

15 ans



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



1^e

TRIMESTRE
2023

LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

Une hausse des taux qui s'amplifie.

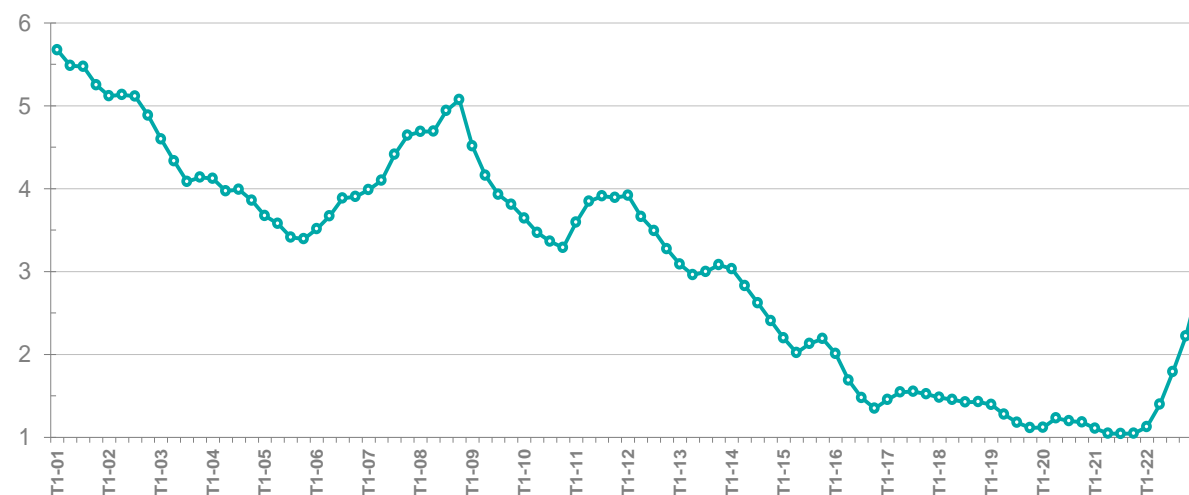
Au 1^{er} trimestre 2023, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 2.84 % .

Depuis le début de l'année, le taux moyen des crédits remonte rapidement. La hausse est de 23 points de base (pdb) par mois : depuis janvier, les revalorisations du taux d'usure sont fortes et sa mensualisation intervenue à compter du 1^{er} février a permis un ajustement encore plus rapide du taux des crédits. Prévus pour l'ensemble du 1^{er} trimestre, la revalorisation du 1^{er} janvier avait été forte : + 52 pdb pour les prêts à plus de 20 ans (66.8 % de la production en janvier), contre + 48 pdb pour la revalorisation d'octobre 2022 et + 17 pdb pour celle de juillet 2022. Avec sa mensualisation, le taux d'usure a été relevé en février, de 22 pdb pour les prêts à plus de 20 ans (67.5 % de la production en février). Et de 21 pdb en mars pour les prêts à plus de 20 ans (68.2 % de la production en mars).

Pour autant, la rentabilité des nouveaux crédits se dégrade encore. Car depuis juillet 2022, sous la pression de l'inflation, 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.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



2,84%

TAUX MOYEN
DES PRÊTS
IMMOBILIERS

LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS : PRODUITS "PHARES"

Les augmentations du taux moyen sont rapides. Et sur des prêts à 25 ans, les taux dépassaient 3.20 % en mars pour la moitié des emprunteurs, pouvant même aller jusqu'à 3.65 %. Alors que pour les ¾ des emprunteurs (et pas seulement ceux les moins bien dotés en apport personnel), la barrière des 3.0 % est nettement franchie sur les prêts à 20 ans.

Toutes les catégories d'emprunteurs sont concernées par l'augmentation des taux, même si elle a été moins rapide pour les emprunteurs avec 5 SMIC et plus (+ 59 pdb), contre + 72 pdb pour les moins de 3 SMIC de revenus et + 71 pdb entre 3 et 5 SMIC. Et compte tenu des revalorisations du taux d'usage, les emprunteurs du 4^{ème} groupe qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, notamment) ont connu des augmentations de taux plus rapides que celles des autres emprunteurs, sur les durées les plus longues : pour des prêts à 25 ans, le taux a cru de 79 pdb, contre 64 pdb sur des prêts à 15 ans aux emprunteurs du 1^{er} groupe.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Mars	2020	1,14%	0,92%	1,09%	1,35%
Décembre	2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Mars	2021	1,08%	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%
Décembre	2022	2,35%	2,14%	2,30%	2,42%
Mars	2023	3,04%	2,86%	3,05%	3,20%

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - MARS 2023

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe	2,42	2,64	2,81	
2ème groupe	2,85	3,06	3,22	
3ème groupe	2,99	3,17	3,31	
4ème groupe	3,15	3,34	3,45	
Ensemble	2,86	3,05	3,20	

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

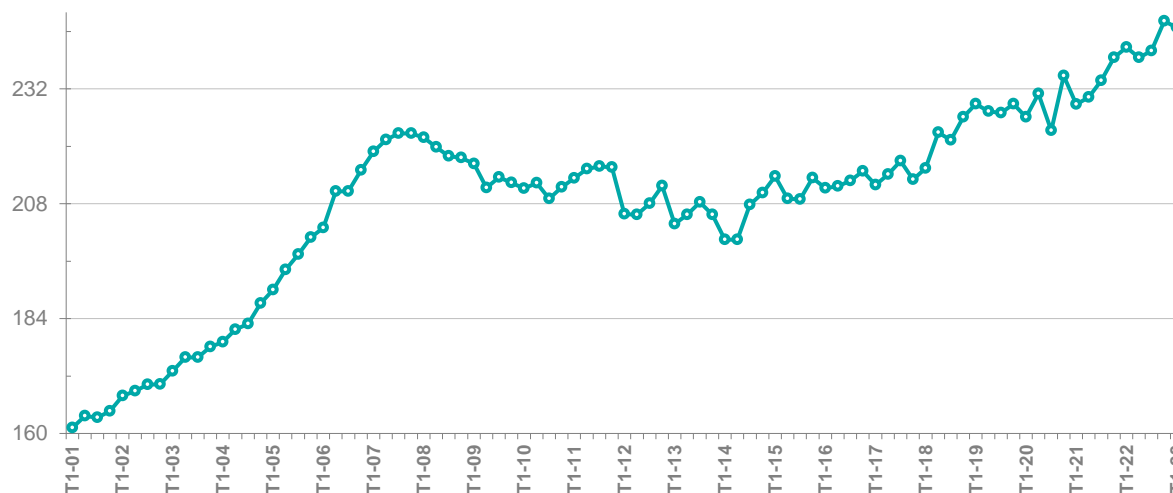
PRÊTS BANCAIRES (en mois)

Au 1^{er} trimestre 2023, la durée moyenne des prêts accordés était de 245 mois.

L'allongement de la durée des crédits marque maintenant 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 20.4 ans au 1^{er} trimestre 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 encore plus rapide de la production de crédit. 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



DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
1^{er} TRIMESTRE 2023

245
MOIS

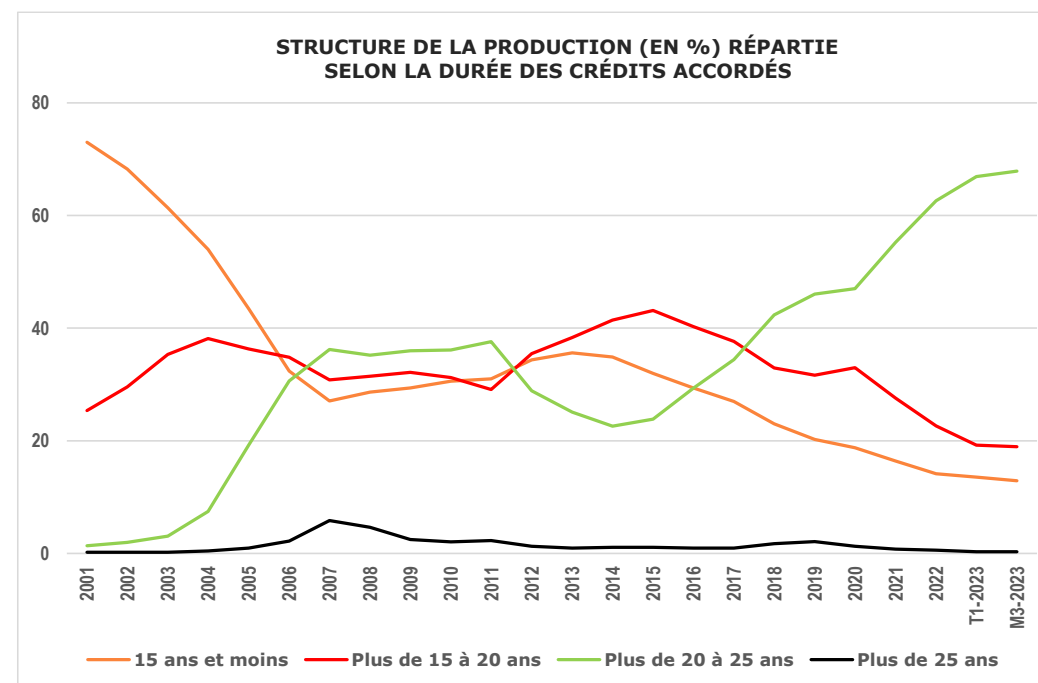
LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

En mars 2023, 67.9 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans, 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 %). En revanche, la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) recule encore, à 12.9 % (20.2 % en 2019).

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

	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
T1-2023	4,0	9,6	19,2	66,9	0,3
M3-2023	3,7	9,2	18,9	67,9	0,3



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

STRUCTURE DE LA PRODUCTION EN 2019 ET 2023 (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

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.

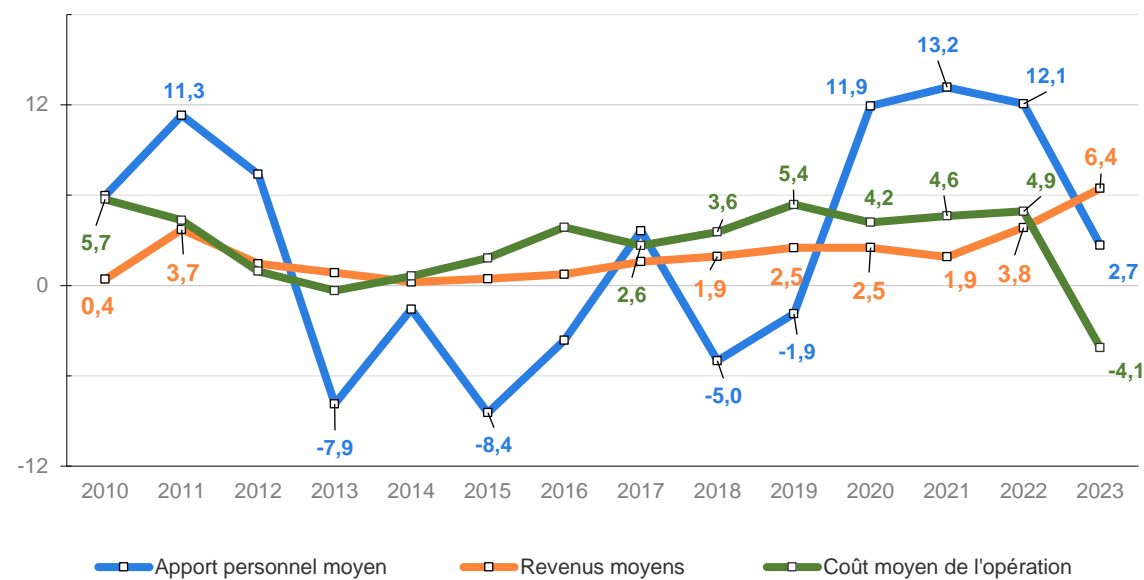
Néanmoins, ce sont les emprunteurs les plus jeunes (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 79.2 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 1^{er} trimestre 2023, contre 61.3 % en 2019. Et si l'évolution est comparable pour les 35 à 45 ans, la déformation de la structure de la production est moins marquée chez les 55 ans et plus.

		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	- 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
T1 2023	- de 35 ans	1,7	5,2	13,9	78,7	0,5
	de 35 à 45 ans	2,5	7,3	19,8	70,2	0,2
	de 45 à 55 ans	7,7	20,3	35,6	36,4	0,0
	de 55 à 65 ans	23,4	40,1	29,0	7,5	0,0
	65 ans et +	43,3	33,7	11,8	11,2	0,0

LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (en %)

Depuis le début de l'année, les revenus des emprunteurs s'élèvent à un rythme comparable à celui de l'indice des prix à la consommation. Avec le renforcement des exigences d'un apport personnel plus élevé, la demande se transforme. L'accès au marché devient 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.

Sur un marché qui se transforme, le niveau de l'apport personnel progresse moins rapidement. Au 1^{er} trimestre 2023, le niveau de l'apport personnel moyen était de 45.8 % supérieur à son niveau du 4^{ème} trimestre 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas ; ce qui correspond 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 RÉALISÉE

Base 100 en 2020

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

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 (-5.9 % pour le 1^{er} trimestre, 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.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Les revalorisations du taux d'usure intervenues depuis le début de l'année ont accompagné un accroissement des taux des crédits immobiliers : mais le relèvement du coût des ressources a pesé sur les marges des banques. L'offre de crédits n'a donc pas pu se redresser suffisamment. Et la chute de la production de crédits s'est poursuivie durant tout le 1^{er} trimestre, avec en mars en niveau trimestriel glissant :

**Ensemble du
marché**
Niveau annuel
glissant

Production de crédits au T1-2023 :

-30,6%

Rappel : +7,1% au T1-2022

Nombre de prêts accordés au T1-2023 :

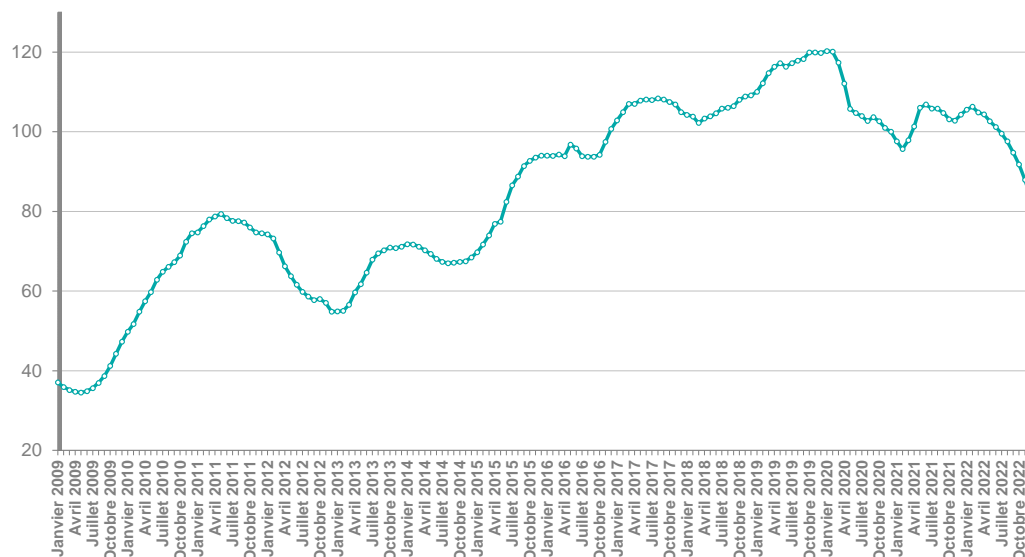
-29,2%

Rappel : +3,0% au T1-2022

- 41.2 % pour la production

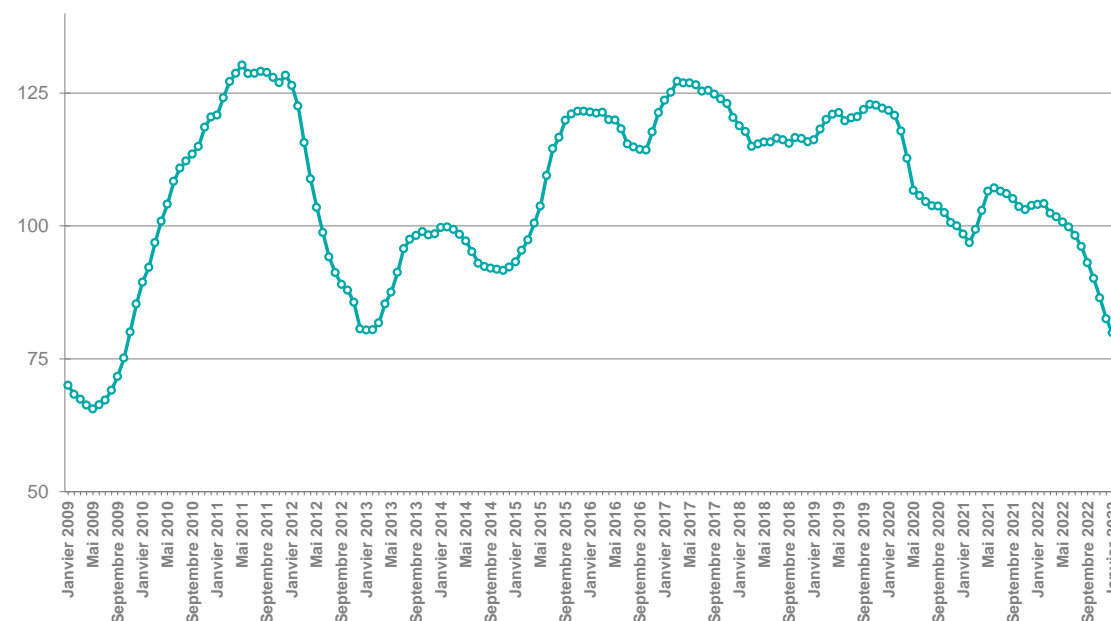
- 40.6 % pour le nombre de prêts

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

Le relèvement du taux d'usure intervenu à compter du 1^{er} 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 profitabilité. La mensualisation du taux d'usure mise en œuvre à partir du 1^{er} 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 (avec effet au 8 février, puis au 22 mars), 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 a reculé encore plus, comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés.

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 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.

Dans ces conditions, la production de crédits mesurée à fin mars 2023 en niveau annuel glissant était en baisse de 30.6 %, en glissement annuel (contre + 7.1 % il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts accordés reculait de 29.2 % (+ 3.0 % il y a un an à la même époque).

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Variations Observées

	2022 rappel	T1-2023 glissement annuel	Année glissante à fin T1-2023
Production de crédits	-19,9%	-41,2%	-30,6%
Nombre de prêts accordés	-20,5%	-40,6%	-29,2%

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le coût des opérations réalisées recule lentement sur un marché en récession (- 2.8 % après + 6.0 % en 2022). Et sur un marché à la peine, les revenus des ménages augmentent rapidement (+ 6.8 % après + 4.9 % en 2022). Mais 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. Dans ces conditions le coût relatif recule : 4.9 années de revenus, contre 5.4 années de revenus il y a un an à la même époque.

L'apport personnel mobilisé stagne (après + 16.9 % en 2022). L'augmentation de l'apport personnel exigés avait déjà ralenti en 2021 (l'assouplissement des dispositions prévues par l'ACPR en faveur de la primo-accession dans le neuf). Depuis la fin 2019, l'apport moyen a progressé fortement (+ 43.1 %, soit + 20.0 K€), illustrant les difficultés d'accès au marché d'une large part des candidats à l'achat d'un logement neuf.

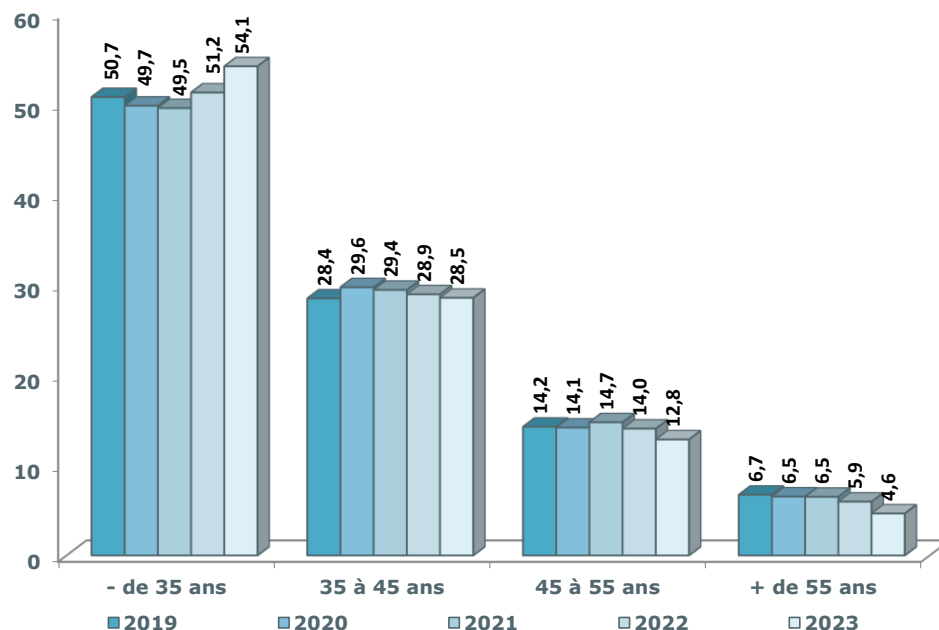
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1er trim. 2023	Ensemble du marché du neuf	17,5	4,9	260	2,81
	<i>dont accession</i>	17,2	5,5	269	2,82
1 er trim. 2022	Ensemble du marché du neuf	17,1	5,4	249	1,14
	<i>dont accession</i>	17,3	6,2	258	1,15

LA RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS

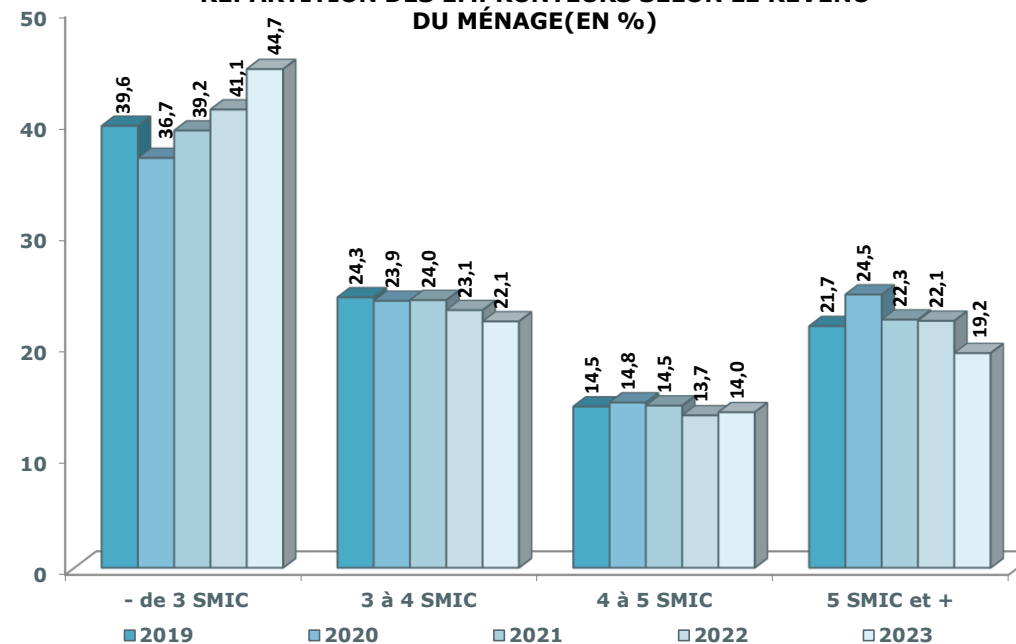
Grâce à l'allongement de la durée des crédits octroyés, la part des moins de 35 ans progresse et s'établit au niveau le plus élevé depuis 2011. Car l'amélioration des offres bancaires a permis de préserver l'accès à la propriété de ces ménages. Pendant que les difficultés d'accès au crédit des autres ménages se renforçaient.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) s'élève depuis 2021, au détriment de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus). L'assouplissement des exigences du HSCF en faveur de la primo-accession a un peu contribué à cela. Mais c'est surtout le renforcement des difficultés rencontrées par les autres ménages pour accéder au crédit qui explique cette évolution : une augmentation rapide des prix des logements rendant plus délicat le respect des exigences concernant la limitation du taux d'effort.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (en%)



RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON LE REVENU DU MÉNAGE (EN %)



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

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 qui s'est surajoutée à la dépression de la demande déjà à l'œuvre. Et depuis, le marché ne s'est pas vraiment ressaisi, en dépit de la mensualisation du taux d'usure intervenue en février 2023. Ainsi, en mars :

- 40 % pour la production - 38,8 % pour le nombre de prêts

**Ensemble du
marché**
Niveau annuel
glissant

Production de crédits au T1-2023 :
-30,7%

Rappel : +6,8% au T1-2022

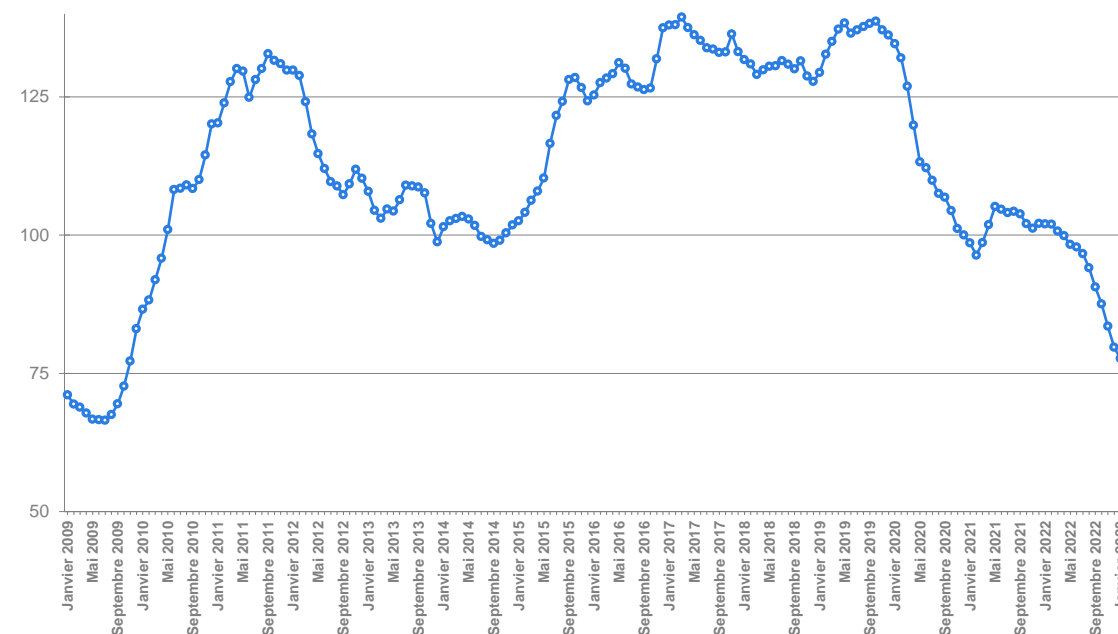
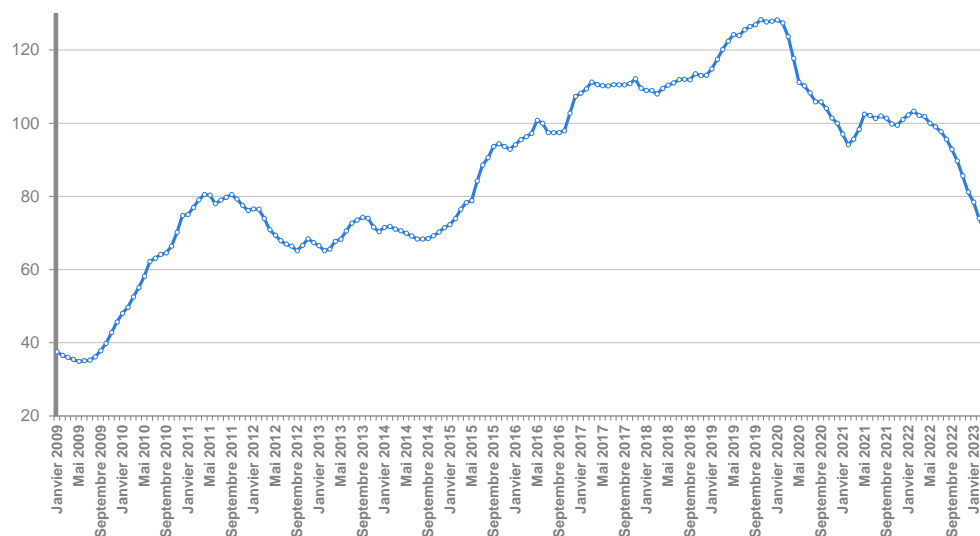
Nombre de prêts accordés au T1-2023 :
-30,2%

Rappel : +2,1% au T1-2022

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

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA

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



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

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. A partir 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 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. Et depuis, le marché ne s'est pas vraiment ressaisi, en dépit de la mensualisation du taux d'usure intervenue en février 2023.

Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement : avec en mars, -30,7 % en glissement annuel pour la production (+ 6,8 % il y a un an à la même époque) et -30,2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (+ 2,1 % il y a un an).

MARCHÉ DU NEUF

Variations Observées

	2022 rappel	T1-2023 glissement annuel	Année glissante à fin T1-2023
Production de crédits	-19,6%	-40,0%	-30,7%
Nombre de prêts accordés	-21,9%	-38,8%	-30,2%

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Depuis le début de 2022, les difficultés d'accès au crédit se sont renforcées pour les candidats à l'achat 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, la pression sur le coût des opérations s'est relâchée, après les tensions de ces dernières années (- 3.1 % après + 4.1 % en 2022). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché augmentent rapidement, comme sur le marché du neuf (+ 6.0 % après + 4.0 % en 2022). Le coût relatif des opérations fléchit donc : 4.9 années de revenus, contre 5.4 années de revenus il y a un an à la même époque.

Mais le niveau de l'apport personnel s'élève moins rapidement que par le passé (+ 6.9 % après + 10.6 % en 2022). Aussi, depuis 2019 l'apport moyen s'était 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.

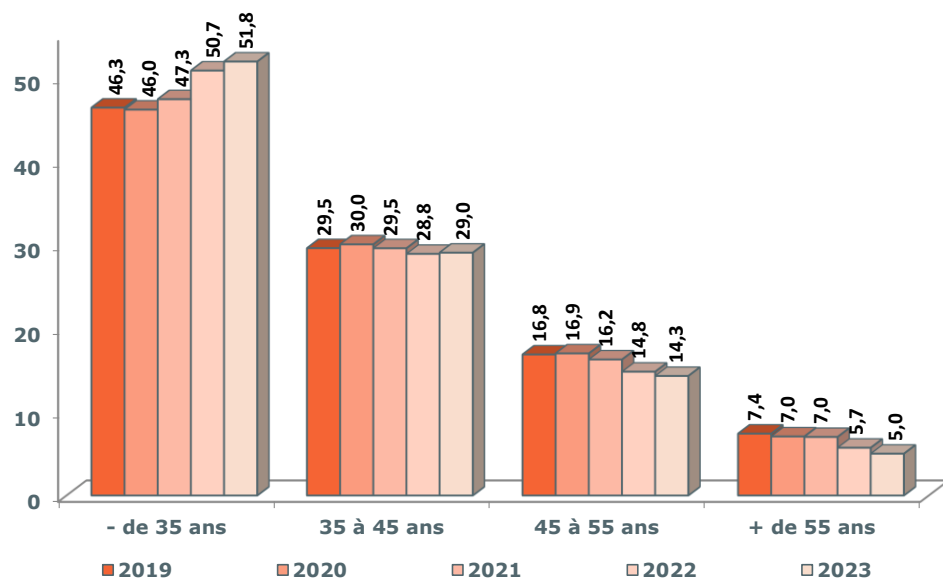
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1er trim. 2023	Ensemble du marché de l'ancien	20,7	4,9	256	2,85
	<i>dont accession</i>	20,9	5,1	259	2,86
1er trim. 2022	Ensemble du marché de l'ancien	18,1	5,4	248	1,14
	<i>dont accession</i>	18,3	5,7	251	1,14

LA RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS

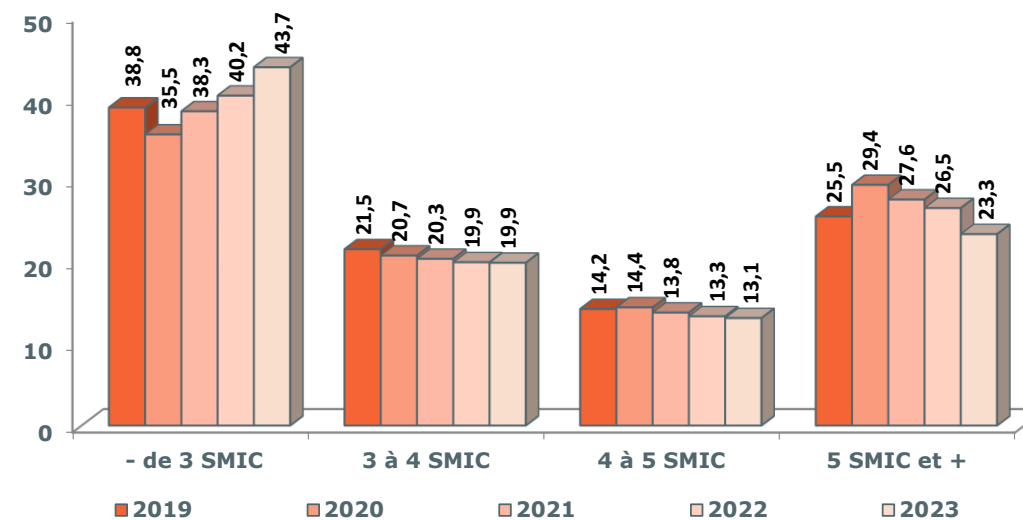
Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie depuis 2021, avec l'allongement de la durée des prêts. La place des jeunes a progressé au détriment des autres catégories de ménages : les offres des banques ont permis d'améliorer leur accès au marché de l'ancien, dès lors qu'ils peuvent 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) s'est rapidement redressé dès 2021. 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. Alors que les autres ménages sont pris en étau entre la limitation des taux d'effort et la hausse des prix des logements.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON LE REVENU DU MÉNAGE (EN %)



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le relèvement du taux d'usure intervenue à trois reprises depuis le début de 2023 n'a pas permis d'inverser la tendance récessive du marché des crédits : et comme sur le marché du neuf, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule toujours. Et à fin mars, le recul de l'activité reste prononcé :

- 40,8 % pour la production

- 39,1 % pour le nombre de prêts

**Marché de
l'ancien**
Niveau annuel
glissant

Production de crédits au T1-2023 :

-30,7%

Rappel : +6,8% au T1-2022

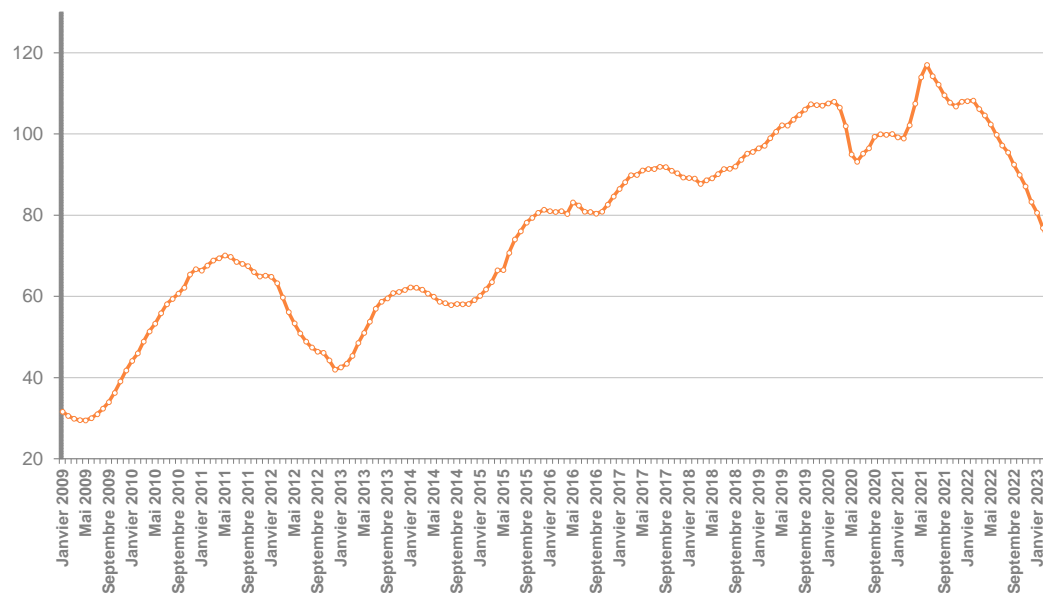
Nombre de prêts accordés au T1-2023 :

-30,2%

Rappel : +2,1% au T1-2022

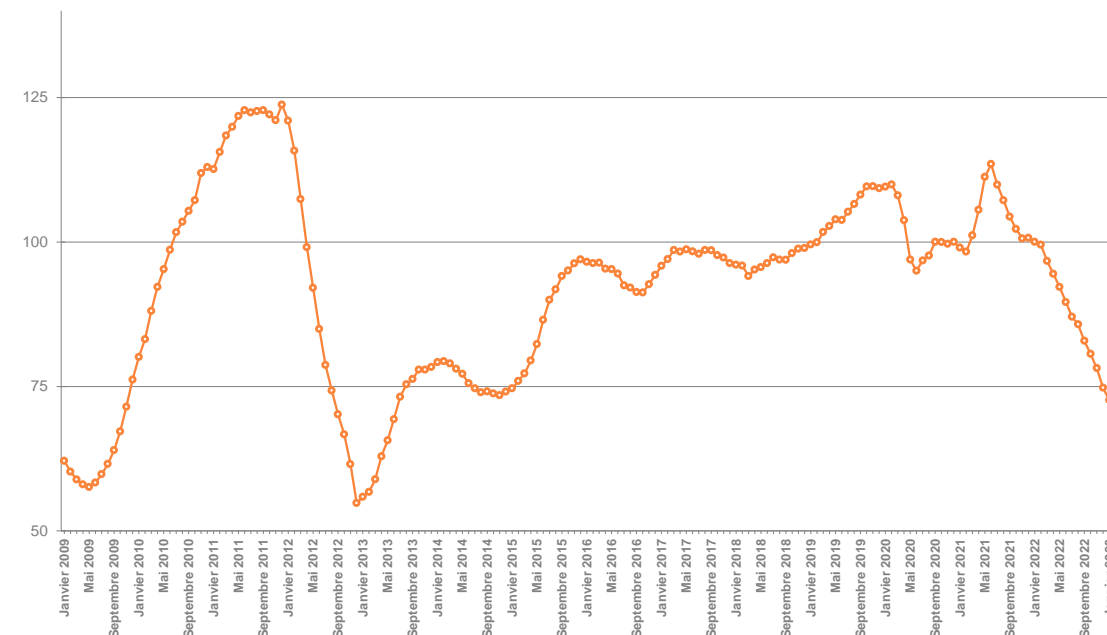
PRODUCTION DE CRÉDITS

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



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



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Comme sur le marché du neuf, dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF et la montée des incertitudes, puis avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est nettement affaibli. Et à partir du début de l'été, 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. Le relèvement du taux d'usure intervenue à trois reprises depuis le début de 2023 n'a pas permis d'inverser cette tendance récessive : et comme sur le marché du neuf, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule toujours.

Aussi, et comme pour le marché du neuf, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement : avec en mars, - 31.0 % en glissement annuel pour la production (contre + 3.9 % il y a un an à la même époque) et - 31.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 4.4 % il y a un an à la même époque).

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Variations Observées

	2022 rappel	T1-2023 glissement annuel	Année glissante à fin T1-2023
Production de crédits	-22,8%	-48,0%	-31,0%
Nombre de prêts accordés	-25,7%	-39,1%	-31,2%

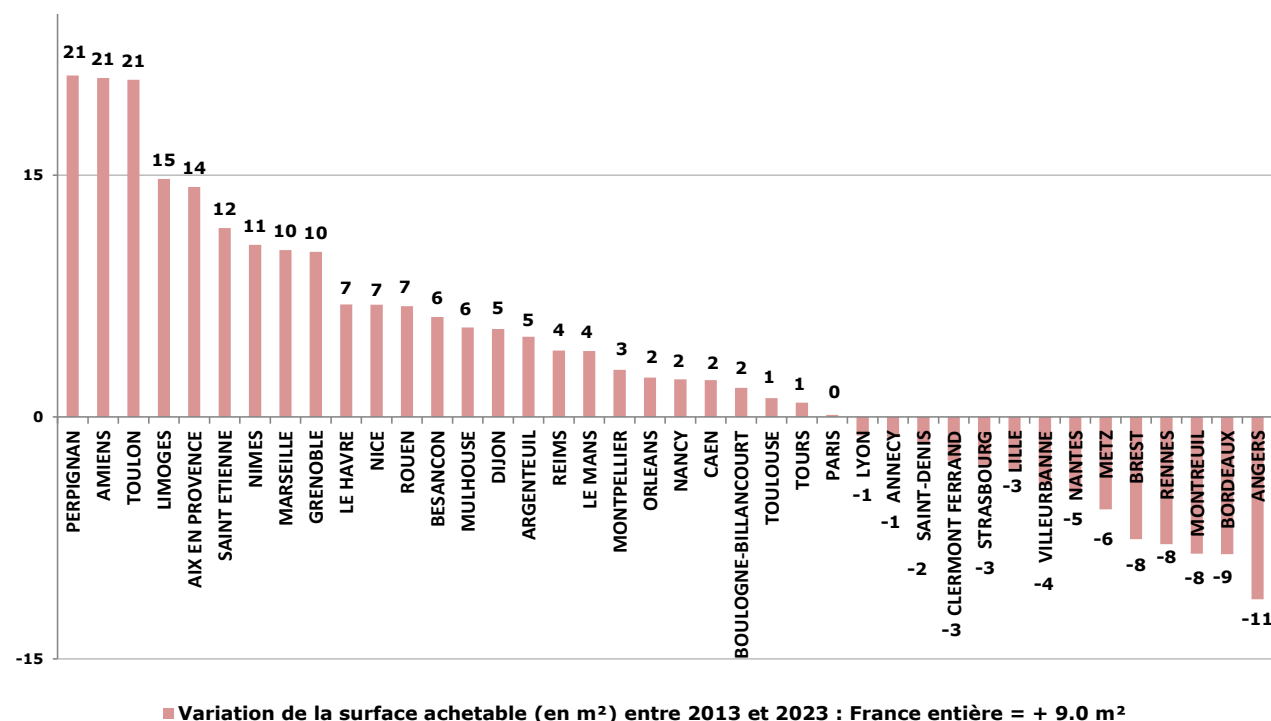
LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

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. Et la durée des crédits n'a cessé de s'élever, de 208 mois en moyenne en 2012 à 241 mois en 2022.

L'élargissement de l'accès au crédit immobilier avait permis à la demande de réaliser ses projets d'achat dans de meilleures conditions qu'auparavant. Malgré la hausse des prix des logements anciens qui s'est renforcée durant ces années (+ 29.4 % entre 2013 et 2023, soit + 2.6 % par an en moyenne), la capacité des ménages à acheter s'est améliorée : de 2013 à 2023, la surface achetable s'est accru de 9.0 m² pour la France entière, en dépit de la hausse des taux des crédits venue bouleverser le paysage dès l'été 2022.

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 ou Marseille, par exemple).

En revanche, la surface achetable a reculé dans 30 % 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).



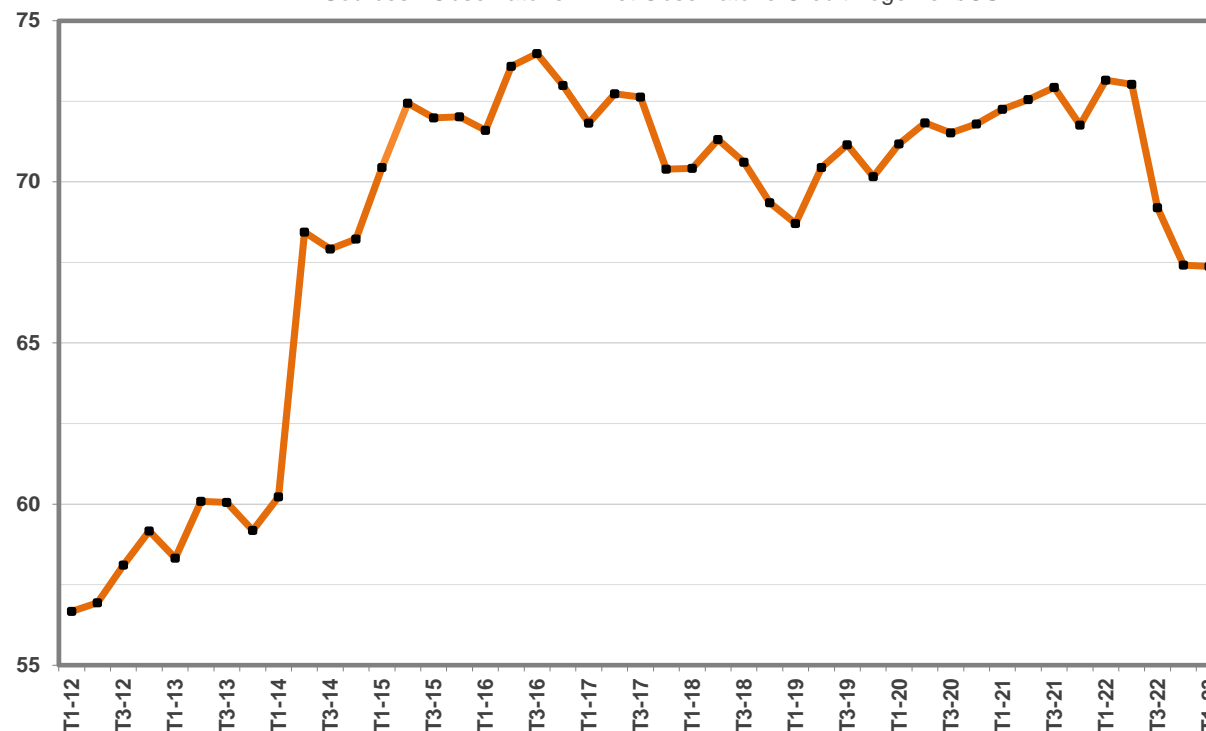
LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

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.

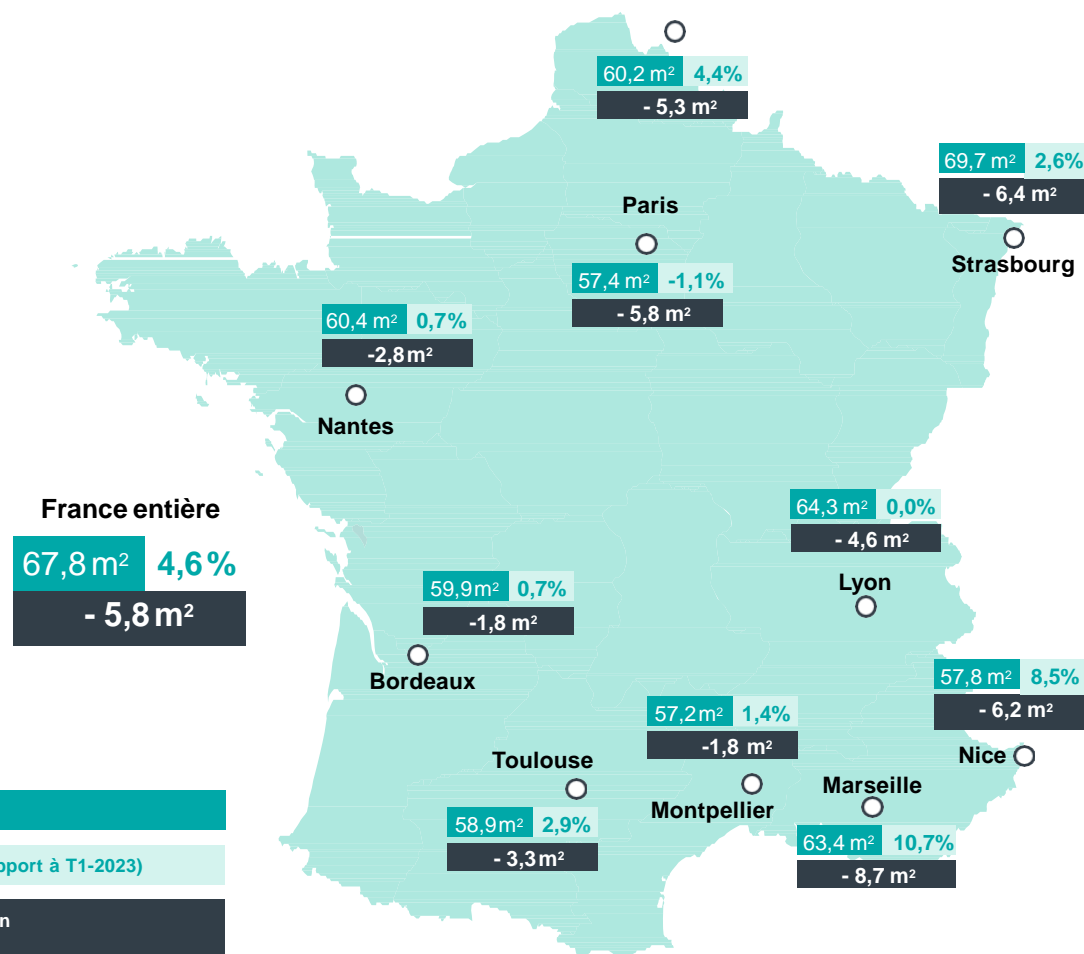
Alors que la hausse des coûts (prix au m², surface et localisation des biens) des logements anciens s'est poursuivie à un rythme assez soutenu (+ 4.1 % en 2022 et + 20.5 % depuis 2019), l'augmentation des taux d'intérêt a provoqué une dégradation rapide de la capacité des ménages à acheter. Ainsi en 2022, la surface achetable a reculé de 4.5 m² pour la France entière. Et depuis le début de 2023, la surface achetable s'effrite.

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



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

1^{ER} TRIMESTRE 2023



Surface habitable (en m²) achetée en 2023

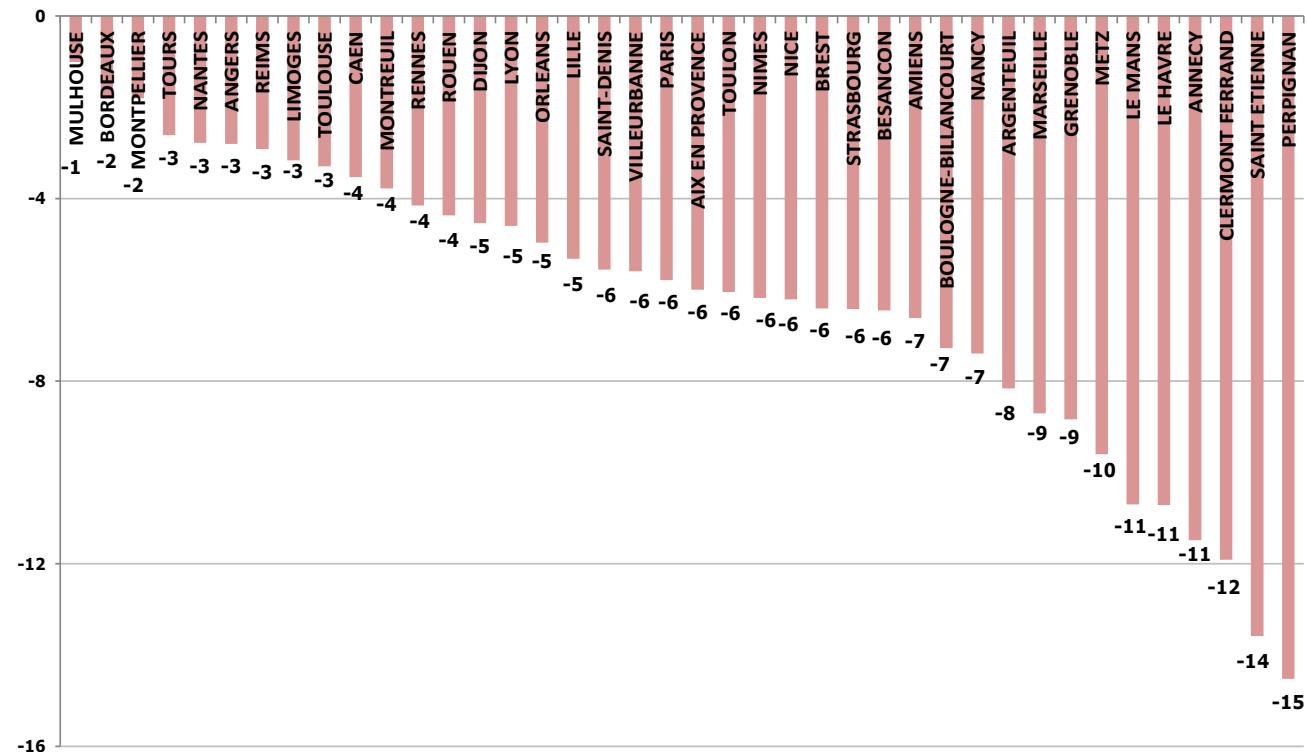
Variation des prix (en%) sur un an (T1-2022 par rapport à T1-2023)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T1-2022 par rapport à T1-2023)

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

Depuis un an, la surface achetable a reculé dans toutes les grandes villes, en réponse à la hausse des taux d'intérêt et des prix des logements. Mais les évolutions constatées restent très différentes entre les villes. Dans un quart des villes, elles n'ont que lentement reculé (la surface ayant perdu entre 1 et 3 m²). Mais dans les autres villes, la surface achetable a reculé beaucoup plus rapidement.

La surface achetable s'est réduite, parfois fortement. Comme à Annecy, à Clermont-Ferrand, au Havre, à Marseille ou à Perpignan où la hausse des prix se poursuit et a fortement déstabilisé la demande. Mais aussi à Grenoble ou à Nancy 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 (Lyon, Saint Denis ou Villeurbanne, par exemple), un accroissement récent des prix modéré rencontre une demande fragilisée et aux capacités de mobilisation d'un apport personnel insuffisantes.

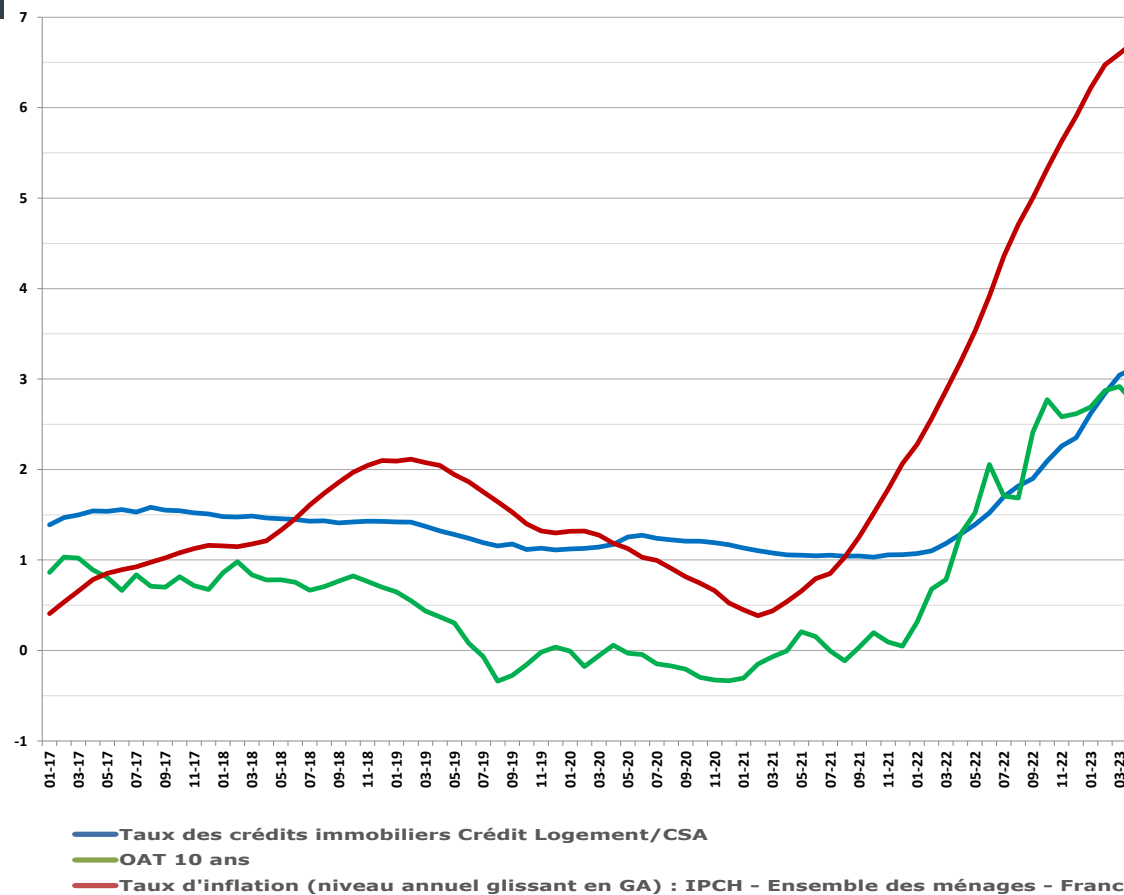


■ Variation de la surface achetable (en m²) entre T1-2022 et T1-2023 : France entière = -5,8 m²

LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme d'inflation se maintient à un niveau élevé en avril (sur une tendance à + 6.73 % en niveau annuel glissant, pour une variation sur un an à + 6.93 %), le principal taux de refinancement de la BCE a été porté à 3.50 % début avril et le taux de l'OAT à 10 ans hésite (2.74 % à mi-avril). Après les augmentations du taux d'usure intervenues depuis le 1er janvier, le taux des crédits immobiliers poursuit donc sa remontée : à la mi-avril, il s'établit à 3.12 %, en augmentation de 77 points depuis décembre 2022. Dans le même temps, la durée moyenne se maintient à un niveau élevé : 249 mois à mi-avril, contre 248 mois en mars (248 mois en décembre 2022).



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Au fil des mois, les prévisions macroéconomiques sont révisées. Ainsi dès le 16 mars dernier, la BCE a décidé de relever de 50 points de base (pdb) ses trois taux directeurs : elle anticipe un ralentissement de l'inflation dans la zone euro et une croissance un peu plus soutenue que dans son scénario précédent pour 2023. Concernant l'économie française, les scénarios présentés en mars par les établissements bancaires (BNP-Paris, Société Générale, ...) et la Banque de France vont dans le même sens que celui de la BCE : le risque de la stagnation du PIB en 2023 est maintenant écarté et le rythme de l'inflation devrait être moins rapide (+ 5.7 %, contre + 5.9 % en 2022).

Et suivant les scénarios des établissements bancaires, le principal taux de refinancement de la BCE devrait s'établir à 3.7 % en 2023 (4.0 % au 2nd semestre) après 0.57 % en 2022, contre 2.9 % dans leurs scénarios de décembre 2022. Quant au taux de l'OAT à 10 ans, il serait en moyenne annuelle de 3.25 % en 2023 après 1.71 % en 2022, contre 2.75 % dans leurs scénarios de décembre 2022.

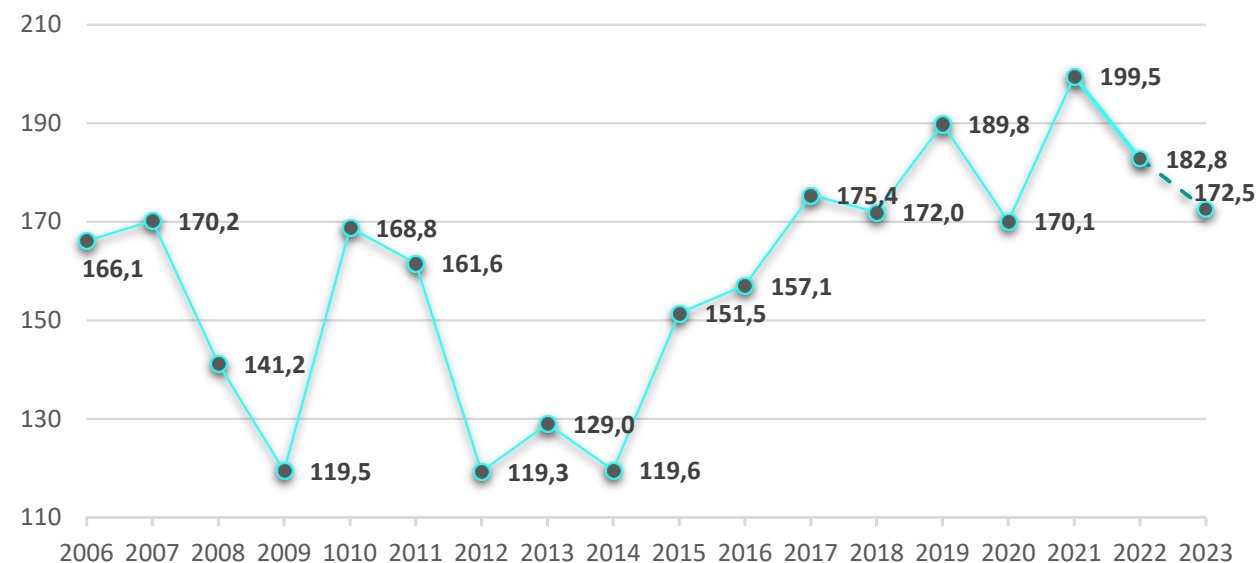
Dans ces conditions, le taux annuel moyen des crédits immobiliers augmenterait de 180 pdb en 2023 ! Pour un taux moyen des crédits à 2.84 % au 1^{er} trimestre 2023 (2.22 % au 4^{ème} trimestre 2022), le 4^{ème} trimestre 2023 enregistrerait un taux de 4.0 % : après une moyenne annuelle à 1.63 % en 2022, le taux moyen s'élèverait à 3.45 % en 2023.

LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DES CRÉDITS IMMOBILIERS

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 a reculé de 8.4 % en 2022 (180 Mds d'€). Compte tenu de la hausse des prix des logements constatée depuis 2019, la production réelle de 2022 était alors inférieure de 15 % à celle de 2019.

Le recul devrait se poursuivre en 2023 : la poursuite de la hausse des prix et la dégradation des conditions de crédits vont encore détériorer le pouvoir d'achat immobilier : la production de 2023 sera inférieure de près de 15 % à celle de 2021, voire de plus de 21 %, en tenant compte de la hausse des prix de l'immobilier.



**Les offres acceptées
en milliards d'€ (hors renégociations,
rachats de crédits et prêts relais)**
Source : Observatoire de la
Production de Crédits Immobiliers
(OPCI)

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

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

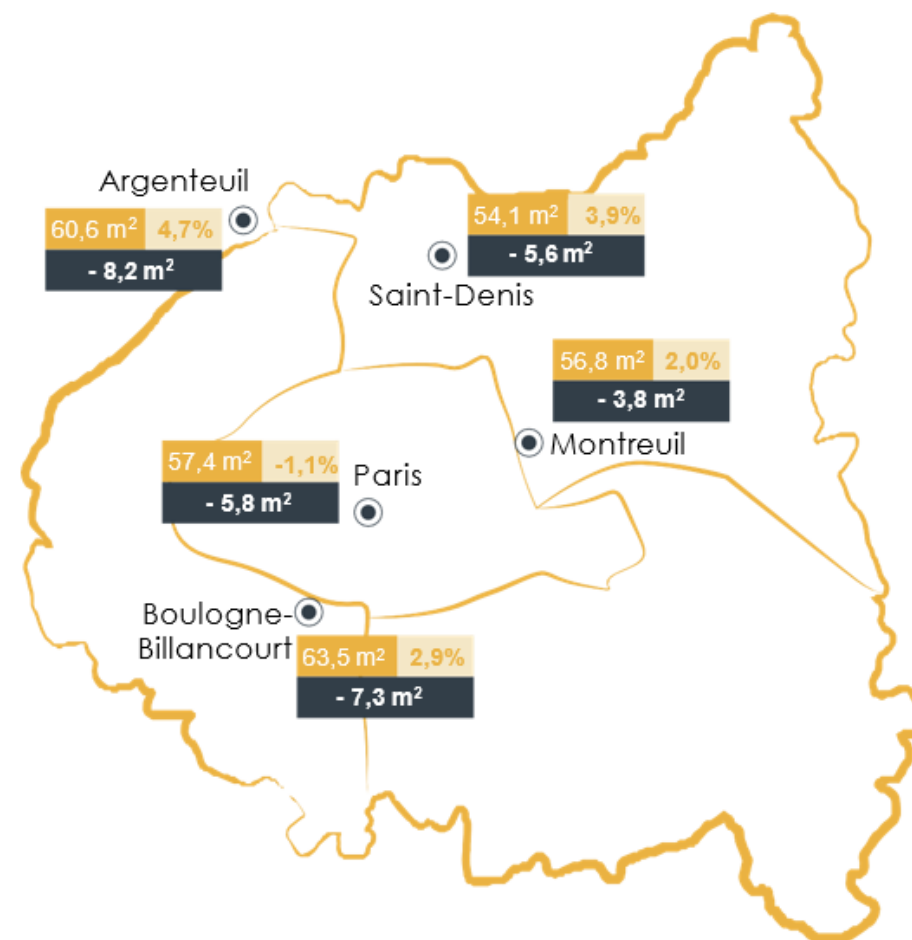
RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



Surface habitable (en m²) achetée en 2023

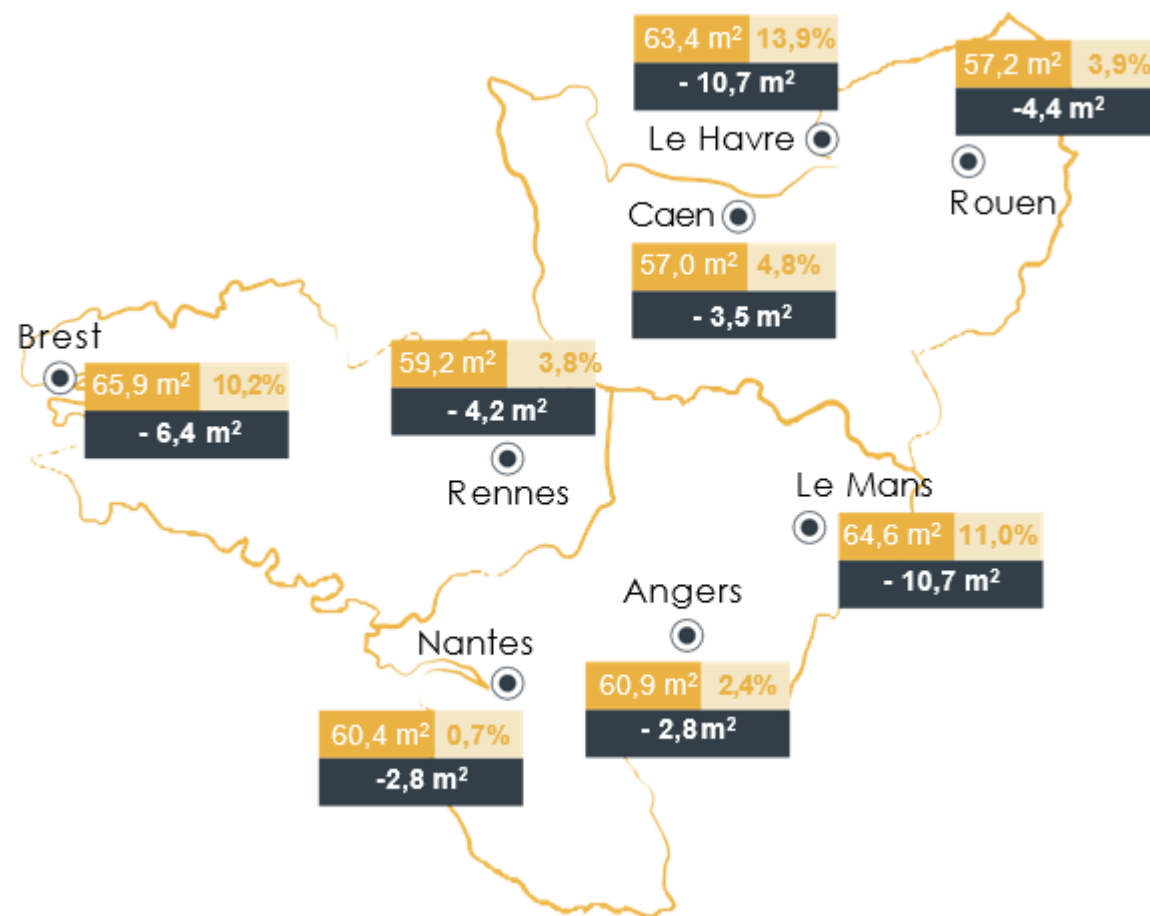
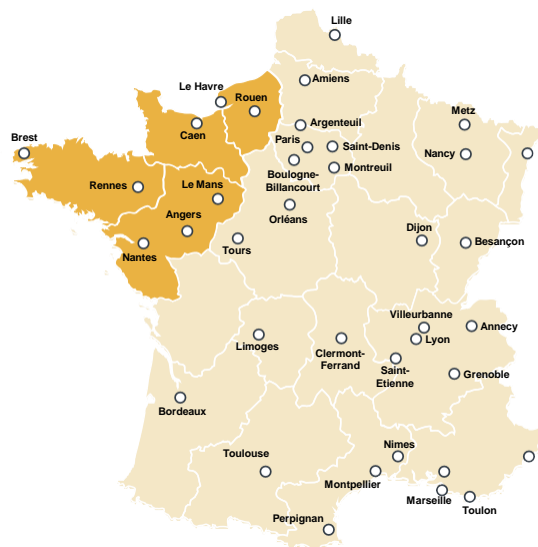
Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T1-2022 à T1-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T1-2022 à T1-2023



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-OUEST



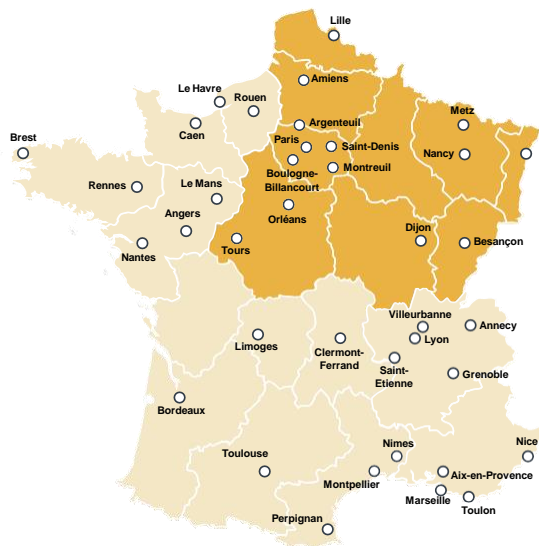
Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T1-2022 à T1-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T1-2022 à T1-2023

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

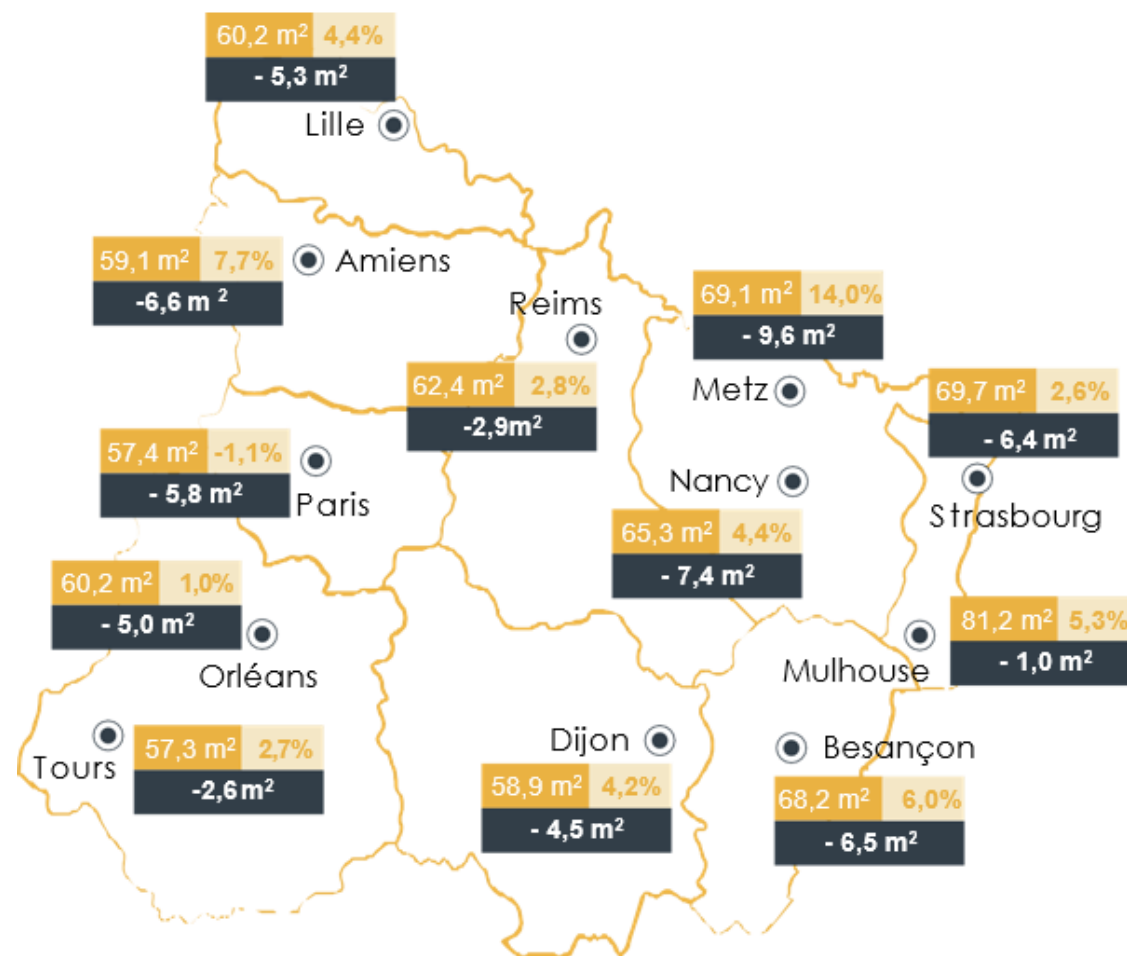
RÉGION NORD-EST



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

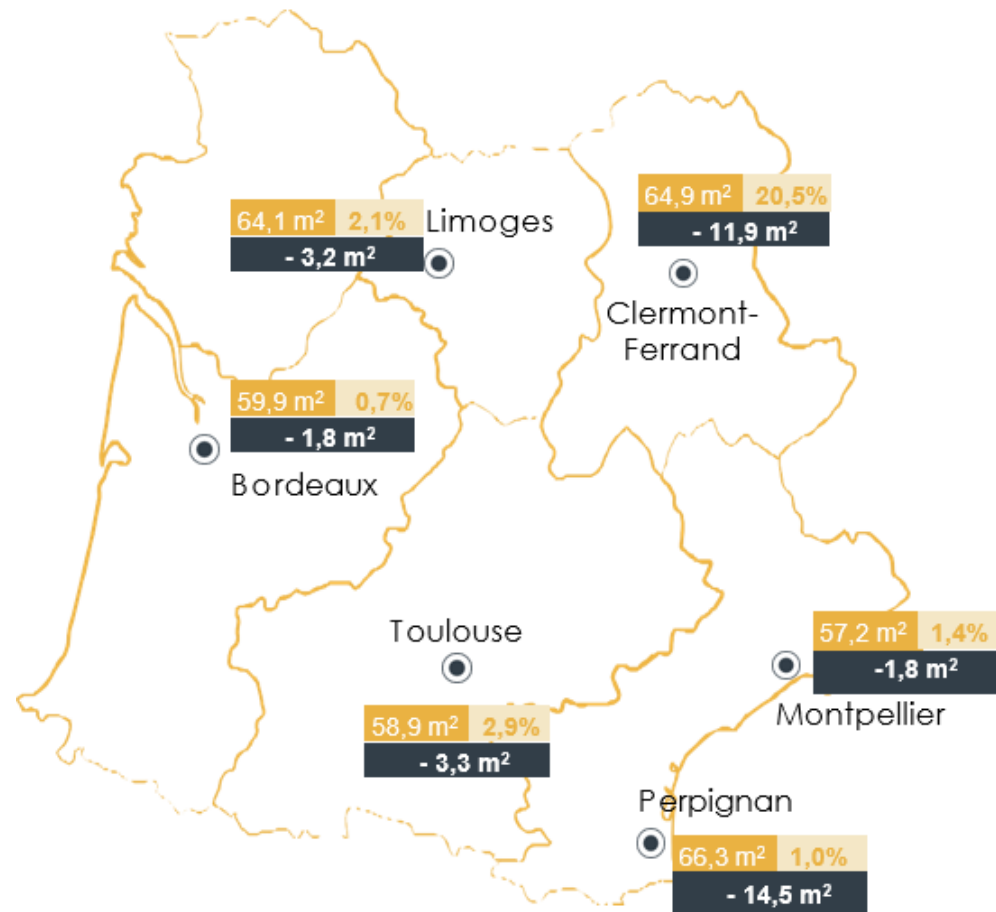
RÉGION SUD-OUEST



Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T1-2022 à T1-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T1-2022 à T1-2023



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-EST



Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T1-2022 à T1-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T1-2022 à T1-2023

