

# L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020**  
et les tendances récentes



---

Le tableau de bord de L'Observatoire

**L'ensemble des Marchés**

---

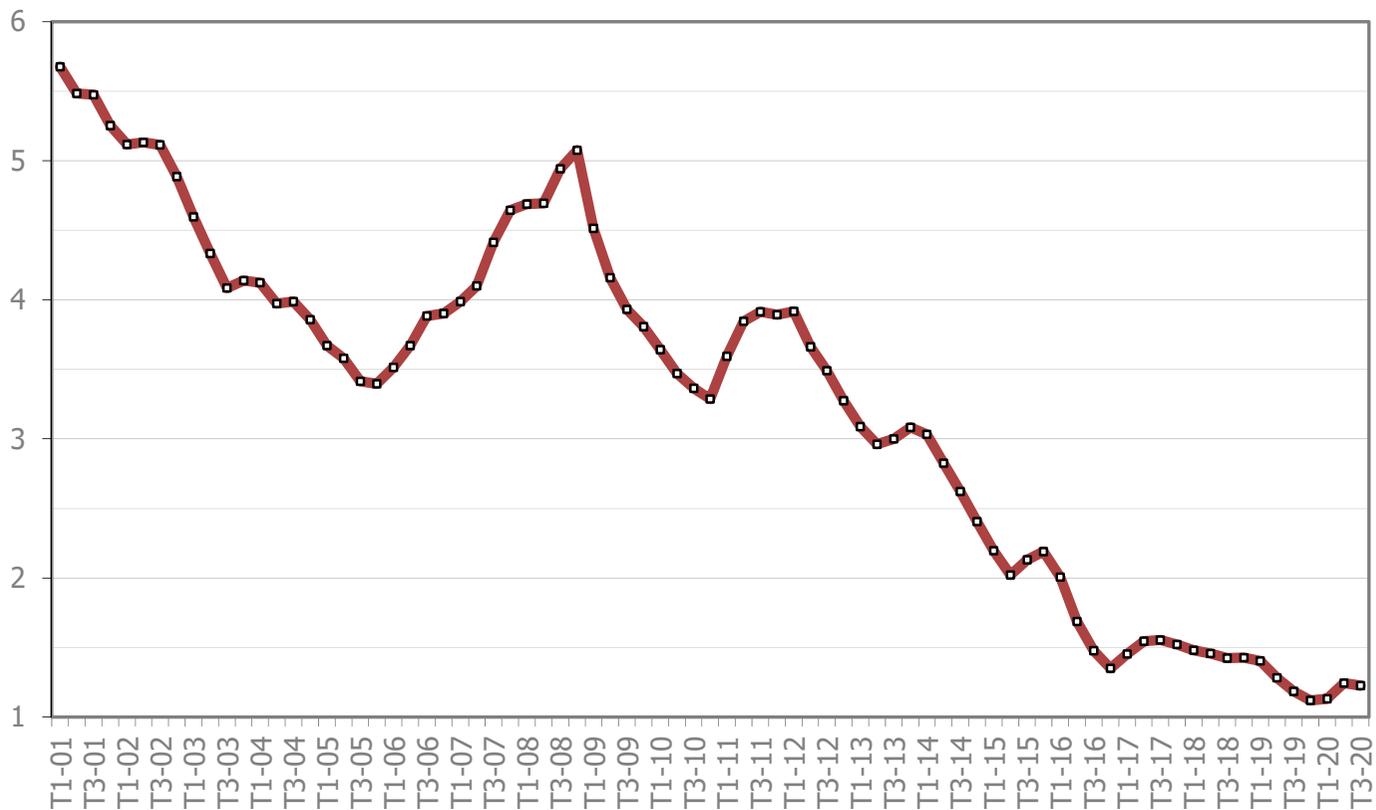


## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

En septembre 2020, le taux moyen s'est établi à 1.22 %.

La crise de la Covid-19 a renforcé l'incertitude sur les évolutions macroéconomiques et financières à venir. Dans un premier temps, les banques ont donc augmenté les taux des nouveaux crédits accordés, afin de limiter les conséquences de cette crise sur leurs équilibres financiers. Mais dès juillet, le taux moyen a commencé à reculer, afin de soutenir la demande de crédits immobiliers sur des marchés toujours à la peine, en dépit du rebond « technique » constaté avec la sortie du confinement.





## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

Le taux moyen des prêts du secteur concurrentiel n'a repris que 4 points de base depuis septembre 2019. Son augmentation a été atténuée par la déformation de la structure de la production : quelle que soit leur durée à l'octroi, les taux des crédits accordés se sont en effet accrus de l'ordre de 10 points de base, depuis un an. Depuis un an, le taux moyen des crédits s'est alors accru de 6 points sur le marché du neuf (1.26 % en septembre 2020), de 5 points sur le marché de l'ancien (1.23 % en septembre) et de 1 point sur le marché des travaux (1.15 % en septembre).

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>Septembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,18</b>	<b>0,92</b>	<b>1,08</b>	<b>1,33</b>
<b>Décembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,11</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	<b>1,31</b>
<b>Juin</b>	<b>2020</b>	<b>1,28</b>	<b>1,09</b>	<b>1,27</b>	<b>1,52</b>
<b>Septembre</b>	<b>2020</b>	<b>1,22</b>	<b>1,02</b>	<b>1,19</b>	<b>1,46</b>

Ce sont les emprunteurs du 4<sup>ème</sup> groupe ne présentant pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, ...) et supportant déjà un taux supérieur à la moyenne de leur famille de durée (par exemple, de plus de 25 points de base en septembre 2019) qui connaissent l'augmentation la plus forte : depuis un an, les taux qui leur sont servis ont cru de 15 points de base (prêts à 15 ou 20 ans), voire de 20 points de base (prêts à 25 ans).

Prêts du secteur concurrentiel		Septembre 2020	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	<b>1er groupe</b>		<b>0,75</b>	<b>0,91</b>	<b>1,15</b>
	<b>2ème groupe</b>		<b>0,96</b>	<b>1,11</b>	<b>1,40</b>
	<b>3ème groupe</b>		<b>1,08</b>	<b>1,25</b>	<b>1,54</b>
	<b>4ème groupe</b>		<b>1,31</b>	<b>1,50</b>	<b>1,77</b>
	<b>Ensemble</b>		<b>1,02</b>	<b>1,19</b>	<b>1,46</b>



## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

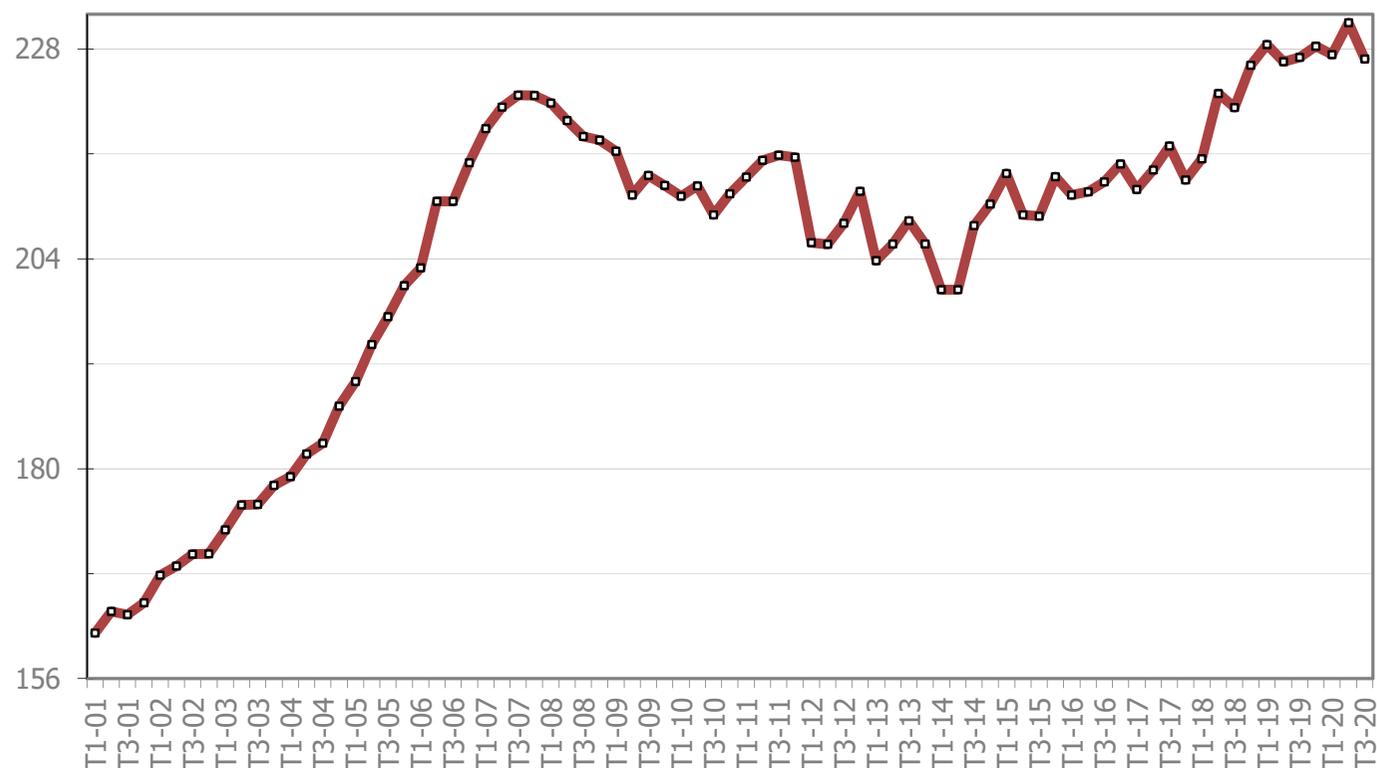
### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, la durée des prêts accordés était de 227 mois en moyenne.

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 s'est accrue de près de 4 mois durant le confinement, pour s'établir à 231 mois.

Cet allongement des durées avait permis d'amortir les conséquences de la remontée des taux des crédits et surtout, celles de la poursuite de la hausse des prix des logements.

Avec la détente des taux d'intérêt intervenue durant l'été, la durée moyenne est redescendue pour retrouver les valeurs élevées constatées avant le confinement.





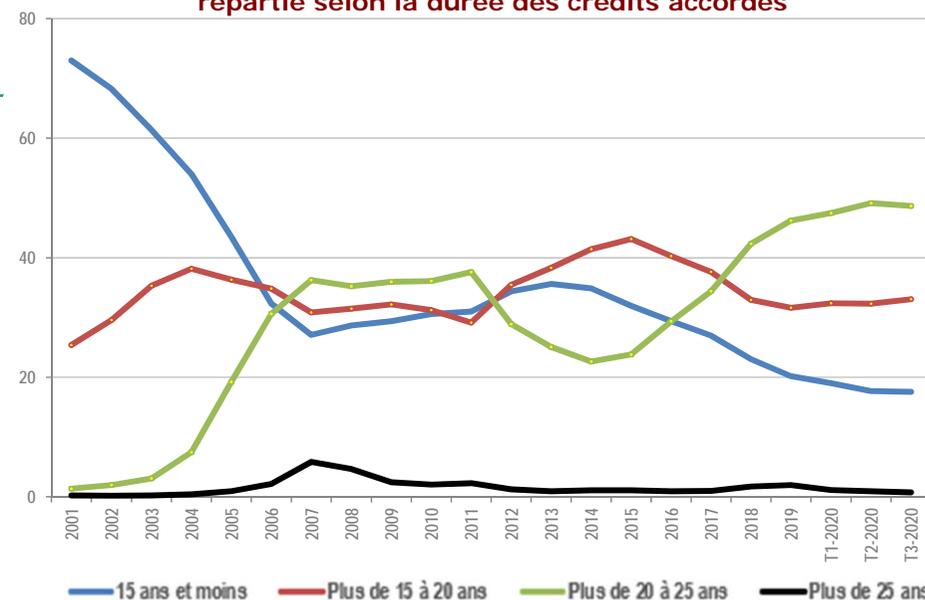
## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La part de la production à plus de 25 ans recule encore pour s'établir à très bas niveau (0.8 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020), sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 48.6 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans. La structure de la production constatée s'est donc déformée au 3<sup>ème</sup> trimestre, avec un recul de la part des prêts les plus longs. En revanche, la part des durées de 20 ans et moins s'est accrue pour s'établir à 50.6 % (50.0 % au 2<sup>ème</sup> trimestre) : ce sont les durées comprises entre plus de 20 ans et 25 ans qui ont vu leur poids relatif s'accroître le plus rapidement.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production					Ensemble
		10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
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	

La structure de la production (en %) répartie selon la durée des crédits accordés





## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

Ce sont toujours les ménages les plus jeunes qui empruntent sur les durées les plus longues : 62.3 % des moins de 35 ans (47.6 % de l'ensemble des accédants) recourent à des crédits d'une durée supérieure à 20 ans (1.1 % à plus de 25 ans), contre respectivement 4.4 % pour les 65 ans et plus (0.9 % de l'ensemble des accédants).

Et ce sont les accédants les plus jeunes qui depuis 2012 ont le plus intensifié leur recours aux durées longues.

Structure de la production 2012 (en %)	Durées des prêts (en années)					Ensemble
	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
- de 35 ans	5,6	18,0	37,0	37,4	1,9	100,0
de 35 à 45 ans	8,8	23,2	38,2	28,9	0,9	100,0
de 45 à 55 ans	18,5	36,3	33,9	11,1	0,2	100,0
de 55 à 65 ans	40,3	41,0	16,0	2,7	0,1	100,0
65 ans et +	61,0	27,8	8,5	2,5	0,1	100,0

Structure de la production T3-2020 (en %)	Durées des prêts (en années)					Ensemble
	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
- de 35 ans	1,6	6,4	29,7	61,2	1,1	100,0
de 35 à 45 ans	2,7	9,7	34,4	52,6	0,6	100,0
de 45 à 55 ans	8,4	24,7	44,4	22,3	0,2	100,0
de 55 à 65 ans	29,0	42,0	25,0	4,0	0,0	100,0
65 ans et +	49,6	36,6	9,4	4,4	0,0	100,0

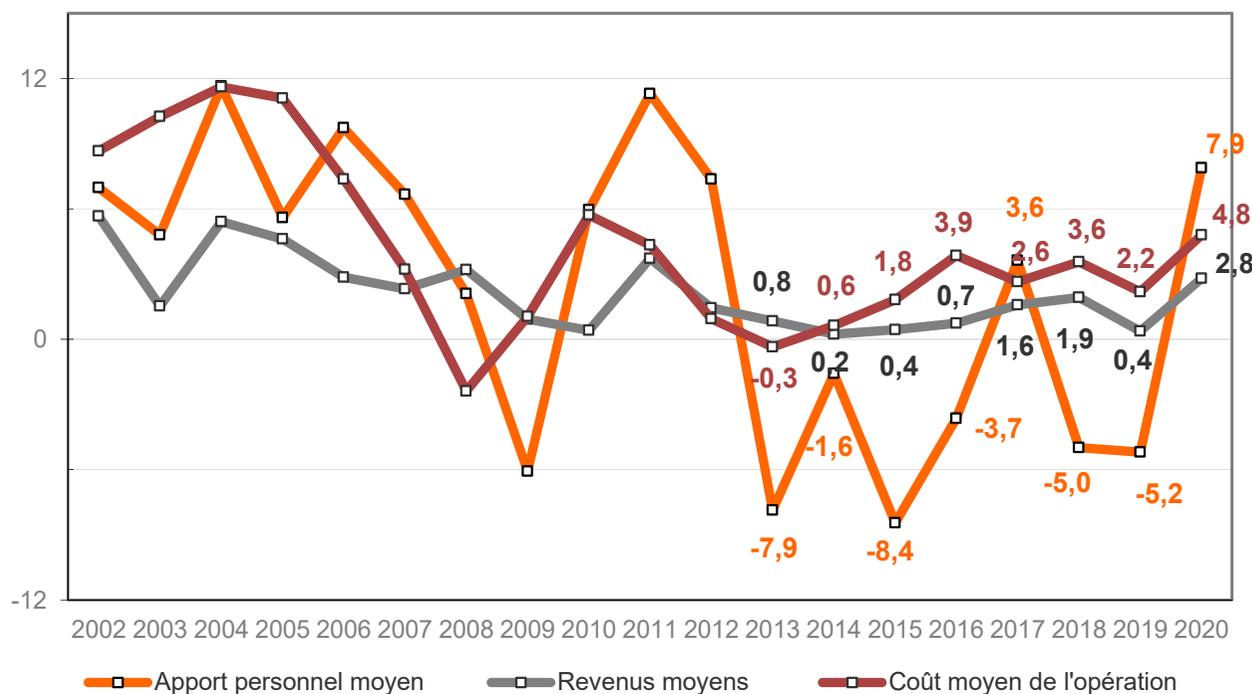


## Les taux de croissance annuels moyens (en %)

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

Le coût des opérations progresse plus vite que par le passé (+ 4.8 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 2.2 % en 2019) : l'augmentation des prix des logements anciens et le déplacement de la production vers les clientèles plus aisées y contribuent largement. Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.4 années de revenus au troisième trimestre 2020, contre 4.2 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 (+ 2.8 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 0.4 % en 2019) : le recul de la part des clientèles jeunes et surtout modestes explique cela.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours rapidement (+ 7.9 % en glissement annuel, après - 5.2 % en 2019). La mise en œuvre des recommandations du HCSF est à l'origine de cette évolution.

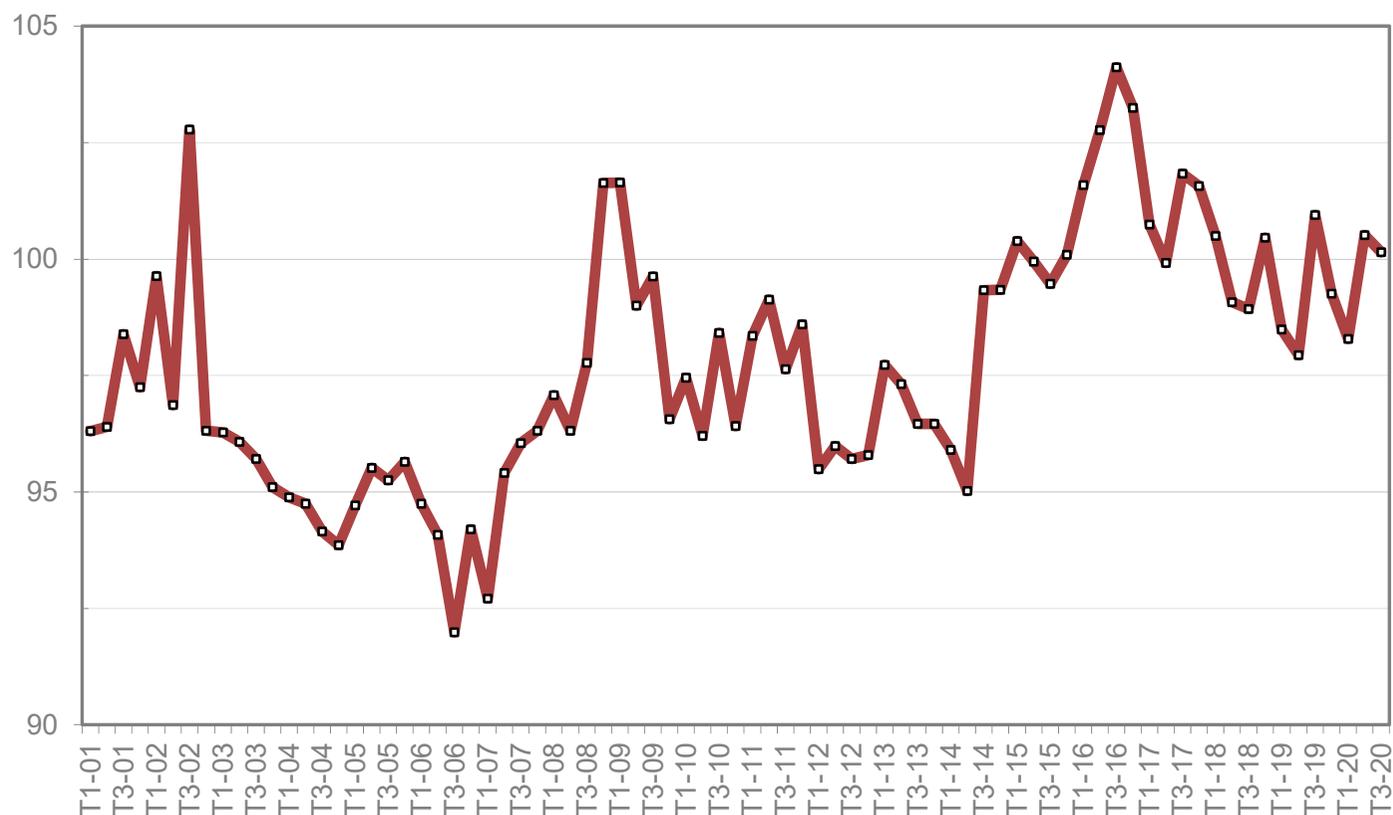




## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

### ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

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 se ressaisir.





## L'activité du marché des crédits immobiliers

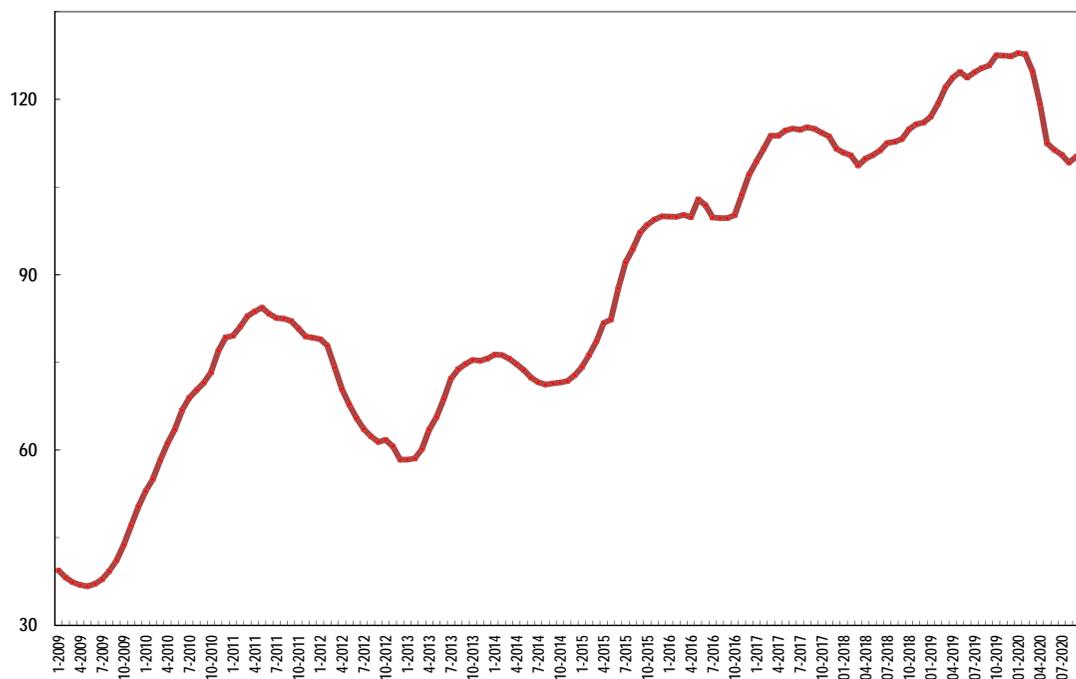
### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

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).

En dépit du rattrapage constaté avec la sortie du confinement, la reprise observée à partir de juin n'a pas permis de retrouver le niveau d'activité de 2019. Pour les neuf premiers mois de l'année, en glissement annuel :

- - 17.9 % pour la production et
- - 19.9 % pour le nombre de prêts

Production de crédits : **Ensemble du marché**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



### ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

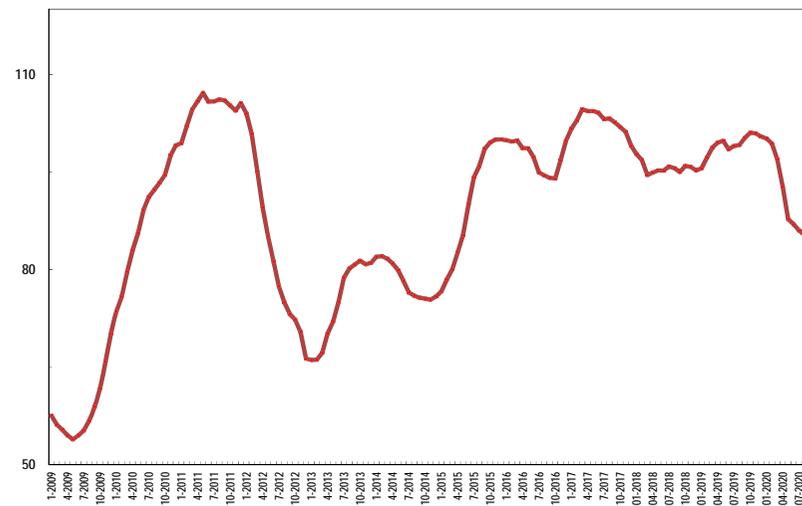
Production de crédits au T3-2020 : - 12.4 %

Rappel : + 11.1 % au T3-2019

Nombre de prêts accordés au T3-2020 : - 14.9 %

Rappel : + 5.5 % au T3-2019

Nombre de prêts bancaires : **Ensemble du marché**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





## L'activité du marché des crédits immobiliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, le confinement a lourdement pesé sur l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers. 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 confinement, le marché n'a pas retrouvé sa vigueur de 2019 : sur les neuf premiers mois de 2020, la production est en retrait de 17.9 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés, de 19.9 %. La demande a en effet été affectée par les conséquences économique et sociale de la crise sanitaire et elle n'a pu se relever que partiellement.

<b>Ensemble des marchés</b> Variation en glissement annuel	Janvier-février 2020	Mars à mai 2020	Juin à septembre 2020	<b>Mars à septembre 2020</b>	<b>9 mois 2020</b>
Production de crédits	+ 0.7 %	- 43.0 %	- 5.6 %	<b>- 23.2 %</b>	<b>- 17.9 %</b>
Nombre de prêts accordés	- 6.6 %	- 41.9 %	- 7.7 %	<b>- 23.7 %</b>	<b>- 19.9 %</b>

D'autant que la demande doit aussi composer avec les conséquences des recommandations émises par le HCSF en décembre 2019. D'ailleurs, alors que le premier bimestre de 2019 n'avait pas été excellent, les deux premiers mois de 2020 ont montré l'affaiblissement de la demande. Et sur les neuf premiers mois de 2020, alors que l'activité a reculé de 19.9 % en glissement annuel, ce sont les ménages les plus impactés par les recommandations du HCSF qui ont connu la baisse la plus forte de leur demande :

- alors que les ménages dont les revenus sont au moins égaux à 5 SMIC (28 % des emprunteurs) et dont l'apport personnel est suffisant pour tout de même réaliser leur projet n'ont affiché qu'un recul de 10 % du nombre d'opérations financées ;
- ceux dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (36 % des emprunteurs) et dont l'apport personnel est en général insuffisant au regard des exigences des autorités monétaires ont connu une chute de 25 % du nombre des opérations financées ;
- la baisse de la demande étant de 20 % pour les autres ménages.



---

**Le tableau de bord de L'Observatoire**

**Le Marché du Neuf**

---



## La photographie du marché

### MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations réalisées augmente rapidement dans le neuf (+ 4.0 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 3.0 % en 2019). Le coût relatif s'établit à 5.3 années de revenus au troisième trimestre 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 vite que par le passé (recul de la part des ménages modestes en primo accession), ils augmentent nettement moins vite que les coûts des opérations réalisées (+ 2.8 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 1.2 % en 2019).

En revanche le niveau de l'apport personnel s'élève à un rythme particulièrement soutenu (+ 12.3 % en glissement annuel, après - 3.0 % en 2019). La mise en œuvre des recommandations du HCSF met un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019.

Photographie du marché	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
<b>3ème trimestre 2020</b>				
Ensemble du marché du neuf	15,9	5,3	241	1,26
<i>dont accession</i>	<i>16,3</i>	<i>6,0</i>	<i>249</i>	<i>1,29</i>
<b>3ème trimestre 2019</b>				
Ensemble du marché du neuf	13,8	5,2	239	1,22
<i>dont accession</i>	<i>14,2</i>	<i>5,9</i>	<i>248</i>	<i>1,25</i>

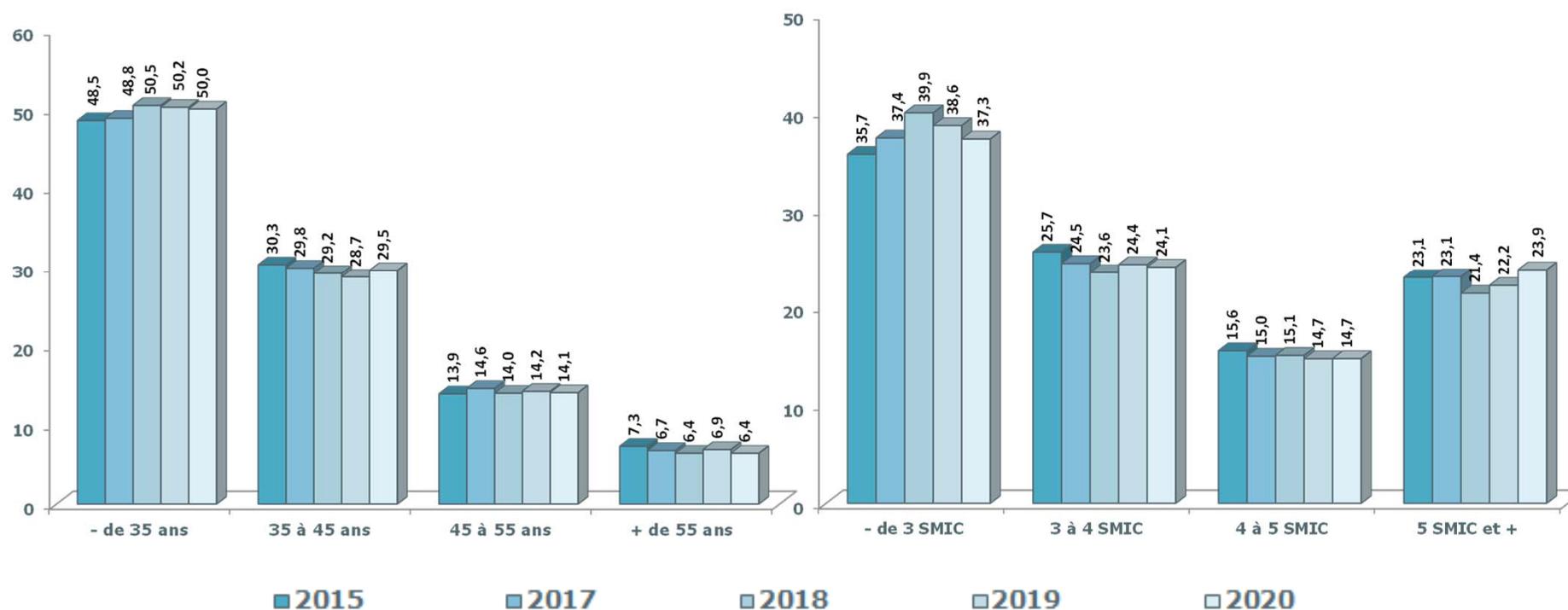


## La répartition des emprunteurs

### MARCHÉ DU NEUF : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Les durées des crédits octroyés restent élevées. Même si les durées supérieures à 25 ans n'ont jamais occupé une place importante dans le marché, l'effet de l'allongement constaté par le passé demeure : la part des moins de 35 ans se maintient à haut niveau. Et les évolutions récentes qui avaient redonné aux jeunes emprunteurs la place qu'ils occupaient dans le marché jusqu'en 2010-2011 ne sont pas remises en cause.

En revanche, la part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) recule rapidement au bénéfice des tranches de revenus supérieures. Le relèvement des exigences en matière d'apport personnel pèse sur le marché et principalement sur les acquéreurs les moins aisés.





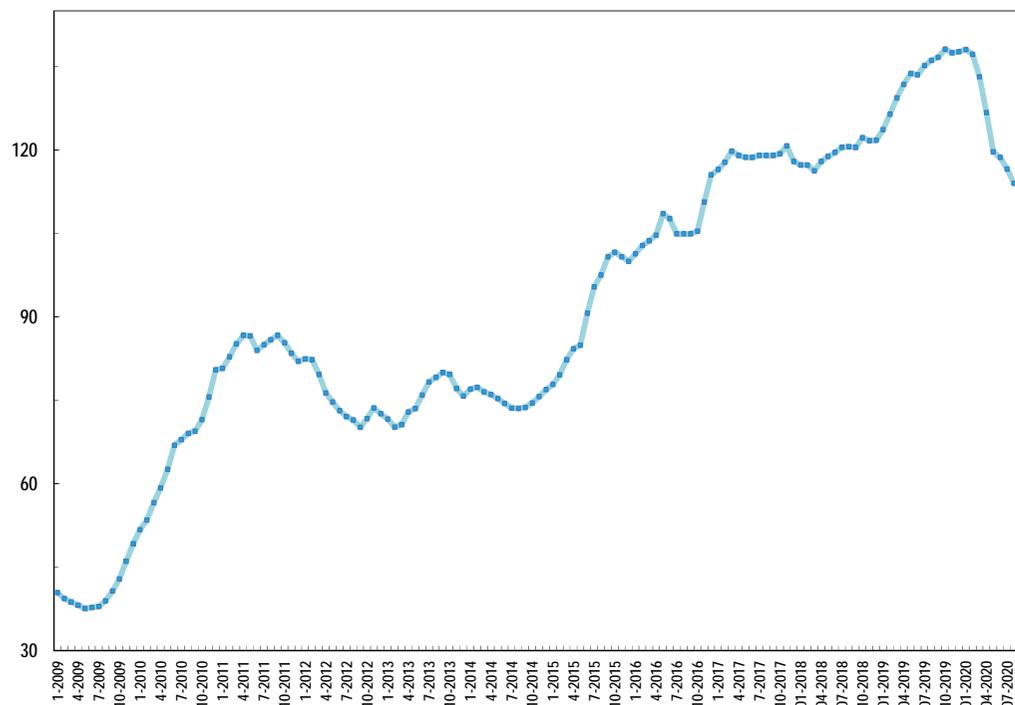
## L'activité du marché des crédits immobiliers

### MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Avec le déclenchement de la crise sanitaire, la demande a fortement reculé. Et la chute de la demande s'est amplifiée durant les huit semaines du confinement. Le rebond de la demande constaté au début du dé-confinement n'a cependant pas permis de retrouver les niveaux d'activité d'avant la crise, ni de compenser la perte mesurée de mars à mai. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée pour les neuf premiers mois de l'année, en glissement annuel, en témoigne :

- - 22.8 % pour la production et
- - 28.4 % pour le nombre de prêts

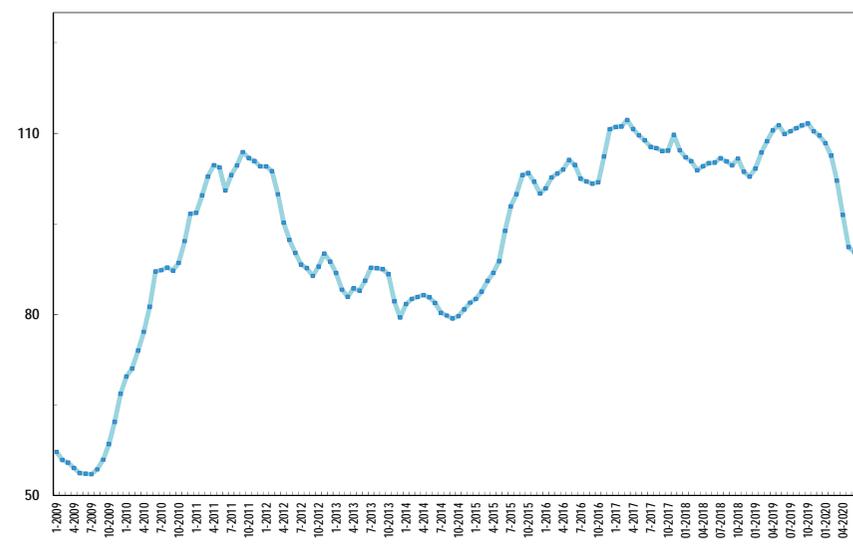
Production de crédits : Marché du neuf  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



### MARCHÉ DU NEUF Niveau annuel glissant

Production de crédits au T3-2020 : - 16.6 %  
Rappel : + 13.4 % au T3-2019  
Nombre de prêts accordés au T3-2020 : - 22.7 %  
Rappel : + 6.3 % au T3-2019

Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





## L'activité du marché des crédits immobiliers

### MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

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 en juin s'est cependant rapidement essoufflé, dès juillet. 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 : le nombre de prêts accordés de juin à septembre a encore reculé de 15.6 %, en glissement annuel.

Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée pour les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel en témoigne :

- - 22.8 % pour la production
- - 28.4 % pour le nombre de prêts accordés

<b>Marché du neuf</b> Variation en glissement annuel	Janvier-février 2020	Mars à mai 2020	Juin à septembre 2020	Mars à septembre 2020	9 mois 2020
Production de crédits	- 0.8 %	- 45.0 %	- 13.6 %	- 28.7 %	- 22.8 %
Nombre de prêts accordés	- 17.5 %	- 48.6 %	- 15.6 %	- 31.7 %	- 28.4 %



---

Le tableau de bord de L'Observatoire

**Le Marché de l'Ancien**

---



## La photographie du marché

### MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le marché se transforme en réponse au resserrement des conditions d'accès au crédit. Mais la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 5.4 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 2.9 % en 2019). Néanmoins, les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.6 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 1.6 % en 2019). Pourtant cette augmentation reste inférieure à celle des coûts des opérations réalisées : le coût relatif s'élève donc toujours, au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.2 années de de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, contre 5.1 années de revenus il y a un an).

Et le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 8.3 % sur les neuf 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 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.

Photographie du marché	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2020</b>				
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	17,3 17,7	5,2 5,5	241 245	1,24 1,25
<b>3<sup>ème</sup> trimestre 2019</b>				
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	16,2 16,7	5,1 5,4	237 240	1,19 1,20

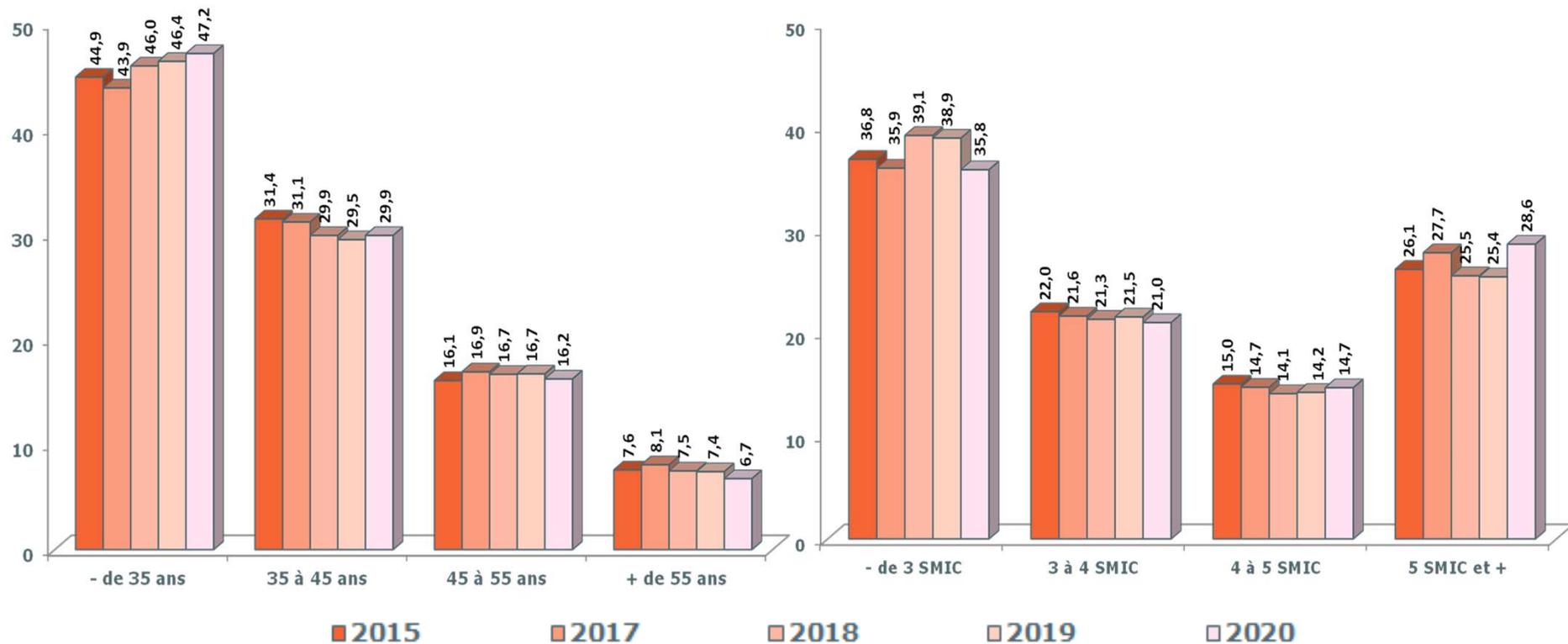


## La répartition des emprunteurs

### MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'était ressaisie dès 2018, en réponse à l'allongement de la durée des prêts et à l'assouplissement de leurs conditions d'octroi et elle avait retrouvé ses niveaux élevés des années 2010-2011. Sur un marché en repli, le maintien de durées élevées (mais au plus égales à 25 ans) permet aux jeunes ménages de rester sur le marché.

En revanche, et comme dans le neuf, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui avait rebondi de 2018 à 2019 recule rapidement. La mise en œuvre des recommandations du HCSF écarte du marché les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel. La part des ménages aux revenus les plus élevés se redresse en conséquence.





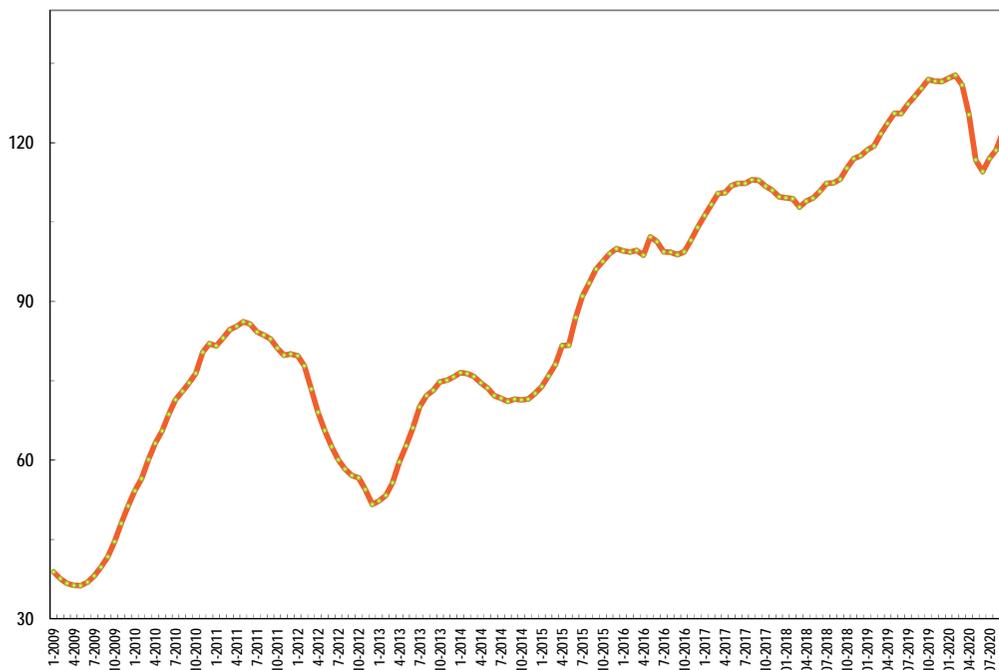
## L'activité du marché des crédits immobiliers

### MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

Le marché a été fortement perturbé par le déclenchement de la crise de la Covid-19. Et la demande s'est nettement repliée. Avec la sortie du confinement, l'activité a bénéficié de la finalisation des projets mis en sommeil au début de la crise, mais cela n'a pas permis de compenser l'activité perdue de mars à mai. La demande qui bute sur les difficultés d'accès au crédit n'a pas retrouvé toute sa vigueur passée. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée pour les neuf premiers mois de l'année, en glissement annuel, en témoigne :

- - 9.4 % pour la production
- - 11.1 % pour le nombre de prêts

Production de crédits : **Marché de l'ancien**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)

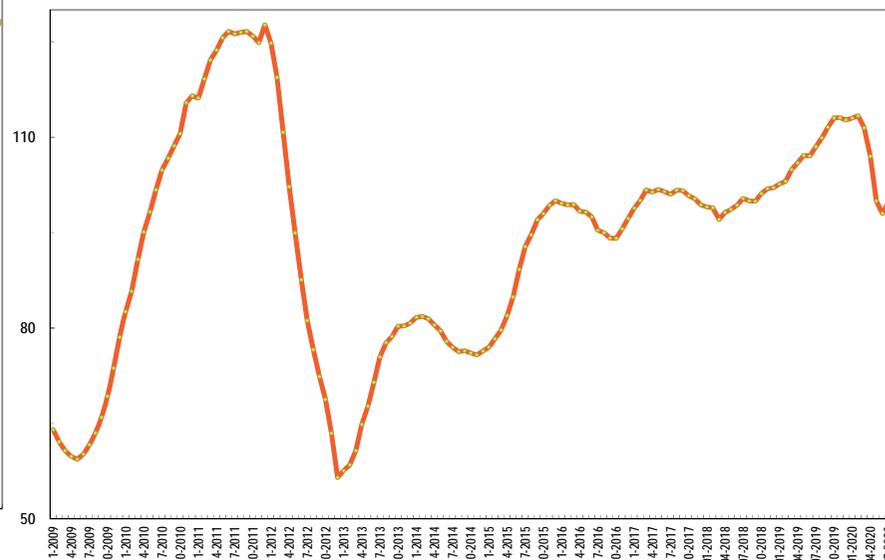


**MARCHÉ DE L'ANCIEN**  
Niveau annuel glissant

Production de crédits au T3-2020 : - 6.3 %  
Rappel : + 15.2 % au T3-2019

Nombre de prêts accordés au T3-2020 : - 7.5 %  
Rappel : + 11.6 % au T3-2019

Nombre de prêts bancaires : **Marché de l'ancien**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





## L'activité du marché des crédits immobiliers

### MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

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.

Les premiers mois de 2019 n'avaient pas été exceptionnels. Le début de l'année 2020 a donc 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 en effet sur les contraintes de l'accès au crédit mises en œuvre par le HCSF.

Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée pour les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel en témoigne :

- avec - 9.4 % pour la production
- et - 11.1 % pour le nombre de prêts accordés

<b>Marché de l'ancien</b> Variation en glissement annuel	Janvier-février 2020	Mars à mai 2020	Juin à septembre 2020	<b>Mars à septembre 2020</b>	<b>9 mois 2020</b>
Production de crédits	+ 3.8 %	- 43.2 %	+ 11.3 %	<b>- 13.0 %</b>	<b>- 9.4 %</b>
Nombre de prêts accordés	+ 1.3 %	- 42.9 %	+ 8.2 %	<b>- 14.7 %</b>	<b>- 11.1 %</b>



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



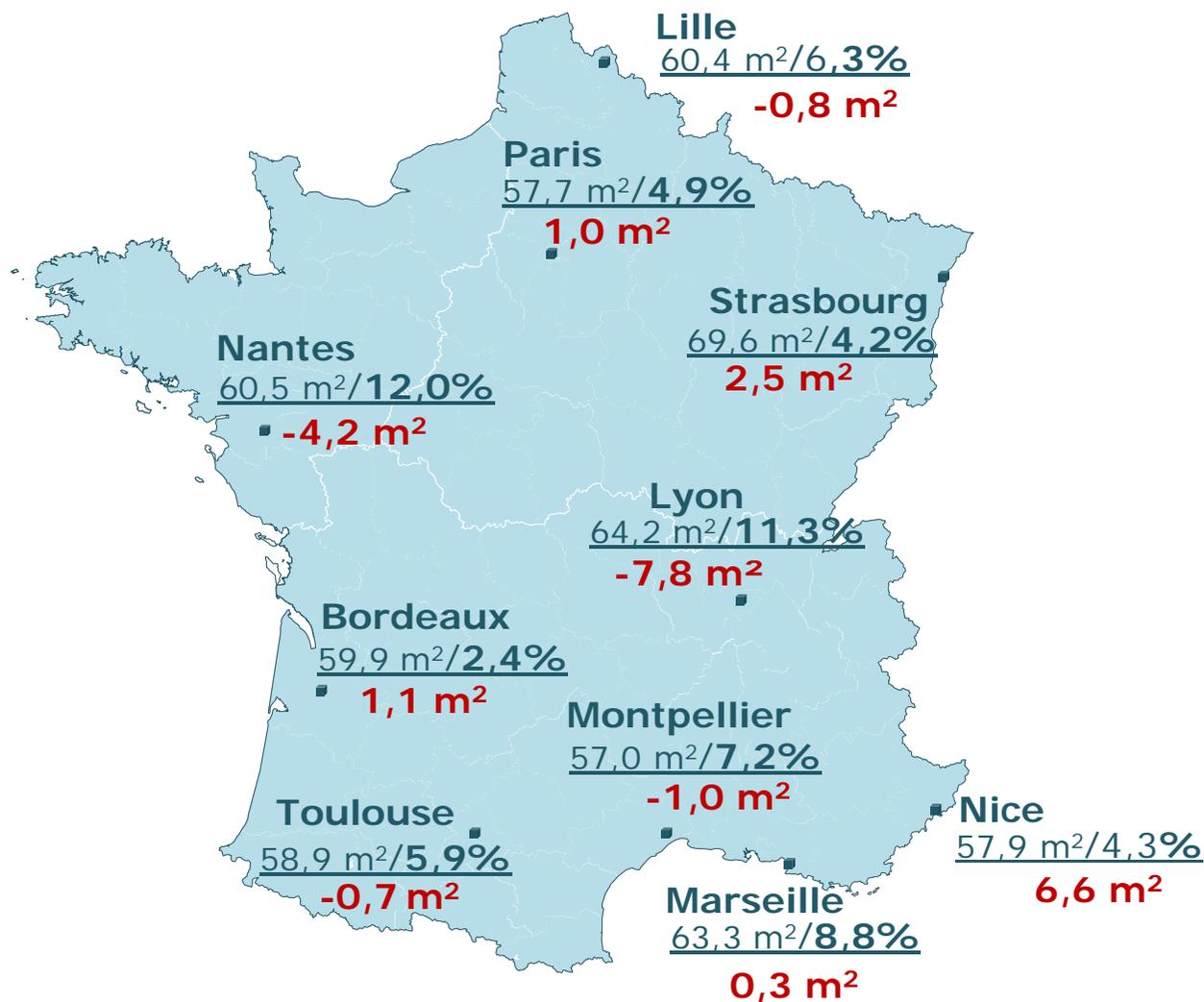
---

## La capacité des ménages à acheter au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020

---



## La capacité des ménages à acheter



### Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2020/ **Variation des prix en % à fin août 2020** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T3-2020 par rapport à T3-2019)**



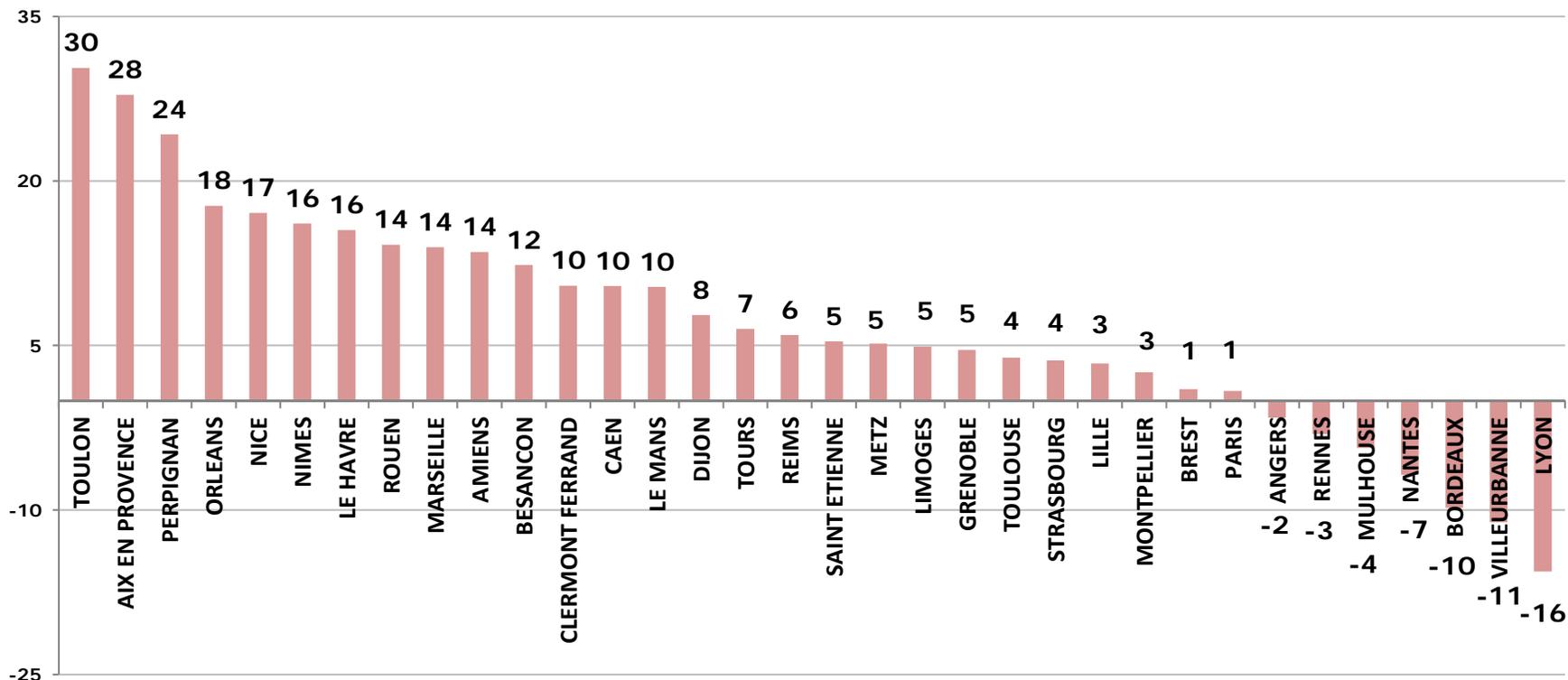
# La capacité des ménages à acheter



## Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2012

Depuis 2012, l'amélioration des conditions de crédit et l'allègement des taux d'apport personnel exigé ont atténué la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix des logements, puis par la détérioration des soutiens publics.

Cependant, la surface achetable s'est réduite nettement à Bordeaux, Lyon, Nantes et Villeurbanne en raison de l'augmentation rapide des prix des logements. Elle est restée à peu près stable à Brest et à Paris. Et souvent, elle n'a que faiblement varié (Angers, Lille, Montpellier ou Rennes, par exemple). Mais lorsque les prix ont diminué, la surface achetable s'est accrue : à Amiens, Perpignan et Toulon. Cela a aussi été le cas lorsque la hausse des prix a été modérée : à Aix en Provence, Le Havre, Le Mans, Limoges, Nîmes ou Rouen, par exemple.



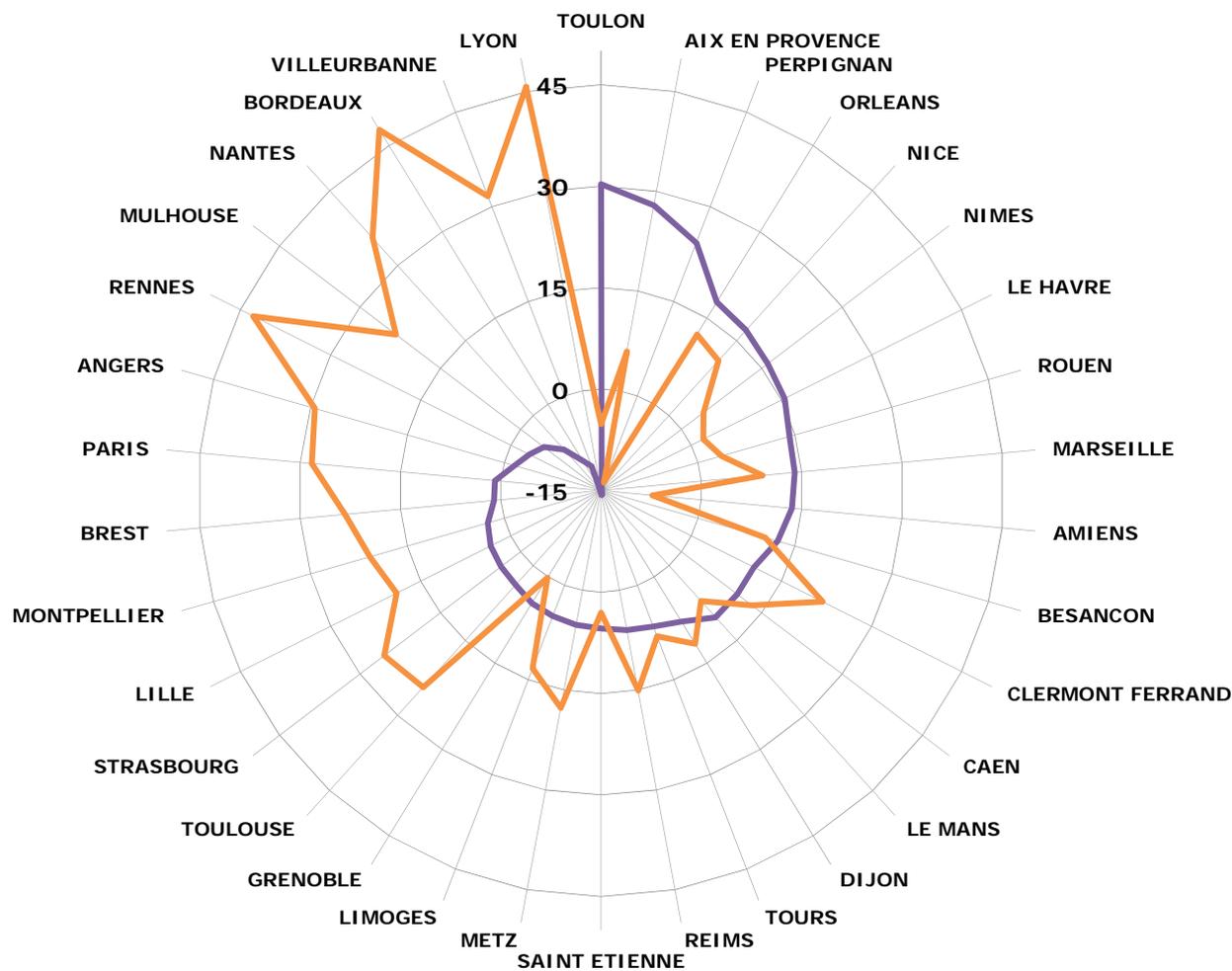
■ Variation de la surface achetable (en m²) sur 8 ans entre 2012 et 2020



# La capacité des ménages à acheter



## Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2012



À long terme, l'évolution de la surface achetable est presque toujours inverse de celle du prix des logements

— Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur 8 ans entre 2012 et 2020  
 — Variation du prix au m<sup>2</sup> sur 8 ans entre 2012 et 2020



---

**En guise de conclusion**  
Les tendances des marchés

---

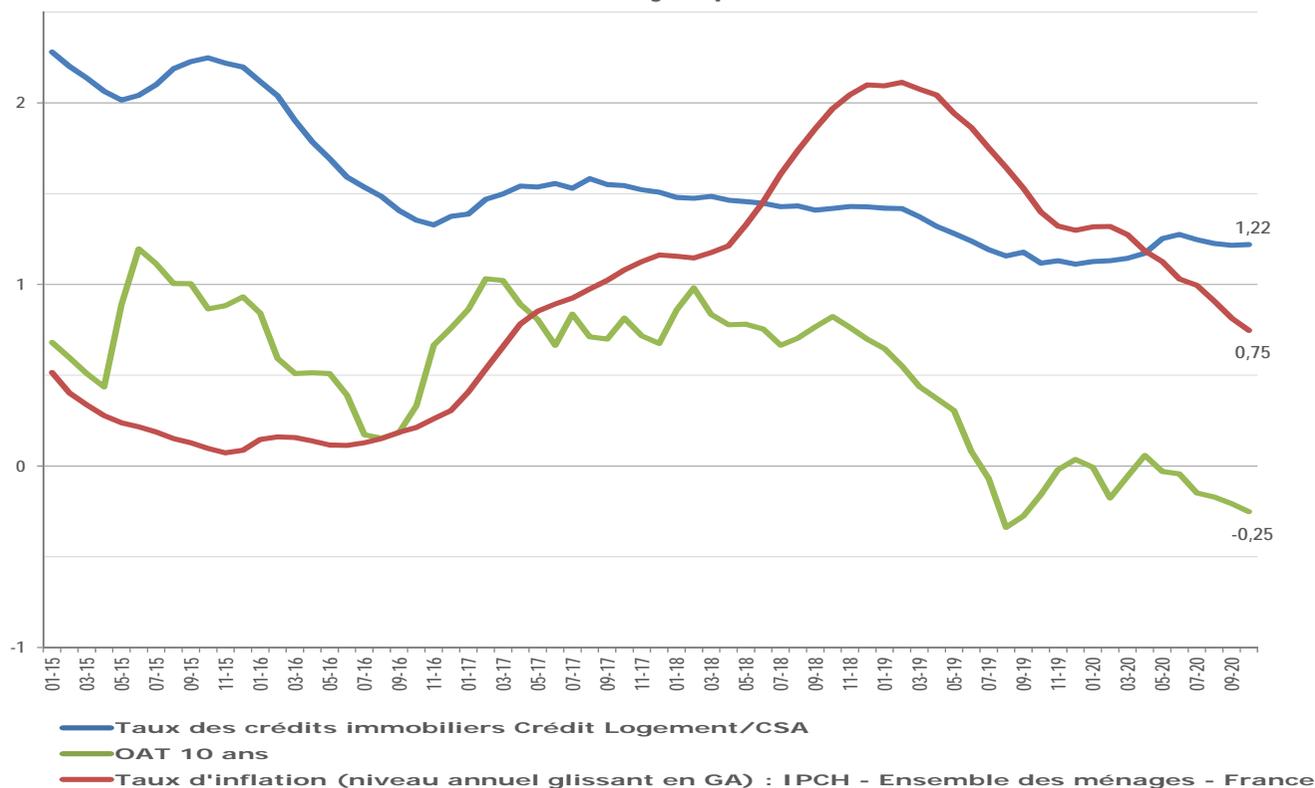


## Les tendances des marchés

### Les taux des crédits immobiliers

Après la poussée constatée sur le taux moyen en mai puis en juin (1.28 % en juin, contre 1.14 % en mars), les tensions ont commencé à s'estomper durant l'été. A la mi-octobre, le taux s'établit à 1.22 %, comme en septembre. Dans le même temps, les durées s'affichent à 235 mois, contre 231 mois en avril et en mai et 232 mois en décembre 2019 (une durée moyenne de 228 mois en 2019).

Alors que le rythme de l'inflation ralentit (IPCH : + 0.82 % en niveau annuel glissant en septembre, contre + 1.53 % il y a un an à la même époque), les taux des crédits immobiliers sont repassés au-dessus de l'inflation depuis avril dernier, mettant ainsi un terme à 24 mois durant lesquels les taux d'intérêt réels avaient été négatifs. Dans le même temps, le taux de l'OAT à 10 ans s'ancre résolument dans les valeurs négatives. Les taux des crédits immobiliers ne devraient donc pas connaître de nouvelles tensions, au moins jusqu'à l'été 2021.





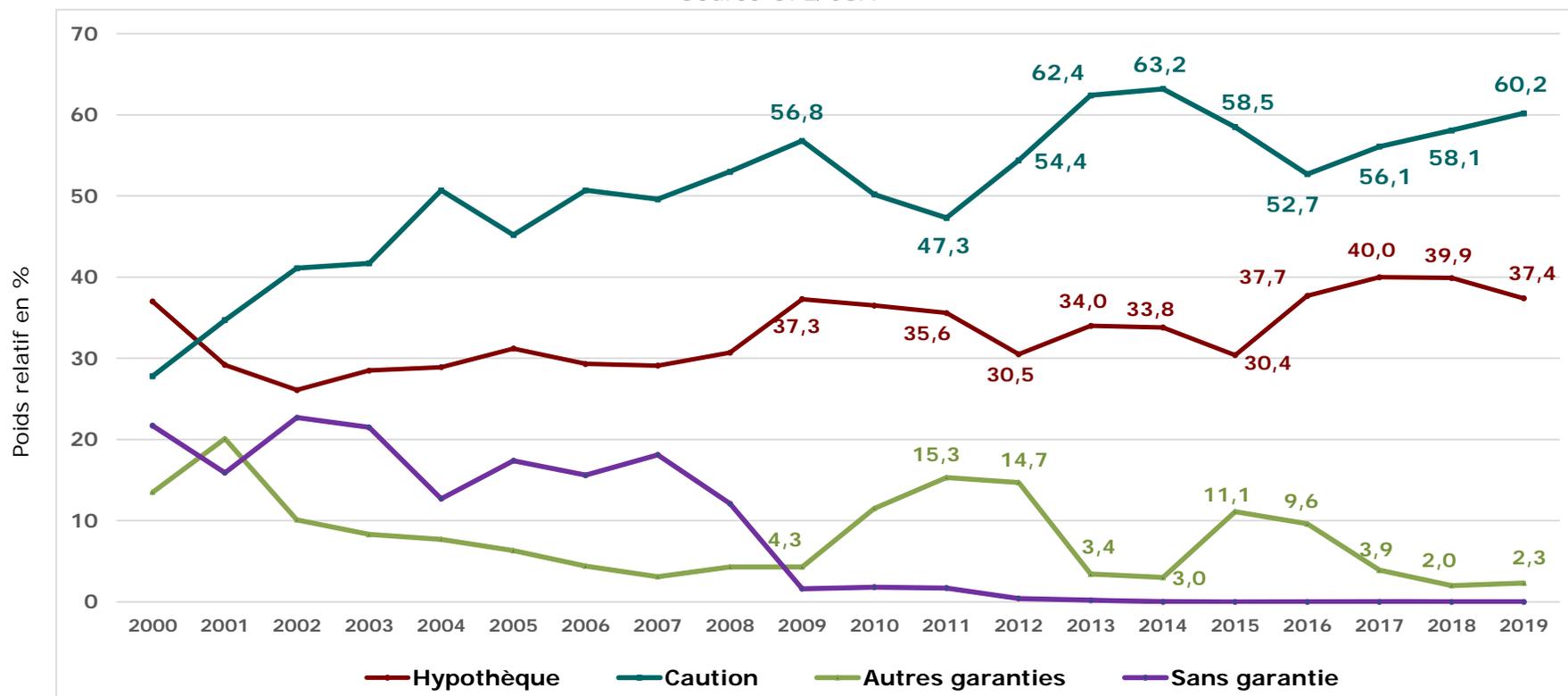
## Les tendances des marchés

### La place de la caution dans le marché des crédits immobiliers

Depuis 2017, le poids de la caution dans le marché se redresse. Cela tient à « l'essoufflement » de l'efficacité du PTZ, puis à sa dégradation sur une partie du territoire, et à la moindre appétence pour les PAS. Mais aussi au développement d'une offre bancaire nouvelle en direction des candidats à l'accession aux revenus modestes, avec l'allongement de la durée des crédits accordés et l'assouplissement des conditions d'octroi des crédits (baisse sensible du taux d'apport personnel demandé aux emprunteurs). L'évolution intervient sur un marché en expansion rapide et la part de la caution retrouve les niveaux élevés des années 2013-2015 : 60,2 % des opérations réalisées en 2019.

### Le recours aux garanties : les opérations réalisées

Source OFL/CSA





## Les tendances des marchés

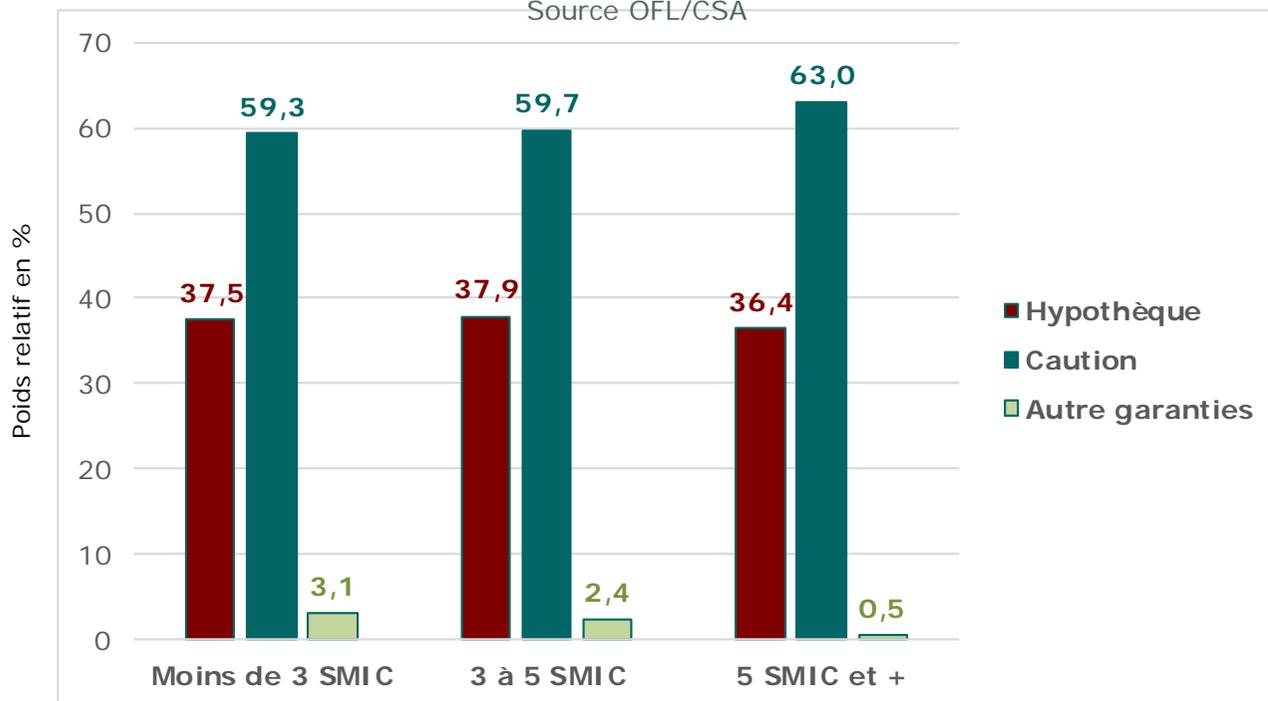
### La place de la caution dans le marché des crédits immobiliers

Compte tenu du nombre d'opérations immobilières réalisées par des particuliers et garanties par la caution en 2019, celle-ci supplante largement l'hypothèque, même parmi les ménages modestes. D'ailleurs, parmi les ménages ayant eu recours à la caution, 381 000 ménages disposaient d'un revenu inférieur à 3 SMIC en 2019 : parmi les ménages ayant bénéficié d'une hypothèque, 241 000 disposaient d'un revenu inférieur à 3 SMIC.

Alors que souvent la caution est présentée comme une garantie réservée aux ménages aisés, les transformations du marché intervenues depuis le début des années 2000 montrent que cela n'est plus la réalité d'aujourd'hui et que l'hypothèque n'est pas la garantie la plus utilisée par les ménages modestes, même si elle reste presque toujours associée à l'utilisation des financements aidés par l'Etat.

### Le recours aux garanties selon le niveau de revenu des emprunteurs en 2019

Source OFL/CSA



En 2019, 1 334 000 opérations immobilières financées par des crédits immobiliers :

- 804 000 avec une caution
- 499 000 avec une hypothèque
- 31 000 avec une autre garantie

En 2019, 179.3 Mds d'€ de crédits immobiliers versés aux ménages :

- 107.1 Mds d'€ garantis par une caution
- 69.8 Mds d'€ par une hypothèque
- 2.4 Mds d'€ par une autre garantie



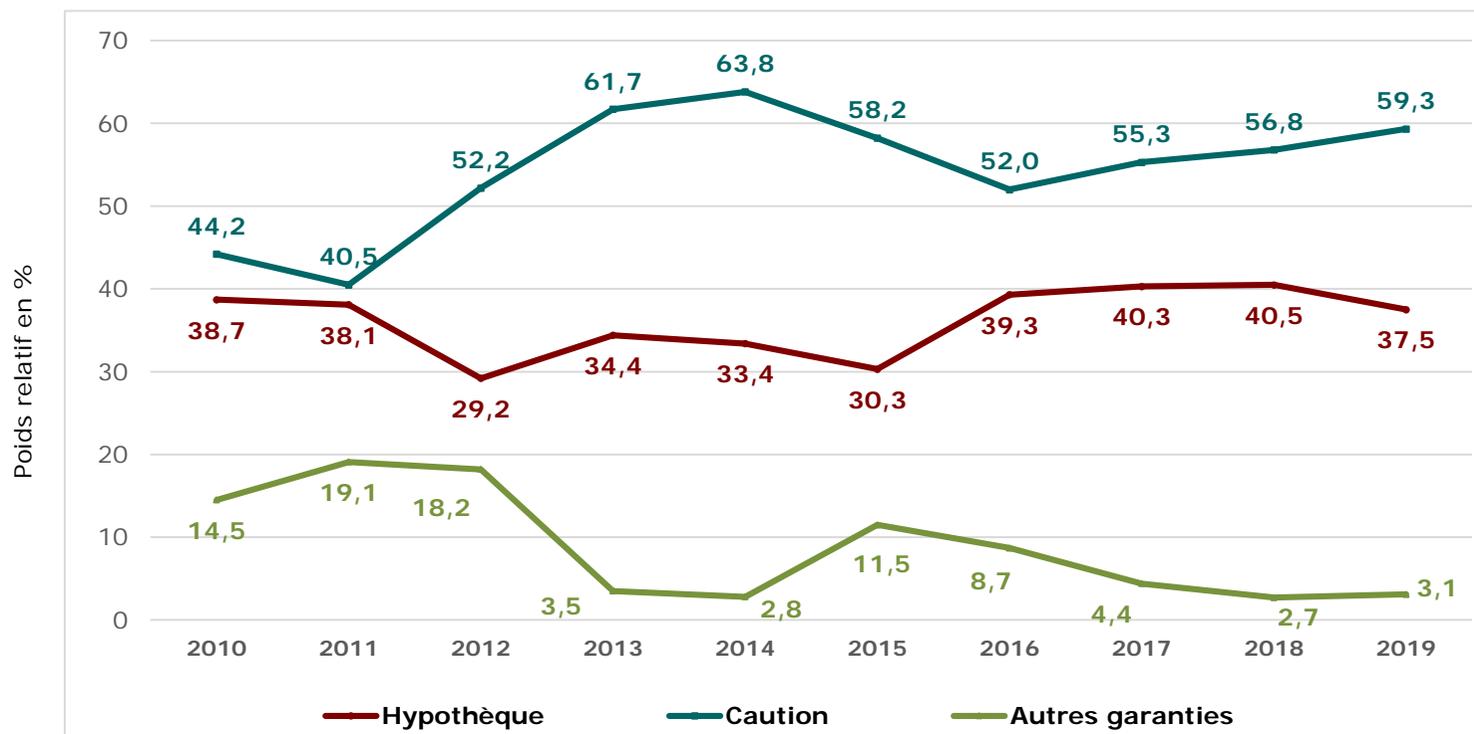
## Les tendances des marchés

### La place de la caution dans le marché des crédits immobiliers

À partir de 2012, la caution a supplanté l'hypothèque parmi les emprunteurs modestes : sous l'effet de la remise en cause de l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux et sans condition de ressources, puis à partir de 2013 le verdissement du PTZ dans le neuf. Pourtant, l'embellie dont les aides à la primo accession à la propriété ont bénéficié entre 2015 et 2017 avait permis à l'hypothèque de se ressaisir. Néanmoins, la place de la caution va se redresser à partir de 2017 parmi les emprunteurs modestes : autant du fait de la dégradation des soutiens publics à la demande qui ne fait que se renforcer depuis, qu'en réponse à l'amélioration des conditions de crédit et des conditions d'octroi des prêts faites par les banques à ces ménages.

### Le recours aux garanties : les opérations réalisées par les ménages avec moins de 3 SMIC

Source OFL/CSA





---

**FIN**

Merci de votre attention

---



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



---

**Annexe : La capacité des ménages à acheter  
dans les villes de plus de 100 000 habitants  
au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020**

---

## La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de **la surface habitable achetable** en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- le niveau de revenus des emprunteurs,
- le taux d'apport personnel des emprunteurs,
- le prix au m<sup>2</sup> de surface habitable,
- la durée des crédits accordés
- et le taux d'intérêt de ces crédits.

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

**La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.**

**La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, la surface achetable.**

Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 34 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

## La capacité des ménages à acheter



### Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans **35 % des villes de plus de 100 000 habitants** pour lesquelles ont été construits les **indicateurs Crédit Logement/CSA - LPI** décrivant l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, **la surface achetable a augmenté.**

**Et dans le même temps, elle n'a que faiblement varié dans 29 % des villes.** La transformation des clientèles (recul de la part des emprunteurs modestes) et la hausse des revenus associée ont sensiblement atténué les conséquences habituelles de la hausse des prix sur la capacité des ménages à acheter.

**Dans plus de 40 % des villes, l'évolution des prix détermine directement celle de la capacité à acheter.**

3ème trimestre 2020	HAUSSE DES PRIX	BAISSE DES PRIX
AUGMENTATION DE SURFACE	Caen Clermont-Ferrand Dijon Metz Nice Nîmes Reims Rennes Strasbourg Toulon	Aix-en-Provence Rouen
FAIBLE VARIATION DE SURFACE	Amiens Besançon Bordeaux Brest Lille Limoges Marseille Montpellier Paris Toulouse	
BAISSE DE SURFACE	Angers Grenoble Le Havre Le Mans Lyon Mulhouse Nantes Orléans Perpignan Saint Etienne Tours Villeurbanne	

Hausse des prix / augmentation de surface : 29 % des villes

Hausse des prix / faible variation de surface : 29 % des villes

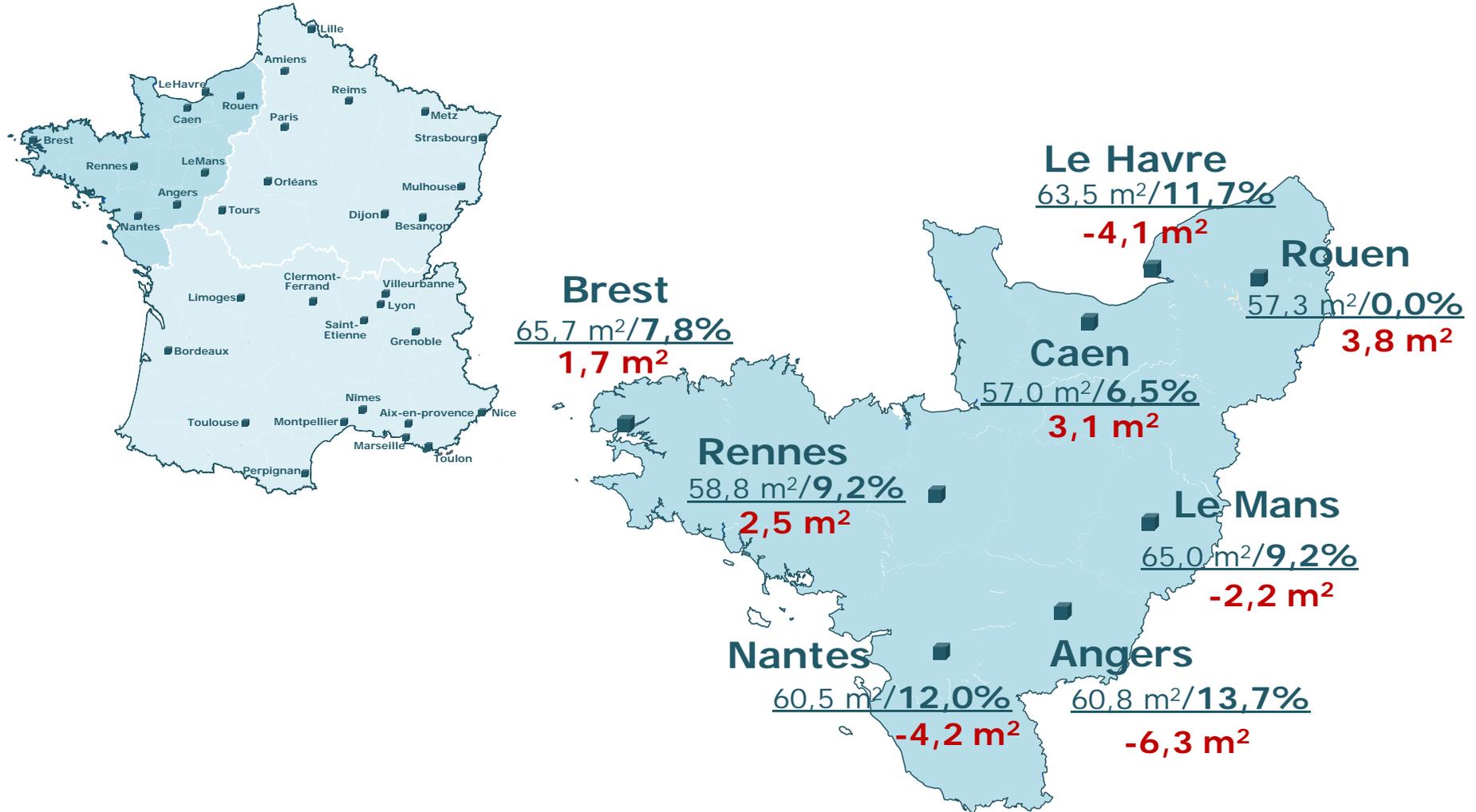
Hausse des prix / baisse de surface : 36 % des villes

Baisse des prix / augmentation de surface : 6 % des villes



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

# La capacité des ménages à acheter



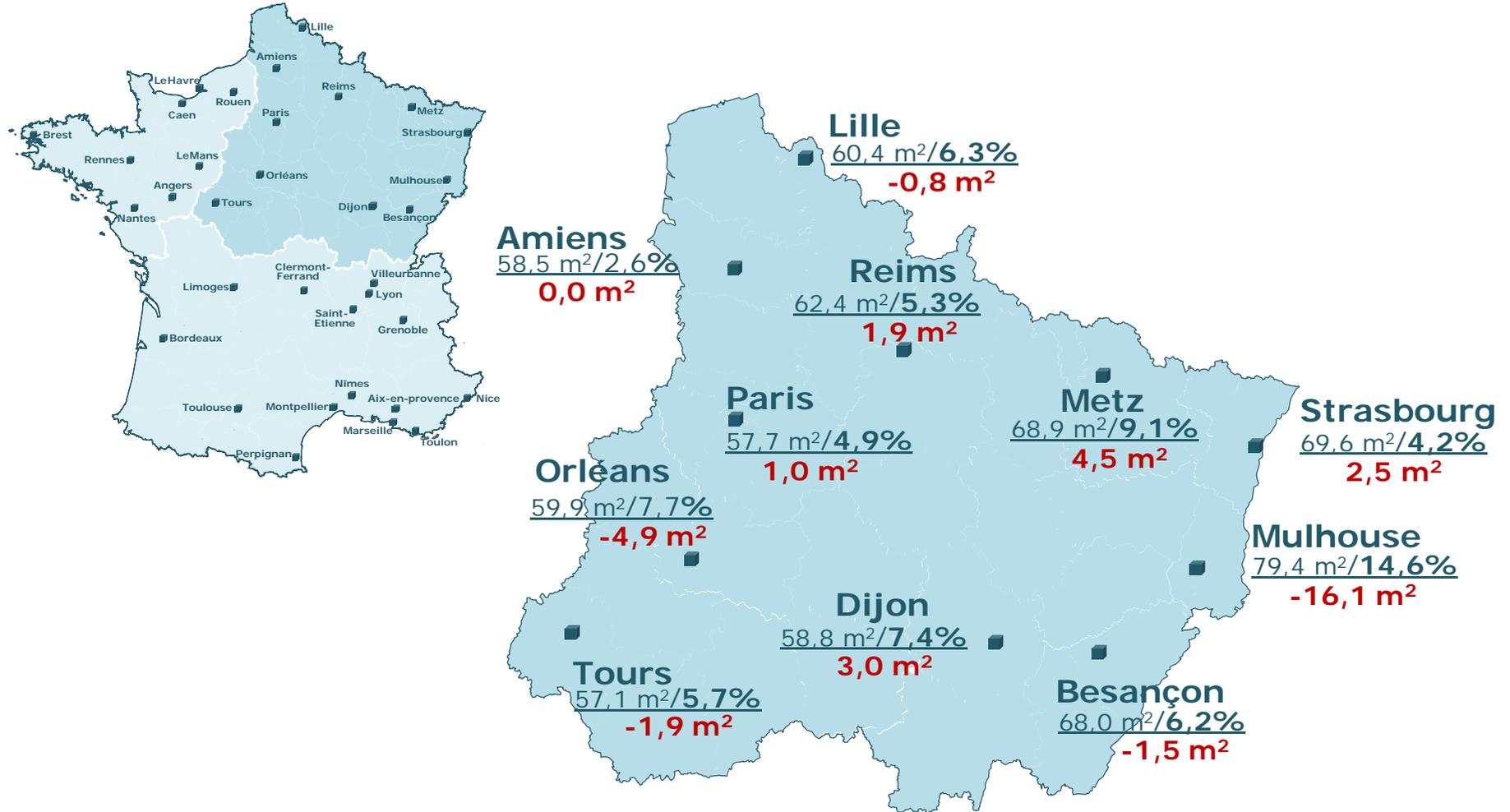
## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2020/ Variation des prix en % à fin août 2020 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T3-2020 par rapport à T3-2019)**



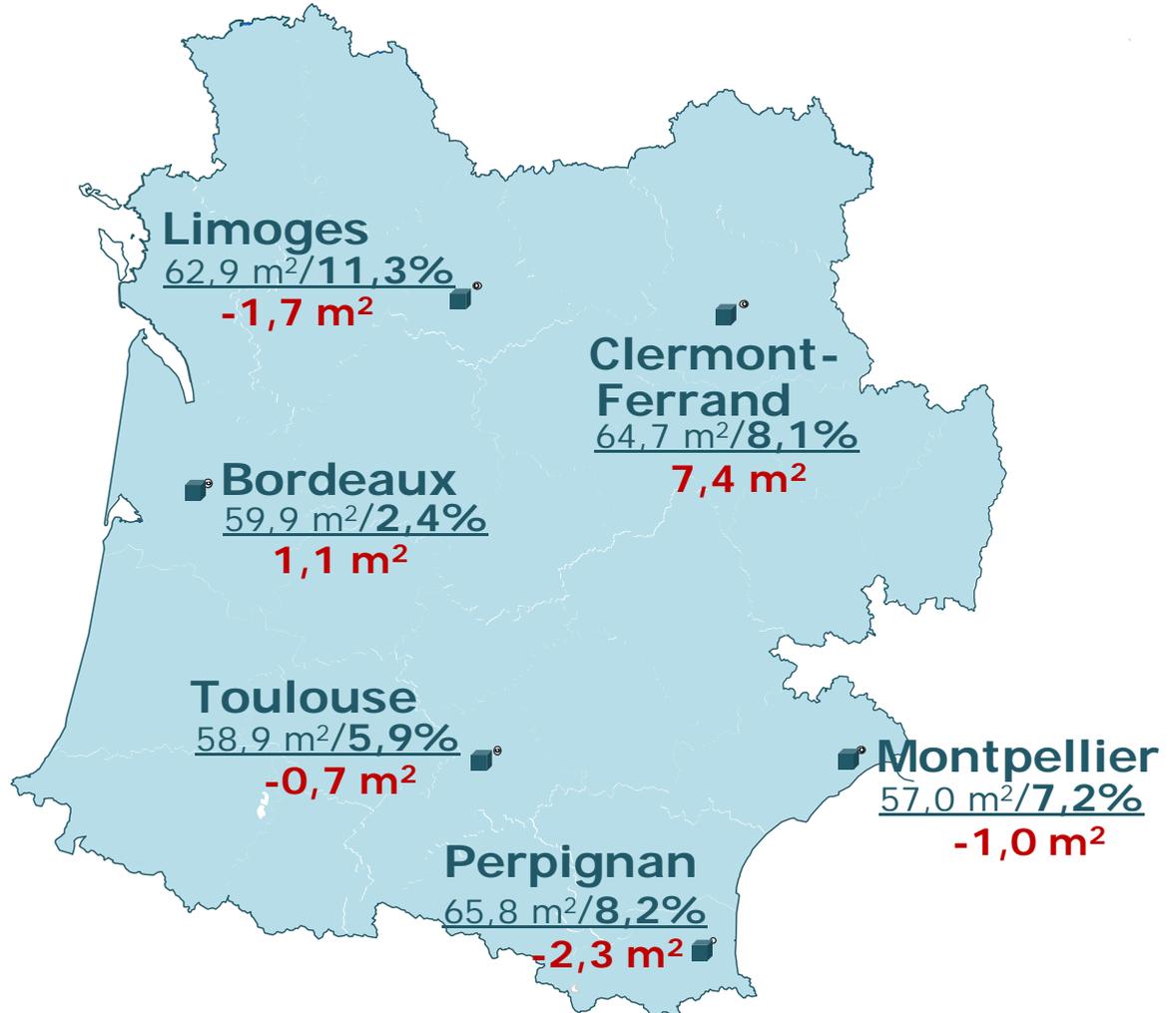
# La capacité des ménages à acheter



## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2020/ **Variation des prix en % à fin août 2020** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

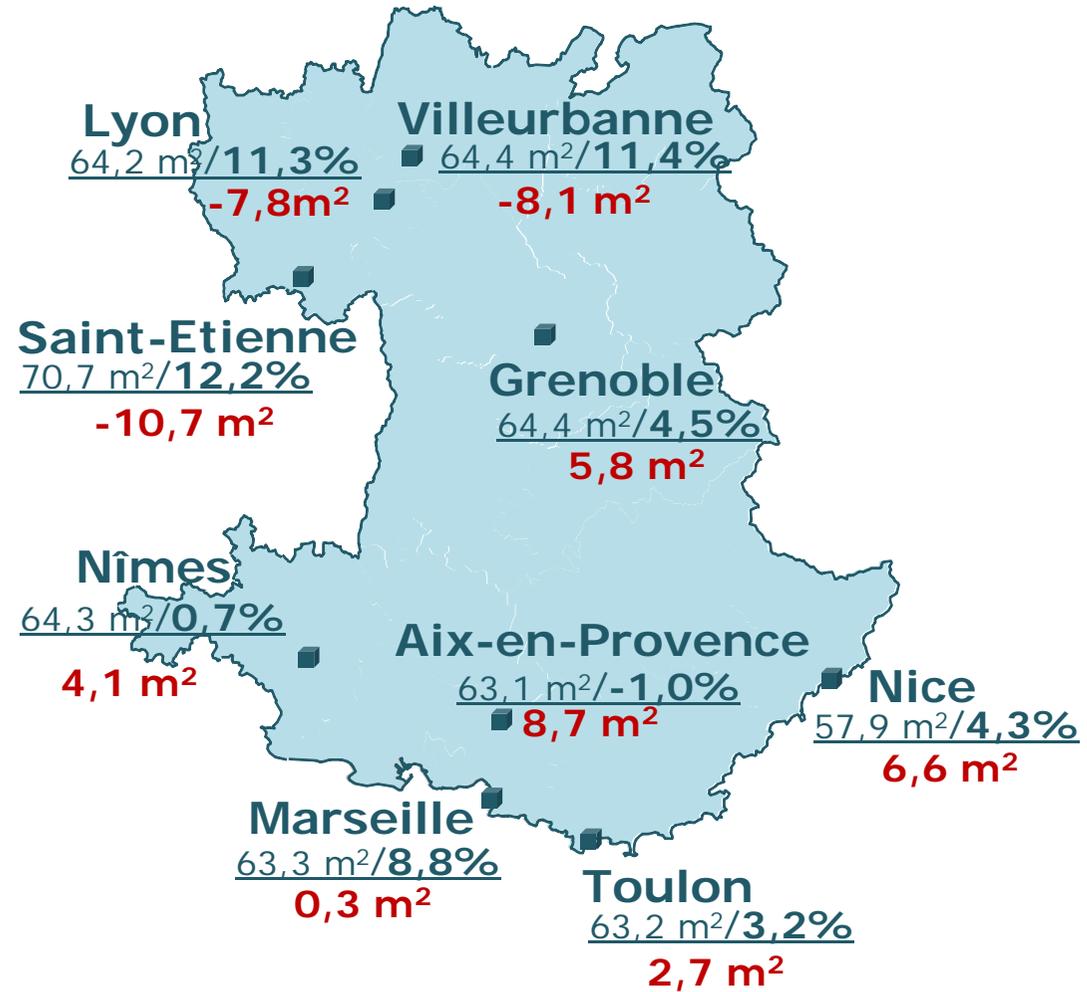
**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T3-2020 par rapport à T3-2019)**



## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2020/ Variation des prix en % à fin août 2020 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T3-2020 par rapport à T3-2019)**



## Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2020/ Variation des prix en % à fin août 2020 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T3-2020 par rapport à T3-2019)**