



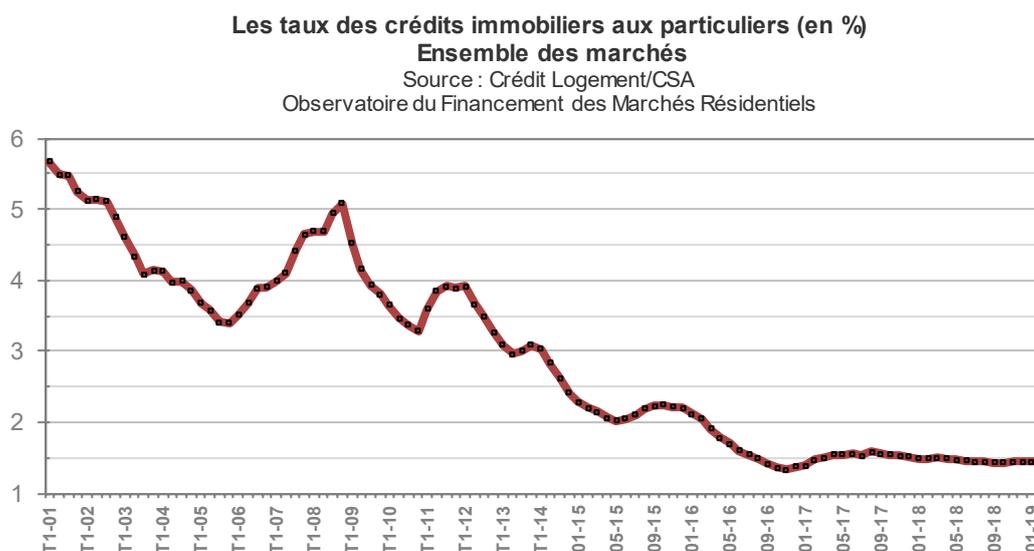
Tableau de bord mensuel Février 2019

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)**



En février 2019, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.44 % en moyenne (1.48 % pour l'accession dans le neuf et 1.47 % pour l'accession dans l'ancien).

Les évolutions qui sont intervenues depuis le printemps 2018 sont donc remarquables. D'abord, du fait de la stabilité des taux des crédits immobiliers à bas niveau qui se constate depuis près d'une année. Ensuite, en raison de taux d'intérêt réels qui restent négatifs pour le neuvième mois consécutif, décrivant une situation inédite depuis 1974. Enfin, parce que cette configuration exceptionnelle des taux s'est accompagnée d'une augmentation des durées des crédits accordés et d'une baisse de l'exigence pour le niveau de l'apport personnel qui dessinent maintenant un paysage jamais observé par le passé : l'accès aux crédits immobiliers n'a jamais été rendu aussi facile par les établissements bancaires. Cette situation est devenue possible grâce aux conditions de financement et de refinancement de la production qui prévalent, alors que la concurrence entre les établissements de crédit reste vive.

En effet, dès la fin de 2016 les établissements de crédit avaient amélioré les conditions de crédit et d'octroi des prêts afin d'atténuer la détérioration de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix de l'immobilier ; puis en 2018 afin de limiter l'impact de la dégradation des soutiens publics à la primo accession à la propriété. Pour autant, ces évolutions n'ont pas été suffisantes pour faire rebondir la demande : elles ont néanmoins permis aux marchés immobiliers de résister aux chocs auxquels ils ont été confrontés.

Ainsi depuis février 2018, les taux ont diminué de 4 points de base, dans l'ensemble : de 8 points sur le marché des travaux (1.37 % en février 2019), de 5 points sur celui de l'ancien (1.47 % en février 2019), et de 4 points de base sur le marché du neuf (1.46 % en février 2019).

Et compte tenu des évolutions récentes, les taux des prêts à taux fixe à 15 ans et à 20 ans sont inférieurs de 9 points de base à leur niveau de février 2018 : l'écart est de 13 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
Février	2018	1,48	1,31	1,48	1,76
Décembre	2018	1,44	1,21	1,41	1,63
Février	2019	1,44	1,22	1,39	1,63

En outre, ce sont les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ qui ont bénéficié des baisses de taux les plus importantes : de l'ordre de 20 points de base, quelle que soit la durée des prêts. La baisse est de 13 points pour les prêts à 25 ans du 3^{ème} groupe. Elle est de l'ordre de 8 points pour les autres prêts du 3^{ème} groupe. En revanche la baisse est plus modeste, de l'ordre de 5 points de base, pour les emprunteurs du 1^{er} groupe, voire pour ceux du 2^{ème} groupe.

Prêts du secteur concurrentiel		FEVRIER 2019			FEVRIER 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		0,95	1,14	1,39	1,02	1,20	1,43
	2ème groupe		1,15	1,33	1,57	1,21	1,38	1,65
	3ème groupe		1,27	1,45	1,67	1,36	1,52	1,80
	4ème groupe		1,49	1,69	1,88	1,66	1,87	2,11
	Ensemble		1,22	1,39	1,63	1,31	1,48	1,76

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En février 2019, la durée des prêts s'est élevée à 230 mois en moyenne (244 mois pour l'accession dans le neuf et 245 mois pour l'accession dans l'ancien).

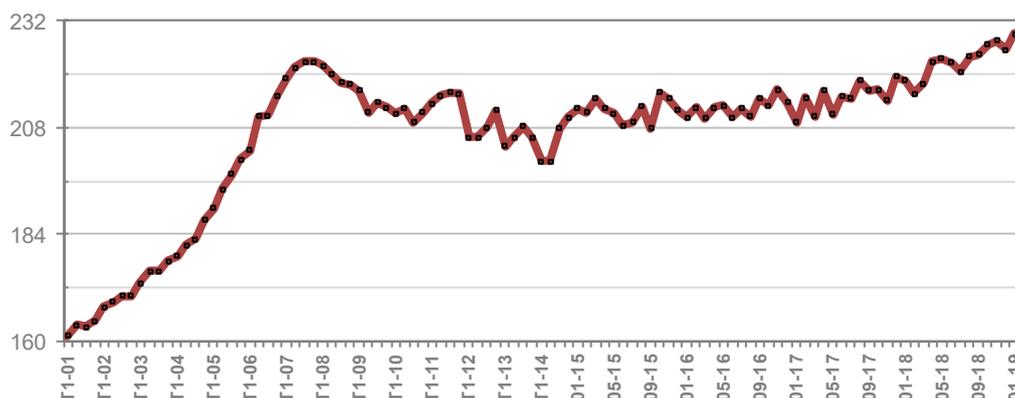
¹ Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc les 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.

Après avoir diminué durant 6 années, les durées des prêts bancaires avaient commencé à se redresser en 2014. Depuis 2013, les durées se sont accrues de 24 mois et jamais les durées des prêts bancaires 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 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 41.5 % en février 2019 (71.9 % à 20 ans et plus). La déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2017 est remarquable, 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	9,3	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
	M01-19	1,8	7,8	19,4	30,7	39,6	0,8	100,0
	M02-19	1,4	7,2	19,5	30,4	40,7	0,8	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

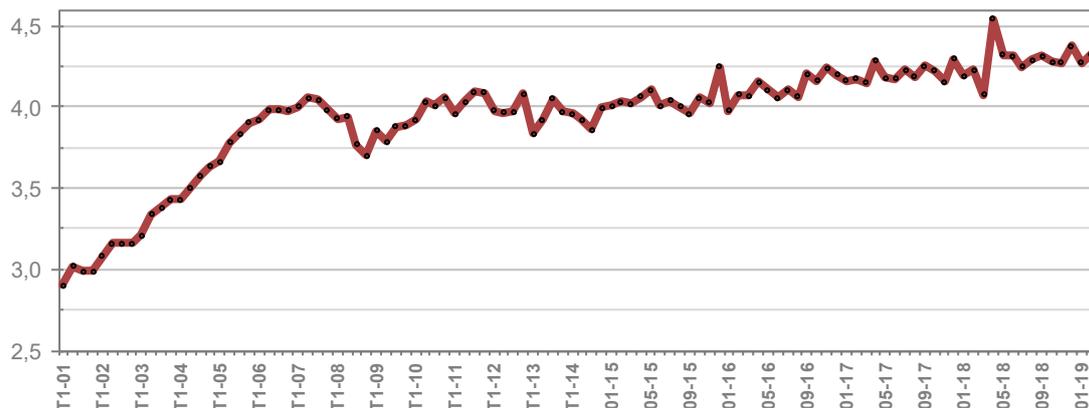
Après avoir progressé à un rythme soutenu depuis trois ans (dont + 3.5 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente encore en février 2019 (+ 4.1 % pour le premier bimestre, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif se maintient à 4.3 années de revenus en février 2019, contre 4.2 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 (+ 1.0 % pour le premier bimestre, 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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

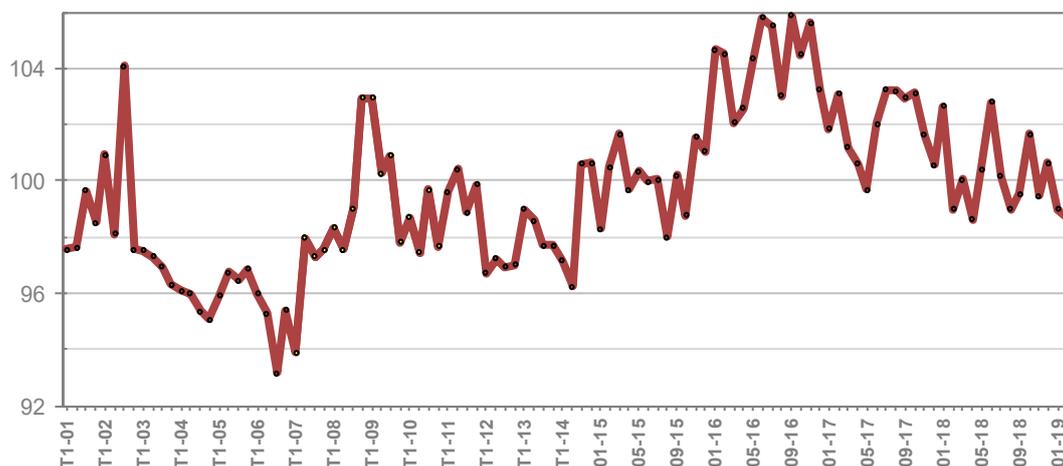
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement en février (- 7.2 % pour le premier bimestre, en glissement annuel). D'ailleurs les taux d'apport personnel des emprunteurs baissent encore, à des niveaux jamais observés par le passé, même durant la crise des années 2008-2009, 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 (base 100 en 2015)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



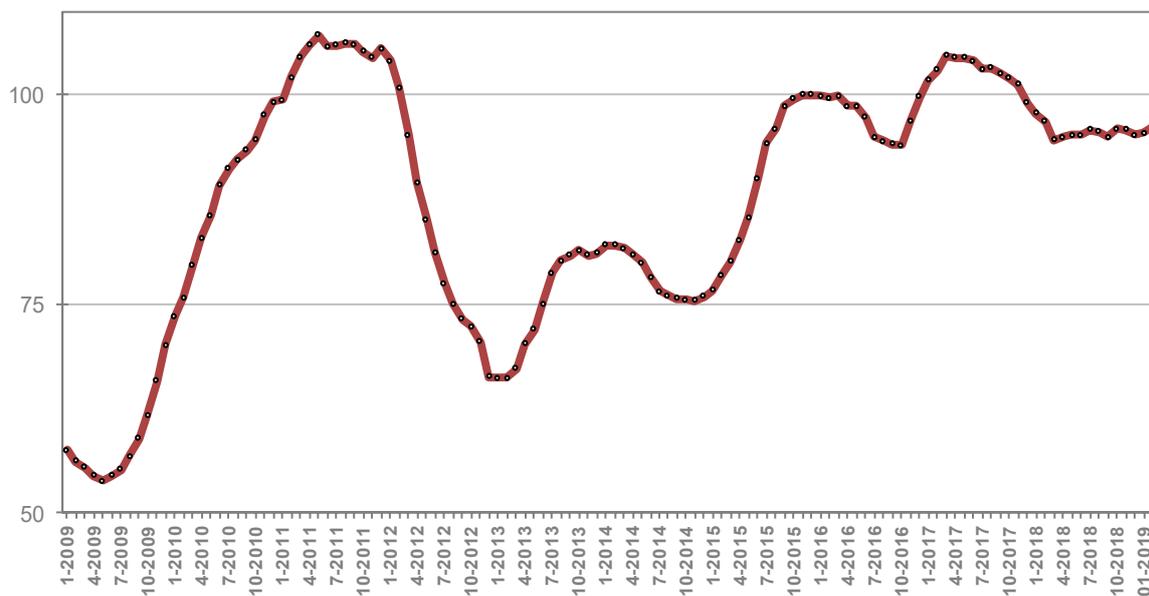
Cependant, et en dépit de conditions de crédit qui permettent encore la réalisation des projets immobiliers des ménages, rendant supportables des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se ressaisir, confirmant le recul observé depuis la fin de 2016. La dégradation des soutiens publics et les conséquences de la hausse des coûts des opérations réalisées dépriment toujours l'indicateur de solvabilité.

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. 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 de la demande qui auraient été observées sinon ont pu être amorties. Cependant, 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. Et en outre, depuis novembre 2018, l'activité des marchés immobiliers est perturbée 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 affiche toujours un certain dynamisme, en février 2019 : avec + 11.5 % pour la production et, seulement, + 2.6 % pour le nombre de prêts, compte tenu d'un nouvel 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



Néanmoins la tendance baissière du marché persiste, amplifiée par les hésitations de la demande, avec en février 2019, pour une activité mesurée en niveau annuel glissant - 0.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés, mais + 7.5 % pour la production, compte tenu de la forte augmentation du niveau du prêt moyen constatée depuis plusieurs années.

II. Les spécificités des marchés

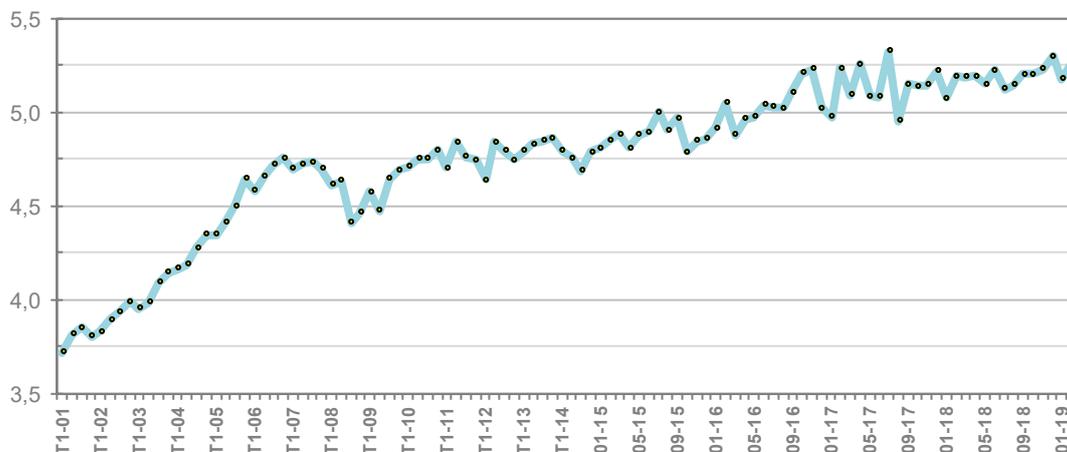
⇒ Le marché du neuf

Après trois années de hausse rapide, le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 2.9 % pour le premier bimestre, en glissement annuel). Aussi le coût relatif s'affiche à 5.3 années de revenus en janvier 2019, contre 5.2 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 (+ 0.1 % pour le premier bimestre, en glissement annuel).

Néanmoins, le niveau de l'apport personnel qui avait nettement reculé en 2018 (- 6.2 %) ne diminue plus que lentement (- 0.4 % pour le premier bimestre, en glissement annuel), comme cela est souvent le cas en début d'année. Pour autant, l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts accordés par les établissements bancaires a jusqu'alors 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

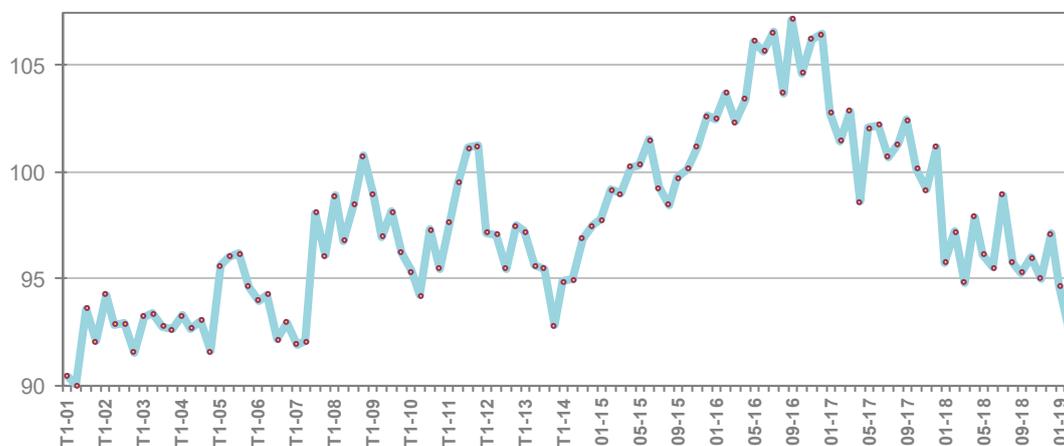
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 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 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



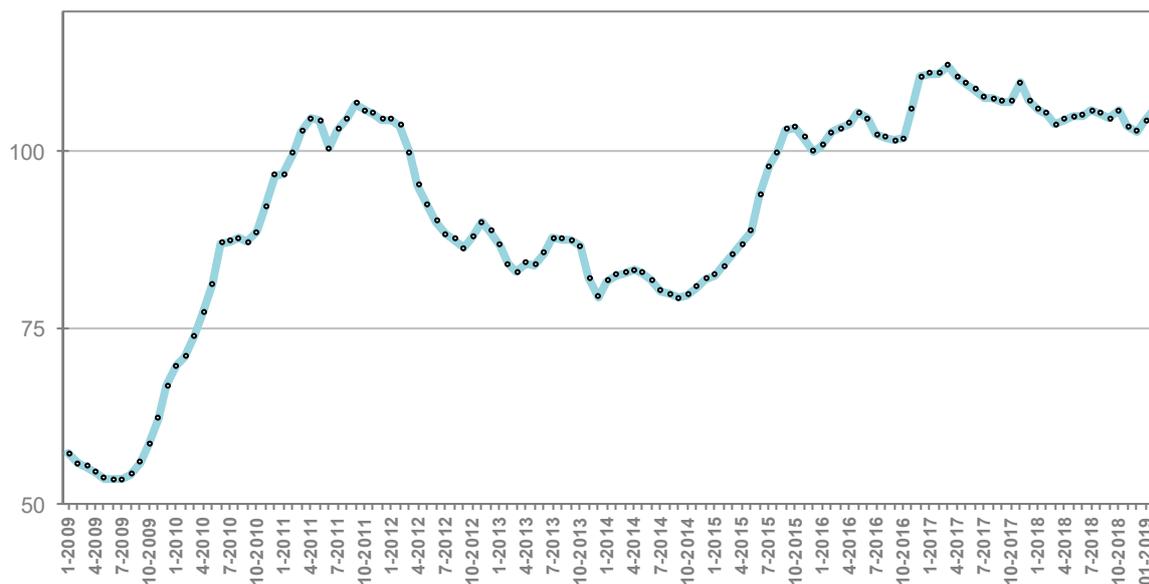
L'affaiblissement de la demande à l'œuvre depuis le printemps 2017 s'est renforcé en 2018, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé et de la suppression des aides personnelles à l'accession. Cependant, la production bancaire 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. L'impact positif de l'amélioration de l'offre bancaire sur l'activité se renforce depuis le début de 2019 : en février, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant s'accroît ainsi de 16.1 %, en glissement annuel et le nombre de prêts bancaires de 11.5 %.

Aussi compte tenu de la forte augmentation du niveau du prêt moyen constatée depuis plusieurs années, la production mesurée en niveau annuel glissant augmente de 7.4 %, alors que le nombre de prêts bancaires accordés progresse beaucoup plus lentement (+ 0.8 %).

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

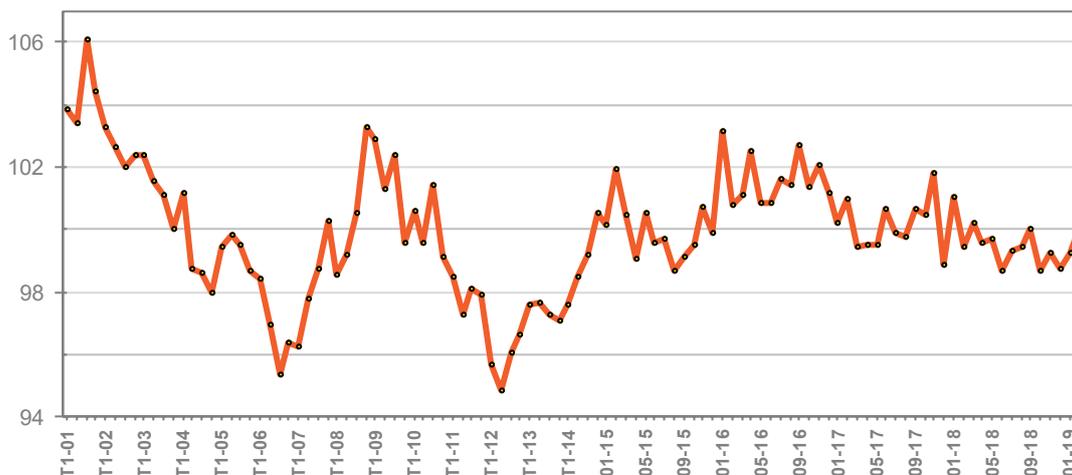


Depuis 2015, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 4.9 années de revenus en février 2019, contre 5.0 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente moins rapidement qu'au cours des dernières années (+ 1.7 % pour le premier bimestre, en glissement annuel), le rythme de progression des revenus ne parvient pas à se redresser (+ 0.9 % pour le premier bimestre, en glissement annuel) et s'établit toujours en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel diminue toujours fortement (- 9.5 % pour le premier bimestre, en glissement annuel). 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 réussit pas à se redresser : la dégradation de la solvabilité 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 enrayerée 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)**

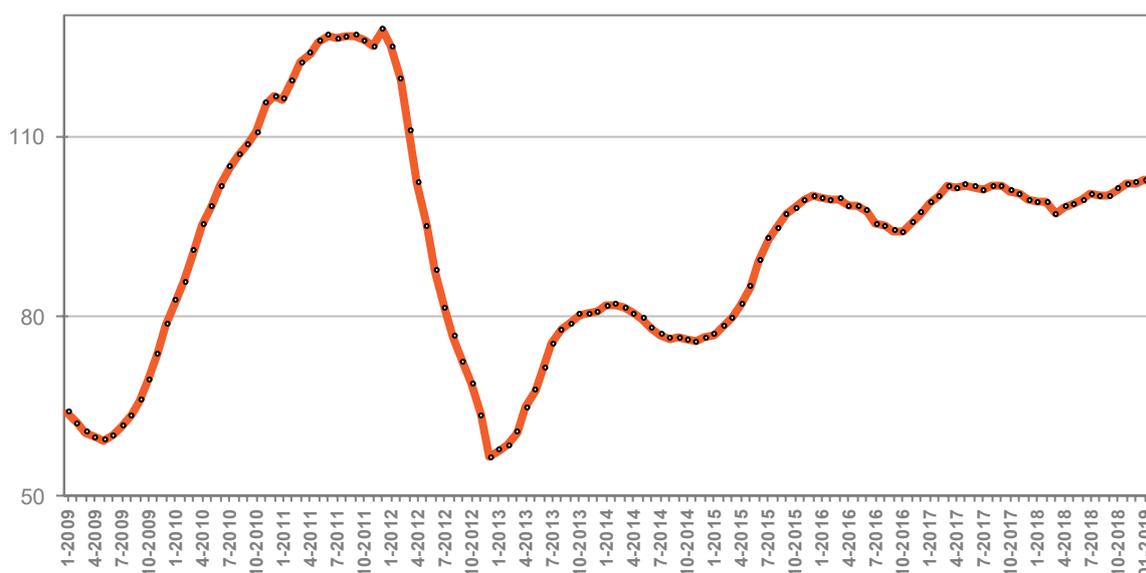
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 ne réussit pas 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 durant l'été 2018, de très bonnes conditions de crédit et un nouvel assouplissement (sans précédent) des conditions d'octroi des prêts ont permis au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant de résister, d'autant plus que la fin de l'année 2017 avait été médiocre : avec en février 2019, + 6.7 % pour la production et + 0.9 % pour le nombre de prêts.

**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



Aussi, grâce à l'augmentation du niveau du prêt moyen qui se poursuit en février 2019, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est établi à + 8.5 % pour la production. Le nombre de prêts bancaires accordés a, en revanche, augmenté plus lentement (+ 3.3 %).