

JUIN 2021
15^e ÉDITION

L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT/CSA

DU FINANCEMENT DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS



	Message de Jean-Marc VILON, Directeur Général de Crédit Logement	3
	Crédit Logement	4
	Après la crise, par Michel MOUILLART	5
	Le marché des crédits immobiliers aux particuliers	8
	Les clientèles du marché des crédits immobiliers	21
	Les coûts des opérations immobilières réalisées	29
	Les garanties associées aux crédits immobiliers	31
	Lexique et méthodologie de L'Observatoire	46
	L'observatoire du Financement du Logement - O.F.L.	53
	L'histoire d'un dossier de prêt	55

Message de Jean-Marc VILON, Directeur Général de Crédit Logement

L'année 2020 demeurera unique en son genre.

Marquée par un arrêt presque total des activités dès le mois de mars puis des confinements successifs entamant la confiance des emprunteurs, les impacts sur le marché immobilier s'annonçaient importants.

Finalement, l'année 2020 aura plus que jamais révélé la dynamique résiliente du marché de l'immobilier.

Avec 98 milliards d'euros d'accord de garantie, Crédit Logement a atteint un résultat 2020 tout à fait honorable. Aux côtés des banques dans cette période tumultueuse, Crédit Logement a continué à apporter son second regard pour les aider à contenir leur niveau de risque tout en soutenant la reprise avec des conditions de crédit très favorables, adaptées aux recommandations du HCSF.

Après un démarrage 2021 assez prudent, les taux bas et les durées longues proposés ont permis à la dynamique de se renforcer depuis le mois de mars, dépassant même sur certains mois les niveaux de 2019.

Tous les scénarios envisagés de remontée du risque sont pour l'instant retardés. Ils semblent néanmoins inévitables, mais d'une ampleur certainement limitée au final grâce aux dispositifs d'aide et de soutien gouvernementaux mis en place.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce nouveau millésime du fascicule de L'Observatoire Crédit Logement/CSA qui vous apportera l'éclairage nécessaire sur l'évolution du marché du financement de l'immobilier résidentiel.

Crédit Logement est une société de financement, supervisée par l’Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

Créé en 1975, son actionnariat est constitué des principaux établissements bancaires français : BNP Paribas, le Crédit Agricole, LCL - Le Crédit Lyonnais et la Société Générale/Crédit du Nord à hauteur de 16,50% chacun, aux côtés du Groupe Crédit Mutuel-CIC, de la BPCE, du Crédit Foncier de France, de SF2, groupe La Banque Postale et de HSBC France.

Spécialiste de la garantie du prêt immobilier au service des banques et de leurs clients, Crédit Logement intervient pour garantir, sous forme de caution, les prêts destinés au financement du logement des particuliers.

En plus de 45 années d’existence, plus de 7 millions d’emprunteurs ont déjà bénéficié de l’intervention de Crédit Logement, leur permettant ainsi de financer leur projet immobilier sans hypothèque.

Sur le marché immobilier résidentiel français, 60,2 % des prêts sont assortis de garanties financières contre près de 40% pour les sûretés réelles (en montants des crédits distribués).

Crédit Logement, qui travaille avec toutes les banques françaises et garantit 1 prêt immobilier sur 3, est devenu un acteur essentiel du marché du financement de l’habitat résidentiel.

En 2020, Crédit Logement a délivré 98,3 milliards d’euros d’accords de garantie nouveaux, soit 405 167 opérations immobilières garanties sur l’exercice, représentant 459 006 prêts.

L’encours au 31 décembre 2020 s’élève à plus de 390 milliards d’euros pour 3 428 013 prêts.

L’analyse de risque réalisée par Crédit Logement porte sur l’ensemble des composantes financières et structurelles des prêts et tient compte, aussi bien de la solvabilité de l’emprunteur, que de la valeur du bien, objet du financement. Ces données enrichissent une base statistique depuis plus de 20 ans.

Ainsi, en utilisant pleinement la synergie existant entre ceux qui pratiquent l’analyse des marchés, Michel MOUILLART, l’Institut CSA, et ceux qui en assurent le financement, Crédit Logement a pu lancer « L’Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels ».

Les analyses réalisées par L’Observatoire s’appuient sur un portefeuille d’environ 250 000 opérations garanties par Crédit Logement après exclusion :

-  des rachats de créances ;
-  des prêts relais ;
-  des prêts mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

Habituellement, le 1^{er} trimestre de l'année ne brille pas par le dynamisme du marché des crédits immobiliers. Les mois d'hiver sont en effet rarement synonymes de forte activité sur les marchés immobiliers. Et ce n'est qu'avec le retour du printemps que la demande retrouve des couleurs. L'année 2020 n'avait pas échappé à la règle et la production de crédits mesurée au niveau des offres acceptées (hors rachats de créances) au cours du 1^{er} trimestre a reculé de 18,0 %, en glissement trimestriel, d'après l'Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers qui recense la totalité de la production (PTZ, PC-PAS, épargne-logement, prêts bancaires classiques, prêts sociaux)¹. Le repli de la production constaté durant les mois d'hiver a donc été plus rapide que celui qui se constate en moyenne à cette période de l'année (-9,7 % de 2010 à 2019). Et il faisait suite à l'affaiblissement du marché observé au cours du 4^e trimestre 2019.

Bien sûr, l'année 2019 avait été excellente pour le marché des crédits, après un début d'année hésitant. Jusqu'à l'automne, toutes les conditions étaient réunies, avec des conditions de crédit exceptionnelles et un assouplissement des taux d'apport personnel exigés sans précédent. Néanmoins, les tensions sur les prix des logements neufs et anciens se sont renforcées et la solvabilité de la demande a continué à se dégrader. Et surtout, à partir de la mi-décembre, l'offre avait commencé à se resserrer, à l'annonce de la mise en œuvre prochaine des recommandations du HCSF. Dès le début de l'année 2020, les mesures prises par les autorités de contrôle des banques ont donc mordu sur la demande et le ralentissement de l'activité du marché des crédits immobiliers s'est amplifié, en dépit du rétablissement du bénéfice du PTZ sur l'ensemble du territoire.

Dans ces conditions, le marché des crédits immobiliers aux particuliers a été particulièrement malmené en 2020. Après trois mois de décrochage de la demande au printemps 2020, une reprise bridée par le durcissement des conditions d'octroi des prêts décidé par les autorités de contrôle bancaire, puis la mise en œuvre d'un nouveau confinement en novembre et l'instauration d'un couvre-feu dès le 15 décembre 2020, la demande n'a pu réaliser ses projets immobiliers comme elle l'aurait souhaité. En dépit d'une offre bancaire qui ne s'est pas relâchée et qui a cherché à redynamiser le marché en allongeant encore la durée des prêts octroyés et en diminuant les taux des nouveaux crédits dès la sortie du 1^{er} confinement, la production de crédits (hormis les rachats de créances, mais aussi évidemment, exceptés les renégociations et les prêts-relais) a reculé. En effet, la dégradation de l'environnement économique et social provoquée par la crise sanitaire (pertes de revenus, détérioration du marché du travail, montée des incertitudes, ...) a affecté la vitalité d'une demande, déjà déstabilisée par la poursuite de la hausse des prix des logements et l'absence de soutiens publics. D'autant qu'au-delà des espoirs suscités par des enquêtes rapides réalisées auprès de candidats à un achat immobilier, la demande n'a pas fondamentalement modifié ses habitudes comportementales (localisation des biens recherchés, types de logement, ...), même si de nouvelles exigences se sont révélées (balcon, terrasse, jardin, ...), mais sans que les capacités financières et budgétaires des ménages leur permettent de les réaliser.

Déjà, avec l'entrée en confinement des marchés et le déclenchement de la crise économique et sociale, la production avait reculé de 16,9 % au 2^e trimestre en glissement annuel (GA), contre +7,9 % habituellement à cette période de l'année. Et la sortie du confinement ne s'est pas accompagnée d'une véritable reprise de l'activité, même si la production de crédit avait bénéficié de la réalisation d'une partie des projets mis en sommeil. La chute de l'activité s'est donc poursuivie et même amplifiée durant le 3^e trimestre, en dépit d'un rebond saisonnier de l'activité : la production a baissé de 18,2 % en GA, contre +6,4 % en moyenne à cette période de l'année. Mais après plusieurs mois de déprime, le marché a un peu mieux terminé l'année : la production s'est redressée au cours du 4^e trimestre (+9,6 % en glissement trimestriel, contre - 4,6 % en moyenne à cette période de l'année). Pour autant, l'activité avait encore reculé de 4,6 % en GA, alors qu'habituellement elle se redresse au 4^e trimestre (+4,9 % en moyenne). Même si la demande a cherché à bénéficier de conditions qu'elle craignait de ne pouvoir retrouver en 2021 (aides publiques, notamment), encouragée en cela autant par des établissements de crédits que par des professionnels de l'immobilier (des constructeurs de maisons individuelles ou des réseaux d'agences cherchant à préserver autant que possible leur trésorerie, par exemple), le marché a mieux fini l'année qu'il ne l'avait commencé.

¹ L'OPCI mesure la production au niveau des offres acceptées. La production est comptabilisée hors les renégociations, hors les rachats de créances, hors les prêts relais et les prêts mixtes. Elle ne concerne que les financements accordés à des particuliers.

Néanmoins, la production de crédits immobiliers (exceptés les rachats de créances) s'est établie à 170.1 Mds d'€ en 2020, contre 189.8 Mds d'€ en 2019, en recul de 10,4 % (contre +10,4 % en 2019) :

- la production de crédits au neuf a fortement reculé. La remontée des taux d'apport personnel exigés a mordu sur la demande, comme la Banque de France l'escomptait : les ventes des constructeurs de maisons individuelles et les achats de logements réalisés auprès des promoteurs ont baissé rapidement. La production a alors été en diminution de 12,8 % ;
- la production de crédits à l'ancien a été moins affectée par le resserrement de l'accès au crédit que celle du neuf. Mais après deux confinements et une accélération de la hausse des prix, l'activité du marché de l'ancien a été fortement impactée : ainsi la production a diminué de 9,4 % en 2020 ;
- et le marché des travaux a renforcé ses tendances récessives en 2020. Malgré de bonnes conditions de crédit, il a souffert du confinement comme les autres marchés, mais aussi de l'inadaptation des soutiens publics et de leur inadéquation à la demande. La production a ainsi reculé de 11,5 % en 2020.

Aussi, sans surprise, le début de l'année 2021 s'est inscrit dans la dynamique de dégradation du marché durant les mois d'hiver : la production de crédits (hormis les rachats de créances, mais aussi évidemment, exceptés les renégociations et les prêts-relais) a reculé de 7,4 % en glissement trimestriel (GT).

Mais cette année, le repli saisonnier de la production n'a pas été aussi prononcé que les années précédentes : en moyenne depuis 2010, la baisse constatée à cette période de l'année est de 10,4 %. Car après une année 2020 qui n'a pas été excellente, la demande semble avoir résisté un peu mieux qu'à l'habitude : d'ailleurs, elle a été en progression de 7,6 % en glissement annuel (GA). En effet, en dépit de la poursuite de la crise sanitaire et de la mise en œuvre d'un 3^e confinement, en l'absence de mesures publiques de soutien à la demande, malgré le resserrement des conditions d'octroi des prêts décidé en décembre 2019 et confirmé depuis, l'activité des marchés immobiliers a rebondi à une période de l'année peu coutumière du fait : les ventes des constructeurs de maisons individuelles se sont vivement redressées (d'après le Markémétron), la demande adressée aux promoteurs a frêmi après plusieurs années de dépression (d'après l'INSEE) et le nombre de compromis signés sur le marché de l'ancien a commencé à se relever (LPI-SeLoger).

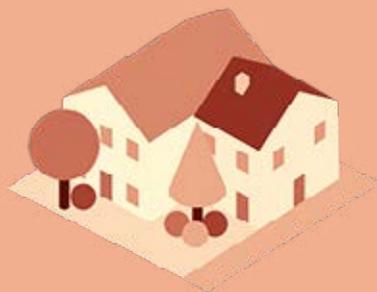
Déjà, après plusieurs mois de déprime, le marché avait un peu mieux terminé l'année 2020. Ce qui ne ressemblait encore qu'à une embellie il y a quelques mois prend donc progressivement l'apparence d'un rebond, bien que frêle encore. L'amélioration des conditions de crédit a en effet permis à la demande de se ressaisir, même si le relèvement des taux d'apport personnel exigés voulu par la Banque de France a écarté du marché une partie des ménages, ceux qui avaient porté l'expansion de l'activité durant la seconde moitié des années 2010 : les taux des nouveaux prêts sont descendus à des niveaux jamais constatés jusqu'alors (Crédit Logement/CSA) et les durées des crédits octroyés se sont encore allongées, au-delà des points les plus hauts observés par le passé.

Certes, la production de crédits immobiliers n'a pas retrouvé son point haut du début de l'année 2017, elle s'est cependant établie en augmentation de 7,6 % en GA :

- après avoir fortement reculé en 2020, la baisse de la production de crédits au neuf se fait moins rapide. L'amélioration des conditions de crédit permet maintenant d'atténuer l'impact de la remontée des taux d'apport personnel exigés sur la demande : les ventes des constructeurs de maisons individuelles se sont nettement redressées, alors que la demande de logements adressée aux promoteurs se ressaisit. La production de crédits au neuf a pourtant été en diminution de 6,3 % en GA ;

- la production de crédits à l'ancien qui avait déjà été moins affectée par le resserrement de l'accès au crédit que celle du neuf a pleinement bénéficié de l'amélioration des conditions de crédit au cours du 1^{er} trimestre 2021. D'ailleurs, en dépit de l'amplification de la hausse des prix des logements, l'activité du marché de l'ancien a rebondi : ainsi la production de crédits a augmenté de 13,7 % en GA ;
- le marché des travaux ne réussit pas à se ressaisir, après plusieurs années d'une baisse souvent rapide. Malgré de bonnes conditions de crédit, la refonte du dispositif des aides publiques ne paraît pas avoir produit les effets escomptés sur la demande. La production de crédits a ainsi reculé de 7,6 %, au 1^{er} trimestre 2021.

L'amélioration des conditions de crédit a permis à la demande de se ressaisir, en dépit des contraintes imposées par les autorités de contrôle des banques. La pression de la demande qui reste forte sur tous les territoires a donc un peu baissé, grâce à un desserrement de l'offre de crédits bienvenu : et pourtant la demande reste inquiète et prudente, comme les différentes enquêtes en témoignent. Déjà en 2020, le marché des crédits immobiliers avait mieux résisté que prévu, en raison de la stratégie mise en œuvre par les banques à caractère mutualiste ou coopératif : le scénario s'est répété au 1^{er} trimestre 2021. Et le même scénario devrait se reproduire au 2nd trimestre. En revanche, au 2nd semestre, l'activité devrait être moins active sur le marché des crédits (transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, absence d'une relance publique des marchés immobiliers, poursuite de la hausse des prix des logements, ...). La production devrait donc encore baisser en 2021 : la baisse de la production sera pourtant moins rapide qu'en 2020, mais 2021 ne devrait pas être l'année de la reprise du marché des crédits immobiliers aux particuliers.



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS



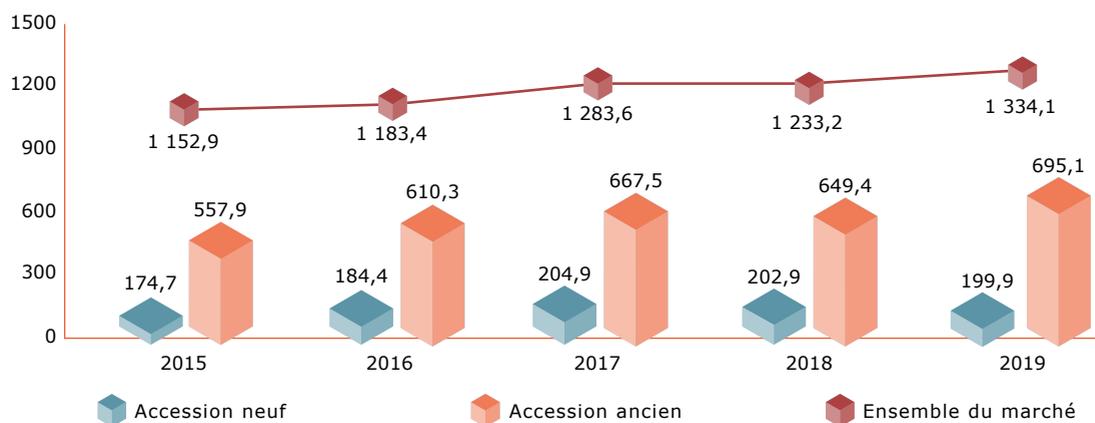
LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Source DFL / CSA

Les effectifs concernés

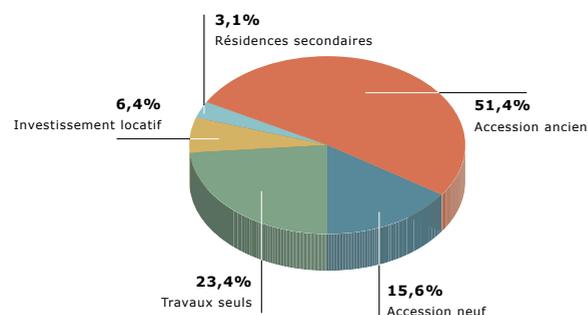
Le nombre d'opérations immobilières financées (en milliers d'unités)

	2015	2016	2017	2018	2019
Accession (ensemble)	732,6	794,7	872,3	852,3	895,0
- dont accession neuf	174,7	184,4	204,9	202,9	199,9
- dont accession ancien	557,9	610,3	667,5	649,4	695,1
Résidences secondaires	26,0	33,5	41,3	44,4	49,0
Investissement locatif	66,4	81,5	78,2	81,1	90,1
Travaux seuls	327,8	273,8	291,7	255,3	300,0
Ensemble du marché	1 152,9	1 183,4	1 283,6	1 233,2	1 334,1



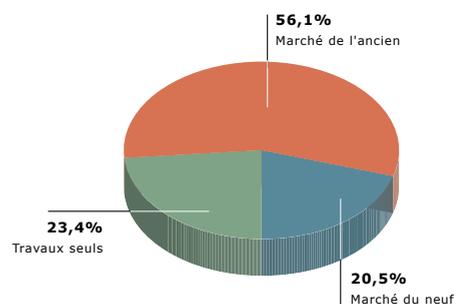
Niveau annuel moyen 2015-2019

(en milliers)	%	Nombre
Accession (ensemble)	67,0	829,4
- dont accession neuf	15,6	193,3
- dont accession ancien	51,4	636,1
Résidences secondaires	3,1	38,8
Investissement locatif	6,4	79,5
Travaux seuls	23,4	289,7
Ensemble du marché	100,0	1 237,5



Niveau annuel moyen 2015-2019

(en milliers)	%	Nombre
Marché du neuf	20,5	253,5
Marché de l'ancien	56,1	694,2
Travaux seuls	23,4	289,7
Ensemble du marché	100,0	1 237,5



Les ménages ont réalisé 1 237 500 opérations immobilières financées par recours au crédit immobilier, en moyenne chaque année entre 2015 et 2019. Le marché de l'ancien est de loin le plus important, à 56,1 % de l'ensemble, alors que le marché du neuf représente 20,5 % de l'ensemble.

Dès l'automne 2014, après trois années de dégradation des marchés immobiliers, l'amélioration des conditions de crédit et les mesures de soutien prises durant l'été en faveur de la primo accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont permis le redressement de l'activité des marchés du neuf et de l'ancien. L'année 2015 a alors enregistré une reprise des marchés qui s'est poursuivie jusqu'en 2019 : l'amélioration rapide des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt, allongement des durées et assouplissement des conditions d'octroi des prêts) ayant contribué à un accroissement significatif des capacités d'achat des ménages, alors que dans le même temps la demande tirait avantage du renforcement des dispositifs publics de soutien au marché du neuf (dispositif Pinel et PTZ).

Néanmoins, c'est dans l'ancien que la reprise a été la plus rapide, avec un nombre d'achats en augmentation de 26,5 % entre 2015 et 2019 (+ 6,1 % par an, en moyenne). En revanche le neuf, dont l'activité ne réagit toujours qu'avec plus de lenteur aux évolutions de son environnement (économique ou budgétaire), a progressé un peu moins vite, de 22,2 % durant cette période (+ 5,1 % par an). Alors que le marché des travaux n'a pas fait preuve d'un dynamisme exceptionnel durant ces années.

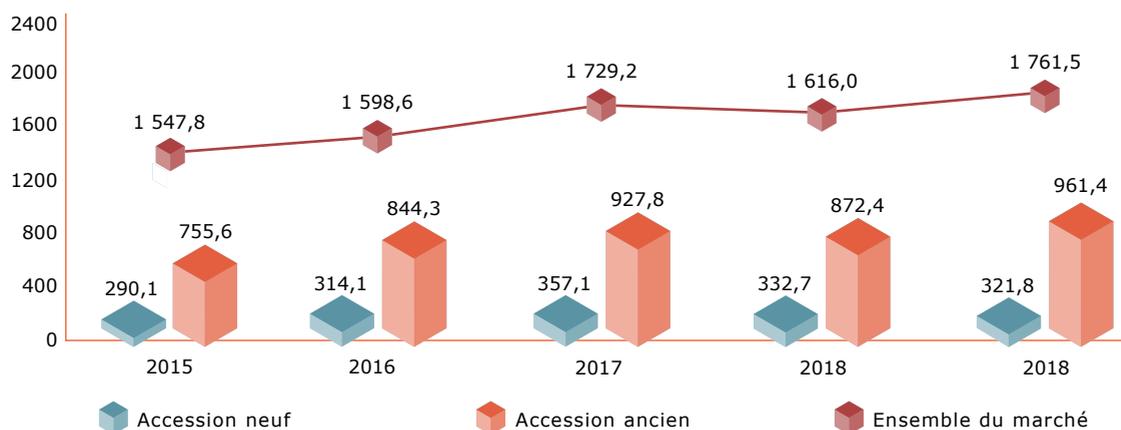
L'activité du marché des travaux s'est fortement repliée dès 2014, en réponse aux dispositions législatives qui, à partir de l'automne 2013, précisaient que les crédits de moins de 75 000 € devaient être considérés comme des crédits à la consommation, sauf lorsqu'ils sont associés à la réalisation d'une accession à la propriété.



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

Le nombre de prêts concernés (en milliers d'unités)

	2015	2016	2017	2018	2019
Accession (ensemble)	1 045,7	1 158,4	1 284,9	1 205,1	1 283,2
- dont accession neuf	290,1	314,1	357,1	332,7	321,8
- dont accession ancien	755,6	844,3	927,8	872,4	961,4
Résidences secondaires	33,9	38,5	48,4	49,5	57,3
Investissement locatif	101,8	104,0	94,6	95,5	111,5
Travaux seuls	366,3	297,7	301,3	265,9	309,5
Ensemble du marché	1 547,8	1 598,6	1 729,2	1 616,0	1 761,5

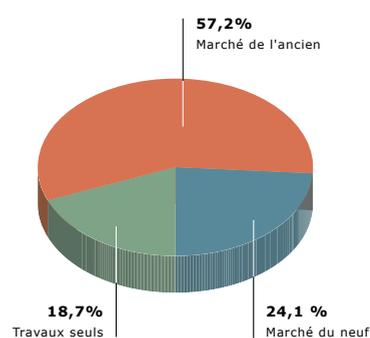
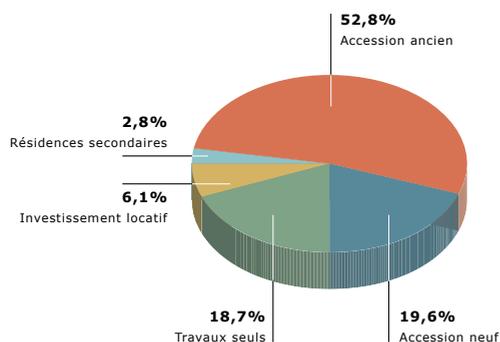


Niveau annuel moyen 2015-2019

(en milliers)	%	Nombre
Accession (ensemble)	72,4	1 195,5
- dont accession neuf	19,6	323,2
- dont accession ancien	52,8	872,3
Résidences secondaires	2,8	45,5
Investissement locatif	6,1	101,5
Travaux seuls	18,7	308,2
Ensemble du marché	100,0	1 650,6

Niveau annuel moyen 2015-2019

(en milliers)	%	Nombre
Marché du neuf	24,1	397,8
Marché de l'ancien	57,2	944,7
Travaux seuls	18,7	308,2
Ensemble du marché	100,0	1 650,6



Le financement des projets immobiliers des ménages mobilise chaque année 1 650 600 prêts immobiliers. Comme pour le nombre des opérations immobilières, c'est le marché de l'ancien qui occupe la part la plus importante de ce marché : 57,2 % des prêts immobiliers, contre 24,1 % pour celui du neuf. Ce sont bien sûr les marchés de l'accession qui portent la plus grosse part du marché, à 72,4 %. Le marché des travaux représentant 18,7 % de l'ensemble des prêts accordés, en moyenne entre 2015 et 2019.

Bénéficiant de l'amélioration des marchés de l'accession à la propriété, sous l'effet de la baisse des taux des crédits immobiliers et des mesures publiques de soutien prises durant l'été 2014, le nombre de prêts s'est nettement redressé entre 2015 et 2019, tant dans le neuf que dans l'ancien. Ainsi entre 2015 et 2019, le nombre de prêts accordés s'est accru de 13,8 % au total (+ 3,3 % par an, en moyenne).



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

Le nombre moyen de prêts par opération immobilière (niveau annuel moyen 2015-2019)

Accession (ensemble)	1,44	Marché du neuf	1,57
- accession neuf	1,67	Marché de l'ancien	1,36
- accession ancien	1,37	Travaux seuls	1,06
Résidences secondaires	1,17	Ensemble du marché	1,33
Investissement locatif	1,28		
Travaux seuls	1,06		
Ensemble du marché	1,33		

En moyenne, les emprunteurs mobilisent de l'ordre de 1,3 prêt par opération immobilière. C'est dans le neuf que le montage des plans de financement nécessite le plus de prêts, avec plus de 1,7 prêt en moyenne. Cela s'explique par les pratiques qui s'observent en matière d'accession à la propriété dans le neuf : il est vrai qu'en général, les accédants y sont plus modestes (apport personnel plus faible, recours plus fréquent à des prêts complémentaires sociaux...) que ceux qui se rencontrent sur le marché de l'ancien.

C'est sur les marchés de la résidence secondaire et des travaux seuls que le nombre de prêts mobilisés par opération est le plus faible.

La production de crédits immobiliers aux particuliers (en milliards d'euros)

Les offres acceptées - Source DPCI (hors rachats de créances)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ensemble de la production	151,46	157,14	175,18	171,97	189,78	170,08
Seuls prêts bancaires	138,12	142,11	156,99	155,49	176,00	157,81

Après plusieurs années de dégradation, la production de crédits immobiliers s'est redressée dès 2015. Et entre 2015 et 2019, la production s'est accrue de 25,3 % au niveau des offres acceptées (+ 5,8 % en moyenne chaque année).

L'amélioration du PTZ+ et des conditions de crédit, un allègement sans précédent des conditions d'octroi des prêts, mais aussi le renforcement du dynamisme de l'offre bancaire ont permis à la demande de s'exprimer pleinement : la production s'est alors établie au niveau le plus élevé observé jusqu'alors.

Mais en 2020, le déclenchement de la crise de la Covid-19 et ses conséquences économiques ont mis un terme à l'expansion du marché des crédits immobiliers, alors que la recommandation du HCSF de décembre 2019 était à l'origine d'un resserrement de l'accès au crédit : le relèvement des taux d'apport personnel exigé par les banques lors de l'octroi des crédits ayant altéré les possibilités de réalisation des projets d'accession à la propriété des ménages modestes, faiblement dotés en apport personnel.

La production considérée ne concerne que les financements nouveaux hors les rachats de créances (les renégociations qui ne correspondent à aucune opération immobilière) et hors les prêts relais non consolidés (correspondant en fait à un apport personnel non encore mobilisé, dans le cas d'une revente préalable par exemple).

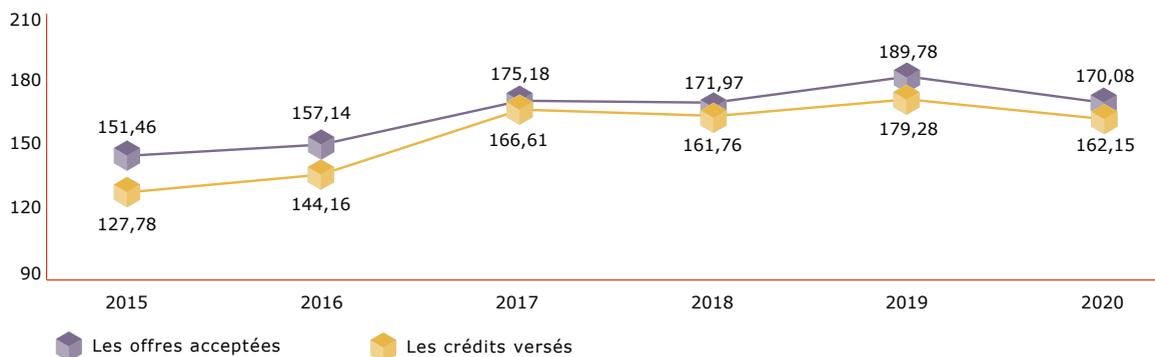
Les crédits versés - Source modèle FANIE (hors rachats de créances et annulations)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ensemble de la production	127,78	144,16	166,61	161,76	179,28	162,15
Hors les prêts sociaux (1% logement, caisses de retraite...)	126,78	142,91	165,57	160,76	178,08	160,95
Seuls prêts bancaires	113,57	127,74	147,34	145,02	166,61	152,05



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

Ensemble de la production (en milliards d'euros)



Bénéficiant de la reprise de l'accèsion à la propriété dans l'ancien et du renforcement de l'activité dans le neuf, les crédits versés se sont accrus à partir de 2015 : + 40,3 % entre 2015 et 2019, soit + 8,8 % par an et la production s'est établie en 2019 à un niveau jamais observé auparavant, plus de 179 Mds d'€ versés : tous les segments des marchés du neuf et de l'ancien (accession à la propriété, investissement locatif privé et, dans une moindre mesure, acquisitions de résidences secondaires) ont contribué à cette évolution. Seul, finalement, un marché des travaux toujours en panne n'a pas bénéficié de cette dynamique d'expansion.

Le repli constaté en 2020 (- 9,6 %) a été la conséquence logique du repli des offres acceptées, sur un marché déstabilisé par la crise sanitaire et le resserrement de l'accès au crédit.

L'écart entre la production mesurée au niveau des offres acceptées et les crédits versés tient à l'existence d'annulations (de l'ordre de 7 à 8 % chaque année) et aux délais de réalisation des projets immobiliers, donc aux rythmes d'engagement des crédits.

Montant des crédits versés

Niveau annuel moyen 2015-2019 (en milliards d'euros)	%	Nombre
Accession (ensemble)	84,7	138,62
- dont accession neuf	20,5	33,55
- dont accession ancien	64,2	105,07
Résidences secondaires	3,2	5,32
Investissement locatif	6,6	10,86
Travaux seuls	5,4	8,88
Ensemble du marché	100,0	163,68

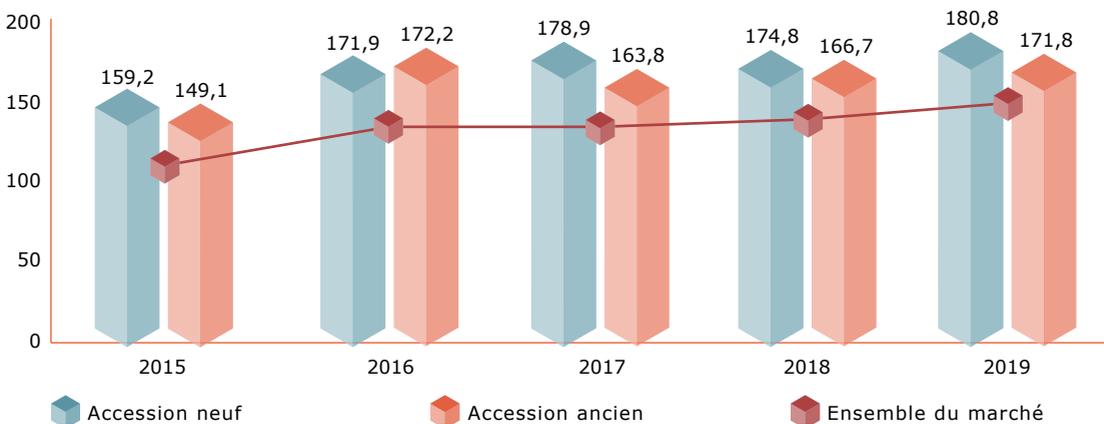
Niveau annuel moyen 2015-2019 (en milliards d'euros)	%	Nombre
Marché du neuf	25,5	41,8
Marché de l'ancien	69,1	113,02
Travaux seuls	5,4	8,88
Ensemble du marché	100,0	163,68

En moyenne, compte tenu de l'activité de chacun des marchés sur lesquels les ménages réalisent leurs projets, mais aussi du nombre de prêts qu'ils utilisent en moyenne par opération et des coûts moyens de chaque catégorie d'achats immobiliers, 64,2 % des crédits versés financent le marché de l'ancien ... mais seulement 5,4 % celui des travaux.

Le marché de l'accèsion à la propriété consomme alors 84,7 % des crédits. Celui des résidences secondaires est à cet égard le plus étroit avec 3,2 % seulement.

Les montants moyens empruntés par opération immobilière (en milliers d'euros)

	2015	2016	2017	2018	2019	Variation annuelle moyenne 2015-2019 (en %)
Ensemble du marché						
Accession	151,5	172,2	167,3	168,6	173,8	3,5
- accession neuf	159,2	171,9	178,9	174,8	180,8	3,2
- accession ancien	149,1	172,2	163,8	166,7	171,8	3,6
Résidences secondaires	131,4	139,9	128,6	122,5	158,0	4,7
Investissement locatif	109,3	137,6	140,0	130,8	157,9	9,6
Travaux seuls	22,8	26,7	34,7	35,7	34,6	11,0
Ensemble du marché	112,1	135,2	134,3	137,0	140,8	5,9



En moyenne, en 2019, chaque opération immobilière consommait 140 800 € de crédits : lorsque les ménages ne réalisent que des travaux dans leurs logements, le montant des crédits consommés était de 34 600 €... contre 180 800 € en cas d'accession dans le neuf.

Le secteur des résidences secondaires utilise quant à lui 158 000 € de crédits par opération et celui de l'investissement locatif privé, 157 900 €.

Sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier, d'un recours plus intense aux crédits rendu possible par la baisse des taux d'intérêt et de l'amélioration de la qualité et du confort des logements achetés, le montant moyen emprunté a cru de 5,9 % en moyenne chaque année, entre 2015 et 2019 : + 3,2 % pour l'accession dans le neuf, + 3,6 % pour l'accession dans l'ancien, + 4,7 % pour les résidences secondaires et + 9,6 % pour l'investissement locatif.

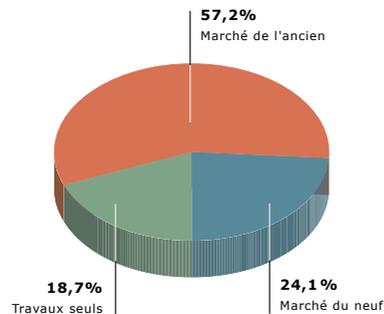


Les prêts utilisés

Le nombre de prêts utilisés (en milliers d'euros)

Niveau annuel moyen 2015-2019	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	70,4	57,4	14,4	19,2	236,4	397,8
Marché de l'ancien	22,9	56,0	18,1	46,1	801,5	944,7
Travaux seuls	23,6	0,8	36,8	61,6	185,4	308,2
Ensemble du marché	116,9	114,2	69,3	126,9	1 223,3	1 650,6

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	4,3	3,5	0,9	1,2	14,3	24,1
Marché de l'ancien	1,4	3,4	1,1	2,8	48,6	57,2
Travaux seuls	1,4	0,0	2,2	3,7	11,2	18,7
Ensemble du marché	7,1	6,9	4,2	7,7	74,1	100,0

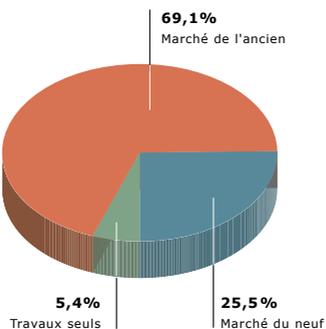


En moyenne, 74,1 % des prêts accordés aux ménages pour financer leurs projets immobiliers sont des prêts bancaires classiques. Depuis la fin des années 90, la production d'épargne-logement a très fortement reculé : du fait notamment de la concurrence des prêts bancaires rendue très vive avec la baisse des taux de secteur concurrentiel, mais aussi en raison des réformes successives qui ont rendu le produit moins attractif pour les emprunteurs : les prêts d'épargne ne représentent donc plus, en moyenne que 4,2 % de l'ensemble. De même, les PC-PAS ne concernent que 6,9 % de la production (la caution n'est pas éligible au PAS). Alors que compte tenu de leur importance dans le montage des plans de financement des accédants modestes, les PTZ représentent 7,1 % de l'ensemble des prêts, en dépit des dégradations successives du produit.

Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2015-2019	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	3,12	4,45	0,01	0,35	33,84	41,77
Marché de l'ancien	1,49	4,91	0,03	0,35	106,24	113,02
Travaux seuls	0,52	0,19	0,04	0,39	7,74	8,88
Ensemble du marché	5,13	9,55	0,08	1,10	147,82	163,68

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	1,9	2,7	0,0	0,2	20,7	25,5
Marché de l'ancien	0,9	3,0	0,0	0,2	64,9	69,1
Travaux seuls	0,3	0,1	0,0	0,2	4,7	5,4
Ensemble du marché	3,1	5,8	0,0	0,7	90,3	100,0



Au-delà des réformes et de la volonté publique de redynamiser le secteur des PAS qui se sont observées depuis le début des années 2000, ce sont les prêts bancaires classiques qui financent les marchés résidentiels. En termes de production globale de crédits versés, le secteur des prêts bancaires porte en effet 90,3 % du total des montants empruntés : le niveau des taux proposés et les habitudes que les ménages ont pu acquérir de ne plus recourir qu'à un faible nombre de prêts par opération contribuent à expliquer ce résultat.

Alors que le secteur de l'épargne logement ou celui des prêts sociaux ne portent qu'une faible proportion de la production de crédits... comme d'ailleurs le secteur des PTZ.



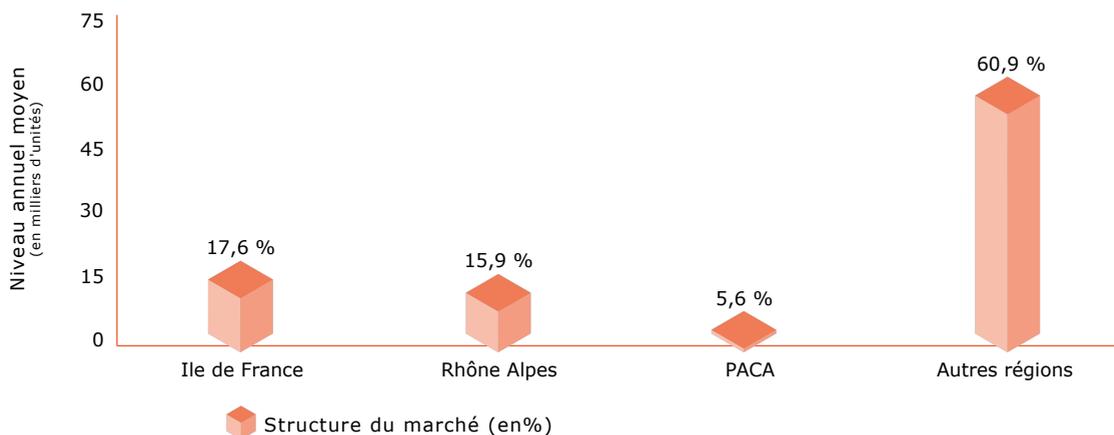
La répartition géographique de la production (en milliers d'unités)

Le nombre de prêts utilisés

**Niveau annuel moyen
2015-2019**

	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	222,8	151,9	59,4	761,3	1 195,5
- dont accession neuf	42,9	49,5	16,5	214,2	323,2
- dont accession ancien	179,9	102,3	42,9	547,1	872,3
Résidences secondaires	1,7	3,3	5,0	35,6	45,5
Investissement locatif	23,1	11,6	6,6	60,2	101,5
Travaux seuls	42,9	95,7	21,5	148,1	308,2
Ensemble du marché	290,5	262,4	92,4	1 005,2	1 650,6

%	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	13,5	9,2	3,6	46,1	72,4
- dont accession neuf	2,6	3,0	1,0	13,0	19,6
- dont accession ancien	10,9	6,2	2,6	33,1	52,8
Résidences secondaires	0,1	0,2	0,3	2,2	2,8
Investissement locatif	1,4	0,7	0,4	3,6	6,1
Travaux seuls	2,6	5,8	1,3	9,0	18,7
Ensemble du marché	17,6	15,9	5,6	60,9	100,0



L'Ile de France avec 290 500 prêts accordés chaque année pour financer la réalisation des projets immobiliers des ménages représente 17,6 % du marché, soit un poids comparable à celui de la région Rhône-Alpes (262 400 prêts et 15,9 % du marché). Pour sa part, la région PACA avec 92 400 prêts ne représente que 5,6 % du marché.

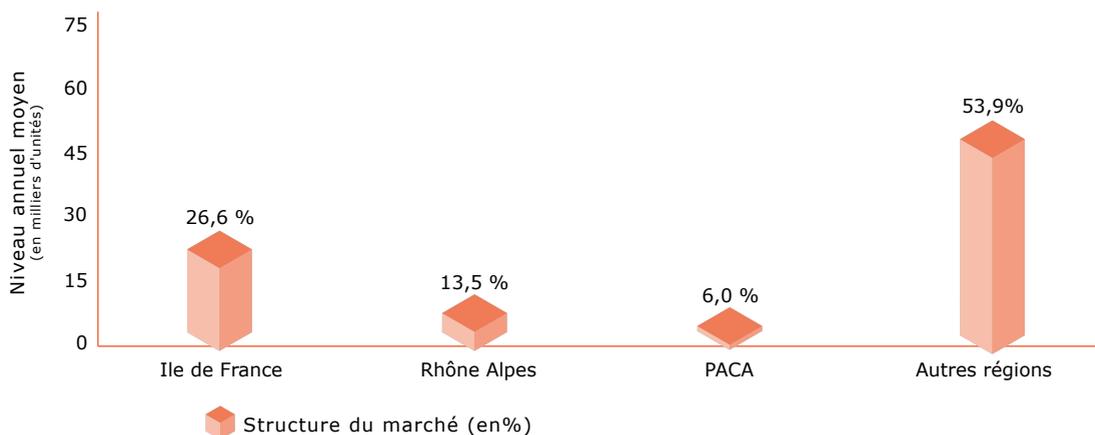
Les autres régions portent alors 1 005 200 prêts pour 60,9 % du marché.

Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2015-2019

	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	38,96	18,33	7,86	73,48	138,62
- dont accession neuf	7,37	5,73	1,96	18,49	33,55
- dont accession ancien	31,59	12,60	5,89	54,98	105,07
Résidences secondaires	0,33	0,49	0,33	4,17	5,32
Investissement locatif	2,95	1,31	0,98	5,62	10,86
Travaux seuls	1,31	1,96	0,65	4,95	8,88
Ensemble du marché	43,54	22,10	9,82	88,22	163,68

%	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	23,8	11,2	4,8	44,9	84,7
- dont accession neuf	4,5	3,5	1,2	11,3	20,5
- dont accession ancien	19,3	7,7	3,6	33,6	64,2
Résidences secondaires	0,2	0,3	0,2	2,5	3,2
Investissement locatif	1,8	0,8	0,6	3,4	6,6
Travaux seuls	0,8	1,2	0,4	3,0	5,4
Ensemble du marché	26,6	13,5	6,0	53,9	100,0



Si on raisonne non plus en termes de nombre de prêts mais en volume de production de crédits, une région plus chère que les autres telle l'Ile de France va avoir un poids proportionnellement plus élevé puisque la consommation moyenne de crédits y sera plus forte qu'ailleurs : 26,6 %.

La région PACA bénéficie en revanche d'un poids dans la production de crédits inférieur à celui qui est le sien lorsqu'on raisonne en nombre de prêts : le niveau moyen des opérations financées y est aussi au-dessous de la moyenne nationale.

La région Rhône-Alpes en dépit de coûts d'opérations réalisées dans la moyenne nationale présente aussi un poids inférieur à celui observé avec le nombre de prêts accordés. Le poids relatif des travaux y est en effet nettement plus fort qu'ailleurs.

Les autres régions représentent donc 53,9 % des montants empruntés.



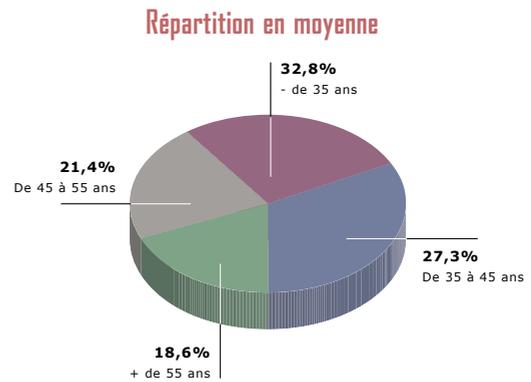
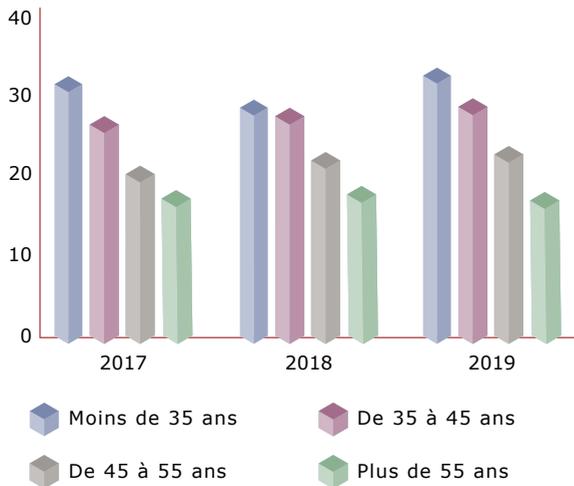
Source DFL / CSA

L'ensemble du marché

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (en %)

Structure du marché

2015- 2019	2015	2016	2017	2018	2019	Moyenne
Moins de 35 ans	34,1	33,8	32,4	29,7	33,8	32,8
De 35 à 45 ans	26,0	27,3	27,7	28,8	26,5	27,3
De 45 à 55 ans	19,8	20,5	21,8	23,0	21,8	21,4
De 55 à 65 ans	13,8	13,5	13,5	14,0	13,3	13,6
Plus de 65 ans	6,4	4,9	4,6	4,5	4,7	5,0



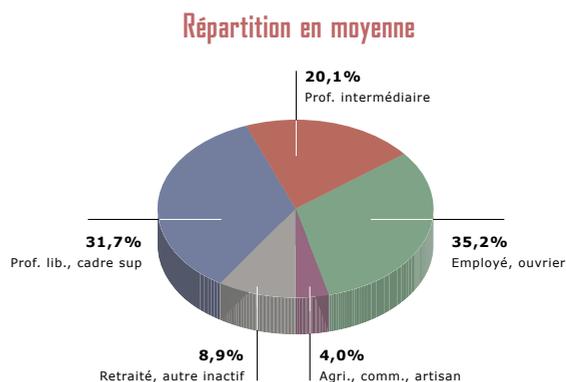
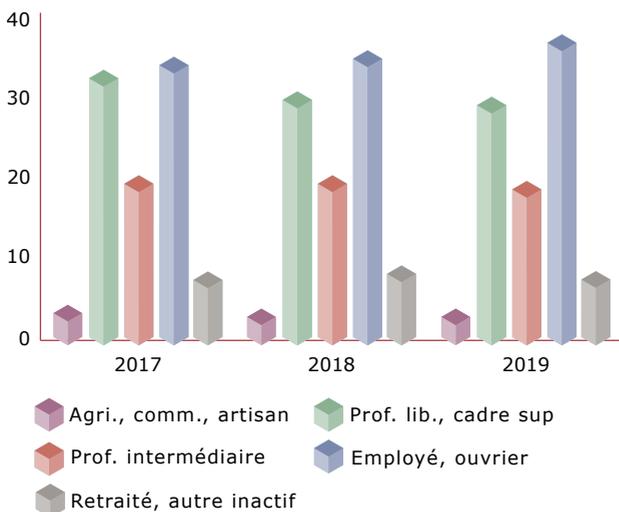
Les emprunteurs ont pour 60,1 % d'entre eux moins de 45 ans. Près d'un tiers se classe même parmi les jeunes ménages, les moins de 35 ans.

Depuis 2015, l'amélioration des conditions de crédit et celle des conditions d'octroi des prêts (l'allègement des contraintes d'apport personnel) ont permis à la part des moins de 45 ans de progresser (60,3 % en 2019).

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage (en %)

Structure du marché 2015- 2019

	2015	2016	2017	2018	2019	Moyenne
Agri., comm., artisan	4,0	3,7	4,2	3,9	4,0	4,0
Prof. lib., cadre sup	31,8	33,4	33,1	30,7	29,4	31,7
Prof. intermédiaire	20,0	20,8	20,0	20,1	19,8	20,1
Employé, ouvrier	33,2	33,2	34,5	36,6	38,6	35,2
Retraité, autre inactif	11,0	8,8	8,2	8,6	8,1	8,9



Depuis 2015, sous l'effet de l'allègement des taux d'apport personnel exigés par les banques, la part des ouvriers et des employés s'est accrue : elle s'est établie à 38,6 % en 2019 contre 33,2 % en 2015, retrouvant le niveau constaté en moyenne au début des années 2000.

Ainsi, en moyenne, le marché se répartit entre les cadres supérieurs et les professions libérales (un tiers du marché), les ouvriers et les employés (un tiers du marché) et les professions intermédiaires (près d'un cinquième du marché).

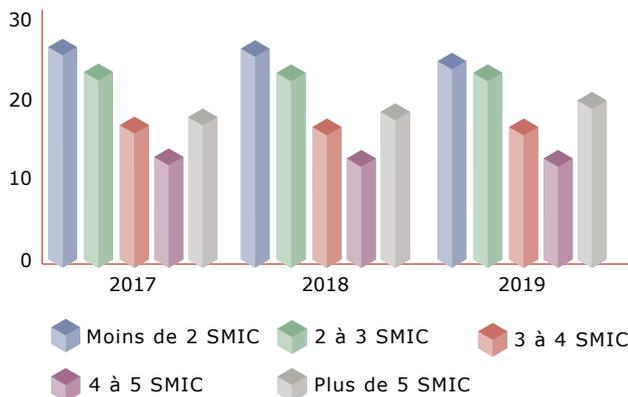


LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

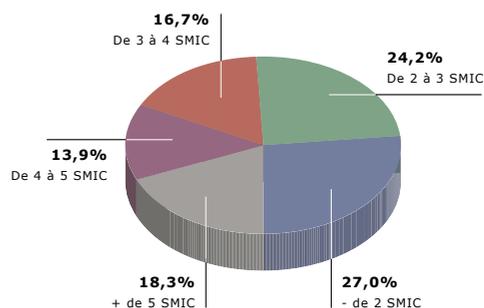
La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure du marché 2015- 2019

	2015	2016	2017	2018	2019	Moyenne
Moins de 2 SMIC	28,6	27,0	27,2	27,0	25,0	27,0
De 2 à 3 SMIC	25,8	24,7	23,9	23,4	23,1	24,2
De 3 à 4 SMIC	15,5	17,7	17,0	16,8	16,5	16,7
De 4 à 5 SMIC	15,1	14,4	13,6	13,3	13,1	13,9
Plus de 5 SMIC	15,0	16,3	18,4	19,5	22,3	18,3



Répartition en moyenne



En moyenne, le marché des crédits immobiliers aux particuliers compte près de 20 % de ménages à revenus aisés, 30 % de ménages à revenus moyens et un peu plus de 50 % de ménages à revenus modestes.

Avec la reprise du marché et son expansion, depuis 2015 la part des ménages modestes (et des revenus inférieurs à 2 SMIC) s'est à peu près stabilisée, en réponse à l'amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts : en 2019, 25,0 % des ménages disposaient d'un revenu inférieur à 2 SMIC (48,1 % de moins de 3 SMIC).

Les revenus des emprunteurs (en milliers d'euros)

Ensemble du marché	2015	2016	2017	2018	2019	Variation annuelle
						moyenne 2015-2019 (en%)
Accession	45,96	46,14	47,78	48,81	50,67	2,5
- accession neuf	45,66	45,71	48,69	49,38	51,50	3,1
- accession ancien	46,06	46,27	47,50	48,64	50,43	2,3
Résidences secondaires	70,49	71,59	67,17	70,49	83,90	4,4
Investissement locatif	64,95	77,09	77,27	74,83	86,33	7,4
Travaux seuls	44,36	49,37	53,63	56,86	58,54	7,2
Ensemble du marché	47,16	49,74	51,53	52,97	56,07	4,4



La variation annuelle moyenne du revenu des emprunteurs (en %)





LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Entre 2015 et 2019, les revenus annuels des emprunteurs ont augmenté de 4,4 % en moyenne chaque année. Ils s'établissaient alors à 56 070 € en 2019. Les revenus des accédants ont cru de 2,5 % en moyenne chaque année, à un rythme inférieur à celui des acheteurs de résidences secondaires (+ 4,4 %) ou à celui des investisseurs (+ 7,4 %).

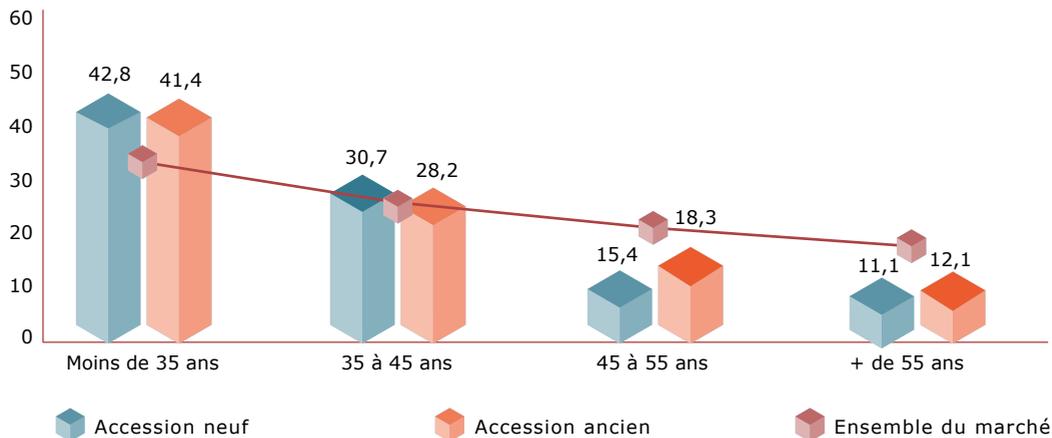
Sur le marché de l'accession dans l'ancien, avec le déplacement de l'activité vers des ménages aux revenus modestes et moyens constaté depuis 2015, la hausse des revenus des emprunteurs a été un peu plus lente (+ 2,3 % en moyenne chaque année) que dans le neuf (+ 3,1 % en moyenne).

Les revenus les plus élevés se constatent alors chez les investisseurs (86 330 € de revenus en 2019, soit 54 % de plus que l'ensemble du marché) et chez les acheteurs de résidences secondaires (83 900 € de revenus en 2019, soit 50 % de plus que l'ensemble du marché).

Les principales composantes du marché

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (en %)

Structure moyenne 2015-2019	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	41,7	42,8	41,4	3,8	20,7	14,8	32,8
De 35 à 45 ans	28,8	30,7	28,2	17,4	29,4	23,8	27,3
De 45 à 55 ans	17,6	15,4	18,3	35,5	33,6	26,8	21,4
De 55 à 65 ans	9,3	8,3	9,6	34,8	13,6	22,9	13,6
Plus de 65 ans	2,6	2,8	2,5	8,5	2,8	11,6	5,0



Pour 41,7 % d'entre eux, les accédants à la propriété sont jeunes, moins de 35 ans. Et en moyenne, 70,5 % des accédants ont moins de 45 ans. A cet égard, les accédants sont plus jeunes dans le neuf que dans l'ancien.

Les ménages qui achètent une résidence secondaire sont en revanche nettement plus avancés dans la vie : 35,5 % ont entre 45 et 55 ans et même, 34,8 % ont entre 55 et 65 ans.

Bien que plus jeunes que ces derniers, les investisseurs ont pour près des deux tiers d'entre eux entre 35 et 55 ans ; les jeunes ménages ne sont que 20,7 % parmi les investisseurs et comme cela se constate pour toutes les formes de dépenses immobilières, les plus de 65 ans sont très minoritaires.

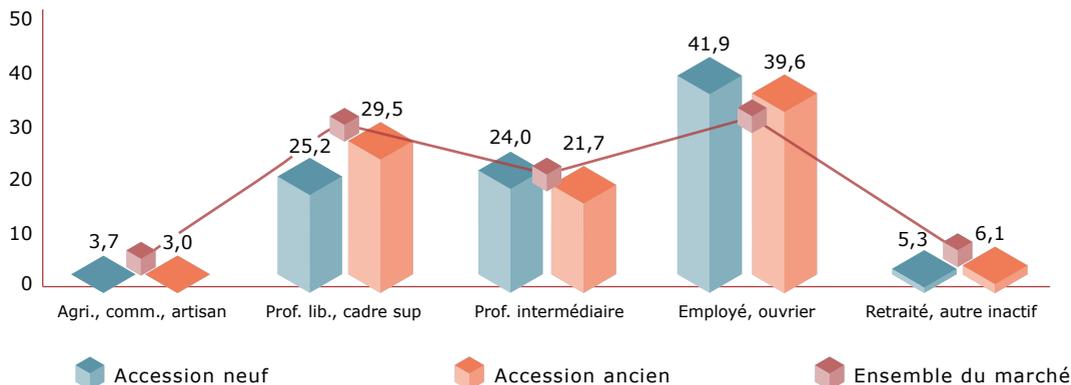
La structure par âge des emprunteurs pour les travaux laisse ressortir une part plus importante des plus de 65 ans que tout le reste du marché.



LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage (en %)

Structure moyenne 2015-2019	accession		Résidences	Investissement	Travaux	Ensemble du marché	
	Accession	neuf	ancien	secondaires	locatif		seuls
Agri., comm., artisan	3,2	3,7	3,0	4,2	2,3	6,6	4,0
Prof. lib., cadre sup	28,5	25,2	29,5	49,6	65,2	29,6	31,7
Prof. intermédiaire	22,2	24,0	21,7	14,2	13,7	16,9	20,1
Employé, ouvrier	40,2	41,9	39,6	18,5	14,2	29,3	35,2
Retraité, autre inactif	5,9	5,3	6,1	13,5	4,6	17,6	8,9



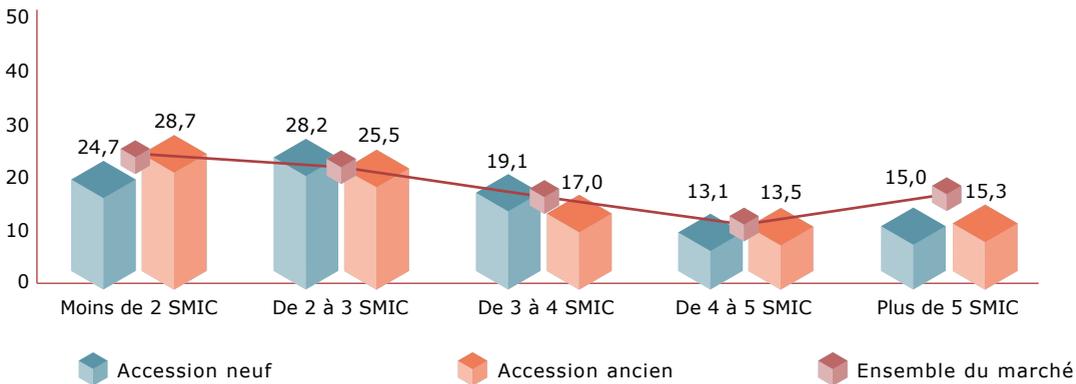
Les accédants à la propriété dans le neuf appartiennent plus fréquemment à des PCS modestes (ouvriers et employés) que les accédants dans l'ancien. En revanche, les accédants dans l'ancien sont surreprésentés parmi les cadres supérieurs et les professions libérales.

Les profils sociodémographiques des acheteurs de résidences secondaires et ceux des investisseurs montrent une surreprésentation de cadres supérieurs et de professions libérales (50 % et plus), mais une faible proportion d'ouvriers et d'employés.

La répartition selon leur PCS des ménages qui s'endettent pour financer des travaux est en revanche plus proche de la moyenne des emprunteurs.

La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (en %)

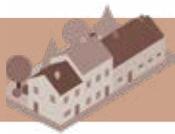
Structure moyenne 2015-2019	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	27,8	24,7	28,7	15,0	6,3	31,3	27,0
De 2 à 3 SMIC	26,1	28,2	25,5	14,8	17,2	21,7	24,2
De 3 à 4 SMIC	17,4	19,1	17,0	16,0	17,5	14,6	16,7
De 4 à 5 SMIC	13,4	13,1	13,5	20,2	17,6	13,4	13,9
Plus de 5 SMIC	15,2	15,0	15,3	34,1	41,3	19,0	18,3



Les accédants à la propriété disposent en moyenne d'un niveau de revenus nettement inférieur à celui des autres emprunteurs. Ils sont alors surreprésentés parmi les tranches de revenus inférieurs à 3 SMIC : ils sont 53,9 % en moyenne, contre 33,8 % parmi les acheteurs de résidences secondaires et 23,5 % parmi les investisseurs.

En revanche, plus de 33 % des acheteurs de résidences secondaires et des investisseurs disposent d'un revenu moyen supérieur à 5 SMIC.

La répartition selon leur niveau de revenus des ménages qui s'endettent pour financer des travaux est à peu près dans la moyenne des emprunteurs.



LES COÛTS DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES

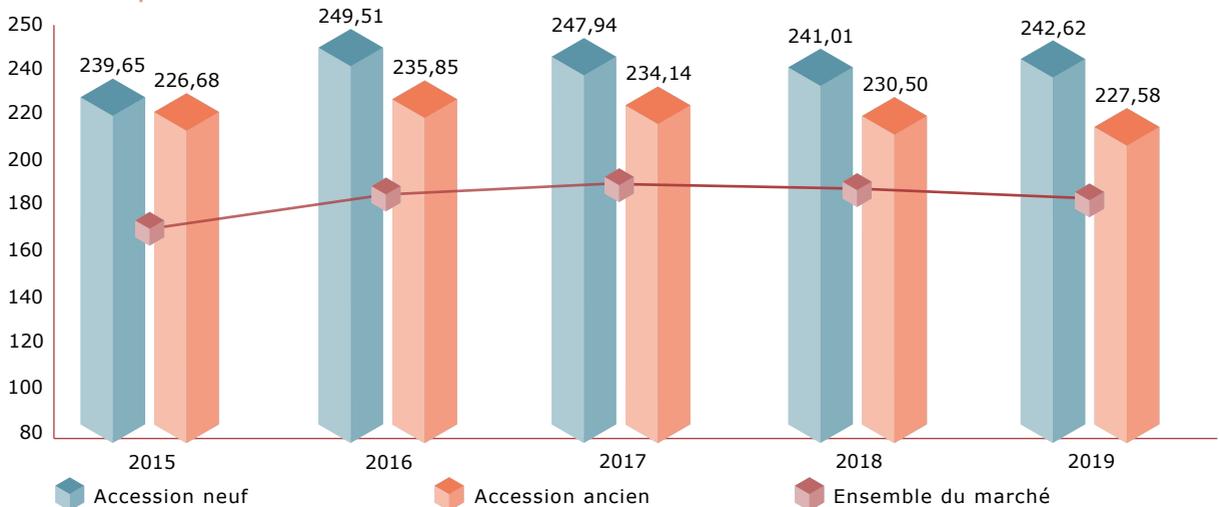
Source DFL / CSA

Les coûts des opérations immobilières financées par recours à l'emprunt L'évolution du coût (en milliers d'euros)

**Ensemble du marché
2015-2019**

	2015	2016	2017	2018	2019	Variation annuelle moyenne (en %)
Accession	229,77	239,02	237,38	233,01	230,94	0,1
- accession neuf	239,65	249,51	247,94	241,01	242,62	0,3
- accession ancien	226,68	235,85	234,14	230,50	227,58	0,1
Résidences secondaires	200,27	206,40	203,55	192,38	228,63	3,4
Investissement locatif	163,55	180,88	163,75	152,26	177,50	2,1
Travaux seuls	34,69	33,51	39,46	41,71	39,43	3,3
Ensemble du marché	169,82	186,55	186,82	186,62	184,18	2,0

Le coût des opérations (en milliers d'euros)



Les coûts des opérations immobilières réalisées par les emprunteurs ont progressé de 2,0 % en moyenne chaque année, entre 2015 et 2019.

Les coûts de l'accession à la propriété ont très faiblement augmenté : 0,1 % en moyenne chaque année (+ 0,3 % dans le neuf et + 0,1 % dans l'ancien).

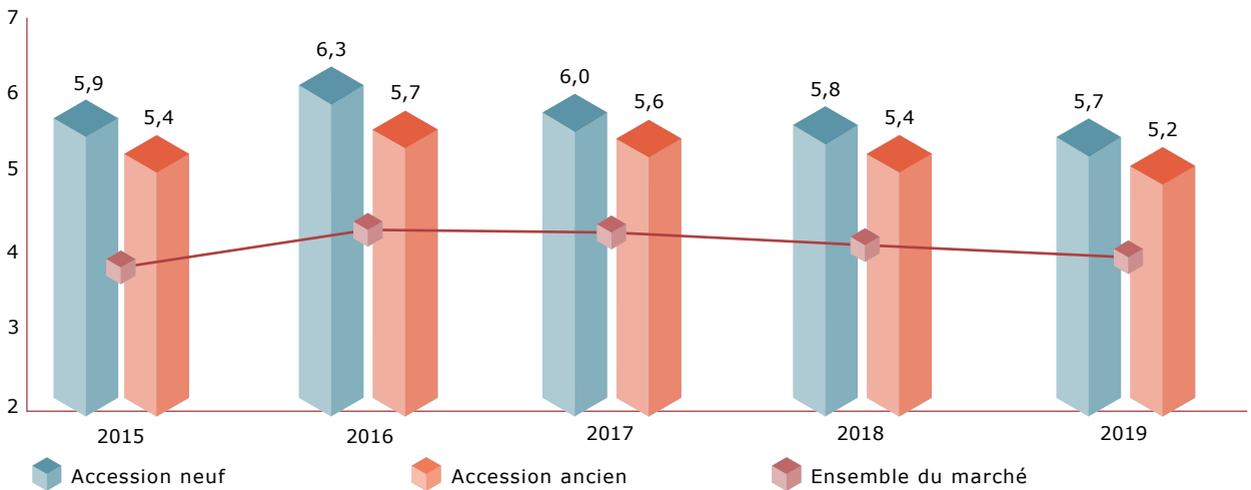
Entre 2015 et 2016, le coût des travaux s'est à peu près stabilisé. Puis il a monté une marche en 2017, pour se stabiliser depuis : ces évolutions ne font que refléter les transformations du marché impulsées par les dispositions législatives (basculement en crédits à la consommation des opérations les moins lourdes). Et au total, entre 2015 et 2019, la hausse du coût moyen a été de 3,3 % par an.

En 2019, à 242 620 € en moyenne, le coût d'une accession à la propriété dans le neuf était de 37 % supérieur à celui d'un investissement locatif privé.

Les coûts des opérations immobilières financées par recours à l'emprunt L'évolution du coût relatif (en nombre d'années de revenus)

Ensemble du marché	2015	2016	2017	2018	2019	Niveau annuel
						moyen 2015-2019 (en%)
Accession	5,5	5,8	5,7	5,5	5,3	5,6
- accession neuf	5,9	6,3	6,0	5,8	5,7	5,9
- accession ancien	5,4	5,7	5,6	5,4	5,2	5,5
Résidences secondaires	3,6	3,8	3,9	3,5	3,5	3,7
Investissement locatif	3,2	2,9	2,6	2,4	2,5	2,7
Travaux seuls	0,8	1,8	0,9	0,9	0,8	1,0
Ensemble du marché	4,0	4,4	4,4	4,3	4,0	4,2

Le coût relatif des opérations (en nombre d'années revenus)



En moyenne, une opération immobilière représente 4,2 années de revenus pour le ménage qui la réalise : 5,9 années pour une accession dans le neuf, mais 1,0 année pour des travaux. Une résidence secondaire ou un investissement locatif privé coûtent entre 2,5 et 3,5 années de revenus.

Si le coût relatif des travaux est resté à peu près stable durant ces années, celui de l'accession à la propriété dans le neuf a augmenté jusqu'en 2016 : il recule depuis sous le double effet de la remontée du niveau moyen des revenus des ménages concernés et du repli du coût des opérations réalisées, pour s'établir à 5,7 années en 2019 contre 6,3 années en 2016. Alors que celui de l'accession dans l'ancien s'est maintenu en deçà de celui du neuf : après avoir plafonné à 5,7 années de revenus en 2016, il a cependant aussi reculé depuis (5,2 années en 2019).



Source DFL / CSA

La diffusion des garanties dans le marché des crédits immobiliers

Par composante du marché en nombre d'opérations immobilières (en %)

Structure moyenne 2015-2019	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	55,5	40,0	4,5	-	100,0
- accession neuf	39,2	53,0	7,8	-	100,0
- accession ancien	60,5	36,0	3,5	-	100,0
Résidences secondaires	64,4	35,0	0,7	-	100,0
Investissement locatif	58,6	32,6	8,8	-	100,0
Travaux seuls	60,5	30,9	8,6	-	100,0
Ensemble du marché	57,2	37,2	5,6	-	100,0

La caution est le type de garantie le plus diffusé à titre principal (c'est-à-dire au sens du prêt du montant le plus important présent dans le plan de financement de l'opération) : en moyenne, 57,2 % des opérations immobilières bénéficient de cette garantie contre 37,2 % pour l'hypothèque (hypothèque, caution hypothécaire ou IPPD sur le bien financé). 5,6 % bénéficient d'une autre garantie (nantissement de parts ou d'actions de SCI, caution d'une personne physique, promesse d'affectation hypothécaire ...).

La caution est la plus répandue parmi les acquisitions de résidences secondaires (64,4 %) et aussi parmi les accessions dans l'ancien et les travaux seuls.

En revanche, c'est l'hypothèque qui prime parmi les accessions dans le neuf, en raison du poids que le PTZ et les PAS y occupent encore. Cependant, globalement, c'est la caution qui constitue la première garantie principale parmi les accessions, compte tenu de la part de l'ancien dans cette catégorie d'investissement immobilier.

La structure du marché par type de garantie en nombre d'opérations immobilières (en %)

Structure moyenne 2015-2019	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	65,1	72,0	53,7	-	67,0
- accession neuf	10,7	22,3	21,6	-	15,6
- accession ancien	54,4	49,7	32,2	-	51,4
Résidences secondaires	3,5	3,0	0,4	-	3,1
Investissement locatif	6,6	5,6	10,0	-	6,4
Travaux seuls	24,8	19,4	35,8	-	23,4
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	-	100,0

L'hypothèque est très spécialisée : dans 72,0 % de ses utilisations, il s'agit en effet d'opérations d'accession à la propriété et sa diffusion sur le marché des travaux est modeste en comparaison du poids réel de ce segment de marché.

La caution, en revanche, garantit les différentes catégories d'opérations immobilières dans des proportions comparables à ce qu'elles représentent dans l'ensemble du marché : elle est donc à ce titre plus généraliste, moins spécialisée que ne l'est l'hypothèque.

Toutes les formes de garanties accordent une place comparable aux acquisitions de résidences secondaires et aux investissements locatifs privés.

La diffusion des garanties selon chaque composante du marché : le nombre de prêts accordés (en %)

Structure moyenne 2015-2019	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	51,7	43,3	5,0	-	100,0
- accession neuf	31,3	60,7	8,0	-	100,0
- accession ancien	59,2	36,9	3,9	-	100,0
Résidences secondaires	62,7	35,0	2,3	-	100,0
Investissement locatif	55,9	30,3	13,9	-	100,0
Travaux seuls	59,5	31,1	9,4	-	100,0
Ensemble du marché	53,7	40,0	6,3	-	100,0

La diffusion des garanties selon chacune des composantes du marché des crédits immobiliers aux particuliers est comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

La structure du marché par type de garantie en nombre de prêts accordés (en %)

Structure moyenne 2015-2019	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	69,7	78,4	57,5	-	72,4
- dont accession neuf	11,4	29,7	24,8	-	19,6
- dont accession ancien	58,3	48,7	32,6	-	52,8
Résidences secondaires	3,2	2,4	1,0	-	2,8
Investissement locatif	6,4	4,6	13,6	-	6,1
Travaux seuls	20,7	14,5	28,0	-	18,7
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

La structure du marché de chacune des formes de garanties est en outre comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.



LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

La diffusion des garanties selon chaque composante du marché : le montant des crédits versés (en %)

Structure moyenne 2015-2019	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	56,5	41,1	2,4	-	100,0
- accession neuf	39,6	55,9	4,5	-	100,0
- accession ancien	61,9	36,4	1,7	-	100,0
Résidences secondaires	62,9	36,4	0,7	-	100,0
Investissement locatif	61,7	34,6	3,7	-	100,0
Travaux seuls	61,1	36,4	2,6	-	100,0
Ensemble du marché	57,3	40,3	2,4	-	100,0

La diffusion des garanties selon chacune des composantes du marché des crédits immobiliers aux particuliers est comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

La structure du marché par type de garantie en montant des crédits versés (en %)

Structure moyenne 2015-2019	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	83,5	86,5	83,3	-	84,7
- dont accession neuf	14,2	28,5	37,8	-	20,5
- dont accession ancien	69,3	58,0	45,4	-	64,2
Résidences secondaires	3,6	2,9	0,9	-	3,2
Investissement locatif	7,1	5,7	10,1	-	6,6
Travaux seuls	5,8	4,9	5,7	-	5,4
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	-	100,0

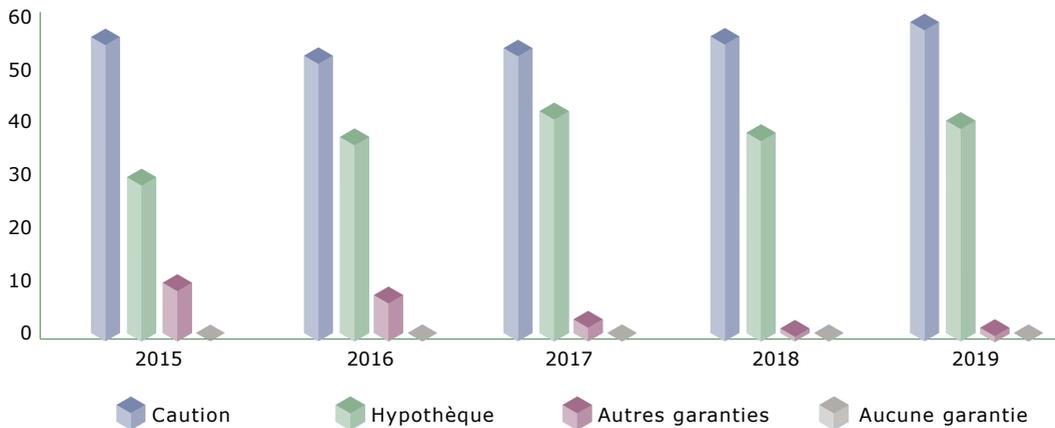
Compte tenu des différences de niveau observées entre les montants moyens d'endettement associés à chaque composante du marché des crédits immobiliers aux particuliers, la structure du marché de chacune des garanties est évidemment déformée au bénéfice de l'accession à la propriété. Et le poids des travaux est réduit, quelle que soit la garantie considérée.

La place des garanties dans le marché des crédits immobiliers

Les évolutions en nombre d'opérations immobilières : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2015-2019	2015	2016	2017	2018	2019	En moyenne
Caution	58,5	52,7	53,4	58,1	60,2	57,2
Hypothèque	30,4	37,7	42,2	39,9	37,4	37,2
Autres garanties	11,1	9,6	4,4	2,0	2,3	5,6
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en nombre d'opérations immobilières sur l'ensemble du marché



La place de la caution dans le marché s'est considérablement développée depuis le début des années 2000. Alors qu'elle ne concernait que 34,7 % de l'ensemble des opérations immobilières en 2001, elle est devenue majoritaire dans le marché dès 2004 (50,7 %) pour s'établir à 60,2 % en 2019. Cette progression s'est faite au détriment des autres garanties, alors que dans le même temps les situations sans garanties disparaissaient complètement : cette dernière évolution étant compréhensible, les établissements distributeurs cherchant à réduire au maximum, tout risque d'insolvabilité des emprunteurs, surtout pendant les années durant lesquelles les économies réelles ou les marchés financiers ont traversé des crises, parfois brutales telle la crise internationale de 2009.

L'hypothèque a ainsi perdu sa place de 1^{ère} des garanties dans le marché. Mais certaines années, la part de la caution a reculé, comme par exemple en 2015 et 2016 (la redynamisation du PTZ intervenue dès l'automne 2014), avant de se ressaisir dès 2017. Car dès 2018, avec la nette amélioration des conditions de crédit et l'allègement sans précédent des taux d'apport personnel exigés, donc avec une nouvelle augmentation de la part des prêts bancaires classiques dans le financement de l'immobilier résidentiel des ménages, la part de la caution s'est redressée, au détriment de l'hypothèque : à 60,2 %, son poids dans le marché a retrouvé les niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.



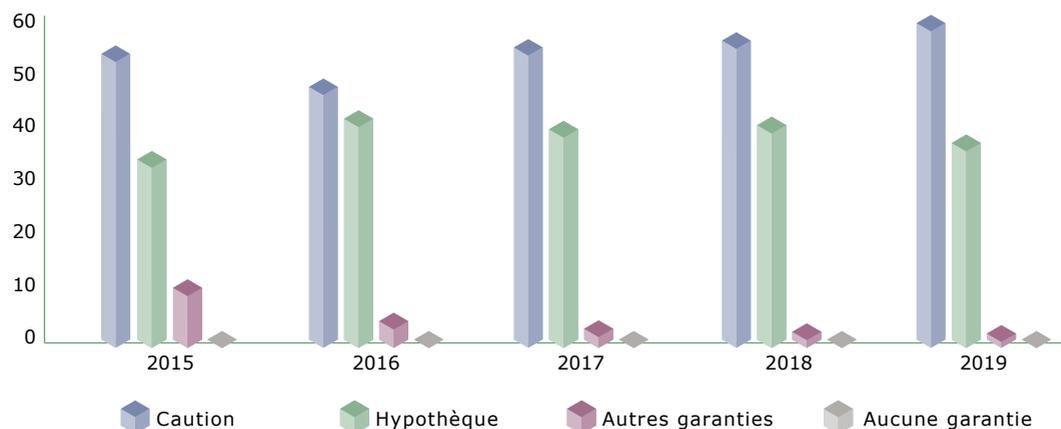
LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Les évolutions en nombre d'opérations immobilières : seul marché de l'accession (en %)

Ensemble du marché 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019	En moyenne
Caution	55,4	52,1	56,1	56,8	59,5	55,5
Hypothèque	34,3	42,5	40,0	41,2	38,9	40,0
Autres garanties	10,3	5,3	3,9	2,0	1,6	4,5
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

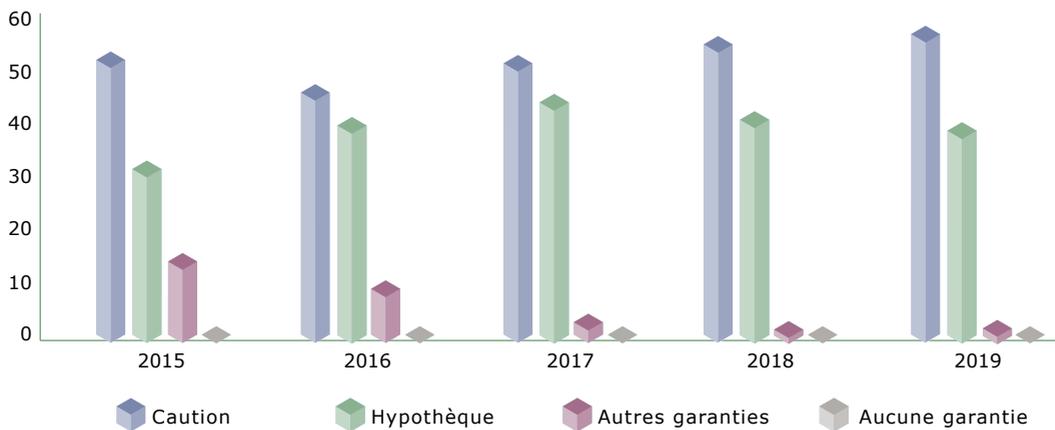
Les évolutions en nombre d'opérations immobilières sur le seul marché de l'accession



Les évolutions en nombre de prêts accordés : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2015-2019	2015	2016	2017	2018	2019	En moyenne
Caution	54,1	48,6	49,3	55,3	57,8	53,7
Hypothèque	31,9	41,2	45,8	42,9	40,2	40,0
Autres garanties	14,0	10,1	4,8	1,8	2,0	6,3
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en nombre de prêts accordés sur l'ensemble du marché



Les évolutions dans la diffusion de chacune des formes de garanties entre 2015 et 2019 sont comparables, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

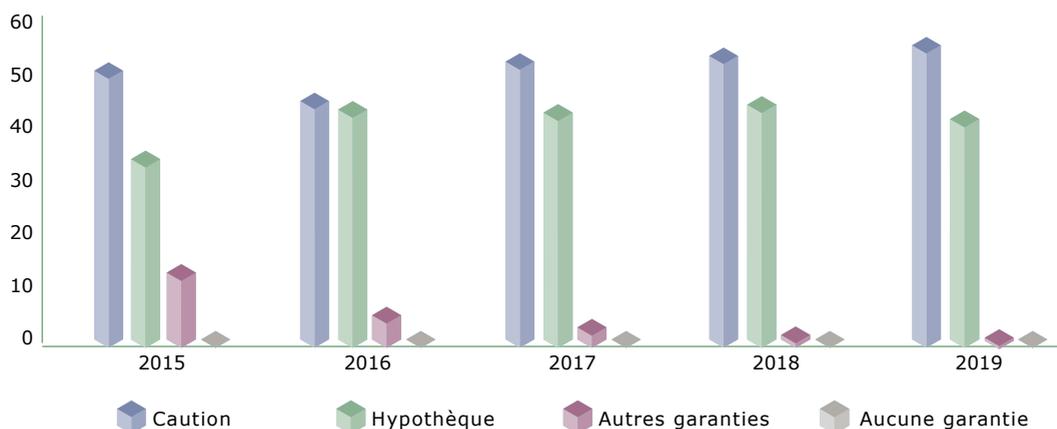


LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Les évolutions en nombre de prêts accordés : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2015-2019	2015	2016	2017	2018	2019	En moyenne
Caution	51,0	47,6	52,3	53,6	56,6	51,7
Hypothèque	36,8	46,4	43,3	44,7	42,1	43,3
Autres garanties	12,2	6,0	4,4	1,7	1,4	5,0
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

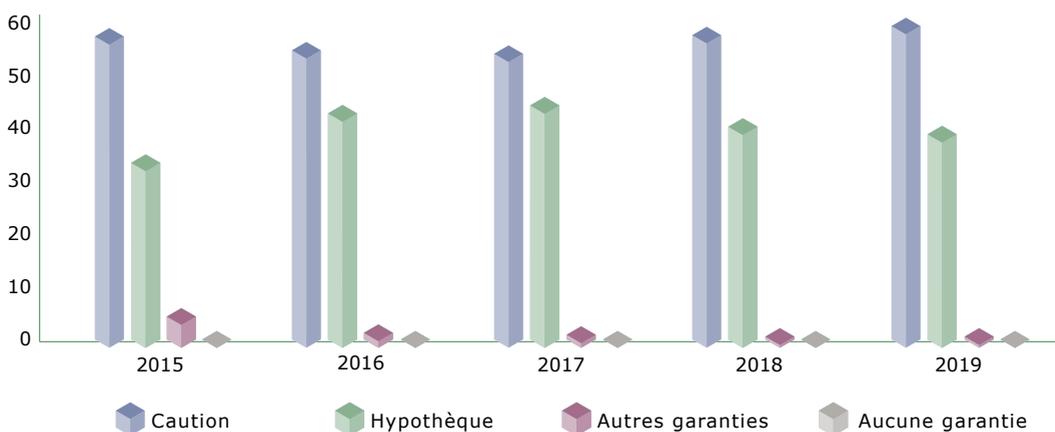
Les évolutions en nombre de prêts accordés sur le seul marché de l'accession



Les évolutions en montant des crédits versés : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2015-2019	2015	2016	2017	2018	2019	En moyenne
Caution	59,0	54,8	54,2	57,7	59,7	57,3
Hypothèque	35,8	42,4	43,4	40,8	39,0	40,3
Autres garanties	5,3	2,7	2,4	1,6	1,3	2,4
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en montant des crédits versés sur l'ensemble du marché



A la suite des améliorations intervenues dès l'automne 2014 dans le profil du PTZ+, le poids de la caution dans le marché a commencé à se dégrader lentement : elle représentait ainsi 54,2 % des crédits versés en 2017, retrouvant son niveau de la fin des années 2000, contre 60,8 % en 2014. Avec le rebond de la production de prêts bancaires classiques intervenu à partir de 2018, la part de la caution dans la production de crédits immobiliers s'est redressée pour s'établir à 59,7 % en 2019.

La caution constitue ainsi la principale garantie sur les marchés de l'accès à la propriété : 59,1 % des crédits accordés sont maintenant cautionnés, 39,5 % sont garantis par l'hypothèque alors que le reste du marché est porté dans sa quasi-totalité par les autres formes de garantie, l'absence de garantie ayant disparu du paysage.

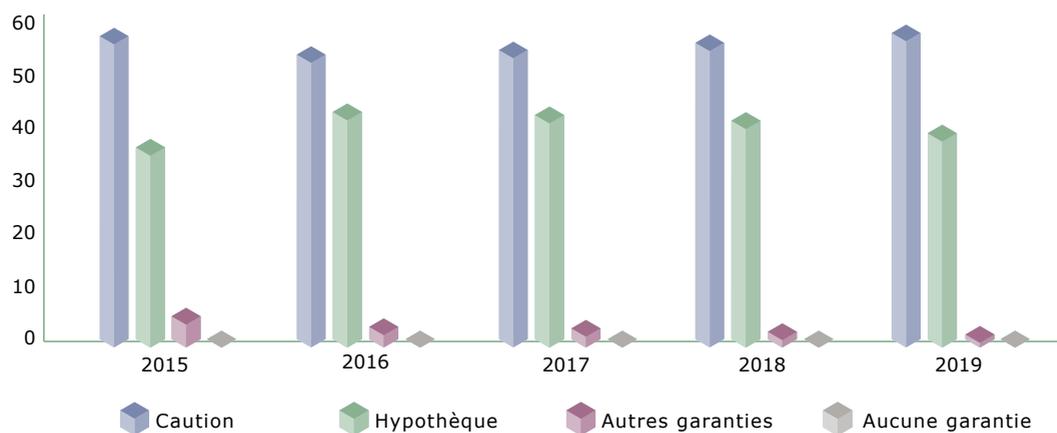


LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Les évolutions en montant des crédits versés : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2015-2019	2015	2016	2017	2018	2019	En moyenne
Caution	58,7	54,0	55,4	56,8	59,1	56,5
Hypothèque	36,9	43,6	42,5	41,4	39,5	41,1
Autres garanties	4,4	2,4	2,1	1,8	1,5	2,4
Aucune garantie	-	-	-	-	-	-
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en montant des crédits versés sur le seul marché de l'accession



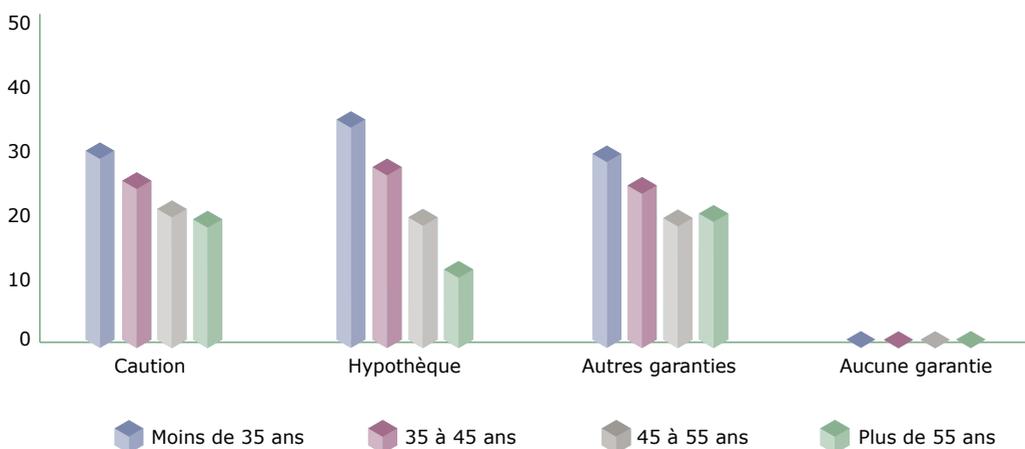
La diffusion des garanties parmi les emprunteurs

Selon l'âge du Chef de ménage (en %)

Structure moyenne

2015-2019	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	30,6	36,2	30,3	-	32,8
De 35 à 45 ans	26,7	28,1	26,8	-	27,3
De 45 à 55 ans	22,3	20,3	20,5	-	21,4
De 55 à 65 ans	14,7	11,7	14,5	-	13,6
Plus de 65 ans	5,7	3,8	7,9	-	5,0

Selon l'âge du Chef de ménage



Peu de différences significatives se constatent à l'examen de la répartition par classes d'âge des ménages bénéficiant d'une caution et d'autres garanties. Par exemple, si on observe la part de la caution, les moins de 35 ans représentent 30,6 % du marché, les 35 à 45 ans 26,7 %, les 45 à 55 ans 22,3 % du marché et les 55 ans et plus, 20,4 % du marché. Ces répartitions ressemblent d'ailleurs à la structure de l'ensemble du marché, ce qui se conçoit aisément puisque ces deux situations recourent les deux tiers du marché.

En revanche, la clientèle de l'hypothèque est plus jeune, avec 36,2 % de ménages de moins de 35 ans contre 32,8 % pour l'ensemble du marché. Il ne faut voir ici que la conséquence de l'effet « accession aidée » à la propriété (avec un PAS et /ou un PTZ) : ces produits d'aide largement consommés par les jeunes ménages (la conséquence de la réglementation) sont en effet très fréquemment assortis d'une hypothèque.



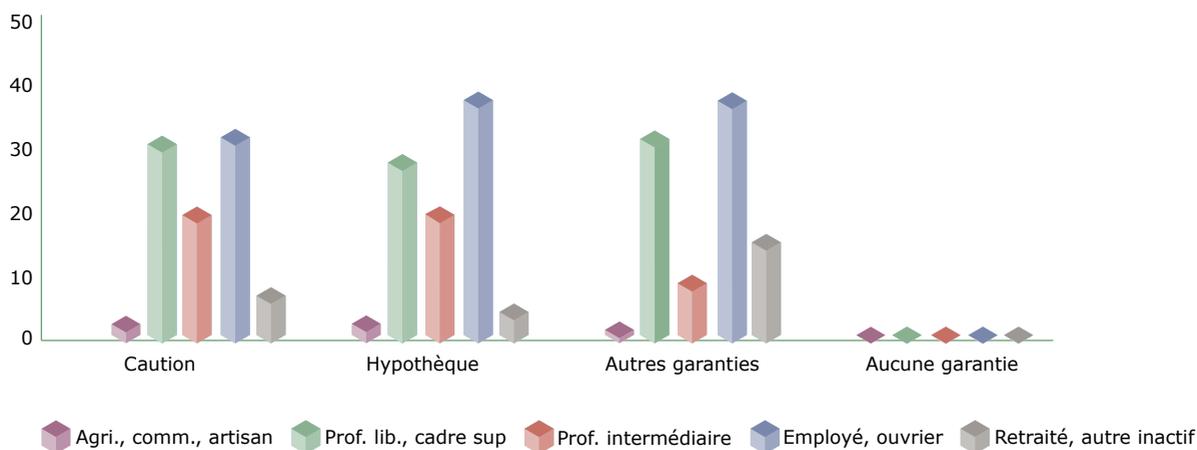
LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Selon la PCS du chef de famille (en %)

Structure moyenne 2015-2019

	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Agri., comm., artisan	4,2	3,8	2,3	-	4,0
Prof. lib., cadre sup	32,7	29,6	33,2	-	31,7
Prof. intermédiaire	20,3	21,5	11,0	-	20,1
Employé, ouvrier	33,1	38,0	38,3	-	35,2
Retraité, autre inactif	9,7	7,1	15,1	-	8,9

Selon la PCS du chef de famille



Dans l'ensemble, les ménages qui recourent à la caution sont surreprésentés parmi les PCS qualifiées : 32,7 % en moyenne contre 31,7 % pour l'ensemble du marché. En contrepartie de cela, les ouvriers et les employés sont sous représentés : 33,1 % en moyenne contre 35,2 % pour l'ensemble du marché.

C'est en revanche l'inverse parmi les ménages qui bénéficient d'une hypothèque : 38,0 % d'ouvriers et d'employés mais 29,6 % de cadres et de professions libérales. On retrouve ici encore l'effet « accession aidée ».

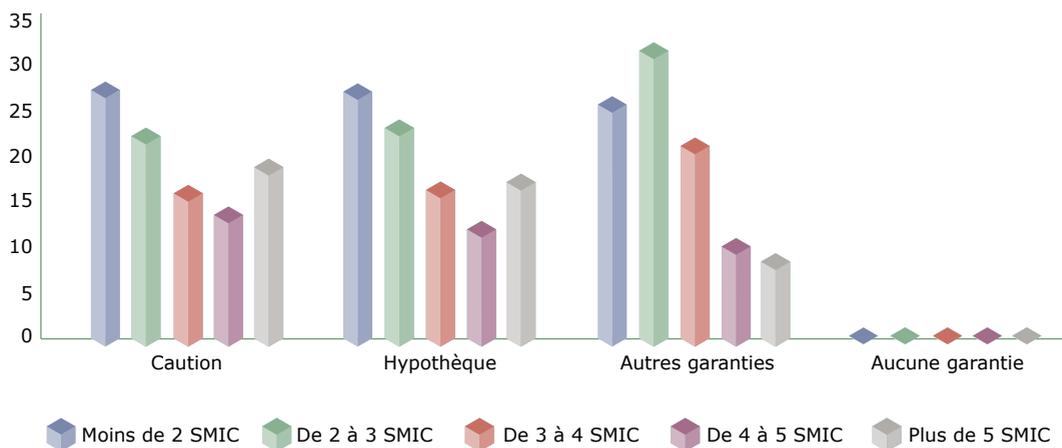
Mais la réalité de ces différences doit être éclairée à la lumière des effectifs concernés : la caution garantit de l'ordre de 707 900 nouveaux ménages chaque année et l'hypothèque, 460 400. Ainsi en moyenne, de 2015 à 2019, ce sont chaque année 175 000 ménages d'ouvriers et d'employés qui bénéficient de l'hypothèque... contre 234 300 de la caution n'étant, de plus, pas éligible au PAS.

Selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure moyenne 2015-2019

	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	27,5	27,1	26,4	-	27,0
De 2 à 3 SMIC	22,9	24,7	32,0	-	24,2
De 3 à 4 SMIC	16,2	16,8	22,1	-	16,7
De 4 à 5 SMIC	14,3	13,6	10,9	-	13,9
Plus de 5 SMIC	19,0	17,8	8,6	-	18,3

Selon le niveau des revenus du ménage



Les ménages qui recourent à la caution sont dans l'ensemble proportionnellement moins nombreux parmi les tranches de revenus les plus basses que ceux qui font appel à l'hypothèque : 50,4 % de ménages avec caution disposent d'un revenu inférieur à 3 SMIC (respectivement 27,5 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC) contre 51,8 % pour l'hypothèque (respectivement 27,1 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC). En contrepartie, 19 % de ménages avec caution disposent d'un revenu supérieur à 5 SMIC contre 17,8 % pour l'hypothèque.

Il semblerait donc que l'hypothèque soit moins élitiste que ne l'est la caution. Encore une fois, la réalité de ces différences doit être éclairée à la lumière des effectifs concernés : ce sont chaque année 238 500 ménages disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui bénéficient de l'hypothèque (124 800 si on se limite à 2 SMIC et moins) ... contre 356 800 de la caution (respectivement 194 700).

Il ne semble donc guère aisé, ici encore, de conclure au caractère plus « social » d'une des formes de garantie sur l'autre : les écarts tiennent surtout, en fait, aux spécificités des produits d'aide et de financement présentés aux ménages.



Structure du marché selon le revenu des emprunteurs (en %, en ligne)

Les transformations intervenues

2001	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	28,6	36,3	21,3	13,8
De 3 à 5 SMIC	38,4	30,4	12,6	18,6
Plus de 5 SMIC	49,0	25,5	11,8	13,7
Ensemble	34,7	29,2	20,1	15,9

2015	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	58,2	30,3	11,5	0,0
De 3 à 5 SMIC	59,3	30,9	9,8	0,0
Plus de 5 SMIC	57,9	29,9	12,1	0,0
Ensemble	58,5	30,4	11,1	0,0

2016	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	52,0	39,3	8,7	0,0
De 3 à 5 SMIC	52,4	36,1	11,5	0,0
Plus de 5 SMIC	55,4	35,8	8,8	0,0
Ensemble	52,7	37,7	9,6	0,0

2017	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	55,3	40,3	4,4	0,0
De 3 à 5 SMIC	55,4	39,6	5,0	0,0
Plus de 5 SMIC	59,2	40,1	0,8	0,0
Ensemble	56,1	40,0	3,9	0,0

2018	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	56,8	40,5	2,7	0,0
De 3 à 5 SMIC	58,1	39,8	2,1	0,0
Plus de 5 SMIC	61,2	38,5	0,3	0,0
Ensemble	58,1	39,9	2,0	0,0

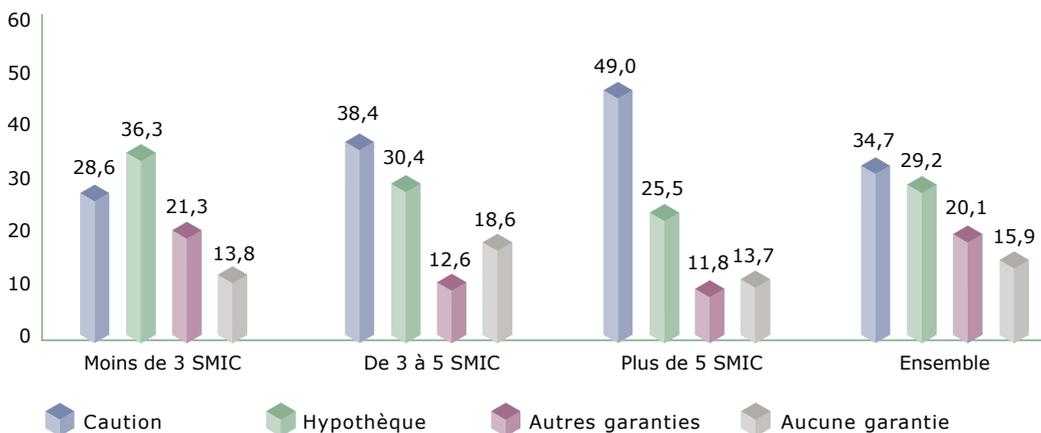
2019	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	59,3	37,5	3,1	0,0
De 3 à 5 SMIC	59,7	37,9	2,4	0,0
Plus de 5 SMIC	63,0	36,4	0,5	0,0
Ensemble	60,2	37,4	2,3	0,0

Compte tenu des évolutions constatées durant la première moitié des années 2000 (tant dans la nature des produits de financement proposés, que dans les habitudes des clientèles ou dans l'ingénierie de la caution), le recours à la caution est maintenant uniformément répandu parmi les emprunteurs.

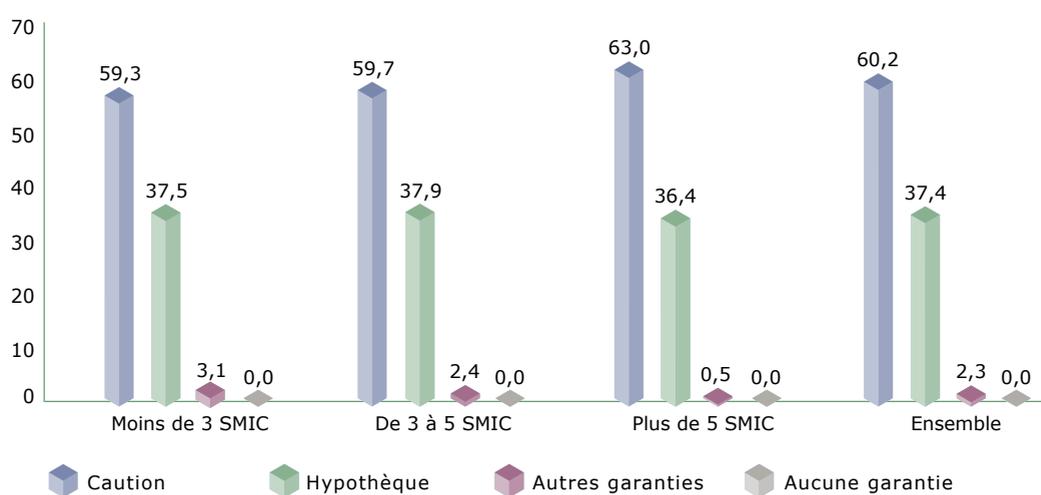
En 2001, l'hypothèque se trouvait chez 36,3 % des emprunteurs modestes ... alors que la caution n'était diffusée qu'auprès de 28,6 % d'entre eux. À l'inverse, 49 % des emprunteurs aisés faisaient appel à la caution et 25,5 % à l'hypothèque.

En 2018, la caution constitue la forme de garantie la plus diffusée tant chez les emprunteurs à revenus moyens que chez les emprunteurs aisés. Et la caution supplante aussi largement l'hypothèque chez les emprunteurs à revenus modestes. La déformation du marché induite par la mise en œuvre des réformes ou des évolutions du PTZ+ n'a pas, de ce point de vue, modifié l'équilibre qui s'est progressivement construit entre les deux principales formes de garantie.

Le recours aux garanties selon le revenu des emprunteurs en 2001 (poids relatifs en %)



Le recours aux garanties selon le revenu des emprunteurs en 2019 (poids relatifs en %)

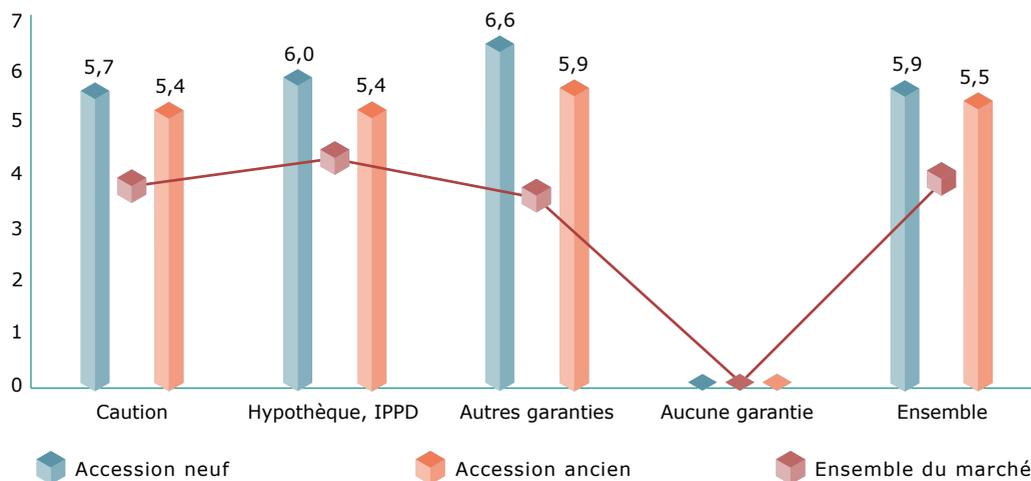




Les coûts relatifs des opérations immobilières (en années de revenus)

Par composante du marché
2015-2019

	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	5,5	5,6	6,2	-	5,6
Accession neuf	5,7	6,0	6,6	-	5,9
Accession ancien	5,4	5,4	5,9	-	5,5
Résidences secondaires	3,7	3,6	-	-	3,7
Investissement locatif	2,7	2,6	3,1	-	2,7
Travaux seuls	0,8	0,9	0,7	-	0,8
Ensemble du marché	4,1	4,5	3,9	-	4,2



Lorsque des travaux sont financés par recours à l'emprunt, le recours à une garantie solide (caution ou hypothèque) est systématique dès lors que le coût relatif de l'opération immobilière est « élevé » : et en moyenne, le coût relatif des travaux financés à crédit est de l'ordre de 0,8 année de revenus, quelle que soit la garantie mise en œuvre.

En ce qui concerne les opérations en accession dans l'ancien, les coûts relatifs sont comparables entre la caution et l'hypothèque. En revanche, les coûts relatifs en accession dans le neuf sont inférieurs avec la caution qu'avec les autres formes de garantie : une ouverture plus large du marché de la caution sur les tranches de revenus supérieures (même si le niveau des effectifs concernés dans les tranches de revenus les plus basses est comparable entre la caution et l'hypothèque) explique cela, puisque le coût relatif des opérations en accession décroît avec le niveau des revenus des ménages.



DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE



Rubrique lexicale et méthodologie

Les analyses réalisées par L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels s'appuient sur un portefeuille d'environ 250 000 opérations nouvelles garanties chaque année après exclusion :

- des rachats de créances ;
- des prêts relais ;
- des prêts mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

Lexique

Accession seule : Le marché de l'accession concerne les opérations de financement d'acquisition de la résidence principale occupée par son propriétaire. Les indicateurs présentant cette précision « accession » excluent donc les autres destinations d'acquisition (résidence secondaire, locatif, travaux seuls...)

Accession dans l'ancien : indicateurs qui concernent uniquement les opérations de financement de biens immobiliers anciens pour l'acquisition de la résidence principale. Cela exclut les biens anciens acquis pour un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple.

Accession dans le neuf : indicateurs qui concernent uniquement les opérations de financement de biens immobiliers neufs pour l'acquisition de la résidence principale. Cela exclut les biens neufs acquis pour un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple.

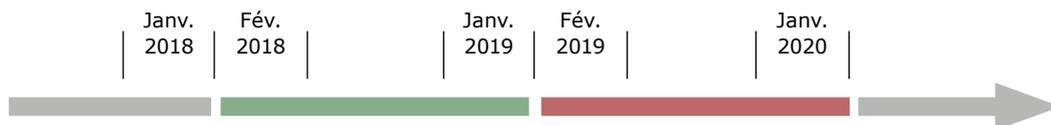
Activité du marché des crédits exprimée en termes de production : cet indicateur illustre l'évolution du montant des crédits immobiliers en montant de crédit (euros).

Activité du marché des crédits exprimée en nombre de prêts : cet indicateur illustre l'évolution du nombre de prêts immobiliers accordés.

Année glissante ou glissement annuel : Période de 12 mois qui se termine au dernier mois entier passé. On parle de rythme annuel (ou de glissement annuel) mesuré sur un indicateur calculé en année glissante quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période annuelle à la même période de l'année précédente.

Exemple : + 3% en janvier 2020

On compare la période qui va de **février 2019 à janvier 2020** compris, à la période qui va de **février 2018 à janvier 2019** compris



Coût moyen d'une opération : Pour une acquisition/construction : prix d'achat incluant les frais d'agence et les frais de notaires (mutation). Pour des travaux : dépenses engagées par le ménage.

Coût relatif moyen : Coût exprimé en années de revenus du ménage.

Crédits versés : Source modèle FANIE – S'entend hors prêts sociaux et 1% et hors rachats de prêts.

Hors assurance : Le taux moyen des prêts est la moyenne des taux d'intérêt des crédits constatés sur le périmètre d'étude de L'Observatoire Crédit Logement/CSA, hors assurance. On l'appelle aussi taux nominal. Il n'inclut aucuns frais liés au crédit, contrairement au TAEG.

Indicateur de solvabilité : c'est un indicateur de la capacité à acheter des emprunteurs. C'est l'inverse d'un taux d'effort théorique mesuré pour les emprunteurs intervenant sur un marché (par exemple neuf, ou accession à la propriété), ici base 100 en 2001.

Il faut donc intervertir : le niveau des taux d'intérêt, la durée des prêts accordés, le taux d'apport personnel des emprunteurs, le coût des opérations immobilières réalisées et le revenu des ménages concernés. Chacune de ces catégories d'informations est suivie par l'observatoire : il s'agit donc d'indicateurs cohérents entre eux mesurés sur des espaces d'observation identiques.

Marchés : certains indicateurs sont spécifiés pour chaque sous-ensemble du marché :

- **Marché du neuf :** indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour l'acquisition de biens immobiliers neufs.
- **Marché de l'ancien :** indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour l'acquisition de biens immobiliers anciens.
- **Marché des travaux :** indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour la réalisation de travaux seuls.

Opération immobilière : projet immobilier d'un particulier financé par recours à un ou plusieurs prêts immobiliers. En moyenne les emprunteurs mobilisent de l'ordre de 1,5 prêt par opération immobilière.

Production brute : il s'agit des engagements. Cela inclut les rachats de prêts. Source OPCI (Observatoire de la Production des Crédits Immobiliers)

Production nette : il s'agit des offres acceptées. Cela est hors rachats de prêts et annulations. Source OPCI (Observatoire de la Production des Crédits Immobiliers)

Rachat de prêts ou Rachat de créances : Source modèle FANIE

Toutes les analyses de L'Observatoire Crédit Logement / CSA excluent systématiquement les opérations de rachats de créances, les prêts relais et les prêts mixtes, c'est à dire les financements nouveaux incluant une part de rachat. Ces prêts ne constituant pas des crédits ayant financé une opération immobilière nouvelle.

Semestre glissant ou glissement semestriel : Période de 6 mois qui se termine au dernier mois entier passé. On parle de rythme semestriel (ou de glissement semestriel) mesuré sur un indicateur calculé en semestre glissant quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période semestrielle à la même période semestrielle de l'année précédente.

Exemple : S-2020

On compare le 1^{er} semestre 2020 (S1-2020) au 1^{er} semestre 2019 (S1-2019)

Taux : Le taux moyen des prêts est la moyenne des taux d'intérêt des crédits constatés sur le périmètre d'étude de L'Observatoire Crédit Logement / CSA, hors assurance et coût des sûretés. On l'appelle aussi taux nominal. Il n'inclut aucuns frais liés au crédit, contrairement au TAEG.

Trimestre glissant ou glissement trimestriel : Période de 3 mois qui se termine au dernier mois entier passé.

On parle de rythme trimestriel (ou de glissement trimestriel) mesuré sur un indicateur calculé en trimestre glissant quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période trimestrielle à la même période trimestrielle de l'année précédente.

Exemples

- + 2,5% au 2^e trimestre 2020 (T2-2020), en mars 2020

On compare le 2^e trimestre 2020 (T2-2020) au 2^e trimestre 2019 (T2-2019)

Ou

- + 3% en janvier 2020

On compare la période qui va de **novembre 2019 à janvier 2020** compris, à la période qui va de **novembre 2018 à janvier 2019** compris.



Note de méthode

La place qu'occupe Crédit Logement dans le marché des crédits immobiliers (hors les rachats de créances et les prêts relais), tant au regard du nombre des opérations immobilières dont le plan de financement comporte un prêt bénéficiant de sa garantie qu'à celui du volume des productions associées, est significative.

En outre, peu de différences significatives séparent la structure des clientèles cautionnée par Crédit Logement et celle de l'ensemble du marché que relève l'Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA) et cela, quel que soit le critère de segmentation des clientèles considéré (par tranches d'âge, par PCS ou par tranches de revenus) ou le type de marché considéré (accession à la propriété, investissement locatif, résidences secondaires, marché du neuf, marché de l'ancien...).

Le tableau de bord

Le tableau de bord des marchés a donc été élaboré en tirant avantage de cette très bonne représentativité de Crédit Logement dans l'ensemble de la production de crédits immobiliers.

Au préalable, l'ensemble du marché a été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues lors de la réalisation des analyses du marché effectuées à partir de l'Observatoire du Financement du Logement (CSA) :

-  5 catégories de marché, afin d'intégrer la diversité des marchés immobiliers : accession dans le neuf, accession dans l'ancien, résidences secondaires, investissement locatif, travaux ;
-  4 zones géographiques, afin de tenir compte des spécificités régionales des marchés soulignées par l'OFL : Ile de France, PACA, Rhône-Alpes, reste du territoire ;
-  3 catégories d'établissements distributeurs, afin de prendre en considération les stratégies de financement des réseaux et les particularités des clientèles et des bassins d'habitat concernés : banques généralistes, banques mutualistes et coopérative, banques spécialisées ;
-  3 groupes de ménages, afin de ne pas négliger les conséquences des habitudes et des contraintes socio professionnelles et financières : revenus modestes (moins de 3 SMIC), revenus moyens (3 à 5 SMIC), revenus aisés (5 SMIC et plus).

Ce sont donc au total 180 micro marchés qui ont été délimités.

Sur chaque micro marché, L'Observatoire a choisi de construire, chaque mois et chaque trimestre, 6 indicateurs :

- le niveau du taux d'intérêt nominal moyen (hors assurance et coût des sûretés) pour les seuls prêts bancaires (hors les prêts relais et les rachats de créances) ;
- la durée moyenne des crédits accordés pour les seuls prêts bancaires (hors les prêts relais et les rachats de créances) ;
- le coût moyen des opérations immobilières financées (hors frais) ;
- le revenu moyen des ménages ayant réalisées ces opérations immobilières ;
- le coût relatif moyen des opérations immobilières réalisées ;
- l'endettement total moyen pour les opérations immobilières concernées.

La structure de marché utilisée pour ré agréger ces indicateurs et construire les indices suivis par L'Observatoire a été élaborée à partir de l'OFL/CSA. Elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2006-2015 et calculée sur le nombre des opérations immobilières réalisées sur chacun des 180 micro marchés.

Structure principale du marché (2006-2015)

Selon le nombre des opérations immobilières réalisées avec recours au crédit

Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires

Source : Observatoire du Financement du Logement - OFL/CSA

Structure	En 10 000 ^e
Ile de France	1 854,5
Rhône-Alpes	1 445,6
PACA	521,5
Autres régions	6 178,4

Structure	En 10 000 ^e
Accession neuf	1 683,5
Accession ancien	4 918,0
Résidences secondaires	282,1
Investissement locatif	742,1
Travaux	2 374,3

Structure	En 10 000 ^e
Moins de 3 SMIC	5 201,6
De 3 à 5 SMIC	3 196,9
5 SMIC et plus	1 601,5

Les indicateurs mensuels d'activité

Le tableau de bord des marchés de L'Observatoire Crédit Logement/CSA s'est enrichi de 3 indicateurs mensuels d'activité permettant de suivre la production de prêts bancaires accordés (hors les prêts relais et les rachats de créances), en distinguant l'ensemble du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le marché du neuf et le marché de l'ancien.

Depuis 2006, les prêts bancaires du secteur concurrentiel ont représenté, en moyenne, 89,6 % du total des crédits immobiliers accordés aux particuliers (source OPCI) : dans le même temps, les prêts conventionnés (PAS et PC ordinaires) représentaient 6,3 % de la production, les PTZ 3,1 % de la production, et l'épargne-logement (comptes et plans confondus) 1,0 % de la production.

L'ensemble du marché a alors été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues par L'Observatoire Crédit Logement/CSA.

Ce sont donc au total 180 micromarchés qui ont été délimités. Pour chacun d'entre eux, L'Observatoire mesure chaque mois un indice élémentaire (base 100 en 2015) du niveau des prêts bancaires accordés. Chaque indice élémentaire reste provisoire tant que le trimestre auquel il correspond n'est pas terminé : à chaque fin de trimestre, les indices mensuels deviennent définitifs.

Les indices élémentaires sont ensuite ré agrégés selon une structure de marché élaborée à partir de l'OFL : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2006-2015 et calculée sur la production de prêts bancaires classiques réalisée sur chacun des 180 micromarchés.

La comparaison entre les évolutions que décrivent ces indicateurs et principalement l'indicateur relatif à l'ensemble du marché d'une part et d'autre part les indices d'évolution construits à partir des statistiques trimestrielles de la Banque de France (crédits mis en force) et de l'OPCI (offres acceptées) permet de souligner l'intérêt de la démarche :

- ❖ l'OPCI (Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers) permet de connaître les tendances trimestrielles du marché : les évolutions d'un trimestre T sont en général disponibles à la fin du mois suivant la fin du trimestre T ;
- ❖ les statistiques trimestrielles de la Banque de France concernant un trimestre T sont quant à elles disponibles en fin du trimestre suivant, donc avec trois mois de retard ;
- ❖ les indicateurs Crédit Logement/CSA sont disponibles en version provisoire au début de la première semaine suivant la fin du mois et en version définitive, au début de la première semaine suivant la fin du trimestre.

L'avantage des indicateurs d'activité Crédit Logement/CSA est ainsi évident dès lors qu'il s'agit de connaître avec précision les tendances les plus récentes de la production de crédits immobiliers aux particuliers.

Structure principale du marché (2006-2015) selon la production de prêts bancaires classiques

Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires

Source : Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA)

Structure	En 10 000 ^e
Ile de France	2 697,4
Rhône-Alpes	1 229,4
PACA	549,1
Autres régions	5 479,0

Structure	En 10 000 ^e
Accession neuf	2 072,3
Accession ancien	6 191,1
Résidences secondaires	269,9
Investissement locatif	739,0
Travaux	727,6

Structure	En 10 000 ^e
Moins de 3 SMIC	3 766,4
De 3 à 5 SMIC	3 693,2
5 SMIC et plus	2 540,4

L'ENQUÊTE RÉALISÉE EN 2019 PAR L'O.F.L.

Chaque année, depuis 1978, l'Observatoire du Financement du Logement de l'institut CSA réalise une enquête nationale sur le financement¹ par emprunt des opérations immobilières effectuées par les ménages. Cette enquête qui est conduite auprès de l'ensemble des établissements distributeurs de crédits permet de recueillir des dossiers de prêts ayant financé l'acquisition d'un logement principal, d'une résidence secondaire ou d'un bien en immobilier de rapport ou la réalisation de travaux.

L'accroissement de la taille de l'échantillon recueilli et traité qui a été réalisé au cours des dernières années, permet d'explorer les spécificités régionales des flux de l'accession à la propriété, de mieux rendre compte du rôle et de la place des grands réseaux de distribution des crédits immobiliers aux particuliers et de détailler les évolutions et les caractéristiques de certaines sous populations spécifiques (les ménages pauvres accédants à la propriété, les primo accédants, les jeunes ...). Ainsi chaque année depuis 2016, la taille de l'échantillon analysé est au moins égale à 125 000 dossiers (Tableau E1).

Des sur échantillonnages sont réalisés dans ce cadre afin d'approfondir la description et l'analyse de certains marchés régionaux (l'Ile de France, par exemple) ou de certains produits de financement et d'aide (le PTZ ou le PAS, par exemple). Et la taille de l'échantillon traité autorise aussi une analyse régionale détaillée des flux de l'accession à la propriété ou de l'investissement locatif privé ; un examen précis des caractéristiques des accédants amenés à utiliser des prêts de longue durée (20 ans, voire 25 ans et plus) ; une représentation cartographique détaillée au niveau communal des principales caractéristiques de l'accession à la propriété ...

Lorsque les résultats présentés concernent les seules opérations d'accession à la propriété réalisées en Métropole, dans le neuf et dans l'ancien, l'échantillon porte sur 99 865 opérations réalisées en 2019, en Métropole dont 34 000 en Ile de France (Tableau E2). Le taux de sondage associé à cet échantillon est alors de 11,2 % en Métropole et de 21,8 % pour l'Ile de France.

Enfin depuis 2012, un échantillon supplémentaire est constitué afin d'observer les caractéristiques de l'accession à la propriété dans les DOM. Cet échantillon porte en 2019 sur 1 203 dossiers (Tableau E3). Le taux de sondage associé à cet échantillon est de l'ordre de 33,4 % pour les DOM.

¹ Cette enquête bénéficie du soutien de la plupart des établissements de crédit qui participent à la constitution de l'échantillon analysé, de Crédit Logement, de la FFB et de l'USH.

² En Ile de France qui bénéficie d'un sur échantillonnage significatif, les 4/5^e des communes sont concernées par cette représentation cartographique. En Métropole, la représentation est de l'ordre de 50 % !

Tableau E1 - La taille des échantillons analysés en Métropole

En milliers de dossiers (chiffres arrondis)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ensemble de l'échantillon	81,6	80,7	63,8	76,6	79,5	101,7	124,5	128,6	125,2	153,6
dont										
Ile de France	16,3	16,9	14,2	18,9	20,0	26,5	36,1	39,8	40,3	45,2
Nord-Pas de Calais	9,4	9,4	6,9	7,3	6,7	7,8	7,1	6,4	6,1	7,9
Autres régions	55,9	54,4	42,7	50,4	52,9	67,4	81,3	82,4	78,8	100,5
dont										
Marché du neuf	23,7	19,3	16,7	19,7	18,8	23,9	35,9	33,9	32,5	36,3
Marché de l'ancien	39,1	42,9	29,9	35,5	41,9	57,3	66,4	76,1	78,8	102,9
Marché des travaux	18,8	18,5	17,2	21,3	18,8	20,6	22,2	18,6	13,9	16,5

Tableau E2 - Les échantillons collectés en 2019 en Métropole (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2019	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble Métropole
Résidences principales	77 107	22 758	14 744	114 609
Résidences secondaires	5 016	384	612	6 012
Investissement locatif	19 324	12 554	1 061	32 939
Ensemble	101 447	35 696	16 417	153 560

Tableau E3 - Les échantillons collectés en 2019 dans les DOM (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2019	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble DOM
Résidences principales	932	271	26	1 229
Résidences secondaires	64	19	1	84
Investissement locatif	487	293	9	789
Ensemble	1 483	583	36	2 102

L'HISTOIRE D'UN DOSSIER DE PRÊT

Source OPCI

Principales étapes	Stade	Histoire du dossier de prêt	Niveau dans la chaîne de production	Délai ⁽¹⁾
1. Création du dossier		Rencontre avec le banquier pour une demande de financement		
2. Demande de prêt	Autorisations	Engagement de l'établissement à l'égard du client : le distributeur formalise son offre ⁽²⁾	Engagements	2 m ⁽³⁾
3. Émission de l'offre		Le banquier choisi prépare le dossier : émission du contrat d'offre de prêt		1 m ⁽⁴⁾
4. Signature du contrat		Après acceptation de l'offre (délai de rétractation de 10 jours), signature du contrat par le client	Offres acceptées	~ 1 m
5. Mise à disposition des fonds	Mises en force	Comptabilisation de l'ensemble du prêt lors du déblocage du premier € versé	Mises en force	2 à 3 m
	Versements	Comptabilisation des décaissements	Versements	4 à 5 m ⁽⁵⁾

⁽¹⁾ Délai moyen d'immobilisation du dossier à ce niveau de la chaîne de production (en mois).

⁽²⁾ Risques d'annulation multiples (risque sur l'opération en cas de PC, absence de suite en cas de doublons...).

⁽³⁾ Temps de la démarche vis-à-vis du notaire, temps de la promesse de vente...

⁽⁴⁾ Temps nécessaire aux échanges/vérifications avec le notaire.

⁽⁵⁾ Avec des délais forts variables selon les types d'opérations financées : en moyenne, de l'ordre de 2 mois pour des travaux ; de 2 à 3 mois pour l'ancien ; de 6 à 7 mois pour du neuf.

Remarque : l'OPCI suit la production nette (hors rachats de prêts) donnant lieu à versements (qui alimentent les encours) dans un délai moyen de 5 à 6 mois.

Exemple : la production de crédits immobiliers aux particuliers en 2020 (en milliards d'euros)

Types d'agrégat concerné	Source	Niveau dans la chaîne de production	Précisions de méthode	2020 en milliards €
Ensemble de la production	OPCI	Engagements	Dont l'ensemble des rachats de créances	190,04
Production nette	OPCI	Offres acceptées	Hors les rachats et les annulations	170,08
Rachats de créances	FANIE			15,24
Crédits versés hors prêts sociaux et 1%	FANIE	Versements	Hors les rachats	162,15
Crédits mis en force	Banque de France	Mises en force	Hors les rachats	187,65

Les précédentes éditions de cette brochure,
qui permettent de retrouver l'ensemble des années depuis 2001,
sont disponibles, sur simple demande, auprès de la
Direction du Développement et de la Communication de Crédit Logement.
contactobservatoire@creditlogement.fr

Réalisation : alainescudier.com

L'Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels
a été créé grâce au partenariat noué entre
Michel Mouillart, Professeur d'Économie,
l'Institut CSA et
la Direction des Risques de Crédit Logement.



50, boulevard de Sébastopol - 75155 Paris cedex 03 - Tél. : 01 44 61 60 00
S.A. au capital de 1 259 850 270 € - SIRET : 302 493 275 00044 - NAF : 6492 Z