

# L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Le 1<sup>er</sup> trimestre 2021**  
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 mars 2021, le taux moyen s'est établi à 1.11 %.

Il retrouve donc le niveau le plus bas qu'il avait auparavant atteint en décembre 2019. Les banques ont en effet choisi d'améliorer les conditions des crédits octroyés, afin de soutenir la demande de crédits immobiliers des particuliers.

D'ailleurs, depuis le début de 2021, 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 neutralisé une partie de l'impact de ces baisses sur le taux moyen : ce dernier n'a reculé que de 5 pdb depuis décembre 2020. 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).





## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

La baisse des taux constatée sur les prêts à 15 ans, 20 ans et 25 ans a été rapide depuis décembre 2020. Les taux sur les prêts à 20 ans et 25 ans n'ont jamais été aussi bas.

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

Depuis décembre 2020, les emprunteurs du 4<sup>ème</sup> groupe qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel) 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<sup>ème</sup> groupe et seulement 5 pdb pour ceux du 1<sup>er</sup> groupe. Bien que moins prononcée, la diminution s'est aussi faite au bénéfice des emprunteurs du 4<sup>ème</sup> groupe si on considère les durées de 20 ans. Mais ces ménages ont dû, eux aussi, accroître sensiblement le niveau de l'apport personnel mobilisé.

Pour autant, les emprunteurs du 1<sup>er</sup> 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	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	<b>1er groupe</b>		<b>0,63</b>	<b>0,76</b>	<b>0,95</b>
Taux moyens (en %)	<b>2ème groupe</b>		<b>0,80</b>	<b>0,93</b>	<b>1,16</b>
	<b>3ème groupe</b>		<b>0,95</b>	<b>1,05</b>	<b>1,29</b>
	<b>4ème groupe</b>		<b>1,18</b>	<b>1,29</b>	<b>1,49</b>
	<b>Ensemble</b>		<b>0,89</b>	<b>1,01</b>	<b>1,23</b>



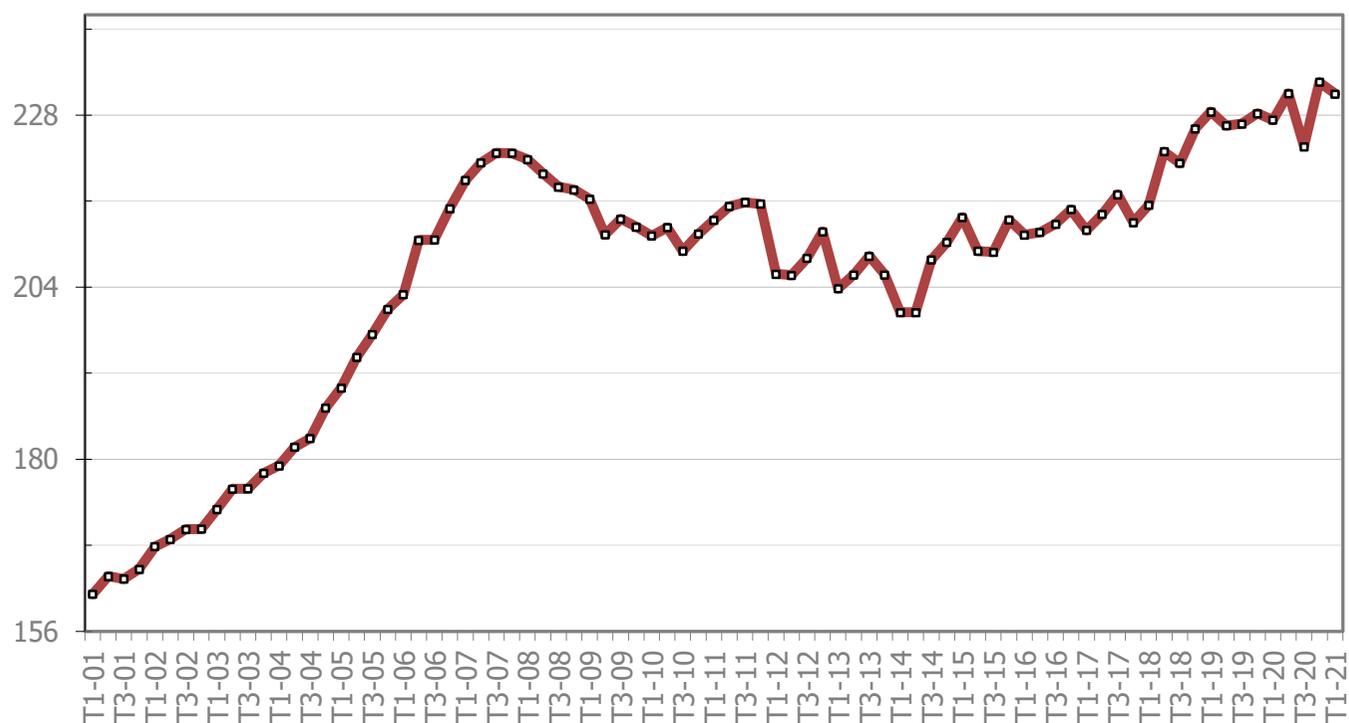
## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés était de 231 mois.

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.

En mars 2021, la durée moyenne s'est établie 236 mois, à un niveau qui n'a jamais été aussi élevé : depuis décembre 2020, la durée moyenne s'est accrue de 7 mois. Celle des emprunteurs disposant d'un revenu au moins égal à 3 SMIC n'a pratiquement pas évolué. Mais les emprunteurs les plus modestes ont bénéficié d'une durée en augmentation de 11 mois depuis décembre 2020 : une telle évolution reste sans précédent, sur un laps de temps aussi court,





## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

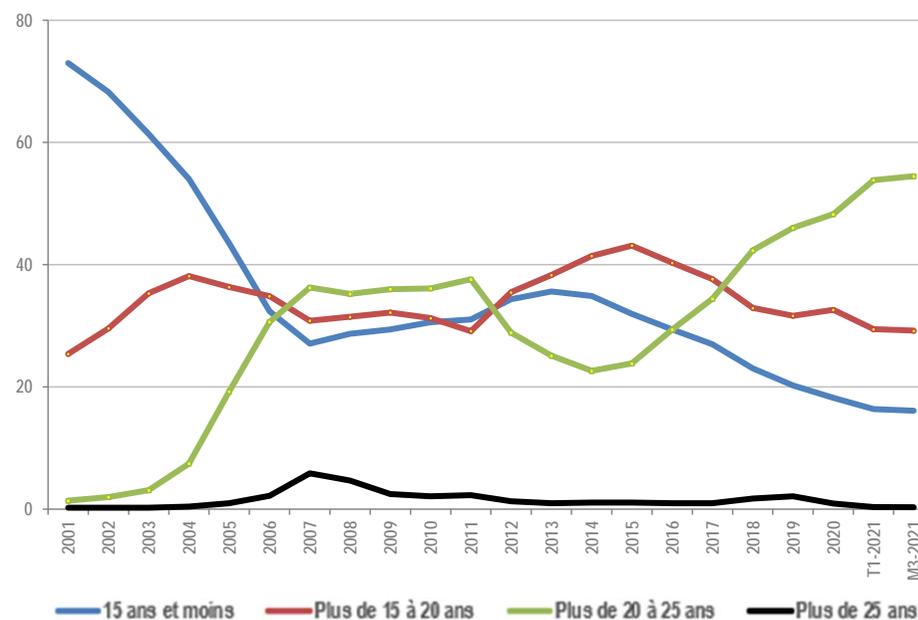
### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l’accession)

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	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	5,1	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

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 : 67.4 % des moins de 35 ans (48.5 % de l’ensemble des accédants) recourent à des crédits d’une durée supérieure à 20 ans (0.5 % à plus de 25 ans), contre respectivement 4.9 % pour les 65 ans et plus (0.2 % 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 T1-2021 (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	5,9	25,3	66,9	0,5	100,0
de 35 à 45 ans	2,3	9,0	30,7	57,7	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	7,6	24,8	42,1	25,5	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	25,9	43,5	26,5	4,1	0,0	100,0
65 ans et +	45,2	38,7	11,2	4,7	0,2	100,0

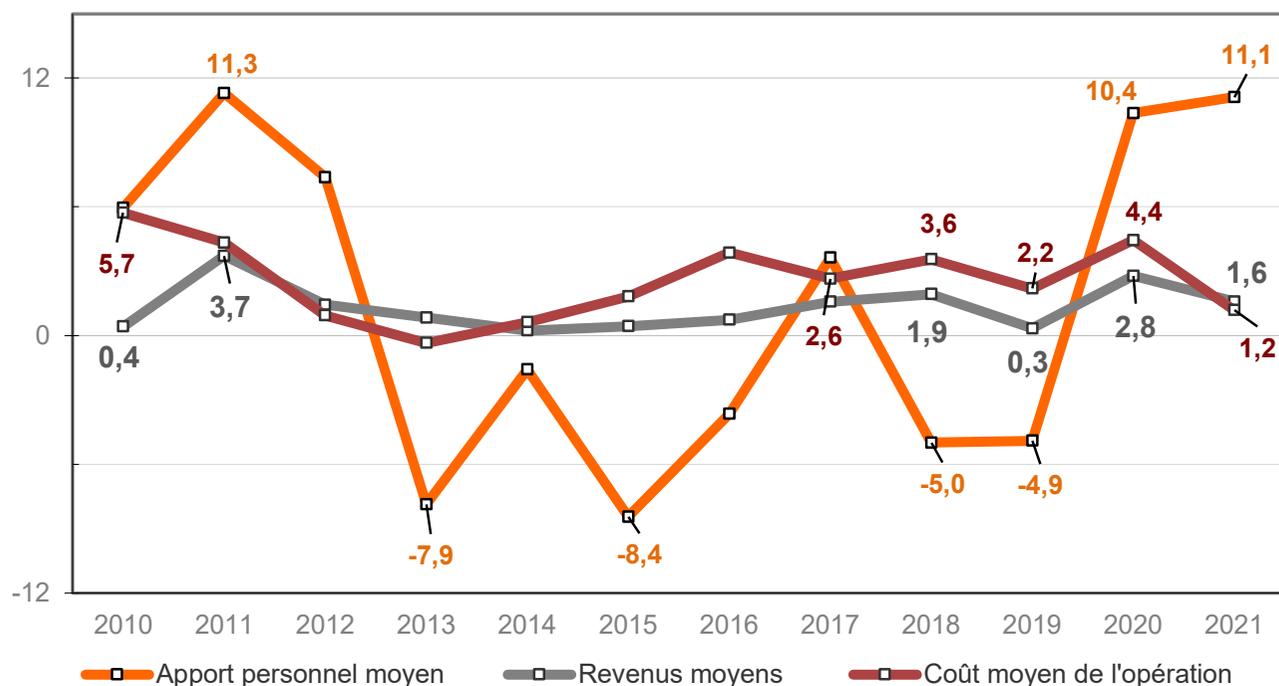


## Les taux de croissance annuels moyens (en %)

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

Le coût des opérations réalisées par les ménages ralentit depuis le début de l'année (+ 1.2 % sur le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> trimestre 2021, en glissement annuel, après + 10.4 % en 2020). Depuis le début de l'année, l'apport mobilisé progresse le plus chez les emprunteurs aux revenus les plus élevés (+ 15.7 % pour les revenus de 5 SMIC et plus, contre + 8.5 % en 2020).



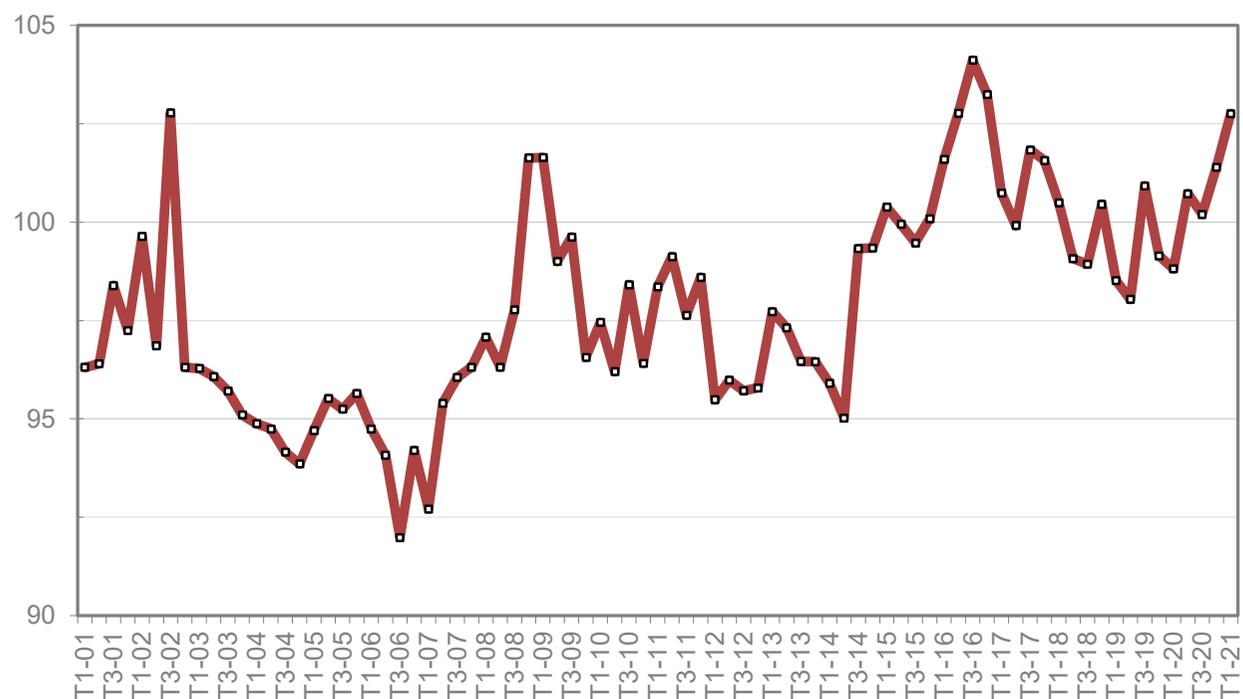


## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

### ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

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.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, le taux d'apport personnel moyen était en effet de près de 25 % supérieur à son niveau du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, le point le plus bas observé jusqu'alors.





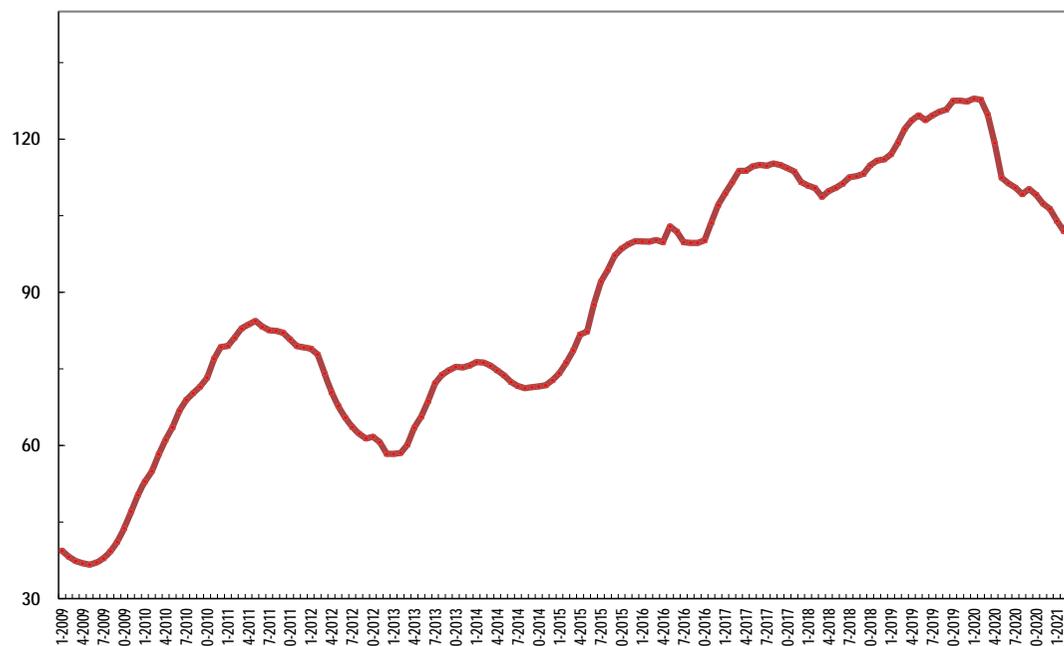
## L'activité du marché des crédits immobiliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

En 2020, la production a baissé de 16.5 % et le nombre de prêts accordés de 18.1 %. La dégradation du marché s'est poursuivie en janvier, puis en février 2021 et elle s'est même amplifiée (publication par la Banque de France des nouvelles valeurs des seuils d'usure et mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2020). Mais en mars la demande s'est redressée suivant le profil saisonnier habituel. Ce rebond n'a pourtant pas gommé les tendances récessives du marché. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne :

- 6.3 % pour la production et
- 1.6 % pour le nombre de prêts

Production de crédits : **Ensemble du marché**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



### ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

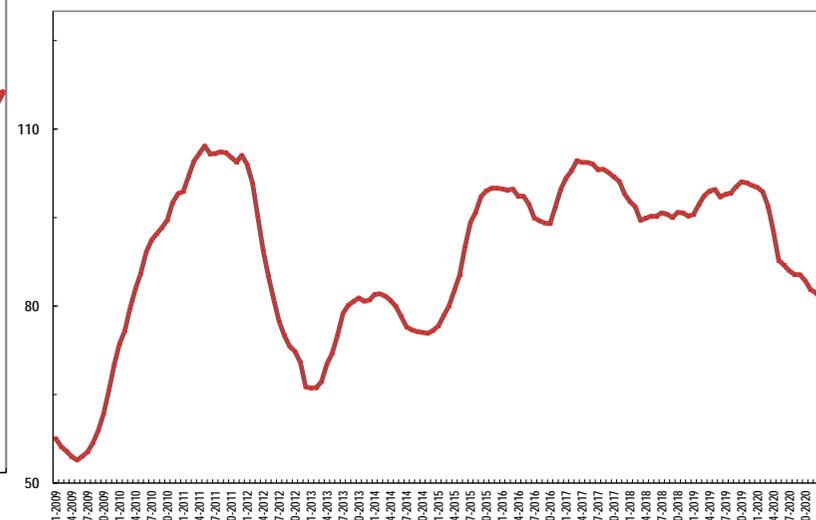
Production de crédits T1-2021 : - 16.3 %

Rappel : + 2.3 % T1-2020

Nombre de prêts accordés T1-2021 : - 15.5 %

Rappel : - 1.8 % T1-2020

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

Dès le déclenchement de la crise de la Covid-19, l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers a fortement reculé en 2020. En dépit du rebond de la demande constaté lors de la sortie du 1<sup>er</sup> confinement, le marché n'avait pas retrouvé sa vigueur passée. La mise en œuvre du 2<sup>ème</sup> confinement a alors affecté les conditions de réalisation des projets immobiliers des ménages. Et si la demande a rebondi en mars 2021, comme cela est habituel à l'arrivée du printemps, le 1<sup>er</sup> trimestre de cette année n'a pas permis de gommer les conséquences de la crise sanitaire, d'autant que le resserrement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France dès la fin de l'année 2019 a écarté du marché une part non négligeable de la demande.

Ainsi, depuis le début de l'année 2020, la production (hors rachats de créances) a reculé de 17.8 % et le nombre de prêts de 18.4 %.

<b>Ensemble des marchés</b> Variation	2020	T1-2021 Glissement annuel	Total 2020 et T1-2021
Production de crédits	- 16.5 %	- 6.3 %	- 17.8 %
Nombre de prêts accordés	- 18.1 %	- 1.6 %	- 18.4 %

Aussi, même si globalement le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 a bénéficié du ralentissement de la dégradation des marchés, ce sont les ménages les plus modestes qui ont connu la baisse la plus forte de leur demande satisfaite depuis le début de l'année 2020 :

- 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 des recommandations du HCSF de décembre 2019 et de décembre 2020 et garantir la réalisation de leurs projets. Pour eux, la baisse du nombre des opérations financées n'a été que de 7 % au total, au cours des 15 derniers mois ;
- mais les ménages dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (37 % des emprunteurs) disposent d'un apport personnel souvent insuffisant au regard des exigences des autorités monétaires. Ils ont subi une chute de 25 % du nombre des opérations financées ;
- la baisse de la demande étant de 20 % 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 recule depuis le début de l'année (- 0.4 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2021, en glissement annuel, contre + 3.2 % en 2020). En revanche, les revenus des ménages augmentent toujours, mais à un rythme plus lent que par le passé (+ 0.7 % sur le 1<sup>er</sup> 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 et les évolutions des revenus des acheteurs renouent avec les fondamentaux de l'économie. Dans ces conditions, le coût relatif s'établit à 5.3 années de revenus au 1<sup>er</sup> 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 nettement (+ 1.3 % sur le 1<sup>er</sup> 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) en réponse aux recommandations formulées par le HCSF.

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 %)
<b>1er trimestre 2021</b>				
Ensemble du marché du neuf	<b>16,4</b>	<b>5,3</b>	<b>244</b>	<b>1,17</b>
<i>dont accession</i>	<i>16,6</i>	<i>6,0</i>	<i>252</i>	<i>1,19</i>
<b>1er trimestre 2020</b>				
Ensemble du marché du neuf	<b>16,3</b>	<b>5,3</b>	<b>238</b>	<b>1,15</b>
<i>dont accession</i>	<i>16,8</i>	<i>6,0</i>	<i>247</i>	<i>1,17</i>

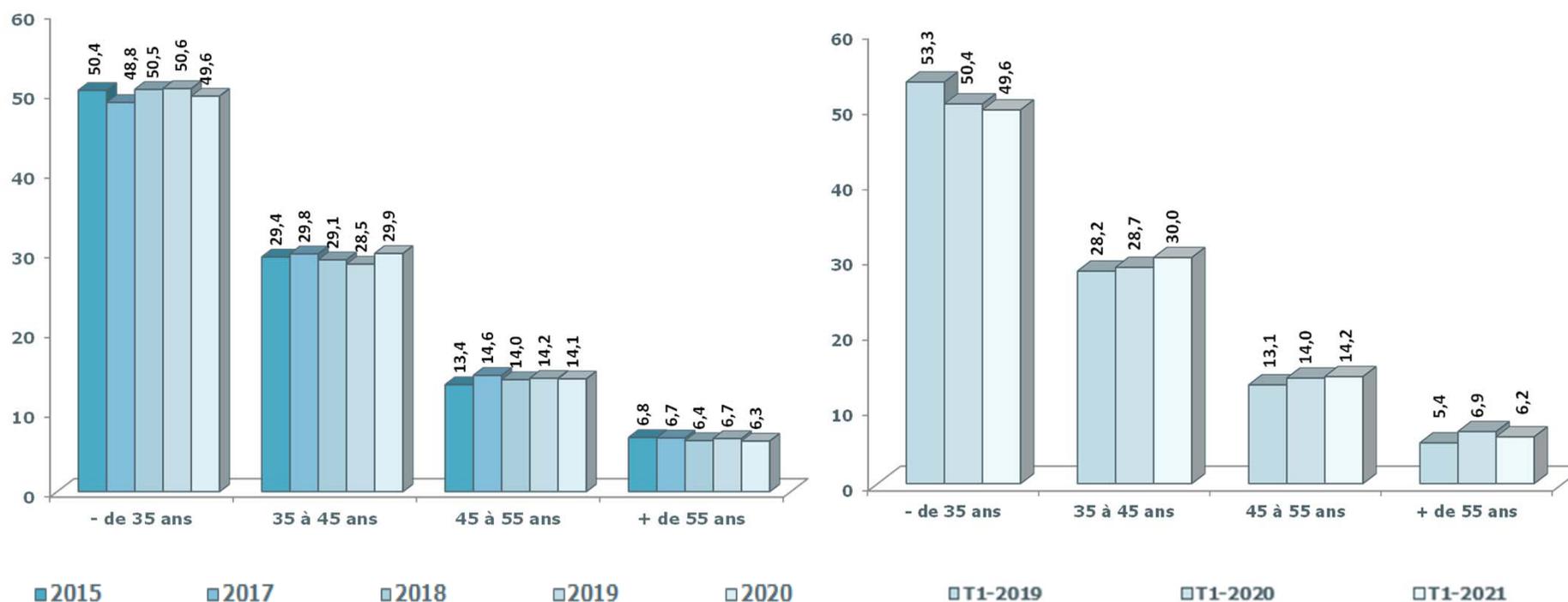


## La répartition des emprunteurs

### MARCHÉ DU NEUF : Selon l'âge de la personne de référence 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 avait résisté au déclenchement de la pandémie : la part des moins de 35 ans ne s'est donc que modérément dégradée entre 2018 et 2020. Les évolutions qui avaient redonné aux jeunes emprunteurs la place qu'ils occupaient dans le marché jusqu'en 2010-2011 n'avaient donc pas fondamentalement été remises en cause.

Néanmoins, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, la place des jeunes s'est dégradée : elle recule de près d'un point sur une année, au bénéfice principalement des 35 à 45 ans. L'impact du resserrement de l'accès au crédit se renforce.



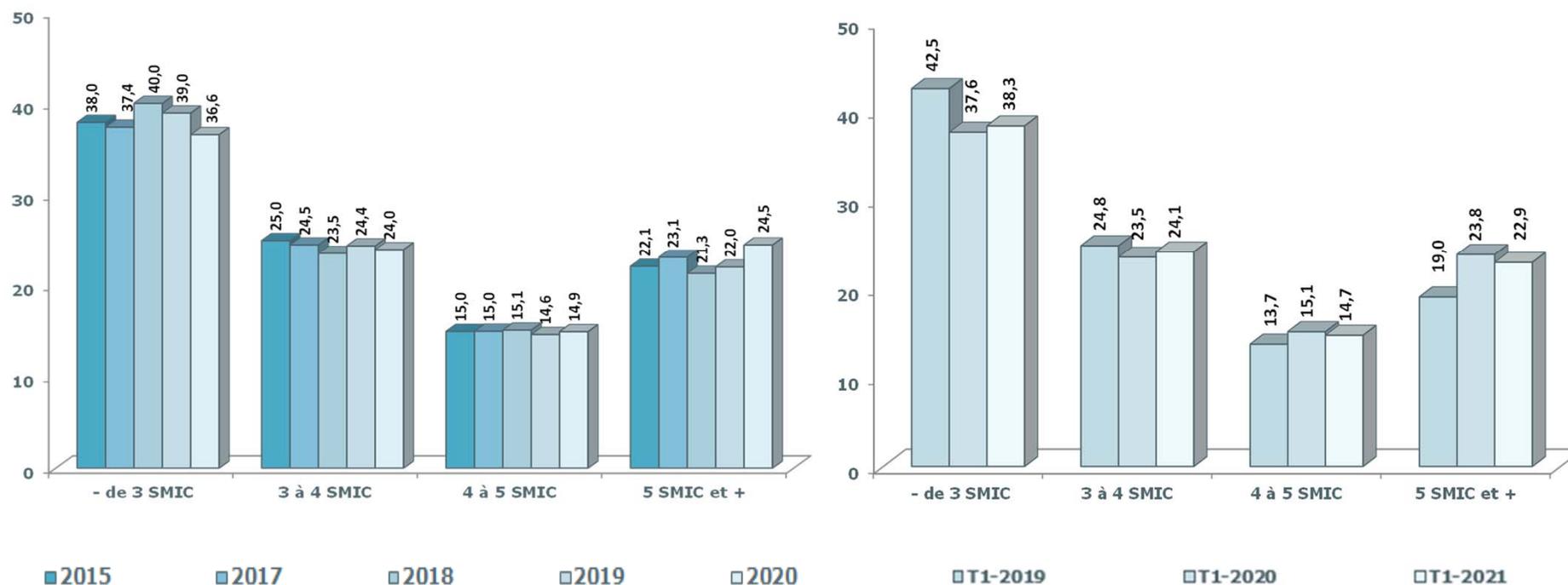


## La répartition des emprunteurs

### MARCHÉ DU NEUF : Selon le revenu du ménage

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) avait reculé rapidement en 2020 au bénéfice de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus). Le relèvement des exigences en matière d'apport personnel a pesé sur le marché et principalement sur les acquéreurs les moins aisés.

Néanmoins et après un recul aussi rapide en 2020, la place des accédants modestes dans le marché s'est à peu près stabilisée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021. L'impact du resserrement de l'accès au crédit ne s'est pas renforcé, même s'il ne s'est pas vraiment allégé.





# L'activité du marché des crédits immobiliers

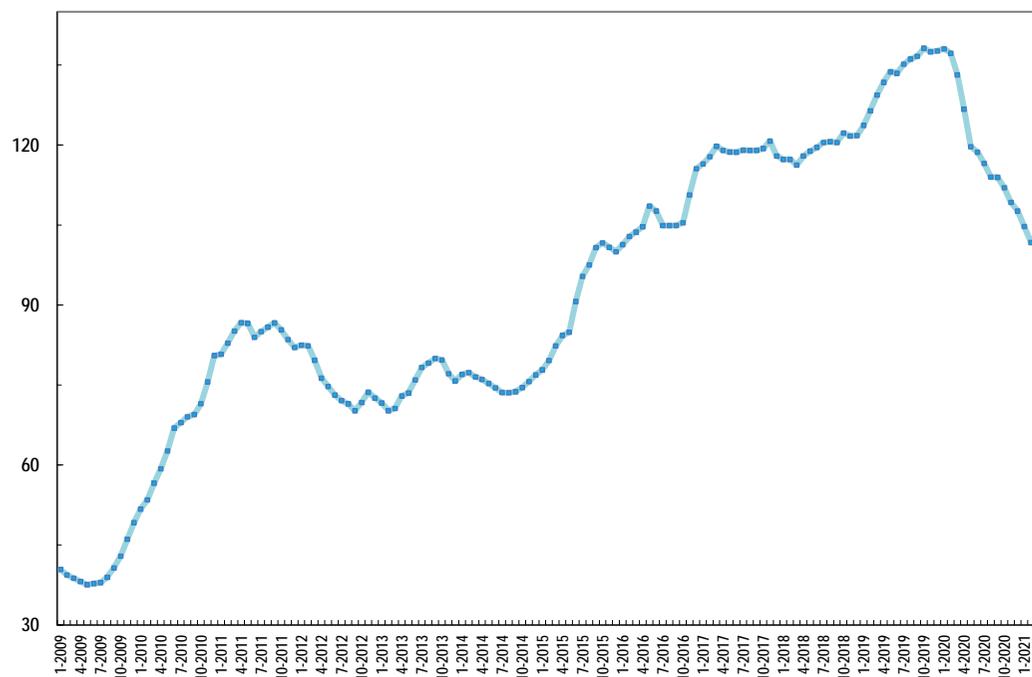
## MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

La dégradation du marché s'est poursuivie en janvier et en février 2021 : 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 24.3 % 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 avec l'arrivée du printemps, sans réussir à gommer les tendances récessives du marché. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne :

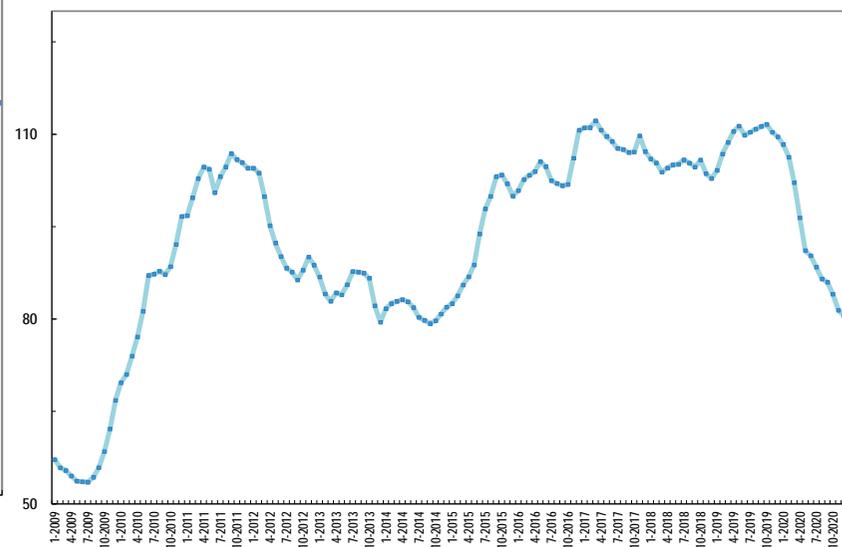
- - 13.0 % pour la production et
- - 4.2 % pour le nombre de prêts

**Production de crédits : Marché du neuf**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



**MARCHÉ DU NEUF**  
Niveau annuel glissant  
**Production de crédits T1-2021 : - 22.2 %**  
Rappel : + 2.9 % T1-2020  
**Nombre de prêts accordés T1-2021 : - 22.1 %**  
Rappel : - 6.0 % T1-2020

**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

Avec le déclenchement de la crise sanitaire, la demande a fortement reculé, en dépit du rétablissement du PTZ partout sur le territoire. Le rebond de la demande constaté dès la sortie du 1<sup>er</sup> confinement s'est rapidement essoufflé. La demande fragilisée par la crise économique et sociale déclenchée par la pandémie a buté sur le resserrement de l'accès au crédit. La mise en œuvre du 2<sup>ème</sup> confinement a alors un peu plus dégradé le marché.

Et si la demande a rebondi en mars 2021, comme cela est habituel à l'arrivée du printemps, le 1<sup>er</sup> trimestre de cette année n'a pas permis de gommer les conséquences de la crise sanitaire et du resserrement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France dès la fin de l'année 2019.

Ainsi, depuis le début de l'année 2020, la production a reculé de 24.5 % et le nombre de prêts de 27.5 %.

Marché du neuf Variation	2020	T1-2021 Glissement annuel	Total 2020 et T1-2021
Production de crédits	- 21.8 %	- 13.0 %	- 24.5 %
Nombre de prêts accordés	- 26.6 %	- 4.2 %	- 27.5 %

Et depuis le début de l'année 2020, 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 23 % des emprunteurs. Leur apport personnel est suffisant pour leur permettre d'échapper aux conséquences des recommandations du HCSF et garantir la réalisation de leurs projets. Pour eux, la baisse du nombre des opérations financées durant les 15 derniers mois, depuis le début de 2020, a été de 20 % ;
- mais les ménages dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (38 % des emprunteurs) disposent d'un apport personnel insuffisant au regard des exigences des autorités monétaires. Ils ont subi une chute de 32 % du nombre des opérations financées ;
- la baisse de la demande étant de 28 % pour les autres ménages.



---

Le tableau de bord de L'Observatoire

**Le Marché de l'Ancien**

---



## La photographie du marché

### MARCHÉ DE L'ANCIEN

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte particulièrement les ménages les moins aisés. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 3.4 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2021, en glissement annuel, après + 4.8 % en 2020). Et comme les revenus des ménages ne progressent maintenant que lentement (+ 1.0 % sur le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 rapidement (+ 12.9 % sur le 1<sup>er</sup> 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 grâce à l'arrivée d'acheteurs jeunes ou modestes.

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 %)
<b>1er trimestre 2021</b>				
Ensemble du marché de l'ancien	18,4	5,3	244	1,13
<i>dont accession</i>	<i>18,7</i>	<i>5,6</i>	<i>247</i>	<i>1,13</i>
<b>1er trimestre 2020</b>				
Ensemble du marché de l'ancien	16,5	5,2	240	1,14
<i>dont accession</i>	<i>16,8</i>	<i>5,5</i>	<i>243</i>	<i>1,15</i>

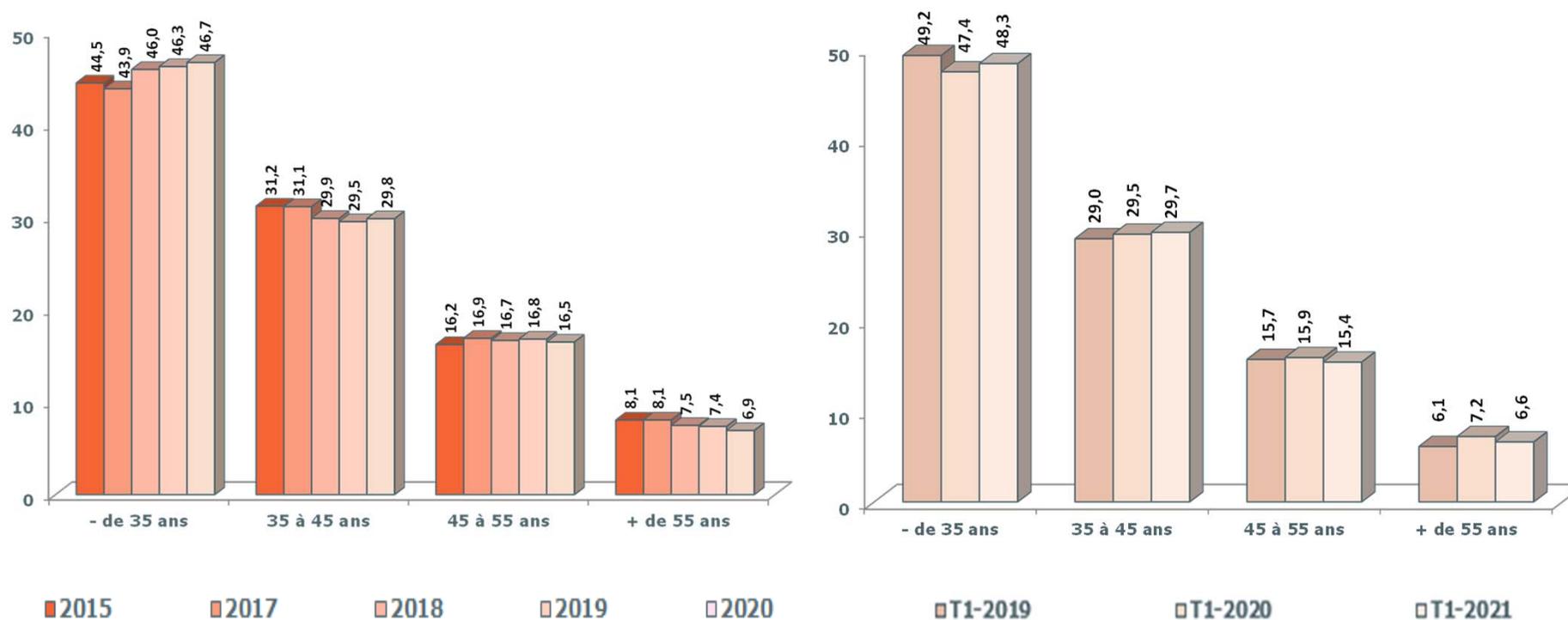


## La répartition des emprunteurs

### MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon l'âge de la personne de référence 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) avait permis aux jeunes ménages de rester sur le marché. Leur part dans le marché a alors progressé, au détriment des 45 ans et plus.

Avec le rebond de la demande observé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, la place des jeunes s'est redressée : elle progresse de près d'un point sur une année, au détriment principalement des plus de 45 ans. L'amélioration des conditions de crédit a permis d'améliorer les possibilités d'accès des moins de 35 ans au marché de l'ancien, dès lors qu'ils se trouvent en mesure de mobiliser un apport personnel suffisant.



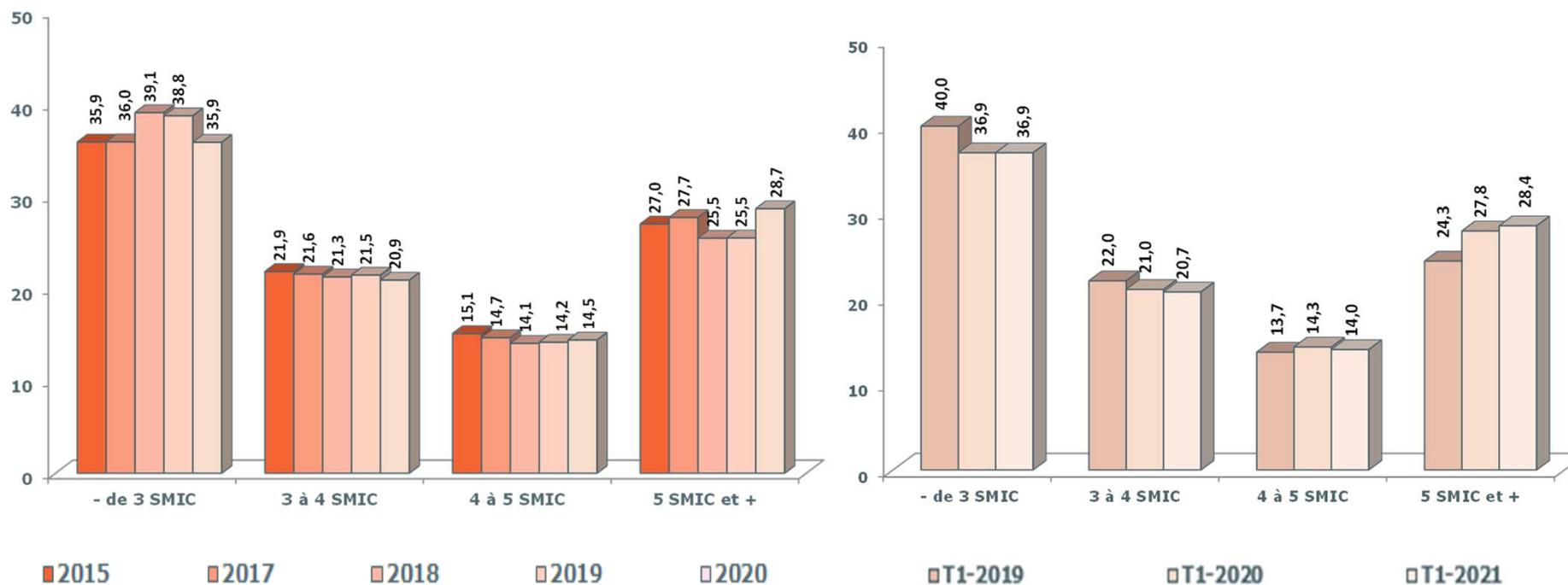


## La répartition des emprunteurs

### MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon le revenu du ménage

Comme dans le neuf, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui avait rebondi de 2018 à 2019 a rapidement reculé en 2020. 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) s'est redressée en conséquence.

Et en dépit du rebond de la demande observé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, la part des ménages modestes dans le marché n'a réussi qu'à se stabiliser : en revanche, la place des ménages aisés (5 SMIC et plus) a encore progressé pour s'établir à plus de 4 points au dessus du niveau constaté au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. L'amélioration des conditions de crédit n'a pas permis aux emprunteurs les plus modestes de compenser l'impact du resserrement de l'accès au crédit et de la nécessité de mobiliser un apport personnel plus conséquent que par le passé.





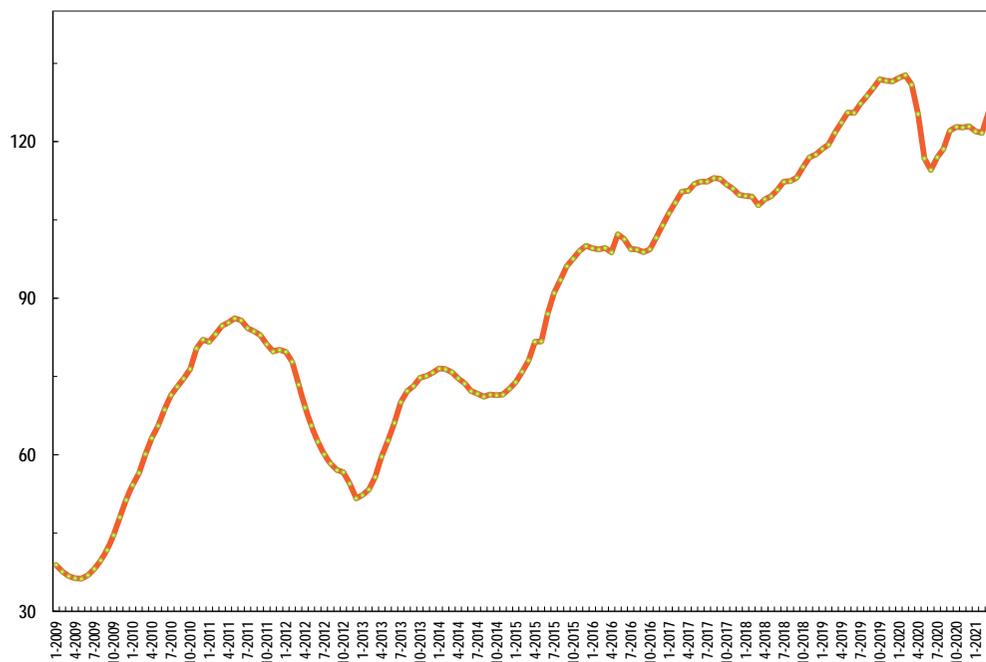
## L'activité du marché des crédits immobiliers

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

Le marché a été fortement perturbé par le déclenchement de la crise sanitaire. La mise en œuvre du 2<sup>ème</sup> confinement a bloqué la réalisation de nombreux projets immobiliers et le nombre de prêts accordés a stagné durant les derniers mois de 2020. 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. En mars, pour une activité mesurée en niveau trimestriel glissant :

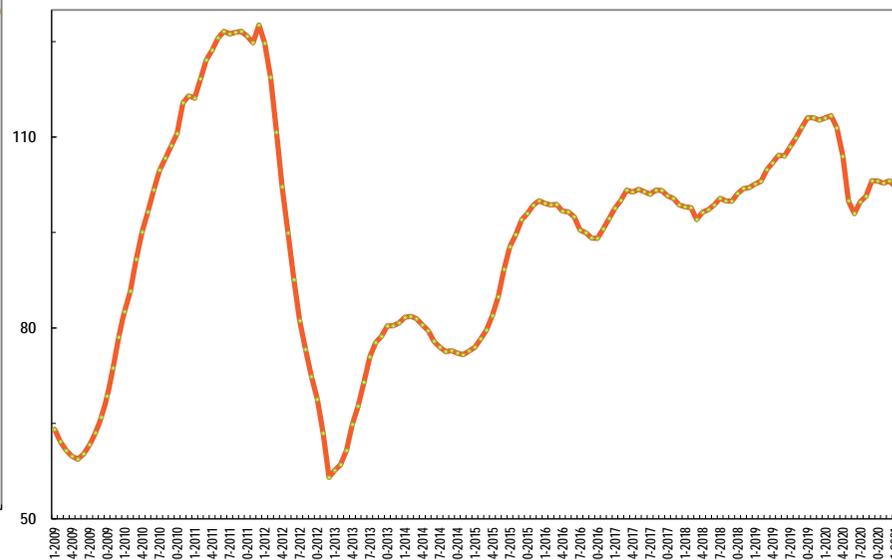
- + 8.7 % pour la production
- + 4.7 % pour le nombre de prêts

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



**MARCHÉ DE L'ANCIEN**  
Niveau annuel glissant  
Production de crédits T1-2021 : - 4.1 %  
Rappel : + 7.6 % T1-2020  
Nombre de prêts accordés T1-2021 : - 6.4 %  
Rappel : + 6.3 % T1-2020

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 le marché a été fortement perturbé dès le mois de mars 2020, avec la mise en œuvre du 1<sup>er</sup> confinement. Le rebond de la demande constaté à partir de juin n'a pas permis au marché de 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<sup>ème</sup> confinement a alors continué à peser sur l'activité.

Et si la demande a rebondi en mars 2021, comme sur l'ensemble des autres marchés, le 1<sup>er</sup> trimestre de cette année n'a pas permis d'inverser les tendances récessives nées des conséquences de la crise sanitaire et du resserrement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France dès la fin de l'année 2019.

Ainsi, depuis le début de l'année 2020, la production a reculé de 4.6 % et le nombre de prêts de 7.4 %.

<b>Marché de l'ancien</b> Variation	2020	T1-2021 Glissement annuel	Total 2020 et T1-2021
Production de crédits	- 6.6 %	+ 8.7 %	- 4.6 %
Nombre de prêts accordés	- 8.5 %	+ 4.7 %	- 7.4 %

Ce sont les ménages modestes qui ont été les plus impactés depuis décembre 2019 par les recommandations 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 5 % ;
- les ménages dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (36 % des emprunteurs) ont subi une chute de 14 % du nombre des opérations financées ;
- la baisse de la demande étant de 8 % pour les autres ménages.



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



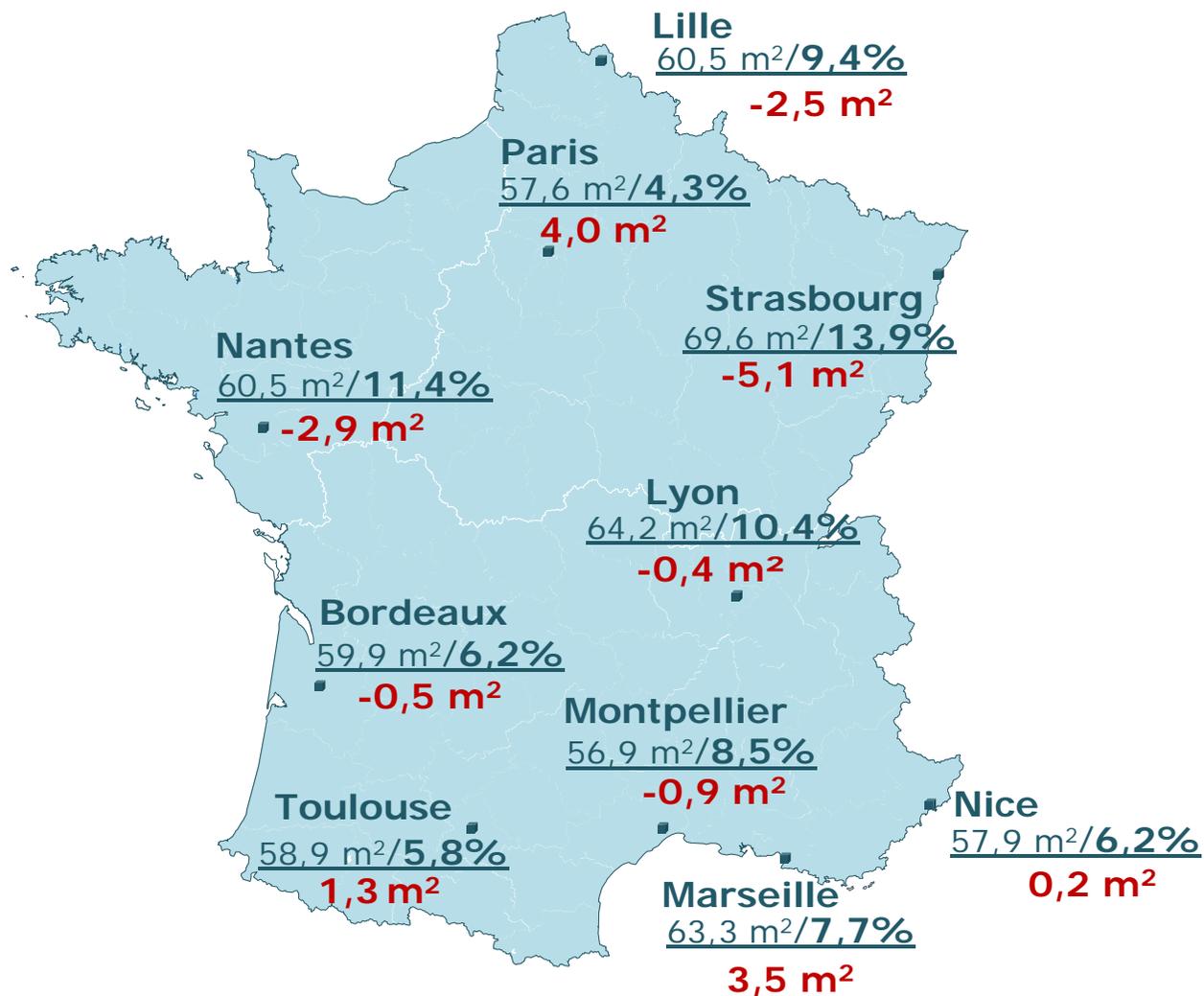
---

## La capacité des ménages à acheter au 1<sup>er</sup> trimestre 2021

---



## La capacité des ménages à acheter



### Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2021/**Variation des prix en % à fin février 2021** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T1-2021 par rapport à T1-2020)**



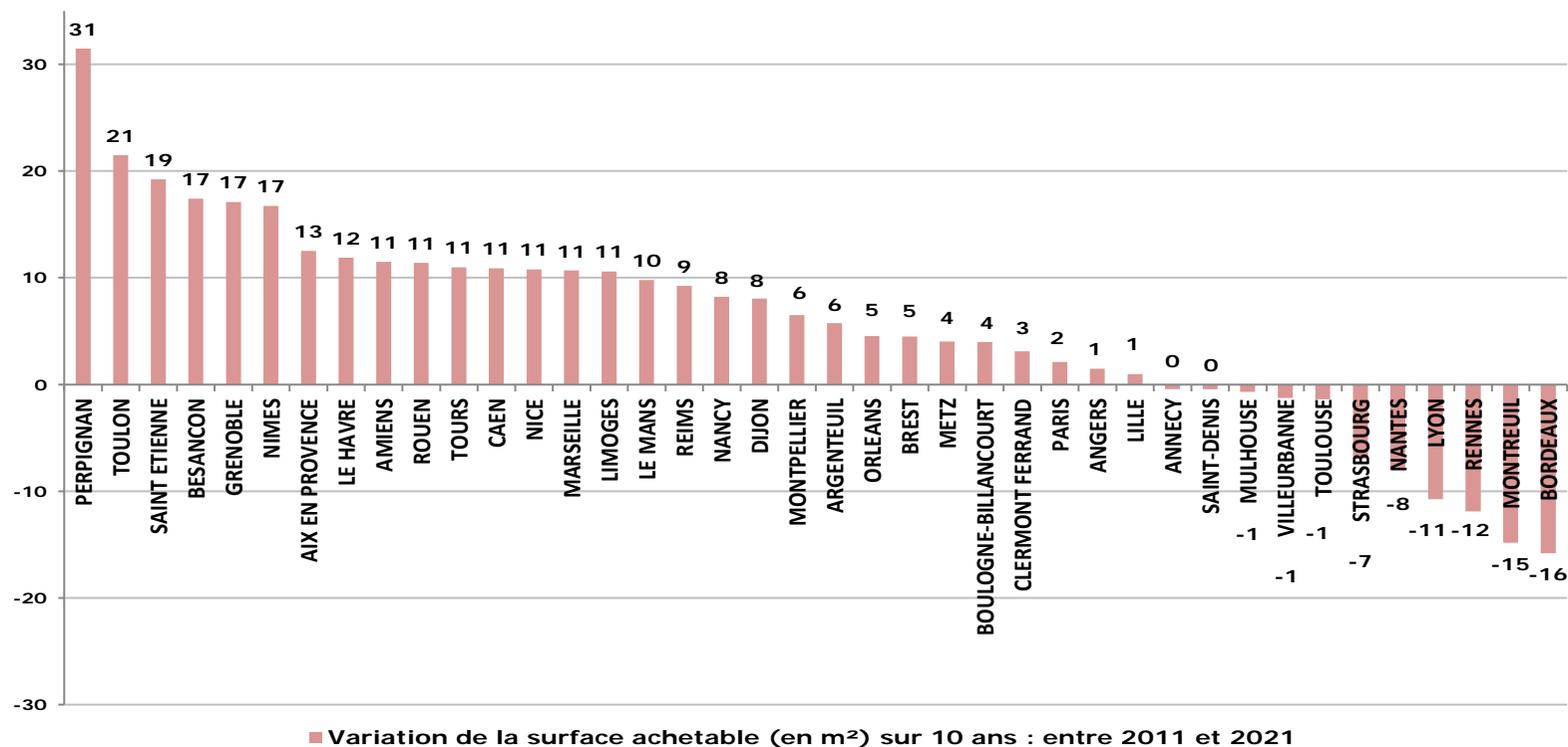
# La capacité des ménages à acheter



## Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2011

L'amélioration des conditions de crédit observée durant la 2<sup>nd</sup>e moitié des années 2010 avait permis d'atténuer la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix des logements puis par la détérioration des soutiens publics. La transformation du marché intervenue dès 2020 (le déplacement du marché vers les clientèles plus aisées et l'augmentation des apports personnels mobilisés) est venue confirmer cette amélioration.

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

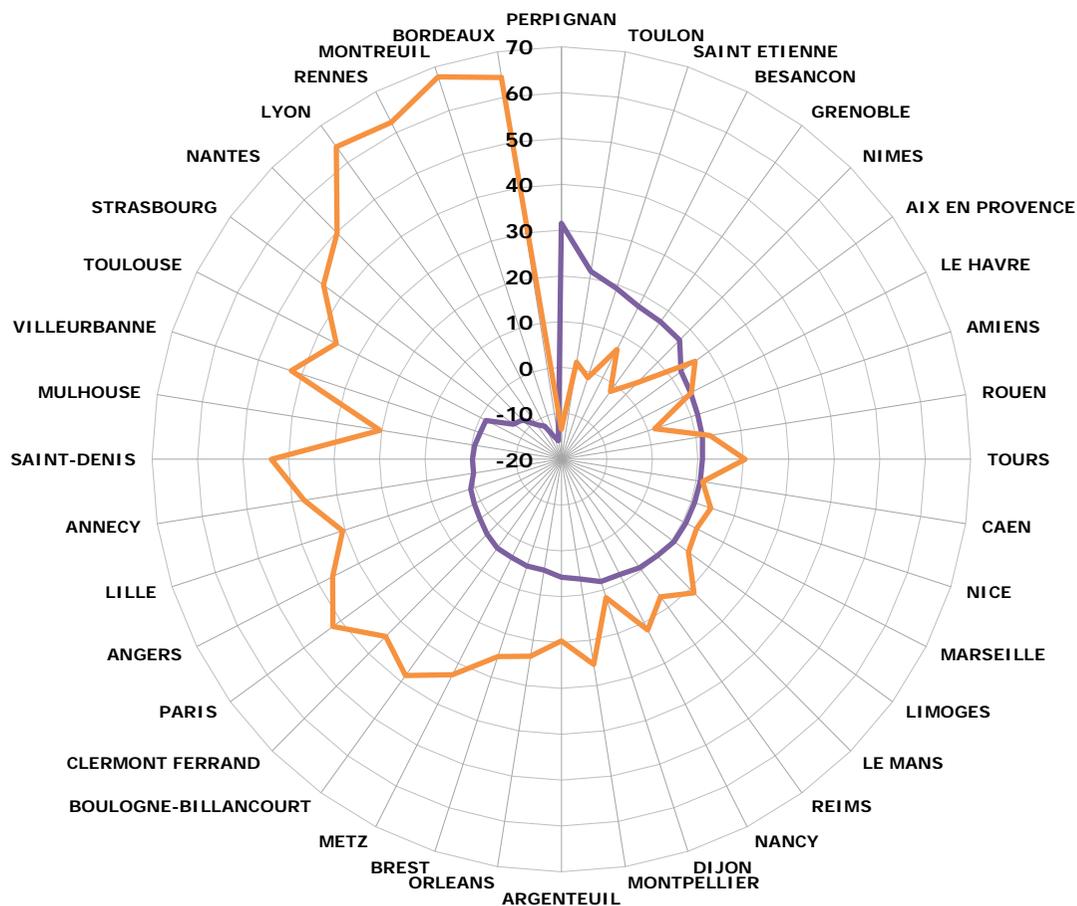




# La capacité des ménages à acheter



## Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2011



Sur longue période, l'évolution de la surface achetable est presque toujours inverse de celle du prix des logements. L'évolution des déterminants fondamentaux de la demande (revenus et niveau des aides publiques) est alors prédominante.

— Variation de la surface achetable (en m²) sur 10 ans entre 2011 et 2021  
 — Variation du prix au m² sur 10 ans entre 2011 et 2021



---

**En guise de conclusion**  
Les tendances des marchés

---

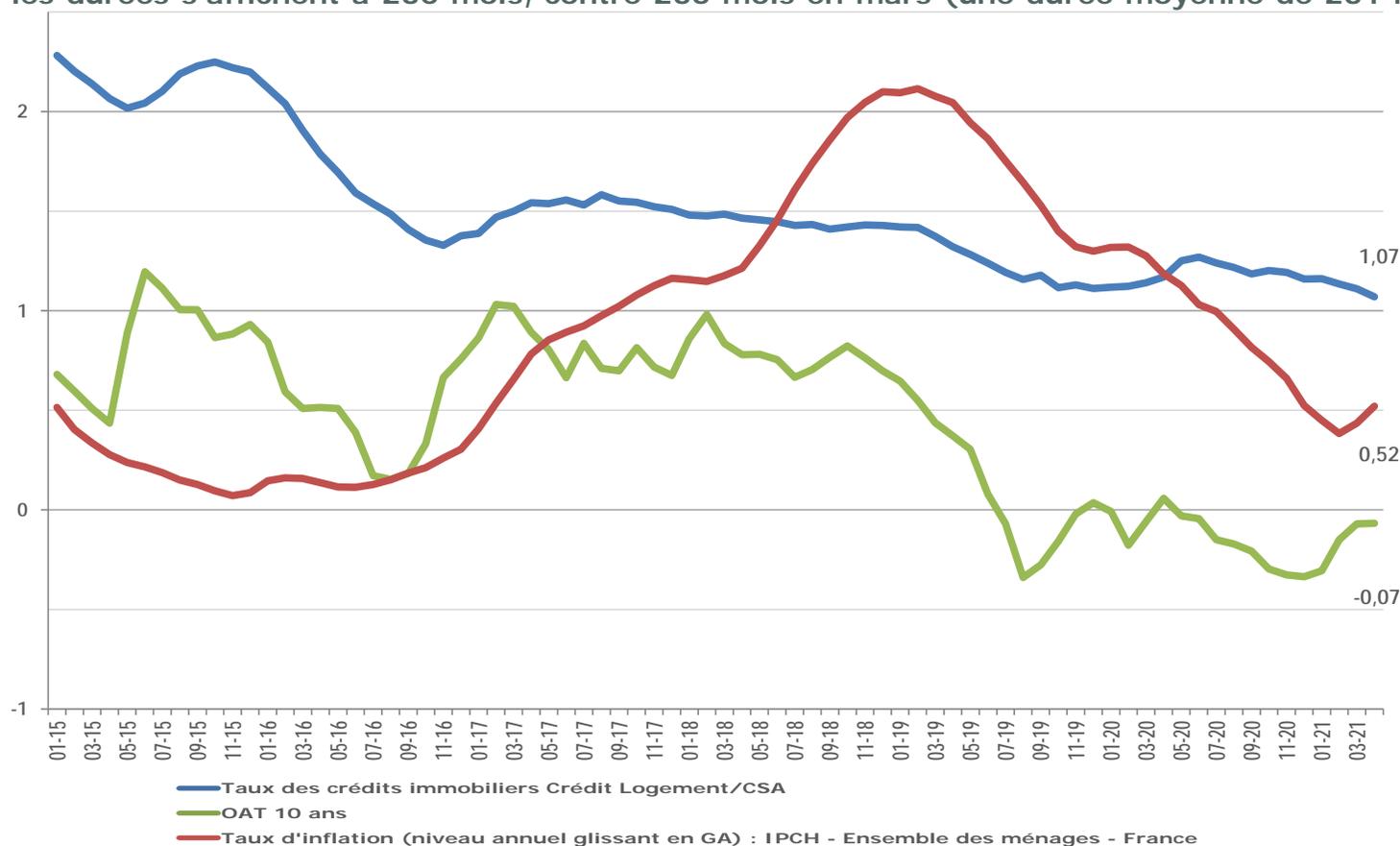


## Les tendances des marchés

### Les taux des crédits immobiliers

En dépit d'un rythme de l'inflation qui se redresse depuis février dernier (IPCH : sur une tendance à + 0.52 % en niveau annuel glissant en avril 2021, contre + 0.38 % en février), les taux des crédits immobiliers poursuivent la lente décrue amorcée durant l'été 2020.

A la mi-avril, le taux s'établit à 1.07 % (1.17 % en avril 2020), légèrement sous le niveau de mars dernier (1.11 %). Et jamais le taux moyen des crédits immobiliers aux particuliers n'était descendu à un aussi bas niveau ! Dans le même temps, les durées s'affichent à 230 mois, contre 236 mois en mars (une durée moyenne de 231 mois en avril 2020).





## Les tendances des marchés

### Les taux des crédits immobiliers

Les évolutions économiques attendues pour 2021 ne vont 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. D'ailleurs, d'après l'Observatoire des Crédits aux Ménages (FBF et ASF), les incertitudes pèsent fortement sur leurs intentions de souscription à de nouveaux crédits : leur appétence pour les crédits immobiliers se fait moins forte et la part de ceux qui ont l'intention d'en souscrire au 1<sup>er</sup> semestre a sensiblement fléchi pour s'établir à plus de 10 % sous sa moyenne de longue période.

La plupart des scénarii macroéconomiques disponibles tablent toujours sur une reprise de croissance de l'économie française en 2021 : mais cette reprise devrait être moindre que prévu sous l'effet du 3<sup>ème</sup> confinement et elle restera insuffisante pour enrayer la montée du chômage (un taux de chômage au sens du BIT compris entre 9 et 10 % selon les scénarii).

Mais dans le même temps, la BCE va maintenir inchangé son principal taux directeur en 2021, voire au-delà. Certes, dans la plupart des scénarii, le taux de l'OAT à 10 ans va remonter en 2021, comme cela se constate depuis le début du mois de mars. Mais il devrait rester légèrement négatif en 2021 (- 0.10 % pour la Banque de France), voire s'inscrire dans une zone d'incertitude plus ou moins large, selon le scénario retenu (avec par exemple, entre - 0.20 % et + 0.20 %, d'après la Société Générale).

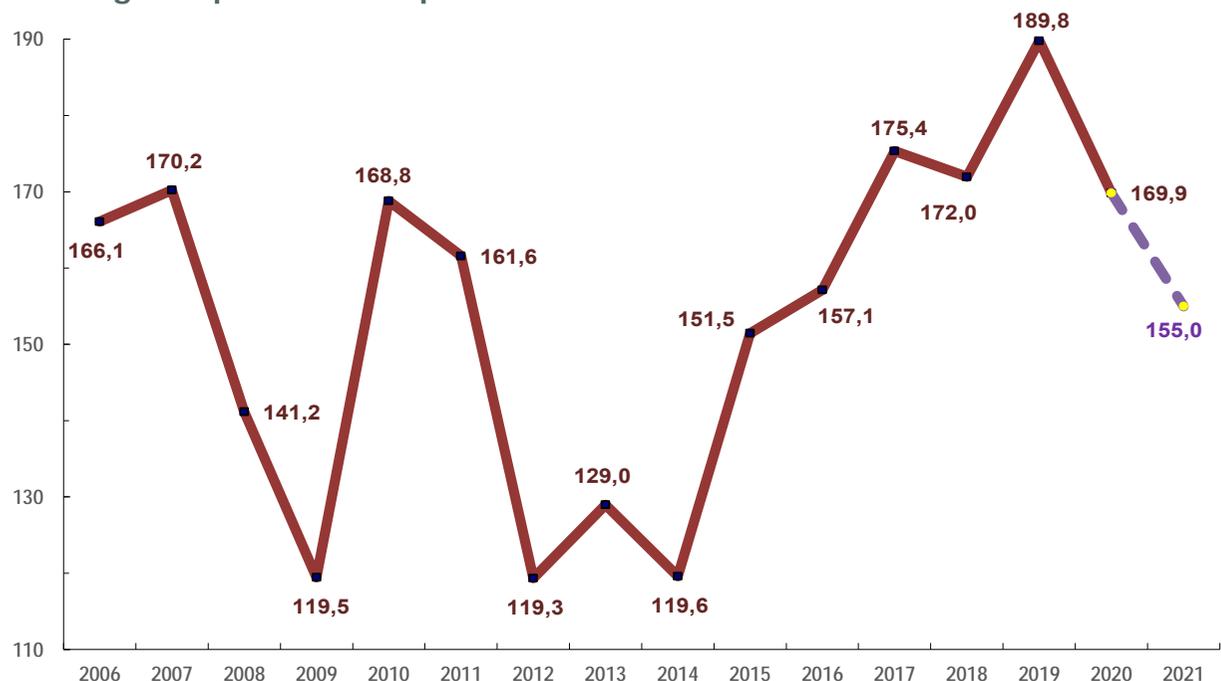
Dans ces conditions, les tensions sur les taux des crédits immobiliers ne vont pas réapparaître en 2021. D'autant que la plupart des banques s'efforcent toujours de consolider la demande qui s'adresse à elle en baissant encore les taux des crédits octroyés, comme le niveau du taux moyen constaté à la mi-avril (1.07 % contre 1.17 % il y a un an, à la même époque) en atteste.



## Les tendances des marchés

### La production de crédits immobiliers

Après une année 2019 exceptionnelle, l'activité des marchés immobiliers s'est nettement dégradée en 2020 (dans la promotion immobilière et la construction de maisons individuelles, sur le marché de l'ancien et sur celui des travaux financés par des crédits immobiliers). La production de crédits immobiliers aux particuliers a ainsi reculé de 10.5 % en 2020 : 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 du renforcement de la hausse des prix des logements. En dépit de très bonnes conditions de crédit, la baisse va se poursuivre en 2021, à un rythme moins rapide (- 8.2 %) : une demande affectée par la poursuite de la hausse des prix des logements, la remontée du chômage, les pertes de pouvoir d'achat et les incertitudes économiques. D'autant que le resserrement des critères d'octroi décidé par le HCSF dès la fin 2019 devrait être transposé dans la réglementation en juillet prochain et devenir juridiquement contraignant pour les banques.



**Les offres acceptées**  
en milliards d'€ (hors renégociations,  
rachats de créances et prêts relais)  
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 1<sup>er</sup> trimestre 2021**

---

## 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 m<sup>2</sup> 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 20 % 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 38 % des villes.** La transformation des clientèles (recul de la part des emprunteurs modestes) et la hausse des revenus associée n'ont pu qu'atténuer les conséquences de la hausse des prix sur la capacité des ménages à acheter.

**En revanche, dans 42 % des villes, la hausse des prix a provoqué le recul de la capacité des ménages à acheter** en dépit de l'augmentation générale des apports personnels mobilisés et du déplacement du marché vers des acquéreurs plus aisés.

1er trimestre 2021	HAUSSE RAPIDE DES PRIX (AU MOINS 6 % SUR UN AN)	HAUSSE DES PRIX PLUS MODEREE
AUGMENTATION DE SURFACE	Le Mans Marseille	Amiens Annecy Grenoble Paris Perpignan Tours
FAIBLE VARIATION DE SURFACE	Aix-en Provence Bordeaux Caen Lyon Metz Montpellier Nice Saint-Etienne Saint-Denis	Argenteuil Besançon Boulogne-Billancourt Brest Toulon Toulouse
BAISSE DE SURFACE	Angers Clermont-Ferrand Dijon Le Havre Lille Limoges Montreuil Mulhouse Nancy Nantes Nîmes Orléans Reims Rennes Rouen Strasbourg Villeurbanne	

Hausse rapide des prix / augmentation de surface :	5 % des villes
Hausse rapide des prix / faible variation de surface :	23 % des villes
Hausse rapide des prix / baisse de surface :	42 % des villes
Hausse plus modérée des prix / augmentation de surface :	15 % des villes
Hausse plus modérée des prix / faible variation de surface :	15 % des villes
Hausse plus modérée des prix / baisse de surface :	



## Région Île de France

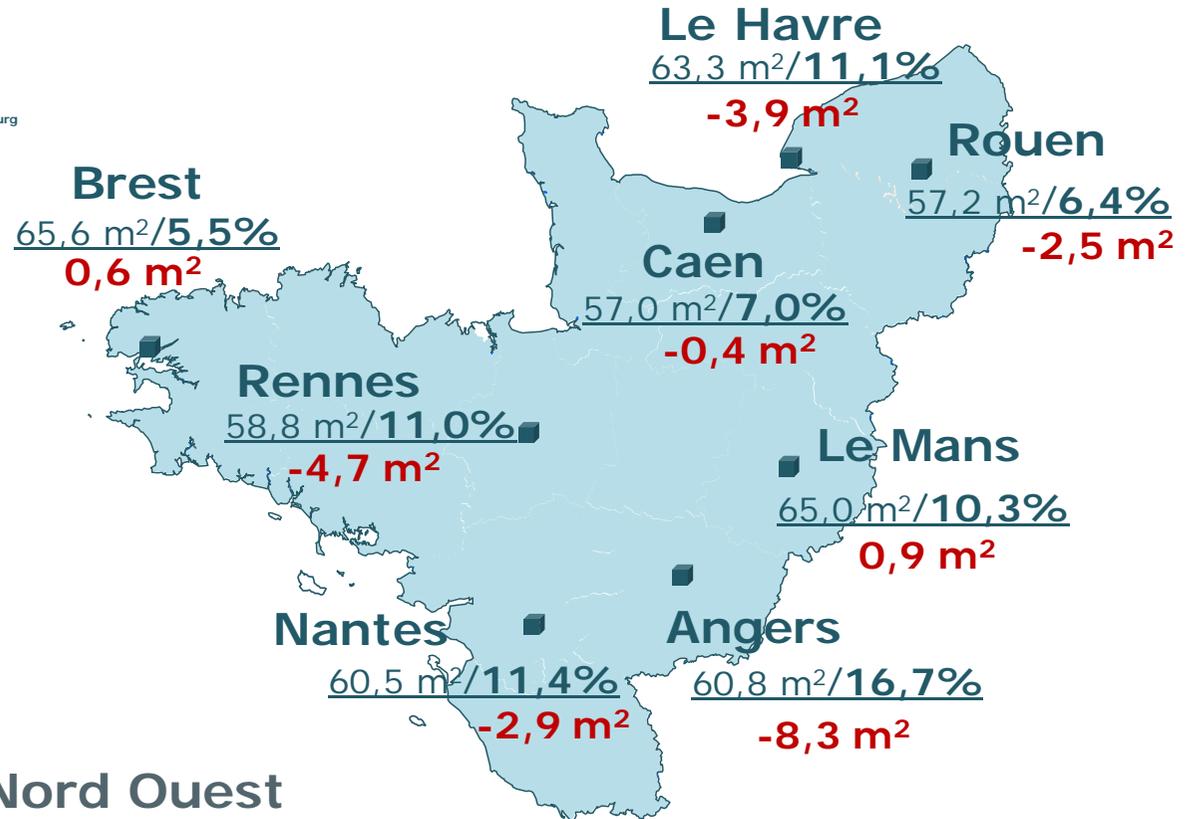
### Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/**Variation des prix en % à fin février 2021** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2021 par rapport à T1-2020)**



## Région Nord Ouest



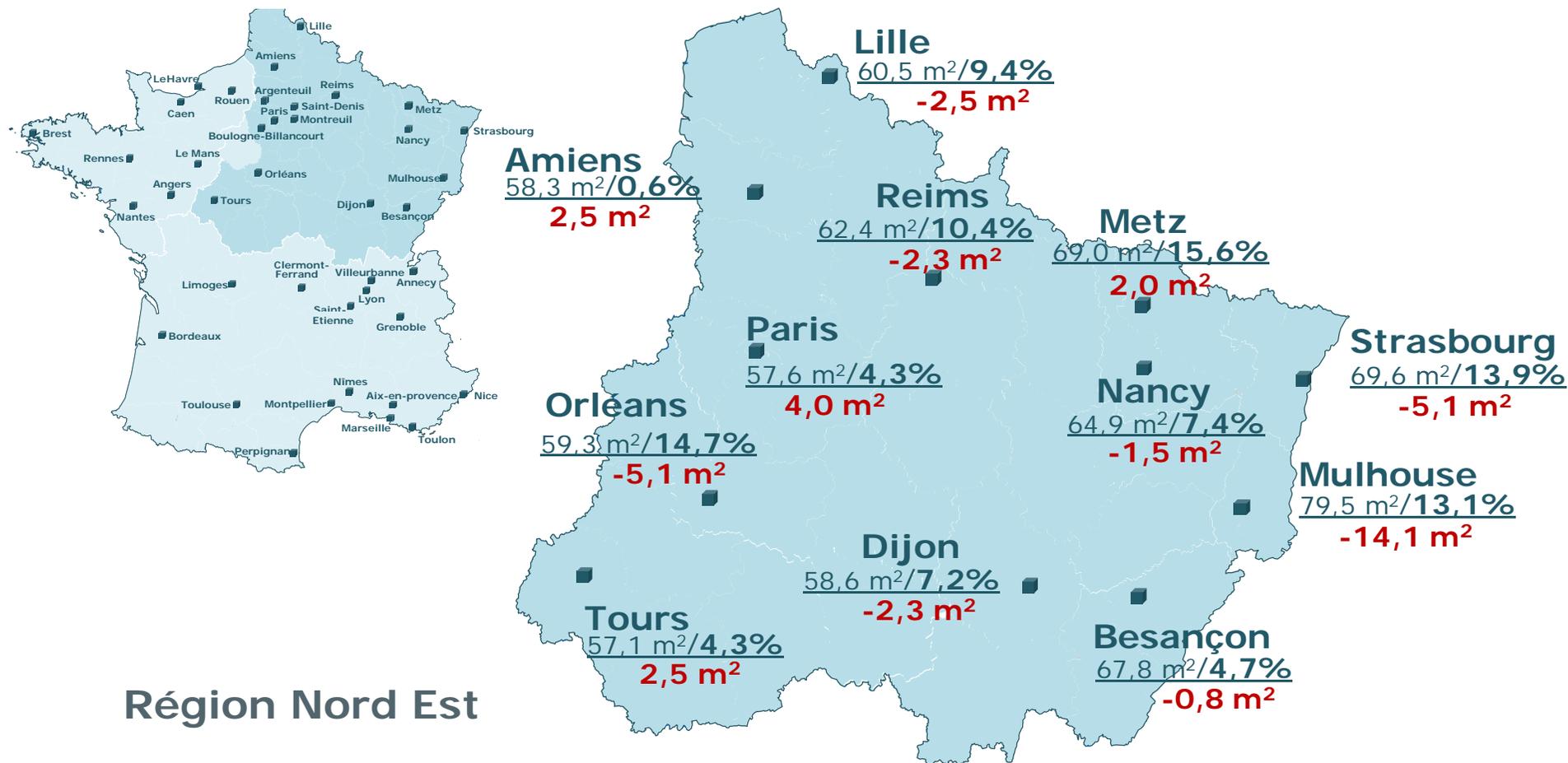
### Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/**Variation des prix en % à fin février 2021** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2021 par rapport à T1-2020)**



# La capacité des ménages à acheter



## Région Nord Est

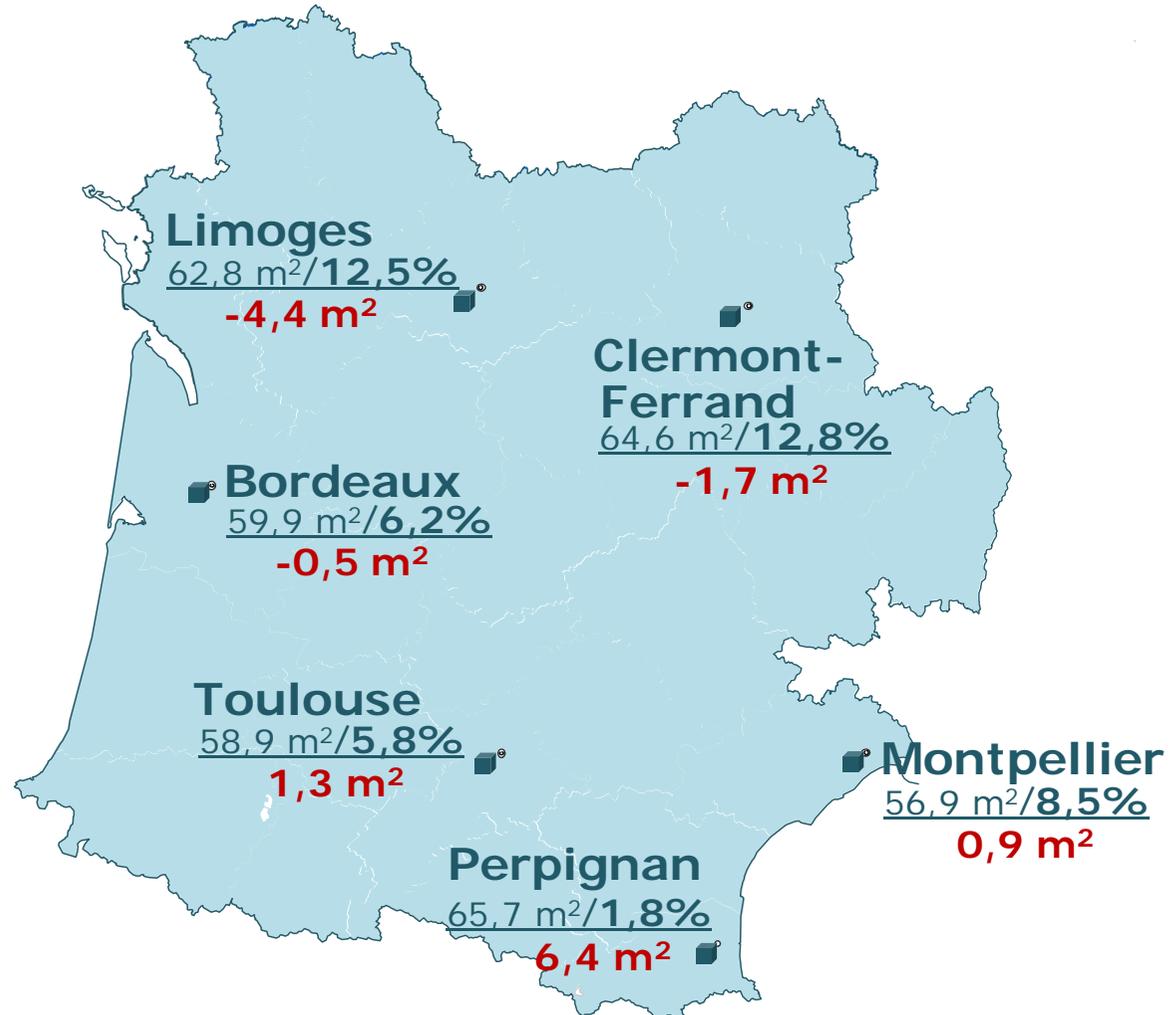
### Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/Variation des prix en % à fin février 2021 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T1-2021 par rapport à T1-2020)**



## Région Sud Ouest



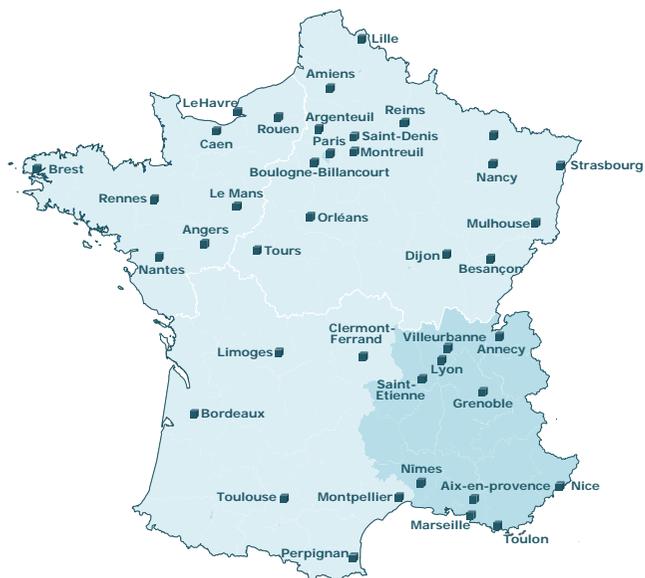
### Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/**Variation des prix en % à fin février 2021** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

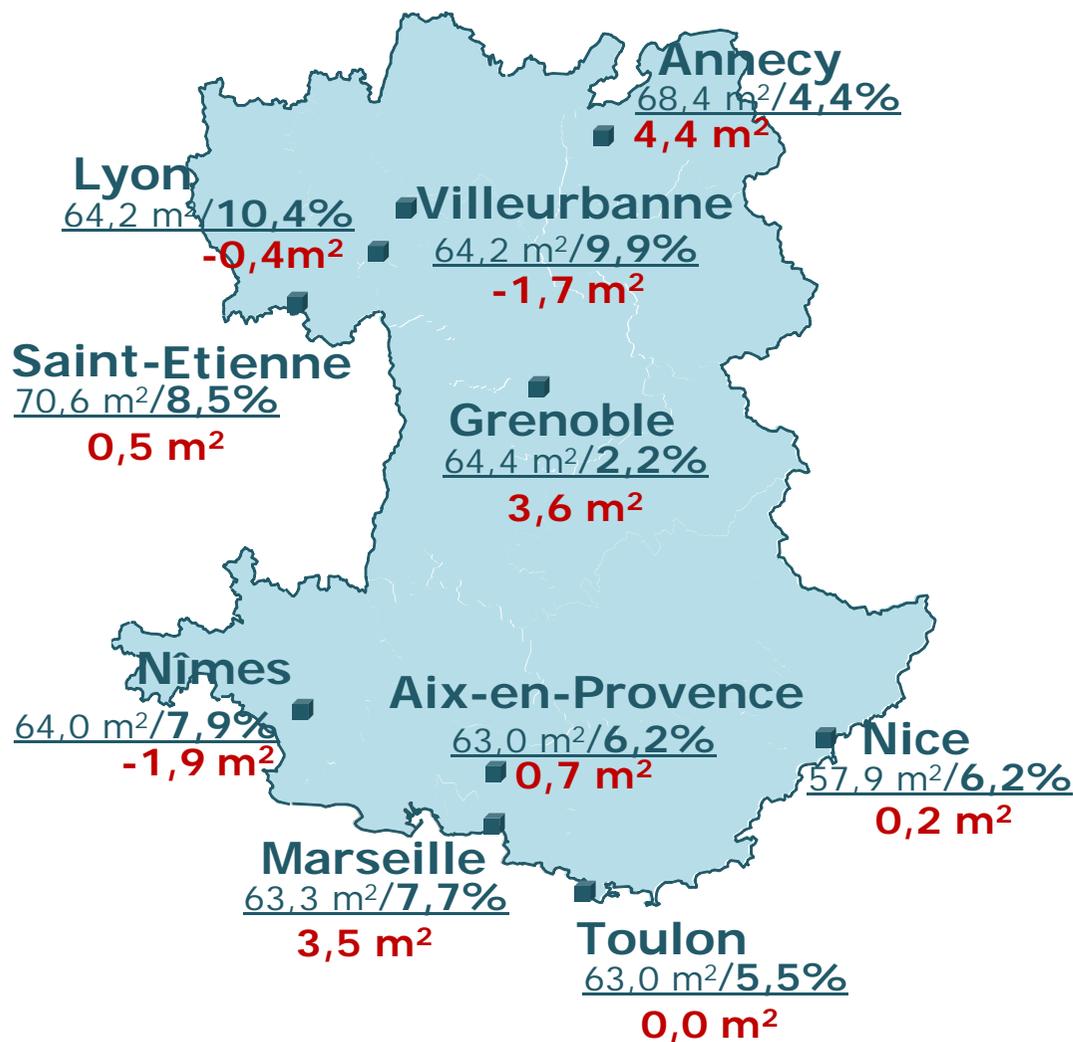
**Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2021 par rapport à T1-2020)**



# La capacité des ménages à acheter



## Région Sud Est



### Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/Variation des prix en % à fin février 2021 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2021 par rapport à T1-2020)**