



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

Une hausse des taux qui s'amplifie

Au 3^{ème} trimestre 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 1,78 % .

La hausse du taux moyen s'est amplifiée depuis le printemps dernier : 2 points de base (pdb) par mois en janvier et février ; puis, avec le renforcement de l'inflation et les tensions sur les marchés financiers associés au déclenchement de la guerre en Ukraine, 10 pdb par mois, entre février et juin. L'accentuation des déséquilibres économiques et financiers s'est accompagnée d'une progression encore plus rapide en juillet, de 18 pdb. Mais en août (+ 12 pdb) et surtout en septembre (+ 6 pdb), la remontée du taux a été bridée par un taux d'usure faiblement revalorisé.

Le relèvement du principal taux de refinancement de la BCE intervenu fin juillet a accentué la dégradation de la rentabilité des nouveaux crédits. Et si le taux des crédits n'a que modérément cru depuis janvier 2022 (+ 82 pdb pour le taux des crédits, contre + 236 pdb pour l'OAT et + 293 pdb pour le rythme de l'inflation), cela s'est fait au détriment du dynamisme de la production nouvelle. Et le niveau des rachats de crédits s'est affaibli.



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"

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 durant cette période le taux moyen a cru de 82 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 80 pdb sur le marché du neuf (1.88 % en septembre 2022), de 82 pdb sur celui de l'ancien (1.89 % en septembre 2022) et de 86 pdb sur celui des travaux (1.87 % en septembre 2022).

Toutes les catégories d'emprunteurs ont été concernées, même si l'augmentation a été un peu moins rapide pour les emprunteurs les plus modestes : + 79 pdb pour les emprunteurs avec moins de 3 SMIC de revenus, contre + 88 pdb pour les 5 SMIC et plus. De plus, compte tenu de l'impact du taux d'usure en vigueur, les emprunteurs du 4^{ème} groupe qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, notamment) n'ont pas eu à supporter des augmentations de taux plus rapides que celles des autres emprunteurs.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Septembre 2019	1,18%	0,92%	1,08%	1,33%
Décembre 2019	1,11%	0,88%	1,05%	1,31%
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	1,88%	1,74%	1,88%	1,98%

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe	1,48	1,61	1,72	
2ème groupe	1,69	1,82	1,93	
3ème groupe	1,83	1,96	2,06	
4ème groupe	1,97	2,12	2,20	
Ensemble	1,74	1,88	1,98	

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

La durée des crédits atteint un niveau jamais observé

DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
3^{ème} TRIMESTRE 2022

241
MOIS

Au 3^{ème} trimestre 2022, la durée moyenne des prêts accordés était de 241 mois.

L'allongement de la durée moyenne des crédits octroyés s'est poursuivi durant l'été. Et au 3^{ème} trimestre, la durée s'est établie à un niveau jamais observé par le passé : alors que cette durée était de 13.6 ans en 2001 (163 mois), elle s'est établie à 20.3 ans en septembre (240 mois). Mais cet allongement n'est plus suffisant pour compenser les conséquences de la hausse des prix des logements ou 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.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

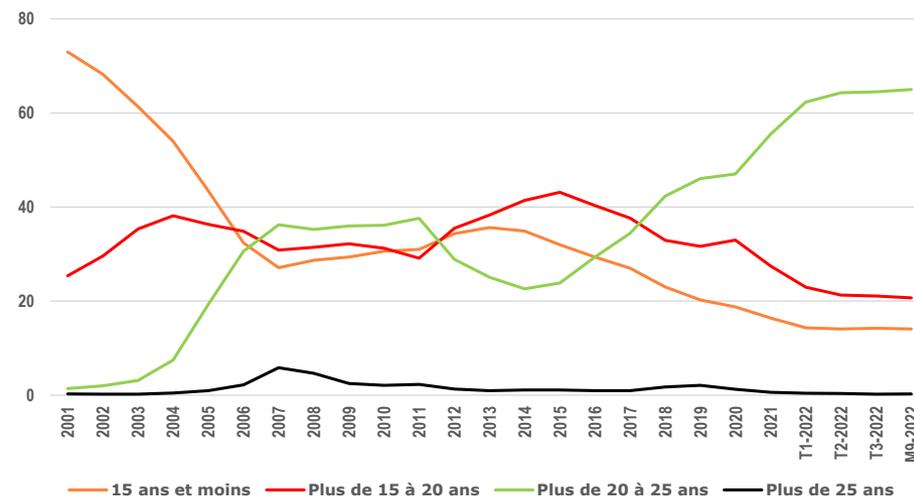
Une production au plus bas sur les durées courtes

En septembre, **65.0 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans** : une proportion jamais constatée par le passé. Dans le même temps, la part de la production à plus de 25 ans a quasiment disparu du paysage (0.2 % au 3^{ème} trimestre 2022). Et celle des prêts les plus courts (15 ans et moins) se maintient à bas niveau : à 14.1 % du total de la production en septembre, soit le pourcentage le plus bas que L'Observatoire a eu à connaître jusqu'alors.

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	27,5	55,5	0,6
T1-2022	4,0	10,3	23,0	62,3	0,4
T2-2022	3,9	10,2	21,3	64,3	0,4
T3-2022	3,9	10,3	21,1	64,5	0,2
Septembre 2022	3,9	10,2	20,7	65,0	0,2

STRUCTURE DE LA PRODUCTION (EN %) RÉPARTIE
SELON LA DURÉE DES CRÉDITS ACCORDÉS



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Dès 2019, l'allongement de la durée des prêts octroyés a 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 le printemps 2022, 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 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, 78,0 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 3^{ème} trimestre, contre 58,5 % en 2019. Et si l'évolution est comparable pour les 35 à 45 ans, la déformation de la structure de la production est faiblement marquée chez les 55 ans et plus.

STRUCTURE DE LA PRODUCTION EN 2019 ET 2022 (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 2022	- de 35 ans	1,3	4,9	15,9	77,7	0,3
	de 35 à 45 ans	2,3	7,4	22,8	67,3	0,1
	de 45 à 55 ans	7,6	24,0	36,4	31,9	0,0
	de 55 à 65 ans	26,2	44,6	23,6	5,5	0,0
	65 ans et +	52,0	33,2	8,7	6,1	0,0

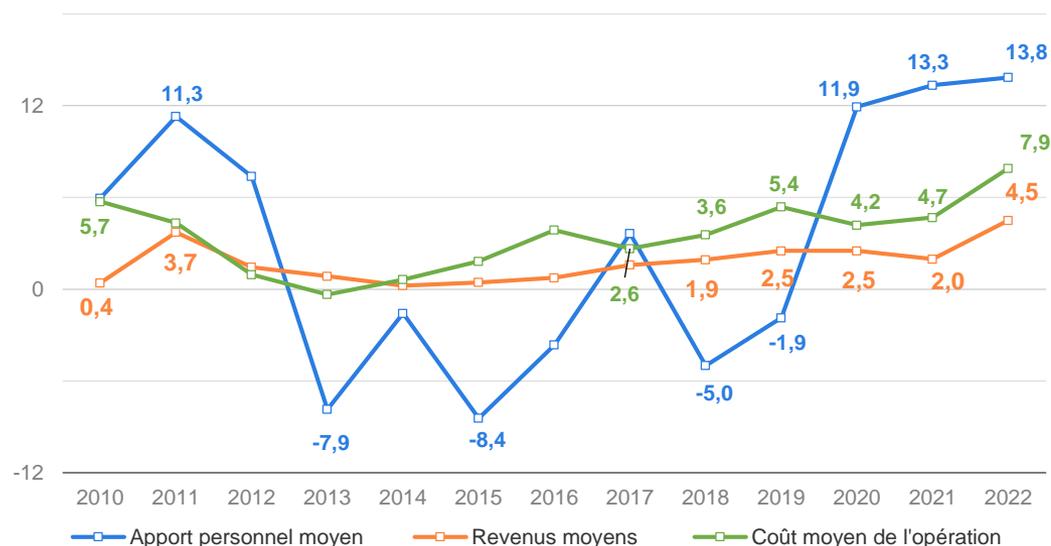
LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (en %)

Le coût des opérations progresse toujours à un rythme soutenu.

Depuis le début de l'année, les revenus des emprunteurs s'élèvent rapidement. Avec le renforcement des exigences d'un apport personnel plus élevé, la demande se transforme. D'autant que la contraction de l'offre bancaire provoquée par la dégradation de la rentabilité des nouveaux crédits affectée une clientèle plus modeste fragilisée par le climat anxieux actuel, les pertes de pouvoir d'achat et la remontée de l'inflation et des taux des crédits.

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.

Et le niveau de l'apport personnel s'accroît très rapidement. Les taux d'apport des ménages encore sur le marché ont nettement cru depuis 2019 : au 3^{ème} trimestre 2022, le niveau de l'apport personnel moyen était de 44.5 % supérieur à son niveau du 4^{ème} trimestre 2019, ce qui correspond à un supplément d'apport représentant 7 mois de revenus d'un emprunteur disposant de moins de 3 SMIC et 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 se dégrade encore.

Mais en dépit de la transformation de la demande et alors que la hausse des prix des logements se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade encore. Les nouveaux emprunteurs recourent en effet plus largement au crédit immobilier que par le passé : ils bénéficient toujours de bonnes capacités d'emprunt et donc, réalisant des projets immobiliers plus ambitieux, le montant moyen des crédits utilisés progresse nettement (+ 6.6 % pour les 9 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2021).

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

L'activité se dégrade rapidement.

Dès le début de l'été 2022, la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts est venue amplifier les conséquences d'un repli de la demande qui avait affecté depuis plus d'une année le dynamisme du marché. La chute de la production de crédits a alors été très rapide. Le recul du marché a été particulièrement prononcé en août et en septembre. Ainsi pour l'ensemble du 3^{ème} trimestre, à fin septembre :

- 26.8 % pour la production

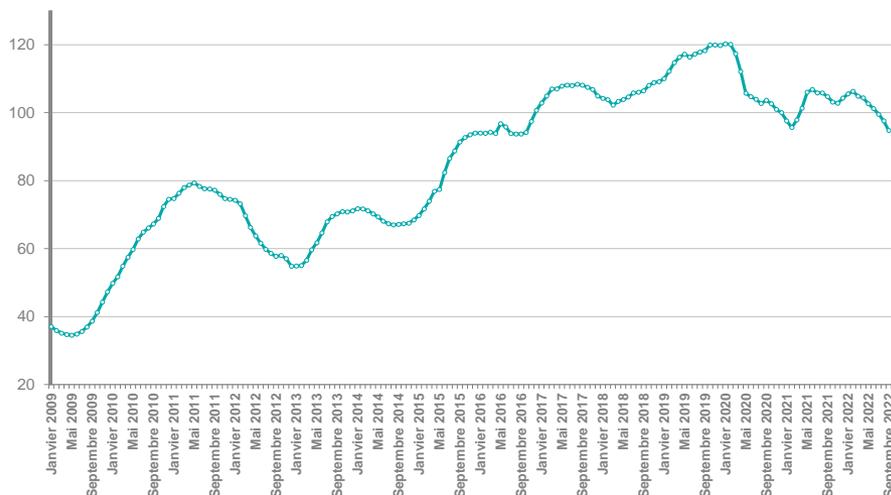
- 27.7 % pour le nombre de prêts

Ensemble du marché
T3-2022
Niveau annuel glissant

Production de crédits : -9,5 %
(Rappel : +1,0 % au T3-2021)

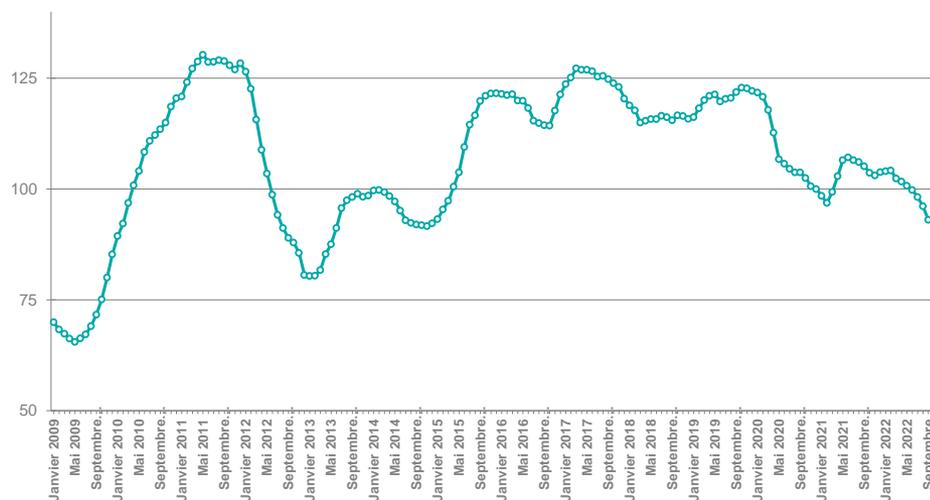
Nombre de prêts accordés : -11,5 %
(Rappel : +1,4 % au T3-2021)

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

Une chute de production comparable à celle de 2008, mais plus prononcée que celle du 1^{er} confinement.

Pendant près d'un an, le repli de la demande avait été à l'origine des hésitations, puis du recul de la production de crédits. D'ailleurs, dès le début de 2022 l'activité avait rapidement fléchi sur tous les marchés immobiliers : construction de maisons individuelles, promotion immobilière, transactions sur logements existants ou rénovation des logements, tous les secteurs de l'économie immobilière ont été affectés. Mais dès le début de l'été 2022, la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts est venue amplifier les conséquences d'un repli de la demande qui perdurait : confrontée à un taux d'usure inadapté dans le contexte du relèvement du principal taux de refinancement de la BCE, l'offre bancaire s'est contractée.

La chute de la production de crédits a été très rapide : avec en septembre une production mesurée en niveau trimestriel glissant en baisse de 26.8 %, en glissement annuel et un nombre de prêts, de 27.7 %.

Le recul a été particulièrement prononcé en août et en septembre, avec - 32.4 % pour la production réalisée durant ces deux mois, en glissement annuel et - 34.7 % pour le nombre de prêts. Une telle chute ne s'était pas constatée depuis l'automne 2008, au plus profond de la crise financière internationale : elle a même été plus prononcée que celle observée durant le 1^{er} confinement.

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021 rappel	12 mois à fin sept glissement annuel	S1-2022 glissement annuel	T3-2022 glissement annuel	9 mois - 2022 glissement annuel
Production de crédits	5,4%	-9,5%	-5,6%	-26,8%	-12,1%
Nombre de prêts accordés	4,6%	-11,5%	-7,3%	-27,7%	-13,6%

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF :

Le coût des opérations et les taux d'apport progressent toujours.

Les revenus des ménages évoluent aussi rapidement.

Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse à un rythme soutenu (+ 6.8 % pour les 9 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 2.0 % en 2021). Les revenus des ménages qui effectuent ces opérations augmentent aussi rapidement (+ 4.3 % pour les 9 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 0.7 % en 2021). Au fil des mois, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel et/ou dont le niveau de leurs revenus ne leur permet plus de satisfaire aux exigences de taux d'effort rencontrent en effet des difficultés pour accéder au crédit et le déplacement de la demande vers les tranches de revenus supérieures se renforce.

Ainsi le coût relatif s'établit à 5.5 années de revenus au 3^{ème} trimestre, contre + 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque : au début de l'année 2001, le coût relatif était de 3.7 années de revenus.

Le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente très rapidement (+ 16.5 % pour les 9 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 7.1 % en 2021) : il a donc augmenté fortement (+ 50.5 % depuis décembre 2019, soit + 22.8 K€), illustrant les difficultés d'accès au marché d'une large part des candidats à l'achat d'un logement neuf.

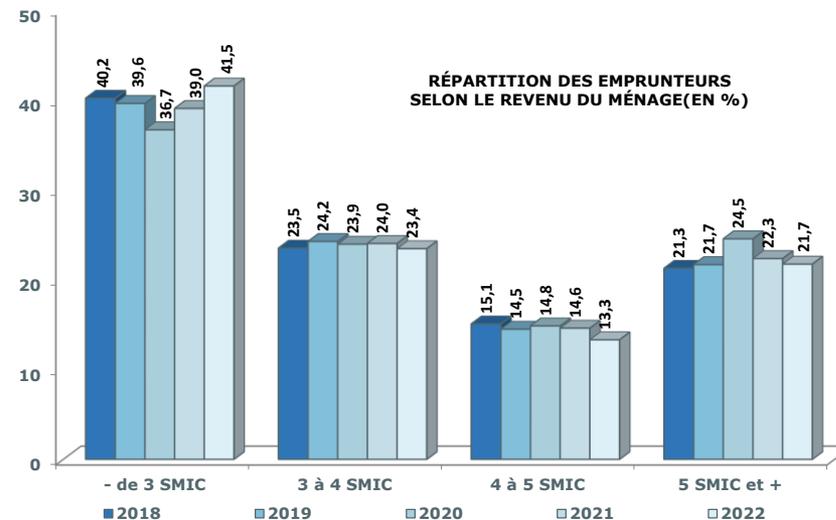
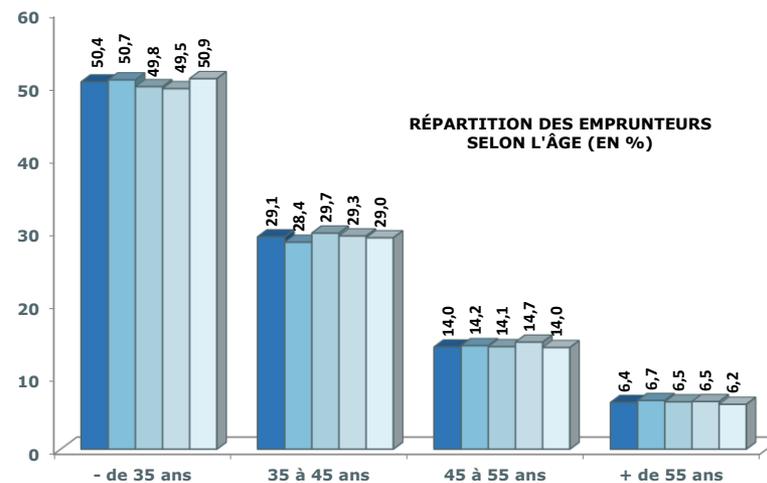
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
3 ^{ème} trim. 2022	Ensemble du marché du neuf	20,0	5,5	252	1,78
	<i>dont accession</i>	20,3	6,2	260	1,79
3 ^{ème} trim. 2021	Ensemble du marché du neuf	16,6	5,3	247	1,07
	<i>dont accession</i>	16,6	6,0	255	1,09

LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

La part des accédants modestes dépasse maintenant son niveau de 2019.

Grâce à l'allongement de la durée des crédits octroyés, la part des moins de 35 ans se maintient à un niveau élevé, progressant même pour retrouver le niveau élevé de 2019. Avec le resserrement de l'accès au crédit leur place dans le marché avait reculé en 2020. Depuis, l'amélioration des offres bancaires a permis de préserver l'accès à la propriété de ces ménages.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) avait diminué en 2020 au bénéfice de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus), en réponse au relèvement des exigences en matière d'apport personnel. Néanmoins et après un recul rapide en 2020, la place des accédants modestes dans le marché s'est redressée en 2021 et progresse depuis le début de 2022, dépassant maintenant son niveau de 2019. La progression rapide de la part des moins de 3 SMIC a aussi bénéficié du repli des difficultés rencontrées par les 4 SMIC et plus confrontés à la hausse rapide des prix des logements et donc, à la difficulté de respecter les exigences concernant la limitation du taux d'effort.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le recul de l'activité s'est amplifié depuis le début de l'été.

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli, dès janvier 2022. Depuis le début de l'été, 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. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a reculé rapidement, avec en septembre :

- 26.1 % pour la production - 30.0 % pour le nombre de prêts

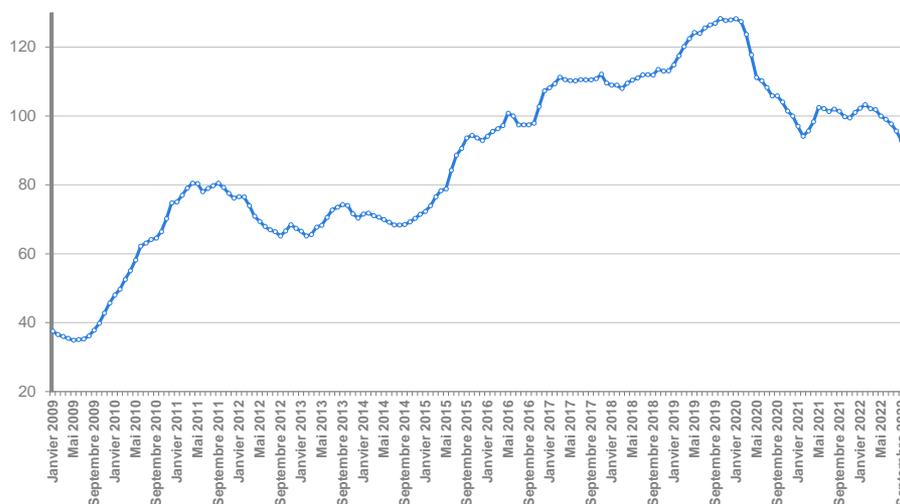
Marché du neuf
au T3-2022
Niveau annuel glissant

Production de crédits : - 8,3 %
(Rappel : - 4,2 % au T3-2021)

Nombre de prêts accordés : - 12,7 %
(Rappel : - 2,38 % au T3-2021)

PRODUCTION DE CRÉDITS

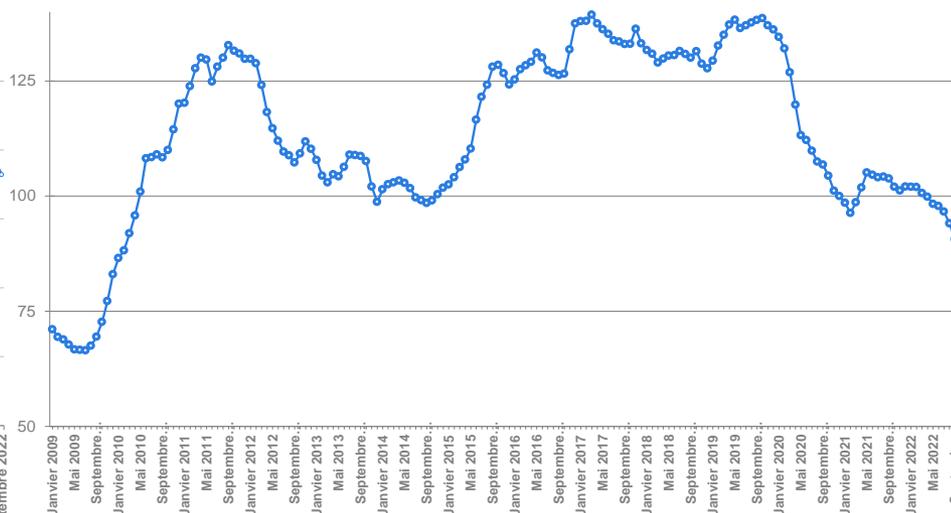
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



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

La production de crédits a reculé rapidement.

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés au secteur du neuf s'est affaibli dès le début de l'année 2022. D'autant que la montée des incertitudes (inflation, pouvoir d'achat) avait commencé à fortement peser sur le moral des ménages, alors que le déclenchement de la guerre en Ukraine a un peu plus déstabilisé la demande : avec en juin, - 7.9 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau semestriel glissant, en glissement annuel. Et en dépit d'un recours à des montants moyens empruntés élevés par des acheteurs disposant d'un apport

personnel plus important, mais qui acquièrent des logements plus coûteux (meilleure localisation et qualité supérieure), la production de crédits avait reculé aussi rapidement : avec en juin, - 3.9 %, en glissement annuel.

Dès le début de l'été, 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. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a reculé rapidement : avec en septembre - 26.1%, en glissement annuel. La diminution du nombre de prêts ayant été plus forte, encore : avec - 30.0 %, en glissement annuel.

MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021 rappel	12 mois à fin sept glissement annuel	S1-2022 glissement annuel	T3-2022 glissement annuel	9 mois - 2022 glissement annuel
Production de crédits	2,9%	-8,3%	-3,9%	-26,1%	-10,7%
Nombre de prêts accordés	3,5%	-12,7%	-7,9%	-30,0%	-14,8%

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN :

L'apport personnel moyen s'est accru de 42 %.

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte les ménages les moins bien dotés en apport personnel, nombre d'entre eux étant contraints à l'abandon de leurs projets d'achat. Dès janvier 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 pas (+ 5.3 % pour les 9 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 5.2 % en 2021).

Dans ces conditions, les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent plus rapidement qu'auparavant (+ 4.3 % pour les 9 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2021). Et le coût relatif des opérations réalisées se maintient à un niveau élevé : 5.3 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2022, contre 5.4 années de revenus en 2021.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours rapidement (+ 9.1 % pour les 9 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 12.6 % en 2021). Ainsi, depuis 2019 l'apport moyen s'était accru de 42.0 %, suivant la recommandation du HCSF.

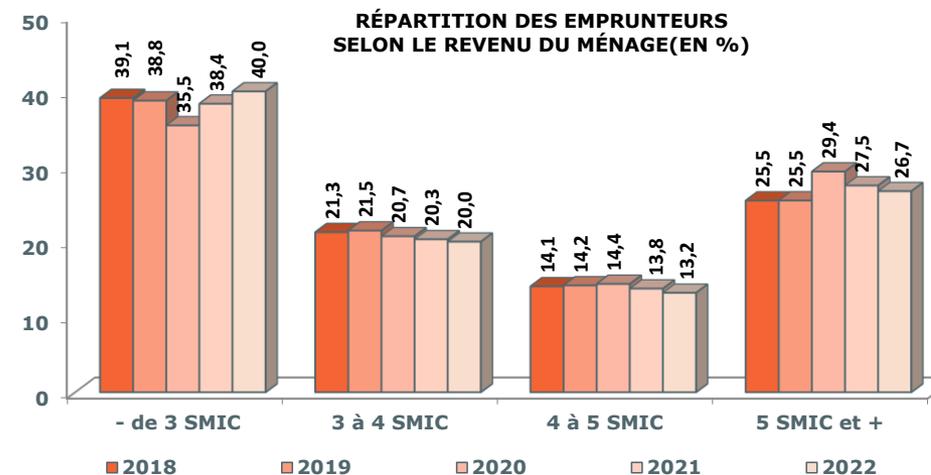
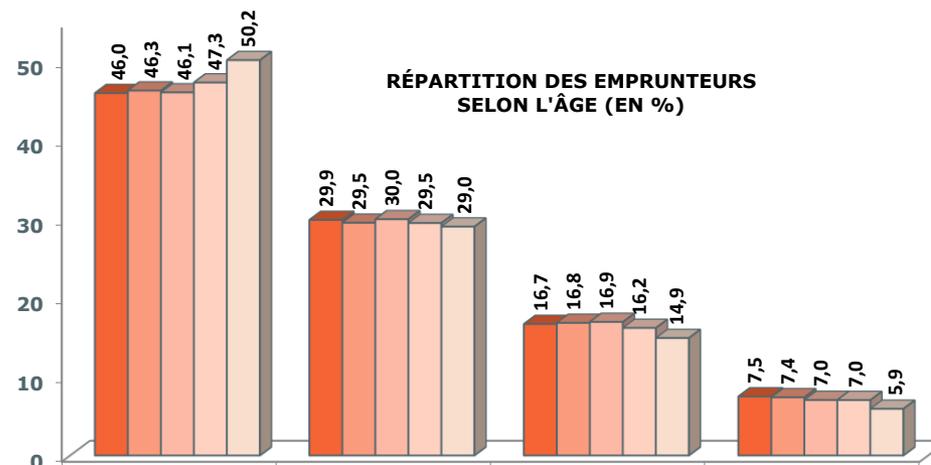
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
3 ^{ème} trim. 2022	Ensemble du marché de l'ancien	19,1	5,3	250	1,79
	<i>dont accession</i>	19,2	5,6	253	1,79
3 ^{ème} trim. 2021	Ensemble du marché de l'ancien	19,0	5,4	243	1,06
	<i>dont accession</i>	19,3	5,7	247	1,06

LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

La part des jeunes a encore progressé et augmente de 2 points sur un an.

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie depuis 2021, en réponse à l'allongement de la durée des prêts. Depuis le rebond de la demande observé en 2021, la place des jeunes a encore progressé : elle augmente de près de deux points sur une année, au détriment principalement des plus de 45 ans. Les conditions de crédit actuelles permettent d'améliorer les possibilités d'accès des moins de 35 ans au marché de l'ancien, dès lors qu'ils se trouvent en mesure de mobiliser un apport personnel suffisant. En revanche, les moins jeunes butent 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 (les moins bien dotés en apport personnel) avait rapidement reculé en 2020. 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. La part des ménages modestes a ainsi réussi à dépasser son niveau de 2019 : elle bénéficie aussi du recul de la demande des 4 SMIC et plus.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La baisse de l'activité s'est accélérée.

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. Dès le début de l'été, la baisse de l'activité est devenue plus rapide : la détérioration de la rentabilité des nouveaux prêts a été à l'origine d'une nette contraction de l'offre bancaire qui s'est surajoutée à la dépression de la demande déjà à l'œuvre. Et sur le 3^{ème} trimestre, le recul de l'activité a été prononcé

- 29.7 % pour la production

- 29.4 % pour le nombre de prêts

Marché de l'ancien
T3-2022
Niveau annuel glissant

Production de crédits : -15,6 %
(Rappel : + 10,3 % au T3-2021)

Nombre de prêts accordés : -20,6 %
(Rappel : + 4,4% au T3-2021)

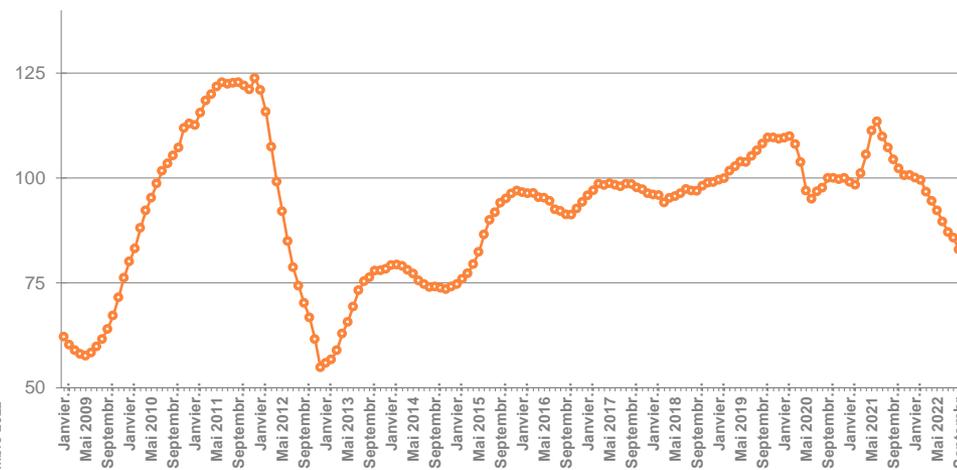
PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



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 :

Le nombre de prêts accordés continue son recul.

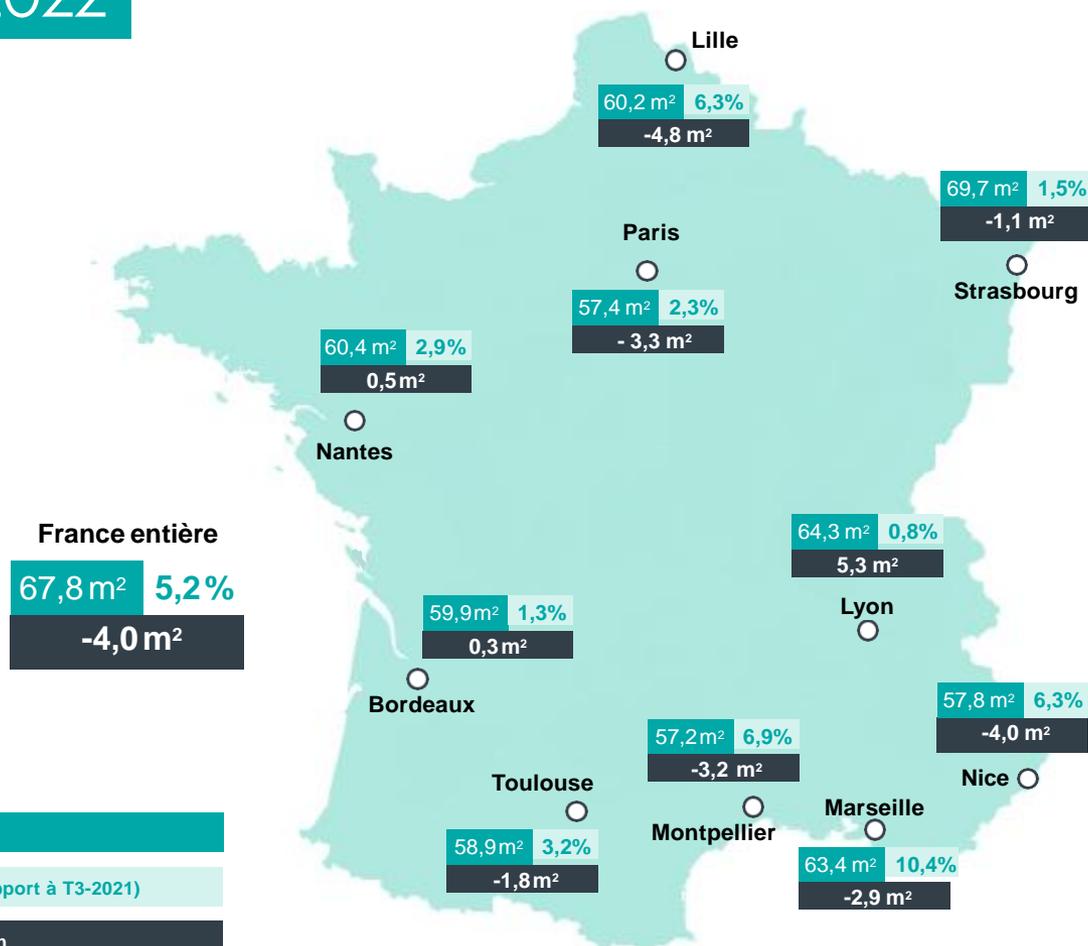
Comme sur le marché du neuf, dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF et la montée des incertitudes, puis avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est nettement affaibli : avec en juin, - 19.9 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau semestriel glissant, en glissement annuel. Et comme pour l'ensemble du marché, en raison d'un recours à des montants moyens empruntés plus élevés par des acheteurs disposant d'un apport personnel plus important et qui acquièrent des logements plus coûteux, la production de crédit a reculé moins rapidement que le nombre de prêts : avec en juin, - 13.8 % en glissement annuel.

Dès le début de l'été, la baisse de l'activité est devenue plus rapide : la détérioration de la rentabilité des nouveaux prêts a été à l'origine d'une nette contraction de l'offre bancaire qui s'est surajoutée à la dépression de la demande déjà à l'œuvre. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a reculé rapidement : avec - 29.7 % en septembre, en glissement annuel. La diminution du nombre de prêts ayant été aussi rapide : avec - 29.4 %, en glissement annuel.

MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021 rappel	12 mois à fin sept glissement annuel	S1-2022 glissement annuel	T3-2022 glissement annuel	9 mois - 2022 glissement annuel
Production de crédits	7,7%	-15,6%	-13,8%	-29,7%	-18,5%
Nombre de prêts accordés	0,8%	-20,6%	-19,9%	-29,4%	-22,6%

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

3^{ÈME} TRIMESTRE 2022Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation des prix (en%) sur un an (T3-2022 par rapport à T3-2021)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an
(T3-2022 par rapport à T3-2021)

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

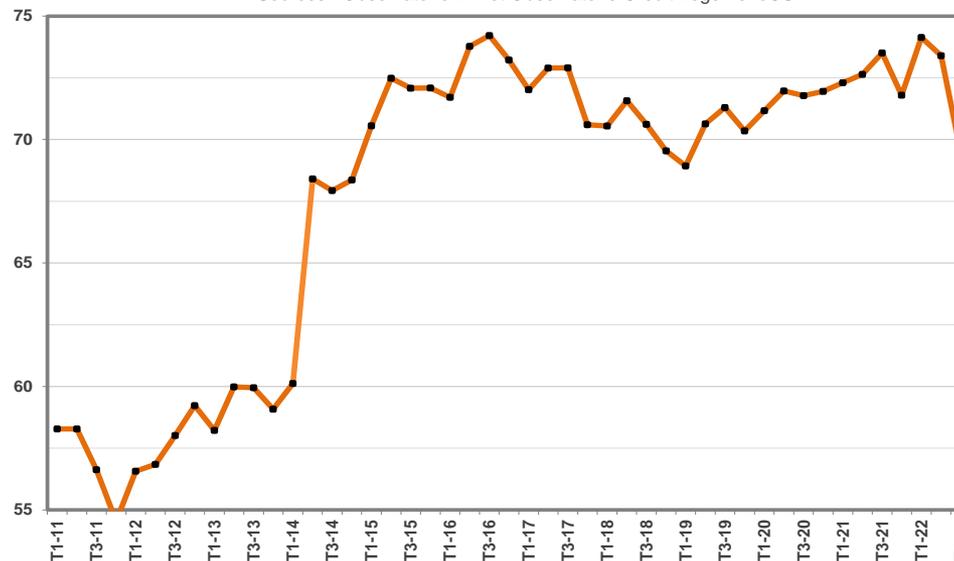


Évolutions entre T3-2021 et T3-2022

Jusqu'au printemps 2022, la solvabilité de la demande avait pu être préservée, en dépit de la dégradation de l'environnement de la demande (hausse des prix des logement et remontée des taux d'intérêt, notamment). Elle avait pu bénéficier 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 encore sur le marché constituant un bon indicateur de l'impact de cette évolution.

Mais depuis le début de l'été, la situation s'est modifiée : la hausse des taux s'est amplifiée alors que la durée des crédits octroyés se stabilisait et la poursuite de la hausse des prix a écarté du marché des candidats à un achat immobilier appartenant à des tranches de revenus supérieures, mais insuffisamment dotés en apport personnel.

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



Alors que la hausse des coûts (prix au m², surface et localisation des biens) des logements anciens s'est poursuivie à un rythme assez soutenu (+ 5.2 %), l'augmentation des taux d'intérêt a provoqué une dégradation rapide de la capacité des ménages à acheter. Et au 3^{ème} trimestre, la surface achetable a reculé de 4.0 m² pour la France entière.

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

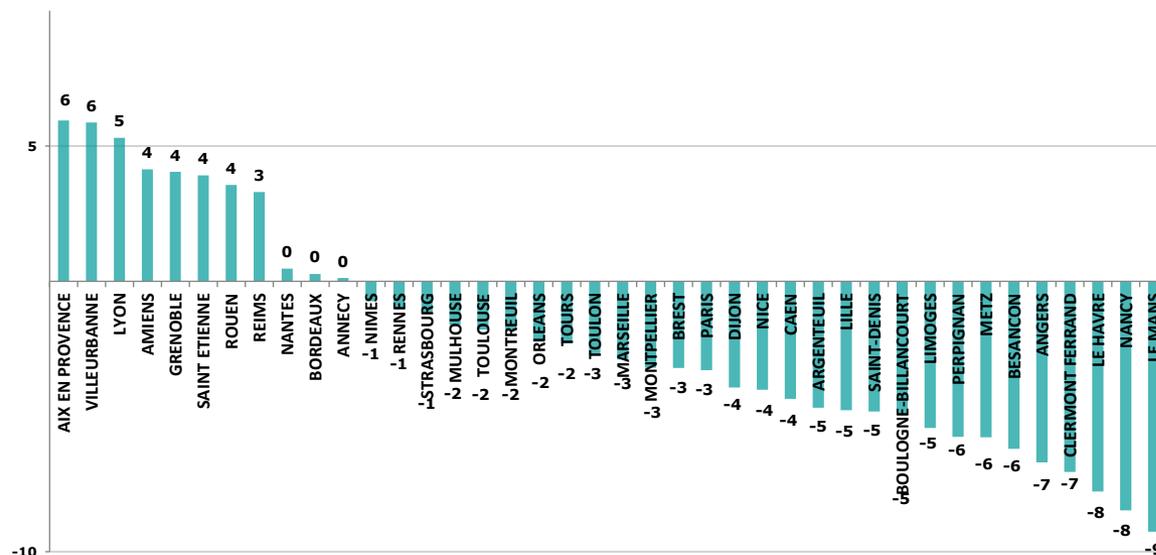


Évolutions entre T3-2021 et T3-2022

Les évolutions la surface achetable au cours des 12 derniers mois restent très différentes entre les grandes villes. Dans 20 % de ces villes, les surfaces se sont accrues en dépit des déséquilibres qui ont affecté la demande et elles ont hésité dans 15 % (la surface n'ayant que faiblement varié : +/- 1 m²), reculant parfois rapidement dans les autres.

Certaines villes ont bénéficié d'une transformation rapide du marché (forte progression des apports personnels, arrivée de nouvelles clientèles, éviction par les prix des candidats faiblement dotés en apport personnel et/ou baisse des prix) : et la capacité à acheter s'y est accrue ou elle s'est à peu près stabilisée. Comme à Reims (baisse des prix), à Annecy (nouvelles clientèles) ou à Aix-en-Provence (hausse de l'apport personnel).

La surface achetable s'est réduite, parfois fortement. Comme à Angers, à Clermont-Ferrand, au Havre, au Mans où la hausse des prix se poursuit, parfois depuis plusieurs années, et a fortement déstabilisé la demande. Mais aussi à Limoges ou à Perpignan 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 (Metz ou Nancy par exemple), un accroissement récent des prix modéré (comme sur le moyen terme, d'ailleurs) se confronte à une demande fragilisée et aux capacités de mobilisation d'un apport personnel insuffisantes.



■ Variation de la surface achetable (en m²) entre T3-2021 et T3-2022 : France entière = - 4 m²

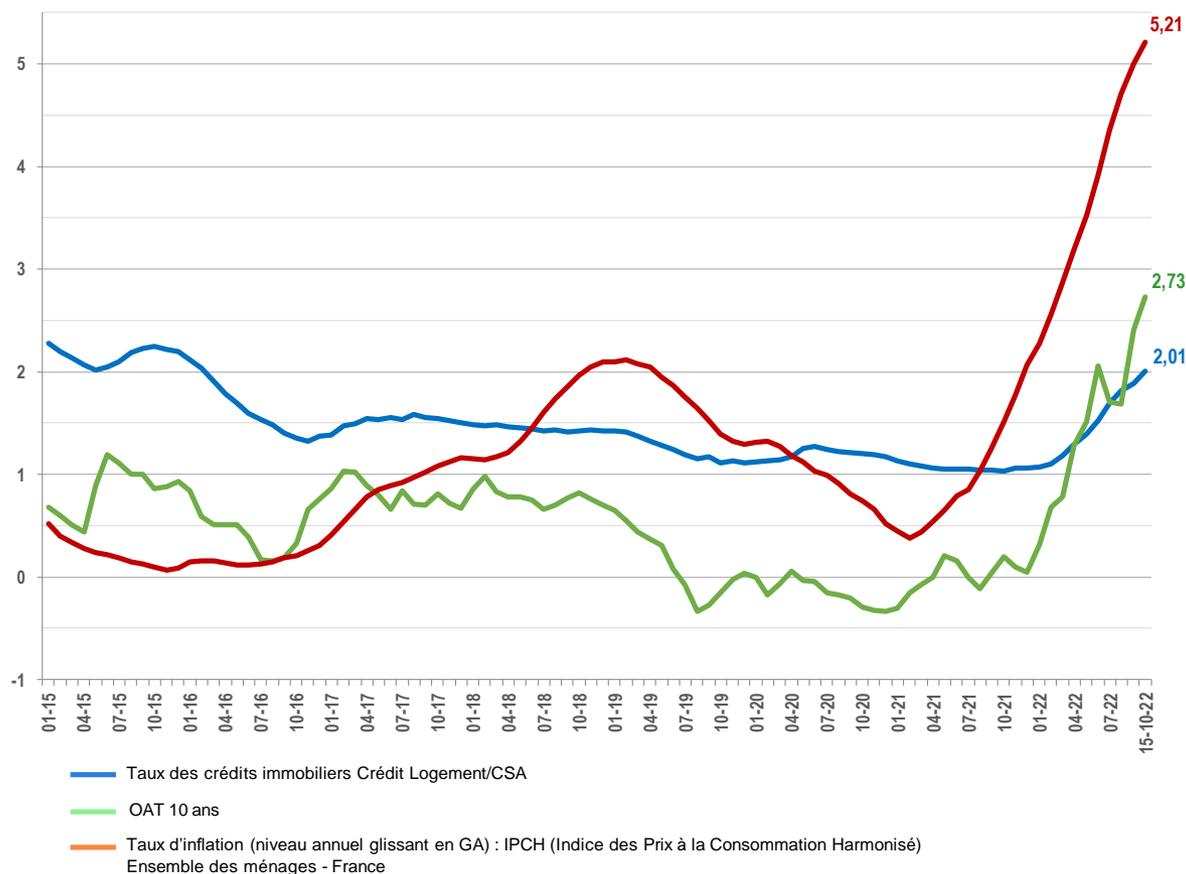
LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le taux des crédits poursuit sa remontée.

Le rythme d'inflation se renforce (en octobre, sur une tendance à + 5.21 % en niveau annuel glissant et une variation sur un an à + 5.76 %) et le taux de l'OAT à 10 ans s'élève à son plus haut niveau depuis 2012 (2.73 % à mi-octobre contre 2.41 % en septembre).

Dans ce contexte, le taux des crédits immobiliers poursuit sa remontée : à la mi-octobre, il s'établit à 2.01 %, en augmentation de 13 points sur un mois (avec + 95 points depuis décembre 2021, contre + 268 points pour l'OAT à 10 ans et + 314 points pour l'IPCH). Dans le même temps, la durée moyenne s'allonge : 245 mois à mi-octobre, contre 243 mois en septembre (240 mois en décembre 2021).



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Même s'il ralentit depuis l'été, le rythme de l'inflation reste soutenu : après + 5.9 % en 2022 (IPCH) d'après les principaux scénarios macroéconomiques, il devrait se maintenir à un niveau élevé en 2023 (entre + 3.7 % pour la Société Générale et + 4.2 % pour la Banque de France), avant de redescendre progressivement (mais plus ou moins lentement) vers les 2 % en 2024. En outre, après avoir nettement ralenti en 2022 (entre + 2.4 % pour la Société Générale et + 2.6 % pour la Banque de France) et surtout après avoir moins bien fini l'année qu'elle ne l'avait commencé, la croissance économique devrait marquer le pas et afficher un PIB autour de + 0.8 % en 2023.

Compte tenu d'un tel environnement, l'incertitude concernant les évolutions économiques grandit, le moral des agents économiques se dégrade et le niveau du taux moyen de l'OAT à 10 ans s'est nettement relevé en 2022 : à 1.65 % en moyenne 2022 (2.30 % fin 2022). En 2023, le taux de l'OAT à 10 ans devrait alors lentement baisser : avec un taux à 2.00 % en moyenne (1.60 % fin 2023).

Avec l'accélération de l'inflation et la montée des incertitudes, la hausse des taux des crédits immobiliers va évidemment être nettement plus rapide que celle qui était attendue en juillet dernier, par exemple :

- **Suivant le scénario de juillet 2022, le taux était de 1.55 % sur l'année, avec 1.90 % fin 2022.**
- **Mais en cas de choc sur l'approvisionnement en énergie intervenant à l'automne 2022, le taux des crédits aurait été de 1.60 % en moyenne, pour s'établir à 2.25 % en fin d'année.**
- **Dans le scénario retenu en octobre, et compte tenu des évolutions intervenues durant l'été, le taux moyen attendu est de 1.65 % pour 2022, pour s'établir à 2.40 % en fin d'année.**
- **Il prendrait encore 40 points durant le 1^{er} semestre 2023 (à 2.80 % fin juin 2023), pour redescendre lentement à 2.45 % fin 2023, niveau auquel il se stabiliserait en 2024.**

LA TENDANCE DES MARCHÉS

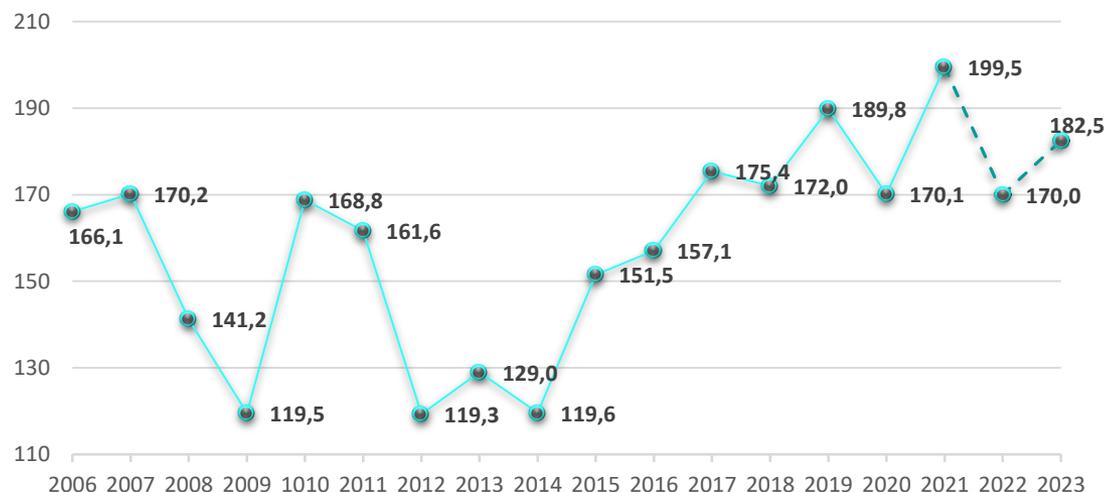
LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

En recul sur 2022, après une année 2021 exceptionnelle

Déstabilisée par les tensions sur les taux d'intérêt, les pertes de pouvoir d'achat et le resserrement de l'accès au crédit, la demande de crédits immobiliers des particuliers fléchit assez fortement en 2022 : après une année 2021 exceptionnelle (199.5 Mds d'€ et + 17.3 %), la production de crédits devrait reculer de 14.8 % en 2022 (170 Mds d'€) pour revenir à ses niveaux des années 2018 et 2020.

Compte tenu de la hausse des prix des logements constatée depuis 2019, la production de 2022 est inférieure de plus de 20 % à celle de 2019. Le rebond attendu en 2023 ne sera pas suffisant pour corriger cette perte : la poursuite de la hausse des prix va encore dégrader le pouvoir d'achat immobilier et la production de 2023 restera inférieure de 20 % à celle de 2019. Pourtant en augmentation de 7.4 % sur un an, une production de 182.5 Mds d'€ réussirait juste à stabiliser l'activité des marchés immobiliers du neuf et de l'ancien.

LES OFFRES ACCEPTÉES EN MILLIARDS D'EUROS
(HORS RENÉGOCIATIONS, RACHATS DE CRÉDITS ET PRÊTS RELAIS)
Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI)



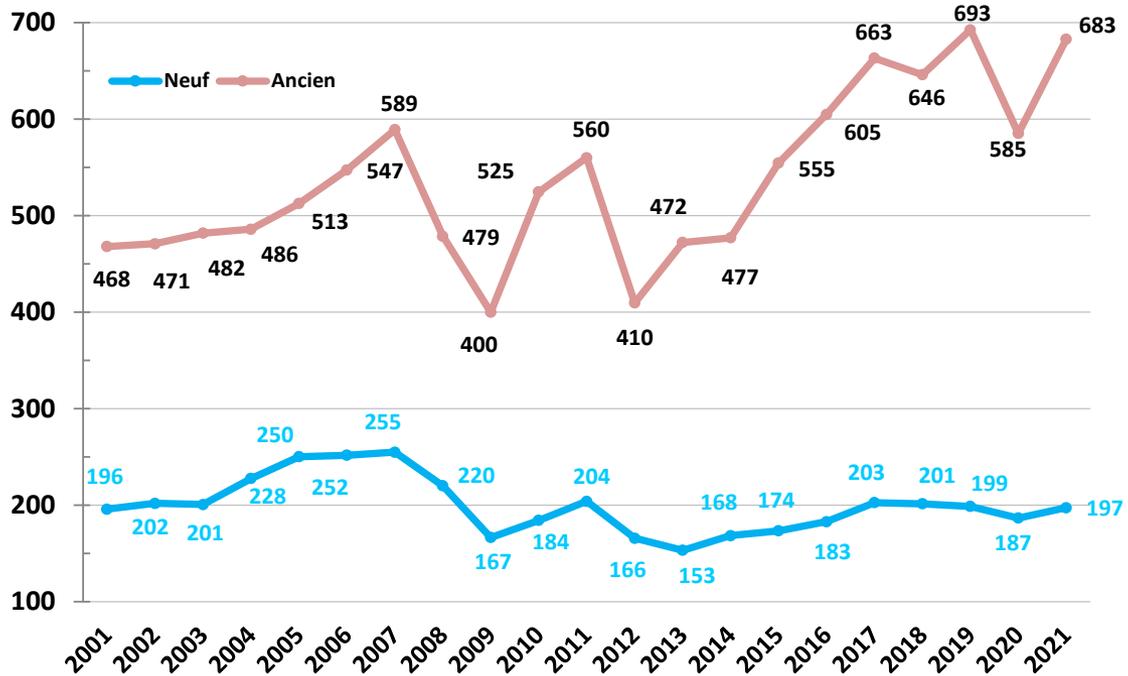
LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LE REBOND DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

En 2021, net rebond sur le marché de l'ancien

Les flux de l'accession à la propriété (en milliers d'unités)
(Source : Observatoire du Financement du Logement/CSA)

L'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux, allongement des durées) a permis le rebond de la demande, en 2021. Mais la poursuite de la hausse des prix de l'immobilier et le resserrement de l'accès au crédit ont bridé le rebond. Pourtant, le nombre d'accession a pratiquement retrouvé le niveau très élevé de 2019 (880 000 accessions en 2021 en Métropole, contre 892 000 en 2019). Ce rebond tient principalement au dynamisme remarquable du marché de l'ancien (+ 16.7 %, soit + 98 000 accessions), alors que l'activité a moins fortement progressé sur le marché du neuf (+ 5.7 %, + 10 000 accessions) en dépit des dispositions dérogatoires décidées par le HCSF.



LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

LE REcul DE LA PRIMO ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

En dépit de la reprise de l'accession constatée en 2021, le pourcentage de primo accédants a encore reculé pour descendre à son plus bas niveau depuis 2010. L'impact du resserrement de l'accès au crédit a été sensible sur des candidats à l'accession, pour la plupart d'entre eux assez faiblement dotés en apport personnel.

Les flux de la primo accession n'ont en effet progressé que de 43 000 unités en 2021, après avoir reculé de 113 000 unités en 2020. En revanche, la secundo accession qui était restée à peu près stable en 2020 a cru de 65 000 unités en 2021. C'est sur le marché de l'ancien que les flux de la secundo accession ont fait preuve d'un dynamisme exceptionnel : en augmentation de 60 000 unités (+ 31.7 %, pour 255 000 unités), l'OFL n'avait jamais connu un niveau aussi élevé de secundo accession dans l'ancien depuis 1978 (date de sa création), en dépit de la progression rapide des prix des logements anciens.

La part de la primo accession à la propriété (en %)
(Source : Observatoire du Financement du Logement/CSA)



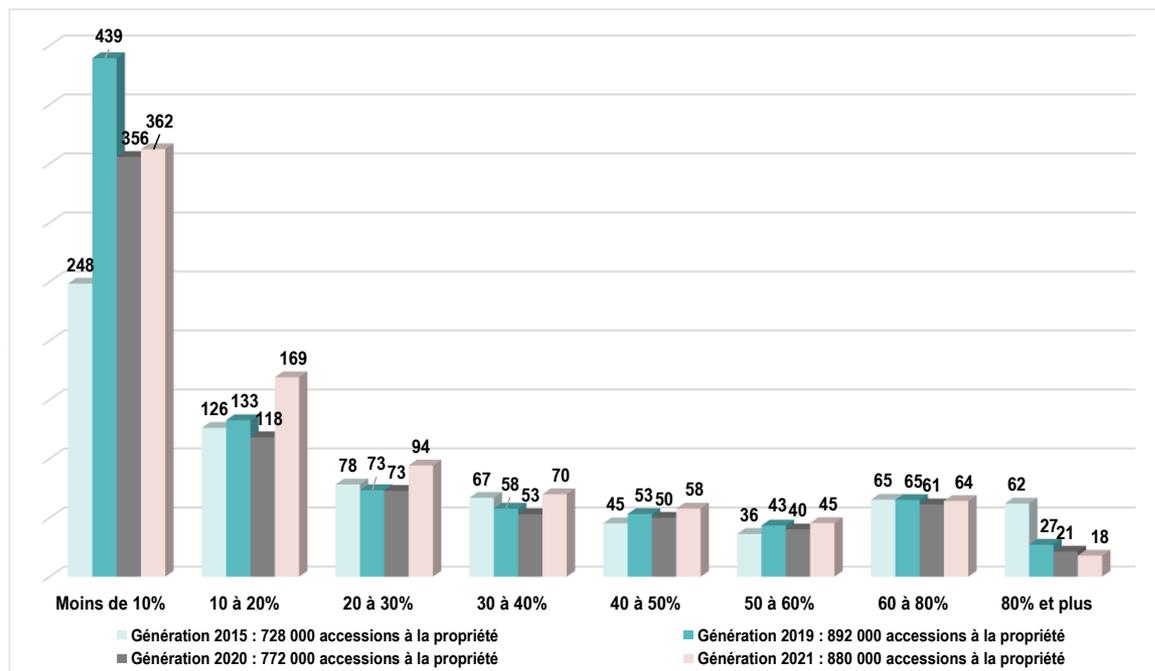
LES TENDANCES DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

LE TAUX D'APPORT PERSONNEL DES ACCÉDANTS EN FORTE AUGMENTATION

Effectif (en milliers d'unités) des accédants à la propriété répartis selon leur taux d'apport personnel (en %)
(Source : Observatoire du Financement du Logement/CSA)

A partir de 2016, la baisse des taux d'apport personnel avait permis à des ménages faiblement dotés en apport de réaliser leurs projets d'accession. En dépit de la hausse des prix des logements, ces « nouveaux » accédants ont porté l'expansion des marchés : entre 2015 et 2019, + 191 000 accédants avec un taux d'apport inférieur à 10 %.

La recommandation du HCSF de décembre 2019 a bouleversé ce nouvel équilibre : - 83 000 accédants avec un taux d'apport inférieur à 10 % (soit 70 % du recul de l'accession constaté en 2020). Le rebond de l'accession constaté en 2021 s'appuie alors sur les ménages avec un apport compris entre 10 % et 30 % : + 72 000 unités (66 % du rebond de l'accession).



LES TENDANCES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

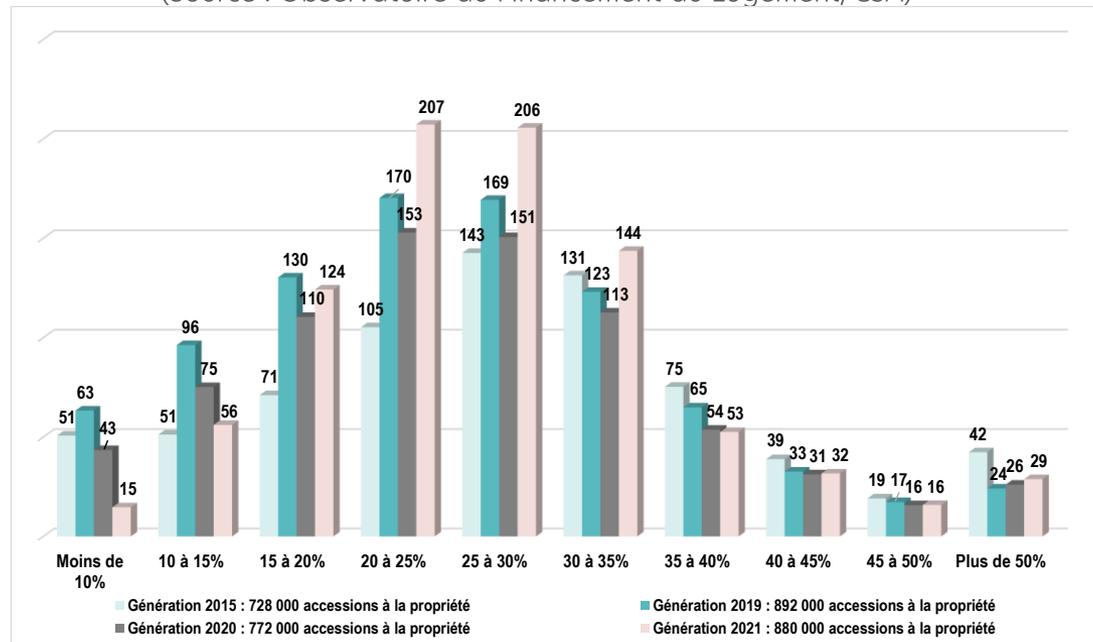
LES FLUX DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ SELON LE TAUX D'EFFORT DES ACCÉDANTS

Effectif (en milliers d'unités) des accédants à la propriété répartis selon leur taux d'effort (en %)

(Source : Observatoire du Financement du Logement/CSA)

Entre 2015 et 2019, le poids des accédants supportant un taux d'effort de 35 % et plus s'est considérablement réduit (24.2 % en 2015, 15.6 % en 2019). Avant la recommandation de décembre 2019, les établissements de crédits avaient modifié leurs pratiques de distribution des crédits immobiliers, dans le contexte d'une amélioration rapide des conditions de crédit et sans que ne cela contrarie la dynamique d'expansion du marché.

La mise en œuvre de la recommandation du HCSF n'a pas fondamentalement modifié cette situation : avec en 2020, 16.4 % des accédants avec un taux d'effort de 35 % et plus, mais un repli rapide de l'accession. Le rebond de l'accession de 2021 n'a pas contrarié la décreue de la part des 35 % et plus (14.6 % des accédants). En revanche, la distribution des accédants s'est nettement déplacée vers les tranches de taux d'effort à la limite des 35 %.



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER DANS LES VILLES DE PLUS DE 100 000 HABITANTS ENTRE T3-2021 ET T3-2022



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.

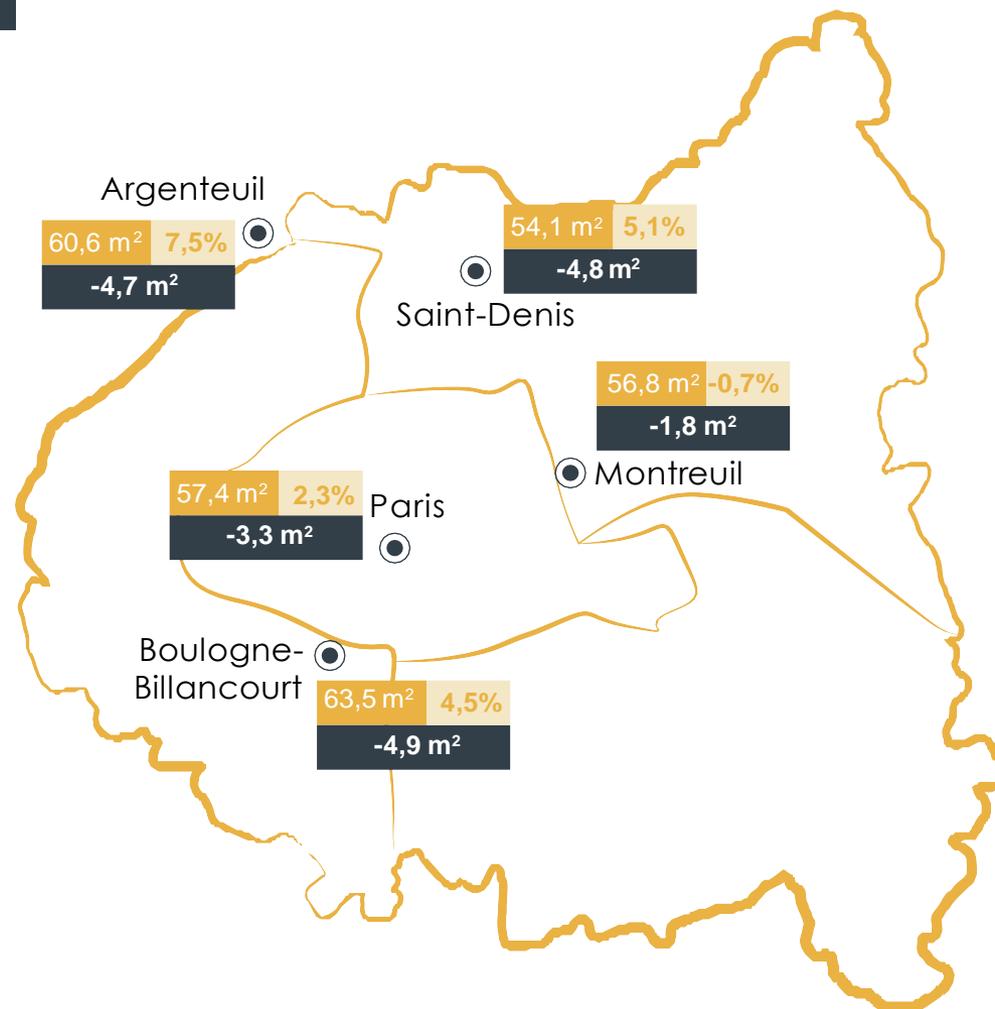
La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, **la surface achetable.**

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

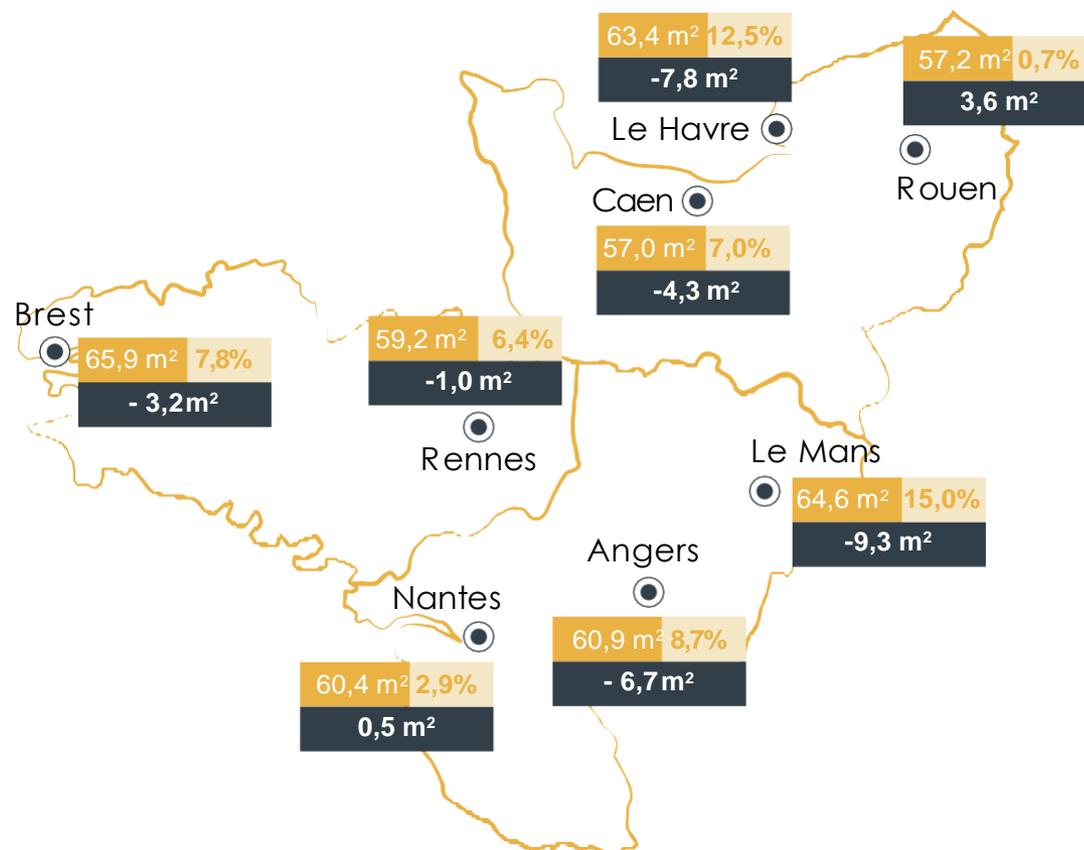
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2021 à T3-2022

Variation totale de la surface achetée (en m²) de T3-2021 à T3-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-OUEST



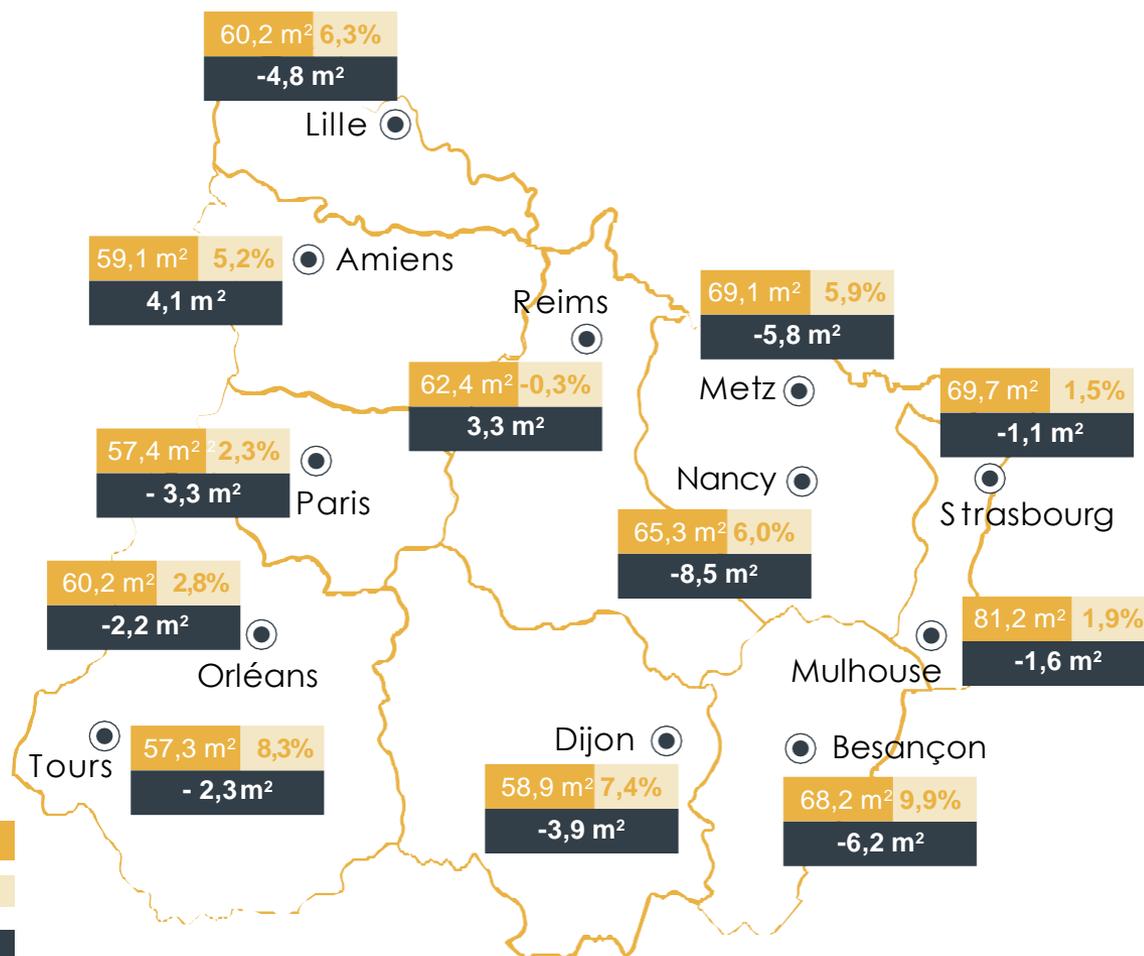
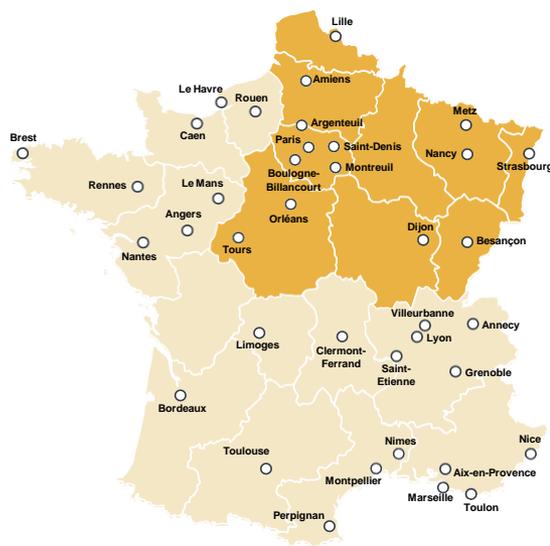
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2021 à T3-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T3-2021 à T3-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-EST

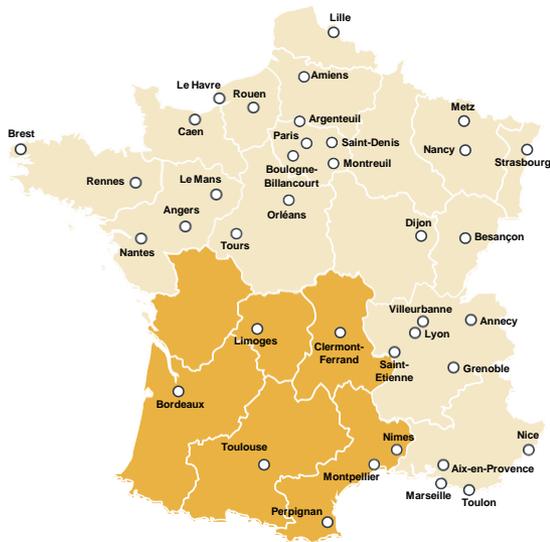
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2021 à T3-2022

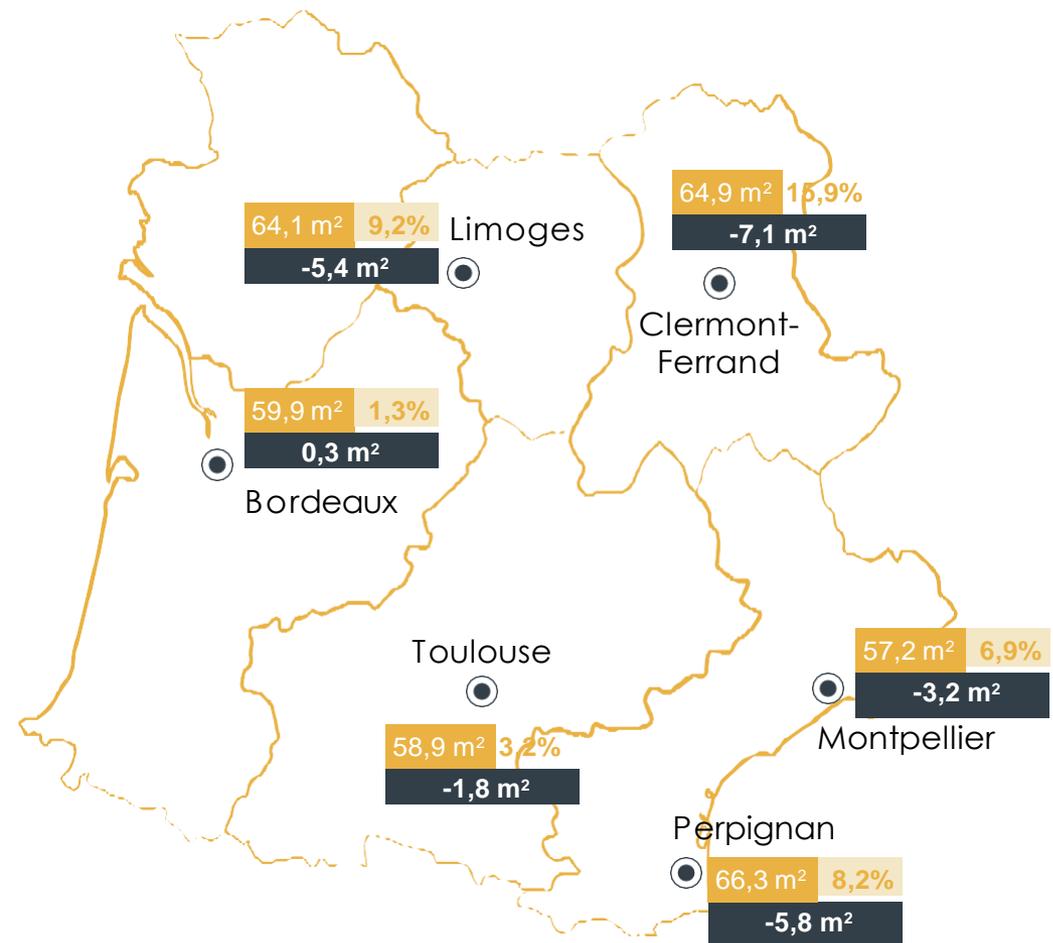
Variation totale de la surface achetée (en m²) de T3-2021 à T3-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-OUEST

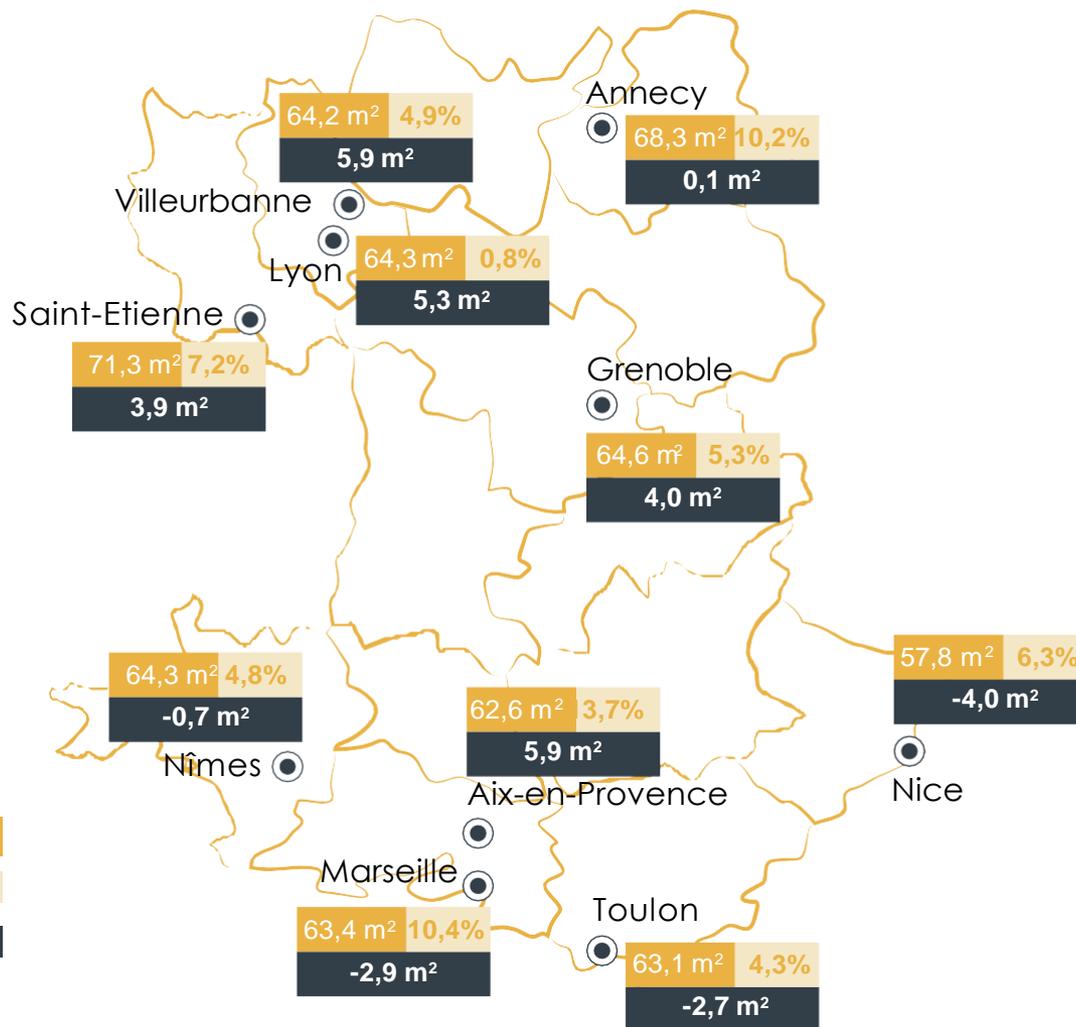
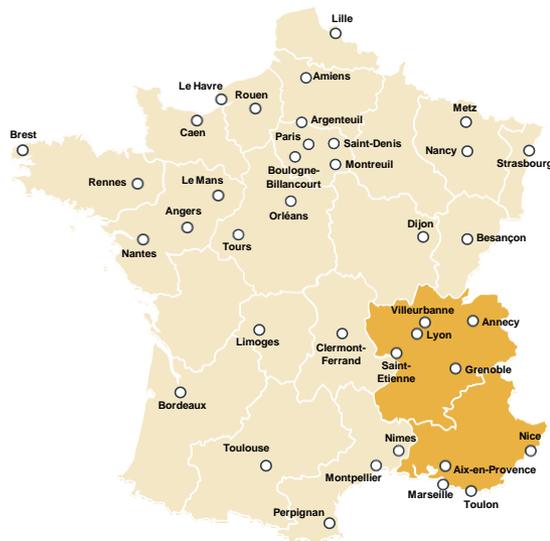
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2021 à T3-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T3-2021 à T3-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-EST

Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T3-2021 à T3-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T3-2021 à T3-2022