



Tableau de bord mensuel Juillet 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

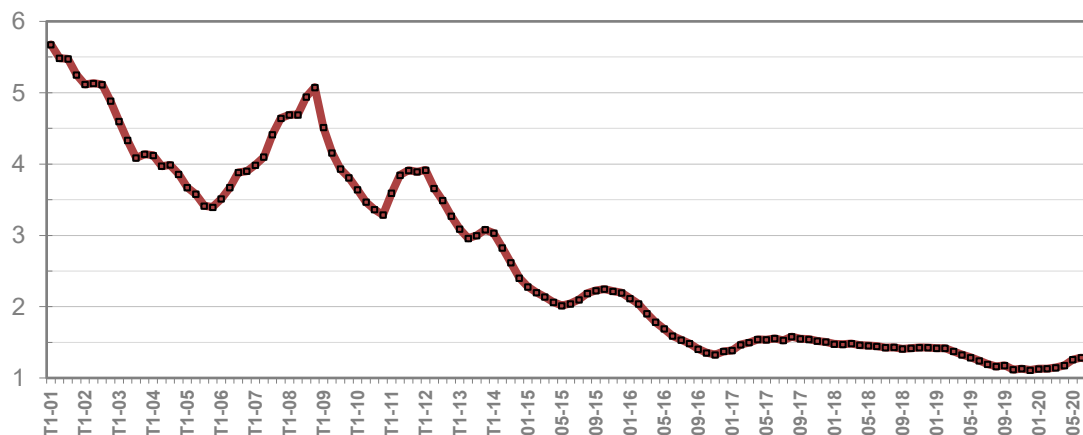
⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire (taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En juillet 2020, le taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.25 % en moyenne (1.32 % pour l'accession dans le neuf et 1.27 % pour l'accession dans l'ancien).

La crise de la Covid-19 a renforcé l'incertitude sur les évolutions macroéconomiques et financières à venir, ainsi que sur les risques portés par les établissements prêteurs sur la dette immobilière des particuliers. La montée du chômage et les pertes de pouvoir d'achat ont en effet accru la probabilité de survenance des défauts de remboursement. Les banques ont donc augmenté les taux des nouveaux crédits accordés afin de limiter les conséquences de la crise sur leurs équilibres financiers. Après un premier trimestre durant lesquels le taux moyen n'avait fait que grappiller de 1 à 2 points de base chaque mois, il s'est élevé de 3 points de base en avril et de 8 points supplémentaires en mai. Puis l'augmentation a nettement ralenti en juin (+ 3 points). En juillet, les banques ont cependant révisé à la baisse leurs barèmes et le taux moyen a reculé de 4 points, afin de soutenir la demande de crédits immobiliers, sur

des marchés qui ne se sont pas encore rétablis, au-delà du rebond « technique » constaté depuis la sortie du confinement.

Ainsi les taux des prêts du secteur concurrentiel ont repris de l'ordre de 15 points de base depuis décembre 2019, quelle que soit leur durée à l'octroi : les conséquences de la crise actuelle se sont conjuguées avec celles des recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière. En outre, la déformation de la structure de la production de crédits qui s'observait depuis le début de l'année s'est amplifiée dès avril dernier, dans le contexte d'une chute de la production de crédits comparable à celle qui fut constatée lors de la crise des « subprimes » : la part des emprunteurs les moins dotés en apport personnel qui supportent en général les taux les moins favorables (les emprunteurs modestes et/ou ceux qui sont en primo accession) a encore reculé. Cela contribue toujours à neutraliser partiellement la remontée des taux des prêts annoncés dans les barèmes des banques : et le taux moyen des crédits n'a cru que de 14 points de base depuis décembre 2019, pour l'ensemble du marché. Il a pris 13 points sur le marché de l'ancien (1.26 % en juillet 2020), 16 points sur le marché des travaux (1.20 % en juillet 2020) et sur celui du neuf (1.29 % en juillet 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	1,11	0,88	1,05	1,31
Juin	2020	1,29	1,09	1,27	1,52
Juillet	2020	1,25	1,03	1,21	1,47

En juillet, les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ qui ne présentent pas en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...) ont bénéficié d'une baisse de taux comparable à celle des autres emprunteurs : même sur les durées les plus longues. Il est vrai que jusqu'alors, 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 crû de l'ordre de 17 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. En revanche, la hausse des taux intervenue depuis décembre 2019 est presque trois fois moindre pour les emprunteurs du 1^{er} groupe dont le profil est jugé moins porteur de risques.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	JUILLET 2020			JUN 2020		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe	0,75	0,93	1,14	0,82	0,99	1,20
Taux moyens	2ème groupe	0,95	1,15	1,41	1,00	1,20	1,45
(en %)	3ème groupe	1,09	1,27	1,55	1,15	1,35	1,60
	4ème groupe	1,31	1,49	1,76	1,35	1,55	1,80
	Ensemble	1,03	1,21	1,47	1,09	1,27	1,52

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.

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

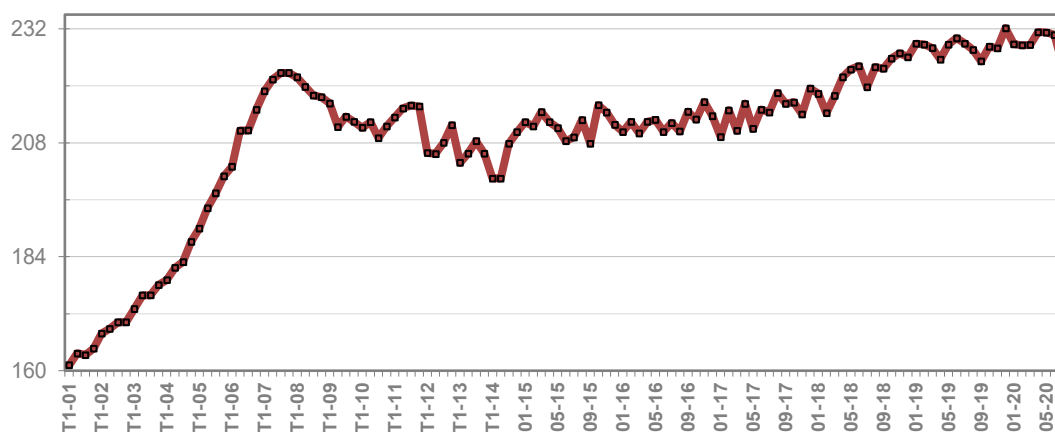
En juillet 2020, la durée moyenne des prêts s'est établie à 224 mois (251 mois pour l'accession dans le neuf et 246 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne des prêts bancaires était restée à peu près stable durant toute l'année 2019 et le premier trimestre 2020 (de l'ordre de 228 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 alors accrue de près de 3 mois durant le confinement : en retrouvant les valeurs les plus élevées observées jusqu'alors, cet allongement des durées avait permis d'amortir les conséquences de la remontée des taux des crédits et de la poursuite de la hausse des prix des logements. La baisse des taux observée en juillet s'accompagne d'un recul sensible de la durée moyenne (plus de 6 mois) : le déplacement de la production vers des prêts de plus courte durée répond à la transformation des clientèles.

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 20 ans s'établit à 49.0 % en juillet : elle recule assez rapidement depuis la fin du confinement et la production à plus de 25 ans enregistre une baisse marquée de son poids dans le marché. Ainsi, alors que le poids des durées les plus courtes (15 ans et moins) se maintient à bas niveau depuis plusieurs mois (un niveau deux fois moindre que durant la première moitié des années 2010), ce sont les prêts aux durées moyennes (de plus de 15 ans à 20 ans) qui bénéficient d'une embellie dans le marché.

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	46,9	1,9	100,0
	T1-2020	5,3	13,5	32,3	47,9	1,0	100,0
	T2-2020	4,6	12,6	32,3	49,6	0,9	100,0
	M6-2020	4,5	12,7	32,4	49,4	1,0	100,0
	M7-2020	4,6	12,7	33,6	48,3	0,7	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

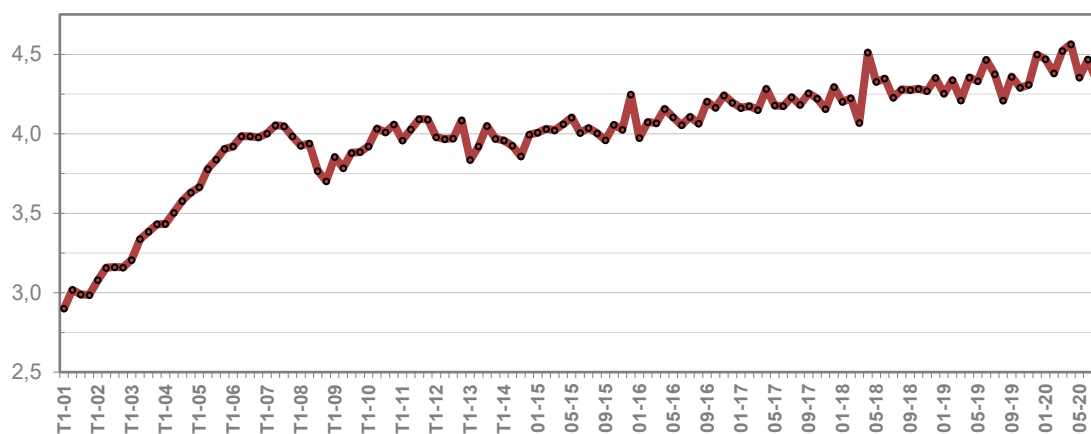
Le coût des opérations réalisées par les ménages progresse plus vite que par le passé (+ 4.1 % sur les sept premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 2.5 % en 2019) : l'augmentation des prix des logements anciens qui se renforce depuis l'automne dernier et le déplacement de la production vers les clientèles plus aisées y contribuent largement, puisqu'en réponse à la transformation des clientèles, la structure du marché se déplace vers les opérations les plus coûteuses. Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.3 années de revenus en juillet 2020, contre 4.4 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 (+ 2.2 % sur les sept premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 0.5 % en 2019) : le recul de la part des clientèles jeunes et/ou modestes qui étaient rentrées sur le marché en 2019 grâce à des taux d'apport personnel particulièrement bas explique cela.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



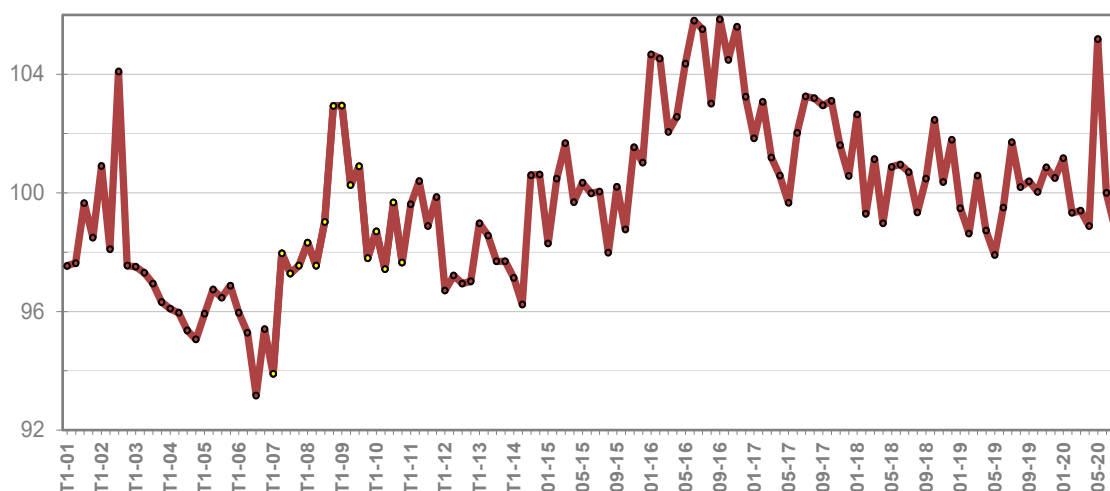
⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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 (+ 8.8 % en glissement annuel, après - 5.2 % 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 étaient 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, 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.

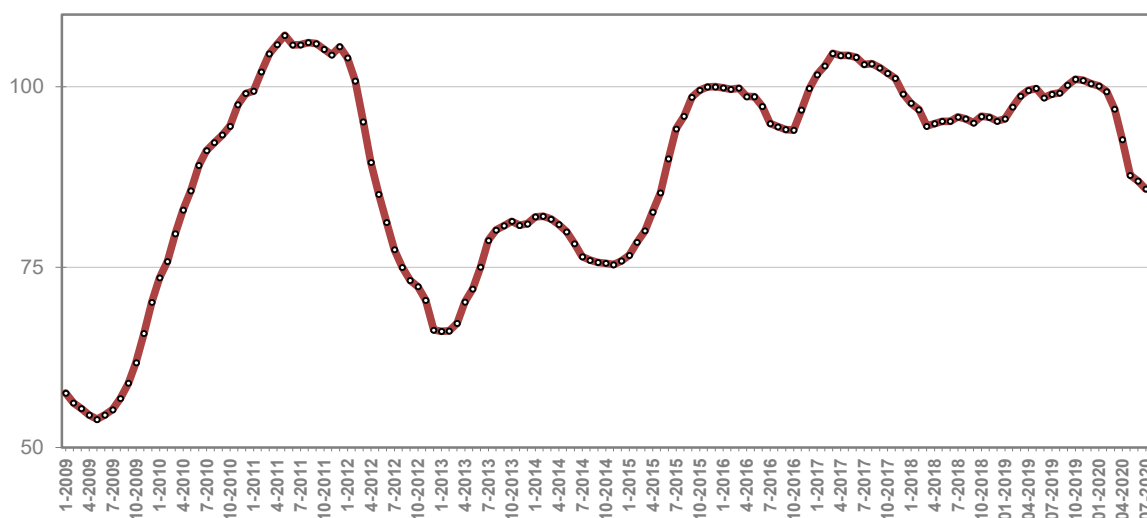
Pour autant, alors que les conditions de crédit se dégradent et que la hausse des prix des logements se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade depuis la fin du confinement. En dépit de la transformation des clientèles, donc de la hausse de l'apport personnel (un recours au crédit 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.

I.3. L'activité du marché des crédits

Dès novembre 2019 la demande de crédits immobiliers s'est essouffée, 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 dégradé durant les deux premiers mois de 2020 (avec par exemple, pour ces deux mois, un nombre de prêts accordés en recul de 6.6 % en glissement annuel). Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, le mois de mars a été très perturbé. La production a alors chuté en avril et la baisse s'est amplifiée en mai. En dépit du rattrapage de tous les projets stoppés nets par le confinement, la reprise observée en juin et qui s'est poursuivie en juillet n'a pas permis de retrouver le niveau d'activité de février 2020, et encore moins celui de juin 2019. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne : - 25.9 % en juillet pour la production et - 25.5 % pour le nombre de prêts.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc toujours, après plus de trois mois de décrochage de la demande : avec en juillet 2020, - 11.5 % (contre + 10.8 % il y a un an à la même époque). Et le repli du nombre de prêts bancaires accordés s'accélère (- 13.3 %, contre + 3.3 % il y a un an à la même époque).

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

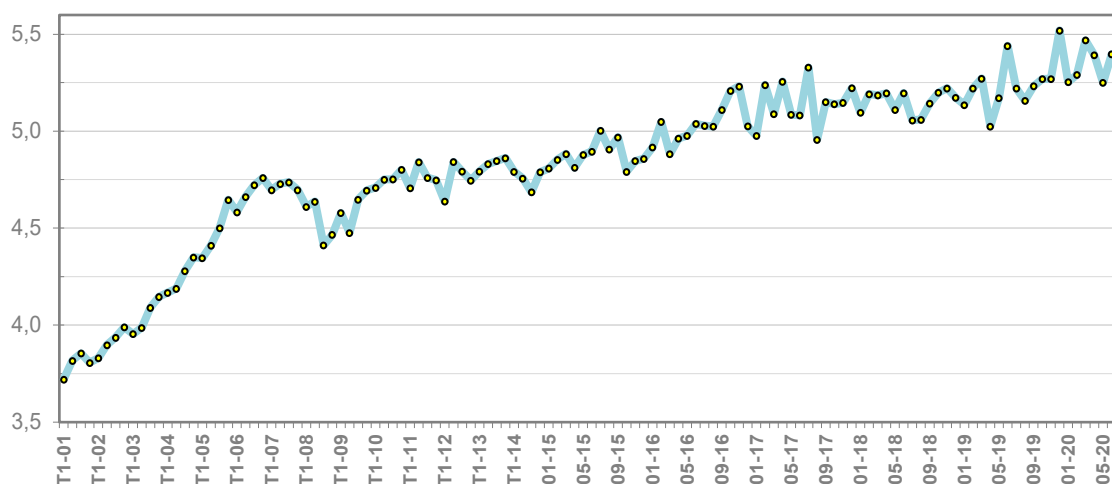
⇒ Le marché du neuf

Le coût des opérations réalisées augmente toujours rapidement dans le neuf (+ 4.2 % sur les sept premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 3.4 % en 2019). Le coût relatif s'établit alors à 5.3 années de revenus en juillet 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 rapidement que par le passé (+ 2.9 % sur les sept premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 1.4 % 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 se redresse très rapidement (+ 14.5 % en glissement annuel, après - 2.3 % en 2019), après cinq années de diminution rapide. 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 doit en outre 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



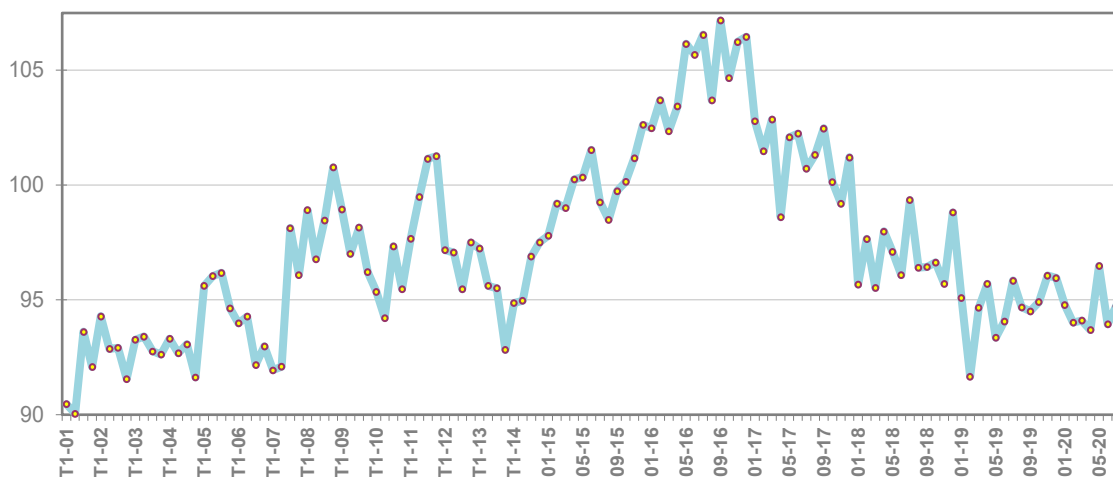
Néanmoins, même si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité qui a été pénalisé depuis 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande et par l'augmentation des prix des logements neufs n'a pas réussi à se ressaisir. Le décrochage de l'indicateur de solvabilité de la demande constaté dès le début de 2017 l'a d'ailleurs conduit sur les plus bas niveaux constatés depuis la crise des subprimes.

Durant l'automne 2019, la demande de crédits pour le neuf avait rebondi : la fin annoncée du PTZ dans les zones C et B2 avait artificiellement gonflé l'activité. Mais à partir de novembre, cet effet 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 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 (avec par exemple, pour ces deux mois, 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 en mars, en réponse aux premières conséquences du confinement. Et la

chute de la demande s'est amplifiée en avril, puis en mai. Le rebond de la demande observé en juin semble s'essouffler en juillet : et il n'a 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 en niveau trimestriel glissant l'illustre : - 28.3 % en juillet pour la production et - 28.6 % pour le nombre de prêts.

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

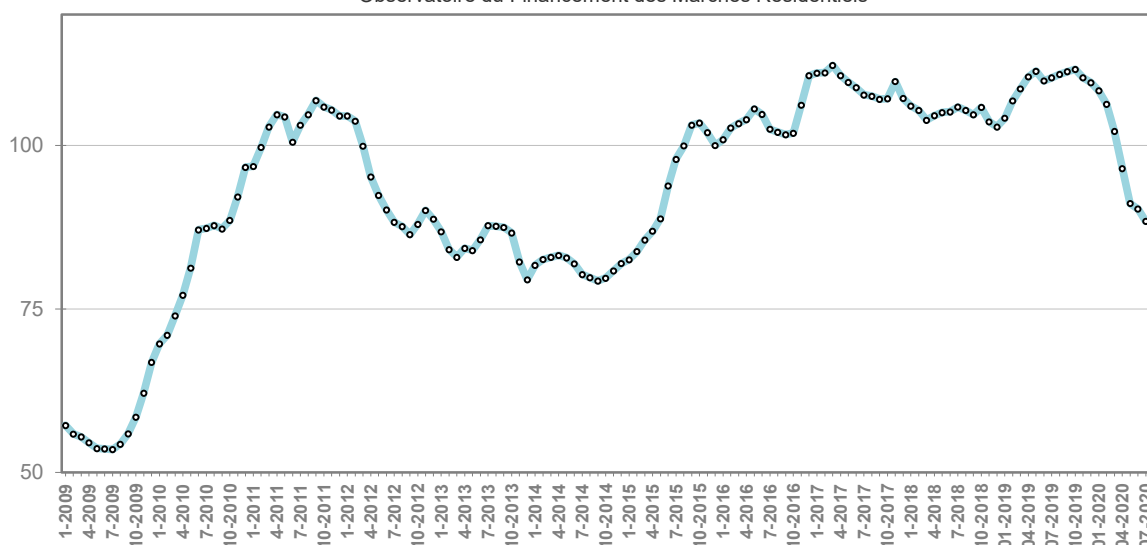
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Sous l'effet du repli rapide de la demande constaté depuis plusieurs mois, la production mesurée en niveau annuel glissant diminue de -13.9 % en juillet 2020 (contre + 12.2 % il y a un an) et le nombre de prêts bancaires accordés baisse rapidement (- 19.9 %, contre + 4.2 % 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 sept premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 3.0 % en 2019). Dans le même temps, les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.9 % en glissement annuel, après + 1.7 % en 2019), notamment en réponse au recentrage du marché sur des acheteurs plus aisés. Cependant cette augmentation reste bien inférieure à celle des coûts des opérations réalisées : le coût relatif se maintient donc sur les niveaux les plus élevés observés jusqu'alors (5.2 années de revenus en juillet 2020, comme il y a un an).

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

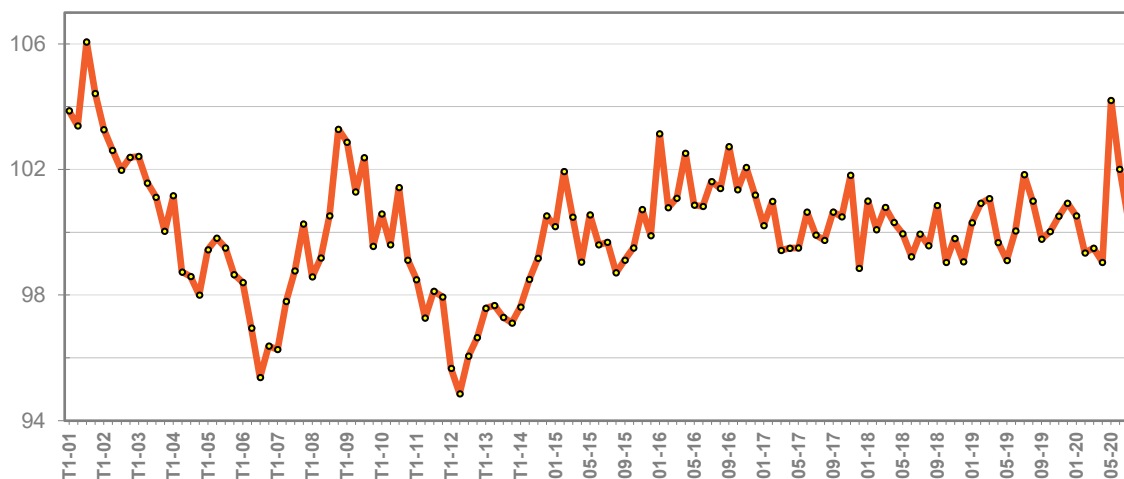
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, le niveau de l'apport personnel s'élève très rapidement (+ 7.2 % sur les sept premiers mois de 2020 en glissement annuel, après - 4.9 % en 2019), après six années de baisse. Comme sur le marché du neuf, la mise en œuvre des recommandations du HCSF a interrompu 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, la détérioration des conditions de crédit et la hausse des prix des logements se conjuguent pour peser de plus en plus lourdement sur les capacités de réalisation de la demande, provoquant une nouvelle détérioration de l'indicateur de solvabilité de la demande.

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

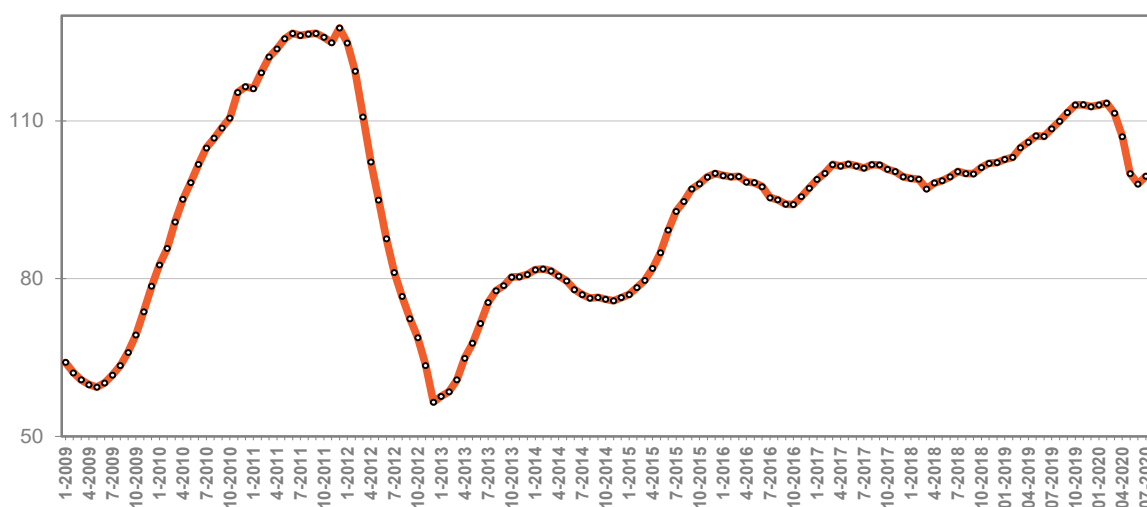
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Comme pour le marché du neuf, 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. Après un début d'année 2020 satisfaisant, mais de plus en plus marqué par les hésitations de la demande, le marché a été fortement perturbé dès le mois de mars, avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements : en avril, puis en mai le repli du marché s'est amplifié. Le rebond de la demande qui s'est constaté en juin s'est poursuivi en juillet. Il a largement bénéficié de la finalisation des projets dont la réalisation avait été interrompue avec le confinement, sans cependant compenser l'activité perdue : le rythme d'évolution en glissement annuel de la production de crédits (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant recule donc toujours, de 21.9 %, et le nombre de prêts accordés de 22.7 %.

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 le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant diminue toujours, en juillet 2020 : avec - 8.3 % pour la production (contre + 13.3 % il y a un an à la même époque) et - 8.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 8.1 % il y a un an).