



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 est chaque mois plus rapide, mais reste limitée par les taux d'usure sur les durées plus longues.

En juillet 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.68% (1.68% pour l'accession dans le neuf et 1.69% pour l'accession dans l'ancien).

Depuis janvier 2022, le taux moyen des crédits augmente. Et au fil des mois, la hausse devient plus rapide : 2 points de base (pdb) par mois en janvier et février, puis 10 pdb par mois entre février et mai, 13 pdb en juin et maintenant, 16 pdb en juillet. Le renforcement de l'inflation et la persistance des tensions sur les marchés financiers depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine ont largement contribué à cette évolution. Pour autant, l'augmentation du taux moyen constatée depuis décembre 2021 (+ 62 pdb) reste bien moindre que celle de l'OAT à

10 ans (+ 169 pdb) ou du rythme de l'inflation (+ 229 pdb). Car face à une demande fragilisée par les pertes de pouvoir d'achat, la hausse des prix des logements et le renforcement des incertitudes, notamment depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine, les établissements bancaires s'efforcent de limiter la hausse des taux des crédits.

L'abondance des ressources d'épargne bon marché et les conditions de refinancement proposées jusqu'alors par la BCE favorisent la mise en œuvre d'une telle stratégie. D'autant que la remontée des taux des crédits reste limitée par les taux d'usure pour les durées les plus longues : en dépit du relèvement récent des taux d'usure sur les prêts à plus de 20 ans (voire parfois sur les 10 à 20 ans),

la prise en compte du coût de l'assurance et des garanties obligatoires à côté des frais de dossier ne permet plus (très souvent) de sortir un TAEG acceptable, ce qui n'était pas le cas jusqu'au printemps dernier.

Néanmoins, depuis décembre 2021 les taux des prêts ont tous augmenté d'au moins 60 pdb, quelle que soit leur durée à l'octroi. Et depuis décembre dernier, alors que le taux moyen a cru

de 62 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 68 pdb sur le marché des travaux (1.68% en juillet), de 61 pdb sur celui de l'ancien (1.68% en juillet) et de 60 pdb sur celui du neuf (1.68% en juillet).

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.

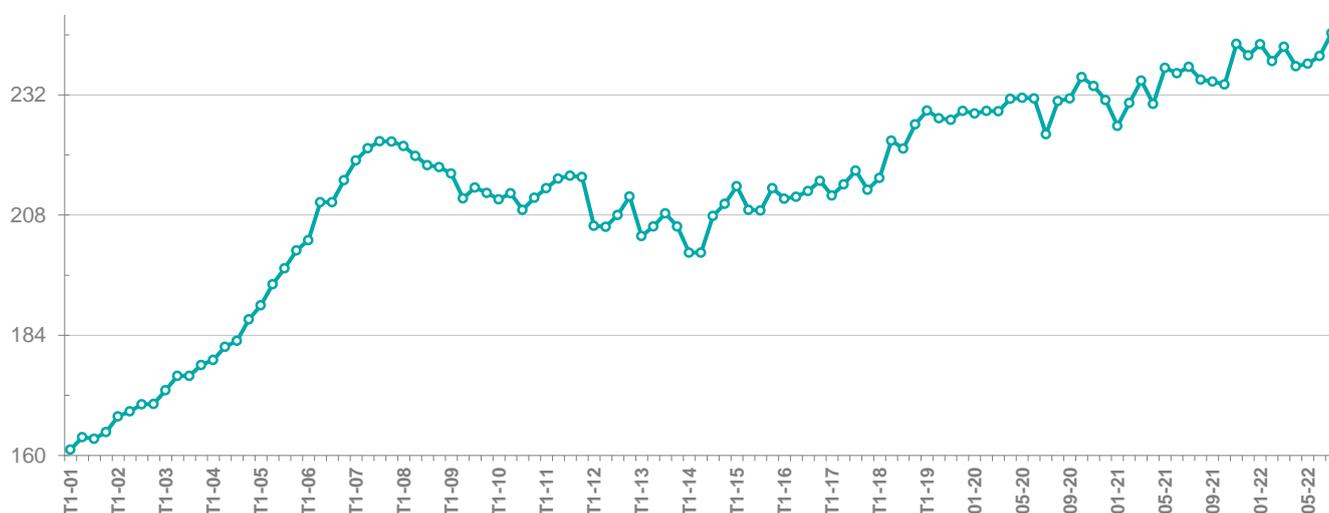
PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Juillet 2019	1,19%	0,96%	1,14%	1,37%
Décembre 2019	1,11%	0,88%	1,05%	1,31%
Juillet 2020	1,24%	1,03%	1,21%	1,47%
Décembre 2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Juillet 2021	1,06%	0,87%	0,98%	1,18%
Décembre 2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Juillet 2022	1,68%	1,57%	1,69%	1,79%

La durée des prêts bancaires accordés

LA 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 est au plus long pour compenser la hausse des taux.

En juillet 2022, la durée moyenne des prêts s'est établie à 244 mois (262 mois pour l'accession dans le neuf et 255 mois pour l'accession dans l'ancien).

L'allongement de la durée moyenne des crédits octroyés se poursuit. Et en juillet, cette durée s'est établie à un niveau jamais observé par le passé. Cela permet 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. En outre, cet allongement permet encore de limiter l'impact de l'augmentation des taux des crédits accordés : depuis décembre 2021,

le taux d'annuité ne s'est accru que de 5.0%.

Ainsi en juillet 2022, 64.9% 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 se maintient encore à un niveau élevé, même si depuis mai dernier il ne progresse plus. Dans le même temps, la production à plus de 25 ans a quasiment disparu du paysage. En revanche, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) semble doucement se redresser, pour retrouver son niveau constaté en 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
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	4,6	11,8	27,4	55,8	0,5
T1-2022	3,9	10,2	22,9	62,6	0,2
T2-2022	3,6	10,0	21,3	64,9	0,1
Juillet 2022	3,9	10,3	20,7	64,9	0,1

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

La hausse constatée de l'apport personnel illustre les difficultés d'accès au crédit pour de nombreux ménages.

Depuis le début de l'année, la demande se transforme avec le renforcement des exigences d'un apport personnel plus élevé.

Et depuis mars dernier, cette transformation s'est renforcée dans une période anxieuse caractérisée par une nette dégradation du moral des ménages. Aussi, les revenus des emprunteurs suffisamment dotés en apport personnel s'élèvent rapidement (+ 4.7 % pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 1.9 % en 2021).

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 nettement, à un rythme rarement observé par le passé (+ 7.7 % pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 4.7 % en 2021).

Dans ces conditions, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.7 années de revenus en juillet 2022, comme il y a un an à la même époque.

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

Crédit Logement/CSA Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



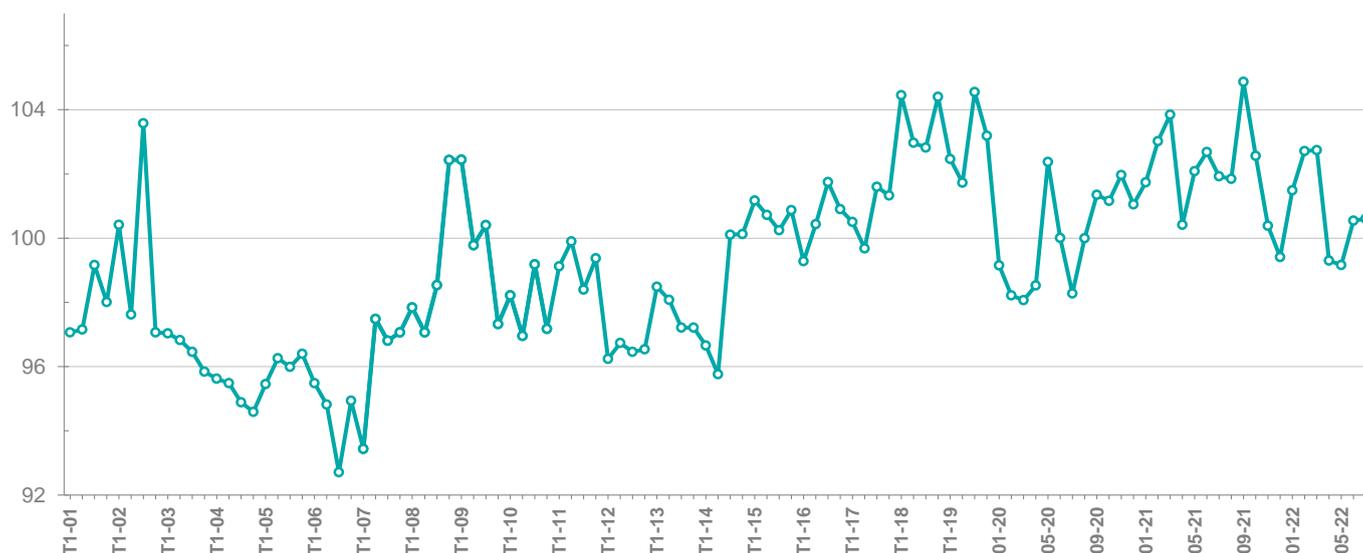
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Le niveau de l'apport personnel s'accroît toujours très rapidement (+13.7% pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après +13.3% en 2021). 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 : et en juillet 2022, le niveau de l'apport personnel moyen était de 49,5% supérieur à son niveau de décembre 2019, lorsque le marché était au zénith et le taux d'apport au plus bas.

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

Crédit Logement/CSA Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



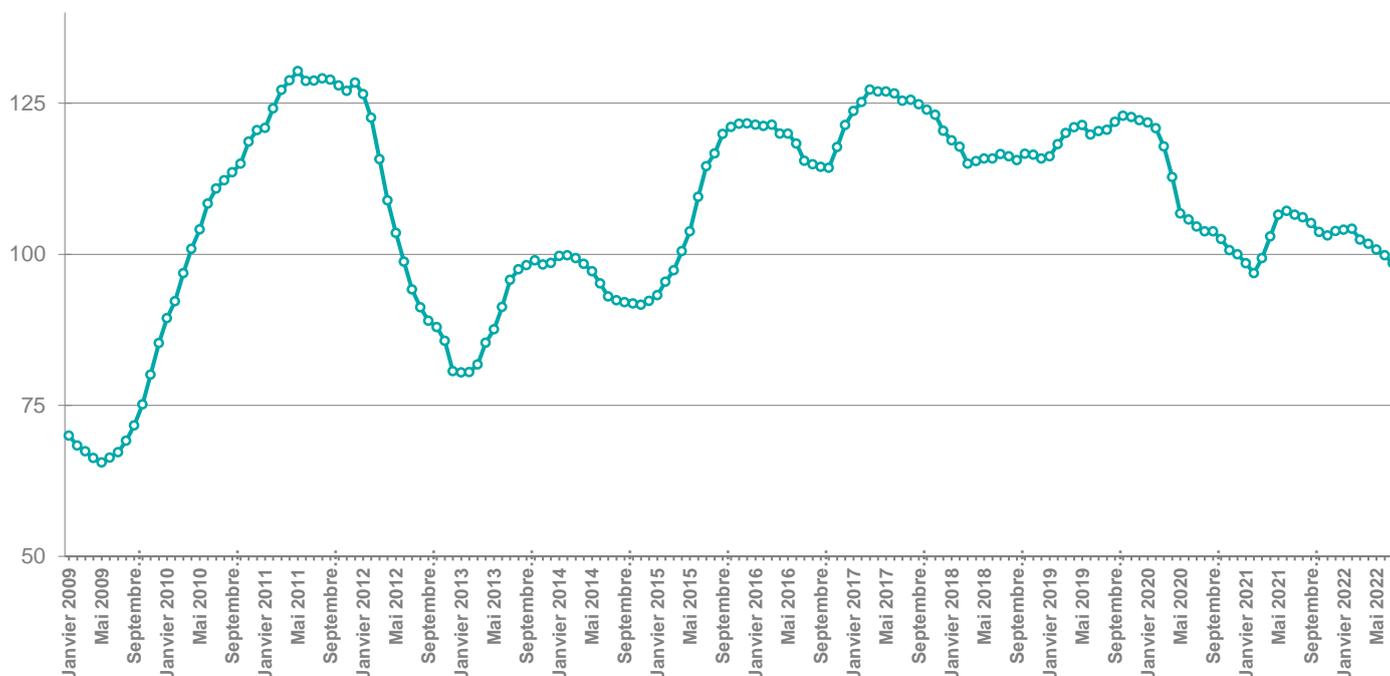
Néanmoins, en dépit de la transformation de la demande et alors que la hausse des prix des logements se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se ressaisir. Les nouveaux emprunteurs recourent en effet plus largement au crédit immobilier que par le passé : ils bénéficient

encore de bonnes capacités d'emprunt compte tenu des durées pratiquées et donc, réalisant des projets immobiliers plus ambitieux, le montant moyen des crédits utilisés progresse nettement (+ 6.3 % pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre +2.8 % 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)

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



La tendance reste à la baisse pour l'activité des crédits.

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 trimestriel glissant était ainsi en recul de 11.4% à fin juillet, en glissement annuel. Dans le même temps, la production de crédit mesurée en niveau trimestriel glissant a baissé de 15.5 %, en glissement annuel.

Dans ces conditions, la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant était en baisse de 5.6 % à fin juillet, en glissement annuel (contre + 1.8 % il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts accordés reculait de 7.5 % (+1.9 % 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

Crédit Logement/CSA Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le niveau de l'apport personnel moyen progresse fortement.

Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse à un rythme soutenu (+ 6.8 % pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 1.9 % en 2021). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations s'élèvent plus rapidement que par le passé (+3.7% pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 0.7% en 2021).

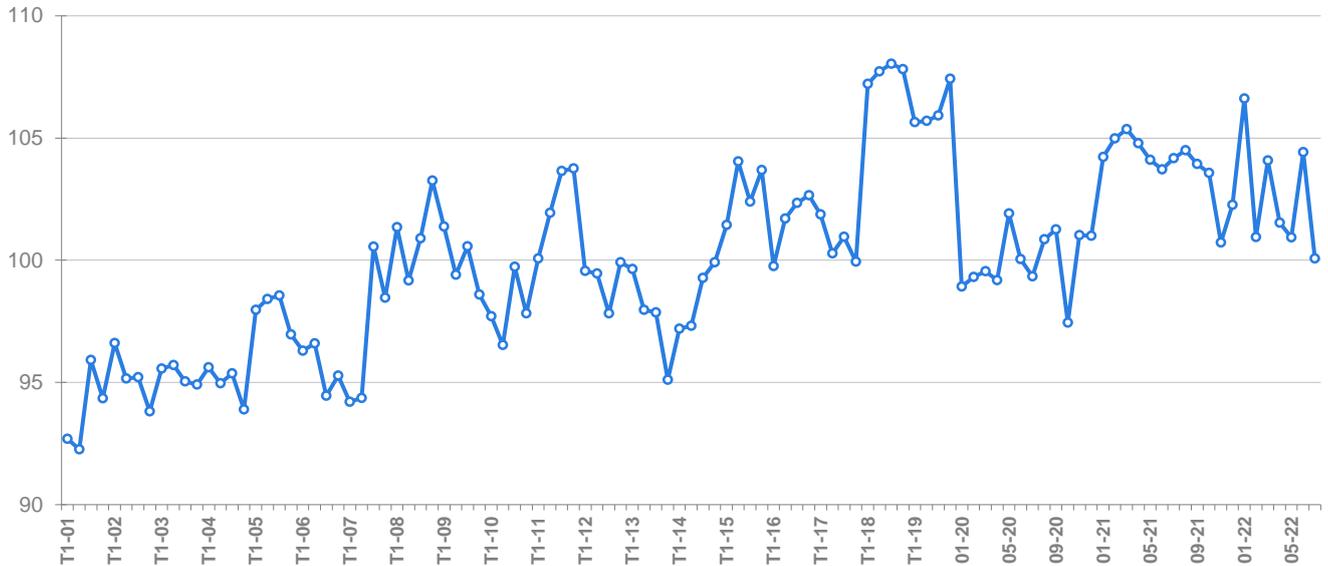
Depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel rencontrent en effet des difficultés supplémentaires pour accéder au crédit et le déplacement de la demande vers les tranches de revenus supérieures se renforce. D'autant que la demande des candidats 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 s'établit à 5.4 années de revenus en juillet, contre 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque.

Depuis l'été 2021, le coût relatif se maintient donc à des niveaux jamais observés par le passé.

Et alors que la transformation du marché se poursuit, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente toujours très rapidement (+ 13.9 % pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 7.6 % 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.

Ainsi, le niveau de l'apport personnel moyen progresse fortement (+46.1% depuis décembre 2019) : ce qui correspond à une hausse de 37.4% du taux d'apport personnel moyen pour les ménages qui sont encore sur le marché.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE : MARCHÉ DU NEUF
Crédit Logement/CSA Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

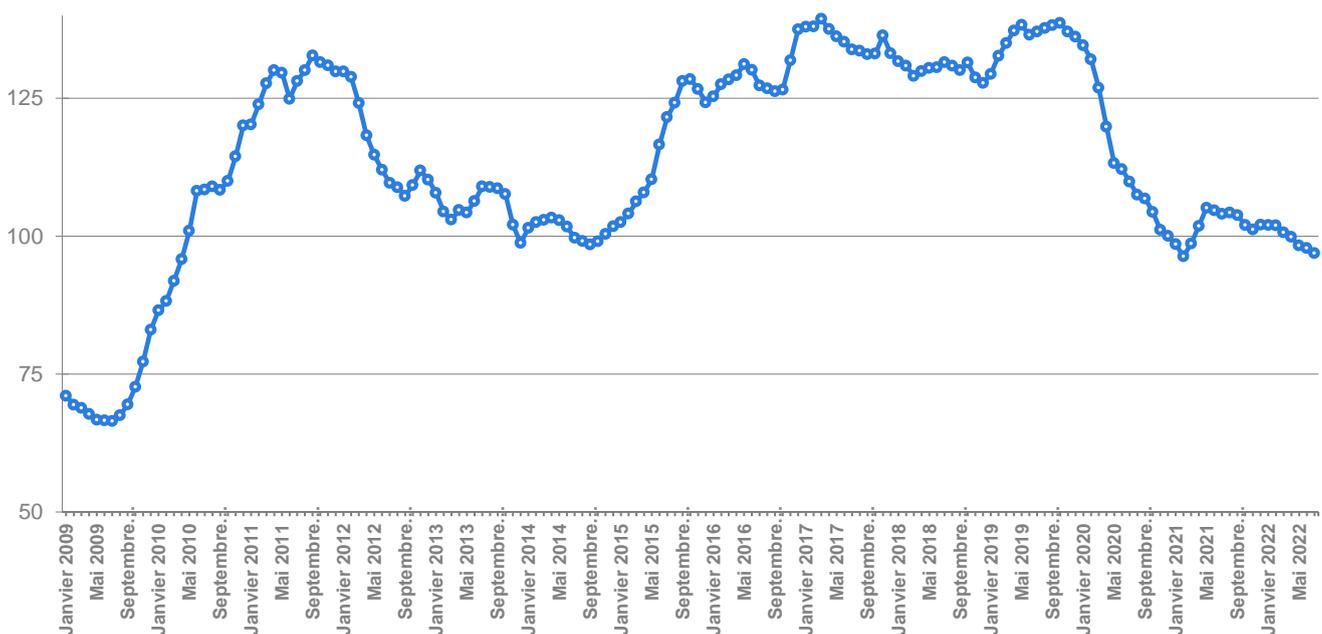


Aussi, l'indicateur de solvabilité pénalisé depuis plusieurs années par la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande et par l'augmentation des prix des logements neufs se dégrade toujours.

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



La production de crédits dans le neuf recule, en montant comme en nombre de prêts.

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 juillet, -10.9 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, en glissement annuel (après + 8.8 % en 2021 à la même époque).

Et en dépit d'un recours à des montants moyens empruntés élevés par des acheteurs disposant d'un apport personnel important, mais qui acquièrent des logements plus coûteux (meilleure localisation et qualité supérieure), la production de crédit a aussi reculé rapidement :

avec en juillet, -14.0% en glissement annuel (après +12.2% 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 (+ 5.2 % pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 0.7 % en 2021), la production de crédits mesurée en niveau annuel glissant diminue de 3.3 % à fin juillet, en glissement annuel (contre - 6.4 % il y a un an à la même époque). Pour sa part, le nombre de prêts accordés recule aussi, mais un peu plus fortement que la production : avec -6.9 % (- 5.3 % il y a un an à la même époque).

Le marché de l'ancien

L'accès au crédit se complique encore pour les ménages les moins dotés en apport personnel.

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 (+6.6% % pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 5.2 % 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 (+ 4.0 % pour les 7 premiers de l'année, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2021).

Aussi le coût relatif des opérations réalisées se maintient à un niveau particulièrement élevé : 5.4 années de revenus en juillet 2022, comme 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



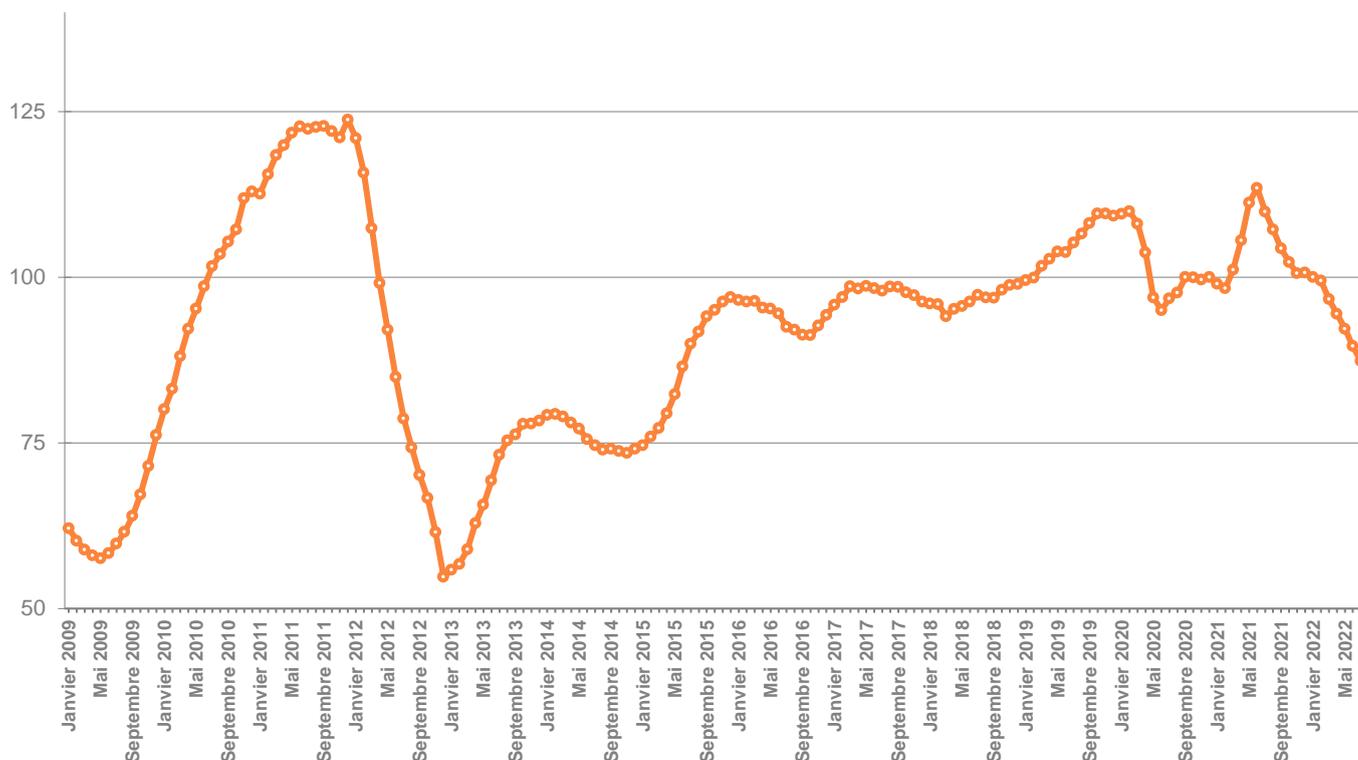
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève aussi rapidement que durant les deux dernières années (+11.8% pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après +12.4 % en 2021). Ainsi, depuis décembre 2019 l'apport moyen s'est accru de 43.4 %.

Pourtant, l'indicateur de solvabilité de la demande recule encore, en réponse à une hausse des prix des logements qui persiste.

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 : compte tenu de la nature et du coût des opérations réalisées, le montant moyen des crédits utilisés progresse en effet toujours très vite (+5.7 % pour les 7 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre +3,3 % en 2021).

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



Le choc sur la demande de crédits est plus marqué sur le marché de l'ancien.

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 juillet, - 24.0 % pour le nombre de prêts accordés mesuré en niveau trimestriel glissant, en glissement annuel (après + 17.1% 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 juillet, -21.9% en glissement annuel (après + 26.9 % 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 rapidement : avec en juillet, - 14.6 % en glissement annuel pour la production (contre + 20.0 % il y a un an à la même époque) et -20.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 13.5 % il y a un an à la même époque).

www.observatoirecreditlogement.fr