

NOVEMBRE  
2019

L'Observatoire  
Crédit Logement / CSA



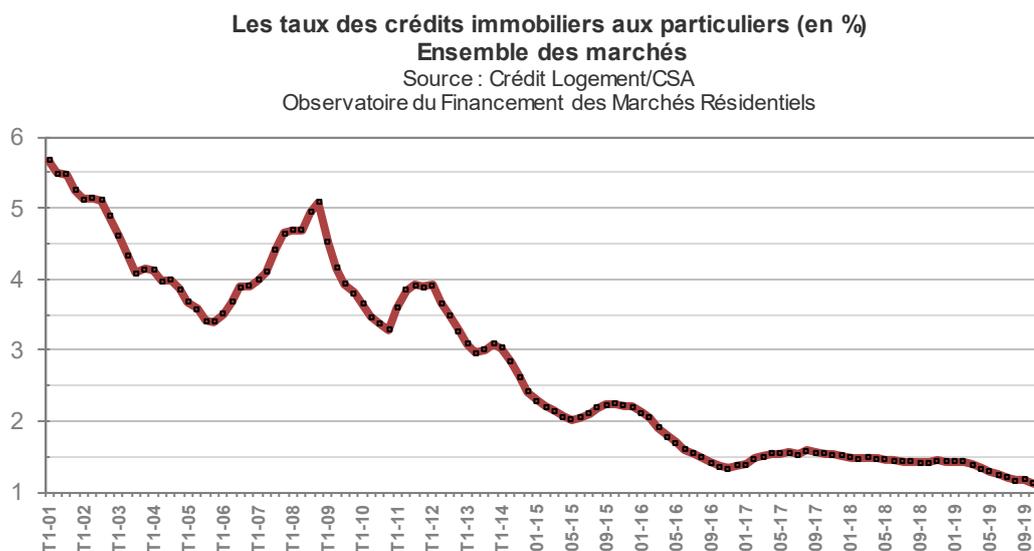
## Tableau de bord mensuel Novembre 2019

**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 novembre 2019, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.12 % en moyenne (1.19 % pour l'accession dans le neuf et 1.13 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis la fin de l'été, les taux des crédits immobiliers ne reculent plus que doucement, après plus de six mois d'un repli assez rapide. Ainsi depuis le début de l'année, les taux ont baissé de 30 points de base. Et pour le 18<sup>ème</sup> mois consécutif ils restent inférieurs au rythme annuel de l'inflation. La surabondance des ressources disponibles pour financer l'économie voulue par les autorités monétaires européennes alimente en effet la concurrence entre les banques. Et les seuils de l'usure pour des prêts immobiliers actuellement en vigueur favorisent le maintien des taux à bas niveau et favorisent la poursuite de leur baisse.

Ainsi depuis novembre 2018 les taux ont perdu 32 points de base, dans l'ensemble : 25 points sur le marché des travaux (1.08 % en novembre 2019), 31 points sur celui du neuf (1.16 % en novembre

2019) et 34 points sur celui de l'ancien (1.12 % en novembre 2019). Les taux des prêts à 15 ans sont ainsi descendus à 0.87 %, en recul de 35 points de base depuis un an ; le recul est de 36 points de base pour les taux des prêts à 20 ans et de 33 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>Novembre</b>	<b>2018</b>	<b>1,44</b>	<b>1,22</b>	<b>1,40</b>	<b>1,63</b>
<b>Décembre</b>	<b>2018</b>	<b>1,44</b>	<b>1,21</b>	<b>1,41</b>	<b>1,63</b>
<b>Novembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,12</b>	<b>0,87</b>	<b>1,04</b>	<b>1,30</b>

En outre, les  $\frac{3}{4}$  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 durations à l'origine confondues, plus de la moitié des emprunteurs ont obtenu un crédit à un taux inférieur à 1 %. De plus, depuis août dernier les taux ont perdu de l'ordre de 10 points de base pour des prêts à 15 et à 20 ans (contre 5 points pour l'ensemble du marché) : dans le même temps, les prêts à 25 ans accordés aux emprunteurs du premier groupe, ceux présentant en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...), ont diminué de 8 points de base. Alors que les taux pour des prêts à 25 ans n'ont perdu que 2 points de base si les emprunteurs appartiennent au 3<sup>ème</sup> et au 4<sup>ème</sup> groupes.

		NOVEMBRE 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
	<b>1er groupe</b>	<b>0,63</b>	<b>0,79</b>	<b>1,04</b>	<b>0,73</b>	<b>0,90</b>	<b>1,12</b>
Taux moyens	<b>2ème groupe</b>	<b>0,80</b>	<b>0,96</b>	<b>1,25</b>	<b>0,89</b>	<b>1,05</b>	<b>1,28</b>
(en %)	<b>3ème groupe</b>	<b>0,93</b>	<b>1,09</b>	<b>1,37</b>	<b>1,01</b>	<b>1,18</b>	<b>1,39</b>
	<b>4ème groupe</b>	<b>1,12</b>	<b>1,31</b>	<b>1,56</b>	<b>1,21</b>	<b>1,37</b>	<b>1,58</b>
	<b>Ensemble</b>	<b>0,87</b>	<b>1,04</b>	<b>1,30</b>	<b>0,96</b>	<b>1,13</b>	<b>1,34</b>

#### ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En novembre 2019, la durée des prêts s'est élevée à 230 mois en moyenne (252 mois pour l'accession dans le neuf et 242 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

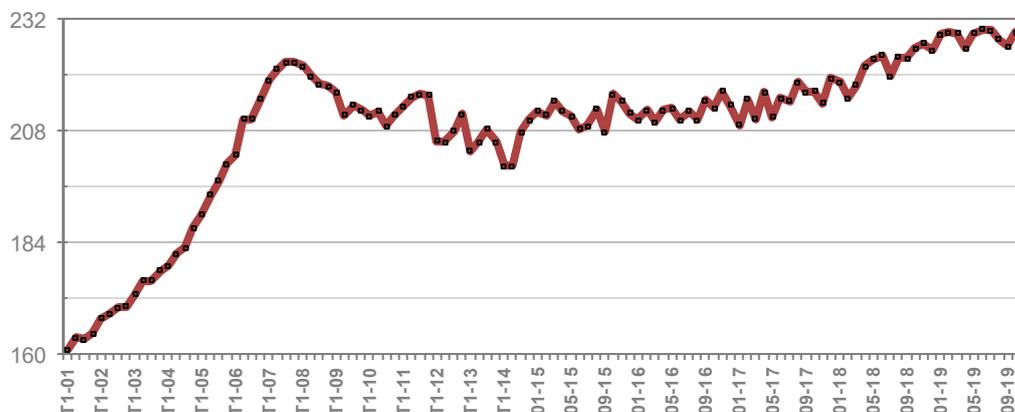
<sup>1</sup> Le 1<sup>er</sup> groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1<sup>er</sup> quartile, Q1). Et le 4<sup>ème</sup> groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3<sup>ème</sup> quartile, 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.

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.

### 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 40.3 % en novembre 2019 (71.4 % à 20 ans et plus). Mais la déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2017 cède maintenant la place à une lente diminution de la part des prêts les plus longs : ainsi, en novembre, la part de la production à 25 ans et plus était en recul de l'ordre de 0.6 point 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
M11-19	1,6	8,1	18,9	31,1	39,7	0,6	100,0	

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

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

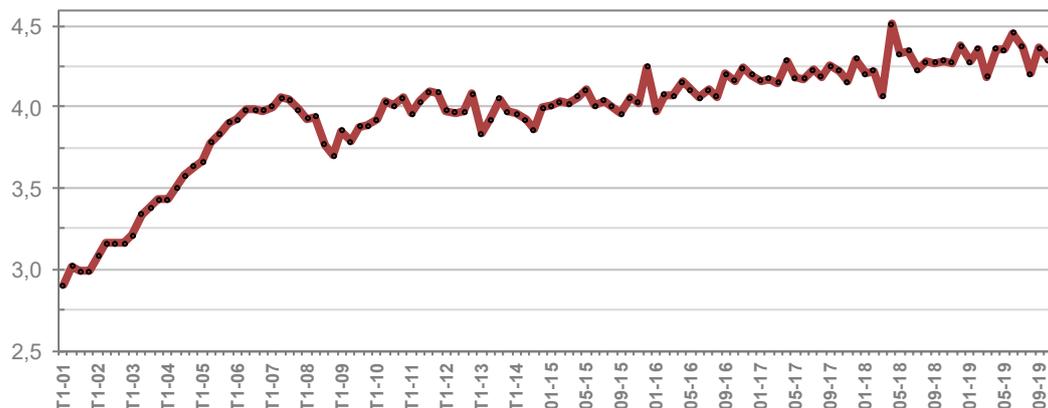
Après l'augmentation rapide constatée depuis 2016 (dont + 3.6 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages s'élève encore rapidement (+ 3.1 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif se maintient à haut niveau : à 4.4 années de revenus en novembre 2019, comme il y a un an à la même époque. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours plus lentement (+ 1.1 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel), largement en deçà de la hausse du coût des opérations : la progression de la part des clientèles jeunes et/ou modestes rentrés dans 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

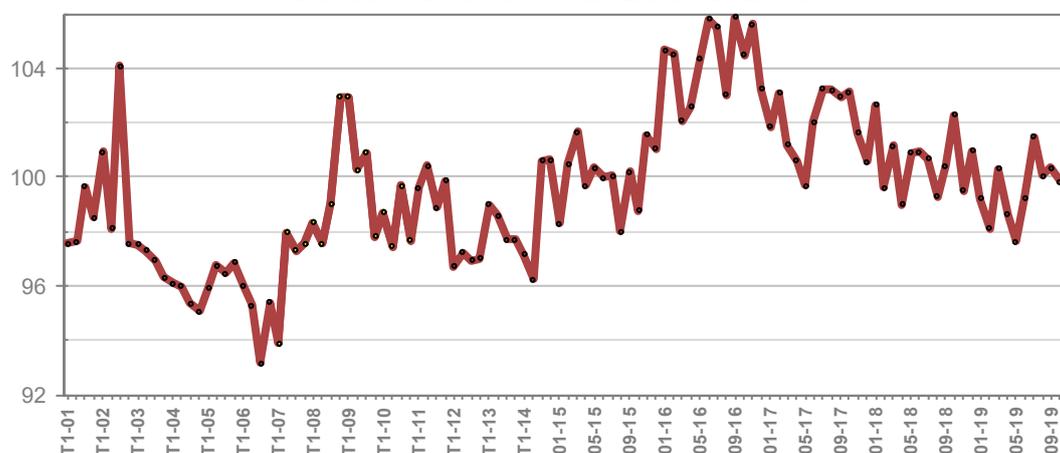
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel recule toujours (- 5.3 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel). Les taux d'apport personnel des emprunteurs sont descendus à des niveaux jamais observés par le passé : les établissements bancaires s'efforçant ainsi de répondre à 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.

### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2015)

#### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Mais au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se redresser, en dépit de conditions de crédit facilitant 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 sur l'indicateur de solvabilité.

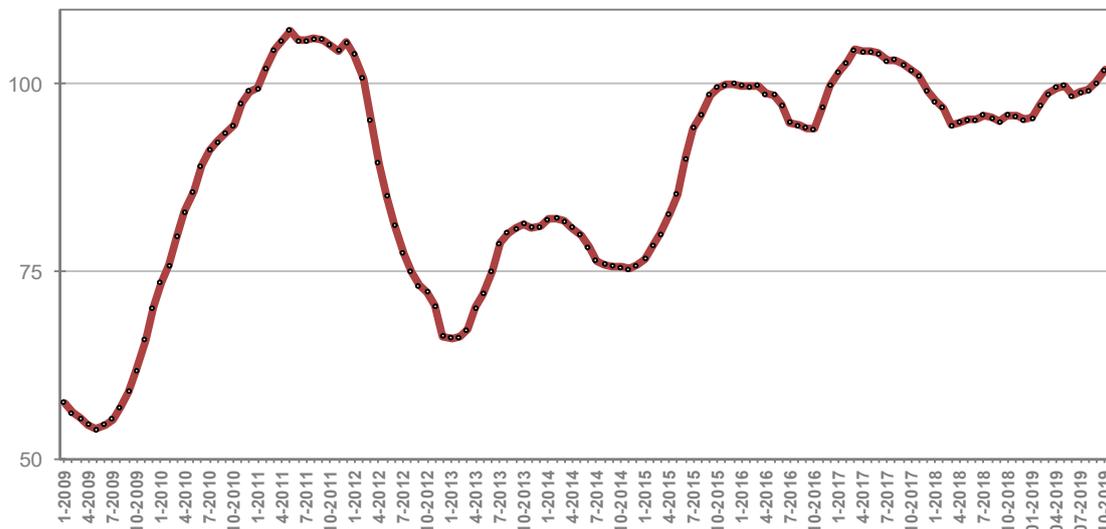
### I.3. L'activité du marché des crédits

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 a rebondi dès septembre, pour continuer à progresser rapidement en octobre. Et même si la demande s'est essouffée en novembre, la production progresse

toujours rapidement (+ 11.0 % contre + 11.4 % 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 (+ 10.7 % contre + 0.9 % 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



L'activité mesurée en niveau annuel glissant augmente donc toujours rapidement : avec en novembre 2019, + 11.1 % (contre + 1.9 %, il y a un an à la même époque) pour la production dopée par l'augmentation du niveau du prêt moyen (+ 5.5 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel) et + 6.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 5.3 % il y a un an à la même époque).

## II. Les spécificités des marchés

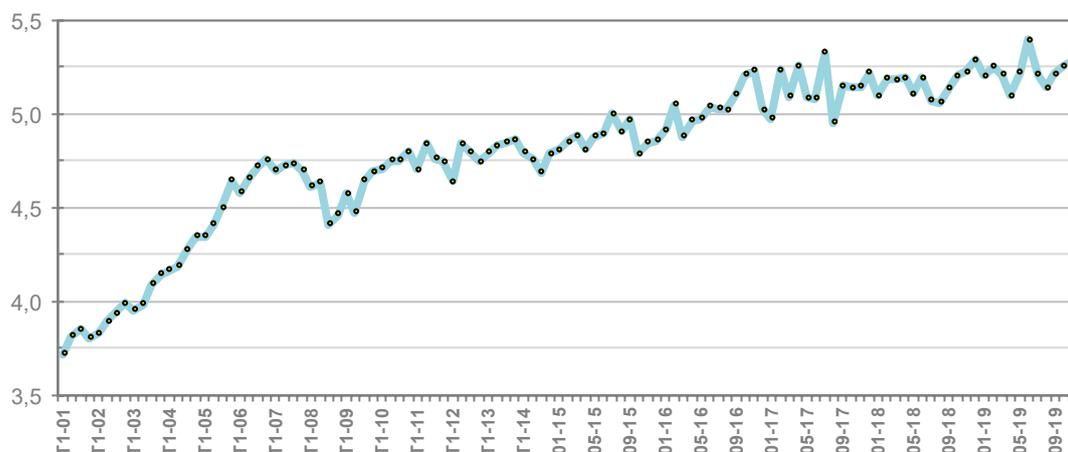
### ⇒ Le marché du neuf

Le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 3.5 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.9 % en 2018), confirmant la tendance amorcée dès 2015. Le coût relatif était ainsi de 5.3 années de revenus en novembre 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 (+ 1.5 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.7 % en 2018) augmentent deux 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 (- 3.3 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 6.6 % en 2018). La baisse des taux favorise en effet le ré arbitrage entre le recours au crédit et la mobilisation de l'apport personnel. De plus, elle répond à l'ouverture du marché à des clientèles plus jeunes et plus modestes. L'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) et surtout l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts conduisant les taux d'apport personnel à des niveaux jamais observés par le passé 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.

### 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 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



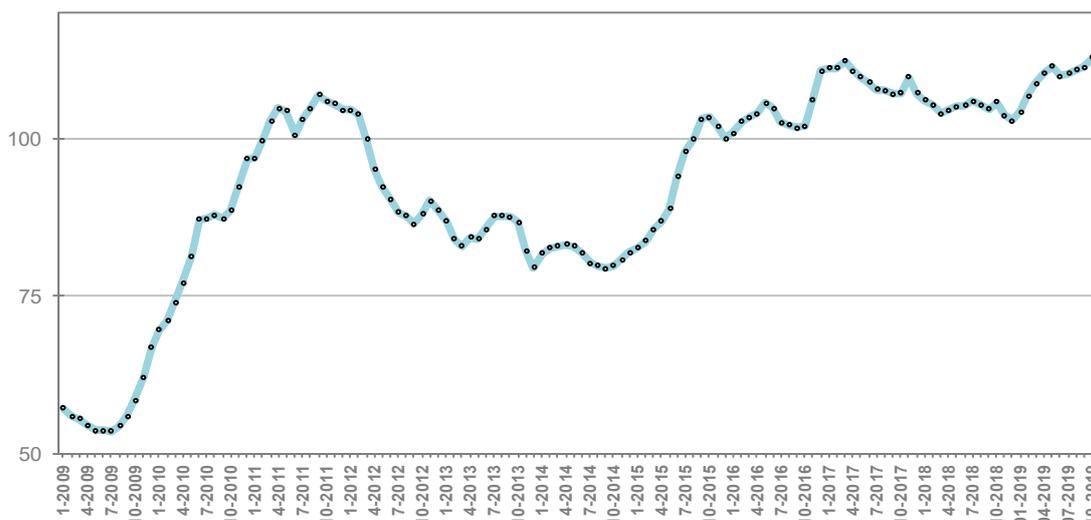
L'allongement de la durée des prêts accordés et surtout l'assouplissement de leurs conditions d'octroi avaient permis, dès l'automne 2018, d'atténuer les conséquences de la hausse des prix des logements neufs et de la remise en cause des soutiens publics sur la demande des candidats à la primo accession à la propriété. En outre, à l'approche de la fin du PTZ dans les zones C et B2, une partie de la demande a anticipé la réalisation de son projet. Le marché des crédits au neuf a ainsi fait preuve de dynamisme jusqu'en octobre dernier. Mais en novembre, l'effet « disparition du PTZ » s'est atténué : le rythme de progression de la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a ralenti, en augmentation néanmoins de 8.4 % en glissement annuel (contre + 3.4 %, il y a un an à la même époque), grâce notamment à un niveau du prêt moyen en progression toujours rapide (+ 5.1 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel). D'ailleurs, le nombre de prêts bancaires ne s'est accru que de 2.3 % en novembre (contre - 5.6 %, il y a un an à la même époque).

Pour autant, compte tenu des évolutions constatées depuis le début de l'année 2019, la production mesurée en niveau annuel glissant s'est poursuivie en novembre (+ 14.1 %, contre + 0.8 % il y a un an à la même époque). Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés (+ 7.6 %, contre - 5.6 % 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

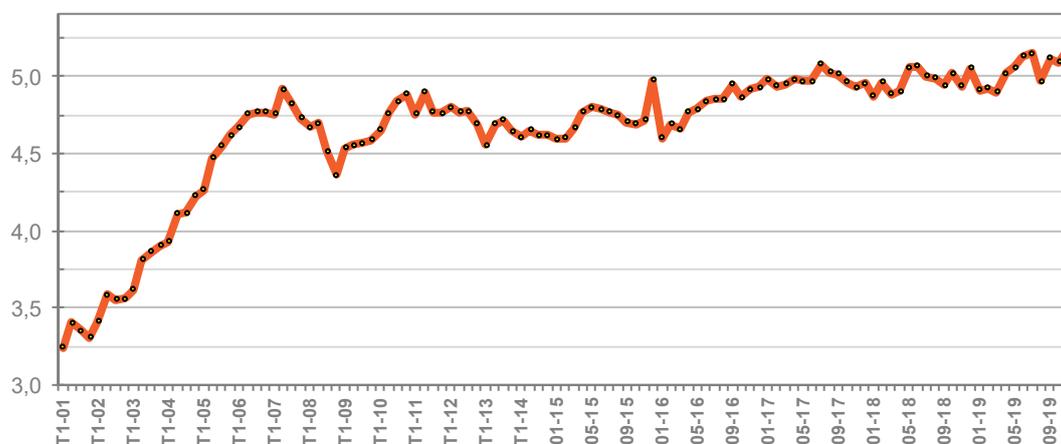


⇒ **Le marché de l'ancien**

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

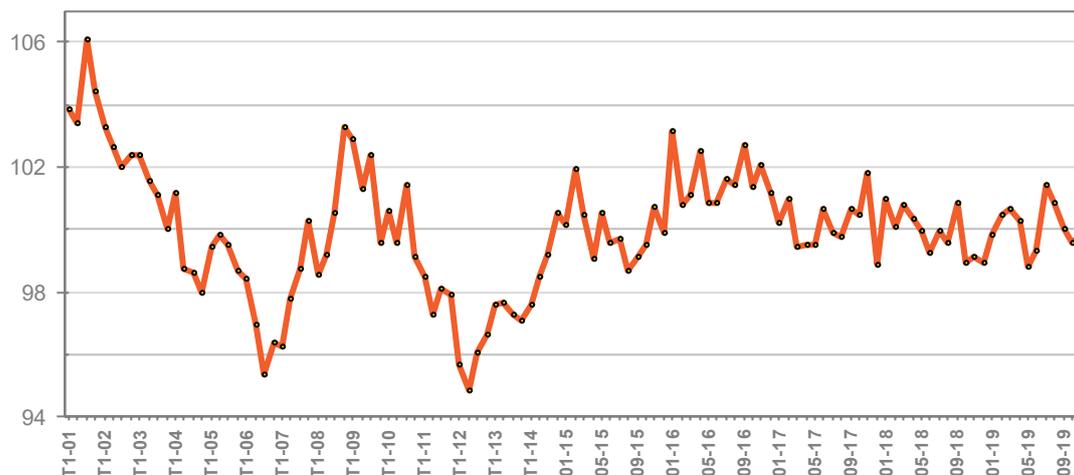


Depuis 2015, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien se renforce : le coût relatif était de 5.2 années de revenus en novembre 2019, contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque. Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet plus rapidement qu'en 2018 (+ 3.0 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018). Alors que le rythme de progression des revenus reste modéré (+ 1.7 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2018), bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement (- 5.6 % pour les onze premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 7.1 % en 2018). La transformation du marché et des clientèles constatée 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 cette évolution. 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 : marché de l'ancien  
(base 100 en 2015)**

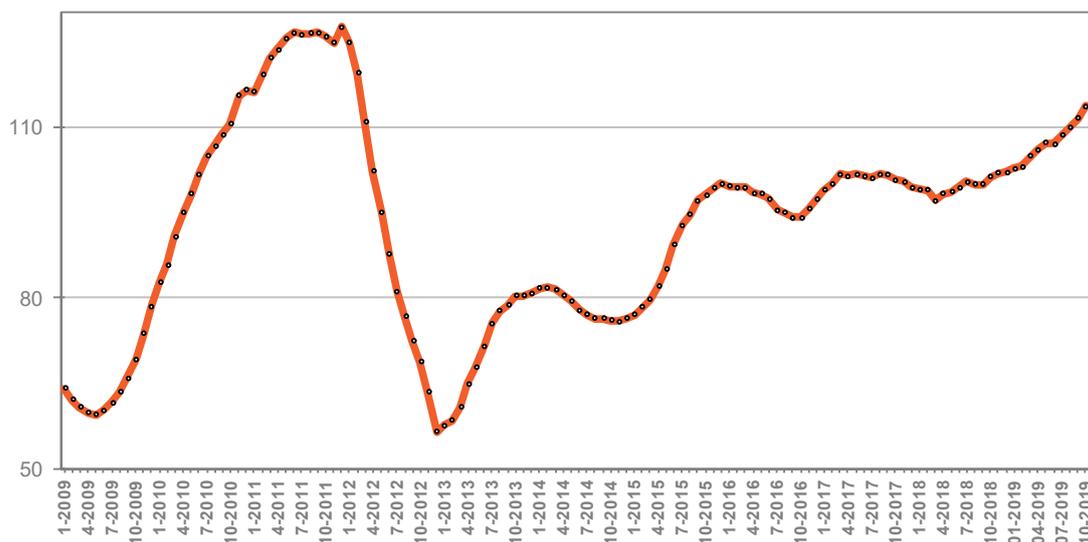
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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. 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 essoufflée en novembre : le rythme de progression du marché a commencé à ralentir, avec + 12.3 % pour la production (contre + 19.0 % en 2018 à la même époque) et + 13.9 % pour le nombre de prêts (contre + 8.6 % 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



Mais compte tenu des évolutions observées jusqu'alors, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est établi à + 13.0 % pour la production (contre + 5.4 % en 2018 à la même époque). Le nombre de prêts bancaires accordés a lui aussi augmenté, mais un peu plus lentement (+ 11.2 % contre + 1.6 % il y a un an).