

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 1^{er} trimestre 2019
et les tendances récentes



Le tableau de bord de L'Observatoire

L'ensemble des marchés



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

En mars 2019, les taux se sont établis à 1.39 % (à un niveau pratiquement inchangé depuis 10 mois et 4 fois inférieur à celui du début de 2001). Et les taux d'intérêt réels sont négatifs depuis juin 2018, confirmant une situation inédite depuis 1974. Cette situation est rendue possible par une concurrence toujours vive entre les établissements et surtout par les conditions de financement et de refinancement de la production.

Cette configuration exceptionnelle des taux s'est accompagnée d'une augmentation des durées des crédits accordés et d'une diminution des taux d'apport personnel exigés, dessinant maintenant un paysage jamais observé par le passé : l'accès aux crédits immobiliers n'a jamais été rendu aussi facile par les établissements bancaires.





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

Depuis un an, les taux ont diminué de 10 points de base : de 9 points sur le marché des travaux (1.33 % en mars 2019) et de 10 points sur le marché de l'ancien (1.41 % en mars 2019) et sur celui du neuf (1.42 % en mars 2019). En mars 2019, les taux des prêts à taux fixe à 15 ans et à 20 ans étaient inférieurs de 14 points à leur niveau observé 12 mois auparavant : l'écart étant même de 18 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	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Mars	2018	1,49	1,29	1,46	1,73
Décembre	2018	1,44	1,21	1,41	1,63
Mars	2019	1,39	1,15	1,32	1,55

Ce sont les emprunteurs du 4^{ème} groupe qui ont bénéficié des baisses de taux les plus importantes, depuis un an : de l'ordre de 20 points de base pour les prêts à 20 et 25 ans, et de 17 points de base pour les prêts à 15 ans. En revanche la baisse a été plus modeste pour les autres emprunteurs, de l'ordre de 10 à 15 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel		Mars 2019	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe		0,86	1,04	1,29
	2ème groupe		1,05	1,24	1,50
	3ème groupe		1,21	1,39	1,62
	4ème groupe		1,43	1,60	1,80
	Ensemble		1,15	1,32	1,55

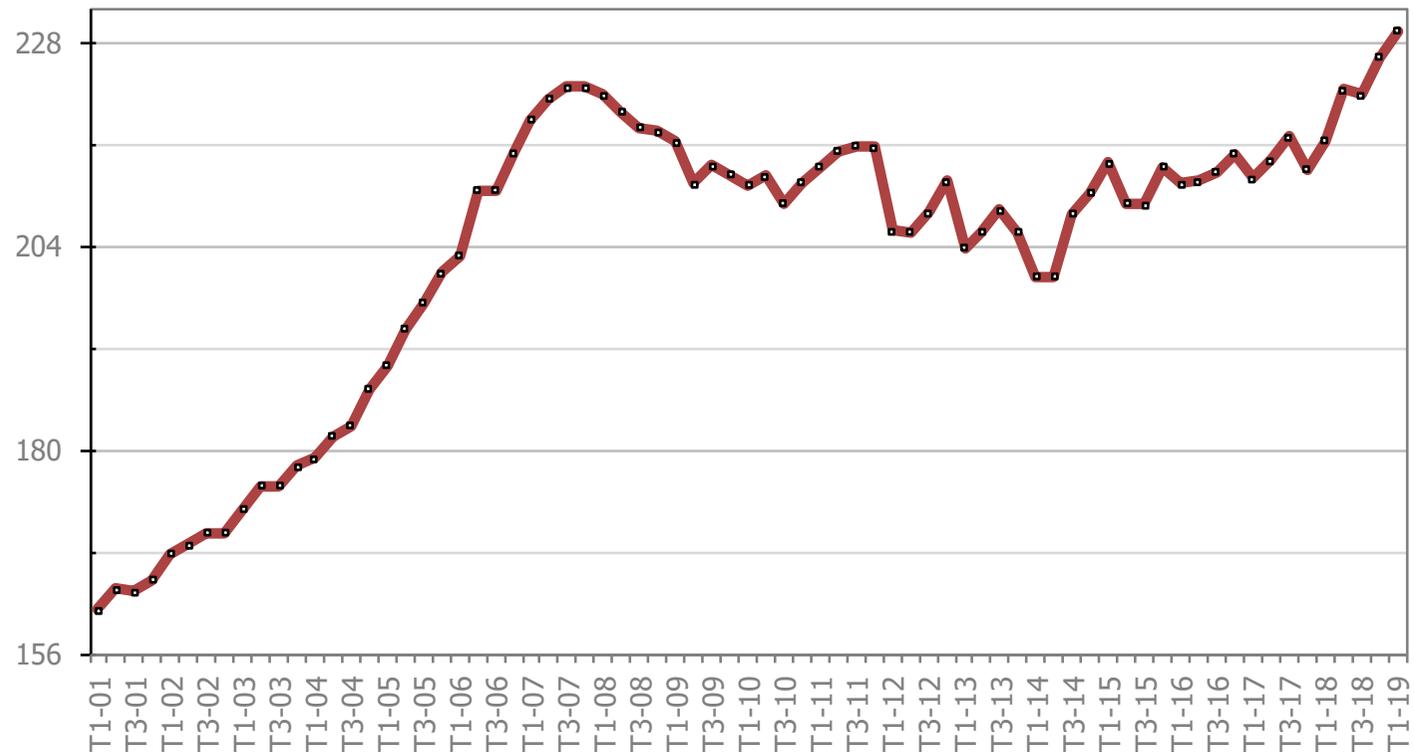


Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 1^{er} trimestre 2019, la durée des prêts accordés était de 229 mois en moyenne.

Les durées des prêts se sont allongées de 13 mois en 2018 et de 3 mois depuis le début de l'année 2019 (de 29 mois depuis 2014). Jamais les durées des prêts bancaires classiques n'avaient été aussi élevées. La baisse des taux d'intérêt a rendu possible cette évolution et l'amélioration des conditions de crédit a permis d'atténuer la détérioration de la solvabilité des emprunteurs affectés par la hausse des prix de l'immobilier et par la dégradation des soutiens publics.





Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

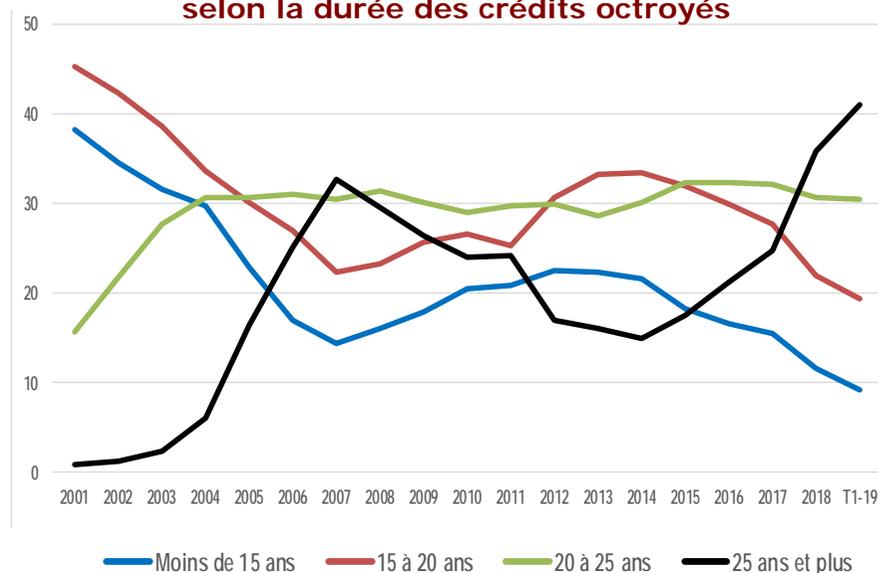
ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 41.9 % en mars 2019 (71.8 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 9.1 % de la production. La déformation de la structure de la production constatée depuis 2018 est notable : jamais par le passé, le poids des durées longues n'avait été aussi élevé.

Structure de la production T1-2014 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	3,3	12,5	31,0	32,8	19,7	0,8	100,0
de 35 à 45 ans	4,1	14,2	33,8	31,7	16,1	0,2	100,0
de 45 à 55 ans	7,7	22,7	39,4	23,8	6,3	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	18,7	41,8	30,9	7,7	0,8	0,0	100,0
65 ans et +	30,0	48,0	18,5	2,4	1,1	0,0	100,0

Structure de la production T1-2019 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	0,6	3,5	14,6	30,0	49,9	1,4	100,0
de 35 à 45 ans	1,1	5,1	18,2	32,5	42,9	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	2,4	13,7	32,1	34,3	17,5	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	8,4	37,0	36,7	15,1	2,8	0,0	100,0
65 ans et +	14,5	54,8	20,9	6,2	3,6	0,0	100,0

La structure de la production répartie selon la durée des crédits octroyés





Les conditions d'octroi des prêts

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Les taux d'apport personnel des emprunteurs

La configuration des taux actuelle est exceptionnelle et elle s'accompagne d'une augmentation des durées des crédits accordés. En outre et surtout, les conditions d'octroi des crédits se sont considérablement assouplies : avec des taux d'apport qui n'ont jamais été aussi bas depuis 1978, l'accès aux crédits immobiliers n'ayant jamais été rendu aussi facile par les établissements bancaires.

De 2015 à 2017 déjà, les taux d'apport avaient reculé de près de 20 % par comparaison à leur niveau moyen des années 2007-2014 (24.0 %). Puis ils ont reculé de 13 % en 2018 : un taux d'apport moyen de 16.4 % contre 18.8 % en moyenne de 2015 à 2017. Pour encore baisser de 13 % en 2019 (- 40 % depuis les années 2007-2014) : un taux d'apport moyen de 14.4 % (14.6 % dans le neuf et 14.7 % dans l'ancien).

Le taux d'apport personnel apparent : ensemble des marchés

Base 100 : moyenne 2007-2019



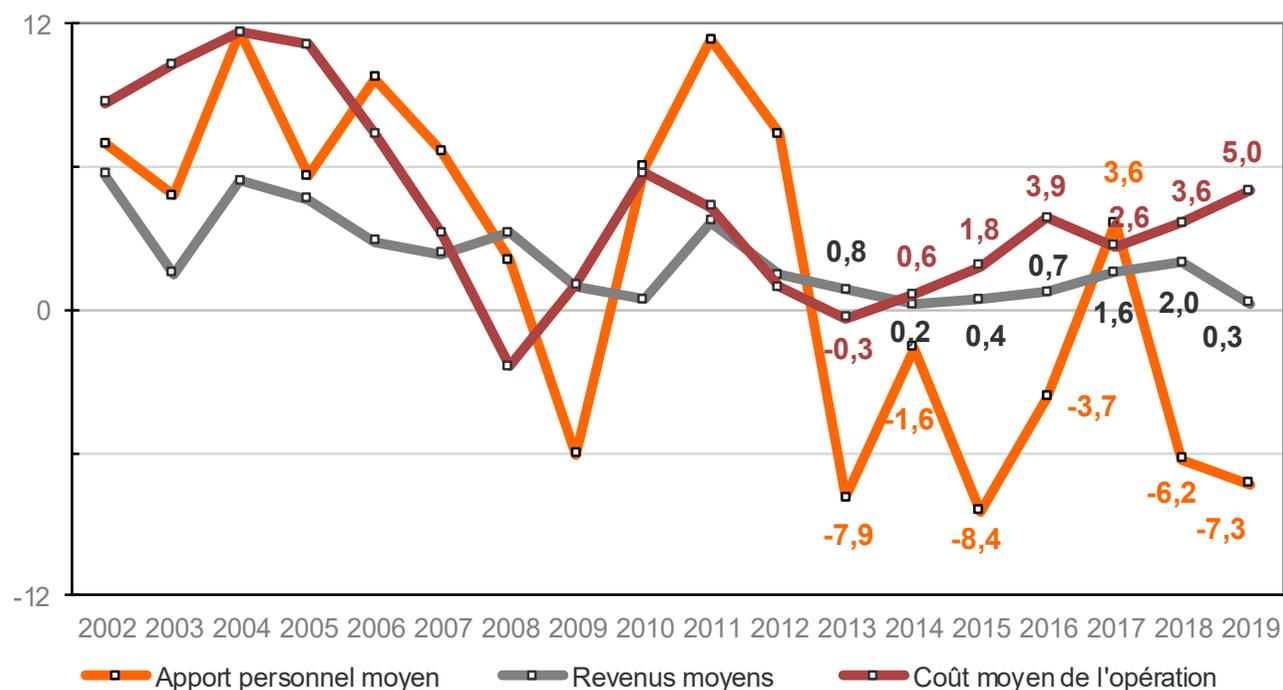


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après plusieurs années d'augmentation rapide (dont + 3.6 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages s'accroît encore (+ 5.0 % pour le premier trimestre, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif s'établit à 4.3 années de revenus au premier trimestre 2019, contre 4.1 années de revenus il y a un an à la même époque. Il reste sur les niveaux les plus élevés constatés par le passé. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que doucement depuis le début d'année (+ 0.3 % pour le premier trimestre, en glissement annuel), bien en deçà de la hausse du coût des opérations.

Et le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement (- 7.3 % pour le premier trimestre 2019, en glissement annuel).

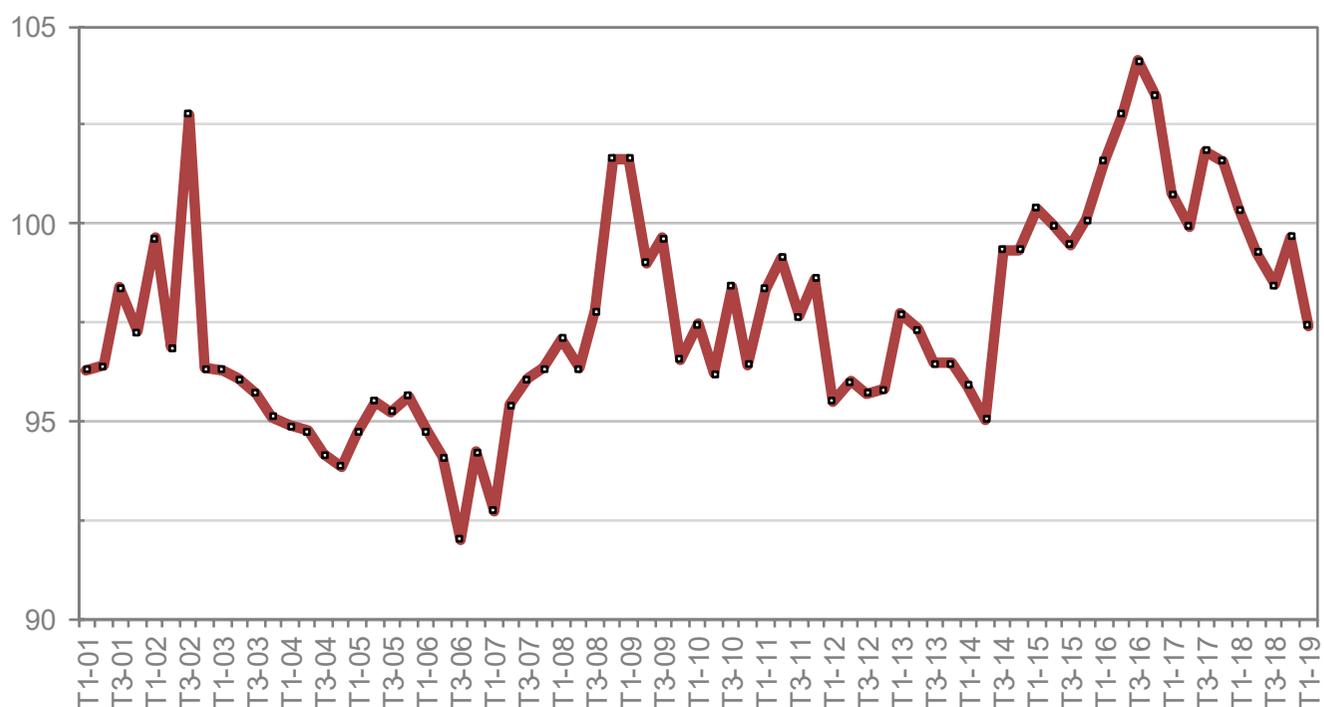




L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

En dépit de conditions de crédit qui permettent la réalisation des projets immobiliers des ménages, rendant supportables des coûts d'opérations en augmentation, 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 renforce les conséquences que la hausse des coûts des opérations imprimait déjà sur l'indicateur de solvabilité.



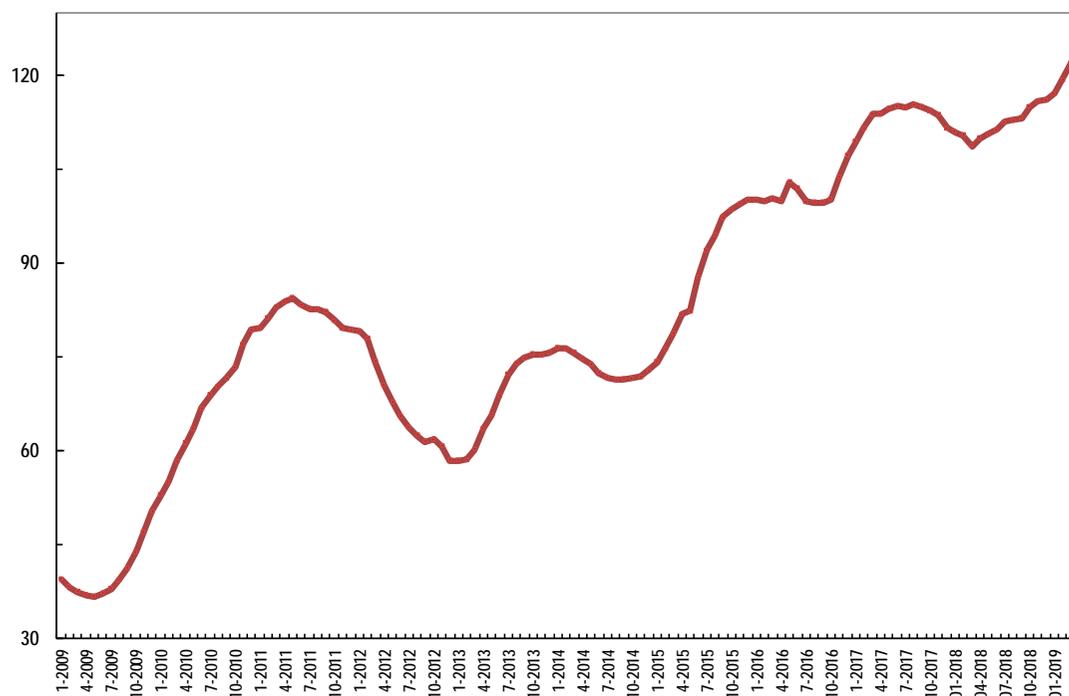


L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

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 en 2018 : les conséquences qui auraient été observées sinon ont pu être amorties. Aussi, porté par le dynamisme de l'offre bancaire qui s'est encore renforcé depuis le début de l'année, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est vivement redressé au T1-2019 : + 22.9 % pour la production (- 9.9 % en 2018, à la même époque) et + 15.8 % pour le nombre de prêts (contre - 16.9 % il y a un an), compte tenu de l'accroissement du niveau moyen des prêts accordés.

Production de crédits : **Ensemble du marché**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)

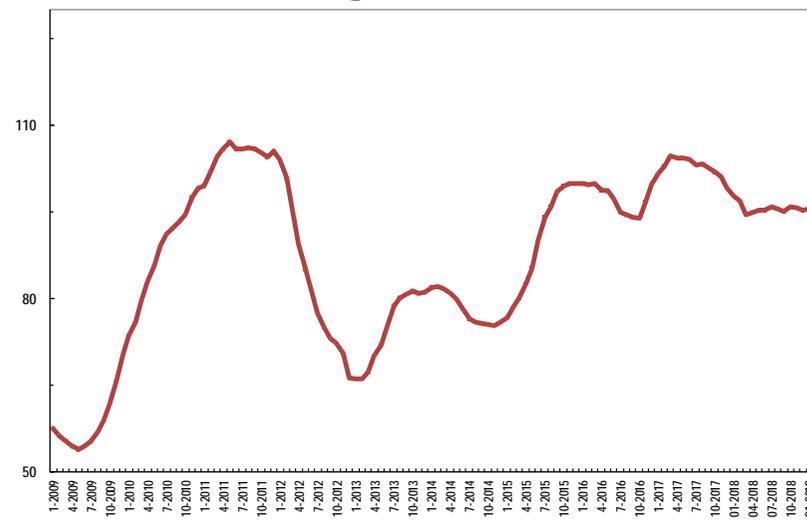


ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Production de crédits au T1-2019 : + 12.2 %
Rappel : - 4,5 % au T1-2018

Nombre de prêts accordés au T1-2019 : + 4.4 %
Rappel : - 9,6 % au T1-2018

Nombre de prêts bancaires : **Ensemble du marché**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





Le tableau de bord de L'Observatoire

Le marché du neuf



La photographie du marché

MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations réalisées par les ménages s'élève toujours rapidement (+ 3.5 % pour le premier trimestre 2019, en glissement annuel, après + 2.2 % en 2018). Le coût relatif s'établit ainsi à 5.2 années de revenus au premier trimestre 2019, comme il y a un an à la même époque. En effet les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent encore moins que les coûts des opérations (+ 1.1 % pour le premier trimestre 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : le marché poursuit sa transformation, avec une progression de la part des (primo) accédants jeunes et modestes.

Le niveau de l'apport personnel diminue encore, après la baisse rapide de 2018 (- 4.0 % pour le premier trimestre, en glissement annuel, après - 6.3 % en 2018) : le recul des taux favorise habituellement le ré arbitrage entre recours au crédit et mobilisation de l'apport personnel. La transformation du marché est rendue possible par l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts : les taux d'apport personnel sont descendus à des niveaux jamais observés par le passé.

Photographie du marché	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1er trimestre 2019				
Ensemble du marché du neuf	14,6	5,2	240	1,46
<i>dont accession</i>	15,2	5,9	248	1,48
1er trimestre 2018				
Ensemble du marché du neuf	16,1	5,2	229	1,51
<i>dont accession</i>	16,7	5,8	236	1,53

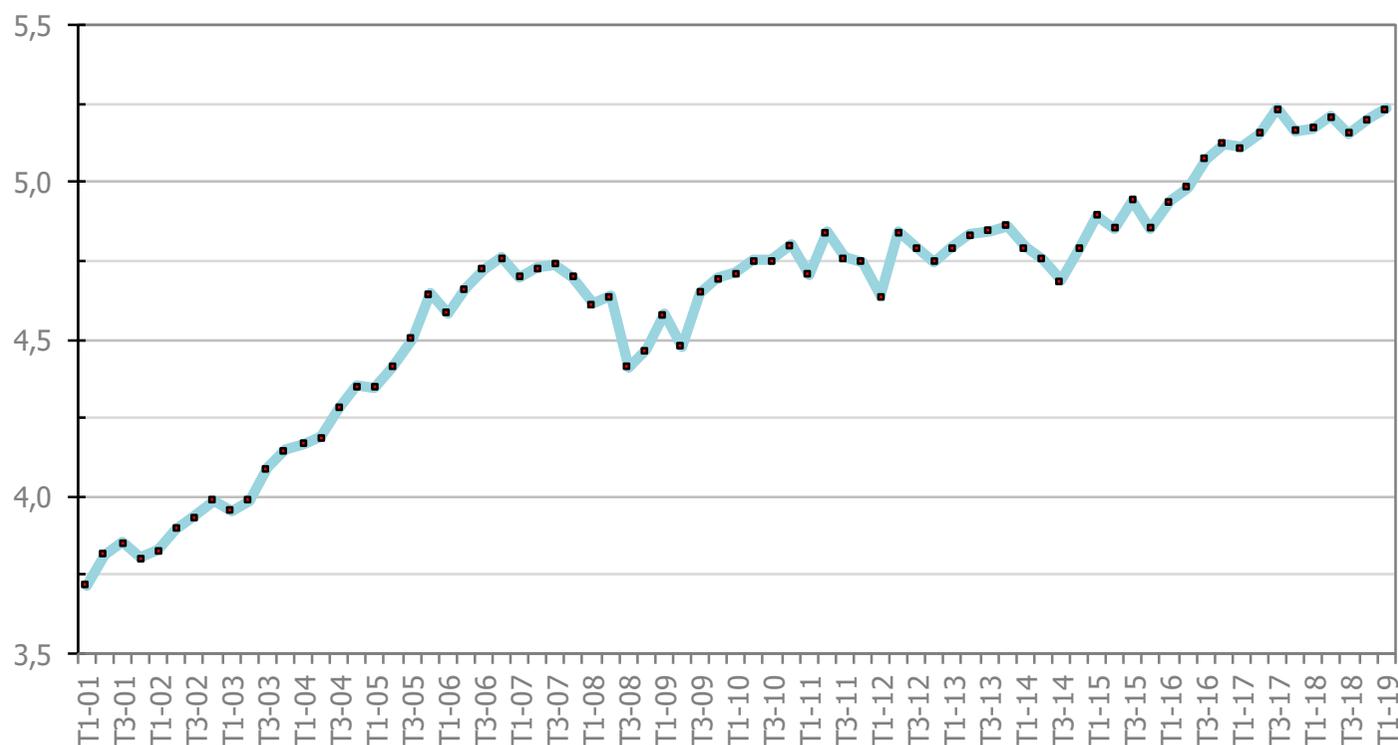


Le coût relatif des opérations réalisées

MARCHÉ DU NEUF

En s'établissant à 5.2 années de revenus au 1^{er} trimestre 2019, comme il y a un an à la même époque, le coût relatif atteint un niveau particulièrement élevé et rarement observé jusqu'alors : dans les années 2006-2007, il avait plafonné à 4.7 années de revenus.

La hausse des coûts des opérations réalisées pèse toujours lourdement sur les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages.



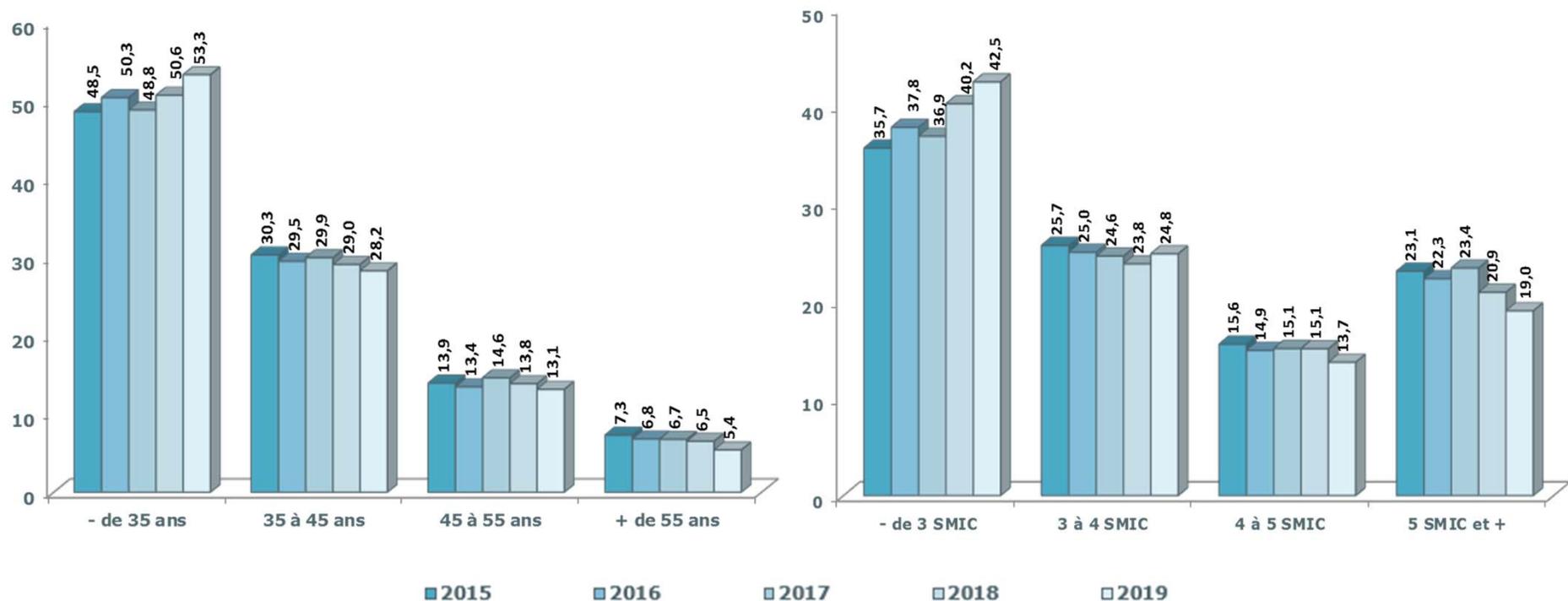


La répartition des emprunteurs

MARCHÉ DU NEUF : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Depuis le printemps 2018, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie : l'allongement des durées des prêts bancaires et surtout la baisse du taux de l'apport personnel exigé ont contribué à cette transformation du marché. Cette évolution redonne aux jeunes emprunteurs la place qu'ils occupaient dans le marché jusqu'en 2010-2011.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) se redresse aussi, retrouvant ainsi ses niveaux de la fin des années 2000. Les évolutions des taux et des durées et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts leur ont permis de réaliser leurs projets avec des crédits bancaires. Les ménages aux revenus les plus élevés voient leur poids dans le marché reculer. Et le poids des ménages aux revenus moyens et élevés se stabilise à peu près.





Le taux d'apport personnel des emprunteurs

MARCHÉ DU NEUF

La diminution des taux d'intérêt et l'allongement des durées n'auraient pas permis, à eux seuls, de compenser l'impact de l'augmentation des coûts des opérations constatée depuis 2015 : alors que l'évolution des conditions des prêts a permis une baisse de 2.6 points des taux d'effort, la hausse des prix des logements explique une progression de 4.5 points des taux d'effort.

Le recul des taux d'apport exigés a certes permis l'élargissement du marché vers des emprunteurs plus jeunes et plus modestes, mais il s'est aussi accompagné d'un recours accru au crédit et donc, d'une élévation des taux d'effort.

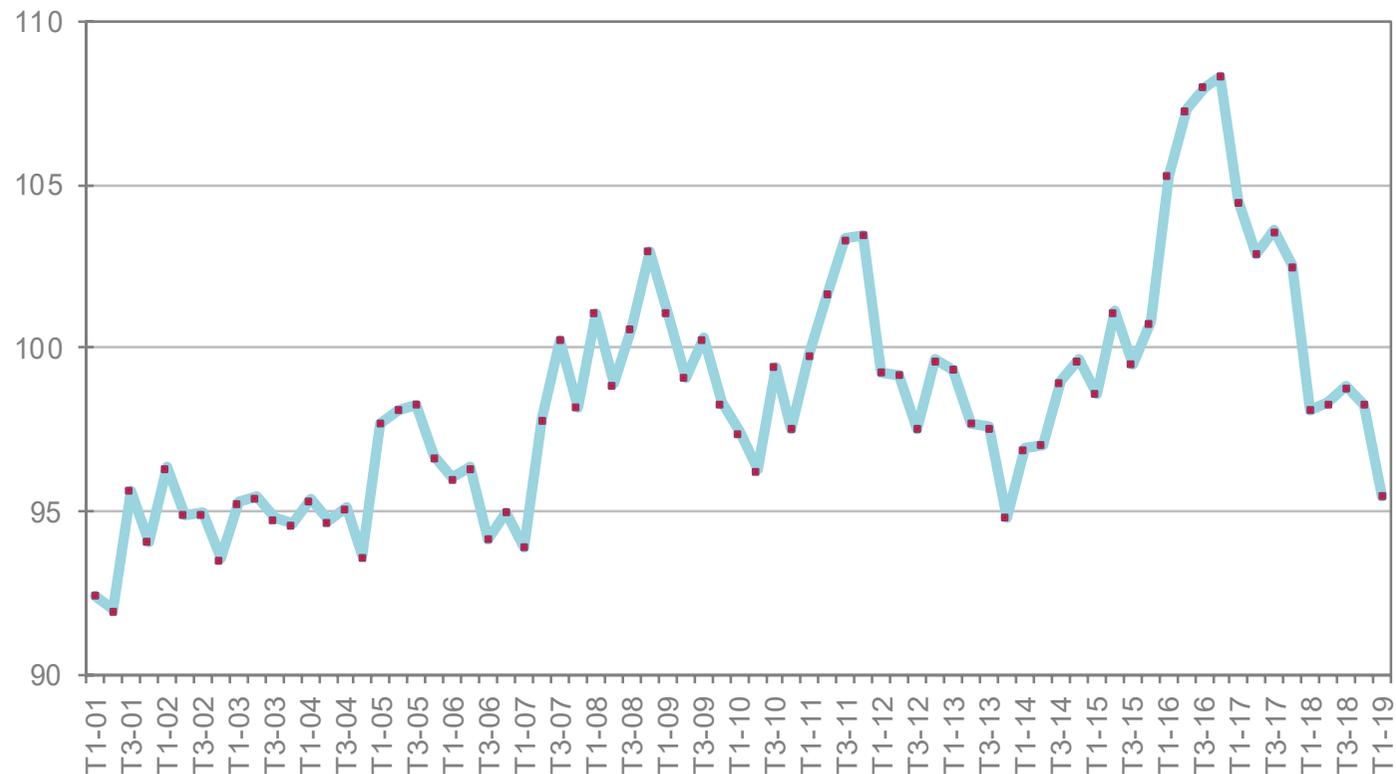
MARCHÉ DU NEUF	T1-2015	T1-2018	T1-2019
Taux d'intérêt en %	2,21	1,51	1,46
Durée des prêts en mois	223	229	240
Taux d'apport personnel apparent en %	20,5	16,1	14,4
Variation du coût des opérations	T1-2019 / T1-2015 : +12,2%		
Variation des revenus	T1-2019 / T1-2015 : +5,6%		
Variation du taux d'effort depuis 2015 suivant différents scénarios	Taux d'effort 2019 : 21,5%		
H1 : amélioration des conditions de crédit	Variation : -2,6%		
H2 : hausse des coûts	Variation : +4,5%		
H3 : baisse des taux d'apport exigés	Variation : +1,6%		



L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2015

En dépit de conditions de crédit propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande qui a été pénalisé par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande ne réussit pas à se ressaisir. Après deux années d'une hausse rapide du coût des opérations réalisées qui a aussi nettement pesé sur la solvabilité de la demande, le décrochage de l'indicateur constaté depuis le début de 2017 lui a fait perdre le bénéfice du rétablissement observé de l'été 2014 à l'été 2016.



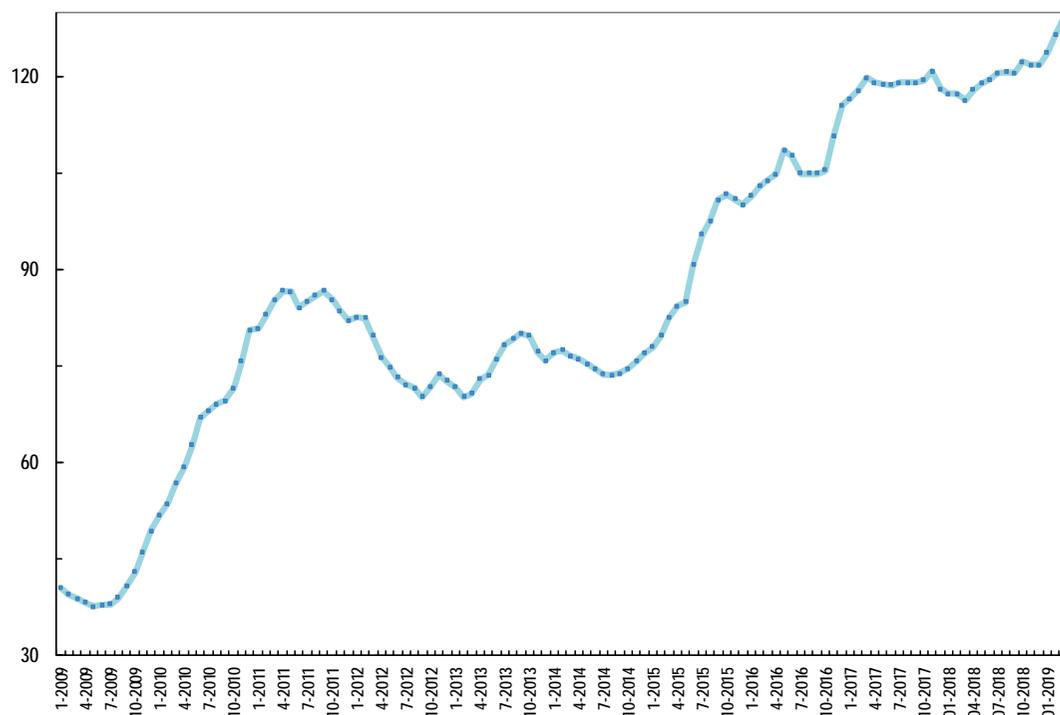


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

En 2018, la production bancaire classique a 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. La détérioration du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a pu être amortie. L'impact positif de l'amélioration de l'offre bancaire sur l'activité se renforce en 2019 : au premier trimestre, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant s'accroît rapidement, de 26.7 % en glissement annuel (contre - 5.6 %, il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts bancaires se redresse nettement, avec + 24.9 % (contre - 12.4 %, il y a un an).

Production de crédits : Marché du Neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)

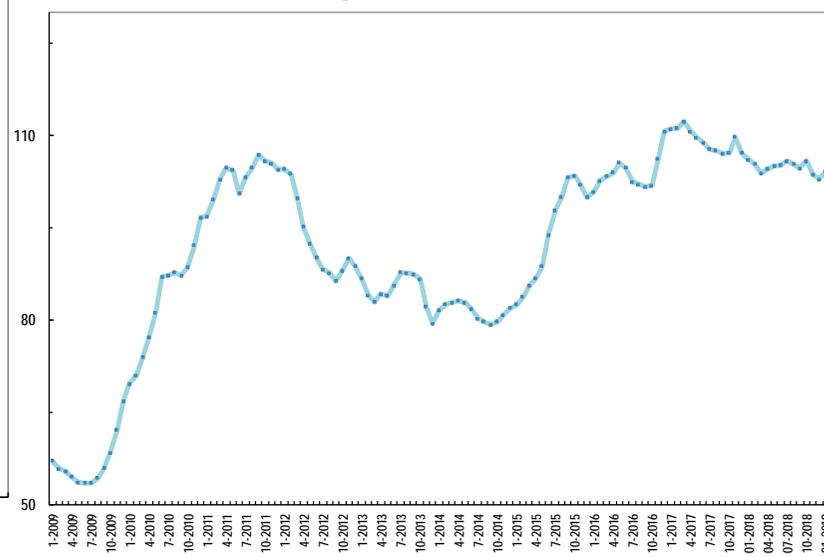


MARCHÉ DU NEUF Niveau annuel glissant

Production de crédits au T1-2019 : + 11.3 %
Rappel : - 2.9 % au T1-2018

Nombre de prêts accordés au T1-2019 : + 4.6 %
Rappel : - 7.4 % au T1-2018

Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





Le tableau de bord de L'Observatoire

Le marché de l'ancien



La photographie du marché

MARCHÉ DE L'ANCIEN

La tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : ce coût relatif était de 4.9 années de revenus au premier trimestre 2019, comme il y a un an à la même époque. Car si le coût moyen des opérations réalisées augmente maintenant moins que de 2015 à 2017, son évolution reste rapide (+ 2.2 % pour le premier trimestre, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : alors que le rythme de progression des revenus ne parvient pas à se redresser (+ 1.1 % pour le premier trimestre, en glissement annuel, comme en 2018), toujours en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel diminue encore fortement (- 8.9 % pour le premier trimestre 2019, en glissement annuel, après - 8.0 % en 2018).

Photographie du marché	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1er trimestre 2019				
Ensemble du marché de l'ancien	14,7	4,9	240	1,44
<i>dont accession</i>	15,1	5,2	244	1,45
1er trimestre 2018				
Ensemble du marché de l'ancien	17,5	4,9	232	1,50
<i>dont accession</i>	17,9	5,2	235	1,51

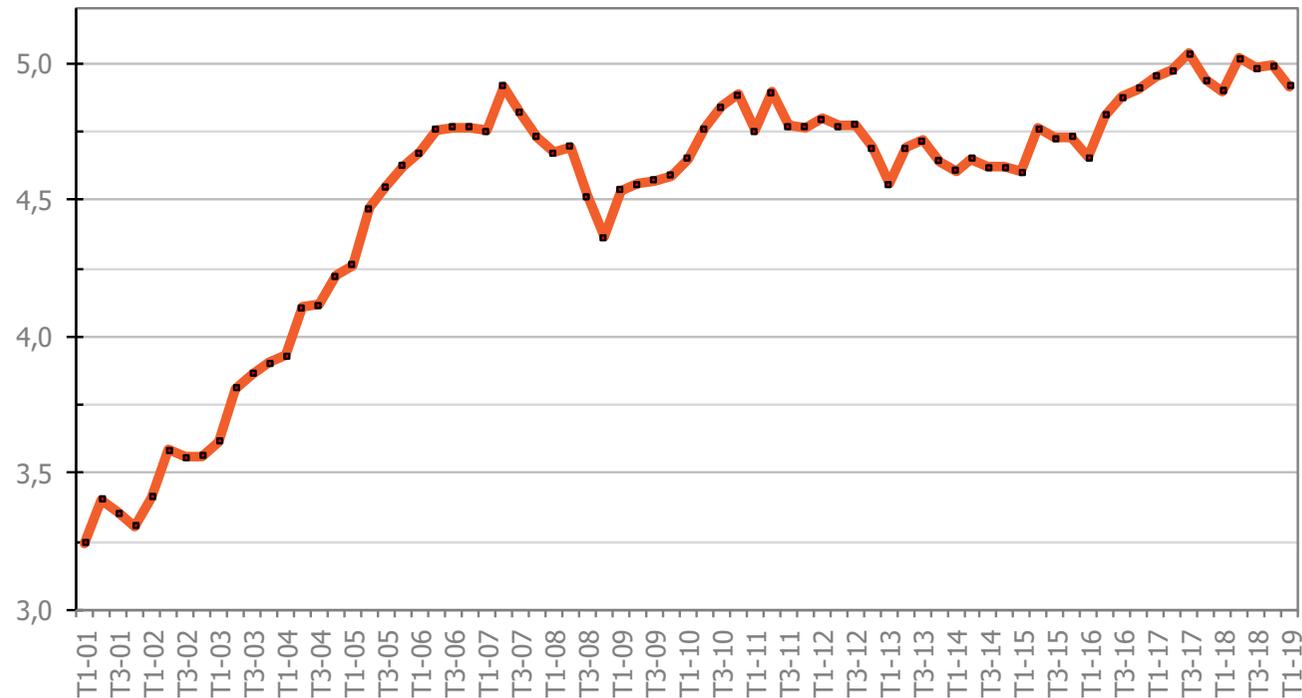


Le coût relatif des opérations réalisées

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 4.9 années de revenus au 1^{er} trimestre 2019, comme il y a un an.

La hausse des coûts des opérations réalisées a été 3 fois plus rapide que celle des revenus depuis 2016. Afin d'éviter que cela n'affecte fortement les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages, les conditions de crédit se sont assouplies et des taux d'apport personnel plus bas ont été acceptés par les établissements bancaires.



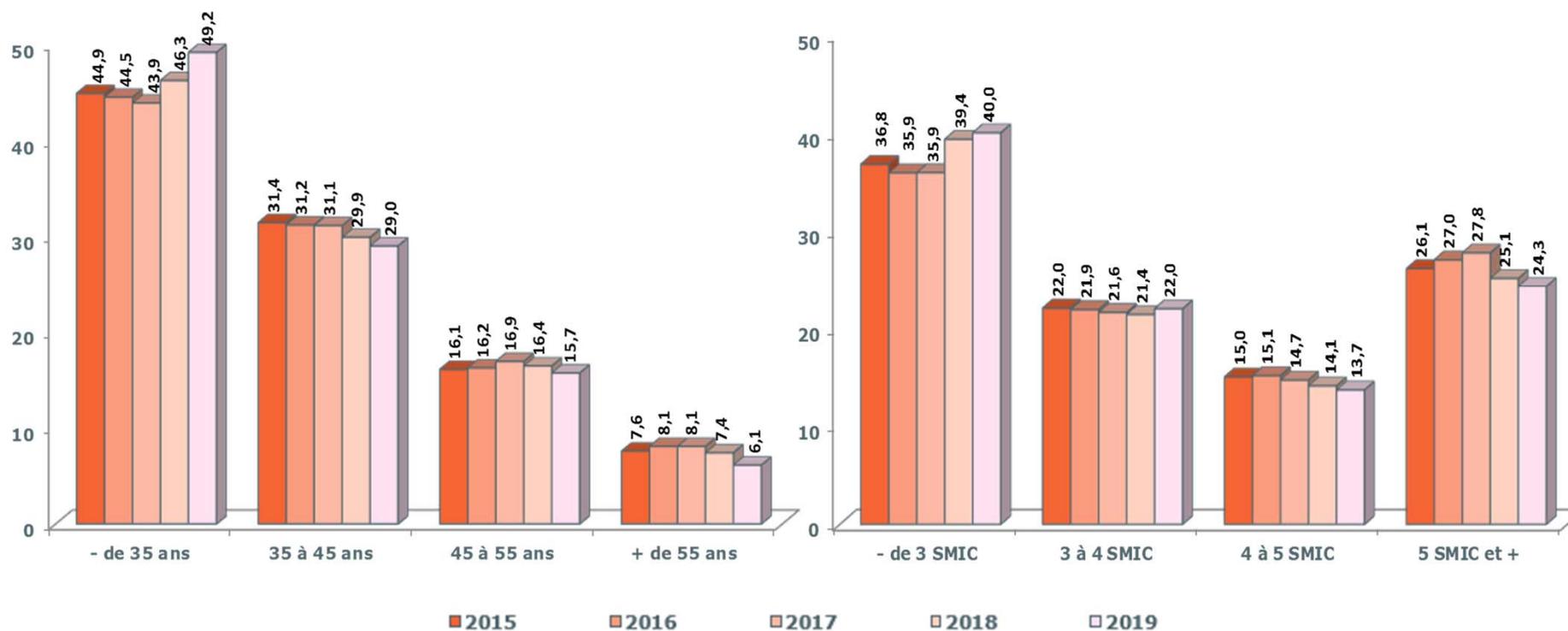


La répartition des emprunteurs

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Après s'être stabilisée de 2015 à 2017, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie dès 2018, en réponse à l'allongement de la durée des prêts et à l'assouplissement de leurs conditions d'octroi. Et comme dans le neuf, elle a retrouvé ses niveaux élevés des années 2010-2011.

De même, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui s'était maintenue à bas niveau de 2015 à 2017, a rebondi dès 2018 : elle retrouve ainsi ses niveaux élevés de la seconde moitié des années 2000. Le rebond se réalise principalement au détriment des revenus les plus élevés dont la part se maintient pourtant à un bon niveau, sa moyenne de longue période.





Le taux d'apport personnel des emprunteurs

MARCHÉ DE L'ANCIEN

La diminution des taux d'intérêt et l'allongement des durées n'auraient pas permis, à eux seuls, de compenser l'impact de l'augmentation des coûts des opérations constatée depuis 2015 : alors que l'évolution des conditions des prêts a permis une baisse de 2.9 points des taux d'effort, la hausse des prix des logements explique une progression de 4.8 points des taux d'effort.

Comme dans le neuf, le recul des taux d'apport exigés a permis l'élargissement du marché vers des emprunteurs plus jeunes et plus modestes, mais il s'est aussi accompagné d'un recours accru au crédit et donc, d'une élévation des taux d'effort.

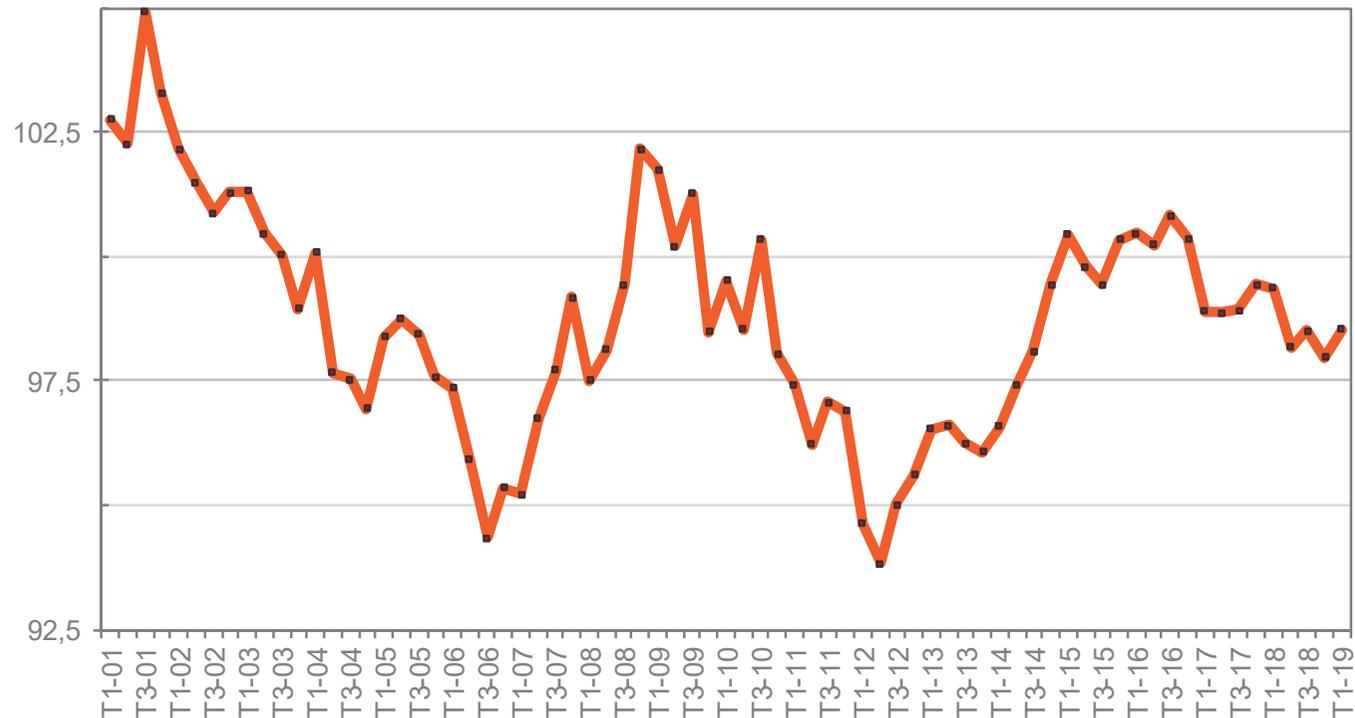
MARCHÉ DE L'ANCIEN	T1-2015	T1-2018	T1-2019
Taux d'intérêt en %	2,19	1,50	1,44
Durée des prêts en mois	222	232	240
Taux d'apport personnel apparent en %	21	17,5	14,7
Variation du coût des opérations	T1-2019 / T1-2015 : +13,2%		
Variation des revenus	T1-2019 / T1-2015 : +4,2%		
Variation du taux d'effort depuis 2015 suivant différents scénarios	Taux d'effort 2019 : 22,5%		
H1 : amélioration des conditions de crédit	Variation : -2,9%		
H2 : hausse des coûts	Variation : +4,8%		
H3 : baisse des taux d'apport exigés	Variation : +1,7%		



L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2015

En dépit de l'amélioration des conditions de crédit l'indicateur de solvabilité de la demande ne peut se redresser : la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix et, plus récemment, par la suppression des aides personnelles à l'accession n'a pas été enrayée par l'allongement de la durée des prêts accordés. L'indicateur de solvabilité s'établit ainsi sous sa moyenne de longue période.



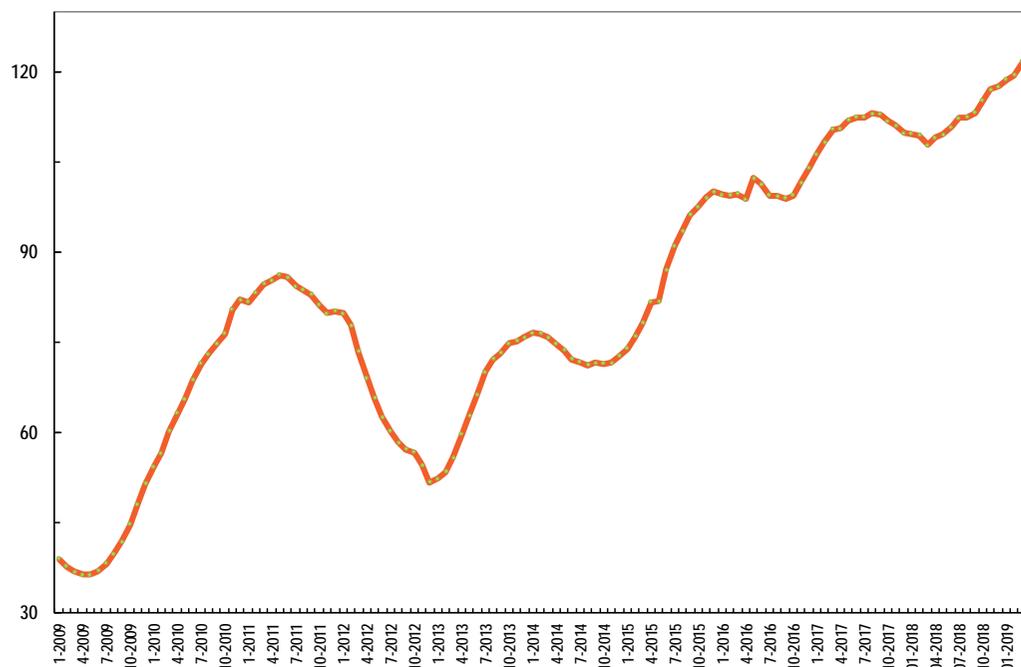


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

L'année 2018 a mieux fini qu'elle n'avait commencé, même si en dépit d'une offre bancaire dynamique, le bilan général a été plutôt décevant. Mais en 2019, une nouvelle amélioration des conditions d'octroi des prêts et le maintien de conditions de crédit exceptionnelles permettent au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant de se ressaisir : + 15.9 % pour la production au premier trimestre (contre - 7.0 % en 2018 à la même époque) et + 12.3 % pour le nombre de prêts (contre - 9.0 % il y a un an).

Production de crédits : **Marché de l'Ancien**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)

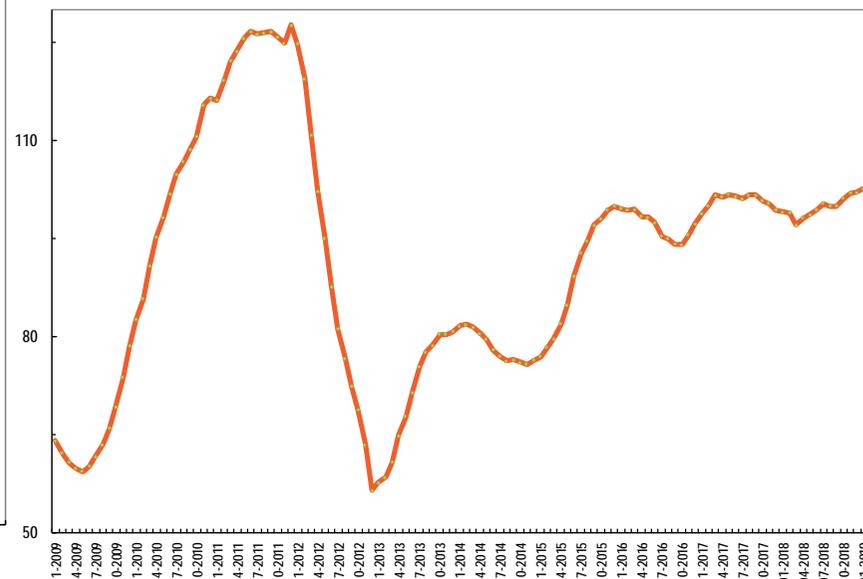


MARCHÉ DE L'ANCIEN Niveau annuel glissant

Production de crédits au T1-2019: **+ 12.9 %**
Rappel : - 2.4 % au T1-2018

Nombre de prêts accordés au T1-2019: **+ 8.1 %**
Rappel : - 4.6 % au T1-2018

Nombre de prêts bancaires : **Marché de l'ancien**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





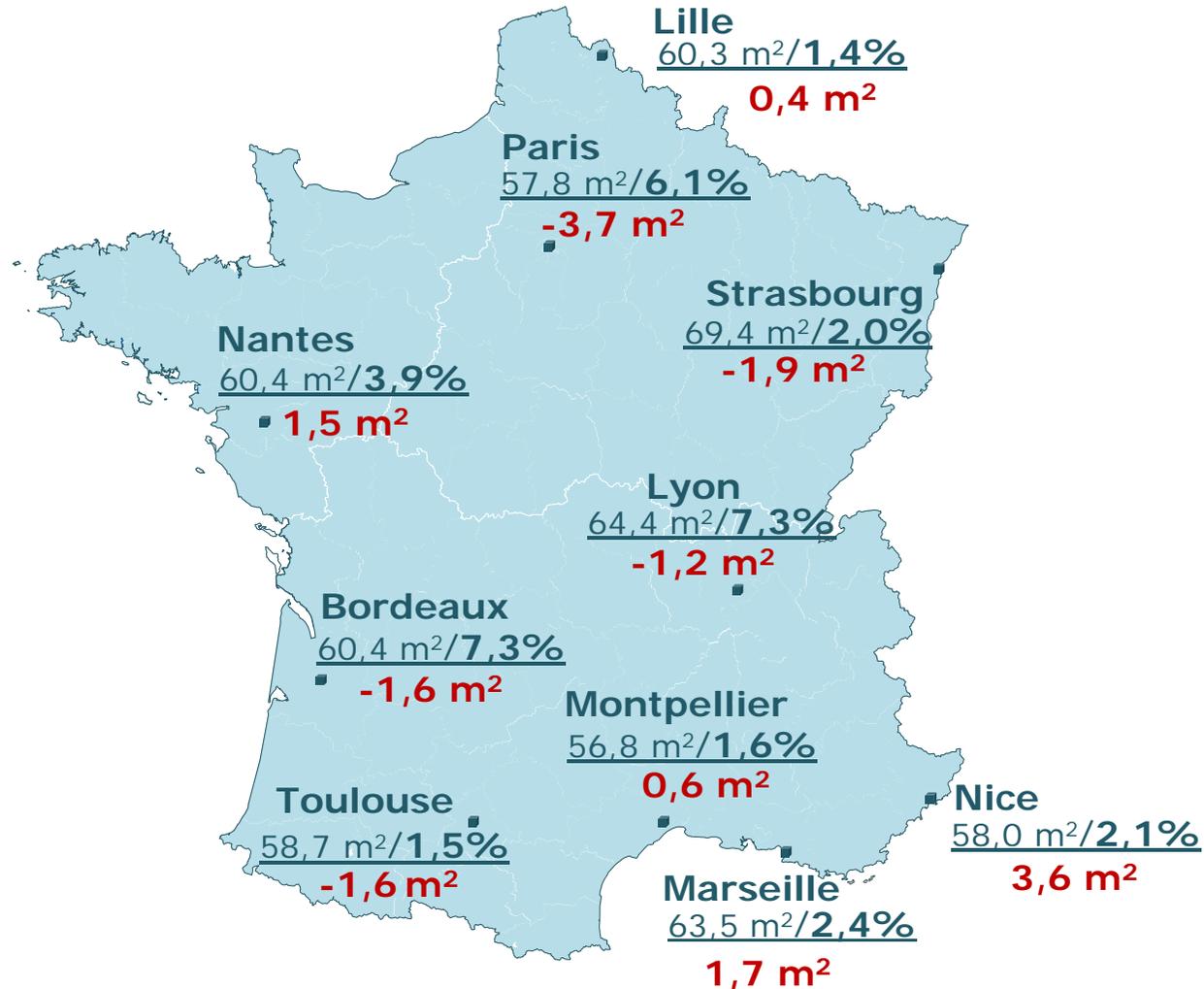
L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 1^{er} trimestre 2019



La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2019/ **Variation des prix en % à fin février 2019** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2019 par rapport à T1-2018)



Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 68 % des villes de plus de 100 000 habitants pour lesquelles ont été construits les indicateurs Crédit Logement/CSA - LPI qui décrivent l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, le constat est identique : la surface achetable baisse légèrement (21 % des villes) ou se réduit nettement (47 % des villes).

Dans la plupart de ces villes, l'évolution des prix détermine l'évolution de la capacité à acheter.

1er trimestre 2019	HAUSSE DES PRIX	BAISSE DES PRIX
AUGMENTATION DE SURFACE	Clermont-Ferrand Marseille Nantes Nice Orléans Perpignan Tours	Aix-en-Provence Amiens Le Mans Saint-Etienne
FAIBLE VARIATION DE SURFACE	Brest Lille Montpellier Toulon	Metz Nîmes Reims
BAISSE DE SURFACE	Angers Besançon Bordeaux Caen Grenoble Le Havre Limoges Lyon Mulhouse Paris Rennes Rouen Strasbourg Toulouse Villeurbanne	Dijon

Hausse des prix/augmentation de surface :	20 % des villes
Hausse des prix / faible variation de surface :	12 % des villes
Hausse des prix / baisse de surface :	44 % des villes
Baisse des prix / augmentation de surface :	12 % des villes
Baisse des prix / faible variation de surface :	9 % des villes
Baisse des prix / baisse de surface :	3 % des villes

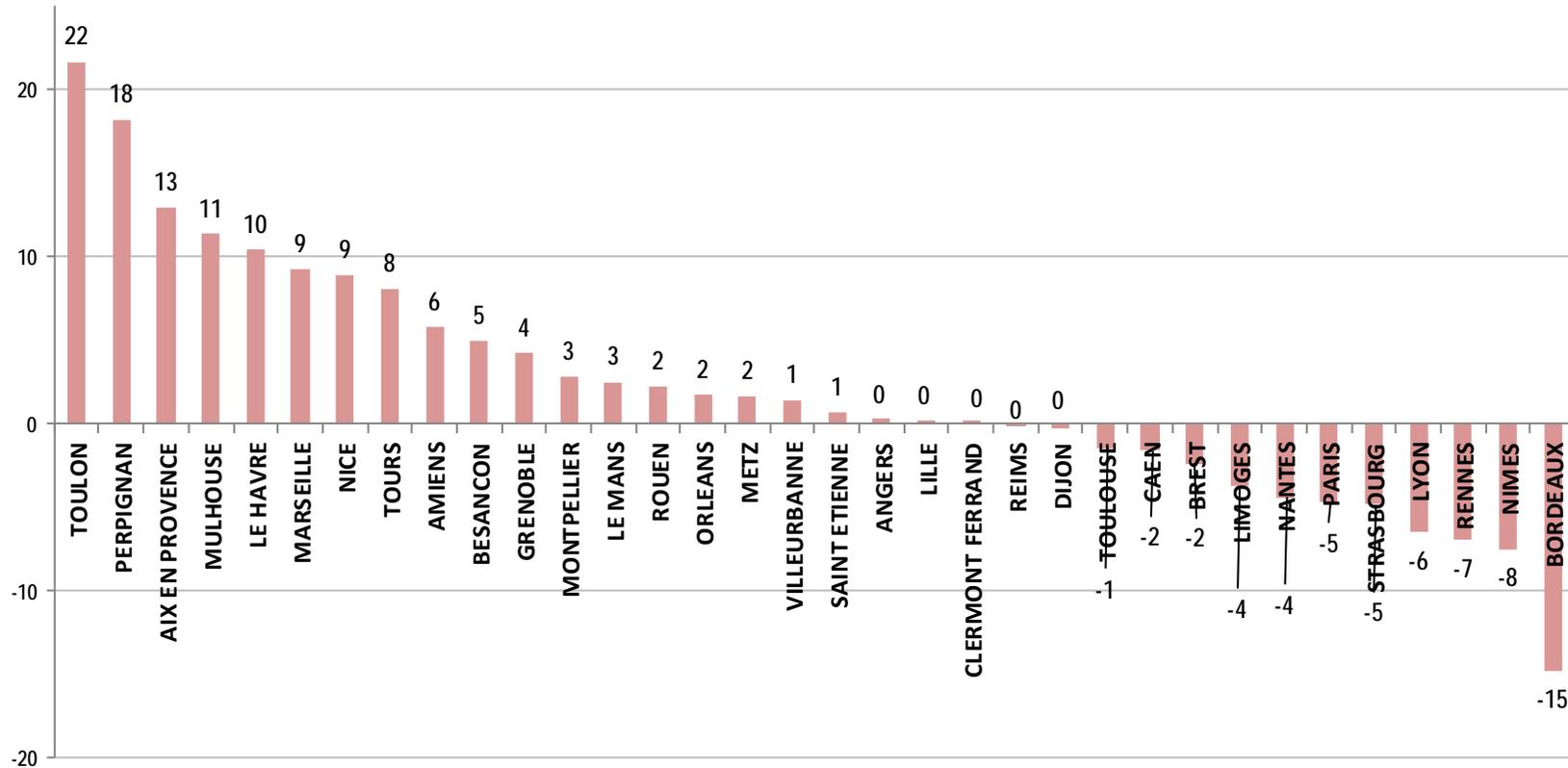


La capacité des ménages à acheter



Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter depuis 2015

Depuis 2015, l'amélioration des conditions de crédit a permis d'atténuer la dégradation de la solvabilité de la demande. Mais dans la moitié des villes, les prix ont augmenté trop rapidement ou la situation budgétaire et financière de la demande était trop fragile. Dans la plupart de ces villes, la surface achetable s'est réduite : fortement à Bordeaux ; sensiblement à Lyon, Nîmes, Paris, Rennes ou Strasbourg ; voire à Brest, Caen, Limoges, Nantes ou Toulouse. Mais lorsque les prix ont cru moins vite, diminuant même dans un quart des villes, la surface achetable s'est accrue : fortement à Aix-en-Provence, Le Havre, Marseille, Mulhouse, Perpignan ou Toulon par exemple.



■ Variation de la surface achetable (en m²) sur 4 ans entre T1-2015 et T1-2019



En guise de conclusion
Les tendances des marchés



Les tendances des marchés

L'indicateur de sentiment des ménages

Depuis janvier 2019, l'indicateur de sentiment des ménages s'est en partie ressaisi, après plus d'une année de dégradation rapide. Ce rebond n'a cependant pas permis de gommer toutes les conséquences de cette dégradation : l'indicateur reste sous sa moyenne de longue période. Les craintes sur le niveau de vie ou sur la situation financière perdurent et les doutes concernant l'emploi impactent les intentions d'achats importants et d'épargne (toujours en deçà de leur moyenne de longue période).

L'indicateur synthétique de sentiment des ménages

Source : INSEE (enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages)





Les tendances des marchés

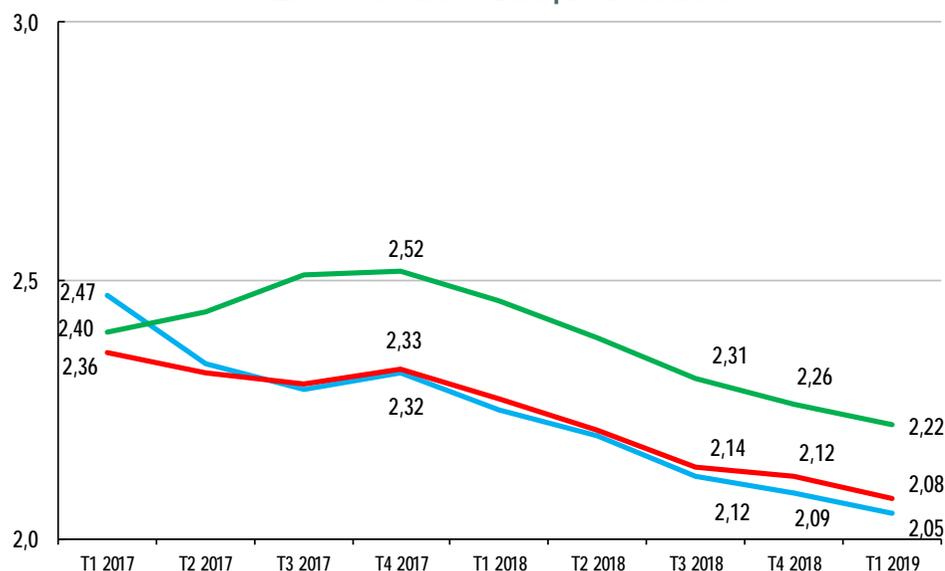
Les taux des crédits immobiliers

Les évolutions du seuil de l'usure (décidées par ces mêmes autorités monétaires) laissent peu de réserves pour une remontée rapide des taux des crédits immobiliers. Tout au plus doit-on s'attendre à un nouveau déplacement de la production vers les durées les plus longues. Et dans les prochains mois, les évolutions dépendront de l'évolution des conditions d'octroi des prêts, dont principalement le taux d'apport personnel des nouveaux emprunteurs.

Rappel : le taux effectif moyen est un taux actuariel effectif global "tout compris" (frais de dossier, caution ou hypothèque, ...). Il est donc supérieur au taux de l'observatoire Crédit Logement/CSA (nominal et sans frais annexes).

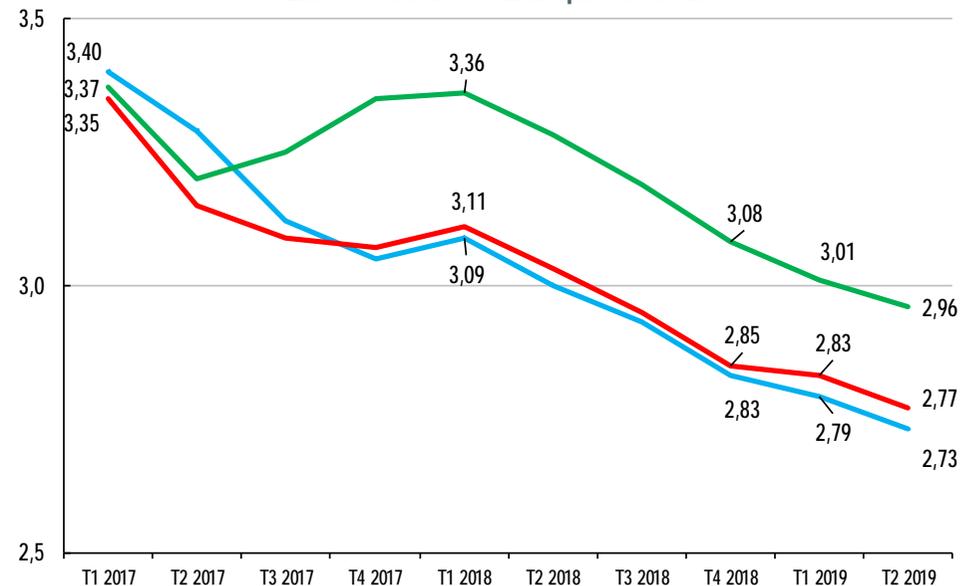
Le taux effectif moyen des prêts immobiliers à taux fixes accordés aux particuliers

En % - Source : Banque de France



Le seuil de l'usure des prêts immobiliers à taux fixes accordés aux particuliers

En % - Source : Banque de France



— Prêts à moins de 10 ans — Prêts d'une durée comprise entre 10 et 20 ans — Prêts à plus de 20 ans

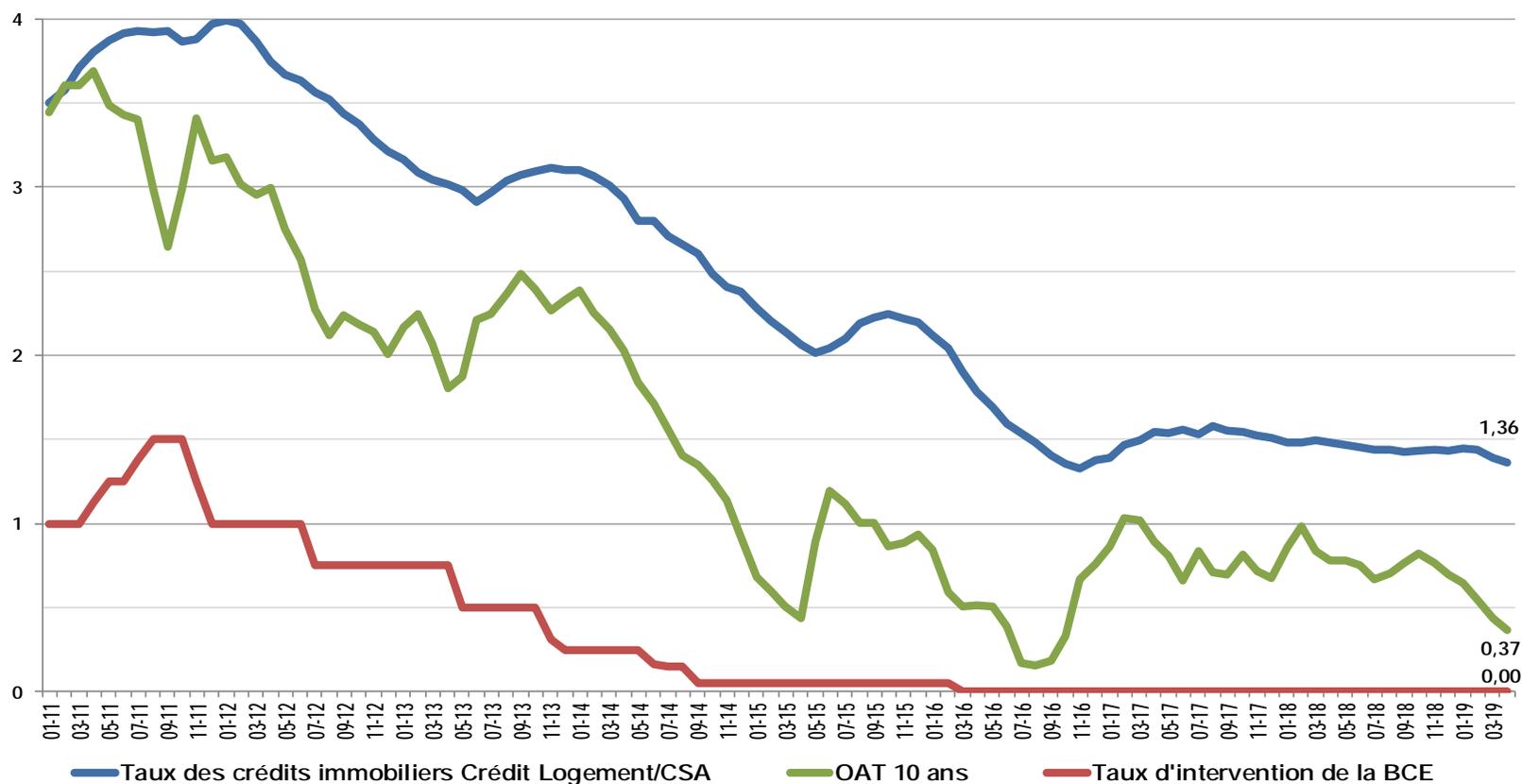


Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

En avril 2019, les taux s'établissent à 1.36 % (au 11 avril).

La remontée du taux d'inflation ne s'est pas accompagnée de celle des taux d'intérêt : les taux réels des crédits immobiliers n'ayant jamais été aussi négatifs durant aussi longtemps. Pour l'avenir, une hausse modérée du taux de l'OAT à 10 ans : pour la Banque de France (03/19), après 0.78 % en 2018, 0.7 % en 2019, 0.9 % en 2020 et 1.2 % en 2021. Les taux des crédits immobiliers devraient restés à bas niveaux en 2019 (1.46 % en 2018), puis remonter doucement en 2020 et 2021 (de 30 à 40 points de base par an, au maximum).





Les tendances des marchés

La production de crédits immobiliers (hors rachats de créances)

En 2018, la production de crédits a été affectée par la hausse des prix des logements et la dégradation des soutiens publics. Le recul de la production mesurée au niveau des offres acceptées a été moindre que prévu en raison de l'amélioration des conditions d'octroi des prêts (- 1.9 %, contre - 10 % escompté).

En 2019, l'évolution dépendra de celle des taux d'apport exigés. Avec actuellement, trois scénarios :

- un recul de 5.5 % (162.5 Mds) en cas de remontée des taux d'apport
- une quasi-stabilité, un recul de 1 % (170.0 Mds) en cas de maintien des taux d'apport à leur niveau actuel **(scénario le plus probable)**
- une remontée de 2.5 % (176.0 Mds) en cas de nouvelle baisse des taux d'apport.

Les offres acceptées

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI)





FIN

Merci de votre attention



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Annexe : La capacité des ménages à acheter
dans les villes de plus de 100 000 habitants
au 1^{er} trimestre 2019**

La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de **la surface habitable achetable** en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- le niveau de revenus des emprunteurs,
- le taux d'apport personnel des emprunteurs,
- le prix au m² de surface habitable,
- la durée des crédits accordés
- et le taux d'intérêt de ces crédits.

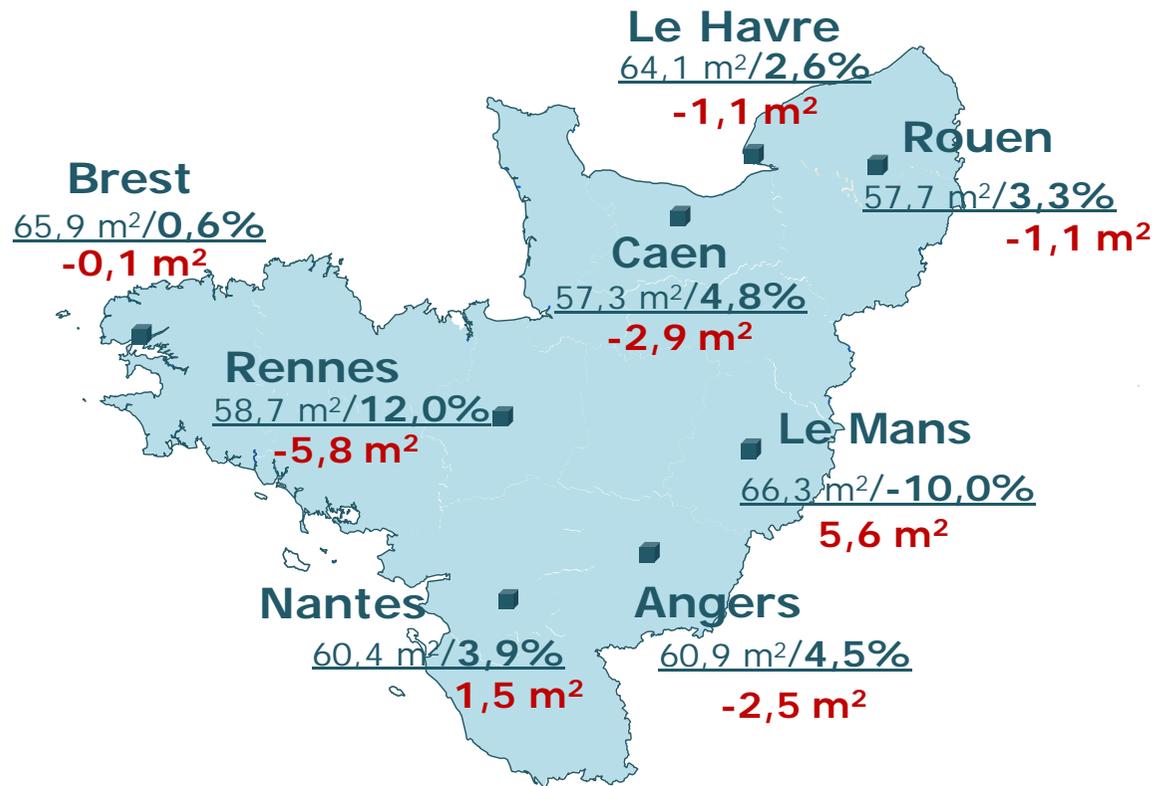
Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.

La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, la surface achetable.

Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 34 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.



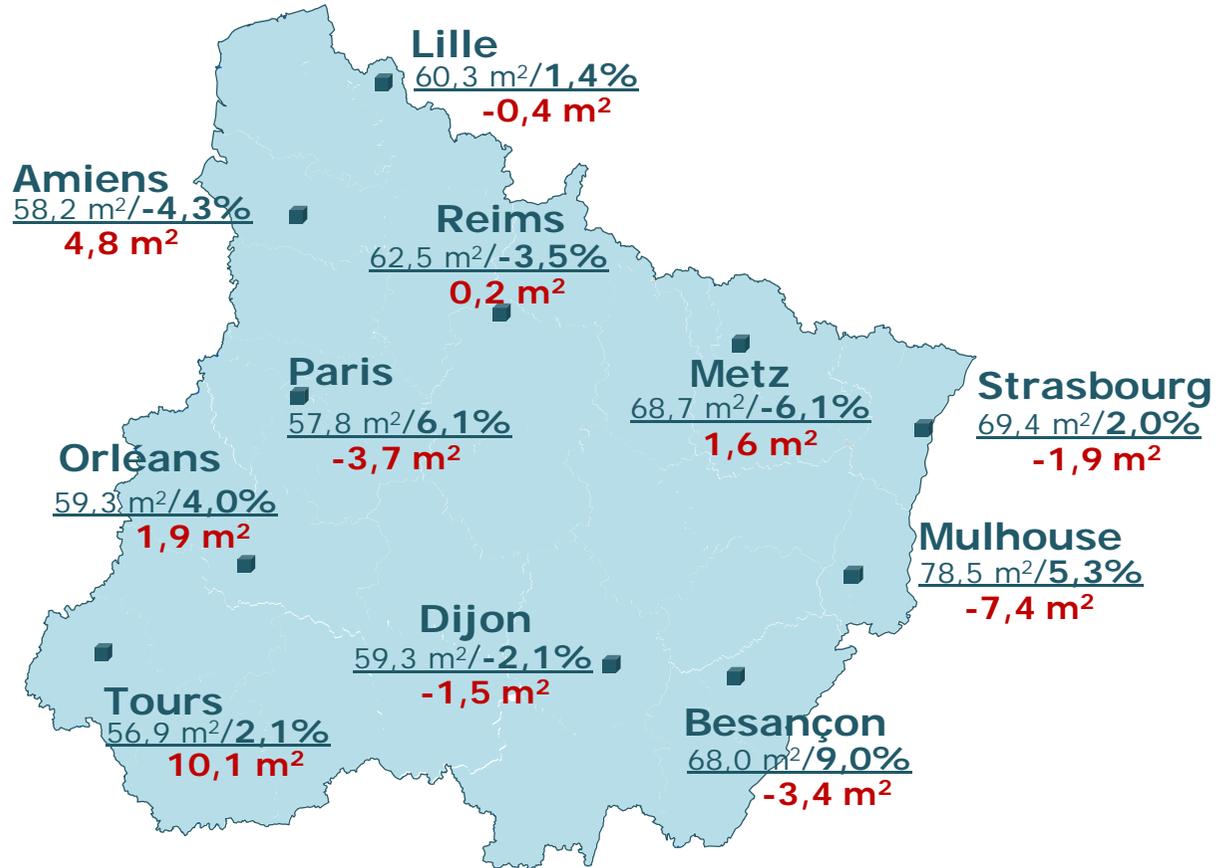
Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2019/ **Variation des prix en % à fin février 2019** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2019 par rapport à T1-2018)



La capacité des ménages à acheter



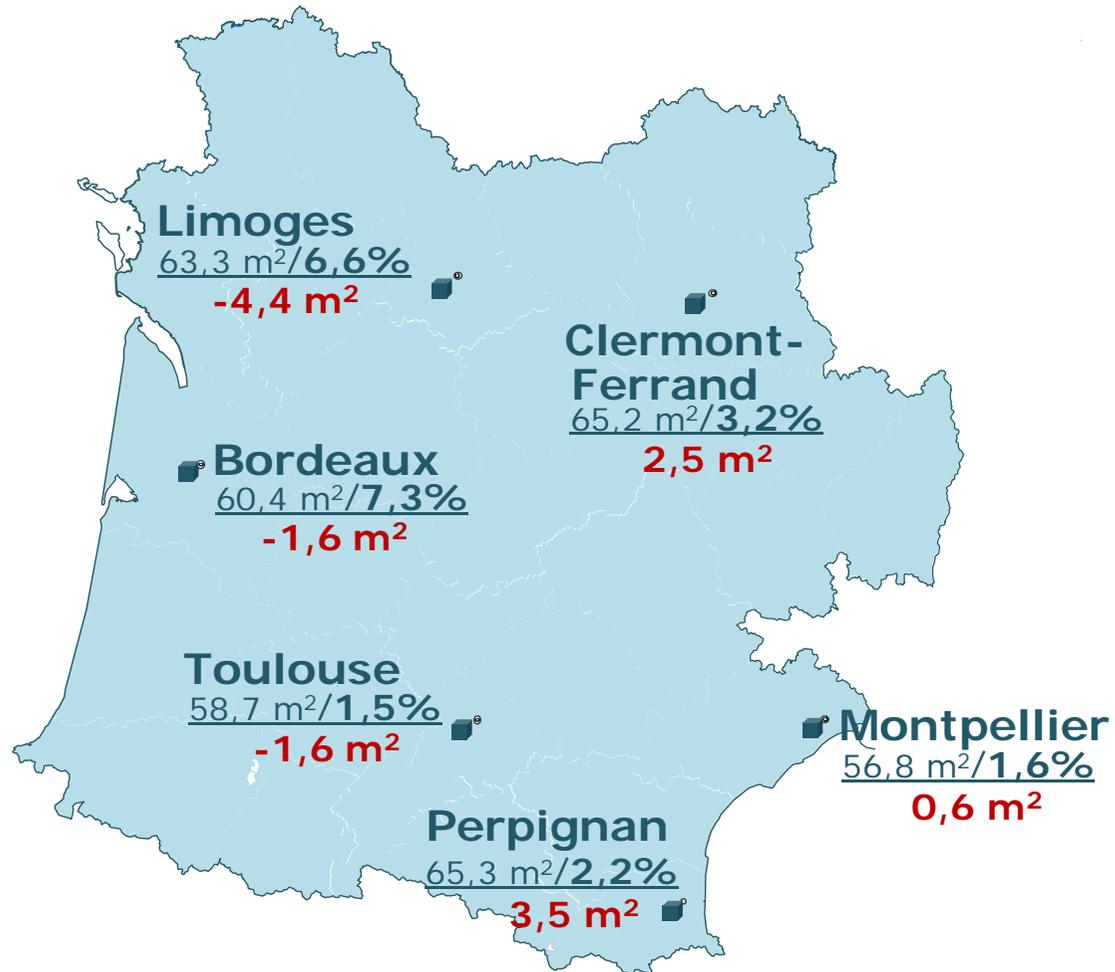
Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2019/ Variation des prix en % à fin février 2019 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2019 par rapport à T1-2018)



La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2019/ Variation des prix en % à fin février 2019 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2019 par rapport à T1-2018)



La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2019/ Variation des prix en % à fin février 2019 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2019 par rapport à T1-2018)