



## Tableau de bord trimestriel 2<sup>ème</sup> Trimestre 2020

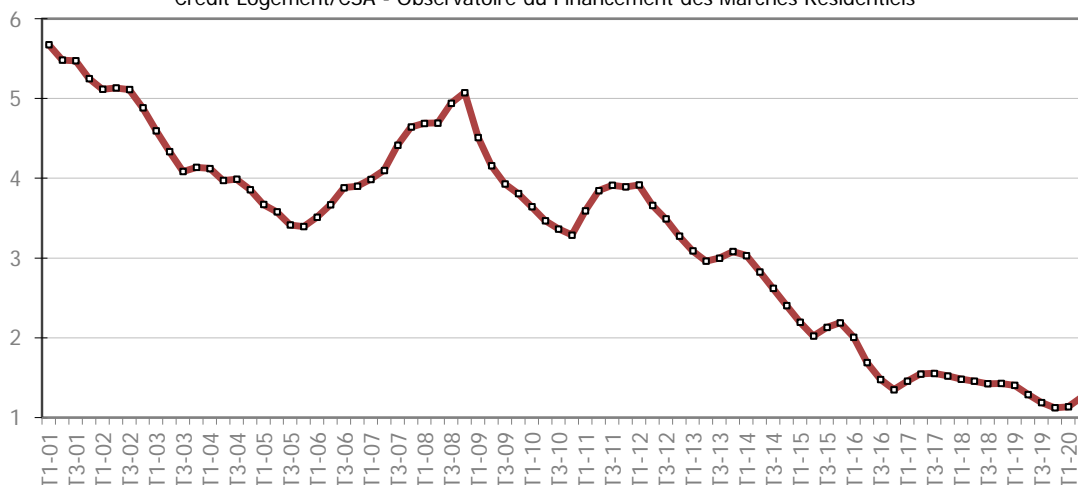
### I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

#### 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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.25 % en moyenne (1.28 % pour l'accession dans le neuf et 1.27 % pour l'accession dans l'ancien).

Avec le durcissement de la crise économique déclenchée par la mise en œuvre du confinement, les risques portés par les établissements prêteurs sur la dette immobilière des particuliers se sont renforcés. La montée du chômage et les pertes de pouvoir d'achat accentuent les risques de défaut sur la dette en cours de remboursement, alors que la suppression des aides personnelles à l'accession a fait disparaître un filet de sécurité qui avait montré son efficacité durant la crise des « subprimes ». Après un premier trimestre durant lequel le taux moyen n'avait fait que grappiller de 1 à 2 points de base chaque mois, il s'est élevé de 14 points depuis, en réponse à la montée des risques et de l'incertitude sur les évolutions macroéconomiques et financières à venir. Pour l'essentiel, cette remontée est intervenue en mai (+ 8 points). Et elle a mis un terme aux deux années durant lesquelles le taux moyen s'était régulièrement maintenu sous l'inflation.

Dans ce contexte, les taux des prêts du secteur concurrentiel ont repris de l'ordre de 21 points de base depuis décembre 2019, quelle que soit leur durée à l'octroi. Et 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. La déformation de la structure de la

production de crédits qui s’observait depuis le début de l’année s’est donc amplifiée dès avril, dans le contexte d’une chute de la production de crédits particulièrement brutale : la part des emprunteurs les moins dotés en apport personnel qui supportent en général les taux les moins favorables (les emprunteurs modestes et/ou ceux qui sont en primo accession) a nettement reculé. Cela a partiellement neutralisé la remontée des taux des prêts annoncés dans les barèmes des banques : pour l’ensemble du marché, le taux moyen des crédits a cru de 14 points de base de mars à juin, contre de l’ordre de 18 points pour les prêts à 20 ans par exemple. Le taux moyen des crédits s’est alors accru de 16 points sur le marché du neuf (1.29 % en juin 2020), de 17 points sur le marché de l’ancien (1.30 % en juin 2020) et de 22 points sur le marché des travaux (1.26 % en juin 2020).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>Décembre</b>	<b>2012</b>	<b>3,21</b>	<b>3,13</b>	<b>3,40</b>	<b>3,70</b>
<b>Décembre</b>	<b>2018</b>	<b>1,43</b>	<b>1,21</b>	<b>1,41</b>	<b>1,63</b>
<b>Décembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,11</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	<b>1,31</b>
<b>Mars</b>	<b>2020</b>	<b>1,15</b>	<b>0,92</b>	<b>1,09</b>	<b>1,35</b>
<b>Juin</b>	<b>2020</b>	<b>1,29</b>	<b>1,09</b>	<b>1,27</b>	<b>1,52</b>

Ce sont les emprunteurs des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> groupes<sup>1</sup> ne présentant pas en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l’apport personnel, durée des crédits octroyés, ...) et qui supportaient déjà un taux supérieur à la moyenne de leur famille de durée (par exemple, de plus de 26 points de base en décembre 2019 pour le 4<sup>ème</sup> groupe) qui connaissent l’augmentation la plus forte : depuis décembre 2019, leur taux a cru d’au moins 20 points de base, quelle que soit la durée à l’octroi. Le taux proposé à ces emprunteurs est donc maintenant supérieur de 28 points à la moyenne de leur famille. Le coût du risque a été augmenté pour ces ménages, comme les recommandations du HCSF le suggéraient. En revanche, la hausse des taux intervenue depuis décembre 2019 est moindre pour les emprunteurs du 1<sup>er</sup> groupe dont le profil est jugé moins porteur de risques.

Prêts du secteur concurrentiel		JUN 2020			DECEMBRE 2019		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>Taux moyens</b>	<b>TAUX FIXES</b>						
<b>(en %)</b>	<b>1er groupe</b>	0,82	0,99	1,20	0,63	0,83	1,05
	<b>2ème groupe</b>	1,00	1,20	1,45	0,81	0,98	1,25
	<b>3ème groupe</b>	1,15	1,35	1,60	0,95	1,10	1,37
	<b>4ème groupe</b>	1,35	1,55	1,80	1,14	1,33	1,57
	<b>Ensemble</b>	1,09	1,27	1,52	0,88	1,05	1,31

### → La durée des prêts bancaires accordés

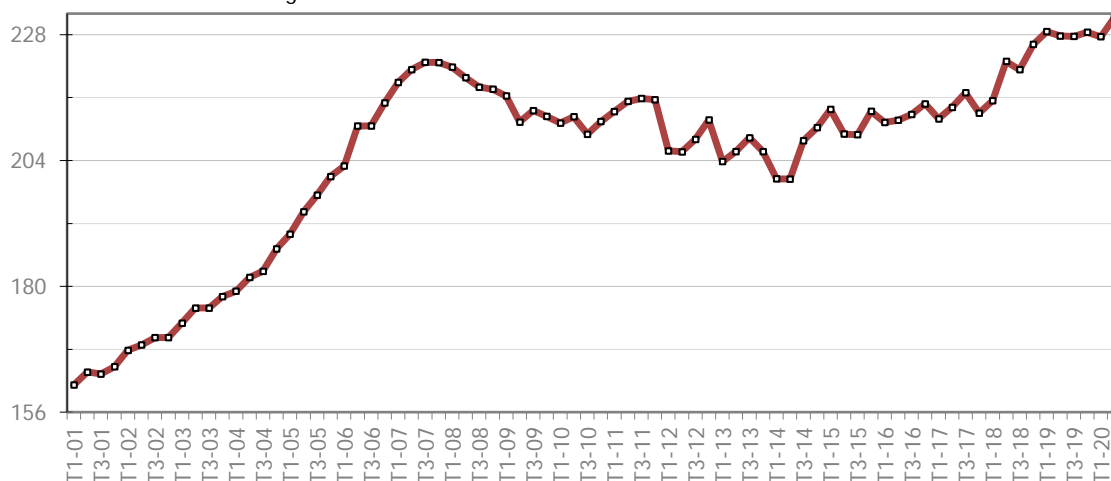
Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, la durée des prêts bancaires accordés était de 231 mois en moyenne (248 mois pour l’accession dans le neuf et 245 mois pour l’accession dans l’ancien).

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

La durée moyenne des prêts bancaires était restée à peu près stable durant toute l'année 2019 et le premier trimestre 2020 (de l'ordre de 228 mois, en moyenne). En dépit de la déformation de la structure de la production (le recul de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel) inscrite dans la logique des adaptations de l'offre recommandées par le HCSF, la durée moyenne s'est donc accrue de 2 mois depuis le déclenchement de la crise de la Covid-19. Elle dépasse maintenant largement les valeurs les plus élevées observées jusqu'alors. La remontée des taux des crédits et la poursuite de la hausse des prix des logements ont donc été partiellement compensées par l'allongement des durées.

### La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété (tableau ci-dessous), la part de la production à plus de 25 ans recule encore pour s'établir à très bas niveau (0.9 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020), sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 49.6 % 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 s'est donc poursuivie, même si les évolutions sont maintenant plus lentes que par le passé : 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 près de la moitié depuis 2012.

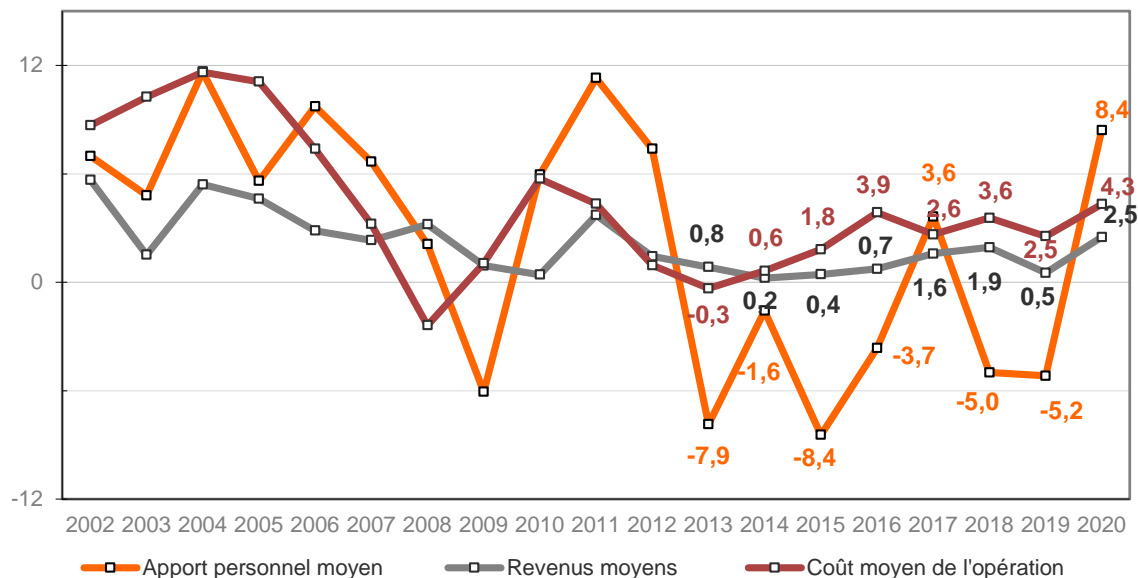
Les durées							
(en années)	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	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	46,9	1,9	100,0
	T1-2020	5,3	13,5	32,3	47,9	1,0	100,0
T2-2020	4,6	12,6	32,3	49,6	0,9	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 progresse plus vite que par le passé (+ 4.3 % sur le premier semestre 2020 en glissement annuel, après + 2.5 % 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, puisqu'en réponse à la transformation des

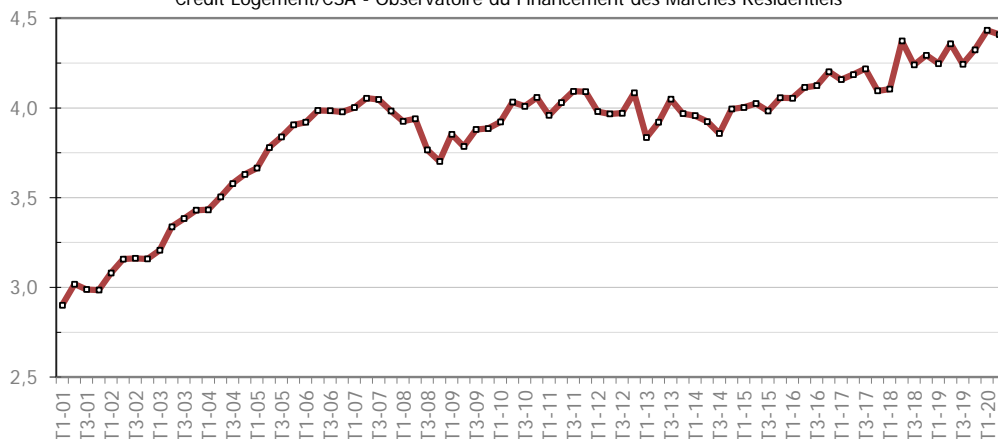
clientèles, la structure du marché se déplace vers les opérations les plus coûteuses. Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu' alors : 4.4 années de revenus au deuxième semestre 2020, comme il y a un an à la même époque. Pourtant les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.5 % sur le premier semestre 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 explique cela.



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève très rapidement depuis la fin de l'année dernière (+ 8.4 % en glissement annuel, après - 5.2 % en 2019). Jusqu' alors, les taux d'apport personnel des emprunteurs étaient descendus à des niveaux jamais observés par le passé : les établissements bancaires s'efforçant ainsi de répondre à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, et qui n'auraient pu sans cela réaliser leurs projets immobiliers, même aux conditions de crédit exceptionnelles qui leur étaient proposées. Cette évolution inédite des taux d'apport avait permis d'élargir les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien au premier chef, 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.

### Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : ensemble des marchés

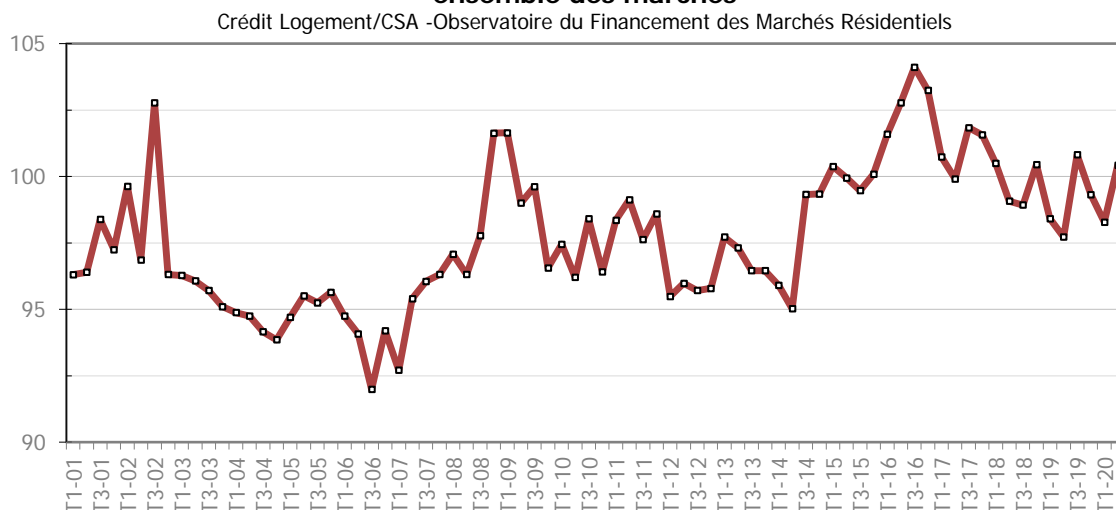
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



## ➔ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Pour autant, alors que les conditions de crédit se dégradent et que la hausse des prix des logements se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande fluctue, plus qu'il ne se redresse. En dépit de la transformation des clientèles, donc de la hausse de l'apport personnel (un recours au crédit moins intense) et de l'augmentation des revenus moyens des nouveaux ménages qui rentrent sur le marché, l'indicateur ne réussit pas à se ressaisir.

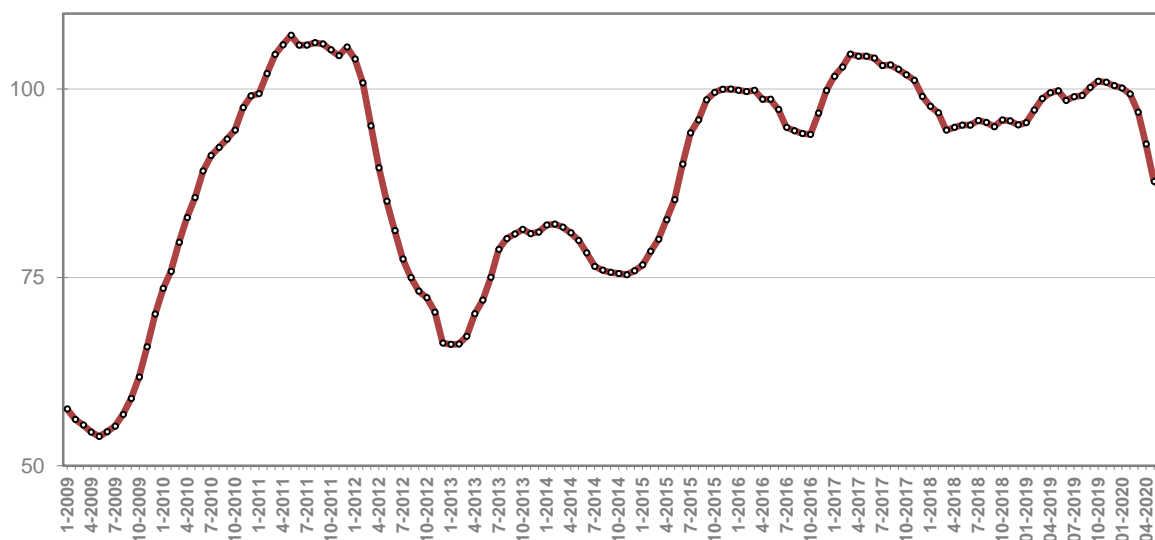
### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2015) : ensemble des marchés



## I.3. L'activité du marché des crédits

### 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



Dès novembre 2019 et après trois trimestres d'une croissance sans précédent, 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 (avec par exemple, pour ces deux mois, un nombre de prêts accordés en recul de 6.6 % en glissement annuel). Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, le mois de mars a été très perturbé. La production a alors chuté en avril et la baisse s'est amplifiée en mai. En dépit d'un effet de rattrapage à raison, notamment, de tous les projets stoppés nets par le confinement, la reprise

observée en juin n'a pas permis de retrouver le niveau d'activité de février 2020, et encore moins celui de juin 2019. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne : - 38.6 % en juin pour la production (contre + 5.2 % en 2019 à la même époque) et - 36.8 % pour le nombre de prêts (contre - 0.9 % en 2019 à la même époque).

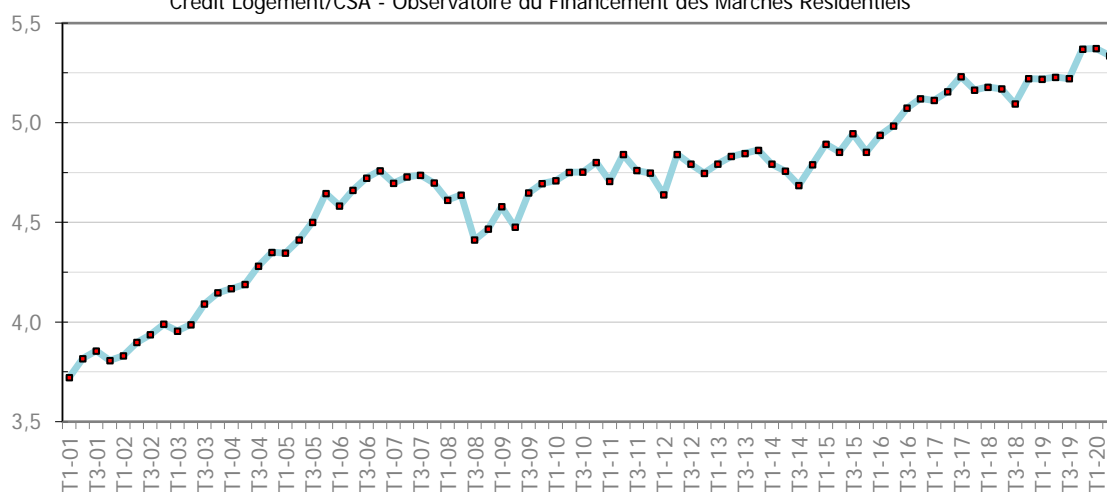
L'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc, après plus de trois mois de décrochage de la demande : avec en juin 2020, - 10.0 % (contre + 11.2 % il y a un an à la même époque). Alors que le repli du nombre de prêts bancaires accordés s'accélère (- 11.7 %, contre + 3.4 % il y a un an à la même époque).

## II. Les spécificités des marchés

### ➔ LE MARCHÉ DU NEUF

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le coût des opérations réalisées augmente toujours rapidement dans le neuf (+ 3.7 % sur le premier semestre 2020 en glissement annuel, après + 3.4 % en 2019). Le coût relatif s'établit alors à 5.3 années de revenus au deuxième trimestre 2020, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque. Car 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 nettement moins vite que les coûts des opérations réalisées (+ 2.4 % sur le premier semestre 2020 en glissement annuel, après + 1.4 % en 2019).

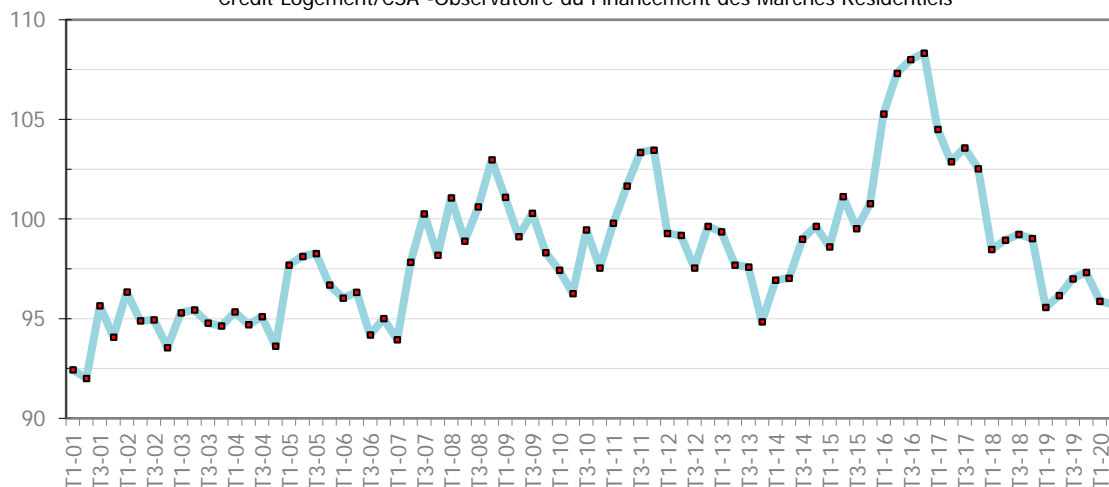
En outre, le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 10.1 % en glissement annuel, après - 2.3 % en 2019), après plus de cinq années d'une diminution souvent forte. La mise en œuvre des recommandations du HCSF a mis un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019 : les taux d'apport personnel remontent, partant de niveaux jamais observés par le passé. De 2015 à 2019, l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) et surtout l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts avaient conduit les taux d'apport personnel à des niveaux jamais observés par le passé : cela avait permis le rebond de l'activité du marché des crédits et gommé les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la demande des candidats à l'accession à la propriété (dégradation du PTZ et du dispositif Pinel en faveur de l'investissement locatif privé). Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020 vont donc peser sur un marché qui doit en outre affronter la crise déclenchée par la Covid-19.

Néanmoins, même si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité qui a été pénalisé depuis 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande et par l'augmentation des prix des logements neufs n'a

pas réussi à se ressaisir. Le décrochage de l'indicateur de solvabilité de la demande constaté dès le début de 2017 l'a d'ailleurs conduit sur les plus bas niveaux constatés depuis la crise des subprimes.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

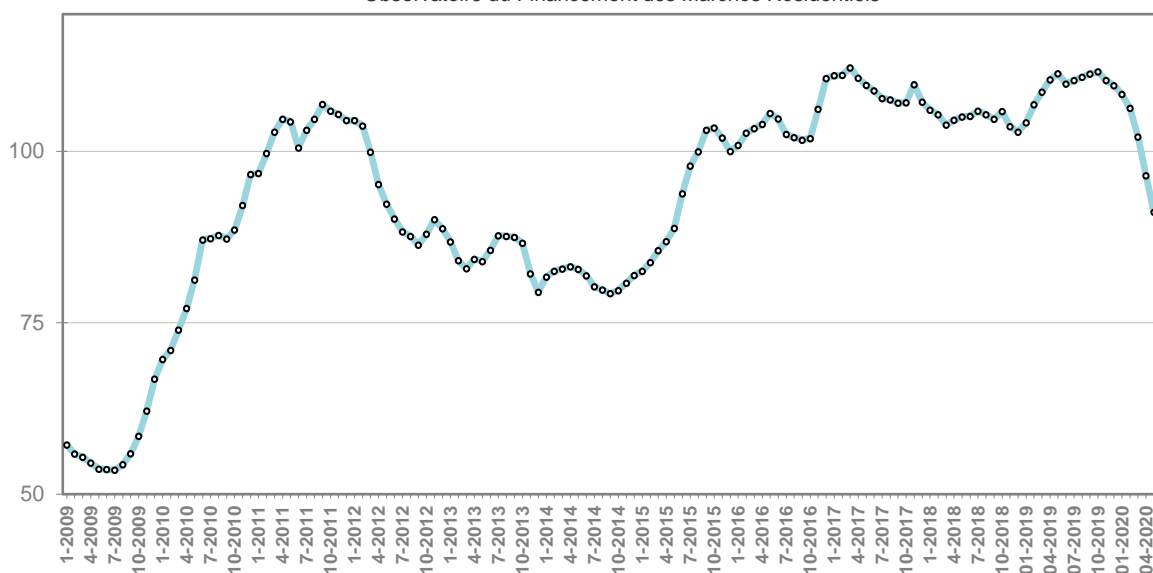


Dès novembre 2019, la demande de crédits pour le neuf avait commencé à reculer. Durant l'automne 2019, le marché avait rebondi : à l'approche de la fin (précédemment annoncée) du PTZ dans les zones C et B2, une partie de la demande avait anticipé la réalisation de son projet. Mais à partir de novembre, 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 a alors pesé sur l'activité du marché à partir de décembre 2019. La dégradation du marché s'est poursuivie durant les deux premiers mois de 2020 (avec par exemple, pour ces deux mois, un nombre de prêts accordés en recul de 17.5 % en glissement annuel), en dépit du rétablissement du PTZ partout sur le territoire. Avec le déclenchement de la crise sanitaire, 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, puis en mai. Le rebond de la demande observé en juin n'a cependant pas permis de retrouver les niveaux d'activité d'avant la crise, ni de compenser la perte mesurée de mars à mai. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne : - 39.0 % en mai pour la production (contre + 12.4 % en 2019 à la même époque) et - 40.4 % pour le nombre de prêts (contre + 4.2 % en 2019 à la même époque).

### 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



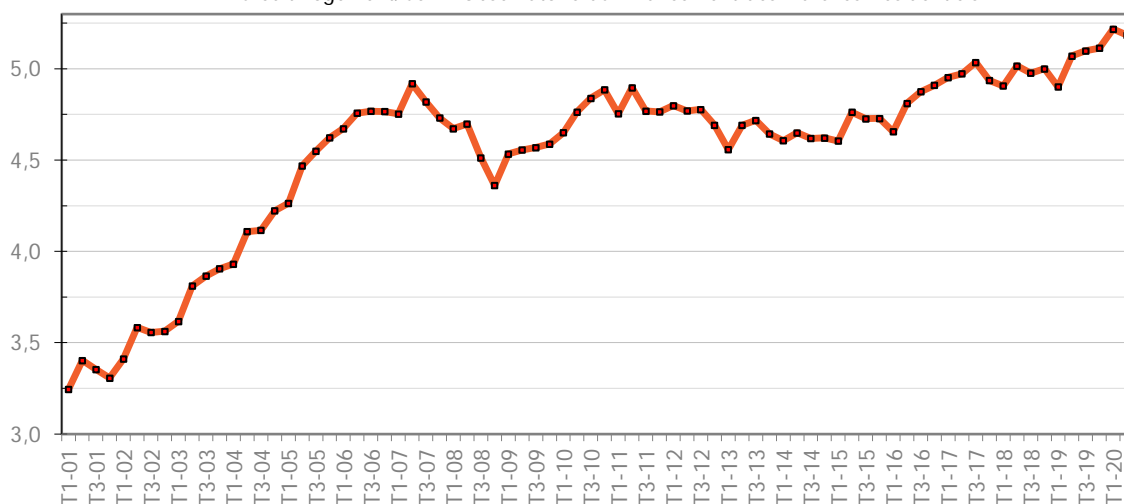


Dans ces conditions, la production mesurée en niveau annuel glissant diminue de 11.1 % en juin 2020 (contre + 11.7 % il y a un an). Et sous l'effet du repli rapide de la demande constaté depuis plusieurs mois, le nombre de prêts bancaires accordés baisse rapidement (- 17.8 %, contre + 4.5 % il y a un an).

➔ **LE MARCHÉ DE L'ANCIEN**

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

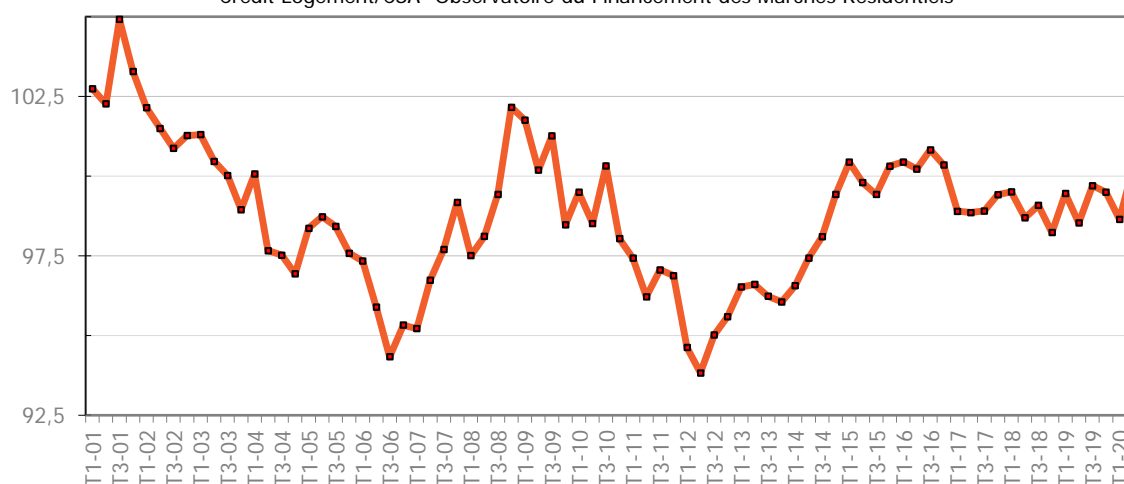
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le marché de l'ancien se transforme depuis décembre 2019, avec le renforcement des difficultés d'accès à la propriété des ménages les moins aisés. Mais la progression du coût des opérations ne ralentit pas (+ 6.1 % sur le premier semestre 2020 en glissement annuel, après + 3.0 % en 2019). Dans le même temps, les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 3.1 % sur le premier semestre 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 se maintient donc sur les niveaux les plus élevés observés jusqu'alors (5.2 années de revenus au deuxième trimestre 2020, contre 5.1 années de revenus il y a un an).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



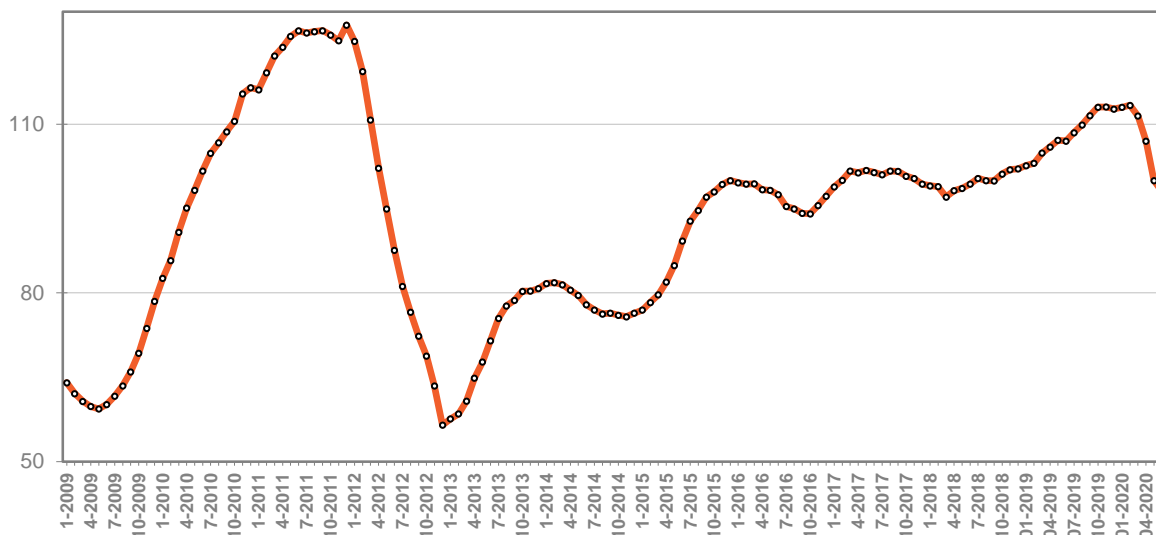
En outre, le niveau de l'apport personnel s'élève très rapidement (+ 9.3 % sur le premier semestre 2020 en glissement annuel, après - 4.9 % en 2019), après six années de baisse. Comme sur le marché du neuf, la mise en œuvre des recommandations du HCSF a interrompu l'assouplissement



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, la détérioration des conditions de crédit et la hausse des prix des logements se conjuguent pour peser de plus en plus lourdement sur les capacités de réalisation de la demande. L'indicateur de solvabilité de la demande se relève néanmoins doucement grâce à la transformation des clientèles, donc à l'accroissement du poids relatif des acheteurs aux revenus plus élevés.

**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



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. Néanmoins, la demande de crédits s'est essouffée dès novembre, 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. Après un début d'année 2020 satisfaisant, mais de plus en plus marqué par les hésitations de la demande, le marché a été fortement perturbé dès le mois de mars, avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements : en avril, puis en mai le repli du marché s'est amplifié (avec par exemple, un nombre de prêts à l'ancien accordés en mai en recul de 61.7 %, en glissement annuel). Le rebond de la demande qui a largement bénéficié de la finalisation des projets dont la réalisation avait été interrompue avec le confinement n'a cependant pas permis de compenser l'activité perdue : en juin, le nombre de prêts est toujours en recul, de 18.7 % par rapport à juin 2019. Le rythme d'évolution en glissement annuel de la production de crédits (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant recule donc toujours, de 42.5 % (contre + 11.0 % il y a un an) et le nombre de prêts accordés de 41.5 % (contre + 7.0 % il y a un an).

Aussi, et en dépit 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 recule maintenant, avec en juin 2020 – 8.7 % pour la production (contre + 13.3 % il y a un an). Le nombre de prêts bancaires accordés baisse aussi, avec – 8.4 %, contre + 7.7 % il y a un an.