, le montant des crédits consommés était de 42 700 €... contre 207 800 € en cas d'accession dans le neuf.

Le secteur des résidences secondaires utilise quant à lui 174 700 € de crédits par opération et celui de l'investissement locatif privé, 170 900 €.

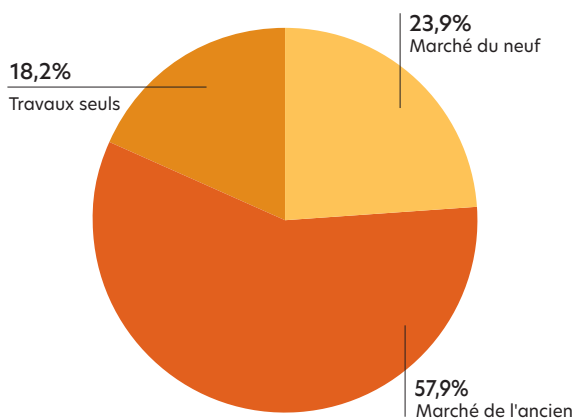
Sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier, d'un recours plus intense aux crédits rendu possible par la baisse des taux d'intérêt et de l'amélioration de la qualité et du confort des logements achetés, le montant moyen emprunté a cru de 6.4 % en moyenne chaque année, entre 2015 et 2021 : + 4.5 % pour l'accession dans le neuf, + 4.8 % pour l'accession dans l'ancien, + 4.9 % pour les résidences secondaires et + 7.7 % pour l'investissement locatif.

LES PRÊTS UTILISÉS

Le nombre de prêts utilisés (en milliers d'unités)

Niveau annuel moyen 2015-2021	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	69,1	51,0	11,3	2,8	254,7	388,9
Marché de l'ancien	18,3	62,9	19,9	1,3	839,6	942,0
Travaux seuls	36,1	1,6	45,1	0,1	213,3	296,3
Ensemble du marché	123,5	115,5	76,4	4,2	1 307,6	1 627,2

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	4,2	3,1	0,7	0,2	15,7	23,9
Marché de l'ancien	1,1	3,9	1,2	0,1	51,6	57,9
Travaux seuls	2,2	0,1	2,8	0,0	13,1	18,2
Ensemble du marché	7,6	7,1	4,7	0,3	80,4	100,0

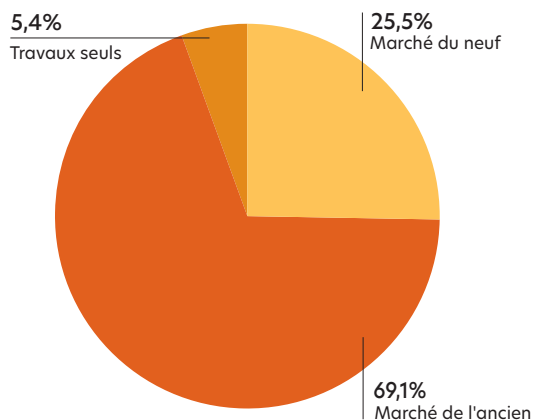


En moyenne, 80,4 % des prêts accordés aux ménages pour financer leurs projets immobiliers sont des prêts bancaires classiques. Depuis la fin des années 90, la production d'épargne-logement a très fortement reculé : du fait notamment de la concurrence des prêts bancaires rendue très vive avec la baisse des taux de secteur concurrentiel, mais aussi en raison des réformes successives qui ont rendu le produit moins attractif pour les emprunteurs : les prêts d'épargne ne représentent donc plus, en moyenne que 4,7 % de l'ensemble. De même, les PC-PAS ne concernent que 7,1 % de la production. Alors que compte tenu de leur importance dans le montage des plans de financement des accédants modestes, les PTZ représentent 7,6 % de l'ensemble des prêts, en dépit des dégradations successives du produit.

Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2015-2021	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	4,12	4,84	0,03	0,10	34,53	43,62
Marché de l'ancien	0,68	7,53	0,05	0,04	109,97	118,26
Travaux seuls	0,65	0,10	0,20	0,01	8,36	9,31
Ensemble du marché	5,45	12,47	0,27	0,15	152,85	171,19

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	2,4	2,8	0,0	0,1	20,2	25,5
Marché de l'ancien	0,4	4,4	0,0	0,0	64,2	69,1
Travaux seuls	0,4	0,1	0,1	0,0	4,9	5,4
Ensemble du marché	3,2	7,3	0,2	0,1	89,3	100,0



Au-delà des réformes et de la volonté publique de redynamiser le secteur des PAS qui se sont observées depuis le début des années 2000, ce sont les prêts bancaires classiques qui financent les marchés résidentiels. En termes de production globale de crédits versés, le secteur des prêts bancaires porte en effet 89,3 % du total des montants empruntés : le niveau des taux proposés et les habitudes que les ménages ont pu acquérir de ne plus recourir qu'à un faible nombre de prêts par opération contribuent à expliquer ce résultat.

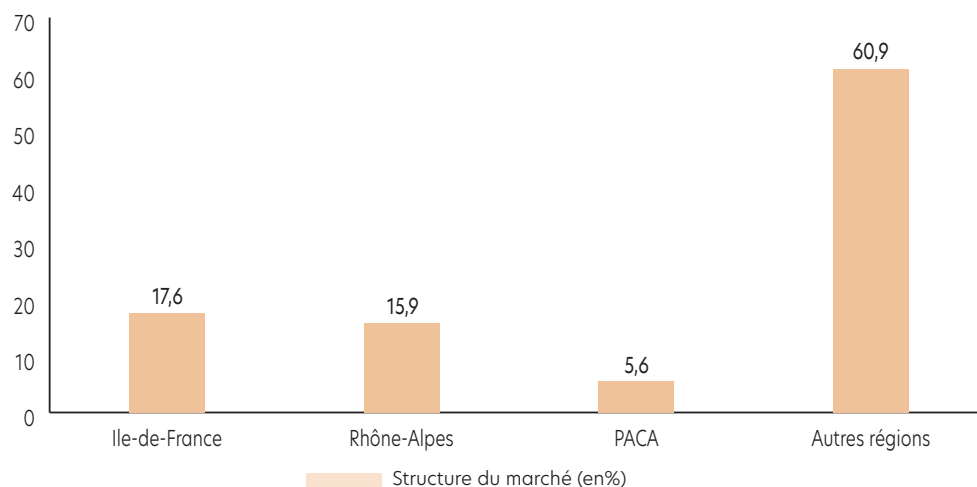
Alors que le secteur de l'épargne logement ou celui des prêts sociaux ne portent qu'une faible proportion de la production de crédits... comme d'ailleurs le secteur des PTZ.

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA PRODUCTION

Le nombre de prêts utilisés (en milliers d'unités)

Niveau annuel moyen 2015-2021	Ile-de-France	Rhône-Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	203,6	224,1	43,3	713,3	1 184,2
- dont accession neuf	47,1	74,6	11,6	181,1	314,4
- dont accession ancien	156,5	149,5	31,7	532,1	869,8
Résidences secondaires	3,5	4,7	3,8	34,7	46,7
Investissement locatif	22,7	8,2	6,1	63,1	100,0
Travaux seuls	33,2	45,3	37,2	180,6	296,3
Ensemble du marché	263,0	282,3	90,3	991,6	1 627,2

%	Ile-de-France	Rhône-Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	13,5	9,2	3,6	46,5	72,8
- dont accession neuf	2,6	3,0	1,0	12,7	19,3
- dont accession ancien	10,9	6,2	2,6	33,8	53,5
Résidences secondaires	0,1	0,2	0,3	2,3	2,9
Investissement locatif	1,4	0,7	0,4	3,6	6,1
Travaux seuls	2,6	5,8	1,3	8,5	18,2
Ensemble du marché	17,6	15,9	5,6	60,9	100,0



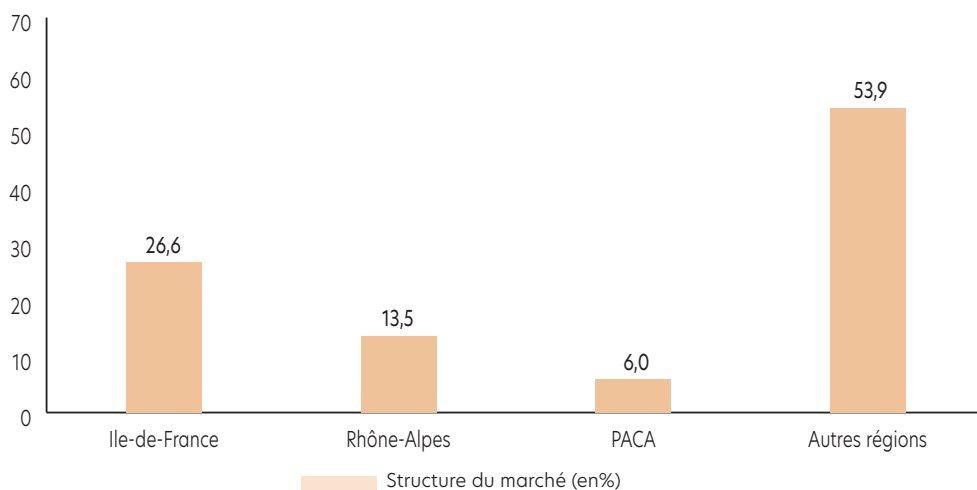
L'Ile-de-France avec 263 000 prêts accordés chaque année pour financer la réalisation des projets immobiliers des ménages représente 17,6 % du marché, soit un poids comparable à celui de la région Rhône-Alpes (282 300 prêts et 15,9 % du marché). Pour sa part, la région PACA avec 90 300 prêts ne représente que 5,6 % du marché.

Les autres régions portent alors 991 600 prêts pour 60,9 % du marché.

Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2015-2021	Ile-de-France	Rhône-Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	38,27	23,66	5,96	76,67	144,55
- dont accession neuf	6,61	6,43	1,45	20,32	34,81
- dont accession ancien	31,66	17,22	4,51	56,35	109,75
Résidences secondaires	0,58	0,62	0,56	4,19	5,94
Investissement locatif	3,13	0,99	0,76	6,52	11,39
Travaux seuls	0,99	1,25	0,97	6,09	9,31
Ensemble du marché	42,96	26,51	8,25	93,47	171,19

%	Ile-de-France	Rhône-Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession (ensemble)	23,8	11,2	4,8	44,6	84,4
- dont accession neuf	4,5	3,5	1,2	11,1	20,3
- dont accession ancien	19,3	7,7	3,6	33,5	64,1
Résidences secondaires	0,2	0,3	0,2	2,8	3,5
Investissement locatif	1,8	0,8	0,6	3,5	6,7
Travaux seuls	0,8	1,2	0,4	3,0	5,4
Ensemble du marché	26,6	13,5	6,0	53,9	100,0



Si on raisonne non plus en termes de nombre de prêts mais en volume de production de crédits, une région plus chère que les autres telle l'Ile-de-France va avoir un poids proportionnellement plus élevé puisque la consommation moyenne de crédits y sera plus forte qu'ailleurs : 26.6 %.

De même, la région PACA bénéficie d'un poids dans la production de crédits légèrement supérieur à celui qui est le sien lorsqu'on raisonne en nombre de prêts : le niveau moyen des opérations financées y est aussi au-dessus de la moyenne nationale.

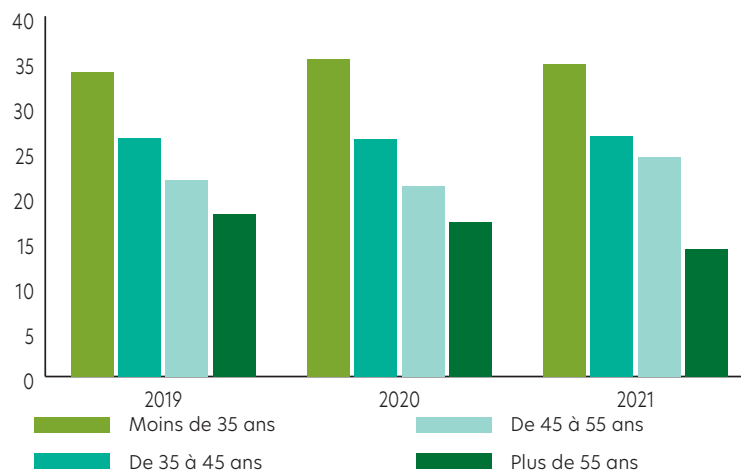
La région Rhône-Alpes en dépit de coûts d'opérations réalisées dans la moyenne nationale présente un poids inférieur à celui observé avec le nombre de prêts accordés. Le poids relatif des travaux y est en effet nettement plus fort qu'ailleurs.

Les autres régions représentent donc 53.9 % des montants empruntés.

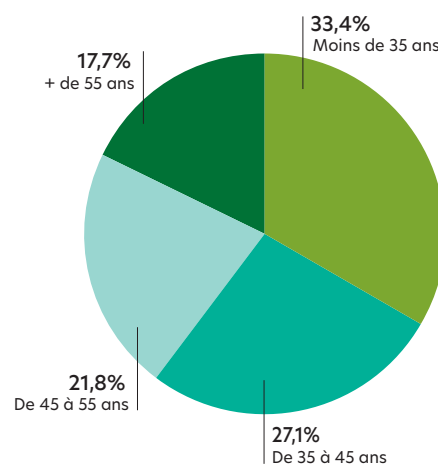
L'ENSEMBLE DU MARCHÉ

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (en %)

Structure du marché 2015-2021	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne
Moins de 35 ans	32,4	29,7	33,8	35,2	34,7	33,4
De 35 à 45 ans	27,7	28,8	26,5	26,4	26,7	27,1
De 45 à 55 ans	21,8	23,0	21,8	21,2	24,4	21,8
De 55 à 65 ans	13,5	14,0	13,3	13,0	11,0	13,1
Plus de 65 ans	4,6	4,5	4,7	4,1	3,2	4,6



Répartition en moyenne

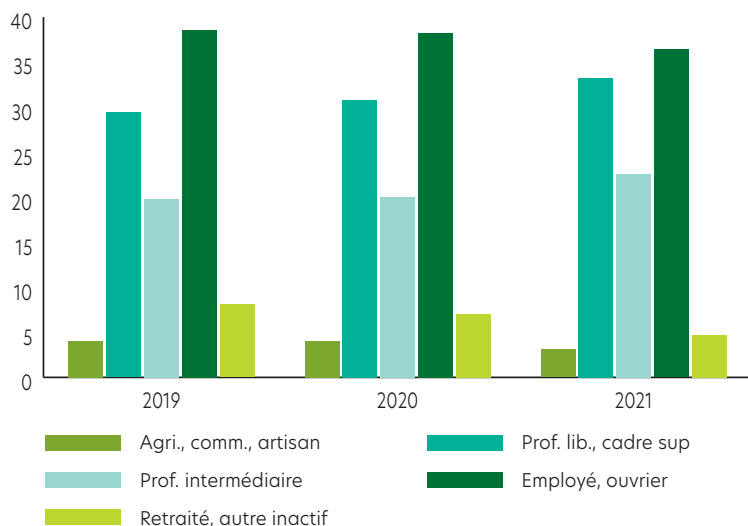


Les emprunteurs ont pour 60,5 % d'entre eux moins de 45 ans. Un tiers des emprunteurs se classe même parmi les jeunes ménages, les moins de 35 ans.

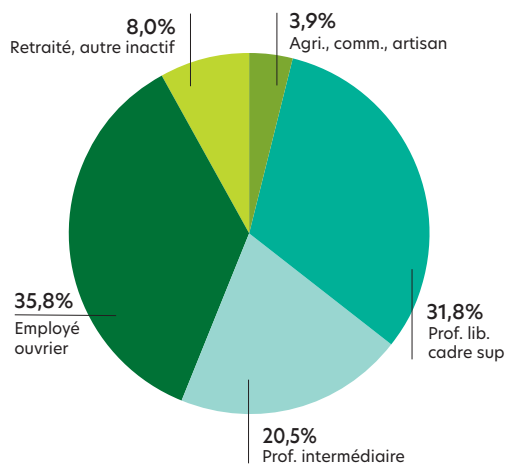
Depuis 2015, l'amélioration des conditions de crédit et, jusqu'en 2019, celle des conditions d'octroi des prêts (l'allègement des contraintes d'apport personnel) ont permis à la part des moins de 45 ans de progresser lentement (61,4 % en 2021 contre 60,1 % en 2015).

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage (en %)

Structure du marché 2015-2021	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne
Agri., comm., artisan	4,2	3,9	4,0	4,0	3,1	3,9
Prof., lib., cadre sup	33,1	30,7	29,4	30,8	33,2	31,8
Prof. intermédiaire	20,0	20,1	19,8	20,0	22,6	20,5
Employé, ouvrier	34,5	36,6	38,6	38,2	36,4	35,8
Retraité, autre inactif	8,2	8,6	8,1	7,0	4,7	8,0



Répartition en moyenne

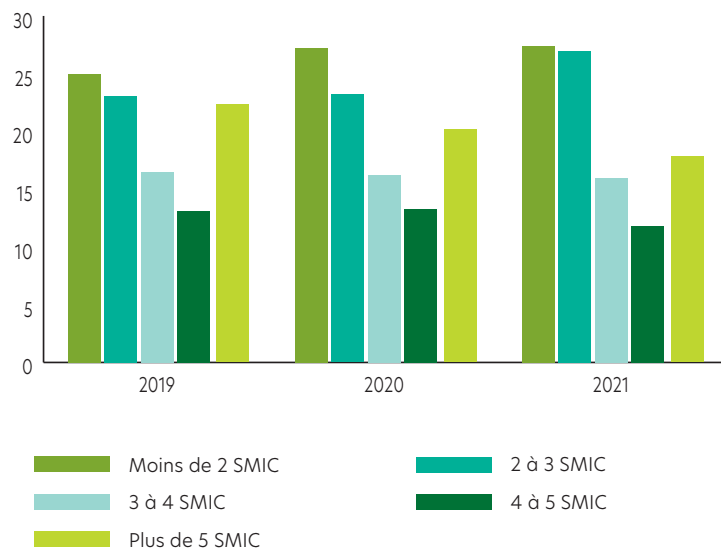


Entre 2015 et 2019, sous l'effet de l'allègement des taux d'apport personnel exigés par les banques, la part des ouvriers et des employés s'est accrue : elle était de 38,6 % en 2019 contre 33,2 % en 2015, retrouvant le niveau constaté en moyenne au début des années 2000. Mais à partir de 2020, le resserrement des conditions d'octroi des prêts a provoqué un reflux de la part des ouvriers et des employés (36,4 % en 2021).

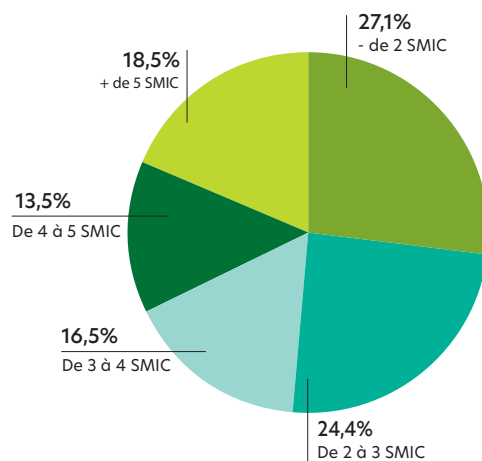
Ainsi, en moyenne, le marché se répartit entre les cadres supérieurs et les professions libérales (un tiers du marché), les ouvriers et les employés (un tiers du marché) et les professions intermédiaires (près d'un cinquième du marché).

La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure du marché 2015-2021	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne
Moins de 2 SMIC	27,2	27,0	25,0	27,2	27,4	27,1
De 2 à 3 SMIC	23,9	23,4	23,1	23,2	27,0	24,4
De 3 à 4 SMIC	17,0	16,8	16,5	16,2	16,0	16,5
De 4 à 5 SMIC	13,6	13,3	13,1	13,3	11,8	13,5
Plus de 5 SMIC	18,4	19,5	22,3	20,1	17,8	18,5



Répartition en moyenne

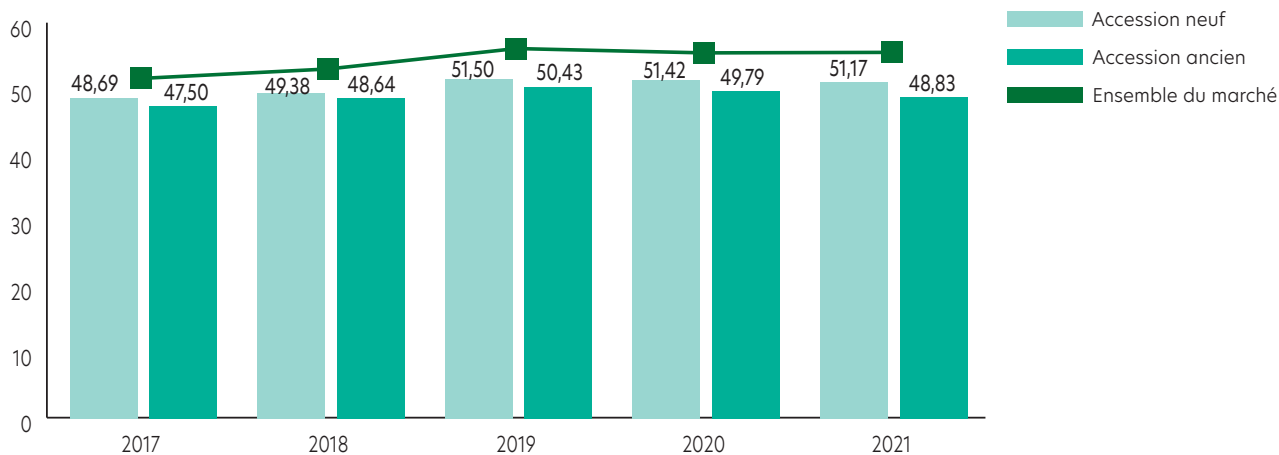


En moyenne, le marché des crédits immobiliers aux particuliers compte près de 20 % de ménages à revenus aisés, 30 % de ménages à revenus moyens et un peu plus de 50 % de ménages à revenus modestes.

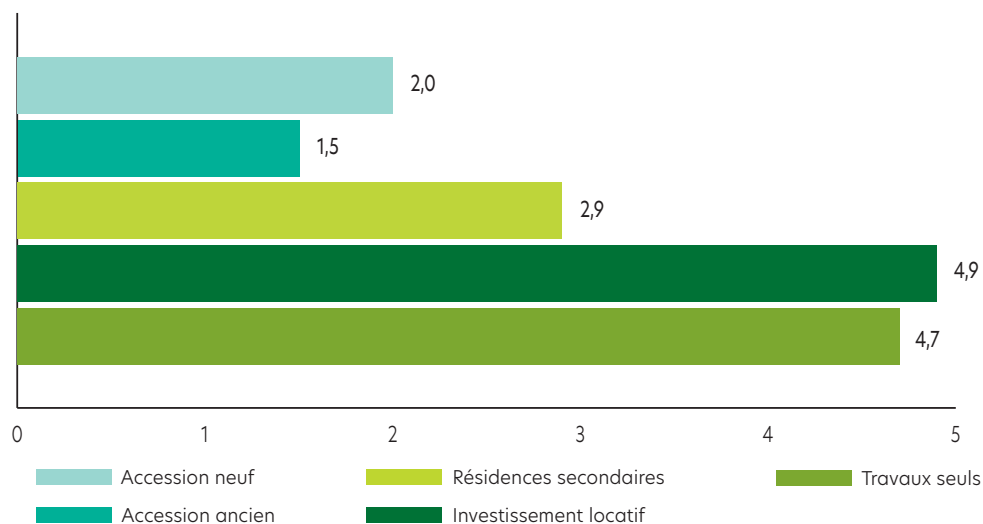
En dépit de la reprise des marchés immobiliers et de la hausse des prix des logements neufs et anciens, depuis 2015 la part des ménages modestes (et des revenus inférieurs à 2 SMIC) s'est à peu près stabilisée, en réponse à l'amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts, jusqu'en 2019 tout au moins : en 2021, 27,4 % des ménages disposaient d'un revenu inférieur à 2 SMIC (51,4 % de moins de 3 SMIC).

Les revenus des emprunteurs (en milliers d'euros)

Ensemble du marché	2017	2018	2019	2020	2021	Variation annuelle
						moyenne 2015-2021 (en %)
Accession	47,78	48,81	50,67	50,18	49,35	1,6
- dont accession neuf	48,69	49,38	51,50	51,42	51,17	2,0
- dont accession ancien	47,50	48,64	50,43	49,79	48,83	1,5
Résidences secondaires	67,17	70,49	83,90	84,23	85,95	2,9
Investissement locatif	77,27	74,83	86,33	79,77	95,49	4,9
Travaux seuls	53,63	56,86	58,54	59,46	57,58	4,7
Ensemble du marché	51,53	52,97	56,07	55,41	55,49	2,9



La variation annuelle du revenu des emprunteurs (en %)



Entre 2015 et 2019, les revenus annuels des emprunteurs ont augmenté de 4.4 % en moyenne chaque année. Depuis, ils se sont stabilisés à haut niveau. Ils s'établissent alors à 55 490 € en 2021.

Entre 2015 et 2021, les revenus des accédants ont cru de 1.2 % en moyenne chaque année, à un rythme très inférieur à celui des acheteurs de résidences secondaires (+ 3.4 %) ou à celui des investisseurs (+ 6.6 %).

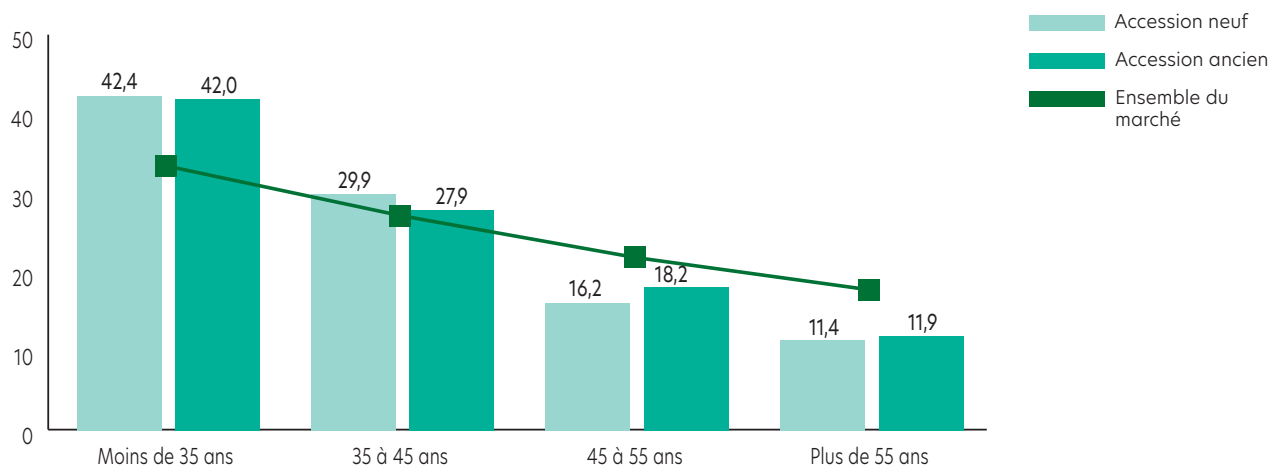
Sur le marché de l'accession dans l'ancien, avec le déplacement de l'activité vers des ménages aux revenus modestes et moyens constaté à partir de 2015, la hausse des revenus des emprunteurs a été un peu plus lente (+ 1.0 % en moyenne chaque année) que dans le neuf (+ 1.9 % en moyenne).

Les revenus les plus élevés se constatent alors chez les investisseurs (95 490 € de revenus en 2021, soit 72 % de plus que l'ensemble du marché) et chez les acheteurs de résidences secondaires (85 950 € de revenus en 2021, soit 49 % de plus que l'ensemble du marché).

LES PRINCIPALES COMPOSANTES DU MARCHÉ

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Accession	Accession neuf	Accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	42,1	42,4	42,0	4,9	21,4	15,0	33,4
De 35 à 45 ans	28,4	29,9	27,9	18,1	29,3	23,9	27,1
De 45 à 55 ans	17,7	16,2	18,2	35,5	33,7	28,6	21,8
De 55 à 65 ans	9,3	8,8	9,4	33,9	13,1	21,6	13,1
Plus de 65 ans	2,5	2,6	2,5	7,5	2,4	10,9	4,6



Pour 42,1 % d'entre eux, les accédants à la propriété sont jeunes, moins de 35 ans. Et en moyenne, 70,5 % des accédants ont moins de 45 ans. A cet égard, les accédants sont un peu plus jeunes dans le neuf que dans l'ancien.

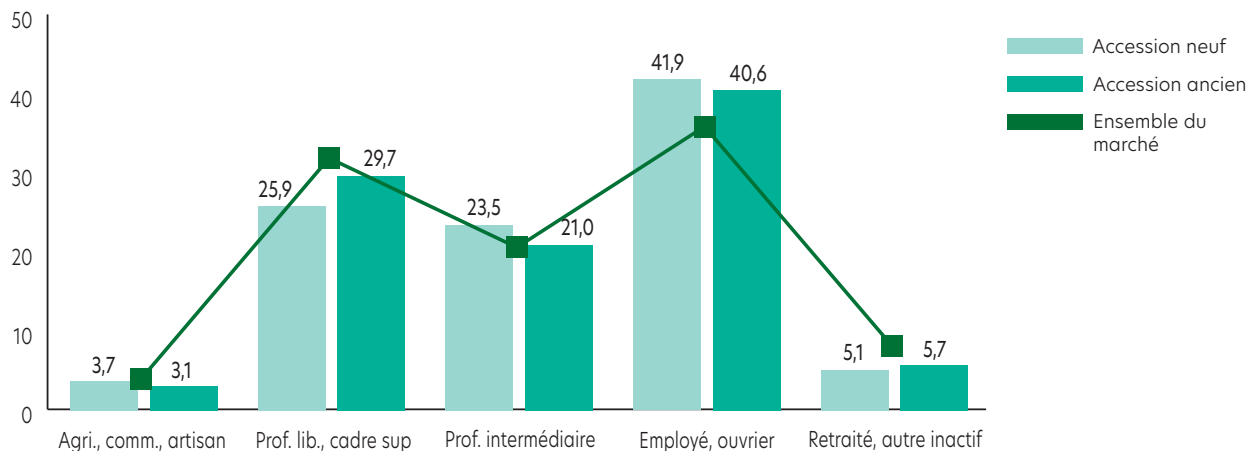
Les ménages qui achètent une résidence secondaire sont en revanche nettement plus avancés dans la vie : 35,5 % ont entre 45 et 55 ans et même, 33,9 % ont entre 55 et 65 ans.

Bien que plus jeunes que ces derniers, les investisseurs ont pour près des deux tiers d'entre eux entre 35 et 55 ans ; les jeunes ménages ne sont que 21,4 % parmi les investisseurs et comme cela se constate pour toutes les formes de dépenses immobilières, les plus de 65 ans sont très minoritaires.

La structure par âge des emprunteurs pour les travaux laisse ressortir une part plus importante des plus de 65 ans que tout le reste du marché.

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Accession	Accession neuf	Accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Agri., comm., artisan	3,2	3,7	3,1	4,9	2,2	6,1	3,9
Prof. lib., cadre sup	28,8	25,9	29,7	50,6	65,5	28,3	31,8
Prof. intermédiaire	21,6	23,5	21,0	14,7	14,7	19,8	20,5
Employé, ouvrier	40,9	41,9	40,6	18,1	13,7	29,9	35,8
Retraité, autre inactif	5,6	5,1	5,7	11,7	3,8	16,0	8,0



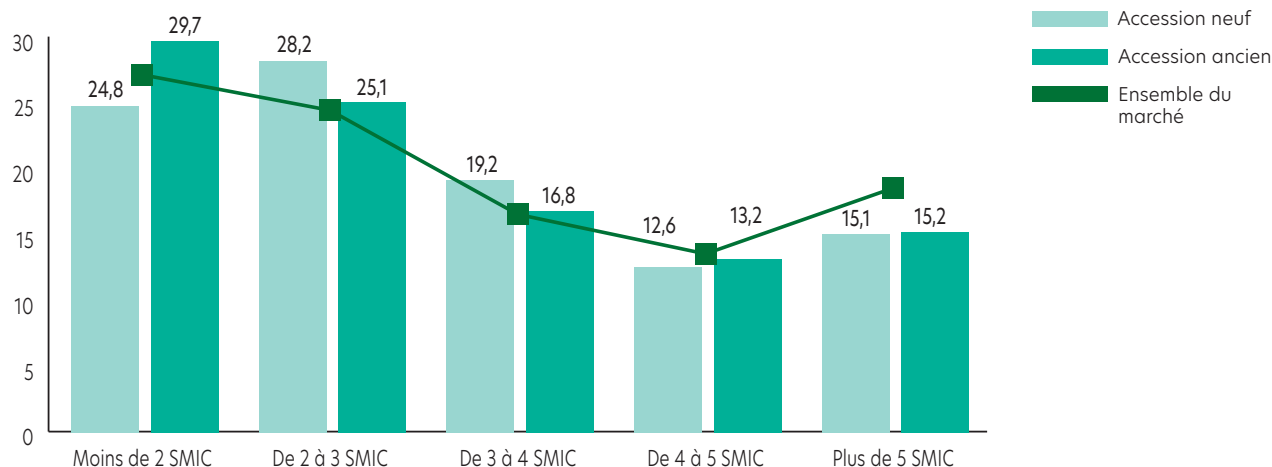
Les accédants à la propriété dans le neuf appartiennent plus fréquemment à des PCS modestes (ouvriers et employés) que les accédants dans l'ancien. En revanche, les accédants dans l'ancien sont plus représentés parmi les cadres supérieurs et les professions libérales.

Les profils sociodémographiques des acheteurs de résidences secondaires et ceux des investisseurs montrent une surreprésentation de cadres supérieurs et de professions libérales (50 % et plus), mais une faible proportion d'ouvriers et d'employés.

La répartition selon leur PCS des ménages qui s'endettent pour financer des travaux est en revanche plus proche de la moyenne des emprunteurs.

La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Accession	Accession neuf	Accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	28,6	24,8	29,7	14,9	6,7	29,9	27,1
De 2 à 3 SMIC	25,9	28,2	25,1	14,8	15,4	24,2	24,4
De 3 à 4 SMIC	17,3	19,2	16,8	15,0	17,0	14,2	16,5
De 4 à 5 SMIC	13,0	12,6	13,2	19,5	17,9	12,6	13,5
Plus de 5 SMIC	15,2	15,1	15,2	35,7	43,0	19,0	18,5



Les accédants à la propriété disposent en moyenne d'un niveau de revenus nettement inférieur à celui des autres emprunteurs. Ils sont alors surreprésentés parmi les tranches de revenus inférieurs à 3 SMIC : ils sont 54,5 % en moyenne, contre 29,7 % parmi les acheteurs de résidences secondaires et 22,1 % parmi les investisseurs.

En revanche, plus de 35 % des acheteurs de résidences secondaires et des investisseurs disposent d'un revenu moyen supérieur à 5 SMIC.

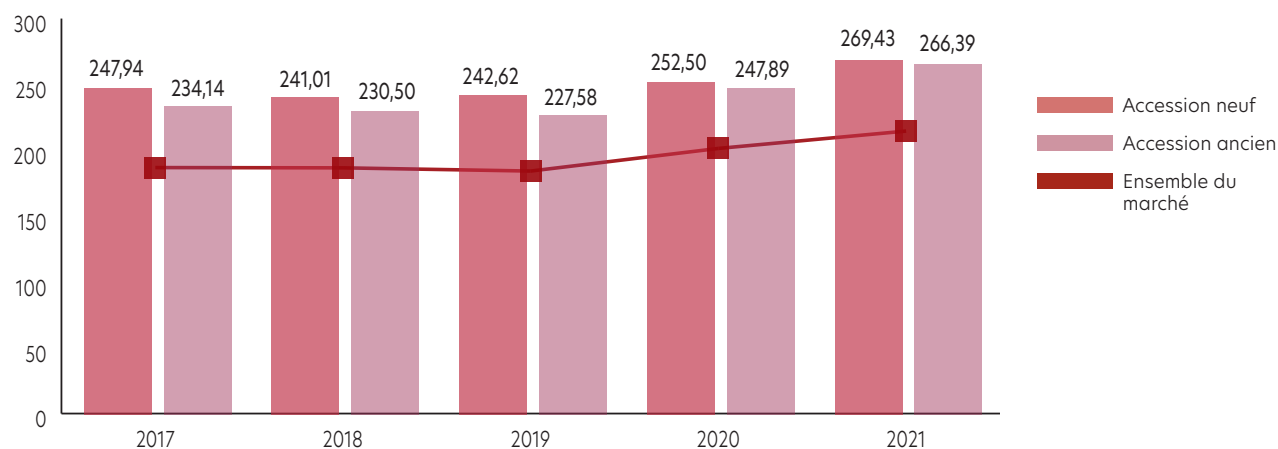
La répartition selon leur niveau de revenus des ménages qui s'endettent pour financer des travaux est à peu près dans la moyenne des emprunteurs.

LES COÛTS DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES FINANÇÉES PAR RECOURS À L'EMPRUNT

L'évolution du coût (en milliers d'euros)

Ensemble du marché 2015-2021	2017	2018	2019	2020	2021	Variation annuelle moyenne 2015-2021 (en %)
Accession	237,38	233,01	230,94	249,01	267,07	2,5
- accession neuf	247,94	241,01	242,62	252,50	269,43	2,0
- accession ancien	234,14	230,50	227,58	247,89	266,39	2,7
Résidences secondaires	203,55	192,38	228,63	243,10	242,65	3,3
Investissement locatif	163,75	152,26	177,50	157,72	197,42	3,2
Travaux seuls	39,46	41,71	39,43	44,71	47,90	5,5
Ensemble du marché	186,82	186,62	184,18	201,37	214,55	4,0

Le coût des opérations (en milliers d'euros)



Les coûts des opérations immobilières réalisées par les emprunteurs ont progressé de 4 % en moyenne chaque année, entre 2015 et 2021. Après être restée à peu près stable entre 2016 et 2019, l'augmentation du coût moyen a été particulièrement rapide depuis (+ 7.9 % par an, en moyenne), même durant la crise sanitaire.

Les coûts de l'accession à la propriété n'ont que modérément progressé depuis 2015 : 2.5 % en moyenne chaque année (+ 2 % dans le neuf et + 2.7 % dans l'ancien).

Après avoir pratiquement stagné jusqu'en 2016, le coût des travaux s'est élevé en dents de scie de 2017 à 2020. Mais comme son augmentation a été rapide durant les deux dernières années (+ 10.2 % en moyenne, chaque année), il s'est accru de 5.5 % par an depuis 2015. Ces évolutions ne font que refléter les transformations du marché impulsées par les dispositions législatives (basculement en crédits à la consommation des opérations les moins lourdes).

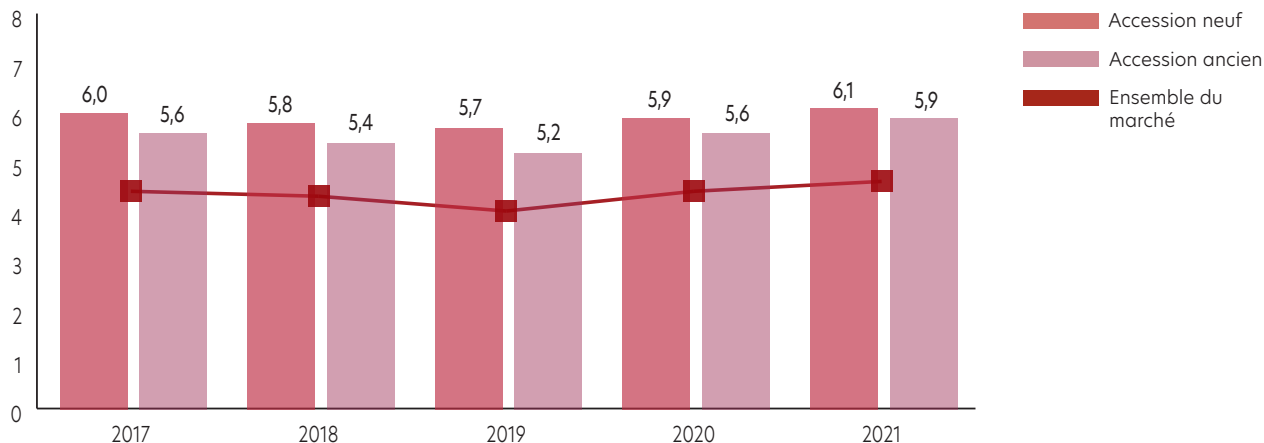
En 2021, à 269 430 € en moyenne, le coût d'une accession à la propriété dans le neuf était de 36 % supérieur à celui d'un investissement locatif privé.

LES COÛTS DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES FINANCÉES PAR RECOURS À L'EMPRUNT

L'évolution du coût relatif (en nombre d'années de revenus)

	2017	2018	2019	2020	2021	Niveau annuel moyen 2015-2021 (en %)
Ensemble du marché						
Accession	5,7	5,5	5,3	5,7	6,0	5,6
- accession neuf	6,0	5,8	5,7	5,9	6,1	5,9
- accession ancien	5,6	5,4	5,2	5,6	5,9	5,5
Résidences secondaires	3,9	3,5	3,5	3,7	3,7	3,7
Investissement locatif	2,6	2,4	2,5	2,4	2,6	2,7
Travaux seuls	0,9	0,9	0,8	0,9	0,9	1,0
Ensemble du marché	4,4	4,3	4,0	4,4	4,6	4,3

Le coût relatif des opérations (en nombre d'années de revenus)



En moyenne, une opération immobilière représente 4.3 années de revenus pour le ménage qui la réalise : 5.9 années pour une accession dans le neuf, mais 1 année pour des travaux. Une résidence secondaire coûte 3.7 années de revenus et un investissement locatif privé, 2.7 années de revenus.

Si le coût relatif des travaux est resté à peu près stable durant ces années, celui de l'accession à la propriété dans le neuf n'a que faiblement progressé (et de manière très irrégulière, alternant des hausses et des baisses) depuis 2015, pour s'établir à 6.1 années en 2021 contre 5.9 années en 2015. Alors que celui de l'accession dans l'ancien s'est maintenu en deçà de celui du neuf : après avoir plafonné à 5.7 années de revenus en 2016, il a reculé à 5.2 années en 2019, pour remonter à 5.9 années en 2021.

LA DIFFUSION DES GARANTIES DANS LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Par composante du marché en nombre d'opérations immobilières (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	56,9	39,1	4,0	-	100,0
- accession neuf	42,4	50,9	6,7	-	100,0
- accession ancien	61,3	35,5	3,2	-	100,0
Résidences secondaires	65,2	34,3	0,5	-	100,0
Investissement locatif	60,5	33,3	6,2	-	100,0
Travaux seuls	59,6	31,2	9,2	-	100,0
Ensemble du marché	58,0	36,8	5,2	-	100,0

La caution est le type de garantie le plus diffusé à titre principal (c'est-à-dire au sens du prêt du montant le plus important présent dans le plan de financement de l'opération) : en moyenne, 58 % des opérations immobilières bénéficient de cette garantie contre 36,8 % pour l'hypothèque (hypothèque, caution hypothécaire ou IPPD sur le bien financé). 5,2 % bénéficient d'une autre garantie (nantissement de parts ou d'actions de SCI, caution d'une personne physique, promesse d'affectation hypothécaire...).

La caution est la plus répandue parmi les acquisitions de résidences secondaires (65,2 %) et aussi parmi les accessions dans l'ancien et les travaux seuls.

En revanche, c'est l'hypothèque qui prime parmi les accessions dans le neuf, en raison du poids que le PTZ et les PAS y occupent encore (la caution n'étant pas éligible à cette seconde nature de prêt). Cependant, globalement, c'est la caution qui constitue la première garantie principale parmi les accessions, compte tenu de la part de l'ancien dans cette catégorie d'investissement immobilier.

La structure du marché par type de garantie en nombre d'opérations immobilières (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession (ensemble)	66,2	71,8	52,1	-	67,5
- accession neuf	11,5	21,8	20,0	-	15,7
- accession ancien	54,7	50,0	32,1	-	51,8
Résidences secondaires	3,7	3,1	0,3	-	3,3
Investissement locatif	6,8	5,9	7,8	-	6,6
Travaux seuls	23,3	19,2	39,8	-	22,7
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	-	100,0

L'hypothèque est très spécialisée : dans 71,8 % de ses utilisations, il s'agit en effet d'opérations d'accession à la propriété et sa diffusion sur le marché des travaux est un peu plus faible en comparaison du poids réel de ce segment de marché. La caution, en revanche, garantit les différentes catégories d'opérations immobilières dans des proportions comparables à ce qu'elles représentent dans l'ensemble du marché : elle est donc à ce titre plus généraliste, moins spécialisée que ne l'est l'hypothèque.

Toutes les formes de garanties accordent une place comparable aux acquisitions de résidences secondaires et aux investissements locatifs privés.

La diffusion des garanties selon chaque composante du marché : le nombre de prêts accordés (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession (ensemble)	53,7	42,0	4,3	-	100,0
- accession neuf	34,8	58,2	7,0	-	100,0
- accession ancien	60,5	36,2	3,3	-	100,0
Résidences secondaires	64,1	34,3	1,6	-	100,0
Investissement locatif	58,5	31,4	10,1	-	100,0
Travaux seuls	58,2	32,2	9,7	-	100,0
Ensemble du marché	55,1	39,4	5,6	-	100,0

La diffusion des garanties selon chacune des composantes du marché des crédits immobiliers aux particuliers est comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

La structure du marché par type de garantie en nombre de prêts accordés (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	70,9	77,7	56,4	-	72,8
- dont accession neuf	12,2	28,6	24,3	-	19,3
- dont accession ancien	58,7	49,1	32,1	-	53,5
Résidences secondaires	3,3	2,5	0,8	-	2,9
Investissement locatif	6,5	4,9	11,1	-	6,1
Travaux seuls	19,2	14,9	31,7	-	18,2
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	-	100,0

La structure du marché de chacune des formes de garanties est en outre comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

La diffusion des garanties selon chaque composante du marché : le montant des crédits versés (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	57,7	39,8	2,5	-	100,0
- accession neuf	42,9	52,8	4,3	-	100,0
- accession ancien	62,4	35,7	1,9	-	100,0
Résidences secondaires	64,7	34,8	0,4	-	100,0
Investissement locatif	62,7	34,7	2,5	-	100,0
Travaux seuls	60,9	36,2	2,9	-	100,0
Ensemble du marché	58,5	39,1	2,4	-	100,0

La diffusion des garanties selon chacune des composantes du marché des crédits immobiliers aux particuliers est comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

La structure du marché par type de garantie en montant des crédits versés (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	83,3	86,0	86,1	-	84,4
- dont accession neuf	14,9	27,4	36,1	-	20,3
- dont accession ancien	68,4	58,5	50,0	-	64,1
Résidences secondaires	3,8	3,1	0,6	-	3,5
Investissement locatif	7,1	5,9	6,9	-	6,7
Travaux seuls	5,7	5,0	6,4	-	5,4
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	-	100,0

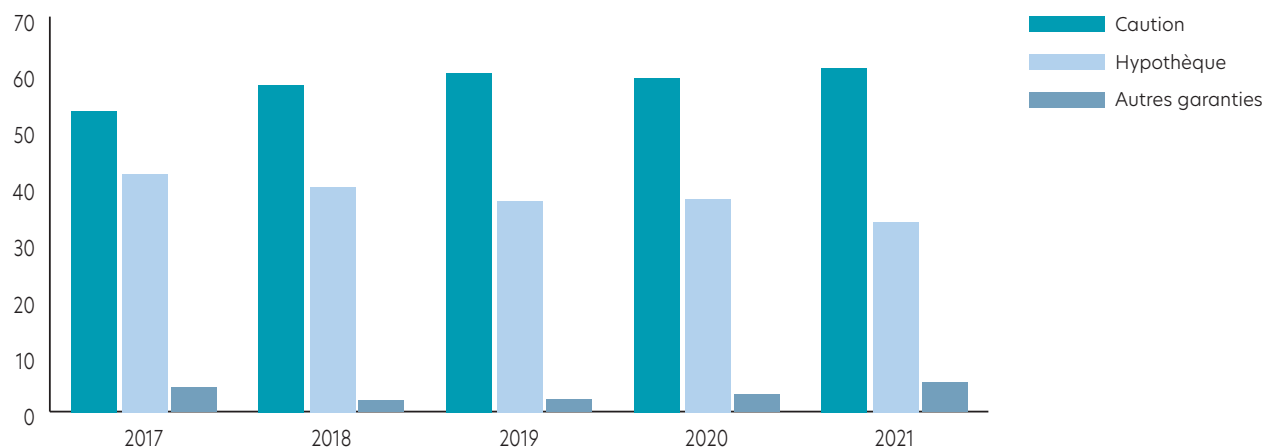
Compte tenu des différences de niveau observées entre les montants moyens d'endettement associés à chaque composante du marché des crédits immobiliers aux particuliers, la structure du marché de chacune des garanties est évidemment déformée au bénéfice de l'accession à la propriété. Et le poids des travaux est réduit, quelle que soit la garantie considérée.

LA PLACE DES GARANTIES DANS LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Les évolutions en nombre d'opérations immobilières : ensemble du marché (en %)

Structure moyenne 2015-2021	2017	2018	2019	2020	2021	Ensemble
Caution	53,4	58,1	60,2	59,2	61,0	58,0
Hypothèque	42,2	39,9	37,4	37,8	33,8	36,8
Autres garanties	4,4	2,0	2,3	3,1	5,2	5,2
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en nombre d'opérations immobilières sur l'ensemble du marché

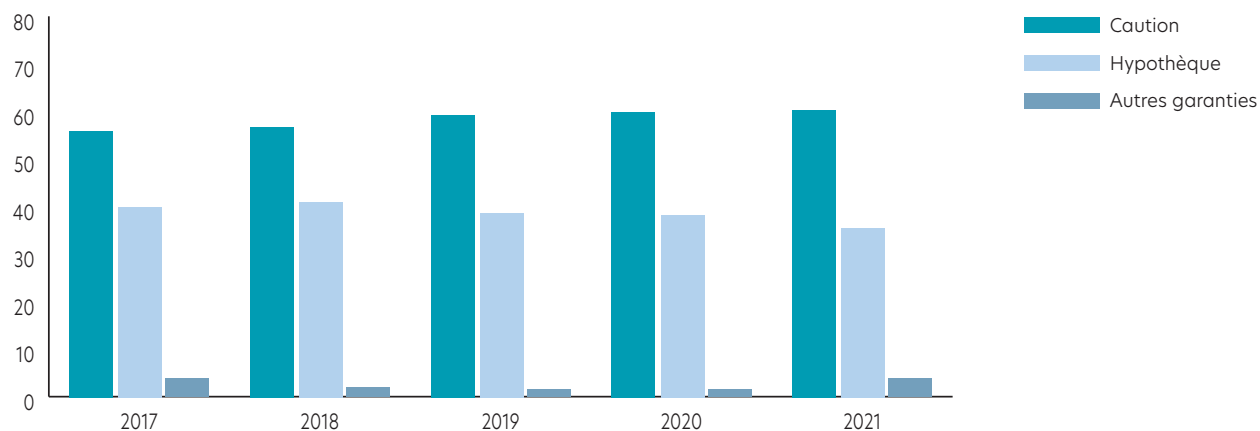


La place de la caution dans le marché s'est considérablement développée depuis le début des années 2000. Alors qu'elle ne concernait que 34.7 % de l'ensemble des opérations immobilières en 2001, elle est devenue majoritaire dans le marché dès 2004 (50.7 %) pour s'établir à 61 % en 2021. Cette progression s'est faite au détriment des autres garanties, alors que dans le même temps les situations sans garanties avaient complètement disparu : cette dernière évolution étant compréhensible, les établissements distributeurs cherchant à réduire au maximum, tout risque d'insolvabilité des emprunteurs, surtout pendant les années durant lesquelles les économies réelles ou les marchés financiers ont traversé des crises, parfois brutales telle la crise internationale de 2009.

Les évolutions en nombre d'opérations immobilières : seul marché de l'accession (en %)

Ensemble du marché 2015-2021	2017	2018	2019	2020	2021	En moyenne
Caution	56,1	56,8	59,5	60,0	60,5	56,9
Hypothèque	40,0	41,2	38,9	38,4	35,6	39,1
Autres garanties	3,9	2,0	1,6	1,6	3,9	4,0
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

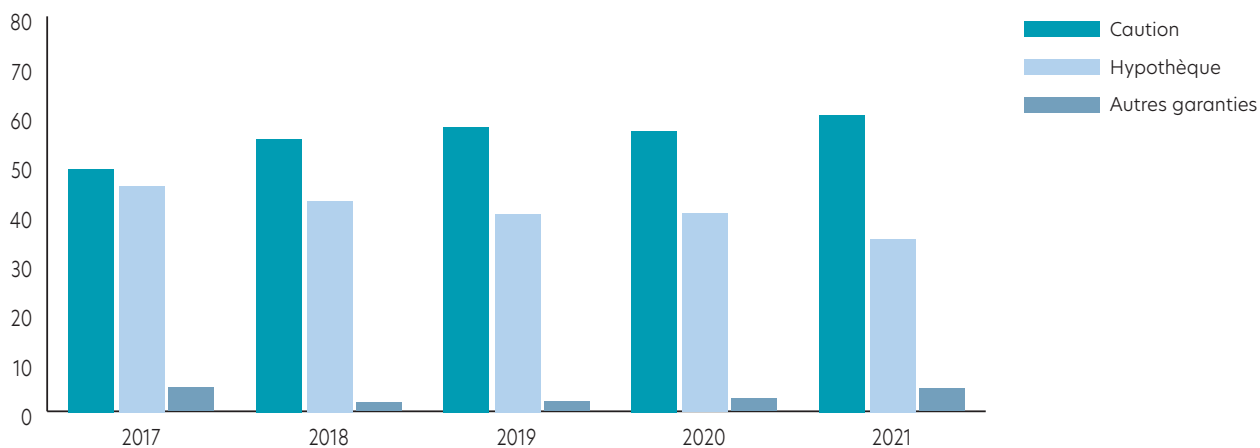
Les évolutions en nombre d'opérations immobilières sur le seul marché de l'accession



Les évolutions en nombre de prêts accordés : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2015-2021	2017	2018	2019	2020	2021	En moyenne
Caution	49,3	55,3	57,8	57,0	60,2	55,1
Hypothèque	45,8	42,9	40,2	40,3	35,2	39,4
Autres garanties	4,8	1,8	2,0	2,6	4,6	5,6
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en nombre de prêts accordés sur l'ensemble du marché

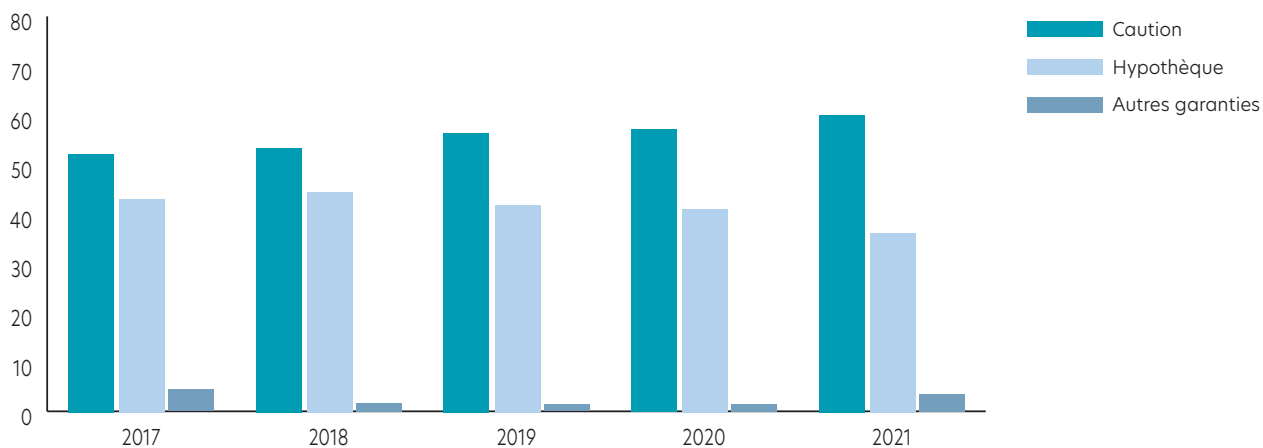


Les évolutions dans la diffusion de chacune des formes de garanties entre 2015 et 2021 sont comparables, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

Les évolutions en nombre de prêts accordés : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2015-2021	2017	2018	2019	2020	2021	En moyenne
Caution	52,3	53,6	56,6	57,3	60,2	53,7
Hypothèque	43,3	44,7	42,1	41,2	36,3	42,0
Autres garanties	4,4	1,7	1,4	1,5	3,5	4,3
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

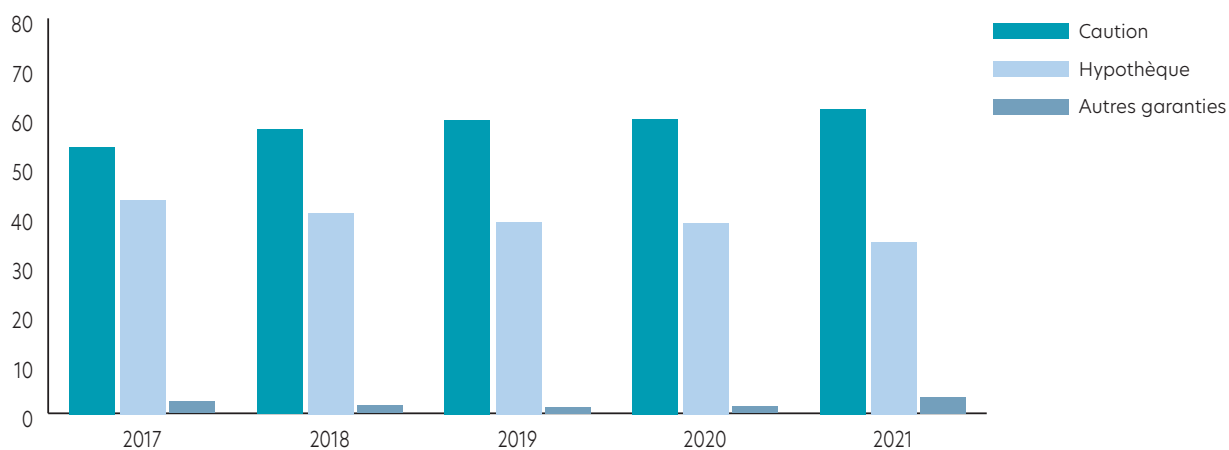
Les évolutions en nombre de prêts accordés sur le seul marché de l'accession



Les évolutions en montant des crédits versés : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2015-2021	2017	2018	2019	2020	2021	En moyenne
Caution	54,2	57,7	59,7	59,8	61,8	58,5
Hypothèque	43,4	40,8	39,0	38,7	35,0	39,1
Autres garanties	2,4	1,6	1,3	1,4	3,3	2,4
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en montant des crédits versés sur l'ensemble du marché



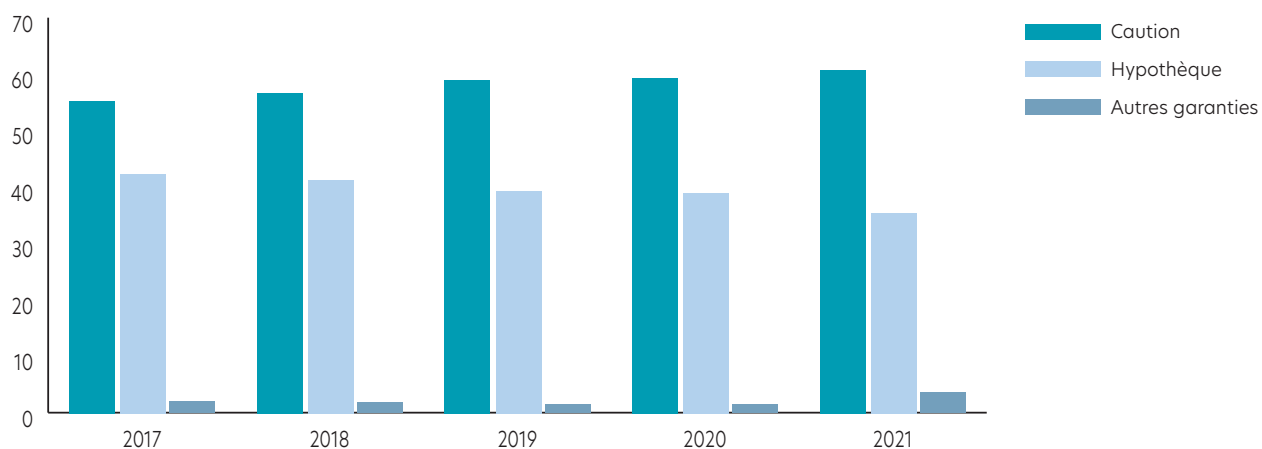
A la suite des améliorations intervenues dès l'automne 2014 dans le profil du PTZ+, le poids de la caution dans le marché s'est lentement dégradé : elle représentait ainsi 54,2 % des crédits versés en 2017, retrouvant son niveau de la fin des années 2000, contre 60,8 % en 2014. Avec le rebond de la production de prêts bancaires classiques intervenu à partir de 2018, et au-delà des périodes de contraction du marché des crédits immobiliers, la part de la caution dans la production de crédits immobiliers s'est redressée pour s'établir à 61,8 % en 2021.

La caution constitue ainsi la principale garantie sur les marchés de l'accession à la propriété : 60,9 % des crédits accordés sont maintenant cautionnés, 35,5 % sont garantis par l'hypothèque.

Les évolutions en montant des crédits versés : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2015-2021	2017	2018	2019	2020	2021	En moyenne
Caution	55,4	56,8	59,1	59,5	60,9	57,7
Hypothèque	42,5	41,4	39,5	39,0	35,5	39,8
Autres garanties	2,1	1,8	1,5	1,5	3,6	2,5
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en montants des crédits versés sur le seul marché de l'accession

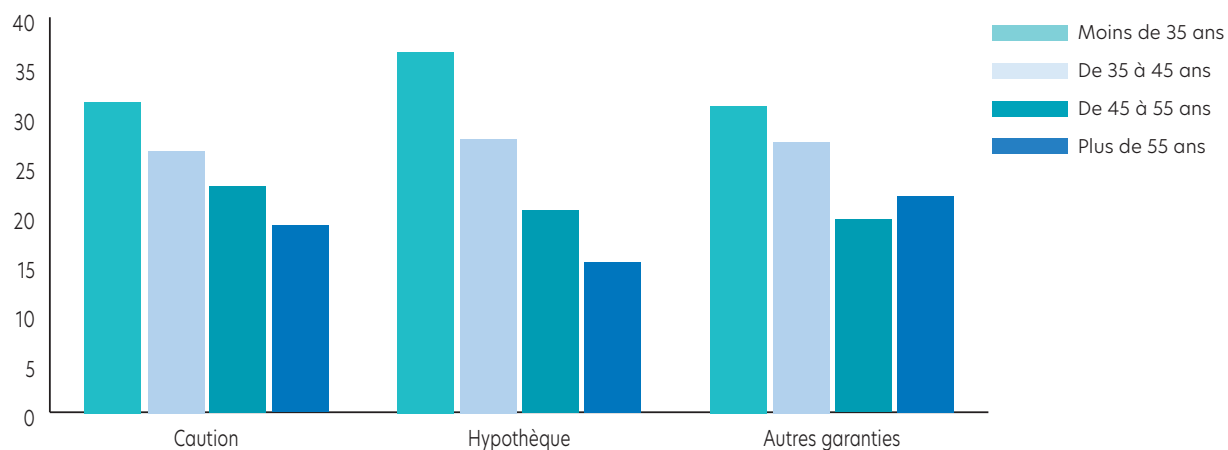


LA DIFFUSION DES GARANTIES PARMIS LES EMPRUNTEURS

Selon l'âge du chef de ménage (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	31,5	36,6	31,1	-	33,4
De 35 à 45 ans	26,6	27,8	27,5	-	27,1
De 45 à 55 ans	22,9	20,5	19,5	-	21,8
De 55 à 65 ans	13,8	11,7	15,3	-	13,1
Plus de 65 ans	5,1	3,5	6,6	-	4,6

Selon l'âge du chef de ménage



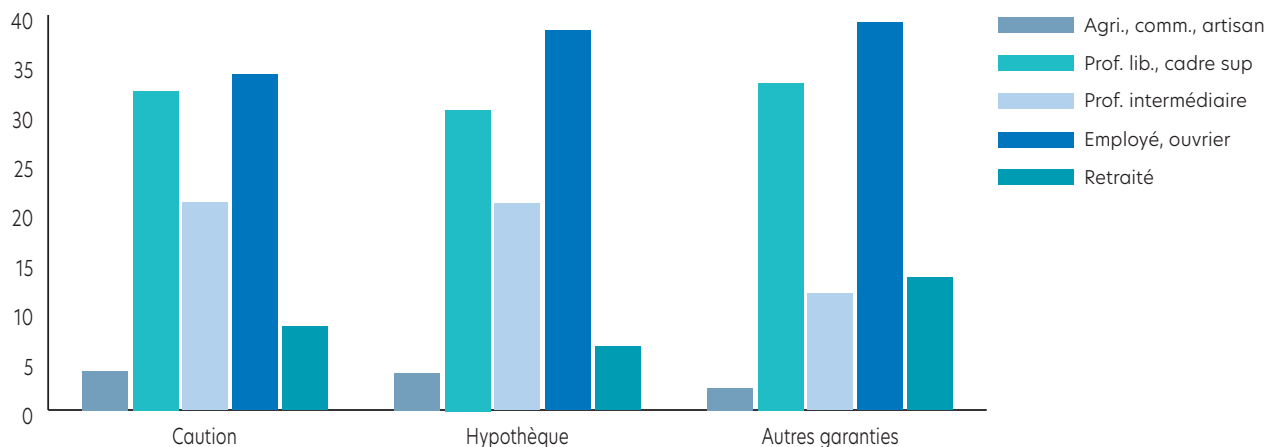
Peu de différences significatives se constatent à l'examen de la répartition par classes d'âge des ménages bénéficiant d'une caution et d'autres garanties. Par exemple, si on observe la part de la caution, les moins de 35 ans représentent 31,5 % du marché, les 35 à 45 ans, 26,6 %, les 45 à 55 ans, 22,9 % du marché et les 55 ans et plus, 18,9 % du marché. Ces répartitions ressemblent d'ailleurs à la structure de l'ensemble du marché, ce qui se conçoit aisément puisque ces deux situations recourent les deux tiers du marché.

En revanche, la clientèle de l'hypothèque est plus jeune, avec 36,6 % de ménages de moins de 35 ans contre 33,4 % pour l'ensemble du marché. Il ne faut voir ici que la conséquence de l'effet « accession aidée » à la propriété (avec un PAS et /ou un PTZ) : ces produits d'aide largement consommés par les jeunes ménages (la conséquence de la réglementation) sont en effet très fréquemment assortis d'une hypothèque (la caution n'étant pas éligible au PAS).

Selon la PCS du chef de famille (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Agri., comm., artisan	4,0	3,8	2,3	-	3,9
Prof. lib., cadre sup	32,4	30,5	33,2	-	31,8
Prof. intermédiaire	21,0	20,9	11,8	-	20,5
Employé, ouvrier	34,0	38,4	39,2	-	35,8
Retraité, autre inactif	8,5	6,4	13,4	-	8,0

Selon la PCS du chef de famille



Dans l'ensemble, les ménages qui recourent à la caution sont proportionnellement un peu plus nombreux parmi les PCS qualifiées, cadres et de professions libérales : 32,4 % en moyenne contre 31,8 % pour l'ensemble du marché. En contrepartie de cela, les ouvriers et les employés sont proportionnellement un peu moins nombreux : 34 % en moyenne contre 35,8 % pour l'ensemble du marché.

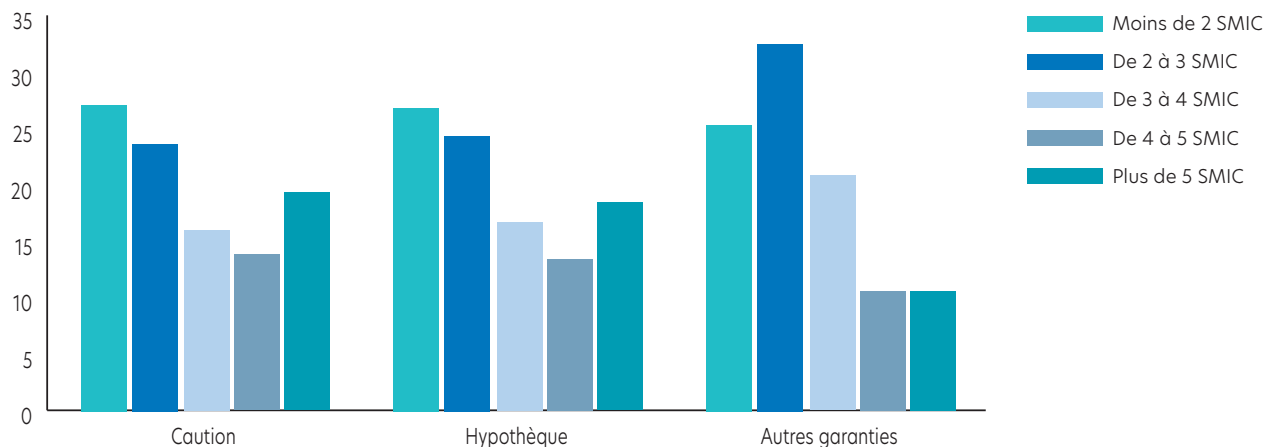
C'est en revanche l'inverse parmi les ménages qui bénéficient d'une hypothèque : 38,4 % d'ouvriers et d'employés mais 30,5 % de cadres et de professions libérales. On retrouve ici encore l'effet « accession aidée ».

Mais la réalité de ces différences doit être éclairée à la lumière des effectifs concernés : la caution garantit de l'ordre de 712 500 nouveaux ménages chaque année et l'hypothèque, 452 100. Ainsi en moyenne, de 2015 à 2021, ce sont chaque année 173 600 ménages d'ouvriers et d'employés qui bénéficient de l'hypothèque, contre 242 300 pour la caution.

Selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure moyenne 2015-2021	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	27,2	26,9	25,4	-	27,1
De 2 à 3 SMIC	23,7	24,4	32,6	-	24,4
De 3 à 4 SMIC	16,0	16,7	20,8	-	16,5
De 4 à 5 SMIC	13,8	13,4	10,6	-	13,5
Plus de 5 SMIC	19,3	18,4	10,6	-	18,5

Selon le niveau des revenus du ménage



Les ménages qui recourent à la caution sont dans l'ensemble proportionnellement un peu moins nombreux parmi les premières tranches de revenus que ceux qui font appel à l'hypothèque : 50,9 % de ménages avec caution disposent d'un revenu inférieur à 3 SMIC (respectivement 27,2 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC) contre 51,3 % pour l'hypothèque (respectivement 26,9 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC). En contrepartie, 19,3 % de ménages avec caution disposent d'un revenu supérieur à 5 SMIC contre 18,4 % pour l'hypothèque.

Il semblerait donc que l'hypothèque soit moins élitiste que ne l'est la caution. Encore une fois, la réalité de ces différences doit être éclairée à la lumière des effectifs concernés : ce sont chaque année 231 900 ménages disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui bénéficient de l'hypothèque (121 600 si on se limite à 2 SMIC et moins), contre 362 700 pour la caution (respectivement 193 800).

Il ne semble donc guère aisé, ici encore, de conclure au caractère plus « social » d'une des formes de garantie sur l'autre : les écarts tiennent surtout aux spécificités des produits d'aide et de financement proposés aux ménages.

STRUCTURE DU MARCHÉ SELON LE REVENU DES EMPRUNTEURS (en %, en ligne)

Les transformations intervenues

2017	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	55,3	40,3	4,4	0,0
De 3 à 5 SMIC	55,4	39,6	5,0	0,0
Plus de 5 SMIC	59,2	40,1	0,8	0,0
Ensemble	56,1	40,0	3,9	0,0

2018	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	56,8	40,5	2,7	0,0
De 3 à 5 SMIC	58,1	39,8	2,1	0,0
Plus de 5 SMIC	61,2	38,5	0,3	0,0
Ensemble	58,1	39,9	2,0	0,0

2019	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	59,3	37,5	3,1	0,0
De 3 à 5 SMIC	59,7	37,9	2,4	0,0
Plus de 5 SMIC	63,0	36,4	0,5	0,0
Ensemble	60,2	37,4	2,3	0,0

2020	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	58,5	37,6	3,9	0,0
De 3 à 5 SMIC	59,3	37,9	2,8	0,0
Plus de 5 SMIC	60,6	38,0	1,4	0,0
Ensemble	59,2	37,8	3,1	0,0

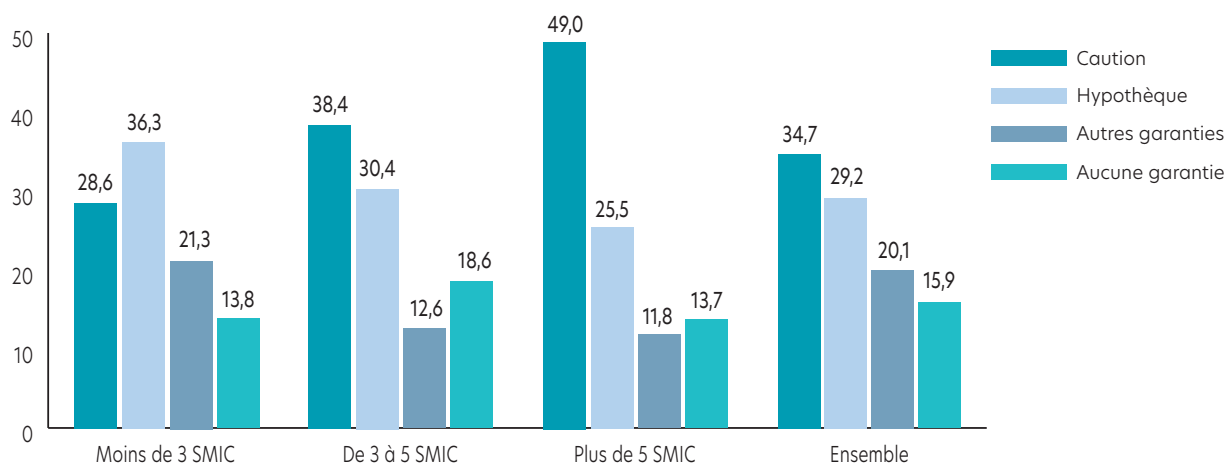
2021	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	61,2	32,0	6,8	0,0
De 3 à 5 SMIC	59,2	36,2	4,7	0,0
Plus de 5 SMIC	63,4	35,7	1,0	0,0
Ensemble	61,0	33,8	5,2	0,0

Compte tenu des évolutions constatées durant la première moitié des années 2000 (tant dans la nature des produits de financement proposés, que dans les habitudes des clientèles ou dans l'ingénierie de la caution), le recours à la caution est maintenant uniformément répandu parmi les emprunteurs.

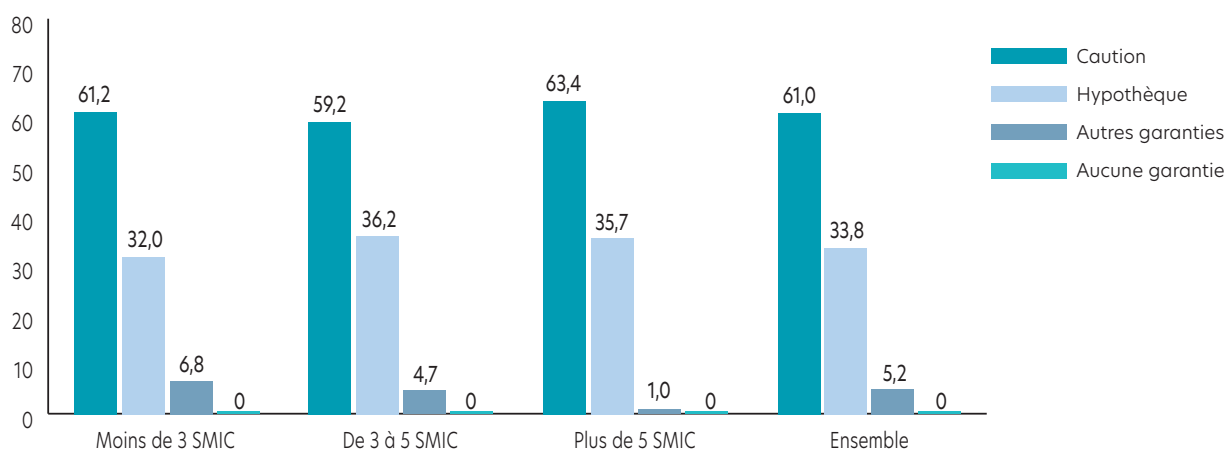
En 2001, l'hypothèque se trouvait chez 36,3 % des emprunteurs modestes, alors que la caution n'était diffusée qu'après de 28,6 % d'entre eux. A l'inverse, 49 % des emprunteurs aisés faisaient appel à la caution et 25,5 % à l'hypothèque.

En 2021, la caution constitue la forme de garantie la plus diffusée tant chez les emprunteurs à revenus moyens que chez les emprunteurs aisés. Et la caution supplante aussi largement l'hypothèque chez les emprunteurs à revenus modestes. La déformation du marché induite par la mise en œuvre des réformes ou des évolutions du PTZ+ n'a pas, de ce point de vue, modifié l'équilibre qui s'est progressivement construit entre les deux principales formes de garantie.

Le recours aux garanties selon le revenu des emprunteurs en 2001 (poids relatifs en %)

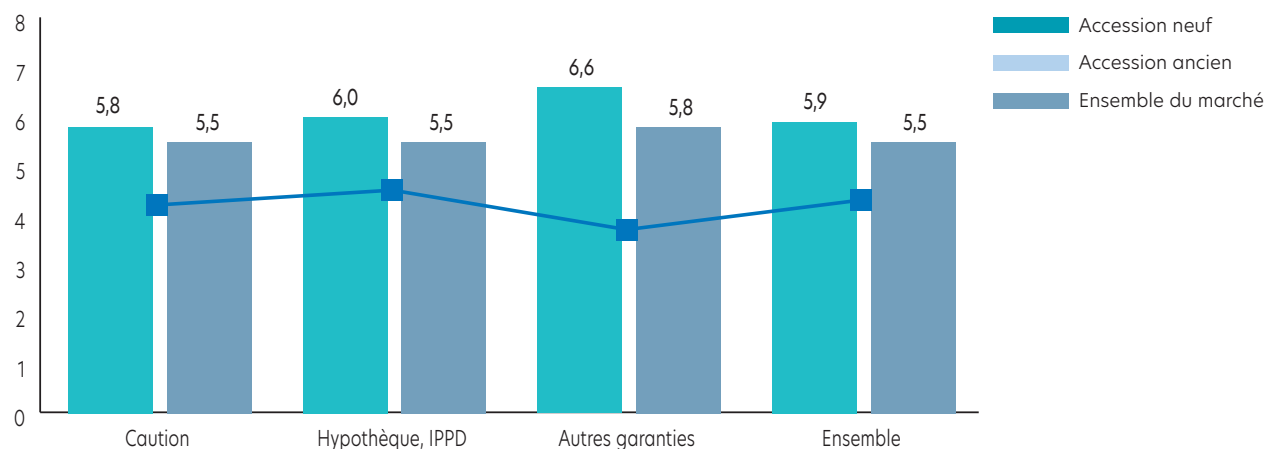


Le recours aux garanties selon le revenu des emprunteurs en 2021 (poids relatifs en%)



Les coûts relatifs des opérations immobilières (en années de revenus)

Par composante du marché 2015-2021	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	5,6	5,7	6,1	-	5,6
Accession neuf	5,8	6,0	6,6	-	5,9
Accession ancien	5,5	5,5	5,8	-	5,5
Résidences secondaires	3,7	3,7	2,5	-	3,7
Investissement locatif	2,6	2,6	3,4	-	2,6
Travaux seuls	0,8	1,0	0,6	-	0,8
Ensemble du marché	4,2	4,5	3,7	-	4,3



Lorsque des travaux sont financés par recours à l'emprunt, le recours à une garantie solide (caution ou hypothèque) est systématique dès lors que le coût relatif de l'opération immobilière est « élevé » : et en moyenne, le coût relatif des travaux financés à crédit est de l'ordre de 0.8 année de revenus, quelle que soit la garantie mise en œuvre.

En ce qui concerne les opérations en accession dans l'ancien, les coûts relatifs sont comparables entre la caution et l'hypothèque. En revanche, les coûts relatifs en accession dans le neuf sont inférieurs avec la caution qu'avec les autres formes de garantie : une ouverture plus large du marché de la caution sur les tranches de revenus supérieures (même si le niveau des effectifs concernés dans les tranches de revenus les plus basses est comparable entre la caution et l'hypothèque) explique cela, puisque le coût relatif des opérations en accession décroît avec le niveau des revenus des ménages.



**DOCUMENTS
DE RÉFÉRENCE**



RUBRIQUE LEXIQUE ET MÉTHODOLOGIE

Les analyses réalisées par L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels s'appuient sur un portefeuille d'environ 310 000 opérations nouvelles garanties chaque année après exclusion :

- des rachats de créances ;
- des prêts relais ;
- des prêts mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

LEXIQUE

Accession seule : Le marché de l'accession concerne les opérations de financement d'acquisition de la résidence principale occupée par son propriétaire. Les indicateurs présentant cette précision « accession » excluent donc les autres destinations d'acquisition (résidence secondaire, locatif, travaux seuls...)

Accession dans l'ancien : indicateurs qui concernent uniquement les opérations de financement de biens immobiliers anciens pour l'acquisition de la résidence principale. Cela exclut les biens anciens acquis pour un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple.

Accession dans le neuf : indicateurs qui concernent uniquement les opérations de financement de biens immobiliers neufs pour l'acquisition de la résidence principale. Cela exclut les biens neufs acquis pour un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple.

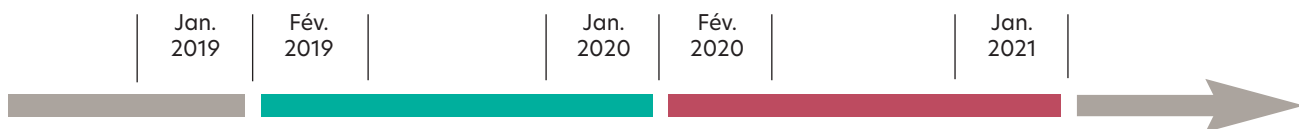
Activité du marché des crédits exprimée en termes de production : cet indicateur illustre l'évolution du montant des crédits immobiliers en montant de crédit (euros).

Activité du marché des crédits exprimée en nombre de prêts : cet indicateur illustre l'évolution du nombre de prêts immobiliers accordés.

Année glissante ou glissement annuel : Période de 12 mois qui se termine au dernier mois entier passé. On parle de rythme annuel (ou de glissement annuel) mesuré sur un indicateur calculé en année glissante quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période annuelle à la même période de l'année précédente.

Exemple : + 3% en janvier 2021

On compare la période qui va de **février 2020 à janvier 2021** compris, à la période qui va de **février 2019 à janvier 2020** compris.



Coût moyen d'une opération : Pour une acquisition/construction : prix d'achat incluant les frais d'agence et les frais de notaires (mutation). Pour des travaux : dépenses engagées par le ménage.

Coût relatif moyen : Coût exprimé en années de revenus du ménage.

Crédits versés : Source modèle FANIE - S'entend hors prêts sociaux et 1% et hors rachats de prêts.

Hors assurance : Le taux moyen des prêts est la moyenne des taux d'intérêt des crédits constatés sur le périmètre d'étude de L'Observatoire Crédit Logement/CSA, hors assurance. On l'appelle aussi taux nominal. Il n'inclut aucuns frais liés au crédit, contrairement au TAEG.

Indicateur de solvabilité : c'est un indicateur de la capacité à acheter des emprunteurs. C'est l'inverse d'un taux d'effort théorique mesuré pour les emprunteurs intervenant sur un marché (par exemple neuf, ou accession à la propriété), ici base 100 en 2001.

Il faut donc intervenir : le niveau des taux d'intérêt, la durée des prêts accordés, le taux d'apport personnel des emprunteurs, le coût des opérations immobilières réalisées et le revenu des ménages concernés. Chacune de ces catégories d'informations est suivie par l'observatoire : il s'agit donc d'indicateurs cohérents entre eux mesurés sur des espaces d'observation identiques.

Marchés : certains indicateurs sont spécifiés pour chaque sous-ensemble du marché :

- Marché du neuf : indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour l'acquisition de biens immobiliers neufs.
- Marché de l'ancien : indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour l'acquisition de biens immobiliers anciens.
- Marché des travaux : indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour la réalisation de travaux seuls.

Opération immobilière : projet immobilier d'un particulier financé par recours à un ou plusieurs prêts immobiliers. En moyenne les emprunteurs mobilisent de l'ordre de 1,5 prêt par opération immobilière.

Production brute : il s'agit des engagements. Cela inclut les rachats de prêts.

Source OPCI (Observatoire de la Production des Crédits Immobiliers)

Production nette : il s'agit des offres acceptées. Cela est hors rachats de prêts et annulations.

Source OPCI (Observatoire de la Production des Crédits Immobiliers)

Rachat de prêts ou Rachat de créances : Source modèle FANIE

Toutes les analyses de L'Observatoire Crédit Logement / CSA excluent systématiquement les opérations de rachats de créances, les prêts relais et les prêts mixtes, c'est à dire les financements nouveaux incluant une part de rachat. Ces prêts ne constituant pas des crédits ayant financé une opération immobilière nouvelle.

Semestre glissant ou glissement semestriel : Période de 6 mois qui se termine au dernier mois entier passé. On parle de rythme semestriel (ou de glissement semestriel) mesuré sur un indicateur calculé en semestre glissant quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période semestrielle à la même période semestrielle de l'année précédente.

Exemple : S-2021

On compare le 1er semestre 2021 (S1-2021) au 1er semestre 2020 (S1-2020)

Taux : Le taux moyen des prêts est la moyenne des taux d'intérêt des crédits constatés sur le périmètre d'étude de L'Observatoire Crédit Logement / CSA, hors assurance et coût des sûretés. On l'appelle aussi taux nominal. Il n'inclut aucuns frais liés au crédit, contrairement au TAEG.

Trimestre glissant ou glissement trimestriel : Période de 3 mois qui se termine au dernier mois entier passé.

On parle de rythme trimestriel (ou de glissement trimestriel) mesuré sur un indicateur calculé en trimestre glissant quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période trimestrielle à la même période trimestrielle de l'année précédente.

Exemples

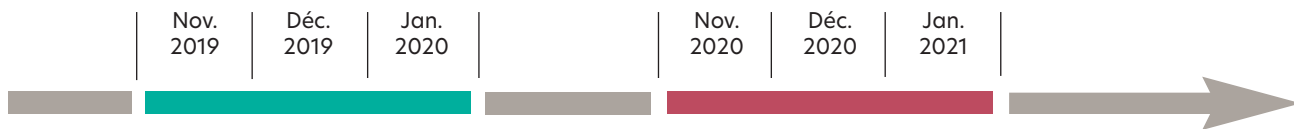
- + 2,5% au 2e trimestre 2021 (T2-2021), en mars 2021

On compare le 2e trimestre 2021 (T2-2021) au 2e trimestre 2020 (T2-2020)

Ou

- + 3% en janvier 2021

On compare la période qui va de **novembre 2020 à janvier 2021** compris, à la période qui va de **novembre 2019 à janvier 2020** compris.



NOTE DE MÉTHODE

La place qu'occupe Crédit Logement dans le marché des crédits immobiliers (hors les renégociations, les rachats de crédits, les prêts relais et les paiements de soulte), tant au regard du nombre des opérations immobilières dont le plan de financement comporte un prêt bénéficiant de sa garantie qu'à celui du volume des productions associées, est notable : près d'un quart du marché de l'accession à la propriété, près de 40 % du marché des résidences secondaires, plus de 80 % du marché de l'investissement locatif privé.

Au total, la production garantie par Crédit Logement couvre près de 25 % des marchés résidentiels : plus du tiers du marché du neuf et près de 30 % du marché de l'ancien.

En outre peu de différences significatives séparent la structure des clientèles cautionnée par Crédit Logement et celle de l'ensemble du marché que révèle l'Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA). Cela est notable lorsqu'on retient comme critère de segmentation des clientèles, les tranches d'âge ou les PCS. En revanche, la répartition des emprunteurs selon les tranches de revenus fait apparaître une sous-représentation des « moins de 2 SMIC » et, a contrario, une sur-représentation des « plus de 5 SMIC » : la faible diffusion de la caution parmi les bénéficiaires de PTZ et/ou de PAS permet d'expliquer cette différence (la caution n'étant pas éligible à cette seconde nature de prêt). Mais comme l'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels analyse à titre principal le marché des seuls prêts bancaires (91.2 % du total des crédits immobiliers accordés aux particuliers de 2015 à 2020), les précédentes spécificités de structure s'atténuent, jusqu'à disparaître. Comme il en est d'ailleurs de la répartition des clientèles selon le type de marché considéré (accession à la propriété, investissement locatif, résidences secondaires, marché du neuf, marché de l'ancien...).

LE TABLEAU DE BORD

Le tableau de bord des marchés a donc été élaboré en tirant avantage de cette très bonne représentativité de Crédit Logement dans l'ensemble de la production de crédits immobiliers.

Au préalable, l'ensemble du marché a été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues lors de la réalisation des analyses du marché effectuées à partir de l'Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA) :

- ◆ 5 catégories de marché, afin d'intégrer la diversité des marchés immobiliers : accession dans le neuf, accession dans l'ancien, résidences secondaires, investissement locatif, travaux ;
- ◆ 4 zones géographiques, afin de tenir compte des spécificités régionales des marchés soulignées par l'OFL : Ile-de-France, PACA, Rhône-Alpes, reste du territoire ;
- ◆ 3 catégories d'établissements distributeurs, afin de prendre en considération les stratégies de financement des réseaux et les particularités des clientèles et des bassins d'habitat concernés : banques généralistes, banques mutualistes et coopératives, banques spécialisées ;
- ◆ 3 groupes de ménages, afin de ne pas négliger les conséquences des habitudes et des contraintes socio-professionnelles et financières : revenus modestes (moins de 3 SMIC), revenus moyens (3 à 5 SMIC), revenus aisés (5 SMIC et plus).

Ce sont donc au total 180 micromarchés qui ont été délimités.

Sur chaque micro marché, L'Observatoire a choisi de construire, chaque mois et chaque trimestre, 6 indicateurs :

- ◆ le niveau du taux d'intérêt nominal moyen (hors assurance et coût des sûretés) pour les seuls prêts bancaires (hors les prêts relais et les rachats de créances) ;
- ◆ la durée moyenne des crédits accordés pour les seuls prêts bancaires (hors les prêts relais et les rachats de créances) ;
- ◆ le coût moyen des opérations immobilières financées (hors frais) ;
- ◆ le revenu moyen des ménages ayant réalisés ces opérations immobilières ;
- ◆ le coût relatif moyen des opérations immobilières réalisées ;
- ◆ l'endettement total moyen pour les opérations immobilières concernées.

La structure de marché utilisée pour ré agréger ces indicateurs et construire les indices suivis par L'Observatoire a été élaborée à partir de l'OFL : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2015 - 2020 et calculée sur le nombre des opérations immobilières réalisées sur chacun des 180 micromarchés.

STRUCTURE PRINCIPALE DU MARCHÉ (2015-2020)

Selon le nombre des opérations immobilières réalisées avec recours au crédit

Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires

Source : Observatoire du Financement du Logement - OFL/CSA

Structure	En 10 000 ^e
Ile-de-France	1 560.7
Rhône-Alpes	1 557.1
PACA	359.1
Autres régions	6 523.1

Structure	En 10 000 ^e
Accession neuf	1 475.1
Accession ancien	5 554.3
Résidences secondaires	373.7
Investissement locatif	696.9
Travaux	1 899.9

Structure	En 10 000 ^e
Moins de 3 SMIC	5 126.7
De 3 à 5 SMIC	3 068.7
5 SMIC et plus	1 804.6

LES INDICATEURS MENSUELS D'ACTIVITÉ

Le tableau de bord des marchés de L'Observatoire Crédit Logement/CSA s'est enrichi de 3 indicateurs mensuels d'activité permettant de suivre la production de prêts bancaires accordés (hors les renégociations, les rachats de crédits, les prêts relais et les paiements de soulte) : en distinguant l'ensemble du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le marché du neuf et le marché de l'ancien.

De 2015 à 2020, les prêts bancaires du secteur concurrentiel ont représenté, en moyenne, 91.2 % du total des crédits immobiliers accordés aux particuliers (source OPCI) : dans le même temps, les prêts conventionnés (PAS et PC ordinaires) représentaient 5.9 % de la production, les PTZ 2.9 % de la production et l'épargne-logement (comptes et plans confondus) moins de 0.1 % de la production.

L'ensemble du marché a alors été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues par L'Observatoire Crédit Logement/CSA.

Ce sont donc au total 180 micromarchés qui ont été délimités. Pour chacun d'entre eux, L'Observatoire mesure chaque mois un indice élémentaire (base 100 en 2015) du niveau des prêts bancaires accordés. Chaque indice élémentaire reste provisoire tant que le trimestre auquel il correspond n'est pas terminé : à chaque fin de trimestre, les indices mensuels deviennent définitifs.

Les indices élémentaires sont ensuite ré agrégés selon une structure de marché élaborée à partir de l'OFL : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2015 - 2020 et calculée sur la production de prêts bancaires classiques réalisée sur chacun des 180 micromarchés.

La comparaison entre les évolutions que décrivent ces indicateurs et principalement l'indicateur relatif à l'ensemble du marché d'une part et d'autre part les indices d'évolution construits à partir des statistiques trimestrielles de la Banque de France (crédits mis en force) et de l'OPCI (offres acceptées) permet de souligner l'intérêt de la démarche :

- ◆ l'OPCI (Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers) permet de connaître les tendances trimestrielles du marché : les évolutions d'un trimestre T sont en général disponibles à la fin du mois suivant la fin du trimestre T. Le niveau de la production est mesuré hors les renégociations, les rachats de crédits, les prêts relais et les paiements de soulte ;
- ◆ les statistiques trimestrielles de la Banque de France concernant un trimestre T sont quant à elles disponibles en fin du trimestre suivant, donc avec trois mois de retard. Le niveau de la production est mesuré hors les renégociations ;
- ◆ les indicateurs Crédit Logement/CSA sont disponibles en version provisoire au début de la première semaine suivant la fin du mois et en version définitive, au début de la première semaine suivant la fin du trimestre.

L'avantage des indicateurs d'activité Crédit Logement/CSA est ainsi évident dès lors qu'il s'agit de connaître avec précision les tendances les plus récentes de la production de crédits immobiliers aux particuliers.

STRUCTURE PRINCIPALE DU MARCHÉ (2015-2020)

Selon la production de prêts bancaires classiques

Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires
Source : Observatoire du Financement du Logement - OFL/CSA

Structure	En 10 000 ^e
Ile-de-France	2 588.8
Rhône-Alpes	1 392.3
PACA	410.5
Autres régions	5 608.4

Structure	En 10 000 ^e
Accession neuf	1 714.5
Accession ancien	6 670.5
Résidences secondaires	384.4
Investissement locatif	684.9
Travaux	545.8

Structure	En 10 000 ^e
Moins de 3 SMIC	3 740.2
De 3 à 5 SMIC	3 522.0
5 SMIC et plus	2 737.8

L'enquête réalisée en 2021 par l'O.F.L.

Chaque année, depuis 1978, l'Observatoire Permanent sur le Financement du Logement de CSA réalise une enquête nationale sur le financement par emprunt des opérations immobilières effectuées par les ménages. Cette enquête conduite auprès des établissements distributeurs de crédits permet de recueillir des dossiers de prêts ayant financé l'acquisition d'un logement principal, d'une résidence secondaire ou d'un bien en immobilier de rapport ou la réalisation de travaux.

L'accroissement de la taille de l'échantillon réalisé au cours des dernières années permet de disposer d'un échantillon représentatif des opérations de financement réalisées chaque année. Un tel échantillon permet alors d'explorer les spécificités régionales des flux de l'accession à la propriété, de mieux rendre compte du rôle et de la place des grands réseaux de distribution des crédits immobiliers aux particuliers et de détailler les évolutions et les caractéristiques de certaines sous populations spécifiques (les ménages pauvres accédants à la propriété, les primo accédants, les jeunes...). Ainsi chaque année depuis 2019, la taille de l'échantillon analysé est au moins égale à 150 000 dossiers (Tableau E1).

Dans ce cadre, des suréchantillonnages sont réalisés afin d'approfondir la description et l'analyse de certains marchés régionaux (l'Ile-de-France, par exemple) ou de certains produits de financement et d'aide (le PAS ou la place de la caution dans le marché, par exemple). La taille de l'échantillon traité autorise aussi une analyse régionale détaillée des flux de l'accession à la propriété ou de l'investissement locatif privé ; un examen précis des caractéristiques des accédants amenés à utiliser des prêts de longue durée (20 ans ou 25 ans, par exemple) ; une représentation cartographique détaillée au niveau communal des principales caractéristiques de l'accession à la propriété...

Lorsque les résultats ne concernent que les seules opérations d'accession à la propriété réalisées en Métropole, dans le neuf et dans l'ancien, l'échantillon porte sur 97 600 opérations réalisées et financées en 2021, dont 28 400 en Ile-de-France. Le taux de sondage associé à cet échantillon est de 11 % en Métropole et de 20.9 % pour l'Ile-de-France.

Et depuis 2012, un échantillon supplémentaire est constitué afin d'observer les caractéristiques de l'accession à la propriété dans les DOM. Il concerne 1 300 dossiers en 2021 (Tableau E2) : soit un taux de sondage de 43.3 % pour les DOM.

Tableau E1 - Les échantillons collectés en 2021 en Métropole (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2021	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble Métropole
Résidences principales	78,7	18,9	14,6	112,2
Résidences secondaires	7,5	0,8	0,6	9,0
Investissement locatif	23,0	14,1	1,0	38,1
Ensemble	109,2	33,9	16,2	159,3

Tableau E2 - Les échantillons collectés en 2021 dans les DOM (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2021	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble DOM
Résidences principales	1,0	0,3	0,1	1,4
Résidences secondaires	0,1	0,0	0,0	0,1
Investissement locatif	0,5	0,3	0,0	0,8
Ensemble	1,6	0,6	0,1	2,3

Principales étapes	Stade	Histoire du dossier de prêt	Niveau dans la chaîne de production	Délai ⁽¹⁾
1. Création du dossier		Rencontre avec le banquier pour une demande de financement		
2. Demande de prêt	Autorisations	Engagement de l'établissement à l'égard du client : le distributeur formalise son offre ⁽²⁾	Engagements	2 m ⁽³⁾
3. Émission de l'offre		Le banquier choisi prépare le dossier : émission du contrat d'offre de prêt		1 m ⁽⁴⁾
4. Signature du contrat		Après acceptation de l'offre (délai de rétractation de 10 jours) signature du contrat par le client	Offres acceptées	~ 1 m
5. Mise à disposition des fonds		Déblocage des sommes empruntées		
	Mises en force	Comptabilisation de l'ensemble du prêt lors du déblocage du premier € versé	Mises en force	2 à 3 m
	Versements	Comptabilisation des décaissements	Versements	4 à 5 m ⁽⁵⁾

⁽¹⁾ Délai moyen d'immobilisation du dossier à ce niveau de la chaîne de production (en mois).

⁽²⁾ Risques d'annulation multiples (risque sur l'opération en cas de PC, absence de suite en cas de doublons...).

⁽³⁾ Temps de la démarche vis-à-vis du notaire, temps de la promesse de vente...

⁽⁴⁾ Temps nécessaire aux échanges/vérifications avec le notaire.

⁽⁵⁾ Avec des délais forts variables selon les types d'opérations financées : en moyenne, de l'ordre de 2 mois pour des travaux; de 2 à 3 mois pour l'ancien; de 6 à 7 mois pour du neuf.

Remarque : l'OPCI suit la production nette (hors rachats de prêts) donnant lieu à versements (qui alimentent les encours) dans un délai moyen de 5 à 6 mois.

Exemple : la production de crédits immobiliers aux particuliers en 2021 (en milliards d'euros)

Type d'agrégat concerné	Source	Niveau dans la chaîne de production	Précisions de méthode	2021 en milliards €
Ensemble de la production	OPCI	Engagements	Dont l'ensemble des rachats de créances	228,10
Production nette	OPCI	Offres acceptées	Hors les rachats et les annulations	199,47
Rachat de créances	FANIE			15,24
Crédits versés hors prêts sociaux	FANIE	Versements	Hors les rachats	196,80
Crédits mis en force	Banque de France	Mises en force	Hors les rachats	195,73





Les précédentes éditions de cette brochure,
qui permettent de retrouver l'ensemble des années depuis 2001,
sont disponibles, sur simple demande, auprès de la
Direction du Développement et de la Communication de Crédit Logement.
contactobservatoire@creditlogement.fr

Réalisation : vblproduction.fr

L'Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels
a été créé grâce au partenariat noué entre
Michel Mouillart, Professeur d'Économie,
l'Institut CSA et
la Direction des Risques de Crédit Logement.