

4<sup>ème</sup> TRIM  
2019

L'Observatoire  
Crédit Logement / CSA



## Tableau de bord trimestriel 4<sup>ème</sup> Trimestre 2019

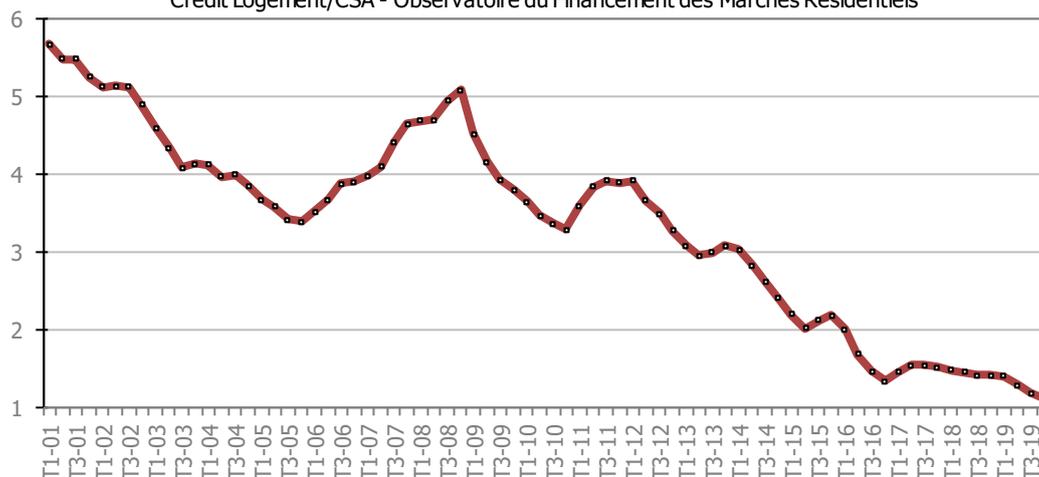
### I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

#### 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.13 % en moyenne (1.18 % pour l'accession dans le neuf et 1.14 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis la fin de l'été, les taux des crédits immobiliers se sont stabilisés à très bas niveau (1.13 % en décembre), après plus de six mois de recul rapide. Ainsi depuis le début de l'année, les taux ont baissé de 30 points de base. Et pour le 19<sup>ème</sup> mois consécutif ils sont inférieurs au rythme annuel de l'inflation. La surabondance des ressources disponibles voulue par les autorités monétaires européennes afin de financer l'économie réelle alimente la concurrence entre les banques. Alors que la baisse régulière des seuils de l'usure pour des prêts immobiliers actuellement en vigueur favorise le maintien des taux à bas niveau, voire la poursuite de leur recul et l'érosion des marges de rentabilité bancaire.

Dans ces conditions, en 2019 les taux ont perdu 30 points de base : 29 points sur le marché des travaux (1.07 % en décembre 2019), 30 points sur celui de l'ancien (1.14 % en décembre 2019) et 34 points sur celui du neuf (1.13 % en décembre 2019). Les taux des prêts à 15 ans sont ainsi descendus à 0.88 %, en recul de 33 points de base depuis un an ; le recul est de 36 points de base pour les taux des prêts à 20 ans et de 32 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
<b>Décembre</b>	<b>2012</b>	<b>3,21</b>	<b>3,13</b>	<b>3,40</b>	<b>3,70</b>
<b>Décembre</b>	<b>2013</b>	<b>3,10</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>1,38</b>	<b>1,18</b>	<b>1,40</b>	<b>1,65</b>
<b>Décembre</b>	<b>2017</b>	<b>1,51</b>	<b>1,32</b>	<b>1,52</b>	<b>1,79</b>
<b>Décembre</b>	<b>2018</b>	<b>1,43</b>	<b>1,21</b>	<b>1,41</b>	<b>1,63</b>
<b>Décembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,13</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	<b>1,31</b>

En outre, les ¾ des ménages qui empruntent sur 15 ans bénéficient de prêts inférieurs à 1 % : en revanche, les emprunteurs du 4<sup>ème</sup> groupe<sup>1</sup> supportent un taux dans la moyenne. Et au total, toutes durées à l'émission confondues, plus de la moitié des emprunteurs ont obtenu un crédit à un taux inférieur à 1 %. De plus, en 2019 les taux ont perdu de 30 à 35 points de base, quelle que soit leur durée : même les prêts à 25 ans accordés aux emprunteurs du quatrième groupe, ceux qui ne présentent pas en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...), ont diminué de 31 points de base.

		DECEMBRE 2019			DECEMBRE 2018		
Prêts du secteur concurrentiel	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>0,63</b>	<b>0,83</b>	<b>1,05</b>	<b>0,98</b>	<b>1,17</b>	<b>1,41</b>
Taux moyens	<b>2ème groupe</b>	<b>0,81</b>	<b>0,98</b>	<b>1,25</b>	<b>1,13</b>	<b>1,32</b>	<b>1,58</b>
(en %)	<b>3ème groupe</b>	<b>0,95</b>	<b>1,10</b>	<b>1,37</b>	<b>1,25</b>	<b>1,45</b>	<b>1,66</b>
	<b>4ème groupe</b>	<b>1,14</b>	<b>1,33</b>	<b>1,57</b>	<b>1,48</b>	<b>1,70</b>	<b>1,88</b>
	<b>Ensemble</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	<b>1,31</b>	<b>1,21</b>	<b>1,41</b>	<b>1,63</b>

### → La durée des prêts bancaires accordés

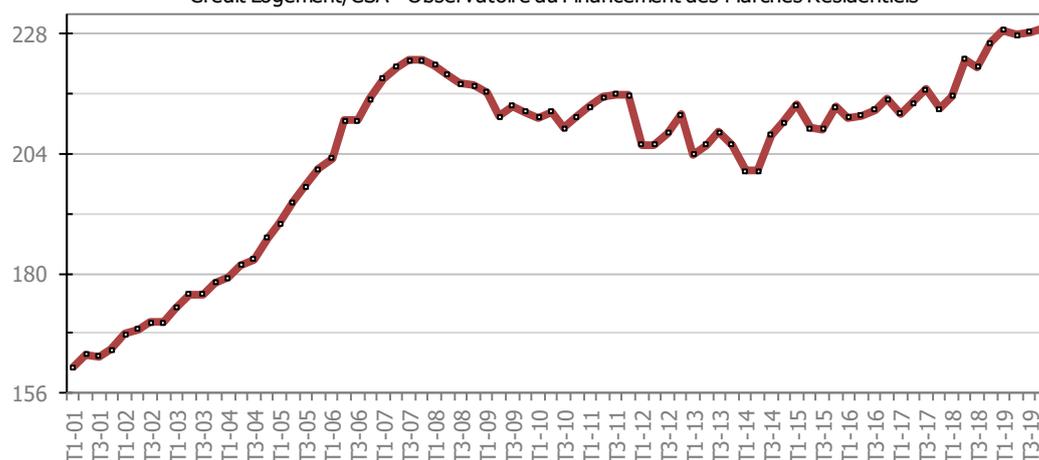
Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, la durée des prêts accordés était de 229 mois en moyenne (251 mois pour l'accession dans le neuf et 246 mois pour l'accession dans l'ancien).

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 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.

<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 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 à la propriété, la part de la production à plus de 25 ans s'est maintenue à très bas niveau (1.4 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019), sans jamais avoir été très élevée par le passé. En revanche, 47.1 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans. Mais la déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2012 a progressivement cédé la place à sa stabilisation : la part des prêts les plus longs n'a jamais été aussi importante, alors que les durées les plus courtes (15 ans et moins) ont vu leur poids relatif diminuer de presque la moitié depuis 2012.

### Nouvelle présentation – Tranches des durées des prêts à l'accession à la propriété

Les durées (en années)	Structure de la production	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
<b>Accession</b>	2010	9,9	20,7	31,2	36,1	2,1	100,0
	2011	10,3	20,7	29,1	37,6	2,3	100,0
	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	T1-19	5,1	14,4	30,8	47,7	2,0	100,0
	T2-19	5,2	14,4	30,7	47,8	1,9	100,0
	T3-19	6,0	14,2	30,8	47,6	1,5	100,0
	T4-19	5,2	13,9	32,5	47,1	1,4	100,0

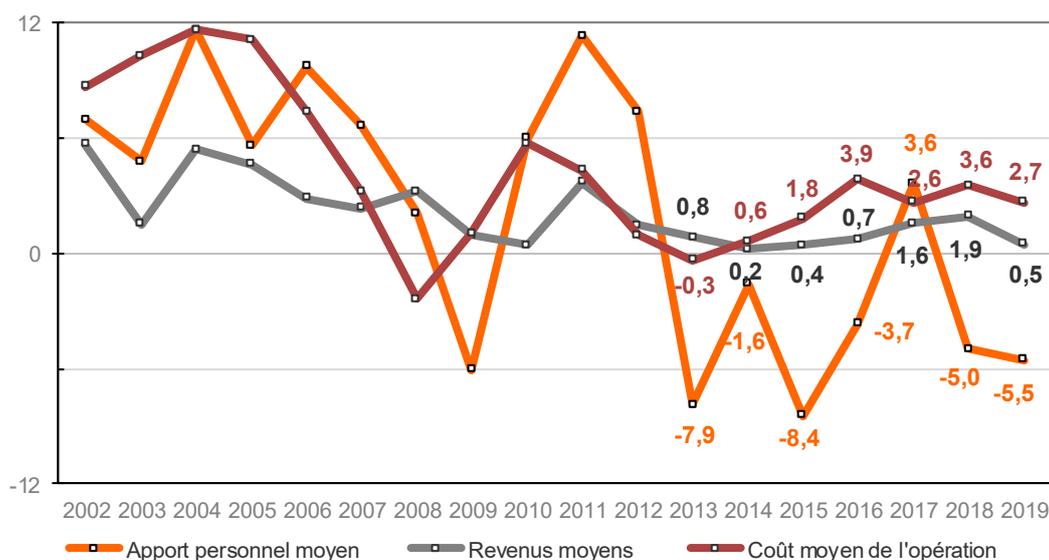
On notera d'ailleurs que le constat est identique quelle que soit la définition des tranches retenues (bornes inclusives ou bornes exclusives), celui d'un déplacement de la production vers les durées les plus longues. Sans oublier la stabilisation de la structure de la production durant toute l'année 2019.

### Ancienne présentation – Tranches des durées des prêts à l'accession à la propriété

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
<b>Accession</b>	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	2,4	9,9	22,6	30,8	33,8	0,6	100,0
	T1-19	1,8	8,1	19,8	30,7	38,8	0,8	100,0
	T2-19	1,8	7,9	19,7	30,1	39,8	0,7	100,0
	T3-19	2,4	8,8	19,3	30,0	38,9	0,7	100,0
	T4-19	1,7	7,9	19,0	30,8	39,8	0,8	100,0

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

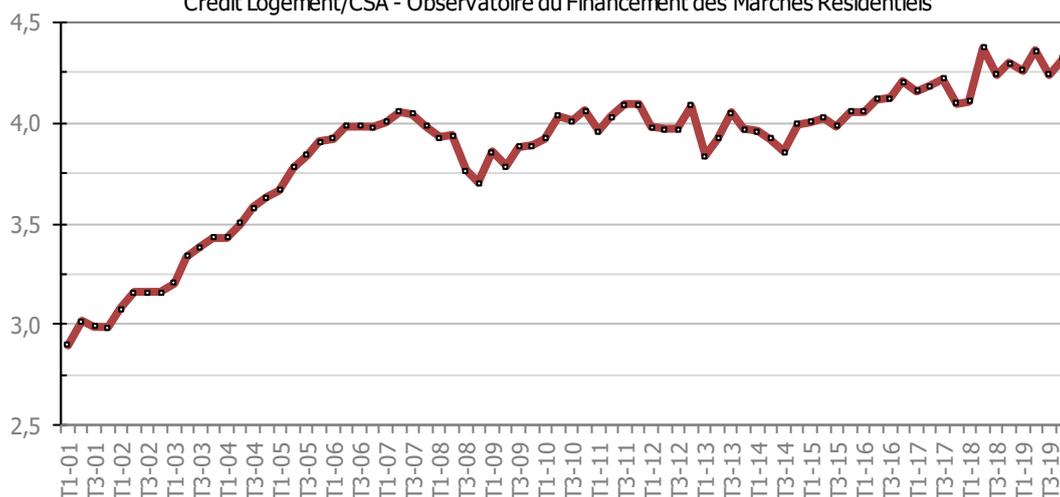
### → Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Après l'augmentation rapide constatée depuis 2016, le coût des opérations réalisées par les ménages s'élève encore rapidement (+ 2.7 % en 2019, contre + 3.6 % en 2018). Aussi, le coût relatif se maintient à haut niveau depuis près de deux années : 4.3 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, 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 augmentent toujours lentement (+ 0.5 % en 2019, contre + 1.9 % en 2018), nettement en deçà de la hausse du coût des opérations : la progression de la part des clientèles jeunes et/ou modestes qui sont rentrées sur le marché en 2019 grâce à des taux d'apport personnel particulièrement bas explique cela.

### 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 diminue toujours rapidement (- 5.5 % en 2019, après - 5.0 % en 2018). De ce fait, les taux d'apport personnel des emprunteurs sont descendus à des niveaux jamais observés par le passé : les établissements bancaires s'efforçant 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. Cette évolution inédite des taux d'apport a permis d'élargir les marchés immobiliers, dont celui de l'ancien au premier chef, comme aucun dispositif de soutien public n'avait permis de le faire jusqu'à présent : à cet égard, les évolutions des marchés semblent

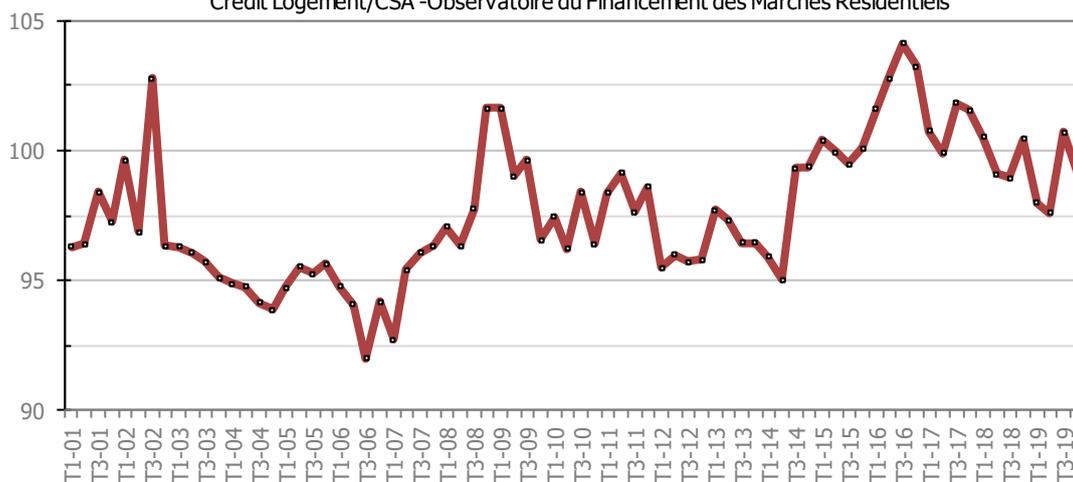
bien conformes aux attentes des autorités monétaires européennes, sans pour autant avoir contribué au dérapage des prix de l'immobilier, comme les autorités de contrôle bancaire l'ont encore récemment rappelé.

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

Mais au-delà des fluctuations constatées d'un trimestre ou d'un mois sur l'autre, l'indicateur de solvabilité de la demande n'a pu se redresser, en dépit de conditions de crédit facilitant la réalisation des projets immobiliers des ménages. Les conséquences de la dégradation des soutiens publics et de la hausse des coûts des opérations réalisées sur l'indicateur de solvabilité n'ont été qu'en partie corrigées et 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

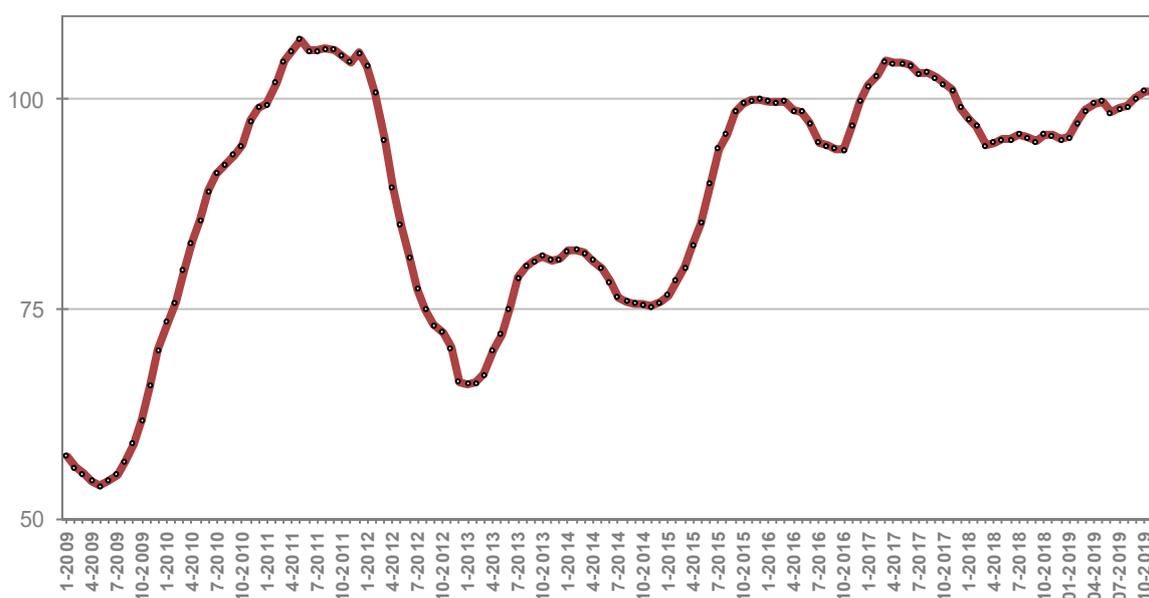


**I.3. L'activité du marché des crédits**

**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



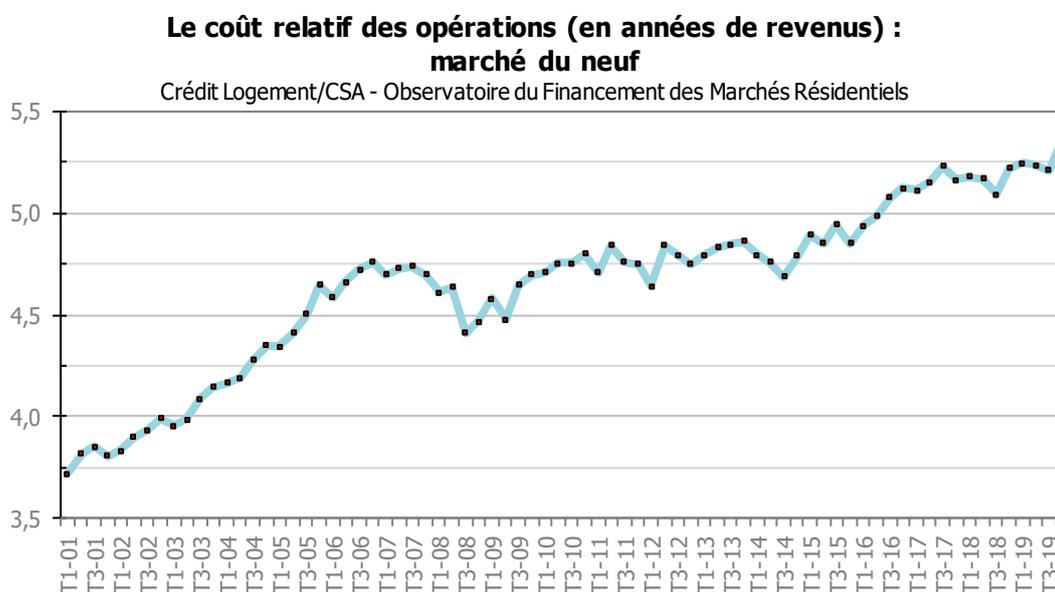
Dès le printemps 2018, les banques ont largement allégé leurs exigences en matière d'apport personnel. La production de crédits en a tiré avantage : le rythme d'évolution en glissement annuel

de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est redressé dès le printemps 2019, porté par le dynamisme de l'offre bancaire et le redressement du moral des ménages. Après sa pause estivale habituelle, la production avait rebondi dès septembre bénéficiant largement du dynamisme de l'offre bancaire, pour continuer à progresser rapidement en octobre. Mais dès novembre la demande s'est essouffée, même si la production progresse encore : avec + 5.4 % en décembre, contre + 10.5 % en 2018 à la même époque. Elle s'est appuyée pour cela sur un nouvel accroissement du niveau moyen des prêts accordés. Mais le même temps, le nombre de prêts n'a que faiblement progressé : + 0.9 % en décembre, contre + 1.0 % il y a un an à la même époque.

Cependant, l'activité mesurée en niveau annuel glissant augmente toujours rapidement : avec en décembre 2019 + 9.8 %, contre + 4.0 %, il y a un an à la même époque, pour la production dopée par l'augmentation du niveau du prêt moyen (+ 5.0 % en 2019, après + 6.0 % en 2018) et + 5.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 3.8 % il y a un an à la même époque).

## II. Les spécificités des marchés

### → LE MARCHÉ DU NEUF



Le coût des opérations réalisées par les ménages augmente de nouveau à un rythme soutenu (+ 3.6 % en 2019, en glissement annuel, après + 2.0 % en 2018), confirmant la tendance amorcée dès 2015. Le coût relatif progresse donc, pour s'établir à 5.4 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations (+ 1.3 % en 2019, après + 1.8 % en 2018) augmentent presque trois fois moins vite que les coûts des opérations, en réponse à la progression de la part des (primo) accédants jeunes et modestes.

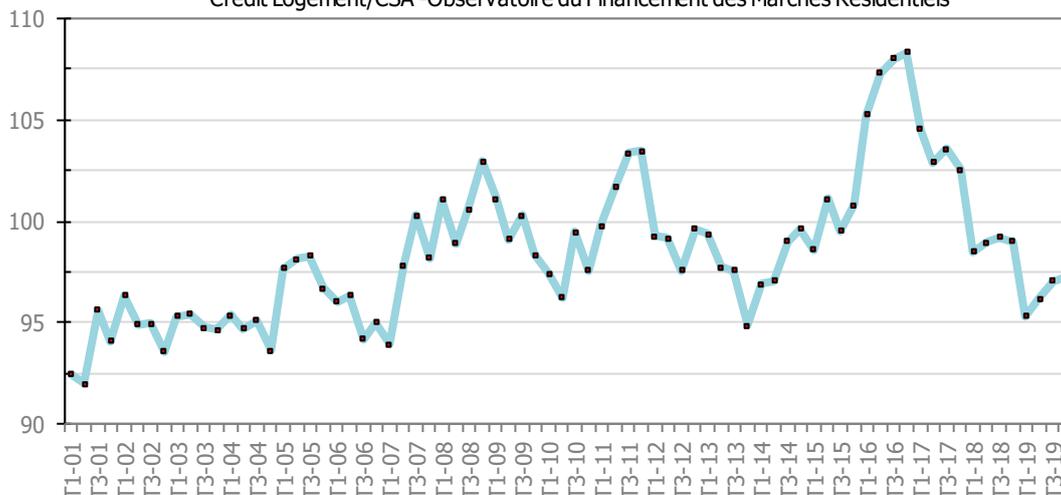
En outre, le niveau de l'apport personnel recule encore, après la baisse rapide de 2018 (- 2.1 % en 2019, après - 5.9 % en 2018). La baisse des taux d'intérêt a en effet favorisé le ré arbitrage entre le recours au crédit et la mobilisation de l'apport personnel pour de nombreux emprunteurs. Alors que l'ouverture du marché à des clientèles plus jeunes et plus modestes s'est évidemment trouvé associé à la diminution des apports personnels. L'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) et surtout l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts ont donc conduit les taux d'apport personnel à des niveaux jamais observés par le passé : elles ont ainsi permis 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.

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 n'a pas réussi à se ressaisir. Le décrochage de l'indicateur de solvabilité de la demande constaté dès le début de 2017 s'est poursuivi.

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

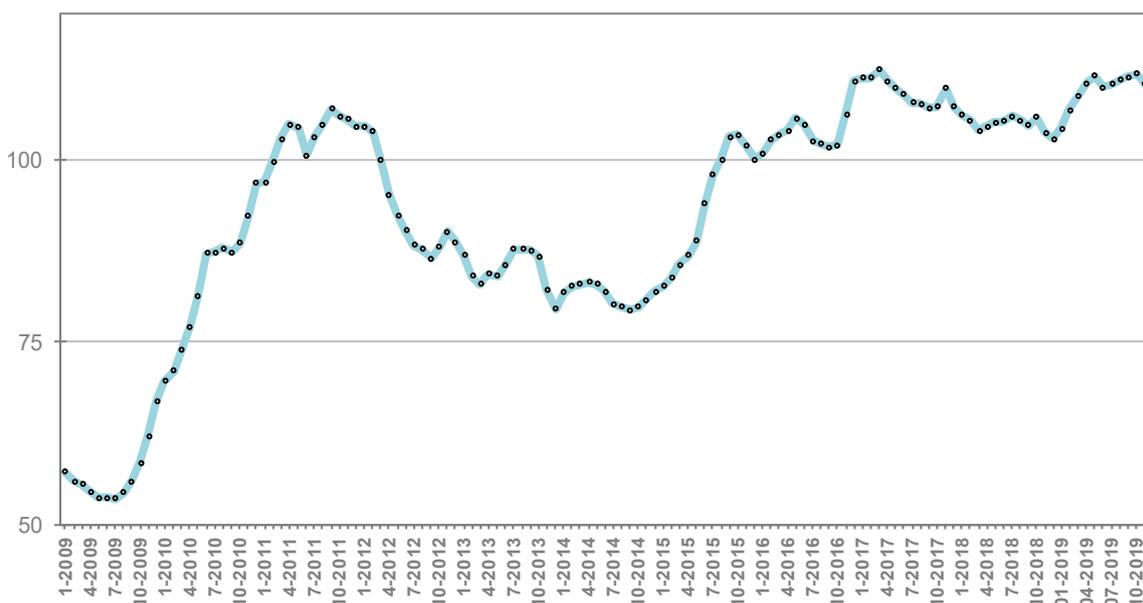
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'allongement de la durée des prêts accordés et surtout l'assouplissement de leurs conditions d'octroi avaient permis, dès l'automne 2018, d'atténuer les conséquences de la hausse des prix des logements neufs et de la remise en cause des soutiens publics sur la demande des candidats à la primo accession à la propriété. En outre, à l'approche de la fin (précédemment annoncée) du PTZ dans les zones C et B2, une partie de la demande avait anticipé la réalisation de son projet. Le marché des crédits au neuf a ainsi fait preuve de dynamisme jusqu'en octobre dernier. Mais dès novembre, l'effet « disparition du PTZ » s'est atténué et le rythme de progression de la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a nettement ralenti : avec + 3.1 % en glissement annuel (contre + 4.2 %, il y a un an à la même époque), grâce notamment à un niveau du prêt moyen en progression toujours rapide (+ 4.9 % en 2019, après + 4.2 % en 2018). D'ailleurs, le nombre de prêts bancaires a de nouveau reculé en décembre, de - 5.9 % (contre - 6.2 %, 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



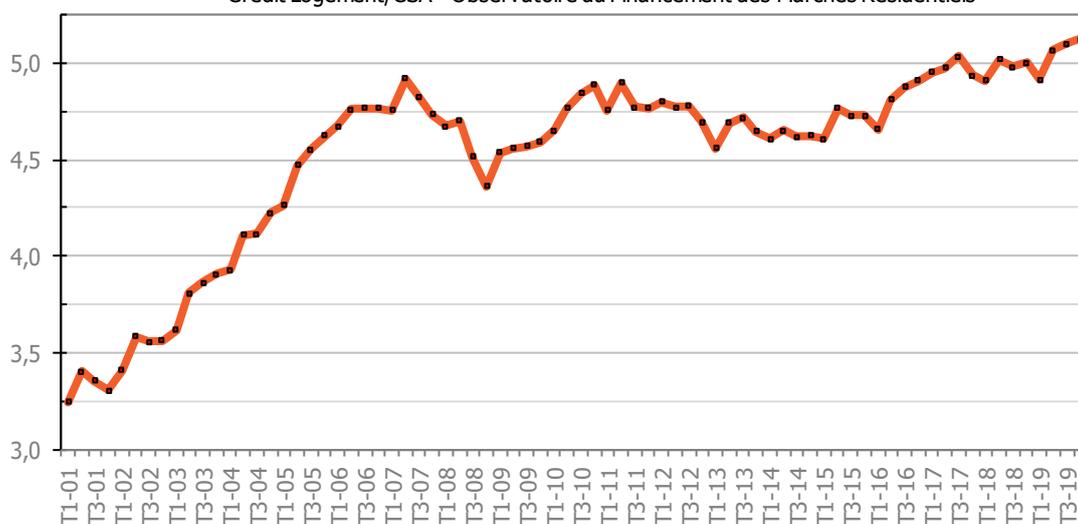
Pour autant, compte tenu des évolutions constatées depuis le début de l'année, la production mesurée en niveau annuel glissant s'est accrue rapidement en 2019 (+ 13.0 %, contre + 3.2 % il y a un an à la même époque). Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés, bien qu'à un rythme moins soutenu (+ 6.6 %, contre - 4.1 % il y a un an).

### → LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Depuis 2015, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien s'est nettement renforcée : le coût relatif était de 5.1 années de revenus au 4<sup>ème</sup> 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 vite que de 2015 à 2017, son évolution est maintenant plus rapide qu'en 2018 (+ 3.1 % en 2019, contre + 1.6 % en 2018) : alors que le rythme de progression des revenus reste modéré (+ 1.6 % en 2019, contre + 1.1 % en 2018), se situant bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

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

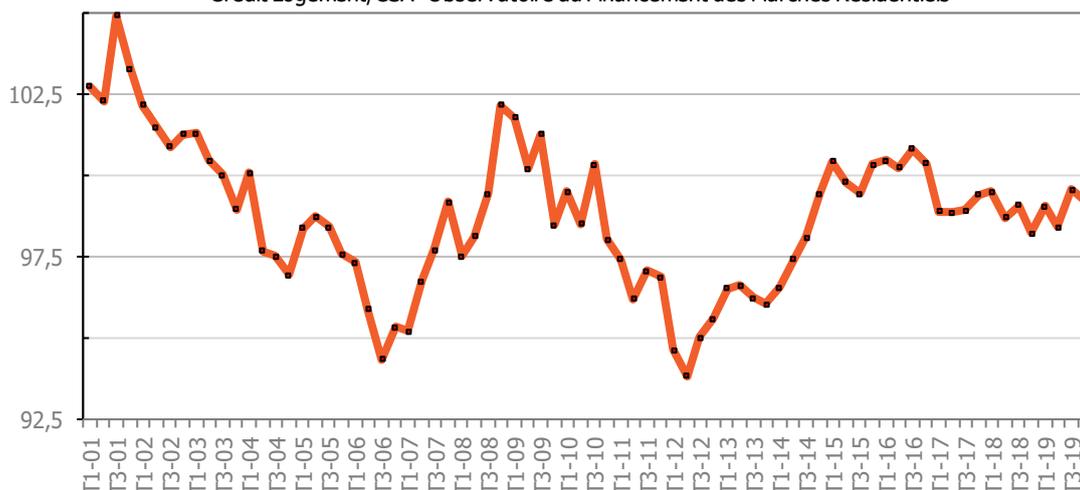
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement (- 5.3 % en 2019, après - 6.7 % 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 se redresser, au-delà des fluctuations constatées depuis trois années : la fragilisation de la demande provoquée par la hausse des prix puis, 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

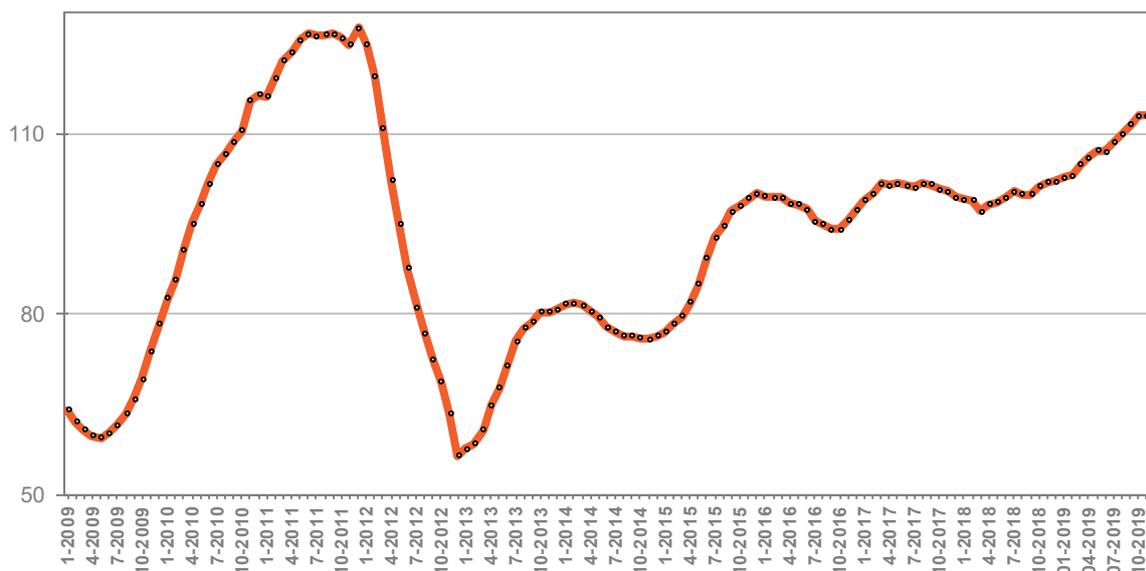
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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. 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. Néanmoins, la demande de crédits s'est essouffée dès novembre et le rythme de progression du marché a commencé à ralentir : en décembre, la production n'augmente plus que de 4.2 % (contre + 17.7 % en 2018 à la même époque), comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés (+ 4.5 %, contre + 8.6 % il y a un an à la même époque).

## 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



Mais compte tenu des évolutions observées jusqu'alors, le rythme d'évolution, en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant, reste élevé avec en décembre, + 11.9 % pour la production (contre + 7.1 % en 2018 à la même époque). Le nombre de prêts bancaires accordés a lui aussi augmenté, mais un peu plus lentement (+ 10.4 %, contre + 2.7 % il y a un an à la même époque).