



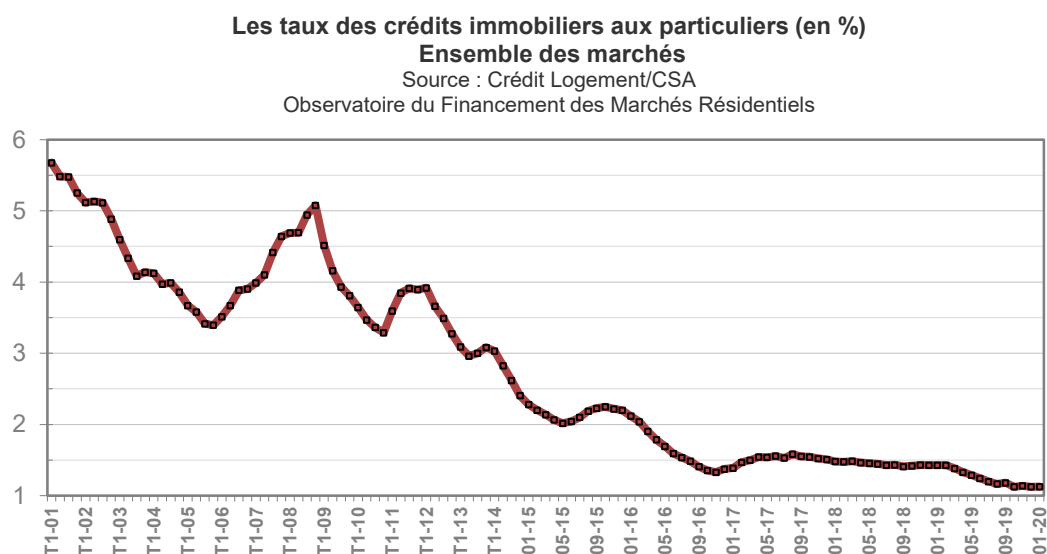
## Tableau de bord mensuel Janvier 2020

**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)



En janvier 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 1.15 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis la fin de l'été 2019, les taux des crédits immobiliers paraissent stabilisés, après plus de six mois d'un repli assez rapide. Pourtant, depuis décembre dernier, les taux de la plupart des prêts accordés ont augmenté de quelques points de base. Et cela en dépit des évolutions des seuils de l'usure qui favorisent plutôt le maintien des taux à bas niveau, voire la poursuite de leur baisse. Mais dès décembre, et par anticipation des recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), la plupart des établissements de crédit ont commencé à ajuster leurs offres. Le mouvement s'est poursuivi en janvier et la structure de leur production s'est 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 neutralisé la lente remontée des taux des prêts : le taux moyen des crédits a pu se stabiliser.

Ainsi depuis novembre 2019 les taux des prêts à 15 ans se sont accrus de 5 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
<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>Novembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,14</b>	<b>0,87</b>	<b>1,04</b>	<b>1,30</b>
<b>Décembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,13</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	<b>1,31</b>
<b>Janvier</b>	<b>2020</b>	<b>1,13</b>	<b>0,92</b>	<b>1,08</b>	<b>1,33</b>

Néanmoins, en janvier les  $\frac{3}{4}$  des ménages qui empruntent sur 15 ans bénéficiaient toujours de prêts inférieurs à 1 % : en revanche, les emprunteurs du 4<sup>ème</sup> groupe<sup>1</sup> supportent un taux dans la moyenne. Et au total, toutes durées à l'émission confondues, plus de la moitié des emprunteurs obtiennent encore un crédit à un taux inférieur ou égal à 1 %. Et ce sont les taux sur les prêts à 25 ans, même accordés aux emprunteurs des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> 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.

		JANVIER 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
	<b>1er groupe</b>	<b>0,68</b>	<b>0,84</b>	<b>1,06</b>	<b>0,63</b>	<b>0,79</b>	<b>1,04</b>
Taux moyens	<b>2ème groupe</b>	<b>0,85</b>	<b>1,00</b>	<b>1,26</b>	<b>0,80</b>	<b>0,96</b>	<b>1,25</b>
(en %)	<b>3ème groupe</b>	<b>0,97</b>	<b>1,14</b>	<b>1,39</b>	<b>0,93</b>	<b>1,09</b>	<b>1,37</b>
	<b>4ème groupe</b>	<b>1,16</b>	<b>1,37</b>	<b>1,59</b>	<b>1,12</b>	<b>1,31</b>	<b>1,56</b>
	<b>Ensemble</b>	<b>0,92</b>	<b>1,08</b>	<b>1,33</b>	<b>0,87</b>	<b>1,04</b>	<b>1,30</b>

#### ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En janvier 2020, la durée des prêts s'est élevée à 227 mois en moyenne (245 mois pour l'accession dans le neuf et 242 mois pour l'accession 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 est rapide (5 mois de moins depuis décembre 2019), elle est inhabituelle à cette période de l'année où la plupart du temps les durées s'allongent et elle accompagne mécaniquement la déformation de la structure de la production (le recul de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel). Elle s'inscrit donc dans les évolutions de l'offre associées à la mise en œuvre des recommandations du HCSF.

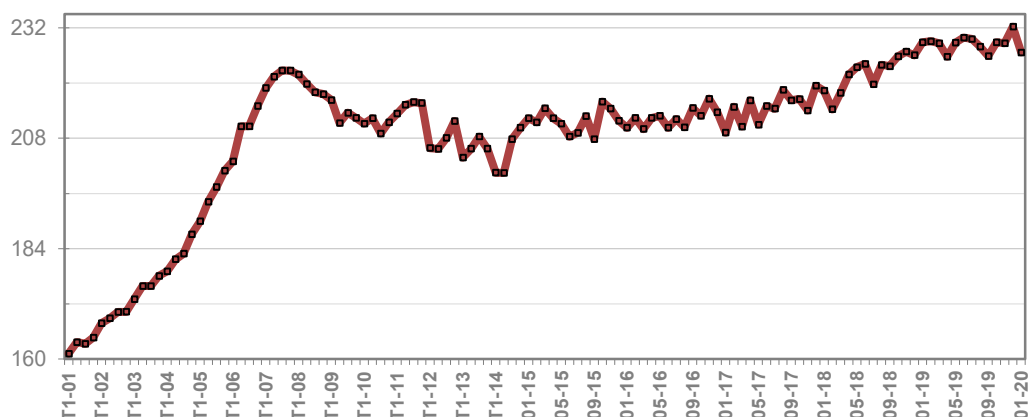
<sup>1</sup> Le 1<sup>er</sup> groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1<sup>er</sup> quartile, Q1). Et le 4<sup>ème</sup> groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3<sup>ème</sup> quartile, 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 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 rapidement (1.3 % en janvier 2020), rejoignant les niveaux les plus bas observés par le passé. De même, la production réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans diminue. L'ensemble de la production commence à se déplacer vers des durées comprises entre plus de 15 ans et 20 ans.

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
<b>Accession</b>	2012	<b>10,8</b>	<b>23,5</b>	<b>35,5</b>	<b>28,9</b>	<b>1,3</b>	100,0
	2013	<b>10,8</b>	<b>24,8</b>	<b>38,3</b>	<b>25,1</b>	<b>1,0</b>	100,0
	2014	<b>10,6</b>	<b>24,3</b>	<b>41,4</b>	<b>22,6</b>	<b>1,1</b>	100,0
	2015	<b>9,6</b>	<b>22,3</b>	<b>43,1</b>	<b>23,8</b>	<b>1,1</b>	100,0
	2016	<b>8,6</b>	<b>20,8</b>	<b>40,3</b>	<b>29,4</b>	<b>1,0</b>	100,0
	2017	<b>8,2</b>	<b>18,8</b>	<b>37,6</b>	<b>34,4</b>	<b>1,0</b>	100,0
	2018	<b>6,6</b>	<b>16,4</b>	<b>32,9</b>	<b>42,3</b>	<b>1,7</b>	100,0
	2019	<b>5,4</b>	<b>14,2</b>	<b>31,2</b>	<b>47,5</b>	<b>1,7</b>	100,0
	M1-2020	<b>5,1</b>	<b>13,5</b>	<b>33,1</b>	<b>47,0</b>	<b>1,3</b>	100,0

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

### ⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

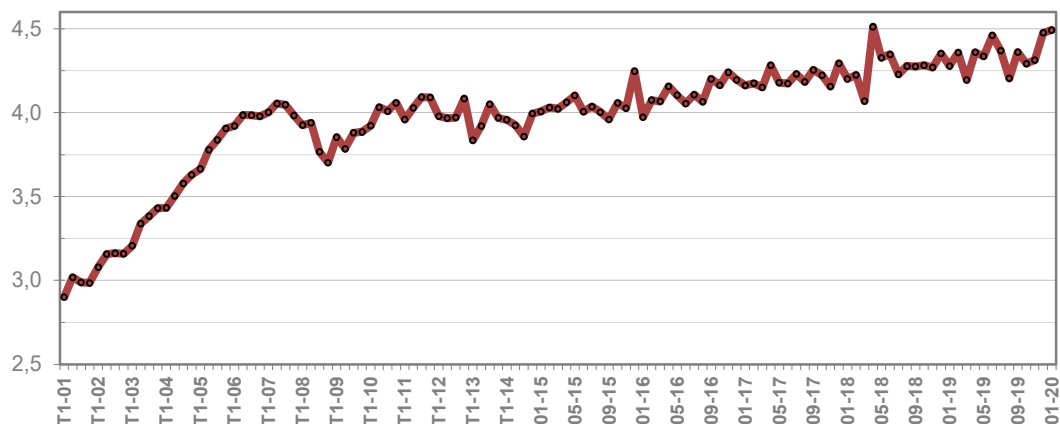
Après l'augmentation constatée par le passé, le coût des opérations réalisées par les ménages s'élève rapidement (+ 7.7 % en janvier 2020 en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2019) : le déplacement de la production vers les clientèles plus aisées y contribue. Aussi, le coût relatif se maintient à haut niveau : 4.5 années de revenus en janvier 2020, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent bien en deçà de la hausse du coût des opérations (+ 4.7 % en janvier 2020 en glissement annuel, contre + 0.5 % en 2019), même si leur augmentation est plus rapide que par le passé : 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 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

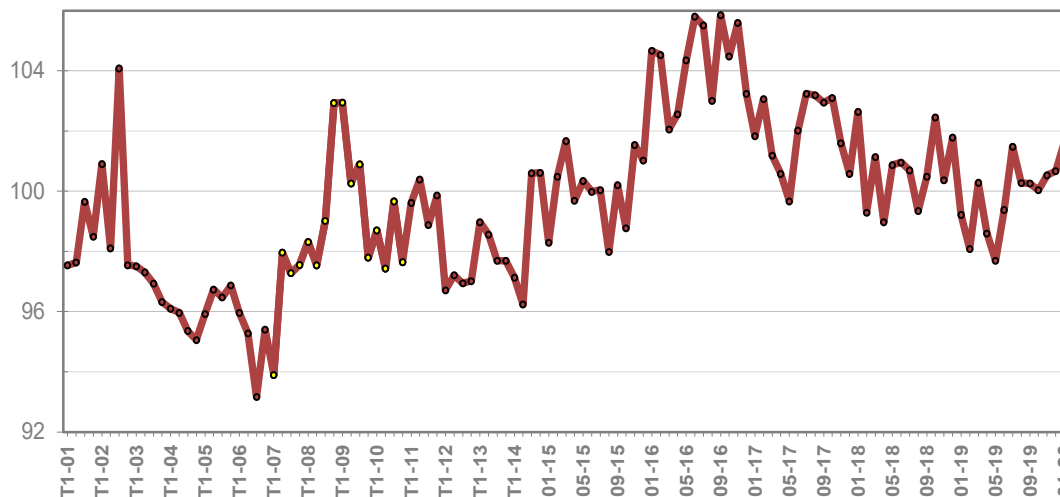
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel rebondit nettement (+ 9.1 % en janvier 2020 en glissement annuel, après - 5.5 % en 2019). Les taux d'apport personnel des emprunteurs se ressaisissent : la déformation de la structure de la production contribue aussi à cela.

### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2015)

#### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Ainsi l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse en réponse à l'ensemble de ces transformations.

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

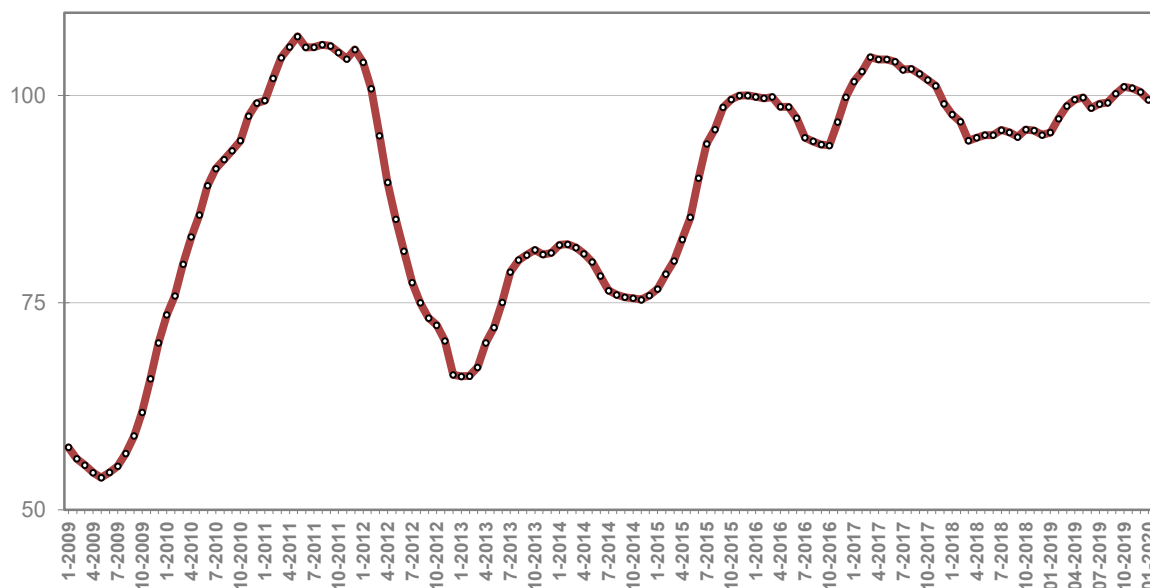
Après une fin d'année 2018 difficile et un début d'année 2019 morose, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'était relevé dès le printemps 2019, porté par le dynamisme de l'offre bancaire et le redressement du moral 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 HCSF et le ralentissement de

l'activité s'est poursuivi en janvier 2020 : avec - 0.7 % pour la production de crédits et - 6.7 % 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 toujours rapidement, bien que le ralentissement des évolutions soit maintenant marqué : avec en janvier 2020, + 8.8 % pour la production dopée par l'augmentation du niveau du prêt moyen et + 4.1 % 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

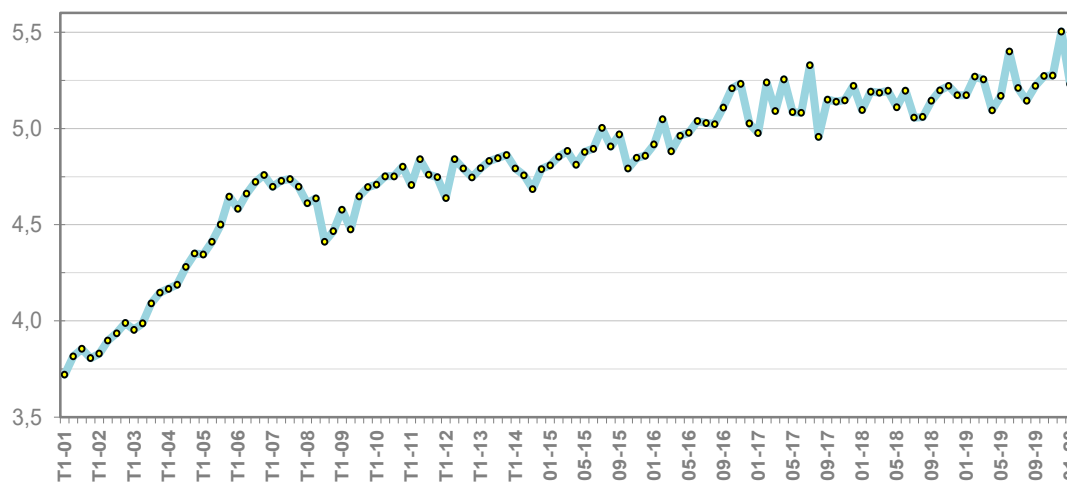


## II. Les spécificités des marchés

### ⇒ 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



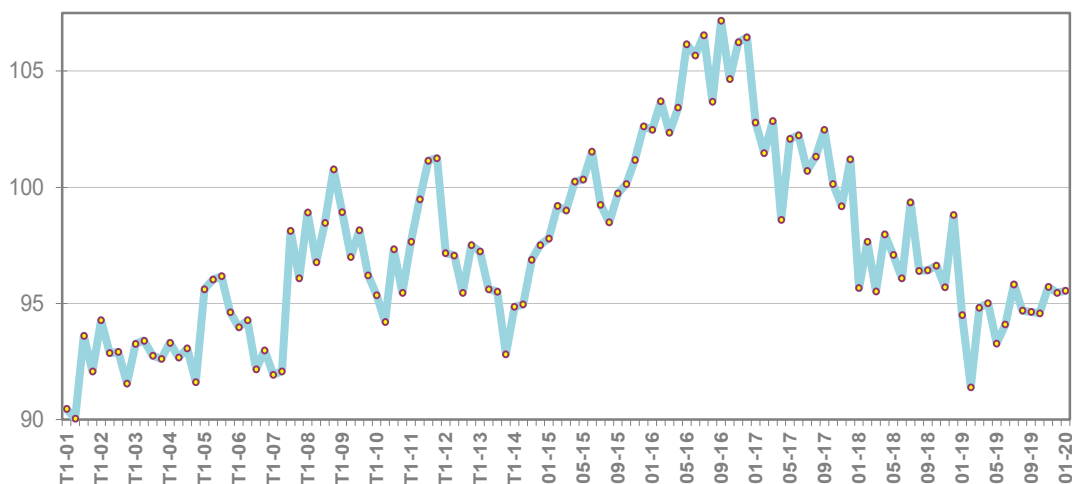
Le coût des opérations réalisées par les ménages augmente maintenant à un rythme soutenu (+ 6.0 % en janvier 2020 en glissement annuel, après + 3.6 % en 2019). Le coût relatif se maintient pourtant en janvier 2020 à son niveau du début de l'année 2019, à 5.2 années de revenus. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus rapidement que par le passé (+ 5.0 % en janvier 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.

Ainsi le niveau de l'apport personnel se redresse nettement, après plusieurs années de diminution rapide (+ 10.9 % en janvier 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, fréquemment 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



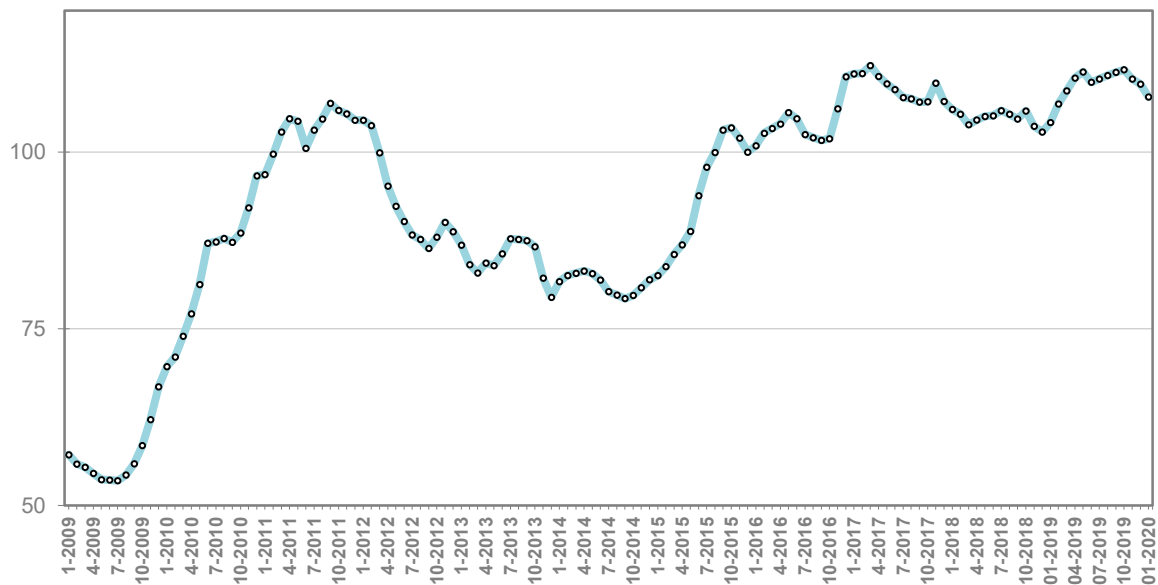
L'allongement de la durée des prêts accordés et surtout l'assouplissement de leurs conditions d'octroi avaient permis en 2019 d'atténuer les conséquences de la hausse des prix des logements neufs et de la remise en cause des soutiens publics sur la demande des candidats à la primo accession à la propriété. 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 HCSF ont alors pesé sur l'activité du marché à partir de décembre 2019 : avec en janvier, en glissement annuel, - 2.1 % pour la production et - 14.5 % pour le nombre de prêts bancaires.

Pour autant, compte tenu des évolutions constatées depuis le début de l'année 2019, la production mesurée en niveau annuel glissant augmente encore en janvier 2020 (+ 11.2 %), comme d'ailleurs le nombre de prêts bancaires accordés (+ 3.5 %).

### 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

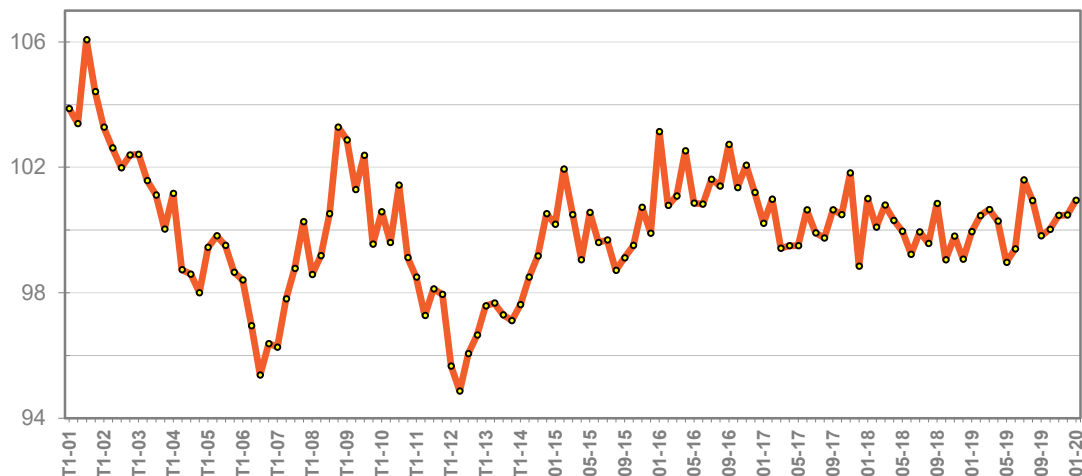


Depuis 2015, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien se renforce : le coût relatif était de 5.3 années de revenus en janvier 2020, contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente plus rapidement que par le passé (+ 7.5 % en janvier 2020 en glissement annuel, contre + 3.1 % en 2019) sous l'effet de la déformation de la structure des clientèles : alors que le rythme de progression des revenus ne se ressaisit que modérément (+ 2.2 % en janvier 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 (+ 9.9 % en janvier 2020 en glissement annuel, contre - 5.3 % en 2019). Dans ces conditions, l'indicateur de solvabilité de la demande commence à se relever, mais plus lentement que sur le marché du neuf, en raison notamment de la poursuite de la hausse des prix des logements qui pèse toujours sur les capacités de réalisation de la demande.

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

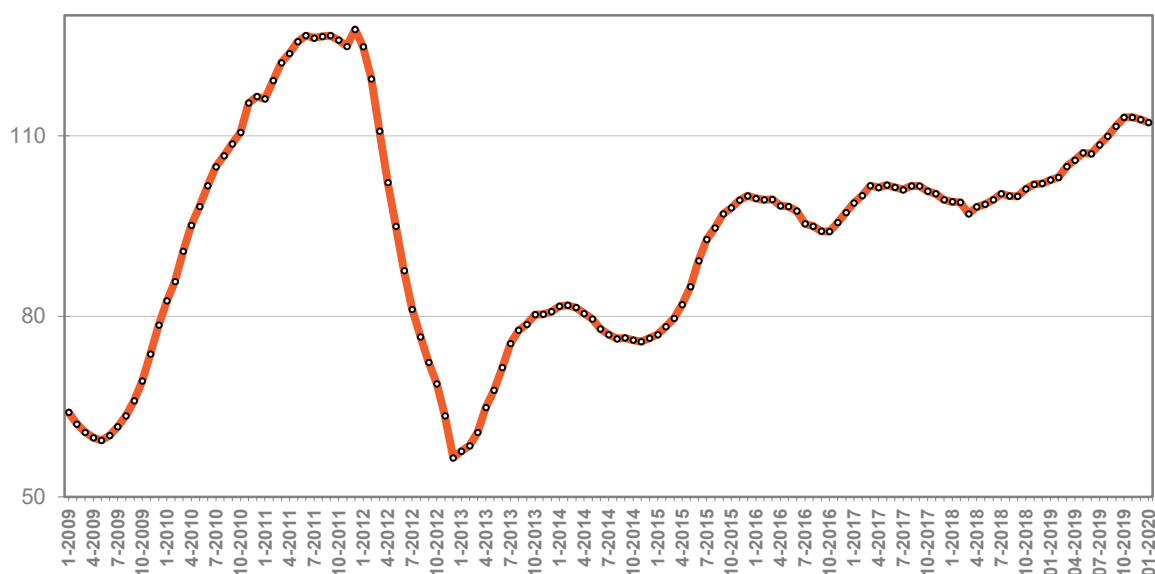
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



A partir du début de l'année 2019, l'amélioration des conditions d'octroi des prêts et des conditions de crédit exceptionnelles ont 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 essouffée 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. Et après un mois de décembre affecté par les premières conséquences de la mise en œuvre des recommandations du HCSF, la production recule en janvier de 2.0 %, comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés (- 3.4 %).

**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 jusqu'alors, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est établi, en janvier 2020, à + 10.7 % pour la production. Le nombre de prêts bancaires accordés augmente aussi, mais un peu plus lentement (+ 9.3 %).