

# L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Le 4<sup>ème</sup> 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 décembre 2019, les taux se sont établis à 1.13 % (un de ses plus bas niveaux, après 1.12 % en octobre). Les taux se maintiennent sous l'inflation pour le 19<sup>ème</sup> mois consécutif. L'impact de la politique monétaire suivie par la BCE (abondance de liquidités), des ressources d'épargne bon marché et la concurrence entre les banques expliquent cela.

Cette configuration des taux inédite au cours des 75 dernières années a facilité l'accès des ménages aux crédits immobiliers et elle répond bien aux souhaits formulés par les autorités monétaires européennes afin de financer/relancer l'économie réelle.





## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

En 2019 les taux ont perdu 30 points de base : 29 points sur le marché des travaux (1.07 % en décembre 2019), 30 points sur celui de l'ancien (1.14 % en décembre 2019) et 34 points sur celui du neuf (1.13 % en décembre 2019). Les taux des prêts à 15 ans sont ainsi descendus à 0.88 %, en recul de 33 points de base depuis un an ; le recul est de 36 points de base pour les taux des prêts à 20 ans et de 32 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
<b>Décembre</b>	<b>2012</b>	<b>3,21</b>	<b>3,13</b>	<b>3,40</b>	<b>3,70</b>
<b>Décembre</b>	<b>2017</b>	<b>1,51</b>	<b>1,32</b>	<b>1,52</b>	<b>1,79</b>
<b>Décembre</b>	<b>2018</b>	<b>1,43</b>	<b>1,21</b>	<b>1,41</b>	<b>1,63</b>
<b>Décembre</b>	<b>2019</b>	<b>1,13</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	<b>1,31</b>

Les  $\frac{3}{4}$  des ménages qui empruntent sur 15 ans bénéficient de prêts inférieurs à 1 % : en revanche, les emprunteurs du 4<sup>ème</sup> groupe supportent un taux dans la moyenne. Toutes durées confondues, plus de la moitié des emprunteurs ont obtenu un crédit à un taux inférieur à 1 %. En 2019 les taux ont perdu de 30 à 35 points de base, quelle que soit leur durée : même les prêts à 25 ans accordés aux emprunteurs du 4<sup>ème</sup> groupe, ceux qui ne présentent pas en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...), ont diminué de 31 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel		Décembre 2019	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	<b>1er groupe</b>		<b>0,63</b>	<b>0,83</b>	<b>1,05</b>
Taux moyens (en %)	<b>2ème groupe</b>		<b>0,81</b>	<b>0,98</b>	<b>1,25</b>
	<b>3ème groupe</b>		<b>0,95</b>	<b>1,10</b>	<b>1,37</b>
	<b>4ème groupe</b>		<b>1,14</b>	<b>1,33</b>	<b>1,57</b>
	<b>Ensemble</b>		<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	<b>1,31</b>



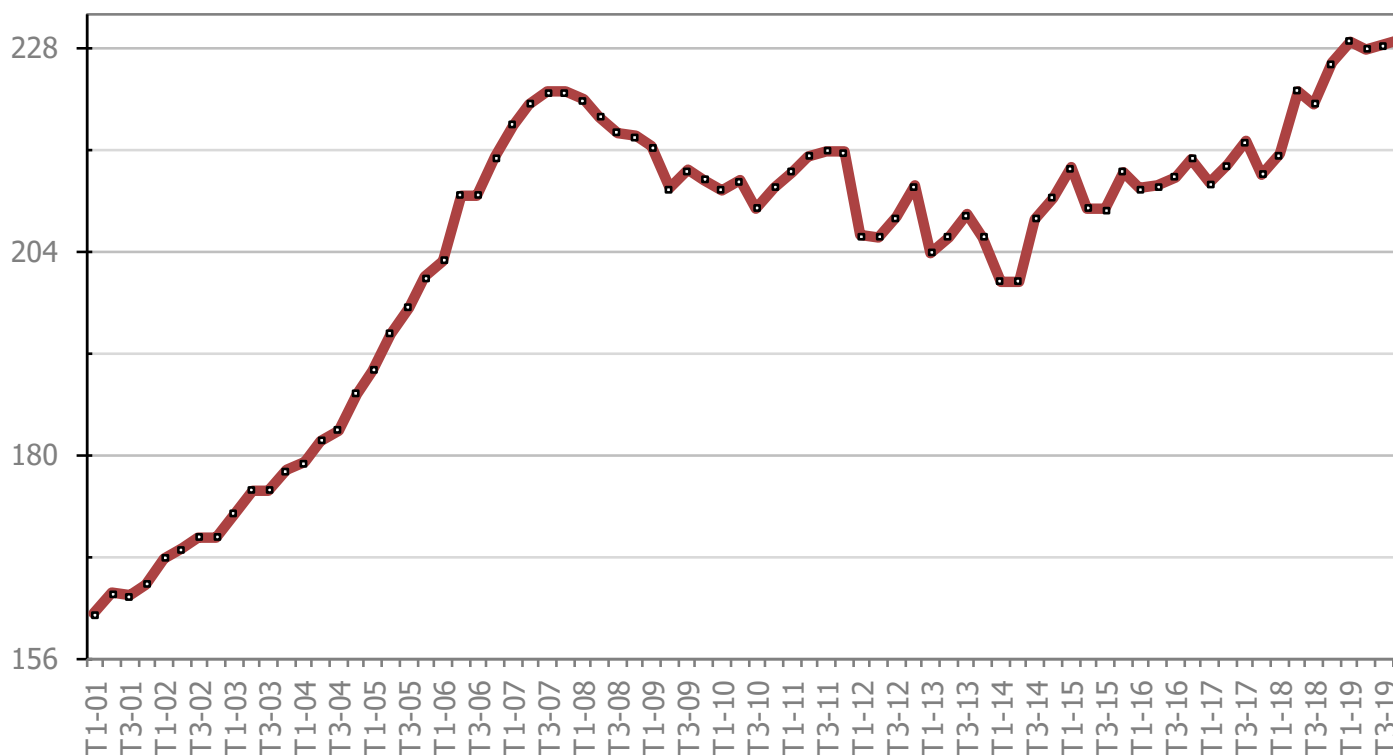
## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 4<sup>ème</sup> 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 en 2019. Elles s'établissent 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.

Mais l'amélioration des conditions de crédit n'aurait pas permis la réalisation des projets immobiliers d'une large partie de la demande, si dans le même temps les établissements bancaires n'avaient pas allégé leurs exigences à l'égard des taux d'apport personnel des emprunteurs.





## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

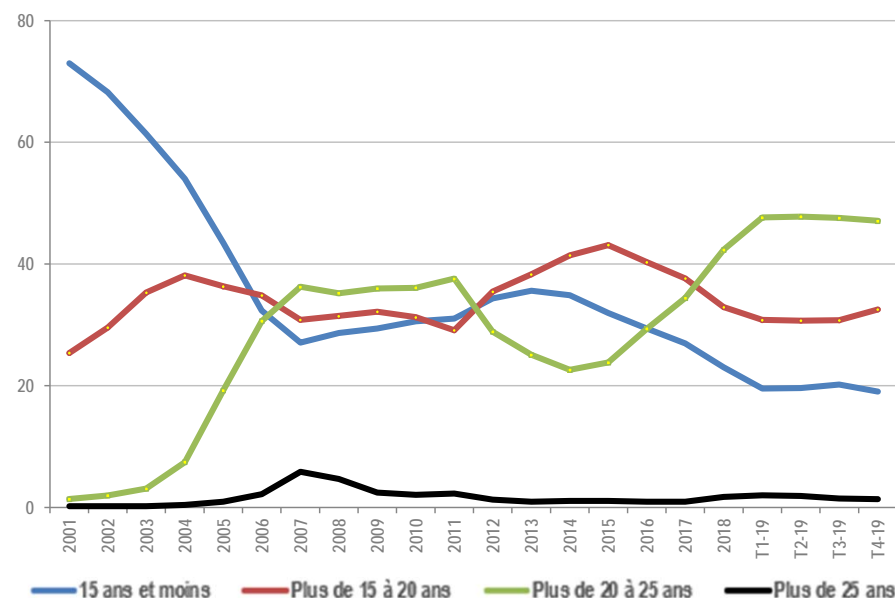
### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l’accession)

La part de la production à plus de 25 ans se maintient à très bas niveau (1.4 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019), sans jamais avoir été très élevée depuis 2012.

En revanche, 47.1 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans. La déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2012 a progressivement cédé la place à sa stabilisation : la part des prêts les plus longs n’a jamais été aussi importante, alors que les durées les plus courtes (15 ans et moins) ont vu leur poids relatif diminuer de presque la moitié depuis 2012.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production					Ensemble
		10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
Accession	2001	20,1	52,9	25,4	1,4	0,2	100,0
	2002	18,2	50,0	29,6	2,0	0,2	100,0
	2003	17,2	44,1	35,3	3,1	0,2	100,0
	2004	16,1	37,9	38,1	7,5	0,4	100,0
	2005	13,2	30,3	36,3	19,3	1,0	100,0
	2006	9,2	23,1	34,8	30,6	2,2	100,0
	2007	8,0	19,1	30,8	36,2	5,8	100,0
	2008	8,8	19,9	31,5	35,2	4,7	100,0
	2009	9,3	20,1	32,2	36,0	2,5	100,0
	2010	9,9	20,7	31,2	36,1	2,1	100,0
	2011	10,3	20,7	29,1	37,6	2,3	100,0
	2012	10,8	23,5	35,5	28,9	1,3	100,0
	2013	10,8	24,8	38,3	25,1	1,0	100,0
	2014	10,6	24,3	41,4	22,6	1,1	100,0
	2015	9,6	22,3	43,1	23,8	1,1	100,0
	2016	8,6	20,8	40,3	29,4	1,0	100,0
	2017	8,2	18,8	37,6	34,4	1,0	100,0
	2018	6,6	16,4	32,9	42,3	1,7	100,0
	2019	5,4	14,2	31,2	47,5	1,7	100,0

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





## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

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

Ce sont les ménages les plus jeunes qui empruntent sur les durées les plus longues :

- 62.5 % des moins de 35 ans (47.6 % de l'ensemble des accédants) recourent à des crédits d'une durée supérieure à 20 ans (2.6 % à plus de 25 ans),
- contre respectivement 3.1 % pour les 65 ans et plus (1.1 % de l'ensemble des accédants).

Et ce sont les accédants les plus jeunes qui depuis 2012 ont le plus intensifié leur recours aux durées longues.

Structure de la production 2012 (en %)	Durées des prêts (en années)					Ensemble
	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
- de 35 ans	5,6	18,0	37,0	37,4	1,9	100,0
de 35 à 45 ans	8,8	23,2	38,2	28,9	0,9	100,0
de 45 à 55 ans	18,5	36,3	33,9	11,1	0,2	100,0
de 55 à 65 ans	40,3	41,0	16,0	2,7	0,1	100,0
65 ans et +	61,0	27,8	8,5	2,5	0,1	100,0

Structure de la production 2019 (en %)	Durées des prêts (en années)					Ensemble
	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	
- de 35 ans	1,7	7,8	28,0	59,9	2,6	100,0
de 35 à 45 ans	2,9	10,7	33,1	52,0	1,4	100,0
de 45 à 55 ans	8,9	27,1	41,6	22,2	0,3	100,0
de 55 à 65 ans	28,7	43,8	23,7	3,8	0,0	100,0
65 ans et +	51,9	36,4	8,6	2,9	0,2	100,0



## 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 d'apport moyen qui était de 25.8 % en 2012 est descendu à 14.0 % en 2019 (un recul de 46 %) : le recul du taux d'apport a été le plus rapide dans l'ancien (de 28.8 % en 2012 à 15.2 % en 2019, en recul de 47 %) qui s'est ouvert aux ménages jeunes et modestes d'une façon plus marquée que le neuf (de 23.8 % en 2012 à 14.4 % en 2019, en recul de 40 %) qui déjà accueillait largement ces ménages.

### Le taux d'apport personnel apparent : ensemble des marchés

Base 100 : moyenne 2007-2019







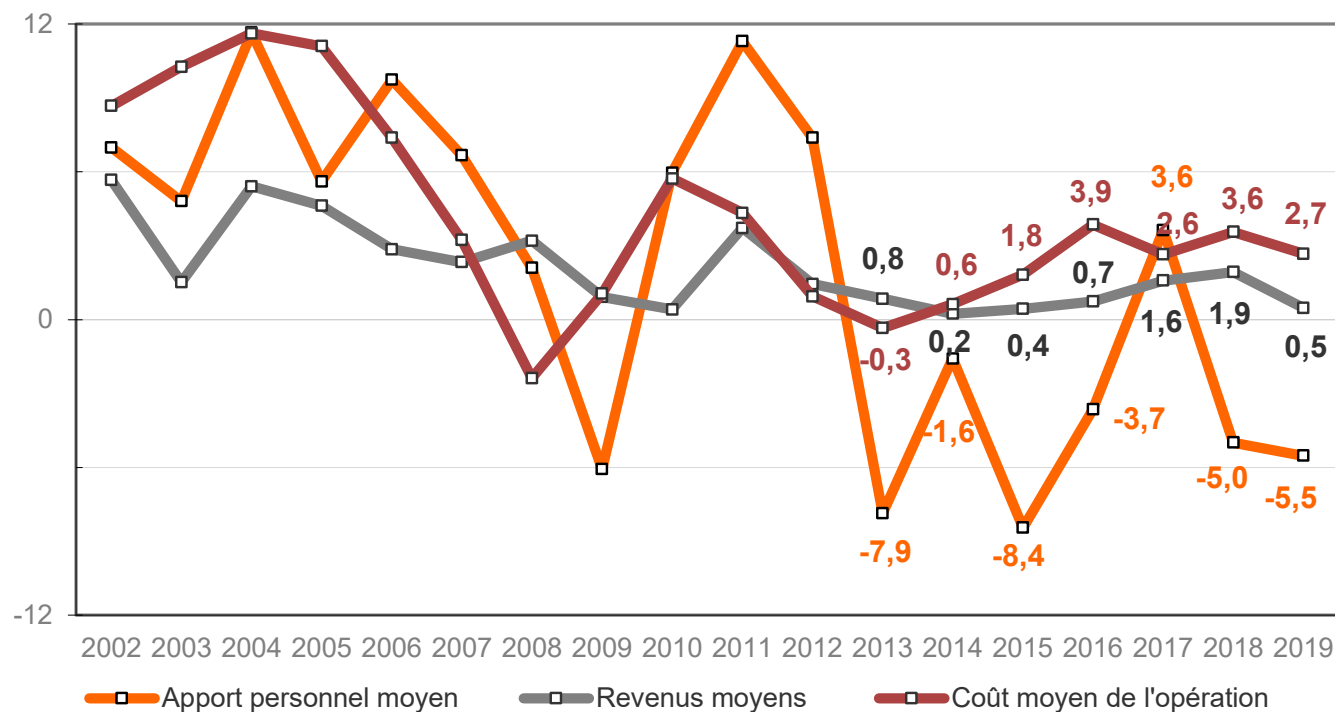
## Les taux de croissance annuels moyens (en %)

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après plusieurs années d'augmentation rapide (dont + 3.6 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages a encore progressé (+ 2.7 % en 2019). Aussi, le coût relatif se maintient sur un de ses plus hauts niveaux constatés jusqu'alors : 4.3 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, comme il y a un an à la même époque.

En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'ont augmenté que doucement en 2019 (+ 0.5 %, contre + 1.9 % en 2018), bien en deçà de la hausse du coût des opérations : la progression de la part des clientèles jeunes et/ou modestes rentrées sur le marché en 2019 grâce à des taux d'apport personnel particulièrement bas explique cela

Et le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement (- 5.5 % en 2019, après - 5.0 % en 2018).

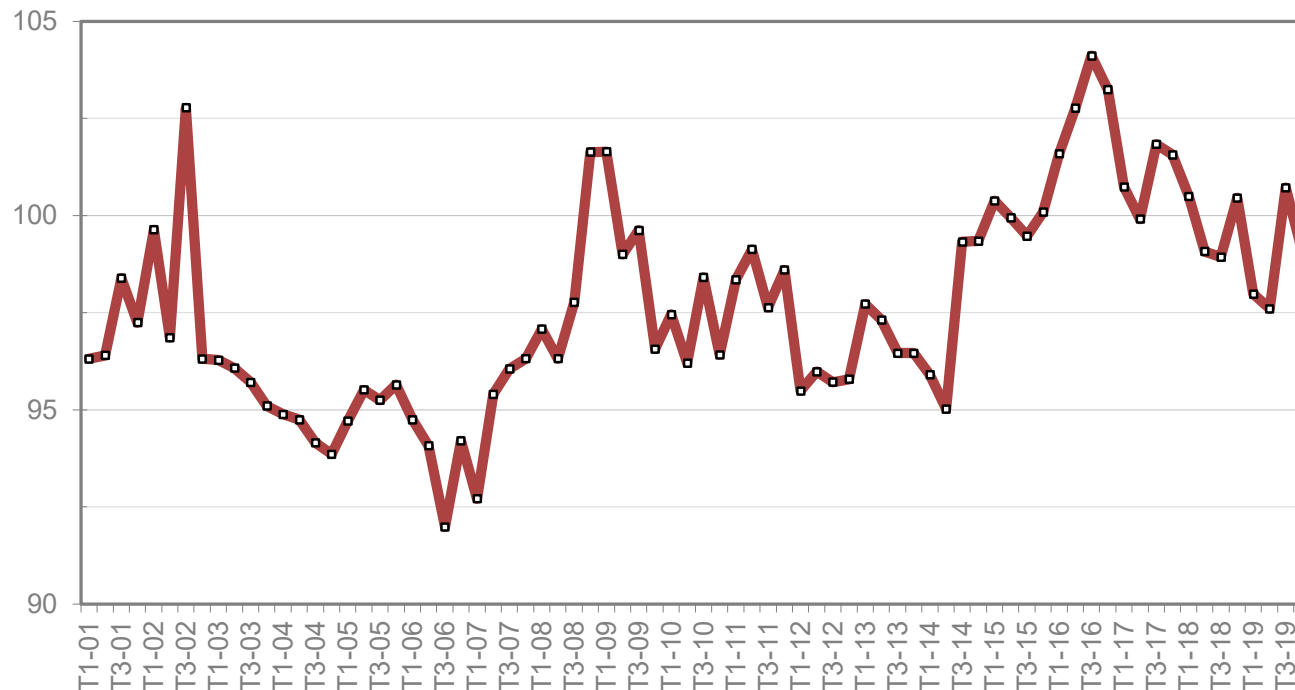




## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

### ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

Au-delà des fluctuations constatées d'un trimestre ou d'un mois sur l'autre, l'indicateur de solvabilité de la demande n'a pu se redresser, en dépit de conditions de crédit facilitant la réalisation des projets immobiliers des ménages. Les conséquences de la dégradation des soutiens publics et de la hausse des coûts des opérations réalisées sur l'indicateur de solvabilité n'ont été qu'en partie corrigées et une large part du repli de l'indicateur constaté durant trois années a commencé à fragiliser la demande.





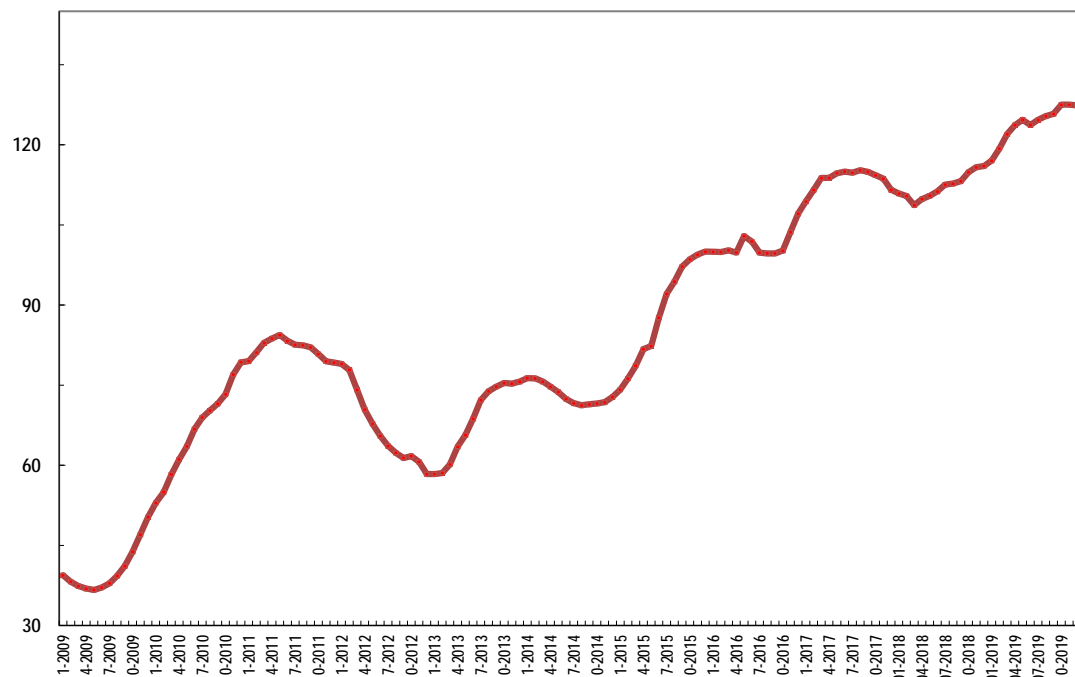
## L'activité du marché des crédits immobiliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est redressé dès le printemps 2019, porté par le dynamisme de l'offre bancaire et le redressement du moral des ménages.

Mais dès novembre la demande s'est essouffée, même si la production progresse encore : avec + 5.4 % en décembre, contre + 10.5 % en 2018 à la même époque. Elle s'est appuyée pour cela sur un nouvel accroissement du niveau moyen des prêts accordés. Mais le même temps, le nombre de prêts n'a que faiblement progressé : + 0.9 % en décembre, 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

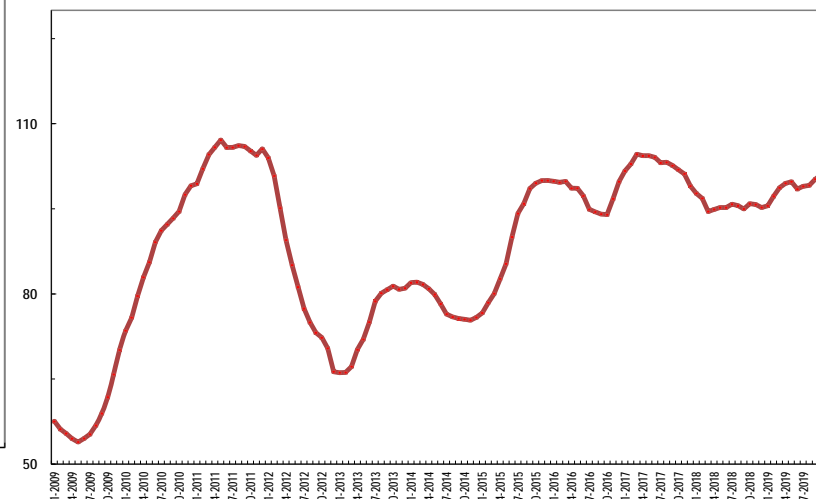
Production de crédits en 2019 : **+ 9.8 %**

Rappel : + 4.0 % en 2018

Nombre de prêts accordés en 2019 : **+ 5.5 %**

Rappel : - 3.8 % en 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 augmente toujours rapidement (+ 3.6 % en 2019, après + 2.0 % en 2018). Le coût relatif se stabilise alors à 5.4 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, comme il y a un an à la même époque. En effet les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent presque trois fois moins vite que les coûts des opérations réalisées (+ 1.3 % en 2019, après + 1.8 % en 2018), en réponse à 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 (- 2.1 % en 2019, après - 5.9 % en 2018), d'autant que le recul des taux d'intérêt favorise le ré-arbitrage entre recours au crédit et 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 %)
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2019</b>				
<b>Ensemble du marché du neuf</b>	<b>13,9</b>	<b>5,4</b>	<b>242</b>	<b>1,15</b>
<i>dont accession</i>	<i>14,2</i>	<i>6,1</i>	<i>251</i>	<i>1,18</i>
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2018</b>				
<b>Ensemble du marché du neuf</b>	<b>14,6</b>	<b>5,2</b>	<b>239</b>	<b>1,46</b>
<i>dont accession</i>	<i>15,1</i>	<i>5,9</i>	<i>248</i>	<i>1,49</i>



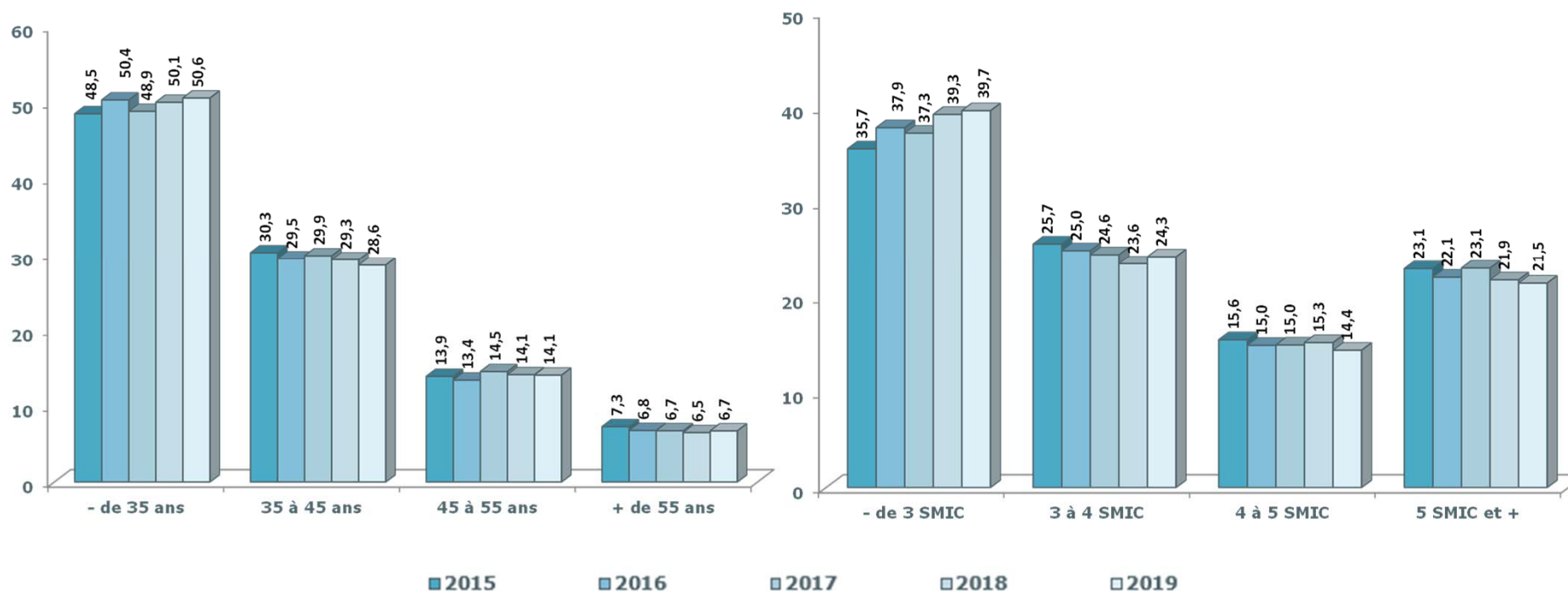
## La répartition des emprunteurs

### 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 a redonné aux jeunes emprunteurs la place qu'ils occupaient dans le marché jusqu'en 2010 - 2011.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) s'est redressée 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.





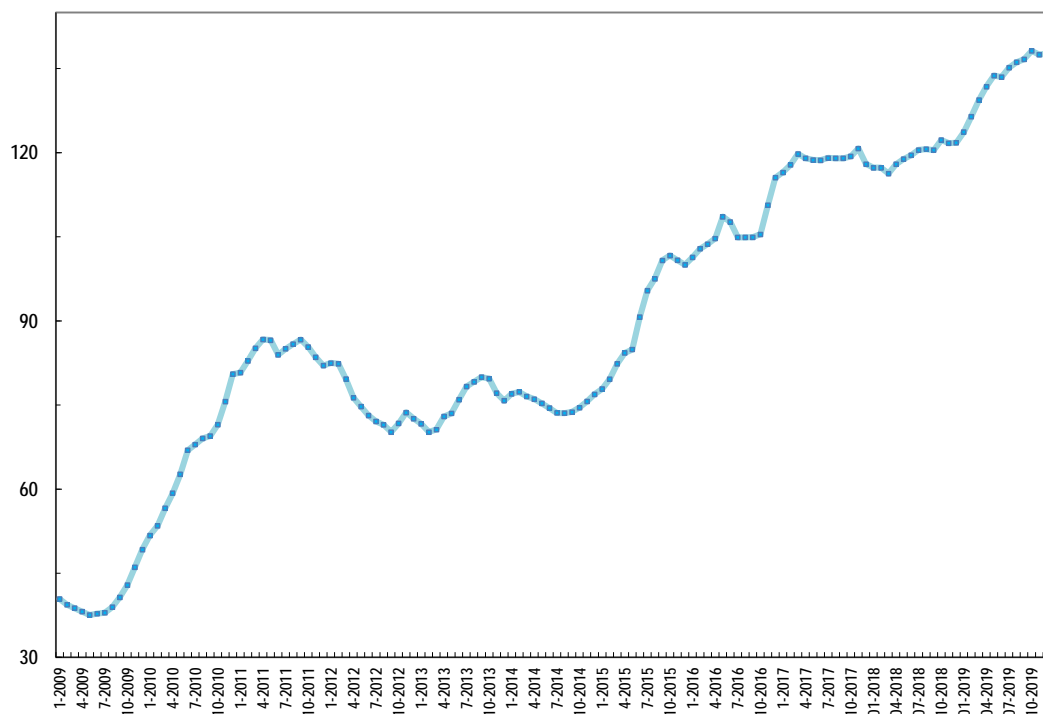
# L'activité du marché des crédits immobiliers

## MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès l'été 2018, la production bancaire classique avait pris le 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.

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. Mais dès le mois de novembre, l'effet « disparition du PTZ » s'est atténué et le rythme de progression de la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a nettement ralenti : avec + de 3.1 % en glissement annuel (contre + 4.2 % il y a un an). Et le nombre de prêts bancaires a de nouveau reculé en décembre, de 5.9 % (contre - 6.2 %, il y a un an).

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



## MARCHÉ DU NEUF

Niveau annuel glissant

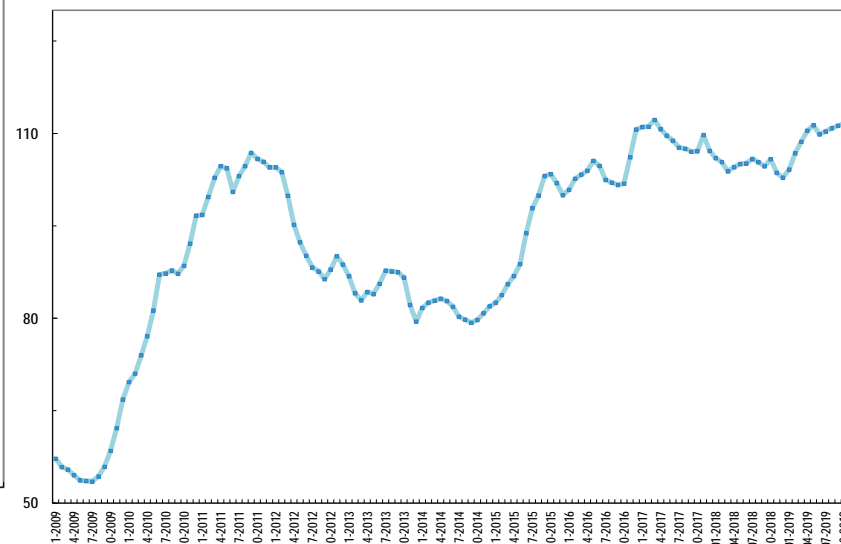
**Production de crédits en 2019 : + 13.0 %**

Rappel : + 3.2 % en 2018

**Nombre de prêts accordés en 2019 : + 6.6 %**

Rappel : - 4.1 % en 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, contre 5.0 années de revenus il y a un an. Car si le coût moyen des opérations réalisées augmente moins que de 2015 à 2017, son évolution reste rapide (+ 3.1 % en 2019, après + 1.6 % en 2018) : alors que le rythme de progression des revenus est toujours modéré (+ 1.6 % en 2019, après + 1.1 % en 2018) et bien inférieur à celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel baisse toujours rapidement (- 5.3 % en 2019, après - 6.7 % 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 %)
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2019</b>				
Ensemble du marché de l'ancien	14,7	5,1	242	1,13
<i>dont accession</i>	15,0	5,4	246	1,14
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2018</b>				
Ensemble du marché de l'ancien	15,4	5,0	239	1,44
<i>dont accession</i>	15,8	5,3	242	1,45

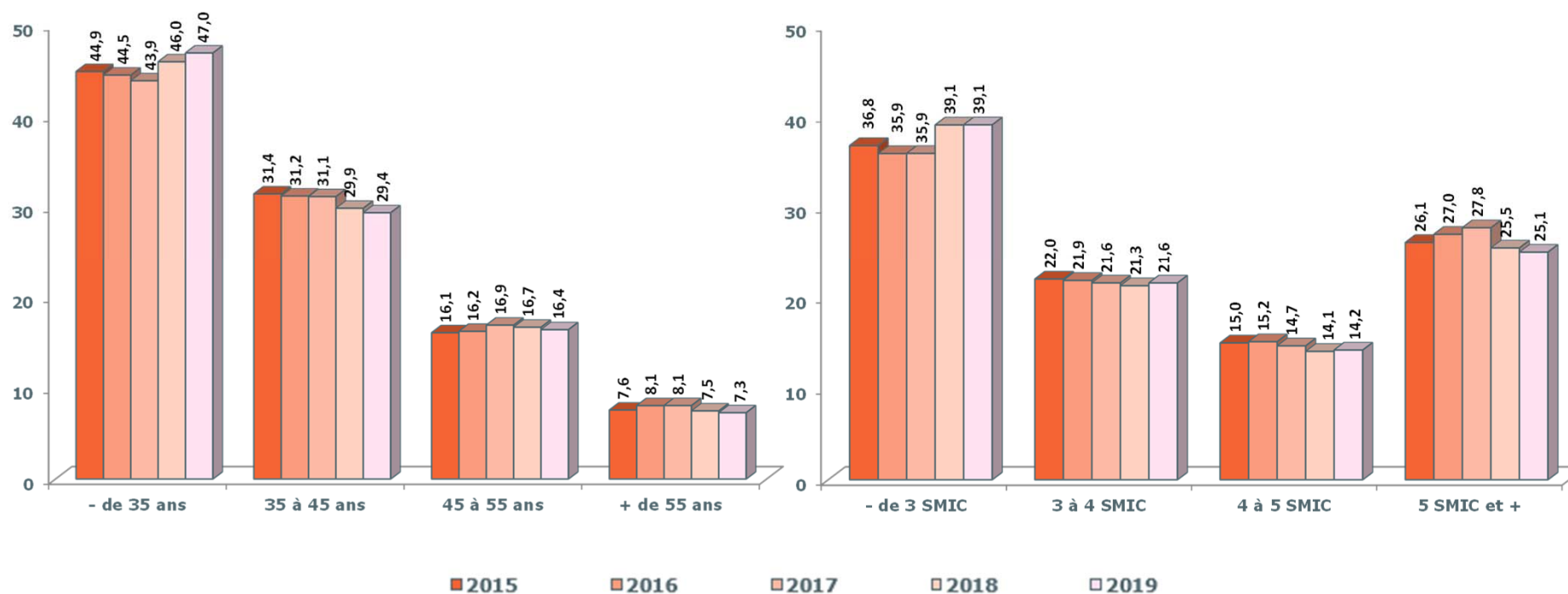


## La répartition des emprunteurs

**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 : elle retrouve 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.





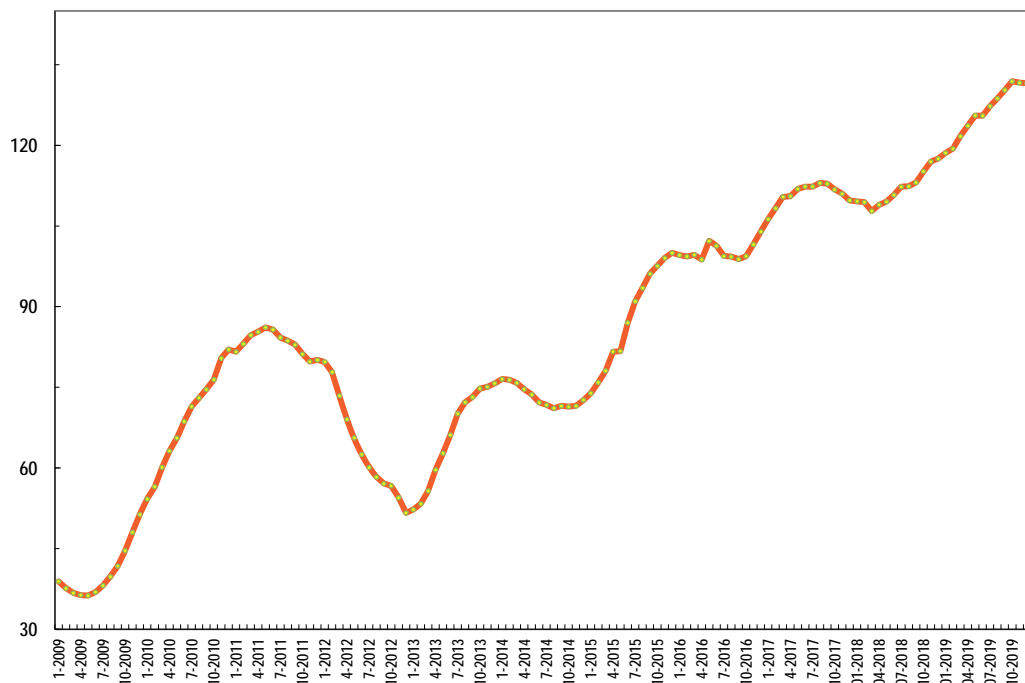
## L'activité du marché des crédits immobiliers

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

Depuis le début 2019 l'amélioration des conditions d'octroi des prêts et des conditions de crédit exceptionnelles a permis au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant de se ressaisir et d'afficher des rythmes de progression particulièrement rapide.

Mais la demande de crédits s'est essouffée dès novembre et le rythme de progression du marché a commencé à ralentir : en décembre, la production n'augmente plus que de 4.2 % (contre + 17.7 % il y a un an), comme d'ailleurs le nombre de prêts accordés (+ 4.5 %, contre + 8.6 % 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

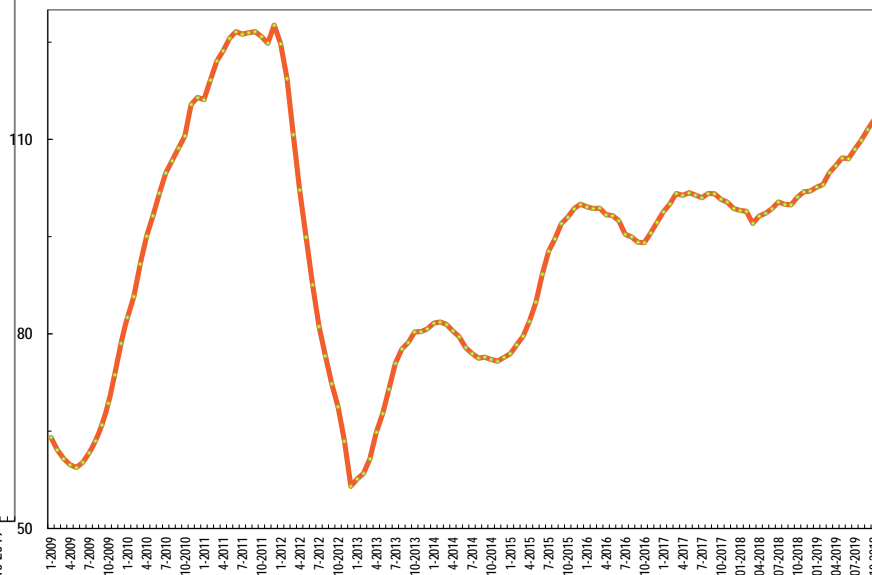
Production de crédits en 2019: **+ 11.9 %**

Rappel : + 7.1 % en 2018

Nombre de prêts accordés en 2019 : **+ 10.4 %**

Rappel : + 2.7 % en 2018

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





L'Observatoire Crédit Logement / CSA



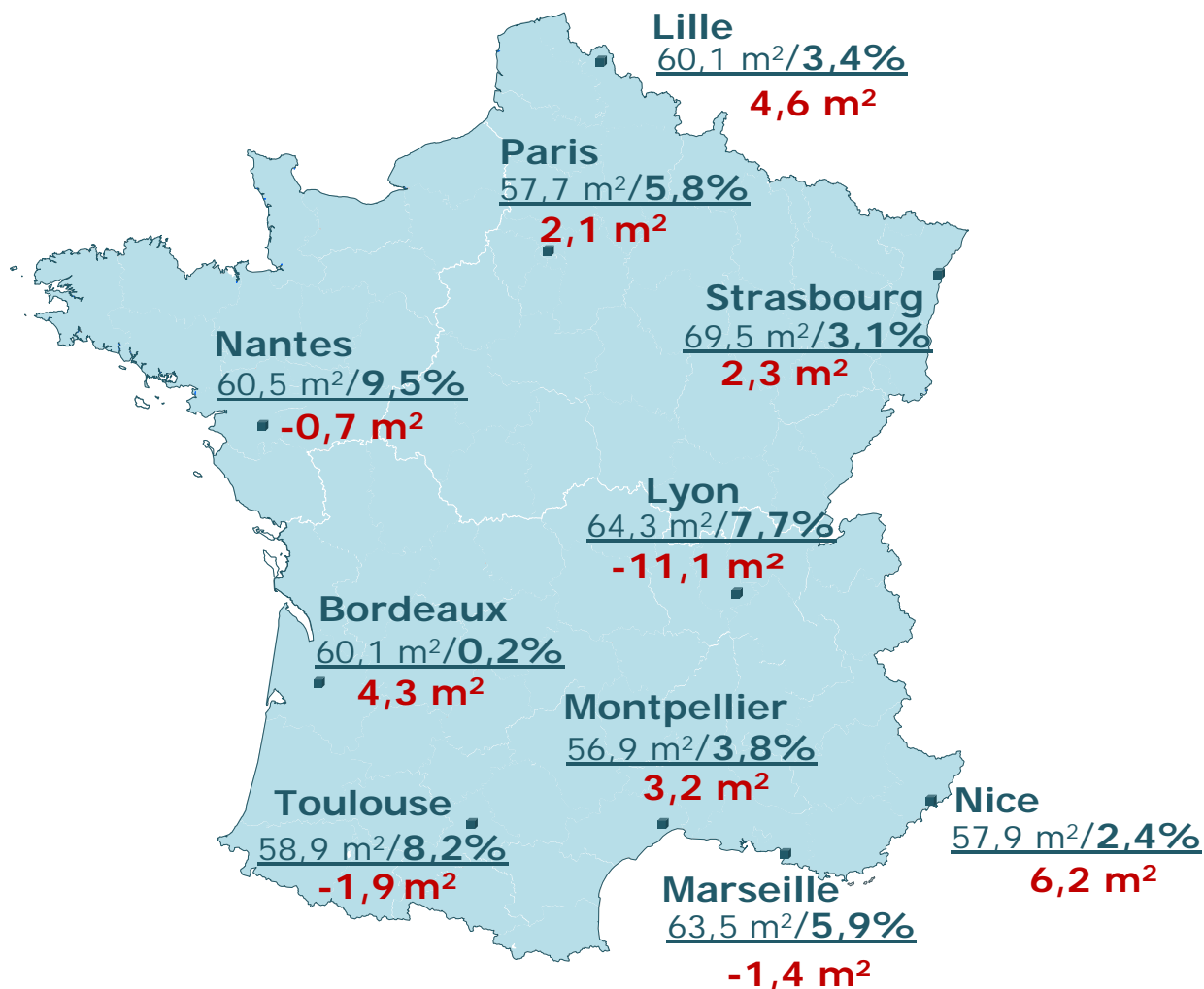
---

## La capacité des ménages à acheter au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019

---



# La capacité des ménages à acheter



## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2019 / **Variation des prix en % à fin novembre 2019** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T4-2019 par rapport à T4-2018)**

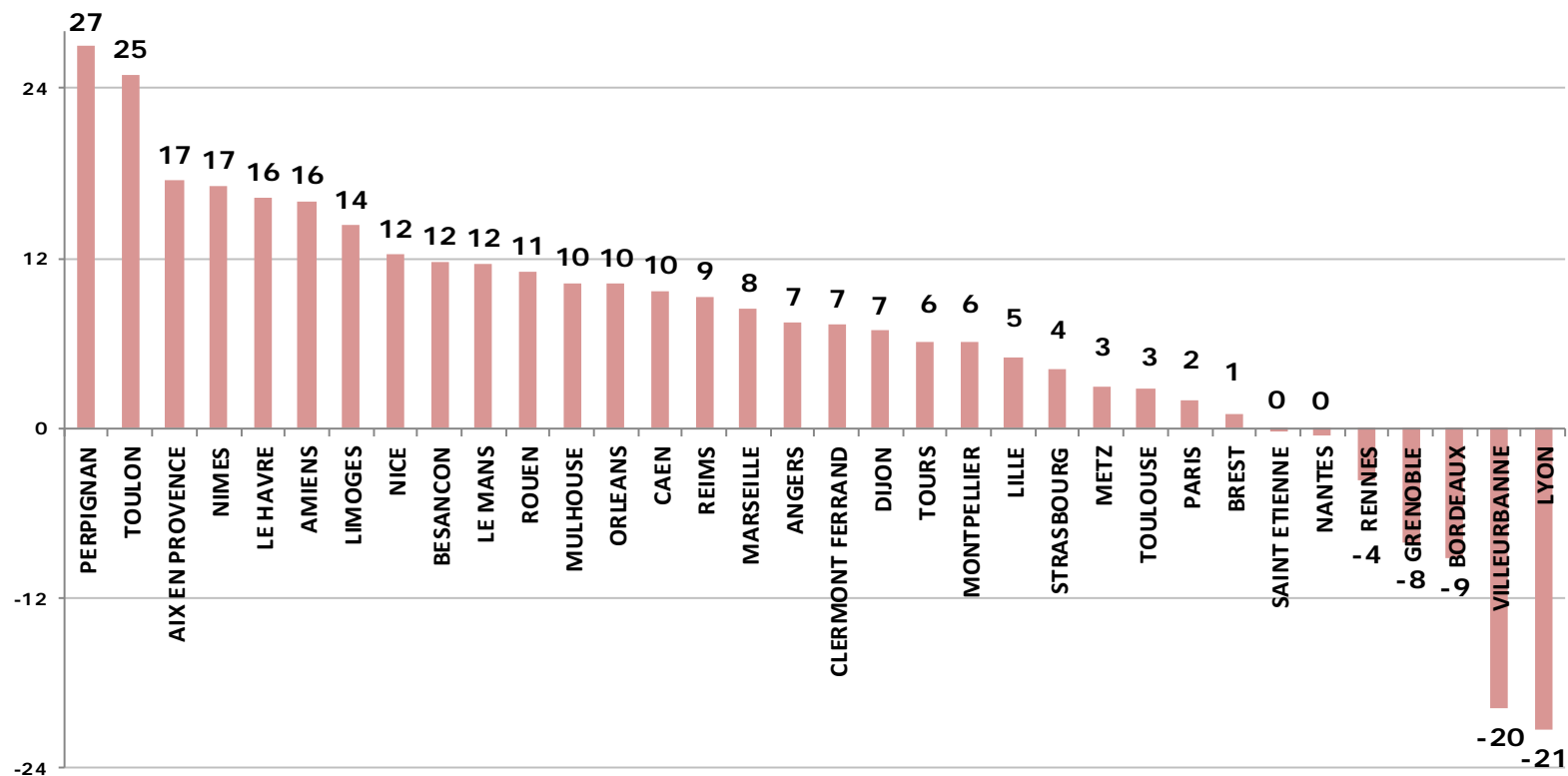


# La capacité des ménages à acheter



## Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter depuis 2012

Depuis 2012, l'amélioration des conditions de crédit et l'allègement des taux d'apport personnel exigé ont atténué la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix des logements, puis par la détérioration des soutiens publics. Cependant, la surface achetable s'est réduite de façon sensible à Bordeaux, Grenoble, Lyon, Rennes et Villeurbanne. Mais lorsque les prix ont diminué, la surface achetable s'est accrue : à Amiens, Le Havre, Limoges, Perpignan, Saint Étienne et Toulon. Cela a aussi été le cas dans les villes où la hausse des prix a été modérée : à Aix en Provence, Nîmes ou Nice, par exemple.



■ Variation de la surface achetable (en m²) sur 7 ans entre 2012 et 2019

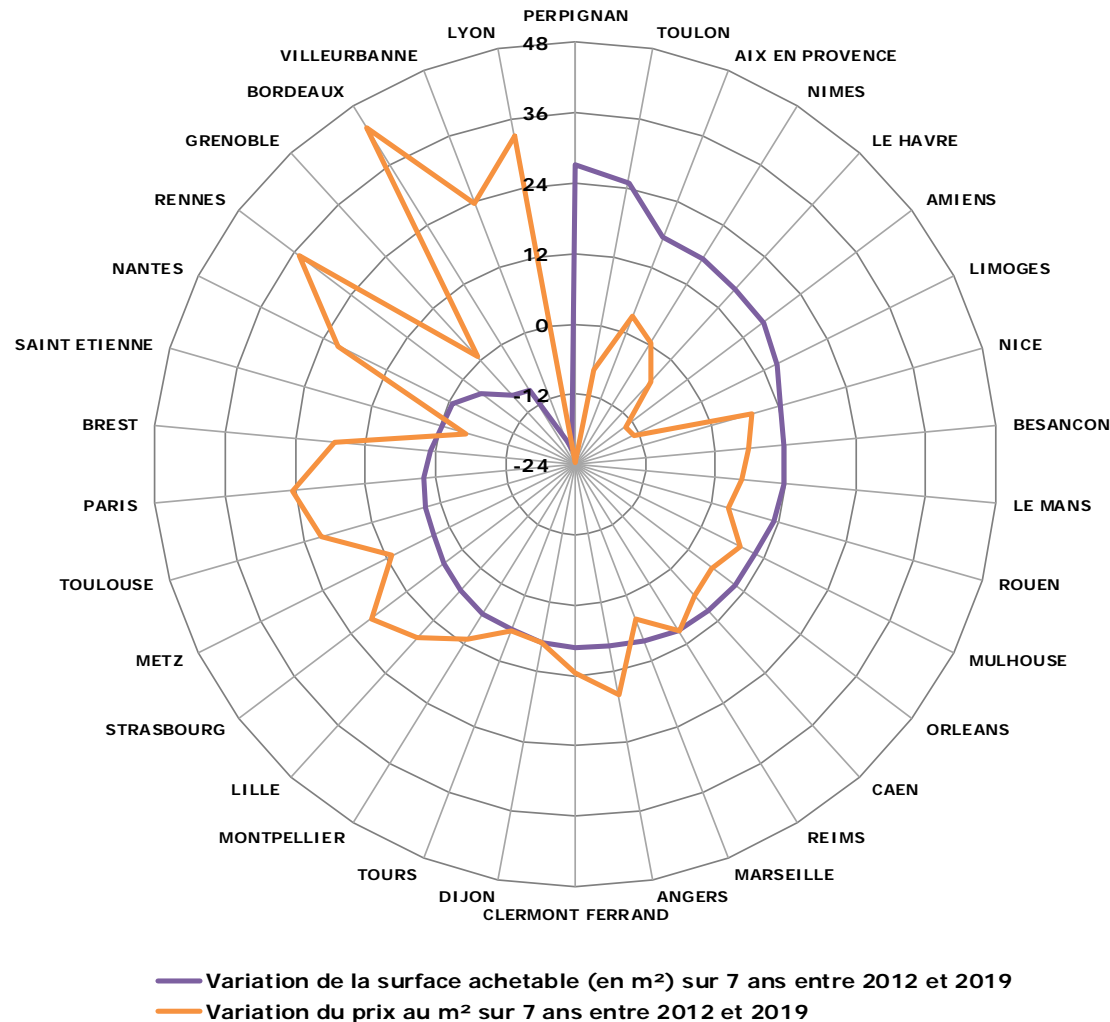


# La capacité des ménages à acheter



## Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter depuis 2012

À moyen/long terme, l'évolution de la surface achetable est presque toujours inverse de celle du prix des logements





---

**En guise de conclusion**  
Les tendances des marchés

---





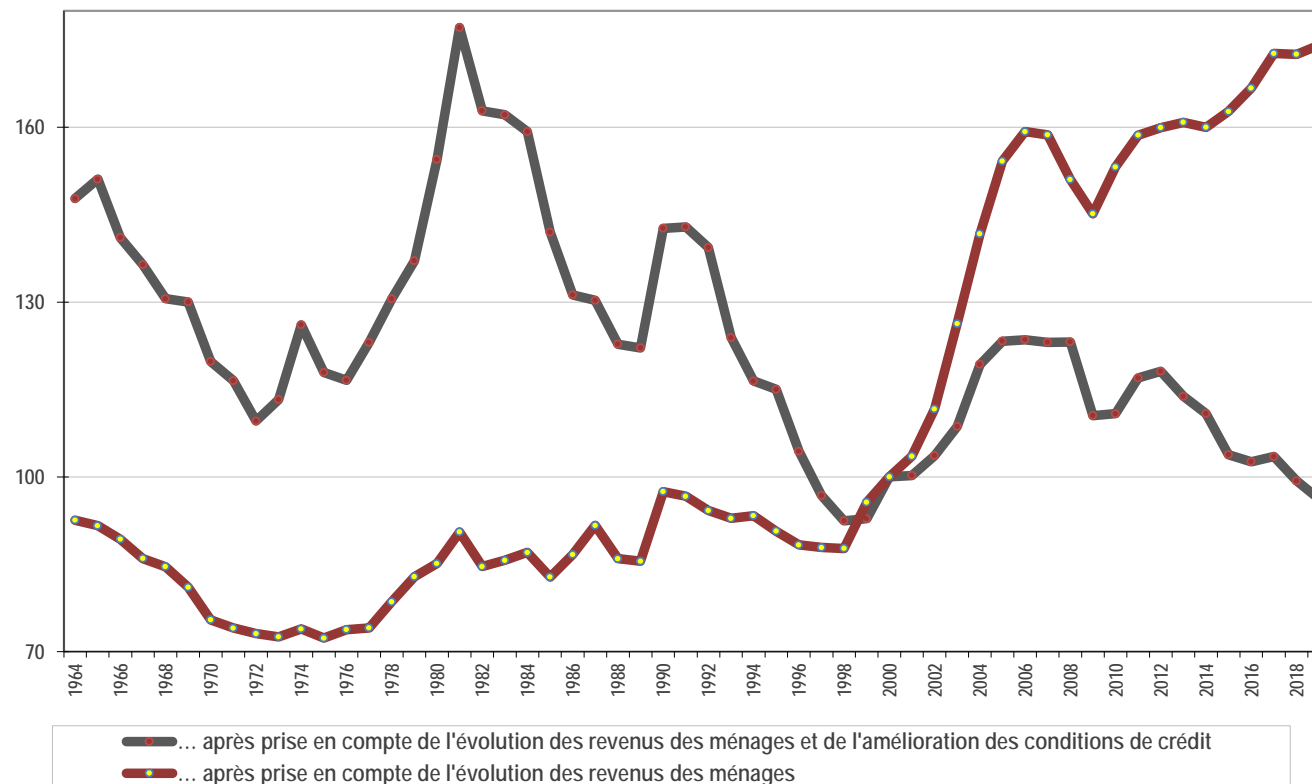
## Les tendances des marchés

### Les taux des crédits immobiliers

L'amélioration des conditions de crédit et de leurs conditions d'octroi constatée par le passé n'a pas alimenté les tensions spéculatives sur les prix de l'immobilier résidentiel. Comme l'ACPR et le HCSF l'ont souligné à plusieurs reprises, l'évolution des prix des logements s'est faite en phase avec les fondamentaux de la demande. L'évolution des taux et des durées des crédits a en revanche permis à la demande de réaliser ses projets immobiliers dans d'excellentes conditions qu'aucun dispositif public d'aide ou d'incitation n'aurait pu permettre de réaliser.

### Les prix des logements anciens (par m<sup>2</sup> de surface habitable)

Source modèle FANIE, base 100 en 2000



Si on se limite au marché de l'ancien, il est habituel de souligner qu'en dépit de l'élévation des revenus des ménages, les prix des logements ont doublé depuis 1997.

Mais comme cela est largement admis (même par les autorités monétaires), cette évolution s'est faite en lien avec les fondamentaux : il n'y a pas eu de bulle spéculative ni de dé-solvabilisation de la demande (sinon il serait difficile de comprendre qu'entre 1997 et 2019 le nombre de logements anciens achetés par les particuliers a presque doublé).

Grâce à l'amélioration des conditions de crédit, le prix relatif d'un logement ancien n'a en effet jamais été aussi faible : il est de 22 % inférieur à sa moyenne de longue période et de 36 % à son niveau du début des années 60.



## Les tendances des marchés

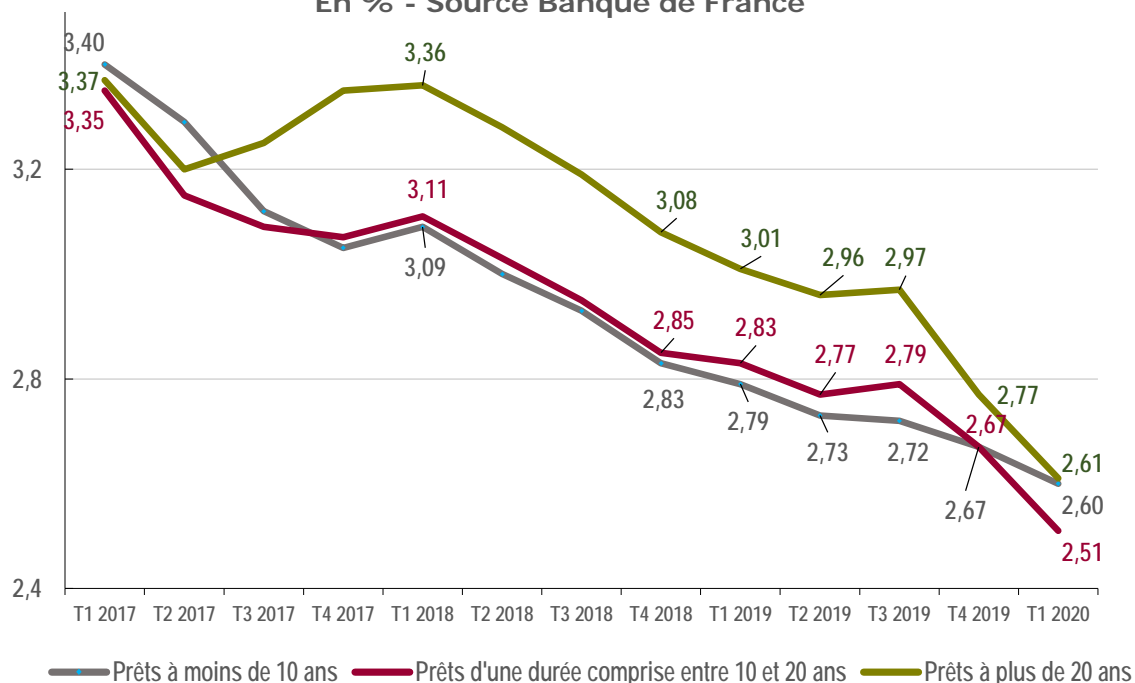
### Les taux des crédits immobiliers

Les évolutions du seuil de l'usure (déterminées par la Banque de France) ne laissent guère de place à une remontée rapide des taux des crédits immobiliers. Elles peuvent au mieux contribuer 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 vise à inciter les banques à réduire leurs engagements nouveaux sur les durées les plus longues (donc aux taux les plus élevés). Et la diminution des seuils sur les prêts à moins de 20 ans renforce la probabilité d'une moindre activité sur le front des rachats de créances. Mais dans tous les cas, ces évolutions laissent peu de place au relèvement des marges souhaité par les autorités de contrôle des banques.

**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.

#### Le seuil de l'usure des prêts immobiliers à taux fixes accordés aux particuliers

En % - Source Banque de France





## Les tendances des marchés

### Les taux des crédits immobiliers

La BCE devrait maintenir inchangé son principal taux directeur jusqu'à la fin 2022, voire au-delà. Et le rythme de l'inflation (IPCH) ne devrait guère se relever au-dessus de 1.3 % jusqu'en 2022.

Concernant les taux à long terme, tous les scénarios avaient déjà été 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 qui intègre les évolutions récentes du taux de l'OAT à 10 ans table sur une lente remontée sans conséquence majeure sur la dynamique des taux des crédits.

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	2022
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	
Scénario 12/2019	0,78	0,13	0,10	0,20	0,40

Les taux des crédits immobiliers (taux nominal, hors coût des suretés et assurance) se sont établis à 1.15 % en moyenne au 2<sup>nd</sup> semestre 2019 (1.13 % en décembre 2019) : pour 1.25 % en 2019, contre 1.45 % en 2018.

En dépit d'une remontée des taux en cours d'année, la déformation de la structure de la production devrait laisser le niveau moyen inchangé en 2020. Dès 2021, la remontée serait plus visible (de l'ordre de 20 points de base en moyenne annuelle). Elle s'accompagnera d'un resserrement des conditions de crédit qui pourrait mordre sur la production de crédits : tout dépendant de l'adaptation des stratégies marketing des établissements de crédit aux « recommandations » du HCSF. Mais 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.

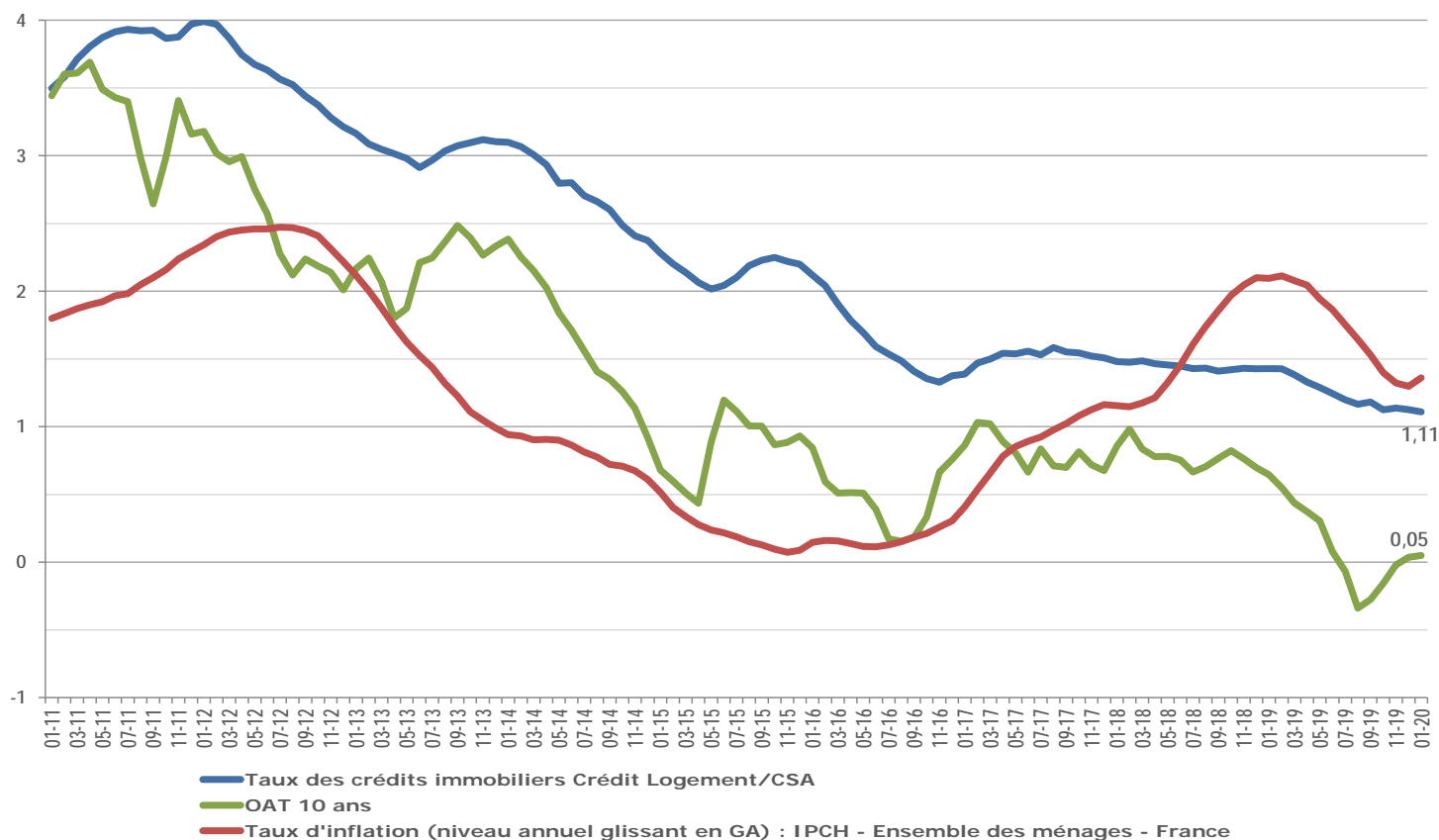


## Les tendances des marchés

### Les taux des crédits immobiliers

En janvier 2020, les taux s'établissent à 1,11 % (niveau moyen au 15 janvier). Dans le même temps, les durées s'affichent à 225 mois, contre 232 mois en décembre et une durée moyenne de 228 mois en 2019.

Par le passé, la remontée du taux d'inflation ne s'était pas accompagnée de celle des taux d'intérêt : la légère poussée de la hausse des prix constatée en décembre 2019 s'est doublée d'une stabilisation des taux des crédits immobiliers, alors que le taux de l'OAT à 10 ans a commencé à se tendre doucement. Le taux de l'OAT à 10 ans qui était descendu dans la zone des valeurs négatives de juin à novembre 2019, est repassé au dessus du 0 depuis la mi-décembre 2019.





## Les tendances des marchés

### La production de crédits immobiliers

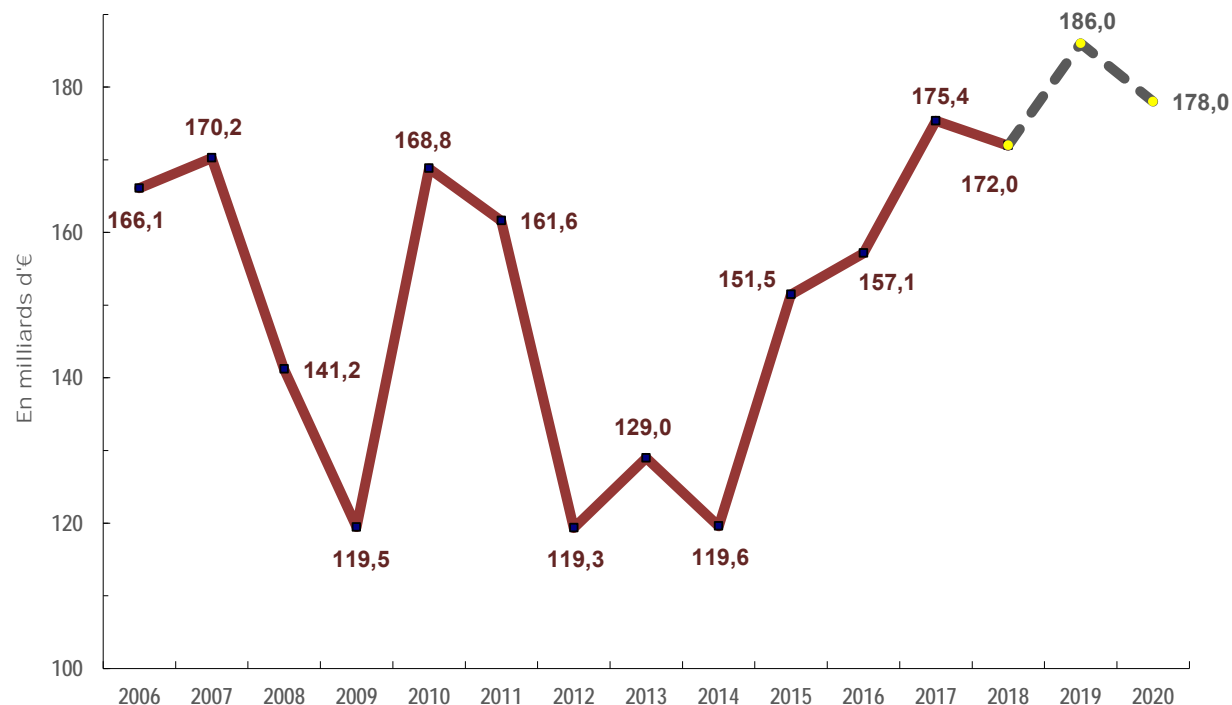
En 2018, la production de crédits n'a que faiblement reculé (- 1.9 %) : l'amélioration des conditions d'octroi des prêts a permis d'amortir les conséquences de la hausse des prix des logements et de la dégradation des soutiens publics.

Pour 2019, l'augmentation de la production est significative (+ 8.2 % pour 186.0 Mds d'€) en raison de la nouvelle baisse des taux d'apport.

Mais dès 2020, la production va faiblir, en dépit de conditions de crédit qui resteront (très) bonnes. La baisse devrait se poursuivre en 2021 et 2022 : avec, au total, une diminution de l'ordre de 12.5 % de la production entre 2019 et 2022, après correction de la hausse des prix de l'immobilier.

### Les offres acceptées

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





## Les tendances des marchés

### Les taux des crédits immobiliers

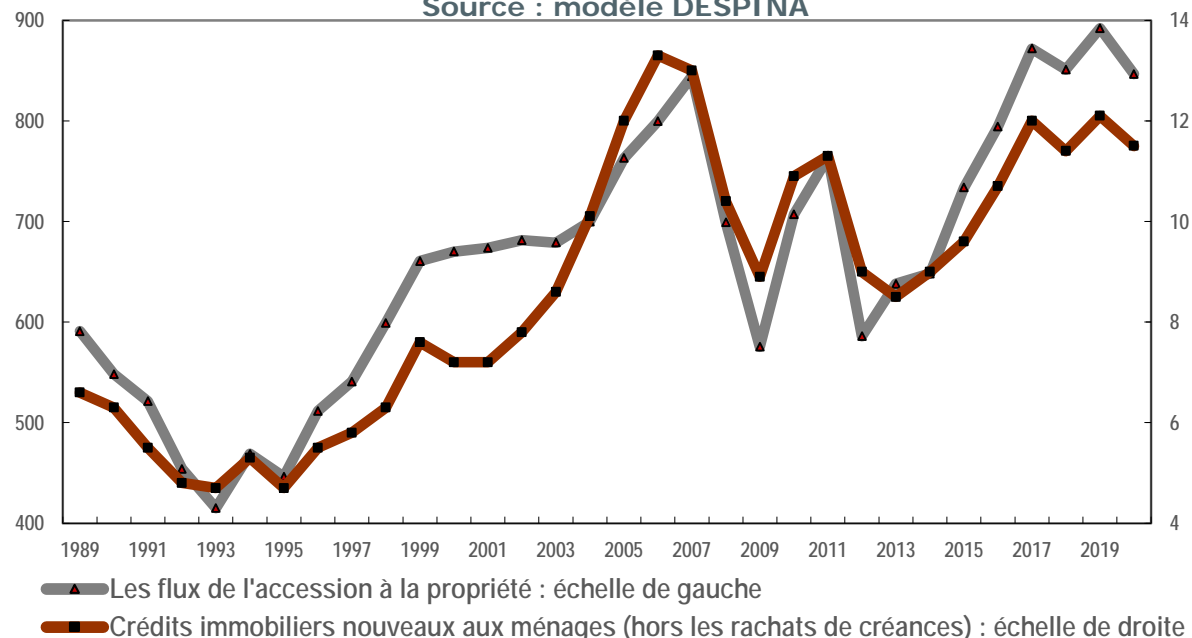
L'augmentation de la production de crédits immobiliers et la hausse des encours correspondant détenus par les ménages n'ont donc pas participé à l'alimentation d'une « bulle immobilière », ce que l'ACPR reconnaît.

Elles ont en revanche 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, ce que les autorités de contrôle bancaires ont bien souligné. La « corrélation » entre production de crédits et accession à la propriété (coefficient de corrélation = 0.924) qui se constate depuis la fin des années 80 est de fait très élevée.

En 2020, le recul de la production de crédits devrait entraîner le repli des flux de l'accession (principalement ceux de la primo accession) : une perte d'au moins 50 000 opérations (partant d'un peu moins de 900 000 unités en 2019).

### 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





---

**FIN**

Merci de votre attention

---



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



---

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

**au 4<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 les 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, la surface achetable :

- a nettement augmenté dans 42% des villes
- s'est nettement réduite dans 31 % des villes

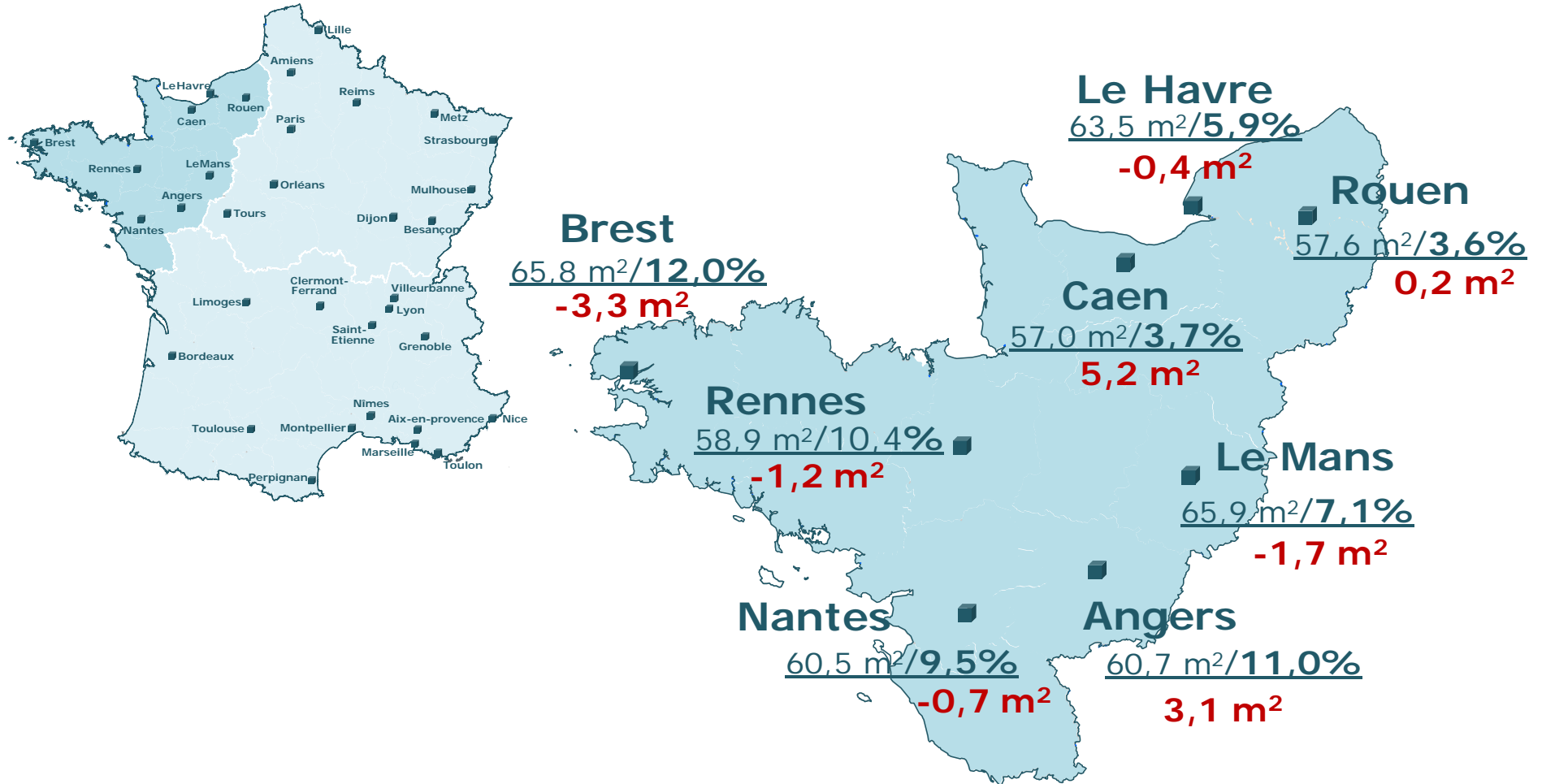
Dans près de la moitié des villes, l'évolution des prix détermine directement celle de la capacité à acheter.

4ème trimestre 2019	HAUSSE DES PRIX	BAISSE DES PRIX
AUGMENTATION DE SURFACE	Angers Bordeaux Caen Clermont-Ferrand Lille Montpellier Nice Paris Strasbourg	Limoges Nîmes Orléans Reims Toulouse
FAIBLE VARIATION DE SURFACE	Aix-en-Provence Amiens Besançon Dijon Le Havre Mulhouse Nantes Perpignan Rouen	
BAISSE DE SURFACE	Brest Grenoble Le Mans Lyon Marseille Metz Rennes Saint-Etienne Toulouse Tours Villeurbanne	

Hausse des prix / augmentation de surface :	27 % des villes
Hausse des prix / faible variation de surface :	27 % des villes
Hausse des prix / baisse de surface :	31 % des villes
Baisse des prix / augmentation de surface :	15 % des villes
Baisse des prix / faible variation de surface :	
Baisse des prix / baisse de surface :	



# La capacité des ménages à acheter



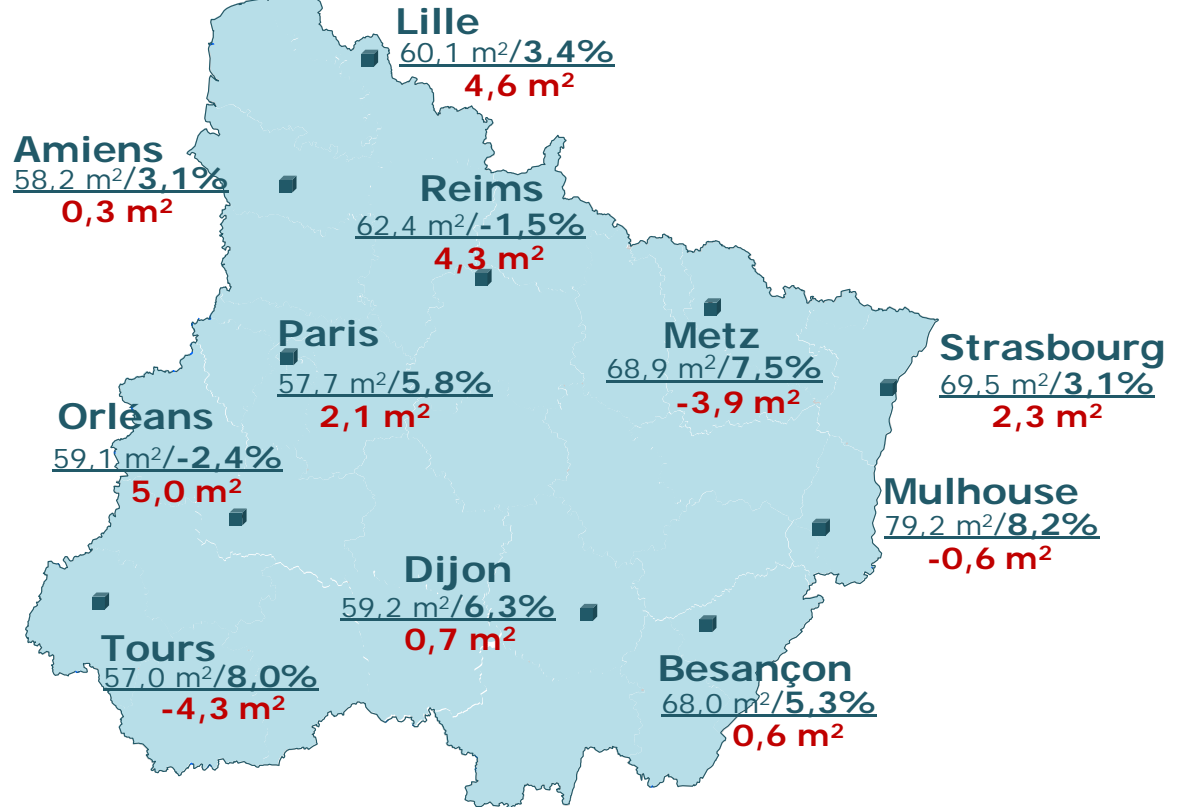
## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2019 / **Variation des prix en % à fin novembre 2019** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T4-2019 par rapport à T4-2018)**



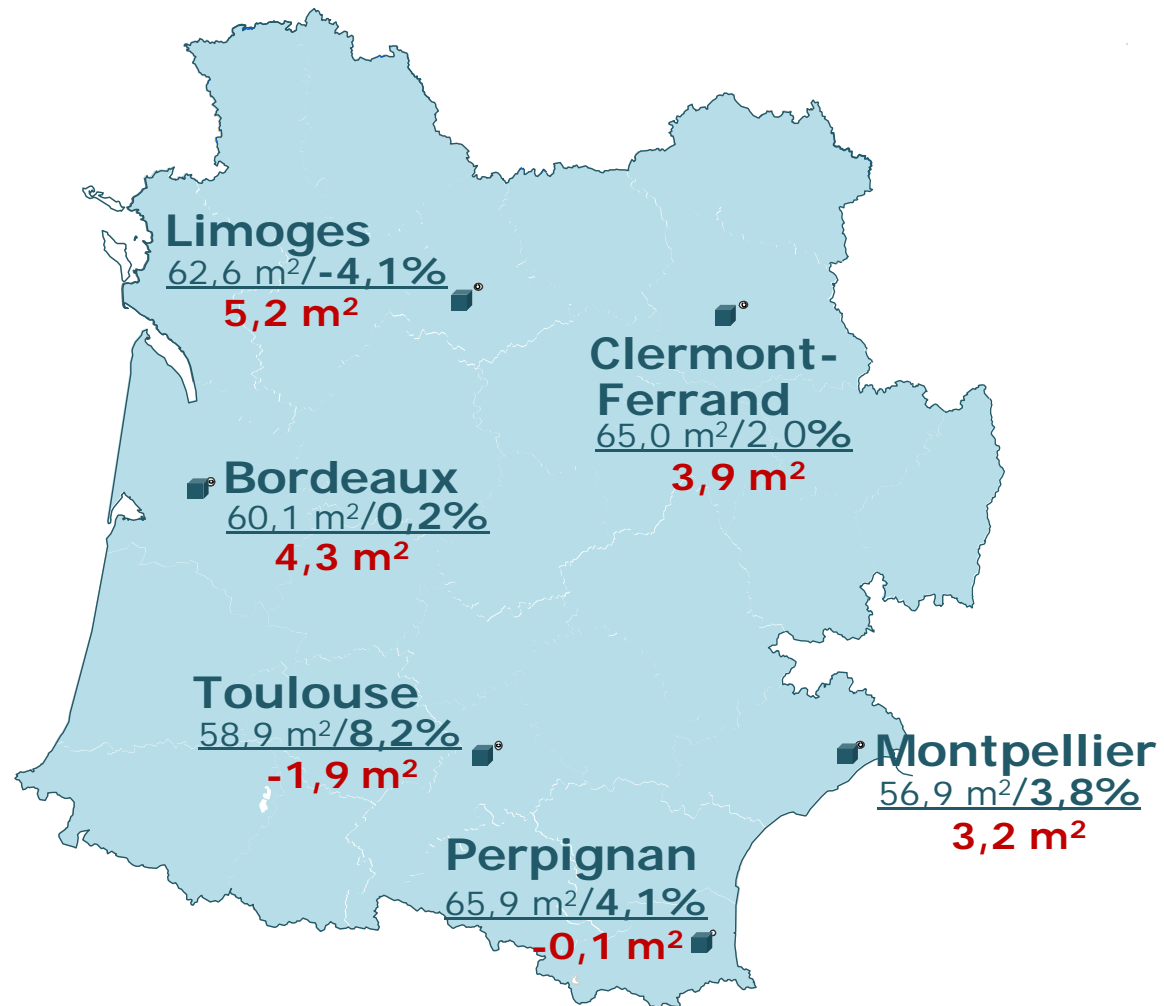
# La capacité des ménages à acheter



## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2019 / **Variation des prix en % à fin novembre 2019** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

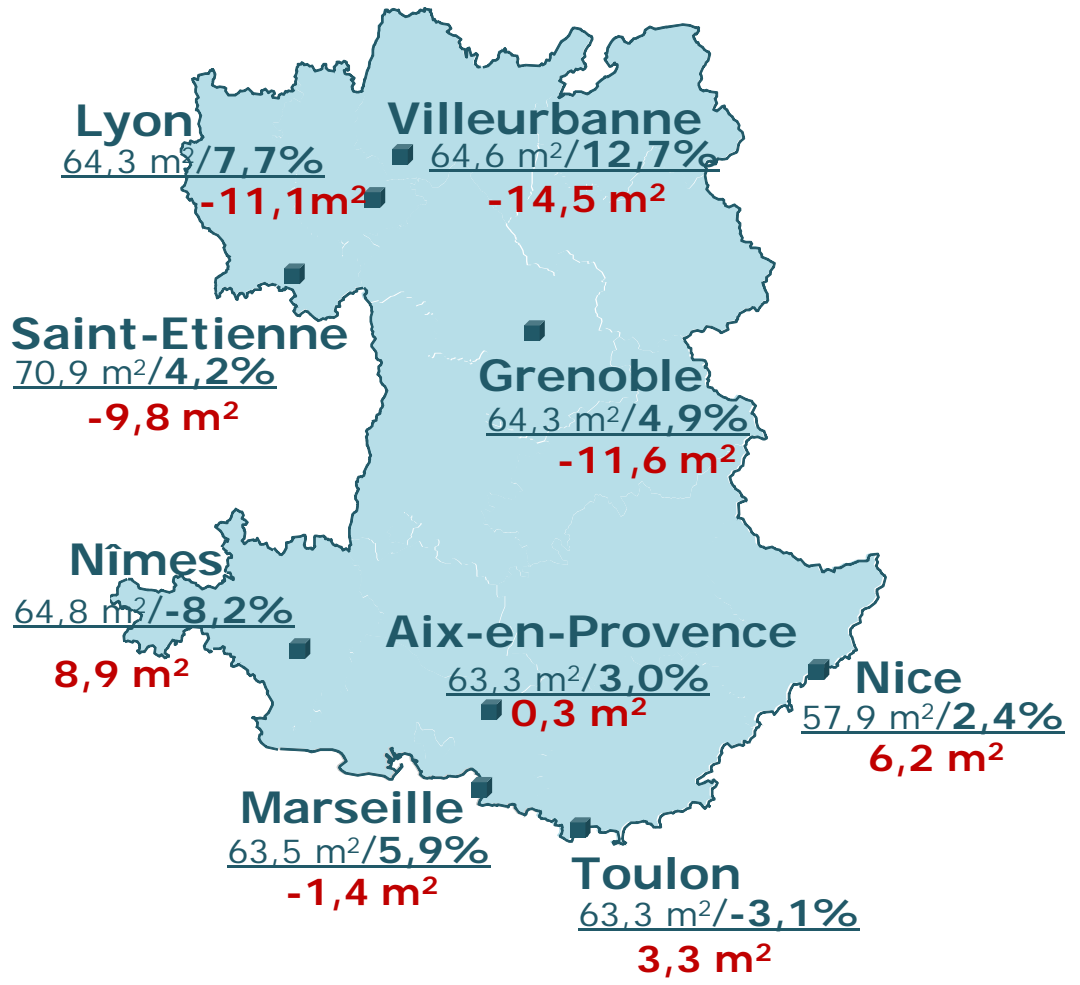
**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T4-2019 par rapport à T4-2018)**



## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2019 / **Variation des prix en % à fin novembre 2019** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T4-2019 par rapport à T4-2018)**



## Légende

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

**Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T4-2019 par rapport à T4-2018)**