



TABLEAU DE BORD
MENSUEL

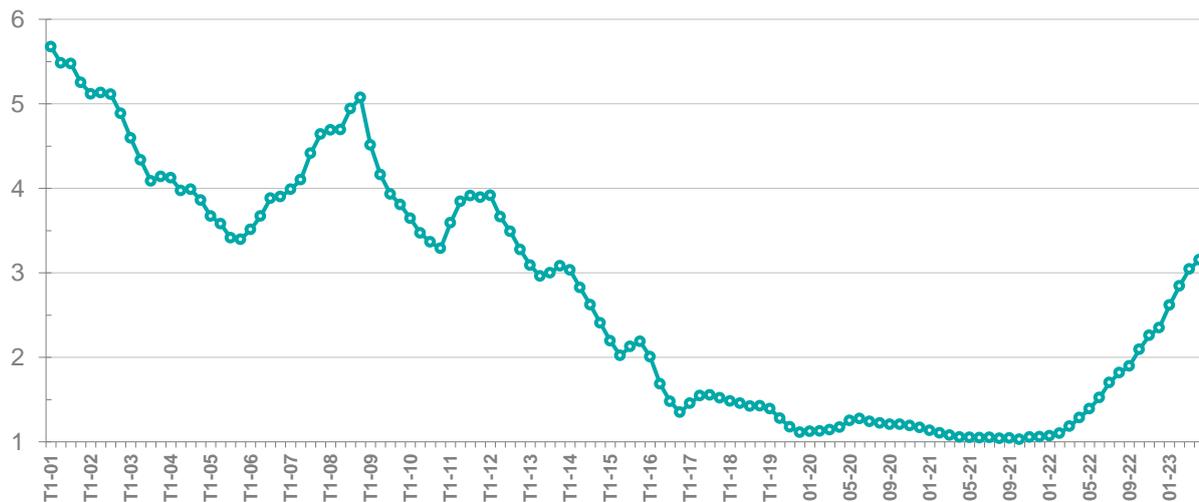


L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 avril 2023, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 3.15 % (3.19 % pour l'accession dans le neuf et dans l'ancien).

Depuis le début de l'année, le taux moyen des crédits augmente rapidement. Déjà en 2022, les taux s'étaient accrus (en moyenne, + 11 points de base – pdb- par mois), mais à un rythme qui s'était sensiblement relevé en cours d'année : dès le printemps, en réponse aux déséquilibres économiques et monétaires qui s'étaient renforcés avec le déclenchement de la guerre en Ukraine ; puis durant l'été, à la suite de revalorisations du taux d'usure plus fortes que jusqu'alors.

Depuis janvier, les hausses du taux moyen des crédits sont de 20 pdb par mois, en moyenne. La revalorisation du taux d'usure intervenue à compter de janvier, puis sa mensualisation ont permis un ajustement plus rapide du taux des crédits. Et sur des prêts à 25 ans, les taux

dépassaient 3.50 % en avril pour la moitié des emprunteurs, pouvant même aller jusqu'à 3.95 % pour les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel (voire au-delà de 4.00 % pour une petite partie d'entre eux). Alors que pour plus de la moitié des emprunteurs (y compris pour ceux disposant d'un apport personnel plus conséquent), la barrière des 3.30 % est nettement franchie, même sur des durées de 15 ans.

Pour autant, même si la rentabilité des nouveaux crédits paraît maintenant stabilisée, à bas niveau, elle ne s'est pas rétablie. Car 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 %. Ainsi la production nouvelle de crédits dont le dynamisme s'est altéré durant l'été 2021 n'a pas réussi à rebondir, en dépit de la mensualisation du taux d'usure.

Néanmoins, une décélération de la hausse du taux moyen des crédits a été constatée

en avril : + 11 pdb, contre + 23 pdb par mois au cours du 1er trimestre. La stabilisation relative de la profitabilité des nouveaux crédits contribue à cette décélération.

Aussi, alors que depuis décembre 2022 le taux moyen a cru de 80 pdb sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 72 pdb sur le marché des travaux (3.04 % en avril), de 81 pdb sur celui de l'ancien (3.18 % en avril) et de 83 pdb sur celui du neuf (3.17 % en avril).

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Avril 2020	1,17%	0,96%	1,13%	1,38%
Décembre 2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Avril 2021	1,06%	0,87%	0,99%	1,20%
Décembre 2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Avril 2022	1,29%	1,12%	1,25%	1,37%
Décembre 2022	2,35%	2,14%	2,30%	2,42%
Avril 2023	3,15%	3,03%	3,21%	3,38%

La durée des prêts bancaires accordés

En avril 2023, la durée moyenne des prêts s'est établie à 250 mois (264 mois pour l'accession dans le neuf et 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 avril 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. Et depuis plus d'un an, cette évolution des durées ne permet plus d'éviter un recul rapide de la production de crédits, même au prix d'une efficacité qui s'est fortement érodée avec l'augmentation des taux des crédits. La hausse des taux constatée depuis le début de l'année rend en outre de plus en plus délicat l'usage de l'allongement des durées pour contenir les taux d'effort des emprunteurs.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Les conséquences de l’allongement de la durée moyenne sur la structure de la production s’observent néanmoins, avec un accroissement significatif de la part des prêts les plus longs. Ainsi en avril 2023, 67.2 % des prêts bancaires à l’accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans, 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 de la production à plus de 25 ans se maintient à très bas niveau (0.3 %). Mais la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) se relève lentement, à 14.0 % en avril (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
M4-2023	4,7	9,3	18,8	66,9	0,3

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 (+ 5.2 % pour le 1er trimestre, en glissement annuel contre + 3.8 % en 2022). En outre, le resserrement de l’accès au crédit et la contraction de l’offre bancaire provoquée par la dégradation de la profitabilité des nouveaux crédits, pèsent sur une demande fragilisée par les pertes de pouvoir d’achat et 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, ...) : et comme cela se constate souvent lorsque l’environnement des marchés n’est plus porteur, le coût des opérations réalisées recule après une augmentation soutenue jusqu’alors (- 5.0 % pour le 1er trimestre, en glissement annuel, contre + 4.9 % en 2022). Ainsi le coût relatif diminue rapidement : 4.2 années de revenus en avril 2023, contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque.

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 (+ 1.6 % pour le 1er quadrimestre, 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 : depuis la fin 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas, la mise en œuvre de la recommandation du HCSF impose à un supplément d'apport représentant près de 8 mois de revenus pour un emprunteur disposant de moins de 3 SMIC, mais de seulement 1.5 mois pour un emprunteur avec 5 SMIC et plus.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Aussi, 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 se dégrade encore.

Pourtant, les nouveaux emprunteurs recourent nettement moins au crédit immobilier que par le passé (- 6.4 % pour le 1er quadrimestre, en glissement annuel, contre + 3.3 % en 2022) :

les emprunteurs réalisant des projets immobiliers moins onéreux et moins ambitieux, le montant moyen des crédits

utilisés recule, sans que cela permette à l'indicateur de solvabilité de se ressaisir.

3. L'activité du marché des crédits

Jusqu'à l'été 2022, le repli de la demande avait été à l'origine des hésitations, puis du recul de la production de crédits et l'activité avait rapidement fléchi sur tous les marchés immobiliers. Mais dès juillet, la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts est venue amplifier les conséquences du repli de la demande qui perdurait : dans le contexte du relèvement du principal taux de refinancement de la BCE et d'une progression soutenue du taux de rémunération de l'épargne des ménages, l'offre bancaire s'est contractée. La revalorisation du taux d'usure intervenue à compter du 1er octobre 2022 avait certes permis un accroissement des taux des crédits immobiliers : mais les conséquences de la nouvelle phase de relèvement des taux de la BCE ont pesé sur les marges des banques. L'offre de crédits n'avait donc pas pu se redresser suffisamment.

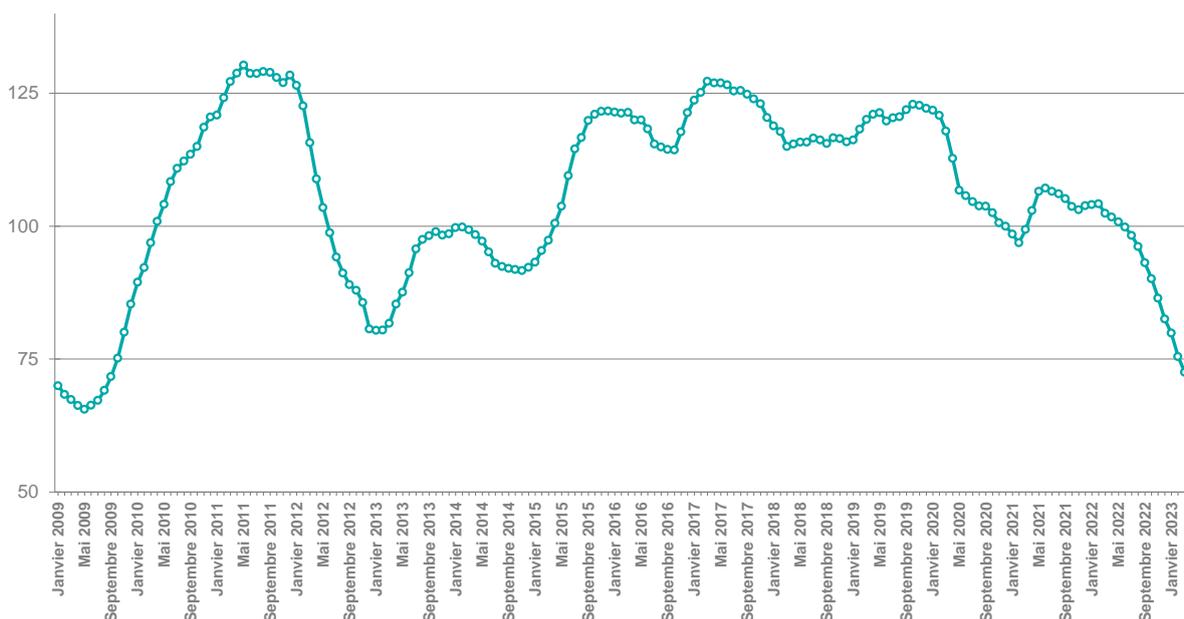
Le relèvement du taux d'usure intervenu à compter du 1er janvier 2023 avait permis une hausse sensible du taux des crédits, mais une nouvelle augmentation des taux de la BCE a alors obéré le rétablissement des taux de rentabilité. La mensualisation du taux d'usure mise en œuvre à partir du 1er février s'est aussi accompagnée d'une

augmentation sensible du taux des crédits, mais comme la BCE a de nouveau 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 avril 2023, une chute de la production mesurée en niveau trimestriel glissant de 39.7 %, en glissement annuel, et - 40.1 % 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 de la baisse de l'activité et de son caractère particulier, puisqu'elle n'épargne aucun des secteurs de l'immobilier résidentiel. Dans ces conditions, la production de crédits mesurée à fin avril 2023 en niveau annuel glissant était en baisse de 33.2 %, en glissement annuel et le nombre de prêts accordés reculait de 31.9 %.

**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 (- 1.7 % pour le 1er quadrimestre, en glissement annuel, contre + 6.0 % en 2022).

Et sur un marché à la peine, les revenus des ménages qui effectuent ces opérations bondissent (+ 7.3 % pour le 1er quadrimestre, 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

supplémentaires 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 devient plus difficile à satisfaire, alors que la production de PTZ est en panne. Dans ces conditions le coût relatif recule pour s'établir à 4.9 années de revenus en mars, contre 5.5 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

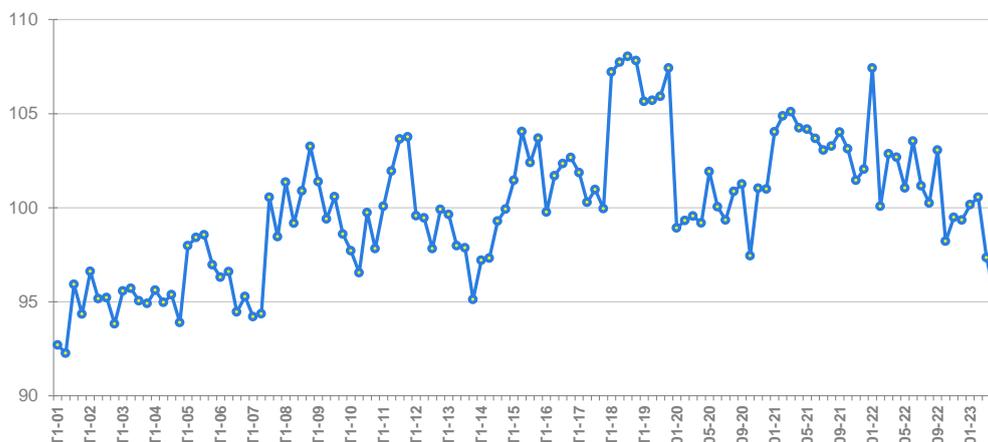
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Dans le même temps, la progression du niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs ralentit nettement (+ 5.1 % pour le 1er quadrimestre, 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 DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF
 Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



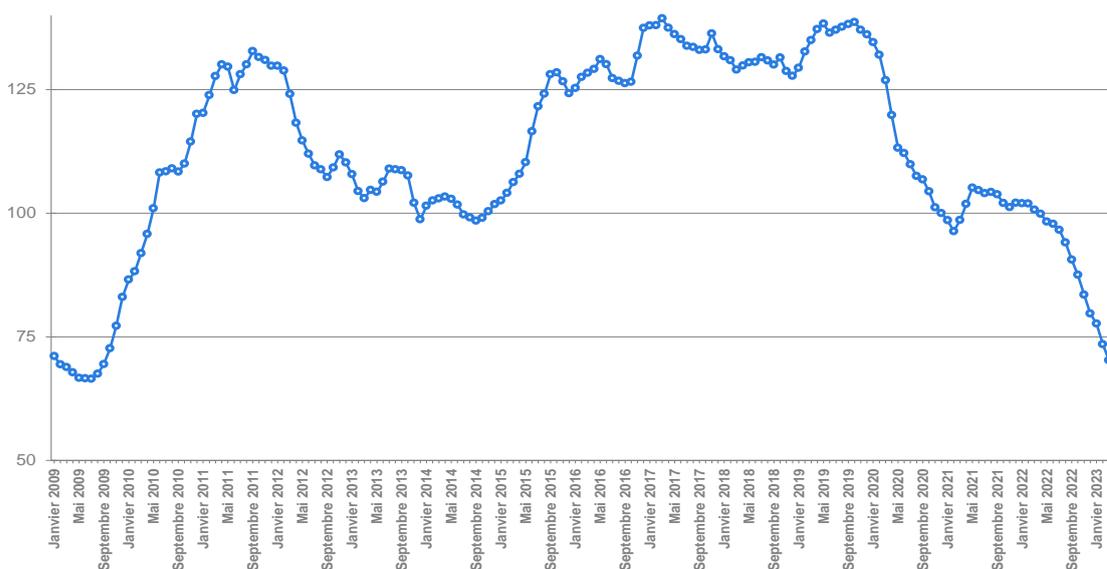
Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli durant toute l'année 2022. D'autant que la montée des incertitudes (inflation, pouvoir d'achat) a pesé sur la réalisation des projets d'achat immobilier des ménages, alors que les conséquences économiques et financières de la guerre en Ukraine ont un peu plus déstabilisé la demande.

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'usage, puis sa mensualisation). La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a continué à reculer, avec en avril, - 37.9 % en glissement annuel. Le nombre de prêts accordés s'est aussi replié en avril, avec - 38.2 % en glissement annuel.

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue rapidement : avec en avril, - 33.0 % en

glissement annuel pour la production et - 32.3 % 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, sur lequel 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 (- 3.4 % pour le 1er quadrimestre, 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 (+ 6.5 % pour le 1er quadrimestre, en glissement annuel, après + 4.0 % en 2022). Aussi le coût relatif des opérations réalisées fléchit nettement : 4.8 années de revenus en avril, contre 5.5 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

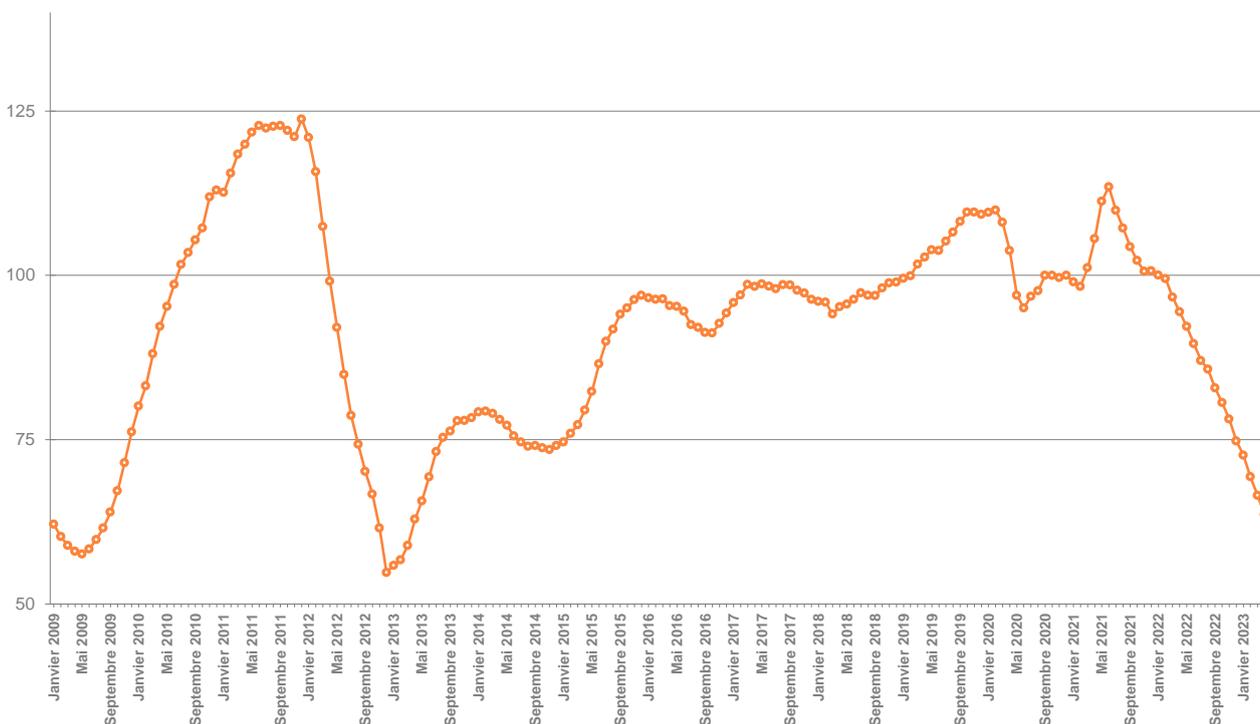


Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours, mais moins rapidement que par le passé (+ 3.6 % pour le 1er quadrimestre, en glissement annuel, après + 10.6 % en 2022). Depuis 2019, l'apport moyen s'est accru de 49.7 % (+ 24.0 K€), suivant la recommandation du

HCSF : il était descendu à des niveaux qui n'avaient pas encore été observés par le passé, permettant au marché de se développer comme jamais, grâce à l'arrivée sur le marché de ménages jeunes ou modestes.

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



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 : et comme sur le marché

du neuf, après une relative embellie en début d'année, l'activité a rechuté depuis. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule toujours : avec en avril, - 41.6 %, en glissement annuel. La diminution du nombre de prêts ayant été tout aussi rapide : avec - 40.5 %, en glissement annuel.

Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement : avec en avril, - 33.2 % en glissement annuel pour la production et - 32.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.