



Tableau de bord trimestriel 3^{ème} 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



an ; le recul est de 33 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
Septembre	2018	1,42	1,21	1,41	1,63
Décembre	2018	1,44	1,21	1,41	1,63
Septembre	2019	1,18	0,92	1,08	1,33

Dans ces conditions, les ¾ 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. Et au total, toutes durations à l'origine confondues, près de la moitié des emprunteurs ont obtenu un crédit à un taux inférieur à 1 %. Néanmoins, la légère remontée des taux constatée en septembre pour l'ensemble du marché n'a pas affecté tous les emprunteurs dans des conditions identiques. : en général et quelle que soit la durée à l'origine des prêts, les taux ont encore reculé de l'ordre de 5 points de base pour les emprunteurs des deux premiers groupes. En revanche, ils ont légèrement diminué ou sont restés stables pour les emprunteurs des deux derniers groupes.

		SEPTEMBRE 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
		Taux moyens (en %)	1er groupe	0,68	0,83	1,08	0,73
	2ème groupe	0,85	1,00	1,26	0,89	1,05	1,28
	3ème groupe	0,98	1,14	1,39	1,01	1,18	1,39
	4ème groupe	1,17	1,36	1,58	1,21	1,37	1,58
	Ensemble	0,92	1,08	1,33	0,96	1,13	1,34

→ La durée des prêts bancaires accordés

Au 3^{ème} trimestre 2019, la durée des prêts accordés était de 229 mois en moyenne (249 mois pour l'accession dans le neuf et 243 mois pour l'accession dans l'ancien).

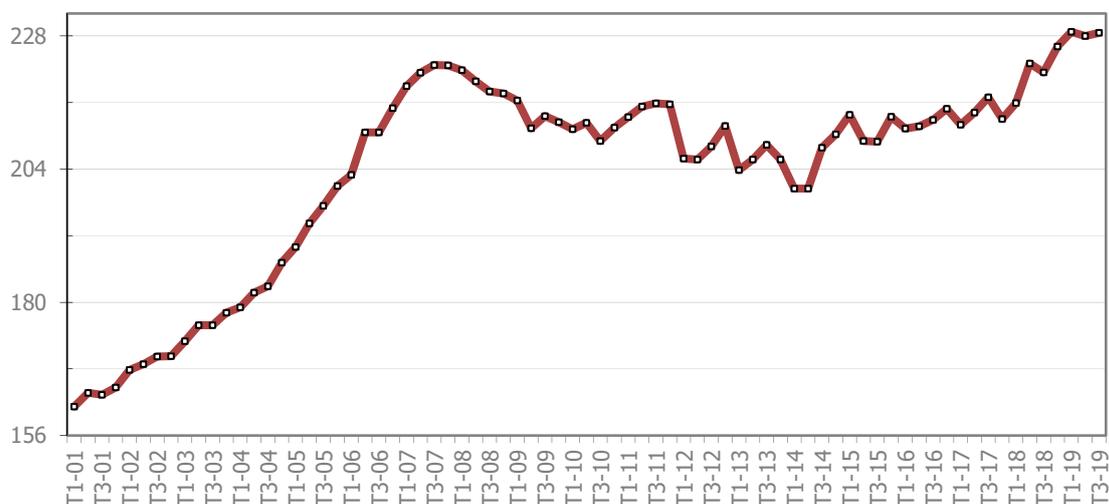
Après plusieurs années durant lesquelles les durées des prêts bancaires se sont allongées, elles sont restées stables depuis le printemps dernier. Elles s'établissent néanmoins à un niveau jamais observé par le passé. La baisse des taux d'intérêt a rendu possible cette situation : sans cela, la détérioration 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 crédits. Mais à elle seule, cette amélioration des conditions de crédit n'aurait pas

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.

permis la réalisation des projets immobiliers d'une large partie de la demande, notamment celle des ménages jeunes et modestes, 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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le cas des seuls prêts bancaires à l'accèsion, la part de la production à 25 ans et plus s'est ainsi établie à 40.6 % au cours du 3^{ème} trimestre (70.6 % à 20 ans et plus). Mais la déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2017 cède maintenant la place à une diminution de la part des prêts les plus longs : ainsi, en septembre, la part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 38.8 % (68.3 % à 20 ans et plus), en recul de l'ordre de 2 points par rapport à la situation observée au cours du printemps dernier.

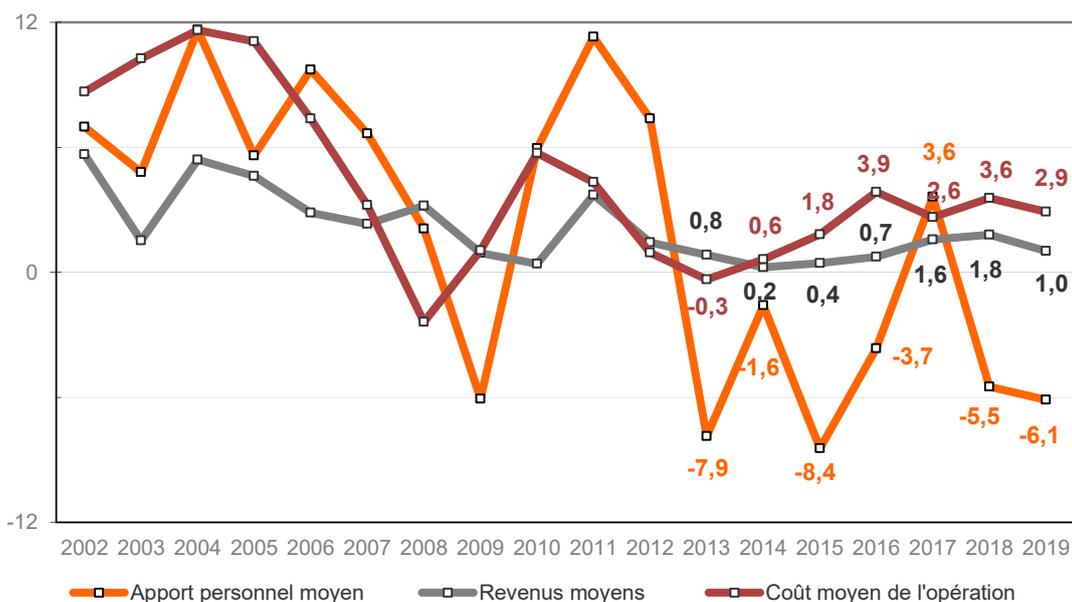
Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production					Ensemble	
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30		30 et +
Accession	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	5,0	17,2	33,2	28,5	15,5	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	2,3	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
	M09-19	3,0	9,5	19,2	29,5	38,1	0,7	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 neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif s'établit à haut niveau : à 4.3 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2019, comme il y a un an à la même époque. Il se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours plus lentement (+ 1.0 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel), en deçà de la hausse du coût des opérations : la progression de la part des clientèles

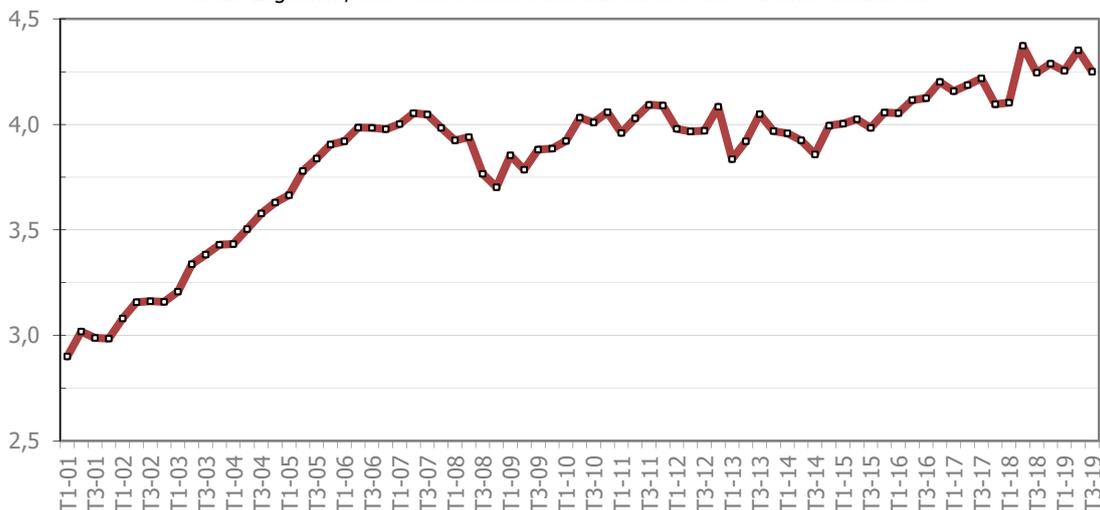
jeunes et/ou modestes qui rentrent sur le marché grâce à des taux d'apport personnel particulièrement bas explique cela.



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel diminue encore rapidement (- 6.1 % pour les neuf 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.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



➔ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Ainsi, grâce à des conditions de crédit qui facilitent la réalisation des projets immobiliers des ménages et rendent supportables des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande a pu se ressaisir au 3^{ème} trimestre. Les conséquences de la dégradation des soutiens publics et de la hausse des coûts des opérations réalisées sur l'indicateur de solvabilité ont donc été en partie corrigées, même si une large part du repli de l'indicateur constaté durant trois années a commencé à fragiliser la demande.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

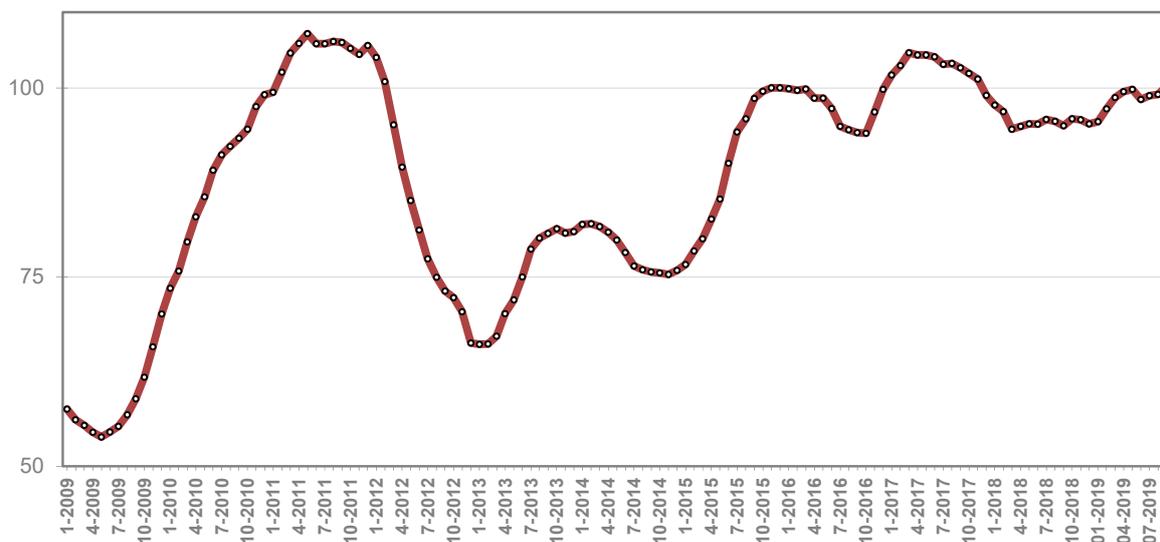


I.3. L'activité du marché des crédits

Au cours du printemps 2018, les établissements bancaires ont largement allégé leurs exigences en matière d'apport personnel : cela avait permis d'enrayer la baisse de la production bancaire classique provoquée par la détérioration des dispositifs publics de soutien à l'accès à la propriété. Et dès l'été 2018, la production de crédits a 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 après plusieurs mois d'une activité intense, le marché des crédits a été moins actif durant l'été : depuis la fin du printemps dernier, les taux d'apport personnel se stabilisent, enravant le mouvement d'expansion du marché qui prévalait jusqu'alors. Néanmoins, après cette pause estivale, la production a rebondi en septembre (+ 7.6 % contre + 7.7 % 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 (+ 8.1 % contre - 1.0 % 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



Compte tenu des mauvais chiffres de la production, constatés au début de l'année 2018, l'activité mesurée en niveau annuel glissant reste en progression rapide : avec en septembre 2019, + 11.1 % (contre - 1.5 %, il y a un an à la même époque) pour la production dopée par la forte

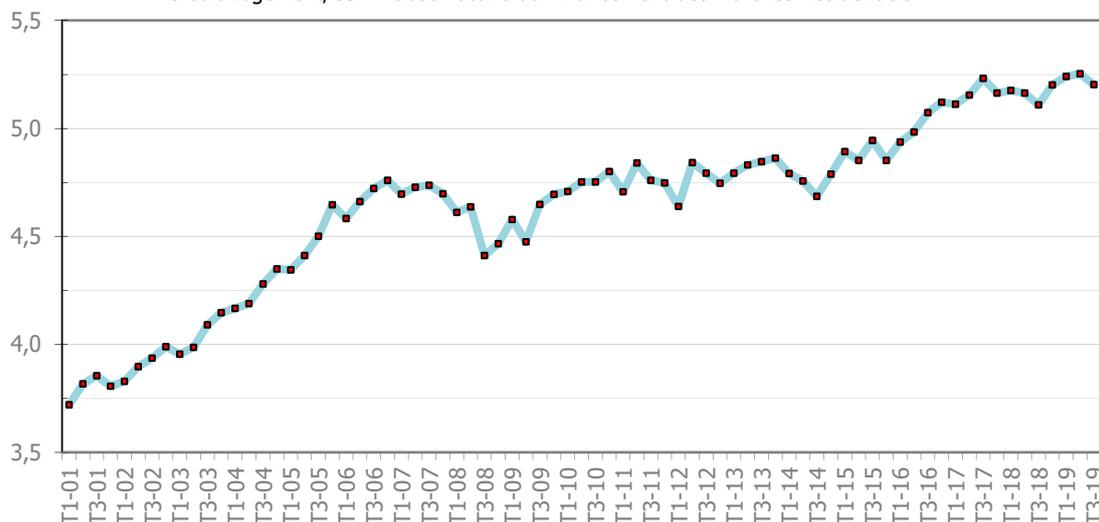
augmentation du niveau du prêt moyen (+ 5.7 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel) et + 5.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 7.4 % il y a un an).

II. Les spécificités des marchés

→ LE MARCHÉ DU NEUF

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

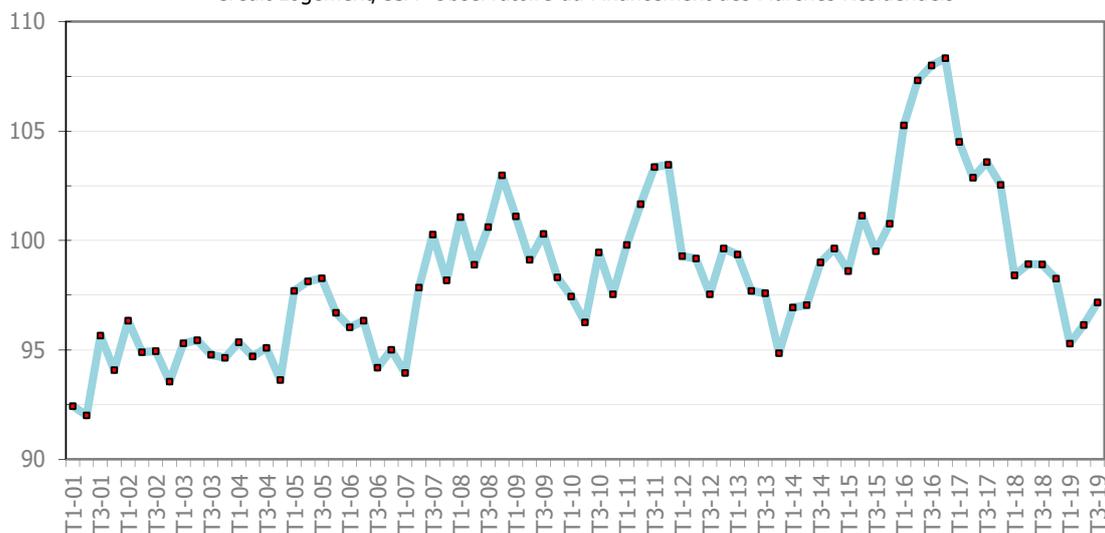
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après trois années de hausse rapide, le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 3.0 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.9 % en 2018). Le coût relatif était de 5.2 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2019, contre 5.1 années de revenus il y a un an à la même époque. Les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours plus lentement que les coûts des opérations (+ 0.7 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.7 % en 2018) : le marché s'est en effet transformé, en réponse à la progression de la part des (primo) accédants jeunes et modestes.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, le niveau de l'apport personnel poursuit son recul, après la baisse rapide de 2018 (- 3.0 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 6.6 % en 2018). En effet, la baisse des taux a favorisé le ré arbitrage entre le recours au crédit et la mobilisation de l'apport personnel. Elle s'est accompagnée de la transformation du marché rendue possible par une amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) venant compenser les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la demande et, surtout, par 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 : cette baisse des taux d'apport personnel qui n'avait permis jusqu'à la fin de l'année 2018 que d'atténuer le recul de la production de crédits a provoqué le rebond de l'activité du marché des crédits constaté au début de l'année 2019.

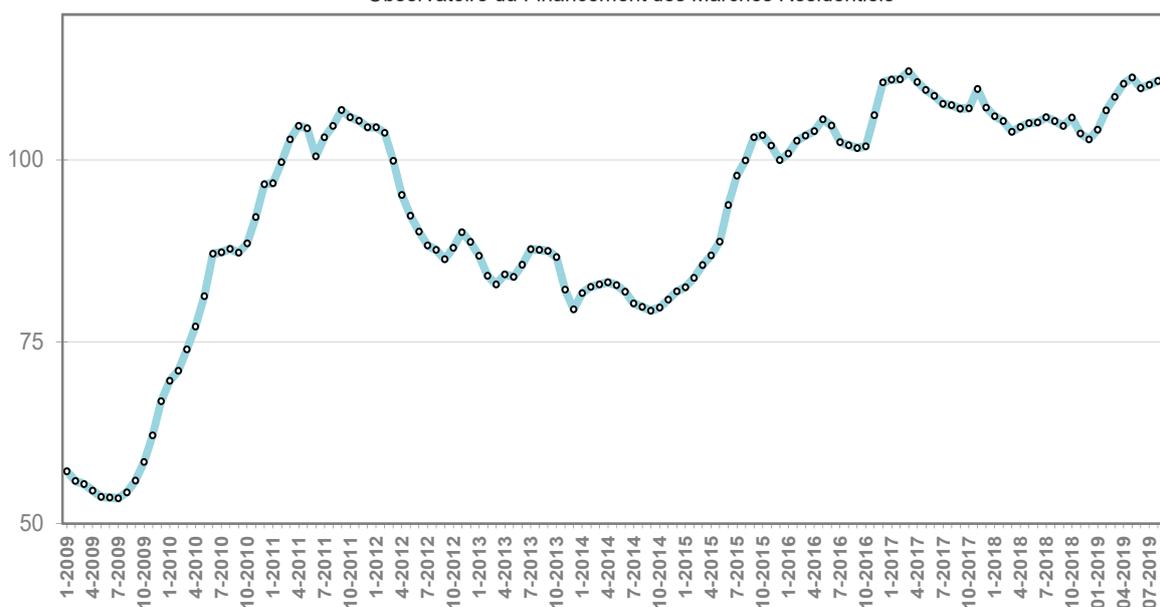
Néanmoins, en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande qui a été pénalisé en 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande ne réussit pas à véritablement se ressaisir. 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, n'est guère compensé par les évolutions récentes.

Dès le début de l'année 2019, 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 en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a pu être amortie, dans un premier temps. Cependant l'impact positif de l'amélioration de l'offre bancaire sur l'activité s'était atténué au début de l'été dernier. Mais 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, avec une production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant en augmentation de 11.5 % en glissement annuel (contre + 3.4 %, il y a un an à la même époque), d'autant que le niveau du prêt moyen progresse toujours rapidement (+ 4.4 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel). Ainsi, le nombre de prêts bancaires s'est aussi ressaisi en septembre, avec + 6.2 % (contre - 1.9 %, il y a un an à la même époque).

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



Dans ces conditions, compte tenu de l'augmentation du niveau du prêt moyen, la production mesurée en niveau annuel glissant progresse toujours rapidement en septembre 2019 (+ 13.4 %,

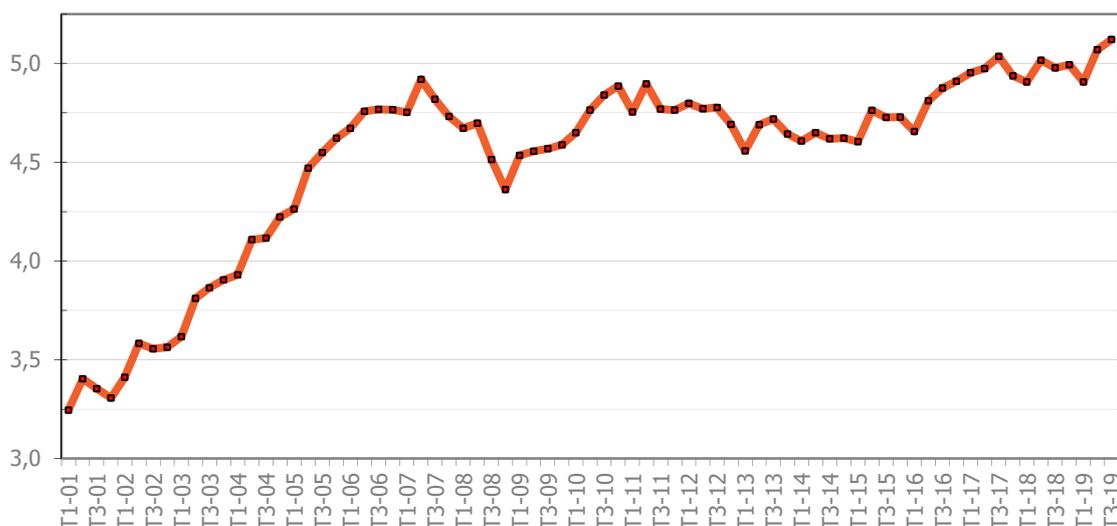
contre + 1.2 % il y a un an à la même époque), comme d'ailleurs le nombre de prêts bancaires accordés (+ 6.3 %, contre - 2.2 % il y a un an).

➔ **LE MARCHÉ DE L'ANCIEN**

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 au 3^{ème} trimestre 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 que de 2015 à 2017, son évolution est maintenant plus rapide qu'en 2018 (+ 2.9 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : alors que le rythme de progression des revenus reste plus modéré (+ 1.7 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2018) et bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

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

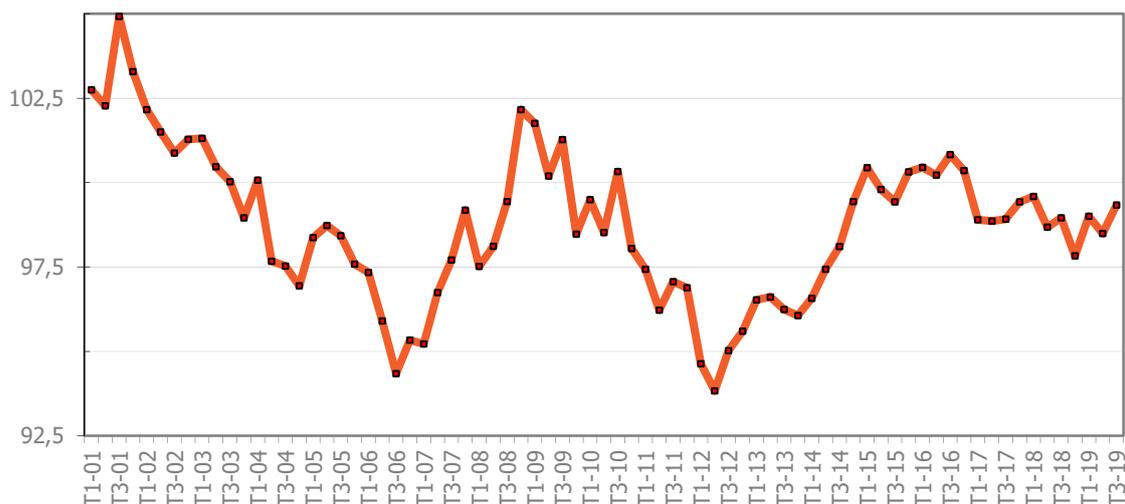
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement (- 6.8 % pour les neuf 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 (base 100 en 2015) : marché de l'ancien

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

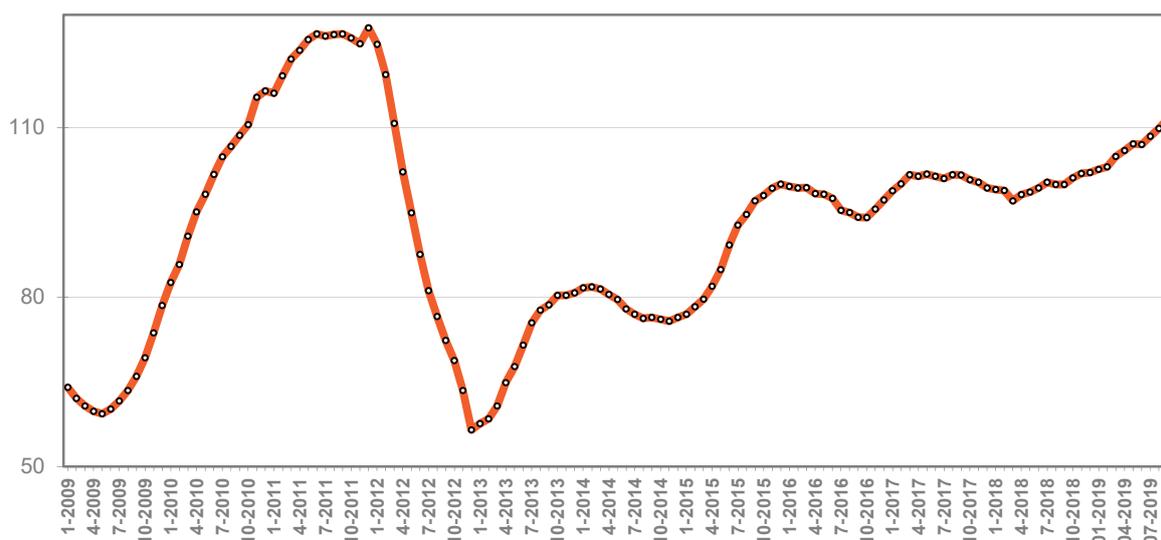


Le marché de l'ancien avait mal commencé l'année 2018. Mais comme sur le marché du neuf, l'allongement de la durée des prêts accordés et la diminution des taux d'apport personnel exigés ont permis à l'activité de se ressaisir vers la fin de l'été 2018. L'année 2018 a alors mieux fini qu'elle n'avait commencé. Cependant, 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. La remontée du taux d'apport personnel exigé qui se constate depuis le printemps dernier n'a pas encore affecté le dynamisme de ce marché : + 17.6 % pour la production en septembre 2019 (contre + 9.3 % en 2018 à la même époque) et + 19.5 % pour le nombre de prêts (contre + 2.6 % 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 neuf 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 + 15.2 % pour la production (contre + 0.2 % en 2018 à la même époque). Le nombre de prêts bancaires accordés a lui aussi augmenté, mais un peu plus lentement (+ 11.6 % contre - 1.7 % il y a un an).