



Tableau de bord trimestriel 1^{er} Trimestre 2021

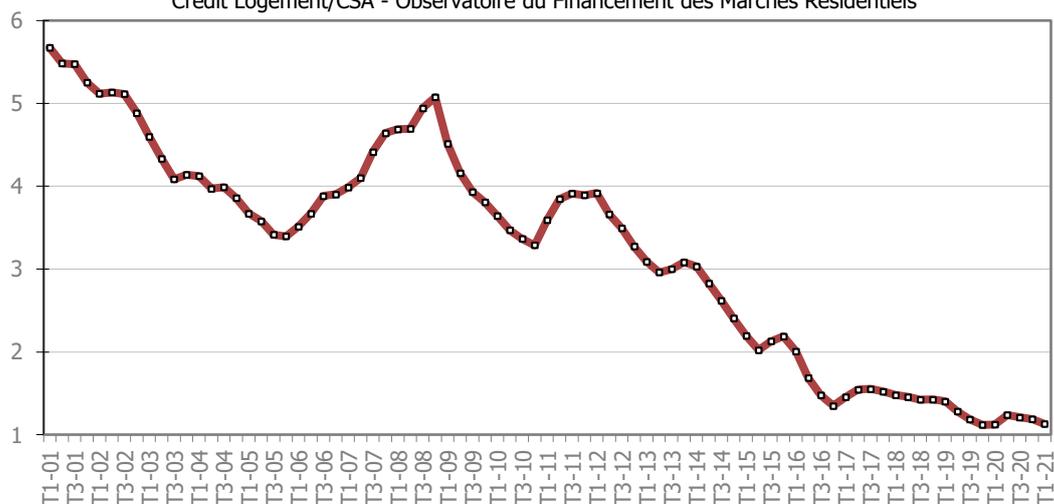
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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



Au 1^{er} trimestre 2021, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.13 % en moyenne (1.19 % pour l'accession dans le neuf et 1.13 % pour l'accession dans l'ancien).

Le taux moyen des nouveaux crédits recule en effet depuis juillet 2020. Et après s'être établi à 1.16 % en décembre dernier, il est descendu à 1.11 % en mars, retrouvant le niveau le plus bas qu'il avait auparavant atteint en décembre 2019. En dépit du renforcement de la crise économique et sociale, et de la montée des risques de défaut d'une partie des emprunteurs, alors que les aides personnelles à l'accession ne peuvent plus remplir leur rôle de filet de sécurité, les banques ont choisi d'améliorer les conditions des crédits octroyés, afin de soutenir la demande de crédits immobiliers des particuliers.

D'ailleurs, depuis le début de l'année, les établissements de crédit ont affiché des baisses dans les barèmes de taux proposés aux clientèles et pour toutes les maturités de prêts. Ainsi, les taux des prêts à 15 ans, 20 ans et 25 ans ont reculé de 8 à 9 points de base (pdb). Mais le déplacement de la production vers les durées les plus longues a, encore une fois, neutralisé une partie de l'impact de ces baisses sur le taux moyen. Et l'évolution n'a pas été identique sur tous les marchés : depuis décembre

2020, le taux moyen des crédits est resté stable sur le marché des travaux (1.09 % en mars 2021), mais il a reculé de 5 pdb sur celui du neuf (1.13 % en mars 2021) et de 6 pdb sur celui de l'ancien (1.11 % en mars 2021).

Et si le taux moyen de l'ensemble du marché a reculé de 5 pdb depuis décembre 2020, celui des emprunteurs dont les revenus sont au moins égaux à 3 SMIC a perdu 8 pdb : avec, en mars, un taux de 1.07 % pour les 3 à 5 SMIC et de 0.95 % pour les 5 SMIC et plus. Mais il n'a reculé que de 3 pdb pour les moins de 3 SMIC, pour un taux de 1.18 % en mars : mais cela n'est guère surprenant, puisque depuis décembre 2020, la durée moyenne des prêts accordés à ces ménages s'est accrue de près d'une année !

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Mars	2019	1,37	1,15	1,32	1,55
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Mars	2020	1,14	0,92	1,09	1,35
Décembre	2020	1,16	0,97	1,10	1,35
Mars	2021	1,11	0,89	1,01	1,23

D'ailleurs, depuis décembre dernier, les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, notamment) ont bénéficié d'une baisse de taux nettement plus rapide que celle des autres emprunteurs, sur les durées les plus longues. Sur les durées de 25 ans, le taux proposé à ces emprunteurs a diminué de 19 pdb, contre 15 pdb pour les emprunteurs du 3^{ème} groupe et seulement 5 pdb pour ceux du 1^{er} groupe. Bien que moins prononcée, la diminution s'est aussi faite au bénéfice des emprunteurs du 4^{ème} groupe si on considère les durées de 20 ans. Mais il est vrai que ces ménages ont dû, eux aussi, accroître sensiblement le niveau de l'apport personnel mobilisé : tels les moins de 3 SMIC, par exemple, qui durant le 1^{er} trimestre 2021 ont accru leur apport moyen dans des proportions comparables à celles des autres emprunteurs, montrant si besoin en était que le marché se transforme encore.

Pour autant, on notera que les emprunteurs du 1^{er} groupe peuvent maintenant obtenir un taux moyen inférieur à 1 %, même sur les durées les plus longues : avec, par exemple, un taux moyen à 0.76 % sur 20 ans.

Prêts du secteur concurrentiel		MARS 2021			DECEMBRE 2020			
		TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe		0,63	0,76	0,95	0,72	0,84	1,00
	2ème groupe		0,80	0,93	1,16	0,90	1,03	1,28
	3ème groupe		0,95	1,05	1,29	1,01	1,14	1,44
	4ème groupe		1,18	1,29	1,49	1,24	1,39	1,68
	Ensemble		0,89	1,01	1,23	0,97	1,10	1,35

→ La durée des prêts bancaires accordés

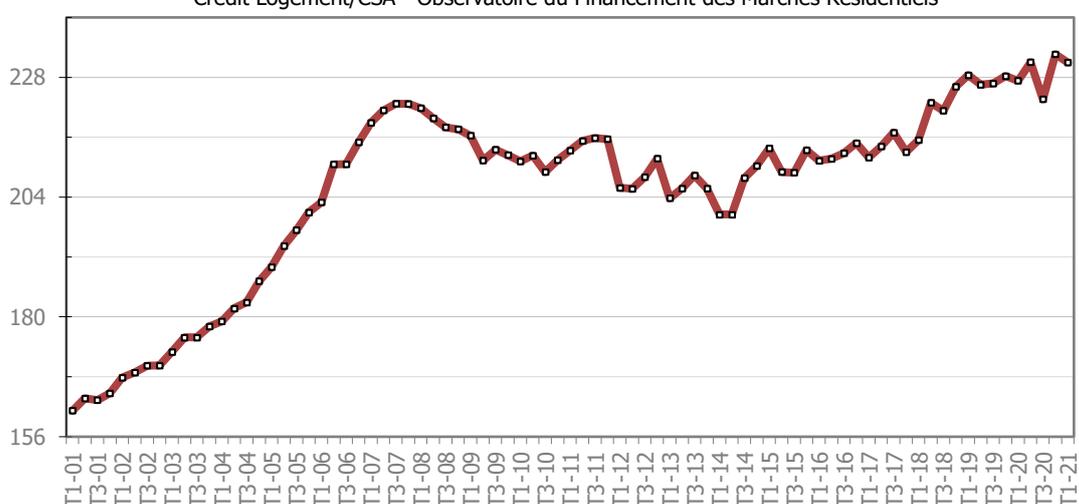
Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc les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

Au 1^{er} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés était de 231 mois (252 mois pour l'accession dans le neuf et 247 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne qui s'est accrue dès le début de l'été 2020 permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements qui se renforce au fil des mois et, souvent, de contenir les taux d'effort sous le seuil des 33 %, dans le contexte de la crise déclenchée par la Covid-19 : d'autant que les dispositifs publics de soutien de la demande ne se sont guère améliorés. En allégeant les conditions de crédit faites à la demande, les établissements bancaires soutiennent donc des marchés immobiliers dont l'activité continue à se dégrader depuis le début de l'année 2021. Ainsi, en mars 2021, la durée moyenne des prêts s'est établie 236 mois, à un niveau qui n'a jamais été aussi élevé : depuis décembre dernier, la durée moyenne s'est donc accrue de 7 mois. Et alors que la durée moyenne des prêts accordés aux emprunteurs disposant d'un revenu au moins égal à 3 SMIC n'a pratiquement pas évolué, les emprunteurs les plus modestes ont bénéficié d'une durée en augmentation de 11 mois entre décembre 2020 et mars 2021 : une telle évolution reste sans précédent, sur un laps de temps aussi court !

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



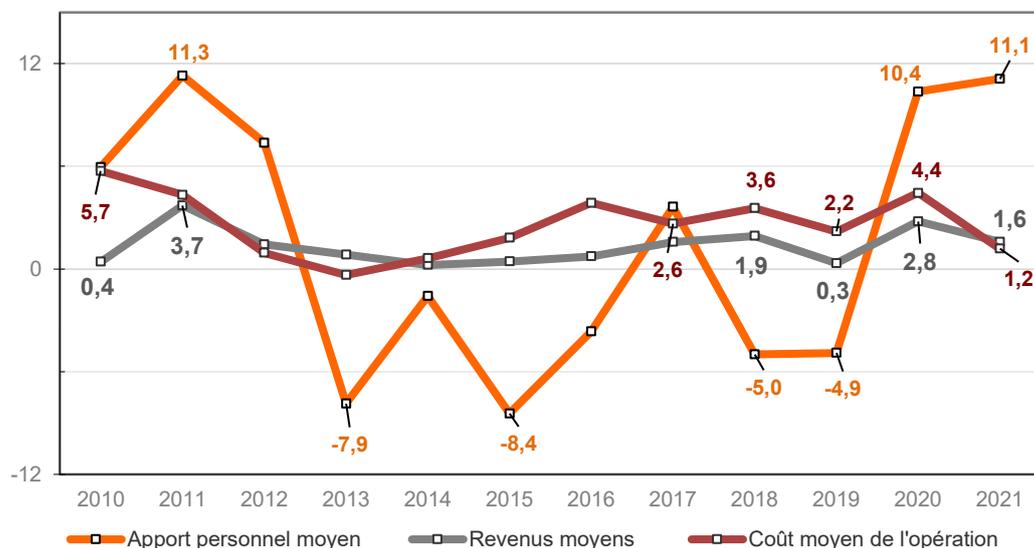
Aussi, la structure de la production se déforme encore. **Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété**, la part de la production à plus de 25 ans se stabilise au niveau le plus bas constaté depuis plus de 15 ans (0.3 % en mars 2021). En revanche, 54.5 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : cette tranche de durées renforce donc son poids dans le marché pour atteindre un niveau très élevé, sans précédent jusqu'alors. Et la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) ne représente plus que 16.1 % du total de la production, soit moitié moins que dans la première moitié des années 2010.

Les durées							
(en années)	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1	100,0
	2020	5,1	13,1	32,6	48,3	0,9	100,0
	T1-2021	4,3	12,1	29,4	53,8	0,3	100,0
	M3-2021	4,1	12,0	29,2	54,5	0,3	100,0

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

→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

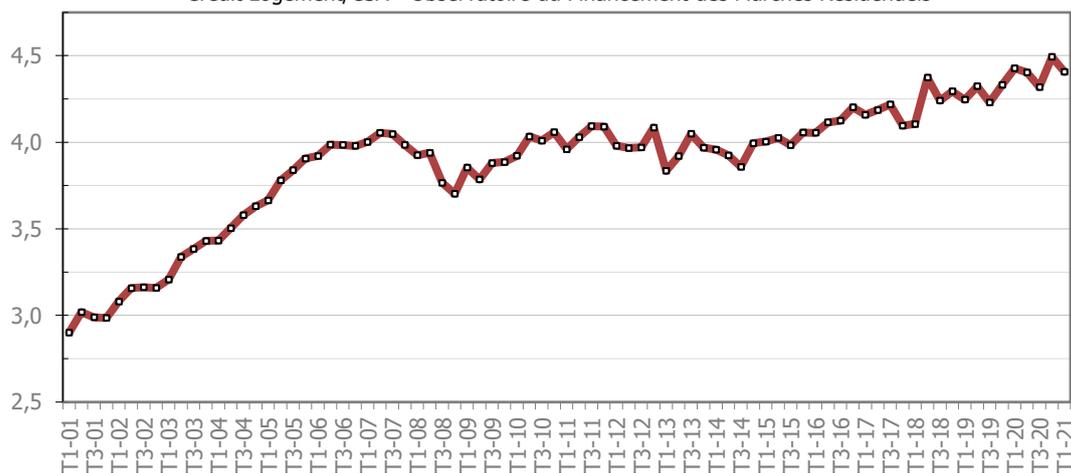
Le coût des opérations réalisées par les ménages ralentit depuis le début de l'année (+ 1.2 % sur le premier trimestre 2021, en glissement annuel, contre + 4.4 % en 2020). Il en est d'ailleurs de même des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (+ 1.6 % sur le premier trimestre, en glissement annuel, contre + 2.8 % en 2020). Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.4 années de revenus au 1^{er} trimestre 2021, comme il y a un an à la même époque.



Mais dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève de plus en plus rapidement (+ 11.1 % sur le premier trimestre 2021, en glissement annuel, après + 10.4 % en 2020). Depuis le début de l'année, l'apport mobilisé progresse le plus rapidement pour les emprunteurs aux revenus les plus élevés (+ 15.7 % pour les 5 SMIC et plus, contre + 8.5 % en 2020).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



La mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019, puis la confirmation de ses orientations par la recommandation de décembre 2020 ont mis un terme à plusieurs années de recul des taux d'apport personnel. Ce recul avait permis de dynamiser les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien, comme aucun dispositif de soutien public n'avait permis de le faire par le passé. La remontée des taux d'apport constatée depuis plus d'une année pèse donc sur le dynamisme du marché des crédits et contrarie la réalisation des projets immobiliers nourris par de très nombreux ménages.

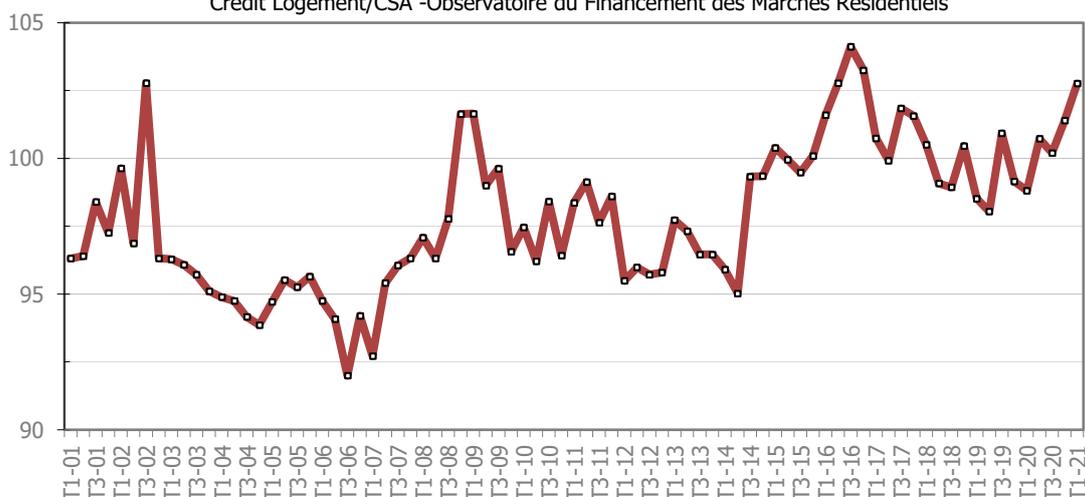
Au premier trimestre 2021, le taux d'apport personnel moyen était en effet de près de 25 % supérieur à son niveau du quatrième trimestre 2019, le point le plus bas observé jusqu'alors.

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

Aussi, grâce à des conditions de crédit excellentes et en dépit de la hausse des prix des logements qui se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse et retrouve les niveaux élevés constatés au milieu des années 2010. Il bénéficie en outre de la transformation des clientèles, donc de la hausse de l'apport personnel et d'un recours au crédit immobilier moins intense que par le passé. La transformation du marché a en effet été telle, jusqu'à présent, que les emprunteurs qui sont sur le marché bénéficient de très bonnes capacités d'emprunt. Mais bien sûr, ce résultat tient largement à la sortie du marché des clientèles les moins bien dotées en apport et, comme les évolutions du revenu moyen constaté en 2020 en témoignent, aux situations budgétaires les moins confortables.

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

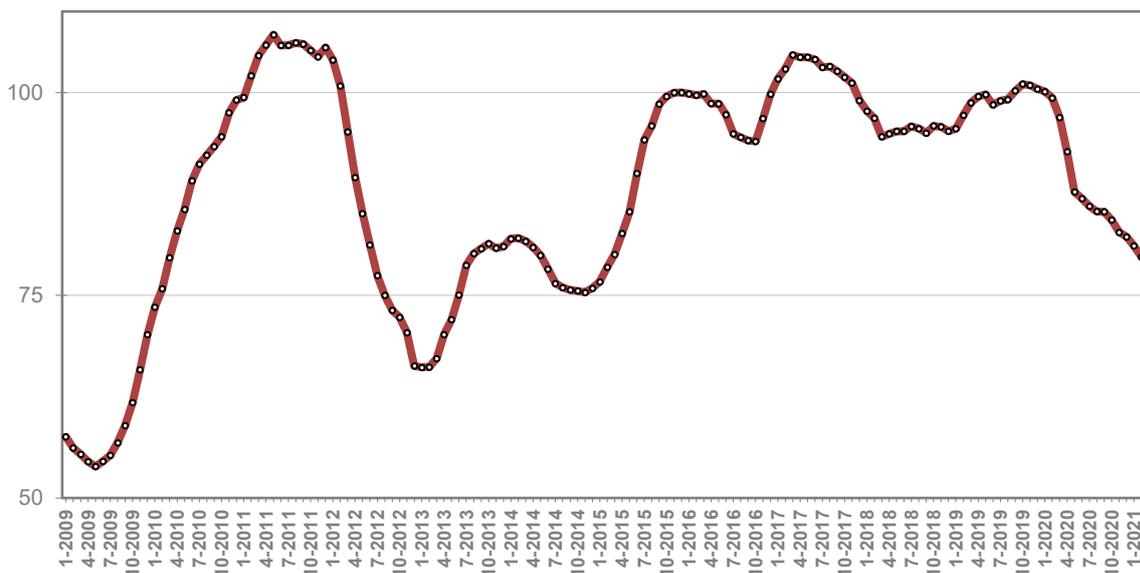
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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



En 2020, la demande de crédits a été très affectée par la crise de la Covid-19 et ses conséquences économiques et sociales, dont une dégradation de son moral peu propice à la réalisation de projets immobiliers qui l'engagent le plus souvent sur le long terme. D'autant qu'elle a dû composer avec une hausse des prix des logements qui s'est renforcée dès la sortie du 1^{er} confinement, alors que la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019 a écarté du marché nombre de ménages jeunes ou modestes peu dotés en apport personnel.

Aussi en 2020, la production a baissé de 16.5 % (contre + 9.8 % en 2019) et le nombre de prêts accordés de 18.1 % (contre + 5.5 % en 2019). La demande qui n'avait pu se relever que partiellement à la sortie du 1^{er} confinement a alors rechuté assez lourdement en décembre à la mise en œuvre du 2^{ème} confinement. La dégradation du marché s'est alors poursuivie en janvier, puis en février 2021 : elle s'est même amplifiée avec la publication par la Banque de France des nouvelles valeurs des seuils d'usure pour le premier trimestre 2021 et la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2020. Cependant, en mars la demande s'est nettement redressée comme cela est souvent le cas avec l'arrivée du printemps. Mais ce rebond n'a pas réussi à totalement gommer les tendances récessives du marché constatées jusqu'en février : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne, avec - 6.3 % en mars pour la production et - 1.6 % pour le nombre de prêts. Ces évolutions sont d'autant plus remarquables qu'en mars 2020, référence du glissement annuel, l'impact du 1^{er} confinement avait déjà commencé à faire ressentir ses effets (- 8.1 % pour la production et - 13.9 % pour le nombre de prêts).

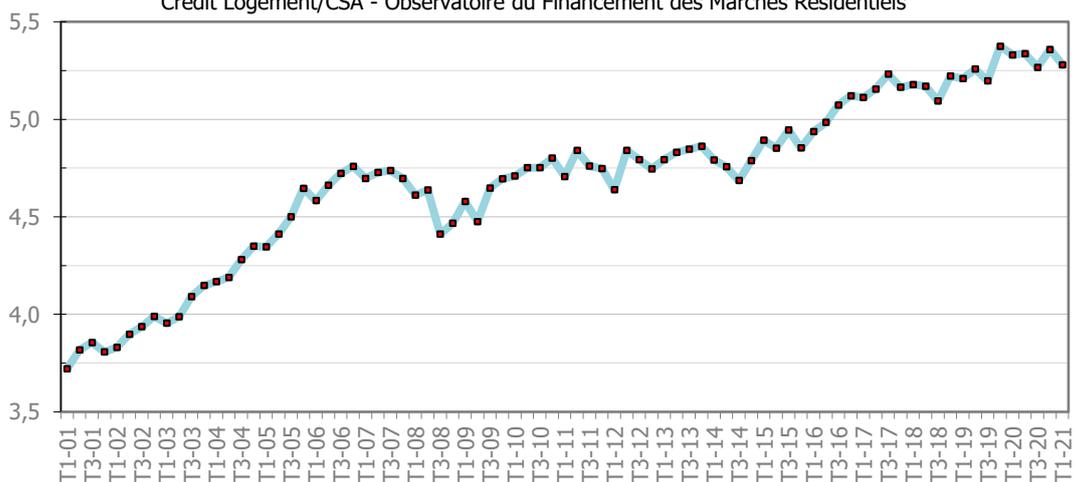
L'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc toujours, après trois mois de décrochage de la demande au printemps 2020, une reprise bridée par le durcissement des conditions d'octroi des prêts voulu par les autorités de contrôle bancaire, puis la mise en œuvre d'un nouveau confinement en novembre et l'instauration d'un couvre-feu dès le 15 décembre 2020 et son durcissement à partir du 16 janvier 2021 : avec en mars 2021, - 16.3 % pour la production (contre + 2.3 % il y a un an à la même époque) et - 15.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 1.8 % 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



Après avoir augmenté rapidement durant plusieurs années, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule depuis le début de l'année (- 0.4 % sur le premier trimestre 2021, en glissement annuel, contre + 3.2 % en 2020) : la baisse rapide des achats réalisés auprès des promoteurs immobiliers et les évolutions constatées sur le marché de la maison individuelle y contribuent. En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours, mais à un rythme plus lent que par le passé (+ 0.7 % sur le premier trimestre 2021, en glissement annuel, contre + 2.8 % en 2020). Après la transformation rapide des clientèles constatée en 2020 (recul de la part des jeunes et des ménages modestes en primo accession), la structure du marché se stabilise : les évolutions

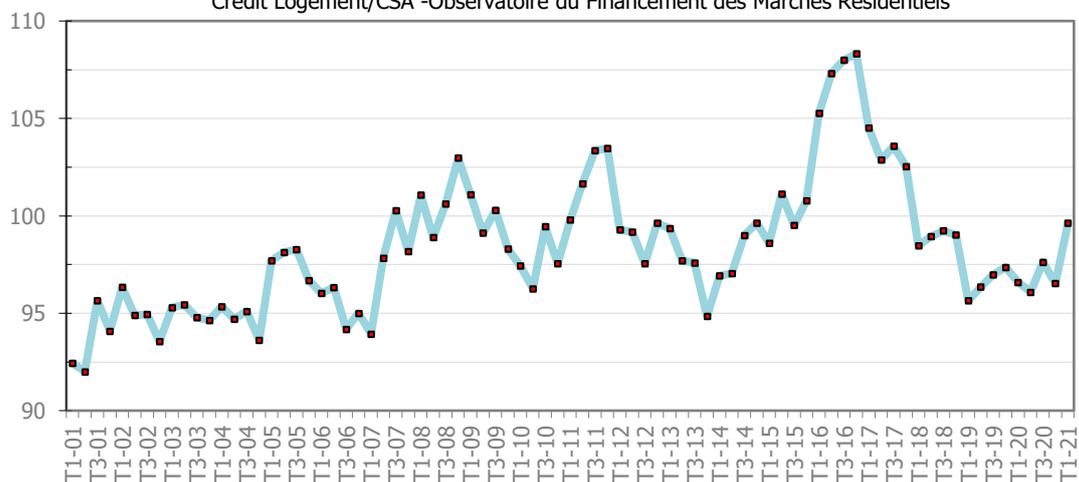
des revenus des acheteurs renouent donc avec des rythmes plus en phase avec les fondamentaux de l'économie. Dans ces conditions, le coût relatif s'établit à 5.3 années de revenus au premier trimestre 2021, comme il y a un an à la même époque.

Et après avoir progressé fortement en 2020, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs ralentit aussi fortement (+ 1.3 % sur le premier trimestre 2021, en glissement annuel, après + 10.7 % en 2020). Néanmoins, les taux d'apport personnel progressent toujours rapidement (+ 18 % depuis la fin de 2019), partant de niveaux jamais observés par le passé. Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020, en réponse à la recommandation formulée par le HCSF, pèsent sur un marché qui doit en outre affronter les conséquences économiques et sociales de la crise déclenchée par la Covid-19.

Dans ces conditions, grâce aussi à des conditions de crédit 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 se relève. Cela ne suffit pas encore pour compenser le décrochage de l'indicateur de solvabilité de la demande constaté dès le début de 2017, cependant cette évolution rompt avec la situation observée durant les années précédentes.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

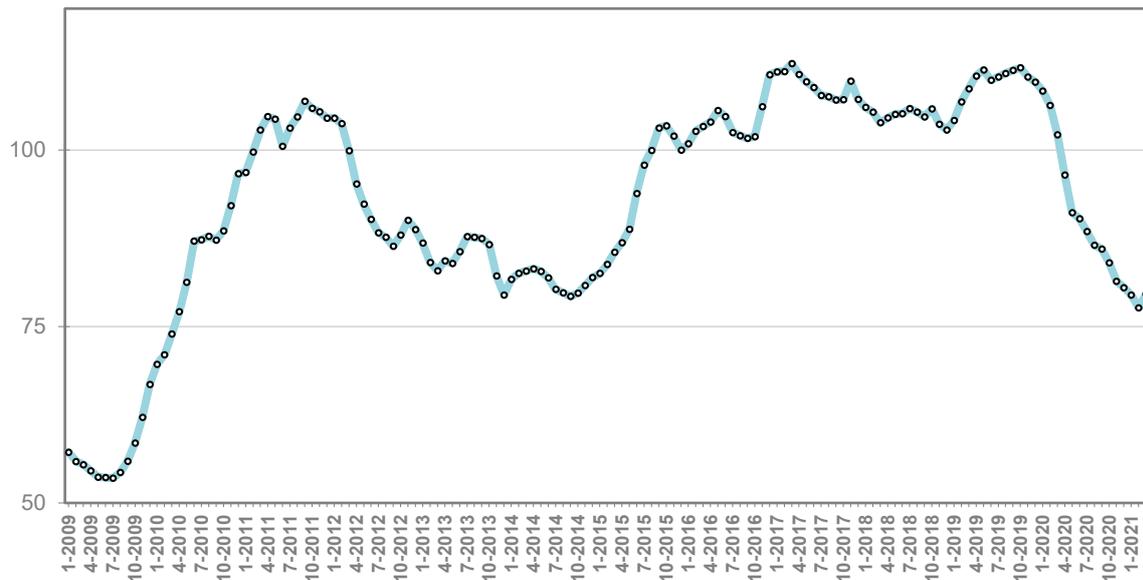


L'adaptation de l'offre des établissements de crédits aux recommandations du HCSF avait commencé à peser sur l'activité du marché dès la fin de 2019. La dégradation du marché qui s'était poursuivie durant les deux premiers mois de 2020 a été brutale, avec la mise en œuvre du 1^{er} confinement. Mais le rebond de la demande constaté dès la sortie du 1^{er} confinement s'est rapidement essouffé. La demande fragilisée par la crise économique et sociale déclenchée par la pandémie a buté sur le resserrement de l'accès au crédit imputable aux décisions des autorités de contrôle des banques. 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. La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors dégradé un peu plus les perspectives d'évolution du marché.

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



La dégradation du marché s'est poursuivie en janvier et en février 2021, à un rythme soutenu : avec en février, par exemple, une diminution de 17.3 % de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant en glissement annuel pour le nombre de prêts et de 24.1 % pour la production. Ni la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2020, ni les nouvelles valeurs des seuils d'usure publiées par la Banque de France en janvier 2021 n'ont permis à la demande de logements neufs de se redresser.

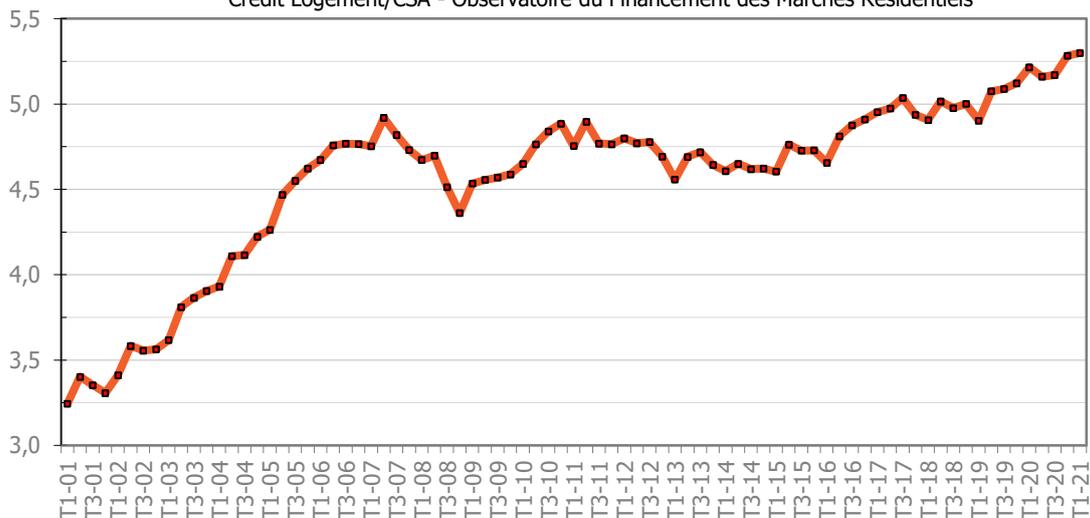
Cependant, la demande a rebondi comme cela est habituel avec l'arrivée du printemps. Le rebond paraît d'autant plus prononcé qu'en mars 2020, l'activité avait lourdement chuté avec la mise en confinement de l'économie. Néanmoins, il n'a pas réussi à totalement gommer les tendances récessives du marché constatées jusqu'en février : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne, avec - 13.0 % en mars 2021 pour la production et - 4.2 % pour le nombre de prêts.

Aussi, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule toujours rapidement en mars 2021 : - 22.2 % pour la production (contre + 2.9 % il y a un an à la même époque) et - 22.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 6.0 % il y a un an).

→ LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

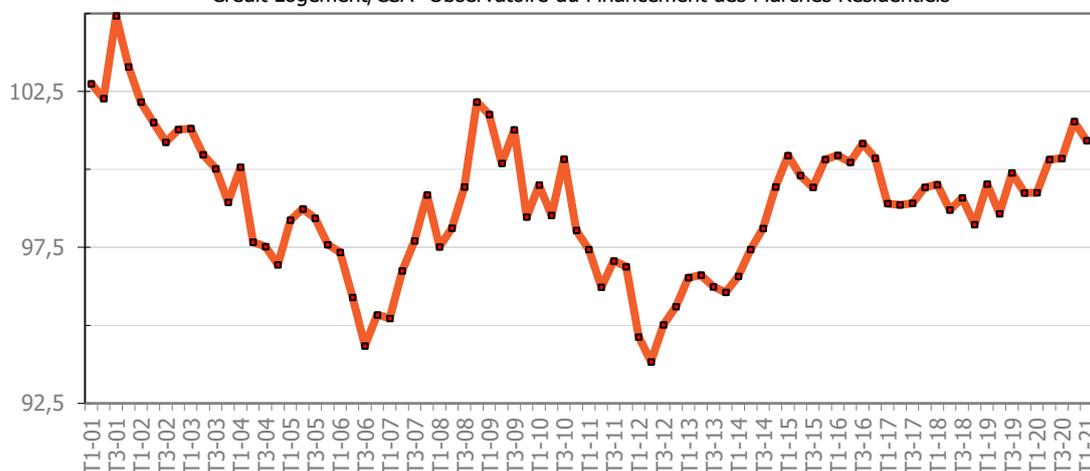


Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte particulièrement les ménages les moins aisés qui, en outre, ont à subir le contrecoup économique et social de la crise sanitaire : nombre d'entre eux sont donc contraints à l'abandon de leurs projets d'achats de logements anciens. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 3.4 % sur le premier trimestre 2021, en glissement annuel, après + 4.8 % en 2020). Et comme les revenus des ménages ne progressent que lentement (+ 1.0 % sur le premier trimestre 2021, en glissement annuel, après + 2.5 % en 2020), le coût relatif des opérations réalisées augmente encore, pour s'établir au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.3 années de revenus au premier trimestre 2021, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque).

Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 12.9 % sur le premier trimestre 2021, en glissement annuel, après + 11.4 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel remontent donc (+ 23 % depuis la fin de 2019), suivant la recommandation du HCSF : ils étaient descendus à des niveaux jamais observés par le passé, permettant au marché de se développer comme jamais, grâce à l'arrivée sur le marché de ménages jeunes ou modestes. Aussi, alors que les conditions de crédit restent très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse, en dépit de la hausse des prix des logements qui persiste. L'indicateur bénéficie donc pleinement de la transformation du marché et donc de l'accroissement de la part des ménages aisés.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

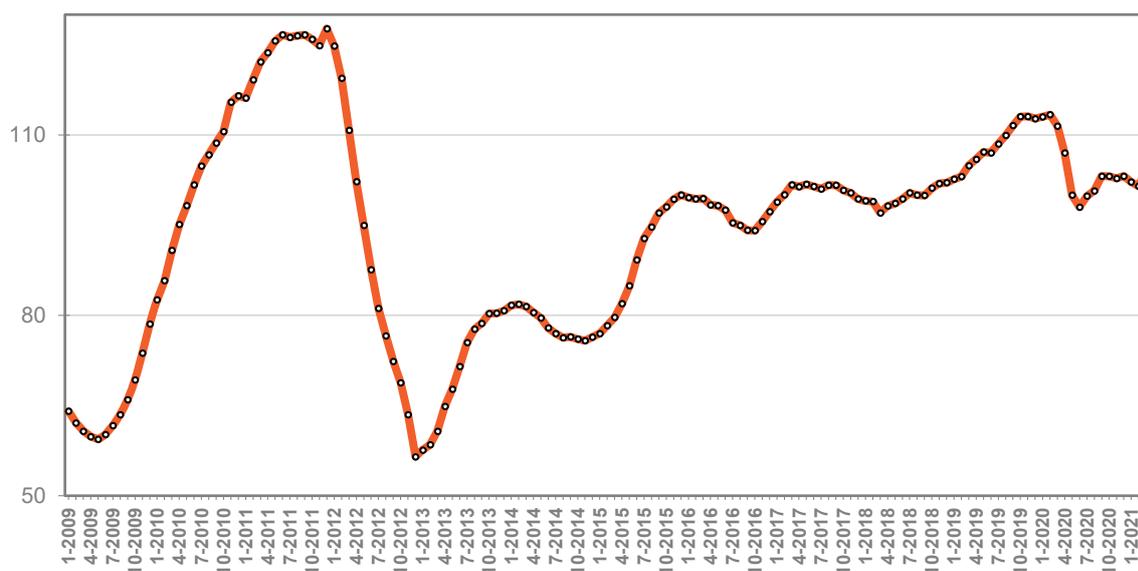


La diminution des taux d'apport personnel exigés et des conditions de crédit exceptionnelles avaient permis au marché de l'ancien d'atteindre un niveau d'activité particulièrement élevé en 2019. Mais à partir de décembre 2019, la production de crédits a été affectée par la mise en œuvre de la recommandation du HCSF. Le marché a alors été fortement perturbé dès le mois de mars 2020, avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements.

Le rebond de la demande constaté à partir de juin 2020 a cependant été limité. En dépit de la finalisation d'une partie des projets dont la réalisation avait été interrompue avec le confinement, la demande a peine à se redresser : les acheteurs modestes qui avaient porté l'expansion du marché entre 2016 et 2019 ont buté sur les contraintes de l'accès au crédit mises en œuvre par le HCSF. Le rebond n'a donc pas permis de compenser les pertes d'activité enregistrées de mars à mai.

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



La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors bloqué la réalisation de nombreux projets immobiliers et le nombre de prêts accordés a stagné durant les derniers mois de 2020 : la production a donc baissé de 6.6 % sur l'ensemble de l'année et le nombre de prêts de 8.5 %. Et comme sur le marché du neuf, la dégradation du marché s'est poursuivie durant les deux premiers mois de 2021. Le rebond de la demande observée en mars, comme sur l'ensemble des marchés immobiliers, a cependant permis à l'activité de se redresser, d'autant que le 1^{er} trimestre 2020 n'avait pas été excellent : avec en mars, pour une activité mesurée en niveau trimestriel glissant (hors rachats de créances), + 8.7 % en glissement annuel pour la production et + 4.7 % pour le nombre de prêts.

Dans ces conditions, la baisse d'activité mesurée en niveau annuel glissant se poursuit, même si elle est maintenant moins vive que par le passé : avec en mars 2021, - 4.1 % pour la production (contre + 7.6 % il y a un an à la même époque) et - 6.4 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 6.3 % il y a un an).