



L'Observatoire
CRÉDIT LOGEMENT / CSA

TABLEAU DE BORD

MENSUEL

Octobre
2023

1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire (taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %)
ENSEMBLE DES MARCHÉS
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En octobre 2023, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 4.12 % (4.12 % pour l'accèsion dans le neuf et 4.10 % pour l'accèsion dans l'ancien).

La remontée du taux moyen des crédits se poursuit depuis le début de l'année. La hausse est maintenant deux fois plus forte que l'année dernière à la même époque (+ 177 points de base – pdb-, contre + 84 pdb). Les revalorisations mensuelles du taux d'usure constatées depuis janvier (+ 275 pdb) ont en effet favorisé un relèvement prononcé du taux des crédits. Car confrontés à une nette progression du coût des ressources permettant de financer la production de crédits immobiliers (notamment, un relèvement du principal taux de refinancement de la BCE, de 2.50 % fin décembre 2022 à 4.50 % fin octobre 2023), les établissements bancaires augmentent les taux des crédits accordés, pour permettre une amélioration de la rentabilité des nouveaux crédits. Ainsi sur les prêts immobiliers à 25 ans accordés en octobre, les taux dépassaient 4.25 % pour les $\frac{3}{4}$

des emprunteurs (la moitié des emprunteurs pour les prêts à 20 ans), pouvant même aller au-delà de 4.73 % pour les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel. Alors que pour la moitié des emprunteurs (y compris ceux disposant d'un apport personnel plus conséquent), la barrière des 4.25 % est nettement franchie, même sur des durées de 15 ans. Il faut revenir au printemps 2011 pour observer une configuration de taux comparable.

Dans ces conditions, la rentabilité des nouveaux crédits se relève lentement depuis juin dernier. Certes, la production nouvelle de crédits dont le dynamisme a été fortement altéré en 2022 par la dégradation de cette rentabilité ne parvient pas encore à se relever rapidement : néanmoins elle n'a que modérément reculé au cours des

3 derniers mois, alors que depuis plusieurs années le rythme de sa dégradation se renforçait sensiblement au début de l'automne. En outre, alors que depuis décembre 2022 le taux moyen a cru de 177 pdb sur l'ensemble du marché,

l'augmentation a été de 174 pdb sur le marché de l'ancien (4.10 % en octobre), de 177 pdb sur celui du neuf (4.11 % en octobre) et de 189 pdb sur celui des travaux (4.21 % en octobre).

PRÊTS À TAUX FIXE DU SECTEUR CONCURRENTIEL

		Taux moyens	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Octobre	2020	1,21%	1,02%	1,16%	1,42%
Décembre	2020	1,17%	0,97%	1,10%	1,35%
Octobre	2021	1,03%	0,84%	0,98%	1,14%
Décembre	2021	1,06%	0,86%	0,99%	1,13%
Octobre	2022	2,09%	1,92%	2,06%	2,17%
Décembre	2022	2,35%	2,14%	2,30%	2,42%
Octobre	2023	4,12%	3,98%	4,19%	4,30%

La durée des prêts bancaires accordés

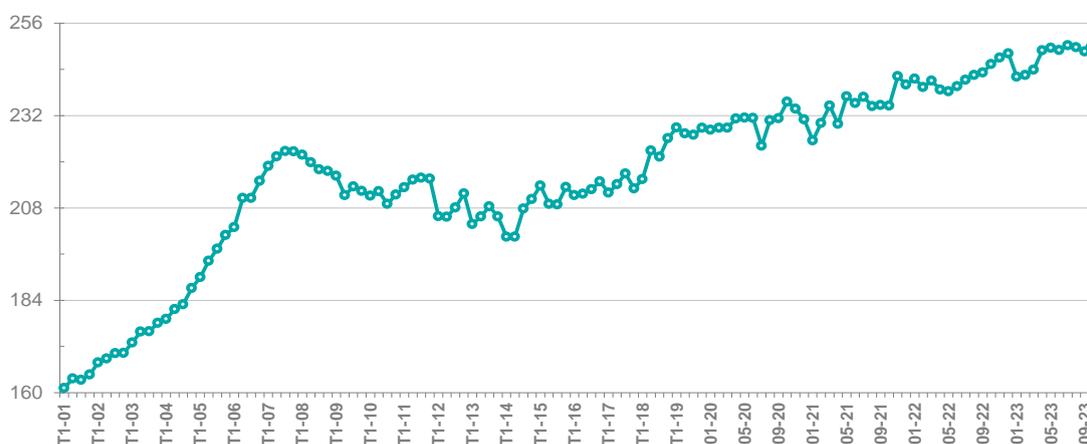
En octobre 2023, la durée moyenne des prêts accordés était de 253 mois (272 mois pour l'accession dans le neuf et 263 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des crédits octroyés s'est accrue en octobre. Elle s'établit à un niveau rarement observé par le passé (21.1 ans, contre 13.6 ans en 2001). 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. De plus, la hausse des taux des crédits neutralise l'avantage d'un allongement des durées pour la plupart des emprunteurs cherchant à alléger leur taux d'effort.

Ainsi, la seule augmentation du taux moyen des crédits a réduit de 16.7 % la capacité d'emprunt des ménages depuis décembre 2022 : un ménage qui pouvait emprunter 100 K€ à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 83.3 K€ en octobre 2023. L'allongement de la durée des crédits octroyés constatée entre 2019 et 2022 avait permis de préserver 95 % de la capacité d'emprunt de 2019 en réduisant l'impact de la hausse des taux intervenue en 2022 : la durée constatée depuis plusieurs mois ne permet plus d'amortir les augmentations de taux de l'année 2023.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



En dépit de l'accroissement récent de la durée moyenne, la structure de la production se déforme toujours. Ainsi en octobre 2023, 63.7 % 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 65.7 % au 1er 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 nettement, à 15.7 % en octobre, contre 14.2 % au 1er 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
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	62,3	0,9
T1-2023	4,2	10,0	19,4	65,7	0,7
T2-2023	5,0	9,9	19,2	65,4	0,5
T3-2023	5,5	10,1	19,4	64,8	0,3
M10-2023	5,0	10,7	20,3	63,7	0,3

2. Les conditions d'expression de la demande

Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

En 2022, les revenus des emprunteurs avaient cru nettement moins que l'inflation. Depuis le début de 2023, ils s'élèvent rapidement (+ 7.2 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel contre + 4.3 % en 2022). Le resserrement de l'accès au crédit a pesé sur une demande fragilisée par la remontée des taux d'intérêt : l'accès au marché est devenu plus difficile, pour les emprunteurs modestes faiblement dotés en apport personnel, comme pour les ménages plus aisés ne pouvant plus disposer d'un apport suffisant au regard des prix pratiqués dans nombre de grandes agglomérations. Nombre de ménages sont contraints à l'abandon de projets, des plus modestes aux plus ambitieux (surface et qualité des biens, localisation, ...) ; beaucoup choisissent de délocaliser leur demande vers des lieux

d'habitation où les prix des logements seront moins élevés, alors que d'autres préfèrent réduire la surface, le nombre de pièces et la qualité (étiquette énergétique, environnement, ...) du bien acheté : le coût des opérations réalisées recule après une augmentation soutenue jusqu'alors (- 5.8 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 5.0 % en 2022). Ainsi le coût relatif diminue fortement : 4.1 années de revenus en octobre 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 du 1er trimestre 2015, 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 12.5 %, mais sans que la demande ne se redresse.

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



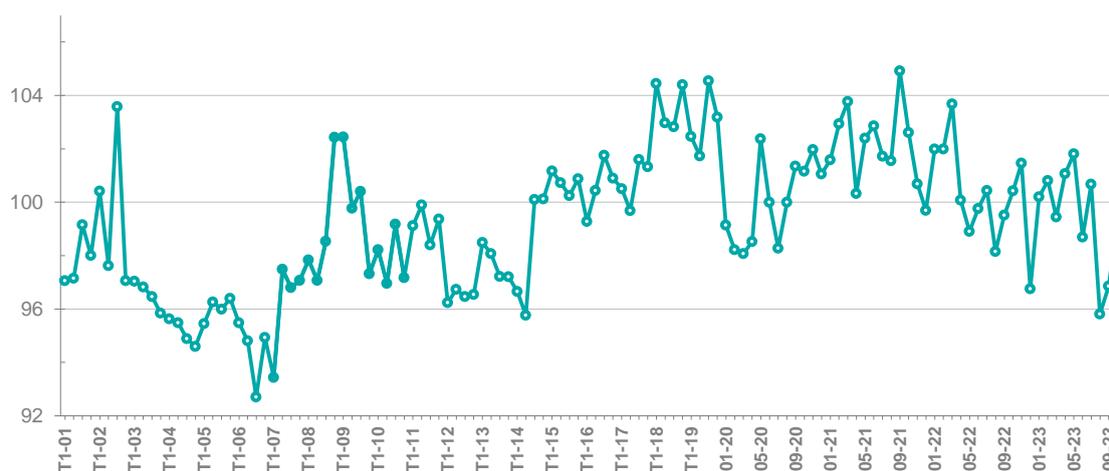
L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, après plusieurs années d'augmentation rapide, le niveau de l'apport personnel s'accroît plus lentement que par le passé (+ 1.1 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 11.5 % en 2022). Néanmoins, les taux d'apport des ménages ont fortement cru depuis 2019. Cette évolution pèse donc sur le

dynamisme du marché des crédits et illustre les difficultés de réalisation des projets immobiliers par de très nombreux ménages, par ceux dont l'apport personnel est désormais jugé insuffisant, ainsi que par des ménages qui auparavant auraient acheté dans des villes chères et convoitées.

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 restent élevés et que les taux des crédits augmentent rapidement, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre : et cela,

même si les nouveaux emprunteurs recourent moins au crédit immobilier que par le passé (- 7.8 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 3.2 % en 2022).

3. L'activité du marché des crédits

Les relèvements du taux d'usure ont facilité une hausse sensible du taux des crédits qui a finalement permis le rétablissement de la rentabilité des nouveaux crédits octroyés, en dépit des augmentations régulières des taux de la BCE. Et au cours des 3 derniers mois, l'activité du marché des crédits a relativement bien résisté, mieux que les années précédentes. A l'habitude, cette période de l'année enregistre en effet un repli de la demande : par exemple en 2019 à cette période de l'année, lorsque le marché des crédits immobiliers aux particuliers était en pleine forme et avant la recommandation du HCSF, l'activité avait fléchi par rapport aux 3 mois allant de mai à juillet (- 16.2 % pour la production et - 13.2 % pour le nombre de prêts accordés, en glissement trimestriel - GT -) ; une telle évolution saisonnière qui se constatait durant les années de fonctionnement normal du marché avait cédé la place à une chute de l'activité en 2022 (- 35.6 % pour

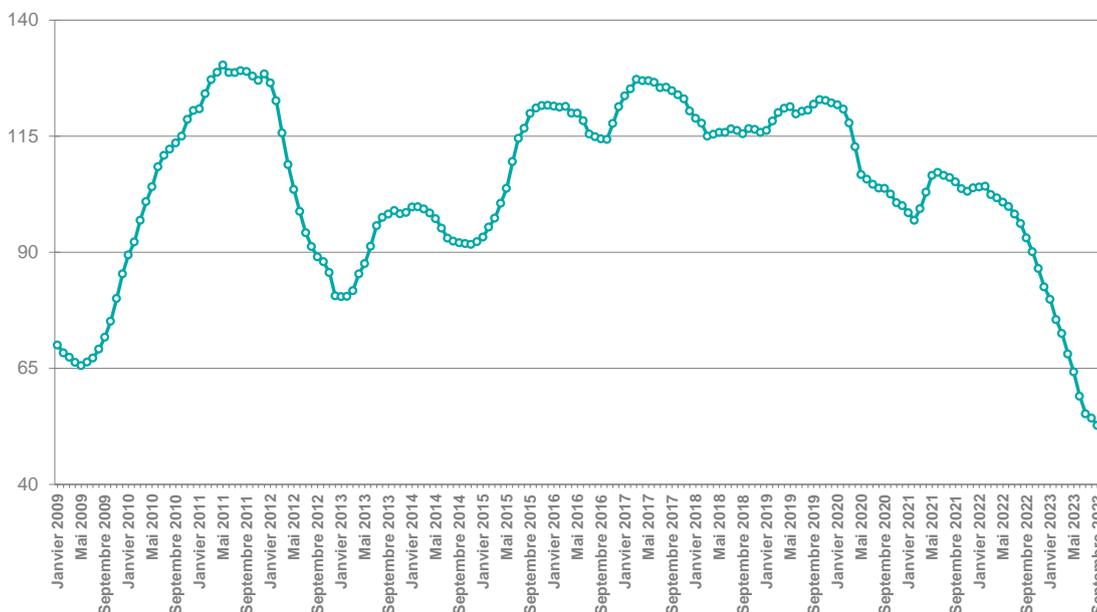
la production et - 38.7 % pour le nombre de prêts accordés, en GT). Mais cette année, le repli a été moindre qu'à l'habitude (- 6.6 % pour la production et - 8.1 % pour le nombre de prêts accordés, en GT) et nettement moins prononcé que l'année dernière.

L'horizon du marché semble donc s'éclaircir, en réponse à la remontée de la rentabilité de la production nouvelle. Mais la reprise sera lente et hésitante, tant que l'accès au crédit n'aura pas été desserré par la Banque de France. D'ailleurs, la production de crédits mesurée à fin octobre en niveau trimestriel glissant recule de 30.6 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés, de 28.2 %.

Mais compte tenu des évolutions constatées en début d'année, la production de crédits mesurée à fin octobre 2023 en niveau annuel glissant était en baisse de 44.2 %, en glissement annuel et le nombre de prêts accordés reculait de 43.5 %.

INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / ENSEMBLE DES MARCHÉS NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)

Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



LES SPÉCIFICITÉS DES MARCHÉS

Le marché du neuf

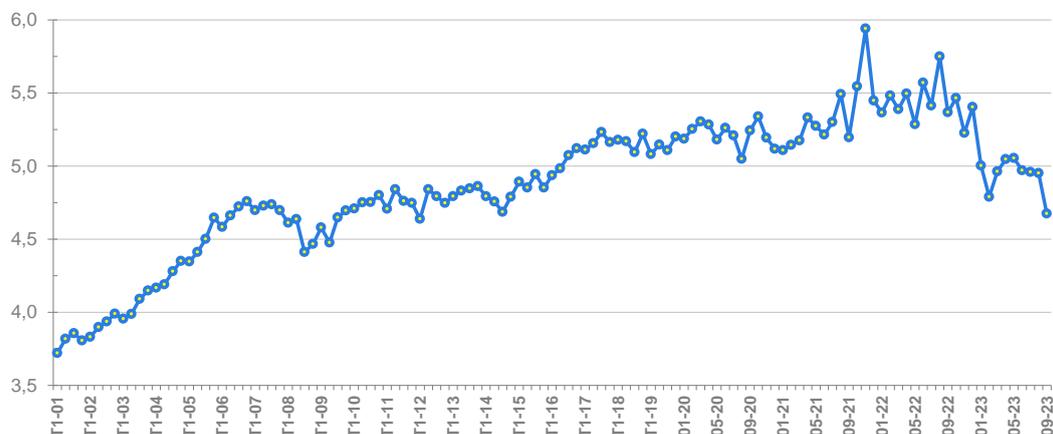
Le coût des opérations réalisées dans le neuf recule sur un marché en récession, après une année 2022 durant laquelle la tension sur les prix avait été vive (- 2.6 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 6.0 % en 2022).

Et sur un marché en dépression, les revenus des ménages qui effectuent encore ces opérations augmentent toujours très rapidement (+ 6.6 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, contre + 5.0 % en 2022). Au fil des mois, les emprunteurs faiblement dotés en apport personnel et/ou dont le niveau de leurs revenus ne leur permet plus de satisfaire aux exigences de taux d'effort imposées par les autorités de contrôle des banques rencontrent

des difficultés pour accéder au crédit : la structure de la demande se transforme. D'autant que la demande des candidats à l'accession adressée à des constructeurs de maisons individuelles ou à des promoteurs se heurte à la contraction de l'offre nouvelle présentée sur le marché, alors que la production de PTZ poursuit sa dégradation. Dans ces conditions le coût relatif recule pour s'établir à 4.8 années de revenus en octobre, contre 5.5 années de revenus il y a un an à la même époque.

LE COÛT RELATIF DES OPÉRATIONS (EN ANNÉES DE REVENUS): MARCHÉ DU NEUF

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

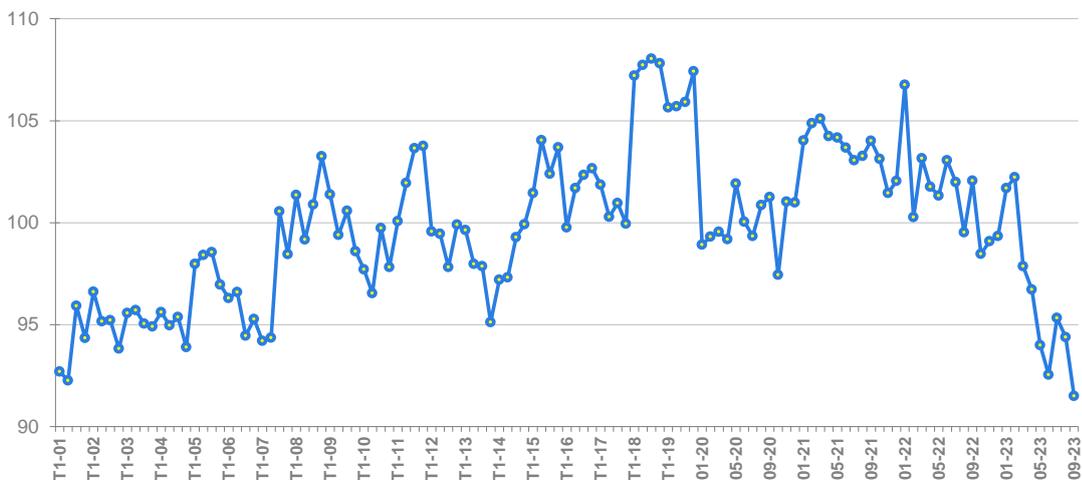


Dans le même temps, la progression du niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs ralentit nettement (+ 2.9 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 16.0 % en 2022) : mais depuis la fin de l'année 2019, le niveau de l'apport personnel moyen a progressé fortement (+ 45.8 % au total), illustrant les difficultés d'accès au marché d'une large part des candidats à l'achat d'un logement neuf.

Aussi l'indicateur de solvabilité, déjà affecté par la détérioration des dispositifs publics de

soutien de la demande, s'est dégradé sous l'effet de la remontée des taux des crédits immobiliers et du niveau actuel des prix des logements neufs. La transformation du marché, avec notamment le repli de la part des clientèles les moins bien dotés en apport personnel, n'est plus suffisante pour contrebalancer les facteurs de dégradation de la solvabilité de la demande. L'indicateur de solvabilité est d'ailleurs, maintenant, à son niveau le plus bas de ces 20 dernières années.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DU NEUF
Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

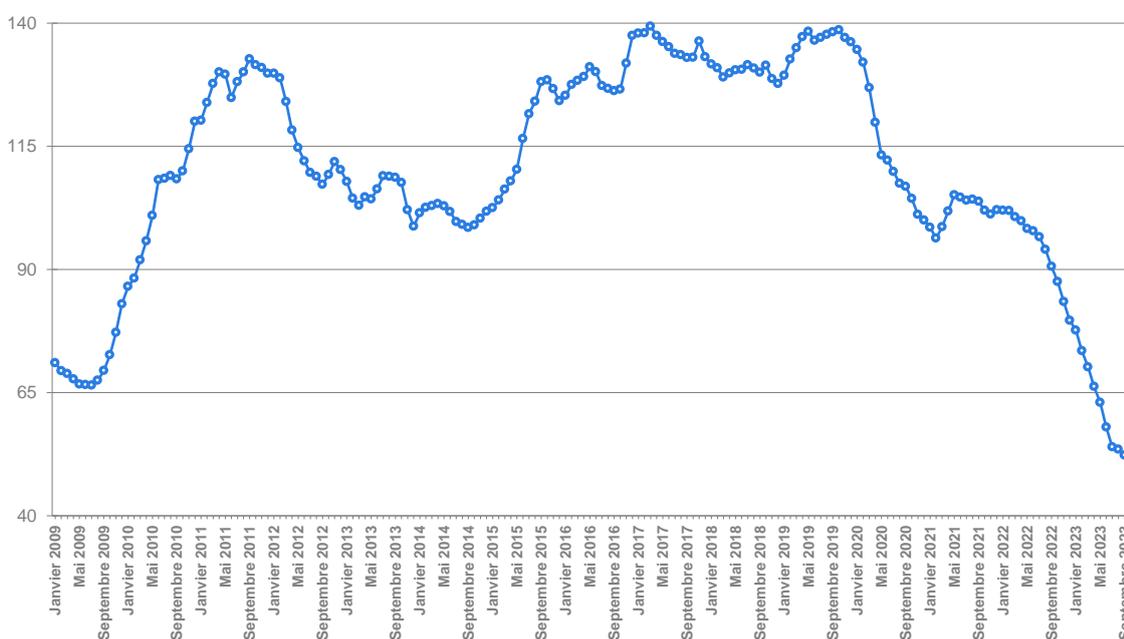


Dans le contexte d'une stricte application des recommandations du HCSF, le nombre de prêts accordés s'est affaibli durant toute l'année 2022. En outre, dès le début de l'été 2022, le recul de l'activité s'est amplifié : la dégradation rapide de la rentabilité des nouveaux prêts a été à l'origine d'une contraction de l'offre bancaire venue se surajouter à la dépression de la demande déjà à l'œuvre. Mais depuis le mois de juin 2023, le marché des crédits au neuf ne se dégrade plus aussi rapidement que par le passé. Et en octobre, la production de crédits

mesurée en niveau trimestriel glissant a diminué de 26.5 % en glissement annuel (contre - 51.9 % fin juillet) : comme le nombre de prêts accordés, avec - 21.2 % en glissement annuel (contre - 50.9 % en juillet).

Néanmoins, et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant baisse toujours rapidement : avec en octobre, - 43.3 % en glissement annuel pour la production de crédits et - 41.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

L'INDICATEUR D'ACTIVITÉ : NOMBRE DE PRÊTS ACCORDÉS / MARCHÉ DU NEUF
NIVEAU ANNUEL GLISSANT (BASE 100 EN 2020)
Source: L'Observatoire Crédit Logement/CSA



Le marché de l'ancien

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

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



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 (- 6.0 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 3.9 % en 2022). Mais les revenus des ménages qui entrent sur le marché augmentent rapidement, comme sur le marché du neuf (+ 7.7 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 4.0 % en 2022). Aussi le coût relatif des opérations réalisées recule nettement, à 4.4 années de revenus en octobre 2023, contre 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque : et pourtant, cette baisse qui est équivalente à un recul de 16.4 % sur un an des

prix des logements anciens n'a pas permis un rebond d'activité.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours, mais moins rapidement que par le passé (+ 1.8 % pour les 10 premiers mois de l'année, en glissement annuel, après + 9.9 % en 2022). Depuis 2019 l'apport moyen s'est néanmoins accru de 40.8 %, suivant en cela la recommandation du HCSF et après être descendu à des niveaux exceptionnellement bas.

Pourtant, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite toujours, après avoir reculé jusqu'à l'automne 2022, en réponse à une hausse des prix des logements qui persiste et à l'augmentation des taux des crédits qui se renforce. L'indicateur ne bénéficie pas de la transformation du marché et donc de l'accroissement de la part des ménages bien dotés en apport personnel.

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE: MARCHÉ DE L'ANCIEN

Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA

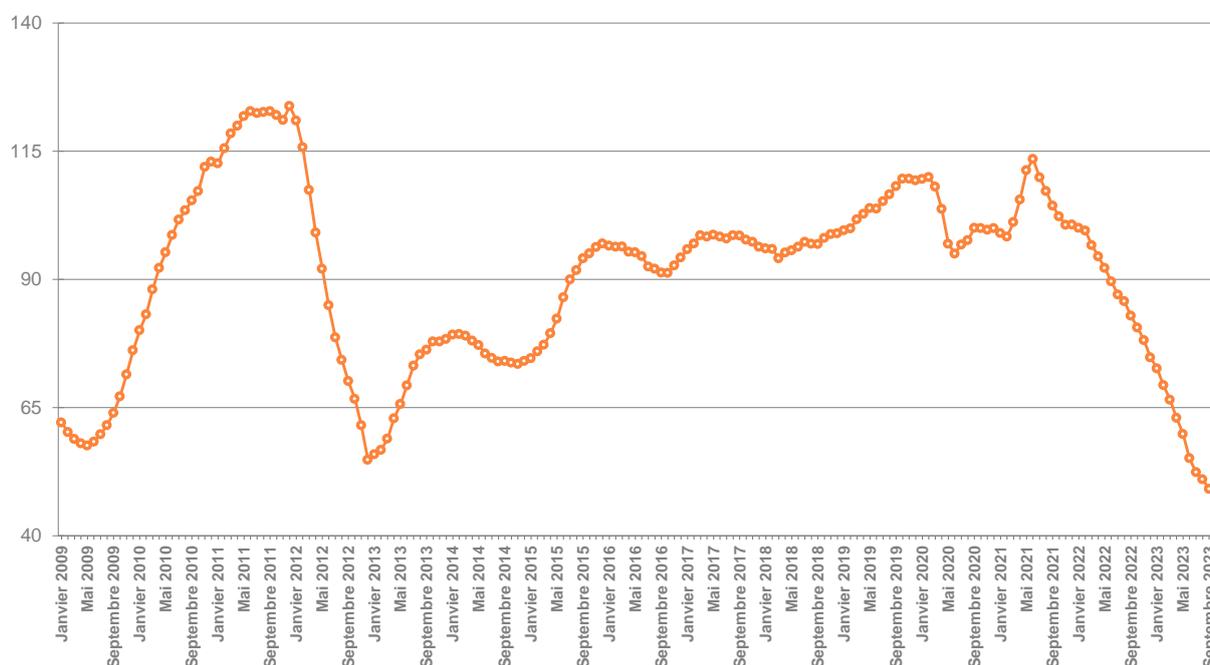


Comme sur le marché du neuf, dès le début de 2022, avec la stricte application des recommandations du HCSF et la montée des incertitudes, puis avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, le nombre de prêts accordés s'est nettement affaibli. Et à partir du début de l'été 2022, la baisse de l'activité est devenue plus rapide sous l'effet de la détérioration de la profitabilité 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, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule toujours, avec - 39.0 % à la fin octobre, en glissement annuel (- 49.9 % en juillet). La diminution du nombre de prêts se poursuit aussi : avec - 37.0 %, en glissement annuel (- 47.8 % en juillet).

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



Et comme pour l'ensemble du marché, l'activité mesurée en niveau annuel glissant baisse encore : avec en octobre, - 43.4 % en

glissement annuel pour la production et - 41.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

www.observatoirecreditlogement.fr