

JUIN 2018
12^e ÉDITION

L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT/CSA

DU FINANCEMENT DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS



	Message de Jean-Marc VILON, Directeur Général de Crédit Logement	5
	Une année 2018 en demi-teinte par Michel MOUILLART	7
	Le marché des crédits immobiliers aux particuliers	9
	Les clientèles du marché des crédits immobiliers	22
	Les coûts des opérations immobilières réalisées	30
	Les garanties associées aux crédits immobiliers	32
	Lexique de L'Observatoire - Méthodologie	51
	L'Observatoire du Financement du Logement - O.F.L.	59
	L'histoire d'un dossier de prêt	61



Message de Jean-Marc VILON, Directeur Général de Crédit Logement

Pour Crédit Logement, l'année 2017 a permis de conjuguer des résultats exceptionnels, tant au niveau de l'activité de la garantie et du recouvrement, et des avancées majeures quant à la pérennité du modèle de cautionnement, tel qu'il est pratiqué en France.

Dans un contexte de taux d'intérêt très bas, la dynamique observée au cours de l'exercice, n'a cependant pas été la même, avec un premier semestre plus fort que le second. Dans cet ensemble, les rachats de prêts ont diminué de façon significative par rapport à 2016, mais sont néanmoins demeurés supérieurs à ce que l'on pourrait considérer comme leur niveau structurel.

Si l'on observe la seule production garantie, nette des rachats, celle-ci a progressé en 2017, témoignant d'un marché immobilier en croissance.

La production garantie dans l'année par Crédit Logement (accords de garantie donnés) s'est établie à plus de 105 milliards d'euros en 2017, soit pour la 3^e année consécutive un dépassement des 100 milliards d'euros de prêts garantis. Ce sont ainsi plus de 500 000 opérations qui ont été rendues possibles grâce à la garantie Crédit Logement.

Sur le début de l'année 2018, les conditions de crédit (taux qui continuent de baisser et une durée des prêts qui s'allonge de façon significative : + 6 mois depuis le début de 2018) soutiennent la réalisation des projets immobiliers des emprunteurs en dépit de la hausse des prix de l'immobilier constatée depuis 2015.

Dans ce contexte plus tendu, Crédit Logement demeure confiant car les fondamentaux du marché immobilier français demeurent sains, mais aussi parce que la garantie Crédit Logement apporte une valeur ajoutée qui garantit simultanément dynamique et sécurité du financement immobilier résidentiel.

Au-delà de la garantie destinée à couvrir le risque de perte, il s'agit d'un service complet apporté aux banques et à leurs clients.

Pour les banques, les avantages sont nombreux : couverture totale du risque de crédit, appui d'experts en crédits immobiliers qui confortent leur analyse en portant un second regard sur le dossier de prêt, rapidité de décision, limitation des coûts par une prise en charge complète du recouvrement.

Pour les emprunteurs, la garantie va bien au-delà d'une simple caution accordée lors de la mise en place du prêt. Il s'agit d'une garantie active qui l'accompagne tout au long de la vie de son prêt. La garantie permet de bénéficier à un coût compétitif d'un ensemble de services qu'une sûreté réelle n'apportera pas : rapidité de mise en place de la garantie et donc du prêt, transfert possible du prêt garanti sur une nouvelle acquisition sans frais. Mais également, en privilégiant la négociation amiable avec les emprunteurs en impayés, Crédit Logement joue à plein son rôle d'amortisseur en privilégiant les formules de réaménagement visant à une remise en gestion normale des prêts dans près de la moitié des cas, et en évitant le plus possible les ventes forcées.

Plus que jamais, dans un monde incertain et en mutation, l'offre Crédit Logement est un atout indispensable pour garantir simultanément dynamique et sécurité du financement immobilier résidentiel.

J'espère que cette publication du fascicule de L'Observatoire / CSA vous apportera des éléments d'éclairage factuels sur le marché du financement et je vous en souhaite bonne lecture.

Crédit Logement est une société de financement, soumise à la supervision de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

Créé en 1975, son actionnariat est constitué des principaux établissements bancaires français : BNP Paribas, le Crédit Agricole, LCL - Le Crédit Lyonnais et la Société Générale/Crédit du Nord à hauteur de 16,50% chacun, aux côtés du Groupe Crédit Mutuel-CIC, de la BPCE, du Crédit Foncier de France, de La Banque Postale et de HSBC.

Spécialiste de la garantie du prêt immobilier au service des banques et de leurs clients, Crédit Logement intervient pour garantir, sous forme de caution solidaire, les prêts destinés au financement du logement des particuliers.

En plus de 40 années d'existence, plus de 7 millions d'emprunteurs ont déjà bénéficié de l'intervention de Crédit Logement, leur permettant ainsi de financer leur projet immobilier sans hypothèque.

En 2017, Crédit Logement a délivré 105,4 milliards d'euros d'accords de garantie nouveaux. Avec 518 014 opérations immobilières garanties sur l'exercice, représentant 621 163 prêts, Crédit Logement confirme la place qu'il occupe sur le marché des crédits aux particuliers, ce qui lui confère la place de leader de la garantie des prêts immobiliers.

L'encours au 31 décembre 2017 s'élève à plus de 325 milliards d'euros pour 3 292 165 prêts.

L'analyse de risque réalisée par Crédit Logement porte sur l'ensemble des composantes financières et structurelles des prêts et tient compte, aussi bien de la solvabilité de l'emprunteur, que de la valeur du bien, objet du financement. Ces données enrichissent une base statistique depuis plus de 20 ans.

Ainsi, en utilisant pleinement la synergie existant entre ceux qui pratiquent l'analyse des marchés, Michel MOUILLART et l'Institut CSA et ceux qui en assurent le financement, Crédit Logement a pu lancer « L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels ».

Les analyses réalisées par l'Observatoire s'appuient sur un portefeuille d'environ 250 000 opérations garanties par Crédit Logement après exclusion :

-  des rachats de créances ;
-  des prêts relais ;
-  des prêts mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

Michel MOUILLART

Professeur d'Économie à l'Université de Paris Ouest, FRICS

Après une très bonne fin d'année 2016, le marché des crédits immobiliers avait fait preuve d'un dynamisme exceptionnel au 1^{er} semestre 2017, avec une production mesurée au niveau des offres acceptées (hors les rachats de créances) en progression de 42,4 %, en glissement annuel, d'après l'Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers. Mais déjà au cours du printemps 2017, la demande de crédits avait présenté quelques signes d'affaiblissement, en réponse à la remontée des prix des logements amorcée en 2015, d'après le Baromètre LPI-SeLoger : elle était devenue trop rapide pour que l'amélioration des conditions de crédit puisse encore la compenser et la solvabilité de la demande avait commencé à se détériorer comme L'Observatoire Crédit Logement / CSA le soulignait déjà. D'ailleurs dès le mois de mai, l'enquête mensuelle de la Banque de France auprès des banques notait la dégradation de la demande de crédits à l'habitat des ménages.

Aussi, après plus de trois années durant lesquelles la Banque de France notait, mois après mois, une amélioration rapide et régulière de cette demande, l'alerte était sérieuse. Il est vrai qu'après un 1^{er} semestre 2017 « euphorique », le temps de l'atterrissage des marchés paraissait plus que probable.

L'atterrissage de la conjoncture s'est alors confirmé dès la fin de l'été. La production de crédits a reculé de plus en plus rapidement, transformant l'atterrissage du marché en retournement. Et après une contraction sensible au 4^e trimestre (- 15,2 % en glissement annuel, après - 6,9 % au 3^e trimestre), la production de crédits immobiliers a reculé de 11,0 % au 2nd semestre, en glissement annuel. L'enquête mensuelle de la Banque de France mentionnait alors une baisse de la demande prononcée, à un niveau qu'elle n'avait pas observé depuis l'été 2012.

Certes, l'enquête de décembre de la Banque de France aurait pu laisser espérer un retournement. Mais il ne s'agissait que d'une embellie, la réponse de la demande à la dégradation annoncée des dispositifs publics de soutien de la demande (PTZ et dispositif Pinel) et à la suppression des aides personnelles à l'accession à la propriété.

Depuis le début de l'année 2018, le marché des crédits immobiliers ne s'est guère redressé. Outre la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par une hausse des prix immobiliers qui se poursuit, la conjoncture du 1^{er} trimestre 2018 a été affectée par les perturbations météorologiques et par la dégradation du climat social. Alors que la demande des candidats à la primo accession est fortement contrariée par la dégradation du PTZ et la suppression des aides personnelles à l'accession, pendant que les investisseurs se détournent de l'immobilier sur une large partie du territoire métropolitain. Ainsi au 1^{er} trimestre 2018, la production de crédits immobiliers recule de 16,0 %, en glissement annuel, contre + 54,7 % au 1^{er} trimestre 2017. Et la production recule sur tous les marchés.

En dépit d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit, la demande continue en effet à s'affaiblir : que ce soient, par exemple, les ventes de logements anciens observées lors de la signature des compromis (Baromètre LPI-SeLoger) ou celles des constructeurs de maisons individuelles (Markémétron LCA-FFB), une marche a été descendue.

Concernant les signatures de compromis, elles reculent depuis le début de l'année 2018, après avoir hésité dès la fin du printemps 2017, puis commencé à s'effriter à partir de septembre dernier. Afin d'apprécier la hauteur de la marche que les ventes de logements anciens ont déjà descendue, les compromis signés au 1^{er} trimestre 2018 étaient inférieurs de 6,7 % à leur niveau du 1^{er} trimestre 2017. Compte tenu du recul des financements constaté, la baisse des compromis signés devrait, d'ici l'été, s'établir un peu au-dessus de 10 %, en glissement annuel : et plus probablement entre 10 et 12,5 %, eu égard à l'impact que les mouvements sociaux actuels vont avoir sur la demande et les conditions dans lesquelles elle envisage de réaliser ses projets immobiliers.

Dès le mois de mai 2017, les ventes des constructeurs de maisons individuelles avaient commencé à reculer doucement et la situation s'est encore dégradée durant l'été. La conjoncture de ce secteur ne s'est pas ressaisie depuis : et les ventes ont reculé de 20,5% en glissement annuel sur le seul mois de décembre ! Ainsi, le 1^{er} trimestre 2018 affichait une baisse de 17,0 % de l'activité, en glissement annuel (contre + 16,2 %, il y a un an à la même époque). La demande a donc vraiment décroché dans ce secteur et d'ici l'été prochain, le niveau des ventes devrait être de près de 15 % inférieur à celui de l'année 2017. La perte de vitalité du marché est notable et la marche qui a été descendue correspond à une diminution des ventes de 10 %, en niveau annuel.

L'activité des marchés immobiliers est maintenant inscrite sur une tendance baissière, de 10 % à 12,5 % sur un an.

L'année 2017 a été une des meilleures observées jusqu'alors, sur le marché des crédits immobiliers, au-delà même du record enregistré en 2007. Mais elle s'est terminée moins bien qu'elle n'avait commencé et l'année 2018 qui débute s'inscrit sur le même registre. La dégradation des dispositifs publics de soutien de la demande vient maintenant accompagner une hausse des prix qui avait déjà commencé à déstabiliser la demande il y a un an, sur de nombreux marchés. Aussi, en dépit de conditions de crédit qui vont rester bonnes en 2018, la production de crédits immobiliers (hors les rachats de créances) va (assez) fortement reculer : de 10 % a minima, elle devrait s'établir entre 155 et 160 milliards d'euros, contre un peu plus de 175 milliards d'euros en 2017. Alors que le 2^e trimestre va répercuter les conséquences des conflits sociaux en cours, l'activité devrait rester médiocre, au moins jusqu'à l'été prochain.

Mais si rien ne vient détériorer encore plus l'environnement des marchés immobiliers, une fois le choc du 1^{er} semestre passé, le marché des crédits immobiliers devrait se stabiliser au cours de l'été. Certes, il est peu probable que le 2nd semestre de 2018 puisse corriger les dégradations du 1^{er} semestre. Mais alors que 2017 avait bien commencé et mal fini, ce sera l'inverse en 2018.



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS



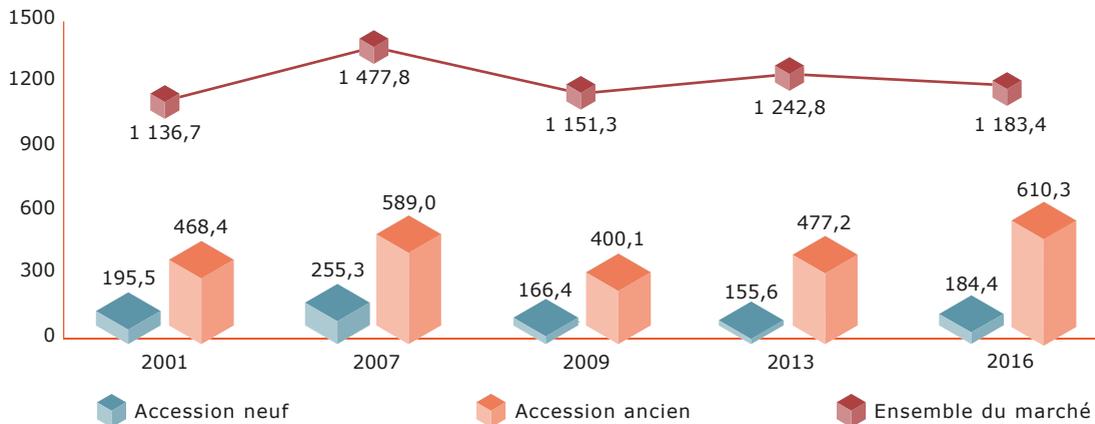
LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Source OFL / CSA

Les effectifs concernés

Le nombre d'opérations immobilières financées (en milliers d'unités)

	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016
Accession (ensemble)	663,9	844,2	566,5	764,1	632,8	649,5	732,6	794,7
- dont accession neuf	195,5	255,3	166,4	204,0	155,6	169,3	174,7	184,4
- dont accession ancien	468,4	589,0	400,1	560,0	477,2	480,2	557,9	610,3
Résidences secondaires	20,8	36,6	15,8	28,4	18,9	19,8	26,0	33,5
Investissement locatif	56,9	103,9	68,4	93,2	60,0	55,6	66,4	81,5
Travaux seuls	395,2	492,8	500,7	550,6	531,1	295,7	327,8	273,8
Ensemble du marché	1 136,7	1 477,5	1 151,3	1 436,4	1 242,8	1 020,7	1 152,9	1 183,4

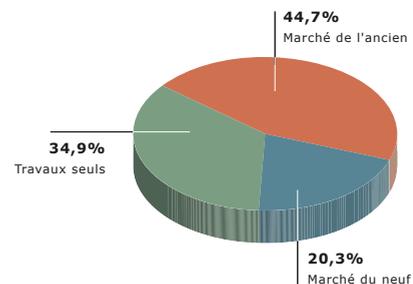
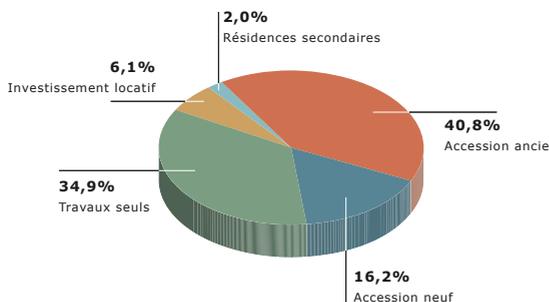


Niveau annuel moyen 2001- 2016

(en milliers)	%	Nombre
Accession (ensemble)	57,0	704,6
- dont accession neuf	16,2	200,8
- dont accession ancien	40,8	503,8
Résidences secondaires	2,0	25,0
Investissement locatif	6,1	75,1
Travaux seuls	34,9	431,5
Ensemble du marché	100,0	1 236,20

Niveau annuel moyen 2001- 2016

(en milliers)	%	Nombre
Marché du neuf	20,3	251,5
Marché de l'ancien	44,7	553,2
Travaux seuls	34,9	431,5
Ensemble du marché	100,0	1 236,2



Les ménages ont réalisé 1 236 200 opérations immobilières financées par recours au crédit immobilier, en moyenne chaque année entre 2001 et 2016. Le marché de l'ancien est de loin le plus important, à 44,7 % de l'ensemble, alors que le marché du neuf ne représente que 20,3 % de l'ensemble.

Après deux années de dépression sévère, en 2008 et 2009, les marchés immobiliers se sont ressaisis dès 2010. Mais dès 2012, ils ont rechuté en réponse à la remise en cause des dispositifs de soutien de la demande (suppression du PTZ dans l'ancien, dénaturation du PTZ dans le neuf, dégradation des incitations à investir dans le locatif privé...). Dans le neuf, le nombre d'opérations réalisées a reculé de - 16,0 % du fait de l'abandon de nombreux projets d'accession à la propriété. Dans l'ancien, le recul a été encore plus prononcé, la suppression du PTZ ayant lourdement pénalisé la primo accession des ménages modestes : le nombre d'opérations réalisées a diminué de 154 200 unités (- 24,9 %). Alors que le marché des travaux a mieux résisté que l'ensemble du marché (- 9,0 %).

Dès le printemps 2013, l'amélioration rapide des conditions de crédit a permis au marché de l'ancien de se ressaisir (+ 10,8 %). C'est la dynamique des flux de l'accession qui a permis le redressement de ce marché. Dans le même temps, le marché des travaux a bénéficié d'une reprise, plus modeste (+ 6,0 %). En revanche, le marché du neuf a souffert d'une nouvelle dégradation (- 12,4 %), pour descendre au niveau le plus bas observé depuis le début des années 2000 : un nouveau repli de l'accession à la propriété et la chute de l'investissement locatif privé expliquent cela.

Mais cette reprise du marché de l'ancien a été de courte durée et en 2014, son activité s'est juste stabilisée. Dans le même temps néanmoins, le marché du neuf a retrouvé de la vigueur, bénéficiant de l'amélioration des conditions de crédit et des mesures de soutien décidées dès l'été en faveur de la primo accession à la propriété et de l'investissement locatif privé. Alors que la chute du marché des travaux a surtout exprimé les conséquences des dispositions législatives qui, dès l'automne 2013, précisaient que les crédits de moins de 75 000 € devaient être considérés comme des crédits à la consommation, sauf lorsqu'ils sont associés à la réalisation d'une accession à la propriété.

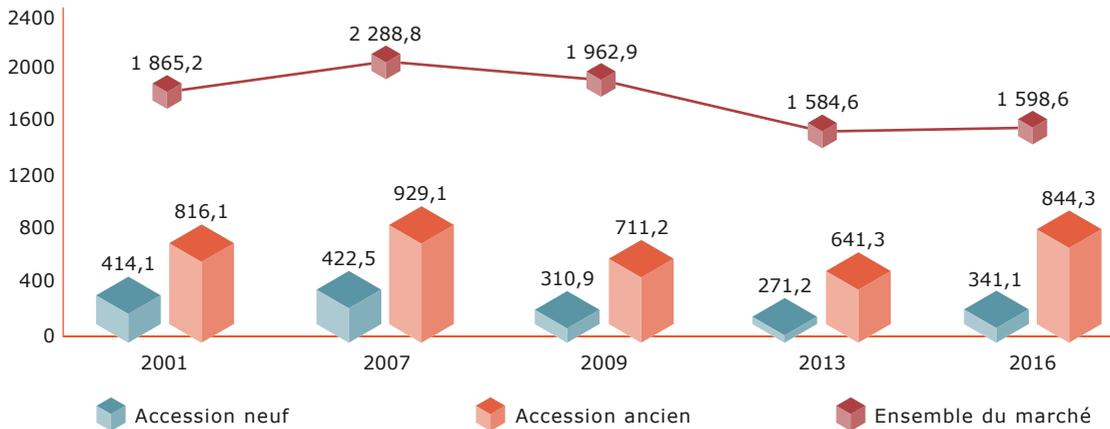
Dès 2015, cependant, tous les marchés ont affiché une reprise de leur activité : sous l'effet d'une amélioration sensible des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt, allongement des durées et assouplissement des conditions d'octroi des prêts) qui a contribué à un accroissement significatif des capacités d'achat des ménages, mais aussi en réponse au renforcement des dispositifs publics de soutien de la demande dans le neuf (dispositif Pinel et PTZ). C'est dans l'ancien que la reprise a été la plus rapide, avec un nombre d'achats en augmentation de 28,9 % en deux ans (+ 13,5 % par an, en moyenne). En revanche le neuf, dont l'activité ne réagit toujours qu'avec plus de lenteur aux évolutions de son environnement (économique ou budgétaire), n'a progressé que de 16,9 % de 2014 à 2016 (+ 8,1 % par an). Pendant que le marché des travaux reculait de 7,4 % au total, amorçant un repli qui ne s'est pas interrompu depuis.



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

Le nombre de prêts concernés (en milliers d'unités)

	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016
Accession	1 230,2	1 351,5	1 022,1	1 469,4	912,4	970,0	1 045,7	1 158,4
- dont accession neuf	414,1	422,5	310,9	375,1	271,2	285,7	290,1	314,1
- dont accession ancien	816,1	929,1	711,2	1 094,3	641,3	684,4	755,6	844,3
Résidences secondaires	27,8	47,6	19,6	36,3	21,6	26,1	33,9	38,5
Investissement locatif	75,1	137,8	85,7	125,0	89,5	76,6	101,8	104,0
Travaux seuls	532,2	751,9	835,5	641,3	561,0	324,8	366,3	297,7
Ensemble du marché	1 865,2	2 288,8	1 962,9	2 272,0	1 584,6	1 397,6	1 547,8	1 598,6

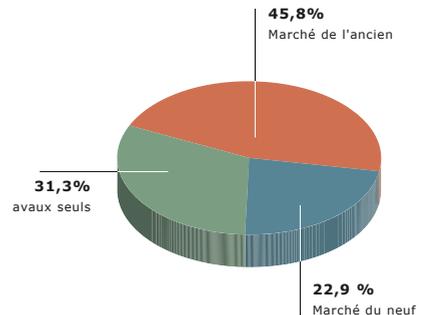
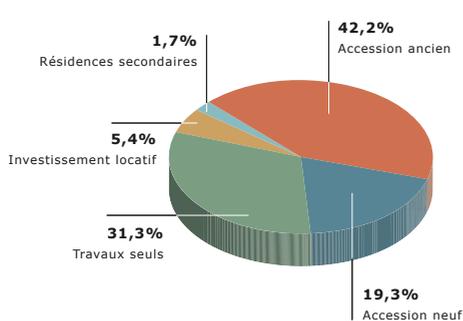


Niveau annuel moyen 2001-2016

(en milliers)	%	Nombre
Accession (ensemble)	61,5	1 132,2
- dont accession neuf	19,3	354,4
- dont accession ancien	42,2	777,8
Résidences secondaires	1,7	31,8
Investissement locatif	5,4	100,2
Travaux seuls	31,3	577,0
Ensemble du marché	100,0	1 841,1

Niveau annuel moyen 2001-2016

(en milliers)	%	Nombre
Marché du neuf	22,9	421,2
Marché de l'ancien	45,8	843,0
Travaux seuls	31,3	577,0
Ensemble du marché	100,0	1 841,1



Afin de financer leurs projets immobiliers, les ménages contractent chaque année 1 841 100 prêts immobiliers. À l'image de ce qui se constate à l'examen du nombre des opérations immobilières, 45,8 % des prêts immobiliers financent l'ancien contre 22,9 % pour le neuf. Ce sont bien sûr les marchés de l'accession qui portent la plus grosse part du marché, à 61,5 %. Le marché des travaux représentant tout de même 31,3 % de l'ensemble des prêts accordés.

Sous l'effet de la reprise des marchés constatée dès 2010, le nombre des prêts accordés a pratiquement retrouvé en 2011 son niveau de 2007 (+ 15,7 % entre 2009 et 2011). La hausse la plus forte s'observe sur le marché de l'accession dans l'ancien (+ 53,9 %). Alors que la reprise reste moins vive sur le marché de l'accession dans le neuf (+ 20,6 %). En revanche, le marché des travaux se singularise par une diminution du nombre des prêts accordés.

Mais avec le retour de la récession des marchés immobiliers, le nombre de prêts utilisés a fortement reculé en 2012 (- 27,7 %). La chute de l'accession à la propriété, avec la remise en cause du PTZ, porte une lourde part de ce recul. Le marché de l'ancien a été particulièrement affecté par cette évolution (- 42,5 %). Alors que le marché des travaux a été moins exposé à cette récession brutale (- 12,7 %).

Alors que l'activité se relevait rapidement sur les marchés de l'ancien et des travaux, le nombre de prêts utilisés a encore reculé en 2013, de 3,5 % en 2013 (- 30,3 % depuis 2011). L'amélioration des conditions de crédit permet aux ménages de réaliser leurs projets immobiliers sans avoir besoin de recourir à un grand nombre de prêts complémentaires pour boucler les plans de financement : dès 2013, en effet, on a pu observer que l'usage des prêts d'épargne-logement et des prêts sociaux avait fortement reculé. Et d'ailleurs, le nombre moyen de prêts par opération immobilière s'est fortement réduit en 2013.

Bénéficiant de l'amélioration des marchés de l'accession à la propriété, sous l'effet de la baisse des taux des crédits immobiliers et des mesures publiques de soutien prises durant l'été, le nombre de prêts s'est nettement redressé à partir de 2014, tant dans le neuf que dans l'ancien. Cependant, en raison du repli du marché des travaux, le nombre total de prêts utilisés ne s'est pas relevé : il s'établissait en 2016, à peu près au même niveau qu'en 2013.



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

Le nombre moyen de prêts par opération immobilière (niveau annuel moyen 2001-2016)

Accession (ensemble)	1,61	Marché du neuf	1,67
- accession neuf	1,76	Marché de l'ancien	1,52
- accession ancien	1,54	Travaux seuls	1,34
Résidences secondaires	1,27	Ensemble du marché	1,49
Investissement locatif	1,33		
Travaux seuls	1,34		
Ensemble du marché	1,49		

En moyenne, les emprunteurs mobilisent de l'ordre de 1,5 prêt par opération immobilière. C'est dans le neuf que le montage des plans de financement nécessite le plus de prêts, avec plus de 1,7 prêt en moyenne. Cela s'explique par les pratiques qui s'observent en matière d'accession à la propriété dans le neuf : il est vrai qu'en général, les accédants y sont plus modestes (apport personnel plus faible, recours plus fréquent à des prêts complémentaires sociaux...) que ceux qui se rencontrent sur le marché de l'ancien.

C'est sur les marchés de la résidence secondaire et de l'investissement locatif que le nombre de prêts mobilisés par opération est le plus faible.

La production de crédits immobiliers aux particuliers (en milliards d'euros)

Les offres acceptées - Source DPCI (hors rachats de créances)

	2001	2004	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	2017
Ensemble de la production	70,83	118,64	170,23	119,45	161,60	128,96	119,60	151,46	157,14	175,18
Seuls prêts bancaires	57,82	106,46	155,52	103,83	143,84	115,70	106,91	138,12	142,11	156,99

Après la crise économique et financière internationale de 2008, la reprise des marchés s'est amplifiée jusqu'à l'été 2011. Mais avec le déclenchement de la crise des dettes souveraines et les incertitudes économiques et financières qui l'ont accompagnée, la production de crédits immobiliers a de nouveau reculé (- 4,3 % en 2011).

L'année 2012 a alors connu une chute de la production de crédits (- 26,1 %), comme jamais cela ne s'était observé par le passé. Elle tient à la conjonction de deux facteurs principaux : une demande fortement déprimée par la montée du chômage et les pertes de pouvoir d'achat et la remise en cause du PTZ+. Mais une fois l'impact de la dégradation des soutiens publics absorbé, l'amélioration des conditions de crédit a permis à la production de se ressaisir : la production de crédits s'est donc accrue de 8,1 % en 2013. Mais il a fallu attendre l'automne 2014 et la mise en œuvre des dispositions publiques de relance des marchés pour que la production de crédits se redresse. L'année 2015 a alors enregistré une augmentation rapide des crédits immobiliers : + 26,6 % pour les offres acceptées, la baisse des taux ayant permis à la demande de s'exprimer dans de très bonnes conditions. La reprise du marché s'est poursuivie en 2016, à un rythme plus lent (+ 3,8 %) : en dépit d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit, la demande a été fragilisée durant une grande partie de l'année par la montée des incertitudes (les mouvements sociaux du printemps, puis la vague d'attentats de l'été).

L'amélioration du PTZ+ et des conditions de crédit, mais aussi le renforcement du dynamisme de l'offre bancaire ont permis une nouvelle augmentation rapide de la production de crédits (+ 11,6 %) : la production s'est alors établie au niveau le plus élevé observé jusqu'alors, au-delà du pic de l'année 2007. Mais l'année 2017 a moins bien terminé l'année qu'elle ne l'avait commencé : la production a reculé au cours du 2nd semestre, après un 1^{er} semestre exceptionnel.

La production considérée ne concerne que les financements nouveaux hors les rachats de créances (les renégociations qui ne correspondent à aucune opération immobilière) et hors les prêts relais non consolidés (correspondant en fait à un apport personnel non encore mobilisé, dans le cas d'une revente préalable par exemple).

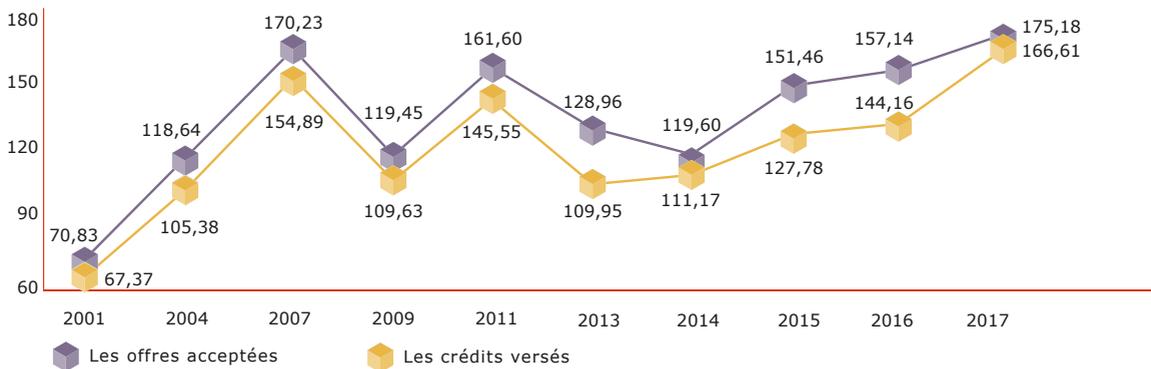
Les crédits versés - Source modèle FANIE (hors rachats de créances et annulations)

	2001	2004	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	2017
Ensemble de la production	67,37	105,38	154,89	109,63	145,55	109,95	111,17	127,78	144,16	166,61
Hors les prêts sociaux (1% logement, caisses de retraite...)	65,76	103,98	152,89	108,63	144,75	109,15	110,42	126,78	142,91	165,57
Seuls prêts bancaires	53,86	91,72	138,57	94,23	127,52	96,45	98,08	113,57	127,74	147,34



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

Ensemble de la production (milliards d'euros)



Dès 2010, le niveau des crédits versés s'est aussi redressé : + 26,3 % sur un an. Le mouvement s'est poursuivi en 2011, à un rythme nettement plus lent (+ 5,1 %). Mais la récession des marchés immobiliers ouverte durant l'été 2011 s'est nettement aggravée en 2012 : le niveau des crédits versés a lourdement chuté (- 19,6 %).

Compte tenu du décalage habituel entre l'acceptation de l'offre et le début des versements (sans même mentionner l'impact du rythme auquel les crédits sont décaissés lors de la réalisation d'une opération de construction, d'un achat en VEFA ou d'une opération d'acquisition-amélioration), le total des crédits versés a continué à décroître en 2013 pendant que le niveau des offres acceptées se redressait : - 6,1 %, pour s'établir à près de 110 Mds d'€.

Et sous l'effet de la reprise du marché de l'ancien, le total des crédits versés en 2014 a commencé à se relever (+ 1,1 %). Et bénéficiant de l'accélération de la reprise de l'accession à la propriété dans l'ancien et du renforcement de l'activité dans le neuf, les crédits versés se sont accrus de 14,9 % en 2015, pour s'établir à près de 128 Mds d'€. La progression des crédits versés s'est alors poursuivie en 2016 (+ 12,8 %) puis en 2017 (+ 15,6 %), avec une production de plus de 166 Mds d'€ : tous les segments des marchés du neuf et de l'ancien (accession à la propriété, investissement locatif privé et, dans une moindre mesure, acquisitions de résidences secondaires) ont contribué à cette évolution. Seul, finalement, un marché des travaux toujours en panne n'a pas bénéficié de cette dynamique d'expansion.

L'écart entre la production mesurée au niveau des offres acceptées et les crédits versés tient à l'existence d'annulations (de l'ordre de 7 à 8 % chaque année) et aux délais de réalisation des projets immobiliers, donc aux rythmes d'engagement des crédits.

Montant des crédits versés

Niveau annuel moyen 2001-2016 (en milliards d'euros)		
	%	Nombre
Accession (ensemble)	82,4	99,20
- dont accession neuf	23,8	28,69
- dont accession ancien	58,5	70,51
Résidences secondaires	2,3	2,75
Investissement locatif	7,1	8,56
Travaux seuls	8,3	9,94
Ensemble du marché	100,0	120,45

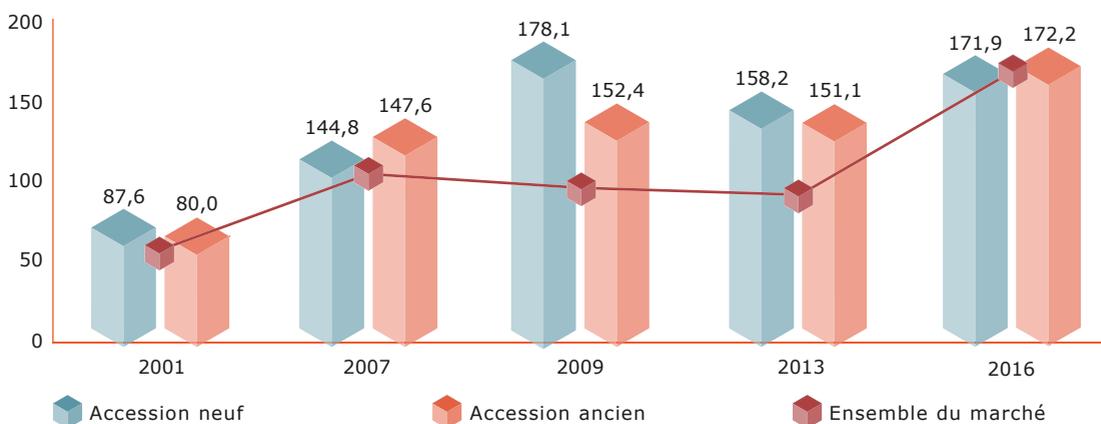
Niveau annuel moyen 2001-2016 (en milliards d'euros)		
	%	Nombre
Marché du neuf	29,0	34,93
Marché de l'ancien	62,7	75,58
Travaux seuls	8,3	9,94
Ensemble du marché	100,0	120,45

En moyenne, compte tenu de l'activité de chacun des marchés sur lesquels les ménages réalisent leurs projets, mais aussi du nombre de prêts qu'ils utilisent en moyenne par opération et des coûts moyens de chaque catégorie d'achats immobiliers, 62,7 % des crédits versés financent le marché de l'ancien ... mais seulement 8,3 % celui des travaux.

Le marché de l'accession à la propriété consomme alors 82,4 % des crédits. Celui des résidences secondaires est à cet égard le plus étroit avec 2,3 % seulement.

Les montants moyens empruntés par opération immobilière (en milliers d'euros)

	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	Variation annuelle moyenne 2001-2016 (en %)
Ensemble du marché									
Accession	82,2	146,8	159,9	153,1	152,8	149,7	151,5	172,2	5,0
- accession neuf	87,6	144,8	178,1	158,8	158,2	162,8	159,2	171,9	4,6
- accession ancien	80,0	147,6	152,4	151,1	151,1	145,1	149,1	172,2	5,2
Résidences secondaires	59,1	105,4	109,4	113,1	124,6	106,5	131,4	139,9	5,9
Investissement locatif	65,1	121,0	121,0	116,0	120,7	125,9	109,3	137,6	5,1
Travaux seuls	21,0	26,8	20,3	21,1	17,8	26,1	22,8	26,7	1,6
Ensemble du marché	59,9	103,9	96,2	99,3	93,1	111,8	112,1	135,2	5,6



En moyenne, en 2016, chaque opération immobilière consommait 135 200 € de crédits : lorsque les ménages ne réalisent que des travaux dans leurs logements, le montant des crédits consommés était de 26 700 € ... contre 172 200 € en cas d'accession dans l'ancien.

Le secteur des résidences secondaires utilise quant à lui 137 600 € de crédits par opération et celui de l'investissement locatif privé, 136 900 €.

Sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier, d'un recours plus intense aux crédits rendu possible par la baisse des taux d'intérêt et de l'amélioration de la qualité et du confort des logements achetés, le montant moyen emprunté a cru de 5,6 % en moyenne chaque année, de 2001 à 2016 : + 5,9 % pour les résidences secondaires, + 4,6 % pour l'accession dans le neuf et + 1,6 % pour les travaux seuls.

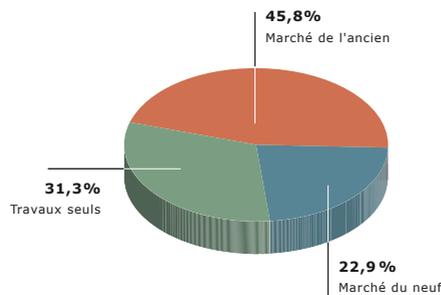


Les prêts utilisés

Le nombre de prêts utilisés (en milliers d'euros)

Niveau annuel moyen 2001-2016	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	75,1	50,2	32,7	19,9	243,3	421,2
Marché de l'ancien	77,0	51,0	69,9	27,1	617,9	843,0
Travaux seuls	20,6	4,0	232,5	73,4	246,4	577,0
Ensemble du marché	172,7	105,2	335,1	120,4	1 107,7	1 841,1

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	4,1	2,7	1,8	1,1	13,2	22,9
Marché de l'ancien	4,2	2,8	3,9	1,5	33,6	45,8
Travaux seuls	1,1	0,2	12,6	4,0	13,4	31,3
Ensemble du marché	9,4	5,7	18,7	6,5	60,2	100,0

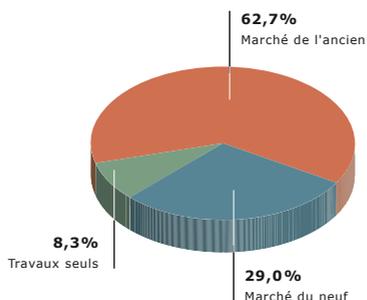


En moyenne, 60,2 % des prêts accordés aux ménages pour financer leurs projets immobiliers sont des prêts bancaires classiques. Bien que leur production ait fortement fléchi depuis la fin des années 90 (du fait notamment de la concurrence de prêts bancaires rendue très vive avec la baisse des taux de secteur concurrentiel, mais aussi en conséquence des réformes successives qui ont rendu le produit moins attractif pour les emprunteurs), les prêts d'épargne représentent en moyenne 18,2 % de l'ensemble. Alors que les PC-PAS ne concernent que 5,7 % et, compte tenu de leur importance dans le montage des plans de financement des accédants modestes, les PTZ représentent 9,4 % de l'ensemble des prêts.

Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2001-2016	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	2,22	4,75	0,37	0,43	27,16	34,93
Marché de l'ancien	1,28	4,92	0,75	0,44	68,18	75,58
Travaux seuls	0,40	0,22	1,21	0,50	7,62	9,94
Ensemble du marché	3,90	9,89	2,33	1,37	102,96	120,45

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	1,8	3,9	0,3	0,4	22,5	29,0
Marché de l'ancien	1,1	4,1	0,7	0,4	56,6	62,7
Travaux seuls	0,3	0,2	1,0	0,4	6,3	8,3
Ensemble du marché	3,1	8,2	1,9	1,1	85,5	100,0



Au-delà des réformes et de la volonté publique de redynamiser le secteur des PAS qui se sont observées depuis le début des années 2000, ce sont les prêts bancaires classiques qui financent les marchés résidentiels. En termes de production globale de crédits versés, le secteur des prêts bancaires porte en effet 85,5 % du total des montants empruntés : le niveau des taux proposés et les habitudes que les ménages ont pu acquérir de ne plus recourir qu'à un faible nombre de prêts par opération contribuent à expliquer ce résultat.

Alors que le secteur de l'épargne logement ou celui des prêts sociaux ne portent qu'une faible proportion de la production de crédits... comme d'ailleurs le secteur des PTZ.



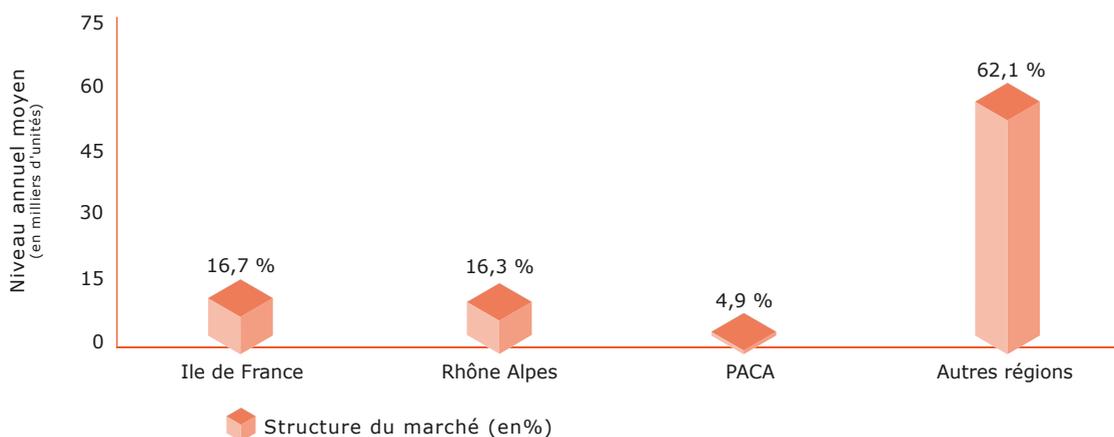
La répartition géographique de la production (en milliers d'unités)

Le nombre de prêts utilisés

Niveau annuel moyen
2001-2016

	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	238	144,2	58,3	691,8	1 132,2
- dont accession neuf	49,8	46,2	17,8	240,7	354,4
- dont accession ancien	188,2	98,0	40,5	451,1	777,8
Résidences secondaires	2,0	3,1	2,6	24,1	31,8
Investissement locatif	20,5	10,5	6,2	62,9	100,2
Travaux seuls	46,2	142,8	23,8	364,2	577,0
Ensemble du marché	306,6	300,6	90,9	1 143,0	1 841,1

%	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	12,9	7,8	3,2	37,6	61,5
- dont accession neuf	2,7	2,5	1,0	13,1	19,3
- dont accession ancien	10,2	5,3	2,2	24,5	42,2
Résidences secondaires	0,1	0,2	0,1	1,3	1,7
Investissement locatif	1,1	0,6	0,3	3,4	5,4
Travaux seuls	2,5	7,8	1,3	19,8	31,3
Ensemble du marché	16,7	16,3	4,9	62,1	100,0



L'Ile de France avec 306 600 prêts accordés chaque année pour financer la réalisation des projets immobiliers des ménages représente 16,7 % du marché. La région Rhône-Alpes avec 300 600 prêts, 16,3 % du marché et la région PACA avec 90 900 prêts, 4,9 % du marché.

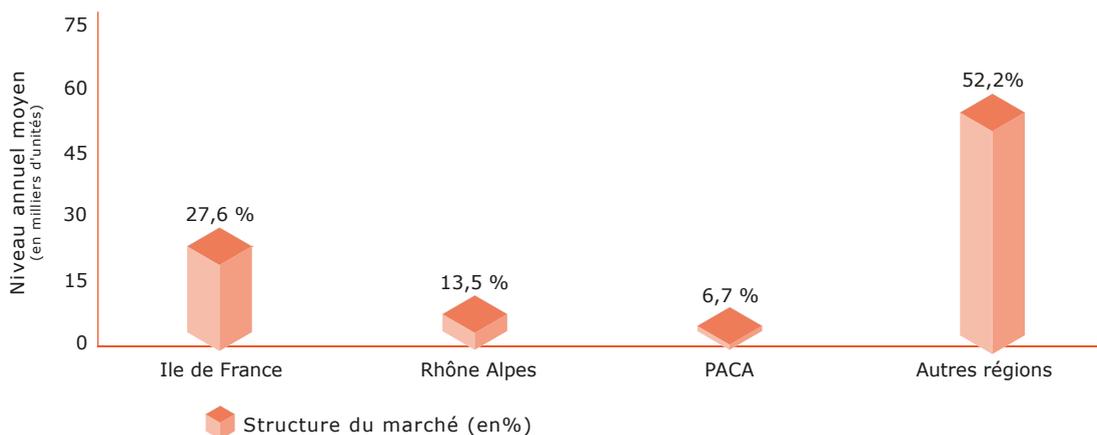
Les autres régions représentent alors 1 143 000 prêts pour 62,1 % du marché.

Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2001-2016

	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	27,96	12,40	5,76	53,08	99,20
- dont accession neuf	5,28	3,92	1,75	17,73	28,69
- dont accession ancien	22,68	8,48	4,00	35,35	70,51
Résidences secondaires	0,22	0,26	0,29	1,98	2,75
Investissement locatif	1,94	0,81	0,56	5,25	8,56
Travaux seuls	3,10	2,79	1,45	2,61	9,94
Ensemble du marché	33,22	16,26	8,06	62,92	120,45

%	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	23,2	10,3	4,8	44,1	82,4
- dont accession neuf	4,4	3,3	1,5	14,7	23,8
- dont accession ancien	18,8	7,0	3,3	29,3	58,5
Résidences secondaires	0,2	0,2	0,2	1,6	2,3
Investissement locatif	1,6	0,7	0,5	4,4	7,1
Travaux seuls	2,6	2,3	1,2	2,2	8,3
Ensemble du marché	27,6	13,5	6,7	52,2	100,0



Si on raisonne non plus en termes de nombre de prêts mais en termes de volume de production de crédits, une région plus chère que les autres telle l'Ile de France va avoir un poids proportionnellement plus élevé puisque la consommation moyenne de crédits y sera plus forte qu'ailleurs : 27,6 %.

La région PACA bénéficie aussi d'un poids dans la production de crédits supérieur à celui qui est le sien lorsqu'on raisonne en nombre de prêts : le niveau moyen des opérations financées y est aussi au-dessus de la moyenne nationale.

La région Rhône-Alpes en dépit de coûts d'opérations réalisées dans la moyenne nationale a un poids inférieur à celui observé avec le nombre de prêts accordés. Le poids relatif des travaux y est en effet nettement plus fort qu'ailleurs.

Les autres régions ne représentent donc plus que 52,2 % des montants empruntés.



LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

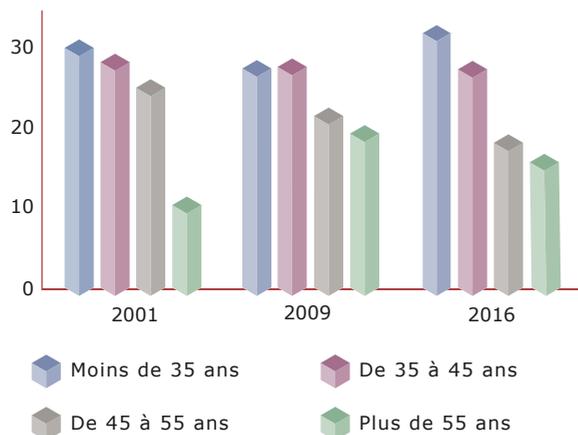
Source DFL / CSA

L'ensemble du marché

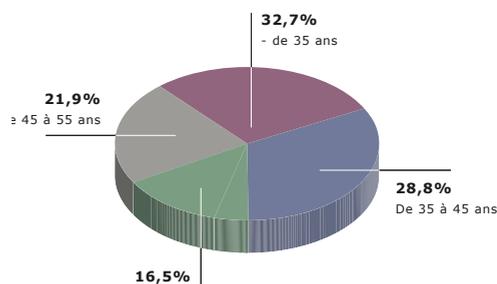
La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (en %)

Structure du marché

2001- 2016	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	Moyenne
Moins de 35 ans	31,4	35,0	28,4	31,5	27,4	33,1	34,1	37,3	32,7
De 35 à 45 ans	29,8	30,4	28,6	28,6	23,6	24,9	26,0	26,2	28,8
De 45 à 55 ans	26,2	20,7	22,5	21,7	22,1	20,8	19,8	20	21,9
De 55 à 65 ans	9,9	11,4	15,2	13,6	17,7	15,2	13,8	12,4	12,4
Plus de 65 ans	2,6	2,5	5,3	4,6	9,2	6,0	6,4	4,1	4,1



Répartition en moyenne



Les emprunteurs ont pour 61,5 % d'entre eux moins de 45 ans. Près d'un tiers se classe même parmi les jeunes ménages, les moins de 35 ans.

Avec le déclenchement de la crise des années 2008-2009, le nombre des emprunteurs a reculé : mais ce sont les emprunteurs les plus avancés dans leur cycle de vie qui ont le mieux résisté... au détriment principalement des jeunes ménages.

La reprise observée dès 2010 a bénéficié proportionnellement plus aux moins de 35 ans qu'aux autres ménages. Ils ont tiré avantage des conditions de crédit proposées (et notamment, de l'allongement de la durée des prêts dont ils ont été les grands bénéficiaires), du dynamisme de l'offre de crédit et des incitations publiques à accéder à la propriété (le PTZ, notamment). Bien que remarquable, cette évolution n'a cependant pas permis à ces jeunes ménages de retrouver la place qu'ils occupaient dans le marché avant la crise.

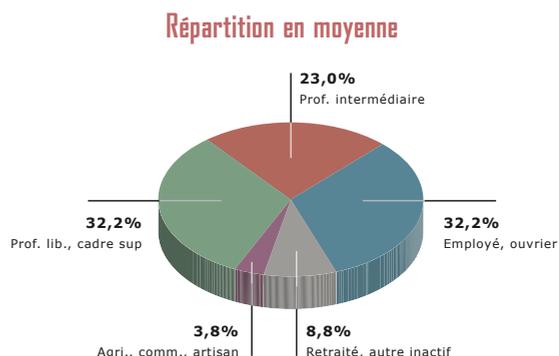
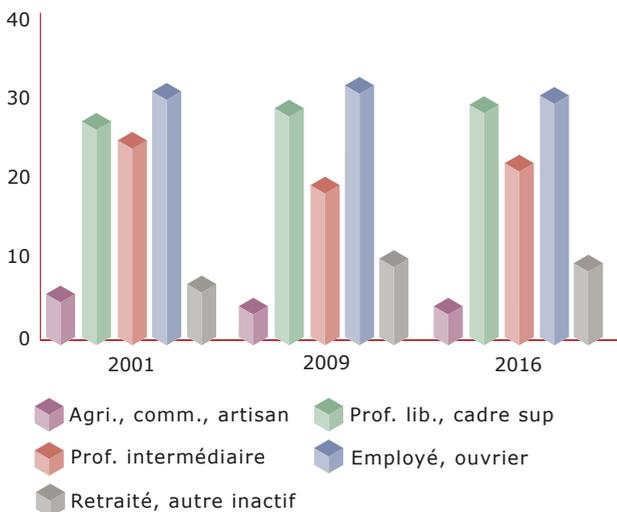
D'autant qu'avec la remise en cause de la place de l'accession à la propriété au sein des interventions publiques en faveur du logement, la part des moins de 45 ans a rapidement reculé dès 2012, pour s'établir à 51,0 % en 2013 (contre 60,1 % en 2011), soit le niveau le plus faible observé depuis le début des années 2000 : le recul rapide de la primo accession, surtout dans l'ancien, est à l'origine de cette évolution.

L'amélioration des conditions de crédit constatée à partir de 2014 et l'amélioration des aides à l'accession ont corrigé l'évolution précédente et la part des moins de 45 ans s'est ressaisie (63,5 % en 2016). Les plus jeunes des ménages ont principalement bénéficié de cette évolution : cette fois encore, l'allongement de la durée des crédits accordés, la baisse des taux, mais aussi l'allègement des contraintes d'apport personnel ont permis à ces ménages, en primo accession pour la plupart d'entre eux, de réaliser leurs projets immobiliers. Leur part dans le marché a presque retrouvé le niveau qui était le sien avant le déclenchement de la grande dépression, mais pour un volume d'activité nettement moindre.

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage (en %)

Structure du marché 2001- 2016

	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	Moyenne
Agri., comm., artisan	5,7	3,8	4,0	3,6	5,2	4,2	4,0	3,7	3,8
Prof. lib., cadre sup	28,7	34,5	30,7	33,9	28,9	30,7	31,8	33,4	32,2
Prof. intermédiaire	26,3	24,0	20,1	20,0	20,1	21,8	20,0	20,8	23,0
Employé, ouvrier	32,4	30,7	33,3	32,3	30,2	32,6	33,2	33,2	32,2
Retraité, autre inactif	6,9	6,9	11,9	10,2	15,5	10,6	11,0	8,8	8,8



Avec la reprise du marché constatée dès 2010, la part des cadres supérieurs et des professions libérales s'est élevée, au détriment des professions intermédiaires, principalement : le redressement du marché de l'ancien et le déblocage rapide du marché de la revente ont contribué à cela. Alors que les ouvriers et les employés bénéficiaient de l'effet PTZ+.

Mais dès 2012, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics, à l'accession à la propriété, la part des ouvriers et des employés a reculé. Cette part s'est cependant ressaisie à partir de 2014, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit et du renouveau des soutiens publics à l'accession à la propriété : elle s'est établie à 33,2 % en 2016 (contre 28,5 % en 2012), retrouvant ainsi le niveau qui se constate en moyenne depuis le début des années 2000.

Ainsi, en moyenne, le marché se répartit entre les cadres supérieurs et les professions libérales (un tiers du marché), les ouvriers et les employés (un tiers du marché) et les professions intermédiaires (près d'un quart du marché).

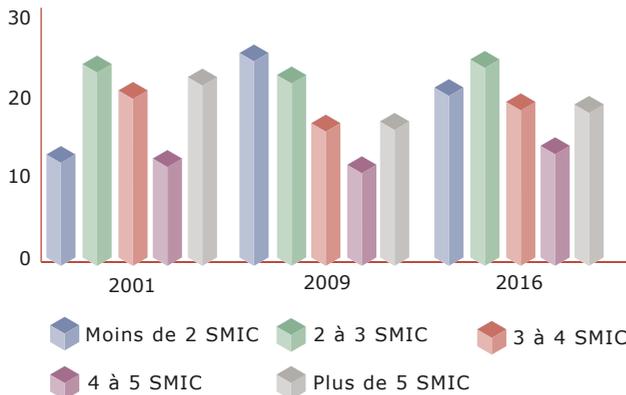


LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

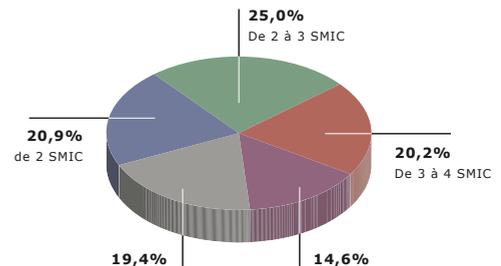
La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure du marché

2001- 2016	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	Moyenne
Moins de 2 SMIC	14,1	19,8	26,5	22,9	29,2	25,5	28,6	26,5	20,9
De 2 à 3 SMIC	25,6	26,1	24,2	26,1	24,7	24,8	25,8	24,4	25,0
De 3 à 4 SMIC	22,5	21,0	17,4	20,4	15,5	17,4	15,5	17,8	20,2
De 4 à 5 SMIC	13,8	13,8	13,3	13,5	14,4	15,4	15,1	14,5	14,6
Plus de 5 SMIC	24,1	19,2	18,7	17,1	16,2	16,9	15,0	16,9	19,4



Répartition en moyenne



En moyenne, le marché des crédits immobiliers aux particuliers compte près 20 % de ménages à revenus aisés, 35 % de ménages à revenus moyens et un peu plus de 45 % de ménages à revenus modestes.

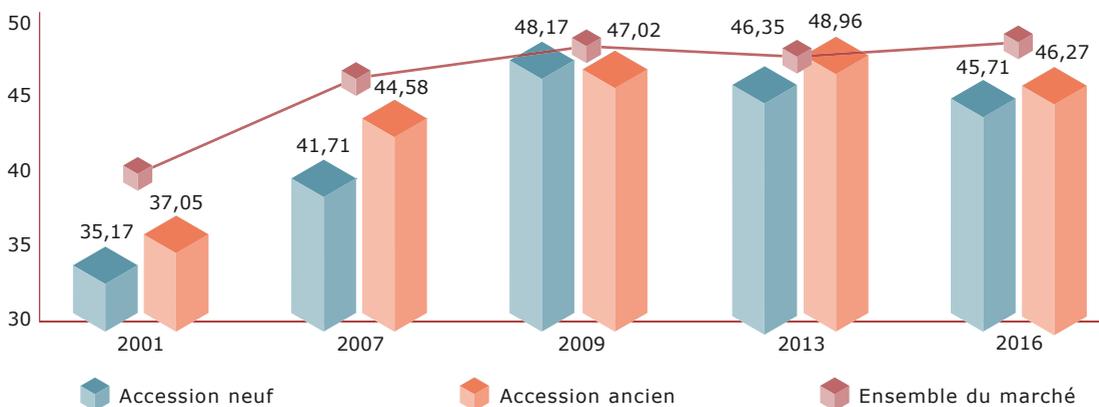
Durant la crise des années 2008-2009, avec la contraction rapide du marché de la vente sur lequel les ménages à revenus élevés sont habituellement surreprésentés, la part des ménages les plus modestes s'est relevée : et cela d'autant plus, que les interventions contra cycliques décidées par les pouvoirs publics ont largement ciblées la primo accession à la propriété. Cette transformation du marché s'est poursuivie en 2010, dans un contexte d'expansion des volumes d'activité.

Dans un marché en récession et dont l'activité a fortement reculé en 2012 et en 2013, la part des ménages modestes s'est encore accrue... au détriment principalement des emprunteurs aux revenus moyens (3 à 4 SMIC) : en 2013, 29,2 % des ménages disposaient d'un revenu inférieur à 2 SMIC (53,9 % de moins de 3 SMIC).

En dépit de l'amélioration des conditions de crédit et des aides publiques à la réalisation des projets immobiliers, la part ménages modestes (et des revenus inférieurs à 2 SMIC) s'est repliée à partir de 2014, pour redescendre en 2016 au niveau de l'année 2009 : 26,5 % des ménages disposaient d'un revenu inférieur à 2 SMIC (50,9 % de moins de 3 SMIC). Ce sont les emprunteurs aux revenus moyens qui ont repris des parts de marché.

La répartition des emprunteurs selon les revenus des emprunteurs (en milliers d'euros)

Ensemble du marché	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	Variation annuelle
									moyenne 2001-2016 (en%)
Accession	36,50	43,71	47,35	43,76	48,32	48,07	45,96	46,14	1,6
- accession neuf	35,17	41,71	48,17	41,72	46,35	50,37	45,66	45,71	1,8
- accession ancien	37,05	44,58	47,02	44,50	48,96	47,26	46,06	46,27	1,5
Résidences secondaires	55,81	66,66	70,97	72,86	72,87	63,98	70,49	71,59	1,7
Investissement locatif	53,58	63,85	73,51	73,16	71,89	71,23	64,95	77,09	2,5
Travaux seuls	41,15	47,57	45,32	48,31	42,71	46,01	44,36	49,37	1,2
Ensemble du marché	40,27	46,98	48,35	47,99	47,43	49,04	47,16	49,74	1,4



La variation annuelle moyenne du revenu des emprunteurs (en %)





LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Entre 2001 et 2016, les revenus annuels des emprunteurs ont augmenté de 1,4 % en moyenne chaque année. Ils s'établissaient alors à 47 700 € en 2016. Les revenus des accédants ont cru de 1,6 % en moyenne chaque année, à un rythme comparable à celui des acheteurs de résidences secondaires. Les revenus des investisseurs ont progressé plus rapidement, avec + 2,5 % en moyenne chaque année.

Sur le marché de l'accession dans l'ancien, avec le recentrage de l'activité sur les ménages aux revenus modestes et moyens constaté depuis 2013, la hausse des revenus des emprunteurs a été un peu plus lente (+ 1,5 % en moyenne chaque année depuis 2001) que dans le neuf (+ 1,8 % en moyenne).

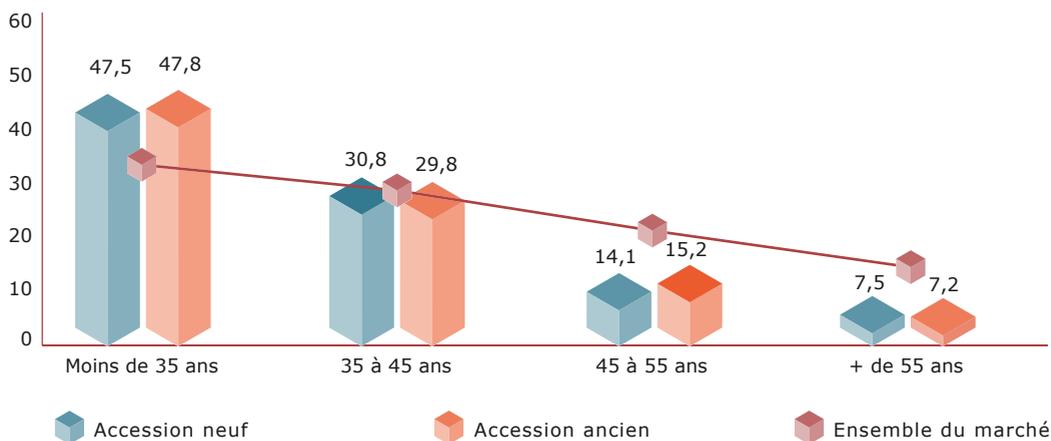
Mais depuis 2012, au-delà des fluctuations constatées d'une année sur l'autre, les revenus des accédants à la propriété n'ont que très faiblement progressé, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Les revenus les plus élevés se constatent chez les investisseurs (77 100 € de revenus en 2016, soit 55 % de plus que l'ensemble du marché) et chez les acheteurs de résidences secondaires (71 500 € de revenus en 2016, soit 44 % de plus que l'ensemble du marché).

Les principales composantes du marché

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (en %)

Structure moyenne 2001-2016	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	47,8	47,5	47,8	5,9	19,8	13,1	32,7
De 35 à 45 ans	30,1	30,8	29,8	22,2	31,4	26,6	28,8
De 45 à 55 ans	14,9	14,1	15,2	40,3	34,4	29,7	21,9
De 55 à 65 ans	6,1	6,2	6,1	27,8	12,7	21,3	12,4
Plus de 65 ans	1,2	1,3	1,1	3,9	1,8	9,2	4,1



Pour 47,8 % d'entre eux, les accédants à la propriété sont jeunes, moins de 35 ans. Et en moyenne, 77,9 % des ménages ont moins de 45 ans. A cet égard, peu de différences se constatent entre le neuf et l'ancien.

Les ménages qui achètent une résidence secondaire sont en revanche nettement plus avancés dans la vie : 40,3 % ont entre 45 et 55 ans et même, 27,8 % ont entre 55 et 65 ans.

Bien que plus jeunes que ces derniers, les investisseurs ont pour près des deux tiers d'entre eux entre 35 et 55 ans ; les jeunes ménages ne sont que 19,8 % parmi les investisseurs et comme cela se constate pour toutes les formes de dépenses immobilières, les plus de 65 ans sont très minoritaires.

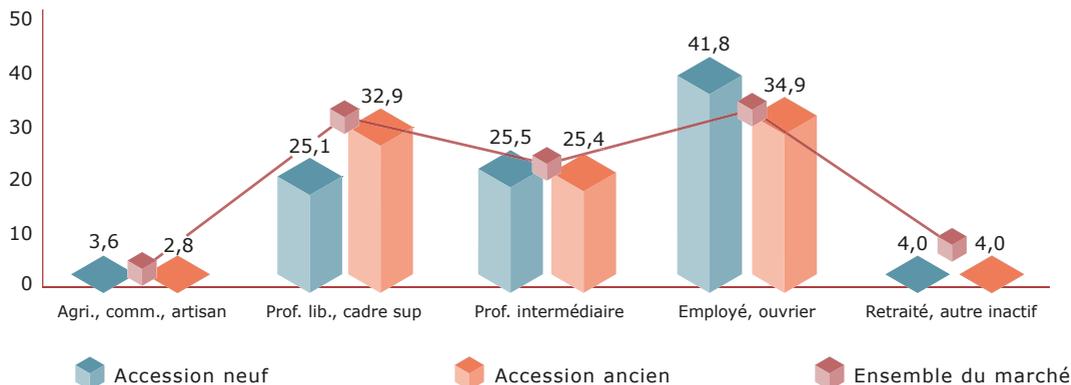
La structure par âge des emprunteurs pour les travaux est à peu près comparable à celle des investisseurs.



LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage (en %)

Structure moyenne 2001-2016	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Agri., comm., artisan	3,0	3,6	2,8	4,2	4,5	4,9	3,8
Prof. lib., cadre sup	30,7	25,1	32,9	51,6	57,2	29,0	32,2
Prof. intermédiaire	25,4	25,5	25,4	17,6	17,8	20,2	23,0
Employé, ouvrier	36,9	41,8	34,9	16,6	15,6	28,7	32,2
Retraité, autre inactif	4,0	4,0	4,0	10,0	4,9	17,2	8,8



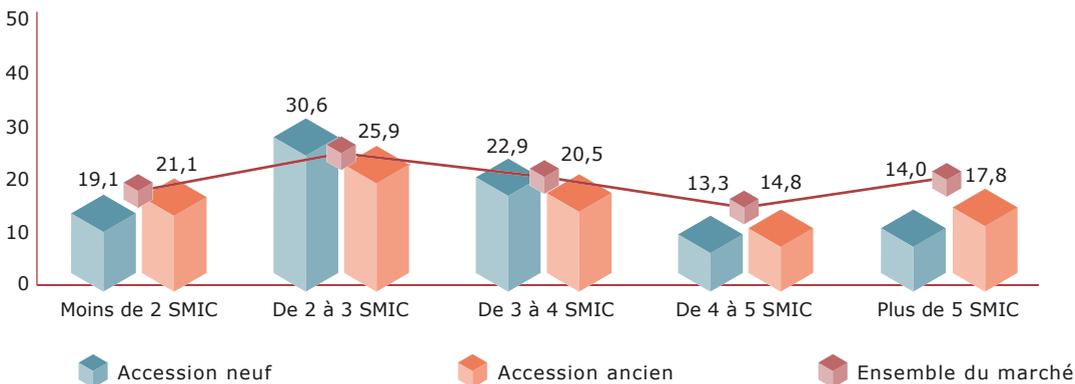
Les accédants à la propriété dans le neuf appartiennent plus fréquemment à des PCS modestes (ouvriers et employés) que les accédants dans l'ancien. En revanche, les accédants dans l'ancien sont sur représentés parmi les cadres supérieurs et les professions libérales.

Les profils sociodémographiques des acheteurs de résidences secondaires et ceux des investisseurs se ressemblent : plus de 50 % de cadres supérieurs et de professions libérales, mais seulement de l'ordre de 16 % d'ouvriers et d'employés.

La répartition selon leur PCS des ménages qui s'endettent pour financer des travaux est en revanche plus proche de la moyenne des emprunteurs.

La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure moyenne 2001-2016	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	20,5	19,1	21,1	9,5	6,6	24,7	20,9
De 2 à 3 SMIC	27,3	30,6	25,9	13,4	15,8	23,6	25,0
De 3 à 4 SMIC	21,2	22,9	20,5	18,0	18,0	19,2	20,2
De 4 à 5 SMIC	14,4	13,3	14,8	18,8	17,8	14,1	14,6
Plus de 5 SMIC	16,7	14,0	17,8	40,3	41,8	18,4	19,4



Les accédants à la propriété dans le neuf disposent en moyenne d'un niveau de revenus inférieur à celui des autres emprunteurs, et notamment à celui des accédants dans l'ancien. Ils sont donc sur représentés parmi les tranches de revenus inférieurs à 3 SMIC : ils sont 49,7 % en moyenne contre 47,0 % parmi les accédants dans l'ancien... et de l'ordre de 22 % parmi les acheteurs de résidences secondaires et les investisseurs.

En revanche, de l'ordre de 41 % des acheteurs de résidences secondaires et des investisseurs disposent d'un revenu moyen supérieur à 5 SMIC.

La répartition selon leur niveau de revenus des ménages qui s'endettent pour financer des travaux est encore dans la moyenne des emprunteurs.



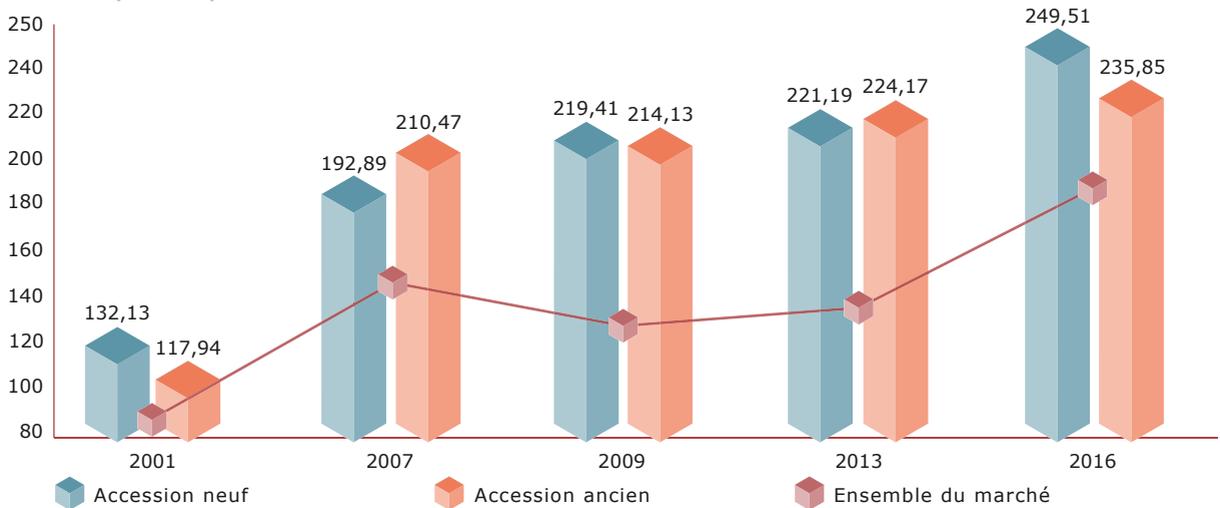
LES COÛTS DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES

Source DFL / CSA

L'évolution du coût moyen (en milliers d'euros)

Ensemble du marché 2001-2016	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	Variation annuelle moyenne (en %)
Accession	122,12	205,15	215,68	218,05	223,44	218,90	229,77	239,02	4,6
- accession neuf	132,13	192,89	219,41	212,63	221,19	225,14	239,65	249,51	4,3
- accession ancien	117,94	210,47	214,13	220,02	224,17	216,70	226,68	235,85	4,7
Résidences secondaires	95,42	169,10	183,96	191,88	198,89	185,70	200,27	206,40	5,3
Investissement locatif	80,20	149,50	151,61	147,34	154,76	158,17	163,55	180,88	5,6
Travaux seuls	26,50	32,12	24,81	25,48	21,74	32,74	34,69	33,51	1,6
Ensemble du marché	86,16	142,64	128,44	139,12	133,55	161,01	169,82	186,55	5,3

Le coût moyen des opérations (en milliers d'euros)



Les coûts des opérations immobilières réalisées par les emprunteurs ont progressé de 5,3 % en moyenne chaque année, entre 2001 et 2016.

Les coûts de l'accession à la propriété ont cru de 4,6 % en moyenne chaque année, entre 2001 et 2016 : + 4,3 % dans le neuf et + 4,7 % dans l'ancien.

La faible progression du coût des opérations d'accession dans l'ancien constatée entre 2006 et 2011 (+ 1,4 % en moyenne chaque année) a tranché avec l'augmentation rapide observée auparavant (+ 12,5 % en moyenne chaque année, jusqu'en 2006). Après l'augmentation observée en 2012 dans le contexte d'un marché en récession en réponse à la suppression du PTZ (+ 8,4 %), le repli du coût de ces opérations a repris dès 2013 (- 6,0 %) : il s'est poursuivi en 2014 (- 3,3 %) avec le retour des ménages modestes, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit. Mais à partir de 2015, le coût des opérations s'est redressé, pour retrouver en 2016 les niveaux de 2012.

Sur le marché de l'accession dans le neuf, la hausse des coûts des opérations a en revanche été rapide jusqu'en 2010 (+ 7,2 %, en moyenne chaque année), avec une accélération sur la fin de la grande dépression. Puis après avoir hésité de 2011 à 2013, sur un marché dont l'activité était déprimé, les coûts des opérations se sont relevés à partir de 2014 : avec la reprise de ce marché, les coûts se sont accrus de 12,8 % au total (+ 4,1 % en moyenne, chaque année) pour retrouver en 2016 leur niveau de 2010.

Les coûts des travaux seuls ont fortement reculé entre 2008 et 2012, sous l'effet de la transformation du marché de l'amélioration-entretien des logements (montée en puissance de l'éco-PTZ, arrivée de ménages modestes sur ce marché, transposition des directives européennes en modifiant le financement...).

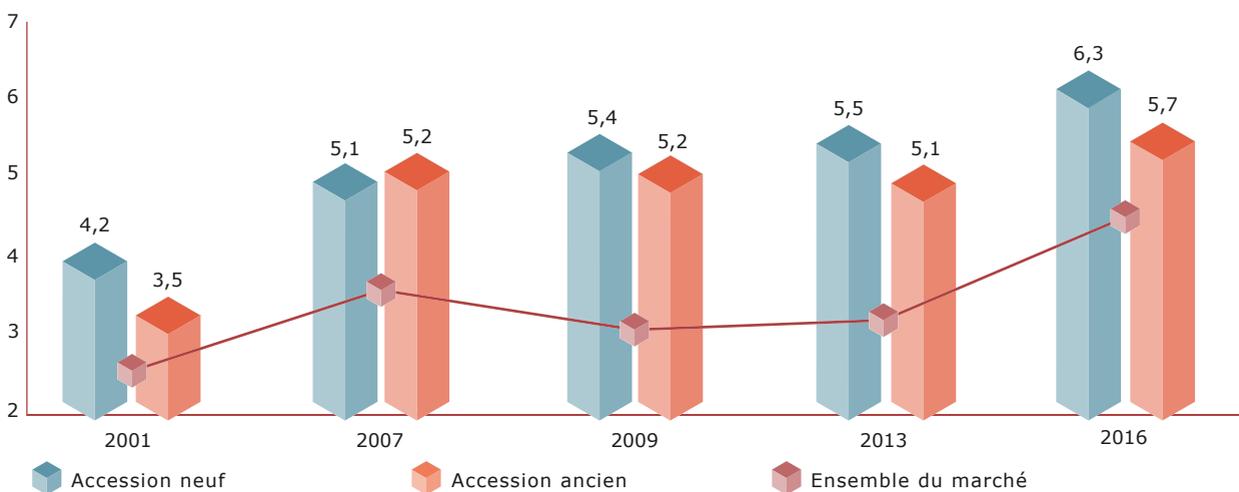
Le rebond du coût des travaux constaté en 2014, puis la stabilisation observée depuis ne font, alors, que refléter les transformations du marché impulsées par les dispositions législatives (bascullement en crédits à la consommation des opérations les moins lourdes).

En 2016, à 249 500 € en moyenne, le coût d'une accession à la propriété dans le neuf était de 38 % supérieur à celui d'un investissement locatif privé.

L'évolution du coût relatif (en nombre d'années de revenus en milliers d'euros)

Ensemble du marché	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	Niveau annuel moyen 2001-2016 (en%)
									3,3
Accession	3,7	5,2	5,2	5,5	5,2	5,1	5,5	5,8	4,9
- accession neuf	4,2	5,1	5,4	5,8	5,5	5,2	5,9	6,3	5,1
- accession ancien	3,5	5,2	5,2	5,4	5,1	5,1	5,4	5,7	4,9
Résidences secondaires	2,0	3,0	3,3	3,3	3,5	3,5	3,6	3,8	3,0
Investissement locatif	1,8	3,0	2,6	2,5	2,5	2,7	3,2	2,9	2,5
Travaux seuls	0,7	0,8	0,6	0,6	0,5	0,7	0,8	1,8	0,7
Ensemble du marché	2,5	3,5	3,0	3,4	3,1	3,7	4,0	4,4	3,3

Le coût relatif des opérations (en nombre d'années revenus)



En moyenne, une opération immobilière représente 3,3 années de revenus pour le ménage qui la réalise : 5,1 années pour une accession dans le neuf, mais 0,7 année pour des travaux. Une résidence secondaire ou un investissement locatif privé coûtent entre 2,5 et 3,0 années de revenus.

Si le coût relatif des travaux est resté à peu près stable depuis le début des années 2000, celui de l'accession à la propriété dans le neuf a augmenté : passant de 4,2 années en 2001 à 6,3 années en 2016. Et celui de l'accession dans l'ancien s'est accru plus rapidement : 3,5 années en 2001 et 5,7 années en 2016.



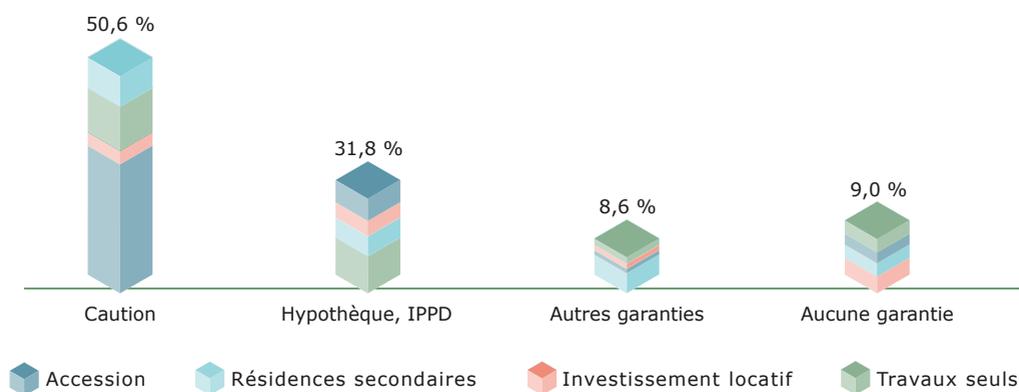
LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS

Source DFL / CSA

La diffusion des garanties dans le marché des crédits immobiliers

Par composante du marché en nombre d'opérations immobilières (en %)

Structure moyenne 2001-2016	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	49,8	39,6	6,5	4,2	100,0
- accession neuf	41,7	45,2	6,7	6,4	100,0
- accession ancien	53,0	37,3	6,4	3,2	100,0
Résidences secondaires	62,5	31,2	4,5	1,9	100,0
Investissement locatif	56,6	33,1	8,8	1,4	100,0
Travaux seuls	50,1	19,0	12,2	18,7	100,0
Ensemble du marché	50,6	31,8	8,6	9,0	100,0



La caution correspond au type de garantie le plus diffusé à titre principal (c'est-à-dire au sens du prêt du montant le plus important présent dans le plan de financement de l'opération) : en moyenne, 50,6 % des opérations immobilières bénéficient de cette garantie contre 31,8 % pour l'hypothèque (hypothèque, caution hypothécaire ou IPPD sur le bien financé). 8,6 % bénéficient d'une autre garantie (nantissement de parts ou d'actions de SCI, caution d'une personne physique, promesse d'affectation hypothécaire...), mais 9,5 % d'aucune garantie, même si cette situation tend maintenant à disparaître.

La caution est la plus répandue parmi les acquisitions de résidences secondaires (62,5 %) et aussi parmi les accessions dans l'ancien et les investissements locatifs privés.

En revanche, c'est l'hypothèque qui prime parmi les accessions dans le neuf, en raison du poids que le PTZ et les PAS y occupent (la caution n'étant pas éligible à cette seconde nature de prêt). Cependant, globalement, c'est la caution qui constitue la première garantie principale parmi les accessions, compte tenu de la part de l'ancien dans cette catégorie d'investissement immobilier.

Une proportion non négligeable des travaux (18,7 % en moyenne) ne sont accompagnés d'aucune garantie : cela tient au faible montant des prêts associés.

La structure du marché de chaque garantie en nombre d'opérations immobilières (en %)

Structure moyenne 2001-2016	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	55,9	70,5	42,9	26,3	56,8
- accession neuf	13,3	23,0	12,6	11,6	16,2
- accession ancien	42,5	47,6	30,3	14,7	40,6
Résidences secondaires	2,6	2,1	1,1	0,4	2,1
Investissement locatif	7,1	6,6	6,5	1,0	6,3
Travaux seuls	34,4	20,8	49,5	72,3	34,8
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

L'hypothèque est très spécialisée : dans 70,5 % de ses utilisations, il s'agit en effet d'opérations d'accession à la propriété et sa diffusion sur le marché des travaux est modeste en comparaison du poids réel de ce segment de marché.

La caution, en revanche, garantit les différentes catégories d'opérations immobilières dans des proportions comparables à ce qu'elles représentent dans l'ensemble du marché : elle est donc à ce titre plus généraliste, moins spécialisée que ne l'est l'hypothèque.

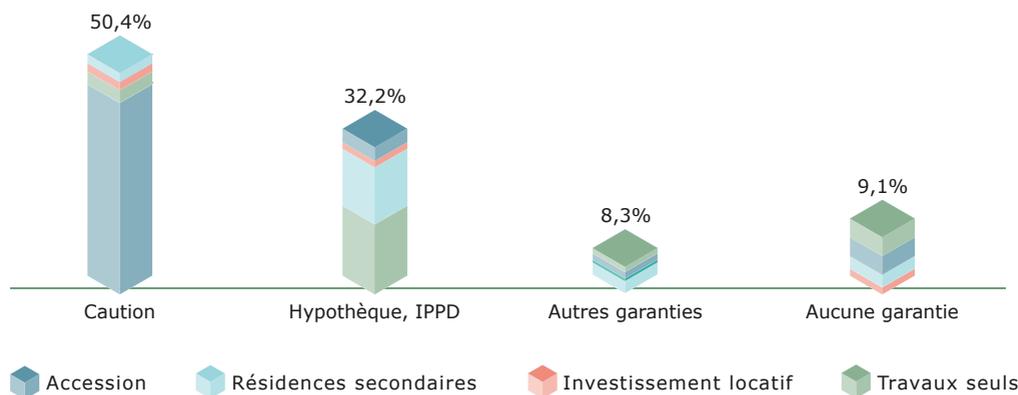
Toutes les formes de garanties accordent une place comparable aux acquisitions de résidences secondaires et aux investissements locatifs privés.



LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

La diffusion des garanties selon chaque composante du marché : le nombre de prêts accordés (en %)

Structure moyenne 2001-2016	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	46,3	40,5	7,1	6,1	100,0
- accession neuf	36,8	46,9	7,4	8,9	100,0
- accession ancien	50,6	37,6	6,9	4,8	100,0
Résidences secondaires	63,2	29,7	5,4	1,7	100,0
Investissement locatif	57,3	30,4	10,8	1,5	100,0
Travaux seuls	56,3	16,4	10,3	16,9	100,0
Ensemble du marché	50,4	32,2	8,3	9,1	100,0



La diffusion des garanties selon chacune des composantes du marché des crédits immobiliers aux particuliers est comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

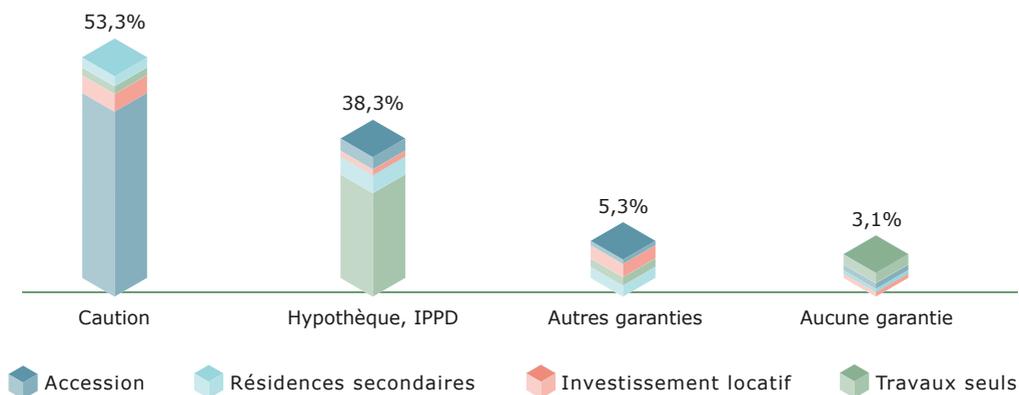
La structure du marché de chaque garantie en nombre de prêts accordés (en %)

Structure moyenne 2001-2016	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	56,3	77,1	52,5	40,7	61,3
- dont accession neuf	14,0	27,9	17,1	18,7	19,2
- dont accession ancien	42,3	49,2	35,4	22,0	42,1
Résidences secondaires	2,3	1,7	1,2	0,3	1,8
Investissement locatif	6,5	5,4	7,4	0,9	5,7
Travaux seuls	34,9	15,9	39,0	58,0	31,2
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

La structure du marché de chacune des formes de garanties est en outre comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

La diffusion des garanties selon chaque composante du marché : le montant des crédits versés (en %)

Structure moyenne 2001-2016	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	52,0	39,7	5,4	2,9	100,0
- accession neuf	43,9	45,6	5,6	4,9	100,0
- accession ancien	55,2	37,4	5,3	2,0	100,0
Résidences secondaires	62,6	33,5	3,2	0,8	100,0
Investissement locatif	58,1	35,2	6,1	0,6	100,0
Travaux seuls	59,6	28,2	4,0	8,2	100,0
Ensemble du marché	53,3	38,3	5,3	3,1	100,0



La structure du marché de chaque garantie en montant des crédits versés (en %)

Structure moyenne 2001-2016	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	80,3	85,4	84,3	76,2	82,4
- dont accession neuf	19,6	28,3	25,2	37,6	23,8
- dont accession ancien	60,7	57,1	59,0	38,5	58,5
Résidences secondaires	2,7	2,0	1,4	0,6	2,3
Investissement locatif	7,8	6,5	8,2	1,4	7,1
Travaux seuls	9,2	6,1	6,2	21,8	8,3
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Compte tenu des différences de niveau observées entre les montants moyens d'endettement associés à chaque composante du marché des crédits immobiliers aux particuliers, la structure du marché de chacune des garanties est évidemment déformée au bénéfice de l'accession à la propriété. Et le poids des travaux est réduit, quelle que soit la garantie considérée.



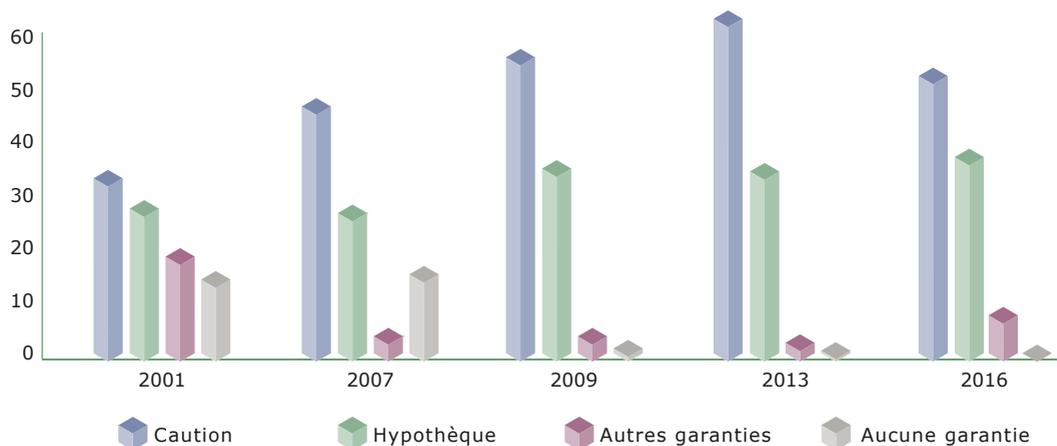
LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

La place des garanties dans le marché des crédits immobiliers

Les évolutions selon le nombre d'opérations immobilières : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2001-2016	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	En moyenne
Caution	34,7	49,6	56,8	47,3	62,4	63,2	58,5	52,7	50,6
Hypothèque	29,2	29,1	37,3	35,6	34,0	33,8	30,4	37,7	31,8
Autres garanties	20,1	3,1	4,3	15,3	3,4	3,0	11,1	9,6	8,6
Aucune garantie	15,9	18,1	1,6	1,7	0,2	0,0	0,0	0,0	9,0
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en nombre d'opérations immobilières sur l'ensemble du marché



La diffusion de la caution s'est élargie, entre 2001 et 2004 : cette garantie qui concernait déjà 34,7 % de l'ensemble des opérations immobilières en 2001, est devenue majoritaire dans le marché en 2004 à 50,7 %. Cette progression s'est faite au détriment des autres garanties et, dans une moindre mesure, des situations sans garanties.

En ce qui la concerne, l'hypothèque a maintenu son poids dans le marché aux environs de 29 % durant ces années. Elle a en revanche bénéficié d'une embellie en 2005 : sa part s'est alors établie à 31,2 %, en réponse à la réforme du PTZ et à son extension à l'ancien sans travaux.

À partir de 2006 et jusqu'en 2010, la caution a confirmé la place qu'elle occupait dans le marché en 2004 : elle a représenté durant ces années, en moyenne, plus de 50 % des opérations immobilières réalisées par les ménages (de même en est-il pour les seules opérations d'accèsion à la propriété). Mais en 2011, avec la réforme du PTZ+ et la forte augmentation du nombre des accédants qui en ont, la part de la caution s'est repliée à 47,3 %. Ce repli a cependant été de courte durée : dès 2012, avec la suppression du PTZ dans l'ancien et sa dégradation dans le neuf, la part de la caution s'est redressée à 54,4 %, soit à un de ses niveaux les plus hauts constatés depuis le début des années 2000.

La progression du taux de diffusion de la caution observée entre 2011 et 2014 s'est en fait réalisée autant au détriment de l'hypothèque qu'au détriment des autres garanties et des situations sans garantie : cela est compréhensible, les établissements distributeurs cherchant à réduire au maximum, tout risque d'insolvabilité des emprunteurs, surtout durant les années de la crise.

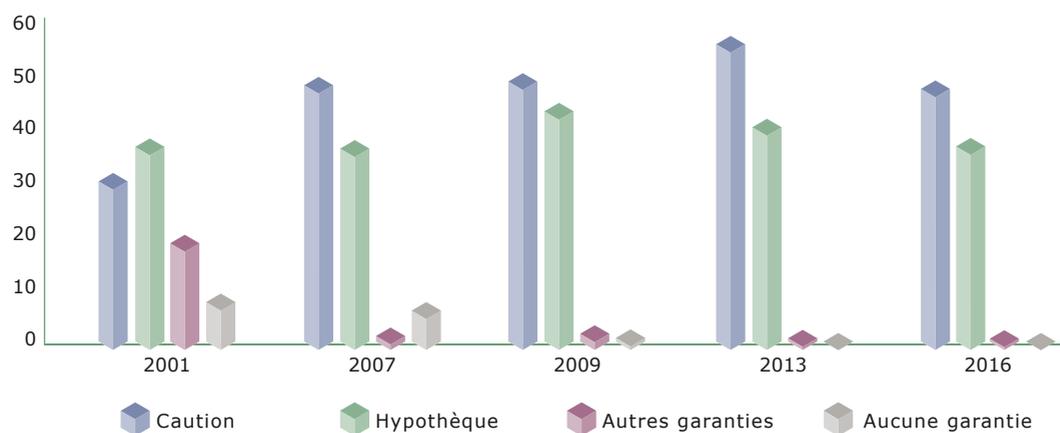
Ainsi, durant ces dernières années, la part de la production sans garantie s'est rapidement réduite, jusqu'à disparaître en fin de période.

La diminution de la part de la caution dans le marché constatée à partir de 2015 répond alors à la redynamisation du PTZ intervenue dès l'automne 2014, avec en contrepartie la remontée du poids de l'hypothèse.

Les évolutions selon le nombre d'opérations immobilières : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2001-2016	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	En moyenne
Caution	32,3	50,2	50,1	48,1	57,4	61,2	55,4	52,1	49,8
Hypothèque	38,8	38,3	44,5	46,0	41,0	37,2	34,3	42,5	39,6
Autres garanties	20,1	3,2	4,4	3,2	1,5	1,7	10,3	5,3	6,5
Aucune garantie	8,8	8,2	1,1	2,6	0,1	0,0	0,0	0,0	4,2
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en nombres d'opérations immobilières sur l'accession seule



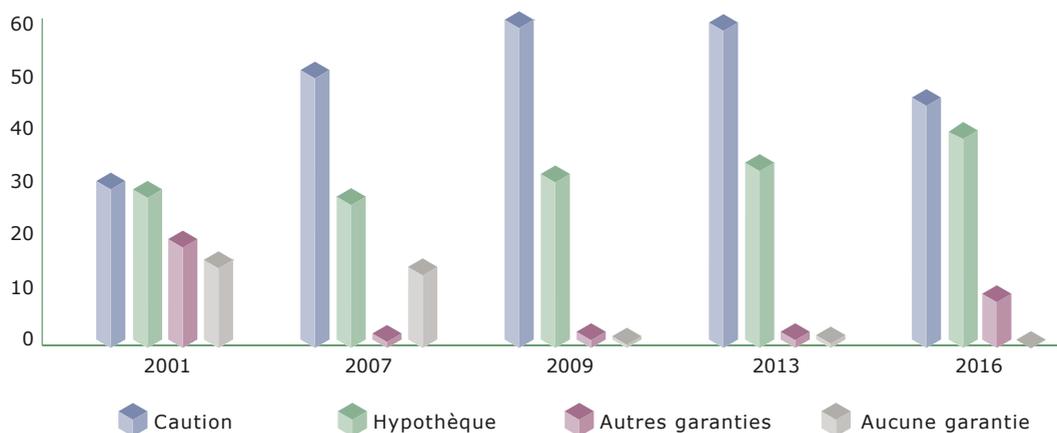


LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Les évolutions selon le nombre de prêts accordés : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2001-2016	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	En moyenne
Caution	32,1	52,7	61,4	47,2	60,8	60,2	54,1	48,6	50,4
Hypothèque	30,3	29,5	33,5	38,6	35,3	36,2	31,9	41,2	32,2
Autres garanties	20,8	3,1	3,5	11,5	3,6	3,6	14,0	10,1	8,3
Aucune garantie	16,8	14,8	1,6	2,6	0,3	0,0	0,0	0,0	9,1
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en nombre de prêts accordés sur l'ensemble du marché

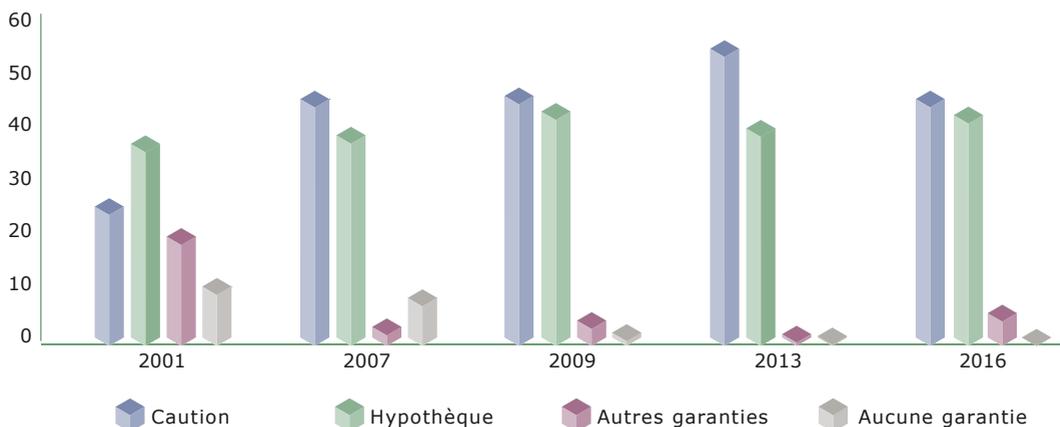


Les évolutions dans la diffusion de chacune des formes de garanties entre 2001 et 2016 sont comparables, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

Les évolutions selon le nombre de prêts accordés : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2001-2016	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	En moyenne
Caution	27,4	46,6	48,9	45,4	56,4	57,9	51,0	47,6	46,3
Hypothèque	39,5	40,6	45,4	47,2	41,6	40,2	36,8	46,4	40,5
Autres garanties	21,5	3,5	4,2	3,8	1,8	1,9	12,2	6,0	7,1
Aucune garantie	11,6	9,3	1,6	3,6	0,2	0,0	0,0	0,0	6,1
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en nombre de prêts accordés sur l'accession seule



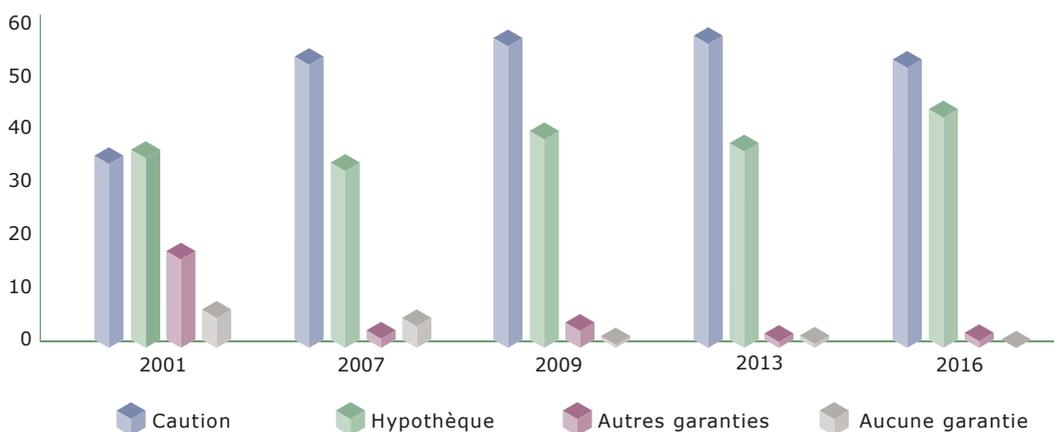


LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Les évolutions selon les montants de crédits versés : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2001-2016	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	En moyenne
Caution	36,3	55,2	53,2	50,6	58,6	60,8	59,0	54,8	53,3
Hypothèque	38,0	36,6	40,8	43,9	39,7	37,0	35,8	42,4	38,3
Autres garanties	18,4	3,2	5,1	3,4	1,5	2,1	5,3	2,7	5,3
Aucune garantie	7,3	5,0	0,9	2,1	0,1	0,0	0,0	0,0	3,1
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en montant des crédits versés sur l'ensemble du marché



Les évolutions dans la diffusion de chacune des formes de garanties entre 2001 et 2004 sont dans l'ensemble comparables, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le montant des crédits versés.

Puis après une pause associée en 2005 à l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux, la place de la caution dans le marché s'est accrue de façon sensible jusqu'en 2009 : elle représentait ainsi de l'ordre de 54 % des crédits versés, en moyenne, durant les années 2006 à 2009 (respectivement 53 % pour la seule accession à la propriété) contre 39 % pour l'hypothèque (respectivement 40 %).

La remontée de la part de l'hypothèque constatée en 2009 puis en 2010 s'inscrit alors dans la logique des dispositions du Plan de Relance que les pouvoirs publics ont mis en œuvre dès la fin de l'année 2008. La progression rapide du nombre des PTZ a fortement contribué à cela.

L'impact de la réforme du PTZ+ intervenue en 2011 n'a pas été aussi puissant sur les montants versés que sur le nombre des opérations financées : en 2011, la caution représentait toujours plus de 50 % des crédits versés (50,6 % contre 43,9 % pour l'hypothèque). Et avec la transformation du marché observée à partir de 2012, la part de la caution s'est élevée à 59,0 % en 2015, un de ses niveaux les plus élevés constaté depuis 2001. Alors que la part de l'hypothèque descendait à 35,8 %.

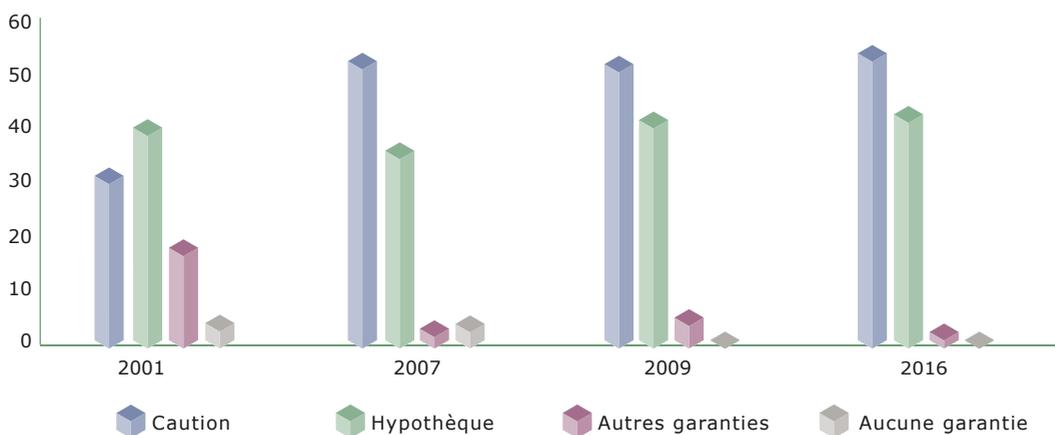
Mais avec les améliorations intervenues dès l'automne 2014 dans le profil du PTZ+, la poids de la caution dans le marché a commencé à se dégrader lentement, pour se détériorer nettement en 2016 : elle représentait alors 54,8 % des crédits versés, retrouvant son niveau de la fin des années 2000.

La caution est donc la principale garantie des marchés immobiliers : de l'ordre de 55 % des crédits accordés sont maintenant cautionnés, 42 % sont garantis par l'hypothèque alors que le reste du marché est porté dans sa quasi-totalité par les autres formes de garantie, l'absence de garantie ayant disparu du paysage.

Les évolutions selon les montants des crédits versés : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2001-2016	2001	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	En moyenne
Caution	33,9	53,5	52,0	48,5	58,0	60,4	58,7	54,0	52,0
Hypothèque	40,5	38,4	42,2	45,8	40,6	38,1	36,9	43,6	39,7
Autres garanties	19,5	3,6	5,0	3,3	1,3	1,5	4,4	2,4	5,4
Aucune garantie	6,1	4,5	0,8	2,3	0,1	0,0	0,0	0,0	2,9
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en montant des crédits versés sur l'accession seule





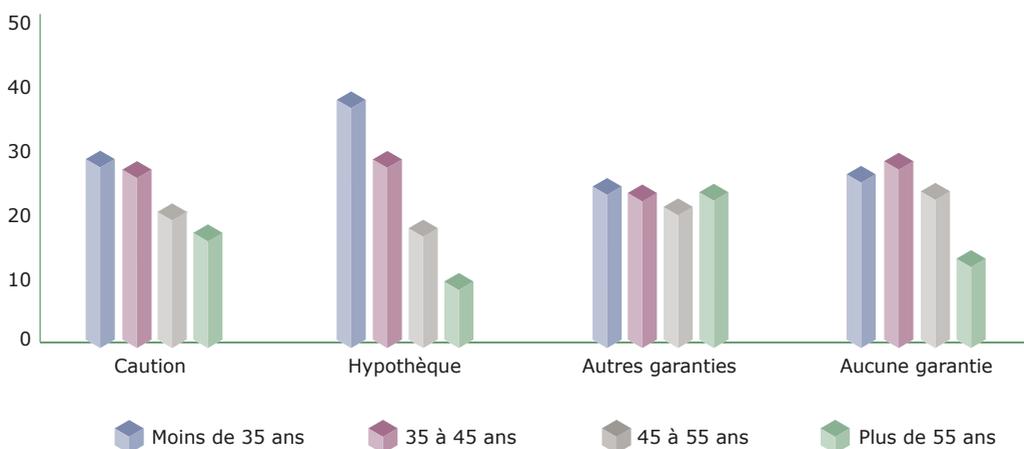
La diffusion des garanties parmi les emprunteurs

Selon l'âge du Chef de ménage (en %)

Structure moyenne

2001-2016	Cautiion	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	30,4	39,4	27,1	28,5	32,7
De 35 à 45 ans	28,5	29,7	25,8	29,9	28,8
De 45 à 55 ans	22,9	19,0	22,9	26,1	21,9
De 55 à 65 ans	13,6	9,3	16,3	13,0	12,4
Plus de 65 ans	4,7	2,7	7,9	2,5	4,1

Âge du chef de ménage



Peu de différences significatives s'observent lorsqu'on considère la répartition par classes d'âge des ménages bénéficiant d'une caution, d'autres garanties... voire d'aucune garantie. Par exemple, si on observe la part de la caution, les moins de 35 ans représentent 30,4 % du marché, les 35 à 45 ans 28,5 %, les 45 à 55 ans 22,9 % du marché et les 55 ans et plus, 13,6 % du marché. Ces répartitions ressemblent d'ailleurs à la structure de l'ensemble du marché, ce qui se conçoit aisément puisque ces trois situations recourent les deux tiers du marché.

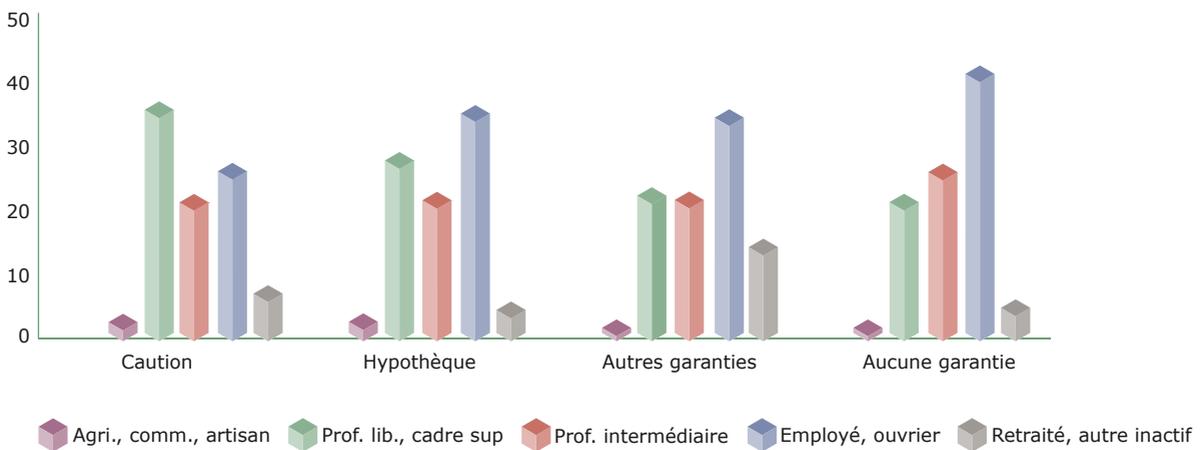
En revanche, la clientèle de l'hypothèque est plus jeune, avec 39,4 % de ménages de moins de 35 ans contre 32,7 % pour l'ensemble du marché. Il ne faut lire ici que la conséquence de l'effet « accession sociale » aidée à la propriété (avec un PAS et /ou un PTZ) : ces produits d'aide largement consommés par les jeunes ménages (la conséquence de la réglementation) sont en effet très fréquemment assortis d'une hypothèque (la caution n'étant, de plus, pas éligible au PAS).

Selon la PCS du chef de famille (en %)

Structure moyenne 2001-2016

	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Agri., comm., artisan	4,1	4,0	2,5	2,5	3,8
Prof. lib., cadre sup	37,0	29,9	23,6	21,6	32,2
Prof. intermédiaire	22,3	23,3	21,1	27,4	23,0
Employé, ouvrier	27,1	36,8	36,5	41,3	32,2
Retraité, autre inactif	9,5	6,1	16,3	7,1	8,8

PCS du chef de ménage



Dans l'ensemble, les ménages qui recourent à la caution sont sur représentés parmi les PCS qualifiées : 37,0 % en moyenne contre 32,2 % pour l'ensemble du marché. En contrepartie de cela, les ouvriers et les employés sont sous représentés : 27,1 % en moyenne contre 32,2 % pour l'ensemble du marché.

C'est en revanche l'inverse parmi les ménages qui bénéficient d'une hypothèque : 36,8 % d'ouvriers et d'employés mais 29,9 % de cadres et de professions libérales. On retrouve ici encore l'effet « accession sociale ».

Mais la réalité de ces différences doit être éclairée à la lumière des effectifs concernés : la caution garantit de l'ordre de 625 500 nouveaux ménages chaque année et l'hypothèque, 393 100. Ainsi en moyenne, de 2001 à 2016, ce sont chaque année 144 700 ménages d'ouvriers et d'employés qui bénéficient de l'hypothèque... contre 169 500 de la caution.



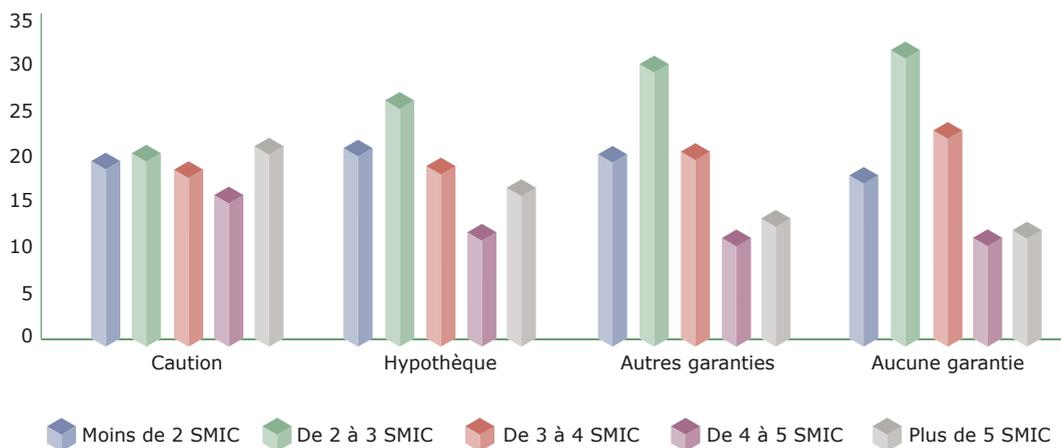
LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure moyenne 2001-2016

	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	20,0	22,7	21,8	18,4	20,9
De 2 à 3 SMIC	21,6	26,7	31,2	32,2	25,0
De 3 à 4 SMIC	19,8	19,5	21,4	24,0	20,2
De 4 à 5 SMIC	16,3	13,3	11,5	12,3	14,6
Plus de 5 SMIC	22,4	17,8	14,1	13,1	19,4

Selon le revenu du ménage



Les ménages qui recourent à la caution sont dans l'ensemble proportionnellement moins nombreux parmi les tranches de revenus les plus basses que ceux qui font appel à l'hypothèque : 41,6 % de ménages avec caution disposent d'un revenu inférieur à 3 SMIC (respectivement 20,0 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC) contre 49,4 % pour l'hypothèque (respectivement 22,7 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC). En revanche, bien sûr, 22,4 % de ménages avec caution disposent d'un revenu supérieur à 5 SMIC contre 17,8 % pour l'hypothèque.

Il semblerait donc que l'hypothèque soit moins élitiste que ne l'est la caution. Encore une fois, la réalité de ces différences doit être éclairée à la lumière des effectifs concernés : ce sont chaque année 194 200 ménages disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui bénéficient de l'hypothèque (89 200 si on se limite à 2 SMIC et moins)... contre 260 200 de la caution (respectivement 125 100).

Il ne semble donc guère aisé, ici encore, de conclure au caractère plus « social » d'une des formes de garantie sur l'autre : les écarts tiennent surtout, en fait, aux spécificités des produits d'aide et de financement présentés aux ménages.

Structure du marché selon le revenu des emprunteurs (en %, en ligne)

Les transformations intervenues

2001	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	28,6	36,3	21,3	13,8
De 3 à 5 SMIC	38,4	30,4	12,6	18,6
Plus de 5 SMIC	49,0	25,5	11,8	13,7
Ensemble	34,7	29,2	20,1	15,9
2007	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	42,3	31,4	3,9	22,4
De 3 à 5 SMIC	53,9	27,4	3,0	15,8
Plus de 5 SMIC	59,7	26,9	1,5	12,2
Ensemble	49,6	29,1	3,1	18,1
2009	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	53,4	40,2	4,3	2,1
De 3 à 5 SMIC	56,8	37,1	4,7	1,4
Plus de 5 SMIC	66,0	29,6	3,6	0,8
Ensemble	56,8	37,3	4,3	1,6
2011	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	40,5	38,1	19,1	2,3
De 3 à 5 SMIC	50,7	33,7	14,2	1,3
Plus de 5 SMIC	59,9	32,5	6,9	0,7
Ensemble	47,3	35,6	15,3	1,7
2013	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	61,7	34,4	3,5	0,4
De 3 à 5 SMIC	62,4	33,6	3,9	0,1
Plus de 5 SMIC	65,0	33,1	1,9	0,0
Ensemble	62,4	34,0	3,4	0,2
2014	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	63,8	33,4	2,8	0,0
De 3 à 5 SMIC	63,3	33,0	3,7	0,0
Plus de 5 SMIC	61,6	36,3	2,0	0,0
Ensemble	63,2	33,8	3,0	0,0
2015	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	58,2	30,3	11,5	0,0
De 3 à 5 SMIC	59,3	30,9	9,8	0,0
Plus de 5 SMIC	57,9	29,9	12,1	0,0
Ensemble	58,5	30,4	11,1	0,0
2016	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	52,0	39,3	8,7	0,0
De 3 à 5 SMIC	52,4	36,1	11,5	0,0
Plus de 5 SMIC	55,4	35,8	8,8	0,0
Ensemble	52,7	37,7	9,6	0,0



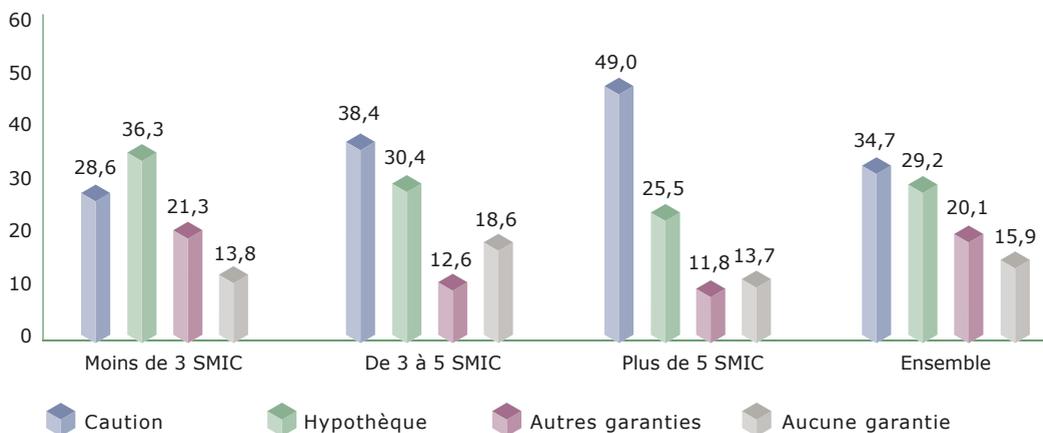
LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Compte tenu des évolutions constatées durant la première moitié des années 2000 (tant dans la nature des produits de financement proposés, que dans les habitudes des clientèles ou dans l'ingénierie de la caution), le recours à la caution est maintenant uniformément répandu parmi les emprunteurs.

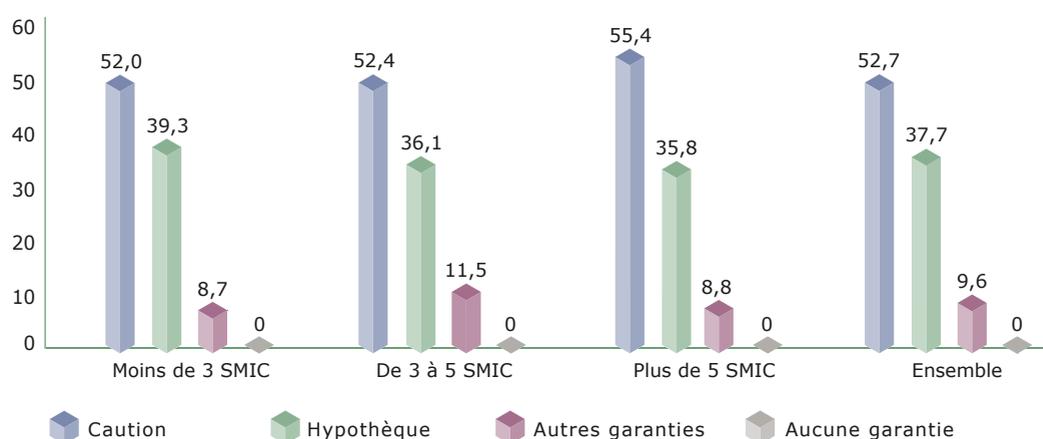
En 2001, l'hypothèque se trouvait chez 36,3 % des emprunteurs modestes... alors que la caution n'était diffusée qu'auprès de 28,6 % d'entre eux. A l'inverse, 49,0 % des emprunteurs aisés faisaient appel à la caution et 25,5 % à l'hypothèque.

En 2016, la caution constitue la forme de garantie la plus diffusée tant chez les emprunteurs à revenus moyens que chez les emprunteurs aisés. Et la caution supplante aussi largement l'hypothèque chez les emprunteurs à revenus modestes. La déformation du marché induite par la mise en œuvre des réformes ou des évolutions du PTZ+ n'a pas, de ce point de vue, modifié l'équilibre qui s'est progressivement construit entre les deux principales formes de garantie.

Le recours aux garanties selon le revenu des emprunteurs en 2001 (poids relatifs en %)



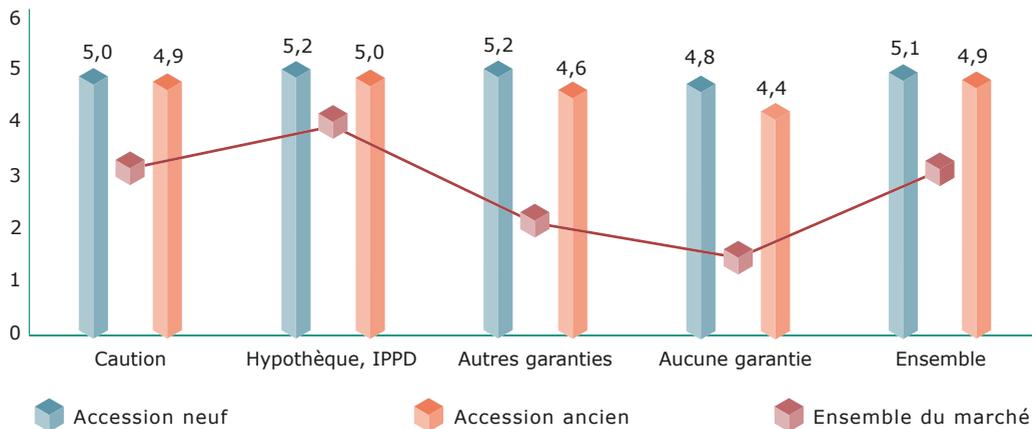
Le recours aux garanties selon le revenu des emprunteurs en 2016 (poids relatifs en %)



Les coûts relatifs des opérations immobilières

Moyenne 2001-2016

En années de revenus	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	4,9	5,0	4,8	4,6	4,9
Accession neuf	5,0	5,2	5,2	4,8	5,1
Accession ancien	4,9	5,0	4,6	4,4	4,9
Résidences secondaires	3,0	3,0	2,5	2,0	3,0
Investissement locatif	2,5	2,5	2,8	1,5	2,5
Travaux seuls	0,8	0,9	0,4	0,4	0,7
Ensemble du marché	3,3	4,0	2,4	1,5	3,3



Lorsque des travaux sont financés par recours à l'emprunt, le recours à une garantie solide (caution ou hypothèque) est quasiment systématique dès lors que le coût relatif de l'opération immobilière est « élevé » : ainsi, en moyenne, le coût relatif des travaux financés à crédit et pour lesquels aucune garantie n'a été demandée est de 0,4 année de revenus ; il est de l'ordre de 0,9 année pour les dossiers avec caution ou hypothèque.

En ce qui concerne les opérations en accession tant dans le neuf que dans l'ancien, les coûts relatifs sont comparables quelle que soit la garantie considérée. Tout au plus peut-on remarquer que les coûts relatifs en accession sont légèrement inférieurs avec la caution qu'avec les autres formes de garantie : une ouverture plus large du marché de la caution sur les tranches de revenus supérieures (même si le niveau des effectifs concernés dans les tranches de revenus les plus basses est comparable entre la caution et l'hypothèque) explique cela, puisque le coût relatif des opérations en accession décroît avec le niveau des revenus des ménages.



DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE





Rubrique lexicale et méthodologie

Les analyses réalisées par L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels s'appuient sur un portefeuille d'environ 250 000 opérations nouvelles garanties chaque année après exclusion :

- des rachats de créances ;
- des prêts relais ;
- des prêts mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

Lexique

Accession seule : Le marché de l'accession concerne les opérations de financement d'acquisition de la résidence principale occupée par son propriétaire. Les indicateurs présentant cette précision « accession » excluent donc les autres destinations d'acquisition (résidence secondaire, locatif, travaux seuls...)

Accession dans l'ancien : indicateurs qui concernent uniquement les opérations de financement de biens immobiliers anciens pour l'acquisition de la résidence principale. Cela exclut les biens anciens acquis pour un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple.

Accession dans le neuf : indicateurs qui concernent uniquement les opérations de financement de biens immobiliers neufs pour l'acquisition de la résidence principale. Cela exclut les biens neufs acquis pour un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple.

Activité du marché des crédits exprimée en termes de production : cet indicateur illustre l'évolution du montant des crédits immobiliers en montant de crédit (euros).

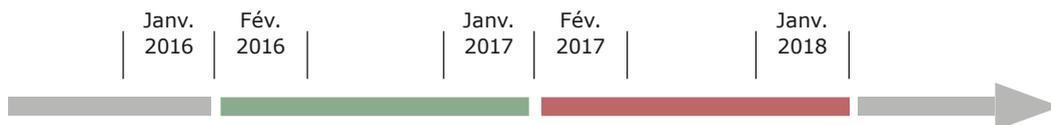
Activité du marché des crédits exprimée en nombre de prêts : cet indicateur illustre l'évolution du nombre de prêts immobiliers accordés.

Année glissante : Période de 12 mois qui se termine au dernier mois entier passé.

On parle de rythme annuel (ou de glissement annuel) mesuré sur un indicateur calculé en année glissante quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période annuelle à la même période de l'année précédente.

Exemple : + 3% en janvier 2018

On compare la période qui va de **février 2017 à janvier 2018** compris, à la période qui va de **février 2016 à janvier 2017** compris



Coût moyen d'une opération : Pour une acquisition/construction : prix d'achat incluant les frais d'agence et les frais de notaires (mutation). Pour des travaux : dépenses engagées par le ménage.

Coût relatif moyen : Coût exprimé en années de revenus du ménage.

Crédits versés : Source modèle FANIE – S'entend hors prêts sociaux et 1% et hors rachats de prêts.

Hors assurance : Le taux moyen des prêts est la moyenne des taux d'intérêt des crédits constatés sur le périmètre d'étude de L'Observatoire Crédit Logement/CSA, hors assurance. On l'appelle aussi taux nominal. Il n'inclut aucuns frais liés au crédit, contrairement au TAEG.

Indicateur de solvabilité : c'est un indicateur de la capacité à acheter des emprunteurs. C'est l'inverse d'un taux d'effort théorique mesuré pour les emprunteurs intervenant sur un marché (par exemple neuf, ou accession à la propriété), ici base 100 en 2001.

Il fait donc intervenir : le niveau des taux d'intérêt, la durée des prêts accordés, le taux d'apport personnel des emprunteurs, le coût des opérations immobilières réalisées et le revenu des ménages concernés. Chacune de ces catégories d'informations est suivie par l'observatoire : il s'agit donc d'indicateurs cohérents entre eux mesurés sur des espaces d'observation identiques.

Marchés : certains indicateurs sont spécifiés pour chaque sous-ensemble du marché :

- **Marché du neuf :** indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour l'acquisition de biens immobiliers neufs.
- **Marché de l'ancien :** indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour l'acquisition de biens immobiliers anciens.
- **Marché des travaux :** indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour la réalisation de travaux seuls.

Opération immobilière : projet immobilier d'un particulier financé par recours à un ou plusieurs prêts immobiliers. En moyenne les emprunteurs mobilisent de l'ordre de 1,5 prêt par opération immobilière.

Production brute : il s'agit des engagements. Cela inclut les rachats de prêts. Source OPCI (Observatoire de la Production des Crédits Immobiliers)

Production nette : il s'agit des offres acceptées. Cela est hors rachats de prêts et annulations. Source OPCI (Observatoire de la Production des Crédits Immobiliers)

Rachat de prêts ou Rachat de créances : Source modèle FANIE

Toutes les analyses de L'Observatoire Crédit Logement / CSA excluent systématiquement les opérations de rachats de créances, les prêts relais et les prêts mixtes, c'est à dire les financements nouveaux incluant une part de rachat. Ces prêts ne constituant pas des crédits ayant financé une opération immobilière nouvelle.

Semestre glissant : Période de 6 mois qui se termine au dernier mois entier passé.

On parle de rythme annuel (ou de glissement annuel) mesuré sur un indicateur calculé en semestre glissant quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période semestrielle à la même période semestrielle de l'année précédente.

Exemple : S-2018

On compare le 1^{er} semestre 2018 (S1-2018) au 1^{er} semestre 2017 (S1-2017)

Taux : Le taux moyen des prêts est la moyenne des taux d'intérêt des crédits constatés sur le périmètre d'étude de L'Observatoire Crédit Logement / CSA, hors assurance et coût des sûretés. On l'appelle aussi taux nominal. Il n'inclut aucuns frais liés au crédit, contrairement au TAEG.

Trimestre glissant : Période de 3 mois qui se termine au dernier mois entier passé.

On parle de rythme annuel (ou de glissement annuel) mesuré sur un indicateur calculé en trimestre glissant quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période trimestrielle à la même période trimestrielle de l'année précédente.

Exemples

- + 2,5% au 2^e trimestre 2018 (T2-2018), en mars 2018
On compare le 2^e trimestre 2018 (T2-2018) au 2^e trimestre 2017 (T2-2017)

Ou

- + 3% en janvier 2018
On compare la période qui va de **novembre 2017 à janvier 2018** compris, à la période qui va de **novembre 2016 à janvier 2017** compris.



Méthodologie

La place qu'occupe Crédit Logement dans le marché des crédits immobiliers (hors les rachats de créances et les prêts relais), tant au regard du nombre des opérations immobilières dont le plan de financement comporte un prêt bénéficiant de sa garantie qu'à celui du volume des productions associées, est remarquable. Plus d'un 1/4 du marché de l'accession à la propriété, près de 48 % du marché des résidences secondaires, plus de 55 % du marché de l'investissement locatif privé...

Nombre d'opérations immobilières

Part de Crédit Logement en % 2001-2010

Accession	25,4
- accession neuf	17,0
- accession ancien	29,1
Résidences secondaires	47,7
Investissement locatif	55,3
Travaux seuls	4,3
Ensemble du marché	20,4
Marché du neuf	24,5
Marché de l'ancien	31,0
Travaux seuls	4,3
Ensemble du marché	20,4

Au total, la production garantie par Crédit Logement couvre plus de 20 % des marchés résidentiels : près du 1/4 du marché du neuf et plus de 30 % du marché de l'ancien.

En outre, peu de différences significatives séparent la structure des clientèles cautionnée par Crédit Logement et celle de l'ensemble du marché : cela, quel que soit le critère de segmentation des clientèles considéré (par tranches d'âge, par PCS ou par tranches de revenus) ou le type de marché considéré (accession à la propriété, investissement locatif, résidences secondaires, marché du neuf, marché de l'ancien...).

Structure principale du marché (2001-2010)

Selon le nombre des opérations immobilières réalisées avec recours au crédit

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage

	OFL/CSA	Crédit Logement
Moins de 35 ans	48,5	50,6
De 35 à 45 ans	31,0	29,8
De 45 à 55 ans	14,4	13,8
De 55 à 65 ans	5,3	5,2
Plus de 65 ans	0,9	0,6

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage

	OFL/CSA	Crédit Logement
Agri., comm., artisan	2,8	3,0
Prof. lib., cadre sup		
Prof. intermédiaire	57,4	54,8
Employé, ouvrier	36,2	38,8
Retraité, autre inactif	3,6	3,4

La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage

	OFL/CSA	Crédit Logement
Moins de 2 SMIC	17,3	14,0
De 2 à 3 SMIC	27,0	23,9
De 3 à 4 SMIC	23,1	24,1
De 4 à 5 SMIC	14,4	14,9
Plus de 5 SMIC	18,2	23,2

du Financement des Marchés Résidentiels

Le tableau de bord des marchés a donc été élaboré en tirant avantage de cette très bonne représentativité de Crédit Logement dans l'ensemble de la production de crédits immobiliers.

Au préalable, l'ensemble du marché a été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues lors de la réalisation des analyses du marché effectuées à partir de L'Observatoire du Financement du Logement (CSA) :

- 🏠 5 catégories de marché, afin d'intégrer la diversité des marchés immobiliers : accession dans le neuf, accession dans l'ancien, résidences secondaires, investissement locatif, travaux ;
- 🏠 4 zones géographiques, afin de tenir compte des spécificités régionales des marchés soulignées par l'OFL : Ile de France, PACA, Rhône-Alpes, reste du territoire ;
- 🏠 3 catégories d'établissements distributeurs, afin de prendre en considération les stratégies de financement des réseaux et les particularités des clientèles et des bassins d'habitat concernés : banques généralistes, banques mutualistes et coopérative, banques spécialisées ;
- 🏠 3 groupes de ménages, afin de ne pas négliger les conséquences des habitudes et des contraintes socio professionnelles et financières : revenus modestes (moins de 3 SMIC), revenus moyens (3 à 5 SMIC), revenus aisés (5 SMIC et plus).

Ce sont donc au total 180 micro marchés qui ont été délimités.

Sur chaque micro marché, L'Observatoire a choisi de construire, chaque mois et chaque trimestre, 6 indicateurs :

- 🏠 le niveau du taux d'intérêt nominal moyen (hors assurance et coût des sûretés) pour les seuls prêts bancaires (hors les prêts relais et les rachats de créances) ;
- 🏠 la durée moyenne des crédits accordés pour les seuls prêts bancaires (hors les prêts relais et les rachats de créances) ;
- 🏠 le coût moyen des opérations immobilières financées (hors frais) ;
- 🏠 le revenu moyen des ménages ayant réalisées ces opérations immobilières ;
- 🏠 le coût relatif moyen des opérations immobilières réalisées ; l'endettement total moyen pour les opérations immobilières concernées.

La structure de marché utilisée pour ré agréger ces indicateurs et construire les indices suivis par L'Observatoire a été élaborée à partir de l'OFL. Elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2001 - 2010 et calculée sur le nombre des opérations immobilières réalisées sur chacun des 180 micro marchés.

Structure principale du marché (2001-2010)

Selon le nombre des opérations immobilières réalisées avec recours au crédit

(Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires)

Structure	En 10 000€
Ile de France	1 937,0
Rhône-Alpes	1 236,8
PACA	580,7
Autres régions	6 245,6

Structure	En 10 000€
Accession neuf	1 790,7
Accession ancien	4 797,6
Résidences secondaires	278,9
Investissement locatif	784,4
Travaux	2 348,4

Structure	En 10 000€
Moins de 3 SMIC	4 644,9
De 3 à 5 SMIC	3 502,9
5 SMIC et plus	1 852,2

LES INDICATEURS MENSUELS D'ACTIVITÉ DE L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT / CSA

du Financement des Marchés Résidentiels

Le tableau de bord des marchés de L'Observatoire Crédit Logement/CSA s'est enrichi de 3 indicateurs mensuels d'activité permettant de suivre la production de prêts bancaires accordés (hors les prêts relais et les rachats de créances), en distinguant l'ensemble du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le marché du neuf et le marché de l'ancien.

Durant la seconde moitié des années 2000, les prêts bancaires du secteur concurrentiel ont représenté, en moyenne, 89,6 % du total des crédits immobiliers accordés aux particuliers (source OPCI) : dans le même temps, les prêts conventionnés (PAS et PC ordinaires) représentaient 5,5 % de la production, les PTZ 3,1 % de la production, et l'épargne-logement (comptes et plans confondus) 1,8 % de la production.

L'ensemble du marché a alors été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues par L'Observatoire Crédit Logement/CSA.

Ce sont donc au total 180 micromarchés qui ont été délimités. Pour chacun d'entre eux, L'Observatoire mesure chaque mois un indice élémentaire (base 100 en 2009) du niveau des prêts bancaires accordés. Chaque indice élémentaire reste provisoire tant que le trimestre auquel il correspond n'est pas terminé : à chaque fin de trimestre, les indices mensuels deviennent définitifs.

Les indices élémentaires sont ensuite ré agrégés selon une structure de marché élaborée à partir de l'OFL : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2001 - 2010 et calculée sur la production de prêts bancaires classiques réalisée sur chacun des 180 micromarchés.

Structure principale du marché (2001-2010) selon la production de prêts bancaires classiques

(Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires)

Source : Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA)

Structure	En 10 000€
Ile de France	2 699,2
Rhône-Alpes	1 118,9
PACA	665,5
Autres régions	5 516,3

Structure	En 10 000€
Accession neuf	2 208,1
Accession ancien	5 941,8
Résidences secondaires	252,9
Investissement locatif	779,9
Travaux	817,3

Structure	En 10 000€
Moins de 3 SMIC	3 260,0
De 3 à 5 SMIC	3 893,2
5 SMIC et plus	2 846,8

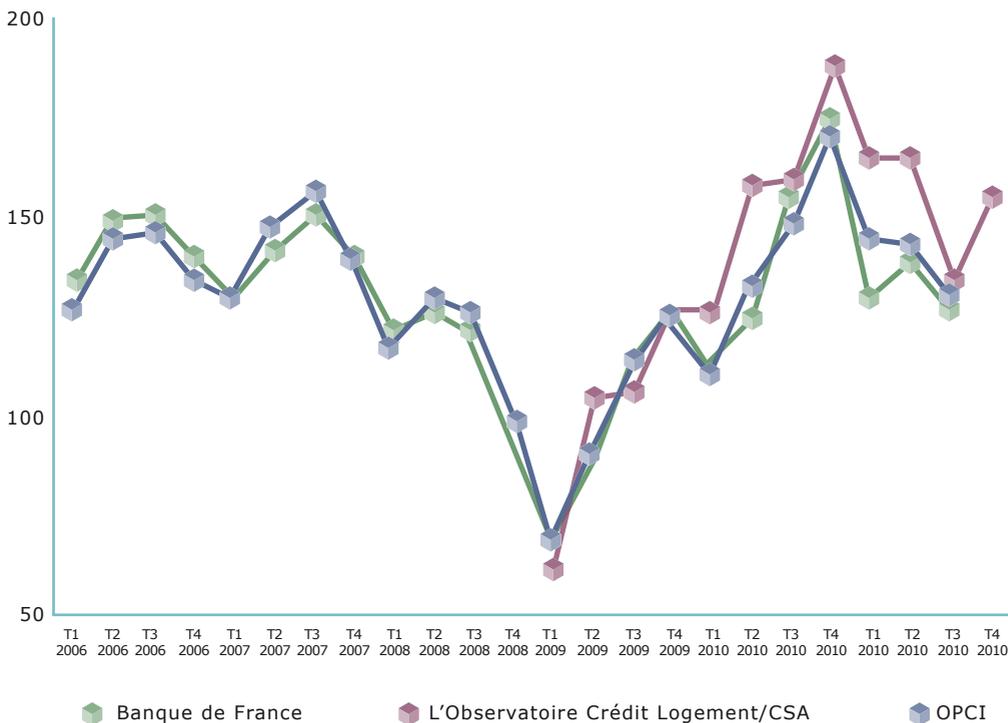
Les trois indicateurs mensuels d'activité ont été reconstruits depuis janvier 2009. La comparaison entre les évolutions que décrivent ces indicateurs et principalement l'indicateur relatif à l'ensemble du marché d'une part et d'autre part les indices d'évolution construits à partir des statistiques trimestrielles de la Banque de France (crédits mis en force) et de l'OPCI (offres acceptées) permet de souligner l'intérêt de la démarche :

- 🏠 l'OPCI (Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers) permet de connaître les tendances trimestrielles du marché : les évolutions d'un trimestre T sont en général disponibles à la fin du mois suivant la fin du trimestre T ;
- 🏠 les statistiques trimestrielles de la Banque de France concernant un trimestre T sont quant à elles disponibles en fin du trimestre suivant, donc avec trois mois de retard ;
- 🏠 les indicateurs Crédit Logement/CSA sont disponibles en version provisoire au début de la première semaine suivant la fin du mois et en version définitive, au début de la première semaine suivant la fin du trimestre.

L'avantage des indicateurs d'activité Crédit Logement/CSA est ainsi évident dès lors qu'il s'agit de connaître avec précision les tendances les plus récentes de la production de crédits immobiliers aux particuliers.

Ensemble des crédits mis en force (Banque de France), ensemble des offres acceptées (OPCI) et prêts bancaires accordés (L'Observatoire Crédit Logement/CSA : base 100 en 2009

En milliers d'unités



L'ENQUÊTE RÉALISÉE EN 2016

Chaque année, depuis 1978, l'Observatoire Permanent sur le Financement du Logement de CSA réalise une enquête nationale sur le financement¹ par emprunt des opérations immobilières effectuées par les ménages. Cette enquête qui est conduite auprès de l'ensemble des établissements distributeurs de crédits permet de recueillir des dossiers de prêts ayant financé l'acquisition d'un logement principal, d'une résidence secondaire ou d'un bien en immobilier de rapport ou la réalisation de travaux.

L'enrichissement de l'Observatoire qui se poursuit depuis la fin des années 90 s'est accompagné d'un accroissement de la taille de l'échantillon recueilli et traité : afin d'explorer notamment les spécificités régionales des flux de l'accession à la propriété, de mieux rendre compte du rôle et de la place des grands réseaux de distribution des crédits immobiliers aux particuliers et de détailler les évolutions et les caractéristiques de certaines sous populations spécifiques (les ménages pauvres qui accèdent à la propriété, les ménages en primo accession, les jeunes...). Ainsi, depuis la taille de l'échantillon analysé correspond maintenant à plus de 120 000 opérations immobilières financées chaque année par des crédits immobiliers (Tableau E1).

Des enquêtes spécifiques sont réalisées dans ce cadre afin de sur échantillonner l'Observatoire et donc d'approfondir la description et l'analyse de certains marchés régionaux (l'Ile de France ou les Pays de la Loire, par exemple) ou de certains produits de financement et d'aide (le PTZ ou le PAS, par exemple). Mais l'accroissement de la taille de l'échantillon traité autorise, au-delà de ces sur échantillons, une analyse régionale détaillée des flux de l'accession à la propriété ou de l'investissement locatif privé ; un examen précis des caractéristiques des ménages qui utilisent des prêts de longue durée (20 ans, voire 25 ans et plus) ; une représentation cartographique détaillée au niveau communal² des caractéristiques principales de l'accession à la propriété...

Les résultats présentés concernant les seules opérations d'accession à la propriété réalisées en métropole, dans le neuf et dans l'ancien, s'appuient alors sur 76 545 opérations réalisées en 2016, en Métropole dont 27 009 en Ile de France (Tableau E2). Le taux de sondage associé à cet échantillon est donc de l'ordre de 9,7 % en Métropole et de 18,3 % pour l'Ile de France.

Enfin, depuis 2012, un échantillon supplémentaire est constitué afin d'observer les caractéristiques de l'accession à la propriété dans les DOM (Tableau E3).

¹ Cette enquête bénéficie du soutien de la plupart des établissements de crédit qui participent à la constitution de l'échantillon analysé, de Crédit Logement, de la FFB et de l'USH.

² En Ile de France qui bénéficie d'un sur échantillonnage significatif, les 4/5^e des communes sont concernées par cette représentation cartographique. En Métropole, la représentation est de l'ordre de 40 % !

Tableau E1 - La taille des échantillons analysés en Métropole

En milliers de dossiers (chiffres arrondis)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ensemble de l'échantillon	47,0	52,2	61,1	61,5	67,2	72,8	81,6	80,7	63,8	76,6	79,5	101,7	124,5
dont													
Ile de France	10,3	11,6	13,3	12,6	14,3	15,4	16,3	16,9	14,2	18,9	20,0	26,5	36,1
Nord-Pas de Calais	7,3	8,3	9,0	7,8	8,1	9,0	9,4	9,4	6,9	7,3	6,7	7,8	7,1
Autres régions	29,4	32,3	38,8	41,1	44,8	48,4	55,9	54,4	42,7	50,4	52,9	67,4	81,3
dont													
Marché du neuf	16,5	14,5	16,2	16,0	16,8	19,3	23,7	19,3	16,7	19,7	18,8	23,9	35,9
Marché de l'ancien	20,2	25,6	30,3	30,5	33,7	34,7	39,1	42,9	29,9	35,5	41,9	57,3	66,4
Marché des travaux	10,3	12,1	14,6	15,0	16,7	18,8	18,8	18,5	17,2	21,3	18,8	20,6	22,2

Tableau E2 - Les échantillons collectés en 2016 en Métropole (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2015	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble Métropole
Résidences principales	51 846	24 699	19 426	95 971
Résidences secondaires	3 786	447	1 078	5 311
Investissement locatif	10 771	10 738	1 729	23 238
Ensemble	66 403	35 884	22 233	124 520

Tableau E3 - Les échantillons collectés en 2016 dans les DOM (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2015	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble DOM
Résidences principales	946	421	127	1 494
Résidences secondaires	79	29	6	114
Investissement locatif	357	401	21	779
Ensemble	1 382	851	154	2 387

L'HISTOIRE D'UN DOSSIER DE PRÊT

Source OPCI

Principales étapes	Stade	Histoire du dossier de prêt	Niveau dans la chaîne de production	Délai ⁽¹⁾
1. Création du dossier		Rencontre avec le banquier pour une demande de financement		
2. Demande de prêt	Autorisations	Engagement de l'établissement à l'égard du client : le distributeur formalise son offre ⁽²⁾	Engagements	2 m ⁽³⁾
3. Émission de l'offre		Le banquier choisi prépare le dossier : émission du contrat d'offre de prêt		1 m ⁽⁴⁾
4. Signature du contrat		Après acceptation de l'offre (délai de rétractation de 10 jours), signature du contrat par le client	Offres acceptées	~ 1 m
5. Mise à disposition des fonds		Déblocage des sommes empruntées		
	Mises en force	Comptabilisation de l'ensemble du prêt lors du déblocage du premier € versé	Mises en force	1 à 2 m
	Versements	Comptabilisation des décaissements	Versements	4 à 5 m ⁽⁵⁾

⁽¹⁾ Délai moyen d'immobilisation du dossier à ce niveau de la chaîne de production (en mois).

⁽²⁾ Risques d'annulation multiples (risque sur l'opération en cas de PC, absence de suite en cas de doublons...).

⁽³⁾ Temps de la démarche vis-à-vis du notaire, temps de la promesse de vente...

⁽⁴⁾ Temps nécessaire aux échanges/vérifications avec le notaire.

⁽⁵⁾ Avec des délais forts variables selon les types d'opérations financées : en moyenne, de l'ordre de 2 mois pour des travaux ; de 2 à 3 mois pour l'ancien ; de 6 à 7 mois pour du neuf.

Remarque : l'OPCI suit la production nette (hors rachats de prêts) donnant lieu à versements (qui alimentent les encours) dans un délai moyen de 5 à 6 mois.

Exemple : la production de crédits immobiliers aux particuliers en 2017 (en milliards d'euros)

Types d'agrégat concerné	Source	Niveau dans la chaîne de production	Précisions de méthode	2017 en milliards €
Ensemble de la production	OPCI	Engagements	Dont l'ensemble des rachats de créances	225,95
Production nette	OPCI	Offres acceptées	Hors les rachats et les annulations	175,35
Rachats de créances	FANIE			45,73
Crédits versés hors prêts sociaux et 1%	FANIE	Versements	Hors les rachats	166,61
Crédits mis en force	Banque de France	Mises en force	Hors les rachats	182,84

Les précédentes éditions de cette brochure,
qui permettent de retrouver l'ensemble des années depuis 2001,
sont disponibles, sur simple demande, auprès de la
Direction de la Communication de Crédit Logement.
contactobservatoire@creditlogement.fr

Réalisation : alainescudier.fr

L'Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels
a été créé grâce au partenariat noué entre
Michel Mouillart, Professeur d'Économie,
l'Institut CSA et
la Direction des Risques de Crédit Logement.



50, boulevard de Sébastopol - 75155 Paris cedex 03 - Tél. : 01 44 61 60 00
S.A. au capital de 1 259 850 270 € - SIRET : 302 493 275 00044 - NAF : 6492 Z