



## Tableau de bord mensuel Juillet 2018

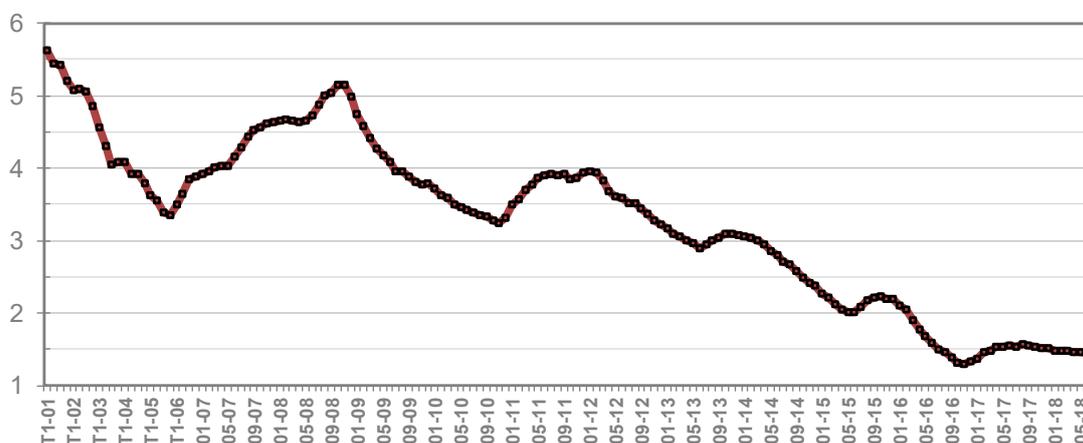
**Avertissement** : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

### 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 juillet 2018, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.43 %, en moyenne (1.49 % pour l'accession dans le neuf et 1.45 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis la fin de l'été 2017, les taux diminuent, de l'ordre de 1 point de base chaque mois, en dépit de l'allongement de la durée des crédits accordés. Les conditions de financement et de refinancement de la production qui prévalent et une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit y contribuent. D'autant que face à une demande qui peine à se redresser et afin de limiter l'impact de la dégradation des soutiens publics à la primo accession à la propriété, la plupart des établissements de crédit ont amélioré les conditions des prêts qu'ils proposent aux ménages modestes. Mais les évolutions des taux ne sont plus suffisantes pour atténuer l'impact de la hausse des prix de l'immobilier sur la solvabilité de la demande.

Néanmoins, depuis juillet 2017, les taux ont diminué de 10 points de base, dans l'ensemble : de 4 points seulement sur le marché des travaux (pour 1.36 % en juillet 2018), mais de 11 points de base sur le marché de l'ancien (pour 1.44 % en juillet 2018) et de 12 points sur le marché du neuf (pour 1.47 % en juillet 2018).

On remarque alors que la baisse des taux a été générale depuis juillet 2017 : de 21 points de base sur les prêts à taux fixe à 25 ans, de 18 points de base sur les prêts à 20 ans et de 16 points de base sur les prêts à 15 ans.

Prêts du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>Décembre</b>	<b>2012</b>	<b>3,22</b>	<b>3,13</b>	<b>3,40</b>	<b>3,70</b>
<b>Décembre</b>	<b>2013</b>	<b>3,08</b>	<b>3,03</b>	<b>3,33</b>	<b>3,65</b>
<b>Décembre</b>	<b>2014</b>	<b>2,38</b>	<b>2,21</b>	<b>2,50</b>	<b>2,83</b>
<b>Décembre</b>	<b>2015</b>	<b>2,20</b>	<b>2,03</b>	<b>2,31</b>	<b>2,65</b>
<b>Décembre</b>	<b>2016</b>	<b>1,33</b>	<b>1,18</b>	<b>1,40</b>	<b>1,65</b>
<b>Juillet</b>	<b>2017</b>	<b>1,53</b>	<b>1,39</b>	<b>1,60</b>	<b>1,87</b>
<b>Décembre</b>	<b>2017</b>	<b>1,51</b>	<b>1,32</b>	<b>1,52</b>	<b>1,79</b>
<b>Juillet</b>	<b>2018</b>	<b>1,43</b>	<b>1,23</b>	<b>1,42</b>	<b>1,66</b>

En outre, ce sont les emprunteurs des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> groupes<sup>1</sup> qui ont bénéficié des baisses de taux les plus fortes : de plus de 25 points de base pour les prêts à 25 ans et de l'ordre de 20 points de base pour les prêts à 15 et 20 ans. En revanche la baisse a été très modeste pour les emprunteurs du 1<sup>er</sup> groupe, de l'ordre de 10 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	JUILLET 2018			JUILLET 2017		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	<b>1er groupe</b>	<b>0,97</b>	<b>1,16</b>	<b>1,41</b>	<b>1,09</b>	<b>1,29</b>	<b>1,52</b>
Taux moyens (en %)	<b>2ème groupe</b>	<b>1,15</b>	<b>1,34</b>	<b>1,59</b>	<b>1,30</b>	<b>1,50</b>	<b>1,80</b>
	<b>3ème groupe</b>	<b>1,27</b>	<b>1,47</b>	<b>1,69</b>	<b>1,45</b>	<b>1,64</b>	<b>1,94</b>
	<b>4ème groupe</b>	<b>1,51</b>	<b>1,71</b>	<b>1,95</b>	<b>1,73</b>	<b>1,94</b>	<b>2,23</b>
	<b>Ensemble</b>	<b>1,23</b>	<b>1,42</b>	<b>1,66</b>	<b>1,39</b>	<b>1,60</b>	<b>1,87</b>

#### ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En juillet 2018, la durée des prêts s'est établie à 222 mois, en moyenne (244 mois pour l'accession dans le neuf et 237 mois pour l'accession dans l'ancien).

Ainsi depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont accrues de 17 mois (de 5 mois au cours de l'année 2017 et de 4 mois depuis le début de 2018). Les conditions de crédit actuelles facilitent la réalisation des projets immobiliers des ménages, en dépit de la hausse des prix de l'immobilier constatée depuis 2015. Les établissements de crédits ont en outre amorti les conséquences

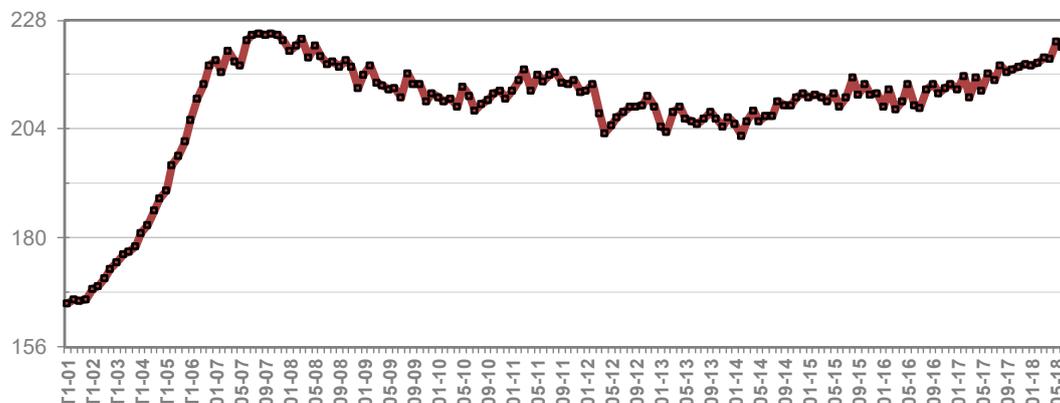
<sup>1</sup> Le 1<sup>er</sup> groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1<sup>er</sup> quartile, Q1). Et le 4<sup>ème</sup> groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3<sup>ème</sup> quartile,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

de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes, dont les ménages en primo accession qui (pour une part d'entre eux) peuvent continuer à réaliser leurs projets grâce à des prêts accordés sur des durées plus longues.

### La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés  
Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



D'ailleurs, dans le cas des prêts bancaires à l'accession, la part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 38.2 % en juillet 2018 (67.5 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 10.9 % de la production. La structure actuelle de la production souligne la part importante des prêts les plus longs : la solvabilité de la demande des ménages qui réalisent leurs projets d'accession en a pleinement bénéficié.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
Accession	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	5,0	17,2	33,2	28,5	15,5	0,5	100,0
	2014	4,9	16,6	33,3	30,1	14,4	0,6	100,0
	2015	4,0	14,3	31,8	32,4	16,9	0,5	100,0
	2016	3,3	13,3	29,9	32,3	21,0	0,2	100,0
	2017	3,0	12,0	27,4	31,7	25,8	0,2	100,0
	T1-18	2,3	10,5	24,3	30,8	31,9	0,3	100,0
	T2-18	2,1	9,1	21,4	29,8	36,9	0,7	100,0
	M06-18	2,0	9,0	21,1	29,7	37,5	0,7	100,0
M07-18	2,0	8,9	21,6	29,3	37,7	0,5	100,0	

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

### ⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

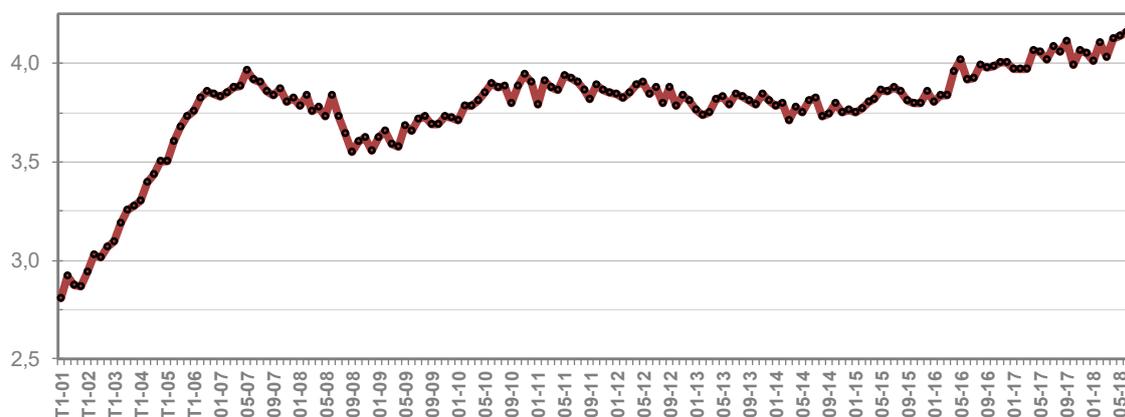
Après avoir progressé à un rythme soutenu durant les deux dernières années (+ 4.2 % en 2016 et en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente encore, mais à un rythme moins rapide qu'auparavant (+ 3.3 % sur les sept premiers mois de 2018, en glissement annuel). Mais le coût relatif s'établit à 4.1 années de revenus en juillet 2018, comme il y a un an à la même époque. Il se maintient donc sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent toujours moins rapidement que le coût des opérations réalisées et aussi moins vite que par le passé (+ 1.4 % sur les sept premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 2.3 % en 2017).

### 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

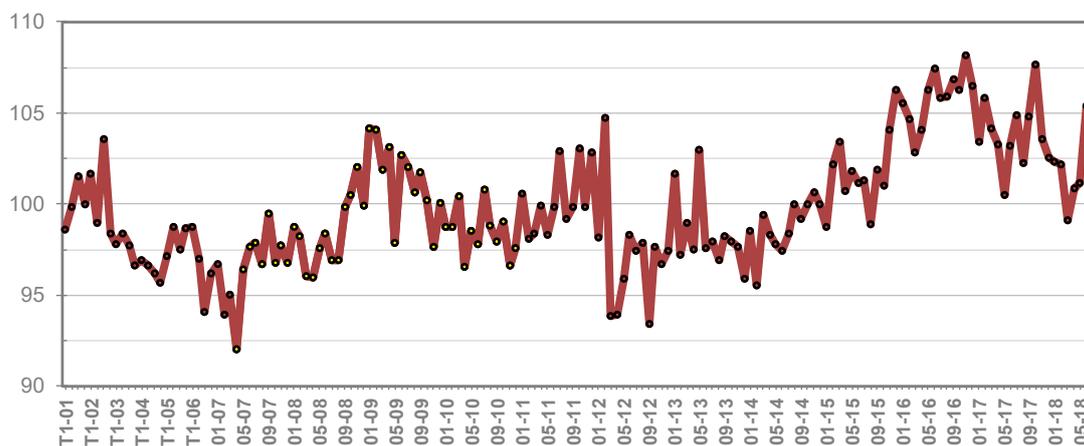
Dans le même temps, et après deux années de ressaisissement (dont + 1.5 % en 2017), le niveau de l'apport personnel recule rapidement (- 4.1 % sur les sept premiers mois de 2018, en glissement annuel). L'allongement de la durée des prêts accordés a permis de compenser partiellement la hausse des prix de l'immobilier et la dégradation des soutiens publics, contribuant au maintien sur le marché d'une partie des ménages jeunes et modestes, en primo accession pour la plupart d'entre eux et faiblement dotés en apport personnel.

### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)

#### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



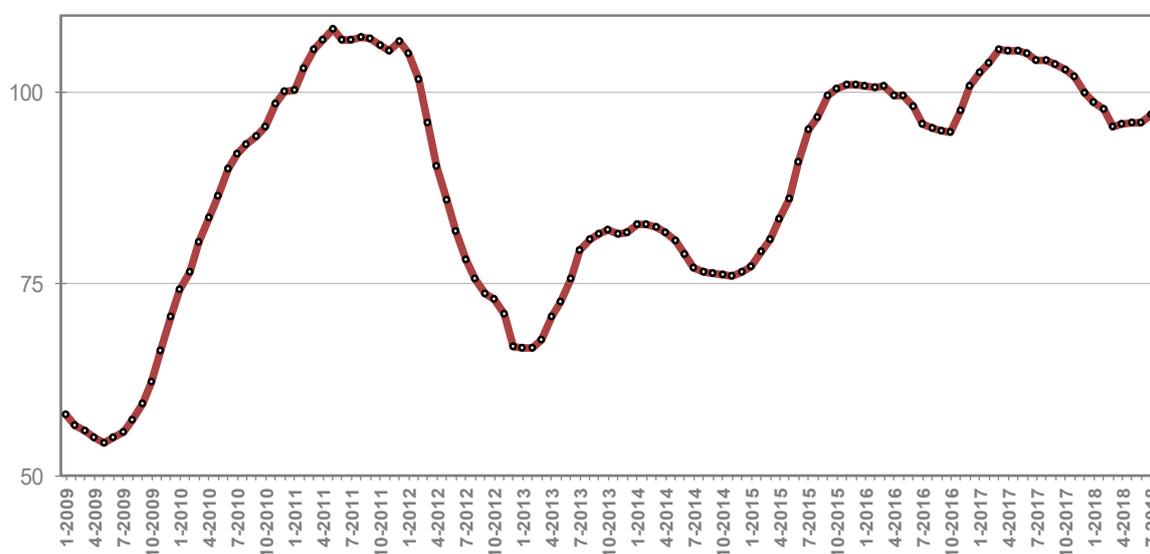
Cependant, et en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, leur permettant de supporter des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se ressaisir, au-delà des fluctuations qui caractérisent son évolution d'un mois sur l'autre. D'autant que la dégradation des soutiens publics renforce maintenant les conséquences que la hausse des coûts des opérations réalisées imprime sur l'indicateur de solvabilité depuis près de deux années.

### I.3. L'activité du marché des crédits

A partir d'avril 2017 la demande a présenté des signes d'essoufflement. La dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix de l'immobilier s'est alors conjuguée, jusqu'en avril 2018, avec la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande. Mais l'amélioration des conditions de crédit et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts ont favorisé un sursaut de la production bancaire classique. D'autant que la réduction de la production de PTZ et de PAS conduit les établissements distributeurs à accroître leur production bancaire classique. En outre, une partie de la demande qui avait différé la réalisation de ses projets, à la recherche de solution de substitution aux produits aidés défaillants, a trouvé une réponse dans l'aménagement des prêts bancaires proposés. Aussi, même si la demande est toujours à la peine, les évolutions constatées depuis avril 2018 viennent atténuer le repli de la production bancaire constaté auparavant. En juillet, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant est ainsi de + 10.5 % pour la production et + 4.6 % pour le nombre de prêts.

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

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



Néanmoins, même si le repli de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est atténué depuis avril, la tendance baissière du marché persiste : avec en juillet 2018, - 1.5 % pour la production, mais de - 6.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

## II. Les spécificités des marchés

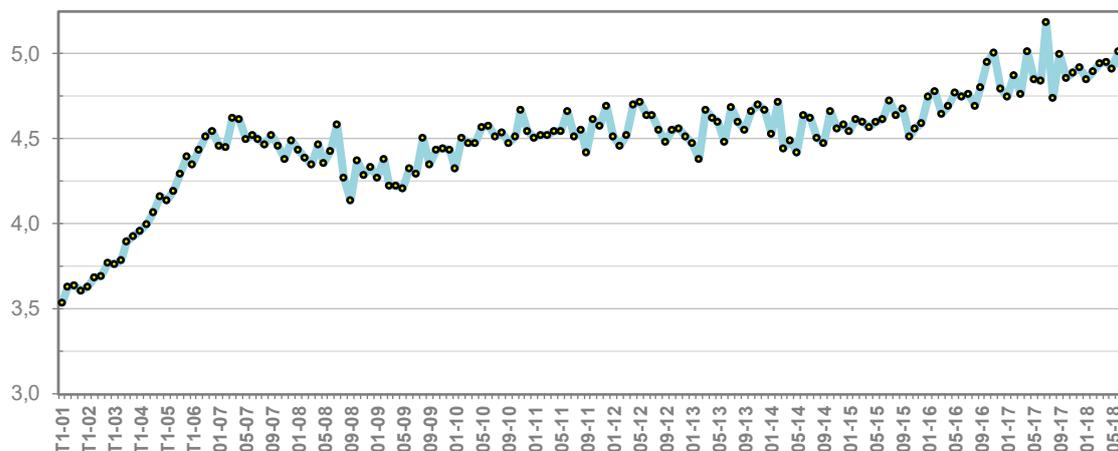
### ⇒ Le marché du neuf

Après avoir progressé à un rythme soutenu durant deux années (+ 4.9 % en 2016 et + 2.7 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente moins vite qu'auparavant (+ 2.6 % sur les sept premiers mois de 2018, en glissement annuel). Ainsi le coût relatif s'affiche à 4.8 années de revenus en juillet 2018, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque. Il demeure néanmoins à un niveau particulièrement élevé et rarement observé jusqu'alors. En outre, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent maintenant à un rythme comparable à celui des coûts des opérations, même s'ils s'élèvent plus rapidement que par le passé (+ 2.1 % sur les sept premiers mois de 2018, en glissement annuel, après - 0.1 % en 2017 et + 1.7 % en 2016).

Après plusieurs années d'une dégradation prononcée (- 3.7 % en 2016), le niveau de l'apport personnel avait semblé se ressaisir en 2017 (+ 1.2 %). Mais depuis le début de l'année 2018, il recule de nouveau (- 3.9 % sur les sept premiers mois de 2018, en glissement annuel) en réponse au maintien de ménages modestes en primo accession que l'allongement des durées de prêts accordés rend possible, malgré la dégradation des soutiens publics de la demande.

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

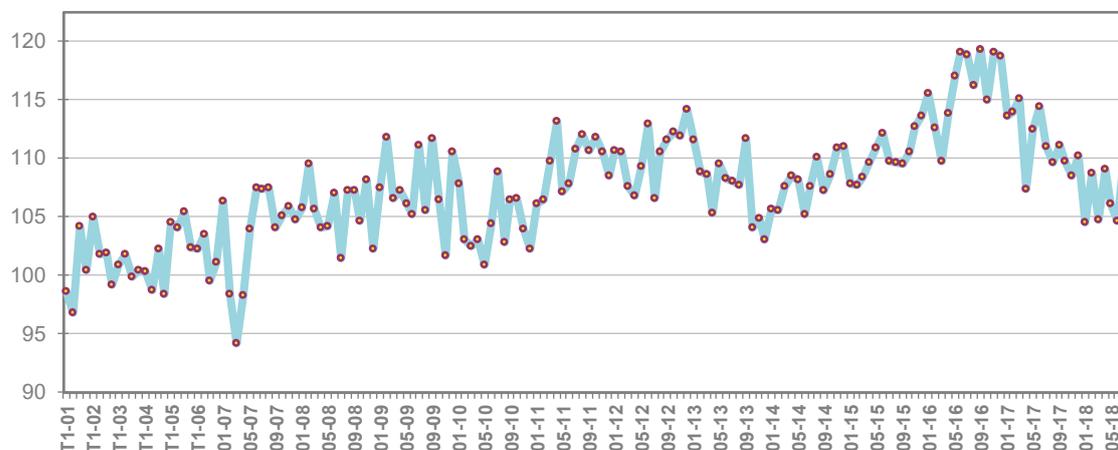
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi, en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande qui a été pénalisé par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande ne réussit pas à se ressaisir, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Après plus d'une année de hausse rapide du coût des opérations réalisées qui a pesé fortement sur cet indicateur, le décrochage de l'indicateur de solvabilité constaté dès le début de 2017 lui a fait perdre le bénéfice du rétablissement observé de l'été 2014 à l'été 2016.

### L'indicateur de solvabilité de la demande : marché du neuf (base 100 en 2001)

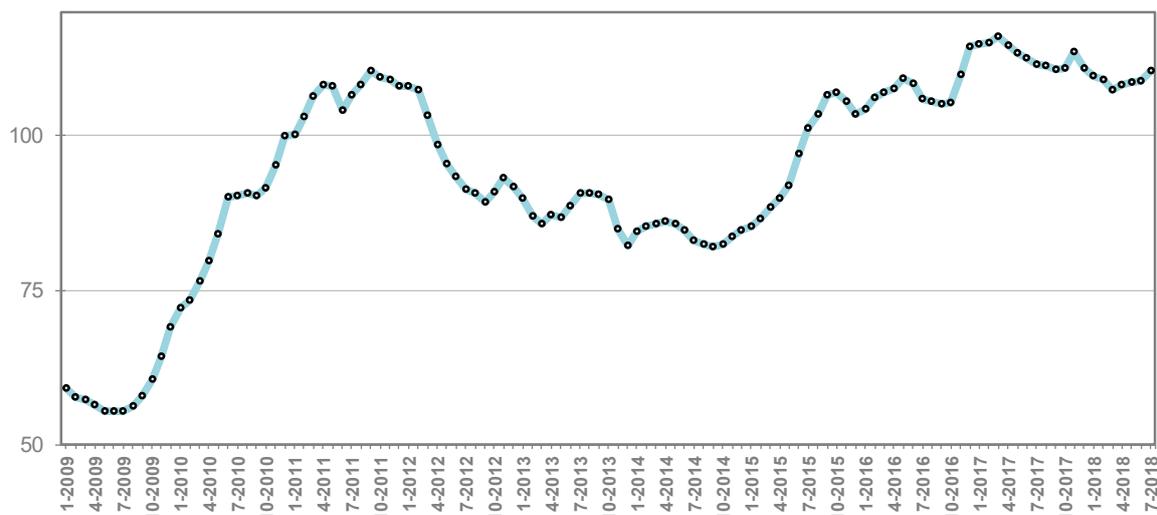
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



La production de crédits bancaires au neuf avait commencé à ralentir au cours du printemps 2017, en réponse à l'accélération de la hausse des prix des logements. L'affaiblissement de la demande s'est alors renforcé au début de l'année, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé et de la suppression des aides personnelles à l'accession. Dès avril cependant, la production bancaire classique a pu prendre le relais des financements aidés défaillants, grâce à l'allongement de la durée des prêts accordés et à un nouvel assouplissement de leurs conditions d'octroi. La dégradation du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a commencé à s'atténuer en mai. Et en juillet, la production bancaire s'est accrue rapidement (+ 11.2 %), alors que le niveau du prêt moyen accordé s'élève encore (+ 4.6 % sur les sept premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 4.5 % en 2017). Pour sa part, le nombre de prêts accordés s'est élevé de + 8.3 %, du fait notamment du transfert de clientèles servies jusqu'alors en prêts aidés.

Aussi le repli de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'atténue encore : avec en juillet 2018, + 2.0 % pour la production et - 0.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

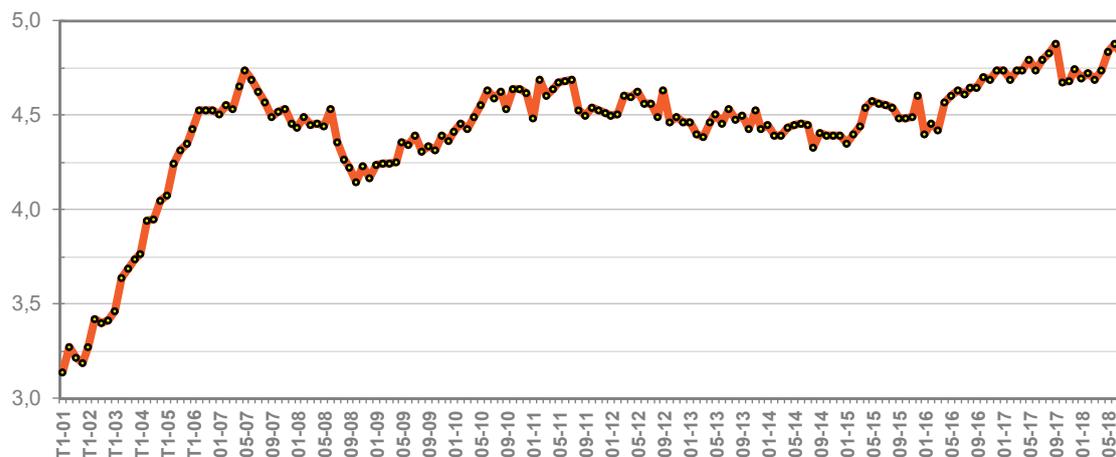
**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf**  
**Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)**  
 Source : Crédit Logement/CSA  
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **Le marché de l'ancien**

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

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



Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 4.8 années de revenus en juillet 2018, comme il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente moins rapidement qu'auparavant (+ 1.7 % sur les sept premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 5.0 % en 2017 et + 4.3 % en 2016), le rythme de progression des revenus ralentit aussi (+ 0.9 % sur les sept premiers mois de 2018, en glissement annuel, contre + 2.4 % en 2017 et + 0.5 % en 2016) et s'établit encore en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule (- 6.3 % sur les sept premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 2.7 % en 2017 et + 0.6 % en 2016). Aussi, alors que l'amélioration des conditions de crédit ne parvient plus à limiter l'impact de la hausse des coûts des opérations, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se redresser : la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix et, plus récemment, par la suppression des aides personnelles à l'accession n'a pas été enrayerée par l'allongement de la durée des prêts accordés.

**L'indicateur de solvabilité de la demande : marché de l'ancien  
(base 100 en 2001)**

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

