



Tableau de bord trimestriel 4^{ème} Trimestre 2020

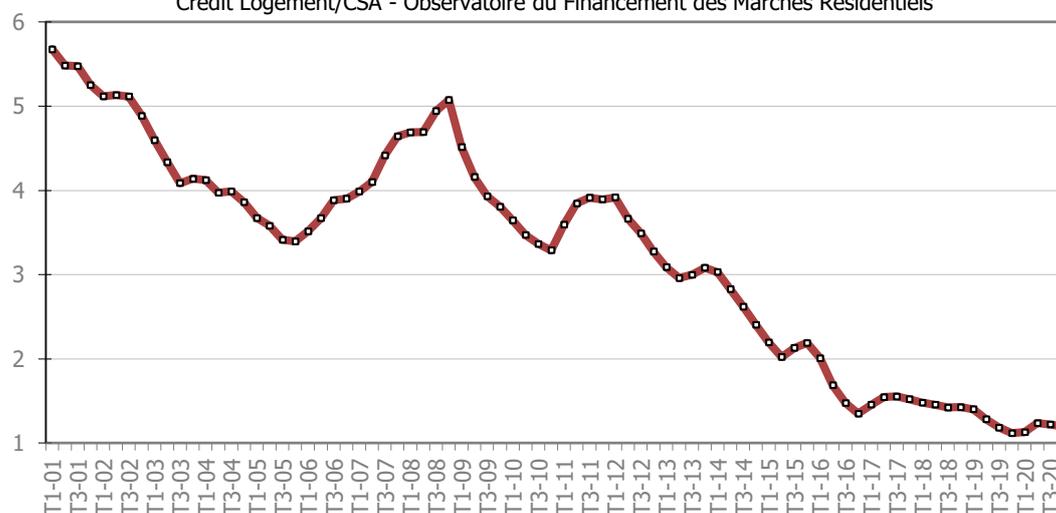
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 4^{ème} trimestre 2020, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.20 % en moyenne (1.26 % pour l'accession dans le neuf et 1.20 % 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 ont de nouveau amélioré les conditions des crédits octroyés. Le taux moyen des nouveaux crédits a donc reculé (presque) régulièrement depuis juin 2020, afin de soutenir la demande de crédits immobiliers des particuliers sur des marchés fragilisés par les 55 jours de confinement du printemps dernier, puis par 45 jours d'un deuxième confinement plus léger, à partir du 29 octobre. Ainsi depuis le mois de juin, le taux moyen qui s'était singularisé par un rebond « technique » de 14 points de base amorcé en mars, a perdu 10 points, sans pour autant revenir au niveau qui était le sien avant le premier confinement.

D'ailleurs, depuis décembre 2019 les taux des prêts du secteur concurrentiel ont augmenté de 6 points de base : ceux des prêts à 15 ans ont cru de 9 points de base, ceux des prêts à 20 ans de 5 points et ceux des prêts à 25 ans de 4 points. Car la baisse intervenue depuis juin dernier n'a pas été suffisante pour gommer les conséquences du premier confinement. Mais le déplacement de la production vers les durées les plus longues a partiellement neutralisé l'impact de la baisse rapide constatée entre juin et décembre sur les prêts à 20 et 25 ans. 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 5 points de base sur le marché du neuf (1.22 % en décembre 2020), mais de 9 points sur celui de l'ancien (1.19 % en décembre 2020) et de 15 points sur celui des travaux (1.10 % en décembre 2020).

Enfin, la diminution du taux moyen observée en décembre (3 points de base) résulte uniquement de la baisse constatée sur les prêts à l'accession dans le neuf (3 points, pour 1.24 % en décembre) et sur les prêts travaux (9 points, pour 1.10 % en décembre), alors que sur les autres segments de marché le taux moyen est resté stable : en outre, la durée moyenne a fortement reculé en décembre dans le cas des prêts à l'accession dans le neuf (une baisse de 8 mois par rapport à novembre) et sur les prêts travaux (une baisse de 17 mois !), alors qu'elle n'a guère évolué sur les autres segments de marché. Le recul du taux moyen constaté en décembre résulte donc du déplacement d'une partie de la production vers des prêts d'une moindre durée.

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	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Juin	2020	1,27	1,09	1,27	1,52
Décembre	2020	1,17	0,97	1,10	1,35

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 des taux avait été la plus forte pour ces ménages, comme la recommandation du HCSF le suggérait : ainsi, le taux de ces emprunteurs a cru de l'ordre de 11 points de base depuis décembre 2019, sur les durées de 25 ans (contre à peu près 3 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 (contre 26 points en décembre 2019).

La diminution des taux constatée depuis juin 2020 s'observe aussi sur les prêts à 20 ans : mais elle n'est pas moins rapide pour les emprunteurs du 4^{ème} groupe (16 points) que pour ceux du 1^{er} groupe (15 points).

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	DECEMBRE 2020			JUN 2020		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe		0,72	0,84	1,00	0,82	0,99	1,20
Taux moyens	2ème groupe	0,90	1,03	1,28	1,00	1,20	1,45
(en %)	3ème groupe	1,01	1,14	1,44	1,15	1,35	1,60
	4ème groupe	1,24	1,39	1,68	1,35	1,55	1,80
	Ensemble	0,97	1,10	1,35	1,09	1,27	1,52

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.

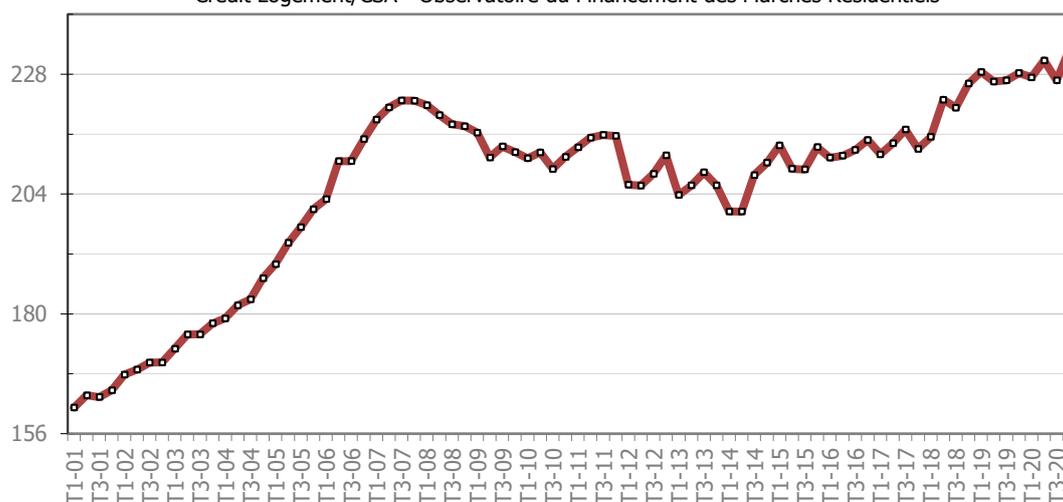
→ La durée des prêts bancaires accordés

Au 4^{ème} trimestre 2020, la durée moyenne des prêts accordés était de 233 mois (250 mois pour l'accession dans le neuf et 246 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 de la recommandation du HCSF, la durée moyenne est particulièrement élevée depuis le déclenchement de la pandémie : elle s'est même accrue durant le 4^{ème} trimestre, de l'ordre de 6 mois. Cet allongement des durées a permis depuis juillet dernier, d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et, souvent, 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

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 encore (0.5 % en décembre 2020), après avoir particulièrement diminué depuis un an, mais sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 51.2 % 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 17.4 % du total de la production, soit moitié moins que dans la première moitié des années 2010.

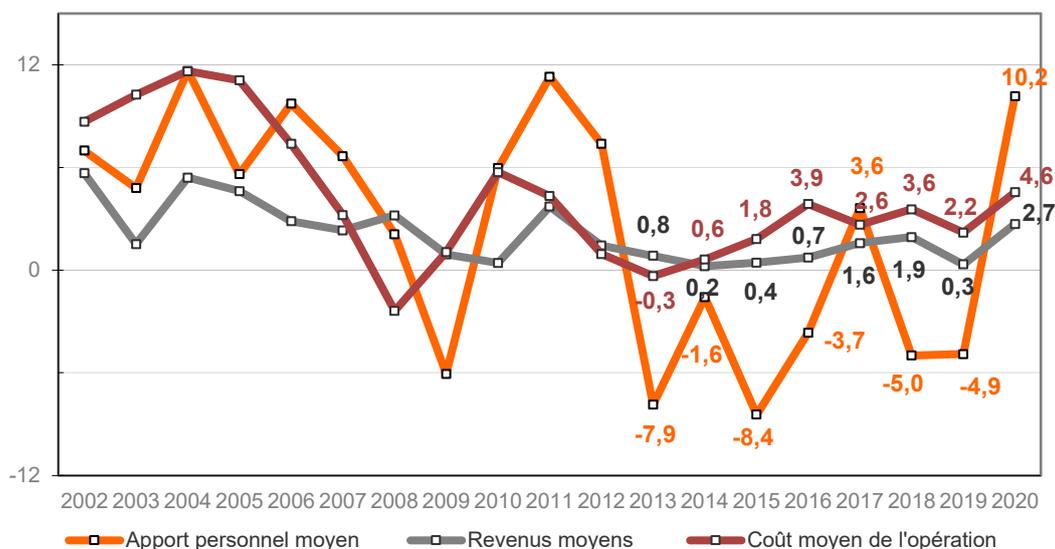
Les durées

(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	46,0	2,1	100,0
	2020	5,0	12,9	32,4	48,7	0,9	100,0
	T4-2020	4,8	12,2	31,7	50,7	0,6	100,0
	M12-2020	5,2	12,2	31,0	51,2	0,5	100,0

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

→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

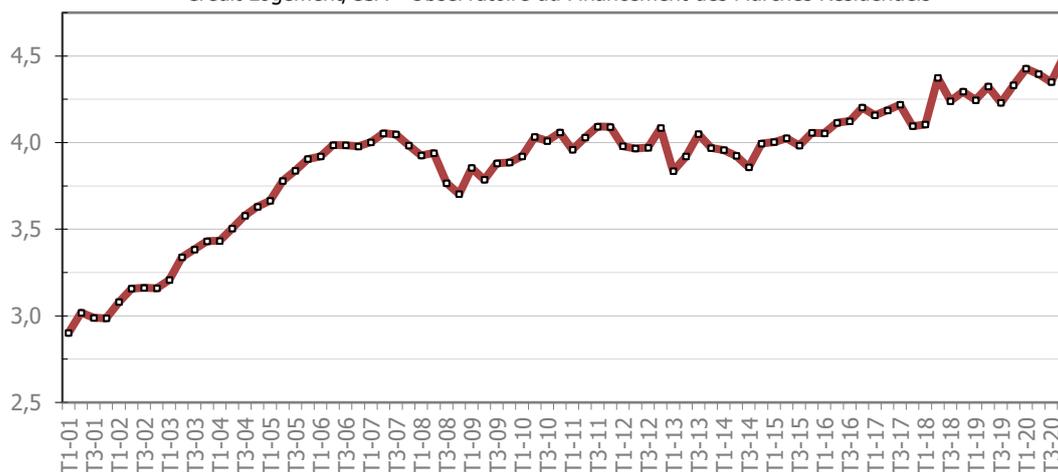
Le coût des opérations réalisées par les ménages a progressé deux fois plus vite qu'en 2019 (+ 4.6 % en 2020, contre + 2.2 % en 2019) : l'augmentation des prix des logements anciens se renforce en effet depuis le déclenchement de la pandémie, le déplacement de la production vers les clientèles plus aisées y contribuant largement. Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.5 années de revenus au 4^{ème} trimestre 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 (+ 2.7 % en 2020, contre + 0.3 % 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 aussi très rapidement (+ 10.2 % en 2020, après - 4.9 % en 2019).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



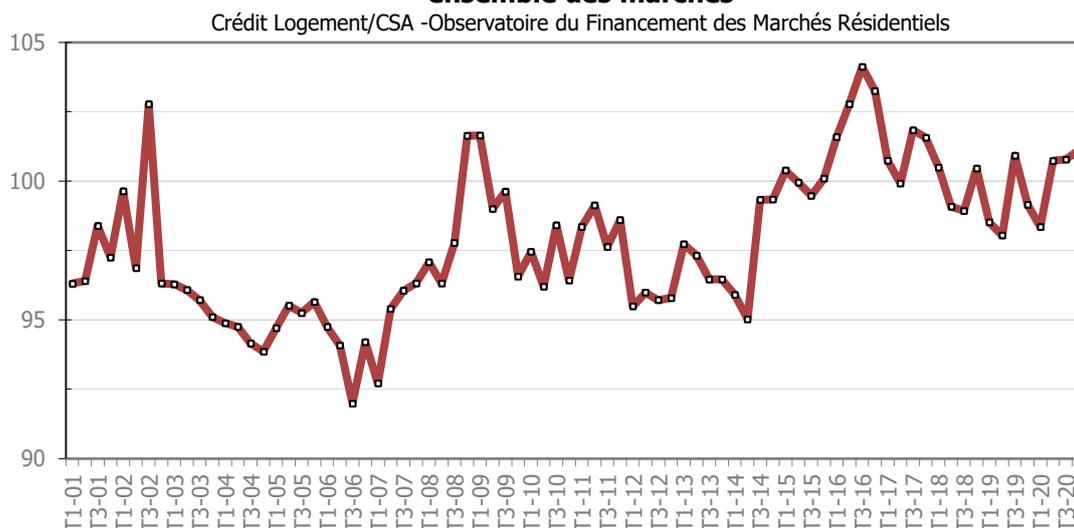
Jusqu'alors, les taux d'apport personnel des emprunteurs étaient descendus à des niveaux très bas : les établissements bancaires cherchaient ainsi à répondre à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, qui n'auraient pu sans cela réaliser leurs projets immobiliers, 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 la recommandation 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 réalisée**

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 ne se redresse pas vraiment. 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.

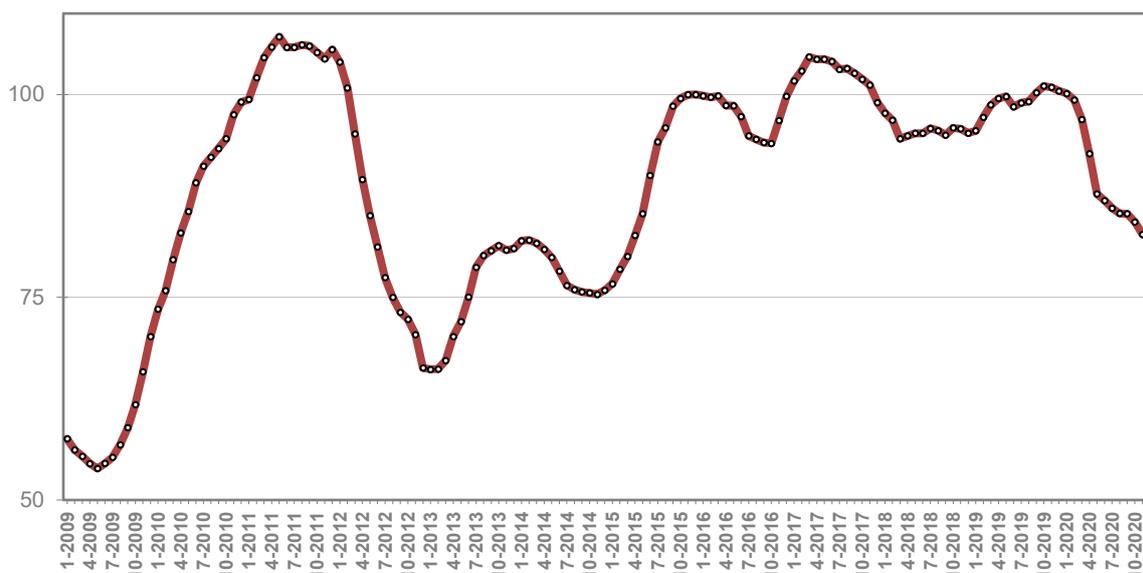
L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2015) : ensemble des marchés



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

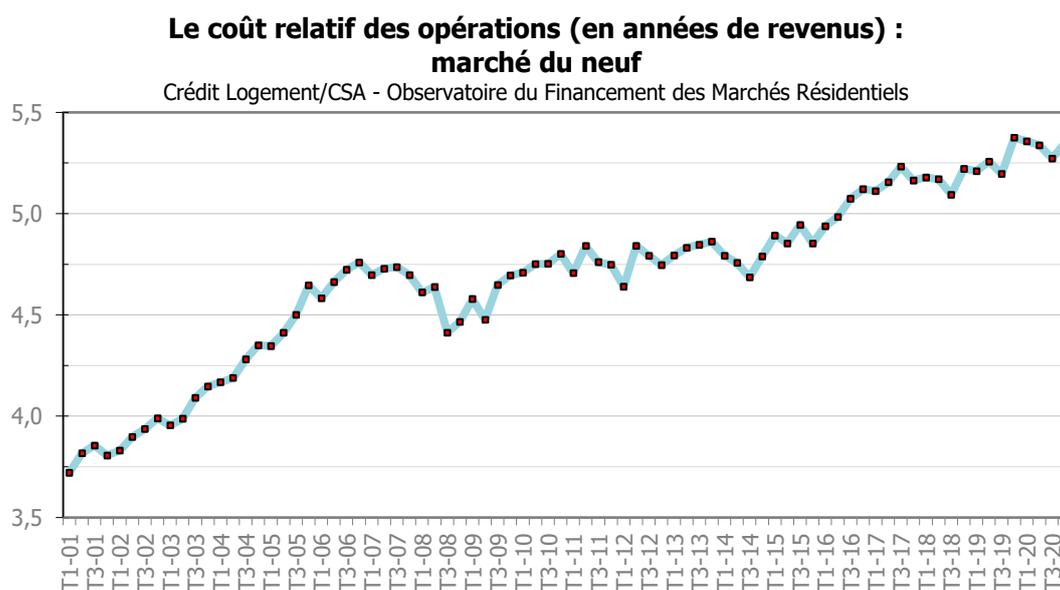


Dès novembre 2019, la hausse des prix des logements, puis la mise en œuvre de la recommandation du HCSF ont pesé sur le dynamisme du marché. Celui-ci s'est dégradé durant les deux premiers mois de 2020 (- 6.6 % pour le nombre de prêts accordés, en glissement annuel). Avec le déclenchement de la crise 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 (- 7.7 % pour le nombre de prêts accordés de juin à septembre, en glissement annuel). 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 : au 4^{ème} trimestre, le nombre de prêts a diminué de 12.5 %, en glissement annuel. Aussi en 2020, la production a été en retrait de 16.5 % (contre + 9.8 % il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts accordés de 18.1 % (contre + 5.5 % il y a un an). 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 et elle a rechuté assez lourdement en décembre (- 12.1 % en glissement mensuel pour la production, contre - 1.5 % il y a un an à la même époque).

II. Les spécificités des marchés

→ LE MARCHÉ DU NEUF

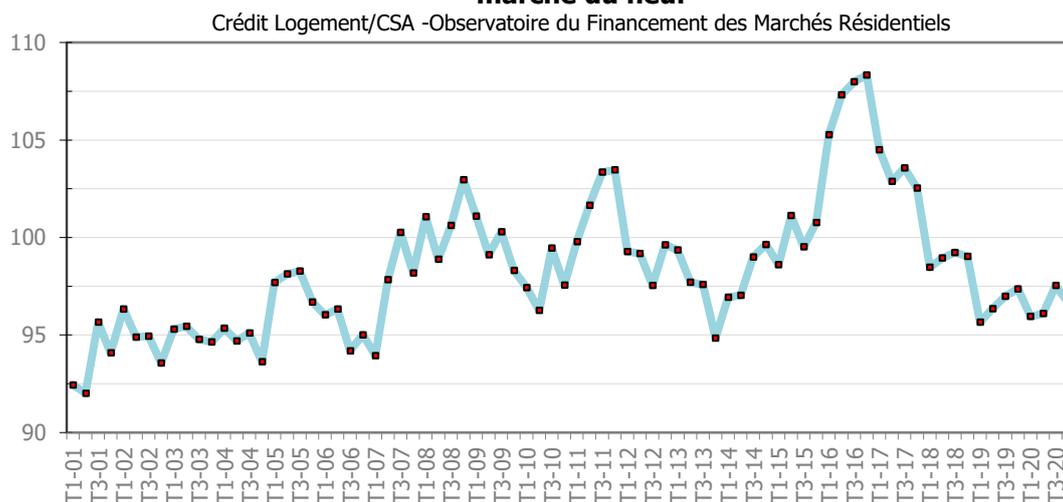


Le coût des opérations réalisées augmente rapidement dans le neuf (+ 3.3 % en 2020, après + 3.0 % en 2019). Le coût relatif se maintient ainsi à 5.4 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2020, comme il y a un an à la même époque. Car même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus rapidement que par le passé (+ 2.7 % en 2020, après + 1.0 % 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 encore moins vite que les coûts des opérations réalisées.

En revanche le niveau de l'apport personnel s'élève toujours à un rythme particulièrement soutenu (+ 11.3 % en 2020, après - 2.4 % en 2019). La mise en œuvre de la recommandation 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 exceptionnellement bas : 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 (dégradation du PTZ et du dispositif Pinel en faveur de l'investissement locatif privé). Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020 pèsent donc sur un marché qui doit en outre affronter les conséquences économique et sociale de la crise déclenchée par la Covid-19.

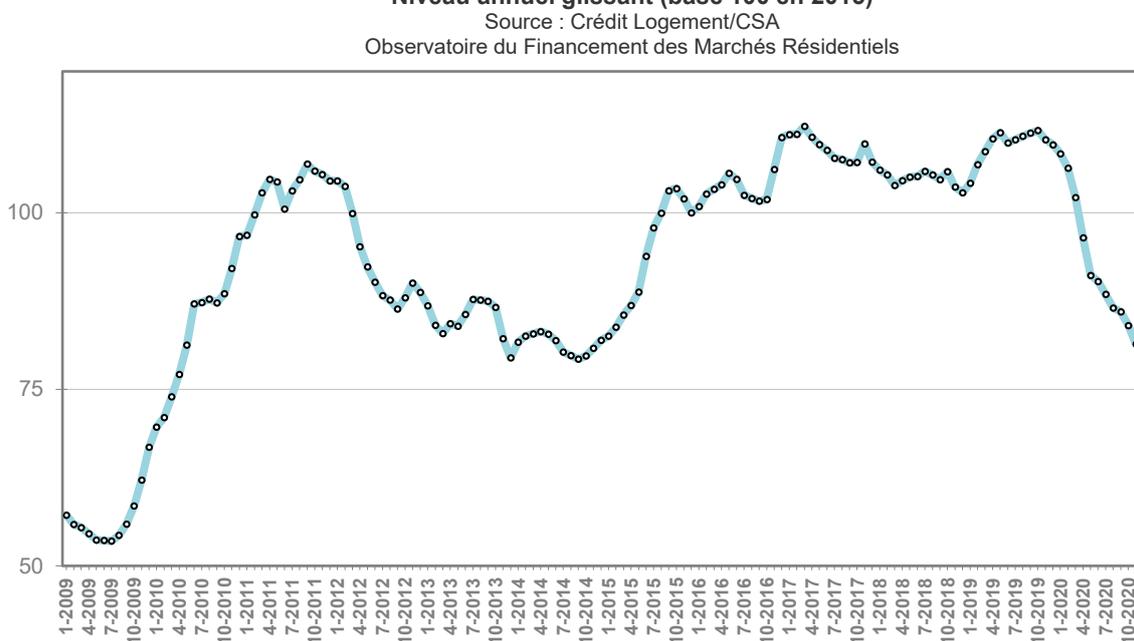
Néanmoins, même si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité qui a été pénalisé depuis 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande et par l'augmentation des prix des logements neufs n'a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



A 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 de l'offre des établissements de crédits à la recommandation du HCSF a pesé sur l'activité du marché dès 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.

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



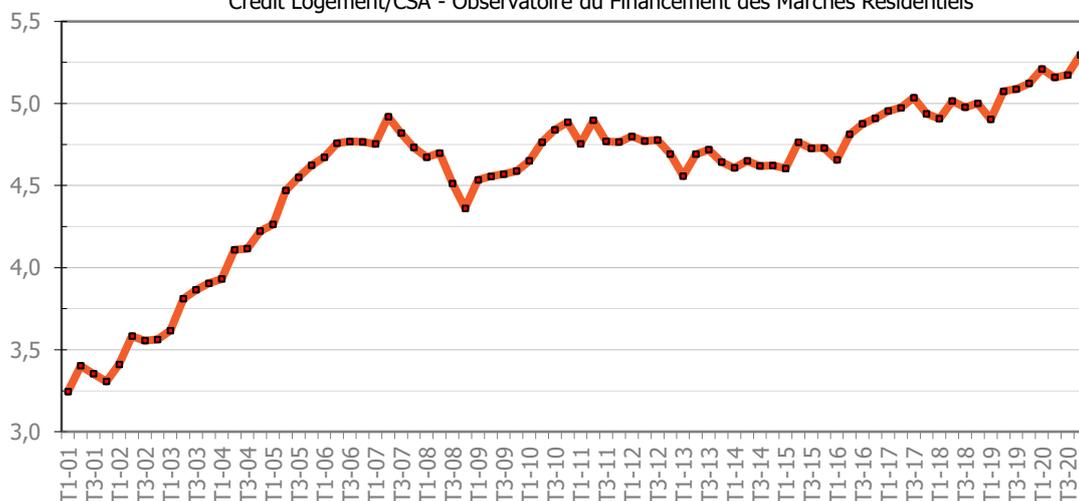
Le rebond de la demande constaté dès la sortie du 1^{er} confinement s'est cependant rapidement essoufflé. La demande fragilisée par la crise économique et sociale déclenchée par la pandémie bute en outre sur le resserrement de l'accès au crédit imputable aux décisions des autorités de contrôle bancaire. 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'ailleurs, le nombre de prêts accordés de juin à septembre a reculé de 15.6 %, en glissement annuel. La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors dégradé un peu plus les perspectives d'évolution du marché : ainsi sur un marché déjà déprimé, la production a reculé de 18.6 % au 4^{ème} trimestre, en glissement mensuel, et le nombre de prêts accordés de 20.6 %.

Dans ces conditions, la production a diminué de 21.8 % en 2020 (contre + 13.0 % en 2019). Et sous l'effet du repli rapide de la demande constaté dès le début de l'année, le nombre de prêts bancaires accordés baisse fortement (- 26.6 %, contre + 6.6 % en 2019).

➔ **LE MARCHÉ DE L'ANCIEN**

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

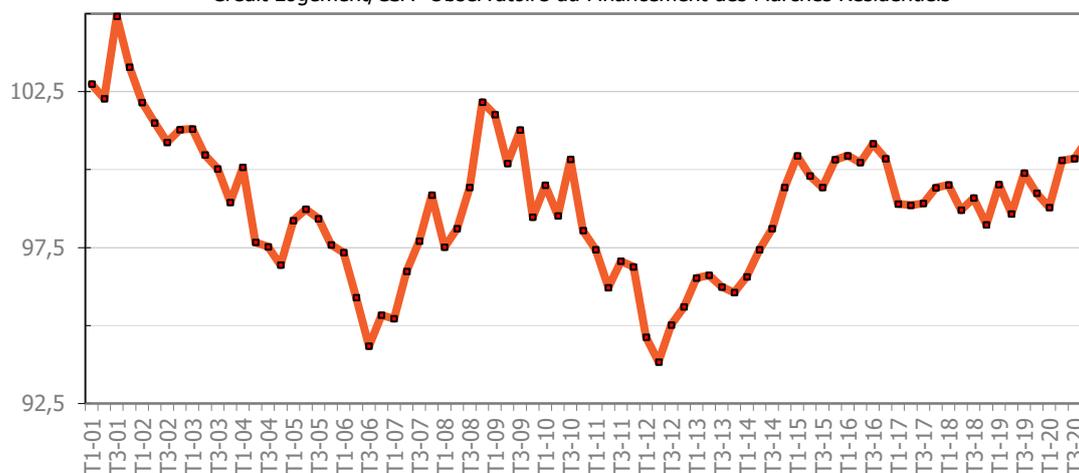
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 : jusqu'en mars 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit a particulièrement affecté cette catégorie de clientèle qui, depuis, a eu de plus à subir le contrecoup économique et social de la crise sanitaire. Mais la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 5.0 % en 2020, après + 2.9 % en 2019). Pourtant les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.5 % en 2020, après + 1.5 % en 2019), 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'élève donc toujours, au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.3 années de revenus au 4^{ème} 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



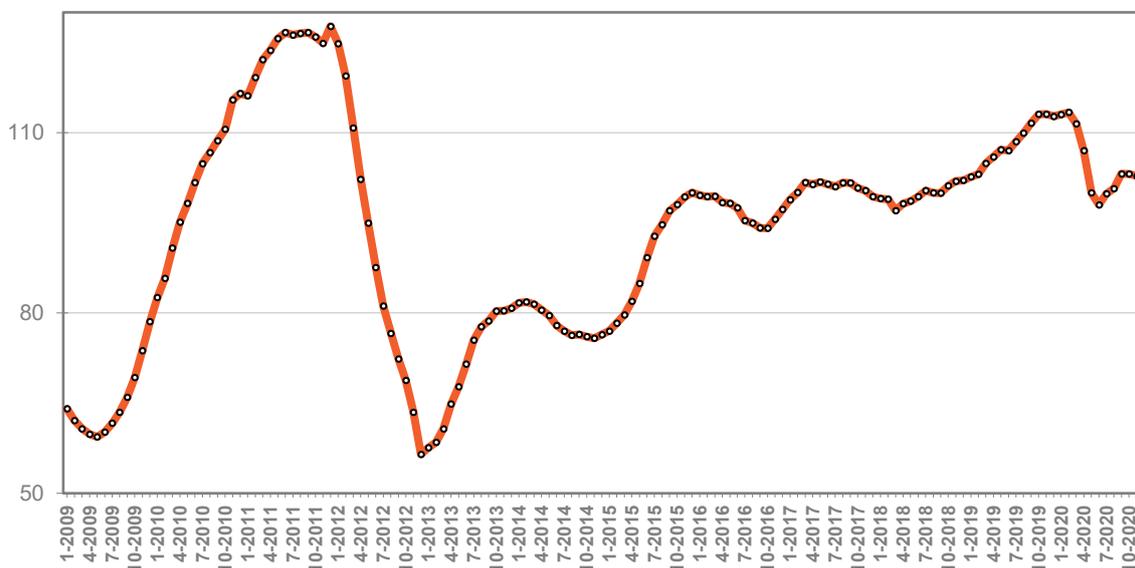
Dans ces conditions, le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 11.0 % en 2020, après - 3.9 % en 2019). Comme sur le marché du neuf, la mise en œuvre de la recommandation du HCSF met un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en 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 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.

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 de la recommandation 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.

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



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 : le nombre de prêts accordés de juin à septembre a cependant progressé de 8.2 %, en glissement annuel. Néanmoins, le nombre de prêts accordés a baissé de 14.7 % de mars à septembre, en glissement annuel, en dépit du rebond « technique » constaté à la sortie du 1^{er} confinement.

La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors bloqué la réalisation de nombreux projets immobiliers : ainsi le nombre de prêts accordés a stagné en glissement annuel au cours du 4^{ème} trimestre, alors que la production a pu croître de 2.7 % en glissement annuel grâce à la hausse du prix des logements.

Et au final, la production (hors rachats de créances) a reculé de 6.6 % en 2020 (contre + 11.9 % en 2019) et le nombre de prêts bancaires accordés de 8.5 % (contre + 10.4 % en 2019).