



Tableau de bord mensuel Juillet 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

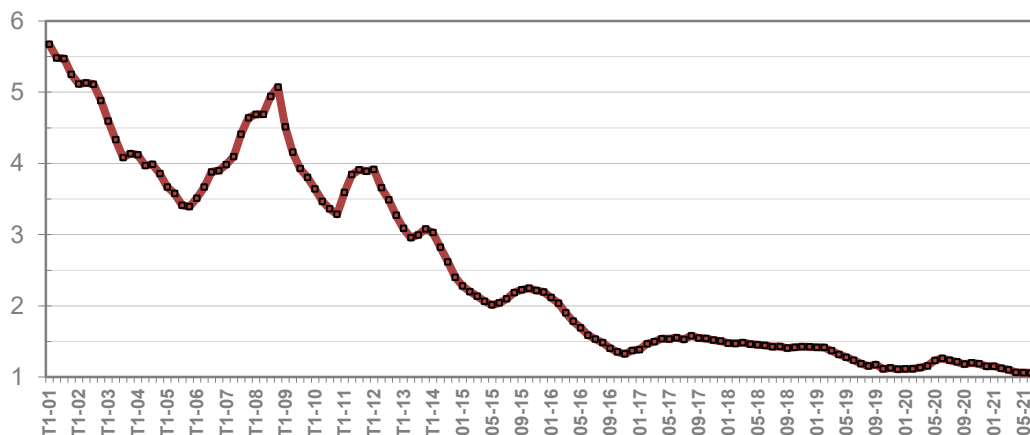
⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire (taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En juillet 2021, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.05 % (1.08 % pour l'accession dans le neuf et 1.07 % pour l'accession dans l'ancien).

Le taux moyen des nouveaux crédits qui recule depuis juillet 2020 a encore diminué. Après s'être établi à 1.15 % en décembre 2020, il est descendu au niveau le plus bas jamais constaté jusqu'alors. Il a perdu 10 points de base (pdb) depuis décembre dernier et 19 pdb depuis un an. En dépit de la reprise de l'inflation et de la montée des risques de défaut d'une partie des emprunteurs, les banques améliorent encore les conditions des crédits octroyés pour soutenir la demande de crédits des particuliers.

Depuis le début de l'année, les taux des prêts ont tous reculé, quelle que soit leur durée à l'octroi : de 10 pdb pour les prêts à 15 ans, de 12 pdb pour ceux à 20 ans et de 17 pdb pour ceux à 25 ans. Mais la déformation de la structure de la production, l'allongement des durées les plus longues, neutralise toujours une partie de l'impact de ces baisses sur le taux moyen. Néanmoins, depuis décembre 2020, le

recul a été de 9 pdb sur le marché des travaux (1.00 % en juillet 2021) et sur celui du neuf (1.07 % en juillet 2021) et de 11 pdb sur celui de l'ancien (1.06 % en juillet 2021).

En outre, le recul du taux moyen constaté depuis décembre 2020 a été d'ampleur comparable selon le revenu de l'emprunteur : avec en juillet, un taux moyen de 1.10 % pour les emprunteurs dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (- 10 pdb depuis décembre) ; 1.04 % pour les 3 à 5 SMIC (- 10 pdb depuis décembre) et de 0.94 % pour les 5 SMIC et plus (- 8 pdb depuis décembre).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Juillet	2018	1,43	1,23	1,42	1,66
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Juillet	2019	1,19	0,96	1,14	1,37
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Juillet	2020	1,24	1,03	1,21	1,47
Décembre	2020	1,15	0,97	1,10	1,35
Juillet	2021	1,05	0,87	0,98	1,18

Et depuis décembre dernier, les emprunteurs du 3^{ème} groupe et ceux du 4^{ème} groupe¹ qui ne présentent pas forcément les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, notamment) ont bénéficié d'une baisse de taux nettement plus rapide que celle des autres emprunteurs, sur les durées les plus longues. Sur les durées de 25 ans, le taux proposé à ces emprunteurs a reculé de 24 pdb, contre 18 pdb pour les emprunteurs du 2^{ème} groupe et seulement 6 pdb pour ceux du 1^{er} groupe. Mais depuis la fin de l'année 2019, ces ménages ont dû accroître sensiblement le niveau de l'apport personnel mobilisé, alors que par le passé cette catégorie de ménages pouvait réaliser des projets immobiliers avec des taux d'apport très faibles.

Pour autant, on notera que les emprunteurs du 1^{er} groupe peuvent obtenir un taux moyen inférieur à 1 %, même sur les durées les plus longues : avec, par exemple, un taux moyen à 0.77 % sur 20 ans et même à 0.65 % sur 15 ans, alors que le rythme de l'inflation (indice des prix harmonisé, IPCH) s'est établi à 0.85 % en juillet.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	JUILLET 2021			DECEMBRE 2020		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens	1er groupe	0,65	0,77	0,94	0,72	0,84	1,00
(en %)	2ème groupe	0,79	0,92	1,10	0,90	1,03	1,28
	3ème groupe	0,89	1,02	1,21	1,01	1,14	1,44
	4ème groupe	1,14	1,24	1,44	1,24	1,39	1,68
	Ensemble	0,87	0,98	1,18	0,97	1,10	1,35

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En juillet 2021, la durée moyenne des prêts s'est établie à 236 mois (260 mois pour l'accession dans le neuf et 248 mois pour l'accession dans l'ancien).

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

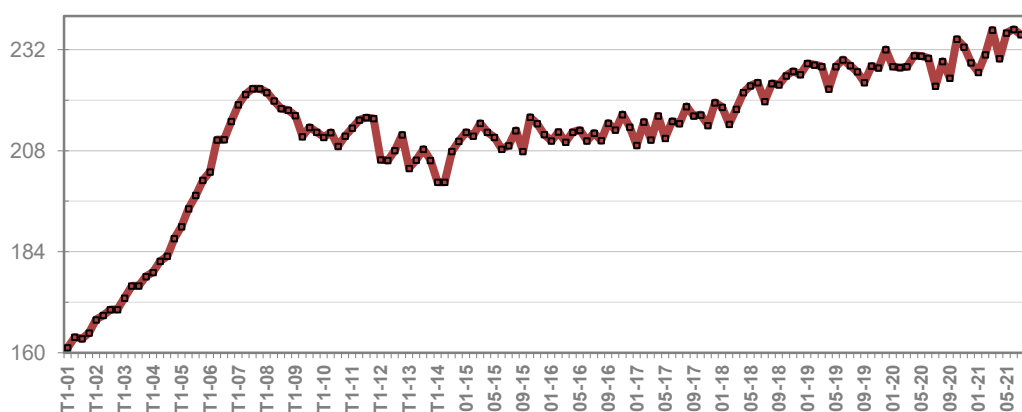
La durée moyenne qui s'est accrue dès le début de l'été 2020 permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35 % : d'autant que les dispositifs publics de soutien de la demande ne se sont guère améliorés, depuis plusieurs années. En allégeant les conditions de crédit faites à la demande, les établissements bancaires soutiennent donc l'activité des marchés immobiliers. Ainsi, en juillet 2021, la durée moyenne des prêts s'est maintenue à un niveau rarement observé par le passé : et depuis décembre dernier, la durée moyenne s'est accrue de 7 mois. Ce sont les emprunteurs disposant d'un revenu compris entre 3 et 5 SMIC qui ont bénéficié de l'allongement de la durée moyenne le plus élevé : de 10 mois entre décembre 2020 et juillet 2021 (237 mois en juillet), contre un allongement de 7 mois pour les moins de 3 SMIC (239 mois en juillet) et une diminution de 1 mois pour les 5 SMIC et plus (222 mois en juillet).

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, la structure de la production reflète les évolutions intervenues depuis 2015. 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 juillet 2021). En revanche, 55.6 % 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. Alors que la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) ne représente que 17.3 % du total de la production.

Les durées

(en années)	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,6	14,6	31,6	46,0	2,1	100,0
	2020	5,1	13,2	32,7	47,9	1,0	100,0
	T1-2021	4,4	12,1	29,6	53,4	0,4	100,0
	T2-2021	4,4	11,6	27,9	55,9	0,2	100,0
	M7-2021	5,0	12,3	27,0	55,6	0,1	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût des opérations réalisées par les ménages a un peu ralenti depuis le début de l'année, même si sa hausse reste vive (+ 3.4 % sur 7 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 4.3 % en 2020). En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent maintenant

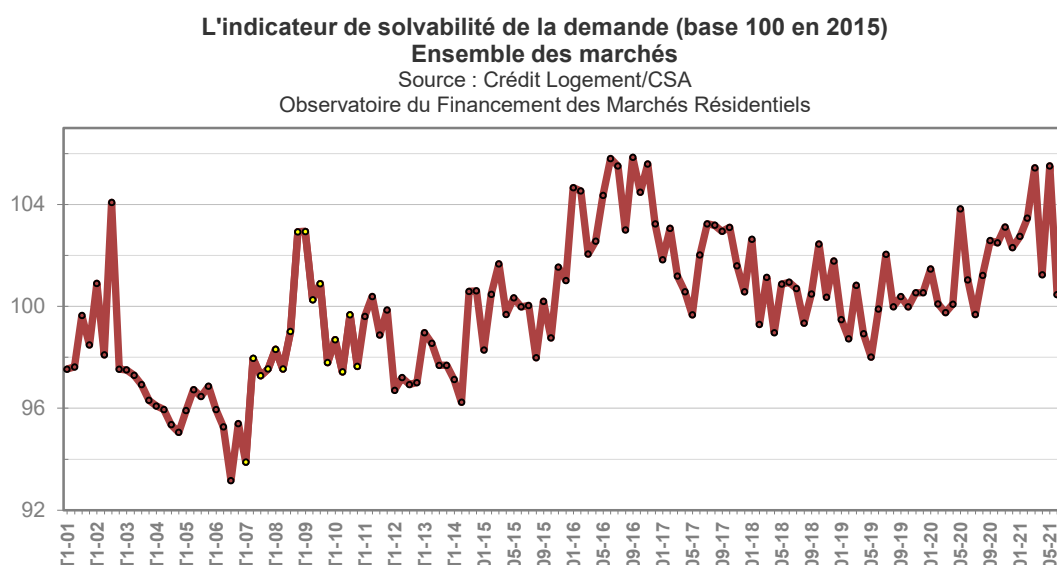
plus de quatre fois moins vite qu'en 2020 (+ 0.6 % sur 7 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.8 années de revenus en juillet 2021, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque.



⇒ **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 (+ 12.6 % sur 7 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 10.7 % en 2020). Et cette progression concerne toutes les catégories d'emprunteurs, quel que soit le niveau de leurs revenus par exemple.

La mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019, puis la confirmation de ses orientations par la recommandation de décembre 2020 ont mis un terme à plusieurs années de recul des taux d'apport personnel. Ce recul avait permis de dynamiser les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien, comme aucun dispositif de soutien public n'avait permis de le faire par le passé. La remontée des taux d'apport constatée depuis plus d'une année pèse donc sur le dynamisme du marché des crédits et contrarie la réalisation des projets immobiliers nourris par de très nombreux ménages. En juillet 2021, le taux d'apport personnel moyen était de près de 21 % supérieur à son niveau de décembre 2019, lorsque le marché était au zénith et le taux d'apport au plus bas.



Cependant, en dépit de conditions de crédit excellentes, la hausse des prix des logements qui se poursuit pèse sur l'indicateur de solvabilité de la demande : en juillet, l'indicateur rechute et ne réussit pas à se redresser. Il avait jusqu'à présent bénéficié de la transformation des clientèles, donc de la hausse de l'apport personnel et d'un recours au crédit immobilier moins intense que par le passé.

I.3. L'activité du marché des crédits

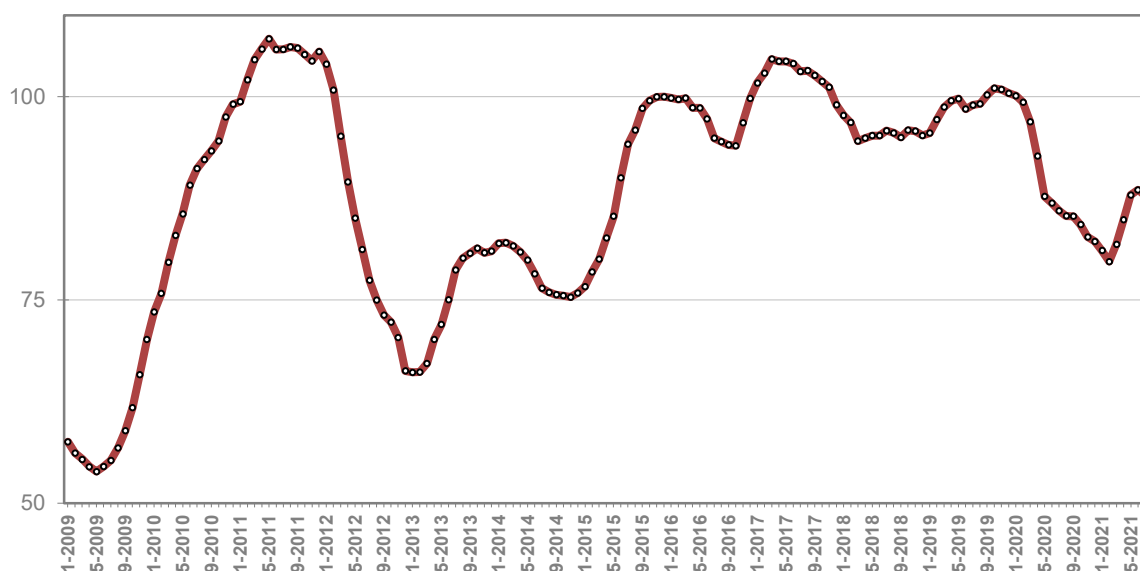
Après une année 2020 de récession, la dégradation du marché s'était poursuivie en janvier, puis en février 2021. Cependant, la demande s'était nettement redressée avec l'arrivée du printemps grâce à une amélioration remarquable des conditions de crédit, avec des taux des crédits qui sont descendus à un niveau jamais constaté jusqu'alors et des durées de prêts qui se sont encore allongées. Et le redressement de l'activité a continué jusqu'en juin dernier, encouragé par une nouvelle amélioration des conditions de crédit et par le dynamisme d'une offre bancaire qui s'est ainsi préparée à la prochaine transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, jusqu'à devenir juridiquement contraignant.

Pourtant, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production a commencé à nettement ralentir en juillet. La production a d'ailleurs baissé de 11.4 % en glissement annuel et le nombre de prêts de 8.5 %. Néanmoins, grâce au dynamisme de l'offre bancaire de ces derniers mois, la production mesurée à fin juillet 2021 en niveau trimestriel glissant reste en progression de 18.6 % en glissement annuel et le nombre de prêts, de 14.7 %.

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 juillet : avec + 2.4 % pour la production (contre - 11.4 % il y a un an à la même époque) et + 2.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 13.1 % 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

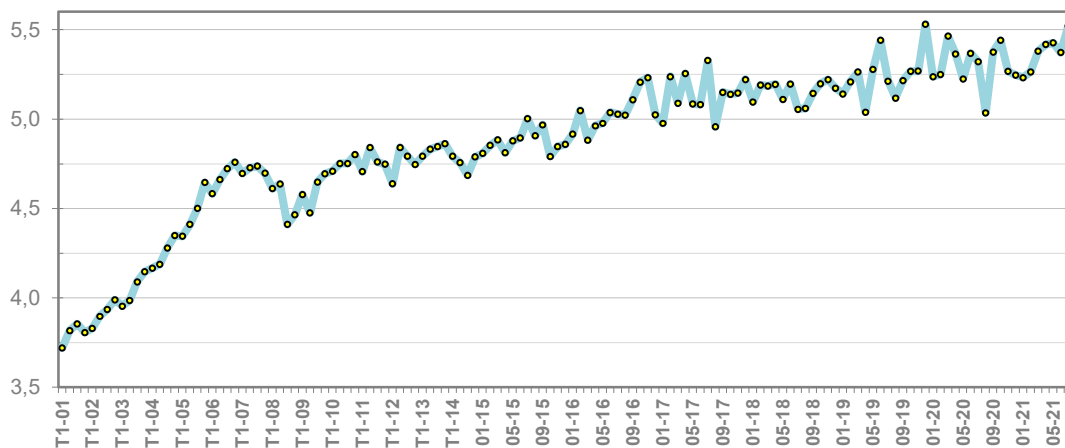
⇒ Le marché du neuf

Après plusieurs années d'augmentation soutenue, le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse plus modérément, depuis le début de l'année (+ 2.3 % sur les 7 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 3.1 % en 2020) : la baisse significative des prix des maisons individuelles et les hésitations des achats réalisés auprès des promoteurs immobiliers y contribuent. De même, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours, mais à un rythme nettement

plus lent que par le passé (+ 1.0 % sur les 7 premiers mois de 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 : les évolutions des revenus des acheteurs renouent donc avec des rythmes plus en phase avec les fondamentaux de l'économie. Dans ces conditions, le coût relatif s'établit à 5.5 années de revenus en juillet 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 du neuf**

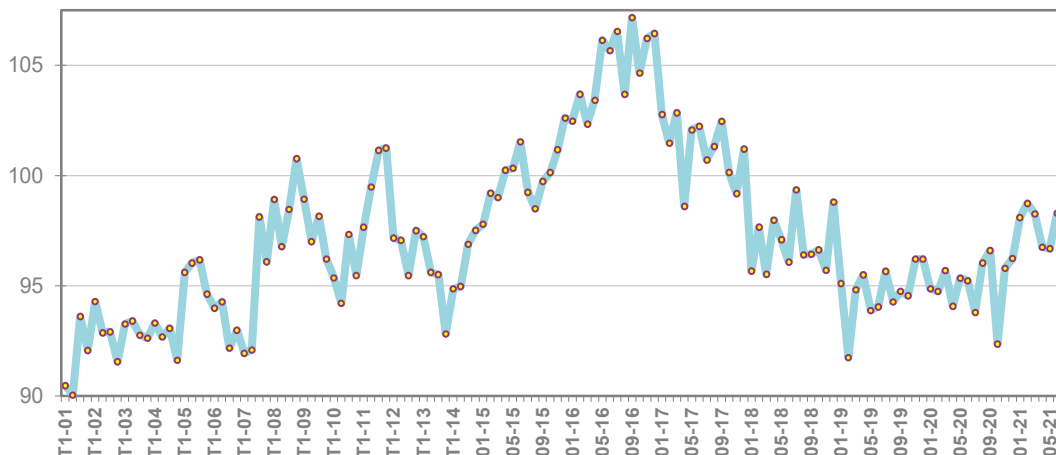
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente encore, après avoir progressé rapidement en 2020 (+ 8.0 % sur les 7 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 10.6 % en 2020). Aussi les taux d'apport personnel augmentent toujours (+ 21 % depuis la fin de 2019). Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020, en réponse à la recommandation formulée par le HCSF, pèsent sur un marché qui doit en outre affronter les conséquences économiques et sociales de la crise déclenchée par la Covid-19 et la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé.

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

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



Pour autant, et en dépit des conditions de crédit faites à la demande, l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à se redresser.

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 a alors été brutale tout

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

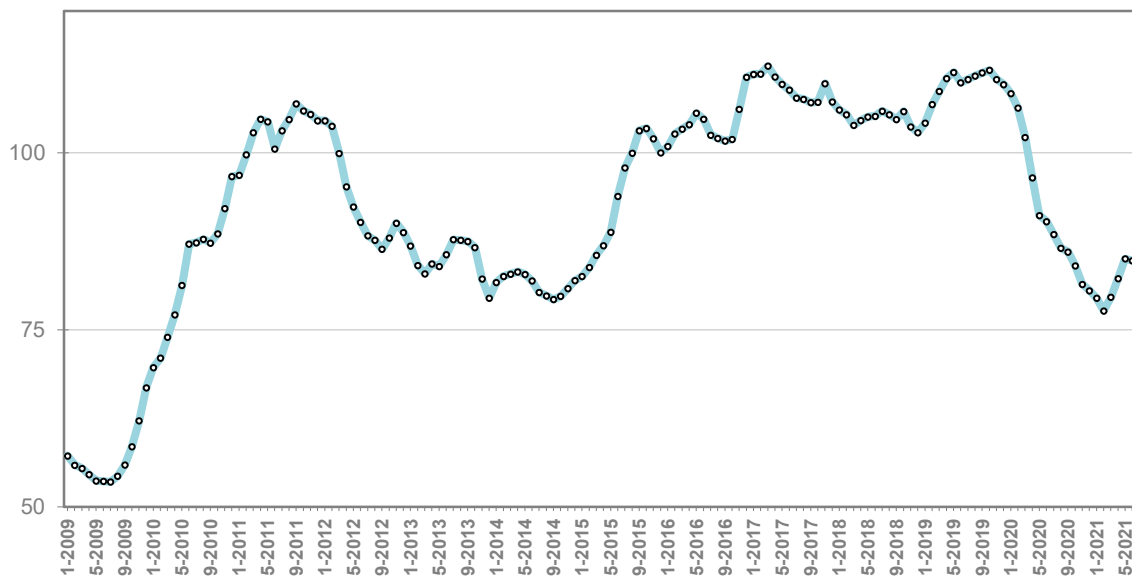
Cependant et comme pour l'ensemble du marché, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production a rechuté en juillet. La production a baissé de 9.8 % en glissement annuel et le nombre de prêts de 7.7 %. Néanmoins, grâce au dynamisme de l'offre bancaire de ces derniers mois, la production mesurée à fin juillet 2021 en niveau trimestriel glissant reste en progression de 12.7 % en glissement annuel et le nombre de prêts, de 9.4 %.

Pourtant l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule toujours en juin 2021 : - 5.6 % pour la production (contre - 13.7 % il y a un an à la même époque) et - 4.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 19.8 % il y a un an). Au-delà du choc imputable aux 3 confinements, la demande reste bridée par le resserrement de l'accès au crédit voulu par la Banque de France et par la dégradation des soutiens publics à la demande.

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

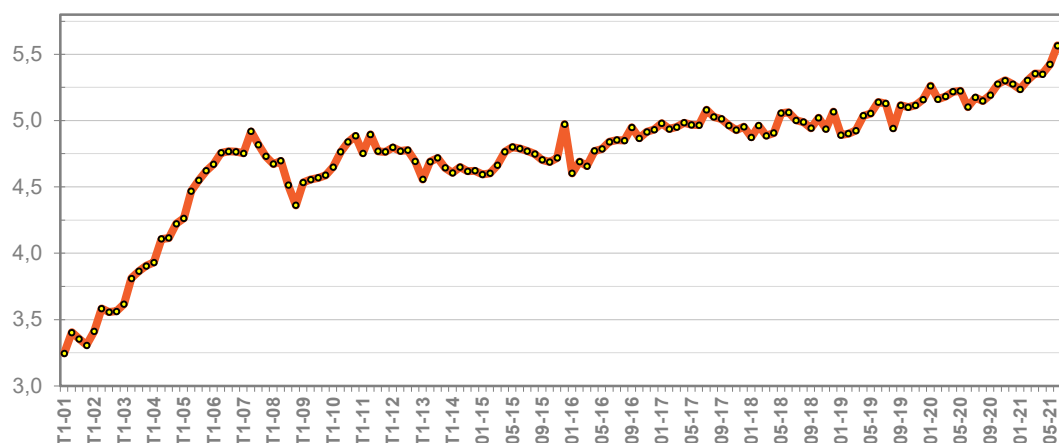


⇒ **Le marché de l'ancien**

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte particulièrement les ménages les moins bien dotés en apport personnel qui, en outre, ont eu à subir le contrecoup économique et social de la crise sanitaire : nombre d'entre eux ont donc été contraints à l'abandon de leurs projets d'achats de logements anciens. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 4.6 % sur les 7 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 4.8 % en 2020). Et comme les revenus des ménages qui restent sur le marché ne progressent que lentement (+ 0.9 % sur les 7 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 2.5 % en 2020), le coût relatif des opérations réalisées s'accroît encore pour se maintenir au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.5 années de revenus en juillet 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**

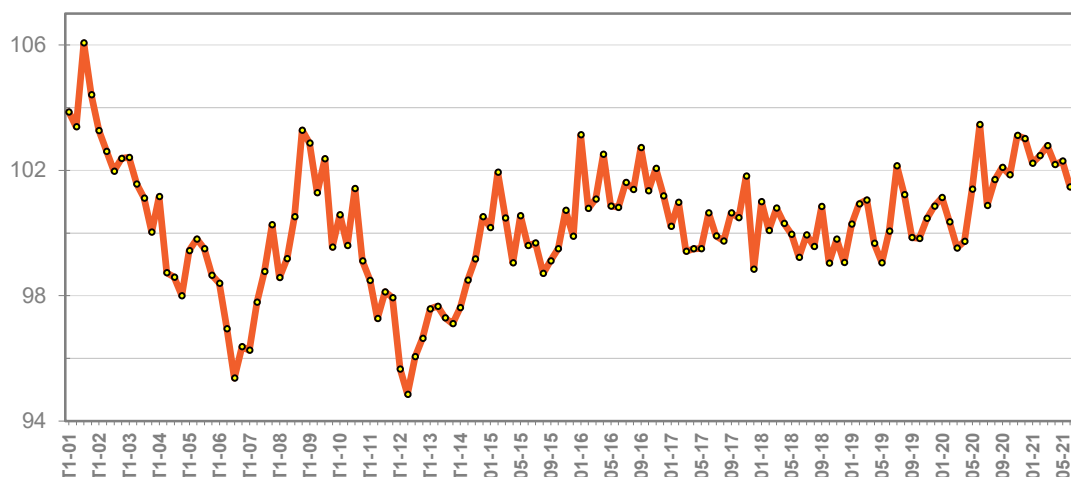
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 13.0 % sur les 7 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 11.8 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel remontent donc (+ 25 % depuis la fin de 2019), suivant la recommandation du HCSF : ils étaient descendus à des niveaux jamais observés par le passé, permettant au marché de se développer comme jamais, grâce à l'arrivée sur le marché de ménages jeunes ou modestes. Pourtant, alors que les conditions de crédit restent très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite, en réponse à une hausse des prix des logements qui persiste. L'indicateur bénéficie pourtant de la transformation du marché et donc de l'accroissement de la part des ménages aisés.

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

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



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 2019, 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. Puis, la mise en œuvre du 2^{ème} 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 à partir de mars, comme sur l'ensemble des marchés immobiliers, a cependant permis à l'activité de se redresser. 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 rapide durant tout le 2^{ème} trimestre : + 82.8 % pour la production et + 67.4 % pour le nombre de prêts.

Mais comme sur le marché du neuf, le redressement de l'activité qui a continué jusqu'en juin dernier, a été nettement encouragé par le dynamisme d'une offre bancaire qui s'est ainsi préparée à la prochaine transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, jusqu'à devenir juridiquement contraignant. Et en juillet, le rythme d'évolution de la production a alors rechuté, lourdement. La production a baissé de 24.5 % en glissement annuel et le nombre de prêts de 32.0 %. Néanmoins, grâce au dynamisme de l'offre bancaire de ces derniers mois, la production mesurée à fin juillet 2021 en niveau trimestriel glissant reste en progression de 25.7 % en glissement annuel et le nombre de prêts, de 14.9 %.

Et compte tenu du rebond de la demande constaté jusqu'en juin, l'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse à un rythme soutenu, mais nettement moins rapide qu'auparavant : avec en juillet 2021, + 19.7 % pour la production (contre - 8.1 % en juillet 2020) et + 13.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 8.0 % il y a un an). Une telle évolution bénéficie toujours de la faiblesse de la base de référence, fortement impactée par les déséquilibres du marché constaté jusqu'au printemps 2020.

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

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

