



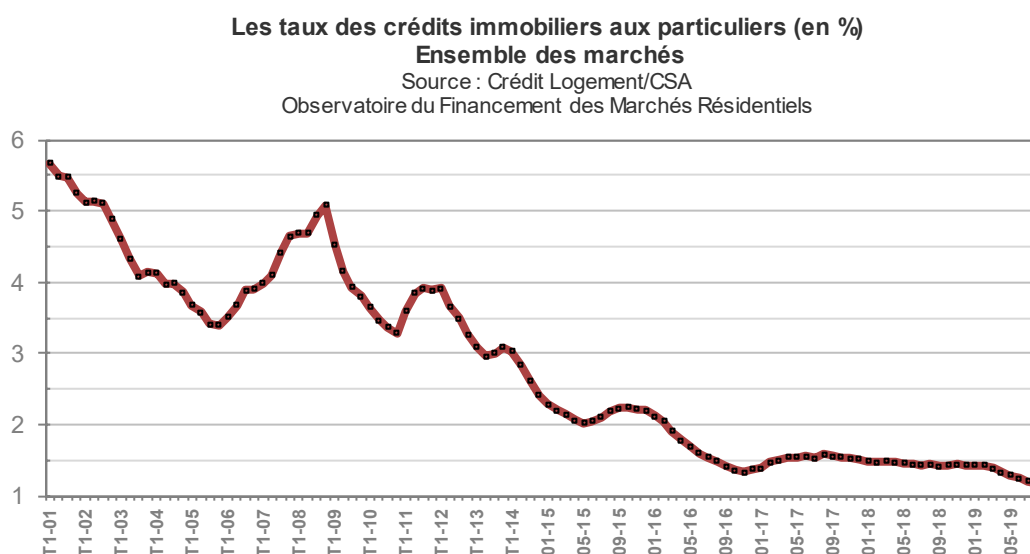
Tableau de bord mensuel Août 2019

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 août 2019, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.17 % en moyenne (1.23 % pour l'accession dans le neuf et 1.19 % pour l'accession dans l'ancien).

Les taux des crédits immobiliers baissent encore et pour le 15^{ème} mois consécutif ils s'établissent sous le rythme annuel de l'inflation. Cette situation qui est inédite depuis la Libération s'explique par des conditions de financement et de refinancement de la production de crédits particulièrement favorables : l'abondance de liquidités et de ressources d'épargne bon marché, dans un paysage façonné par la politique monétaire suivie par la BCE. Cet été, les taux des crédits immobiliers étaient ainsi 5 fois moins élevés qu'au début des années 2000 ... et même 12 fois moins élevés qu'à la fin des années 80 !

Dans ces conditions, depuis août 2018 les taux ont perdu 27 points de base, dans l'ensemble : 26 points sur le marché du neuf (1.20 % en août 2019) et 27 points sur celui des travaux (1.10 % en août 2019) et sur celui de l'ancien (1.18 % en août 2019). Les taux des prêts à 15 ans se sont établis

à 0.96 %, en recul de 26 points de base depuis un an ; le recul est de 29 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
Août	2018	1,44	1,22	1,42	1,64
Décembre	2018	1,44	1,21	1,41	1,63
Août	2019	1,17	0,96	1,13	1,34

Dans ces conditions, plus de la moitié des ménages qui empruntent sur 15 ans bénéficient de crédits à moins de 1 % : les taux sont alors inférieurs de plus de 24 points à ceux de l'année précédente. Et ce sont les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹, quelle que soit la durée des prêts contractés, qui ont bénéficié des baisses de taux les plus importantes, depuis un an : 30 points de base en moyenne. En revanche la baisse reste significative pour les autres emprunteurs, de 25 à 28 points de base en moyenne.

		AOÛT 2019			AOÛT 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
	1er groupe	0,73	0,90	1,12	0,97	1,16	1,40
Taux moyens	2ème groupe	0,89	1,05	1,28	1,15	1,32	1,59
(en %)	3ème groupe	1,01	1,18	1,39	1,27	1,45	1,68
	4ème groupe	1,21	1,37	1,58	1,50	1,70	1,91
	Ensemble	0,96	1,13	1,34	1,22	1,42	1,64

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

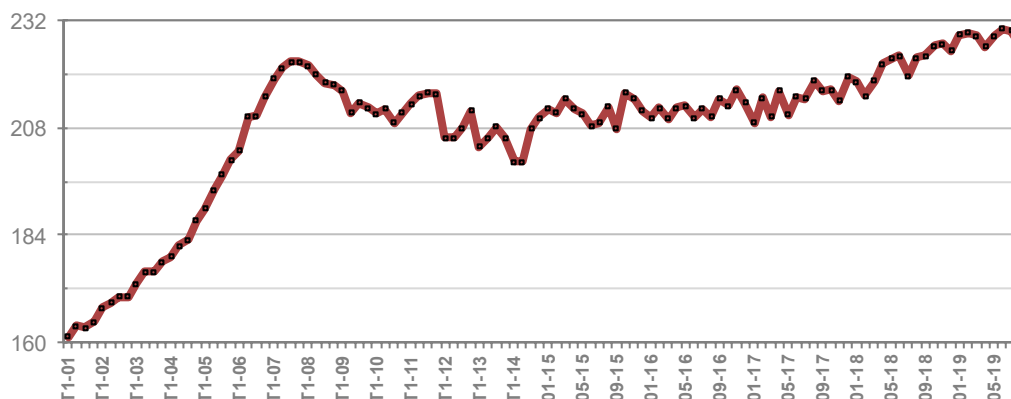
En août 2019, la durée des prêts s'est élevée à 227 mois en moyenne (247 mois pour l'accession dans le neuf et 240 mois pour l'accession dans l'ancien).

Après plusieurs années durant lesquelles les durées des prêts bancaires se sont allongées, elles semblent se stabiliser depuis le printemps dernier. 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 crédit. 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, 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.

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

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 42.5 % en août 2019 (73.0 % à 20 ans et plus). La déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2017 est exceptionnelle, amenant la part 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	2,2	9,6	22,1	30,7	34,8	0,6	100,0
	T1-19	1,6	7,9	19,7	30,8	39,3	0,8	100,0
T2-19	1,4	7,7	19,2	29,9	41,2	0,7	100,0	
M08-19	1,5	7,3	18,3	30,5	41,8	0,7	100,0	

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

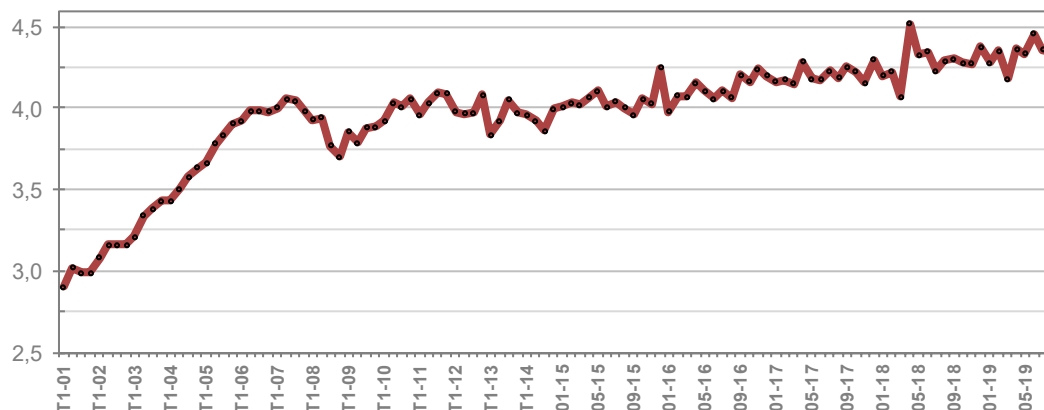
Après l'augmentation rapide constatée depuis 2016 (dont + 3.5 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages s'élève toujours rapidement (+ 3.3 % pour les huit premiers mois de 2019, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif s'établit à haut niveau : à 4.3 années de revenus en août 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 (+ 1.3 % pour les huit 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.

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

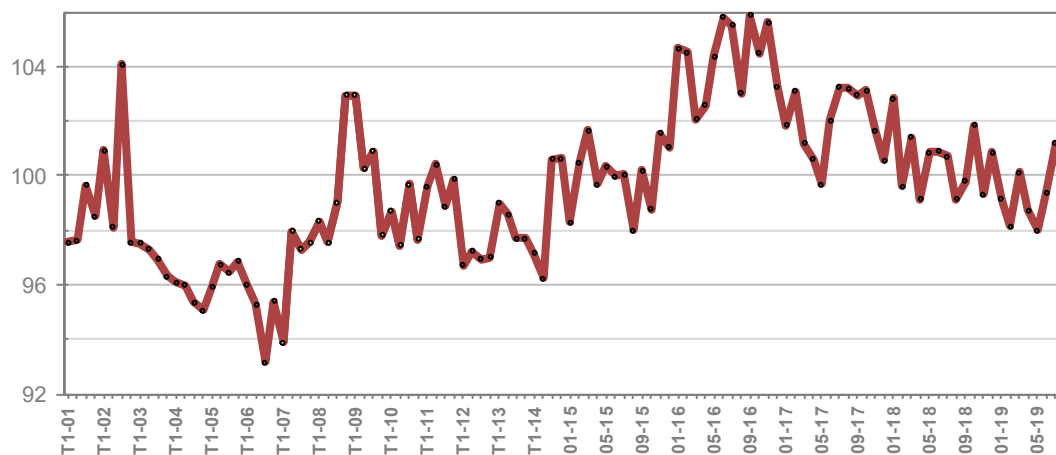
Le niveau de l'apport personnel baisse toujours (- 6.9 % pour les huit premiers mois de 2019, en glissement annuel). Les taux d'apport personnel des emprunteurs descendent donc à des niveaux jamais observés par le passé : les établissements bancaires peuvent ainsi répondre à la demande de ménages jeunes 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.

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, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre, l'indicateur de solvabilité de la demande reste sur une tendance baissière, en dépit de conditions de crédit qui permettent encore la réalisation des projets immobiliers des ménages. La dégradation des soutiens publics et les conséquences de la hausse des coûts des opérations réalisées pèsent toujours lourdement sur l'indicateur de solvabilité.

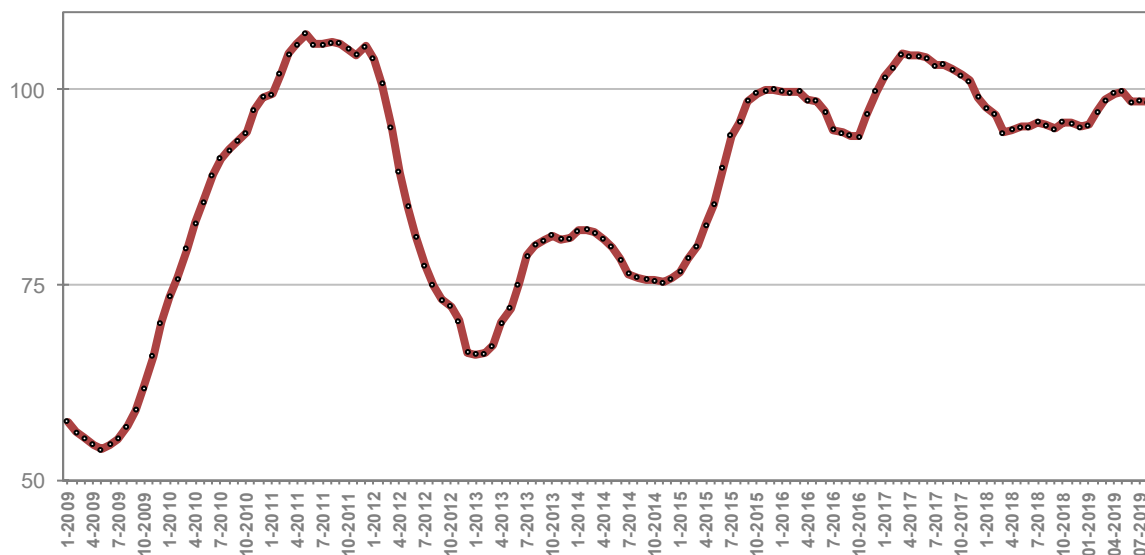
I.3. L'activité du marché des crédits

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 provoqué par la détérioration des dispositifs publics de soutien à l'accession 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 est devenu moins actif : depuis la fin du printemps dernier, les taux d'apport personnel se stabilisent, enrayant le mouvement d'expansion du marché qui prévalait jusqu'alors. Ainsi en août 2019, la production n'a que faiblement progressé (+ 0.5 % contre + 8.2 % en 2018, à la même époque) et uniquement en raison de l'accroissement du niveau moyen des prêts accordés, alors que le nombre de prêts reculait de manière sensible (- 5.5 % contre + 1.4 % 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 est encore en progression : avec en août 2019, + 10.7 % (contre - 2.1 %, il y a un an à la même époque) pour la production dopée par la forte augmentation du niveau du prêt moyen (+ 6.2 % pour les huit premiers mois de 2019, en glissement annuel) et + 3.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 7.4 % il y a un an).

II. Les spécificités des marchés

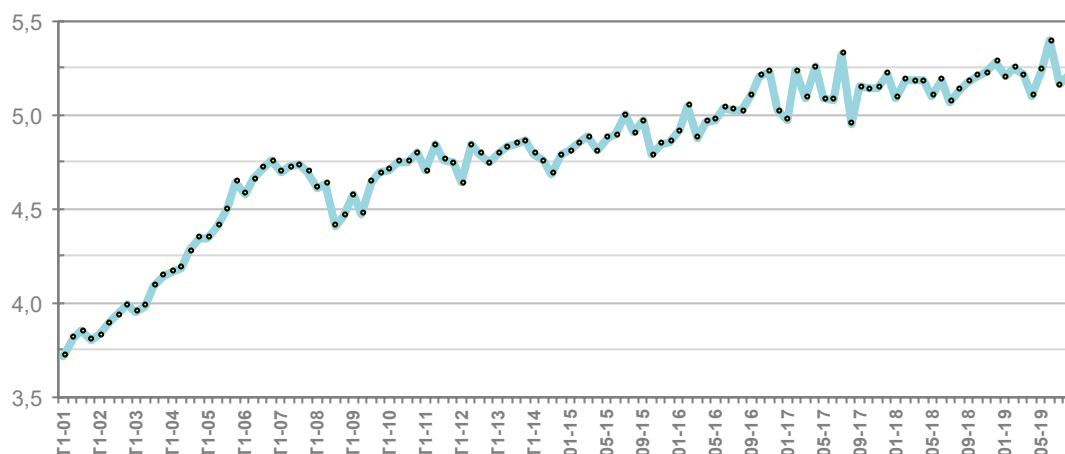
⇒ Le marché du neuf

Après trois années de hausse rapide, le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 2.9 % pour les huit premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 2.0 % en 2018). Le coût relatif était de 5.2 années de revenus en août 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 (+ 0.5 % pour les huit premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : le marché confirme sa transformation, en réponse à la progression de la part des (primo) accédants jeunes et modestes.

En outre, le niveau de l'apport personnel poursuit son recul, après la baisse rapide de 2018 (- 3.8 % pour les huit premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 6.2 % en 2018). En effet, la baisse des taux favorise le ré arbitrage entre le recours au crédit et la mobilisation de l'apport personnel. Elle est accompagnée par 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.

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

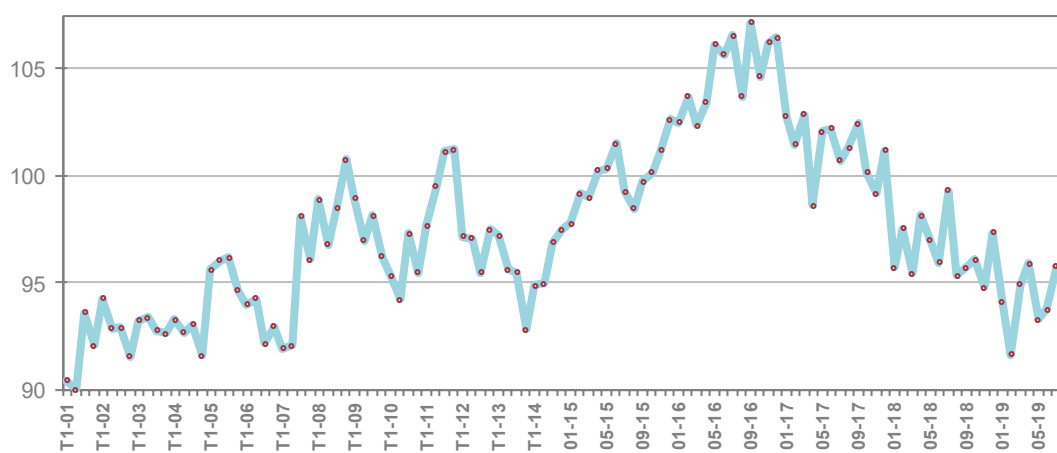
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 ne réussit pas à se ressaisir. Le décrochage de l'indicateur de solvabilité de la demande 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)

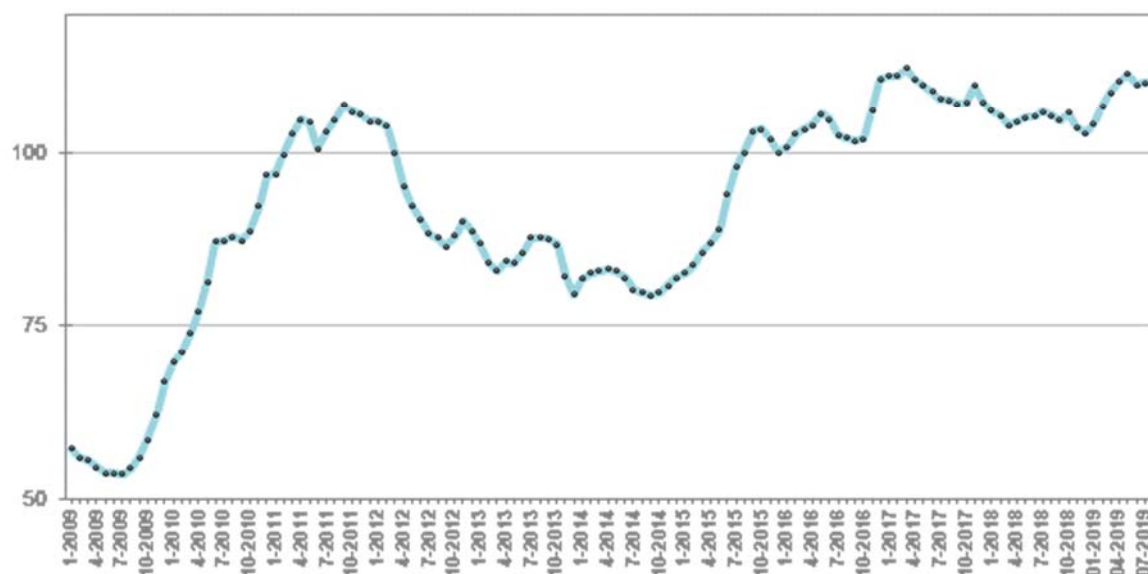
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 a commencé à s'atténuer au début de l'été dernier : en août 2019 la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant progresse encore, de 6.5 % en glissement annuel (contre + 6.2 %, il y a un an à la même époque) en raison de l'accroissement rapide du niveau du prêt moyen (+ 4.5 % pour les huit premiers mois de 2019, en glissement annuel), mais le nombre de prêts bancaires a déjà commencé à reculer, avec - 4.2 % (contre + 1.2 %, il y a un an à la même époque).

Néanmoins, compte tenu de l'augmentation du niveau du prêt moyen, la production mesurée en niveau annuel glissant progresse toujours rapidement en août 2019 (+ 12.5 %, contre + 1.4 % il y a un an à la même époque), comme d'ailleurs le nombre de prêts bancaires accordés (+ 4.7 %, contre - 2.0 % il y a un an).

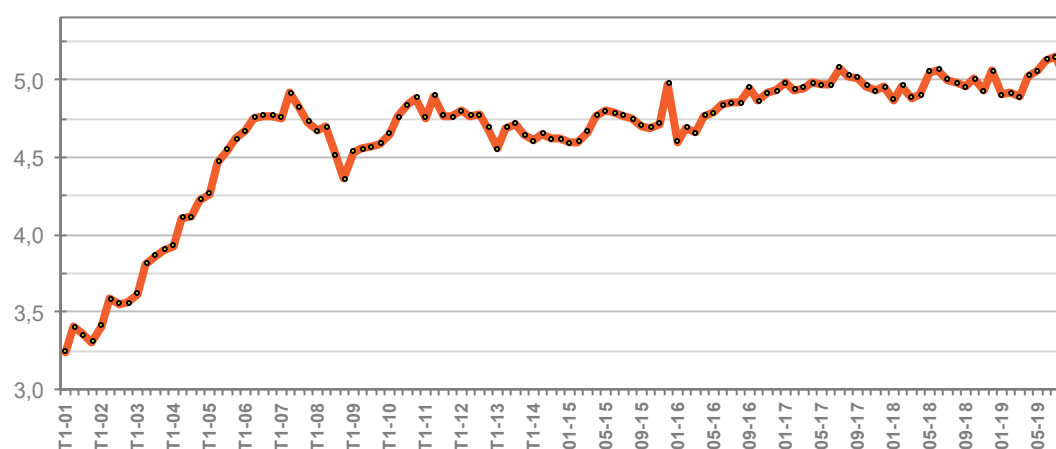
L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)
 Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **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

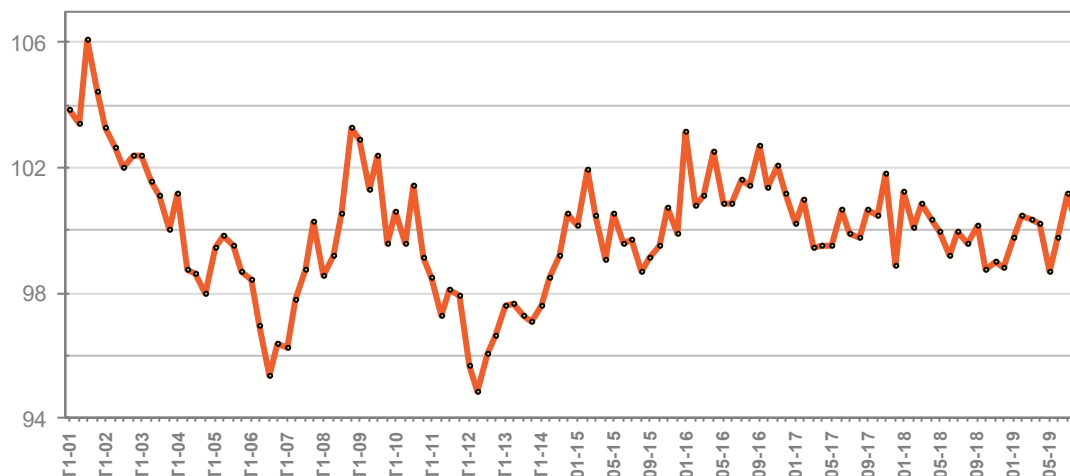


Depuis 2015, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 5.0 années de revenus en août 2019, comme il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente moins que de 2015 à 2017, son évolution est toujours rapide (+ 2.6 % pour les huit premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : alors que le rythme de progression des revenus reste plus modéré (+ 1.6 % pour les huit premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2018) et bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement (- 7.9 % pour les huit premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 7.5 % 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 d'un mois sur l'autre : 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 : marché de l'ancien
(base 100 en 2015)**

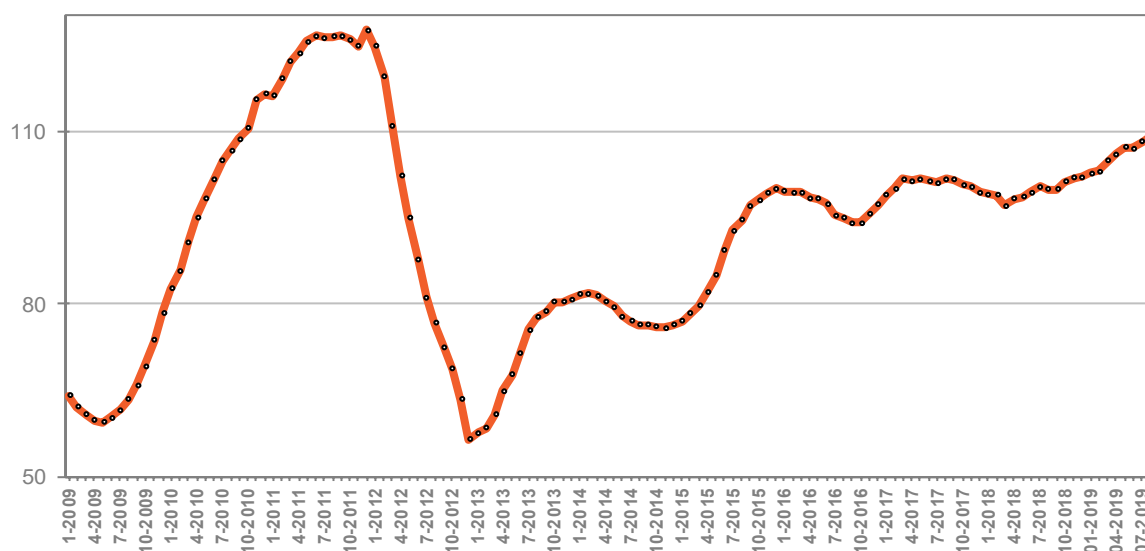
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 : + 8.3 % pour la production en août 2019 (contre + 10.0 % en 2018 à la même époque) et + 6.9 % pour le nombre de prêts (contre + 5.3 % 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 huit 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 + 14.0 % pour la production (contre - 0.5 % en 2018 à la même époque). Le nombre de prêts bancaires accordés a lui aussi augmenté, mais un peu plus lentement (+ 9.1 % contre - 1.7 % il y a un an).