

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 3^{ème} trimestre 2019
et les tendances récentes



Le tableau de bord de L'Observatoire

L'ensemble des marchés



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

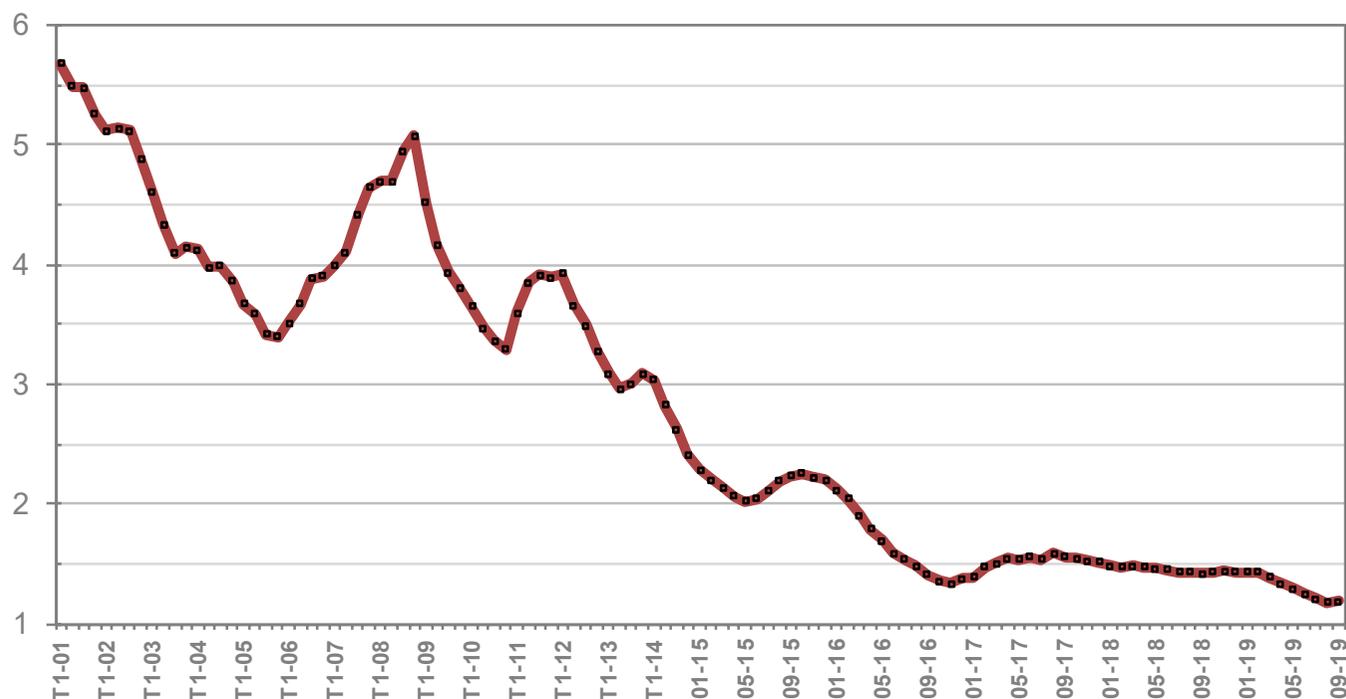
ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

En septembre 2019, les taux se sont établis à 1.18 % (un de ses plus bas niveaux, après 1.17 % en août). En outre, les taux se maintiennent sous l'inflation pour le 16^{ème} mois consécutif, confirmant une situation inédite depuis la fin des années 40. Et cet été, les taux des crédits immobiliers ont été :

- 5 fois moins élevés qu'au début des années 2000 ...
- et même 12 fois moins élevés qu'à la fin des années 80 !

L'abondance de liquidités et de ressources d'épargne bon marché, ainsi que l'impact de la politique monétaire suivie par la BCE expliquent cela.

Cette configuration exceptionnelle des taux s'est accompagnée de durées des crédits accordés particulièrement élevées et de taux d'apport personnel exigés à très bas niveaux : 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 septembre 2018 les taux ont perdu 24 points de base, dans l'ensemble : 25 points sur le marché du neuf (1.21 % en septembre 2019) et sur celui de l'ancien (1.19 % en septembre 2019) et 20 points sur le marché des travaux (1.14 % en septembre 2019). Les taux des prêts à 15 ans se alors sont établis à 0.92 %, en recul de 29 points de base depuis un an : le recul est de 33 points de base pour les taux des prêts à 20 ans et de 30 points de base pour les prêts à 25 ans.

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Septembre	2018	1,42	1,21	1,41	1,63
Décembre	2018	1,44	1,21	1,41	1,63
Septembre	2019	1,18	0,92	1,08	1,33

Les ¾ des ménages qui empruntent sur 15 ans ont bénéficié de prêts inférieurs à 1 % : seuls les emprunteurs du 4^{ème} groupe ont supporté un taux supérieur. Et près de la moitié des emprunteurs ont obtenu un crédit à un taux inférieur à 1%. Mais en dépit de la légère remontée des taux constatée en septembre, les taux ont encore reculé de l'ordre de 5 points de base pour les emprunteurs des deux premiers groupes, quelle que soit la durée à l'origine des prêts. En revanche, ils ont légèrement diminué ou sont restés stables pour les emprunteurs des deux derniers groupes.

Prêts du secteur concurrentiel		Septembre 2019	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe		0,68	0,83	1,08
Taux moyens	2ème groupe		0,85	1,00	1,26
(en %)	3ème groupe		0,98	1,14	1,39
	4ème groupe		1,17	1,36	1,58
	Ensemble		0,92	1,08	1,33

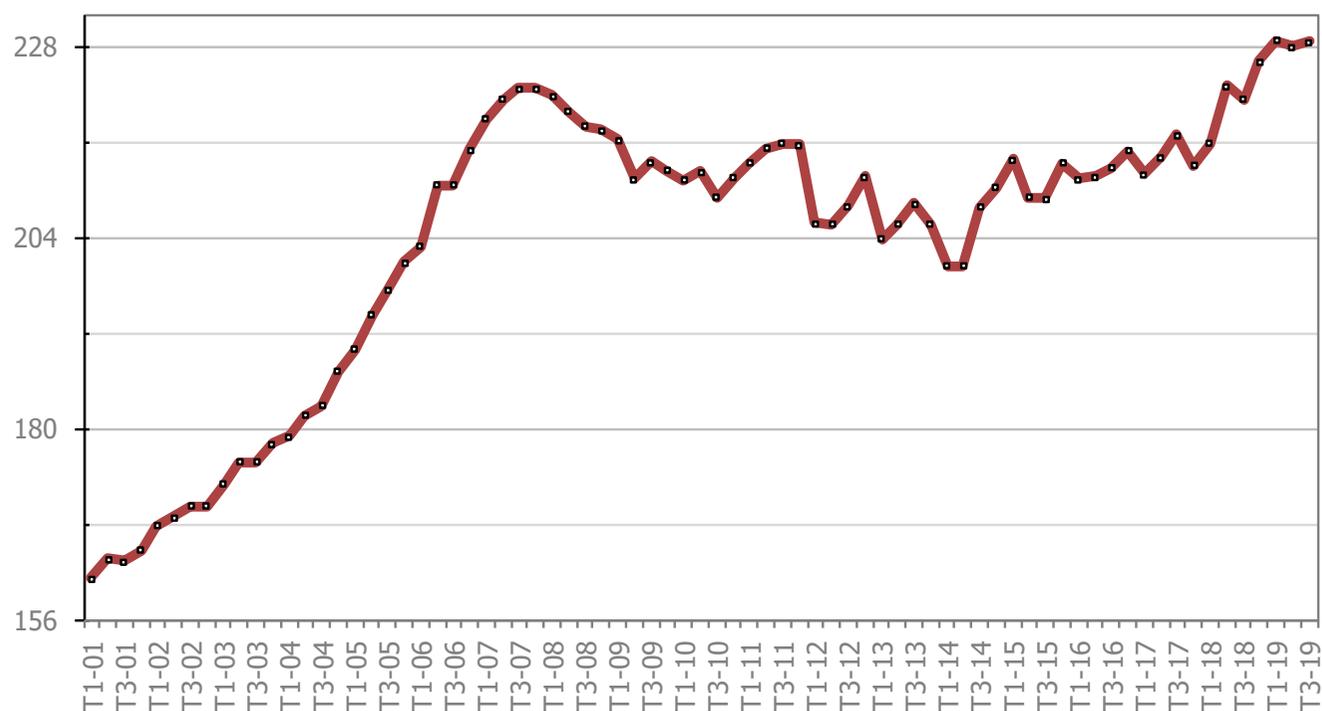


Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 3^{ème} trimestre 2019, la durée des prêts accordés était de 229 mois en moyenne.

Après plusieurs années durant lesquelles les durées des prêts bancaires se sont allongées, elles sont restées stables depuis le printemps dernier. Elles s'établissent néanmoins à un niveau jamais observé par le passé. La baisse des taux d'intérêt a rendu possible cette situation. Sans cela, la détérioration de la solvabilité des emprunteurs affectés par la hausse des prix de l'immobilier puis par la dégradation des soutiens publics aurait pesé sur l'activité des marchés immobiliers et sur la production de crédits.





Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

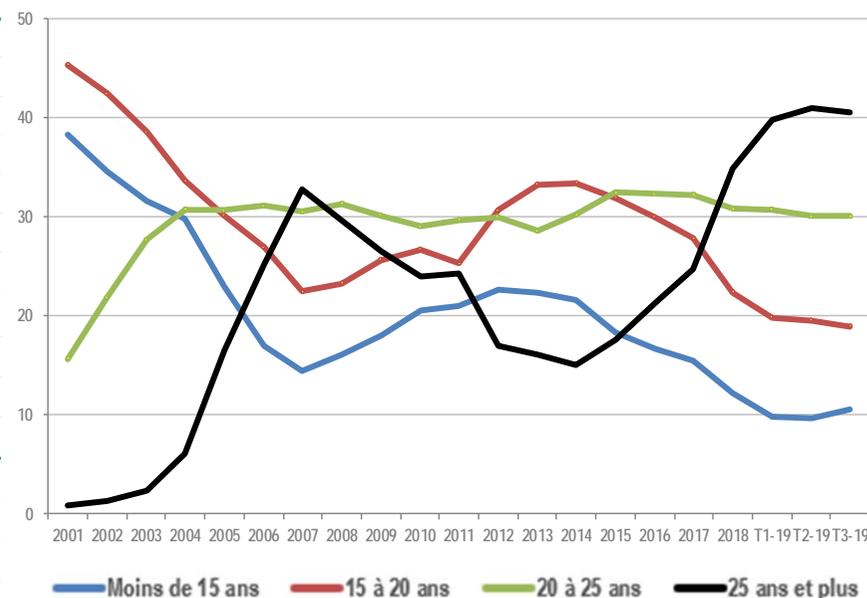
ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 40.6 % au cours du 3^{ème} trimestre (70.6 % à 20 ans et plus). La déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2014 cède maintenant la place à une diminution de la part des prêts les plus longs : ainsi, en septembre, la part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 38.8 % (68.3 % à 20 ans et plus), en recul de l'ordre de 2 points par rapport à la situation observée au cours du printemps dernier.

Structure de la production T3-2014 (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	2,3	10,2	29,0	35,0	22,3	1,2	100,0
de 35 à 45 ans	2,9	12,7	31,7	34,9	17,4	0,5	100,0
de 45 à 55 ans	6,1	22,7	35,8	29,1	6,3	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	15,6	42,7	32,1	8,9	0,7	0,1	100,0
65 ans et +	29,0	48,0	19,5	2,7	0,8	0,0	100,0

Structure de la production T3-2019 (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	3,1	13,8	29,9	51,1	1,4	100,0
de 35 à 45 ans	1,2	4,8	17,3	32,7	43,8	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	3,5	15,3	30,8	33,2	17,2	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	12,4	37,5	33,8	13,9	2,5	0,0	100,0
65 ans et +	21,5	52,5	17,7	5,8	2,5	0,0	100,0

La structure de la production (en %) répartie selon la durée des crédits accordés





Les conditions d'octroi des prêts

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

La configuration actuelle des taux est exceptionnelle et elle s'accompagne d'une augmentation des durées des crédits accordés. 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.

Le taux moyen qui était de 24.0 % de 2007 à 2014 est descendu à 14.3 % en moyenne depuis le début de 2019 (un recul de 40 %). Mais si le taux d'apport reste au plus bas dans le neuf (14.0 % récemment, ayant encore baissé depuis le début de l'année), il remonte maintenant doucement dans l'ancien (près de 16 %, contre 15 % au printemps dernier).

Le taux d'apport personnel apparent : ensemble des marchés

Base 100 : moyenne 2007-2019



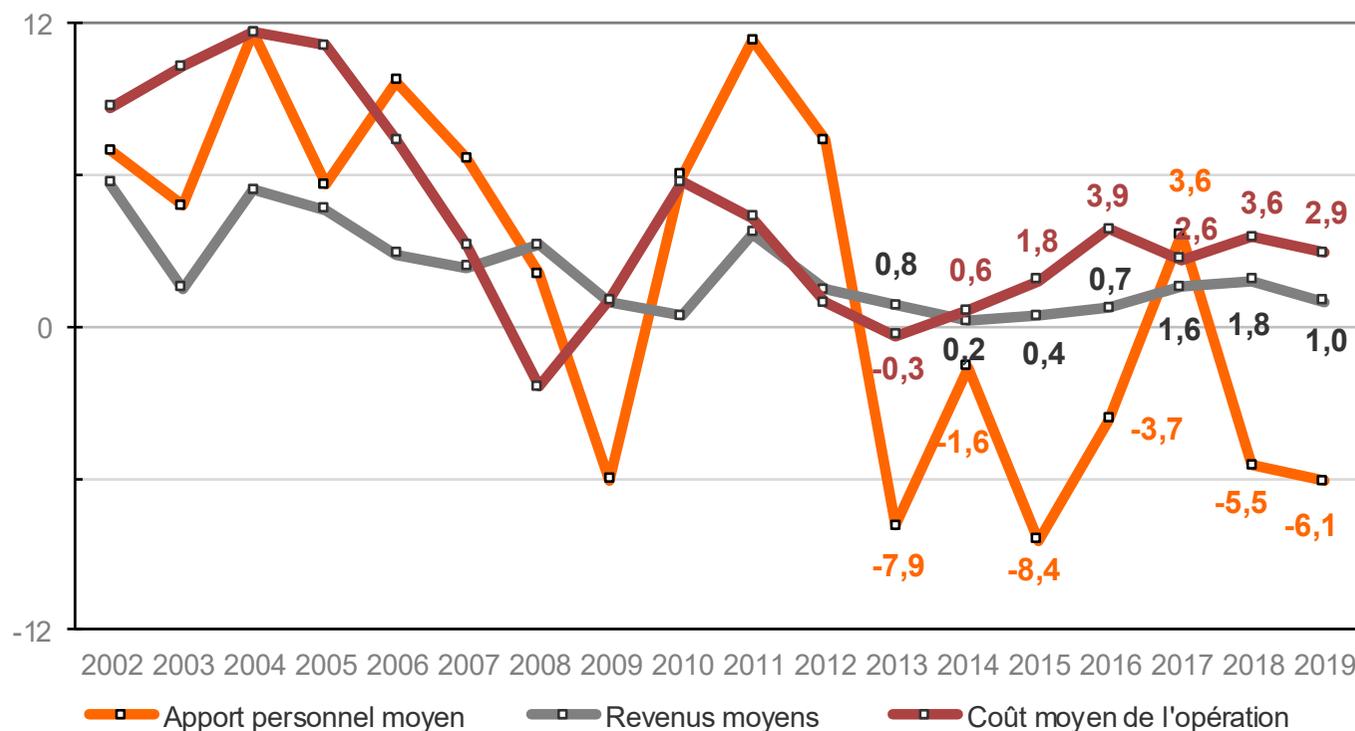


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après plusieurs années d'augmentation rapide (dont + 3.6 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours (+ 2.9 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif se maintient sur un de ses plus haut niveaux constatés jusqu'alors : 4.3 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2019, comme il y a un an à la même époque. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que doucement depuis le début d'année (+ 1.0 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel), bien en deçà de la hausse du coût des opérations.

Et le niveau de l'apport personnel recule rapidement : - 6.1 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel





L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS – L'impact de l'amélioration des conditions de crédit

La diminution rapide du taux d'apport personnel a atténué l'impact que l'amélioration des conditions de crédit aurait pu avoir sur le taux d'effort supporté par les nouveaux emprunteurs.

La remontée des taux d'effort des emprunteurs se poursuit donc en réponse aux évolutions constatées depuis la fin de 2016 (baisse des aides publiques, élargissement des clientèles, baisse des taux d'apport personnel, augmentation des coûts des logements, ...). Mais la hausse des taux d'effort reste plus rapide dans le neuf que dans l'ancien.

Le taux d'effort apparent : ensemble des marchés

Base 100 : moyenne 2007-2019

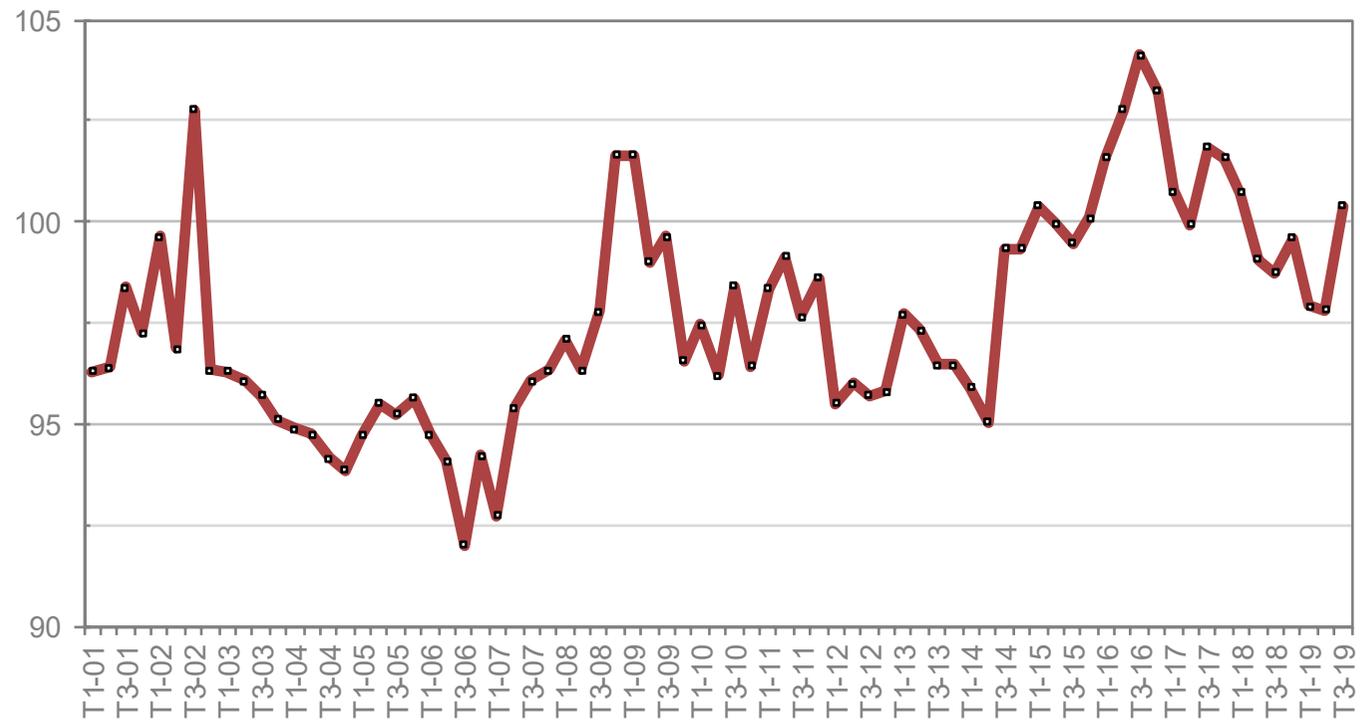




L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

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





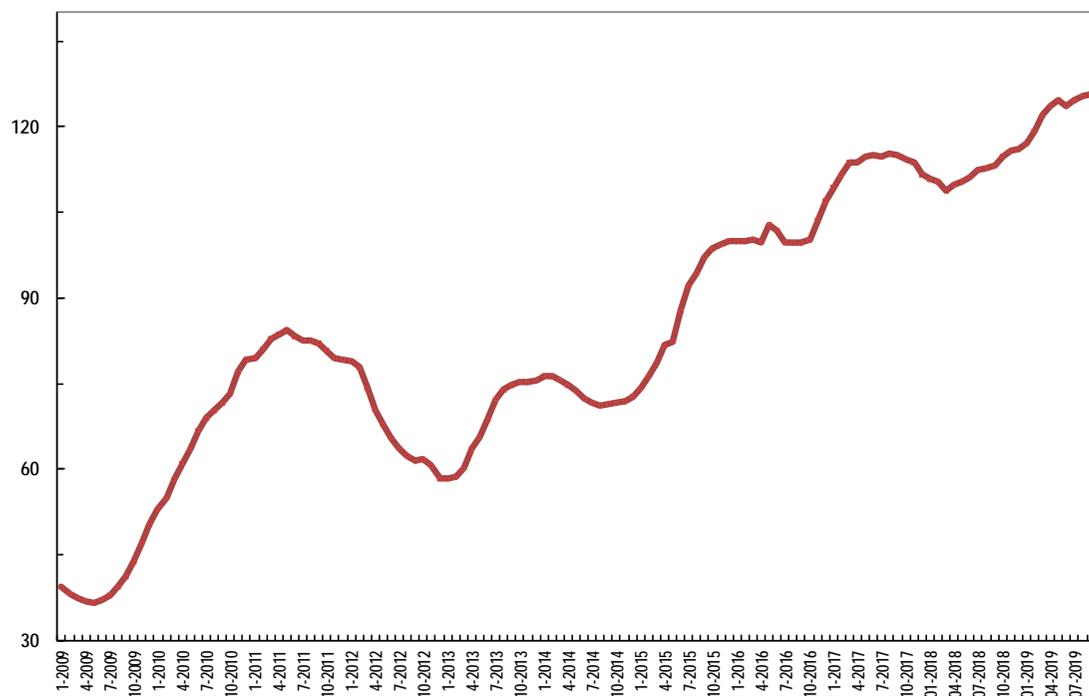
L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant s'est relevé jusqu'en mai 2019, porté par le dynamisme de l'offre bancaire et le redressement du moral des ménages.

Après plusieurs mois d'une activité intense, le marché des crédits a été moins actif durant l'été. Depuis la fin du printemps dernier, les taux d'apport personnel se stabilisent. Mais, après cette pause estivale, la production a rebondi en septembre (+ 7.6 % contre + 7.7 % en 2018, à la même époque), bénéficiant d'un nouvel accroissement du niveau moyen des prêts accordés. Dans le même temps, le nombre de prêts s'est aussi redressé (+ 8.1 % contre - 1.0 % il y a un an à la même époque).

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



ENSEMBLE DU MARCHÉ

Niveau annuel glissant

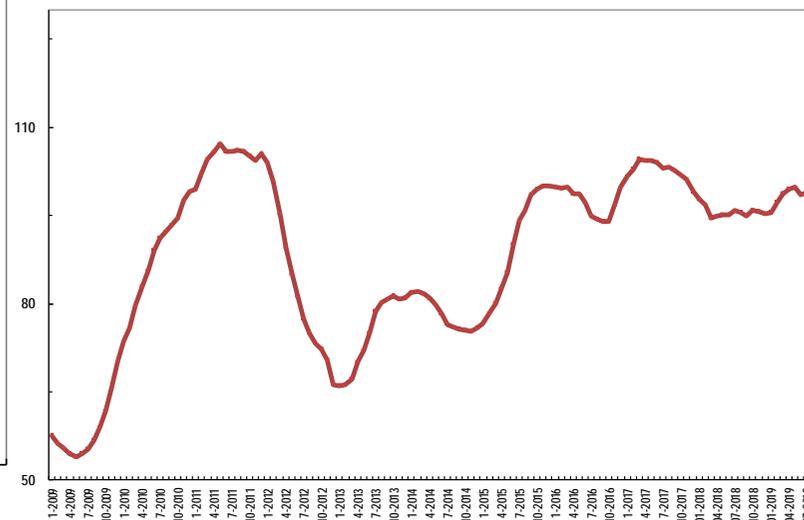
Production de crédits au T3-2019 : **+ 11.1 %**

Rappel : - 1.5 % au T3-2018

Nombre de prêts accordés au T3-2019 : **+ 5.5 %**

Rappel : - 7.4 % au T3-2018

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 (+ 3.0 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.9 % en 2018). **Le coût relatif s'établit alors à 5.2 années de revenus au troisième trimestre 2019, contre 5.1 années de revenus il y a un an à la même époque.**

En effet les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent bien plus lentement que les coûts des opérations (+ 0.7 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.7 % en 2018), en raison de la progression de la part des (primo) accédants jeunes et modestes.

Le niveau de l'apport personnel baisse encore, après la diminution rapide de 2018 (- 3.0 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 6.6 % en 2018), **d'autant que le recul des taux d'intérêt favorise le ré arbitrage entre recours au crédit et la 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 %)
3ème trimestre 2019				
Ensemble du marché du neuf	14,1	5,2	240	1,22
<i>dont accession</i>	14,5	5,9	249	1,25
<hr style="border-top: 1px dashed #0070C0;"/>				
3ème trimestre 2018				
Ensemble du marché du neuf	14,8	5,1	235	1,46
<i>dont accession</i>	15,3	5,8	243	1,48

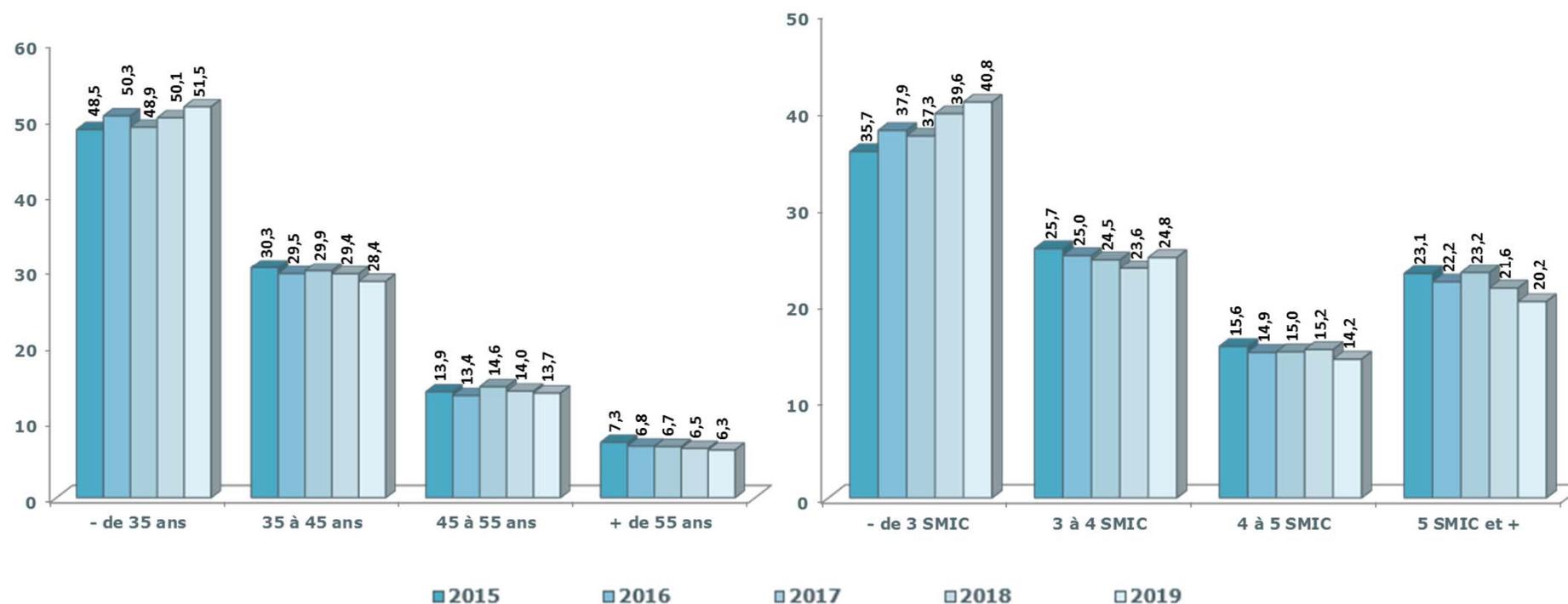


La répartition des emprunteurs

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

Depuis 2018, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie : l'allongement des durées des prêts bancaires et la baisse du taux de l'apport personnel exigé y ont largement contribué. 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 rapidement, 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.



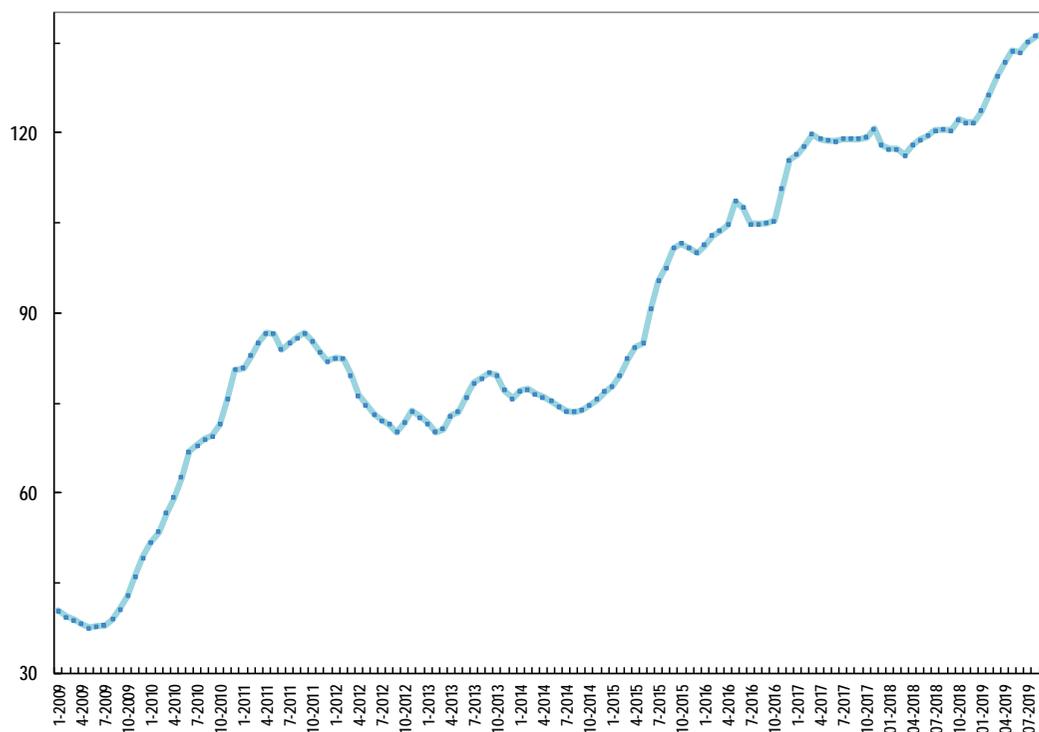


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès l'été 2018, la production bancaire classique avait pris le relais des financements aidés défaillants, grâce à l'allongement de la durée des prêts accordés et à un nouvel assouplissement de leurs conditions d'octroi. Et à l'approche de la fin du PTZ dans les zones C et B2, une partie de la demande a anticipé la réalisation de son projet d'accession : l'activité a donc rebondi en septembre, avec une production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant en augmentation de 11.5 % en glissement annuel (contre + 3.4 %, il y a un an à la même époque). Le nombre de prêts bancaires s'est alors ressaisi en septembre, avec + 6.2 % (contre - 1.9 %, il y a un an à la même époque).

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

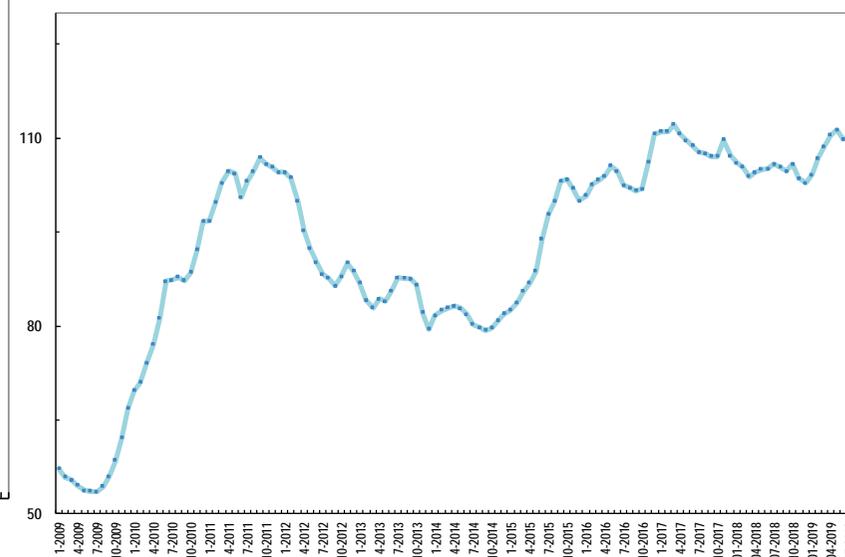


MARCHÉ DU NEUF Niveau annuel glissant

Production de crédits au T3-2019 : + 13.4 %
Rappel : + 1.2 % au T3-2018

Nombre de prêts accordés au T3-2019 : + 6.3 %
Rappel : - 2.2 % au T3-2018

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 élevée : le coût relatif était de 5.1 années de revenus au troisième trimestre 2019, contre 5.0 années de revenus 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 est maintenant plus rapide qu'en 2018 (+ 2.9 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : alors que le rythme de progression des revenus reste modéré (+ 1.7 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2018) et bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel baisse toujours rapidement (- 6.8 % pour les neuf premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 7.1 % 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 %)
3ème trimestre 2019				
Ensemble du marché de l'ancien	15,8	5,1	239	1,20
<i>dont accession</i>	16,2	5,4	243	1,21
3ème trimestre 2018				
Ensemble du marché de l'ancien	17,4	5,0	234	1,44
<i>dont accession</i>	17,9	5,2	238	1,45

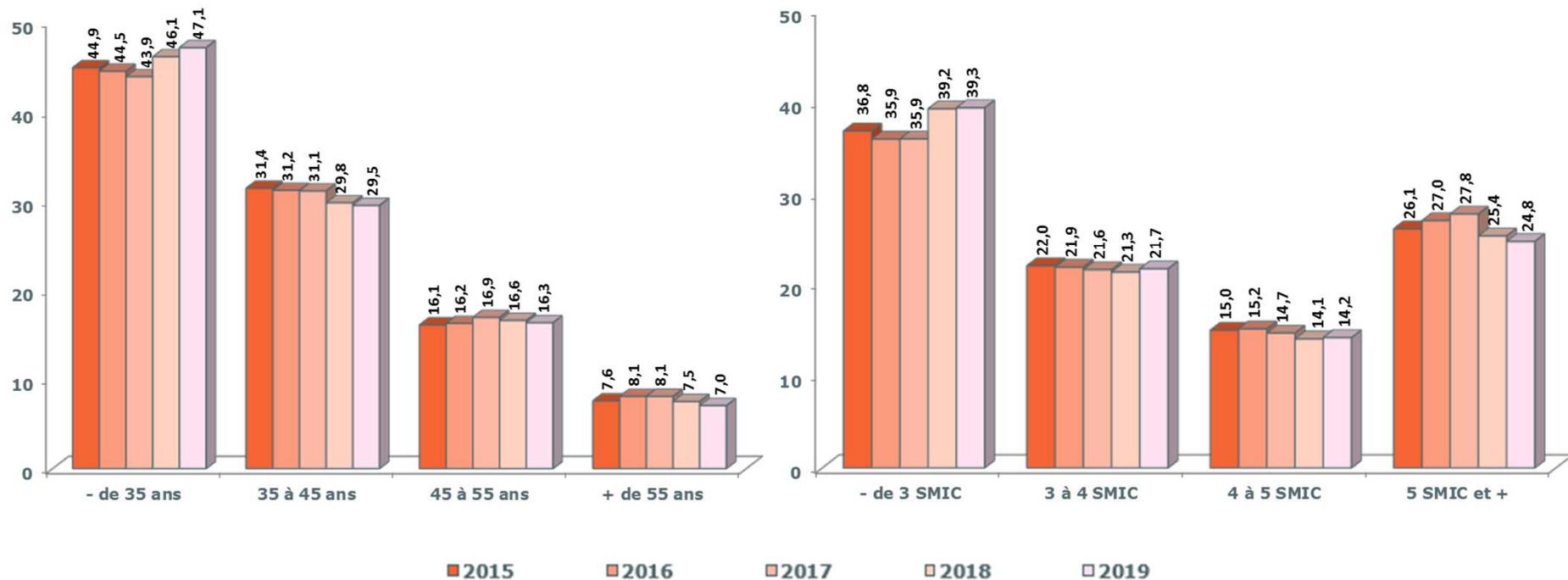


La répartition des emprunteurs

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 retrouvant 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, à sa moyenne de longue période.



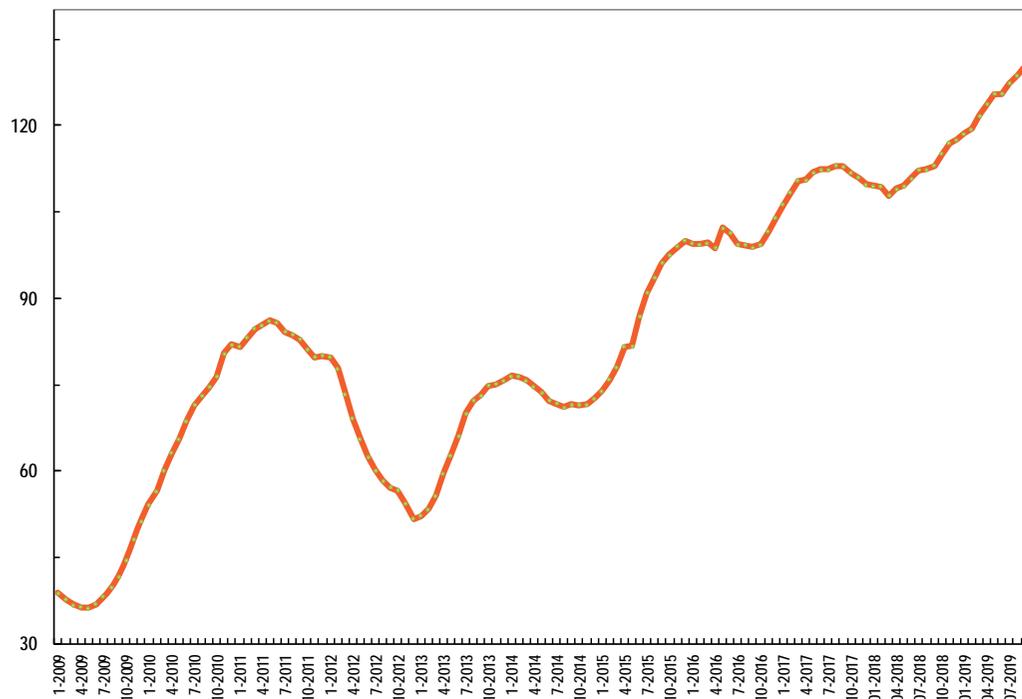


L'activité du marché des crédits immobiliers

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

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 mesurée en niveau trimestriel glissant de se ressaisir. La remontée du taux d'apport personnel exigé qui se constate depuis le printemps dernier n'a pas encore affecté le dynamisme de ce marché : **+ 17.6 % pour la production en septembre 2019** (contre + 9.3 % en 2018 à la même époque) et **+ 19.5 % pour le nombre de prêts** (contre + 2.6 % il y a un an).

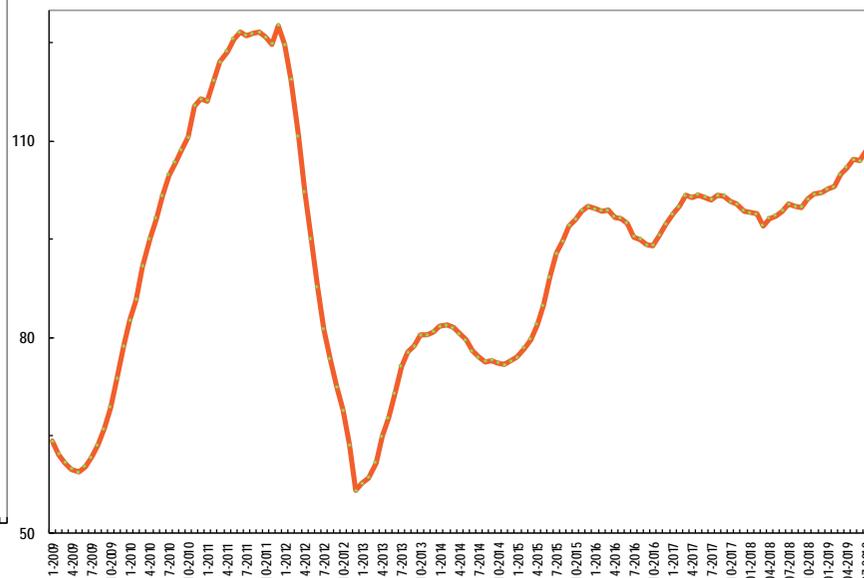
Production de crédits : Marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



MARCHÉ DE L'ANCIEN Niveau annuel glissant

Production de crédits au T3-2019: + 15.2 %
Rappel : + 0.2 % au T3-2018
Nombre de prêts accordés au T3-2019 : + 11.6 %
Rappel : - 1.7 % au T3-2018

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





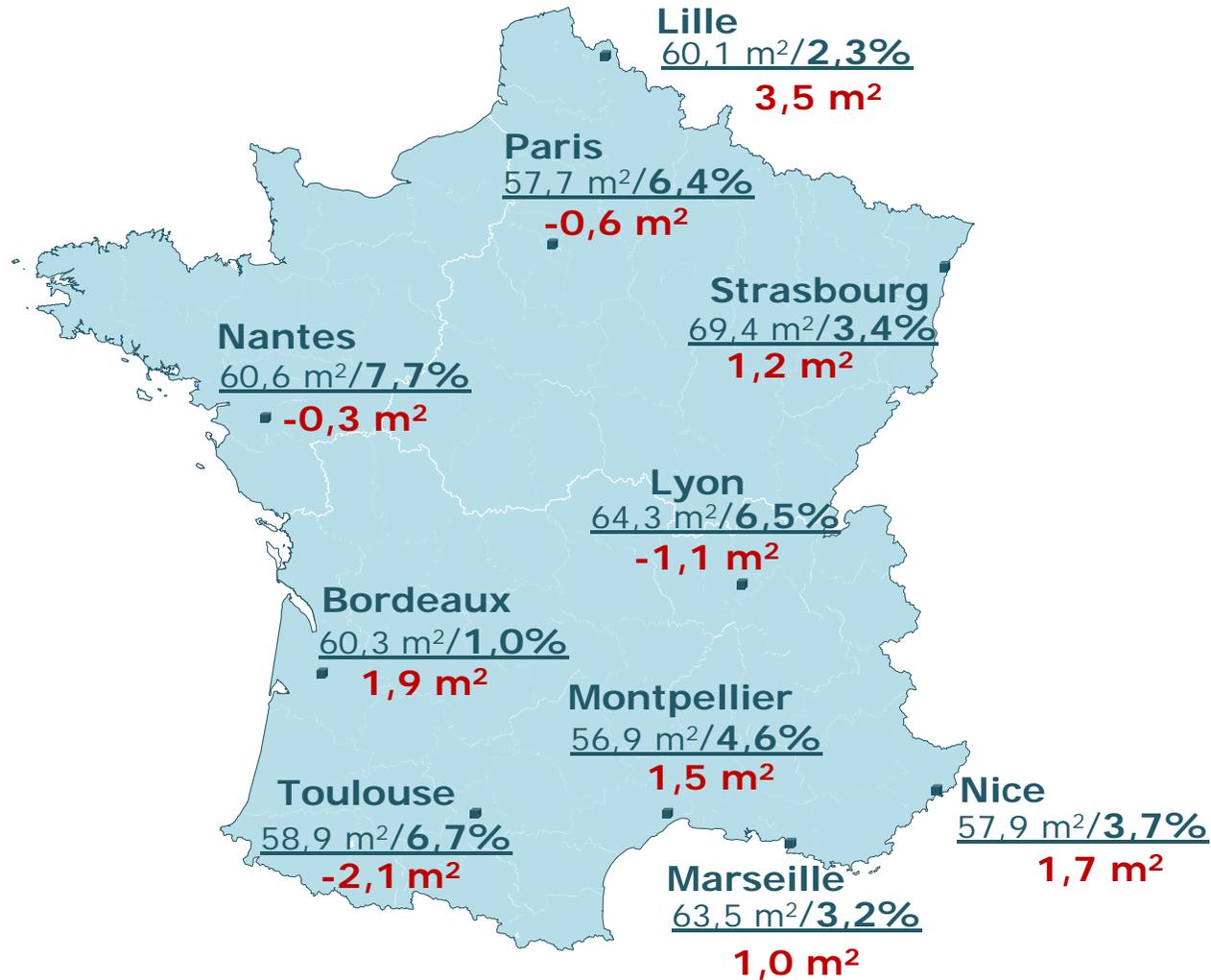
L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 3^{ème} trimestre 2019



La capacité des ménages à acheter



Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2019 par rapport à T3-2018)



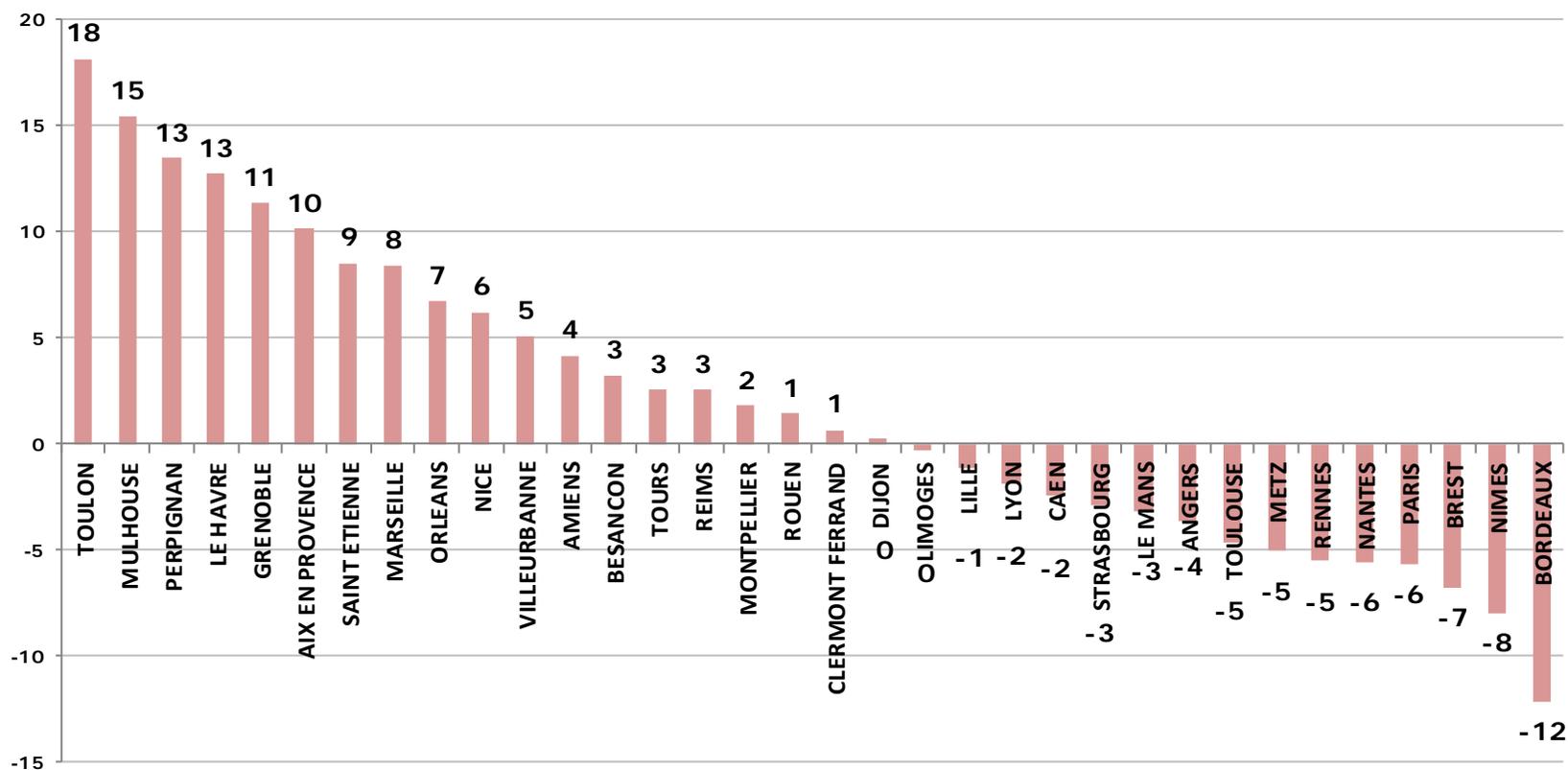
La capacité des ménages à acheter



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

Depuis 2015, l'amélioration des conditions de crédit a atténué 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 : de façon sensible à Bordeaux, Brest, Nantes, Nîmes, Paris, Rennes ; voire à Caen, Le Mans, Lille, Lyon, Metz, Strasbourg ou Toulouse.

Mais lorsque les prix ont cru moins vite, diminuant même dans quelques villes, la surface achetable s'est accrue : fortement à Aix en Provence, Grenoble, au Havre, à Mulhouse, Perpignan, Saint-Etienne ou Toulon, par exemple.



■ Variation de la surface achetable (en m²) sur 4 ans entre T3-2015 et T3-2019

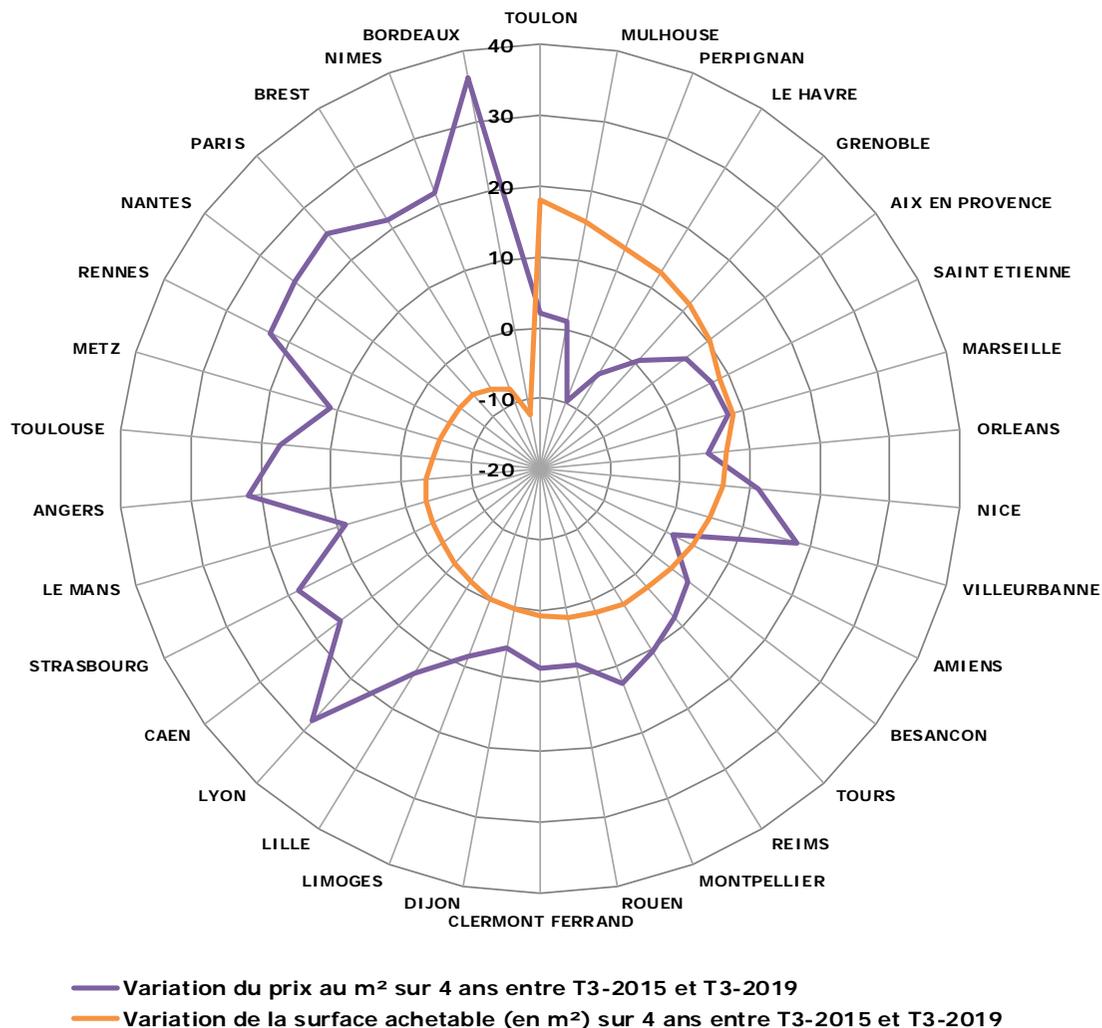


La capacité des ménages à acheter



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

À moyen terme, l'évolution de la surface achetable est inversée par rapport à celle du prix des logements





En guise de conclusion
Les tendances des marchés



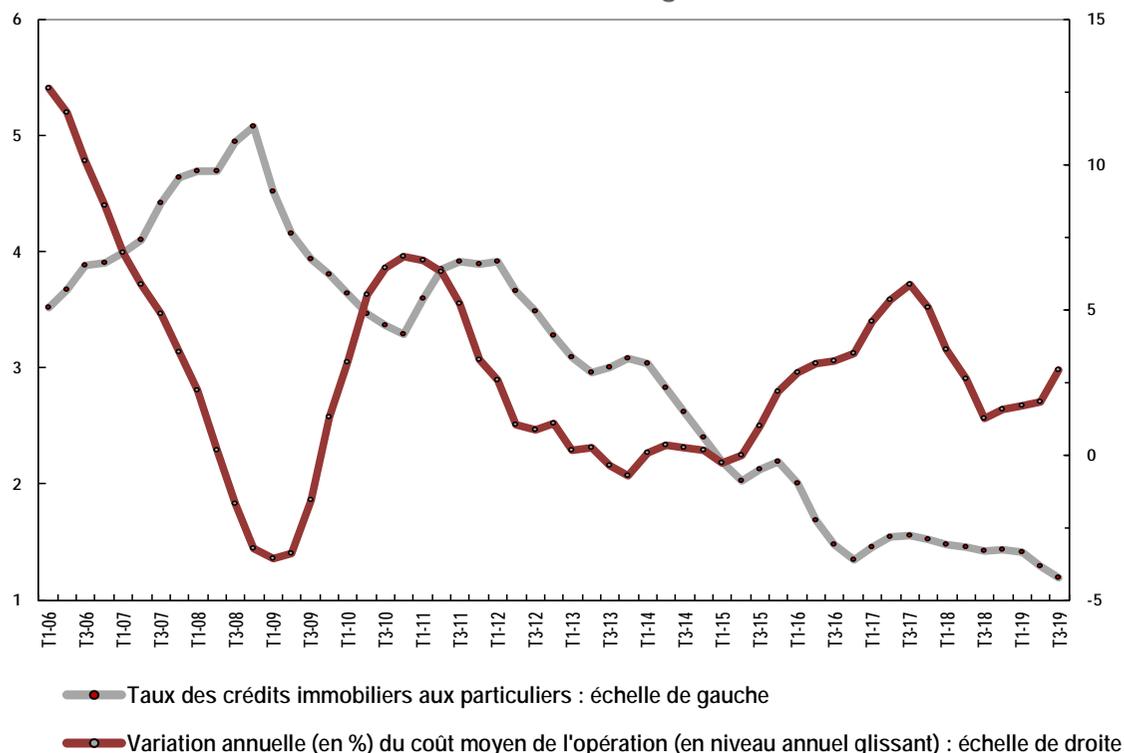
Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux constatée depuis le début de l'année 2012 n'a pas mécaniquement provoqué la remontée/l'accélération de la remontée des prix. La relation inverse qui avait pu s'observer jusqu'au déclenchement de la crise économique et financière internationale des années 2008-2009 s'est distendue. De 2011 à 2015, la courbe des taux a accompagné celle de la variation des prix de l'ancien. Puis de 2015 à 2017, la relation semblait s'être rétablie. Mais en 2018, les deux courbes ont évolué en parallèle En outre, depuis le début de 2015, si les prix ont cru dans de nombreuses (grandes) villes, ils ont reculé, ou n'ont que faiblement progressé, dans d'autres.

Évolution des prix des logements anciens et taux des crédits immobiliers aux particuliers

Source : Observatoire Crédit Logement / CSA



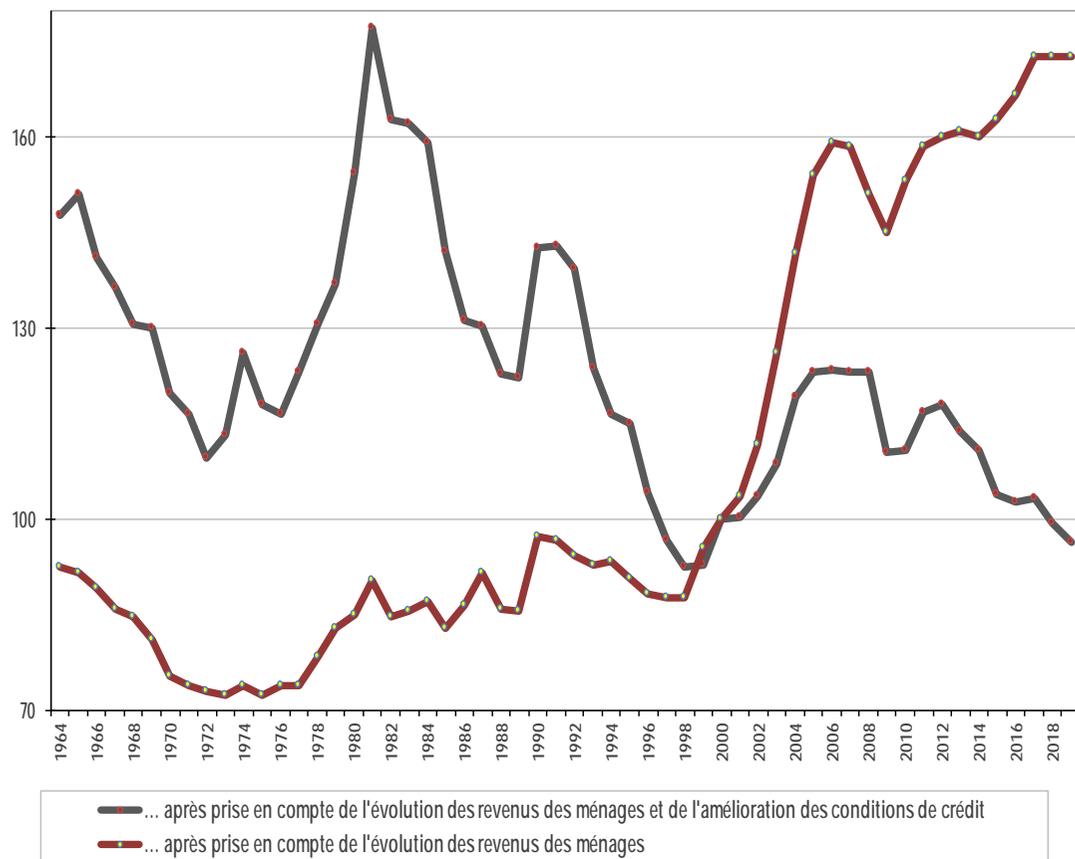


Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

L'amélioration des conditions de crédit et de leurs conditions d'octroi ont en revanche permis à la demande de réaliser ses projets immobiliers dans des conditions qu'aucun dispositif public d'aide ou d'incitation n'aurait pu le permettre.

Les prix des logements anciens (par m² de surface habitable)
(Source modèle FANIE, base 100 en 2000)



Par exemple, l'annuité a diminué de 45 % de 2000 à 2019 (de 1980 à 2000, elle avait déjà baissé de 50 %).

Ainsi, compte tenu de cela, les prix « relatifs » ne sont pas de 70 à 75 % supérieurs à leur niveau de l'année 2000. En revanche, le niveau actuel de ces prix se situe à 25 % en-dessous de son niveau moyen des 50 dernières années. Et plus précisément, il est descendu en 2019 à son plus bas niveau depuis le milieu des années 60.

Annuité de remboursement dans le secteur concurrentiel
Capital emprunté de 100 K€ : base 100 en 2000 (Source : modèle FANIE)





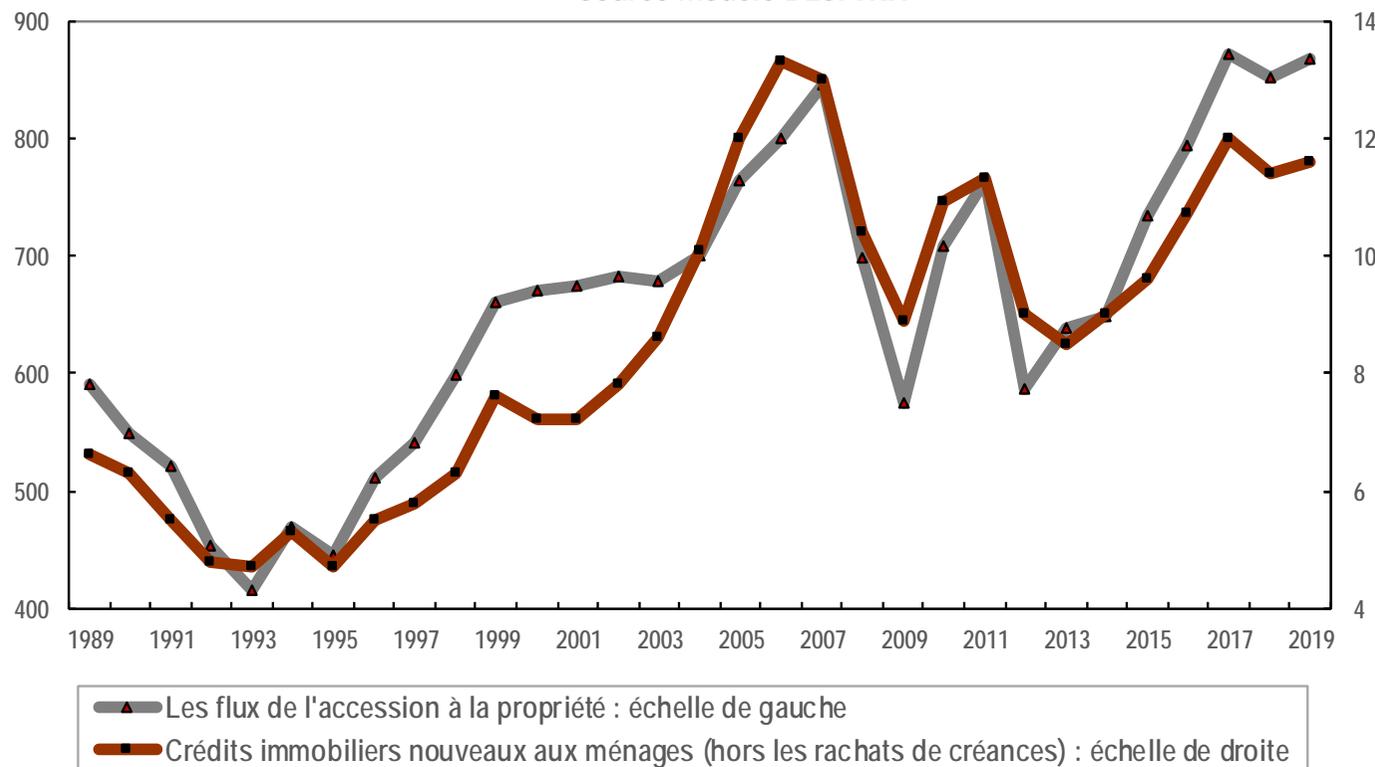
Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

L'augmentation de la production de crédits immobiliers et la hausse des encours correspondant détenus par les ménages n'ont donc pas « seulement » participé à l'alimentation d'une « bulle immobilière ». Elles ont contribué à l'expansion de l'activité des marchés immobiliers, et principalement à l'accroissement des flux de l'accession à la propriété comme cela se constate à l'observation des évolutions intervenues au cours des 30 dernières années.

Les crédits immobiliers nouveaux aux ménages (en % du revenu des ménages) et les flux de l'accession à la propriété (en milliers d'unités)

Source modèle DESPINA



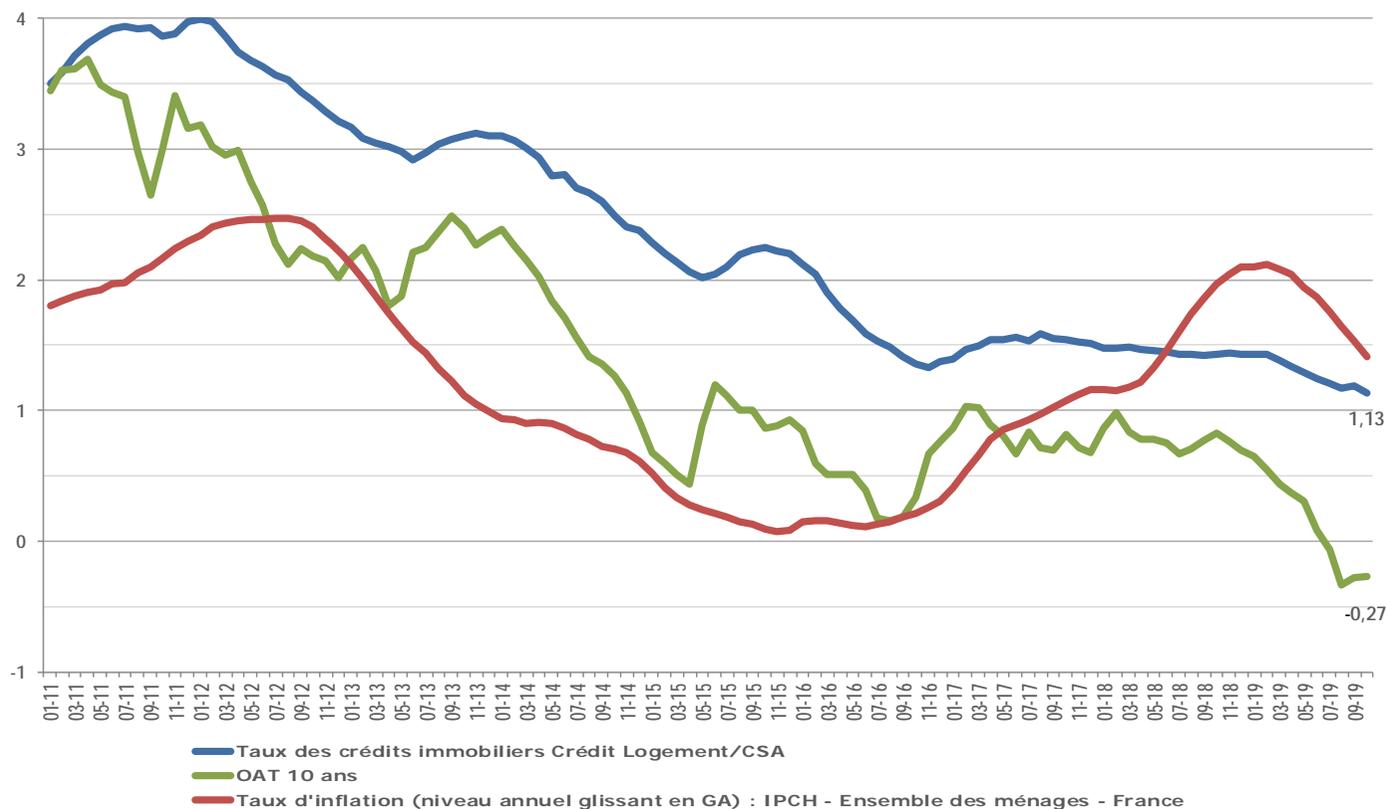


Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

En octobre 2019, les taux s'établissent à 1.13 % au 11 octobre 2019. Dans le même temps, les durées se maintiennent à 226 mois, à leur niveau observé en septembre : contre une durée moyenne de 229 mois de janvier à août 2019 (voire 230 mois de mai à juillet).

La remontée du taux d'inflation ne s'était pas accompagnée de celle des taux d'intérêt : le ralentissement de la hausse des prix s'accompagne d'une nouvelle baisse des taux des crédits immobiliers en octobre, alors que le taux de l'OAT à 10 ans ne recule plus. Néanmoins, les taux de l'OAT à 10 ans qui étaient descendus dans la zone des valeurs négatives depuis juin 2019, sont ancrés sous le 0.





Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

La BCE devrait maintenir inchangé son principal taux directeur au moins jusqu'à l'été 2021, voire au-delà. Et le rythme de l'inflation (IPCH) ne devrait guère se relever : après 1.3 % ou 1.4 % en 2019, autour de 1.3 % jusqu'en 2022.

Concernant les taux à long terme, tous les scénarios avaient été « très sérieusement » révisés dès le début de l'année 2019, afin de tenir compte des évolutions intervenues dans la stratégie de la BCE. Le dernier scénario de la Banque de France intègre les évolutions récentes du taux de l'OAT à 10 ans.

La révision du taux de l'OAT à 10 ans dans les scénarios de la Banque de France

Source : " Projections macroéconomiques pour la France"

Niveau annuel moyen du taux en %	2018	2019	2020	2021
Scénario 12/2018	0,78	0,90	1,20	1,40
Scénario 03/2019	0,78	0,70	0,90	1,20
Scénario 06/2019	0,78	0,40	0,50	0,70
Scénario 09/2019	0,78	0,10	-0,20	-0,10

Les taux des crédits immobiliers (taux nominal, hors coût des suretés et assurance : 1.18 % en septembre 2019) devraient s'établir entre 1.15 et 1.20 % au 2nd semestre 2019 (de l'ordre de 1.25 % a maxima en 2019, contre 1.45 % en 2018). Puis augmenter de l'ordre de 10 points de base en 2020. Les durées des prêts accordés devraient de nouveau reculer en 2020, après leur diminution amorcée dès la fin de l'été 2019.

Le resserrement des conditions de crédit pourrait cependant être plus prononcé que prévu. Les conséquences des craintes nourries par les autorités monétaires et régulièrement exprimées depuis l'été 2018 ne doivent pas être négligées. Néanmoins, en dépit des inquiétudes des autorités monétaires à propos de la situation actuelle (durées longues, taux d'apport bas et taux d'intérêt faibles), aucun signal de dégradation (remontée des risques, accroissement des défauts de remboursement ...) n'est encore perceptible.



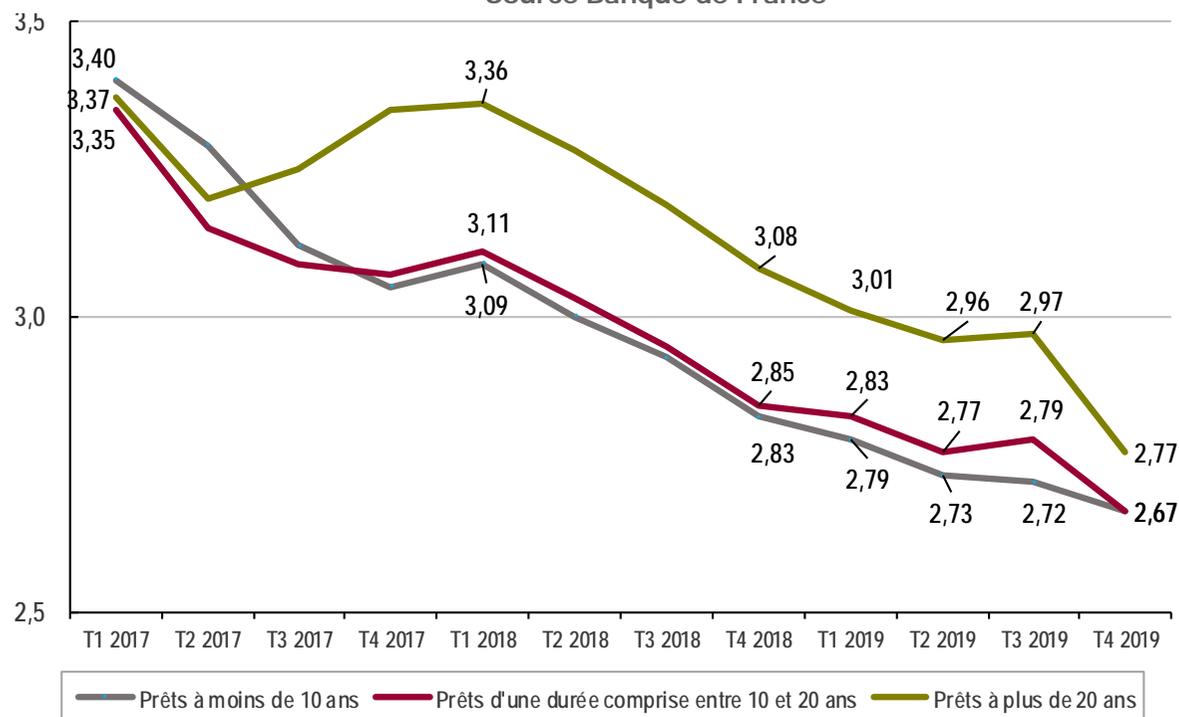
Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Les évolutions du seuil de l'usure (décidées par les autorités monétaires) ne laissent pour le moment que peu de place à une remontée rapide des taux des crédits immobiliers. Tout au plus peut-on s'attendre à leur stabilisation, sous l'effet de la déformation de la structure de la production. La forte baisse du seuil de l'usure sur les prêts à plus de 20 ans incite les banques à réduire leurs engagements nouveaux sur les durées les plus longues (et donc aux taux les plus élevés). Et la diminution des seuils sur les prêts à moins de 20 ans annonce, sans doute, une moindre activité sur le front des rachats de créances.

Le seuil de l'usure des prêts immobiliers à taux fixe accordés aux particuliers (en %)

Source Banque de France



Rappel : le taux effectif moyen des crédits immobiliers accordés est un taux actuariel effectif global "tout compris" (frais de dossier, caution ou hypothèque, ...). Il ne peut dépasser le seuil de l'usure, selon la durée du prêt accordé.



Les tendances des marchés

La production de crédits immobiliers

En 2018, la production de crédits n'a que faiblement reculé (- 1.9 %) : l'amélioration des conditions d'octroi des prêts a permis d'amortir les conséquences de la hausse des prix des logements et de la dégradation des soutiens publics. Pour 2019, la remontée de la production devrait être significative (+ 6.4 % pour 183.0 Mds d'€) en raison de la nouvelle baisse des taux d'apport. Mais dès 2020, la production risque de faiblir, en dépit du maintien de bonnes conditions de crédit.

Les offres acceptées

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





FIN

Merci de votre attention

**Annexe : La capacité des ménages à acheter
dans les villes de plus de 100 000 habitants**

au 3^{ème} trimestre 2019



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Annexe : La capacité des ménages à acheter
dans les villes de plus de 100 000 habitants
au 3^{ème} 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.



Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 41 % 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 ne baisse que légèrement : 15 % des villes
- ou se réduit nettement : 26 % des villes

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

3ème trimestre 2019	HAUSSE DES PRIX	BAISSE DES PRIX
AUGMENTATION DE SURFACE	Amiens Angers Besançon Bordeaux Clermont-Ferrand Grenoble Le Havre Lille Marseille Montpellier Nice Perpignan Saint Etienne Strasbourg Tours	Limoges Mulhouse Nîmes Orléans Reims
FAIBLE VARIATION DE SURFACE	Caen Rouen	Dijon Nantes Paris
BAISSE DE SURFACE	Aix-en-Provence Brest Le Mans Lyon Metz Rennes Toulon Toulouse Villeurbanne	

Hausse des prix / augmentation de surface : 44 % des villes

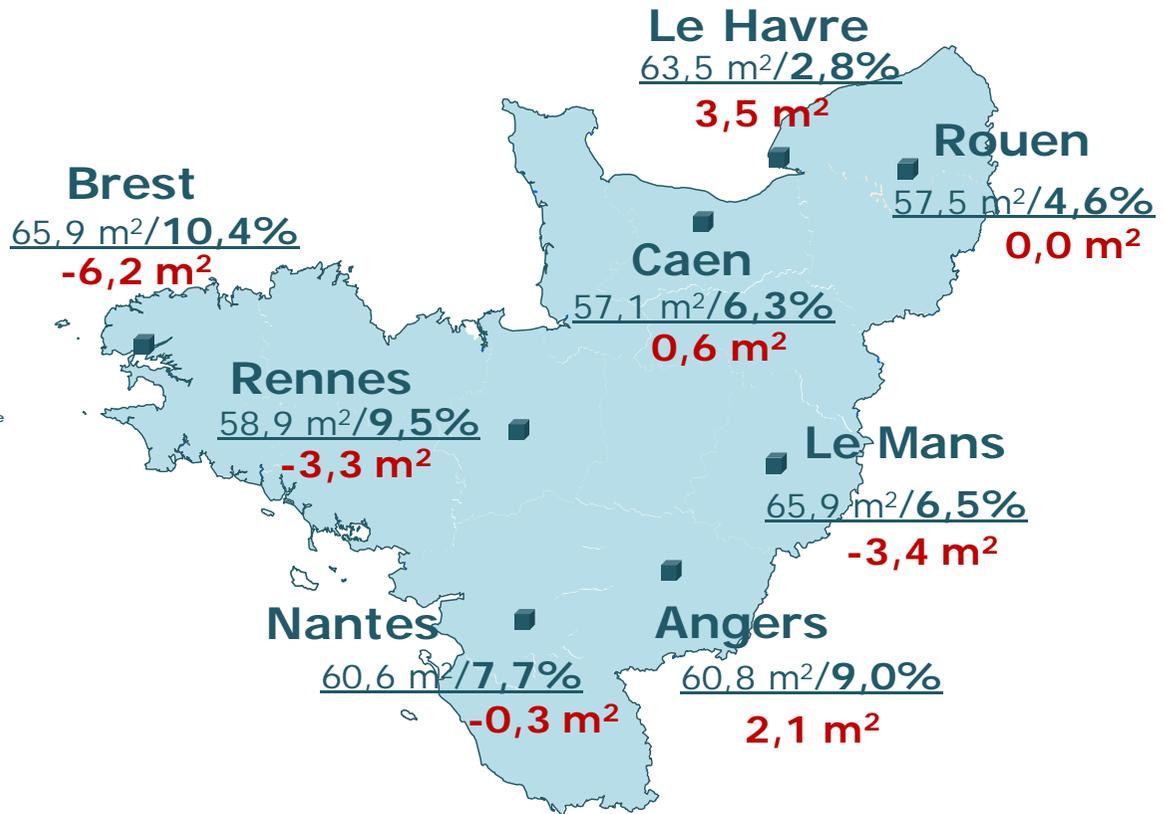
Hausse des prix / faible variation de surface : 6 % des villes

Hausse des prix / baisse de surface : 26 % des villes

Baisse des prix / augmentation de surface : 15 % des villes

Baisse des prix / faible variation de surface : 9 % des villes

Baisse des prix / baisse de surface :



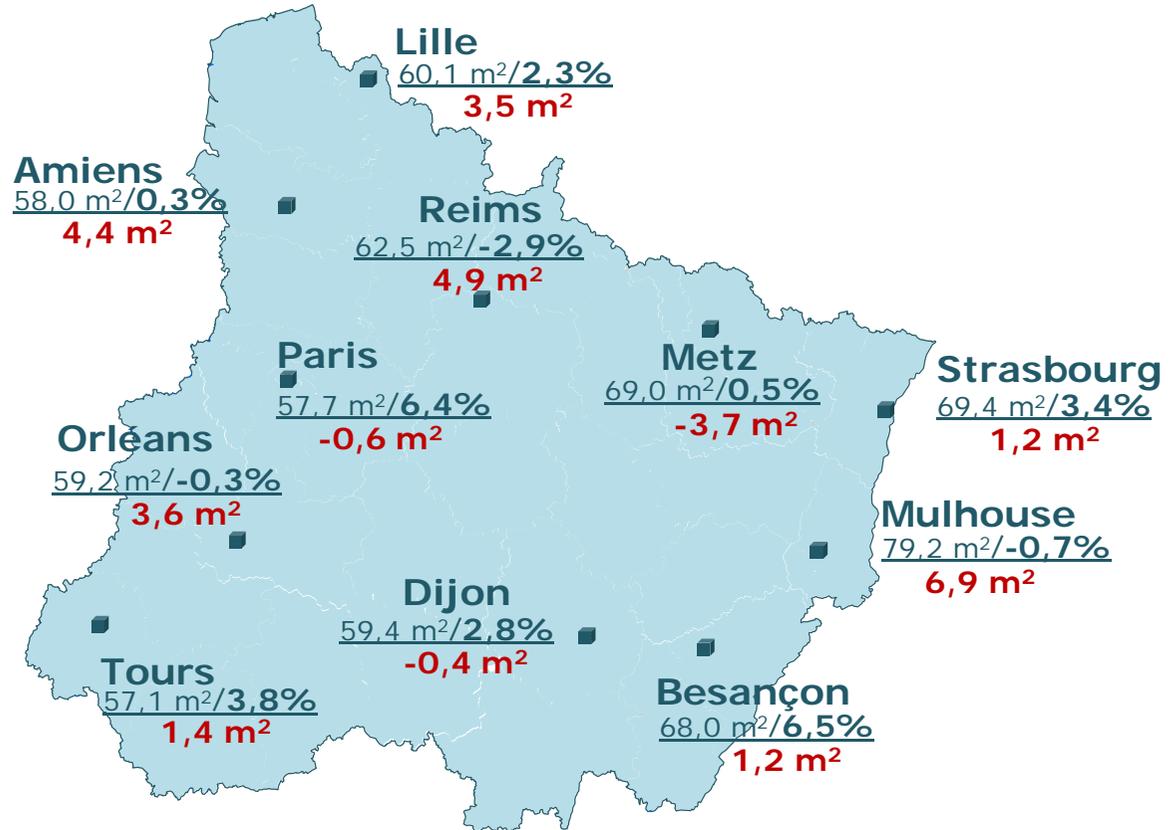
Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2019 par rapport à T3-2018)



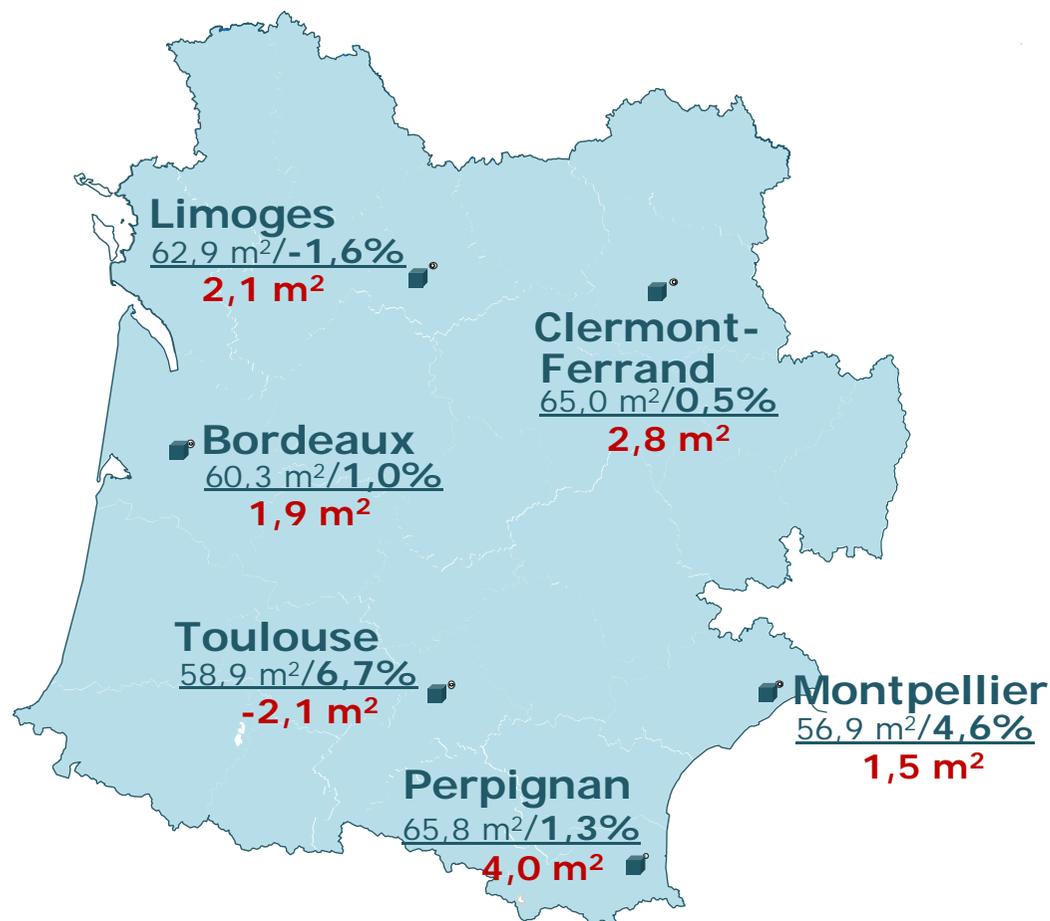
La capacité des ménages à acheter



Légende

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

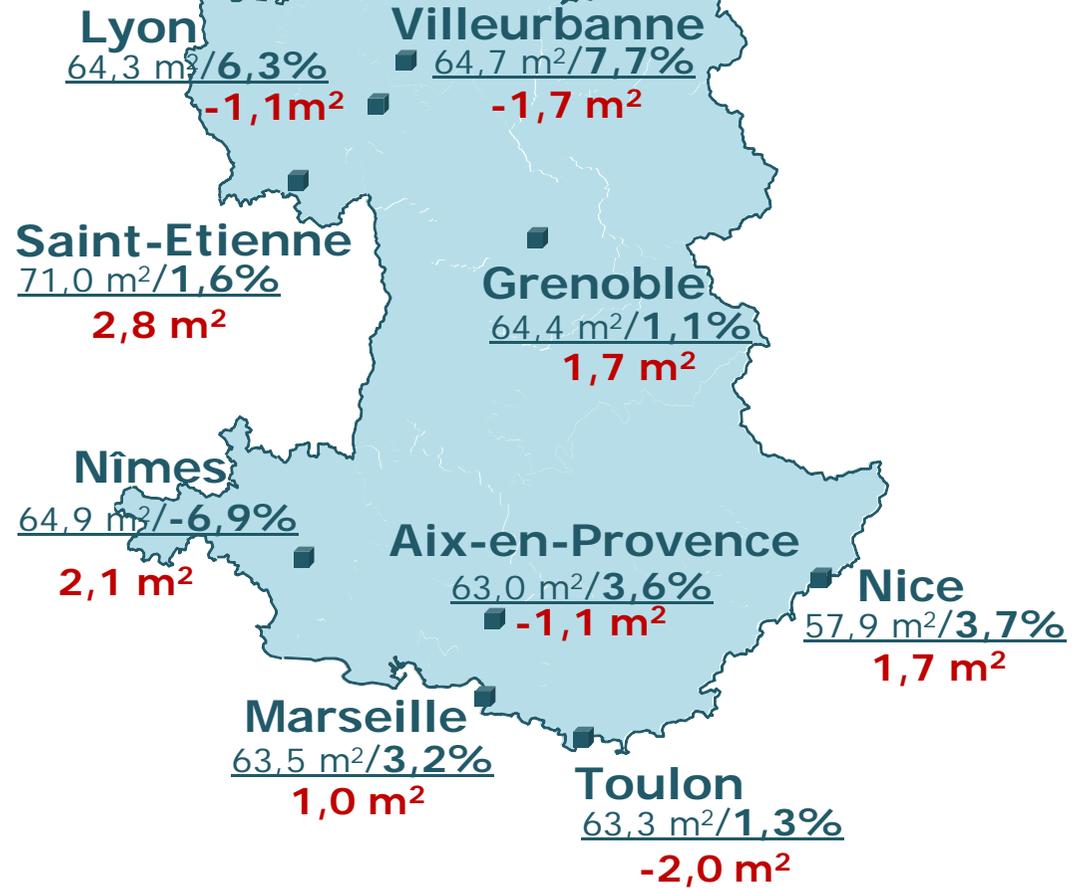
Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2019 par rapport à T3-2018)



Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2019 par rapport à T3-2018)



Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2019 par rapport à T3-2018)