



# L'OBSERVATOIRE DES CRÉDITS

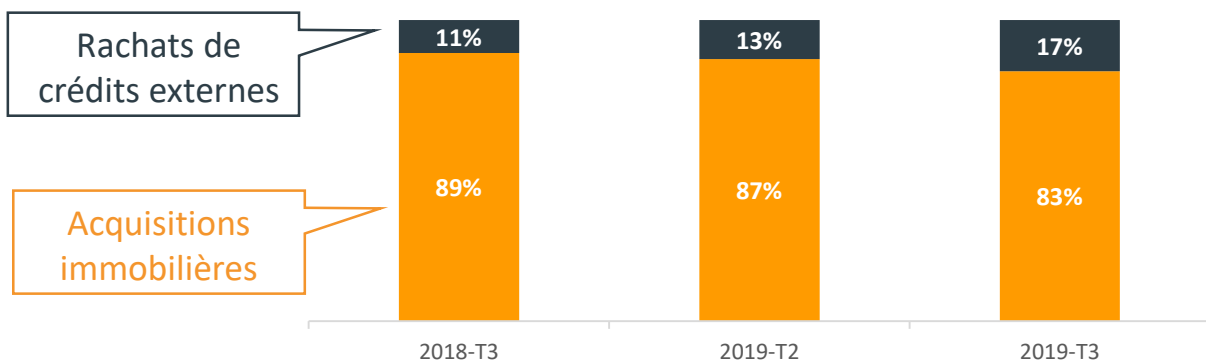
SUPPLÉMENT TRIMESTRIEL DE LA MÉTÉO DES TAUX

3<sup>ème</sup> trimestre 2019



# Évolution du financement immobilier

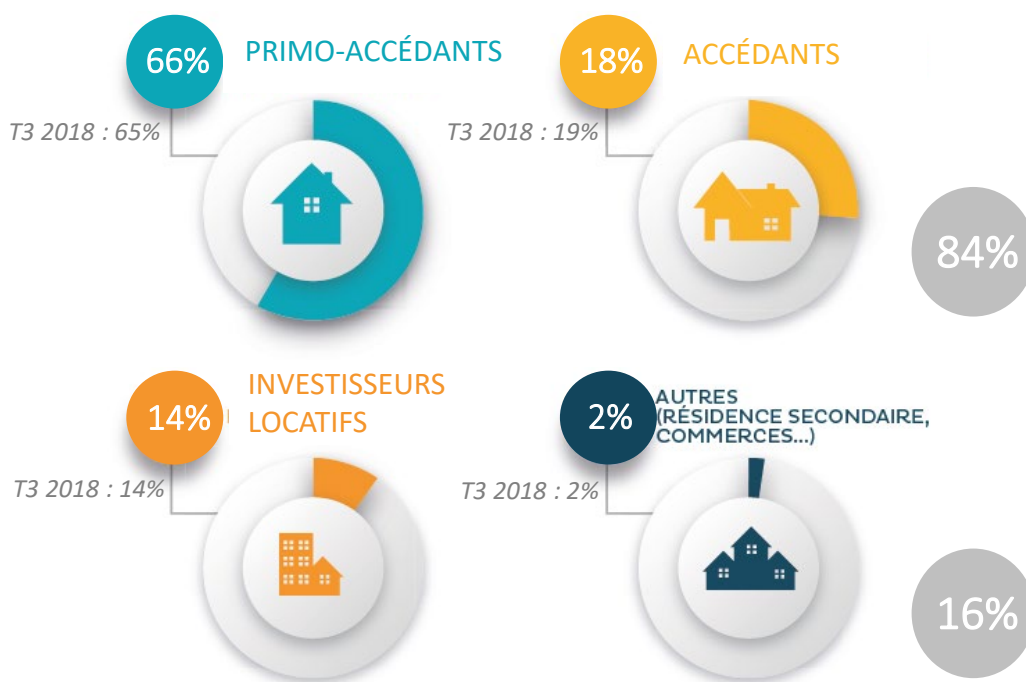
(Dossiers montés par trimestre)



Suite à la récente baisse des taux, les rachats de crédits reprennent pour atteindre au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 17% de l'ensemble des crédits immobiliers distribués, après 13% au trimestre précédent et 11% un an auparavant, mais restent loin du niveau historique atteint au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 (43%).

## Répartition des acquéreurs immobiliers

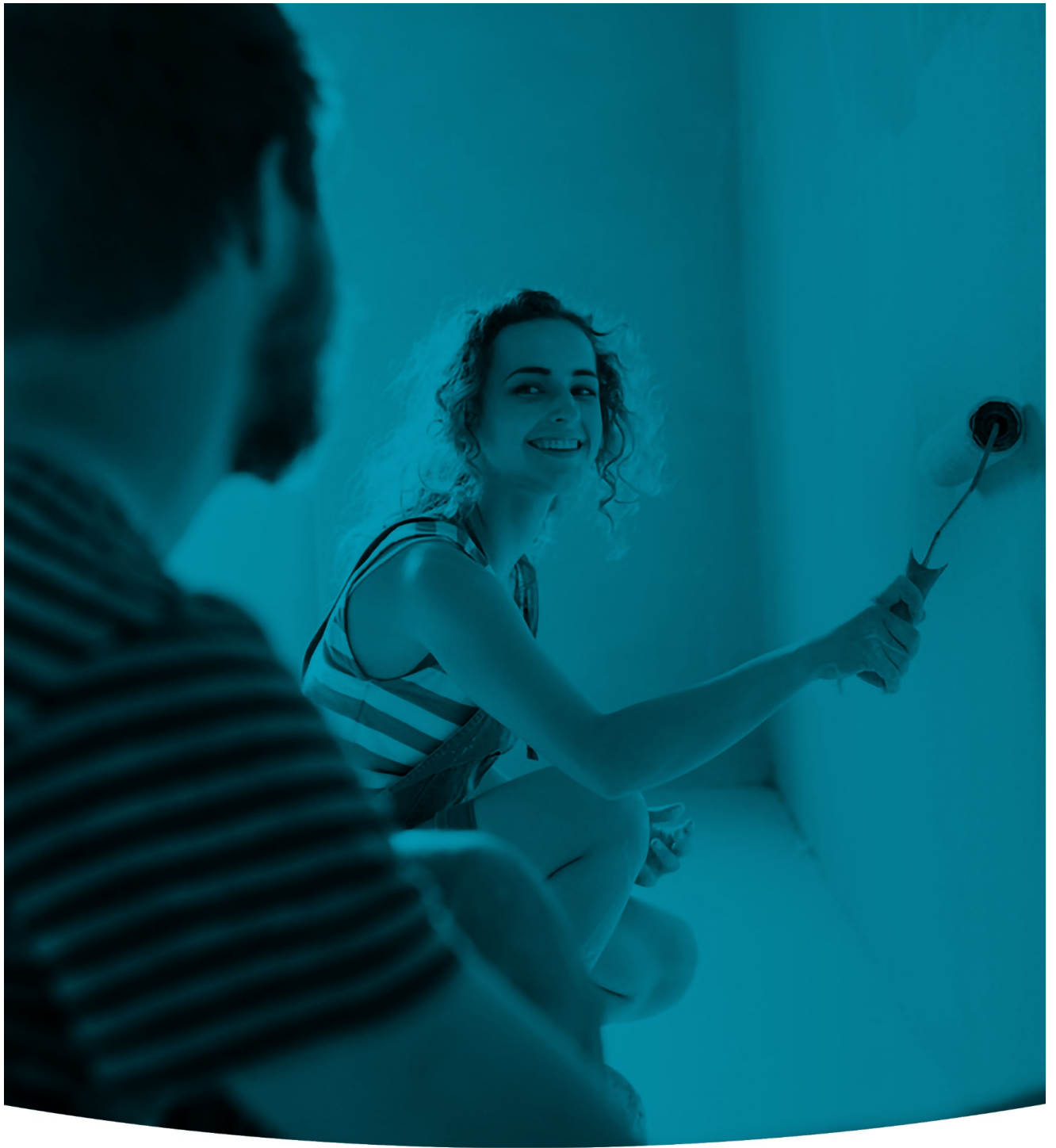
(Dossiers montés sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019)



Définitions :

- Primo-Accédants : Acquisition d'une résidence principale – RP – par des clients non propriétaires de leur RP
- Accédants : Acquisition d'une résidence principale par des clients déjà propriétaires de leur RP
- Investisseurs Locatifs : Acquisition d'un bien à usage locatif
- Autres : Acquisition d'une résidence secondaire, d'un bien à usage pro, ou autre

Le poids des primo-accédants s'accroît légèrement au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 par rapport à la situation d'il y a un an.

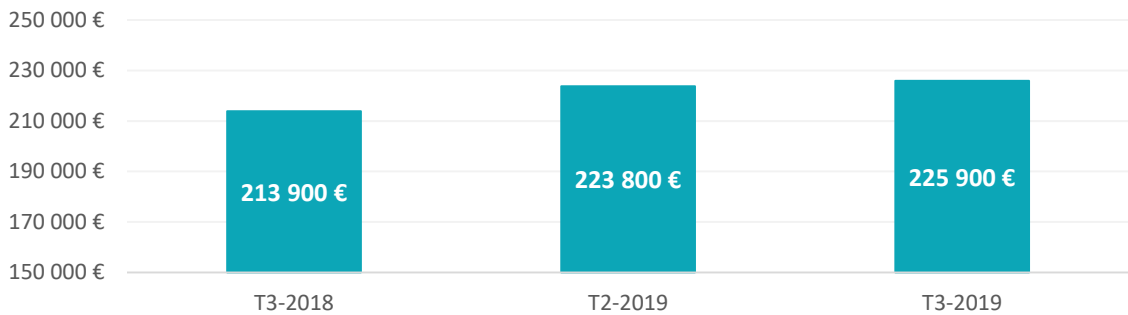


## PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

# Profil des Primo-Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

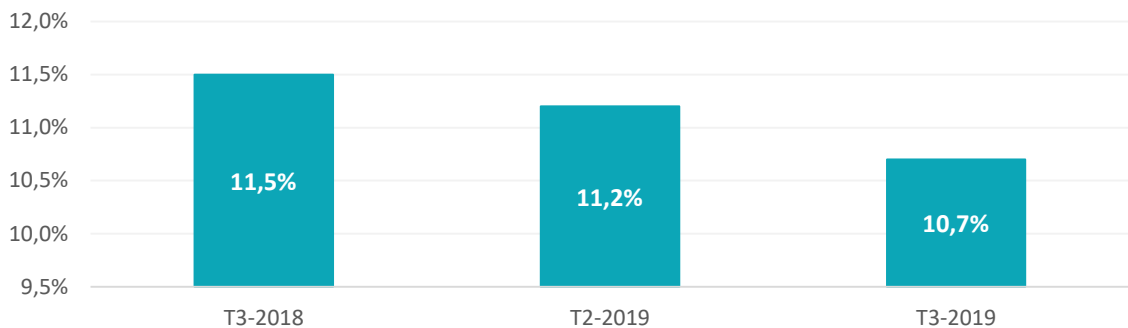
## MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



Évolution depuis 1 an **+5,6%**

Évolution depuis 1 trimestre **+0,9%**

## TAUX D'APPORT MOYEN

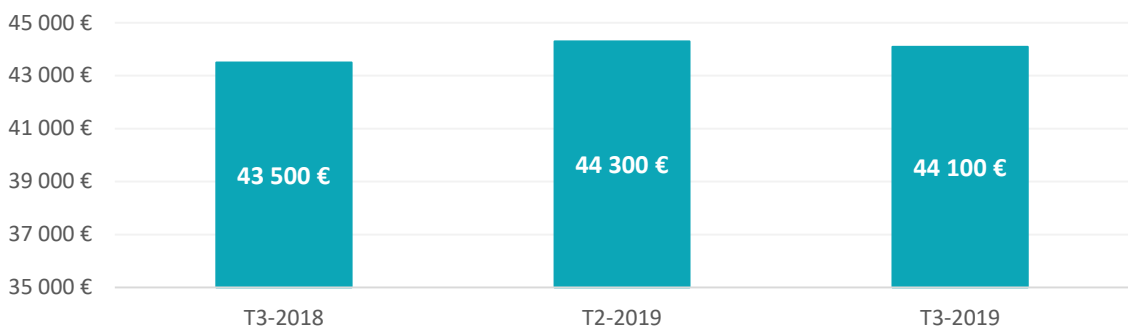


Évolution depuis 1 an **-0,8 pt**

Évolution depuis 1 trimestre **-0,5 pt**

Définition : Taux d'apport = montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

## REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an **+1,4%**

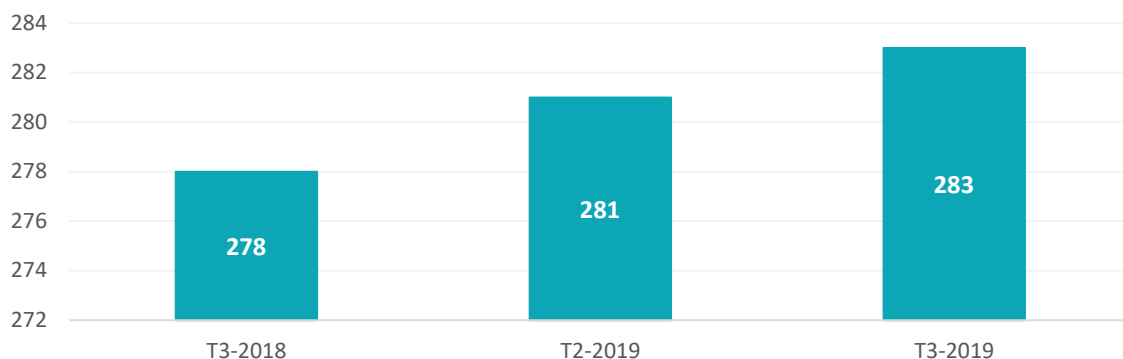
Évolution depuis 1 trimestre **-0,5%**

Au niveau des primo-accédants, les montants empruntés ralentissent, tandis que le taux d'apport continue de se tasser pour passer en dessous de 11% sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.

# Profil des Primo-Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

## DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



Évolution depuis 1 an

**+1,8%**

Évolution depuis 1 trimestre

**+0,7%**

## RÉPARTITION DES PRÊTS PAR DURÉE INITIALE

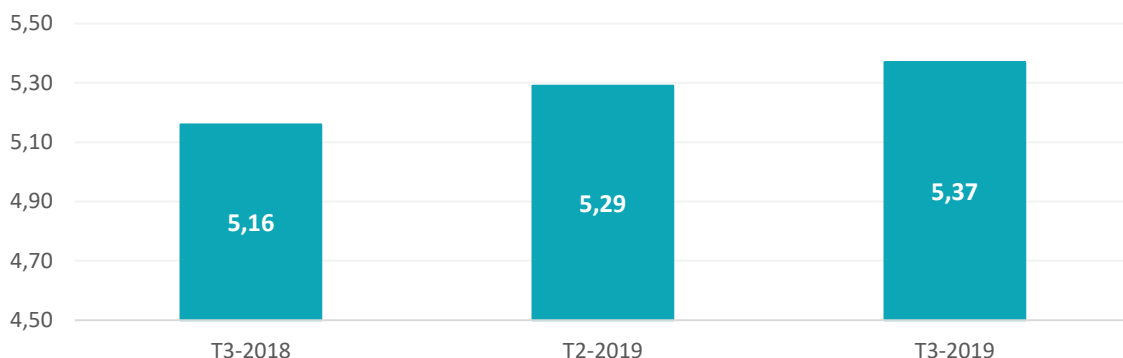
Durée des prêts	Moins de 15 ans	15 ans	Entre 15 et 20 ans	20 ans	Entre 20 et 25 ans	25 ans	Plus de 25 ans	Ensemble
T3-2018	2,7%	4,3%	2,8%	17,1%	3,0%	66,9%	3,3%	100%
T2-2019	2,2%	3,9%	2,2%	15,1%	3,1%	69,7%	3,7%	100%
T3-2019	1,6%	3,3%	2,6%	14,7%	3,0%	70,2%	4,5%	100%

On observe une part toujours grandissante de prêts négociés sur 25 ans et plus, avec près de  $\frac{3}{4}$  des primo-accédants concernés.

# Profil des Primo-Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

## ENDETTEMENT EXPRIMÉ EN ANNÉES DE REVENUS



Évolution depuis 1 an

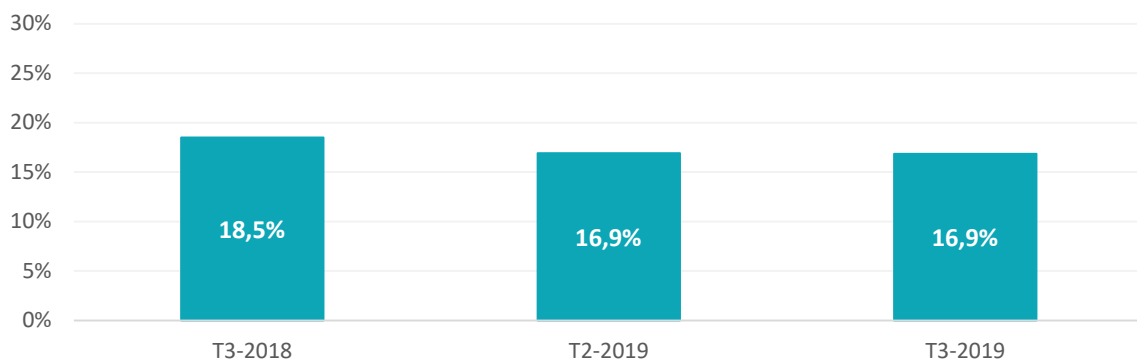
**+77 jours**

Évolution depuis 1 trimestre

**+29 jours**

Définition : Montant emprunté / Revenu annuel de la famille

## PART DES DOSSIERS DE PRÊTS À TAUX ZÉRO (PTZ)



Évolution depuis 1 an

**-1,6 pt**

Évolution depuis 1 trimestre

**0 pt**

L'endettement exprimé en nombre d'années de revenus continue sa progression.

# Profil des Primo-Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

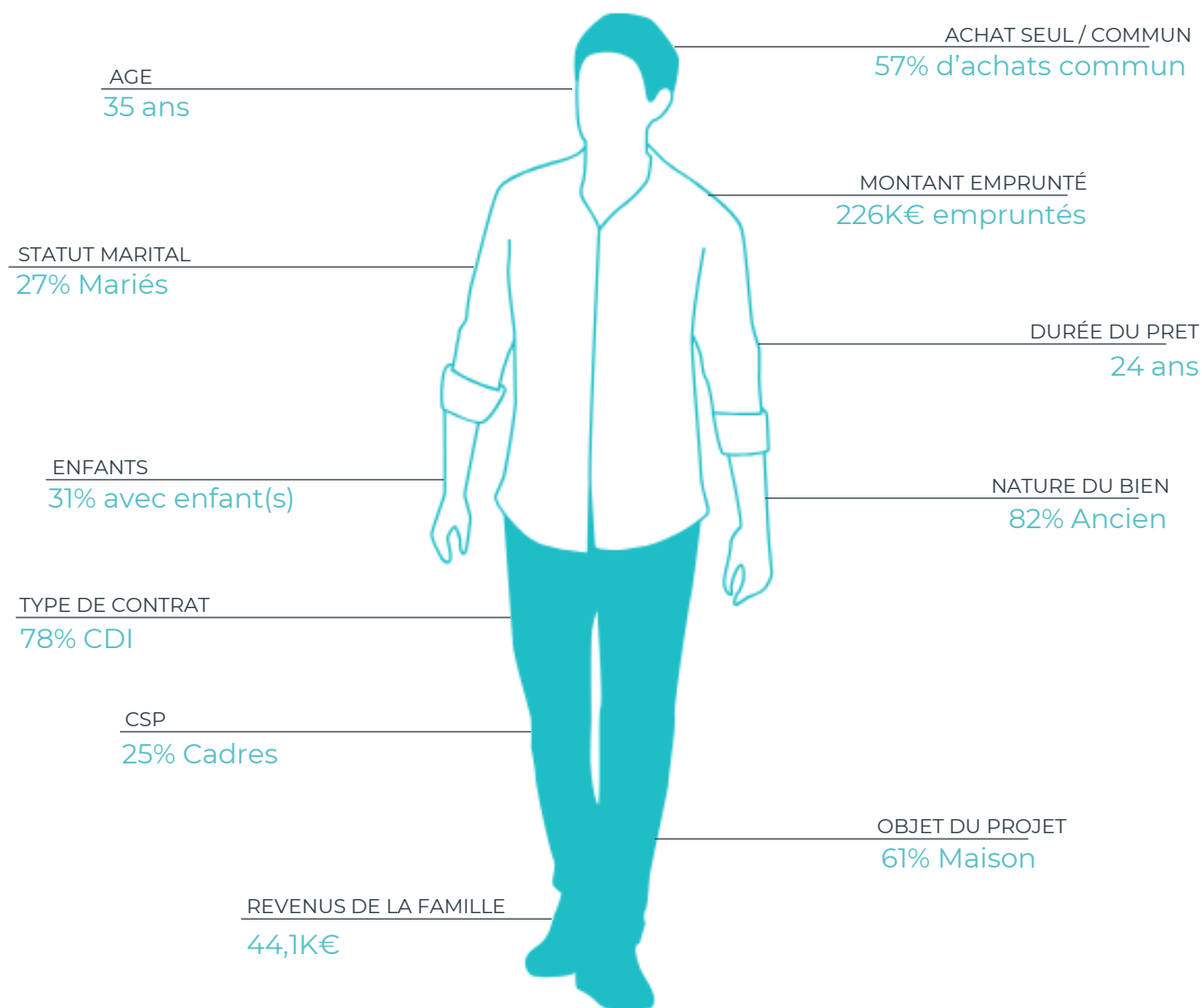
	T3-2018	T2-2019	T3-2019
AGE MOYEN	35 ans	35 ans	35 ans
% CADRES	24%	24%	25%
% CDI	77%	77%	78%
% MARIÉS	29%	26%	27%
% AVEC ENFANTS	31%	33%	31%
% ACHAT COMMUN	59%	59%	57%
% ACHAT MAISON	62%	59%	61%
% ACHAT ANCIEN	81%	82%	82%

Le profil des primo-accédants évolue peu sur 1 an. On note toutefois que la proportion de primo-accédants mariés diminue légèrement, ainsi que la part des achats en commun.



# Profil des Primo-Accédants

(3<sup>ème</sup> trimestre 2019)



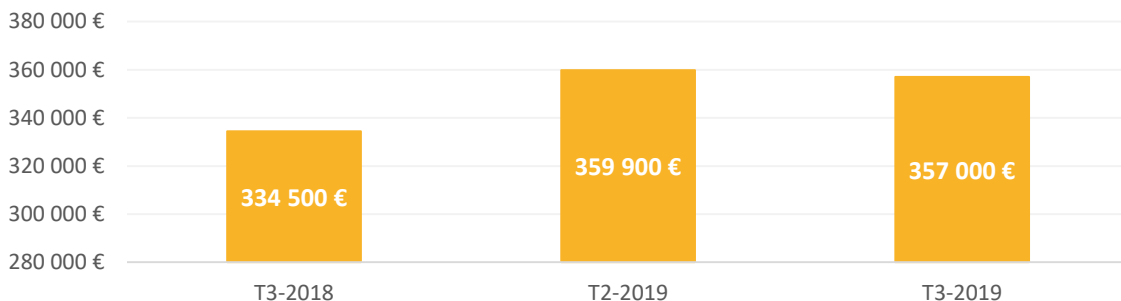


## PROFIL DES ACCÉDANTS

# Profil des Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

## MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



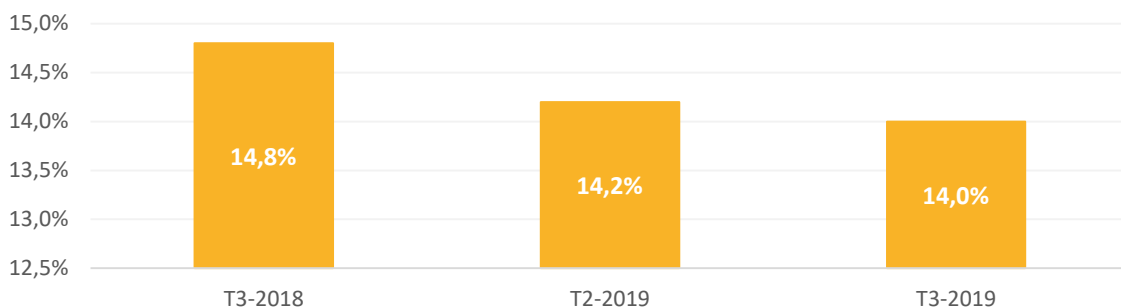
Évolution depuis 1 an

**+6,7%**

Évolution depuis 1 trimestre

**-0,8%**

## TAUX D'APPORT MOYEN



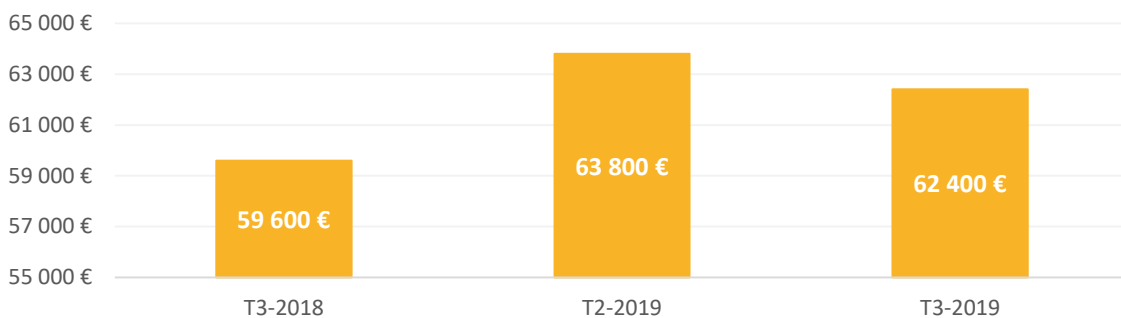
Évolution depuis 1 an

**-0,8 pt**

Évolution depuis 1 trimestre

**-0,2 pt**

## REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

**+4,7%**

Évolution depuis 1 trimestre

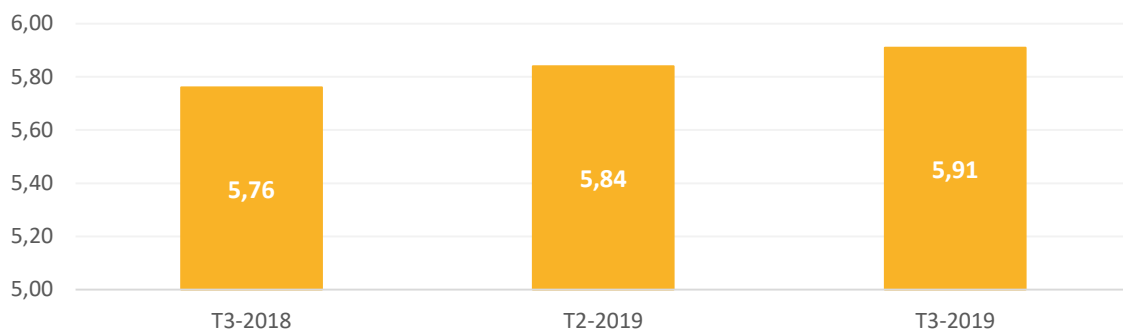
**+2,2%**

Au niveau des accédants, les montants empruntés sont en progression depuis l'année dernière mais se tassent légèrement par rapport au trimestre précédent, ainsi que les revenus moyens des emprunteurs. Le taux d'apport, de l'ordre de 15% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 se tasse pour atteindre 14% un an plus tard.

# Profil des Accédants

(Dossiers montés par trimestre)

## ENDETTEMENT EXPRIMÉ EN ANNÉES DE REVENUS



Évolution depuis 1 an

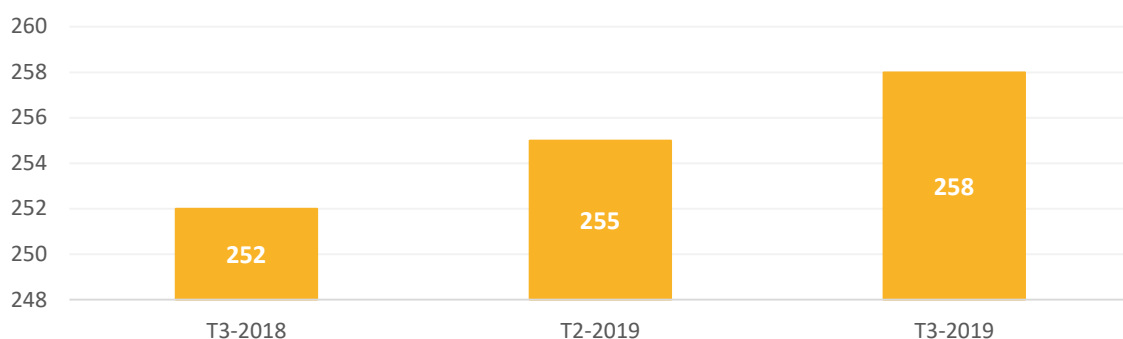
**+55 jours**

Évolution depuis 1 trimestre

**+26 jours**

Définition : Montant emprunté / Revenu annuel de la famille

## DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



Évolution depuis 1 an

**+2,4%**

Évolution depuis 1 trimestre

**+1,2%**

## RÉPARTITION DES PRÊTS PAR DURÉE INITIALE

Durée des prêts	Moins de 15 ans	15 ans	Entre 15 et 20 ans	20 ans	Entre 20 et 25 ans	25 ans	Plus de 25 ans	Ensemble
T3-2018	9,8%	10,2%	4,7%	23,0%	4,0%	45,5%	2,9%	100%
T2-2019	9,1%	9,1%	5,1%	20,8%	3,9%	49,5%	2,5%	100%
T3-2019	8,0%	8,4%	3,7%	22,6%	2,6%	51,6%	3,1%	100%

L'endettement exprimé en nombre d'années augmente, ainsi que la durée initiale des prêts.

# Profil des Accédants

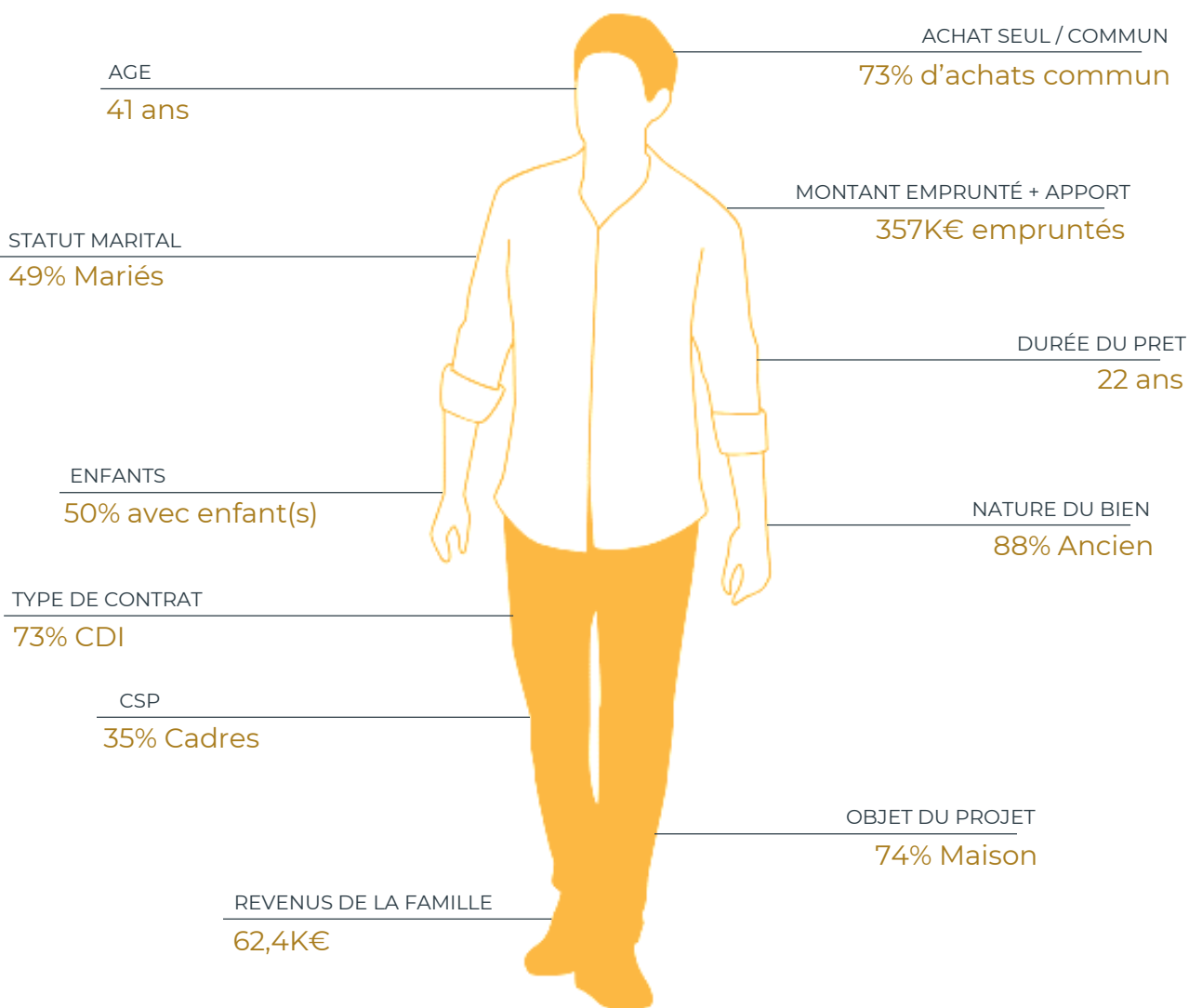
(Dossiers montés par trimestre)

	T3-2018	T2-2019	T3-2019
AGE MOYEN	41 ans	41 ans	41 ans
% CADRES	33%	38%	35%
% CDI	73%	73%	73%
% MARIÉS	49%	52%	49%
% AVEC ENFANTS	46%	52%	50%
% ACHAT COMMUN	70%	73%	73%
% ACHAT MAISON	76%	72%	74%
% ACHAT ANCIEN	89%	89%	88%

La part de cadres chez les accédants se renforce sur les deux derniers trimestres (de 33% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 à 35%/38% sur les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2019).

# Profil des Accédants

(3<sup>ème</sup> trimestre 2019)



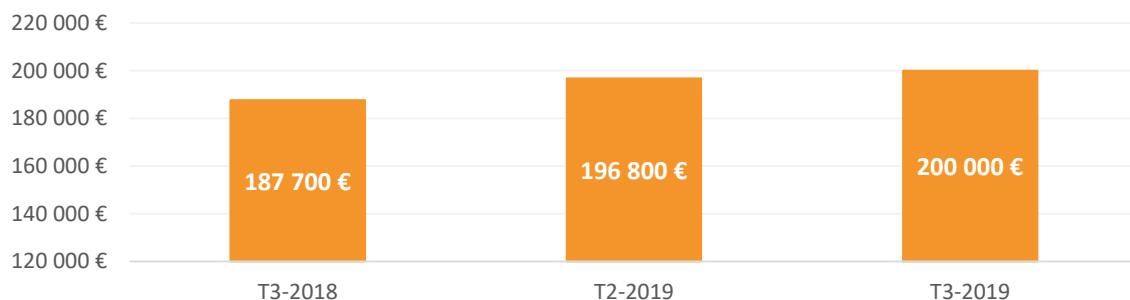


## PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

# Profil des Investisseurs locatifs

(Dossiers montés par trimestre)

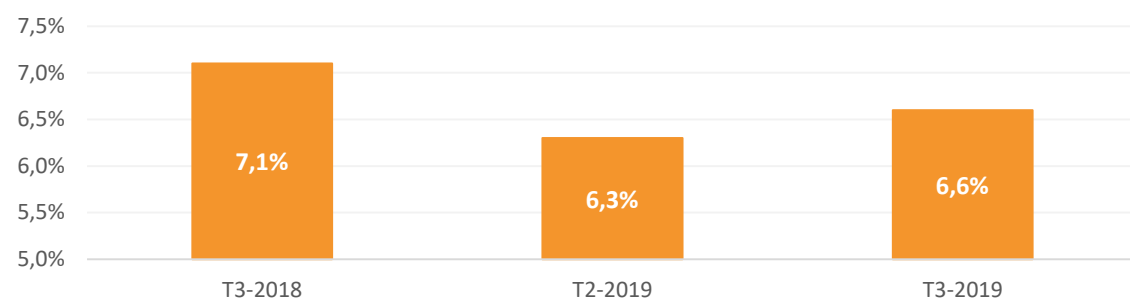
## MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



Évolution depuis 1 an **+6,6%**

Évolution depuis 1 trimestre **+1,6%**

## TAUX D'APPORT MOYEN

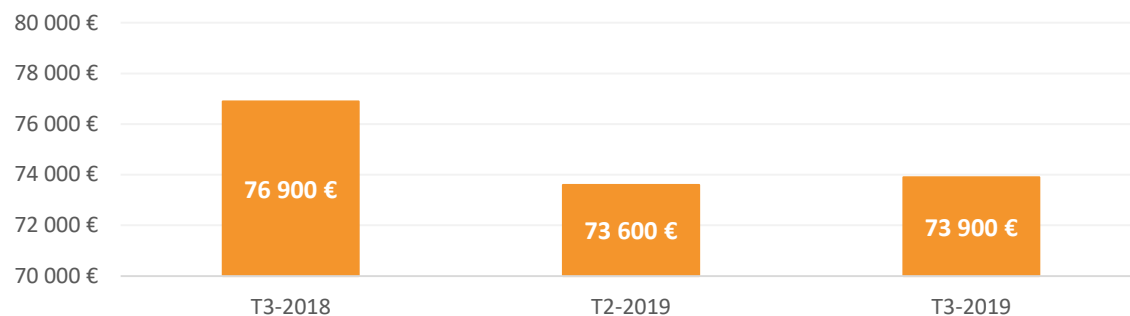


Évolution depuis 1 an **-0,5 pt**

Évolution depuis 1 trimestre **+0,3 pt**

Définition : Taux d'apport = montant d'apport / montant global (apport + montant emprunté)

## REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an **-3,9%**

Évolution depuis 1 trimestre **+0,4%**

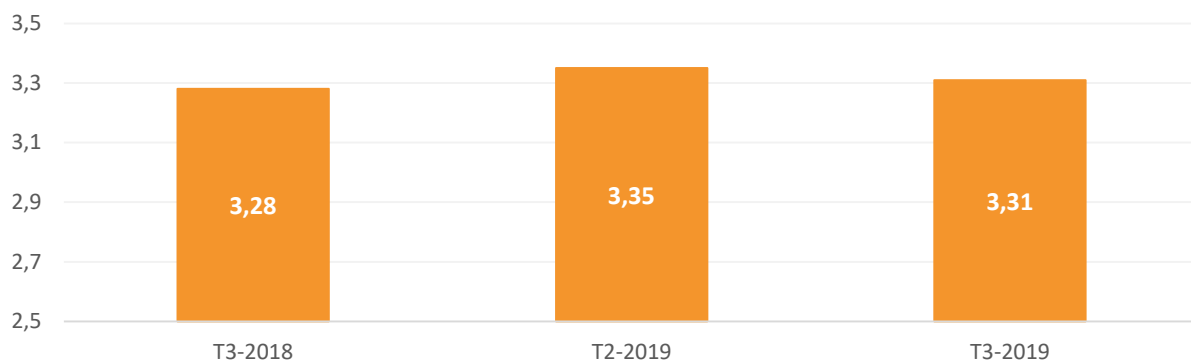
Au niveau des investisseurs locatifs, les montants empruntés continuent leur progression. Le taux d'apport, supérieur à 7% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, s'est tassé pour atteindre environ 6,5% en moyenne sur les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres de l'année 2019.



# Profil des Investisseurs locatifs

(Dossiers montés par trimestre)

## ENDETTEMENT EXPRIMÉ EN ANNÉES DE REVENUS



Évolution depuis 1 an

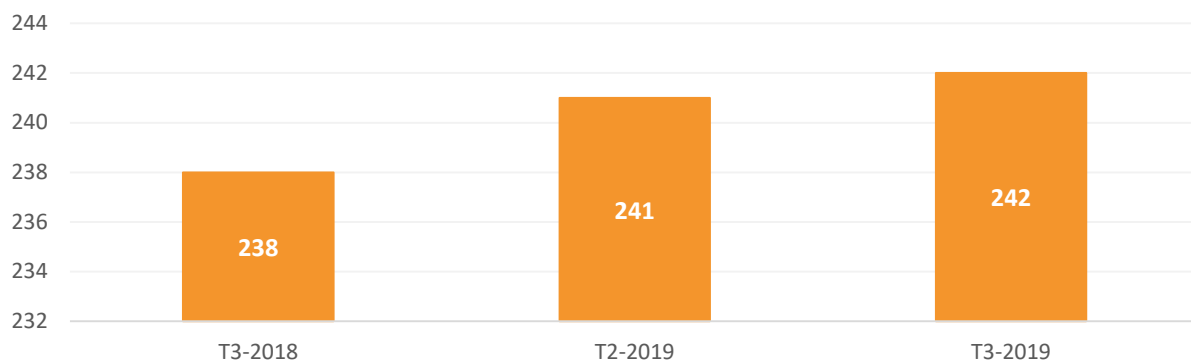
**+11 jours**

Évolution depuis 1 trimestre

**-15 jours**

Définition : Années de revenus = montant emprunté/revenu annuel de la famille

## DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



Évolution depuis 1 an

**+1,7%**

Évolution depuis 1 trimestre

**+0,4%**

## RÉPARTITION DES PRÊTS PAR DURÉE INITIALE

Durée des prêts	Moins de 15 ans	15 ans	Entre 15 et 20 ans	20 ans	Entre 20 et 25 ans	25 ans	Plus de 25 ans	Ensemble
T3-2018	6,0%	13,4%	5,6%	48,8%	7,7%	16,4%	2,0%	100%
T2-2019	7,3%	11,8%	6,8%	43,7%	7,4%	21,0%	2,1%	100%
T3-2019	7,5%	11,9%	5,1%	44,4%	7,1%	20,7%	3,3%	100%

L'endettement exprimé en nombre d'années est relativement stable. Par ailleurs, la durée initiale des prêts continue d'augmenter, notamment la part des prêts de 25 ans et plus (passant de 18% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 à 24% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019).

# Profil des Investisseurs locatifs

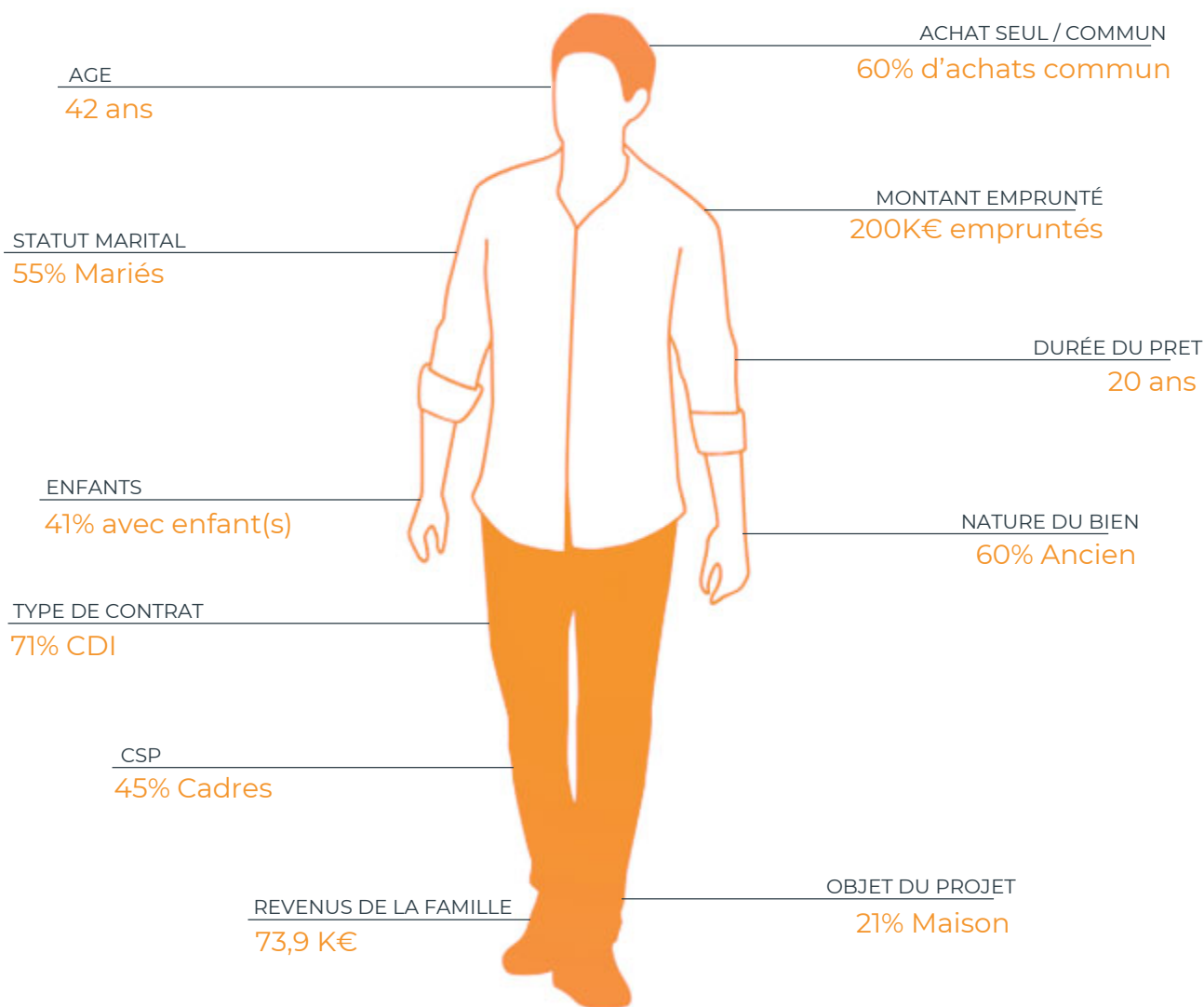
(Dossiers montés par trimestre)

	T3-2018	T2-2019	T3-2019
AGE MOYEN	41 ans	41 ans	42 ans
% CADRES	40%	43%	45%
% CDI	68%	72%	71%
% MARIÉS	52%	49%	55%
% AVEC ENFANTS	39%	38%	41%
% ACHAT COMMUN	58%	54%	60%
% ACHAT MAISON	23%	22%	21%
% ACHAT ANCIEN	57%	60%	60%

Le poids des cadres a augmenté sensiblement chez les investisseurs locatifs sur 1 an, de 40% à 45%.

# Profil des Investisseurs locatifs

(2<sup>ème</sup> trimestre 2019)





## OBSERVATOIRE DES RÉGIONS

## Montant emprunté par région

(dossiers montés par trimestre)

	2019-T3	%2019-T2	%2018-T3
PARIS	470 700	0,9%	9,1%
PETITE COURONNE	347 800	0,2%	3,9%
GRANDE COURONNE	265 700	-2,0%	-1,7%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	244 200	3,8%	6,9%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	182 300	7,3%	8,8%
BRETAGNE	186 500	-4,2%	0,8%
CENTRE-VAL DE LOIRE	188 200	4,4%	5,8%
CORSE	220 700	-11,2%	-8,4%
DROM-COM	217 500	-8,2%	6,0%
GRAND EST	210 600	3,3%	10,6%
HAUTS DE France	219 500	7,6%	12,1%
NORMANDIE	186 300	1,4%	10,2%
NOUVELLE AQUITAINE	218 000	5,3%	5,9%
OCCITANIE	197 500	-2,9%	1,5%
PAYS DE LA LOIRE	188 700	-0,9%	1,8%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	243 300	-1,3%	2,5%
<b>FRANCE</b>	<b>245 300</b>	<b>-0,7%</b>	<b>4,6%</b>

Par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, les montants moyens empruntés ont augmenté dans toutes les régions, à l'exception de la Grande couronne et de la Corse. Par rapport au trimestre précédent, la Bretagne et l'Occitanie ont connu des tassements de plus de 2%.

## Montant moyen emprunté par objet (dossiers montés par trimestre)

	ACHAT APPARTEMENT			ACHAT MAISON		
	2019-T3	% 2019-T2	% 2018-T3	2019-T3	% 2019-T2	% 2018-T3
PARIS	500 200	-1,3%	10,4%	NS	NS	NS
PETITE COURONNE	305 200	0,2%	1,8%	478 200	0,8%	11,1%
GRANDE COURONNE	195 700	-1,9%	-2,5%	325 300	0,1%	3,5%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	218 400	2,2%	2,9%	256 800	2,6%	8,6%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	125 100	-1,6%	3,1%	194 200	8,4%	6,9%
BRETAGNE	156 200	-8,2%	9,5%	194 100	-3,0%	-2,0%
CENTRE-VAL DE LOIRE	128 100	-10,3%	0,5%	198 800	7,3%	4,6%
CORSE	186 800	-1,3%	15,6%	262 600	-22,0%	-16,6%
DROM-COM	162 500	-6,1%	-4,3%	242 200	-5,4%	2,6%
GRAND EST	172 300	9,1%	17,7%	224 500	-1,4%	8,4%
HAUTS DE FRANCE	166 400	0,4%	-0,9%	228 200	8,5%	12,8%
NORMANDIE	124 800	-13,7%	4,2%	196 500	3,0%	10,1%
NOUVELLE AQUITAINE	189 600	12,7%	8,2%	224 400	3,4%	6,5%
OCCITANIE	164 200	-1,0%	0,5%	215 400	-5,6%	2,9%
PAYS DE LA LOIRE	167 800	4,7%	7,7%	193 300	-1,7%	0,6%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	197 500	4,5%	3,9%	304 500	-6,8%	0,4%
<b>FRANCE</b>	<b>239 900</b>	<b>-0,4%</b>	<b>3,2%</b>	<b>248 500</b>	<b>-1,5%</b>	<b>4,9%</b>

Les montants empruntés tant pour une maison que pour un appartement ont augmenté dans la quasi-totalité des régions par rapport aux niveaux atteints au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année dernière. Des corrections ont été enregistrées sur le dernier trimestre dans plusieurs régions.

## Taux d'apport moyen par région

(dossiers montés par trimestre)

	2019-T3	2019-T2	2018-T3
PARIS	19,1%	18,7%	21,0%
PETITE COURONNE	13,9%	14,9%	15,0%
GRANDE COURONNE	10,5%	11,3%	11,3%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	12,3%	11,8%	12,2%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	6,6%	7,3%	8,1%
BRETAGNE	9,7%	9,5%	10,5%
CENTRE-VAL DE LOIRE	6,5%	7,5%	9,0%
CORSE	11,2%	12,8%	10,5%
DROM-COM	8,2%	9,9%	10,9%
GRAND EST	7,4%	8,2%	8,5%
HAUTS DE France	8,7%	10,0%	10,1%
NORMANDIE	7,2%	7,4%	8,0%
NOUVELLE AQUITAINE	11,0%	10,6%	11,8%
OCCITANIE	9,5%	9,4%	10,6%
PAYS DE LA LOIRE	9,2%	8,4%	9,3%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	14,4%	14,3%	14,7%
<b>FRANCE</b>	<b>10,8%</b>	<b>11,2%</b>	<b>11,8%</b>

Le taux d'apport continue de diminuer dans la majorité des régions en comparaison à l'année dernière (-1 point à l'échelle nationale en 1 an). Il convient de noter la baisse de près de 2 points sur Paris.

# Evolution du taux d'apport

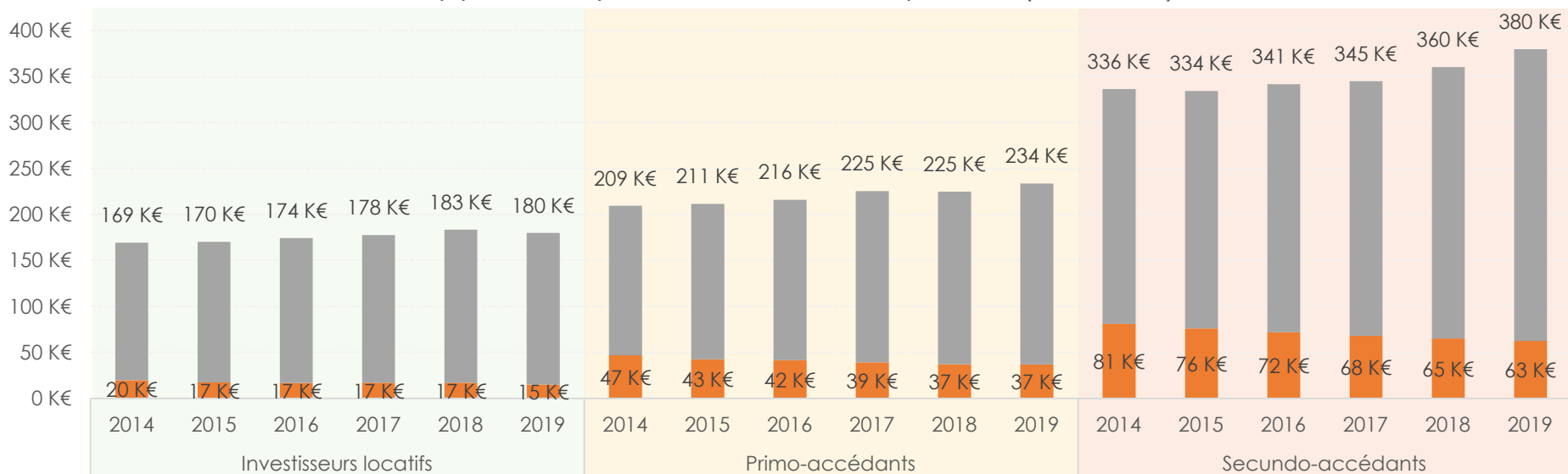
**CAFPI**   
EXPERT EN CRÉDITS





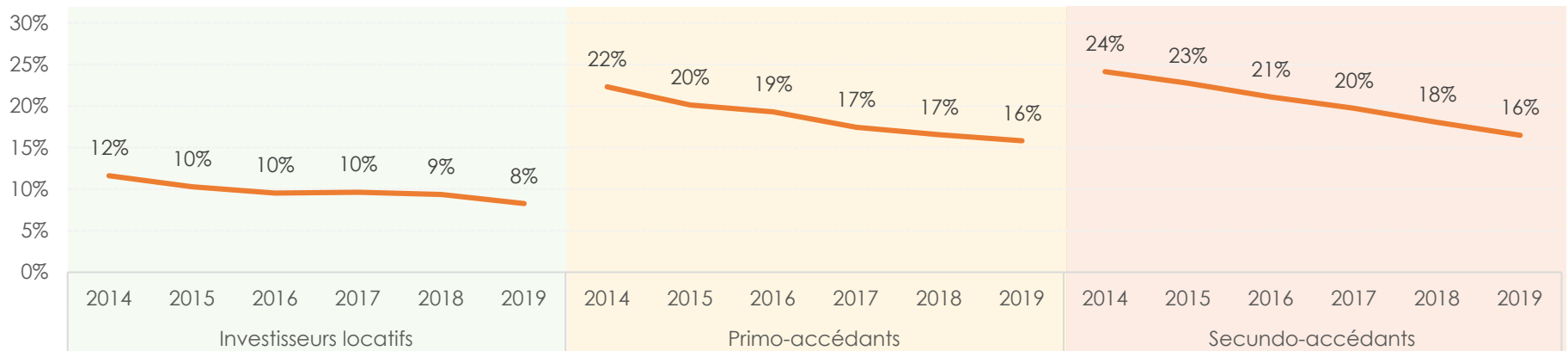
La baisse du taux d'apport est liée à la fois à la baisse du montant moyen de l'apport et à la hausse de la valeur des biens acquis

### Apports moyens & valeurs d'acquisition (hors frais)



Champ : Dossiers d'acquisition immobilière signés entre 2014 et 2019

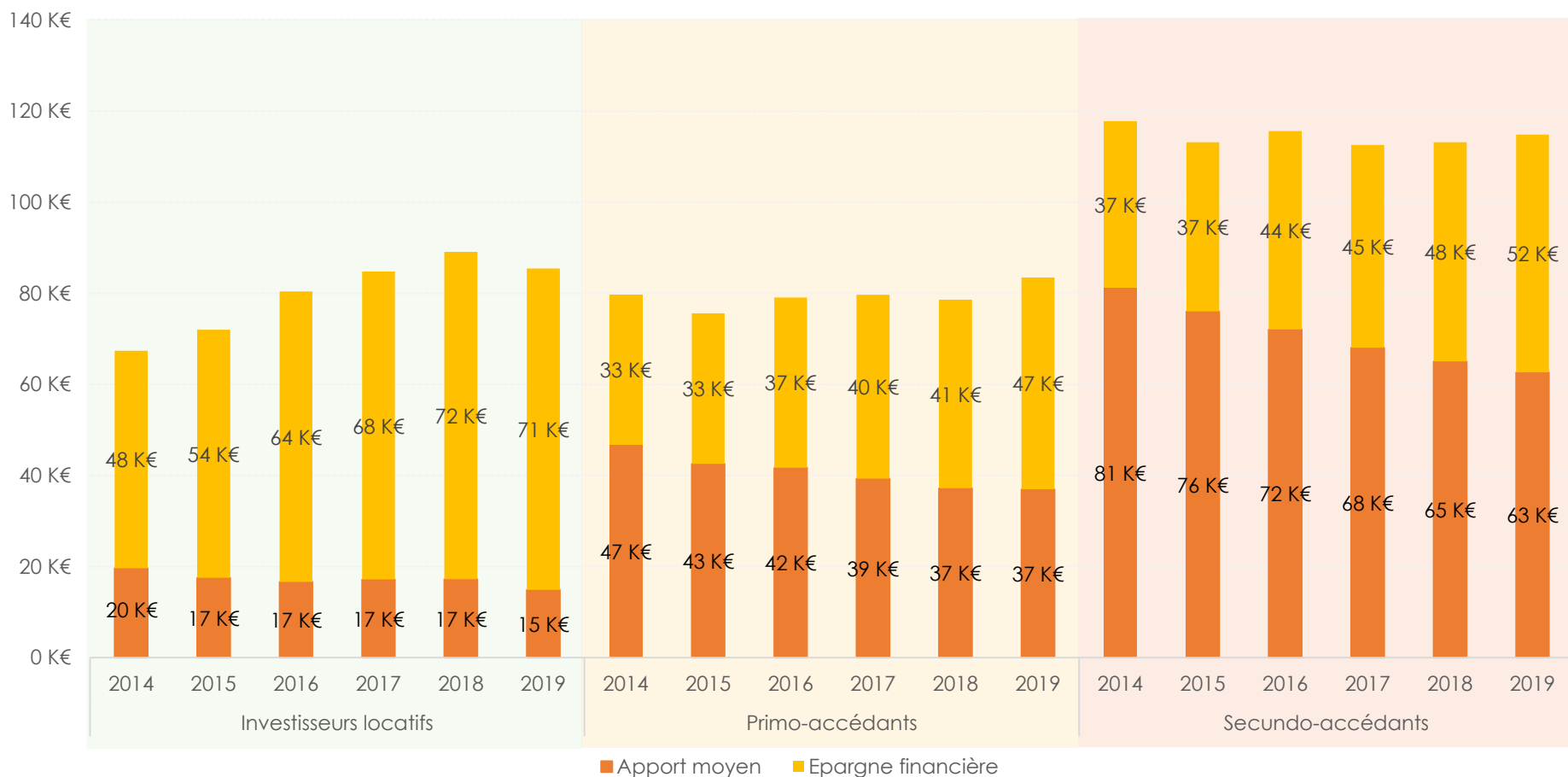
### Taux d'apport



# La baisse des montants moyens d'apport ne signifie pas une baisse de la capacité d'épargne



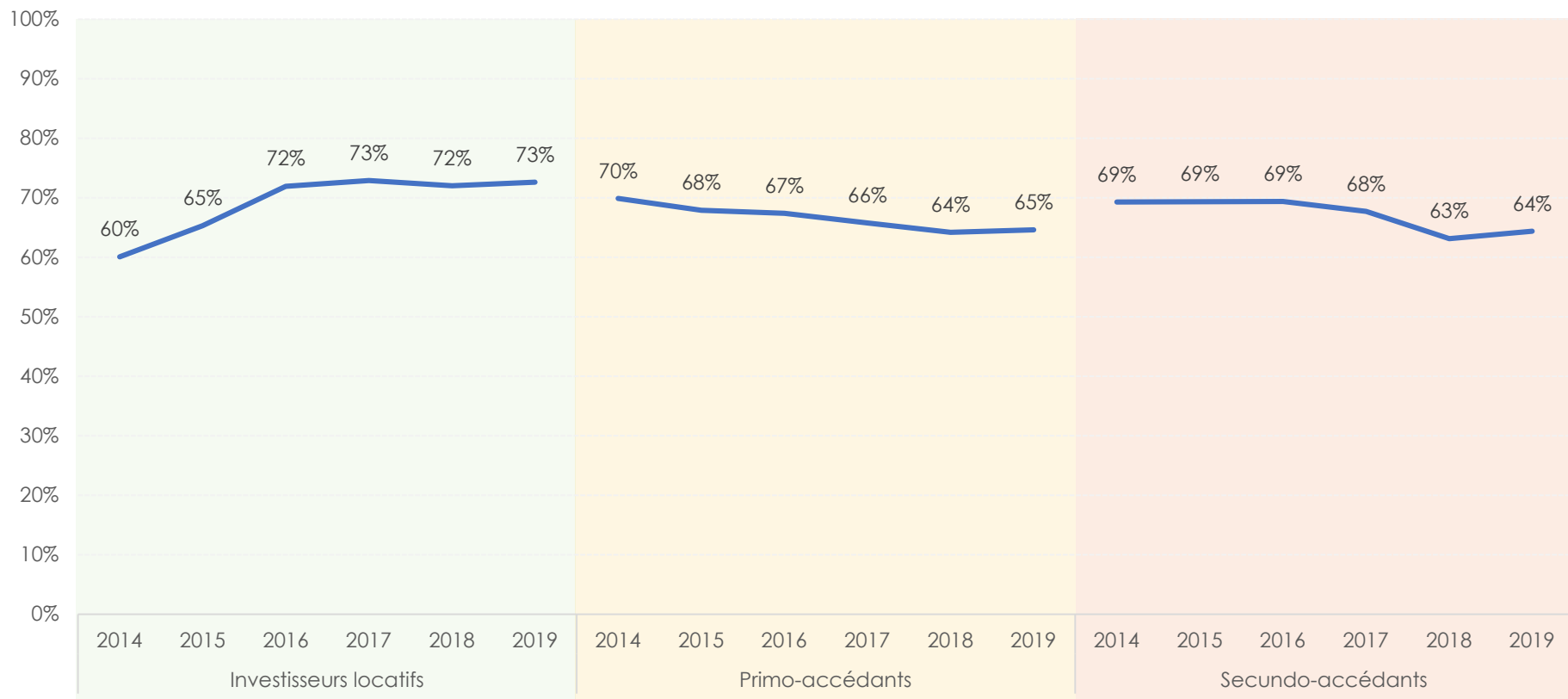
Evolution des montants moyens d'apports & de l'épargne financière  
(non mobilisée dans le projet)



Champ : Dossiers d'acquisition immobilière signés entre 2014 et 2019

# La proportion des clients en capacité d'investir 10% en apport dans leur projet s'est légèrement tassée parmi les acquéreurs de RP

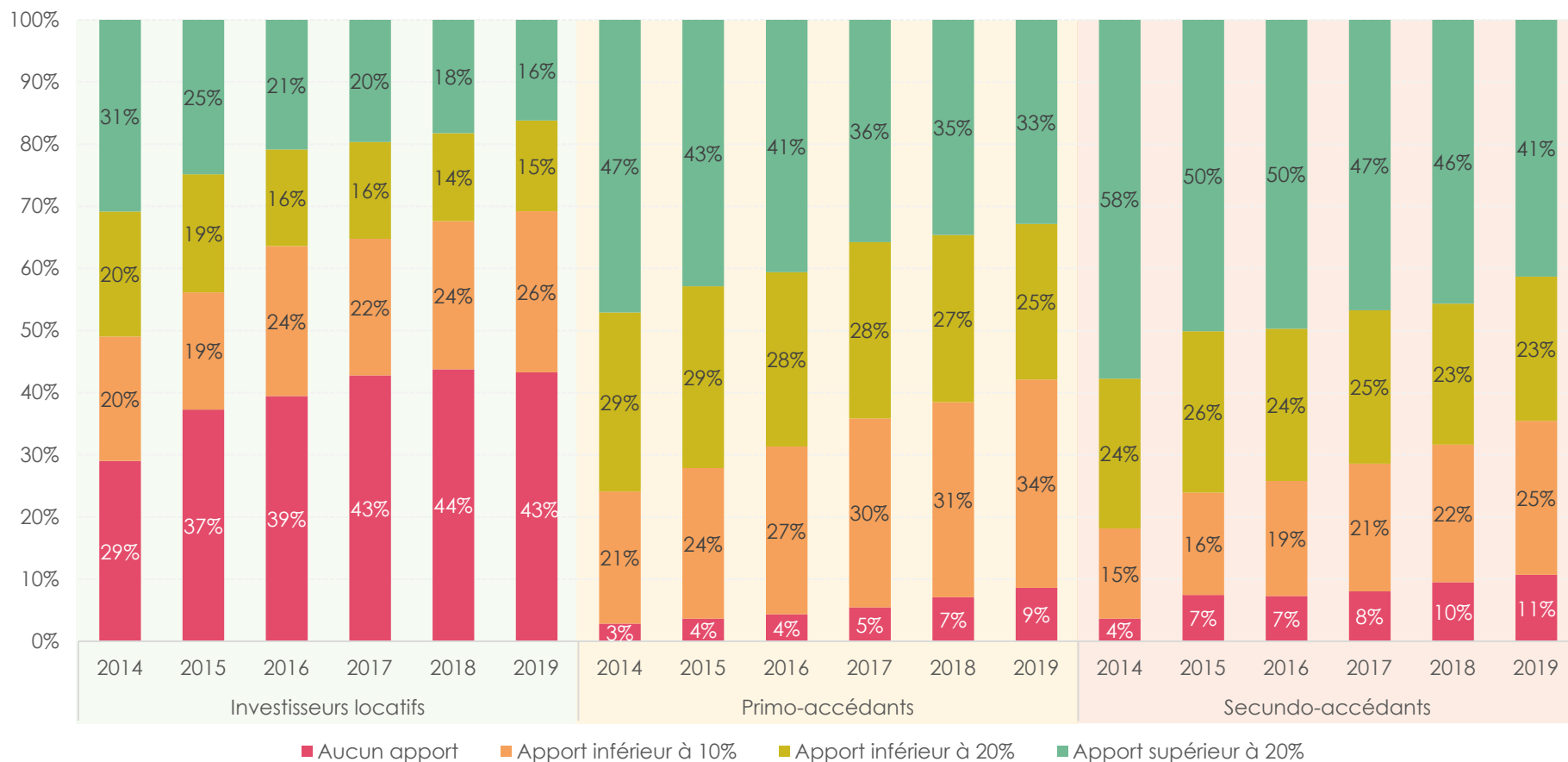
Part des clients disposant d'une épargne financière initialement supérieure à 10% de la valeur d'acquisition de leur bien



Champ : Dossiers d'acquisition immobilière signés entre 2014 et 2019

# Des clients patrimoniaux qui font de moins en moins le choix d'investir leur épargne dans leur projet immobilier (i)

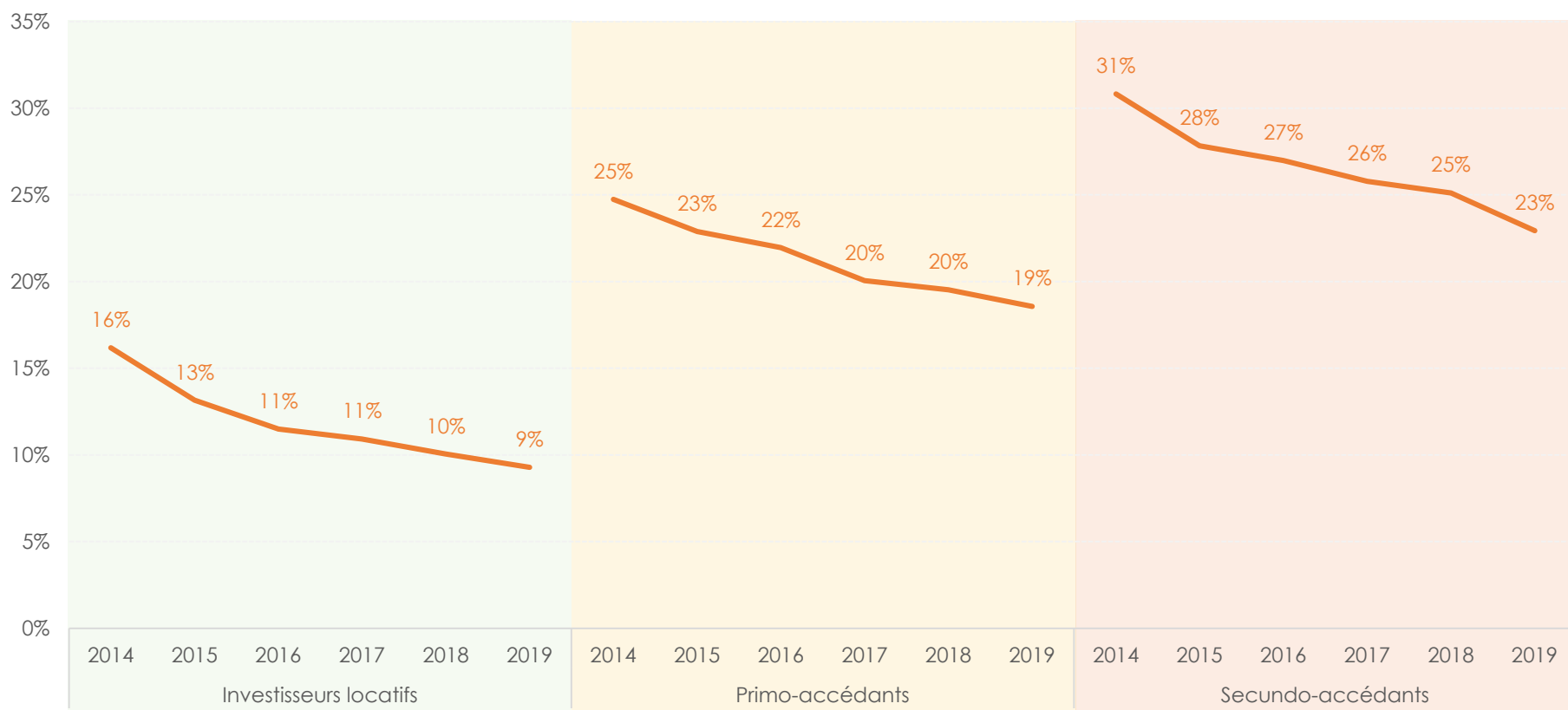
Répartition des clients suivant le taux d'apport



Champ : Dossiers d'acquisition immobilière signés entre 2014 et 2019, dont les clients ont initialement une épargne financière supérieure à 10% de la valeur du bien à acquérir

# Des clients patrimoniaux qui font de moins en moins le choix d'investir leur épargne dans leur projet immobilier (ii)

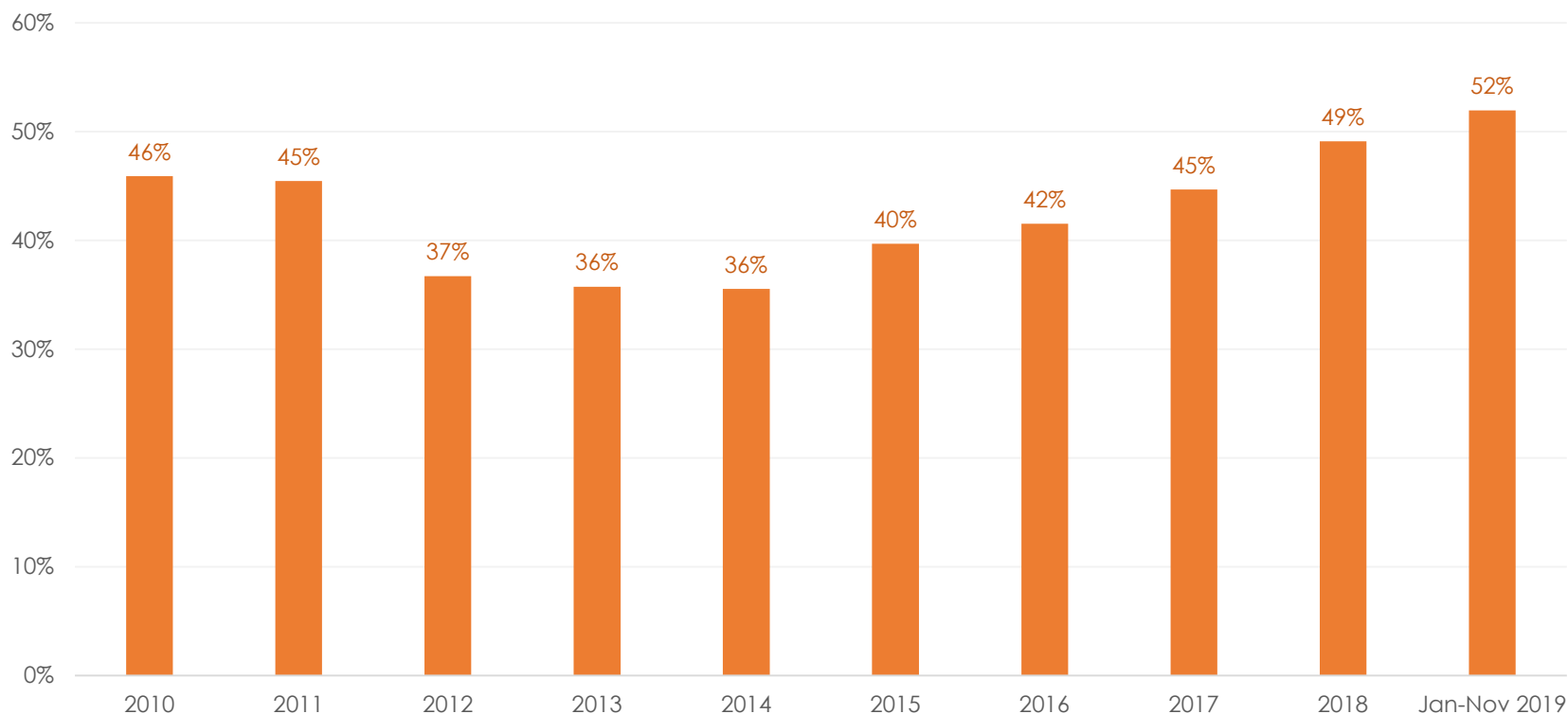
Taux d'apport moyen des clients détenteurs d'une épargne financière initialement supérieure à 10% de la valeur du bien à acquérir



Champ : Dossiers d'acquisition immobilière signés entre 2014 et 2019, dont les clients ont initialement une épargne financière supérieure à 10% de la valeur du bien à acquérir

Au niveau des primo-accédants, la part des dossiers en surfinancement, en hausse depuis 2014, dépasse le seuil de 50% en 2019 (i)

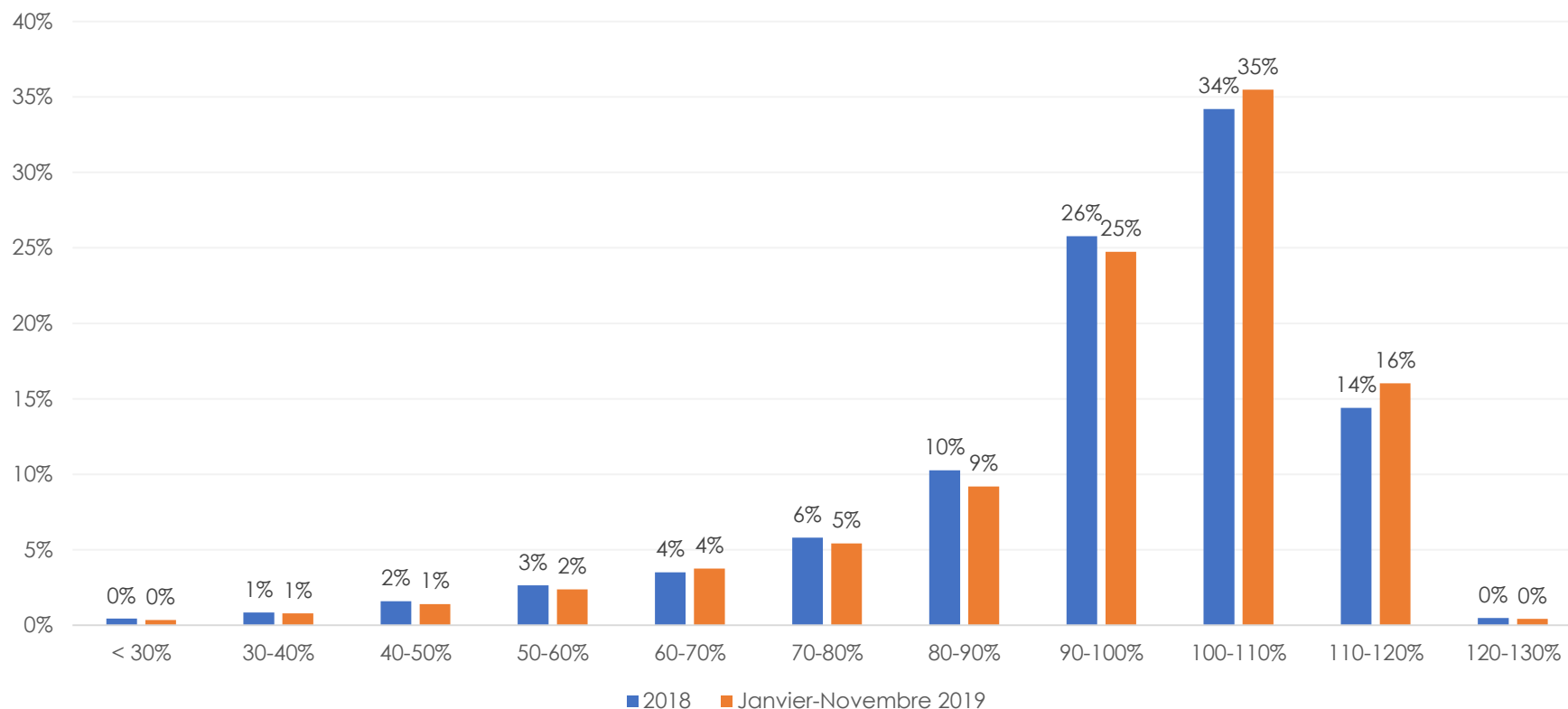
Part des dossiers en surfinancement parmi les primo-accédants  
(opérations où les financements accordés excèdent la valeur du bien financé)



Champ : dossiers de financement de biens immobiliers par des primo-accédants

Au niveau des primo-accédants, la part des dossiers en surfinancement, en hausse depuis 2014, dépasse le seuil de 50% en 2019 (ii)

Répartition des dossiers de primo-accédants selon le taux d'emprunt



Champ : dossiers de financement de biens immobiliers par des primo-accédants