



Tableau de bord mensuel Février 2020

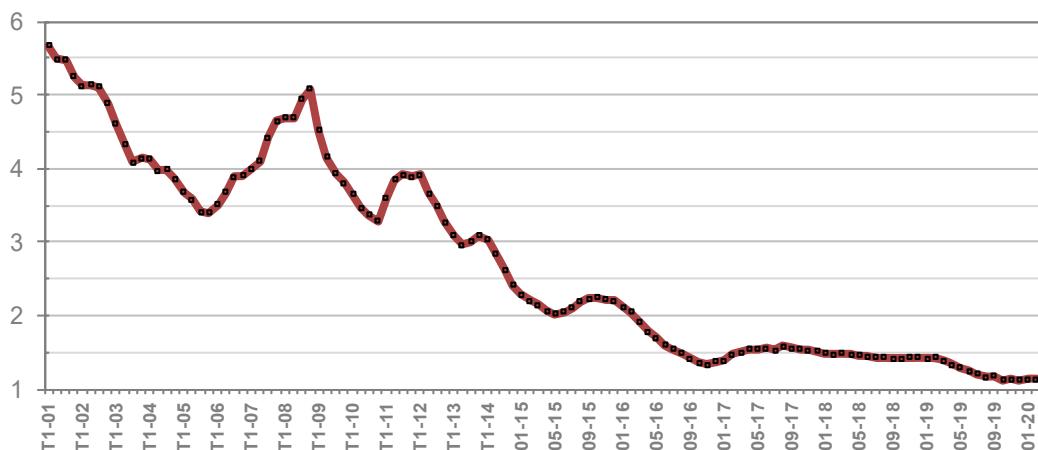
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

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 février 2020, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.13 % en moyenne (1.17 % pour l'accession dans le neuf et 1.16 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis la fin de l'été 2019, le taux moyen des crédits immobiliers reste stable. Pourtant dès décembre dernier, les taux de la plupart des prêts accordés ont augmenté de quelques points de base. En dépit des évolutions des seuils de l'usure qui favorisent le maintien des taux à bas niveau, voire la poursuite de leur baisse, la plupart des établissements de crédit qui anticipaient les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière avaient commencé à ajuster leurs offres. Le mouvement s'est poursuivi en janvier et la structure de leur production s'est alors déformée : la part des emprunteurs les moins dotés en apport personnel (les jeunes et/ou les moins aisés) a commencé à reculer, comme d'ailleurs la durée des prêts les plus longs. Ces évolutions ont ainsi neutralisé la lente remontée des taux des prêts : le taux

moyen des crédits a pu se stabiliser. Mais en février, les augmentations de taux ne se sont pas poursuivies : la perte de solvabilité de la demande commençant à trop mordre sur une activité déjà affectée par la mise en œuvre des recommandations du HCSF. Le taux moyen des prêts s'est donc stabilisé.

Ainsi depuis novembre 2019 les taux des prêts à 15 ans se sont accrus de 6 points de base et ceux des prêts à 20 ans de 4 points de base. La hausse a été la moins forte sur les prêts à 25 ans, avec 3 points de base : les établissements distributeurs s'efforçant de limiter l'impact de la remontée sur les clientèles (nombreuses) les plus sensibles à l'augmentation des taux.

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	1,12	0,88	1,05	1,31
Février	2020	1,13	0,93	1,08	1,33

Néanmoins, en février les ¾ des ménages qui empruntent sur 15 ans bénéficiaient de prêts inférieurs à 1 % : en revanche, les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ supportent un taux dans la moyenne. Et toutes durées à l'émission confondues, un peu moins de la moitié des emprunteurs obtiennent encore un crédit à un taux inférieur ou égal à 1 %. Enfin, ce sont les taux sur les prêts à 25 ans, même accordés aux emprunteurs des 3^{ème} et 4^{ème} groupes qui ne présentent pas en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...), qui ont le moins cru depuis novembre 2019.

FEVRIER 2020				NOVEMBRE 2019			
Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	0,70	0,84	1,10	0,63	0,79	1,04
	2ème groupe	0,87	1,00	1,27	0,80	0,96	1,25
	3ème groupe	0,98	1,12	1,38	0,93	1,09	1,37
	4ème groupe	1,16	1,33	1,59	1,12	1,31	1,56
Ensemble		0,93	1,08	1,33	0,87	1,04	1,30

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En février 2020, la durée des prêts s'est élevée à 228 mois en moyenne (246 mois pour l'accès dans le neuf et 244 mois pour l'accès dans l'ancien).

Les durées des prêts bancaires étaient restées à peu près stables durant toute l'année 2019, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. La diminution constatée en janvier 2020 a été sensible (4 mois de moins depuis 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

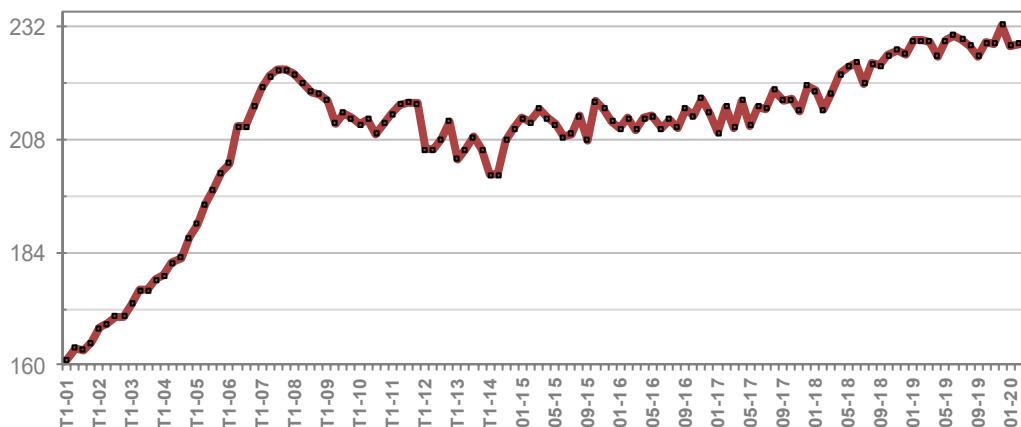
¹ Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc les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

adaptations de l'offre attendues de la mise en œuvre des recommandations du Haut Conseil. La stabilisation de la durée moyenne constatée en février accompagne celle des taux des prêts accordés.

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 diminue encore (1.0 % en février 2020) et rejoint son niveau le plus bas observé par le passé. La structure de la production réalisée se déforme alors au bénéfice des prêts d'une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans. Les établissements de crédits s'efforçant ainsi de préserver la solvabilité de la demande.

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	5,4	14,2	31,2	47,5	1,7	100,0	
M2-2020	5,4	13,6	31,8	48,2	1,0	100,0	

1.2. Les conditions d'expression de la demande

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

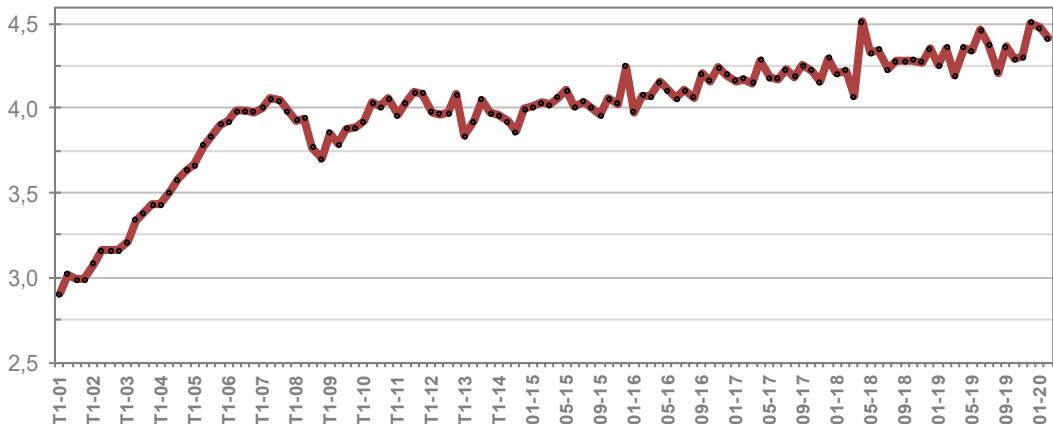
Le coût des opérations réalisées par les ménages s'élève rapidement (+ 6.7 % sur les deux premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2019) : le déplacement de la production vers les clientèles plus aisées y contribue largement, au même titre que l'augmentation des prix des logements anciens qui se renforce depuis l'automne dernier. Et le coût relatif peut maintenant se stabiliser : 4.4 années de revenus en février 2020, comme il y a un an à la même époque. En outre, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.6 % sur les deux 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 des taux d'effort à l'octroi élevé 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

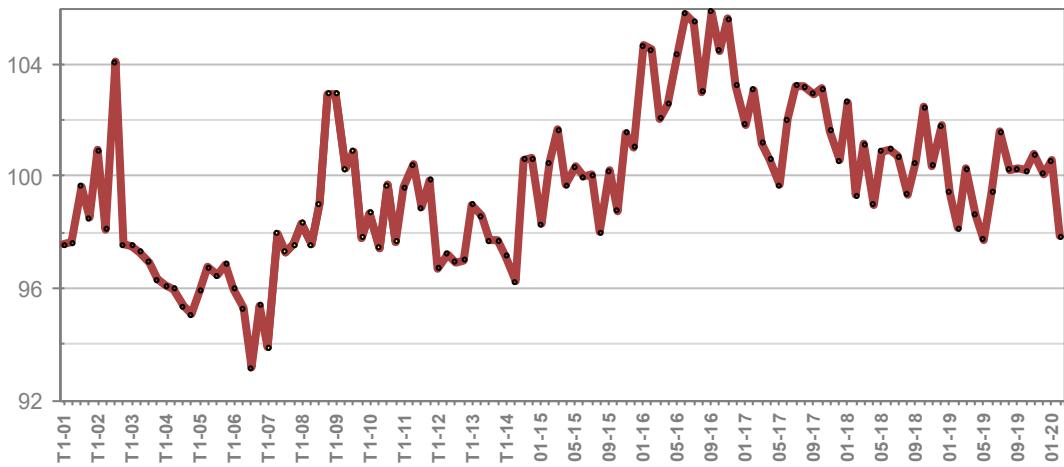
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel rebondit nettement (+ 11.1 sur les deux premiers mois de 2020 en glissement annuel, après - 5.5 % en 2019). Les taux d'apport personnel des emprunteurs se ressaisissent : la déformation de la structure de la production contribue aussi à cela.

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 en février est sensible, s'inscrivant dans le mouvement de dégradation amorcé au cours de l'automne 2016.

I.3. L'activité du marché des crédits

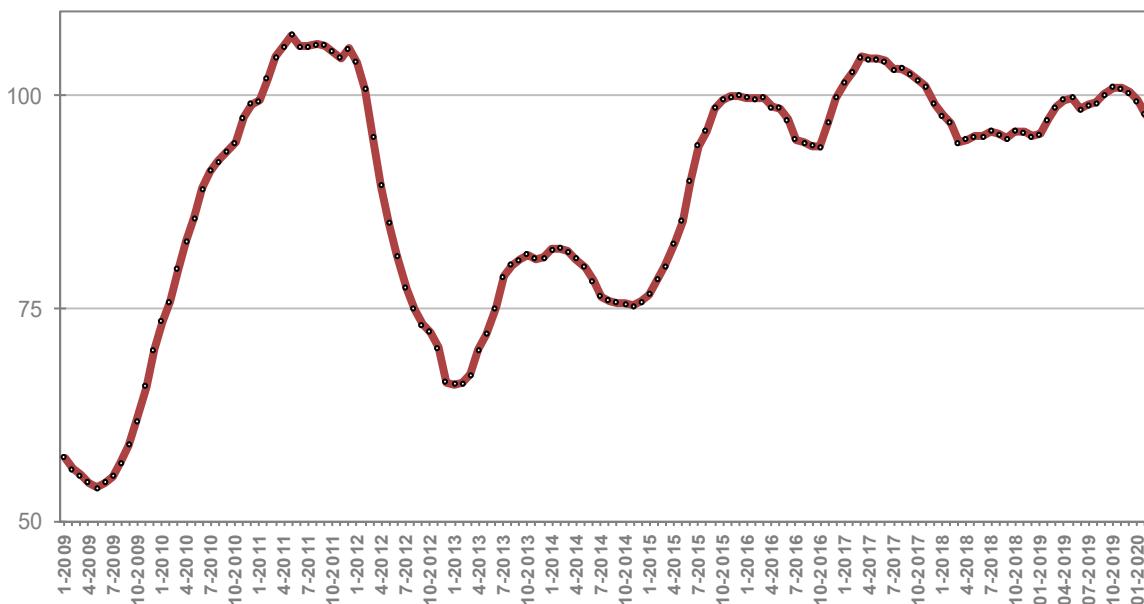
Après une fin d'année 2018 difficile et un début d'année 2019 morose, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'était relevé dès le printemps 2019, porté par le dynamisme de l'offre bancaire et le redressement du moral des ménages. La production avait alors continué à progresser rapidement jusqu'en novembre, même si la demande s'est progressivement affaiblie à partir de la fin d'octobre, affectée par le renforcement de la hausse des prix des logements. Mais dès décembre, la plupart des établissements de crédit ont

commencé à ajuster leurs offres aux futures recommandations du Haut Conseil et le ralentissement de l'activité s'est poursuivie depuis. Le recul de la demande s'amplifie au fil des mois : avec en février 2020, - 4.0 % pour la production de crédits et - 13.0 % pour le nombre de prêts accordés, en dépit d'une augmentation rapide du niveau de l'apport personnel mobilisé.

Cependant, l'activité mesurée en niveau annuel glissant augmente encore, bien que le ralentissement des évolutions soit maintenant marqué : avec en février 2020, + 5.9 % pour la production et + 0.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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

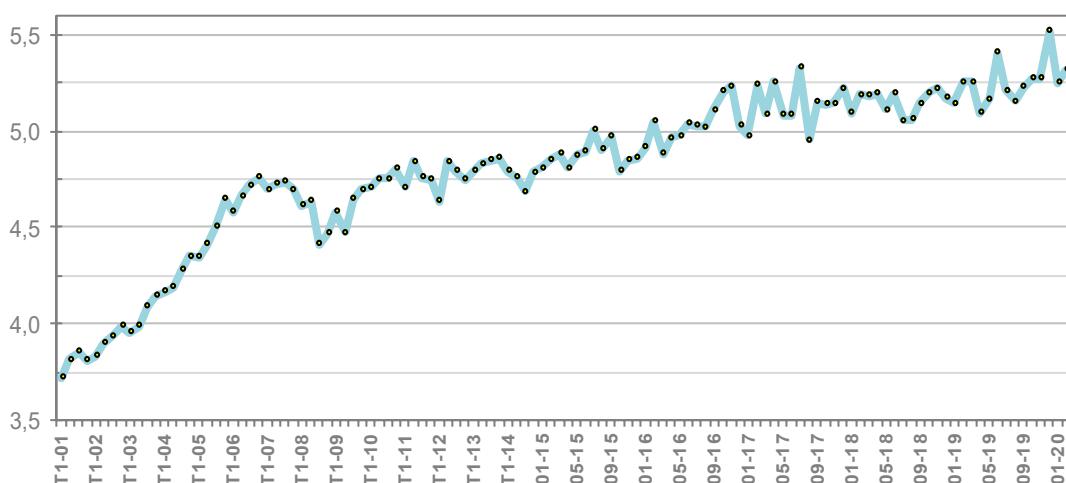


II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf

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

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



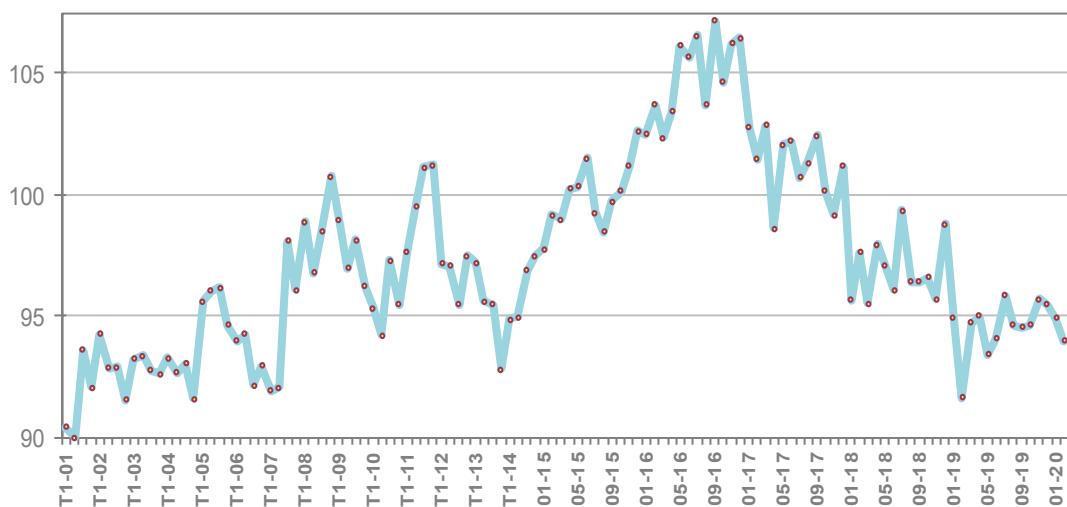
Le coût des opérations réalisées par les ménages augmente à un rythme soutenu (+ 5.4 % sur les deux premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 3.6 % en 2019). Néanmoins, en février 2020 le coût relatif se maintient à son niveau du début de l'année 2019, à 5.3 années de revenus. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus rapidement que par le passé (+ 3.3 % sur les deux premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 1.3 % en 2019), en réponse à la l'augmentation de la part des accédants à la propriété les moins jeunes : ces ménages disposent en outre de revenus plus élevés et d'une capacité de mobilisation d'un apport personnel plus conséquente.

En outre, le niveau de l'apport personnel se redresse, après plusieurs années de diminution rapide (+ 16.8 % sur les deux premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre - 2.1 % en 2019). La transformation du marché qui s'était amorcée en décembre 2019 se renforce, avec le recul de la place des clientèles plus jeunes et plus modestes, faiblement dotées en apport personnel.

Néanmoins, en dépit de cette transformation du marché et de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande 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

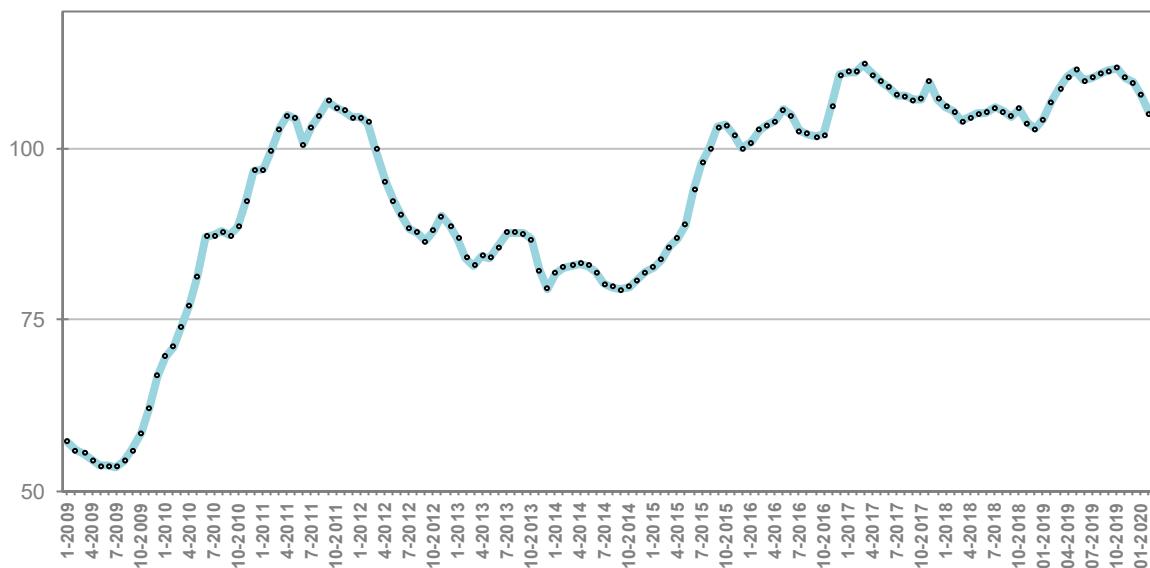


L'allongement de la durée des prêts accordés et surtout l'assouplissement de leurs conditions d'octroi avaient permis en 2019 d'atténuer les conséquences de la hausse des prix des logements neufs et de la remise en cause des soutiens publics sur la demande des candidats à la primo accession à la propriété. 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. Le marché des crédits au neuf a ainsi fait preuve de dynamisme jusqu'en octobre dernier. Mais dès 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 Haut Conseil ont alors pesé sur l'activité du marché à partir de décembre 2019. Et depuis, la demande recule fortement : avec en février, en glissement annuel, - 4.9 % pour la production et - 20.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

Pour autant, compte tenu de l'accroissement des montants moyens empruntés constaté durant une grande partie de l'année 2019, la production mesurée en niveau annuel glissant augmente encore en février 2020 (+ 7.5 %). En revanche, sous l'effet du repli rapide de la demande constaté depuis plusieurs mois, le nombre de prêts bancaires accordés diminue maintenant (- 1.6 %).

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

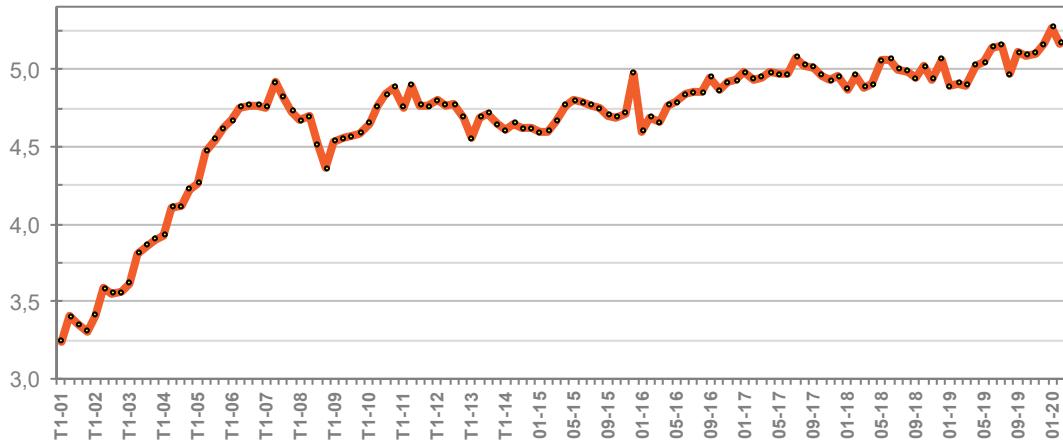
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **Le marché de l'ancien**

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

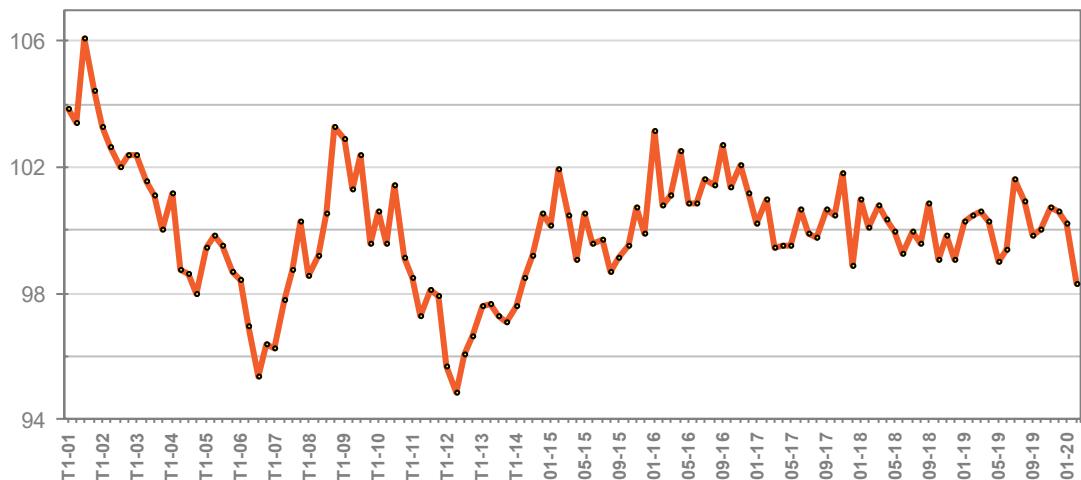
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Depuis 2015, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien se renforce. L'augmentation des prix des logements anciens qui se fait plus rapide depuis plusieurs mois y participe : le coût relatif était de 5.2 années de revenus en février 2020, contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente plus rapidement que par le passé (+ 7.9 % sur les deux premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 3.1 % en 2019) : alors que le rythme de progression des revenus ne se ressaisit que modérément (+ 2.1 % sur les deux premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 1.6 % en 2019), se situant toujours bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

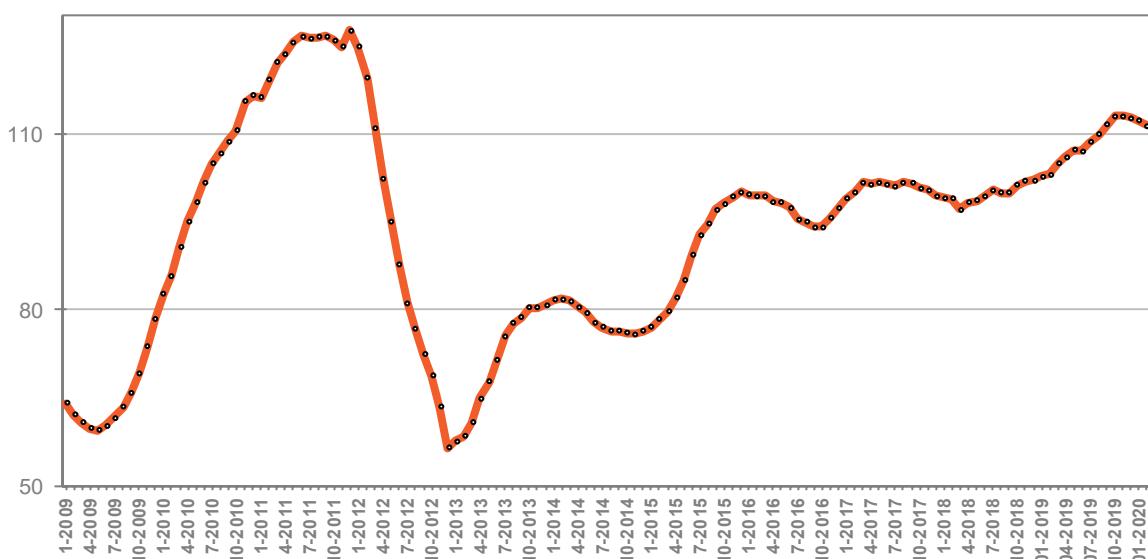
En outre et comme sur les autres marchés, le niveau de l'apport personnel rebondit nettement (+ 11.1 % sur les deux premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre - 5.3 % en 2019). Mais en dépit de cela et de la stabilisation des conditions de crédit, la hausse des prix des logements pèse de plus en plus sur les capacités de réalisation de la demande et elle provoque une détérioration sensible 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



A partir du début de l'année 2019, l'amélioration des conditions d'octroi des prêts et des conditions de crédit exceptionnelles avaient permis au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant d'afficher des rythmes de progression particulièrement rapides. Néanmoins, la demande de crédits s'est essoufflée dès novembre en réponse à la poursuite de la hausse des prix des logements et le rythme de progression du marché a commencé à ralentir. En outre, dès le mois de décembre, la production a été affectée par la mise en œuvre des recommandations du Haut Conseil. Ainsi le repli de la demande s'amplifie et devient rapide en février : avec - 3.0 % pour la production de crédits et - 6.9 % 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



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 février 2020, à + 9.6 % pour la production. Le nombre de prêts bancaires accordés augmente aussi, mais un peu plus lentement (+ 8.1 %).