

Tableau de bord mensuel Janvier 2021

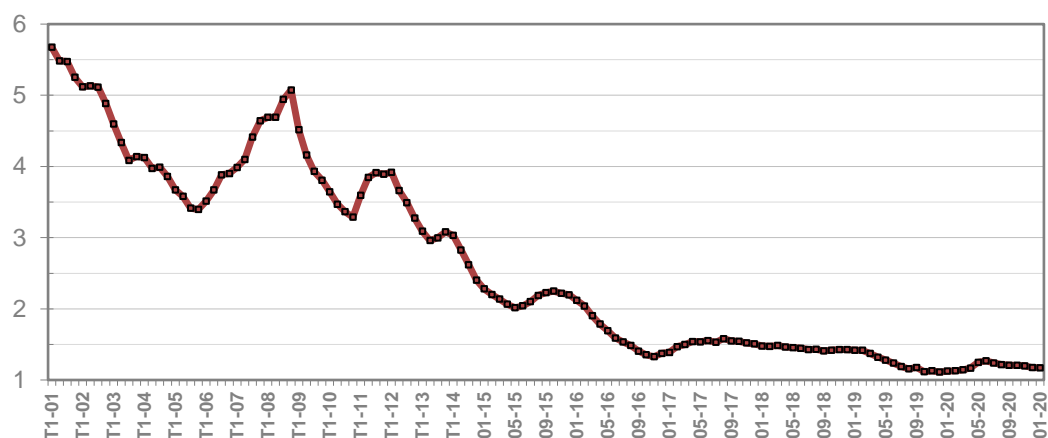
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

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 janvier 2021, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.17 % (1.23 % pour l'accession dans le neuf et 1.18 % pour l'accession dans l'ancien).

Le taux moyen des nouveaux crédits qui avait reculé (presque) régulièrement dès juillet 2020 s'était établi à 1.17 % en décembre dernier. Ainsi ce taux, après s'être accru de 16 points de base entre mars et juin, avait perdu 10 points au cours du second semestre, sans pour autant revenir au niveau qui était le sien avant le premier confinement. Le taux moyen est donc resté stable en janvier 2021, en dépit des baisses affichées dans les barèmes de la plupart établissements de crédit et pour presque toutes les maturités de prêts.

En fait, le taux moyen a reculé de 3 points de base entre décembre et janvier pour les emprunteurs dont les revenus sont au moins égaux à 3 SMIC : avec, en janvier, un taux de 1.13 % pour les 3 à 5 SMIC et de 1.00 % pour les 5 SMIC et plus. Mais il s'est accru de 3 points pour les moins de 3 SMIC, pour un taux de 1.25 %.

De plus, si en janvier le taux moyen est resté stable, le taux des prêts à 15 ans et à 25 ans a reculé de 2 points de base et celui des prêts à 20 ans, de 3 points. Mais le déplacement de la production vers les durées les plus longues a, encore une fois, neutralisé l'impact de ces baisses sur le taux moyen. Enfin, l'évolution n'a pas été identique sur tous les marchés : en janvier, le taux moyen des crédits n'a baissé que d' 1 point de base sur le marché de l'ancien (1.17 % en janvier 2021), alors qu'il restait stable sur celui du neuf (1.20 % en janvier 2021) et qu'il s'élevait de 6 points sur celui des travaux (1.15 % en janvier 2021).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Décembre	2020	1,17	0,97	1,10	1,35
Janvier	2021	1,17	0,95	1,07	1,33

Mais ce ne sont pas les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ ne présentant pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel) qui ont été les bénéficiaires de la baisse de 2 à 3 points des taux des prêts observés en janvier. Sur les prêts à 20 ou à 25 ans, ils n'ont obtenu qu'une diminution d' 1 point : et sur les prêts à 15 ans, les taux auxquels ils empruntent ont augmenté de 2 points. Le taux proposé à tous les emprunteurs du 4^{ème} groupe est alors supérieur d'au moins 31 points à la moyenne du marché, pour une durée donnée. En revanche, les emprunteurs du 1^{er} décile ont bénéficié d'une diminution des taux d'au moins 4 points, sur les prêts à 15 ou à 20 ans.

Prêts du secteur concurrentiel		JANVIER 2021			DECEMBRE 2020			
		Taux fixes	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe		0,67	0,80	1,00	0,72	0,84	1,00
	2ème groupe		0,86	0,99	1,25	0,90	1,03	1,28
	3ème groupe		1,00	1,13	1,41	1,01	1,14	1,44
	4ème groupe		1,26	1,38	1,67	1,24	1,39	1,68
	Ensemble		0,95	1,07	1,33	0,97	1,10	1,35

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En janvier 2021, la durée moyenne des prêts s'est établie à 227 mois (253 mois pour l'accession dans le neuf et 247 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne s'était accrue dès le début de l'été 2020, afin d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et, souvent, de contenir les taux d'effort sous le seuil des 33 %, dans le contexte de la crise déclenchée par la Covid-19 : elle avait ainsi augmenté de 6 mois, entre février et octobre, pour parvenir à un niveau jamais observé jusqu'alors (235 mois).

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.

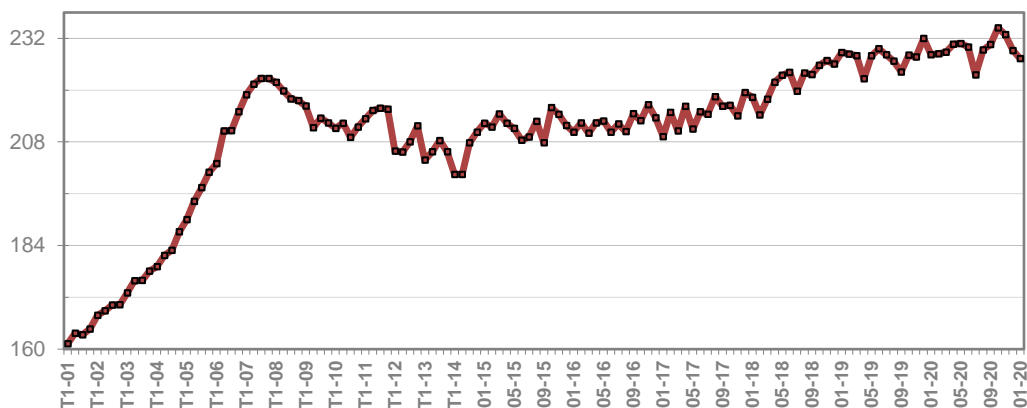
Mais à partir de décembre, la durée moyenne a commencé à reculer et la baisse s'est poursuivie en janvier : en perdant 2 mois depuis décembre 2020 (8 mois depuis octobre), la durée moyenne est ainsi revenue à son niveau de l'automne 2019. Ce sont les prêts accordés aux ménages modestes (moins de 3 SMIC) qui portent l'essentiel de ce recul : en janvier, leur durée a diminué de 7 mois pour s'établir à 225 mois. En revanche, pour les 3 à 5 SMIC la durée moyenne s'est accrue de 6 mois (à 234 mois) ; alors que celle des 5 SMIC et plus ne diminuait que d'1 mois (à 222 mois).

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, la structure de la production se déforme encore. Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété, la part de la production à plus de 25 ans baisse toujours (0.4 % en janvier 2021) pour s'établir au niveau le plus bas constaté depuis plus de 15 ans. En revanche, 53.1 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : cette tranche de durées renforce donc son poids dans le marché pour atteindre un niveau très élevé, sans précédent jusqu'alors. Et la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) ne représente plus que 16.5 % du total de la production, soit moitié moins que dans la première moitié des années 2010.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production					Ensemble
		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	5,0	12,9	32,4	48,7	0,9	100,0
	M12-2020	5,2	12,2	31,0	51,2	0,5	100,0
	M1-2021	4,4	12,1	30,0	53,1	0,4	100,0

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

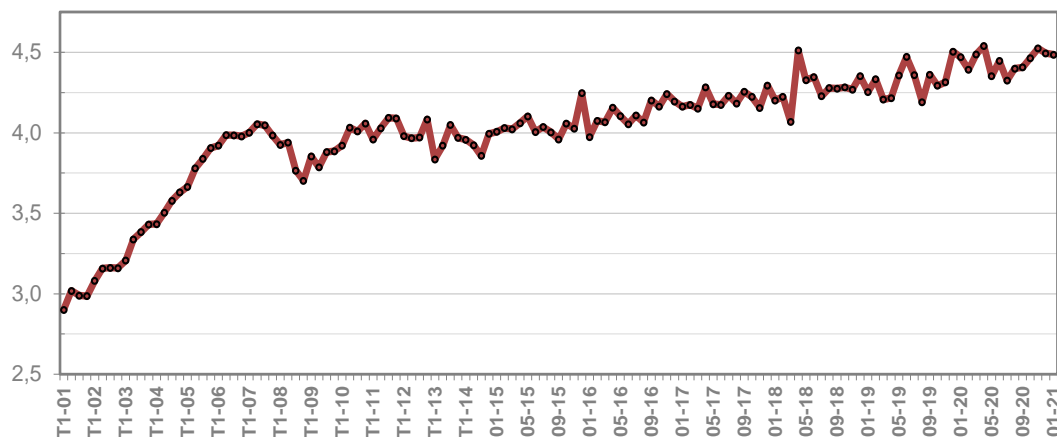
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût des opérations réalisées par les ménages a ralenti depuis le début de l'année (+ 1.3 % en janvier 2021, en glissement annuel, contre + 4.6 % en 2020). Il en est d'ailleurs de même des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (+ 0.3 % en janvier, en glissement annuel, contre + 2.7 %

en 2020). Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu' alors : 4.5 années de revenus en janvier 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

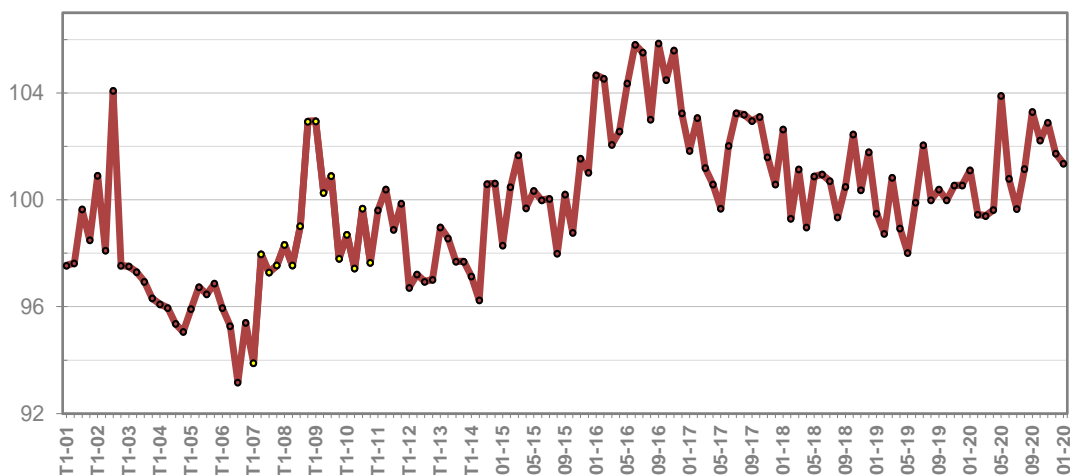


⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève toujours très rapidement (+ 10.6 % en janvier 2021, en glissement annuel, après + 10.2 % en 2020).

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

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



Durant l'été 2019, les taux d'apport personnel des emprunteurs étaient descendus à des niveaux particulièrement bas, jamais constatés jusqu' alors : les établissements bancaires cherchaient ainsi à répondre à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, qui n'auraient pu sans cela réaliser leurs projets immobiliers, même aux conditions de crédit exceptionnelles qui leur étaient proposées. Cette évolution inédite des taux d'apport avait permis d'élargir les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien, comme aucun dispositif de soutien public n'avait permis de le faire par le passé. 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 largement modifié cette situation et la remontée des taux d'apport personnel y fait maintenant écho. Cela pèse donc sur le dynamisme du marché qui avait prévalu jusqu' alors.

Pour autant, alors que les conditions de crédit restent excellentes mais que la hausse des prix des logements se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade depuis 6 mois, après avoir fluctué durant de nombreux mois. En dépit de la transformation des clientèles, donc de la hausse de l'apport personnel (un recours au crédit moins intense), l'indicateur n'a pas réussi à se ressaisir.

I.3. L'activité du marché des crédits

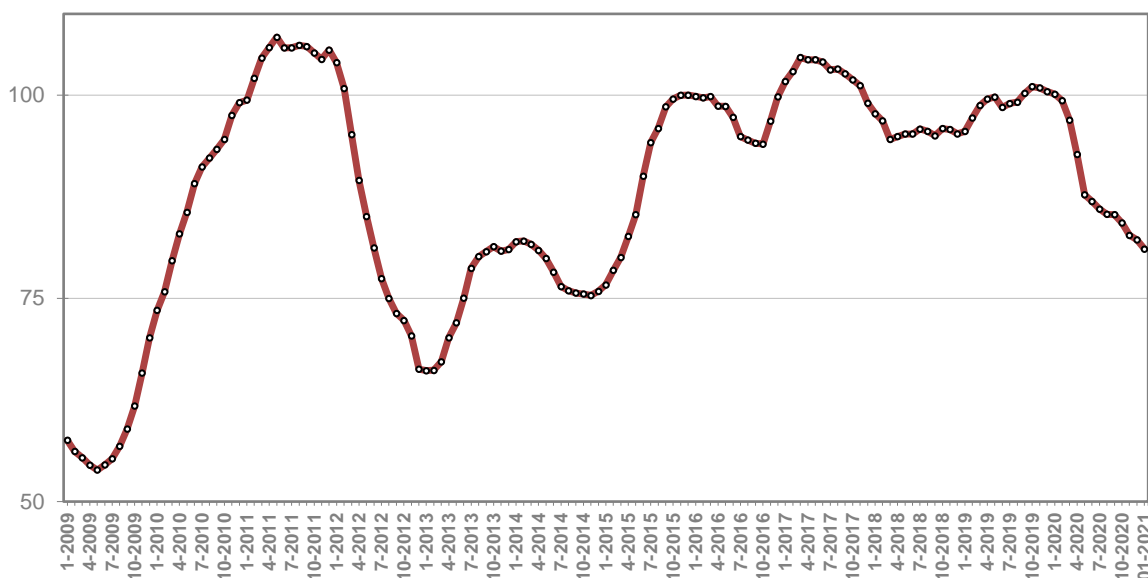
Durant les deux premiers mois de 2020, l'activité du marché des crédits avait commencé à se dégrader (- 6.6 % pour le nombre de prêts accordés, en glissement annuel), sous l'effet de la hausse des prix des logements et de la mise en œuvre de la recommandation du HCSF. Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, les mois de mars à mai ont été très perturbés (- 41.9 % pour le nombre de prêts, en glissement annuel). Et en dépit du rebond de la demande constaté dès juin et largement alimenté par les projets mis en sommeil durant le 1^{er} confinement, le marché n'avait pas retrouvé la vigueur de l'été 2019 (- 7.7 % pour le nombre de prêts accordés de juin à septembre, en glissement annuel). D'autant que la mise en œuvre du 2^{ème} confinement a affecté les conditions de réalisation des projets immobiliers des ménages (- 12.5 % pour le nombre de prêts accordés au 4^{ème} trimestre). Aussi en 2020, la production a été en retrait de 16.5 % (contre + 9.8 % il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts accordés de 18.1 % (contre + 5.5 % il y a un an).

En effet, la demande qui est affectée par les conséquences économiques et sociales de la crise sanitaire et la dégradation de son moral n'avait pu se relever que partiellement depuis la sortie du 1^{er} confinement et elle a rechuté assez lourdement en décembre (- 8.4 % en glissement annuel, pour le nombre de prêts et - 12.1 % pour la production). Dans ces conditions, la dégradation du marché s'est poursuivie et amplifiée en janvier 2021 : avec - 16.0 % en glissement annuel, pour le nombre de prêts et - 22.3 % pour la production. Pour l'heure, 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 se redresser.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant recule donc toujours, après trois mois de décrochage de la demande au printemps 2020, une reprise bridée par le durcissement des conditions d'octroi des prêts voulu par les autorités de contrôle bancaire, puis la mise en œuvre d'un nouveau confinement en novembre et l'instauration d'un couvre-feu dès le 15 décembre 2020, durci à partir du 16 janvier 2021. En janvier 2021 : - 18.6 % pour la production (contre + 9.3 % il y a un an à la même époque) et - 19.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 4.8 % 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



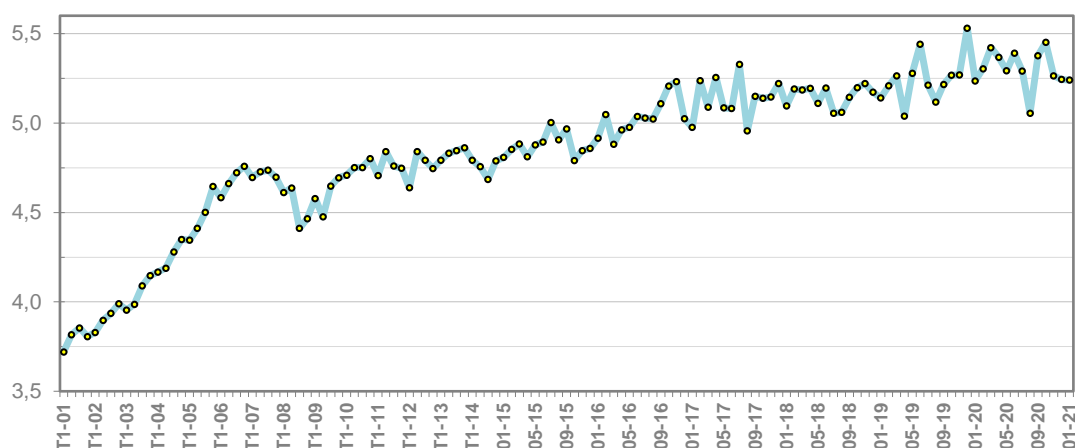
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf

Après avoir augmenté rapidement durant plusieurs années, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule légèrement en janvier, comme cela se constate parfois en début d'année (- 0.6 % en janvier 2021, en glissement annuel, contre + 3.3 % en 2020). Il en va de même des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (- 0.9 % en janvier 2021, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Dans ces conditions, le coût relatif se maintient à 5.2 années de revenus en janvier, comme il y a un an à la même époque.

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

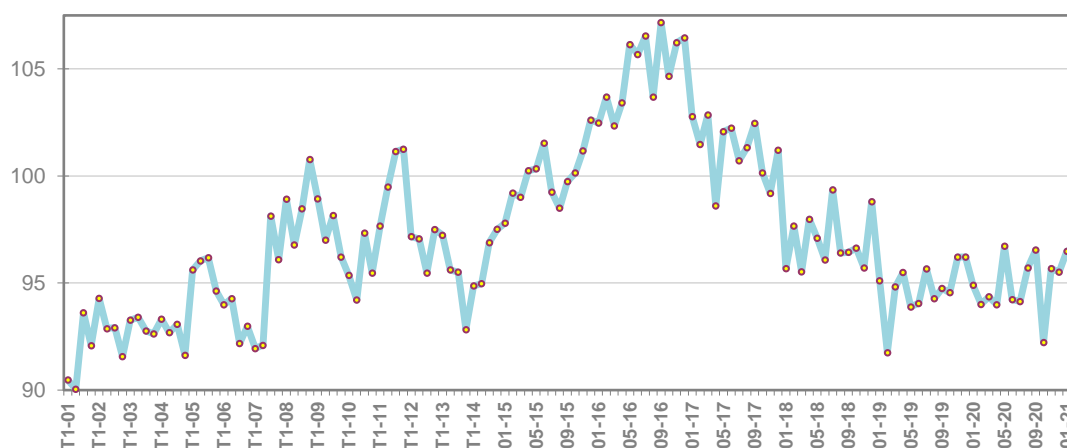
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Et après avoir progressé fortement en 2020, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs stagne (- 0.2 % en janvier 2021, en glissement annuel, après + 11.3 % en 2020). Néanmoins, les taux d'apport personnel augmentent toujours (+ 16.7 % depuis un an), partant de niveaux jamais observés par le passé. Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2020, en réponse à la recommandation formulée par le HCSF, pèsent donc toujours sur un marché qui doit en outre affronter les conséquences économiques et sociales de la crise déclenchée par la Covid-19.

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

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



Néanmoins, même si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité déjà pénalisé depuis 2018 par la remise en cause des

dispositifs publics de soutien de la demande et par l'augmentation des prix des logements neufs ne réussit pas à se ressaisir.

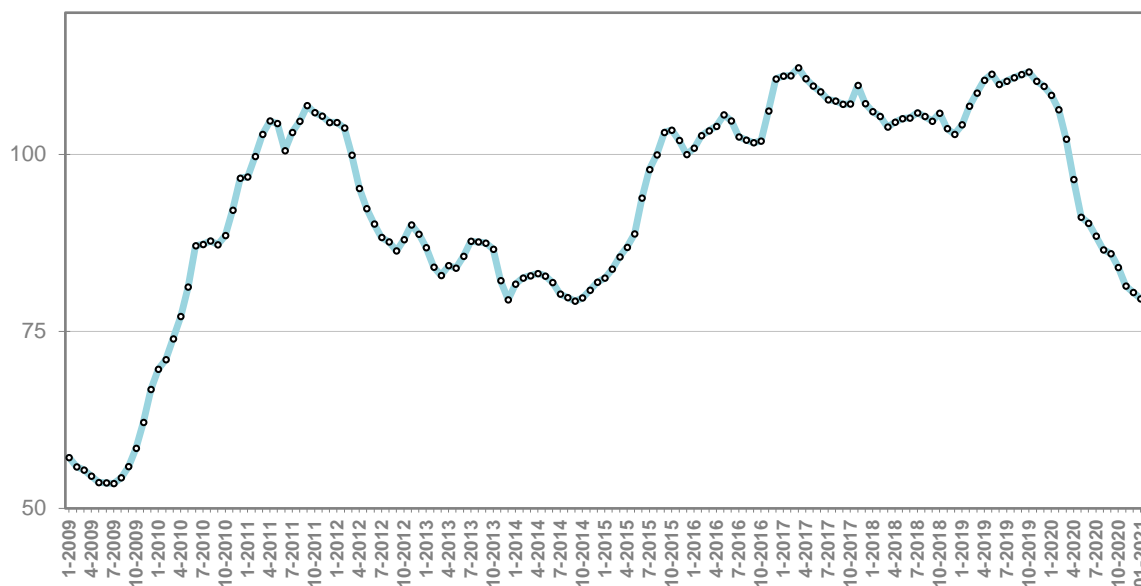
L'adaptation de l'offre des établissements de crédits aux recommandations du HCSF avait commencé à peser sur l'activité du marché dès la fin de 2019. La dégradation du marché s'est poursuivie durant les deux premiers mois de 2020 (- 17.5 % pour le nombre de prêts accordés, en glissement annuel), en dépit du rétablissement du PTZ partout sur le territoire. Durant le 1^{er} confinement, la demande a alors fortement reculé : de mars à mai, le nombre de prêts accordés a baissé de 48.6 % en glissement annuel.

Le rebond de la demande constaté dès la sortie du 1^{er} confinement s'est cependant essoufflé. La demande fragilisée par la crise économique et sociale déclenchée par la pandémie a rapidement buté sur le resserrement de l'accès au crédit imputable aux décisions des autorités de contrôle bancaire. Le rebond n'a donc pas permis de retrouver les niveaux d'activité d'avant la crise, ni même de compenser la perte mesurée de mars à mai : d'ailleurs, le nombre de prêts accordés de juin à septembre a reculé de 15.6 %, en glissement annuel. La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors dégradé un peu plus les perspectives d'évolution du marché : ainsi sur un marché déjà déprimé, la production a reculé de 18.6 % au 4^{ème} trimestre, en glissement annuel, et le nombre de prêts accordés de 20.6 %.

Et la dégradation du marché s'est poursuivie en janvier 2021 : avec - 13.4 % en glissement annuel, pour le nombre de prêts et - 25.3 % pour la production. Ni la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2020, ni les nouvelles valeurs des seuils d'usure publiées par la Banque de France en janvier 2021 n'ont permis à la demande de logements neufs de se redresser. Dans ces conditions, l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule fortement en janvier 2021 : - 23.9 % pour la production (contre + 11.6 % il y a un an à la même époque) et - 26.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 4.0 % 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

Le marché de l'ancien s'est transformé à partir de décembre 2019, avec le renforcement des difficultés d'accès à la propriété des ménages les moins aisés : et en 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit a particulièrement affecté cette catégorie de clientèle qui, depuis, a eu de plus à subir le contrecoup économique et social de la crise sanitaire. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 3.4 % en janvier 2021, en glissement annuel, après + 5.0 % en 2020). Mais les revenus des ménages ne progressent que lentement en janvier, comme cela est très souvent le cas en début d'année (+ 0.3 % en janvier 2021, en glissement annuel, après + 2.5 % en 2020). Aussi, le coût relatif se maintient à haut niveau, au maximum des niveaux observés jusqu'alors (5.3 années de revenus en janvier 2021, comme il y a un an à la même époque).

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : marché de l'ancien

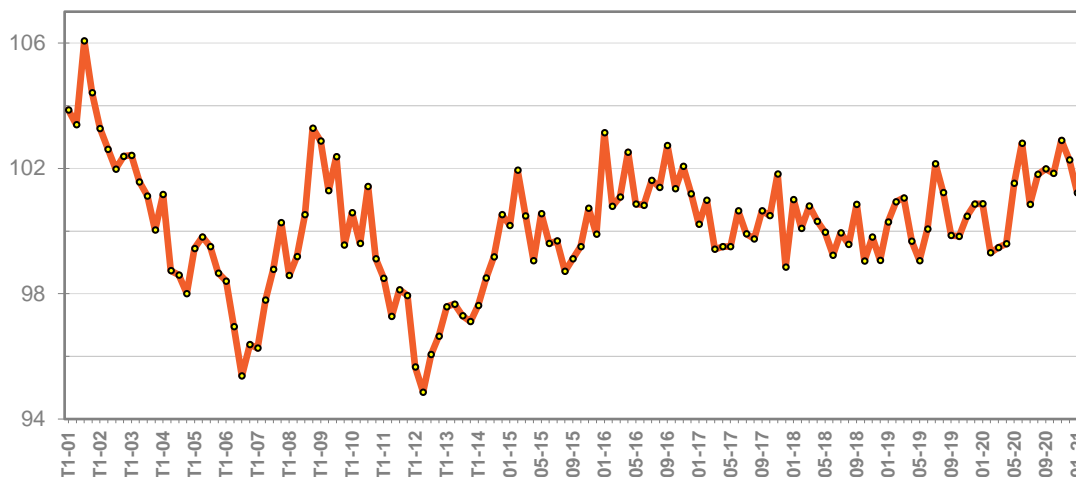
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 12.4 % en janvier 2021, en glissement annuel, après + 11.0 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel remontent donc (+ 16.1 % depuis un an), suivant la recommandation du HCSF : ils étaient descendus à des niveaux jamais observés par le passé, permettant au marché de se développer comme jamais, grâce à l'arrivée sur le marché de ménages jeunes ou modestes. Pourtant, en dépit de conditions de crédit qui restent très bonnes, la hausse des prix des logements pèse de plus en plus lourdement sur les capacités de réalisation de la demande. L'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit donc pas à se redresser.

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

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



La diminution des taux d'apport personnel exigés et des conditions de crédit exceptionnelles avaient permis au marché de l'ancien d'atteindre un niveau d'activité particulièrement élevé, en 2019. Mais à partir de décembre, la production de crédits a été affectée par la mise en œuvre de la recommandation du HCSF et comme les premiers mois de 2019 n'avaient pas été exceptionnels, le début de l'année 2020 a pu paraître satisfaisant. Le marché a alors été fortement perturbé dès le mois de mars, avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements : de mars à mai, le nombre de prêts accordés a baissé de 42.9 % en glissement annuel.

Le rebond de la demande constaté à partir de juin a cependant été limité. En dépit de la finalisation d'une partie des projets dont la réalisation avait été interrompue avec le confinement, la demande a peine à se redresser : les acheteurs modestes qui avaient porté l'expansion du marché entre 2016 et 2019 ont buté sur les contraintes de l'accès au crédit mises en œuvre par le HCSF. Le rebond n'a donc pas permis de compenser les pertes d'activité enregistrées de mars à mai : le nombre de prêts accordés de juin à septembre a cependant progressé de 8.2 %, en glissement annuel. Néanmoins, le nombre de prêts accordés a baissé de 14.7 % de mars à septembre, en glissement annuel, en dépit du rebond « technique » constaté à la sortie du 1^{er} confinement.

La mise en œuvre du 2^{ème} confinement a alors bloqué la réalisation de nombreux projets immobiliers : le nombre de prêts accordés a stagné en glissement annuel au cours du 4^{ème} trimestre, alors que la production a pu croître de 2.7 % en glissement annuel grâce à la hausse du prix des logements. Et comme sur le marché du neuf, la dégradation du marché s'est alors poursuivie en janvier 2021 : avec - 14.9 % en glissement annuel, pour le nombre de prêts et - 12.3 % pour la production. Dans ces conditions, la baisse d'activité mesurée en niveau annuel glissant s'accroît : avec - 8.0 % pour la production (contre + 11.4 % il y a un an à la même époque) et - 9.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre + 10.1 % 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

