



Tableau de bord mensuel Avril 2020

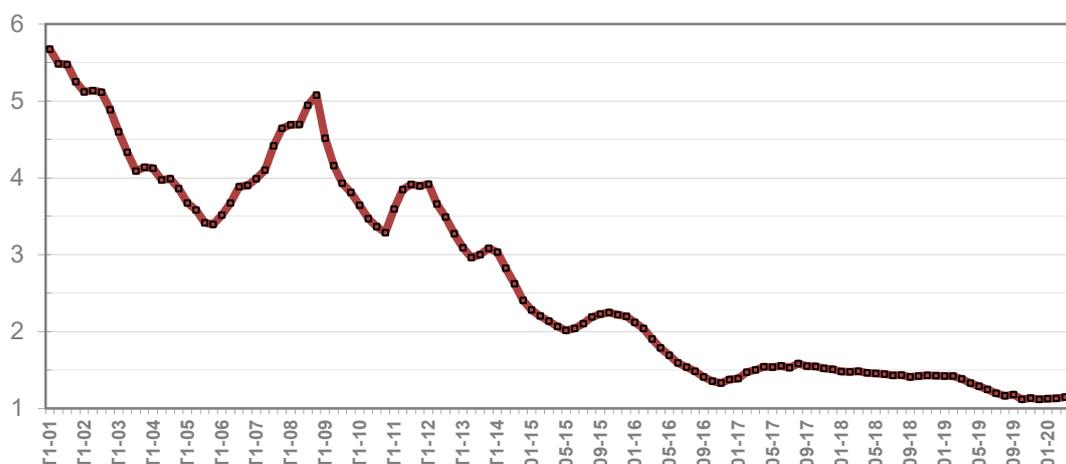
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

I.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 : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En avril 2020, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.17 % en moyenne (1.22 % pour l'accession dans le neuf et 1.20 % pour l'accession dans l'ancien).

Au lieu de la remontée rapide et brutale que certains ont si souvent annoncée, le taux moyen n'a en fait grappillé que de 1 à 2 points de base chaque mois, depuis décembre 2019. Et en avril 2020, il s'établissait encore sous l'inflation, comme cela se constate depuis près de deux années. Une telle configuration de taux inédite depuis la Libération a largement facilité l'accès des ménages aux crédits immobiliers jusqu'au déclenchement de la crise sanitaire du Covid-19. Mais depuis la mi-mars, les conséquences de la mise en œuvre du confinement se sont conjuguées avec celles des recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). La déformation de la structure de la production de crédits qui s'observait depuis le début de l'année s'est poursuivie : la part des emprunteurs les moins dotés en apport personnel (les emprunteurs modestes et/ou ceux qui sont en primo accession) a encore reculé. Cela a presque complètement neutralisé la lente remontée des taux des prêts annoncés dans les barèmes des banques : et le taux moyen des crédits a pu se stabiliser.

Dans ces conditions, et alors que le taux moyen remonte lentement, les taux des prêts du secteur concurrentiel ont repris de 7 à 8 points de base depuis décembre 2019, selon leur durée à l'octroi. Mais compte tenu de la déformation de la structure du marché (recul de la part des emprunteurs modestes, ...), le taux moyen n'a cru que de 5 points de base : le taux moyen a pris 3 points de base sur le marché des travaux (1.09 % en avril 2020), 5 points sur celui de l'ancien (1.19 % en avril 2020) et 6 points sur celui du neuf (1.19 % en avril 2020).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Décembre	2019	1,12	0,88	1,05	1,31
Avril	2020	1,17	0,96	1,13	1,38

La moitié des ménages qui empruntent sur 15 ans bénéficient encore de prêts à un taux moyen inférieur à 1 %. En revanche, les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ supportent un taux supérieur à la moyenne. Pour des prêts à 25 ans, tous les crédits octroyés le sont à un taux supérieur à 1 % : pour les emprunteurs du 4^{ème} groupe, ceux qui ne présentent pas en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...), les taux sont maintenant de 1.65 %. Et pour les prêts à 20 ans, seuls les emprunteurs du 1^{er} groupe trouvent encore des taux à moins de 1 %.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	AVRIL 2020			DECEMBRE 2019		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	0,72	0,88	1,11	0,63	0,83	1,05
	2ème groupe	0,88	1,02	1,30	0,81	0,98	1,25
	3ème groupe	1,00	1,17	1,43	0,95	1,10	1,37
	4ème groupe	1,22	1,42	1,65	1,14	1,33	1,57
	Ensemble	0,96	1,13	1,38	0,88	1,05	1,31

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En avril 2020, la durée des prêts s'est élevée à 231 mois en moyenne (250 mois pour l'accession dans le neuf et 244 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des prêts bancaires est restée à peu près stable durant toute l'année 2019, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. La diminution constatée en janvier 2020 avait été sensible (228 mois contre 232 mois en décembre 2019), alors que la plupart du temps les durées s'allongent à cette période de l'année : elle avait accompagné la déformation de la structure de la production (le recul de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel), s'inscrivant dans la logique des adaptations de l'offre attendues de la mise en œuvre des recommandations du HCSF. Depuis, la durée moyenne a retrouvé à peu près son niveau de l'année 2019. Et elle s'établit maintenant sur les valeurs les plus élevées observées jusqu'alors.

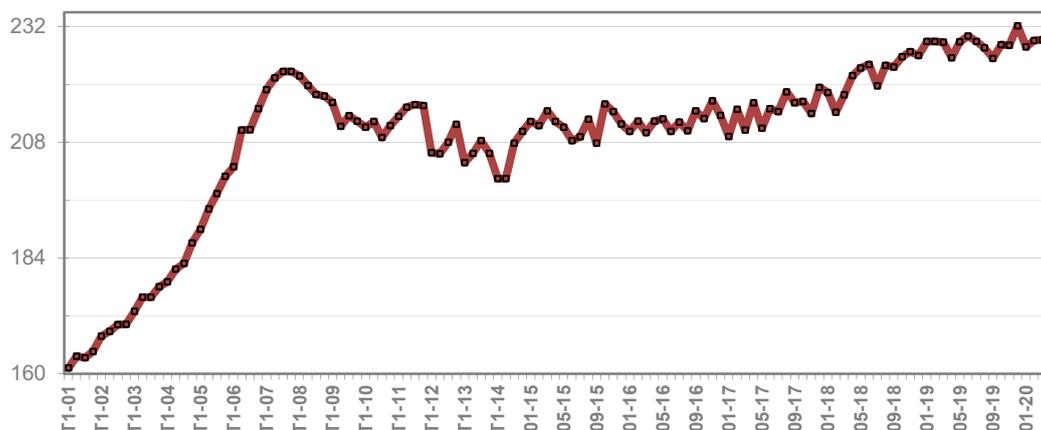
¹ Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre la médiane et Q3.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété, la part de la production à plus de 25 ans recule toujours pour s'établir à très bas niveau (0.6 % en avril 2020), sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 48.9 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans. La déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2012 cède progressivement la place à sa stabilisation : la part des prêts les plus longs n'a jamais été aussi importante, alors que les durées les plus courtes (15 ans et moins) ont vu leur poids relatif diminuer de plus de moitié depuis 2012.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production					Ensemble
		10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,5	14,4	31,3	47,1	1,8	100,0
	T1-2020	5,1	13,3	32,2	48,4	1,0	100,0
	M4-2020	4,5	12,9	33,0	48,9	0,6	100,0

I.2. Les conditions d'expression de la demande

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

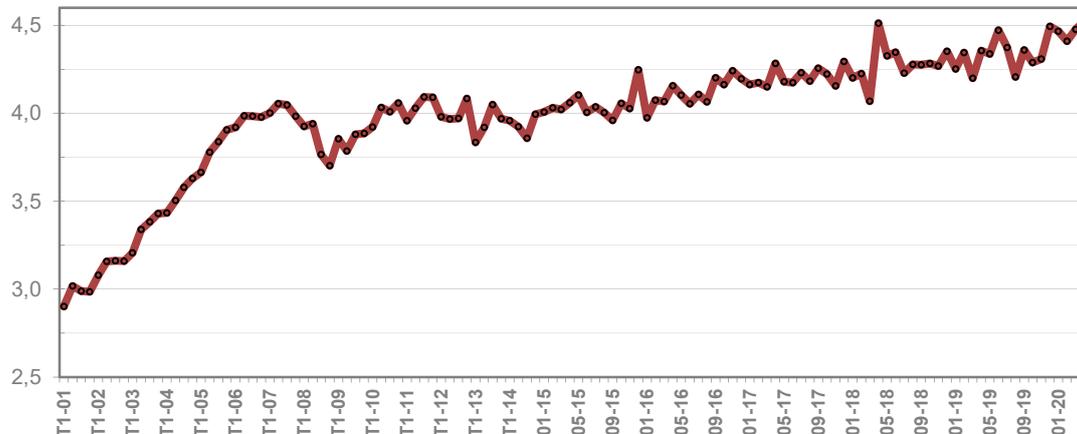
Le coût des opérations réalisées par les ménages augmente maintenant plus rapidement que par le passé (+ 6.8 % sur les quatre premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 2.6 % en 2019) : l'augmentation des prix des logements anciens qui se renforce depuis l'automne dernier et le déplacement de la production vers les clientèles plus aisées y contribuent largement, car en réponse à la transformation des clientèles, la structure du marché se déplace vers les opérations les plus coûteuses. Aussi, le coût relatif augmente encore, pour parvenir au niveau le plus élevé constaté jusqu'alors : 4.5 années de revenus en avril 2020, contre 4.4 années de revenus il y a un an à la même époque. Pourtant les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.8 % sur les quatre premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 0.5 % en 2019) : le recul de la part des clientèles jeunes et/ou modestes qui étaient rentrées sur le marché en 2019 grâce à des taux d'apport personnel particulièrement bas et donc à des taux d'effort à l'octroi élevés explique cela.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

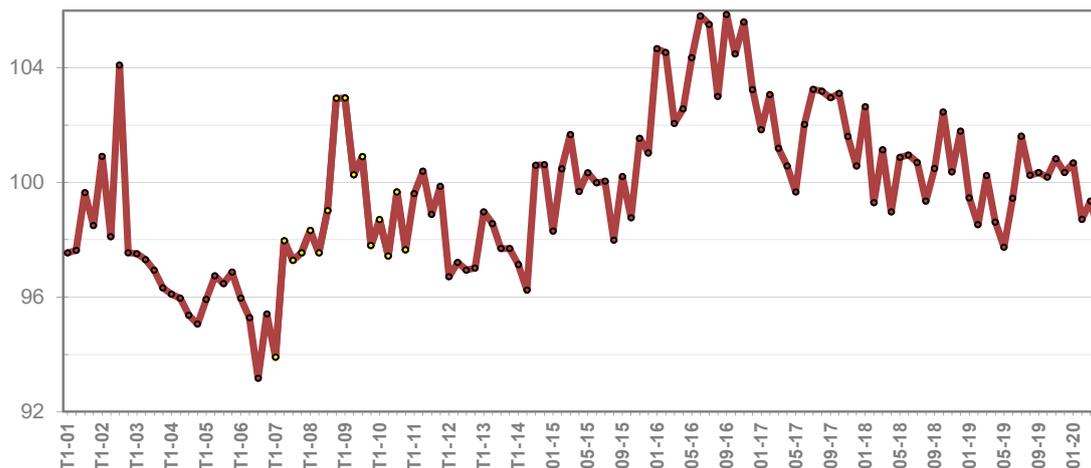
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève très rapidement depuis le début de l'année (+ 10.3 % sur les quatre premiers mois de 2020 en glissement annuel, après - 5.4 % en 2019). Jusqu'en 2019 la baisse des taux d'apport avait permis d'élargir les marchés immobiliers, comme aucun dispositif de soutien public n'avait permis de le faire jusqu'à présent : à cet égard, les évolutions des marchés semblaient bien conformes aux attentes des autorités monétaires européennes, sans pour autant avoir contribué au dérapage des prix de l'immobilier, comme les autorités de contrôle bancaire françaises l'ont rappelé à plusieurs reprises. La mise en œuvre de recommandations du HCSF de décembre 2019 a largement modifié cette situation et la remontée des taux d'apport personnel y fait maintenant écho. Cela pèse donc sur le dynamisme du marché qui avait prévalu jusqu'alors.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2015)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



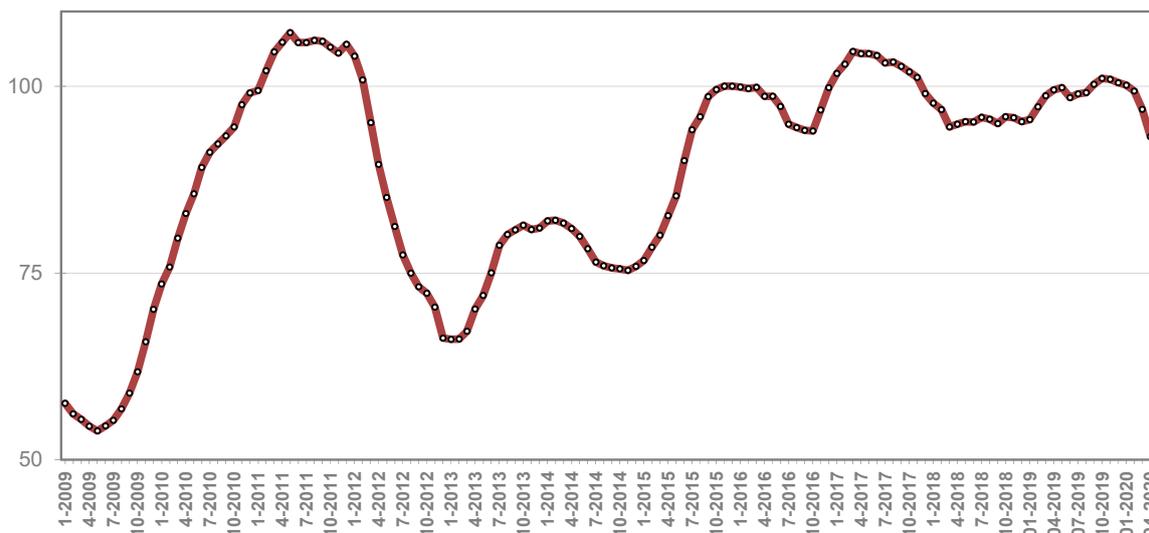
Mais ni le maintien de conditions de crédit favorables, ni un recours accru à l'apport personnel ne permettent à l'indicateur de solvabilité de la demande de résister à la hausse des prix des logements. La détérioration observée depuis le début de l'année est sensible, s'inscrivant dans le mouvement de dégradation amorcé au cours de l'automne 2016.

I.3. L'activité du marché des crédits

Alors que le début de l'année 2018 était incertain, les banques avaient allégé leurs exigences en matière d'apport personnel. En 2019 l'activité en a tiré avantage, d'autant que cet allègement des conditions d'octroi des prêts s'est accompagné d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit. La production de crédits (hors rachats de créances) a alors bien rebondi jusqu'à l'automne. Mais dès novembre 2019, la demande de crédits immobiliers s'est essouffée, en dépit de conditions de crédits exceptionnelles. La hausse des prix des logements, puis la mise en œuvre des recommandations du HCSF ont pesé sur le dynamisme du marché. Celui-ci s'est dégradé durant les deux premiers mois de 2020. Et avec le déclenchement de la crise du Covid-19, le mois de mars a été très perturbé. La production a alors fortement reculé en avril. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne : avec - 22.8 % en avril pour la production (contre + 23.9 % en 2019 à la même époque) et - 25.0 % pour le nombre de prêts (contre + 16.8 % en 2019 à la même époque).

L'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc maintenant, après plusieurs semaines de décrochage de la demande : avec en avril 2020, - 3.0 % (contre + 12.6 % il y a un an à la même époque). Alors que le repli du nombre de prêts bancaires accordés s'accélère (- 6.3 %, contre + 4.8 % il y a un an à la même époque).

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf

Le coût des opérations réalisées augmente toujours rapidement dans le neuf (+ 4.9 % sur les quatre premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 3.5 % en 2019). Le coût relatif s'élève alors à 5.4 années de revenus en avril 2020, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus rapidement que par le passé sous l'effet de la déformation de la structure du marché (recul de la part des jeunes et des ménages modestes en primo accession), ils augmentent deux fois moins vite que les coûts des opérations réalisées (+ 2.0 % sur les quatre premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 1.3 % en 2019).

Ainsi, le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 16.4 % sur les quatre premiers mois de 2020 en glissement annuel, après - 2.2 % en 2019). La mise en œuvre des recommandations du HCSF a mis un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019 : les taux d'apport personnel remontent, partant de niveaux jamais observés par le passé. Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020 pèsent alors sur un marché qui doit maintenant affronter la crise déclenchée par le Covid-19.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : marché du neuf

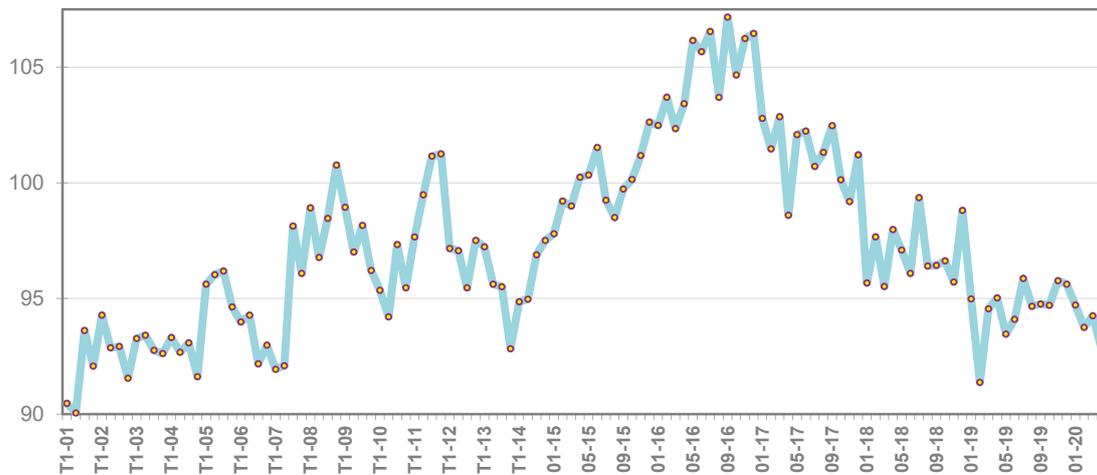
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, en dépit de cette transformation du marché et de conditions de crédit qui restent toujours propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à se ressaisir et il recule toujours.

L'indicateur de solvabilité de la demande : marché du neuf (base 100 en 2015)

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'allongement de la durée des prêts accordés et surtout l'assouplissement de leurs conditions d'octroi avaient permis, dès l'automne 2018, d'atténuer les conséquences de la hausse des prix des logements neufs et de la remise en cause des soutiens publics sur la demande des candidats à la primo accession à la propriété. En outre, à l'approche de la fin (précédemment annoncée) du PTZ dans les zones C et B2, une partie de la demande avait anticipé la réalisation de son projet. Mais dès novembre 2019, l'effet « disparition du PTZ » s'est atténué et le rythme de progression de la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a nettement ralenti. L'adaptation anticipée de l'offre des établissements de crédits aux recommandations du HCSF ont alors pesé sur l'activité du marché à partir de décembre 2019. Après un début d'année 2020 de dégradation, la demande a fortement reculé en mars, en réponse aux premières conséquences du confinement. Et la chute de la demande s'est amplifiée en avril : avec - 26.6 % en glissement annuel pour la production (contre + 26.0 % il y a un an). Et le nombre de prêts bancaires s'est effondré, avec - 34.9 % (contre + 24.3 %, il y a un an).

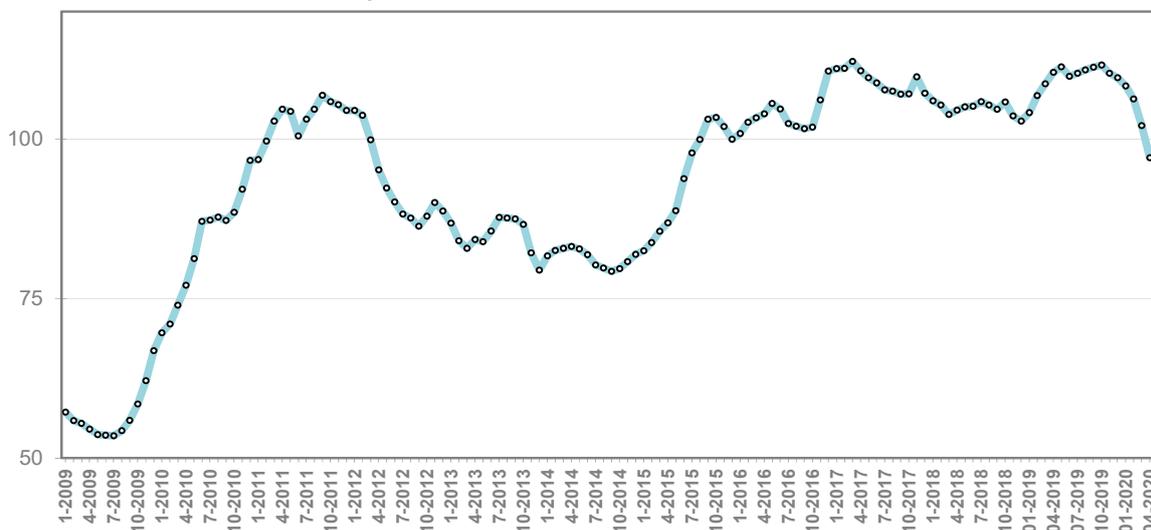
Dans ces conditions, et en dépit d'un nouvel accroissement des montants moyens empruntés rendu nécessaire par l'augmentation rapide des prix des logements neufs, la production mesurée en niveau

annuel glissant diminue de 3.2 % en avril 2020 (contre + 11.7 % il y a un an). Et sous l'effet du repli rapide de la demande constaté depuis plusieurs mois, le nombre de prêts bancaires accordés baisse maintenant rapidement (- 12.1 %, contre + 5.7 % il y a un an).

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **Le marché de l'ancien**

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché de l'ancien

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



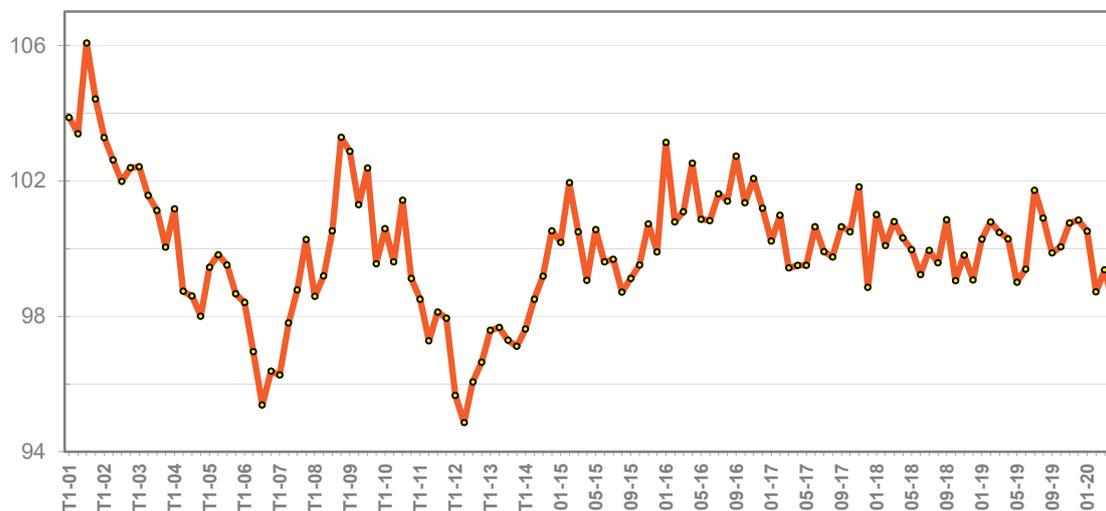
Alors que le marché se transforme depuis décembre 2019, la pression sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 7.3 % sur les quatre premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 3.0 % en 2019). Dans le même temps, les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.1 % sur les quatre premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 1.7 % en 2019), notamment en réponse au recentrage du marché sur des acheteurs plus aisés. Cependant cette augmentation reste bien inférieure à celle des coûts des opérations réalisées : le coût relatif s'établit sur les niveaux les plus élevés observés jusqu'alors (5.2 années de de revenus en avril 2020, contre 5.0 années de revenus il y a un an).

En outre, le niveau de l'apport personnel se redresse rapidement (+ 8.7 % sur les quatre premiers mois de 2020 en glissement annuel, après - 5.2 % en 2019), après six années de baisse. Comme sur le marché du neuf, la mise en œuvre des recommandations du HCSF met un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019 : et les taux d'apport personnel remontent, partant de niveaux jamais observés par le passé. Mais en dépit de cela et de la stabilisation des conditions de crédit, la hausse des prix des logements pèse de plus en plus

sur les capacités de réalisation de la demande et elle provoque une nouvelle détérioration de l'indicateur de solvabilité de la demande.

**L'indicateur de solvabilité de la demande : marché de l'ancien
(base 100 en 2015)**

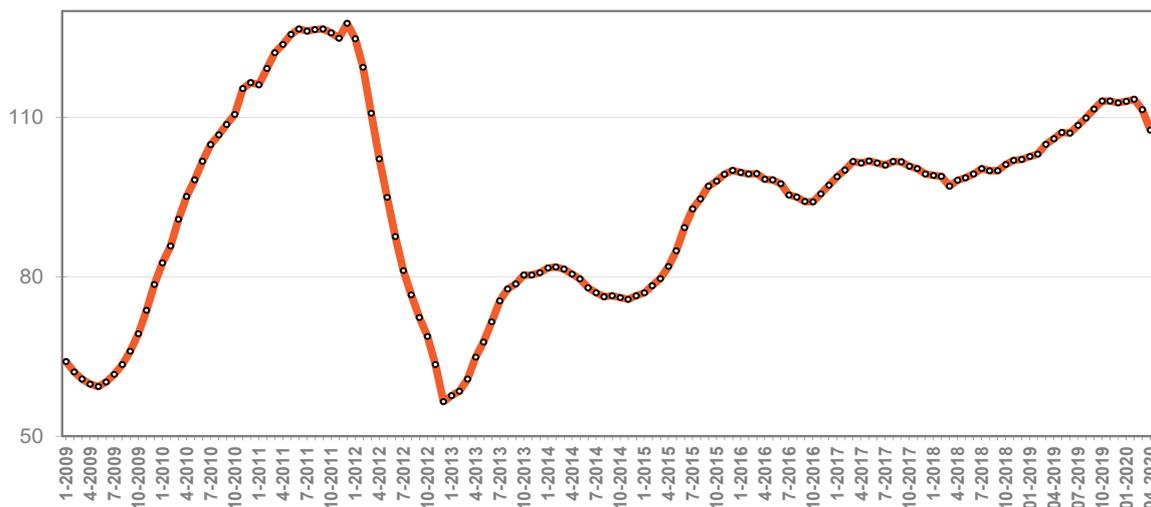
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Comme pour le marché du neuf, la diminution des taux d'apport personnel exigés et des conditions de crédit exceptionnelles avaient permis au marché de l'ancien d'atteindre un niveau d'activité particulièrement élevé, en 2019. Le rythme d'évolution en glissement annuel de la production de crédits (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant a ainsi affiché des rythmes de progression très soutenu. Néanmoins, la demande de crédits s'est essouffée dès novembre 2019, en réponse à la poursuite de la hausse des prix des logements. Et à partir de décembre, la production de crédits a été affectée par la mise en œuvre des recommandations du HCSF. Depuis le début de l'année 2020, le repli de la demande s'est amplifié. Et le marché a été de plus perturbé dans le courant du mois de mars, avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements : en avril le repli du marché s'est amplifié. La production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a ainsi reculé de 18.4 % (contre + 18.0 % il y a un an) et le nombre de prêts accordés de 19.3 % (contre + 13.4 % il y a un an).

**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)**

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Mais compte tenu des évolutions observées durant une grande partie de l'année 2019, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est établi, en avril 2020, à + 2.0 % pour la production (contre + 13.5 % il y a un an). Le nombre de prêts bancaires accordés augmente aussi, mais un peu plus lentement (+ 1.5 %, contre + 7.9 % il y a un an).