



# Immo Trend

le cahier de l'immobilier

Ranto Rabeantoandro  
Direction des études économiques

Février 2022

## Début d'année 2022 marqué par un léger raffermissement du coût du crédit et des conditions d'octroi plus strictes

**En 2021, les transactions dans l'ancien sont restées très dynamiques. Les prix, connus jusqu'au 3<sup>ème</sup> trimestre, ont encore progressé de manière soutenue. Sur le marché du neuf, les ventes ont connu un recul et la commercialisation des logements est restée loin du niveau d'avant crise. Du côté de la construction résidentielle, les autorisations se sont aussi repliées et les mises en chantier n'ont que très peu progressé. Les prix dans le neuf ont légèrement augmenté.**

**La production de crédits nouveaux s'est considérablement accrue l'année dernière. Le taux moyen des crédits immobiliers est toujours à un bas niveau mais un signal de rehaussement est perceptible.** Les conditions d'octroi se sont resserrées avec un renforcement de l'exigence en matière d'apport personnel. Par ailleurs, **les recommandations du HSCF en matière d'octroi de crédits sont désormais obligatoires pour les banques depuis janvier dernier.**

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

Achevé de rédiger le 07/02/2021

## Marché de l'ancien

- **Transactions** : volume record en 2021 (déjà +5 % par rapport à l'ensemble de 2019, en cumul à fin novembre)
- **Prix** : progression soutenue des prix au 3<sup>ème</sup> trimestre (+7,5 % sur un an)

## Marché du neuf

- **Ventes et mises en vente** : recul des ventes de logements neufs au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021
- **Stocks des promoteurs** : léger redressement des stocks
- **Construction de logements** : repli des permis de construire, faible progression des mises en chantier
- **Prix** : accélération des prix (+3,5 % sur un an au 3<sup>ème</sup> trimestre) et hausse du coût de la construction

## Crédit à l'habitat

- **Crédits nouveaux** : record de production de crédits en 2021 (+16 % par rapport à 2020)
- **Taux des crédits** : Amorce d'un rehaussement des taux des crédits immobiliers
- **Critères d'octroi** : de plus en plus resserrés et niveau d'apport personnel exigé en nette hausse
- **Demande de crédits perçue par les banques** : demande de crédits toujours en hausse mais modérée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

## Marché de l'ancien

- **Transactions** : maintien sur un plateau haut mais probablement en baisse par rapport à 2021
- **Prix** : ralentissement des prix cette année

## 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 et perspective de croissance des mises en chantier
- **Prix** : poursuite de la reprise des prix en fonction de l'évolution du coût de la construction

## Crédit à l'habitat

- **Taux des crédits** : remontée suivant un redressement progressif du rendement de l'OAT 10 ans
- **Critères d'octroi** : resserrement des règles avec l'inscription en loi des recommandations du HCSF
- **Crédits nouveaux** : **effritement probable de la** production suivant l'évolution des transactions et des prix ainsi que du resserrement des critères d'octroi

# TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

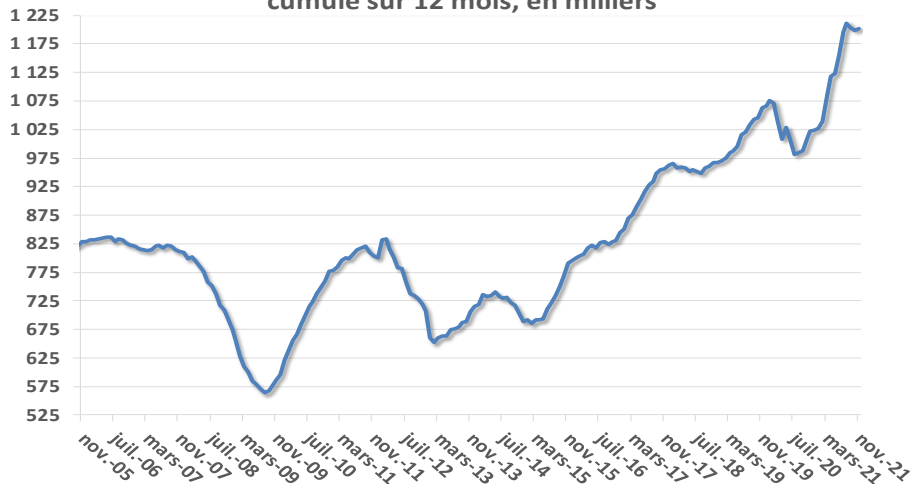


Depuis la fin du 1<sup>er</sup> confinement au printemps 2020, **le marché des logements anciens est resté particulièrement dynamique. Les transactions** ont atteint un niveau inédit (1 201 000 cumulé sur 12 mois) **au mois de novembre dernier, soit 18 % de plus qu'à la même période de 2020.** Il est donc certain que le marché de l'immobilier ancien a été à son point historique le plus élevé l'an passé. En effet, d'après nos estimations, **le volume de transactions en cumul à fin novembre aurait déjà surpassé de 5 % le volume record de l'ensemble de l'année 2019.**

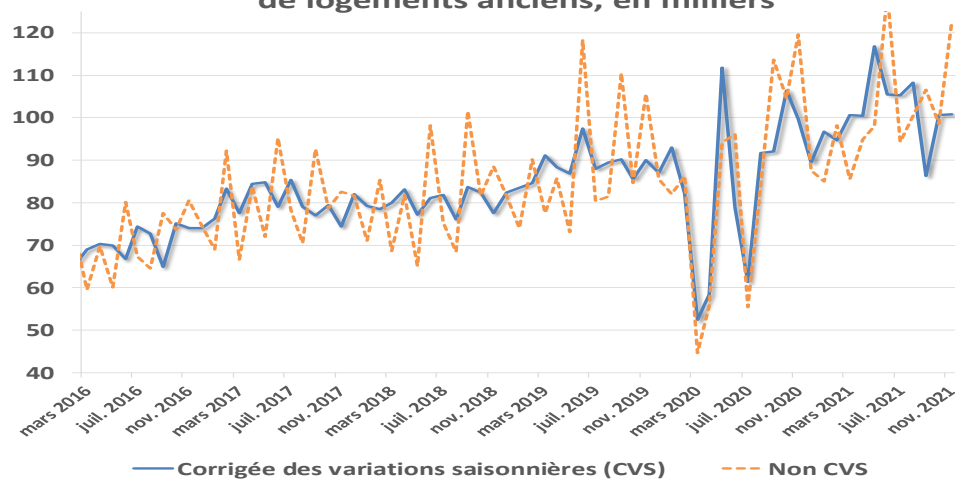
**Pour mémoire, le marché est resté soutenu par des conditions d'emprunt globalement favorables** notamment des taux des crédits immobiliers en 2021 au plus bas niveau jamais observé. Par ailleurs, **l'immobilier conserve toujours son effet de valeur refuge** en offrant un bon compromis entre la sécurité par rapport aux placements financiers risqués et la garantie d'un rendement convenable.

Cette année, Il est peu probable que le marché se renforce davantage. Il resterait plutôt sur un plateau haut mais l'amorce d'un rehaussement des taux des crédits pourrait notamment commencer à jouer négativement.

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



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



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

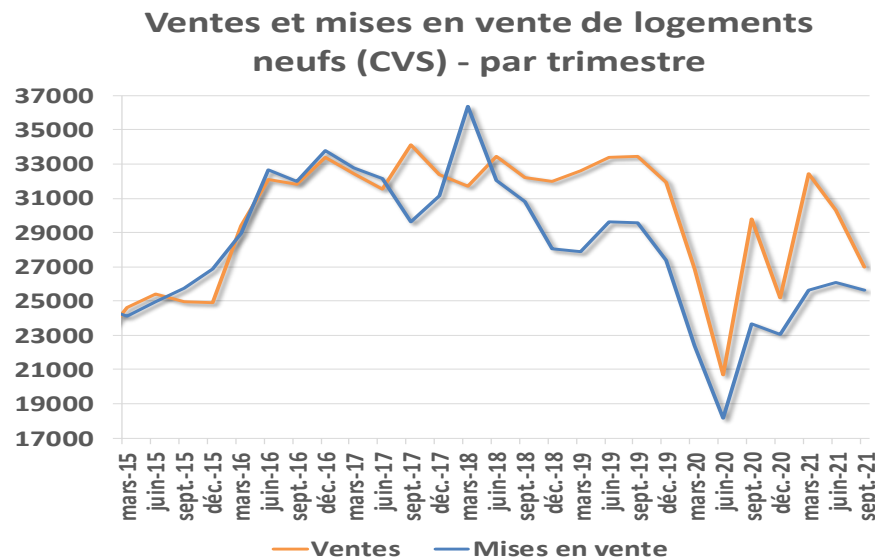
Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, LBP

# Marché du neuf – National (ventes promoteurs)

## Recul des ventes de logements neufs au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, les ventes ont reculé de près de 10 % par rapport au trimestre précédent et de 9,8 % par rapport à la même période de 2020. Pour rappel, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 ont été marqués par des phases de rattrapage après un tassement de l'activité. En effet, au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, l'activité a connu un fort redémarrage après le repli durant premier confinement et au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, une reprise est intervenue après le ralentissement observé durant la période sous restriction au printemps 2021. Par ailleurs les ventes de logements neufs sont encore loin de leur niveau d'avant crise (-20 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019). **Les logements individuels ont connu une plus forte baisse (-23 % sur un an) par rapport aux logements collectifs (-9 % sur un an).**

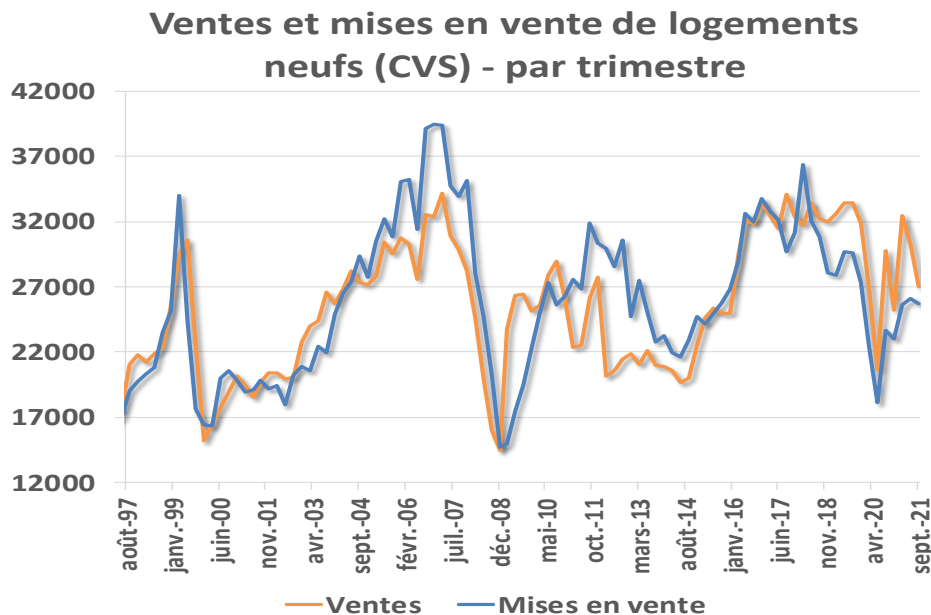
**Les annulations de réservation ont continué de reculer (-22 % sur un an), représentant 15 % des réservations (contre 17,5 % en moyenne au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020).**



Source : Ministère du Logement, LBP

De leur côté, **les mises en vente ont continué de progresser sur un an** (+9 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020) mais elles sont restées en recul de près de 13 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019. Après la forte chute des mises en vente lors du premier confinement au printemps 2020 (-28 %), **l'activité a connu un redressement mais elle peine toujours à retrouver un niveau semblable à celui d'avant crise**. Par ailleurs, un effritement a été observé par rapport au trimestre précédent (-2 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021).

Une hausse plus importante de l'offre a été observée du côté des maisons (+45 % contre + 7% pour les appartements).



Source : Ministère du Logement, LBP

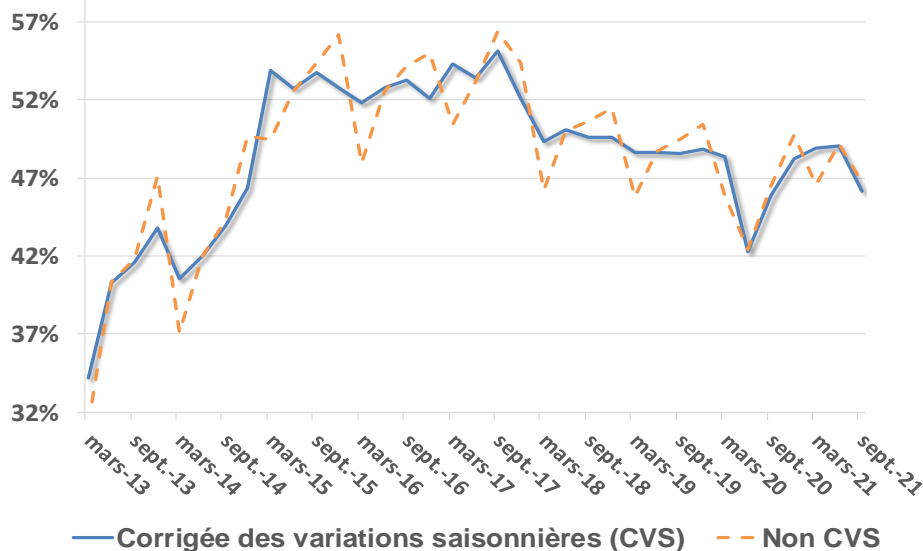


Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, l'**opinion des promoteurs quant à la demande de logements neufs s'est un peu dégradée** par rapport au trimestre précédent. En revanche, **ils sont légèrement plus nombreux à estimer que la capacité des ménages à financer l'acquisition de logements neufs va augmenter** pour les mois à venir (source : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee de janvier 2022).

Corrigée des variations saisonnières, la **part des ventes aux investisseurs (46,2 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021) est stable sur an mais elle est en recul par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.**

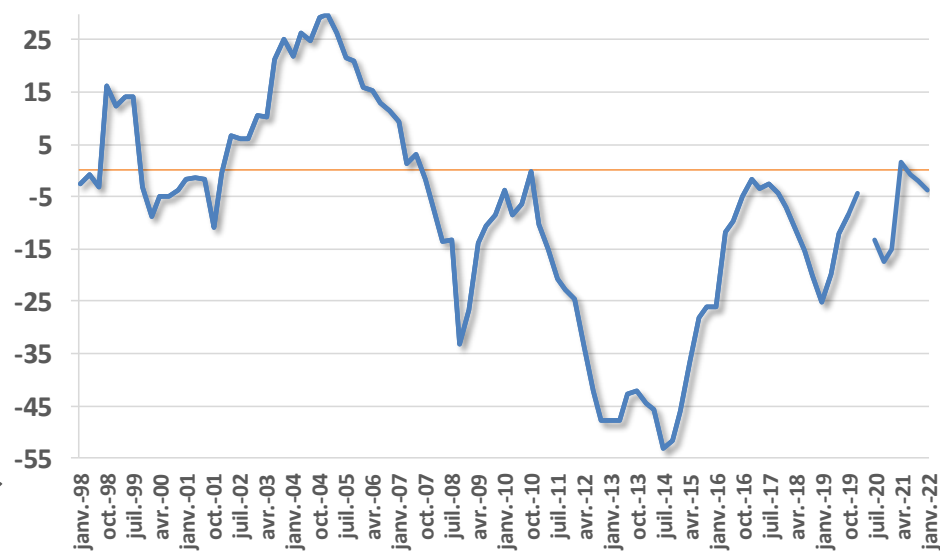
NB : En raison des difficultés liées à la période de confinement, aucune enquête n'a pu être effectuée pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

**Part des ventes de logements neufs aux investisseurs**



Source : FPI (Fédération des promoteurs immobiliers)

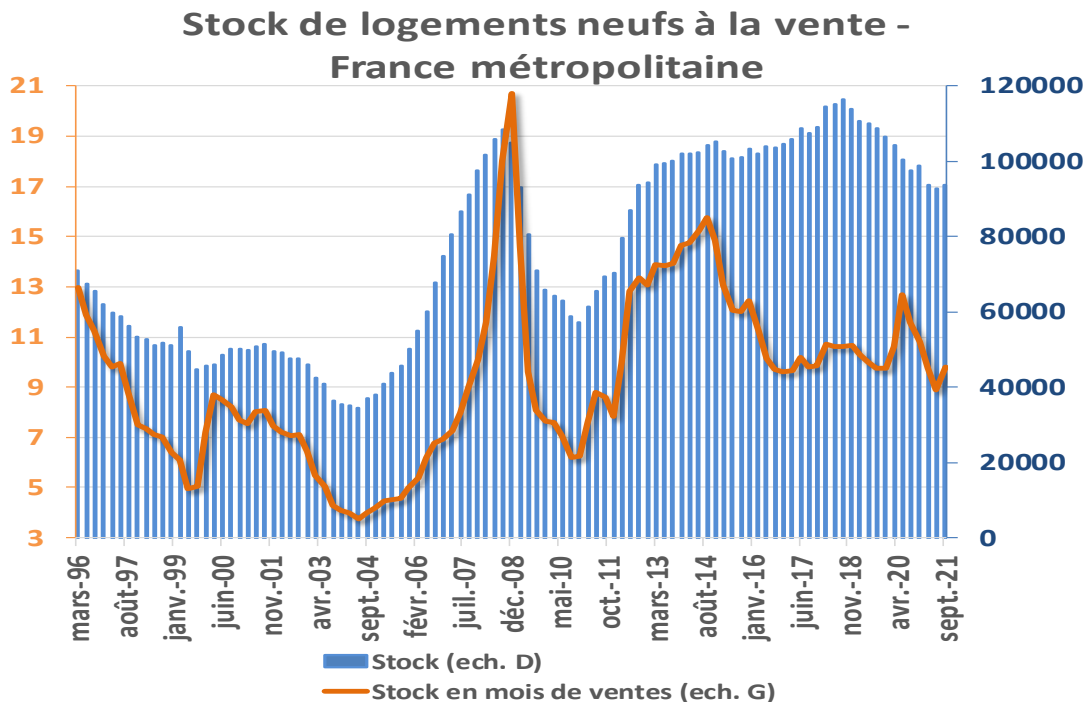
**Solde d'opinion des promoteurs sur la tendance de la demande de logements neufs, en %, CVS**



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

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, l'encours de logements proposés à la vente s'est légèrement redressé (+1 %) par rapport au trimestre précédent. Cela fait suite à la baisse un peu plus prononcée du côté des ventes. Néanmoins, **il est resté bien en dessous du niveau observé les années passées** (-4 % sur un an et -14 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 en données corrigées des variations saisonnières). Cette tendance s'explique par l'écart observé entre le niveau de l'offre et celui de la demande de logements neufs.

D'un trimestre à l'autre, la durée moyenne d'écoulement des stocks a connu une légère hausse (9,8 mois de vente au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 après 8,9 mois au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 mais 11,4 mois en moyenne en 2020).

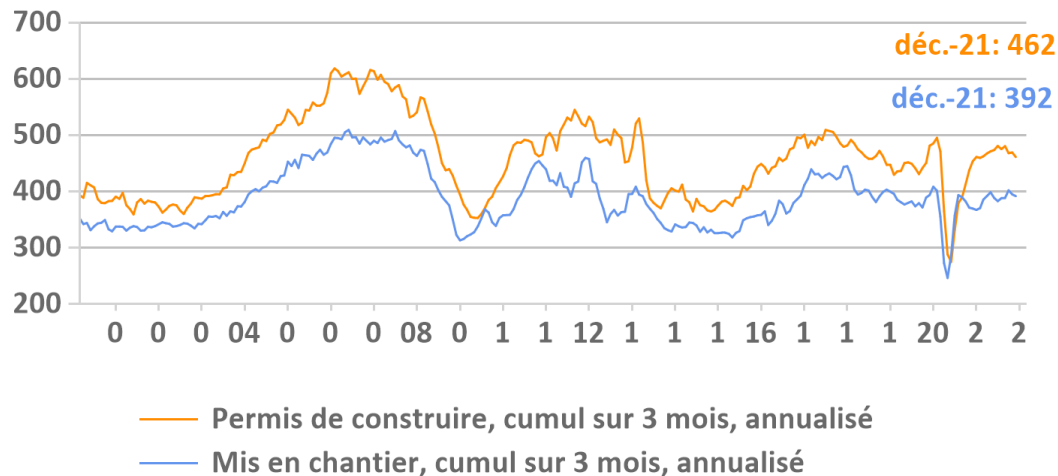


Source : Ministère du Logement, LBP

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, les logements autorisés ont reculé de 4 % par rapport au trimestre précédent et ils sont encore en dessous de leur niveau d'avant crise (-7 % par rapport à la période décembre 2019 à février 2020). La baisse est un peu plus marquée pour les logements individuels (-4,9 %) que pour les logements collectifs ou en résidence (-3,2 %).

De leur côté, les mises en chantier n'ont augmenté que très légèrement (+0,8 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre mais -2,4 % par rapport au niveau d'avant crise). Les maisons ont connu une hausse de près de 4 % tandis qu'une contraction a été observée du côté des logements collectifs ou en résidence (-1,3 %). Par ailleurs, les promoteurs immobiliers sont bien plus nombreux à indiquer une augmentation des perspectives de mises en chantier pour ce 1<sup>er</sup> trimestre 2022 par rapport à la fin d'année (source : enquête trimestrielle de conjoncture dans la promotion immobilière de l'Insee de janvier 2022).

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



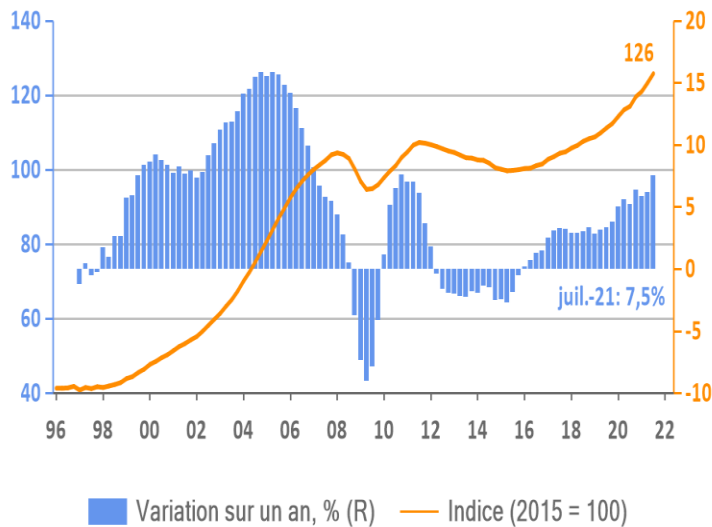
Source : IHS, LBP

PRIX  
IMMOBILIERS

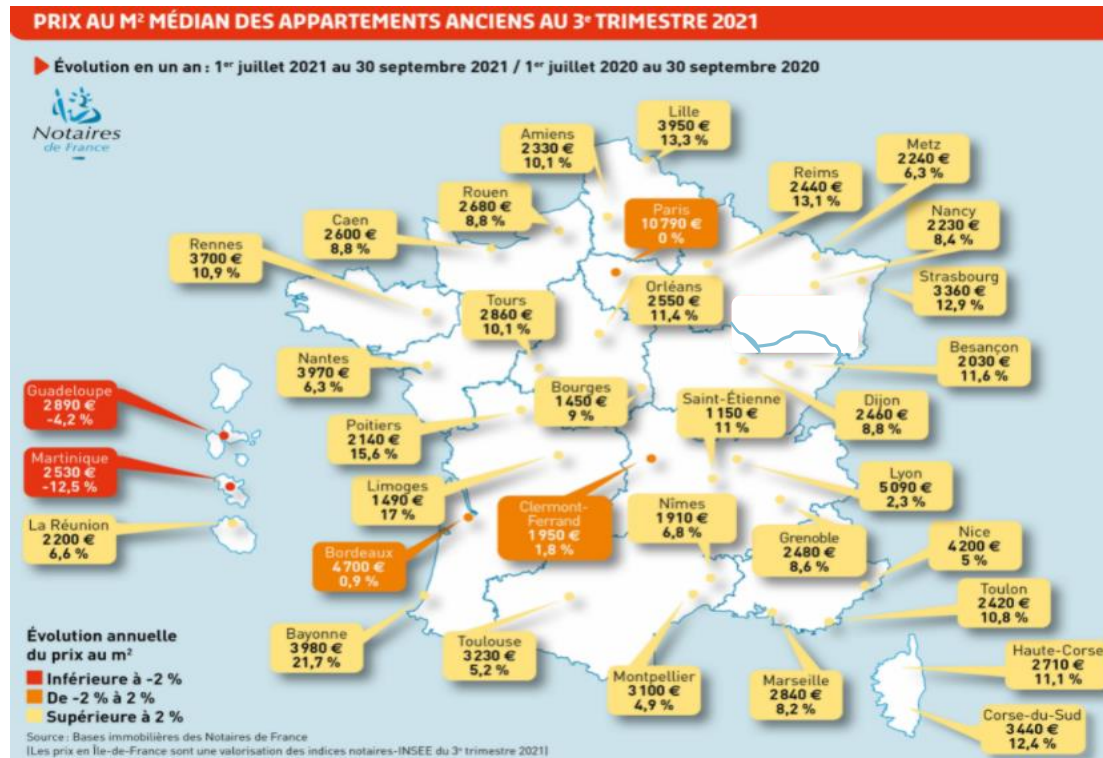


**Les prix de l'immobilier dans l'ancien ont connu une accélération au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 (+7,5 % sur un an, après +6,2 % au 2<sup>ème</sup> trimestre).** La hausse a été plus modérée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (+9 %). Par ailleurs, l'augmentation des prix en province (+8,8 % sur un an) a été plus vive qu'en Ile-de-France (+4 %). **Cette hausse quasi-généralisée au niveau national a été favorisée par le dynamisme des transactions observé tout au long de l'année.** D'après les indicateurs des avant-contrats des notaires, **la poursuite de la hausse des prix serait toujours d'actualité en ce début d'année** (autour de +5 % sur un an pour les appartements et +10 % pour les maisons pour le mois de février). En outre, une hausse des prix de logements anciens un peu plus vive est attendue pour les villes de taille moyenne (Limoges, Dijon, etc.) par rapport aux grandes agglomérations comme Bordeaux dont les prix se stabiliseraient voire seraient en légère baisse (phénomène déjà observé dans la capitale).

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



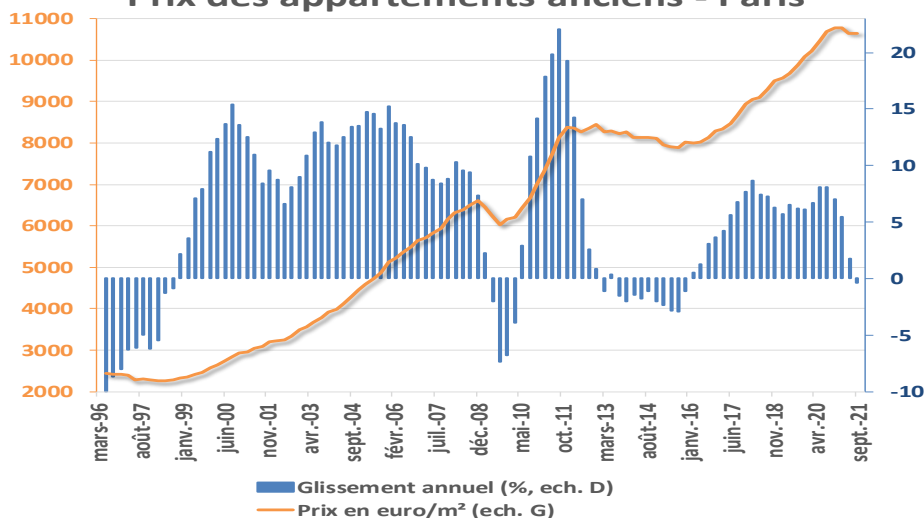
Source : IHS, LBP



**A Paris, les transactions immobilières ont augmenté de 39 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021** par rapport à la même période de 2020 (+4 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019). Pour rappel, les ventes dans la capitale au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 ont été fortement affectées par les conséquences de la crise sanitaire. De fait, le fort rebond observé depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 résulte essentiellement d'un effet de base de comparaison. En cumul sur 12 mois, une hausse de 18 % a été enregistré sur un an. **Du côté des prix des appartements anciens, une stabilisation été observée sur un an au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, qui été suivie d'une baisse** (-1,7 % sur un an en novembre). D'après les avant-contrats des notaires du Grand Paris, **le prix moyen devrait continuer de baisser** pour atteindre 10 560 euros le m<sup>2</sup> (-0,9 % sur un an) **au terme du 1<sup>er</sup> trimestre 2022**.

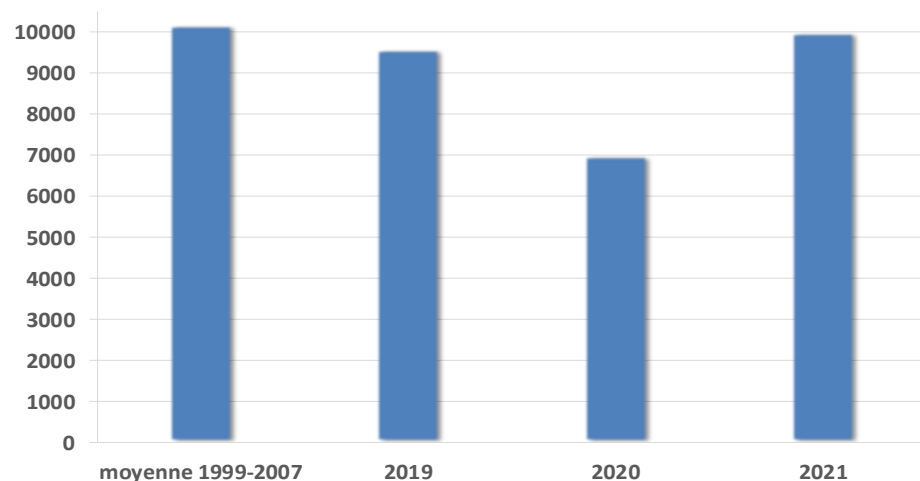
Globalement, **le volume de transactions sur le marché francilien entre janvier et septembre 2021 a augmenté de 21 % sur un an** (+1 % par rapport à 2019). En novembre, le prix moyen des appartements s'est accru de 1,4 % sur un an et de 6,6 % sur un an pour celui des maisons. **A l'horizon fin mars 2022, les prix augmenteraient encore** de 2,3 % sur un an pour les appartements et 3,2 % pour les maisons en Petite Couronne. En Grande Couronne, la hausse annuelle serait la même tant pour les appartements que pour les maisons (+4,3 %).

**Prix des appartements anciens - Paris**



Source : Notaires Paris - Île-de-France, LBP

**Nombre de ventes trimestrielles d'appartements anciens à Paris au 3<sup>ème</sup> trimestre**



Source : Notaires Paris - Île-de-France, LBP

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, la tendance générale d'évolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages français était à la baisse. A l'image du panel de régions présenté ci-dessous, le pouvoir d'achat s'est dégradé à cause du niveau conséquent des prix, et ce, malgré une très forte attractivité des taux de crédits à l'habitat. Cela constitue un risque car d'après nos estimations, à niveau de revenu des ménages fixe et une stabilité des prix, 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. Toutefois, ce risque est contenu car la remontée des taux de crédit devrait se faire progressivement.

En outre, la forte poussée d'inflation observée depuis plusieurs mois 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	T3 2020	T1 2021	T2 2021	Progression sur un trimestre	Progression sur un an
Île-de-France	77	78	78	→	↑
Hauts-de-France	149	148	146	↓	↓
Auvergne-Rhône-Alpes	112	110	108	↓	↓
Provence-Alpes-Côte d'Azur	79	77	77	↓	↓

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

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 moyen 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.

Au terme du dernier trimestre 2021, l'évolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages français est 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, une baisse a été observée. **Cette baisse est généralisée pour l'ensemble des grandes villes en comparaison à 2019**, période d'avant crise. Le pouvoir d'achat n'arrive pas à s'améliorer à cause du niveau conséquent des prix et le regain récent d'inflation, et ce malgré une très forte attractivité des taux de crédits à l'habitat.

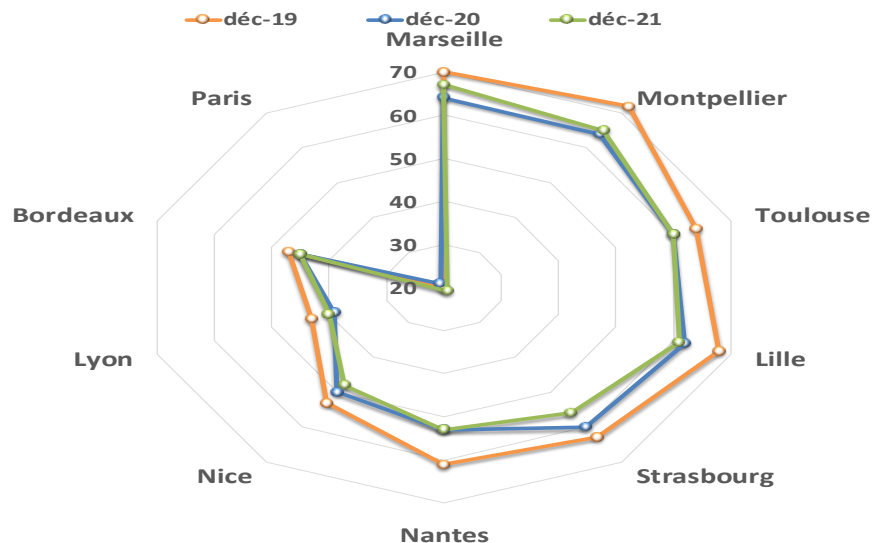
Pouvoir d'achat immobilier des ménages dans l'ancien - en m<sup>2</sup>

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	↓

Source : LBP à partir des données meilleurtaux.com

Lecture : nombre de m<sup>2</sup> 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.

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



Source : LBP à partir des données meilleurtaux.com



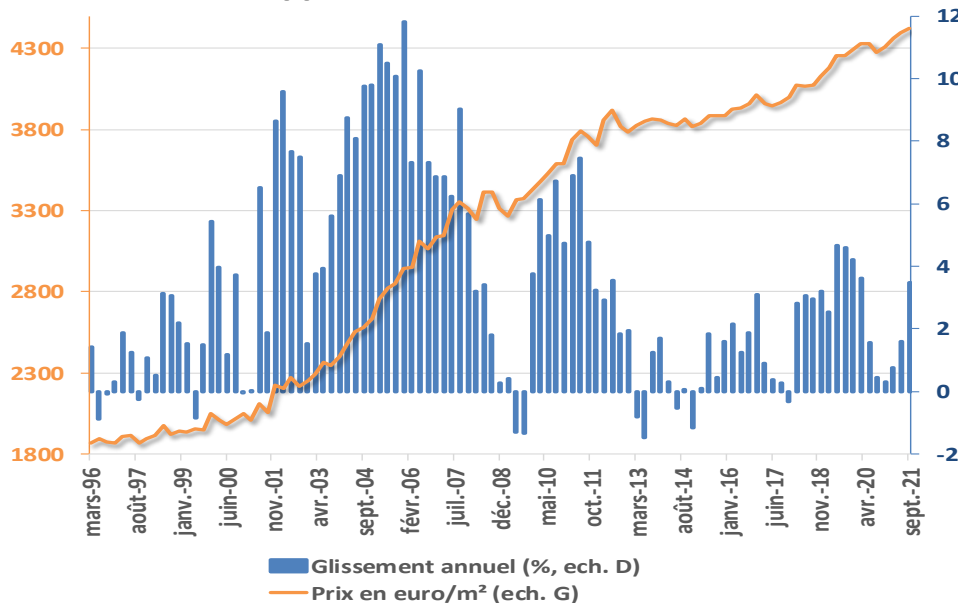
# Marché du neuf - National (prix des appartements)

## Accélération des prix et hausse du coût de la construction

Depuis début 2021, une accélération des prix dans le neuf été observée (+3,5 % sur un an au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 après +1,6 % au 2<sup>ème</sup> trimestre et +0,9 % au 1<sup>er</sup> trimestre). L'écart entre l'offre et la demande dans le neuf contribue toujours à la résistance des prix et **le renchérissement du coût de la construction, composante essentielle des prix dans le neuf, constitue un facteur de soutien important aux prix.** Pour rappel, cette évolution résulte de l'augmentation des prix de certains intrants utilisés dans le bâtiment (métaux, pétrole, etc.) et cette hausse du coût de la construction risque de s'accroître dans un contexte de fort regain de l'inflation.

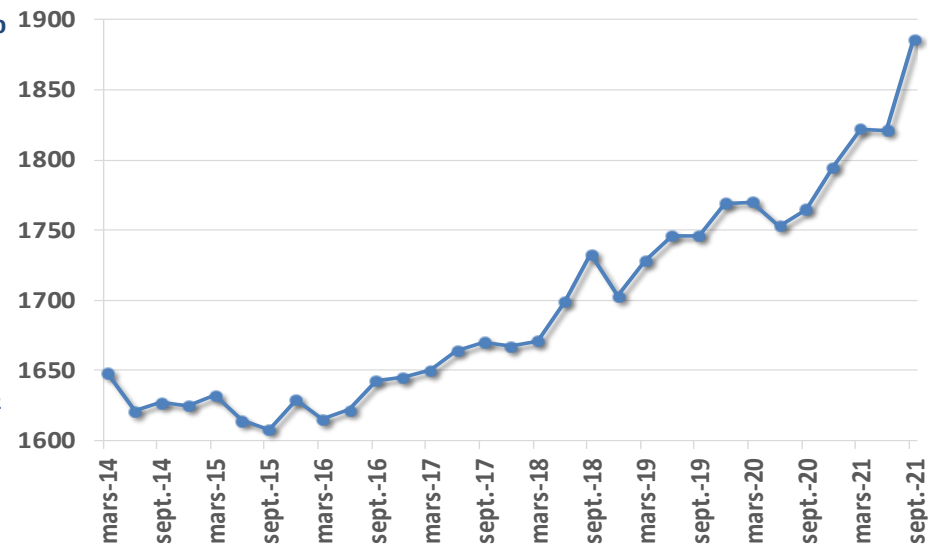
Par ailleurs, un plus grand nombre de promoteurs indiquent une augmentation du prix moyen dans le neuf par rapport au trimestre précédent (source : enquête trimestrielle dans la promotion immobilière de l'Insee de janvier 2022).

Prix des appartements neufs - France entière



Source : Ministère du Logement, LBP

Indice du coût de la construction (base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1953)



Source : Insee, LBP

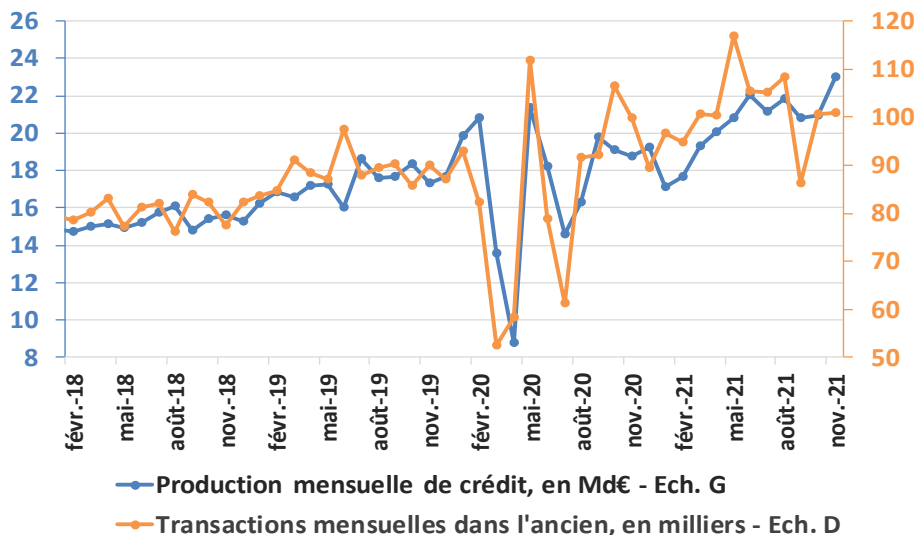
CRÉDIT À  
L'HABITAT



En 2021, le marché du crédit immobilier a connu une forte progression à l'instar des transactions dans l'ancien avec lesquelles elle est fortement corrélée. D'après nos estimations, la production de crédits nouveaux (y compris rachats externes) aurait été en hausse de près de 16 % par rapport à 2020 et de 17 % par rapport à 2019.

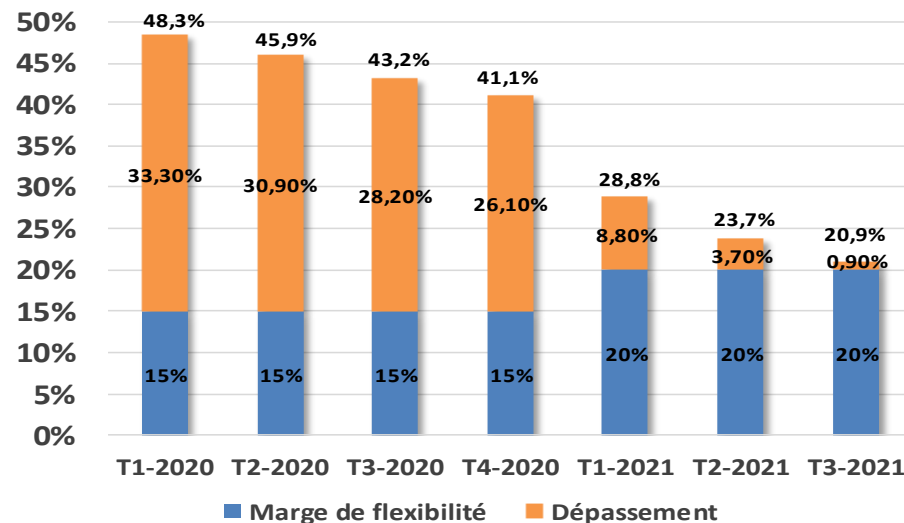
Pour cette année, la dynamique de production de crédits pourrait se tasser en lien avec une correction de la forte expansion du marché l'année passée. Par ailleurs, le resserrement des conditions d'octroi de crédits à compter de janvier dernier pourrait aussi constituer un frein à la distribution de crédits. En effet, les règles édictées 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



Source : CGEDD, ACPR, LBP

Production non conforme aux recommandations HCSF (% production totale de nouveaux crédits)

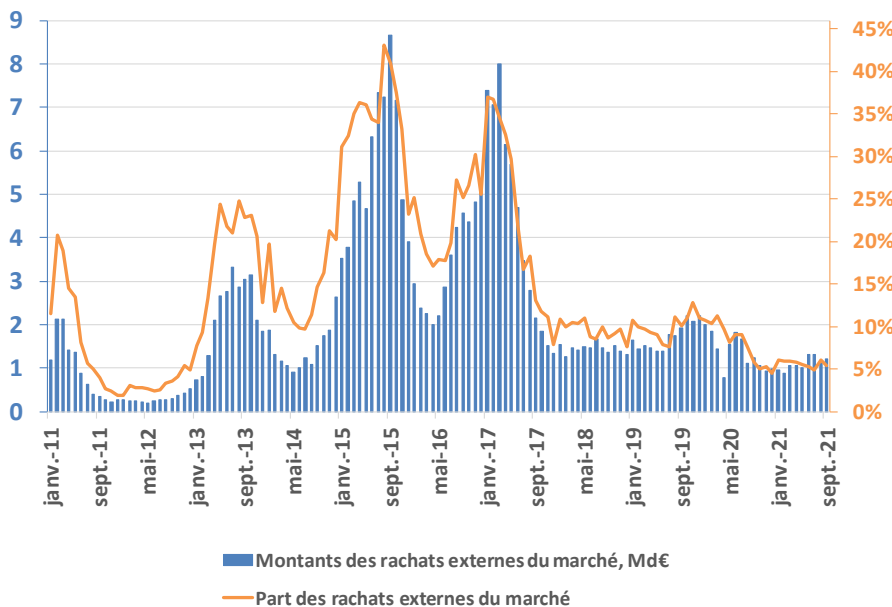


Source : LBP à partir du communiqué de presse septembre 2021 HCSF

De manière générale, **l'attractivité des taux des crédits immobiliers constitue un important facteur de soutien des rachats et des renégociations de crédit**. L'affaiblissement continu des taux des crédits depuis plusieurs années a suscité un attrait particulier aux renégociations internes au détriment des rachats. Cependant, **le signal d'arrêt de la baisse des taux au cours du second semestre 2021 a définitivement mis un coup d'arrêt à cette dynamique**.

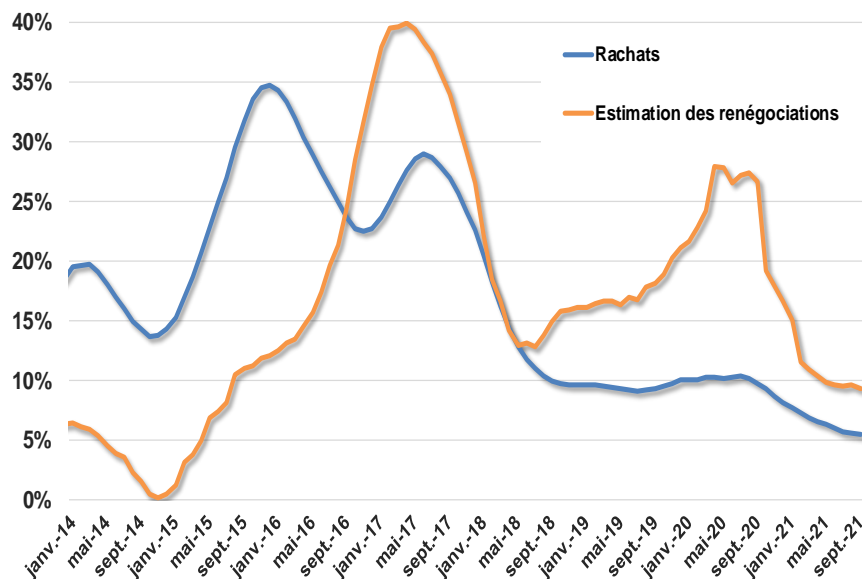
En 2021, **la part des rachats externes dans la production de crédits habitats s'est nettement tassée** (5,6 % en moyenne, données au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 contre 8,1 % en 2020) et **celle des renégociations** (au sein du même établissement prêteur) **s'est aussi effritée** mais reste toutefois plus élevée que celle des rachats (9,3 % en moyenne fin 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, contre 19,2 % en 2020).

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



Source : ACPR, LBP

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



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

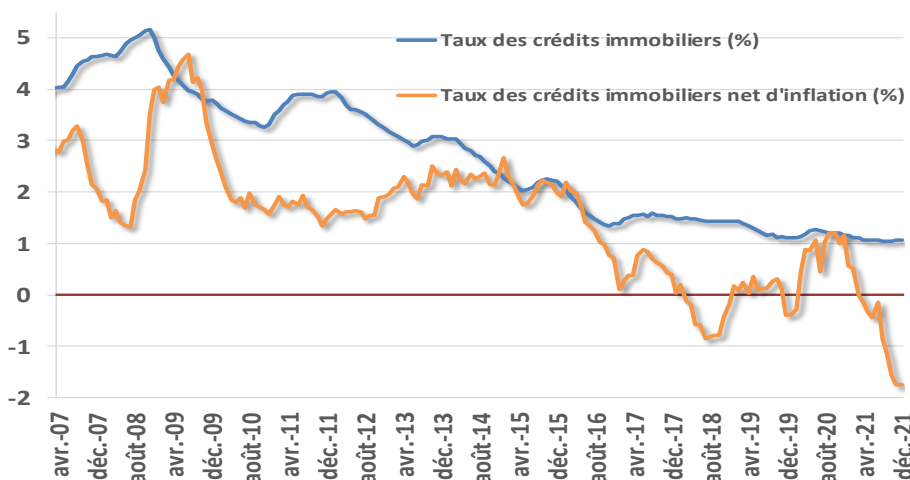
# Crédit à l'habitat (ensemble du marché) – Taux des crédits Amorce d'un rehaussement des taux des crédits immobiliers

D'après les données de l'Observatoire Crédit Logement, **le taux moyen des crédits immobiliers s'est établi à 1,07 % en janvier 2021 (hors frais de gestion et assurance)**. Au cours du second semestre 2021, le taux moyen s'est quasi stabilisé à un niveau plancher. Un point bas à 1,04 % a été atteint en octobre avant qu'une tendance légèrement haussière s'amorce.

Par ailleurs, **la durée moyenne des prêts a été de 242 mois en janvier** (237 mois en moyenne au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021). Il s'agit du niveau historique le plus élevé. L'allongement des durées permet d'amortir partiellement les effets de la hausse continue des prix, les contraintes sur le taux d'effort des ménages.

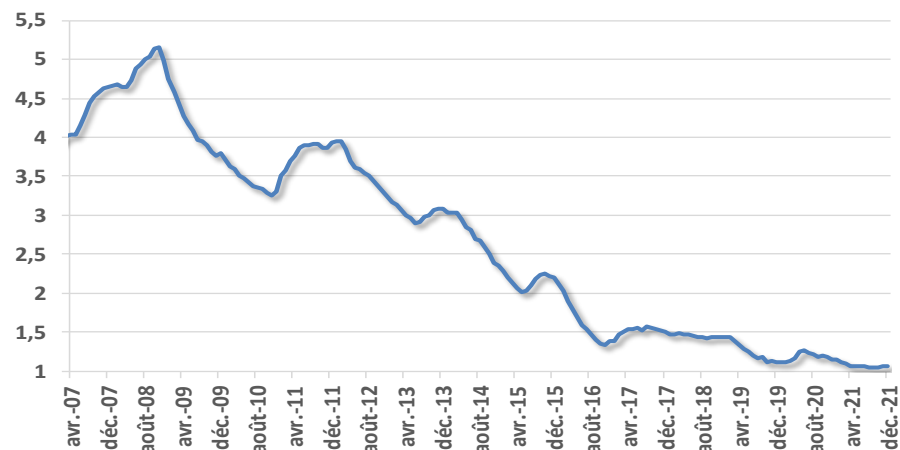
**Le taux réel des crédits** (c'est-à-dire net de l'inflation) **est en territoire négatif** depuis le printemps 2021 en raison de la forte poussée d'inflation.

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



Source : Crédit Logement/ CSA, Insee, LBP

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



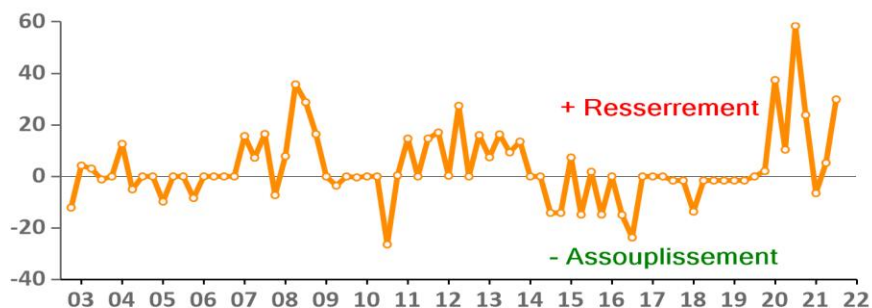
Source : Crédit Logement/ CSA, LBP

## Resserrement des critères

Dans le courant de l'année 2021, les ménages ont perçu un début de durcissement des conditions de crédits en lien notamment avec un redressement du niveau de l'apport personnel exigé par les banques (+ 12,5 % en 2021 par rapport à 2020, d'après les données de l'Observatoire Crédit Logement). En outre, les banques se sont de plus en plus conformées aux recommandations des autorités prudentielles qui revêtent depuis janvier 2022 un caractère obligatoire. Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, moins de 1 % de la production totale était non conforme aux règles (Cf. diapositive 18).

France : critères d'octroi des crédits à l'habitat aux ménages

(solde des réponses, en %)



Source : enquête trimestrielle de la Banque de France auprès des banques, LBP

## Demande de crédits toujours en hausse au 3<sup>ème</sup> trimestre

Début 2021 l'opinion des banques quant à la demande de crédits s'est dégradée en raison d'un marché immobilier encore affecté par les différentes restrictions liées à la crise. Cette perception s'est nettement redressée au 2<sup>ème</sup> trimestre avec la levée progressive des contraintes sanitaires.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, elles ont encore perçu une augmentation de la demande mais celle-ci semble plus modérée par rapport à la hausse pressentie au trimestre précédent.

France : demande de crédits à l'habitat des ménages

(solde des réponses, en %)



Source : enquête trimestrielle de la Banque de France auprès des banques, LBP

# PROJECTIONS



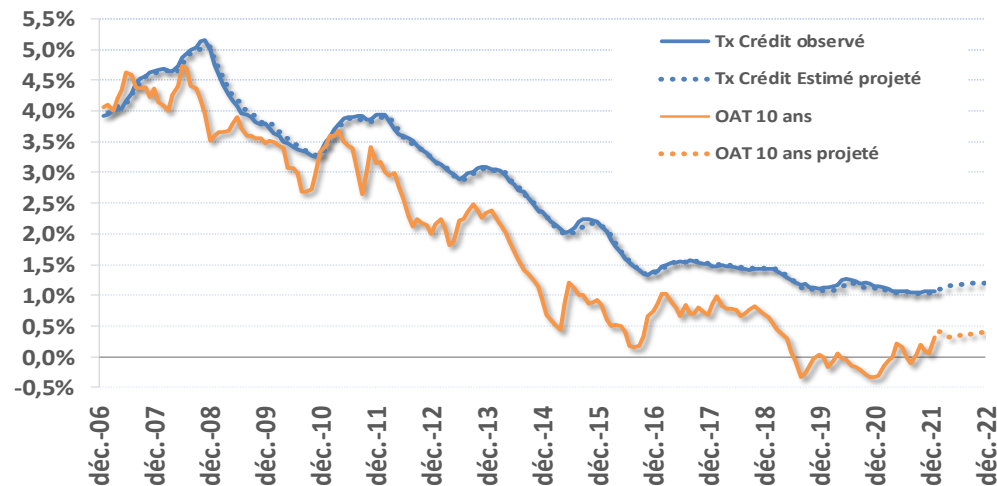
# Crédits à l'habitat – Taux de crédits

## Perspective : légère remontée à l'horizon fin d'année

Avec la levée progressive des contraintes liées à la crise sanitaire, la situation économique devrait continuer de s'améliorer. De plus, le début de normalisation de la politique monétaire que l'on observe actuellement constitue un facteur supplémentaire pour que **le rendement de l'OAT 10 ans se maintienne en territoire positif. Le taux moyen des crédits immobiliers devrait donc s'accroître** car, 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.

Sous ces hypothèses, **le taux moyen des crédits immobiliers devrait connaître une remontée à l'horizon fin 2022**, pouvant aller jusqu'à 30 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)



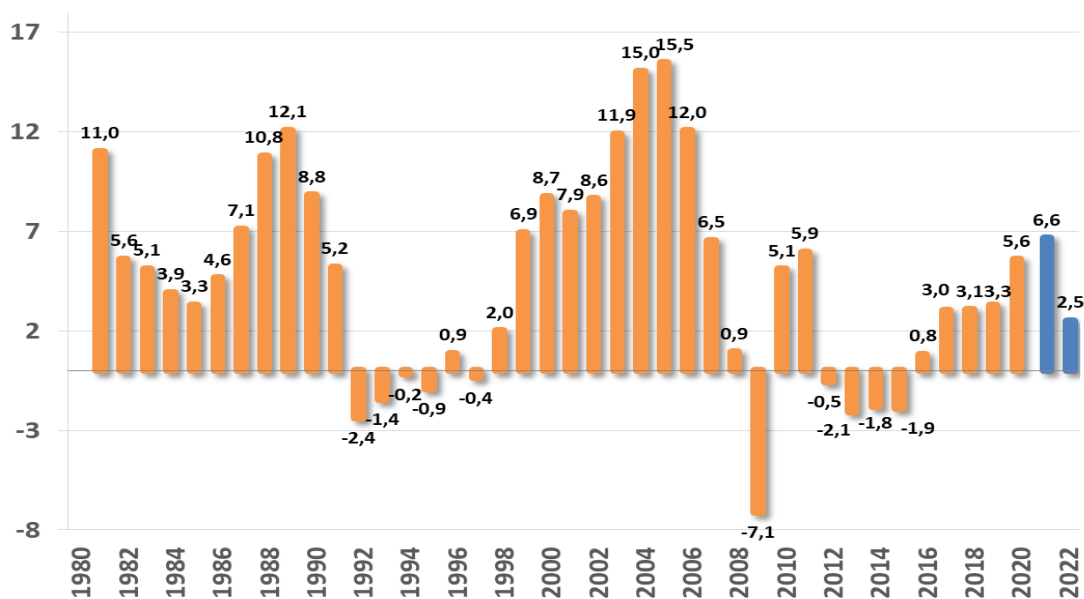
Source : Crédit Logement/ CSA, Banque de France, perspectives LBP



**En 2021, la hausse des prix des logements anciens est restée soutenue.** Ils auraient connu la plus vive croissance que l'on a pu observer sur les dix dernières années. Cela n'est pas vraiment surprenant d'autant que les prix immobiliers évoluaient dans un contexte de marché immobilier très dynamique et une faiblesse inédite du niveau des taux de crédits.

**Cette année, les prix des logements anciens se maintiendraient sur une tendance haussière même si la hausse pourrait se tempérer** sous l'effet du resserrement des critères d'octroi de crédit et le signal de remontée des taux des crédits. 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 même si ce dernier serait préservé. Ces éléments nous amènent davantage à penser que l'augmentation des prix connaîtra sans doute une modération.

**Variation des prix des logements observée puis projetée (%)**



Source : notaires INSEE, perspectives 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 – Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 6 585 350 218 euros

Siège social et adresse postale : 115 rue de Sèvres – 75 275 Paris Cedex 06

RCS Paris 421 100 645 – Code APE 64 19Z, intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 023 424