

SEPTEMBRE  
2018

L'Observatoire  
Crédit Logement / CSA



## Tableau de bord mensuel Septembre 2018

**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

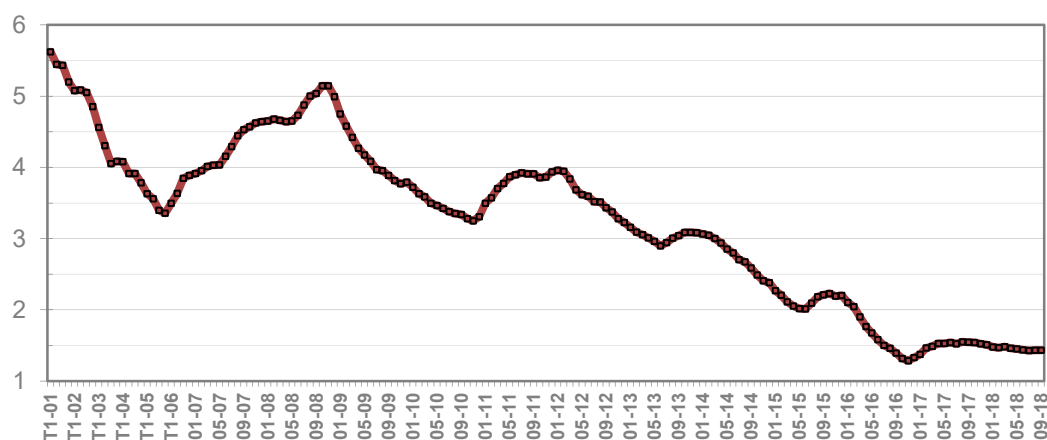
⇒ Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire  
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)

#### Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

##### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En septembre 2018, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont maintenus à 1,43 %, en moyenne (1,49 % pour l'accession dans le neuf et 1,44 % pour l'accession dans l'ancien).

Après la lente érosion amorcée à partir de l'été 2017, une diminution de l'ordre de 1 point de base chaque mois, les taux des crédits immobiliers sont stabilisés depuis juin dernier. Habituellement, les mois d'été sont en effet plutôt propices à la stabilité des taux. D'autant que les établissements bancaires profitent généralement de la rentrée de septembre pour proposer leurs dernières offres commerciales de l'année, avant que le marché ne rentre en sommeil pour l'hiver. Aussi, et en dépit de la reprise de l'inflation qui bouleverse l'environnement des marchés, les conditions de crédit restent excellentes : d'ailleurs, les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le 1<sup>er</sup> 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. Surtout que face à une demande qui s'est affaiblie et afin de limiter l'impact de la dégradation des soutiens publics à la primo accession à la propriété, les 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 : 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 et la dégradation des soutiens publics.

Néanmoins depuis septembre 2017, les taux ont diminué de 12 points de base, dans l'ensemble : de 8 points sur le marché des travaux (1.38 % en septembre 2018), de 11 points sur le marché du neuf (1.47 % en septembre 2018) et de 13 points sur le marché de l'ancien (1.44 % en septembre 2018).

On remarque alors que la baisse des taux a été générale depuis un an : de 23 points de base sur les prêts à taux fixe à 15 ans, de 22 points sur les prêts à 20 ans et de 27 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
<b>Décembre</b>	<b>2012</b>	<b>3,22</b>	<b>3,13</b>	<b>3,40</b>	<b>3,70</b>
<b>Décembre</b>	<b>2013</b>	<b>3,08</b>	<b>3,03</b>	<b>3,33</b>	<b>3,65</b>
<b>Décembre</b>	<b>2014</b>	<b>2,38</b>	<b>2,21</b>	<b>2,50</b>	<b>2,83</b>
<b>Décembre</b>	<b>2015</b>	<b>2,20</b>	<b>2,03</b>	<b>2,31</b>	<b>2,65</b>
<b>Décembre</b>	<b>2016</b>	<b>1,33</b>	<b>1,18</b>	<b>1,40</b>	<b>1,65</b>
<b>Septembre</b>	<b>2017</b>	<b>1,55</b>	<b>1,44</b>	<b>1,63</b>	<b>1,90</b>
<b>Décembre</b>	<b>2017</b>	<b>1,51</b>	<b>1,32</b>	<b>1,52</b>	<b>1,79</b>
<b>Septembre</b>	<b>2018</b>	<b>1,43</b>	<b>1,21</b>	<b>1,41</b>	<b>1,63</b>

En outre, ce sont les emprunteurs des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> groupes qui ont bénéficié des baisses de taux les plus fortes : de l'ordre de 30 points de base pour les prêts à 25 ans et de 25 à 30 points de base pour les prêts à 15 et 20 ans. En revanche la baisse a été très modeste pour les emprunteurs du 1<sup>er</sup> groupe, de l'ordre de 15 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	SEPTEMBRE 2018			SEPTEMBRE 2017		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>1er groupe</b>		<b>0,96</b>	<b>1,16</b>	<b>1,40</b>	<b>1,13</b>	<b>1,32</b>	<b>1,56</b>
<b>2ème groupe</b>		<b>1,13</b>	<b>1,32</b>	<b>1,58</b>	<b>1,35</b>	<b>1,55</b>	<b>1,84</b>
<b>3ème groupe</b>		<b>1,25</b>	<b>1,45</b>	<b>1,67</b>	<b>1,50</b>	<b>1,70</b>	<b>1,96</b>
<b>4ème groupe</b>		<b>1,51</b>	<b>1,71</b>	<b>1,91</b>	<b>1,79</b>	<b>2,00</b>	<b>2,24</b>
<b>Ensemble</b>		<b>1,21</b>	<b>1,41</b>	<b>1,63</b>	<b>1,44</b>	<b>1,63</b>	<b>1,90</b>

#### ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

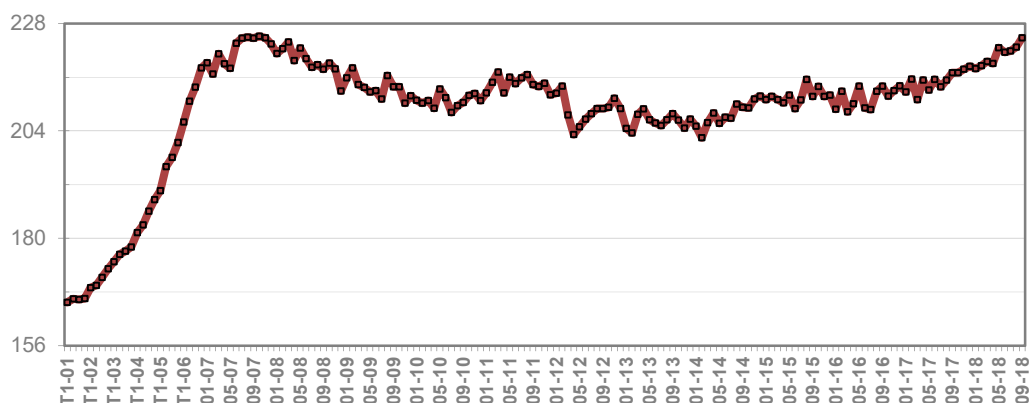
En septembre 2018, la durée des prêts s'est établie à 225 mois, en moyenne (240 mois pour l'accession dans le neuf et 238 mois pour l'accession dans l'ancien).

Ainsi depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont accrues de 18 mois (de 5 mois au cours de l'année 2017 et de 6 mois depuis le début de 2018). Les conditions de crédit actuelles facilitent la réalisation des projets immobiliers des ménages, en dépit de la hausse des prix de l'immobilier constatée depuis 2015. Les établissements de crédits cherchent en outre à amortir 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.

## 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 prêts bancaires à l'accession, la part de la production à 25 ans et plus s'est alors établie à 38.2 % en septembre 2018 (68.5 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 10.8 % 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 est d'autant améliorée.

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	3,0	12,0	27,4	31,7	25,8	0,2	100,0
	T1-18	2,3	10,6	24,3	30,9	31,6	0,3	100,0
	T2-18	2,2	9,5	21,5	29,9	36,3	0,6	100,0
	T3-18	2,0	8,9	21,4	30,1	37,0	0,6	100,0
	M09-18	2,0	8,8	20,7	30,3	37,5	0,7	100,0

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

#### ⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

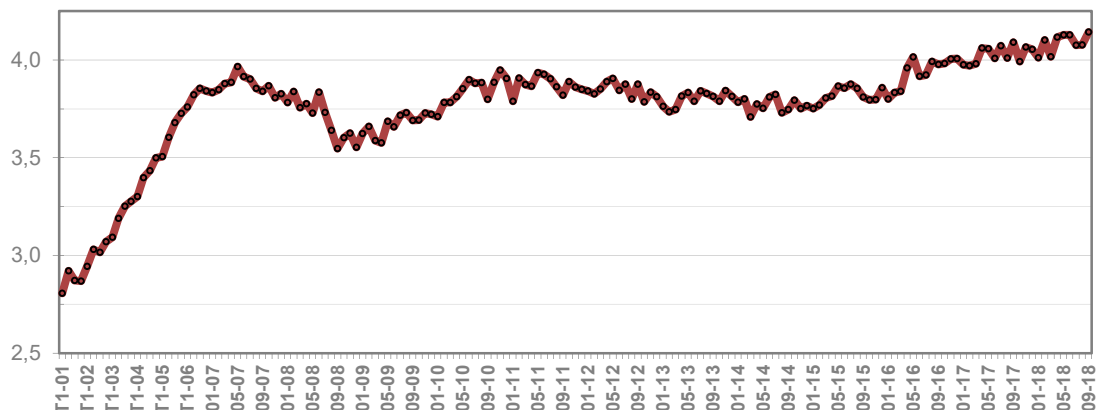
Après avoir progressé à un rythme soutenu durant les deux dernières années (+ 4.2 % en 2016 et + 4.0 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente encore, mais à un rythme moins rapide qu'auparavant (+ 2.5 % sur les 9 premiers mois de 2018, en glissement annuel). Néanmoins, le coût relatif s'établit à 4.1 années de revenus en septembre 2018, comme il y a un an à la même époque. Il reste donc sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que modérément (+ 0.9 % sur les 9 premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 2.4 % en 2017), leur évolution étant maintenant près de trois fois moins rapide que celle du coût des opérations réalisées.

### Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

#### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le même temps, et après deux années de ressaisissement (dont + 2.0 % en 2017), le niveau de l'apport personnel recule rapidement (- 6.4 % sur les 9 premiers mois 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.

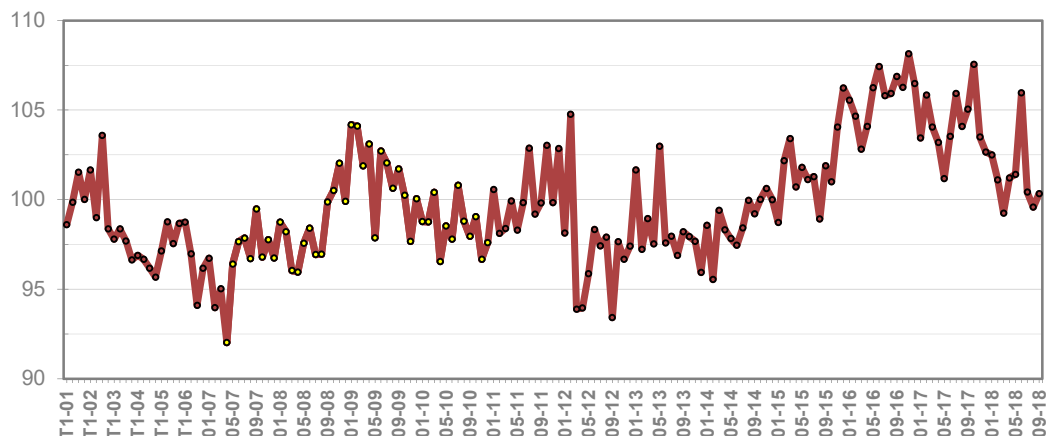
#### ⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)

#### Ensemble des marchés

Source : 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 plus de deux années.

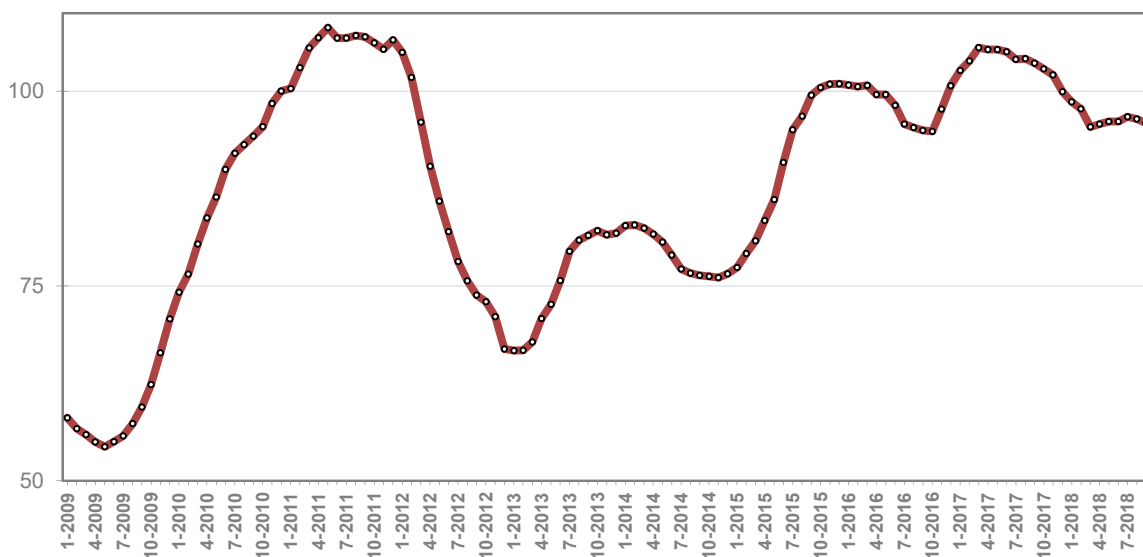
### I.3. L'activité du marché des crédits

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 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 conduit les établissements distributeurs à accroître cette production bancaire classique, une partie de la demande ayant trouvé une réponse à sa recherche de financement dans l'aménagement des prêts bancaires proposés. Aussi, même si la demande est toujours à la peine, les évolutions constatées depuis avril 2018 ont permis d'atténuer le repli de la production bancaire constaté auparavant. Néanmoins, après un mois d'août traditionnellement très tranquille, la demande ne s'est pas redressée en septembre aussi fortement qu'à l'habitude : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est affaibli pour s'établir à + 7.7 % pour la production, pour redevenir négatif pour le nombre de prêts, avec - 1.0 %.

**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 atténué au cours du printemps, la tendance baissière du marché persiste, amplifiée par l'atonie de la demande constatée récemment : avec en septembre, - 1.5 % pour la production, mais de - 7.4 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

**II. Les spécificités des marchés**

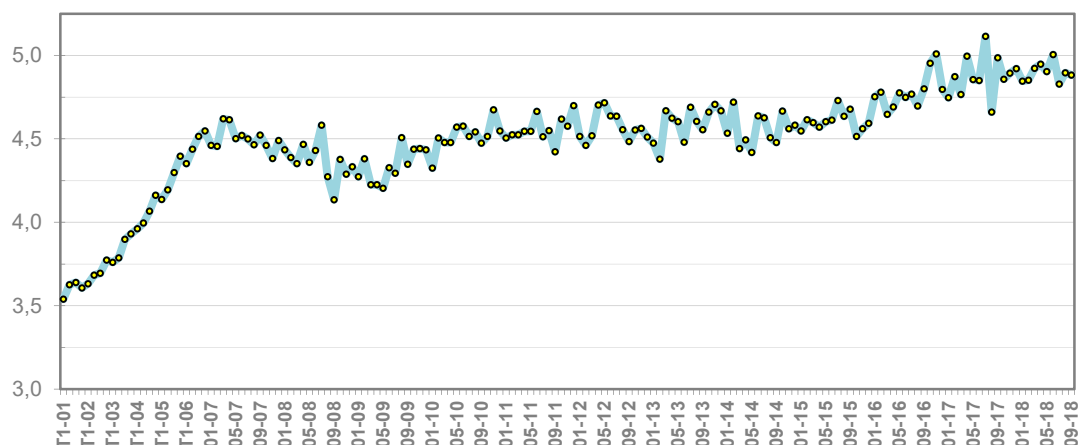
⇒ **Le marché du neuf**

Après avoir progressé moins rapidement en 2017 qu'auparavant (+ 2.6 % en 2017, contre + 4.9 % en 2016), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente à un rythme plus soutenu depuis le début de l'année (+ 3.3 % sur les 9 premiers mois de 2018, en glissement annuel). Ainsi le coût relatif s'affiche à 4.9 années de revenus en septembre 2018, contre 5.0 années de revenus il y a un an à la même époque. Il demeure néanmoins à un niveau particulièrement élevé et rarement observé jusqu'alors. En effet les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus lentement que les coûts des opérations, même s'ils s'élèvent plus rapidement que par le passé (+ 2.8 % sur les 9 premiers mois de 2018, en glissement annuel, après - 0.3 % en 2017 et + 1.7 % en 2016).

En outre, après plusieurs années d'une dégradation prononcée (- 3.7 % en 2016), le niveau de l'apport personnel avait semblé se ressaisir en 2017 (+ 1.4 %). Mais depuis le début de l'année 2018, il recule de nouveau (- 4.5 % sur les 9 premiers mois 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

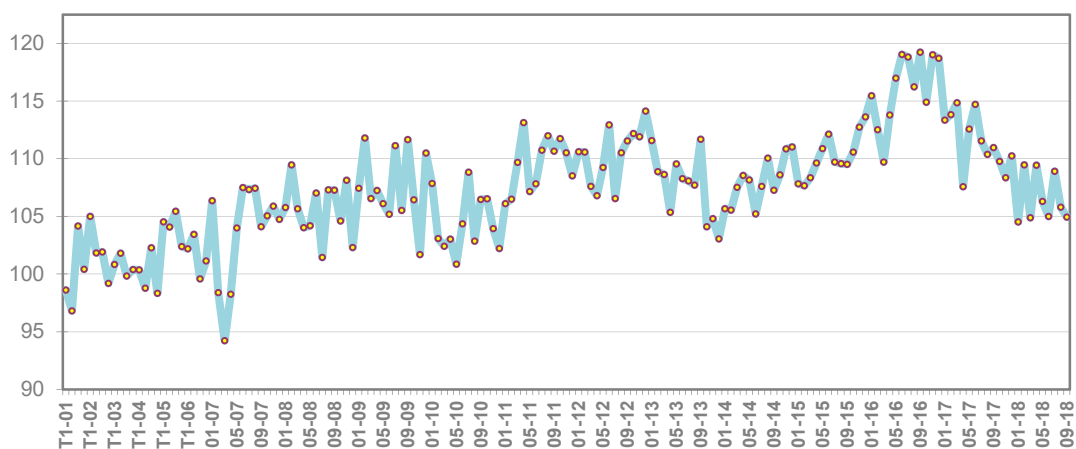
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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, qui a été pénalisé par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande, ne réussit pas à se ressaisir. Après deux années d'une hausse rapide du coût des opérations réalisées qui a 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 : marché du neuf (base 100 en 2001)

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



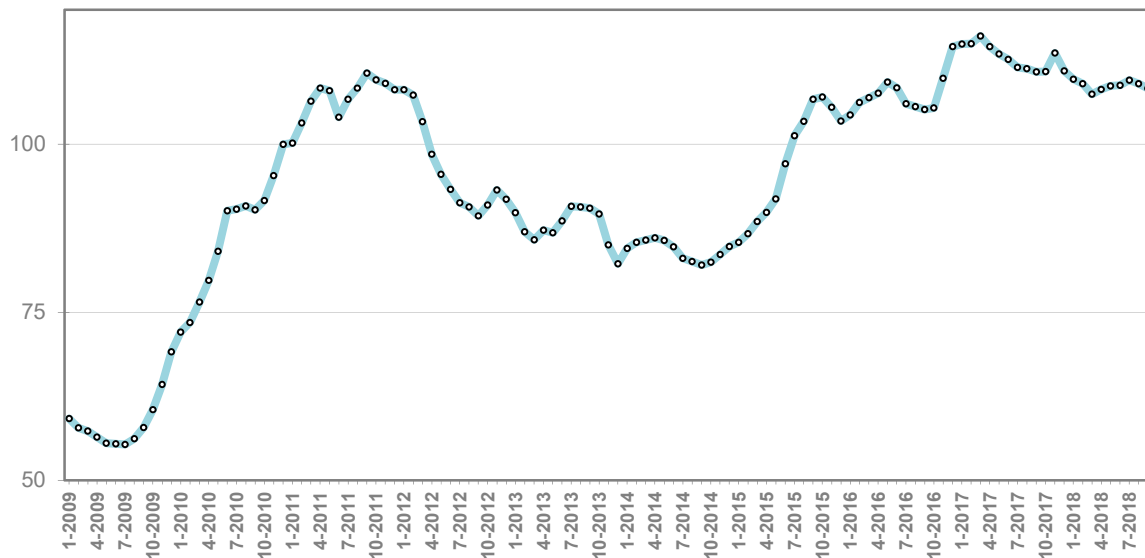
L'affaiblissement de la demande à l'œuvre depuis le printemps 2017 s'est renforcé dès le début de l'année 2018, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé et de la suppression des aides personnelles à l'accession. Dès avril cependant, 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 s'est ainsi atténuée au cours du printemps. Mais après la pause traditionnelle de la demande constatée en août et un rebond de l'activité plus faible qu'à l'habitude, le rythme d'augmentation de la production bancaire s'affaiblit de nouveau en septembre (+ 3.4 %) : alors que le nombre de prêts accordés (- 1.9 %) rechute, en dépit du transfert de clientèles servies jusqu'alors en prêts aidés.

Aussi l'activité mesurée en niveau annuel glissant hésite et se replie de nouveau : avec en septembre 2018, + 1.2 % pour la production et - 2.2 % 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

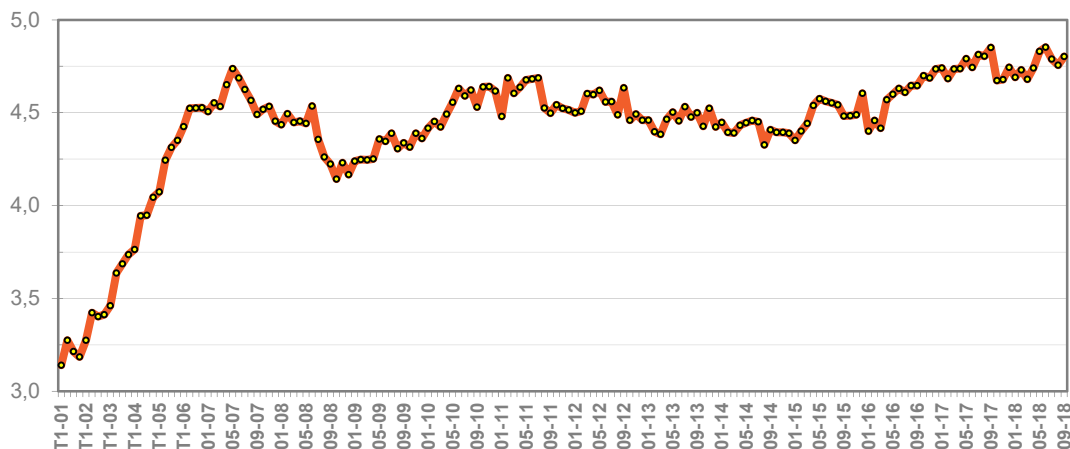


⇒ **Le marché de l'ancien**

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



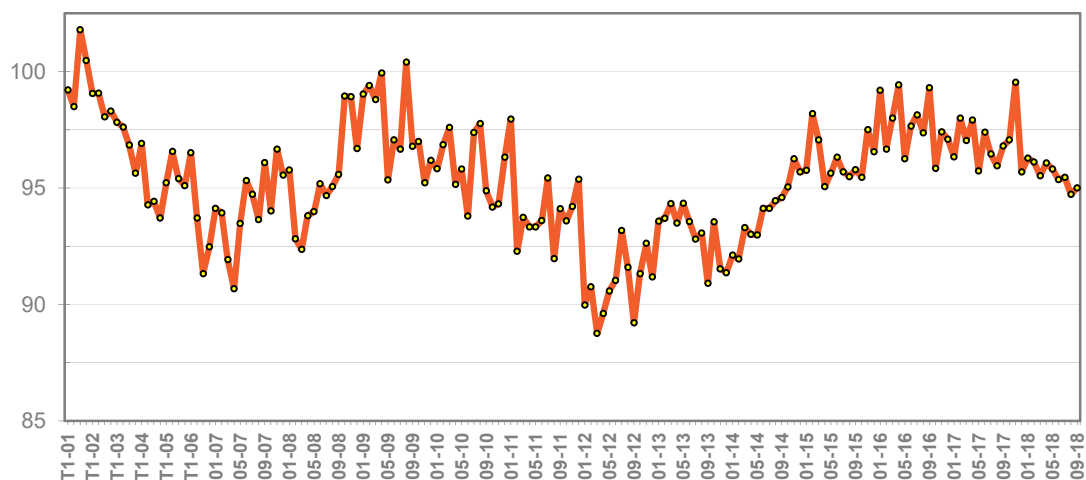
Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 4.8 années de revenus en septembre 2018, contre 4.9 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente moins rapidement qu'auparavant (+ 1.1 % sur les 9 premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 4.9 % en 2017 et + 4.3 % en 2016), le rythme de progression des revenus ralentit aussi (+ 0.4 % sur les 9 premiers mois de 2018, en glissement annuel, contre + 2.5 % en 2017 et + 0.5 % en 2016) et s'établit bien en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule fortement (- 8.1 % sur les 9 premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 2.9 % en 2017 et + 0.6 % en 2016). Aussi, alors que l'amélioration des conditions de crédit n'est pas parvenue à limiter l'impact de la hausse des coûts des opérations, l'indicateur de solvabilité de la demande ne peut se redresser : la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix et, plus récemment, par la suppression des aides personnelles à l'accession n'a pas été enrayerée par l'allongement de la durée des prêts accordés.

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

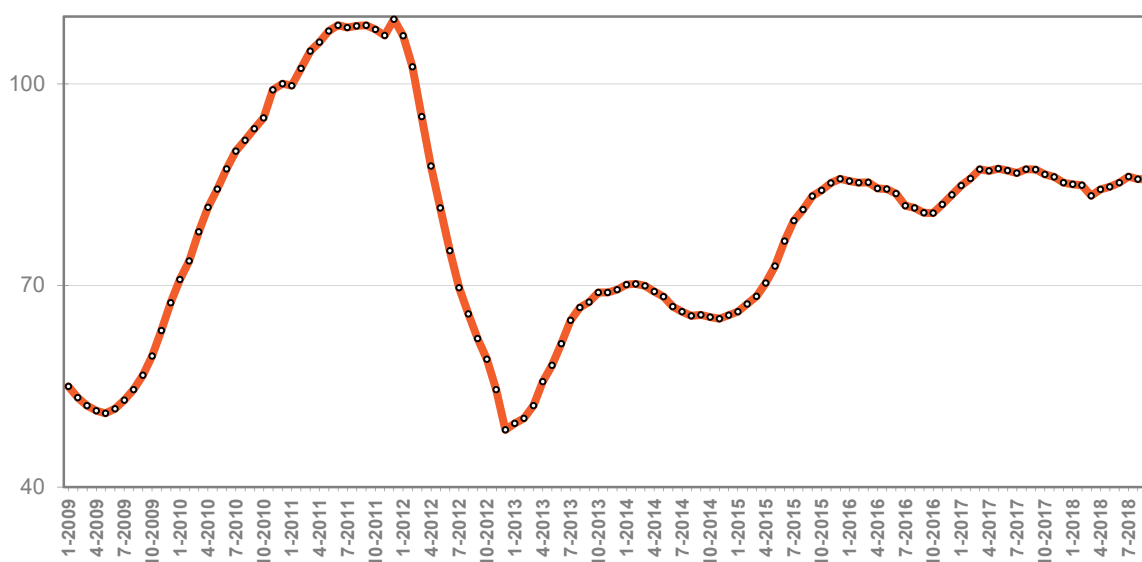


L'activité a commencé à s'affaiblir dès la fin de l'été 2017, en réponse à la hausse des prix qui érodait la solvabilité de la demande. Et depuis le marché n'a pas réussi à se ressaisir. Mais comme sur le marché du neuf, la substitution entre financements aidés et prêts bancaires classiques s'est renforcée jusqu'en juillet dernier : 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. Néanmoins après la pause du marché constatée en août et l'absence de rebond de la demande en septembre, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant ralentit : avec + 9.3 % pour la production et + 2.6 % pour le nombre de prêts.

### 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 l'élargissement du marché des prêts bancaires classiques, en septembre 2018 le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est de nouveau celui d'un marché à la peine : avec + 0.2 % pour la production et - 1.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.