



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Tableau de bord trimestriel 2^{ème} Trimestre 2018

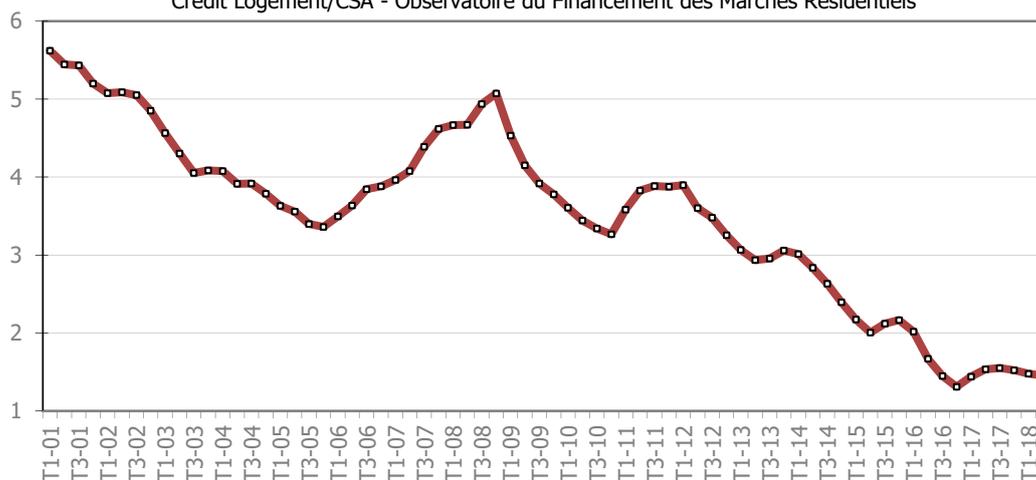
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 2^{ème} trimestre 2018, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.45 %, en moyenne (1.51 % pour l'accession dans le neuf et 1.47 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis la fin de l'été 2017, les taux diminuent, de l'ordre de 1 point de base chaque mois. Et en juin 2018, ils sont revenus à leur niveau de février 2017, en dépit de l'allongement de la durée des crédits accordés. La reprise de l'inflation dont le rythme s'accélère depuis le début de 2017 a comme conséquence que les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le 1^{er} choc pétrolier. Cette situation est rendue possible par les conditions de financement et de refinancement de la production qui prévalent, ainsi que par une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. D'autant que face à une demande qui s'est affaiblie au cours de l'été 2017 et afin de limiter l'impact de la dégradation des soutiens publics à la primo accession à la propriété, la plupart des établissements de crédit ont amélioré les conditions des prêts qu'ils proposent aux ménages modestes. Cependant les évolutions des taux ne sont plus suffisantes pour faire rebondir la demande : la hausse des prix de l'immobilier a trop altéré la solvabilité de la demande, depuis plus d'un an déjà. D'ailleurs, l'amélioration des conditions de crédit constatée depuis fin 2015 ne compense plus la détérioration de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix de l'immobilier.

Néanmoins, depuis juin 2017, les taux ont diminué de 11 points de base, dans l'ensemble : de 13 points sur le marché des travaux (pour 1.37 % en juin 2018), de 12 points de base sur le marché de l'ancien (pour 1.45 % en juin 2018) et de 8 points sur le marché du neuf (pour 1.48 % en juin 2018).

On remarque alors que la baisse des taux a été générale depuis juin 2017 : de 21 points de base sur les prêts à taux fixe à 25 ans, de 17 points de base sur les prêts à 20 ans et de 16 points de base sur les prêts à 15 ans.

Prêts du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	TAUX FIXES		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70
Décembre	2013	3,08	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	1,33	1,18	1,40	1,65
Juin	2017	1,55	1,41	1,60	1,88
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Juin	2018	1,44	1,25	1,43	1,67

En outre, ce sont les emprunteurs des 3^{ème} et 4^{ème} groupes¹ qui ont bénéficié des baisses de taux les plus fortes : de l'ordre de 25 points de base pour les prêts à 25 ans et de l'ordre de 20 points de base pour les prêts à 15 et 20 ans. En revanche la baisse a été très modeste pour les emprunteurs du 1^{er} groupe, de l'ordre de 10 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	JUIN 2018			JUIN 2017		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe		1,01	1,16	1,41	1,10	1,29	1,54
Taux moyens (en %)	2ème groupe	1,17	1,34	1,59	1,30	1,50	1,81
	3ème groupe	1,28	1,47	1,69	1,47	1,65	1,95
	4ème groupe	1,55	1,72	1,96	1,80	1,94	2,21
	Ensemble	1,25	1,43	1,67	1,41	1,60	1,88

➔ La durée des prêts bancaires accordés

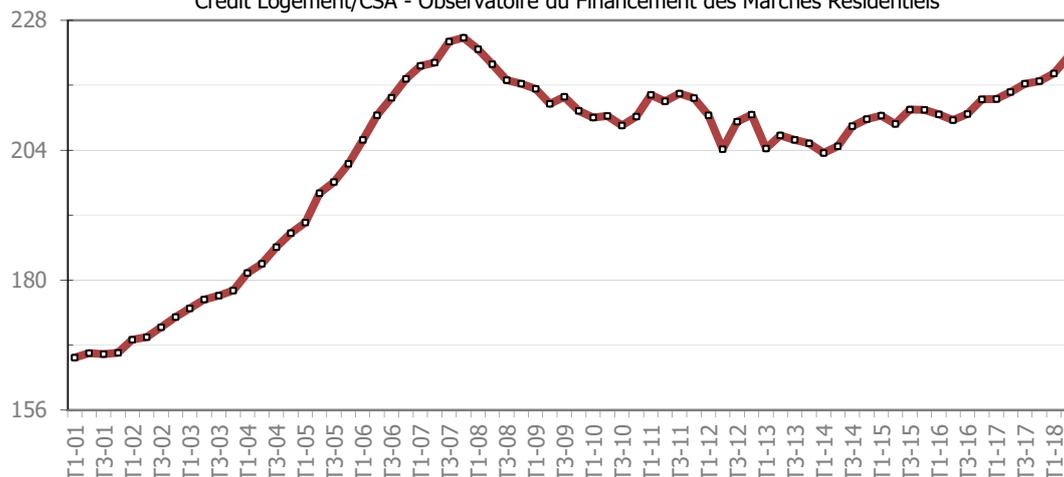
Au 2^{ème} trimestre 2018, la durée des prêts accordés était de 221 mois en moyenne (241 mois pour l'accession dans le neuf et 236 mois pour l'accession dans l'ancien).

Ainsi depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont accrues de 17 mois (de 5 mois au cours de l'année 2017 et de 4 mois depuis le début de 2018). Les conditions de crédit actuelles facilitent donc la réalisation des projets immobiliers des ménages, en dépit de la hausse des prix de l'immobilier constatée depuis 2015. Les établissements de crédits ont ainsi amorti les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes, dont les ménages en primo accession qui (pour une part d'entre eux) peuvent continuer à réaliser leurs projets grâce à des prêts accordés sur des durées plus longues. Mais la durée moyenne observée en juin 2018 a retrouvé les niveaux élevés constatés au 2nd semestre 2007.

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.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

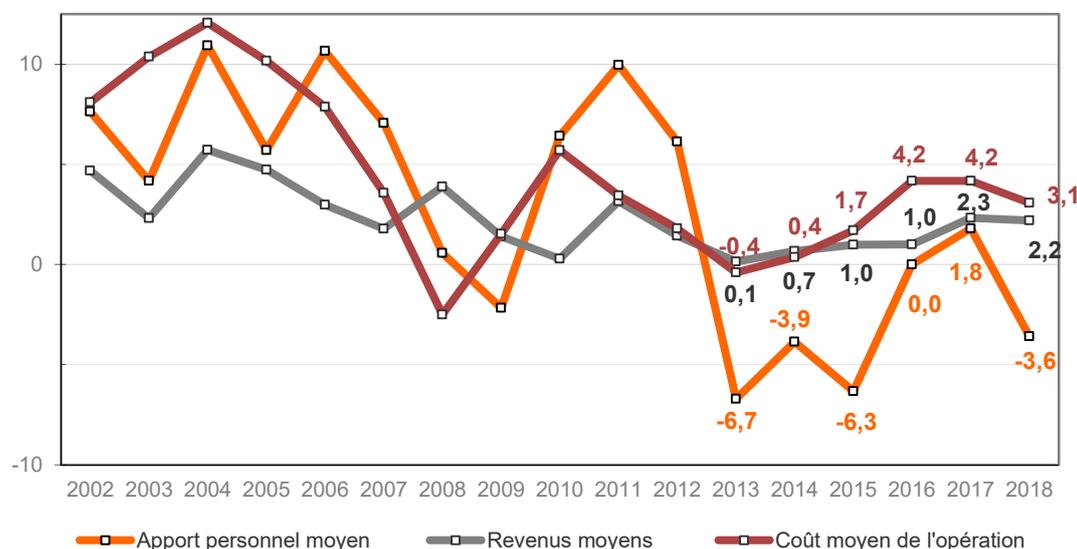


D'ailleurs, dans le cas des prêts bancaires à l'accession, la part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 38.2 % en juin 2018 (67.9 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 11.0 % de la production. La structure actuelle de la production souligne la part importante des prêts les plus longs : la solvabilité de la demande des ménages qui réalisent leurs projets d'accession en a pleinement bénéficié.

Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	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	3,0	12,0	27,4	31,7	25,8	0,2	100,0
	T1-18	2,3	10,5	24,3	30,8	31,9	0,3	100,0
	T2-18	2,1	9,1	21,4	29,8	36,9	0,7	100,0
	M06-18	2,0	9,0	21,1	29,7	37,5	0,7	100,0

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

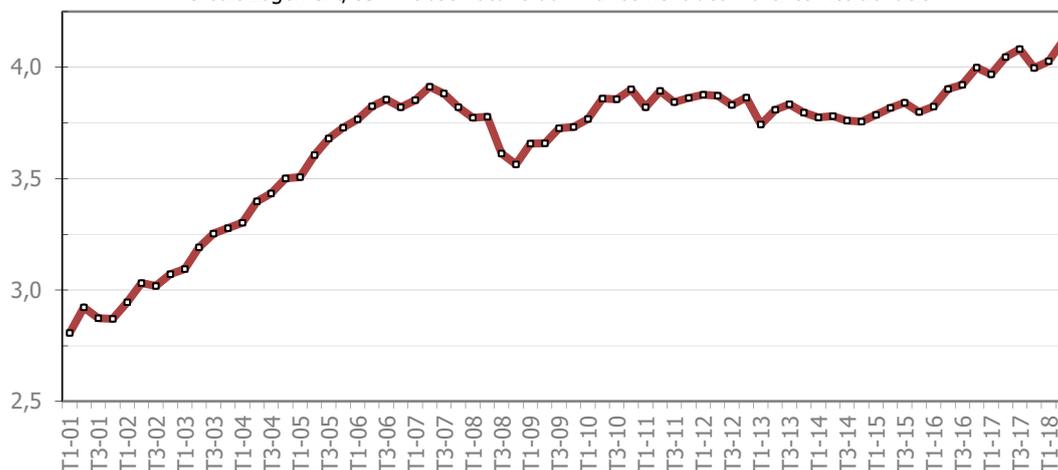
→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Après avoir progressé à un rythme soutenu durant les deux dernières années (+ 4.2 % en 2016 et en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente encore, mais à un rythme moins rapide qu'auparavant (+ 3.1 % sur le 1^{er} semestre de 2018, en glissement annuel). Néanmoins, le coût relatif s'établit à 4.1 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2018, comme il y a un an à la même époque. Le coût relatif reste donc sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors. En effet, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent encore rapidement (+ 2.2 % sur le 1^{er} semestre de 2018, en glissement annuel, après + 2.3 % en 2017), leur évolution reste moins rapide que celle du coût des opérations réalisées.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

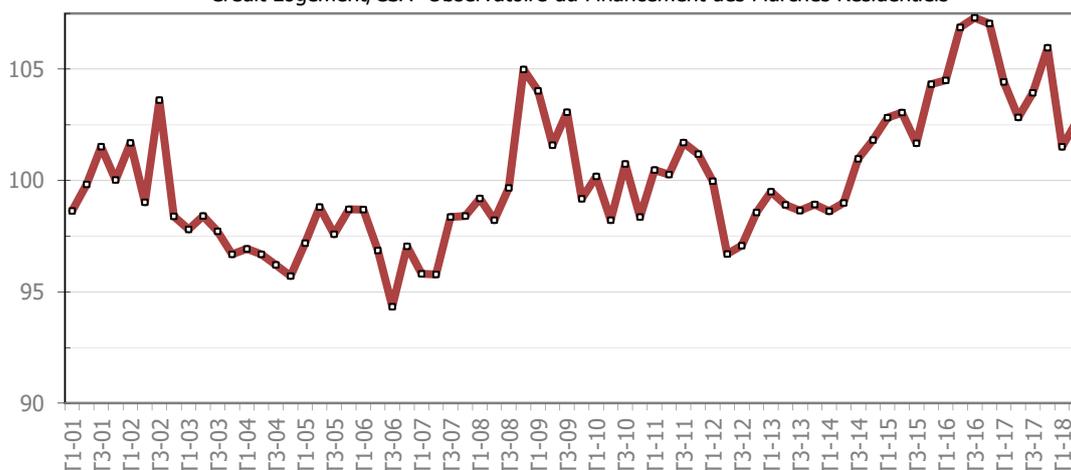


Dans le même temps, et après deux années de ressaisissement (dont + 1.5 % en 2017), le niveau de l'apport personnel recule rapidement (- 3.6 % sur le 1^{er} semestre de 2018, en glissement annuel). L'allongement de la durée des prêts accordés a permis de compenser partiellement la hausse des prix de l'immobilier et la dégradation des soutiens publics, contribuant au maintien sur le marché d'une partie des ménages jeunes et modestes, en primo accession pour la plupart d'entre eux et faiblement dotés en apport personnel.

→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



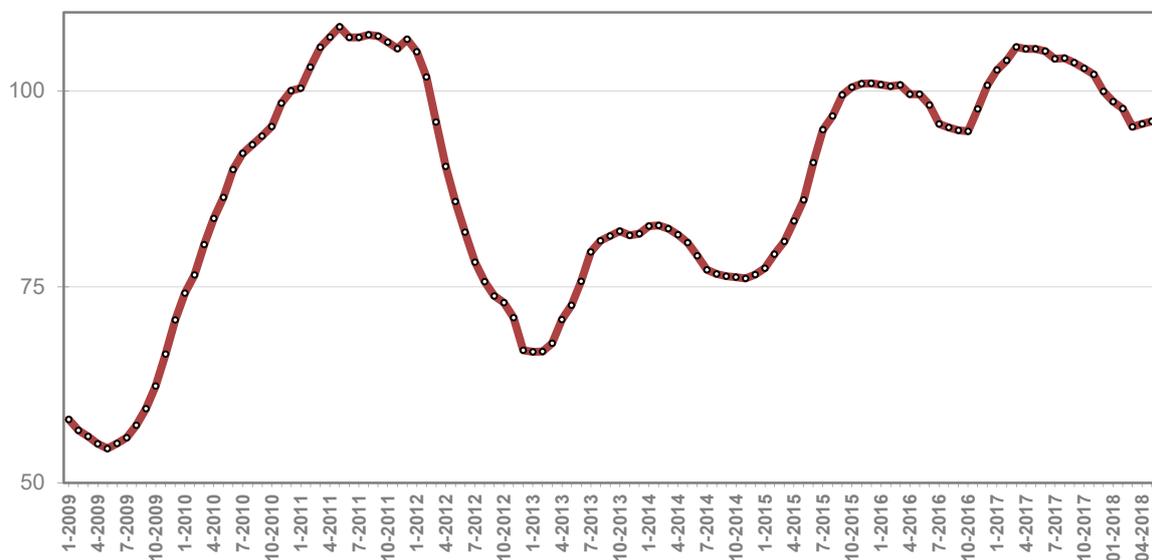
Cependant, et en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, leur permettant de supporter des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se ressaisir, confirmant le recul observé depuis la fin de l'année dernière. D'autant que la dégradation des soutiens publics renforce maintenant les conséquences que la hausse des coûts des opérations réalisées imprime sur l'indicateur de solvabilité depuis près de deux années.

I.3. L'activité du marché des crédits

A partir d'avril 2017 la demande a présenté des signes d'essoufflement qui se sont renforcés au fil des mois. La dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix de l'immobilier s'est alors conjuguée, jusqu'en avril 2018, avec la détérioration des dispositifs publics de soutien de la demande. Mais l'amélioration des conditions de crédit, avec notamment l'allongement de la durée des prêts accordés, et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts ont favorisé un sursaut de la production bancaire classique. D'autant que la réduction de la production de PTZ et de PAS qui n'avait pas encore été marquée jusqu'alors (compte tenu de l'inertie des engagements) conduit les établissements distributeurs à accroître leur production bancaire classique. En outre, une partie de la demande qui avait différé la réalisation de ses projets, à la recherche de solution de substitution aux produits aidés défaillants, a trouvé une réponse dans l'aménagement des prêts bancaires proposés. Aussi, même si la demande est toujours à la peine, les évolutions constatées depuis avril 2018 viennent atténuer le repli de la production bancaire constaté auparavant. En juin, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant est ainsi de + 8.4 % pour la production et + 2.5 % pour le nombre de prêts.

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

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



Néanmoins, même si le repli de l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'est atténuée depuis avril, la tendance baissière du marché persiste : avec en juin 2018, - 3.2 % pour la production, mais de - 8.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

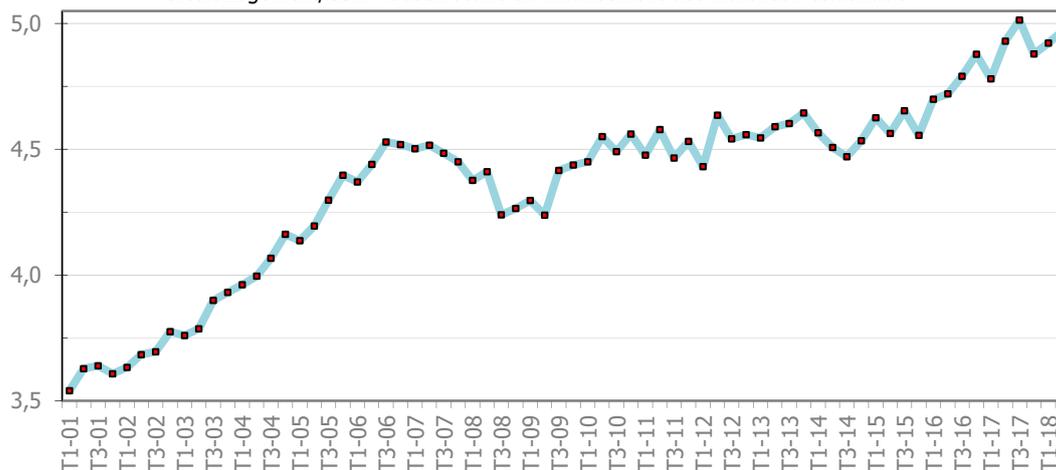
→ LE MARCHÉ DU NEUF

Après avoir progressé à un rythme soutenu durant deux années (+ 4.9 % en 2016 et + 2.7 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 3.6 % sur le 1^{er} semestre de 2018, en glissement annuel). Et le coût relatif s'affiche à 5.0 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2018, contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque. Le coût relatif s'établit donc toujours à un niveau particulièrement élevé et rarement observé jusqu'alors. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours moins vite que les coûts des opérations, même s'ils s'élèvent maintenant plus rapidement que par le passé (+ 1.7 % sur le 1^{er} semestre de 2018, en glissement annuel, après - 0.1 % en 2017 et + 1.7 % en 2016).

Certes, après plusieurs années d'une dégradation prononcée (- 3.7 % en 2016), le niveau de l'apport personnel avait semblé se ressaisir en 2017 (+ 1.2 %). Mais depuis le début de l'année 2018, il recule de nouveau (- 0.1 % sur le 1^{er} semestre de 2018, en glissement annuel) en réponse au maintien de ménages modestes en primo accession que l'allongement des durées de prêts accordés rend possible, malgré la dégradation des soutiens publics de la demande.

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

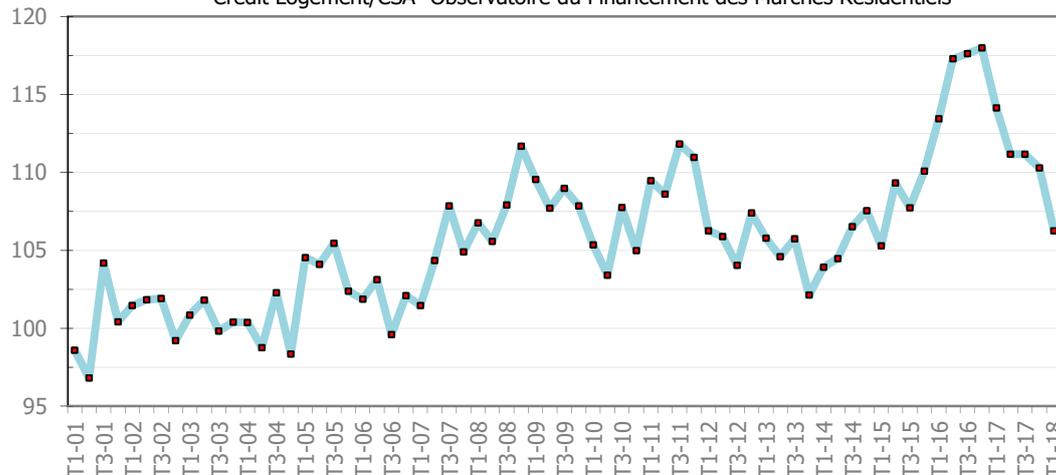
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi, en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à rebondir, pénalisé par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande. Après plus d'une année de hausse rapide du coût des opérations réalisées qui a pesé fortement sur cet indicateur, le décrochage de l'indicateur de solvabilité constaté dès le début de 2017 lui a fait perdre le bénéfice du rétablissement observé de l'été 2014 à l'été 2016.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : marché du neuf

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



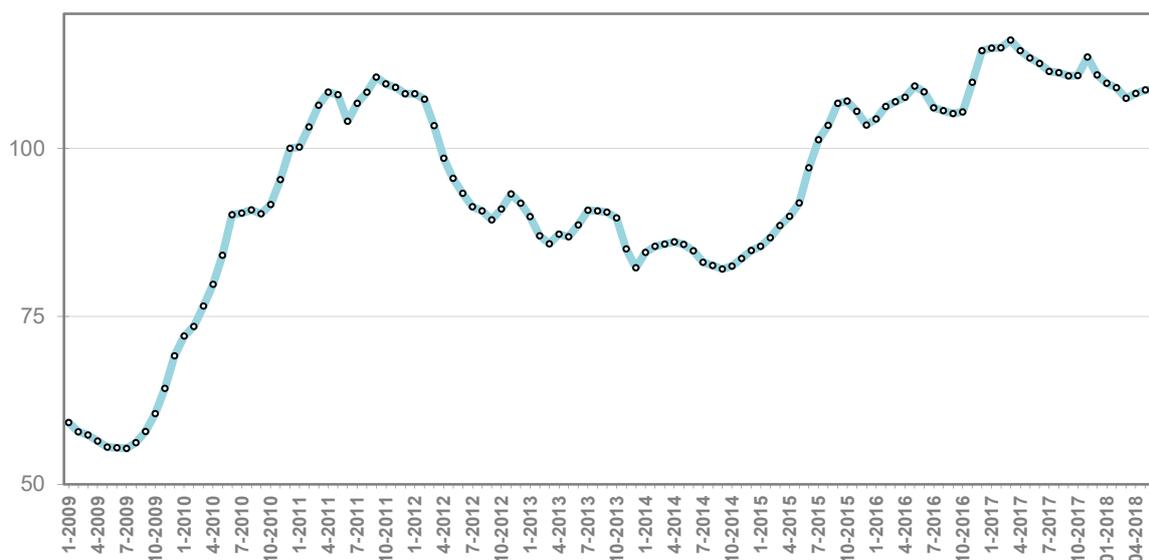
La production de crédits bancaires au neuf avait commencé à ralentir au cours du printemps 2017, en réponse à l'accélération de la hausse des prix des logements. L'affaiblissement de la demande s'est alors renforcé au début de l'année, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé et de la suppression des aides personnelles à l'accession. Dès avril cependant, la production bancaire classique a pu prendre 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. La dégradation du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a commencé à s'atténuer en mai. Et en juin, la production bancaire s'est accrue rapidement (+ 11,0 %), d'autant que le niveau du prêt moyen accordé s'est encore élevé (+ 4,4 % sur le 1^{er} semestre de 2018, en glissement annuel, après + 4,5 % en 2017). Pour sa part, le nombre de prêts accordés s'est élevé de 4,8 %, du fait notamment du transfert de clientèles servies jusqu'alors en prêts aidés.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant s'inscrit néanmoins toujours sur une tendance incertaine, voire baissière : avec en juin 2018, + 0,8 % pour la production et - 3,4 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

Source : Crédit Logement/CSA

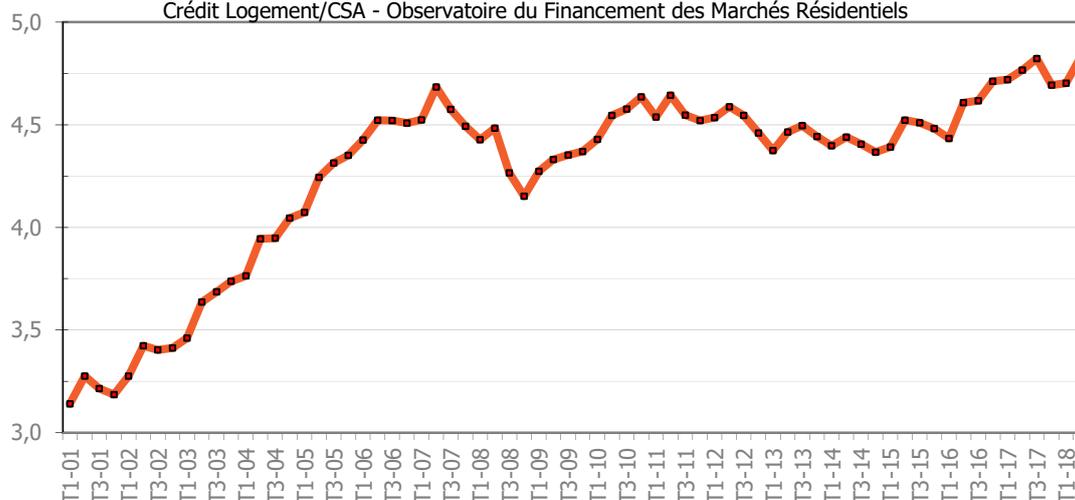
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



➔ **LE MARCHÉ DE L'ANCIEN**

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

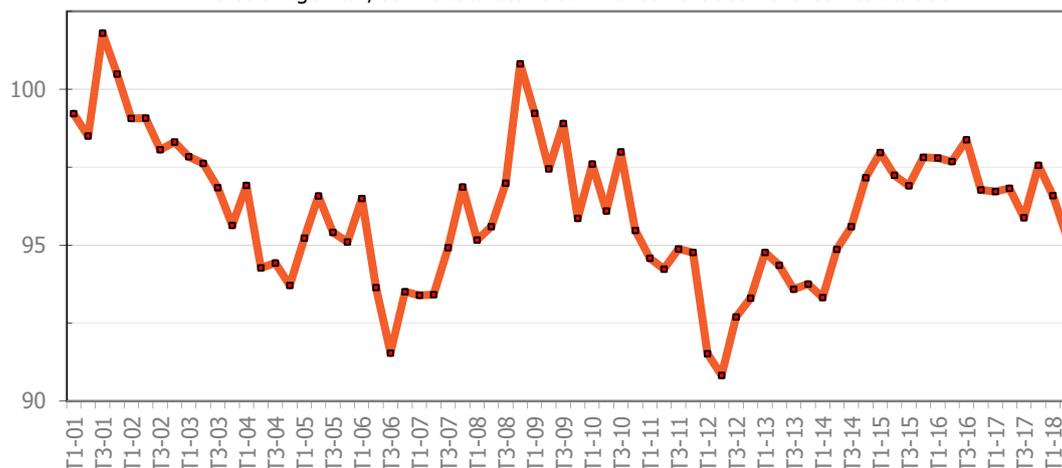


Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien est toujours forte : le coût relatif était de 4,8 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2018, comme il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente moins rapidement qu'auparavant (+ 1,7 % sur le 1^{er} semestre de 2018, en glissement annuel, après + 5,0 % en 2017 et + 4,3 % en 2016), le rythme de progression des revenus ralentit aussi (+ 0,8 % sur le 1^{er} semestre de 2018, en glissement annuel, contre + 2,4 % en 2017 et + 0,5 % en 2016) et s'établit nettement en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule (- 5,8 % sur le 1^{er} semestre de 2018, en glissement annuel, après + 2,7 % en 2017 et + 0,6 % en 2016). Aussi, alors que l'amélioration des conditions de crédit ne parvient plus à limiter l'impact de la hausse des coûts des opérations, l'indicateur de solvabilité de la demande se détériore : 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 enrayerée par l'allongement de la durée des prêts accordés.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : marché de l'ancien

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

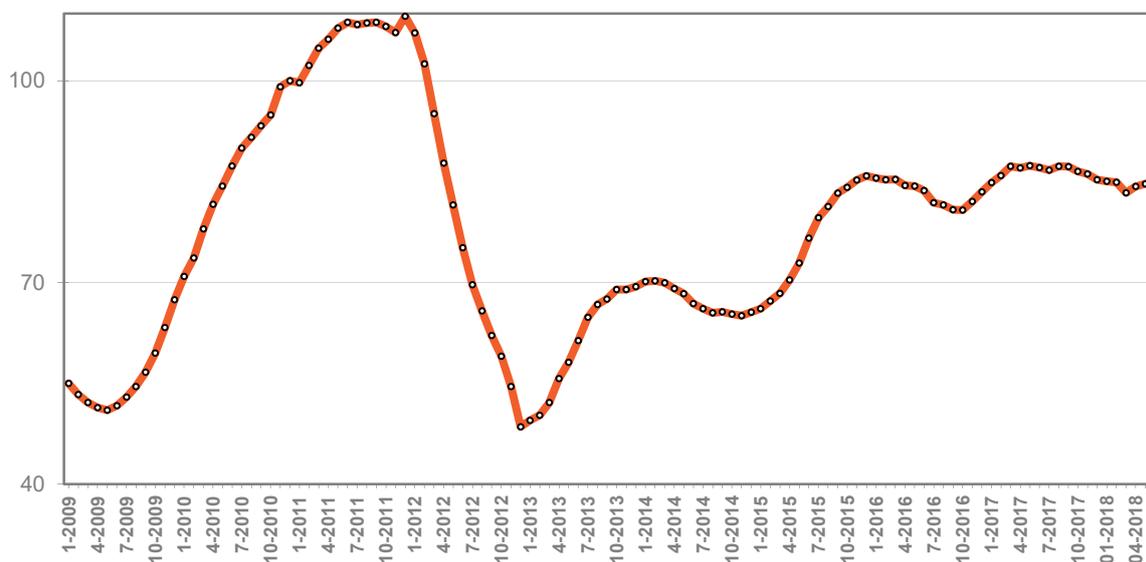


Après une fin d'année 2016 exceptionnelle, l'activité a commencé à hésiter, voire à s'affaiblir dès avril 2017, en réponse à la hausse des prix qui érodait la solvabilité de la demande. Et depuis le marché n'a pas réussi à se ressaisir. Mais comme sur le marché du neuf, la substitution entre financements aidés et prêts bancaires classiques s'est renforcée à partir de mai 2018. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est ainsi établi à + 9.4 % pour la production en juin 2018 et + 8.2 % pour le nombre de prêts. Une grande partie des clientèles bénéficiant jusqu'alors de financements aidés a pu se reporter sur les prêts bancaires classiques. L'allongement de la durée des prêts accordés et la diminution des taux d'apport personnels en témoignent, comme d'ailleurs l'accroissement du poids relatif des ménages modestes présents sur ce marché.

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché de l'ancien Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En dépit de cet élargissement du marché des prêts bancaires classiques, en juin 2018, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est de - 1.4 % pour la production et de - 2.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.