



Tableau de bord mensuel Août 2021

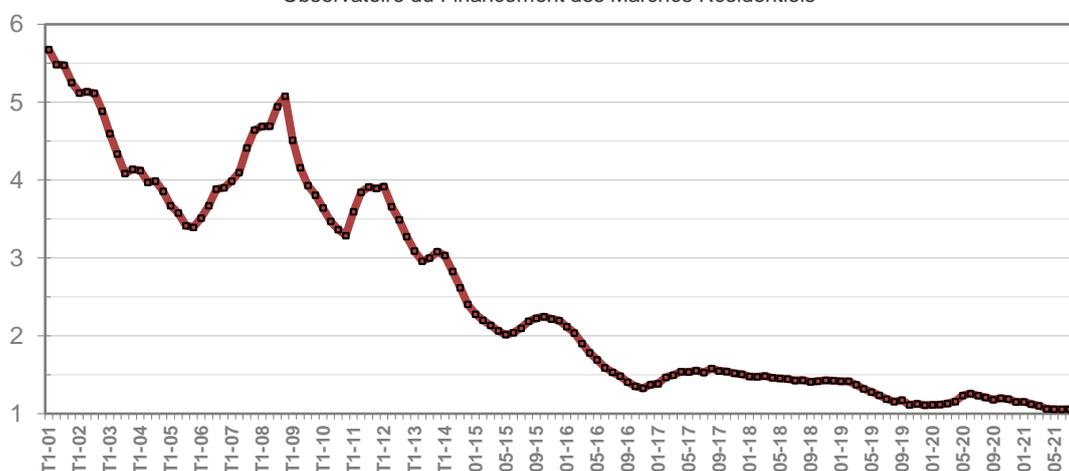
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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

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

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En août 2021, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.05 % (1.12 % pour l'accession dans le neuf et 1.06 % pour l'accession dans l'ancien).

Le taux moyen des nouveaux crédits a reculé de 20 points de base (pdb) entre juin 2020 et avril 2021 : depuis, il ne fait plus que s'effriter, doucement d'un mois sur l'autre. Ainsi, après s'être établi à 1.15 % en décembre 2020, il est descendu en août au niveau le plus bas jamais constaté jusqu'alors. En dépit de la reprise de l'inflation et de la montée des risques de défaut d'une partie des emprunteurs, les banques maintiennent les conditions des crédits octroyés depuis avril dernier à des niveaux exceptionnellement favorables, afin de soutenir la demande de crédits des particuliers.

Depuis le début de l'année, les taux des prêts ont tous reculé, quelle que soit leur durée à l'octroi : de 10 pdb pour les prêts à 15 ans, de 11 pdb pour ceux à 20 ans et de 18 pdb pour ceux à 25 ans. Mais la déformation de la structure de la production, le renforcement de la part des durées les plus longues,

neutralise toujours une partie de l'impact de ces baisses sur le taux moyen. Néanmoins, depuis décembre 2020, le recul a été de 6 pdb sur le marché du neuf (1.10 % en août 2021), de 9 pdb sur celui des travaux (1.00 % en août 2021) et de 11 pdb sur celui de l'ancien (1.06 % en août 2021).

En outre, le recul du taux moyen constaté depuis décembre 2020 a été d'ampleur comparable selon le revenu de l'emprunteur : avec en août, un taux moyen de 1.10 % pour les emprunteurs dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (- 10 pdb depuis décembre) ; 1.04 % pour les 3 à 5 SMIC (- 10 pdb depuis décembre) et de 0.93 % pour les 5 SMIC et plus (- 9 pdb depuis décembre).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Août	2018	1,43	1,22	1,42	1,64
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Août	2019	1,16	0,96	1,13	1,34
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Août	2020	1,21	1,05	1,20	1,47
Décembre	2020	1,15	0,97	1,10	1,35
Août	2021	1,05	0,87	0,99	1,17

Et 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 reculé de 24 pdb, contre 20 pdb pour les emprunteurs du 2^{ème} groupe et seulement 7 pdb pour ceux du 1^{er} groupe. Mais depuis la fin de l'année 2019, ces ménages ont dû accroître sensiblement le niveau de l'apport personnel mobilisé, alors que par le passé cette catégorie de ménages pouvait réaliser des projets immobiliers avec des taux d'apport très faibles.

Pour autant, on notera que les emprunteurs du 1^{er} groupe peuvent obtenir un taux moyen inférieur à 1 %, même sur les durées les plus longues : avec, par exemple, un taux moyen à 0.77 % sur 20 ans et même à 0.64 % sur 15 ans, alors que le rythme de l'inflation (indice des prix harmonisé, IPCH) s'est établi à 1.03 % en août. Et désormais, plus de la moitié des emprunteurs bénéficient des crédits à des taux inférieurs à l'inflation.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	AOÛT 2021			DECEMBRE 2020		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe	0,64	0,77	0,93	0,72	0,84	1,00
Taux moyens	2ème groupe	0,78	0,92	1,08	0,90	1,03	1,28
(en %)	3ème groupe	0,89	1,02	1,19	1,01	1,14	1,44
	4ème groupe	1,13	1,24	1,44	1,24	1,39	1,68
	Ensemble	0,87	0,99	1,17	0,97	1,10	1,35

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En août 2021, la durée moyenne des prêts s'est établie à 236 mois (257 mois pour l'accession dans le neuf et 248 mois pour l'accession dans l'ancien).

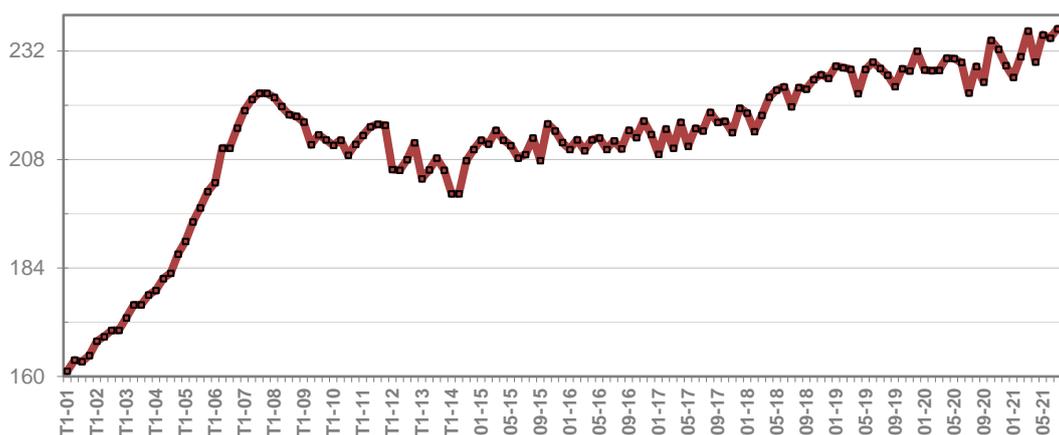
¹ Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc les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

La durée moyenne qui s'est accrue dès le début de l'été 2020 permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35 %. Ainsi, en août 2021, la durée moyenne des prêts s'est maintenue à un niveau rarement observé par le passé : et depuis décembre dernier, la durée moyenne s'est accrue de 7 mois. Ce sont les emprunteurs disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui ont bénéficié de l'allongement de la durée moyenne le plus élevé : de 10 mois entre décembre 2020 et août 2021 (242 mois en août), contre un allongement de 5 mois pour les 3 à 5 SMIC (232 mois en août) et pour les 5 SMIC et plus (228 mois en août).

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés

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



En outre, dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété, la part de la production à plus de 25 ans s'établit au niveau le plus bas constaté jusqu'alors (0.1 % en août 2021). En revanche, 57.7 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : cette tranche de durées conforte donc son poids dans le marché, à un niveau jamais constaté jusqu'alors. Alors que la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) ne représente plus que 15.8 % du total de la production, soit le pourcentage le plus bas que l'Observatoire a eu à connaître jusqu'alors.

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	13,2	32,7	47,9	1,0	100,0
	T1-2021	4,4	12,1	29,6	53,4	0,4	100,0
	T2-2021	4,4	11,6	27,9	55,9	0,2	100,0
	M8-2021	4,6	11,2	26,4	57,7	0,1	100,0

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

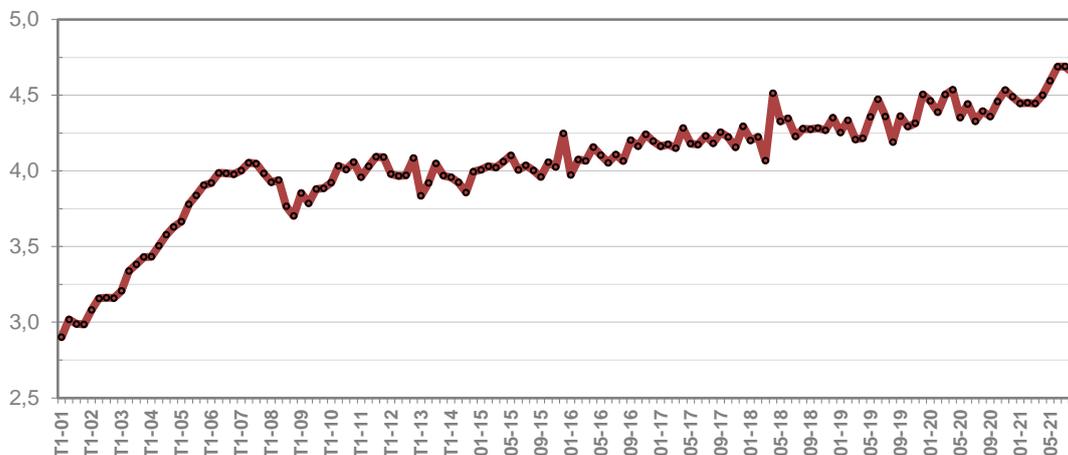
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût des opérations réalisées par les ménages a un peu ralenti depuis le début de l'année, même si sa hausse reste vive (+ 3.7 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 4.3 % en 2020). En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent maintenant près de quatre fois moins vite qu'en 2020 (+ 0.7 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement

annuel, contre + 2.7 % en 2020). Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu' alors : 4.7 années de revenus en août 2021, contre 4.4 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

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



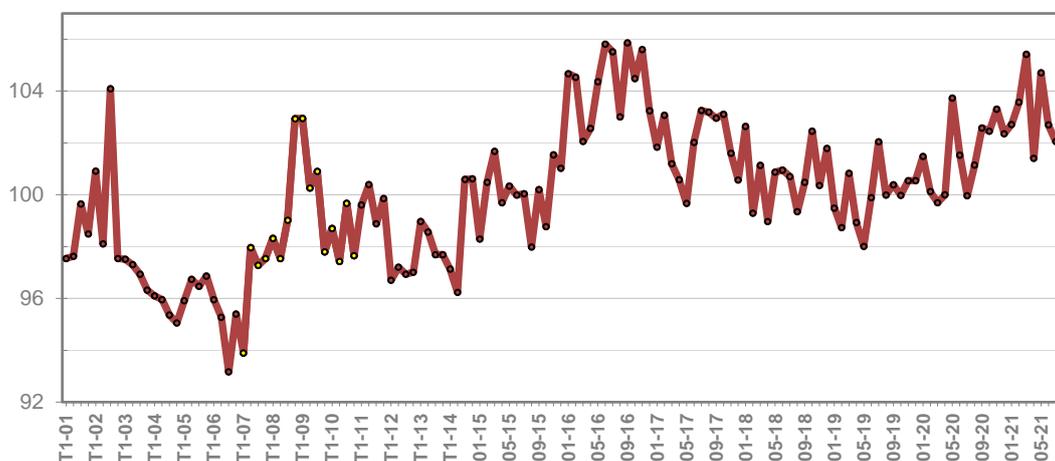
⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Mais dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève de plus en plus rapidement (+ 13.1 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 10.7 % en 2020). Et cette progression concerne toutes les catégories d'emprunteurs, quel que soit le niveau de leurs revenus par exemple.

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. En août 2021, le taux d'apport personnel moyen était de 23 % supérieur à son niveau de décembre 2019, lorsque le marché était au zénith et le taux d'apport au plus bas.

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

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



Cependant, en dépit de conditions de crédit excellentes, la hausse des prix des logements qui se poursuit pèse sur l'indicateur de solvabilité de la demande : en août, l'indicateur ne réussit toujours pas à se redresser. Il avait jusqu'à présent bénéficié 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.

I.3. L'activité du marché des crédits

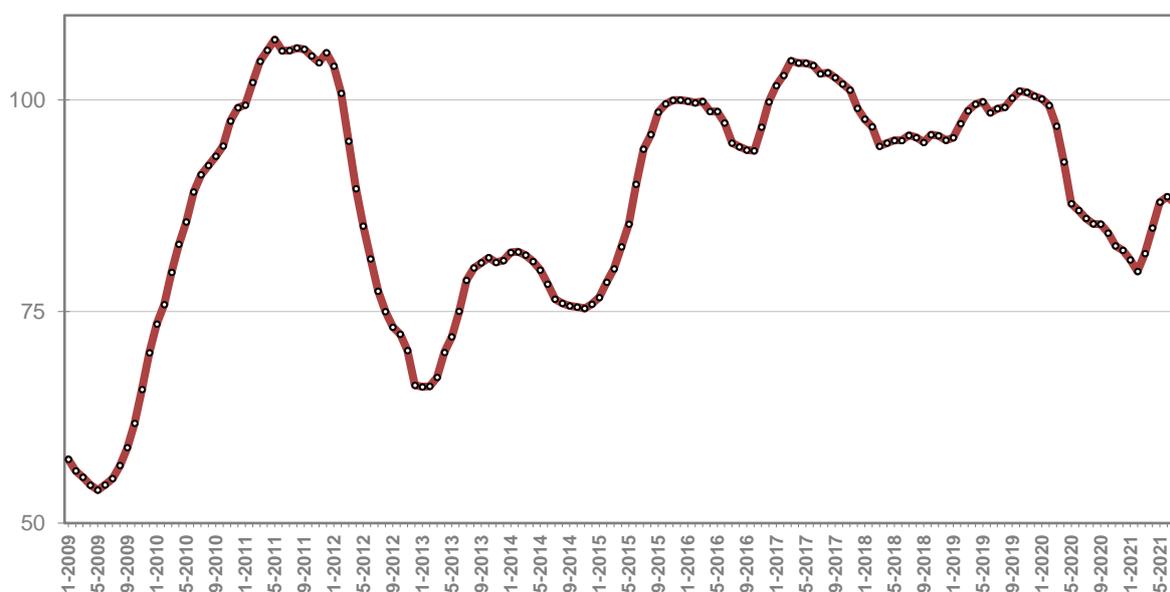
Après une année 2020 de récession, la dégradation du marché s'était poursuivie durant les deux premiers mois de 2021. Avec l'arrivée du printemps, la demande s'est néanmoins redressée suivant le profil saisonnier habituel. Elle a bien sûr bénéficié d'une amélioration remarquable des conditions de crédit, avec des taux des crédits qui sont descendus à un niveau jamais constaté jusqu'alors et des durées de prêts qui se sont encore allongées. Mais surtout, le redressement de l'activité qui s'est poursuivi jusqu'en juin dernier, a été rendu possible par le dynamisme d'une offre bancaire se préparant à la prochaine transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, jusqu'à devenir juridiquement contraignant.

Pourtant, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production a commencé à nettement ralentir en juillet. Et ce ralentissement s'est renforcé au cours du mois d'août, bien au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel du marché. La production mesurée à fin août 2021 en niveau trimestriel glissant ne progresse donc plus que de 1.8 % en glissement annuel, essentiellement grâce à une nouvelle hausse du montant du prêt moyen octroyé (+ 1.6 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement annuel) rendu nécessaire pour faire face à l'augmentation des prix des logements. D'ailleurs, le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant recule maintenant de 0.4 % en glissement annuel, alors qu'il augmentait encore de 39.1 % en juin dernier.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant peut cependant encore bénéficier de la dégradation du marché constatée en 2020 et présenter des évolutions favorables à la fin du mois d'août : avec + 4.3 % pour la production (contre - 12.9 % il y a un an à la même époque) et + 2.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 13.9 % il y a un an).

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

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



II. Les spécificités des marchés

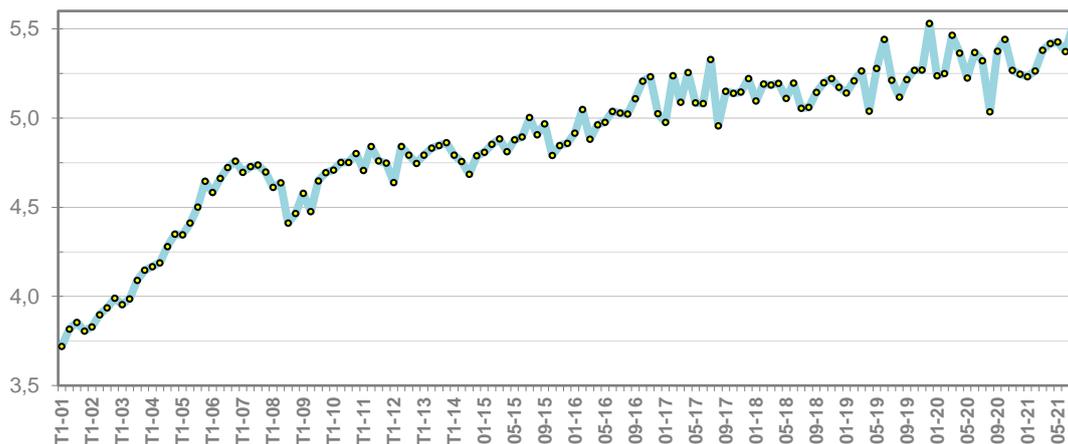
⇒ Le marché du neuf

Le coût des opérations réalisées dans le neuf augmente toujours depuis le début de l'année (+ 2.8 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 3.1 % en 2020) : la baisse significative

des prix des maisons individuelles pèse encore sur le rythme de la hausse observée pour l'ensemble du marché. En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent à un rythme nettement plus lent que par le passé (+ 0.9 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 2.8 % en 2020). Après le recul de la part des ménages en primo accession constaté en 2020, 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 5.5 années de revenus en août 2021, contre + 5.0 années de revenus il y a un an à la même époque. Jamais par le passé, le coût relatif n'avait atteint un tel niveau.

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

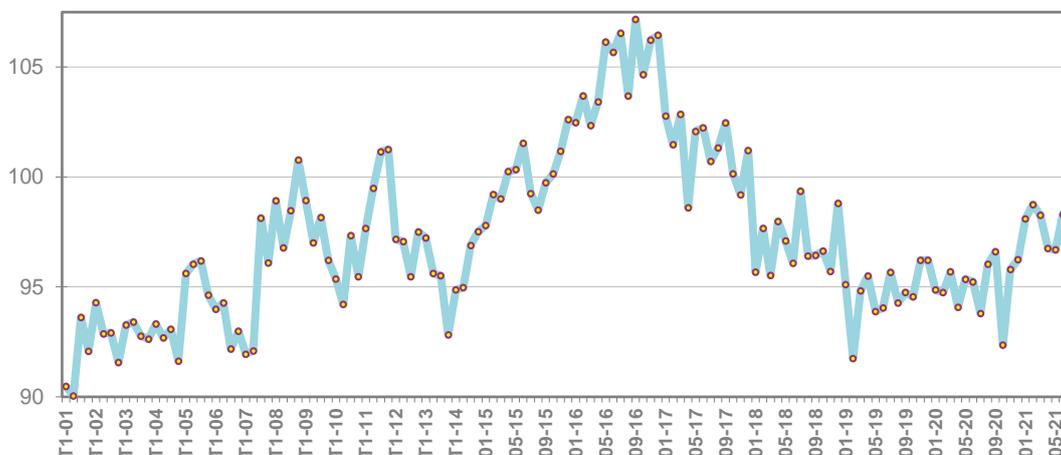
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs s'accroît toujours, après avoir progressé rapidement en 2020 (+ 9.8 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 10.6 % en 2020). Aussi les taux d'apport personnel ont augmenté de 21 % depuis la fin de 2019. 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 incertitudes économiques et sociales actuelles et la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé.

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

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



Dans ces conditions, et en dépit des conditions de crédit faites à la demande, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient au niveau constaté depuis le début de l'année.

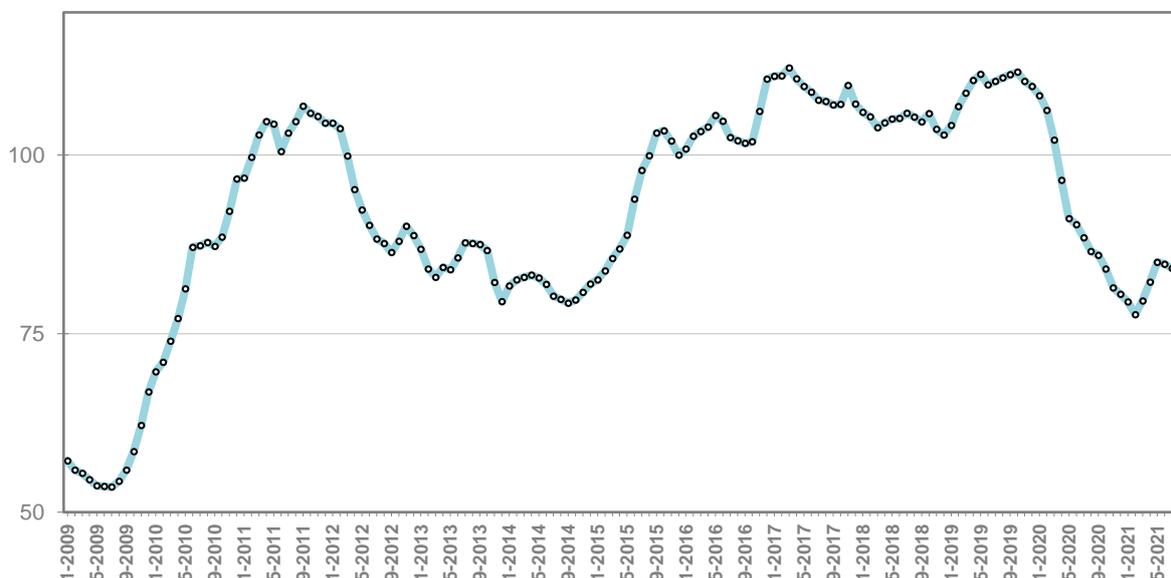
Le recul du marché des crédits au neuf a été prononcé en 2020, dans le contexte de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques et sociales. Et la détérioration de l'activité s'est poursuivie en janvier et en février 2021, à un rythme soutenu. Cependant, la demande a rebondi comme cela est habituel avec l'arrivée du printemps. Elle a alors pleinement bénéficié de l'amélioration exceptionnelle des conditions de crédit proposées et du dynamisme de l'offre bancaire. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant s'est donc redressé : avec à fin juin, + 32.9 % pour la production et + 29.4 % pour le nombre de prêts. Le rebond de l'activité paraît d'autant plus prononcé que dès mars 2020, l'activité avait lourdement chuté avec la mise en confinement de l'économie : en juin 2020, la production mesurée en niveau trimestriel glissant reculait de 39.0 % et le nombre de prêts de 40.4 %, en glissement annuel.

Cependant, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production s'est replié en juillet. Néanmoins, à la différence de ce qui s'est constaté sur le reste du marché des crédits, l'activité s'est redressée au mois d'août : la production a d'ailleurs progressé de 25.9 % par rapport à juillet et le nombre de prêts de 15.2 %. Les dispositions spécifiques prévues par l'ACPR en faveur des ventes en l'état futur d'achèvement et des contrats de construction de maisons individuelles (la prise en compte des différés d'amortissement) et le relèvement de la marge de flexibilité concernant les nouveaux prêts soutiennent un marché largement orienté vers la primo accession à la propriété. Aussi, la production mesurée à fin août 2021 en niveau trimestriel glissant a relativement bien résisté, en progression de 1.6 % en glissement annuel : en revanche, le nombre de prêts est en baisse de 0.5 %.

Après plusieurs mois durant lesquels le marché a été relativement bien orienté, l'activité mesurée en niveau annuel glissant ne recule plus que lentement en août 2021 : - 2.1 % pour la production (contre - 16.2 % il y a un an à la même époque) et - 1.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 21.9 % il y a un an).

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

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



⇒ **Le marché de l'ancien**

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte particulièrement les ménages les moins bien dotés en apport personnel qui, en outre, ont à eu subir le contrecoup économique et social de la crise sanitaire : nombre d'entre eux ont donc été 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 (+ 4.9 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 4.8 % en 2020). Et comme les revenus des ménages qui restent sur le marché ne progressent que lentement (+ 0.8 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 2.5 % en 2020), le coût relatif des opérations réalisées s'accroît

encore pour se maintenir au maximum des niveaux observés jusqu' alors (5.5 années de revenus en août 2021, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque).

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

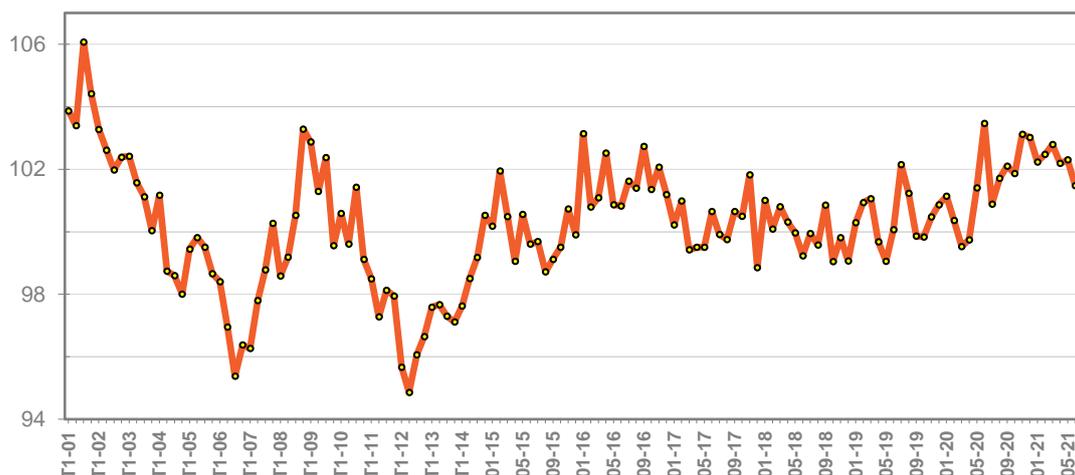
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 13.8 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 11.8 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel s'accroissent rapidement (de 25 % 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. Pourtant, alors que les conditions de crédit restent très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite en réponse à une hausse des prix des logements qui persiste. L'indicateur bénéficie pourtant de la transformation du marché et donc de l'accroissement de la part des ménages aisés.

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

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



Le marché des crédits à l'ancien a été fortement perturbé en 2020, autant par les conséquences économiques et sociales de la crise sanitaire que par la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019, et donc par la remontée des taux d'apport personnel exigés par les banques lors de l'octroi des prêts. 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 à partir de mars, comme sur l'ensemble des marchés immobiliers, a cependant permis à l'activité de se redresser rapidement. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant est

redevu positif en mars, pour afficher une augmentation particulièrement forte durant tout le 2^{ème} trimestre : avec à fin juin, + 82.8 % pour la production et + 67.4 % pour le nombre de prêts.

Mais le redressement de l'activité qui a continué jusqu'en juin dernier, avait été nettement encouragé le dynamisme d'une offre bancaire qui s'est ainsi préparé à la prochaine transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, jusqu'à devenir juridiquement contraignant. Aussi, en juillet, le rythme d'évolution de la production a recheté lourdement et le recul du marché s'est poursuivi durant le mois d'août, bien au-delà du repli saisonnier habituel de la demande. La production des mois de juillet et août 2021 a d'ailleurs baissé de 22.5 % en glissement annuel et le nombre de prêts de 30.9 %. Ainsi et en dépit du dynamisme de l'offre bancaire qui se constatait encore en juin, la production mesurée à fin août 2021 en niveau trimestriel glissant est en diminution de 5.9 % en glissement annuel (contre + 5.2 % en août 2020) et le nombre de prêts, de 14.9 % (contre + 2.4 % en août 2020).

Néanmoins, compte tenu du rebond de la demande constaté jusqu'en juin, l'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse à un rythme soutenu, mais nettement moins rapide qu'auparavant : avec en août 2021, + 16.3 % pour la production (contre - 7.9 % en août 2020) et + 9.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 8.4 % il y a un an). Une telle évolution bénéficie encore de la faiblesse de la base de référence, fortement impactée par les déséquilibres du marché constatés de mars à juin 2020.

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

