AVRIL 2021

L'Observatoire Crédit Logement / CSA

Tableau de bord mensuel
Avril 2021

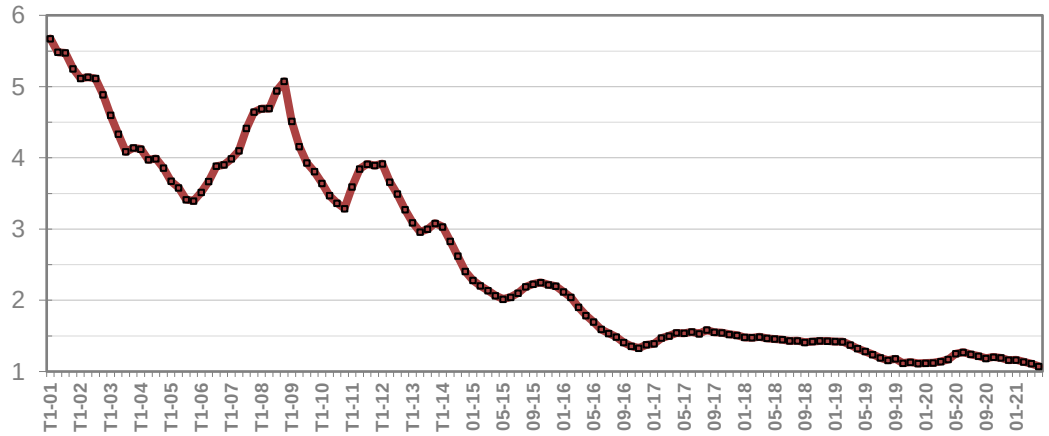
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

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 avril 2021, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.07 % (1.13 % pour l'accession dans le neuf et 1.09 % pour l'accession dans l'ancien).

Le taux moyen des nouveaux crédits recule donc toujours et il a perdu 9 points de base (pdb) depuis décembre dernier. Il est ainsi descendu en avril à un niveau jamais observé jusqu'alors : précédemment, le minimum était de 1.11 %, comme en mars dernier ou en décembre 2019. En dépit de l'incertitude qui prévaut et de la montée des risques de défaut d'une partie des emprunteurs, les banques continuent d'améliorer les conditions des crédits octroyés, afin de soutenir la demande de crédits immobiliers des particuliers.

D'ailleurs, depuis le début de l'année, les taux des prêts à 15 ans ou 20 ans ont reculé de l'ordre de 10 pdb, et ceux des prêts à 25 ans de 15 pdb. Mais le déplacement de la production vers les durées les plus

longues neutralise toujours une partie de l'impact de ces baisses sur le taux moyen. Et depuis décembre 2020, le recul a été de 8 pdb sur tous les marchés : en avril 2021, le taux moyen des crédits est ainsi de 1.01 % sur le marché des travaux, de 1.09 % sur celui de l'ancien et de 1.10 % sur celui du neuf.

En outre, le recul du taux moyen constaté depuis décembre 2020 est de 9 pdb quel que soit le revenu de l'emprunteur : car en avril, les taux des emprunteurs les plus modestes ont baissé le plus fortement (moins 6 pdb en un mois, pour s'établir à 1.12 %) ; alors que ceux des autres emprunteurs n'ont reculé que de 1 pdb (1.06 % pour les 3 à 5 SMIC et de 0.93 % pour les 5 SMIC et plus).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Avril	2019	1,32	1,09	1,27	1,49
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Avril	2020	1,17	0,96	1,13	1,38
Décembre	2020	1,16	0,97	1,10	1,35
Avril	2021	1,07	0,87	0,99	1,20

D'ailleurs, depuis décembre dernier, les emprunteurs du 4ème groupe[1] 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 diminué de 22 pdb, contre 15 pdb pour les emprunteurs du 2ème groupe et seulement 5 pdb pour ceux du 1er groupe. Bien que moins prononcée, la diminution s'est aussi faite au bénéfice des emprunteurs du 4ème groupe si on considère les durées de 20 ans. Mais il est vrai que ces ménages ont dû, eux aussi, accroître sensiblement le niveau de l'apport personnel mobilisé : tels les moins de 3 SMIC, par exemple, qui depuis le début de l'année 2021 ont accru leur apport moyen dans des proportions comparables à celles des autres emprunteurs.

Pour autant, on notera que les emprunteurs du 1er groupe peuvent maintenant obtenir un taux moyen inférieur à 1 %, même sur les durées les plus longues : avec, par exemple, un taux moyen à 0.76 % sur 20 ans et même à 0.62 % sur 15 ans, alors que le rythme de l'inflation (indice des prix harmonisé, IPCH) s'est établi à 0.55 % en avril.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	AVRIL 2021 Sur 15 ans	AVRIL 2021 Sur 20 ans	AVRIL 2021 Sur 25 ans	DECEMBRE 2020 Sur 15 ans	DECEMBRE 2020 Sur 20 ans	DECEMBRE 2020 Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	0,62	0,76	0,95	0,72	0,84	1,00
	2ème groupe	0,78	0,92	1,13	0,90	1,03	1,28
	3ème groupe	0,90	1,02	1,25	1,01	1,14	1,44
	4ème groupe	1,14	1,26	1,46	1,24	1,39	1,68
	Ensemble	0,87	0,99	1,20	0,97	1,10	1,35

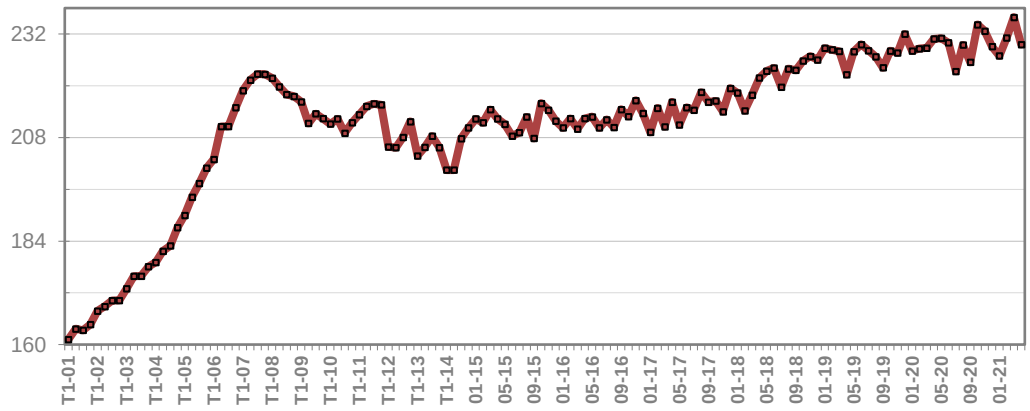
⇨ La durée des prêts bancaires accordés

En avril 2021, la durée moyenne des prêts s'est établie à 230 mois (251 mois pour l'accession dans le neuf et 248 mois pour l'accession dans l'ancien).

[1] Le 1er groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1er quartile, Q1). Et le 4ème groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3ème quartile, Q3). Le 2ème groupe rassemble donc les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3ème 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 donc 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 35 % (et donc des 33 %), dans le contexte de la crise déclenchée par la Covid-19. En allégeant les conditions de crédit faites à la demande, les établissements bancaires soutiennent des marchés immobiliers dont l'activité peine à se redresser depuis le début de l'année 2021. Ainsi depuis l'automne 2020, et au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, la durée moyenne des prêts n'a jamais été aussi élevée.

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 toujours. 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 maintenant au niveau le plus bas constaté depuis plus de 15 ans (0.2 % en avril 2021). En revanche, 55.7 % 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 15.9 % 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	**5,1**	**13,1**	**32,6**	**48,3**	**0,9**	100,0
	T1-2021	**4,3**	**12,1**	**29,4**	**53,8**	**0,3**	100,0
	M4-2021	**4,4**	**11,5**	**28,2**	**55,7**	**0,2**	100,0

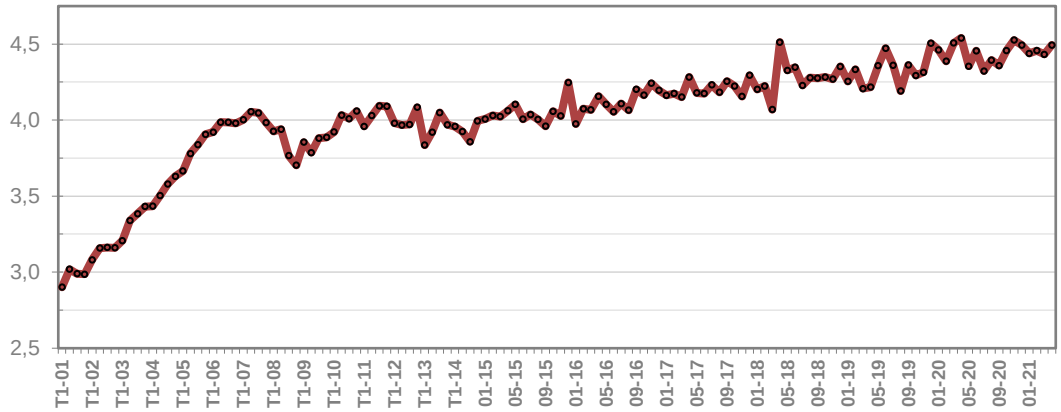
I.2. Les conditions d'expression de la demande

⇨ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût des opérations réalisées par les ménages ralentit depuis le début de l'année (+ 0.4 % sur le premier quadrimestre 2021, en glissement annuel, contre + 4.4 % en 2020). Et les revenus des ménages qui réalisent ces opérations baissent légèrement (- 0.4 % sur le premier quadrimestre, en

glissement annuel, contre + 2.8 % en 2020). Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.5 années de revenus en avril 2021, comme 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

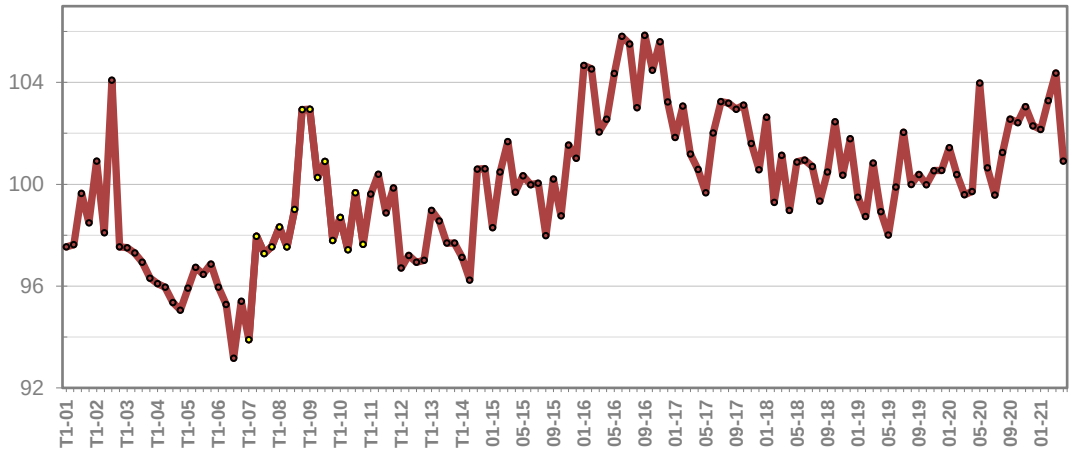


⇨ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Mais dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève de plus en plus rapidement (+ 12.2 % sur le premier quadrimestre 2021, en glissement annuel, après + 10.4 % en 2020).

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 avril 2021, le taux d'apport personnel moyen était en effet de plus de 20 % supérieur à son niveau de décembre 2019, lorsque le marché était au zénith et le taux d'apport au plus bas.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2015)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 avril, l'indicateur rechute après

plusieurs mois d'amélioration sensible. 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. Mais la dégradation de l'indicateur est fréquente à cette période de l'année, surtout lorsque le marché voit revenir des emprunteurs un peu plus modestes que jusqu'alors.

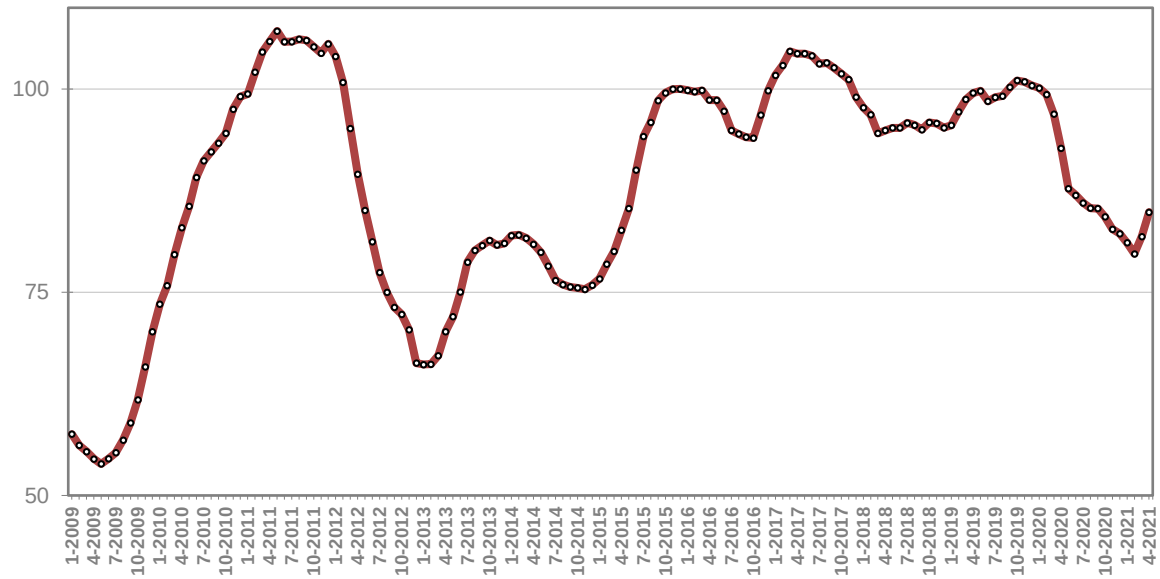
I.3. L'activité du marché des crédits

En 2020, la demande de crédits a dû composer avec la crise de la Covid-19, le renforcement de la hausse des prix des logements et la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019. La production a alors baissé de 16.5 % (contre + 9.8 % en 2019) et le nombre de prêts accordés de 18.1 % (contre + 5.5 % en 2019).

La dégradation du marché s'est alors poursuivie en janvier, puis en février 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 et la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2020. Cependant la demande s'est nettement redressée en mars, comme cela est souvent le cas avec l'arrivée du printemps. Et alors que les conditions de crédit s'amélioraient encore, le rebond du marché s'est confirmé en avril. Ainsi, depuis début mars, l'activité (aussi bien la production que le nombre de prêts) progresse de plus de 10 % chaque mois. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant peut donc maintenant se ressaisir, avec + 18.2 % en avril pour la production et + 18.7 % pour le nombre de prêts. La rapidité de ces évolutions doit pourtant être regardée avec précaution puisqu'en avril 2020, référence du glissement annuel, l'impact du 1er confinement avait déjà commencé à faire ressentir ses effets (- 24.9 % pour la production et – 27.0 % pour le nombre de prêts).

En dépit de ce rebond de la demande, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc toujours, compte tenu notamment des déséquilibres du marché constaté en 2020 : avec en avril 2021, - 8.8 % pour la production (contre - 3.6 % il y a un an à la même époque) et - 8.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 6.8 % 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



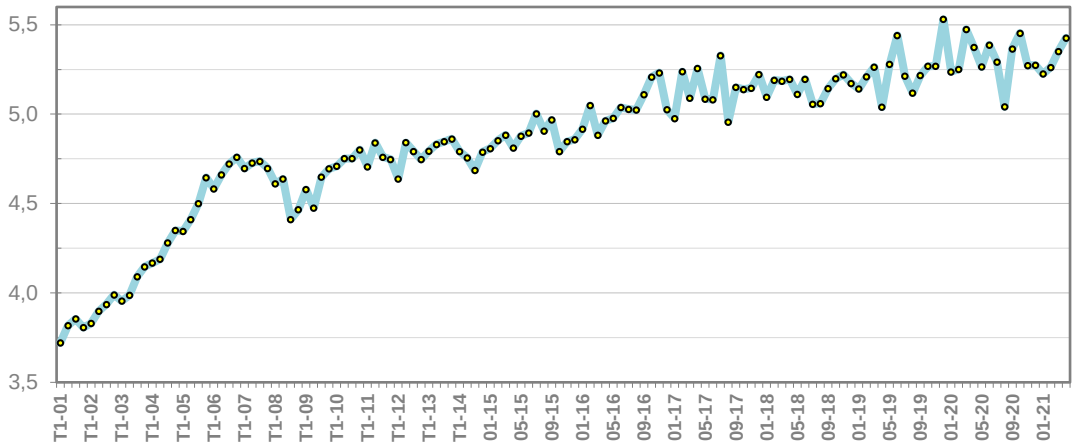
II. Les spécificités des marchés

⇨ Le marché du neuf

Après une augmentation rapide durant plusieurs années, le coût des opérations réalisées dans le neuf ne progresse plus que lentement (+ 0.9 % sur le premier quadrimestre 2021, en glissement annuel,

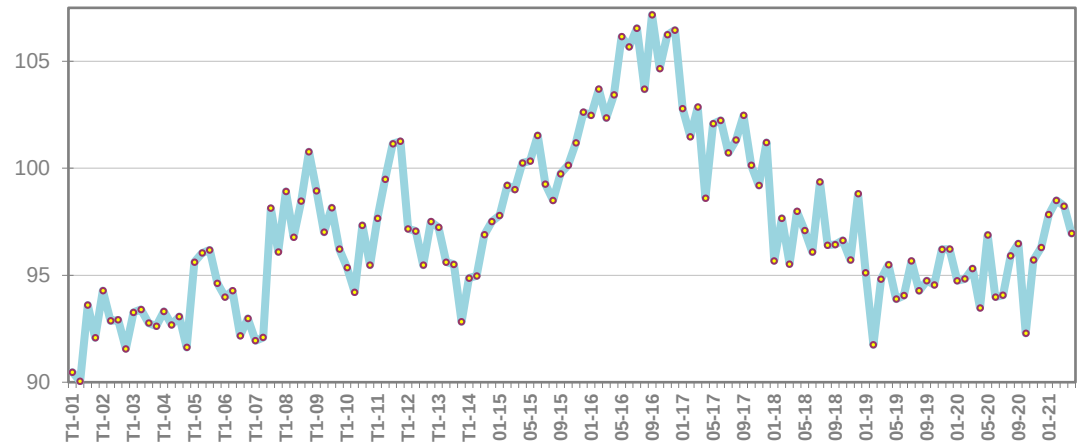
contre + 3.2 % en 2020). De même, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations s'élèvent à un rythme plus lent que par le passé (+ 0.9 % sur le premier quadrimestre 2021, en glissement annuel, contre + 2.8 % en 2020). Après la transformation rapide des clientèles constatée en 2020 (recul de la part des jeunes et des ménages modestes en primo accession), 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 se maintient à très haut niveau, 5.4 années de revenus en avril 2021, comme 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, après avoir progressé fortement en 2020, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs ralentit (+ 8.1 % sur le premier quadrimestre 2021, en glissement annuel, après + 10.7 % en 2020). Néanmoins, les taux d'apport personnel progressent toujours rapidement (+ 23 % depuis la fin de 2019), partant de niveaux jamais observés par le passé : ces évolutions constatées depuis le début de l'année 2020, en réponse à la recommandation formulée par le HCSF, brident le redémarrage d'un marché qui doit, de plus, affronter les conséquences économiques et sociales de la crise déclenchée par la Covid-19.

L'indicateur de solvabilté de la demande : marché du neuf (base 100 en 2015)
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans ces conditions, en dépit de conditions de crédit propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité qui est pénalisé depuis 2018 par la dégradation des dispositifs publics de soutien de la demande et par l'augmentation des prix des logements neufs se dégrade doucement.

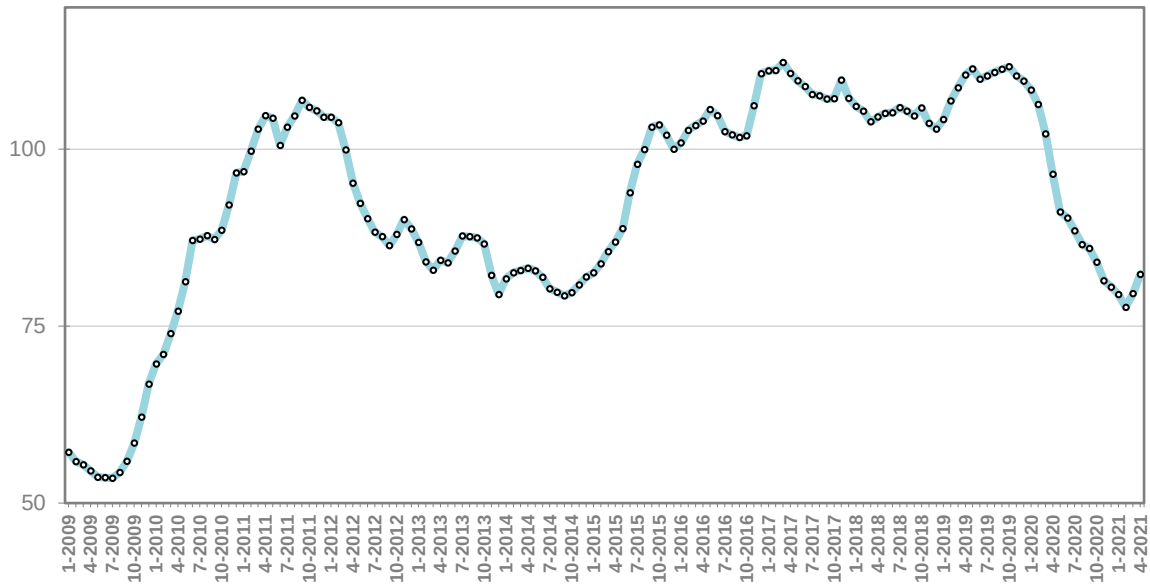
L'adaptation de l'offre des établissements de crédits aux recommandations du HCSF avait commencé à peser sur l'activité du marché dès la fin de 2019. La dégradation du marché qui s'était poursuivie durant les deux premiers mois de 2020 a été brutale, avec la mise en œuvre du 1er confinement.

La dégradation du marché s'est poursuivie en janvier et en février 2021, à un rythme soutenu : avec en février, par exemple, une diminution de 17.3 % de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant en glissement annuel pour le nombre de prêts et de 24.1 % pour la production. Ni la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2020, ni les nouvelles valeurs des seuils d'usure publiées par la Banque de France en janvier 2021 n'ont permis à la demande de logements neufs de se redresser.

Cependant, la demande a rebondi comme cela est habituel avec l'arrivée du printemps. Elle a en outre nettement bénéficié de l'amélioration exceptionnelle des conditions de crédit proposées. Ainsi, depuis mars, la production et le nombre de prêts accordés ont augmenté de plus de 10 %, chaque mois. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant est donc redevenu positif, en avril : avec + 8.9 % pour la production et + 14.0 % 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 avril 2020, la production mesurée en niveau trimestriel glissant reculait de 28.8 % et le nombre de prêts de 26.9 %, en glissement annuel.

Aussi, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule toujours en avril 2021 : - 15.4 % pour la production (contre - 3.8 % il y a un an à la même époque) et – 14.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 12.7 % il y a un an).

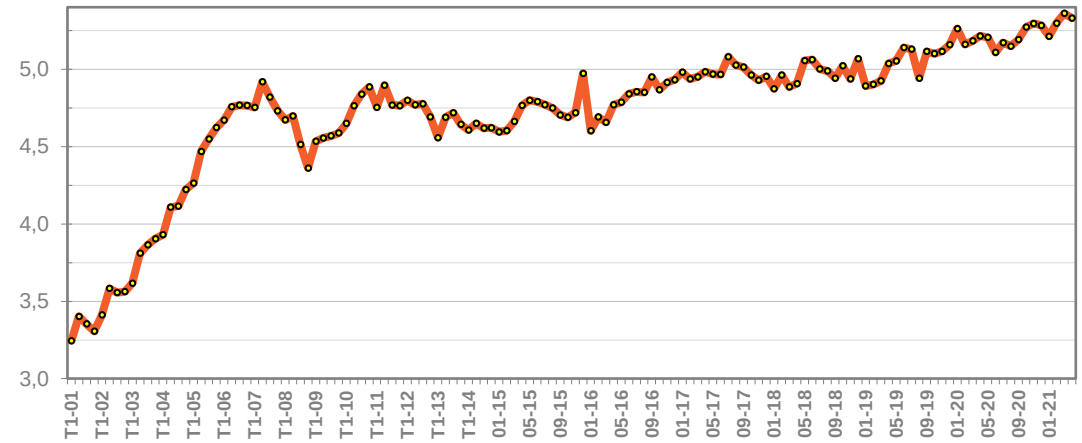
L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇨ Le marché de l'ancien

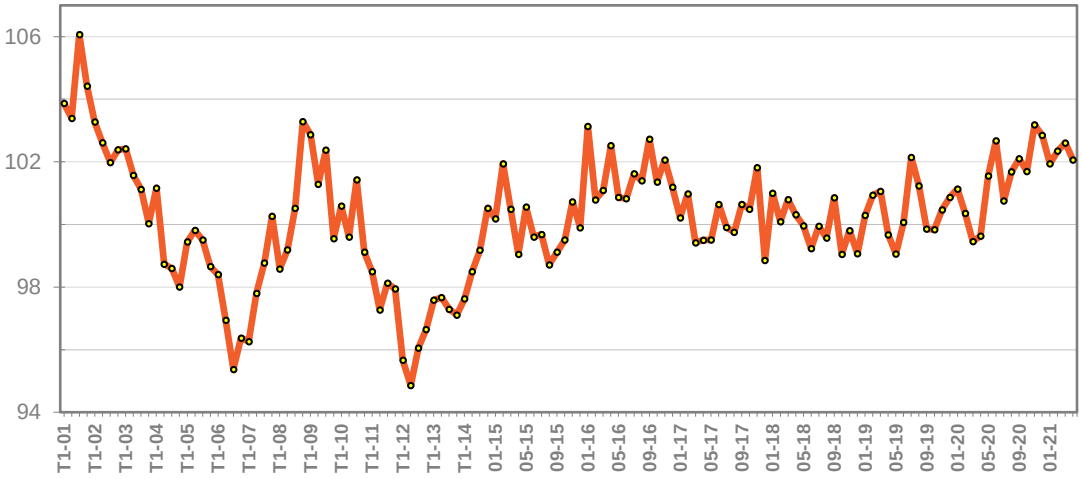
Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte particulièrement les ménages les moins aisés qui, en outre, ont à subir le contrecoup économique et social de la crise sanitaire : nombre d'entre eux sont donc contraints à l'abandon de leurs projets d'achats de logements anciens. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 3.2 % sur le premier quadrimestre 2021, en glissement annuel, après + 4.8 % en 2020). Et comme les revenus des ménages ne progressent que lentement (+ 1.0 % sur le premier quadrimestre 2021, en glissement annuel, après + 2.5 % en 2020), le coût relatif des opérations réalisées se maintien au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.3 années de revenus en avril 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



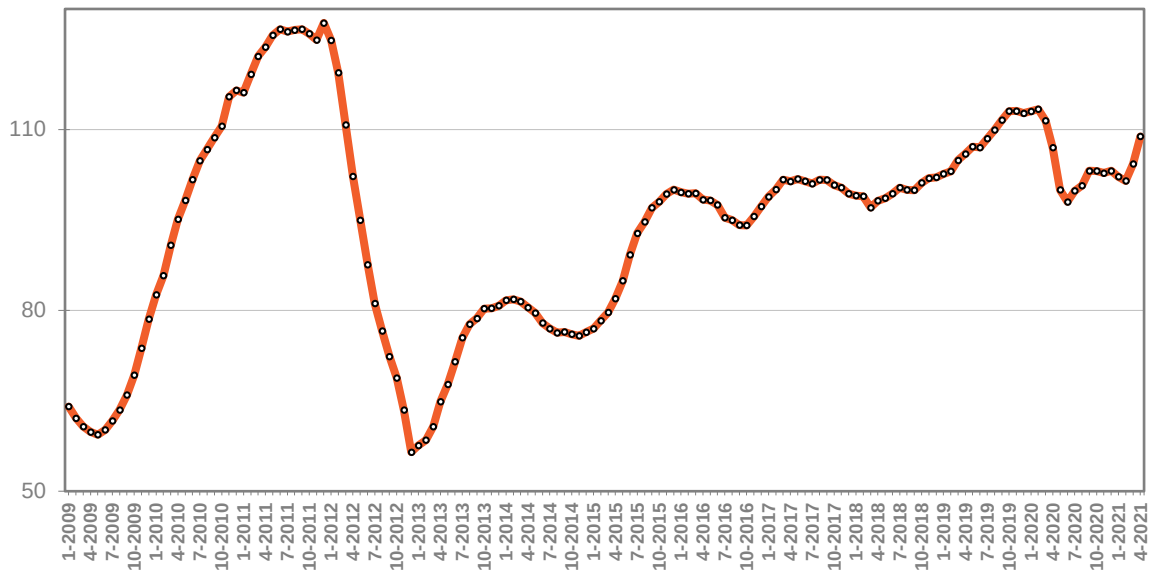
Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 13.0 % sur le premier quadrimestre 2021, en glissement annuel, après + 11.4 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel augmentent encore (+ 19 % depuis la fin de 2019), suivant la recommandation du HCSF : 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. Aussi, alors que les conditions de crédit restent excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à haut niveau, en dépit de la hausse des prix des logements qui persiste. L'indicateur bénéficie donc pleinement de la transformation du marché et donc de l'accroissement de la part des ménages aisés. Il est d'ailleurs revenu à son niveau du milieu des années 2010, lorsque le marché se développait rapidement.

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. Le rebond de la demande constaté à partir de juin a cependant été limité : 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 2ème confinement a alors bloqué la réalisation de nombreux projets immobiliers et le nombre de prêts accordés a stagné durant les derniers mois de 2020 : la production a donc baissé de 6.6 % sur l'ensemble de l'année et le nombre de prêts de 8.5 %. 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. Car depuis mars, la production et le nombre de prêts accordés ont augmenté de plus de 10 %, chaque mois. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant qui était déjà redevenu positif en mars, a bénéficié d'une augmentation particulièrement rapide en avril : avec + 38.3 % pour la production et + 30.4 % pour le nombre de prêts. Comme sur le marché du neuf, 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 avril 2020, la production mesurée en niveau trimestriel glissant reculait de 20.8 % et le nombre de prêts de 21.4 %, en glissement annuel.

Mais compte tenu de la vigueur du rebond de la demande constaté depuis mars, l'activité mesurée en niveau annuel glissant augmente maintenant : avec en avril 2021, + 5.3 % pour la production (contre + 1.3 % il y a un an à la même époque) et +1.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 1.0 % 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