



## Tableau de bord trimestriel 3<sup>ème</sup> Trimestre 2020

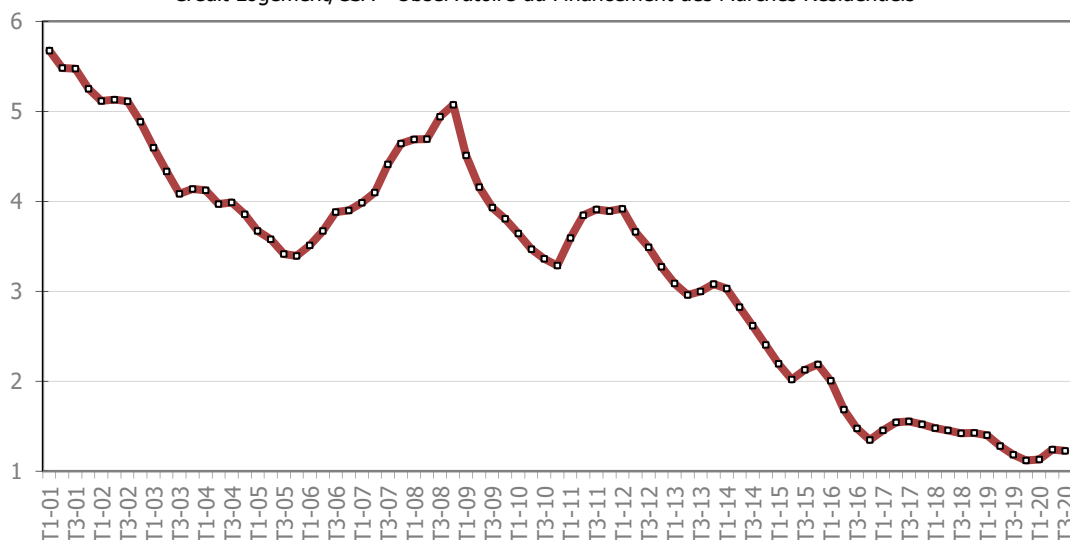
### I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

#### I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

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

#### Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Financière : la déformation de la structure de la production de crédits qui s'observait depuis le début de l'année s'est donc amplifiée, dans le contexte d'une chute de la production de crédits particulièrement brutale et la part des emprunteurs les moins dotés en apport personnel qui supportent en général les taux les moins favorables (les emprunteurs modestes et/ou ceux qui sont en primo accession) a nettement reculé. Cela a partiellement neutralisé la remontée des taux des prêts annoncés dans les barèmes des banques : quelle que soit leur durée à l'octroi, les taux des crédits accordés se sont en effet accrus de l'ordre de 10 points de base, depuis un an. Pourtant, depuis un an, le taux moyen des crédits n'a augmenté que de 6 points sur le marché du neuf (1.26 % en septembre 2020), de 5 points sur le marché de l'ancien (1.23 % en septembre 2020) et de 1 point sur le marché des travaux (1.15 % en septembre 2020).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>Décembre</b>	<b>2012</b>	<b>3,21</b>	<b>3,13</b>	<b>3,40</b>	<b>3,70</b>
<b>Décembre</b>	<b>2018</b>	<b>1,43</b>	<b>1,21</b>	<b>1,41</b>	<b>1,63</b>
<b>Septembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,18</b>	<b>0,92</b>	<b>1,08</b>	<b>1,33</b>
<b>Décembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,11</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	<b>1,31</b>
<b>Juin</b>	<b>2020</b>	<b>1,28</b>	<b>1,09</b>	<b>1,27</b>	<b>1,52</b>
<b>Septembre</b>	<b>2020</b>	<b>1,22</b>	<b>1,02</b>	<b>1,19</b>	<b>1,46</b>

Ce sont les emprunteurs du 4<sup>ème</sup> groupe<sup>1</sup> qui ne présentent pas en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...) et qui supportaient déjà un taux supérieur à la moyenne de leur famille de durée (par exemple, de plus de 25 points de base en septembre 2019) qui depuis un an connaissent l'augmentation la plus forte : les taux qui leur sont servis ont cru de 15 points de base (prêts à 15 ou 20 ans), voire de 20 points de base (prêts à 25 ans). Le taux proposé à ces emprunteurs est donc maintenant supérieur de l'ordre de 30 points à la moyenne de leur famille. Le coût du risque a été augmenté pour ces ménages, comme les recommandations du HCSF le suggéraient. En revanche, la hausse des taux intervenue depuis septembre 2019 est moindre pour les emprunteurs du 1<sup>er</sup> groupe (moins de 10 points de base) dont le profil est jugé moins porteur de risques.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	SEPTEMBRE 2020			SEPTEMBRE 2019		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	<b>1er groupe</b>	<b>0,75</b>	<b>0,91</b>	<b>1,15</b>	<b>0,68</b>	<b>0,83</b>	<b>1,08</b>
Taux moyens	<b>2ème groupe</b>	<b>0,96</b>	<b>1,11</b>	<b>1,40</b>	<b>0,85</b>	<b>1,00</b>	<b>1,26</b>
(en %)	<b>3ème groupe</b>	<b>1,08</b>	<b>1,25</b>	<b>1,54</b>	<b>0,98</b>	<b>1,14</b>	<b>1,39</b>
	<b>4ème groupe</b>	<b>1,31</b>	<b>1,50</b>	<b>1,77</b>	<b>1,17</b>	<b>1,36</b>	<b>1,58</b>
	<b>Ensemble</b>	<b>1,02</b>	<b>1,19</b>	<b>1,46</b>	<b>0,92</b>	<b>1,08</b>	<b>1,33</b>

### → La durée des prêts bancaires accordés

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, la durée des prêts bancaires accordés était de 227 mois en moyenne (249 mois pour l'accession dans le neuf et 245 mois pour l'accession dans l'ancien).

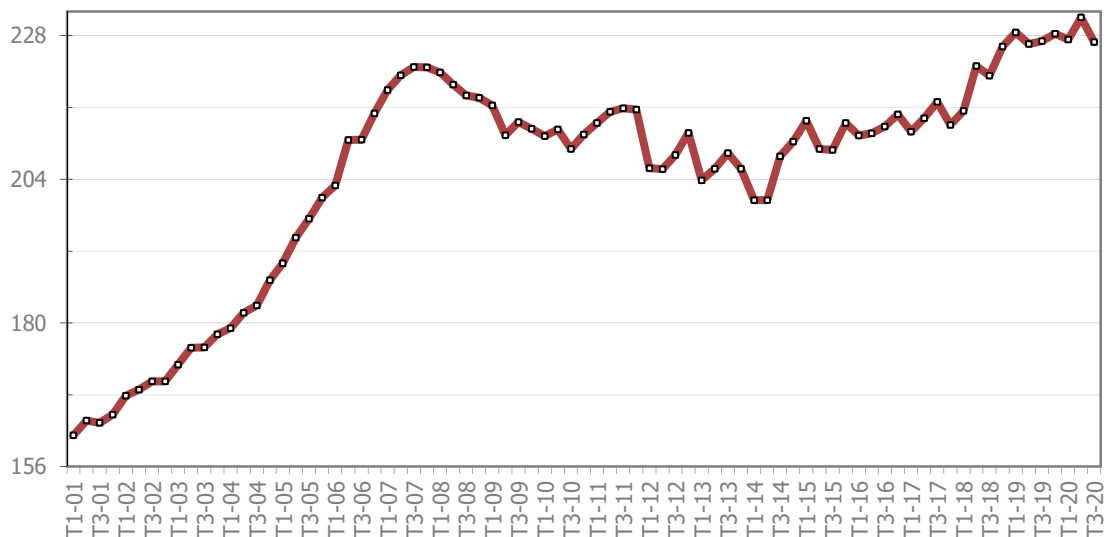
En dépit de la déformation de la structure de la production (le recul de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel) intervenue dans la logique des recommandations du HCSF, la durée

<sup>1</sup> Le 1<sup>er</sup> groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1<sup>er</sup> quartile, Q1). Et le 4<sup>ème</sup> groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3<sup>ème</sup> quartile, Q3). Le 2<sup>ème</sup> groupe rassemble donc les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3<sup>ème</sup> groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre la médiane et Q3.

moyenne s'est accrue de près de 4 mois durant le confinement, pour s'établir à 231 mois. Cet allongement des durées avait permis d'amortir les conséquences de la remontée des taux des crédits et surtout, celles de la poursuite de la hausse des prix des logements. Avec la détente des taux d'intérêt intervenue durant l'été, la durée moyenne est redescendue pour retrouver les valeurs élevées constatées avant le confinement.

### La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



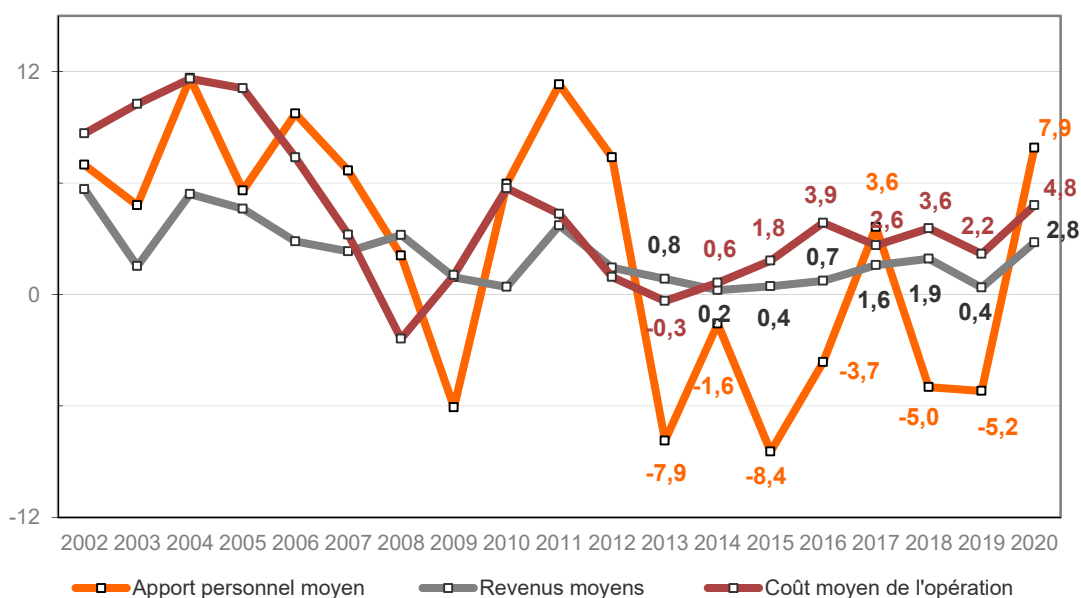
Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété, la part de la production à plus de 25 ans recule encore pour s'établir à très bas niveau (0.8 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020), sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 48.6 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans. La structure de la production constatée s'est donc déformée au 3<sup>ème</sup> trimestre, avec un recul de la part des prêts les plus longs. En revanche, la part des durées de 20 ans et moins s'est accrue pour s'établir à 50.6 % (50.0 % au 2<sup>ème</sup> trimestre) : ce sont les durées comprises entre plus de 20 ans et 25 ans qui ont vu leur poids relatif s'accroître le plus rapidement.

Les durées en années	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
<b>Accession</b>	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,6	14,6	31,6	46,2	2,0	100,0
	T1-2020	5,3	13,7	32,4	47,5	1,1	100,0
	T2-2020	4,7	12,9	32,3	49,1	0,9	100,0
T3-2020	4,9	12,6	33,0	48,6	0,8	100,0	

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

### → Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

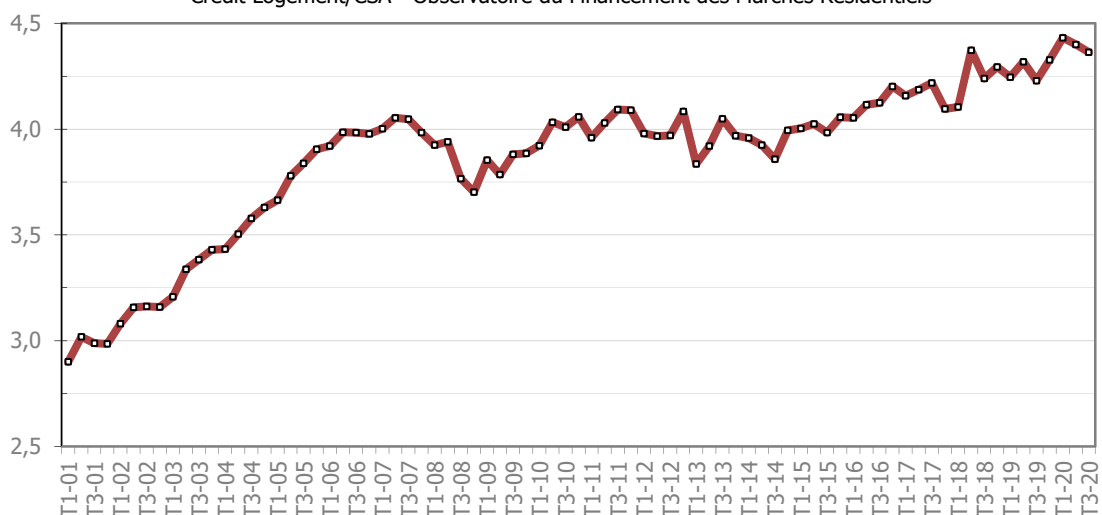
Le coût des opérations progresse plus vite que par le passé (+ 4.8 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 2.2 % en 2019) : l'augmentation des prix des logements anciens et le déplacement de la production vers les clientèles plus aisées y contribuent largement. Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.4 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, contre 4.2 années de revenus il y a un an à la même époque. Pourtant les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.8 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, contre + 0.4 % 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 toujours rapidement (+ 7.9 % en glissement annuel, après - 5.2 % en 2019). Jusqu'alors, les taux d'apport personnel des emprunteurs étaient descendus à des niveaux jamais observés par le passé : les établissements bancaires s'efforçant ainsi de répondre à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, et qui n'auraient pu sans cela réaliser leurs projets immobiliers, même aux conditions de crédit exceptionnelles qui leur étaient proposées. Cette évolution inédite des taux d'apport avait permis d'élargir les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien au premier chef, comme aucun dispositif de soutien public n'avait permis de le faire jusqu'à présent : à cet égard, les évolutions des marchés semblaient bien conformes aux attentes des autorités monétaires européennes, sans pour autant avoir contribué au dérapage des prix de l'immobilier, comme les autorités de contrôle bancaire françaises l'ont rappelé à plusieurs reprises. La mise en œuvre de recommandations du HCSF de décembre 2019 a largement modifié cette situation et la remontée des taux d'apport personnel y fait maintenant écho. Cela pèse donc sur le dynamisme du marché qui avait prévalu jusqu'alors.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

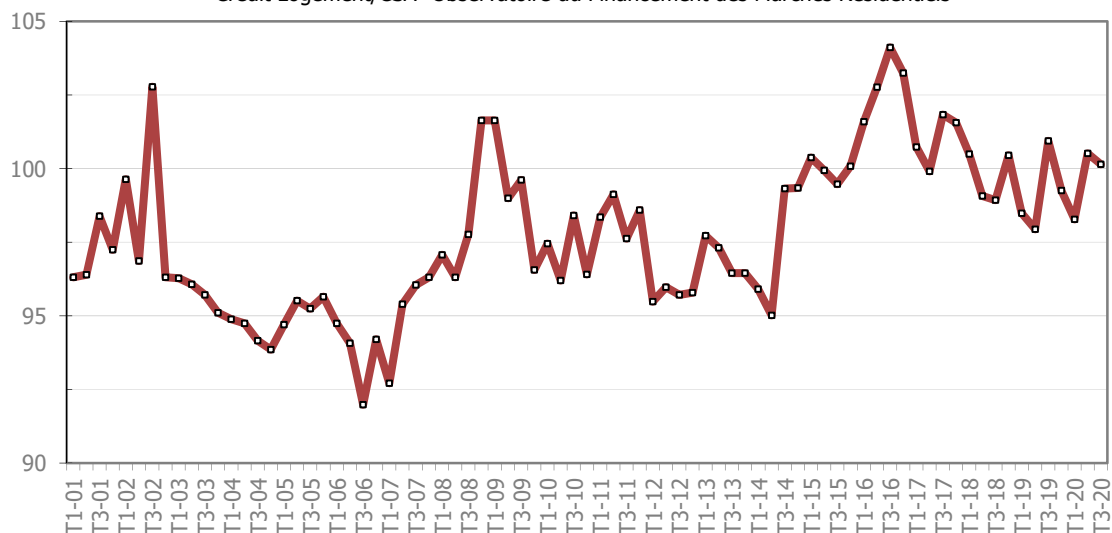


#### → L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

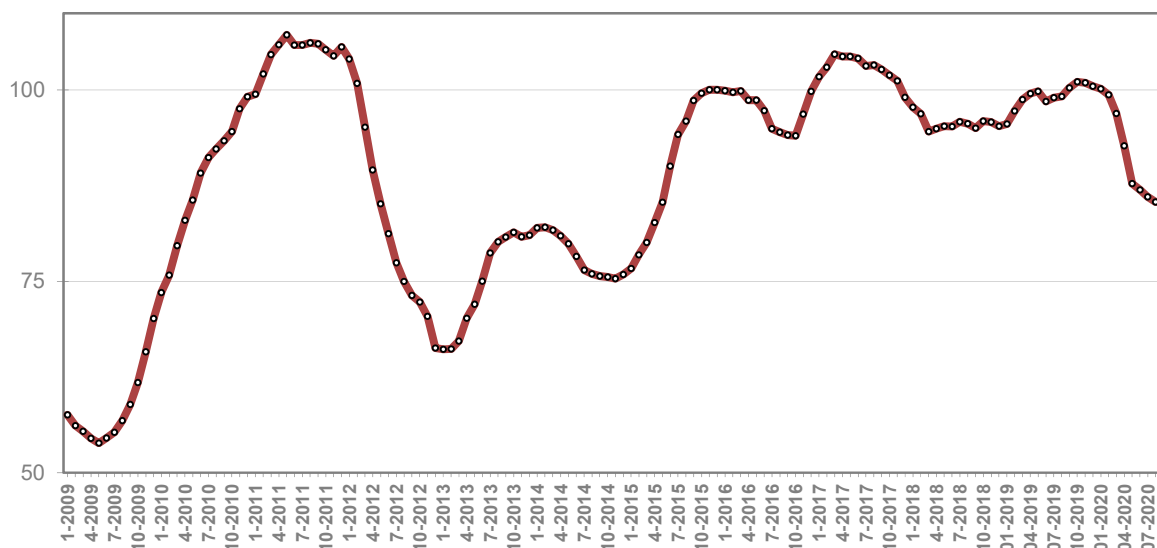


### I.3. L'activité du marché des crédits

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dès novembre 2019, la hausse des prix des logements, puis la mise en œuvre des recommandations du HCSF ont pesé sur le dynamisme du marché. Celui-ci s'est dégradé durant les deux premiers mois de 2020 (- 6.6 % pour le nombre de prêts accordés, en glissement annuel). Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, les mois de mars à mai ont été très perturbés (- 41.9 % pour le nombre de prêts, en glissement annuel). Et en dépit d'un rebond de la demande constaté dès le mois de juin et largement alimenté par les projets mis en sommeil durant le confinement, le marché n'a pas retrouvé sa vigueur de 2019 : sur les neuf premiers mois de 2020, la production est en retrait de 17.9 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés, de 19.9 %.

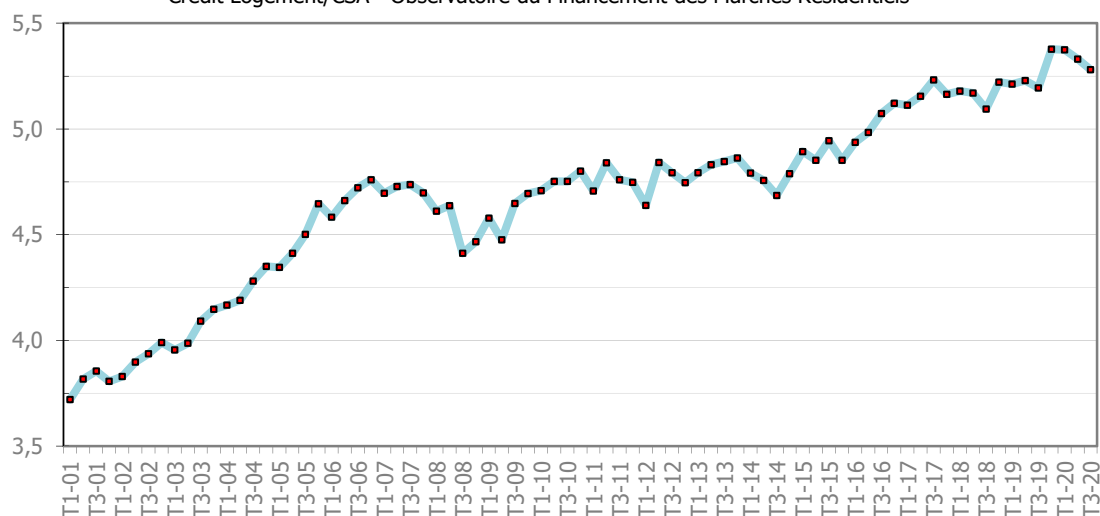
La demande qui a été affectée par les conséquences économique et sociale de la crise sanitaire n'a pu se relever que partiellement. L'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc, après plus de trois mois de décrochage de la demande et une reprise bridée par le durcissement des conditions d'octroi des prêts voulu par les autorités de contrôle bancaire: avec en septembre 2020, - 12.4 % (contre + 11.1 % il y a un an à la même époque) et - 14.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 5.5 % il y a un an).

## II. Les spécificités des marchés

### → LE MARCHÉ DU NEUF

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

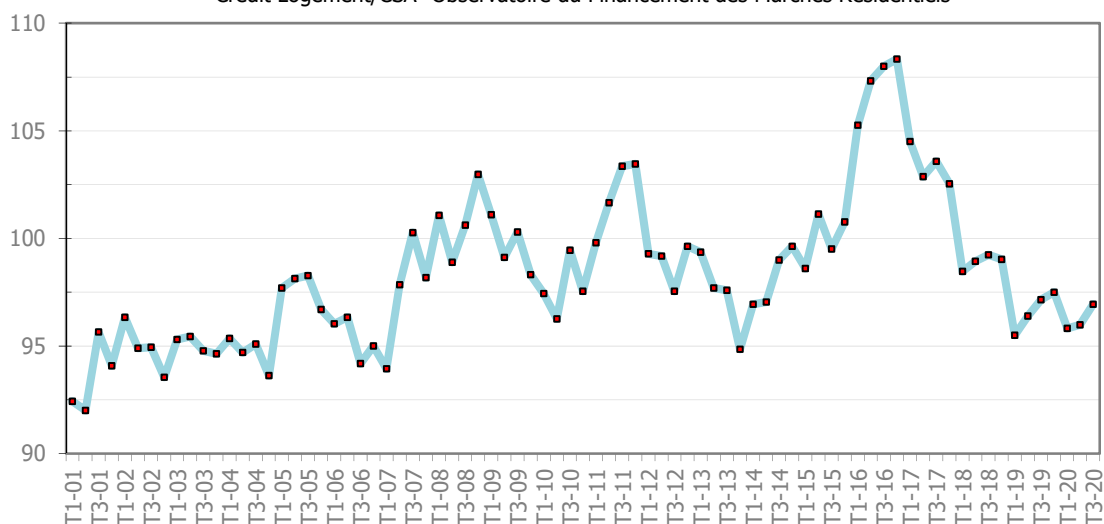
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le coût des opérations réalisées augmente rapidement dans le neuf (+ 4.0 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 3.0 % en 2019). Le coût relatif s'établit ainsi à 5.3 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque. Car même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus vite que par le passé sous l'effet de la déformation de la structure du marc (recul de la part des ménages modestes en primo accession), ils augmentent nettement moins vite que les coûts des opérations réalisées (+ 2.8 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 1.2 % en 2019).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En revanche le niveau de l'apport personnel s'élève toujours à un rythme particulièrement soutenu (+ 12.3 % en glissement annuel, après - 3.0 % en 2019). La mise en œuvre des recommandations du HCSF met un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019 : les taux d'apport personnel remontent, partant de niveaux jamais observés par le passé. De 2015 à 2019, l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) et surtout l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts avaient conduit les taux d'apport personnel à des niveaux exceptionnellement bas : cela avait permis le rebond de l'activité du marché des crédits et gommé les conséquences de la dégradation des soutiens publics

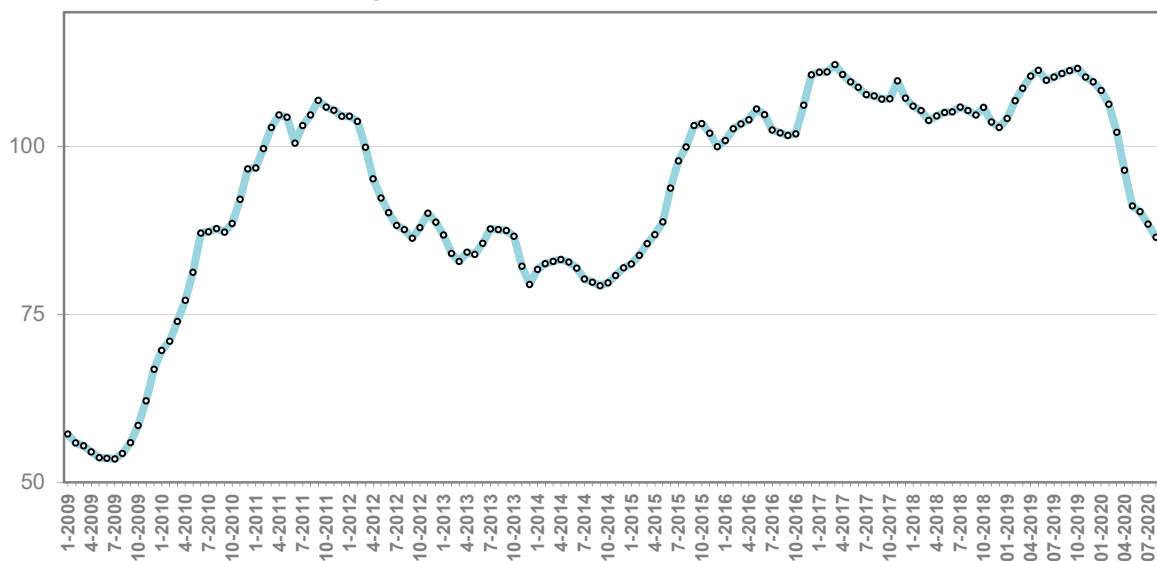
sur la demande des candidats à l'accession à la propriété (dégradation du PTZ et du dispositif Pinel en faveur de l'investissement locatif privé). Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020 pèsent donc sur un marché qui doit en outre affronter les conséquences économique et sociale de la crise déclenchée par la Covid-19.

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

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



À partir de novembre 2019, la demande fragilisée par la hausse des prix des logements a commencé à s'essouffler et le rythme de progression de la production de crédits a nettement ralenti. L'adaptation anticipée de l'offre des établissements de crédits aux recommandations du HCSF a alors pesé sur l'activité du marché à partir de décembre 2019. La dégradation du marché s'est poursuivie durant les deux premiers mois de 2020 : un nombre de prêts accordés en recul de 17.5 % en glissement annuel, en dépit du rétablissement du PTZ partout sur le territoire. Avec le déclenchement de la crise sanitaire, la demande a fortement reculé : durant les trois mois concernés par la crise sanitaire, le nombre de prêts accordés a baissé de 48.6 % en glissement annuel.

Le rebond de la demande observé en juin s'est cependant rapidement essoufflé, dès juillet. La demande fragilisée par la crise économique et sociale déclenchée par la crise sanitaire bute, en outre, sur le resserrement de l'accès au crédit imputable aux décisions des autorités de contrôle bancaire. Le rebond n'a donc pas permis de retrouver les niveaux d'activité d'avant la crise, ni même de compenser la perte mesurée de mars à mai : le nombre de prêts accordés de juin à septembre a encore reculé de 15.6 %, en glissement annuel. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée pour les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel en témoigne : avec - 22.8 % pour la production et - 28.4 % pour le nombre de prêts accordés.

Dans ces conditions, la production mesurée en niveau annuel glissant diminue de 16.6 % en septembre 2020 (contre + 13.4 % il y a un an). Et sous l'effet du repli rapide de la demande constaté depuis plusieurs mois, le nombre de prêts bancaires accordés baisse aussi fortement (- 22.7 %, contre + 6.3 % il y a un an).

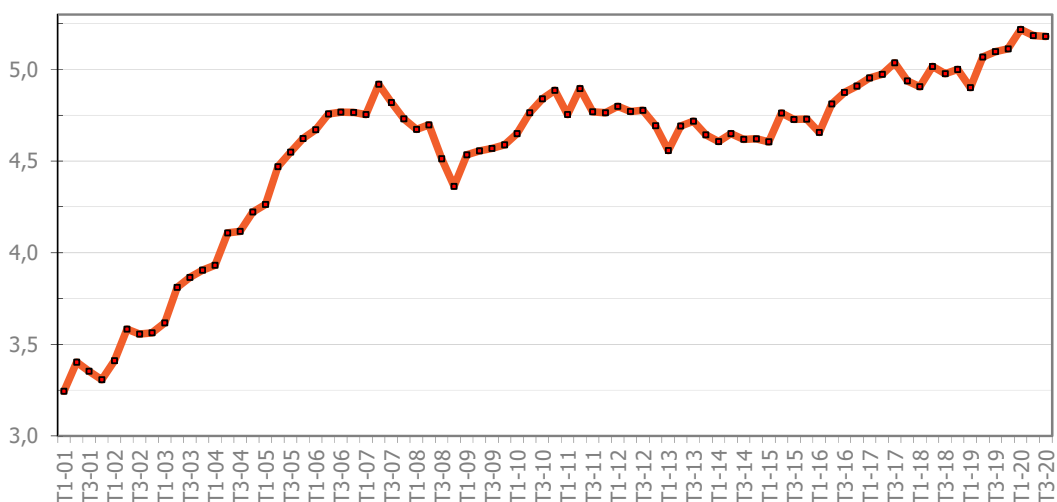


## → LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le marché de l'ancien se transforme depuis décembre 2019, avec le renforcement des difficultés d'accès à la propriété des ménages les moins aisés : jusqu'en mars 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit a particulièrement affecté cette catégorie de clientèle qui, depuis, a eu de plus à subir le contrecoup économique et social de la crise sanitaire. Mais la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 5.4 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 2.9 % en 2019). Pourtant les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.6 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après + 1.6 % en 2019), en réponse au recentrage du marché sur des acheteurs plus aisés. Cependant cette augmentation reste bien inférieure à celle des coûts des opérations réalisées : le coût relatif s'élève donc toujours, au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.2 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, contre 5.1 années de revenus il y a un an).

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

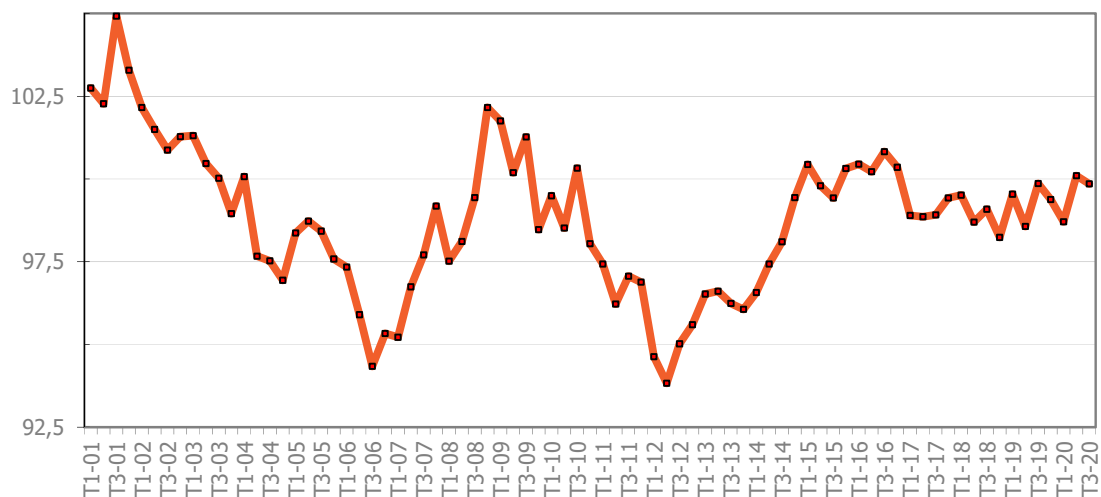
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans ces conditions, le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 8.3 % sur les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel, après - 4.1 % en 2019). Comme sur le marché du neuf, la mise en œuvre des recommandations du HCSF met un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019 : les taux d'apport personnel remontent donc, partant de niveaux jamais observés par le passé. Pourtant, en dépit de conditions de crédit qui restent excellentes, la hausse des prix des logements se conjuguent pour peser de plus en plus lourdement sur les capacités de réalisation de la demande. L'indicateur de solvabilité de la demande se relève néanmoins doucement grâce à la transformation des clientèles, donc à l'accroissement du poids relatif des acheteurs aux revenus plus élevés.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



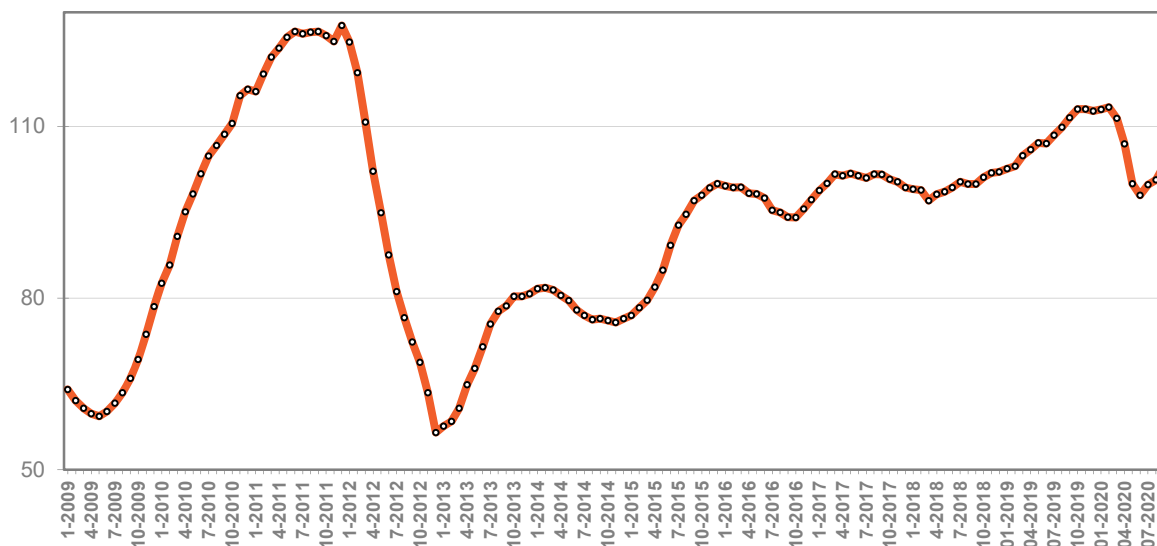


La diminution des taux d'apport personnel exigés et des conditions de crédit exceptionnelles avaient permis au marché de l'ancien d'atteindre un niveau d'activité particulièrement élevé, en 2019. Néanmoins, la demande de crédits s'est essouffée dès novembre, en réponse à la poursuite de la hausse des prix des logements. Et à partir de décembre, la production de crédits a été affectée par la mise en œuvre des recommandations du HCSF. Mais comme les premiers mois de 2019 n'avaient pas été exceptionnels, le début de l'année 2020 a pu paraître satisfaisant, bien que de plus en plus marqué par les hésitations de la demande. Le marché a alors été fortement perturbé dès le mois de mars, avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements : durant les 3 mois de la crise sanitaire, le nombre de prêts accordés a baissé de 42.9 % en glissement annuel.

Le rebond de la demande constaté à partir de juin a cependant été limité. Il a bénéficié de la finalisation d'une partie des projets dont la réalisation avait été interrompue avec le confinement. Pour autant, la demande peine à véritablement se redresser : les acheteurs modestes qui avaient porté l'expansion du marché entre 2016 et 2019 butent en effet sur les contraintes de l'accès au crédit mises en œuvre par le HCSF. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée pour les neuf premiers mois de 2020 en glissement annuel en témoigne : - 9.4 % pour la production et - 11.1 % pour le nombre de prêts accordés.

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

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



Aussi, et en dépit des évolutions observées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2019, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule, avec en septembre 2020, - 6.3 % pour la production (contre + 15.2 % il y a un an). Le nombre de prêts bancaires accordés baisse aussi, avec - 7.5 %, contre + 11.6 % il y a un an.