



Tableau de bord trimestriel 2^{ème} Trimestre 2021

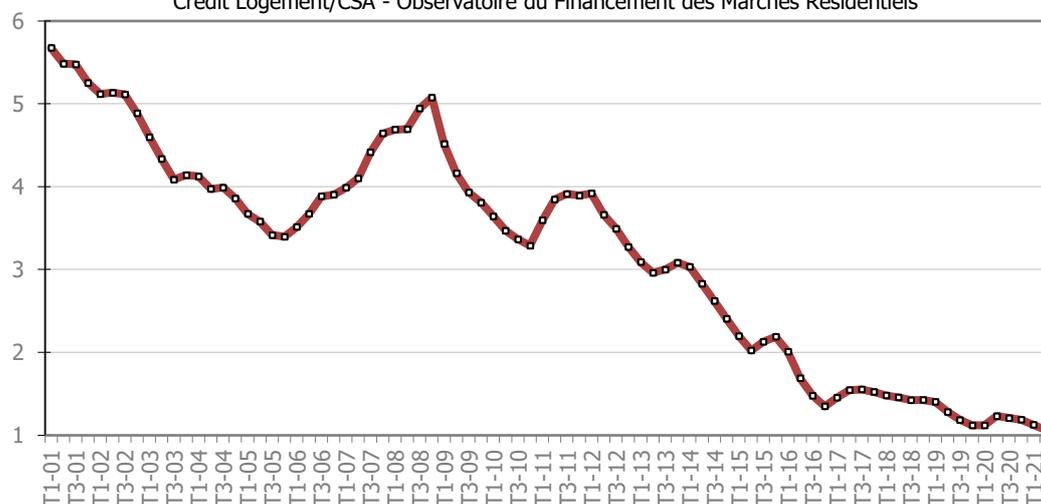
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 2^{ème} trimestre 2021, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.06 % en moyenne (1.11 % pour l'accession dans le neuf et 1.08 % pour l'accession dans l'ancien).

Le taux moyen des nouveaux crédits qui recule depuis juillet 2020 s'est donc stabilisé à un niveau particulièrement bas, jamais observé jusqu'alors. Et après s'être établi à 1.15 % en décembre 2020, il est descendu à 1.06 % en mai, puis en juin. Il a donc perdu 9 points de base (pdb) depuis décembre dernier et 21 pdb depuis un an. En dépit de l'incertitude qui prévaut, de la reprise de l'inflation, des hésitations de la reprise au 1^{er} trimestre 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 ont tous reculé, quelle que soit leur durée à l'octroi : ceux à 15 ans ou 20 ans ont reculé de 11 pdb et ceux des prêts à 25 ans de 17 pdb. Mais la

déformation de la structure de la production qui se poursuit, avec un 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 7 pdb sur le marché des travaux (1.02 % en juin 2021) et sur celui du neuf (1.09 % en juin 2021) et de 10 pdb sur celui de l'ancien (1.07 % en juin 2021).

En outre, le recul du taux moyen constaté depuis décembre 2020 reste de l'ordre de 9 pdb quel que soit le revenu de l'emprunteur : avec en juin, un taux moyen de 1.11 % pour les emprunteurs dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (- 9 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
Avril	2019	1,32	1,09	1,27	1,49
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Juin	2020	1,27	1,09	1,27	1,52
Décembre	2020	1,15	0,97	1,10	1,35
Juin	2021	1,06	0,86	0,99	1,18

D'ailleurs, 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 22 pdb, contre 18 pdb pour les emprunteurs du 2^{ème} groupe et seulement 5 pdb pour ceux du 1^{er} groupe. Mais il est vrai que ces ménages ont dû accroître sensiblement le niveau de l'apport personnel mobilisé : tels les moins de 3 SMIC qui depuis le début de l'année 2021 ont accru leur apport moyen aussi rapidement que les autres emprunteurs, 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 0.78 % sur 20 ans et même à 0.64 % sur 15 ans, alors que le rythme de l'inflation (indice des prix harmonisé, IPCH) s'est établi à 0.80 % en juin.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	JUN 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	0,64	0,78	0,95	0,72	0,84	1,00
(en %)	2ème groupe	0,78	0,92	1,10	0,90	1,03	1,28
	3ème groupe	0,89	1,02	1,22	1,01	1,14	1,44
	4ème groupe	1,15	1,25	1,46	1,24	1,39	1,68
	Ensemble	0,86	0,99	1,18	0,97	1,10	1,35

→ La durée des prêts bancaires accordés

Au 2^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés était de 234 mois (252 mois pour l'accession dans le neuf et 249 mois pour l'accession dans l'ancien).

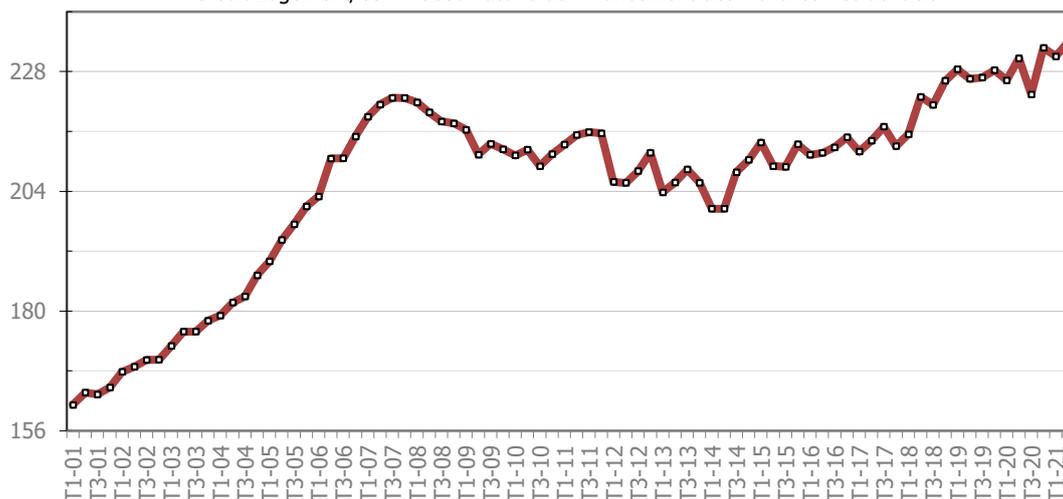
La durée moyenne qui s'est accrue dès le début de l'été 2020 permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements qui se renforce au fil des mois et, souvent, de contenir les taux d'effort

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.

sous le seuil des 35 %, 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 allégeant les conditions de crédit faites à la demande, les établissements bancaires soutiennent donc toujours l'activité des marchés immobiliers. Ainsi, en juin 2021, la durée moyenne des prêts s'est établie 237 mois, à un niveau qui n'a encore jamais été aussi élevé : depuis décembre dernier, la durée moyenne s'est donc accrue de 8 mois. Ce sont les emprunteurs disposant d'un revenu de moins de 3 SMIC qui ont bénéficié d'un allongement de la durée moyenne le plus élevé : de 10 mois entre décembre 2020 et juin 2021 (242 mois en juin), contre un allongement de 7 mois pour les 3 à 5 SMIC (234 mois en juin) et de 4 mois pour les 5 SMIC et plus (227 mois en juin).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, 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 % au 2^{ème} trimestre 2021). En revanche, 55.9 % 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 que 16.0 % du total de la production, soit moitié moins que dans la première moitié des années 2010.

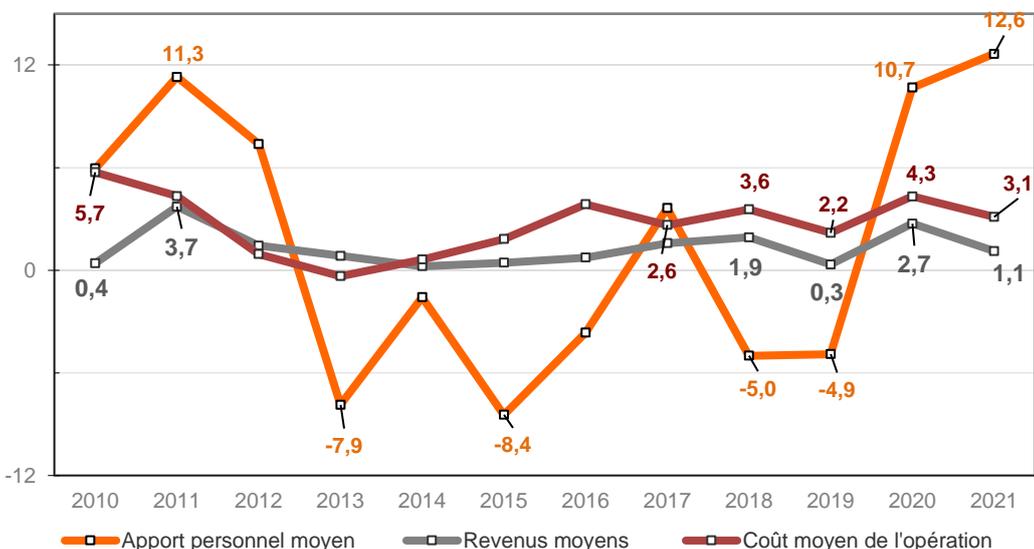
Les durées							
(en années)	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
Accession	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	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	13,2	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

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 a été plus vive au 2^{ème} trimestre (+ 3.1 % sur le premier semestre 2021, en glissement

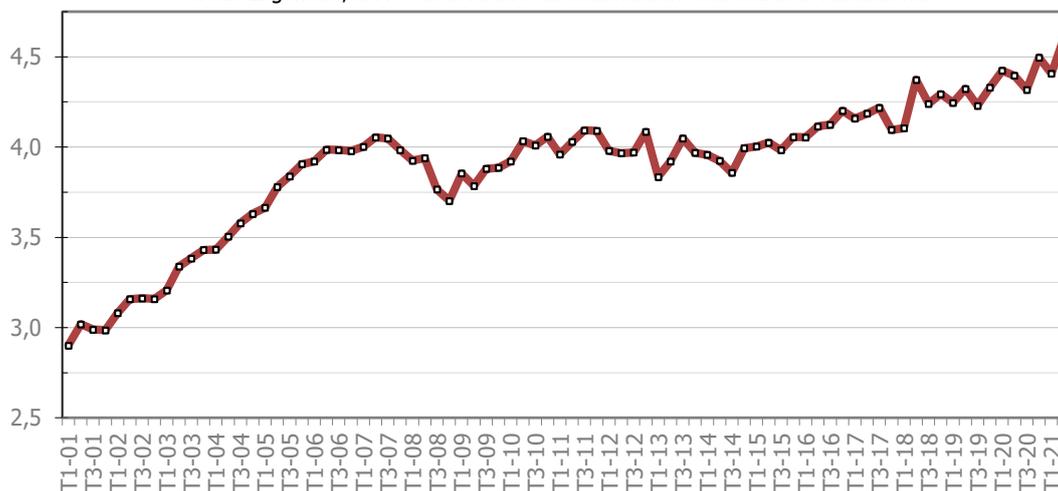
annuel, contre + 4.3 % en 2020). En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent maintenant plus de deux fois moins vite qu'en 2020 (+ 1.1 % sur le premier semestre, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Aussi, le coût relatif progresse encore pour s'établir sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.6 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2021, contre 4.4 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 (+ 12.6 % sur le premier semestre 2021, en glissement annuel, après + 10.7 % en 2020). Et cette progression concerne désormais toutes les catégories d'emprunteurs, quel que soit le niveau de leurs revenus par exemple.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

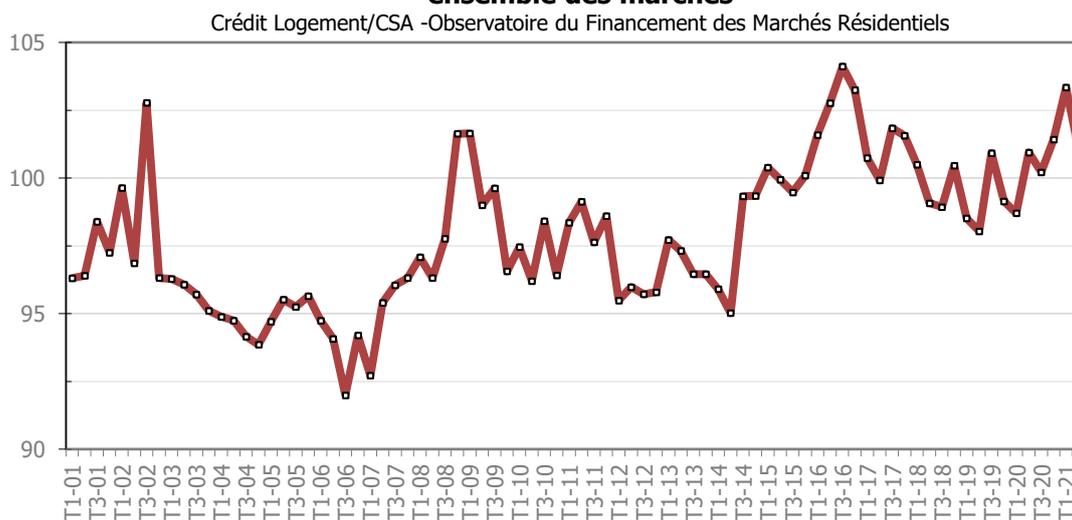


La mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019, puis la confirmation de ses orientations par la recommandation de décembre 2020 ont mis un terme à plusieurs années de recul des taux d'apport personnel. Ce recul avait permis de dynamiser les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien, 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 du marché des crédits et contrarie la réalisation des projets immobiliers nourris par de très nombreux ménages. Au deuxième trimestre 2021, le taux d'apport personnel moyen était ainsi de près de 20 % supérieur à son niveau du quatrième trimestre 2019 sur le marché du neuf, le point le plus bas observé jusqu'alors ; et de 25 % supérieur sur le marché de l'ancien.

→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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.

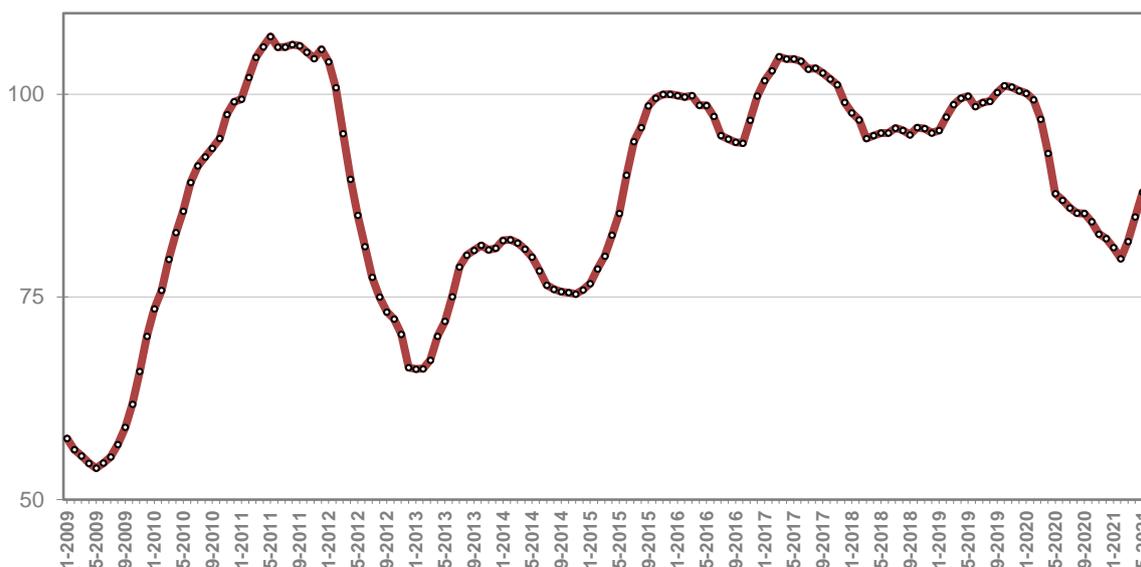
L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2015) : ensemble des marchés



I.3. L'activité du marché des crédits

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



Après une année 2019 exceptionnelle, le déclenchement de la crise sanitaire et la mise en œuvre des deux confinements, mais aussi la première recommandation du HCSF et la remontée rapide des apports personnels exigés par les établissements bancaires ont nettement affecté le dynamisme du marché des

crédits immobiliers aux particuliers. Ainsi en 2020, la production a baissé de 16.5 % et le nombre de prêts accordés de 18.1 %.

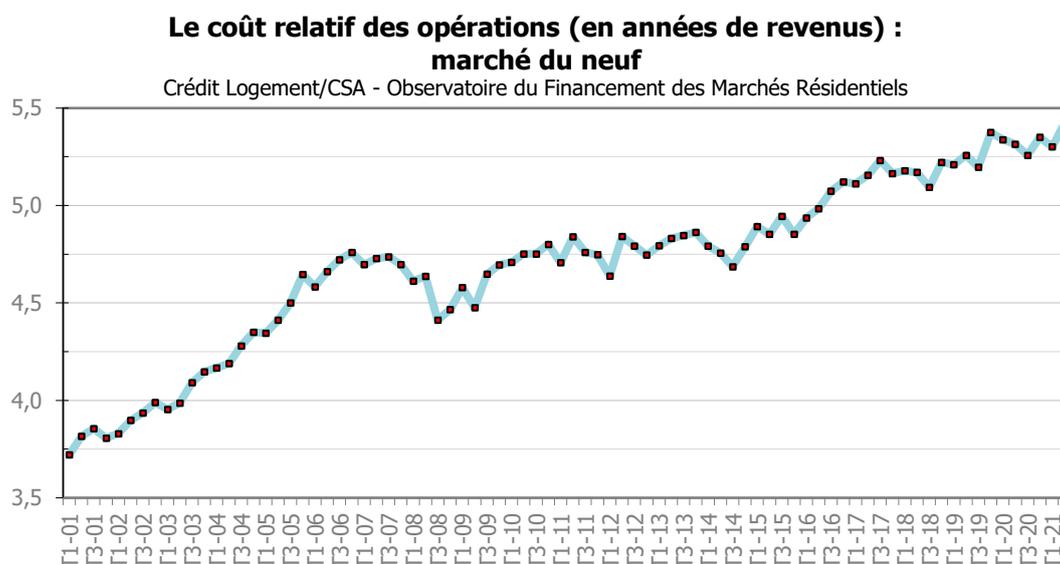
La demande qui n'avait pu se relever que partiellement à la sortie du 1^{er} confinement a rechuté en décembre 2020 avec le 2^{ème} confinement. La dégradation du marché s'est alors poursuivie en janvier, puis en février 2021 : elle s'est même amplifiée avec la publication par la Banque de France des seuils d'usure pour le premier trimestre 2021 et la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2020. Cependant, en mars la demande s'est nettement redressée comme cela est souvent le cas 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. Cependant le rebond de la demande était encore insuffisant pour permettre au marché de renouer avec la vigueur perdue en 2020 : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne, avec - 6.3 % en mars pour la production et - 1.6 % pour le nombre de prêts. Ces évolutions étant d'autant plus remarquables qu'en mars 2020, référence du glissement annuel, l'impact du 1^{er} confinement avait déjà commencé à faire ressentir ses effets (- 8.1 % pour la production et - 13.9 % pour le nombre de prêts).

Mais le redressement de l'activité s'est poursuivi depuis, encouragé par une nouvelle amélioration des conditions de crédit et par le dynamisme d'une offre bancaire qui s'est ainsi préparé à la prochaine transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, jusqu'à devenir juridiquement contraignant. Le rythme d'évolution de la production s'est donc accru de 46.5 % au 2^{ème} trimestre et celui du nombre de prêts de 39.1%, par référence il est vrai à une période équivalente qui en 2020 avait subi de plein fouet le choc du 1^{er} confinement. Car au total, la production mesurée au 2^{ème} trimestre 2021 en niveau trimestriel glissant reste en retrait de 10.1 % par rapport à celle du 2^{ème} trimestre 2019, l'écart étant de 12.1 % pour le nombre de prêts.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant peut cependant bénéficier de la dégradation du marché constatée en 2020 et présenter des évolutions favorables à la fin du mois de juin : avec + 2.8 % pour la production (contre - 10.0 % il y a un an à la même époque) et + 1.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 11.7 % il y a un an).

II. Les spécificités des marchés

→ LE MARCHÉ DU NEUF



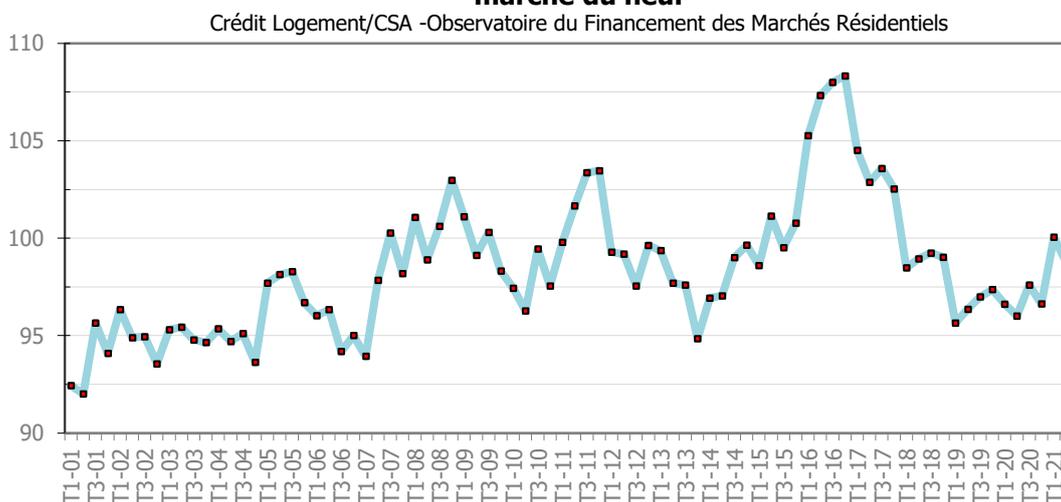
Après plusieurs années d'augmentation soutenue, le coût des opérations réalisées dans le neuf ne progresse que modérément, depuis le début de l'année (+ 1.4 % sur le premier semestre 2021, en glissement annuel, contre + 3.1 % en 2020) : la baisse significative des prix des maisons individuelles et les 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 (+ 0.6 % sur le premier semestre 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 5.4 années de revenus au deuxième trimestre 2021, contre + 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque.

En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente encore, après avoir progressé rapidement en 2020 (+ 8.8 % sur le premier semestre 2021, en glissement annuel, après + 10.6 % en 2020). Aussi les taux d'apport personnel augmentent toujours (+ 20 % depuis la fin de 2019), partant de niveaux particulièrement bas et 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 et la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé.

Dans ces conditions, grâce aussi à des conditions de crédit propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité qui a 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 relève doucement. Cela ne suffit pas encore pour compenser le décrochage de l'indicateur de solvabilité de la demande constaté dès le début de 2017, cependant cette évolution rompt avec la situation observée durant les années précédentes.

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



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 : 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.

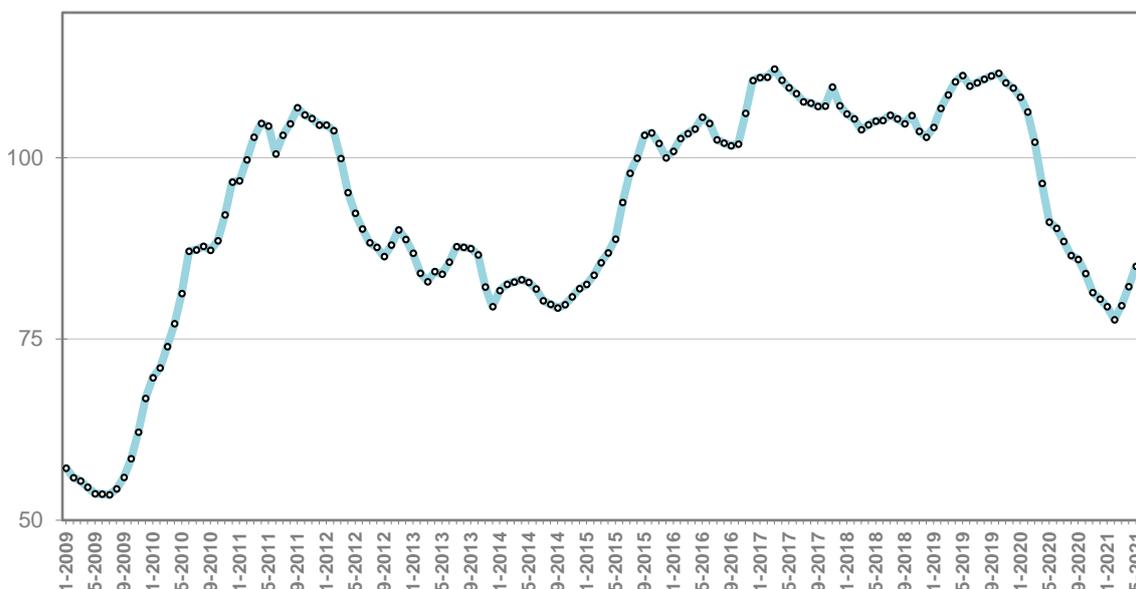
Cependant, la demande a rebondi comme cela est habituel avec l'arrivée du printemps. Elle a en outre nettement bénéficié de l'amélioration exceptionnelle des conditions de crédit proposées. Pour autant, la production mesurée en niveau trimestriel glissant a encore reculé de 13.0 % en glissement annuel et le nombre de prêts accordés de 4.2 %, alors que le choc du 1^{er} confinement avait déjà lourdement impacté l'activité mesurée au 1^{er} trimestre 2020.

Néanmoins, comme pour le reste du marché, l'activité a rebondi durant le 2^{ème} trimestre, portée par l'amélioration des conditions de crédit et par le 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 + 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.

Pourtant l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule toujours en juin 2021 : - 6.4 % pour la production (contre - 11.1 % il y a un an à la même époque) et - 6.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 17.8 % 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)

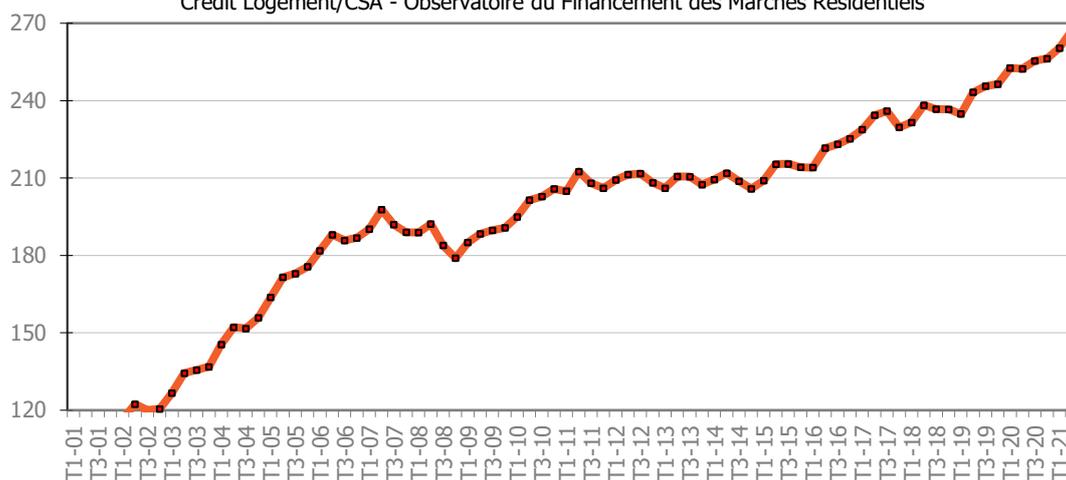
Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



→ LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le coût des opérations (en milliers d'€) :
marché de l'ancien

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

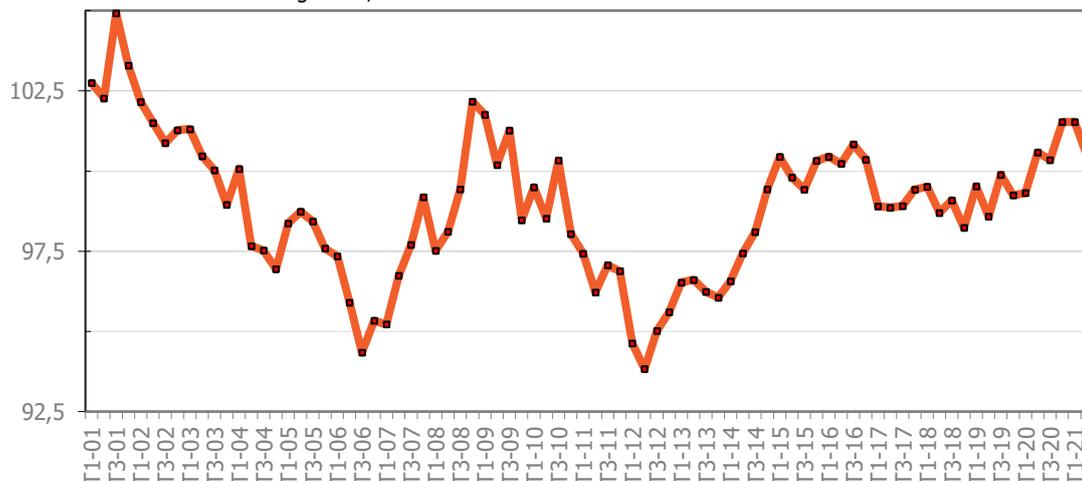


Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte particulièrement les ménages les moins bien dotés en apport personnel qui, en outre, ont à eu subir le contrecoup économique et social de la crise sanitaire : nombre d'entre eux ont donc été contraints à l'abandon de leurs projets d'achats de logements anciens. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 4.5 % sur le premier semestre 2021, en glissement annuel, après + 4.8 % en 2020). Et comme les revenus des ménages qui restent sur le marché ne progressent que lentement (+ 0.6 % sur le premier semestre 2021, en glissement annuel, après + 2.5 % en 2020), le coût relatif des opérations réalisées s'accroît

encore pour s'établir au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.5 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2021, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

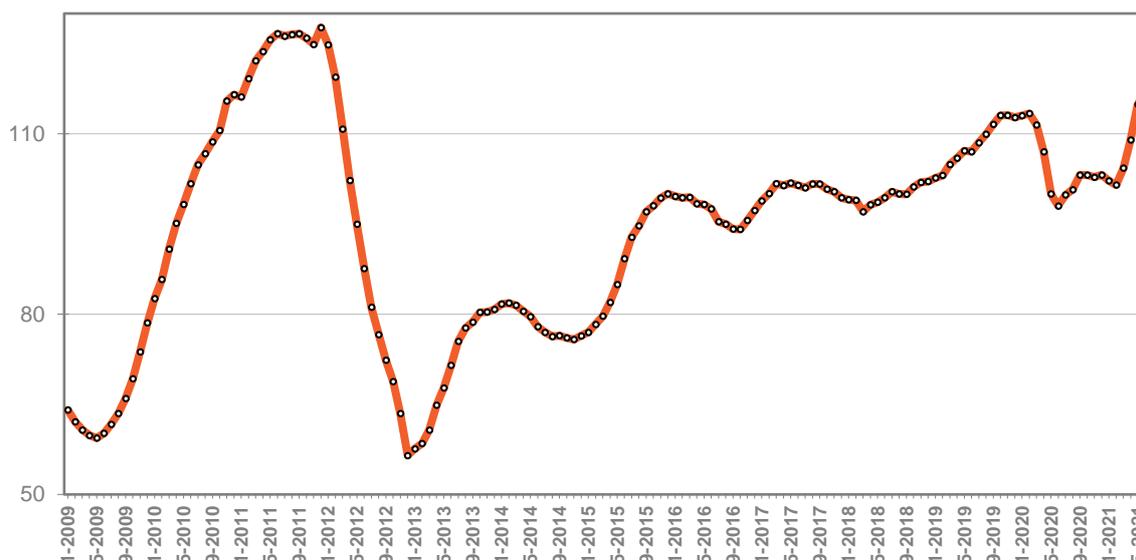


Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 13.0 % sur le premier semestre 2021, en glissement annuel, après + 11.8 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel remontent donc (+ 25 % depuis la fin de 2019), suivant la recommandation du HCSF : ils 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. Aussi, alors que les conditions de crédit restent très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse, 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.

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



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 qui était déjà redevenu positif en mars (+ 8.7 % pour la production et + 4.7 % pour le nombre de prêts), a bénéficié d'une augmentation particulièrement rapide depuis : avec, au 2^{ème} trimestre, + 82.8 % pour la production et + 67.4 % 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 juin 2020, la production mesurée en niveau trimestriel glissant reculait en effet de 42.5 % et le nombre de prêts de 41.5 %, en glissement annuel.

Aussi, compte tenu du rebond de la demande constaté à partir de mars dernier, l'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse à un rythme soutenu : avec en juin 2021, + 25.6 % pour la production (contre - 8.7 % en juin 2020) et + 19.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 8.4 % il y a un an). Une telle évolution bénéficie aussi de la faiblesse de la base de référence, fortement impactée par les déséquilibres du marché constaté jusqu'au printemps 2020.