

# L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018**  
et les tendances récentes



---

Le tableau de bord de L'Observatoire

**L'ensemble des marchés**

---

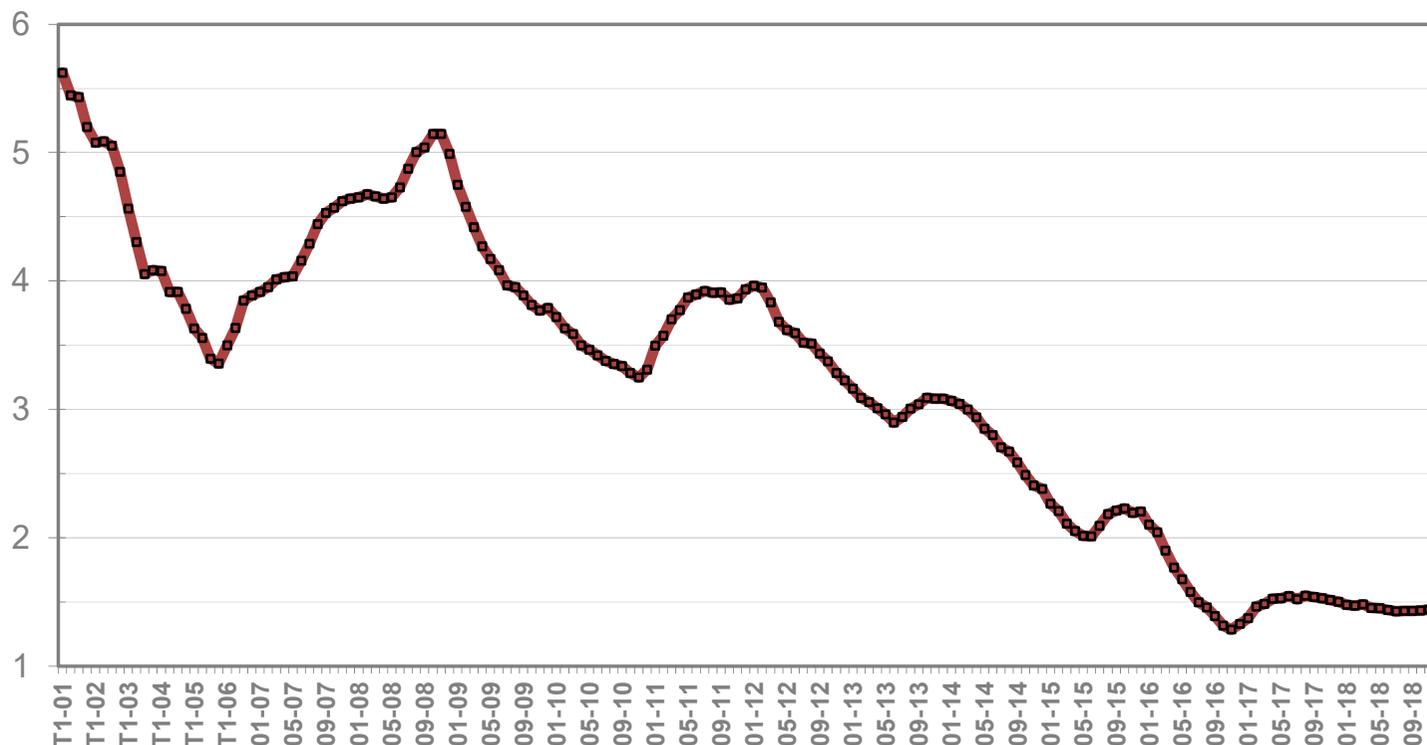


## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

En décembre 2018, les taux se sont établis à 1.43 % (à un niveau pratiquement inchangé depuis 6 mois). Les taux d'intérêt réels sont en outre négatifs depuis juin 2018, confirmant une situation inédite depuis 1974. Cette situation est rendue possible par les conditions de financement et de refinancement de la production, ainsi que par une concurrence toujours vive entre les établissements de crédit.

Face à une demande qui s'est affaiblie et afin de limiter l'impact de la dégradation des soutiens publics à la primo accession à la propriété, les établissements de crédit ont amélioré les conditions des prêts qu'ils proposent aux ménages, et notamment aux plus modestes d'entre eux.





## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

La baisse des taux a été générale depuis un an :

- les taux des prêts à taux fixe à 15 ans et à 20 ans sont inférieurs de 11 points à leur niveau de décembre 2017
- l'écart est de 16 points sur les prêts à 25 ans

Prêts à taux fixe 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>Décembre</b>	<b>2017</b>	<b>1,50</b>	<b>1,32</b>	<b>1,52</b>	<b>1,79</b>
<b>Décembre</b>	<b>2018</b>	<b>1,43</b>	<b>1,21</b>	<b>1,41</b>	<b>1,63</b>

Ce sont les emprunteurs des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> groupes qui ont bénéficié des baisses de taux les plus importantes :

- 20 points de base pour les prêts à 25 ans
- 10 à 15 points de base pour les prêts à 15 et 20 ans.

En revanche, baisse très modeste pour les emprunteurs du 1<sup>er</sup> groupe : 5 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel		Décembre 2018	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	<b>1er groupe</b>		<b>0,98</b>	<b>1,17</b>	<b>1,41</b>
Taux moyens (en %)	<b>2ème groupe</b>		<b>1,13</b>	<b>1,32</b>	<b>1,58</b>
	<b>3ème groupe</b>		<b>1,25</b>	<b>1,45</b>	<b>1,66</b>
	<b>4ème groupe</b>		<b>1,48</b>	<b>1,70</b>	<b>1,88</b>
	<b>Ensemble</b>		<b>1,21</b>	<b>1,41</b>	<b>1,63</b>

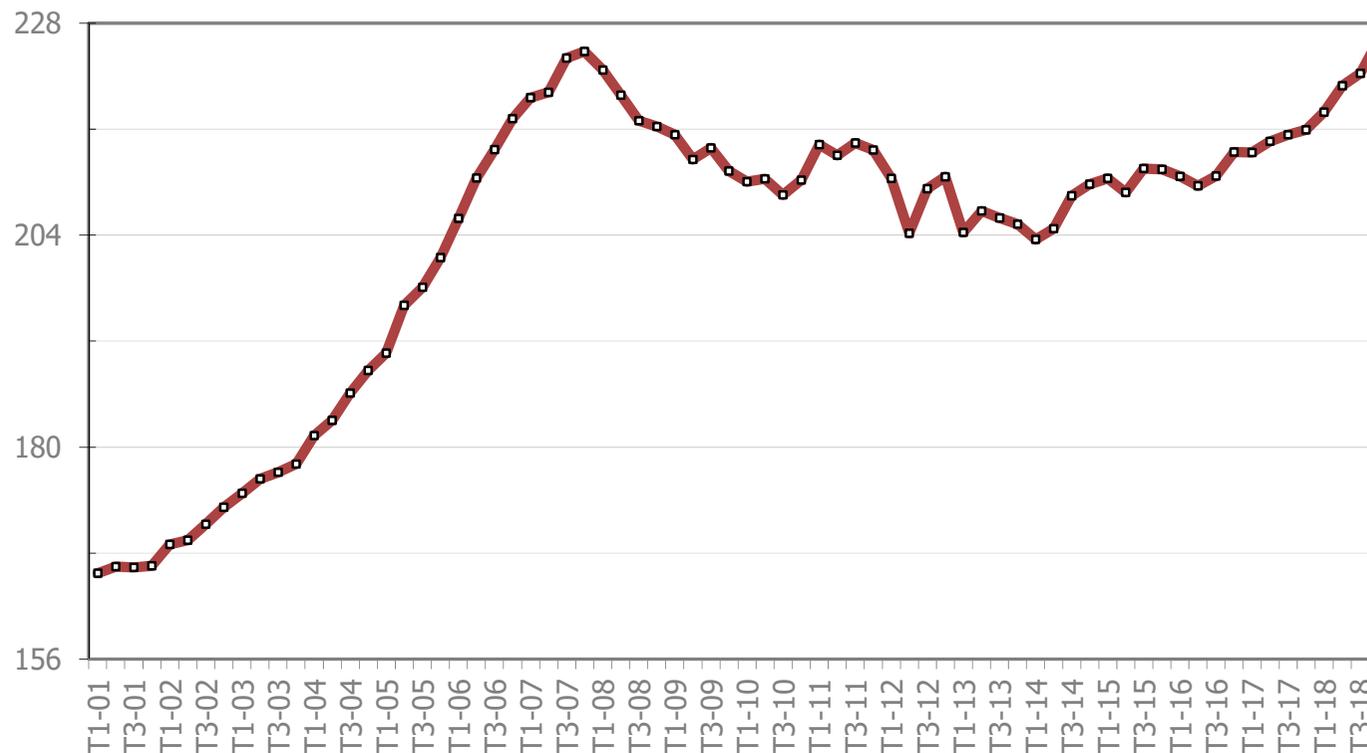


## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

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

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, la durée des prêts accordés était de 226 mois en moyenne.

Depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont donc accrues de 22 mois : de 5 mois en 2017 et même de 10 mois en 2018. Jamais les durées des prêts bancaires classiques n'avaient été aussi élevées. La baisse des taux d'intérêt a rendu possible une telle évolution et, au total, l'amélioration des conditions de crédit qui en a résulté a permis d'atténuer la détérioration de la solvabilité des ménages modestes et/ou en primo accession, affectés par la hausse des prix de l'immobilier et par la dégradation des soutiens publics.





## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

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

La part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 38.1 % en décembre 2018 (68.7 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 10.4 % de la production. La déformation de la structure de la production constatée en 2018 est notable : jamais par le passé, le poids des durées longues n'avait été aussi élevé.

Structure de la production T4-2016 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	0,4	3,3	22,2	36,1	37,8	0,3	100,0
de 35 à 45 ans	0,3	4,2	25,2	39,4	30,7	0,1	100,0
de 45 à 55 ans	1,0	12,2	37,5	37,3	12,1	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	5,5	32,9	43,6	15,9	2,0	0,0	100,0
65 ans et +	16,8	45,5	28,2	6,6	2,9	0,0	100,0

Structure de la production T4-2018 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	0,7	3,6	15,5	31,3	47,7	1,2	100,0
de 35 à 45 ans	1,1	5,2	18,7	33,5	41,2	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	3,0	14,9	32,0	33,6	16,5	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	9,1	36,9	36,7	14,7	2,6	0,0	100,0
65 ans et +	16,6	55,3	19,4	4,9	3,6	0,2	100,0

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées constatée depuis le printemps 2014 a été prononcée. Elle a facilité la réalisation des projets immobiliers des ménages jeunes et modestes. Et elle s'est renforcée depuis 2016, en réponse à la poursuite de la hausse de prix, puis à dégradation des soutiens publics (PTZ et aides personnelles).

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, 48.9 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (80.2 % d'un prêt de 20 ans et +) contre 38.1 % au T4-2016 et 36.5% au T4-2017 (respectivement 74.2 % au T4-2016 et 69.1% au T4-2017) et 20.5 % (respectivement 53.3 %) au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée chez d'autres ménages. Par exemple, les 35 à 45 ans : 41.5 % ont récemment bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (75.0% d'un prêt de 20 ans et plus) contre 30.8 % il y a deux ans (respectivement 70.2%) et 16.3% (respectivement 48.0%) au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.



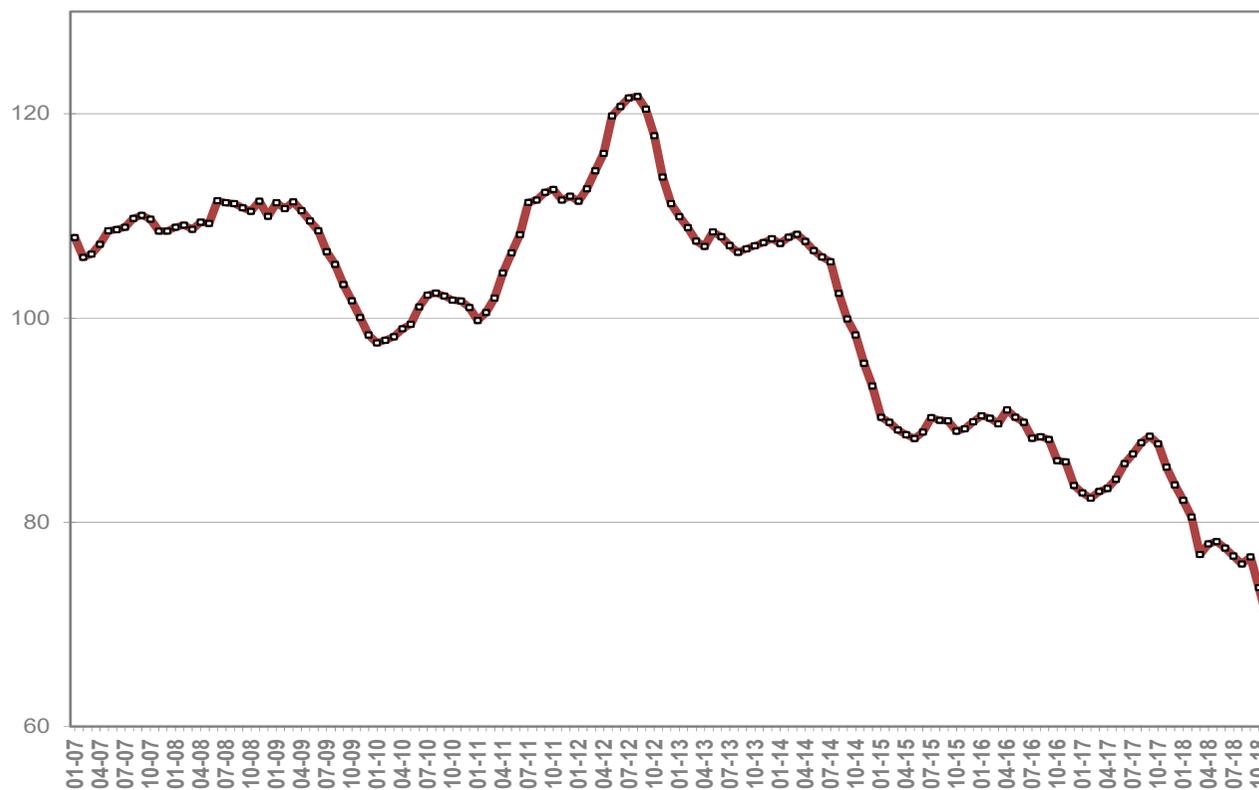
## Les conditions d'octroi des prêts

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Les taux d'apport personnel des emprunteurs

L'année 2018 s'est singularisée par des conditions de crédit exceptionnelles, dont des taux d'intérêt nominaux à bas niveau au 2<sup>nd</sup> semestre. En outre, les conditions d'octroi des crédits se sont considérablement assouplies avec des taux d'apport qui n'ont jamais été aussi bas depuis 1978. De 2015 à 2017 déjà, les taux d'apport avaient reculé de près de 20 % par comparaison à leur niveau moyen des années 2007-2014 (23.9 %). Ils ont encore reculé de 16 % en 2018 avec un taux d'apport moyen de 16.1 % (15.5 % dans le neuf et 17.3 % dans l'ancien), contre 19.2 % en moyenne de 2015 à 2017.

### Le taux d'apport personnel apparent : ensemble des marchés

Base 100 : moyenne 2007-2018



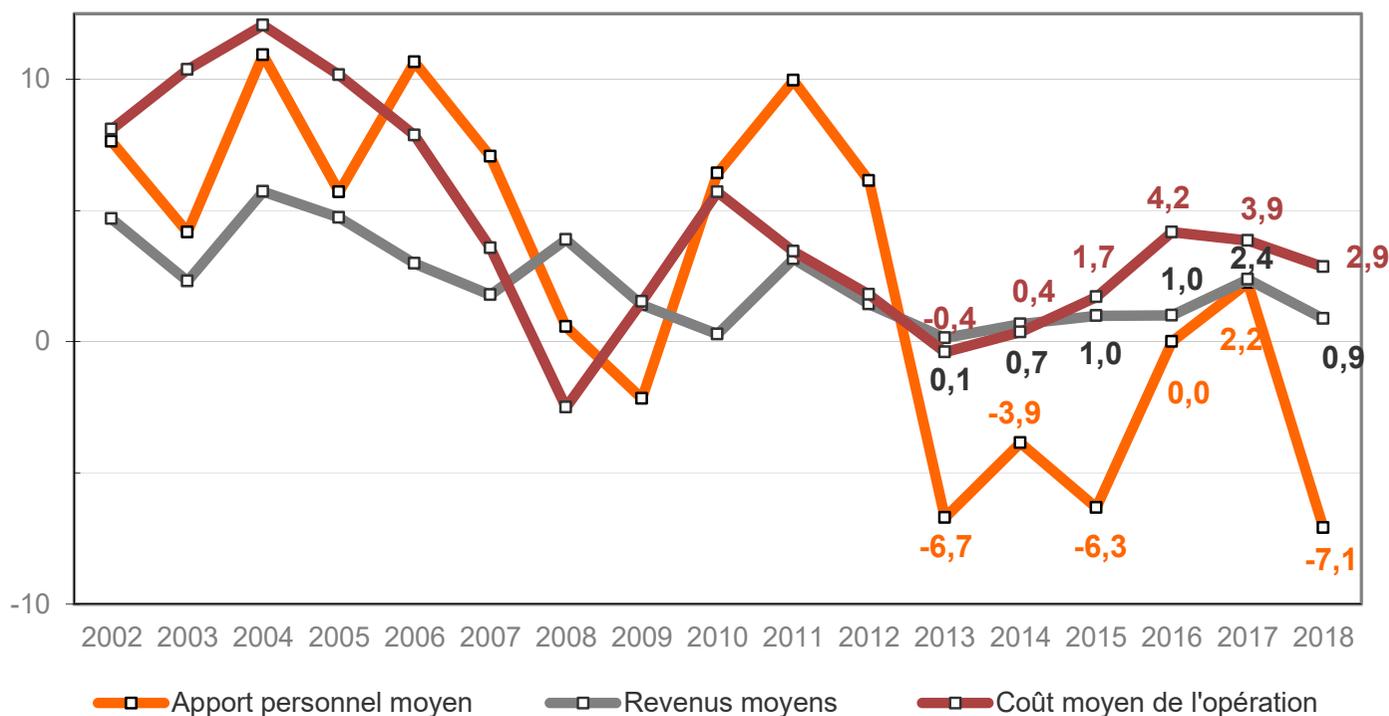


## Les taux de croissance annuels moyens (en %)

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après avoir progressé à un rythme soutenu durant les deux dernières années (avec + 3.9 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages a encore cru en 2018, mais à un rythme moins rapide qu'auparavant (+ 2.9 %). Néanmoins, le coût relatif s'établit à 4.1 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, contre 4.0 années de revenus il y a un an. Il reste donc sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que lentement (+ 0.9 % en 2018, contre + 2.4 % en 2017), bien en deçà de la hausse du coût des opérations réalisées (ou de celle des prix à la consommation).

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel recule rapidement (- 7.1 % en 2018). Les taux d'apport personnel des emprunteurs ont rarement été aussi bas par le passé.

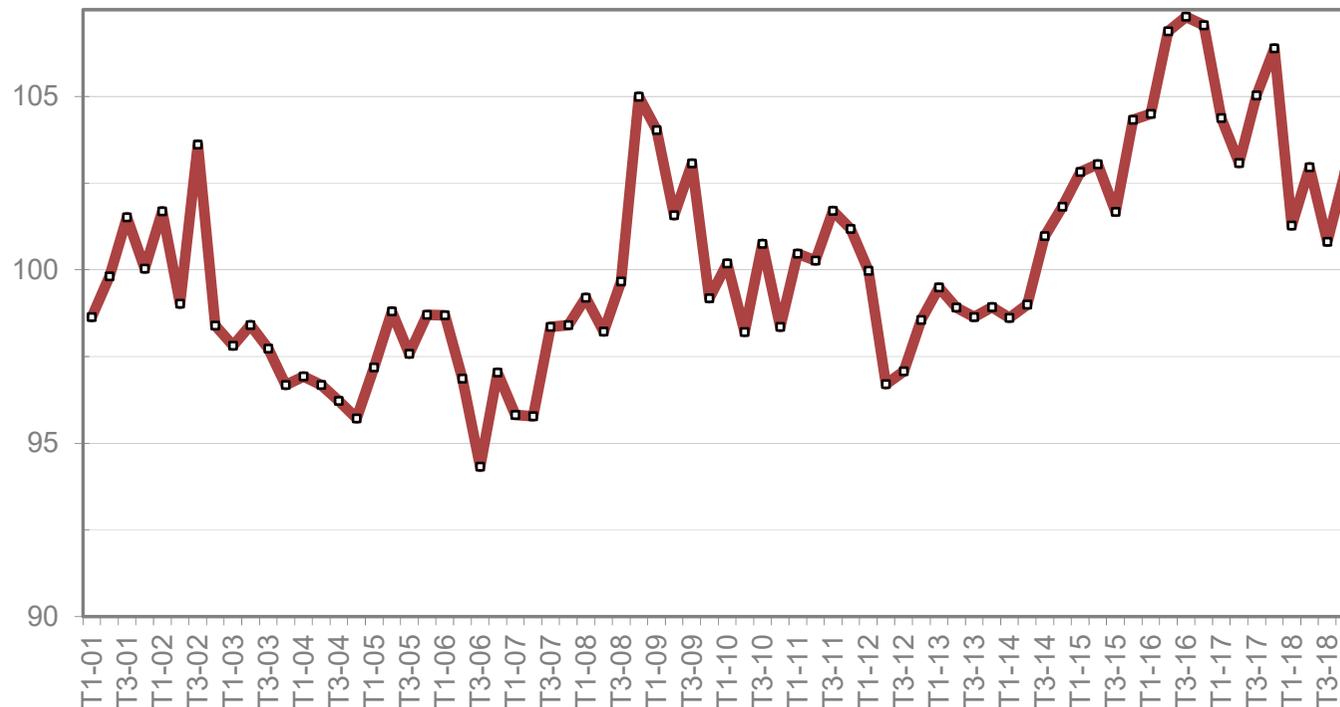




## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

### ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

En dépit de conditions de crédit qui permettent encore la réalisation des projets immobiliers des ménages, rendant supportables des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se ressaisir, confirmant le recul observé depuis la fin de l'année 2017. 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 plus de deux années.



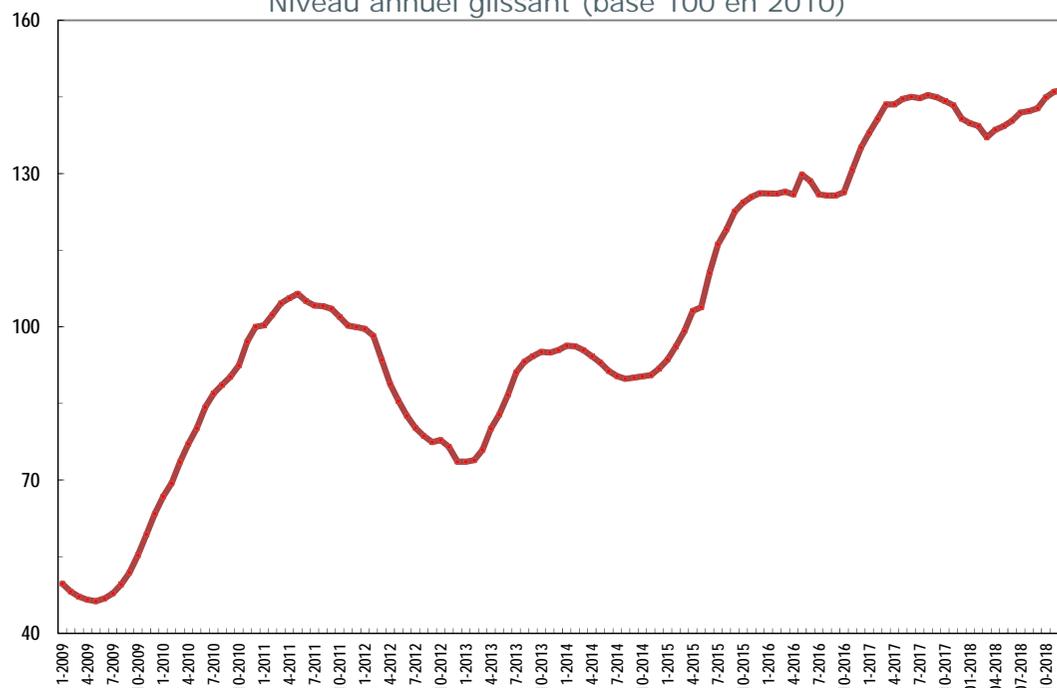


## L'activité du marché des crédits immobiliers

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

Après des mois d'été tranquilles, la demande ne s'est pas redressée durant l'automne plus qu'à l'habitude. Et alors que les inquiétudes des ménages concernant l'évolution de leur pouvoir d'achat et la situation de l'emploi se renforçaient, décembre a été affecté par le mouvement des « gilets jaunes ». Mais comme la fin de 2017 n'avait pas été très bonne, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant\* a semblé se ressaisir en décembre, d'autant que le prêt moyen a fortement progressé (+ 7.7 % au 4<sup>ème</sup> trimestre, en glissement annuel) : avec + 10.5 % pour la production et + 1.0 % pour le nombre de prêts.

Production de crédits : Ensemble du marché  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

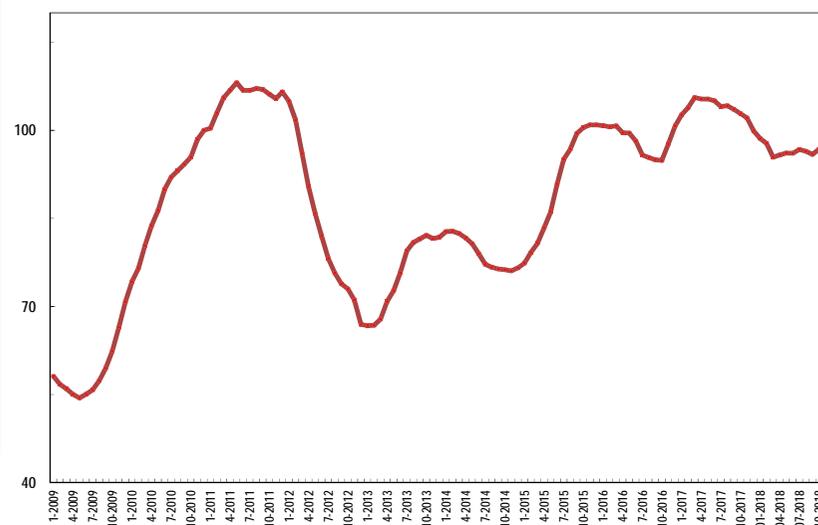


### ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel

Production de crédits en 2018 : + 4.0 %  
Rappel : + 4,2 % en 2017

Nombre de prêts accordés en 2018 : - 3.8 %  
Rappel : - 0,8 % en 2017

Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



\* On compare le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017



---

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

**Le marché du neuf**

---



## La photographie du marché

### MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations réalisées par les ménages a progressé en 2018, plus rapidement qu'auparavant (+ 3.1 %, contre + 2.3 %). Et le coût relatif s'affiche à 4.9 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, comme il y a un an à la même époque. En effet les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours plus lentement que les coûts des opérations, même s'ils s'élèvent plus rapidement que par le passé (+ 2.8 % en 2018, contre - 0.3 % en 2017).

En outre, le niveau de l'apport personnel qui avait semblé se ressaisir en 2017 (+ 1.5 %) rechute en 2018 (- 6.2 %), en réponse au maintien de ménages modestes en primo accession que l'allongement des durées de prêts accordés a rendu possible, malgré la dégradation des soutiens publics de la demande. L'assouplissement des conditions d'octroi des prêts accordés par les établissements bancaires a rendu possible une diminution des taux d'apport personnel, à des niveaux rarement observés au cours des 40 dernières années.

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>4ème trimestre 2018</b>				
Ensemble du marché du neuf	<b>13,5</b>	<b>4,9</b>	<b>239</b>	<b>1,48</b>
<i>dont accession</i>	<i>13,9</i>	<i>5,5</i>	<i>247</i>	<i>1,50</i>
<b>4ème trimestre 2017</b>				
Ensemble du marché du neuf	<b>16,0</b>	<b>4,9</b>	<b>228</b>	<b>1,56</b>
<i>dont accession</i>	<i>16,8</i>	<i>5,5</i>	<i>234</i>	<i>1,58</i>

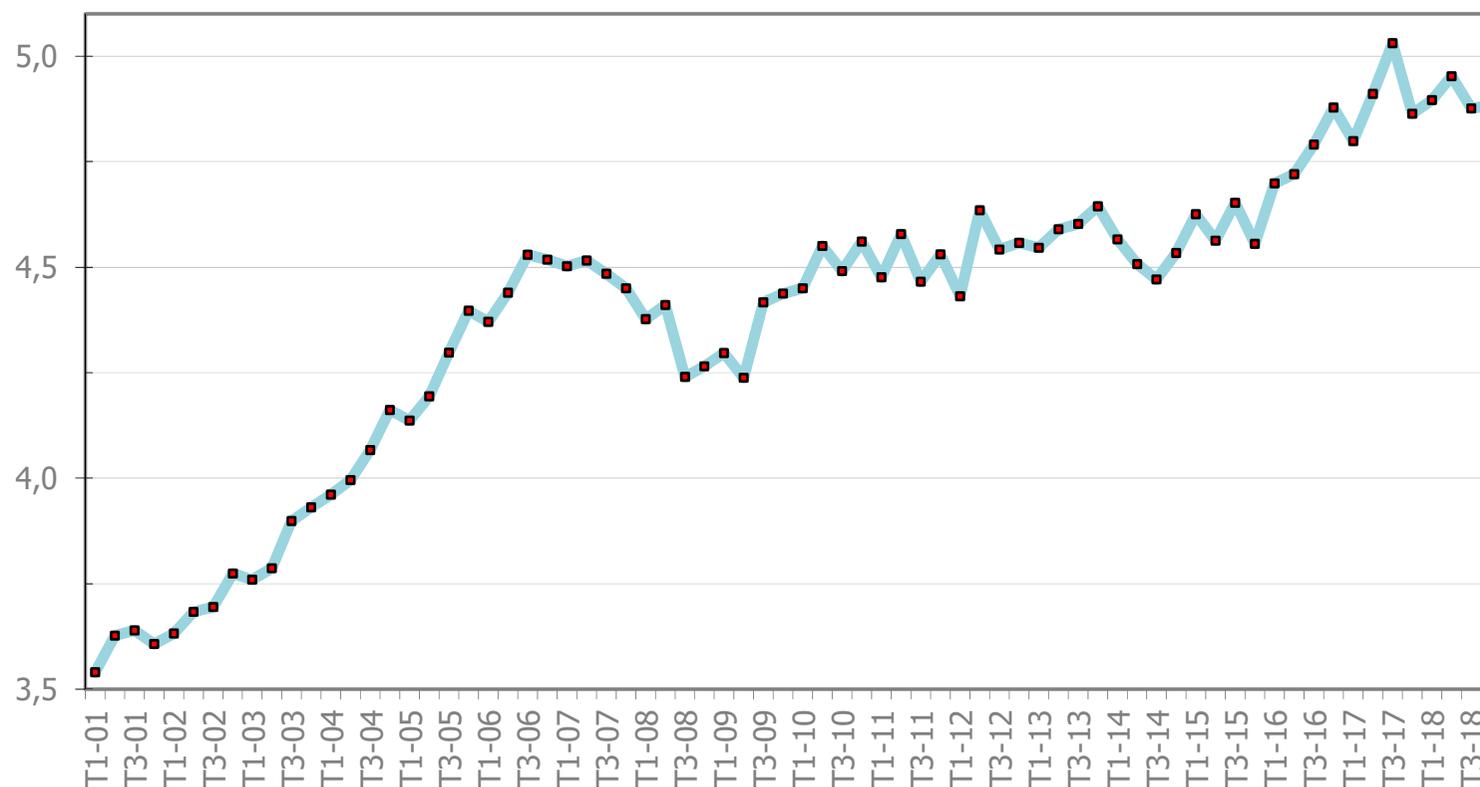


## Le coût relatif des opérations réalisées

### MARCHÉ DU NEUF

Le coût relatif s'affiche à 4.9 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, comme il y a un an à la même époque, soit à un niveau particulièrement élevé et rarement observé jusqu'alors : dans les années 2006-2007, il avait plafonné à 4.5 années de revenus.

La hausse des coûts des opérations réalisées pèse toujours lourdement sur les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages.



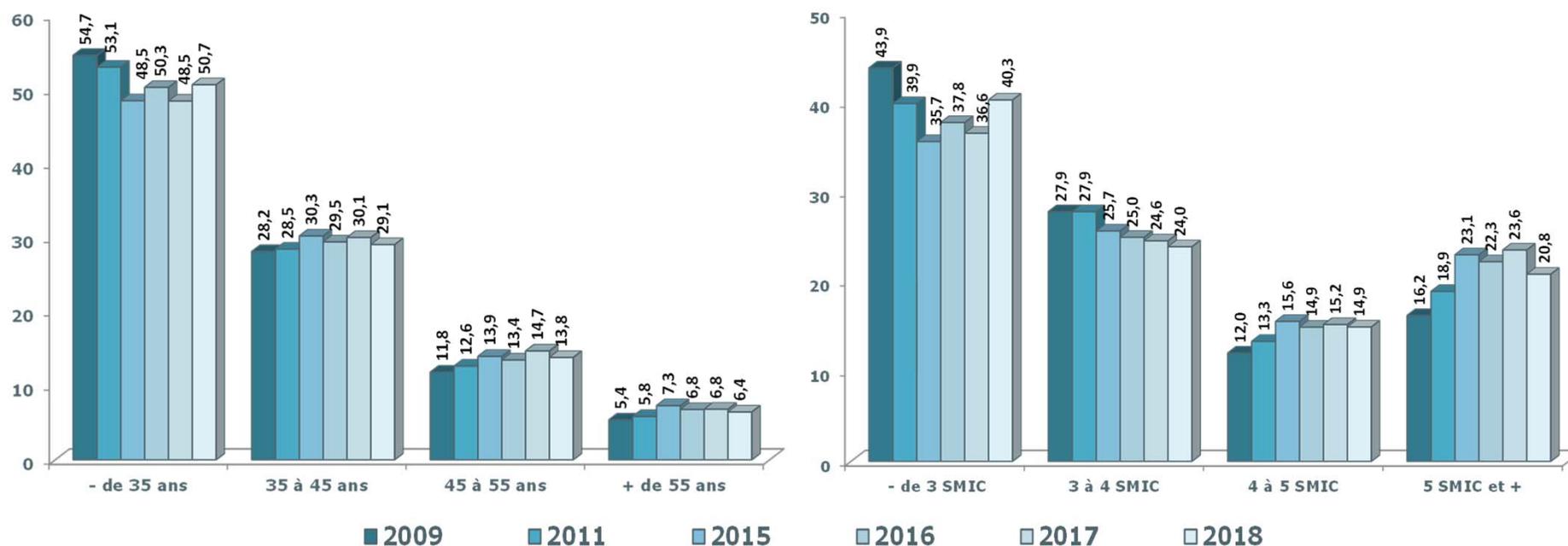


## La répartition des emprunteurs

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

En 2018, la part des moins de 35 ans s'est partiellement ressaisie : l'allongement des durées des prêts bancaires et le transfert des clientèles auparavant servies en PTZ et PAS expliquent ce rebond. Elle n'a cependant pas retrouvé les niveaux élevés de la fin des années 2000.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) se redresse aussi, mais sans retrouver les niveaux de la fin des années 2000. Les évolutions des taux et des durées et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts leur ont permis de réaliser leurs projets avec des crédits bancaires. Les ménages aux revenus les plus élevés voient leur poids dans le marché reculer. Et le poids des ménages aux revenus moyens et élevés poursuit son érosion.

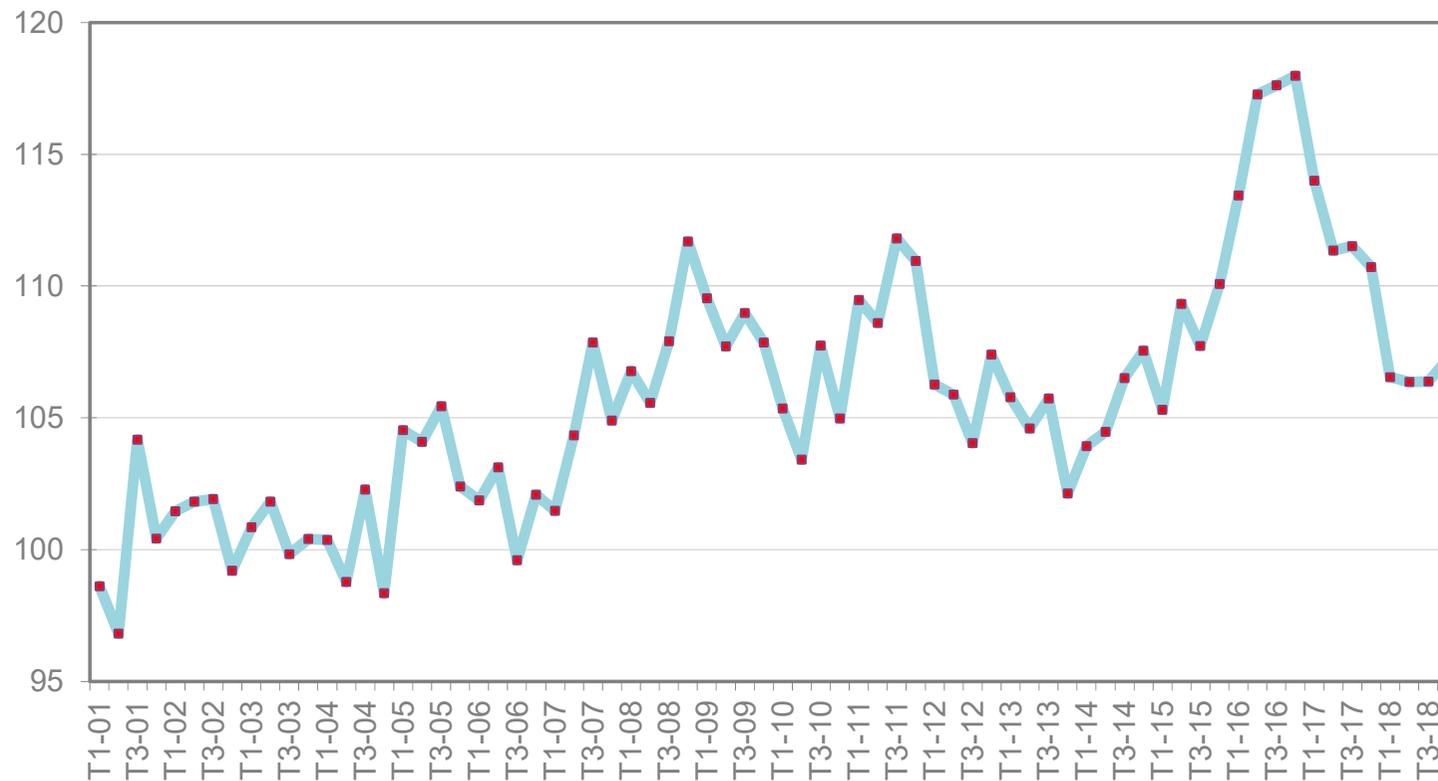




## L'indicateur de solvabilité de la demande

### MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

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. Après deux années d'une 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.



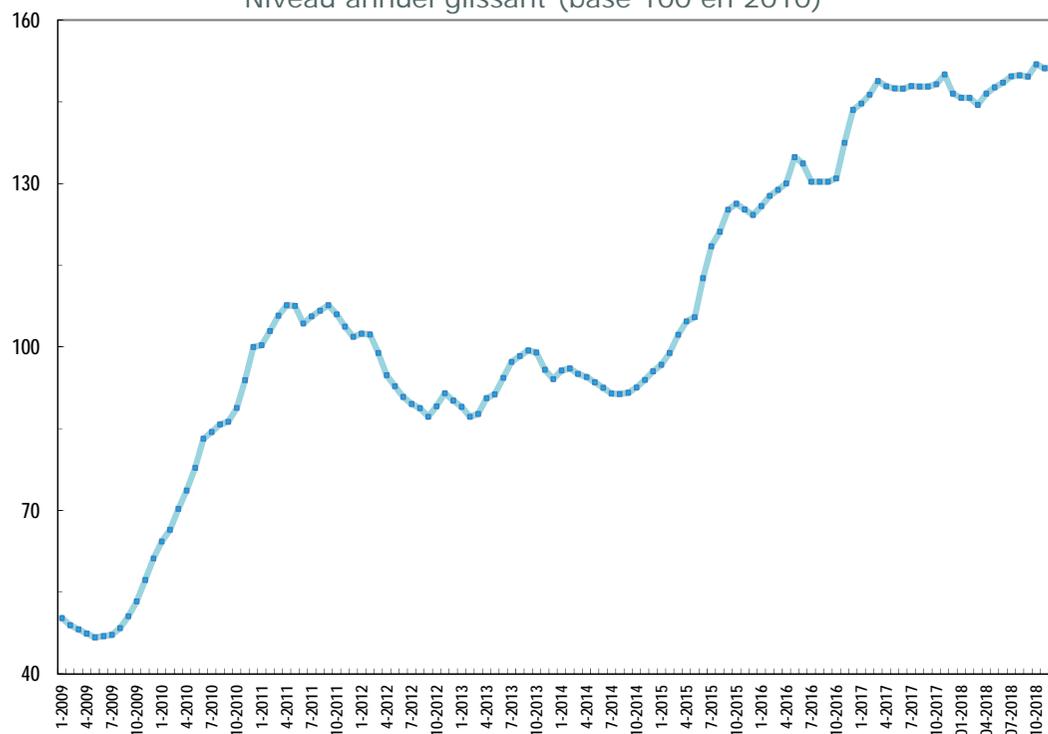


# L'activité du marché des crédits immobiliers

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

La dégradation du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant s'était atténuée au cours du printemps. Mais après la pause traditionnelle de la demande constatée durant l'été, le rebond automnal de l'activité n'a guère été plus soutenu qu'à l'habitude et le nombre de prêts bancaires accordés mesuré en niveau trimestriel\* glissant a reculé de 6.2 % en décembre, en glissement annuel, en dépit du transfert de clientèles servies jusqu'alors en prêts aidés. Et seule la progression du niveau du prêt moyen (+ 5.3 % au 4<sup>ème</sup> trimestre, en glissement annuel) a permis à la production d'augmenter de 4.2 %.

**Production de crédits : Marché du neuf**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



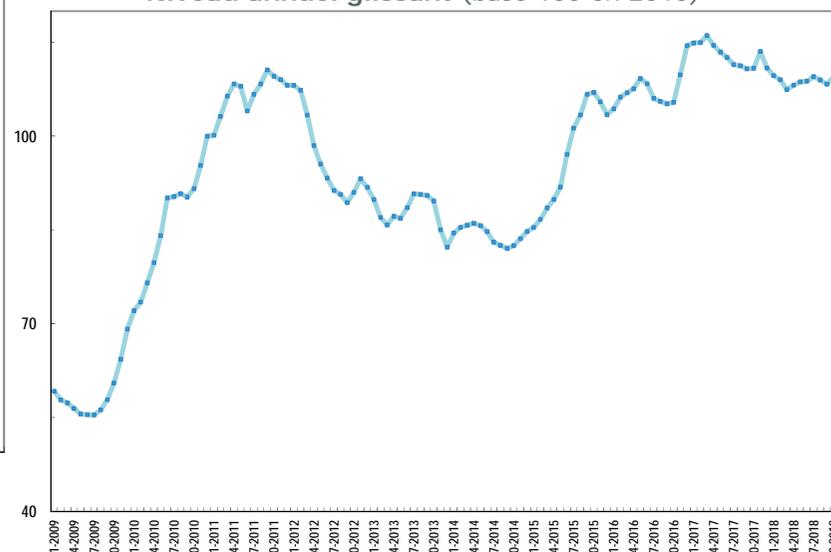
\* On compare le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017

### MARCHÉ DU NEUF Niveau annuel

**Production de crédits en 2018 : + 3.2 %**  
Rappel : + 2.1 % en 2017

**Nombre de prêts accordés en 2018 : - 4.1 %**  
Rappel : - 3.1 % en 2017

**Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





---

Le tableau de bord de l'Observatoire

**Le marché de l'ancien**

---



## La photographie du marché

### MARCHÉ DE L'ANCIEN

La tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 4.8 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, contre 4.7 années de revenus il y a un an. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente moins rapidement qu'auparavant (+ 1.9 % en 2018, contre + 4.8 % en 2017), le rythme de progression des revenus ralentit fortement (+ 0.5 % en 2018, contre + 2.4 % en 2017) et s'établit bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule fortement (- 8.3 % en 2018, après + 3.2 % en 2017).

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>4<sup>ème</sup> trimestre 2018</b>				
Ensemble du marché de l'ancien	<b>15,3</b>	<b>4,8</b>	<b>238</b>	<b>1,45</b>
<i>dont accession</i>	<i>15,7</i>	<i>5,1</i>	<i>241</i>	<i>1,45</i>
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2017</b>				
Ensemble du marché de l'ancien	<b>19,0</b>	<b>4,7</b>	<b>227</b>	<b>1,52</b>
<i>dont accession</i>	<i>19,6</i>	<i>4,9</i>	<i>229</i>	<i>1,52</i>

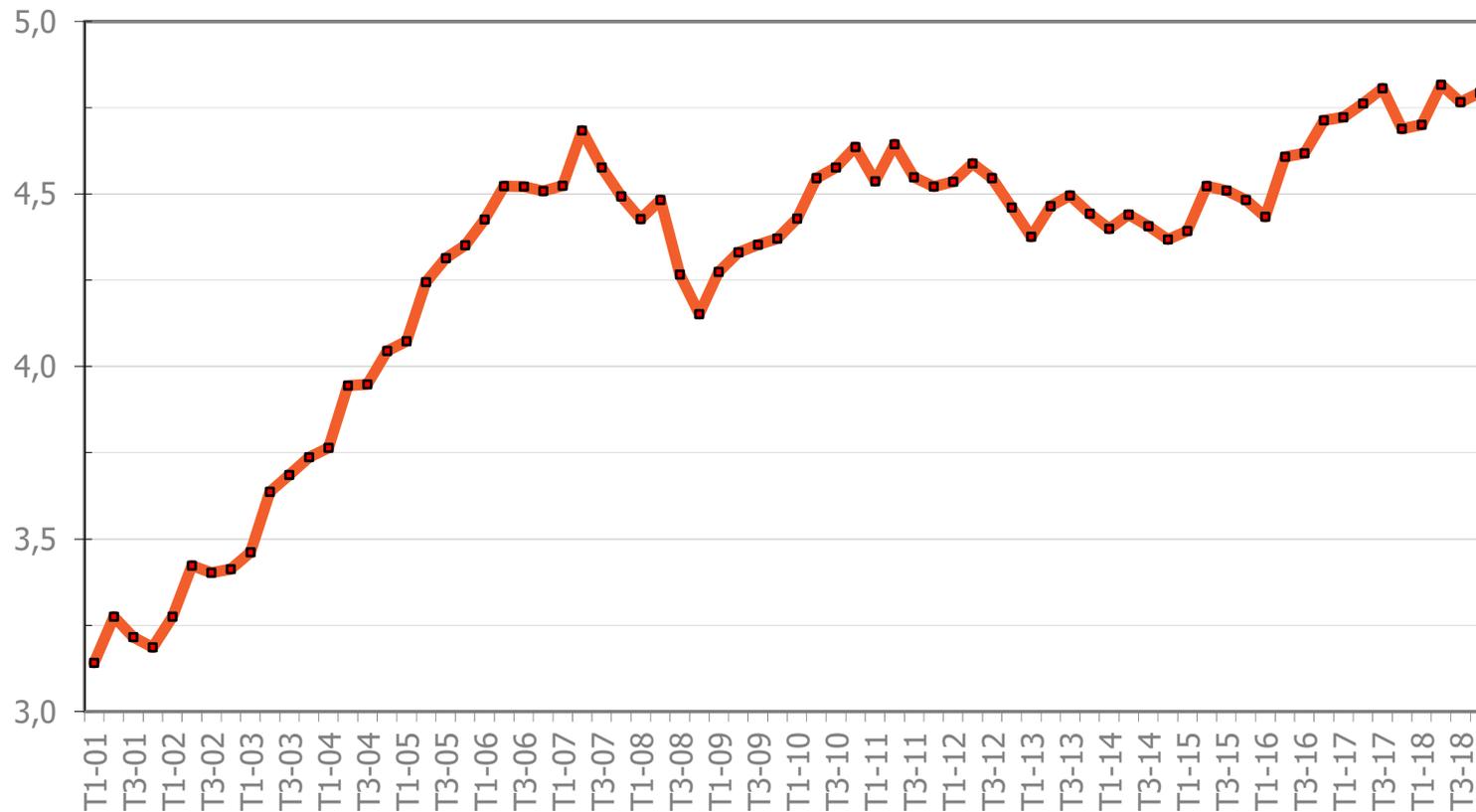


## Le coût relatif des opérations réalisées

### MARCHÉ DE L'ANCIEN

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 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, contre 4.7 années de revenus il y a un an.

La hausse des coûts des opérations réalisées a été 3.5 fois plus rapide que celle des revenus depuis 2016. Afin d'éviter que cela n'affecte fortement les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages, les conditions de crédit se sont assouplies et des taux d'apport personnel plus bas ont été acceptés par les établissements bancaires.



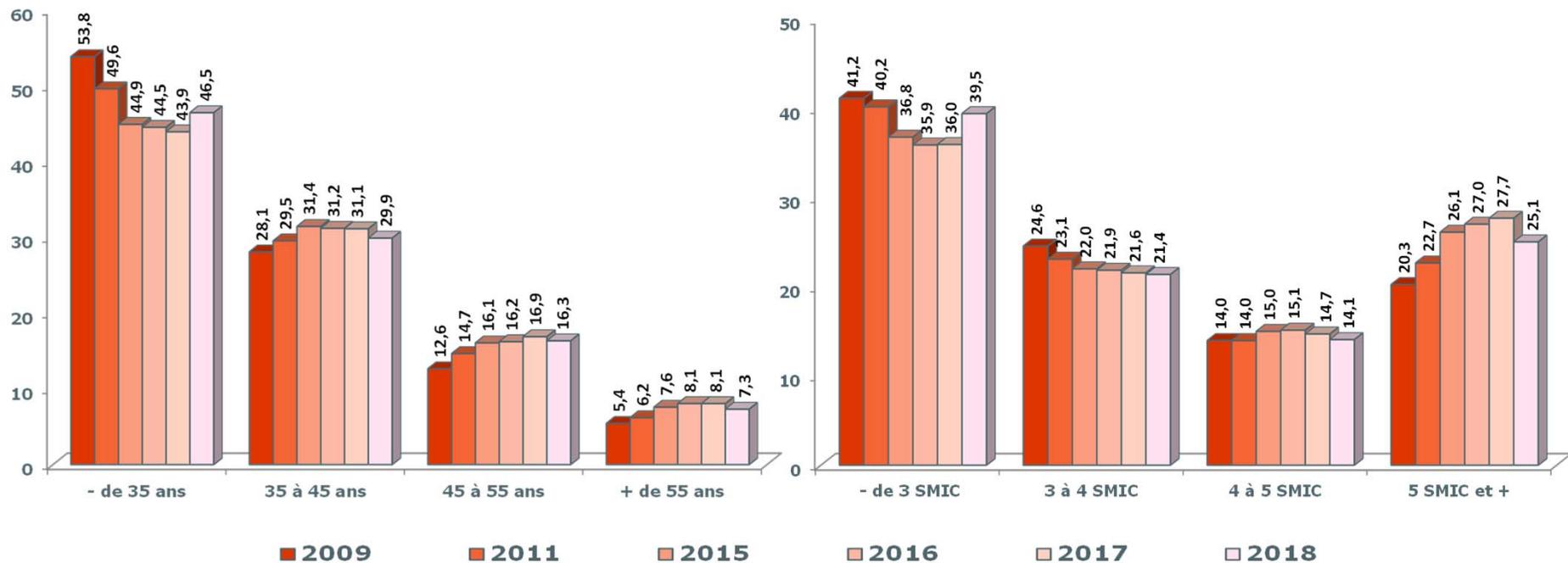


## La répartition des emprunteurs

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

Après s'être stabilisée de 2015 à 2017, la part des moins de 35 ans s'est en partie ressaisie en 2018, en réponse à l'allongement de la durée des prêts et à l'assouplissement de leurs conditions d'octroi. Mais comme dans le neuf, elle n'a pas retrouvé ses niveaux élevés d'antan.

De même, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui s'était maintenue à bas niveau de 2015 à 2017, a rebondi en 2018. Le rebond se réalise au détriment des revenus les plus élevés dont la part se maintient pourtant à haut niveau, largement au-dessus de ce qui s'observait à la fin des années 2000.

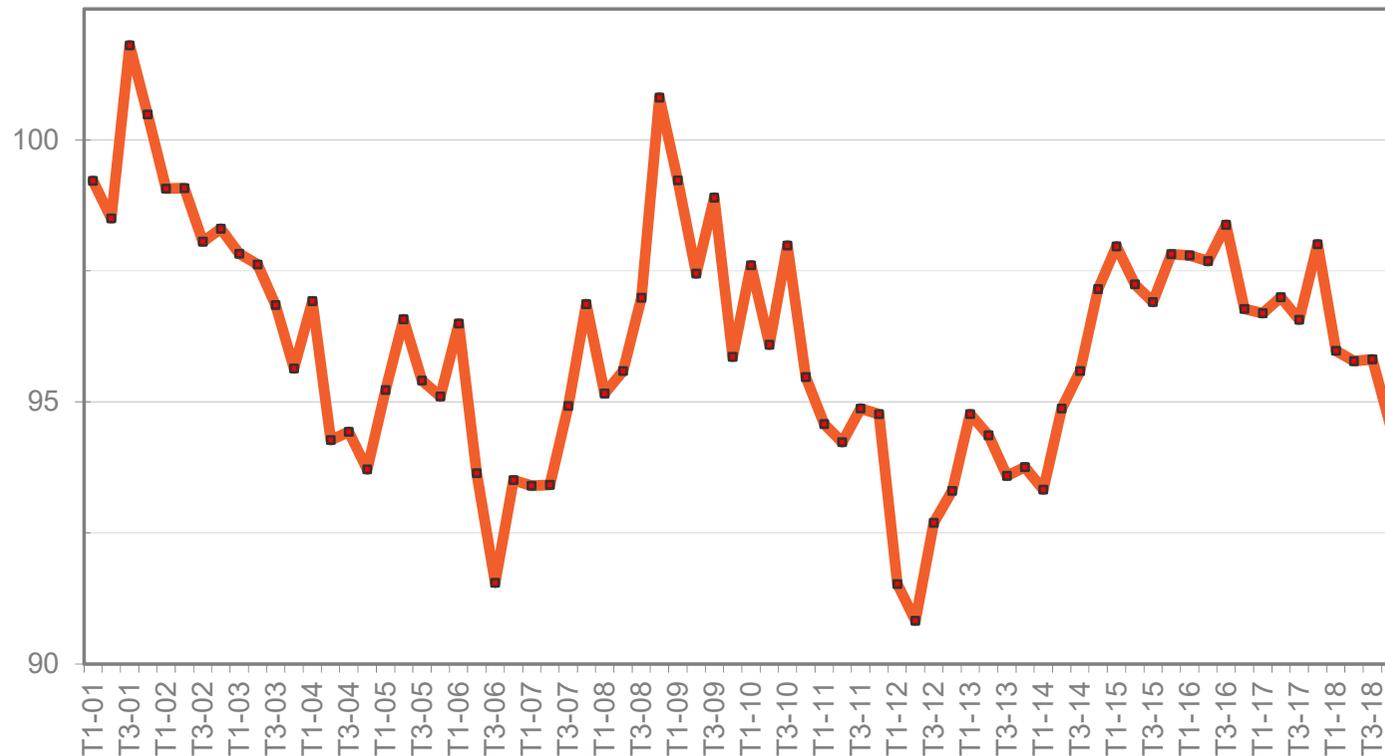




## L'indicateur de solvabilité de la demande

**MARCHÉ DE L'ANCIEN :** Base 100 en 2001

Aussi, alors que l'amélioration des conditions de crédit n'est pas parvenue à limiter l'impact de la hausse des coûts des opérations, l'indicateur de solvabilité de la demande ne peut 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 s'établit ainsi sous sa moyenne de longue période.



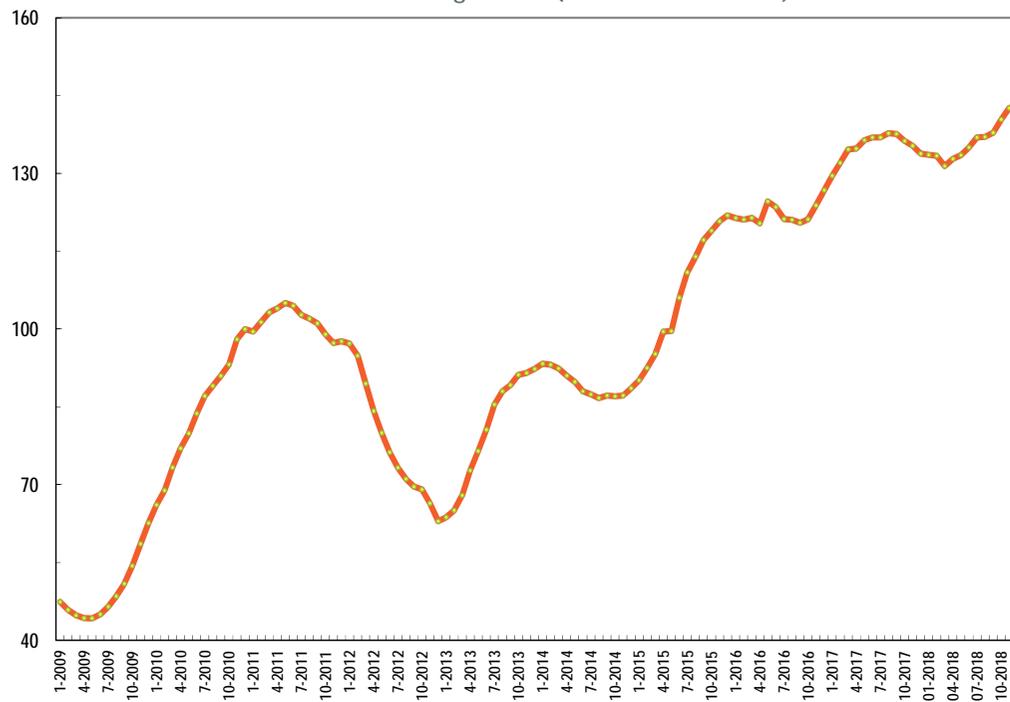


# L'activité du marché des crédits immobiliers

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

Comme pour le neuf, la substitution entre financements aidés et prêts bancaires classiques s'est renforcée au cours du 1<sup>er</sup> semestre. Après la pause du marché constatée en août et l'absence de rebond de la demande en septembre, la demande a bénéficié de très bonnes conditions de crédit durant l'automne. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant\* a bien résisté en décembre, d'autant que la fin de l'année 2017 avait été médiocre : + 17.7 % pour la production et + 9.1 % pour le nombre de prêts.

**Production de crédits : Marché de l'ancien**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



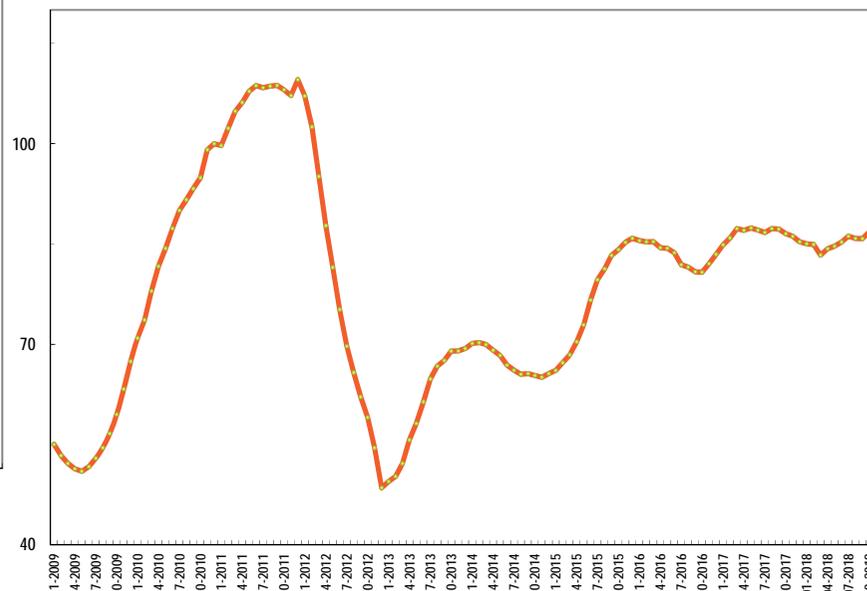
\* On compare le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017

### MARCHÉ DE L'ANCIEN Niveau annuel

Production de crédits en 2018 : **+ 7.1 %**  
Rappel : + 5.6 % en 2017

Nombre de prêts accordés en 2018 : **+ 2.7 %**  
Rappel : + 2.2 % en 2017

**Nombre de prêts bancaires : Marché de l'ancien**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





L'Observatoire Crédit Logement / CSA



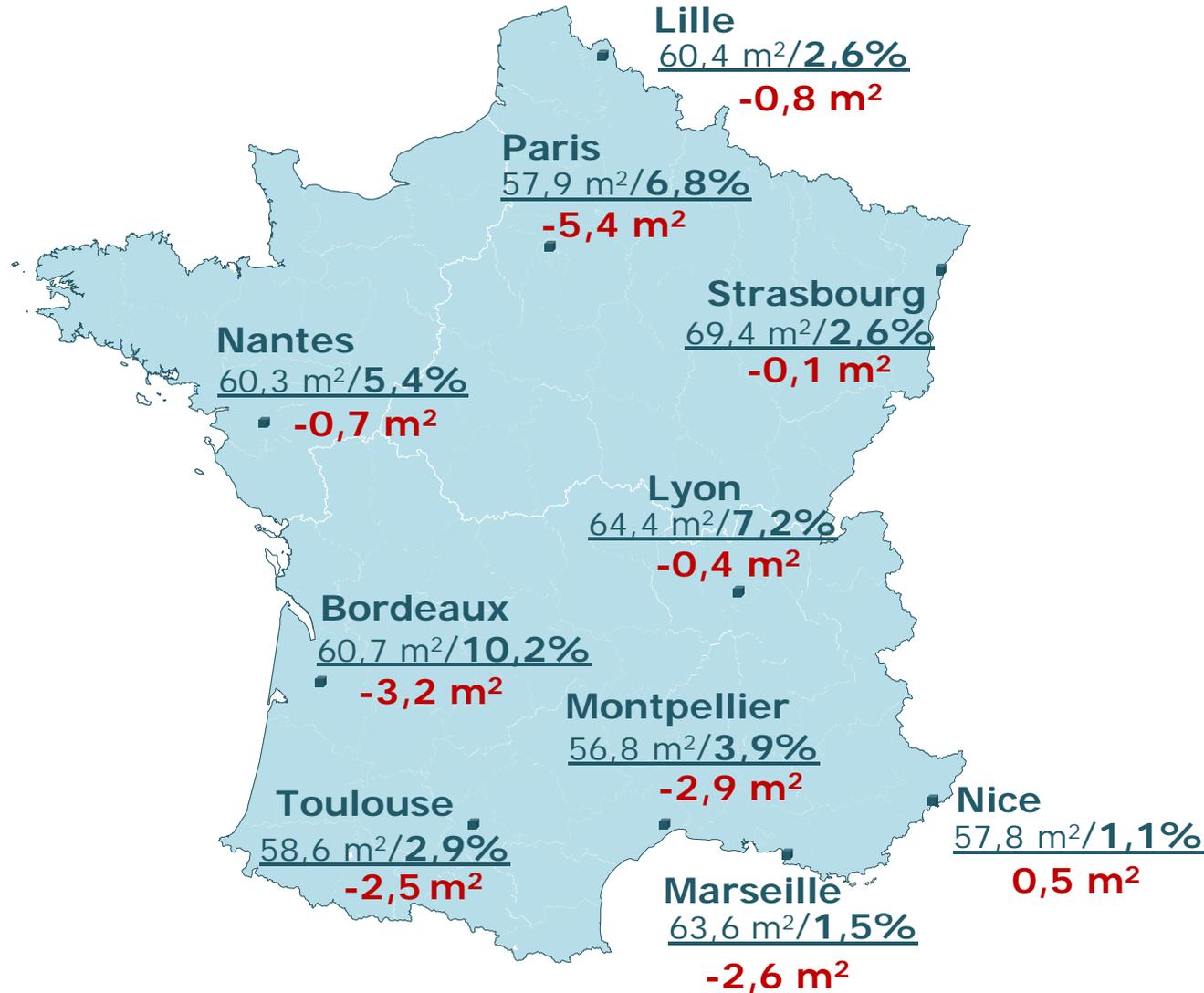
---

## La capacité des ménages à acheter au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018

---



## La capacité des ménages à acheter



### Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2018/Variation des prix en % à fin novembre 2018 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T4-2018 par rapport à T4-2017)**



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

Dans 59 % des villes de plus de 100 000 habitants pour lesquelles ont été construits les indicateurs **Crédit Logement/CSA - LPI** qui décrivent l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, le constat est identique : **la surface achetable baisse légèrement (15 % des villes) ou se réduit nettement (44 % des villes).**

Dans la plupart de ces villes, l'évolution des prix détermine l'évolution de la capacité à acheter.

4 <sup>ème</sup> trimestre 2018	HAUSSE DES PRIX	BAISSE DES PRIX
AUGMENTATION DE SURFACE	Grenoble Orléans Toulon Tours Villeurbanne	Aix-en-Provence Amiens Brest Dijon Le Mans Metz Mulhouse Perpignan Saint-Etienne
FAIBLE VARIATION DE SURFACE	Le Havre Lyon Nice Nîmes Strasbourg	
BAISSE DE SURFACE	Angers Besançon Bordeaux Caen Clermont-Ferrand Lille Limoges Marseille Montpellier Nantes Paris Reims Rennes Rouen Toulouse	

Hausse des prix/augmentation de surface :	14 % des villes
Hausse des prix / faible variation de surface :	15 % des villes
Hausse des prix / baisse de surface :	44 % des villes
Baisse des prix / augmentation de surface :	27 % des villes



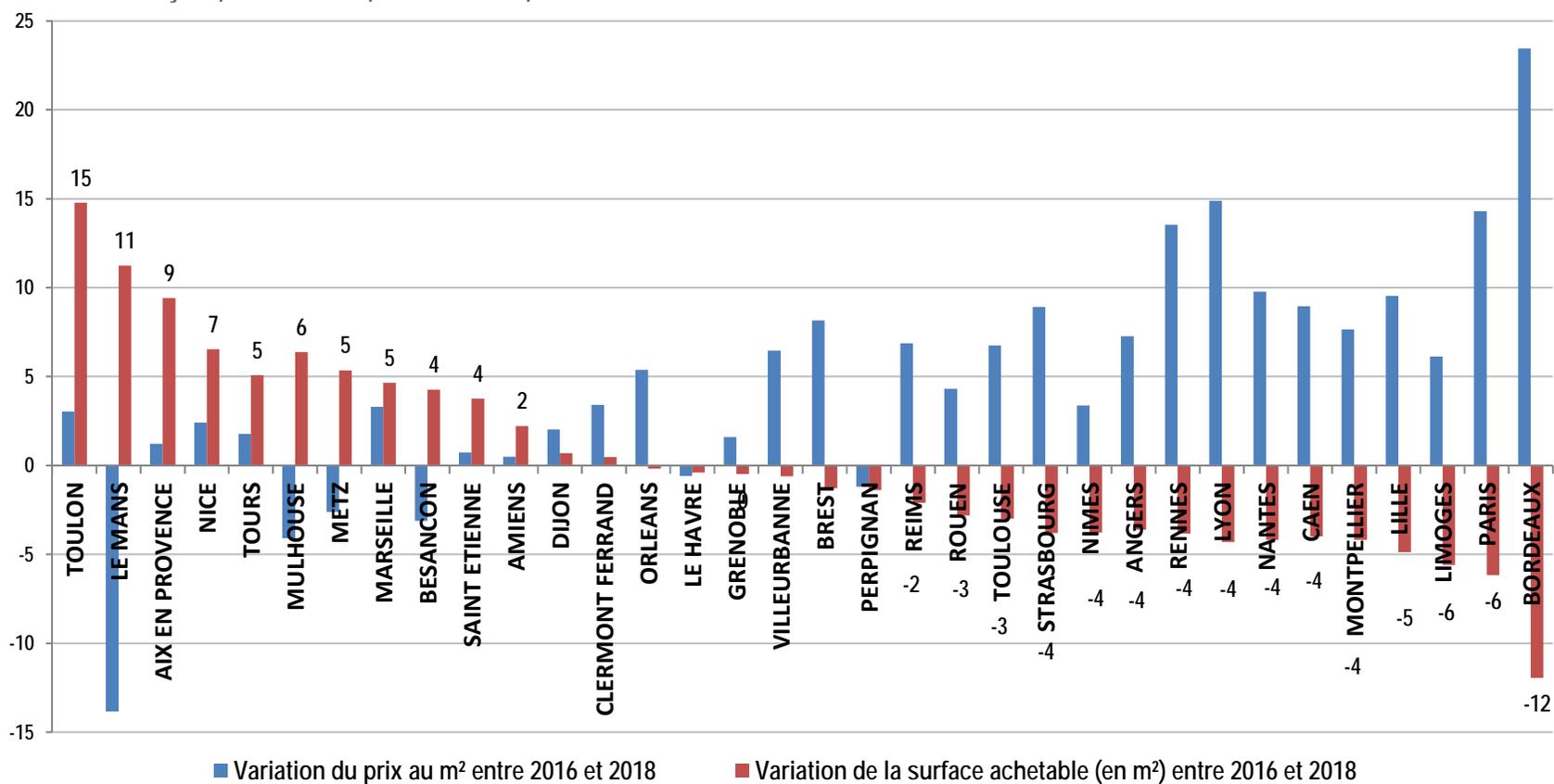
# La capacité des ménages à acheter



## Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter depuis 2016

Depuis 2016, l'amélioration des conditions de crédit a amélioré la solvabilité de la demande de 4 %. Mais dans la moitié des villes, les prix ont augmenté plus rapidement.

Dans la plupart de ces villes, la surface achetable s'est réduite : fortement à Bordeaux ; sensiblement à Lille, Limoges et Paris ; voire à Angers, Caen, Lyon, Montpellier, Nantes, ... Mais lorsque les prix ont cru moins vite, diminuent même dans 20 % des villes, la surface achetable s'est accrue : fortement à Aix-en-Provence, au Mans ou à Toulon ; de façon marquée à Besançon, Marseille, Mulhouse, ...





---

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

---



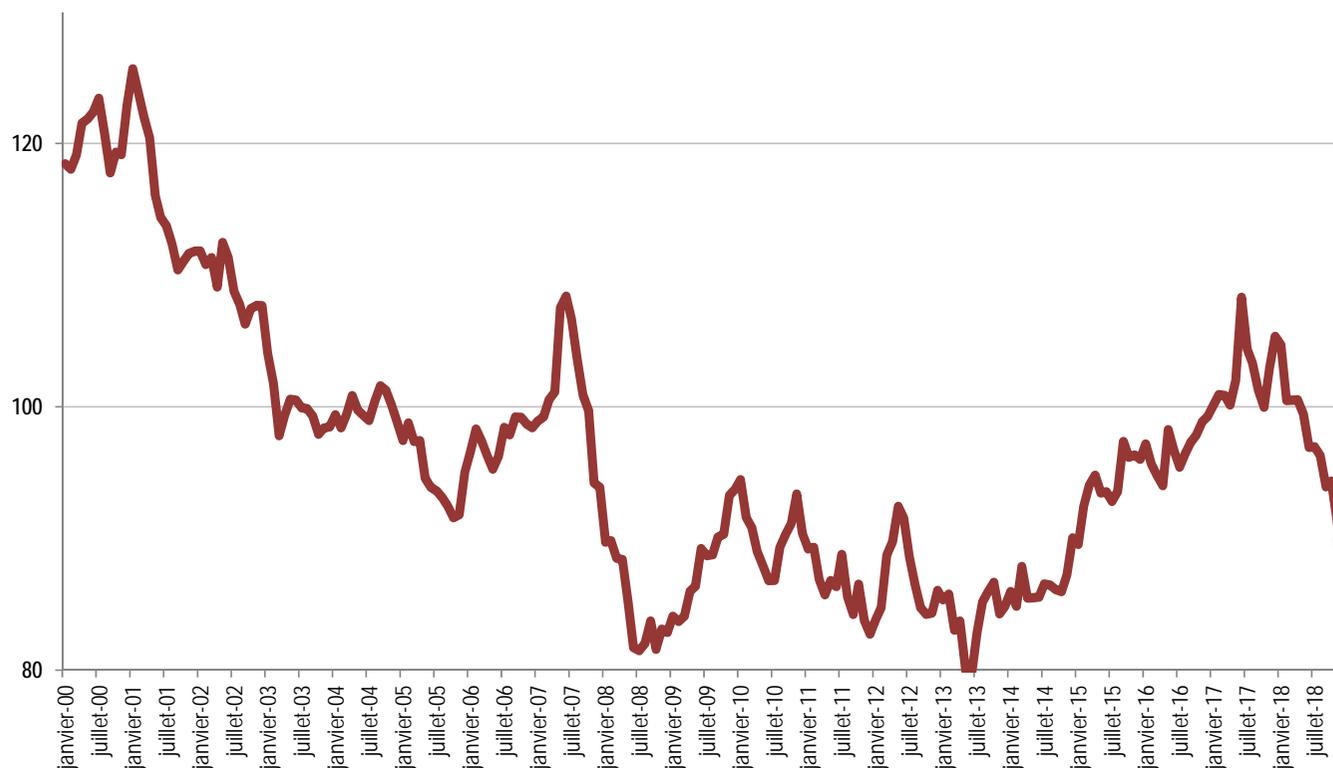
## Les tendances des marchés

### L'indicateur de sentiment des ménages

La détérioration de l'indicateur de sentiment des ménages constatée par l'INSEE dès juillet 2017, après quatre années d'amélioration, s'est amplifiée durant l'automne 2018. Après la forte dégradation constatée en décembre 2018 (il a, au total, perdu 21 points depuis juin 2017), l'indicateur retombe à son niveau de l'été 2014. Il tutoie maintenant les périodes récentes de pessimisme marqué (été 2008, 2013 et printemps 2014). La dégradation de la situation financière et les doutes concernant l'emploi impactent les intentions d'achats importants et d'épargne et plombent les intentions de recours au crédit.

### L'indicateur synthétique de sentiment des ménages

Source : INSEE (enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages)





## Les tendances des marchés

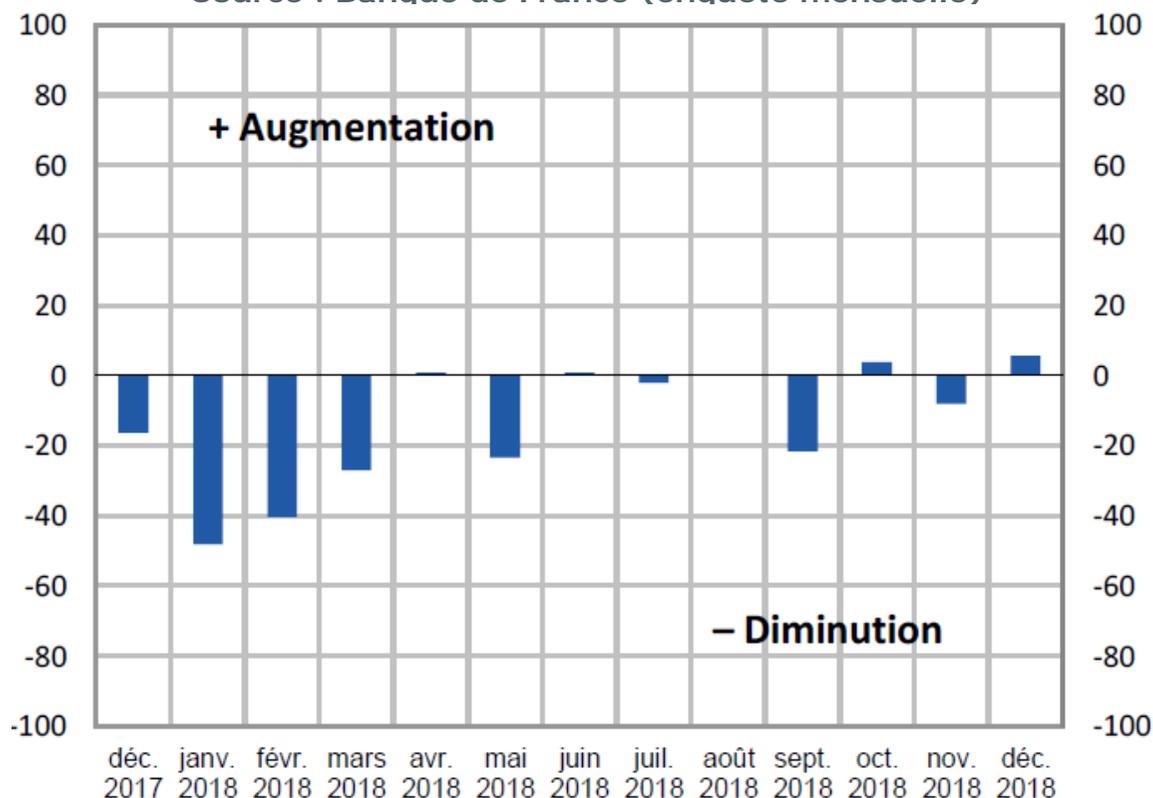
### La demande de crédits par les ménages

La hausse des prix de l'immobilier résidentiel et la remise en cause des soutiens publics (accession à la propriété et investissement locatif privé), mais aussi la dégradation du moral des ménages sont à l'origine de l'affaiblissement de la demande de crédits. D'après l'enquête mensuelle de la Banque de France auprès des établissements de crédit, après 4 années d'expansion la demande de crédits à l'habitat des ménages s'est affaiblie dès mai 2017. Depuis 18 mois, la demande ne réussit pas à rebondir et au mieux stagne d'un mois sur l'autre.

### Demande de crédits immobiliers

Solde d'opinion (en %)

Source : Banque de France (enquête mensuelle)





## Les tendances des marchés

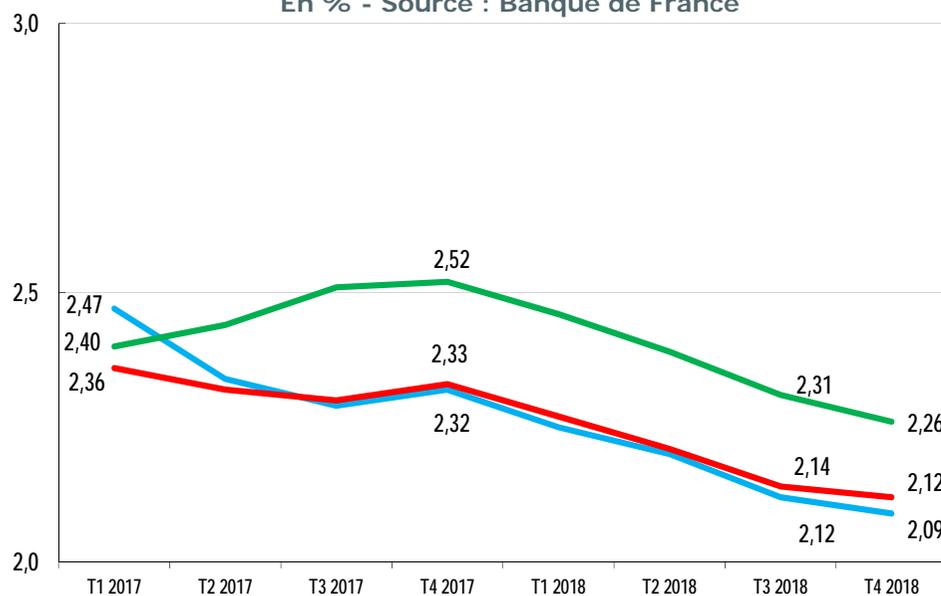
### Les taux des crédits immobiliers

Dans l'immédiat, les évolutions du seuil de l'usure ne laissent toujours pas de réserves pour une remontée des taux des crédits immobiliers. Tout au plus, un nouveau déplacement de la production vers les durées les plus longues devrait permettre de répondre à la demande des ménages. Mais l'essentiel des évolutions dépendra de l'évolution des conditions d'octroi des prêts, dont principalement le taux d'apport personnel des nouveaux emprunteurs.

Rappel : le taux effectif moyen est un taux actuariel effectif global "tout compris" (frais de dossier, caution ou hypothèque, ...). Il est donc supérieur au taux de L'observatoire Crédit Logement/CSA (nominal et sans frais annexes).

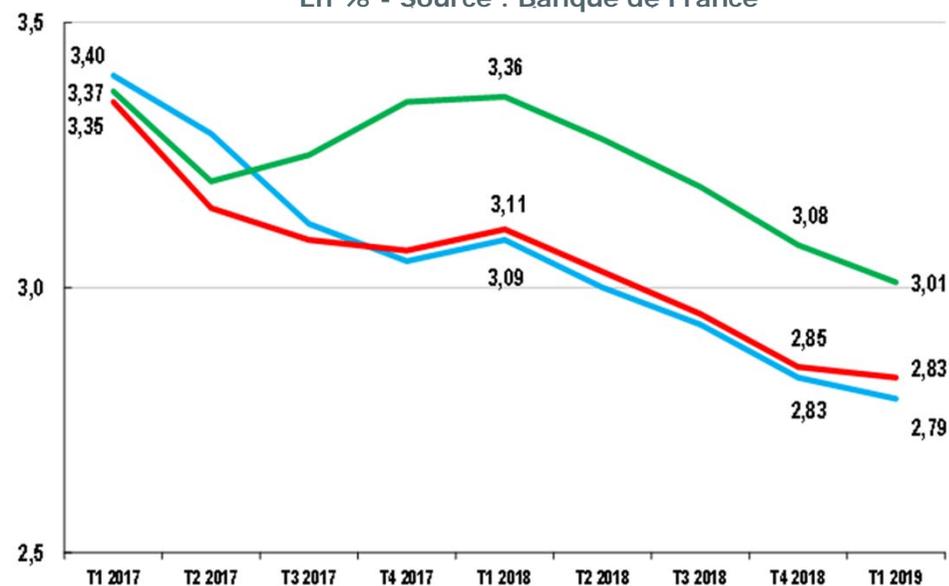
#### Le taux effectif moyen des prêts immobiliers à taux fixes accordés aux particuliers

En % - Source : Banque de France



#### Le seuil de l'usure des prêts immobiliers à taux fixes accordés aux particuliers

En % - Source : Banque de France



— Prêts à moins de 10 ans — Prêts d'une durée comprise entre 10 et 20 ans — Prêts à plus de 20 ans



## Les tendances des marchés

### Les taux des crédits immobiliers

En janvier, les taux s'établissent à 1.43 % (au 14 janvier).

La plupart des scénarios prévoient un taux pour l'OAT à 10 ans compris entre 0.9 % (Banque de France) et 1.1 % (établissements bancaires) pour 2019. Avec un taux de refinancement de la BCE maintenu à 0 % jusqu'en septembre, puis à 0.25 % sur le reste de l'année. Les taux des crédits immobiliers ne devraient donc remonter que modérément en 2019, moins de 20 points de base : de l'ordre de 1.65 % en moyenne annuelle, contre 1.45 % en 2018.





## Les tendances des marchés

### La production de crédits immobiliers

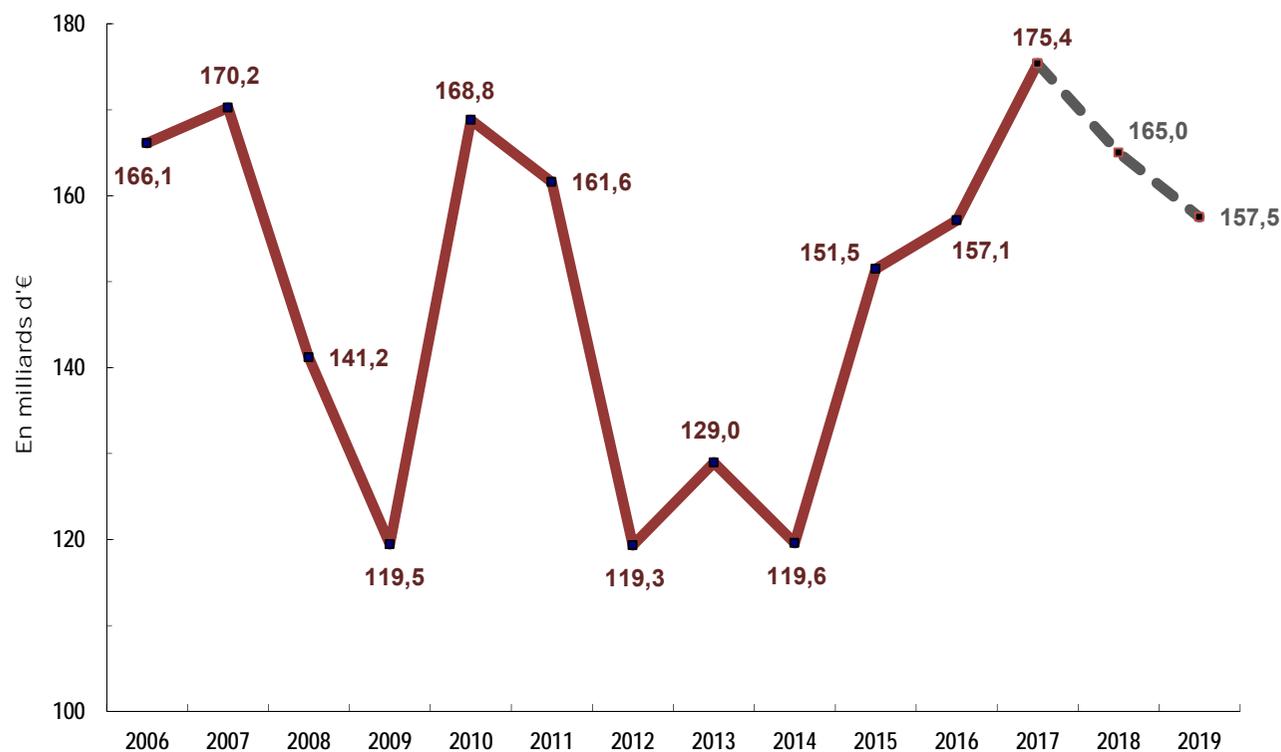
En 2018, la production de crédits immobiliers a été affectée par la hausse des prix des logements et la dégradation des soutiens publics.

Le recul de la production mesurée au niveau des offres acceptées (hors rachats de créances) a toutefois été moindre que prévu en raison de l'amélioration des conditions de crédit : - 5.9 %, contre - 10 % escompté.

Mais en 2019, la production devrait encore reculer et s'établir autour de 157.5 Mds d'€ (- 4.5 %).

### Les offres acceptées

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI)





---

**FIN**

**Merci de votre attention**

Annexe : capacité des ménages à acheter des biens anciens

---



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



---

**Annexe : La capacité des ménages à acheter  
des biens anciens  
dans les villes de plus de 100 000 habitants  
au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018**

---

## 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.**

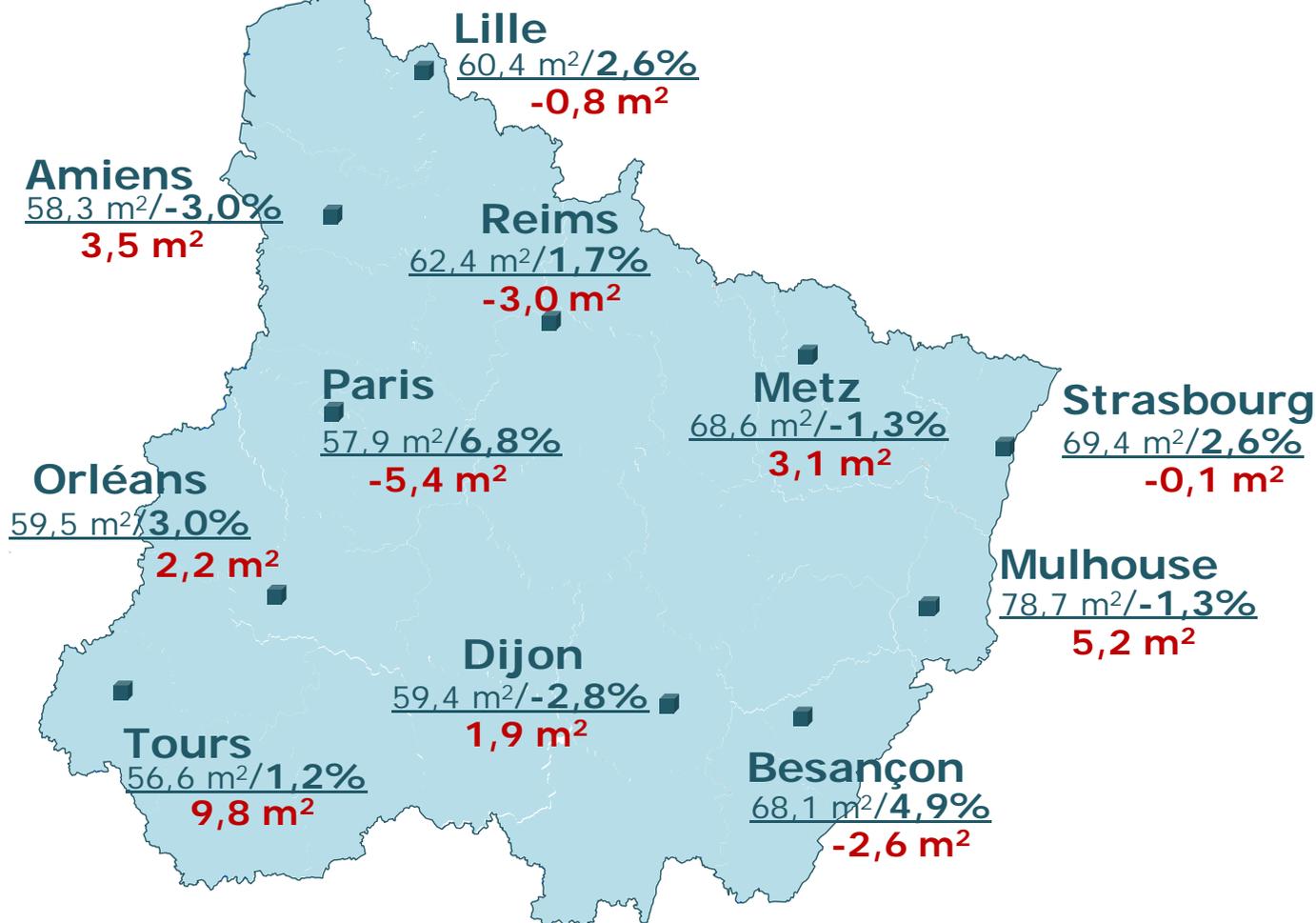
Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 34 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

# La capacité des ménages à acheter



## Légende

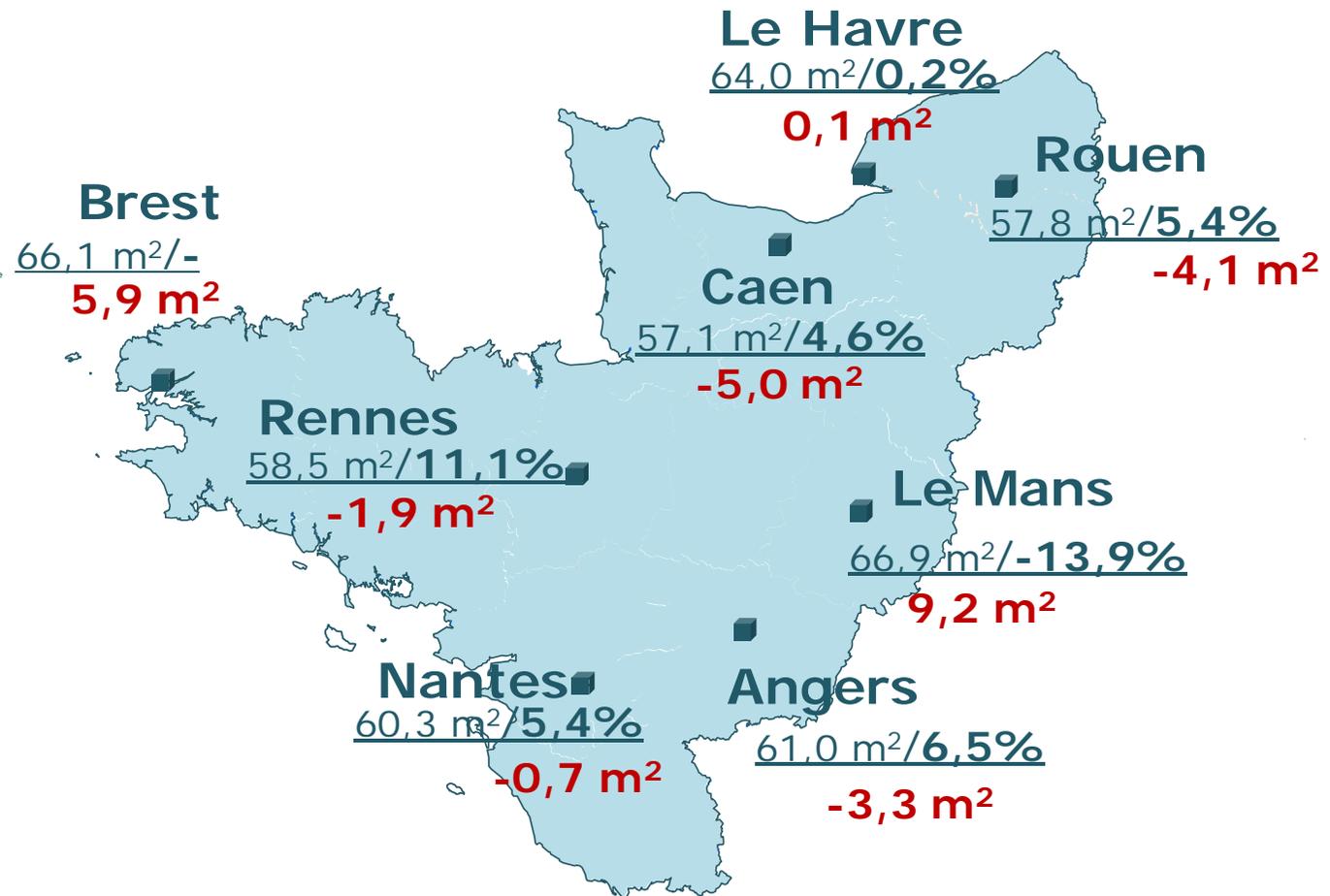
Surface habitable (en m²) achetée en 2018/Variation des prix en % à fin novembre 2018 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T4-2018 par rapport à T4-2017)**



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

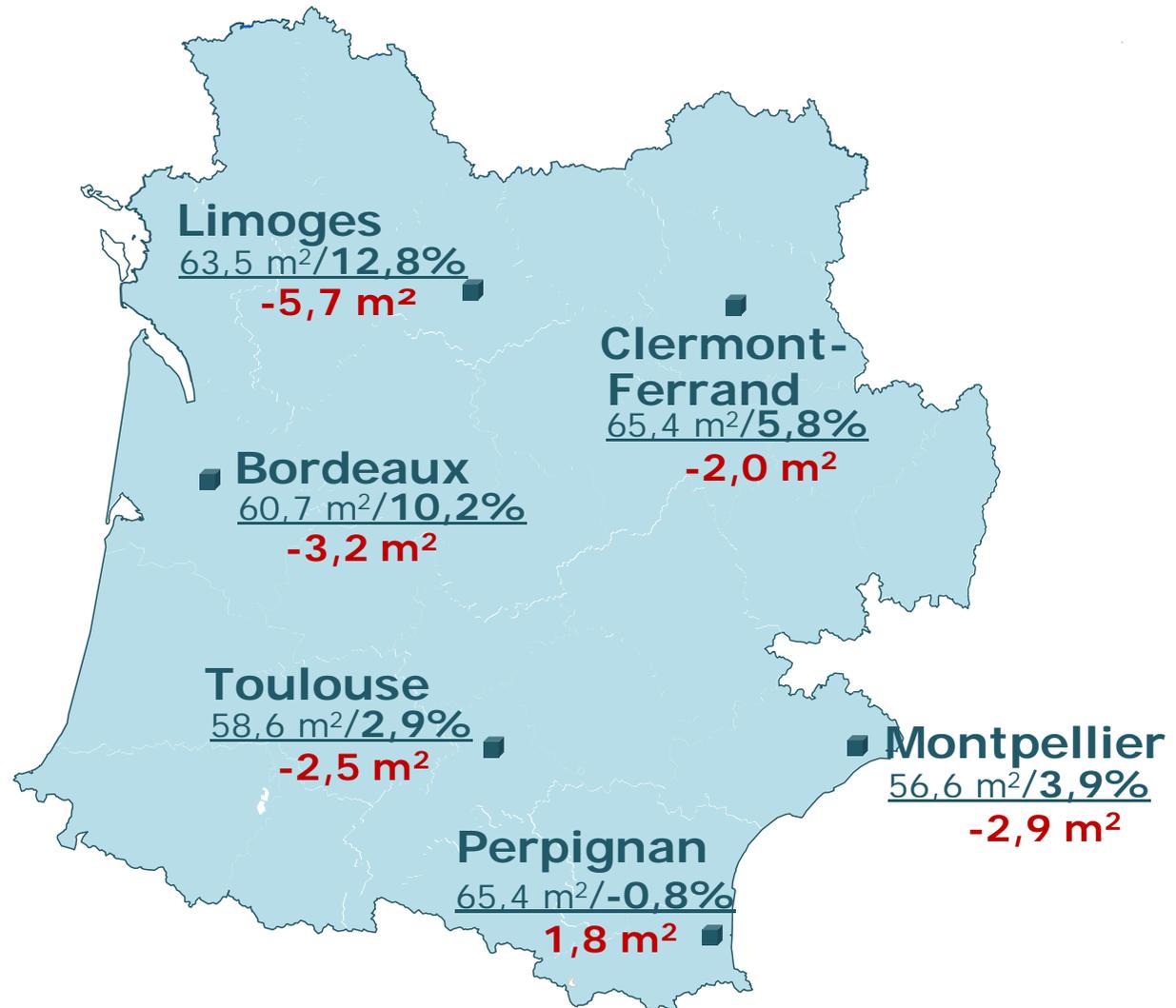
# La capacité des ménages à acheter



## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2018/Variation des prix en % à fin novembre 2018 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T4-2018 par rapport à T4-2017)**



## Légende

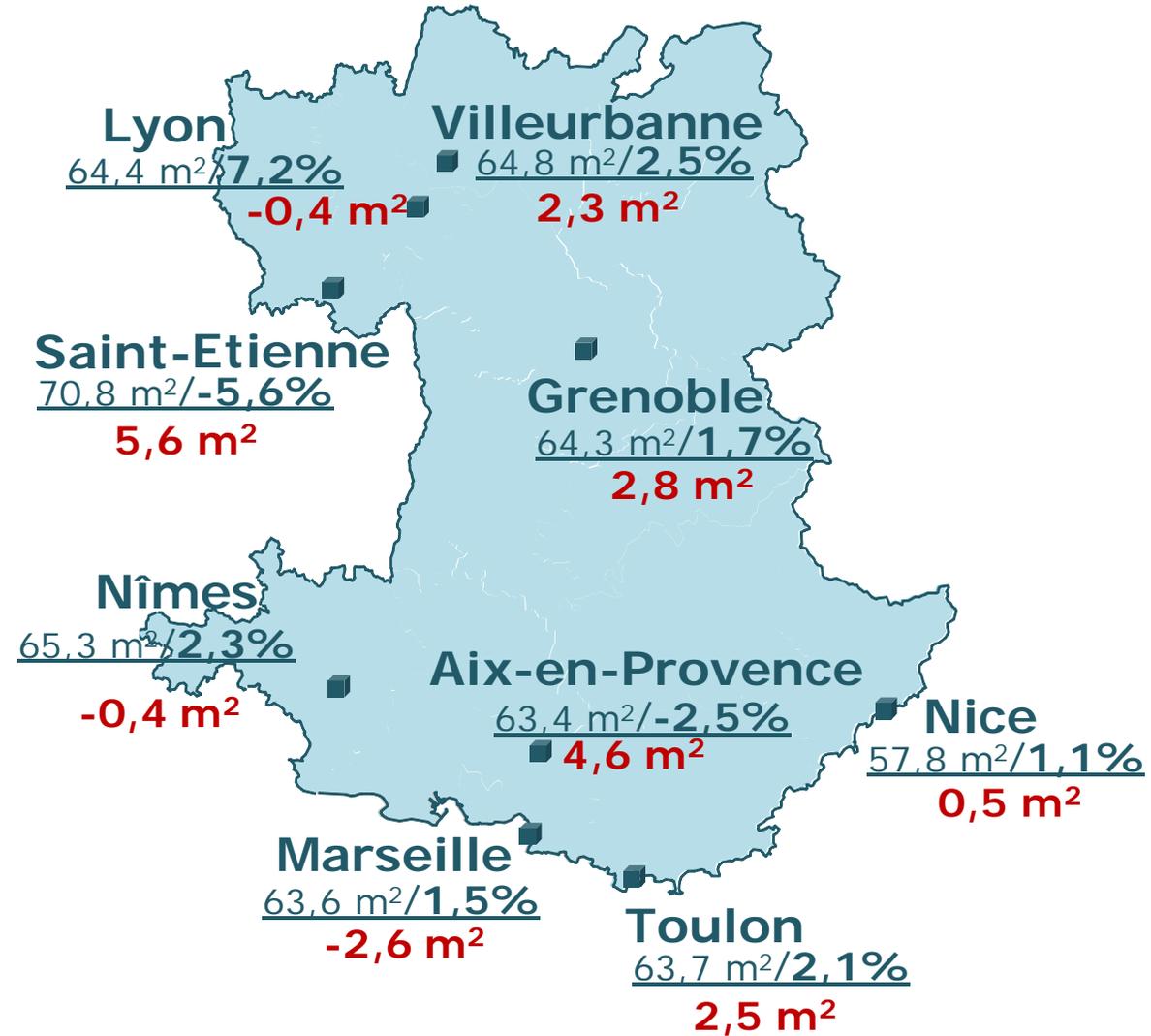
Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2018/**Variation des prix en % à fin novembre 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T4-2018 par rapport à T4-2017)**



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

# La capacité des ménages à acheter



## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2018/Variation des prix en % à fin novembre 2018 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T4-2018 par rapport à T4-2017)**