



Tableau de bord mensuel Octobre 2019

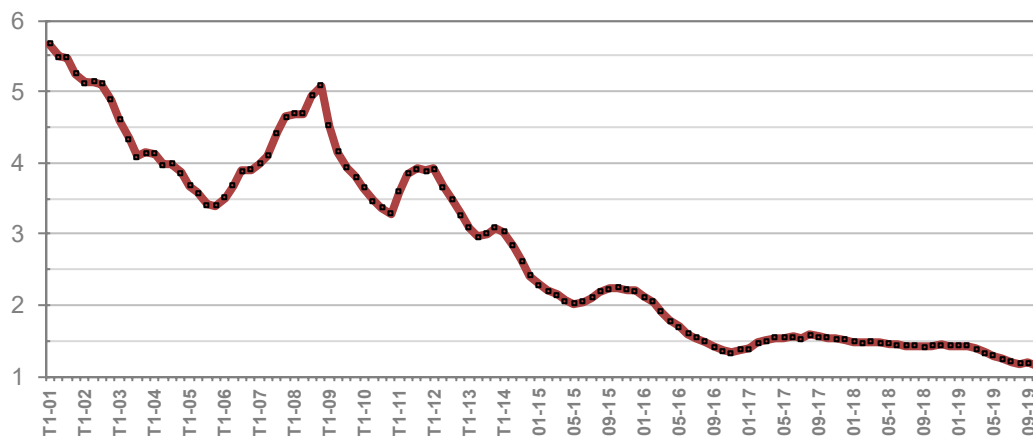
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

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 octobre 2019, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.13 % en moyenne (1.19 % pour l'accession dans le neuf et 1.14 % pour l'accession dans l'ancien).

Les taux des crédits immobiliers ont donc de nouveau reculé en octobre, après s'être stabilisés le mois précédent. Et pour le 17^{ème} mois consécutif ils s'établissent sous le rythme annuel de l'inflation. Une telle situation, sans précédent depuis la Libération, s'explique par le contexte de surabondance des ressources disponibles pour financer l'économie. La concurrence entre les banques en est d'autant accrue. Alors que les seuils de l'usure pour des prêts immobiliers accordés au 4^{ème} trimestre sont de nature à favoriser le maintien des taux à bas niveau, voire même à alimenter une nouvelle baisse.

Dans ces conditions, depuis octobre 2018 les taux ont perdu 30 points de base, dans l'ensemble : 29 points sur le marché du neuf (1.16 % en octobre 2019) et sur celui des travaux (1.08 % en octobre 2019) et 31 points sur celui de l'ancien (1.13 % en octobre 2019). Les taux des prêts à 15 ans se sont établis à 0.90 %, en recul de 30 points de base depuis un an ; le recul est de 35 points de base pour les taux des prêts à 20 ans et de 30 points de base pour les prêts à 25 ans.

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre	2013	3,10	3,03	3,33	3,65
Décembre	2014	2,38	2,21	2,50	2,83
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Décembre	2016	1,38	1,18	1,40	1,65
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Octobre	2018	1,43	1,20	1,40	1,62
Décembre	2018	1,44	1,21	1,41	1,63
Octobre	2019	1,13	0,90	1,05	1,32

En outre, les $\frac{3}{4}$ des ménages qui empruntent sur 15 ans ont bénéficié de prêts inférieurs à 1 % : seuls les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ ont supporté un taux supérieur à la moyenne. Et au total, toutes durations à l'origine confondues, plus de la moitié des emprunteurs ont obtenu un crédit à un taux inférieur à 1 %. Mais depuis août dernier, les taux pour des prêts à 25 ans sont restés stables pour les emprunteurs des deux derniers groupes : en revanche, les taux ont encore reculé de l'ordre de 10 points sur les prêts de 15 et 20 ans accordés aux emprunteurs des deux premiers groupes, ceux présentant en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...).

		OCTOBRE 2019			AOÛT 2019		
Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe	0,64	0,79	1,06	0,73	0,90	1,12
Taux moyens	2ème groupe	0,81	0,96	1,26	0,89	1,05	1,28
(en %)	3ème groupe	0,95	1,10	1,39	1,01	1,18	1,39
	4ème groupe	1,17	1,33	1,58	1,21	1,37	1,58
	Ensemble	0,90	1,05	1,32	0,96	1,13	1,34

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En octobre 2019, la durée des prêts s'est élevée à 229 mois en moyenne (250 mois pour l'accession dans le neuf et 245 mois pour l'accession dans l'ancien).

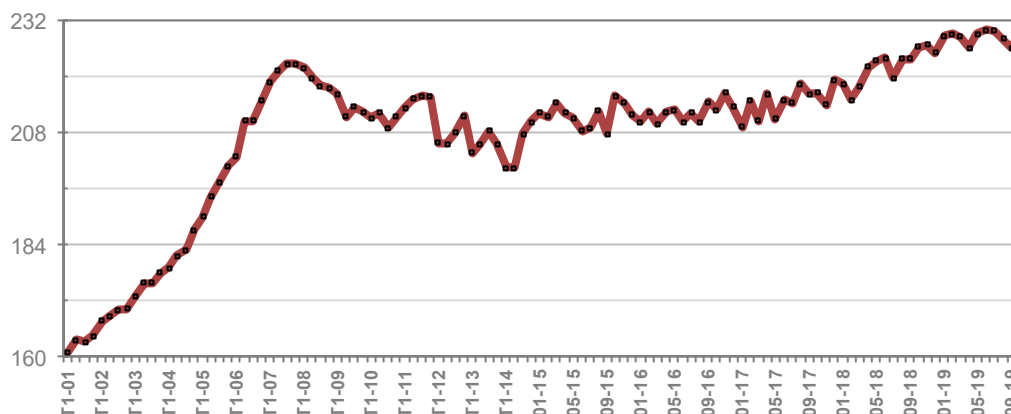
Les durées des prêts bancaires sont à peu près stables depuis le début de l'année 2019, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Et elles s'établissent à un niveau jamais observé par le passé. La baisse des taux d'intérêt a rendu possible cette situation : sans cela, la détérioration de la solvabilité des emprunteurs affectés par la hausse des prix de l'immobilier puis par la dégradation des soutiens publics aurait pesé sur l'activité des marchés immobiliers et sur la production de

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.

crédits. Mais à elle seule, cette amélioration des conditions de crédit n'aurait pas permis la réalisation des projets immobiliers d'une large partie de la demande, si dans le même temps les établissements bancaires n'avaient pas allégé leurs exigences à l'égard des taux d'apport personnel des emprunteurs.

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 40.2 % en octobre 2019 (71.2 % à 20 ans et plus). Mais la déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2017 cède progressivement la place à une lente diminution de la part des prêts les plus longs : ainsi, en octobre, la part de la production à 25 ans et plus était en recul de l'ordre de 0.7 point par rapport à la situation observée au cours du printemps dernier.

Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
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	2,3	9,8	22,3	30,7	34,3	0,6	100,0
	T1-19	1,8	8,1	19,8	30,7	38,9	0,8	100,0
	T2-19	1,8	7,8	19,5	30,0	40,2	0,7	100,0
	T3-19	2,2	8,3	18,9	30,0	39,8	0,8	100,0
	M10-19	1,7	7,8	19,2	31,0	39,4	0,8	100,0

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

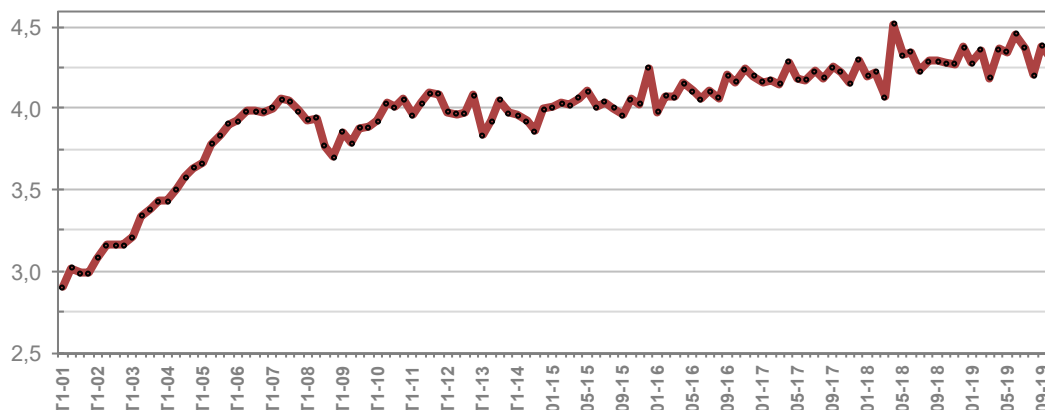
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Après l'augmentation rapide constatée depuis 2016 (dont + 3.6 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages s'élève encore rapidement (+ 2.9 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif se maintient à haut niveau : à 4.3 années de revenus en octobre 2019, comme il y a un an à la même époque. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours plus lentement (+ 1.0 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel), largement en deçà de la hausse du coût des opérations : la

progression de la part des clientèles jeunes et/ou modestes qui rentrent sur le marché grâce à des taux d'apport personnel particulièrement bas explique cela.

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

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

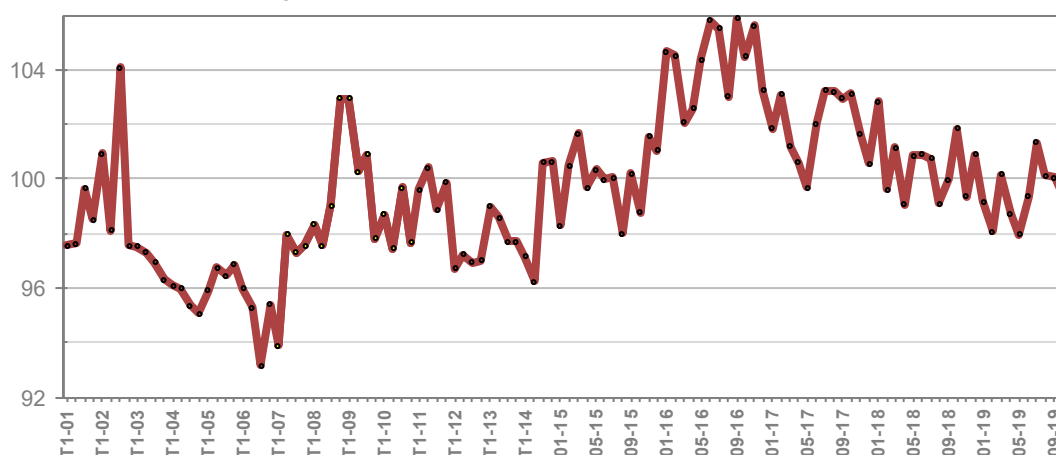


⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel diminue encore rapidement (- 6.3 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel). En effet, les taux d'apport personnel des emprunteurs sont descendus à des niveaux jamais observés par le passé : les établissements bancaires s'efforçant ainsi de répondre à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, et qui n'auraient pu sans cela réaliser leurs projets immobiliers, même aux conditions de crédit exceptionnelles qui leur sont proposées.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2015)
Ensemble des marchés

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



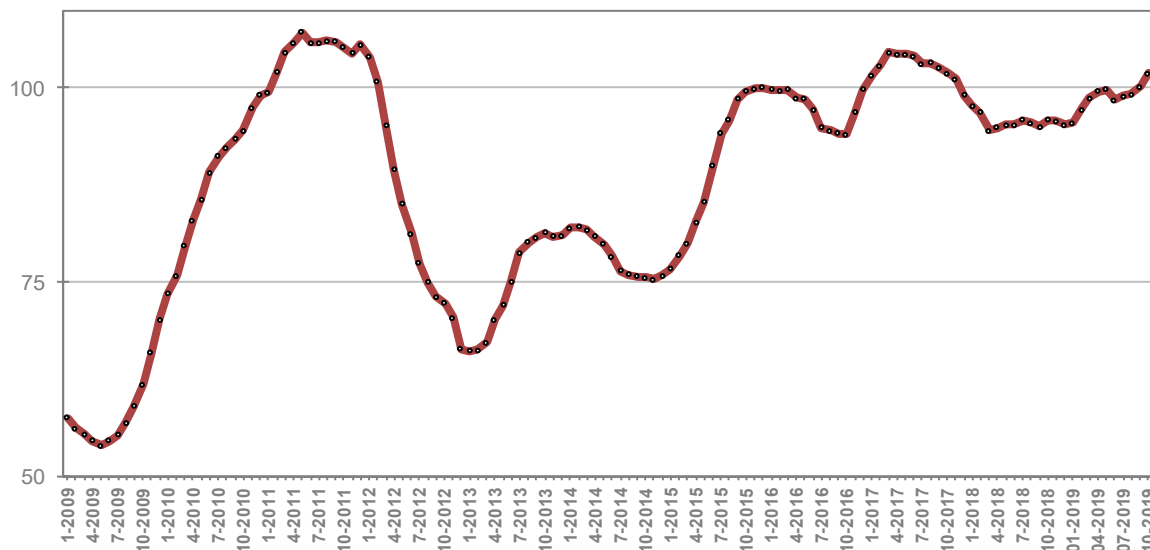
Mais au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre, l'indicateur de solvabilité de la demande retrouve une tendance baissière, en dépit de conditions de crédit facilitant la réalisation des projets immobiliers des ménages. La dégradation des soutiens publics et les conséquences de la hausse des coûts des opérations réalisées pèsent toujours sur l'indicateur de solvabilité.

I.3. L'activité du marché des crédits

Dès le printemps 2018, les banques avaient largement allégé leurs exigences en matière d'apport personnel, afin d'enrayer la baisse de la production bancaire classique provoquée par la détérioration des dispositifs publics de soutien à l'accession à la propriété. La production de crédits a

alors pu se redresser : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est ainsi relevé jusqu'en mai 2019, porté par le dynamisme de l'offre bancaire et le redressement du moral des ménages. Mais le marché des crédits a été moins actif durant l'été : néanmoins, après cette pause estivale, la production a rebondi dès septembre. Et elle a continué à progresser rapidement en octobre (+ 15.8 % contre + 9.8 % en 2018, à la même époque), bénéficiant d'un nouvel accroissement du niveau moyen des prêts accordés. Dans le même temps, le nombre de prêts s'est aussi redressé (+ 13.7 % contre + 0.4 % il y a un an à la même époque).

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



L'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse donc toujours rapidement : avec en octobre 2019, + 12.1 % (contre + 0.5 %, il y a un an à la même époque) pour la production dopée par l'augmentation du niveau du prêt moyen (+ 5.7 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel) et + 6.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 5.9 % il y a un an).

II. Les spécificités des marchés

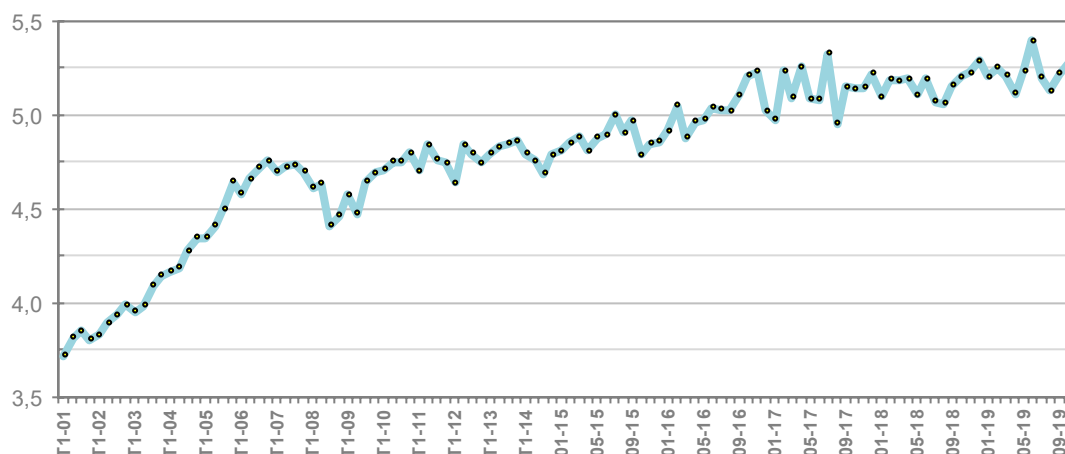
⇒ Le marché du neuf

Après trois années de hausse rapide, le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 3.2 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.9 % en 2018). Le coût relatif était de 5.3 années de revenus en octobre 2019, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque. Les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent en effet plus lentement que les coûts des opérations (+ 1.0 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.7 % en 2018), en réponse à la progression de la part des (primo) accédants jeunes et modestes.

En outre, le niveau de l'apport personnel poursuit son recul, après la baisse rapide de 2018 (- 3.3 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 6.6 % en 2018). En effet, la baisse des taux favorise le ré arbitrage entre le recours au crédit et la mobilisation de l'apport personnel. Elle a en outre accompagné l'ouverture du marché à des clientèles plus jeunes et plus modestes : l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts conduisant les taux d'apport personnel à des niveaux jamais observés par le passé ont en effet provoqué le rebond de l'activité du marché des crédits et gommé les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la demande des candidats à l'accession à la propriété.

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

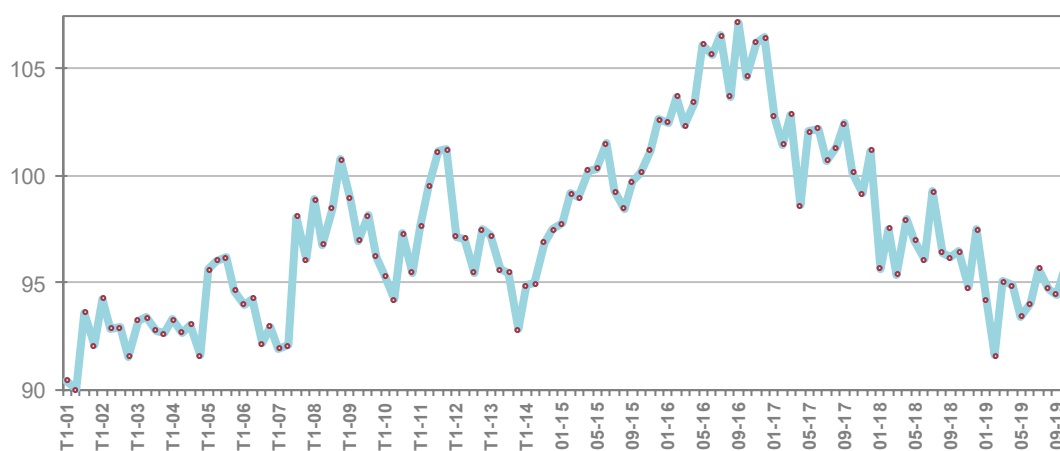
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité qui a été pénalisé en 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande ne réussit pas à se ressaisir. Le décrochage de l'indicateur de solvabilité de la demande constaté dès le début de 2017, et qui lui a fait perdre le bénéfice du rétablissement observé de l'été 2014 à l'été 2016, se poursuit.

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

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



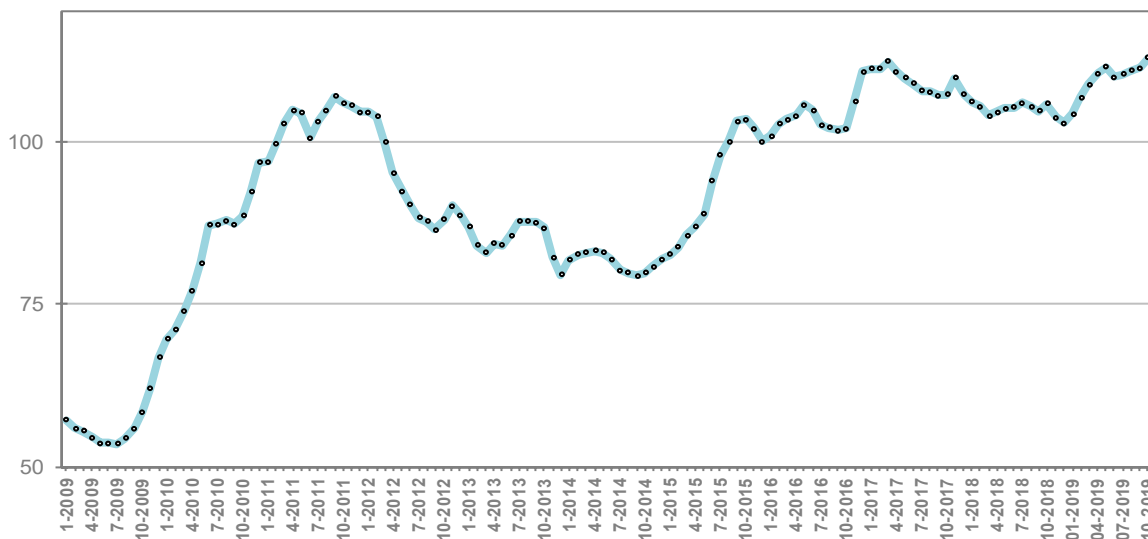
Dès l'été 2018, la production bancaire classique avait pris le relai des financements aidés défaillants, grâce à l'allongement de la durée des prêts accordés et à un nouvel assouplissement de leurs conditions d'octroi. Les conséquences de la remise en cause des soutiens publics sur la demande des primo accédants à la propriété avaient ainsi été atténuées. La détérioration du rythme d'évolution a donc pu être amortie dès l'automne 2018 et la demande s'est ressaisie au début de l'année 2019. En outre, à l'approche de la fin du PTZ dans les zones C et B2, une partie de la demande a anticipé la réalisation de son projet d'accession : l'activité a donc rebondi en septembre 2019. Elle a confirmé son dynamisme en octobre, avec une production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant en augmentation de 16.7 % en glissement annuel (contre + 6.8 %, il y a un an à la même époque), d'autant que le niveau du prêt moyen progresse toujours rapidement (+ 4.8 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel). Ainsi, le nombre de prêts bancaires a aussi rebondi, avec + 10.5 % en octobre (contre - 0.2 %, il y a un an à la même époque).

Dans ces conditions, compte tenu de l'augmentation du niveau du prêt moyen, la production mesurée en niveau annuel glissant se poursuit en octobre 2019 (+ 14.3 %, contre + 2.4 % il y a un

an à la même époque). Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés (+ 6.6 %, contre - 1.2 % il y a un an).

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)

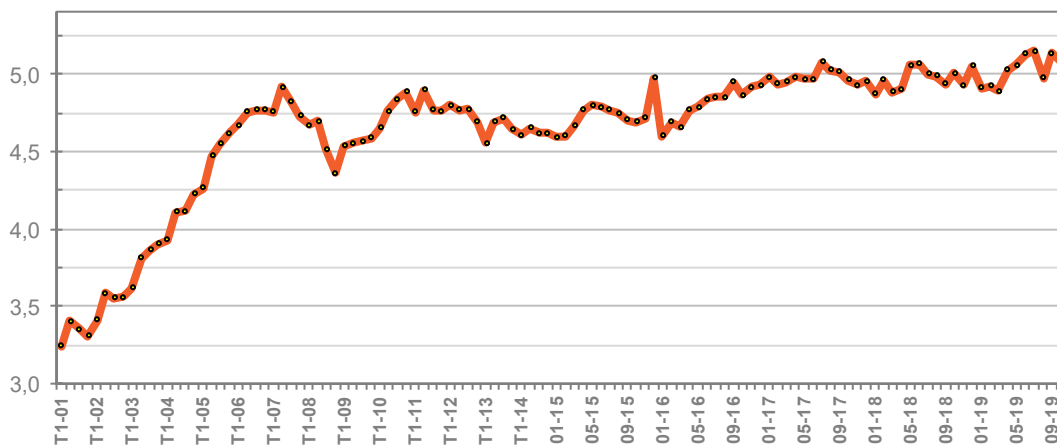
Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **Le marché de l'ancien**

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

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



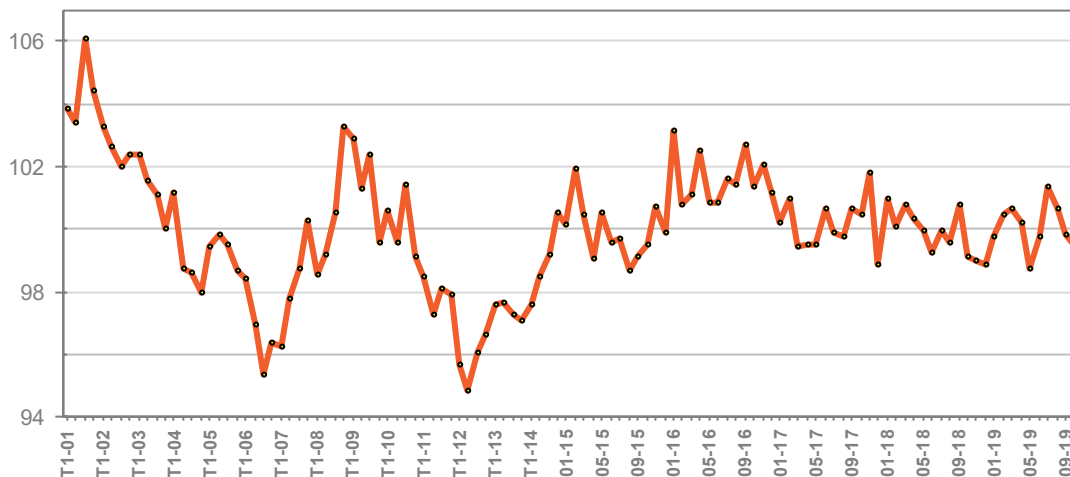
Depuis 2015, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 5.1 années de revenus en octobre 2019, contre 5.0 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente maintenant plus rapidement qu'en 2018 (+ 2.9 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : alors que le rythme de progression des revenus reste modéré (+ 1.8 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2018), bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement (- 6.8 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 7.1 % en 2018). La transformation du marché et des clientèles qui se constate dans l'ancien comme dans le neuf, en réponse à l'amélioration des conditions de crédit et surtout à la baisse des taux d'apport personnel exigés, explique largement ces évolutions. Mais ces dernières n'ont pas permis à l'indicateur de solvabilité de la demande de vraiment se redresser, au-delà des fluctuations constatées depuis deux années : la fragilisation de

la demande provoquée par la hausse des prix et, en 2018, par la suppression des aides personnelles à l'accession n'a pu qu'être partiellement atténuée par l'amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts accordés.

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

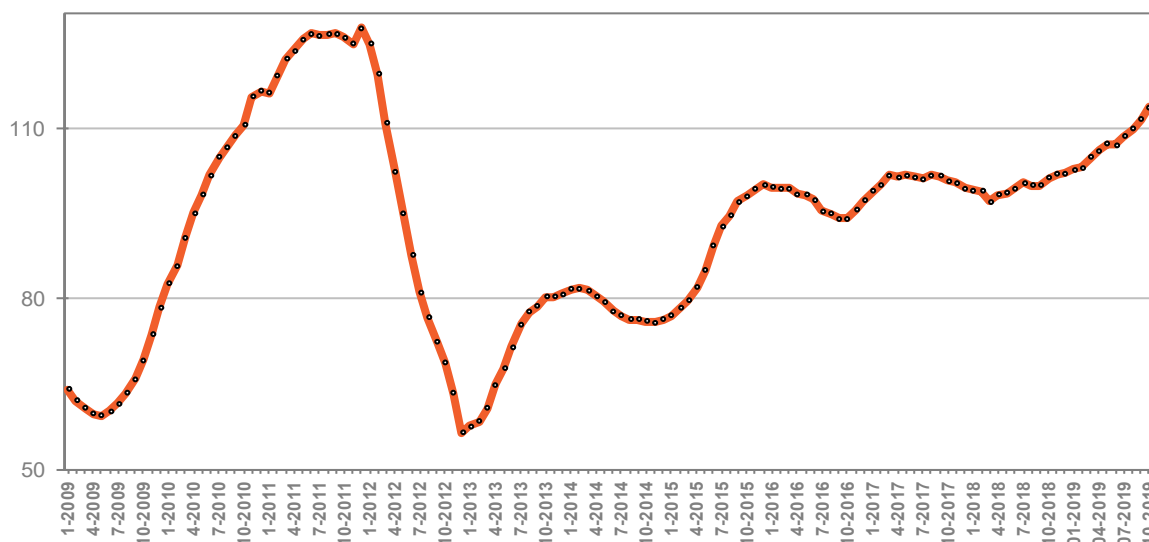
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le marché de l'ancien avait mal commencé l'année 2018. Mais comme sur le marché du neuf, l'allongement de la durée des prêts accordés et la diminution des taux d'apport personnel exigés ont permis à l'activité de se ressaisir vers la fin de l'été 2018. L'année 2018 a alors mieux fini qu'elle n'avait commencé. En outre, depuis le début de l'année 2019 une nouvelle amélioration des conditions d'octroi des prêts et des conditions de crédit exceptionnelles ont permis au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant de se ressaisir et d'afficher des rythmes de progression particulièrement rapide : + 21.6 % pour la production en octobre 2019 (contre + 12.5 % en 2018 à la même époque) et + 23.7 % pour le nombre de prêts (contre + 8.6 % il y a un an).

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)

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



Dans ces conditions, mais aussi grâce à l'augmentation du niveau moyen des prêts accordés (+ 5.8 % pour les dix premiers mois de 2019, en glissement annuel), le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est établi à + 15.3 % pour la production (contre + 3.0 % en 2018 à la même époque). Le nombre de prêts bancaires accordés a lui aussi augmenté, mais un peu plus lentement (+ 12.4 % contre + 0.4 % il y a un an).