

NOVEMBRE
2021

L'Observatoire
Crédit Logement / CSA



Tableau de bord mensuel Novembre 2021

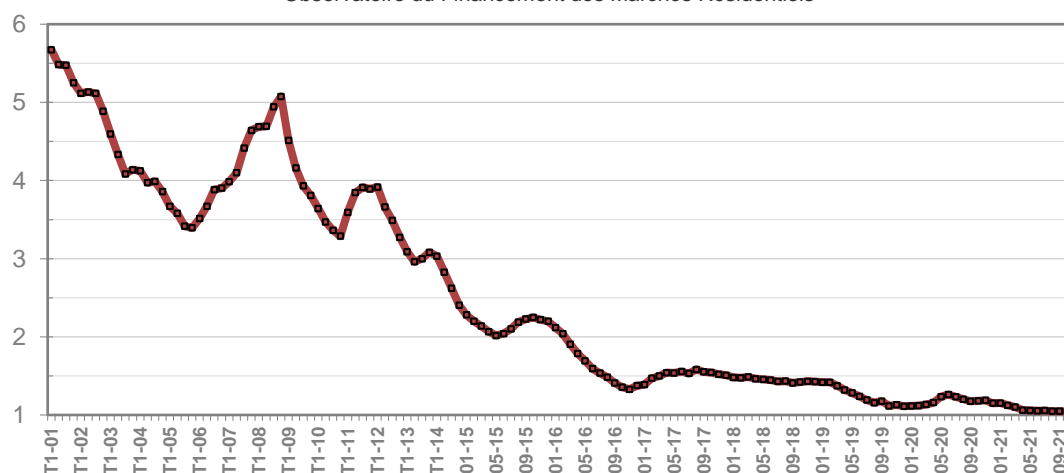
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

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 novembre 2021, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.06 % (1.11 % pour l'accèsion dans le neuf et 1.08 % pour l'accèsion dans l'ancien).

Au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, le taux moyen des nouveaux crédits se maintient à son plus bas niveau jamais constaté jusqu'alors, pour le 8^{ème} mois consécutif. En dépit de la reprise de l'inflation et du renforcement des risques de défaut d'une petite partie des emprunteurs, les établissements bancaires maintiennent les taux d'intérêt à des niveaux exceptionnellement favorables, afin de limiter les conséquences du durcissement des conditions d'octroi imposé par les autorités françaises de contrôle des banques sur la demande de crédits des particuliers.

Ainsi, depuis un an, les taux des prêts ont tous reculé, quelle que soit leur durée à l'octroi : de 13 points de base (pdb) pour les prêts à 15 ans et à 20 ans et de 25 pdb pour ceux à 25 ans. Le recul est le plus

important sur les prêts les plus longs qui s'adressent le plus souvent aux emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel : les banques cherchant ainsi à préserver l'accès au crédit des (primo) accédants à la propriété et de certains (primo) investisseurs. Mais la déformation de la structure de la production, avec 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 novembre 2020, alors que le taux moyen a reculé de 13 pdb sur l'ensemble du marché, le recul a été de 18 pdb sur le marché des travaux (1.00 % en novembre 2021), de 14 pdb sur celui du neuf (1.09 % en novembre 2021) et de seulement 10 pdb sur celui de l'ancien (1.07 % en novembre 2021) où la durée des prêts accordés s'est la plus allongée depuis un an.

En outre, le recul du taux moyen constaté depuis novembre 2020 a été d'ampleur comparable quel que soit le revenu de l'emprunteur, bien qu'un peu plus rapide pour les emprunteurs les moins aisés : avec en novembre, un taux moyen de 1.12 % pour les emprunteurs dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (- 14 pdb depuis un an) ; 1.04 % pour les 3 à 5 SMIC (- 12 pdb depuis un an) et de 0.93 % pour les 5 SMIC et plus (- 9 pdb depuis un an).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Novembre	2019	1,13	0,87	1,04	1,30
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Novembre	2020	1,19	0,99	1,12	1,38
Décembre	2020	1,15	0,97	1,10	1,35
Novembre	2021	1,06	0,86	0,99	1,13

Et depuis novembre 2020, les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ qui ne présentent pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, notamment) ont bénéficié d'une baisse de taux nettement plus rapide que celle des autres emprunteurs, sur les durées les plus longues. Sur les durées de 25 ans, le taux proposé à ces emprunteurs a reculé de 32 pdb (29 pdb pour les emprunteurs du 3^{ème} groupe), mais de seulement 15 pdb pour ceux du 1^{er} groupe.

Enfin, 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 0.75 % sur 20 ans et même à 0.62 % sur 15 ans, alors que le rythme de l'inflation (indice des prix harmonisé, IPCH) s'est établi à 1.78 % en novembre (niveau annuel glissant en glissement annuel). Et maintenant, la quasi-totalité des emprunteurs bénéficient de crédits à des taux inférieurs à l'inflation.

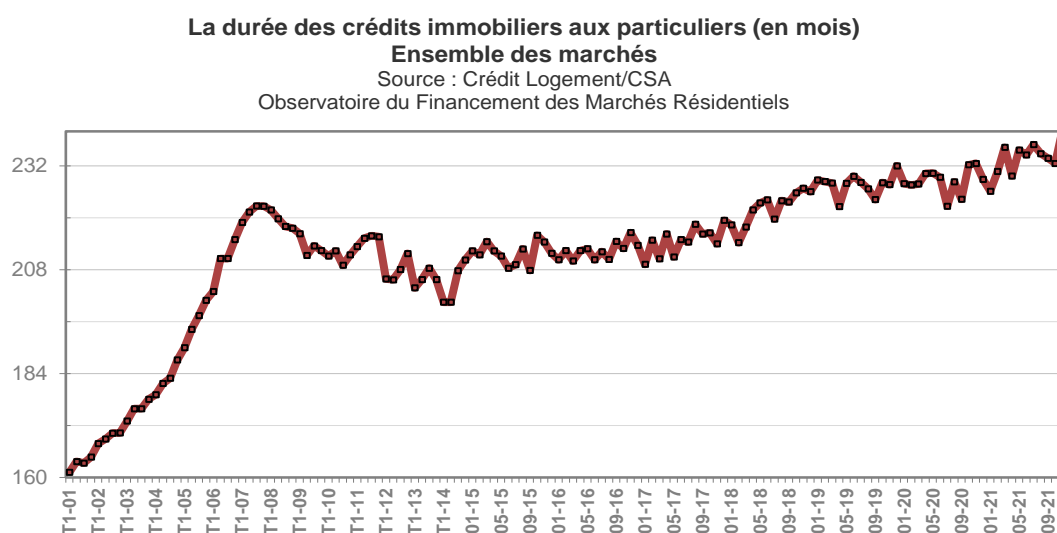
		NOVEMBRE 2021			NOVEMBRE 2020			
Prêts du secteur concurrentiel		TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe		0,62	0,75	0,91	0,73	0,84	1,06
	2ème groupe		0,78	0,92	1,06	0,91	1,03	1,31
	3ème groupe		0,90	1,02	1,17	1,04	1,15	1,46
	4ème groupe		1,14	1,26	1,39	1,27	1,41	1,71
	Ensemble		0,86	0,99	1,13	0,99	1,12	1,38

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

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En novembre 2021, la durée moyenne des prêts s'est établie à 240 mois (257 mois pour l'accession dans le neuf et 254 mois pour l'accession dans l'ancien).

L'allongement de la durée moyenne (7 mois depuis novembre 2020) permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35 % : donc, dans le contexte des taux bas, d'atténuer l'impact que la hausse des taux d'apport personnel exigés aurait sinon sur les capacités d'accès au crédit d'une part non négligeable des candidats à l'accession à la propriété. Ainsi, la durée moyenne des prêts n'a jamais été aussi élevée par le passé.



En outre, dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété, la part de la production à plus de 25 ans reste à très bas niveau (0.2 % en novembre 2021). En revanche, 61.0 % 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 14.6 % du total de la production, soit le pourcentage le plus bas que L'Observatoire a eu à connaître jusqu'alors.

Les durées		Structure de la production					Ensemble
(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	
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
M11-2021	4,0	10,6	24,2	61,0	0,2	100,0	

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

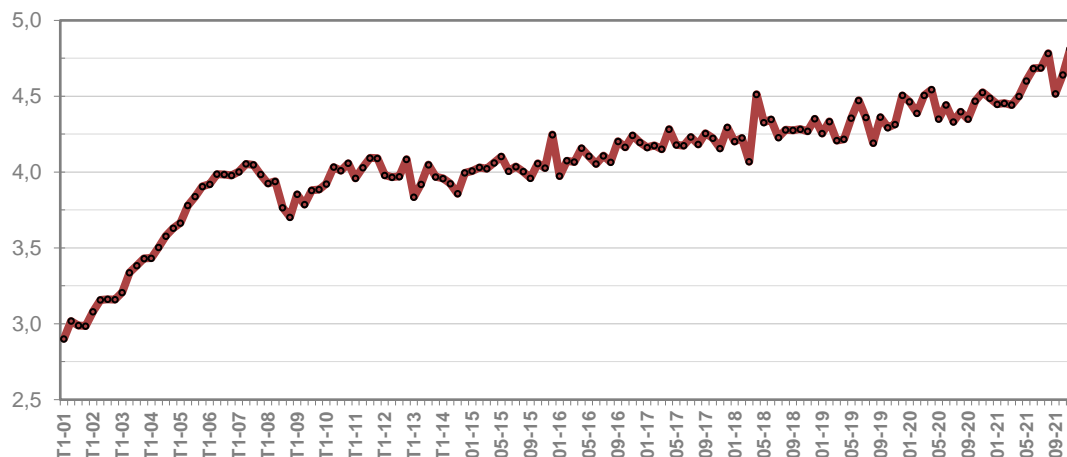
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût des opérations réalisées par les ménages depuis le début de l'année ne ralentit pas (+ 4.4 % sur les 11 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 4.3 % en 2020). En revanche, les

revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent quatre fois moins vite que les coûts (+ 1.1 % sur les 11 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.8 années de revenus en novembre 2021, contre 4.5 années de revenus il y a un an à la même époque.

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

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

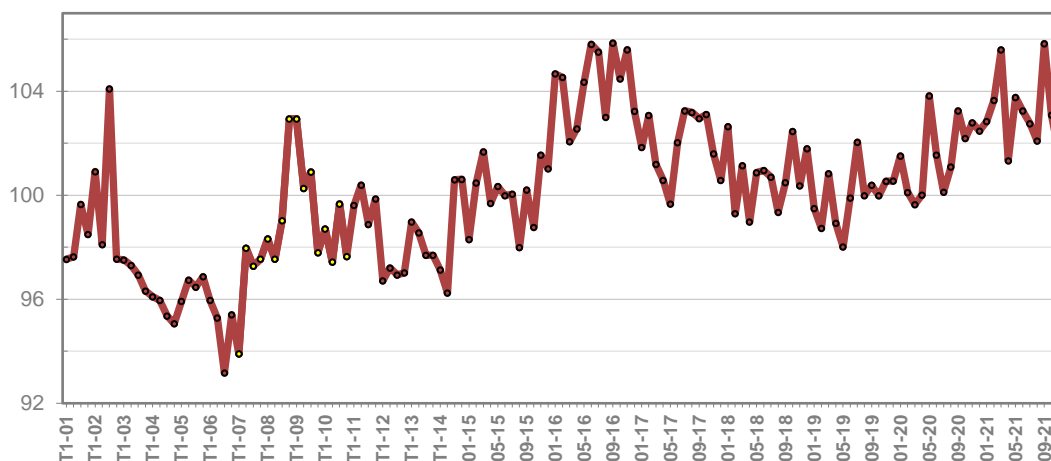


⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

Mais dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève de plus en plus rapidement (+ 13.0 % sur les 11 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 (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 deux années pèse alors sur le dynamisme du marché des crédits et contrarie la réalisation des projets immobiliers nourris par de très nombreux ménages. En novembre 2021, le taux d'apport personnel moyen était de plus de 26 % supérieur à son niveau de décembre 2019, lorsque le marché était au zénith et le taux d'apport au plus bas.

Mais en dépit de conditions de crédit exceptionnelles, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade en réponse à la hausse des prix des logements qui se poursuit. La dégradation de cet indicateur reste néanmoins atténuée en raison 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 est, en effet, telle 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.

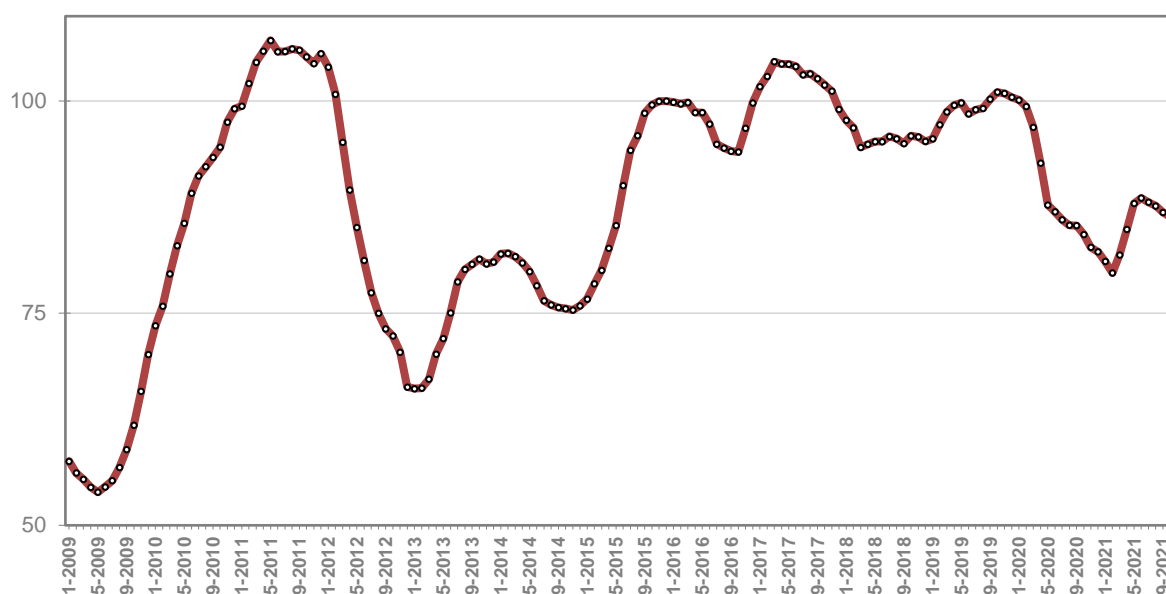
I.3. L'activité du marché des crédits

Après un début d'année sans éclat, la demande s'est nettement redressée avec l'arrivée du printemps. Elle a bénéficié d'une amélioration remarquable des conditions de crédit, avec des taux de crédits qui sont descendus à un niveau jamais constaté jusqu'alors et des durées de prêts qui se sont encore allongées. 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.

Pourtant, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production a commencé à nettement ralentir en juillet. Et le ralentissement s'est renforcé durant tout l'été, bien au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel du marché. La production ne s'est d'ailleurs pas ressaisie à la rentrée. Et mesurée à fin novembre 2021 en niveau trimestriel glissant, elle recule de 3.5 % en glissement annuel. Pourtant, la hausse du montant du prêt moyen octroyé (+ 2.5 % sur les 11 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 2.2 % en 2020) s'est poursuivie en dépit de l'accroissement de l'apport personnel mobilisé pour faire face à l'augmentation des prix des logements. Aussi, le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant a reculé plus rapidement que la production, de 3.8 % en glissement annuel, alors qu'il augmentait encore de 39.1 % en juin dernier, par référence, il est vrai, à une période équivalente en 2020, qui avait subi de plein fouet le choc du 1^{er} confinement.

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



L'activité mesurée en niveau annuel glissant peut cependant encore bénéficier de la dégradation du marché constatée en 2020 et présenter des évolutions favorables à la fin du mois de novembre : avec + 4.8 % pour la production (contre - 15.8 % il y a un an à la même époque) et + 4.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 18.0 % il y a un an).

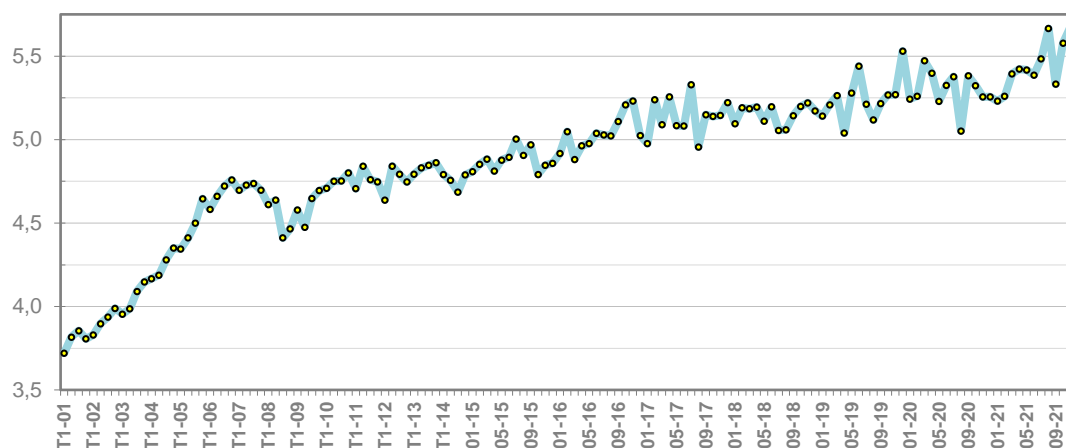
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf

Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse toujours rapidement (+ 2.8 % sur les 11 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 3.1 % en 2020) : malgré la baisse des prix des maisons individuelles, les tensions sur les prix des appartements commercialisés par les promoteurs immobiliers perdurent. En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne s'élèvent que lentement (+ 0.7 % sur les 11 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Dans ces conditions, le coût relatif s'établit à 5.7 années de revenus en novembre 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.

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

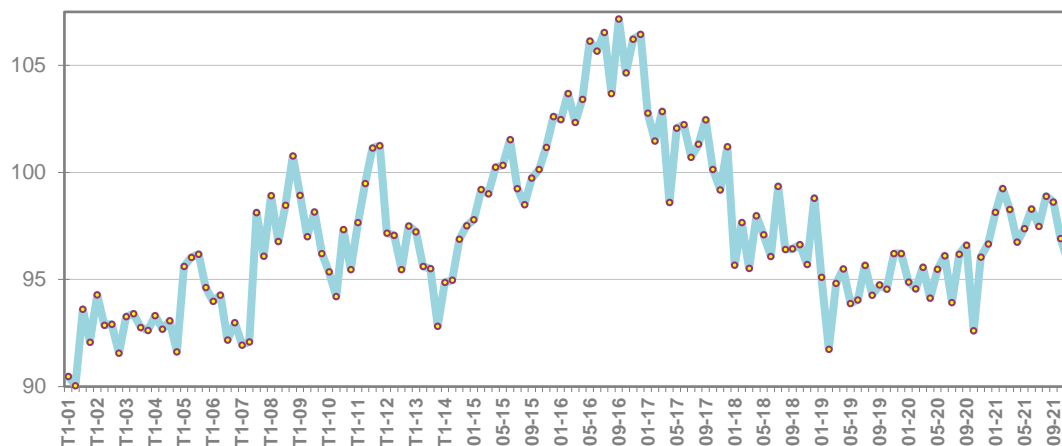
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente encore, après une progression rapide en 2020 (+ 10.3 % sur les 11 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 11.7 % en 2020). Aussi les taux d'apport personnel augmentent toujours (+ 26 % depuis la fin de 2019), partant de niveaux particulièrement bas et jamais observés par le passé. Car en dépit des 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, les conditions d'octroi des nouveaux prêts se sont en effet progressivement dégradées et s'accompagnent d'une augmentation des taux d'apport personnel exigés.

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

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



Donc, en dépit de conditions de crédit propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité qui avait été pénalisé depuis 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande et par l'augmentation des prix des logements neufs se dégrade de nouveau.

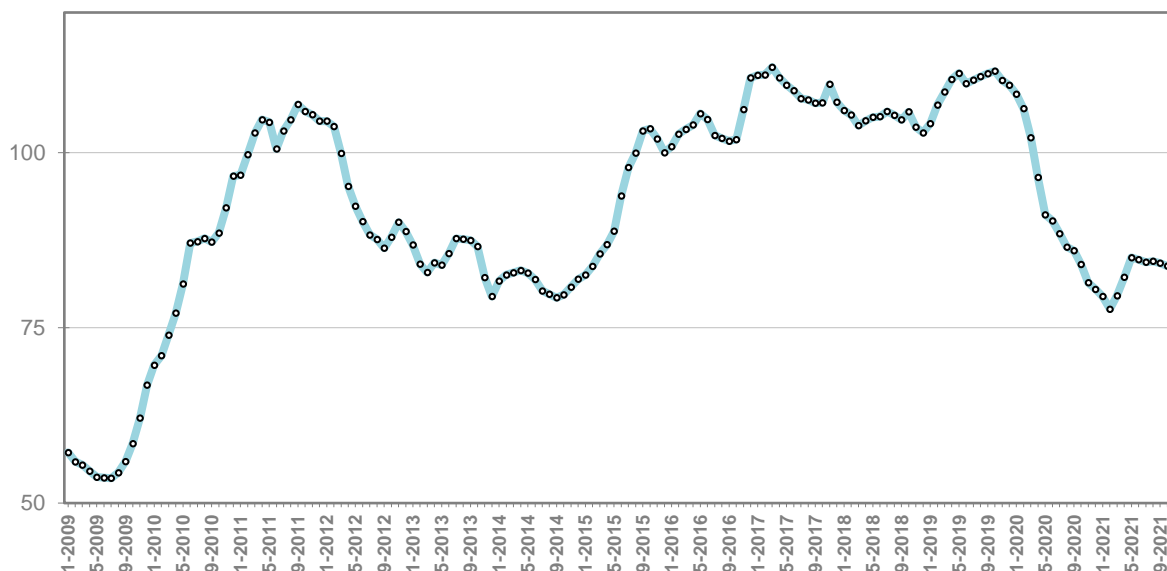
Le recul du marché des crédits au neuf avait été prononcé en 2020, dans le contexte de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques et sociales. Et la détérioration de l'activité s'est poursuivie en janvier et en février 2021, à un rythme soutenu. Cependant, la demande a rebondi comme cela est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

Cependant, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production s'est replié à partir de juillet. La dégradation du marché s'est alors poursuivie durant tout l'été. Et le rebond saisonnier habituel du marché constaté à partir de septembre n'a pas été suffisant pour inverser la tendance baissière qui s'était amorcée au début de l'été. D'ailleurs, la production mesurée à fin novembre 2021 en niveau trimestriel glissant ne se relève pas, avec + 0.3 % en glissement annuel : dans le même temps, le nombre de prêts était en baisse de 0.7 %.

Après plusieurs mois durant lesquels le marché a été relativement bien orienté, l'activité mesurée en niveau annuel glissant réussit encore à doucement progresser, en novembre 2021 : + 1.8 % pour la production (contre - 20.5 % il y a un an à la même époque) et + 3.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 26.2 % il y a un an).

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

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



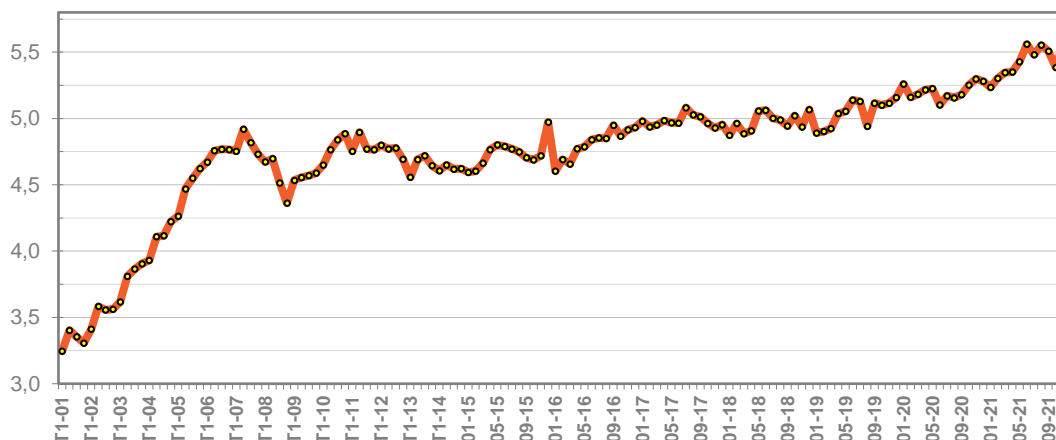
⇒ **Le marché de l'ancien**

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte les ménages les moins bien dotés en apport personnel : nombre d'entre eux ont donc été contraints à l'abandon de leurs projets d'achats de logements anciens. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 4.8 % sur les 11 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 4.8 % en 2020). Et comme les revenus des ménages qui restent sur le marché progressent plus lentement que par le passé (+ 0.9 % sur les 11 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 2.6 % en 2020), le coût relatif des

opérations réalisées se maintient au niveau le plus élevé constaté jusqu'alors (5.6 années de revenus en novembre 2021, 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 de l'ancien**

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

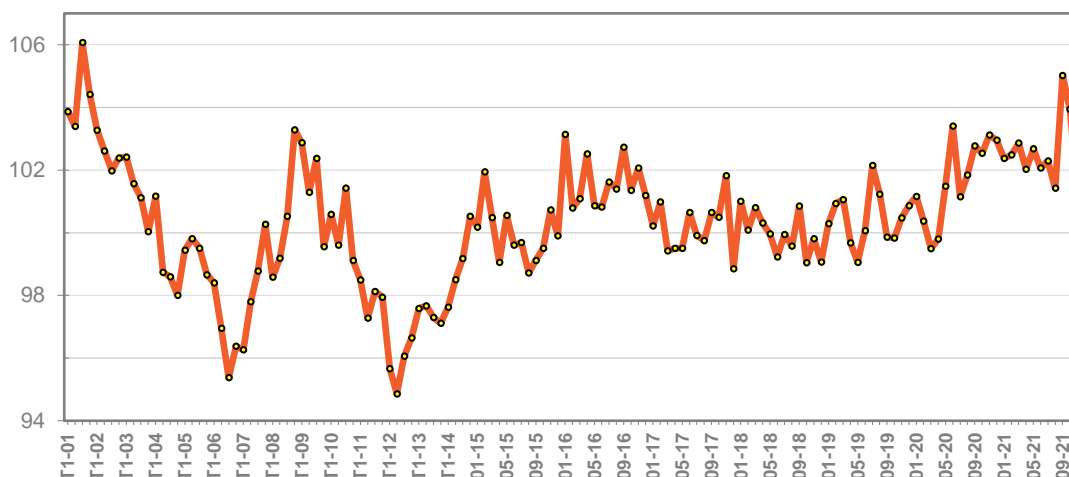


Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 12.0 % sur les 11 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 12.3 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel remontent donc (+ 31 % depuis la fin de 2019), suivant la recommandation du HCSF : 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.

L'indicateur de solvabilité de la demande qui jusqu'à la fin de l'été avait pu bénéficier de la transformation du marché et donc de l'accroissement de la part des ménages aisés se dégrade cependant. En dépit de conditions de crédit excellentes, il ne parvient plus à résister à la hausse des prix des logements qui persiste.

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

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



Le marché des crédits à l'ancien a été fortement perturbé en 2020, autant par les conséquences économiques et sociales de la crise sanitaire que par la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019, et donc par la remontée des taux d'apport personnel exigés par les banques lors de l'octroi des prêts. Et comme sur le marché du neuf, la dégradation du marché s'est poursuivie durant les deux premiers mois de 2021. Le rebond de la demande observée à partir de mars, comme sur

l'ensemble des marchés immobiliers, a cependant permis à l'activité de se redresser rapidement. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant est redevenu positif en mars, pour afficher une augmentation particulièrement forte durant tout le 2^{ème} trimestre : avec à fin juin, + 82.8 % pour la production et + 67.4 % pour le nombre de prêts.

Mais le redressement de l'activité qui a continué jusqu'en juin dernier, avait été nettement encouragé par le dynamisme d'une offre bancaire qui s'était préparée à la transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits à compter du 1^{er} juillet, avant d'être reportée au 1^{er} janvier 2022. Dans ces conditions, à partir de juillet le rythme d'évolution de la production a rechuté et le recul du marché s'est poursuivi depuis. Ainsi loin du dynamisme de l'offre bancaire qui se constatait encore en juin, la production mesurée à fin novembre 2021 en niveau trimestriel glissant est en diminution de 15.5 % en glissement annuel (contre + 13.0 % en novembre 2020) et le nombre de prêts, de 19.3 % (contre + 7.5 % en novembre 2020).

Néanmoins, compte tenu du rebond de la demande constaté jusqu'en juin et de la faiblesse de la base de référence (fortement impactée par les déséquilibres du marché au printemps 2020), l'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse encore, mais nettement moins qu'auparavant : avec en novembre 2021, + 7.9 % pour la production (contre - 6.8 % en novembre 2020) et + 2.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 9.1 % 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

