



Tableau de bord trimestriel 1^{er} Trimestre 2018

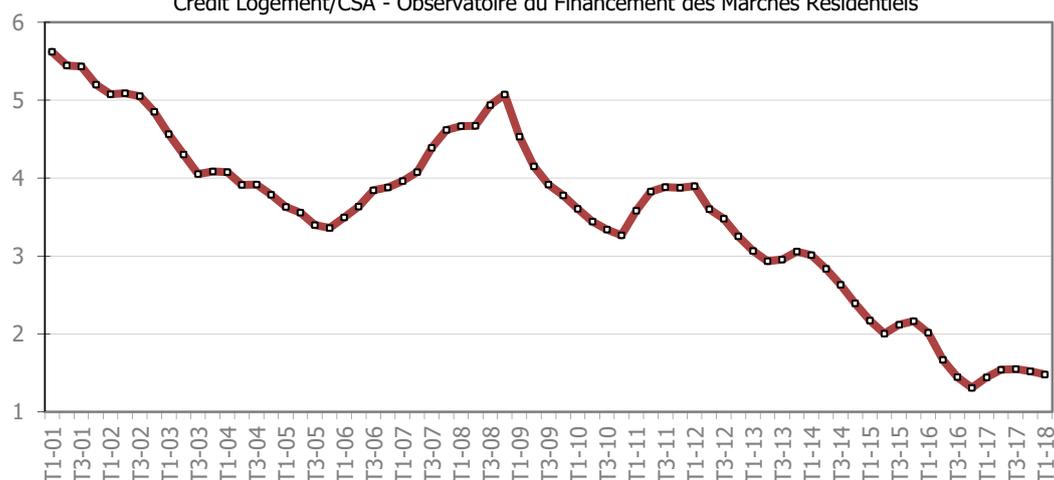
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

→ Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 1^{er} trimestre 2018, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.48 %, en moyenne (1.53 % pour l'accession dans le neuf et 1.50 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis la fin de l'été 2017, les taux diminuent doucement, de l'ordre de 1 point de base chaque mois. Et ils ont en mars 2018 retrouvé leur niveau de la fin de l'hiver 2017, en dépit de l'allongement de la durée des crédits accordés. Cette baisse est rendue possible par des conditions de financement et de refinancement de la production de crédits toujours excellentes, avec par exemple un taux de l'OAT à 10 ans plus bas en mars dernier qu'il y a un an à la même époque. Elle bénéficie aussi de liquidités disponibles dans l'économie (sur)abondantes et bon marché. Elle s'appuie en outre sur une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. D'autant que face à une demande qui s'affaïsse depuis plusieurs mois, nombre d'établissements ont maintenu des objectifs de production élevés pour l'année en cours. Mais si les évolutions des taux observées depuis août 2017 soutiennent la demande, elles ne sont plus suffisantes pour compenser la hausse des prix de l'immobilier : par exemple, la dégradation de la solvabilité due à la hausse des prix constatée depuis 6 mois a été 4 fois plus forte que ce que la seule baisse des taux aurait pu absorber. Alors que la récente dégradation des soutiens publics à la primo accession à la propriété a nettement détérioré la solvabilité des ménages modestes : même si les établissements s'efforcent d'en limiter les conséquences, dans le neuf principalement, par une amélioration de leurs offres de crédit.

Ainsi, au cours du 1^{er} trimestre 2018, les taux ont diminué de 4 points de base, dans l'ensemble : de 4 points sur le marché des travaux (pour 1.41 % en mars 2018) et sur celui de l'ancien (pour 1.50 % en mars 2018), mais de 6 points sur celui du neuf (pour 1.54 % en mars 2018).

On remarque alors que la baisse des taux a été générale depuis décembre 2017 : de 6 points de base sur les prêts à taux fixe à 20 ans et à 25 ans et de 3 points de base sur les prêts à 15 ans.

Prêts du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	TAUX FIXES		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70
Décembre	2013	3,08	3,03	3,33	3,65
Décembre	2014	2,38	2,21	2,50	2,83
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Décembre	2016	1,33	1,18	1,40	1,65
Mars	2017	1,49	1,36	1,57	1,84
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Mars	2018	1,49	1,29	1,46	1,73

En outre, ce sont les emprunteurs des 3^{ème} et 4^{ème} groupes¹ qui ont bénéficié des baisses de taux les plus fortes : de 9 points de base pour les prêts à 25 ans et de l'ordre de 5 points de base pour les prêts à 15 et 20 ans. En revanche la baisse a été très modeste pour les emprunteurs du 1^{er} groupe, de l'ordre de 1 point de base.

Prêts du secteur concurrentiel		MARS 2018			DECEMBRE 2017			
		TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe		1,02	1,21	1,46	1,03	1,23	1,47
	2ème groupe		1,20	1,38	1,65	1,22	1,42	1,71
	3ème groupe		1,33	1,49	1,76	1,36	1,55	1,85
	4ème groupe		1,60	1,80	2,03	1,65	1,85	2,12
	Ensemble		1,29	1,46	1,73	1,32	1,52	1,79

→ La durée des prêts bancaires accordés

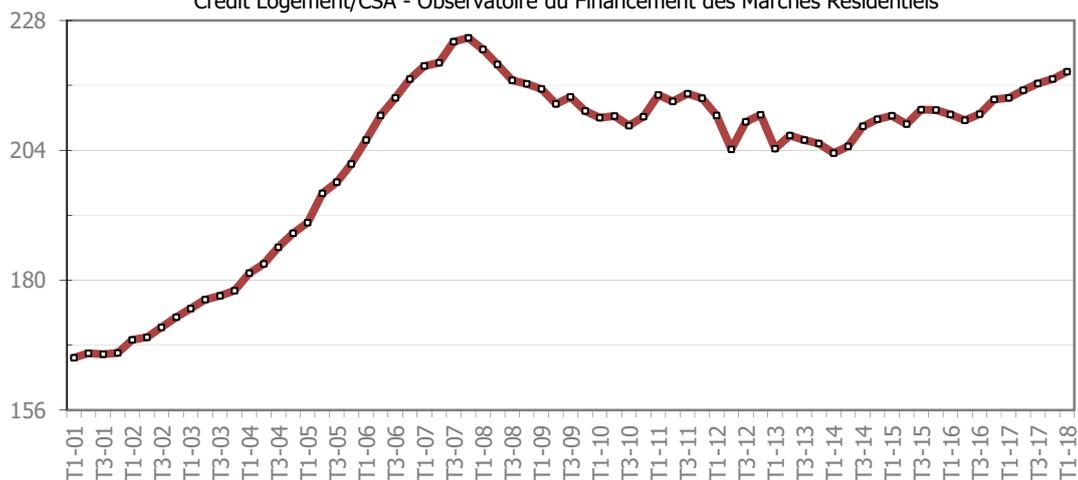
Au 1^{er} trimestre 2018, la durée des prêts accordés était de 219 mois en moyenne (236 mois pour l'accession dans le neuf et pour l'accession dans l'ancien).

Ainsi depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont accrues de 15 mois (de 5 mois au cours de l'année 2017 et de 2 mois depuis le début de 2018). Les conditions de crédit actuelles facilitent donc la réalisation des projets immobiliers des ménages, en dépit de la hausse des prix de l'immobilier constatée depuis 2015. En outre, depuis le début de l'année, les durées moyennes se sont allongées de 5 mois dans le neuf : les établissements de crédits ont ainsi amorti les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes, dont les ménages en primo accession qui (pour une part d'entre eux) peuvent continuer à réaliser leurs projets grâce à des prêts accordés sur des durées plus longues.

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

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

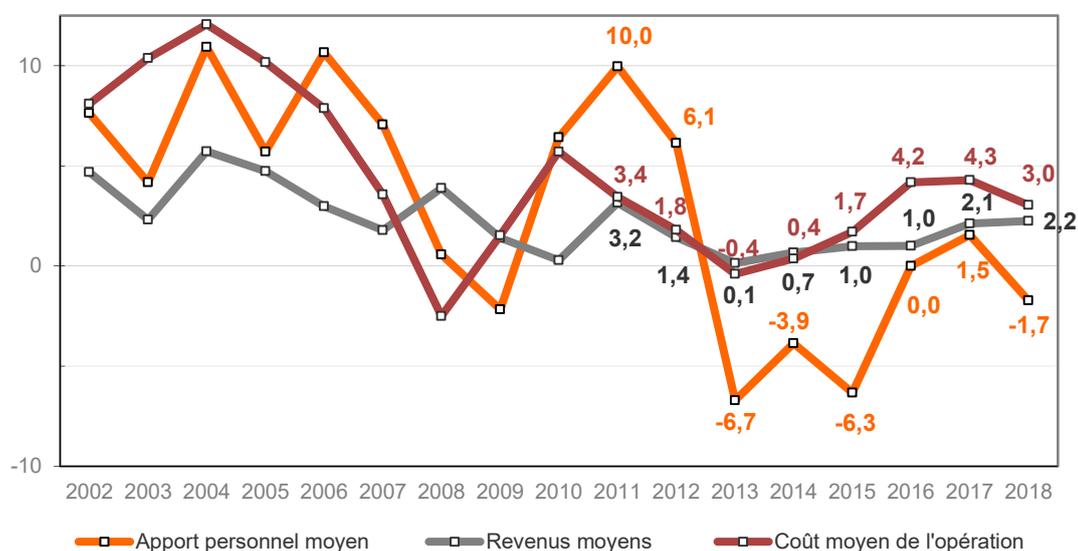


D'ailleurs, dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 35.4 % en mars 2018 (67.0 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 11.4 % de la production. La structure actuelle de la production souligne la part importante des prêts les plus longs : la solvabilité de la demande des ménages qui réalisent leurs projets d'accession en bénéficie pleinement.

Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	5,0	17,2	33,2	28,5	15,5	0,5	100,0
	2014	4,9	16,6	33,3	30,1	14,4	0,6	100,0
	2015	4,0	14,3	31,8	32,4	16,9	0,5	100,0
	2016	3,3	13,3	29,9	32,3	21,0	0,2	100,0
	2017	2,9	11,8	27,2	31,7	26,2	0,2	100,0
	T1-18	2,2	10,3	24,6	30,7	31,9	0,3	100,0
	M03-18	2,2	9,2	21,6	30,7	35,9	0,4	100,0

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

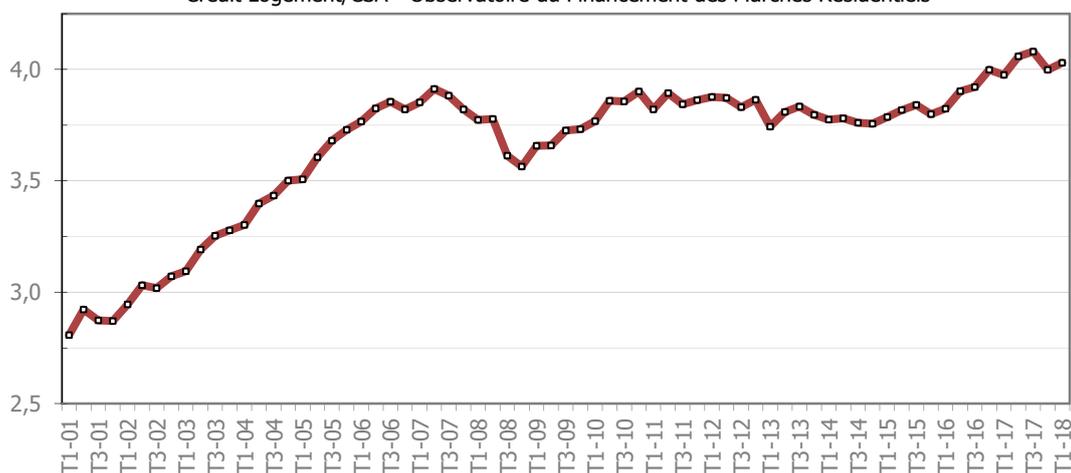
➔ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Après avoir progressé à un rythme soutenu durant les deux dernières années (+ 4.2 % en 2016 et + 4.3 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente encore, mais à un rythme moins rapide qu'auparavant (+ 3.0 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel). Néanmoins, le coût relatif s'établit à 4.0 années de revenus, comme il y a un an à la même époque. Le coût relatif reste donc sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors. En effet, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.2 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, après + 2.1 % en 2017 et + 1.0 % en 2016), leur évolution est toujours moins rapide que celle du coût des opérations réalisées.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

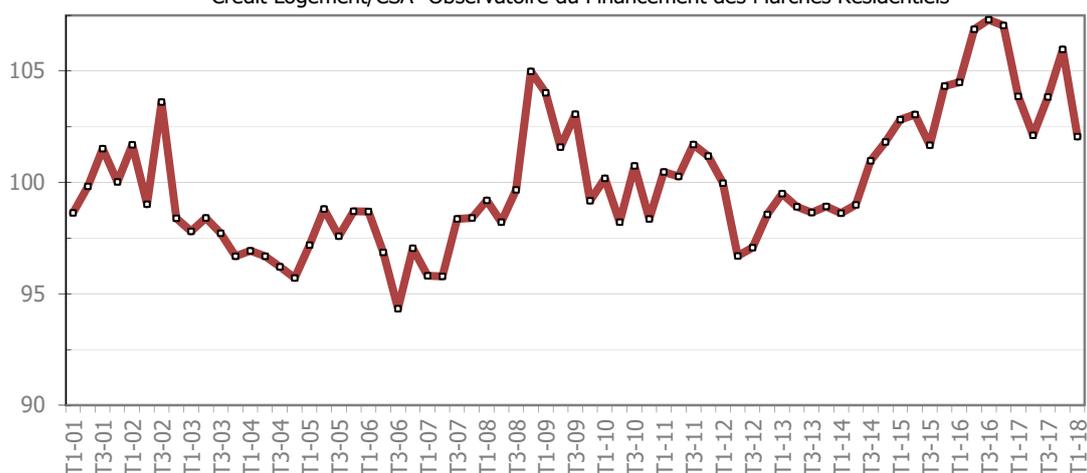


Dans le même temps, et après deux années de ressaisissement (+ 1.5 % en 2017, après 0.0 % en 2016), le niveau de l'apport personnel rechute (- 1.7 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel). L'allongement de la durée des prêts accordés a permis de compenser partiellement la hausse des prix de l'immobilier, contribuant au maintien sur le marché d'une partie des ménages jeunes et modestes, en primo accession pour la plupart d'entre eux et faiblement dotés en apport personnel.

→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



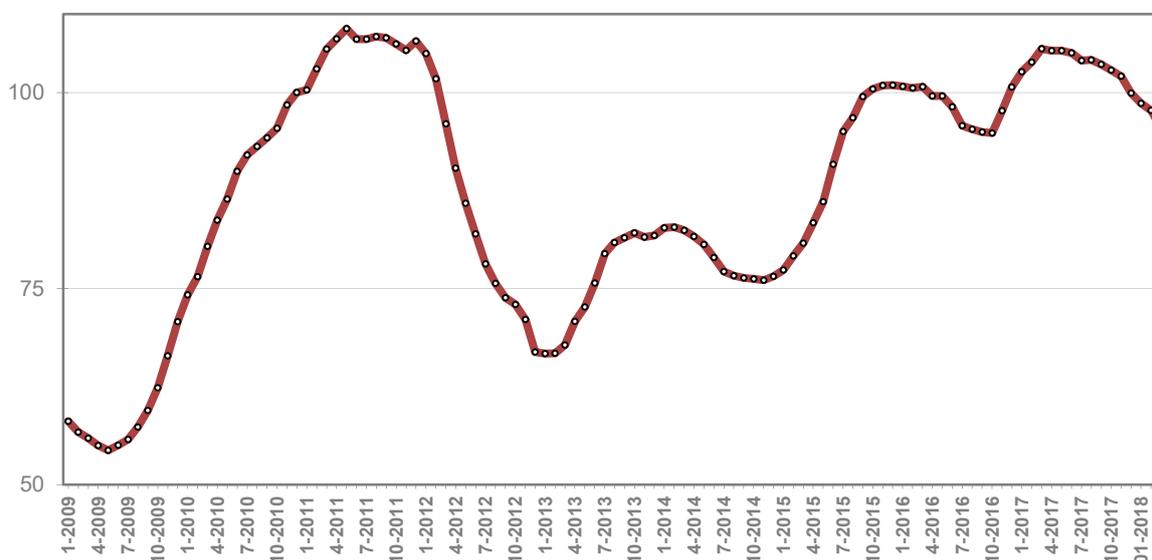
Cependant, et en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages car leur permettant de supporter des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande rechute au 1^{er} trimestre 2018. Ainsi, le rebond de l'indicateur de solvabilité constaté durant l'été 2017 ne faisait qu'exprimer le déplacement progressif du marché vers des clientèles plus aisées qu'auparavant. La dégradation des soutiens publics, renforce maintenant les conséquences que la hausse des coûts des opérations réalisées imprime sur l'indicateur de solvabilité.

I.3. L'activité du marché des crédits

L'année 2016 s'était terminée, mieux qu'elle n'avait commencé. Dès septembre 2016 le marché avait retrouvé de la vigueur et cette tendance s'est confirmée jusqu'au printemps 2017. Mais à partir d'avril la demande a présenté des signes d'essoufflement qui se sont confirmés au fil des mois. Depuis, la production est à la peine. Et si la demande semblait avoir retrouvé des couleurs en novembre, ce n'est qu'en raison d'un rebond inattendu du marché du neuf : la réalisation anticipée d'opérations immobilières dans les zones B2 et C, à l'annonce d'une dégradation sensible en 2018 des aides à la primo accession et à l'investissement locatif privé. En dépit de cette courte embellie, le ralentissement de la demande s'est accentué en décembre. Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2018 confirment cette tendance, d'autant que la suppression des aides personnelles à l'accession accentue l'affaiblissement de la demande des ménages modestes, tant dans le neuf que dans l'ancien, en dépit d'un nouvel allongement de la durée des prêts accordés : et en mars, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant confirme la dégradation du marché des crédits, avec - 9.9 % pour la production et - 16.9 % pour le nombre de prêts.

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

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



Aussi l'activité mesurée en niveau annuel glissant s'inscrit maintenant sur une franche tendance baissière : avec en mars 2018, un rythme d'évolution de - 4.5 % pour la production, mais de - 9.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

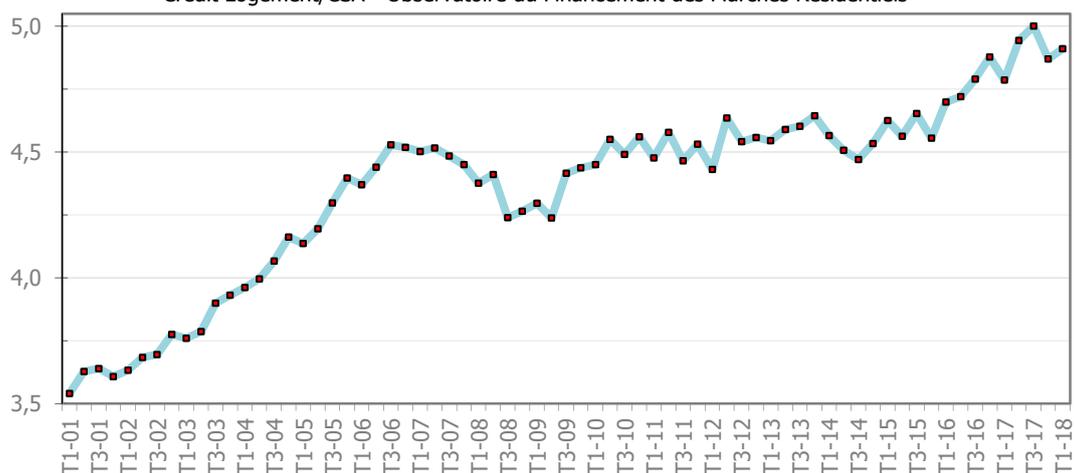
→ LE MARCHÉ DU NEUF

Après avoir progressé à un rythme soutenu durant deux années (+ 4.9 % en 2017 et + 2.7 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 3.0 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel). Et le coût relatif s'affiche à 4.9 années de revenus au 1^{er} trimestre 2018, contre 4.8 années de revenus il y a un an à la même époque. Le coût relatif s'établit donc toujours à un niveau particulièrement élevé et rarement observé jusqu'alors. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours moins vite que les coûts des opérations, même s'ils s'élèvent maintenant plus rapidement que par le passé (+ 1.9 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, après - 0.3 % en 2017 et + 1.7 % en 2016).

Néanmoins, après plusieurs années d'une dégradation prononcée (- 3.7 % en 2016), le niveau de l'apport personnel ne réussit pas à amplifier la remontée qui s'était amorcée durant l'automne 2016 (+ 0.3 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, après + 0.4 % en 2017).

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

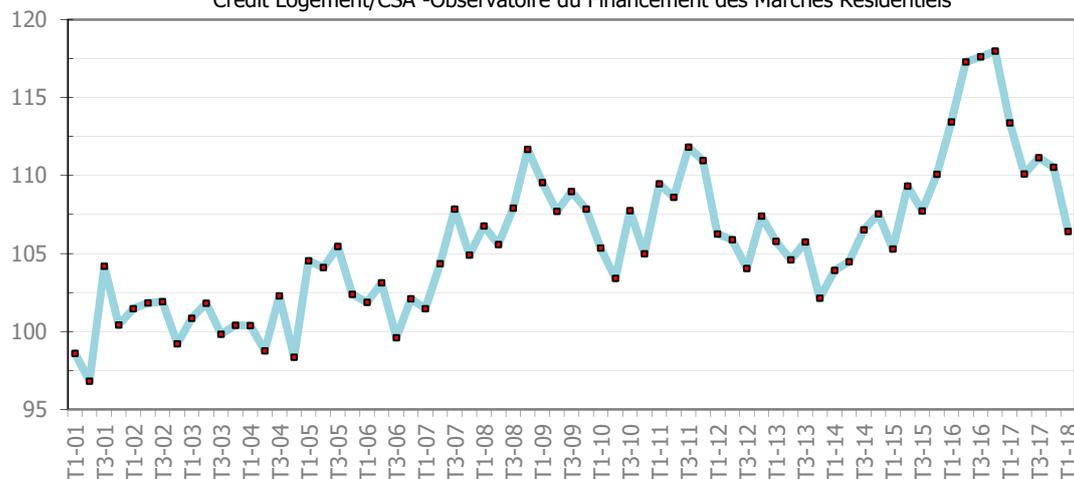
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi, en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade rapidement, sous l'effet de la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande. Après plus d'une année de hausse rapide du coût des opérations réalisées qui a pesé fortement sur cet indicateur, le décrochage de l'indicateur de solvabilité constaté depuis le 1^{er} semestre 2017 lui a fait perdre le bénéfice de la quasi-totalité du rétablissement observé durant deux années, de l'été 2014 à l'été 2016.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



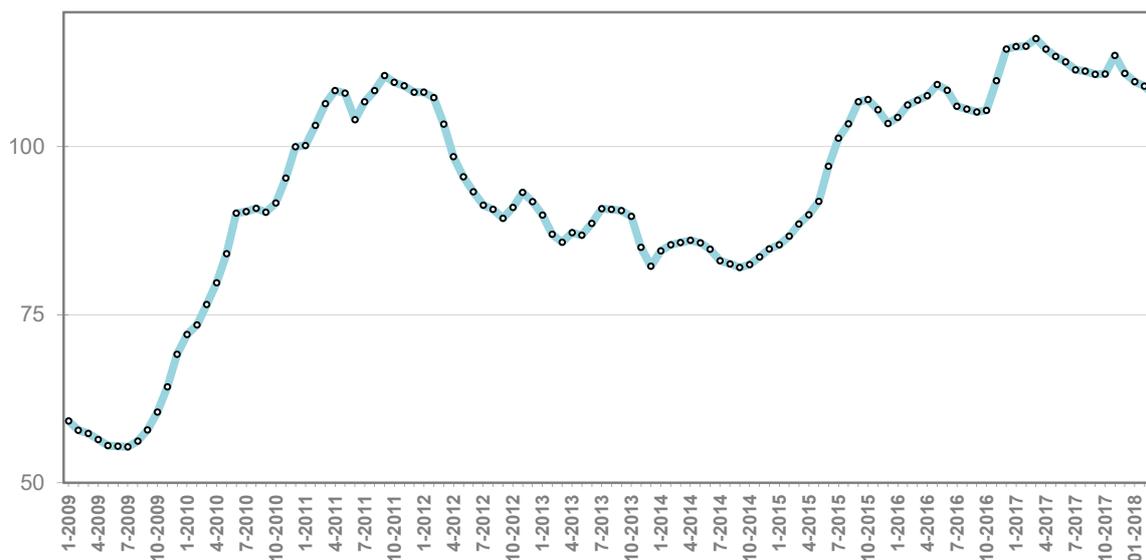
Dès le début de l'année 2016, le marché du neuf avait pleinement bénéficié de l'amélioration du PTZ et de conditions de crédit exceptionnelles. Et en dépit du climat anxieux qui avait paralysé la demande entre d'avril à juillet 2016, la production de crédits au neuf s'était redressée durant l'automne 2016, pour se maintenir à haut niveau jusqu'au printemps 2017. Mais l'activité a ralenti au cours du printemps 2017. Le rebond de la demande constatée en novembre (l'anticipation d'une partie de la demande qui avait prévue de se réaliser au début de 2018) n'avait pas été suffisant pour inverser la tendance baissière du marché. Et l'affaiblissement de la demande s'est confirmé depuis, renforcé par la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé et par la suppression des aides personnelles à l'accession : la dégradation du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est donc sensible en mars 2018, avec - 5.6 % pour la production et - 12.4 % pour le nombre de prêts.

Aussi, et en dépit de l'embellie de la fin de l'année 2017, l'activité mesurée en niveau annuel glissant ralentit affiche nettement sa baisse : avec en mars 2018, - 2.9 % pour la production et - 7.4 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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

Source : Crédit Logement/CSA

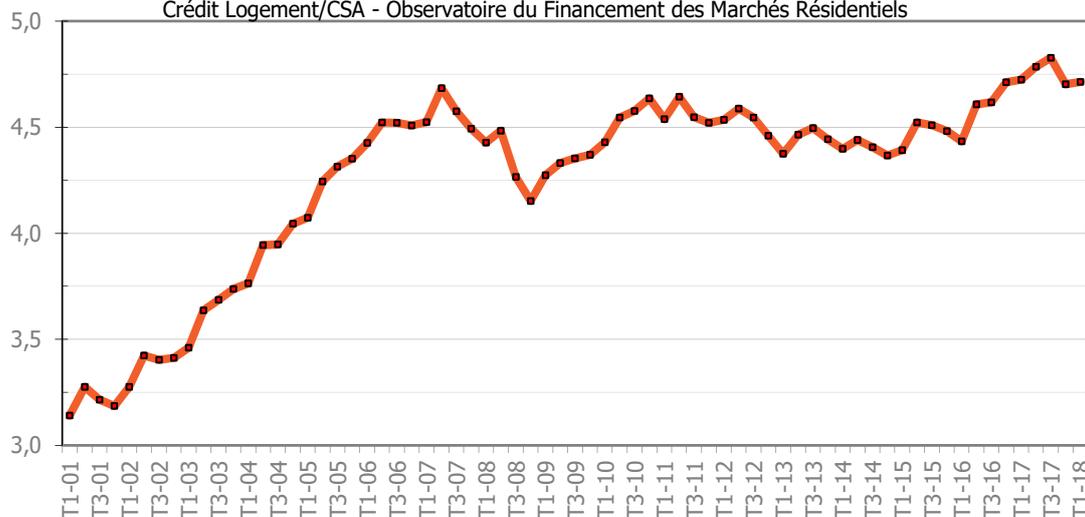
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



➔ **LE MARCHÉ DE L'ANCIEN**

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

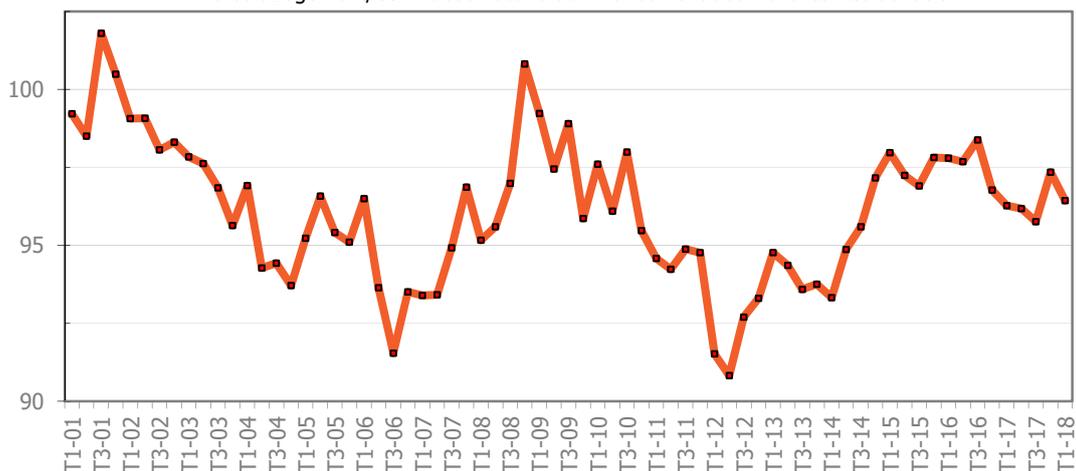


Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien semble se stabiliser : le coût relatif était de 4.7 années de revenus au 1^{er} trimestre 2018, comme il y a un an à la même époque. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente moins rapidement qu'auparavant (+ 1.4 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, après + 5.6 % en 2017 et + 4.3 % en 2016). Alors que le rythme de progression des revenus (+ 2.0 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, contre + 2.3 % en 2017 et + 0.5 % en 2016) est maintenant plus rapide que celui du coût moyen des opérations.

Pourtant le niveau de l'apport personnel recule (- 4.3 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, après + 2.4 % en 2017 et + 0.6 % en 2016). Néanmoins, grâce à de bonnes conditions de crédit qui limitent l'impact de la hausse des coûts des opérations, l'indicateur de solvabilité de la demande résiste encore : la transformation progressive des clientèles (des revenus en moyenne plus élevés, notamment) intervenue en 2017 rend supportable des prix plus élevés et la dégradation de la solvabilité de la demande qu'aurait dû provoquer la suppression des aides personnelles à l'accession a été enrayée par l'allongement de la durée des prêts accordés.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

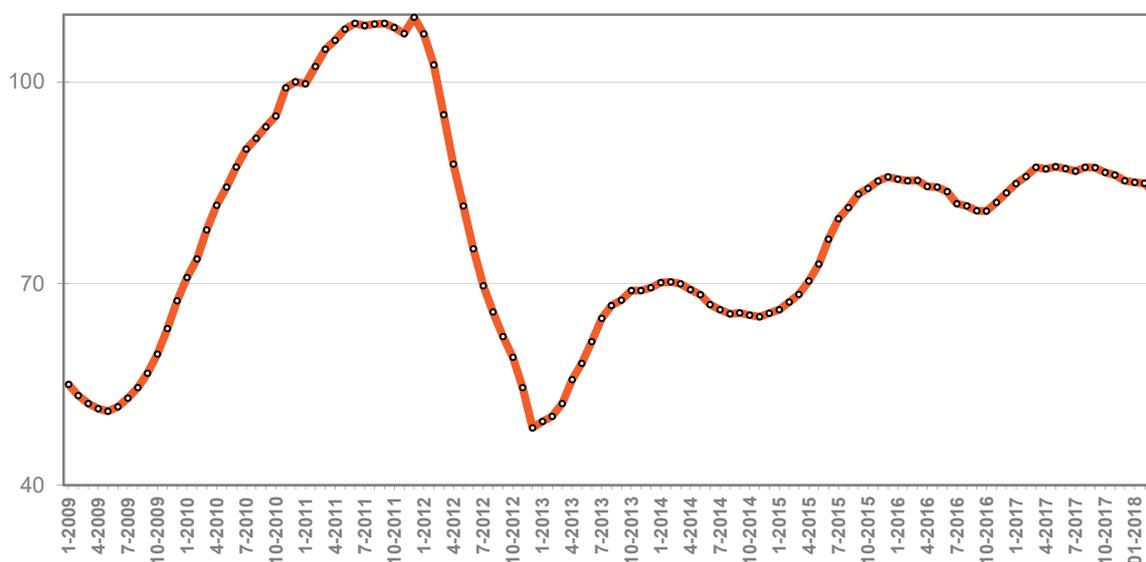


Après un début d'année 2016 assez calme, le marché s'était redressé avec le retour du printemps. Mais durant l'été, en dépit de conditions de crédit exceptionnelles, l'activité avait été décevante, comme cela avait été le cas pour le marché du neuf. L'activité s'est cependant ressaisie dès la fin de l'été 2016 : et la vitalité du marché ne s'est pas démentie durant l'hiver. Pourtant dès avril 2017, l'activité a commencé à hésiter, voire à s'affaiblir en réponse à la hausse des prix qui érodait la solvabilité de la demande. Et depuis le marché ne parvient pas à se ressaisir. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant confirme largement le recul de la demande et l'orientation baissière du marché : avec - 7.0 % pour la production en mars 2018 et - 9.0 % pour le nombre de prêts.

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché de l'ancien Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Les tendances du marché sont maintenant celles d'un recul de l'activité qui va s'amplifier d'ici le début de l'été. En mars 2018, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est ainsi de - 2.4 % pour la production et de - 4.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. Comme dans le neuf, l'augmentation rapide des coûts des opérations réalisées contraint les ménages à intensifier leurs recours au crédit. Le niveau de la production baisse donc moins rapidement que le nombre des prêts bancaires accordés, exprimant l'affaiblissement de la demande constaté depuis le printemps 2017.