



Tableau de bord mensuel Mai 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

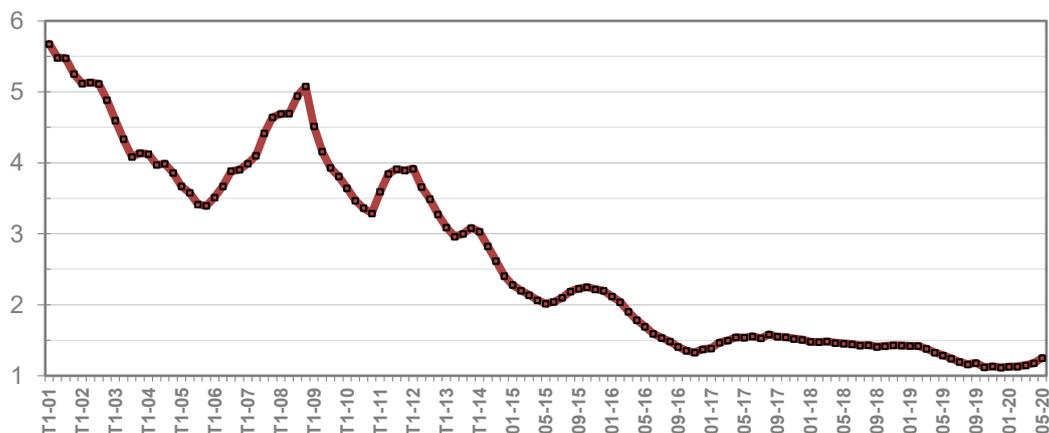
⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire (taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En mai 2020, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi 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 le filet de sécurité qui était venu amortir l'impact de la crise des « subprimes » sur les accédants à la propriété. 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 7 points de base en mai en réponse à la montée des risques et de l'incertitude sur les évolutions macroéconomiques et financières à venir. Cette remontée met ainsi 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 19 à 21 points de base depuis décembre 2019, selon leur durée à l'octroi. 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. La déformation de la structure de la production de crédits qui s'observait depuis le début de l'année s'est amplifiée en avril et en mai, dans le contexte d'une chute de la production de crédits comparable à celle qui fut constatée lors du déclenchement de la crise des « subprimes » : 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 encore reculé. Cela a partiellement neutralisé la remontée des taux des prêts annoncés dans les barèmes des banques : et le taux moyen des crédits n'a cru que de 13 points de base depuis décembre 2019, pour l'ensemble du marché. Il a pris 13 points sur le marché du neuf (1.26 % en mai 2020) et sur celui de l'ancien (1.27 % en mai 2020), et 14 points de base sur le marché des travaux (1.20 % en mai 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
Mai	2019	1,29	1,02	1,20	1,42
Décembre	2019	1,12	0,88	1,05	1,31
Avril	2020	1,18	0,96	1,13	1,38
Mai	2020	1,25	1,07	1,26	1,51

Ce sont les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ 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 (de plus de 25 points de base en décembre 2019) qui connaissent l'augmentation la plus forte : depuis décembre 2019, leur taux à cru de l'ordre de 25 points de base, quelle que soit la durée à l'octroi. Le taux proposé à ces emprunteurs est donc, maintenant, de 30 points supérieur 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 deux fois moindre pour les emprunteurs du 1^{er} groupe dont le profil est jugé moins porteur de risques.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	MAI 2020			DECEMBRE 2019		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe	0,79	0,94	1,18	0,63	0,83	1,05
Taux moyens (en %)	2ème groupe	0,98	1,17	1,43	0,81	0,98	1,25
	3ème groupe	1,15	1,38	1,61	0,95	1,10	1,37
	4ème groupe	1,37	1,60	1,81	1,14	1,33	1,57
	Ensemble	1,07	1,26	1,51	0,88	1,05	1,31

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

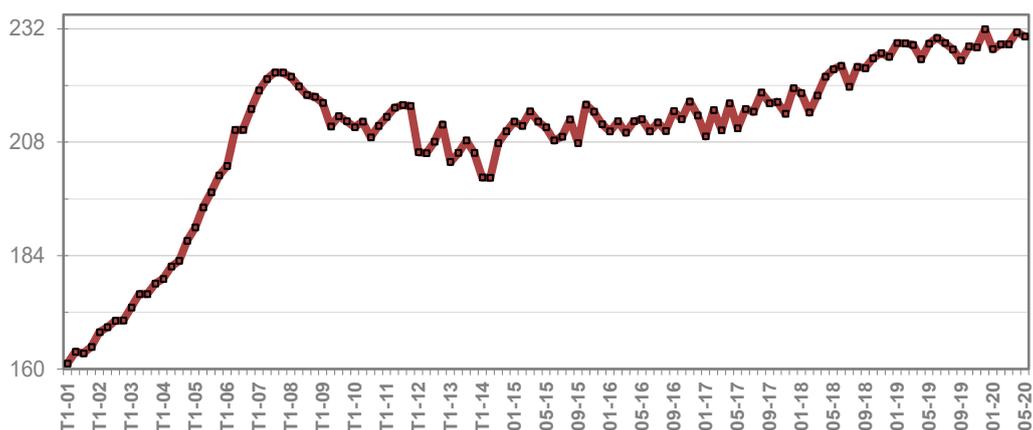
En mai 2020, la durée moyenne des prêts s'est établie à 230 mois (252 mois pour l'accession dans le neuf et 242 mois pour l'accession dans l'ancien).

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 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), au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. 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), s'inscrivant 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 a ainsi retrouvé 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

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 20 ans s'établit à 51.6 % en mai, le plus haut niveau observé jusqu'alors : elle progresse rapidement d'un mois sur l'autre et la production à plus de 25 ans connaît aussi une augmentation de son poids dans le marché. Ainsi, si la part des prêts les plus longs n'a jamais été aussi importante, les durées les plus courtes (15 ans et moins) ont vu leur poids relatif diminuer rapidement depuis le début de l'année.

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	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
M5-2020	5,1	11,6	31,8	50,4	1,2	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 rapidement que par le passé (+ 7.1 % sur les 5 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, puisqu'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 : 4.6 années de revenus

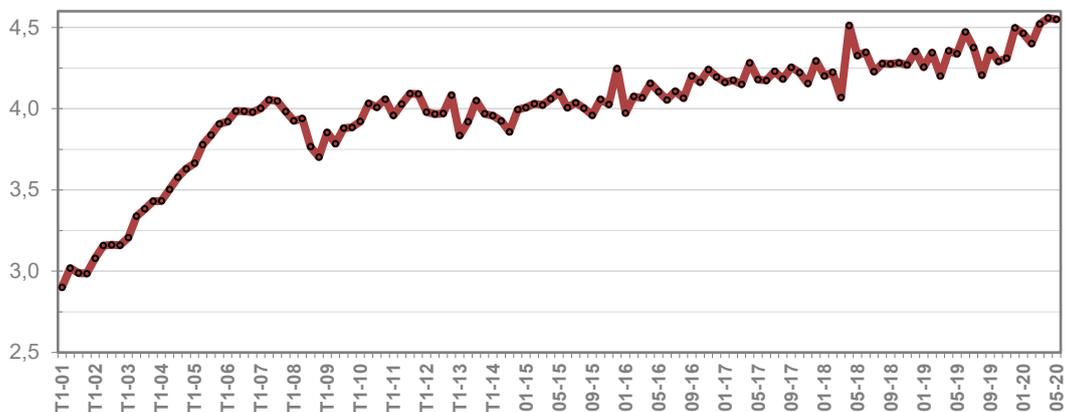
en mai 2020, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque. Pourtant les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus rapidement que par le passé (+ 3.7 % sur les 5 premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 0.5 % en 2019) : le recul de la part des clientèles 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

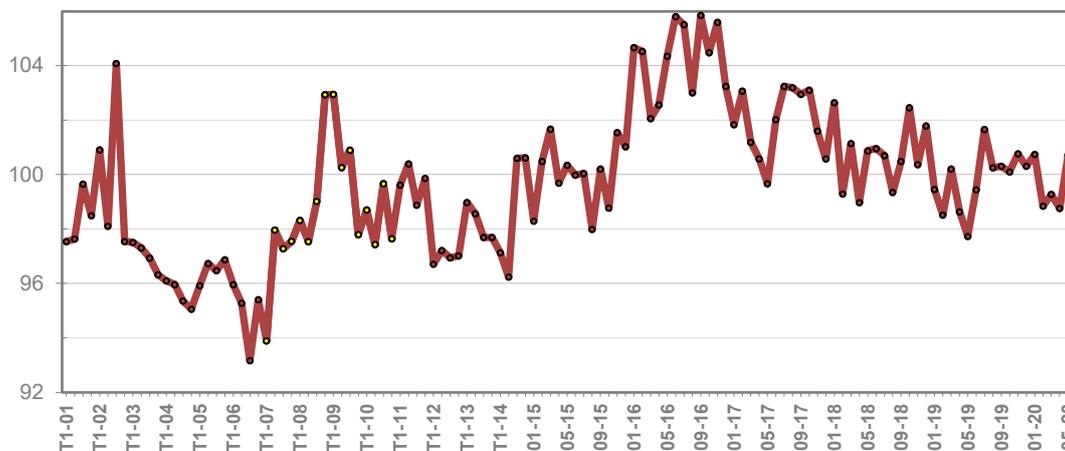
Dans le même temps, le niveau de l’apport personnel s’accroît depuis le début de l’année (+ 13.2 % sur les 5 premiers mois de 2020 en glissement annuel, après - 5.4 % en 2019), à un rythme que l’Observatoire n’avait pas encore eu à connaître. Jusqu’en 2019 la baisse des taux d’apport avait permis d’élargir les marchés immobiliers, comme aucun dispositif de soutien public ne l’avait fait auparavant : les évolutions des marchés étaient conformes aux attentes des autorités monétaires européennes, sans pour autant contribuer au dérapage des prix de l’immobilier, comme les autorités de contrôle bancaire françaises l’avaient fréquemment rappelé. La mise en œuvre des recommandations du HCSF de décembre 2019 a modifié le paysage dès le début de 2020 : la remontée des taux d’apport personnel en a résulté. Le déclenchement de la crise actuelle a renforcé cette évolution qui pèse nettement sur le dynamisme du marché observé 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



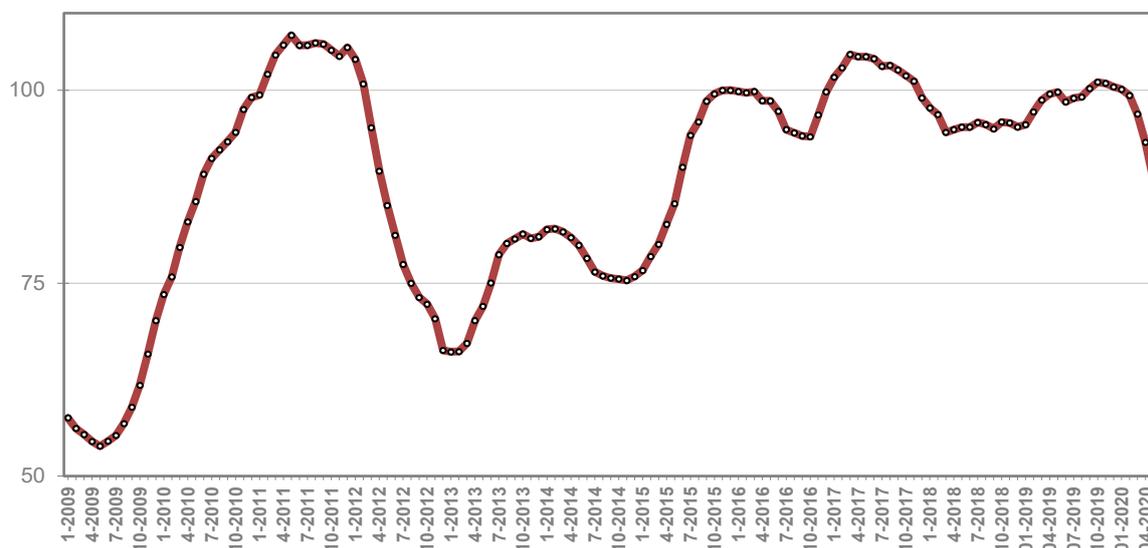
Pour autant, alors que les conditions de crédit se dégradent et que la hausse des prix des logements se poursuit, l’indicateur de solvabilité de la demande se redresse. La transformation des clientèles contribue à cela, avec la hausse de l’apport personnel (donc un recours au crédit moins intense) et l’augmentation des revenus moyens des nouveaux ménages qui rentrent sur le marché.

I.3. L'activité du marché des crédits

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 du Covid-19, le mois de mars a été très perturbé. La production a alors chuté en avril et la chute s'est amplifiée en mai. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne : - 41.0 % en mai pour la production (contre + 17.8 % en 2019 à la même époque) et - 39.7 % pour le nombre de prêts (contre + 10.2 % en 2019 à la même époque).

L'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc, après plus de deux mois de décrochage de la demande : avec en mai 2020, - 9.2 % (contre + 12.9 % il y a un an à la même époque). Alors que le repli du nombre de prêts bancaires accordés s'accélère (- 11.4 %, 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

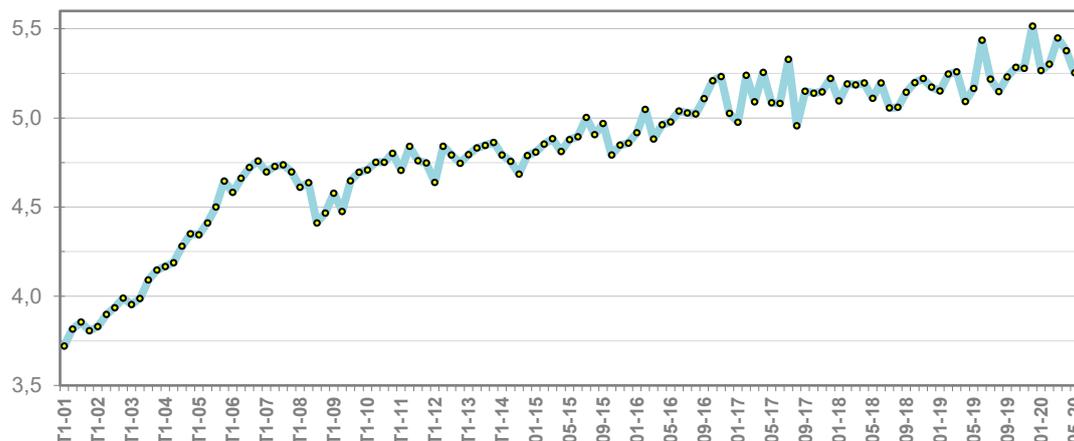
⇒ Le marché du neuf

Le coût des opérations réalisées augmente toujours rapidement dans le neuf (+ 4.7 % sur les 5 premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 3.5 % en 2019). Le coût relatif s'établit alors à 5.3 années de revenus en mai 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 deux fois moins vite que les coûts des opérations réalisées (+ 2.7 % sur les 5 premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 1.3 % en 2019).

En outre, le niveau de l'apport personnel se redresse rapidement (+ 16.1 % sur les 5 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 en outre affronter la crise déclenchée par le Covid-19.

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

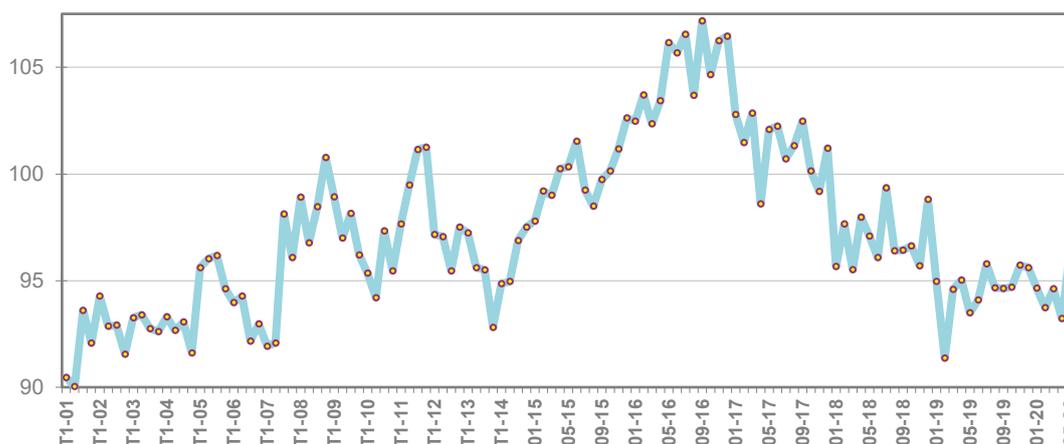
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, 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 se redresse. La transformation des clientèles contribue à cela, avec la hausse de l'apport personnel (donc un recours au crédit moins intense) et l'augmentation des revenus moyens des nouveaux ménages qui rentrent sur le marché.

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

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



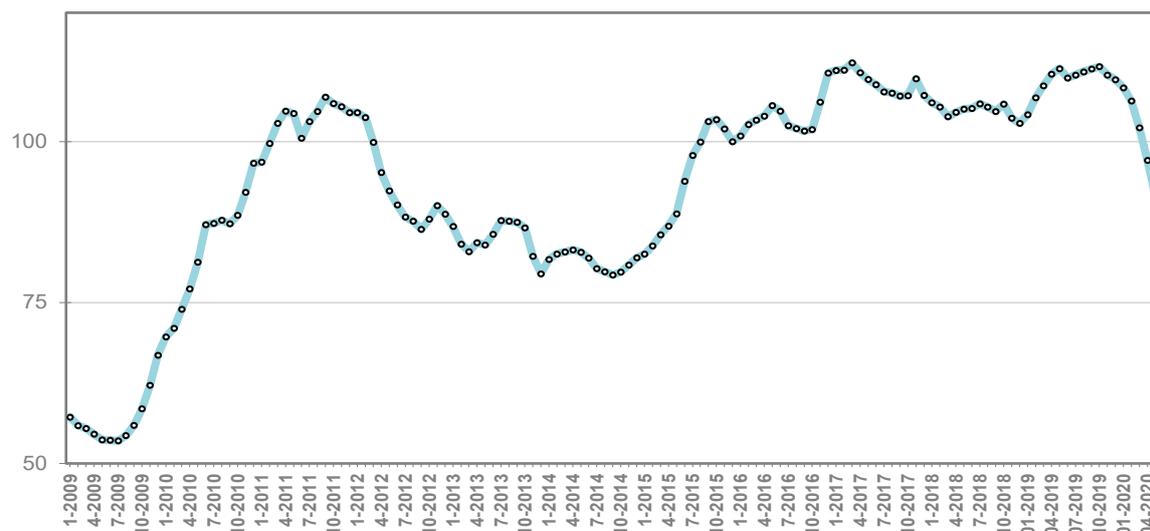
Dès novembre 2019, la demande de crédits pour le neuf avait commencé à reculer. Durant l'automne, le marché avait rebondi : à l'approche de la fin (précédemment annoncée) du PTZ dans les zones C et B2, une partie de la demande avait anticipé la réalisation de son projet. Mais à partir de novembre, l'effet « 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 ont 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 : avec - 43.0 % en glissement annuel pour la production (contre + 23.1 % il y a un an). Et le nombre de prêts bancaires s'est effondré, avec - 47.1 % (contre + 17.0 %, il y a un an).

Dans ces conditions, la production mesurée en niveau annuel glissant diminue de 9.9 % en mai 2020 (contre + 12.5 % 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 (- 17.7 %, contre + 6.0 % 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

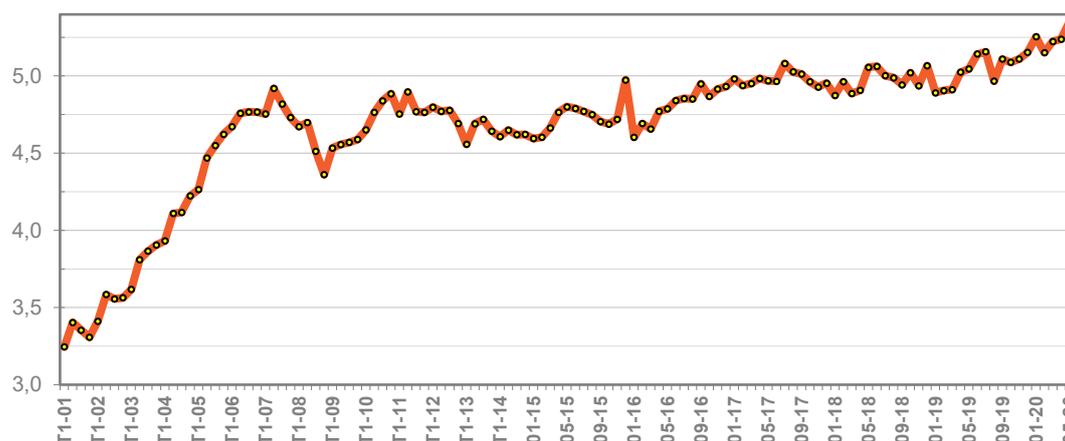


⇒ **Le marché de l'ancien**

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 (+ 7.5 % sur les 5 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 (+ 2.4 % sur les 5 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 augmente donc encore et s'affiche sur les niveaux les plus élevés observés jusqu'alors (5.4 années de revenus en mai 2020, contre 5.1 années de revenus il y a un an).

En outre, le niveau de l'apport personnel s'élève très rapidement (+ 11.1 % sur les 5 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 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, provoquant 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)**

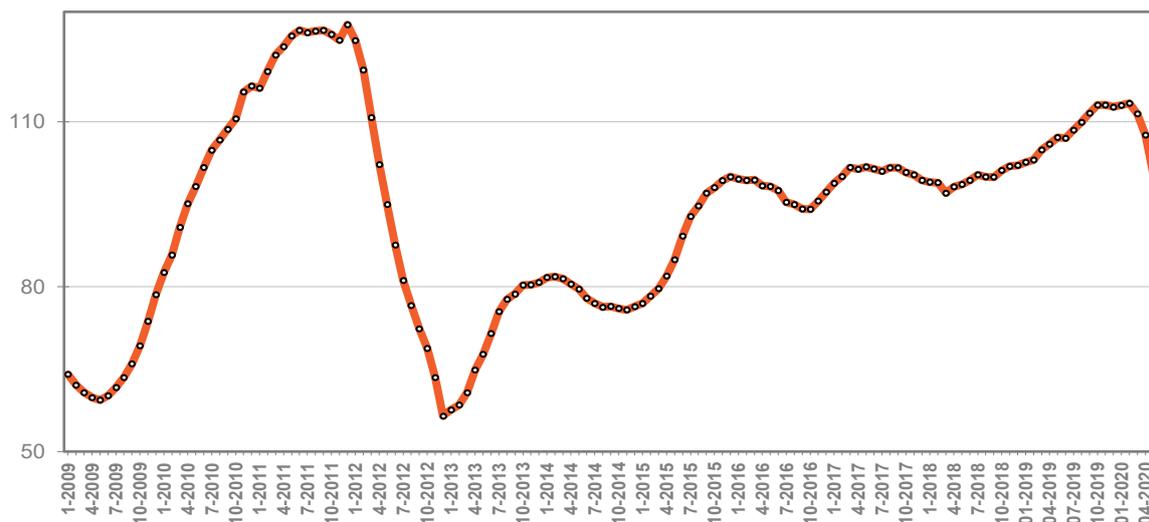
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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. 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 62.7 %, en glissement annuel). Le rythme d'évolution en glissement annuel de la production de crédits (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant a ainsi chuté de 41.2 % (contre + 20.0 % il y a un an) et le nombre de prêts accordés de 41.3 % (contre + 15.1 % 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



Aussi, et en dépit des évolutions observées durant un 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 mai 2020 - 6.4 % pour la production (contre + 14.6 % il y a un an). Le nombre de prêts bancaires accordés baisse aussi, avec - 6.2 %, contre + 8.6 % il y a un an.