



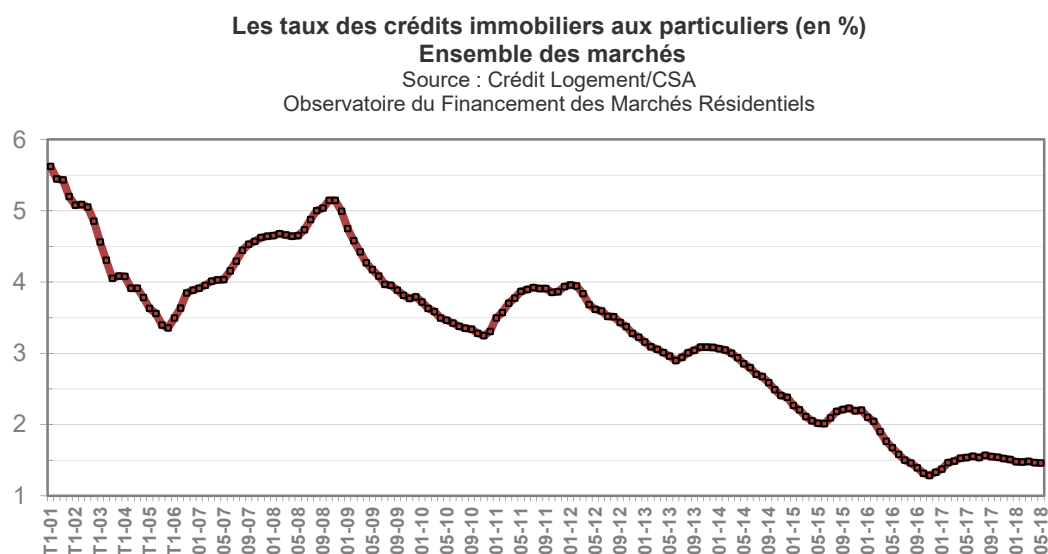
## Tableau de bord mensuel Mai 2018

**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)**



En mai 2018, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.46 %, en moyenne (1.53 % pour l'accession dans le neuf et 1.46 % pour l'accession dans l'ancien).

Les taux des crédits diminuent encore depuis le début de l'année. Et en mai 2018, ils sont revenus à leur niveau de février 2017, en dépit de l'allongement de la durée des crédits accordés. La reprise de l'inflation dont le rythme s'accélère depuis la fin de l'année dernière a ainsi comme conséquence que les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000, notamment. 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. Mais surtout, face à une demande qui s'affaiblit depuis une année et afin de limiter l'impact de la dégradation des soutiens publics à la primo accession à la propriété, la plupart des établissements de crédit ont amélioré les conditions des prêts qu'ils proposent aux ménages modestes. Cependant les

évolutions des taux observées depuis août 2017 ne sont plus suffisantes pour faire rebondir la demande : la hausse des prix de l'immobilier a trop altéré la solvabilité de la demande, depuis plus d'un an déjà.

Néanmoins, depuis décembre 2017, les taux ont diminué de 5 points de base, dans l'ensemble : de 2 points sur le marché des travaux (pour 1.40 % en mai 2018), de 6 points de base sur le marché de l'ancien (pour 1.46 % en mai 2018) et de 4 point sur le marché du neuf (pour 1.51 % mai 2018).

On remarque alors que la baisse des taux a été générale depuis décembre 2017 : de 11 points de base sur les prêts à taux fixe à 25 ans, de 8 points de base sur les prêts à 20 ans et de 7 points de base sur les prêts à 15 ans.

<b>TAUX FIXES</b>					
Prêts 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>Décembre</b>	<b>2017</b>	<b>1,51</b>	<b>1,32</b>	<b>1,52</b>	<b>1,79</b>
<b>Mai</b>	<b>2018</b>	<b>1,46</b>	<b>1,25</b>	<b>1,44</b>	<b>1,68</b>

En outre, ce sont les emprunteurs des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> groupes<sup>1</sup> qui ont bénéficié des baisses de taux les plus fortes : de l'ordre de 15 points de base pour les prêts à 25 ans et de l'ordre de 8 points de base pour les prêts à 15 et 20 ans. En revanche la baisse reste modeste pour les emprunteurs du 1<sup>er</sup> groupe, de l'ordre de 4 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel		MAI 2018			DECEMBRE 2017		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>Taux moyens</b>	<b>1er groupe</b>	<b>1,01</b>	<b>1,17</b>	<b>1,41</b>	<b>1,03</b>	<b>1,23</b>	<b>1,47</b>
<b>(en %)</b>	<b>2ème groupe</b>	<b>1,18</b>	<b>1,35</b>	<b>1,61</b>	<b>1,22</b>	<b>1,42</b>	<b>1,71</b>
	<b>3ème groupe</b>	<b>1,29</b>	<b>1,47</b>	<b>1,71</b>	<b>1,36</b>	<b>1,55</b>	<b>1,85</b>
	<b>4ème groupe</b>	<b>1,55</b>	<b>1,72</b>	<b>1,96</b>	<b>1,65</b>	<b>1,85</b>	<b>2,12</b>
	<b>Ensemble</b>	<b>1,25</b>	<b>1,44</b>	<b>1,68</b>	<b>1,32</b>	<b>1,52</b>	<b>1,79</b>

#### ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En mai 2018, la durée des prêts s'est établie à 224 mois, en moyenne (248 mois pour l'accession dans le neuf et 237 mois pour l'accession dans l'ancien).

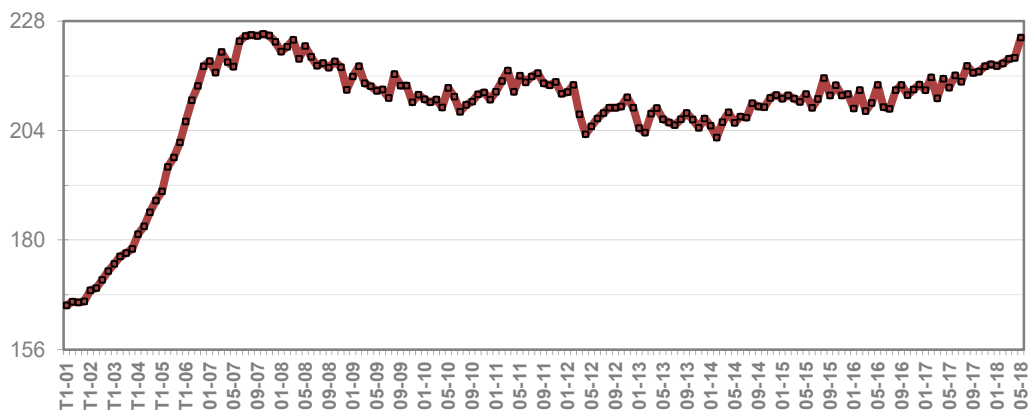
Ainsi depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont accrues de 17 mois (de 5 mois au cours de la seule année 2017 et de 6 mois depuis le début de 2018). Les conditions de crédit actuelles soutiennent la réalisation des projets immobiliers des ménages, en dépit de la hausse des prix de l'immobilier constatée depuis 2015. En outre, avec l'allongement des durées moyennes intervenu depuis

<sup>1</sup> Le 1<sup>er</sup> groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1<sup>er</sup> quartile, Q1). Et le 4<sup>ème</sup> groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3<sup>ème</sup> quartile, Q3). Le 2<sup>ème</sup> groupe rassemble donc les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3<sup>ème</sup> groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre la médiane et Q3.

le début de l'année, les établissements de crédits s'efforcent d'amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes. La durée moyenne observée en mai 2018 a ainsi retrouvé les niveaux élevés constatés au 2<sup>nd</sup> semestre 2007.

### La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) Ensemble des marchés

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



D'ailleurs, dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 37.7 % en mai 2018 (67.4 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 11.1 % 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 bénéficie pleinement.

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	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	2,9	11,8	27,2	31,7	26,2	0,2	100,0
	T1-18	2,2	10,3	24,6	30,7	31,9	0,3	100,0
	M04-18	2,3	9,1	21,3	30,0	36,7	0,6	100,0
M05-18	2,1	9,0	21,5	29,7	37,1	0,6	100,0	

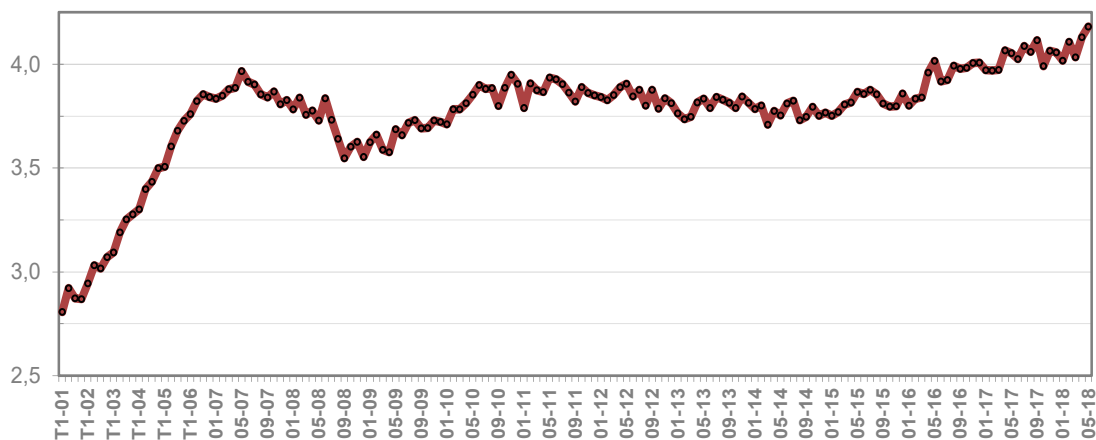
## I.2. Les conditions d'expression de la demande

### ⇒ 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 + 4.3 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente encore, mais à un rythme moins rapide qu'auparavant (+ 3.6 % sur le 1<sup>er</sup> quinquana mestre de 2018, en glissement annuel). Néanmoins, le coût relatif s'établit à 4.2 années de revenus en mai 2018, au niveau le plus élevé constaté jusqu'alors. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent à un rythme plus modéré qu'en 2017 (+ 1.2 % sur les 5 premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 2.1 % en 2017 et + 1.0 % en 2016) et leur évolution est toujours 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

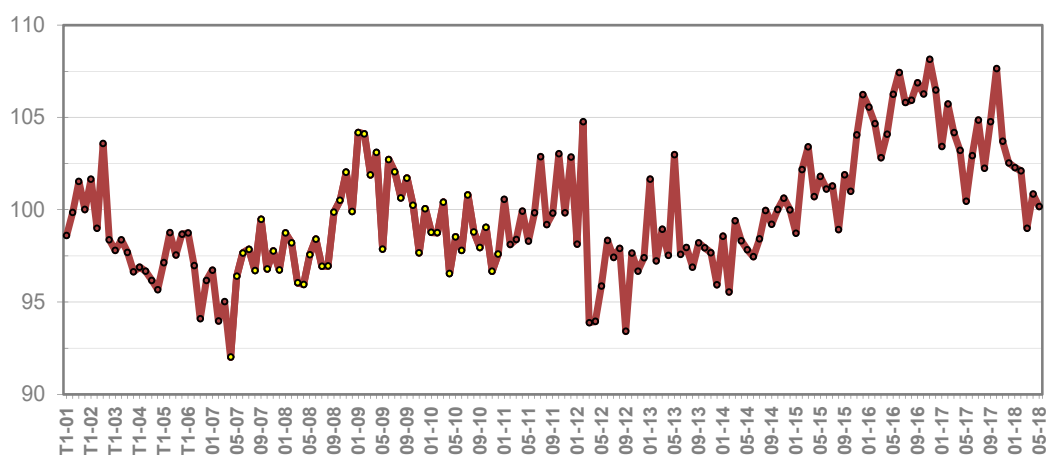


⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

Dans le même temps, et après deux années de ressaisissement (+ 1.5 % en 2017, après 0.0 % en 2016), le niveau de l'apport personnel rechute fortement (- 1.9 % sur les 5 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, 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 (base 100 en 2001)**

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

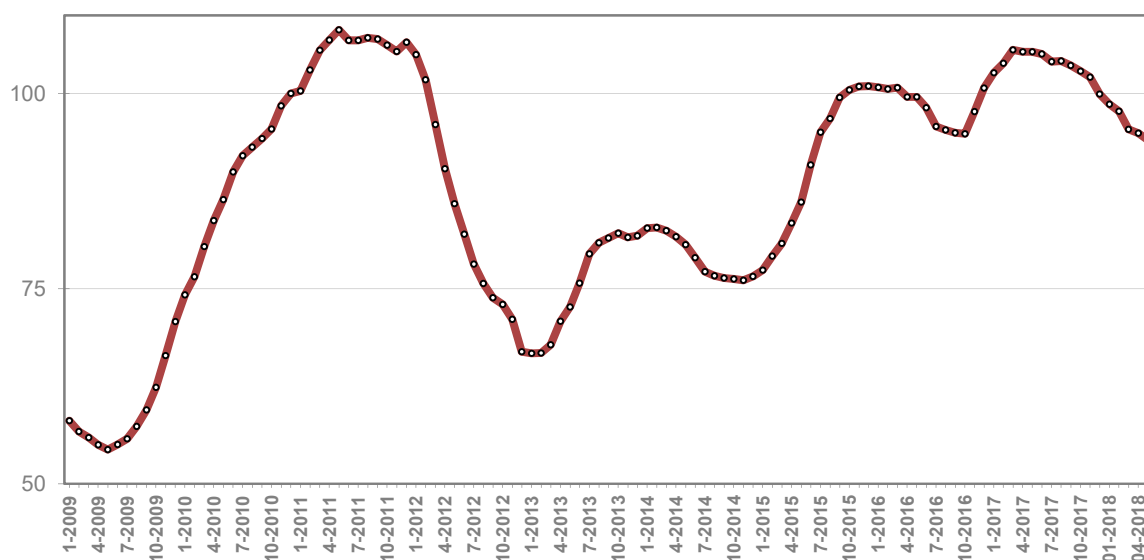


Cependant, et en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages car leur permettant de supporter des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne se ressaisit pas, confirmant le recul observé depuis la fin de l'année 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 près de deux années.

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

Après un début d'année 2016 médiocre, le marché avait retrouvé de la vigueur vers la fin de l'été. Cette tendance s'est confirmée jusqu'au printemps 2017. Mais à partir d'avril la demande a présenté des signes d'essoufflement qui se sont renforcés au fil des mois. Et si la demande semblait avoir retrouvé des couleurs vers la fin de l'automne 2017, ce n'était qu'en raison d'un rebond inattendu du marché du neuf (la réalisation anticipée d'opérations immobilières à l'annonce d'une dégradation en 2018 des aides à la primo accession et à l'investissement locatif privé). Néanmoins au-delà de cette embellie, le ralentissement de la demande s'est confirmé avec l'arrivée de l'hiver. Et depuis, le marché est à la peine. Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2018 confirment cette tendance, en dépit de conditions de crédit excellentes : et en mai, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant n'est guère encourageant pour l'avenir, avec - 5.9 % pour la production et - 13.9 % pour le nombre de prêts.

**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché**  
**Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)**  
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'inscrit sur une tendance baissière qui se renforce au fil des mois : avec en mai 2018, - 5.3 % pour la production, mais de - 10.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

## II. Les spécificités des marchés

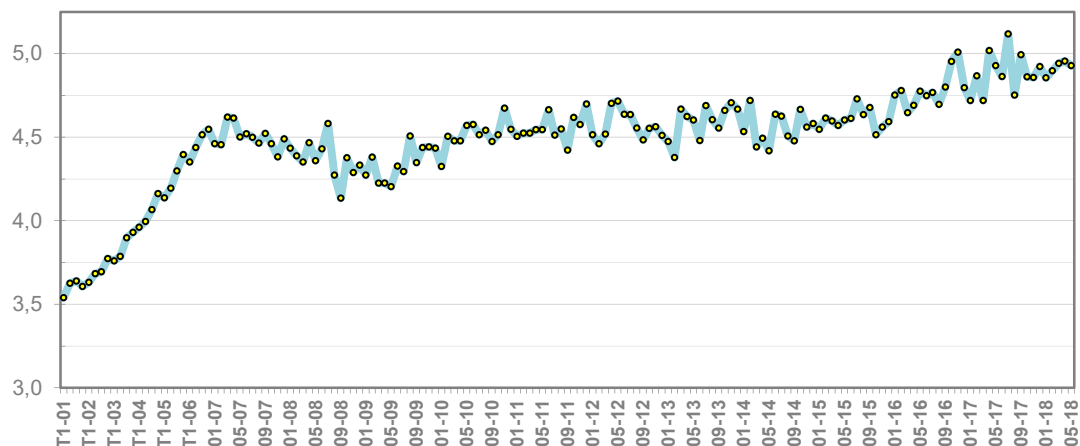
### ⇒ Le marché du neuf

Après avoir progressé à un rythme soutenu durant deux années (+ 4.9 % en 2017 et + 2.7 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente encore rapidement (+ 2.9 % sur le 1<sup>er</sup> quinquana mestre de 2018, en glissement annuel). Le coût relatif reste élevé, à 4.9 années de revenus en mai 2018, comme il y a un an à la même époque. Le coût relatif se maintient donc depuis plus d'une année à un niveau particulièrement élevé, rarement observé jusqu'alors. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours moins vite que les coûts des opérations, même s'ils ne baissent plus comme en 2017 (+ 1.3 % sur le 1<sup>er</sup> quinquana mestre de 2018, en glissement annuel, après - 0.3 % en 2017 et + 1.7 % en 2016).

Néanmoins, après plusieurs années d'une dégradation prononcée (- 3.7 % en 2016), le niveau de l'apport personnel augmente maintenant doucement (+ 0.3 % sur le 1<sup>er</sup> quinquana mestre de 2018, en glissement annuel, après + 0.4 % en 2017).

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

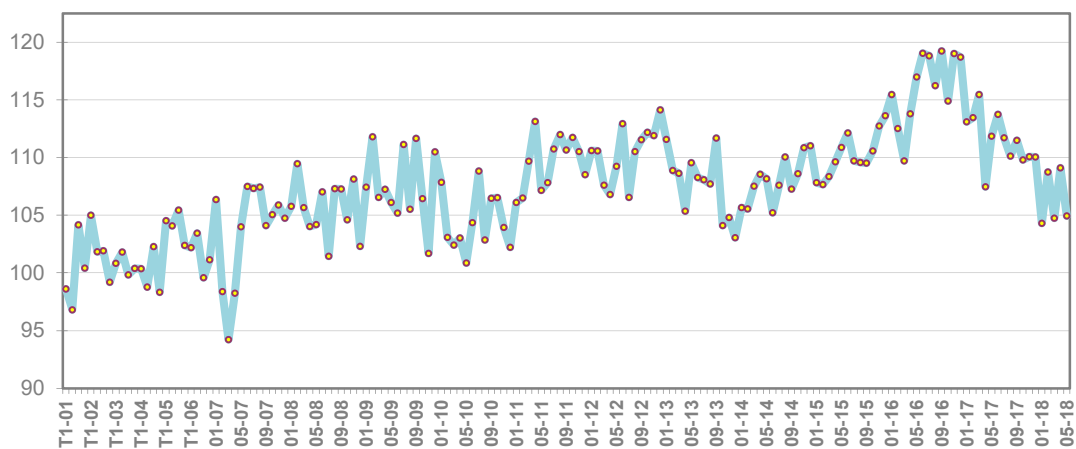
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

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

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

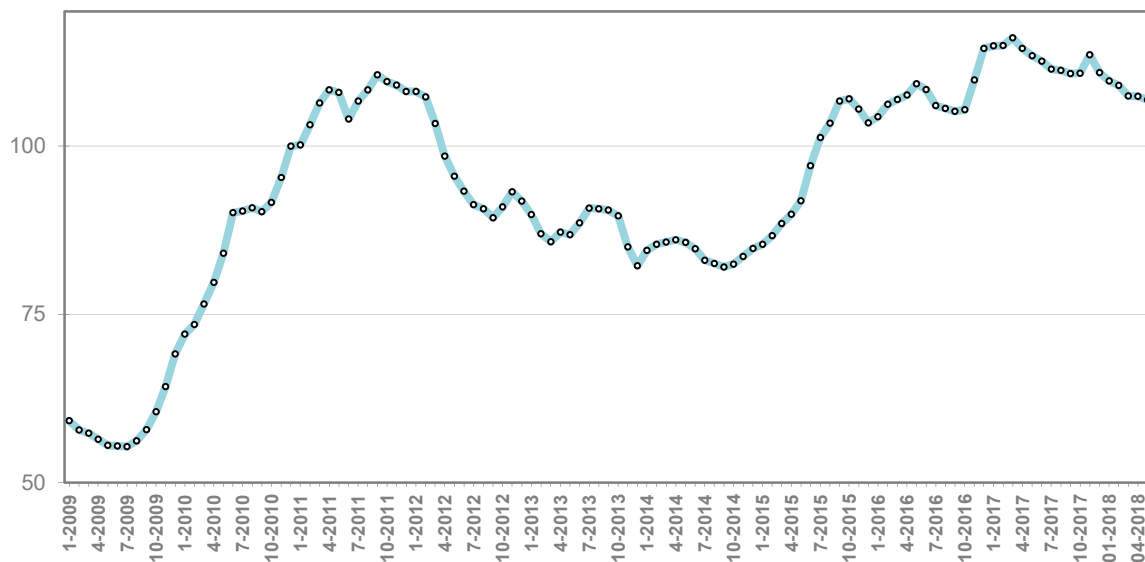


En dépit d'une amélioration du PTZ et de conditions de crédit exceptionnelles, le marché du neuf avait souffert du climat anxiogène (conflits sociaux, attentats) qui avait paralysé la demande durant tout le printemps 2016. La production de crédits au neuf s'était néanmoins redressée durant l'automne 2016, pour se maintenir à haut niveau jusqu'au printemps 2017. Mais l'activité a ralenti au cours du printemps 2017. Le rebond de la demande constaté à l'automne 2017 (l'anticipation d'une partie de la demande qui avait prévue de se réaliser au début de 2018) n'avait pas été suffisant pour inverser la tendance baissière du marché. Et l'affaiblissement de la demande s'est confirmé depuis, renforcé par la dégradation des soutiens publics à l'accèsion à la propriété et à l'investissement locatif privé et par la suppression des aides personnelles à l'accèsion : la dégradation du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant se poursuit en mai 2018, avec - 7.7 % pour le nombre de prêts, alors que la production augmente encore doucement (+ 0.6 %) en raison de l'accroissement du niveau du prêt moyen accordé.

L'activité mesurée en niveau annuel glissant s'inscrit donc sur une tendance baissière : avec en mai 2018, - 1.0 % pour la production et - 5.8 % 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)**

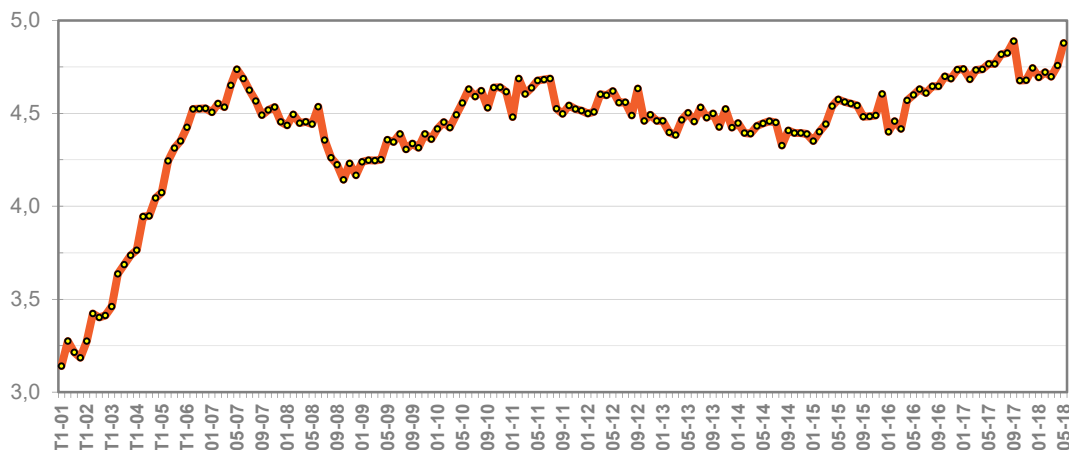
Source : Crédit Logement/CSA  
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **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



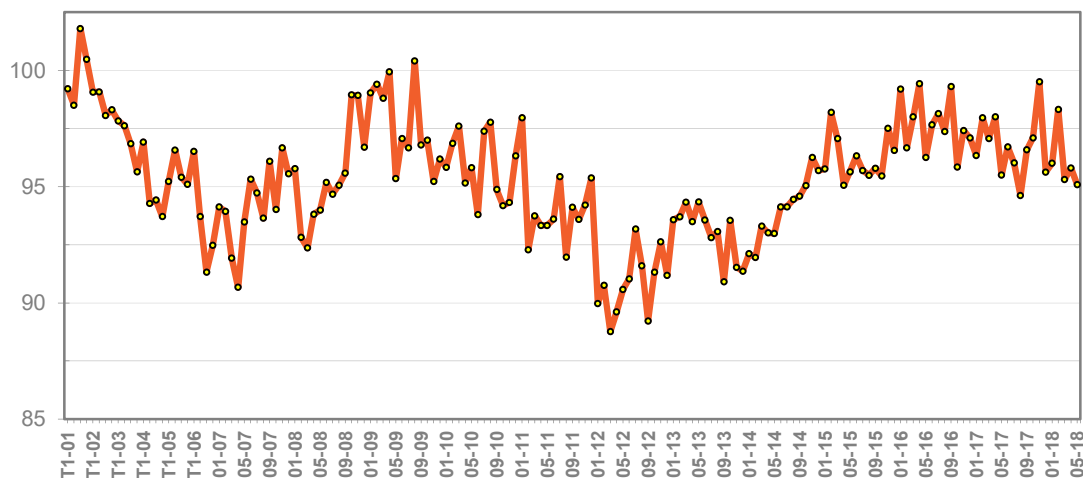
Après s'être renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien se fait moins forte : pour autant, le coût relatif s'établit à 4.9 années de revenus en mai 2018, contre 4.8 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, si le coût moyen des opérations réalisées augmente moins rapidement qu'auparavant (+ 1.9 % sur le 1<sup>er</sup> quinquana mestre de 2018, en glissement annuel, après + 5.6 % en 2017 et + 4.3 % en 2016), le rythme de progression des revenus ralentit aussi (+ 1.0 % sur le 1<sup>er</sup> quinquana mestre de 2018, en glissement annuel, contre + 2.3 % en 2017 et + 0.5 % en 2016) et s'établit en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel recule (- 4.8 % sur le 1<sup>er</sup> quinquana mestre de 2018, en glissement annuel, après + 2.4 % en 2017 et + 0.6 % en 2016). Néanmoins, alors que l'amélioration des conditions de crédit ne parvient plus à limiter l'impact de la hausse des coûts des opérations, l'indicateur de solvabilité de la demande se stabilise : la transformation des clientèles (des revenus en moyenne plus élevés, notamment) intervenue dès 2017 rend supportable des prix plus élevés et la

dégradation de la solvabilité de la demande qu'aurait dû provoquer la suppression des aides personnelles à l'accès à la propriété a été enrayée par l'allongement de la durée des prêts accordés.

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

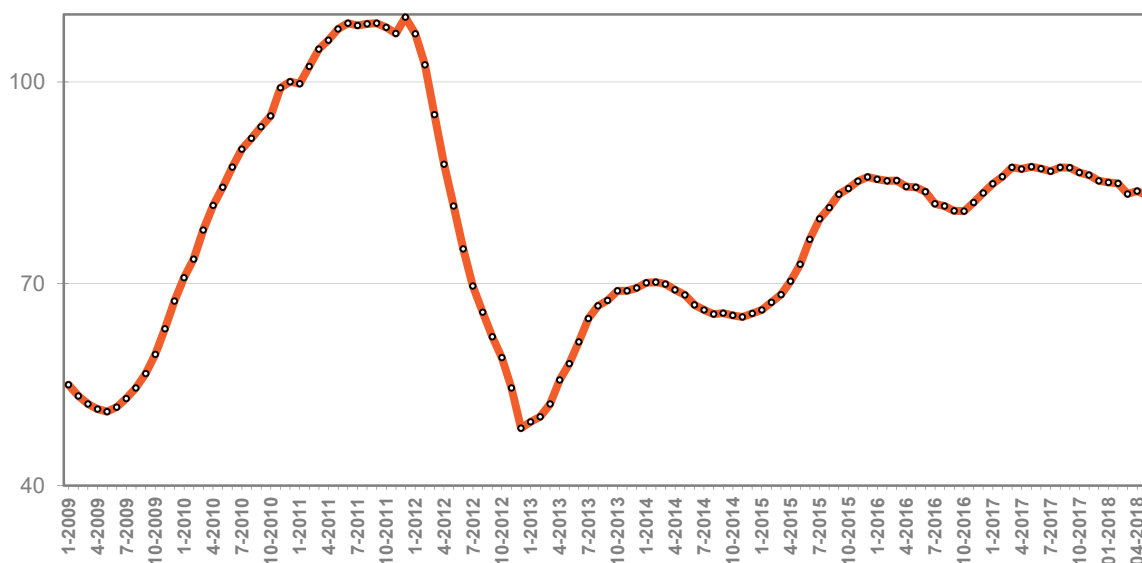
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après un début d'année 2016 assez calme, le marché s'était redressé avec le retour du printemps. Mais durant l'été, en dépit de conditions de crédit exceptionnelles, l'activité avait été décevante, comme cela avait été le cas pour le marché du neuf. L'activité s'était cependant ressaisie dès la fin de l'été 2016 : et la vitalité du marché ne s'est pas démentie durant l'hiver. Pourtant dès avril 2017, l'activité a commencé à hésiter, voire à s'affaiblir 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. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant confirme largement le recul de la demande et l'orientation baissière du marché : avec - 5.2 % pour la production en mai 2018 et - 7.7 % 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



Les tendances baissières du marché vont s'amplifier d'ici le début de l'été. En mai 2018, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est ainsi de - 3.6 % pour la production et de - 4.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. Comme dans le neuf, l'augmentation des coûts des opérations réalisées contraint les ménages à intensifier leurs recours au crédit. Le niveau de la production baisse donc moins rapidement que le nombre des prêts bancaires accordés, exprimant l'affaiblissement de la demande constaté depuis le printemps 2017.