

15 ans



L'Observatoire  
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

# LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



4e

TRIMESTRE  
2023

## LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

### PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 4.20 % .

Après deux années de progression, le taux moyen des crédits est revenu en décembre à son niveau du printemps 2009. Les revalorisations du taux d'usure intervenues depuis décembre 2022 (+ 306 pdb pour les prêts à plus de 20 ans) ont alimenté cette hausse. Mais l'augmentation du taux moyen (+ 189 pdb) a été moins rapide que celle du taux d'usure.

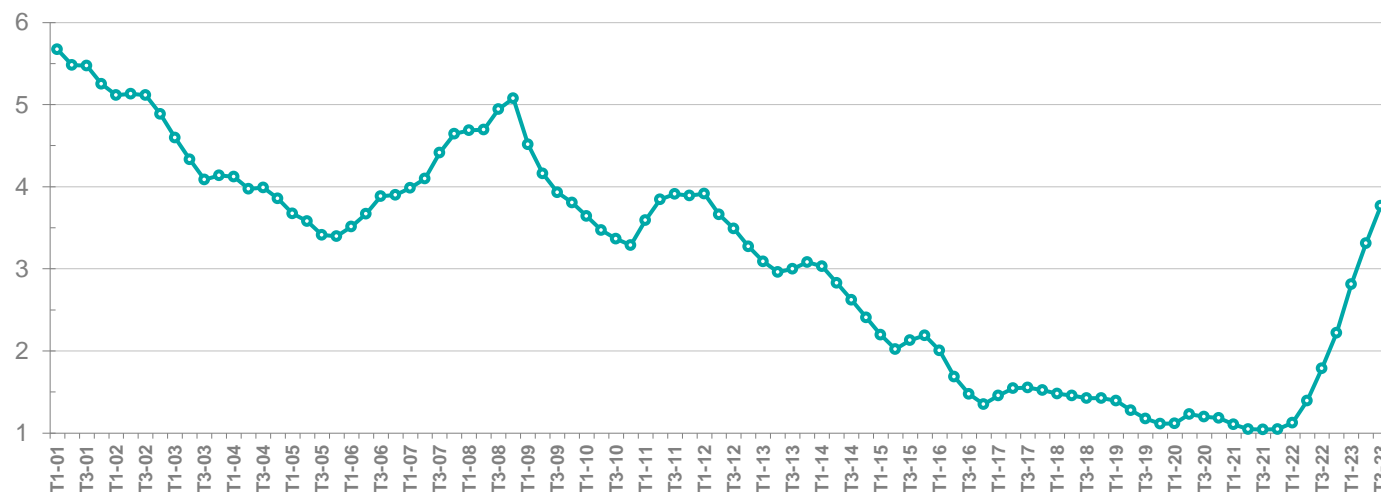
En outre, les évolutions du taux sont maintenant moins rapides : + 9 pdb en novembre et + 2 pdb en décembre, contre + 18 pdb par mois entre janvier et octobre. En effet, pour la première fois depuis juillet 2022, le principal taux de refinancement de la BCE est resté stable, et le taux moyen de rémunération des dépôts des ménages n'a que faiblement cru. La profitabilité des nouveaux crédits accordés a pu s'élever et permettre aux banques de « marger » sans devoir accroître rapidement les taux des crédits accordés : d'autant qu'en réponse aux évolutions des clientèles et des marchés, la durée des crédits recule lentement.

4,20 %

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”

Sur les prêts à 25 ans accordés en décembre les taux dépassaient 4.30 % pour les  $\frac{3}{4}$  des emprunteurs (4.40 % pour la moitié des emprunteurs sur les prêts à 20 et 25 ans) : voire 4.68 % et plus pour les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel (5.00 % pour  $\frac{1}{8}$ <sup>ème</sup> des emprunteurs sur 25 ans). Pour les  $\frac{3}{4}$  des emprunteurs (même si l’apport personnel est élevé), la barrière des 4.20 % est franchie, y compris sur des durées de 15 ans. Il faut revenir au printemps 2009 pour observer une configuration de taux comparable.

Toutes les catégories d’emprunteurs ont été concernées par l’augmentation des taux constatée en 2023, quel que soit le niveau de leurs revenus : avec + 192 pdb pour les moins de 3 SMIC (4.30 % en décembre) et + 176 pdb pour les emprunteurs avec 5 SMIC et plus (4.07 % en décembre).

#### PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

|               | Taux moyens  | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
|---------------|--------------|------------|------------|------------|
| Décembre 2019 | <b>1,11%</b> | 0,88%      | 1,05%      | 1,31%      |
| Décembre 2020 | <b>1,17%</b> | 0,97%      | 1,10%      | 1,35%      |
| Décembre 2021 | <b>1,06%</b> | 0,86%      | 0,99%      | 1,13%      |
| Décembre 2022 | <b>2,35%</b> | 2,14%      | 2,30%      | 2,42%      |
| Décembre 2023 | <b>4,24%</b> | 4,11%      | 4,26%      | 4,35%      |

#### PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - DECEMBRE 2023

| Taux moyens        | Sur 15 ans  | Sur 20 ans  | Sur 25 ans  |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>1er groupe</b>  | <b>3,72</b> | <b>3,83</b> | <b>3,87</b> |
| <b>2ème groupe</b> | <b>4,08</b> | <b>4,20</b> | <b>4,34</b> |
| <b>3ème groupe</b> | <b>4,24</b> | <b>4,40</b> | <b>4,50</b> |
| <b>4ème groupe</b> | <b>4,41</b> | <b>4,61</b> | <b>4,68</b> |
| <b>Ensemble</b>    | <b>4,11</b> | <b>4,26</b> | <b>4,35</b> |

## LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

### PRÊTS BANCAIRES (en mois)

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, la durée moyenne des prêts accordés était de 248 mois.

La durée moyenne des crédits est stable depuis le printemps dernier. Elle s'établit ainsi à un niveau rarement observé par le passé (20.7 ans, contre 13.6 ans en 2001 et 17.1 ans en 2014). Mais une telle durée ne permet plus de compenser les niveaux actuels des prix des logements et des taux d'intérêt ou les conséquences des taux d'apport personnel exigés. Et la hausse des taux a largement neutralisé l'avantage des durées élevées pour les emprunteurs cherchant à alléger leur taux d'effort.

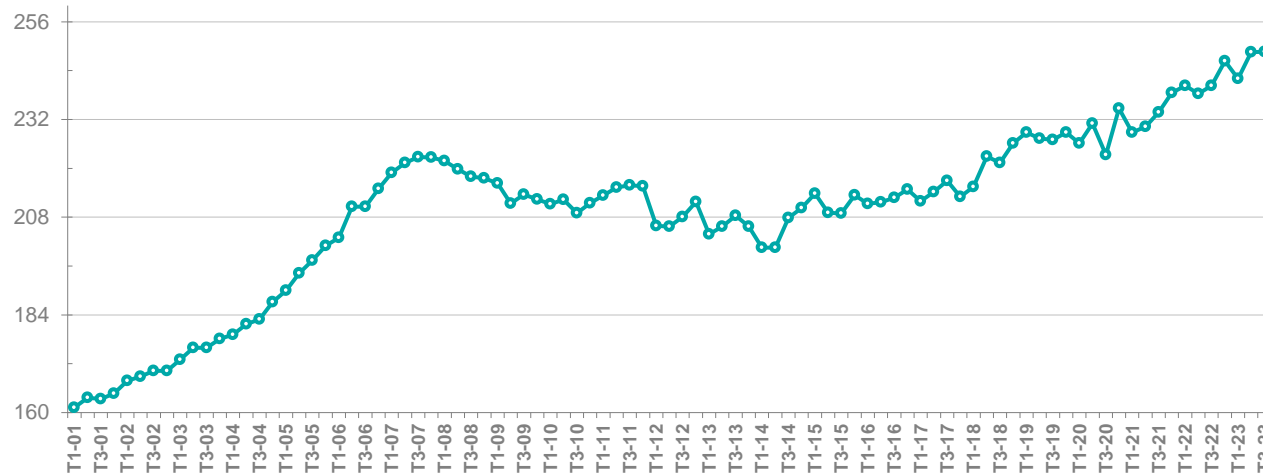
L'augmentation du taux des crédits a réduit de 16.7 % la capacité d'emprunt des ménages, en 2023 : un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 83.2 K€ en décembre 2023. L'augmentation de l'apport personnel exigé a eu un effet dépressif sur la demande aussi puissant. Mais la hausse de l'apport personnel constatée depuis la fin de l'année 2021 a exercé un effet dépressif 4 fois plus fort que l'augmentation des taux d'intérêt.

DURÉE MOYENNE  
DES PRÊTS  
ACCORDÉS AU  
4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023

248  
MOIS

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



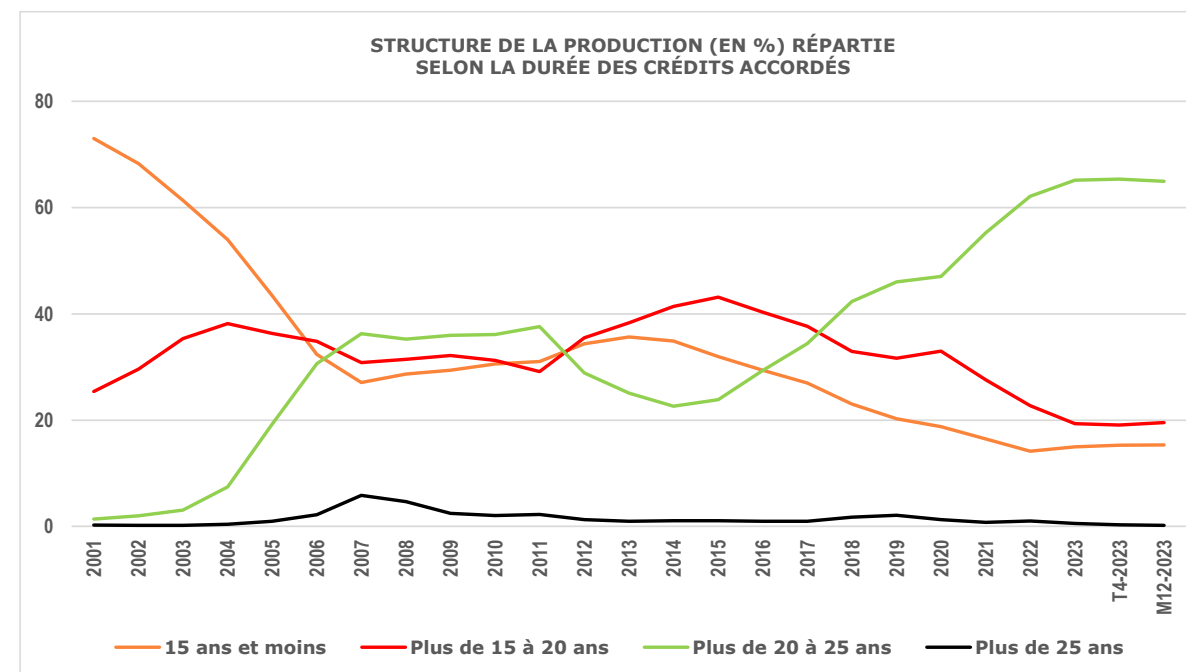
## LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

### PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

En 2023, 65.1 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 66.4 % au 1<sup>er</sup> trimestre : néanmoins, 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 des prêts les plus courts (15 ans et moins) se relève, à 15.3 % en décembre, contre 14.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre (20.2 % en 2019).

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

|                 | 10 ans et moins | Plus de 10 à 15 ans | Plus de 15 à 20 ans | Plus de 20 à 25 ans | Plus de 25 ans |
|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <b>2019</b>     | 5,6             | 14,6                | 31,6                | 46,0                | 2,1            |
| <b>2020</b>     | 5,3             | 13,5                | 33,0                | 47,0                | 1,3            |
| <b>2021</b>     | 4,6             | 11,8                | 27,6                | 55,2                | 0,8            |
| <b>2022</b>     | 3,9             | 10,2                | 22,7                | 62,1                | 1,0            |
| <b>2023</b>     | 5,1             | 9,9                 | 19,3                | 65,1                | 0,6            |
| <b>T4-2023</b>  | 5,9             | 9,4                 | 19,1                | 65,3                | 0,3            |
| <b>M12-2023</b> | 5,9             | 9,4                 | 19,6                | 64,9                | 0,2            |



## LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

## PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

STRUCTURE DE LA PRODUCTION EN 2021 ET 2022 (EN %)  
DURÉE DES PRÊTS

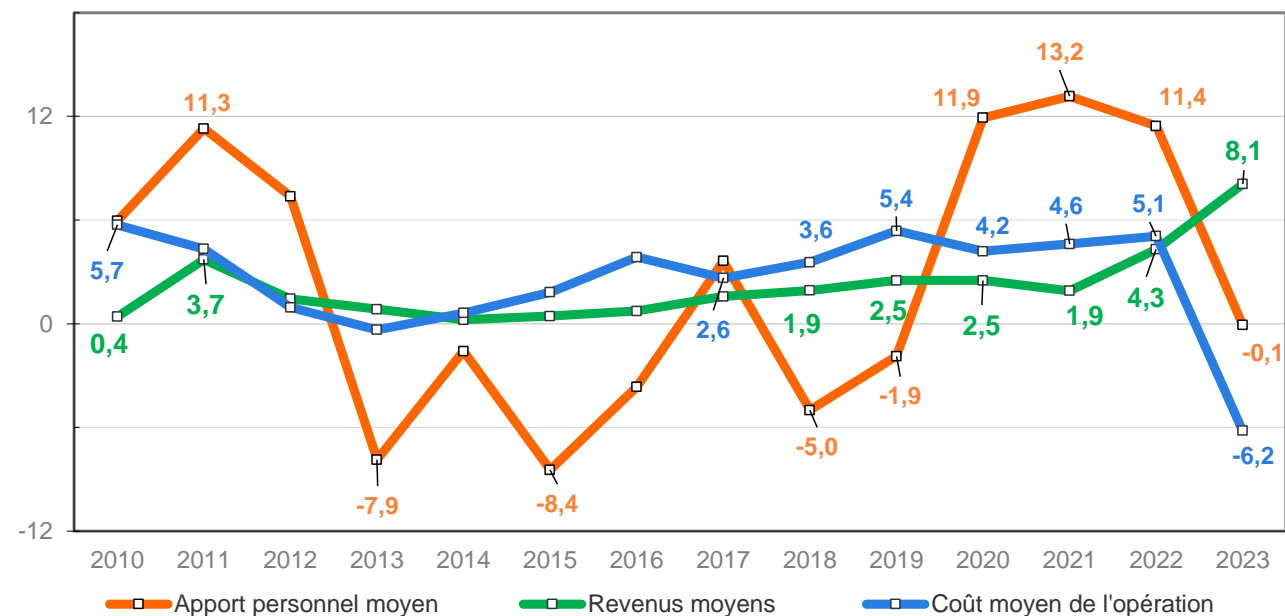
Ce sont toujours les emprunteurs les plus jeunes (faiblesse des apports, moindre capacité d'emprunt) qui bénéficient le plus largement des durées élevées. Parmi les moins de 35 ans, 77.6 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, contre 61.3 % en 2019. Et si l'évolution est comparable pour les 35 à 45 ans, la déformation de la structure de la production est moins marquée chez les 55 ans à 65 ans.

|         |                | 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            |
| T4 2023 | - de 35 ans    | 2,5             | 5,4                 | 14,5                | 77,2                | 0,4            |
|         | de 35 à 45 ans | 4,1             | 6,6                 | 19,0                | 70,0                | 0,2            |
|         | de 45 à 55 ans | 10,5            | 18,0                | 32,1                | 39,2                | 0,1            |
|         | de 55 à 65 ans | 28,5            | 35,3                | 27,2                | 8,9                 | 0,0            |
|         | 65 ans et +    | 46,7            | 35,5                | 13,0                | 4,7                 | 0,0            |

## LES TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS (en %)

Depuis le début de l'année, les revenus des emprunteurs s'élèvent à un rythme plus rapide que 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 est devenu 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'adaptation de leurs projets (surface et qualité des biens, localisation, ...) à la nouvelle donne, des plus modestes aux plus ambitieux et le coût des opérations réalisées recule, après plusieurs années de progression rapide.

Sur un marché qui se transforme, le niveau de l'apport personnel a progressé moins rapidement. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, le niveau de l'apport personnel moyen était de 55,0 % supérieur à son niveau du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, lorsque le marché était au zénith et les exigences concernant l'apport au plus bas.





## L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE RÉALISÉE

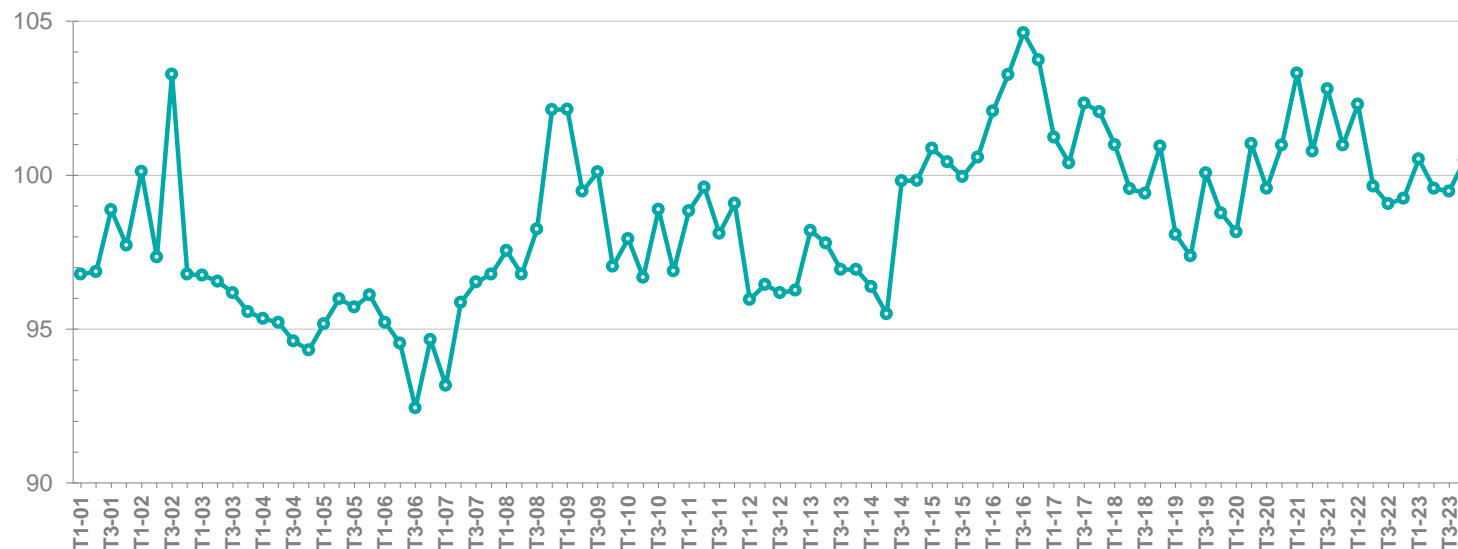
Base 100 en 2020

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

Ainsi, alors que les prix des logements se maintiennent à un niveau élevé et que les taux des crédits augmentent toujours, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se redresser : et cela, même si les nouveaux emprunteurs recourent moins au crédit immobilier que par le passé (- 8.1 % en 2023, contre + 3.7 % en 2022), en raison de la réalisation de projets moins coûteux et du niveau élevé des apports personnels mobilisés.

Car le coût relatif diminue rapidement : 4.0 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, contre 4.7 années de revenus il y a un an à la même époque. Le coût relatif est donc revenu à son niveau de la fin de l'année 2014, mais sans que cela ne permette aux marchés de rebondir : cette baisse du coût relatif est pourtant équivalente à un recul des prix de l'immobilier de 15.7 %.



# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Les relèvements du taux d'usure ont facilité la remontée du taux des crédits et le rétablissement de la rentabilité des nouveaux crédits. Durant l'automne, la stabilisation des taux de la BCE et la faible hausse du coût des ressources d'épargne ont permis une amélioration sensible de la rentabilité. L'activité du marché des crédits en a bénéficié : mais l'impact escompté a été atténué par la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse du taux des crédits.

Ainsi à fin décembre en niveau trimestriel glissant :

- 30.6 % pour la production (- 52.2 % en juillet dernier) et
- 19.5 % pour le nombre de prêts (- 52.1 % en juillet)

**Ensemble du  
marché**  
Niveau annuel  
glissant

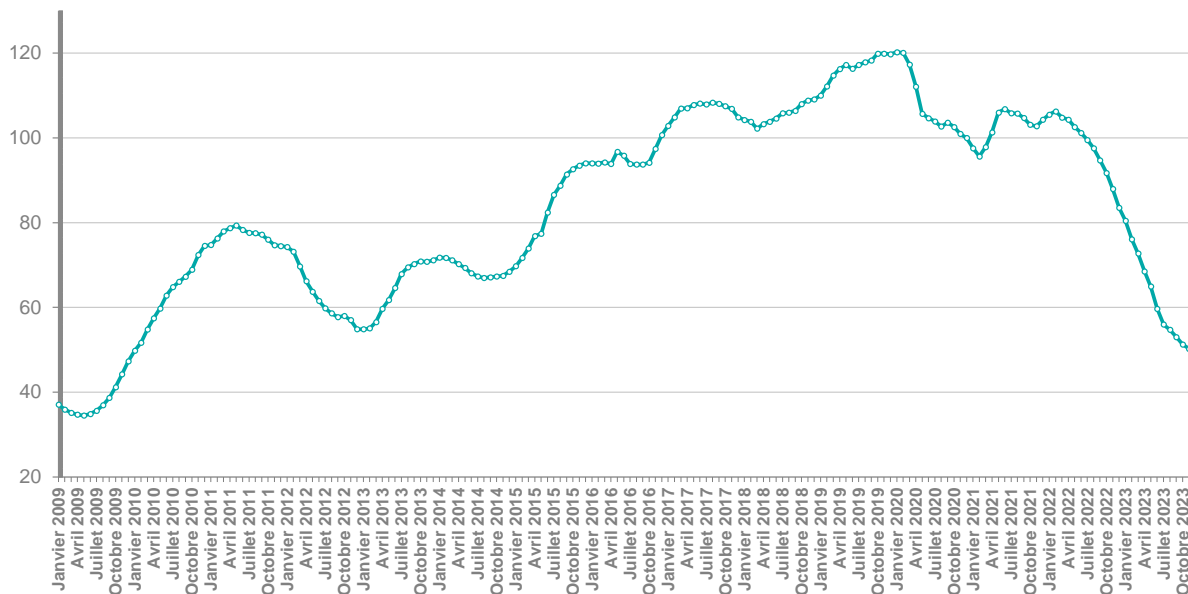
Production de crédits en 2023 :  
**-41,7%**

Rappel : - 19,9% en 2022

Nombre de prêts accordés en 2023 :  
**-39,5%**

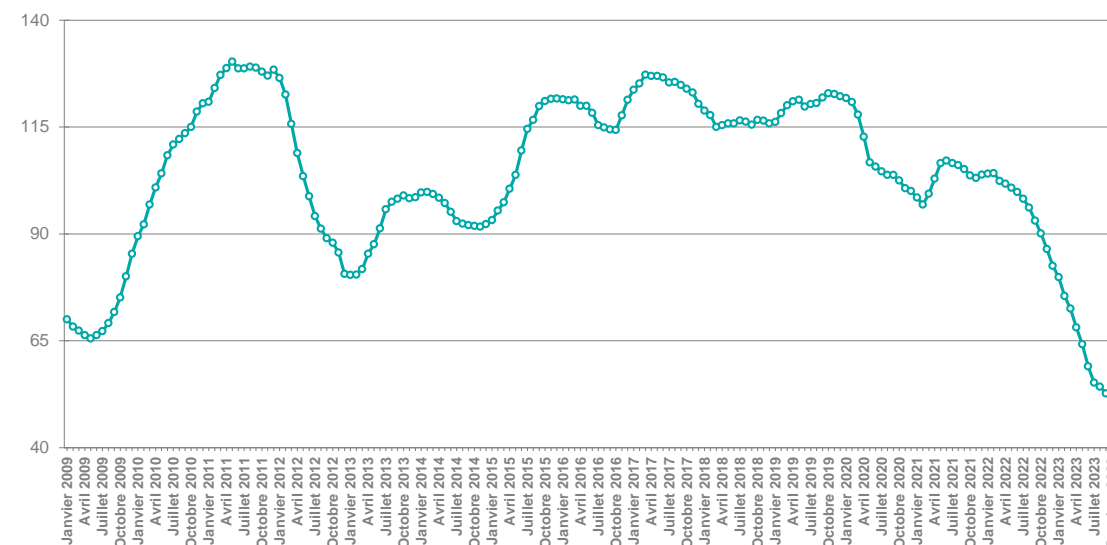
Rappel : - 20,5% en 2022

**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

Habituellement les mois d'automne enregistrent le repli saisonnier de la demande. Cette année la détérioration du marché a été moindre que celle d'un mois de novembre classique, par exemple : ainsi en 2019, l'activité avait reculé de 5,1 % en novembre (et par rapport au mois précédent) pour la production et de 2.1 % pour le nombre de prêts accordés ; le ralentissement saisonnier avait été remplacé par une chute de l'activité en 2022 (- 13.3 % pour la production et - 10.7 % pour le nombre de prêts accordés). Mais cette année le repli a cédé la place à une quasi stabilisation de la production (- 0.7 %) et à une remontée du nombre de prêts accordés (+ 16.2 %). Cette embellie a bénéficié autant au marché du neuf qu'à celui de l'ancien : sur le marché du neuf, cette remontée a été largement alimentée par des financements accordés en raison de la réalisation anticipée de projets qui dès janvier 2024 seront exclus du bénéfice du PTZ dans les zones B2 et C (avec sans doute un contrecoup en 2024, encore difficile à chiffrer) ; alors que sur le marché de l'ancien, le rebond de la demande a été rendu possible par une offre bancaire plus dynamique.

L'horizon du marché s'est progressivement éclairci durant une grande partie de l'année 2023, en réponse à la remontée de la profitabilité de la production nouvelle. Mais la reprise sera lente et hésitante, l'accès au crédit n'ayant pas été desserré par la Banque de France. En outre, le rebond de l'activité constaté en novembre n'a pas bénéficié d'un environnement idéal, la demande ayant été perturbée par les dérèglements climatiques, outre le rationnement du crédit et un contexte macroéconomique dégradé. Le mois de décembre en a été sensiblement affecté : avec une diminution sur un mois de 33.2 % pour la production (- 24.8 % en décembre 2019) et de 36.4 % pour le nombre de prêts (- 29.7 % en décembre 2019).

Dans ces conditions, la production de crédits mesurée à fin décembre en niveau trimestriel glissant recule de 30.6 % en glissement annuel (contre - 52.2 % en juillet dernier) et le nombre de prêts accordés, de 19.5 % (contre - 52.1 % en juillet dernier).

|                                 | 2022<br>rappel | S1 - 2023<br>glissement annuel | S2 - 2023<br>glissement annuel | T4 - 2023<br>glissement annuel | 2023          |
|---------------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Production de crédits</b>    | <b>-19,9%</b>  | <b>-46,1%</b>                  | <b>-34,6%</b>                  | <b>-30,6%</b>                  | <b>-41,7%</b> |
| <b>Nombre de prêts accordés</b> | <b>-20,5%</b>  | <b>-46,4%</b>                  | <b>-28,6%</b>                  | <b>-19,5%</b>                  | <b>-39,5%</b> |

**Lecture du tableau : En 2023, la production de crédits a reculé de 41.7 %.**  
Grâce à l'arrêt de la dégradation de l'offre bancaire (amélioration de la profitabilité des nouveaux crédits), la production a baissé de 30.6 % au T4 (contre - 46.1 % au S1) et le nombre de prêts de 19.5 % (en GA).

## MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le coût des opérations réalisées dans le neuf recule sur un marché en récession, après une année 2022 de tension sur les prix (- 2.5 % en 2023, contre + 6.0 % en 2022). Et les revenus des ménages qui effectuent encore ces opérations augmentent rapidement (+ 6.6 % en 2023, contre + 5.3 % en 2022). Les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel et/ou dont le niveau de leurs revenus ne leur permet pas de satisfaire à la contrainte de taux d'effort rencontrent des difficultés pour accéder au crédit : ils ne peuvent plus rentrer sur le marché et la structure de la demande se transforme. Dans ces conditions le coût relatif recule pour s'établir à 4.8 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre, contre 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque.

Dans le même temps, la progression du niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs ralentit nettement (+ 2.9 % en 2023, après + 16.1 % en 2022) : mais depuis la fin de l'année 2019, le niveau de l'apport personnel moyen a progressé fortement, refermant l'accès au marché des crédits et illustrant les difficultés d'accès à ce marché d'une large part des candidats à l'achat d'un logement neuf.

|                                |                            | Taux d'apport<br>personnel<br>apparent<br>(en %) | Coût relatif<br>moyen<br>(en années de<br>revenus) | Durée moyenne<br>(en mois) | Taux d'intérêt<br>moyen<br>(en %) |
|--------------------------------|----------------------------|--|--|----------------------------|-----------------------------------|
| 4 <sup>ème</sup> trim.<br>2023 | Ensemble du marché du neuf | 19,9   | 4,8  | 261                        | 4,16                              |
|                                | <i>dont accession</i>      | 19,5   | 5,4  | 270                        | 4,16                              |
| 4 <sup>ème</sup> trim.<br>2022 | Ensemble du marché du neuf | 19,1   | 5,3  | 254                        | 2,22                              |
|                                | <i>dont accession</i>      | 19,4   | 6,0  | 262                        | 2,23                              |

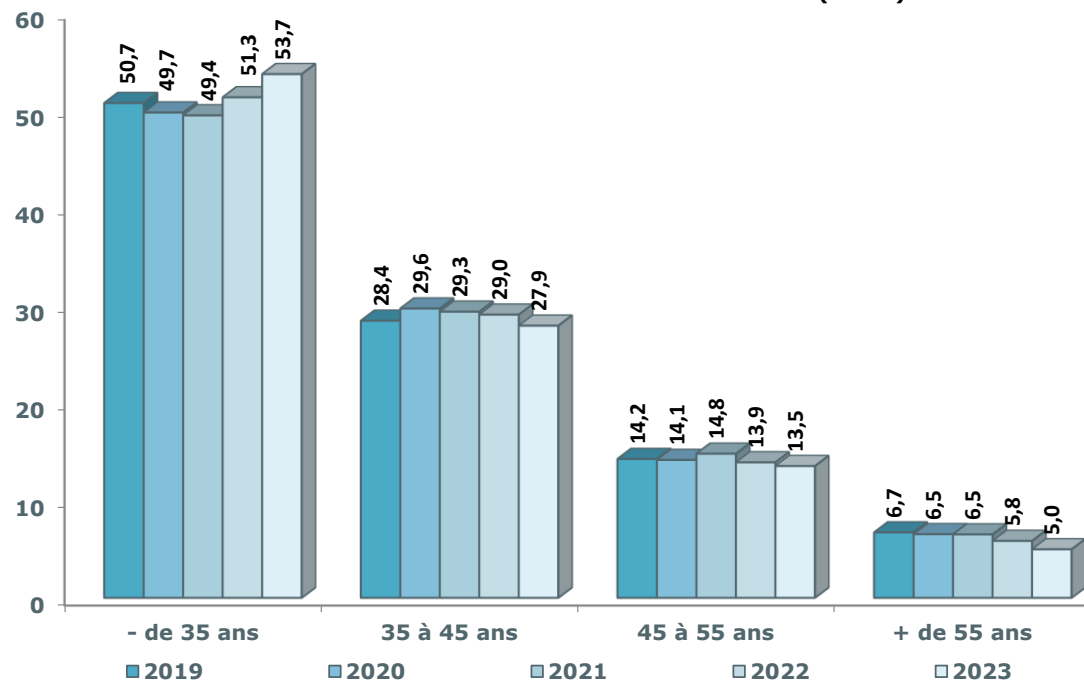
## LA RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS

Grâce à l'allongement de la durée des crédits, la part des moins de 35 ans s'établit au niveau le plus élevé constaté depuis 2009. 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.

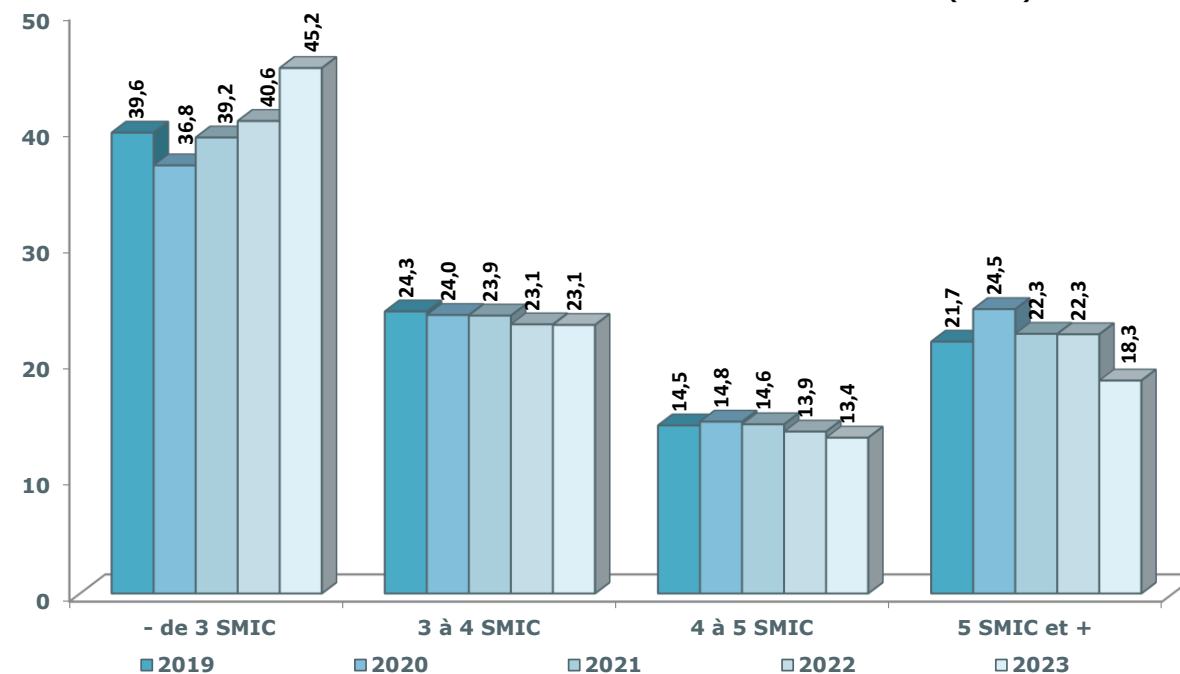
La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) s'élève depuis 2021, au détriment de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus). L'assouplissement des exigences du HSCF en faveur de la primo-accession a un peu contribué à cela. Mais c'est surtout le renforcement des difficultés rencontrées par 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.

Et qu'il s'agisse de la part des moins de 35 ans ou des moins de 3 SMIC, leur progression ne signifie nullement que les capacités de ces ménages à accéder (ou à primo accéder) n'ont pas été dégradées par les exigences du HSCF : mais que les actions menées par les banques pour en limiter les conséquences ont permis un recul des effectifs concernés moins rapide que celui des autres catégories de ménages.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



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

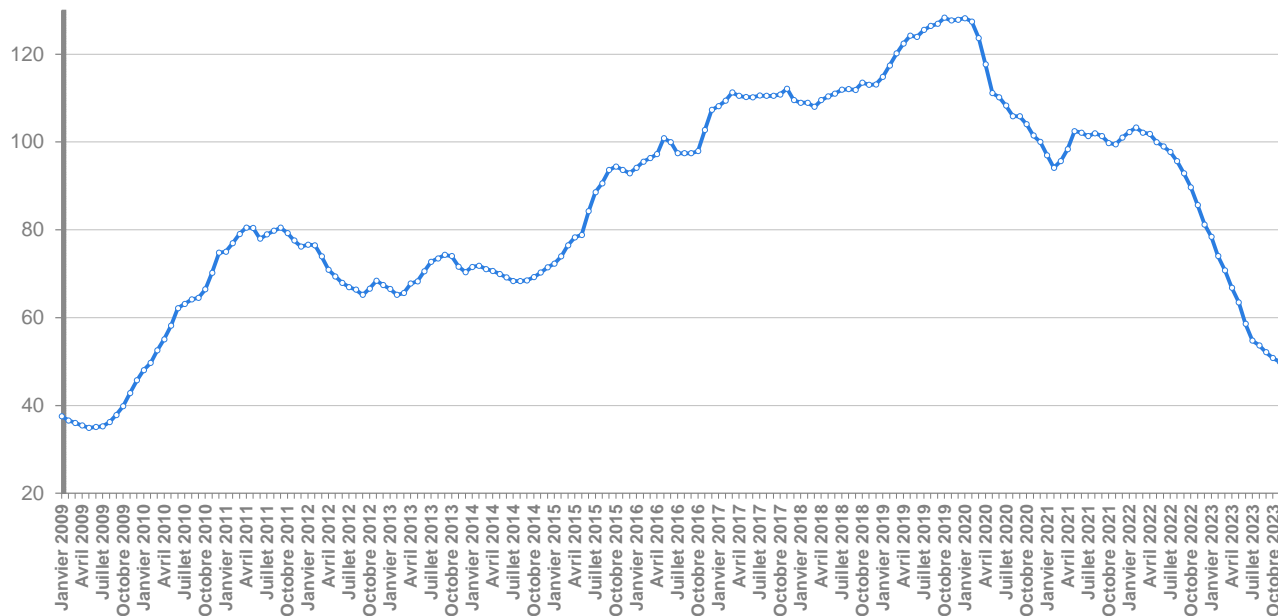


# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Mais depuis le mois de juin 2023, le marché des crédits au neuf ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé, à l'instar de l'ensemble du marché. Et durant le 4<sup>ème</sup> trimestre, le rythme de la baisse d'activité du marché des crédits a encore ralenti. Avec à fin décembre, en niveau trimestriel glissant :

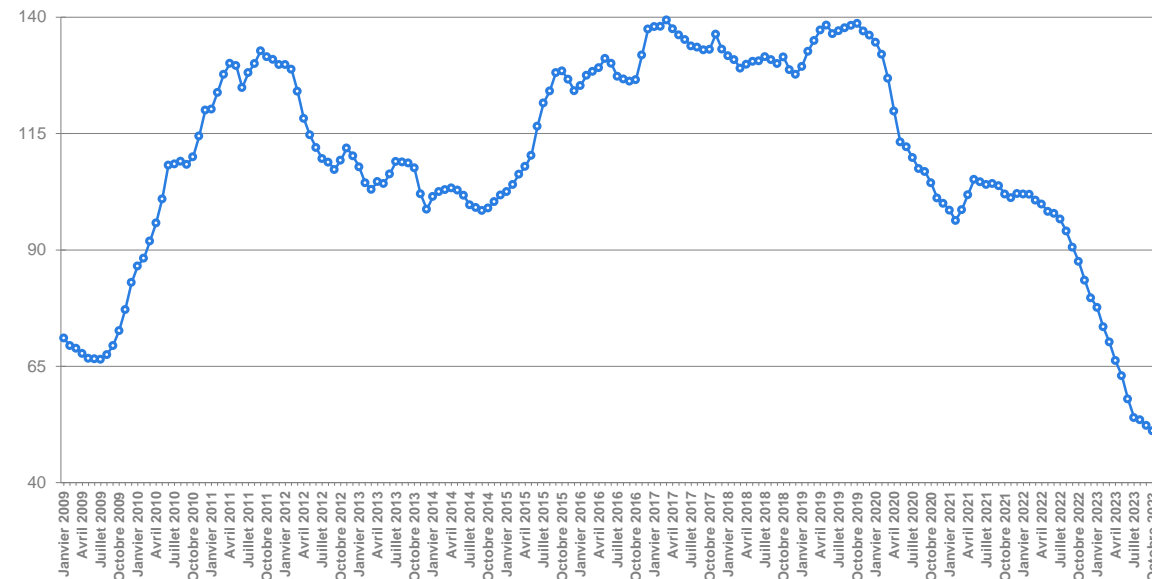
- 27.0 % pour la production (contre - 51.9 % fin juillet) et
- 14.0 % pour le nombre de prêts (contre - 50.9 % en juillet)

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



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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



**Ensemble du marché**  
Niveau annuel glissant

Production de crédits en 2023 :  
**-40,3%**  
Rappel : -19,6% en 2022

Nombre de prêts accordés en 2023 :  
**-36,7%**  
Rappel : -21,9% en 2022

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, l'activité du marché du neuf s'était affaibli dès le début de l'année 2022. Durant 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 durant le 1<sup>er</sup> semestre 2023, le marché ne s'est pas vraiment ressaisi, en dépit de la mensualisation du taux d'usure intervenue en février 2023.

Mais depuis le mois de juin 2023, le marché des crédits au neuf ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé, à l'instar de l'ensemble du marché. Et durant le 4<sup>ème</sup> trimestre, le rythme de la baisse d'activité du marché des crédits a nettement ralenti : mesurée en niveau trimestriel glissant, la production a diminué de 27.0 % en glissement annuel à fin décembre (contre - 51.9 % fin juillet) : comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés, avec - 14.0 % en glissement annuel (contre - 50.9 % en juillet).

Néanmoins et comme pour l'ensemble du marché, l'activité a fortement reculé en 2023.

### MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

|                                 | 2022<br>rappel | S1-2023<br>glissement annuel | S2-2023<br>glissement annuel | T4-2023<br>glissement annuel | 2023          |
|---------------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Production de crédits</b>    | <b>-19,6%</b>  | <b>-44,8%</b>                | <b>-32,9%</b>                | <b>-27,0%</b>                | <b>-40,3%</b> |
| <b>Nombre de prêts accordés</b> | <b>-21,9%</b>  | <b>-44,1%</b>                | <b>-24,9%</b>                | <b>-14,0%</b>                | <b>-36,7%</b> |

**Lecture du tableau : En 2023, la production de crédits a reculé de 40.3 %. Grâce à l'arrêt de la dégradation de l'offre bancaire (amélioration de la rentabilité des nouveaux crédits), la production a baissé de 27.0 % au T4 (contre - 44.8 % au S1) et le nombre de prêts de 14.0 % (en GA).**

## MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

Dès le début de l'année 2022, les difficultés d'accès au crédit se sont renforcées pour de nombreux candidats à l'acquisition d'un logement ancien (stricte application de la recommandation du HCSF et remontée des taux d'intérêt). Aussi sur un marché de l'ancien en récession, où la demande peine à finaliser ses projets d'achat, la pression sur le coût des opérations s'est relâchée depuis le début de 2023, après les tensions de ces dernières années (- 6.5 % en 2023, après + 3.9 % en 2022). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché augmentent rapidement, comme sur le marché du neuf (+ 8.1 % en 2023, après + 3.9 % en 2022).

Aussi le coût relatif des opérations réalisées recule nettement, à 4.4 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque : cette baisse qui est équivalente à un recul de 16.2 % sur un an des prix des logements anciens n'a pourtant pas permis un rebond d'activité.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève moins rapidement que par le passé (+ 0.8 % en 2023, après + 9.9 % en 2022). Depuis 2019 l'apport moyen s'est néanmoins accru de 40.4 %, suivant en cela la recommandation du HCSF, après être descendu à des niveaux exceptionnellement bas.

|                                |                                | Taux d'apport<br>personnel<br>apparent<br>(en %) | Coût relatif<br>moyen<br>(en années de<br>revenus) | Durée moyenne<br>(en mois) | Taux d'intérêt<br>moyen<br>(en %) |
|--------------------------------|--------------------------------|--|--|----------------------------|-----------------------------------|
| 4 <sup>ème</sup> Trim.<br>2023 | Ensemble du marché de l'ancien | 22,4   | 4,4  | 256                        | 4,19                              |
|                                | <i>dont accession</i>          | 22,5   | 4,6  | 259                        | 4,19                              |
| 4 <sup>ème</sup> Trim.<br>2022 | Ensemble du marché de l'ancien | 19,8   | 5,2  | 255                        | 2,23                              |
|                                | <i>dont accession</i>          | 20,1   | 5,5  | 258                        | 2,23                              |



## LA RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS

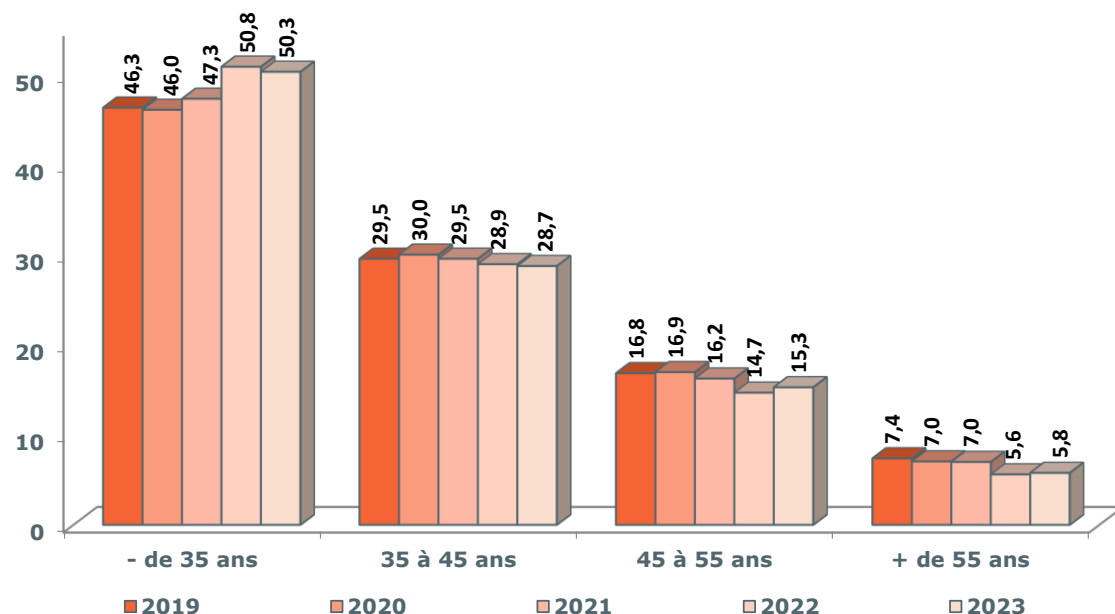
Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie depuis 2021, avec l'allongement de la durée des prêts. La place des jeunes a progressé au détriment des autres catégories de ménages : les offres des banques ont permis d'améliorer leur accès au marché de l'ancien, dès lors qu'ils peuvent mobiliser un apport personnel suffisant. 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 s'est rapidement redressé dès 2021.

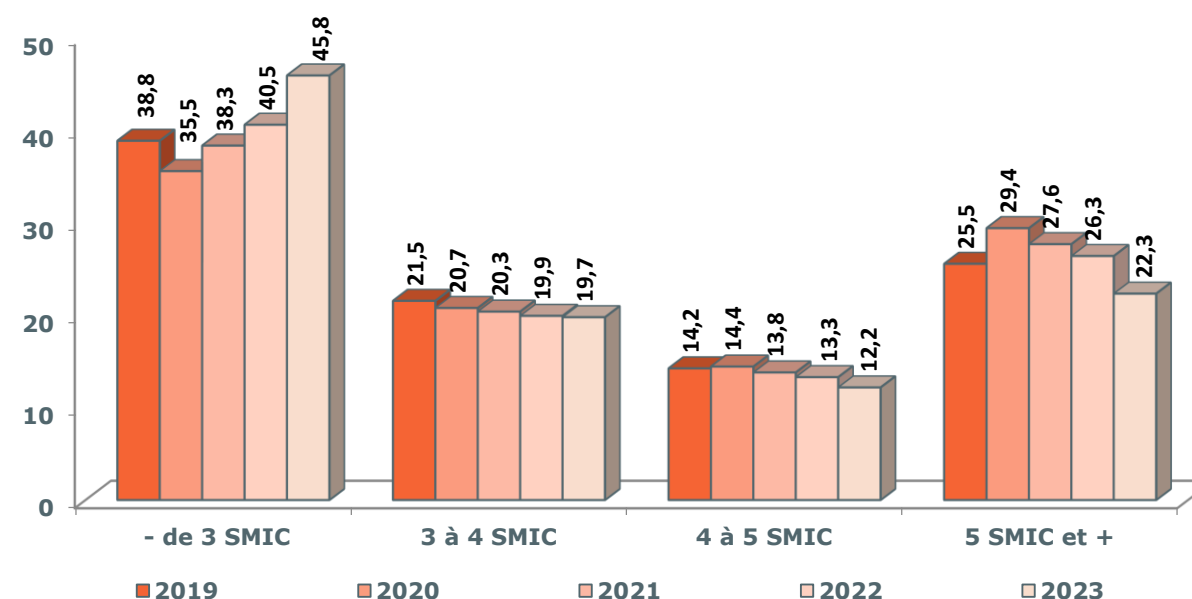
L'allongement des durées a permis de compenser en partie l'impact du resserrement de l'accès au crédit et de la nécessité de mobiliser un apport personnel plus élevé que par le passé. Alors que les autres ménages sont pris en étau entre la limitation des taux d'effort et la hausse des prix des logements.

Et comme pour le neuf, la progression de la part des moins de 35 ans ou des moins de 3 SMIC ne signifie pas que les capacités de ces ménages à accéder (ou à primo accéder) n'ont pas été dégradées par les exigences du HCSF : mais que les actions menées par les banques pour en limiter les conséquences ont permis un recul des effectifs concernés moins rapide que celui des autres catégories de ménages.

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



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

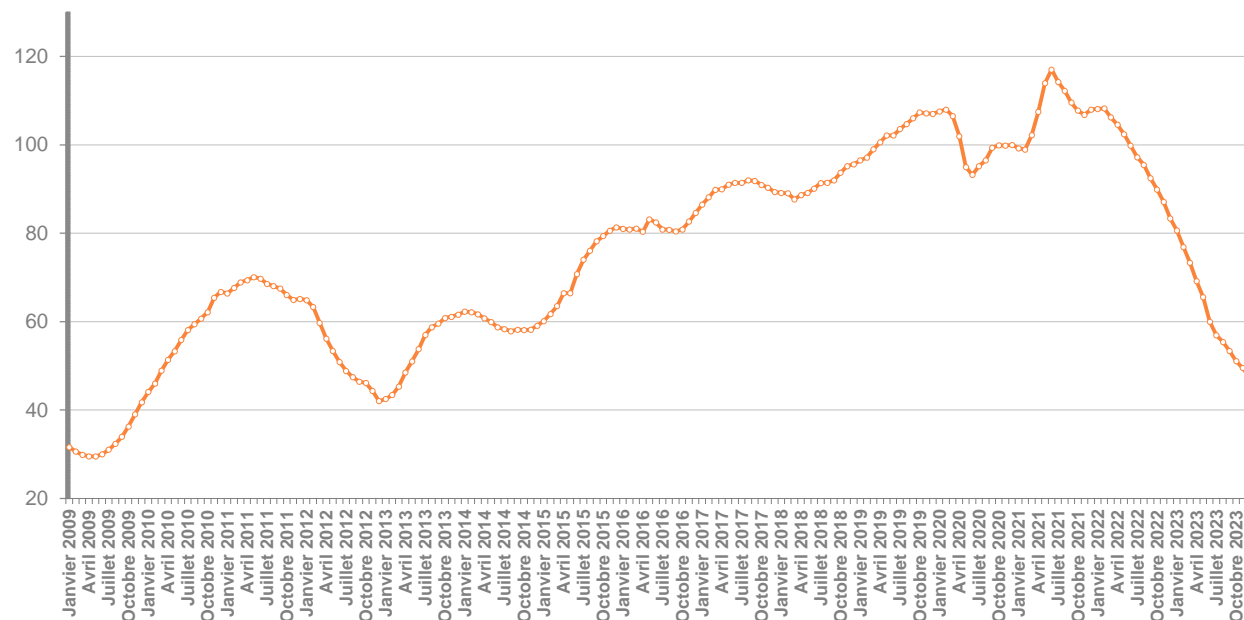


# L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Comme sur le marché du neuf, depuis juin dernier le marché des crédits se ressaisit. Néanmoins, après un début d'année plein d'hésitations et une demande déstabilisée par la situation économique et les bouleversements climatiques, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule toujours, avec à la fin décembre :

- 39.1 % pour la production (- 49.9 % en juillet)
- 31.0 % pour le nombre de prêts (- 47.8 % en juillet)

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



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

Production de crédits en 2023 :  
**-43,0%**

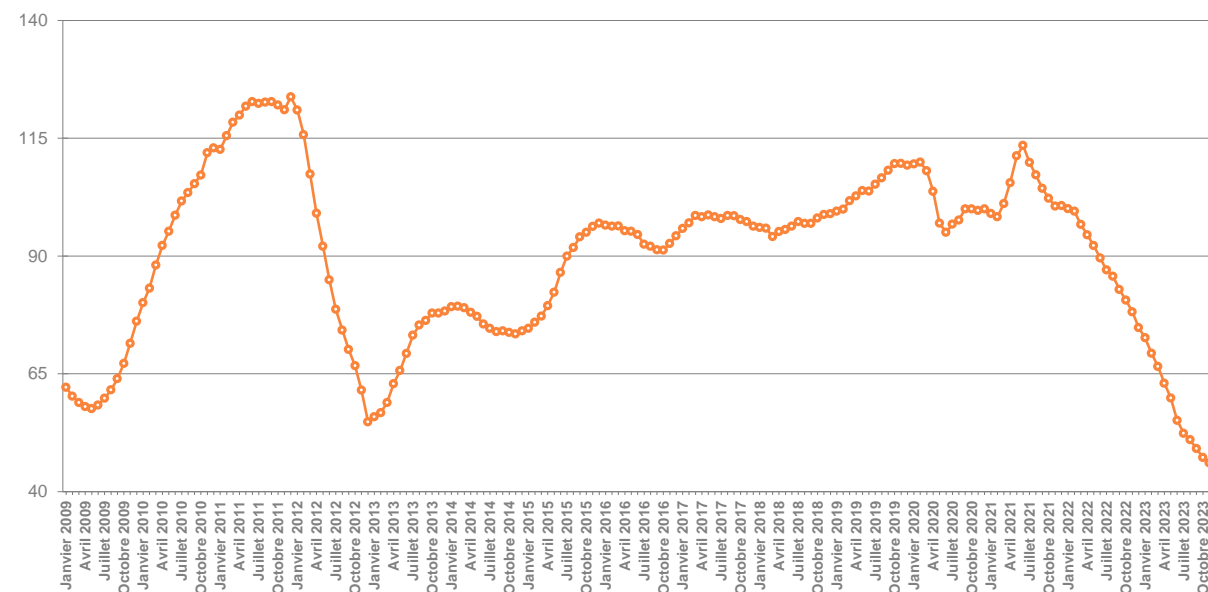
Rappel : -22,8% en 2022

Nombre de prêts accordés en 2023 :  
**-40,1%**

Rappel : -25,7% en 2022

**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 2022, la baisse de l'activité est devenue plus rapide sous l'effet de la détérioration de la rentabilité des nouveaux prêts. Mais comme sur le marché du neuf, depuis juin dernier le marché des crédits se ressaisit.

Néanmoins, après un début d'année plein d'hésitations et une demande déstabilisée par la situation économique et les bouleversements climatiques, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule toujours, avec à la fin décembre - 39.1 % en glissement annuel (- 49.9 % en juillet). La diminution du nombre de prêts se poursuit aussi : avec - 31.0 %, en glissement annuel (- 47.8 % en juillet).

|                                 | 2022<br>rappel | S1-2023<br>glissement annuel | S2-2023<br>glissement annuel | T4-2023<br>glissement annuel | 2023          |
|---------------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Production de crédits</b>    | <b>-22,8%</b>  | <b>-45,7%</b>                | <b>-38,7%</b>                | <b>-39,1%</b>                | <b>-43,0%</b> |
| <b>Nombre de prêts accordés</b> | <b>-25,7%</b>  | <b>-43,9%</b>                | <b>-34,3%</b>                | <b>-31,0%</b>                | <b>-40,1%</b> |

**Lecture du tableau : En 2023, la production de crédits a reculé de 43.0 %. Grâce à l'arrêt de la dégradation de l'offre bancaire (amélioration de la rentabilité des nouveaux crédits), la production a baissé de 39.1 % au T4 (contre - 44.8 % au S1) et le nombre de prêts de 31.0 % (en GA).**

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

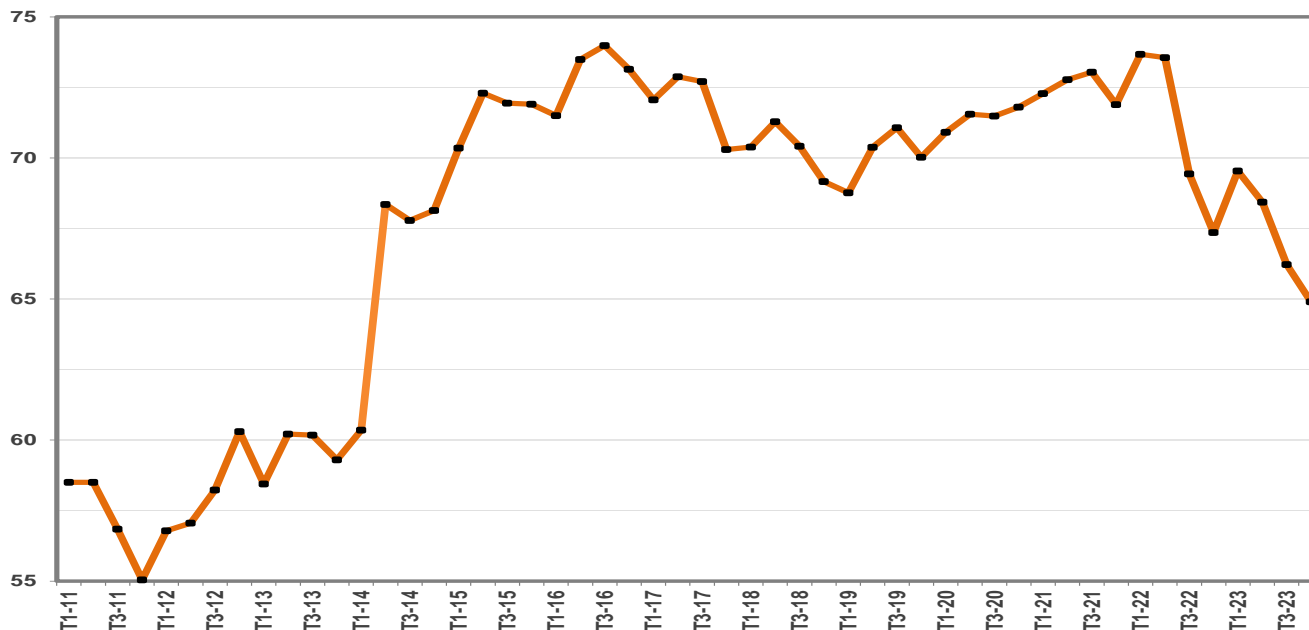
Dès le début des années 2010, les conditions de crédit se sont améliorées. Durant dix années, les taux des crédits ont rapidement reculé (de 3.81 % en 2011 à 1.06 % en 2021). Et la durée des crédits n'a cessé de s'élever (de 215 mois en 2011 à 233 mois en 2021).

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, d'autant que durant ces années les taux d'apport personnel exigés n'ont cessé de diminuer.

Malgré la hausse des prix des logements anciens (+ 22.0 % entre 2011 et 2021, soit + 2.0 % par an en moyenne), la capacité des ménages à acheter donc s'est améliorée : entre 2011 et 2021, la surface achetable s'est accru de 15.3 m<sup>2</sup> pour la France entière, passant de 57.2 m<sup>2</sup> à 72.5 m<sup>2</sup>.

Mais dès le printemps 2022, la situation s'est modifiée avec la remontée des taux d'intérêt, le durcissement de l'accès au crédit et le maintien des prix à un niveau élevé écartant du marché de plus en plus de candidats à un achat immobilier insuffisamment dotés en apport personnel, même parmi les tranches de revenus supérieures.

La surface achetable France entière (en m<sup>2</sup>)  
Sources : Observatoire LPI et Observatoire Crédit Logement/CSA



La hausse des prix des appartements anciens a cédé la place au recul (- 2.4 % en 2023) et l'augmentation des taux d'intérêt a contribué à une dégradation rapide de la capacité des ménages à acheter, en dépit d'un moindre recours au crédit. Depuis 2021, la surface achetable a reculé de 5.2 m<sup>2</sup>, France entière (67.3 m<sup>2</sup> en 2023) : de 3.7 m<sup>2</sup> durant la seule année 2023.

Néanmoins en 2023, la surface achetable est encore plus grande de 10.1 m<sup>2</sup> qu'en 2011.

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

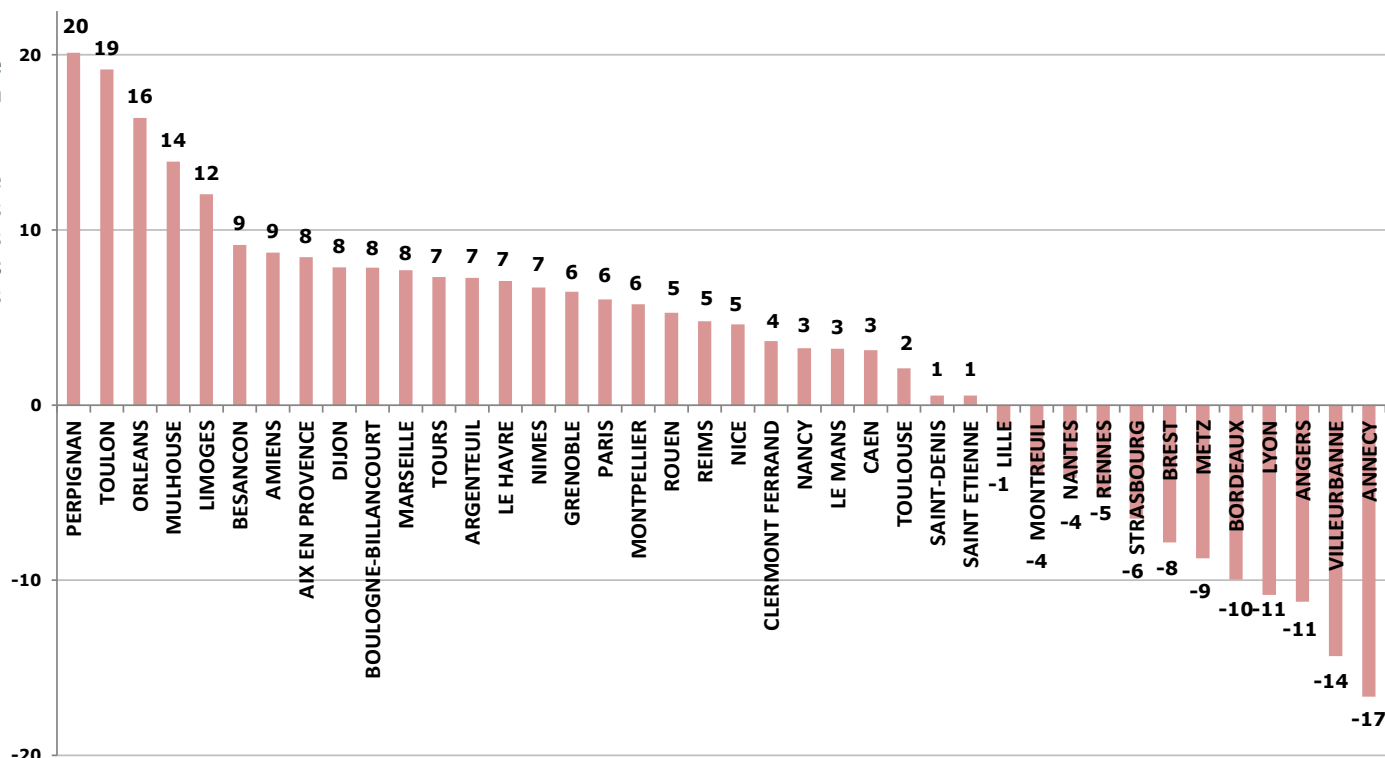
Entre 2011 et 2023, la surface achetable s'est accrue de 10.1 m<sup>2</sup> pour la France entière, en dépit de la dégradation de l'environnement des marchés constaté à partir du printemps 2022.

Néanmoins, la surface achetable ne s'est pas partout accrue à un rythme comparable, diminuant même dans 30 % des grandes villes. Car les différences constatées entre les villes sont remarquables, tant dans les évolutions des prix des logements que dans celles des revenus des ménages. Surtout lorsque les déplacements de la demande sont venus modifier les équilibres habituels des marchés locaux de l'habitat.

Dans 12.5 % des grandes villes, la surface achetable s'est accrue de plus de 10 m<sup>2</sup> : souvent en raison d'une progression (très) modérée des prix (Limoges, Mulhouse, Perpignan ou Toulon), parfois du fait d'une arrivée de clientèle dotée d'un meilleur pouvoir d'achat (Orléans).

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).

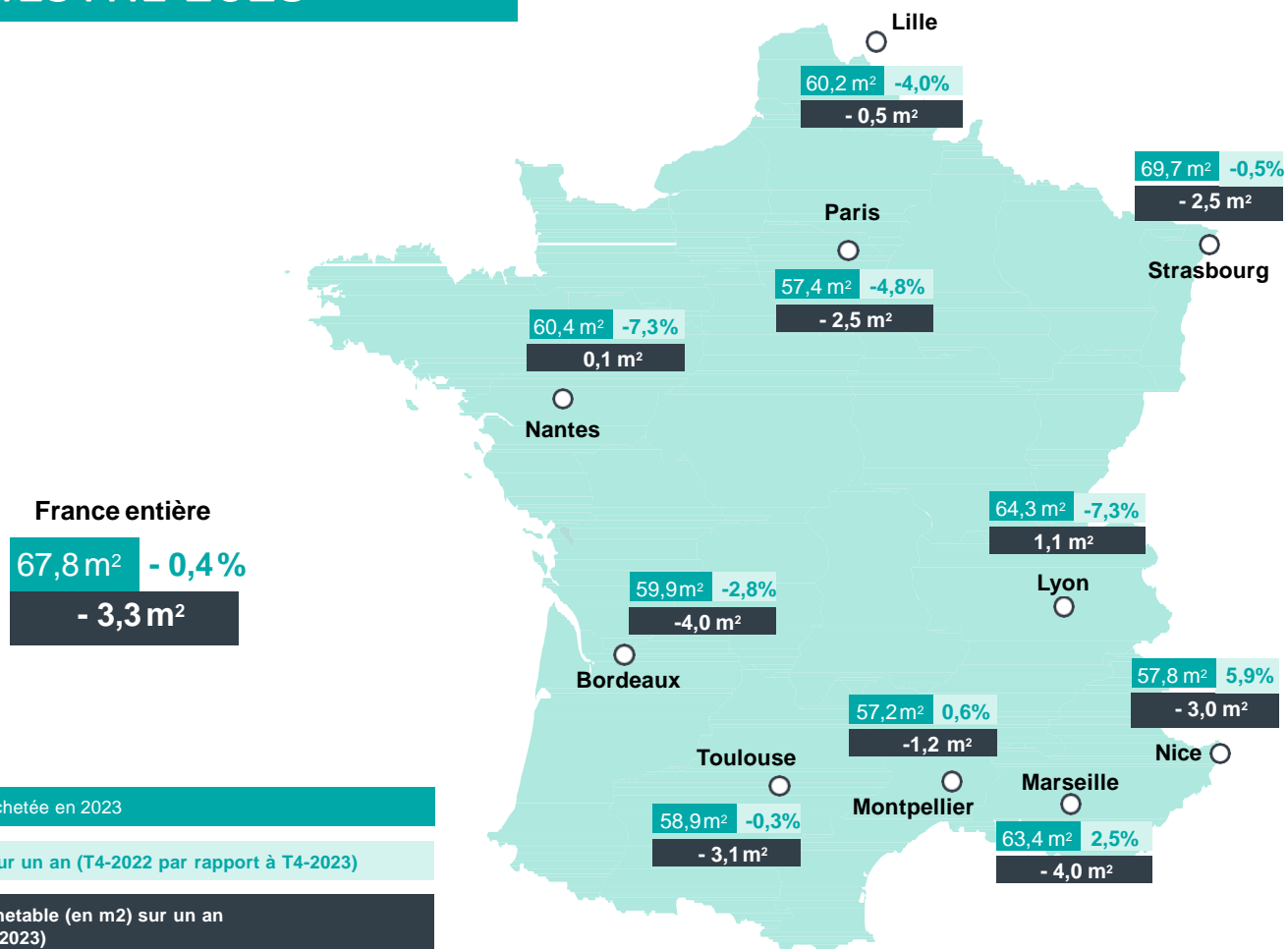
Sur Paris, en dépit du niveau des prix pratiqués, la surface achetable s'est accrue de 6 m<sup>2</sup> depuis 2011.



■ Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) entre 2011 et 2023 : France entière = + 10,1 m<sup>2</sup>

# LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023



Surface habitable (en m2) achetée en 2023

Variation des prix (en %) sur un an (T4-2022 par rapport à T4-2023)

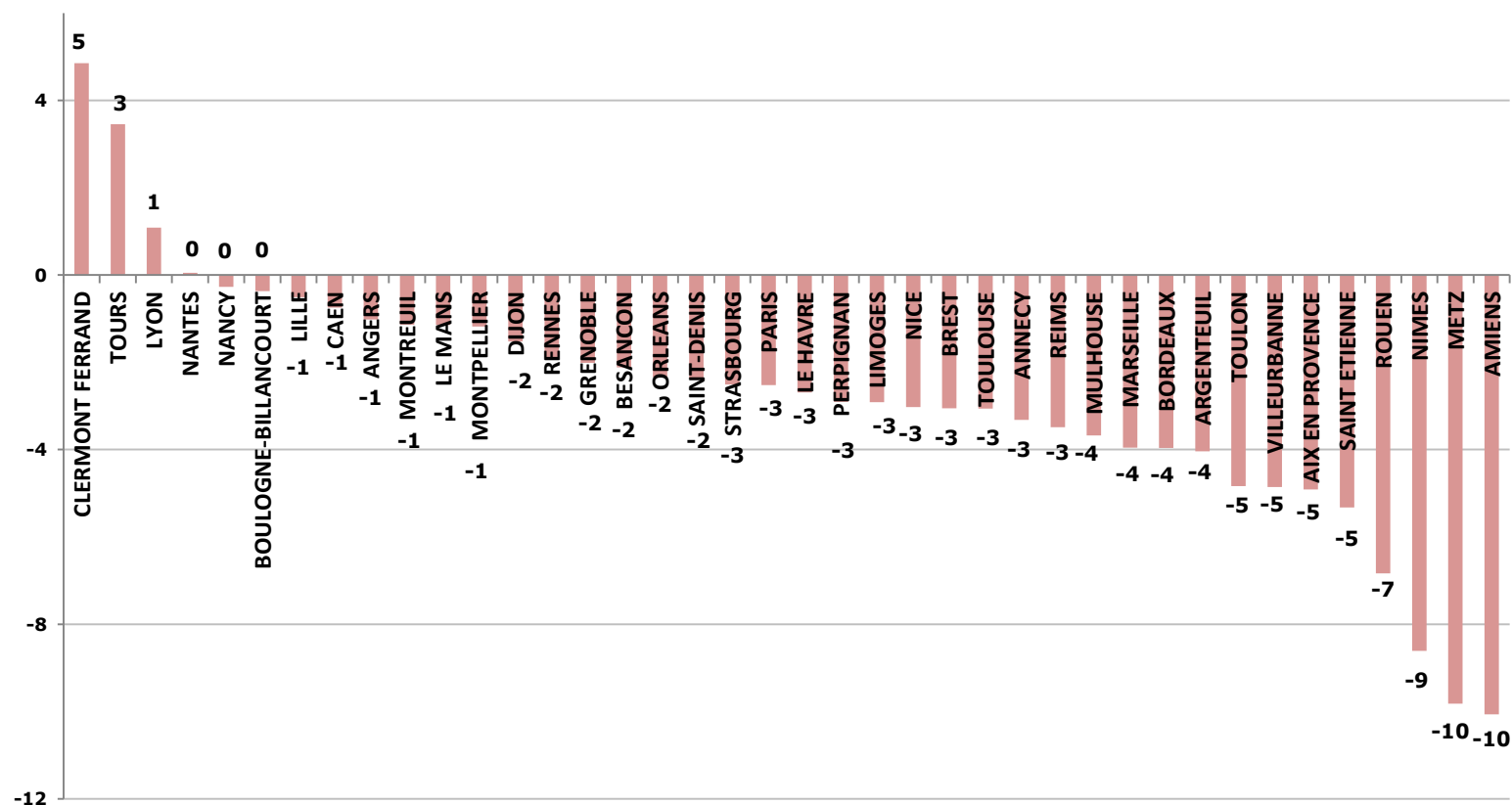
Variation de la surface achetable (en m2) sur un an (T4-2022 par rapport à T4-2023)

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

### Les évolutions de la capacité des ménages à acheter en 2023

Depuis un an, la surface achetable a reculé dans la quasi-totalité des grandes villes, en réponse à la hausse des taux d'intérêt et du niveau des prix des logements. Mais les évolutions constatées restent très différentes entre les villes. Dans un tiers des villes, la surface achetable n'a que lentement reculé (ayant perdu 2 m<sup>2</sup> ou moins). Mais dans les autres villes, la surface achetable a reculé beaucoup plus rapidement.

La surface achetable s'est réduite, parfois fortement. Comme à Amiens, Marseille, Metz, Nice ou Nîmes où la hausse des prix se poursuit à un rythme soutenu et a fortement déstabilisé la demande. Mais aussi à Brest, Dijon ou 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 (Argenteuil, Saint Denis ou Villeurbanne, par exemple), la diminution des prix accompagne une demande fragilisée et aux capacités de mobilisation d'un apport personnel insuffisantes.



■ Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) entre T4-2022 et T4-2023 : France entière = - 2,5 m<sup>2</sup>

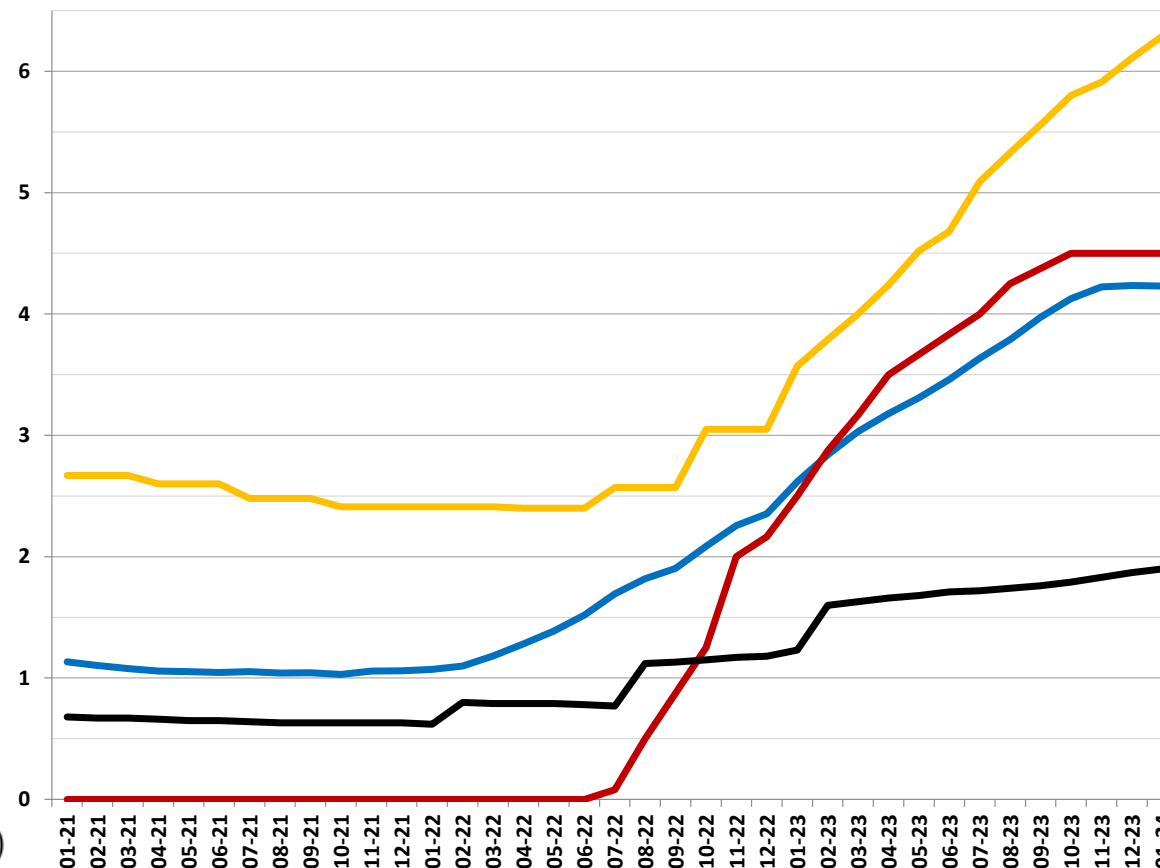
## LA TENDANCE DES MARCHÉS

### LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme d'inflation ralentit toujours (IPCH : + 5.7 % en 2023, après + 5.9 % en 2022). Et le principal taux de refinancement de la BCE qui avait été porté à 4.50 % à la mi-septembre est stable depuis. Mais les augmentations du taux d'usure se poursuivent : à 6.29 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 sur les prêts à plus de 20 ans, contre 3.57 % au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le taux des crédits immobiliers est néanmoins stabilisé depuis un trimestre : à la mi-janvier, il s'établit à 4.23 %, contre 4.24 % en décembre et 4.22 % en novembre 2023. Dans le même temps, la durée moyenne s'établit à un niveau élevé : 258 mois à mi-janvier, contre 246 mois en décembre et 248 mois en novembre 2023.

- Taux des crédits immobiliers Crédit Logement/CSA
- Taux de refinancement de la BCE (niveau mensuel moyen)
- Taux d'usure (prêts à plus de 20 ans)
- Taux moyen de rémunération (annuelle) des dépôts des ménages (Banque de France)





## LA TENDANCE DES MARCHÉS

### LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Les scénarios macroéconomiques 2024-2026 présentés par les établissements bancaires anticipent un ralentissement du PIB à + 0.6 % en 2024 et un timide redémarrage de l'économie dès 2025 (+ 0.8 %). Le taux de chômage se stabiliserait alors à 8.0 % dès 2024, sans aucune perspective d'ici 2026.

Seul le ralentissement de l'inflation viendrait embellir le paysage : avec + 2.3 % en 2024 et un retour vers l'objectif des 2.0 % à partir de 2025. Mais en contrepoint de tout cela, la croissance du pouvoir d'achat des ménages resterait faible, avec au mieux + 0.4 % par an en 2024 et 2025.

En l'absence de nouveaux déséquilibres, la BCE devrait amorcer au printemps une baisse de ses taux directeurs, en maintenant sa politique monétaire peu accommodante pour ne pas risquer une reprise de l'inflation : avec son principal taux de refinancement à 2.0 % ... en 2026. D'ici là, la baisse sera lente dans un premier temps (3.4 % en 2024, après 3.8 % en 2023) pour parvenir à 2.25 % fin 2025.

La décrue des taux des crédits immobiliers sera donc lente compte tenu de l'évolution des taux de la BCE et de la rigidité à la baisse des conditions de rémunération de l'épargne des ménages, leur inertie étant renforcée par la décision de la Banque de France de revenir à une actualisation trimestrielle des taux d'usure. Pour l'heure, après avoir progressé à un rythme de plus en plus lent au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, les taux des crédits immobiliers marquent le pas (4.23 % à la mi janvier), faisant preuve d'une quasi-stabilité durant près d'un trimestre.

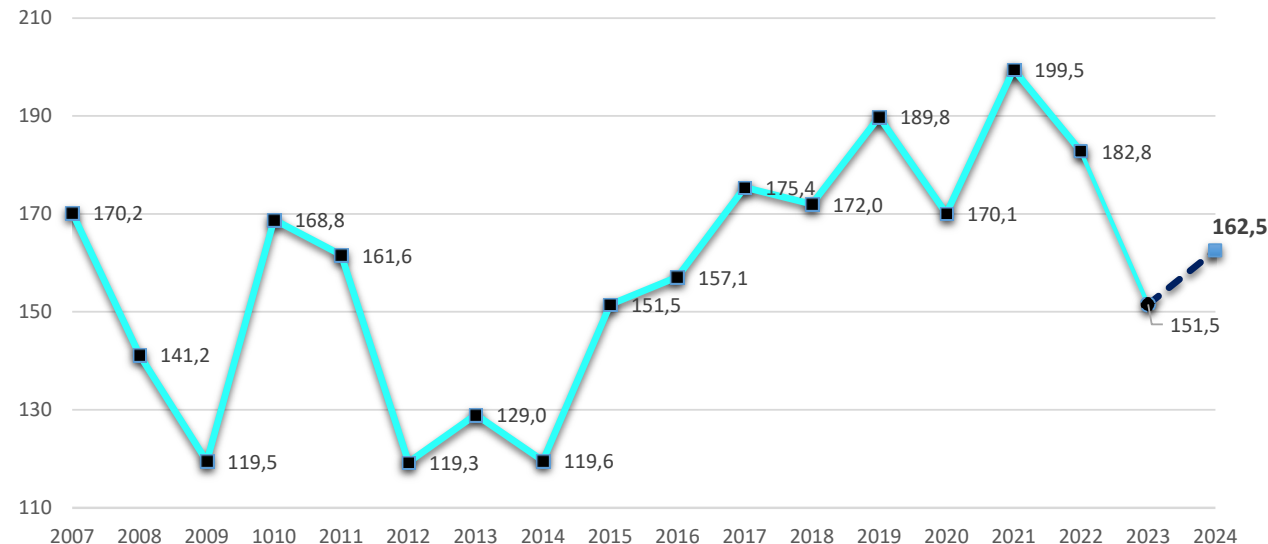
Pour l'année 2024, le scénario est donc celui d'une stabilisation du taux des crédits immobiliers, en niveau annuel moyen : 3.60 % en 2024, contre 3.59 % en 2023. Mais avec une tendance à la décrue, à un rythme relativement régulier tout au long de l'année : 4.20 % au T1-2024, après 4.20 % au T4-2023, pour finir l'année à 3.25 % au T4-2024. Puis la baisse des taux se poursuivrait en 2025 (3.10 % en 2025).

## LA TENDANCE DES MARCHÉS

## LA PRODUCTION DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Compte tenu des évolutions économiques et financières attendues pour 2024, dont une détente progressive des taux de la BCE favorisant une nouvelle amélioration de la profitabilité de la production nouvelle, le redémarrage de la production de crédits (donc, de l'activité des marchés immobiliers) ne sera que lent et hésitant (+ 7 %, au mieux).

Mais la survenance d'évènements imprévus (ou peu probabilisables) ne peut être écartée : par exemple, le durcissement de conflits provoquant des tensions inflationnistes (matières premières, énergie) et différant la détente des taux de la BCE. Dans un environnement plus dégradé qu'escompté, la production de crédits stagnerait (au mieux) en 2024. Déjà, dans le scénario retenu, la production devrait reculer de 19 % de 2021 à 2024 (24 % si on tient compte de la hausse des prix des logements neufs et anciens et des coûts des travaux réalisés).



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

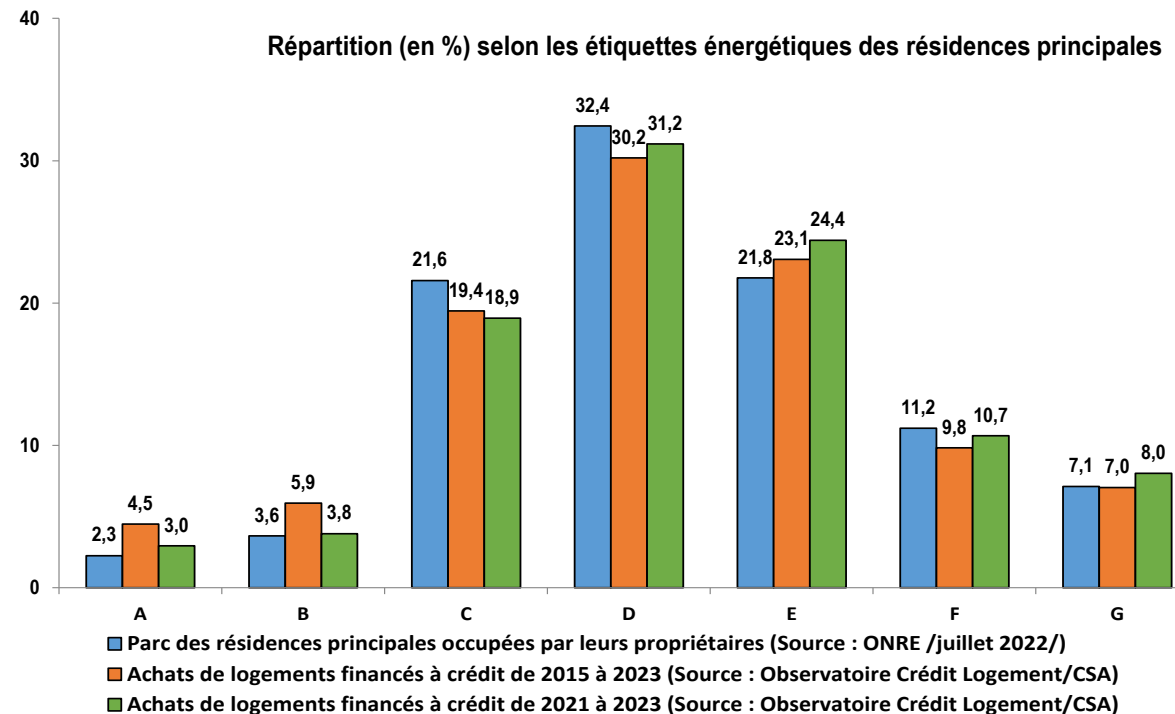
## LE FINANCEMENT DES ACHATS IMMOBILIERS ET LE DPE

### LA RÉPARTITION DU PARC ET DU FLUX SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

En se limitant aux seules opérations réalisées par des particuliers depuis la mise en place du nouveau DPE (juillet 2021), l'échantillon compte 346 milliers d'opérations avec DPE réalisées (14.9 % de l'ensemble des achats effectués d'après l'Observatoire du Financement du Logement/Institut CSA).

Globalement, la répartition des achats réalisés depuis 2021 est comparable à celle du parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires : comme par exemple, la proportion de « passoires énergétiques ». La qualité énergétique des achats réalisés (étiquettes A et B) est néanmoins (un peu) meilleure que celle d'un parc composé de logements acquis depuis parfois de très nombreuses années et faiblement améliorés.

En comparant la répartition des achats réalisés depuis 2021 et celle des achats depuis 2015 (1 423 milliers avec DPE) ne permet pas de constater un recul de la part des financements accordés aux étiquettes F et G : en dépit de la diminution de la taille globale du marché, le poids de ces étiquettes s'est même accru.

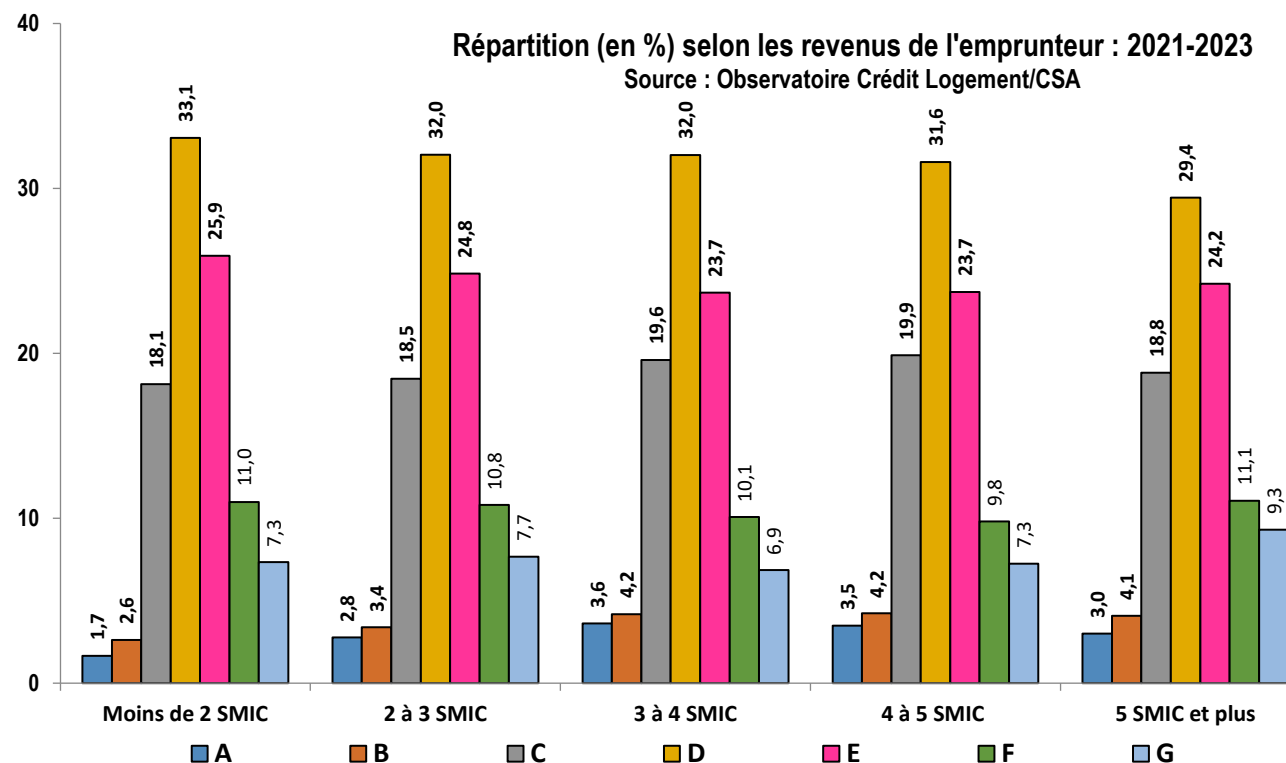


## LE FINANCEMENT DES ACHATS IMMOBILIERS ET LE DPE

### LA RÉPARTITION DES ACHATS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE ET LES REVENUS DES EMPRUNTEURS

Avec l'augmentation du niveau de revenus des emprunteurs, la qualité énergétique des logements acquis s'améliore jusqu'à 5 SMIC. Pour autant, les acheteurs les plus modestes n'acquièrent pas des logements beaucoup plus énergivores que les autres ménages. D'ailleurs, ce sont les acquéreurs avec 5 SMIC et plus qui achètent le plus fréquemment des logements « mal classés » : 20.4 % de passoires, par exemple, contre 18.3 % pour les moins de 2 SMIC. La capacité que les ménages les plus aisés ont à financer des travaux une fois l'acquisition réalisée explique une large part de cette situation, a priori singulière.

Depuis le nouveau DPE, la situation ne s'est pas fondamentalement modifiée : tout au plus a-t-on noté un accroissement de l'ordre de 1 à 2 points de la part des étiquettes F et G, pour un DPE plus exigeant qu'auparavant.

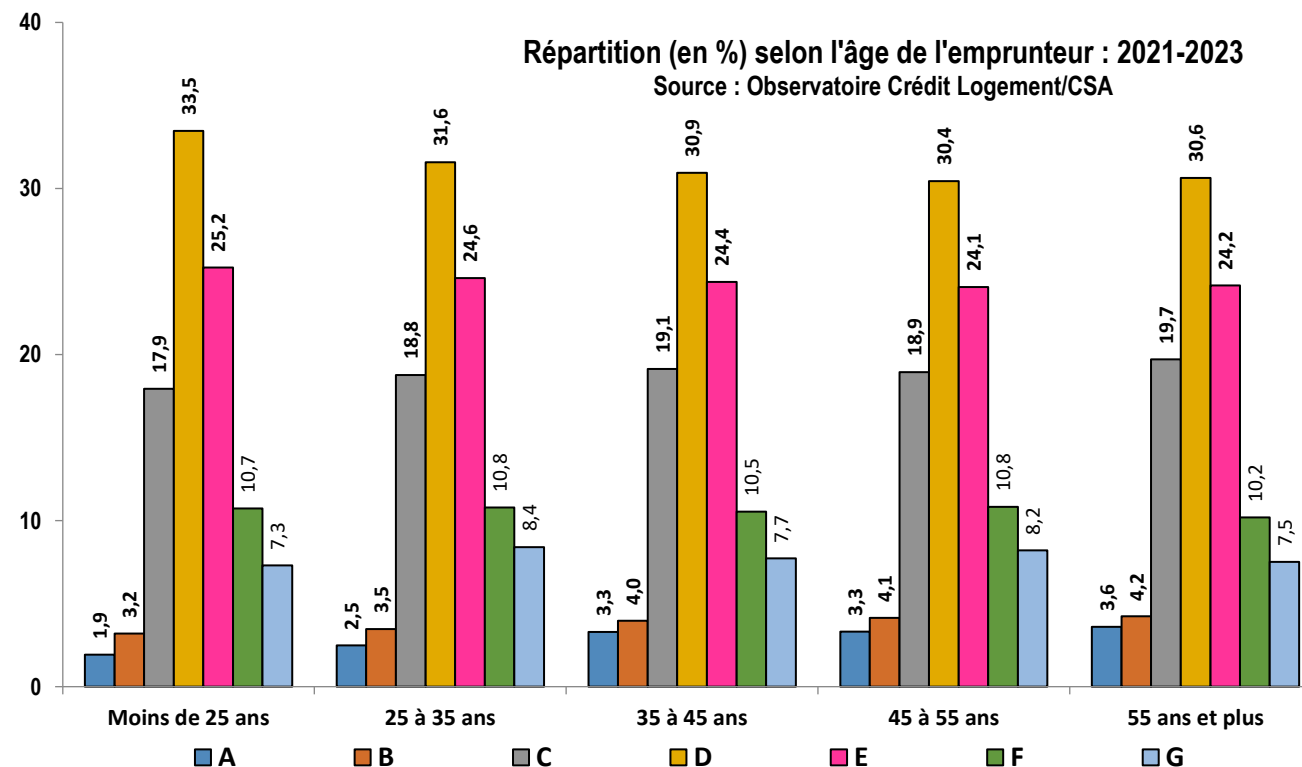


## LE FINANCEMENT DES ACHATS IMMOBILIERS ET LE DPE

### LA RÉPARTITION DES ACHATS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE ET L'ÂGE DES EMPRUNTEURS

Les emprunteurs les plus jeunes n'acquièrent pas des logements dont la qualité énergétique serait moindre que celles des autres acheteurs. Bien que les acheteurs les plus avancés dans l'âge disposent en général d'une capacité financière meilleure que les plus jeunes (niveau des revenus et de l'épargne, revente d'autres biens immobiliers), ils sont par exemple 17.7 % à avoir acquis un logement classé F ou G, contre 18.0 % pour les plus jeunes.

Les évolutions constatées depuis la mise en place du nouveau DPE ne modifient pas le constat : on note cependant, comme pour l'analyse de la répartition des étiquettes énergétiques selon le niveau des revenus, un accroissement de l'ordre de 1 à 2 points de la part des étiquettes F et G, quel que soit l'âge des emprunteurs et pour un DPE plus exigeant qu'auparavant.



## 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 m<sup>2</sup> 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.**

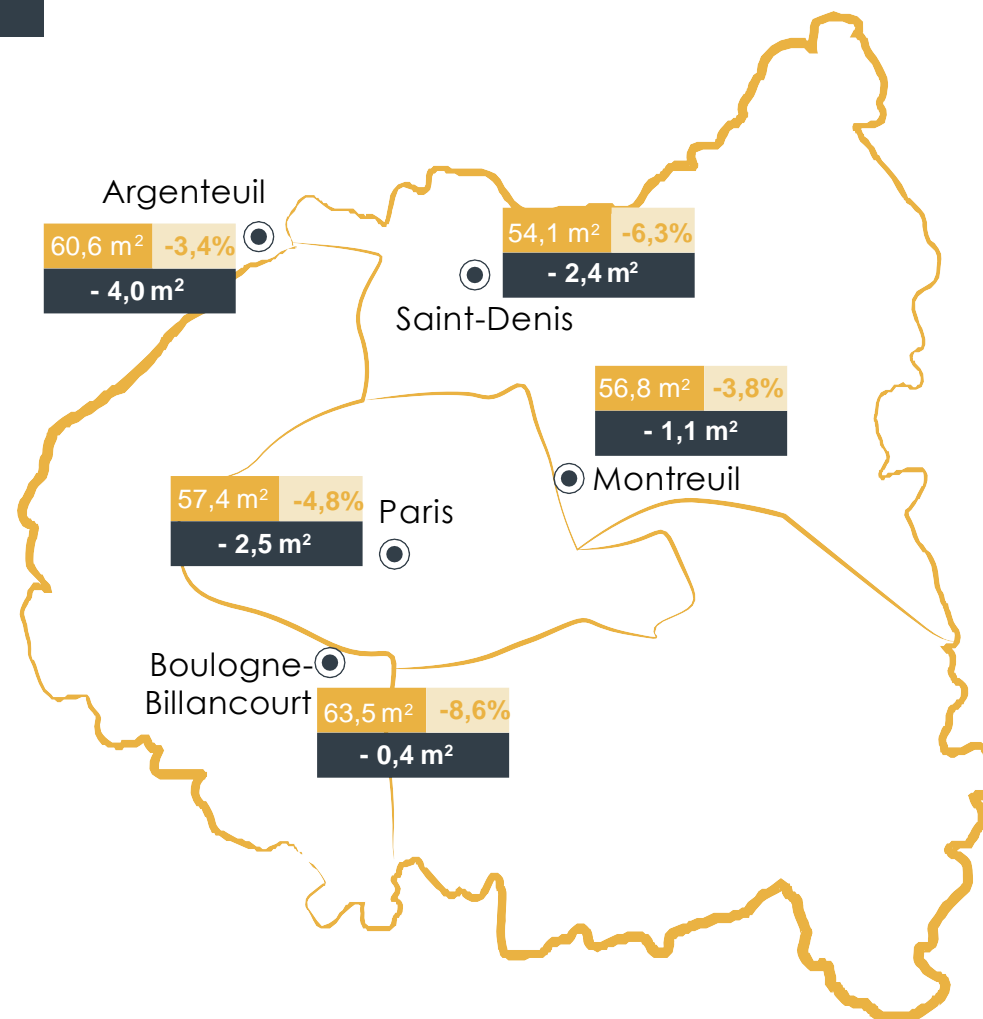
**La hausse des prix des logements réduit** la capacité des ménages à acheter et donc, **la surface achetable.**

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



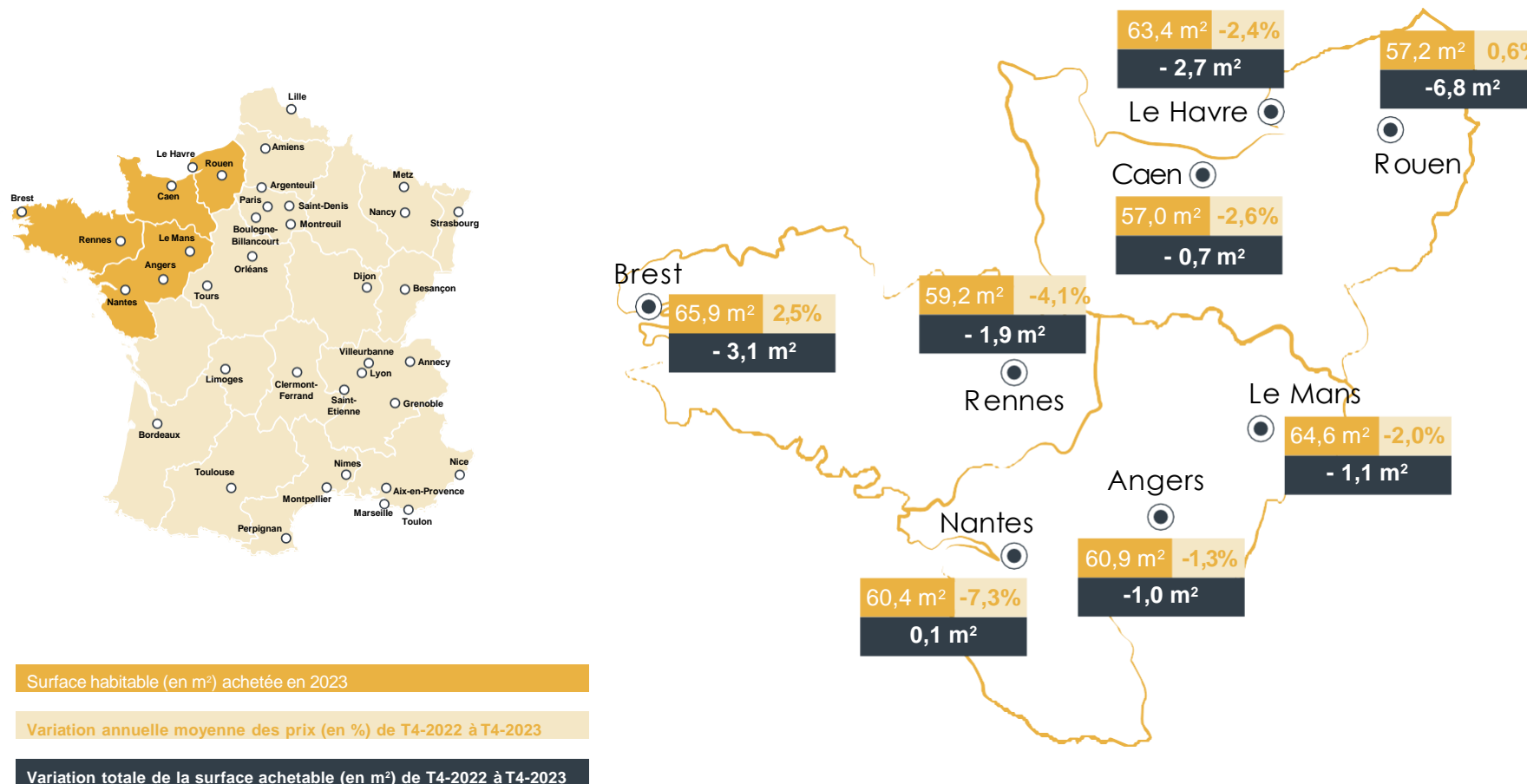
Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T4-2022 à T4-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T4-2022 à T4-2023

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

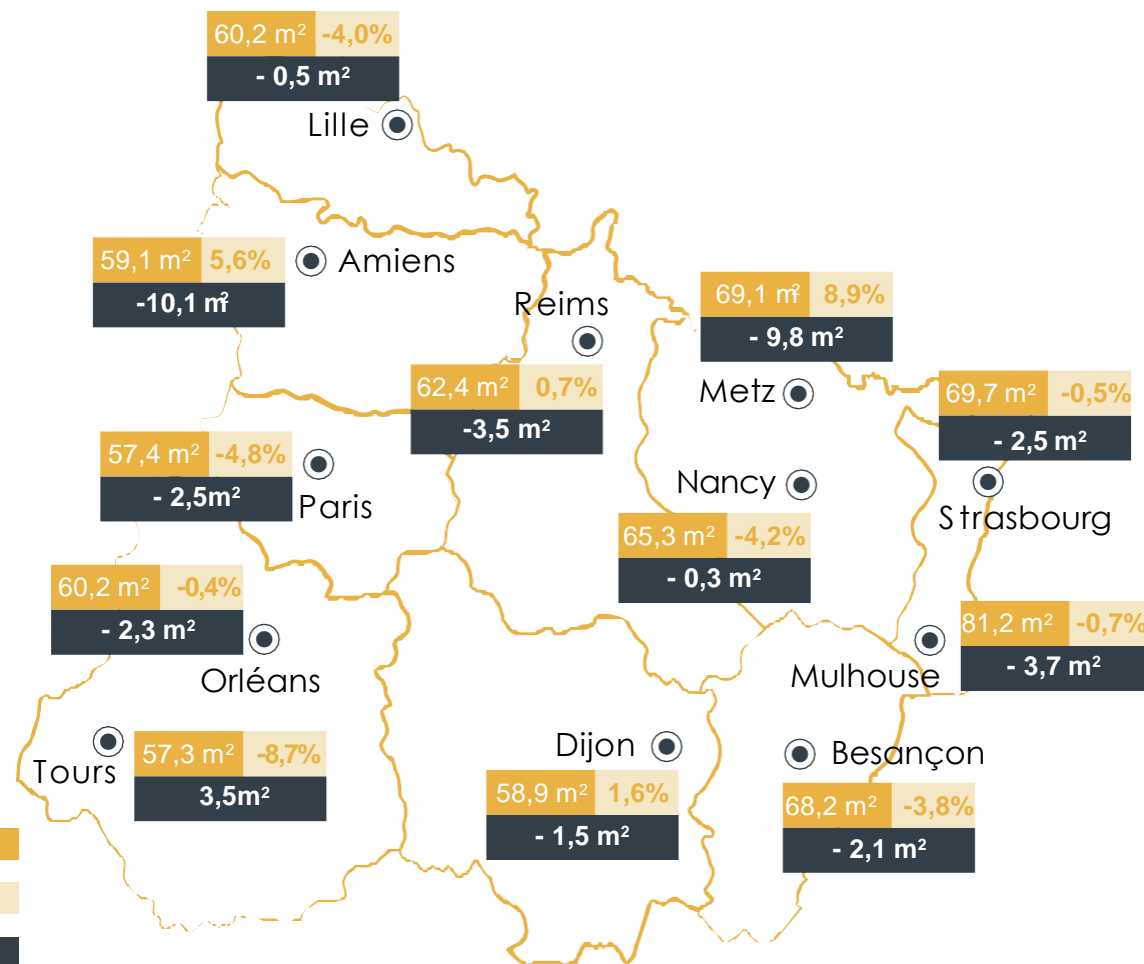
## RÉGION NORD-OUEST





## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION NORD-EST

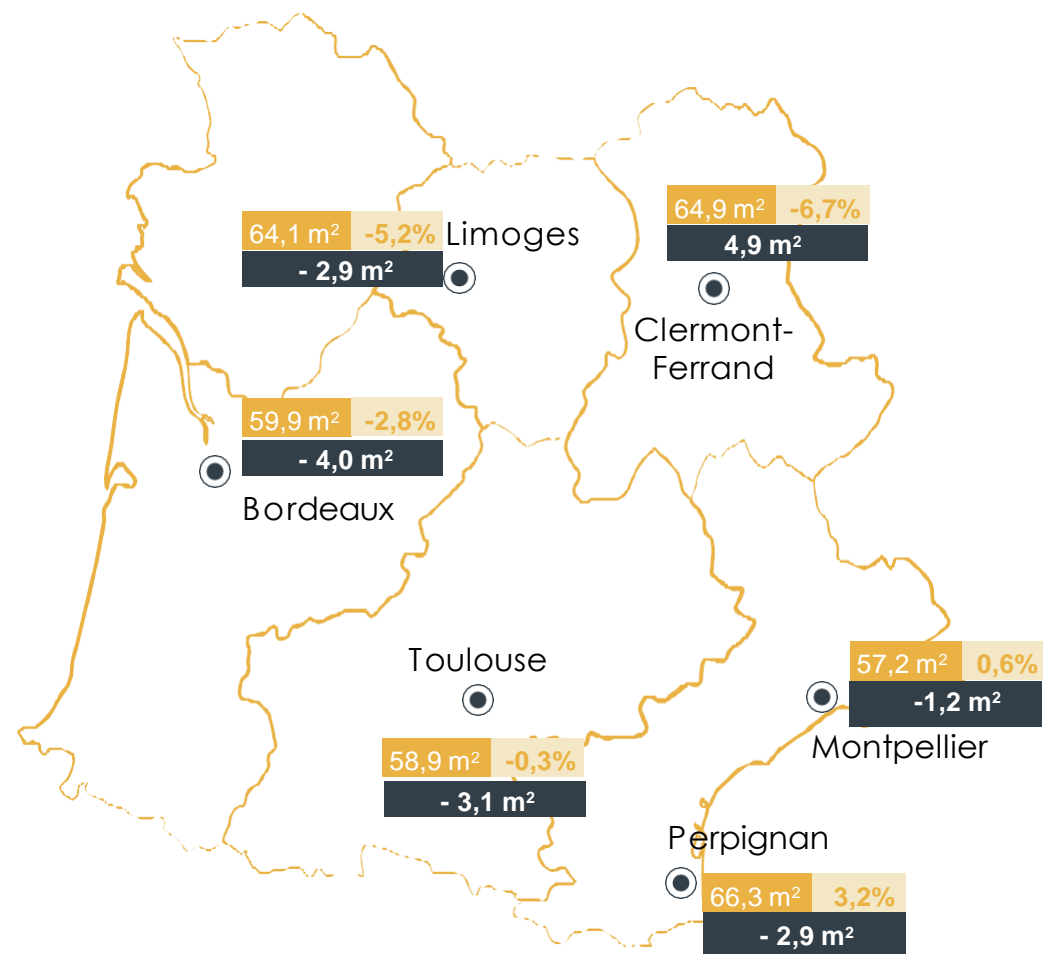
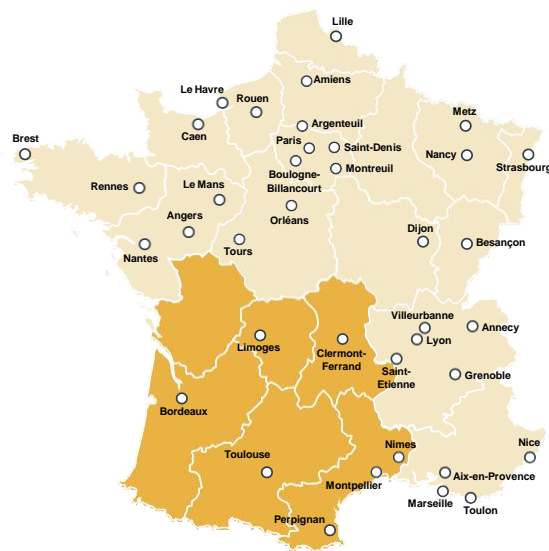
Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T4-2022 à T4-2023

Variation totale de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) de T4-2022 à T4-2023

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

## RÉGION SUD-OUEST



Surface habitable (en m²) achetée en 2023

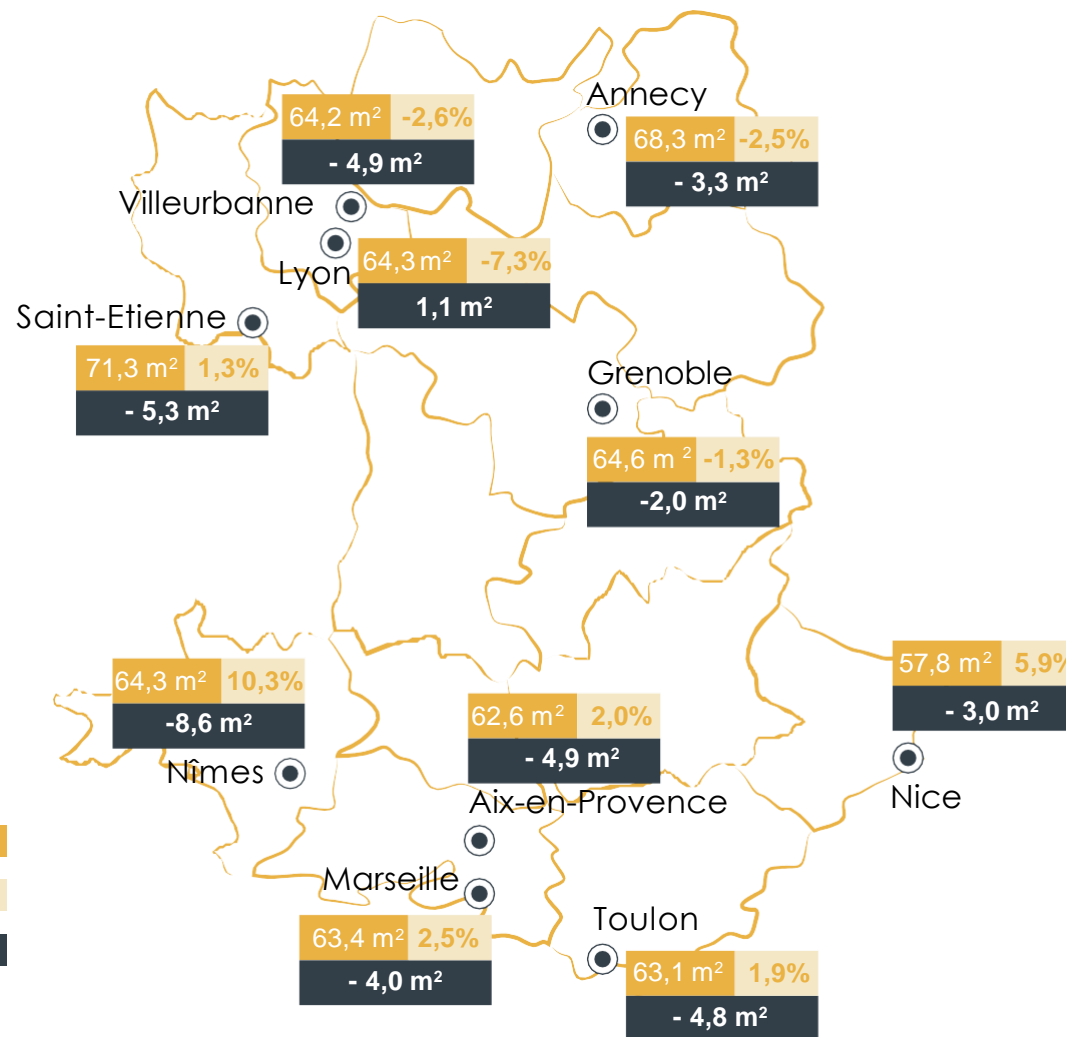
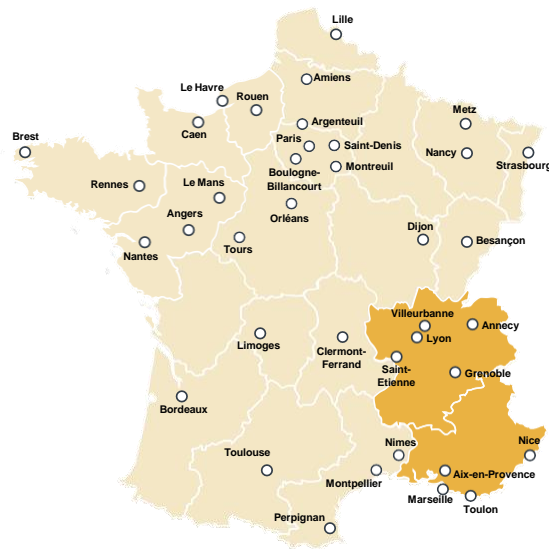
Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T4-2022 à T4-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T4-2022 à T4-2023

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER



## RÉGION SUD-EST



Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T4-2022 à T4-2023

Variation totale de la surface achetée (en m²) de T4-2022 à T4-2023