

15 ans



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



3^e

TRIMESTRE
2023

LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

Au 3^{ème} trimestre 2023, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3,77 %.

La remontée du taux moyen des crédits se poursuit, sans ralentir durant l'été. La hausse est même plus soutenue qu'en 2022 : sur les 9 premiers mois – pdb -, elle est presque deux fois plus forte qu'en 2022 (+ 163 points de base, contre + 84 pdb). Les revalorisations mensuelles du taux d'usure favorisent cette évolution. Confrontés à une nette progression du coût des ressources (notamment, un relèvement du principal taux de refinancement de la BCE, de 2.50 % fin décembre 2022 à 4.50 % fin septembre 2023), les établissements bancaires peuvent en effet augmenter les taux des crédits accordés afin d'éviter une trop forte dégradation de la profitabilité des nouveaux crédits et faire face à la nécessité de « marger » sur la production, comme les autorités monétaires leur imposent.

La profitabilité des nouveaux crédits se relève ainsi lentement depuis juin dernier : dans ces conditions, la production nouvelle de crédits n'a que modérément reculé durant le 3^{ème} trimestre, alors qu'habituellement elle fléchit parfois fortement au cœur de l'été.

3,77%

TAUX MOYEN
DES PRÊTS
IMMOBILIERS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRODUITS “PHARES”

Sur les prêts à 25 ans accordés en septembre, les taux dépassaient 4.15 % pour les ¾ des emprunteurs (la moitié des emprunteurs pour les prêts à 20 ans), pouvant même aller au-delà de 4.57 % pour les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel (4.95 % pour 1/8ème des emprunteurs sur 25 ans et jusqu'à 5.15 % au maximum). Pour la moitié des emprunteurs, la barrière des 4.15 % est franchie (celle des 3.95 % pour les 2/3 des emprunteurs), même sur des durées de 15 ans. Il faut revenir au printemps 2011 pour observer une configuration de taux comparable.

Toutes les catégories d'emprunteurs ont été concernées par l'augmentation des taux, quel que soit le niveau de leurs revenus : avec par exemple + 163 pdb pour les moins de 3 SMIC (4.01 % en septembre) et + 158 pdb pour les emprunteurs avec 5 SMIC et plus (3.89 % en septembre).

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Septembre	2020	1,21%	1,02%	1,19%	1,46%
Décembre	2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Septembre	2021	1,04%	0,87%	0,99%	1,16%
Décembre	2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Septembre	2022	1,90%	1,74%	1,88%	1,98%
Décembre	2022	2,35%	2,14%	2,30%	2,42%
Septembre	2023	3,98%	3,81%	4,04%	4,18%

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - SEPTEMBRE 2023

Taux moyens en %	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe	3,32	3,54	3,68
2ème groupe	3,79	3,93	4,16
3ème groupe	3,95	4,18	4,34
4ème groupe	4,20	4,46	4,57
Ensemble	3,81	4,04	4,18

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

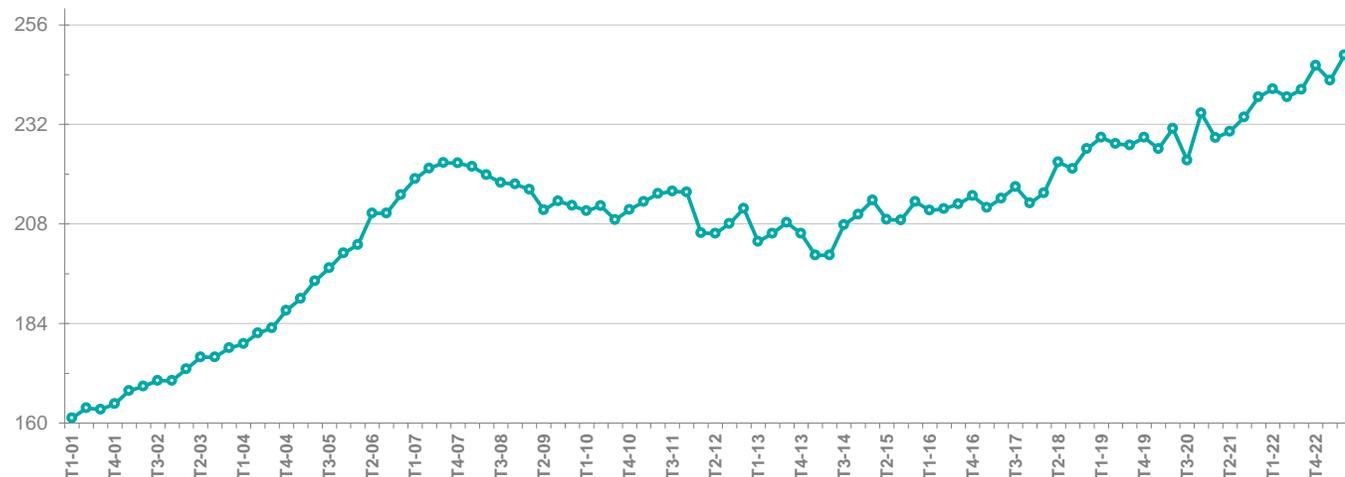
Au 3^{ème} trimestre 2023, la durée moyenne des prêts accordés était de 249 mois.

La durée moyenne des crédits octroyés est stable depuis le printemps dernier. Mais, bien qu'élevée, la durée actuelle n'est plus suffisante pour amortir les conséquences de la hausse des prix des logements et des taux d'intérêt ou l'impact du niveau des taux d'apport personnel exigés sur les capacités d'emprunt des ménages. De plus, la hausse des taux des crédits neutralise l'avantage d'un allongement des durées pour la plupart des emprunteurs cherchant à alléger leur taux d'effort.

Ainsi, la seule augmentation du taux moyen des crédits a réduit de 16.7 % la capacité d'emprunt des ménages depuis décembre 2022 : un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 83.3 K€ en septembre 2023. L'allongement de la durée constatée entre 2019 et 2022 avait permis de préserver 95 % de la capacité d'emprunt de 2019 en réduisant l'impact de la hausse des taux intervenue en 2022.

LA DURÉE DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN MOIS) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
3^{ème} TRIMESTRE 2023

249
MOIS

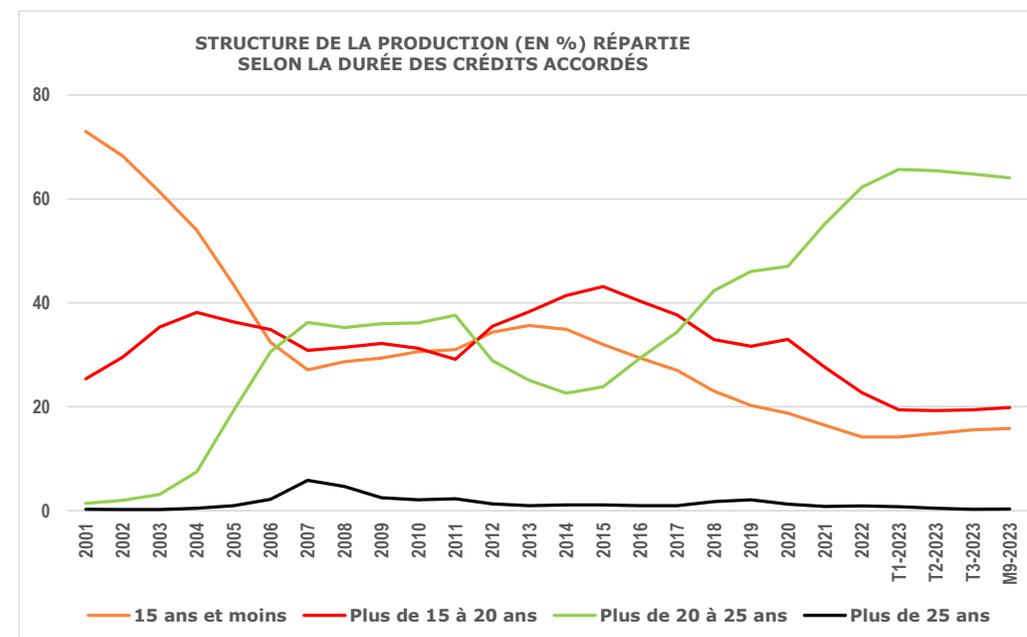
LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

En outre, la stabilisation de la durée moyenne se répercute sur la structure de la production. En septembre 2023, 64.1% des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans, contre 65.7 % au 1^{er} trimestre : néanmoins, en 2019 (avant la mise en œuvre de la recommandation du HCSF) le poids relatif de cette tranche de durées s'établissait à 46.0 %. Dans le même temps, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) se relève nettement, à 15.8 % en septembre, contre 14.2 % au 1^{er} trimestre (20.2 % en 2019).

**STRUCTURE DE LA PRODUCTION
DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)**

	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,2	22,7	62,5	0,7
T1-2023	4,2	10,0	19,4	65,7	0,7
T2-2023	5,0	9,9	19,2	65,4	0,5
T3-2023	5,5	10,1	19,4	64,8	0,3
M9-2023	5,7	10,1	19,8	64,1	0,3



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Jusqu'au printemps 2022, l'allongement de la durée des prêts octroyés avait permis d'atténuer les conséquences de la modification de l'environnement des marchés (hausse des prix des logements, dispositions du HCSF, crise sanitaire) sur la solvabilité de la demande. Mais depuis, cet allongement n'est plus suffisant pour limiter l'impact de la remontée des taux des crédits immobiliers et de la hausse des prix des logements sur la solvabilité de la demande.

Néanmoins, ce sont toujours les emprunteurs les plus jeunes (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 77.4 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 3ème trimestre 2023, contre 61.3 % en 2019. Et si l'évolution est comparable pour les 35 à 45 ans, la déformation de la structure de la production est moins marquée chez les 55 ans à 65 ans.

STRUCTURE DE LA PRODUCTION EN 2019 ET 2023 (EN %)

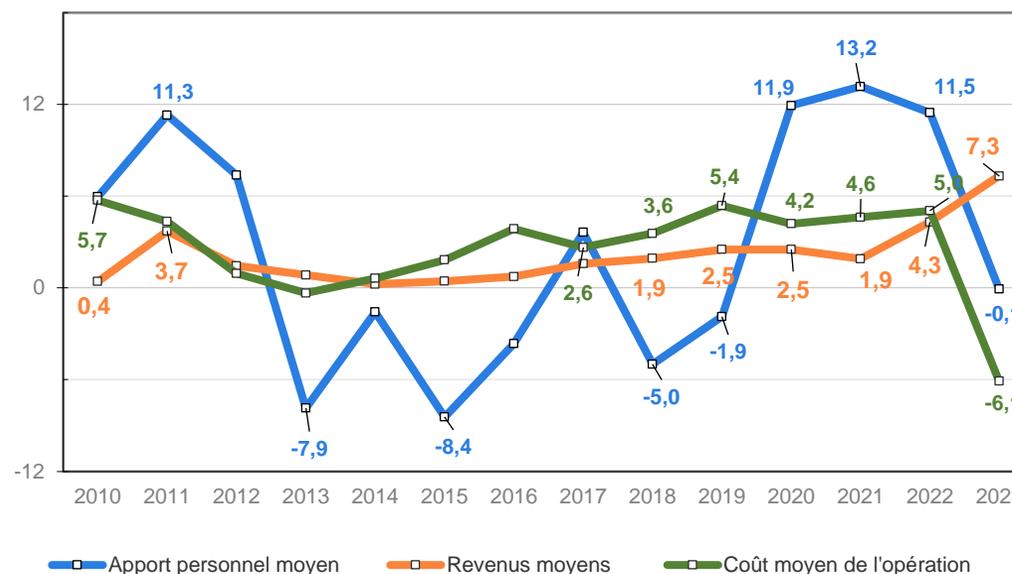
DURÉE DES PRÊTS

		10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2019	- de 35 ans	1,8	8,1	28,8	58,2	3,1
	de 35 à 45 ans	3,0	11,0	33,5	50,7	1,8
	de 45 à 55 ans	9,3	27,7	41,2	21,4	0,5
	de 55 à 65 ans	29,6	43,7	23,1	3,6	0,1
	65 ans et +	52,6	35,1	9,1	3,0	0,1
T3 2023	- de 35 ans	2,2	5,4	14,9	77,0	0,4
	de 35 à 45 ans	3,8	7,8	18,7	69,6	0,2
	de 45 à 55 ans	9,9	19,7	32,6	37,8	0,1
	de 55 à 65 ans	26,9	36,7	28,6	7,9	0,0
	65 ans et +	46,6	25,5	14,9	13,0	0,0

LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (en %)

Depuis le début de l'année, les revenus des emprunteurs s'élèvent à un rythme plus rapide que l'indice des prix à la consommation. Avec le renforcement des exigences d'un apport personnel plus élevé, la demande se transforme. L'accès au marché devient de plus en plus difficile, aussi bien pour les emprunteurs modestes faiblement dotés en apport personnel, que pour les ménages plus aisés ne pouvant plus disposer d'un apport suffisant au regard des prix pratiqués dans nombre de grandes agglomérations. Tous les ménages sont maintenant contraints à l'adaptation de leurs projets (surface et qualité des biens, localisation, ...) à la nouvelle donne, des plus modestes aux plus ambitieux et le coût des opérations réalisées recule, après plusieurs années de progression rapide.

Sur un marché qui se transforme, le niveau de l'apport personnel progresse moins rapidement. Au 3^{ème} trimestre 2023, le niveau de l'apport personnel moyen était de 50.4 % supérieur à son niveau du 4^{ème} trimestre 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas ; ce qui correspond à un supplément d'apport représentant près de 8 mois de revenus pour un emprunteur disposant de moins de 3 SMIC, mais de seulement 1.5 mois pour un emprunteur avec 5 SMIC et plus.



L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

Base 100 en 2020

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

Ainsi, alors que la hausse des prix des logements se poursuit et que les taux des crédits augmentent rapidement, l'indicateur de solvabilité de la demande confirme son repli : et cela, même si les nouveaux emprunteurs recourent moins au crédit immobilier que par le passé (- 8.0 % pour les 9 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 3.7 % en 2022), autant en raison de la réalisation de projets moins coûteux que par le passé, que du niveau des apports personnels mobilisés.

Car le coût relatif diminue rapidement : 4.0 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2023, contre 4.6 années de revenus il y a un an, à la même époque. Le coût relatif est donc revenu à son niveau du 1^{er} trimestre 2015, mais sans que cela ne permette aux marchés de rebondir : cette baisse du coût relatif est pourtant équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 12.5 %, mais sans que la demande ne se redresse.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Les revalorisations du taux d'usure intervenues depuis le début de l'année ont facilité un accroissement des taux des crédits immobiliers. L'horizon du marché semble alors s'éclaircir, en réponse à la remontée de la profitabilité de la production nouvelle. Mais la reprise sera lente et hésitante, tant que l'accès au crédit n'aura pas été desserré par la Banque de France. Ainsi à fin septembre en niveau trimestriel glissant :

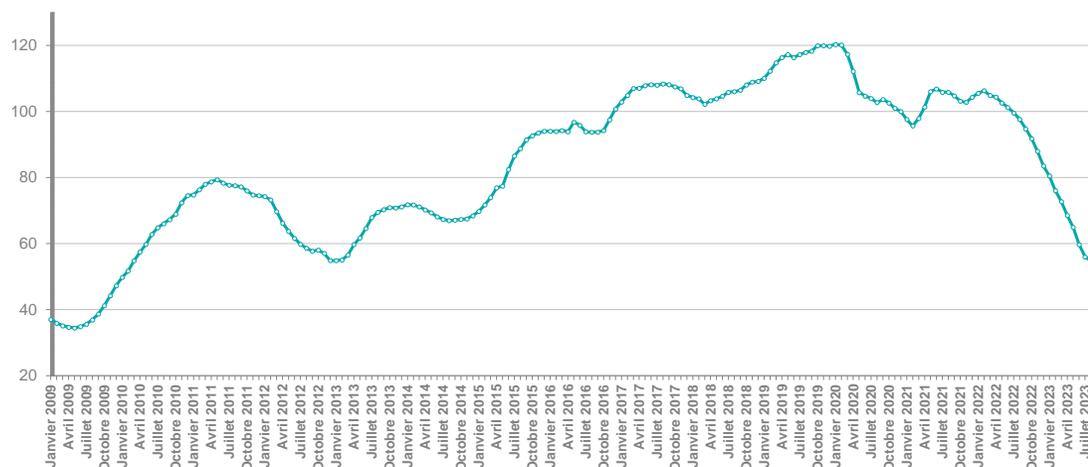
- 37.8 % pour la production (- 51.2 % en juin dernier)
- 36.0 % pour le nombre de prêts (- 51.9 % en juin dernier)

**Ensemble du
marché**
Niveau annuel
glissant

Production de crédits au T3-2023 :
-44,0%
Rappel : - 9,5% au T3-2022

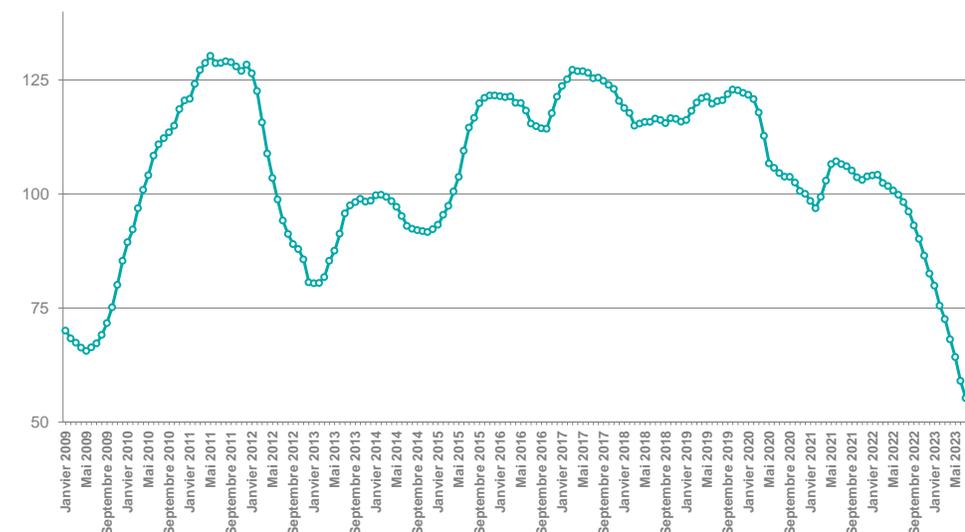
Nombre de prêts accordés au T3-2023 :
-43,4%
Rappel : - 11,5% au T3-2022

PRODUCTION DE CRÉDITS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La rentabilité de l'offre nouvelle se rétablit lentement depuis juin dernier. Et durant le 3^{ème} trimestre, l'activité du marché des crédits a mieux résisté que les années précédentes. A l'habitude, cette période de l'année enregistre en effet un repli de la demande : par exemple durant le 3^{ème} trimestre 2019, lorsque le marché des crédits immobiliers aux particuliers était en pleine forme et avant la recommandation du HCSF, l'activité avait fléchi par rapport à celle du 2^{ème} trimestre (- 16.8 % pour la production et - 14.2 % pour le nombre de prêts accordés, en glissement trimestriel – GT-). Une telle évolution saisonnière qui se constatait durant les années de fonctionnement normal du marché avait cédé la place à une chute de l'activité en 2022 (- 30.6 % pour la production et - 32.6 % pour le nombre de prêts accordés, en GT). Mais cette année, le repli a été moindre qu'à l'habitude (- 11.5 % pour la production et - 10.2 % pour le nombre de prêts accordés, en GT) et nettement moins prononcé que l'année dernière.

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Variations Observées

	2022 rappel	S1 - 2023 glissement annuel	T3 - 2023 glissement annuel	Année glissante à fin T3 - 2023
Production de crédits	-19,9%	-46,1%	-37,8%	-44,0%
Nombre de prêts accordés	-20,5%	-46,4%	-36,0%	-43,4%

Lecture du tableau : durant les 9 premiers mois de 2023, la production a reculé de 44.0 % en glissement annuel (GA). Grâce à l'arrêt de la dégradation de l'offre bancaire (amélioration de la rentabilité des nouveaux crédits), la production a baissé de 37.8 % au T3 (contre - 46.1 % au S1) et le nombre de prêts de 36.0 % (en GA).

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le coût des opérations réalisées sur un marché en récession a diminué après une année 2022 marquée par une forte tension des prix (-2,4 % pour les 9 premiers mois de l'année, par rapport à une hausse de 6,0 % en 2022). Et les revenus des ménages qui effectuent encore ces opérations augmentent toujours très rapidement (+ 6.5 % pour les 9 premiers mois de l'année, contre + 5.0 % en 2022). Au fil des mois, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel et/ou dont le niveau de revenus ne leur permet plus de satisfaire aux exigences de taux d'effort imposées par le HCSF sortent du marché : la structure de la demande se transforme. Dans ces conditions, le coût relatif recule pour s'établir à 4.9 années de revenus en septembre, contre 5.6 années de revenus il y a un an, à la même époque.

La progression du niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs ralentit nettement (+ 2.7 % pour les 9 premiers mois de l'année, après + 16.0 % en 2022) : depuis fin 2019, le niveau de l'apport personnel moyen a augmenté de 45.8 % au total, illustrant les difficultés d'accès au marché des candidats à l'achat d'un logement neuf.

		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
3ème trim. 2023	Ensemble du marché du neuf	20,7	4,9	258	3,78
	<i>dont accession</i>	<i>20,9</i>	<i>5,6</i>	<i>266</i>	<i>3,77</i>
3ème trim. 2022	Ensemble du marché du neuf	20,8	5,6	251	1,79
	<i>dont accession</i>	<i>21,3</i>	<i>6,3</i>	<i>259</i>	<i>1,80</i>

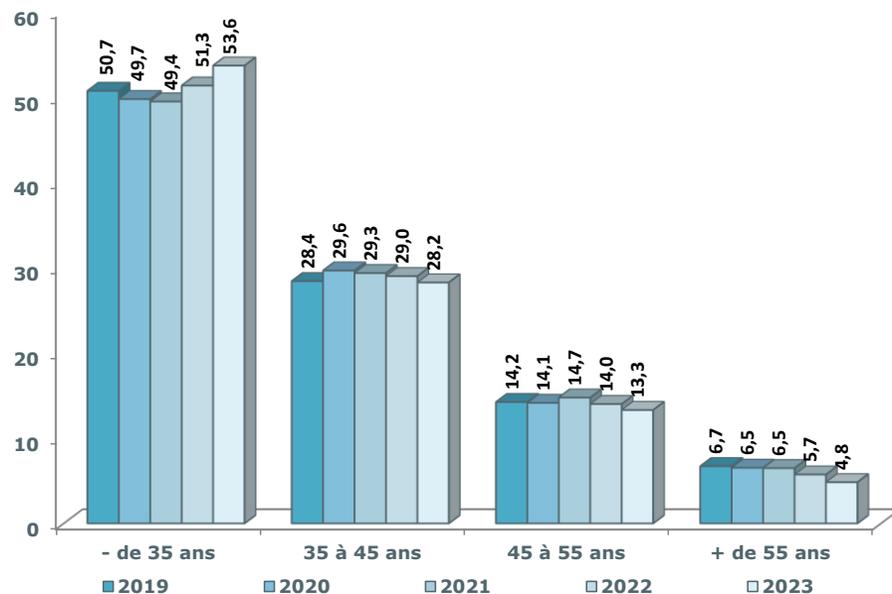
LA RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS

Grâce à l'allongement de la durée des crédits, la part des moins de 35 ans s'établit au niveau le plus élevé constaté depuis 2011. Car l'amélioration des offres bancaires a permis de préserver l'accès à la propriété de ces ménages. Pendant que les difficultés d'accès au crédit des autres ménages se renforçaient.

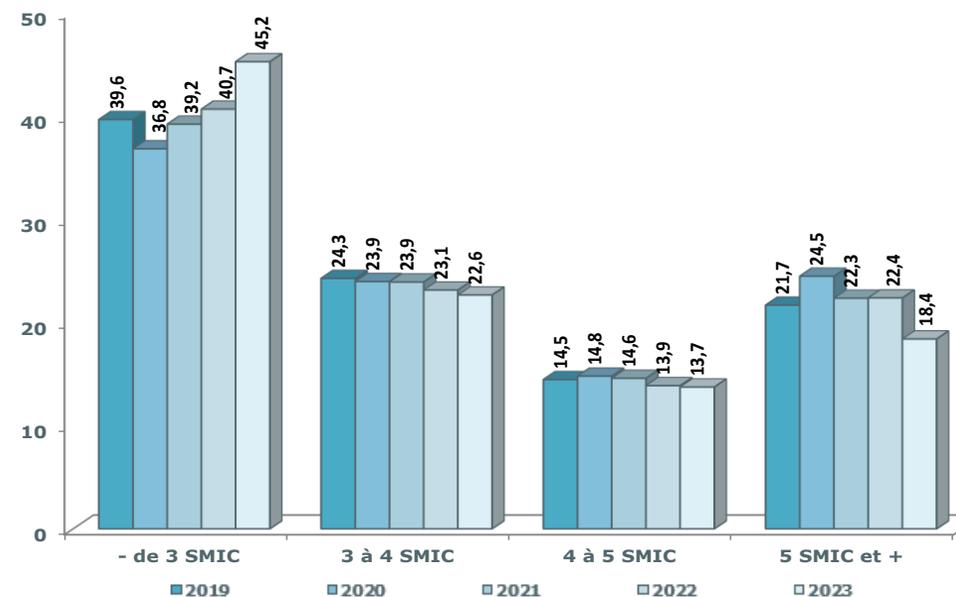
La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) s'élève depuis 2021, au détriment de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus). L'assouplissement des exigences du HSCF en faveur de la primo-accession a un peu contribué à cela. Mais c'est surtout le renforcement des difficultés rencontrées par les autres ménages pour accéder au crédit qui explique cette évolution : une augmentation rapide des prix des logements rendant plus délicat le respect des exigences concernant la limitation du taux d'effort.

Et qu'il s'agisse de la part des moins de 35 ans ou de celle des moins de 3 SMIC, leur progression ne signifie nullement que les capacités de ces ménages à accéder (ou à primo accéder) n'ont pas été dégradées par les exigences du HSCF : mais que les actions menées par les banques pour en limiter les conséquences ont permis un recul des effectifs concernés moins rapide que celui des autres catégories de ménages.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (en%)



RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON LE REVENU
DU MÉNAGE (EN %)



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Depuis le mois de juin 2023, le marché des crédits au neuf ne se dégrade plus aussi rapidement qu'auparavant. Ainsi en septembre, le recul de la production de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant est moins rapide qu'auparavant :

- 37.5 % pour la production (contre - 49.9 % fin juin)
- 33.6 % pour le nombre de prêts (contre - 49.2 % en juin)

Ensemble du marché

Niveau annuel glissant

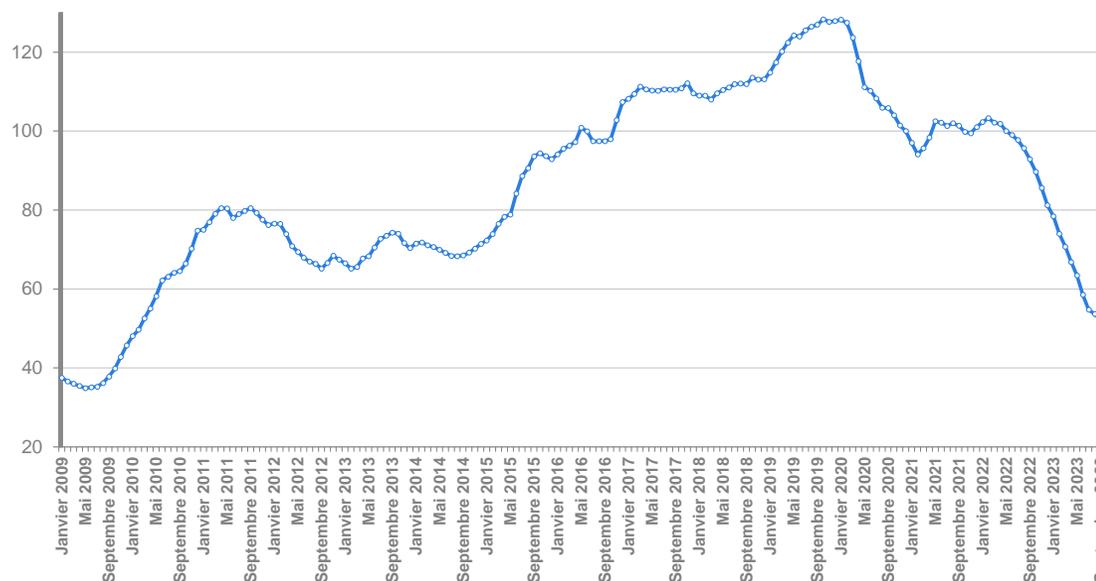
Production de crédits au T3-2023 :
-43,9%

Rappel : 8,3% au T3-2022

Nombre de prêts accordés au T3-2023 :
-42,3%

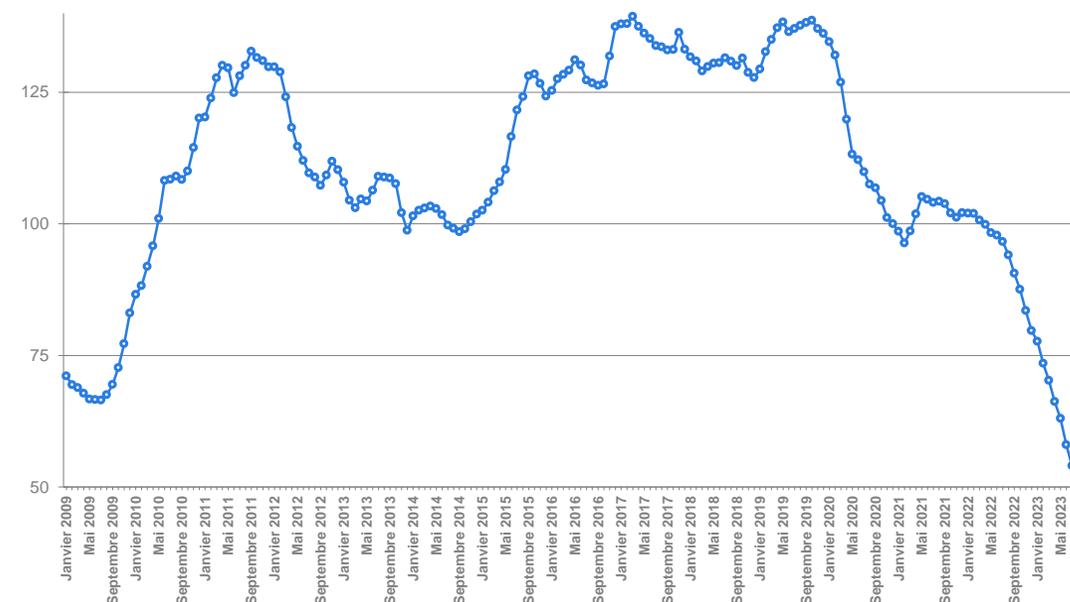
Rappel : 12,7% au T3-2022

PRODUCTION DE CRÉDITS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés au neuf s'était affaibli dès le début de l'année 2022 : la dégradation de l'environnement économique et financier du marché n'étant guère favorable à l'expansion de la demande. Et en dépit d'acheteurs disposant d'un apport personnel plus important, donc a priori moins exposés aux turbulences de la conjoncture, la production de crédits avait aussi commencé à reculer rapidement. Durant l'été 2022, le recul de l'activité s'est amplifié : la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts a été à l'origine d'une contraction de l'offre bancaire qui s'est surajoutée à la dépression de la demande déjà à l'œuvre. Et durant le 1^{er} semestre 2023, le marché ne s'est pas vraiment ressaisi, en dépit de la mensualisation du taux d'usure intervenue en février 2023.

	MARCHÉ DU NEUF Variations Observées			
	2022 rappel	S1 - 2023 glissement annuel	T3 - 2023 glissement annuel	Année glissante à fin T3 - 2023
Production de crédits	-19,6%	-44,8%	-37,5%	-43,9%
Nombre de prêts accordés	-21,9%	-44,1%	-33,6%	-42,3%

Lecture du tableau : à fin septembre 2023, la production a reculé de 43.9 % en glissement annuel (GA). Grâce à l'arrêt de la dégradation de l'offre bancaire (amélioration de la rentabilité des nouveaux crédits), la production a baissé de 37.5 % au T3 (contre - 44.8 % au S1) et le nombre de prêts de 33.6 % (en GA).

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Dès le début de l'année 2022, les difficultés d'accès au crédit se sont renforcées pour les candidats à l'acquisition d'un logement ancien (stricte application de la recommandation du HCSF et remontée des taux d'intérêt). Sur un marché de l'ancien en récession, la pression sur le coût des opérations s'est relâchée depuis janvier 2023 (- 5.7 % pour les 9 premiers mois de l'année, après + 3.9 % en 2022). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché augmentent rapidement, comme sur le marché du neuf (+ 8.0 % pour les 9 premiers mois de l'année, après + 4.0 % en 2022). Aussi le coût relatif des opérations réalisées recule nettement, à 4.5 années de revenus en septembre 2023, contre 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque : et pourtant, cette baisse qui est équivalente à un recul de 14.2 % sur un an n'a pas permis un rebond d'activité des prix des logements anciens.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours, moins rapidement que par le passé (+ 1.0 % pour les 9 premiers mois de l'année, après + 9.9 % en 2022). Depuis 2019, l'apport moyen s'est accru de 40.6 %, suivant en cela la recommandation du HCSF et après être descendu à des niveaux exceptionnellement bas.

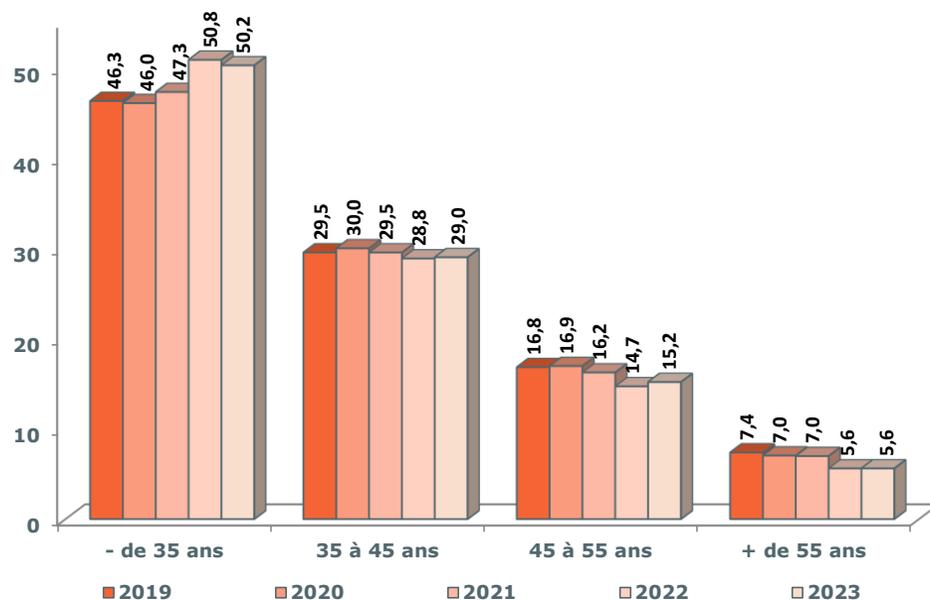
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
3 ^{ème} trim. 2023	Ensemble du marché de l'ancien	21,3	4,5	257	3,81
	<i>dont accession</i>	<i>21,5</i>	<i>4,8</i>	<i>260</i>	<i>3,80</i>
3 ^{ème} trim. 2022	Ensemble du marché de l'ancien	18,6	5,3	251	1,79
	<i>dont accession</i>	<i>18,8</i>	<i>5,6</i>	<i>254</i>	<i>1,80</i>

LA RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie depuis 2021, avec l'allongement de la durée des prêts. La place des jeunes a progressé au détriment des autres catégories de ménages : les offres des banques ont permis d'améliorer leur accès au marché de l'ancien, dès lors qu'ils peuvent mobiliser un apport personnel suffisant. Les moins jeunes butent toujours plus sur les difficultés de montage des plans de financement en situation de prix élevés.

Comme dans le neuf, la part des moins de 3 SMIC s'est rapidement redressée dès 2021.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)

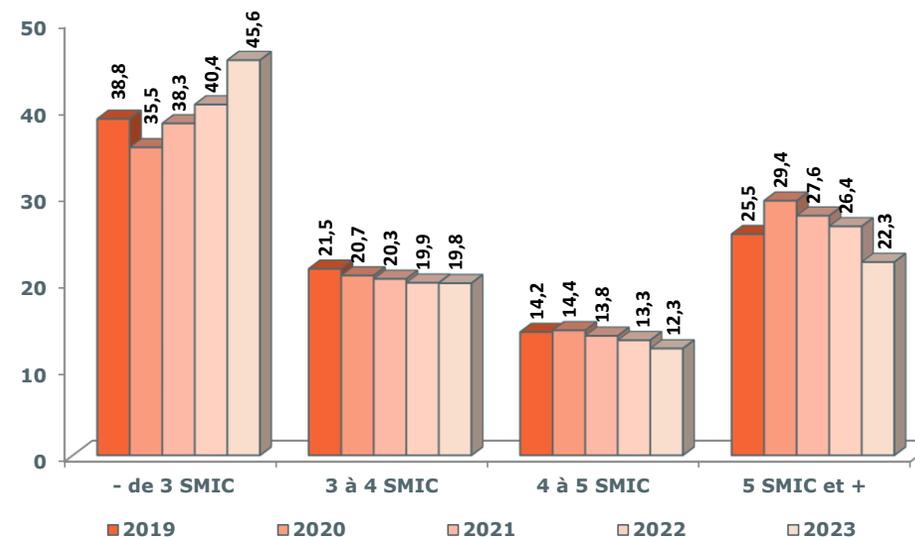


L'allongement des durées a permis de compenser en partie l'impact du resserrement de l'accès au crédit et de la nécessité de mobiliser un apport personnel plus élevé que par le passé.

Alors que les autres ménages sont pris en étau entre la limitation des taux d'effort et la hausse des prix des logements.

Et comme pour le neuf, la progression de la part des moins de 35 ans ou de celle des moins de 3 SMIC ne signifie pas que les capacités de ces ménages à accéder (ou à primo accéder) n'ont pas été dégradées par les exigences du HCSF : mais que les actions menées par les banques pour en limiter les conséquences ont permis un recul des effectifs concernés moins rapide que celui des autres catégories de ménage.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON LE REVENU DU MÉNAGE (EN %)

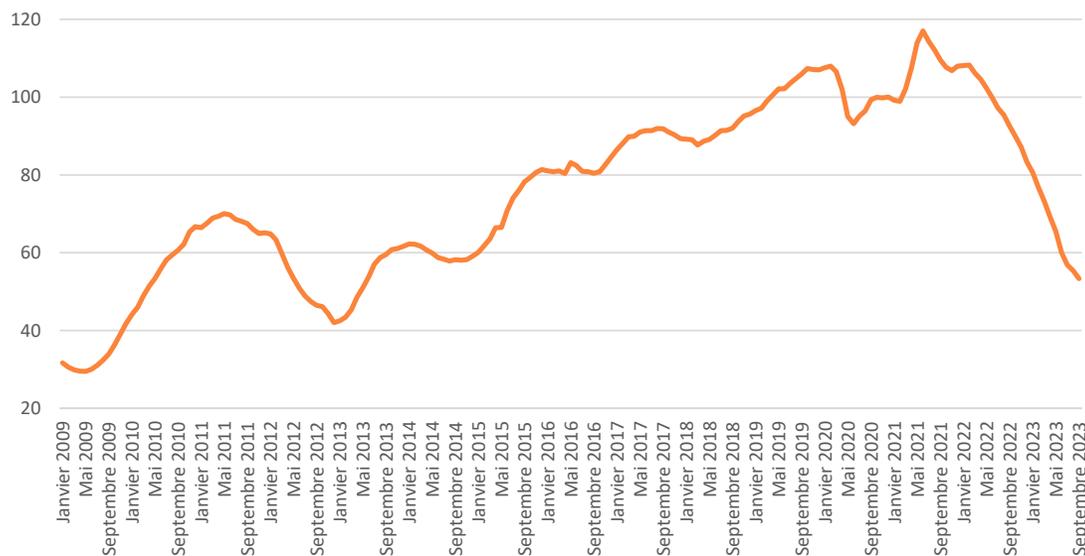


L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Comme sur le marché du neuf, depuis juin dernier le marché des crédits se ressaisit. Néanmoins, après un début d'année plein d'hésitations, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule toujours, avec à la fin de septembre :

- **38.4 % pour la production (- 50.2 % en juin)**
- **37.2 % pour le nombre de prêts (- 48.2 % en juin)**

PRODUCTION DE CRÉDITS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



**Marché de
l'ancien**
Niveau annuel
glissant

Production de crédits au T3-2023 :
-42,3%

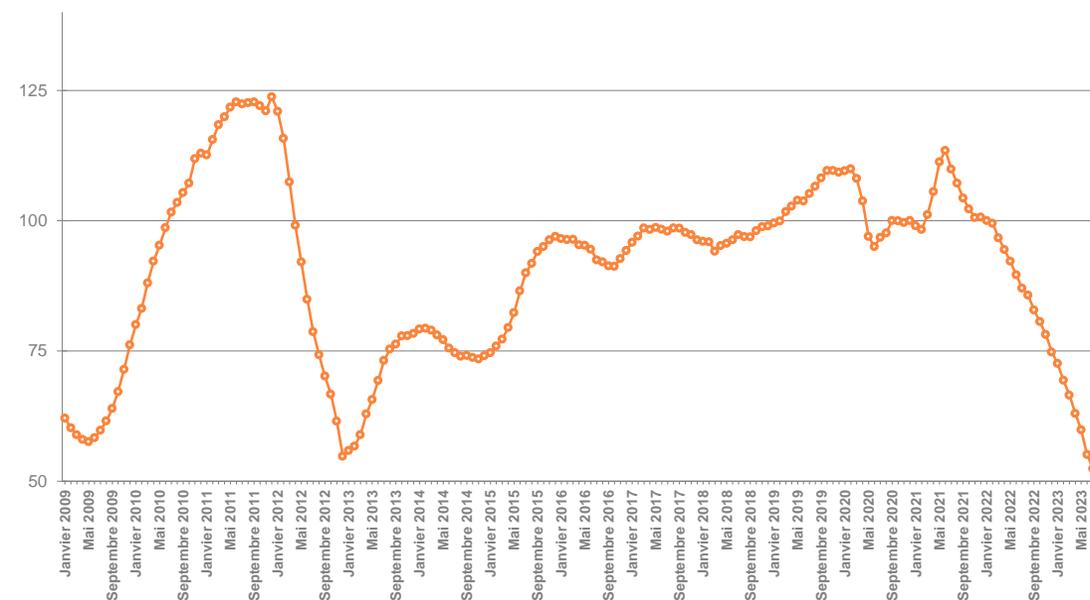
Rappel : -15,6% au T3-2022

Nombre de prêts accordés au T3-2023 :
-40,7%

Rappel : -20,6% au T3-2022

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DE L'ANCIEN
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Comme sur le marché du neuf, dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF et la montée des incertitudes, puis avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est nettement affaibli. Et à partir du début de l'été 2022, la baisse de l'activité est devenue plus rapide sous l'effet de la détérioration de la rentabilité des nouveaux prêts. Mais comme sur le marché du neuf, depuis juin dernier le marché des crédits se ressaisit.

Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant baisse encore : avec en septembre, - 42.3 % en glissement annuel pour la production et - 40.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Variations Observées

	2022 rappel	S1 - 2023 glissement annuel	T3 - 2023 glissement annuel	Année glissante à fin T3 - 2023
Production de crédits	-22,8%	-45,7%	-38,4%	-42,3%
Nombre de prêts accordés	-25,7%	-43,9%	-37,2%	-40,7%

Lecture du tableau : à fin septembre 2023, la production a reculé de 42.3 % en glissement annuel (GA). Grâce à l'arrêt de la dégradation de l'offre bancaire (amélioration de la rentabilité des nouveaux crédits), la production a baissé de 38.4 % au T3 (contre - 45.7 % au S1) et le nombre de prêts de 37.2 % (en GA).

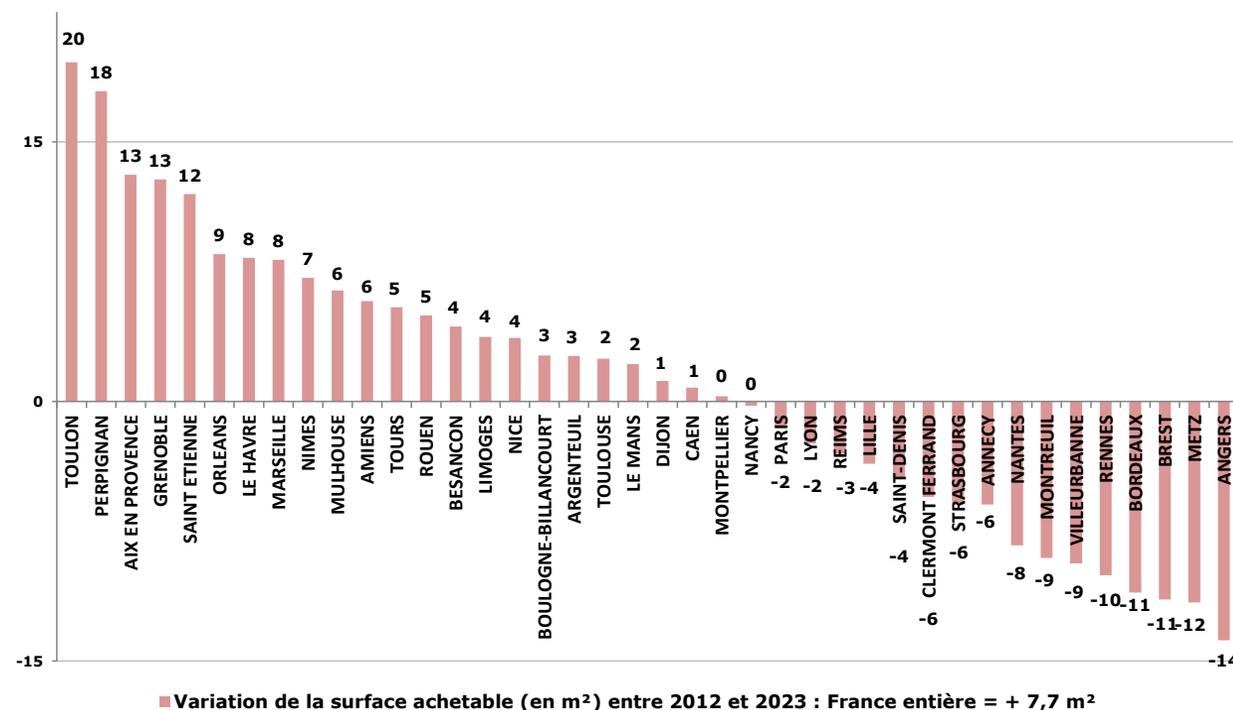
LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

Dès le début des années 2010, les conditions de crédit se sont rapidement améliorées. En dépit de la remontée constatée à partir du printemps 2022, le niveau des taux des crédits a nettement reculé entre 2012 et 2022 : 3.59 % en 2012 à 1.63 % en 2022, s'établissant même sous l'inflation entre l'été 2018 et le printemps 2020, puis dès la fin de l'été 2021. Et la durée des crédits n'a cessé de s'élever, de 208 mois en moyenne en 2012 à 241 mois en 2022.

L'élargissement de l'accès au crédit immobilier avait permis à la demande de réaliser ses projets d'achat dans de meilleures conditions qu'auparavant. Malgré la hausse des prix des logements anciens qui s'est renforcée durant ces années (+ 25.7 % entre 2012 et 2023, soit + 2.1 % par an en moyenne), la capacité des ménages à acheter s'est améliorée : de 2012 à 2023, la surface achetable s'est accrue de 7.7 m² pour la France entière, en dépit du rationnement du crédit et de la hausse des taux venue dégrader le paysage dès l'été 2022.

Dans 25 % des grandes villes, la surface achetable s'est accrue de 6 m² et plus : souvent en raison d'une progression (très) modérée des prix (Amiens, Limoges, Perpignan ou Toulon, par exemple), parfois du fait d'une arrivée de clientèle dotée d'un meilleur pouvoir d'achat (Aix en Provence ou Marseille, par exemple).

En revanche, la surface achetable a reculé dans 40 % des grandes villes : la hausse des prix ayant été souvent très vive, en réponse à des projets d'aménagements urbains (Bordeaux ou Nantes, par exemple) ou à la pression d'une demande dotée d'un pouvoir d'achat élevé, bien supérieur à celui des clientèles habituelles (Annecy, Brest, Rennes ou Villeurbanne, par exemple).



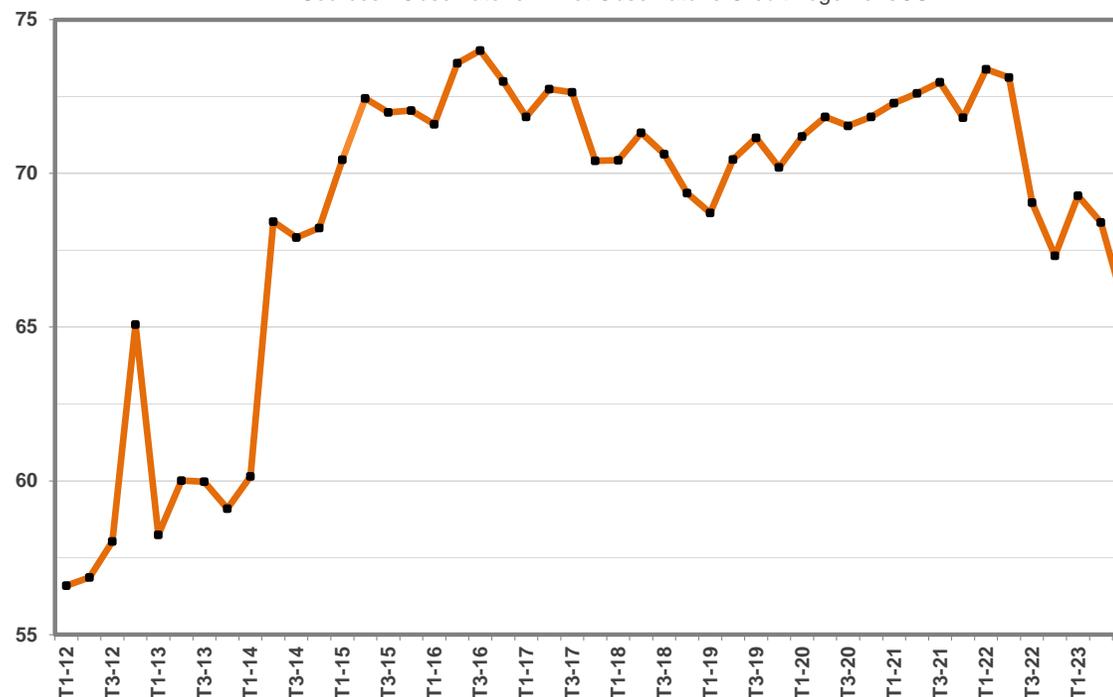
LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

Jusqu'au printemps 2022, la solvabilité de la demande avait pu être préservée, même lorsque l'environnement de la demande a commencé à se dégrader (hausse des prix des logements et remontée des taux d'intérêt, notamment). Elle avait bénéficié de la transformation du marché provoquée par le relèvement des taux d'apport personnel exigés (la sortie du marché des emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel) : l'augmentation des revenus des acheteurs constituant un bon indicateur de l'impact de cette évolution.

Mais dès le début de l'été 2022, la situation s'est modifiée : la hausse des taux s'est amplifiée et la poursuite de la hausse des prix a écarté du marché de plus en plus de candidats à un achat immobilier, même parmi ceux appartenant à des tranches de revenus supérieures, mais insuffisamment dotés en apport personnel.

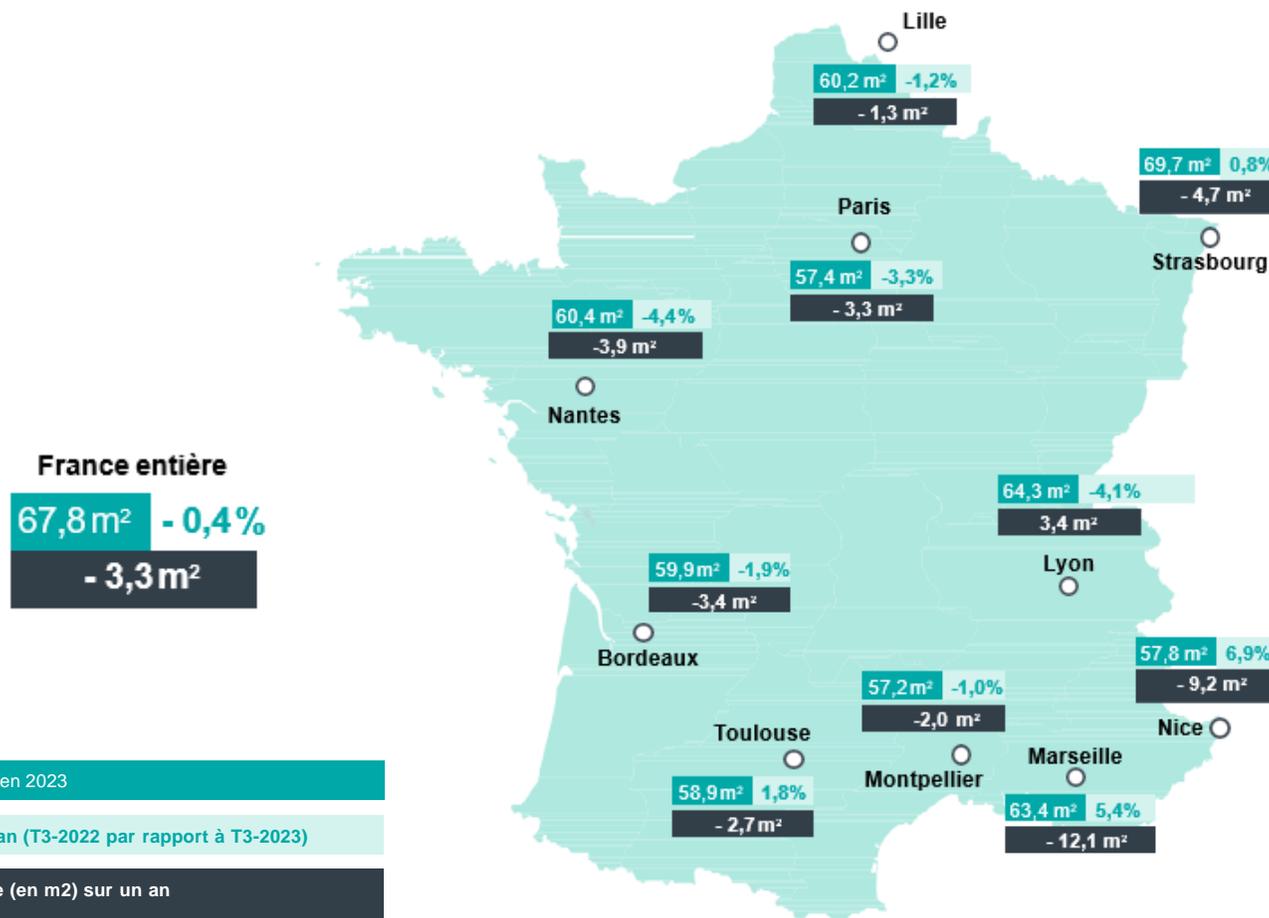
Même si la hausse des prix des appartements anciens a freiné depuis le printemps dernier (- 0,9 % sur un an à fin septembre 2023 et + 3.8 % par an depuis fin 2019), l'augmentation des taux d'intérêt a provoqué une dégradation rapide de la capacité des ménages à acheter, en dépit d'un recours au crédit moindre qu'auparavant. Ainsi après s'être accrue de 11.0 m² de T3-2012 à T3-2022 pour la France entière, la surface achetable a reculé de 3.3 m² depuis un an.

La surface achetable France entière (en m²)
Sources : Observatoire LPI et Observatoire Crédit Logement/CSA



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

3^{ème} TRIMESTRE 2023



Surface habitable (en m2) achetée en 2023

Variation des prix (en %) sur un an (T3-2022 par rapport à T3-2023)

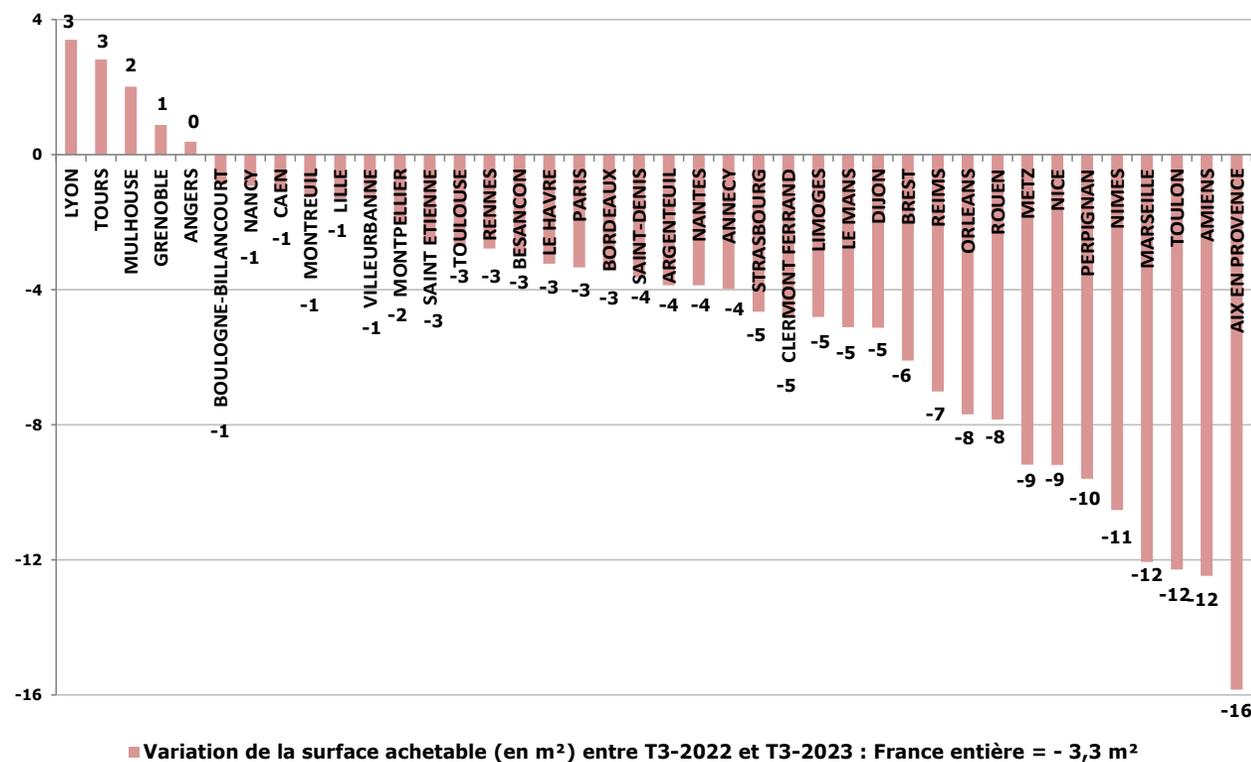
Variation de la surface achetable (en m2) sur un an
(T3-2022 par rapport à T3-2023)

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

Les évolutions de la capacité des ménages à acheter en T3-2023

Depuis un an, la surface achetable a reculé dans la quasi-totalité des grandes villes, en réponse à la hausse des taux d'intérêt et des prix des logements. Mais les évolutions constatées restent très différentes entre les villes. Dans un tiers des villes, la surface achetable n'a que lentement reculé (ayant perdu 3 m² ou moins), mais dans les autres villes, la surface achetable a reculé beaucoup plus rapidement.

La surface achetable s'est réduite, parfois fortement. Comme à Aix-en-Provence, à Amiens, à Marseille, à Nîmes, à Perpignan ou à Toulon où la hausse des prix se poursuit à un rythme soutenu et a fortement déstabilisé la demande. Mais aussi à Dijon ou à Orléans où, en dépit d'une augmentation moins rapide des prix, la demande bute sur sa fragilité budgétaire et le resserrement de l'accès au crédit. Alors que sur beaucoup de villes (Argenteuil, Saint Denis ou Villeurbanne, par exemple), la diminution des prix accompagne une demande fragilisée et aux capacités de mobilisation d'un apport personnel insuffisantes.

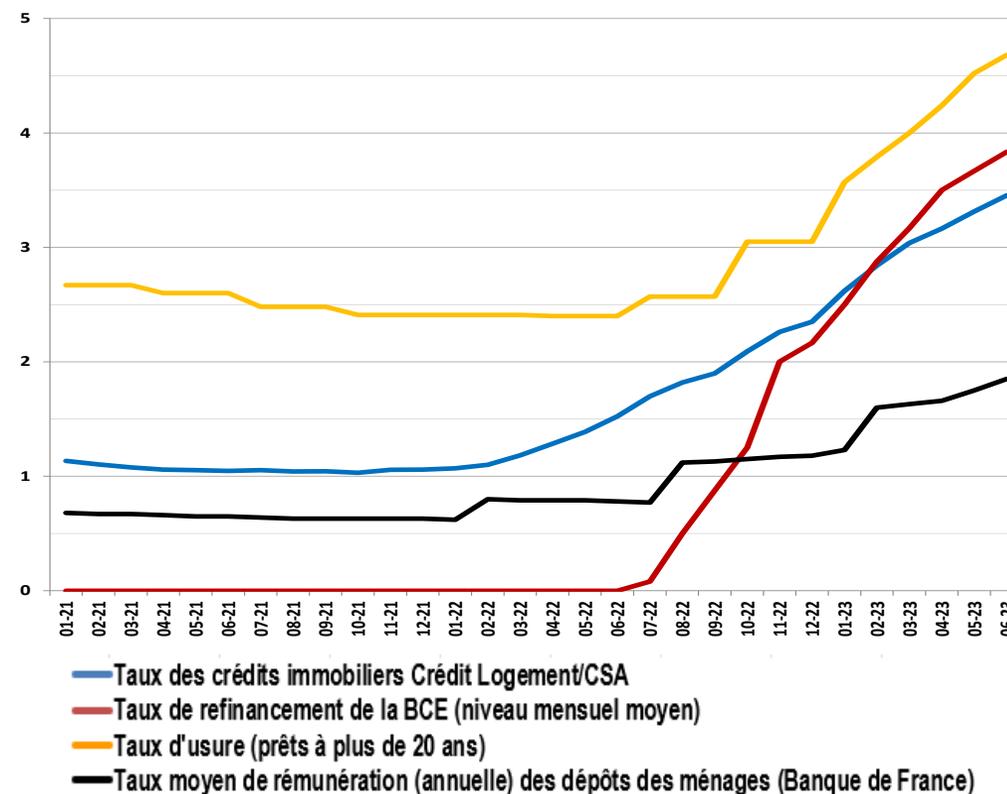


LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme d'inflation ralentit (IPCH en septembre : + 6.37 % en niveau annuel glissant, pour une variation sur un an à + 5.72 %). Mais le taux de l'OAT à 10 ans se tend (3.24 % en septembre, mais 3.45 % sur la première décade d'octobre). Alors que le principal taux de refinancement de la BCE a été porté à 4.50 % à la mi-septembre. En outre, les augmentations du taux d'usure se succèdent depuis le 1^{er} janvier : à 5.80 % en octobre sur les prêts à plus de 20 ans, contre 3.05 % au 4^{ème} trimestre 2022.

Le taux des crédits immobiliers poursuit donc sa remontée : à la mi-octobre, il s'établit à 4.04 % (contre 3.98 % en septembre), en augmentation de 169 points depuis décembre 2022. Dans le même temps, la durée moyenne s'établit à un niveau élevé : 255 mois à mi-octobre, contre 249 mois en septembre (248 mois en décembre 2022).



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Les récents scénarios macroéconomiques et financiers proposés par les établissements bancaires (BNP-Paris, Société Générale, ...) renforcent leurs diagnostics précédents : l'inflation ralentit (2.5 % pour 2024, puis 2.0 % en 2025) et une croissance de l'économie très lente (0.5 % en 2024, puis 0.7 % en 2025), insuffisante pour autoriser une véritable décreue du chômage (à 8.0 % de la population active à partir de 2024).

Dans un environnement toujours incertain et peu propice à un engagement sur des projets d'investissement (en immobilier, notamment), les ménages ne devraient bénéficier, au mieux, que d'une stabilisation de leur pouvoir d'achat en 2024 en dépit du ralentissement de l'inflation. Et cette situation ne devrait pas vraiment s'améliorer en 2025. La demande de crédits risque donc encore d'hésiter en 2024 : seul un rebond « technique » de l'activité venant éclairer le marché, sans enthousiasme. D'autant que les conditions de crédits ne semblent pas pouvoir s'améliorer rapidement.

Car suivant les scénarios des établissements bancaires, le principal taux de refinancement de la BCE devrait s'établir à plus de 3.40 % en 2024 (3.00 % en fin d'année) après 3.81 % en 2023 : sa décreue n'étant que lente et très modérée. Quant au taux de l'OAT à 10 ans, il serait en moyenne annuelle de 3.00 % en 2024 après 3.24 % en 2023.

Dans ces conditions, le taux annuel moyen des crédits immobiliers augmenterait encore doucement en 2024 : de 10 pdb par rapport à 2023 ! Pour un taux moyen des crédits de 3.51 % en 2023 (4.10 % en fin d'année) après une moyenne annuelle à 1.63 % en 2022, il finirait néanmoins l'année 2024 autour de 3.50 %. Et la décreue serait donc très lente : il faudrait d'ailleurs attendre 2025 pour que le taux annuel moyen repasse sous les 2.75 %.

LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans un environnement qui s'est dégradé plus fortement qu'escompté (hausse des taux d'intérêt, pertes de pouvoir d'achat, rationnement du crédit), la demande de crédits immobiliers des particuliers a fléchi plus rapidement que prévu : après avoir reculé de 8.4 % en 2022, la production de crédits baisse de 17.1 % en 2023. Depuis 2021, la production a ainsi reculé de 24 % : soit plus de 30 % si on tient compte de la hausse des prix des logements (neufs et anciens, ainsi que des travaux réalisés).

Compte tenu des évolutions économiques et financières attendues pour 2024, le redémarrage de la production de crédits et de l'activité des marchés immobiliers ne sera que lent et hésitant (+ 7 %, au mieux). La volonté de la plupart des établissements de crédit de redynamiser leur activité pourrait contribuer à une reprise plus rapide.



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

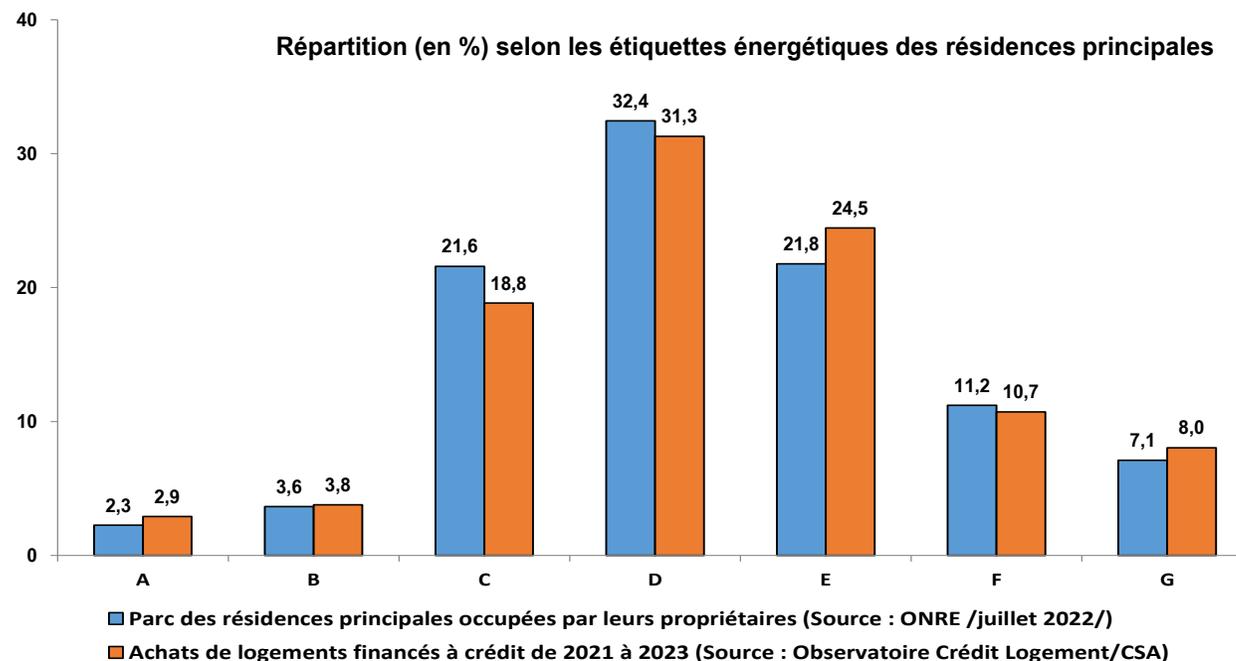
LE FINANCEMENT DES ACHATS IMMOBILIERS ET LE DPE

LA RÉPARTITION DU PARC ET DU FLUX SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

L'Observatoire Crédit Logement/CSA permet d'analyser les caractéristiques des achats de logements neufs et anciens réalisés par les particuliers et répartis selon leur étiquette énergétique. En se limitant aux seules opérations réalisées depuis la mise en place du nouveau DPE (juillet 2021), l'échantillon qui compte 328 milliers d'opérations réalisées concerne 15.9 % de l'ensemble des achats réalisés (Observatoire du Financement du Logement - Institut CSA).

La répartition des achats réalisés selon l'étiquette énergétique et le niveau de revenus des emprunteurs ou leur âge est analysée ici. Ainsi que les niveaux des coûts relatifs des opérations réalisées.

Globalement, la répartition du flux des achats réalisés depuis 2021 est très proche de celle du parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires. Par exemple, la proportion de « passoires énergétiques » est comparable. Néanmoins, la qualité énergétique des achats réalisés (étiquettes A et B) est (un peu) meilleure que celle d'un parc composé de logements acquis depuis parfois de très nombreuses années et faiblement améliorés.

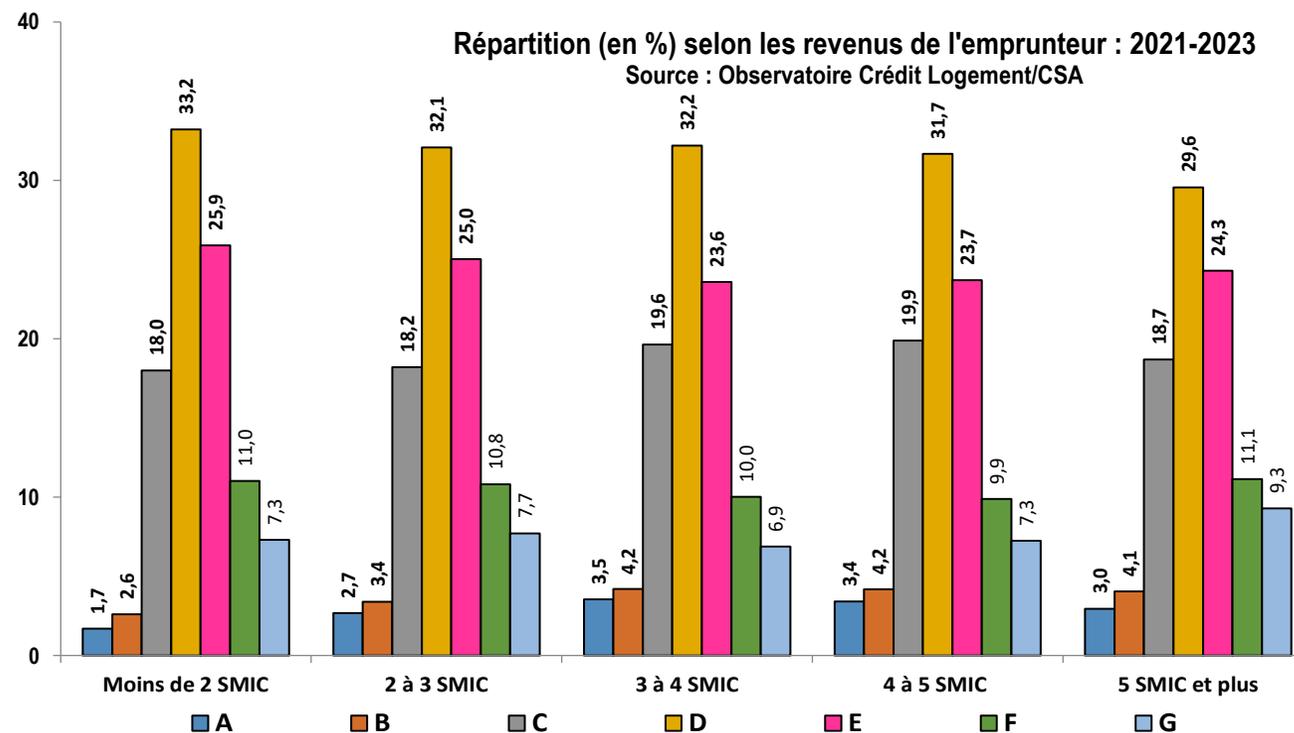


LE FINANCEMENT DES ACHATS IMMOBILIERS ET LE DPE

LA RÉPARTITION DES ACHATS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE ET LES REVENUS DES EMPRUNTEURS

Avec l'augmentation du niveau de revenus des emprunteurs, la qualité énergétique des logements acquis s'améliore, au moins jusqu'à 5 SMIC. Pour autant, les acheteurs les plus modestes n'acquièrent pas des logements beaucoup plus économes que les autres ménages. D'ailleurs, ce sont les acquéreurs avec 5 SMIC et plus qui achètent le plus fréquemment des logements « mal classés » : 20,4 % de passoires, par exemple, contre 18,3 % pour les moins de 2 SMIC. La capacité que les ménages les plus aisés ont à financer des travaux une fois l'acquisition réalisée explique une large part de cette situation, a priori singulière.

Depuis la mise en place du nouveau DPE, la situation ne s'est pas fondamentalement modifiée : tout au plus a-t-on noté un accroissement de l'ordre de 1 à 2 points de la part des étiquettes F et G, pour un DPE plus exigeant qu'auparavant.

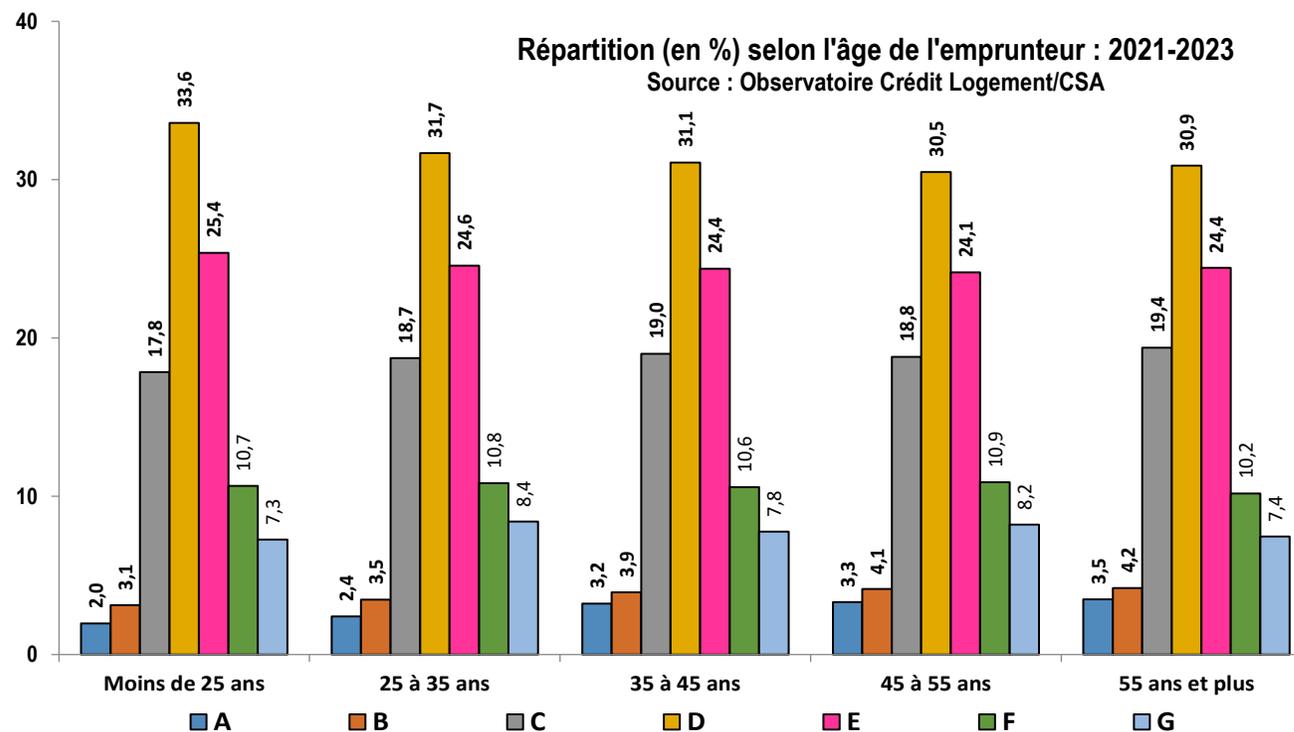


LE FINANCEMENT DES ACHATS IMMOBILIERS ET LE DPE

LA RÉPARTITION DES ACHATS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE ET L'ÂGE DES EMPRUNTEURS

Les emprunteurs les plus jeunes n'acquièrent pas forcément des logements dont la qualité énergétique serait moindre que celles des autres acheteurs. Bien que les acheteurs les plus avancés dans l'âge disposent en général d'une capacité financière meilleure que les plus jeunes (niveau des revenus et de l'épargne, revente d'autres biens immobiliers), ils sont par exemple 17.6 % à avoir acquis un logement classé F ou G, contre 18.0 % pour les plus jeunes.

Les évolutions constatées depuis la mise en place du nouveau DPE ne modifient pas le constat : on note cependant, comme pour l'analyse de la répartition des étiquettes énergétiques selon le niveau des revenus, un accroissement de l'ordre de 1 à 2 points de la part des étiquettes F et G, quel que soit l'âge des emprunteurs et pour un DPE plus exigeant qu'auparavant.



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter.

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de la surface habitable achetable en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- **le niveau de revenus des emprunteurs,**
- **le taux d'apport personnel des emprunteurs,**
- **le prix au m² de surface habitable,**
- **la durée des crédits accordés,**
- **et le taux d'intérêt de ces crédits.**

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.

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

Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

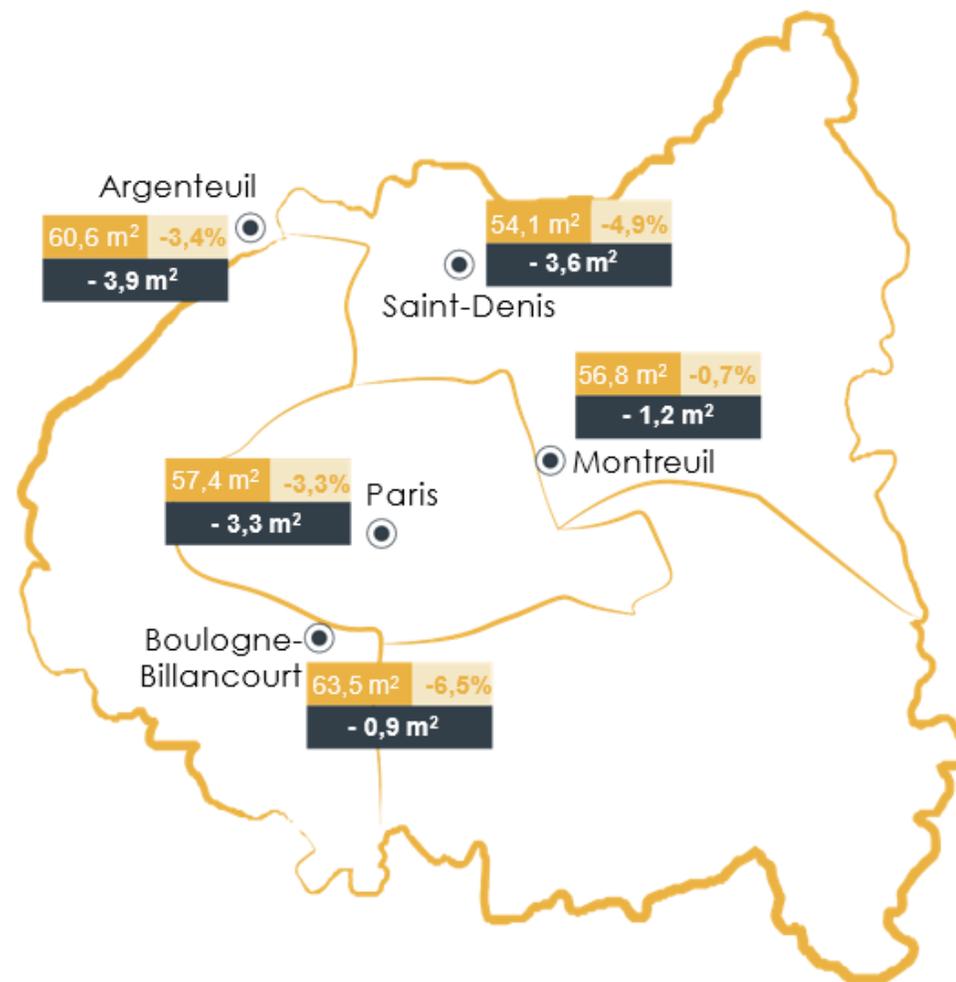
Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions **de la surface habitable achetable** dans chacune des 40 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

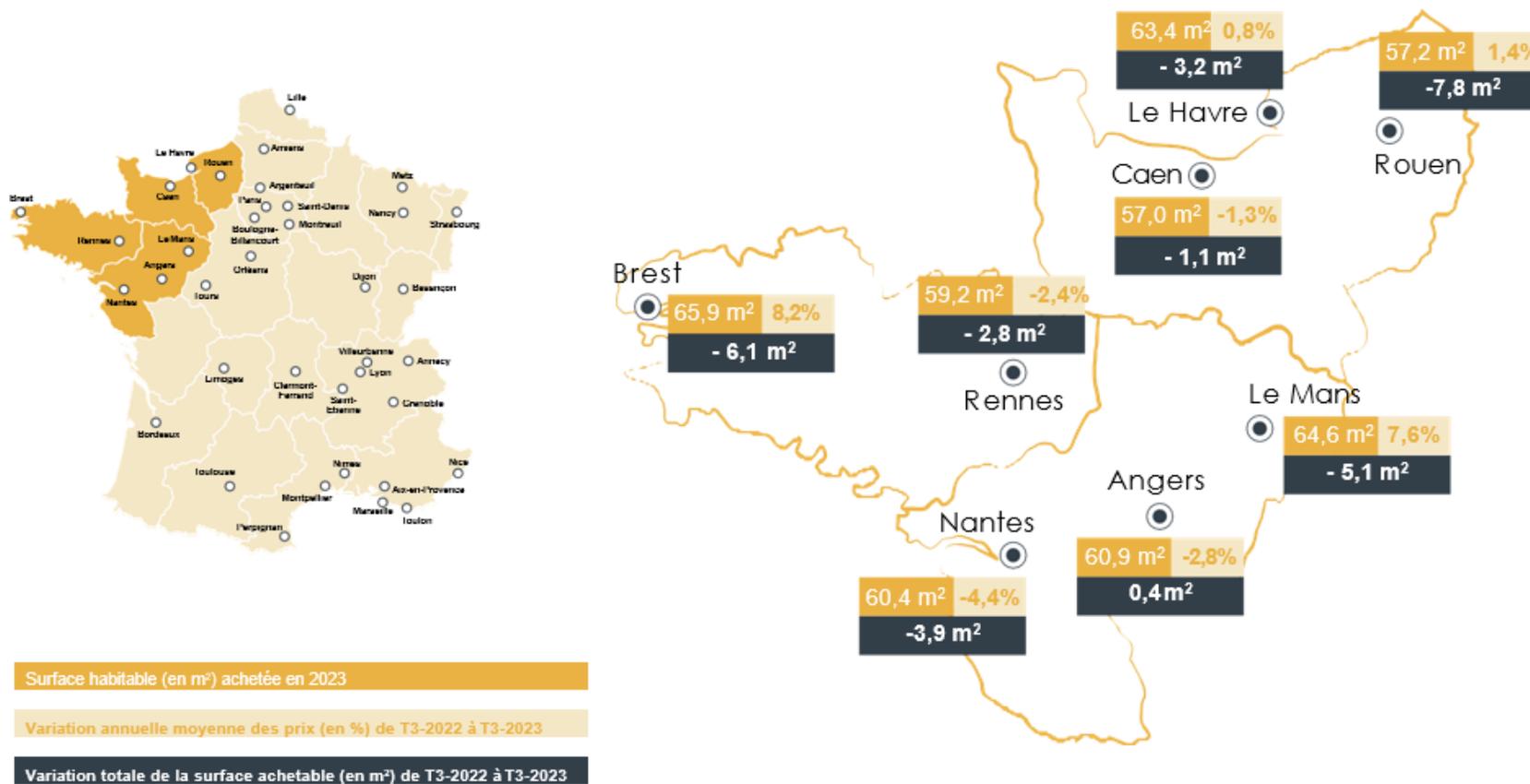
Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2022 à T3-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T3-2022 à T3-2023

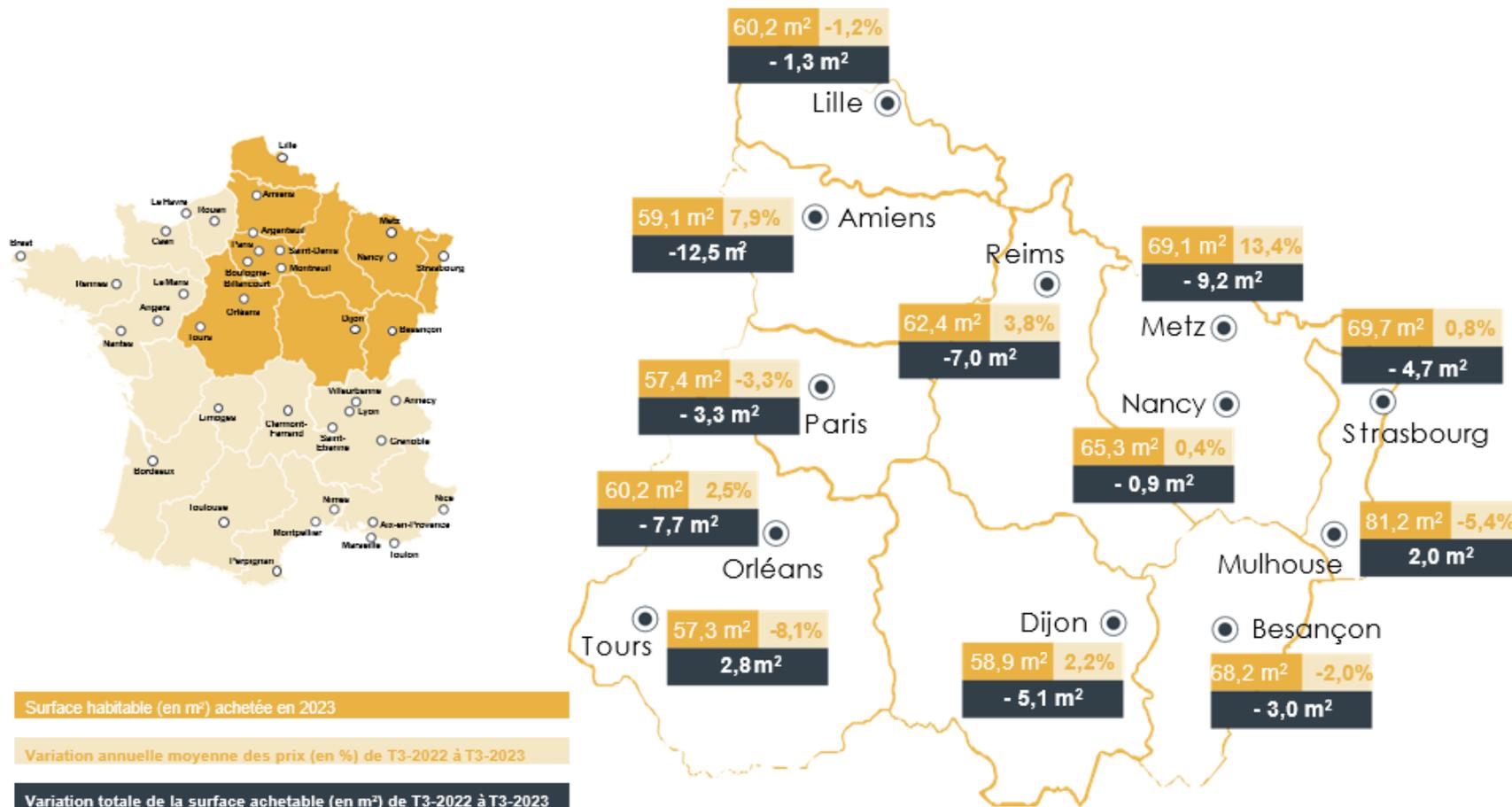
LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-OUEST



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-EST

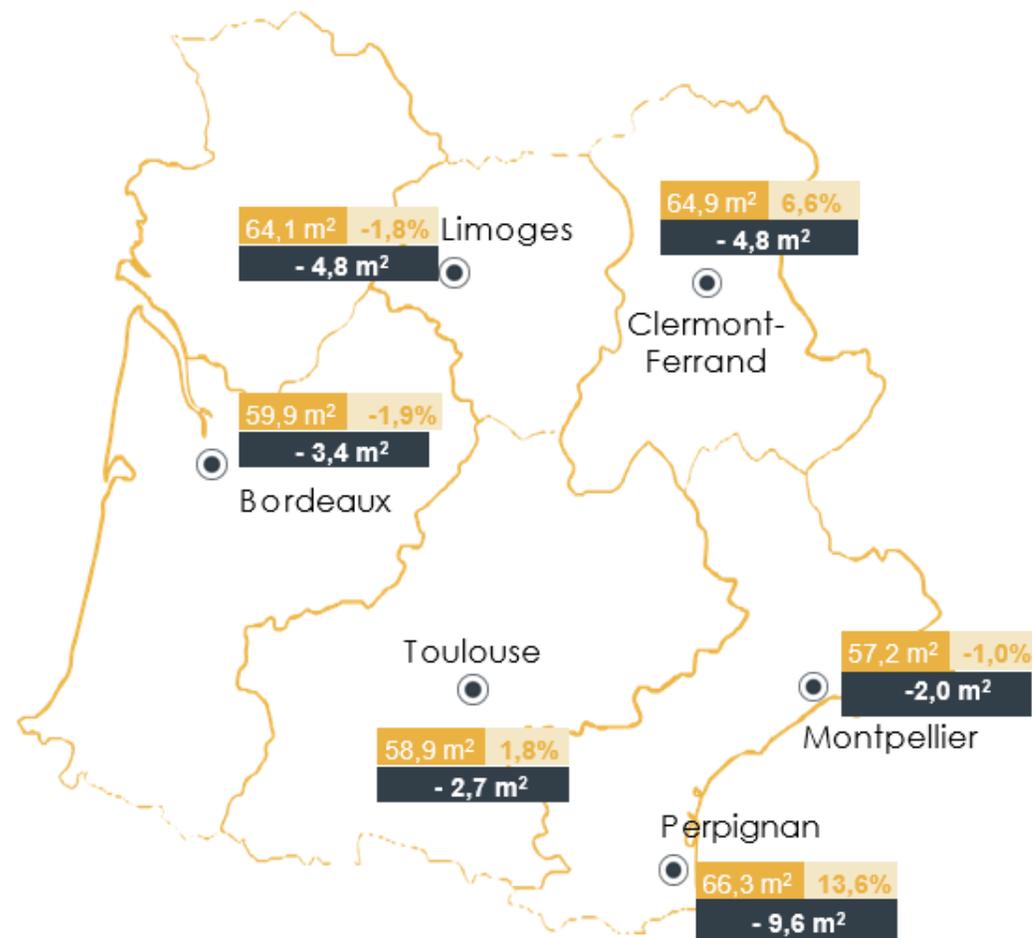


LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-OUEST

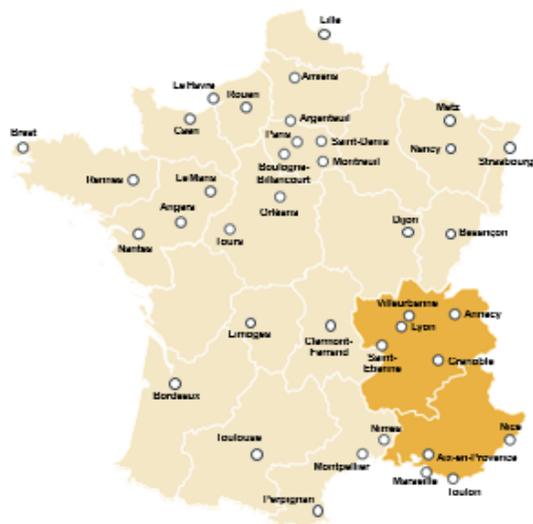
Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2022 à T3-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T3-2022 à T3-2023

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-EST

Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2022 à T3-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T3-2022 à T3-2023