

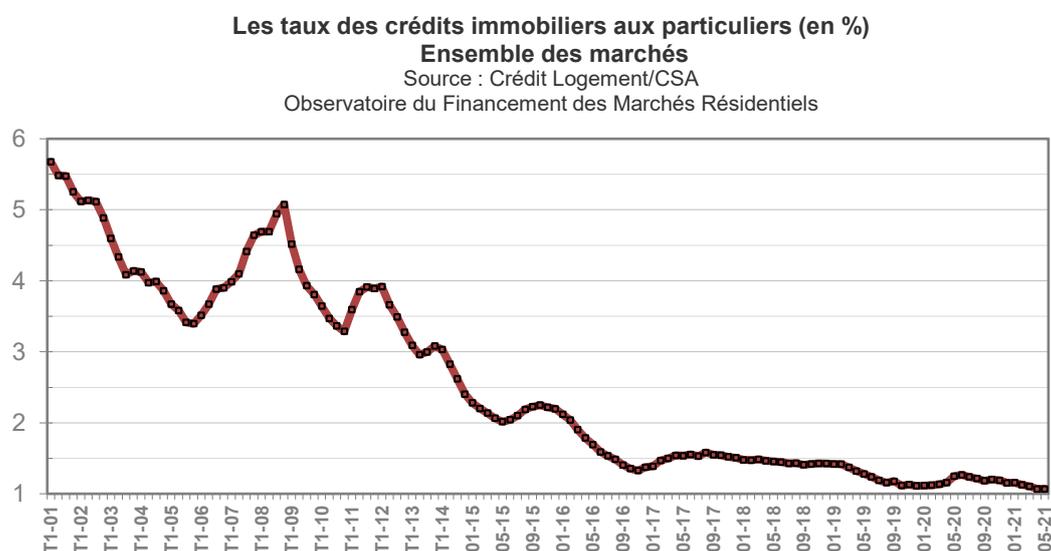
Tableau de bord mensuel Mai 2021

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 mai 2021, le taux moyen des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) s'est établi à 1.07 % (1.12 % pour l'accession dans le neuf et 1.07 % pour l'accession dans l'ancien).

Le taux moyen des nouveaux crédits s'est donc stabilisé à un niveau particulièrement bas, jamais observé jusqu'alors. Et il a perdu 9 points de base (pdb) depuis décembre dernier et 18 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 (avec un PIB en léger recul et le pouvoir d'achat des ménages en baisse) 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 12 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 3 pdb sur le marché des travaux (1.06 % en mai 2021), de 9 pdb sur celui du neuf (1.09 % en mai 2021) et de 10 pdb sur celui de l'ancien (1.07 % en mai 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.

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
Mai	2020	1,25	1,07	1,26	1,51
Décembre	2020	1,16	0,97	1,10	1,35
Mai	2021	1,07	0,85	0,98	1,18

D'ailleurs, depuis décembre dernier, 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 23 pdb, contre 18 pdb pour les emprunteurs du 2^{ème} groupe et seulement 6 pdb pour ceux du 1^{er} groupe. Bien que moins prononcée, la diminution a aussi largement bénéficié aux emprunteurs du 4^{ème} groupe si on considère les durées de 20 ans. 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 plus rapidement que les autres emprunteurs.

Pour autant, on notera que les emprunteurs du 1^{er} groupe peuvent maintenant obtenir un taux moyen inférieur à 1 %, même sur les durées les plus longues : avec, par exemple, un taux moyen à 0.77 % sur 20 ans et même à 0.62 % sur 15 ans, alors que le rythme de l'inflation (indice des prix harmonisé, IPCH) s'est établi à 0.66 % en mai.

Prêts du secteur concurrentiel		MAI 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		0,62	0,77	0,94	0,72	0,84	1,00
	2ème groupe		0,78	0,90	1,10	0,90	1,03	1,28
	3ème groupe		0,89	1,00	1,22	1,01	1,14	1,44
	4ème groupe		1,14	1,26	1,45	1,24	1,39	1,68
	Ensemble		0,85	0,98	1,18	0,97	1,10	1,35

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En mai 2021, la durée moyenne des prêts s'est établie à 236 mois (251 mois pour l'accession dans le neuf et 250 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.

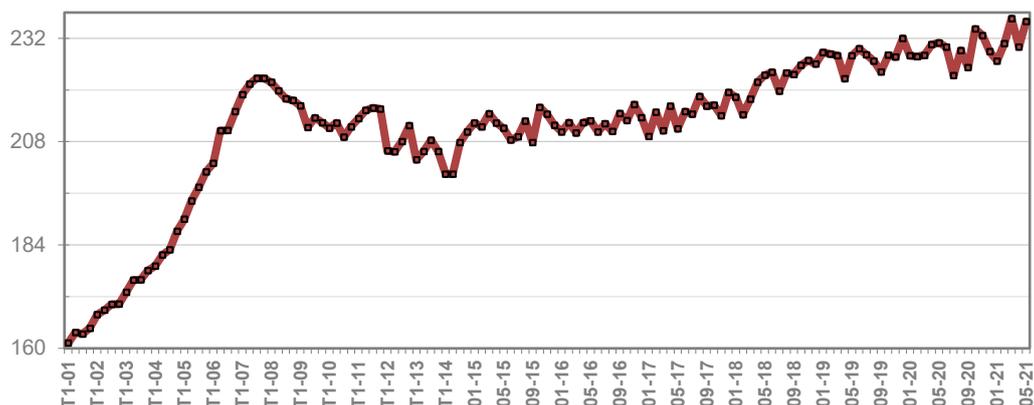
La durée moyenne qui s'est accrue dès le début de l'été 2020 permet d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements qui se renforce au fil des mois et, bien souvent, de contenir les taux d'effort sous le seuil des 35 %, dans le contexte de la crise déclenchée par la Covid-19. En allégeant les conditions de crédit faites à la demande, les établissements bancaires soutiennent des marchés immobiliers dont l'activité peine toujours à se redresser. Ainsi depuis l'automne 2020, et au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, la durée moyenne des prêts n'a jamais été aussi élevée.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 % en mai 2021). En revanche, 56.3 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans : cette tranche de durée 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	13,1	32,6	48,3	0,9	100,0
	T1-2021	4,3	12,1	29,4	53,8	0,3	100,0
	M5-2021	4,4	11,6	27,4	56,3	0,2	100,0

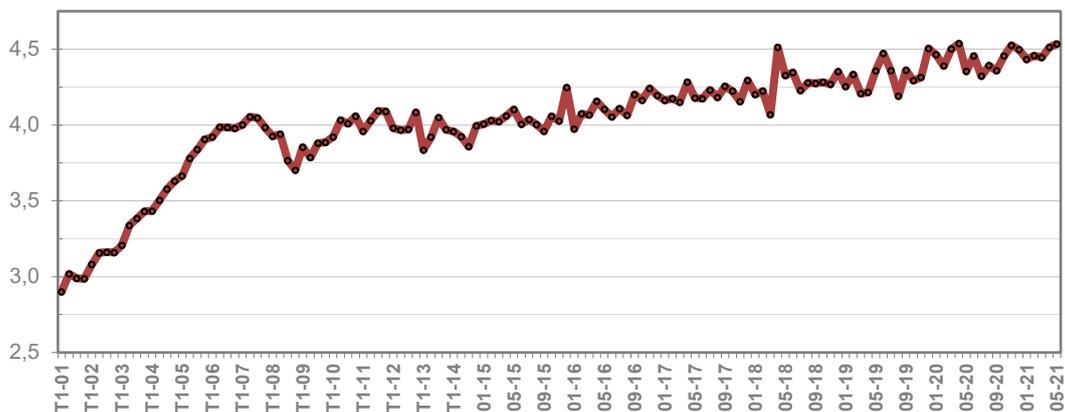
I.2. Les conditions d'expression de la demande

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

La progression du coût des opérations réalisées par les ménages se redresse depuis le mois de mars, même si elle reste inférieure à celle observée en 2020 (+ 1.7 % sur les cinq premiers mois 2021, en glissement annuel, contre + 4.4 % en 2020). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces

opérations n'augmentent que lentement (+ 0.4 % sur les cinq premiers mois 2021, en glissement annuel, contre + 2.8 % en 2020). Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.5 années de revenus en mai 2021, contre 4.4 années de revenus en mai 2020.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)
Ensemble des marchés
 Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

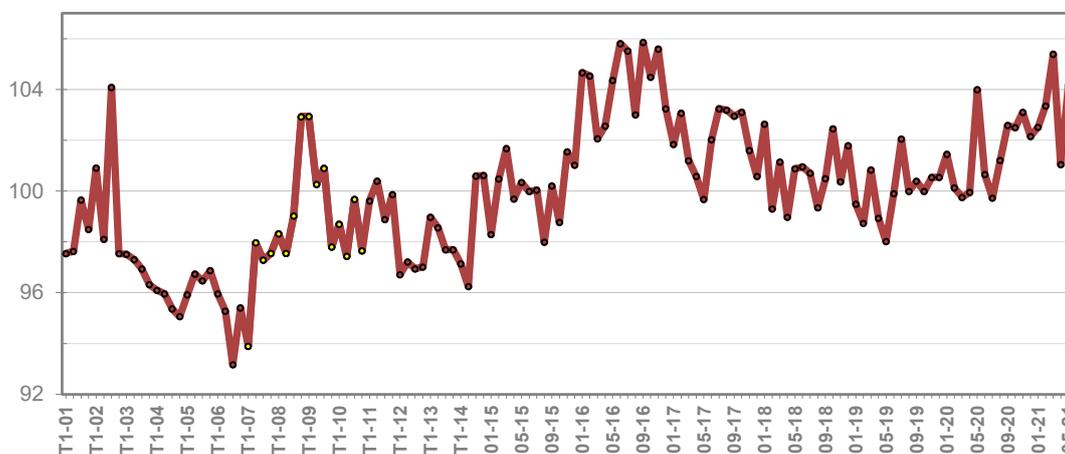


⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

Mais dans le même temps, l'augmentation du niveau de l'apport personnel est très rapide (+ 11.5 sur les cinq premiers mois 2021, en glissement annuel, après + 10.4 % en 2020).

La mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019, puis la confirmation de ses orientations par la recommandation de décembre 2020 ont mis un terme à plusieurs années de recul des taux d'apport personnel. Ce recul avait permis de dynamiser les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien, comme aucun dispositif de soutien public n'avait permis de le faire par le passé. La remontée des taux d'apport constatée depuis plus d'une année pèse donc sur le dynamisme du marché des crédits et contrarie la réalisation des projets immobiliers nourris par de très nombreux ménages. En mai 2021, le taux d'apport personnel moyen était en effet de plus de 20 % supérieur à son niveau de décembre 2019, lorsque le marché était au zénith et le taux d'apport au plus bas.

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



Aussi, 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 se maintient à haut niveau, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Il bénéficie pleinement de la transformation des clientèles, donc de la hausse de l'apport personnel et d'un recours au crédit immobilier moins intense que par le passé.

I.3. L'activité du marché des crédits

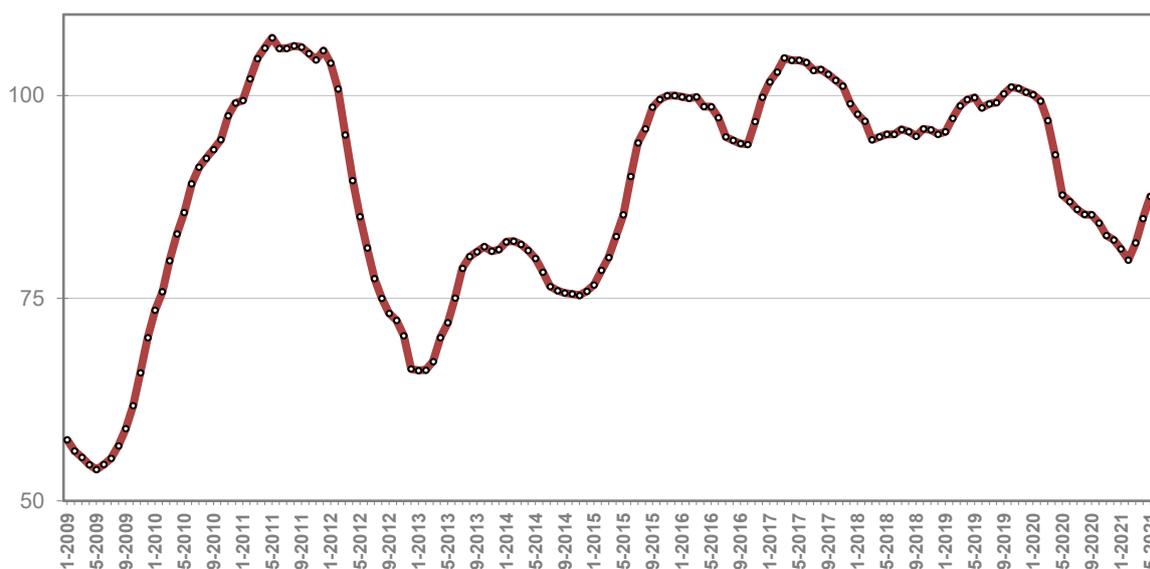
En 2020, la demande de crédits a dû composer avec la crise de la Covid-19, le renforcement de la hausse des prix des logements et la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2019.

La dégradation du marché s'est alors poursuivie en janvier, puis en février 2021 : elle s'est même amplifiée avec, notamment, la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2020. Cependant la demande s'est nettement redressée en mars, comme cela est souvent le cas avec l'arrivée du printemps. Et alors que les conditions de crédit s'amélioraient encore, le rebond du marché s'est confirmé en avril. Ainsi l'activité (aussi bien la production que le nombre de prêts) a progressé de plus de 10 % en mars, puis en avril. Cependant, comme cela est fréquemment le cas au mois de mai (la succession de ponts prolongés), la demande s'est affaiblie (- 10 % sur un mois), gommant une partie du rebond précédent. Néanmoins, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant peut paraître exceptionnel, avec + 55.7 % en mai pour la production et + 48.8 % pour le nombre de prêts. La rapidité de ces évolutions doit pourtant être regardées avec précaution puisque de mars à mai 2020, référence du glissement annuel, l'impact du 1^{er} confinement avait produit tous ses effets (- 43.0 % pour la production et - 41.9 % pour le nombre de prêts).

Dans ces conditions, l'activité mesurée en niveau annuel glissant réussit (à peu près) à se stabiliser, grâce à l'impact conjugué des déséquilibres du marché constaté en 2020 et du rebond de la demande observé en mars et en avril dernier : avec en mai 2021, + 0.7 % pour la production (contre - 9.8 % il y a un an à la même époque) et - 0.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 12.1 % 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



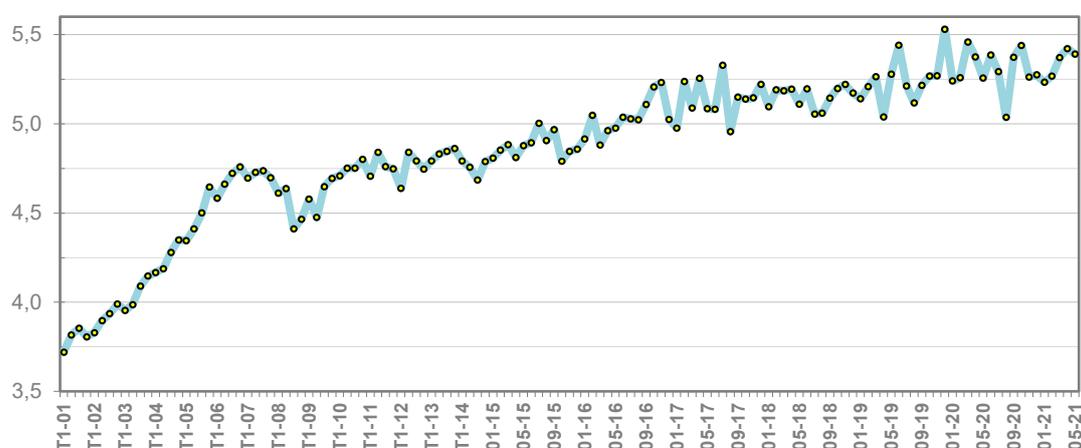
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf

Après plusieurs années d'augmentation rapide, le coût des opérations réalisées dans le neuf progresse plus lentement (+ 1.9 % sur les cinq premiers mois 2021, en glissement annuel, contre + 3.2 % en 2020). De même, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations s'élèvent à un rythme plus lent que par le passé (+ 1.0 % sur les cinq premiers mois 2021, en glissement annuel, contre + 2.8 % en 2020). Après la transformation rapide des clientèles constatée en 2020 (recul de la part des jeunes et des ménages modestes en primo accession), les évolutions des revenus des acheteurs renouent donc avec des rythmes plus en phase avec les fondamentaux de l'économie. Dans ces conditions, le coût relatif s'établit à très haut niveau, 5.4 années de revenus en mai 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 du neuf

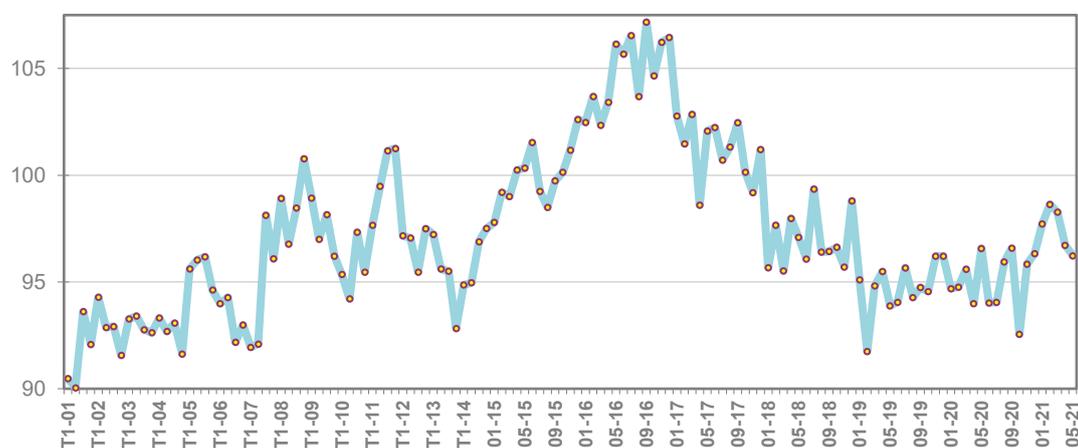
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, après avoir cru fortement en 2020, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les emprunteurs ralentit (+ 7.3 % sur les cinq premiers mois 2021, en glissement annuel, après + 10.7 % en 2020). Néanmoins, les taux d'apport personnel augmentent rapidement (+ 23 % depuis la fin de 2019), partant de niveaux jamais observés par le passé : ces évolutions constatées depuis le début de l'année 2020, en réponse à la recommandation formulée par le HCSF, brident le redémarrage d'un marché qui doit 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.

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

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

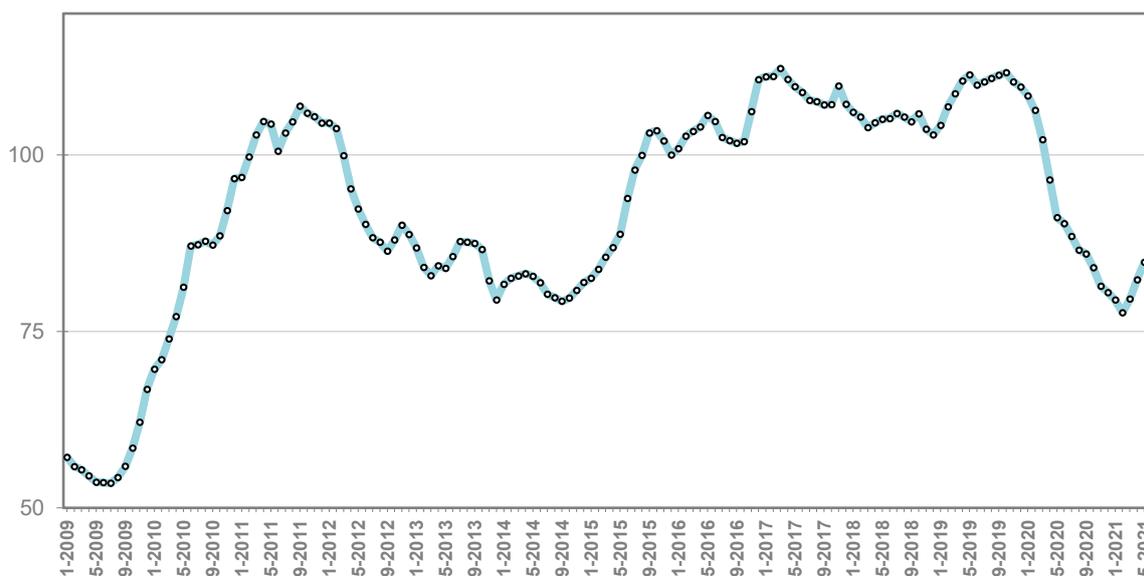
La dégradation du marché s'est poursuivie en janvier et en février 2021, à un rythme soutenu : ni la mise en œuvre de la recommandation du HCSF de décembre 2020, ni les nouvelles valeurs des seuils d'usure publiées par la Banque de France en janvier 2021 n'ont permis à la demande de logements neufs de 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. Ainsi, en mars et en avril, la production et le nombre de prêts accordés ont augmenté de plus de 10 %, chaque mois. Mais comme pour le reste du marché, le mois de mai a enregistré un recul de l'activité de l'ordre de 9 %, neutralisant aussi sur ce marché une partie du rebond précédent. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant est cependant rapide, en mai : avec + 44.6 % pour la production et + 44.5 % 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 mai 2020, la production mesurée en niveau trimestriel glissant reculait de 45.0 % et le nombre de prêts de 48.6 %, en glissement annuel.

Pourtant l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule toujours en mai 2021 : - 7.0 % pour la production (contre - 10.5 % il y a un an à la même époque) et - 6.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 18.1 % 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

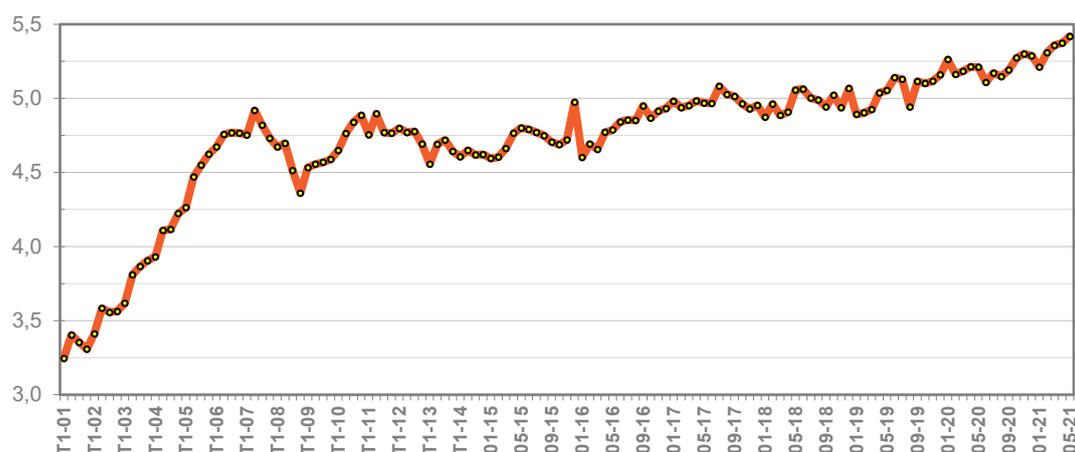


⇒ Le marché de l'ancien

Depuis 2020, le resserrement des conditions d'accès au crédit affecte particulièrement les ménages les moins aisés qui, en outre, ont à subir le contrecoup économique et social de la crise sanitaire : nombre d'entre eux sont donc contraints à l'abandon de leurs projets d'achats de logements anciens. D'autant que la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 3.8 % sur les cinq premiers mois 2021, en glissement annuel, après + 4.8 % en 2020). Et comme les revenus des ménages qui restent sur le marché ne progressent que lentement (+ 1.0 % sur les cinq premiers mois 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 (5.4 années de revenus en mai 2021, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque).

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

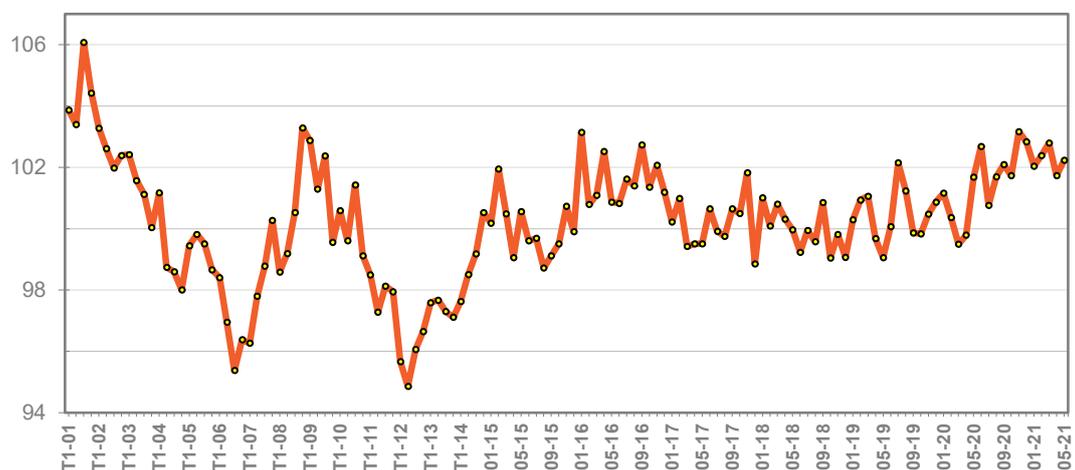
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, le niveau de l'apport personnel progresse toujours rapidement (+ 12.5 % sur les cinq premiers mois 2021, en glissement annuel, après + 11.4 % en 2020). Comme sur le marché du neuf, les taux d'apport personnel augmentent encore (+ 19 % depuis la fin de 2019), suivant la recommandation du HCSF : ils étaient descendus à des niveaux jamais observés par le passé, permettant au marché de se développer comme jamais, grâce à l'arrivée sur le marché de ménages jeunes ou modestes. Aussi, alors que les conditions de crédit restent excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande réussit à se maintenir à haut niveau, en dépit de la hausse des prix des logements qui persiste. En effet, l'indicateur bénéficie pleinement de la transformation du marché et donc de l'accroissement de la part des ménages aisés. Il est d'ailleurs revenu à son niveau du milieu des années 2010, lorsque le marché se développait rapidement.

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

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



La diminution des taux d'apport personnel exigés et des conditions de crédit exceptionnelles avaient permis au marché de l'ancien d'atteindre un niveau d'activité particulièrement élevé en 2019. Mais à partir de décembre 2019, la production de crédits a été affectée par la mise en œuvre de la recommandation du HCSF. Le marché a alors été fortement perturbé dès le mois de mars 2020, avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements. 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 : en mars, puis en avril, la production et le nombre de prêts accordés ont augmenté de plus de 10 %, chaque mois. Cependant, comme sur le marché du neuf, l'activité a baissé de l'ordre de 10 % en mai. 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 + 82.9 % pour la production et + 62.9 % 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 mai 2020, la production mesurée en niveau trimestriel glissant reculait en effet de 43.2 % et le nombre de prêts de 42.9 %, en glissement annuel.

Mais compte tenu du rebond de la demande constaté en mars et en avril, l'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse vivement : avec en mai 2021, + 19.1 % pour la production (contre - 7.0 % en mai 2020) et + 13.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 6.7 % 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.

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

