

DECEMBRE  
2018

L'Observatoire  
Crédit Logement / CSA



## Tableau de bord mensuel Décembre 2018

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

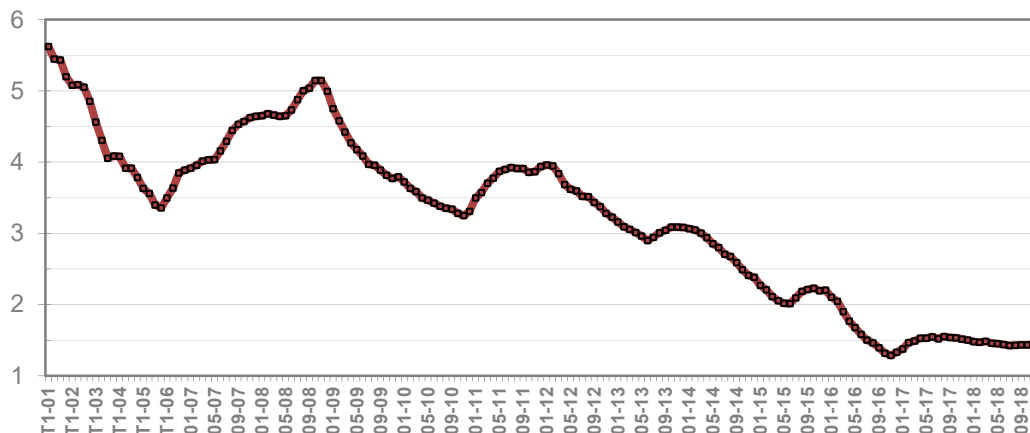
### I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

#### 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 **décembre 2018**, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.43 % en moyenne (1.50 % pour l'accession dans le neuf et 1.44 % pour l'accession dans l'ancien).

Les taux des crédits immobiliers sont stables depuis le printemps 2018. Mais à la rentrée dernière, les établissements bancaires n'avaient pas amélioré leurs offres commerciales, à la différence de ce qu'ils font souvent avant l'arrivée de l'hiver. Et si les taux n'ont pratiquement pas bougé sur le marché de l'ancien, voire sur celui des travaux, ils ont commencé à se tendre doucement dans le neuf dès le mois d'août (plus 3 points), ayant jusqu'alors été les grands bénéficiaires des conditions de crédit exceptionnelles faites aux emprunteurs. En outre, alors que le rythme de l'inflation a accéléré en 2018, les taux d'intérêt réels sont 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 qui prévalent, ainsi que par une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. Cependant les évolutions des taux n'ont pas été suffisantes pour faire

rebondir la demande : pourtant, 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 modestes. Mais depuis la fin de l'année 2016, l'amélioration des conditions de crédit ne compense plus la détérioration de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix de l'immobilier et par la dégradation des soutiens publics.

Néanmoins, en 2018, les taux ont diminué de 7 points de base, dans l'ensemble : de 5 points sur le marché des travaux (1.37 % en décembre 2018) et de 7 points sur le marché de l'ancien (1.44 % en décembre 2018) et sur celui du neuf (1.48 % en décembre 2018).

Et en dépit des évolutions récentes, 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>

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 importantes : de l'ordre de 20 points de base pour les prêts à 25 ans et de 10 à 15 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 5 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel		DECEMBRE 2018			OCTOBRE 2018			
		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		0,98	1,17	1,41	0,97	1,15	1,37
	2ème groupe		1,13	1,32	1,58	1,12	1,31	1,56
	3ème groupe		1,25	1,45	1,66	1,24	1,45	1,66
	4ème groupe		1,48	1,70	1,88	1,50	1,73	1,89
	Ensemble		1,21	1,41	1,63	1,20	1,40	1,62

#### ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En **décembre 2018**, la durée des prêts s'est élevée à 226 mois en moyenne (248 mois pour l'accession dans le neuf et 237 mois pour l'accession dans l'ancien).

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

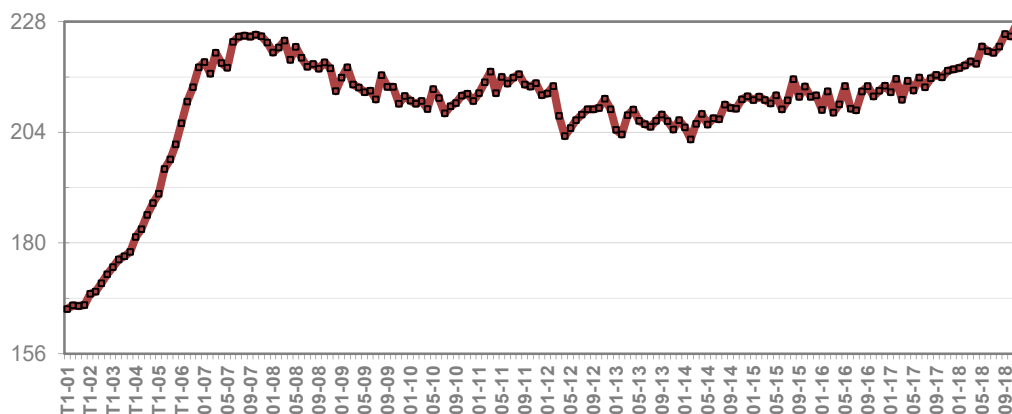
<sup>1</sup> Le 1<sup>er</sup> groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1<sup>er</sup> quartile, Q1). Et le 4<sup>ème</sup> groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3<sup>ème</sup> quartile,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

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.

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

#### Ensemble des marchés

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



Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession, la part de la production à 25 ans et plus s'est ainsi établie à 38.1 % en décembre 2018 (69.7 % à 20 ans et plus). La déformation rapide de la structure de la production constatée depuis le début de l'année est notable : jamais par le passé, le poids des durées longues n'avait été aussi élevé.

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	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	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	3,1	12,4	27,7	32,2	24,5	0,2	100,0
	2018	2,1	9,3	21,8	30,5	35,6	0,6	100,0
	M12-18	1,9	8,5	19,9	31,6	37,5	0,6	100,0

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

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

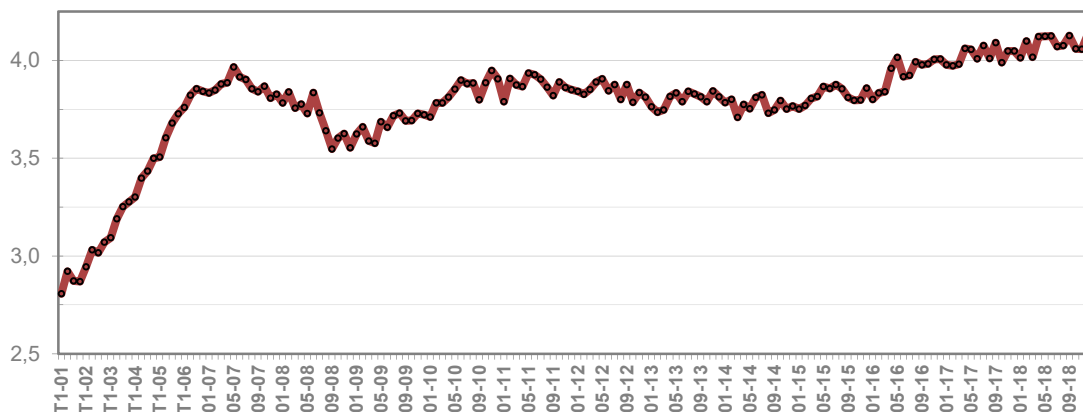
Après avoir progressé à un rythme soutenu durant les deux dernières années (avec + 3.9 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages a encore augmenté en 2018, mais à un rythme moins rapide qu'auparavant (+ 2.9 %). Néanmoins, le coût relatif s'établit à 4.1 années de revenus en décembre 2018, comme il y a un an à la même époque. 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). D'ailleurs, les taux d'apport personnel des emprunteurs ont rarement été aussi bas par le passé, même durant la crise économique et financière internationale des années 2008-2009, lorsque les établissements

bancaires soutenaient à bout de bras la demande de crédits des ménages, afin d'éviter une crise des marchés immobiliers résidentiels encore plus profonde.

**Le coût relatif des opérations (en années de revenus)**  
**Ensemble des marchés**

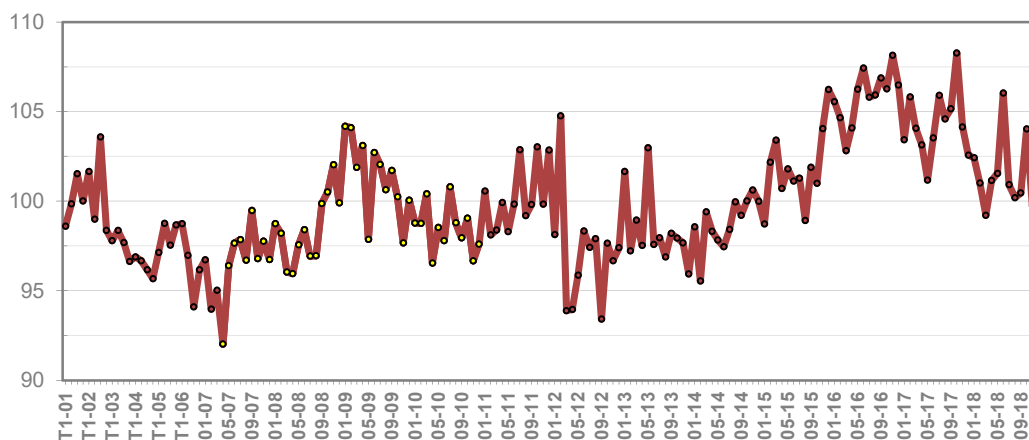
Source : Crédit Logement/CSA  
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)**  
**Ensemble des marchés**

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



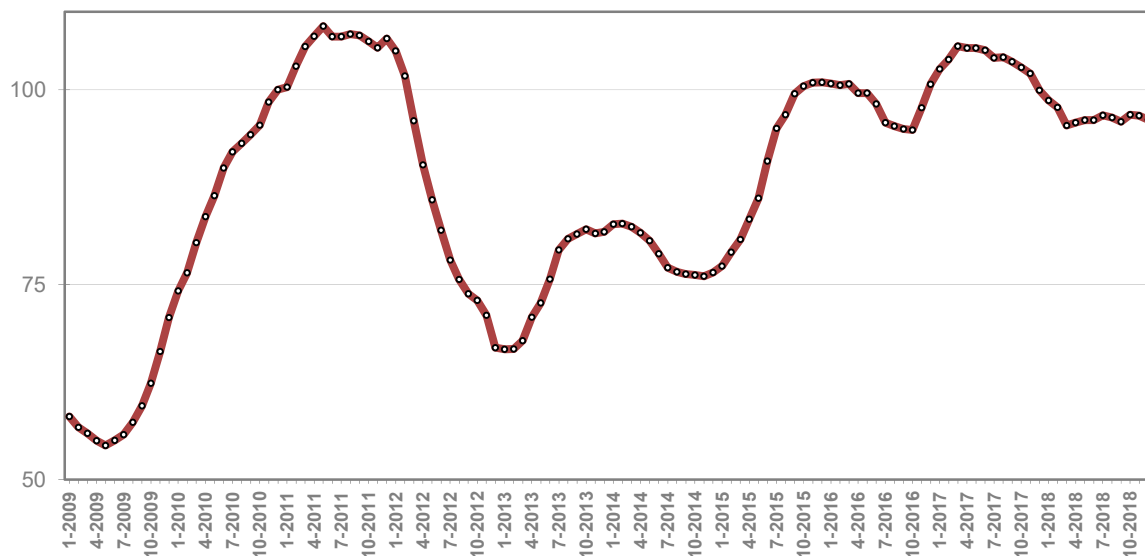
Cependant, et en dépit de conditions de crédit qui permettent encore la réalisation des projets immobiliers des ménages, rendant supportables des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se ressaisir, confirmant le recul observé depuis la fin de l'année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

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

La dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix de l'immobilier s'est 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. Aussi, même si la demande était toujours à la peine, les évolutions constatées au cours du printemps ont permis d'atténuer le repli de la production bancaire constaté auparavant. Et après des mois d'été tranquilles, la demande ne s'est

pas redressée durant l'automne plus qu'à l'habitude. En outre, alors que les inquiétudes des ménages concernant l'évolution de leur pouvoir d'achat et la situation de l'emploi se renforçaient, le mois de décembre a été affecté par le mouvement des « gilets jaunes ». Mais comme la fin de l'année 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 niveau du prêt moyen a encore fortement progressé : avec + 10.5 % pour la production et + 1.0 % 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 au cours du printemps dernier, la tendance baissière du marché persiste, amplifiée par les hésitations de la demande constatée récemment : avec en décembre, - 3.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés, mais + 4.0 % pour la production compte tenu de la forte augmentation du niveau du prêt moyen constatée en 2018 (+ 6.0 %).

## II. Les spécificités des marchés

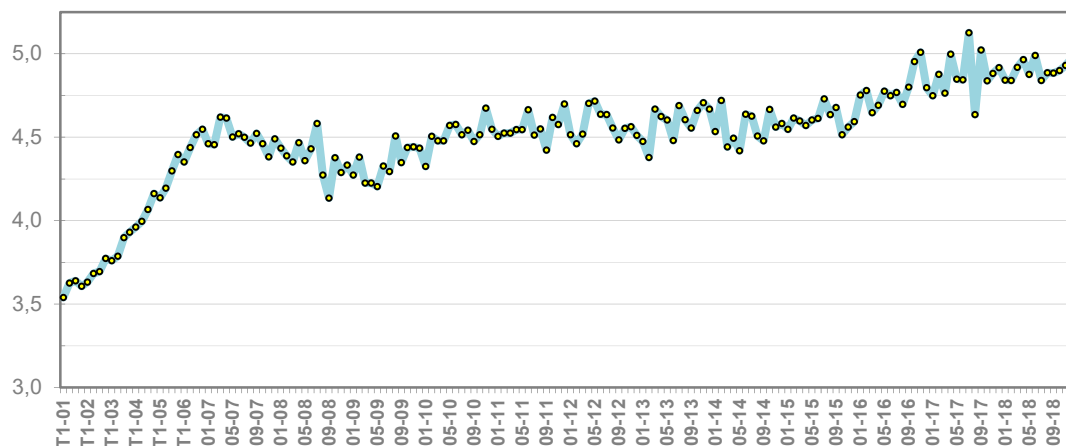
### ⇒ Le marché du neuf

Le coût des opérations réalisées par les ménages a progressé en 2018 un peu plus rapidement qu'auparavant (+ 3.1 %, contre + 2.3 %). Aussi le coût relatif s'affiche à 5.0 années de revenus en décembre 2018, contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque : soit à un niveau particulièrement élevé et rarement observé jusqu'alors. 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 lourdement 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 ainsi rendu possible une diminution des taux d'apport personnel, à des niveaux rarement observés au cours des 40 dernières années : la baisse des taux d'apport personnel pourtant habituellement associée à un accroissement de l'activité n'a ici que permis d'en atténuer le recul.

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

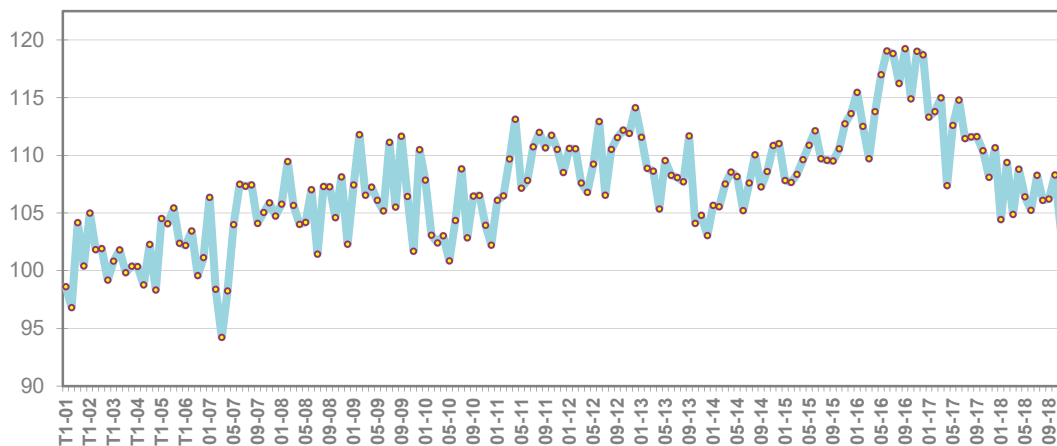
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

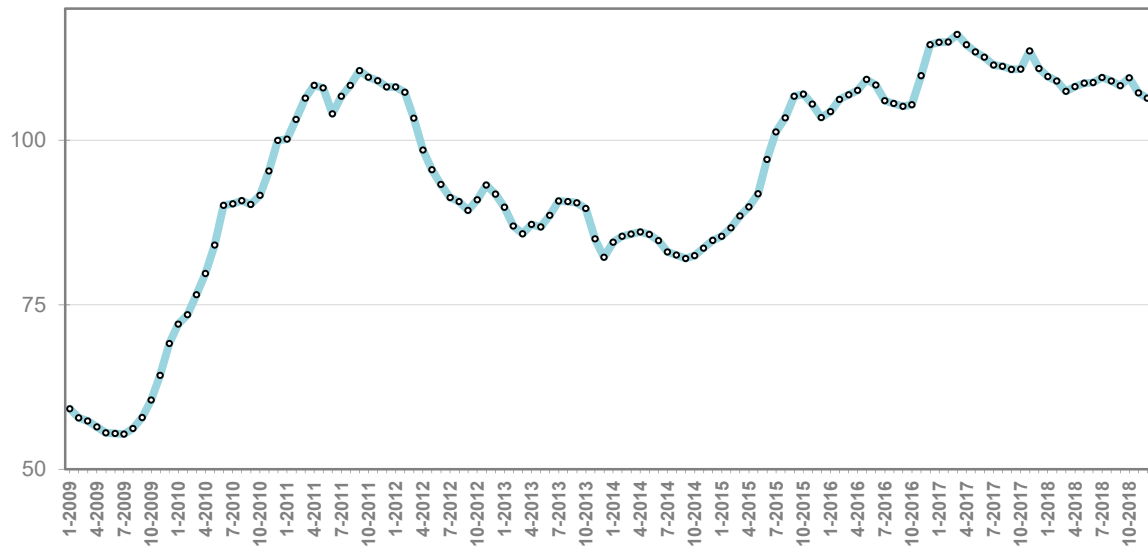
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'affaiblissement de la demande à l'œuvre depuis le printemps 2017 s'est renforcé dès le début de l'année 2018, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics à l'accèsion à la propriété et à l'investissement locatif privé et de la suppression des aides personnelles à l'accèsion. Dès avril cependant, la production bancaire classique a pu prendre le relai 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 s'est ainsi 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 a permis à la production d'augmenter de 4.2 %.

**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



Aussi compte tenu de la forte augmentation du niveau du prêt moyen constatée en 2018 (+ 5.7 %), la production mesurée en niveau annuel glissant augmente (+ 3.2 %), alors que le nombre de prêts bancaires accordés recule (- 4.1 %).

⇒ **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



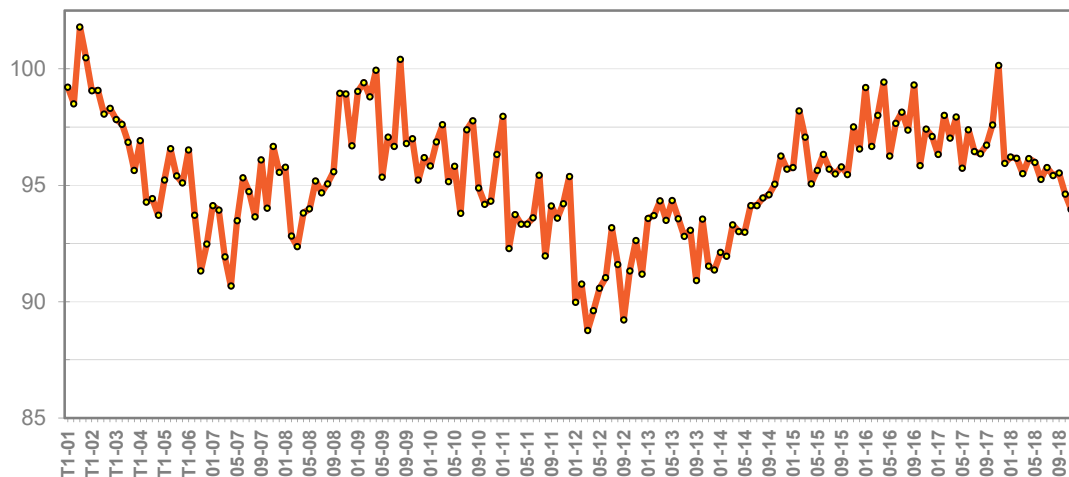
Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 4.8 années de revenus en décembre 2018, contre 4.7 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées 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). 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 de la demande : marché de l'ancien  
(base 100 en 2001)**

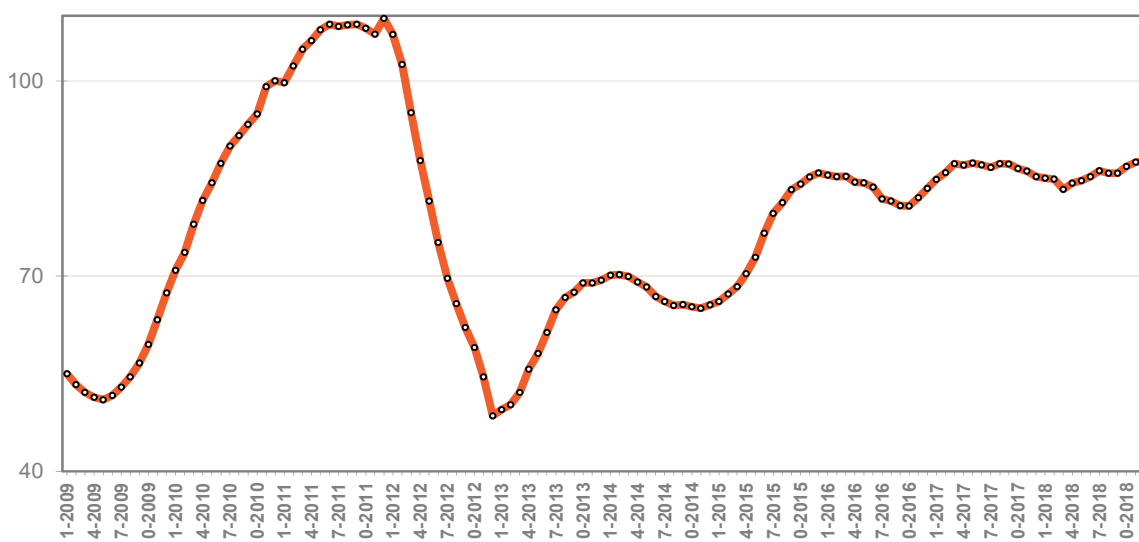
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'activité a commencé à s'affaiblir dès la fin de l'été 2017, en réponse à la hausse des prix qui érodait la solvabilité de la demande. Et depuis le marché n'a pas réussi à se ressaisir. Mais comme sur le marché du neuf, la substitution entre financements aidés et prêts bancaires classiques s'est renforcée jusqu'en juillet dernier : l'allongement de la durée des prêts accordés et la diminution des taux d'apport personnel en témoignent. Néanmoins 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 au cours de l'automne. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant a ainsi bien résisté en décembre, d'autant plus que la fin de l'année 2017 avait été médiocre : avec + 17.7 % pour la production et + 9.1 % pour le nombre de prêts.

**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché de l'ancien  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)**

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



Aussi, grâce à l'augmentation du niveau du prêt moyen constatée en 2018 (+ 5.8 %), le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est établi à + 7.1 % pour la production. Le nombre de prêts bancaires accordés a, en revanche, augmenté plus lentement (+ 2.7 %).