



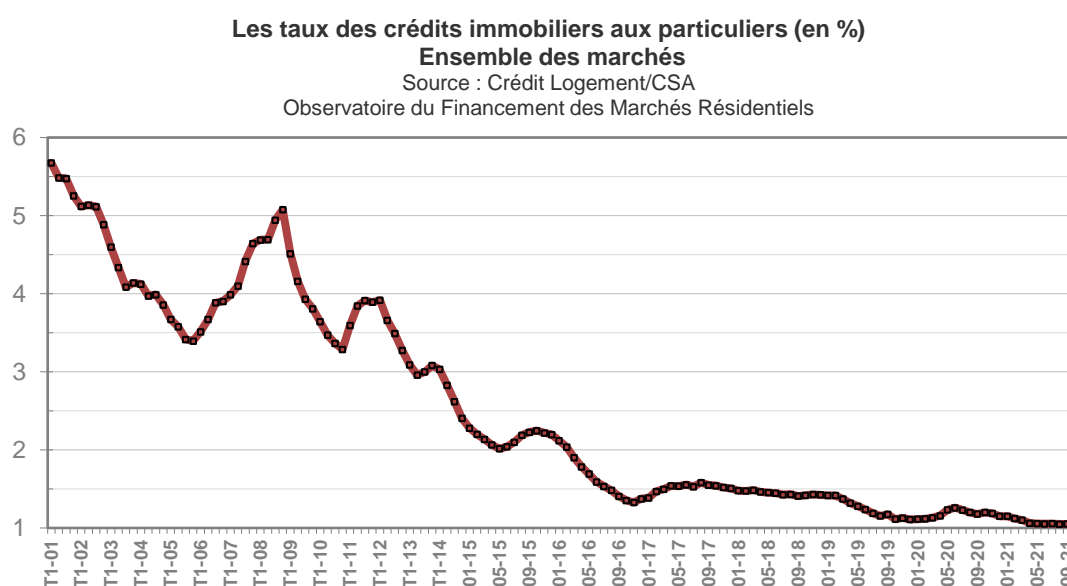
Tableau de bord mensuel Octobre 2021

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)**



En octobre 2021, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.05 % (1.10 % pour l'accèsion dans le neuf et 1.07 % pour l'accèsion dans l'ancien).

En octobre 2020, le taux moyen des nouveaux crédits se maintenait à 1.20 % pour le 3^{ème} mois consécutif : depuis, il a reculé de 15 points de base (pdb). Après s'être stabilisé à 1.06 % d'avril à juillet, il est descendu dès le mois d'août au niveau le plus bas jamais constaté jusqu'alors. En dépit de la reprise de l'inflation et du renforcement des risques de défaut d'une petite partie des emprunteurs, les banques maintiennent donc les conditions des crédits octroyés depuis le printemps dernier à des niveaux exceptionnellement favorables, afin de soutenir la demande de crédits des particuliers.

Et depuis un an, les taux des prêts ont tous reculé, quelle que soit leur durée à l'octroi : de 18 pdb pour les prêts à 15 ans et à 20 ans et de 28 pdb pour ceux à 25 ans. Le recul est le plus important sur les

prêts les plus longs qui s'adressent en général aux emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel : les banques cherchant ainsi à préserver l'accès au crédit des (primo) accédants à la propriété. Mais la déformation de la structure de la production, avec le renforcement de la part des durées les plus longues, neutralise toujours une partie de l'impact de ces baisses sur le taux moyen. Ainsi, depuis octobre 2020, le recul a été de 16 pdb sur le marché des travaux (0.99 % en octobre 2021), de 13 pdb sur celui du neuf (1.08 % en octobre 2021) et de 12 pdb sur celui de l'ancien (1.06 % en octobre 2021).

En outre, le recul du taux moyen constaté depuis décembre 2020 a été d'ampleur comparable quel que soit le revenu de l'emprunteur : avec en octobre, un taux moyen de 1.11 % pour les emprunteurs dont les revenus sont inférieurs à 3 SMIC (- 14 pdb depuis un an) ; 1.03 % pour les 3 à 5 SMIC (- 12 pdb depuis un an) et de 0.92 % pour les 5 SMIC et plus (- 12 pdb depuis un an).

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2018		1,43	1,21	1,41	1,63
Octobre 2019		1,12	0,90	1,05	1,32
Décembre 2019		1,11	0,88	1,05	1,31
Octobre 2020		1,20	1,02	1,16	1,42
Décembre 2020		1,15	0,97	1,10	1,35
Octobre 2021		1,05	0,84	0,98	1,14

Et depuis octobre 2020, les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ 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 reculé de 34 pdb, contre 29 pdb pour les emprunteurs du 2^{ème} groupe et seulement 19 pdb pour ceux du 1^{er} groupe.

Enfin, 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 0.75 % sur 20 ans et même à 0.60 % sur 15 ans, alors que le rythme de l'inflation (indice des prix harmonisé, IPCH) s'est établi à 1.52 % en octobre. Et plus de 80 % des emprunteurs bénéficient des crédits à des taux inférieurs à l'inflation.

Prêts du secteur concurrentiel		OCTOBRE 2021			OCTOBRE 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		0,60	0,75	0,91	0,75	0,90	1,10
	2ème groupe		0,75	0,91	1,06	0,96	1,08	1,35
	3ème groupe		0,87	1,01	1,17	1,08	1,20	1,50
	4ème groupe		1,11	1,24	1,39	1,32	1,46	1,73
	Ensemble		0,84	0,98	1,14	1,02	1,16	1,42

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En octobre 2021, la durée moyenne des prêts s'est établie à 233 mois (248 mois pour l'accession dans le neuf et 249 mois pour l'accession dans l'ancien).

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

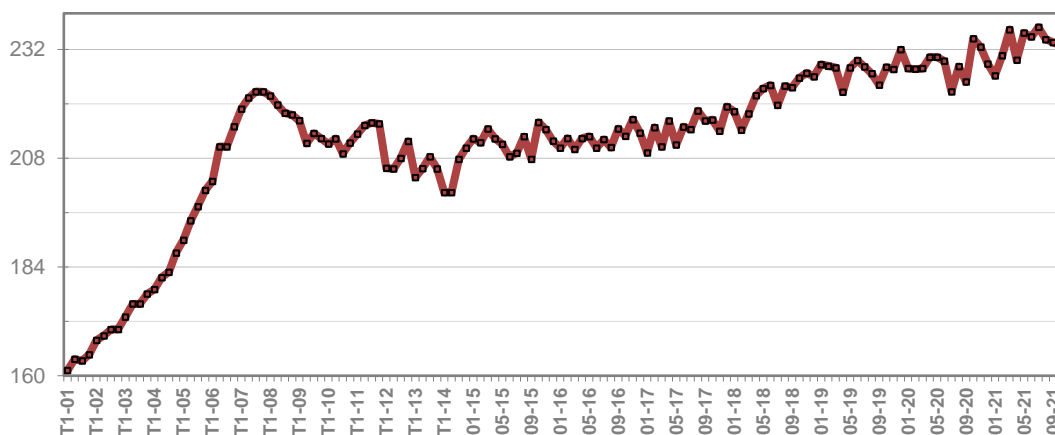
L'allongement de la durée moyenne constatée depuis le début de l'été 2020 permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements et de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35 % : donc, dans le contexte des taux bas, d'atténuer l'impact que la hausse des taux d'apport personnel exigés aurait sinon, sur les capacités d'accès au crédit d'une part non négligeable des candidats à l'accession à la propriété. Ainsi, en octobre 2021, la durée moyenne des prêts s'est maintenue à un niveau rarement observé par le passé. Et ce sont les emprunteurs disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui bénéficient de la durée moyenne la plus élevée, avec 234 mois en octobre, contre 227 mois pour les 5 SMIC et plus.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession à la propriété, la part de la production à plus de 25 ans s'établit au niveau le plus bas constaté jusqu'alors (0.1 % en octobre 2021). En revanche, 59.8 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : cette tranche de durées conforte donc son poids dans le marché, à un niveau jamais constaté jusqu'alors. Alors que la part des prêts les plus courts (15 ans et moins) ne représente plus que 15.1 % du total de la production, soit le pourcentage le plus bas que l'Observatoire a eu à connaître jusqu'alors.

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	5,2	13,3	32,8	47,5	1,1	100,0
	T1-2021	4,4	12,2	29,7	53,0	0,5	100,0
	T2-2021	4,6	11,7	27,8	55,6	0,3	100,0
	T3-2021	4,7	11,7	26,3	57,2	0,1	100,0
	M10-2021	4,1	11,0	25,0	59,8	0,1	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

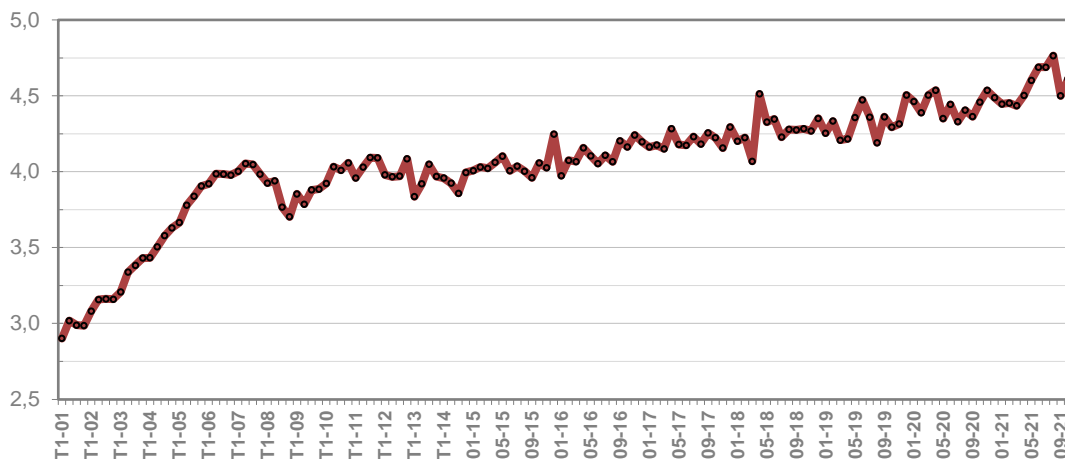
Le coût des opérations réalisées par les ménages depuis le début de l'année ne ralentit pas (+ 4.1 % sur les 10 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 4.3 % en 2020). En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent maintenant quatre fois moins vite que les coûts (+ 1.0 % sur les 10 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.6 années de revenus en octobre 2021, contre 4.5 années de revenus 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 (+ 13.8 % sur les 8 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 11.3 % en 2020). Et cette progression concerne toutes les catégories d'emprunteurs, quel que soit le niveau de leurs revenus par exemple.

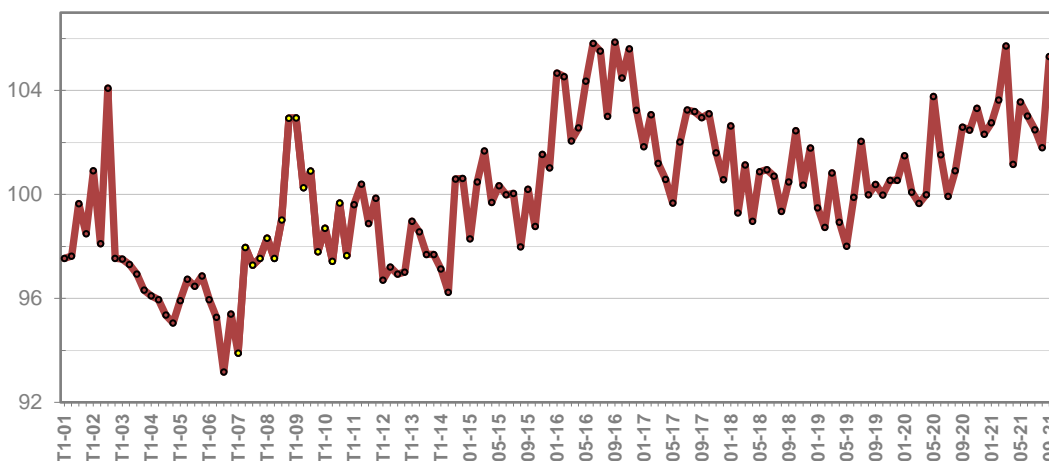
La mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019, puis la confirmation de ses orientations par la recommandation de décembre 2020 ont mis un terme à plusieurs années de recul des taux d'apport personnel. Ce recul avait permis de dynamiser les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien, comme aucun dispositif de soutien public n'avait permis de le faire par le passé. La remontée des taux d'apport constatée depuis près de deux années pèse donc sur le dynamisme du marché des crédits et contrarie la réalisation des projets immobiliers nourris par de très nombreux ménages. En octobre 2021, le taux d'apport personnel moyen était de plus de 26 % 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



Grâce à des conditions de crédit exceptionnelles et en dépit de la hausse des prix des logements qui se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à haut niveau, après la remontée en dents de scie constatée depuis le début de 2019 : il rejoint ainsi progressivement 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 est en effet telle 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.

I.3. L'activité du marché des crédits

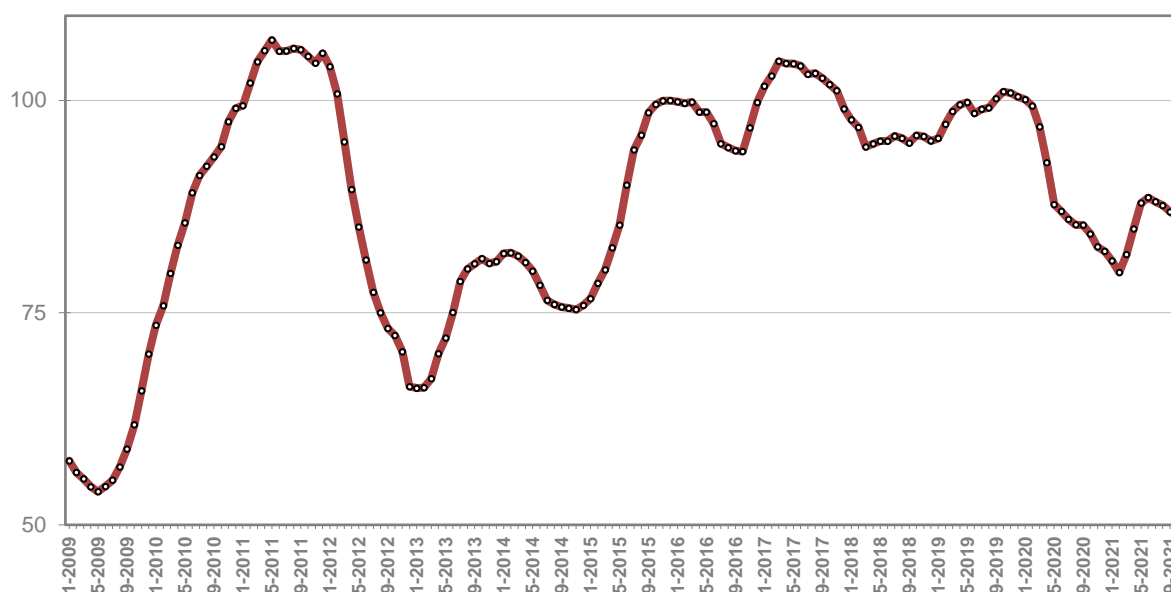
Après un début d'année sans éclat, la demande s'est nettement redressée avec l'arrivée du printemps. Elle a bénéficié d'une amélioration remarquable des conditions de crédit, avec des taux des crédits qui sont descendus à un niveau jamais constaté jusqu'alors et des durées de prêts qui se sont encore allongées. Et surtout, le redressement de l'activité qui s'est poursuivi jusqu'en juin dernier, a été rendu possible par le dynamisme d'une offre bancaire se préparant à la transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits (transposition initialement prévue pour juillet 2021, avant d'être reportée au 1^{er} janvier 2022), jusqu'à devenir juridiquement contraignant.

Pourtant, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production a commencé à nettement ralentir en juillet. Et le ralentissement s'est renforcé durant tout l'été, bien au-delà de l'affaiblissement saisonnier habituel du marché. La production ne s'est d'ailleurs pas ressaisie à la rentrée. Et mesurée à fin octobre 2021 en niveau trimestriel glissant, elle recule de 6.7 % en glissement annuel. Pourtant, la hausse du montant du prêt moyen octroyé (+ 1.9 % sur les 10 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 2.2 % en 2020) s'est poursuivie en dépit de l'accroissement de l'apport personnel mobilisé pour faire face à l'augmentation des prix des logements. Aussi le nombre de prêts mesuré en niveau trimestriel glissant a reculé plus rapidement que la production, de 8.2 % en glissement annuel, alors qu'il augmentait encore de 39.1 % en juin dernier, par référence il est vrai à une période équivalente en 2020, qui avait subi de plein fouet le choc du 1^{er} confinement.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant peut cependant encore bénéficier de la dégradation du marché constatée en 2020 et présenter des évolutions favorables à la fin du mois d'octobre : avec + 2.3 % pour la production (contre - 14.4 % il y a un an à la même époque) et + 2.4 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 16.6 % 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



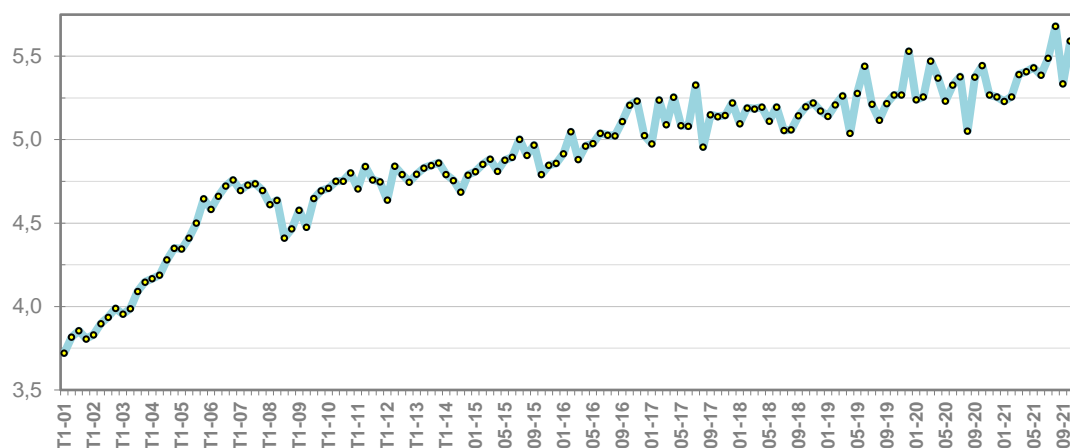
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf

Le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse toujours rapidement (+ 2.7 % sur les 10 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 3.1 % en 2020) : malgré la baisse significative des prix des maisons individuelles, les tensions sur les prix des appartements commercialisés par les promoteurs immobiliers perdurent. En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne s'élèvent plus que lentement (+ 1.0 % sur les 10 premiers mois de 2021, en glissement annuel, contre + 2.7 % en 2020). Dans ces conditions, le coût relatif s'établit à 5.6 années de revenus en octobre 2021, contre + 5.5 années de revenus il y a un an à la même époque. Jamais par le passé, le coût relatif n'avait atteint un tel niveau et ne s'y était maintenu aussi longtemps.

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

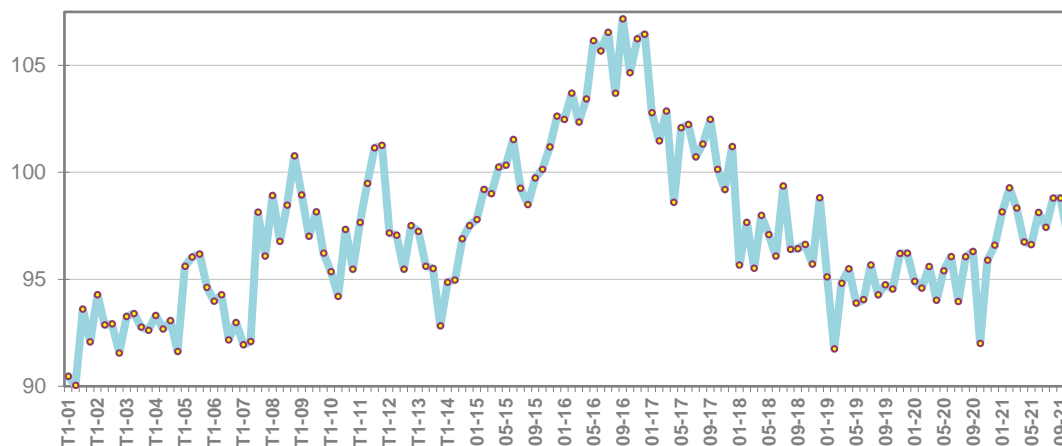
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs augmente encore, après avoir progressé rapidement en 2020 (+ 11.1 % sur les 10 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 11.7 % en 2020). Aussi les taux d'apport personnel augmentent toujours (+ 26 % depuis la fin de 2019), partant de niveaux particulièrement bas et jamais observés par le passé. Car en dépit des dispositions spécifiques prévues par l'ACPR en faveur des opérations en VEFA et des contrats de construction de maisons individuelles (la prise en compte des différés d'amortissement) et le relèvement de la marge de flexibilité au bénéfice de la primo accession à la propriété, les conditions d'octroi des nouveaux prêts se sont en effet progressivement dégradées et s'accompagnent d'une augmentation des taux d'apport personnel exigés.

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

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



Dans ces conditions, et grâce aussi à des conditions de crédit propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité qui avait 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 maintient, après s'être relevé au début de l'année.

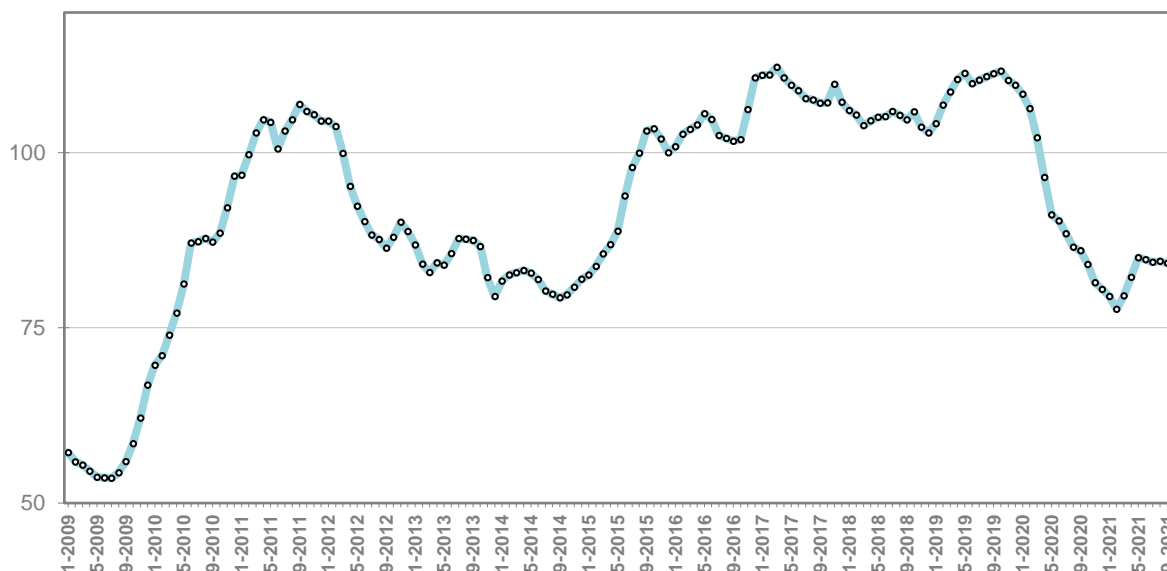
Le recul du marché des crédits au neuf avait été prononcé en 2020, dans le contexte de la crise sanitaire et de ses conséquences économiques et sociales. Et la détérioration de l'activité s'est poursuivie en janvier et en février 2021, à un rythme soutenu. Cependant, la demande a rebondi comme cela est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

Cependant, après plusieurs mois d'une progression rapide de l'activité, le rythme d'évolution de la production s'est replié à partir de juillet. La dégradation du marché s'est alors poursuivie durant tout l'été. Et le rebond saisonnier habituel du marché constaté à partir de septembre n'a pas été suffisant pour inverser la tendance baissière qui s'était amorcée au début de l'été. D'ailleurs, la production mesurée à fin octobre 2021 en niveau trimestriel glissant était en recul de 0.7 % en glissement annuel : dans le même temps, le nombre de prêts était en baisse de 2.7 %.

Après plusieurs mois durant lesquels le marché a été relativement bien orienté, l'activité mesurée en niveau annuel glissant ne recule que lentement en octobre 2021 : - 1.7 % pour la production (contre - 18.9 % il y a un an à la même époque) et - 0.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 24.7 % 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



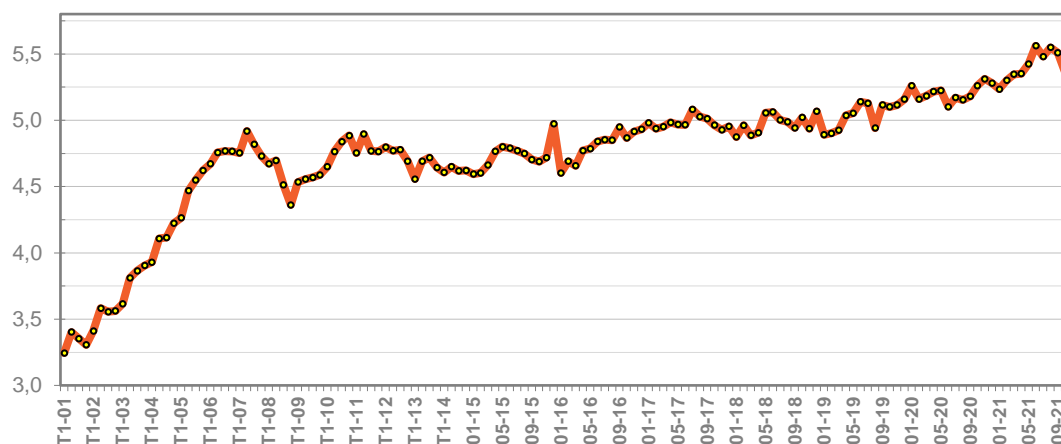
⇒ **Le marché de l'ancien**

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte les ménages les moins bien dotés en apport personnel qui, en outre, ont eu à subir les contrecoups économique et social de la crise sanitaire : nombre d'entre eux ont donc été conduits à l'abandon de leurs projets d'achats de logements anciens. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 4.6 % sur les 10 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 4.8 % en 2020). Et comme les revenus des ménages qui restent sur le marché ne progressent que lentement (+ 0.8 % sur les 10 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 2.6 % en 2020), le coût relatif des opérations réalisées se

maintient à un niveau élevé (5.4 années de revenus en octobre 2021, contre 5.3 années de revenus il y a un an à la même époque).

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

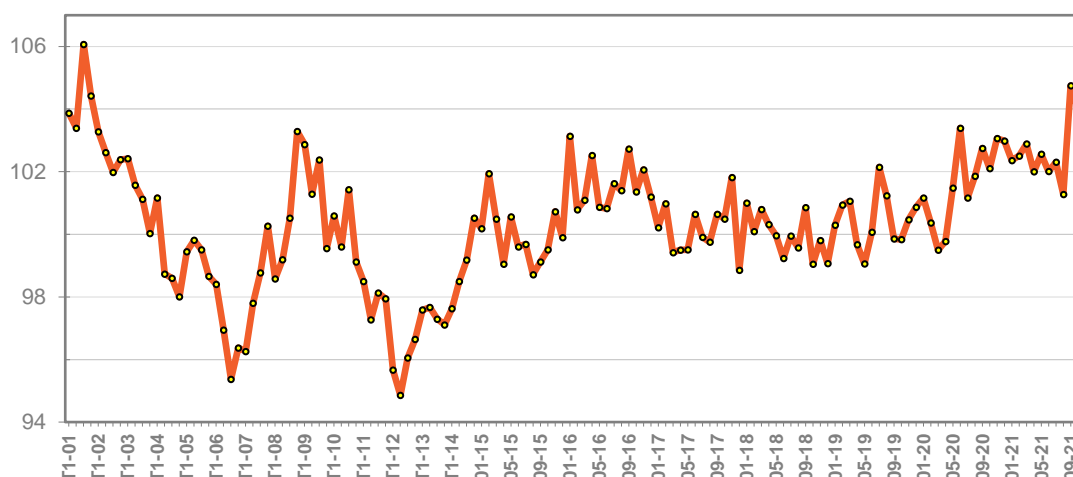
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 12.9 % sur les 10 premiers mois de 2021, en glissement annuel, après + 12.3 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel remontent donc (+ 31 % 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 maintient à très haut niveau, en dépit de la hausse des prix des logements qui persiste : il retrouve d'ailleurs ses valeurs les plus élevées observées au début des années 2000. L'indicateur bénéficie donc pleinement de la transformation du marché et donc de l'accroissement de la part des ménages aisés.

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

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



Le marché des crédits à l'ancien a été fortement perturbé en 2020, autant par les conséquences économiques et sociales de la crise sanitaire que par la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019, et donc par la remontée des taux d'apport personnel exigés par les banques lors de l'octroi des prêts. 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 rapidement. Le

rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant est redevenu positif en mars, pour afficher une augmentation particulièrement forte durant tout le 2^{ème} trimestre : avec à fin juin, + 82.8 % pour la production et + 67.4 % pour le nombre de prêts.

Mais le redressement de l'activité qui a continué jusqu'en juin dernier, avait été nettement encouragé par le dynamisme d'une offre bancaire qui s'était préparée à la transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits à compter du 1^{er} juillet, avant d'être reportée au 1^{er} janvier 2022. Dans ces conditions, à partir de juillet le rythme d'évolution de la production a rechuté et le recul du marché s'est poursuivi depuis. Ainsi loin du dynamisme de l'offre bancaire qui se constatait encore en juin, la production mesurée à fin octobre 2021 en niveau trimestriel glissant est en diminution de 21.7 % en glissement annuel (contre + 19.3 % en octobre 2020) et le nombre de prêts, de 25.9 % (contre + 12.5 % en octobre 2020).

Néanmoins, compte tenu du rebond de la demande constaté jusqu'en juin et de la faiblesse de la base de référence (fortement impactée par les déséquilibres du marché au printemps 2020), l'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse encore, mais nettement moins qu'auparavant : avec en octobre 2021, + 7.9 % pour la production (contre - 6.9 % en octobre 2020) et + 2.4 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 8.8 % 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

