



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

Une hausse des taux qui s'amplifie.

Au 4^{ème} trimestre 2022, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 2.22 %.

Depuis le début de l'année, le taux moyen des crédits remonte. Avec la revalorisation significative du taux d'usure intervenue pour le 4^{ème} trimestre, l'augmentation du taux moyen des crédits constatée en octobre (+ 19 pdb) a été comparable à celle de juillet, pour se poursuivre à un rythme soutenu en novembre (+ 17 pdb) et s'atténuer en décembre (+ 8 pdb).

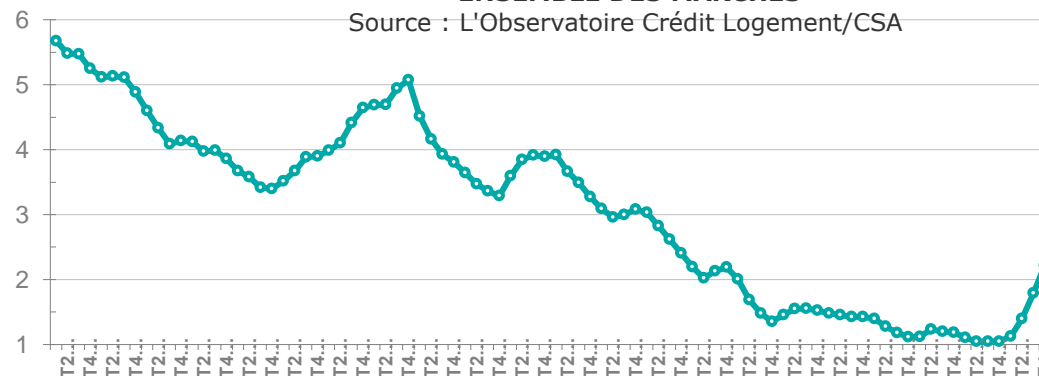
Pour autant, la rentabilité des nouveaux crédits n'a pas réussi à se rétablir. Depuis juillet, le relèvement du principal taux de refinancement de la BCE participe en effet à la dégradation de la marge des établissements de crédit. Ainsi la production nouvelle de crédits dont le dynamisme avait déjà été altéré (affaiblissement de la demande, contraction de l'offre) n'a pu réussir à vraiment rebondir. La dernière augmentation de ce taux de refinancement (effective à compter du 21 décembre) n'a fait que renforcer les déséquilibres et les contraintes auxquels les prêteurs sont confrontés.

2,22%

TAUX MOYEN
DES PRÊTS
IMMOBILIERS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %) ENSEMBLE DES MARCHÉS

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRODUITS "PHARES"

Depuis décembre 2021, le taux moyen a cru de 128 pdb sur l'ensemble du marché : tous les taux ont augmenté à un rythme comparable, quelle que soit leur durée à l'octroi. L'augmentation a ainsi été de 129 pdb sur le marché des travaux (2.30 % en décembre) et sur celui de l'ancien (2.36 % en décembre) et de 124 pdb sur celui du neuf (2.32 % en décembre).

Toutes les catégories d'emprunteurs ont été concernées par l'augmentation des taux, même si celle-ci a été moins rapide pour les emprunteurs avec moins de 3 SMIC de revenus (+ 126 pdb) ou entre 3 et 5 SMIC (+ 126 pdb), contre + 136 pdb pour les 5 SMIC et plus. De plus, compte tenu de l'impact du taux d'usure en vigueur, les emprunteurs du 4^{ème} groupe qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, notamment) n'ont pas eu à supporter des augmentations de taux plus rapides que celles des autres emprunteurs.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2019	1,11%	0,88%	1,05%	1,31%
Décembre 2019	1,11%	0,88%	1,05%	1,31%
Décembre 2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Décembre 2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Décembre 2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Décembre 2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Décembre 2022	2,34%	2,14%	2,30%	2,42%

PRETS DU SECTEUR CONCURRENTIEL

Prêts du secteur concurrentiel	Décembre 2022	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en%)	1er groupe	1,78	2,01	2,12
	2ème groupe	2,06	2,25	2,40
	3ème groupe	2,26	2,42	2,53
	4ème groupe	2,41	2,56	2,66
	Ensemble	2,14	2,30	2,42

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

La durée des crédits atteint un niveau jamais observé.

DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
4^e TRIMESTRE 2022

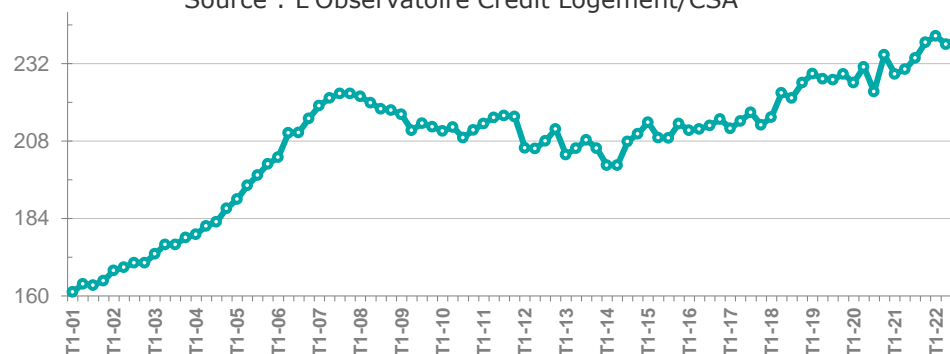
246
MOIS

Au 4^{ème} trimestre 2022, la durée moyenne des prêts accordés était de 246 mois.

L'allongement de la durée moyenne des crédits octroyés se poursuit, sans faiblir. La durée établit maintenant à un niveau jamais observé par le passé : alors que cette durée était de 13.6 ans en 2001 (163 mois), elle s'est établie à 20.7 ans en décembre (248 mois). Mais cet allongement n'est plus suffisant pour compenser les conséquences de la hausse des prix des logements ou amortir les conséquences de l'augmentation des taux d'apport personnel exigés. Depuis la fin du printemps, il permet simplement d'éviter un recul encore plus rapide de la production de crédits, avec une efficacité qui s'érode au fur et à mesure de l'augmentation des taux des crédits.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



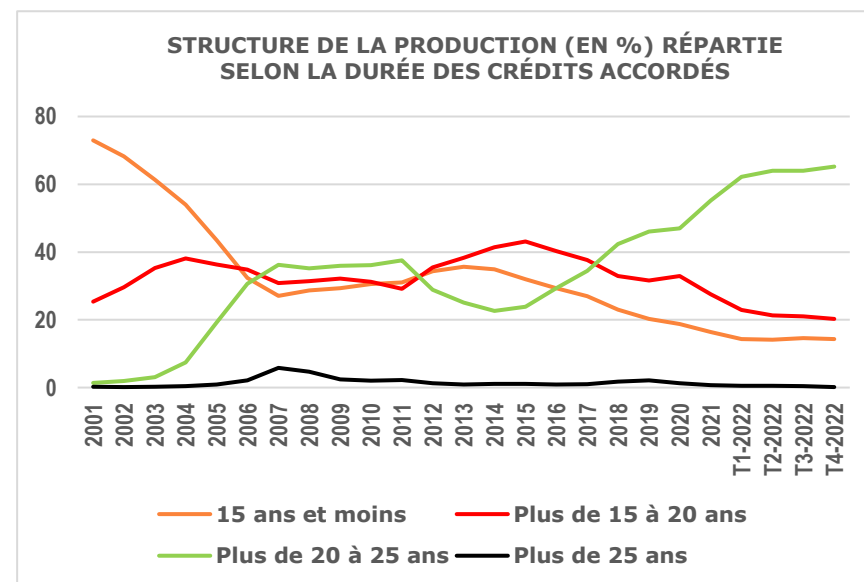
LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Une production au plus bas sur les durées courtes.

Durant toute l'année 2022, la part des prêts les plus longs dans l'ensemble de la production s'est encore accrue. Ainsi au 4^{ème} trimestre, **65.2 % 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 2021 le poids relatif de cette tranche de durées s'établissait à 55.2 %. Dans le même temps, la part de la production à plus de 25 ans se maintient à très bas niveau (0.2 %). En revanche, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) se replie nettement à 14.3 % (16.4 % en 2021).

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
T1-2022	4,0	10,3	23,0	62,2	0,6
T2-2022	3,9	10,2	21,3	64,0	0,5
T3-2022	4,1	10,5	21,0	64,0	0,4
T4-2022	4,1	10,2	20,3	65,2	0,2



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Dès 2019, l'allongement de la durée des prêts octroyés a permis d'atténuer les conséquences de la modification de l'environnement des marchés (hausse des prix des logements, dispositions du HCSF, crise sanitaire) sur la solvabilité de la demande. Mais depuis le printemps 2022, cet allongement n'est plus suffisant pour limiter l'impact de la remontée des taux des crédits immobiliers et de la hausse des prix des logements sur la solvabilité de la demande.

Néanmoins, ce sont les emprunteurs les plus jeunes (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 78.2 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 4^{ème} trimestre, contre 61,3 % en 2019. Et si l'évolution est comparable pour les 35 à 45 ans, la déformation de la structure de la production est faiblement marquée chez les 55 ans et plus.

STRUCTURE DE LA PRODUCTION EN 2021 ET 2022 (EN %)

DURÉE DES PRÊTS

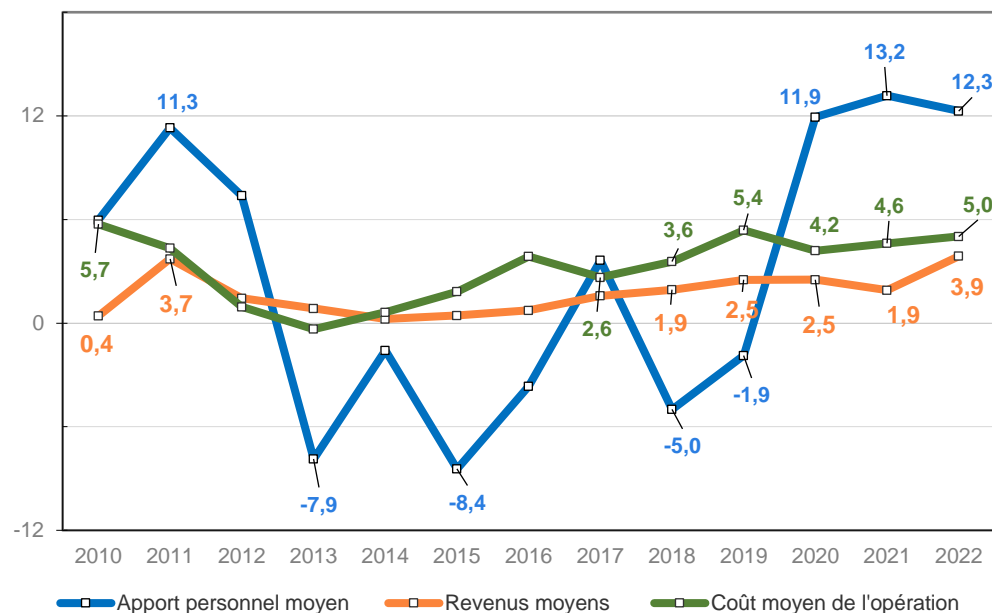
		10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
T4 2021	- de 35 ans	1,8	8,1	28,8	58,2	3,1
	de 35 à 45 ans	3,0	11,0	33,5	50,7	1,8
	de 45 à 55 ans	9,3	27,7	41,2	21,4	0,5
	de 55 à 65 ans	29,6	43,7	23,1	3,6	0,1
	65 ans et +	52,6	35,1	9,1	3,0	0,1
T4 2022	- de 35 ans	1,5	4,9	15,3	77,9	0,3
	de 35 à 45 ans	2,6	8,0	21,5	67,8	0,1
	de 45 à 55 ans	7,9	23,5	36,5	32,0	0,0
	de 55 à 65 ans	27,2	43,1	22,6	7,1	0,0
	65 ans et +	49,7	35,6	8,0	6,7	0,0

LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (en %)

Le coût des opérations progresse toujours à un rythme soutenu.

Depuis le début de l'année, les revenus des emprunteurs s'élèvent rapidement. Avec le renforcement des exigences d'un apport personnel plus élevé, la demande se transforme. D'autant que la contraction de l'offre bancaire provoquée par la dégradation de la rentabilité des nouveaux crédits a affecté une clientèle plus modeste fragilisée par les pertes de pouvoir d'achat et la remontée des taux des crédits. Et comme les ménages qui rentrent maintenant 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 toujours à un rythme soutenu.

Et le niveau de l'apport personnel s'accroît très rapidement. Les taux d'apport des ménages encore sur le marché ont nettement cru depuis 2019 : au 4^{ème} trimestre 2022, le niveau de l'apport personnel moyen était de 43.5 % supérieur à son niveau du 4^{ème} trimestre 2019, ce qui correspond à un supplément d'apport représentant 7 mois de revenus d'un emprunteur disposant de moins de 3 SMIC et de seulement 1.5 mois pour un emprunteur avec 5 SMIC et plus.



L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

Base 100 en 2020

L'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade encore.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

Mais 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 se dégrade encore. Les nouveaux emprunteurs recourent en effet plus largement au crédit immobilier que par le passé : ils bénéficient toujours de bonnes capacités d'emprunt et donc, réalisant des projets immobiliers plus ambitieux, le montant moyen des crédits utilisés progresse encore (+ 3.3 %, après + 2.7 % en 2021).



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

L'activité se dégrade rapidement.

La revalorisation du taux d'usure intervenue à compter du 1^{er} octobre a permis un accroissement des taux des crédits immobiliers : mais la nouvelle phase de relèvement des taux de la BCE qui s'est alors amorcée a pesé sur les marges des banques. L'offre de crédits n'a donc pas pu se redresser suffisamment, à la différence de ce qui se constate habituellement au début de l'automne. Et la chute de la production de crédits s'est poursuivie durant le 4^{ème} trimestre, avec en décembre en niveau trimestriel glissant :

- 44.1 % pour la production

- 42.6 % pour le nombre de prêts

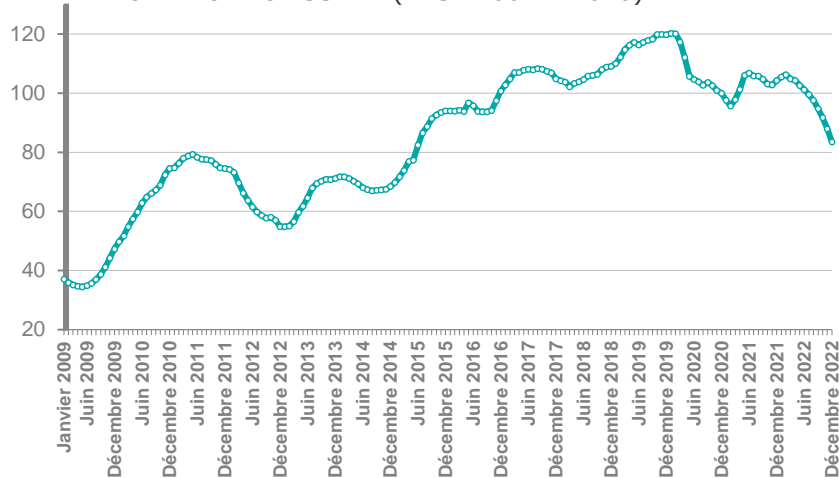
Ensemble du marché
En 2022
Niveau annuel glissant

Production de crédits : -19,9 %
(Rappel : +4,3 % en 2021)

Nombre de prêts accordés : -20,5 %
(Rappel : +3,8 % au 2021)

PRODUCTION DE CRÉDITS

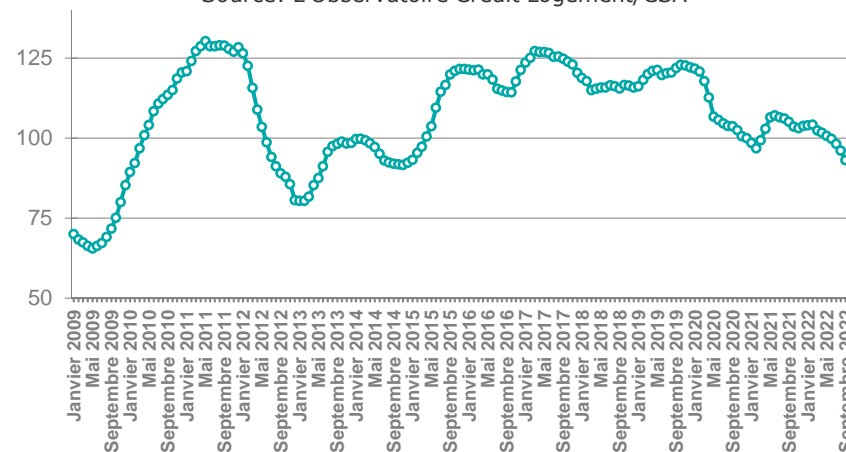
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Une chute de production comparable à celle de 2008, mais plus prononcée que celle du 1^{er} confinement.

Pendant près d'un an, le repli de la demande avait été à l'origine des hésitations, puis du recul de la production de crédits. D'ailleurs, dès le début de 2022 l'activité avait rapidement fléchi sur tous les marchés immobiliers, tous les secteurs de l'économie immobilière ayant été affectés. Jusqu'à l'été dernier, le repli de la demande avait été à l'origine des hésitations, puis du recul de la production de crédits. Mais dès juillet, la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts est venue amplifier les conséquences d'un repli de la demande qui perdurait : confrontée à un taux d'usure inadapté dans le contexte du relèvement du principal taux de refinancement de la BCE, l'offre bancaire s'est contractée.

La revalorisation du taux d'usure intervenue à compter du 1^{er} octobre a certes permis un accroissement des taux des crédits immobiliers : mais la nouvelle phase de relèvement des taux de la BCE qui s'est alors amorcée a pesé sur les marges des banques. L'offre de crédits n'a donc pas pu se redresser suffisamment, à la différence de ce qui se constate habituellement au début de l'automne. Et la chute de la production de crédits s'est amplifiée durant le 4^{ème} trimestre. Une telle chute ne s'était pas constatée depuis l'automne 2008, au plus profond de la crise financière internationale venue des Etats-Unis : elle est même plus prononcée que celle observée durant le 1^{er} 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.

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021 rappel	S1-2022 glissement annuel	S2-2022 glissement annuel	2022
Production de crédits	4,3%	-5,6%	-35,7%	-19,9%
Nombre de prêts accordés	3,8%	-7,3%	-35,2%	-20,5%

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Une solvabilité de la demande qui se dégrade.

Le coût des opérations réalisées a progressé à un rythme soutenu en 2022 (+ 6.0 %, contre + 2.0 % en 2021). Et les revenus des ménages qui effectuent ces opérations se sont élevés rapidement (+ 4.9 %, contre + 0.7 % en 2021). 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 ont rencontré des difficultés supplémentaires pour accéder au crédit : aussi, le déplacement de la demande vers des niveaux de revenus plus importants s'est renforcé.

Ainsi, le coût relatif s'établit à 5.4 années de revenus au 4^{ème} trimestre, contre 5.6 années de revenus il y a un an à la même époque. Depuis l'été 2021, le coût relatif est donc parvenu à des niveaux jamais observés par le passé.

Le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente très rapidement (+ 16.9 %, après + 7.2 % en 2021). Ainsi, l'apport personnel moyen a progressé fortement (+ 44.3 % depuis décembre 2019, soit + 20.0 K€), illustrant les difficultés d'accès au marché d'une large part des candidats à l'achat d'un logement neuf.

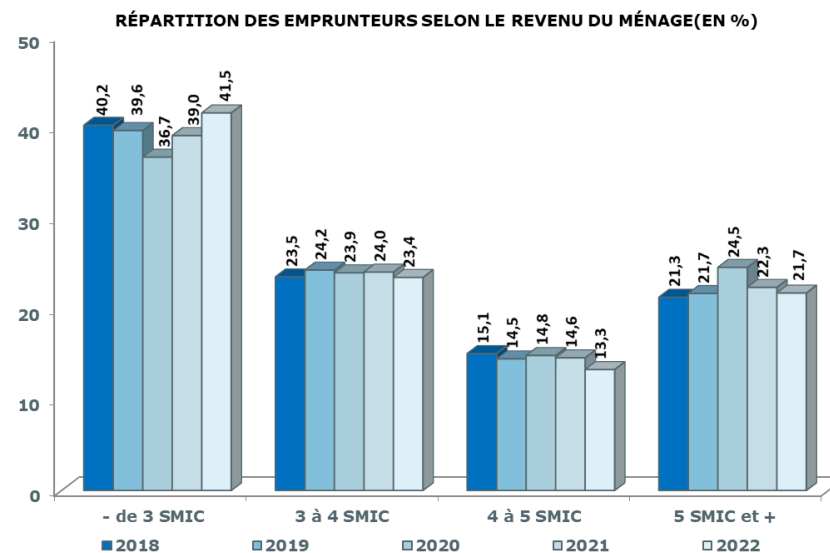
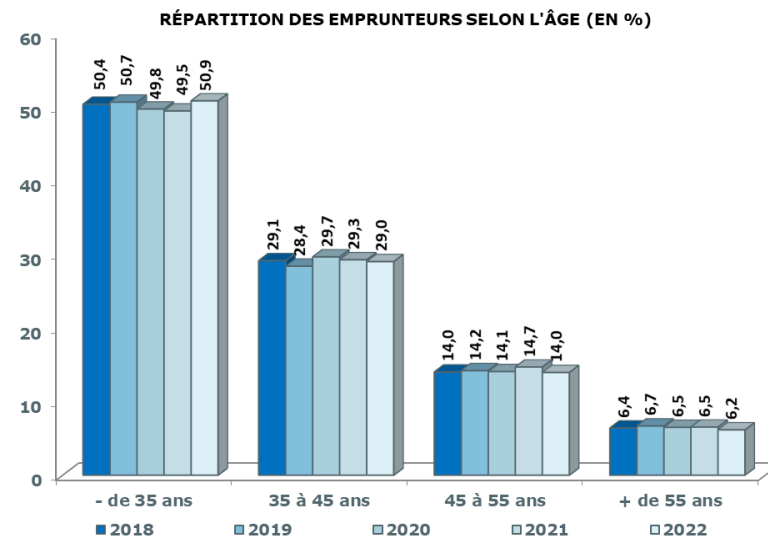
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4 ^{ème} trim. 2022	Ensemble du marché du neuf	19,6	5,4	255	2,21
	<i>dont accession</i>	19,7	6,1	263	2,23
4 ^{ème} trim. 2021	Ensemble du marché du neuf	17,7	5,6	247	1,06
	<i>dont accession</i>	18,0	6,3	256	1,08

LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

La part des accédants modestes dépasse maintenant son niveau de 2019.

Grâce à l'allongement de la durée des crédits octroyés, la part des moins de 35 ans a encore progressé pour retrouver le niveau élevé de 2019. Avec le resserrement de l'accès au crédit, leur place dans le marché avait reculé en 2020. Depuis, l'amélioration des offres bancaires a permis de préserver l'accès à la propriété de ces ménages.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) avait diminué en 2020 au bénéfice de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus), en réponse au relèvement des exigences en matière d'apport personnel. Néanmoins et après un recul rapide en 2020, la place des accédants modestes dans le marché s'est redressée dès 2021 pour nettement progresser en 2022 et dépasser son niveau de 2019. La hausse rapide de la part des moins de 3 SMIC a bénéficié du repli des difficultés rencontrées par les 4 SMIC et plus confrontés à l'augmentation rapide des prix des logements et donc, à la difficulté de respecter les exigences concernant la limitation du taux d'effort.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le recul de l'activité s'est amplifié depuis le début de l'été.

Dès le début de l'été, 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 qui s'est surajoutée à la dépression de la demande déjà à l'œuvre. Avec comme conséquence, un recul rapide de la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant. Ainsi, en décembre :

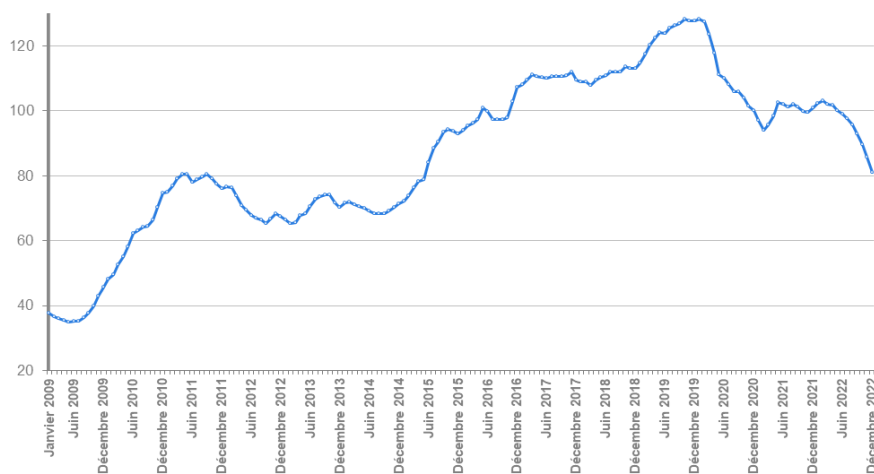
- 46.5 % pour la production - 44.6 % pour le nombre de prêts

Marché du neuf
en 2022
Niveau annuel glissant

Production de crédits : - 19,6 %
(Rappel : +1,0 % en 2021)

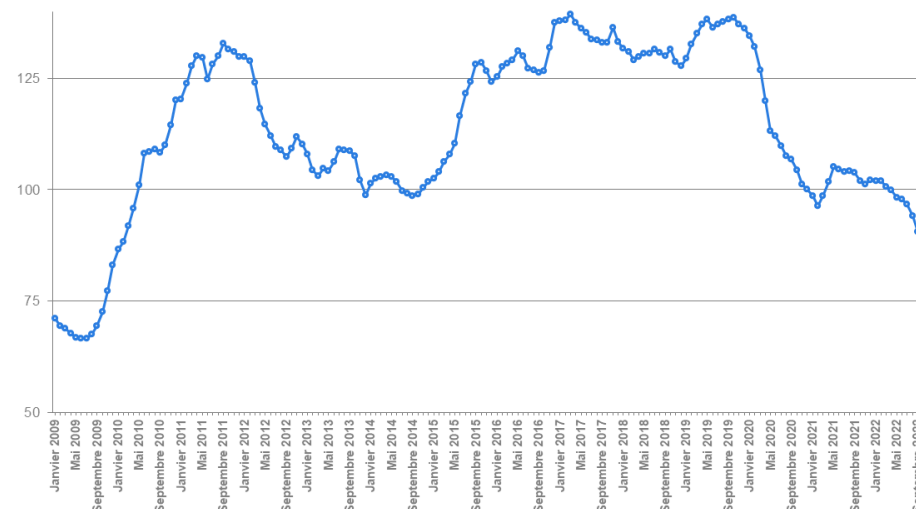
Nombre de prêts accordés : -21,9 %
(Rappel : +2,1 % en 2021)

PRODUCTION DE CRÉDITS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS : MARCHÉ DU NEUF
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La production de crédits a reculé rapidement.

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés au secteur du neuf s'est affaibli dès le début de l'année 2022. D'autant que la montée des incertitudes (inflation, pouvoir d'achat) avait commencé à fortement peser sur le moral des ménages, alors que le déclenchement de la guerre en Ukraine a un peu plus déstabilisé la demande. Et en dépit d'un recours à des montants moyens empruntés plus élevés que par le passé, 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 crédits avait aussi commencé à reculer rapidement.

Dès le début de l'été, 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 qui s'est surajoutée à la dépression de la demande déjà à l'œuvre. Avec comme conséquence, une diminution rapide du nombre de maisons individuelles vendues par les constructeurs et une amplification de la baisse des commercialisations de promoteurs immobiliers.

Dans ces conditions, la production de crédits a diminué de 19.6 % en 2022 (contre + 1.0 % en 2021). Le nombre de prêts accordés reculant plus fortement que la production, compte tenu de l'accroissement du niveau moyen des prêts contractés : avec - 21.9 % (contre + 2.1 % en 2021).

MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021 rappel	S1-2022 glissement annual	S2-2022 glissement annual	2022
Production de crédits	1,0%	-3,9%	-36,7%	-19,6%
Nombre de prêts accordés	2,1%	-7,9%	-37,3%	-21,9%

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

L'apport personnel moyen s'est accru de 42 %.

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte les ménages les moins bien dotés en apport personnel, souvent contraints à l'abandon de leurs projets d'achat de logements anciens. Et en 2022, les difficultés d'accès au crédit se sont renforcées pour de nombreux candidats à l'acquisition d'un logement ancien en réponse à une stricte application des recommandations du HCSF et à la remontée des taux d'intérêt. En outre, la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 4.2 %, après + 5.0 % en 2021).

Et les revenus des ménages concernés augmentent plus rapidement qu'auparavant (+ 4.0 %, contre + 1.0 % en 2021). Aussi le coût relatif des opérations réalisées se maintient à un niveau élevé : 5.3 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2022, contre 5.4 années de revenus il y a un an à la même époque.

Et le niveau de l'apport personnel s'élève toujours aussi rapidement (+ 10.8 %, après + 12.3 % en 2021). Ainsi, depuis 2019 l'apport moyen s'était accru de 42 % (+ 21.9 K€).

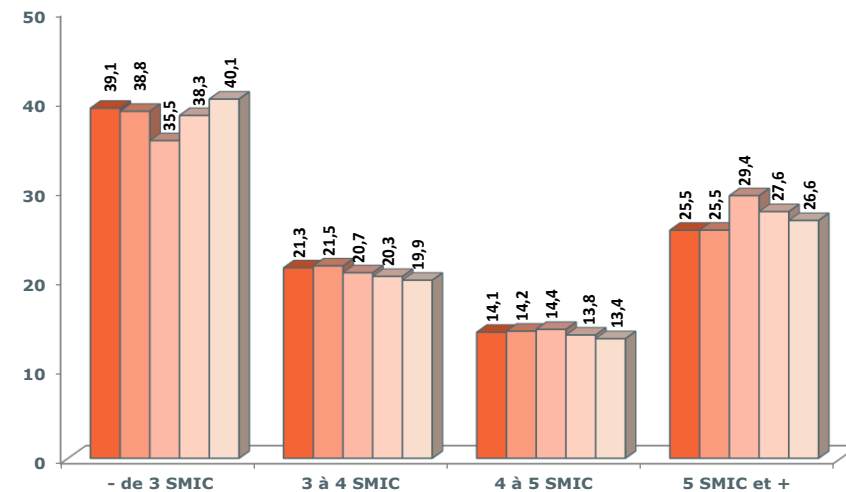
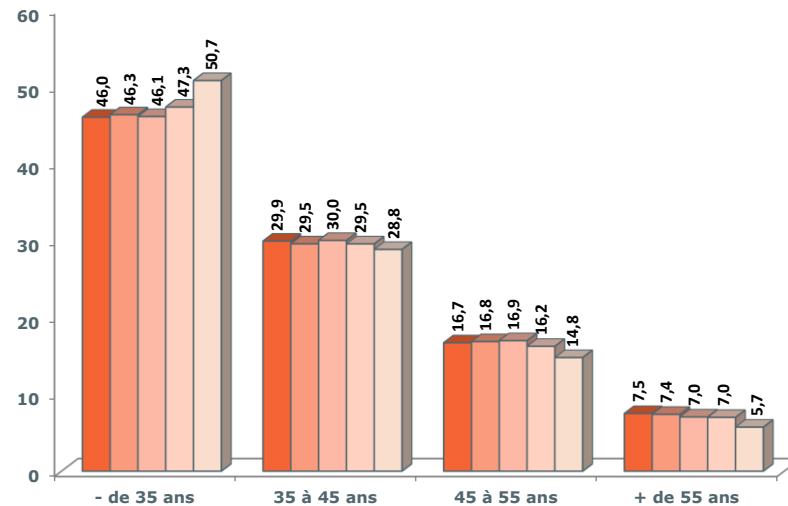
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4 ^{ème} trim. 2022	Ensemble du marché de l'ancien	19,8	5,3	255	2,23
	<i>dont accession</i>	20,0	5,5	258	2,23
4 ^{ème} trim. 2021	Ensemble du marché de l'ancien	17,5	5,4	247	1,06
	<i>dont accession</i>	17,7	5,7	250	1,06

LE PROFIL DES EMPRUNTEURS

La part des jeunes augmente de 3 points sur un an.

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie depuis 2021, avec l'allongement de la durée des prêts. La place des jeunes a nettement progressé en 2022 : elle a augmenté de plus de trois points, au détriment principalement des plus de 45 ans. Les conditions de crédit actuelles permettent d'améliorer les possibilités d'accès des moins de 35 ans au marché de l'ancien, dès lors qu'ils se trouvent en mesure de mobiliser un apport personnel suffisant. En revanche, les moins jeunes butent toujours plus sur les difficultés de montage des plans de financement en situation de prix élevés.

Comme dans le neuf, la part des moins de 3 SMIC (les moins bien dotés en apport personnel) avait rapidement reculé en 2020. L'allongement des durées a permis de compenser en partie l'impact du resserrement de l'accès au crédit et de la nécessité de mobiliser un apport personnel plus élevé que par le passé. La part des ménages modestes a ainsi dépassé son niveau de 2019 : elle bénéficie aussi du recul de la demande des 4 SMIC et plus.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

La baisse de l'activité s'est accélérée.

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 affaibli. Dès le début de l'été, la baisse de l'activité est devenue plus rapide : la détérioration de la rentabilité des nouveaux prêts a été 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. Et au 4^{ème} trimestre, le recul de l'activité a été prononcé :

- 38.0 % pour la production

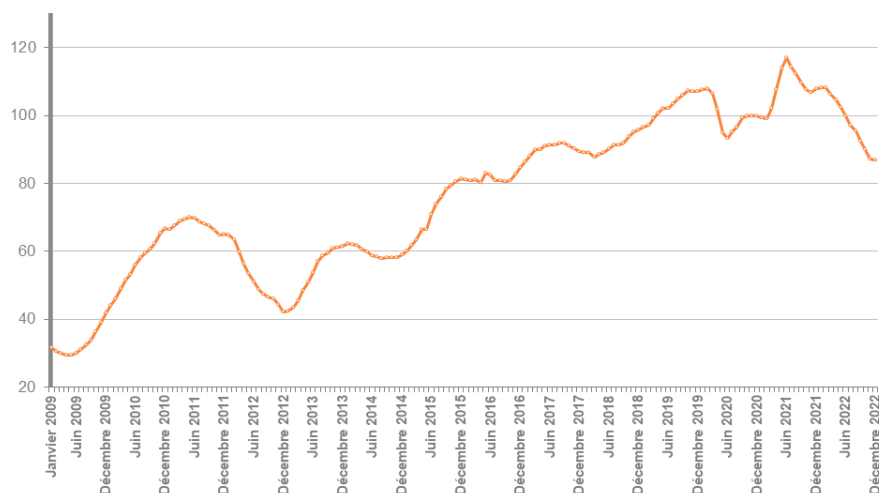
- 36.8 % pour le nombre de prêts

Marché de l'ancien
2022
Niveau annuel glissant

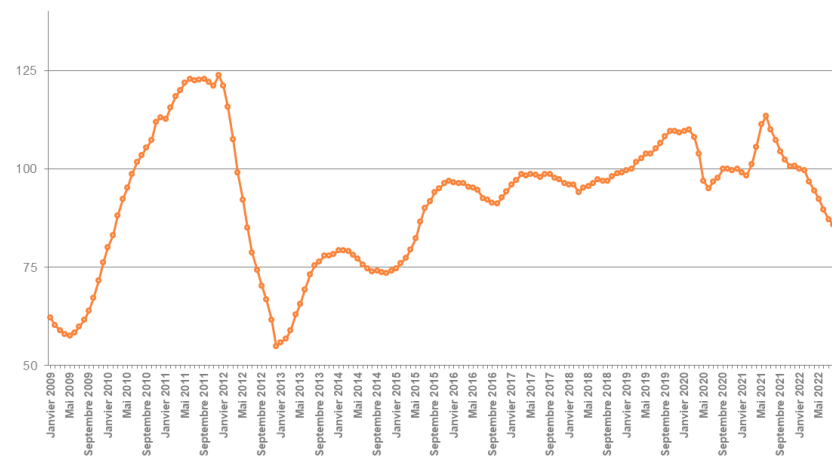
Production de crédits : -22.8 %
(Rappel : + 8.0 % en 2021)

Nombre de prêts accordés : -25,7 %
(Rappel : + 0,7% en 2021)

PRODUCTION DE CRÉDITS
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DE L'ANCIEN
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le nombre de prêts accordés continue son recul.

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 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.

Dès le début de l'été, la baisse de l'activité est devenue plus rapide : la détérioration de la rentabilité des nouveaux prêts a été 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.

Aussi, et comme pour le marché du neuf, l'activité a reculé rapidement en 2022 : avec - 22.8 % pour la production (contre + 8.0 % en 2021) et - 25.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 0.7 % en 2021).

MARCHÉ DE L'ANCIEN - VARIATIONS OBSERVÉES

	2021 rappel	S2-2022 glissement annuel	S2-2022 glissement annuel	2022
Production de crédits	8,0%	-13,8%	-33,8%	-22,8%
Nombre de prêts accordés	0,7%	-19,9%	-33,0%	-25,7%

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

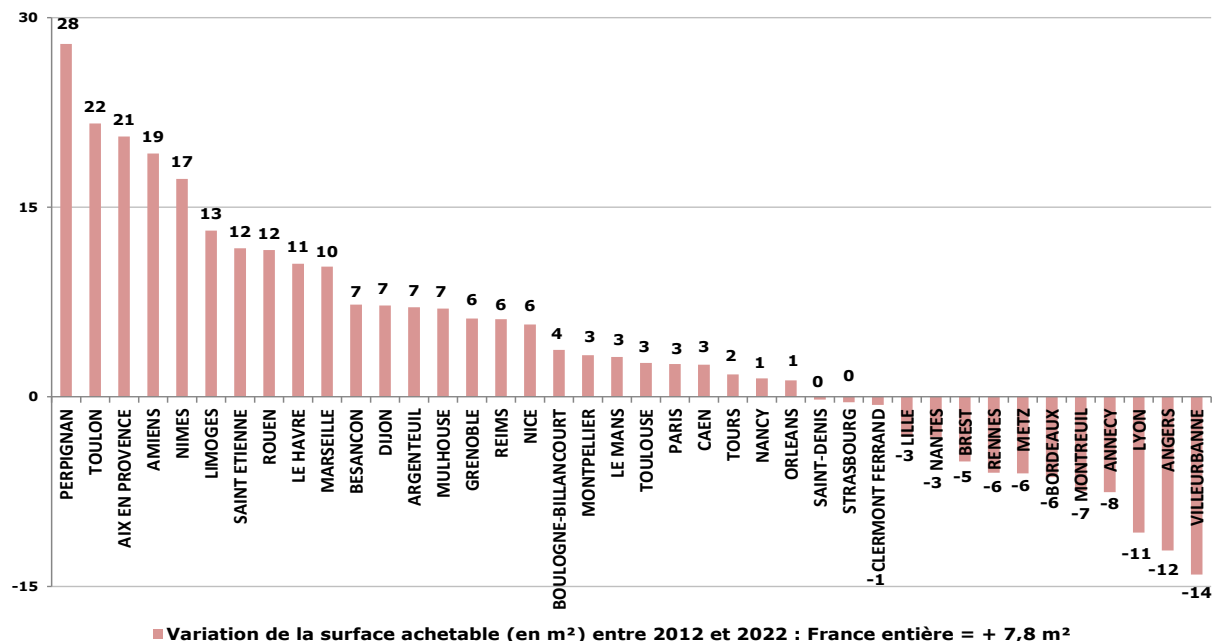


Évolutions de la capacité des ménages à acheter en longue période.

Dès le début des années 2010, les conditions de crédit se sont rapidement améliorées. En dépit de la remontée constatée à partir du printemps 2022, le niveau des taux des crédits a nettement reculé entre 2012 et 2022 : 3.59 % en 2012 à 1.63 % en 2022, s'établissant même sous l'inflation entre l'été 2018 et le printemps 2020, puis dès la fin de l'été 2021. Alors que la durée des crédits octroyés n'a cessé de s'élever, passant de 208 mois en moyenne en 2012 à 241 mois en 2022.

L'élargissement de l'accès au crédit immobilier a alors permis à la demande de réaliser ses projets d'achat dans de bien meilleures conditions qu'auparavant. Malgré la hausse des prix des logements anciens qui s'est renforcée durant ces années (+ 29.3 % entre 2012 et 2022, soit + 2.6 % par an en moyenne), la capacité des ménages à acheter s'est améliorée : de 2012 à 2022, la surface achetable s'est accru de 7.8 m² pour la France entière. Et même de 13.8 m² si on choisit comme référence le point haut de la capacité des ménages à acheter, le 1^{er} semestre 2022 avant que la hausse des taux des crédits ne bouleverse le paysage.

Dans 25 % des grandes villes, la surface achetable s'est accrue de 10 m² et plus : souvent en raison d'une progression (très) modérée des prix (Amiens, Limoges, Perpignan ou Toulon, par exemple), parfois du fait d'une arrivée de clientèle dotée d'un meilleur pouvoir d'achat (Aix en Provence, Besançon ou Marseille, par exemple). En revanche, la surface achetable a reculé dans 25 % des grandes villes : la hausse des prix ayant été souvent très vive, en réponse à des projets d'aménagements urbains (Bordeaux ou Nantes, par exemple) ou à la pression d'une demande dotée d'un pouvoir d'achat élevé, bien supérieur à celui des clientèles habituelles (Annecy, Brest, Rennes ou Villeurbanne, par exemple).



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

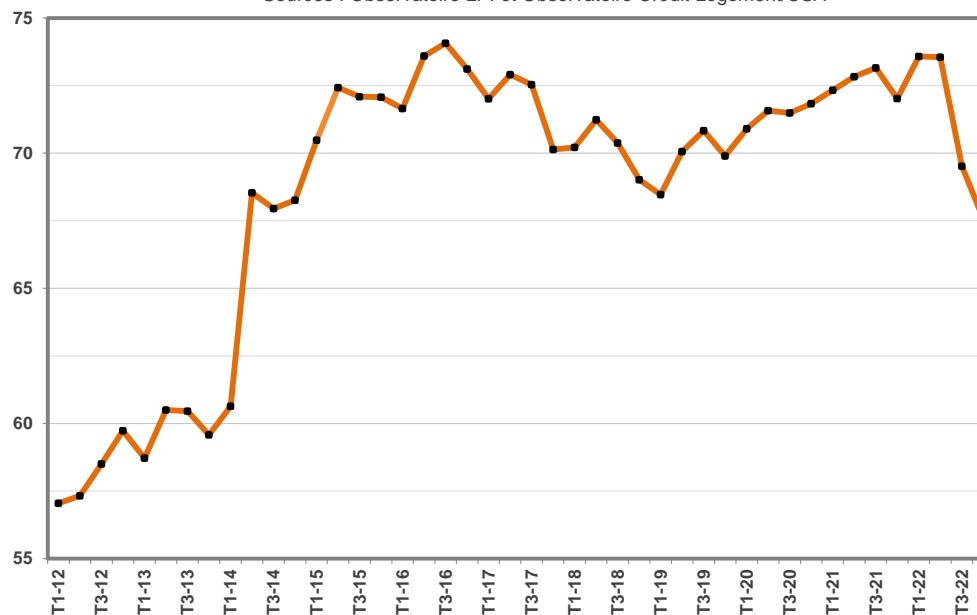


Évolutions de la capacité des ménages à acheter en longue période.

Jusqu'au printemps 2022, la solvabilité de la demande a pu être préservée, même lorsque l'environnement de la demande a commencé à se dégrader (hausse des prix des logements et remontée des taux d'intérêt, notamment). Elle avait bénéficié de la transformation du marché provoquée par le relèvement des taux d'apport personnel exigés (la sortie du marché des emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel) : l'augmentation des revenus des acheteurs constituant un bon indicateur de l'impact de cette évolution.

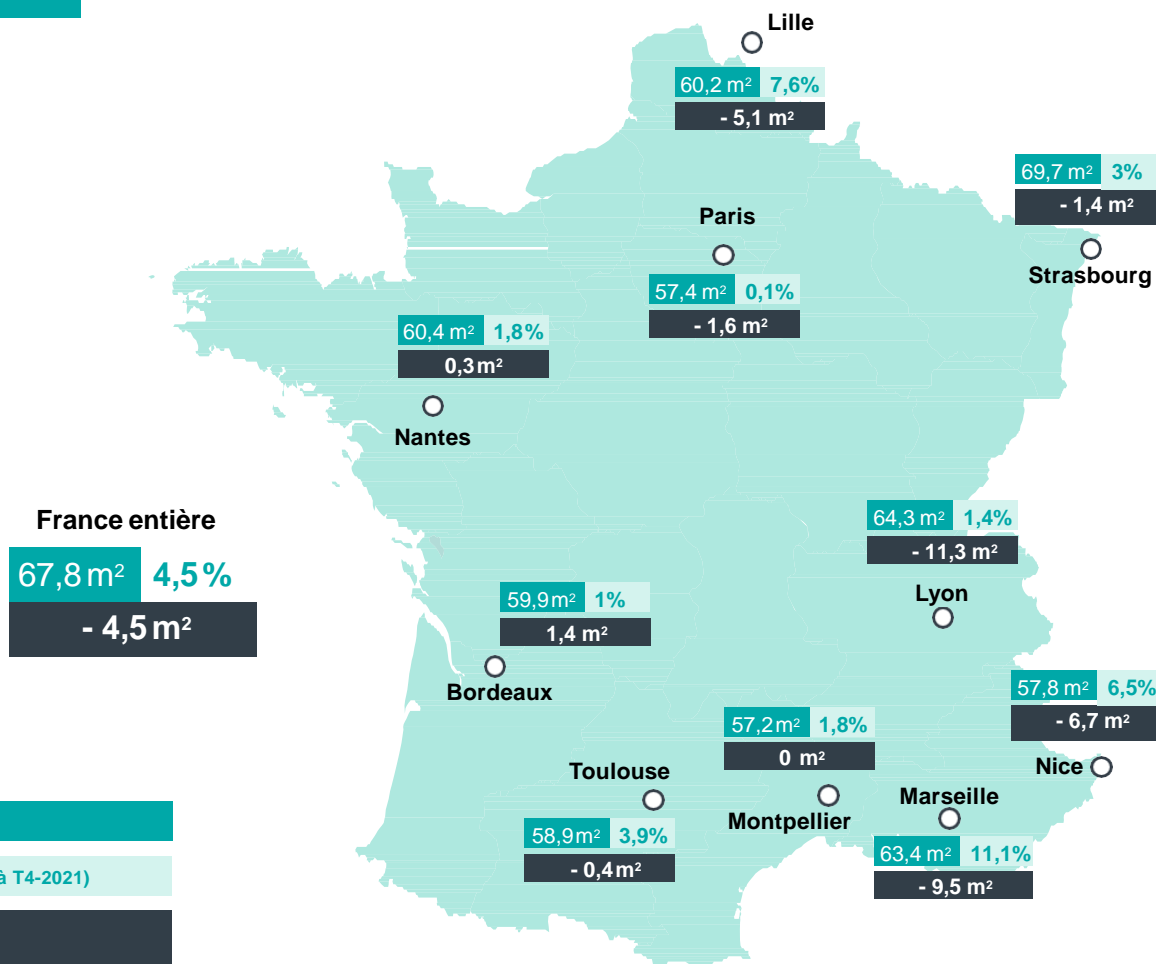
Mais dès le début de l'été 2022, la situation s'est modifiée : la hausse des taux s'est amplifiée et la poursuite de la hausse des prix a écarté du marché de plus en plus de candidats à un achat immobilier, même parmi ceux appartenant à des tranches de revenus supérieures, mais insuffisamment dotés en apport personnel.

La surface achetable France entière (en m²)
Sources : Observatoire LPI et Observatoire Crédit Logement/CSA



Alors que la hausse des coûts (prix au m², surface et localisation des biens) des logements anciens s'est poursuivie à un rythme assez soutenu (+ 4.2 % en 2022 et + 14.5 % entre 2019 et 2022), l'augmentation des taux d'intérêt a provoqué une dégradation rapide de la capacité des ménages à acheter. Ainsi en 2022, la surface achetable a reculé de 4.5 m² pour la France entière.

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

4^{ÈME} TRIMESTRE 2022

Surface habitable (en m2) achetée en 2022

Variation des prix (en%) sur un an (T4-2022 par rapport à T4-2021)

Variation de la surface achetable (en m2) sur un an
(T4-2022 par rapport à T4-2021)

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

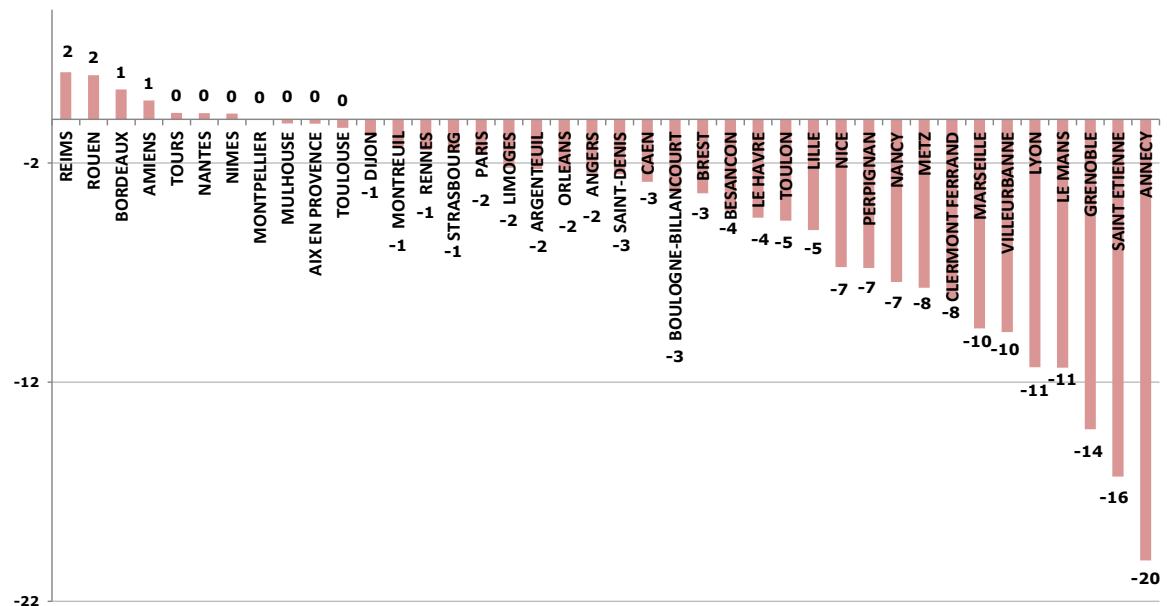


Évolutions de la capacité des ménages à acheter en 2022.

En 2022, la surface achetable a reculé dans la plupart des grandes villes, en réponse à la hausse des taux d'intérêt et des prix des logements constatée au 2nd semestre. Mais les évolutions constatées restent très différentes entre les villes. Dans un quart de ces villes, les surfaces se sont légèrement accrues en dépit des déséquilibres qui ont affecté la demande ou elles se sont à peu près stabilisées. Dans un autre quart, elles ont hésité (la surface n'ayant que faiblement reculé : de 1 à 2 m²), reculant parfois rapidement dans les autres.

Certaines villes ont en effet bénéficié d'une transformation rapide du marché (forte progression des apports personnels, arrivée de nouvelles clientèles, éviction par les prix des candidats faiblement dotés en apport personnel et/ou baisse des prix) : et la capacité à acheter s'y est accrue ou elle s'est à peu près stabilisée. Comme à Reims (stabilisation des prix) ou à Aix-en-Provence (hausse de l'apport personnel).

La surface achetable s'est réduite, parfois fortement. Comme à Annecy, à Clermont-Ferrand, au Havre ou à Marseille où la hausse des prix se poursuit et a fortement déstabilisé la demande. Mais aussi à Limoges ou à Perpignan où, en dépit d'une augmentation moins rapide des prix, la demande bute sur sa fragilité budgétaire et le resserrement de l'accès au crédit. Alors que sur beaucoup de villes (Grenoble ou Saint-Etienne, par exemple), un accroissement récent des prix modérés rencontre une demande fragilisée et aux capacités de mobilisation d'un apport personnel insuffisantes.



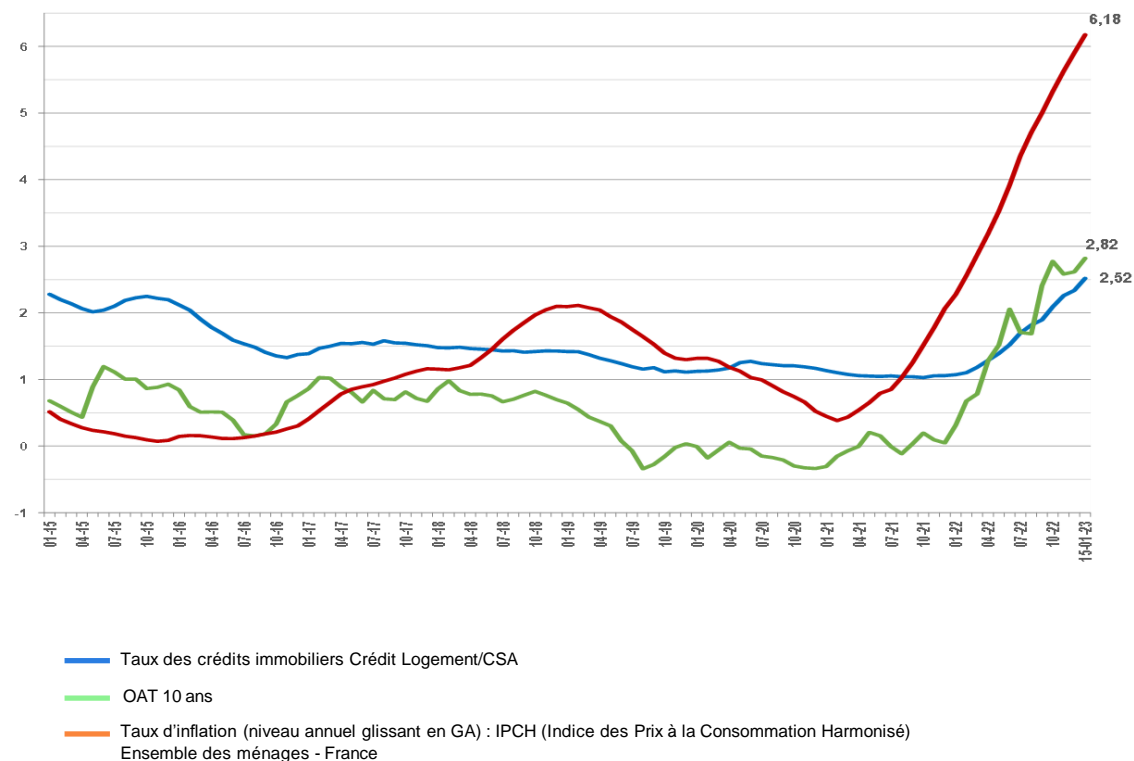
■ Variation de la surface achetable (en m²) entre T4-2021 et T4-2022 : France entière = -4,5 m²

LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le taux des crédits poursuit sa remontée.

Le rythme d'inflation se maintient à un niveau élevé en janvier (sur une tendance à + 6.18 % en niveau annuel glissant et une variation sur un an à + 6.57 %), le taux de l'OAT à 10 ans progresse encore (2.82 % à mi-janvier) et le principal taux de refinancement de la BCE a été porté à 2.50 % fin décembre 2022. Comme le taux d'usure a été relevé à compter du 1^{er} janvier, le taux des crédits immobiliers poursuit sa remontée : à la mi-janvier, il s'établit à 2.52 %, en augmentation de 18 points depuis décembre 2022 (+ 146 points depuis décembre 2021). Dans le même temps, la durée moyenne se stabilise : 248 mois à mi-janvier, comme en décembre 2022 (240 mois en décembre 2021).



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Après + 5.9 % en 2022 (IPCH), le rythme de l'inflation devrait se maintenir à un niveau élevé en 2023 (+ 6.2 % pour BNP-Paribas, + 6.0 % pour la Banque de France ou + 5.9 % pour le Crédit Agricole), avant de ralentir en 2024 et redescendre lentement vers les 2 %. En outre, la croissance économique devrait marquer le pas en 2023 : avec un PIB en (très) légère progression, au mieux (0.0 % pour BNP-Paribas, + 0.2 % pour le Crédit Agricole, + 0.3 % pour la Banque de France et + 0.5 % pour la Société Générale) : avec un risque de récession qu'aucun scénario macroéconomique n'écarte vraiment.

Dans un environnement dominé par l'incertitude et un moral des agents économiques en berne, le taux de l'OAT à 10 ans devrait s'élever, loin des scénarii de décrue qui prévalaient encore à l'automne dernier : après 1.70 % en 2022 (2.62 % fin 2022), 2.75 % en moyenne en 2023. L'hypothèse concernant le principal taux d'intervention de la BCE retenue par la plupart des scénarii est celle d'une nouvelle augmentation le conduisant à 2.85 % en 2023 (0.58 % en 2022), après deux hausses de 25 points (plusieurs scénarii estimant cependant que la BCE atténuerait le rythme de la hausse de ses taux d'intervention) pour finir l'année à 3.00 % et se détendre en 2024, avec le ralentissement de l'inflation.

Dans ces conditions la hausse des taux des crédits immobiliers va être nettement plus rapide que celle qui était attendue en octobre dernier, par exemple :

- **Dans le scénario retenu en octobre, le taux moyen était attendu à 1.65 % pour 2022, pour s'établir à 2.40 % en fin d'année.**
- **Il aurait pris 40 points durant le 1^{er} semestre 2023 (à 2.80 % fin juin 2023), pour redescendre lentement à 2.45 % fin 2023, niveau auquel il se stabiliserait en 2024.**
- **Finalement, le taux s'est établi à 1.63 % en 2022 (2.34 % fin 2022 et 2.22 % au T4-2022). Il augmenterait alors de 120 points en 2023, à 2.85 % en moyenne : 3.00 % au T4-2023. Puis la décrue s'amorcerait durant le S1-2024, pour redescendre à 2.20 % fin 2024 (2.45 % en 2024).**

LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DE CRÉDITS IMMOBILIERS

En recul sur 2022, après une année 2021 exceptionnelle.

Déstabilisée par les tensions sur les taux d'intérêt, les pertes de pouvoir d'achat et le resserrement de l'accès au crédit, la demande de crédits immobiliers des particuliers a fléchi en 2022 : après une année 2021 exceptionnelle (199,5 Mds d'€ et + 17,3 %), la production de crédits devrait reculer de 9,8 % en 2022 (180 Mds d'€) pour revenir à ses niveaux des années 2018 et 2020.

Compte tenu de la hausse des prix des logements constatée depuis 2019, la production réelle de 2022 est alors inférieure de plus de 15 % à celle de 2019. Le recul devrait se poursuivre en 2023 : la poursuite de la hausse des prix va encore dégrader le pouvoir d'achat immobilier et la production de 2023 sera inférieure de 15 % à celle de 2021.

LES OFFRES ACCEPTÉES EN MILLIARDS D'EUROS
(HORS RENÉGOCIATIONS, RACHATS DE CRÉDITS ET PRÊTS RELAIS)

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI)



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER DANS LES VILLES DE PLUS DE 100 000 HABITANTS ENTRE T4-2021 ET T4-2022



La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter.

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou **de la surface habitable achetable** en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- **le niveau de revenus des emprunteurs,**
- **le taux d'apport personnel des emprunteurs,**
- **le prix au m² de surface habitable,**
- **la durée des crédits accordés,**
- **et le taux d'intérêt de ces crédits.**

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.

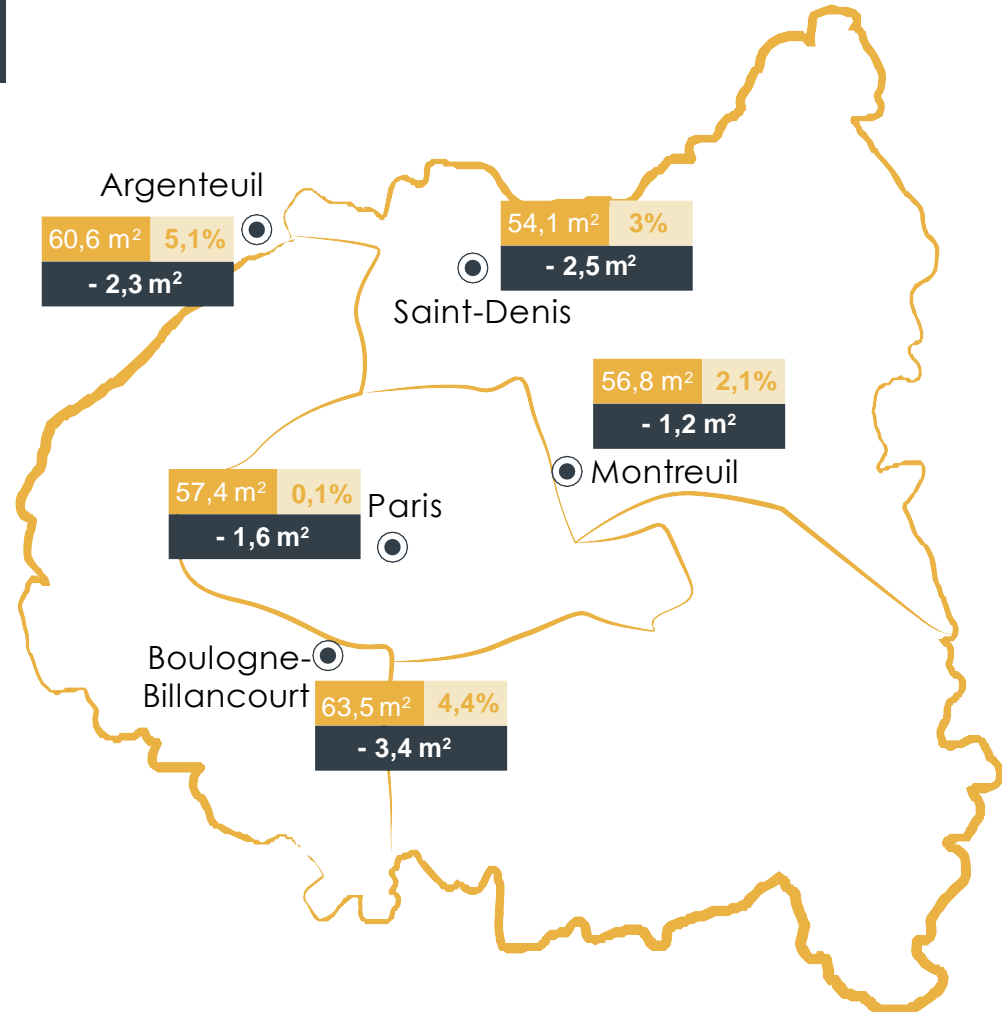
La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, **la surface achetable.**

Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 40 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

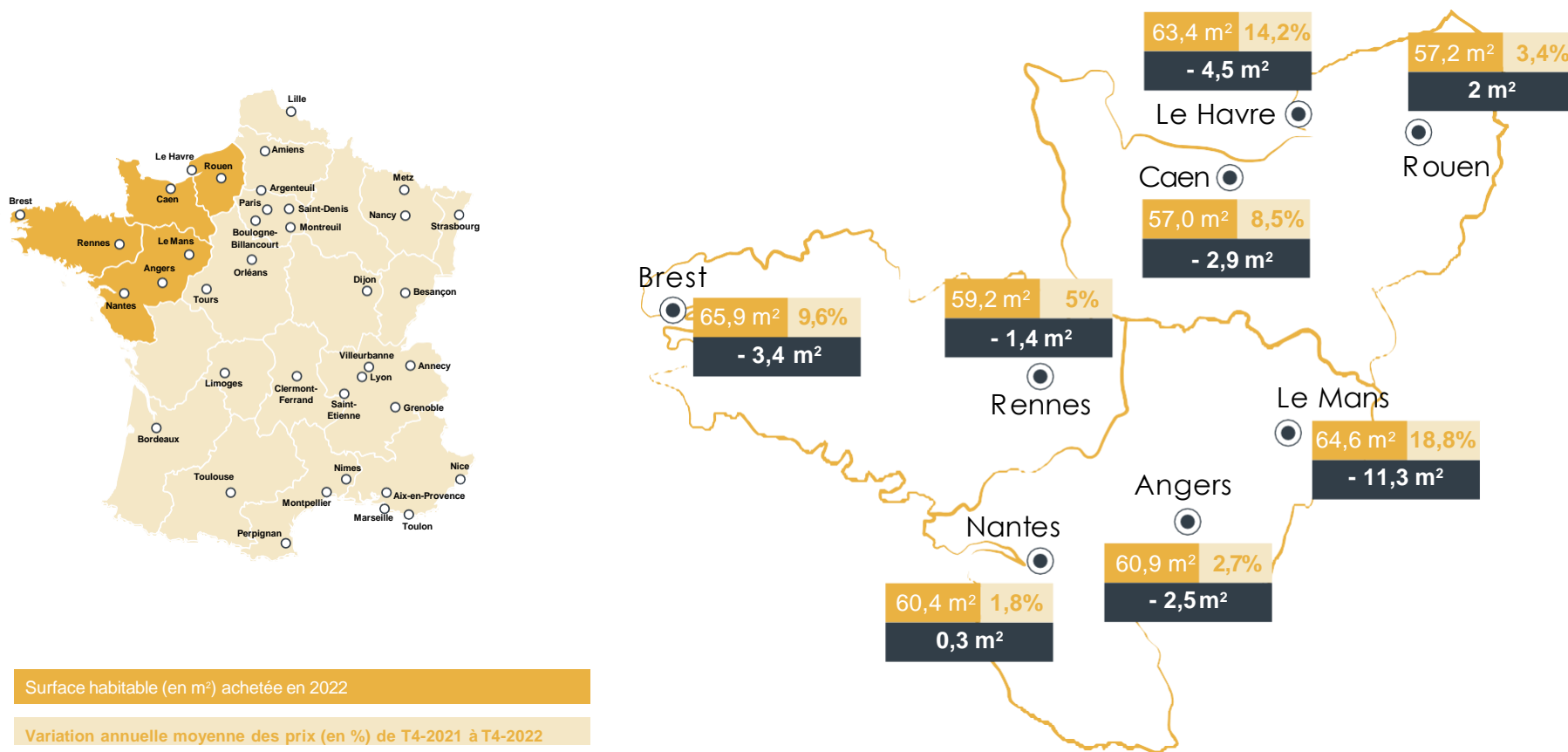
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T4-2021 à T4-2022

Variation totale de la surface achetée (en m²) de T4-2021 à T4-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-OUEST

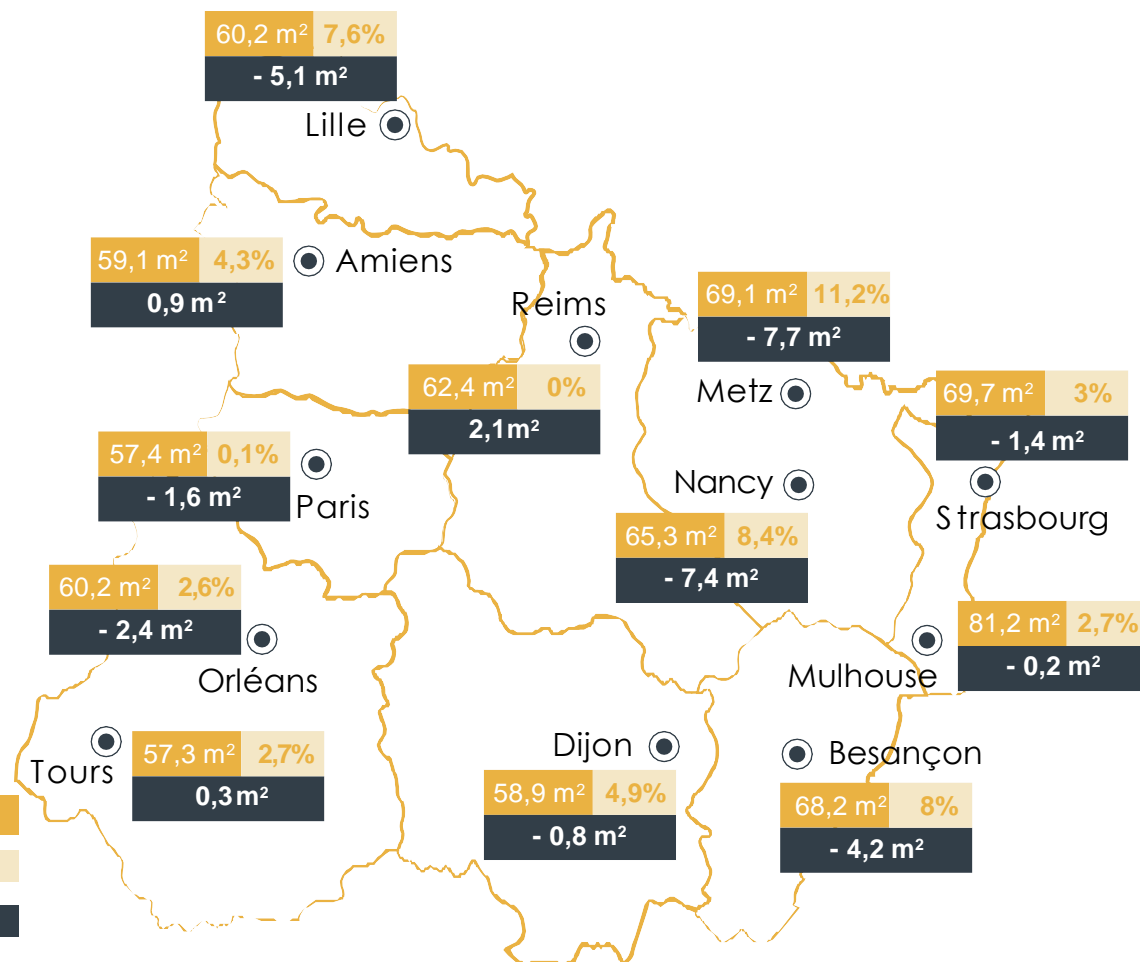
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T4-2021 à T4-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T4-2021 à T4-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-EST

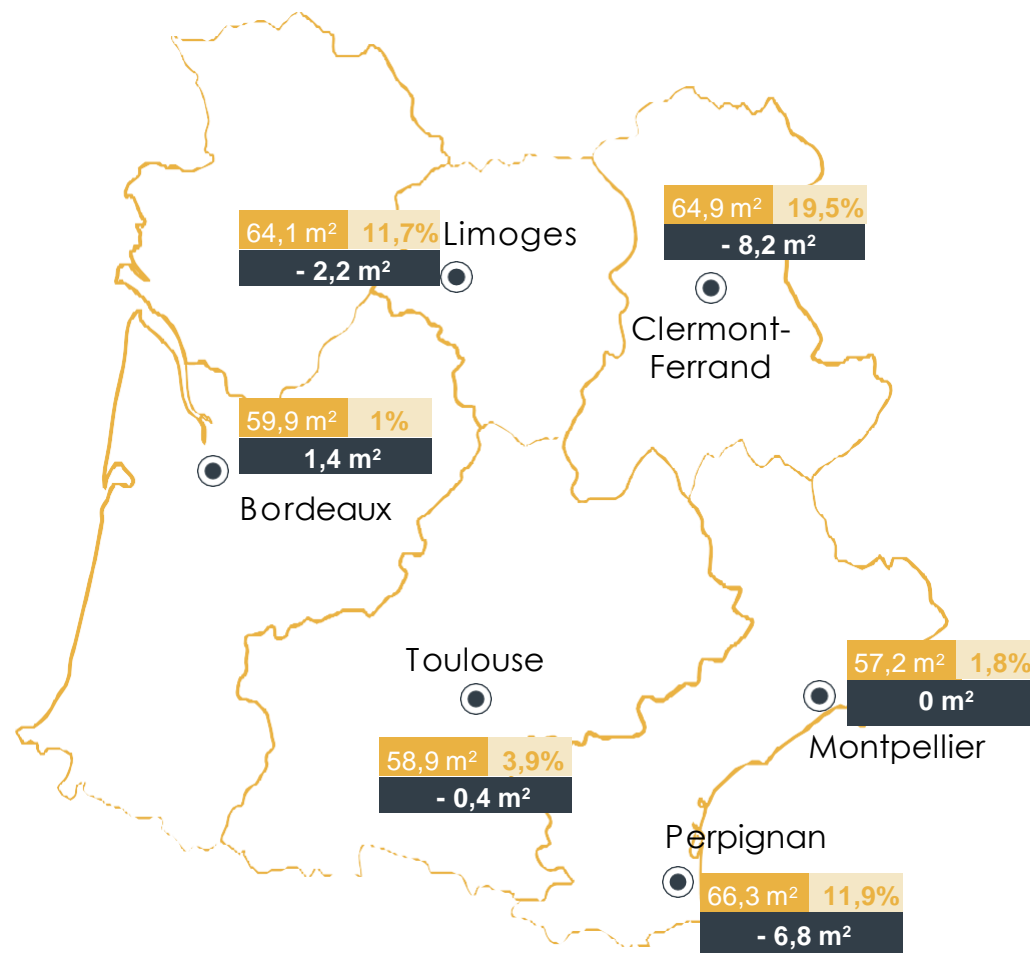
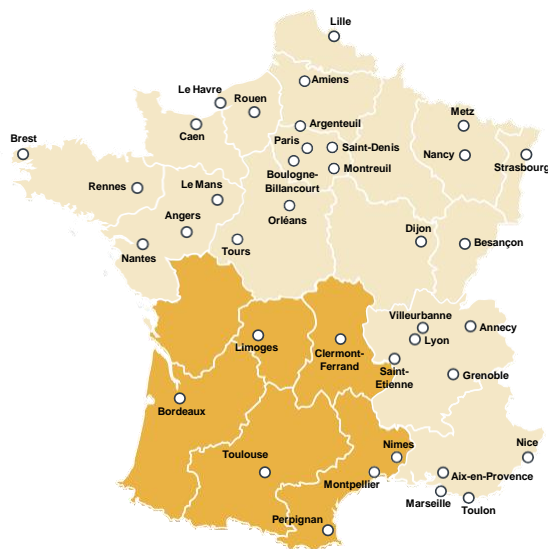
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T4-2021 à T4-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T4-2021 à T4-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-OUEST



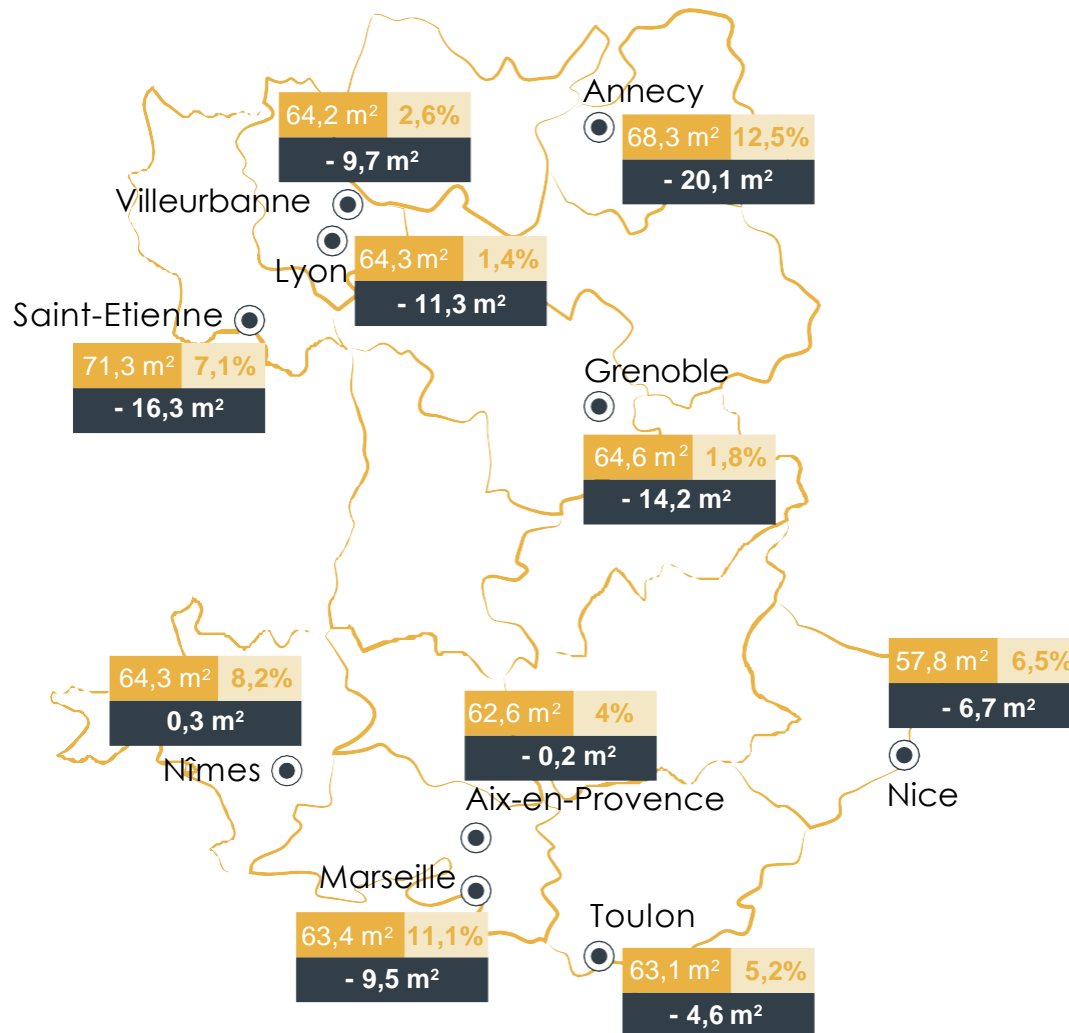
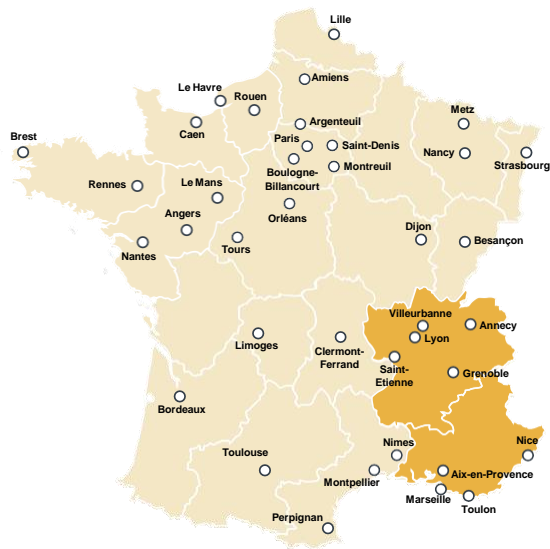
Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T4-2021 à T4-2022

Variation totale de la surface achetée (en m²) de T4-2021 à T4-2022

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-EST

Surface habitable (en m²) achetée en 2022

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T4-2021 à T4-2022

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T4-2021 à T4-2022