

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 3^{ème} 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 septembre 2021, le taux moyen s'est établi à 1.05 %.

En dépit de la reprise de l'inflation, 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.

Après 1.15 % en décembre 2020, le taux moyen a donc perdu 10 points de base (pdb). Et depuis le début de l'année les taux ont tous reculé, quelle que soit leur durée à l'octroi. 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. Ainsi, depuis décembre 2020, le recul a été de 8 pdb sur le marché des travaux (1.01 % en septembre), de 9 pdb sur celui du neuf (1.07 % en septembre) et de 10 pdb sur celui de l'ancien (1.07 % en septembre).





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Depuis le début de l'année les taux ont tous reculé, quelle que soit leur durée à l'octroi : de 10 pdb pour les prêts à 15 ans et pour ceux à 20 ans et de 19 pdb pour ceux à 25 ans.

| Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel | | Taux moyens (en %) | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
|--|------|--------------------------|------------|------------|------------|
| Septembre | 2018 | 1,41 | 1,21 | 1,41 | 1,63 |
| Décembre | 2018 | 1,43 | 1,21 | 1,41 | 1,63 |
| Septembre | 2019 | 1,18 | 0,92 | 1,08 | 1,33 |
| Décembre | 2019 | 1,11 | 0,88 | 1,05 | 1,31 |
| Septembre | 2020 | 1,18 | 1,02 | 1,19 | 1,46 |
| Décembre | 2020 | 1,15 | 0,97 | 1,10 | 1,35 |
| Septembre | 2021 | 1,05 | 0,87 | 0,99 | 1,16 |

Depuis décembre 2020, les emprunteurs du 4^{ème} groupe 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. Et 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 0.63 % sur 15 ans, alors que le rythme de l'inflation (IPCH) s'est établi à 1.25 % en septembre. Et désormais, plus de 80 % des emprunteurs bénéficient des crédits à des taux inférieurs à l'inflation.

TAUX FIXES

| Prêts du secteur concurrentiel | | Septembre 2021 | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|------------|------------|------------|
| | 1er groupe | | 0,63 | 0,77 | 0,93 |
| Taux moyens | 2ème groupe | | 0,78 | 0,93 | 1,08 |
| (en %) | 3ème groupe | | 0,90 | 1,02 | 1,19 |
| | 4ème groupe | | 1,14 | 1,26 | 1,44 |
| | Ensemble | | 0,87 | 0,99 | 1,16 |



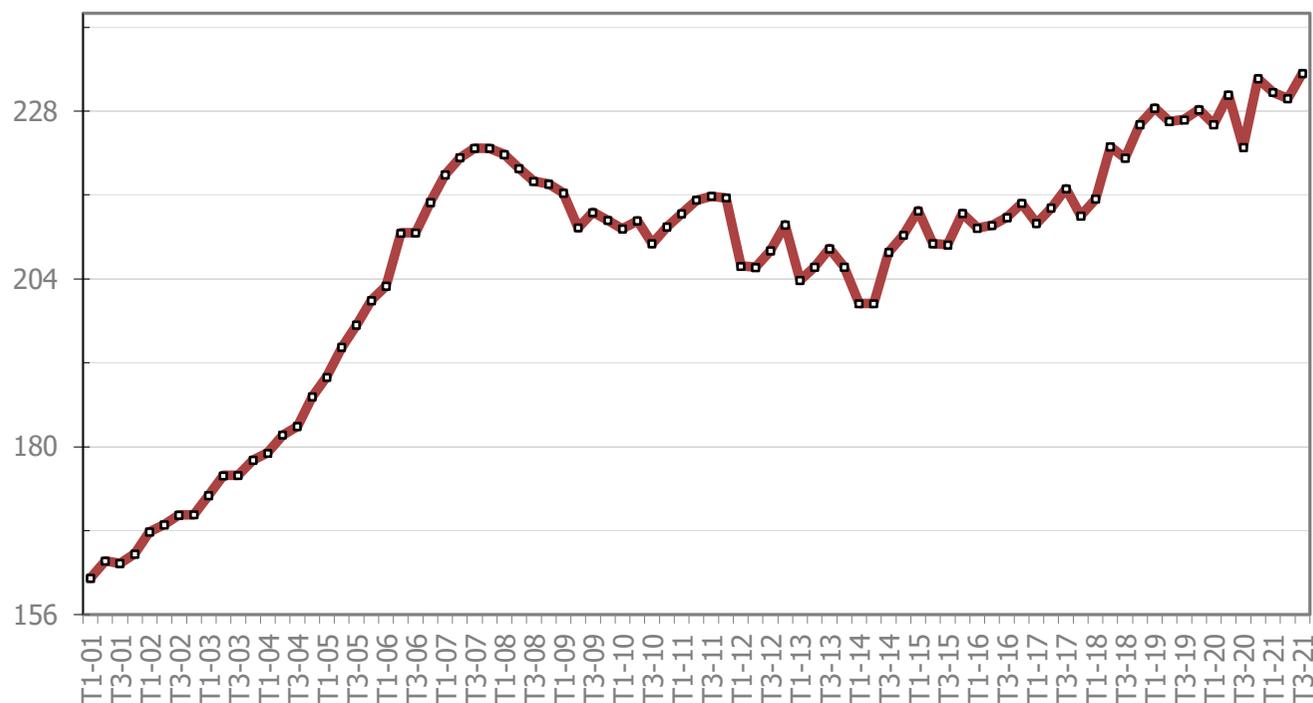
Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 3^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés était de 233 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 de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35 %.

En septembre 2021, la durée moyenne s'est établie à 234 mois, à un niveau jamais connu par le passé. Depuis décembre dernier, la durée moyenne s'est accrue de 5 mois. Ce sont les emprunteurs disposant d'un revenu compris entre 3 et 5 SMIC qui ont bénéficié de l'allongement de la durée moyenne le plus élevé : de 9 mois entre décembre 2020 et septembre 2021 (236 mois en septembre), contre un allongement de seulement 3 mois pour les moins de 3 SMIC (235 mois en septembre) et pour les 5 SMIC et plus (226 mois en septembre).





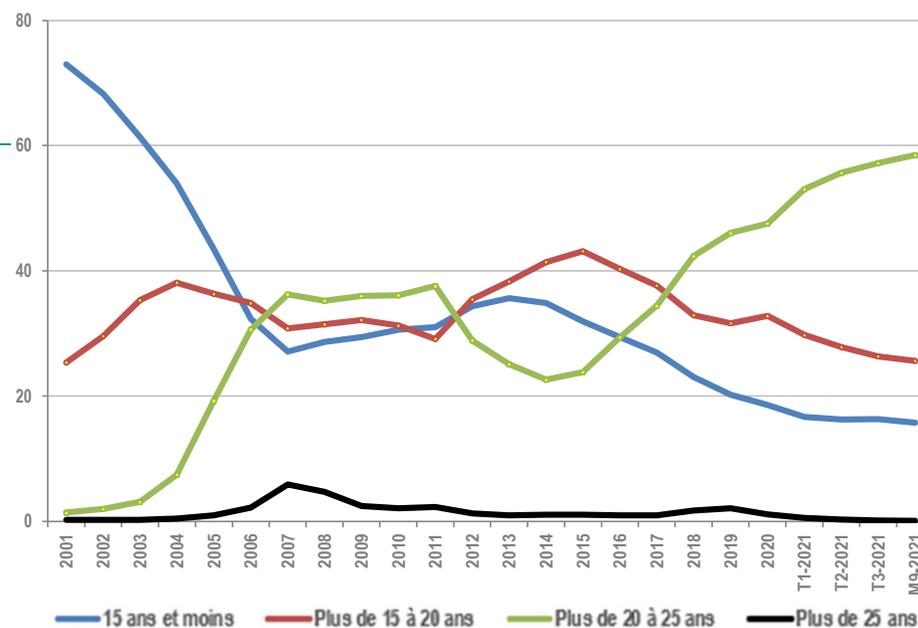
Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

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

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 septembre 2021). En revanche, 58.5 % 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 15.7 % du total de la production, soit le pourcentage le plus bas que l’Observatoire a eu à connaître jusqu’alors.

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

| 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 | | |
| 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 | 5,2 | 13,3 | 32,8 | 47,5 | 1,1 | 100,0 |
| | T1-2021 | 4,4 | 12,2 | 29,7 | 53,0 | 0,5 | 100,0 |
| | T2-2021 | 4,6 | 11,7 | 27,8 | 55,6 | 0,3 | 100,0 |
| | T3-2021 | 4,7 | 11,7 | 26,3 | 57,2 | 0,1 | 100,0 |
| | M9-2021 | 4,5 | 11,2 | 25,6 | 58,5 | 0,1 | 100,0 |





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 : 72.2 % des moins de 35 ans (représentant 47.5 % de l’ensemble des accédants) recourent à des crédits d’une durée supérieure à 20 ans (0.2 % à plus de 25 ans), contre respectivement 3.8 % pour les 65 ans et plus (représentant 0.9 % de l’ensemble des accédants).

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

| Structure de la production T3-2021 (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 | 1,2 | 5,3 | 21,3 | 72,0 | 0,2 | 100,0 |
| de 35 à 45 ans | 2,1 | 7,8 | 27,9 | 62,1 | 0,1 | 100,0 |
| de 45 à 55 ans | 7,9 | 24,4 | 40,2 | 27,5 | 0,0 | 100,0 |
| de 55 à 65 ans | 28,1 | 42,2 | 24,9 | 4,8 | 0,0 | 100,0 |
| 65 ans et + | 49,2 | 38,3 | 8,7 | 3,8 | 0,0 | 100,0 |

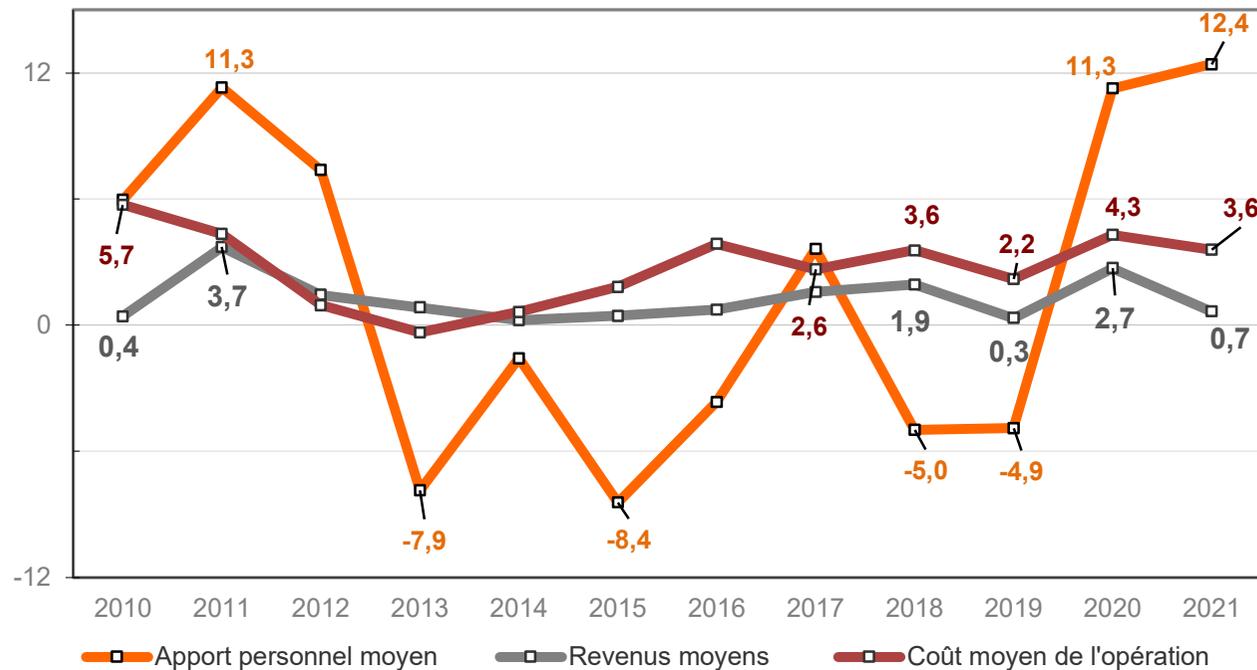


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Le coût des opérations réalisées par les ménages ralentit lentement depuis le début de l'année, même si la hausse reste rapide (+ 3.6 % sur les 9 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 9 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Aussi, le coût relatif progresse encore pour s'établir sur le niveau le plus élevé constatés jusqu'alors : 4.6 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2021, contre 4.3 années de revenus 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 (+ 12.4 % sur les 9 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 11.3 % en 2020). Et cette progression concerne toutes les catégories d'emprunteurs, quel que soit le niveau de leurs revenus par exemple.



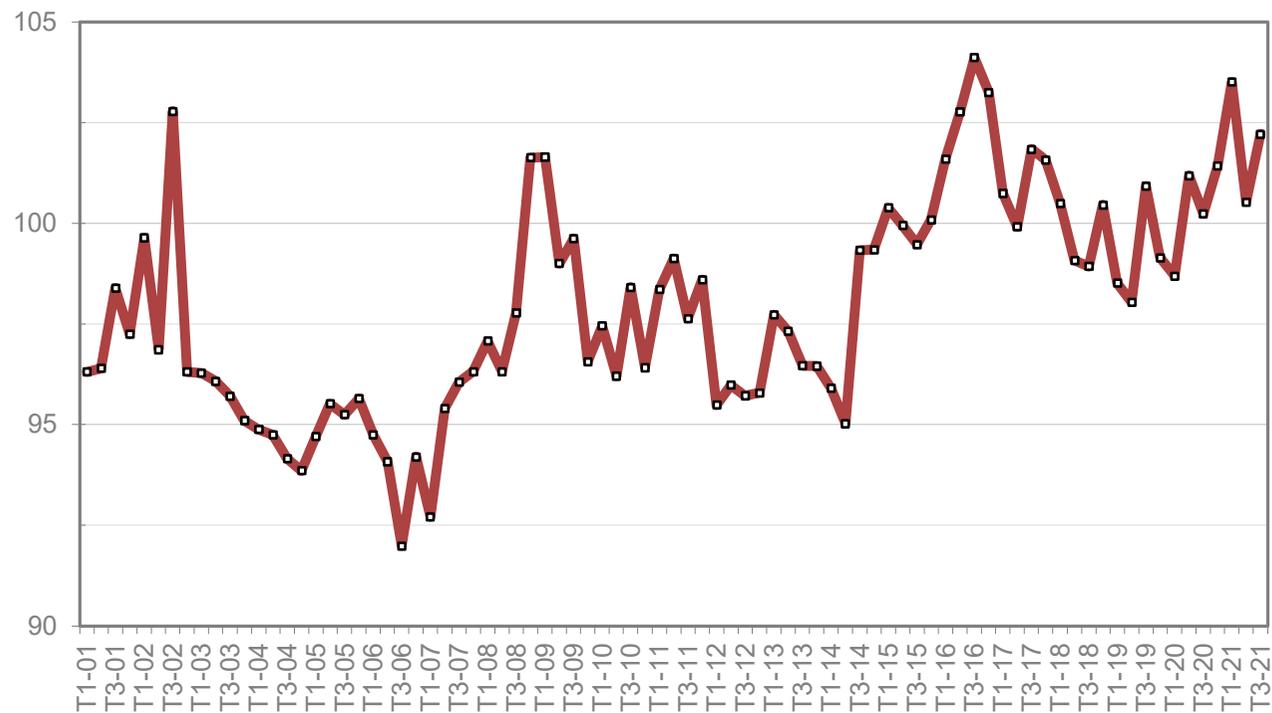


L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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 poursuit sa remontée en dents de scie pour progressivement retrouver les niveaux élevés constatés au milieu des années 2010. Il bénéficie en outre de la hausse de l'apport personnel et donc 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 depuis 2020 en témoignent, aux situations budgétaires les moins confortables.





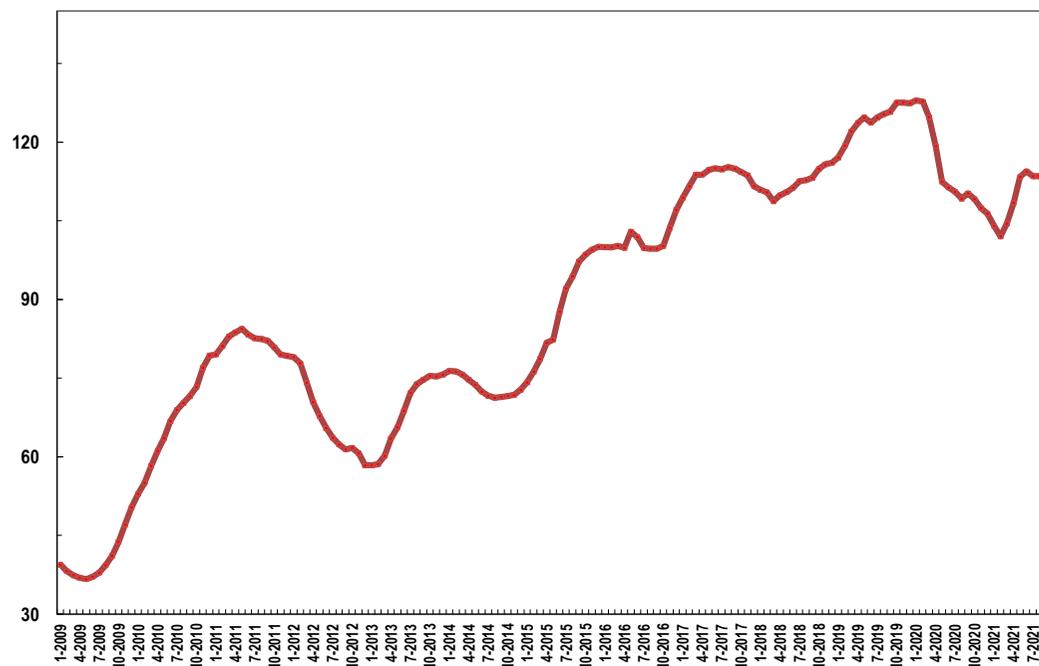
L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Après un très bon 1^{er} semestre, le rythme d'évolution de la production a commencé à ralentir en juillet. Et ce ralentissement s'est renforcé durant tout l'été, bien au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel du marché. En dépit de la hausse du montant du prêt moyen octroyé qui s'est poursuivie, notamment pour faire face à l'augmentation des prix des logements, la production mesurée à fin septembre 2021 en niveau trimestriel glissant recule en glissement annuel, comme d'ailleurs le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel :

- - 7.3 % pour la production et
- - 7.8 % pour le nombre de prêts

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



ENSEMBLE DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant

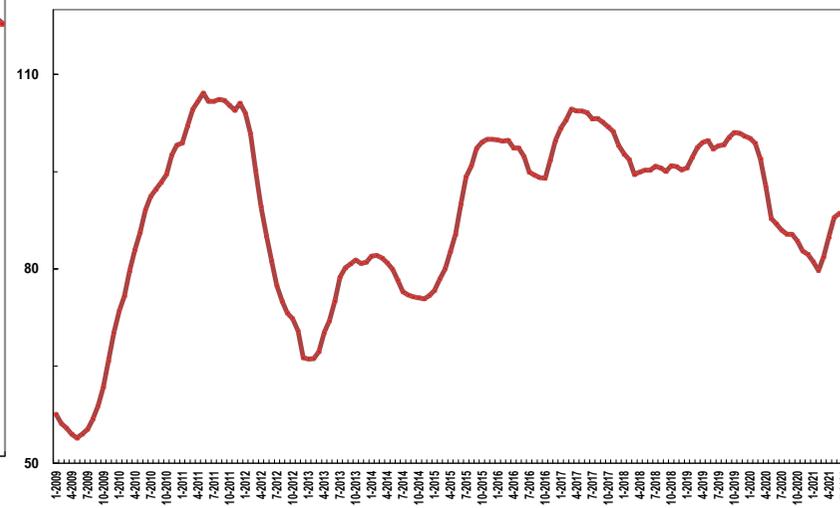
Production de crédits T3-2021 : + 2.0 %

Rappel : - 12.4 % T3-2020

Nombre de prêts accordés T3-2021 : + 1.8 %

Rappel : - 14.9 % T3-2020

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

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 bénéficié d'une amélioration remarquable des conditions de crédit. Et 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 transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits (transposition initialement prévue pour juillet 2021, avant d'être reportée au 1^{er} janvier 2022), jusqu'à devenir juridiquement contraignant.

Mais 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 le ralentissement s'est renforcé durant tout l'été, bien au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel du marché.

Néanmoins, le rythme d'évolution de la production mesurée sur les 9 premiers mois de 2021 s'est accru de 7.7 % et celui du nombre de prêts de 7.7 %, par référence à une période équivalente qui en 2020 avait subi de plein fouet le choc du 1^{er} confinement. Car au total, la production mesurée sur les 9 premiers mois de 2021 est en retrait de 11.6 % par rapport à celle des 9 premiers mois de 2019, l'écart étant de 13.8 % pour le nombre de prêts.

| Ensemble des marchés | 9 mois -2021 | 9 mois -2021 |
|---------------------------------|----------------|-----------------|
| Variation par rapport à ... | 9 mois -2020 | 9 mois -2019 |
| Production de crédits | + 7.7 % | - 11.6 % |
| Nombre de prêts accordés | + 7.7 % | - 13.8 % |



Le tableau de bord de L'Observatoire

Le Marché du Neuf



La photographie du marché

MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse rapidement (+ 2.5 % sur les 9 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 3.1 % en 2020) : en dépit de la baisse significative des prix des maisons individuelles, les tensions sur les prix des appartements commercialisés par les promoteurs immobiliers y contribuent. En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne s'élèvent que lentement (+ 0.9 % sur les 9 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Dans ces conditions, le coût relatif s'établit à 5.5 années de revenus au troisième trimestre 2021, contre + 5.3 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.

En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente encore, après avoir augmenté rapidement en 2020 (+ 8.9 % sur les 9 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 11.7 % en 2020). Aussi les taux d'apport personnel progressent toujours (+ 23 % depuis la fin de 2019), partant de niveaux particulièrement bas et jamais observés par le passé.

| Photographie du marché | Taux d'apport personnel apparent (en %) | Coût relatif moyen (en années de revenus) | Durée moyenne (en mois) | Taux d'intérêt moyen (en %) |
|-----------------------------------|---|---|-------------------------|-----------------------------|
| 3ème trimestre 2021 | | | | |
| Ensemble du marché du neuf | 17,4 | 5,5 | 247 | 1,07 |
| <i>dont accession</i> | <i>17,4</i> | <i>6,2</i> | <i>256</i> | <i>1,08</i> |
| 3ème trimestre 2020 | | | | |
| Ensemble du marché du neuf | 16,4 | 5,3 | 240 | 1,24 |
| <i>dont accession</i> | <i>16,8</i> | <i>6,0</i> | <i>248</i> | <i>1,27</i> |

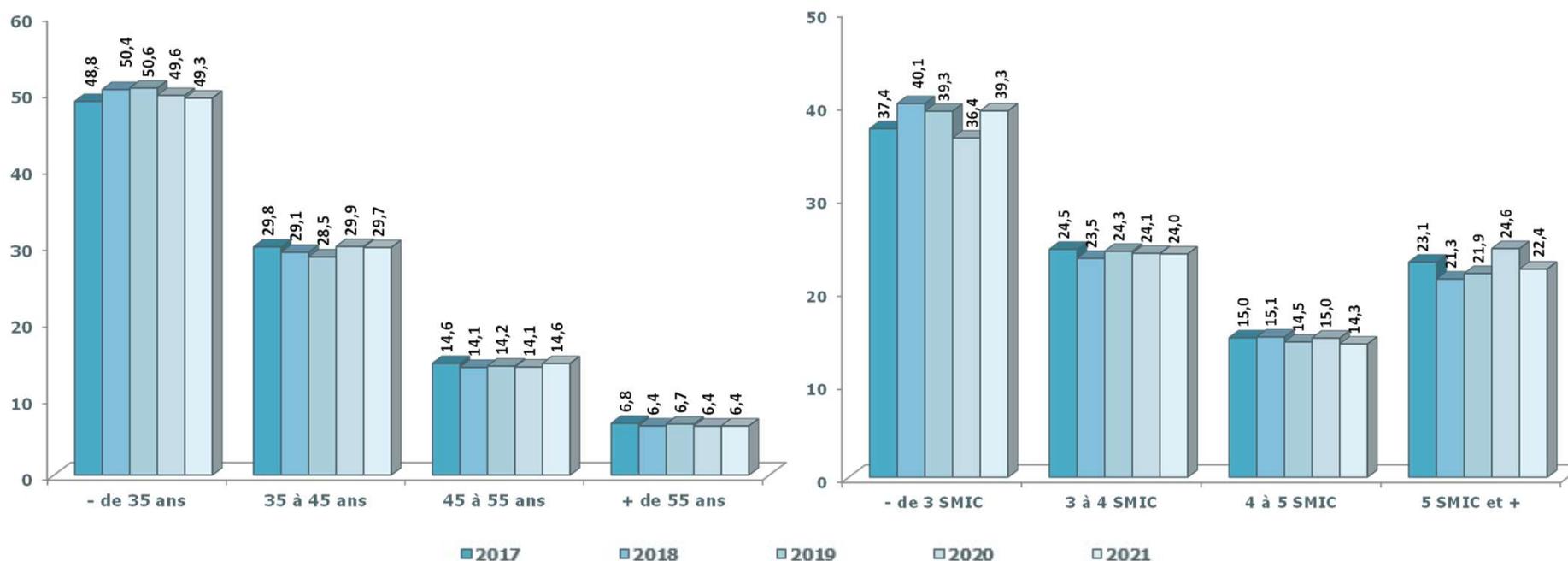


La répartition des emprunteurs

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

Grâce à l'allongement de la durée des crédits octroyés, la part des moins de 35 ans se maintient à un haut niveau depuis 2017. Les évolutions qui avaient redonné aux jeunes emprunteurs la place qu'ils occupaient dans le marché jusqu'en 2010-2011 n'ont pas été remises en cause par la crise sanitaire. En revanche, avec le resserrement de l'accès au crédit leur place dans le marché recule depuis deux ans.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) a reculé 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 les acquéreurs à l'épargne préalable la plus faible. Néanmoins et après un recul aussi rapide en 2020, la place des accédants modestes dans le marché s'est redressée depuis le début de 2021. L'impact du resserrement de l'accès au crédit a pu être limité par les mesures dérogatoires décidées par le HCSF.





L'activité du marché des crédits immobiliers

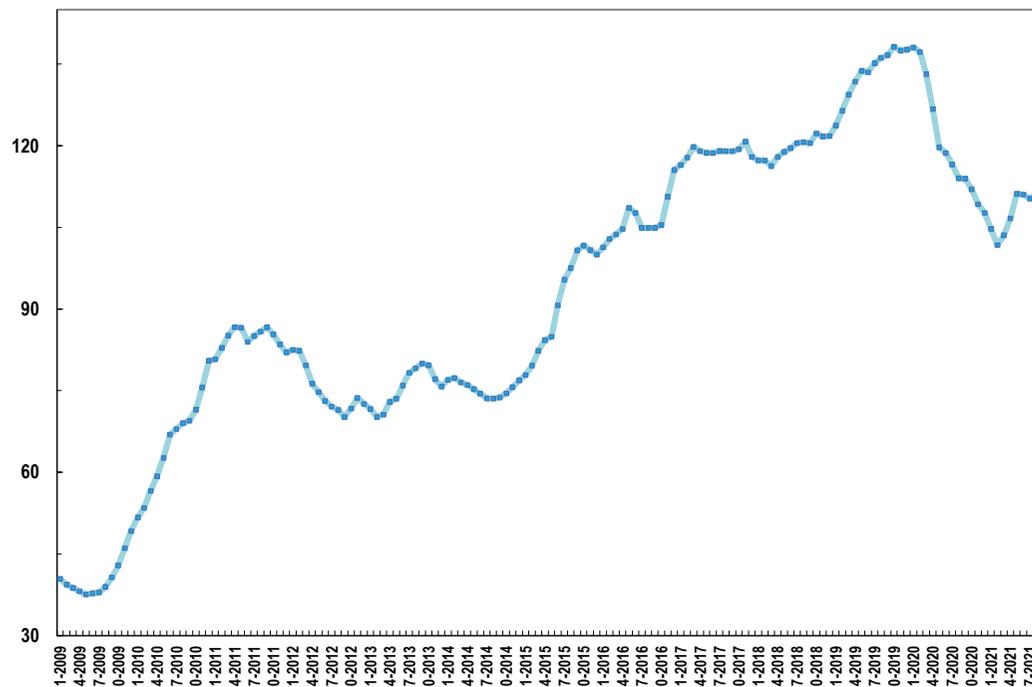
MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Malgré un début d'année 2021 morose, la demande a rebondi au début du printemps. Mais après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production s'est replié à partir de juillet. La dégradation du marché s'est alors poursuivie durant tout l'été, même si l'activité a semblé se redresser au mois d'août. Et l'activité mesurée à fin septembre 2021 en niveau trimestriel glissant était en recul, en glissement annuel :

- - 1.8 % pour la production et
- - 2.6 % 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 T3-2021 : - 3.0 %

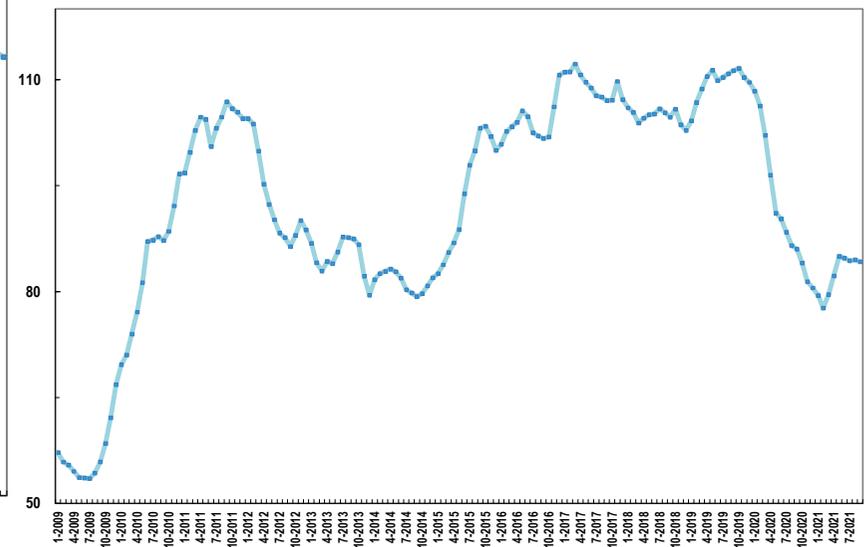
Rappel : - 16.6 % T3-2020

Nombre de prêts accordés T3-2021 : - 2.1 %

Rappel : - 22.7 % T3-2020

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

Comme pour l'ensemble du marché, le redressement de l'activité observé au 2^{ème} trimestre a été encouragé par l'amélioration des conditions de crédit et par le dynamisme de l'offre bancaire. D'autant que sur ce marché où habituellement les taux d'apport personnel sont les plus faibles, les dispositions spécifiques prévues par l'ACPR en faveur des opérations en VEFA et des contrats de construction de maisons individuelles (la prise en compte des différés d'amortissement) et le relèvement de la marge de flexibilité au bénéfice de la primo accession à la propriété, ont permis à l'activité de bien résister, au cours du 2^{ème} trimestre. Et de se préparer à la prochaine transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, jusqu'à devenir juridiquement contraignant.

Cependant, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production s'est replié à partir de juillet. Néanmoins, compte tenu de l'acquis du 1^{er} semestre, le rythme d'évolution de la production mesurée sur les 9 premiers mois de 2021 a progressé de 3.6 % et celui du nombre de prêts de 6.2 %, par référence à une période équivalente qui en 2020 avait subi de plein fouet le choc du 1^{er} confinement.

Mais au total, la production mesurée sur les 9 premiers mois de 2021 reste en retrait de 20.1 % par rapport à celle de la période équivalente de 2019, l'écart étant de 24.0 % pour le nombre de prêts.

| Marché du neuf Variation par rapport à ... | 9 mois -2021 9 mois -2020 | 9 mois -2021 9 mois -2019 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Production de crédits | + 3.6 % | - 20.1 % |
| Nombre de prêts accordés | + 6.2 % | - 24.0 % |



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 les ménages les moins bien dotés en apport personnel : nombre d'entre eux ont 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 (+ 4.8 % sur les 9 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 4.8 % en 2020). Et les revenus des ménages qui restent sur le marché ne progressent que lentement (+ 0.6 % sur les 9 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 2.6 % en 2020) : le coût relatif des opérations réalisées s'accroît donc pour s'établir au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.5 années de revenus au 3^{ème} 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 (+ 13.1 % sur les 9 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 12.3 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel remontent donc (+ 31 % depuis la fin de 2019), suivant la recommandation du 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 %) |
|---------------------------------------|---|---|-------------------------|-----------------------------|
| 3^{ème} trimestre 2021 | | | | |
| Ensemble du marché de l'ancien | 19,5 | 5,5 | 246 | 1,07 |
| <i>dont accession</i> | <i>19,8</i> | <i>5,8</i> | <i>249</i> | <i>1,07</i> |
| 3^{ème} trimestre 2020 | | | | |
| Ensemble du marché de l'ancien | 17,8 | 5,2 | 240 | 1,22 |
| <i>dont accession</i> | <i>18,2</i> | <i>5,5</i> | <i>244</i> | <i>1,23</i> |

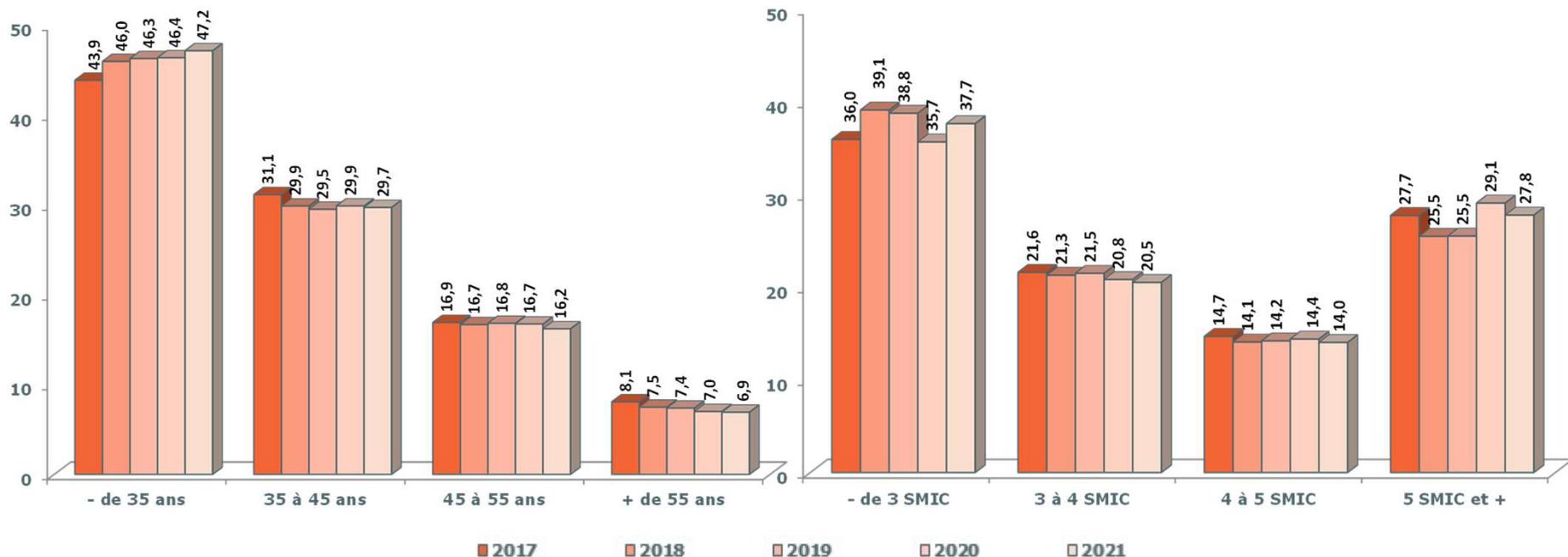


La répartition des emprunteurs

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

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'était ressaisie depuis 2018, notamment en réponse à l'allongement de la durée des prêts. Avec le rebond de la demande observé depuis le début de 2021, la place des jeunes a encore progressé : elle augmente 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.

Comme dans le neuf, la part des moins de 3 SMIC (les moins bien dotés en apport personnel) qui avait rebondi de 2018 à 2019 a rapidement reculé en 2020. En dépit du rebond de la demande observé au 1^{er} semestre 2021, la part des ménages modestes n'a réussi à retrouver son niveau de 2019. L'amélioration des conditions de crédit n'a pas permis de totalement compenser l'impact du resserrement de l'accès au crédit et de la nécessité de mobiliser un apport personnel plus élevé que par le passé.





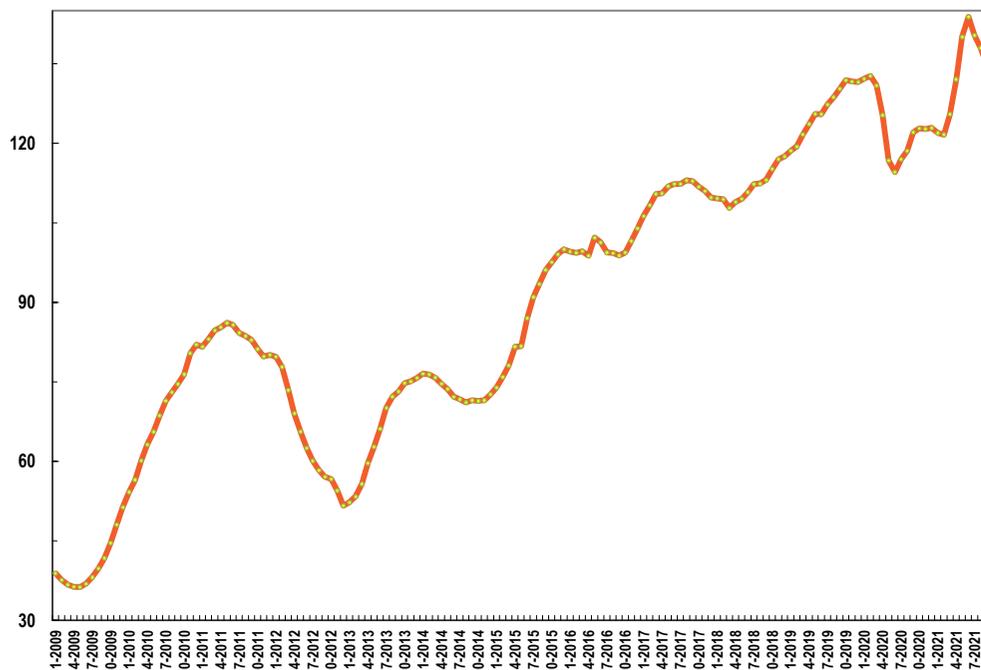
L'activité du marché des crédits immobiliers

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

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 préparée à la prochaine transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, jusqu'à devenir juridiquement contraignant. Mais en juillet, le rythme d'évolution de la production a rechuté lourdement et le recul du marché s'est poursuivi durant tout l'été, bien au-delà du repli saisonnier habituel de la demande. Avec au 3^{ème} trimestre, pour une activité mesurée en niveau trimestriel glissant :

- 23.1 % pour la production
- 28.6 % pour le nombre de prêts

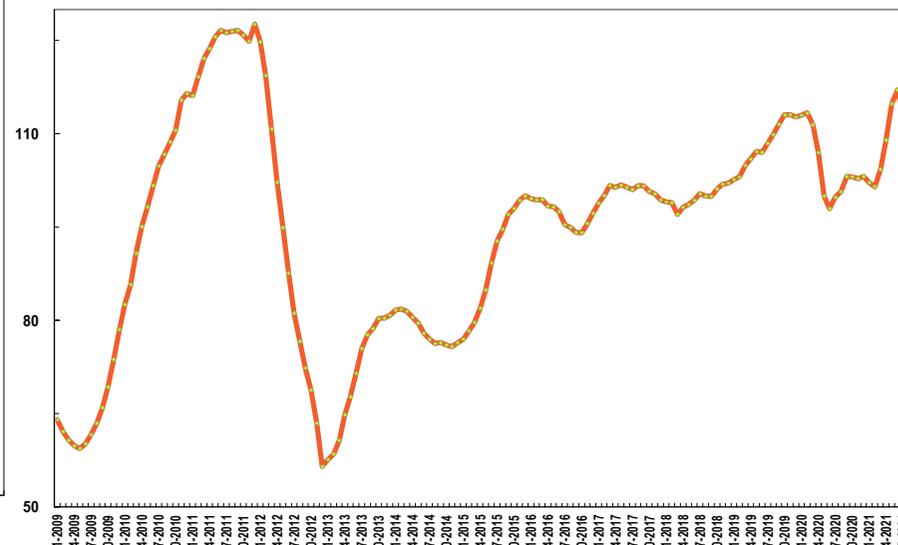
Production de crédits : Marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



MARCHÉ DE L'ANCIEN Niveau annuel glissant

Production de crédits T3-2021 : + 16.3 %
Rappel : - 6.3 % T3-2020
Nombre de prêts accordés T3-2021 : + 4.3 %
Rappel : - 7.5 % T3-2020

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

Comme sur le marché du neuf, le redressement de l'activité observé au 2^{ème} trimestre a été encouragé par une nouvelle amélioration des conditions de crédit et par le dynamisme de l'offre bancaire. Et le rebond de l'activité pouvait paraître d'autant plus prononcé que dès mars 2020, l'activité avait lourdement chuté avec la mise en confinement de l'économie.

Le redressement de l'activité qui a continué jusqu'en juin dernier, avait été nettement encouragé le dynamisme d'une offre bancaire. Mais en juillet, le rythme d'évolution de la production a rechuté. Et le rythme d'évolution de la production mesurée sur les 9 premiers mois de 2021 a nettement ralenti : + 12.9 % par référence à une période équivalente qui en 2020 avait subi de plein fouet le choc du 1^{er} confinement et + 5.9 % pour le nombre de prêts

Avec au total, une production mesurée sur les 9 premiers mois de 2021 qui n'augmente plus que de 2.3 % par rapport à celle des 9 premiers mois de 2019 : et en revanche, le nombre de prêts est en baisse de 5.9 %.

| Marché de l'ancien Variation par rapport à ... | 9 mois -2021 9 mois -2020 | 9 mois -2021 9 mois -2019 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Production de crédits | + 12.9 % | + 2.3 % |
| Nombre de prêts accordés | + 5.9 % | - 5.9 % |



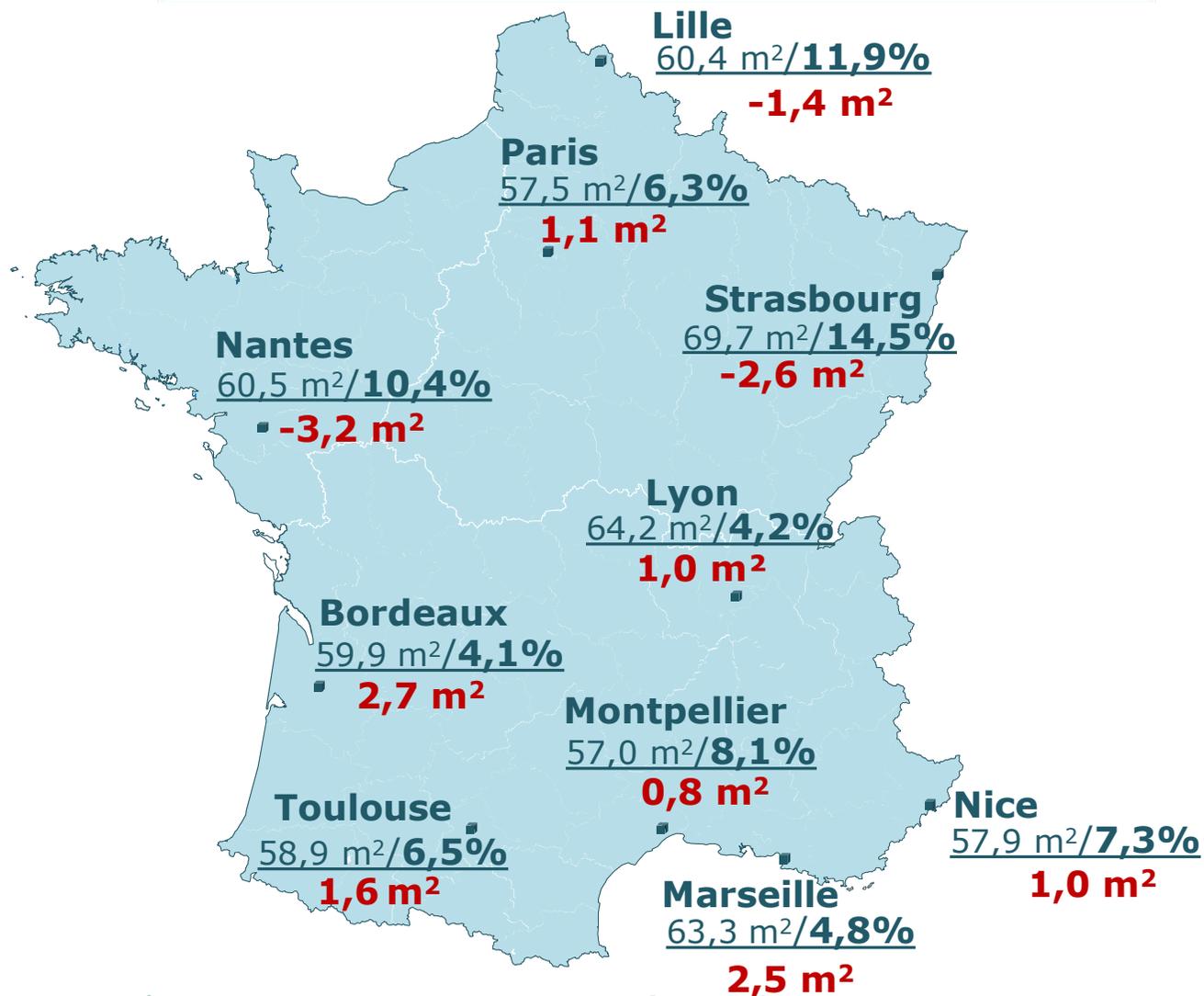
L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 3^{ème} trimestre 2021



La capacité des ménages à acheter



Légende

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

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T3-2021 par rapport à T3-2020)



La capacité des ménages à acheter

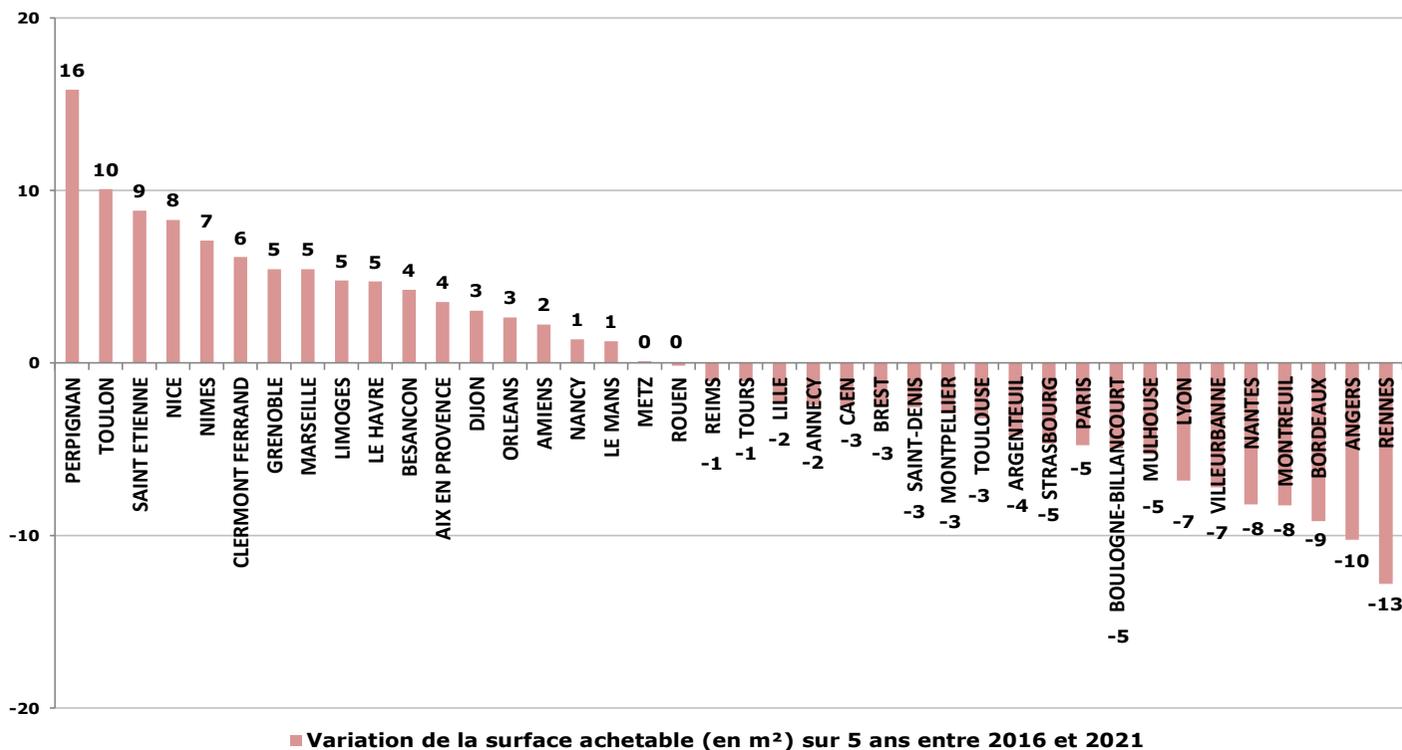


Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2016

La hausse rapide des prix des logements anciens constatée depuis 2016 et la détérioration des soutiens publics ont largement contribué à la dégradation de la capacité des ménages à acheter. La transformation du marché intervenue à partir de 2020 (le déplacement du marché vers les clientèles disposant des apports personnels les plus élevés) n'a pas fondamentalement affecté cette évolution.

La surface achetable s'est ainsi nettement réduite à Angers, Bordeaux, Lyon, Montreuil, Nantes, Rennes et Villeurbanne en raison de l'augmentation rapide des prix des logements. Mais aussi à Boulogne-Billancourt, Mulhouse, Paris et Strasbourg. En revanche, lorsque la hausse des prix a été moins rapide, la surface achetable s'est accrue : à Nice, Nîmes, Perpignan, Saint-Etienne ou Toulon, par exemple.

Et dans 25 % des grandes villes, la transformation du marché a permis de contenir les conséquences de la hausse des prix : la surface achetable n'a alors pratiquement pas varié (+/- 2 m²) depuis 2016.

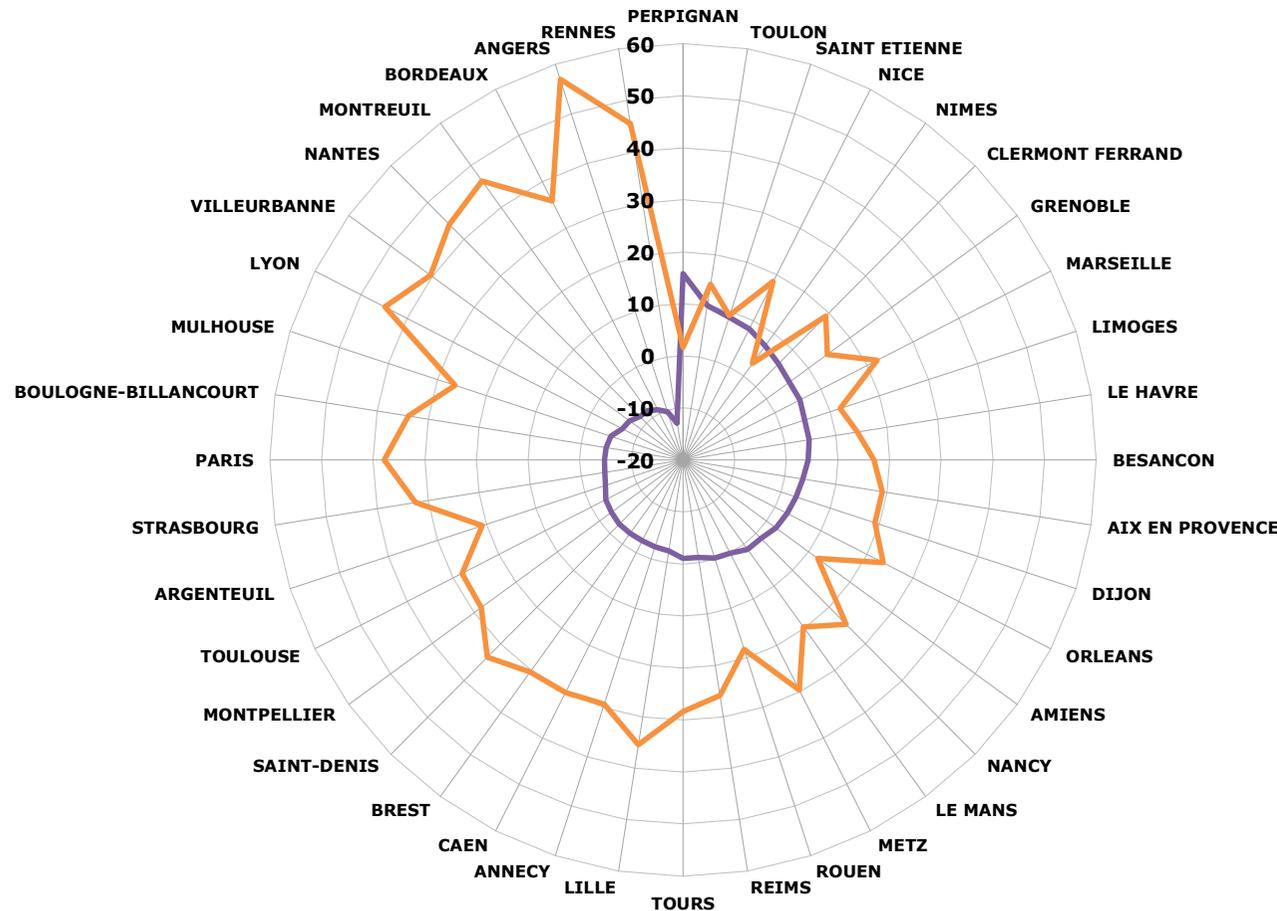




La capacité des ménages à acheter



Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2016



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 (conditions de crédit, revenus et niveau des aides publiques) est ainsi déterminante dans la dynamique d'évolution du marché.

— Variation de la surface achetable (en m²) sur 5 ans entre 2016 et 2021
 — Variation du prix au m² sur 5 ans entre 2016 et 2021



En guise de conclusion
Les tendances des marchés

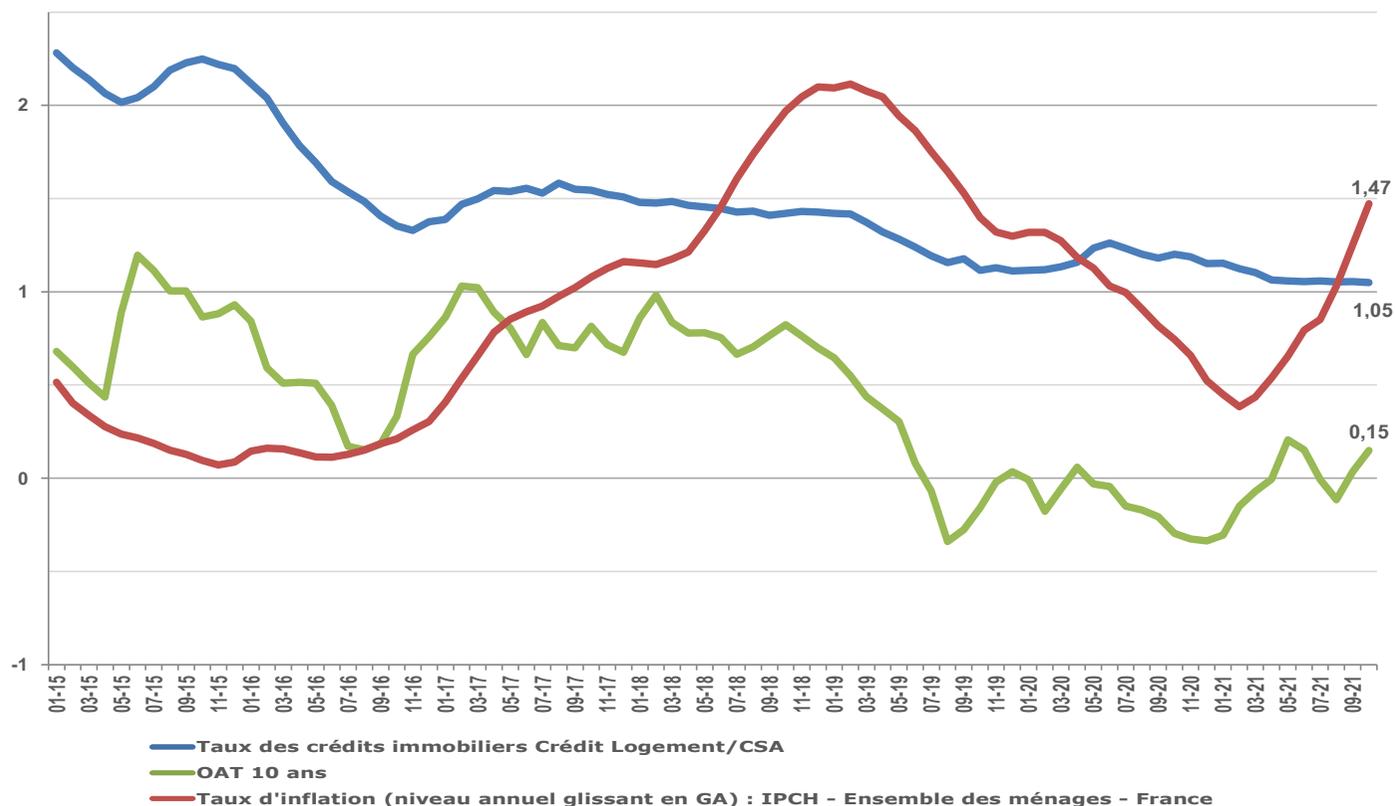


Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

En dépit d'un rythme de l'inflation qui se redresse depuis mars dernier (IPCH : sur une tendance à + 1.47 % en niveau annuel glissant en octobre, après 1.25 % en septembre), les taux des crédits immobiliers sont restés pratiquement inchangés depuis avril 2021 : à mi-octobre, ils étaient à 1.05 % (1.26 % en juin 2020), comme en août. Alors que la durée moyenne recule, comme cela est habituel à la rentrée : 230 mois à mi-octobre, contre 234 mois en septembre.

Pour le trimestre en cours, les seuils d'usure récemment publiés sont toujours orientés à la baisse : ce qui devrait faciliter la stabilisation des taux des crédits immobiliers. Mais sans que cela ne pèse forcément sur la production : à cet égard, l'augmentation des taux d'apport personnel exigés est nettement plus déterminante.





Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Tous les scénarii macroéconomiques les plus récents confirment un rebond de la croissance en 2021 (avec par exemple, + 6.3 % selon l'INSEE), après la récession sévère de 2020 : mais le redémarrage que connaît l'économie cette année ne devrait guère se transformer en reprise durable, au-delà du rattrapage qui devrait encore se poursuivre en 2022. L'intensité de cette reprise est pourtant maintenant associée à un recul du taux de chômage durant le 2nd semestre 2021 (7.6 % au sens du BIT en fin d'année) : et si la plupart des scénarii ont abandonné une forte remontée du taux de chômage en 2022 et au-delà, néanmoins ils tablent presque tous sur un maintien à 8.0 % d'ici 2024. Aussi, les gains de pouvoir d'achat resteraient limités, au moins jusqu'en 2024, dépassant rarement 1.0% par an et retenant plutôt une progression comprise dans une fourchette étroite (autour de 1.2 % par an).

Quant au rythme de l'inflation qui s'est redressé depuis mars dernier, il devrait plafonner en 2021 (IPCH : + 1.9 % dans la plupart des scénarios), pour ralentir et s'établir autour de 1.5 % à partir de 2022 : car à partir de 2022, l'atténuation des tensions sur les prix de l'énergie et le recul anticipé des prix du pétrole en 2023 contribueront au ralentissement de l'inflation. Et les tensions inflationnistes provoquées par des goulots d'étranglement sectoriels sur lesquels bute la reprise mondiale se dissiperaient progressivement. Aussi la BCE qui ne s'est pas inquiétée outre mesure de la poussée inflationniste récente a choisi de maintenir inchangé son principal taux directeur en 2021 et au-delà. Certes, le taux de l'OAT à 10 ans remonte durant le 4^{ème} trimestre 2021. Cependant il ne devrait pas dérapier, mais s'élever lentement à partir de 2022.

Dans ces conditions, les tensions sur les taux des crédits immobiliers n'auront pas été prononcées en 2021 : par exemple, alors que le taux moyen a été de 1.18 % en 2020 (pour une inflation à 0.52 % d'après l'IPCH), il devrait être de l'ordre de 1.08 % en 2021 (pour une inflation à 1.85 % sur l'année). D'autant que la plupart des banques se sont, jusqu'à présent, efforcées de consolider la demande qui s'adresse à elle en baissant les taux des crédits octroyés. Mais à partir de 2022, le taux des crédits devrait se relever : de 20 à 30 points de base en 2022, puis de 10 points en 2023. Ainsi, en 2023, le taux moyen sera revenu à son niveau du début de l'été 2018 (1.45 % en juin 2018).

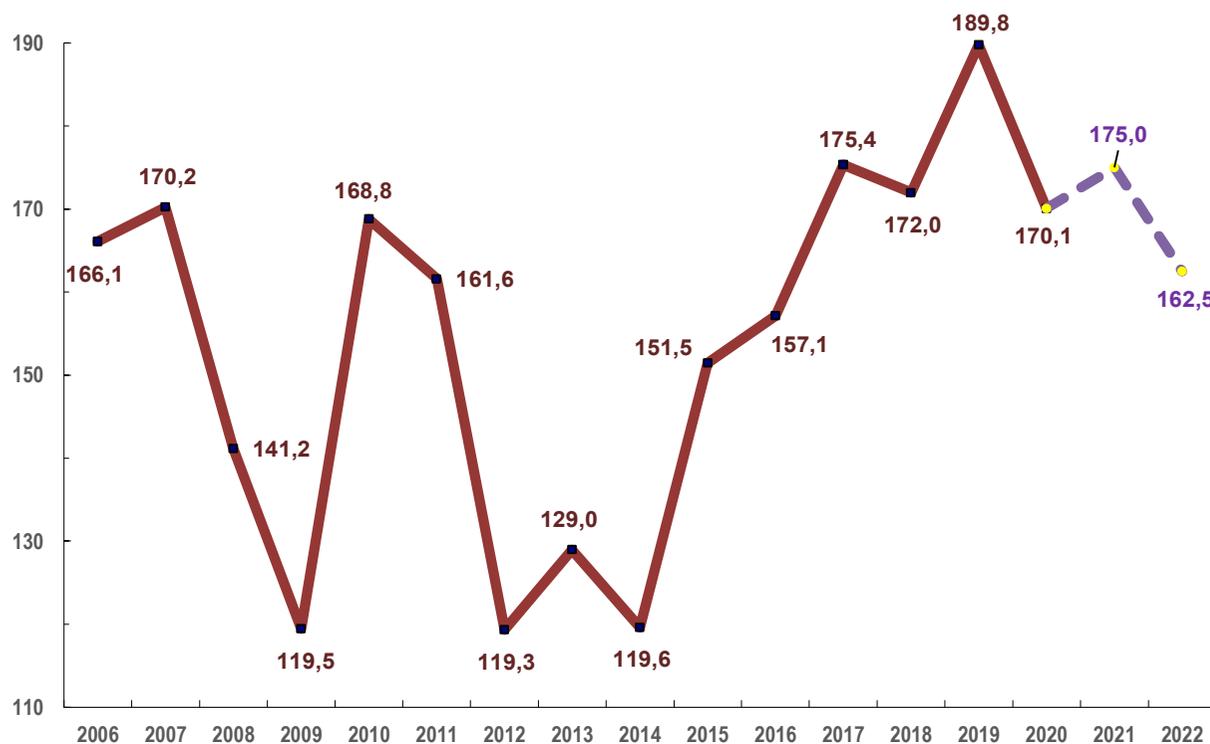
En dépit d'un environnement qui n'est plus aussi favorable que sur un passé récent, la demande devrait néanmoins rester soutenue. L'activité du marché des crédits immobiliers dépendra donc principalement des orientations voulues par la Banque de France pour l'offre bancaire.



Les tendances des marchés

La production de crédits immobiliers

Après une année 2019 exceptionnelle, la production de crédits immobiliers aux particuliers a reculé de 10,4 % en 2020 : en dépit de très bonnes conditions de crédit, la crise sanitaire et ses conséquences économiques ont renforcé l'impact de la recommandation du HCSF, dans le contexte du renforcement de la hausse des prix des logements. Le dynamisme de l'offre bancaire constaté durant le 1^{er} semestre 2021 devrait permettre de limiter (voire de surcompenser) les conséquences du recul attendu au 2nd semestre : malgré le resserrement des critères d'octroi décidé par le HCSF 2019, la production de crédits devrait s'accroître de l'ordre de 3 %, en 2021. Mais en 2022, même si l'activité du marché sera meilleure que celle attendue au printemps dernier, la production de crédits devrait baisser de l'ordre de 7 % (conséquence en année pleine de la mise en œuvre des recommandations du HCSF).



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 3^{ème} trimestre 2021**



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

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

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

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

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

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

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

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



Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 37 % des villes de plus de 100 000 habitants, une hausse des prix des logements toujours (très) rapide a provoqué le recul de la surface achetable.

Et dans le même temps, elle n'a que faiblement varié dans 23 % des villes. La transformation des clientèles (recul de la part des emprunteurs faiblement dotés en apport personnel) 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 40 % des villes, la hausse des prix ne s'est pas accompagnée du recul de la capacité des ménages à acheter en raison de l'augmentation des apports personnels et du déplacement du marché vers des acquéreurs plus aisés.

| 3ème trimestre 2021 | HAUSSE RAPIDE DES PRIX (AU MOINS 6 % SUR UN AN) | HAUSSE DES PRIX PLUS MODEREE |
|-----------------------------|--|---|
| AUGMENTATION DE SURFACE | Anecy Grenoble Metz Nancy Nice Nîmes Paris Toulouse | Bordeaux Clermont-Ferrand Dijon Le Mans Limoges Marseille Perpignan Saint-Etienne |
| FAIBLE VARIATION DE SURFACE | Brest Caen Le Havre Montpellier Orléans Rouen | Amiens Besançon Lyon |
| BAISSE DE SURFACE | Aix-en-Provence Angers Boulogne-Billancourt Lille Montreuil Nantes Reims Rennes Saint Denis Strasbourg Toulon Tours Villeurbanne | Argenteuil Mulhouse |

| | |
|--|-----------------|
| Hausse rapide des prix / augmentation de surface : | 20 % des villes |
| Hausse rapide des prix / faible variation de surface : | 15 % des villes |
| Hausse rapide des prix / baisse de surface : | 32 % des villes |
| Hausse plus modérée des prix / augmentation de surface : | 20 % des villes |
| Hausse plus modérée des prix / faible variation de surface : | 8 % des villes |
| Hausse plus modérée des prix / baisse de surface : | 5 % des villes |



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



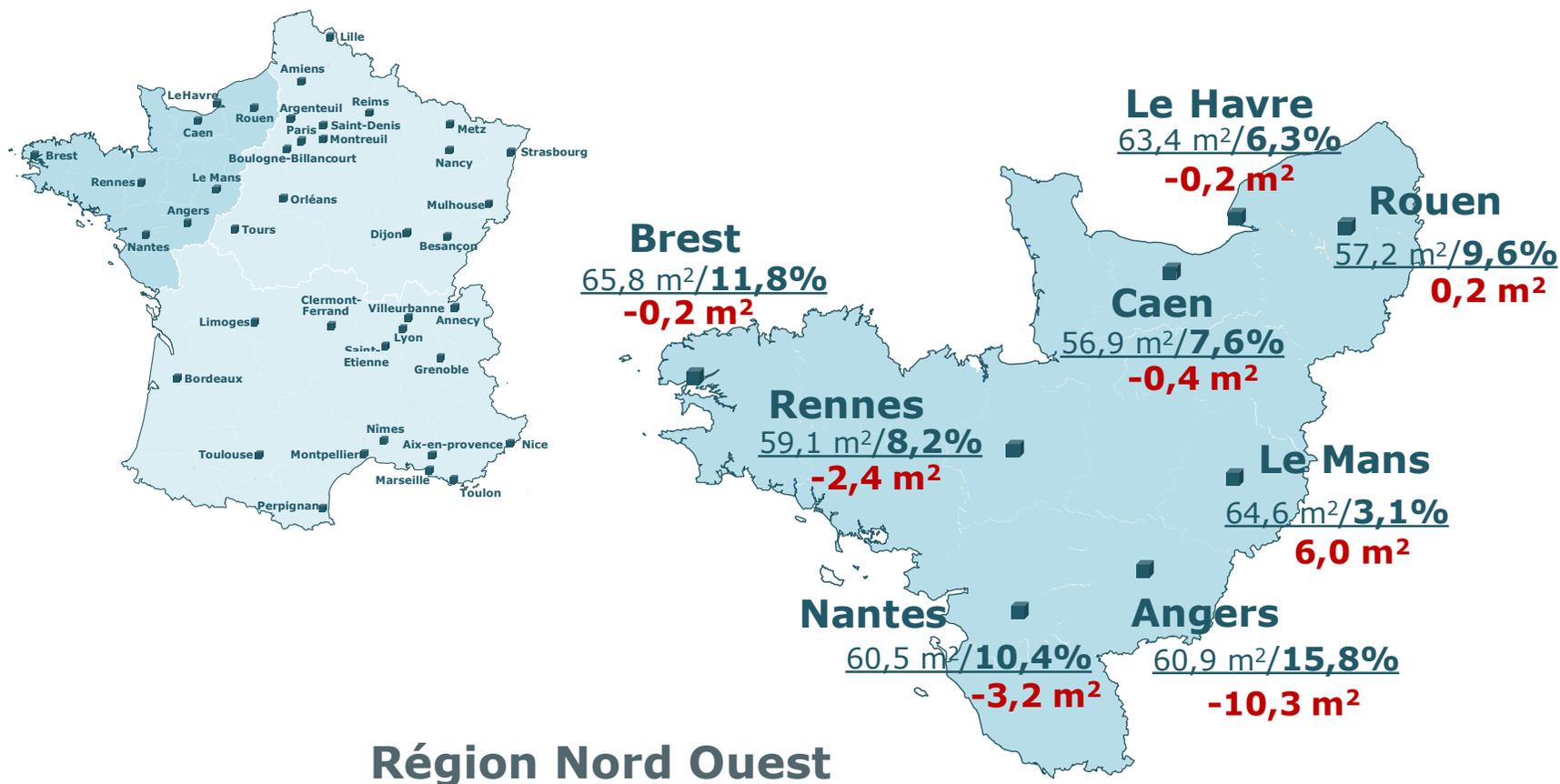
Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2021 par rapport à T3-2020)



La capacité des ménages à acheter



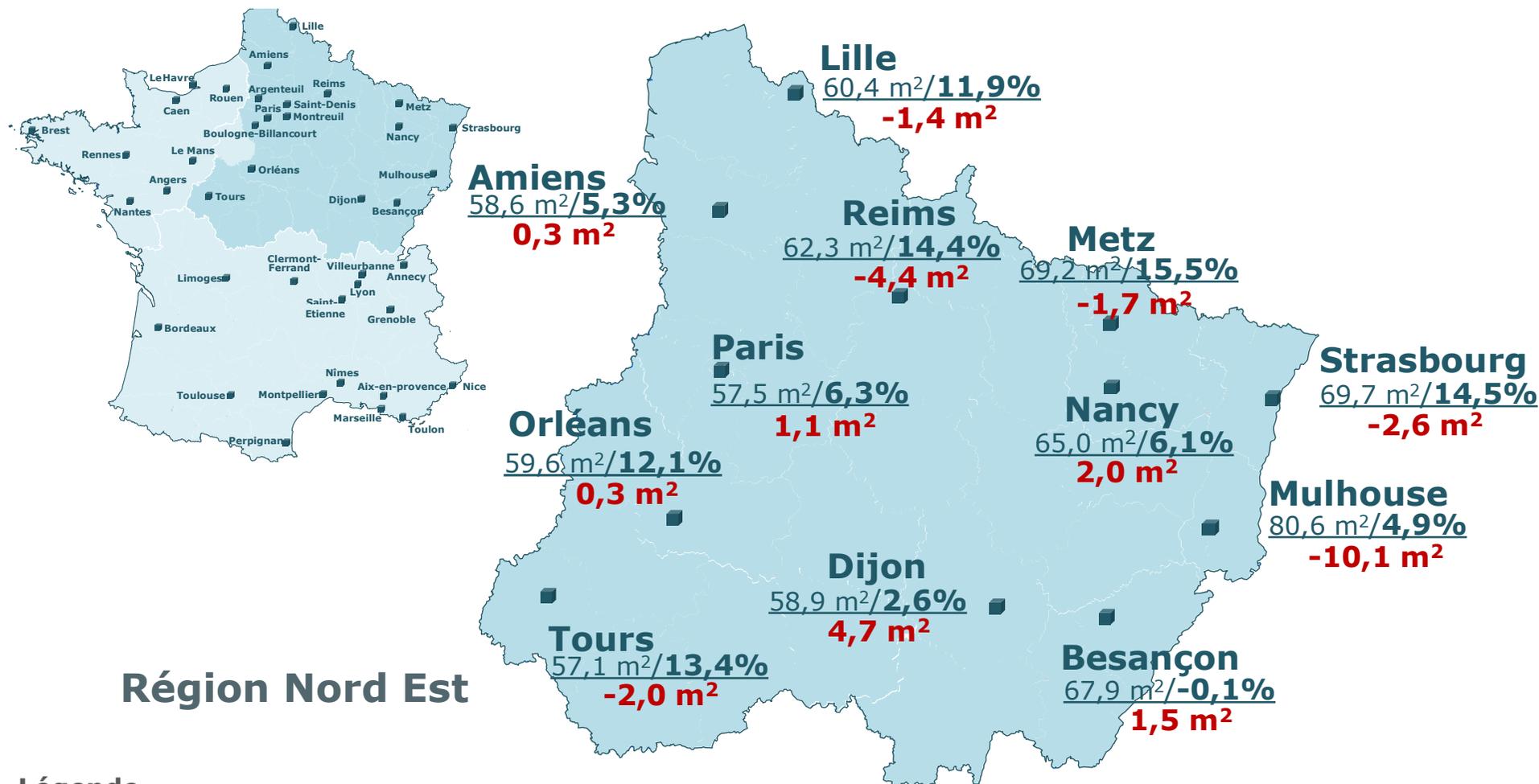
Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2021 par rapport à T3-2020)



La capacité des ménages à acheter



Région Nord Est

Légende

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

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T3-2021 par rapport à T3-2020)

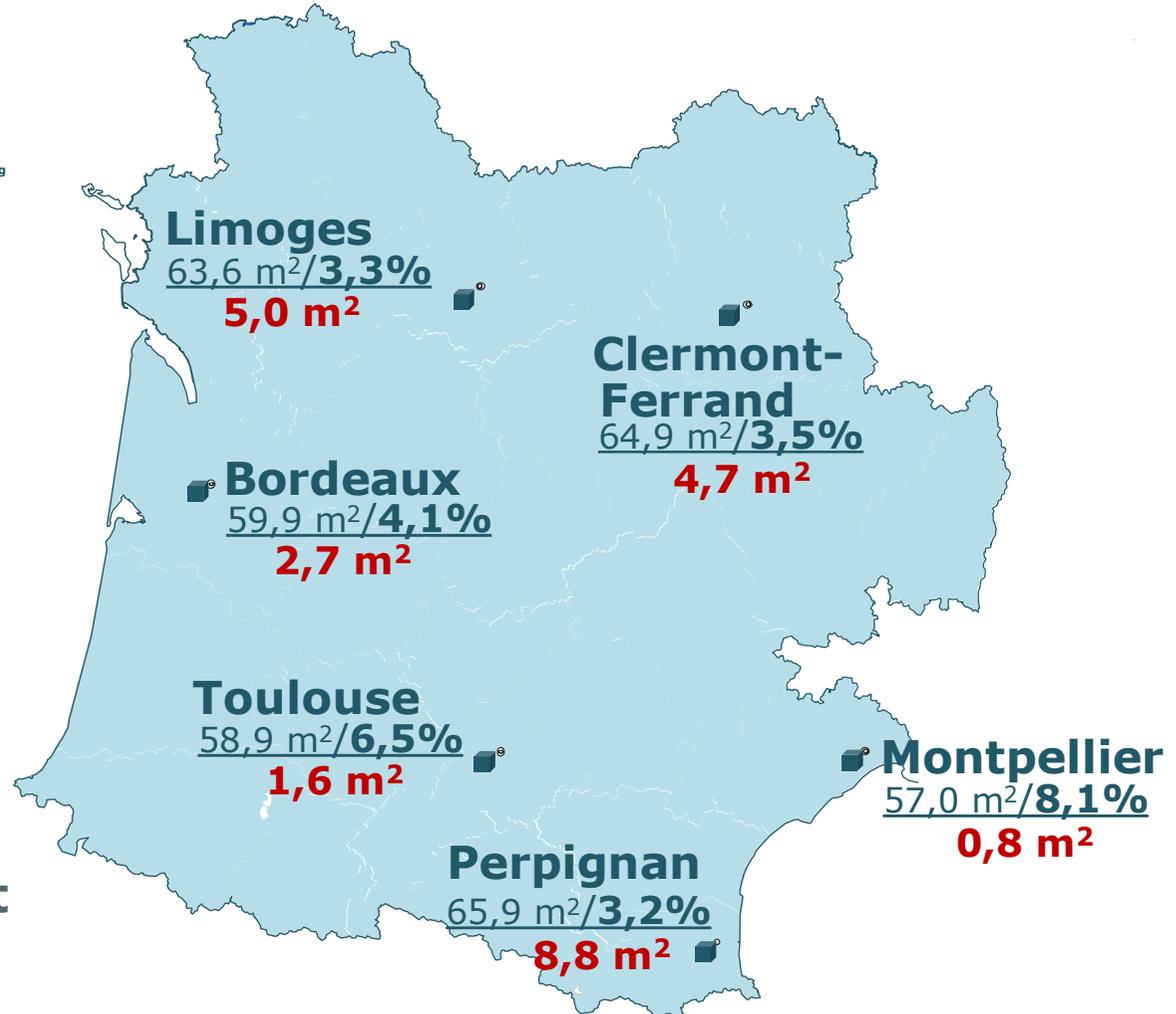


L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Région Sud Ouest



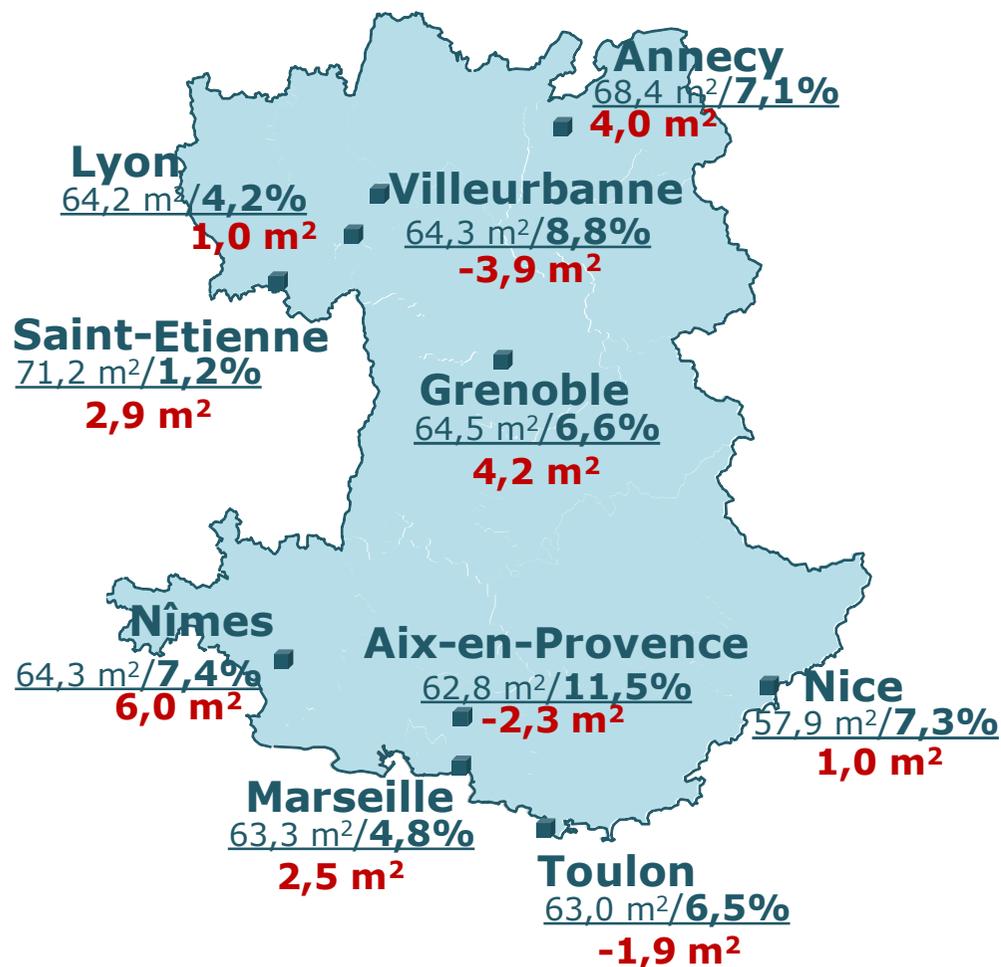
Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2021 par rapport à T3-2020)



La capacité des ménages à acheter



Région Sud Est

Légende

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

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T3-2021 par rapport à T3-2020)