



Tableau de bord mensuel Mai 2019

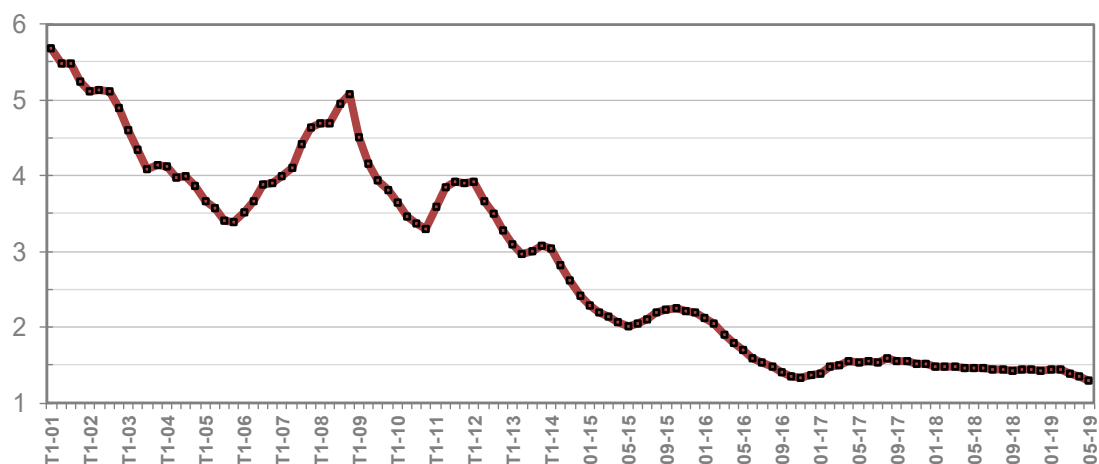
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

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)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En mai 2019, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.29 % en moyenne (1.39 % pour l'accession dans le neuf et 1.30 % pour l'accession dans l'ancien).

Les taux des crédits immobiliers baissent encore et ils s'établissent maintenant au niveau le plus bas jamais constaté jusqu'alors, en deçà du plancher de novembre 2016 (1.33 %) qui prévalait jusqu'alors. En outre, pour le 12^{ème} mois consécutif ils sont inférieurs au rythme de l'inflation. Une telle situation est sans précédent depuis la Libération : si déjà au début des années 50, puis en 1958 ou en 1974, ces taux d'intérêt étaient inférieurs à l'inflation, ce n'était pas en raison de leur faiblesse, mais parce que les prix augmentaient alors de plus de 10 % par an. En mai dernier, les taux des crédits immobiliers étaient très bas, un peu en raison de la concurrence entre les établissements bancaires,

mais surtout du fait de conditions de financement et de refinancement de la production particulièrement favorables : l'abondance de ressources d'épargne bon marché et l'impact de la politique monétaire suivie par la BCE expliquent cela. Ainsi en mai, les taux des crédits immobiliers étaient 4 fois moindres qu'au début des années 2000 ... et presque 10 fois moins élevés qu'au début des années 90 !

Dans ces conditions, depuis mai 2018 les taux ont diminué de 17 points de base, dans l'ensemble : de 14 points sur le marché du neuf (1.35 % en mai 2019), mais de 15 points sur le marché des travaux (1.26 % en mai 2019) et de 18 points sur celui de l'ancien (1.29 % en mai 2019). Et en mai 2019, les taux des prêts à 15 ans et à 20 ans étaient inférieurs de l'ordre de 23 points à leur niveau observé 12 mois auparavant : l'écart étant même de 26 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 | 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 |
| Mai | 2018 | 1,46 | 1,25 | 1,44 | 1,68 |
| Décembre | 2018 | 1,44 | 1,21 | 1,41 | 1,63 |
| Mai | 2019 | 1,29 | 1,02 | 1,20 | 1,42 |

En outre, ce sont toujours les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹ qui, depuis un an, ont bénéficié des baisses de taux les plus importantes, de 25 points de base au moins. Pour tous les autres groupes, la baisse des taux est aussi significative, de l'ordre de 20 points de base.

| Prêts du secteur concurrentiel | TAUX FIXES | MAI 2019 | | | MAI 2018 | | |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
| Taux moyens | 1er groupe | 0,79 | 0,97 | 1,19 | 1,01 | 1,17 | 1,41 |
| (en %) | 2ème groupe | 0,96 | 1,13 | 1,35 | 1,18 | 1,35 | 1,61 |
| | 3ème groupe | 1,08 | 1,24 | 1,47 | 1,29 | 1,47 | 1,71 |
| | 4ème groupe | 1,28 | 1,47 | 1,66 | 1,55 | 1,72 | 1,96 |
| | Ensemble | 1,02 | 1,20 | 1,42 | 1,25 | 1,44 | 1,68 |

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En mai 2019, la durée des prêts s'est élevée à 228 mois en moyenne (252 mois pour l'accession dans le neuf et 242 mois pour l'accession dans l'ancien).

Depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont allongées de 29 mois. Jamais par le passé elles n'avaient été aussi élevées. La baisse des taux d'intérêt a en effet rendu possible une telle évolution : sans cela, la détérioration de la solvabilité des emprunteurs affectés par la hausse des prix de l'immobilier et par la dégradation des soutiens publics aurait lourdement pesé sur l'activité des marchés immobiliers et sur la production de crédit. Mais à elle seule, cette amélioration des conditions

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.

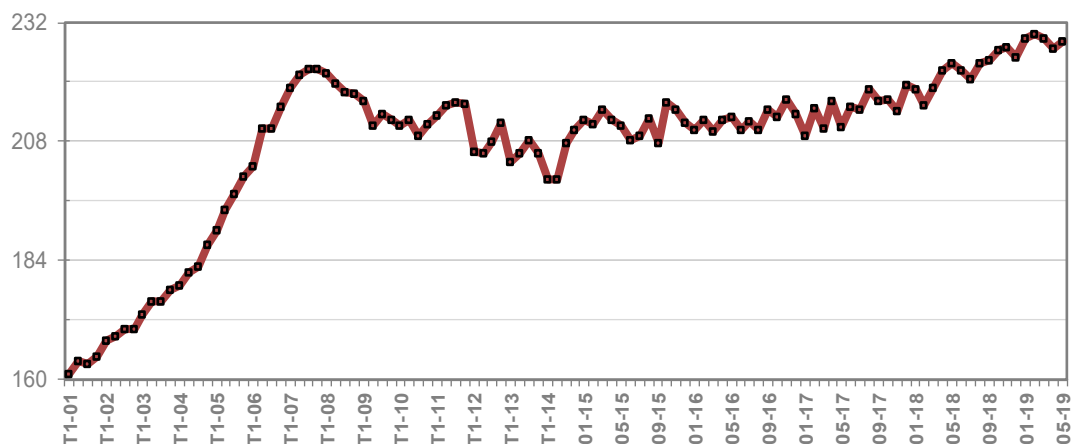
de crédit n'aurait pas permis la réalisation des projets immobiliers d'une large partie de la demande, notamment celle des ménages jeunes et modestes, si dans le même temps les établissements bancaires n'avaient pas accepté une diminution des taux d'apport personnel exigés.

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 42.2 % en mai 2019 (71.9 % 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 | 2,1 | 9,5 | 21,9 | 30,6 | 35,2 | 0,6 | 100,0 |
| | T1-19 | 1,5 | 7,6 | 19,4 | 30,4 | 40,2 | 0,8 | 100,0 |
| M05-19 | 1,4 | 7,3 | 19,3 | 29,7 | 41,4 | 0,8 | 100,0 | |

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

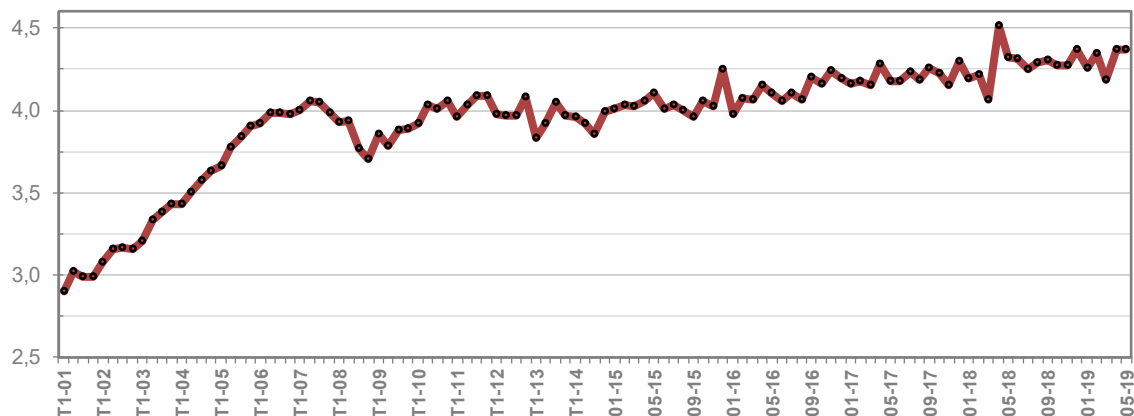
Après avoir crû à un rythme soutenu depuis trois ans (dont + 3.6 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 2.3 % pour les 5 premiers mois de 2019, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif se maintient à haut niveau : à 4.4 années de revenus en mai 2019, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque. Il se maintient ainsi sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que doucement depuis le début d'année (+ 0.5 % pour les 5 premiers mois de 2019, en glissement annuel), bien en deçà de la hausse du coût des opérations : la progression de la part des clientèles jeunes et/ou modestes rendue possible par des taux d'apport personnel exigés 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

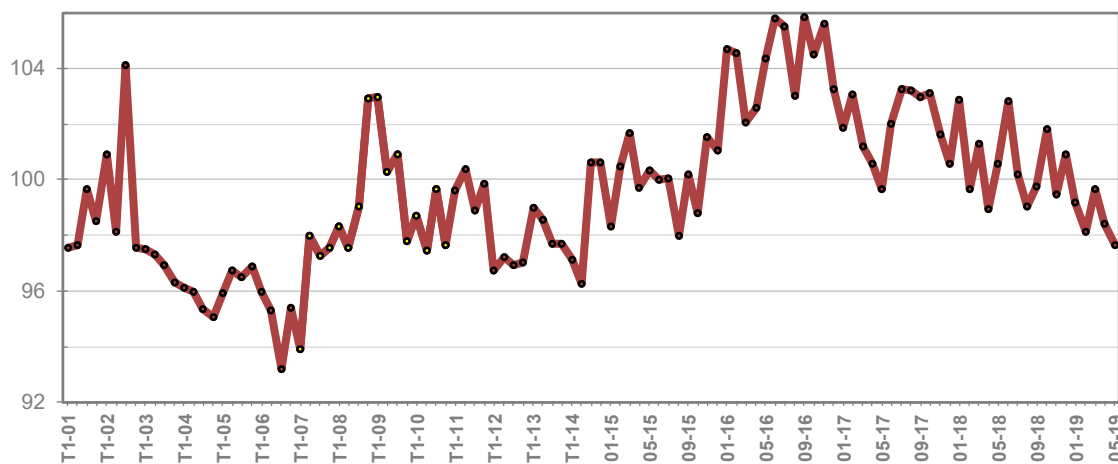
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel baisse toujours rapidement (- 10.6 % pour les 5 premiers mois de 2019, en glissement annuel). En effet, les taux d'apport personnel des emprunteurs diminuent toujours, descendant à des niveaux jamais observés par le passé : les établissements bancaires souhaitent ainsi répondre largement à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, mais 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, et en dépit de conditions de crédit qui permettent encore la réalisation des projets immobiliers des ménages, rendant supportables des coûts d'opérations plus élevés, 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 et les conséquences de la hausse des coûts des opérations réalisées pèsent toujours lourdement sur l'indicateur de solvabilité.

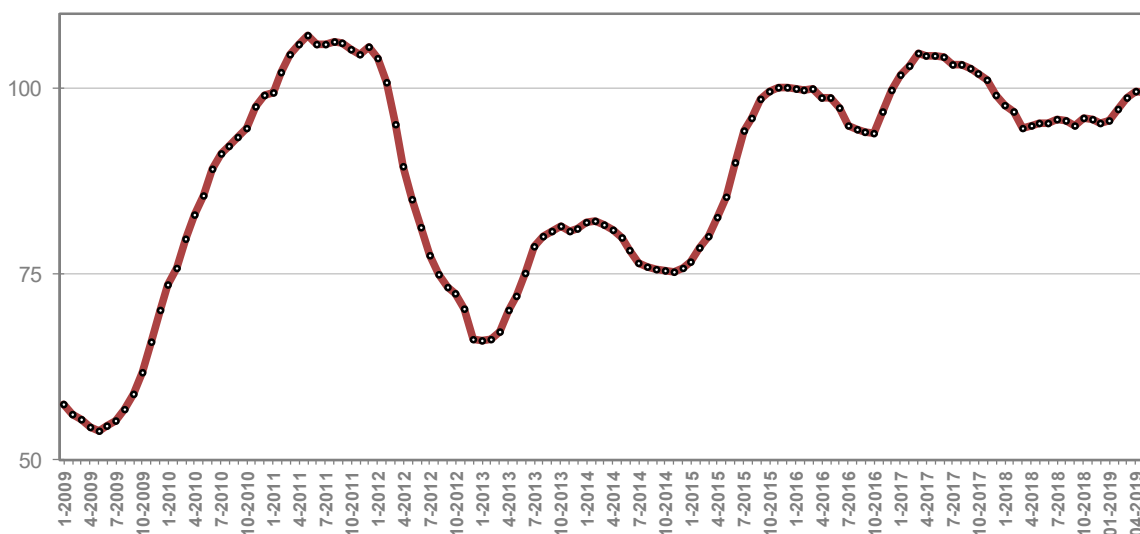
I.3. L'activité du marché des crédits

Dès l'été 2017 et jusqu'au printemps 2018, la demande de crédits immobiliers s'était contractée en réponse à la dégradation de la solvabilité provoquée par la hausse des prix de l'immobilier, puis par la détérioration des dispositifs publics de soutien à l'accession à la propriété. D'autant que durant

cette période, les inquiétudes des ménages concernant l'évolution de leur pouvoir d'achat et la situation de l'emploi se sont renforcées. Mais au cours du printemps 2018, les établissements bancaires ont largement allégé leurs exigences en matière d'apport personnel : cela a permis d'enrayer la baisse de la production bancaire classique. Puis dès l'été 2018, la production de crédits s'est redressée, encouragée par l'amélioration des conditions de crédit qui s'est poursuivie dans le même temps. Aussi, porté par le dynamisme de l'offre bancaire qui s'est encore renforcé depuis le début de l'année 2019, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est redressé : avec en mai 2019, + 18.0 % pour la production (contre + 0.1 % en 2018, à la même époque) et, « seulement », + 8.9 % pour le nombre de prêts (contre - 6.1 % il y a un an), compte tenu de l'accroissement du niveau moyen des prêts accordés.

**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



Bénéficiant toujours d'un « effet de base » imputable aux mauvais chiffres du début de l'année 2018, l'activité mesurée en niveau annuel glissant poursuit son redressement : avec en mai 2019, + 12.9 % (contre - 3.7 %, il y a un an à la même époque) pour la production dopée par la forte augmentation du niveau du prêt moyen et + 4.4 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 8.8 % il y a un an).

II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf

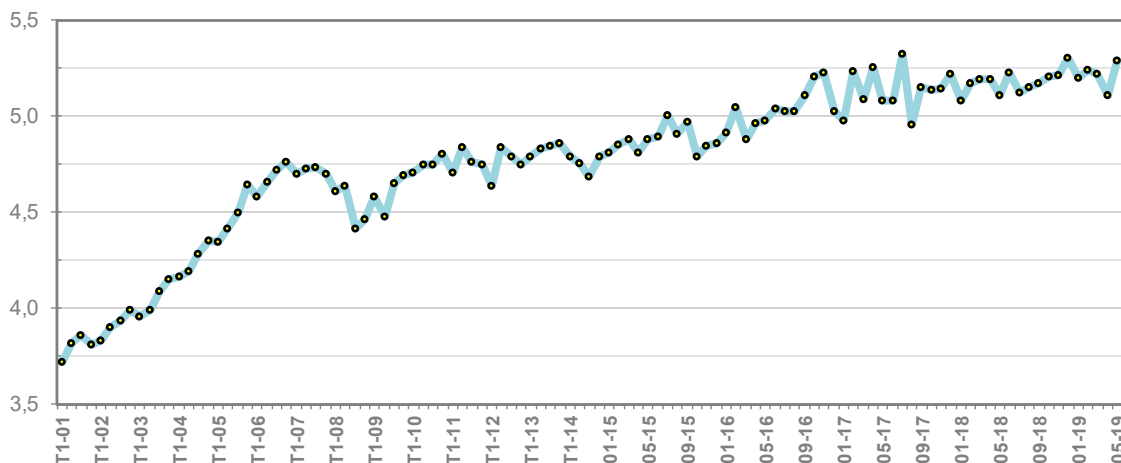
Après trois années de hausse rapide, le coût des opérations réalisées par les ménages progresse toujours rapidement (+ 2.8 % pour les 5 premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 2.2 % en 2018). Aussi le coût relatif s'affiche à 5.3 années de revenus en mai 2019, contre 5.1 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus lentement que les coûts des opérations (+ 0.9 % pour les 5 premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : le marché poursuit en effet sa transformation, avec une progression sensible de la part des (primo) accédants jeunes et modestes.

En outre, le niveau de l'apport personnel diminue encore, après la baisse rapide de 2018 (- 6.0 % pour les 5 premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 6.3 % en 2018). Cette évolution n'est guère étonnante : la baisse des taux favorise le ré-arbitrage entre le recours au crédit et la mobilisation de l'apport personnel. Et de plus, elle bénéficie de la transformation du marché rendue possible, en dépit de la dégradation des soutiens publics, par l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) 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 constaté depuis le début de l'année 2019.

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

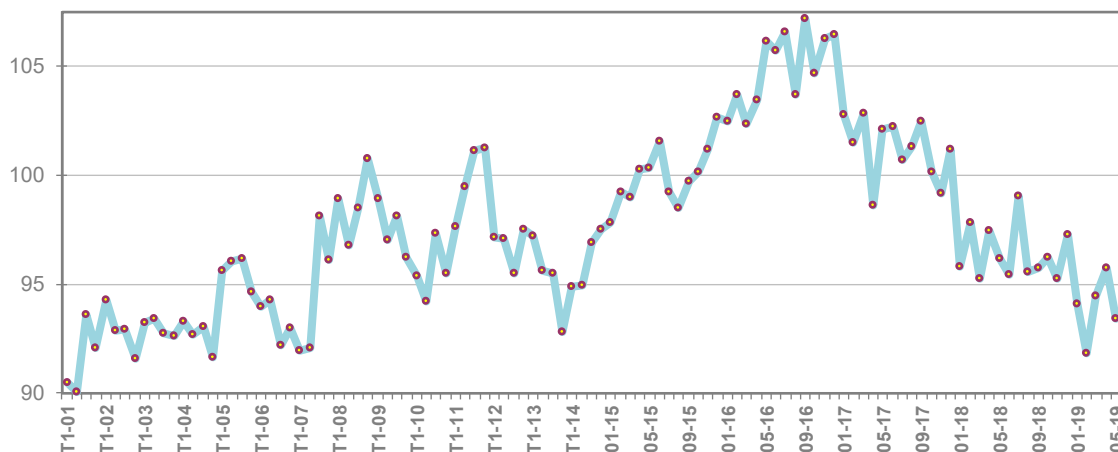
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Cependant, en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande 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, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Le décrochage de l'indicateur de solvabilité 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



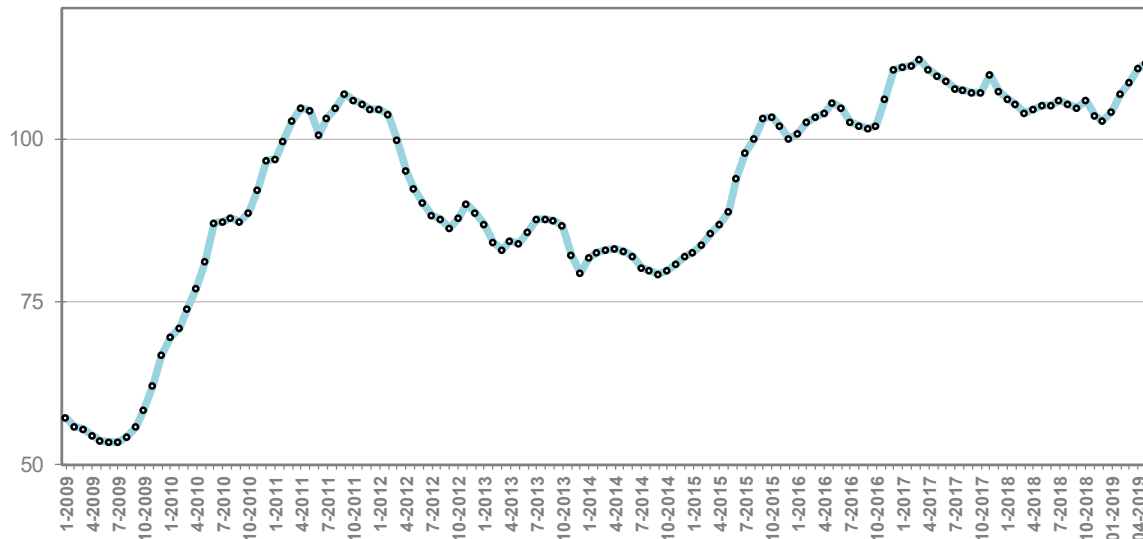
L'affaiblissement de la demande à l'œuvre depuis le printemps 2017 s'est renforcé en 2018, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé et de la suppression des aides personnelles à l'accession. Cependant, la production bancaire 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, dans un premier temps. Mais l'impact positif de l'amélioration de l'offre bancaire sur l'activité se renforce depuis le début de 2019 : en mai 2019, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant s'accroît rapidement, de 24.6 % en glissement annuel (contre + 5.1 %, il y a un an à la même époque) et le nombre de prêts bancaires se redresse nettement, avec + 17.9 % (contre - 1.2 %, il y a un an).

Aussi, compte tenu de l'augmentation du niveau du prêt observée dans le même temps, la production mesurée en niveau annuel glissant progresse toujours rapidement en mai 2019 (+ 12.9 %, contre + 0.1 % il y a un an à la même époque), comme d'ailleurs le nombre de prêts bancaires accordés (+ 6.2 %, contre - 4.2 % 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

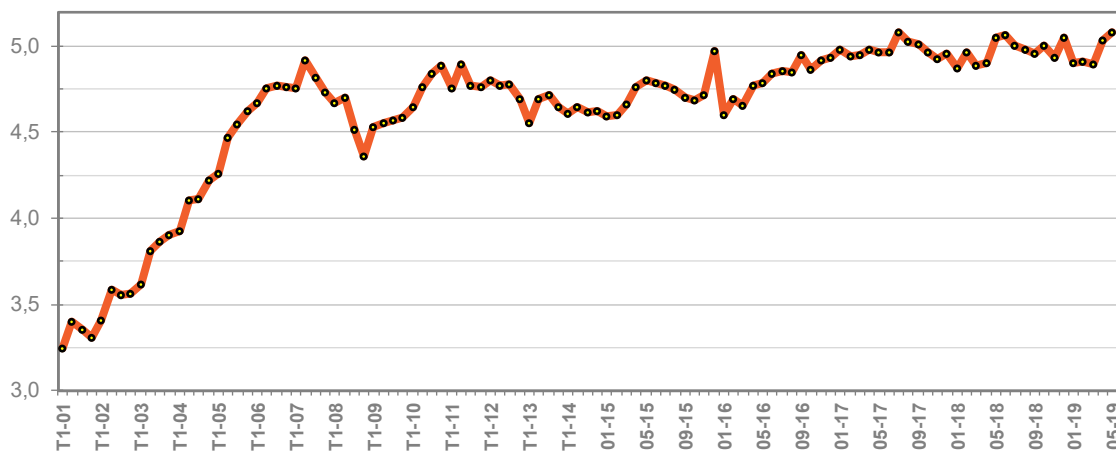


⇒ **Le marché de l'ancien**

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



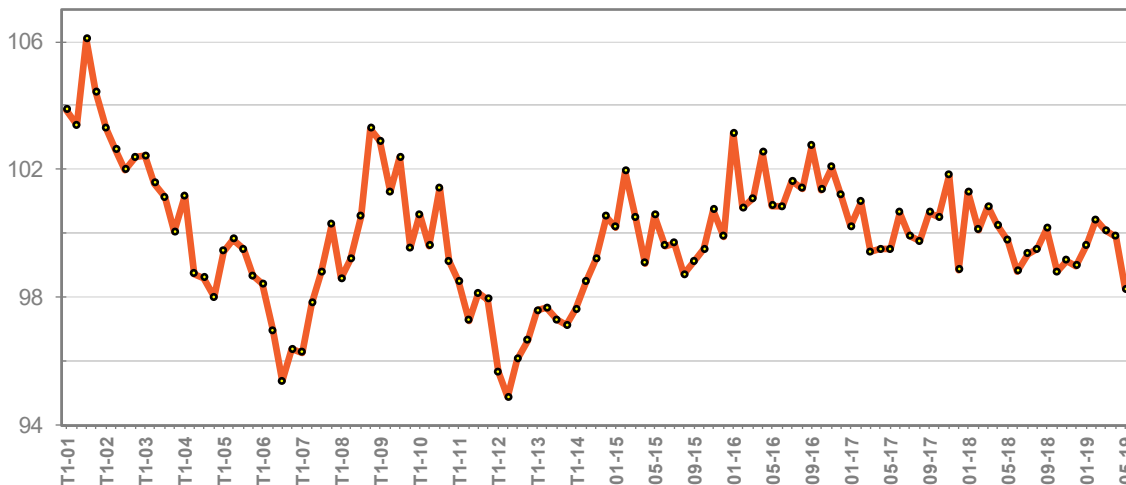
Depuis 2015, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 5.1 années de revenus en mai 2019, comme il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente maintenant moins que de 2015 à 2017, son évolution est toujours rapide (+ 2.0 % pour les 5 premiers mois de 2019, 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 les 5 premiers mois de 2019, en glissement annuel, contre + 1.1 % en 2018) et s'établit toujours en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel diminue encore fortement (- 9.8 % pour les 5 premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 8.0 % 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 à la baisse des taux d'apport personnel exigés, explique largement ces évolutions. Cependant, ces évolutions n'ont pas permis à l'indicateur de solvabilité de la demande de se redresser : 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 être qu'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)**

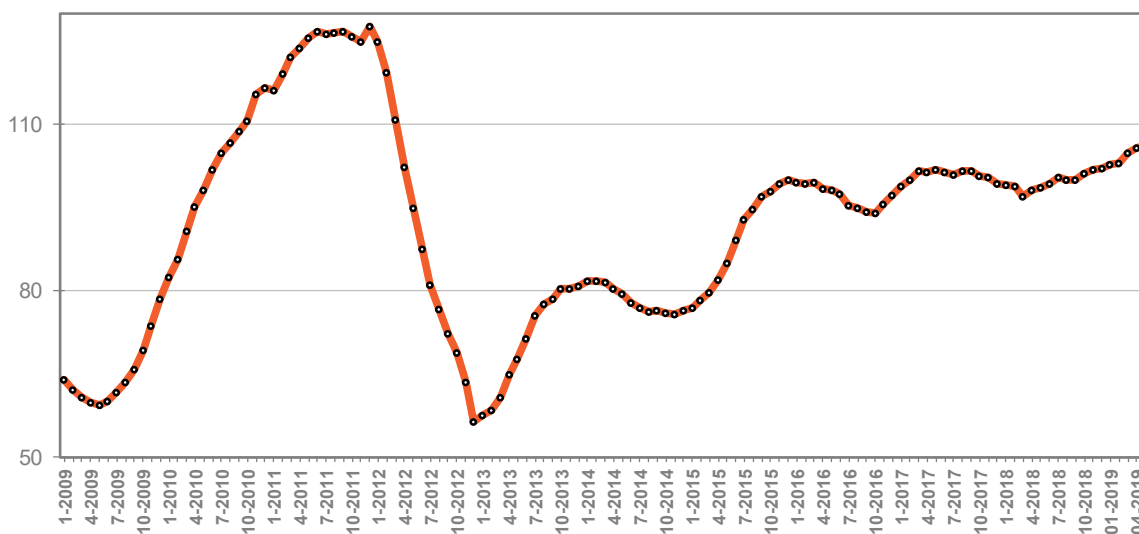
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'activité a commencé à s'affaiblir dès la fin de l'été 2017, en réponse à la hausse des prix qui érodait la solvabilité de la demande. Et le marché a mal commencé l'année 2018. Néanmoins, 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, même si au total le bilan général a été plutôt décevant. Mais 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 : + 18.0 % pour la production en mai 2019 (contre + 0.3 % en 2018 à la même époque) et + 11.5 % pour le nombre de prêts (contre - 1.1 % 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, et aussi grâce à l'augmentation du niveau moyen des prêts accordés, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est établi à + 14.1 % pour la production (contre - 2.1 % en 2018 à la même époque). Le nombre de prêts bancaires accordés a lui aussi augmenté, mais plus lentement (+ 7.7 % contre - 3.1 % il y a un an).