



# L'Observatoire

**CRÉDIT LOGEMENT / CSA**

## **TABLEAU DE BORD**

### **MENSUEL**

**AOÛT**  
**2022**

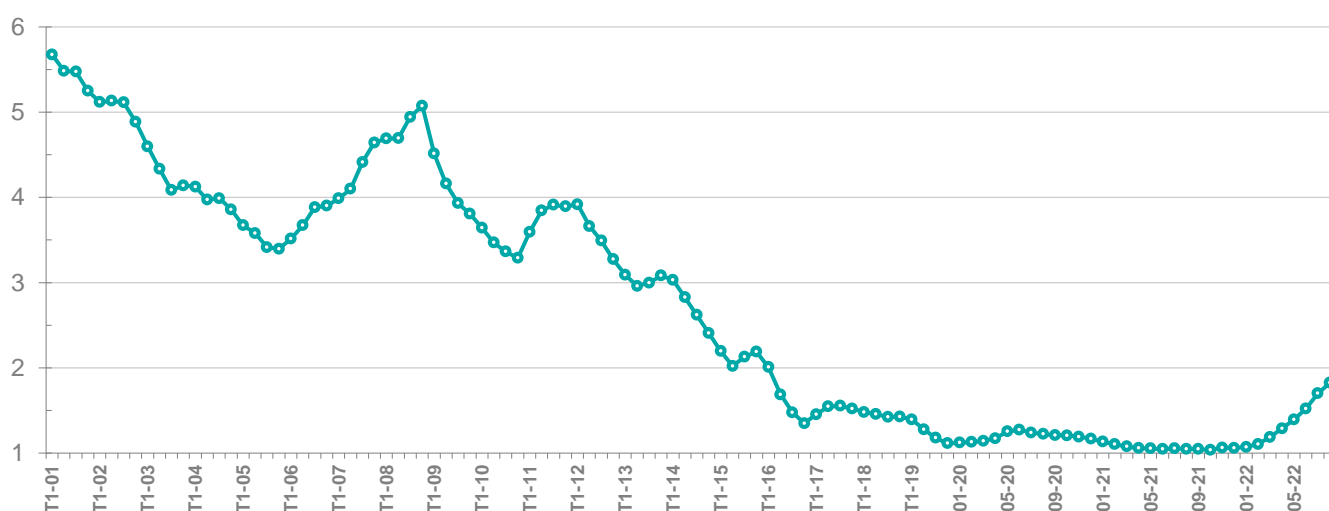
# L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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

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

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



#### Les banques ont accéléré la hausse des taux, pour préserver la rentabilité sur les nouveaux crédits

En août 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.82 % (1.85 % pour l'accession dans le neuf et 1.83 % pour l'accession dans l'ancien).

La hausse du taux moyen des crédits s'est accélérée durant l'été. Au début de l'année, l'augmentation était encore modeste : 2 points de base (pdb) par mois en janvier et février. Puis, avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le rythme de l'inflation et les tensions sur les marchés financiers se sont renforcés : de mars à juin, le taux s'est accru de 10 pdb par mois, en moyenne.

Avec l'accentuation des déséquilibres économiques et financiers observée durant l'été, l'accroissement du taux s'est fait plus rapide encore, de 15 pdb en moyenne en juillet et en août : la dégradation de la rentabilité des nouveaux crédits qui s'était renforcée au fil des mois a conduit les établissements bancaires à accroître plus fortement leurs taux, notamment avec le relèvement du principal taux de refinancement de la BCE intervenu fin juillet. Pour autant, l'augmentation du taux moyen constatée depuis décembre 2021 (+76 pdb) reste bien en deçà de celle de l'OAT à 10 ans (+164 pdb) ou du rythme de l'inflation (+263 pdb).

Il est vrai que la remontée des taux des crédits reste limitée par les taux d'usure. En effet, la prise en compte du coût de l'assurance et des garanties obligatoires à côté des frais de dossier, limite les taux des crédits, plus fortement qu'avant l'été, afin de permettre la sortie d'un TAEG acceptable. Mais depuis décembre 2021, les taux des prêts ont tous augmenté d'au moins 80 pdb, quelle que soit leur durée à l'octroi. Et alors que le taux moyen a cru de 76 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de

81 pdb sur le marché des travaux (1.81 % en août), de 75 pdb sur celui de l'ancien (1.82 % en août) et de 76 pdb sur celui du neuf (1.84 % en août).

Enfin, la totalité des emprunteurs bénéficient toujours de crédits à des taux très largement inférieurs à l'inflation, décrivant une situation inédite depuis 1950.

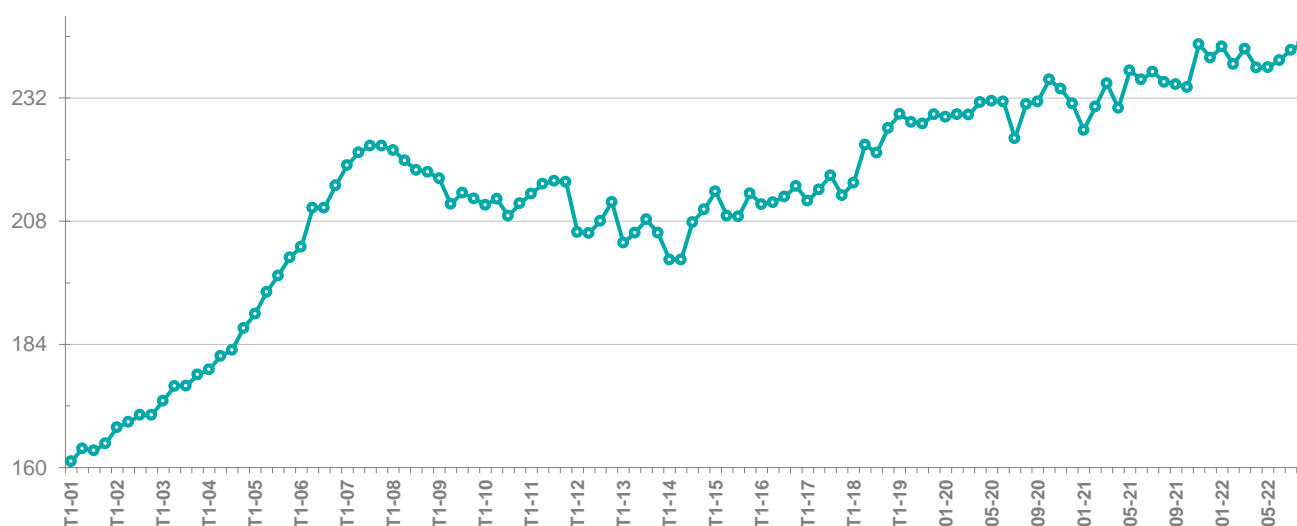
### PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Août 2019	<b>1,16%</b>	0,96%	1,13%	1,34%
Décembre 2019	<b>1,11%</b>	0,88%	1,05%	1,31%
Août 2020	<b>1,22%</b>	1,05%	1,20%	1,47%
Décembre 2020	<b>1,17%</b>	0,97%	1,10%	1,35%
Août 2021	<b>1,05%</b>	0,87%	0,99%	1,17%
Décembre 2021	<b>1,06%</b>	0,86%	0,99%	1,13%
Août 2022	<b>1,82%</b>	1,71%	1,85%	1,96%

## La durée des prêts bancaires accordés

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



## Les durées longues ne suffisent plus à compenser la hausse des prix

En août 2022, la durée moyenne des prêts s'est établie à 243 mois (260 mois pour l'accession dans le neuf et 252 mois pour l'accession dans l'ancien).

L'allongement de la durée moyenne des crédits octroyés s'est poursuivi durant l'été. Et en août, cette durée s'est établie à un niveau jamais observé par le passé. Mais cet allongement n'est plus suffisant pour compenser les conséquences de la hausse des prix des logements ou d'amortir les conséquences de l'augmentation des taux d'apport personnel exigés. Depuis la fin du printemps, il permet simplement d'éviter un recul plus rapide encore de la production de

crédits, mais avec une efficacité qui s'érode au fur et à mesure de l'augmentation des taux des crédits.

Aussi la part des prêts les plus longs commence à lentement reculer. En août 2022, 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, alors qu'en mai dernier le poids relatif de cette tranche de durées culminait à 65.3 %. En revanche, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) se redresse nettement pour s'établir à 14.1 % (13.5 % en mai) et retrouver son niveau du début d'année.

### 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
<b>2014</b>	10,6	24,3	41,4	22,6	1,3
<b>2015</b>	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1
<b>2016</b>	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0
<b>2017</b>	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0
<b>2018</b>	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7
<b>2019</b>	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
<b>2020</b>	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
<b>2021</b>	4,6	11,8	27,4	55,8	0,5
<b>T1-2022</b>	3,9	10,2	22,9	62,6	0,2
<b>T2-2022</b>	3,6	10,0	21,3	64,9	0,1
<b>Août 2022</b>	3,8	10,3	21,6	64,1	0,2

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

### Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

#### Un déplacement de la demande vers une clientèle à revenus plus élevés

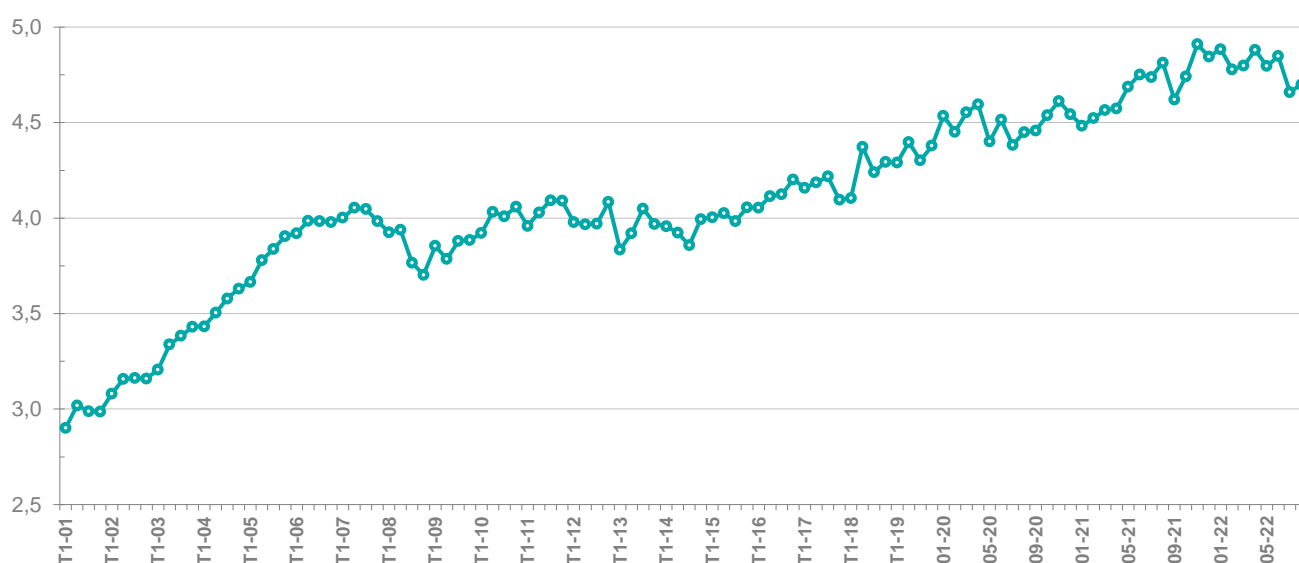
Depuis le début de l'année, les revenus des emprunteurs s'élèvent rapidement (+ 4.3 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 1.9 % en 2021). Avec le renforcement des exigences d'un apport personnel plus élevé, la demande se transforme en effet. Cette évolution, déjà à l'œuvre en 2021, se nourrit du climat anxiogène actuel (la dégradation du moral des ménages), des pertes de pouvoir d'achat et de la remontée des taux des crédits immobiliers.

Et comme les ménages encore sur le marché accomplissent des projets plus ambitieux que ceux qui n'ont pu y rentrer (surface et qualité des biens, localisation, ...), le coût des opérations réalisées progresse toujours à un rythme soutenu (+ 6.6 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 4.7 % en 2021).

Dans ces conditions, le coût relatif se maintient sur des niveaux particulièrement élevés : 4.7 années de revenus en août 2022, comme il y a un an à la même époque.

#### LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



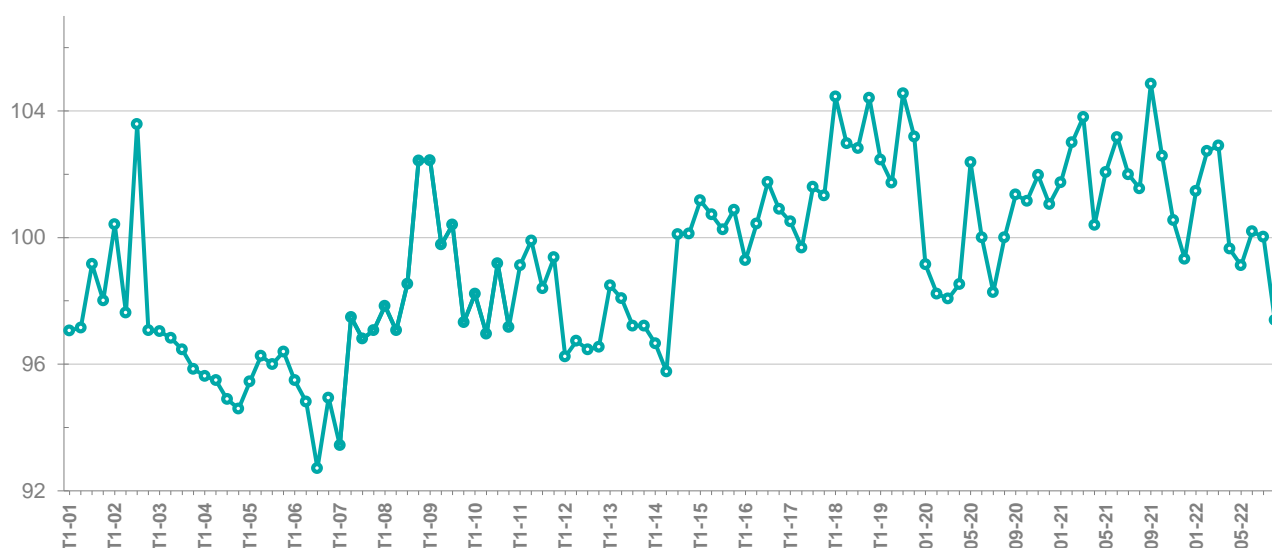
## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans ces conditions, le niveau de l'apport personnel s'accroît encore très rapidement (+11.2% pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après +13.3 % en 2021). Et cette évolution pèse sur le dynamisme du marché des crédits. Elle illustre les difficultés de réalisation des projets immobiliers de très nombreux

ménages, ceux dont l'apport personnel est désormais jugé insuffisant : en août 2022, le niveau de l'apport personnel moyen est de 45.3 % supérieur à son niveau de décembre 2019, lorsque le marché était au zénith et le taux d'apport au plus bas.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



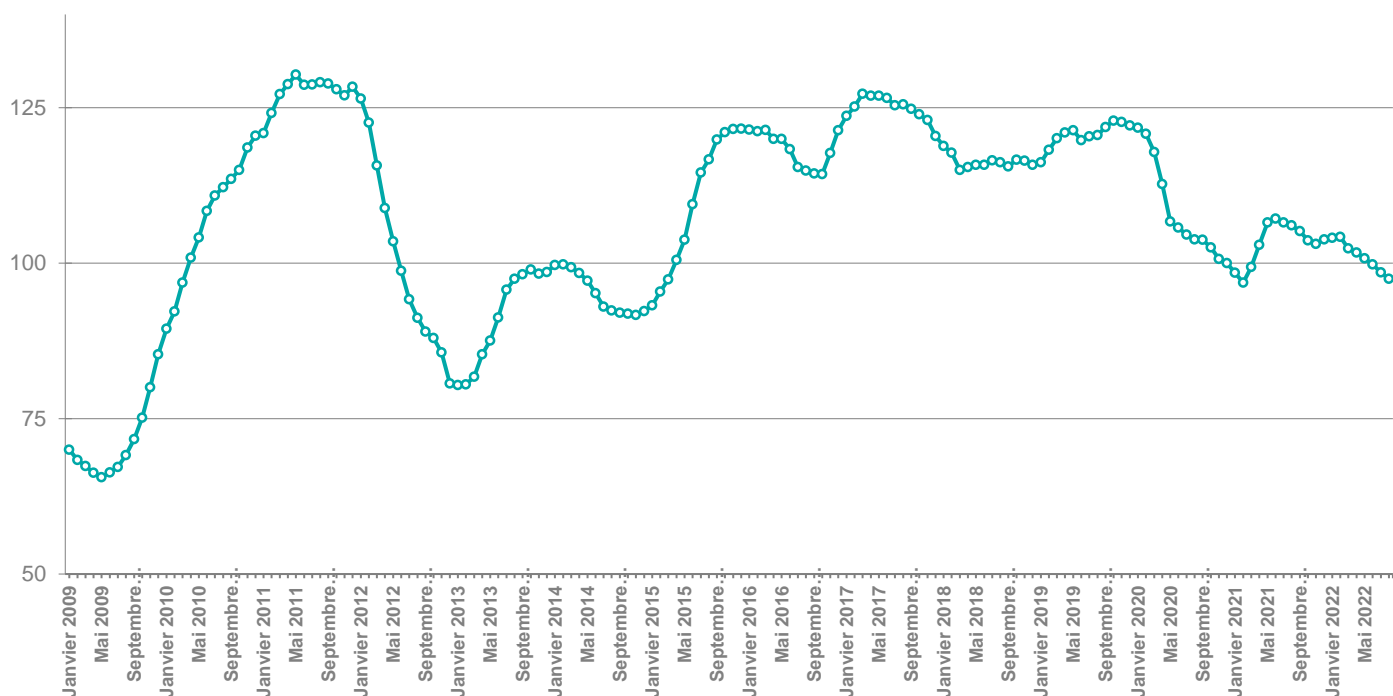
Néanmoins en dépit de la transformation de la demande, alors que la hausse des prix des logements se poursuit et que les taux des crédits augmentent, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade. Les nouveaux emprunteurs recourent en effet plus largement au crédit immobilier que par

le passé : réalisant des projets immobiliers plus onéreux et plus ambitieux, le montant moyen des crédits utilisés augmente nettement (+ 5.6% pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 2.8 % en 2021).

### 3. L'activité du marché des crédits

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



#### La demande de prêts diminue, toujours impactée par les conditions économiques dégradées

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli dès le début de l'année 2022, la demande réagissant à la détérioration de son pouvoir d'achat, alors que les conditions de crédit ne s'amélioraient plus. Puis le déclenchement de la guerre en Ukraine a amplifié la dégradation du marché, renforçant les pressions inflationnistes et leur impact sur les taux des crédits, alors que le moral des ménages fléchissait nettement et les pertes de pouvoir d'achat les détournaient progressivement des investissements à long terme. Ce choc supplémentaire sur la demande de crédits a transformé en dégradation du marché ce qui jusqu'au printemps n'était qu'un

ralentissement : le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant était ainsi en recul de 12.8 % à fin août, en glissement annuel. Dans le même temps, la production de crédit mesurée en niveau trimestriel glissant qui bénéficie pourtant de la hausse des prix des logements a baissé de 13.5 %, en glissement annuel.

Dans ces conditions, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant était en baisse de 6.3 % à fin août, en glissement annuel (contre + 3.0 % il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts accordés reculait de 8.1 % (+ 2.2 % il y a un an à la même époque).

# LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

## Le marché du neuf

### LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DU NEUF

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



### La solvabilité se dégrade rapidement, sous l'effet de l'augmentation des prix

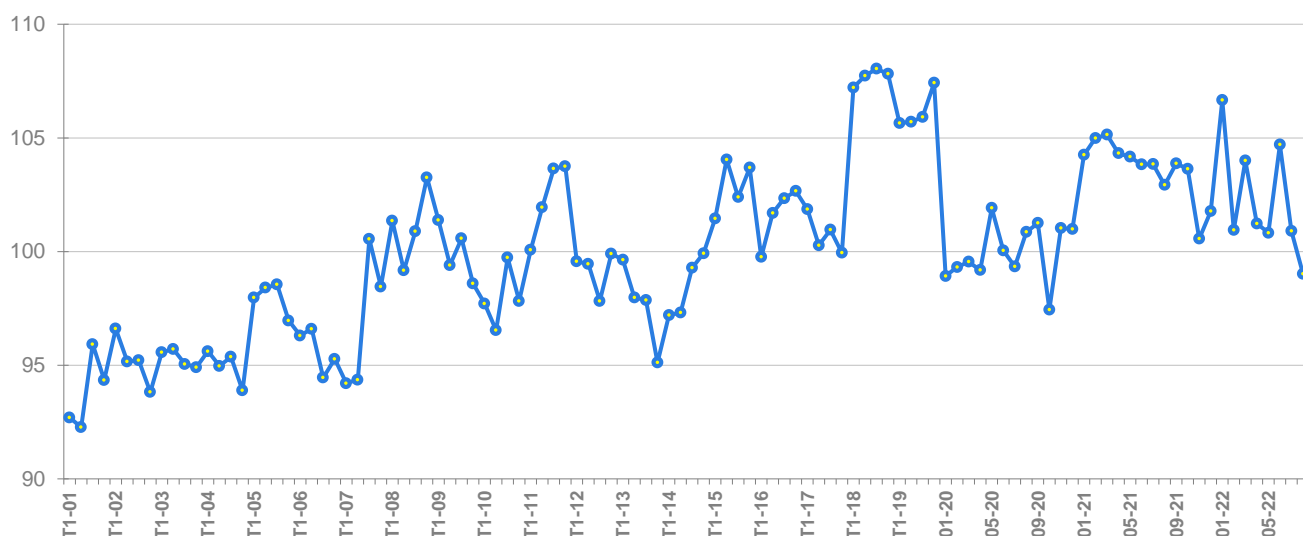
Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse à un rythme soutenu (+ 6.98 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 1.9 % en 2021). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations s'élèvent plus rapidement que par le passé (+ 4.5 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 0.7 % en 2021). Au fil des mois, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel rencontrent en effet des difficultés supplémentaires pour accéder au crédit et le déplacement de la demande vers les tranches de revenus supérieures se renforce. D'autant que la panne de la production de PTZ accentue les difficultés des candidats à la primo accession à la propriété. Dans ces conditions, le coût relatif se maintient à un niveau élevé, 5.5 années de revenus en août, comme il y a un an à la même époque.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente très rapidement (+ 13.7 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 7.6 % en 2021). L'augmentation de l'apport personnel exigé avait nettement ralenti en 2021, en réponse notamment à l'assouplissement des dispositions prévues par l'ACPR en faveur de la primo-accession dans le neuf : mais depuis l'automne 2021, la transformation du marché (dont la progression de la part des emprunteurs plus aisés) a provoqué cette inversion de tendance. Ainsi, le niveau de l'apport personnel moyen progresse fortement (+ 58.7 % depuis décembre 2019), illustrant les difficultés d'accès au marché d'une large part des candidats à l'achat d'un logement neuf.



## L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

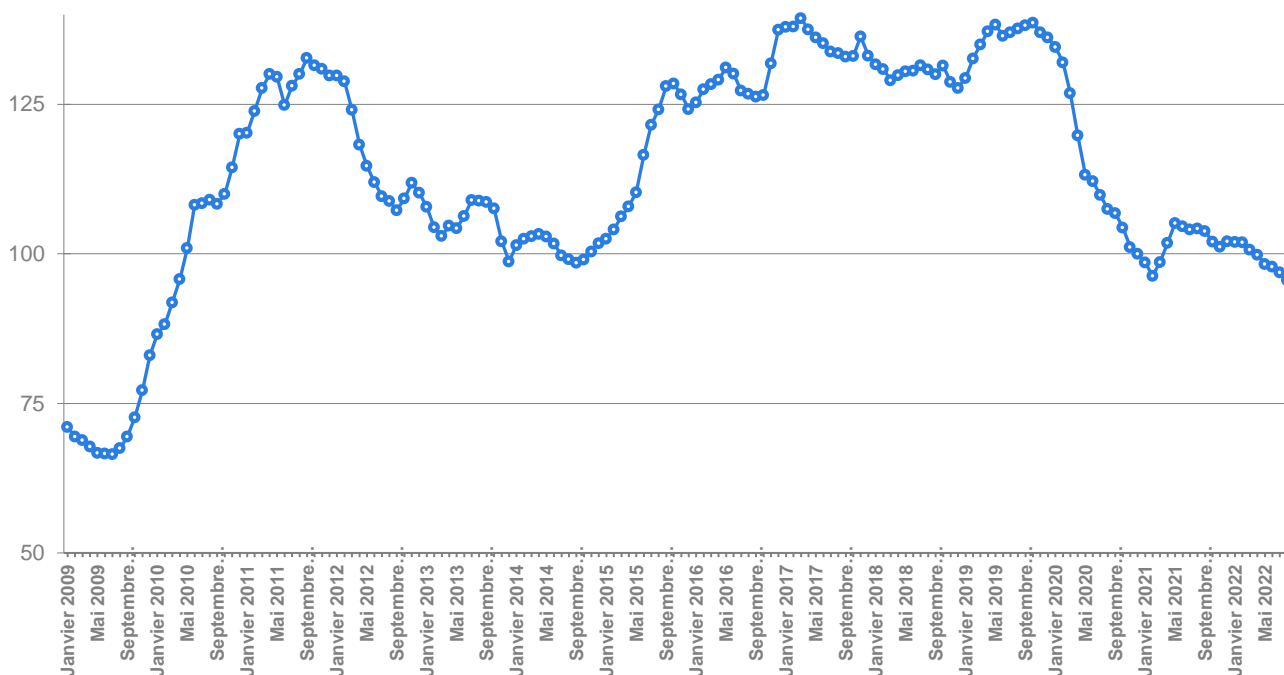


Aussi l'indicateur de solvabilité, déjà pénalisé par la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande, se dégrade maintenant sous l'effet d'une augmentation rapide des prix des logements neufs et de la remontée des taux des crédits immobiliers.

La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, n'est plus suffisante pour contrebalancer les facteurs de dégradation de la solvabilité de la demande.

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



## Le durcissement des conditions de crédits pèse sur la demande

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli dès le début de l'année. D'autant que la montée des incertitudes (inflation, pouvoir d'achat) a commencé à peser sur le moral des ménages, alors que le déclenchement de la guerre en Ukraine a un peu plus déstabilisé la demande : avec en août, - 10.7 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, en glissement annuel (contre - 3.5 % en 2021 à la même époque). Et en dépit d'un recours à des montants moyens empruntés élevés par des acheteurs disposant d'un apport personnel important, mais qui acquièrent des logements plus coûteux (meilleure localisation et qualité supérieure), la production de crédit a aussi reculé rapidement : avec en août, - 11.0 %, en glissement annuel (contre - 2.0 % en 2021 à la même époque).

Comme pour l'ensemble du marché, le renforcement des déséquilibres économiques et financiers et le durcissement des conditions d'octroi des prêts pèsent de plus en plus lourdement sur la demande de crédits immobiliers. Dans ces conditions, et en dépit d'un recours accru à des crédits d'un montant unitaire nettement plus élevé que par le passé (+ 5.2 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 0.7 % en 2021), la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant diminue de 4.6 % à fin août, en glissement annuel (contre - 3.7 % il y a un an à la même époque). Pour sa part, le nombre de prêts accordés recule aussi, mais un peu plus fortement que la production qui bénéficie encore un peu de la hausse rapide des prix des logements : avec - 8.3 % (- 3.0 % il y a un an à la même époque).

## Le marché de l'ancien

### La stricte application des recommandations HCSF neutralise l'accès au crédit pour les ménages moins bien dotés en apport personnel

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS):  
MARCHÉ DE L'ANCIEN  
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

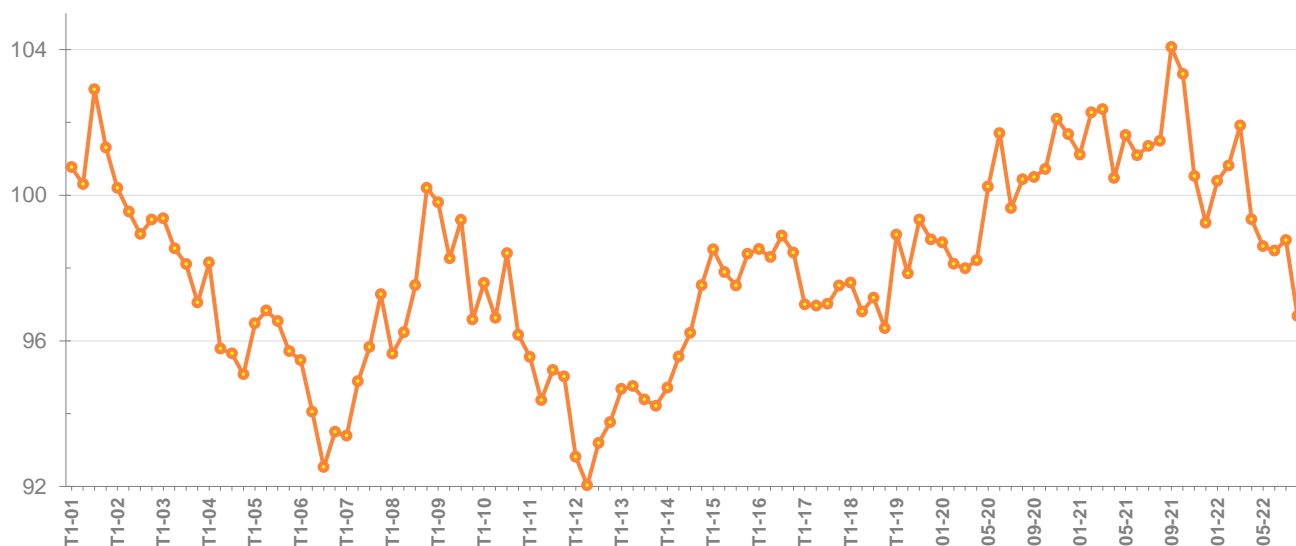


Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte les ménages les moins bien dotés en apport personnel : nombre d'entre eux ont été contraints à l'abandon de leurs projets d'achat de logements anciens. Et depuis le début de l'année 2022, les difficultés d'accès au crédit se sont renforcées pour de nombreux candidats à l'acquisition d'un logement ancien en réponse à une stricte application des recommandations du HCSF et à la remontée des taux d'intérêt. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche

l'année, en glissement annuel, après + 5.2 % en 2021).

Dans ces conditions, les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent bien plus rapidement qu'auparavant (+ 4.2 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2021). Aussi le coût relatif des opérations réalisées se maintient à un niveau particulièrement élevé : 5.3 années de revenus en août 2022, comme il y a un an à la même époque.

### L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DE L'ANCIEN Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

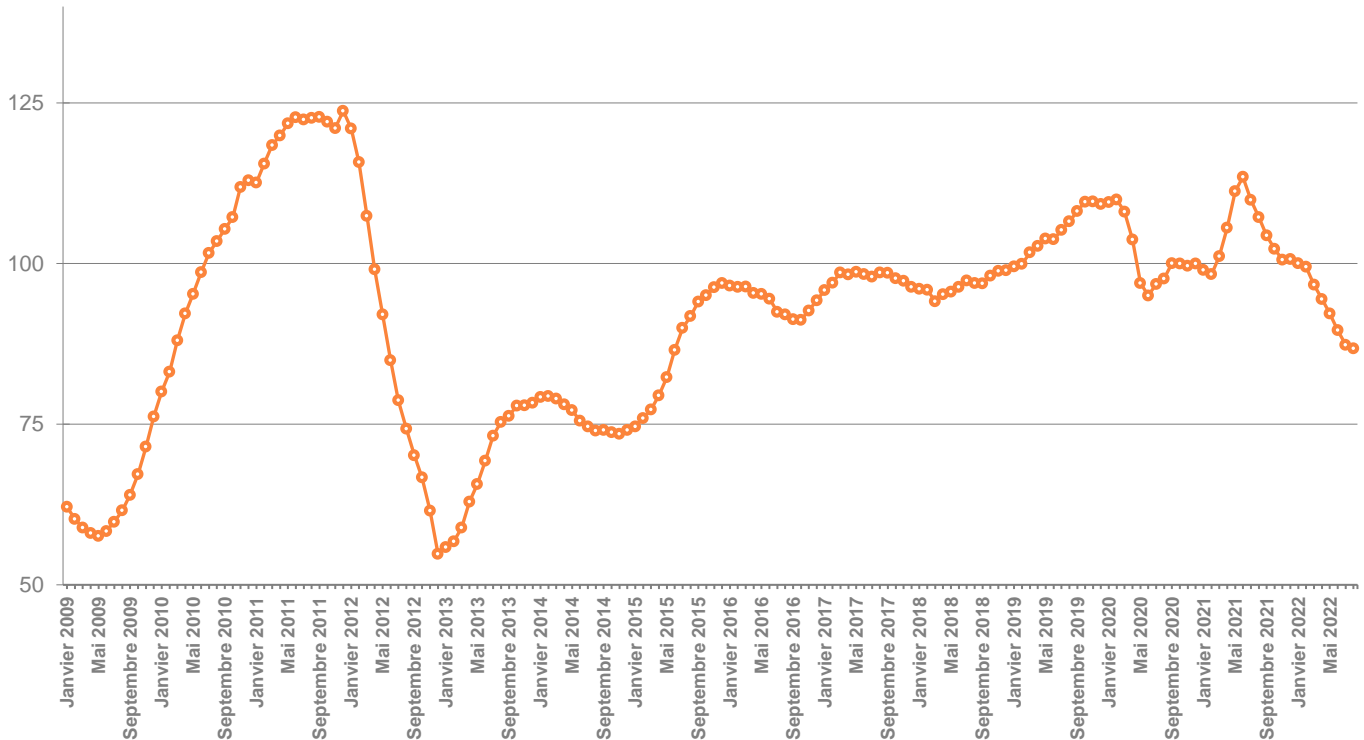


Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours aussi rapidement (+10.8 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 12.4 % en 2021). Pourtant, l'indicateur de solvabilité de la demande recule encore, en réponse à une hausse des prix des logements qui persiste et à l'augmentation des taux des crédits qui se renforce.

L'indicateur ne bénéficie donc pas de la transformation du marché et donc de l'accroissement de la part des ménages bien dotés en apport personnel : compte tenu de la nature et du coût des opérations réalisées, le montant moyen des crédits utilisés progresse en effet toujours très vite (+ 5.3 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 3.3 % en 2021).

## 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



### Le choc sur la demande de crédits reste sensible sur le marché de l'ancien

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 encore affaibli: avec en août, - 21.0% pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, en glissement annuel (après - 13.6% en 2021 à la même époque). Et en dépit d'un recours à des montants moyens empruntés plus élevés par des acheteurs disposant d'un apport personnel plus important et qui acquièrent des logements plus coûteux,

la production de crédit recule maintenant nettement : avec en août, - 20.6% en glissement annuel (après - 5.9% en 2021, à la même époque).

Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement : avec en août, - 13.9% en glissement annuel pour la production (contre + 16.3% il y a un an à la même époque) et - 19.0% pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 9.8% il y a un an à la même époque).