



Tableau de bord mensuel Octobre 2020

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

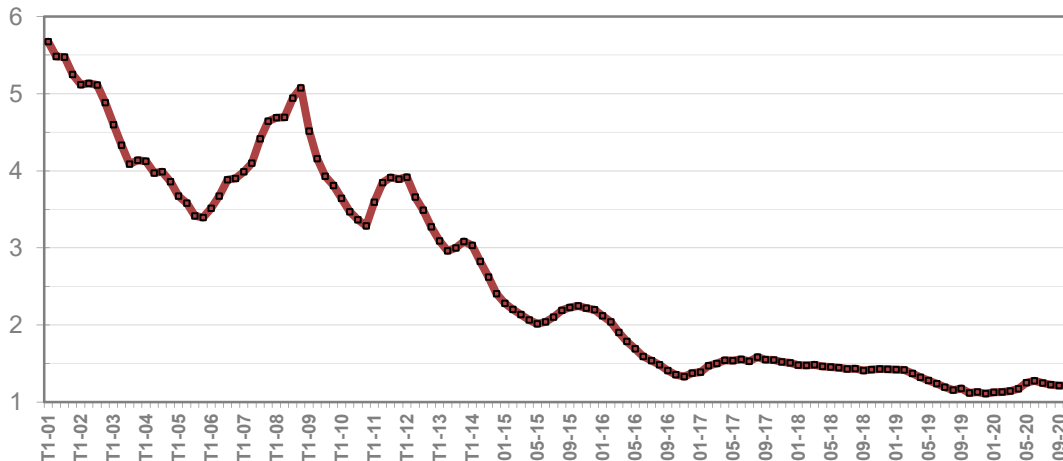
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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 octobre 2020, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.21 % (1.26 % pour l'accession dans le neuf et 1.21 % pour l'accession dans l'ancien).

Dans le contexte d'une crise économique et sociale déclenchée par la mise en œuvre du confinement, la montée du chômage et les pertes de pouvoir d'achat ont accentué les risques de défaut sur la dette immobilière des particuliers en cours de remboursement. Alors que les aides personnelles à l'accession ne pouvaient plus remplir leur rôle de filet de sécurité, comme par le passé, dès avril les banques avaient augmenté les taux des nouveaux crédits accordés, afin de limiter les conséquences de cette crise sur leurs équilibres financiers. Mais dès juillet, les banques ont révisé à la baisse leurs barèmes. Le taux moyen a alors 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 : il a perdu 7 points de base entre juin et octobre.

Depuis juin en effet, les taux des prêts annoncés dans les barèmes des banques ont reculé : ceux des prêts à 15 ans ont baissé de 7 points de base et ceux des prêts à 20 et 25 ans, de l'ordre de 10 points de base. Mais l'évolution n'a pas été identique sur tous les marchés : depuis juin, le taux moyen des crédits a baissé de 2 points sur le marché des travaux (1.23 % en octobre 2020), de 4 points sur celui du neuf (1.24 % en octobre 2020), mais de 8 points sur celui de l'ancien (1.20 % en octobre 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
Octobre	2019	1,12	0,90	1,05	1,32
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Juin	2020	1,28	1,09	1,27	1,52
Octobre	2020	1,21	1,02	1,16	1,42

Depuis juin, les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ qui ne présentent pas pourtant pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...) ont bénéficié d'une baisse de taux à peu près comparable à celle des autres emprunteurs, sur les durées les plus longues. Il est vrai que jusqu'en juin, la hausse du coût du risque avait été la plus forte pour ces ménages, comme les recommandations du HCSF le suggéraient. D'ailleurs, le taux de ces emprunteurs a cru de l'ordre de 15 points de base depuis décembre 2019, quelle que soit la durée à l'octroi. Le taux proposé à ces emprunteurs est alors supérieur de 28 points à la moyenne de leur famille.

La diminution des taux constatée depuis juin 2020 s'observe aussi sur les prêts à 20 ans (15 points de base) et 25 ans (10 points de base) accordés aux emprunteurs du 3^{ème} groupe.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	OCTOBRE 2020			JUN 2020		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	0,75	0,90	1,10	0,82	0,99	1,20
	2ème groupe	0,96	1,08	1,35	1,00	1,20	1,45
	3ème groupe	1,08	1,20	1,50	1,15	1,35	1,60
	4ème groupe	1,32	1,46	1,73	1,35	1,55	1,80
	Ensemble	1,02	1,16	1,42	1,09	1,27	1,52

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En octobre 2020, la durée moyenne des prêts s'est établie à 235 mois (250 mois pour l'accession dans le neuf et 248 mois pour l'accession dans l'ancien).

En dépit de la déformation de la structure de la production (le recul de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel) intervenue dans la logique des recommandations du HCSF, la durée moyenne s'est accrue de près de 7 mois depuis mars. Cet allongement des durées avait permis dans

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.

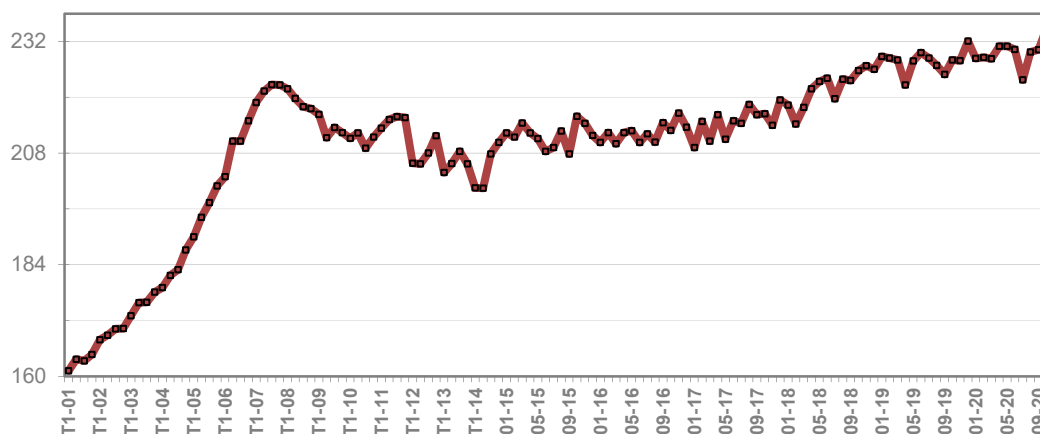
un premier temps d'amortir les conséquences de la remontée des taux des crédits et, depuis juillet dernier, d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements. Et en octobre, la durée moyenne s'est établie au niveau le plus élevé constaté jusqu'alors.

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 recule encore pour s'établir à très bas niveau (0.5 % en octobre 2020), sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 50.9 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : cette tranche de durées renforce donc son poids dans le marché pour atteindre un niveau très élevé, sans précédent jusqu'alors. La structure de la production continue donc de se déformer. Et la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) ne représente plus que 17.0 % du total de la production, soit moitié moins que dans la première moitié des années 2010.

Les durées

(en années)	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,6	14,6	31,6	46,2	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
	M10-2020	4,5	12,5	31,5	50,9	0,5	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût des opérations réalisées par les ménages progresse plus vite que par le passé (+ 4.8 % sur les dix premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 2.2 % en 2019) : l'augmentation des prix des logements anciens qui se renforce depuis un an 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 : 4.5 années de revenus en octobre 2020, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque. Pourtant les revenus des ménages qui réalisent ces opérations

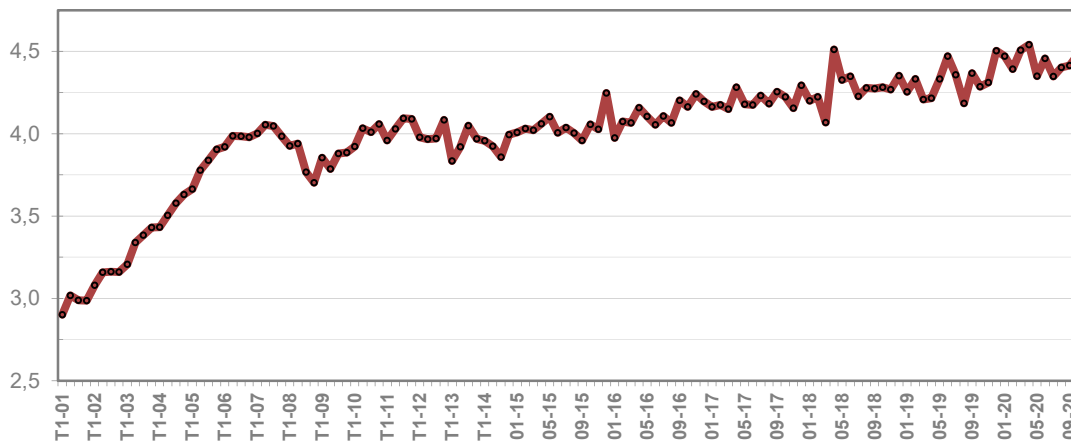
augmentent plus vite que par le passé (+ 2.6 % sur les dix premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 0.4 % en 2019) : le recul de la part des clientèles jeunes et/ou modestes qui étaient rentrées sur le marché en 2019 grâce à des taux d’apport personnel particulièrement bas explique cela.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



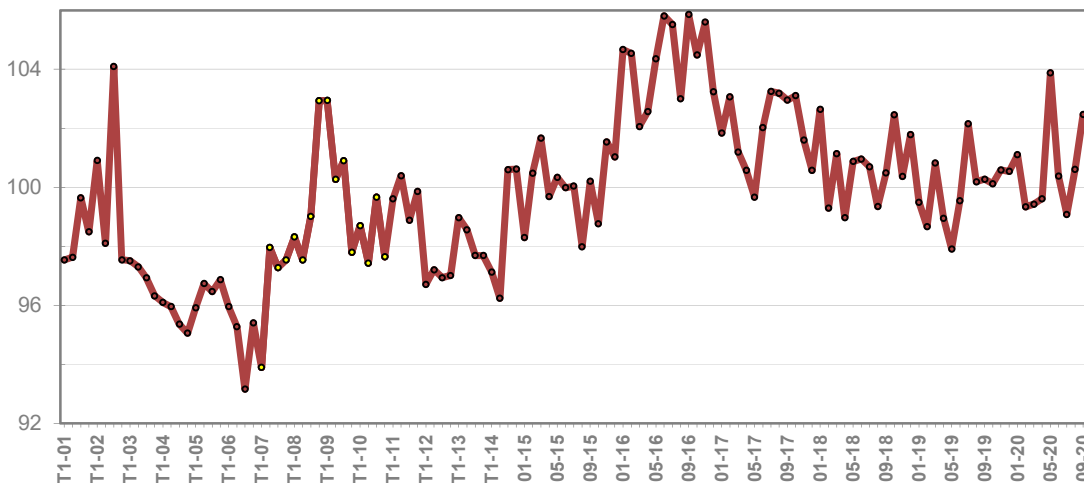
⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

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

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le même temps, le niveau de l’apport personnel s’élève très rapidement depuis la fin de l’année dernière (+ 10.5 % en glissement annuel, après - 5.2 % en 2019). Jusqu’alors, les taux d’apport personnel des emprunteurs étaient descendus à des niveaux très bas : les établissements bancaires s’efforçant ainsi de répondre à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, qui n’auraient pu sans cela réaliser leurs projets immobiliers, même aux conditions de crédit exceptionnelles qui leur étaient proposées. Cette évolution inédite des taux d’apport avait permis d’élargir les marchés immobiliers, dont celui de l’ancien, comme aucun dispositif de soutien public n’avait permis de le faire par le passé, sans pour autant avoir contribué au dérapage des prix de l’immobilier, comme les autorités de contrôle bancaire françaises l’avaient 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.

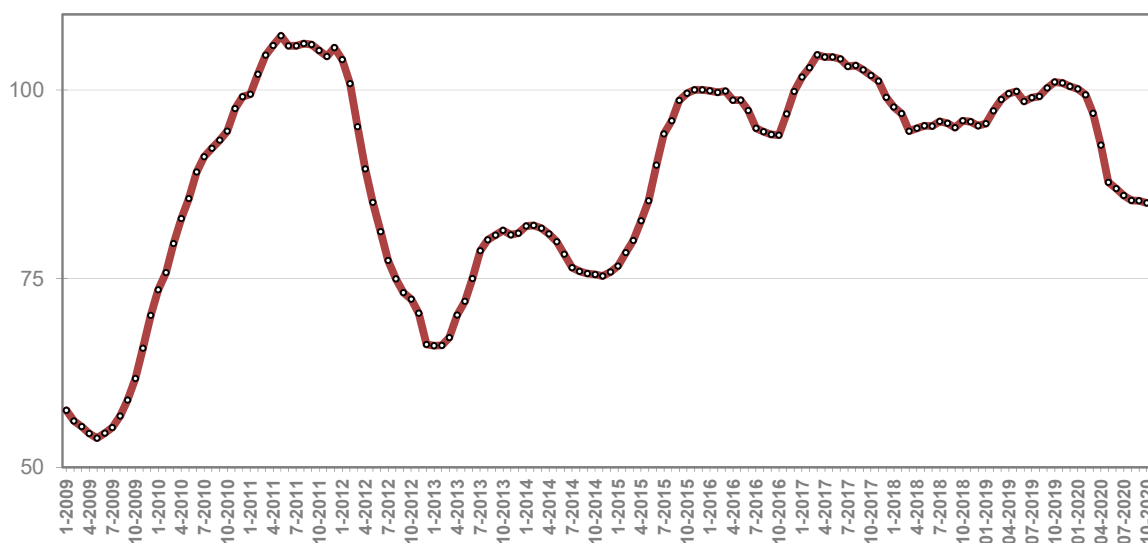
Pour autant, alors que les conditions de crédit restent excellentes mais que la hausse des prix des logements se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande fluctue, plus qu'il ne se redresse. En dépit de la transformation des clientèles, donc de la hausse de l'apport personnel (un recours au crédit moins intense) et de l'augmentation des revenus moyens des nouveaux ménages qui rentrent sur le marché, l'indicateur ne réussit pas à vraiment se ressaisir.

I.3. L'activité du marché des crédits

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). 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 dix premiers mois de 2020, la production est en retrait de 16.0 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés, de 18.1 %. La demande qui a été affectée par les conséquences économique et sociale de la crise sanitaire n'a pu se relever que partiellement.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc, après plus de trois mois de décrochage de la demande et une reprise bridée par le durcissement des conditions d'octroi des prêts voulu par les autorités de contrôle bancaire : avec en octobre 2020, - 13.6 % (contre + 11.0 % il y a un an à la même époque) et - 15.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 5.4 % il y a un an).

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

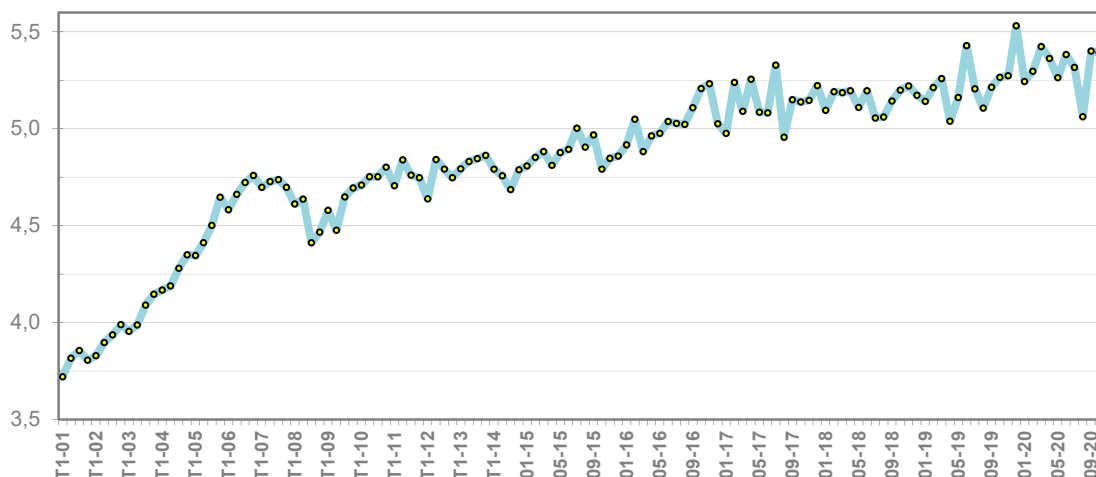
Le coût des opérations réalisées augmente toujours rapidement dans le neuf (+ 3.9 % sur les dix premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 3.0 % en 2019). Le coût relatif s'établit alors à 5.4 années de revenus en octobre 2020, contre 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque. Car même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus rapidement que par le passé (+ 2.8 % sur les dix premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 1.2 % en 2019) sous l'effet de la déformation de la structure du marché (recul de la part des jeunes et des ménages modestes en primo accession), ils augmentent nettement moins vite que les coûts des opérations réalisées.

En outre, le niveau de l'apport personnel progresse très rapidement (+ 13.9 % en glissement annuel, après - 2.3 % en 2019). La mise en œuvre des recommandations du HCSF a mis un terme à

l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019. 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 la construction ou à l'achat d'un logement neuf. Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020 pèsent donc sur un marché qui a dû, de plus, affronter la crise déclenchée par la Covid-19.

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

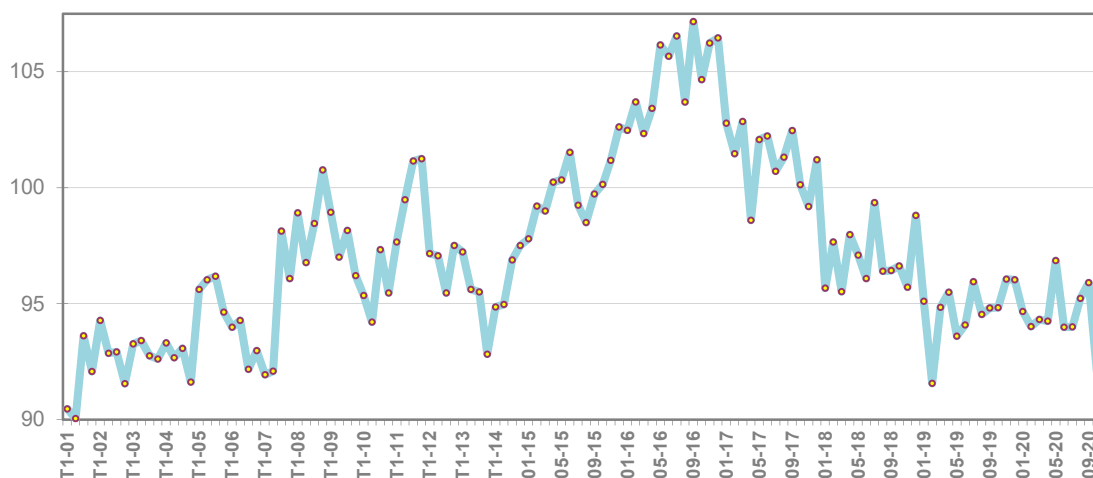
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, même si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité déjà pénalisé depuis 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande et par l'augmentation des prix des logements neufs n'a pas réussi à se ressaisir. Le décrochage de l'indicateur de solvabilité de la demande constaté dès le début de 2017 l'avait déjà conduit aux plus bas niveaux constatés depuis la crise des « subprimes ». Sa dégradation s'est accentuée en octobre.

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

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



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,

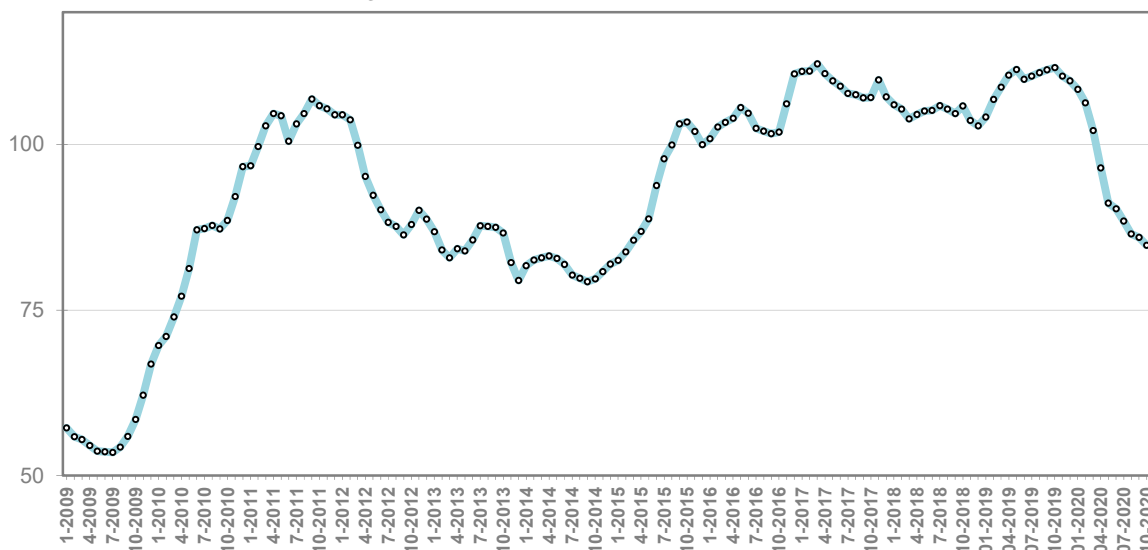
en dépit du rétablissement du PTZ partout sur le territoire. Avec le déclenchement de la crise sanitaire, la demande a fortement reculé : durant les trois mois concernés par la crise sanitaire, le nombre de prêts accordés a baissé de 48.6 % en glissement annuel.

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 octobre a encore reculé de 14.8 %, en glissement annuel. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée pour les dix premiers mois de 2020 en glissement annuel souligne la perte d'activité du marché : avec - 21.1 % pour la production et - 26.6 % pour le nombre de prêts accordés.

Dans ces conditions, la production mesurée en niveau annuel glissant diminue de 18.1 % en septembre 2020 (contre + 13.0 % il y a un an). Et sous l'effet du repli rapide de la demande constaté depuis plusieurs mois, le nombre de prêts bancaires accordés baisse fortement (- 24.0 %, contre + 5.5 % 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



⇒ **Le marché de l'ancien**

Le marché de l'ancien se transforme depuis décembre 2019, avec le renforcement des difficultés d'accès à la propriété des ménages les moins aisés. Mais la progression du coût des opérations ne ralentit pas (+ 5.5 % sur les dix premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 2.9 % en 2019). Bien sûr, dans le même temps, les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.5 % en glissement annuel, après + 1.6 % en 2019), notamment en réponse au recentrage du marché sur des acheteurs plus aisés. Pour autant, cette augmentation reste bien inférieure à celle des coûts des opérations réalisées : le coût relatif s'élève donc toujours, bien au-delà des niveaux observés jusqu'alors (5.3 années de revenus en octobre 2020, contre 5.1 années de revenus il y a un an à la même époque).

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

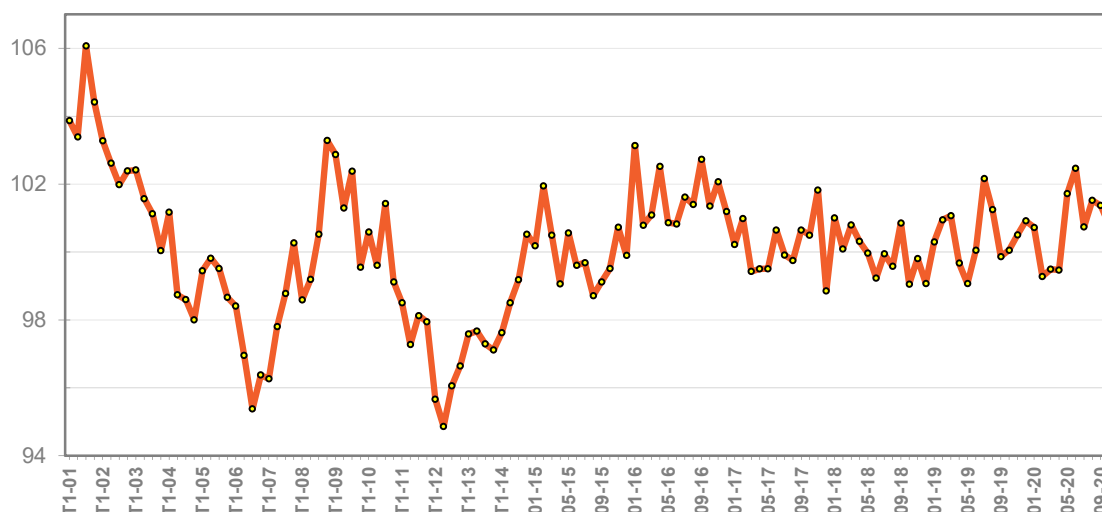
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans ces conditions, le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 9.9 % sur les dix 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. Pourtant, en dépit de conditions de crédit qui restent excellentes, la hausse des prix des logements se renforce pour peser de plus en plus lourdement sur les capacités de réalisation de la demande. Néanmoins, l'indicateur de solvabilité de la demande se relève doucement, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre, grâce à la transformation des clientèles, donc en réponse à l'accroissement du poids relatif des acheteurs aux revenus plus élevés.

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



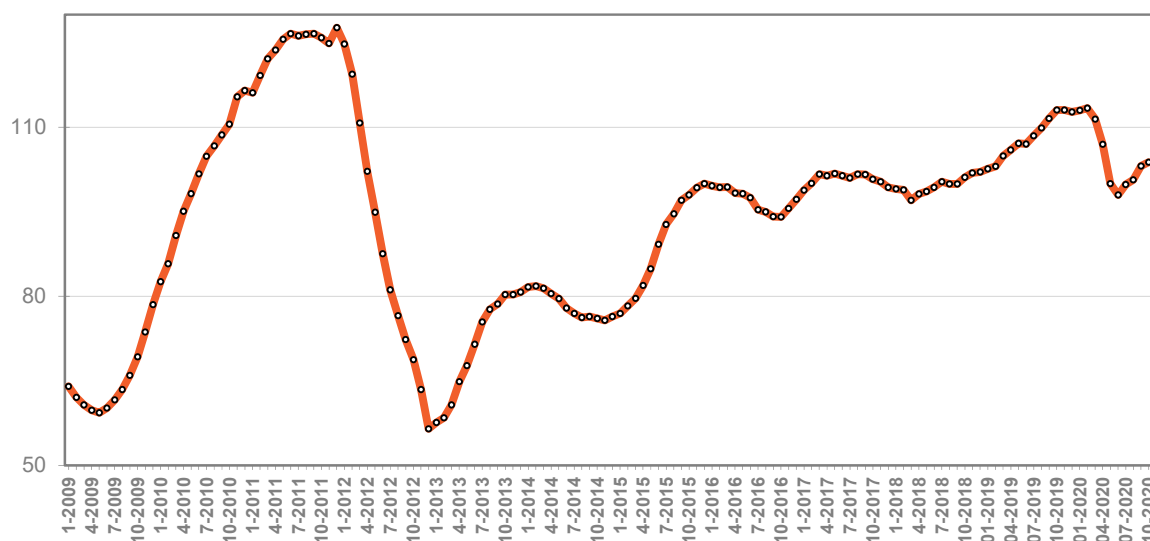
La diminution des taux d'apport personnel exigés et des conditions de crédit exceptionnelles avaient permis au marché de l'ancien d'atteindre un niveau d'activité particulièrement élevé, en 2019. Néanmoins, la demande de crédits s'est essouffée dès novembre, en réponse à la poursuite de la hausse des prix des logements. Et à partir de décembre, la production de crédits a été affectée par la mise en œuvre des recommandations du HCSF. Mais comme les premiers mois de 2019 n'avaient pas été exceptionnels, le début de l'année 2020 a pu paraître satisfaisant, bien que de plus en plus marqué

par les hésitations de la demande. Le marché a alors été fortement perturbé dès le mois de mars, avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements : durant les 3 mois de la crise sanitaire, le nombre de prêts accordés a baissé de 42.9 % en glissement annuel.

Le rebond de la demande constaté à partir de juin a cependant été limité. Il a bénéficié de la finalisation d'une partie des projets dont la réalisation avait été interrompue avec le confinement. Pour autant, la demande peine à véritablement se redresser : les acheteurs modestes qui avaient porté l'expansion du marché entre 2016 et 2019 butent sur les contraintes de l'accès au crédit mises en œuvre par le HCSF. Le rebond n'a donc pas permis de compenser les pertes d'activité enregistrées de mars à mai : le nombre de prêts accordés de juin à octobre n'a cru que de 7.8 %, en glissement annuel. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée pour les dix premiers mois de 2020 en glissement annuel en témoigne : - 6.9 % pour la production et - 9.3 % 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



Aussi, et en dépit des évolutions observées au cours du 4^{ème} trimestre de l'année 2019, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule, avec en octobre 2020, - 6.1 % pour la production (contre + 14.6 % il y a un an). Le nombre de prêts bancaires accordés baisse aussi, avec - 8.2 %, contre + 13.0 % il y a un an.