



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD
TRIMESTRIEL



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



Des taux moyens de crédits toujours au plus bas malgré l'amorce d'une remontée depuis janvier.

Au 1^{er} trimestre 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1,12 % (1,14 % pour l'accession dans le neuf et dans l'ancien).

En s'établissant à 1,04 % en octobre 2021, le taux moyen des nouveaux crédits était descendu à un niveau jamais constaté jusqu'alors. Après avoir fini 2021 à 1,06 %, il a commencé à remonter très doucement en janvier 2022 (1,07 %). Depuis, l'augmentation se fait plus rapide de mois en mois (1,18 % en mars), sans pour autant s'élever à un rythme comparable à celui de l'OAT à 10 ans, par exemple, ou à celui de l'inflation. Les établissements bancaires s'efforcent toujours de limiter les conséquences du durcissement des conditions d'octroi des crédits aux particuliers imposé par les autorités françaises de contrôle des banques, alors que la demande est déstabilisée par la dégradation de son pouvoir d'achat et la hausse des prix des logements. Notons que le contexte général s'est

nettement détérioré avec le déclenchement de la guerre en Ukraine. En outre, la remontée des taux reste limitée par les niveaux des taux d'usure qui, à partir d'octobre 2021, ont été stabilisés à des niveaux particulièrement bas par la Banque de France, après quatre années de recul.

Depuis décembre 2021, alors que le taux moyen a cru de 12 points de base (pdb) sur l'ensemble du marché, l'augmentation a été de 13 pdb sur le marché des travaux (1,12 % en mars 2022) et sur celui de l'ancien (1,20 % en mars 2022) et de 10 pdb sur celui du neuf (1,18 % en mars 2022).

En outre, depuis décembre 2021 les taux des prêts à 15 ans ont augmenté de 15 pdb, ceux à 20 ans de 14 pdb et ceux à 25 ans de 12 pdb. La hausse est un peu moins rapide sur les prêts les plus longs, largement utilisés par les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel : les banques s'efforçant de préserver l'accès au crédit des (primo) accédants à la propriété et de certains (primo) investisseurs. La déformation de la structure de la production et le renforcement de la part des durées les plus longues atténuent néanmoins une partie de l'impact de ces baisses sur le taux moyen.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Mars 2019	1,37 %	1,15 %	1,32 %	1,55 %
Décembre 2019	1,11 %	0,88 %	1,05 %	1,31 %
Mars 2020	1,14 %	0,92 %	1,09 %	1,35 %
Décembre 2020	1,17 %	0,97 %	1,10 %	1,35 %
Mars 2021	1,10 %	0,89 %	1,01 %	1,23 %
Décembre 2021	1,06 %	0,86 %	0,99 %	1,13 %
Mars 2022	1,18 %	1,01 %	1,13 %	1,25 %

La totalité des emprunteurs bénéficient de crédits à des taux inférieurs à l'inflation. Du jamais vu depuis les années 60

De plus depuis le début de l'année, et compte tenu de l'impact des taux d'usure sur les offres bancaires, les emprunteurs du 4^{ème} groupe⁽¹⁾ qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, notamment) ont connu l'augmentation des taux la moins rapide, notamment sur les durées les plus longues : pour des prêts à 25 ans, le taux proposé à ces emprunteurs a cru de 11 pdb (comme pour les emprunteurs du 3^{ème} groupe), alors que la hausse

a été de 16 pdb sur des prêts à 15 ans accordés à des emprunteurs du 1^{er} groupe.

Enfin, on note que la proportion des emprunteurs pouvant obtenir un taux moyen inférieur à 1 %, s'est fortement réduite depuis décembre 2021 : moins de 25 % des emprunteurs en bénéficient, dont principalement ceux du 1^{er} groupe sur des durées de 20 ans au plus : avec, par exemple, un taux moyen à 0.78 % sur 15 ans, alors que le rythme annuel de l'inflation (indice des prix harmonisé, IPCH) s'est établi à 2.87 % en mars 2022. Mais la totalité des emprunteurs bénéficient de crédits à des taux inférieurs à l'inflation : ce qui, à cet égard, ne s'était jamais constaté depuis le début des années 60, même à la suite du 1^{er} choc pétrolier lorsque l'inflation culminait à 14.2 % en 1974.

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL

Taux fixes	Mars 2022			Décembre 2021		
	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1 ^{er} groupe	0,78 %	0,90 %	1,03 %	0,62 %	0,72 %	0,90 %
2 ^{ème} groupe	0,94 %	1,06 %	1,18 %	0,78 %	0,91 %	1,05 %
3 ^{ème} groupe	1,05 %	1,17 %	1,28 %	0,90 %	1,03 %	1,17 %
4 ^{ème} groupe	1,26 %	1,38 %	1,49 %	1,14 %	1,25 %	1,38 %
Ensemble	1,01 %	1,13 %	1,25 %	0,86 %	0,99 %	1,13 %

(1) Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre la médiane et Q3.

La durée des prêts bancaires accordés

Des prêts bancaires dont les durées s'allongent encore.

Au 1^{er} trimestre 2022, la durée moyenne des prêts accordés était de 241 mois (258 mois pour l'accession dans le neuf et 252 mois pour l'accession dans l'ancien).

Depuis septembre 2021, la durée moyenne des crédits octroyés s'allonge encore, en dépit des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Elle est ainsi parvenue à des niveaux jamais observés par le passé : par exemple,

alors que cette durée était de 13.6 ans en 2001 (163 mois), elle s'est établie à 20.2 ans en mars (242 mois). Cela permet d'absorber en partie les conséquences de la hausse des prix des logements qui perdure et d'amortir l'impact de l'augmentation des taux d'apport personnel exigés sur les capacités d'accès au crédit d'une part non négligeable des candidats à l'accession à la propriété et des investisseurs dans le locatif. D'ailleurs, l'allongement de la durée moyenne des crédits constaté depuis septembre 2021 (+ 7 mois) a surcompensé l'augmentation des taux des crédits accordés !

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



STRUCTURE DE LA PRODUCTION DURÉE DES PRÊTS À L'ACCESSION (EN ANNÉES)

Ainsi au cours du 1^{er} trimestre, 63,2 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : donc à un niveau jamais constaté par le passé. Dans le même temps, la part de la production à plus de 25 ans a quasiment disparu du paysage (0,1 % au 1^{er} trimestre 2022). Et celle des prêts les plus courts (15 ans et moins) diminue toujours : à 13,8 % du total de la production, soit le pourcentage le plus bas que L'Observatoire a eu à connaître jusqu'alors.

	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
T1-2022	3,8	10,0	22,9	63,2	0,1

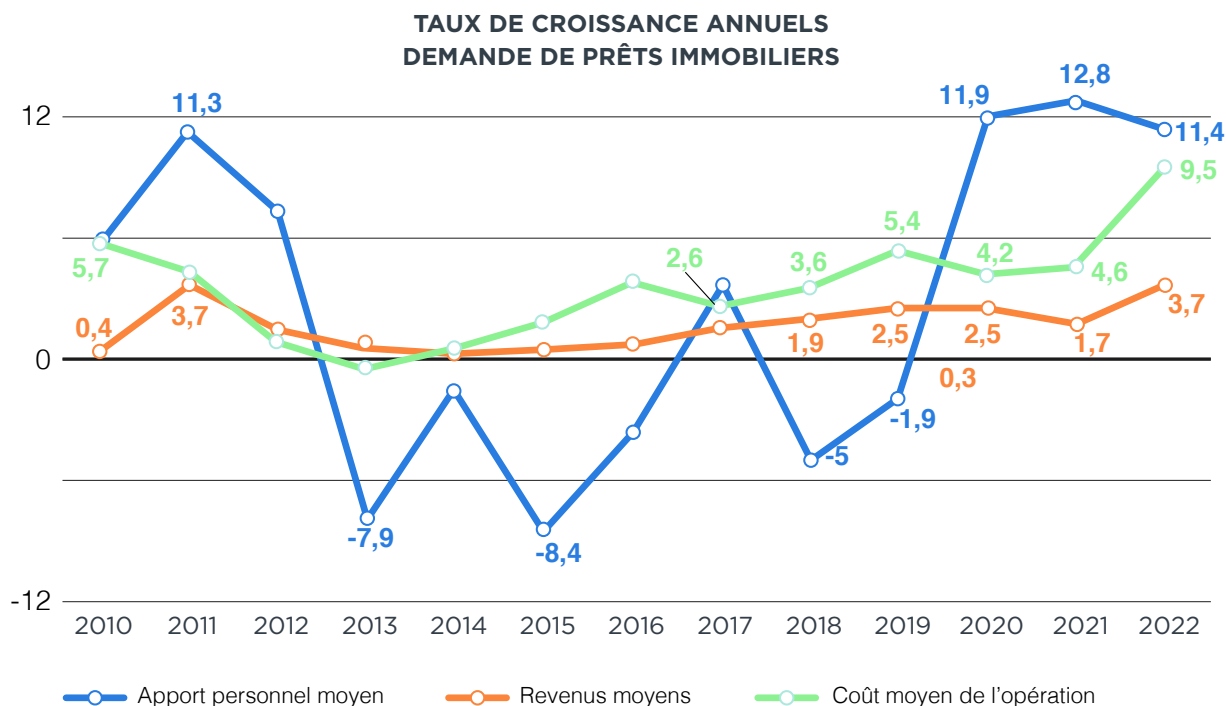
2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût des opérations réalisées progresse très rapidement.

Au 1^{er} trimestre 2022, la demande poursuit sa transformation en réponse au renforcement des difficultés d'accès au marché des crédits des ménages faiblement dotés en apport personnel. Et la part des ménages plus aisés se renforce : les revenus des ménages qui réalisent leurs projets immobiliers progressent donc rapidement (+ 3.7 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre

+ 1.7 % en 2021). Aussi, comme les ménages encore sur le marché accomplissent des projets plus ambitieux que ceux qui en ont été exclus, le coût des opérations réalisées progresse très rapidement (+ 9.5 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, contre + 4.6 % en 2021). Dans des conditions, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constaté jusqu'alors : 4.8 années de revenus au 1^{er} trimestre 2022, contre 4.5 années de revenus il y a un an à la même époque.



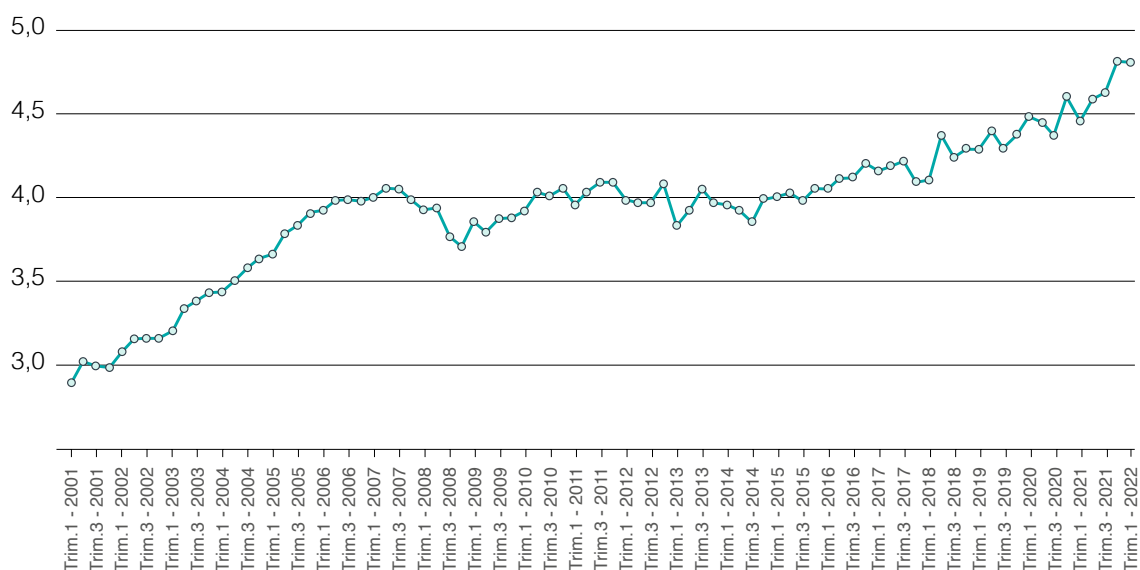
Le niveau de l'apport personnel des ménages s'accroît.

Le niveau de l'apport personnel s'accroît encore rapidement (+ 11.4 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 12.8 % en 2021). Les taux d'apport des ménages qui restent sur le marché ont nettement cru depuis 2019, pour s'établir maintenant à des niveaux élevés, au regard

des exigences des autorités françaises de contrôle des banques. Mais leur remontée pèse sur le dynamisme du marché des crédits et contrarie la réalisation des projets immobiliers nourris par de très nombreux ménages : au 1^{er} trimestre 2022, le taux d'apport personnel moyen était de 28.9 % supérieur à son niveau du 4^{ème} trimestre 2019, lorsque le marché était au zénith et le taux d'apport au plus bas.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



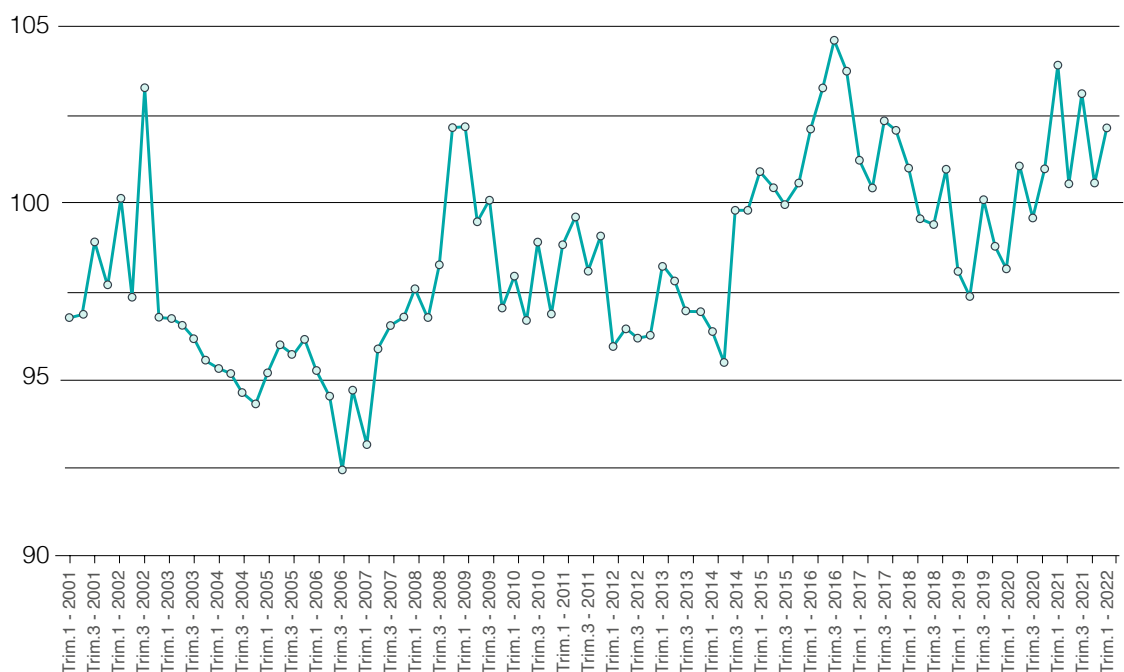
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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 toujours de bonnes capacités d'emprunt et peuvent réaliser des projets immobiliers plus ambitieux, le montant moyen des crédits utilisés progressant nettement (+ 9.5 % au 1er trimestre, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2021).

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

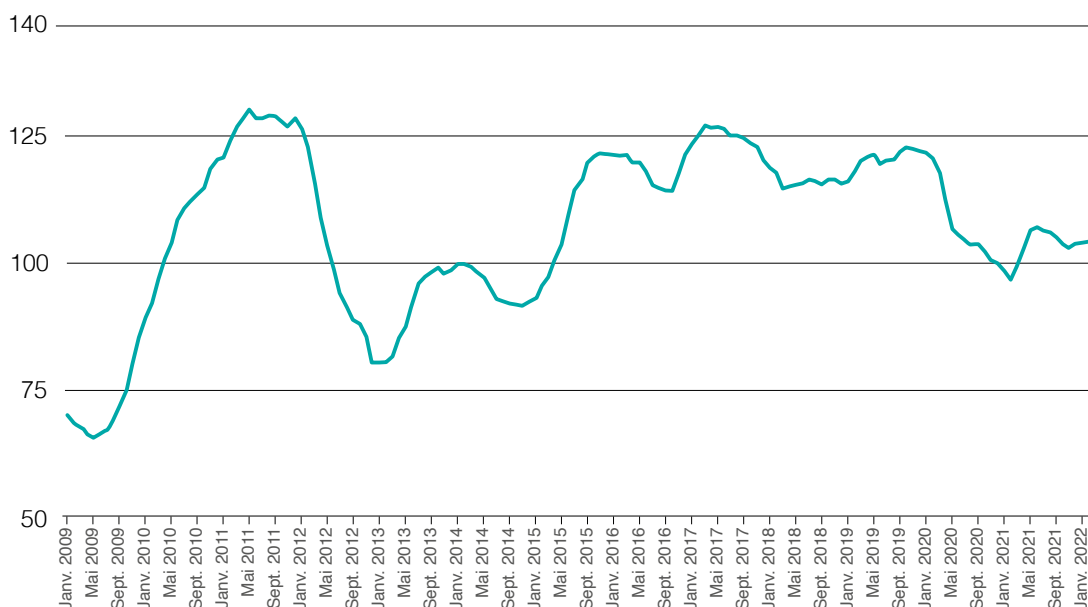
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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



Un choc supplémentaire avec la guerre en Ukraine.

Après une année 2020 de récession du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le redressement de l'activité constaté durant le 1^{er} semestre 2021 avait été rapide, avec une production réalisée en augmentation de 14.3 % en glissement annuel et un nombre de prêts accordés, de 15.0 % : la bonne tenue du marché ayant été portée par le rebond de la demande observé à partir de mars, alors que le 1^{er} bimestre avait été très dégradé. La demande avait bénéficié d'une amélioration remarquable des conditions de crédit, avec des taux des crédits descendus à un niveau jamais constaté jusqu'alors et des durées de prêts particulièrement élevées. En outre, le redressement de l'activité avait été porté par le dynamisme d'une offre bancaire se préparant à la transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits (transposition initialement prévue pour juillet 2021, avant d'être reportée au 1^{er} janvier 2022).

Après plusieurs mois d'expansion du marché, le rythme d'évolution de la production a ralenti durant l'été, bien au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel. La production ne s'est d'ailleurs pas franchement ressaisie à la rentrée : le resserrement de l'accès au crédit s'est progressivement renforcé et généralisé. Et à fin décembre 2021 en niveau semestriel glissant, la production a reculé de 4.9 % en glissement annuel et le nombre de prêts, de 6.3 %.

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 dégradation 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 : le nombre de prêts accordés a ainsi reculé de 5.5 % sur le trimestre, en glissement annuel (par référence à un 1^{er} trimestre 2021 dégradé). Et en raison d'un recours à des montants moyens empruntés élevés par des acheteurs qui disposent d'un apport personnel plus important et acquièrent des logements plus coûteux (meilleure localisation et qualité supérieure), la production de crédit a cru de 2.1 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel.

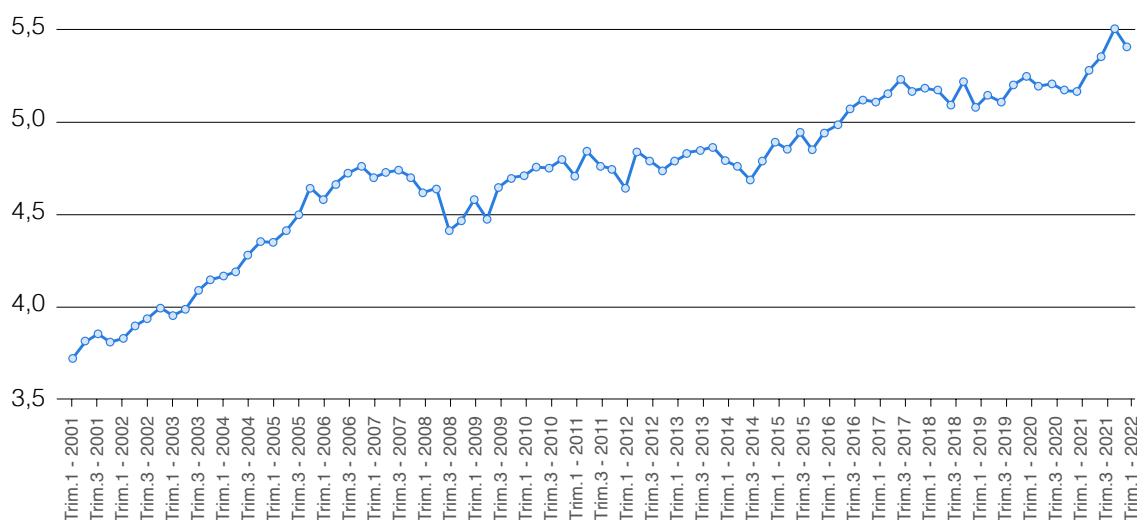
Le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits. Sur le seul mois de mars, le nombre de prêts bancaires accordés est ainsi en recul de 17.8 %, en glissement annuel et la production, de 14.1 %. Bien que de plus faible ampleur que celui qui fut ressenti lors du 1^{er} confinement, ce choc est venu renforcer les faiblesses du marché constatées jusqu'alors.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse encore, bénéficiant pleinement d'un effet de base (mauvais début d'année 2021) : avec à fin mars et en glissement annuel, + 7.1 % pour la production (contre - 16.6 % il y a un an à la même époque) et + 3.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (- 15.7 % il y a un an).

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 coût des opérations et les taux d'apports progressent toujours. Les revenus des ménages évoluent plus rapidement.

Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse à un rythme toujours plus soutenu (+ 6.6 % sur le 1er trimestre, en glissement annuel, contre + 2.1 % en 2021). De même, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations s'élèvent plus rapidement qu'auparavant (+ 2.6 % sur le 1er trimestre, en glissement annuel, contre + 0.6 % en 2021). Les dispositions spécifiques prévues par l'ACPR* en faveur des opérations en VEFA et des contrats de construction de maisons individuelles et le relèvement de la marge de flexibilité au bénéfice de la primo-accession à la propriété n'ayant pas produit les effets escomptés, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel ayant très souvent anticipé la réalisation de leurs projets au début de l'automne 2021 : une augmentation plus rapide des revenus en constitue une des conséquences. D'autant que la demande des primo-accédants adressée

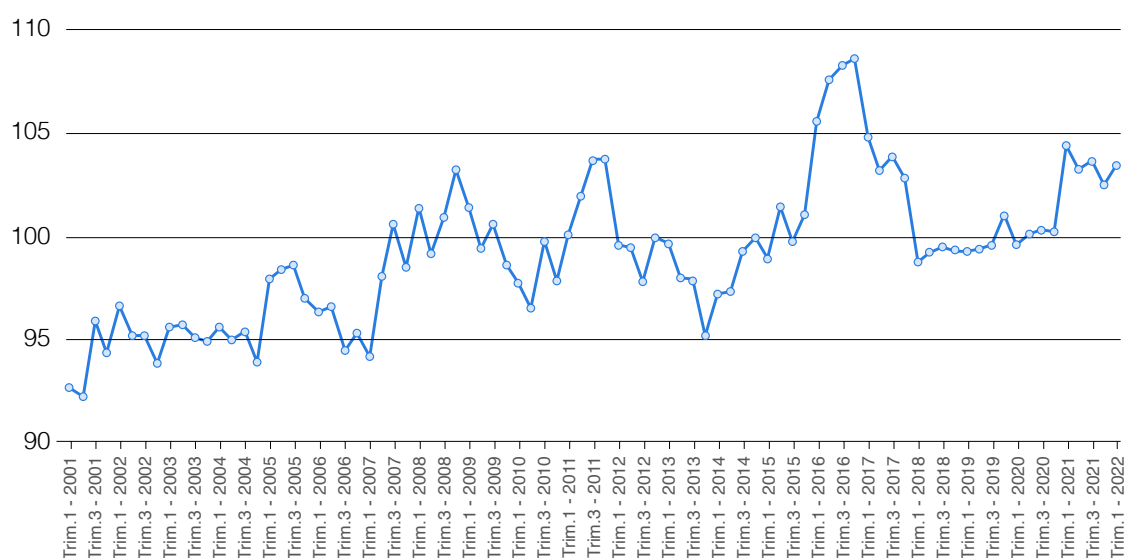
à des constructeurs de maisons individuelles s'est nettement affaiblie depuis le début de l'année, alors que la consommation de PTZ est en panne. Dans ces conditions, le coût relatif recule pour s'établir à 5.4 années de revenus au 1er trimestre 2022, contre + 5.2 années de revenus il y a un an à la 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 dans le contexte de la transformation rapide du marché constatée depuis 2019, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs n'augmente plus aussi rapidement qu'en 2020 (+ 8.6 % en 2021, après +11.9 % en 2020). Néanmoins, les taux d'apport personnel progressent toujours (+ 20.6 % depuis le 4ème trimestre 2019), partant de niveaux particulièrement bas et jamais observés par le passé. Cette augmentation des taux d'apport personnel exigés a tout de même 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.

*Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE (BASE 100 EN 2020) : MARCHÉ DU NEUF

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le niveau de l'apport personnel des emprunteurs augmente.

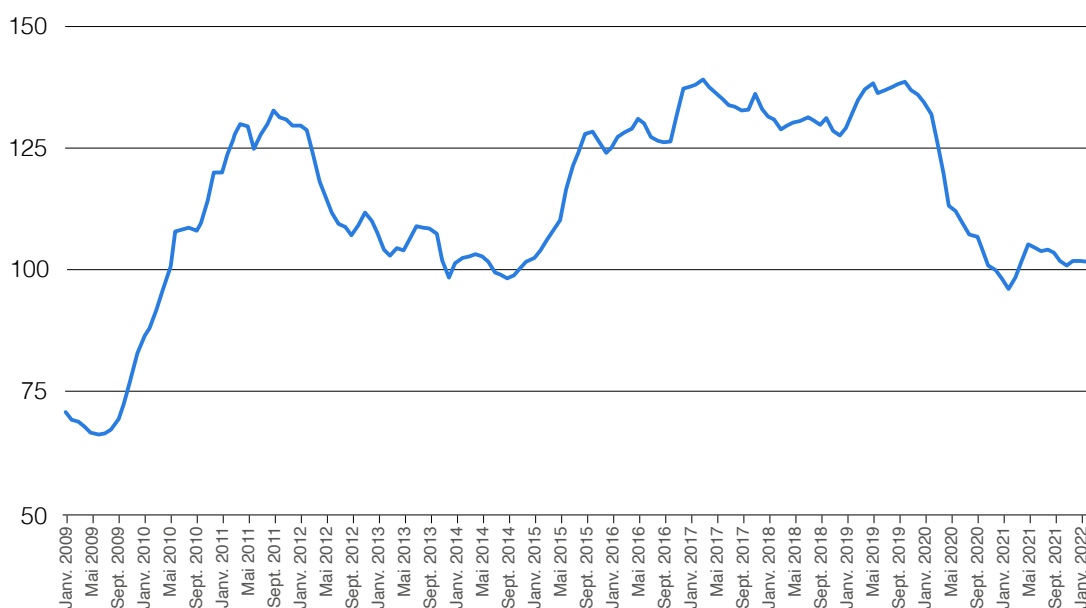
Dans le contexte de la transformation rapide du marché constatée depuis 2019, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs poursuit sa progression (+6.2% sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après +7.5% en 2021), après les deux dernières années d'augmentation rapide (+22.9% au total, en 2020 et

2021). Les taux d'apport des ménages qui restent sur le marché ont donc cru de 23.0 % depuis la fin de 2019. Ainsi, l'indicateur de solvabilité qui avait été pénalisé dès 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande, puis par l'augmentation des prix des logements neufs se maintient à un niveau élevé : la sortie du marché des clientèles les moins bien dotées en apport personnel explique largement cette situation.

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 nombre de prêts accordés s'est encore affaibli en partie à cause de l'incertitude économique qui pèse sur les ménages.

Dès le 1er semestre 2021, le marché des crédits au neuf a pu bénéficier de l'amélioration exceptionnelle des conditions de crédit proposées et du dynamisme de l'offre bancaire, ainsi que des dispositions spécifiques prises par l'ACPR en faveur de la primo-accession. La production réalisée a ainsi rebondi, en augmentation de 4.3 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 9.5 %. Cependant, après un bon 1er semestre, le rythme d'évolution de la production s'est replié à partir de juillet. La dégradation du marché s'est alors poursuivie durant tout l'été. Et le rebond saisonnier habituel du marché constaté à partir de septembre n'a pas été suffisant pour nettement inverser la tendance baissière. Et à fin décembre 2021 en niveau semestriel glissant, la production a reculé de 2.3 % en glissement annuel et le nombre de prêts, de 5.0 %.

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est encore affaibli, depuis 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 - 5.5 % sur le 1er trimestre, en glissement annuel. Et comme pour l'ensemble du marché, 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 augmenté de 4.5 % sur le 1er trimestre 2022, en glissement annuel (après - 14.8 % en 2021 à la même époque).

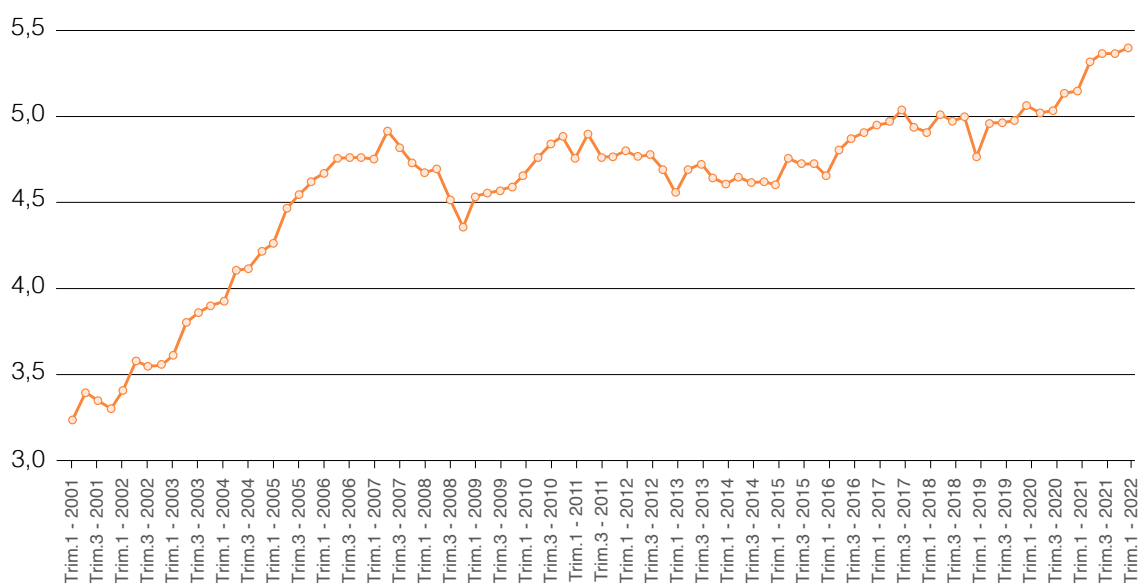
Et comme pour l'ensemble du marché, le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits. Sur le seul mois de mars, le nombre de prêts bancaires accordés est ainsi en recul de 12.7 %, en glissement annuel et la production, de 11.3 %.

Mais confirmant les évolutions constatées au cours des derniers mois, l'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse encore en mars 2022 : avec en glissement annuel, + 6.8 % pour la production (contre - 22.7 % il y a un an à la même époque) et + 2.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 22.3 % il y a un an).

Le marché de l'ancien

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent et le coût relatif des opérations réalisées progresse.

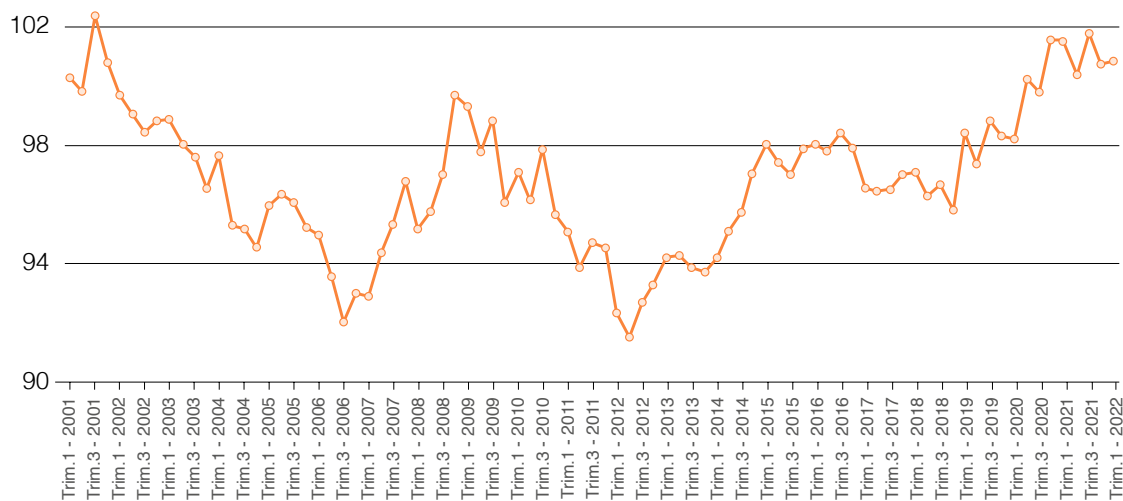
Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte les ménages les moins bien dotés en apport personnel : nombre d'entre eux ont été contraints à l'abandon de leurs projets d'achat de logements anciens. Et la situation ne s'est guère améliorée depuis le début de l'année 2022, dans 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 % sur le 1er trimestre, en glissement annuel, après + 5.1 % en 2021) : le resserrement de l'accès au crédit renforçant les transformations du marché observée depuis 2020. Dans ces conditions, les revenus des ménages qui restent sur le marché augmentent bien plus rapidement que par le passé (+ 4.3 % sur le 1er trimestre, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2021).

Aussi le coût relatif des opérations réalisées progresse encore, à des niveaux jamais observés jusqu'alors : 5.4 années de revenus au 1^{er} trimestre 2022, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque.

En revanche, le niveau de l'apport personnel progresse maintenant moins rapidement que durant les deux dernières années (+ 8.6 % sur le 1er trimestre, en glissement annuel, après + 12.0 % en 2021). Néanmoins, entre 2019 et 2021, l'apport moyen s'était accru de 26.3 %, 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. Aussi l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à haut niveau, en dépit de la hausse des prix des logements qui persiste. L'indicateur bénéficie toujours 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 (BASE 100 EN 2020) : MARCHÉ DE L'ANCIEN

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

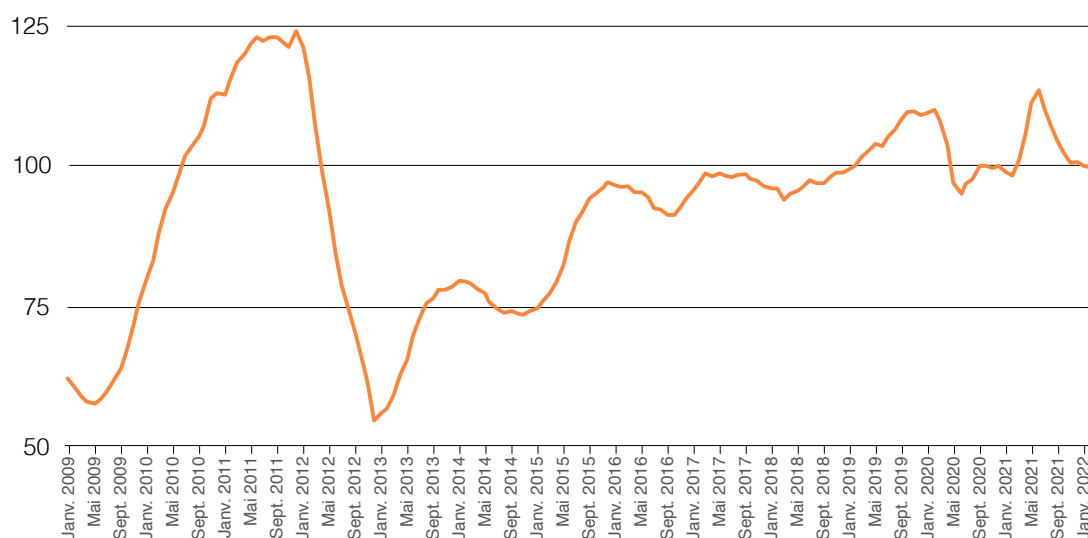


Comme sur le marché du neuf, le rebond de la demande observé à partir de mars 2021 avait permis à l'activité de se redresser rapidement. La production réalisée durant le 1er semestre 2021 a ainsi été en augmentation de 40.4 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 31.8 %. Ce redressement de l'activité avait été encouragé par le dynamisme d'une offre bancaire qui se préparait à la transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits à compter du 1er juillet, avant

d'être reportée au 1er janvier 2022. Dans ces conditions, à partir de juillet le rythme d'évolution de la production a 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. Ainsi la production mesurée à fin décembre 2021 en niveau semestriel glissant était en diminution de 15.7 % en glissement annuel et le nombre de prêts, de 22.2 %.

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



Dans un contexte impacté par la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est affaibli.

Et 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 -16.0% sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel (+ 4.7 % il y a un an 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 sur le

1^{er} trimestre, de 6.8 % en glissement annuel (après + 9.0 % sur le 1^{er} trimestre 2021, en glissement annuel).

Et comme pour le marché du neuf, le déclenchement de la guerre en Ukraine a provoqué un choc supplémentaire sur la demande de crédits. Sur le seul mois de mars, le nombre de prêts bancaires accordés est ainsi en recul de 27.8 %, en glissement annuel et la production, de 18.8 %.

Néanmoins, l'activité mesurée en niveau annuel glissant réussit encore à progresser par référence à un début d'année 2021 qui n'avait pas été exceptionnel : avec en glissement annuel, + 3.9 % en mars 2022 pour la production (contre - 4.1 % il y a un an à la même époque). Alors que le nombre de prêts bancaires accordés commençait à reculer, avec - 4.4 % en glissement annuel (contre - 6.4 % il y a un an à la même époque).

www.observatoirecreditlogement.fr