



# Immo Trend

Le cahier de l'immobilier

**Ranto Rabeantoandro**

Direction des Etudes Economiques /  
Direction Finance et Stratégie



Juin 2022

## Des prix toujours à la hausse au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et début de remontée des taux des crédits

**Début 2022, les transactions dans l'ancien ont marqué le pas** par rapport à la même période de l'année passée. **Les prix, connus jusqu'au 1<sup>er</sup> trimestre de cette année, ont encore progressé de manière soutenue. Sur le marché du neuf,** les ventes se sont redressées par rapport à la fin d'année 2021 mais **la commercialisation des logements est restée en repli** sur un an et est loin du niveau d'avant crise. Du côté de la construction résidentielle, les autorisations ont nettement rebondi mais les mises en chantier n'ont que très peu progressé. **Les prix dans le neuf continuent d'augmenter.**

**La production de crédits nouveaux s'est considérablement accrue l'année dernière et la tendance s'est encore prolongée en début d'année. Le taux moyen des crédits immobiliers a commencé à se redresser à partir d'un bas niveau.** Les conditions d'octroi se sont resserrées avec le renforcement de l'exigence en matière d'apport personnel.

**D'ici la fin de l'année prochaine, le coût du crédit devrait nettement se raffermir** suivant un redressement du rendement de l'OAT et **la hausse des prix devrait se tempérer.**

Achevé de rédiger le 13/06/2022

## Marché de l'ancien

- **Transactions** : début de ralentissement de l'activité (-1,5 % sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre 2022)
- **Prix** : des prix toujours en progression au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (+7,3 % sur un an)

## Marché du neuf

- **Ventes et mises en vente** : commercialisation de logements neufs toujours en repli sur un an
- **Stocks des promoteurs** : poursuite de la baisse des stocks à un niveau historiquement bas
- **Construction de logements** : reprise du marché de la construction
- **Prix** : progression encore importante des prix (+3,7 % sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre)

## Crédit à l'habitat

- **Crédits nouveaux** : production de crédits toujours en progression (+30 % sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre)
- **Taux des crédits** : rehaussement apparent des taux des crédits immobiliers
- **Critères d'octroi** : niveau d'apport personnel exigé toujours en hausse
- **Demande de crédits perçue par les banques** : pas d'évolution récente significative

## Marché de l'ancien

- **Transactions** : probablement en baisse par rapport à 2021 mais à un niveau toujours élevé
- **Prix** : net ralentissement des prix à l'horizon 2023

## Marché du neuf (d'après l'enquête trimestrielle dans la promotion immobilière de l'Insee) :

- **Volumes** : possible redressement des transactions à court terme en contrecoup du repli engendré par la crise sanitaire mais perspective de croissance modérée des mises en chantier
- **Prix** : poursuite de la hausse des prix surtout en fonction de l'évolution du coût de la construction

## Crédit à l'habitat

- **Taux des crédits** : forte remontée suivant le redressement du rendement de l'OAT 10 ans
- **Critères d'octroi** : détente probable sur les critères en soutien à la solvabilité des ménages
- **Crédits nouveaux** : effritement de la production suivant l'évolution des transactions et des prix

# TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

# Marché de l'ancien - National (transactions)

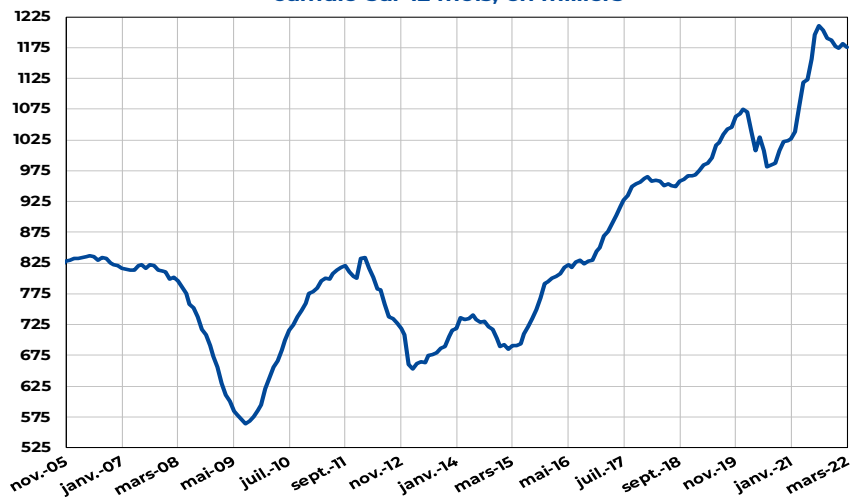
Début de ralentissement de l'activité

**Fin mars 2022, le nombre de transactions sur le marché des logements anciens a atteint 1 175 000** (en cumul sur 12 mois), soit +8,8 % en glissement annuel, **un rythme en nette décélération** (+12 % en moyenne en 2021). Par ailleurs, d'après nos estimations, **le volume de transactions sur le 1<sup>er</sup> trimestre de cette année se serait contracté de 1,5 %** par rapport à la même période de 2021.

Pour mémoire, le marché est resté soutenu par des conditions d'emprunt globalement favorables notamment des taux des crédits immobiliers en 2021 au plus bas niveau jamais observé. **Le ralentissement observé en début d'année reflète donc un marché contraint par un début de resserrement sur les taux, ce dernier ayant pris de l'ampleur depuis le printemps.**

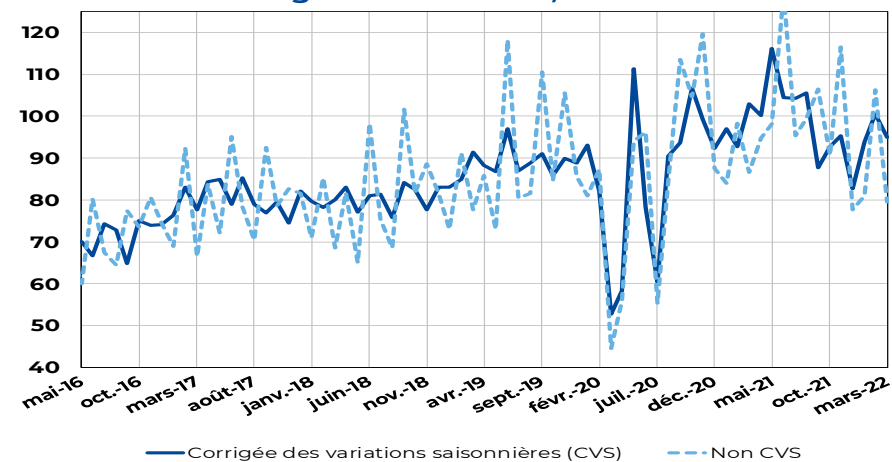
**Cette année, il est donc peu probable que le marché se renforce davantage.** Il pourrait rester sur un plateau haut mais le rehaussement très marqué des taux ainsi que la forte poussée d'inflation devraient jouer négativement.

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois, en milliers



Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, calculs LBP

Estimation du nombre de transactions mensuelles de logements anciens, en milliers



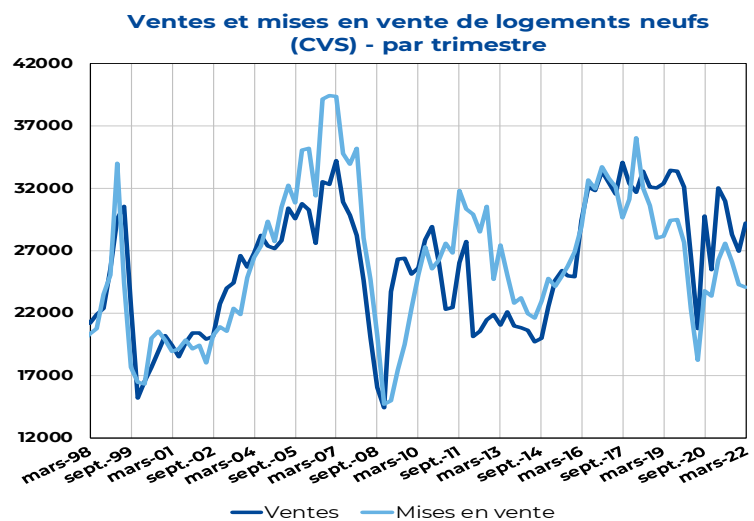
Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, calculs LBP

# Marché du neuf – National (ventes promoteurs)

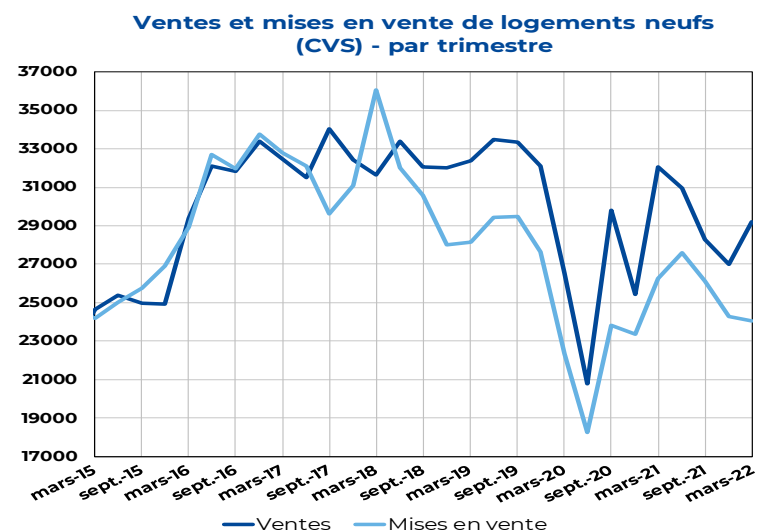
## Repli de la commercialisation de logements neufs

**Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, les ventes ont diminué de près de 9 % en glissement annuel et sont restés sur un même ordre de retard par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, période pré-crise.** Toutefois, elles se sont redressées de près de 8 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. **Pour rappel, une hausse de 15 % des réservations a été observée en 2021** par rapport à l'année précédente mais elles sont restées en recul de 11 % par rapport à 2019. Une baisse a été observée tant pour les logements individuels (-8 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2021) que pour les logements collectifs (-16 %). **Les annulations de réservation ont augmenté de près de 11 % sur un an** après une baisse de 24 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Elles ont ainsi représenté 14,9 % sur les trois premiers mois de l'année (+2,7 points sur un an).

De leur côté, **les mises en vente ont aussi reflué** (-8,5 % sur un an et -0,9 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021). En outre, elles sont restées en recul de près de 13 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019. Une baisse plus importante de l'offre a été observée du côté des maisons (-16 % contre -8,3 % pour les appartements). Pour mémoire, **une hausse des mises en vente de 21 % a été observée en 2021 par rapport à 2020. Il s'agissait d'un contre coup aux effets de la crise en 2020** car elles étaient en baisse de 8,8 % par rapport à 2019.



Sources: Ministère du Logement, calculs LBP



Sources: Ministère du Logement, calculs LBP

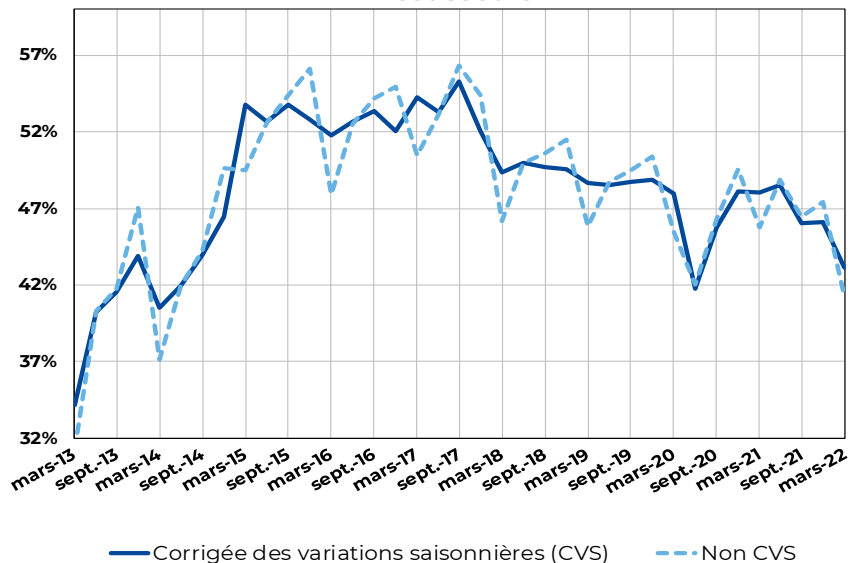
# Marché du neuf – National (ventes promoteurs)

(suite)

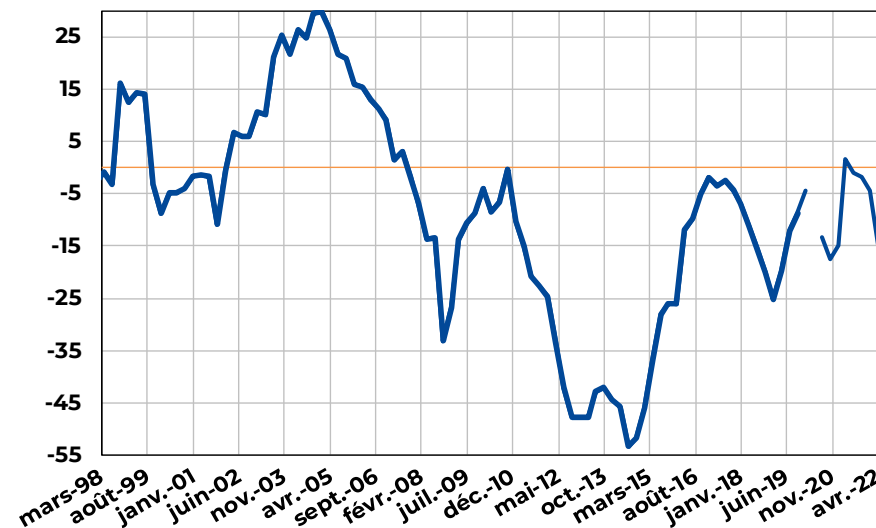
Pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, l'opinion des promoteurs quant à la demande de logements neufs s'est nettement dégradée par rapport au trimestre précédent et le nombre de promoteurs prévoyant une hausse des mises en chantier est en nette baisse. Par ailleurs, ils sont aussi moins nombreux à évaluer que la capacité des ménages à financer l'acquisition de logements neufs va augmenter pour les mois à venir (source : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee d'avril 2022).

Corrigée des variations saisonnières, la part des ventes aux investisseurs en 2021 a été légèrement supérieure à celle de 2020 (48 % des réservations en 2021 contre 46 % en 2020). Néanmoins, une tendance à la baisse a été observée tout au long de l'année (passant de 49 % au 1<sup>er</sup> trimestre pour atteindre 46 % au 4<sup>ème</sup> trimestre). Ce recul s'est prolongé au 1<sup>er</sup> trimestre de cette année avec un taux d'investisseurs à hauteur de 43 % des ventes.

Part des ventes de logements neufs aux investisseurs



Solde d'opinion des promoteurs sur la tendance de la demande de logements neufs, en %, CVS



Sources : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee, calculs LBP

NB : En raison des difficultés liées à la période de confinement, aucune enquête n'a pu être effectuée pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Source: FPI (Fédération des promoteurs immobiliers), calculs LBP

Transactions immobilières





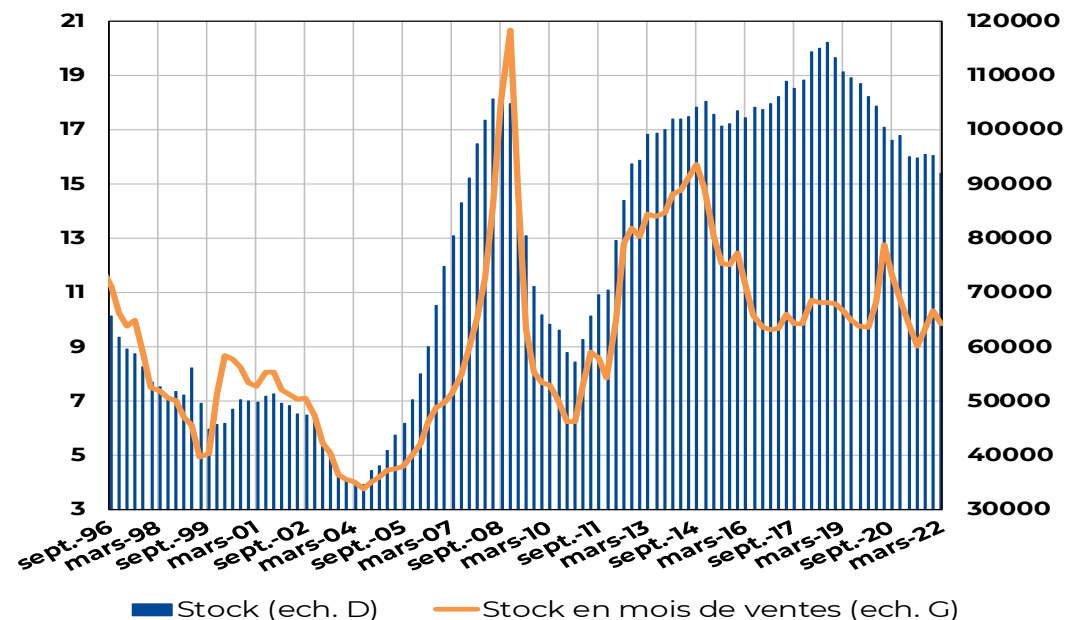
# Marché du neuf – National (stocks promoteurs)

Poursuite de la baisse des stocks

**Au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, l'encours de logements proposés à la vente a diminué de près de 3 % sur un an après un léger redressement sur la seconde partie de 2021. Cette tendance tient toujours au fait que le niveau de l'offre reste inférieur à celui de la demande.**

**D'un trimestre à l'autre, la durée moyenne d'écoulement des stocks (9,8 mois de vente) a également connu une baisse** par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 (10,8 mois de vente). Cette durée correspond notamment à celle observée en moyenne en 2021 (comparable à 2019 mais reste bien inférieure à 2020 à 11,5 mois de vente en moyenne sur l'année).

**Stock de logements neufs à la vente - France métropolitaine**



Sources: Ministère du Logement, calculs LBP

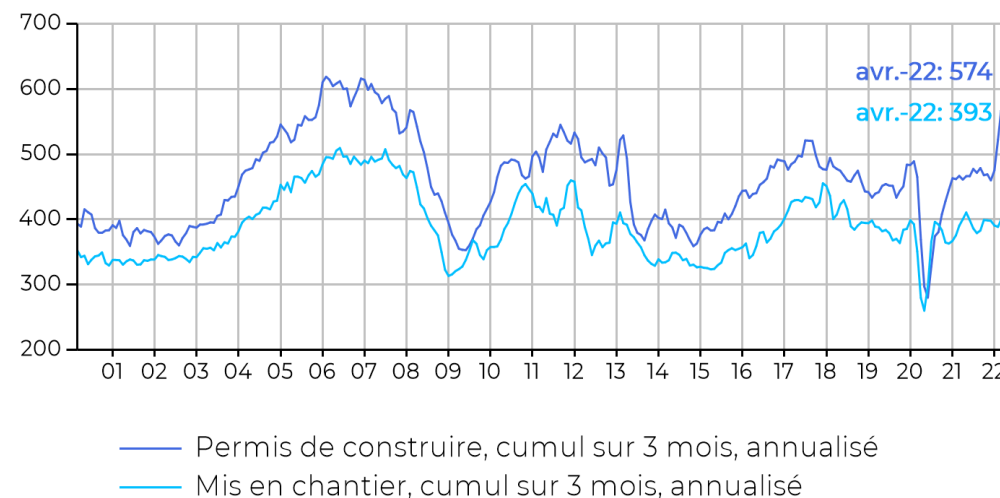
# Marché du neuf - National (construction)

## Reprise du marché de la construction

**Sur la période février à avril 2022, les logements autorisés ont connu une hausse de 21 % par rapport aux trois mois précédents (+23 % en glissement trimestriel au 1<sup>er</sup> trimestre 2022). En outre, ils ont nettement dépassé de leur niveau d'avant crise (+17 % par rapport à la période décembre 2019 à février 2020). Le rebond a été un peu plus marqué pour les logements individuels (+21 % en glissement trimestriel) que pour les logements collectifs ou en résidence qui ont également connu une forte accélération (+20,4 %). Cette forte augmentation des permis de construire proviendrait d'une affluence de demandes fin 2021 en anticipation aux nouvelles réglementations environnementales à effet début 2022.**

De leur côté, **les mises en chantier n'ont augmenté que très légèrement sur la même période, à +0,7 % fin avril en glissement trimestriel (+0,8 % au 1<sup>er</sup> trimestre). Elles n'ont quasiment pas progressé par rapport à leur niveau d'avant crise (+0,1 %).** Les maisons n'ont pas connu de mouvement significatif tandis qu'une légère hausse a été observée du côté des logements collectifs ou en résidence (+1,5 %). Par ailleurs, **les promoteurs immobiliers sont bien moins nombreux à indiquer une augmentation des perspectives de mises en chantier pour ce 2<sup>ème</sup> trimestre 2022** (source : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee d'avril 2022). Toutefois, un rebond plus tardif des mises en chantiers serait à prévoir compte tenu de leur décalage habituel avec les autorisations.

France : nombre de logements, en milliers (cvs-cjo)



Source : IHS, LBP

# PRIX IMMOBILIERS

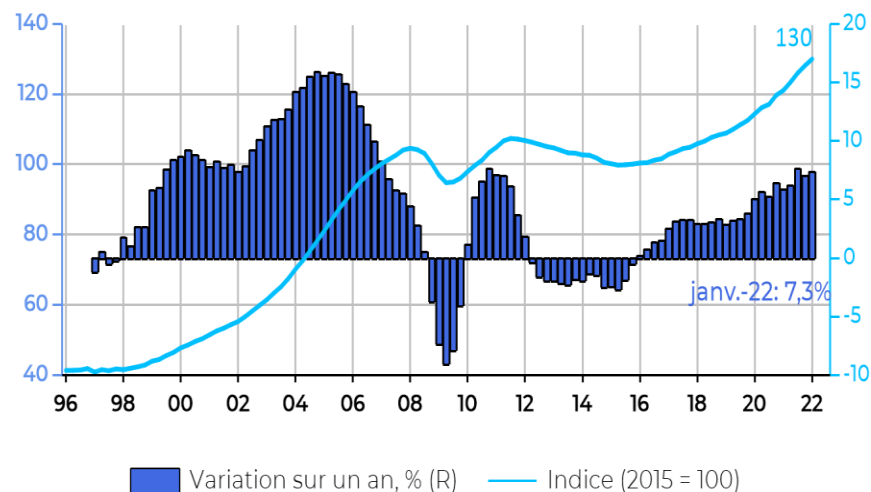
# Marché de l'ancien - National (prix)

Des prix toujours en progression au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

En 2021, une augmentation quasi-généralisée des prix de l'immobilier dans l'ancien a été observée au niveau national (+6,7 % en moyenne par rapport à 2020), favorisée par le dynamisme des transactions tout au long de de l'année. Cette tendance s'est encore prolongée au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (+7,3 % sur un an). La hausse a été plus modérée pour les appartements (+4,7 %) que pour les maisons (+9,2 %). Par ailleurs, l'augmentation des prix en province (+9,3 % sur un an) a été plus vive qu'en Ile-de-France (+2,5 %).

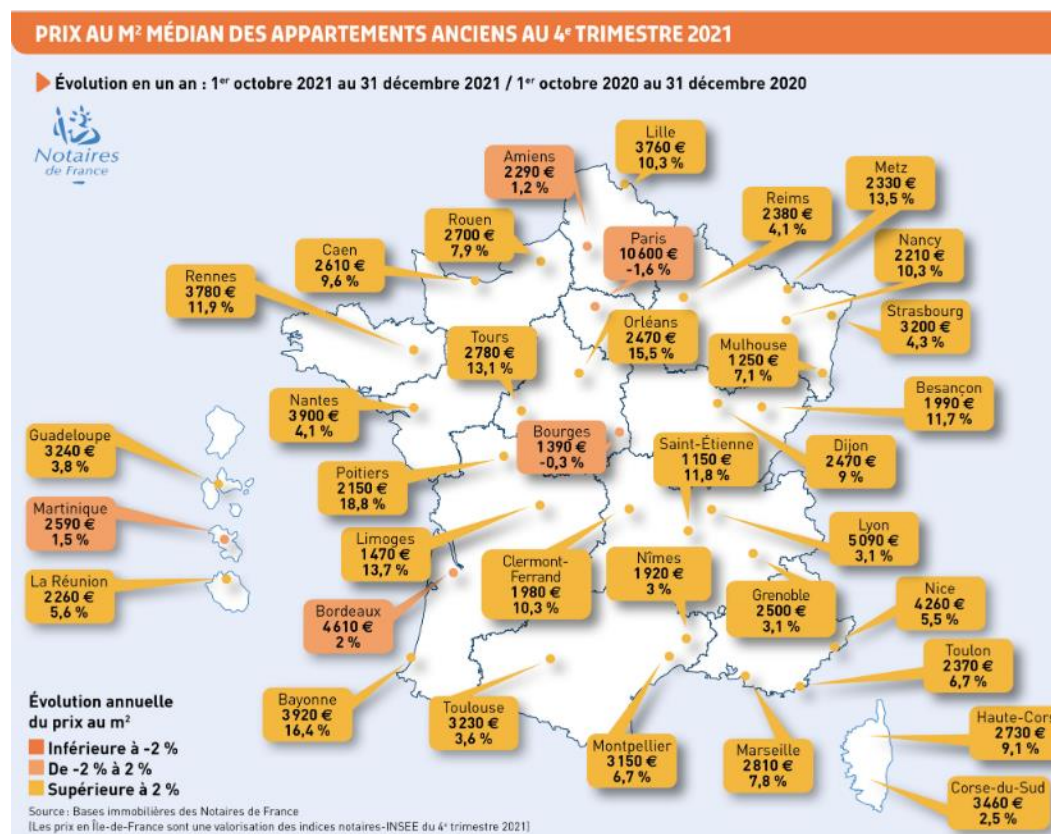
D'après les indicateurs des avant-contrats des notaires, la hausse des prix se serait encore poursuivi en mai (autour de +4 % sur un an pour les appartements et +10 % pour les maisons) mais une incertitude demeure quant à la dynamique des prix pour 2022 et les années suivantes en raison d'une dégradation certaine du pouvoir d'achat immobilier des ménages (hausse des taux et inflation).

France (métropolitaine) : prix des logements anciens  
(Notaires-Insee, cvs)



Source : IHS, LBP

Prix immobiliers

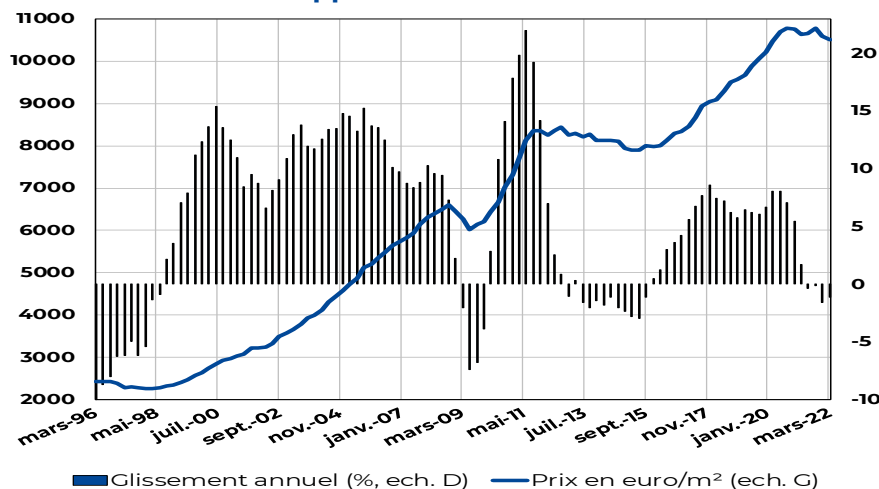


## Inflexion des prix dans la capitale

**A Paris, les transactions immobilières ont progressé de 8 % sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Le marché immobilier parisien s'est repris sur les trois derniers trimestres** en lien avec un reflux progressif des fortes contraintes liées à la crise sanitaire. En outre, **le ralentissement marqué des prix a aussi contribué à redynamiser l'activité**. En effet, ces derniers se sont tassés depuis le printemps 2021 (10 520 € le m<sup>2</sup>, soit -1,2 % sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et -0,7 % par rapport au trimestre précédent). D'après les avant-contrats des notaires du Grand Paris, **le prix moyen devrait continuer de baisser** pour atteindre 10 510 euros le m<sup>2</sup> (-2,1 % sur un an) en juillet 2022.

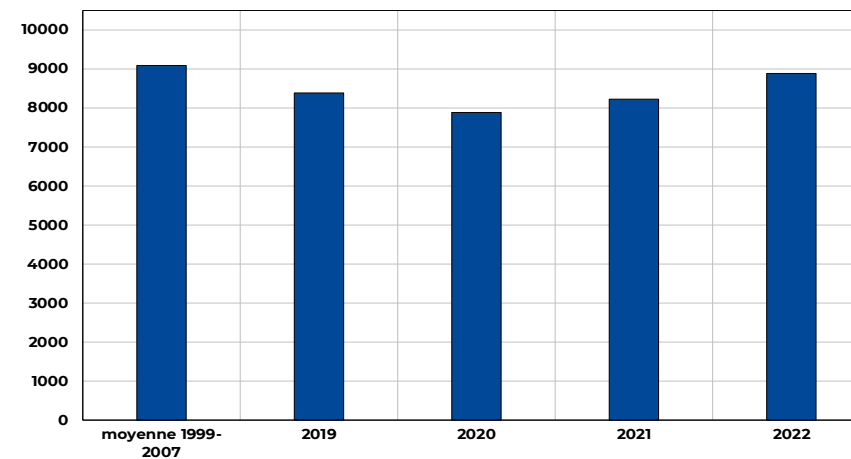
Globalement, **le volume de transactions sur le marché francilien n'a pas connu de progression significative** au 1<sup>er</sup> trimestre de cette année (+1 % sur un an). Le prix moyen des appartements s'est légèrement accru de 0,9 % sur un an mais la hausse a été très forte pour les maisons (+5,7 % sur un an). **A l'horizon fin juillet, les prix augmenteraient encore** de près de 1 % sur un an pour les appartements et 6,5 % pour les maisons en Petite Couronne. En Grande Couronne, la hausse annuelle serait de 4 % pour les appartements et de 7,5 % pour celle des maisons.

Prix des appartements anciens - Paris



Sources: Notaires Paris - Île-de-France, calculs LBP

Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris au 1<sup>er</sup> trimestre



Sources: Notaires Paris - Île-de-France, calculs LBP

Fin 2021, le pouvoir d'achat immobilier des ménages français s'est globalement érodé sur la quasi-totalité du territoire national. Les seules régions ayant dérogé à la tendance sont l'Île-de-France et les Hauts-de-France où il a été maintenu stable voire légèrement meilleur grâce à un revenu de ménages un peu mieux préservé par rapport à la hausse des prix.

Dans le contexte actuel de hausse des taux des crédits à l'habitat, un risque demeure concernant le pouvoir d'achat immobilier des ménages. En effet, d'après nos estimations, toutes choses égales par ailleurs, un choc de 100 points de base sur les taux des crédits à l'habitat peut générer jusqu'à 10 % de variation du pouvoir d'achat immobilier des ménages. En outre, la forte poussée d'inflation observée depuis plusieurs mois devrait aussi jouer négativement car cela exerce une pression supplémentaire sur le pouvoir d'achat du revenu des ménages.

Pouvoir d'achat immobilier des ménages dans l'ancien - en m <sup>2</sup>							
Région	T4 2020	T3 2021	T4 2021	Progression sur un trimestre		Progression sur un an	
Auvergne-Rhône-Alpes	117	115	114	-1,0%	↓	-2,8%	↓
Bourgogne-Franche-Comté	190	189	189	-0,2%	↓	-0,5%	↓
Bretagne	128	121	121	-0,3%	↓	-5,4%	↓
Centre-Val de Loire	173	172	172	-0,2%	↓	-1,0%	↓
Corse	78	77	77	-0,4%	↓	-2,1%	↓
Grand Est	162	162	161	-0,2%	↓	-0,3%	↓
Hauts-de-France	147	147	148	0,5%	↑	0,7%	↑
Île-de-France	75	75	76	1,3%	↑	2,1%	↑
Normandie	141	139	138	-0,2%	↓	-2,2%	↓
Nouvelle-Aquitaine	134	132	131	-0,3%	↓	-2,4%	↓
Occitanie	115	113	113	-0,4%	↓	-1,7%	↓
Pays de la Loire	120	116	116	-0,4%	↓	-3,8%	↓
Provence-Alpes-Côte d'Azur	78	78	77	-0,8%	↓	-1,3%	↓

Lecture : Le pouvoir d'achat immobilier est calculé en divisant la capacité d'emprunt régional des ménages par le prix moyen au m<sup>2</sup> des logements dans chaque région. La capacité d'emprunt est déterminée en fonction d'une mensualité fixée à 30 % du revenu disponible et d'un crédit contracté sur une durée moyenne sans apport personnel et un TAEG moyen observés par la Banque de France à fréquence trimestrielle.

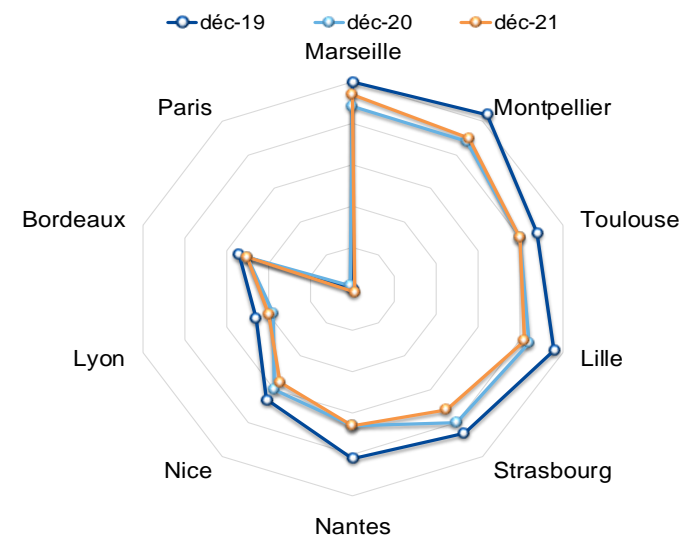
Source : estimations LBP à partir des données notaires/Insee et Banque de France

# Pouvoir d'achat immobilier par grandes villes

Au terme de l'année 2021, l'évolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages français est restée contrastée dans les métropoles. Par rapport à fin 2020, les seules villes ayant connu un gain de pouvoir d'achat sont Marseille et Lyon. Pour la plupart, la capacité à acquérir un bien immobilier s'est dégradée et pour Montpellier, Toulouse ainsi que Nantes, le pouvoir d'achat immobilier s'est stabilisé. Cette baisse est généralisée pour l'ensemble des grandes villes en comparaison à 2019, période d'avant crise. Le pouvoir d'achat n'est pas arrivé pas à s'améliorer à cause du niveau conséquent des prix et le regain d'inflation, et ce malgré une très forte attractivité des taux de crédits à l'habitat l'année dernière.

Pouvoir d'achat immobilier des ménages dans l'ancien - en m2				
Ville	déc-20	déc-21	Rang	Progression
Marseille	64	67	1	↑
Montpellier	64	65	2	→
Lille	62	60	4	↓
Toulouse	60	61	3	→
Strasbourg	60	56	5	↓
Nantes	53	53	6	→
Nice	50	48	7	↓
Bordeaux	45	40	9	↓
Lyon	39	45	8	↑
Paris	21	19	10	↓

Pouvoir d'achat immobilier des ménages dans l'ancien - en m<sup>2</sup>



Source: LBP à partir des données meilleurtaux.com

Lecture : nombre de m2 qu'un ménage peut acheter dans une ville donnée pour 1 000€ de mensualité sur 20 ans au meilleur taux fixe proposé dans la ville.

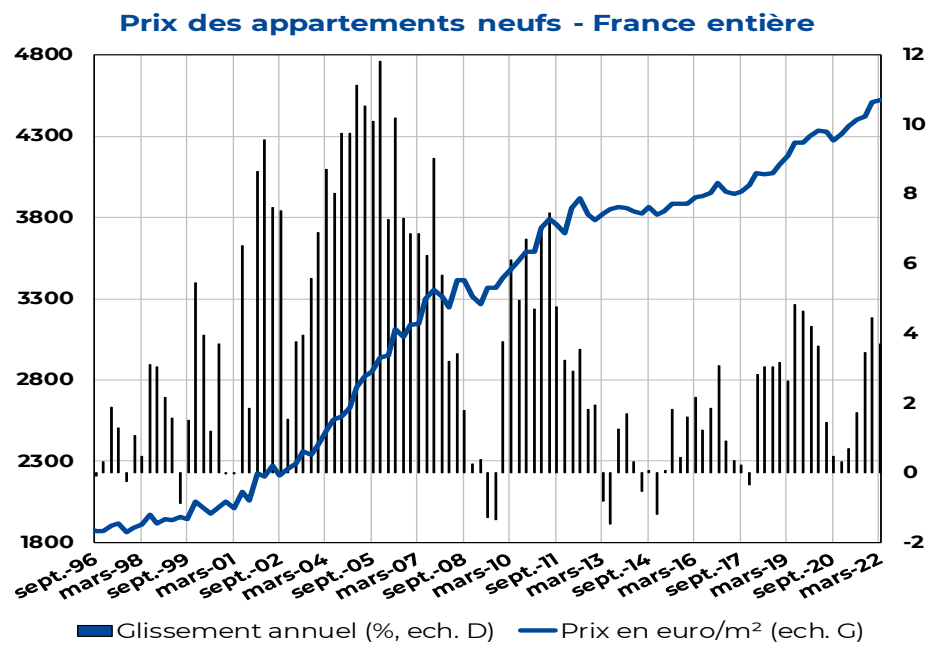
Méthodologie : chaque mois, meilleurtaux.com établit le classement des taux les plus compétitifs dans les dix plus grandes villes de France sur la base des meilleurs taux négociés (sous conditions) entre le 1<sup>er</sup> et le 10<sup>ème</sup> jour du mois par les agences MeilleurTaux auprès des partenaires bancaires de leur région. Le classement est établi sur la base du taux sur 20 ans. Meilleurtaux.com calcule le pouvoir d'achat immobilier pour 1 000 € de mensualité sur 20 ans avec les prix de vente relevés par Seloger.com.

# Marché du neuf - National (prix des appartements)

## Progression encore soutenue des prix

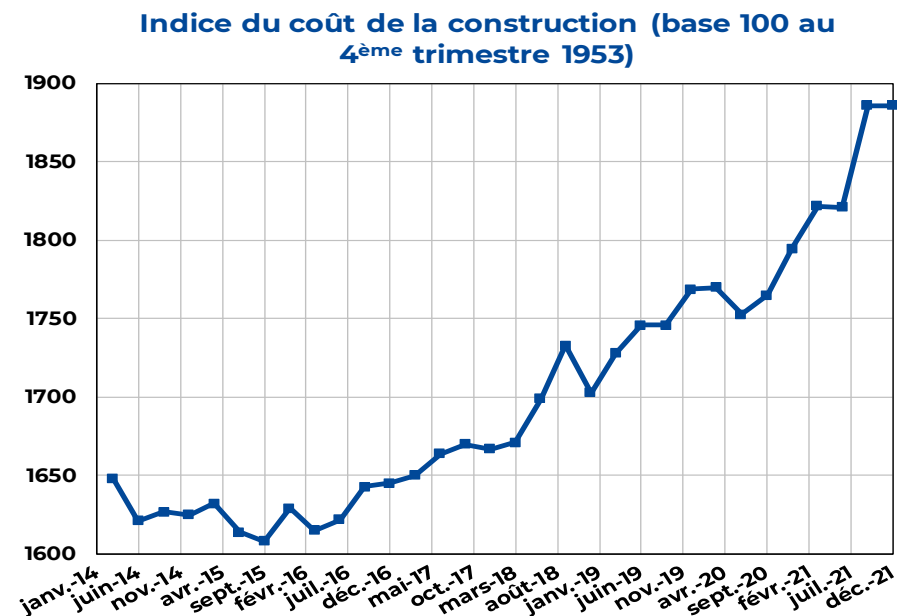
**En 2021, une accélération des prix dans le neuf été observée** (+4,5 % sur un an au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, +3,5 % 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, +1,7 % au 2<sup>ème</sup> trimestre et +0,7 % au 1<sup>er</sup> trimestre) **et au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, la hausse annuelle des prix a encore atteint 3,7 %**. L'écart entre l'offre et la demande dans le neuf contribue toujours à la résistance des prix. Il en est de même du renchérissement du coût de la construction même s'il semblait se stabiliser en fin d'année. Pour rappel, le coût de la construction, composante essentielle des prix dans le neuf, a connu de fortes hausses en raison de l'augmentation des prix de certains intrants utilisés dans le bâtiment (métaux, pétrole, etc.) depuis 2020 et du fort regain de l'inflation en 2021.

**Par ailleurs, cette hausse des prix devrait se prolonger.** En effet, un grand nombre de promoteurs indiquent une augmentation du prix moyen dans le neuf pour les mois à venir (source : enquête trimestrielle dans la promotion immobilière de l'Insee d'avril 2022).



Sources : Ministère du Logement, calculs LBP

### Prix immobiliers





# CRÉDIT À L'HABITAT

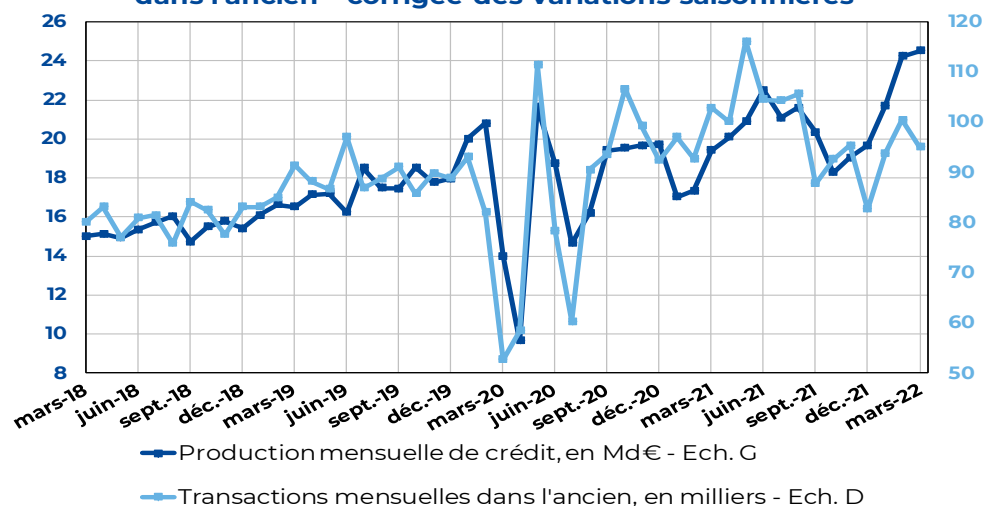
# Crédit à l'habitat (ensemble du marché) – Crédits nouveaux

Production de crédits toujours en progression en début d'année

En 2021, la production de crédit immobilier a atteint un niveau record à l'instar des transactions dans l'ancien avec lesquelles elle est fortement corrélée. D'après nos estimations, le 1<sup>er</sup> trimestre de cette année a encore été dans le prolongement de cette dynamique. En effet, la production de crédits nouveaux (y compris rachats externes) aurait été en hausse de près de 30 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. La décorrélation apparente fin mars avec l'évolution des transactions ferait donc principalement suite à un effet d'augmentation des prix. En effet, cette dernière aurait contribué à une importante revalorisation des biens immobiliers malgré le tassement du volume des ventes.

Dans les prochains mois, la dynamique de production de crédits pourrait se tasser en lien avec une correction de la forte expansion du marché l'année passée. Sous la pression de la hausse des taux et de l'inflation rognant le pouvoir d'achat des ménages, un ralentissement du marché de l'immobilier, de surcroît de la production de crédits pourrait survenir. En outre, le resserrement des conditions d'octroi de crédits à compter de janvier dernier constitue un frein à la distribution de crédits. Pour rappel, les règles éditées par les autorités prudentielles revêtent désormais un caractère obligatoire avec un risque de sanctions pour les banques qui y dérogeront.

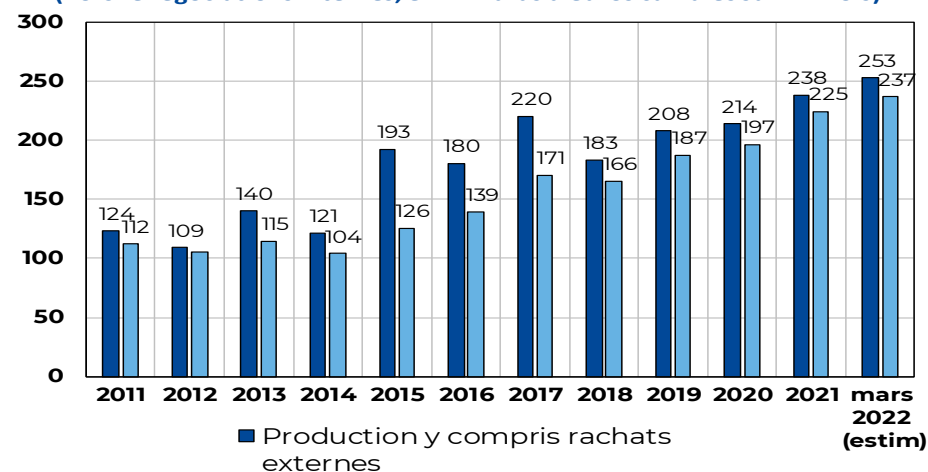
Marché : évolution de la production de crédit et des transactions dans l'ancien - corrigée des variations saisonnières



Sources : CGEDD, ACPR, calculs LBP

Crédit à l'habitat

Production de crédit habitat aux ménages, tous établissements (hors renégociations internes, en milliards d'euros cumulés sur 12 mois)



Sources : ACPR, calculs LBP

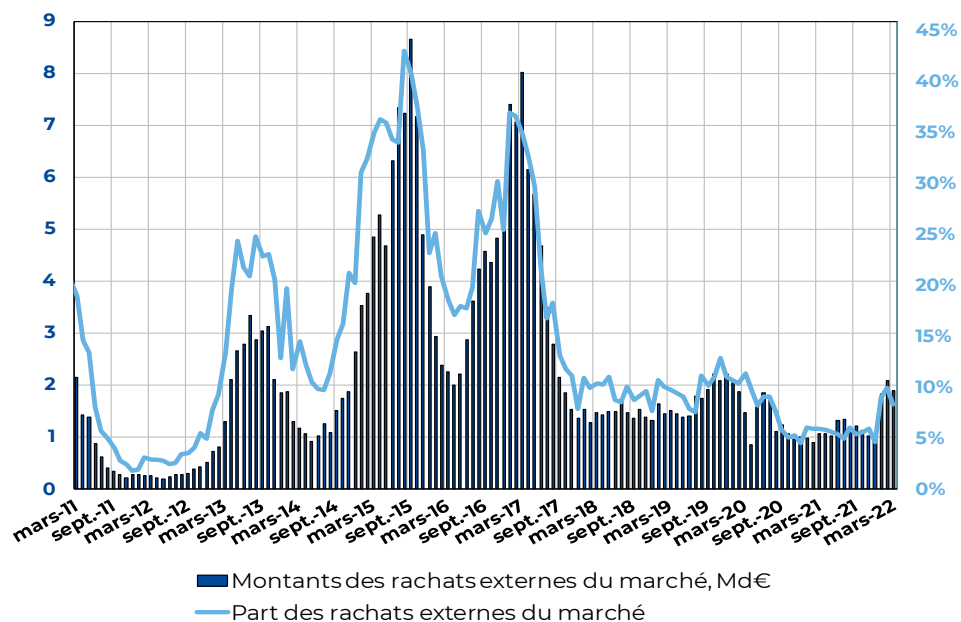
# Crédit à l'habitat – Rachats externes et renégociations internes

Reprise des rachats au 1<sup>er</sup> trimestre en anticipation à la hausse des taux

**En 2021, la part des rachats externes dans la production de crédits habitats s'est nettement tassée** (5,6 % en moyenne sur l'année contre 8,1 % en 2020) et **celle des renégociations** (au sein du même établissement prêteur) **s'est aussi effritée**, à un niveau toutefois plus élevée que celle des rachats (9,6 % en moyenne, contre 19,2 % en 2020).

**Pour le début de cette année, les ménages aurait eu un regain d'appétit pour la réévaluation de leurs conditions de financements.** D'après nos estimations, les rachats externes auraient représenté près de 9 % des nouveaux crédits au 1<sup>er</sup> trimestre (10 % pour les renégociations internes). Ce mouvement ferait suite à l'anticipation d'une forte hausse des taux de crédits à l'habitat dans les prochains mois.

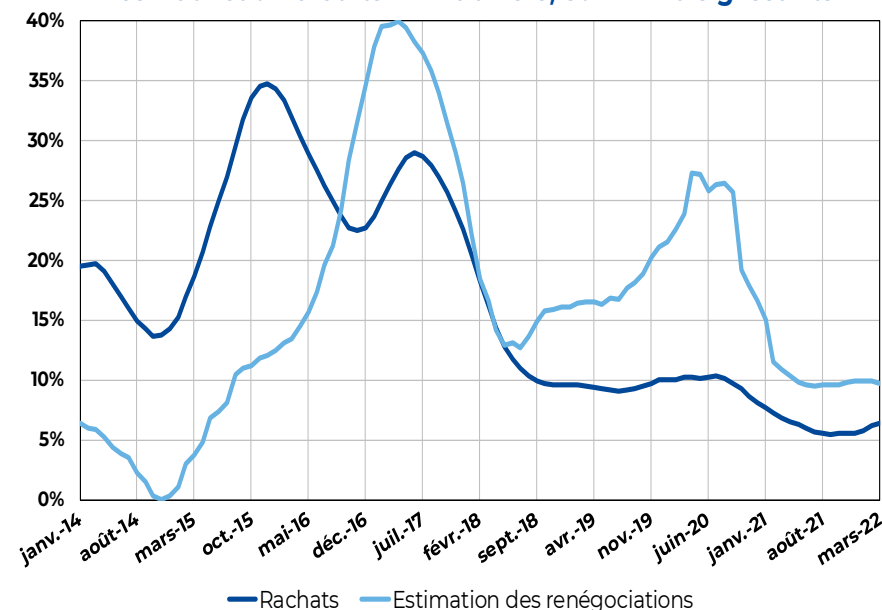
Rachats de crédits externes - en milliards d'euros et en % de la production de crédits à l'habitat - données mensuelles



Sources: ACPR, Calculs LBP

Crédit à l'habitat

Parts des rachats externes et des renégociations dans les nouveaux crédits immobiliers, sur 12 mois glissants



Sources: Banque de France, ACPR, calculs et estimations LBP

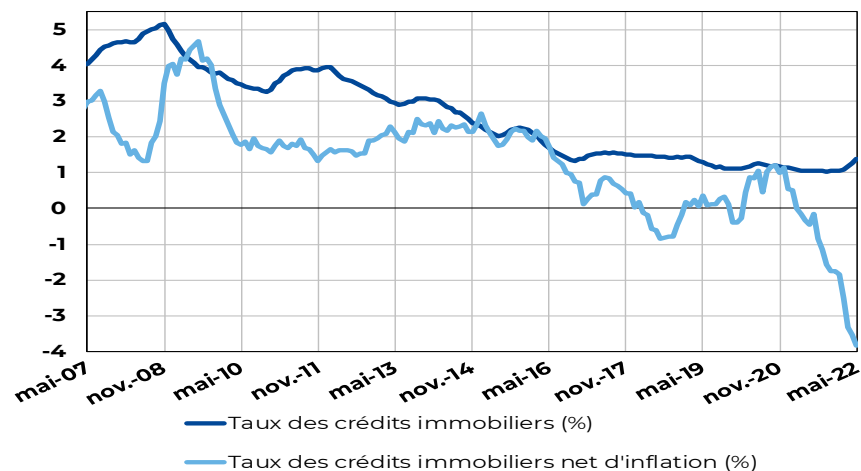
# Crédit à l'habitat (ensemble du marché) – Taux des crédits

## Revirement incontestable des taux des crédits immobiliers

D'après les données de l'Observatoire Crédit Logement, **le taux moyen des crédits immobiliers s'est établi à 1,38 % en mai 2022 hors frais de gestion et assurance** (1,40 % pour l'accession). Ainsi, le taux moyen des prêts à l'habitat a augmenté de plus de 30 pb depuis fin 2021, une hausse certes marquée mais dans une proportion moindre que celle du taux l'OAT 10 ans (+146 pb sur la même période). Historiquement, les deux taux partagent une même tendance d'évolution. **La transmission de la hausse du taux de l'OAT 10 ans sur celui des crédits immobiliers reste donc partielle pour le moment**, les établissements prêteurs cherchant à préserver la solvabilité des ménages dans un contexte de pouvoir d'achat rogné par l'inflation. En outre, **le seuil d'usure constitue aussi une limite à cette hausse de taux<sup>1</sup>**. Par ailleurs, **les taux sont toujours au plus bas des dix dernières années et le taux réel des crédits (c'est-à-dire net de l'inflation) s'est davantage ancré en territoire négatif en raison de la forte poussée d'inflation.**

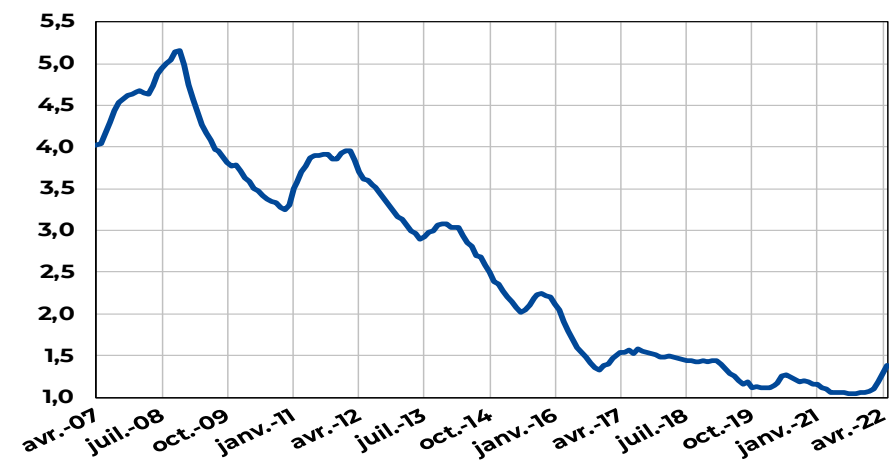
Par ailleurs, **la durée moyenne des prêts a été de 240 mois en mai, un niveau qui reste sur un plateau haut jamais observé.** Pour rappel, l'allongement des durées a permis d'amortir partiellement les effets de la hausse continue des prix et du raffermissement opéré par les banques en matière d'apport personnel.

Taux des nouveaux crédits immobiliers aux particuliers (%) - ensemble des marchés



Sources : Crédit Logement/CSA, Insee, calculs LBP

Taux des nouveaux crédits immobiliers aux particuliers (%) - ensemble des marchés



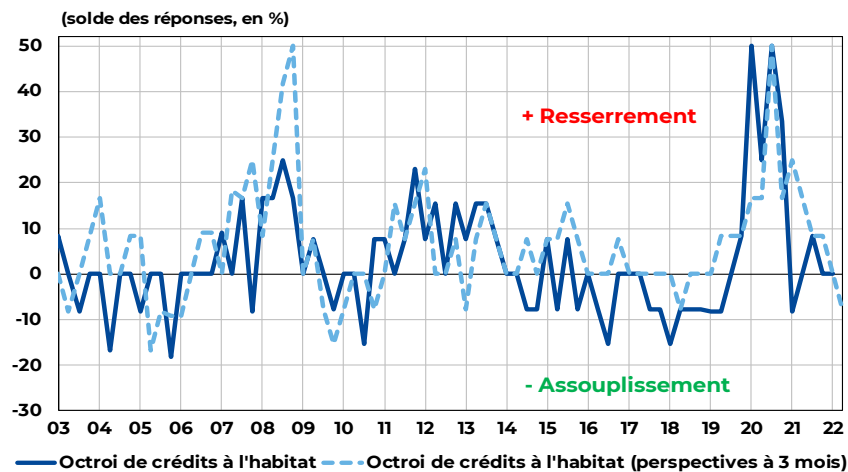
Sources : Crédit Logement/CSA, calculs LBP

<sup>1</sup> Le taux d'usure (seuil à ne pas dépasser) pour le trimestre en cours correspond au taux effectif moyen du trimestre précédent, augmenté d'un tiers. En cas de remontée rapide des taux, comme c'est le cas actuellement, les banques doivent tenir compte ce seuil et ne peuvent donc pas répercuter la hausse du taux de l'OAT 10 ans au-delà d'un plafond prédéfini.

## Pas de changement dans les critères d'octroi

Après deux années de resserrement marqué des conditions d'octroi de crédit, **les ménages n'ont pas ressenti de pression supplémentaire en début d'année**. Pour rappel, outre les différents communiqués du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), les banques ont été plus exigeantes en matière d'apport personnel (+ 12,8 % en 2021 pour l'apport personnel moyen par rapport à 2020 et +11,4 % en glissement annuel au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, d'après les données de l'Observatoire Crédit Logement), avec des augmentations supérieures à la hausse des prix immobiliers. Les enquêtes de la Banque de France sur le crédit démontrent même **un léger relâchement des contraintes dans les mois à venir sans doute pour soutenir la solvabilité des ménages** dans un contexte de rehaussement des taux des crédits.

Critères d'octroi de crédits à l'habitat aux ménages



Sources : enquête trimestrielle de la Banque de France auprès des banques ; Calculs LBP

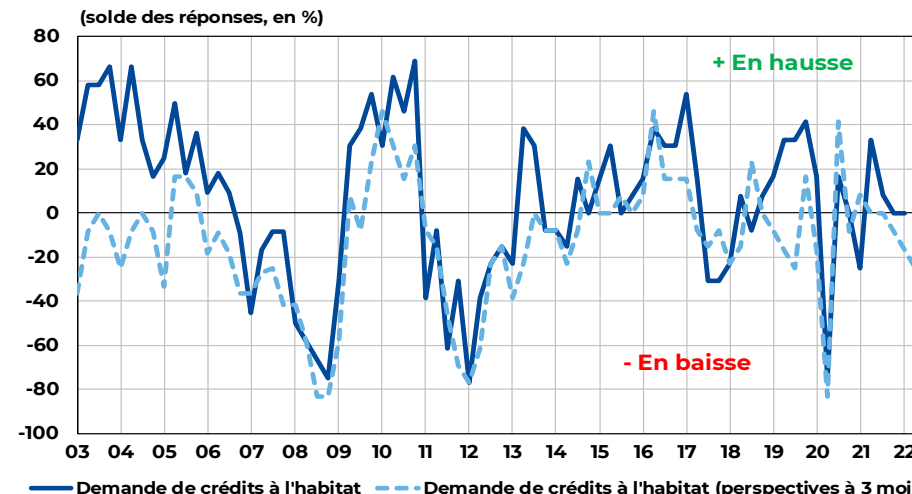
Crédit à l'habitat

## Perspective d'une baisse de la demande de crédits pour le 2<sup>ème</sup> trimestre

En parallèle à celle des ménages sur l'octroi de crédits, **l'opinion des banques quant à la demande n'a pas connu de mouvement notable pour le début de cette année**, après un ressenti de dynamisme en 2021.

Pour le trimestre en cours, **les banques s'attendent tout de même à une baisse de la demande** par rapport aux mois précédents.

Demande de crédits à l'habitat des ménages



Sources : enquête trimestrielle de la Banque de France auprès des banques ; Calculs LBP

# PROJECTIONS

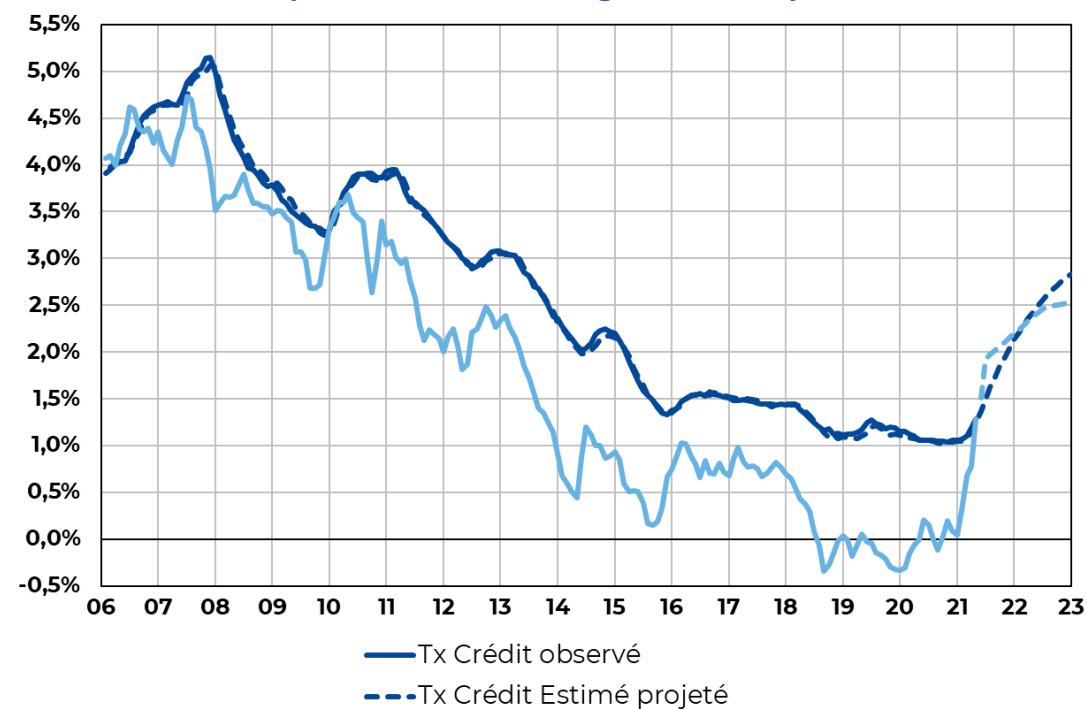
Perspective : prolongement de la remontée pour les prochains mois

Historiquement, **les taux des crédits immobiliers et les taux des obligations d'Etat ont été étroitement corrélés**. Cependant, **une déconnexion entre l'évolution des taux des crédits immobiliers et celle du taux de l'OAT 10 ans a été observée** quand ce dernier est passé en territoire négatif en juillet 2019. D'ailleurs, quand début 2021 le taux de l'OAT 10 ans s'est réorienté à la hausse, le taux moyen des crédits immobiliers n'a pas épousé ce mouvement.

Depuis le début de l'année, la conjoncture économique, renforcée par la guerre en Ukraine, a induit inévitablement une hausse précipitée des taux d'obligations d'Etat. **Le resserrement monétaire actuel et la hausse des taux des crédits à l'habitat laisse donc penser que la reprise d'une tendance d'évolution partagée entre le taux moyen des prêts immobiliers et le taux de l'OAT 10 ans est d'actualité** même si pour le moment la transmission reste partielle.

Sous ces hypothèses, **la remontée observée sur le taux moyen des crédits immobiliers devrait se poursuivre à l'horizon fin 2023**, pouvant aller **jusqu'à 145 points de base en plus par rapport aux taux actuels**, suivant l'évolution du rendement de l'OAT 10 ans.

Projection du taux des crédits immobiliers  
(définition Crédit Logement/CSA)



Sources : Crédit Logement/CSA ; Banque de France ; Calculs et prévisions LBP

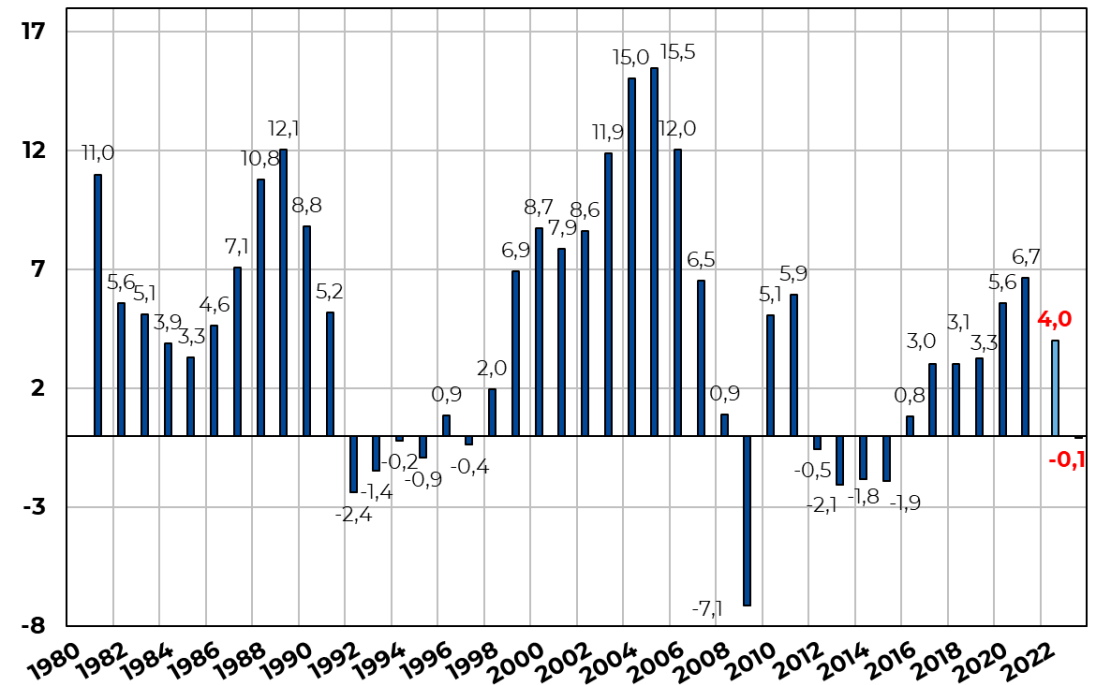
# Prix des logements anciens

Perspective : ralentissement de la croissance des prix

**En début d'année, la hausse des prix des logements anciens est restée soutenue et en acquis de croissance au 1<sup>er</sup> trimestre** (c'est-à-dire avec une progression nulle pour les prochains trimestres), **la hausse annuelle moyenne pour 2022 serait déjà de 4,3 %**. Les fondamentaux du marché de l'immobilier évoluant avec un certain décalage, les prix observés reflètent l'état du marché avec un retard d'un trimestre voire plus.

**A l'horizon 2023, les prix des logements anciens se maintiendraient sur une tendance haussière mais la hausse pourrait se tempérer sous la pression d'une demande affaiblie.** En effet, L'impact du resserrement des critères d'octroi de crédit et la remontée des taux des crédits devraient nettement se faire ressentir. De plus, le marché pourrait faire face à une correction de la forte expansion de l'année passée et la progression actuelle de l'inflation risque d'affecter le pouvoir d'achat du revenu des ménages. Ces éléments nous amènent davantage à penser que l'augmentation des prix connaîtra sans doute une modération voire un retournement en évolution trimestrielle.

Variation des prix des logements observée puis projetée (%)



Sources : notaires Insee ; calculs et prévisions LBP



## Pour s'abonner à nos Publications

### ABONNEZ-VOUS À NOS PUBLICATIONS

Pour rester informé de l'actualité et des grandes tendances économiques et des marchés financiers



[Ouvrir ce lien pour s'abonner](#)

### Direction des études économiques :

**Philippe Aurain**, Directeur des études économiques

**Alain Henriot**, Responsable des études économiques

**Maël Blanchet**, Économiste

**Corentin Ponton**, Économiste

**Ranto Rabeantoandro**, Statisticien économiste

Les analyses et prévisions qui figurent dans ce document sont celles du service des Etudes Economiques de La Banque Postale. Bien que ces informations soient établies à partir de sources considérées comme fiables, elles ne sont toutefois communiquées qu'à titre indicatif. La Banque Postale ne saurait donc encourir aucune responsabilité du fait de l'utilisation de ces informations ou des décisions qui pourraient être prises sur la base de celles-ci. Il vous appartient de vérifier la pertinence de ces informations et d'en faire un usage adéquat.

## La Banque Postale

115 rue de Sèvres - 75275 Paris Cedex 06

[www.labanquepostale.com](http://www.labanquepostale.com)

