



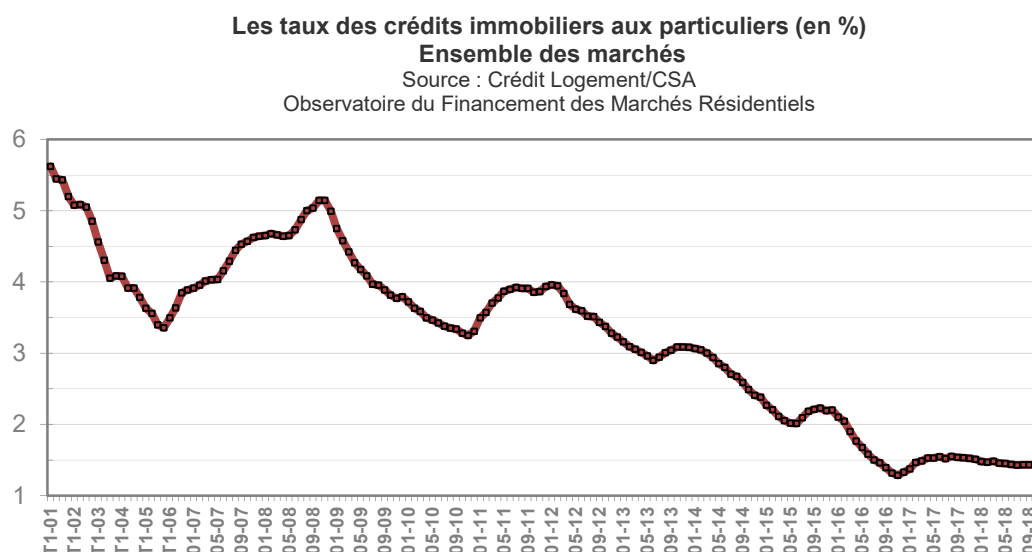
## Tableau de bord mensuel Novembre 2018

**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)**



En novembre 2018, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.44 %, en moyenne (1.50 % pour l'accession dans le neuf et 1.46 % pour l'accession dans l'ancien).

Les taux des crédits immobiliers qui étaient stables depuis juin dernier se relèvent donc, légèrement encore. Déjà à la rentrée, 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 alors que les taux ont de nouveau reculé en novembre sur le marché des travaux (moins 5 points), ils ont commencé à se tendre (plus 2 points) dans le neuf et dans l'ancien qui avaient jusqu'alors été les grands bénéficiaires des exceptionnelles conditions de crédit faites aux emprunteurs. Néanmoins, alors que le rythme de l'inflation accélère encore, les taux d'intérêt réels restent négatifs depuis 6 mois, confirmant une situation inédite depuis 1974.

On remarque alors qu'en dépit des tensions récentes, les taux restent sensiblement inférieurs à leur niveau de novembre 2017 : de 13 points de base sur les prêts à taux fixe à 15 ans, de 14 points sur les prêts à 20 ans et de 20 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>Novembre</b>	<b>2017</b>	<b>1,52</b>	<b>1,35</b>	<b>1,54</b>	<b>1,83</b>
<b>Décembre</b>	<b>2017</b>	<b>1,51</b>	<b>1,32</b>	<b>1,52</b>	<b>1,79</b>
<b>Novembre</b>	<b>2018</b>	<b>1,44</b>	<b>1,22</b>	<b>1,40</b>	<b>1,63</b>

Depuis novembre 2017, les taux ont en effet diminué de 12 points de base, dans l'ensemble : de 6 points sur le marché de l'ancien (1.46 % en novembre 2018), de 9 points sur le marché des travaux (1.34 % en novembre 2018) et de 11 points sur le marché du neuf (1.48 % en novembre 2018). Pour autant, ces conditions de taux n'ont pas permis de faire rebondir la demande : l'amélioration des conditions de crédit ne peut compenser la détérioration de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix de l'immobilier et la dégradation des soutiens publics.

En novembre, les emprunteurs du 4<sup>ème</sup> groupe<sup>1</sup> ont encore bénéficié d'une légère baisse de taux (de 1 à 2 points). Les taux se sont en revanche stabilisés pour les emprunteurs du 3<sup>ème</sup> groupe, quelle que soit la durée des prêts accordés. Et ils ont augmenté de quelque(s) point(s) de base pour les emprunteurs des deux premiers groupes.

Prêts du secteur concurrentiel		NOVEMBRE 2018			OCTOBRE 2018			
		Taux Fixes	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	<b>1er groupe</b>		<b>0,98</b>	<b>1,18</b>	<b>1,41</b>	<b>0,97</b>	<b>1,15</b>	<b>1,37</b>
Taux moyens	<b>2ème groupe</b>		<b>1,13</b>	<b>1,32</b>	<b>1,57</b>	<b>1,12</b>	<b>1,31</b>	<b>1,56</b>
(en %)	<b>3ème groupe</b>		<b>1,24</b>	<b>1,45</b>	<b>1,66</b>	<b>1,24</b>	<b>1,45</b>	<b>1,66</b>
	<b>4ème groupe</b>		<b>1,49</b>	<b>1,71</b>	<b>1,88</b>	<b>1,50</b>	<b>1,73</b>	<b>1,89</b>
	<b>Ensemble</b>		<b>1,22</b>	<b>1,40</b>	<b>1,63</b>	<b>1,20</b>	<b>1,40</b>	<b>1,62</b>

#### ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En novembre 2018, la durée des prêts s'est élevée à 227 mois, en moyenne (247 mois pour l'accession dans le neuf et 242 mois pour l'accession dans l'ancien).

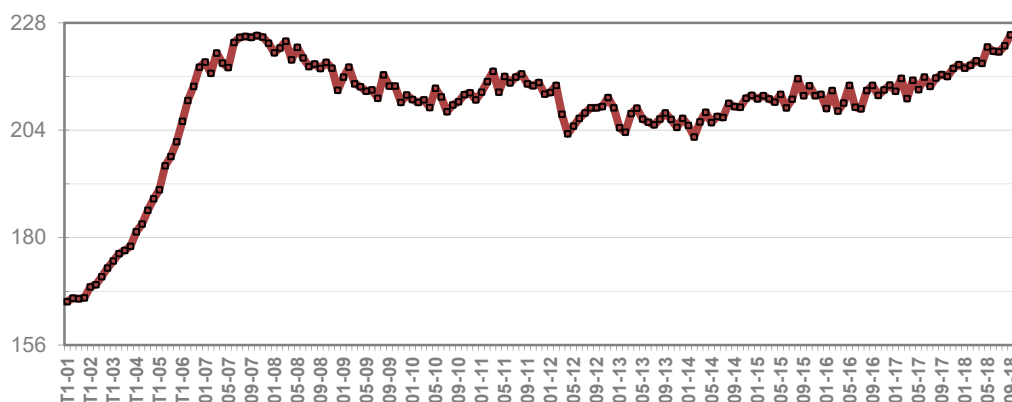
Depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont donc accrues de 20 mois : de 5 mois au cours de l'année 2017 et même de 8 mois depuis le début de 2018. Jamais les durées des prêts bancaires classiques n'avaient été aussi élevées. La baisse des taux d'intérêt a rendu possible une telle évolution et, au total, l'amélioration des conditions de crédit qui en a résulté a permis d'atténuer

<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.

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.

### 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 prêts bancaires à l'accession, la part de la production à 25 ans et plus s'est ainsi établie à 39.2 % en novembre 2018 (70.6 % 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	3,0	12,0	27,4	31,7	25,8	0,2	100,0
	T1-18	2,3	10,6	24,3	30,9	31,6	0,3	100,0
	T2-18	2,2	9,5	21,5	29,9	36,3	0,6	100,0
	T3-18	2,0	8,9	21,4	30,1	37,0	0,6	100,0
	M10-18	1,9	8,2	20,6	30,7	38,0	0,6	100,0
M11-18	1,6	7,8	20,0	31,4	38,5	0,7	100,0	

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

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

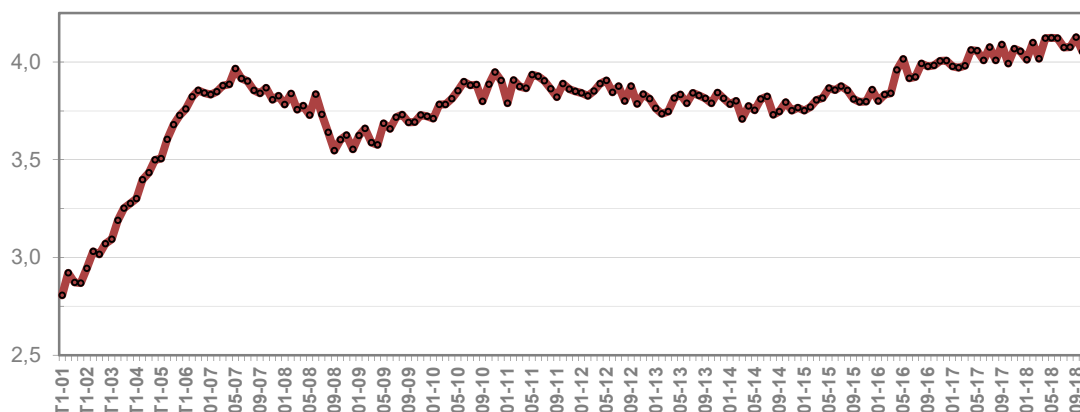
Après avoir progressé à un rythme soutenu durant les deux dernières années (+ 4.2 % en 2016 et + 4.0 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente encore, mais à un rythme moins rapide qu'auparavant (+ 2.6 % sur les onze premiers mois de 2018, en glissement annuel). Néanmoins, le coût relatif s'établit à 4.1 années de revenus en novembre 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 (+ 0.5 % sur les onze premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 2.4 % en 2017) et bien en deçà de la hausse des prix à la consommation, leur évolution étant toujours nettement moins rapide que celle du coût des opérations réalisées.

### 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

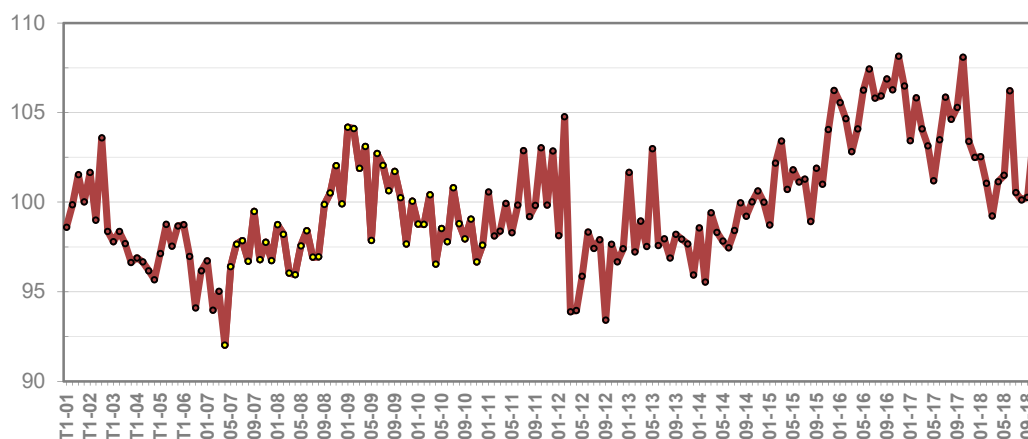
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel recule rapidement (- 7.4 % sur les onze premiers mois de 2018, en glissement annuel). D'ailleurs, les taux d'apport personnel des emprunteurs ont rarement été aussi bas par le passé, même durant la crise économique et financière internationale des années 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.

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

#### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



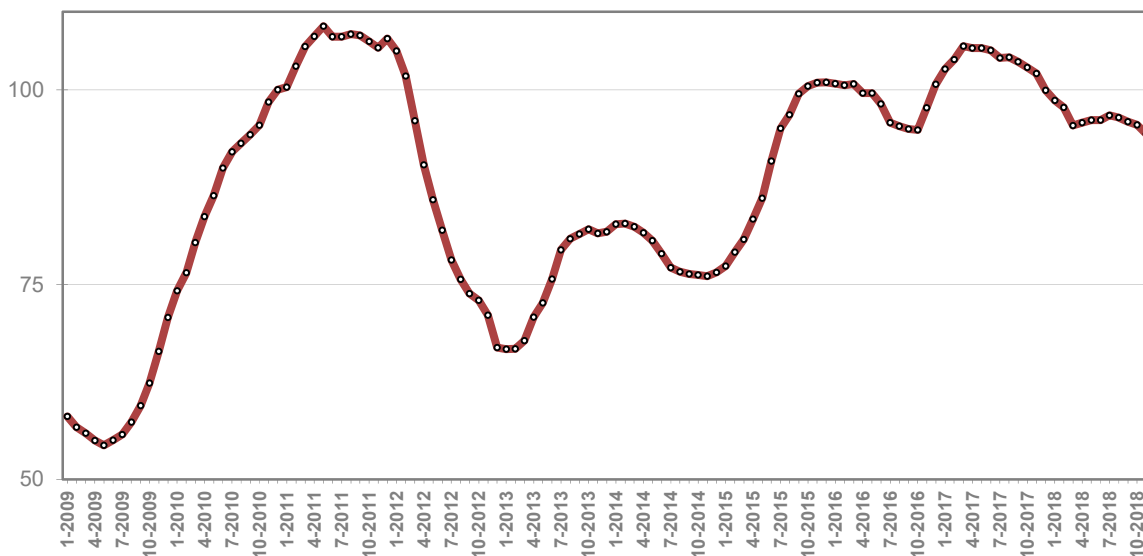
Cependant, et en dépit de conditions de crédit qui permettent encore la réalisation des projets immobiliers des ménages, rendant supportables des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se ressaisir, confirmant le recul observé depuis la fin de l'année 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 est toujours à la peine, les évolutions constatées au cours du printemps ont permis d'atténuer le repli de la production bancaire constaté auparavant. Mais après un mois d'août très tranquille, la demande ne s'est pas redressée en septembre aussi fortement qu'à l'habitude. Et le mois d'octobre n'a pu que bénéficier d'un léger rebond de la demande, comme cela se constate traditionnellement avant le repli du marché à l'approche de l'hiver. Le mois de novembre confirme alors l'affaiblissement saisonnier de la demande : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est affaibli pour s'établir à + 1.9 % pour la production et est redevenu négatif pour le nombre de prêts, avec - 8.9 %.

**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 l'atonie de la demande constatée récemment : avec en novembre, - 0.4 % pour la production et - 7.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

## II. Les spécificités des marchés

### ⇒ Le marché du neuf

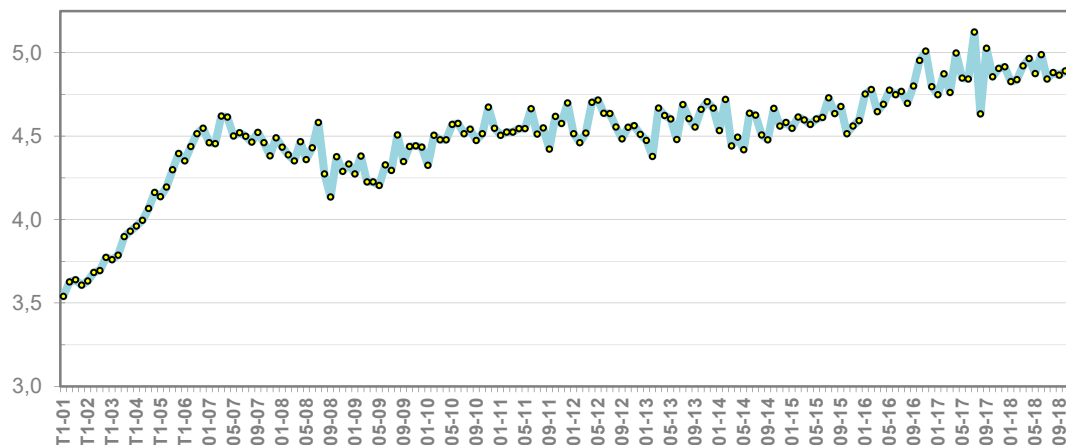
Après avoir déjà ralenti en 2017 (+ 2.6 % en 2017, contre + 4.9 % en 2016), le coût des opérations réalisées par les ménages enregistre un nouveau ralentissement (+ 2.5 % sur les onze premiers mois de 2018, en glissement annuel). Ainsi le coût relatif s'affiche à 4.9 années de revenus en novembre 2018, comme il y a un an à la même époque. Il demeure donc à un niveau particulièrement élevé et rarement observé jusqu'alors. En effet les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus lentement que les coûts des opérations, même s'ils s'élèvent plus rapidement que par le passé (+ 2.0 % sur les onze premiers mois de 2018, en glissement annuel, après - 0.3 % en 2017 et + 1.7 % en 2016).

En outre, le niveau de l'apport personnel qui avait semblé se ressaisir en 2017 (+ 1.4 %) rechute lourdement depuis le début de l'année 2018 (- 5.3 % sur les onze premiers mois de 2018, en glissement annuel) en réponse au maintien de ménages modestes en primo accession que l'allongement des durées de prêts accordés 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

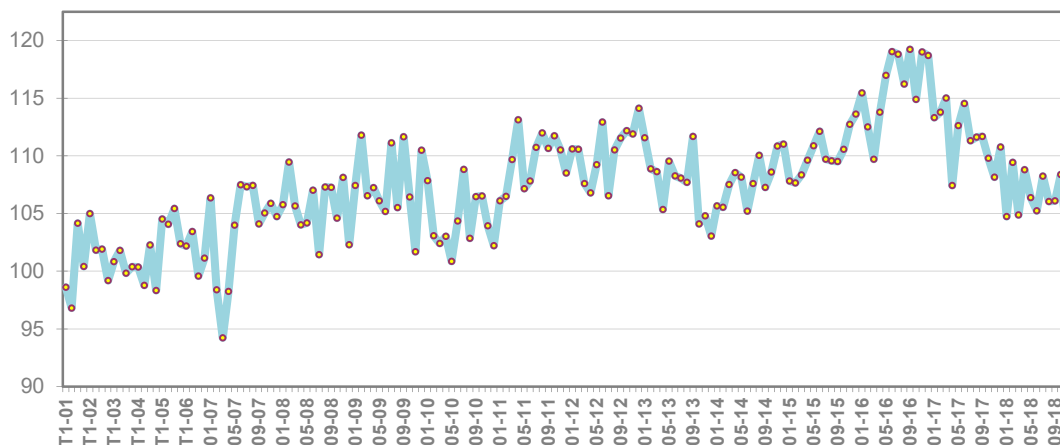
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

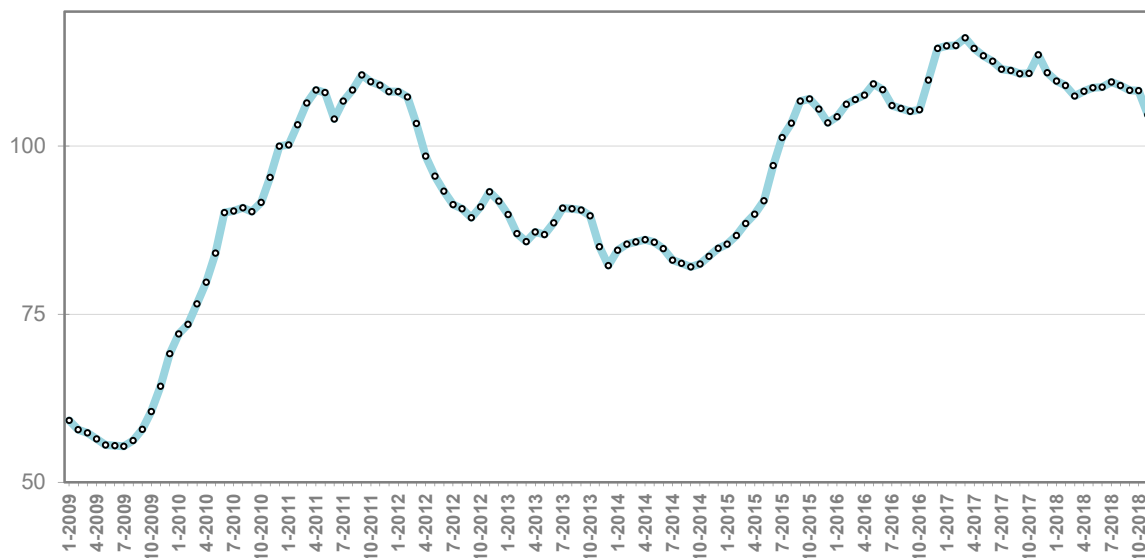


L'affaiblissement de la demande à l'œuvre depuis le printemps 2017 s'est renforcé dès le début de l'année 2018, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé et de la suppression des aides personnelles à l'accession. Dès avril cependant, la production bancaire classique a pu prendre le 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 en août et un rebond de l'activité guère plus soutenu qu'à l'habitude en septembre, le rythme d'augmentation de la production bancaire s'affaiblit depuis octobre : - 5.4 % en novembre, alors que le nombre de prêts accordés chute rapidement (- 13.9 %), en dépit du transfert de clientèles servies jusqu'alors en prêts aidés.

Aussi l'activité mesurée en niveau annuel glissant recule encore : avec en novembre 2018, - 1.5 % pour la production et - 7.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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

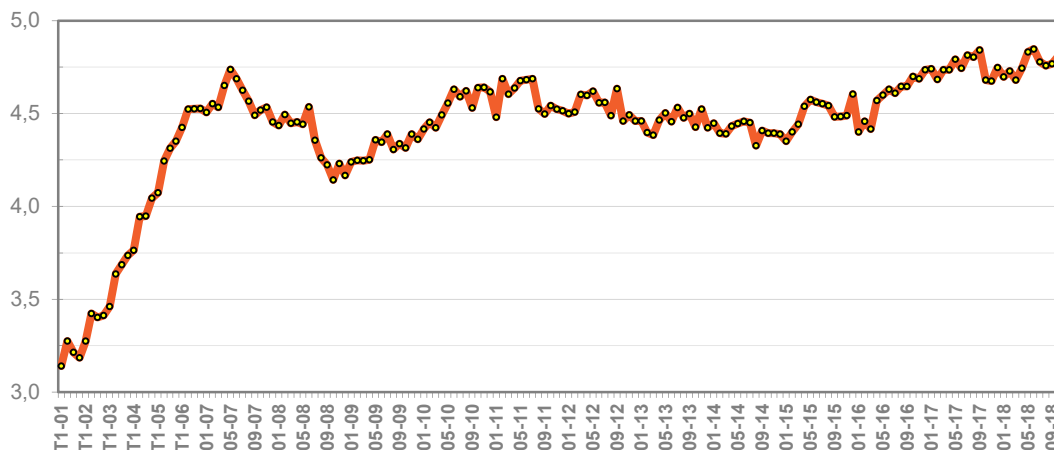
Source : Crédit Logement/CSA  
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **Le marché de l'ancien**

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

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



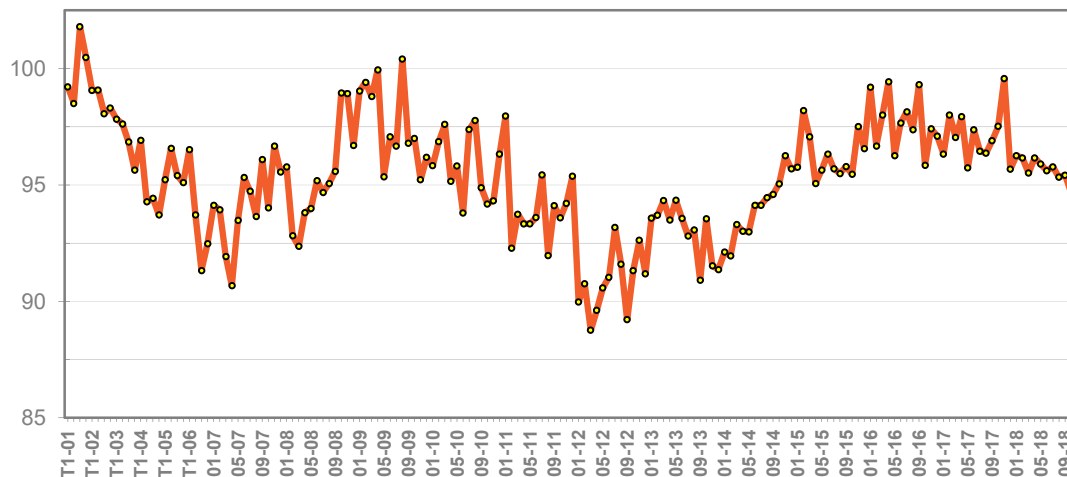
Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 4.7 années de revenus en novembre 2018, comme il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente moins rapidement qu'auparavant (+ 1.3 % sur les onze premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 4.9 % en 2017 et + 4.3 % en 2016), le rythme de progression des revenus ralentit aussi (+ 0.1 % sur les onze premiers mois de 2018, en glissement annuel, contre + 2.5 % en 2017 et + 0.5 % en 2016) et s'établit bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule fortement (- 9.6 % sur les onze premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 2.9 % en 2017 et + 0.6 % en 2016). 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 enrayée par l'allongement de la durée des prêts accordés.

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

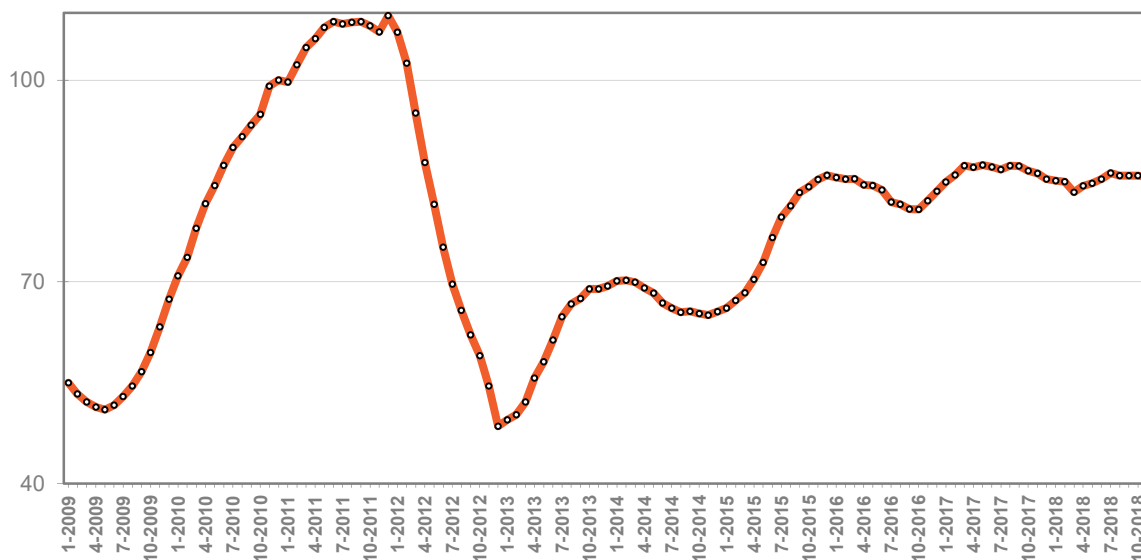
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 personnels en témoignent. Néanmoins après la pause du marché constatée en août et l'absence de rebond de la demande en septembre, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant ralentit toujours : avec en novembre + 9.8 % pour la production, mais - 1.4 % 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



En dépit de l'élargissement du marché des prêts bancaires classiques, en novembre 2018 le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant reste celui d'un marché à la peine : avec + 3.4 % pour la production et - 0.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.