



Tableau de bord mensuel Février 2022

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

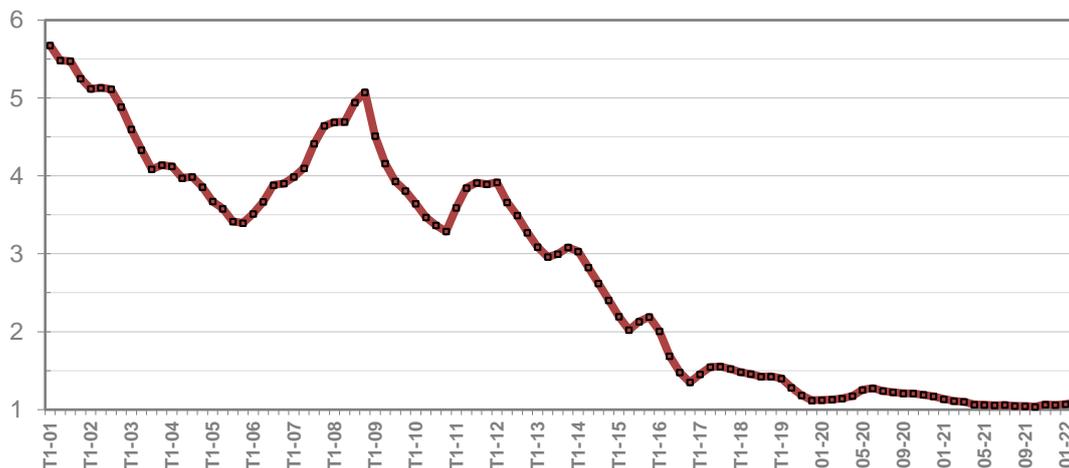
⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire (taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En février 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.09 % (1.12 % pour l'accession dans le neuf et 1.11 % pour l'accession dans l'ancien).

En dépit de la persistance de l'inflation et de l'augmentation rapide des taux obligataires, les établissements bancaires contiennent les taux crédits immobiliers à des niveaux très attractifs pour les emprunteurs. Ils s'efforcent ainsi de limiter les conséquences du durcissement des conditions d'octroi des crédits aux particuliers imposé par les autorités françaises de contrôle des banques et dont la stricte application pèse sensiblement sur leurs offres depuis le début de l'année. La remontée des taux reste en outre limitée par les niveaux actuels des seuils de l'usure qui, depuis la fin de l'été dernier, ont été stabilisés à des niveaux particulièrement bas par la Banque de France, après quatre années de recul.

Néanmoins, depuis décembre 2021, les taux des prêts ont tous augmenté, quelle que soit leur durée à l'octroi. Les hausses restent cependant très modérées : de 7 points de base (pdb) pour les prêts à 15 ans et 4 pdb pour ceux à 20 ans et à 25 ans. La remontée reste la moins importante sur les prêts les plus longs qui s'adressent le plus souvent aux emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel, mais les plus impactés par le durcissement des conditions d'octroi : les banques cherchant toujours à préserver l'accès au crédit des (primo) accédants à la propriété et de certains (primo) investisseurs. Mais la déformation de la structure de la production (le renforcement de la part des durées les plus longues) réussit encore à neutraliser une partie de l'impact global de ces hausses sur le taux moyen. De plus, depuis décembre dernier, alors que le taux moyen a cru de 3 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 4 pdb sur le marché des travaux (1.03 % en février 2022) et sur celui de l'ancien (1.11 % en février 2022) et de 3 pdb sur celui du neuf (1.11 % en février 2022).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Février	2019	1,42	1,22	1,39	1,63
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Février	2020	1,13	0,93	1,08	1,33
Décembre	2020	1,17	0,97	1,10	1,35
Février	2021	1,11	0,90	1,03	1,27
Décembre	2021	1,06	0,86	0,99	1,13
Février	2022	1,09	0,93	1,03	1,17

De plus, depuis le début de l'année, les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, notamment) ont connu l'augmentation des taux la moins rapide, même sur les durées les plus longues : pour des prêts à 25 ans, le taux proposé à ces emprunteurs a cru de 4 pdb (et de seulement 2 pdb pour les emprunteurs du 3^{ème} groupe), alors que la hausse a été de 8 pdb pour ceux du 1^{er} groupe.

Enfin, en février 2022 tous les emprunteurs ont encore bénéficié d'un taux inférieur à celui de l'inflation (indice des prix harmonisé, IPCH) qui s'est établie sur un rythme annuel de 2.55 % d'après l'INSEE.

Prêts du secteur concurrentiel		FEVRIER 2022			DECEMBRE 2021			
		TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe		0,69	0,81	0,98	0,62	0,72	0,90
	2ème groupe		0,85	0,97	1,10	0,78	0,91	1,05
	3ème groupe		0,97	1,07	1,19	0,90	1,03	1,17
	4ème groupe		1,19	1,28	1,42	1,14	1,25	1,38
	Ensemble		0,93	1,03	1,17	0,86	0,99	1,13

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

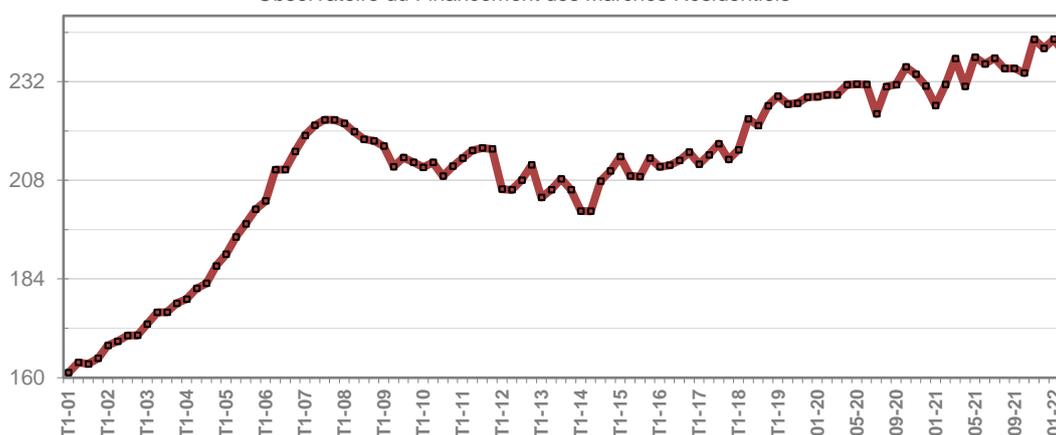
En février 2022, la durée moyenne des prêts s'est établie à 239 mois (260 mois pour l'accession dans le neuf et 249 mois pour l'accession dans l'ancien).

¹ Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre la médiane et Q3.

Depuis novembre 2021, la durée moyenne des crédits octroyés se maintient à haut niveau, en dépit des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Elle est d'ailleurs parvenue à des niveaux jamais observés par le passé : par exemple, alors que cette durée était de 13.6 ans en 2001 (163 mois), elle s'est établie à 19.9 ans en février. Cela permet d'absorber en partie les conséquences de la hausse des prix des logements qui perdure et d'amortir, dans le contexte des taux bas, l'impact que l'augmentation 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 et des investisseurs dans le locatif.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



D'ailleurs en février, 63.7 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : le poids relatif de cette tranche de durées progresse donc encore pour s'établir à un niveau jamais constaté par le passé. Dans le même temps, la part de la production à plus de 25 ans a quasiment disparu du paysage (0.1 % en février 2022). Et celle des prêts les plus courts (15 ans et moins) diminue toujours : à 13.2 % du total de la production, soit le pourcentage le plus bas que L'Observatoire a eu à connaître jusqu'alors.

Les durées

(en années)	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
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
	M02-2022	3,6	9,6	23,0	63,7	0,1	100,0

I.2. Les conditions d'expression de la demande

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

En février 2022, la demande poursuit sa transformation en réponse au renforcement des difficultés d'accès au marché des crédits des ménages faiblement dotés en apport personnel. Et la part des ménages plus aisés se renforce : les revenus des ménages qui réalisent leurs projets immobiliers progressent donc rapidement (+ 4.0 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel, contre

+ 1.1 % en 2021). Aussi, comme les ménages encore sur le marché accomplissent des projets plus ambitieux que ceux qui en ont été exclus, le coût des opérations réalisées progresse très rapidement (+ 9.8 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel, contre + 4.4 % en 2021). Dans ces conditions, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constaté jusqu'alors : 4.8 années de revenus en février 2022, contre 4.5 années de revenus il y a un an à la même époque.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

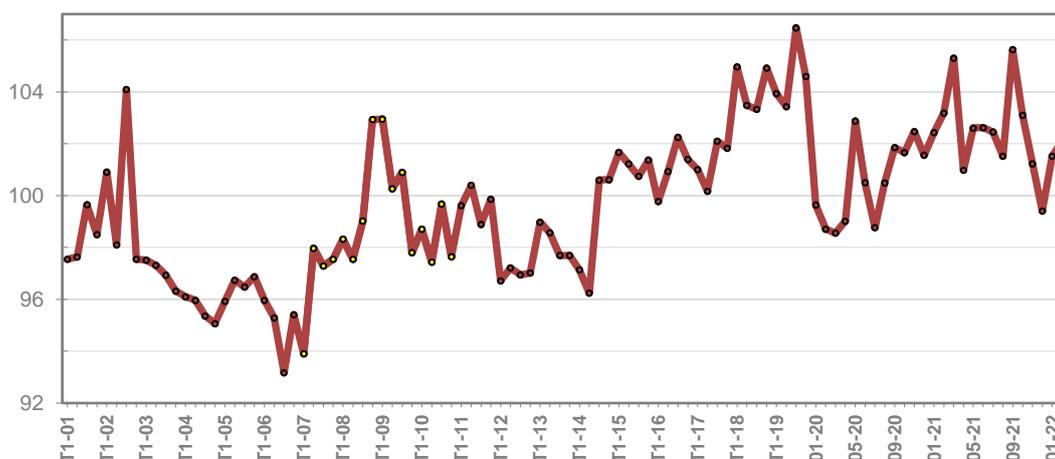
Durant deux années, la remontée de l'apport personnel a été rapide : avec la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019, la hausse a été de 34 % sur deux ans, pesant de plus en plus lourdement sur le dynamisme du marché des crédits. Mais depuis le début de 2022, le niveau de l'apport personnel s'élève moins rapidement (+ 8.3 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel, après + 12.5 % en 2021) : les taux d'apport des ménages qui restent sur le marché sont maintenant suffisants, au regard des exigences des autorités françaises de contrôle des banques.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2020)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Mais en dépit de la transformation de la demande et alors que la hausse des prix des logements se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande ne se ressaisit pas vraiment. Les nouveaux emprunteurs recourent en effet plus largement au crédit immobilier que par le passé : ils bénéficient en effet de bonnes capacités d'emprunt et donc, réalisant des projets immobiliers plus ambitieux, le

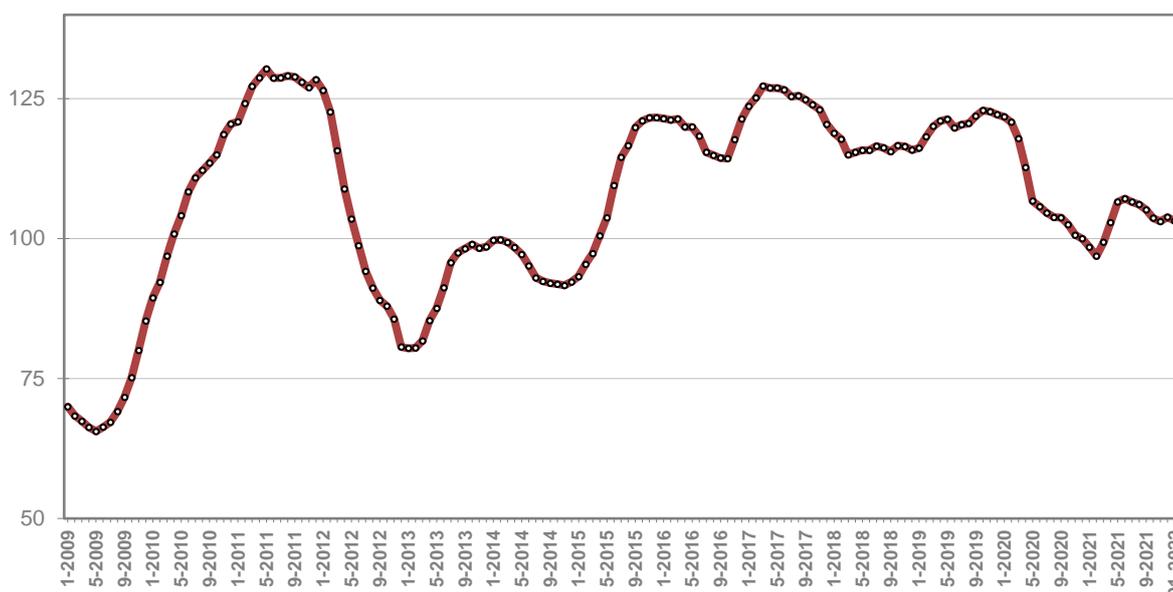
montant moyen des crédits utilisés progresse nettement (+ 10.3 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2021).

I.3. L'activité du marché des crédits

Après une année 2020 de récession du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le redressement de l'activité constaté durant le 1^{er} semestre 2021 avait été rapide, avec une production réalisée en augmentation de 14.3 % en glissement annuel et un nombre de prêts accordés, de 15.0 % : la bonne tenue du marché ayant été portée par le rebond de la demande observé à partir de mars, alors que l'activité en janvier et février 2021 avait été très dégradée (en glissement annuel, - 22.1 % sur les deux premiers mois 2021 pour la production et - 16.4 % pour le nombre de prêts). Mais après plusieurs mois d'expansion du marché, le rythme d'évolution de la production a ensuite ralenti durant l'été, bien au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel. 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 à fin décembre 2021 en niveau semestriel glissant, la production a reculé de 4.9 % en glissement annuel et le nombre de prêts, de 6.3 %.

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2020)

Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'affaiblit depuis le début de l'année, en dépit d'un mois de février moins perturbé que janvier avait pu l'être : avec - 1.5 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel (mais par référence à un mauvais début d'année 2021). Alors qu'en raison d'un recours à des montants moyens empruntés élevés par des acheteurs qui disposent d'un apport personnel plus important et acquièrent des logements plus coûteux (meilleure localisation et qualité supérieure), la production de crédit a augmenté de 8.6 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant peut donc encore progresser, bénéficiant pleinement d'un effet de base (mauvais début d'année 2021) : avec à fin février et en glissement annuel, + 10.4 % pour la production (contre - 20.4 % il y a un an à la même époque) et + 6.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (- 19.8 % il y a un an).

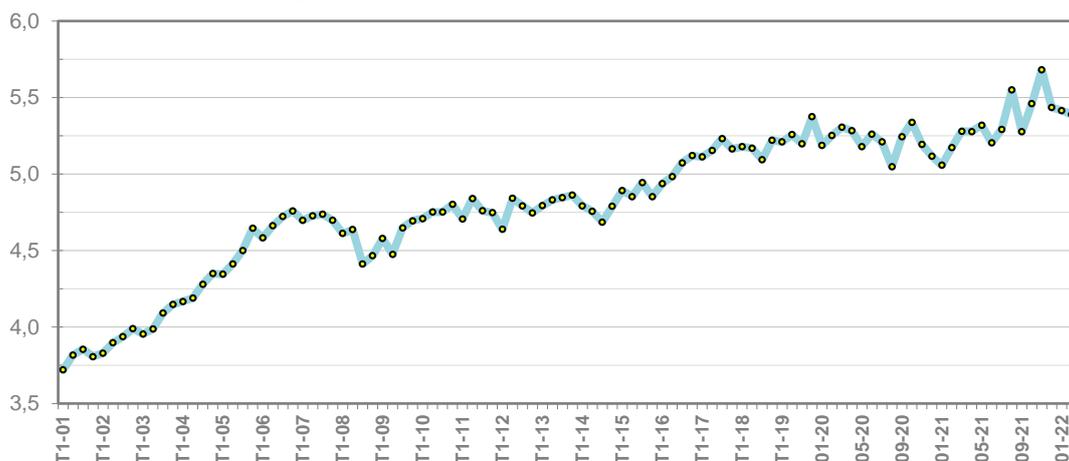
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf

Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse à un rythme toujours plus soutenu (+ 7.4 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel, contre + 2.5 % en 2021). De même, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations s'élèvent plus rapidement qu'auparavant (+ 2.9 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel, contre + 0.3 % en 2021). Les dispositions spécifiques prévues par l'ACPR, en faveur des opérations en VEFA et des contrats de construction de maisons individuelles, et le relèvement de la marge de flexibilité au bénéfice de la primo-accession à la propriété n'ont pas produit les effets escomptés, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel ayant très souvent anticipé la réalisation de leurs projets au début de l'automne 2021 : une augmentation plus rapide des revenus en constitue une des conséquences. Dans ces conditions, le coût relatif recule pour s'établir à 5.4 années de revenus en février 2022, contre + 5.1 années de revenus il y a un an à la même époque. Au début de l'année 2001, le coût relatif était de 3.7 années de revenus.

**Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché du neuf**

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le contexte de la transformation rapide du marché constatée depuis 2019, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs avait fortement augmenté durant les deux dernières années (+ 26 % au total). Mais depuis le début de 2022, le niveau de l'apport personnel s'élève moins rapidement (+ 6.2 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel, après + 8.6 % en 2021) : les taux d'apport des ménages qui restent sur le marché sont maintenant suffisants, au regard des exigences des autorités françaises de contrôle des banques.

L'indicateur de solvabilité de la demande : marché du neuf

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans ce contexte, grâce aussi à des conditions de crédit toujours propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité qui avait été pénalisé dès 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande, puis par l'augmentation des prix des logements neufs se maintient à un niveau élevé. La sortie du marché des clientèles les moins bien dotées en apport personnel explique largement cette situation.

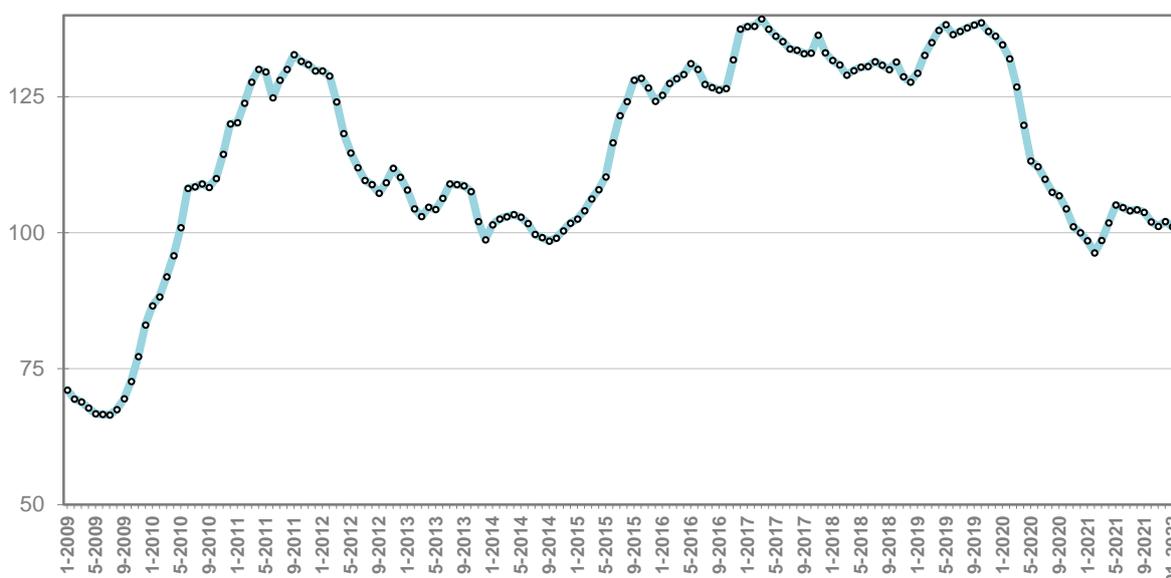
Dès le 1^{er} semestre 2021, le marché des crédits au neuf a pu bénéficier de l'amélioration exceptionnelle des conditions de crédit proposées et du dynamisme de l'offre bancaire et des dispositions spécifiques prises par l'ACPR en faveur de la primo-accession. La production réalisée a ainsi rebondi, en augmentation de 4.3 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 9.5 %. Cependant, après un bon 1^{er} semestre, 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. Et à fin décembre 2021 en niveau semestriel glissant, la production a reculé de 2.3 % en glissement annuel et le nombre de prêts, de 5.0 %.

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est encore plus affaibli, depuis le début de l'année : avec - 4.0 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel, mais par référence à début d'année 2021 très médiocre (- 18.9 %, en glissement annuel). Et comme pour l'ensemble du marché, en raison d'un recours à des montants moyens empruntés élevés par des acheteurs disposant d'un apport personnel plus important, mais qui acquièrent des logements plus coûteux (meilleure localisation et qualité supérieure), la production de crédit a augmenté de 11.4 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel (après - 28.1 % en 2021 à la même époque).

Ainsi, confirmant les évolutions constatées au cours des derniers mois, l'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse en février 2022 : avec en glissement annuel, + 9.1 % pour la production (contre - 26.1 % il y a un an à la même époque) et + 5.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 27.0 % il y a un an).

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2020)

Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



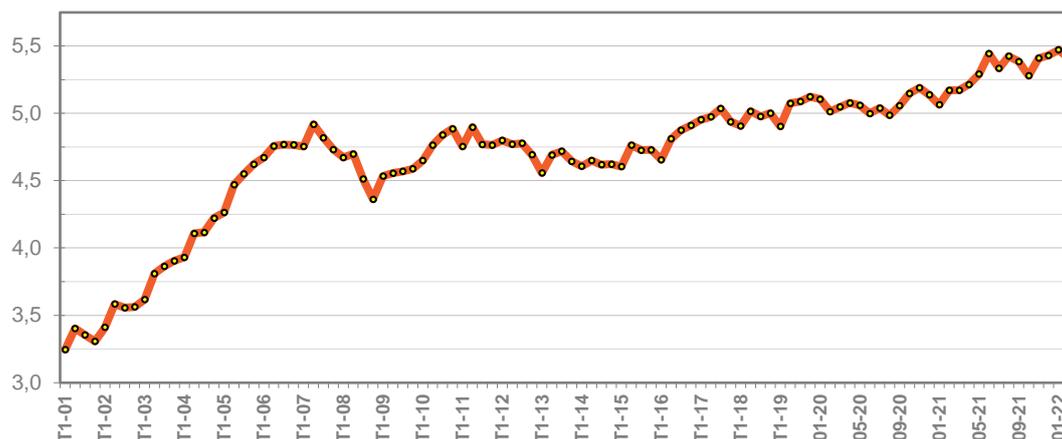
⇒ **Le marché de l'ancien**

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte les ménages les moins bien dotés en apport personnel : nombre d'entre eux ont été contraints à l'abandon de leurs projets d'achat de logements anciens. Et la situation ne s'est guère améliorée depuis le début de l'année 2022, dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF. D'autant que que la tension sur le coût

des opérations ne se relâche pas (+ 7.1 % sur janvier et février, en glissement annuel, après + 5.0 % en 2021) : le resserrement de l'accès au crédit renforçant les transformations du marché observée depuis 2020. Dans ces conditions, les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent bien plus rapidement que par le passé (+ 2.4 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel, après + 0.8 % en 2021). Aussi le coût relatif des opérations réalisées se maintient sur les niveaux très élevés observés jusqu'alors : 5.4 années de revenus en février 2022, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque.

**Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché de l'ancien**

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En revanche, et comme sur le marché du neuf, le niveau de l'apport personnel progresse maintenant moins rapidement que durant les deux dernières années (+ 8.1 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel, après + 11.6 % en 2021) : néanmoins, entre 2019 et 2021, l'apport moyen s'était accru de 21 %. Aussi, grâce à des conditions de crédit qui restent très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande a retrouvé les niveaux élevés des années passées, en dépit d'une hausse des prix des logements rapide et persistante.

L'indicateur de solvabilité de la demande : marché de l'ancien

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Comme sur le marché du neuf, le rebond de la demande observé à partir de mars 2021 avait permis à l'activité de se redresser rapidement. La production réalisée durant le 1^{er} semestre 2021 a ainsi été en augmentation de 40.4 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 31.8 %. Ce redressement de l'activité avait été encouragé par le dynamisme d'une offre bancaire qui se préparait

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 durant tout le 2nd semestre. Ainsi la production mesurée à fin décembre 2021 en niveau semestriel glissant était en diminution de 15.7 % en glissement annuel et le nombre de prêts, de 22.2 %.

Et dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est encore affaibli : avec - 12.0 % sur les deux premiers mois 2022, en glissement annuel (- 10.1 % il y a un an à la même époque). Et comme pour l'ensemble du marché, en raison d'un recours à des montants moyens empruntés plus élevés par des acheteurs disposant d'un apport personnel plus important et qui acquièrent des logements plus coûteux, la production de crédit n'a que faiblement reculé sur les deux premiers mois 2022, de 2.2 % en glissement annuel (après - 6.3 % sur le début d'année 2021, en glissement annuel).

Néanmoins, l'activité mesurée en niveau annuel glissant réussit encore à progresser par référence à un début d'année 2021 qui n'avait pas été exceptionnel : avec en glissement annuel, + 8.8 % en février 2022 pour la production (contre - 8.4 % il y a un an à la même époque), contre seulement + 0.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 10.6 % il y a un an).

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2020)

Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

