

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 4^{ème} trimestre 2017
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 2017, les taux sont descendus à 1.51 %. Les conditions de financement et de refinancement de la production de crédits restent en effet exceptionnelles : le taux de l'OAT à 10 ans a régulièrement baissé durant l'automne alors que les liquidités disponibles dans l'économie sont (sur)abondantes et bon marché. En outre, la volonté des établissements bancaires de soutenir la demande reste intacte.

La solvabilité de la demande bénéficie toujours de très bonnes conditions de crédit : d'autant que le rythme de l'inflation s'est nettement redressé en 2017. En revanche, la hausse rapide des prix de l'immobilier pèse sur une demande qui s'est progressivement affaiblie





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

La remontée des taux a été générale depuis novembre 2016 : avec une augmentation de 15 points de base sur les prêts (à taux fixe) à 20 ans, de 16 points sur les prêts à 25 ans et de 17 points de base sur les prêts à 15 ans.

Prêts du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70
Décembre	2013	3,08	3,03	3,33	3,65
Décembre	2014	2,38	2,21	2,50	2,83
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Novembre	2016	1,28	1,15	1,37	1,63
Décembre	2016	1,33	1,18	1,40	1,65
Novembre	2017	1,53	1,35	1,54	1,83
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79

Pour une même durée, l'éventail des taux pratiqués est assez large : il dépend largement du niveau relatif de l'apport personnel mobilisé ... Mais depuis novembre 2016, les taux sur 25 ans à des emprunteurs du 4^{ème} groupe n'ont augmenté que de 11 points !

Prêts du secteur concurrentiel	Décembre 2017	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	1,03	1,23	1,47
	2ème groupe	1,22	1,42	1,71
	3ème groupe	1,36	1,55	1,85
	4ème groupe	1,65	1,85	2,12
	Ensemble	1,32	1,52	1,79

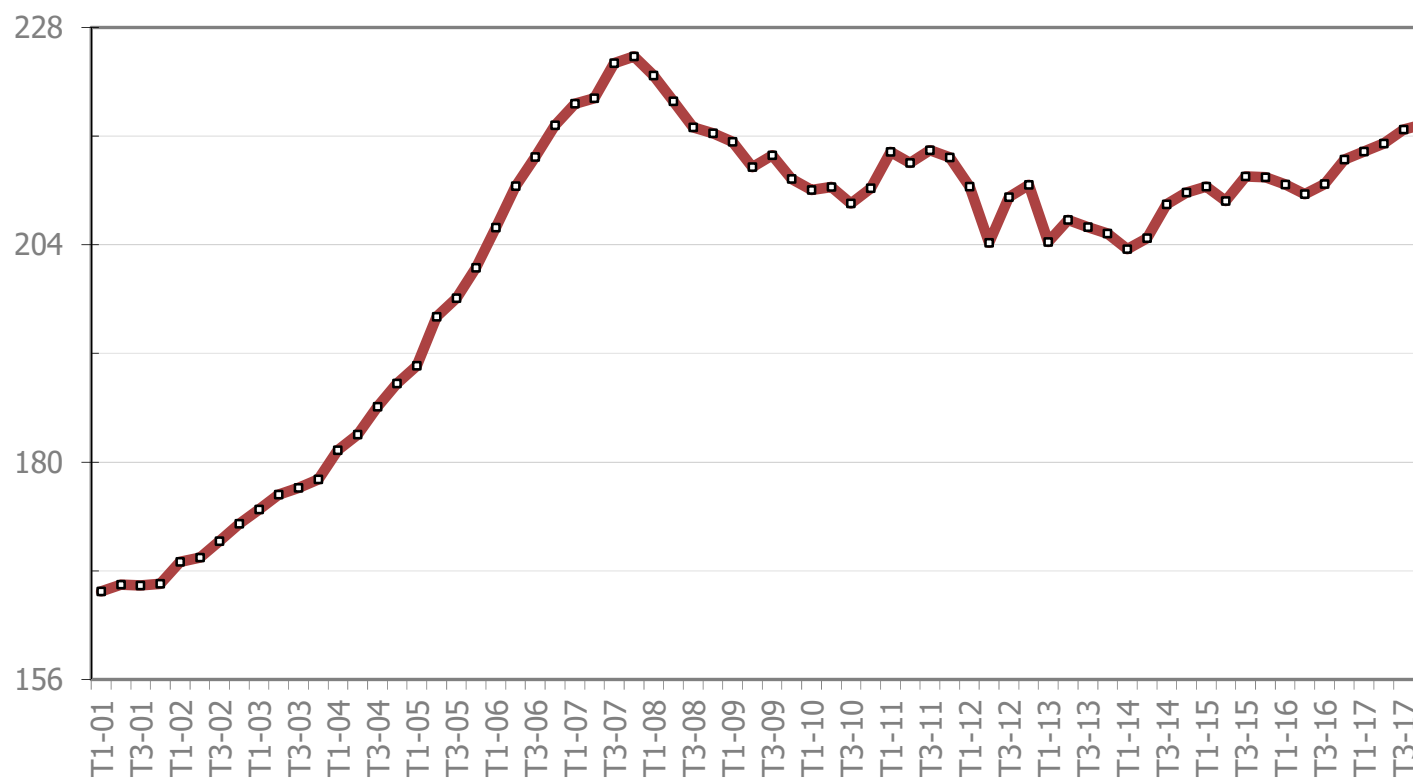


Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 4^{ème} trimestre 2017, la durée des prêts accordés était de 217 mois en moyenne.

Les durées des prêts bancaires continuent à s'allonger. Depuis le début de l'année 2014, elles se sont accrues de 14 mois (et même de 4 mois au cours de la seule année 2017) : elles étaient à 225 mois à leur plus haut niveau, au 4^{ème} trimestre 2007. Les conditions de crédit actuelles facilitent donc toujours la réalisation des projets immobiliers des ménages, en dépit de la hausse des prix de l'immobilier constatée depuis 2015 : l'allongement de la durée des prêts octroyés y a fortement contribué.





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 s'est établie à 28.4 % en décembre 2017 (59.4 % à plus de 20 ans). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 12.7 % 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.

Structure de la production T1-2014 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	3,3	12,5	31,0	32,8	19,7	0,8	100,0
de 35 à 45 ans	4,1	14,2	33,8	31,7	16,1	0,2	100,0
de 45 à 55 ans	7,7	22,7	39,4	23,8	6,3	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	18,7	41,8	30,9	7,7	0,8	0,0	100,0
65 ans et +	30,0	48,0	18,5	2,4	1,1	0,0	100,0

Structure de la production T4-2017 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	1,0	5,6	24,3	32,6	36,1	0,4	100,0
de 35 à 45 ans	1,7	7,5	26,3	33,8	30,5	0,1	100,0
de 45 à 55 ans	4,1	19,0	35,3	30,4	11,2	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	11,6	40,2	35,1	11,2	1,9	0,1	100,0
65 ans et +	25,7	52,3	16,1	4,5	1,4	0,0	100,0

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées constatée depuis le printemps 2014 a été prononcée. Elle a facilité la réalisation des projets immobiliers des jeunes ménages.

Au 4^{ème} trimestre 2017, 36.5 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (69.1 % d'un prêt de 20 ans et plus) en 2017 contre 20.5 % (respectivement 53.3 %) au 1^{er} trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée chez les 35 à 44 ans, par exemple : 30.6 % ont récemment bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (64.4 % d'un prêt de 20 ans et plus) contre 16.3 % (respectivement 48.0 %) au 1^{er} trimestre 2014.

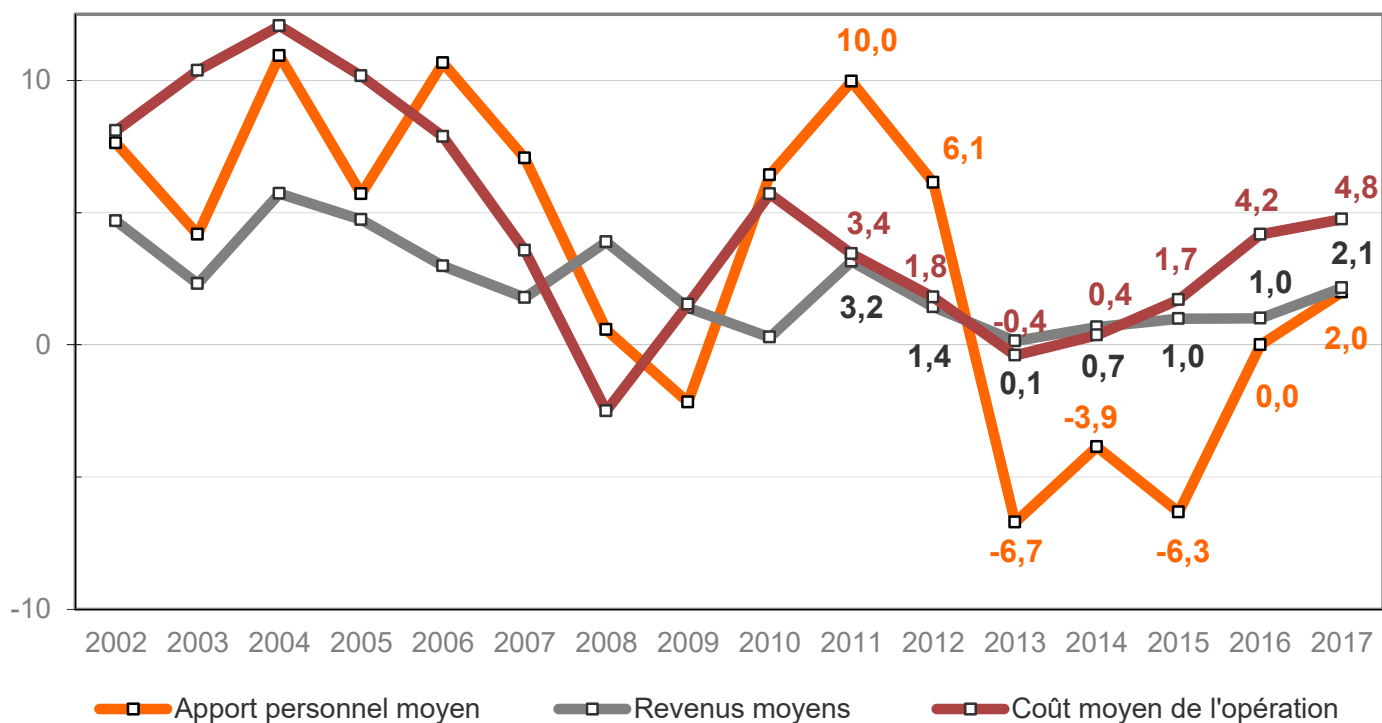


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après plusieurs années de lente progression, les revenus des emprunteurs augmentent plus rapidement (recul de la part des jeunes, des ménages modestes et de la PCS « ouvriers et employés »). Aussi le niveau de l'apport personnel se redresse, après plusieurs années de diminution rapide : mais cela ne suffit pas pour compenser la forte remontée du coût des opérations réalisées (+ 4.8 % en 2017, après + 4.2 % en 2016).

Cependant le coût relatif des opérations réalisées recule légèrement : 4.0 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2017 (comme il y a un an et 3.8 au 4^{ème} trimestre 2007). En raison d'une déformation de la structure des clientèles, au bénéfice des niveaux de revenus supérieurs, les emprunteurs supportent mieux des niveaux de prix plus élevés que par le passé





L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

Grâce à des conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers et à la déformation de la structure des clientèles, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est redressé au 2nd semestre 2017, après un 1^{er} semestre de forte dégradation. Plus qu'une simple embellie estivale, le rebond de l'indicateur de solvabilité constaté durant l'été pourrait faire figure de rétablissement : il exprime en fait le déplacement progressif du marché vers des clientèles plus aisées qu'auparavant.





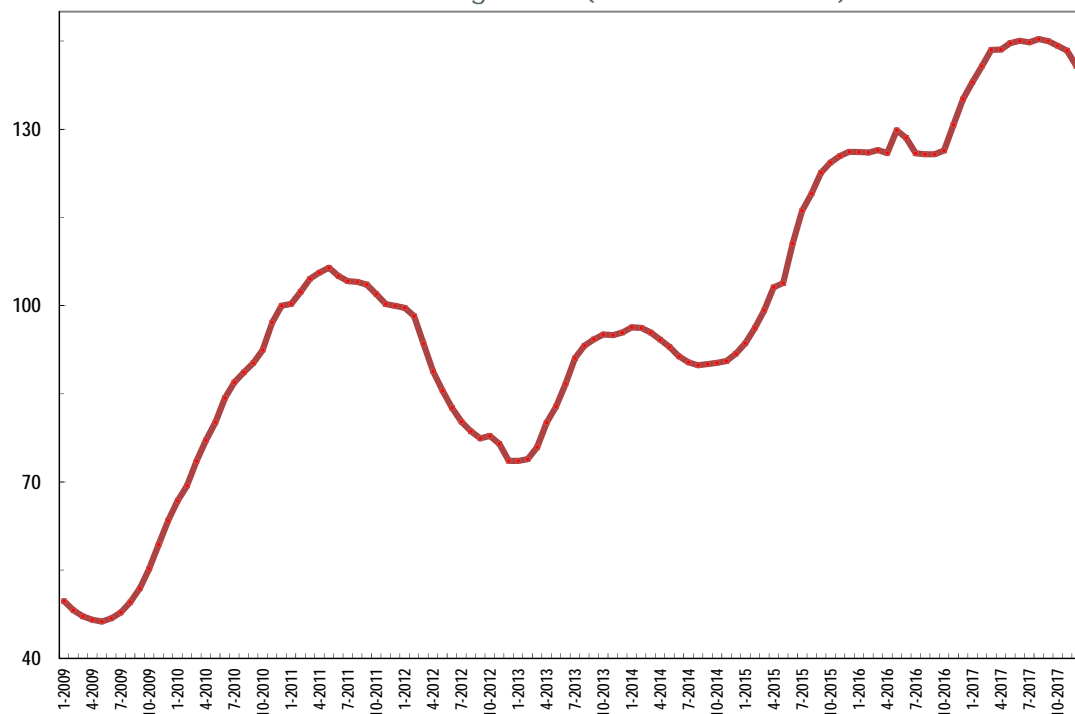
L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès avril la demande a présenté des signes d'essoufflement et en mai, le repli s'est confirmé. Depuis, la production est à la peine. Si la production semble avoir retrouvé des couleurs en novembre, ce n'est qu'en raison du rebond inattendu du marché du neuf (réalisation anticipée de projets, pour ceux qui en ont eu la possibilité, afin de pouvoir bénéficier du PTZ aux conditions actuelles dans les zones B2 et C).

Néanmoins, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant est, avec - 11.1 % pour la production et - 13.0 % pour le nombre de prêts en décembre 2017, celui d'un marché en repli.

Total des prêts bancaires accordés : **Ensemble du marché**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

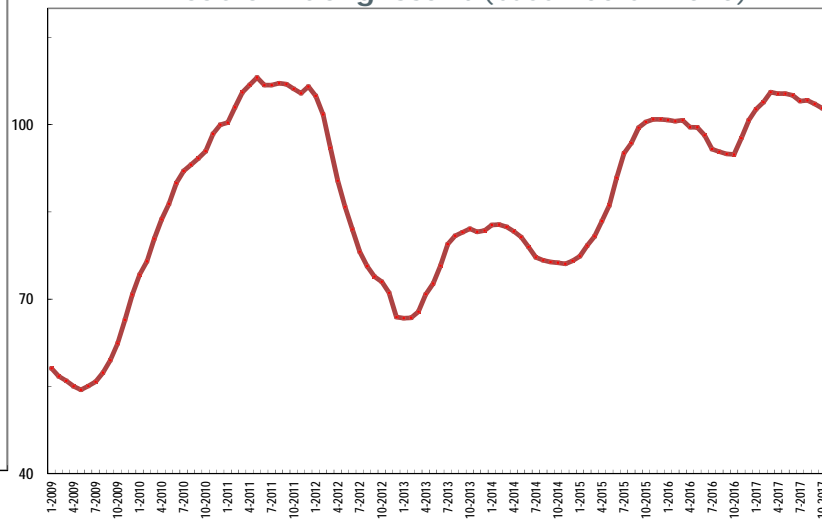


ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Production de crédits sur l'année 2017 : **+ 4.2 %**
(rappel à fin septembre 2017 : + 15.3 %)

Nombre de prêts accordés sur l'année 2017 : **- 0.8 %**
(rappel à fin septembre 2017 : + 9.1 %)

Nombre de prêts bancaires : **Ensemble du marché**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





Le tableau de bord de l'Observatoire

Le marché du neuf



La photographie du marché

MARCHÉ DU NEUF

Le coût moyen des opérations réalisées a encore augmenté en 2017 (+ 2.9 %, après + 4.9 % en 2016) : le coût relatif s'est ainsi maintenu à un niveau élevé. D'autant que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ont reculé (- 0.3 %, après + 1.7 % en 2016) : le rebond de la demande qui a anticipé la réalisation de son projet afin d'éviter les conséquences de la dégradation des aides publiques dans les zones C et B2 a largement contribué à cela.

Néanmoins, après plusieurs années d'une dégradation prononcée, le niveau de l'apport personnel a confirmé la remontée qui s'était amorcée durant l'automne 2016 (+ 1.2 %, après - 3.7 % en 2016). Mais les taux d'apport personnel ont de nouveau reculé : en réponse à la transformation du marché intervenue au 4^{ème} trimestre (l'effet « PTZ »).

Photographie du marché	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4^{ème} trimestre 2017							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	61,4 <i>54,6</i>	252,3 <i>270,1</i>	212,4 <i>225,4</i>	15,8 <i>16,5</i>	4,9 <i>5,5</i>	230 <i>236</i>	1,58 <i>1,60</i>
4^{ème} trimestre 2016							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	63,0 <i>57,3</i>	257,1 <i>278,3</i>	212,2 <i>227,3</i>	17,5 <i>18,3</i>	4,9 <i>5,5</i>	225 <i>232</i>	1,36 <i>1,38</i>

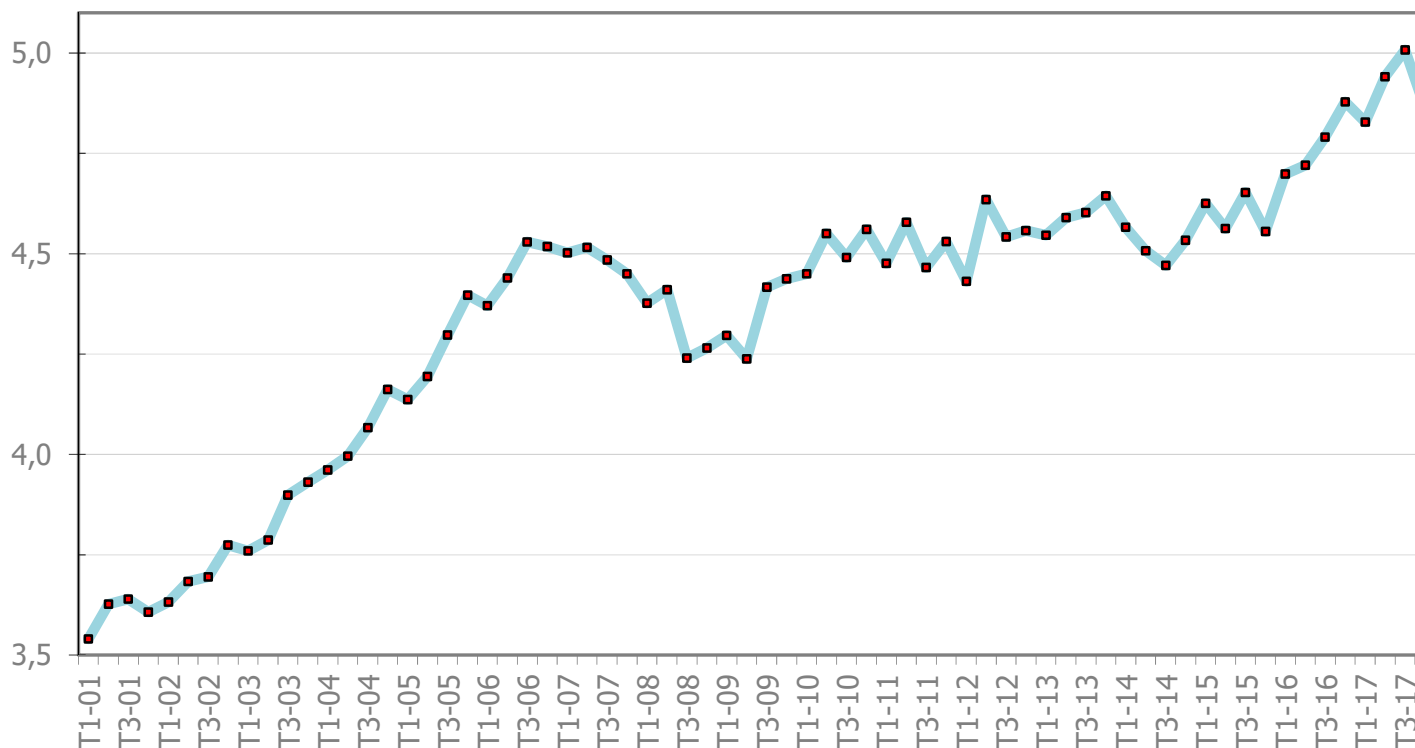


Le coût relatif des opérations réalisées

MARCHÉ DU NEUF

Après s'être nettement renforcée en 2016, la tension ne se relâche pas sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 4.9 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2017 (comme il y a un an à la même époque, contre 4.5 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2007), se maintenant à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.

La hausse des coûts des opérations réalisées pèse ainsi sur les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages.





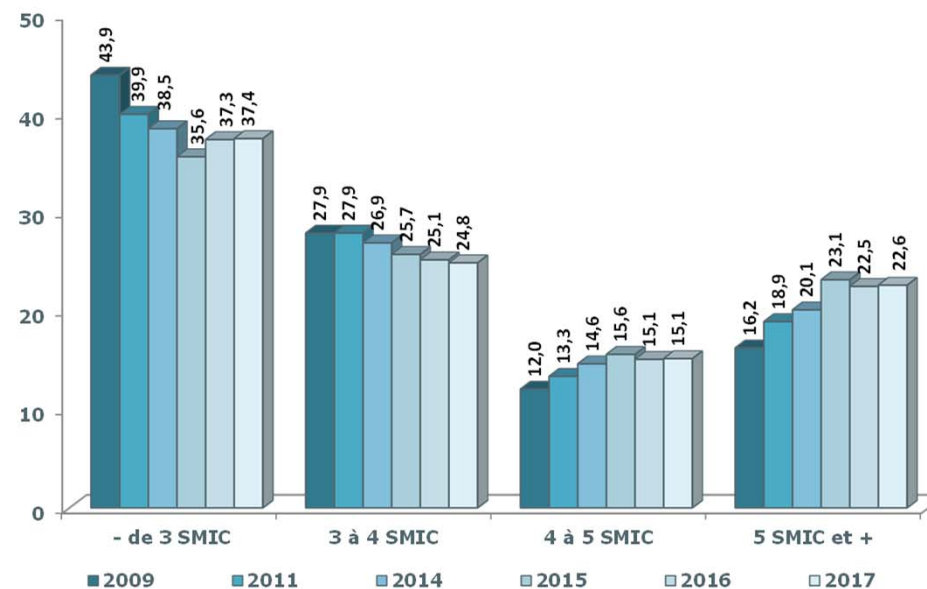
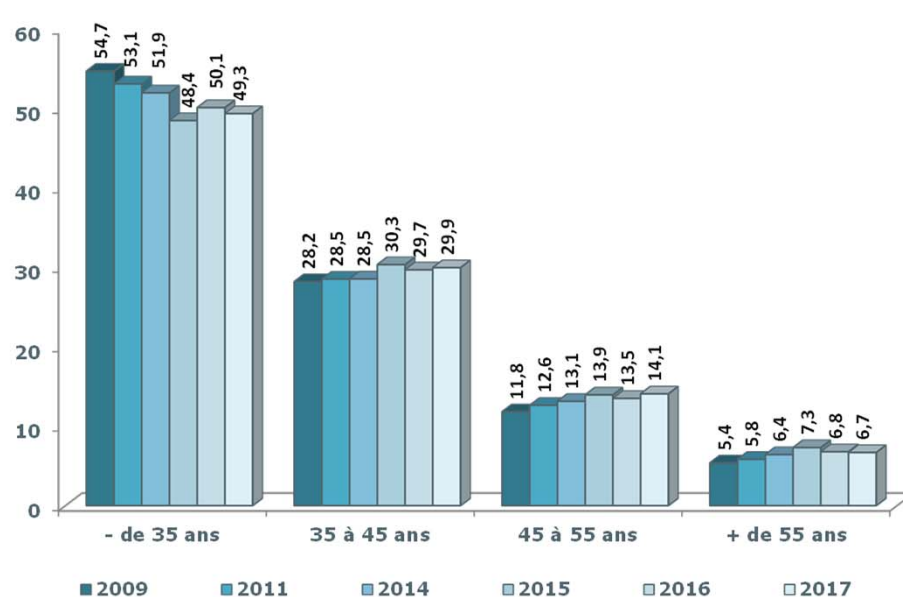
La répartition des emprunteurs

MARCHÉ DU NEUF : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Après deux années d'expansion des flux de la primo accession dans le neuf, bénéficiant principalement au jeunes et aux ménages modestes, les hésitations se sont renforcées en 2017.

Après une embellie en 2016, la part des moins de 35 ans a de nouveau reculé en 2017, s'accompagnant du regain de la part des 45 à 55 ans. Alors que celle des 55 ans et plus se stabilise.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) qui s'était nettement accrue en 2016 réussit à se stabiliser, grâce à l'anticipation d'opérations avec PTZ observée au 4^{ème} trimestre 2017. Ce sont les ménages aux revenus les plus élevés qui voient leur poids dans le marché légèrement s'élever.

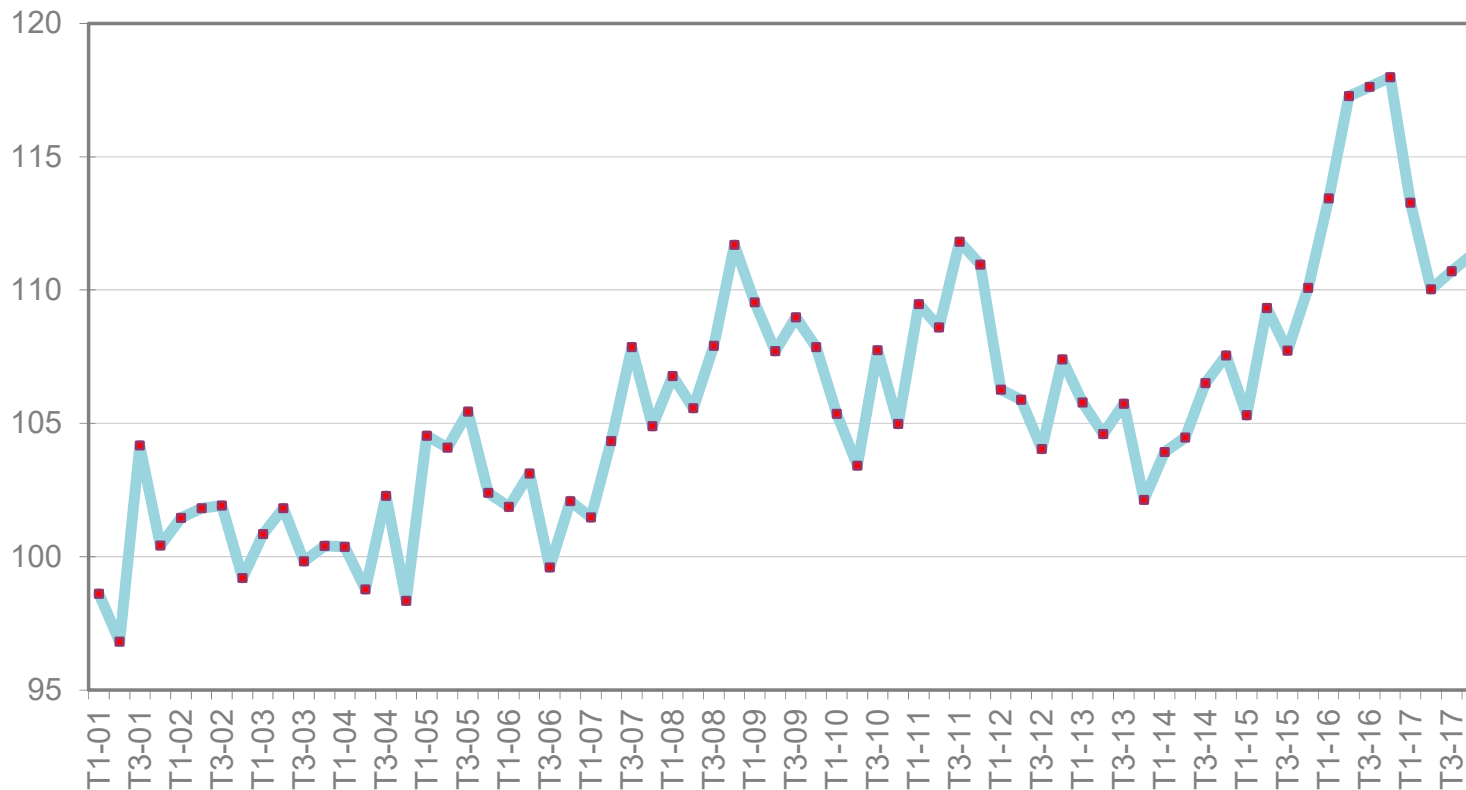




L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

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 se redresser. 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 durant le 1er semestre lui a fait perdre une grande part du bénéfice du rétablissement observé durant deux années, de l'été 2014 à l'été 2016.



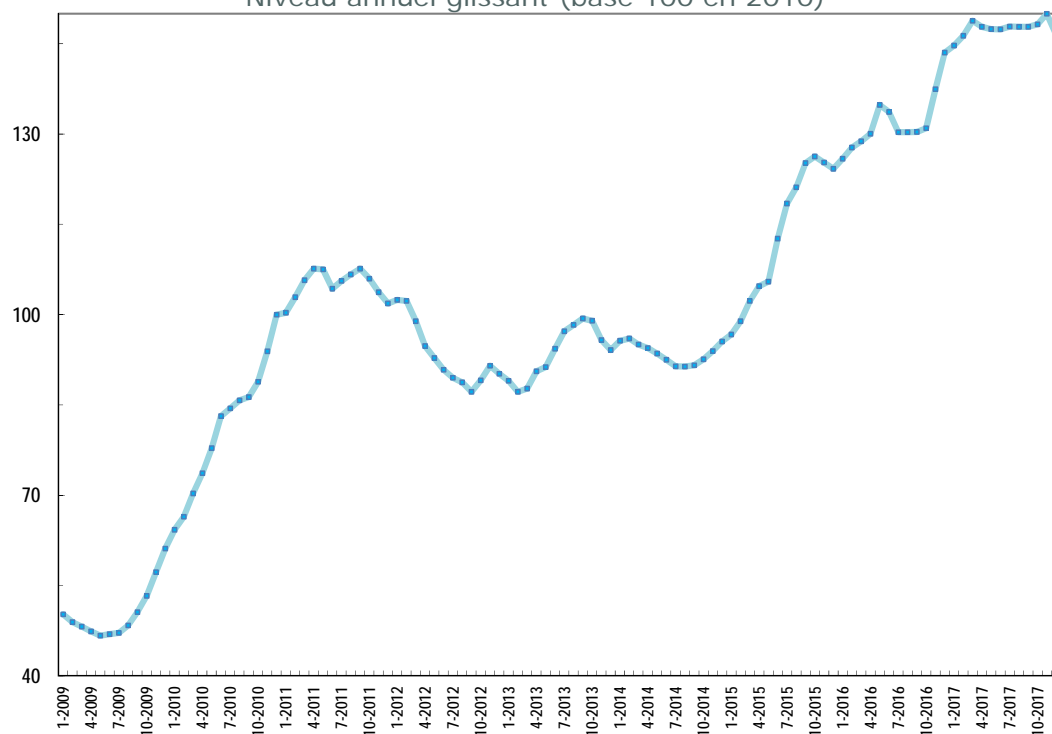


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Après deux années d'une reprise rapide, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a commencé à ralentir au début du printemps 2017. Le rebond de la demande constatée en novembre (l'anticipation d'une partie de la demande qui avait prévue de se réaliser au début de 2018) n'est pas suffisant pour inverser la tendance en repli du marché. Et l'affaiblissement de la demande s'est poursuivi en décembre avec - 3.2 % pour la production et + 0.4 % pour le nombre de prêts.

Total des prêts bancaires accordés : Marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



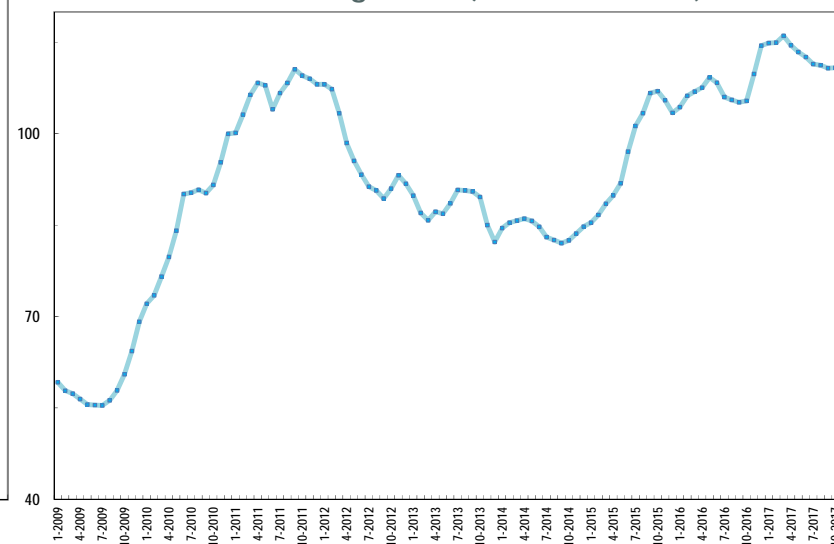
MARCHÉ DU NEUF

Niveau annuel glissant

Production de crédits : + 2.1 % en 2017
(rappel à fin septembre 2017 : + 13.4 %)

Nombre de prêts accordés : - 2.1 % en 2017
(rappel à fin septembre 2017 : + 5.3 %)

Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





Le tableau de bord de l'Observatoire

Le marché de l'ancien



La photographie du marché

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Après une augmentation déjà rapide en 2016 (+ 4.3 %), les coûts des logements anciens achetés par les ménages ont encore progressé à un rythme très soutenu en 2017 (+ 5.7 %). En revanche, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières augmentent plus modérément (+ 2.3 %, après + 0.5 % en 2016).

Cependant, après plusieurs années de recul et d'hésitations, le niveau de l'apport personnel mobilisé s'est accru en 2017 (+ 2.9 %, après + 0.6 % en 2016). Mais insuffisamment pour compenser la hausse des coûts des opérations réalisées : les taux d'apport diminuent donc encore.

Photographie du marché	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4ème trimestre 2017							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	63,4 60,8	266,6 276,3	217,0 223,1	18,6 19,2	4,7 5,0	228 231	1,54 1,54
4ème trimestre 2016							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	60,9 58,3	260,1 269,9	210,2 216,5	19,2 19,8	4,7 5,0	225 227	1,32 1,33

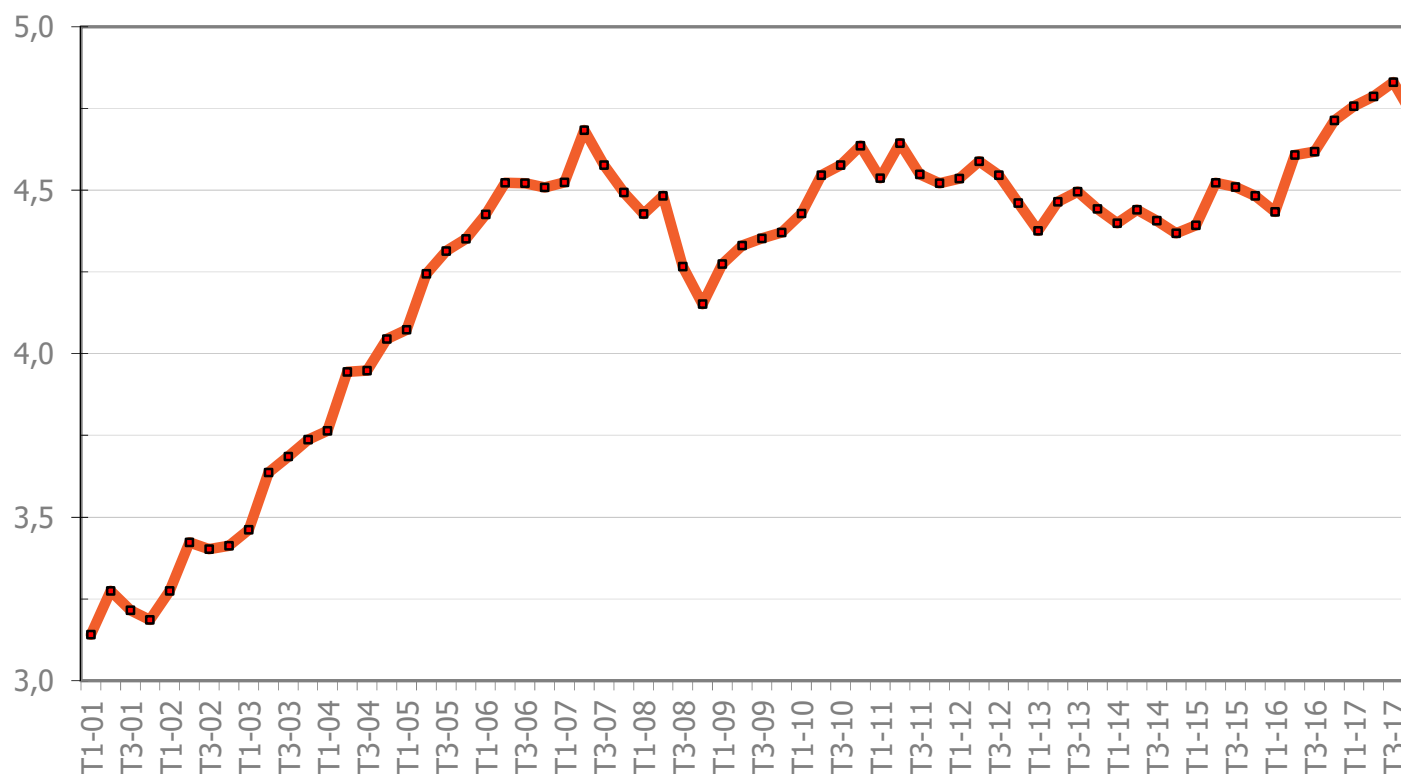


Le coût relatif des opérations réalisées

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les tensions sur le coût relatif des opérations se sont renforcées depuis le début de l'année 2016. Le coût s'est établi à 4.7 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2017 (comme il y a un an à la même époque, contre 4.5 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2007), à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.

La hausse des coûts des opérations réalisées qui est 2.5 fois plus rapide que celle des revenus affecte les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages, et notamment les plus jeunes et les plus modestes.





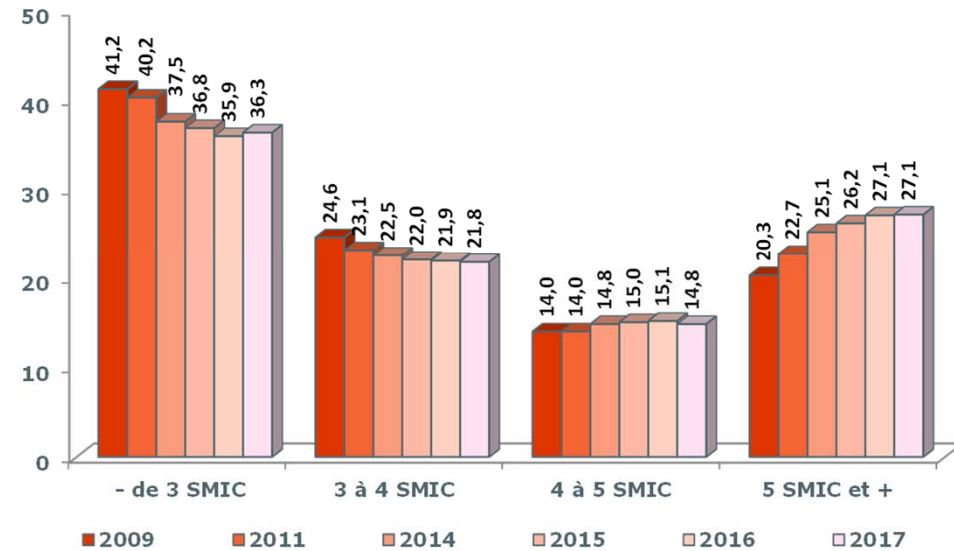
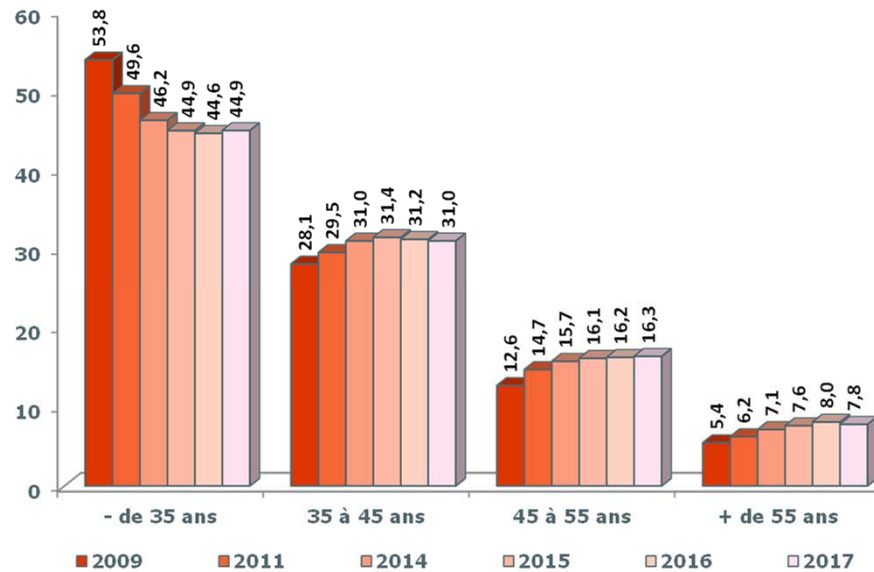
La répartition des emprunteurs

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Après un redémarrage rapide du marché de l'accession en 2015, les flux de l'accession ont poursuivi leur progression.

Mais après avoir nettement reculé, la part des moins de 35 ans a réussi à se maintenir à niveau depuis 2015. Alors que le poids relatif des autres catégories de ménages s'est stabilisé, après avoir fortement progressé jusqu'en 2015.

De même, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC (voire à 4 SMIC) se maintient depuis 2015, après avoir nettement reculé. Alors que celle des ménages aisés avait (fortement) progressé jusqu'en 2015.

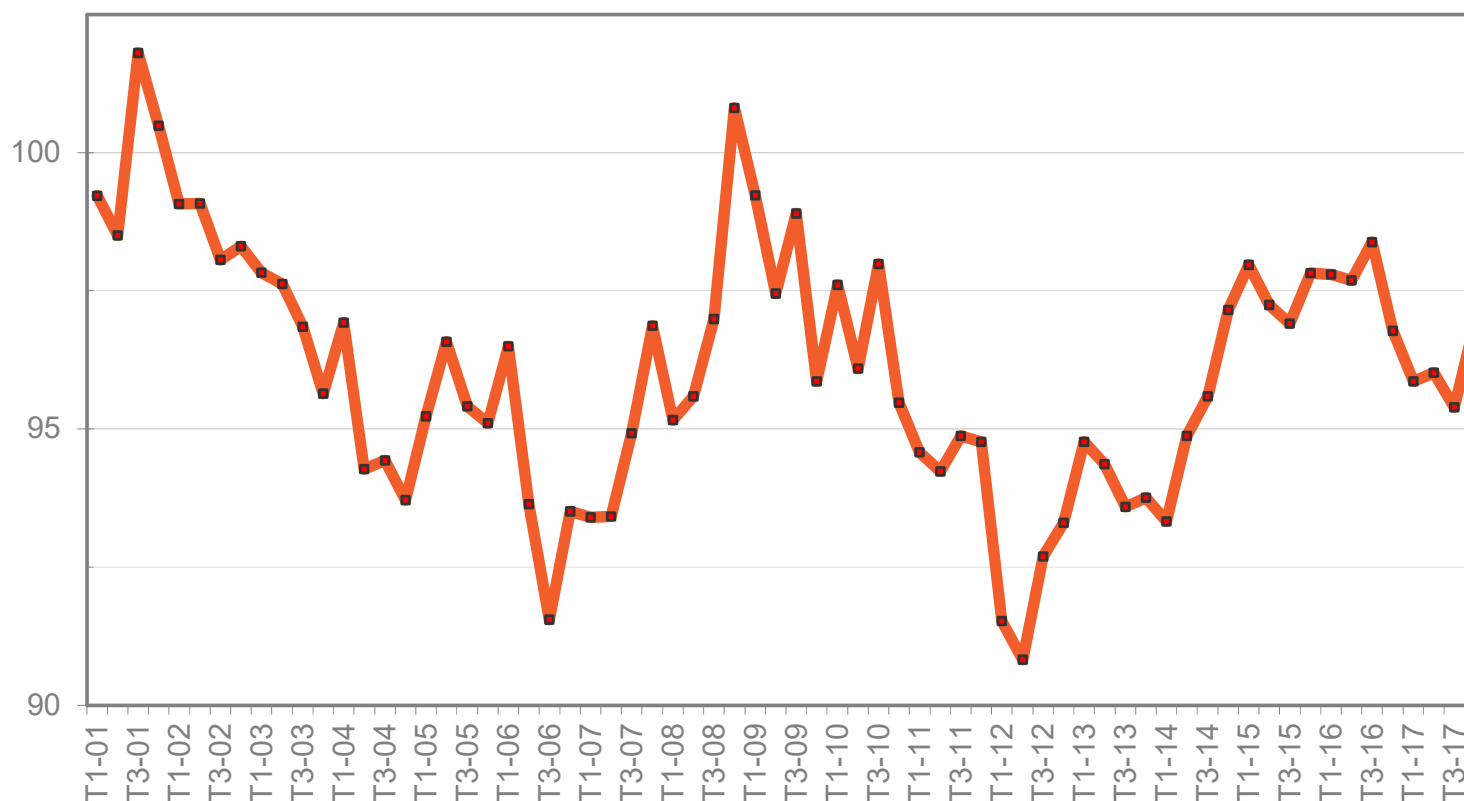




L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

Après une année de dégradation, en réponse à l'augmentation rapide du coût des opérations réalisées, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est ressaisi. Certes le maintien de bonnes conditions de crédit permet de limiter l'impact de la hausse des coûts des opérations sur la solvabilité de la demande : même s'il ne permet plus de la compenser, comme cela fut le cas entre le printemps 2015 et l'automne 2016. Mais la transformation progressive des clientèles (des revenus en moyenne plus élevés, un meilleur apport personnel) rend maintenant supportable des prix plus élevés





L'activité du marché des crédits immobiliers

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

La vitalité du marché ne s'était pas démentie durant l'hiver, alors qu'habituellement le marché est plus calme à cette saison. Mais dès avril 2017, l'activité a commencé à hésiter, voire à s'affaiblir et depuis, le marché ne parvient pas à se ressaisir. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant, avec en décembre - 11.1 % pour la production et - 8.9 % pour le nombre de prêts, confirme cet affaiblissement de la demande.

Total des prêts bancaires accordés : **Marché de l'ancien**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



MARCHÉ DE L'ANCIEN

Niveau annuel glissant

Production de crédits : **+ 5.6 %**
(rappel à fin septembre 2017 : + 14.2 %)

Nombre de prêts accordés : **+ 2.2 %**
(à fin septembre 2017 : + 7.9 %)

Nombre de prêts bancaires : **Marché de l'ancien**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 4^{ème} trimestre 2017

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 m² 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 65 % des villes de plus de 100 000 habitants pour lesquelles ont été construits les nouveaux indicateurs Crédit Logement/CSA-LPI qui décrivent l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, le constat est identique : la surface achetable est à peu près stable (15 % des villes) ou se réduit (50 % des villes), parfois fortement.

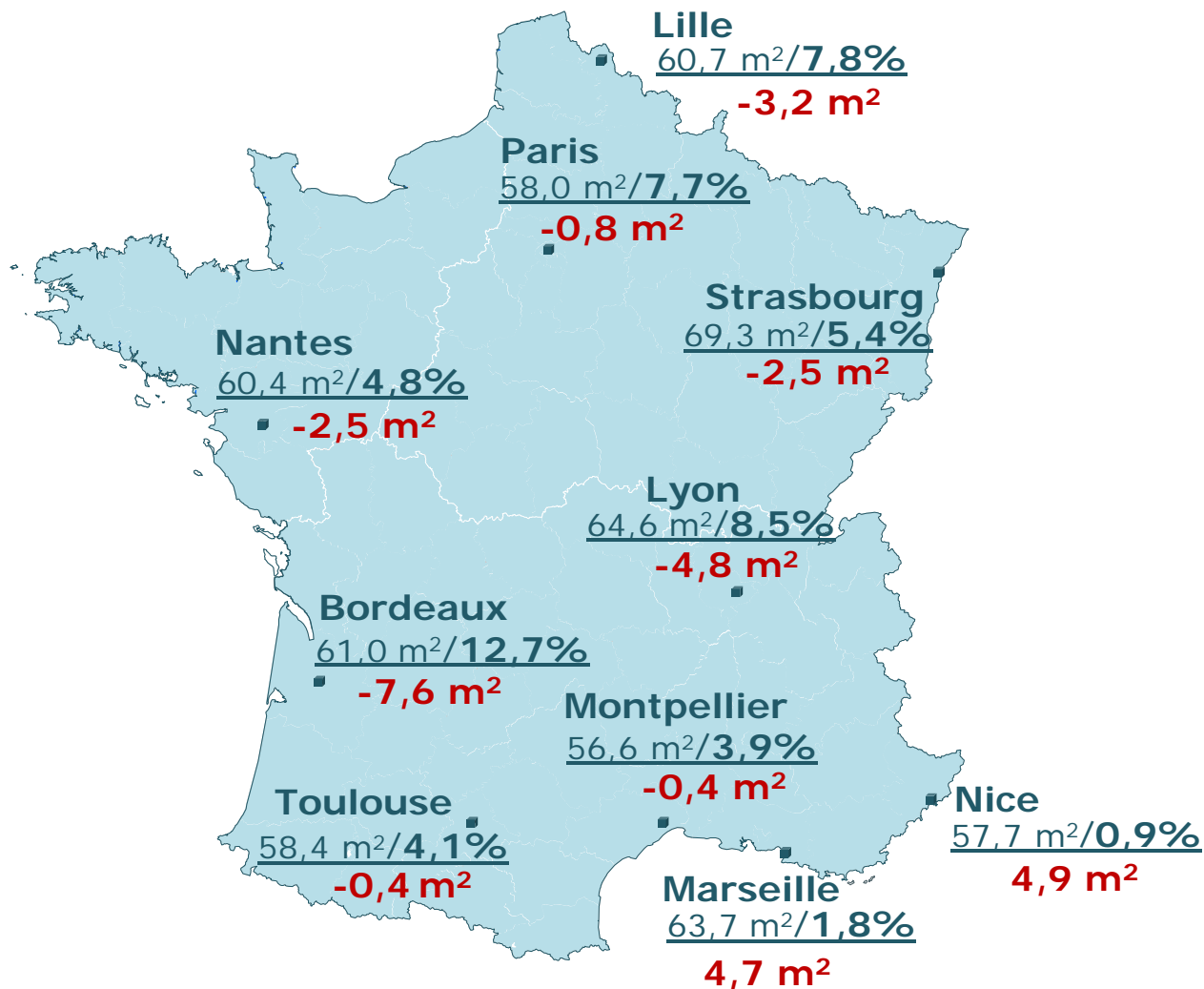
Dans toutes ces villes, l'évolution des prix contribue largement à l'évolution de la capacité à acheter.

4 ^{ème} trimestre 2017	Hausse des prix	Baisse des prix
Augmentation de surface	Aix en Provence Amiens Angers Caen Marseille Nice Toulon	Besançon Clermont-Ferrand Limoges Metz Toulouse
Légère augmentation/ stabilisation de surface	Dijon Le Mans Reims	Le Havre Rouen
Baisse de surface	Bordeaux Brest Grenoble Lille Lyon Montpellier Nantes Nîmes Orléans Paris Rennes Saint-Etienne Strasbourg Toulouse Tours Villeurbanne	Perpignan

Hausse des prix/augmentation de surface :	20 % des villes
Hausse des prix / stabilisation de surface :	9 % des villes
Hausse des prix / baisse de surface :	47 % des villes
Baisse des prix / augmentation de surface :	15 % des villes
Baisse des prix / stabilisation de surface :	6 % des villes
Baisse des prix / baisse de surface :	3 % des villes



La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2017 / **Variation des prix en % à fin novembre 2017** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T4-2017 par rapport à T4-2016)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



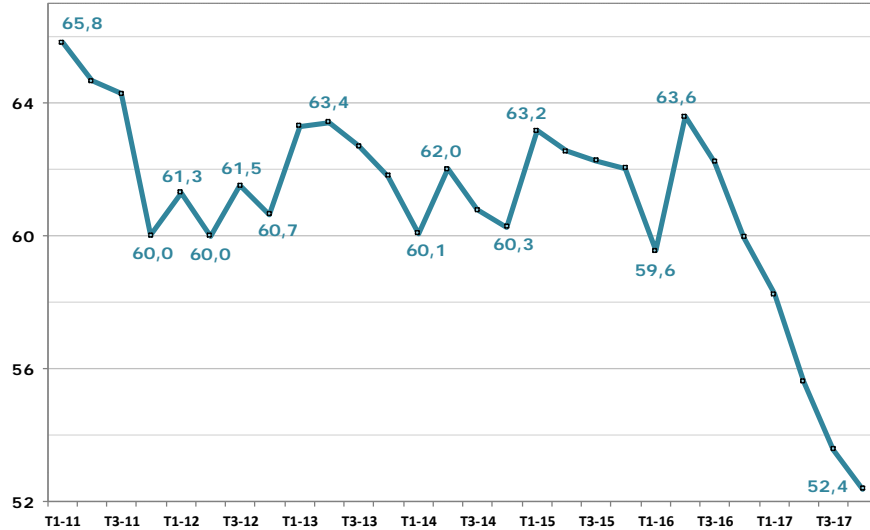
La surface habitable achetable dans les villes de plus de 100 000 habitants



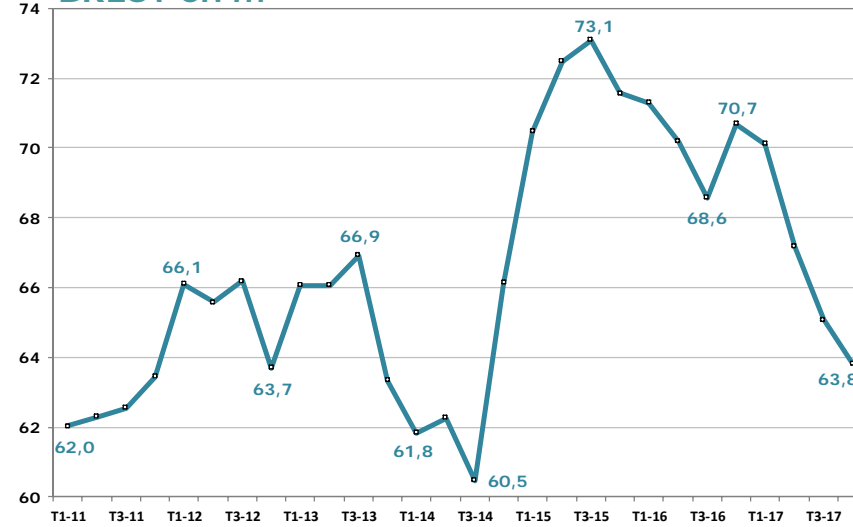
La surface habitable achetée

3 villes où la demande s'affaisse en réponse à la hausse des prix

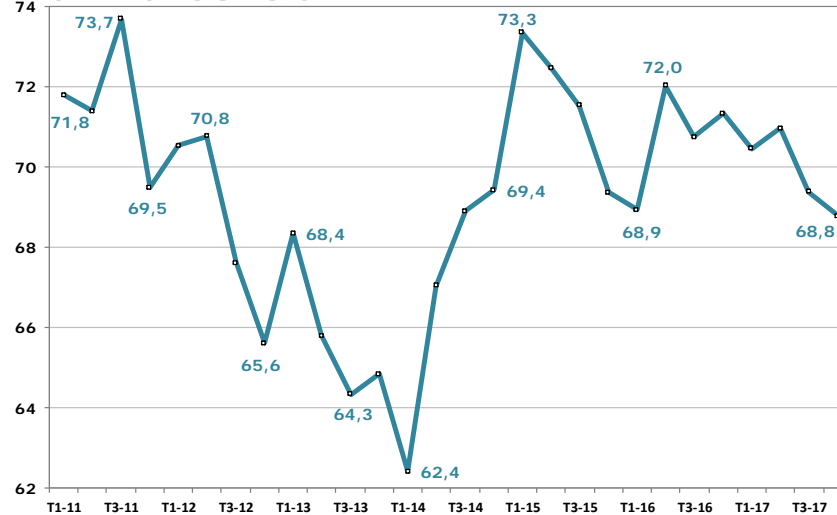
BORDEAUX en m²



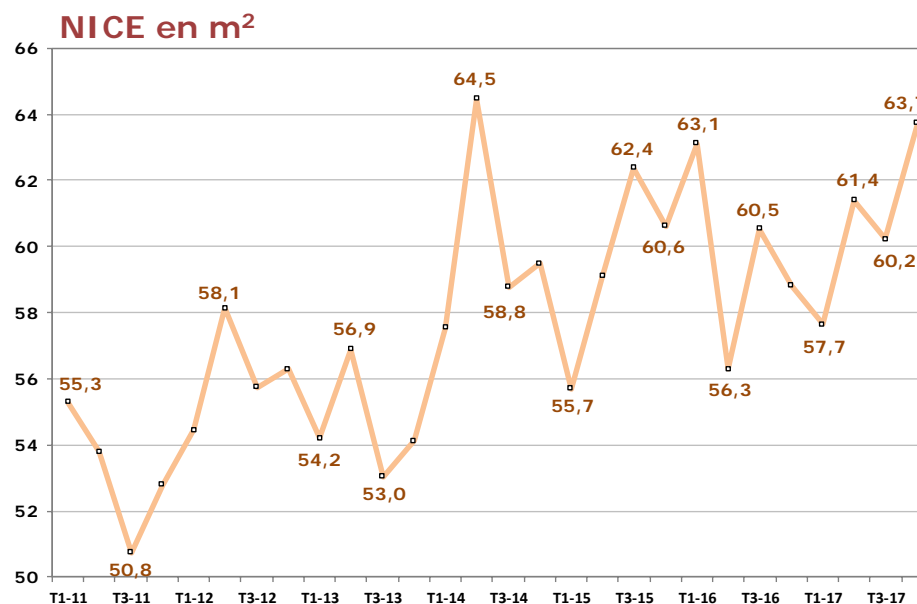
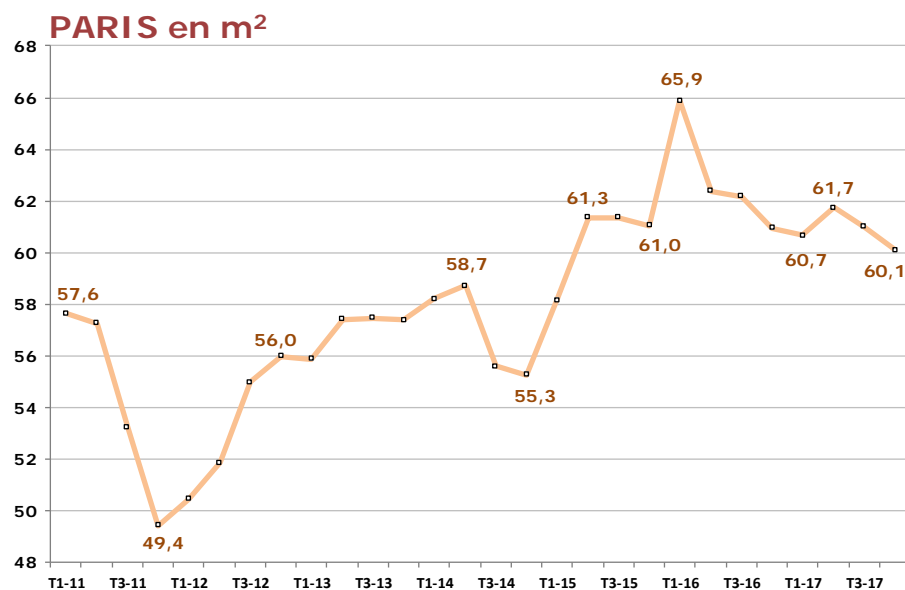
BREST en m²



STRASBOURG en m²



Deux villes où la demande résiste compte tenu de ses capacités financières



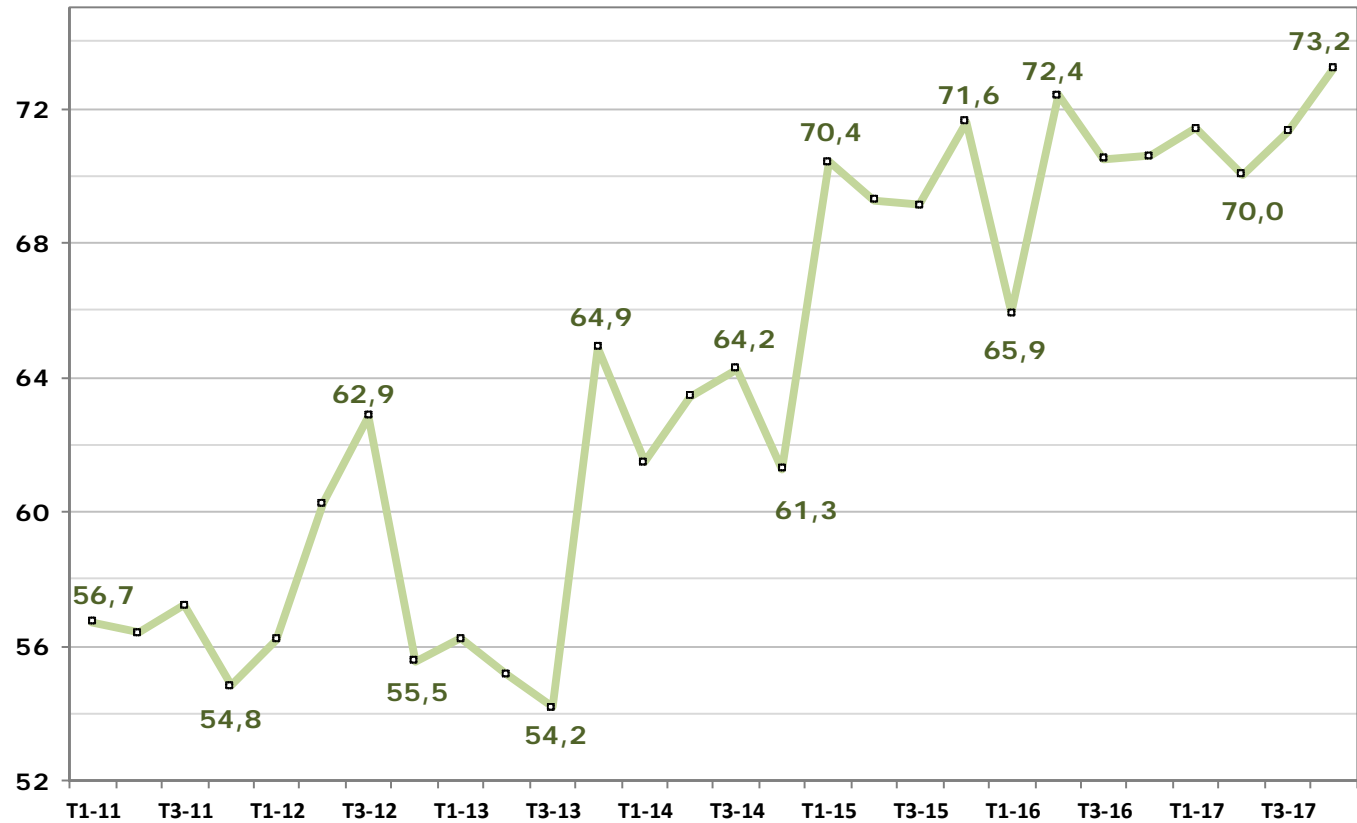


La capacité des ménages à acheter



Une ville où la baisse des prix accompagne le rétrécissement du marché

LIMOGES en m²





En guise de conclusion
Les tendances des marchés



Les tendances des marchés

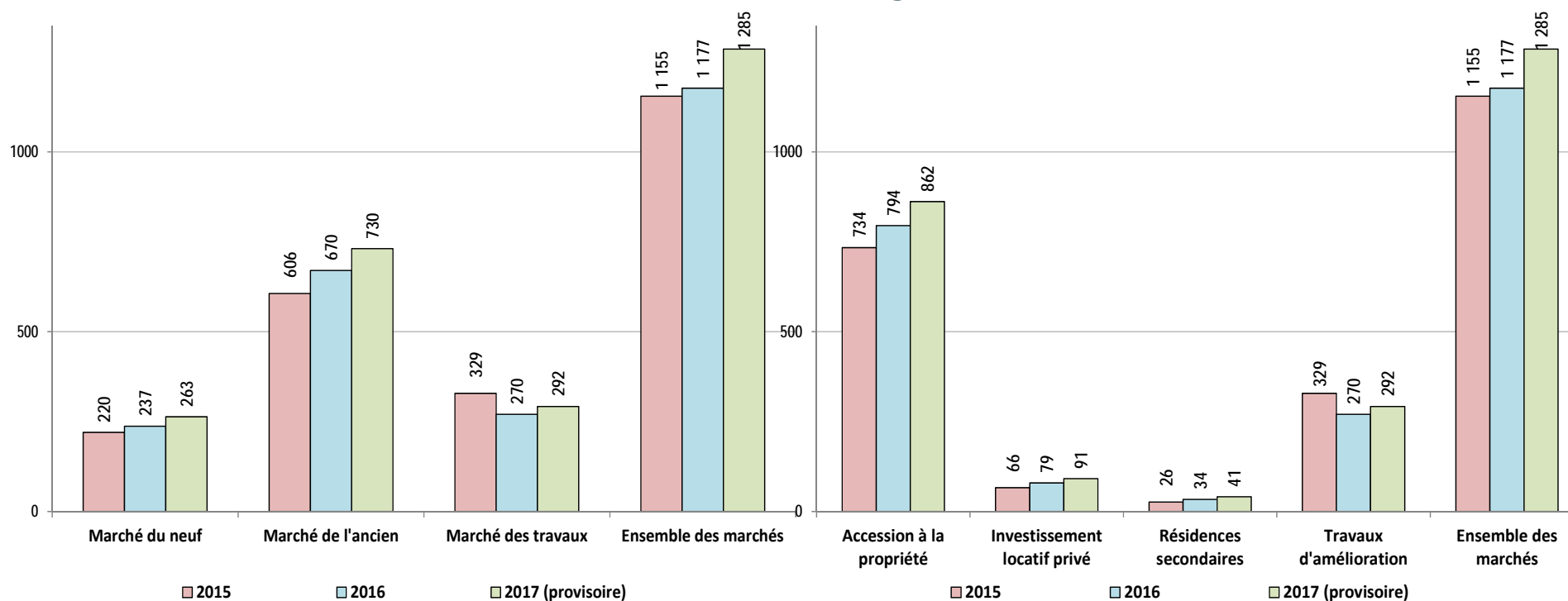
Le nombre d'opérations immobilières financées à crédit en 2017

En 2017, 1.285 million d'opérations immobilières ont été financées avec des crédits immobiliers (+ 9.2 %).

Le marché de l'accession à la propriété en progression de 8.6 % représente 67 % de l'ensemble des opérations réalisées : contre 23 % pour les travaux d'amélioration-entretien (+ 8.1 %), 7 % pour l'investissement locatif privé (+ 15.2 %) et 3 % pour les résidences secondaires (+ 20.6 %).

Le marché de l'ancien représente 57 % de l'ensemble des opérations réalisées (+ 9.0 %) et celui du neuf 20 % (+ 11.0 %).

Les opérations immobilières financées à crédit Observatoire du Financement du Logement / Institut CSA



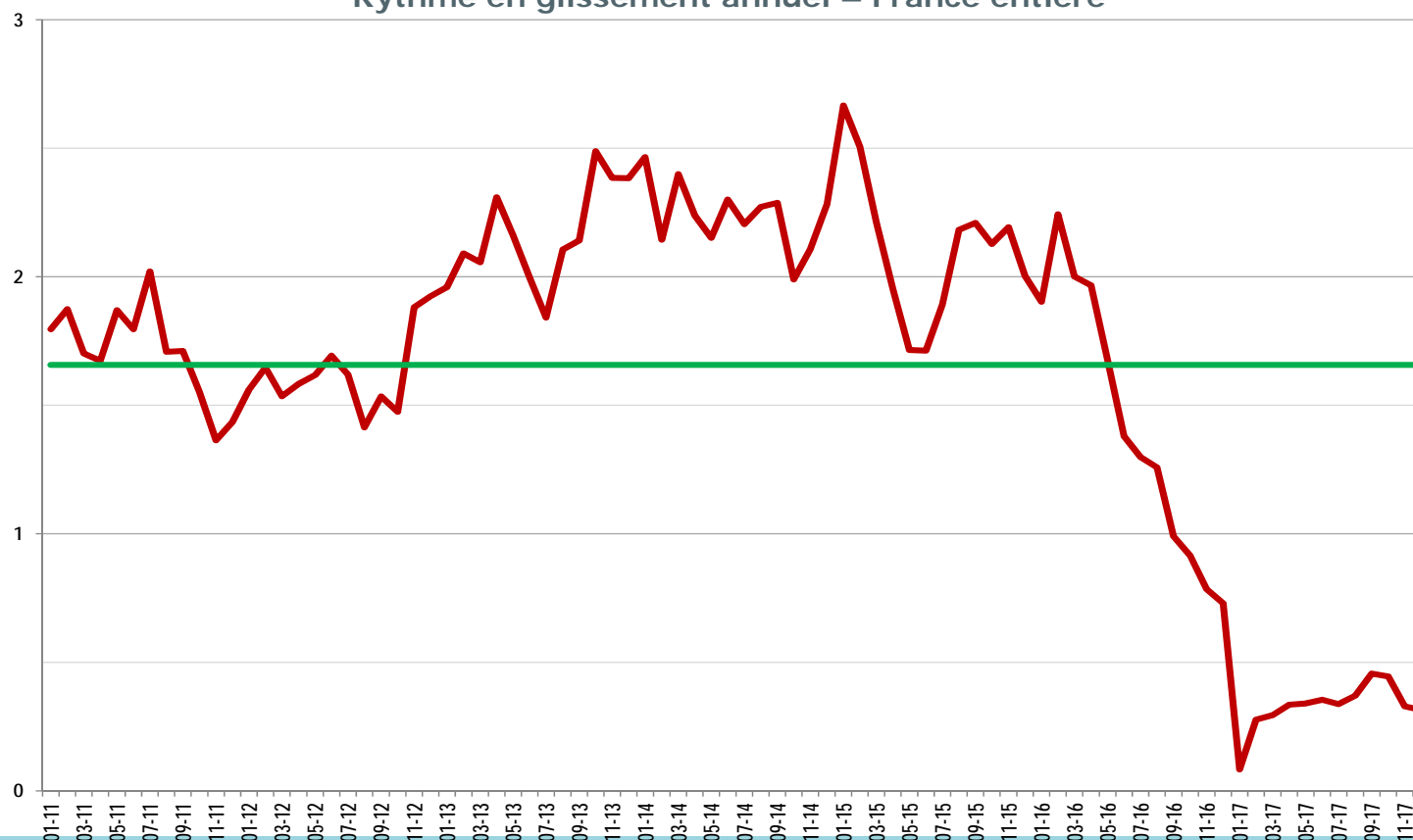


Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

La hausse des taux constatée en 2017 n'a été que très modeste (18 points de base depuis décembre 2016) : avec des taux pratiquement inchangés entre avril et décembre 2017 (1.51 % en décembre). À leur niveau actuel, les taux ont alors retrouvé leur niveau de juillet 2016 : pour autant, le rythme annuel de l'inflation était alors de 0.2 %, pendant qu'en décembre il s'est établi à 1.2 %.

Taux des crédits immobiliers (Crédit Logement/CSA) corrigés de l'inflation
Rythme en glissement annuel – France entière



Moyenne des taux d'intérêt réels observés depuis janvier 2011 :
1.64 %

Moyenne des taux d'intérêt réels observés en 2017 : **0.33 %**



Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Certes, le rythme de l'inflation ne devrait guère fléchir à l'avenir : après 1.2 % en 2017, les prix progresseraient de 1.4 % en 2018 ... pour accélérer encore légèrement à l'horizon 2020 (1.6 % d'après la Banque de France).

Pour autant, même si la BCE a commencé à resserrer sa politique monétaire jusqu'alors très accommodante, elle devrait maintenir des conditions monétaires favorables et son principal taux de refinancement à 0 % : jusqu'au printemps 2019 selon de nombreux établissements de crédit, voire jusqu'en fin 2019 selon la Banque de France !

Cette stratégie permettrait de maintenir les taux d'intérêt nominaux à long terme à bas niveau, puis de contenir leur remontée. D'ailleurs les marchés n'anticipent qu'une remontée progressive du taux de l'OAT à 10 ans. Pour la Banque de France, partant d'un taux moyen de 0.8 % en 2017 (0.67 % en décembre 2017), le taux moyen s'établirait à 0.7 % en 2018 : au-delà, la remontée serait modérée, de l'ordre de 30 points par an (puis 1.0 % en 2019 et 1.3 % en 2020).

La remontée des taux des crédits immobiliers serait donc lente jusqu'en 2020.

Les taux des crédits immobiliers ne devraient progresser que lentement en 2018, pour probablement fluctuer autour de 1.65 % (voire un peu moins) vers la fin 2018. Alors certes, ce n'est pas une telle évolution qui en elle-même risquera de casser le dynamisme du marché. Mais pendant ce temps les prix continueront à augmenter ...



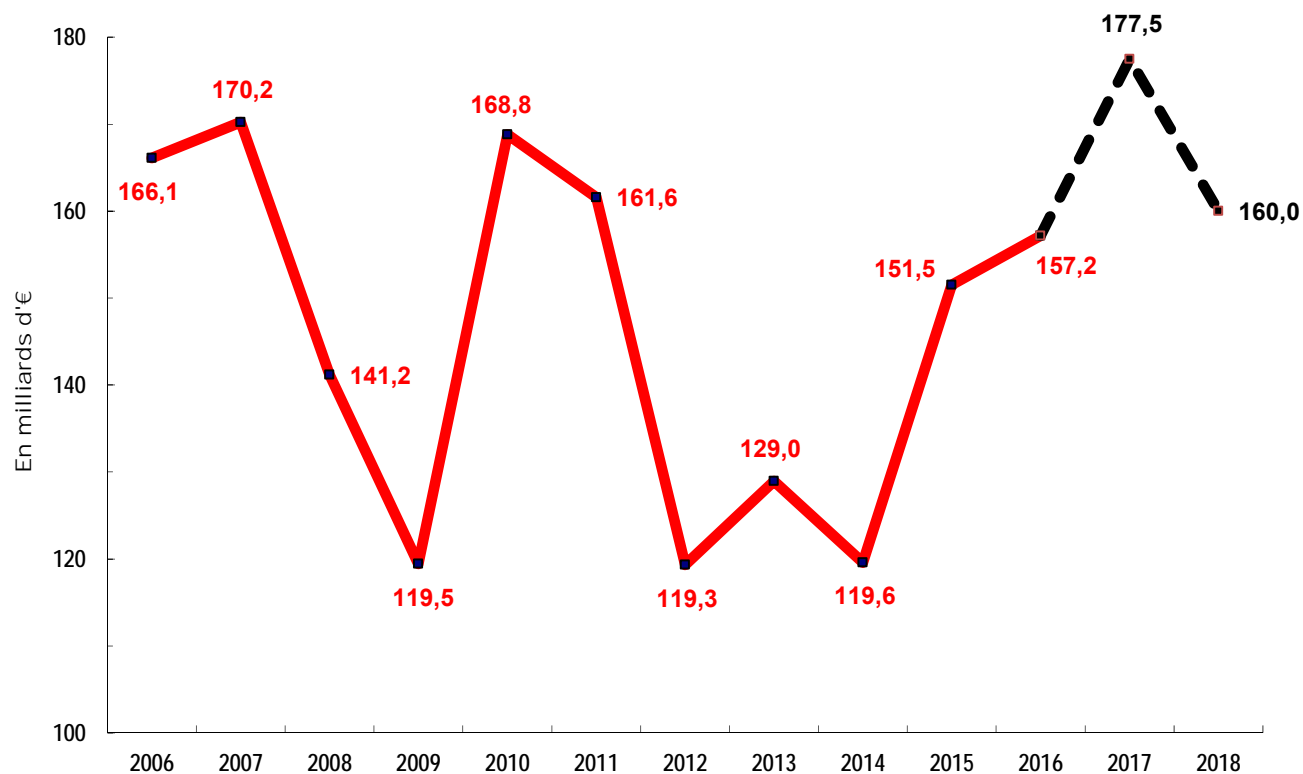
Les tendances des marchés

La production de crédits immobiliers

La reprise de la production de crédits immobiliers s'est poursuivie en 2016 (+ 3.7 %), à un rythme plus lent qu'auparavant (+ 26.7 % en 2015). Et la production a rebondi en 2017 (+ 12.9 %). L'atterrissage de la production sera marqué en 2018 (soft landing, probablement : - 9.9 %). La production devrait se stabiliser à partir de 2019 ... en l'absence de nouvelles « réformes ».

Les offres acceptées

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers





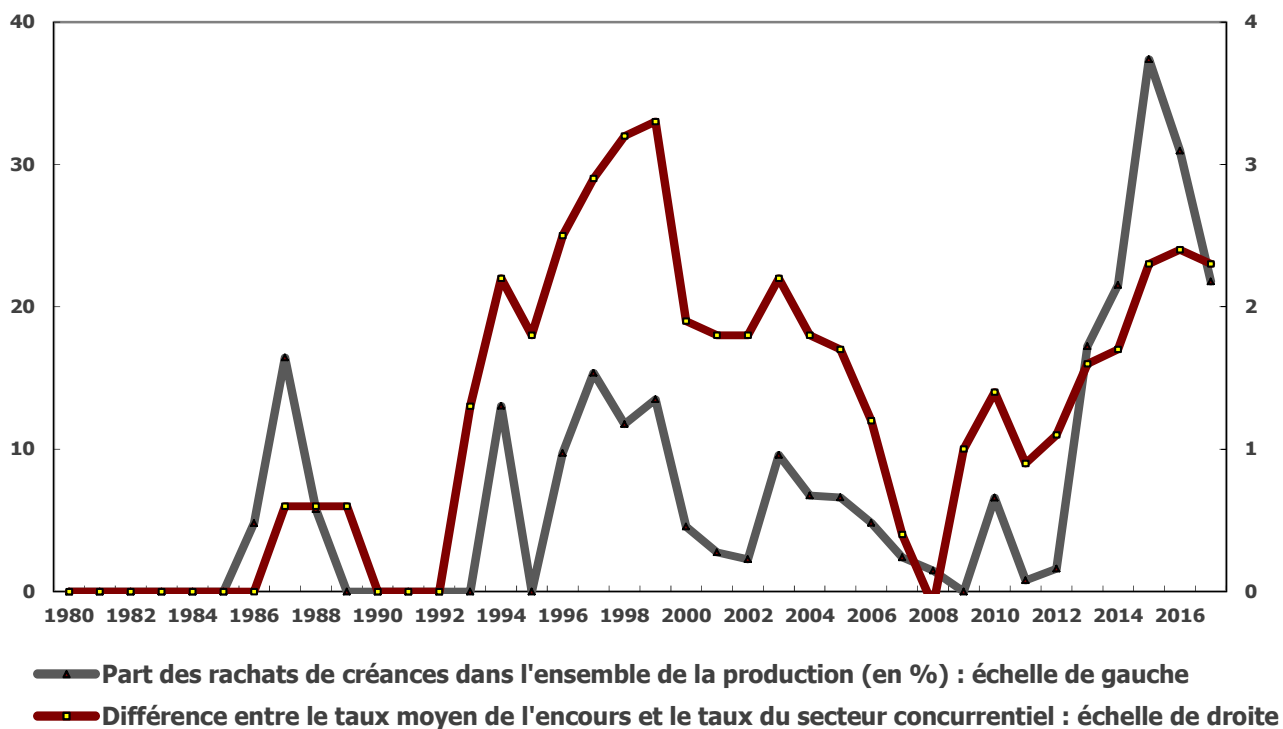
Les tendances des marchés

Les rachats de créances en 2017

Les évolutions des taux d'intérêt ont facilité les rachats de créances depuis 2013, avec un différentiel de taux stock-flux qui s'est accru dès 2014 : mais le mouvement a sensiblement ralenti en 2017 (avec 22 % du total des crédits versés, comme en 2014, contre 31 % en 2016 et 37 % en 2015). La vague de rachats actuelle est maintenant plus importante que celles de la 2nde moitié des années 80 et de la 2nde moitié des années 90 : depuis 2013, les rachats ont concerné 240 Mds d'€ de crédits en cours (105 Mds de 1986 à 2012 : 5 % des crédits versés).

Les rachats de créances

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers



En 2017

Offres acceptées : **177.5 Mds d'€**
+ 12.9 %

Crédits versés : **164.3 Mds d'€**
+ 13.7 %

Rachats de créances : **45.7 Mds d'€**
ou encore
5 % de l'encours des crédits



FIN

Merci de votre attention



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



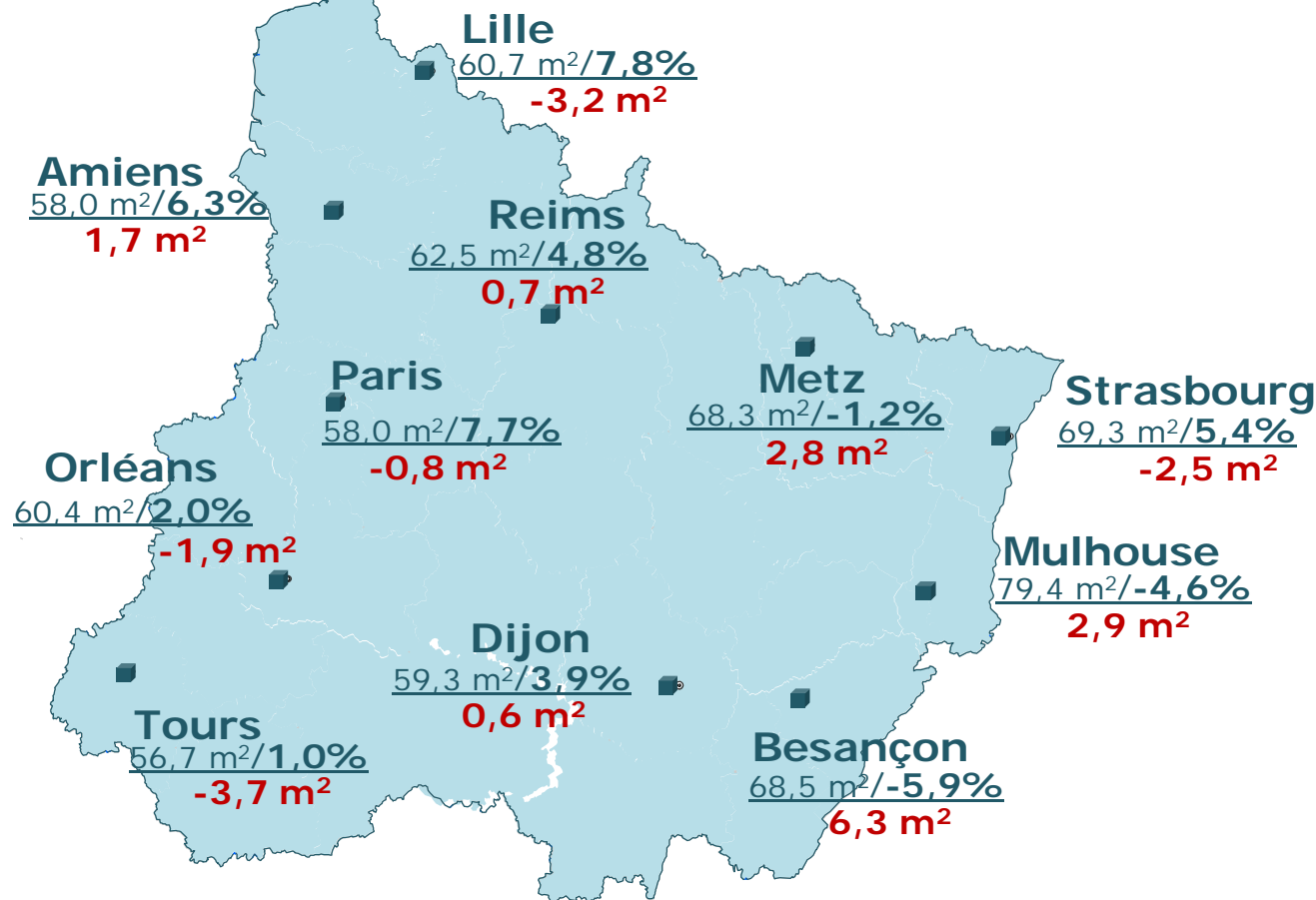
Annexe : La capacité des ménages à acheter dans les villes de plus de 100 000 habitants

au 4^{ème} trimestre 2017



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

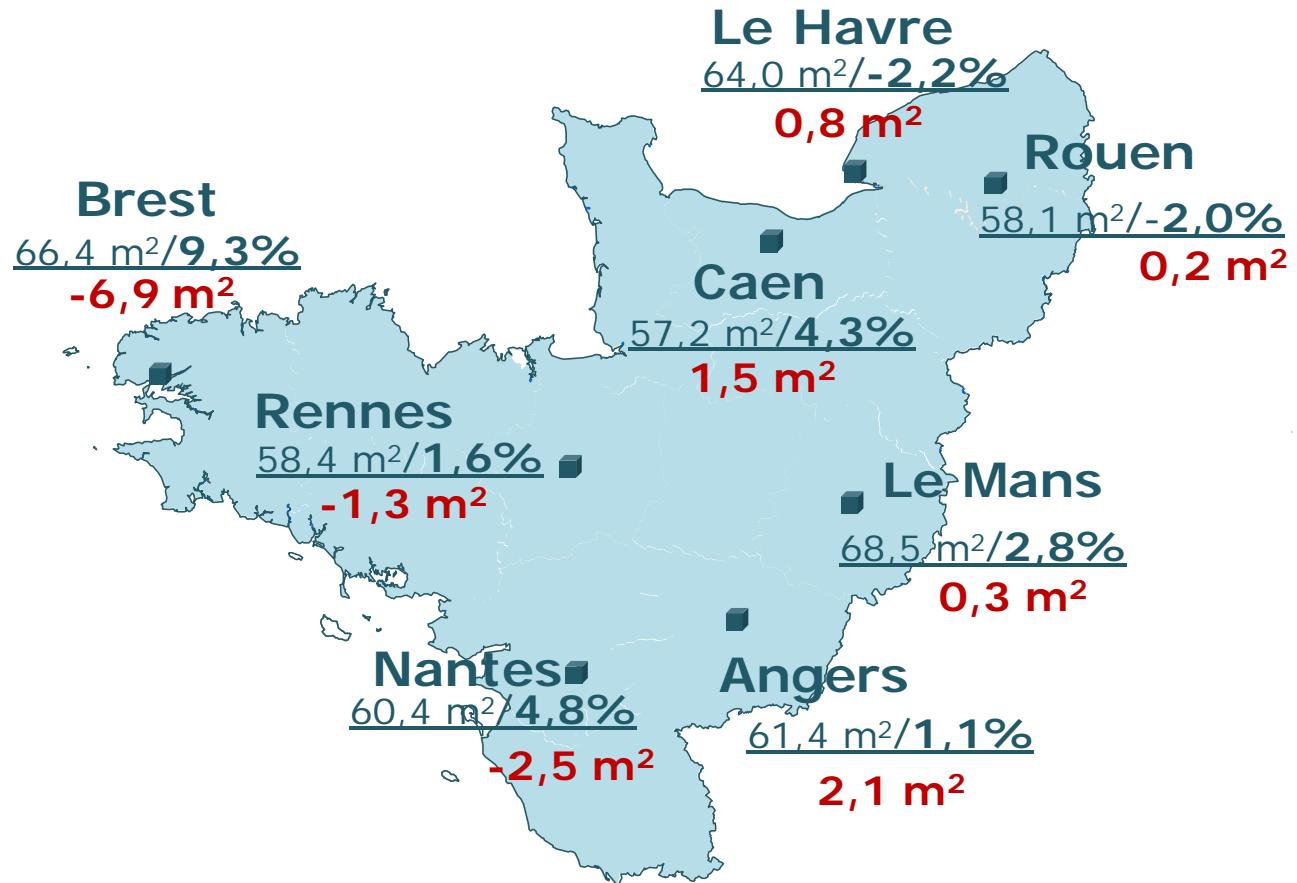
Surface habitable (en m²) achetée en 2017 / Variation des prix en % à fin novembre 2017 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T4-2017 par rapport à T4-2016)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

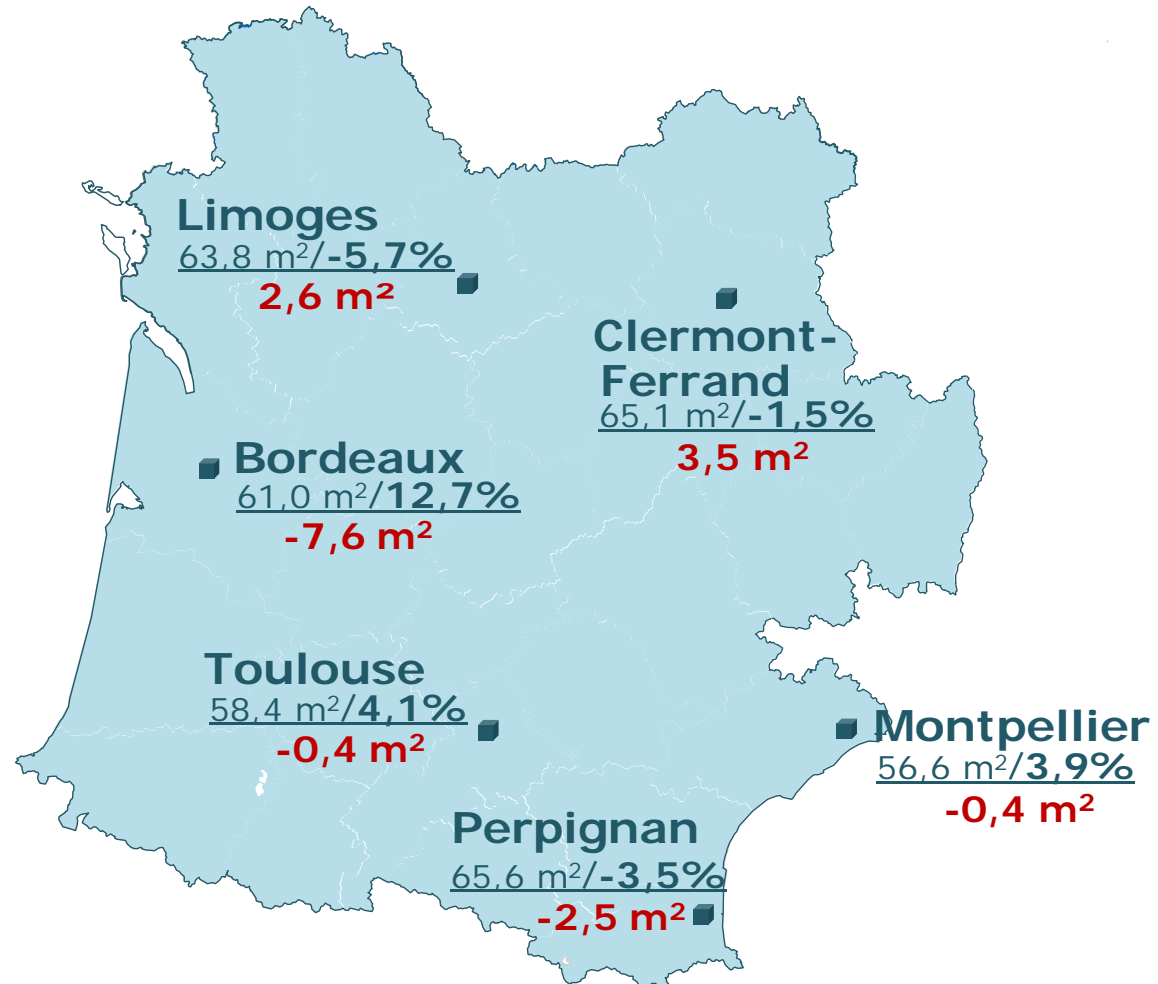
Surface habitable (en m²) achetée en 2017 / **Variation des prix en % à fin novembre 2017** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T4-2017 par rapport à T4-2016)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

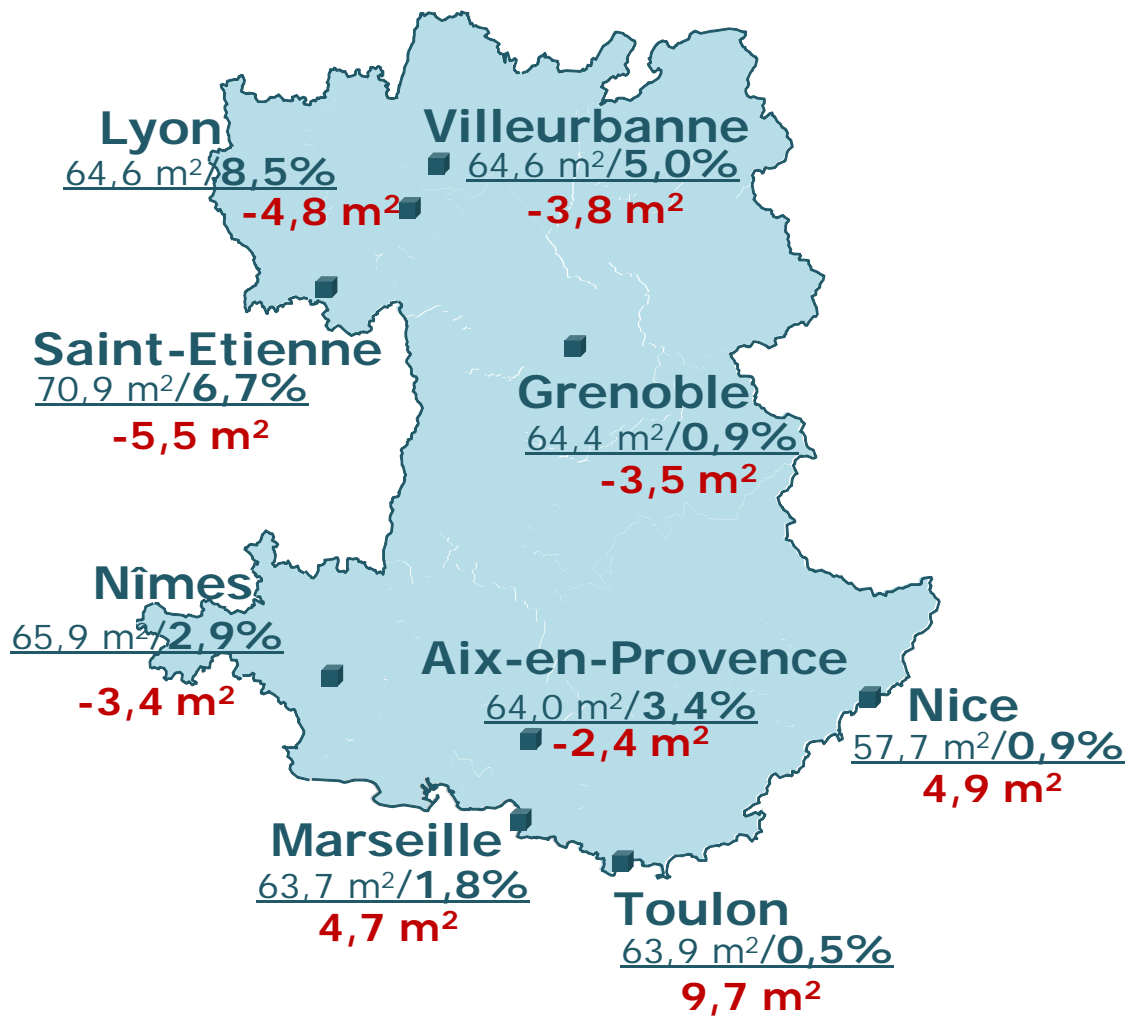
La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2017 / **Variation des prix en % à fin novembre 2017** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T4-2017 par rapport à T4-2016)



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2017/Variation des prix en % à fin novembre 2017 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T4-2017 par rapport à T4-2016)