



L'Observatoire  
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

**TABLEAU DE BORD**

**MENSUEL**

OCTOBRE  
2022

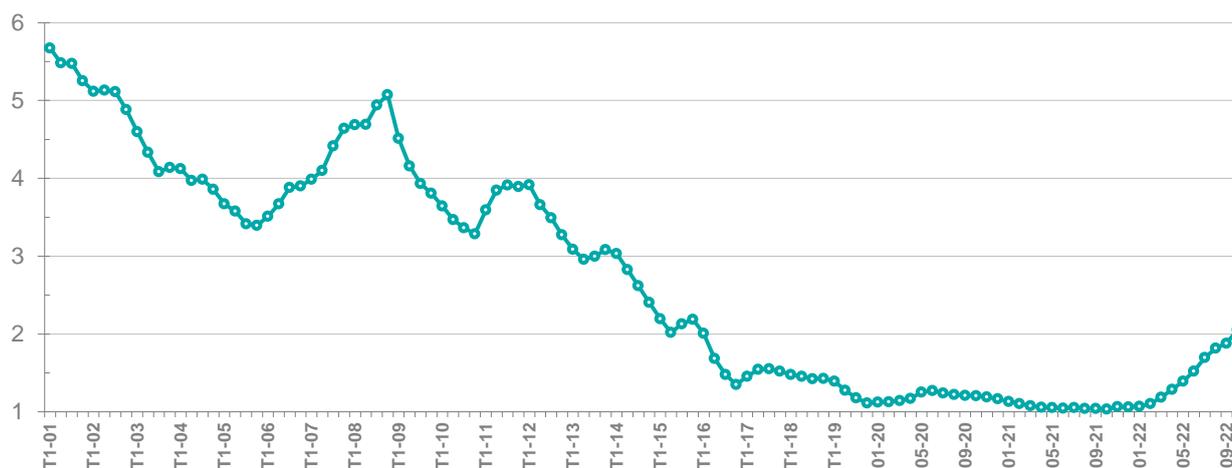
# L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

## 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



**En octobre 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 2.05 % (2.09 % pour l'accession dans le neuf et 2.05 % pour l'accession dans l'ancien).**

Au début de l'année, l'augmentation du taux moyen avait été modeste : 2 points de base (pdb) par mois en janvier et février. Mais avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le rythme de l'inflation et les tensions sur les marchés financiers se sont renforcées : entre février et juin, le taux s'est accru de 10 pdb par mois, en moyenne. L'accentuation des déséquilibres économiques et financiers s'est alors accompagnée d'une progression du taux encore plus rapide en juillet (+ 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 pour le 3ème trimestre, après avoir été maintenu à bas niveau au cours du printemps. Car face à un taux d'usure trop bas, la prise en compte du coût de l'assurance et des garanties obligatoires à côté des frais de dossier a contraint le niveau des taux des crédits afin de permettre la sortie d'un TAEG acceptable.

Avec la revalorisation significative du taux d'usure intervenue pour le 4ème trimestre, l'augmentation du taux moyen des crédits

intervenue en octobre (+ 17 pdb) est comparable à celle de juillet. Pour autant, la dégradation de la rentabilité des nouveaux crédits s'est renforcée. Déjà, cela s'était constaté avec le relèvement du principal taux de refinancement de la BCE intervenu fin juillet : le relèvement supplémentaire intervenu à la mi-septembre a un peu plus détérioré la rentabilité. Ainsi la production nouvelle de crédits dont le dynamisme avait déjà été altéré (affaiblissement de la demande, contraction de l'offre) n'a pu réussir à vraiment rebondir.

Alors que depuis décembre 2021 le taux moyen a cru de 99 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 102 pdb sur le marché des travaux (2.03 % en octobre), de 100 pdb sur celui du neuf (2.08 % en octobre) et de 98 pdb sur celui de l'ancien (2.05 % en octobre). Et les taux des prêts ont tous augmenté d'au moins 100 pdb, quelle que soit leur durée à l'octroi. Toutes les catégories d'emprunteurs ayant d'ailleurs été concernées, même si l'augmentation a été un peu moins rapide pour les emprunteurs les plus modestes : + 95 pdb pour les emprunteurs avec moins de 3 SMIC de revenus, contre + 107 pdb pour les 5 SMIC et plus.

## PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

|               | Taux moyens | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
|---------------|-------------|------------|------------|------------|
| Octobre 2019  | 1,12%       | 0,90%      | 1,05%      | 1,32%      |
| Décembre 2019 | 1,11%       | 0,88%      | 1,05%      | 1,31%      |
| Octobre 2020  | 1,21%       | 1,02%      | 1,16%      | 1,42%      |
| Décembre 2020 | 1,17%       | 0,97%      | 1,10%      | 1,35%      |
| Octobre 2021  | 1,04%       | 0,84%      | 0,98%      | 1,14%      |
| Décembre 2021 | 1,06%       | 0,86%      | 0,99%      | 1,13%      |
| Octobre 2022  | 2,05%       | 1,92%      | 2,06%      | 2,17%      |

## La durée des prêts bancaires accordés

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



**En octobre 2022, la durée moyenne des prêts s'est établie à 244 mois (261 mois pour l'accession dans le neuf et 254 mois pour l'accession dans l'ancien).**

L'allongement de la durée moyenne des crédits octroyés s'est poursuivi en octobre. La durée établit maintenant 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 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, avec une efficacité qui s'érode au fur et à mesure de l'augmentation des taux des crédits.

En outre, la part des prêts les plus longs dans l'ensemble de la production recule doucement, depuis la fin du printemps dernier. Ainsi en octobre, 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 %. Dans le même temps, la part de la production à plus de 25 ans se maintient à très bas niveau (0.2 %). En revanche, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) se redresse lentement pour s'établir à 14.8 % (13.5 % en mai) et retrouver son niveau du début d'année.

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

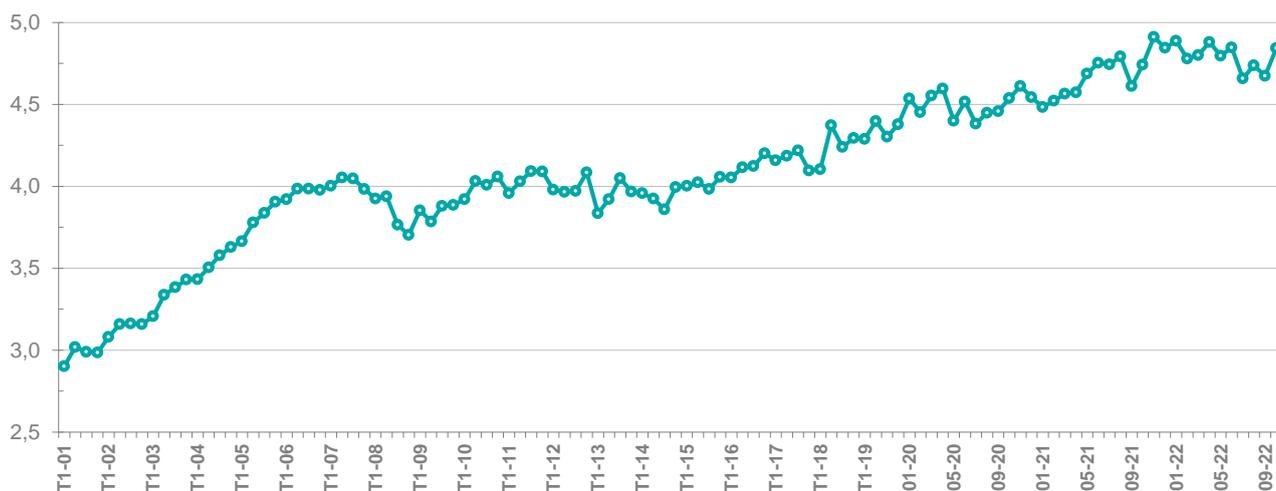
|                     | 10 ans et moins | Plus de 10 à 15 ans | Plus de 15 à 20 ans | Plus de 20 à 25 ans | Plus de 25 ans |
|---------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <b>2019</b>         | 5,6             | 14,6                | 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                | 27,5                | 55,5                | 0,6            |
| <b>T1-2022</b>      | 4,0             | 10,3                | 23,0                | 62,3                | 0,4            |
| <b>T2-2022</b>      | 3,9             | 10,2                | 21,3                | 64,3                | 0,4            |
| <b>T3-2022</b>      | 3,9             | 10,3                | 21,1                | 64,5                | 0,2            |
| <b>Octobre 2022</b> | 4,4             | 10,4                | 20,8                | 64,1                | 0,2            |

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

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

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



#### Le coût relatif se maintient sur des niveaux particulièrement élevés.

Depuis le début de l'année, les revenus des emprunteurs s'élèvent plus rapidement que par le passé (+ 4.0 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 2.0 % en 2021). Avec le renforcement des exigences d'un apport personnel plus élevé, la demande s'est transformée. D'autant que la contraction de l'offre bancaire provoquée par la dégradation de la rentabilité des nouveaux crédits a affecté une clientèle plus modeste fragilisée par le climat anxieux actuel (la dégradation du moral des ménages), les pertes de pouvoir d'achat et la remontée de l'inflation et 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 (+ 6.0 % pour les 10 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 : 4.8 années de revenus en octobre 2022, contre 4.7 années de revenus il y a un an à la même époque.

## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Mais dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'accroît très rapidement (+ 10.5 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 13.3 % en 2021). Les taux d'apport des ménages encore sur le marché ont nettement cru depuis 2019, pour s'établir à des niveaux élevés, au regard des exigences des autorités françaises de contrôle des banques.

Mais cette évolution pèse sur le dynamisme du marché des crédits. Elle illustre les difficultés de réalisation des projets immobiliers nourris par de très nombreux ménages, ceux dont l'apport personnel est désormais jugé insuffisant.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



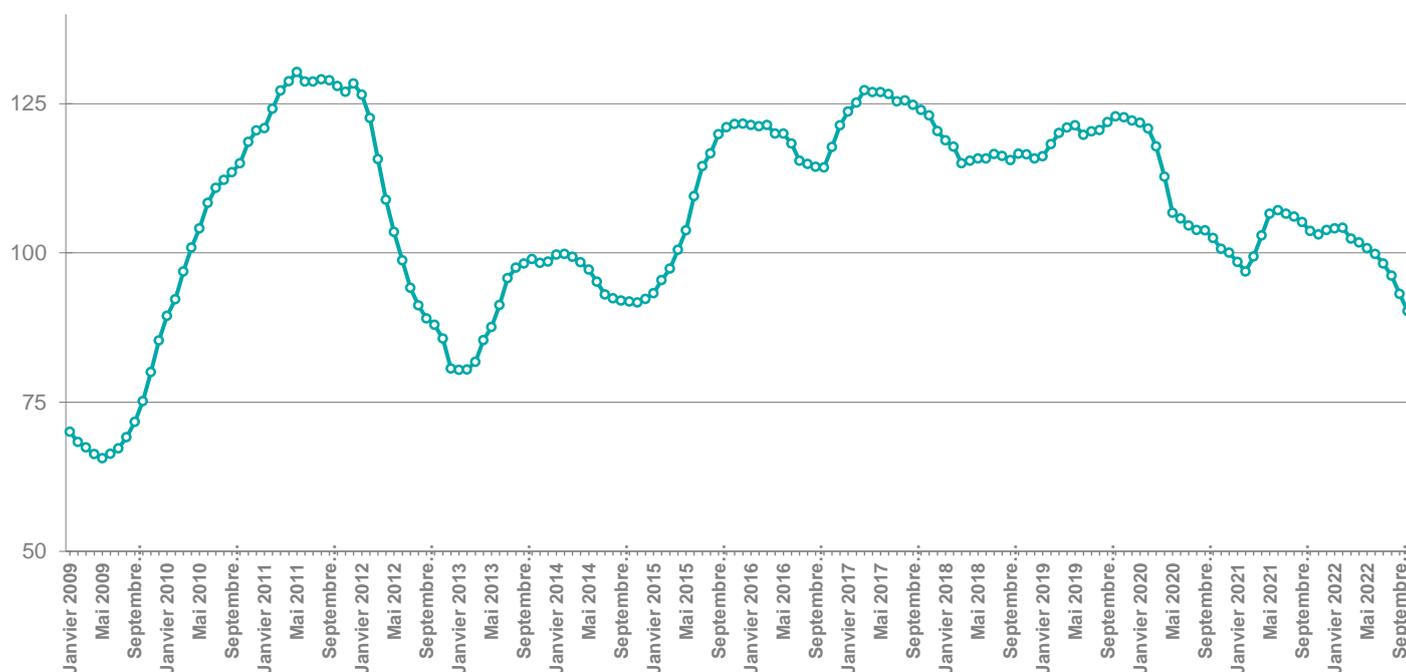
Néanmoins en dépit de la transformation de la demande, alors que la hausse des prix des logements se poursuit et que les taux des crédits augmentent, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade. Les nouveaux emprunteurs recourent en effet plus largement au crédit immobilier que par le passé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

réalisant des projets immobiliers plus onéreux et plus ambitieux, le montant moyen des crédits utilisés augmente nettement (+ 5.0 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 2.7 % 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



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. Ce choc supplémentaire sur la demande de crédits a transformé en dégradation du marché ce qui aurait pu ne ressembler qu'à un simple ralentissement : le nombre de prêts accordés mesuré en niveau semestriel glissant était ainsi en recul de 7.3 % à fin juin, en glissement annuel, et la production de crédits de 5.6 %.

Jusqu'alors et 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. 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 revalorisation du taux d'usure intervenue à compter du 1er octobre a certes permis un accroissement des taux des crédits immobiliers : mais la nouvelle phase de relèvement des taux de la BCE a pesé sur les marges des banques. L'offre de crédits n'a donc pas pu se redresser suffisamment, à la différence de ce qui se constate habituellement au début de l'automne. Et la chute de la production de crédits s'est poursuivie : avec en octobre une production mesurée en niveau trimestriel glissant en baisse de 32.1 %, en glissement annuel et un nombre de prêts, de 34.3 %.

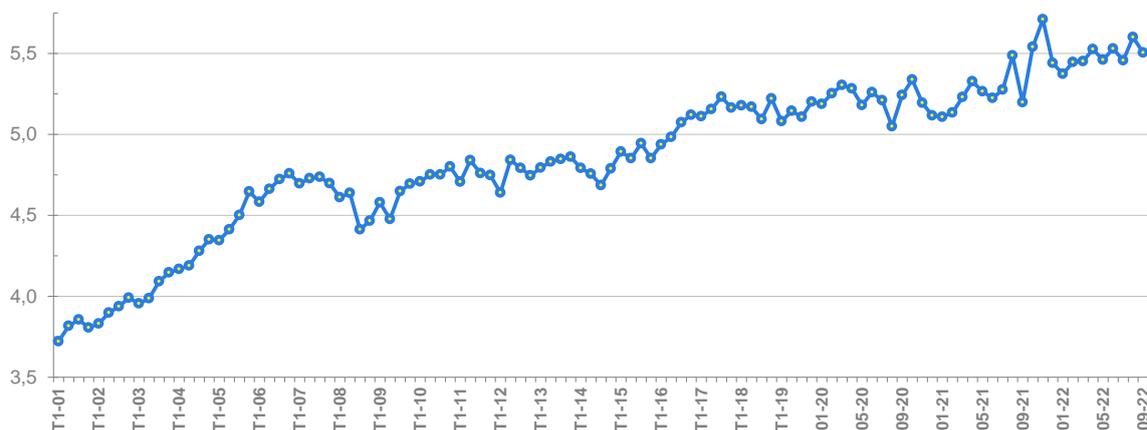
Dans ces conditions, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant était en baisse de 10.7 % à fin octobre, en glissement annuel (contre + 0.5 % il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts accordés reculait de 12.9 % (+ 1.1 % il y a un an à la même époque).

# 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



### Le coût des opérations et les taux d'apports progressent toujours. Les revenus des ménages évoluent plus rapidement.

Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse à un rythme soutenu (+ 7.0 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 2.0 % en 2021). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations s'élèvent plus rapidement que par le passé (+ 4.8 % pour les 10 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 supplémentaires pour accéder au crédit et le déplacement de la demande vers les tranches de revenus supérieures se renforce. Dans ces conditions le coût relatif se maintient à très haut niveau, à 5.5 années de revenus en octobre, comme il y a un an à la même époque.

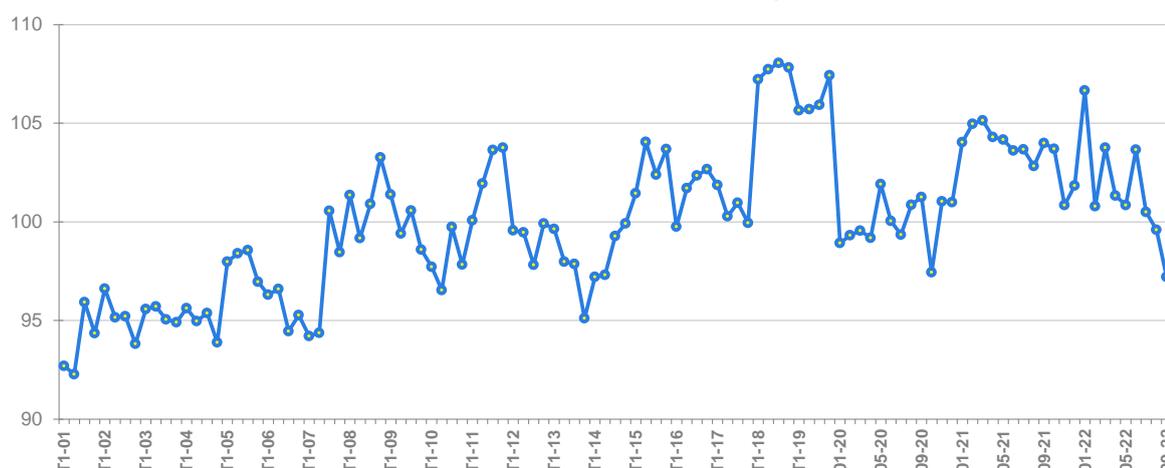
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente très rapidement (+ 15.5 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 7.1 % en 2021).

L'augmentation de l'apport personnel exigés 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.

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 DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



### Le niveau de l'apport personnel des emprunteurs augmente.

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.

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.

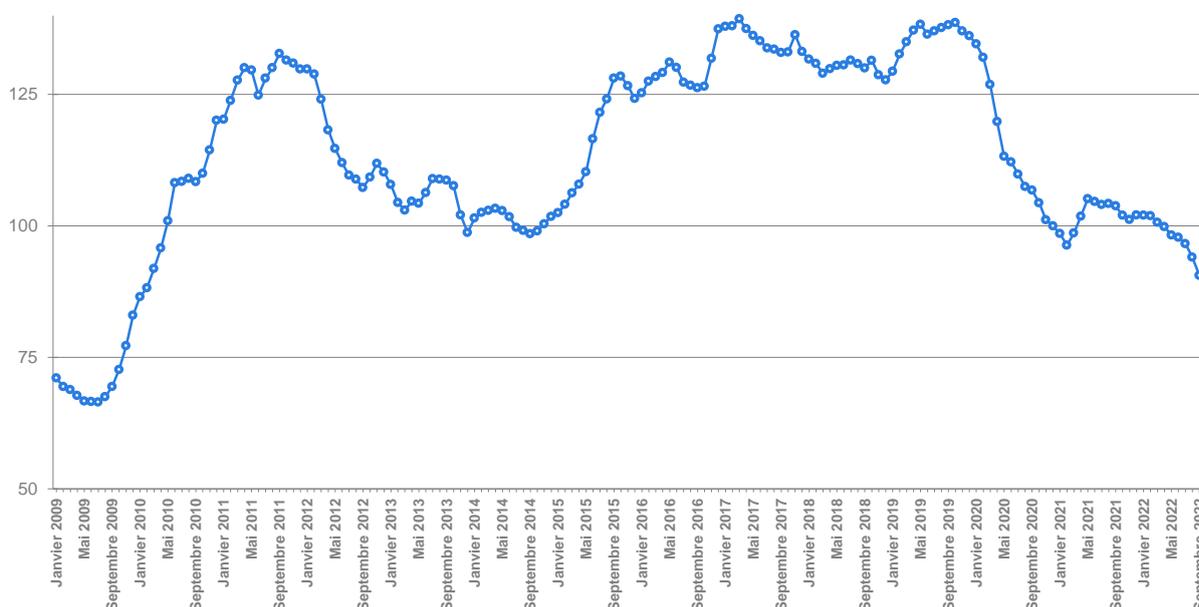
La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a reculé rapidement : avec en octobre, - 33.2 %, en glissement annuel. La diminution du nombre de prêts ayant été plus forte, encore : avec - 38.2 %, en glissement annuel.

Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement : avec en octobre, - 9.6 % en glissement annuel pour la production (contre - 4.1 % il y a un an à la même époque) et - 14.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 2.3 % il y a un an à la même époque).

## L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



# Le marché de l'ancien

## LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



### Les revenus des ménages qui entrent sur le marché augmentent toujours.

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 (stricte application de la recommandation du HCSF et remontée des taux d'intérêt. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 5.4 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 5.2 % en 2021). Dans ces conditions, les revenus des ménages qui entrent sur le marché augmentent bien plus rapidement qu'auparavant (+ 4.1 % pour les 10 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 élevé : 5.3 années de revenus en octobre, comme il y a un an à la même époque.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours aussi rapidement (+ 10.7 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 12.6 % en 2021). Ainsi l'indicateur de solvabilité de la demande peut rebondir en octobre, en dépit de la hausse des prix des logements qui persiste et de l'augmentation des taux des crédits qui se renforce. Il bénéficie en effet de la transformation du marché et de l'accroissement de la part des ménages bien dotés en apport personnel.

## L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DE L'ANCIEN

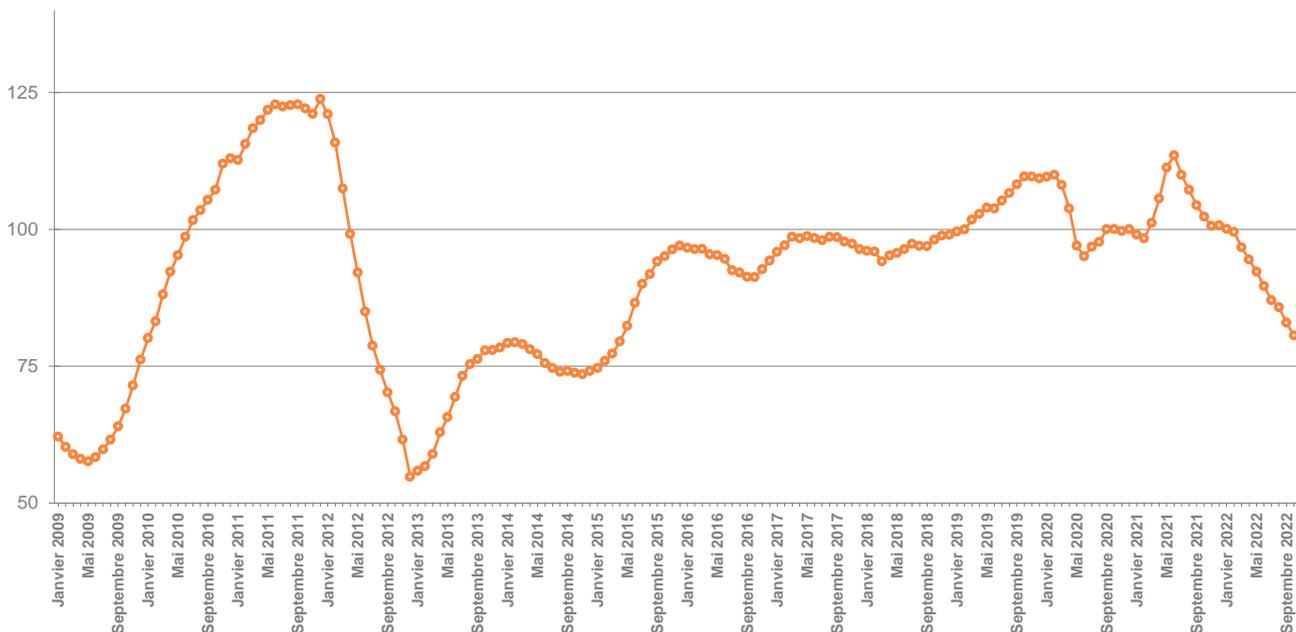
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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, la baisse de l'activité est devenue plus rapide : la détérioration de la rentabilité des nouveaux prêts est 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 donc reculé rapidement : avec en octobre, - 32.2 %, en glissement annuel. La diminution du nombre de prêts ayant été aussi rapide : avec - 30.5 %, en glissement annuel.

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



Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement : avec en octobre, - 16.6 % en glissement annuel pour la production

(contre + 7.8 % il y a un an à la même époque) et - 21.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 2.3 % il y a un an à la même époque).

[www.observatoirecreditlogement.fr](http://www.observatoirecreditlogement.fr)