



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
MENSUEL



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



La hausse des taux se confirme bien qu'elle soit toujours inférieure à l'inflation.

En mai 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1,38 % (1,40 % pour l'accession dans le neuf ou dans l'ancien).

Depuis le début de l'année, le taux moyen des crédits augmente. Après une hausse très modérée de 4 points de base (pdb) durant les deux premiers mois, la progression est nettement plus rapide depuis : + 28 pdb en trois mois, en réponse aux tensions financières internationales qui se sont renforcées depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine. Pour autant, l'augmentation du taux moyen constatée depuis décembre 2021 reste bien moindre que celle du rythme de l'inflation (+ 139 pdb) ou de l'OAT à

10 ans (+ 146 pdb) constatée dans le même temps. Face à une demande fragilisée par les pertes de pouvoir d'achat, la hausse des prix des logements et le déclenchement de la guerre en Ukraine, les établissements bancaires ont en effet limité la hausse des taux des crédits. L'abondance de ressources d'épargne bon marché et les conditions de refinancement proposées par la BCE ont jusqu'alors facilité la mise en œuvre d'une telle stratégie. D'autant que la remontée des taux reste limitée par les taux d'usure, la Banque de France en ayant d'ailleurs réduit le niveau sur les prêts à plus de 20 ans.

Néanmoins, depuis décembre 2021 les taux des prêts ont tous augmenté d'au moins 36 pdb, quelle que soit leur

durée à l'octroi. Toutes les catégories d'emprunteurs ont été concernées, même si l'augmentation a été un peu moins rapide pour les emprunteurs les plus modestes. En outre, depuis décembre dernier, alors que le taux moyen a cru de 32 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 35 pdb sur le marché des travaux (1.35 % en mai

2022) et de 32 pdb sur ceux du neuf et de l'ancien (1.39 % en mai 2022).

Enfin, la totalité des emprunteurs bénéficient de crédits à des taux très largement inférieurs à l'inflation, ce qui ne s'était jamais constaté depuis la fin des années 50.

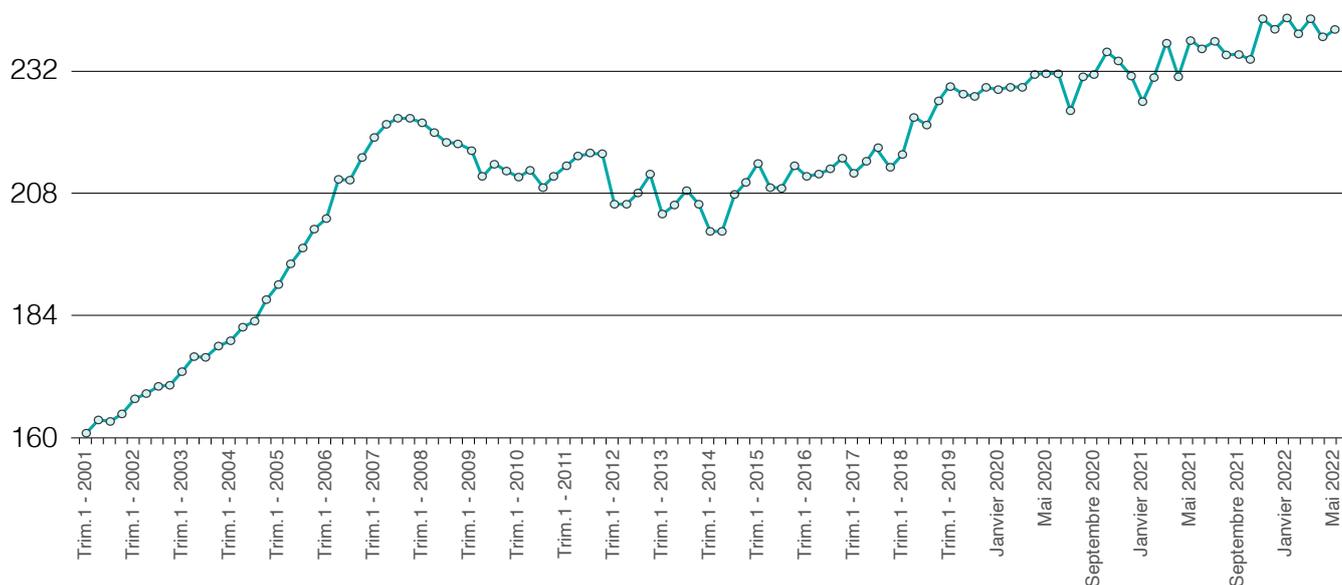
PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Mai 2019	1,28 %	1,02%	1,20%	1,42%
Décembre 2019	1,11 %	0,88%	1,05%	1,31%
Mai 2020	1,25 %	1,07%	1,26%	1,51%
Décembre 2020	1,17 %	0,97%	1,10%	1,35%
Mai 2021	1,06 %	0,85%	0,98%	1,18%
Décembre 2021	1,06 %	0,86%	0,99%	1,13%
Mai 2022	1,38 %	1,24%	1,37%	1,49%

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 durée moyenne des prêts accordés atteint des niveaux jamais observés.

En mai 2022, la durée moyenne des prêts s'est établie à 240 mois (256 mois pour l'accession dans le neuf et 251 mois pour l'accession dans l'ancien).

Depuis la fin de l'été 2021, la durée moyenne des crédits octroyés se maintient à des niveaux jamais observés par le passé. Un tel niveau a permis d'atténuer les conséquences d'une hausse des prix des logements qui perdure et d'amortir les conséquences de l'augmentation des taux d'apport personnel exigés sur les capacités d'accès au crédit des candidats à l'accession à la propriété et des investisseurs dans le locatif. Ainsi les taux d'effort des nouveaux emprunteurs peuvent être contenus sous le

seuil des 35 % imposé par les autorités de contrôle des banques.

En mai, 65.3 % 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 augmente encore à un niveau jamais constaté par le passé. Dans le même temps, la production à plus de 25 ans a quasiment disparu du paysage. Et la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) se maintient à un des niveaux le plus bas que L'Observatoire a eu à connaître jusqu'alors : à 13.5 % en mai.

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
Mai 2022	3,8	9,7	21,1	65,3	0,1

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

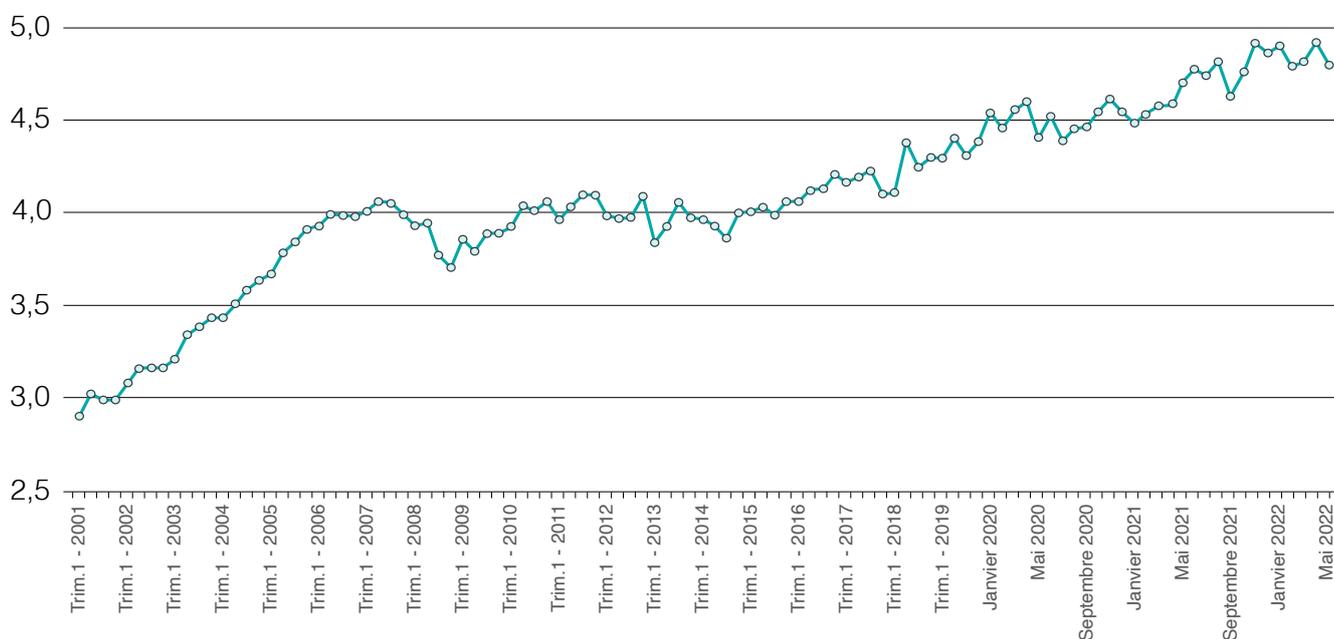
Les ménages les moins bien dotés en apport personnel sont dans l'impasse. Les projets des ménages les mieux dotés deviennent plus ambitieux.

Depuis le début de l'année, la demande se transforme en réponse aux difficultés d'accès au marché des crédits des ménages faiblement dotés en apport personnel. Et depuis mars dernier, cette transformation se renforce dans une période anxiogène caractérisée par une nette dégradation du moral des ménages accentuée par le déclenchement de la guerre en Ukraine. On constate que la part des ménages plus aisés se renforce : les revenus des emprunteurs s'élèvent rapidement (+4.3 % au 1^{er} trimestre, 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 n'ont pu y rentrer, le coût des opérations réalisées progresse nettement (+ 8.4 % au 1^{er} trimestre, 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 : 4.8 années de revenus en mai 2022, contre 4.7 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



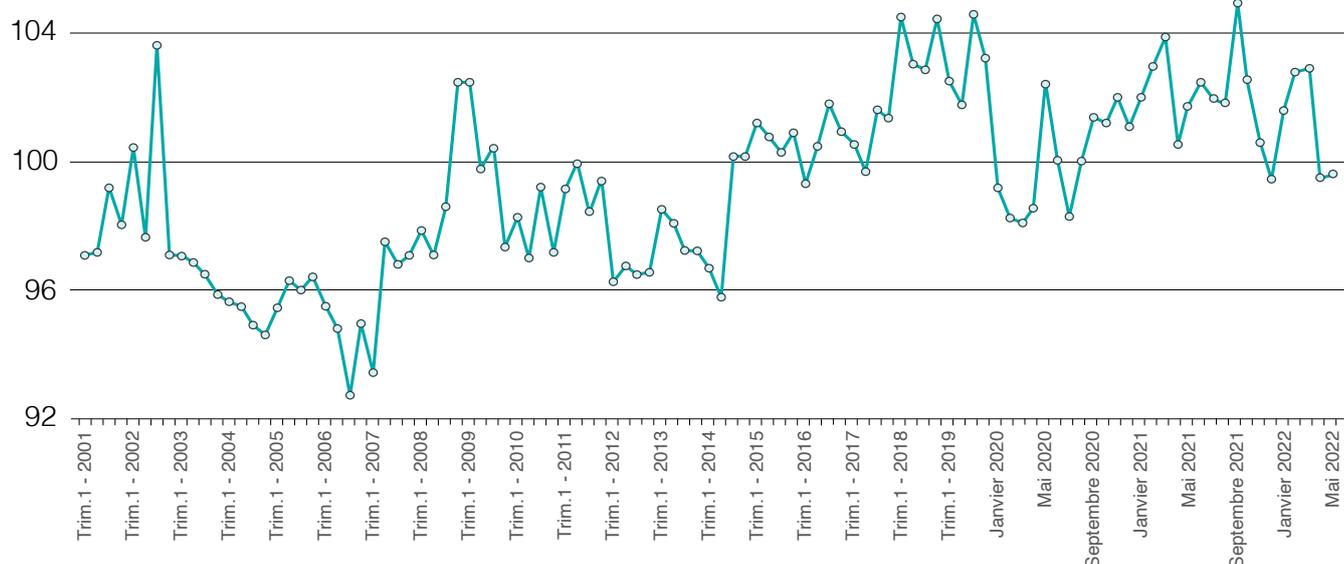
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'accroît toujours rapidement (+13.8% au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après +12.8% 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.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, 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 (+7.3% au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre +2.7% en 2021).

3. L'activité du marché des crédits

Baisse du pouvoir d'achat, guerre en Ukraine, le marché se dégrade lentement mais sûrement.

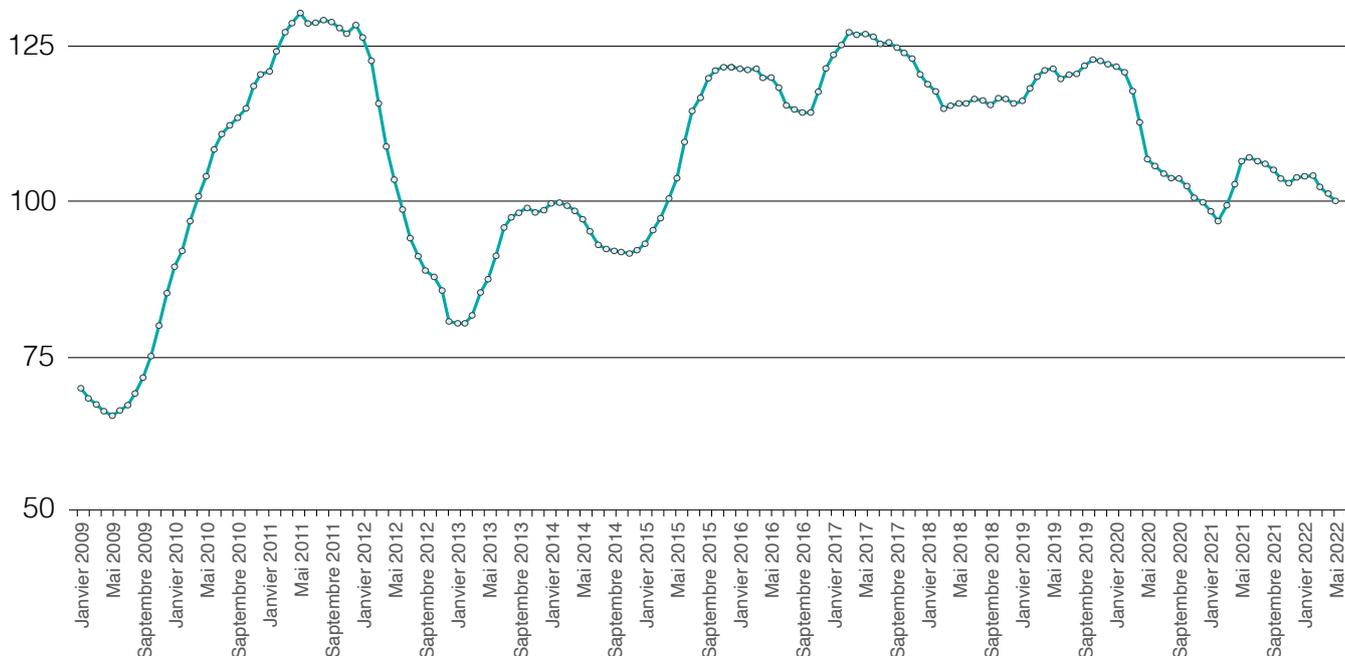
Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli dès le début de l'année 2022, la demande réagissant à la détérioration de son pouvoir d'achat, alors que les conditions de crédit ne s'amélioraient plus. Puis le déclenchement de la crise 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. Ce choc supplémentaire sur la demande de crédits a transformé en dégradation du marché ce qui ne ressemblait jusqu'alors

qu'en un simple ralentissement : le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant était ainsi en recul de 14.1 % à fin mai, en glissement annuel. Dans le même temps, la production de crédit mesurée en niveau trimestriel glissant baissait de 14.4 %, en glissement annuel.

Dans ces conditions, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant était en baisse de 3.7 % à fin mai, en glissement annuel (contre + 0.3 % il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts accordés reculait de 6.1 % (- 0.2 % 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

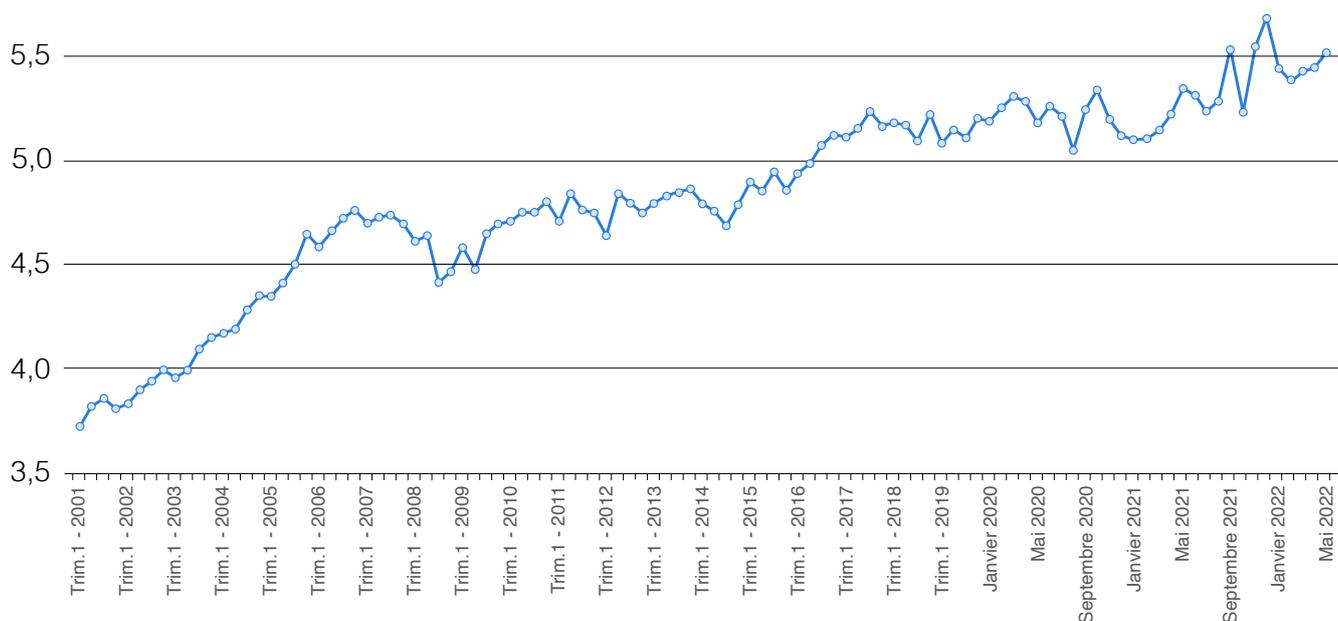


LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

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



La hausse de l'apport personnel des ménages les mieux dotés se renforce sur le marché du neuf.

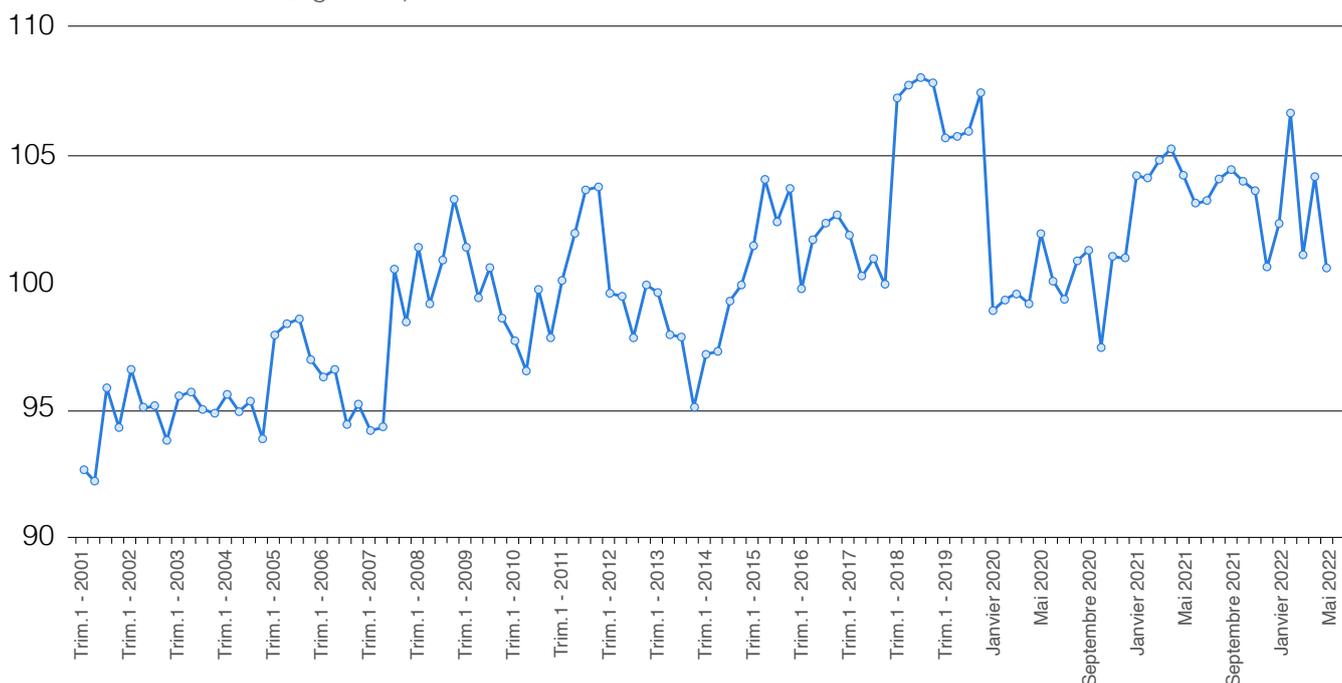
Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse à un rythme soutenu (+ 6.5 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre + 2.1 % en 2021). Dans le même temps, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations s'élèvent plus rapidement que par le passé (+ 2.4 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre + 0.6 % en 2021). Depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine, les emprunteurs modestes ou 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 (à l'œuvre dès l'automne 2021) se renforce. D'autant que la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ou à des promoteurs devient plus difficile à satisfaire, alors que la production de PTZ est en panne. Dans ces conditions,

le coût relatif progresse à 5.5 années de revenus en mai 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 : au début de l'année 2001, le coût relatif était de 3.7 années de revenus.

Et alors que la transformation du marché se poursuit, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente toujours (+ 8.2 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 7.5 % en 2021). L'augmentation de l'apport personnel exigés 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

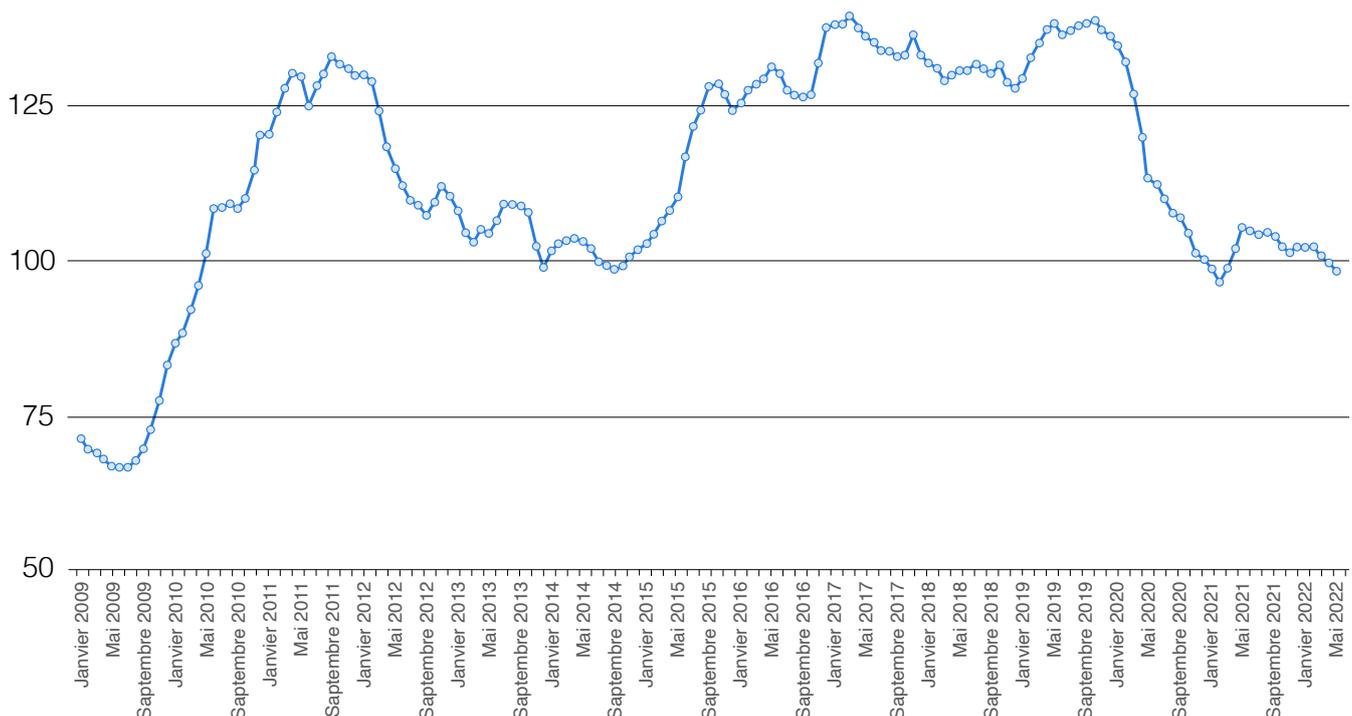


Dans ce contexte, l'indicateur de solvabilité pénalisé depuis plusieurs années par la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande et par l'augmentation des prix des logements neufs se dégrade toujours. La

transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, n'est pas 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)

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le recul du nombre de prêts accordés se confirme.

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 mai, - 14.5 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, en glissement annuel (après + 44.3 % en 2021 à la même époque). Et 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 un peu

moins rapidement : avec en mai, - 13.1 %, en glissement annuel (après + 41.9 % 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. Dans ces conditions, et en dépit d'un recours accru à des crédits d'un montant unitaire nettement plus élevé que par le passé, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant diminue de 2.9 % à fin mai, en glissement annuel (contre - 7.8 % il y a un an à la même époque). Alors que le nombre de prêts accordés recule aussi, un peu plus fortement que la production : avec - 7.0 % (- 7.1 % il y a un an à la même époque).

Le marché de l'ancien

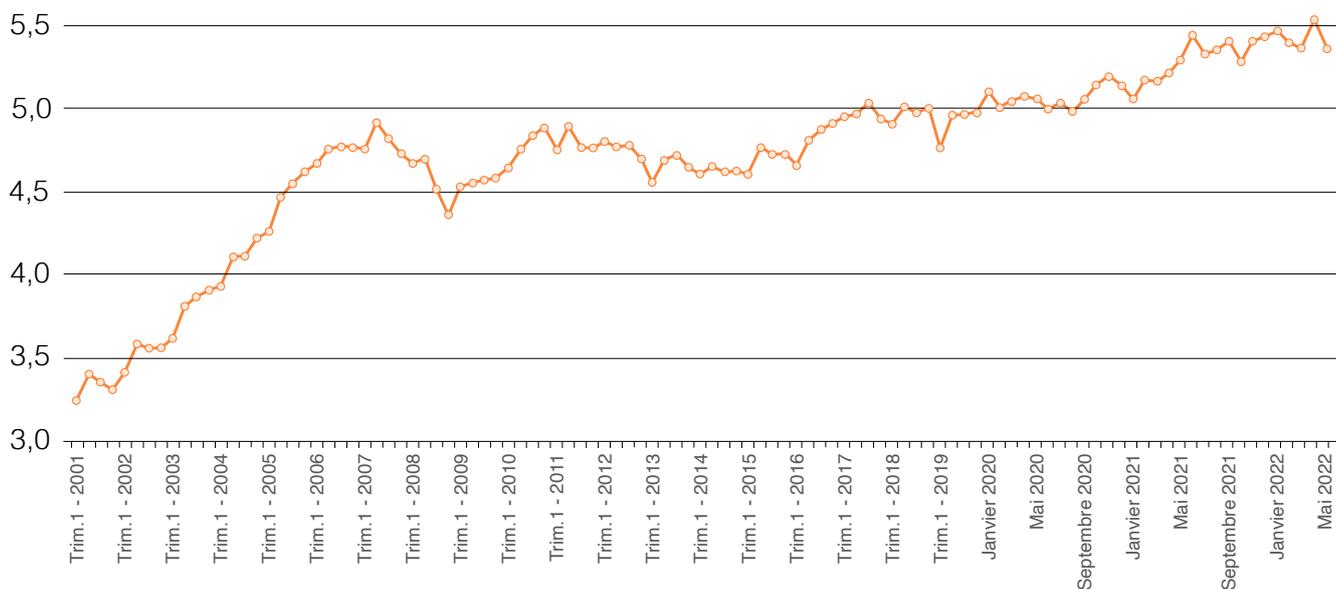
Les ménages les moins bien dotés en apport personnel, de plus en plus contraints à abandonner leurs projets d'achats.

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 (+ 7.7 % au 1er trimestre, en glissement

annuel, après + 5.1 % en 2021) : le resserrement de l'accès au crédit renforçant les transformations du marché déjà à l'œuvre. Dans ces conditions, les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent bien plus rapidement qu'auparavant (+ 3.9 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2021). Aussi le coût relatif des opérations réalisées se maintient sur des niveaux jamais observés jusqu'alors : 5.4 années de revenus en mai 2022, contre 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque.

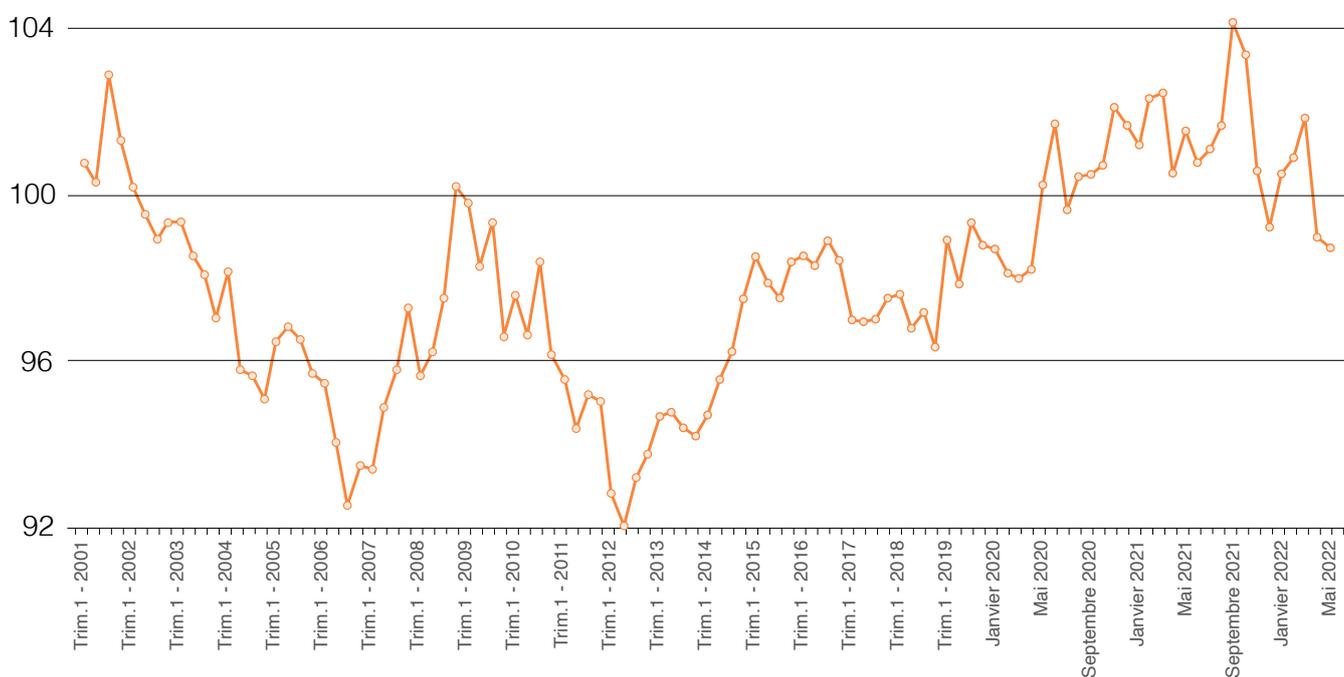
LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS) : MARCHÉ DE L'ANCIEN

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

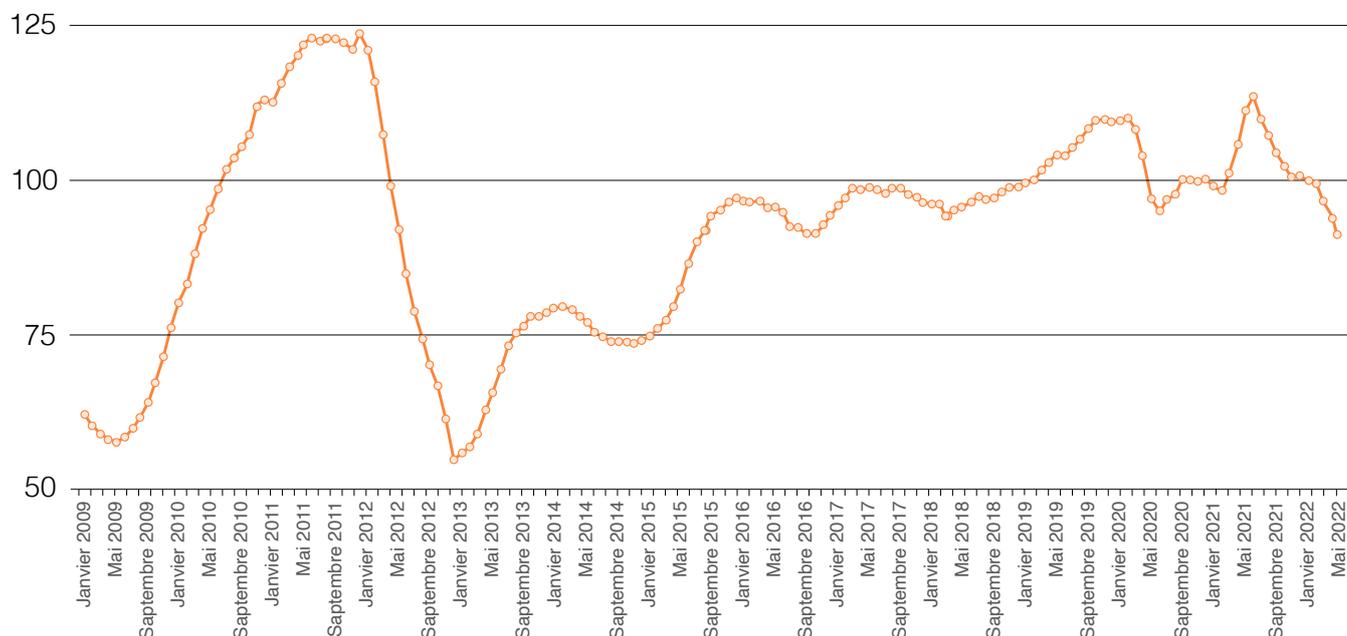


En revanche, et comme sur le marché du neuf, le niveau de l'apport personnel augmente toujours plus rapidement (+ 14.0 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 11.6 % en 2021) : néanmoins, entre 2019 et 2021, l'apport moyen s'était accru de 21 %. Pourtant l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à se redresser, en raison notamment d'une hausse des prix des logements rapide et persistante.

Comme sur le marché du neuf, le rebond de la demande observé à partir de mars 2021 avait permis à l'activité de se redresser rapidement. Mais à partir de juillet le rythme d'évolution de la production avait nettement ralenti. Puis, dès l'automne, le ralentissement a cédé la place à la diminution et le recul du marché s'est amplifié durant tout le 4^{ème} trimestre.

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 mai, le marché recule encore avec une chute significative de 22.2 % 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 mai, - 27.2 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, en glissement annuel (après + 79.4 % 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 mai, - 20.6 % en glissement annuel (après + 87.7 % en 2021, à la même époque).

Et comme pour le marché du neuf, le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits. Aussi l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule maintenant rapidement : avec en mai, - 10.8 % en glissement annuel pour la production (contre + 20.0 % il y a un an à la même époque) et - 17.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 14.7 % il y a un an à la même époque).

www.observatoirecreditlogement.fr