



TABLEAU DE BORD
MENSUEL

MAI
2023

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 mai 2023, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.28 % (3.29 % pour l'accession dans le neuf et 3.28 % pour l'accession dans l'ancien).

La remontée du taux moyen des crédits se poursuit depuis le début de l'année, sans interruption. Déjà en 2022, les taux s'étaient accrus (en moyenne, + 11 points de base – pdb- par mois), à un rythme qui s'était sensiblement relevé en cours d'année. Depuis janvier 2023, les hausses du taux moyen des crédits sont de 19 pdb par mois, en moyenne : mais après une augmentation rapide au 1er trimestre exprimant un besoin de rattrapage (+ 23 pdb par mois), la progression mensuelle moyenne est revenue à son niveau de 2022 (+ 12 pdb par mois). La revalorisation du taux d'usure intervenue à compter de janvier, puis sa mensualisation ont en effet permis un ajustement plus rapide du taux des crédits, durant le 1er trimestre. Et sur les

prêts à 25 ans, les taux dépassaient 3.50 % en mai pour les $\frac{3}{4}$ des emprunteurs (la moitié des emprunteurs pour les prêts à 20 ans), pouvant même aller jusqu'à 3.81 % pour les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel (voire 4.20 % pour une petite partie d'entre eux). Alors que les $\frac{2}{3}$ des emprunteurs (y compris ceux disposant d'un apport personnel plus conséquent), la barrière des 3.30 % est nettement franchie, même sur des durées de 15 ans. Il faut revenir à l'automne 2012 pour trouver une configuration de taux comparable.

Pour autant, même si la rentabilité des nouveaux crédits ne se dégrade plus, elle ne s'est pas rétablie. Depuis juillet 2022, le relèvement du principal taux de

refinancement de la BCE contribue largement à la dégradation de la marge des établissements de crédit, entraînant dans son sillage le taux moyen de rémunération des dépôts d'épargne des ménages (l'autre ressource de financement et de refinancement des crédits immobiliers aux particuliers) : le relèvement intervenu à compter du 22 mars avait porté le taux de refinancement de la BCE à 3.50 %, puis

celui du 10 mai à 3.75 %. Ainsi la production nouvelle de crédits n'a pas réussi à rebondir, en dépit de la mensualisation du taux d'usure. Aussi, alors que depuis décembre 2022 le taux moyen a cru de 93 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 91 pdb sur le marché de l'ancien (3.28 % en mai), de 94 pdb sur celui des travaux (3.25 % en mai) et de 96 pdb sur celui du neuf (3.29 % en mai).

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Mai	2020	1,25%	1,07%	1,26%	1,51%
Décembre	2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Mai	2021	1,05%	0,85%	0,98%	1,18%
Décembre	2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Mai	2022	1,39%	1,24%	1,37%	1,49%
Décembre	2022	2,35%	2,14%	2,30%	2,42%
Mai	2023	3,28%	3,15%	3,38%	3,52%

La durée des prêts bancaires accordés

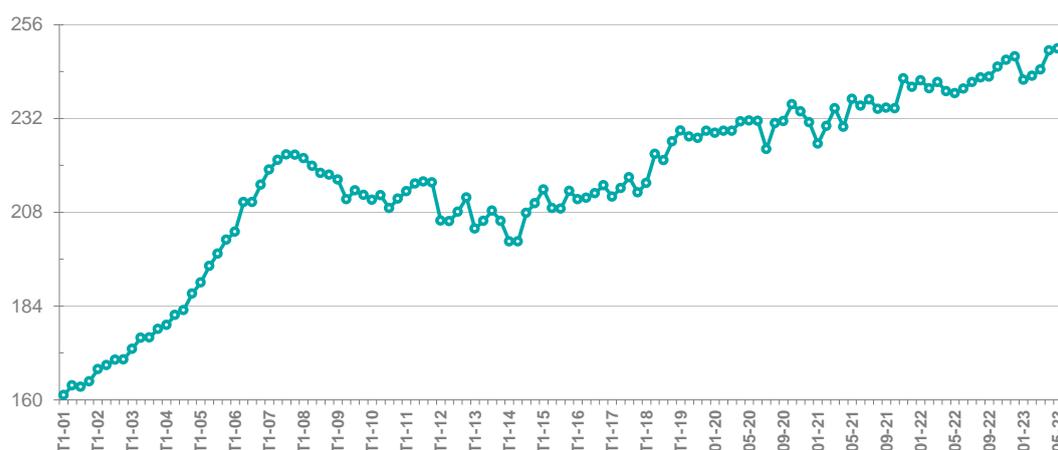
En mai 2023, la durée moyenne des prêts s'est établie à 250 mois (267 mois pour l'accession dans le neuf et 261 mois pour l'accession dans l'ancien).

L'allongement de la durée moyenne des crédits octroyés marque le pas. La durée s'établit néanmoins à un niveau rarement observé par le passé : alors que cette durée était de 13.6 ans en 2001 (163 mois), elle était de 20.8 ans en mai 2023. Mais une telle durée n'est plus suffisante pour compenser les conséquences de la hausse des prix des logements et des taux d'intérêt ou amortir l'impact du niveau des taux d'apport personnel exigés sur les capacités d'emprunt des ménages. La hausse des taux constatée depuis le début de l'année rend d'ailleurs de plus en plus délicat l'usage de l'allongement des durées pour contenir les taux d'effort des emprunteurs.

Aussi, la seule augmentation du taux moyen des crédits qui avait réduit de 12 % la capacité d'emprunt des ménages en 2022, a encore contribué à un recul de 8 % de cette capacité depuis janvier : un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2021, ne peut plus emprunter que 81 K€ en mai 2023. En 2022, l'allongement de la durée des crédits octroyés avait permis de partiellement améliorer la capacité d'emprunt en réduisant l'impact de la hausse des taux : au total, compte tenu de cet allongement, un ménage pouvait emprunter 90 K€ en 2022. Alors qu'en 2023, le différentiel imputable à des durées plus longues ne s'est guère accru : en mai 2023, un ménage peut donc emprunter 83 K€, contre 100 K€ fin 2021.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En outre, l'impact de l'allongement de la durée moyenne sur la structure de la production marque maintenant le pas. Ainsi en mai 2023, 66.1 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans, contre 67.2 % au 1er trimestre, alors

qu'en 2019 (avant la mise en œuvre de la recommandation du HCSF) le poids relatif de cette tranche de durées s'établissait à 46.0 %. Dans le même temps, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) se relève lentement, à 14.4 % en mai, contre 13.6 % au 1er trimestre (20.2 % en 2019).

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	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,2	22,6	62,6	0,6
T1-2023	4,0	9,6	19,2	66,9	0,3
M5-2023	4,8	9,6	19,6	65,7	0,4

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

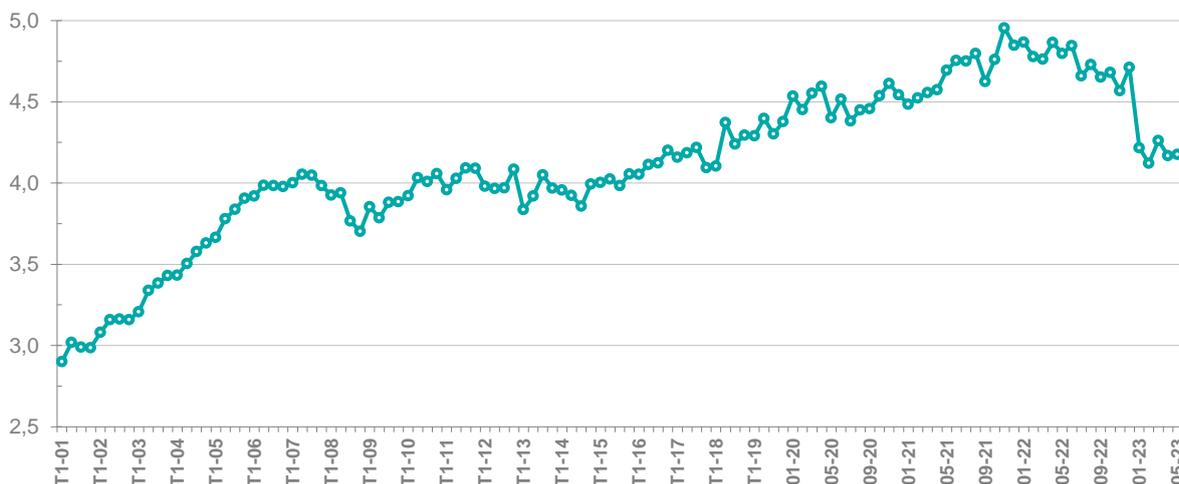
En 2022, les revenus des emprunteurs avaient cru nettement moins que l'inflation. Depuis le début de 2023, ils s'élèvent à un rythme plus rapide qu'auparavant (+ 7.6 % pour le 1er trimestre, en glissement annuel contre + 3.8 % en 2022). Néanmoins, le resserrement de l'accès au crédit et la contraction de l'offre bancaire provoquée par la dégradation de la rentabilité des nouveaux crédits, pèsent sur une demande fragilisée par la remontée des taux des crédits

immobiliers : l'accès au marché devient donc de plus en plus difficile, aussi bien pour les emprunteurs modestes faiblement dotés en apport personnel, que pour les ménages plus aisés ne pouvant plus disposer d'un apport suffisant au regard des prix pratiqués dans nombre de grandes agglomérations. Tous les ménages sont maintenant contraints à l'abandon de projets, des plus modestes aux plus ambitieux (surface et qualité des biens, localisation, ...) :

le coût des opérations réalisées recule donc après une augmentation soutenue jusqu' alors (- 5.0 % pour le 1er quinquamestre, en glissement annuel, contre + 4.9 % en 2022). Ainsi le coût relatif diminue rapidement : 4.2 années de revenus en mai 2023, contre 4.8 années de revenus il y a un an à la même

époque. Le coût relatif est donc revenu à son niveau de l'automne 2017, mais sans que cela ne permette aux marchés de rebondir : soulignant, si besoin en était, qu'un recul du coût des opérations réalisées ne peut à lui seul permettre à la demande de se redresser.

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



L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, après plusieurs années d'augmentation rapide, le niveau de l'apport personnel s'accroît plus lentement que par le passé (+ 2.3 % pour le 1er quinquamestre, en glissement annuel, contre + 12.1 % en 2022). Le retrait du marché d'emprunteurs aisés amplifie ce ralentissement. Néanmoins, les taux d'apport des ménages ont fortement

cru depuis 2019. Et cette évolution pèse pour le dynamisme du marché des crédits et illustre les difficultés de réalisation des projets immobiliers par de très nombreux ménages, par ceux dont l'apport personnel est désormais jugé insuffisant, ainsi que par des ménages qui auparavant auraient acheté dans des villes chères et convoitées.

**L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020)
ENSEMBLE DES MARCHÉS**
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Pourtant, alors que la hausse des prix des logements se poursuit et que les taux des crédits augmentent rapidement, l'indicateur de solvabilité de la demande paraît se ressaisir : en effet, les nouveaux emprunteurs recourent moins au crédit immobilier que par

le passé (- 6.7 % pour le 1er trimestre, en glissement annuel, contre + 3.3 % en 2022). Et comme le coût relatif s'est nettement replié, l'indicateur de solvabilité peut mécaniquement se ressaisir, mais sans que cela annonce la reprise des marchés.

3. L'activité du marché des crédits

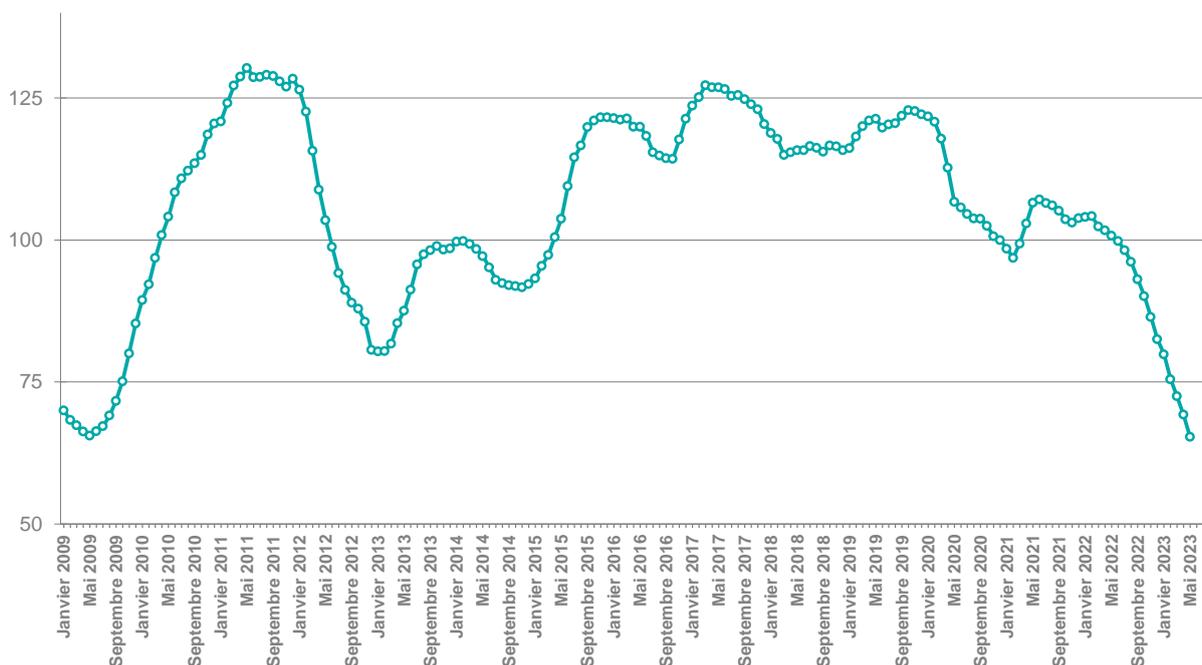
Le relèvement du taux d'usure intervenu à compter du 1er janvier 2023 avait permis une hausse sensible du taux des crédits, mais une nouvelle augmentation des taux de la BCE a obéré le rétablissement des taux de profitabilité des nouveaux crédits octroyés. La mensualisation du taux d'usure mise en œuvre à partir du 1er février s'est aussi accompagnée d'une augmentation sensible du taux des crédits, mais comme la BCE a encore accru ses taux d'intervention, l'effet escompté de cette mensualisation sur le niveau de la production a fait long feu. En revanche, la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par l'augmentation du taux des crédits a eu un impact négatif certain. Dans ces conditions, après un 2nd semestre 2022 marqué par une dégradation de plus en plus prononcée du marché des crédits immobiliers, la production recule toujours, comme d'ailleurs le nombre de prêts

accordés : avec à fin mai 2023, une chute de la production mesurée en niveau trimestriel glissant de 38.2 %, en glissement annuel, et 39.3 % pour le nombre de prêts d'ailleurs.

Une telle chute de la production est plus prononcée que celle observée durant l'automne 2008, au plus profond de la crise financière internationale venue des Etats-Unis, ou pendant le 1er confinement, en raison de la durée d'une baisse d'activité qui n'épargne aucun des secteurs de l'immobilier résidentiel. En outre, elle intervient à un mois de l'année qui habituellement bénéficie pleinement du renouveau de la demande, après des mois d'hiver assez ternes : mais cette année, la dynamique du marché du crédit est orientée à la récession. Dans ces conditions, la production de crédits mesurée à fin mai 2023 en niveau annuel glissant baisse de 35.5 %, en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 35.1 %.

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

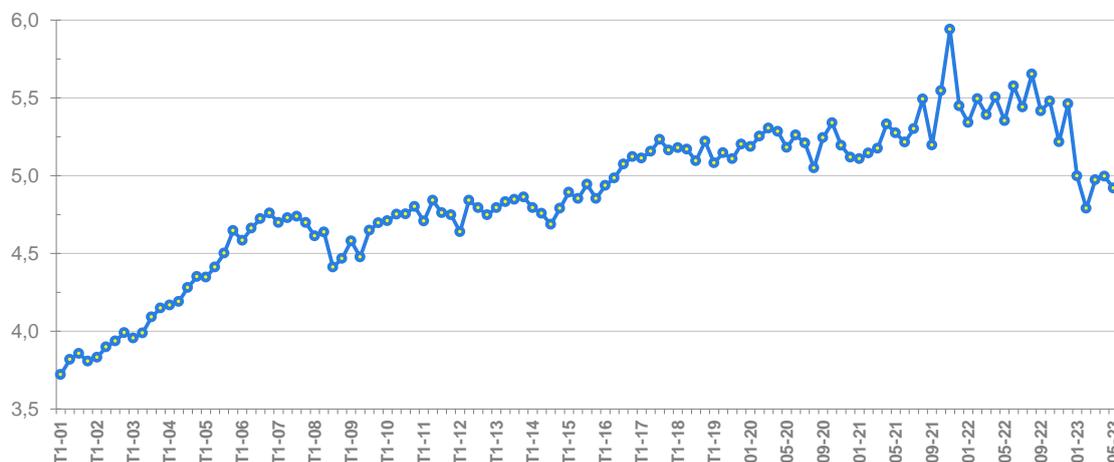
Le coût des opérations réalisées dans le neuf recule lentement sur un marché en récession, après une année 2022 durant laquelle la tension sur les prix a été vive (- 1.0 % pour le 1er trimestre, en glissement annuel, contre + 6.0 % en 2022).

Et sur un marché en panne, les revenus des ménages qui effectuent encore ces opérations augmentent de plus en plus rapidement (+ 8.2 % pour le 1er trimestre, en glissement annuel, contre + 4.9 % en 2022). 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 imposées par les autorités de contrôle des banques rencontrent des difficultés pour accéder au crédit : la

structure de la demande se transforme. D'autant que la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ou à des promoteurs se heurte à la chute de l'activité de construction, alors que la production de PTZ poursuit sa dégradation. Dans ces conditions le coût relatif recule pour s'établir à 4.9 années de revenus en mai, contre 5.4 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

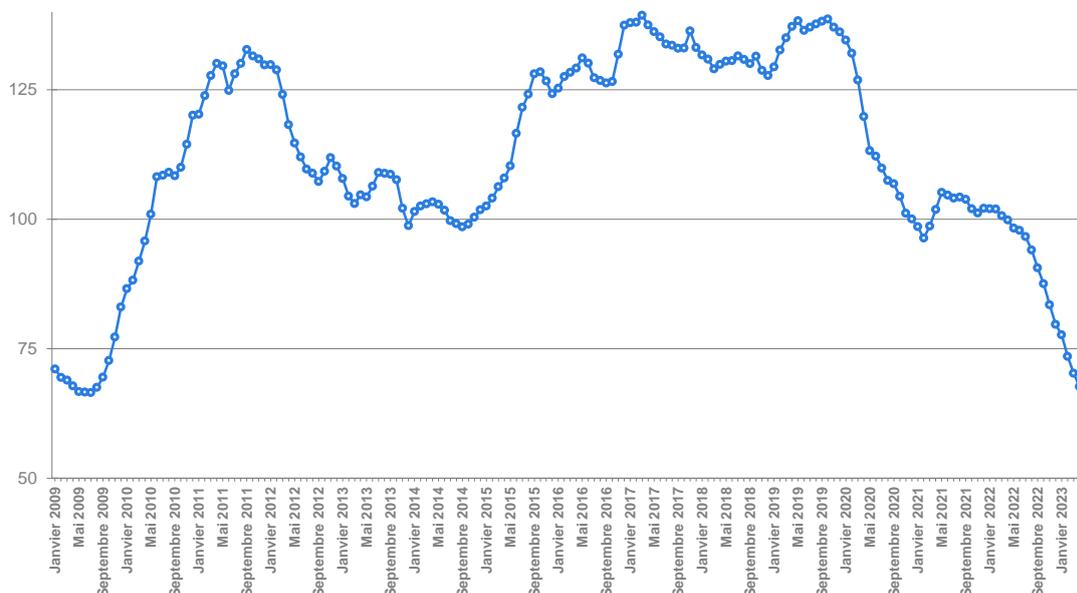


Dans le même temps, la progression du niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs ralentit (+ 7.7 % pour le 1er trimestre, en glissement annuel, après + 16.9 % en 2022) : mais depuis la fin de l'année 2019, le niveau de l'apport personnel moyen a progressé fortement, illustrant les difficultés d'accès au marché d'une large part des candidats à l'achat d'un logement neuf. Aussi l'indicateur de solvabilité, déjà affecté

par la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande, se dégrade maintenant sous l'effet d'une augmentation rapide des prix des logements neufs et de la remontée des taux des crédits immobiliers. La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel, n'est plus suffisante pour contrebalancer les facteurs de dégradation de la solvabilité de la demande.

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli durant toute l'année 2022. En outre, dès le début de l'été 2022, 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 venue se surajouter à la dépression de la demande déjà à l'œuvre. Depuis le marché ne s'est pas

vraiment ressaisi, en dépit d'une timide embellie au début de 2023 (le relèvement du taux d'usure, puis sa mensualisation). Et en mai, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a continué à reculer, avec - 36.0 % en glissement annuel : comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés, avec - 36.1 % en glissement annuel.

**L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA**



Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue rapidement : avec en mai, - 35.0 % en

glissement annuel pour la production et - 34.4 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

Le marché de l'ancien

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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). Aussi sur un marché de l'ancien sans vigueur, où la demande peine à finaliser ses projets d'achat, la pression sur le coût des opérations s'est relâchée depuis le début de 2023, après les tensions de ces dernières années (- 3.0 % pour le 1er trimestre, en glissement annuel, après + 4.1 % en 2022). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché augmentent rapidement, comme sur le marché du neuf (+ 8.9 % pour le 1er trimestre, en glissement annuel, après + 4.0 % en 2022). Aussi le coût relatif des

opérations réalisées recule nettement : 4.7 années de revenus en mai, contre 5.4 années de revenus il y a un an à la même époque.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours, mais moins rapidement que par le passé (+ 4.7 % pour le 1er trimestre, en glissement annuel, après + 10.6 % en 2022). Depuis 2019 l'apport moyen s'est accru de 49.7 % (+ 26.2 K€), suivant la recommandation du HCSF : il était descendu à des niveaux exceptionnellement bas jusqu'en décembre 2019, permettant au marché de se développer comme jamais, grâce à l'arrivée sur le marché de ménages jeunes ou modestes.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

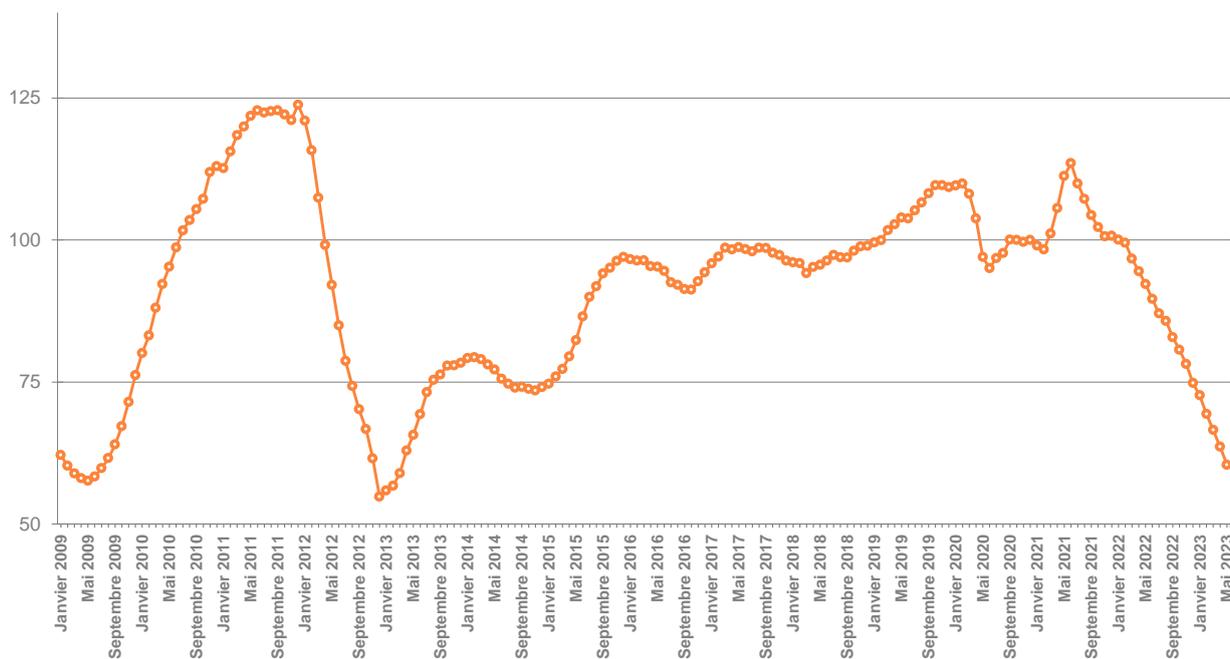


Comme dans le neuf, dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF et la montée des incertitudes, puis avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est nettement affaibli. Et à partir du début de l'été, la baisse de l'activité est devenue 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. Les relèvements du taux d'usure intervenus depuis le début de 2023 n'ont pas permis d'inverser cette tendance récessive. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule donc, avec en mai, - 40.8 %, en glissement annuel : la diminution du nombre de prêts ayant été tout aussi rapide, avec - 39.0 %.

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



Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement : avec en mai, - 35.4 % en

glissement annuel pour la production et - 34.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

www.observatoirecreditlogement.fr