



Tableau de bord trimestriel 1^{er} 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 1^{er} trimestre 2020, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.13 % en moyenne (1.18 % pour l'accession dans le neuf et 1.17 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis octobre 2019, le taux moyen est donc quasiment stable, en dépit de la tendance au lent relèvement des taux observé dans les barèmes des banques. Et en mars 2020, il s'est maintenu sous l'inflation pour le 23^{ème} mois consécutif. Une telle configuration de taux inédite au cours des 75 dernières années a largement facilité l'accès des ménages aux crédits immobiliers jusqu'au déclenchement de la crise sanitaire du Covid-19. Et elle avait jusqu'alors parfaitement répondu à la volonté des autorités monétaires européennes de financer/relancer l'économie réelle.

Pourtant dès décembre 2019, les taux de la plupart des prêts accordés ont augmenté de quelques points de base. En dépit d'une nouvelle diminution des seuils de l'usure qui favorise le maintien des taux à bas niveau, voire la poursuite de leur baisse et l'érosion des marges de rentabilité, 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 depuis. Mais la structure de leur production s'est aussi déformée : la part des emprunteurs les moins dotés en

apport personnel (principalement les emprunteurs modestes) a commencé à reculer, comme d'ailleurs la proportion des prêts les plus longs. Ces évolutions ont ainsi neutralisé la lente remontée des taux des prêts : et le taux moyen des crédits a pu se stabiliser.

Dans ces conditions, et alors que les taux des barèmes remontent lentement, les taux des prêts du secteur concurrentiel ont repris 4 points de base depuis décembre 2019, quelle que soit leur durée à l'octroi. Mais compte tenu de la déformation de la structure du marché (recul de la part des emprunteurs modestes, baisse de la durée des prêts octroyés, ...), le taux moyen n'a cru que de 2 points de base : les taux sont restés stables sur le marché des travaux (1.06 % en mars 2020), ils ont pris 2 points sur celui du neuf (1.15 % en mars 2020) et 3 points sur celui de l'ancien (1.17 % en mars 2020).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Décembre	2019	1,12	0,88	1,05	1,31
Mars	2020	1,14	0,92	1,09	1,35

Les ¾ des ménages qui empruntent sur 15 ans bénéficient toujours de prêts à un taux moyen inférieur à 1 % : en revanche, les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ supportent un taux supérieur à la moyenne. Pour des prêts à 25 ans, tous les crédits octroyés le sont à un taux supérieur à 1 % : pour les emprunteurs du 4^{ème} groupe, ceux qui ne présentent pas en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...), les taux sont maintenant de 1.62 %. Et pour les prêts à 20 ans, seuls les emprunteurs du 1^{er} groupe trouvent encore des taux à moins de 1 %.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	MARS 2020			DECEMBRE 2019		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	0,68	0,84	1,08	0,63	0,83	1,05
	2ème groupe	0,86	1,00	1,30	0,81	0,98	1,25
	3ème groupe	0,98	1,14	1,42	0,95	1,10	1,37
	4ème groupe	1,17	1,38	1,62	1,14	1,33	1,57
	Ensemble	0,92	1,09	1,35	0,88	1,05	1,31

→ La durée des prêts bancaires accordés

Au 1^{er} trimestre 2020, la durée des prêts bancaires accordés était de 228 mois en moyenne (246 mois pour l'accession dans le neuf et 244 mois pour l'accession dans l'ancien).

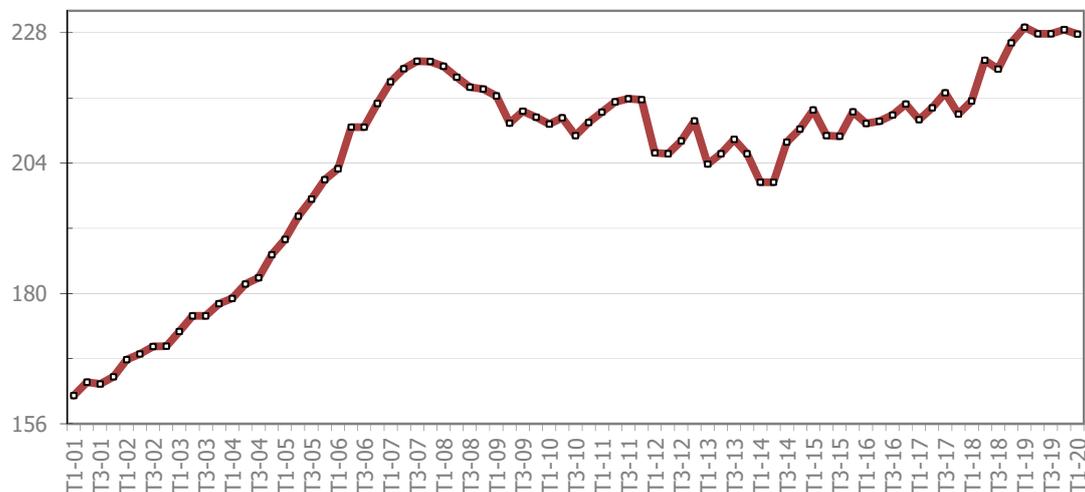
La durée moyenne des prêts bancaires est restée à peu près stable durant toute l'année 2019. La diminution constatée en janvier 2020 avait été sensible (228 mois contre 232 mois en décembre 2019), alors que la plupart du temps les durées s'allongent à cette période de l'année : elle avait accompagné la déformation de la structure de la production (le recul de la part des clientèles les

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.

moins bien dotées en apport personnel), s'inscrivant dans la logique des adaptations de l'offre attendues de la mise en œuvre des recommandations du HCSF. Depuis, la durée moyenne s'est stabilisée, accompagnant celle du taux moyen des prêts accordés. Et elle s'établit sur les niveaux les plus élevés observés 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 toujours pour s'établir à très bas niveau (0.8 % en mars 2020), sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 49.2 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans. La déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2012 a progressivement cédé la place à sa stabilisation : la part des prêts les plus longs n'a jamais été aussi importante, alors que les durées les plus courtes (15 ans et moins) ont vu leur poids relatif diminuer de près de la moitié depuis 2012.

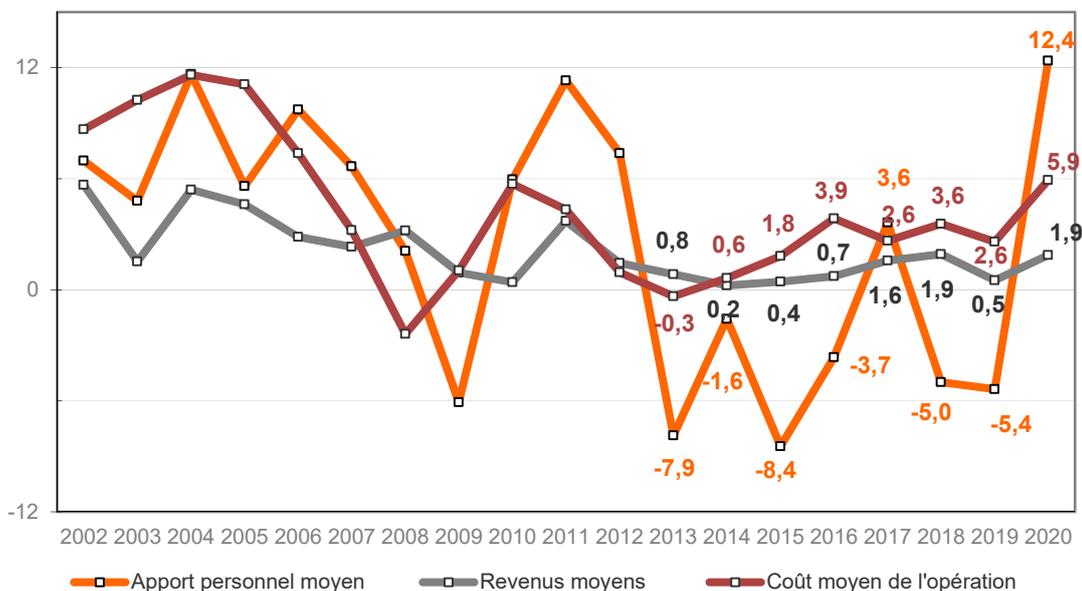
Les durées (en années)	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,5	14,4	31,3	47,1	1,8	100,0
	T1-2020	5,1	13,3	32,2	48,4	1,0	100,0
	M3-2020	4,9	13,1	31,9	49,2	0,8	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 augmente maintenant plus rapidement que par le passé (+ 5.9 % en glissement annuel, après + 2.6 % en 2019) : la structure du marché se déforme, en réponse à la transformation des clientèles et se déplace vers les opérations les plus coûteuses. Aussi, le coût relatif se maintient sur un de ses plus hauts niveaux constatés jusqu'alors : 4.4 années de revenus au 1^{er} trimestre 2020, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même

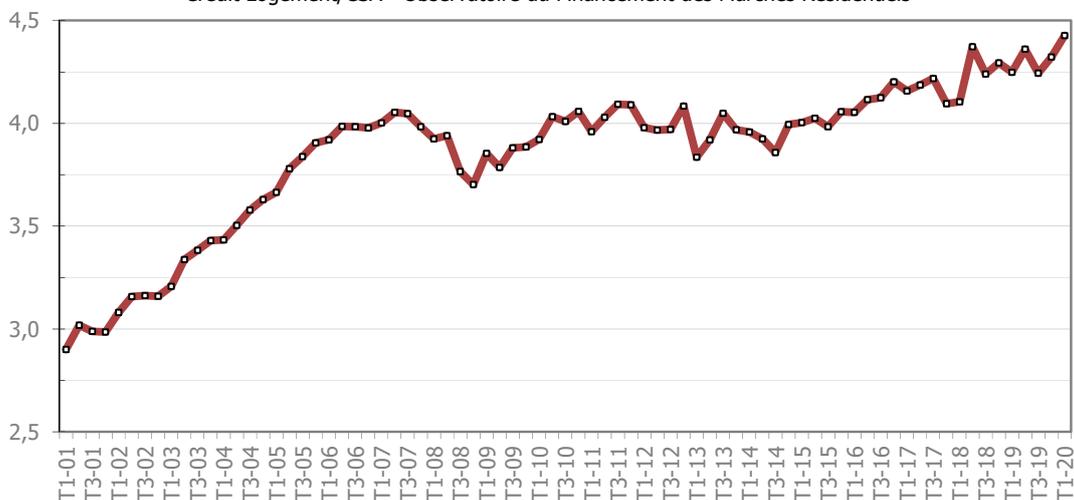
époque. D'autant que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que lentement (+ 1.9 % en glissement annuel, contre + 0.5 % en 2020), bien en deçà de la hausse du coût des opérations.



En revanche, le niveau de l'apport personnel s'élève très rapidement depuis la fin de l'année dernière (+ 12.4 % en glissement annuel, après - 5.4 % en 2019). Jusqu'alors, les taux d'apport personnel des emprunteurs étaient descendus à des niveaux jamais observés par le passé : les établissements bancaires s'efforçant ainsi de répondre à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, et qui n'auraient pu sans cela réaliser leurs projets immobiliers, même aux conditions de crédit exceptionnelles qui leur sont proposées. Cette évolution inédite des taux d'apport avait permis d'élargir les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien au premier chef, comme aucun dispositif de soutien public n'avait permis de le faire jusqu'à présent : à cet égard, les évolutions des marchés semblaient bien conformes aux attentes des autorités monétaires européennes, sans pour autant avoir contribué au dérapage des prix de l'immobilier, comme les autorités de contrôle bancaire françaises l'ont rappelé à plusieurs reprises. La mise en œuvre de recommandations 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.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

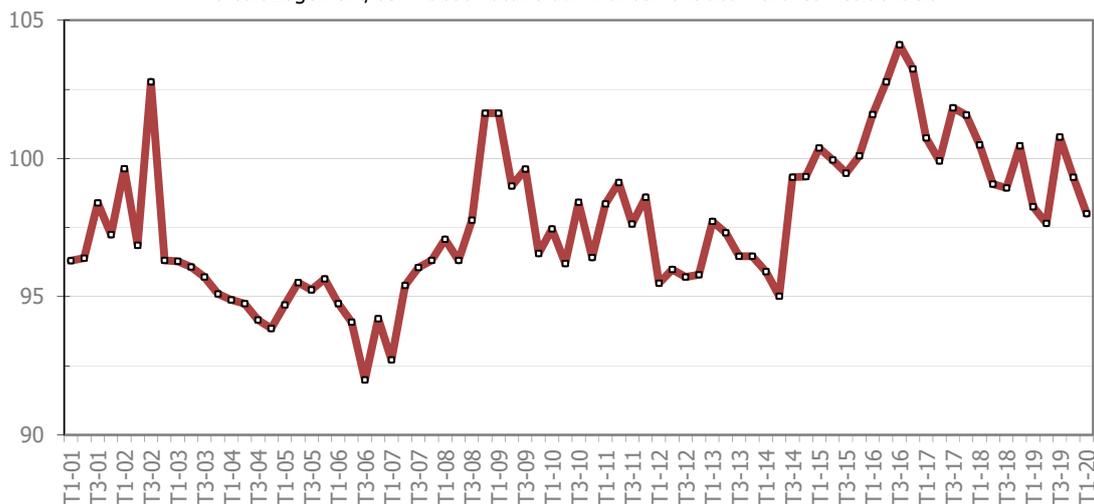


→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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 au cours du 1^{er} trimestre 2020 s'inscrit dans le mouvement de dégradation amorcé durant l'automne 2016. La dégradation des soutiens publics est d'ailleurs venue renforcer l'impact de la hausse des coûts des opérations réalisées sur l'indicateur de solvabilité. Aussi, le repli de l'indicateur constaté depuis plus de trois années fragilise la demande.

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

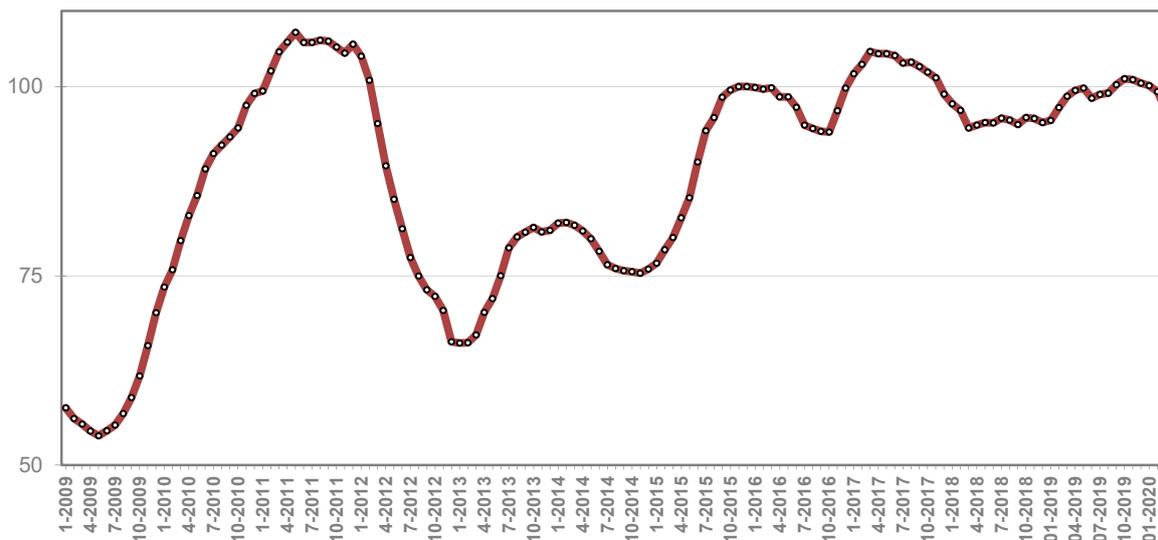
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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



Alors que le début de l'année 2018 était incertain, les banques avaient largement allégé leurs exigences en matière d'apport personnel. Mais ce n'est qu'à partir du printemps 2019 que l'activité en a totalement tiré avantage, grâce à une nouvelle amélioration des conditions de crédit et à un allègement sans précédent des conditions d'octroi des prêts. Après sa pause estivale habituelle, la production de crédits (hors rachats de créances) a alors fortement rebondi en septembre, pour encore s'accroître en octobre. Mais dès novembre 2019, la demande de crédits immobiliers s'est

essoufflée, en dépit de conditions de crédits exceptionnelles. La hausse des prix des logements, puis la mise en œuvre des recommandations du HCSF ont pesé sur le dynamisme du marché. Celui-ci s'est alors dégradé durant les deux premiers mois de 2020. Et avec le déclenchement de la crise du Covid-19, le mois de mars a été très perturbé. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne : avec - 8.1 % en mars pour la production (contre + 22.9 % en 2019 à la même époque) et - 13.9 % pour le nombre de prêts (contre + 15.8 % en 2019 à la même époque).

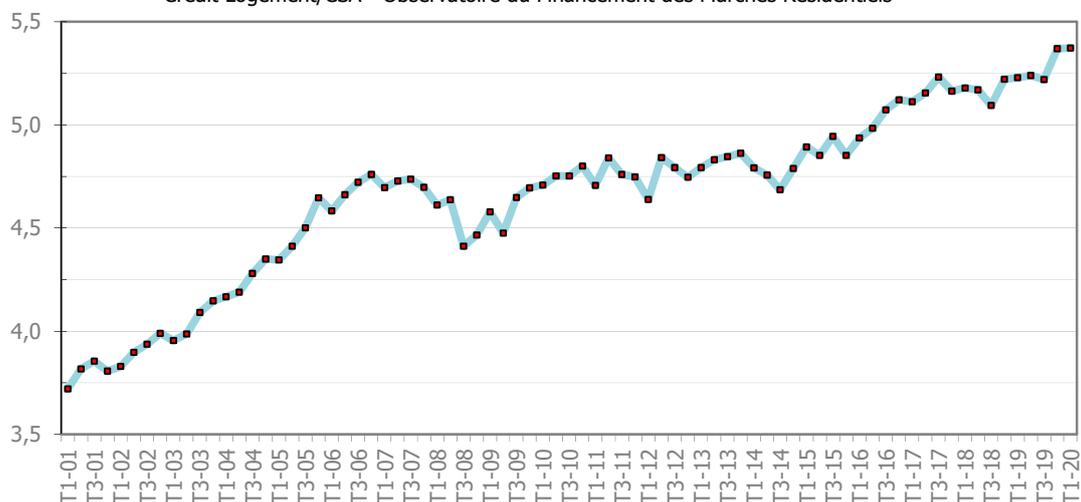
Cependant, l'activité mesurée en niveau annuel glissant augmente encore un peu, grâce aux évolutions constatées en 2019 : avec en mars 2020, + 2.3 % (contre + 12.2 % il y a un an à la même époque) pour une production encore dopée par l'augmentation du niveau du prêt moyen (+ 4.3 %, après + 4.9 % en mars 2019). Alors que le nombre de prêts bancaires accordés recule maintenant (- 1.8 %, contre + 4.4 % il y a un an à la même époque).

II. Les spécificités des marchés

→ LE MARCHÉ DU NEUF

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



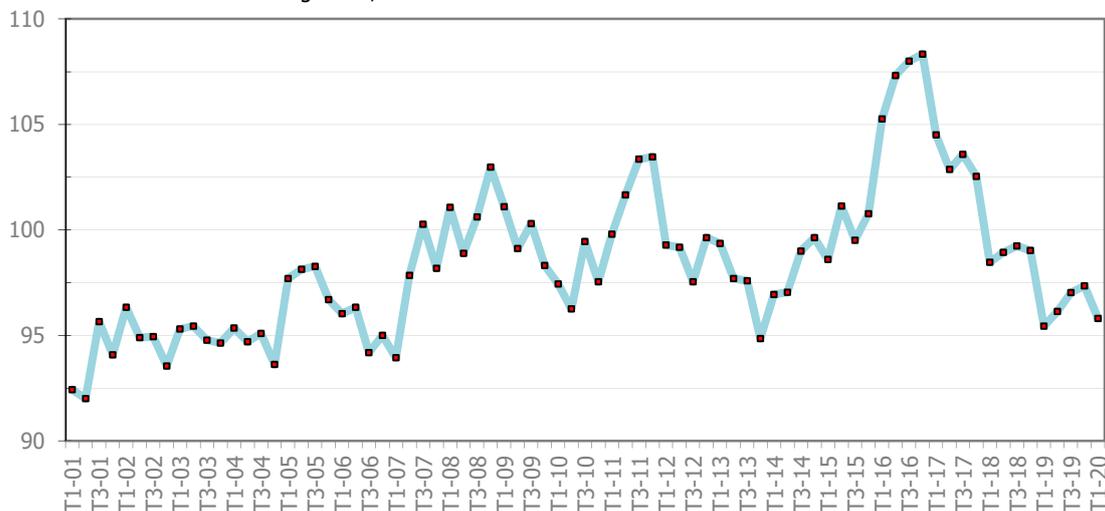
Le coût des opérations réalisées s'élève toujours rapidement dans le neuf (+ 4.4 % en glissement annuel, après + 3.5 % en 2019). Le coût relatif se stabilise cependant à 5.4 années de revenus au 1^{er} trimestre 2020, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus de trois fois moins vite que les coûts des opérations réalisées (+ 1.6 % en glissement annuel, après + 1.3 % en 2019), ils progressent maintenant plus rapidement que par le passé sous l'effet de la déformation de la structure du marché (recul de la part des jeunes et des ménages modestes en primo accession).

Ainsi, le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 18.1 % en glissement annuel, après - 2.2 % en 2019), après plus de cinq années d'une diminution souvent forte. 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, 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 jamais observés par le passé : 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 l'accession à la propriété (dégradation du PTZ et du dispositif Pinel en faveur de l'investissement locatif privé). Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020 vont donc peser sur un marché qui va en outre devoir affronter la crise déclenchée par le Covid-19.

Néanmoins, en dépit de conditions de crédit qui 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 se poursuit.

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

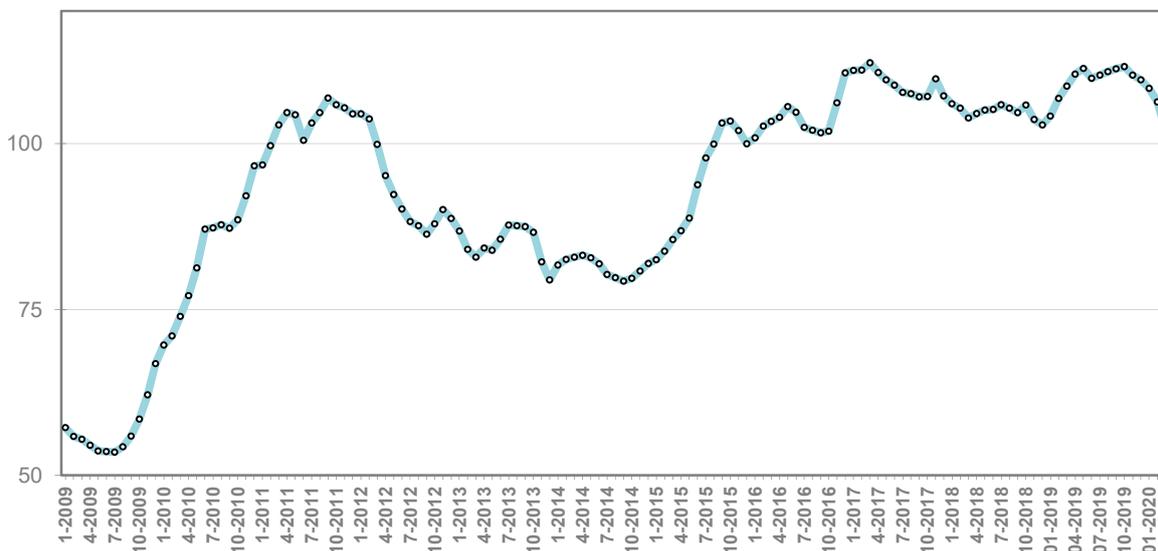
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'allongement de la durée des prêts accordés et surtout l'assouplissement de leurs conditions d'octroi avaient permis, dès l'automne 2018, 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. Mais dès novembre 2019, 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. Après un début d'année 2020 de dégradation, la demande a fortement reculé en mars, en réponse aux premières conséquences du confinement : avec - 12.5 % en glissement annuel (contre + 26.7 % il y a un an). Et le nombre de prêts bancaires s'est pratiquement effondré, avec - 25.5 % (contre + 24.9 %, il y a un an).

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

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

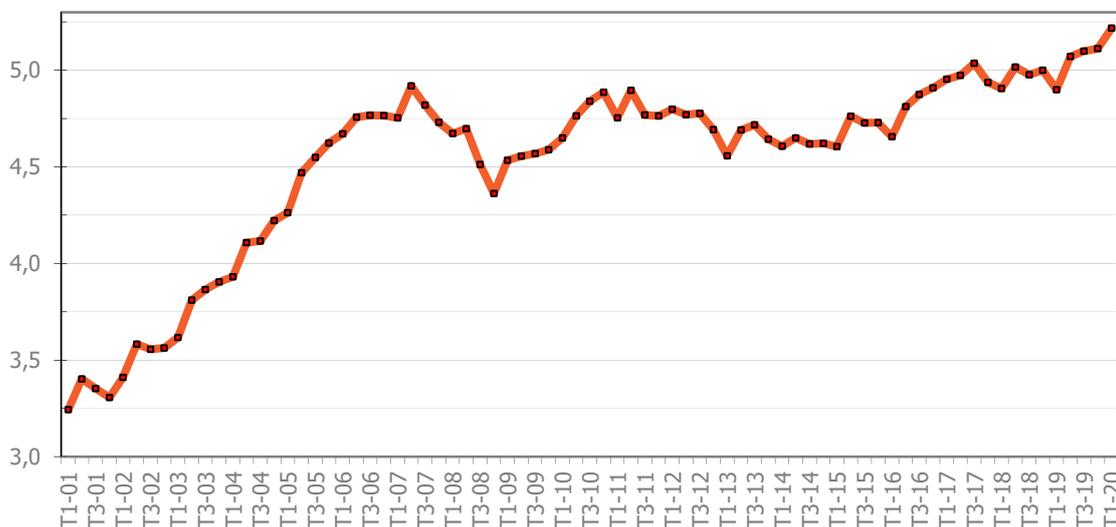


Pour autant, compte tenu des évolutions constatées en 2019, la production mesurée en niveau annuel glissant progresse encore (+ 2.9 % en mars, contre + 11.3 % il y a un an à la même époque). En revanche, le nombre de prêts bancaires accordés recule pour le deuxième mois consécutif (- 6.0 %, contre + 4.6 % il y a un an).

➔ **LE MARCHÉ DE L'ANCIEN**

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

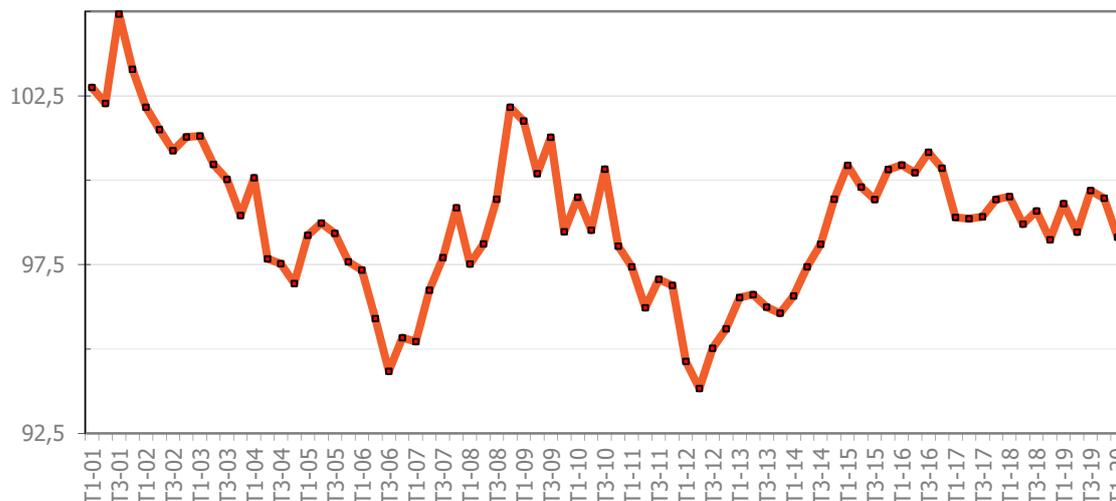
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Alors que le marché se transforme depuis décembre 2019, la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 8.0 % en glissement annuel, après + 3.0 % en 2019). Dans le même temps, les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.3 % en glissement annuel, après + 1.7 % en 2019), notamment en réponse au recentrage du marché (au premier duquel la primo accession à la propriété) sur des acheteurs plus aisés. Cependant cette augmentation reste bien inférieure à celle des coûts des opérations réalisées : le coût relatif s'élève toujours, bien au-delà des niveaux observés jusqu'alors (5.2 années de revenus au 1er trimestre 2020, contre 4.9 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



En outre, le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 11.6 % en glissement annuel, après - 5.2 % en 2019), après six années de baisse. Comme sur le marché du neuf, la mise en œuvre des recommandations du HCSF met un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi

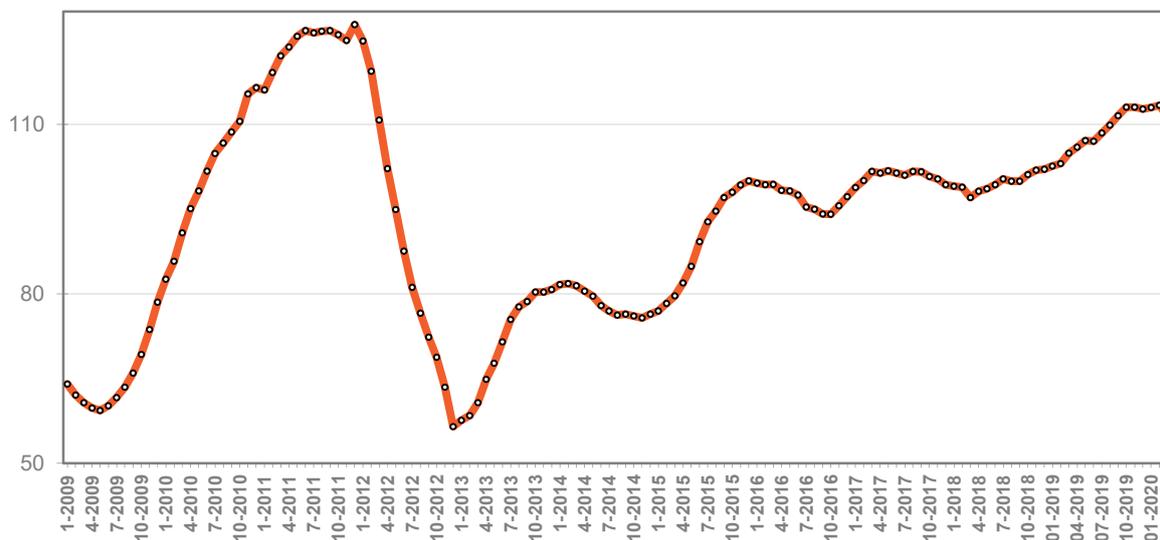
des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019 : et les taux d'apport personnel remontent, partant de niveaux jamais observés par le passé.

Mais en dépit de cela 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 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 marché de l'ancien avait mal commencé l'année 2018. Mais comme sur le marché du neuf, l'allongement de la durée des prêts accordés et la diminution des taux d'apport personnel exigés ont permis à l'activité de se ressaisir vers la fin de l'été 2018. En outre, dès le début de l'année 2019 une nouvelle 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 de se ressaisir et d'afficher des rythmes de progression particulièrement rapide. Néanmoins, la demande de crédits s'est essoufflée dès novembre 2019, en réponse à la poursuite de la hausse des prix des logements. Et dès décembre, la production a été affectée par la mise en œuvre des recommandations du HCSF. Depuis le début de l'année 2020, le repli de la demande s'est amplifié. Et le marché a été perturbé à partir de mars, avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements : en mars, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant recule ainsi de 2.1 % (contre + 15.9 % il y a un an) et le nombre de prêts accordés de 4.8 % (contre + 12.3 % il y a un an).

Mais compte tenu des évolutions observées durant une grande partie de l'année 2019, en mars 2020 le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est établi à + 7.6 % pour la production (contre + 12.9 % il y a un an). Le nombre de prêts bancaires accordés augmente aussi, mais un peu plus lentement, de 6.3 % (contre + 8.1 % il y a un an).