



Tableau de bord mensuel Juillet 2019

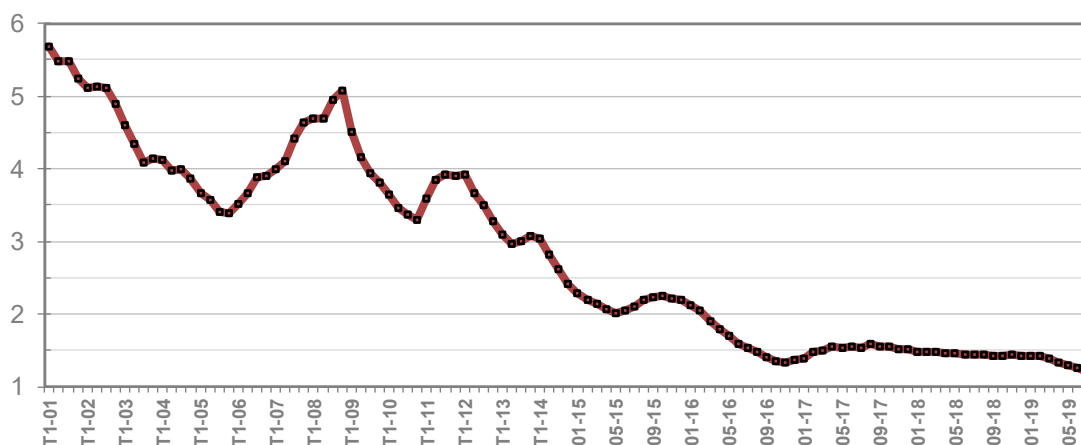
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

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 juillet 2019, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.20 % en moyenne (1.30 % pour l'accession dans le neuf et 1.21 % pour l'accession dans l'ancien).

Les taux des crédits immobiliers baissent toujours, pour s'établir à des niveaux jamais observés jusqu'alors. Pour le 14^{ème} mois consécutif, ils sont inférieurs au rythme de l'inflation, confirmant une situation inédite depuis la Libération. Cette situation est rendue possible par des conditions de financement et de refinancement de la production de crédits particulièrement favorables : l'abondance de liquidités et de ressources d'épargne bon marché, dans un paysage façonné par la politique monétaire suivie par la BCE. **Ainsi en s'établissant à 1.20 % en juillet, les taux des crédits immobiliers étaient presque 5 fois moins importants qu'au début des années 2000 ... et 12 fois moins élevés qu'à la fin des années 80 !**

Dans ces conditions, depuis juillet 2018 les taux ont diminué de 24 points de base, dans l'ensemble : de 21 points sur le marché du neuf (1.26 % en juillet 2019), de 23 points sur celui des travaux (1.13 % en juillet 2019) et de 26 points sur celui de l'ancien (1.20 % en juillet 2019). Les taux des prêts à 15 ans se sont alors établis à 0.96 %, en recul de 27 points de base depuis un an ; le recul est de 28 points de base pour les taux des prêts à 20 ans et de 29 points de base pour les prêts à 25 ans.

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre	2013	3,10	3,03	3,33	3,65
Décembre	2014	2,38	2,21	2,50	2,83
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Décembre	2016	1,38	1,18	1,40	1,65
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Juillet	2018	1,44	1,23	1,42	1,66
Décembre	2018	1,44	1,21	1,41	1,63
Juillet	2019	1,20	0,96	1,14	1,37

En outre, la moitié des ménages qui empruntent sur 15 ans bénéficient de crédits à moins de 1 % : ces taux étaient alors d'au moins 23 points inférieurs à ceux de l'année précédente. Et ce sont les emprunteurs du 4^{ème} groupe¹, quelle que soit la durée des prêts contractés, qui ont bénéficié des baisses de taux les plus importantes, depuis un an : au moins 30 points de base en moyenne. En revanche la baisse a été plus modeste pour les autres emprunteurs, de l'ordre de 25 points de base en moyenne.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	JUILLET 2019			JUILLET 2018		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	0,74	0,93	1,16	0,97	1,16	1,41
	2ème groupe	0,90	1,08	1,31	1,15	1,34	1,59
	3ème groupe	1,01	1,18	1,41	1,27	1,47	1,69
	4ème groupe	1,20	1,36	1,59	1,51	1,71	1,95
	Ensemble	0,96	1,14	1,37	1,23	1,42	1,66

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En juillet 2019, la durée des prêts s'est élevée à 229 mois en moyenne (253 mois pour l'accession dans le neuf et 244 mois pour l'accession dans l'ancien).

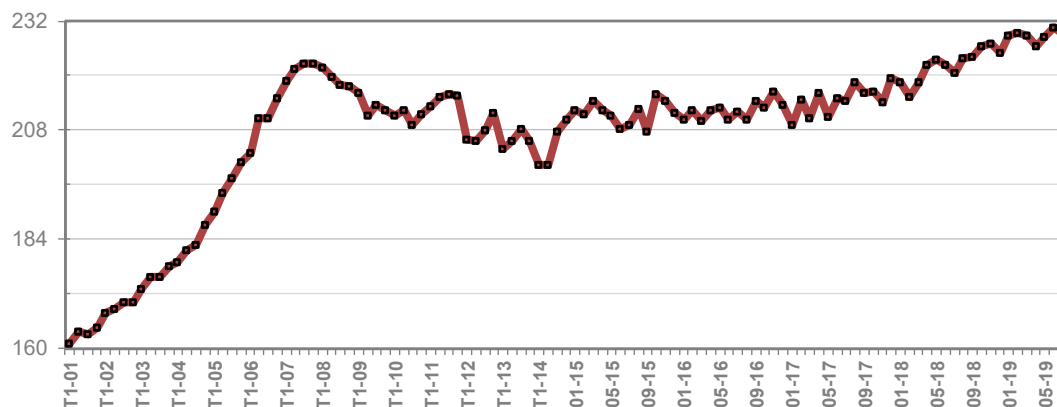
Depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont allongées de 30 mois. Jamais par le passé elles n'avaient été aussi élevées. La baisse des taux d'intérêt a rendu possible cette évolution : sans cela, la détérioration de la solvabilité des emprunteurs affectés par la hausse des prix de l'immobilier puis par la dégradation des soutiens publics aurait pesé sur l'activité des marchés immobiliers et sur la production de crédit. Mais à elle seule, cette amélioration des conditions de crédit n'aurait pas permis la réalisation des projets immobiliers d'une large partie de la demande, notamment

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.

celle des ménages jeunes et modestes, si dans le même temps les établissements bancaires n'avaient pas allégé leurs exigences à l'égard des taux d'apport personnel des emprunteurs.

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 41.3 % en juillet 2019 (71.8 % à 20 ans et plus). La déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2017 est exceptionnelle, amenant la part des durées longues au niveau le plus élevé observé jusqu'alors.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
Accession	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	5,0	17,2	33,2	28,5	15,5	0,5	100,0
	2014	4,9	16,6	33,3	30,1	14,4	0,6	100,0
	2015	4,0	14,3	31,8	32,4	16,9	0,5	100,0
	2016	3,3	13,3	29,9	32,3	21,0	0,2	100,0
	2017	3,1	12,4	27,7	32,2	24,5	0,2	100,0
	2018	2,2	9,6	22,1	30,7	34,8	0,6	100,0
	T1-19	1,6	7,9	19,7	30,8	39,3	0,8	100,0
	T2-19	1,4	7,7	19,2	29,9	41,2	0,7	100,0
	M06-19	1,4	7,1	19,0	30,0	41,6	0,7	100,0
	M07-19	1,5	7,6	19,0	30,5	40,5	0,8	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

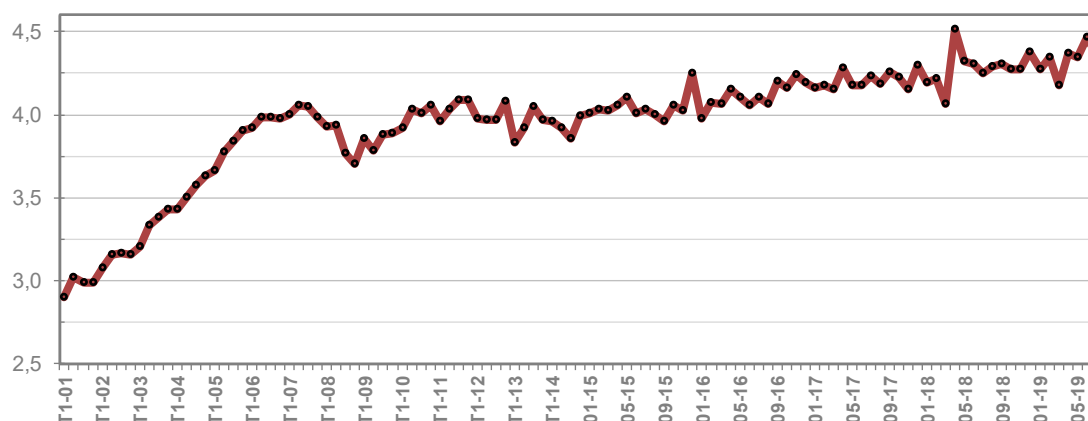
Après avoir cru à un rythme soutenu depuis 2016 (dont + 3.5 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 3.3 % pour les sept premiers mois de 2019, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif se maintient à haut niveau : à 4.4 années de revenus en juillet 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 toujours que plus lentement (+ 0.7 % pour les sept premiers mois de 2019, en glissement annuel), en deçà de la hausse du coût des opérations : la progression de la part des clientèles jeunes et/ou modestes autorisée 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

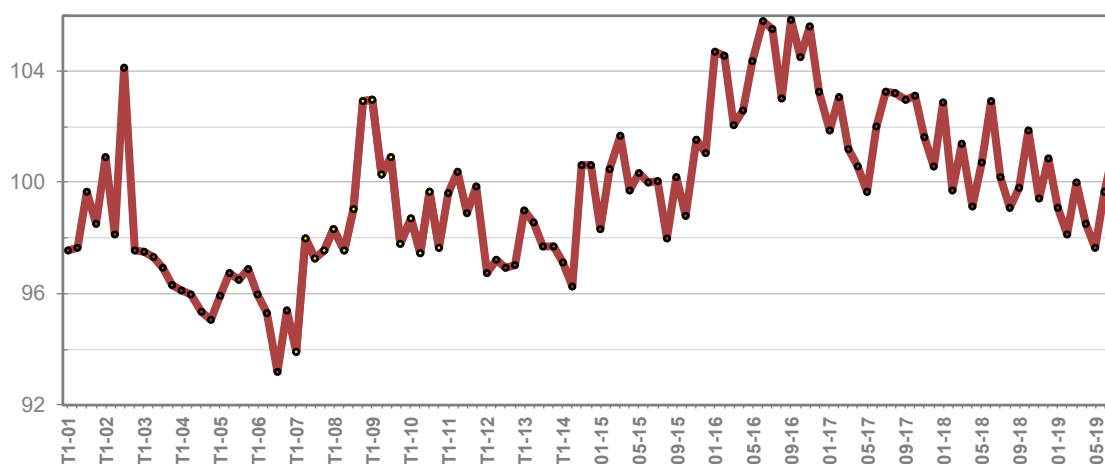
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel baisse encore (- 6.9 % pour les sept premiers mois de 2019, en glissement annuel). Les taux d'apport personnel des emprunteurs descendent en effet à des niveaux jamais observés par le passé : les établissements bancaires peuvent ainsi répondre à la demande de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, et qui n'auraient pu sans cela réaliser leurs projets immobiliers, même aux conditions de crédit exceptionnelles qui leur sont proposées.

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

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

I.3. L'activité du marché des crédits

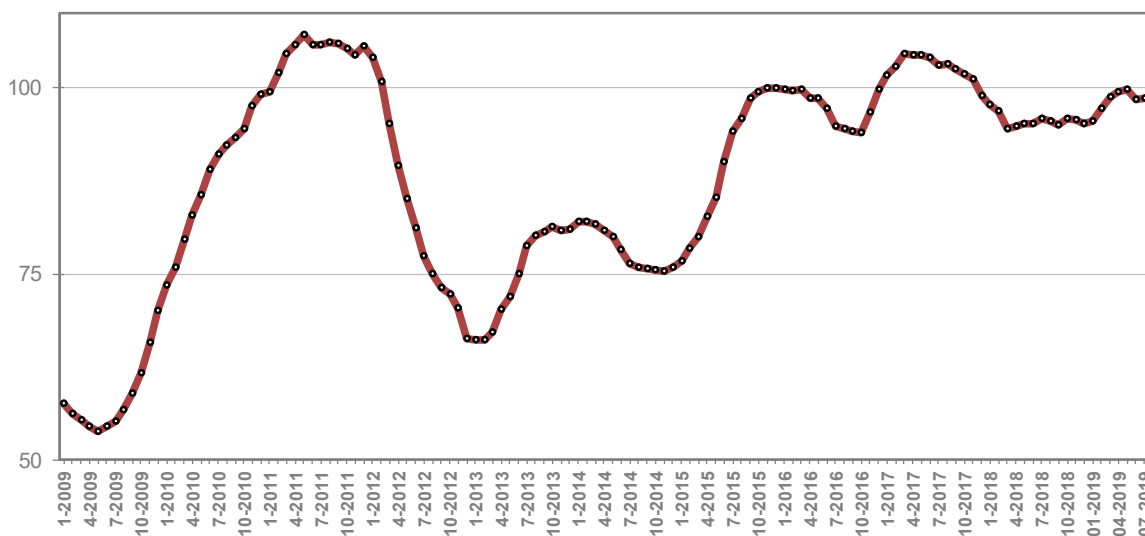
De l'été 2017 au printemps 2018, la demande de crédits immobiliers s'était contractée sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier, puis en réponse à la détérioration des dispositifs publics de soutien à l'accession à la propriété. D'autant que durant cette période, les inquiétudes des ménages 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 avait permis d'enrayer la baisse de la production bancaire classique. Et dès l'été 2018, la production de crédits a pu se redresser : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est ainsi relevé jusqu'en mai 2019, porté par le dynamisme de l'offre bancaire et le redressement du moral des ménages. Mais après plusieurs mois d'une activité intense, le marché des crédits est maintenant moins actif : avec en juillet 2019, + 2.6 % pour la production (contre + 8.7 % en 2018, à la même époque) du fait de l'accroissement du niveau moyen des prêts accordés, mais - 3.4 % pour le nombre de prêts (contre + 3.5 % il y a un an).

**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 d'un « effet de base » imputable aux mauvais chiffres du début de l'année 2018, l'activité mesurée en niveau annuel glissant est toujours en progression : avec en juillet 2019, + 10.7 % (contre - 2.0 %, il y a un an à la même époque) pour la production dopée par la forte augmentation du niveau du prêt moyen (+ 6.3 % pour les sept premiers mois de 2019, en glissement annuel) et + 2.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre - 7.1 % il y a un an).

II. Les spécificités des marchés

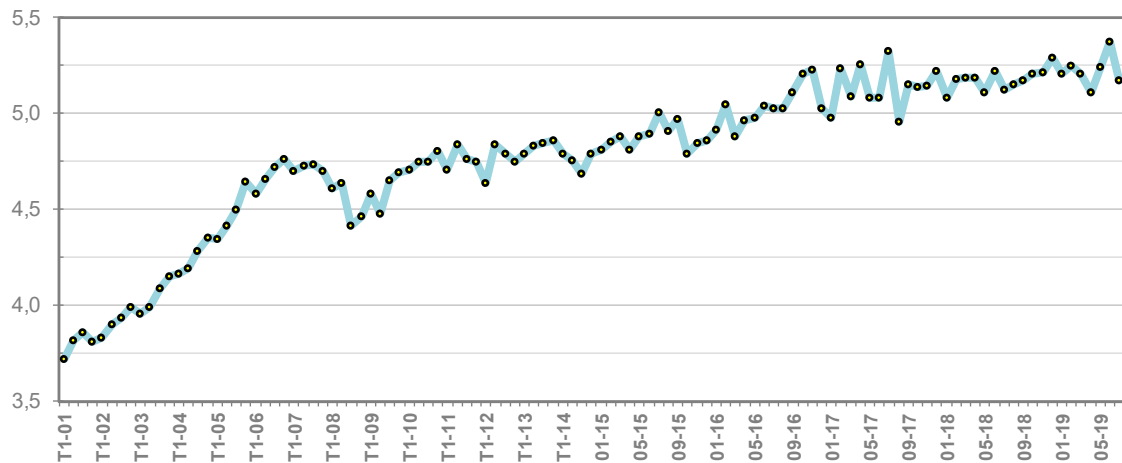
⇒ Le marché du neuf

Après trois années de hausse rapide, le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 3.0 % pour les sept premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 2.0 % en 2018). Aussi le coût relatif était de 5.2 années de revenus en juillet 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 sept premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : le marché confirme sa transformation, en réponse à la progression de la part des (primo) accédants jeunes et modestes.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule toujours, après la baisse rapide de 2018 (- 5.1 % pour les sept premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 6.2 % 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 un certain rebond d'activité depuis le début de l'année 2019.

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

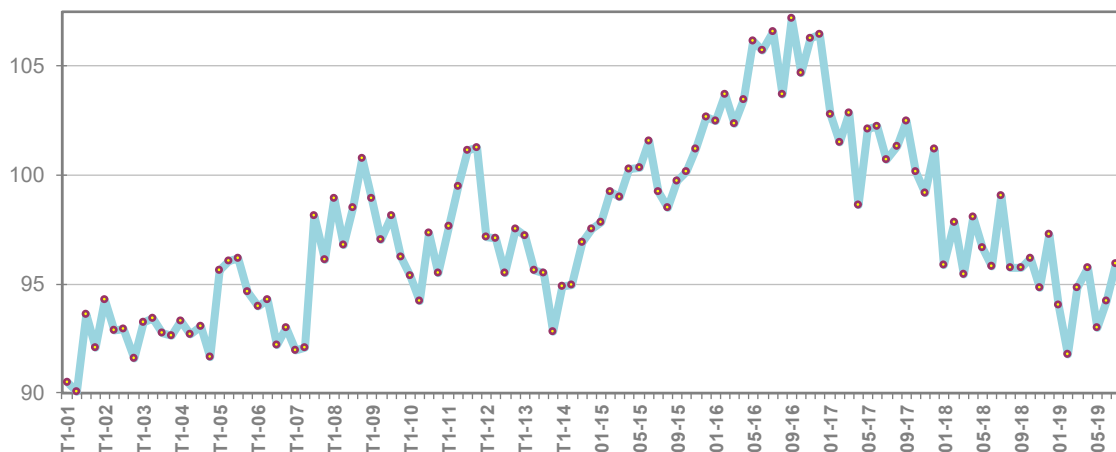
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité qui a été pénalisé en 2018 par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande ne réussit pas à se ressaisir. Le décrochage de l'indicateur de solvabilité de la demande constaté dès le début de 2017, et qui lui a fait perdre le bénéfice du rétablissement observé de l'été 2014 à l'été 2016, se poursuit.

L'indicateur de solvabilité de la demande : marché du neuf (base 100 en 2015)

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



L'affaiblissement de la demande à l'œuvre depuis le printemps 2017 s'était 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. Cependant l'impact positif de l'amélioration de l'offre bancaire sur l'activité notable depuis le début de 2019 commence à s'atténuer : en juillet 2019 la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant progresse toujours, de 10.2 % en glissement annuel (contre + 8.4 %, il y a un an à la même époque), mais le nombre de prêts bancaires commence à reculer, avec - 1.2 % (contre + 4.9 %, il y a un an).

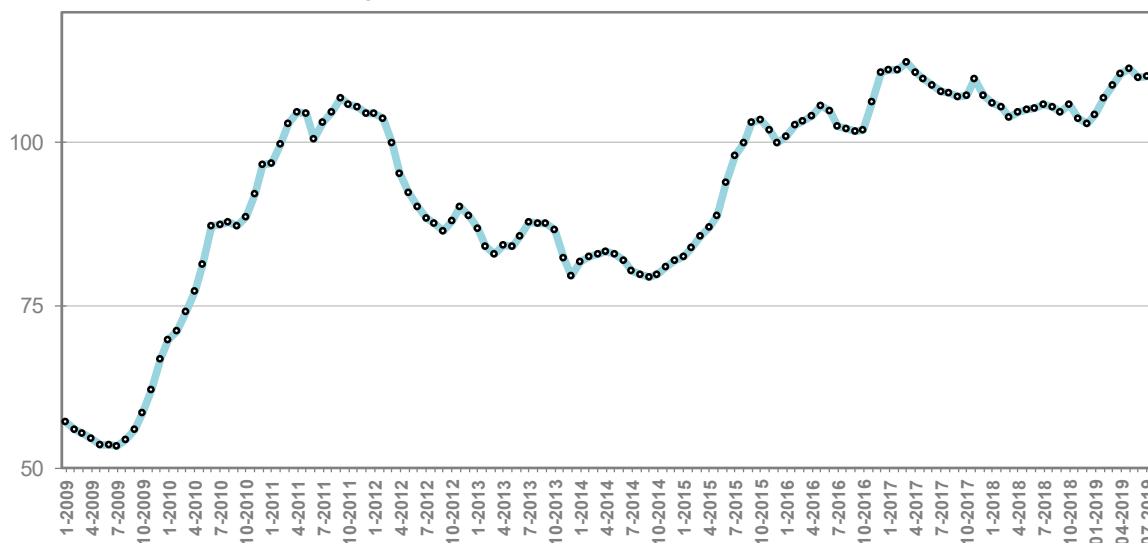
Aussi, compte tenu de l'augmentation du niveau du prêt observée dans le même temps, la production mesurée en niveau annuel glissant progresse toujours rapidement en juillet 2019 (+ 12.2 %, contre

+ 1.2 % il y a un an à la même époque), comme d'ailleurs le nombre de prêts bancaires accordés (+ 4.0 %, contre - 1.7 % 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

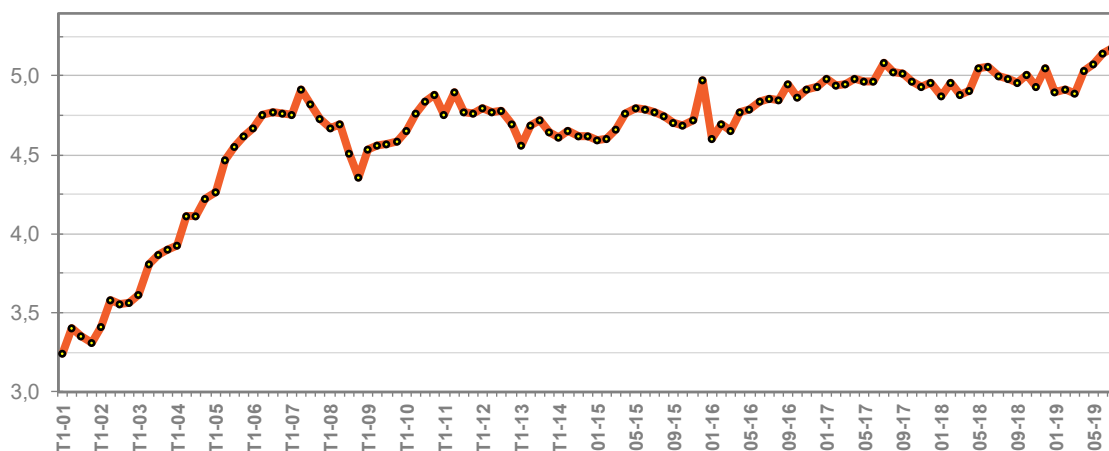


⇒ **Le marché de l'ancien**

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



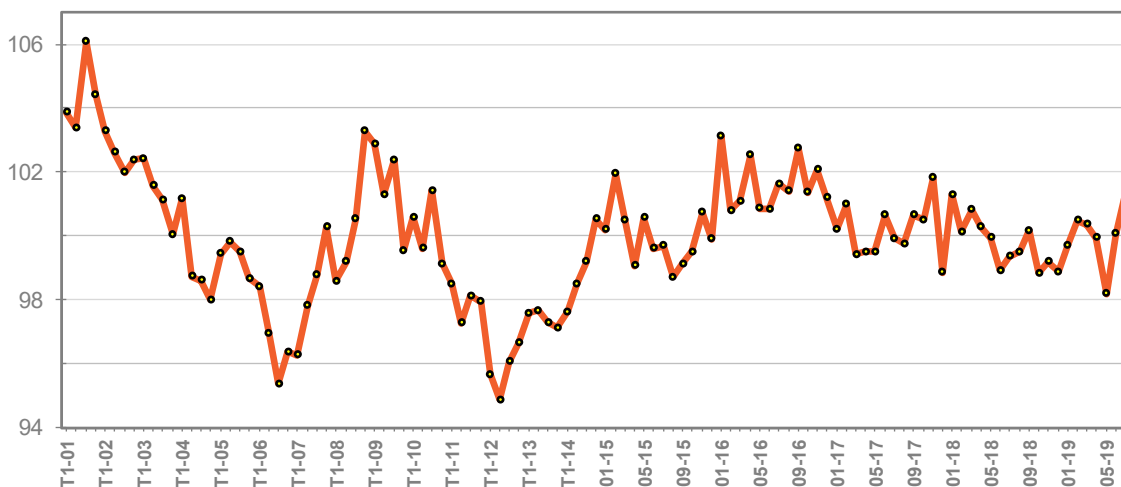
Depuis 2015, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien se renforce : le coût relatif était de 5.2 années de revenus en juillet 2019, contre 5.0 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente moins que de 2015 à 2017, son évolution est toujours rapide (+ 2.6 % pour les sept premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : alors que le rythme de progression des revenus ne se redresse que modérément (+ 1.5 % pour les sept premiers mois de 2019, en glissement annuel, après + 1.1 % en 2018) et reste bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement (- 7.3 % pour les sept premiers mois de 2019, en glissement annuel, après - 7.5 % en 2018). La transformation du marché et des clientèles qui se constate dans l'ancien comme dans le neuf, en réponse à l'amélioration des conditions de crédit et surtout à la baisse des taux d'apport personnel exigés, explique largement ces évolutions. Mais ces dernières n'ont pas permis à l'indicateur de solvabilité de la demande de vraiment se redresser, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre : la fragilisation de la demande provoquée par la hausse des prix et, en 2018, par la suppression des aides personnelles à l'accession

n'a pu qu'être partiellement atténuée par l'amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts accordés.

**L'indicateur de solvabilité de la demande : marché de l'ancien
(base 100 en 2015)**

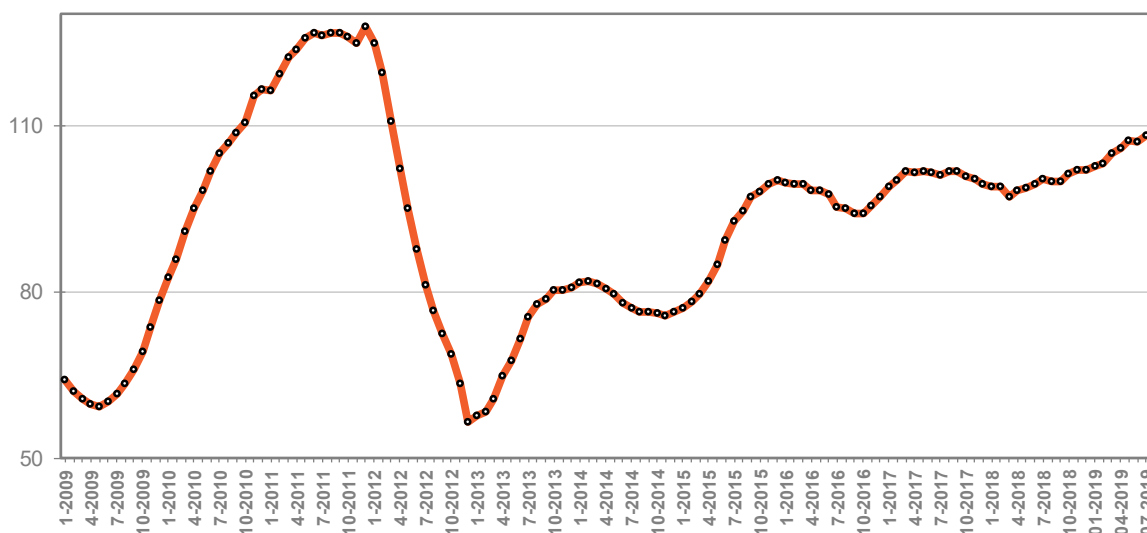
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 : + 10.1 % pour la production en juillet 2019 (contre + 10.4 % en 2018 à la même époque) et + 7.4 % pour le nombre de prêts (contre + 7.6 % 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



Dans ces conditions, mais 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 + 13.3 % pour la production (contre 0 % en 2018 à la même époque). Le nombre de prêts bancaires accordés a lui aussi augmenté, mais plus lentement (+ 7.8 % contre - 0.6 % il y a un an).