

NOVEMBRE
2020

L'Observatoire
Crédit Logement / CSA



Tableau de bord mensuel Novembre 2020

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

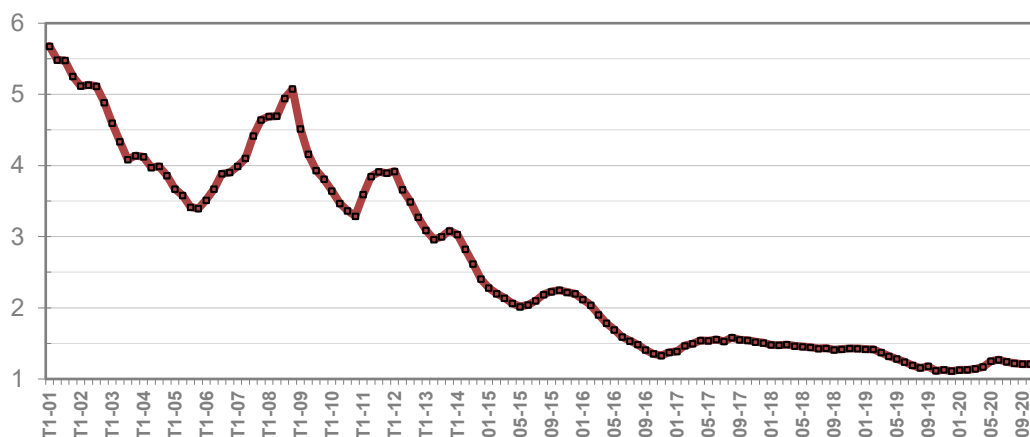
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 novembre 2020, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.20 % (1.28 % pour l'accession dans le neuf et 1.21 % pour l'accession dans l'ancien).

En dépit du renforcement de la crise économique et sociale, et de la montée des risques de défaut d'une partie des emprunteurs, alors que les aides personnelles à l'accession ne peuvent plus remplir leur rôle de filet de sécurité, les banques continuent à améliorer les conditions des crédits octroyés. Le taux moyen des nouveaux crédits continue donc de reculer pour le cinquième mois consécutif, afin de soutenir la demande de crédits immobiliers des particuliers sur des marchés déjà fragilisés par les 55 jours de confinement du printemps dernier et qui ont dû affronter un deuxième confinement en novembre. Ainsi depuis le mois de juin, le taux moyen qui s'était singularisé par son rebond « technique » a perdu 7 points de base et revient pratiquement au niveau qui était le sien avant la mise en œuvre du premier confinement.

Depuis juin en effet, les taux des prêts annoncés dans les barèmes des banques ont reculé : ceux des prêts à 15 ans ont baissé de 10 points de base et ceux des prêts à 20 et 25 ans, de l'ordre de 15 points

de base. Mais le déplacement de la production vers les durées les plus longues a partiellement neutralisé l'impact de la baisse rapide constatée notamment sur les prêts à 20 et 25 ans et le taux moyen n'a reculé que de 7 points de base. En outre, l'évolution n'a pas été identique sur tous les marchés : depuis juin, le taux moyen des crédits n'a baissé que de 3 points de base sur le marché du neuf (1.24 % en novembre 2020), mais de 7 points sur le marché des travaux (1.18 % en novembre 2020) et de 8 points sur celui de l'ancien (1.20 % en novembre 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
Novembre	2019	1,13	0,87	1,04	1,30
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Juin	2020	1,27	1,09	1,27	1,52
Novembre	2020	1,20	0,99	1,12	1,38

Depuis juin, les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, ...) ont bénéficié d'une baisse de taux un peu moins rapide que celle des autres emprunteurs, sur les durées les plus longues. Déjà, jusqu'en juin la hausse du coût du risque avait été la plus forte pour ces ménages, comme les recommandations du HCSF le suggéraient : ainsi, le taux de ces emprunteurs a cru de l'ordre de 14 points de base depuis décembre 2019, sur les durées de 25 ans (contre à peu près 7 points pour les emprunteurs des 1^{er} et 2^{ème} déciles, sur ces durées longues). Le taux proposé à ces emprunteurs est alors supérieur de 33 points à la moyenne de leur famille.

La diminution des taux constatée depuis juin 2020 s'observe aussi sur les prêts à 20 ans : mais elle est à peu près comparable (15 points de base) quel que soit le groupe d'emprunteurs.

		NOVEMBRE 2020			JUN 2020		
Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe	0,73	0,84	1,06	0,82	0,99	1,20
Taux moyens	2ème groupe	0,91	1,03	1,31	1,00	1,20	1,45
(en %)	3ème groupe	1,04	1,15	1,46	1,15	1,35	1,60
	4ème groupe	1,27	1,41	1,71	1,35	1,55	1,80
	Ensemble	0,99	1,12	1,38	1,09	1,27	1,52

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En novembre 2020, la durée moyenne des prêts s'est établie à 233 mois (252 mois pour l'accession dans le neuf et 247 mois pour l'accession dans l'ancien).

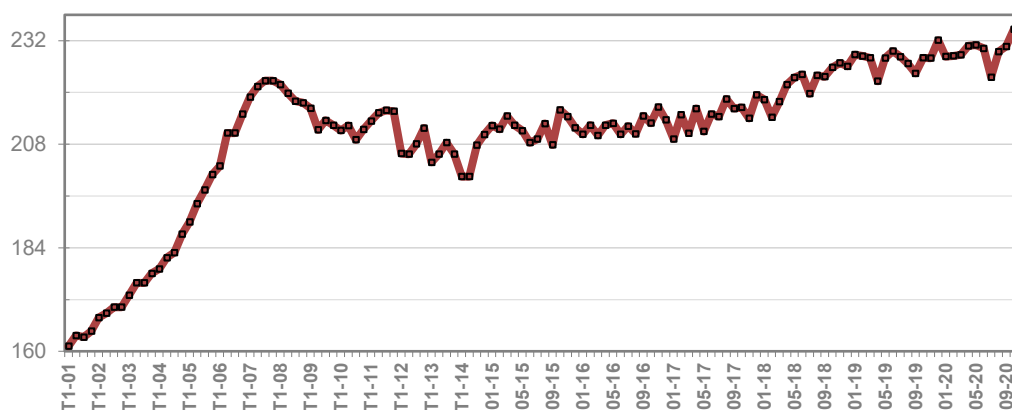
En dépit de la déformation de la structure de la production (le recul de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel) intervenue dans la logique des recommandations du HCSF, la durée moyenne est particulièrement élevée depuis le déclenchement de la pandémie : elle s'est encore

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.

accrue depuis le début de l'été, de l'ordre de 5 mois. Cet allongement des durées a permis depuis juillet dernier, d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et aussi de contenir le taux d'effort sous le seuil de 33 %. Et depuis octobre, la durée moyenne s'établit au niveau le plus élevé constaté jusqu'alors.

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 se maintient à très bas niveau (0.6 % en novembre 2020), après avoir particulièrement diminué depuis un an, mais sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 50.5 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : cette tranche de durées renforce donc son poids dans le marché pour atteindre un niveau très élevé, sans précédent jusqu'alors. La structure de la production continue donc de se déformer. Et la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) ne représente plus que 16.8 % du total de la production, soit moitié moins que dans la première moitié des années 2010.

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	5,6	14,6	31,6	46,2	2,0	100,0
	T1-2020	5,3	13,7	32,4	47,5	1,1	100,0
	T2-2020	4,7	12,9	32,3	49,1	0,9	100,0
	T3-2020	4,9	12,6	33,0	48,6	0,8	100,0
M11-2020	4,7	12,1	32,2	50,5	0,6	100,0	

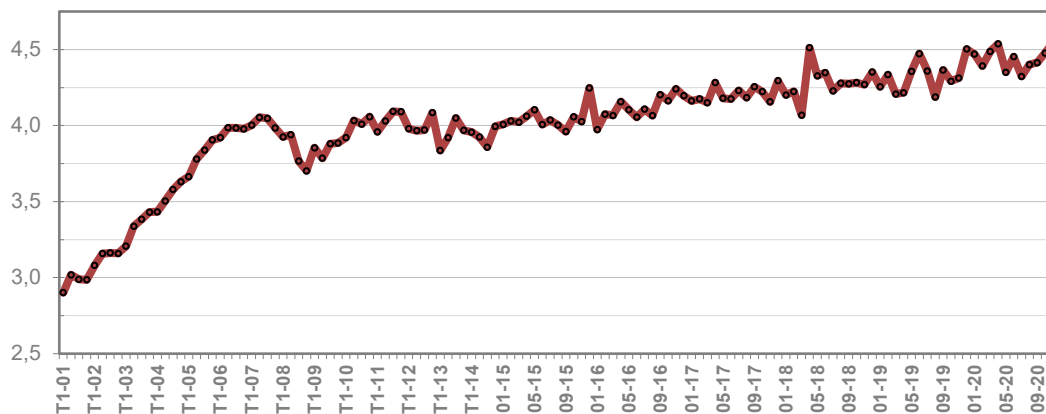
I.2. Les conditions d'expression de la demande

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût des opérations réalisées par les ménages progresse deux fois plus vite qu'en 2019 (+ 4.7 % sur les onze premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 2.2 % en 2019) : l'augmentation des prix des logements anciens se renforce en effet depuis le déclenchement de la pandémie, le déplacement de la production vers les clientèles plus aisées y contribuant largement. Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.6 années de revenus en

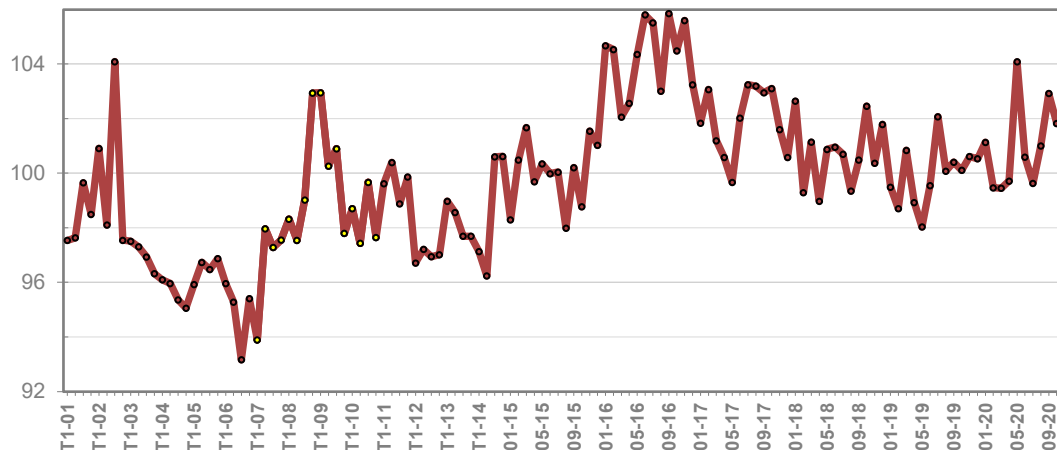
novembre 2020, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque. Pourtant les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent nettement plus vite que par le passé (+ 2.6 % sur les onze premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 0.4 % en 2019) : le recul de la part des clientèles jeunes et/ou modestes qui étaient rentrées sur le marché en 2019 grâce à des taux d’apport personnel particulièrement bas explique cela.

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**

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2015)
Ensemble des marchés
 Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le même temps, le niveau de l’apport personnel s’élève aussi très rapidement depuis la fin de l’année dernière (+ 11.0 % en glissement annuel, après - 5.2 % en 2019). Jusqu’alors, les taux d’apport personnel des emprunteurs étaient descendus à des niveaux très bas : les établissements bancaires cherchaient ainsi à répondre à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, 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, comme aucun dispositif de soutien public n’avait permis de le faire par le passé. 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.

Pour autant, alors que les conditions de crédit restent excellentes mais 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 vraiment se ressaisir.

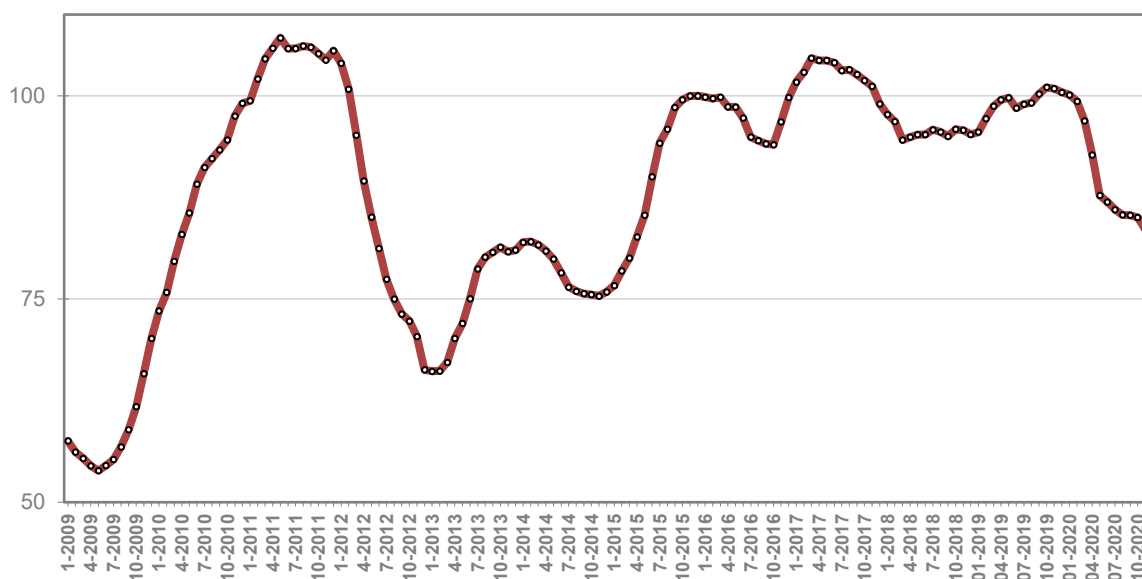
I.3. L'activité du marché des crédits

Dès novembre 2019, 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 (- 6.6 % pour le nombre de prêts accordés, en glissement annuel). Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, les mois de mars à mai ont été très perturbés (- 41.9 % pour le nombre de prêts, en glissement annuel). Et en dépit d'un rebond de la demande constaté dès le mois de juin et largement alimenté par les projets mis en sommeil durant le 1^{er} confinement, le marché n'a pas retrouvé sa vigueur de 2019. D'autant que la mise en œuvre du 2^{ème} confinement a affecté les conditions de réalisation des projets immobiliers des ménages et provoqué l'abandon d'opérations envisagées : sur les onze premiers mois de 2020, la production est en retrait de 15.7 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés, de 18.0 %. En effet, la demande qui a été affectée par les conséquences économiques et sociales de la crise sanitaire n'avait pu se relever que partiellement depuis la sortie du 1^{er} confinement : elle rechute en novembre (- 15.7 % en glissement mensuel pour le nombre de prêts, contre - 25.5 % en mars dernier), même si le recul va se poursuivre en décembre, au-delà de l'affaiblissement saisonnier du marché.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc, après plus de trois mois de décrochage de la demande au printemps, une reprise bridée par le durcissement des conditions d'octroi des prêts voulu par les autorités de contrôle bancaire et la mise en œuvre d'un nouveau confinement en novembre : avec en novembre 2020, - 14.7 % pour la production (contre + 10.1 % il y a un an à la même époque) et - 17.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 5.4 % il y a un an).

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

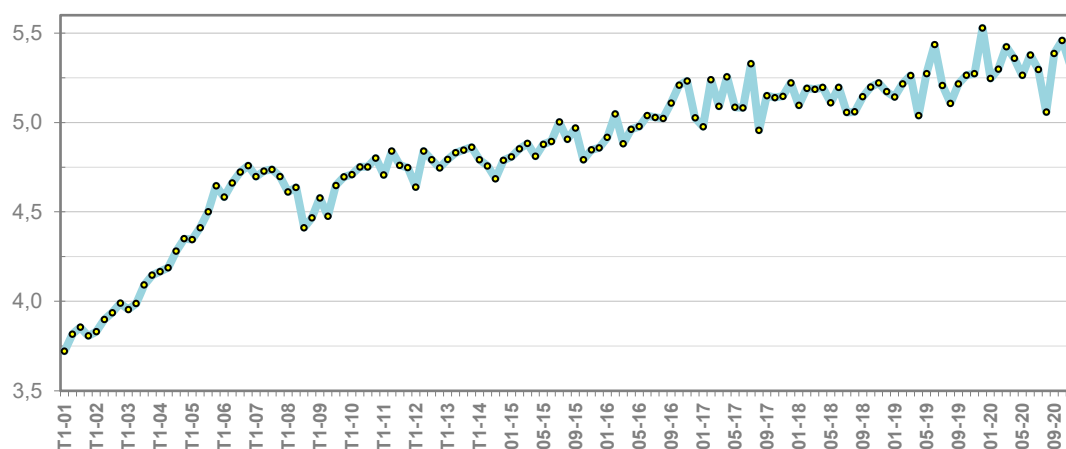
Le coût des opérations réalisées augmente rapidement dans le neuf (+ 3.5 % sur les onze premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 3.0 % en 2019). Le coût relatif se maintient ainsi à 5.3 années de revenus en octobre 2020, comme il y a un an à la même époque. Car même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus rapidement que par le passé (+ 2.5 % sur les onze premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 1.2 % en 2019) 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 toujours moins vite que les coûts des opérations réalisées.

En outre, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 14.3 % en glissement annuel, après - 2.3 % 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. 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 la construction ou à l'achat d'un logement neuf. Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020 pèsent donc sur un marché qui a dû, de plus, affronter la crise déclenchée par la Covid-19.

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

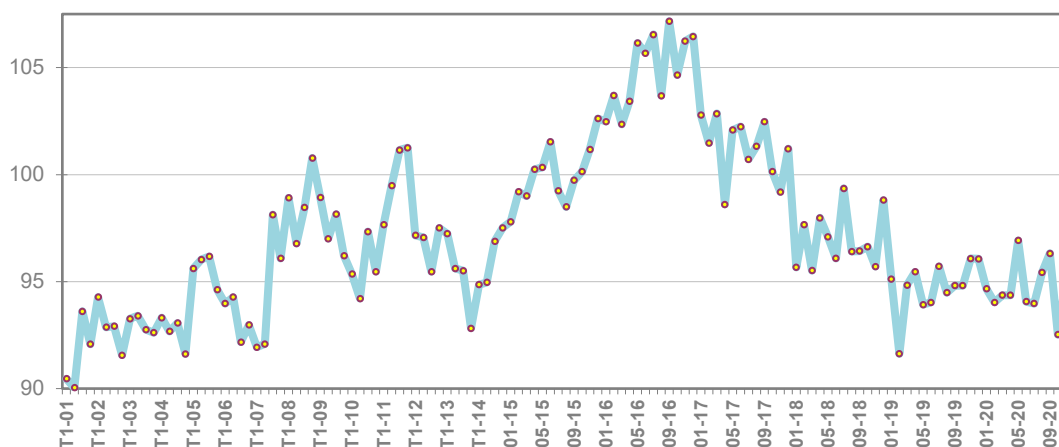
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, même si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité déjà 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 ne réussit pas à se ressaisir.

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

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



À partir de novembre 2019, la demande fragilisée par la hausse des prix des logements a commencé à s'essouffler et le rythme de progression de la production de crédits 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 : 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 : durant les trois mois concernés par la crise sanitaire, le nombre de prêts accordés a baissé de 48.6 % en glissement annuel.

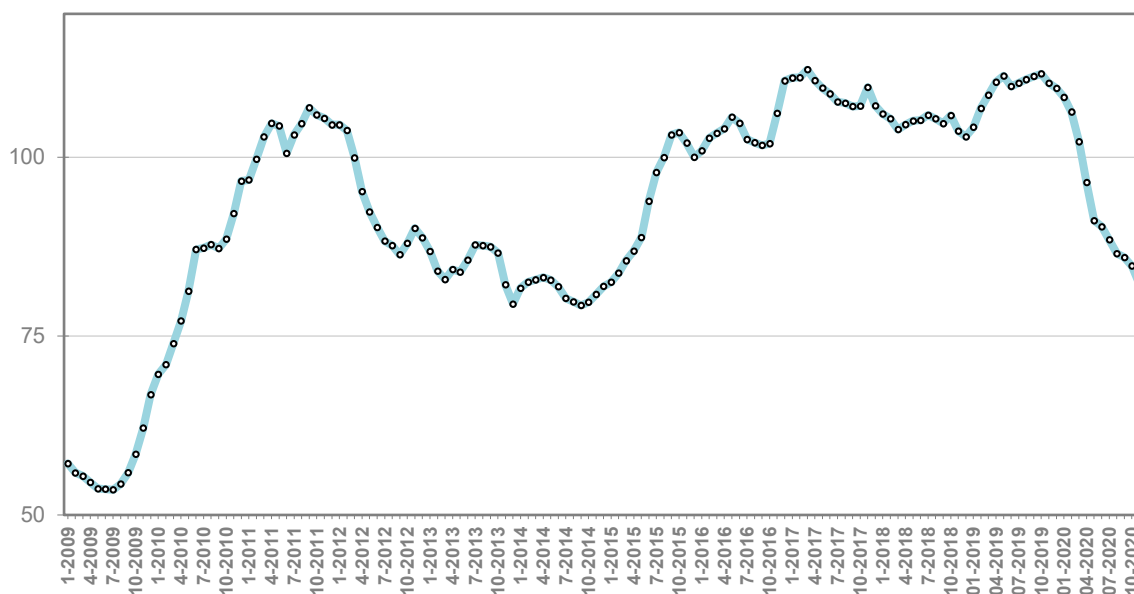
Le rebond de la demande observé constaté dès la sortie du 1^{er} confinement s'est cependant rapidement essoufflé. La demande fragilisée par la crise économique et sociale déclenchée par la crise sanitaire bute en outre sur le resserrement de l'accès au crédit imputable aux décisions des autorités de contrôle bancaire. Le rebond n'a donc pas permis de retrouver les niveaux d'activité d'avant la crise, ni même de compenser la perte mesurée de mars à mai, d'autant que la mise en œuvre du 2^{ème} confinement a dégradé les perspectives d'évolution du marché : ainsi sur un marché déjà déprimé, en glissement mensuel, la production recule de 14.7 % en novembre et le nombre de prêts accordés de 12.1 %. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée pour les onze premiers mois de 2020 en glissement annuel souligne la perte de dynamisme du marché : avec - 20.9 % pour la production et - 26.4 % pour le nombre de prêts accordés.

Dans ces conditions, la production mesurée en niveau annuel glissant diminue de 18.1 % en septembre 2020 (contre + 13.0 % 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 fortement (- 24.0 %, contre + 5.5 % 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

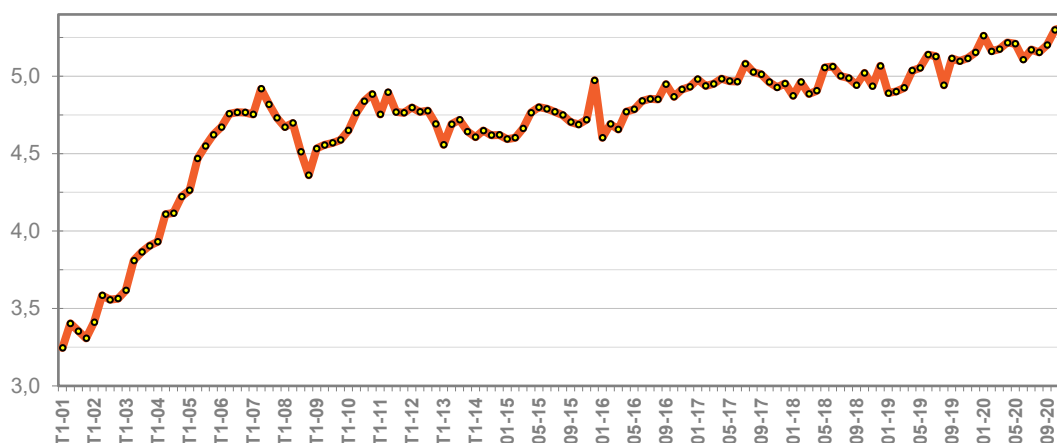


⇒ **Le marché de l'ancien**

Le marché de l'ancien se transforme depuis décembre 2019, avec le renforcement des difficultés d'accession à la propriété des ménages les moins aisés. Mais la progression du coût des opérations ne ralentit pas (+ 5.4 % sur les onze premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 2.9 % en 2019). Bien sûr, dans le même temps, les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.5 % en glissement annuel, après + 1.6 % en 2019), notamment en réponse au recentrage du marché sur des acheteurs plus aisés. Pour autant, cette augmentation reste bien inférieure à celle des coûts des opérations réalisées : le coût relatif s'élève donc toujours, bien au-delà des niveaux observés jusqu'alors (5.3 années de revenus en novembre 2020, contre 5.1 années de revenus il y a un an à la même époque).

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

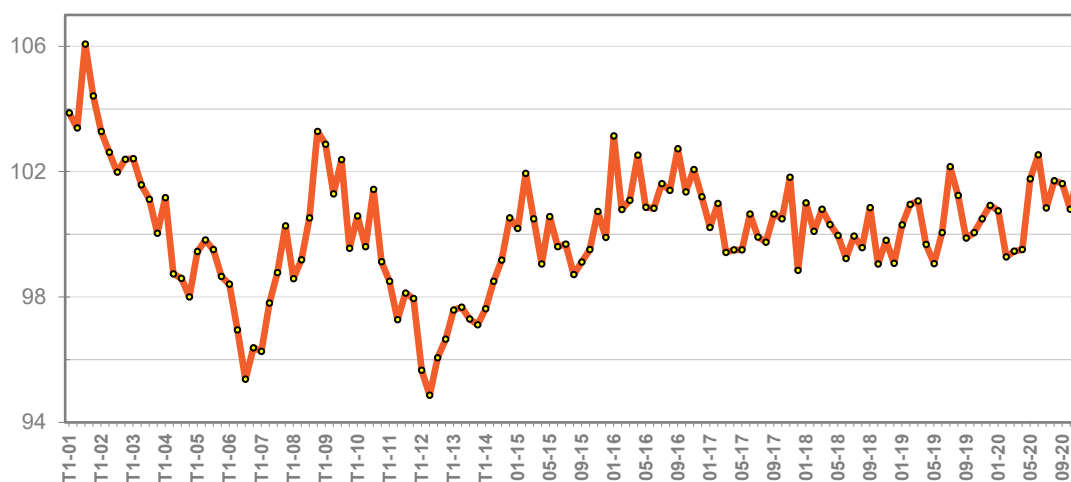
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans ces conditions, le niveau de l'apport personnel se redresse aussi très rapidement (+ 10.7 % sur les onze premiers mois de 2020 en glissement annuel, après - 4.1 % en 2019). Comme sur le marché du neuf, 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 donc, partant de niveaux jamais observés par le passé. Pourtant, en dépit de conditions de crédit qui restent excellentes, la hausse des prix des logements se renforce pour peser de plus en plus lourdement sur les capacités de réalisation de la demande. Néanmoins, l'indicateur de solvabilité de la demande se relève doucement, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre, grâce à la transformation des clientèles, donc en réponse à l'accroissement du poids relatif des acheteurs aux revenus plus élevés.

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



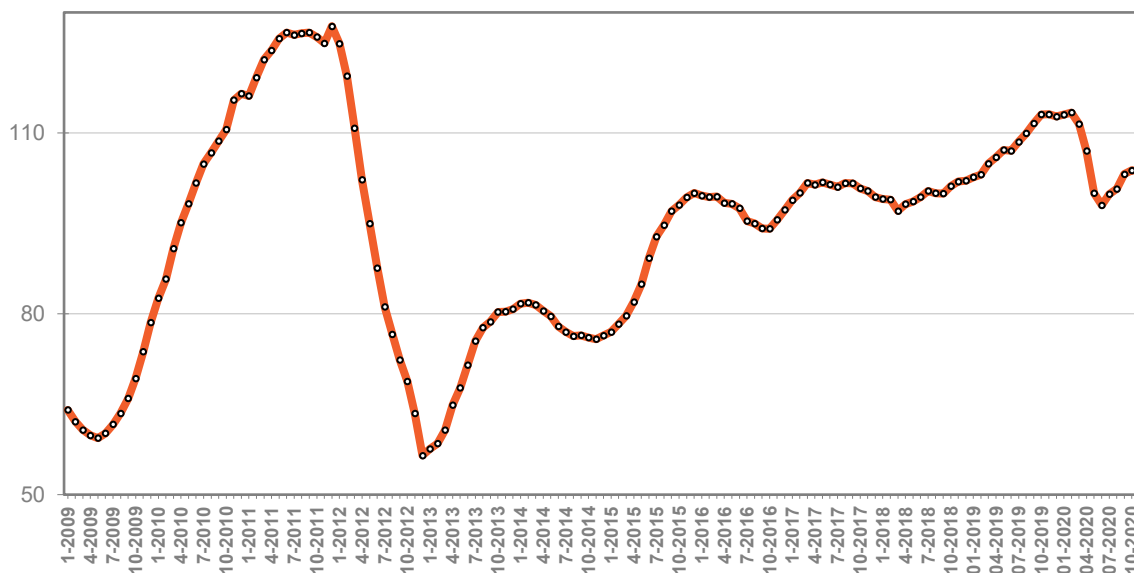
La diminution des taux d'apport personnel exigés et des conditions de crédit exceptionnelles avaient permis au marché de l'ancien d'atteindre un niveau d'activité particulièrement élevé, en 2019. Néanmoins, la demande de crédits s'est essouffée dès novembre, en réponse à la poursuite de la hausse des prix des logements. Et à partir de décembre, la production de crédits a été affectée par la mise en œuvre des recommandations du HCSF. Mais comme les premiers mois de 2019 n'avaient pas été exceptionnels, le début de l'année 2020 a pu paraître satisfaisant, bien que de plus en plus marqué par les hésitations de la demande. Le marché a alors été fortement perturbé dès le mois de mars,

avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements : durant les 3 mois de la crise sanitaire, le nombre de prêts accordés a baissé de 42.9 % en glissement annuel.

Le rebond de la demande constaté à partir de juin a cependant été limité. Il a bénéficié de la finalisation d'une partie des projets dont la réalisation avait été interrompue avec le confinement. Pour autant, la demande peine à véritablement se redresser : les acheteurs modestes qui avaient porté l'expansion du marché entre 2016 et 2019 butent sur les contraintes de l'accès au crédit mises en œuvre par le HCSF. Le rebond n'a donc pas permis de compenser les pertes d'activité enregistrées de mars à mai, alors que la mise en œuvre du 2^{ème} confinement a bloqué la réalisation de nombreux projets immobiliers : ainsi en novembre, en glissement mensuel, la production recule de 17.2 % et le nombre de prêts accordés de 12.7 %. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée pour les onze premiers mois de 2020 en glissement annuel en témoigne : - 6.0 % pour la production et - 8.6 % pour le nombre de prêts accordés.

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



Aussi, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule, avec en novembre 2020, - 5.7 % pour la production, contre + 12.5 % il y a un an. Le nombre de prêts bancaires accordés baisse aussi, avec - 8.4 %, contre + 10.9 % il y a un an.