

15 ans



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS



2^e

TRIMESTRE
2023

LES TAUX DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (Taux nominaux et hors assurances)

Une hausse des taux qui s'amplifie.

Au 2^{ème} trimestre 2023, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel s'est établi à 3.29 %.

La remontée du taux moyen se poursuit. Déjà en 2022, les taux s'étaient accrus (en moyenne, + 11 points de base – pdb- par mois). Depuis janvier 2023, les hausses du taux moyen sont de 18 pdb par mois, en moyenne : mais après une augmentation rapide au 1^{er} trimestre exprimant un besoin de rattrapage (+ 23 pdb par mois), la progression mensuelle a ralenti au 2^{ème} trimestre (+ 14 pdb par mois). La revalorisation du taux d'usure intervenue à compter de janvier, puis sa mensualisation ont permis un ajustement plus rapide du taux des crédits face à l'évolution rapide du coût des ressources de financement des nouveaux crédits immobiliers (taux de refinancement de la BCE et taux moyen de rémunération des dépôts d'épargne des ménages).

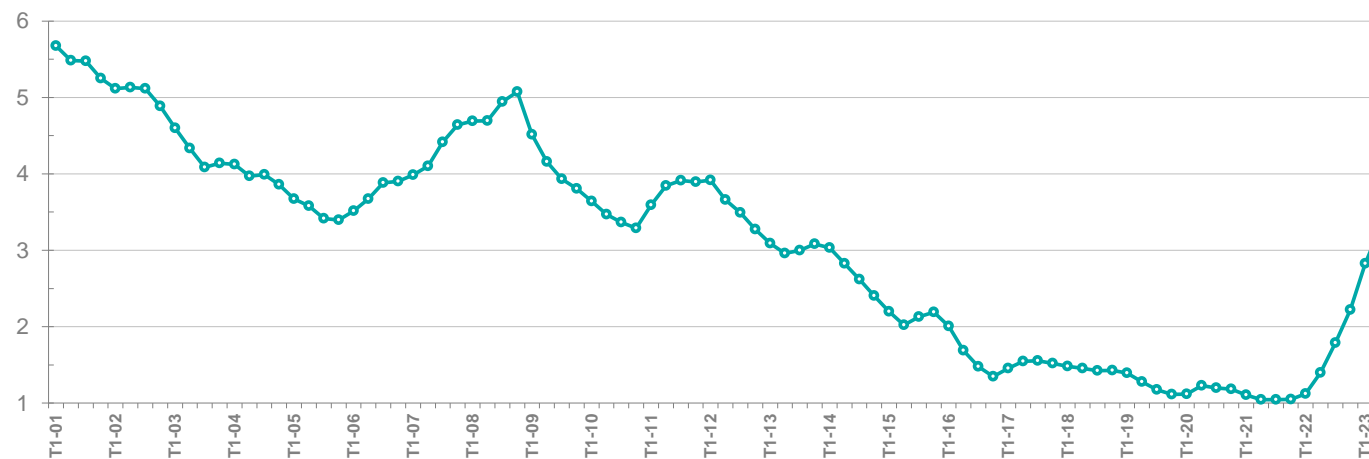
Mais même si la profitabilité des nouveaux crédits ne se dégrade plus depuis le début du printemps, elle ne s'est pas rétablie. Ainsi la production nouvelle de crédits dont le dynamisme avait déjà été altéré en 2022 (affaiblissement de la demande, contraction de l'offre) n'a pas réussi à vraiment rebondir, en dépit de la mensualisation du taux d'usure.

3,29%

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 immobiliers à 25 ans accordés en juin, les taux dépassaient 3.50 % pour les ¾ des emprunteurs (la moitié des emprunteurs pour les prêts à 20 ans), pouvant même aller au-delà de 4.03 % pour les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel (voire 4.30 % pour une petite partie d'entre eux). Il faut revenir en fin de l'année 2011 pour observer une configuration de taux comparable.

Toutes les catégories d'emprunteurs ont été concernées par l'augmentation des taux, quelle que soit le niveau de leurs revenus : + 113 pdb pour les emprunteurs avec 5 SMIC et plus, contre + 107 pdb pour les moins de 3 SMIC. Compte tenu des revalorisations du taux d'usure, les emprunteurs du 4ème groupe qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel) ont connu des augmentations un peu plus rapides que celles des autres emprunteurs : par exemple, pour des prêts à 25 ans, le taux proposé à ces emprunteurs a cru de 137 pdb pendant contre de 113 pdb sur des prêts à 15 ans accordés à des emprunteurs du 1er groupe.

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

	Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Juin 2020	1,27%	1,09%	1,27%	1,52%
Décembre 2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Juin 2021	1,05%	0,86%	0,99%	1,18%
Décembre 2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Juin 2022	1,52%	1,36%	1,49%	1,59%
Décembre 2022	2,35%	2,14%	2,30%	2,42%
Juin 2023	3,45%	3,32%	3,51%	3,69%

PRÊTS DU SECTEUR CONCURRENTIEL - JUIN 2023

Taux moyens en %	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe	2,91	3,03	3,21
2ème groupe	3,26	3,46	3,67
3ème groupe	3,46	3,66	3,85
4ème groupe	3,66	3,91	4,03
Ensemble	3,32	3,51	3,69

LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES (en mois)

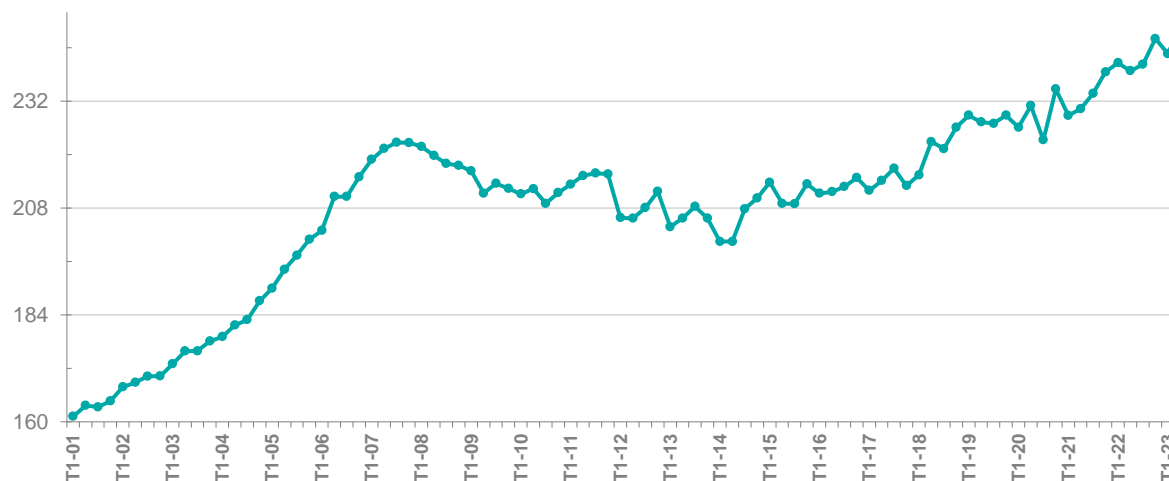
Au 2^{ème} trimestre 2023, la durée moyenne des prêts accordés était de 249 mois.

L'allongement de la durée des crédits 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.

L'augmentation du taux moyen des crédits a réduit de 20.5 % la capacité d'emprunt des ménages depuis décembre 2021 et de 10.2 % de cette capacité depuis janvier : un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2021, ne peut plus emprunter que 79.5 K€ en juin 2023. Alors que l'allongement de la durée des crédits octroyés qui avait encore permis de préserver en partie la capacité d'emprunt en 2022 ne permet plus d'amortir les nouvelles augmentations de taux : en 2023 l'avantage différentiel imputable à des durées plus longues ne s'est guère accru (2 K€, comme en 2022) et en juin un ménage ne peut plus emprunter que 81.5 K€.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



DURÉE MOYENNE
DES PRÊTS
ACCORDÉS AU
2^{ème} TRIMESTRE 2023

249
MOIS

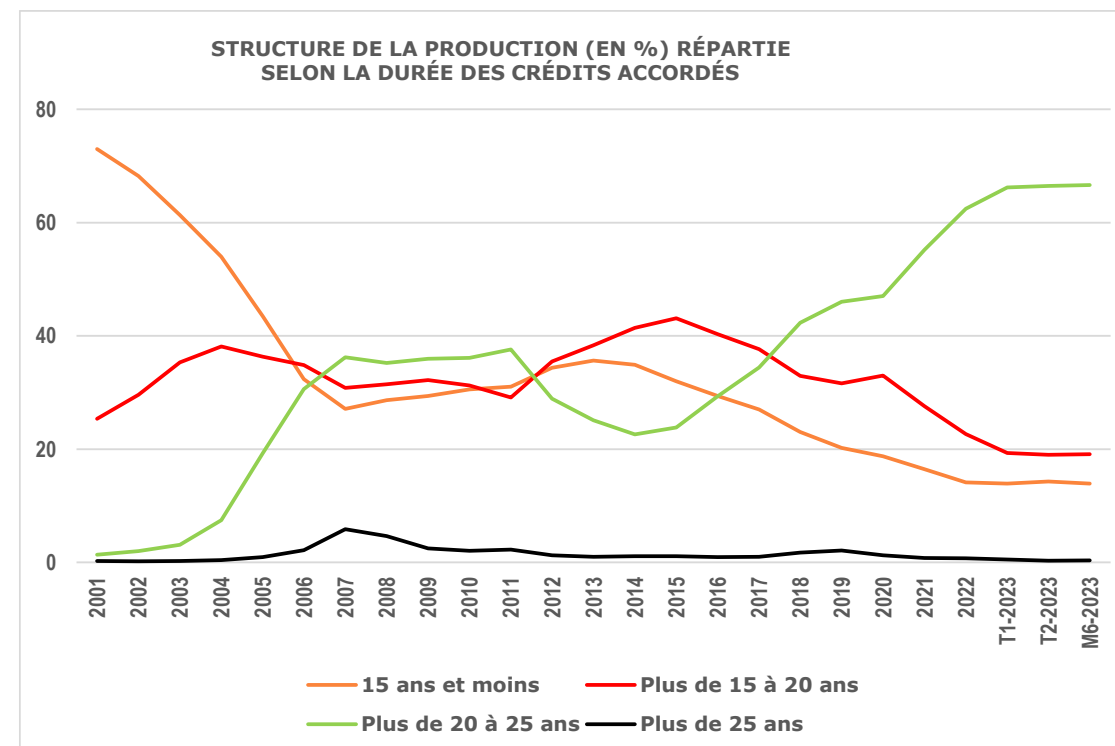
LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

En outre, l'impact de l'allongement de la durée moyenne sur la structure de la production marque maintenant le pas. Ainsi en juin 2023, 66.6 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans, contre 66.2 % au 1er trimestre, 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 des prêts les plus courts (15 ans et moins) se stabilise à 14.0 % en juin (20.2 % en 2019).

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

	10 ans et moins	Plus de 10 à 15 ans	Plus de 15 à 20 ans	Plus de 20 à 25 ans	Plus de 25 ans
2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1
2020	5,3	13,5	33,0	47,0	1,3
2021	4,6	11,8	27,6	55,2	0,8
2022	3,9	10,2	22,7	62,5	0,7
T1-2023	4,1	9,8	19,3	66,2	0,5
T2-2023	4,8	9,4	19,0	66,5	0,3
M6-2023	4,7	9,3	19,1	66,6	0,4



LA DURÉE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS :

PRÊTS BANCAIRES POUR L'ACCESSION

Jusqu'au printemps 2022, l'allongement de la durée des prêts octroyés avait 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, 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 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, 79.2 % ont bénéficié d'un prêt à plus de 20 ans au 2^{ème} 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.

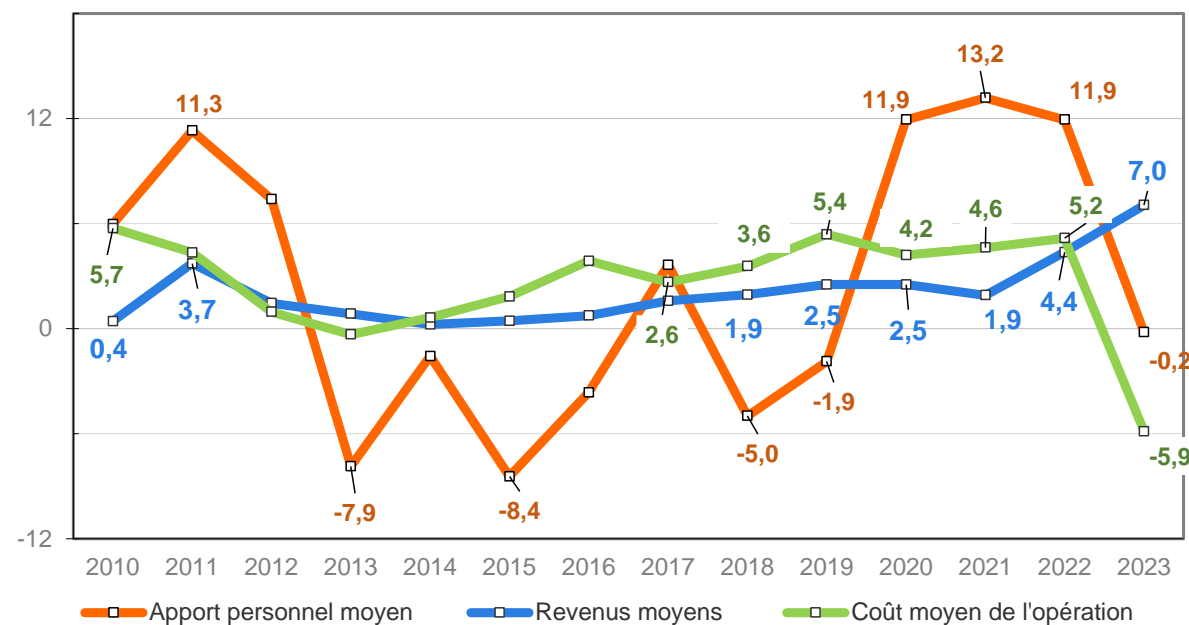
STRUCTURE DE LA PRODUCTION EN 2019 ET EN 2023 (EN %)
DURÉE DES PRÊTS (en années)

		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	- 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
T2 2023	- de 35 ans	1,9	5,2	14,1	78,4	0,4
	de 35 à 45 ans	3,5	6,9	19,0	70,3	0,2
	de 45 à 55 ans	8,3	20,6	33,7	37,3	0,1
	de 55 à 65 ans	30,6	35,5	27,4	6,5	0,0
	65 ans et +	47,5	31,9	11,9	8,8	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 le coût des opérations réalisées recule, après plusieurs années de progression rapide.

Sur un marché qui se transforme, le niveau de l'apport personnel progresse moins rapidement. Au 2ème trimestre 2023, le niveau de l'apport personnel moyen était de 49.7 % supérieur à son niveau du 4ème 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

Pourtant, 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 paraît se ressaisir : en effet, les nouveaux emprunteurs recourent moins au crédit immobilier que par le passé (- 7.7 % pour le 1er semestre, en glissement annuel, contre + 3.7 % en 2022). Et comme le coût relatif s'est nettement replié, l'indicateur de solvabilité peut mécaniquement se redresser, mais sans que cela annonce la reprise des marchés.

Car le coût relatif diminue rapidement : 4.2 années de revenus au 2ème trimestre 2023, contre 4.8 années de revenus il y a un an à la même époque. Le coût relatif est donc revenu à son niveau de l'automne 2017, mais sans que cela ne permette aux marchés de rebondir : mais ce recul des valeurs n'a pas permis à la demande de se redresser alors que la baisse du coût relatif a été rapide (- 12.5 % en un an).



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Les revalorisations du taux d'usure intervenues depuis le début de l'année ont facilité un accroissement des taux des crédits immobiliers. Et 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, pendant que la demande se dégradait un peu plus. La chute de la production de crédits s'est donc poursuivie durant tout le 2ème trimestre, avec en juin en niveau trimestriel glissant :

**Ensemble du
marché
Niveau annuel
glissant**

Production de crédits au T2-2023 :
-41,0%

Rappel : - 5,3% au T2-2022

Nombre de prêts accordés au T2-2023 :
-40,9%

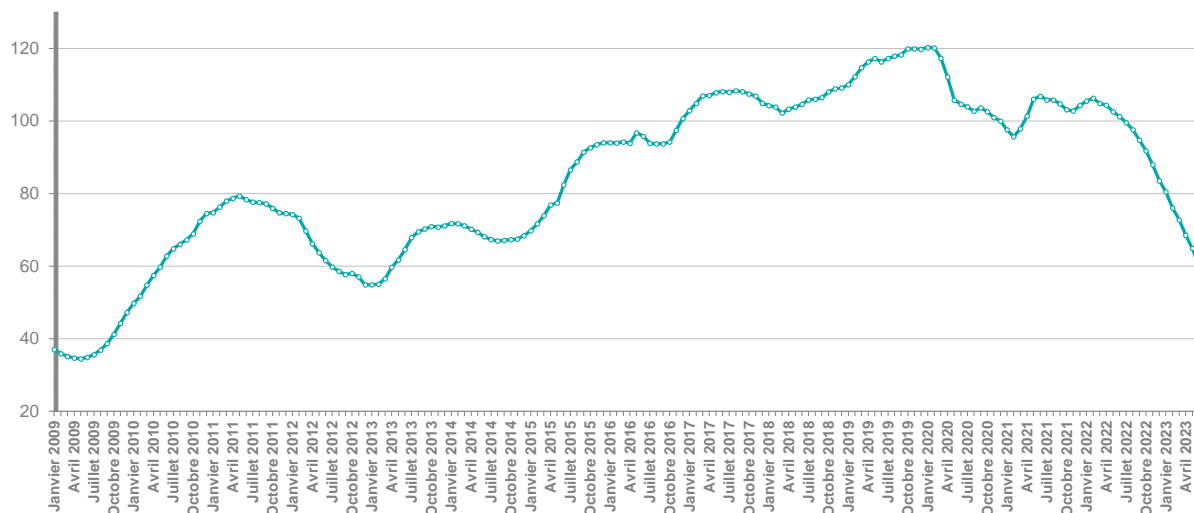
Rappel : - 6,8% au T2-2022

- 51,2 % pour la production

- 51.9 % pour le nombre de prêts

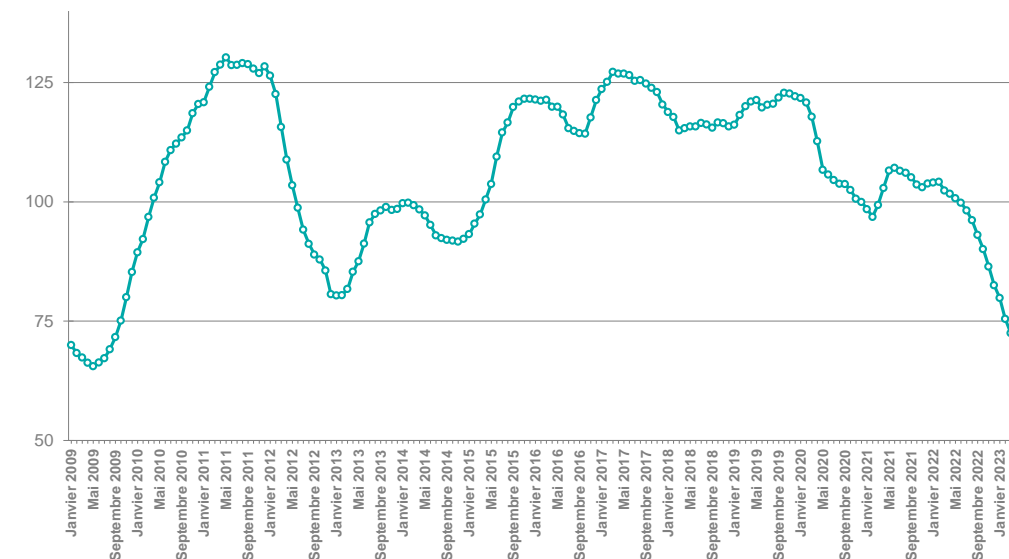
PRODUCTION DE CRÉDITS

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 1er janvier 2023 avait permis une hausse sensible du taux des crédits. La nouvelle augmentation des taux de la BCE a cependant obéré le rétablissement des taux de profitabilité des nouveaux crédits octroyés. La mensualisation du taux d'usure mise en œuvre à partir du 1er février s'est aussi accompagnée d'une augmentation sensible du taux des crédits, mais comme la BCE a encore accru ses taux d'intervention, l'effet escompté de cette mensualisation sur le niveau de la production a fait long feu. En revanche, la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par l'augmentation du taux des crédits a eu un impact négatif certain.

Dans ces conditions, après un 2nd semestre 2022 marqué par une dégradation de plus en plus prononcée du marché des crédits immobiliers, la production et le nombre de prêts accordés reculent : avec à fin juin 2023, une chute de la production en niveau annuel glissant en baisse de 41.0 % en glissement annuel et un nombre de prêts en baisse de 40.9 %.

Une telle chute de la production est plus prononcée que celle observée durant l'automne 2008, au plus profond de la crise financière internationale venue des Etats-Unis, ou pendant le 1er confinement, en raison de la durée de cette baisse d'activité qui n'épargne aucun des secteurs de l'immobilier résidentiel.

ENSEMBLE DES MARCHÉS - VARIATIONS OBSERVÉES

	2022 rappel	T2-2023 glissement annuel	S1-2023 glissement annuel	Année glissante à fin T2-2023
Production de crédits	-19,9%	-51,2%	-46,1%	-41,0%
Nombre de prêts accordés	-20,5%	-51,9%	-46,4%	-40,9%

Lecture du tableau : durant le 1er semestre 2023, la production de crédits a reculé de 46.1 % en glissement annuel (GA). Le rythme de la baisse s'est accéléré, la baisse étant de 51.2 % pour le seul 2ème trimestre. Et au final, la contraction du marché est de 41.0 %, pour une production mesurée en niveau annuel glissant.

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Le coût des opérations réalisées recule lentement sur un marché en récession (- 1.3 % après + 6.0 % en 2022). Et illustrant la transformation du marché qui s'accélère, les revenus des ménages augmentent rapidement (+ 7.1 % après + 5.0 % en 2022). Car 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 croissantes pour accéder au crédit. Dans ces conditions le coût relatif recule : 5.1 années de revenus, contre 5.5 années de revenus il y a un an à la même époque.

En revanche, après avoir enregistré une progression soutenue durant les dernières années, l'apport personnel mobilisé augmente moins rapidement (+ 7.4 % après + 16.9 % en 2022). Néanmoins, depuis 2019 l'apport moyen a progressé fortement (+ 48.1 %, soit + 21.7 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 %)
2ème trim. 2023	Ensemble du marché du neuf	20,3	5,1	255	3,28
	<i>dont accession</i>	20,1	5,7	262	3,27
2ème trim. 2022	Ensemble du marché du neuf	17,7	5,5	250	1,40
	<i>dont accession</i>	17,7	6,2	258	1,41

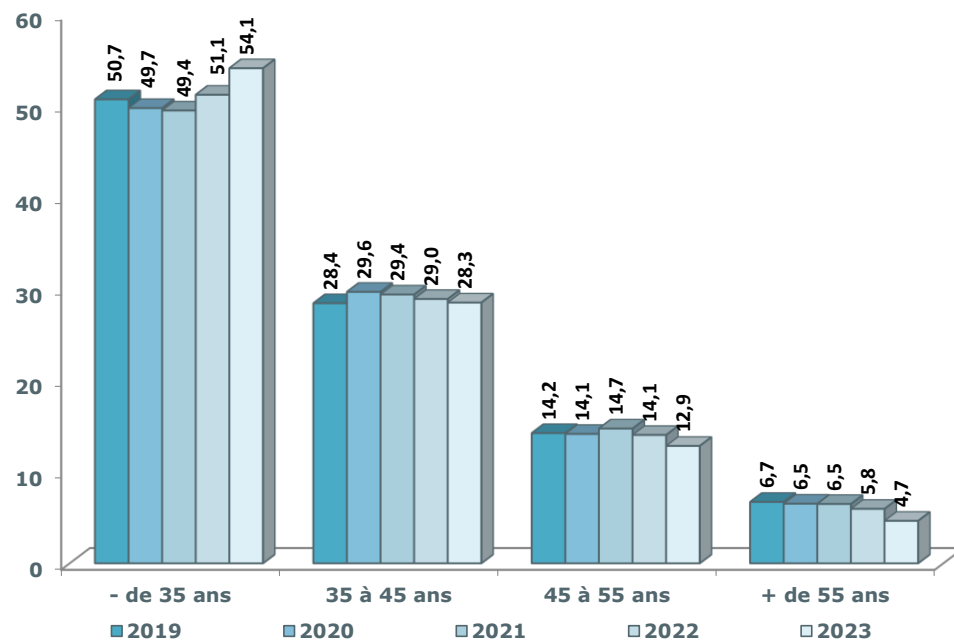
LA RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS

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 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.

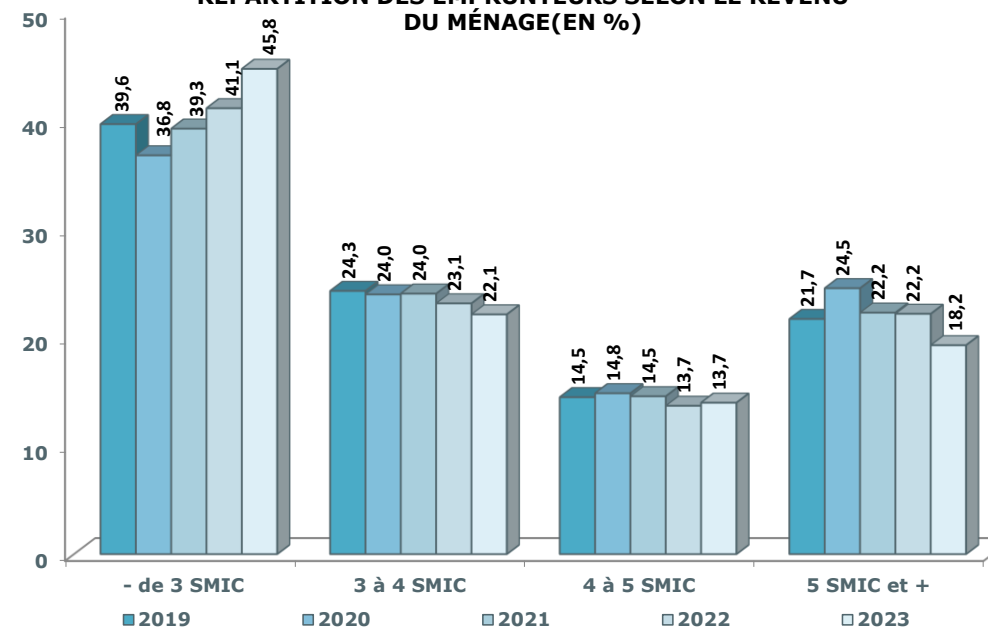
La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) s'élève depuis 2021, au détriment de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus). L'assouplissement des exigences du HCSF en faveur de la primo-accession a un peu contribué à cela. Mais c'est surtout le renforcement des difficultés rencontrées par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

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 juin :

- 49,3 % pour la production - 49,2 % pour le nombre de prêts

**Ensemble du
marché**
Niveau annuel
glissant

Production de crédits au T2-2023 :
-40,8%

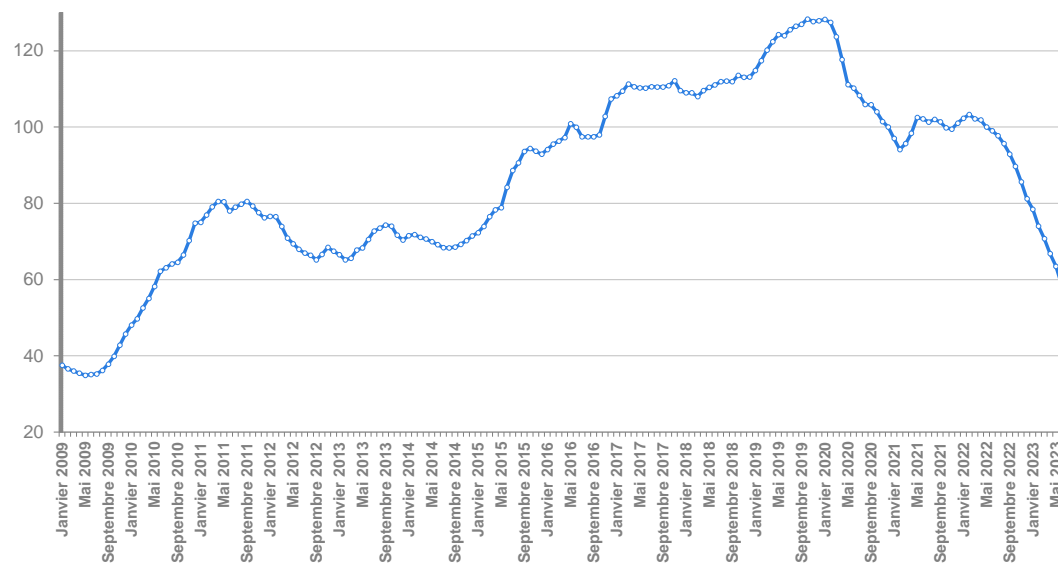
Rappel : 3,1% au T2-2022

Nombre de prêts accordés au T2-2023 :
-40,7%

Rappel : 6,5% au T2-2022

PRODUCTION DE CRÉDITS

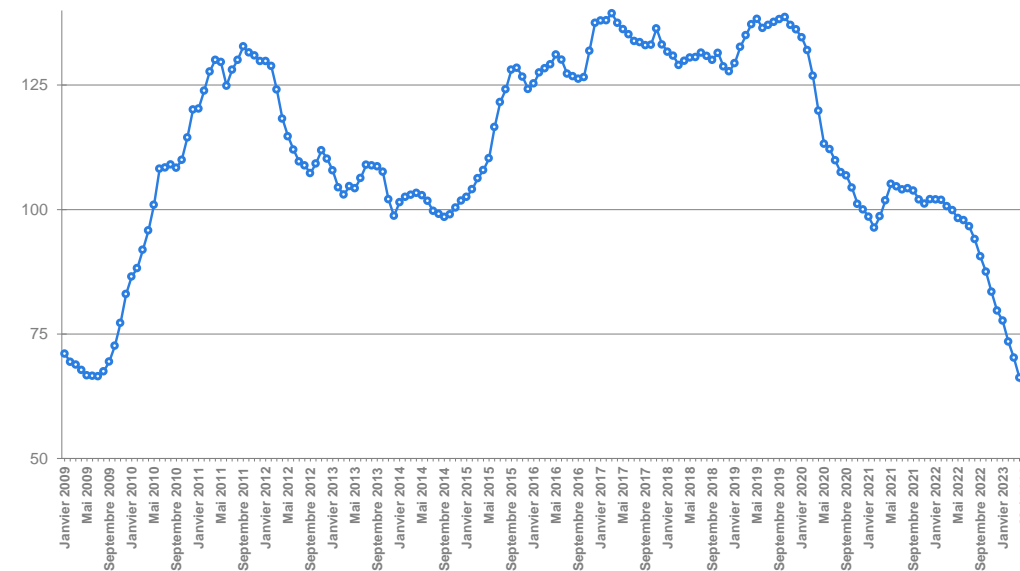
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)



L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF

NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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'était affaibli dès le début de l'année 2022 : la montée des incertitudes (inflation, pouvoir d'achat) avait commencé à fortement peser pour le moral des ménages, alors que le déclenchement de la guerre en Ukraine a un peu plus déstabilisé la demande. Et en dépit d'acheteurs disposant d'un apport personnel plus important mais achetant des logements plus coûteux (meilleure localisation et qualité supérieure), la production de crédits avait aussi commencé à reculer rapidement. Depuis le recul de l'activité s'est amplifié, la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts ayant provoqué 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 chute des commercialisations de promoteurs immobiliers.

Et le marché n'a pas réussi à se ressaisir, en dépit de la mensualisation du taux d'usure à partir de février 2023 : comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement, avec en juin - 40.8 % en glissement annuel pour la production et - 40.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

MARCHÉ DU NEUF - VARIATIONS OBSERVÉES

	2022 rappel	T2-2023 glissement annuel	S1-2023 glissement annuel	Année glissante à fin T2-2023
Production de crédits	-19,6%	-49,9%	-44,8%	-40,8%
Nombre de prêts accordés	-21,9%	-49,2%	-44,1%	-40,7%

Lecture du tableau : durant le 1^{er} semestre 2023, la production de crédits a reculé de 44.8 % en glissement annuel (GA). Le rythme de la baisse s'est accélérée, la baisse étant de 49.9 % pour le seul 2^{ème} trimestre. Et au final, la contraction du marché est de 40.8 %, pour une production mesurée en niveau annuel glissant.

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 en récession, la pression sur le coût des opérations se relâche, après les tensions de ces dernières années (- 4.4 % après + 4.1 % en 2022). Et les revenus des ménages entrant sur le marché augmentent rapidement, comme sur le marché du neuf (+ 7.9 % après + 4.1 % en 2022). Le coût relatif des opérations recule donc rapidement : 4.8 années de revenus, contre 5.5 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 (+ 2.3 % après + 10.4 % en 2022). Aussi, depuis 2019 l'apport moyen s'était accru de 47.9 % (+ 25.0 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.

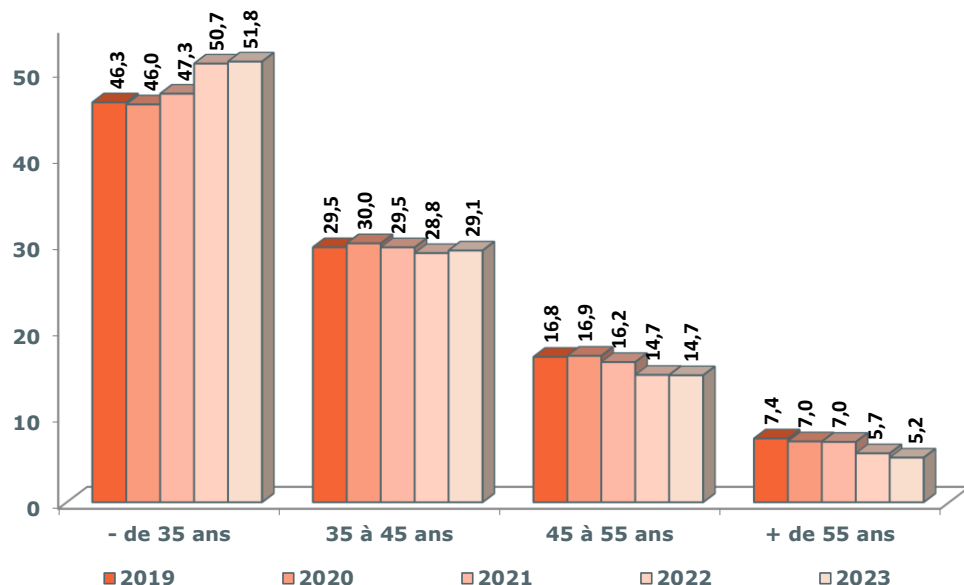
		Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
2ème trim. 2023	Ensemble du marché de l'ancien	21,2	4,8	259	3,32
	<i>dont accession</i>	<i>21,3</i>	<i>5,0</i>	<i>263</i>	<i>3,33</i>
2ème trim. 2022	Ensemble du marché de l'ancien	20,0	5,4	247	1,41
	<i>dont accession</i>	<i>20,3</i>	<i>5,8</i>	<i>250</i>	<i>1,41</i>

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.

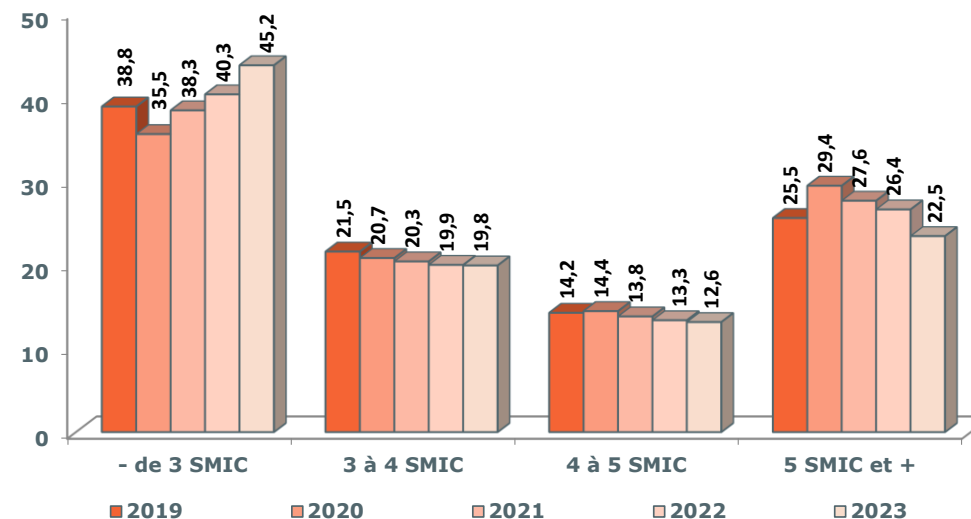
RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS SELON L'ÂGE (EN %)



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 de celle 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 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 juin, le recul de l'activité est rapide :

- 50,2 % pour la production

- 48,2 % pour le nombre de prêts

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

Production de crédits au T2-2023 :
-39,9%

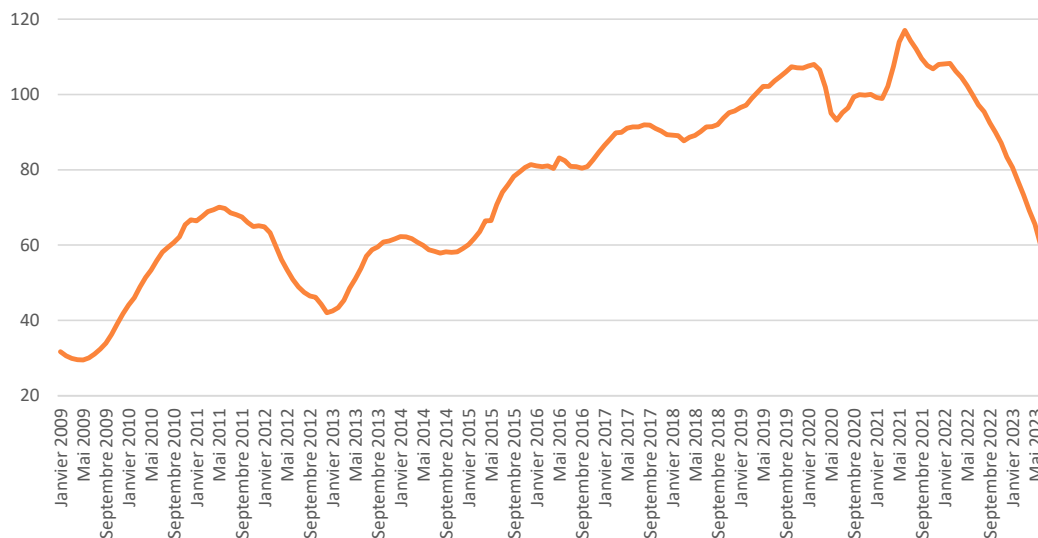
Rappel : -14,7% au T2-2022

Nombre de prêts accordés au T2-2023 :
-38,5%

Rappel : -21,0% au T2-2022

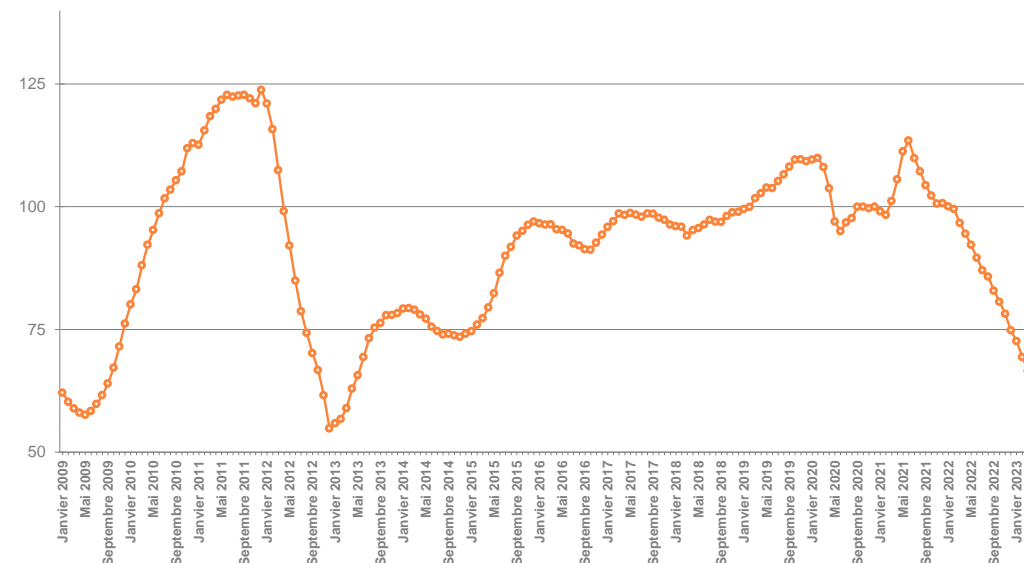
PRODUCTION DE CRÉDITS

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 pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule rapidement : avec en juin, - 39.9 % en glissement annuel pour la production et - 38.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

	2022 rappel	T2-2023 glissement annuel	S1-2023 glissement annuel	Année glissante à fin T2-2023
Production de crédits	-22,8%	-50,2%	-45,7%	-39,9%
Nombre de prêts accordés	-25,7%	-48,2%	-43,9%	-38,5%

Lecture du tableau : durant le 1^{er} semestre 2023, la production de crédits a reculé de 45.7 % en glissement annuel (GA). Le rythme de la baisse s'est accélérée, la baisse étant de 50.2 % pour le seul 2^{ème} trimestre. Et au final, la contraction du marché est de 39.9 %, pour une production mesurée en niveau annuel glissant.

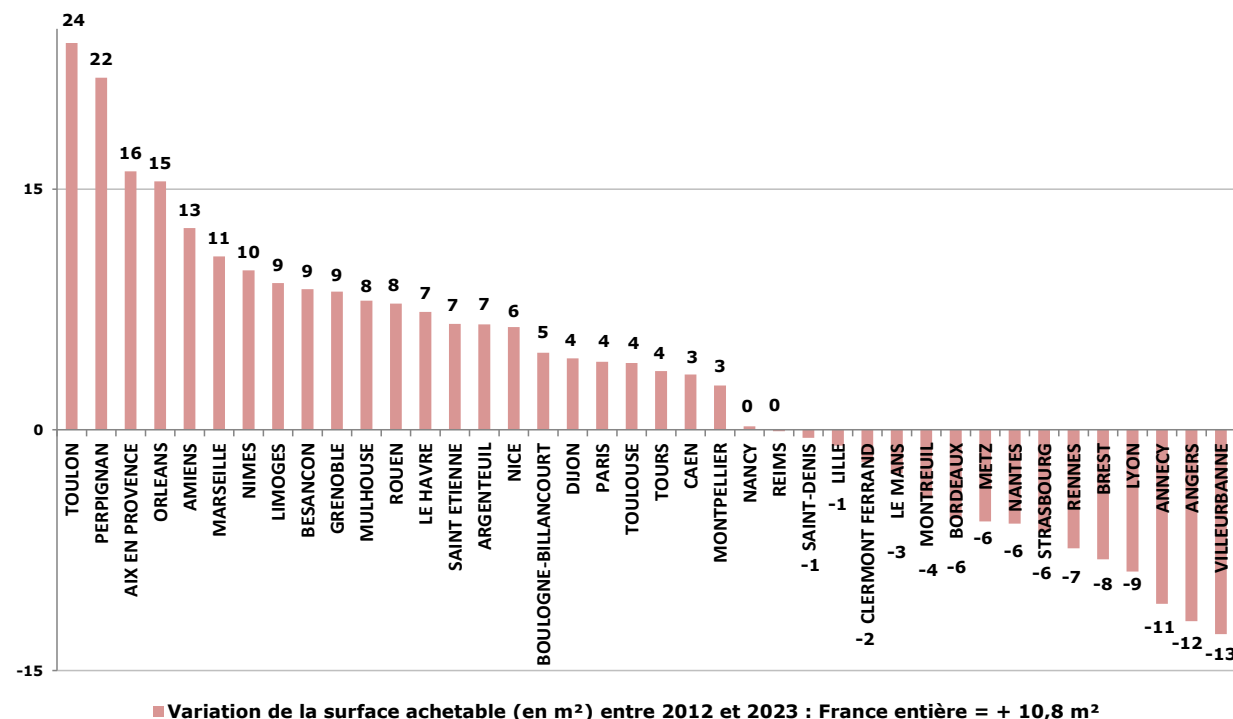
LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

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 (+ 26.7 % entre 2012 et 2023, soit + 2.3 % par an en moyenne), la capacité des ménages à acheter s'est améliorée : de 2012 à 2023, la surface achetable s'est accru de 10.8 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 9 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).



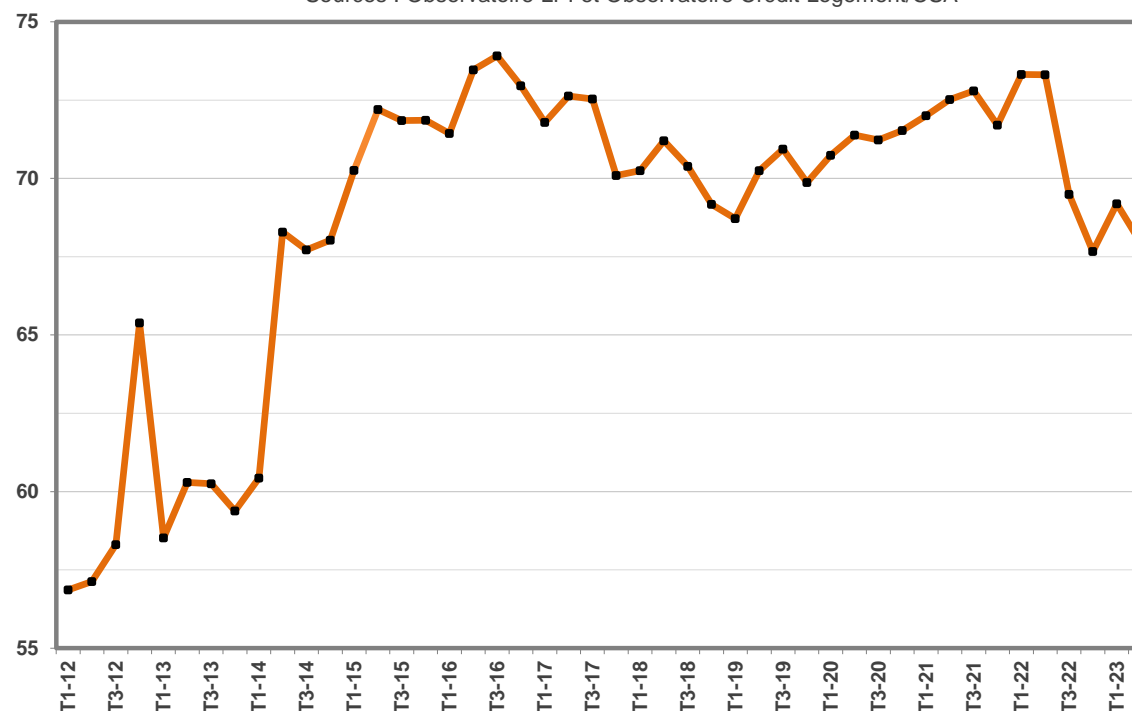
LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

Jusqu'au printemps 2022, la solvabilité de la demande avait 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.

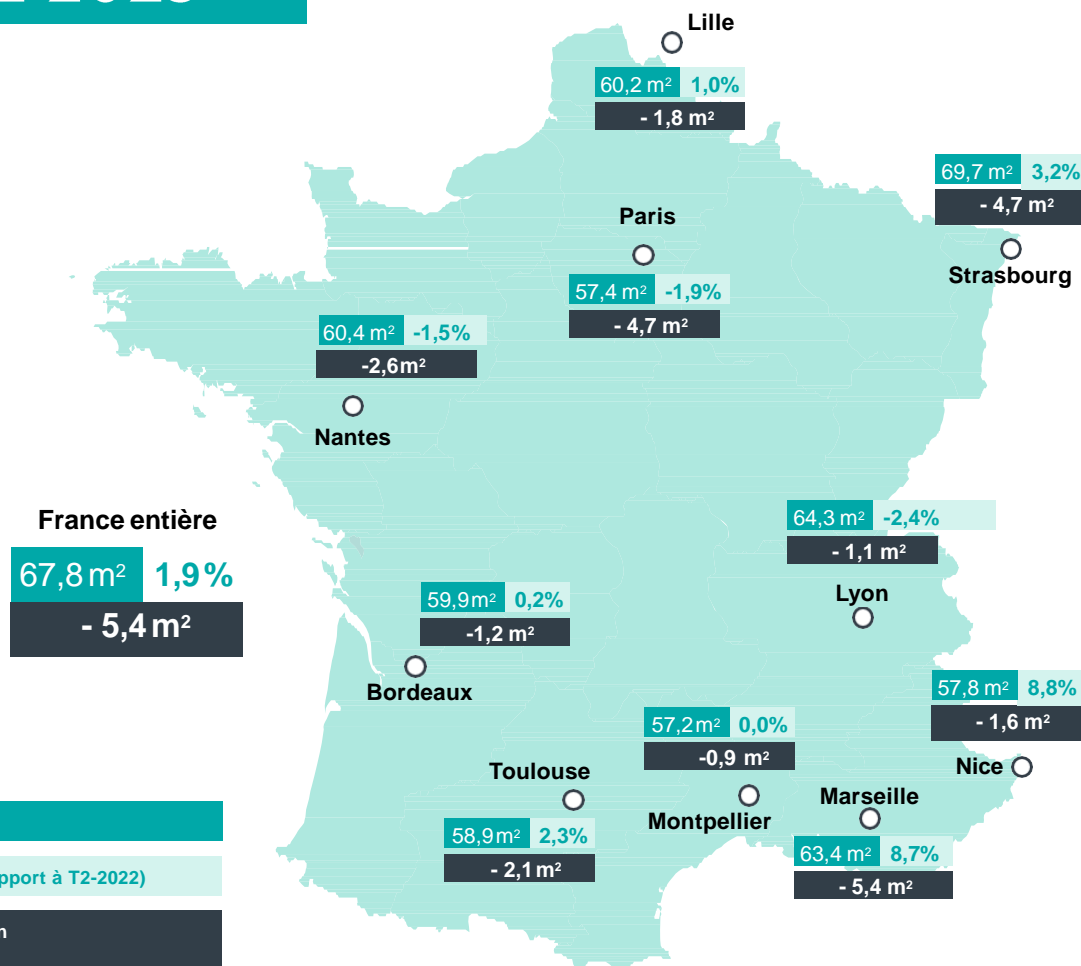
Alors que la hausse des prix des appartements anciens se poursuit à un rythme assez soutenu (+ 1,9 % sur un an à fin juin 2023 et + 4.5 % par an depuis 2020), l'augmentation des taux d'intérêt a provoqué une dégradation rapide de la capacité des ménages à acheter. Ainsi après s'être accrue de 16.4 m² de 2012 à 2022 pour la France entière, la surface achetable a reculé de 5.4 m² depuis un an.

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



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

2^{ème} TRIMESTRE 2023



Surface habitable (en m2) achetée en 2023

Variation des prix (en %) sur un an (T2-2023 par rapport à T2-2022)

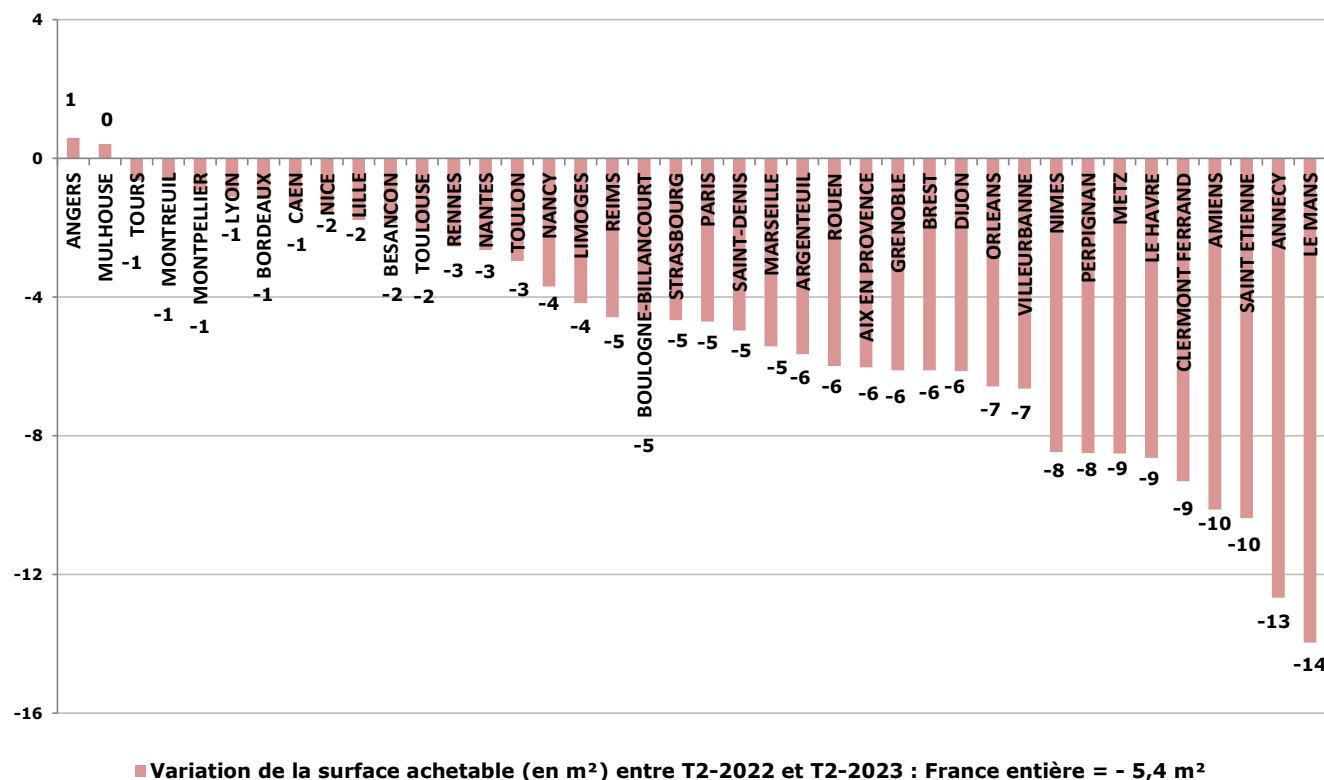
Variation de la surface achetable (en m2) sur un an
(T2-2022 par rapport à T2-2023)

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

Les évolutions de la capacité des ménages à acheter en T2-2023

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 des prix des logements. Mais les évolutions constatées restent très différentes entre les villes. Dans un tiers des villes, elles n'ont que lentement reculé (la surface ayant perdu moins de 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 Orléans 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), une faible diminution des prix accompagne une demande fragilisée et aux capacités de mobilisation d'un apport personnel insuffisantes.

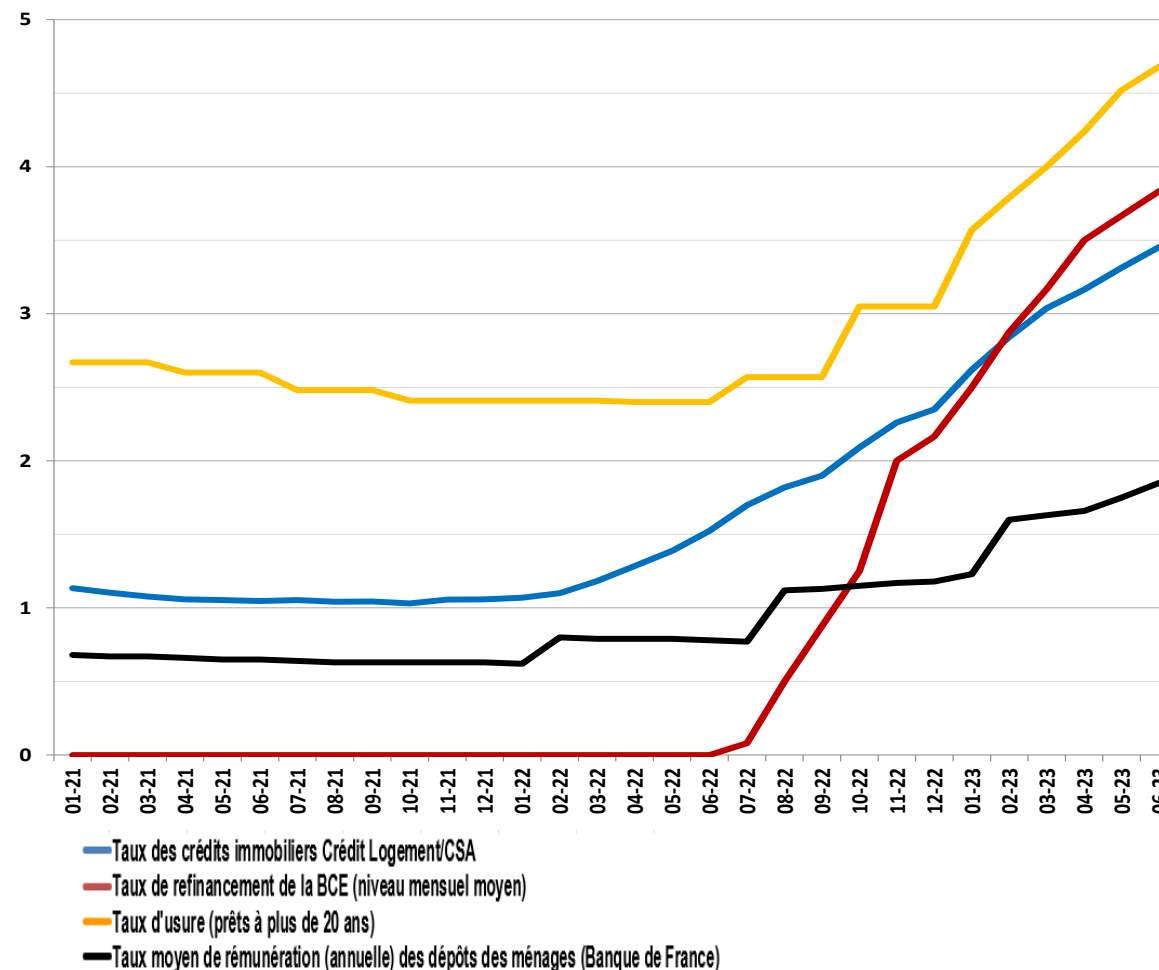


LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Le rythme d'inflation ralentit doucement (IPCH en juin : + 6.63 % en niveau annuel glissant, pour une variation sur un an à + 6.31 %). Et le taux de l'OAT à 10 ans hésite (2.93 % en juin, après 2.94 en mai). Mais le principal taux de refinancement de la BCE a été porté à 4.00 % à compter du 21 juin et une nouvelle augmentation est annoncée pour juillet. En outre, les augmentations du taux d'usure se succèdent depuis le 1^{er} janvier : à 4.68 % en juin sur les prêts à plus de 20 ans, il a été porté à 5.09 % en juillet.

Le taux des crédits immobiliers poursuit donc sa remontée : à la mi-juillet, il s'établit à 3.55 % (contre 3.45 % en juin), en augmentation de 120 points depuis décembre 2022. Dans le même temps, la durée moyenne se maintient à un niveau élevé : 248 mois à mi-juillet, contre 249 mois en juin (248 mois en décembre 2022).



LA TENDANCE DES MARCHÉS

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Les récents scénarios macroéconomiques et financiers proposés par les établissements bancaires (BNP-Paris, Société Générale, ...) confirment les diagnostics présentés en mars dernier : l'inflation va ralentir dès 2024 (2.4 %, comme pour la Banque de France, puis 2.0 % en 2025) et si le risque de récession de l'économie est clairement écarté, la croissance attendue pour les prochaines années sera lente (entre 0.6 % et 0.8 % en 2024, puis de l'ordre de 1.0 % à partir de 2025) et insuffisante pour autoriser une véritable décrue du chômage (à 8.0 % de la population active à partir de 2024).

Dans un environnement peu propice à un engagement sur des projets d'investissement à long terme (l'immobilier, notamment), les ménages devraient subir un nouveau recul de leur pouvoir d'achat en 2023 qui perdurerait en 2024 en dépit du ralentissement de l'inflation. Et ce n'est qu'à partir de 2025 que leur pouvoir d'achat commencerait à se redresser, lentement (+ 0.6 %). La demande de crédits devrait donc encore hésiter en 2024, après une nette dégradation en 2023. D'autant que les conditions de crédits ne semblent pas pouvoir s'améliorer rapidement.

Car suivant les scénarios des établissements bancaires, le principal taux de refinancement de la BCE devrait s'établir à plus de 3.8 % en 2023 (après une nouvelle augmentation en juillet, à 4.50 %) après 0.57 % en 2022 : sa décrue prévue en 2024 n'étant que lente et modérée (de l'ordre de 3,30 %, en moyenne). Quant au taux de l'OAT à 10 ans, il serait en moyenne annuelle de 3.40 % en 2023 après 1.71 % en 2022.

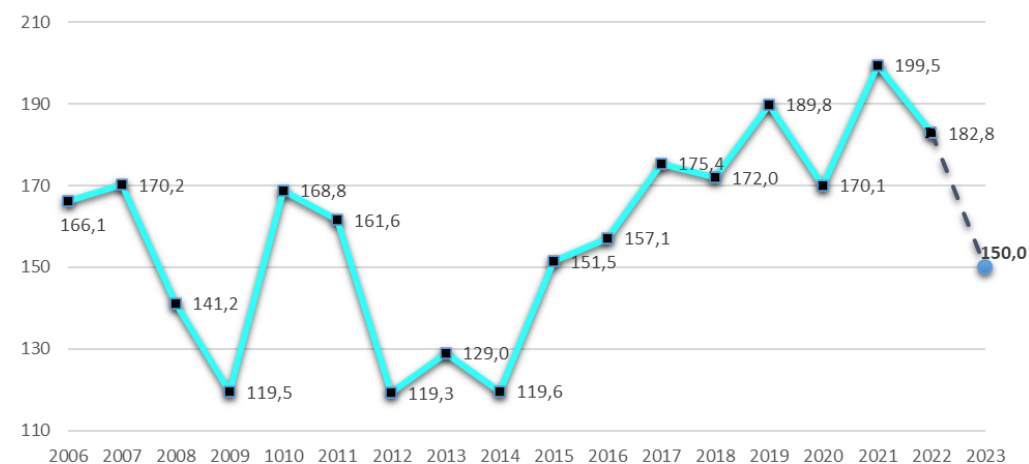
Dans ces conditions, le taux annuel moyen des crédits immobiliers augmenterait de 170 pdb en 2023 ! Pour un taux moyen des crédits à 3.29 % au 2^{ème} trimestre 2023, le 4^{ème} trimestre 2023 enregistrerait un taux compris entre 4.00 % et 4.25 % : après une moyenne annuelle à 1.63 % en 2022, le taux moyen s'élèverait à 3.40 % en 2023. Et la décrue serait elle-aussi très lente, avec un taux moyen de l'ordre de 3.10 % en 2024.

LA TENDANCE DES MARCHÉS

LA PRODUCTION DES CRÉDITS IMMOBILIERS

Dans un environnement qui s'est dégradé plus fortement qu'escompté (hausse des taux d'intérêt, pertes de pouvoir d'achat, rationnement du crédit), la demande de crédits immobiliers des particuliers a fléchi plus rapidement que prévu : après avoir reculé de 8,4 % en 2022, la production de crédits devrait ainsi diminuer de près de 18 % (à minima) en 2023. Depuis 2021, la production aura ainsi reculé de 25 % : soit plus de 30 % si on tient compte de la hausse des prix des logements (neufs et anciens, ainsi que des travaux réalisés).

Compte tenu des évolutions économiques et financières attendues pour 2024, le redémarrage de la production de crédits et de l'activité des marchés immobiliers ne sera que lente et hésitante. Néanmoins, la volonté de la plupart des établissements de crédit de redynamiser leur activité pourra contribuer à une reprise plus rapide qu'attendue.



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

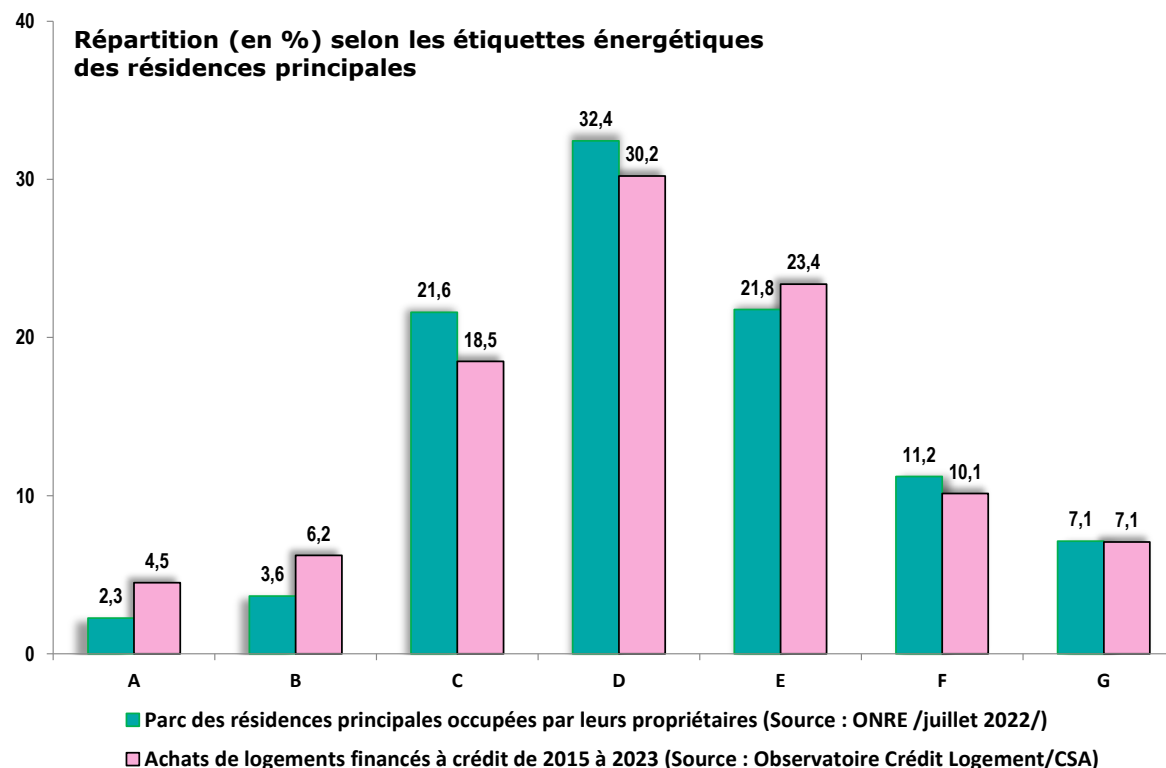
LE FINANCEMENT DES ACHATS IMMOBILIERS ET LE DPE

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

L'Observatoire Crédit Logement/CSA permet d'analyser les caractéristiques des achats de logements neufs et anciens réalisés par les particuliers et répartis selon leur étiquette énergétique. En se limitant aux seules opérations réalisées depuis 2015, l'échantillon qui compte 1 109 milliers d'opérations réalisées concerne 14.6 % de l'ensemble des achats réalisés d'après l'Observatoire du Financement du Logement (Institut CSA).

Seule la répartition des achats réalisés selon l'étiquette énergétique et le niveau de revenus des emprunteurs ou leur âge est analysé ici. Ultérieurement, l'analyse sera élargie aux conditions de crédit afférentes, aux caractéristiques des plans de financement associés et au coût des opérations réalisées.

Pour autant, la répartition du flux des achats réalisés depuis 2015 ne se distingue pas fondamentalement de celle du parc de résidences principales occupées par leurs propriétaires. Par exemple, la proportion de « passoires énergétiques » est comparable. Néanmoins, la qualité énergétique des achats réalisés depuis 2015 est (un peu) meilleure que celle d'un parc composé de logements acquis depuis parfois de très nombreuses années et faiblement améliorés.

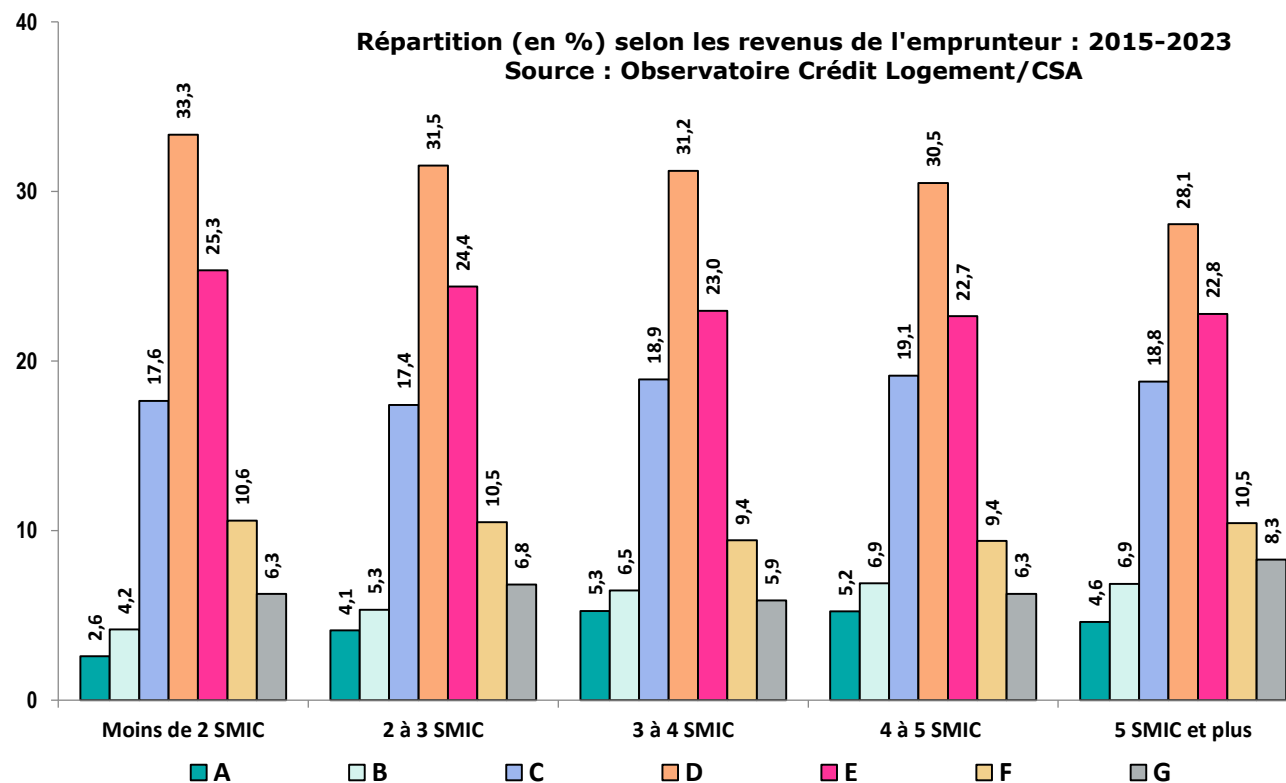


LE FINANCEMENT DES ACHATS IMMOBILIERS ET LE DPE

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, au moins 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 » : 18,8 % de passoires, par exemple, contre 16,9 % 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.

Les évolutions constatées depuis la mise en place du nouveau DPE ne modifient pas fondamentalement cette analyse : tout au plus peut-on noter 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.

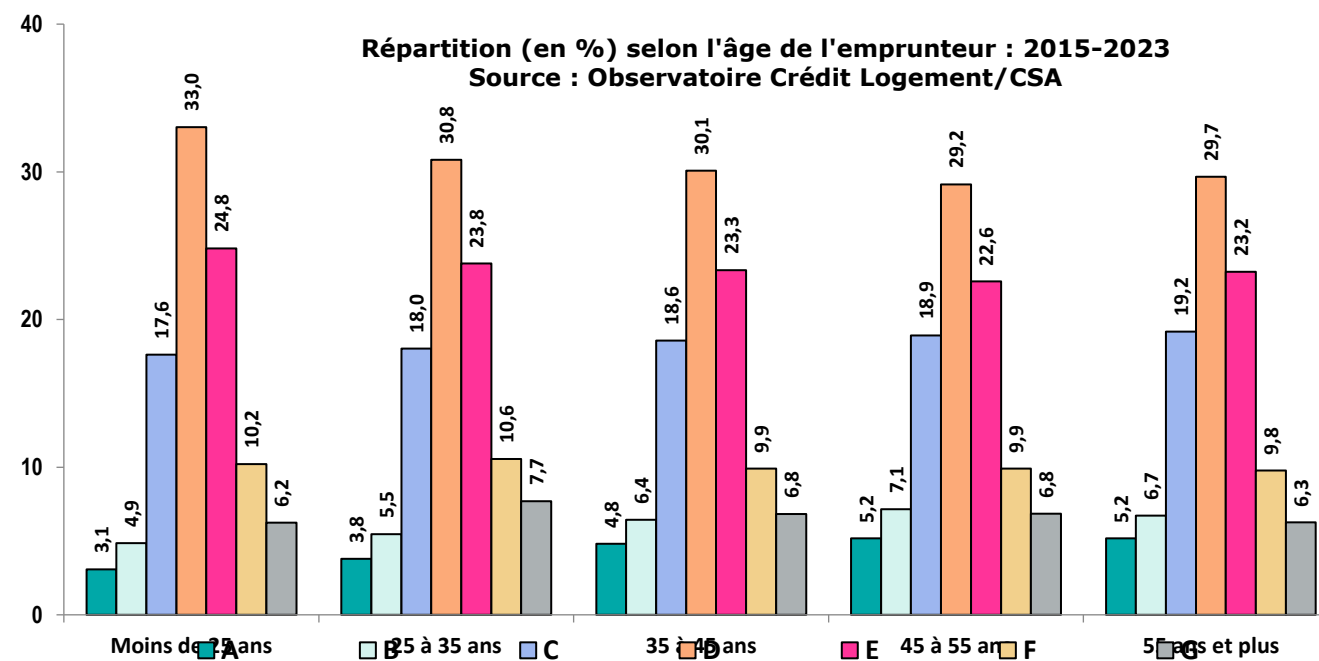


LE FINANCEMENT DES ACHATS IMMOBILIERS ET LE DPE

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

Les emprunteurs les plus jeunes n'acquièrent pas forcément 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 16.1 % à avoir acquis un logement classé F ou G, contre 16.4 % pour les plus jeunes.

Les évolutions constatées depuis la mise en place du nouveau DPE ne modifient pas le constat : tout au plus peut-on noter, comme cela a été observé à 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 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

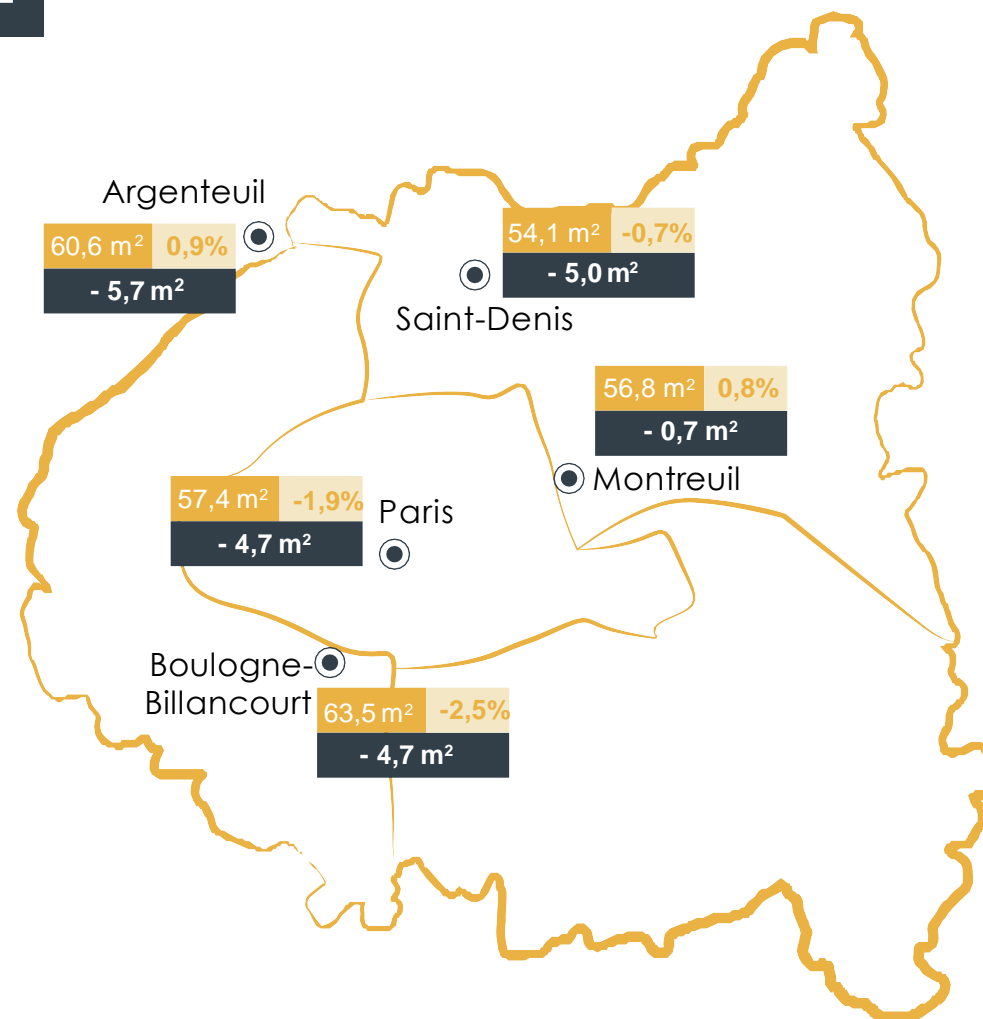
RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



Surface habitable (en m²) achetée en 2023

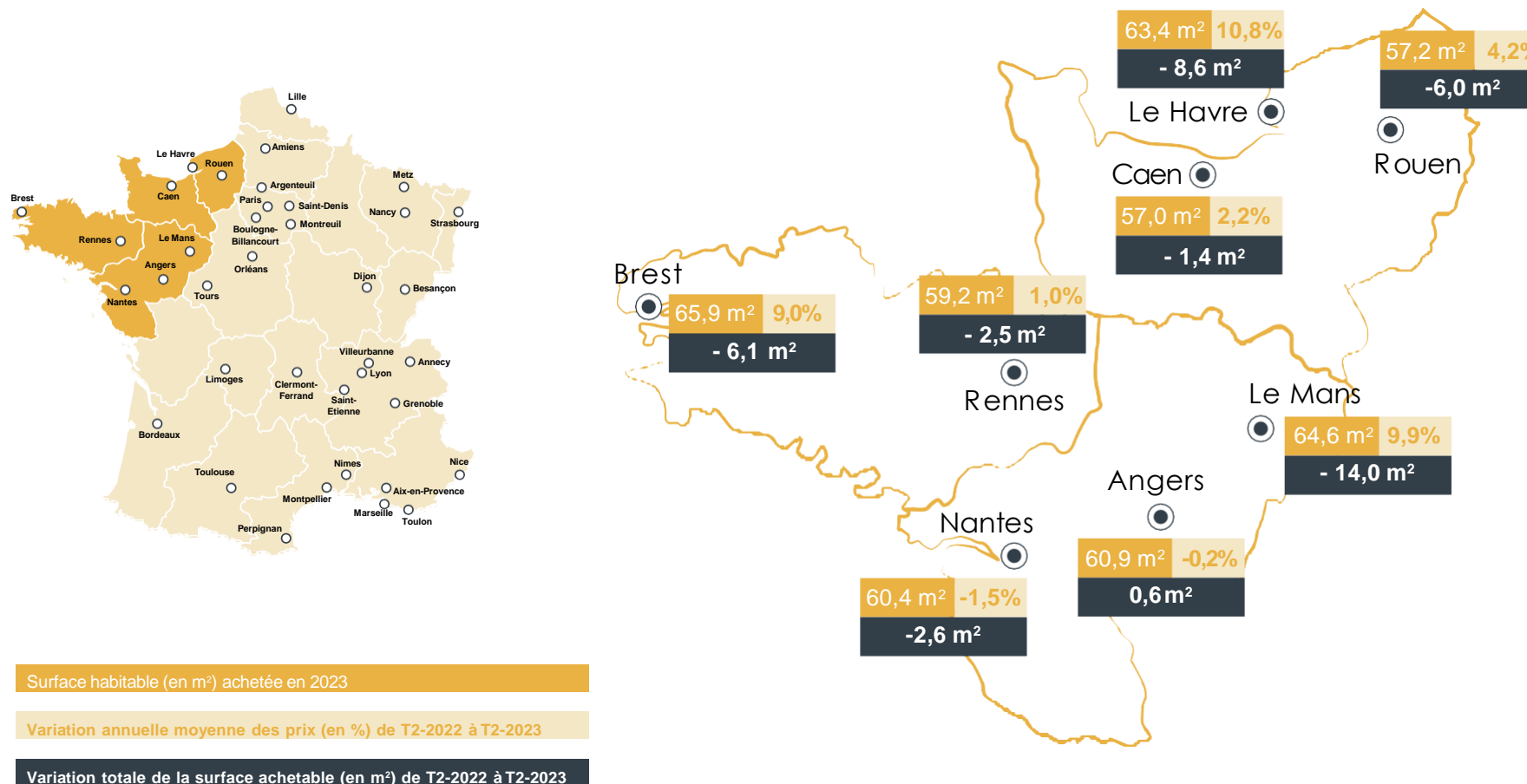
Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2022 à T2-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T2-2022 à T2-2023



LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-OUEST

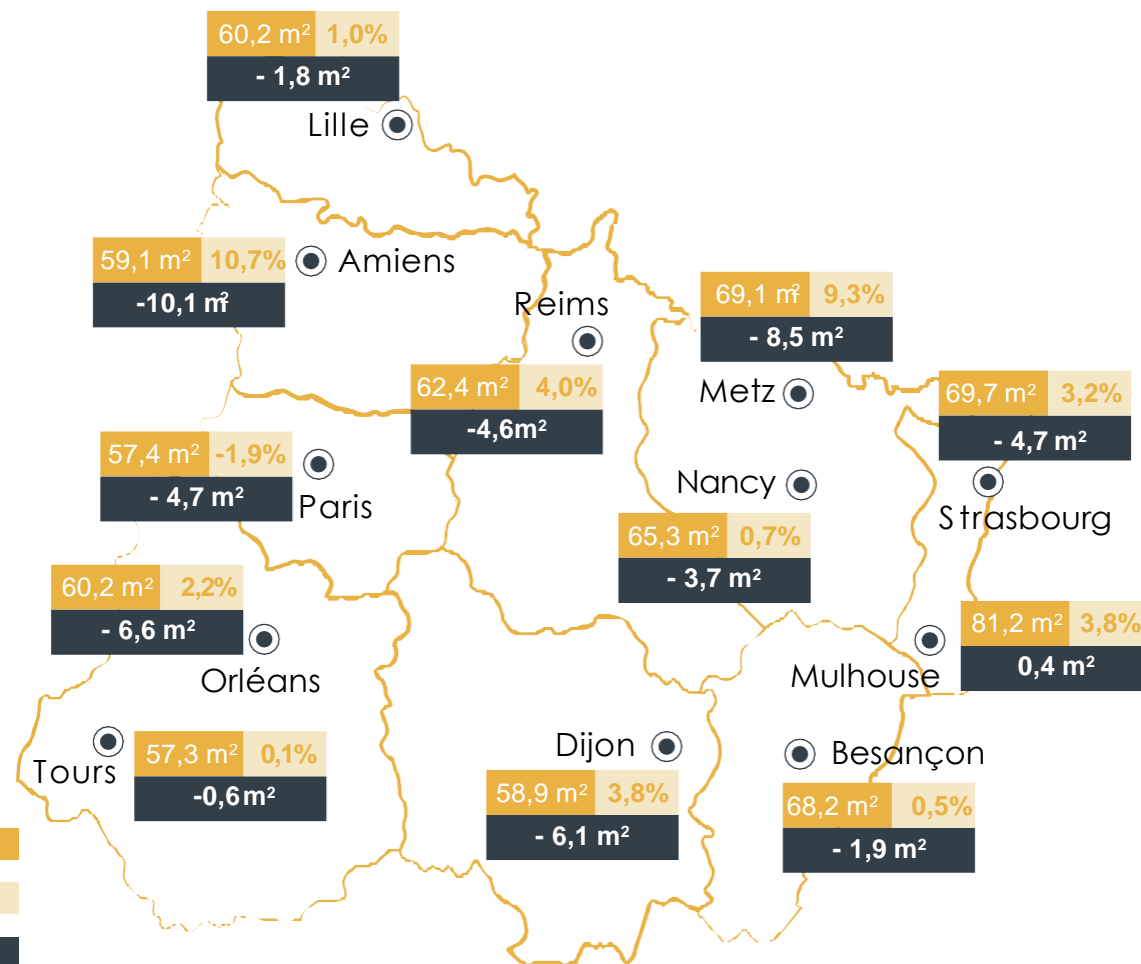


LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION NORD-EST

Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2022 à T2-2023

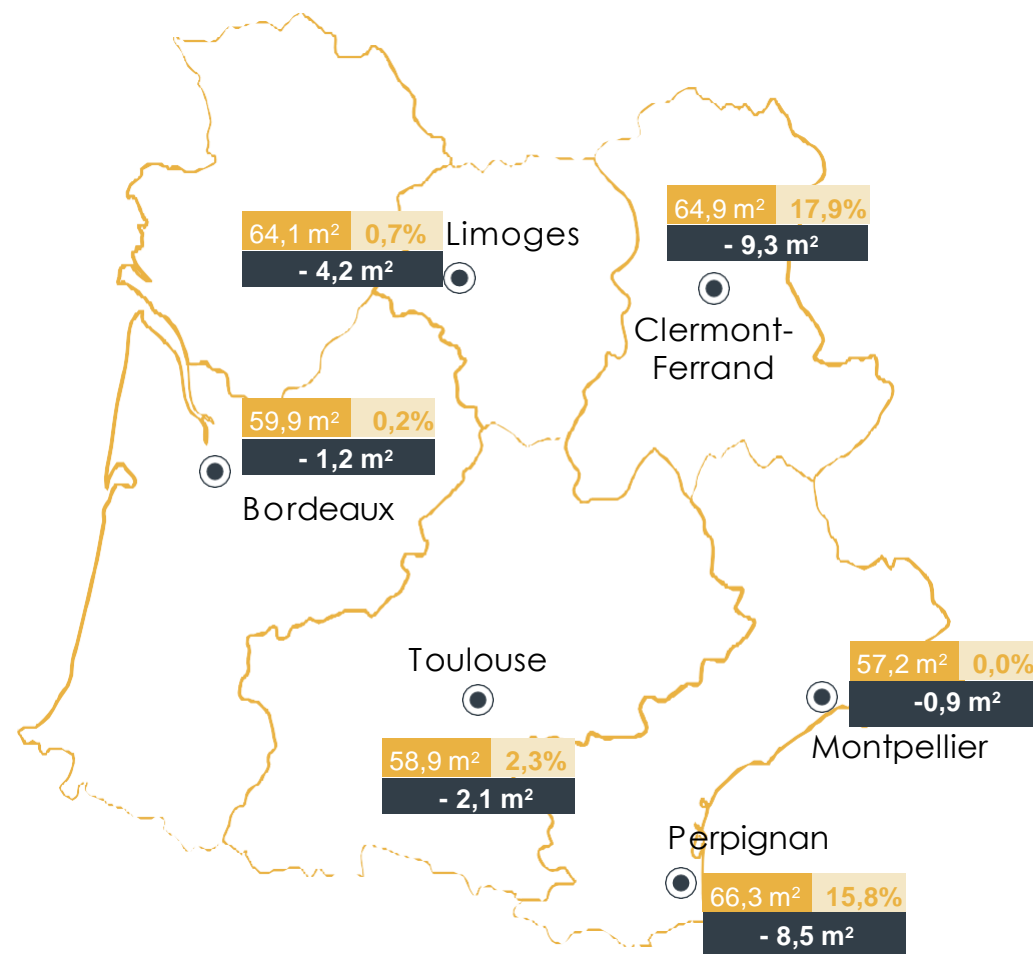
Variation totale de la surface achetable (en m²) de T2-2022 à T2-2023

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-OUEST

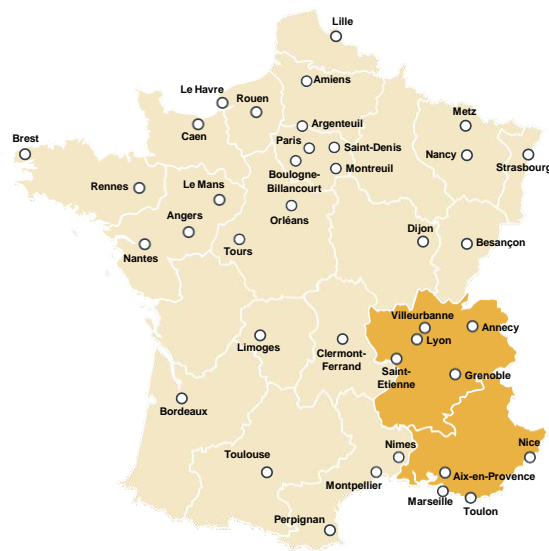
Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2022 à T2-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T2-2022 à T2-2023

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

RÉGION SUD-EST

Surface habitable (en m²) achetée en 2023

Variation annuelle moyenne des prix (en %) de T2-2022 à T2-2023

Variation totale de la surface achetable (en m²) de T2-2022 à T2-2023