

Février 2019

FRANCE – IMMOBILIER

ÉVOLUTIONS RÉCENTES ET PERSPECTIVES 2019

OLIVIER ÉLUÈRE



SYNTHÈSE

INFLEXION EN DOUCEUR EN 2018-2019

Tassement du marché en 2018

Le marché résidentiel avait connu une année exceptionnelle en 2017, atteignant des records historiques en terme de nombre de transactions dans le logement ancien, 962 000 unités, et dans le neuf promoteur (ventes au détail), 130 000 unités. Ceci était lié à deux principaux facteurs : le très bas niveau des taux de crédit habitat et les mesures de soutien dans le logement neuf.

En 2018, le marché est resté soutenu. Mais il s'est stabilisé à un haut niveau dans l'ancien et s'est un peu replié dans le neuf.

- Ventes de logements anciens : 962 000 unités en novembre 2018 (cumul douze mois), même niveau qu'en 2017 ;
- Prix des logements anciens : légère décélération, 2,9% sur un an au T3 2018, contre 3,3% au T4 2017 ;
- Ventes de neuf promoteur (au détail) : -2,4% sur un an sur les neuf premiers mois de 2018 ;
- Ventes de maisons individuelles neuves : 118 000 ventes en novembre 2018 (cumul douze mois) , -14,1% sur un an ;
- Mises en chantier de logements : -7 % sur un an en 2018.

Plusieurs facteurs de freinage

Ce tassement s'explique principalement par :

- Le recentrage graduel sur les zones tendues des mesures de soutien dans le neuf (dispositif Pinel et PTZ) ;
- L'effritement de la capacité d'achat, lié à la remontée des prix des logements et à des taux de crédit à peu près stabilisés ;
- L'insuffisance de l'offre ;
- Un niveau de confiance des ménages médiocre.

Légère inflexion à la baisse du marché en 2019

Le marché résidentiel va rester dynamique en 2019. La demande sera soutenue par le bas niveau des taux de crédit et les facteurs de soutien structurels : désir d'accession à la propriété, démographie favorable, phénomènes de décohabitation, préparation de la retraite, saturation du marché locatif, effet « valeur refuge » de l'immobilier. De plus, le modèle français de crédit habitat est prudent, avec des critères d'octroi assez stricts. On constate une diminution de l'apport personnel et un allongement de la durée des crédits (19,5 ans environ en moyenne en 2018, contre 18,6 ans en 2016), mais les risques sur le crédit habitat demeurent contenus. Le marché résidentiel reste sain et ne montre pas de signes d'emballlement spéculatif. Les prix restent en hausse modérée (sauf à Paris, Lyon et Bordeaux) et ne semblent pas surévalués.

En 2019, le marché ne devrait donc connaître ni un emballement ni une rupture brutale. Le volume de transactions va rester élevé, mais continuer à se replier en douceur et les prix décélèreraient peu à peu. Les facteurs de freinage décrits ci-dessus vont en effet continuer à jouer. Par ailleurs, les taux de crédit pourraient légèrement remonter au cours des prochains mois. Les actifs risqués sont jugés plus vulnérables, du fait de multiples incertitudes et des risques de ralentissement au niveau mondial. Ceci profite aux OAT, dont les taux remonteraient toutefois un peu, de 0,7% fin 2018 à 0,9% fin 2019, du fait de l'arrêt par la BCE de son programme d'achats d'actifs et la remontée des taux américains.

La capacité d'achat des ménages va ainsi continuer à s'éroder (hausse des prix et légère remontée des taux), ce qui, compte tenu d'un niveau de confiance médiocre, rendrait les acheteurs plus attentistes. Et le marché neuf souffrirait à nouveau un peu plus que celui de l'ancien, du fait de la montée en puissance du recentrage des mesures de soutien et de l'insuffisance de l'offre.

Les transactions connaîtraient ainsi un léger repli (-4% sur un an dans l'ancien, -6% dans le neuf) et les prix décélèreraient vers +2% en 2019.



ECO /

FRANCE – IMMOBILIER

ÉVOLUTIONS RÉCENTES ET
PERSPECTIVES 2019

1 | ÉVOLUTIONS RÉCENTES

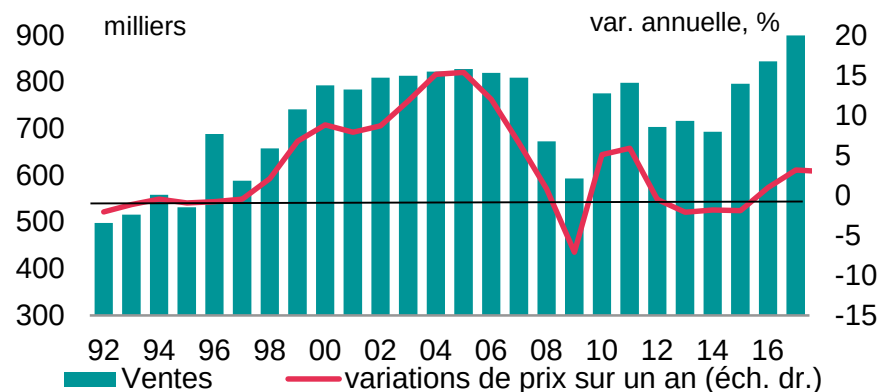
2 ANALYSE ET PERSPECTIVES



ÉVOLUTIONS RÉCENTES

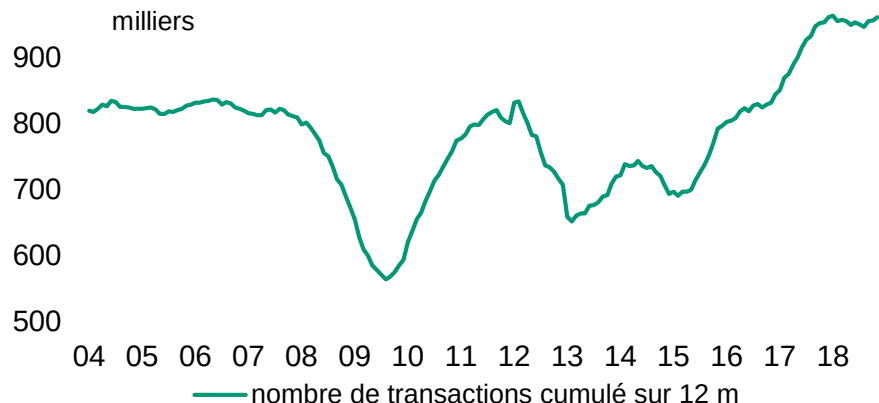
VENTES RECORDS DANS LE LOGEMENT ANCIEN

France : ventes et prix de logements anciens



Source : CGEDD, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

Ventes de logements anciens



Source : CGEDD, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

Niveaux de ventes records en 2016-2017 :

- En 2015, 797 000 unités, + 15% sur un an.
- En 2016, 845 000 ventes, +6% sur un an
- En 2017, 962 000 ventes, +13,8% sur un an.

Record historique en 2017, qui dépasse nettement les points hauts du *boom* précédent qui était de 830 000 ventes par an en 2004-2006.

Stabilisation à un très haut niveau en 2018. En novembre 2018 : 962 000 unités en cumul douze mois, soit +0,8% sur un an et même niveau que fin 2017.

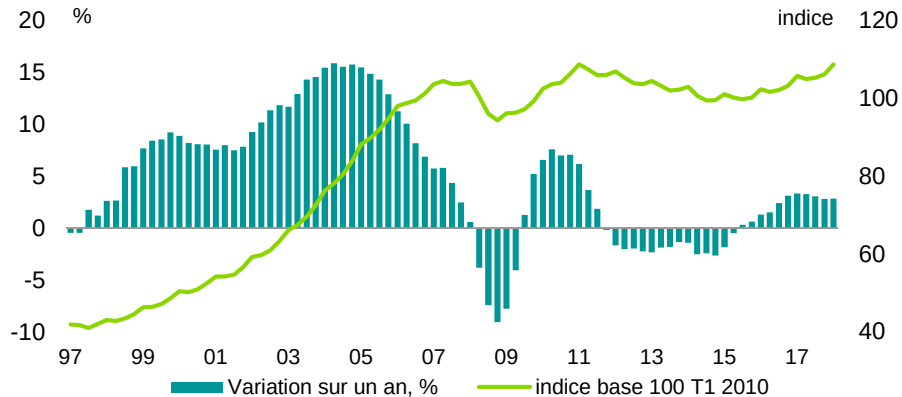
En Ile-de-France, sur les neuf premiers mois de 2018, les ventes restent très élevées, 133 000 logements, en léger repli sur un an, -5%, et devraient sur l'année entière être proches du record historique de 2017.

Marché fluide, conforté par des taux de crédit toujours très bas, avec des acheteurs qui se décident vite et une vitesse de rotation du parc élevée, mais pas de signes de surchauffe. Au contraire, stabilisation après les records de 2017.

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

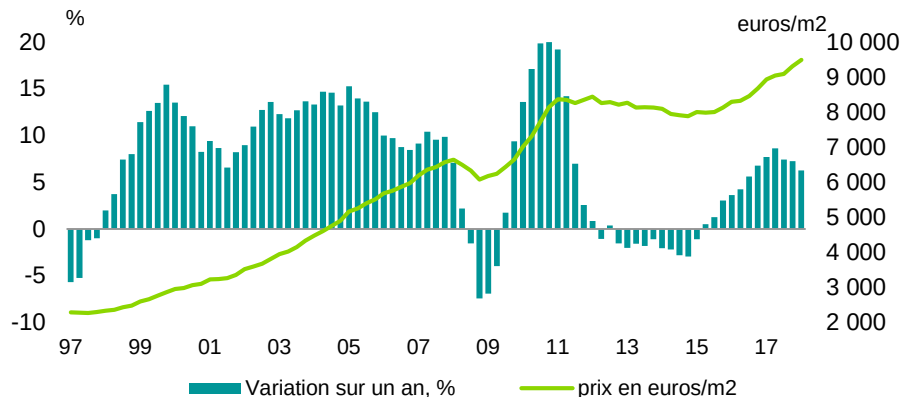
LES PRIX REMONTENT DANS LE LOGEMENT ANCIEN

Prix des logements anciens



Source : Insee, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

Prix des logements à Paris



Source : Insee, Notaires, Crédit agricole SA / ECO

Prix de l'ancien en baisse modérée en 2012-2014, -2% par an. Prix stabilisés en 2015, -0,5% sur un an et léger raffermissement en 2016, +1,5% sur un an.

Accélération mesurée en 2017, par rapport aux années 2000, +3,3% sur un an au T4 2017.

Léger freinage en 2018, confirmant l'absence de surchauffe. Les prix restent en hausse contenue, sauf à Paris, Lyon et Bordeaux.

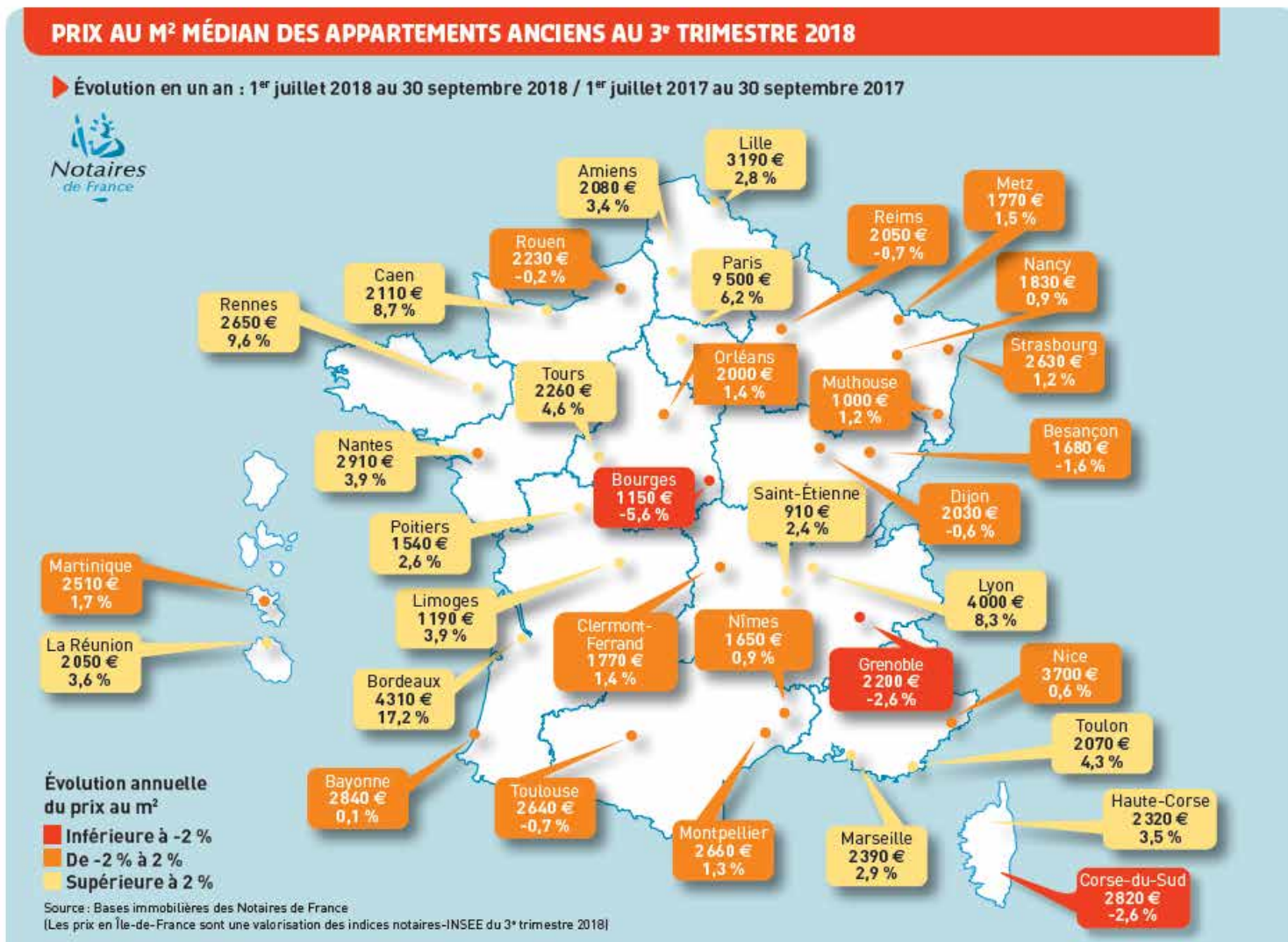
- Les prix remontent de 2,9% au T3 2018.
- Au T3 2018, rythmes différents à Paris, +6,2%, en Ile-de-France, +3,5%, et en province, +2,7%.

D'après l'indicateur avancé des notaires, légère accélération à court terme en Ile-de-France : +5,2% sur un an prévu en janvier 2019 pour les appartements (+4,2% au T3 2018) et +6,9% prévu à Paris (+6,2% au T3 2018).

Les prix de l'ancien ont retrouvé les niveaux du pic précédent (fin 2011). A Paris, ils sont supérieurs de 13,5% au point haut de fin 2011.

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

PRIX PAR VILLES Source : Notaires de France



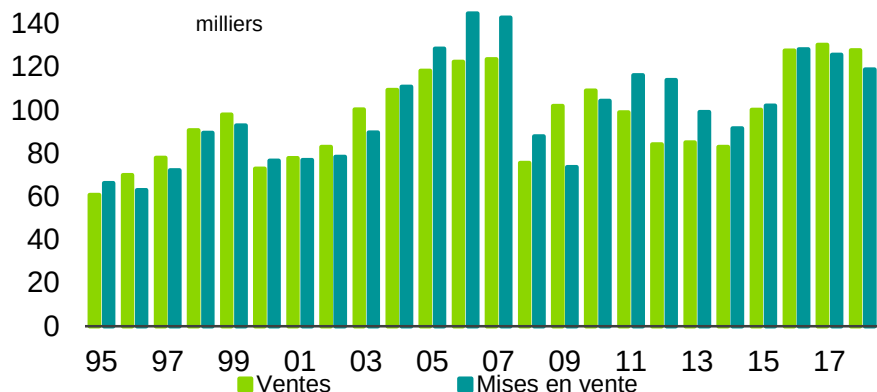
Hausse moyenne des prix des appartements anciens de 3,3% sur un an au T3 2018, 4,2% en Ile-de-France, 2,6% en Province. Carte issue de la note de conjoncture immobilière des Notaires de France.

France : ventes de logements neufs



Source : Ministère de l'Écologie, Crédit Agricole SA / ECO

Ventes et mises en vente de logements neufs



Source : Ministère de l'Écologie, Crédit Agricole SA / ECO

Ventes de logements neufs (filière promoteurs, ventes au détail, source ministère de l'Écologie) :

- Sur l'année 2017, 130 000 ventes, +2% sur un an. On est sur des niveaux records, supérieurs aux points hauts de 2006-2007 (123 000/an). Mais la dynamique est plus modérée que dans l'ancien.
- Au T3 2018, recul marqué des ventes, -8,9% sur un an. Sur l'ensemble des neuf premiers mois, -2,4% sur un an.
- Recentrage des mesures fiscales (Pinel, PTZ, IFI), hausse des prix, offre limitée.

Ventes en bloc de logement neuf (promoteur) : baisse marquée sur les neuf premiers mois 2018, -13% sur un an, liée à la réorganisation du secteur HLM (plan Elan, baisse des APL et des loyers...). En 2017, les ventes en bloc totalisaient 34 000 unités, +20% sur un an (source FPI)

Ventes de maisons individuelles hors promoteurs :

- En 2017, après un bon début d'année, les ventes marquent le pas à partir du printemps. En décembre, 135 000 unités en cumul sur douze mois, +1 % sur un an.
- En novembre 2018, net repli à 118 000 ventes, -14,1% sur un an (PTZ, hausse des prix).
- Niveau assez élevé, mais en recul et assez en deçà des records de 2006-2007 (189 000 par an).



ÉVOLUTIONS RÉCENTES

VENTES DE NEUF

Poids des investisseurs et des accédants



En 2015, la reprise des ventes de neuf (promoteur) était concentrée sur le segment investisseurs, avec des ventes en hausse de 43%, en lien avec le nouveau dispositif Pinel, tandis que les ventes accédants ont stagné.

Le poids des ventes investisseurs est remonté à 53% (44% en 2014) et celui des ventes accédants a atteint 47%.

En 2016, les ventes investisseurs progressent de 20% sur un an et les ventes accédants de 20% également. Les poids respectifs restent stables.

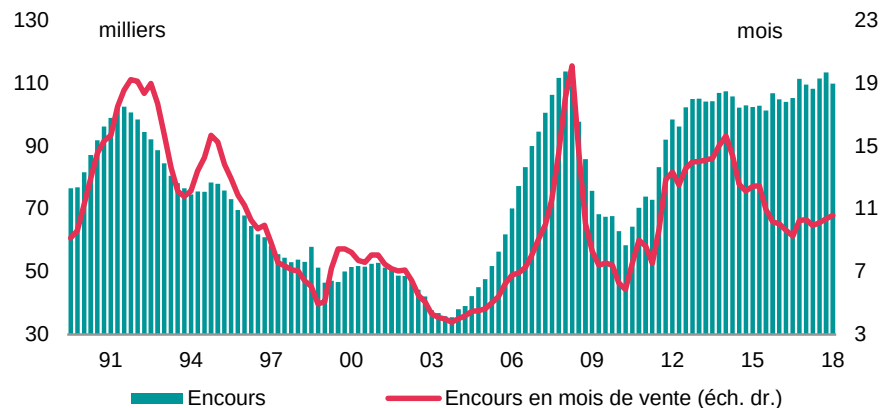
En 2017, le poids des ventes investisseurs atteint 54% et celui des ventes accédants 46%.

En 2018, la répartition se modifie. Les ventes investisseurs reculent nettement, du fait du recentrage du dispositif Pinel (cf. plus loin). Sur les neuf premiers mois, le poids des ventes investisseurs baisse à 49% et celui des ventes accédants monte à 51%.

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

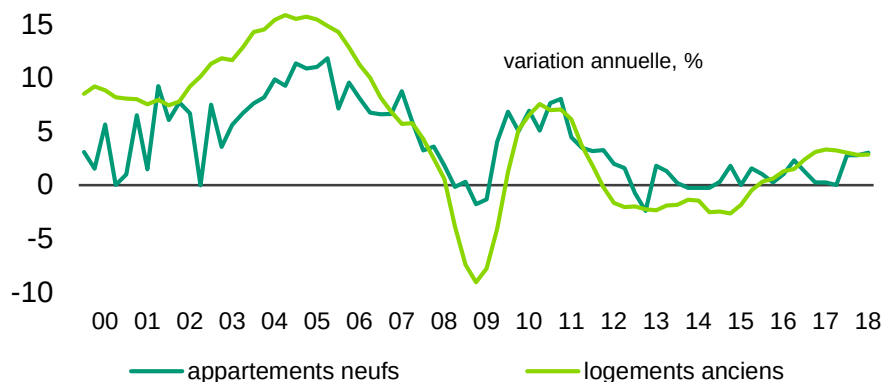
LES MISES EN VENTE DANS LE NEUF RECULENT

Encours de logements neufs



Source : Ministère de l'Ecologie, Crédit Agricole SA / ECO

Prix des logements



Source : Ministère de l'Ecologie, Notaires, Crédit Agricole SA / ECO

Mises en vente de logements neufs (promoteurs) en recul de 2,6% en 2017. Repli assez marqué en 2018, -5,4% sur un an sur l'ensemble des neuf premiers mois. Difficultés à initier de nouveaux projets (rareté du foncier, poids des normes et des recours...).

Encours de logements neufs (ensemble des logements neufs promoteur à vendre et non vendus) :

- A peu près stable : 109 800 unités au T3 2018 (109 500 au T3 2017).
- Ratio encours/ventes : 10,6 mois au T3 2018, après 10,3 mois un an plus tôt, niveaux proches de la moyenne historique.

Stocks proprement dits modérés : 4% des encours sont des logements achevés, 24% en cours de construction et 72% en projet.

Prix en reprise graduelle :

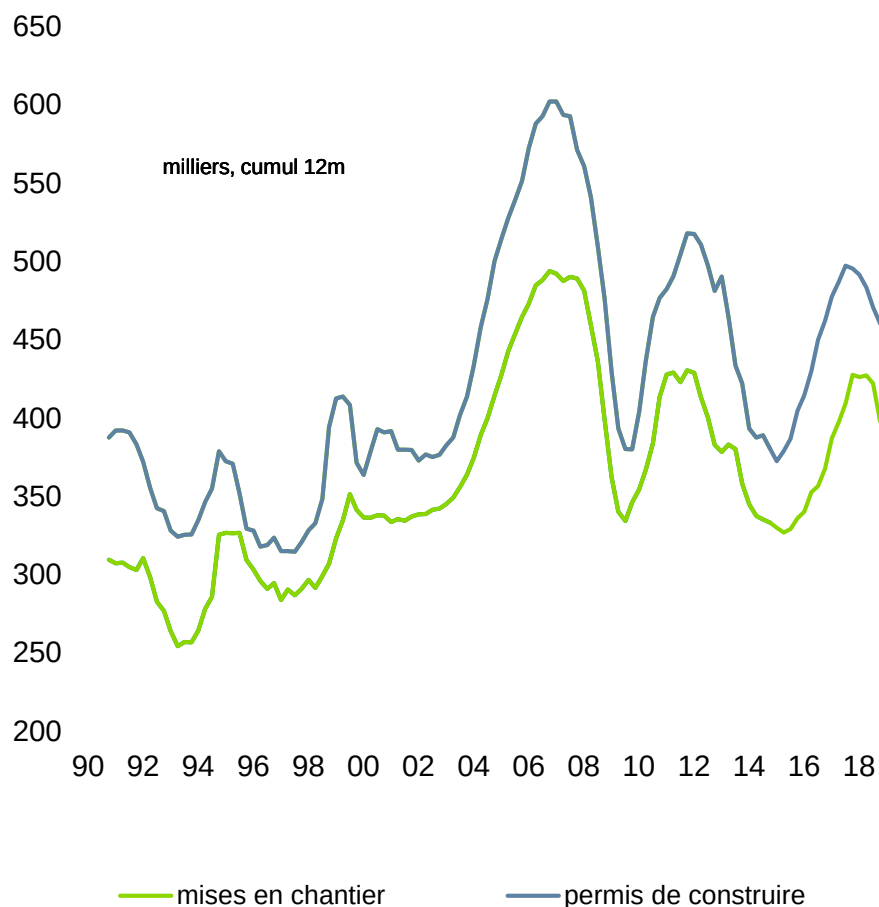
- Appartements : +3% sur un an au T3 2018 (+0,3% au T3 2017).
- Maisons (promoteurs) : -3,5% sur un an au T3 2018 (+3,7% au T3 2017).



ÉVOLUTIONS RÉCENTES

REPLI DE LA CONSTRUCTION

Permis de construire et mises en chantier



Construction de logements soutenue en 2011 (422 000 mises en chantier), en net repli en 2012-2014, et stabilisée en 2015.

Reprise enclenchée en 2016, qui s'est confirmée en 2017.

En 2017, mises en chantier à 430 000 unités (cumul douze mois), +16,4% sur un an, permis à 495 000 unités, +6,9% sur un an.

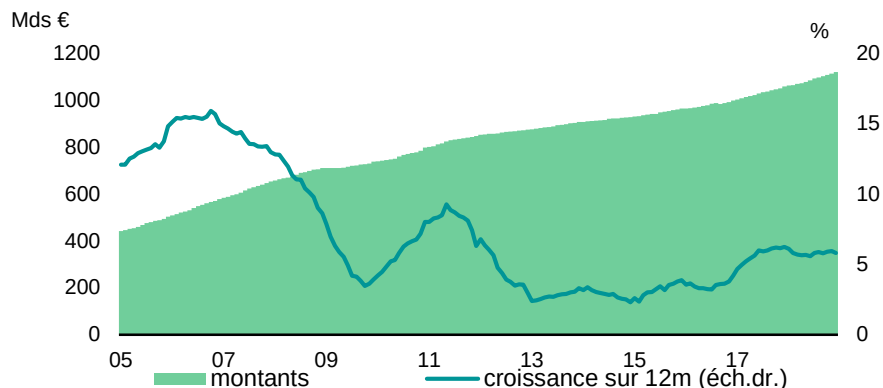
Correction en 2018. Mises en chantier à 398 000 unités (cumul douze mois), -7% sur un an, permis à 460 500 unités, -7,1%.

Le repli des mises en chantier s'est amplifié en fin d'année et notamment en décembre : au T4 2018, permis en baisse de 1,3% par rapport au T3 2018 et mises en chantier en baisse de 5,9% (chiffres CVS).

ÉVOLUTIONS RÉCENTES

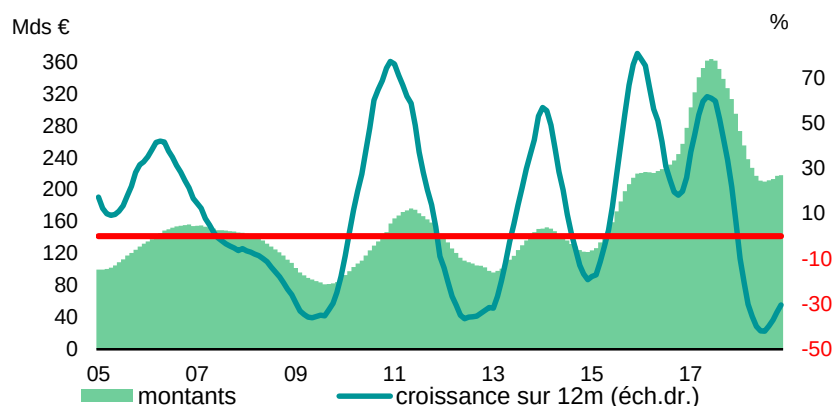
ENCOURS DE CRÉDIT HABITAT EN LÉGER FREINAGE

Encours de crédit habitat ménages



Source : Banque de France, Crédit agricole SA / ECO

Production de crédit habitat (cumul sur 12 mois)



Source : Banque de France, Crédit agricole SA / ECO

Croissance de l'encours de crédits habitat aux ménages élevée : 6,2% sur un an en décembre 2017, après 4,2% fin 2016 ; léger freinage à 5,8% sur un an en décembre 2018.

Flux de nouveaux crédits à l'habitat (i.e. production de crédit) très volatils. Hausse de 81% sur un an en 2015, de 26% en 2016 et de seulement 6,4% en 2017. Repli de 30% en novembre 2018 (cumul douze mois).

Cela est lié notamment aux rachats et renégociations : poids très marqué fin 2016-début 2017, 59% de la production ; nette baisse depuis, à 17,5% en 2018.

Hors rachats et renégociations, production de crédit habitat en hausse assez marquée en 2017, +16% par rapport à 2016. Mais sur les onze premiers mois de 2018, hausse plus modérée, +4,8% sur un an.

Léger freinage prévu de l'encours, à 5,3% fin 2019, lié au tassement du marché immobilier.



FRANCE – IMMOBILIER

ÉVOLUTIONS RÉCENTES ET PERSPECTIVES 2019

1 ÉVOLUTIONS RÉCENTES

2 | ANALYSE ET PERSPECTIVES

Après une année 2017 exceptionnelle, marché encore soutenu en 2018. Mais stabilisation dans l'ancien et repli dans le neuf.

- Ventes de logements anciens : stabilisation, 962 000 unités en novembre 2018 (cumul douze mois), même niveau qu'au cours de l'année 2017
- Prix des logements anciens : légère décélération, 2,9% sur un an au T3 2018, contre 3,3% au T4 2017
- Ventes de neuf promoteur (au détail) : recul de 2,4% sur un an sur les neuf premiers mois de 2018
- Ventes de neuf promoteur (en bloc) : net repli de 13% sur un an sur les neuf premiers mois de 2018, lié à la réorganisation du secteur HLM
- Ventes de maisons individuelles neuves (secteur diffus) : net repli de 14,1% sur un

an à 118 000 (cumul douze mois) en novembre 2018

- Mises en chantier de logements : baisse de 7 % sur un an en 2018
- Léger freinage de l'encours de crédit habitat et baisse de la production en 2018

Poursuite du tassement en 2019, liée à cinq principaux facteurs

- Recentrage sur les zones tendues des mesures de soutien dans le neuf (Pinel, PTZ...)
- Remontée des prix des logements
- Confiance des ménages médiocre
- Faiblesse de l'offre
- Risque de légère remontée des taux de crédit habitat

Recentrage du Pinel et du PTZ

- Dispositif Pinel pour l'investissement locatif dans le neuf et PTZ prolongés a priori jusqu'à fin 2021, mais progressivement recentrés sur les zones tendues (majeure partie de l'Île-de-France, Côte d'Azur, Franco-genevois, la plupart des grandes agglomérations).
- Le Pinel est recentré dès 2018 sur les zones tendues (sauf si la demande de permis a été déposée fin 2017), d'où une baisse des ventes investisseurs. Le PTZ est maintenu en zones non tendues en 2018-2019. Mais, dans ces zones, la réduction de 40 à 20% de la part du prêt dans le coût d'acquisition va réduire le nombre d'achats.
- Au total, pour les ventes en neuf promoteurs, en 2018-2019, légère baisse des ventes. En 2020, baisse plus nette, -20 000 unités par rapport au niveau de 2017, -15%. Pour les

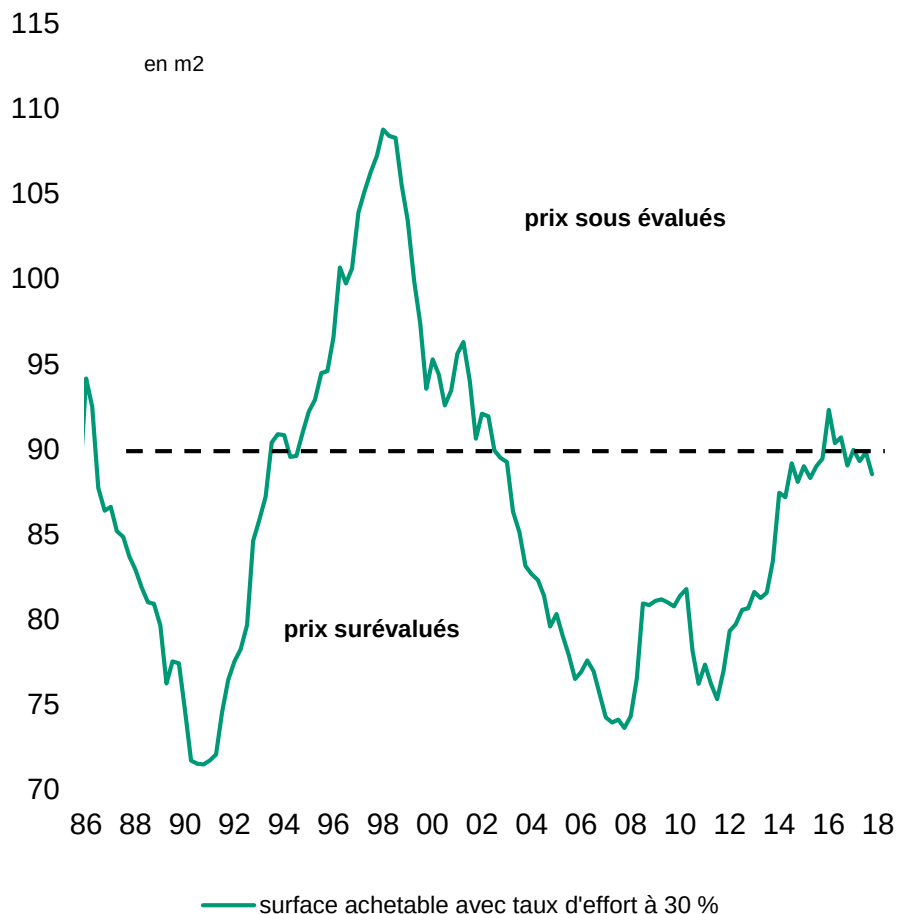
ventes de maisons individuelles (neuf, secteur diffus), baisse des ventes de 12% environ en 2018. En 2020, baisse plus marquée, - 40 000 unités par rapport au niveau de 2017, - 30%.

- Le repli des ventes de neuf constaté dans les maisons individuelles en 2018 est en bonne partie dû à l'effet PTZ. De même, la baisse des ventes investisseurs dans le neuf est liée à l'effet recentrage du Pinel.

Secteur HLM

- Mesures de réorganisation du secteur HLM prévues dans le plan ELAN, et notamment baisses de loyers, destinées à compenser la baisse des APL, qui expliquent en bonne partie la baisse des ventes en bloc aux bailleurs sociaux.

Capacité d'achat de logement



Capacité d'achat de logement = surface qu'un primo-accédant à revenu moyen peut acheter au cours du temps aux conditions du marché avec un taux d'effort à 30%.

La surface achetable évolue de façon cyclique autour d'une moyenne de 90 m².

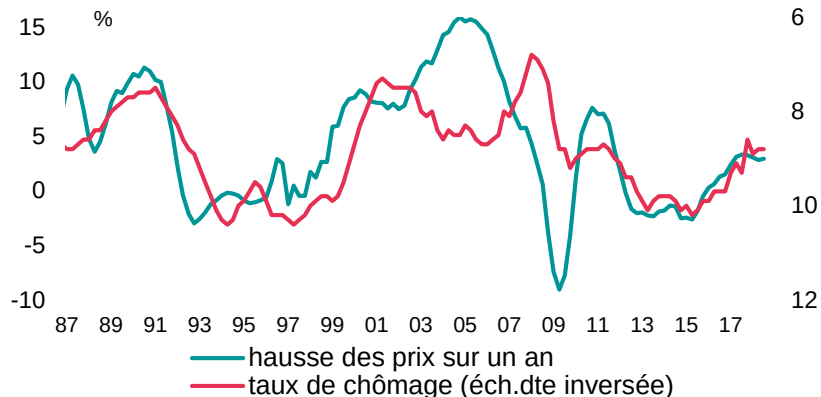
Entre 2012 et 2016, capacité d'achat des ménages nettement accrue, de 23%. Surface achetable de 92 m² fin 2016, contre 75 m² mi-2012.

Les prix étaient redevenus légèrement sous-évalués fin 2016, essentiellement du fait de l'effet taux.

Mais depuis début 2017, la capacité d'achat s'est un peu réduite. Les prix ont accéléré, et les taux de crédit se sont stabilisés. La durée moyenne des crédits s'est allongée, 19,5 années environ en 2018 contre 18,6 en 2016, mais l'apport personnel s'est réduit. Au total, la surface achetable a diminué, de 92 m² fin 2016 à 88 m² fin 2018.

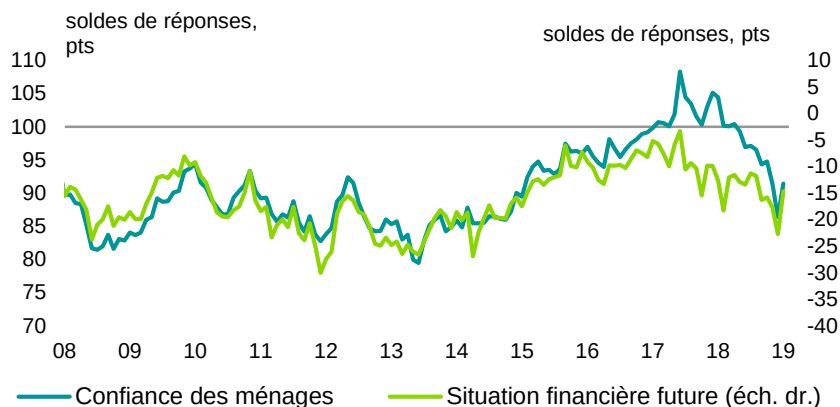
Cette tendance devrait se poursuivre, ce qui va rendre les acheteurs plus hésitants et attentistes, notamment les primo-accédants à revenu modéré.

Prix immobiliers et taux de chômage



Source : Insee, Notaires, Crédit Agricole SA / ECO

Confiance des ménages



Source : Insee, Crédit Agricole SA / ECO

Le contexte conjoncturel est relativement mitigé. La croissance peine à accélérer et atteindrait 1,6% en 2019 après 1,5% en 2018 et 2,3% en 2017, avec un biais baissier du fait des risques multiples qui pèsent sur la croissance mondiale. Le taux de chômage (métropole) recule lentement et demeure élevé, 8,7% en 2018 et 8,4% en 2019 (après 9,1% en 2017).

Par ailleurs, la confiance des ménages s'est nettement dégradée au second semestre 2018. Elle se redresse un peu début 2019, mais, à 89 sur les trois derniers mois, reste nettement en deçà de sa moyenne de longue période (100). En particulier, le solde d'opinion des ménages sur leur situation financière future est très bas, -19 sur les trois derniers, mois contre -6 sur longue période.

Ceci traduit une inquiétude face au risque de ralentissement économique, au niveau encore élevé du chômage et aux incertitudes politiques, qui pourrait peser sur la décision d'achat de logement et d'endettement sur longue période d'un certain nombre de ménages (même si l'effet « valeur refuge » joue en sens inverse).

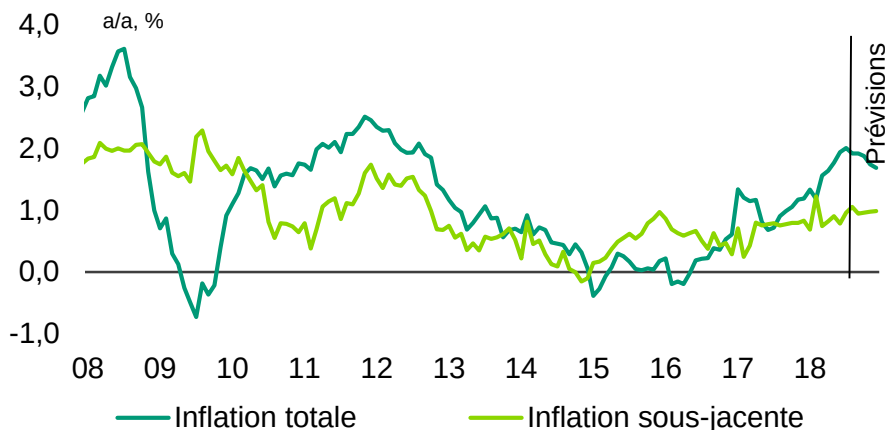
Baisse des mises en vente dans le neuf promoteurs

- Dans le logement neuf notamment, le tassement des ventes s'explique en partie par la faiblesse de l'offre. Les mises en vente ont reculé en 2017 (-2,6% sur un an) et sur les neuf premiers mois de 2018 (-5,4% sur un an).
- C'est notamment le cas en zone tendue B1 (grandes agglomérations hors Paris et Cote d'Azur), avec une baisse des mises en vente de 7,3% sur un an sur les neuf premiers mois de 2018, après - 7,5% sur un an en 2017.
- La faiblesse de l'offre nouvelle se répercute sur le nombre de transactions.
- Le déficit de logements en zones tendues s'explique par :
 - La rareté du foncier,
 - Le poids des normes de construction,
 - Les recours abusifs,
 - Les délais d'obtention des permis etc.

« Choc d'offre » à venir

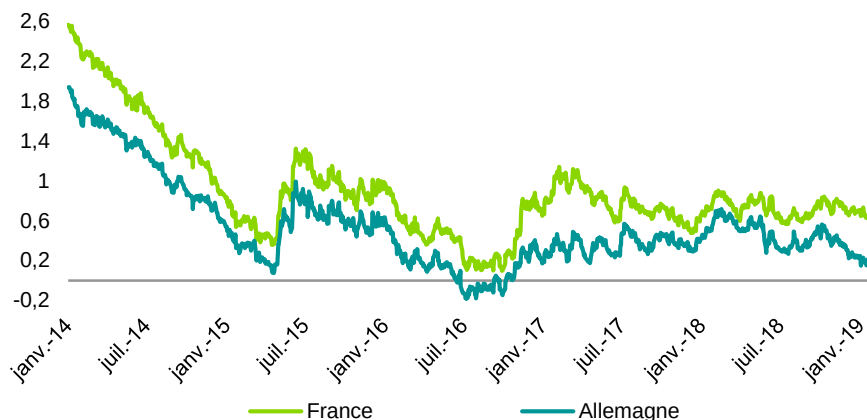
- Le plan ELAN propose une série de mesures pour réduire ces contraintes, construire plus et à un moindre coût. Le Grand Paris et les JO 2024 vont également stimuler à terme l'offre de neuf.
- Mais l'effet sur la construction et la vente de logements de ce choc d'offre sera très graduel et très mesuré à l'horizon 2019.

France inflation et inflation sous jacente



Source : Insee, Crédit Agricole SA / ECO

Taux 10 ans



Source : Banque de France, Crédit Agricole SA / ECO

Taux longs OAT 10 ans très bas en 2016 : 0,47% en moyenne. Remontée lente en 2017, 0,78% en moyenne. En 2018, taux à peu près stables, 0,73% en moyenne.

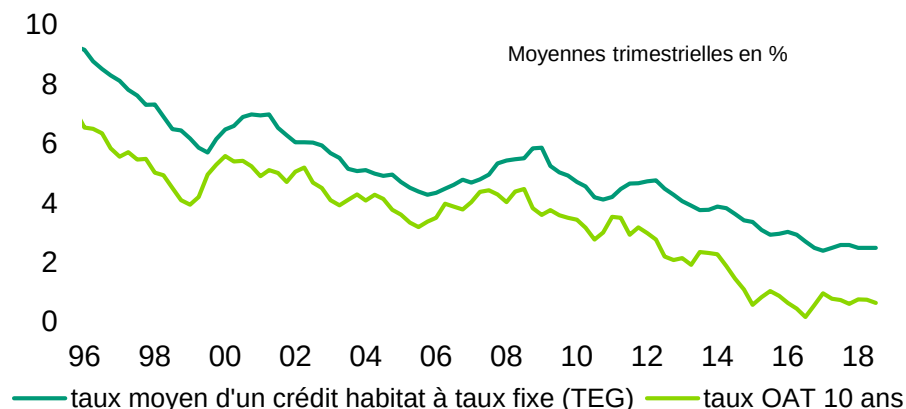
Remontée très modérée des taux OAT 10 ans prévue en 2019, de 0,7% fin 2018 à 0,9% fin 2019

Cette remontée s'explique notamment par la hausse des taux longs américains (qui atteindraient 3,30% fin 2019 après 2,7% fin 2018) et l'arrêt par la BCE de son programme d'achats d'actifs (achats nets nuls à partir de janvier 2019).

Les taux OAT resteraient toutefois très bas et ne remonteraient que lentement et faiblement, pour une série de raisons

- Croissance en zone euro en ralentissement, 1,6% en 2019 après 1,9% en 2018.
- Inflation mesurée, 1,1% en 2019 après 1,7% en 2018 ; inflation sous-jacente modérée et moindre hausse du prix du pétrole.
- Montée de l'aversion au risque face à de multiples incertitudes (guerre commerciale US-Chine, freinage chinois, risque de récession aux Etats-Unis, Brexit, montée des populismes en Europe, politique budgétaire italienne...).
- Les actifs risqués (actions, obligations corporate, émergents) sont ainsi plus vulnérables, du fait de ces risques multiples, de la remontée des taux américains et du début de ralentissement économique. Ceci profite aux obligations core (Bund) et semi-core (OAT).

Taux de crédit habitat

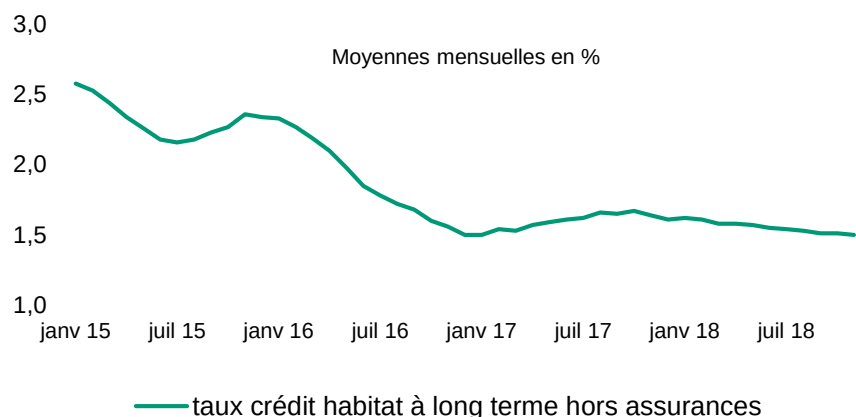


Source : Banque de France, Crédit Agricole SA / ECO

Les taux de crédit habitat dépendent en bonne partie des taux OAT dix ans. Net repli jusqu'en 2016, en lien avec la baisse des taux longs :

- 3,8% en moyenne en 2012, 1,9% en 2016 (taux crédit à long terme à taux fixe hors assurances).
- Point bas à 1,5% fin 2016.
- Faible hausse en 2017, à 1,67% en octobre, puis léger repli à 1,61% en décembre
- Ce lent repli se poursuit en 2018, jusqu'à 1,5% en novembre.

Taux de crédit habitat



Source : Banque de France, Crédit Agricole SA / ECO

Taux historiquement bas et proches de leur plancher. P effect de rattrapage ou d'aubaine. Net rebond des ventes en 2017 et niveaux encore très élevés en 2018.

Légère hausse probable des taux de crédit habitat en 2019, du fait de la remontée prévue des taux longs, mais mouvement d'ampleur très mesurée.

Déterminants de l'immobilier

facteurs négatifs	facteurs positifs
taux de chômage élevé	démographie, retraite
confiance des ménages médiocre	effet valeur refuge
recentrage mesures fiscales	offre de crédit prudente
prix en hausse	ratio de CDL habitat très bas
offre insuffisante	bas niveau des taux de crédit

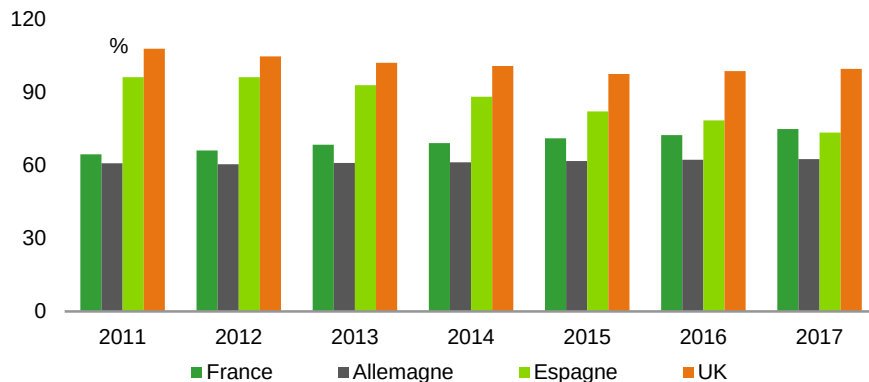
Source : Crédit Agricole SA / ECO

Facteurs conjoncturels (croissance, chômage, confiance) mitigés, fondamentaux structurels positifs (notamment les effets préparation de la retraite et valeur refuge).

2015-2017 : le très bas niveau des taux de crédit et les mesures de soutien dans le neuf ont permis le rebond.

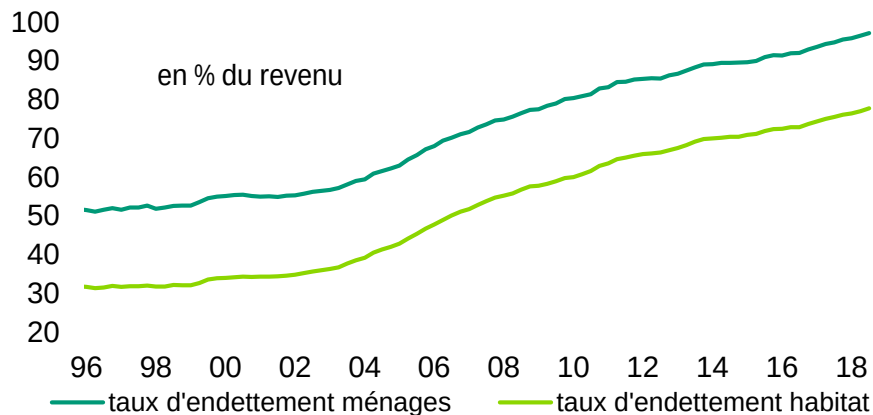
2018-2019 : marché encore soutenu, mais en léger repli ; risques liés principalement à la hausse des prix, aux mesures fiscales un peu moins favorables et à une possible remontée des taux de crédit.

Taux d'endettement habitat



Source : Banques centrales, Crédit Agricole SA / ECO

Taux d'endettement habitat



Source : Banque de France, Crédit Agricole SA / ECO

Le taux d'endettement habitat est défini comme le ratio entre l'encours de crédit habitat et le revenu disponible brut de l'ensemble des ménages.

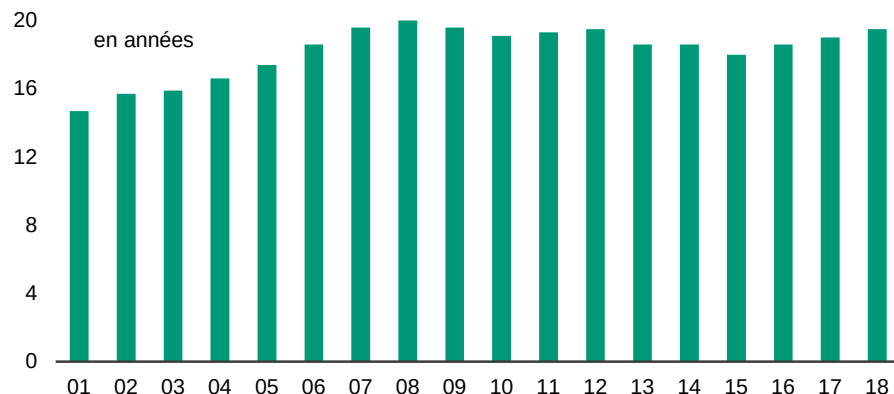
En France, ce ratio ne cesse de progresser depuis le début des années 2000 et atteint 77,8% au T3 2018, contre 34% en 2000.

Il reste nettement inférieur à celui des pays anglo-saxons ou des Pays-Bas. Mais il est proche du niveau moyen de la zone euro. Et il connaît une hausse continue, alors que celui de la zone euro est en léger repli sur les années récentes (stabilité en Allemagne, net recul en Espagne).

Cette hausse continue du taux d'endettement habitat est liée à une croissance dynamique de l'encours de crédit habitat sur l'ensemble de la période 2000-2017 : 10,7% par an en 2000-2008, 4,6% par an en 2009-2017.

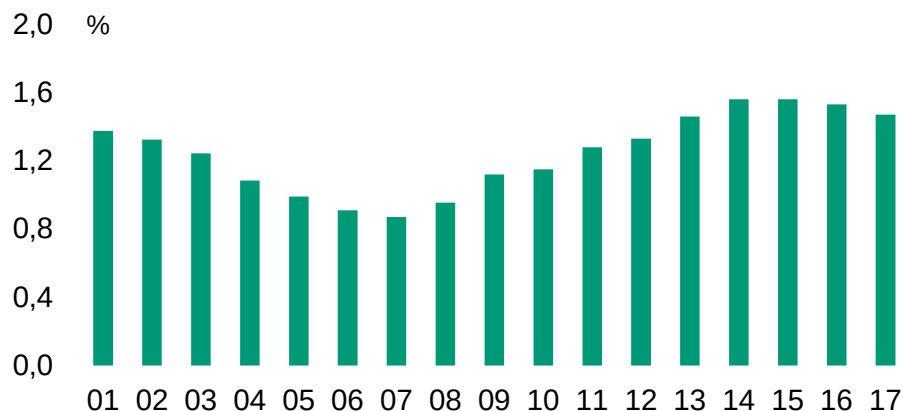
A la différence de la plupart des pays européens, la correction du marché immobilier français a été très mesurée après la crise économique de 2008-2009 et l'encours de crédit habitat n'a pas connu de phase de repli.

Durée initiale d'un prêt habitat



Source : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

Ratio encours douteux/encours total

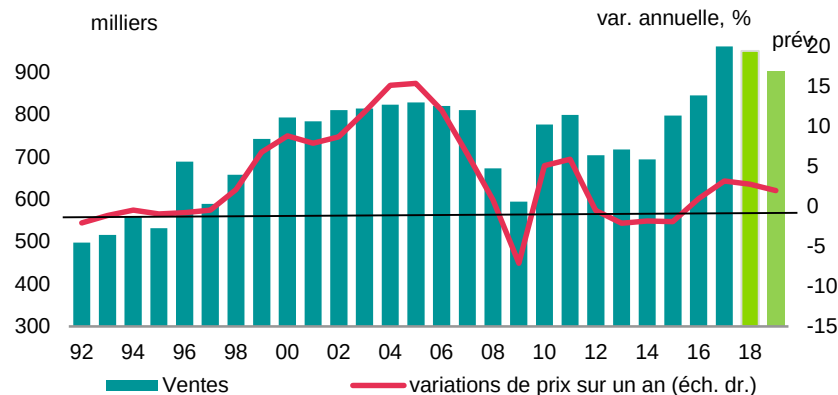


Source : ACPR, Crédit Agricole SA / ECO

Toutefois, malgré cette hausse de l'endettement habitat des ménages, les risques en matière de financement de l'immobilier paraissent toujours assez limités.

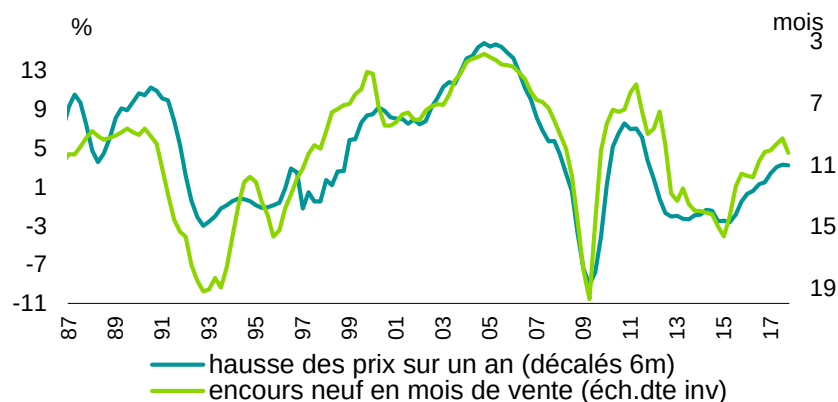
- Octroi d'un prêt fondé avant tout sur la solvabilité de l'emprunteur (et non sur la valeur du bien)
- Taux d'effort moyen à peu près stable autour de 30% du revenu (29,7% en 2017, après 29,5% en 2016)
- Durée initiale moyenne du prêt raisonnable, mais en légère hausse, 19 ans en 2017 et environ 19,5 ans en 2018, après 18,6 ans en 2016
- Production très majoritairement à taux fixe, à 98,7% en 2017
- Taux d'encours douteux très modéré et en baisse, à 1,47% en 2017 après 1,54% en 2016

Ventes et prix de l'ancien



Source : CGEDD, Notaires, INSEE, Crédit Agricole SA / ECO

Prix de l'ancien et encours de neuf



Source : Ministère de l'Ecologie, Notaires, Crédit Agricole SA / ECO

Scénario central : pas d'emballlement spéculatif ou de rupture brutale. Le marché reste à la fois sain et soutenu. Il atterrit en douceur, affichant des performances très honorables, mais en deçà des records historiques de 2017.

Principaux facteurs de freinage : moindre capacité d'achat (hausse des prix et risque de légère remontée des taux de crédit), qui rend les acheteurs plus prudents et attentistes ; mesures de soutien moins favorables dans le neuf ; confiance des ménages médiocre ; faiblesse de l'offre. Mouvement plus accusé dans le neuf que dans l'ancien.

Volumes dans l'ancien quasi-stables en 2018 et en repli de 4% en 2019.

- Volumes dans le neuf en repli de 6% par an en 2018 et 2019 :
 - -2%, puis -6% dans le segment promoteurs,
 - -12%, puis -5% dans les maisons individuelles
- Prix de l'ancien et du neuf en hausse modérée, +3% en 2018, +2% en 2019.



Consultez nos dernières parutions en accès libre sur Internet

Date	Titre	Thème
04/02/2019	<u>PRISME – L'analyse de la conjoncture et de l'actualité agricole et agroalimentaire du Crédit Agricole</u>	Sectoriel, Agri-Agro
01/02/2019	<u>Monde – l'actualité de la semaine</u>	Monde
30/01/2019	<u>France – Comptes trimestriels T4 2018 : une croissance du PIB légèrement meilleure qu'attendu</u>	France
28/01/2019	<u>France – Établissements de santé : Tendances à fin janvier 2019</u>	France
28/01/2019	<u>France – Marché du travail : freinage des créations d'emploi en 2018-2019</u>	France
25/01/2019	<u>Monde – l'actualité de la semaine</u>	Monde
21/01/2019	<u>Allemagne – Scénario 2019-2020 : vers une normalisation du rythme de croissance</u>	Allemagne
21/01/2019	<u>France - Travail temporaire : tendances à mi-janvier 2019</u>	Sectoriel
18/01/2019	<u>Monde – l'actualité de la semaine</u>	Monde
16/01/2019	<u>France – Scénario 2019-2020 : pouvoir d'achat plus dynamique, mais nette dégradation des indicateurs</u>	France
11/01/2019	<u>Monde – l'actualité de la semaine</u>	Monde
21/12/2018	<u>Monde - L'actualité de la semaine</u>	Monde
21/12/2018	<u>Monde – Scénario macro-économique 2019-2020 : de nombreux virages à bien négocier</u>	Monde



POUR CONSULTER OU VOUS ABONNER
À NOS PUBLICATIONS SUR INTERNET :
<http://etudes-economiques.credit-agricole.com>

Nos publications économiques non confidentielles sont également accessibles
sur l'application « Études Eco » disponible sur [l'App Store](#) et sur [Google Play](#)

Crédit Agricole S.A. — Études Économiques Groupe

12 place des Etats-Unis – 92127 Montrouge Cedex

Directeur de la Publication : Isabelle Job-Bazille - **Rédacteur en chef** : Armelle Sarda

Documentation : Dominique Petit - **Statistiques** : Robin Mourier

Secrétariat de rédaction : Fabienne Pesty

Contact: publication.eco@credit-agricole-sa.fr

Nos publications économiques non confidentielles sont également accessibles
sur l'application « Études Eco » disponible sur [l'App Store](#) et sur [Google Play](#)

Cette publication reflète l'opinion de Crédit Agricole S.A. à la date de sa publication, sauf mention contraire (contributeurs extérieurs). Cette opinion est susceptible d'être modifiée à tout moment sans notification. Elle est réalisée à titre purement informatif. Ni l'information contenue, ni les analyses qui y sont exprimées ne constituent en aucune façon une offre de vente ou une sollicitation commerciale et ne sauraient engager la responsabilité du Crédit Agricole S.A. ou de l'une de ses filiales ou d'une Caisse Régionale. Crédit Agricole S.A. ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité de ces opinions comme des sources d'informations à partir desquelles elles ont été obtenues, bien que ces sources d'informations soient réputées fiables. Ni Crédit Agricole S.A., ni une de ses filiales ou une Caisse Régionale, ne sauraient donc engager sa responsabilité au titre de la divulgation ou de l'utilisation des informations contenues dans cette publication.