



Tableau de bord mensuel Février 2021

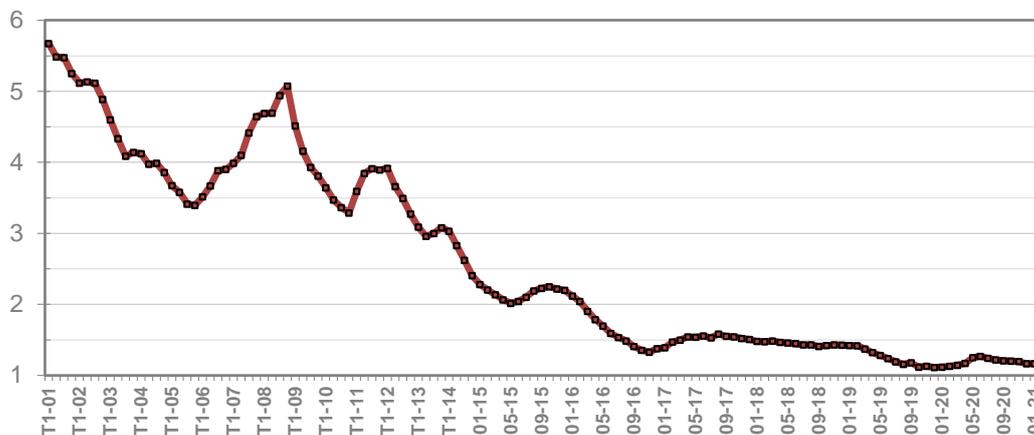
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

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 février 2021, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.14 % (1.23 % pour l'accession dans le neuf et 1.13 % pour l'accession dans l'ancien).

Le taux moyen des nouveaux crédits recule (presque) régulièrement depuis juillet 2020. Et après s'être établi à 1.16 % en décembre dernier, il s'était à peu près stabilisé en janvier 2021, en dépit des baisses affichées dans les barèmes de la plupart des établissements de crédit et pour presque toutes les maturités de prêts. En février, il perd donc 2 points de base (pdb) pour revenir vers ses plus bas niveaux situés entre 1.11 % et 1.13 %, d'octobre 2019 à février 2020.

En fait, le taux moyen a reculé d'au moins 4 pdb depuis décembre 2020 pour les emprunteurs dont les revenus sont au moins égaux à 3 SMIC : avec, en février, un taux de 1.11 % en baisse de 4 pdb pour les 3 à 5 SMIC et de 0.97 % en baisse de 6 pdb pour les 5 SMIC et plus. Mais n'a reculé que de 1 pdb pour les moins de 3 SMIC, pour un taux de 1.21 %.

En outre, alors que le taux moyen a reculé de 2 pdb depuis décembre 2020, les taux des prêts à 15 ans, 20 ans et 25 ans ont baissé d'au moins 7 pdb. Mais le déplacement de la production vers les durées les plus longues a, encore une fois, neutralisé l'impact de ces baisses sur le taux moyen. Enfin, l'évolution n'a pas été identique sur tous les marchés : depuis décembre 2020, le taux moyen des crédits n'a baissé que de 1 pdb sur le marché du neuf (1.19 % en février 2021), mais de 6 pdb sur celui de l'ancien (1.12 % en février 2021), alors qu'il s'élevait de 3 pdb sur celui des travaux (1.12 % en février 2021).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Décembre	2020	1,16	0,97	1,10	1,35
Février	2021	1,14	0,90	1,03	1,27

Et à la différence de ce qui s'était constaté en janvier, tous les groupes¹ d'emprunteurs bénéficient maintenant du mouvement de baisse des taux : même les emprunteurs du 4^{ème} groupe ne présentant pas, en général, les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel) qui ont vu le taux des prêts à 25 ans reculer de 10 pdb depuis décembre 2020. Mais il est vrai que les ménages concernés ont dû, eux aussi, accroître sensiblement le niveau de l'apport personnel mobilisé : tels les moins de 3 SMIC, par exemple, qui, pour les deux premiers mois de 2021, ont accru leur apport moyen dans les mêmes proportions que les autres emprunteurs, montrant si besoin en était que le marché se transforme encore.

Prêts du secteur concurrentiel		FEVRIER 2021			DECEMBRE 2020			
		TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe		0,64	0,75	0,97	0,72	0,84	1,00
	2ème groupe		0,81	0,95	1,20	0,90	1,03	1,28
	3ème groupe		0,95	1,10	1,35	1,01	1,14	1,44
	4ème groupe		1,16	1,33	1,58	1,24	1,39	1,68
	Ensemble		0,90	1,03	1,27	0,97	1,10	1,35

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En février 2021, la durée moyenne des prêts s'est établie à 232 mois (250 mois pour l'accession dans le neuf et 245 mois pour l'accession dans l'ancien).

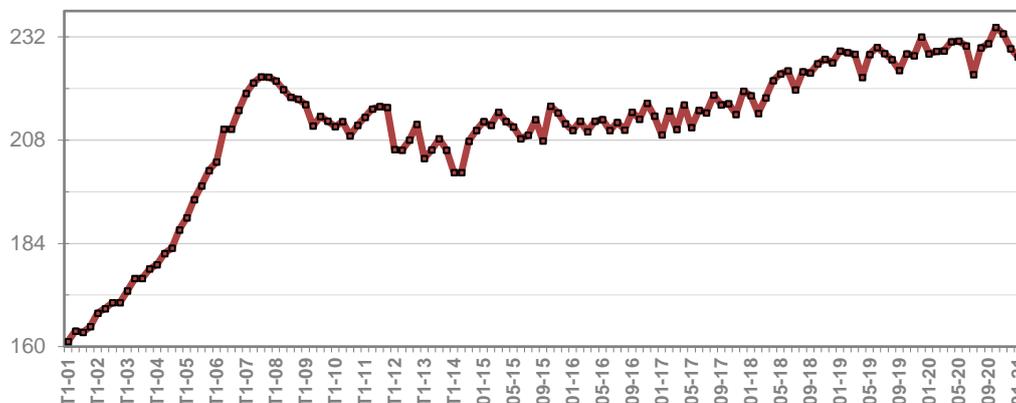
La durée moyenne qui s'est accrue dès le début de l'été 2020 permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements qui se renforce au fil des mois et, souvent, de contenir les taux d'effort sous le seuil des 33 %, dans le contexte de la crise déclenchée par la Covid-19 : d'autant que les dispositifs publics de soutien de la demande ne se sont guère améliorés. En dépit de l'affaiblissement observé en janvier dernier, cette durée a retrouvé en février les niveaux élevés constatés dès la fin de

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.

l'été dernier. En allégeant les conditions de crédit faites à la demande, les établissements bancaires cherchent donc à redynamiser des marchés immobiliers dont l'activité continue à se dégrader depuis le début de l'année 2021.

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

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



Aussi, la structure de la production se déforme encore. Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété, la part de la production à plus de 25 ans se stabilise au niveau le plus bas constaté depuis plus de 15 ans (0.4 % en février 2021). En revanche, 53.9 % 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 16.5 % du total de la production, soit moitié moins que dans la première moitié des années 2010.

Les durées							
(en années)	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1	100,0
	2020	5,0	12,9	32,4	48,7	0,9	100,0
	M1-2021	4,4	12,1	30,0	53,1	0,4	100,0
	M2-2021	4,6	11,9	29,2	53,9	0,4	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

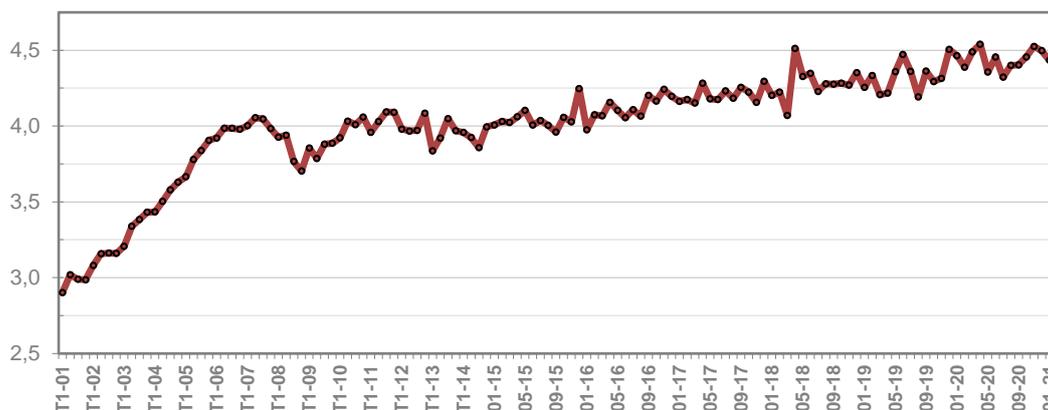
Le coût des opérations réalisées par les ménages a ralenti depuis le début de l'année (+ 1.5 % sur le premier bimestre 2021, en glissement annuel, contre + 4.6 % en 2020). Il en est d'ailleurs de même des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (+ 1.4 % sur le premier bimestre, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.5 années de revenus en février 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

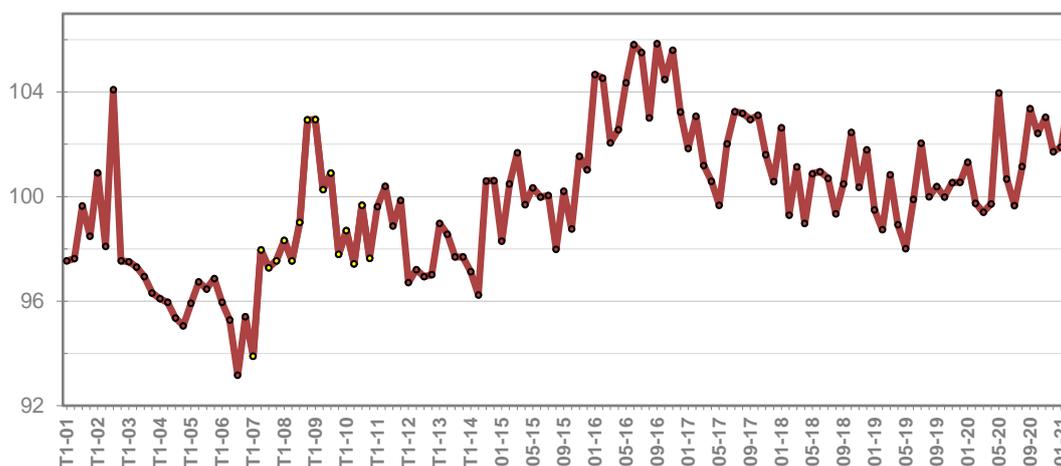
Mais dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève de plus en plus rapidement (+ 14.2 % sur le premier bimestre 2021, en glissement annuel, après + 10.2 % en 2020). Il est vrai que depuis le début de l'année, l'apport mobilisé par les moins de 3 SMIC (+ 13.6 % sur le premier bimestre 2021, en glissement annuel) s'accroît presque aussi rapidement que celui des autres emprunteurs (+ 14.2 % pour les 3 à 5 SMIC, par exemple).

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

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

Pour autant, 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 relève très doucement, après avoir fluctué durant de nombreux mois. Il bénéficie pour cela 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

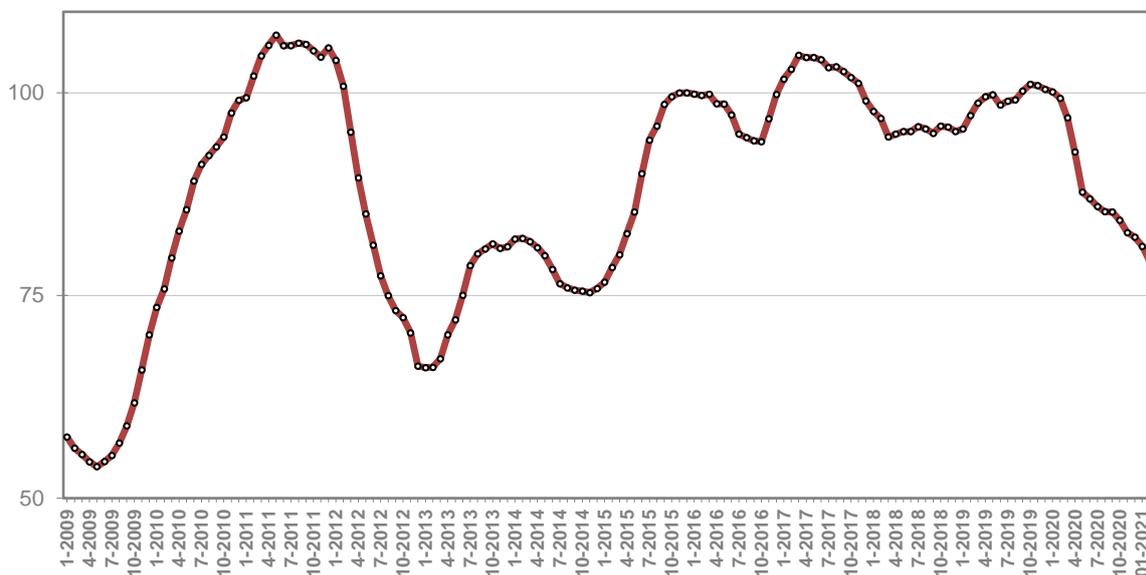
En 2020, la demande de crédits a été très affectée par la crise de la Covid-19 et ses conséquences économiques et sociales, dont une dégradation de son moral peu propice à la réalisation de projets immobiliers qui l'engagent le plus souvent sur le long terme. D'autant qu'elle a dû composer avec une hausse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

Aussi en 2020, la production a baissé de 16.5 % (contre + 9.8 % il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts accordés de 18.1 % (contre + 5.5 % il y a un an). La demande qui n'avait pu se relever que partiellement à la sortie du 1^{er} confinement a alors rechuté assez lourdement en décembre (- 8.4 % en glissement annuel, pour le nombre de prêts et - 12.1 % pour la production), en réponse à la mise en œuvre du 2^{ème} confinement. Dans ces conditions, la dégradation du marché se poursuit depuis le début de l'année 2021. Elle s'est même amplifiée avec la publication par la Banque de France des nouvelles valeurs des seuils d'usure pour le premier trimestre 2021, puis la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2020 : avec en février, par exemple, - 21.9 % en glissement annuel, pour le nombre de prêts et - 23.8 % pour la production.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc toujours, après trois mois de décrochage de la demande au printemps 2020, une reprise bridée par le durcissement des conditions d'octroi des prêts voulu par les autorités de contrôle bancaire, puis la mise en œuvre d'un nouveau confinement en novembre et l'instauration d'un couvre-feu dès le 15 décembre 2020 et son durcissement à partir du 16 janvier 2021 : avec en février 2021, - 20.5 % pour la production (contre + 7.1 % il y a un an à la même époque) et - 20.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 2.2 % 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

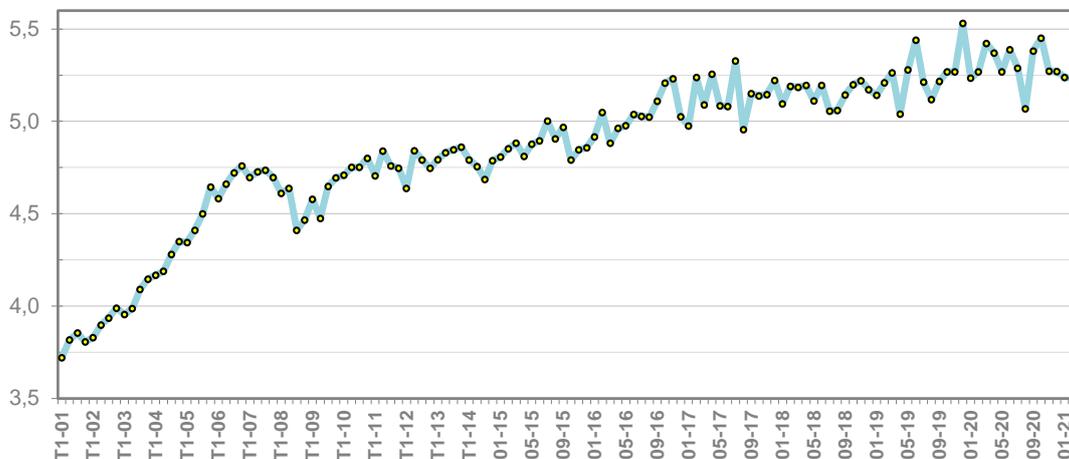
⇒ Le marché du neuf

Après avoir augmenté rapidement durant plusieurs années, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule depuis le début de l'année (- 1.3 % sur le premier bimestre 2021, en glissement annuel, contre + 3.3 % en 2020) : la baisse rapide des achats réalisés auprès des promoteurs immobiliers explique cela. Il en va de même des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (- 0.3 % sur le premier bimestre 2021, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Dans ces conditions, le coût

relatif s'établit à 5.2 années de revenus en janvier, contre 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

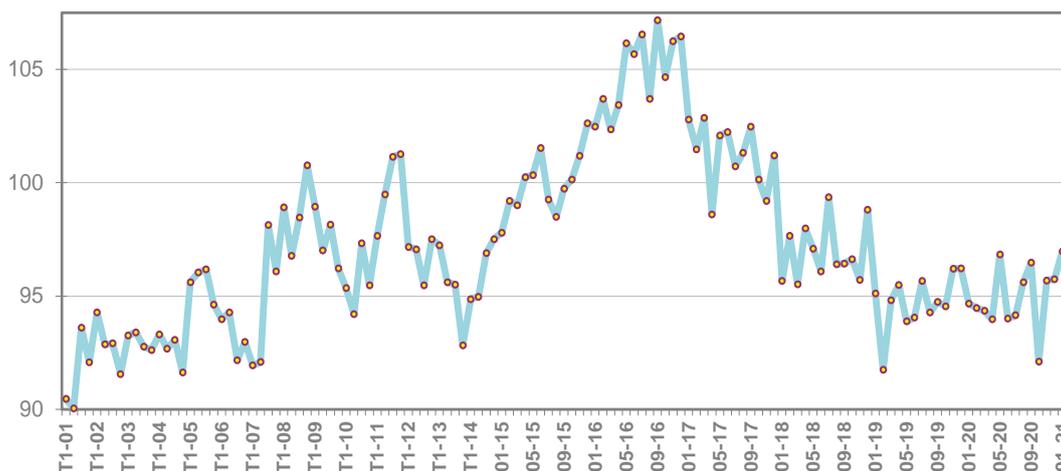
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Et après avoir progressé fortement en 2020, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs diminue aussi doucement (- 0.2 % sur le premier bimestre 2021, en glissement annuel, après + 11.3 % en 2020). Néanmoins, les taux d'apport personnel progressent toujours rapidement (+ 17.3 % depuis un an), partant de niveaux jamais observés par le passé. Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020, en réponse à la recommandation formulée par le HCSF, pèsent sur un marché qui doit en outre affronter les conséquences économiques et sociales de la crise déclenchée par la Covid-19.

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

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



Néanmoins, même si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité déjà pénalisé depuis 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande et par l'augmentation des prix des logements neufs ne réussit pas à se ressaisir.

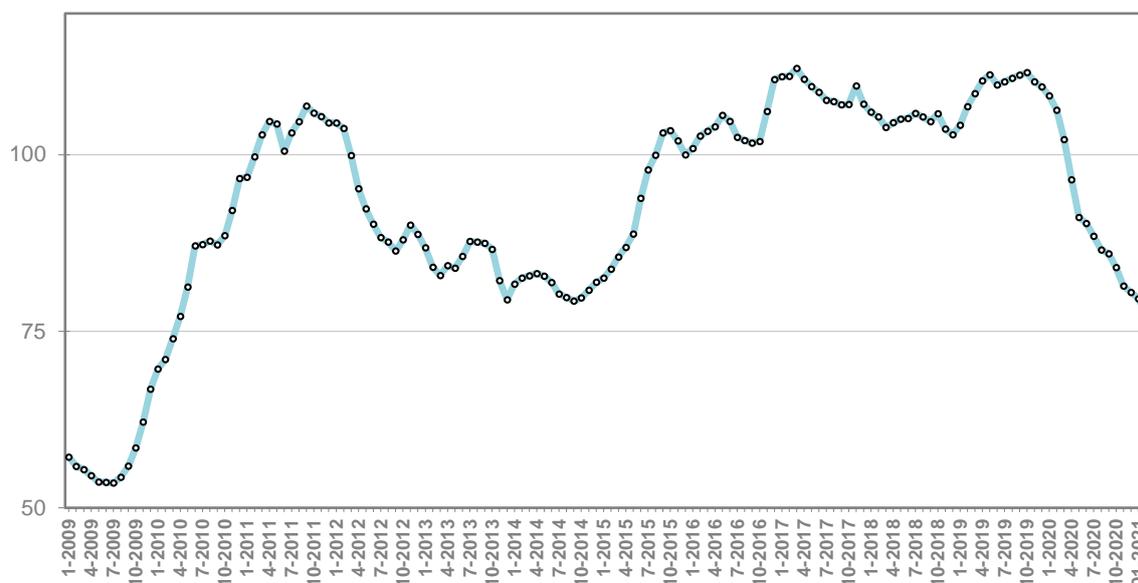
L'adaptation de l'offre des établissements de crédits aux recommandations du HCSF avait commencé à peser sur l'activité du marché dès la fin de 2019. La dégradation du marché qui s'était poursuivie durant les deux premiers mois de 2020 a été brutale, avec la mise en œuvre du 1^{er} confinement.

Et le rebond de la demande constaté dès la sortie du 1^{er} 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 imputable aux décisions des autorités de contrôle bancaire. Le rebond n'a donc pas permis de retrouver les niveaux d'activité d'avant la crise, ni même de compenser la perte mesurée de mars à mai. La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors dégradé un peu plus les perspectives d'évolution du marché.

La dégradation du marché se poursuit depuis le début de l'année : avec en février, par exemple, une diminution de 23.2 % en glissement annuel pour le nombre de prêts et de 28.4 % 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. Dans ces conditions, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule fortement en février 2021 : - 26.0 % pour la production (contre + 8.5 % il y a un an à la même époque) et - 27.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 0.5 % 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

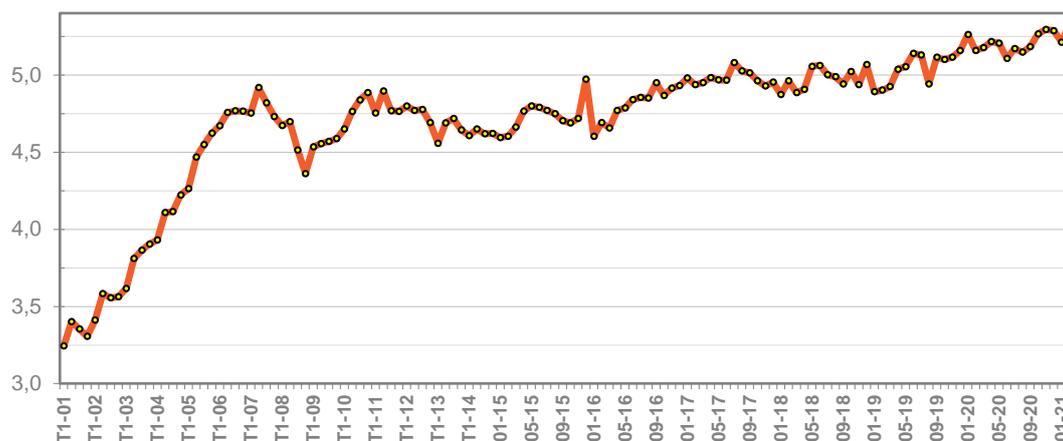


⇒ Le marché de l'ancien

En 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit a particulièrement affecté les ménages les moins aisés qui, de plus, ont eu à subir le contrecoup économique et social de la crise sanitaire : nombre d'entre eux ont donc dû abandonner leurs projets d'achats de logements anciens. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 3.3 % sur le premier bimestre 2021, en glissement annuel, après + 5.0 % en 2020). Mais comme les revenus des ménages ne progressent que lentement (+ 1.3 % sur le premier bimestre 2021, en glissement annuel, après + 2.5 % en 2020), le coût relatif des opérations réalisées se maintient à haut niveau, au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.3 années de revenus en février 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

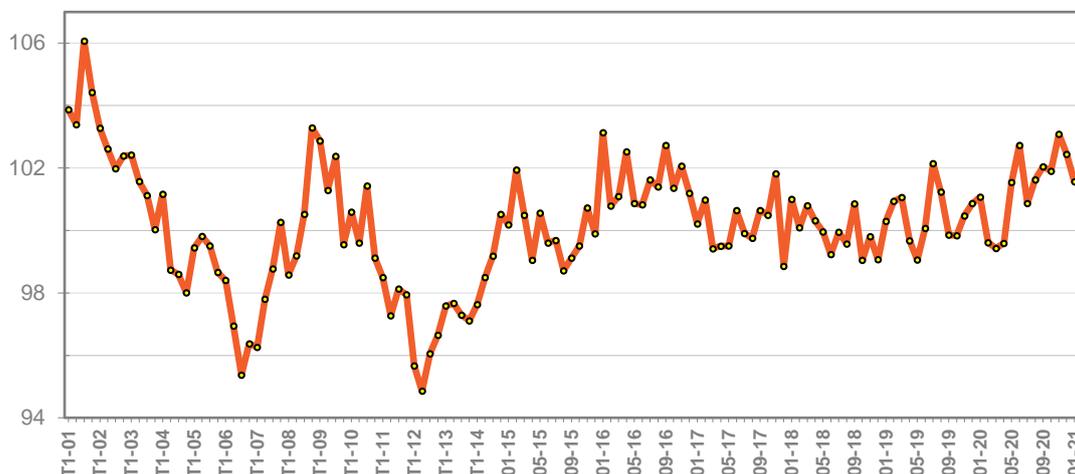
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 13.8 % sur le premier bimestre 2021, en glissement annuel, après + 11.0 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel remontent donc (+ 17.4 % depuis un an), 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, en dépit de conditions de crédit qui restent très bonnes, la hausse des prix des logements pèse encore sur les capacités de réalisation de la demande. L'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit donc qu'à se redresser lentement.

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



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

Le rebond de la demande constaté à partir de juin a cependant été limité. En dépit de la finalisation d'une partie des projets dont la réalisation avait été interrompue avec le confinement, la demande a peiné à se redresser : les acheteurs modestes qui avaient porté l'expansion du marché entre 2016 et

2019 ont buté sur les contraintes de l'accès au crédit mises en œuvre par le HCSF. Le rebond n'a donc pas permis de compenser les pertes d'activité enregistrées de mars à mai.

La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors bloqué la réalisation de nombreux projets immobiliers : le nombre de prêts accordés a stagné en glissement annuel au cours du 4^{ème} trimestre, alors que la production n'a pu croître de 2.7 % en glissement annuel que grâce à la hausse rapide du prix des logements anciens. Et comme sur le marché du neuf, la dégradation du marché se poursuit depuis le début de l'année 2021 : avec en février, par exemple, - 17.9 % en glissement annuel, pour le nombre de prêts et - 13.5 % pour la production. Dans ces conditions, la baisse d'activité mesurée en niveau annuel glissant s'accroît : avec en février 2021, - 9.4 % pour la production (contre + 11.2 % il y a un an à la même époque) et - 11.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 10.0 % il y a un an).

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

