



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL

AVRIL
2022

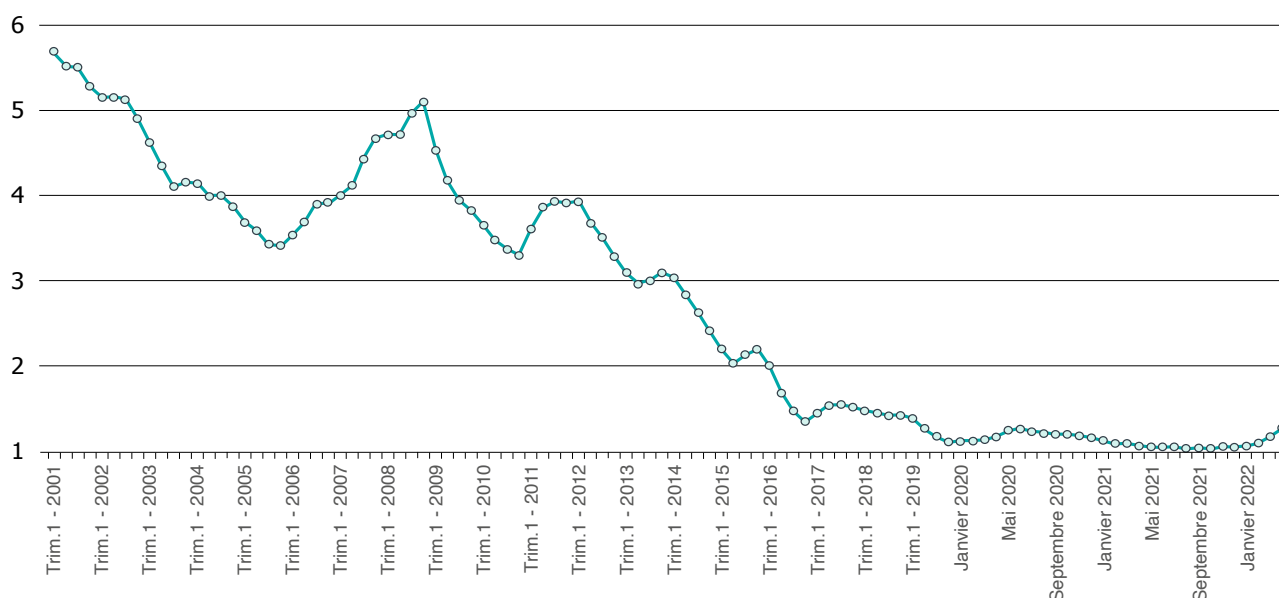
L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Les établissements bancaires s'efforcent de limiter la hausse de taux qui restent très inférieurs à l'inflation.

En avril 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1,27 % (1,28 % pour l'accession dans le neuf et 1,29 % pour l'accession dans l'ancien).

Durant les deux premiers mois de l'année, le taux moyen des crédits n'a que faiblement progressé : + 4 points de base (pdb) au total, pour s'établir à 1,10 % en février. Depuis, l'augmentation est nettement plus rapide : + 17 pdb en deux mois, sans pour autant s'élever à un rythme comparable à celui de l'inflation, voire à celui de l'OAT à 10 ans (+ 120 pdb depuis décembre 2021). Alors que

la demande a été déstabilisée par la dégradation du pouvoir d'achat, la hausse des prix des logements et, plus récemment, le déclenchement de la guerre en Ukraine, les établissements bancaires s'efforcent de limiter la hausse des taux afin de préserver la solvabilité de la demande. Dans le même temps, la remontée des taux reste limitée par des taux d'usure qui ont encore été réduits par la Banque de France, pour une large part de la production.

Néanmoins, depuis décembre 2021 les taux des prêts ont tous augmenté de l'ordre de 25 pdb, quelle que soit leur durée à l'octroi. Toutes les catégories d'emprunteurs

ont été concernées. En revanche, la déformation de la structure de la production (le renforcement de la part des durées les plus longues) permet encore d'atténuer une partie de l'impact de ces hausses sur le taux moyen. Ainsi, depuis décembre dernier, alors que le taux moyen a cru de 21 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 23 pdb sur le marché des travaux (1.22 % en avril

2022), de 21 pdb sur celui de l'ancien (1.28 % en avril 2022) et de 20 pdb sur celui du neuf (1.28 % en avril 2022). Cela dit, la totalité des emprunteurs bénéficient toujours de crédits à des taux largement inférieurs à l'inflation : ce qui, à cet égard, ne s'était jamais constaté depuis le début des années 60, même à la suite du 1er choc pétrolier lorsque l'inflation culminait à 14.2 % en 1974.

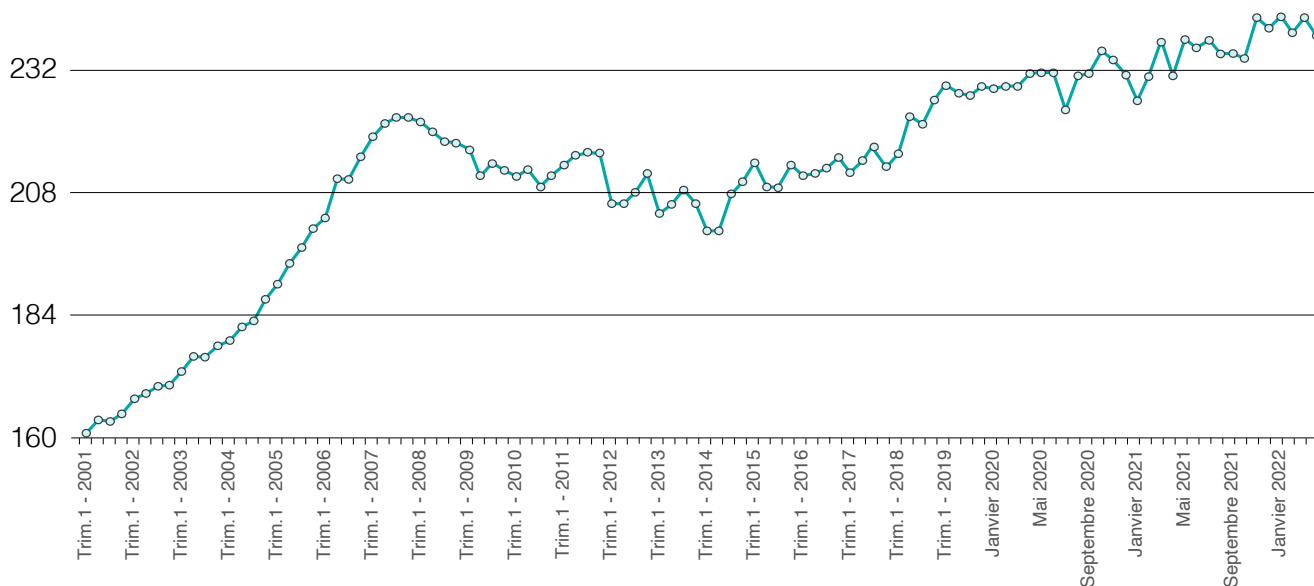
PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Avril 2019	1,32%	1,09%	1,27%	1,49%
Décembre 2019	1,11%	0,88%	1,05%	1,31%
Avril 2020	1,17%	0,96%	1,13%	1,38%
Décembre 2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Avril 2021	1,07%	0,87%	0,99%	1,20%
Décembre 2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Avril 2022	1,27%	1,12%	1,25%	1,37%

La durée des prêts bancaires accordés

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



La longueur inégalée des prêts accordés atténue les conséquences de la hausse des prix

En avril 2022, la durée moyenne des prêts s'est établie à 239 mois (259 mois pour l'accession dans le neuf et 250 mois pour l'accession dans l'ancien).

Depuis la fin de l'été 2021, la durée moyenne des crédits octroyés est ainsi parvenue à des niveaux jamais observés auparavant : par exemple, alors que cette durée était de 13,6 ans en 2001 (163 mois), elle s'est établie à 19,9 ans en avril (239 mois). Cette évolution a permis d'atténuer les conséquences de la hausse des prix des logements et d'amortir l'impact de l'augmentation des taux d'apport personnel exigés sur les capacités d'accès au crédit d'une

part non négligeable des candidats à l'accession à la propriété et des investisseurs dans le locatif.

Ainsi en avril, 65,1 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : le poids relatif de cette tranche de durées progresse donc toujours pour s'établir à un niveau jamais constaté par le passé. Dans le même temps, la part de la production à plus de 25 ans a quasiment disparu du paysage (0,1 % en avril 2022). Et celle des prêts les plus courts (15 ans et moins) diminue encore : à 13,2 % du total de la production, 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
2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3
2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0
2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1
2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1
2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0
2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0
2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,5	11,7	27,2	56,1	0,4
Avril 2022	3,5	9,7	21,6	65,1	0,1

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

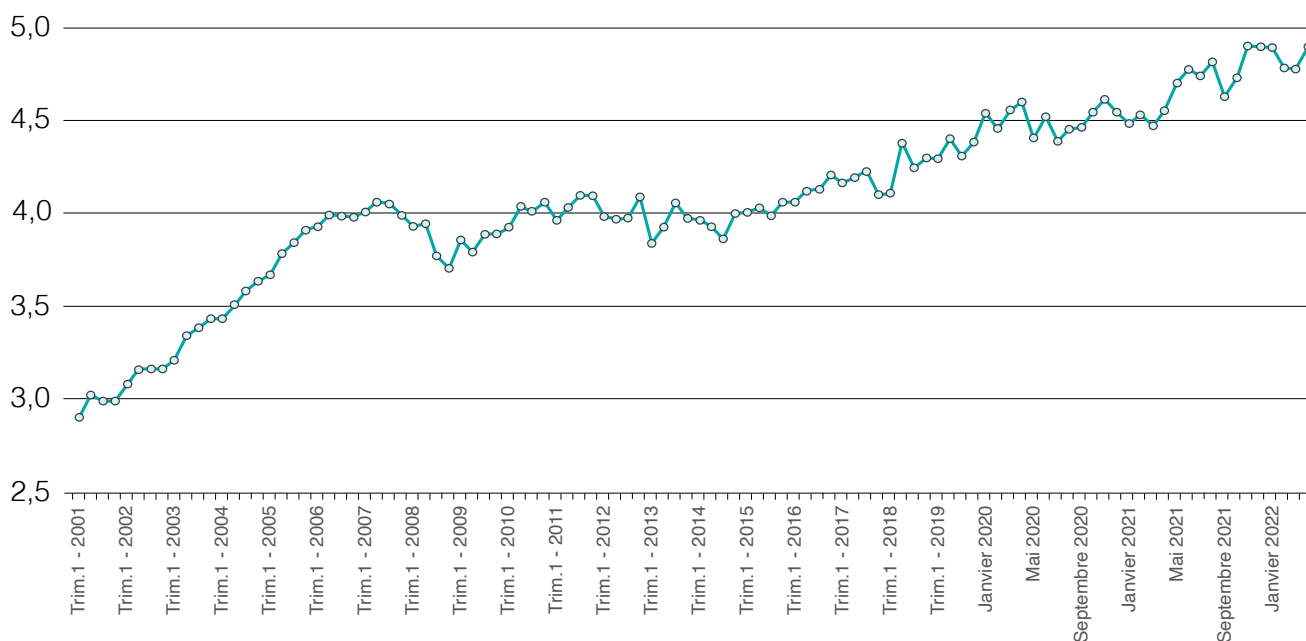
Dans un contexte anxieux, la demande se transforme.

Depuis le début de l'année, la demande poursuit sa transformation en réponse aux difficultés d'accès au marché des crédits des ménages faiblement dotés en apport personnel. Et depuis mars dernier, la transformation du marché se renforce, dans un contexte anxieux alimenté notamment par le déclenchement de la guerre en Ukraine. La part des ménages plus aisés se renforce donc : les revenus des emprunteurs s'élèvent maintenant rapidement (+ 5.8 % au 1er quadrimestre, en glissement

annuel, contre + 1.7 % en 2021). Aussi, comme les ménages encore sur le marché accomplissent des projets bien plus ambitieux que ceux qui en ont été exclus, le coût des opérations réalisées progresse nettement (+ 10.7 % au 1er quadrimestre, en glissement annuel, contre + 4.6 % en 2021). Dans ces conditions, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constaté jusqu'alors : 4.9 années de revenus en avril 2022, contre 4.6 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



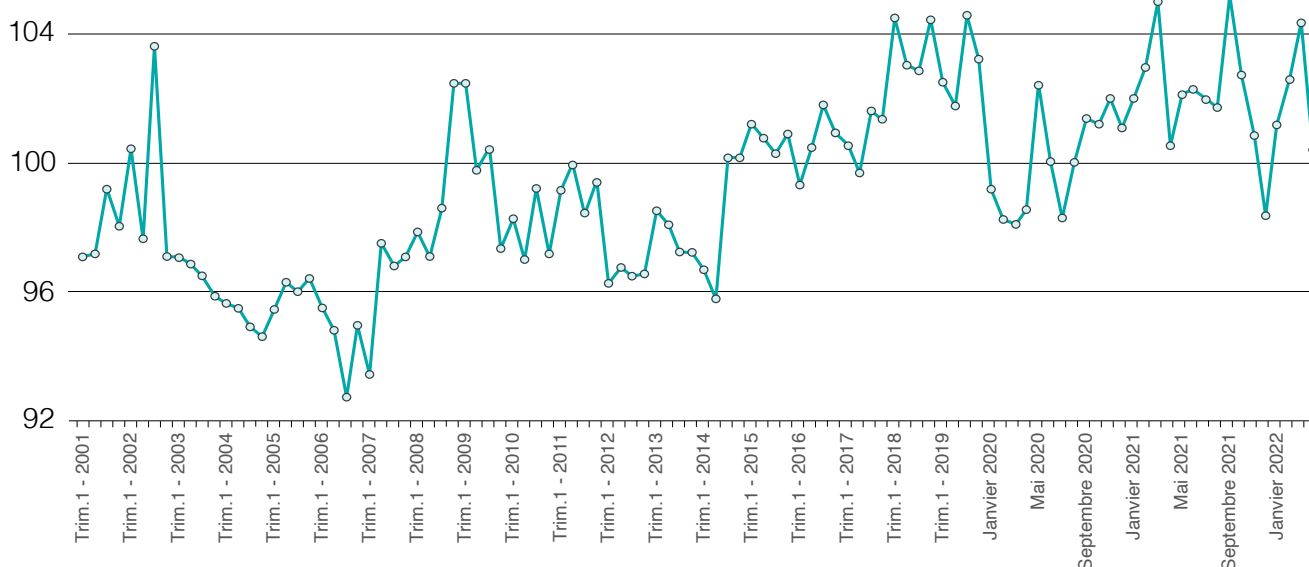
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'accroît toujours rapidement (+14,8% au 1er trimestre, en glissement annuel, après +12,8% en 2021). Les taux d'apport des ménages qui restent sur le marché ont nettement cru depuis 2019, pour s'établir maintenant à

des niveaux élevés, au regard des exigences des autorités françaises de contrôle des banques. Mais leur remontée pèse sur le dynamisme du marché des crédits et contrarie la réalisation des projets immobiliers nourris par de très nombreux ménages.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Un marché qui se dégrade, une inflation qui repart, un moral qui baisse, le nombre de prêts accordés recule de 14,5% en avril

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 ne se ressaisit pas vraiment. Les nouveaux emprunteurs recourent en effet plus largement au crédit immobilier que par le passé : ils bénéficient encore de bonnes capacités d'emprunt et donc, réalisant des projets immobiliers plus ambitieux, le

montant moyen des crédits utilisés progresse nettement (+9,5% au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre +2,7% en 2021).

3. L'activité du marché des crédits

Après plusieurs mois d'expansion du marché, le rythme d'évolution de la production a ralenti durant l'été 2021, bien au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel, pendant que le resserrement de l'accès au crédit s'est progressivement renforcé et généralisé.

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 dégradation de son pouvoir d'achat, alors que les conditions de crédit ne s'amélioraient plus. Puis le déclenchement de la crise 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 : le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant était ainsi en recul de 9.7 % à fin avril, en glissement annuel. Mais en raison d'un recours à des montants moyens empruntés élevés par des acheteurs qui disposent

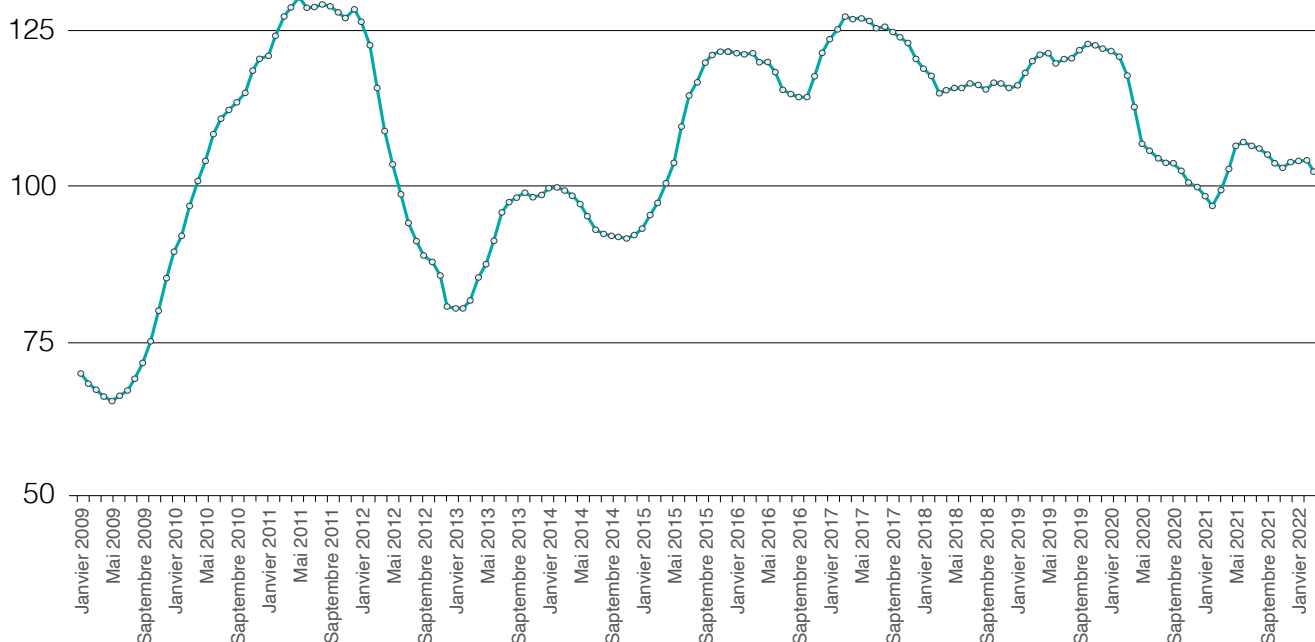
d'un apport personnel plus important et acquièrent des logements plus coûteux (meilleure localisation et qualité supérieure), la production de crédit mesurée en niveau trimestriel glissant n'était en repli que de 5.5 % à fin avril, en glissement annuel.

Le déclenchement de la guerre en Ukraine a évidemment provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits. Sur les mois de mars et avril, le nombre de prêts bancaires accordés a ainsi été en recul de 14.5 %, en glissement annuel et la production, de 11.7 %.

Dans ces conditions, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant ne progresse plus que 2.6 % à fin avril, en glissement annuel (contre - 9.6 % il y a un an à la même époque), essentiellement grâce à un effet de base (un mauvais début d'année 2021). En revanche, le nombre de prêts accordés a déjà commencé à reculer : avec - 1.6 % (- 8.7 % il y a un an à la même époque).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

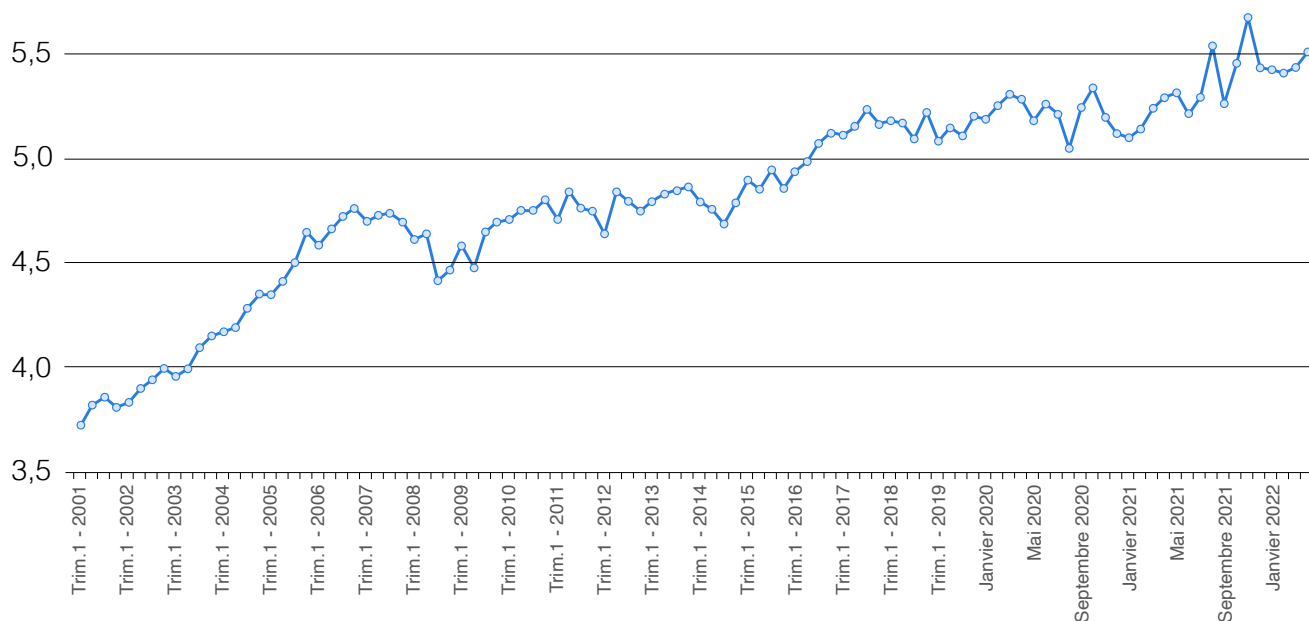


LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le coût des opérations progresse malgré un contexte international incertain.

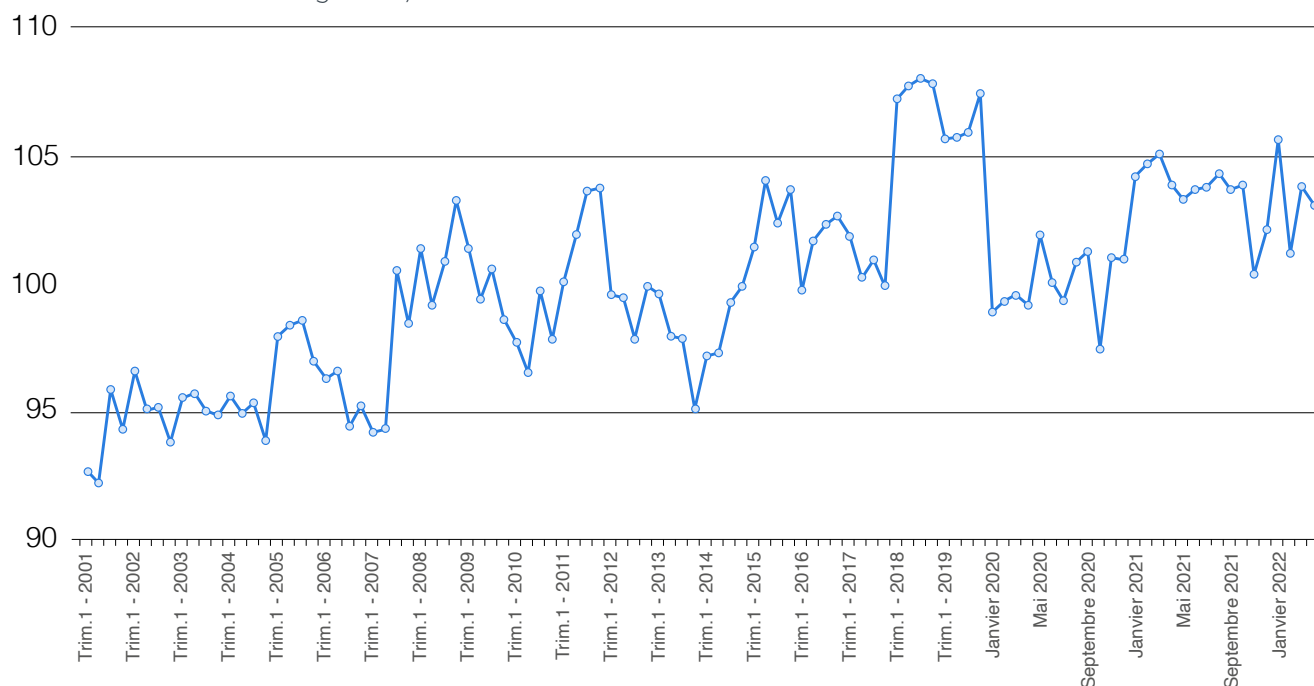
Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse toujours à un rythme soutenu (+ 6.5 % au 1er trimestre, en glissement annuel, contre + 2.1 % en 2021). Dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations s'élèvent plus rapidement qu'auparavant (+ 2.7 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre + 0.6 % en 2021). Depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel rencontrent des difficultés supplémentaires pour accéder au crédit. Le déplacement de la demande vers les tranches de revenus supérieures (à l'œuvre dès l'automne 2021) se renforce. On note que la demande des primo-accédants adressée à des constructeurs de maisons individuelles s'est nettement affaiblie depuis le début de l'année, alors que la consommation de PTZ est en panne. Dans ces conditions, le coût relatif se ressaisit pour s'établir à 5.5 années de revenus en avril 2022, contre

+ 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque. Depuis l'été 2021, le coût relatif se maintient à des niveaux jamais observés par le passé : pour rappel, le coût relatif était de 3.7 années de revenus au début de l'année 2001.

Dans le contexte de la transformation du marché, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente de nouveau rapidement (+ 10.4 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre + 7.5 % en 2021). L'augmentation de l'apport personnel exigé avait été moins vive en 2021, en réponse notamment à l'assouplissement des dispositions prévues par l'ACPR en faveur de la primo-accession dans le neuf : depuis l'automne 2021, la transformation du marché (dont la progression de la part des emprunteurs plus aisés) explique cette inversion de tendance.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

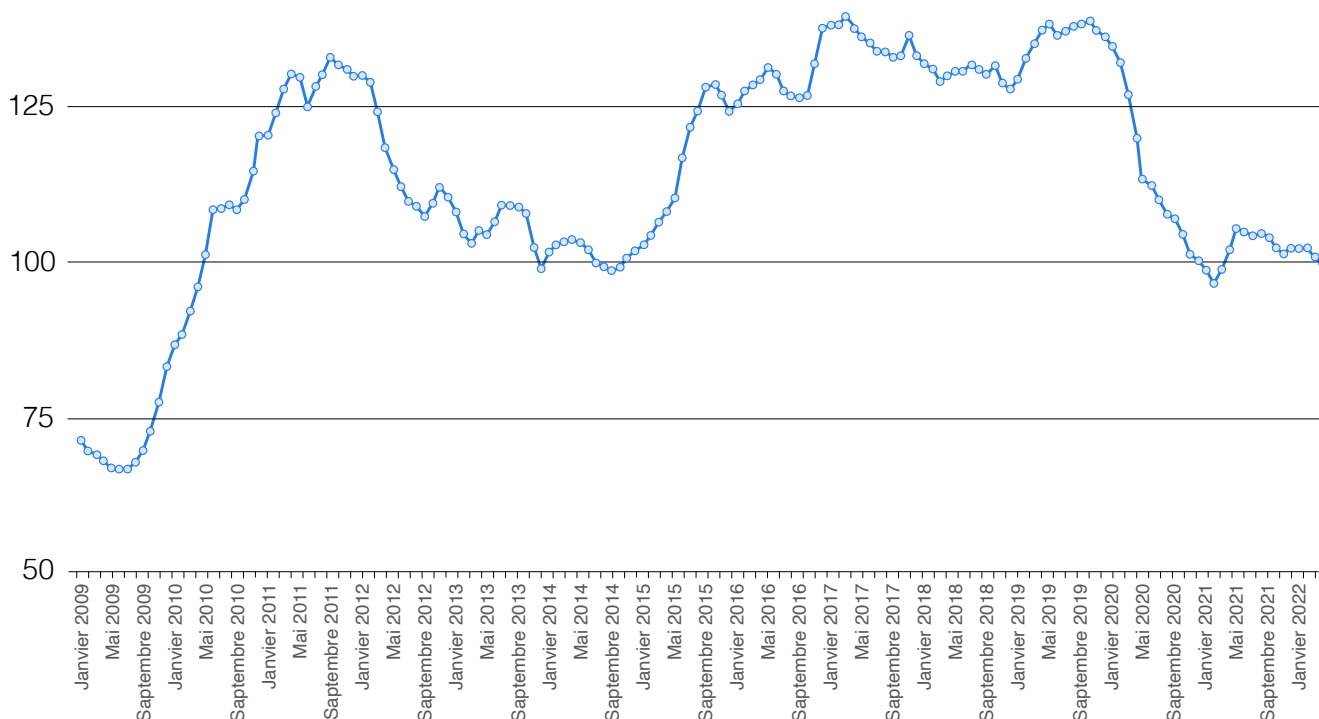


Dans ces conditions, l'indicateur de solvabilité qui avait été pénalisé dès 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande, puis par l'augmentation des prix des logements neufs se maintient à un niveau

élevé. La sortie du marché des clientèles les moins bien dotées en apport personnel explique largement cette situation.

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 nombre de prêts accordés s'est affaibli et commence même à reculer.

Après un bon 1er semestre, le rythme d'évolution de la production de crédits au neuf s'est replié à partir de juillet 2021. La dégradation du marché s'est alors poursuivie durant tout l'été. Et le rebond saisonnier habituel du marché constaté à partir de septembre n'a pas été suffisant pour inverser la tendance baissière.

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est encore affaibli, depuis 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 avril, - 8.7 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, en glissement annuel (après + 13.1 % en 2021 à la même époque). Et comme pour l'ensemble du marché, en raison 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 crédit a reculé moins rapidement : avec - 2.8 % augmenté de 4.5 %, en glissement annuel (après + 5.1 % en 2021 à la même époque).

Et comme pour l'ensemble du marché, le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits. Sur les mois de mars et avril, le nombre de prêts bancaires accordés a ainsi été en recul de 12.4 %, en glissement annuel et la production, de 9.3 %.

Dans ces conditions, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant ne progresse plus que 3.2 % à fin avril, en glissement annuel (contre - 16.5 % il y a un an à la même époque). En revanche, le nombre de prêts accordés a déjà commencé à reculer : avec - 2.3 % (- 15.0 % il y a un an à la même époque).

Le marché de l'ancien

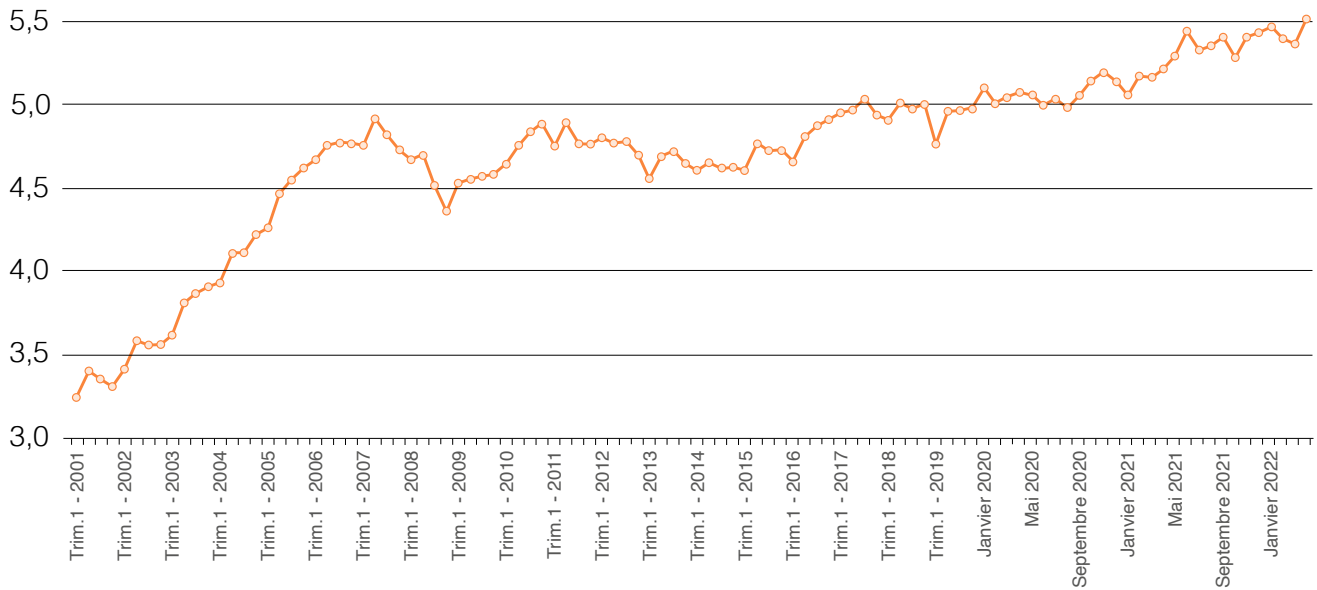
Les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent et le coût relatif des opérations réalisées progresse.

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 la situation ne s'est guère améliorée à partir de janvier 2022, dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF et des déséquilibres supplémentaires provoqués par la guerre en Ukraine.

D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 8.7 % au 1er quadrimestre, en glissement annuel, après + 5.1 % en 2021) : le resserrement de l'accès au crédit renforçant les transformations du marché à l'œuvre depuis 2020. Dans ces conditions, les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent bien plus rapidement qu'auparavant (+ 4.2 % au 1er quadrimestre, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2021). Aussi le coût relatif des opérations réalisées augmente encore, à des niveaux jamais observés jusqu'alors : 5.5 années de revenus en avril 2022, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

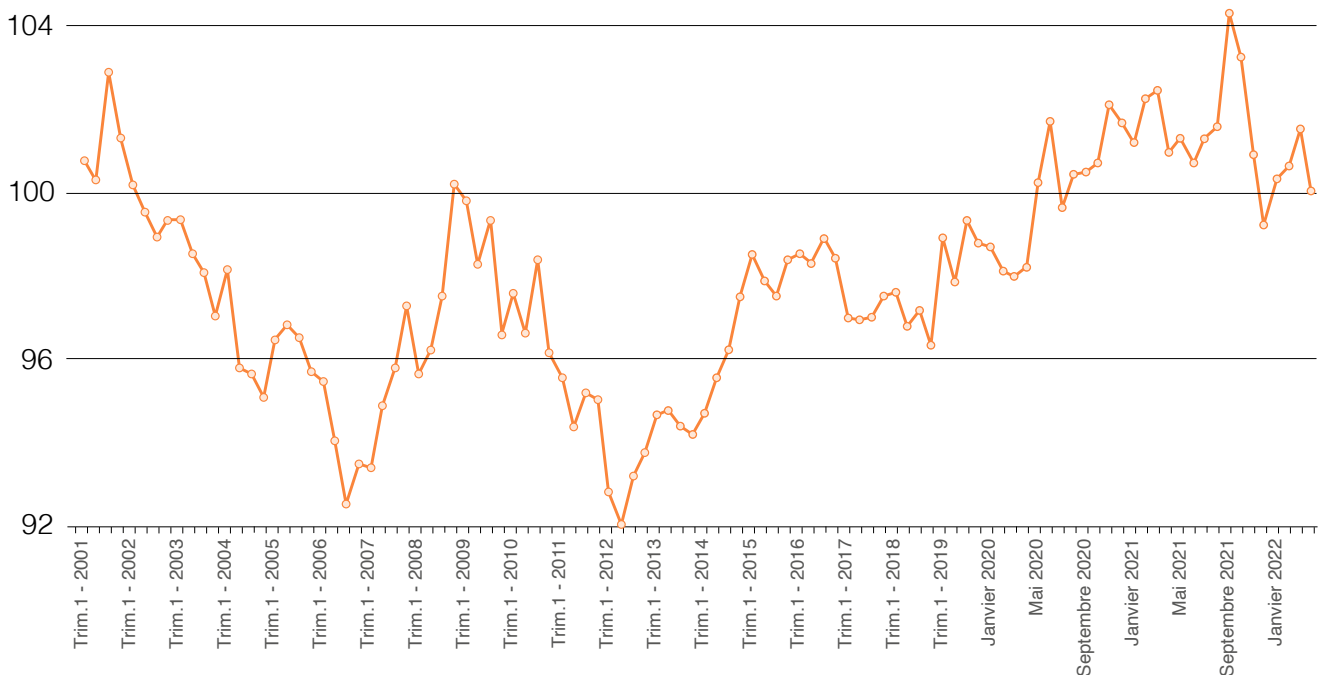


En revanche, et comme sur le marché du neuf, le niveau de l'apport personnel augmente toujours plus rapidement (+ 14.6 % au 1er quadrimestre, en glissement annuel, après + 11.6 % en 2021) : néanmoins, entre 2019 et 2021,

l'apport moyen s'était accru de 21 %. Aussi, l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à se redresser, en raison notamment d'une hausse des prix des logements rapide et persistante.

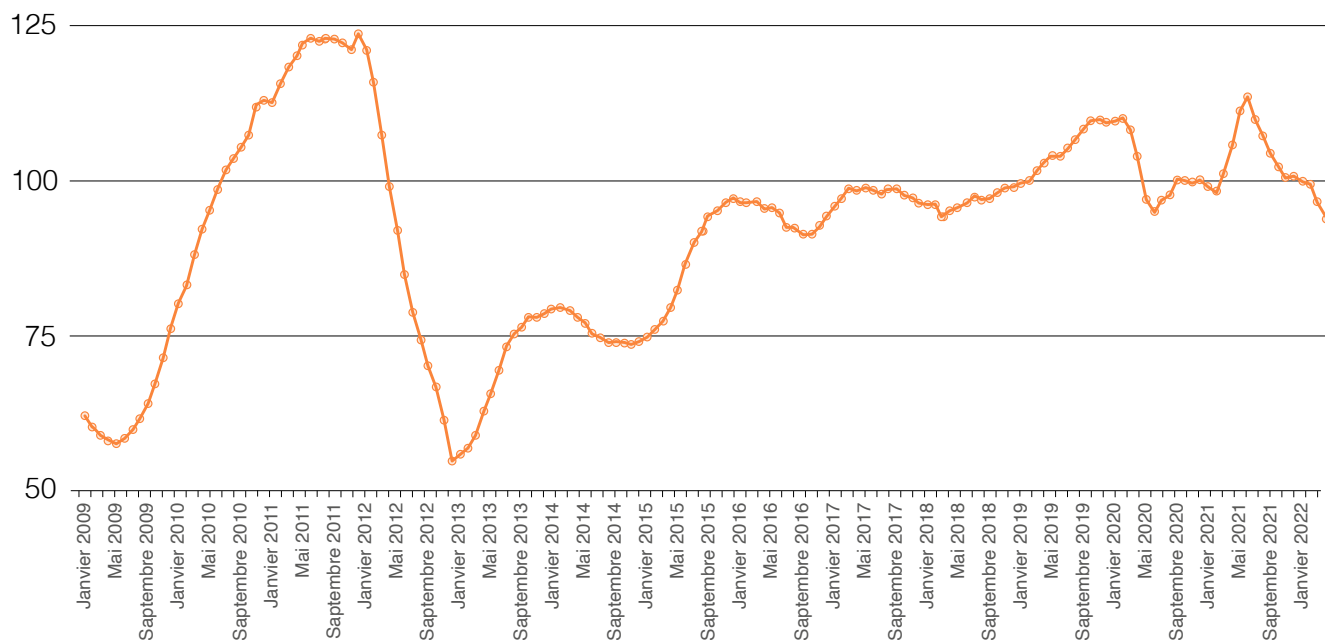
L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE : MARCHÉ DE L'ANCIEN

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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



En avril, le marché subit un net recul avec une chute de 11.1 % du nombre de prêts bancaires accordés

Ainsi, 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 avril, - 22.2 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, en glissement annuel (après + 30.7 % en 2021 à la même époque). 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 avril, - 13.8 % en glissement annuel (après + 38.9 % en 2021, à la même époque).

Comme pour le marché du neuf, le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits. Sur les mois de mars et avril, le nombre de prêts bancaires accordés a ainsi été en recul de 27.9 %, en glissement annuel et la production, de 18.7 %.

Aussi l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule maintenant : avec en avril, - 3.2 % en glissement annuel pour la production (contre + 5.4 % il y a un an à la même époque) et - 11.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 1.8 % il y a un an à la même époque).

www.observatoirecreditlogement.fr