

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 4^{ème} trimestre 2020
et les tendances récentes



Le tableau de bord de L'Observatoire

L'ensemble des Marchés



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

En décembre 2020, le taux moyen s'est établi à 1.17 %.

En dépit de la crise de la Covid-19 et de ses conséquences macroéconomiques et financières, les banques ont cherché à soutenir la demande de crédits immobiliers des particuliers. Ainsi depuis le mois de juin, le taux moyen qui s'était singularisé par un rebond « technique » de 16 points de base amorcé en mars a perdu 10 points, sans pour autant revenir au niveau qui était le sien avant le premier confinement. Depuis décembre 2019, le taux moyen des prêts a donc augmenté de 6 points de base.

La diminution du taux moyen observée en décembre (3 points de base) tient uniquement à la baisse constatée sur les prêts à l'accession dans le neuf (3 points, pour 1.24 % en décembre) et sur les prêts travaux (9 points, pour 1.10 % en décembre), alors que sur les autres segments de marché le taux moyen est resté stable. Le recul du taux moyen constaté en décembre résulte alors du déplacement d'une partie de la production vers des prêts d'une moindre durée.





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Le déplacement de la production vers les durées les plus longues a partiellement neutralisé l'impact de la baisse rapide constatée entre juin et décembre sur les prêts à 20 et 25 ans. En outre, l'évolution n'a pas été identique sur tous les marchés : depuis juin, le taux moyen des crédits n'a baissé que de 5 points de base sur le marché du neuf (1.22 % en décembre 2020), mais de 9 points sur celui de l'ancien (1.19 % en décembre 2020) et de 15 points sur celui des travaux (1.10 % en décembre 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	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Juin	2020	1,27	1,09	1,27	1,52
Décembre	2020	1,17	0,97	1,10	1,35

Depuis juin, les emprunteurs du 4^{ème} groupe qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, ...) ont bénéficié d'une baisse de taux un peu moins rapide que celle des autres emprunteurs, sur les durées les plus longues. Le taux proposé à ces emprunteurs est alors supérieur de 33 points à la moyenne de leur famille (contre 26 points en décembre 2019).

Prêts du secteur concurrentiel		Décembre 2020	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe		0,72	0,84	1,00
Taux moyens	2ème groupe		0,90	1,03	1,28
(en %)	3ème groupe		1,01	1,14	1,44
	4ème groupe		1,24	1,39	1,68
	Ensemble		0,97	1,10	1,35



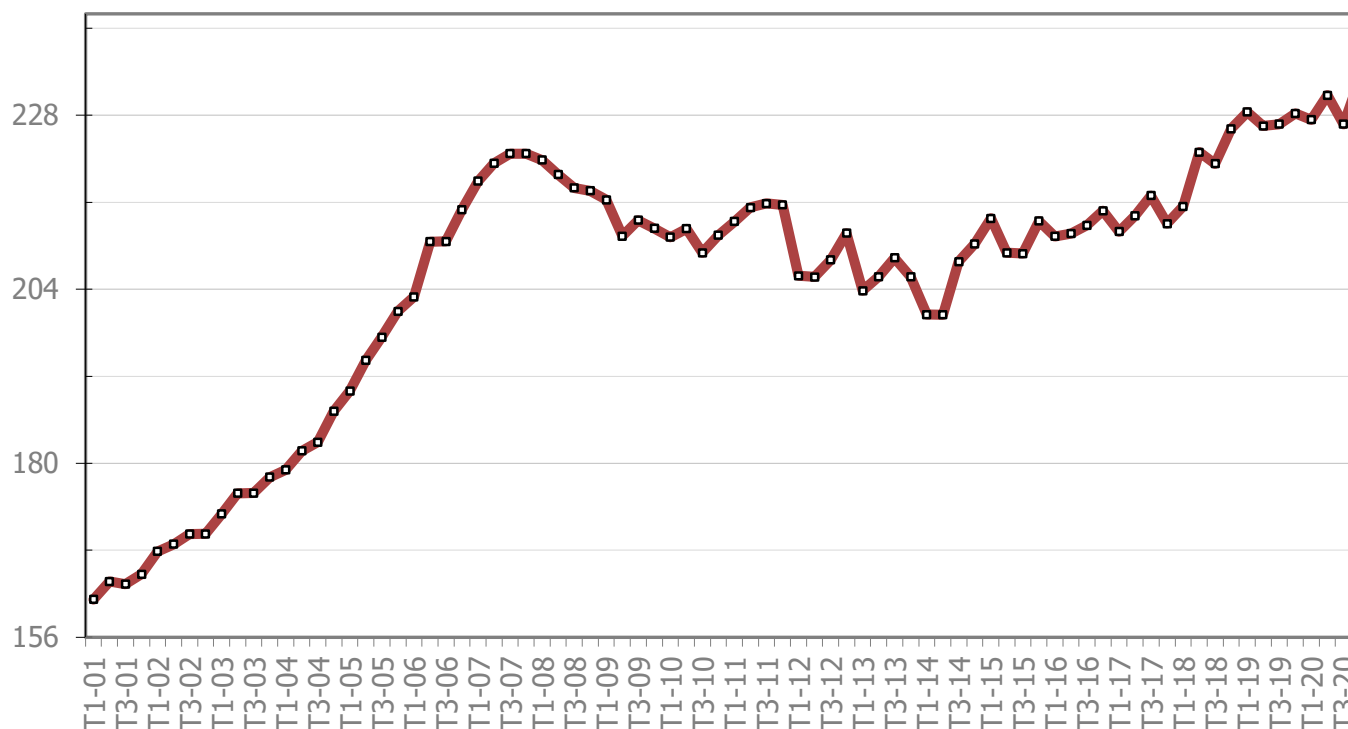
Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 4^{ème} trimestre 2020, la durée moyenne des prêts accordés était de 233 mois.

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 de la recommandation du HCSF, la durée moyenne est particulièrement élevée depuis le déclenchement de la pandémie : elle s'est accrue de 6 mois durant le 4^{ème} trimestre.

Cet allongement a permis depuis juillet dernier, d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et, souvent, de contenir le taux d'effort sous le seuil de 33 %. Et depuis octobre, la durée moyenne s'établit au niveau le plus élevé constaté jusqu'alors.





Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

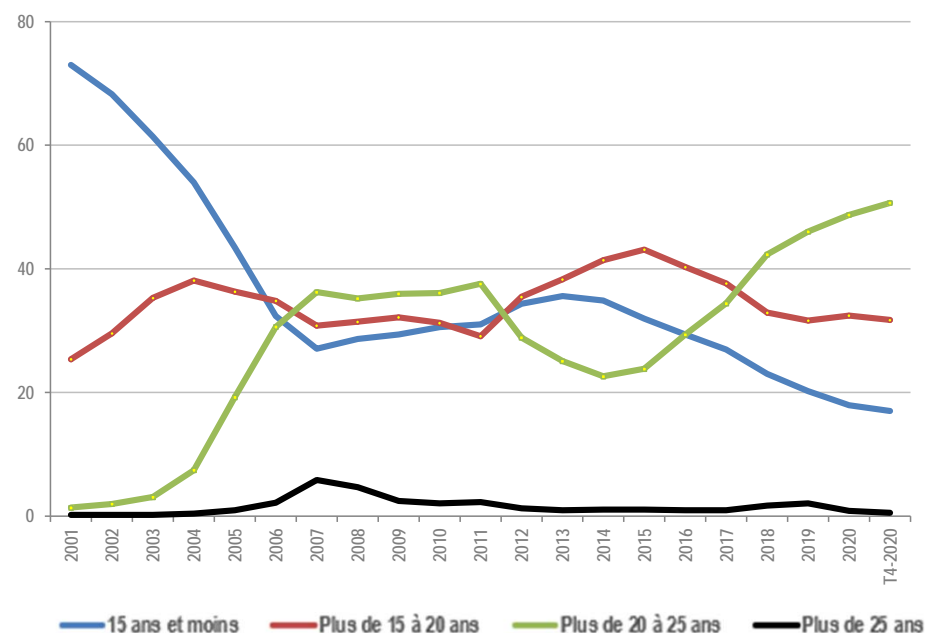
ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l’accession)

La part de la production à plus de 25 ans recule encore pour s’établir à très bas niveau (0.5 % en décembre 2020), sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 51.2 % de la production a été réalisée en décembre sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans. La structure de la production constatée s’est donc déformée au cours de l’année 2020, avec un accroissement de la part des prêts les plus longs. En revanche, la part des durées de 20 ans et moins s’est réduite pour s’établir à 48.3 % en décembre (48.8 % au 4^{ème} trimestre).

La part des prêts les plus courts (15 ans et moins) ne représente plus que 17.4 % du total de la production, soit moitié moins que dans la première moitié des années 2010.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production					Ensemble
		10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1	100,0
	2020	5,0	12,9	32,4	48,7	0,9	100,0
	T4-2020	4,8	12,2	31,7	50,7	0,6	100,0
	M12-2020	5,2	12,2	31,0	51,2	0,5	100,0

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





Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

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

Ce sont toujours les ménages les plus jeunes qui empruntent sur les durées les plus longues : 63.9 % des moins de 35 ans (47.5 % de l'ensemble des accédants) recourent à des crédits d'une durée supérieure à 20 ans (0.8 % à plus de 25 ans), contre respectivement 4.2 % pour les 65 ans et plus (0.9 % de l'ensemble des accédants).

Ce sont les accédants les plus jeunes qui depuis 2012 ont le plus intensifié leur recours aux durées longues. La remontée des prix de l'immobilier et la dégradation des soutiens publics à la demande ont conduit les établissements de crédit à adapter leurs offres afin de préserver l'activité du marché des crédits aux particuliers.

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

Structure de la production T4-2020 (en %)	Durées des prêts (en années)					Ensemble
	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
- de 35 ans	1,4	6,2	28,6	63,1	0,8	100,0
de 35 à 45 ans	2,8	8,6	32,6	55,4	0,5	100,0
de 45 à 55 ans	8,3	25,0	43,0	23,5	0,2	100,0
de 55 à 65 ans	26,8	42,8	26,1	4,3	0,0	100,0
65 ans et +	52,8	33,1	10,0	4,2	0,0	100,0

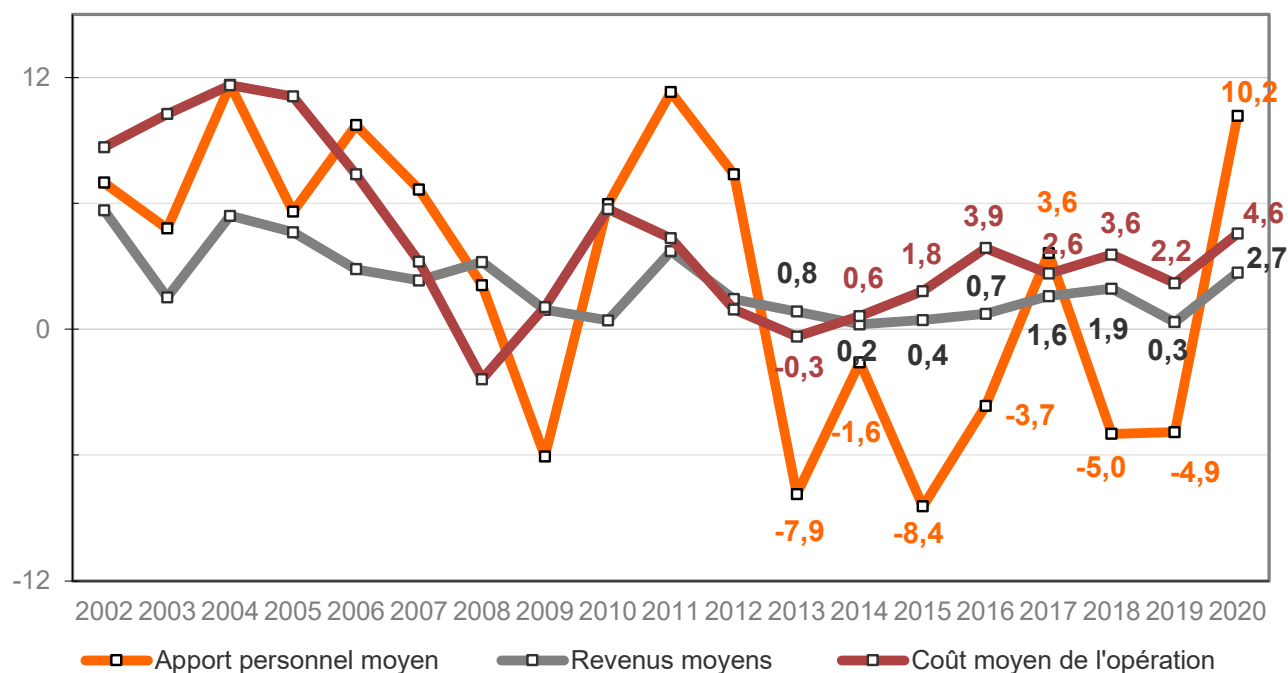


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Le coût des opérations progresse plus rapidement que par le passé (+ 4.6 % en 2020, après + 2.2 % en 2019) : l'augmentation des prix des logements et le déplacement de la production vers les clientèles plus aisées y contribuent largement. Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.5 années de revenus au quatrième trimestre 2020, contre 4.3 années de revenus il y a un an. Pourtant les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus vite qu'en 2019 (+ 2.7 % en 2020, contre + 0.3 % en 2019) : le recul de la part des clientèles jeunes et surtout modestes explique cela.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève très rapidement (+ 10.2 % en 2020, après - 4.9 % en 2019). La mise en œuvre de la recommandation du HCSF a largement contribué à cette évolution.

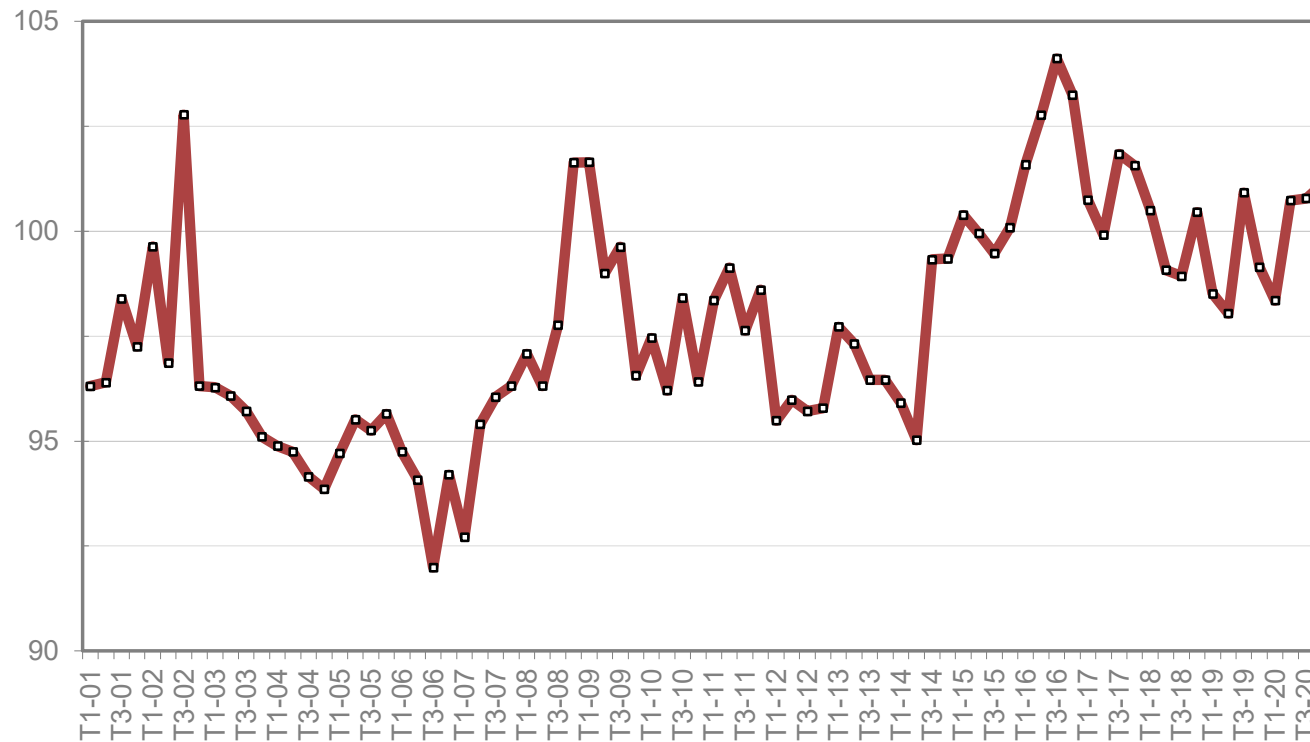




L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

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





L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès novembre 2019, la hausse des prix des logements, puis la mise en œuvre de la recommandation du HCSF ont pesé sur le dynamisme du marché. Celui-ci s'est dégradé durant les deux premiers mois de 2020 (- 6.6 % pour le nombre de prêts accordés, en glissement annuel). Avec le 1^{er} confinement, les mois de mars à mai ont été très perturbés (- 41.9 % pour le nombre de prêts, en glissement annuel).

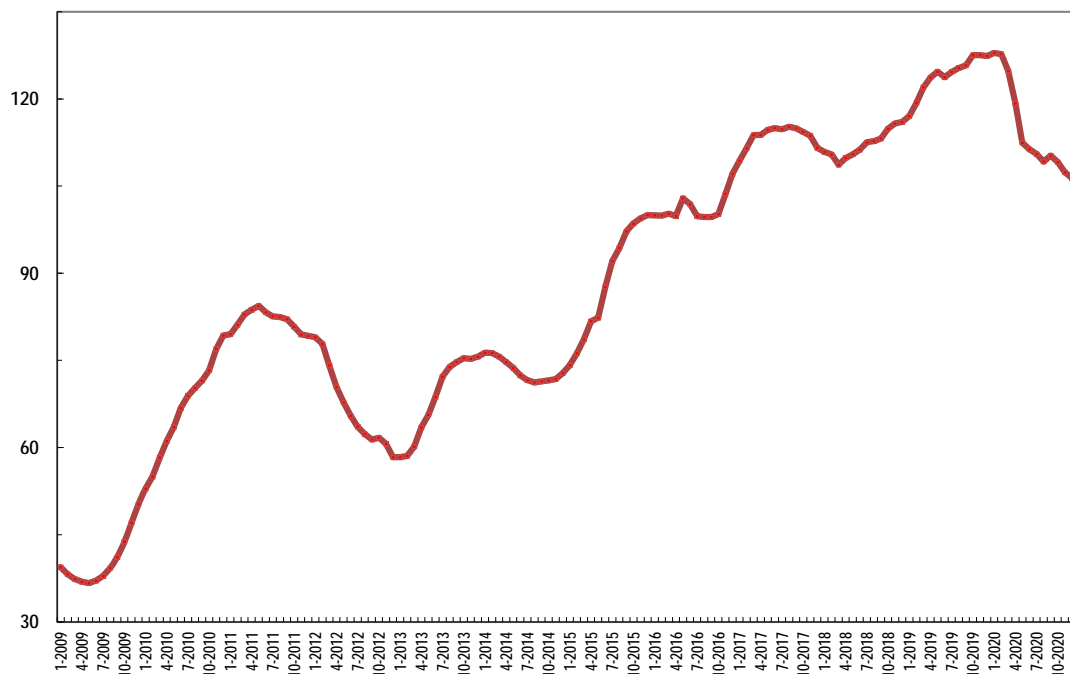
En dépit du rebond de la demande constaté dès le mois de juin, le marché n'a pas renoué avec le dynamisme de 2019 (- 7.7 % pour le nombre de prêts accordés de juin à septembre, en glissement annuel).

Le quatrième trimestre a confirmé la faiblesse de la demande, avec en glissement annuel :

- - 12.3 % pour la production et
- - 12.5 % pour le nombre de prêts

Production de crédits : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



ENSEMBLE DU MARCHÉ

Niveau annuel

Production de crédits en 2020 : - 16.5 %

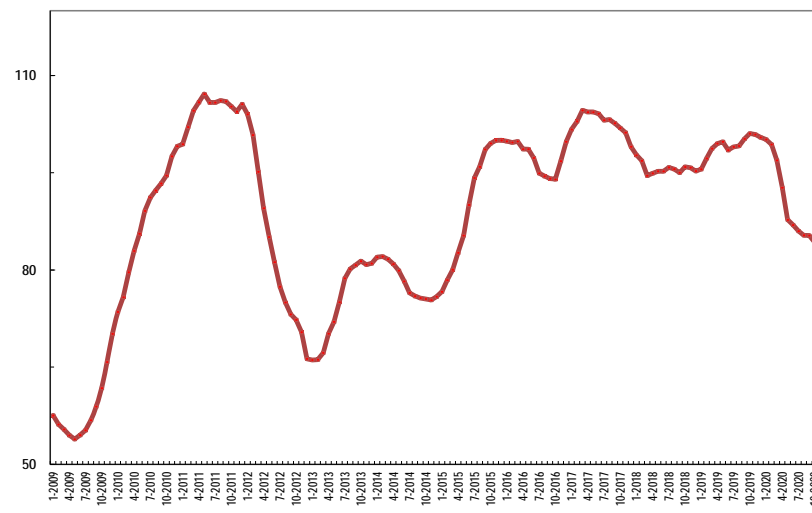
Rappel : + 9.8 % en 2019

Nombre de prêts accordés en 2020 : - 18.1 %

Rappel : + 5.5 % en 2019

Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, le confinement a lourdement pesé sur l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers. Et en dépit d'un rebond de la demande constaté dès le mois de juin et largement alimenté par les projets mis en sommeil durant le confinement, le marché n'a pas retrouvé sa vigueur de 2019. D'autant que la mise en œuvre du 2^{ème} confinement a affecté les conditions de réalisation des projets immobiliers des ménages et provoqué l'abandon d'opérations envisagées. Au final, la demande a été affectée par les conséquences économique et sociale de la crise sanitaire et elle n'a pu se relever que partiellement.

Ensemble des marchés Variation en glissement annuel	Janvier-février 2020	Mars-mai 2020	Juin-septembre 2020	Octobre-décembre 2020
Production de crédits	+ 1.7 %	- 43.0 %	- 5.6 %	- 12.3 %
Nombre de prêts accordés	- 6.6 %	- 41.9 %	- 7.7 %	- 12.5 %

Ensemble des marchés Variation en glissement annuel	Mars à septembre	2020
Production de crédits	- 23.2 %	- 16.5 %
Nombre de prêts accordés	- 23.7 %	- 18.1 %

De plus, la demande a dû composer avec les conséquences de la recommandation émise par le HCSF en décembre 2019. D'ailleurs, alors que le premier bimestre de 2019 n'avait pas été excellent, les deux premiers mois de 2020 ont montré l'affaiblissement de la demande. Et en 2020, alors que l'activité a reculé de 18.1 %, ce sont évidemment les ménages les plus impactés par la recommandation du HCSF qui ont connu la baisse la plus forte de leur demande :

- les ménages dont les revenus sont au moins égaux à 5 SMIC représentent 28 % des emprunteurs. Leur apport personnel est suffisant pour leur permettre d'échapper aux conséquences de la recommandation et garantir la réalisation de leurs projets. Pour eux, la baisse du nombre des opérations financées n'a été que de 8 % ;
- mais les ménages dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (36 % des emprunteurs) disposent d'un apport personnel souvent insuffisant au regard des exigences des autorités monétaires. Ils ont subi une chute de 24 % du nombre des opérations financées ;
- la baisse de la demande étant de 19 % pour les autres ménages.



Le tableau de bord de L'Observatoire

Le Marché du Neuf



La photographie du marché

MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations réalisées augmente rapidement (+ 3.3 % en 2020, après + 3.0 % en 2019). Le coût relatif se maintient ainsi à 5.4 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2020, comme 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 (+ 2.7 % en 2020, après + 1.0 % 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 moins vite que les coûts des opérations réalisées.

En revanche le niveau de l'apport personnel s'élève toujours à un rythme particulièrement soutenu (+ 11.3 % en 2020, après - 2.4 % en 2019). La mise en œuvre de la recommandation du HCSF a mis un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019 : les taux d'apport personnel remontent donc, partant de niveaux jamais observés par le passé.

Photographie du marché	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4ème trimestre 2020				
Ensemble du marché du neuf	16,1	5,4	241	1,23
<i>dont accession</i>	<i>16,3</i>	<i>6,0</i>	<i>250</i>	<i>1,26</i>
4ème trimestre 2019				
Ensemble du marché du neuf	14,1	5,4	241	1,14
<i>dont accession</i>	<i>14,5</i>	<i>6,1</i>	<i>250</i>	<i>1,17</i>

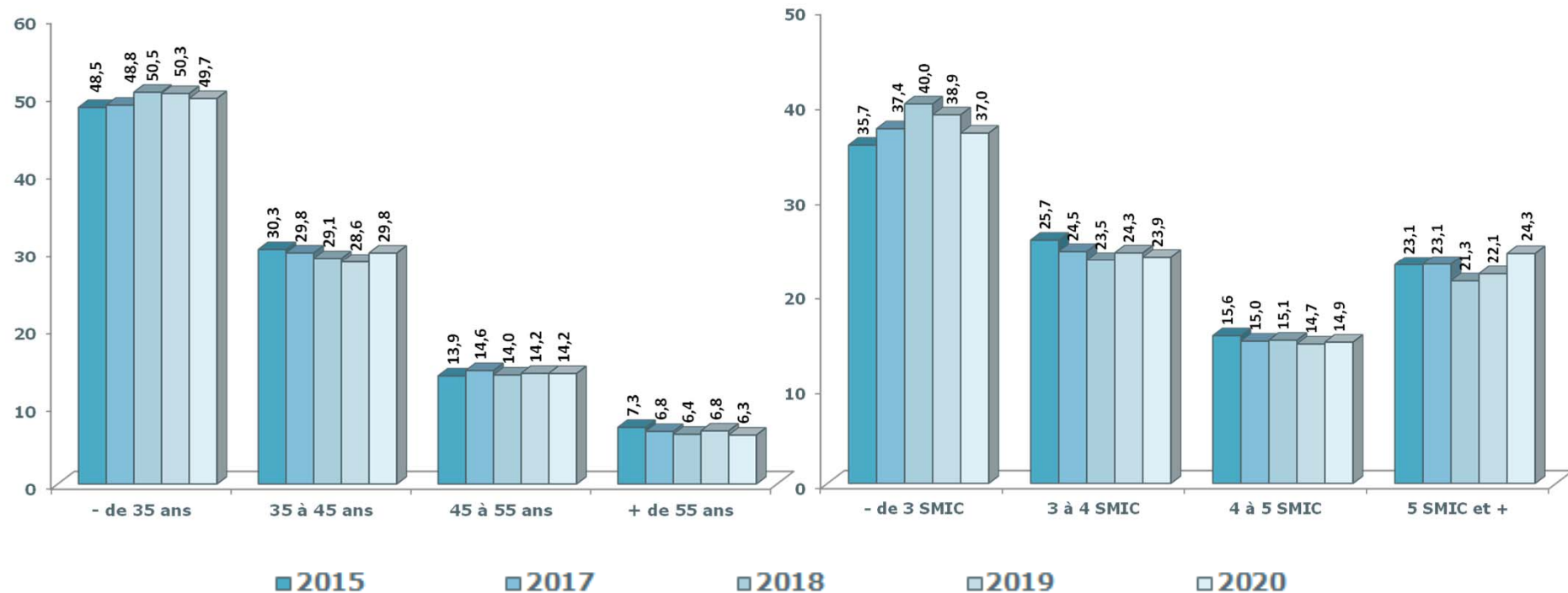


La répartition des emprunteurs

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

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

En revanche, la part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) recule rapidement au bénéfice de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus). Le relèvement des exigences en matière d'apport personnel pèse ainsi sur le marché et principalement sur les acquéreurs les moins aisés.





L'activité du marché des crédits immobiliers

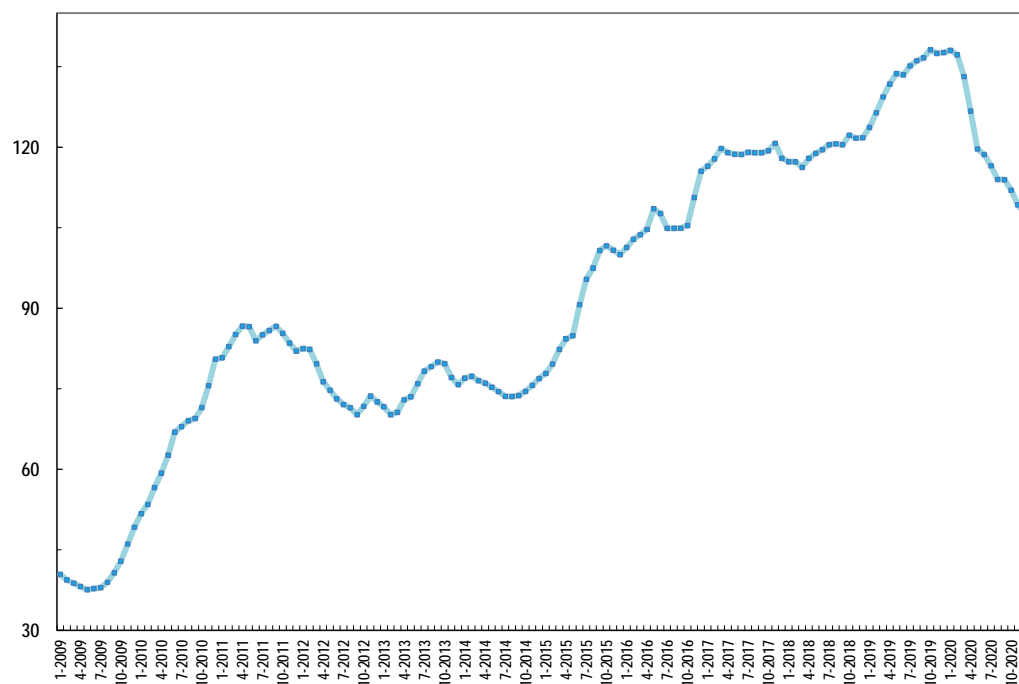
MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Avec le déclenchement de la crise sanitaire, la demande a fortement reculé. Et la chute de la demande s'est amplifiée durant les huit semaines du confinement. Le rebond de la demande constaté dès la sortie du 1^{er} confinement s'est cependant rapidement essoufflé et n'a pas permis de retrouver les niveaux d'activité d'avant la crise, ni de compenser la perte mesurée de mars à mai. La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors dégradé un peu plus les perspectives d'évolution du marché et l'activité a encore reculé durant le quatrième trimestre :

- - 18.6 % pour la production et
- - 20.6 % pour le nombre de prêts

Production de crédits : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



MARCHÉ DU NEUF

Niveau annuel

Production de crédits en 2020 : - 21.8 %

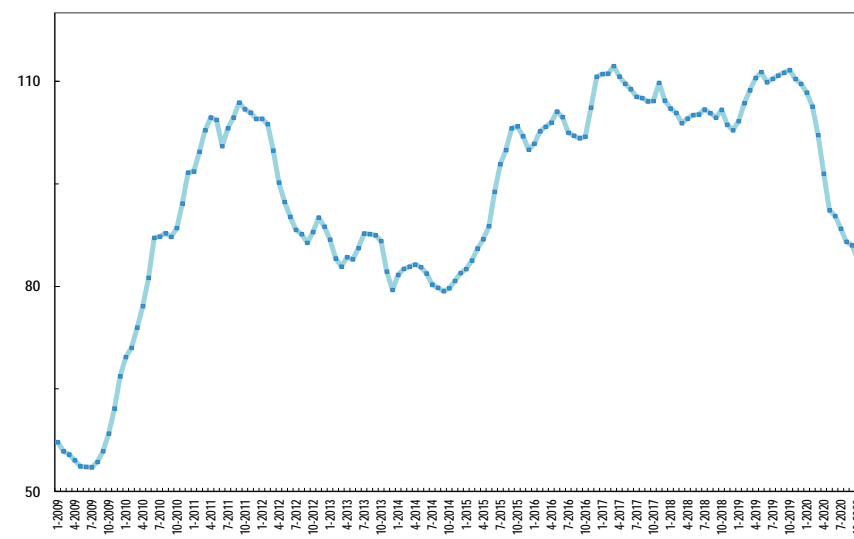
Rappel : + 13.0 % en 2019

Nombre de prêts accordés en 2020 : - 26.6 %

Rappel : + 6.6 % en 2019

Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

À partir de novembre 2019, la demande fragilisée par la hausse des prix des logements a commencé à s'essouffler. Et l'adaptation de l'offre des établissements de crédits à la recommandation du HCSF a 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, en dépit du rétablissement du PTZ partout sur le territoire. Avec le déclenchement de la crise sanitaire, la demande a fortement reculé (- 48.6 % pour le nombre de prêts, en glissement annuel).

Le rebond de la demande constaté dès la sortie du 1^{er} confinement s'est rapidement essoufflé. La demande fragilisée par la crise économique et sociale déclenchée par la pandémie bute sur le resserrement de l'accès au crédit. Et le rebond n'a pas permis de retrouver les niveaux d'activité d'avant la crise, ni de compenser la perte mesurée de mars à mai (de mars à septembre, - 31.7 % pour le nombre de prêts, en glissement annuel). La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors un peu plus dégradé le marché (- 15.6 % pour le nombre de prêts, en glissement annuel).

Marché du neuf Variation en glissement annuel	Janvier-février 2020	Mars-mai 2020	Juin-septembre 2020	Octobre-décembre 2020
Production de crédits	- 1.9 %	- 45.0 %	- 13.6 %	- 18.6 %
Nombre de prêts accordés	- 17.5 %	- 48.6 %	- 15.6 %	- 20.6 %

Marché du neuf Variation en glissement annuel	Mars à septembre	2020
Production de crédits	- 28.7 %	- 21.8 %
Nombre de prêts accordés	- 31.7 %	- 26.6 %

En 2020, alors que l'activité a reculé de 26.6 %, ce sont les ménages les plus impactés par la recommandation du HCSF qui ont connu la baisse la plus forte de leur demande :

- les ménages dont les revenus sont au moins égaux à 5 SMIC représentent 24 % des emprunteurs. Leur apport personnel est suffisant pour leur permettre d'échapper aux conséquences de la recommandation et garantir la réalisation de leurs projets. Pour eux, la baisse du nombre des opérations financées a été de 19 % ;
- mais les ménages dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (37 % des emprunteurs) disposent d'un apport personnel insuffisant au regard des exigences des autorités monétaires. Ils ont subi une chute de 30 % du nombre des opérations financées ;
- la baisse de la demande étant de 27 % pour les autres ménages.



Le tableau de bord de L'Observatoire

Le Marché de l'Ancien



La photographie du marché

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le marché se transforme en réponse au resserrement des conditions d'accès au crédit. Mais la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 5.0 % en 2020, après + 2.9 % en 2019). Néanmoins, les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.5 % en 2020, après + 1.5 % en 2019). Pourtant cette augmentation reste inférieure à celle des coûts des opérations réalisées : le coût relatif s'élève donc toujours, au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.3 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2020, contre 5.1 années de revenus il y a un an).

Et le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 11.0 % en 2020, après - 3.9 % en 2019). Comme sur le marché du neuf, 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 : les taux d'apport personnel remontent donc, partant de niveaux jamais observés par le passé.

Photographie du marché	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4^{ème} trimestre 2020				
Ensemble du marché de l'ancien	18,3	5,3	243	1,19
<i>dont accession</i>	<i>18,6</i>	<i>5,6</i>	<i>246</i>	<i>1,20</i>
4^{ème} trimestre 2019				
Ensemble du marché de l'ancien	14,9	5,1	241	1,12
<i>dont accession</i>	<i>15,3</i>	<i>5,4</i>	<i>245</i>	<i>1,13</i>

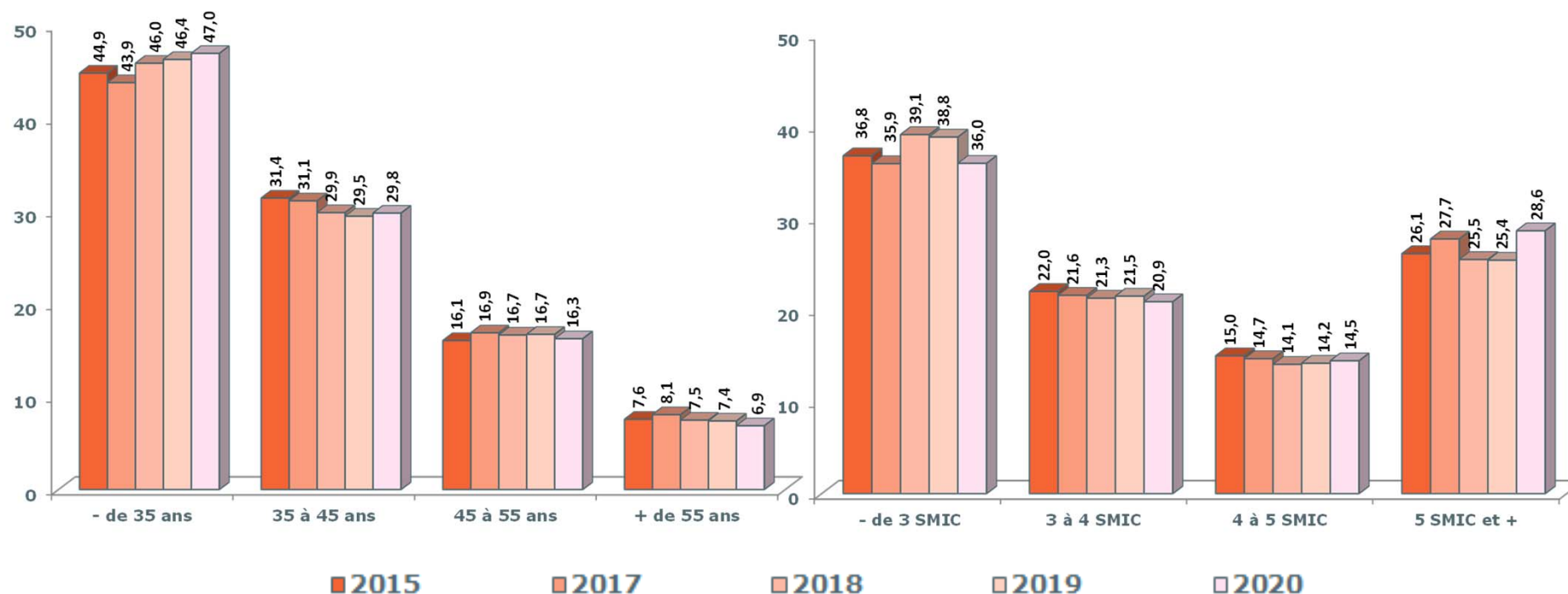


La répartition des emprunteurs

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

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'était ressaisie dès 2018, en réponse à l'allongement de la durée des prêts et à l'assouplissement des conditions d'octroi et elle avait retrouvé ses niveaux élevés des années 2010-2011. Sur un marché en repli, le maintien de durées élevées (mais au plus égales à 25 ans) permet aux jeunes ménages de rester sur le marché. Leur part dans le marché progresse, au détriment des 45 ans et plus.

En revanche, et comme dans le neuf, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui avait rebondi de 2018 à 2019 recule rapidement. La mise en œuvre des recommandations du HCSF écarte du marché les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel. La part des ménages aux revenus les plus élevés (5 SMIC et plus) se redresse en conséquence.





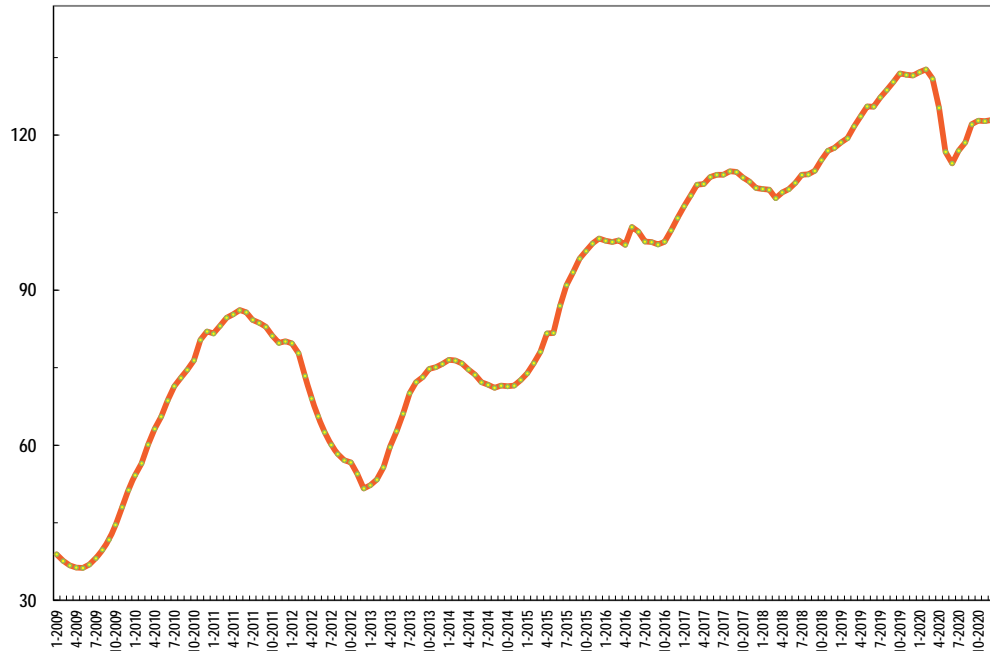
L'activité du marché des crédits immobiliers

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

Le marché a été fortement perturbé par le déclenchement de la crise sanitaire. Dès la sortie du 1^{er} confinement, l'activité a bénéficié de la finalisation des projets mis en sommeil au début de la crise, mais cela n'a pas permis de compenser l'activité perdue de mars à mai. La demande qui bute sur les difficultés d'accès au crédit n'a pas retrouvé toute sa vigueur passée. Et la mise en œuvre du 2^{ème} confinement a bloqué la réalisation de nombreux projets immobiliers. Ainsi, le nombre de prêts accordés a stagné en glissement annuel au cours du 4^{ème} trimestre, alors que la production a pu bénéficier de la hausse du prix des logements :

- **+ 2.7 % pour la production**
- **0.0 % pour le nombre de prêts**

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



MARCHÉ DE L'ANCIEN

Niveau annuel

Production de crédits en 2020 : **- 6.6 %**

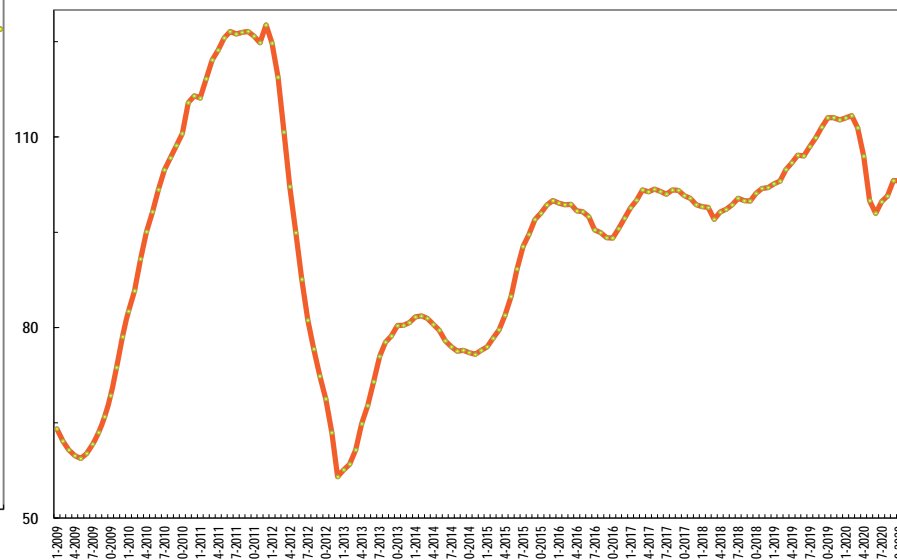
Rappel : + 11.9 % en 2019

Nombre de prêts accordés en 2020 : **- 8.5 %**

Rappel : + 10.4 % en 2019

Nombre de prêts bancaires : **Marché de l'ancien**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





L'activité du marché des crédits immobiliers

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

La diminution des taux d'apport personnel exigés et des conditions de crédit exceptionnelles avaient permis au marché de l'ancien d'atteindre un niveau d'activité particulièrement élevé, en 2019. Mais la demande de crédits s'est essoufflée 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.

Comme les premiers mois de 2019 n'avaient pas été exceptionnels, le début de l'année 2020 a donc pu paraître satisfaisant, bien que marqué par les hésitations de la demande. Le marché a alors été fortement perturbé dès le mois de mars, avec la mise en œuvre du 1^{er} confinement : durant les 3 mois de la crise sanitaire, le nombre de prêts accordés a baissé de 42.9 % en glissement annuel. Le rebond de la demande constaté à partir de juin a cependant été limité, bien qu'ayant bénéficié de la finalisation de projets mis en sommeil durant le 1^{er} confinement. Mais la demande n'a pu pleinement se redresser, les acheteurs modestes butant sur les contraintes de l'accès au crédit mises en œuvre par le HCSF. La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors continué à peser sur l'activité.

Marché de l'ancien Variation en glissement annuel	Janvier-février 2020	Mars-mai 2020	Juin-septembre 2020	Octobre-décembre 2020
Production de crédits	+ 6.2 %	- 43.2 %	+ 12.0 %	+ 2.7 %
Nombre de prêts accordés	+ 4.1 %	- 42.9 %	+ 8.2 %	+ 0.0 %

Marché de l'ancien Variation en glissement annuel	Mars à septembre	2020
Production de crédits	- 13.0 %	- 6.6 %
Nombre de prêts accordés	- 14.7 %	- 8.5 %

En 2020, ce sont les ménages modestes qui ont été les plus impactés par la recommandation du HCSF :

- les ménages dont les revenus sont au moins égaux à 5 SMIC (29 % des emprunteurs) ont bénéficié d'une progression du nombre des opérations financées de 3 % ;
- les ménages dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (36 % des emprunteurs) ont subi une chute de 15 % du nombre des opérations financées ;
- la baisse de la demande étant de 9 % pour les autres ménages.



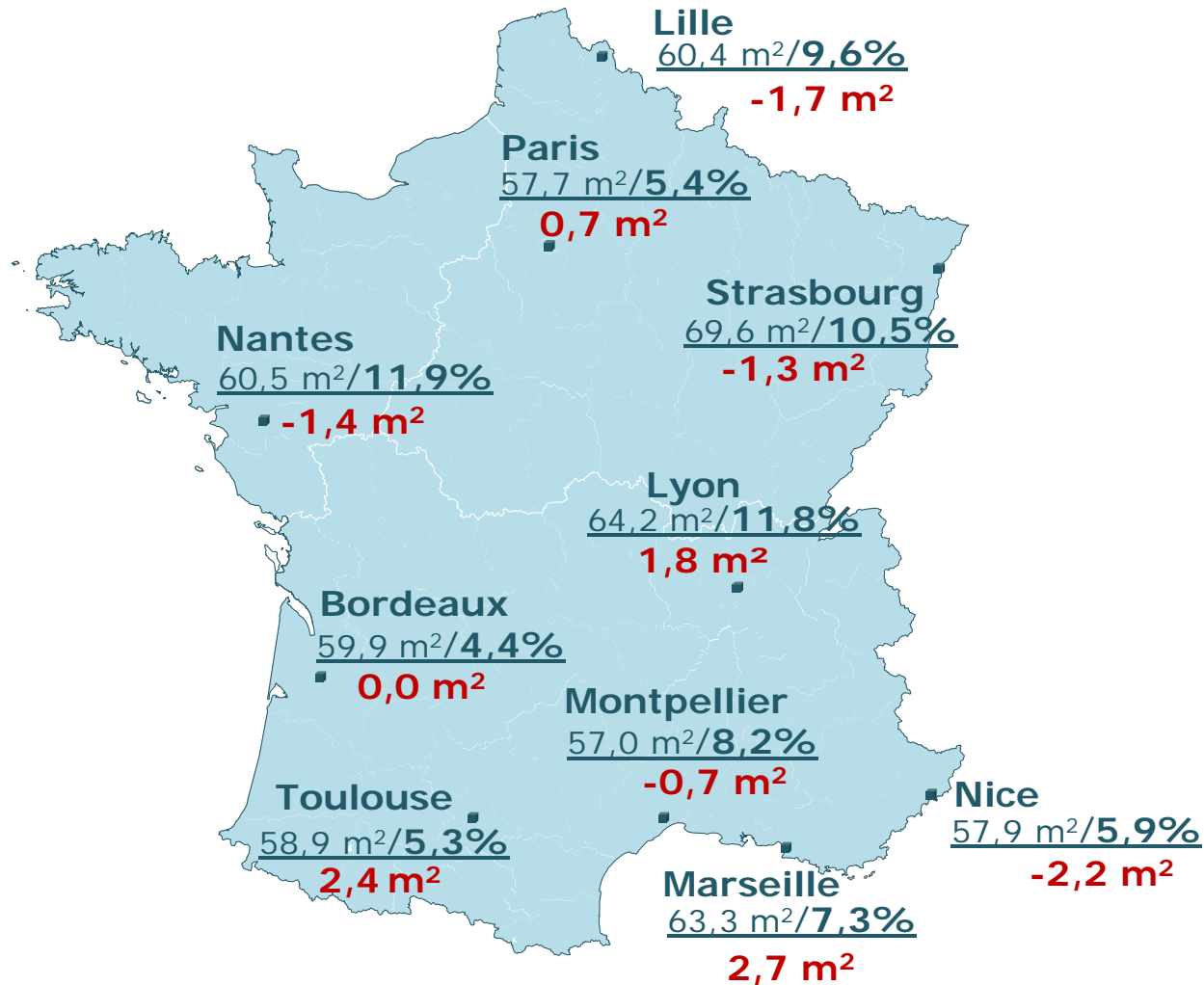
L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 4^{ème} trimestre 2020



La capacité des ménages à acheter



Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T4-2020 par rapport à T4-2019)



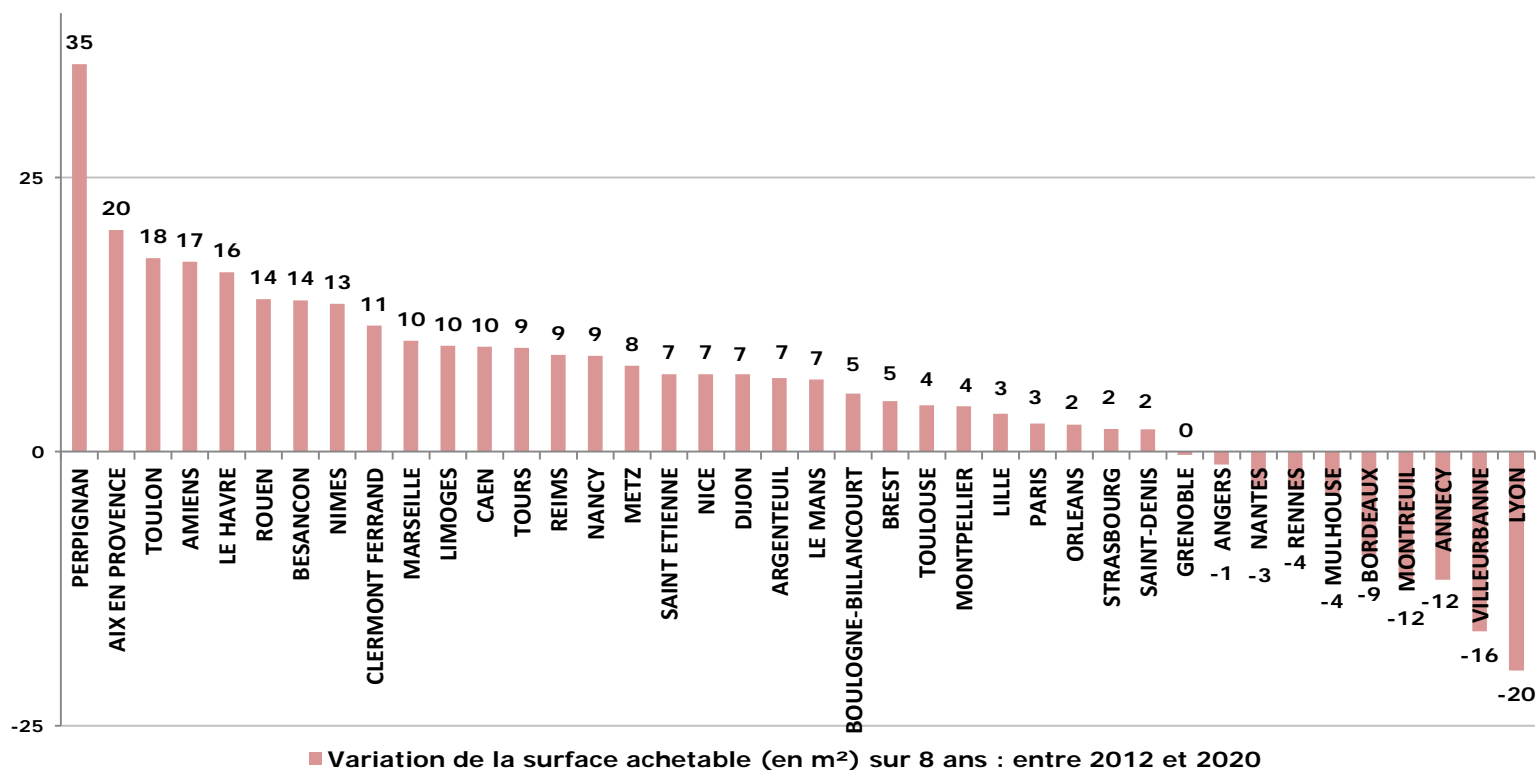
La capacité des ménages à acheter



Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2012

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

Néanmoins la surface achetable s'est nettement réduite à Annecy, Bordeaux, Lyon, Montreuil et Villeurbanne (voire à Nantes) en raison de l'augmentation rapide des prix des logements. Elle n'a en revanche que faiblement varié à Angers, Grenoble, Lille, Nantes, Orléans, Paris, Saint-Denis et Strasbourg. Mais lorsque les prix ont diminué, la surface achetable s'est accrue : à Amiens et Perpignan, voire à Toulon. Cela a aussi été le cas lorsque la hausse des prix a été modérée : à Aix en Provence, Le Havre, Limoges, Nîmes ou Rouen, par exemple.

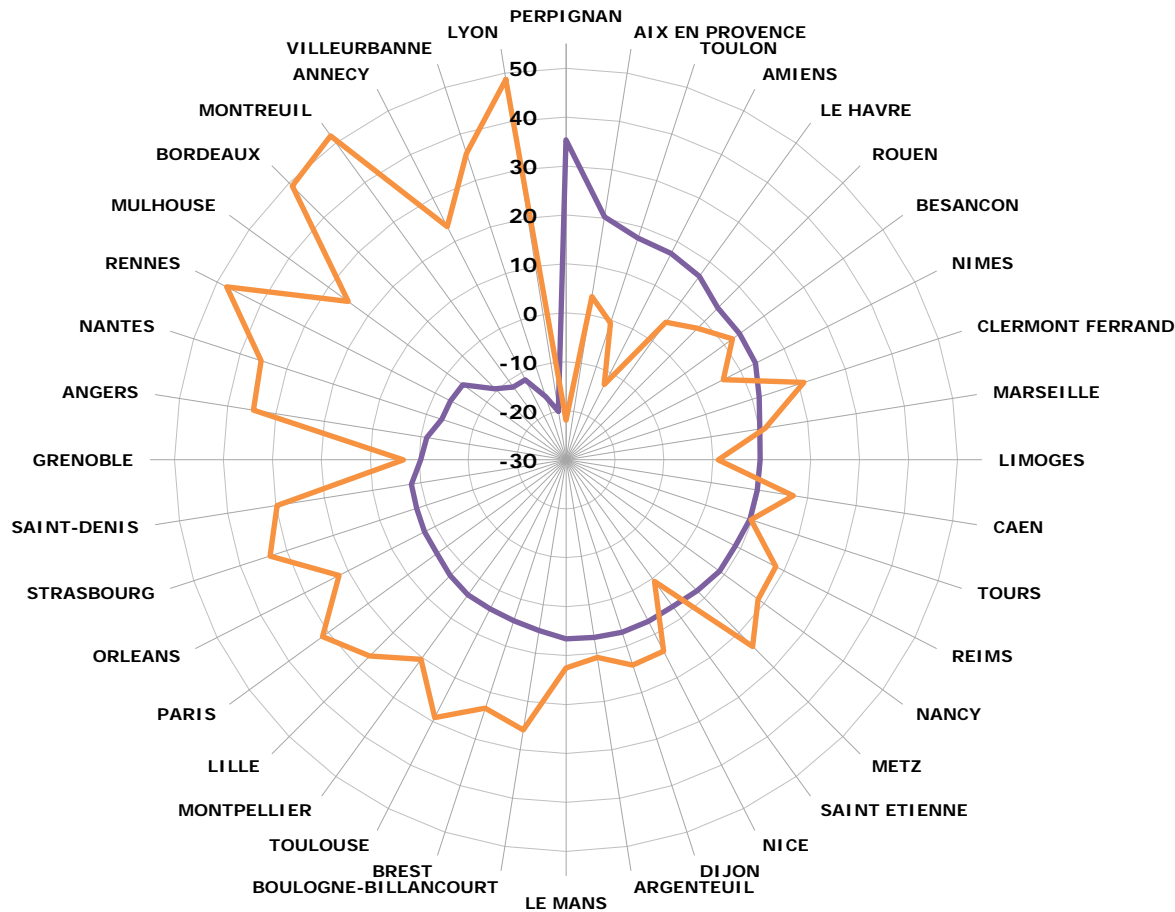




La capacité des ménages à acheter



Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2012



Sur longue période, l'évolution de la surface achetable est presque toujours inverse de celle du prix des logements

— Variation de la surface achetable (en m²) sur 8 ans entre 2012 et 2020
 — Variation du prix au m² sur 8 ans entre 2012 et 2020



En guise de conclusion
Les tendances des marchés



Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Les évolutions économiques attendues pour 2021 ne devraient pas inciter les ménages à la hardiesse, surtout concernant un investissement lourd pour leur budget, qu'ils financent pour près de 90 % d'entre eux par des crédits immobiliers et qui les engage donc sur plusieurs années. La plupart des scénarii macroéconomiques disponibles (Banque de France, BNP-Paribas ou Société Générale, par exemple) tablent en effet sur une reprise de croissance de l'économie française (un PIB à + 5 %, à + 6 % selon les scénarii) après une chute historique en 2020 (de l'ordre de 10 %) : mais cette reprise sera insuffisante pour enrayer la montée du chômage (un taux de chômage au sens du BIT de plus de 10 % dans tous les scénarii).

Dans le même temps, la BCE va maintenir inchangé son principal taux directeur en 2021, voire au-delà. Et le rythme de l'inflation (IPCH) devrait rester à son bas niveau mesuré de 2020 (+ 0.5 %). Ainsi, dans tous les scénarii, le taux de l'OAT à 10 ans s'ancre résolument dans le champ des valeurs négatives et devrait s'établir à son niveau moyen de 2020 (- 0.15 % pour BNP-Paribas ou la Société Générale, par exemple) et peut-être reculer encore (- 0.30 % pour la Banque de France).

Dans ces conditions, les tensions sur les taux des crédits immobiliers devraient disparaître. Surtout que pour soutenir la demande et consolider leurs équilibres bilantiels à plus long terme, les établissements de crédit ont réduit les taux de leurs barèmes (de l'ordre de 10 points de base pour toutes les maturités), dès le début du mois de janvier : souvent en début d'année (en janvier ou en février), lorsque l'activité est au plus bas, les banques adaptent leur stratégie. Cette année ne déroge pas, d'autant qu'en dépit des inquiétudes habituelles des autorités monétaires à propos de la situation des banques (durées longues, taux d'apport bas et taux d'intérêt faibles), aucun signal de dégradation (remontée des risques, accroissement des défauts de remboursement, ...) n'est encore perceptible. L'année 2020 est même venue confirmer la forte décreue des situations de surendettement, dans un contexte pourtant peu favorable.

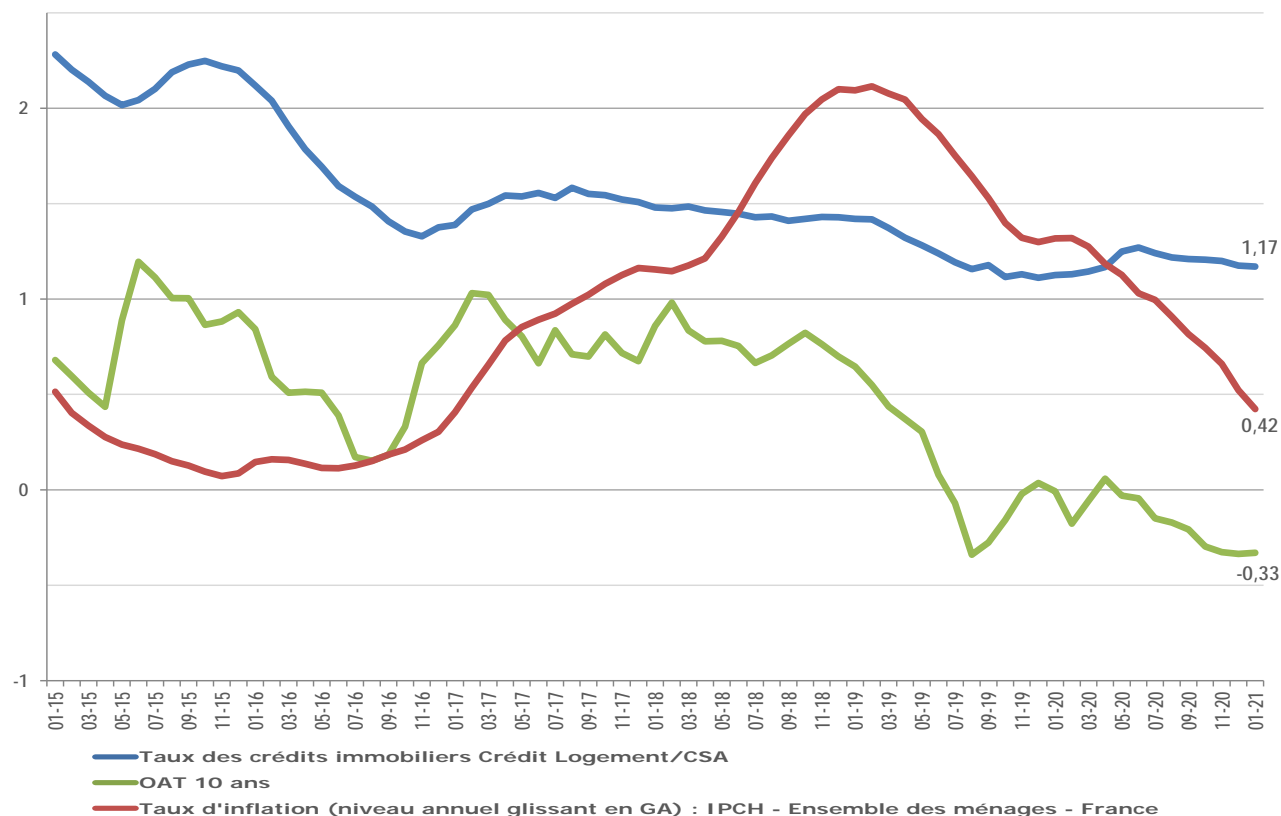


Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Après la poussée constatée sur le taux moyen durant le 1^{er} confinement, les tensions se sont estompées sur le reste de l'année 2020. A la mi-janvier, le taux s'établit à 1.16 % (1.13 % en janvier 2020), légèrement sous le niveau de décembre 2020 (1.17 %). Dans le même temps, les durées s'affichent à 233 mois, comme au 4^{ème} trimestre 2020 (une durée moyenne de 229 mois en 2020).

Alors que le rythme de l'inflation ralentit toujours (IPCH : sur une tendance à + 0.42 % en niveau annuel glissant en janvier 2021, contre + 1.32 % il y a un an à la même époque), les taux des crédits immobiliers sont repassés au-dessus de l'inflation depuis avril 2020, mettant ainsi un terme à 24 mois durant lesquels les taux d'intérêt réels avaient été négatifs.





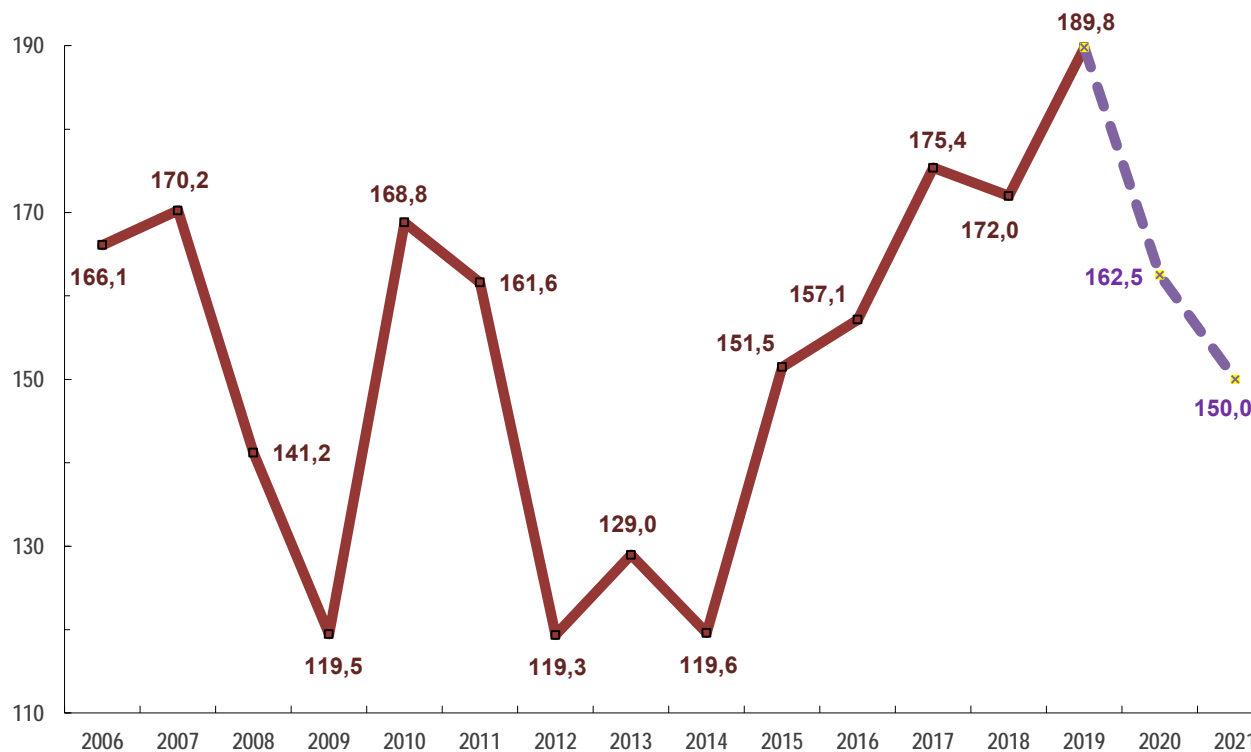
Les tendances des marchés

La production de crédits immobiliers

Après une année 2019 exceptionnelle, la production de crédits mesurée au niveau des offres acceptées et hors les rachats de créances a reculé en 2020 (- 14.4 %) : en dépit de très bonnes conditions de crédit, la crise sanitaire et ses conséquences économiques et sociales ont renforcé l'impact de la recommandation du HCSF, dans le contexte de l'accélération de la hausse des prix des logements. La baisse devrait se poursuivre en 2021 (- 7.7 %) : avec, au total, une diminution de l'ordre de 21.0 % de la production entre 2019 et 2021. La demande de crédits des ménages va être affectée par la remontée du chômage, les pertes de pouvoir d'achat et les incertitudes économiques.

Les offres acceptées

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI)





FIN

Merci de votre attention



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Annexe : La capacité des ménages à acheter
dans les villes de plus de 100 000 habitants
au 4^{ème} trimestre 2020**

La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

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

- le niveau de revenus des emprunteurs,
- le taux d'apport personnel des emprunteurs,
- le prix au m² de surface habitable,
- la durée des crédits accordés
- et le taux d'intérêt de ces crédits.

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

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

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

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

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 40 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 40 % des villes de plus de 100 000 habitants pour lesquelles ont été construits les indicateurs Crédit Logement/CSA - LPI décrivant l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, **la surface achetable a augmenté.**

Et dans le même temps, elle n'a que faiblement varié dans 25 % des villes. La transformation des clientèles (recul de la part des emprunteurs modestes) et la hausse des revenus associée ont sensiblement atténué les conséquences habituelles de la hausse des prix sur la capacité des ménages à acheter.

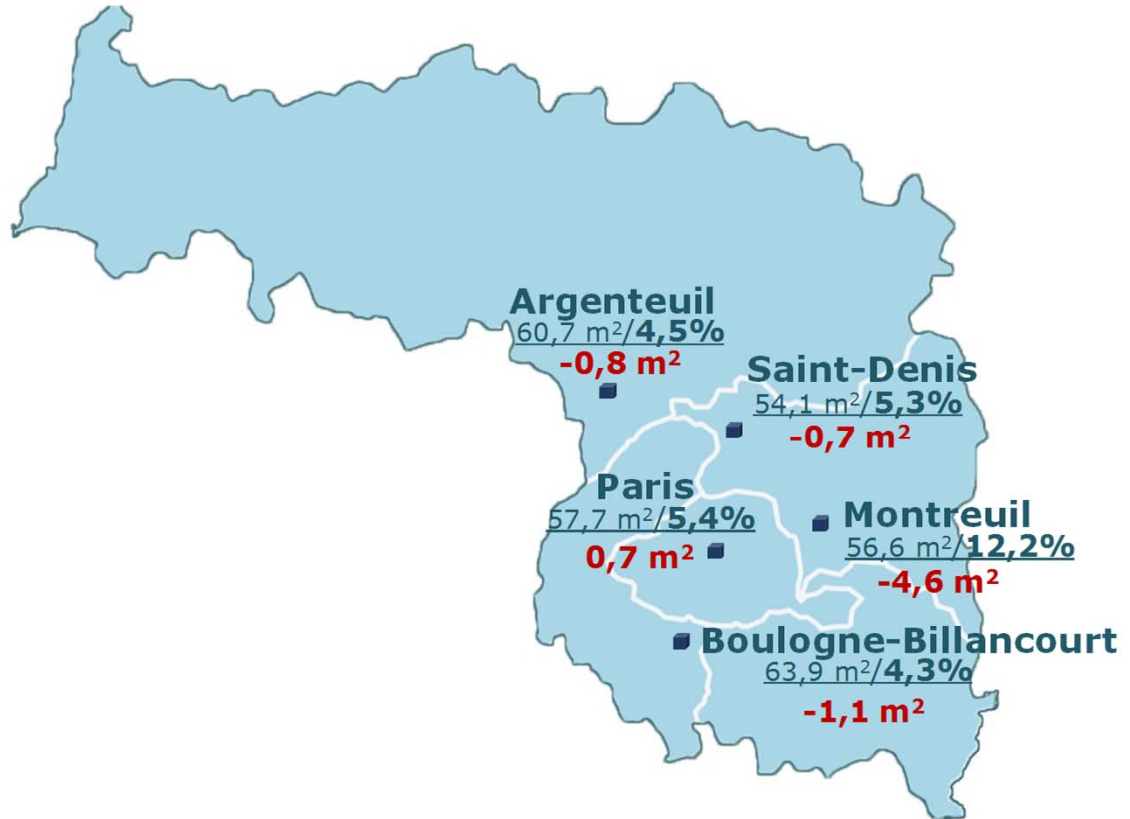
En revanche, dans 35 % des villes, la hausse des prix a provoqué le recul de la capacité des ménages à acheter.

4ème trimestre 2020	HAUSSE DES PRIX
AUGMENTATION DE SURFACE	Aix-en-Provence Amiens Annecy Brest Clermont-Ferrand Grenoble Lyon Marseille Metz Perpignan Reims Rouen Saint-Etienne Toulouse Tours Villeurbanne
FAIBLE VARIATION DE SURFACE	Besançon Bordeaux Caen Dijon Le Havre Montpellier Nancy Paris Rennes Saint-Denis
BAISSE DE SURFACE	Angers Argenteuil Boulogne-Billancourt Le Mans Lille Limoges Montreuil Mulhouse Nantes Nice Nîmes Orléans Strasbourg Toulon

Hausse des prix / augmentation de surface : 40 % des villes

Hausse des prix / faible variation de surface : 25 % des villes

Hausse des prix / baisse de surface : 35 % des villes



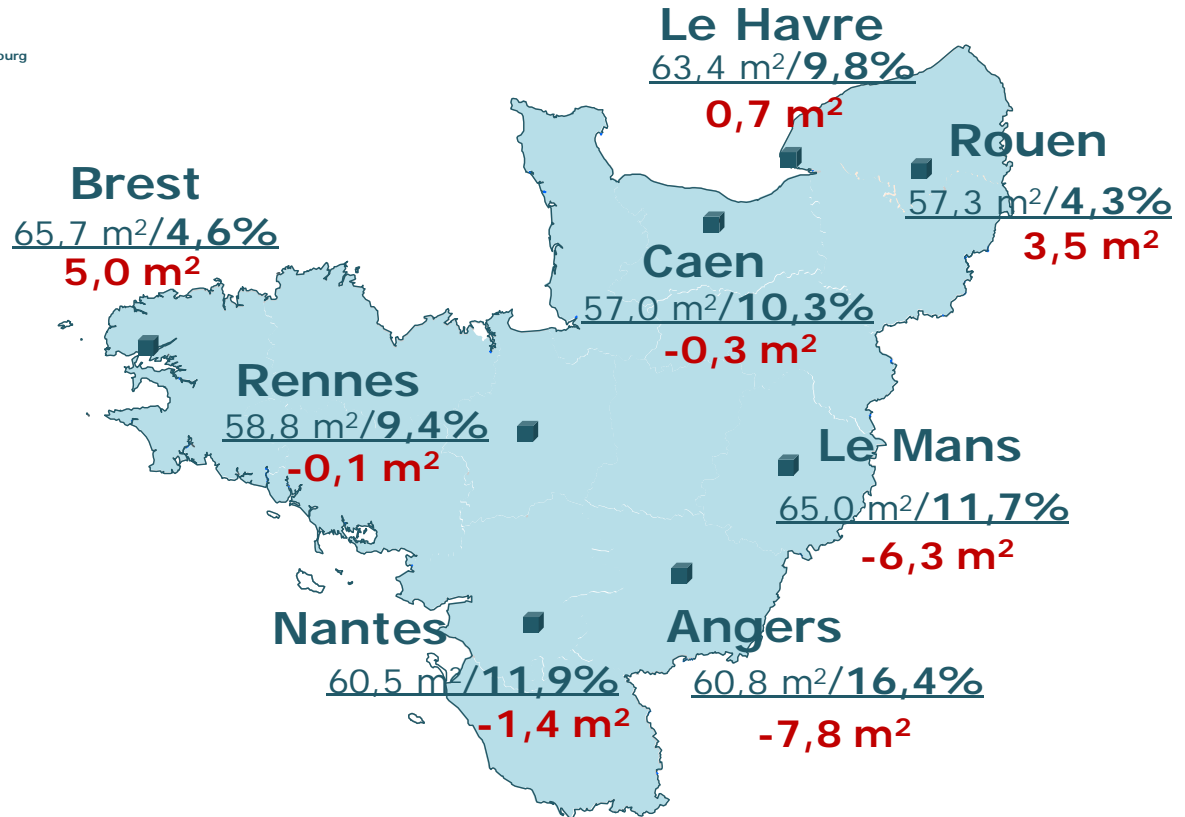
Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T4-2020 par rapport à T4-2019)



La capacité des ménages à acheter



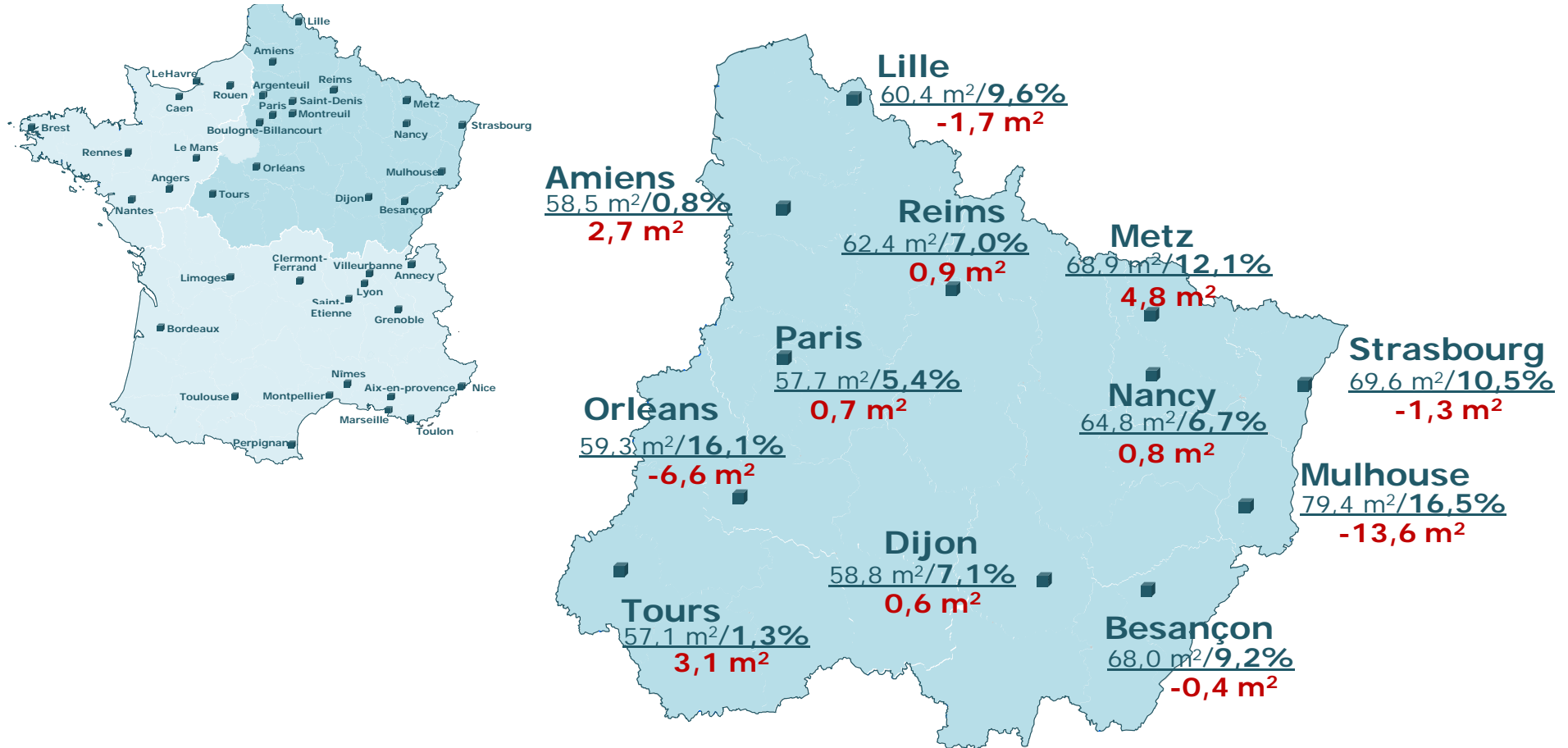
Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T4-2020 par rapport à T4-2019)



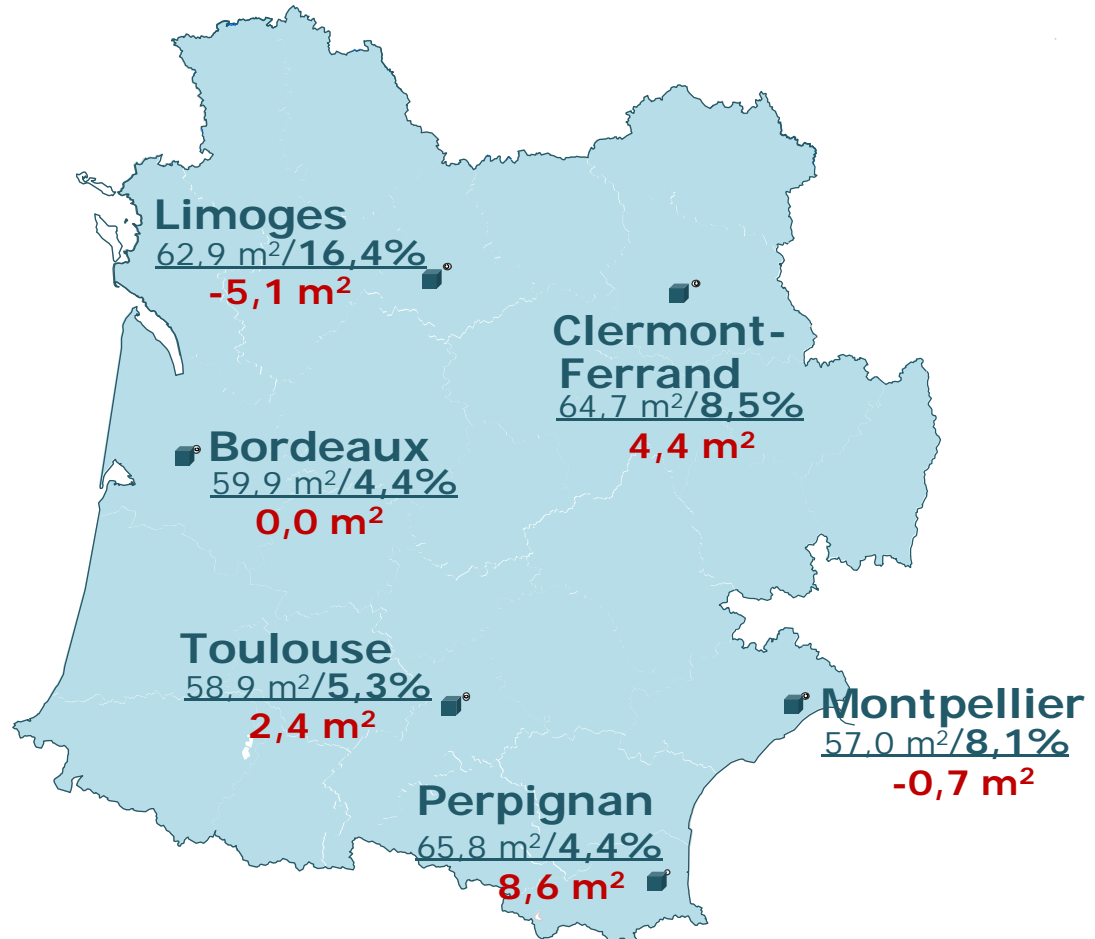
La capacité des ménages à acheter



Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T4-2020 par rapport à T4-2019)



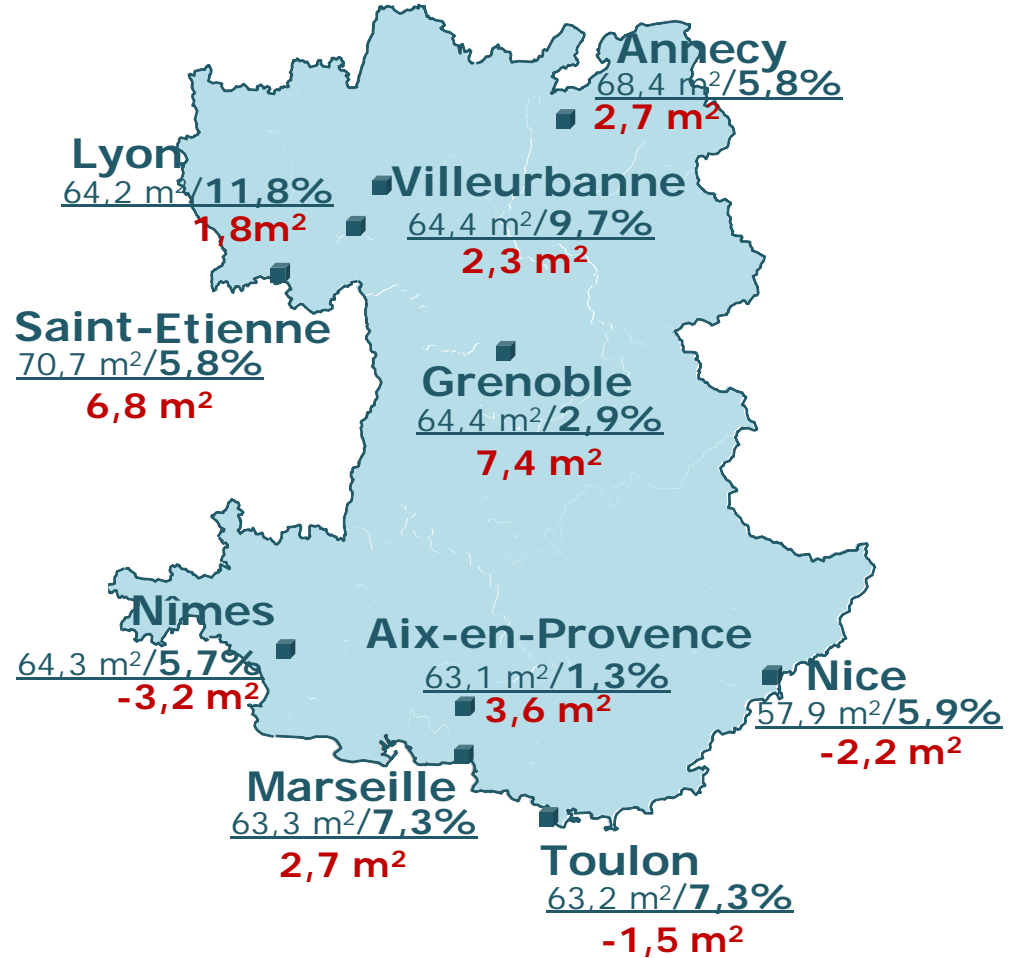
Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T4-2020 par rapport à T4-2019)



La capacité des ménages à acheter



Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T4-2020 par rapport à T4-2019)