



## Tableau de bord trimestriel 2<sup>ème</sup> Trimestre 2017

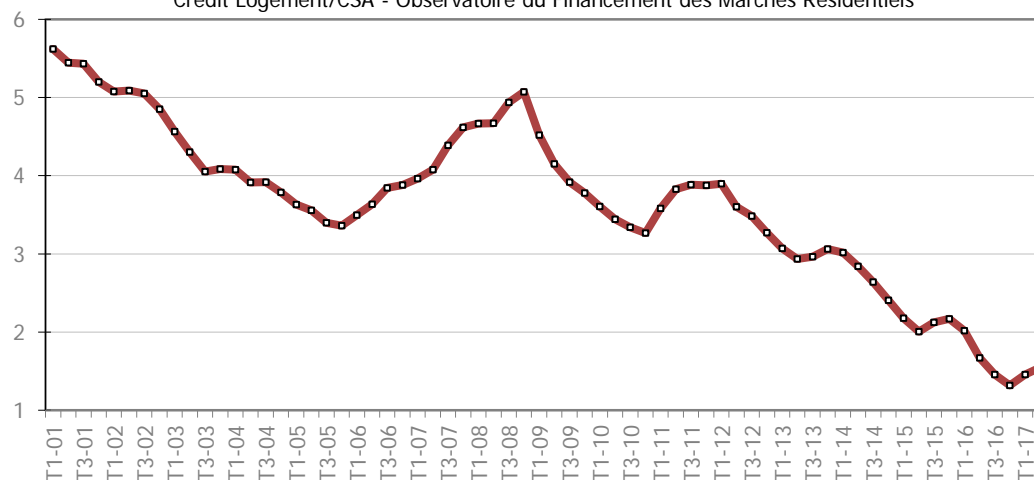
### I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

#### 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)

#### Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.56 %, en moyenne (1.59 % pour l'accession dans le neuf et 1.58 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis décembre 2016, les taux ont augmenté. Le plus fort de l'augmentation s'était constaté en février dernier : mais depuis avril, la hausse a cédé la place à une quasi stabilisation des taux dont les évolutions reflètent maintenant plus la déformation de la structure de la production qu'une tendance à la remontée. La hausse s'est donc essoufflée, ressemblant à celles des étés 2013 et 2015, tant par son ampleur que par sa durée. Et les taux sont simplement revenus à leur niveau du début de l'été 2016 : mais le rythme annuel de l'inflation était alors de 0.2 %, contre 1.2 % en juin 2017. En elle-même, cette remontée est sans incidence sur la solvabilité de la demande : en revanche, la hausse rapide des prix de l'immobilier pèse de plus en plus lourdement sur une demande qui s'affaiblit.

Pour autant les conditions de crédit actuelles restent favorables à la réalisation de la demande. Ainsi, par comparaison avec juin 2016, les taux sont inférieurs de 2 points de base sur le marché de l'ancien (à 1.58 % en juin 2017) et de 3 points de base sur celui des travaux (à 1.56 % en juin 2017), mais encore de 8 points de base sur le marché du neuf (à 1.58 % en juin 2017).

On remarque en outre que la faible remontée des taux constatée depuis avril n'est pas générale. Si une hausse des taux de 1 point de base s'observe sur les prêts à taux fixe de 15 ans, on constate en revanche une baisse de 2 points de base sur les prêts à 20 ans et sur ceux à 25 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>Juin</b>	<b>2016</b>	<b>1,60</b>	<b>1,44</b>	<b>1,67</b>	<b>1,99</b>
<b>Décembre</b>	<b>2016</b>	<b>1,34</b>	<b>1,18</b>	<b>1,40</b>	<b>1,65</b>
<b>Avril</b>	<b>2017</b>	<b>1,56</b>	<b>1,40</b>	<b>1,62</b>	<b>1,90</b>
<b>Mai</b>	<b>2017</b>	<b>1,56</b>	<b>1,41</b>	<b>1,60</b>	<b>1,87</b>
<b>Juin</b>	<b>2017</b>	<b>1,57</b>	<b>1,41</b>	<b>1,60</b>	<b>1,88</b>

Plus précisément, le repli des taux sur des prêts à 25 ans se constate pour tous les groupes<sup>1</sup> de taux : de l'ordre de 10 points de base pour les trois premiers groupes et jusqu'à 16 points pour le groupe supérieur. Et ce sont les ménages les plus jeunes ou les plus modestes, faiblement dotés en apport personnel, qui bénéficient de cette configuration de taux.

Prêts du secteur concurrentiel		<b>JUIN 2017</b>			<b>JUIN 2016</b>			
		<b>TAUX FIXES</b>	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>		1,10	1,29	1,54	1,17	1,41	1,66
(en %)	<b>2ème groupe</b>		1,30	1,50	1,81	1,35	1,57	1,90
	<b>3ème groupe</b>		1,47	1,65	1,95	1,48	1,70	2,03
	<b>4ème groupe</b>		1,80	1,94	2,21	1,75	2,00	2,37
	<b>Ensemble</b>		1,41	1,60	1,88	1,44	1,67	1,99

### → La durée des prêts bancaires accordés

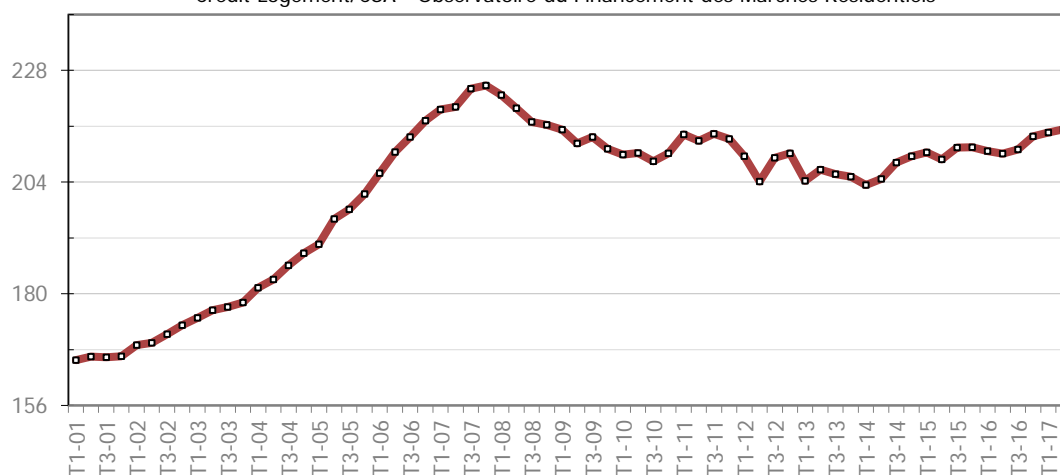
Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017, la durée des prêts accordés était de 215 mois en moyenne (231 mois pour l'accession dans le neuf et 229 mois pour l'accession dans l'ancien).

Les durées s'établissent donc à un niveau élevé : elles se sont d'ailleurs encore allongées depuis la fin de l'année 2016, après être restées relativement stables durant plus d'un an. Et dans l'ensemble, les conditions de crédit actuelles facilitent toujours la réalisation des projets d'accession, sur des durées longues : la progression des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes constatée en 2015 et en 2016 en a témoigné.

<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.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

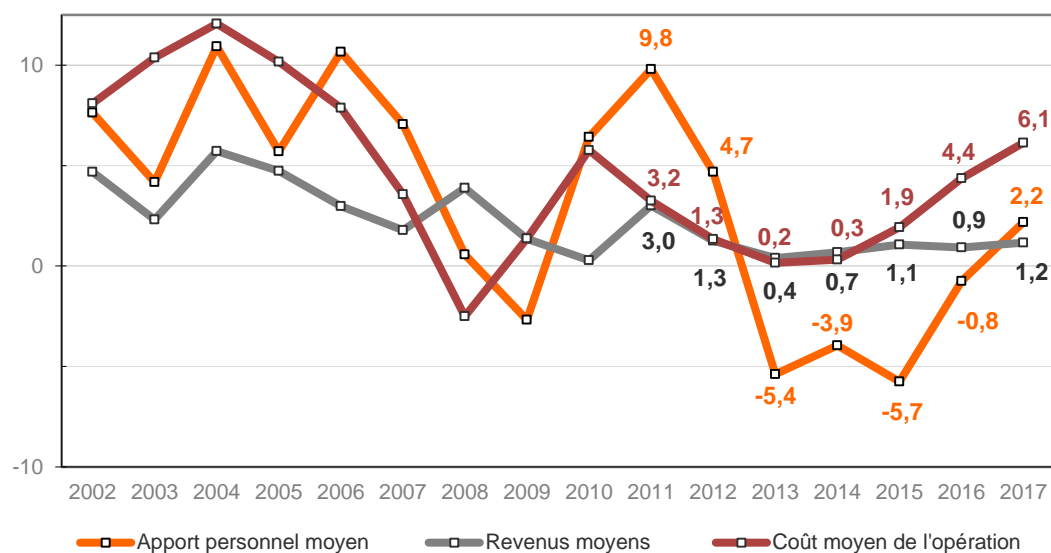


Ainsi, dans le cas des prêts à l'accèsion, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 25.8 % en juin 2017 (57.3 % à plus de 20 ans). Et les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 15.2 % de la production. La structure de la production souligne la part importante des prêts les plus longs : permettant à une forte demande de ménages jeunes ou modestes de réaliser ses projets d'accèsion dans de bonnes conditions.

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	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	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	3,2	12,8	29,2	32,4	22,2	0,2	100,0
	T1-17	2,8	11,4	27,0	32,0	26,7	0,2	100,0
	T2-17	3,1	11,8	27,7	31,7	25,6	0,1	100,0
	M06-17	3,2	12,0	27,5	31,5	25,6	0,2	100,0

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

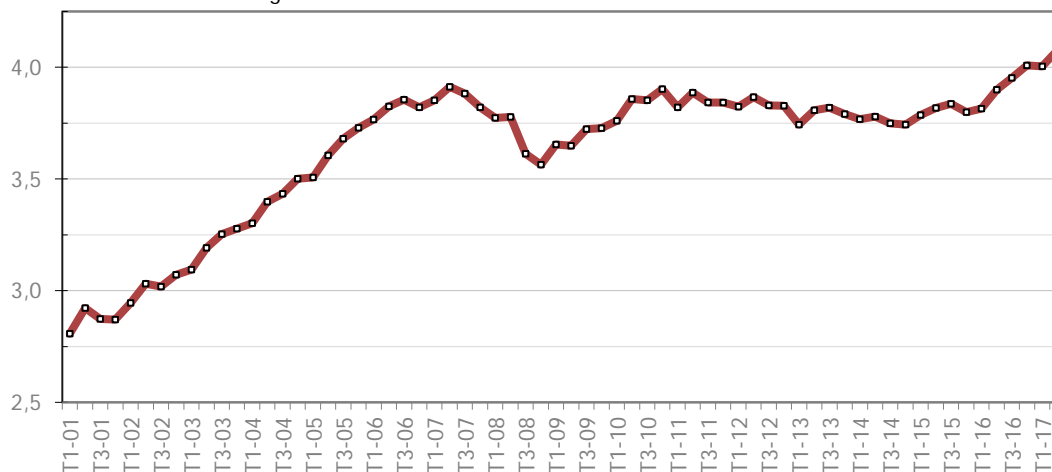
### ➔ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Après avoir progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 4.4 %), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 6.1 % sur le 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel). Le coût relatif s'établit alors à 4.08 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 (contre 3.90 années de revenus il y a un an, à la même époque). Le coût relatif s'établit donc à son niveau le plus élevé constaté depuis le début des années 2000. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent toujours que modérément (+ 1.2 % sur le 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après + 0.9 % en 2016), à un rythme très inférieur à celui auquel le coût des opérations s'accroît.

### Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le même temps, et après plusieurs années d'une dégradation prononcée, le niveau de l'apport personnel s'élève à un rythme qui se renforce depuis l'automne 2016 (+ 2.2 % sur le 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après - 0.8 % en 2016).

### → L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



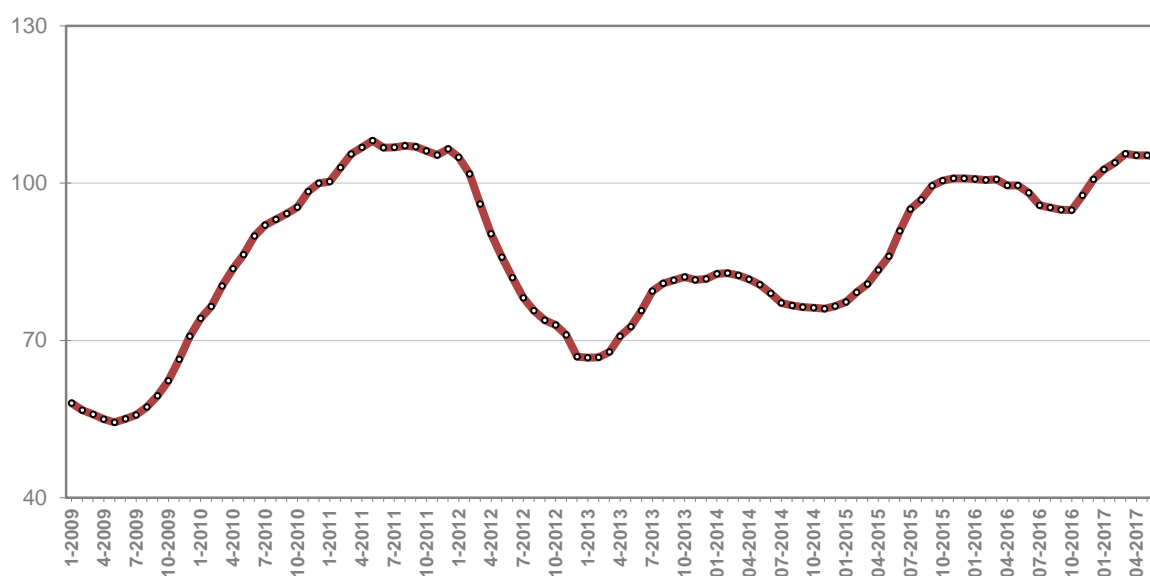
Pourtant, et en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande poursuit la dégradation amorcée en début d'année : depuis six mois, la hausse du coût des opérations réalisées pèse de plus en plus fortement sur cet indicateur.

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

Après un début d'année 2016 assez calme, la demande avait été très perturbée par les inondations, puis par les manifestations et les difficultés d'approvisionnement en essence. Elle a en outre été ébranlée par les attentats de juillet. Néanmoins, dès septembre, le marché a retrouvé de la vigueur, le mois de décembre 2016 affichant même une augmentation de la production jamais constatée au début de l'hiver. Au début de l'année 2017, la tendance s'est confirmée : la demande a été très dynamique et l'activité a progressé à un rythme rapide, rarement observé à cette période de l'année. Mais dès avril la demande a présenté des signes d'essoufflement et en mai, le repli s'est confirmé. Alors qu'habituellement le marché se redresse rapidement au début du printemps, cette année l'activité a reculé, après des mois d'hiver nettement plus actifs qu'à l'habitude. Et la production ne s'est que modérément redressée en juin. Ainsi le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant n'est plus, en juin, celui d'un marché en expansion : avec + 4.1 % pour la production et - 2.0 % 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



Néanmoins le rebond de l'activité constaté dès la fin de l'été 2016 permet encore de compenser les hésitations du marché constatées ces derniers mois. L'année 2017 qui avait très bien commencé affiche maintenant une activité qui commence à s'essouffler : en juin, le rythme d'évolution en glissement annuel était de + 12.8 % pour la production et de + 7.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

## II. Les spécificités des marchés

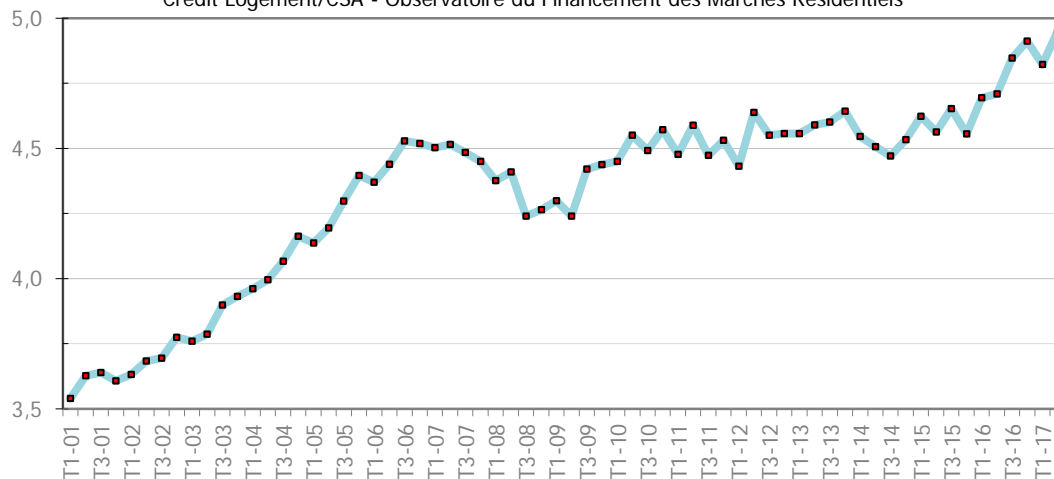
### → LE MARCHÉ DU NEUF

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 4.95 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 (contre 4.71 années de revenus il y a un an, à la même époque), s'établissant à son niveau le plus élevé constaté depuis le début des années 2000. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 4.6 % sur le 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après + 5.0 % en 2016). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que modérément (+ 0.7 % sur le 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2016).

En outre, après plusieurs années de recul rapide, l'apport personnel progresse (+ 1.3 % sur le 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après - 3.7 % en 2016).

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

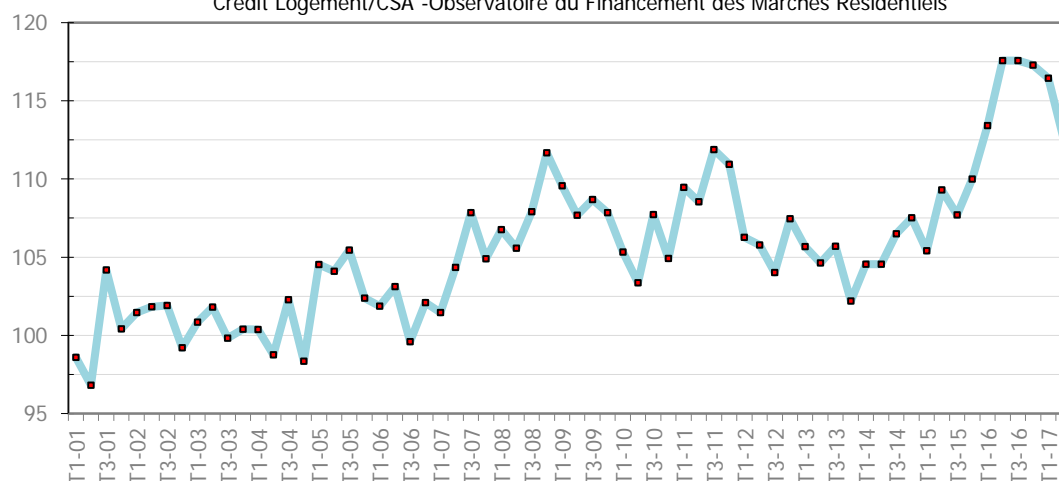
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade maintenant rapidement, en réponse à l'augmentation du coût des opérations réalisées : le maintien de bonnes conditions de crédit ne suffit plus pour compenser cette augmentation et la chute de l'indicateur fait suite à trois trimestres consécutifs d'une lente érosion.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



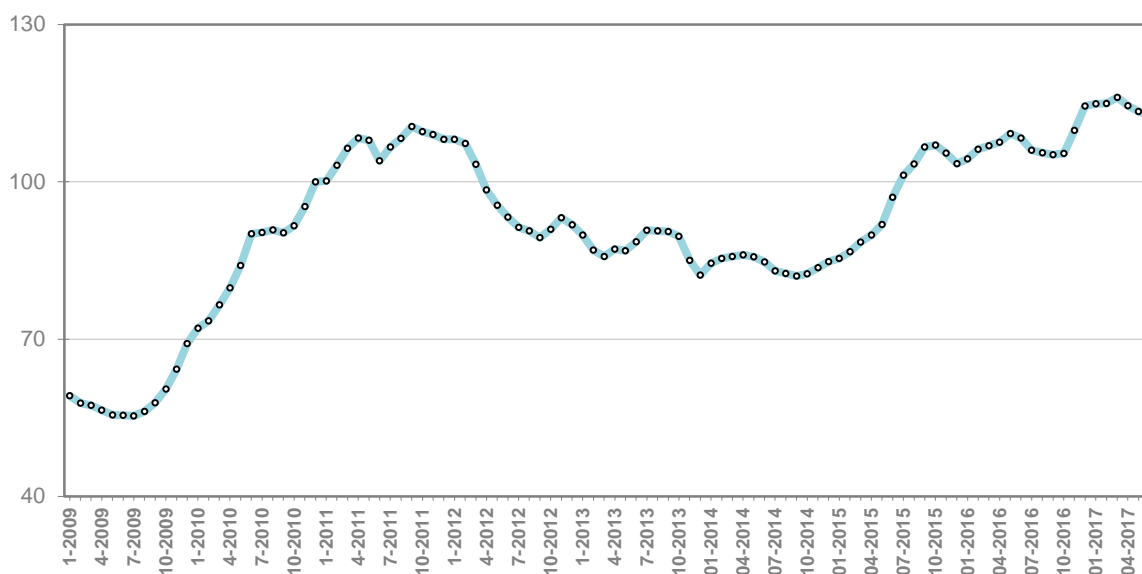
Après une année 2015 de reprise de la production de crédits, le marché du neuf a bénéficié, dès février 2016, de l'amélioration du PTZ et de conditions de crédit exceptionnelles. Pourtant le climat anxiogène qui s'était nourri des grèves, des manifestations, puis des attentats avait pesé sur l'activité dès la fin du printemps. Mais après un mois d'août très calme, comme à l'habitude, l'activité s'est nettement redressée dès septembre 2016 : elle s'est alors appuyée sur le rebond de la demande qui se constate habituellement à la rentrée. Ce rebond s'est amplifié dès novembre et la demande est restée très active au début de l'année 2017. Néanmoins, 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 dès février, pour maintenant confirmer un affaiblissement significatif de la demande : avec en juin, - 3.7 % pour la production et - 11.2 % pour le nombre de prêts.

Aussi, et en dépit d'un bon début d'année 2017, l'activité mesurée en niveau annuel glissant ralentit très fortement : en juin, le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 10.2 % pour la production et + 3.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (en juin 2016, les rythmes d'évolution étaient, respectivement, de + 18.7 % et de + 11.6 %).

**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)**

Source : Crédit Logement/CSA

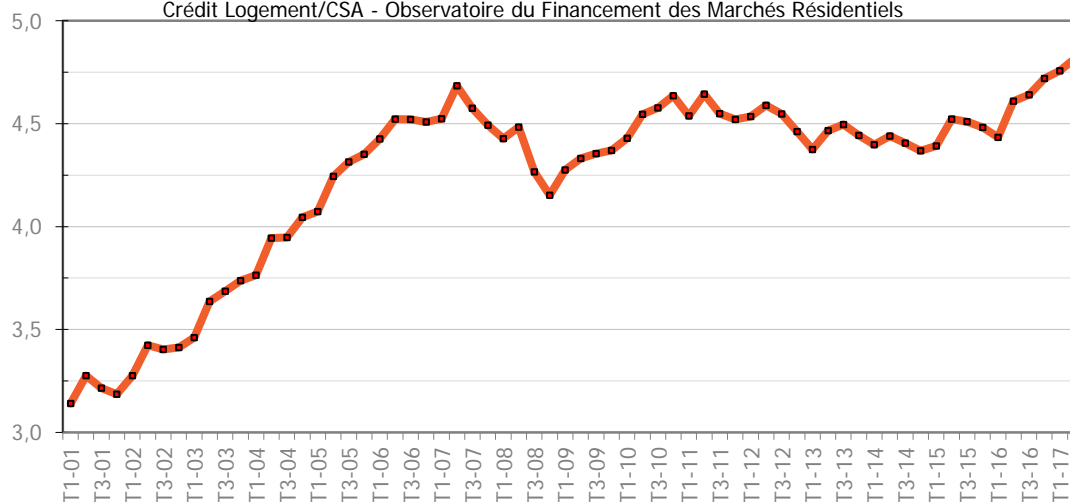
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



**→ LE MARCHÉ DE L'ANCIEN**

**Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :  
marché de l'ancien**

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

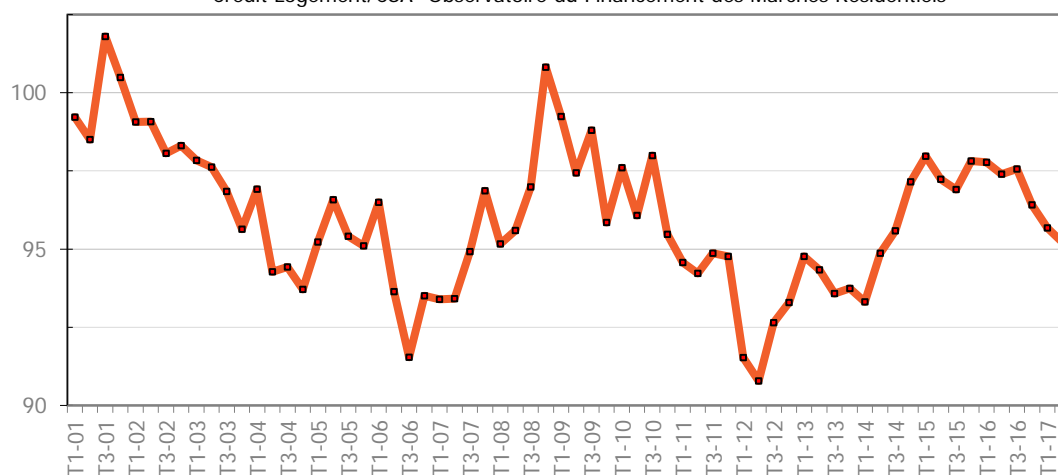


Après une augmentation déjà rapide en 2016 (+ 4.6 %), les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent à un rythme très soutenu depuis le début de 2017 (+ 7.4 % sur le 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel). Comme dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que plus modérément (+ 1.7 % sur le 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel, après + 0.4 % en 2016), le coût relatif des opérations s'est établi à 4.82 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 (contre 4.61 années de revenus, il y a un an à la même époque), à son niveau le plus élevé depuis le début des années 2000.

Cependant, après plusieurs années de recul et d'hésitations, le niveau de l'apport personnel mobilisé remonte doucement depuis le début 2017 (+ 2.6 % sur le 2<sup>ème</sup> trimestre, en glissement annuel, après + 0.3 % en 2016). Pourtant, en dépit de conditions de crédit qui restent excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade depuis un an, en réponse à la poussée du coût des opérations réalisées. Et depuis la fin de l'été 2016 la dégradation est rapide, gommant une grande partie de l'avantage que la solvabilité de la demande avait jusqu'alors retiré de l'amélioration des conditions de crédit.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

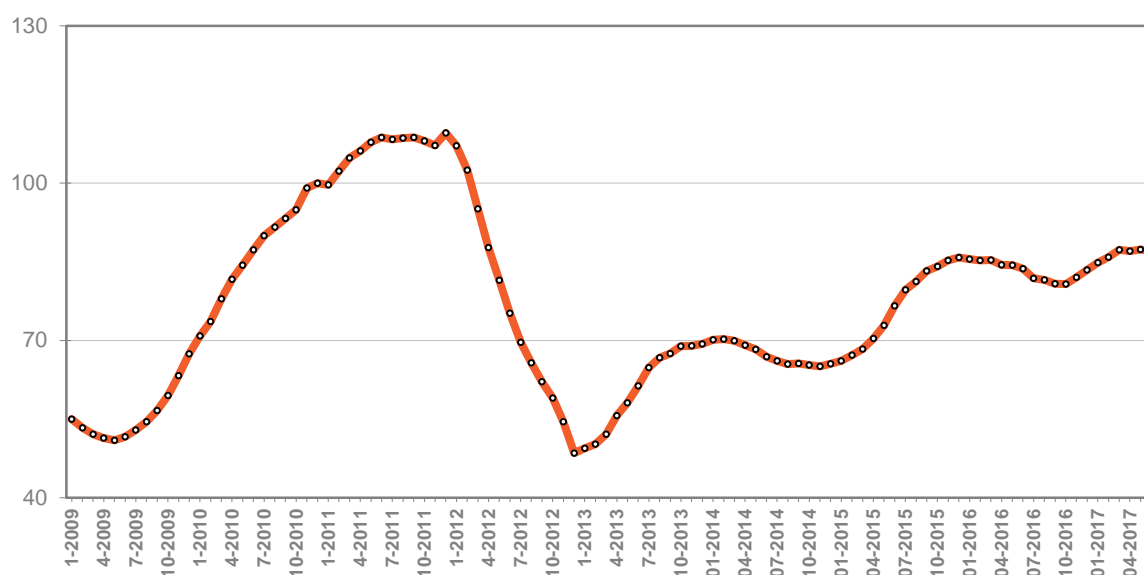


Après une reprise vigoureuse du marché de l'ancien en 2015, le début de l'année 2016 avait été assez calme. Le marché a pourtant commencé à se redresser au début du printemps, comme cela est habituel à cette période de l'année. Mais durant l'été 2016, en dépit de conditions de crédit exceptionnelles, l'activité avait été décevante. Comme le marché du neuf, celui de l'ancien a en effet été perturbé par les événements du début de l'été. L'activité a cependant commencé à se ressaisir dès la fin de l'été : elle s'est d'ailleurs établie durant l'automne à un niveau rarement observé à cette période de l'année. Et la vitalité du marché ne s'est pas démentie durant l'hiver, alors qu'habituellement le marché est plus calme à cette période de l'année. Pourtant dès avril, l'activité a commencé à hésiter, voire à s'affaiblir. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant illustre cet affaiblissement de la demande : avec en juin, + 6.4 % pour la production et - 0.9 % pour le nombre de prêts. En mars dernier, ces rythmes d'évolution étaient respectivement de + 29.8 % et de + 21.3 % !

## 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



Compte tenu de ces évolutions, les tendances annuelles du marché sont devenues plus prudentes. En juin 2017, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est ainsi de + 10.9 % pour la production et de + 4.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. Il y a un an à la même époque, le marché bénéficiait d'une expansion nettement plus rapide, avec + 16.5 % pour la production et de + 9.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés