

# L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021**  
et les tendances récentes



---

**Le tableau de bord de L'Observatoire**

**L'ensemble des Marchés**

---



# Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

## ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

En juin 2021, le taux moyen s'est établi à 1.06 %.

Le taux moyen est donc descendu à un niveau particulièrement bas, jamais observé jusqu'alors. Les banques ont ainsi choisi d'améliorer les conditions des crédits octroyés, afin de soutenir la demande de crédits des particuliers.

Après s'être établi à 1.15 % en décembre 2020, il a donc perdu 9 points de base (pdb) depuis décembre dernier et 21 pdb depuis un an, en dépit de la reprise de l'inflation. Et depuis le début de l'année, les taux des prêts ont tous reculé, quelle que soit leur durée à l'octroi. 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).





# Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

## ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

Depuis le début de l'année, les taux des prêts à 15 ans ou 20 ans ont reculé de 11 pdb et ceux des prêts à 25 ans de 17 pdb.

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>Avril</b>	<b>2019</b>	<b>1,32</b>	<b>1,09</b>	<b>1,27</b>	<b>1,49</b>
<b>Décembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,11</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	<b>1,31</b>
<b>Juin</b>	<b>2020</b>	<b>1,27</b>	<b>1,09</b>	<b>1,27</b>	<b>1,52</b>
<b>Décembre</b>	<b>2020</b>	<b>1,15</b>	<b>0,97</b>	<b>1,10</b>	<b>1,35</b>
<b>Juin</b>	<b>2021</b>	<b>1,06</b>	<b>0,86</b>	<b>0,99</b>	<b>1,18</b>

Les emprunteurs du 3<sup>ème</sup> groupe et du 4<sup>ème</sup> groupe (les 50 % ne présentant pas les meilleurs profils : apport personnel bas, notamment) ont bénéficié d'une baisse plus rapide que celle des autres emprunteurs, sur les durées les plus longues. Sur les prêts à 25 ans, le taux proposé a reculé de 22 pdb, contre 5 pdb pour les emprunteurs du 1<sup>er</sup> groupe. Mais ces ménages ont dû accroître sensiblement le niveau de l'apport personnel mobilisé.

On notera que les emprunteurs du 1<sup>er</sup> 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 0.79 % en juin.

Prêts du secteur concurrentiel		Jun 2021	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	<b>1er groupe</b>		<b>0,64</b>	<b>0,78</b>	<b>0,95</b>
Taux moyens (en %)	<b>2ème groupe</b>		<b>0,78</b>	<b>0,92</b>	<b>1,10</b>
	<b>3ème groupe</b>		<b>0,89</b>	<b>1,02</b>	<b>1,22</b>
	<b>4ème groupe</b>		<b>1,15</b>	<b>1,25</b>	<b>1,46</b>
	<b>Ensemble</b>		<b>0,86</b>	<b>0,99</b>	<b>1,18</b>



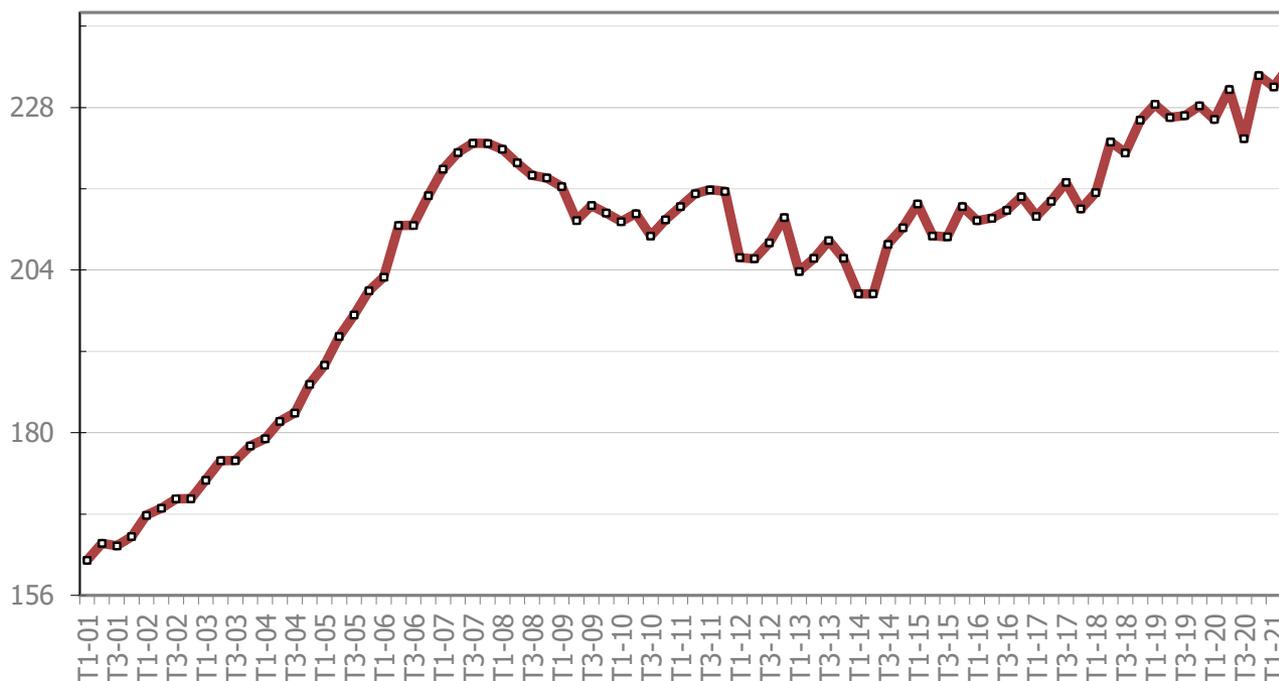
# Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

## ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés était de 234 mois.

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 sous le seuil des 35 %, dans le contexte de la crise déclenchée par la Covid-19.

En juin 2021, la durée moyenne s'est établie à 237 mois, à un niveau jamais connu par le passé. Depuis décembre dernier, la durée moyenne s'est accrue de 8 mois. Ce sont les emprunteurs disposant d'un revenu de moins de 3 SMIC qui ont bénéficié de l'allongement de la durée moyenne le plus élevé : de 10 mois entre décembre 2020 et juin 2021 (242 mois en juin), contre 7 mois pour les 3 à 5 SMIC (234 mois en juin) et 4 mois pour les 5 SMIC et plus (227 mois en juin).





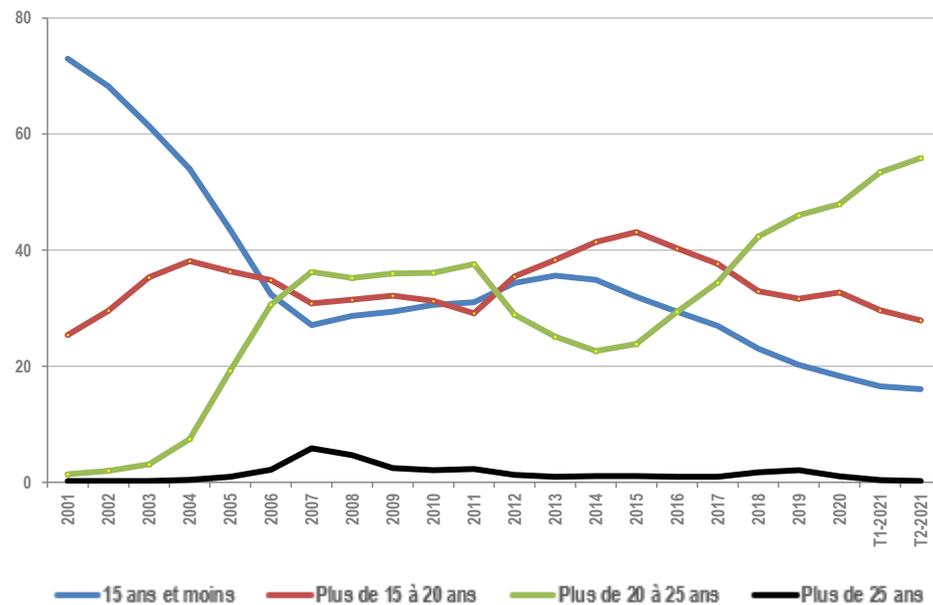
# Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

## ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l’accession)

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 au niveau le plus bas constaté depuis plus de 15 ans (0.2 % au 2<sup>ème</sup> 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 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.

La structure de la production (en %) répartie selon la durée des crédits accordés

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





# Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

## ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

Ce sont toujours les ménages les plus jeunes qui empruntent sur les durées les plus longues : 70.1 % des moins de 35 ans (représentant 47.6 % de l'ensemble des accédants) recourent à des crédits d'une durée supérieure à 20 ans (0.3 % à plus de 25 ans), contre respectivement 3.9 % pour les 65 ans et plus (représentant 0.9 % de l'ensemble des accédants).

Ce sont les accédants les plus jeunes qui depuis 2012 ont le plus intensifié leur recours aux durées longues. La remontée des prix de l'immobilier et la dégradation des soutiens publics à la demande ont conduit les établissements de crédit à adapter leurs offres afin de préserver l'activité du marché des crédits aux particuliers.

Structure de la production 2012 (en %)	Durées des prêts (en années)					Ensemble
	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
- de 35 ans	5,6	18,0	37,0	37,4	1,9	100,0
de 35 à 45 ans	8,8	23,2	38,2	28,9	0,9	100,0
de 45 à 55 ans	18,5	36,3	33,9	11,1	0,2	100,0
de 55 à 65 ans	40,3	41,0	16,0	2,7	0,1	100,0
65 ans et +	61,0	27,8	8,5	2,5	0,1	100,0

Structure de la production T2-2021 (en %)	Durées des prêts (en années)					Ensemble
	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
- de 35 ans	1,3	5,4	23,3	69,8	0,3	100,0
de 35 à 45 ans	2,4	8,3	29,0	60,1	0,2	100,0
de 45 à 55 ans	7,6	23,7	41,5	27,1	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	25,9	43,9	25,4	4,8	0,0	100,0
65 ans et +	50,7	36,3	9,1	3,9	0,0	100,0

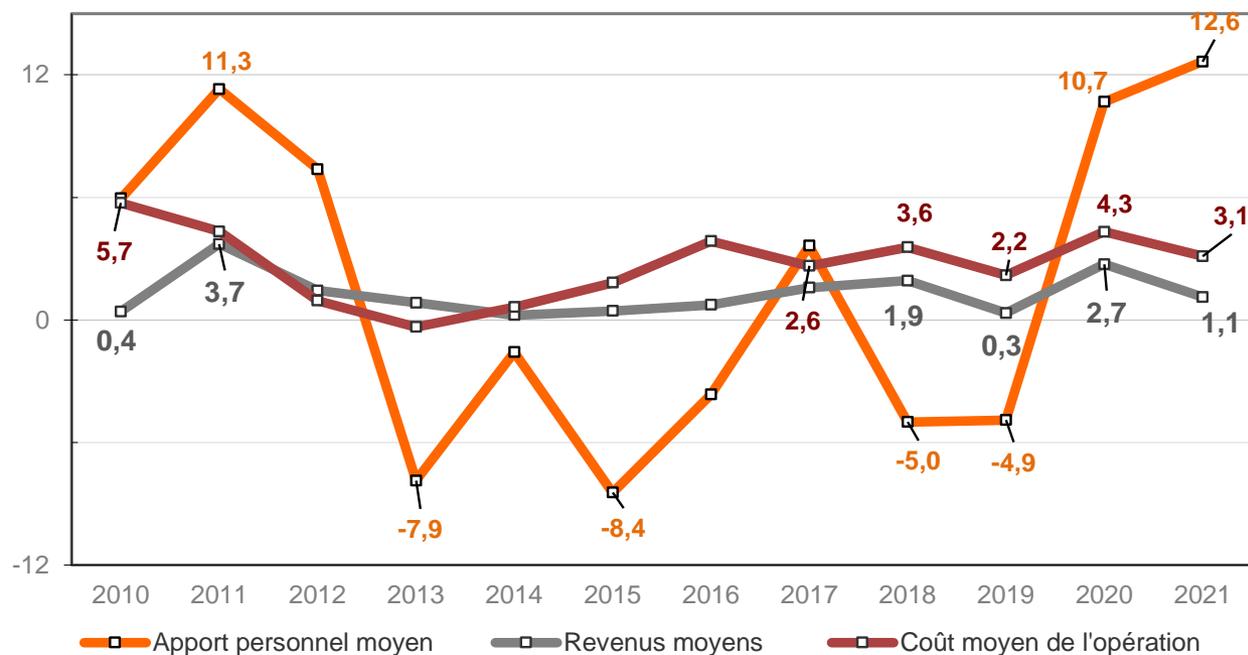


## Les taux de croissance annuels moyens (en %)

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

Le coût des opérations réalisées a un peu ralenti depuis le début de l'année, même si sa hausse a été plus vive au 2<sup>ème</sup> trimestre (+ 3.1 % sur le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre 2021, contre 4.4 années de revenus il y a un an à la même époque.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève de plus en plus rapidement (+ 12.6 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021, en glissement annuel, après + 10.7 % en 2020) : au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, le taux d'apport personnel moyen était de 23 % supérieur à son niveau du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019. Et cette progression concerne désormais toutes les catégories d'emprunteurs, quel que soit le niveau de leurs revenus par exemple.



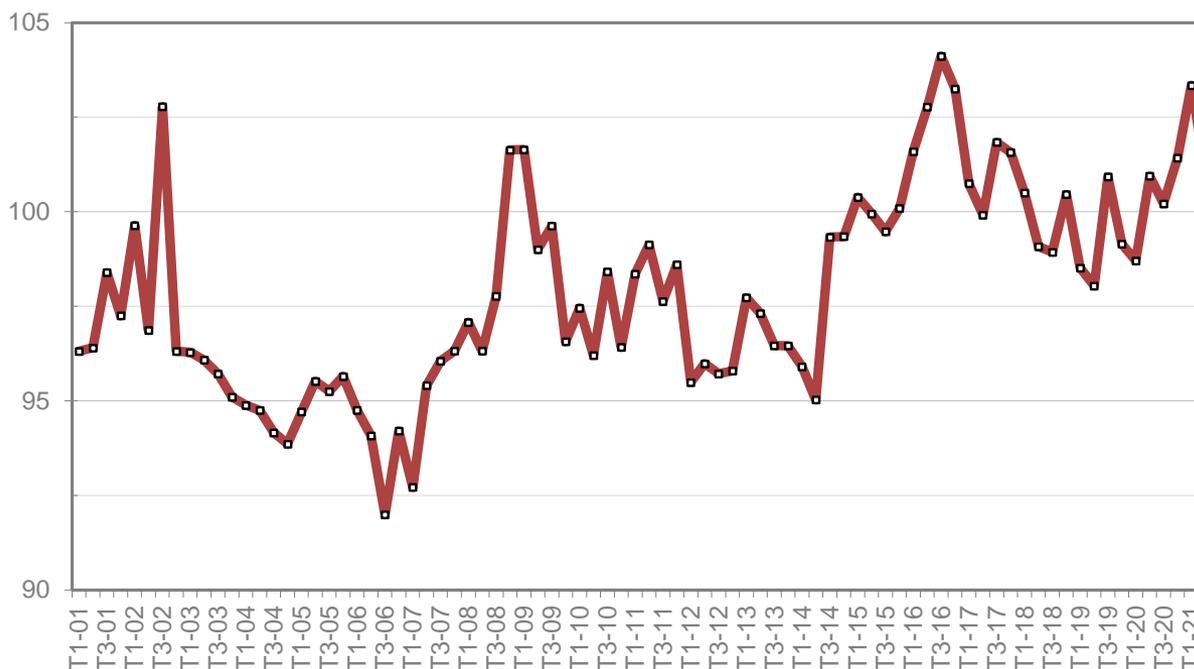


# L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

## ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

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.





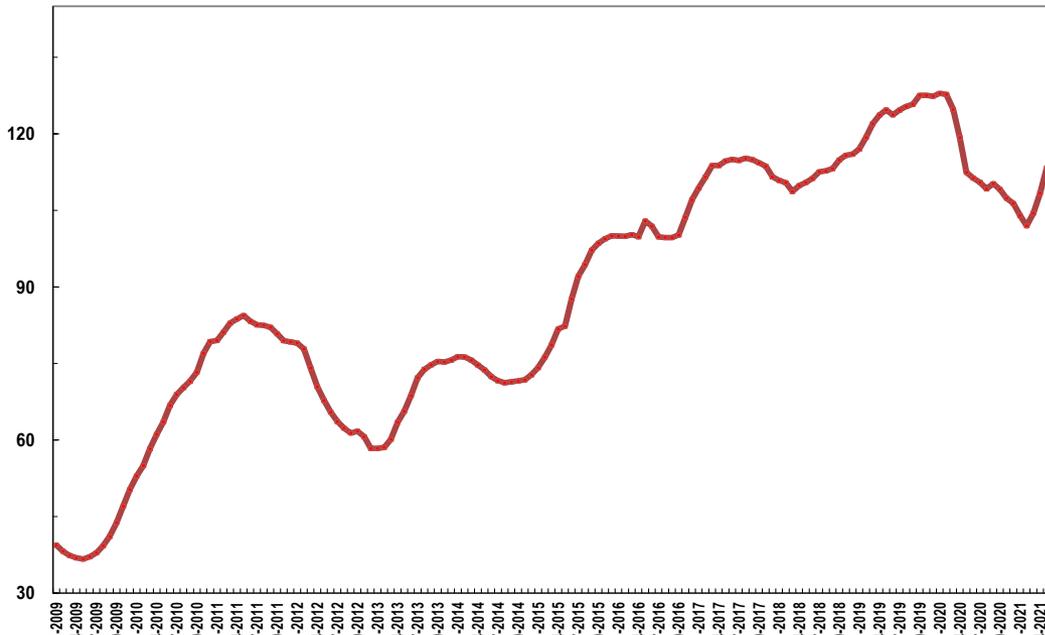
# L'activité du marché des crédits immobiliers

## ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Après une année 2020 de récession, la dégradation du marché s'est poursuivie en janvier, puis en février 2021. Mais en mars la demande s'est redressée suivant le profil saisonnier habituel. Ce rebond n'avait pas été suffisant pour permettre au marché de renouer avec la croissance. Mais le redressement de l'activité s'est poursuivi durant le 2<sup>ème</sup> trimestre, grâce à de très bonnes conditions de crédit et au dynamisme de l'offre bancaire. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne :

- **+ 46.5 % pour la production et**
- **+ 39.2 % pour le nombre de prêts**

**Production de crédits : Ensemble du marché**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



## ENSEMBLE DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant

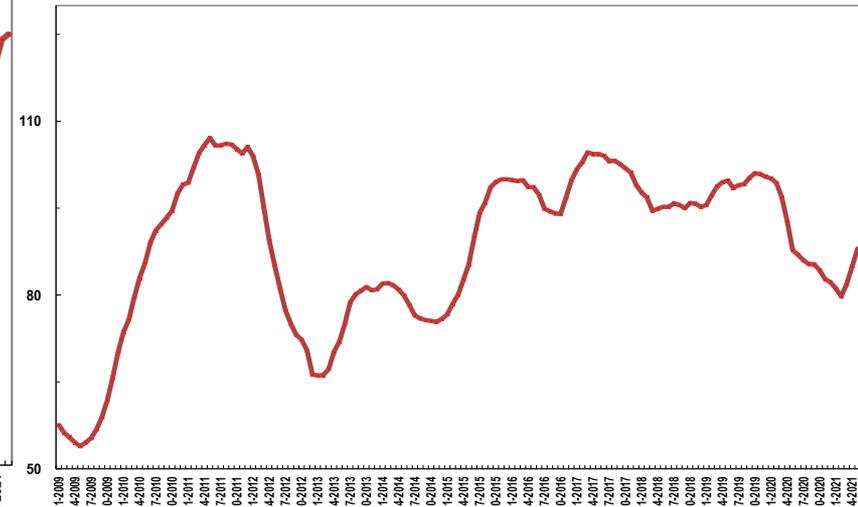
**Production de crédits T2-2021 : + 2.8 %**

Rappel : - 10.0 % T2-2020

**Nombre de prêts accordés T2-2021 : + 1.9 %**

Rappel : - 11.7 % T2-2020

**Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





# L'activité du marché des crédits immobiliers

## ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Le redressement de l'activité constaté au 2<sup>ème</sup> trimestre a été encouragé par une nouvelle amélioration des conditions de crédit et par le dynamisme d'une offre bancaire qui, sans doute, s'est ainsi préparée 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 accru de 15.9 % au 1<sup>er</sup> semestre et celui du nombre de prêts de 16.2 %, par référence à une période équivalente qui en 2020 avait subi de plein fouet le choc du 1<sup>er</sup> confinement. Car au total, la production mesurée au 1<sup>er</sup> semestre 2021 reste en retrait de 11.9 % par rapport à celle du 1<sup>er</sup> semestre 2019, l'écart étant de 13.6 % pour le nombre de prêts.

<b>Ensemble des marchés</b>	S1-2021	S1-2021
Variation par rapport à ...	S1-2020	S1-2019
<b>Production de crédits</b>	<b>+ 15.9 %</b>	<b>- 11.9 %</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>+ 16.2 %</b>	<b>- 13.6 %</b>



---

**Le tableau de bord de L'Observatoire**

**Le Marché du Neuf**

---



# La photographie du marché

## MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations ne progresse que modérément depuis le début de l'année (+ 1.4 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021, en glissement annuel, contre + 3.1 % en 2020) : baisse des prix des maisons et les hésitations des achats auprès des promoteurs immobiliers. Et les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent, mais à un rythme nettement plus lent que par le passé (+ 0.6 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021, en glissement annuel, contre + 2.8 % en 2020). Après une transformation rapide des clientèles en 2020, la structure du marché se stabilise. Dans ces conditions, le coût relatif s'établit à 5.4 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, contre 5.3 années de revenus, il y a un an.

En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente encore, après avoir progressé rapidement en 2020 (+ 8.8 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021, en glissement annuel, après + 10.6 % en 2020). Aussi les taux d'apport personnel augmentent toujours (+ 20 % depuis la fin de 2019) en réponse aux recommandations formulées par le HCSF, partant de niveaux particulièrement bas et jamais observés par le passé.

Photographie du marché	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
<b>2ème trimestre 2021</b>				
<b>Ensemble du marché du neuf</b>	<b>16,8</b>	<b>5,4</b>	<b>244</b>	<b>1,09</b>
<i>dont accession</i>	<i>17,0</i>	<i>6,1</i>	<i>252</i>	<i>1,11</i>
<b>2ème trimestre 2020</b>				
<b>Ensemble du marché du neuf</b>	<b>14,5</b>	<b>5,3</b>	<b>240</b>	<b>1,24</b>
<i>dont accession</i>	<i>14,8</i>	<i>6,0</i>	<i>248</i>	<i>1,26</i>

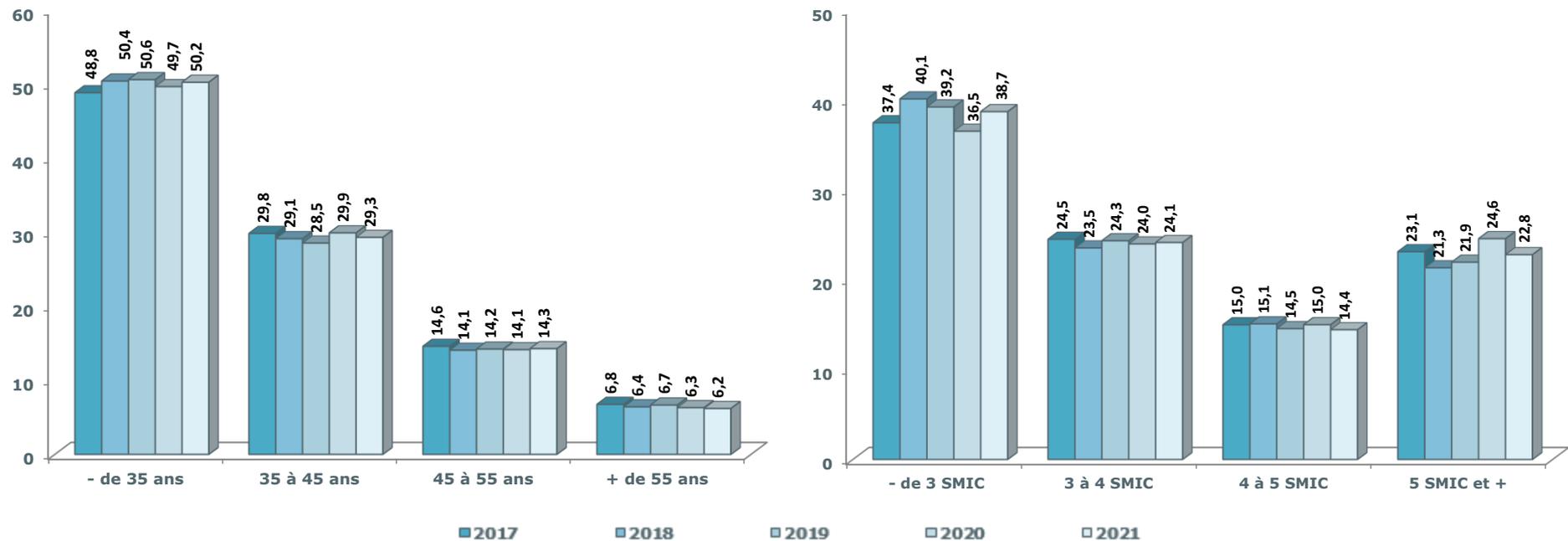


# La répartition des emprunteurs

## MARCHÉ DU NEUF : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Grâce à l'allongement de la durée des crédits octroyés, la part des moins de 35 ans s'est maintenue à un haut niveau depuis 2017. Les évolutions qui avaient redonné aux jeunes emprunteurs la place qu'ils occupaient dans le marché jusqu'en 2010-2011 n'ont pas été remises en cause par la crise sanitaire et le resserrement de l'accès au crédit se renforce.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) a reculé en 2020 au bénéfice de la tranche supérieure des revenus (5 SMIC et plus). Le relèvement des exigences en matière d'apport personnel a pesé sur les acquéreurs à l'épargne préalable la plus faible. Néanmoins et après un recul aussi rapide en 2020, la place des accédants modestes dans le marché s'est redressée depuis le début de 2021. L'impact du resserrement de l'accès au crédit ne s'est pas renforcé, même s'il ne s'est pas vraiment allégé.





# L'activité du marché des crédits immobiliers

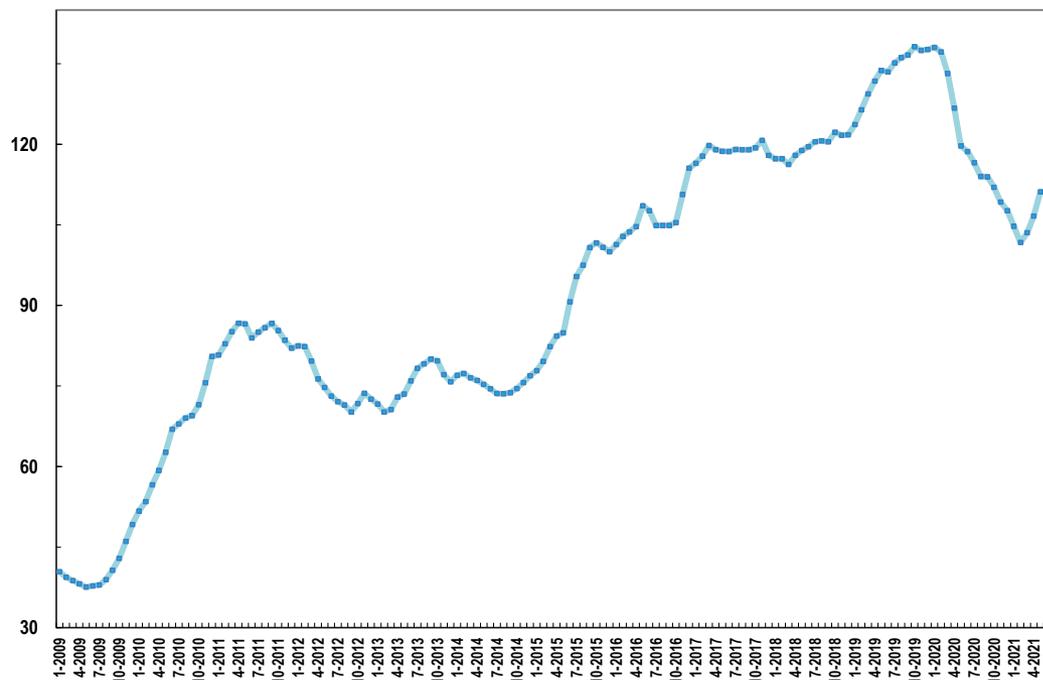
## MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Après un début d'année 2021 morose, la demande a rebondi au début du printemps. Elle a bénéficié de l'amélioration exceptionnelle des conditions de crédit proposées et d'un regain de dynamisme de l'offre bancaire. Le redémarrage de l'activité s'est poursuivi durant tout le 2<sup>ème</sup> trimestre. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant s'est donc redressé :

- + 32.9 % pour la production et
- + 29.4 % pour le nombre de prêts

### Production de crédits : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



### MARCHÉ DU NEUF

Niveau annuel glissant

**Production de crédits T2-2021 : - 6.4 %**

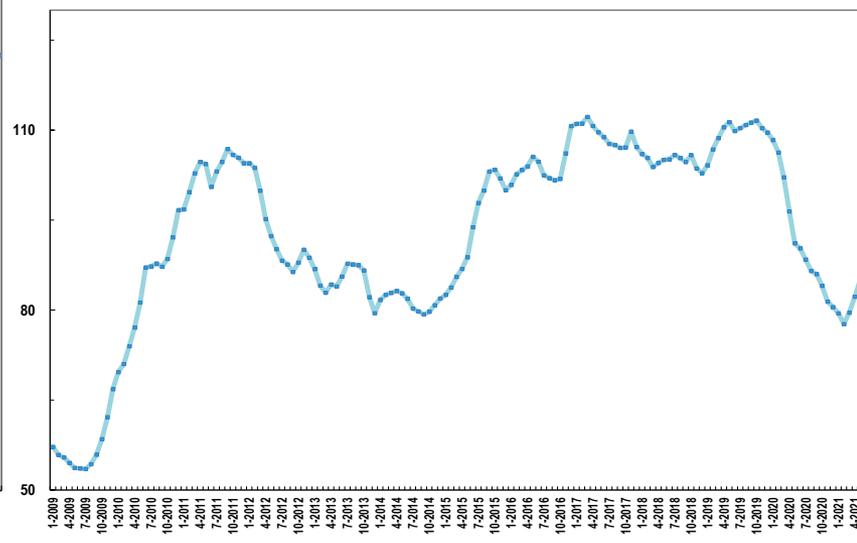
Rappel : - 11.2 % T2-2020

**Nombre de prêts accordés T2-2021 : - 6.1 %**

Rappel : - 17.8 % T2-2020

### Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





# L'activité du marché des crédits immobiliers

## MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Comme pour l'ensemble du marché, le redressement de l'activité observé au 2<sup>ème</sup> trimestre a été encouragé par une nouvelle amélioration des conditions de crédit et par le dynamisme d'une offre bancaire qui, sur un marché où habituellement les taux d'apport personnel sont les plus faibles, s'est ainsi préparée 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 a alors progressé de 6.2 % au 1<sup>er</sup> semestre et celui du nombre de prêts de 10.8 %, par référence à une période équivalente qui en 2020 avait subi de plein fouet le choc du 1<sup>er</sup> confinement. Car au total, la production mesurée au 1<sup>er</sup> semestre 2021 reste en retrait de 21.4 % par rapport à celle du 1<sup>er</sup> semestre 2019, l'écart étant de 25.8 % pour le nombre de prêts.

<b>Marché du neuf</b>	S1-2021	S1-2021
Variation par rapport à ...	S1-2020	S1-2019
<b>Production de crédits</b>	<b>+ 6.2 %</b>	<b>- 21.4 %</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>+ 10.8 %</b>	<b>- 25.8 %</b>



---

**Le tableau de bord de L'Observatoire**

**Le Marché de l'Ancien**

---



# La photographie du marché

## MARCHÉ DE L'ANCIEN

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte les ménages les moins bien dotés en apport personnel : nombre d'entre eux ont été contraints à l'abandon de leurs projets d'achats de logements anciens. Aussi la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 4.5 % sur le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre 2021, contre 5.2 années de revenus il y a un an).

En outre, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 13.0 % sur le 1<sup>er</sup> 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.

Photographie du marché	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
<b>2ème trimestre 2021</b>				
<b>Ensemble du marché de l'ancien</b>	<b>18,7</b>	<b>5,5</b>	<b>246</b>	<b>1,07</b>
<i>dont accession</i>	<i>19,0</i>	<i>5,8</i>	<i>249</i>	<i>1,08</i>
<b>2ème trimestre 2020</b>				
<b>Ensemble du marché de l'ancien</b>	<b>17,1</b>	<b>5,2</b>	<b>240</b>	<b>1,24</b>
<i>dont accession</i>	<i>17,5</i>	<i>5,5</i>	<i>243</i>	<i>1,25</i>

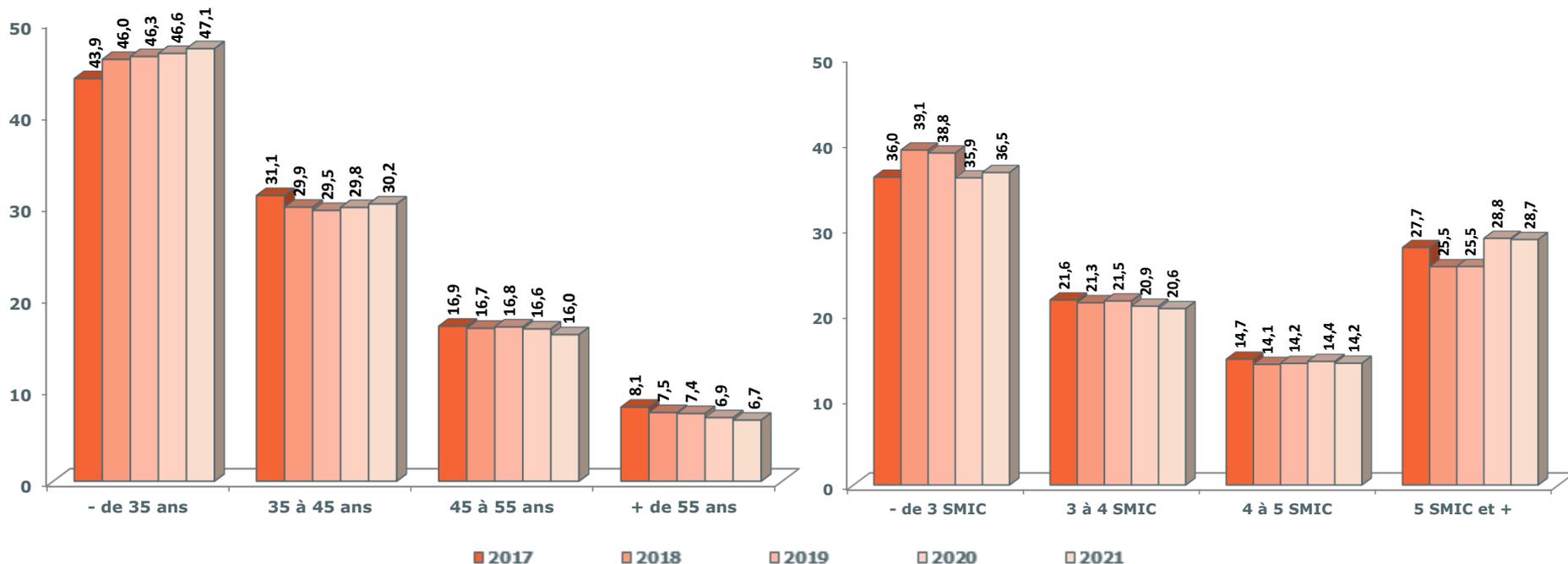


# La répartition des emprunteurs

## MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'était ressaisie depuis 2018, notamment en réponse à l'allongement de la durée des prêts. Avec le rebond de la demande observé depuis le début de 2021, la place des jeunes a encore progressé : elle augmente de près d'un point sur une année, au détriment principalement des plus de 45 ans. L'amélioration des conditions de crédit a permis d'améliorer les possibilités d'accès des moins de 35 ans au marché de l'ancien, dès lors qu'ils se trouvent en mesure de mobiliser un apport personnel suffisant.

Comme dans le neuf, la part des moins de 3 SMIC (les moins bien dotés en apport personnel) qui avait rebondi de 2018 à 2019 a rapidement reculé en 2020. En dépit du rebond de la demande observé au 1<sup>er</sup> semestre 2021, la part des ménages modestes n'a réussi qu'à se stabiliser : en revanche, la place des 5 SMIC et plus s'établit à plus de 3 points au dessus des niveaux de 2018 et 2019. L'amélioration des conditions de crédit n'a pas permis de compenser l'impact du resserrement de l'accès au crédit et de la nécessité de mobiliser un apport personnel plus élevé que par le passé.





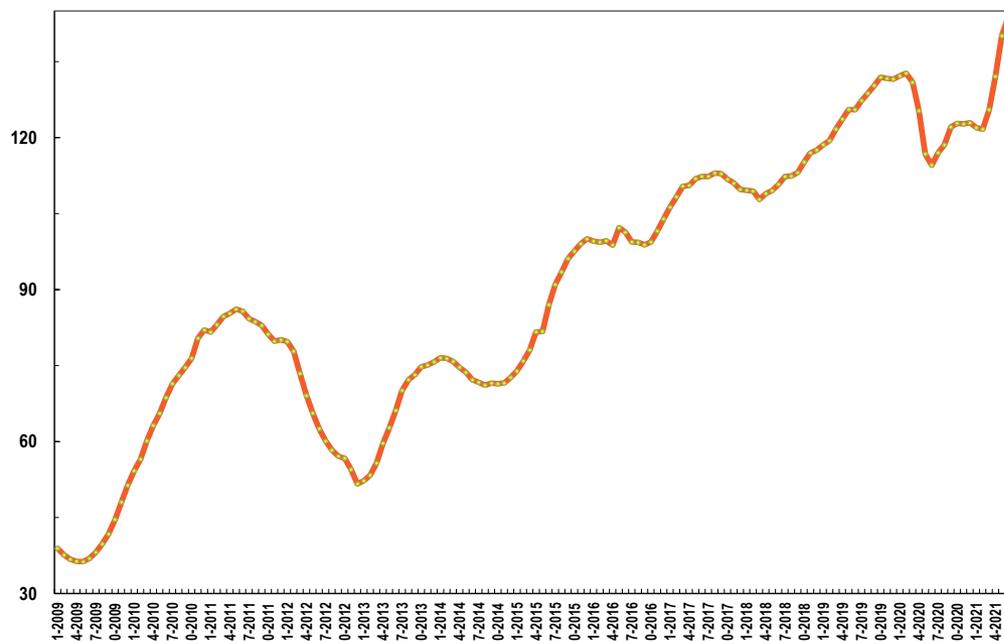
# L'activité du marché des crédits immobiliers

## MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

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 a bénéficié d'une augmentation particulièrement rapide depuis. Avec au 2<sup>ème</sup> trimestre, pour une activité mesurée en niveau trimestriel glissant :

- **+ 82.8 % pour la production**
- **+ 67.4 % pour le nombre de prêts**

**Production de crédits : Marché de l'ancien**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



## MARCHÉ DE L'ANCIEN Niveau annuel glissant

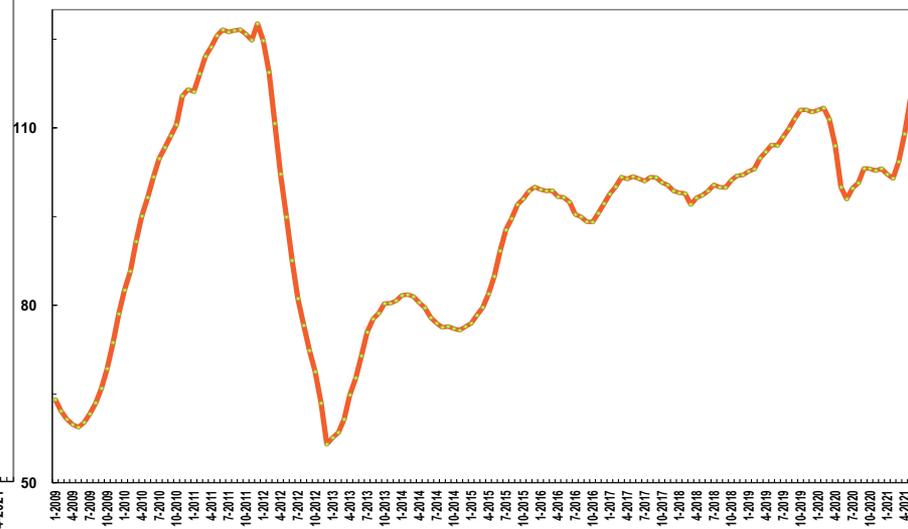
**Production de crédits T2-2021 : + 25.6 %**

Rappel : - 8.7 % T2-2020

**Nombre de prêts accordés T2-2021 : + 19.5 %**

Rappel : - 8.4 % T2-2020

**Nombre de prêts bancaires : Marché de l'ancien**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





# L'activité du marché des crédits immobiliers

## MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

Comme sur le marché du neuf, le redressement de l'activité observé au 2<sup>ème</sup> trimestre a été encouragé par une nouvelle amélioration des conditions de crédit et par le dynamisme de l'offre bancaire. Aussi, 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.

Le rythme d'évolution de la production a alors progressé de 40.4 % au 1<sup>er</sup> semestre et celui du nombre de prêts de 31.9 %, par référence à une période équivalente qui en 2020 avait subi de plein fouet le choc du 1<sup>er</sup> confinement. Et au total, la production mesurée au 1<sup>er</sup> semestre 2021 augmente de 5.7 % par rapport à celle du 1<sup>er</sup> semestre 2019 : en revanche, le nombre de prêts est encore en baisse de 1.3 %.

Pour les prochains mois, la question est de savoir si ce regain d'activité va se confirmer. Donc si une partie de la demande n'a pas anticipé la réalisation d'un projet qui pourrait devenir plus délicat à finaliser, à l'avenir.

<b>Marché de l'ancien</b>	S1-2021	S1-2021
Variation par rapport à ...	S1-2020	S1-2019
<b>Production de crédits</b>	<b>+ 40.4 %</b>	<b>+ 5.7 %</b>
<b>Nombre de prêts accordés</b>	<b>+ 31.9 %</b>	<b>- 1.3 %</b>



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



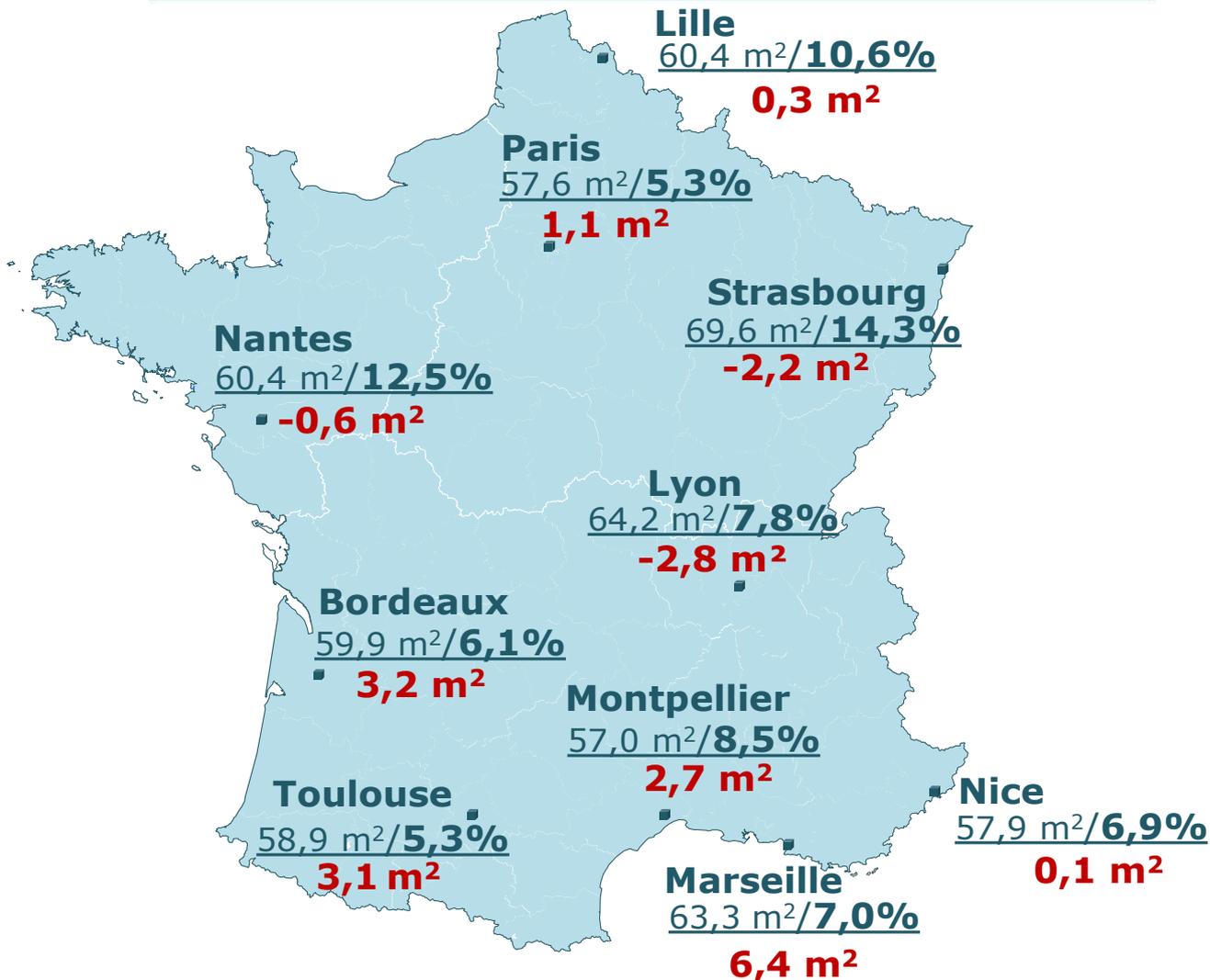
---

# La capacité des ménages à acheter au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021

---



# La capacité des ménages à acheter



## Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/**Variation des prix en % à fin mai 2021** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

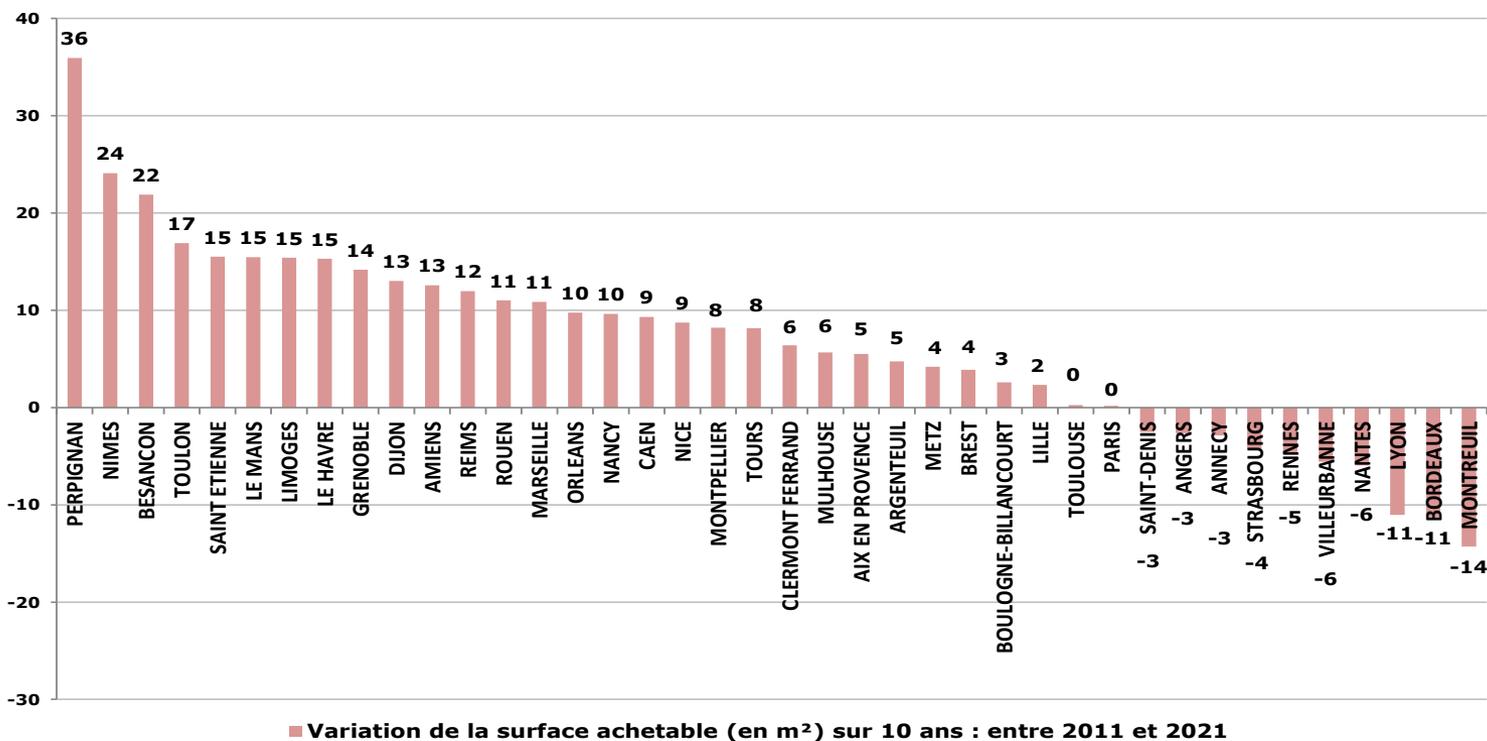
**Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2021 par rapport à T2-2020)**



## Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2011

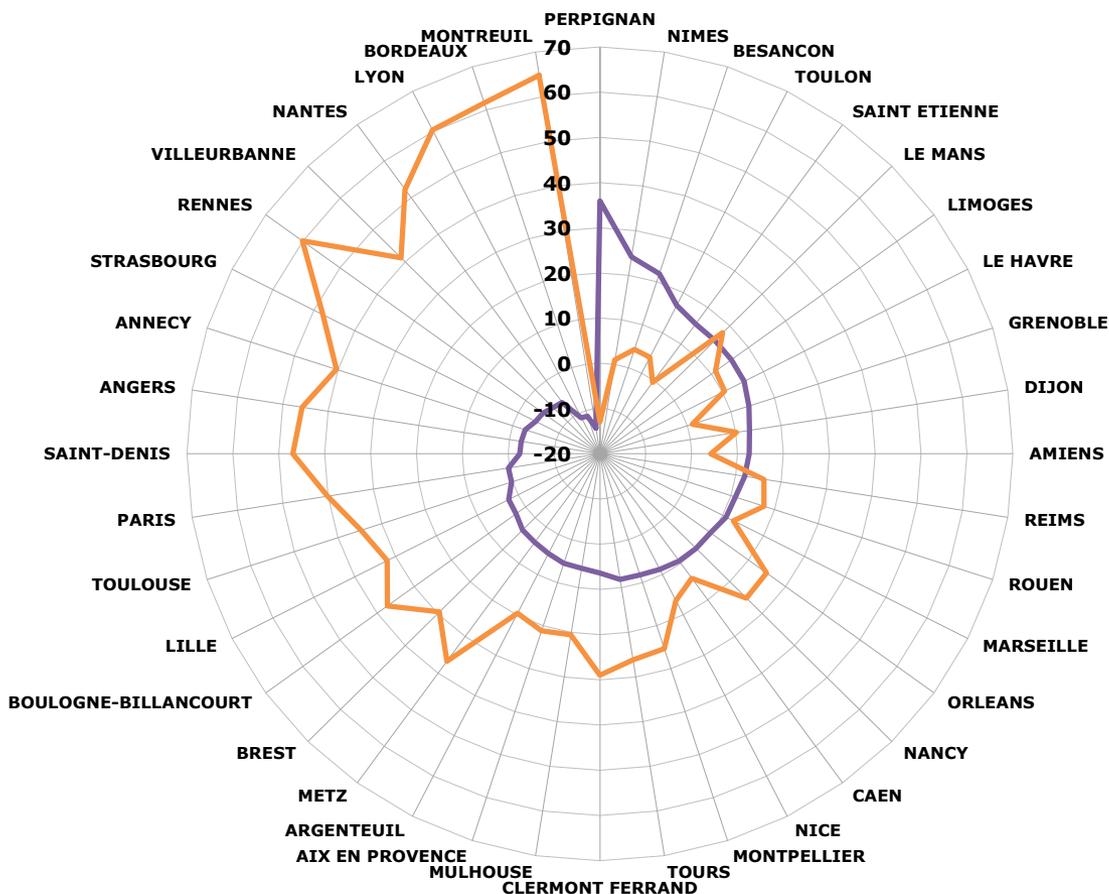
L'amélioration des conditions de crédit observée durant la 2<sup>nd</sup>e moitié des années 2010 avait permis d'atténuer la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix des logements puis par la détérioration des soutiens publics. La transformation du marché intervenue dès 2020 (le déplacement du marché vers les clientèles disposant des apports personnels les plus élevés) est venue confirmer cette amélioration.

Néanmoins la surface achetable s'est nettement réduite à Bordeaux, Lyon, Montreuil, Nantes, Rennes, Strasbourg et Villeurbanne en raison de l'augmentation rapide des prix des logements. Elle n'a en revanche que faiblement varié à Angers, Annecy, Boulogne-Billancourt, Lille, Paris, Saint-Denis, Toulouse. Mais lorsque les prix ont diminué ou n'ont que faiblement augmenté, la surface achetable s'est accrue : à Grenoble, Nîmes, Perpignan ou Saint-Etienne. Cela a aussi été le cas lorsque la hausse des prix a été modérée : à Amiens, Besançon ou Toulon, par exemple.





## Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2011



— Variation de la surface achetable (en m²) sur 10 ans entre 2011 et 2021

— Variation du prix au m² sur 10 ans entre 2011 et 2021

Sur longue période, l'évolution de la surface achetable est presque toujours inverse de celle du prix des logements. L'évolution des déterminants fondamentaux de la demande (revenus et niveau des aides publiques) est alors largement prédominante.



---

**En guise de conclusion**  
**Les tendances des marchés**

---



# Les tendances des marchés

## Les taux des crédits immobiliers

Les scénarios macroéconomiques les plus récents (Banque de France, BNP-Paribas, Crédit Agricole ou Société Générale) tablent sur un rebond de la croissance en 2021 (entre + 5.8 % et + 6.0 %), après la récession sévère de 2020 (- 8.0 %). L'intensité de cette reprise ne serait néanmoins pas suffisante pour permettre un recul du taux de chômage avant 2023 : ce dernier culminant en 2022 à un niveau élevé compris entre 8.7 % (Crédit Agricole) et 9.5 % (Société Générale). Aussi, les gains de pouvoir d'achat resteraient limités, au moins jusqu'en 2023, ne dépassant guère 1.0% par an (Banque de France).

Quant au rythme de l'inflation qui s'est redressé depuis mars dernier, il devrait plafonner en 2021 (IPCH : + 1.5 % dans la plupart des scénarios), pour ralentir et s'établir autour de 1.2 % à partir de 2022. Les tensions inflationnistes provoquées par des goulots d'étranglement sectoriels sur lesquels bute la reprise mondiale n'auront donc pas fait long feu, même si leurs conséquences ne seront guère négligeables sur certains secteurs économiques. Aussi la BCE qui ne s'est pas inquiétée outre mesure de la poussée inflationniste récente a choisi de maintenir inchangé son principal taux directeur en 2021 et au-delà. Certes, dans la plupart des scénarios, le taux de l'OAT à 10 ans va remonter en 2021, comme cela a pu se constater depuis le début du mois de mars. Mais il ne devrait pas dérapier : avec en 2021 0.10 % pour la Banque de France, pour s'élever lentement par la suite (0.40 % en 2022, puis 0.60 % en 2023).

Dans ces conditions, les tensions sur les taux des crédits immobiliers ne vont pas réapparaître en 2021. D'autant que la plupart des banques se sont, jusqu'à présent, efforcées de consolider la demande qui s'adresse à elle en baissant les taux des crédits octroyés, comme le niveau du taux moyen constaté en juin en atteste (1.06 % contre 1.27 % il y a un an, à la même époque). Mais à partir de 2022, le taux des crédits devrait se relever : de 30 points de base en 2022, puis d'au moins 10 points en 2023. Ainsi, en 2023, le taux moyen sera revenu à son niveau du début de 2018.

En dépit d'un environnement qui n'est plus aussi favorable que sur un passé récent, la demande devrait rester soutenue. L'activité du marché des crédits immobiliers dépendra donc principalement des orientations voulues par la Banque de France pour l'offre bancaire.

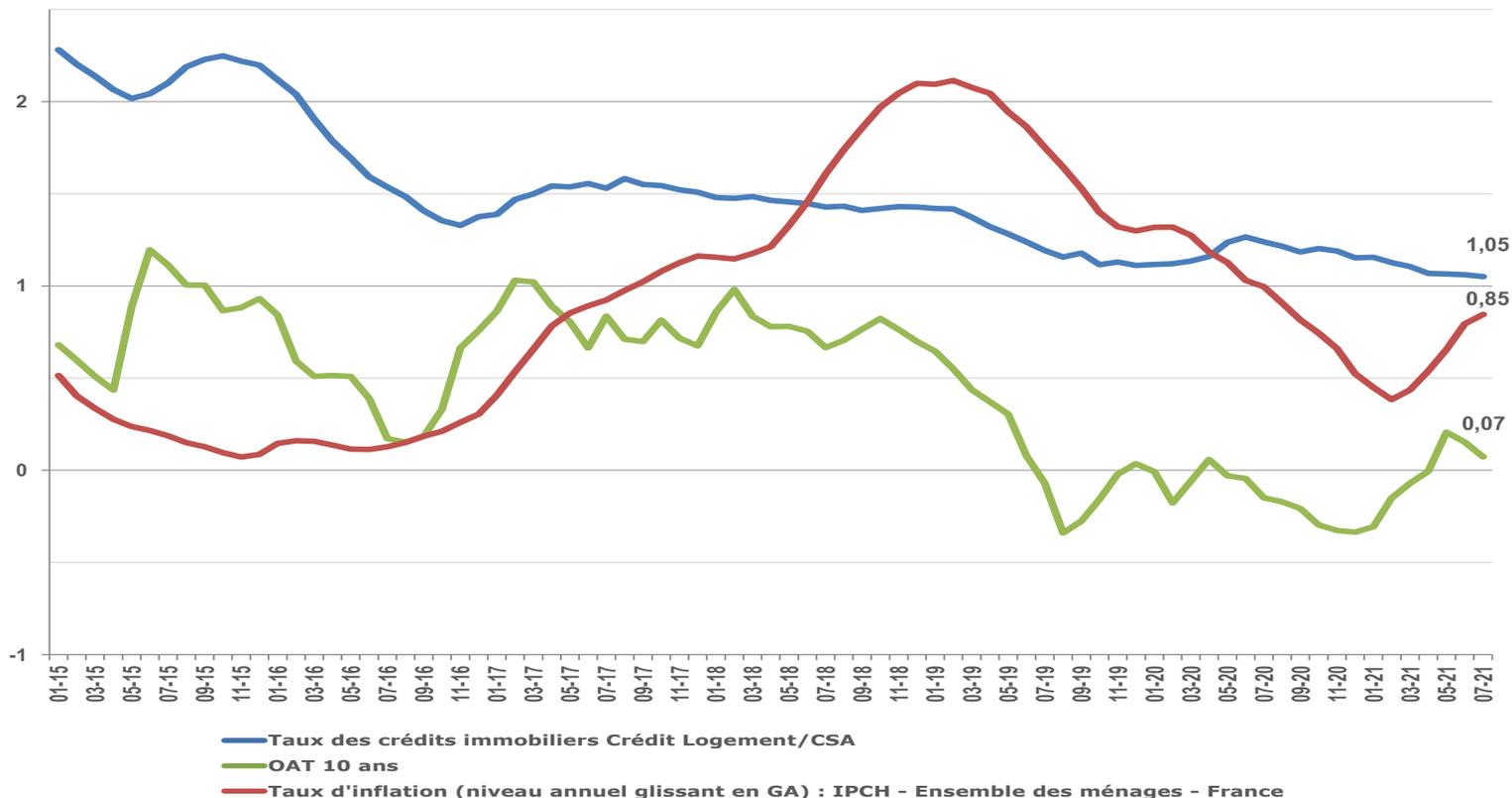


# Les tendances des marchés

## Les taux des crédits immobiliers

En dépit d'un rythme de l'inflation qui se redresse depuis mars dernier (IPCH : sur une tendance à + 0.85 % en niveau annuel glissant en juillet 2021, contre + 0.38 % en février), les taux des crédits immobiliers poursuivent la lente décrue amorcée durant l'été 2020 : à mi-juillet, 1.05 % (1.24 % en juillet 2020), légèrement sous le niveau de juin dernier (1.06 %). Et la durée moyenne recule légèrement : 236 mois à mi-juillet, contre 237 mois en juin.

Pour le trimestre en cours, les seuils d'usure récemment publiés sont nettement orientés à la baisse : ce qui devrait faciliter la stabilisation des taux des crédits immobiliers. Mais aussi contribuer au recul de la part des prêts les plus longs (seuil d'usure pour les plus de 20 ans : 2.48 %, contre 2.60 % auparavant) et donc peser sur leur production.

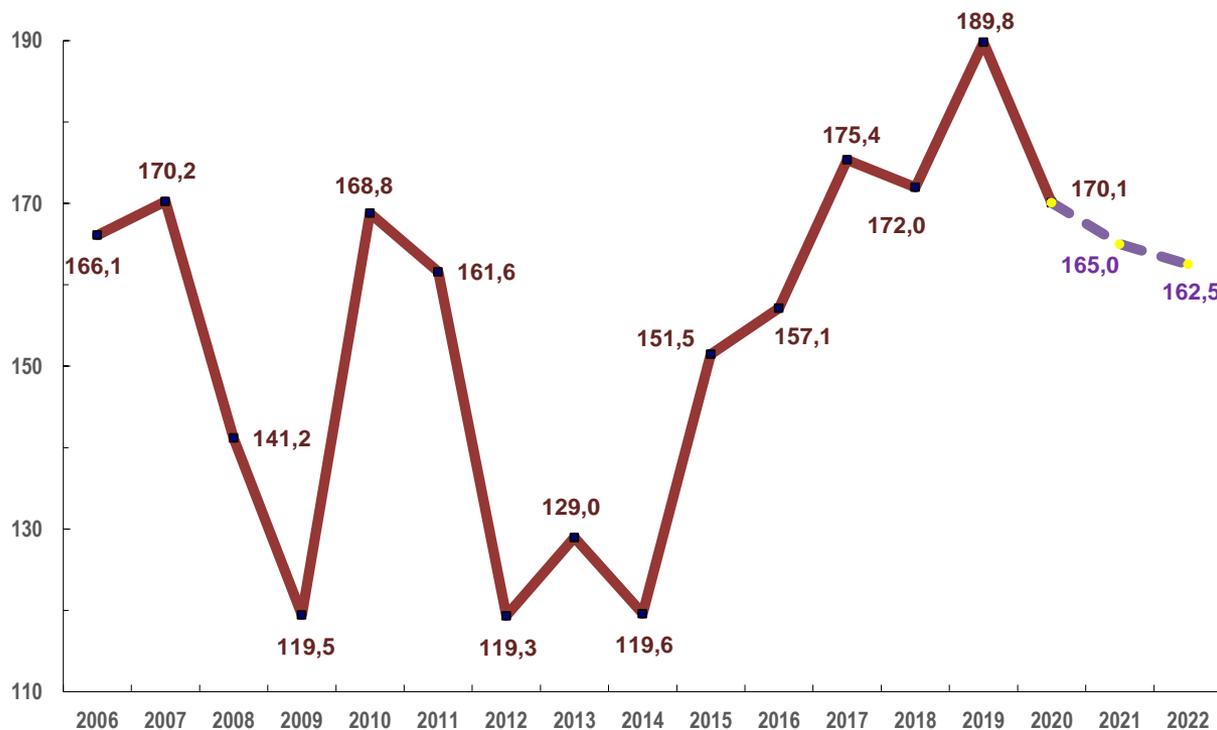




# Les tendances des marchés

## La production de crédits immobiliers

Après une année 2019 exceptionnelle, l'activité des marchés immobiliers s'était nettement dégradée en 2020. La production de crédits immobiliers aux particuliers a reculé de 10.4 % en 2020 : en dépit de très bonnes conditions de crédit, la crise sanitaire et ses conséquences économiques et sociales ont renforcé l'impact de la recommandation du HCSF, dans le contexte du renforcement de la hausse des prix des logements. La bonne tenue de la demande constatée sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 devrait limiter l'ampleur du recul attendu en 2021 : le resserrement des critères d'octroi décidé par le HCSF dès la fin 2019 et sa transposition dans la réglementation pour devenir juridiquement contraignant pour les banques devraient peser sur l'activité du marché au 2<sup>nd</sup> semestre. Avec un recul de 3.0 % en 2021 (puis de 1.5 % en 2022), l'activité du marché sera meilleure que celle qui était attendue au printemps dernier : elle devrait être de 6.5 % plus élevée.



**Les offres acceptées**  
en milliards d'€ (hors renégociations,  
rachats de créances et prêts relais)  
Source : Observatoire de la  
Production de Crédits Immobiliers  
(OPCI)



## **En guise de conclusion**

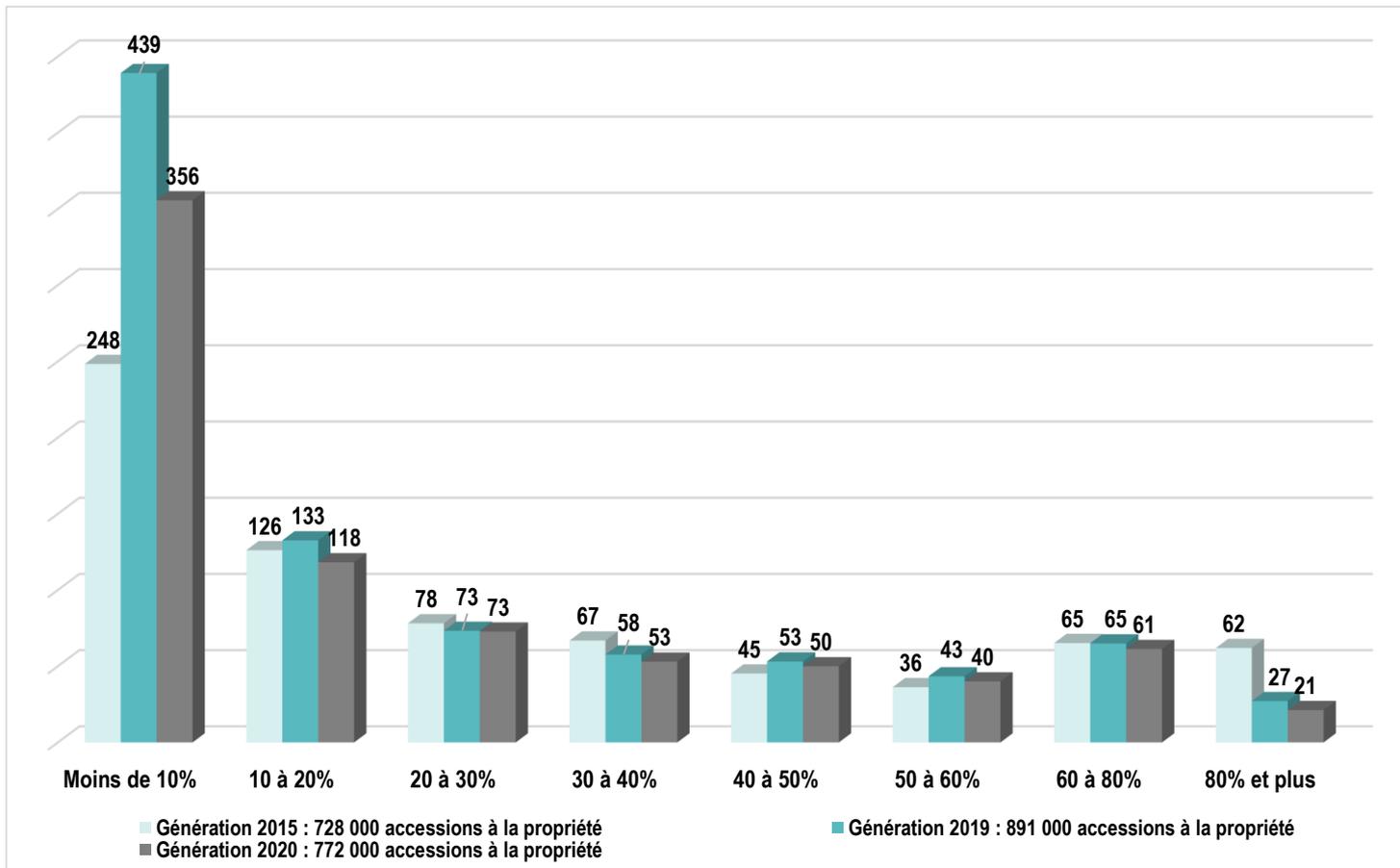
**Les tendances de l'accession à la propriété  
d'après l'Observatoire du Financement du Logement/CSA**



# Les tendances de l'accession à la propriété

## Les taux d'apport personnel des ménages qui accèdent à la propriété

Dès 2015, la baisse des taux d'apport personnel a permis à des ménages jeunes et modestes de réaliser leurs projets d'accession à la propriété. En dépit de la hausse des prix des logements, ils ont porté l'expansion des marchés : entre 2015 et 2019, + 198 000 accédants avec un taux d'apport inférieur à 20 %. La recommandation du HCSF de décembre 2019 a déstabilisé ces catégories de ménages : - 98 000 accédants avec un taux d'apport inférieur à 20 %, expliquant les 4/5<sup>ème</sup> de la chute des flux de l'accession constaté en 2020 .



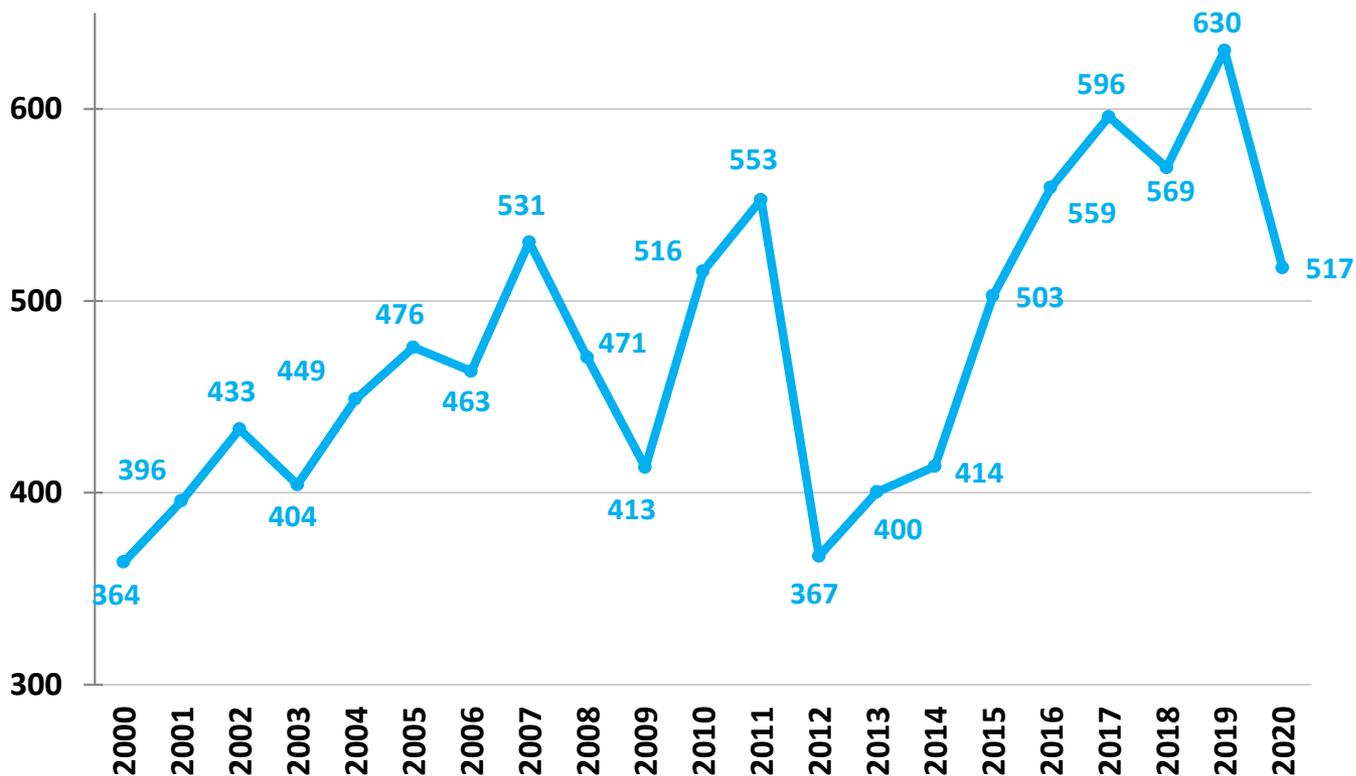
**Effectif (en milliers d'unités) des accédants à la propriété répartis selon leur taux d'apport personnel (en %)**  
 (Source : Observatoire du Financement du Logement/CSA)



# Les tendances de l'accession à la propriété

## La chute de la primo accession à la propriété

Mais après cinq très bonnes années pour l'accession et la primo accession à la propriété, 2020 a dû affronter le choc de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques et sociales, ainsi que l'impact du resserrement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France (la recommandation du HCSF de décembre 2019). Les flux de la primo accession ont alors reculé de 113 000 unités (- 82.1 %) : ce qui explique 94.5 % de la chute de l'ensemble de l'accession constatée en 2020 (- 119 600 unités, soit - 13.4 %). La remise en cause des possibilités d'accéder à un crédit immobilier pour des ménages faiblement dotés en apport personnel a particulièrement déstabilisé le marché.



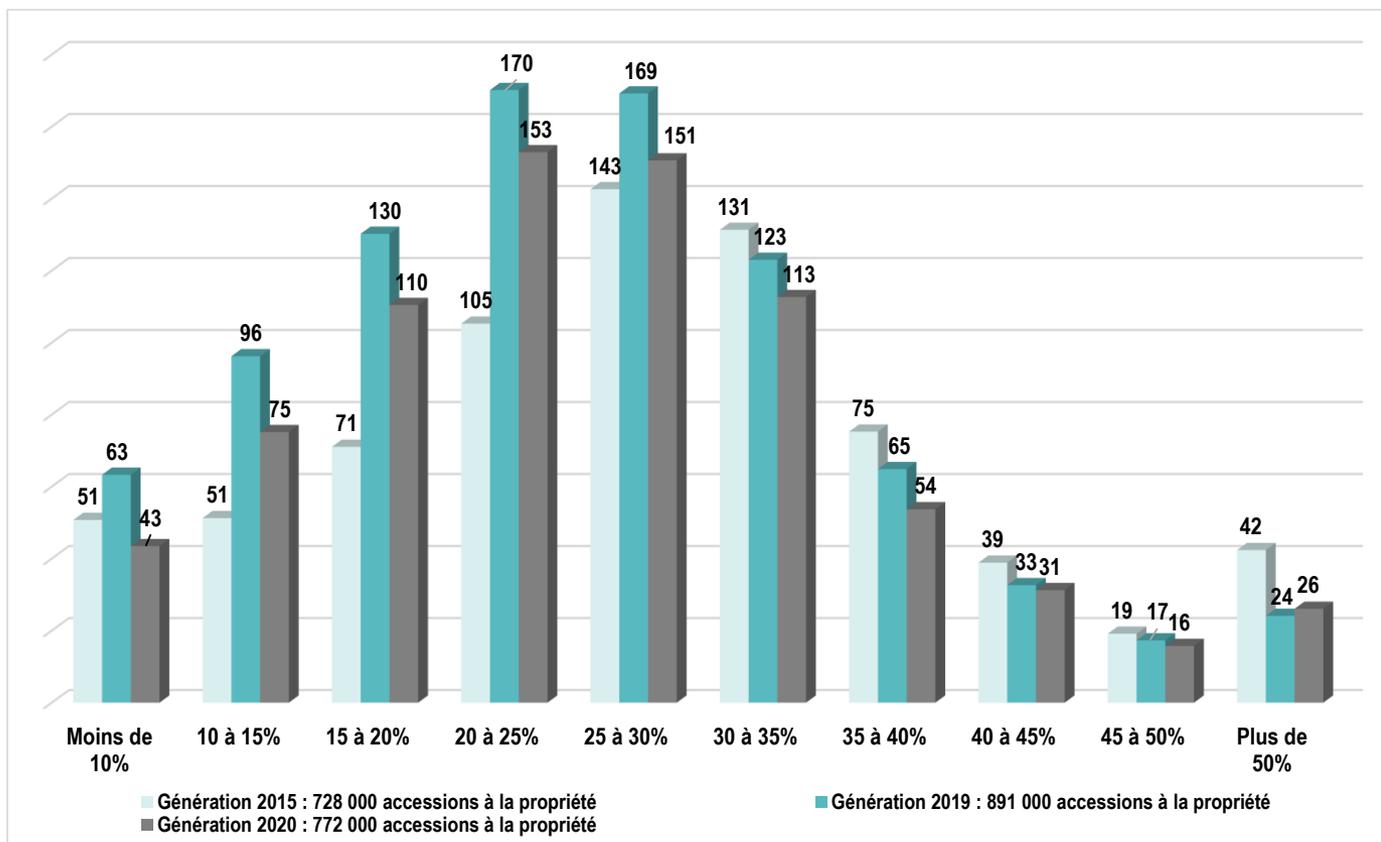
**Les flux de la primo accession à la propriété (en milliers d'unités)**  
(Source : Observatoire du Logement/CSA)



# Les tendances de l'accession à la propriété

## Les flux de l'accession à la propriété selon le taux d'effort des accédants

Depuis 2015, le poids des accédants supportant un taux d'effort supérieur à 35 % s'est considérablement réduit : en 2019, 15.6 % des accédants supportaient un taux d'effort au moins égal à 35 %, contre 24.2 % en 2015. Avant la recommandation de décembre 2019, les établissements de crédits avaient largement modifié leurs pratiques de distribution des crédits immobiliers : l'amélioration des conditions de crédit y a largement contribué, sans que cela contrarie la dynamique d'expansion du marché, dont la primo accession à la propriété. La mise en œuvre de la recommandation de décembre 2019 n'a pas fondamentalement modifié cette situation : en 2020, 16.4 % des accédants avec un taux d'effort au moins égal à 35 %.



**Effectif (en milliers d'unités) des accédants à la propriété répartis selon leur taux d'effort (en %)**  
 (Source : Observatoire du Financement du Logement/CSA)



**FIN**

**Merci de votre attention**



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



---

**Annexe : La capacité des ménages à acheter  
dans les villes de plus de 100 000 habitants  
au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021**

---



## La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de **la surface habitable achetable** en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- **le niveau de revenus des emprunteurs,**
- **le taux d'apport personnel des emprunteurs,**
- **le prix au m<sup>2</sup> de surface habitable,**
- **la durée des crédits accordés,**
- **et le taux d'intérêt de ces crédits.**

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

**La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.**

**La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, la surface achetable.**

Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 40 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.



## Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

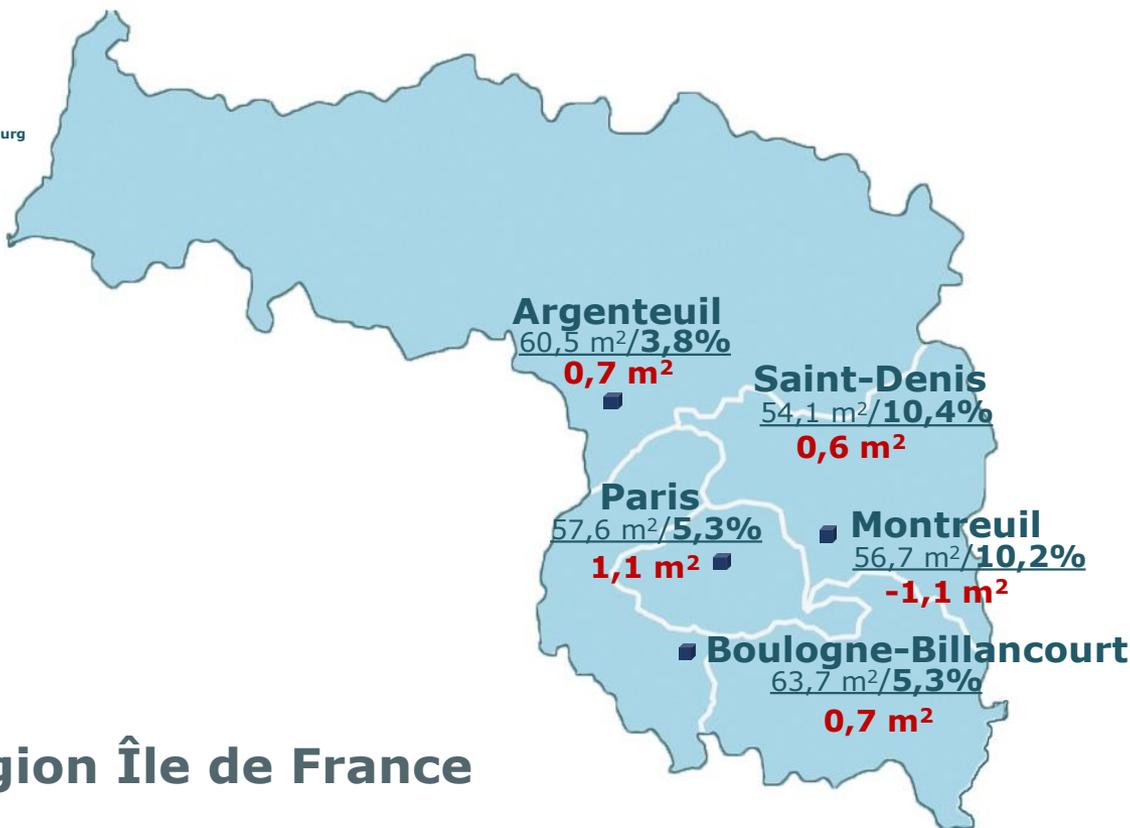
Dans 27 % des villes de plus de 100 000 habitants pour lesquelles ont été construits les indicateurs Crédit Logement/CSA - LPI décrivant l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, **la surface achetable a augmenté.**

**Et dans le même temps, elle n'a que faiblement varié dans 33 % des villes.** La transformation des clientèles (recul de la part des emprunteurs faiblement dotés en apport personnel) et la hausse des revenus associée n'ont pu qu'atténuer les conséquences de la hausse des prix sur la capacité des ménages à acheter.

**En revanche, dans 40 % des villes, la hausse des prix a provoqué le recul de la capacité des ménages à acheter** en dépit de l'augmentation générale des apports personnels mobilisés et du déplacement du marché vers des acquéreurs plus aisés.

2ème trimestre 2021	HAUSSE RAPIDE DES PRIX (AU MOINS 6 % SUR UN AN)	HAUSSE DES PRIX PLUS MODEREE
AUGMENTATION DE SURFACE	Bordeaux Marseille Montpellier Orléans Reims Tours	Besançon Clermont-Ferrand Le Mans Perpignan Toulouse
FAIBLE VARIATION DE SURFACE	Lille Limoges Nancy Nantes Nice Saint-Denis	Argenteuil Amiens Annecy Boulogne-Billancourt Dijon Paris Nîmes
BAISSE DE SURFACE	Aix-en-Provence Angers Brest Caen Le Havre Lyon Metz Montreuil Mulhouse Rennes Rouen Saint-Etienne Strasbourg Toulon Villeurbanne	Grenoble

Hausse rapide des prix / augmentation de surface :	15 % des villes
Hausse rapide des prix / faible variation de surface :	15 % des villes
Hausse rapide des prix / baisse de surface :	37 % des villes
Hausse plus modérée des prix / augmentation de surface :	12 % des villes
Hausse plus modérée des prix / faible variation de surface :	18 % des villes
Hausse plus modérée des prix / baisse de surface :	3 % des villes

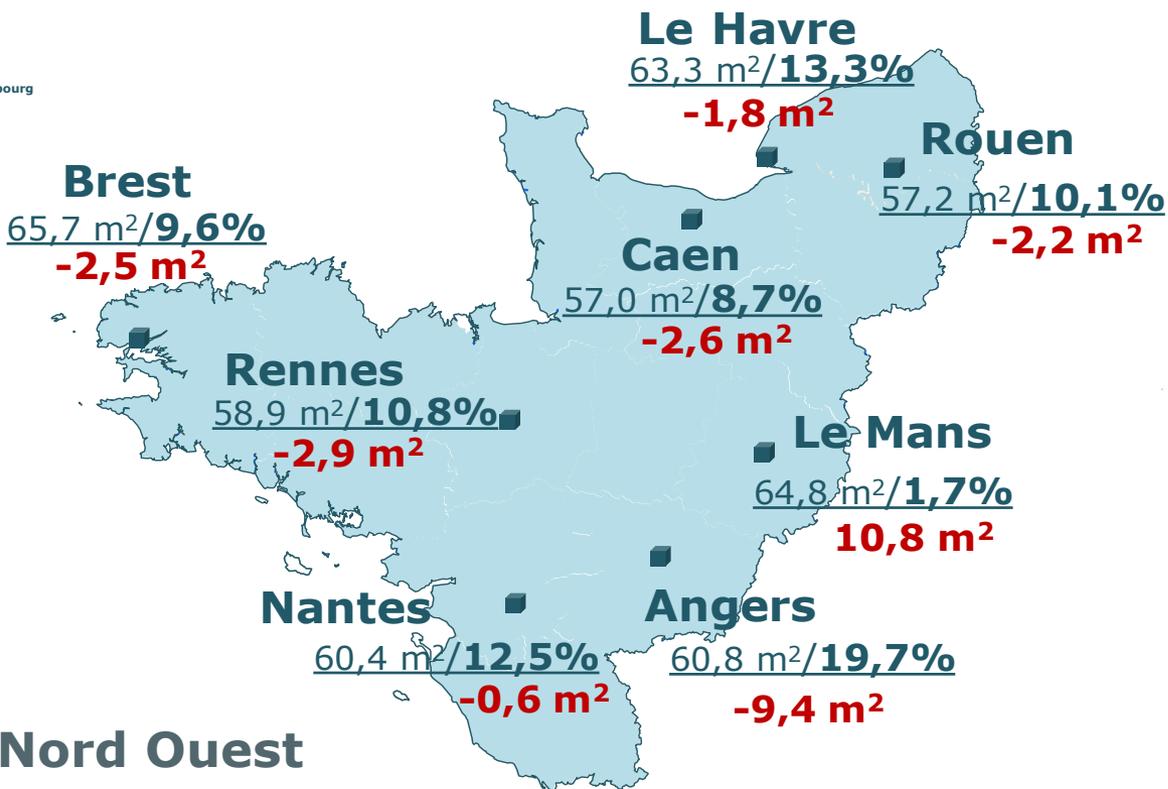


## Région Île de France

### Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/**Variation des prix en % à fin mai 2021** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T2-2021 par rapport à T2-2020)**

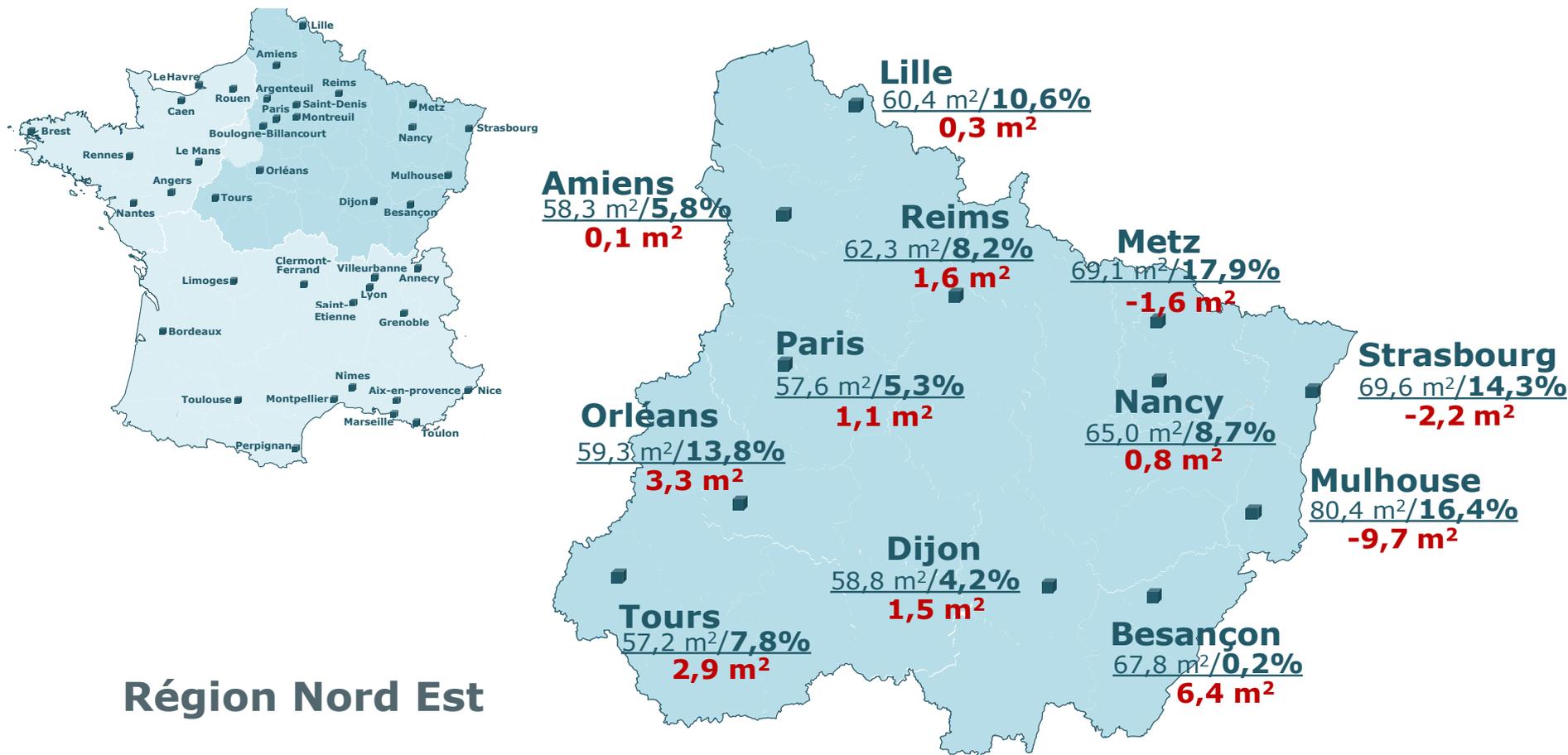


## Région Nord Ouest

### Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2021/**Variation des prix en % à fin mai 2021** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T2-2021 par rapport à T2-2020)**



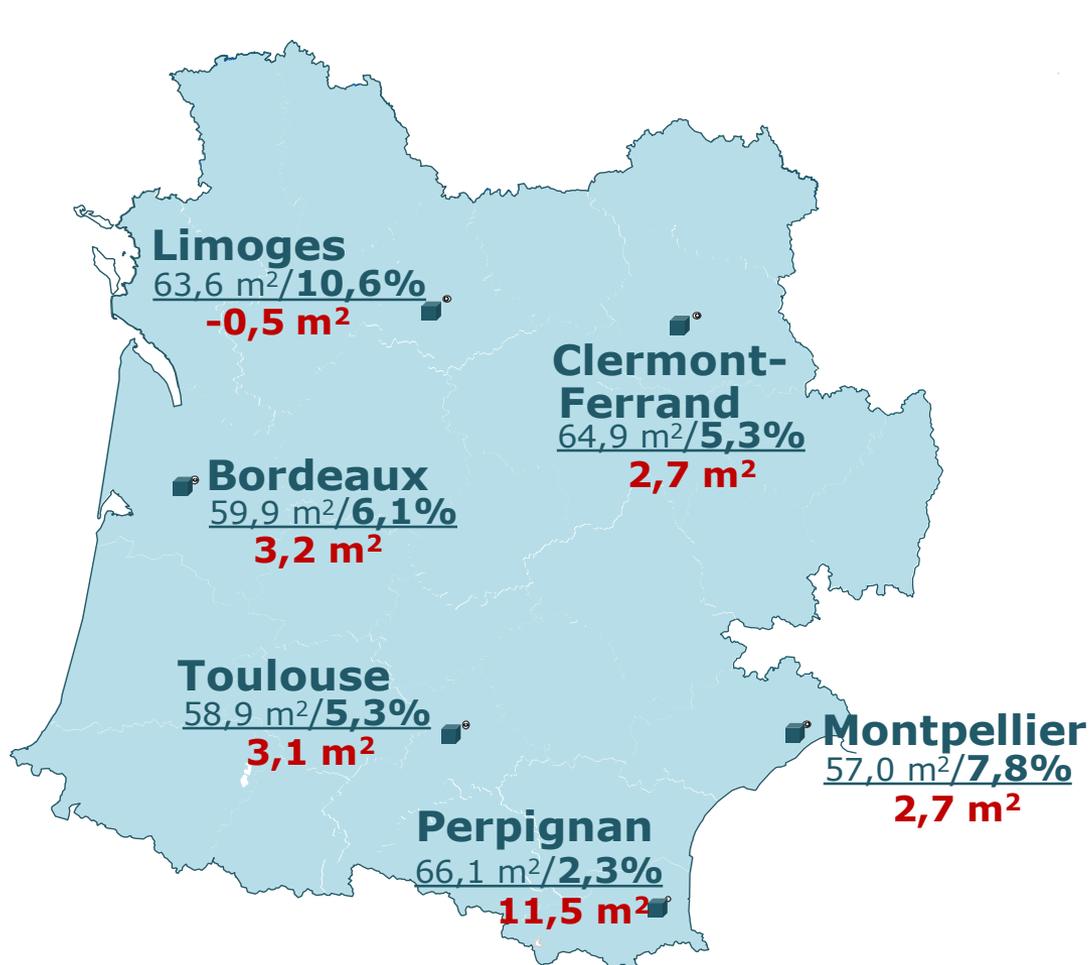
## Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2021/**Variation des prix en % à fin mai 2021** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2021 par rapport à T2-2020)**



## Région Sud Ouest



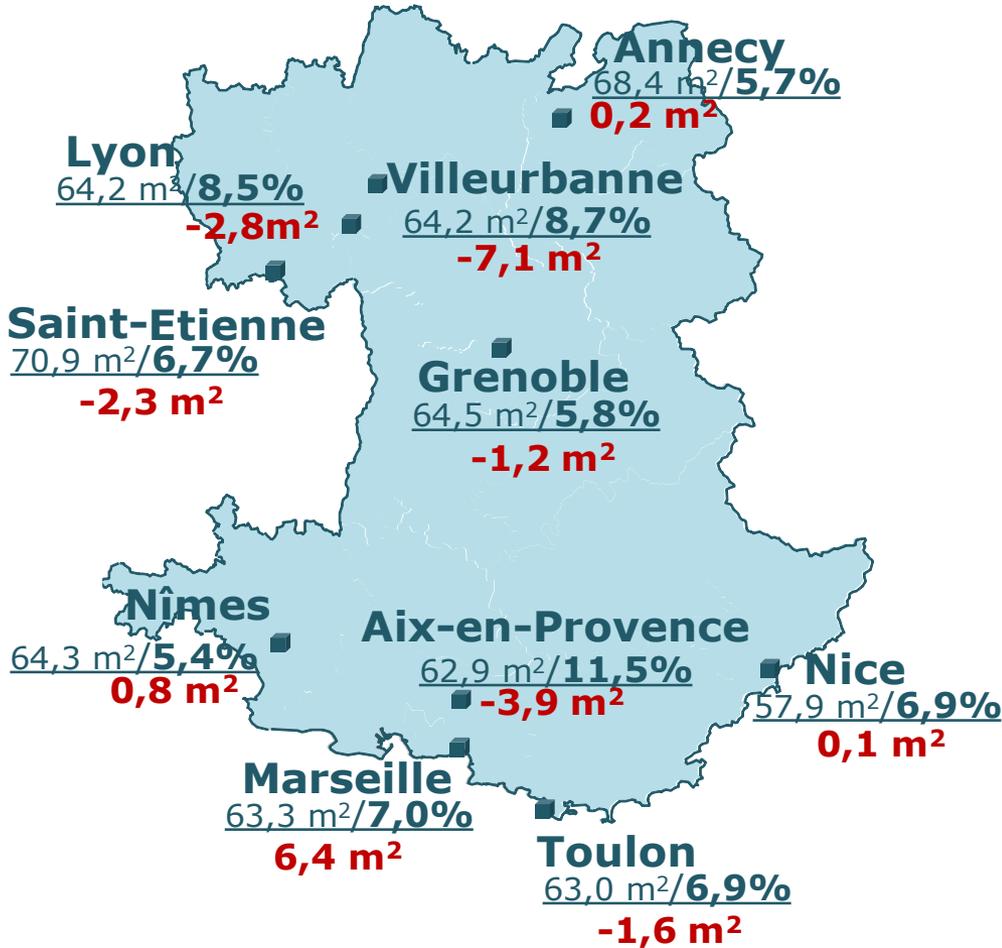
## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2021/Variation des prix en % à fin mai 2021 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T2-2021 par rapport à T2-2020)**



## Région Sud Est



### Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2021/**Variation des prix en % à fin mai 2021** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T2-2021 par rapport à T2-2020)**