



Tableau de bord trimestriel 1^{er} Trimestre 2019

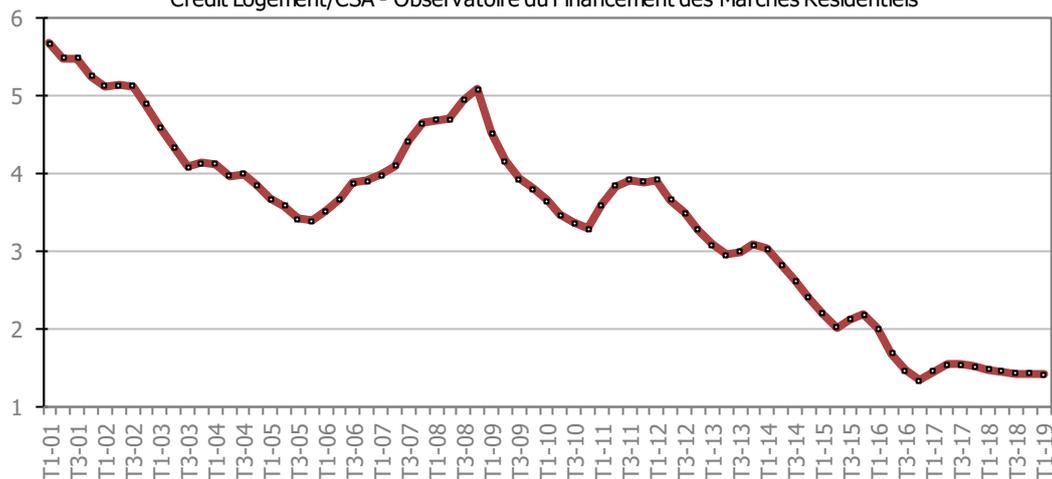
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 1^{er} trimestre 2019, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.42 % en moyenne (1.48 % pour l'accession dans le neuf et 1.45 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis plus d'une année, les taux des crédits immobiliers se maintiennent donc à bas niveau. Et comme le rythme de l'inflation s'est redressé en 2018, les taux d'intérêt réels sont négatifs pour le 10^{ème} mois consécutif, décrivant une situation inédite depuis 1974. De plus, cette configuration exceptionnelle des taux s'est accompagnée d'une augmentation des durées des crédits accordés et d'une diminution des taux d'apport personnel exigés, dessinant maintenant un paysage jamais observé par le passé : l'accès aux crédits immobiliers n'a jamais été rendu aussi facile par les établissements bancaires. Déjà, dès 2016 les établissements de crédit avaient amélioré les conditions de crédit et d'octroi des prêts afin d'atténuer l'impact la hausse des prix de l'immobilier sur la solvabilité de la demande. En 2018, ces évolutions se sont poursuivies, permettant aux marchés de résister aux conséquences de la dégradation des soutiens publics à la primo accession à la propriété.

Cette situation est rendue possible par une concurrence toujours très vive entre les établissements de crédit, mais surtout par les conditions de financement et de refinancement de la production.

Cependant toutes ces évolutions n'ont pas toujours été suffisantes pour faire rebondir la demande : elles n'ont bien souvent fait que compenser la détérioration de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix de l'immobilier et par la dégradation des soutiens publics.

Pourtant au cours des 12 derniers mois, les taux ont diminué de 10 points de base, dans l'ensemble : de 9 points sur le marché des travaux (1.33 % en mars 2019) et de 10 points sur le marché de l'ancien (1.41 % en mars 2019) et sur celui du neuf (1.42 % en mars 2019). Et en mars 2019, les taux des prêts à taux fixe à 15 ans et à 20 ans étaient inférieurs de 14 points à leur niveau observé 12 mois auparavant : l'écart étant même de 18 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
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
Mars	2018	1,49	1,29	1,46	1,73
Décembre	2018	1,44	1,21	1,41	1,63
Mars	2019	1,39	1,15	1,32	1,55

En outre, ce sont les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ qui ont bénéficié des baisses de taux les plus importantes, depuis un an : de l'ordre de 20 points de base pour les prêts à 20 et 25 ans, et de 17 points de base pour les prêts à 15 ans. En revanche la baisse a été plus modeste pour les autres emprunteurs, de l'ordre de 10 à 15 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	MARS 2019			MARS 2018		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe	0,86	1,04	1,29	1,02	1,21	1,46
Taux moyens (en %)	2ème groupe	1,05	1,24	1,50	1,20	1,38	1,65
	3ème groupe	1,21	1,39	1,62	1,33	1,49	1,76
	4ème groupe	1,43	1,60	1,80	1,60	1,80	2,03
	Ensemble	1,15	1,32	1,55	1,29	1,46	1,73

→ La durée des prêts bancaires accordés

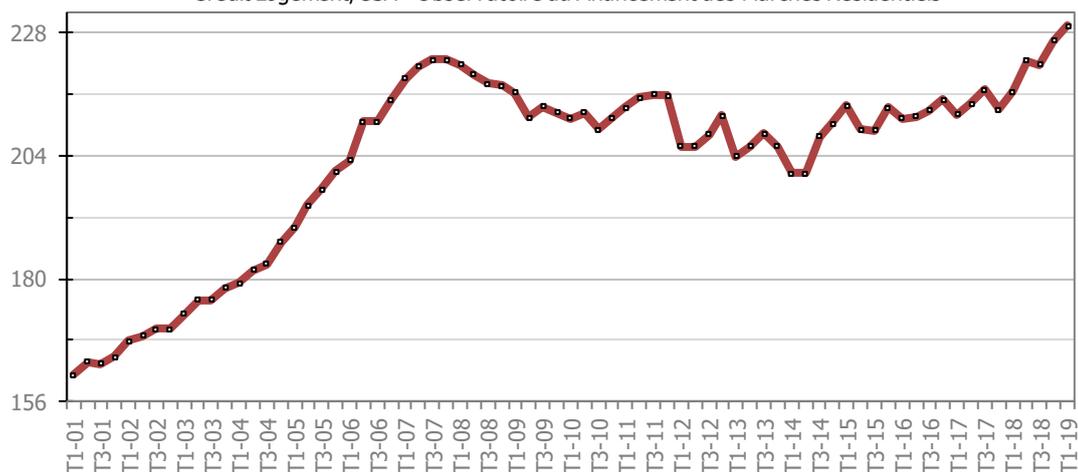
Au 1^{er} trimestre 2019, la durée des prêts accordés était de 229 mois en moyenne (248 mois pour l'accession dans le neuf et 244 mois pour l'accession dans l'ancien).

Depuis le 1^{er} trimestre 2014, les durées des prêts bancaires se sont donc accrues de 29 mois : de 13 mois en 2018 et de 3 mois depuis le début de l'année 2019. 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 emprunteurs affectés par la hausse des prix de l'immobilier et par la dégradation des soutiens publics.

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 des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

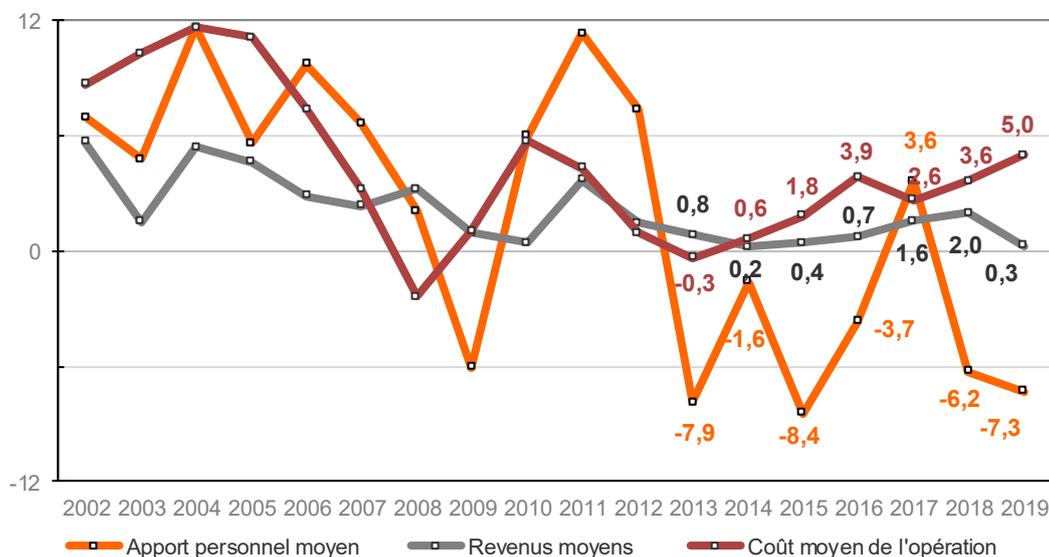


Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accession, la part de la production à 25 ans et plus s'est ainsi établie à 41.9 % en mars 2019 (71.8 % à 20 ans et plus). La déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2017 est exceptionnelle, amenant le poids des durées longues au niveau le plus élevé observé jusqu'alors.

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	9,5	21,9	30,6	35,2	0,6	100,0
	T1-19	1,5	7,6	19,4	30,4	40,2	0,8	100,0
M03-19	1,4	7,7	19,2	29,9	41,2	0,7	100,0	

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

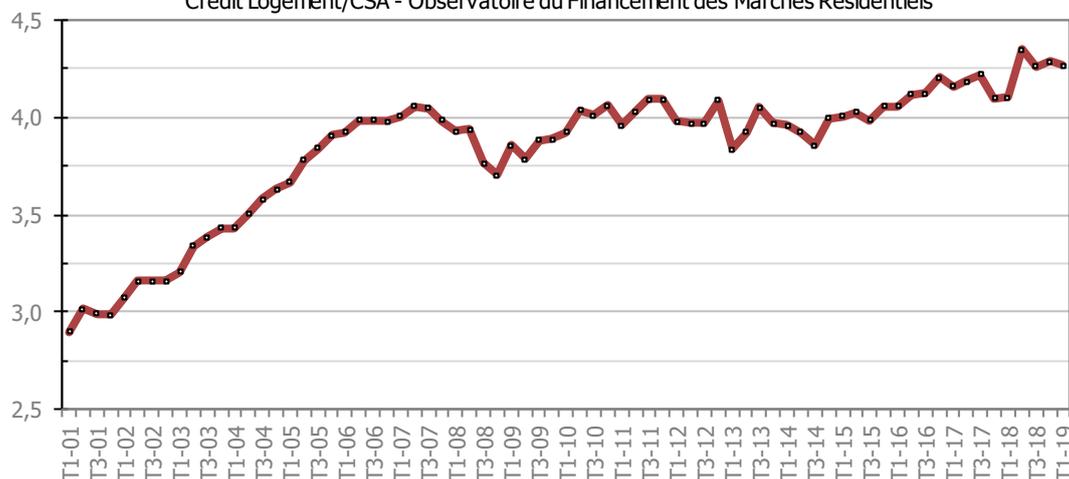
→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Après avoir progressé à un rythme soutenu depuis trois ans (dont + 3.6 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages s'accroît rapidement depuis le début de l'année (+ 5.0 % pour le premier trimestre, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif s'établit à 4.3 années de revenus au premier trimestre 2019, contre 4.1 années de revenus 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 doucement depuis le début d'année (+ 0.3 % pour le premier trimestre, en glissement annuel), bien en deçà de la hausse du coût des opérations.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

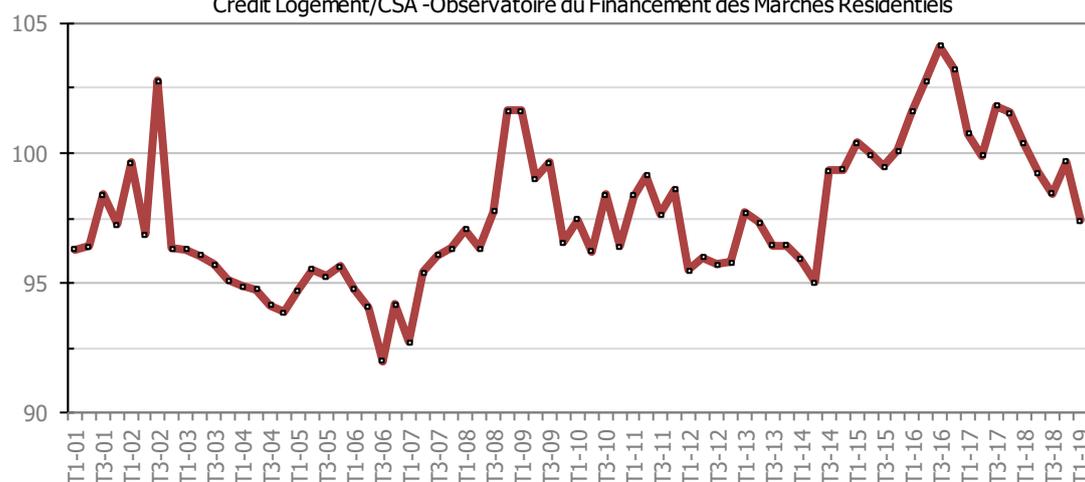


Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement (- 7.3 % pour le premier trimestre 2019, en glissement annuel). D'ailleurs les taux d'apport personnel des emprunteurs baissent encore, à des niveaux jamais observés par le passé, même durant la crise des années 2008-2009, 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.

→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



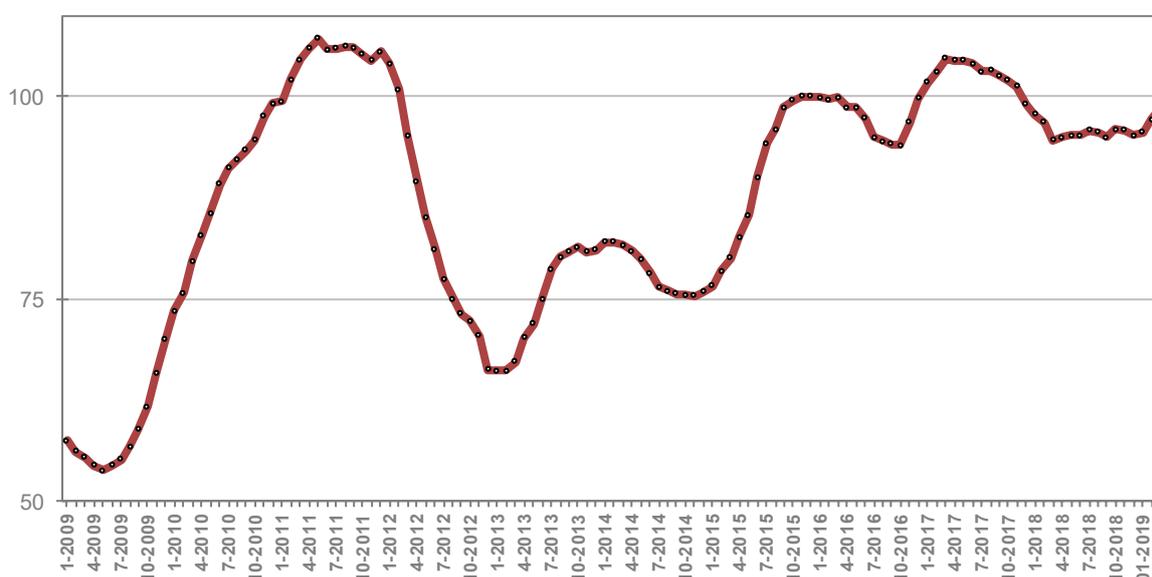
Cependant, et en dépit de conditions de crédit qui permettent encore la réalisation des projets immobiliers des ménages, rendant supportables des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se ressaisir, confirmant le recul observé depuis la fin de l'année 2016. D'autant que la dégradation des soutiens publics renforce maintenant les conséquences que la hausse des coûts des opérations réalisées imprimait déjà sur l'indicateur de solvabilité depuis trois 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'au printemps 2018, avec la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande. Et les derniers mois de 2018 ont été affectés par les inquiétudes des ménages concernant l'évolution de leur pouvoir d'achat et la situation de l'emploi. Mais l'amélioration des conditions de crédit et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts ont permis d'éviter une baisse rapide de la production bancaire classique : les conséquences qui auraient été observées sinon ont pu être amorties. Aussi, porté par le dynamisme de l'offre bancaire qui s'est encore renforcé depuis le début de l'année, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est vivement redressé : avec au premier trimestre 2019, + 22.9 % pour la production (contre - 9.9 % en 2018, à la même époque) et, « seulement », + 15.8 % pour le nombre de prêts (contre - 16.9 % il y a un an), compte tenu de l'accroissement du niveau moyen des prêts accordés.

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



Bénéficiant il est vrai d'un « effet de base » imputable aux mauvais chiffres du début de l'année 2018, l'activité mesurée en niveau annuel glissant se redresse nettement, contredisant la tendance baissière du marché observée jusqu'en décembre dernier : avec au premier trimestre 2019, + 12.2 % pour la production dopée par la forte augmentation du niveau du prêt moyen (contre - 4.5 %, il y a un an à la même époque) et + 4.4 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 9.6 % il y a un an).

II. Les spécificités des marchés

→ LE MARCHÉ DU NEUF

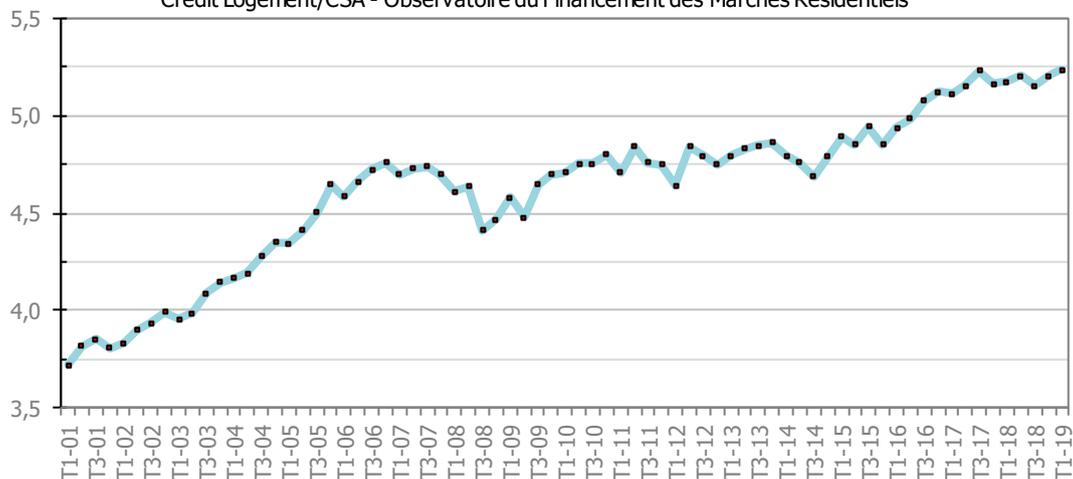
Après trois années de hausse rapide, le coût des opérations réalisées par les ménages s'élève toujours rapidement (+ 3.5 % pour le premier trimestre 2019, en glissement annuel, après + 2.2 % en 2018). Aussi le coût relatif s'affiche à 5.2 années de revenus au premier trimestre 2019, comme il y a un an à la même époque : soit à un niveau particulièrement élevé et jamais observé jusqu'alors. En effet les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours plus lentement que les coûts des opérations (+ 1.1 % pour le premier trimestre 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : le marché poursuit en effet sa transformation, avec une progression sensible de la part des (primo) accédants jeunes et modestes.

En outre, le niveau de l'apport personnel diminue de nouveau, après la baisse rapide de 2018 (- 4.0 % pour le premier trimestre, en glissement annuel, après - 6.3 % en 2018). Cette évolution n'est guère étonnante : la baisse des taux favorise habituellement le ré arbitrage entre recours au crédit et mobilisation de l'apport personnel. Et de plus, elle bénéficie de la transformation du marché

rendue possible, en dépit de la dégradation des soutiens publics, par 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 au cours des 40 dernières années : la baisse des taux d'apport personnel souvent associée à un accroissement de l'activité n'avait jusqu'à présent que permis d'en atténuer le recul.

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

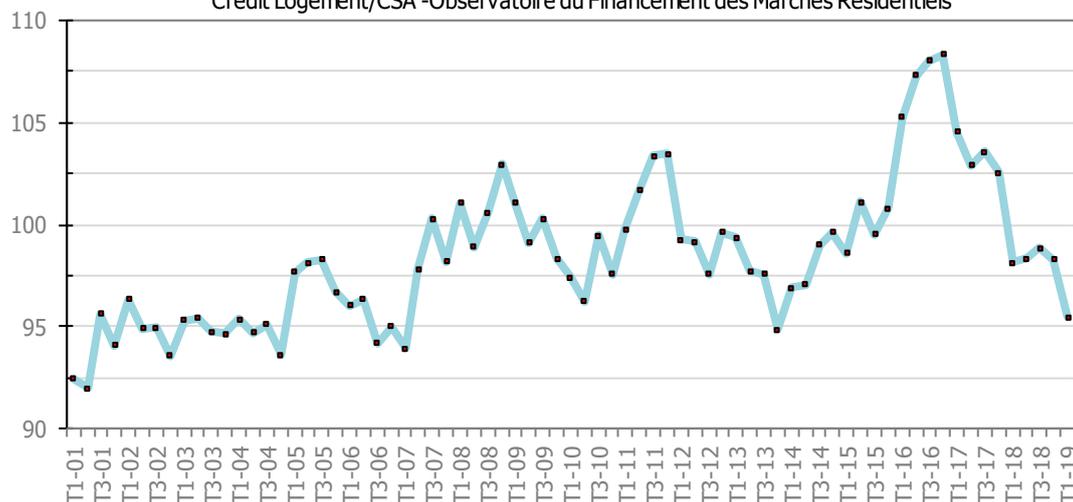
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 (base 100 en 2015) : marché du neuf

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

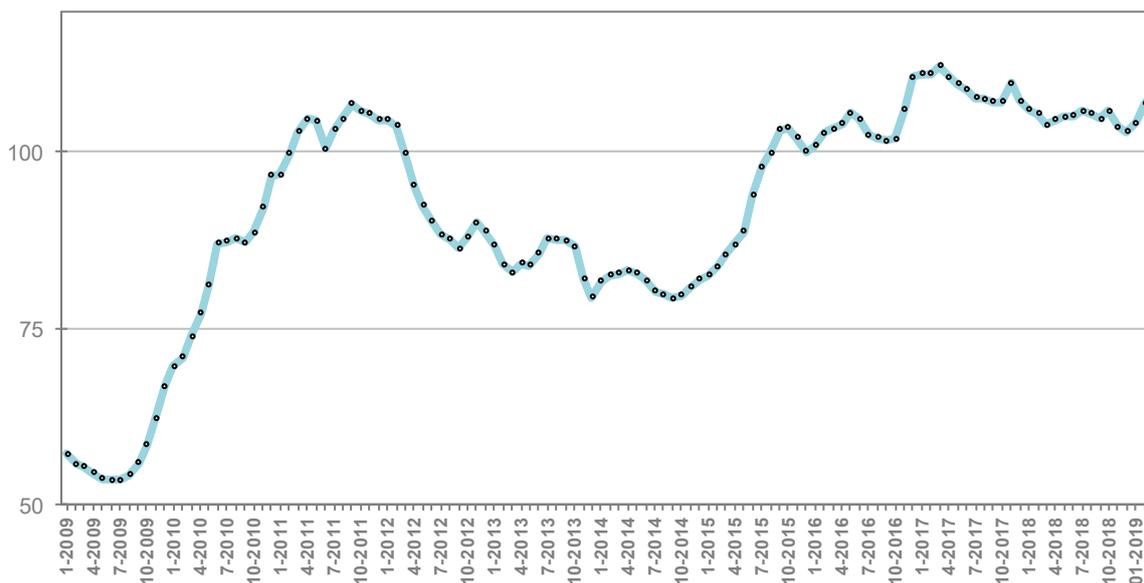


L'affaiblissement de la demande à l'œuvre depuis le printemps 2017 s'est renforcé en 2018, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé et de la suppression des aides personnelles à l'accession. Cependant, la production bancaire 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 détérioration du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a ainsi pu être amortie, dans un premier temps. Mais l'impact positif de l'amélioration de l'offre bancaire sur l'activité se renforce depuis le début de 2019 : au premier trimestre, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant s'accroît rapidement, de 26.7 % en glissement annuel (contre - 5.6 %, il y

a un an à la même époque) et le nombre de prêts bancaires se redresse nettement, avec + 24.9 % (contre - 12.4 %, 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



Aussi, compte tenu de l'augmentation du niveau du prêt observée dans le même temps, la production mesurée en niveau annuel glissant se redresse au premier trimestre 2019 (+ 11.3 %, contre - 2.9 % il y a un an à la même époque), comme d'ailleurs le nombre de prêts bancaires accordés (+ 4.6 %, contre - 7.4 % il y a un an).

→ LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

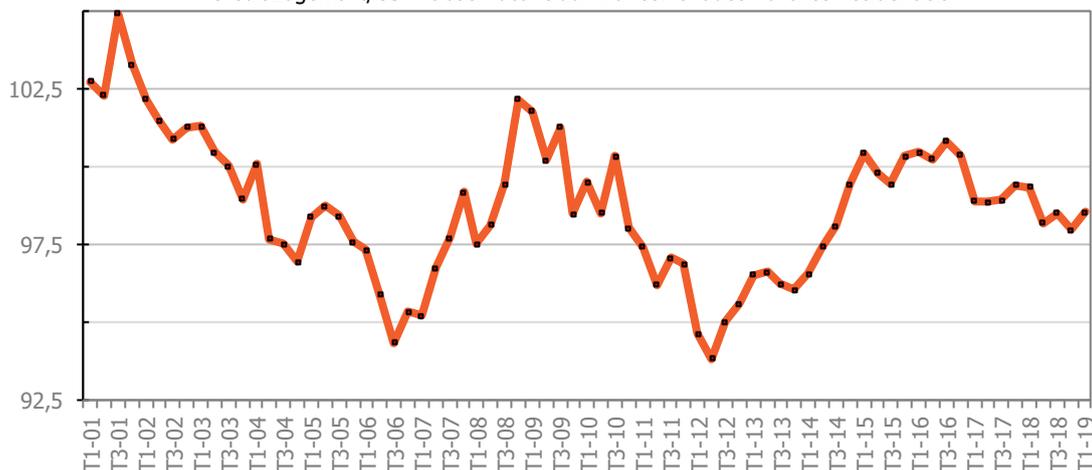


Depuis 2015, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 4.9 années de revenus au premier trimestre 2019, comme il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente maintenant moins que de 2015 à 2017, son évolution est toujours rapide (+ 2.2 % pour le premier trimestre, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : alors que le rythme de progression des revenus ne parvient pas à se redresser (+ 1.1 % pour le premier trimestre, en glissement annuel, comme en 2018) et s'établit toujours bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel diminue encore fortement (- 8.9 % pour le premier trimestre 2019, en glissement annuel, après - 8.0 % 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 à la baisse des taux d'apport personnel exigés, explique largement ces évolutions. Cependant, ces évolutions n'ont pas permis à l'indicateur de solvabilité de la demande de se redresser : 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 pas pu être qu'atténuée par l'amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts accordés.

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

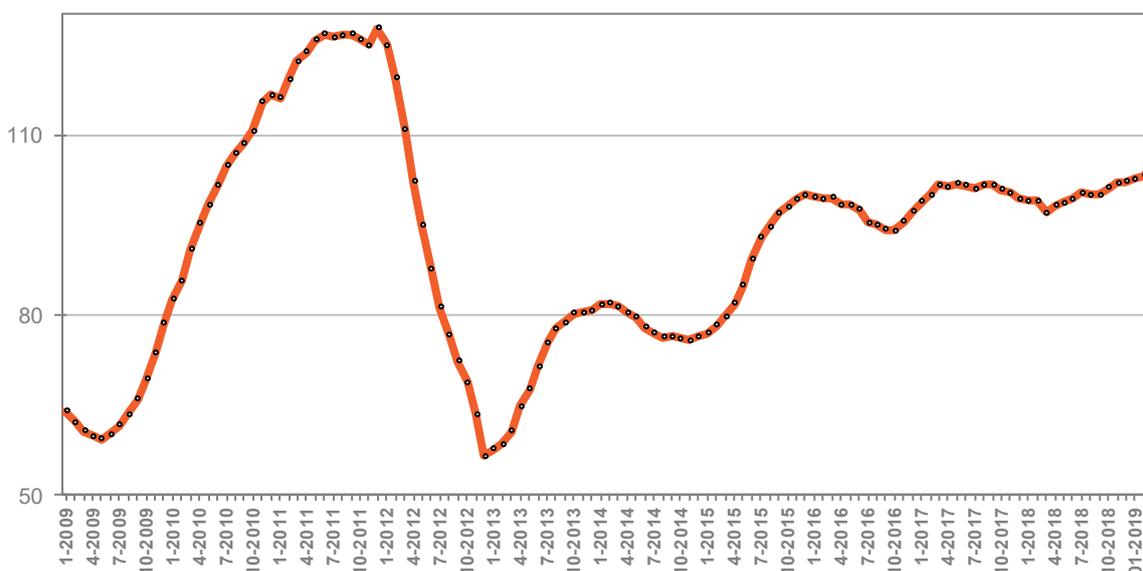
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 le marché a mal commencé l'année 2018. Néanmoins, 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, même si au total, et en dépit d'une offre bancaire dynamique, le bilan général a été plutôt décevant. Mais depuis le début de l'année 2019, une nouvelle amélioration des conditions d'octroi des prêts et le maintien de 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 : + 15.9 % pour la production au premier trimestre (contre - 7.0 % en 2018 à la même époque) et + 12.3 % pour le nombre de prêts (contre - 9.0 % 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, et grâce aussi à l'augmentation du niveau moyen des prêts accordés, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est établi à

+ 12.9 % pour la production (contre - 2.4 % en 2018 à la même époque). Le nombre de prêts bancaires accordés a lui aussi augmenté, mais plus lentement (+ 8.1 % contre - 4.6 % il y a un an).