



TABLEAU DE BORD  
MENSUEL

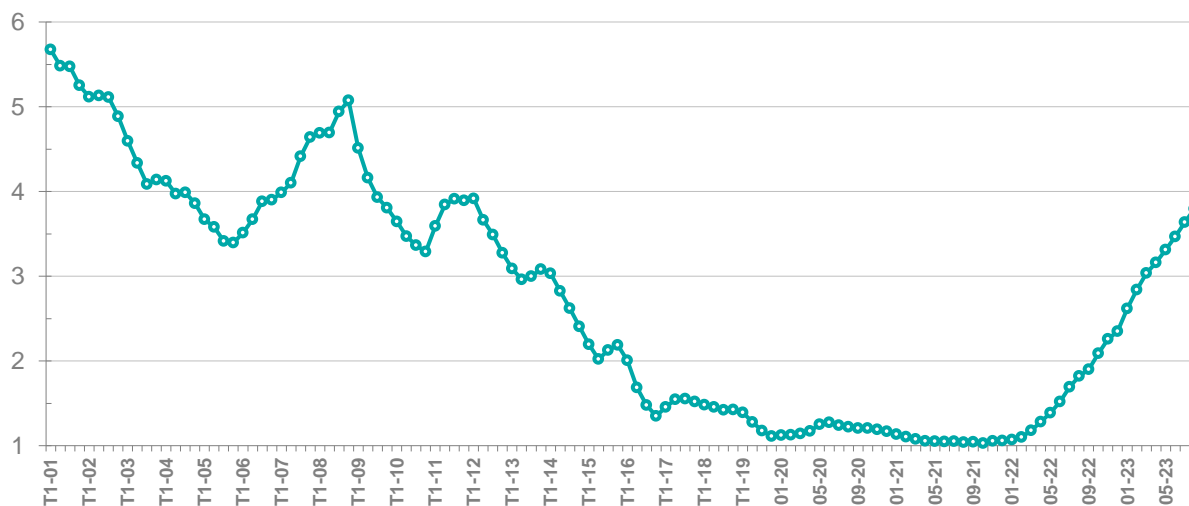


# L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

## 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  
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



**En août 2023, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.80 % (3.79 % pour l'accession dans le neuf et 3.82 % pour l'accession dans l'ancien).**

L'augmentation du taux moyen des crédits n'a pas ralenti depuis le début de l'été. La hausse est même plus soutenue qu'en 2022, à la même époque. Sur les 8 premiers mois de l'année, elle est ainsi presque deux fois plus forte que l'année dernière. Les revalorisations mensuelles du taux d'usure constatées depuis janvier sont en effet rapides et elles favorisent un relèvement prononcé du taux des crédits. Confrontés à une nette progression du coût des ressources permettant de financer la production de crédits immobiliers (notamment, un relèvement supplémentaire du principal taux de refinancement de la BCE, à 4.25 % dès le 2 août 2023), les établissements bancaires peuvent augmenter les taux des crédits accordés : pour éviter une trop forte dégradation de la rentabilité des

nouveaux crédits et pour faire face à la nécessité de « marger » sur la production, comme les autorités monétaires leur imposent.

Ainsi sur les prêts immobiliers à 25 ans accordés en août les taux dépassaient 4.00 % pour les  $\frac{3}{4}$  des emprunteurs (la moitié des emprunteurs pour les prêts à 20 ans) et même 4.50 % pour les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel (voire 4.75 % pour une petite partie d'entre eux). Il faut revenir à l'été 2011 pour observer une configuration de taux comparable.

Dans ces conditions, la rentabilité des nouveaux crédits ne se dégrade plus depuis le début du printemps : elle se relève d'ailleurs depuis juin dernier.

Certes, la production nouvelle de crédits dont le dynamisme avait été altéré en 2022 par la dégradation de cette profitabilité ne parvient pas encore à se relever rapidement : néanmoins elle s'est à peu près stabilisée en août, alors qu'habituellement elle fléchit au cœur de l'été.

En outre, alors que depuis décembre 2022 le taux moyen a cru de 145 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 145 pdb sur le marché de l'ancien (3.82 % en août), de 147 pdb sur celui du neuf (3.80 % en août) et de 138 pdb sur celui des travaux (3.70 % en août).

#### PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Août 2020	<b>1,22%</b>	1,05%	1,20%	1,47%
Décembre 2020	<b>1,17%</b>	0,97%	1,10%	1,35%
Août 2021	<b>1,04%</b>	0,87%	0,99%	1,17%
Décembre 2021	<b>1,06%</b>	0,86%	0,99%	1,13%
Août 2022	<b>1,82%</b>	1,71%	1,85%	1,96%
Décembre 2022	<b>2,35%</b>	2,14%	2,30%	2,42%
Août 2023	<b>3,80%</b>	3,72%	3,92%	4,08%

## La durée des prêts bancaires accordés

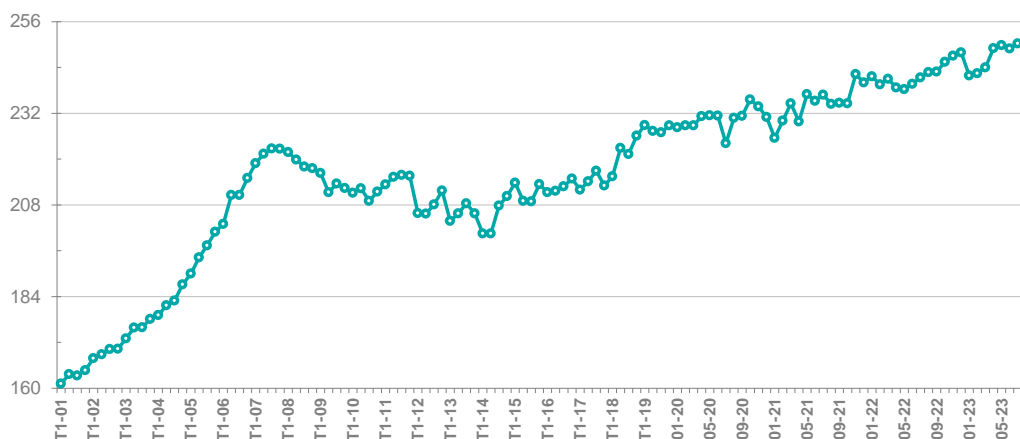
**En août 2023, la durée moyenne des prêts s'est établie à 250 mois (273 mois pour l'accession dans le neuf et 261 mois pour l'accession dans l'ancien).**

La durée moyenne des crédits octroyés se stabilise donc depuis le printemps dernier. La durée s'établit néanmoins à un niveau rarement observé par le passé (20.8 ans, contre 13.6 ans en 2001). 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. De plus, la hausse des taux des crédits neutralise l'avantage d'un allongement des durées pour la plupart des emprunteurs cherchant à alléger leur taux d'effort.

Ainsi, la seule augmentation du taux moyen des crédits a réduit de 12.7 % la capacité d'emprunt des ménages depuis décembre 2022 : un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 87.3 K€ en août 2023. Alors que l'allongement de la durée des crédits octroyés qui avait encore permis de préserver en partie la capacité d'emprunt en réduisant l'impact de la hausse des taux en 2022 ne permet plus d'amortir les nouvelles augmentations de taux : au total, compte tenu de la stabilisation de la durée constatée depuis plusieurs mois, un ménage obtenant un prêt de 100 K€ en décembre 2022 ne pouvait plus emprunter que 87.6 K€ en août 2023.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En outre, la stabilisation de la durée moyenne se répercute maintenant sur la structure de la production. Ainsi en août 2023, 65.6 % 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 66.5 % au 2ème trimestre : néanmoins, 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 nettement, à 15.6 % en août, contre 13.9 % 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
<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	27,6	55,2	0,8
<b>2022</b>	3,9	10,2	22,7	62,5	0,7
<b>T1-2023</b>	4,1	9,8	19,3	66,2	0,5
<b>T2-2023</b>	4,8	9,4	19,0	66,5	0,3
<b>M8-2023</b>	5,7	9,9	18,6	65,6	0,2

## 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 (+ 6.9 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel contre + 4.4 % en 2022). Mais le resserrement de l'accès au crédit et la contraction de l'offre bancaire provoquée par la dégradation de la rentabilité des nouveaux crédits, ont pesé sur une demande fragilisée par la remontée des taux d'intérêt : l'accès au marché est devenu plus difficile, pour les emprunteurs modestes faiblement dotés en apport personnel, comme pour les ménages plus aisés ne pouvant plus disposer d'un apport suffisant au regard des prix pratiqués dans nombre de grandes agglomérations. Nombre de 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 (- 5.8 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 5.2 % en 2022). Ainsi le coût relatif diminue rapidement : 4.2 années de revenus en août 2023, contre 4.7 années de revenus il y a un an à la même époque. Le coût relatif est donc revenu à son niveau des premiers mois de 2018, mais sans que cela ne permette aux marchés de rebondir : cette baisse du coût relatif est d'ailleurs équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 11.5 %, mais sans que ce recul n'ait permis à la demande de se redresser.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



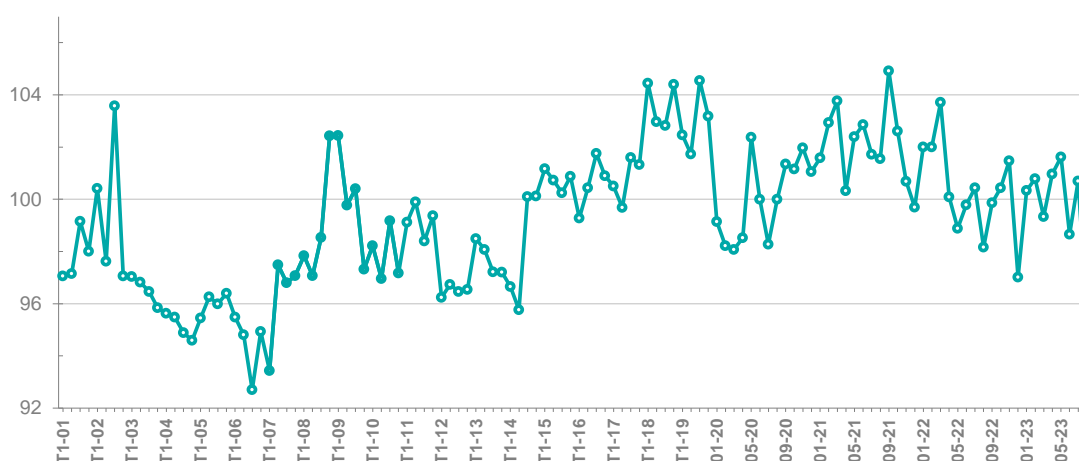
## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, après plusieurs années d'augmentation rapide, le niveau de l'apport personnel s'accroît plus lentement que par le passé (+ 1.9 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 11.9 % en 2022). Néanmoins, les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019. Cette évolution pèse donc 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



Ainsi, 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 poursuit son repli, au-delà des fluctuations constatées d'un

mois sur l'autre : et cela, même si les nouveaux emprunteurs recourent moins au crédit immobilier que par le passé (- 7.9 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 3.7 % en 2022).

### 3. L'activité du marché des crédits

Les relèvements du taux d'usure ont facilité une hausse sensible du taux des crédits qui aurait pu permettre le rétablissement de la profitabilité des nouveaux crédits octroyés et atténuer la contraction de l'offre bancaire. Mais les augmentations régulières des taux de la BCE ont contrarié un relèvement rapide de la profitabilité de la production nouvelle. L'effet de la mensualisation du taux d'usure sur le niveau de la production n'a donc pas été à la hauteur des espérances. D'autant que la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse du taux des crédits a eu un impact négatif certain.

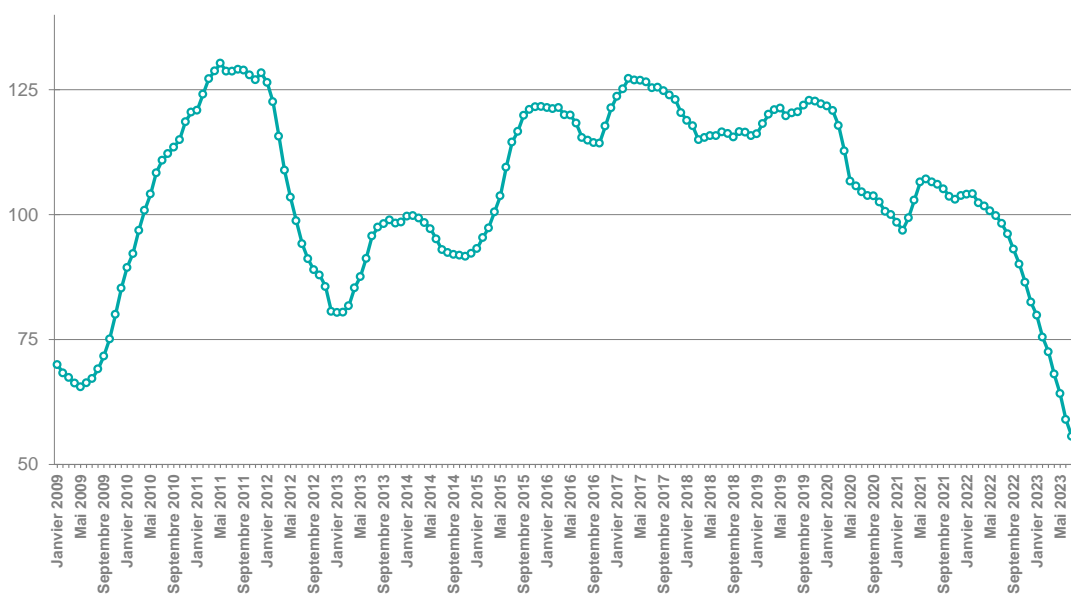
Néanmoins, la profitabilité se rétablit lentement depuis juin dernier. Et en juillet, l'activité du marché des crédits a rebondi, plus fortement qu'à l'habitude : par exemple, entre juin et juillet le nombre de prêts accordés augmente habituellement de 1.6 % (en moyenne et sur longue

période) ; cette année, après plusieurs mois de chute (dont un mois de juin particulièrement mauvais), l'augmentation a été de 30.0 %. En août, alors qu'en longue période le nombre de prêts recule habituellement de 31.5 % sur un mois, cette année la baisse n'est que de 11.6 %. Mais compte tenu du mauvais mois de juin, la production mesurée en niveau trimestriel glissant recule toujours : de 46.1 % en août, en glissement annuel (après - 51.5 % en juillet). Et le nombre de prêts baisse de 43.2 % (- 50.5 % en juillet).

L'horizon du marché semble s'éclaircir, en réponse à la remontée de la profitabilité de la production nouvelle. Mais la reprise sera lente et hésitante, tant que l'accès au crédit n'aura pas été desserré par la Banque de France. Dans ces conditions, la production de crédits mesurée à fin août en niveau annuel glissant diminue de 43.3 %, en glissement annuel et le nombre de prêts accordés, de 42.7 %.

**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 sur un marché en récession, après une année 2022 durant laquelle la tension sur les prix avait été vive (- 2.3 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 6.0 % en 2022).**

Et sur un marché en dépression, les revenus des ménages qui effectuent encore ces opérations augmentent toujours très rapidement (+ 6.2 % pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 5.0 % 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 contraction de l'offre nouvelle présentée sur le marché, alors que la production de PTZ poursuit sa dégradation. Dans ces conditions le coût relatif recule pour s'établir à 5.0 années de revenus en juillet, contre 5.6 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 nettement (+ 5.5 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 16.4 % 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, s'est dégradé 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 est d'ailleurs, maintenant, à son niveau le plus bas de ces 20 dernières années.

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



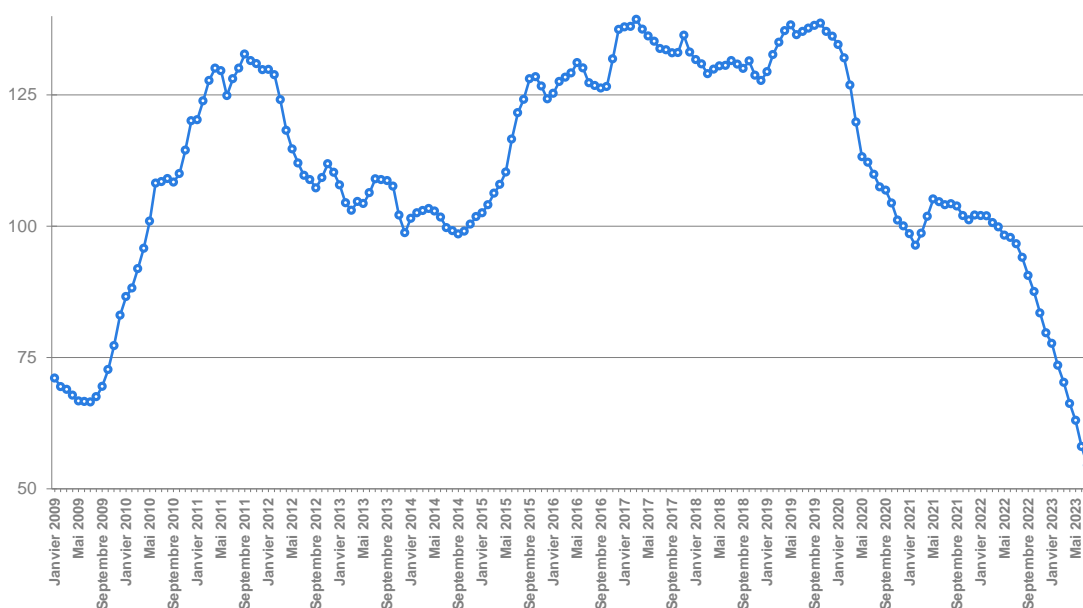
Dans le contexte d’une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s’est affaibli durant toute l’année 2022. En outre, dès le début de l’été 2022, le recul de l’activité s’est amplifié : la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts a été à l’origine d’une contraction de l’offre bancaire venue se surajouter à la dépression de la demande déjà à l’œuvre. Mais depuis le mois de juin 2023, le marché des crédits au neuf ne se dégrade plus. Et en août, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a

diminué de 45.9 % en glissement annuel (50.9 % en juillet dernier) : comme d’ailleurs le nombre de prêts accordés, avec - 42.1 % en glissement annuel (contre - 49.1 % en juillet).

Néanmoins, et comme pour l’ensemble du marché, l’activité mesurée en niveau annuel glissant baisse toujours rapidement : avec en août, - 43.3 % en glissement annuel pour la production et - 42.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA





# 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 en récession, 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 (- 5.2 % pour les 8 premiers mois de l'année, 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 (+ 8.1 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 4.1 % en 2022). Aussi le coût relatif des opérations réalisées recule nettement, à 4.6 années de revenus en juillet 2023, contre 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque : et pourtant, cette baisse qui est équivalente à un recul de 13.3 %

sur un an des prix des logements anciens n'a pas permis un rebond d'activité.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours, mais moins rapidement que par le passé (+ 2.6 % pour les 8 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 10.6 % en 2022). Depuis 2019 l'apport moyen s'est néanmoins accru de 41.3 %, suivant en cela la recommandation du HCSF et après être descendu à des niveaux exceptionnellement bas.

Pourtant, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite toujours, après avoir reculé jusqu'à l'automne 2022, en réponse à une hausse des prix des logements qui persiste et à l'augmentation des taux des crédits qui se renforce. L'indicateur ne bénéficie donc pas de la transformation du marché et donc 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

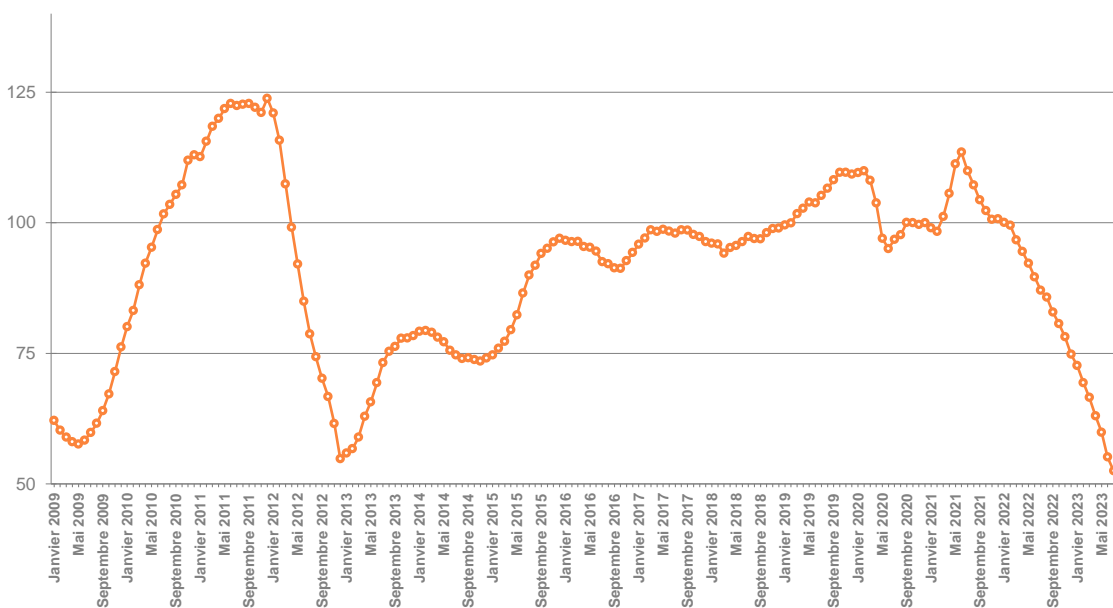


Comme sur le marché du neuf, dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF et la montée des incertitudes, puis avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est nettement affaibli. Et à partir du début de l'été 2022, la baisse de l'activité est devenue plus rapide sous l'effet de la détérioration de la rentabilité des nouveaux prêts. Mais comme sur le marché du neuf,

depuis juin dernier le marché des crédits se ressaisit. Néanmoins, après un très mauvais mois de juin, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule toujours, avec - 44.3 % à la fin août, en glissement annuel (- 49.8 % en juillet). La diminution du nombre de prêts reste aussi rapide : avec - 42.6 %, en glissement annuel (- 47.4 % en juillet).

**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



Aussi l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue encore : avec en août, - 41.2 % en glissement annuel pour la

production et - 39.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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