

# L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2017**  
et les tendances récentes



---

Le tableau de bord de l'Observatoire

**L'ensemble des marchés**

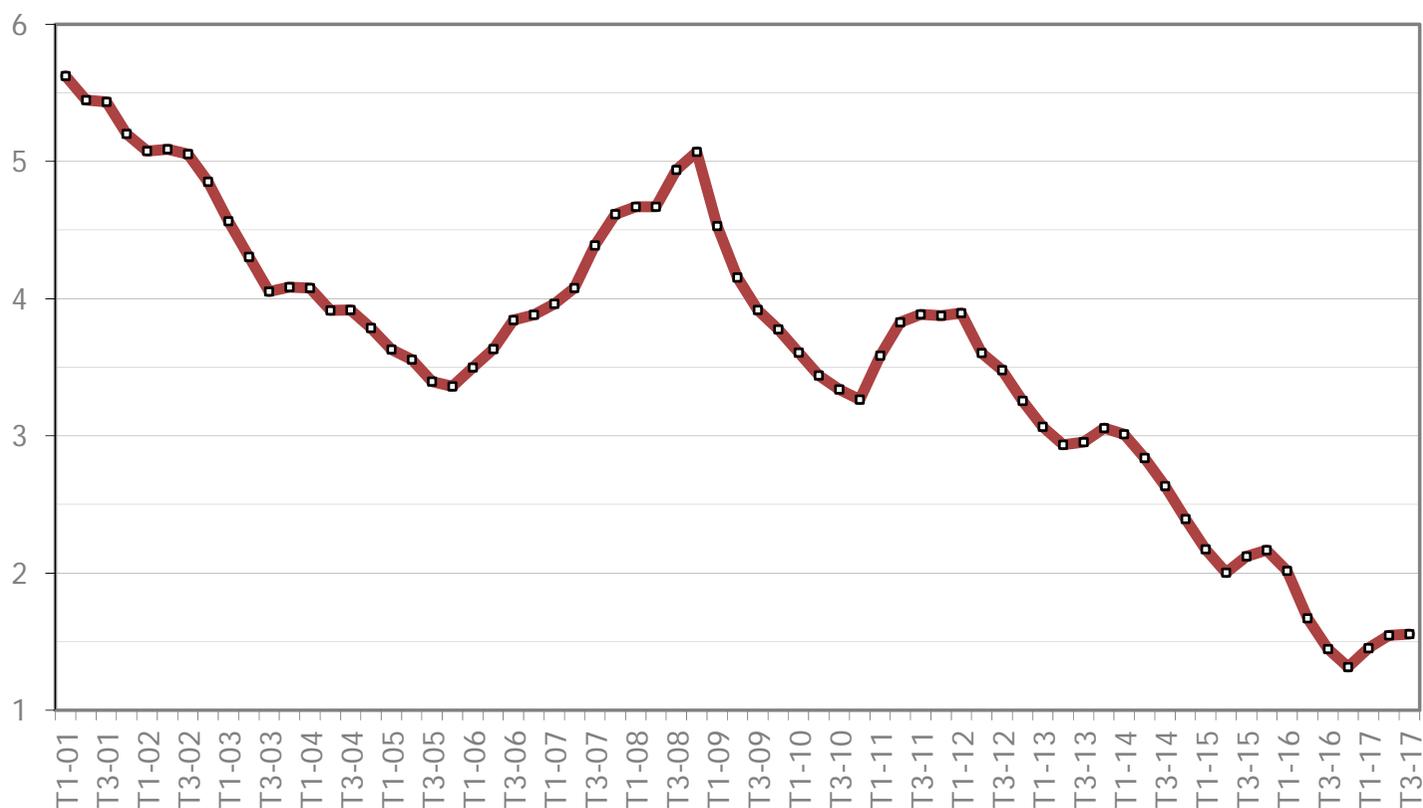
---



## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

Les taux sont restés pratiquement stables depuis avril, leurs fluctuations exprimant plus la déformation de la structure de la production qu'une véritable évolution. En septembre, les taux n'ont d'ailleurs que légèrement reculé, pour s'établir à 1.56 %. En elles-mêmes, les évolutions constatées depuis près de 6 mois sont quasiment sans incidence sur la solvabilité de la demande. En revanche, alors que les emprunteurs ne peuvent plus escompter une véritable amélioration des conditions de crédit, la hausse rapide des prix de l'immobilier pèse de plus en plus lourdement sur une demande qui s'affaiblit progressivement.





## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

La remontée des taux constatée depuis un an est générale : avec une augmentation de 18 points de base sur les prêts à taux fixe de 15 ans, de 15 points de base sur les prêts à 20 ans et de 14 points sur ceux à 25 ans. Mais en septembre, les taux sont restés quasiment stables, quelle que soit leur durée.

### TAUX FIXES

Prêts du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70
Décembre	2013	3,08	3,03	3,33	3,65
Décembre	2014	2,38	2,21	2,50	2,83
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Septembre	2016	1,42	1,26	1,48	1,76
Décembre	2016	1,34	1,18	1,40	1,65
Août	2017	1,57	1,43	1,62	1,90
Septembre	2017	1,56	1,44	1,63	1,90



## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Pour les prêts de 15 ans ou de 20 ans, l'augmentation des taux constatée depuis un an est la plus forte pour les emprunteurs des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> groupes : de l'ordre de 20 points de base, contre 10 à 15 points pour les prêts des 2 premiers groupes. En revanche, l'augmentation est de moins de 10 points pour les prêts à 25 ans du 4<sup>ème</sup> groupe, mais de l'ordre de 15 points pour les 3 premiers groupes.

#### SEPTEMBRE 2017

#### SEPTEMBRE 2016

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	SEPTEMBRE 2017			SEPTEMBRE 2016		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	1,13	1,32	1,56	1,01	1,21	1,44
	2ème groupe	1,35	1,55	1,84	1,17	1,40	1,66
	3ème groupe	1,50	1,70	1,96	1,29	1,51	1,83
	4ème groupe	1,79	2,00	2,24	1,59	1,80	2,15
	Ensemble	1,44	1,63	1,90	1,26	1,48	1,76

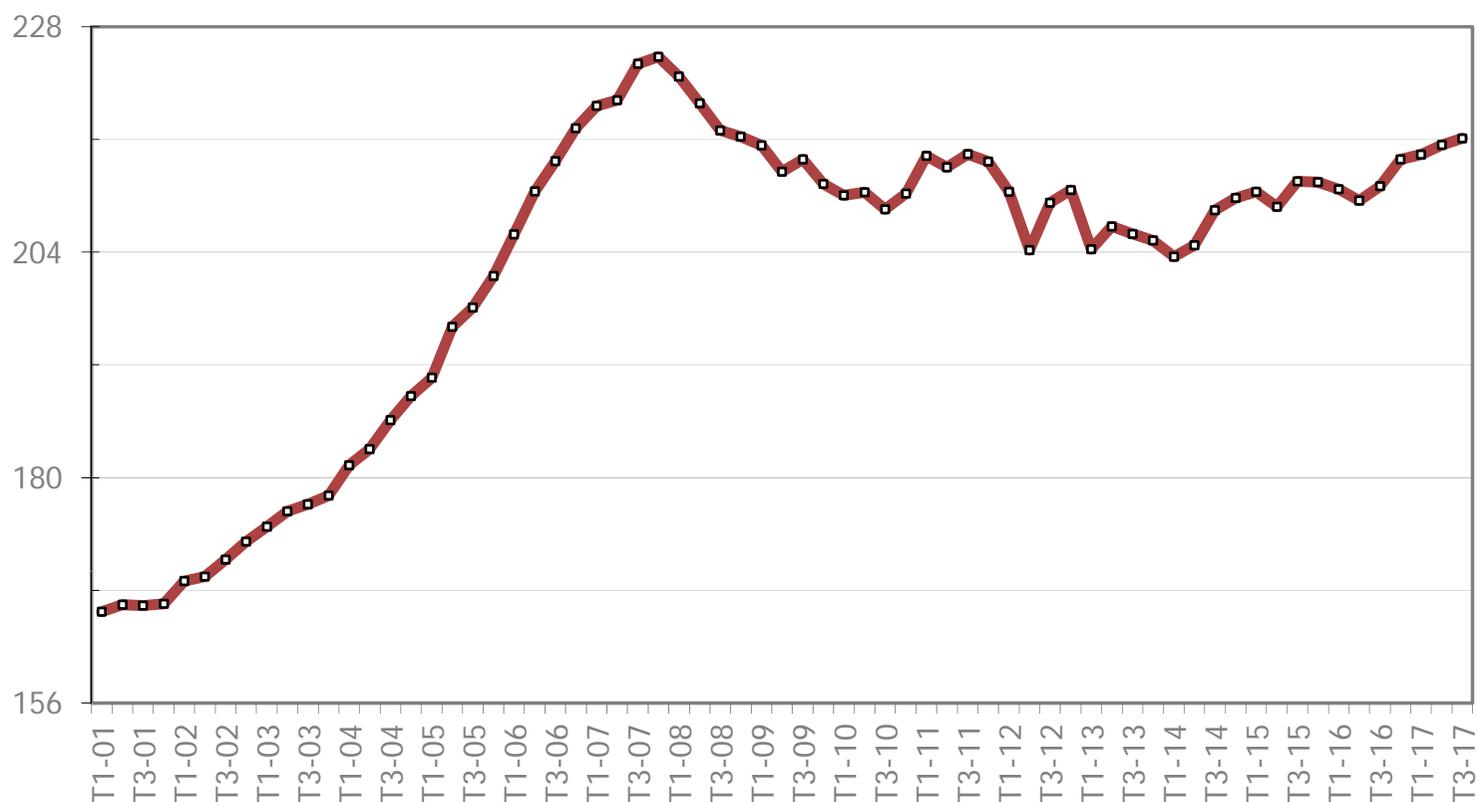


## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, la durée des prêts accordés était de 216 mois en moyenne.

Les durées s'établissent toujours à haut niveau : elles se sont d'ailleurs encore allongées depuis la fin de l'année 2016, après être restées relativement stables durant plus d'un an. Et dans l'ensemble, les conditions de crédit actuelles facilitent toujours la réalisation des projets immobiliers des ménages, en dépit de la remontée des taux constatée de décembre 2016 à avril 2017 : l'allongement de la durée des prêts octroyés y a fortement contribué.





## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 29.1 % en septembre 2017 (59.6 % à plus de 20 ans). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 14.6 % de la production. La structure actuelle de la production souligne la part importante des prêts les plus longs : la solvabilité de la demande des ménages qui réalisent leurs projets d'accession en bénéficie pleinement.

Structure de la production T2-2014 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	2,8	11,7	31,3	33,8	19,4	1,0	100,0
de 35 à 45 ans	3,9	13,9	35,4	31,9	14,6	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	6,9	23,2	39,1	24,9	5,7	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	16,3	42,6	32,7	7,8	0,6	0,0	100,0
65 ans et +	32,9	45,9	16,8	3,1	1,3	0,0	100,0

Structure de la production T3-2017 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	1,3	6,3	23,4	32,6	36,0	0,4	100,0
de 35 à 45 ans	2,0	7,8	26,4	34,3	29,4	0,1	100,0
de 45 à 55 ans	4,5	19,8	35,8	29,0	10,8	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	14,0	40,4	32,9	10,8	1,8	0,0	100,0
65 ans et +	22,1	53,8	17,7	5,6	0,7	0,0	100,0

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

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, 36.4 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (69.0 % d'un prêt de 20 ans et plus) en 2017 contre 20.4 % (respectivement 54.2 %) au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée chez les 35 à 44 ans, par exemple : 29.5 % ont récemment bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (63.8 % d'un prêt de 20 ans et plus) contre 14.9 % (respectivement 46.8 %) au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.

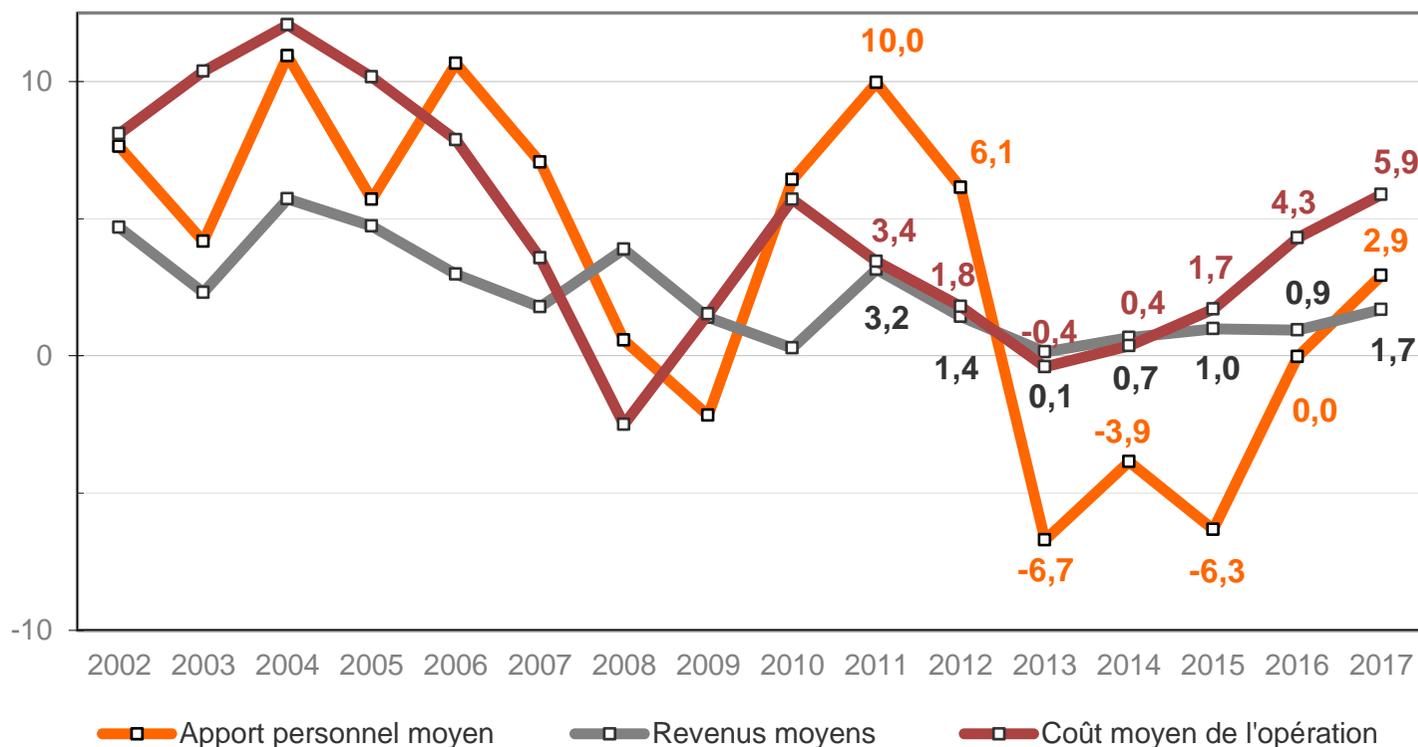


## Les taux de croissance annuels moyens (en %)

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après plusieurs années de lente progression, les revenus des emprunteurs augmentent plus rapidement (recul de la part des jeunes, des ménages modestes et de la PCS « ouvriers et employés »). Aussi le niveau de l'apport personnel se redresse, après plusieurs années de diminution rapide : mais cela ne suffit pas pour compenser la forte remontée du coût des opérations réalisées (+ 5.9 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 4.3 % en 2016).

Ainsi le coût relatif des opérations réalisées s'établit à son niveau le plus élevé depuis le début des années 2000 : 4.09 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 (3.95 années de revenus il y a un an et 3.88 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007).

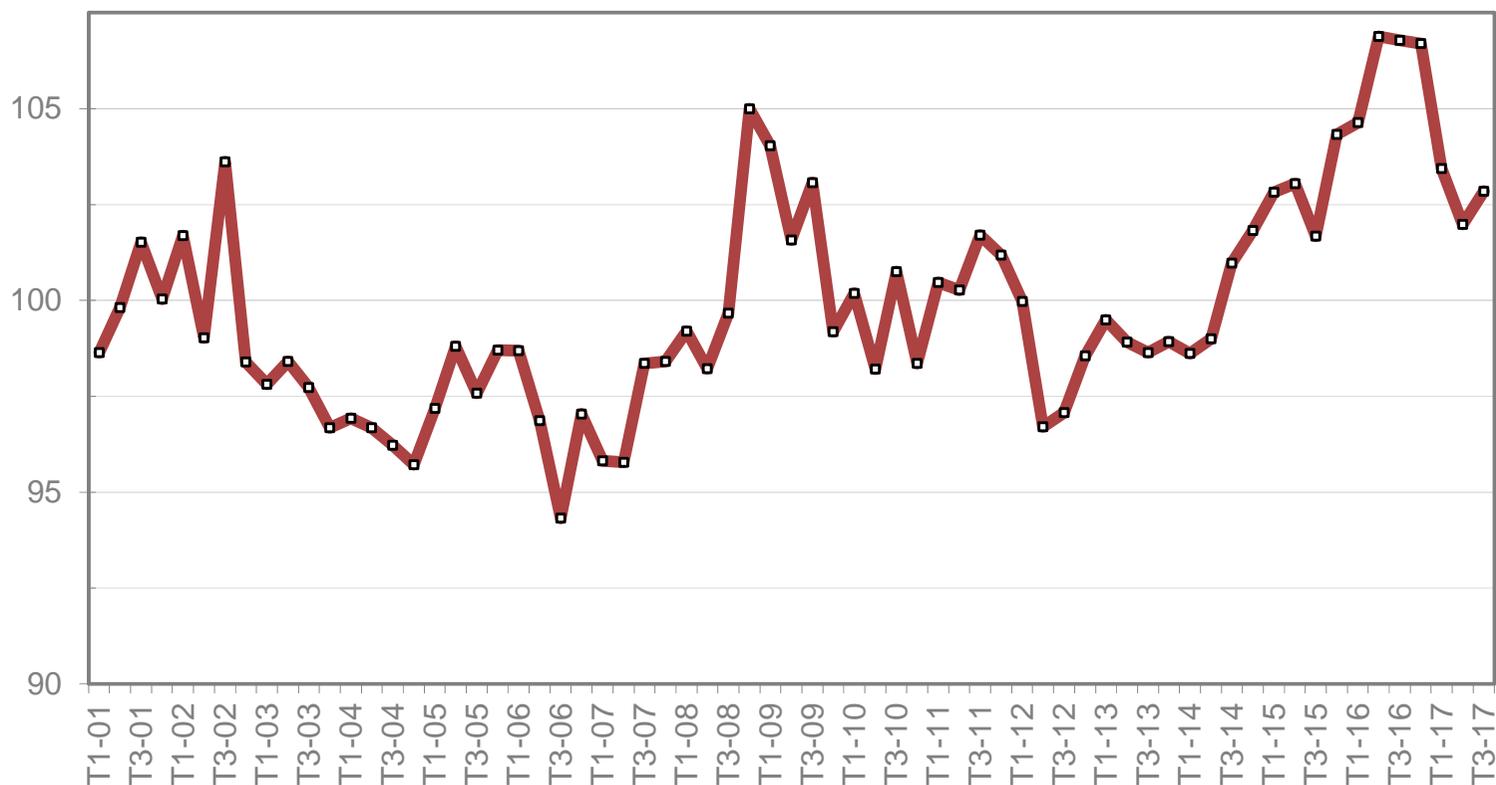




## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

### ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

En dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages et de la transformation des clientèles, l'indicateur de solvabilité de la demande réussit juste à se stabiliser, après un semestre de forte dégradation. Depuis plus d'une année, la hausse rapide du coût des opérations réalisées a pesé fortement sur cet indicateur : le léger rebond de l'indicateur de solvabilité constaté au début de l'été a donc plus ressemblé à une embellie estivale qu'à un véritable rétablissement.





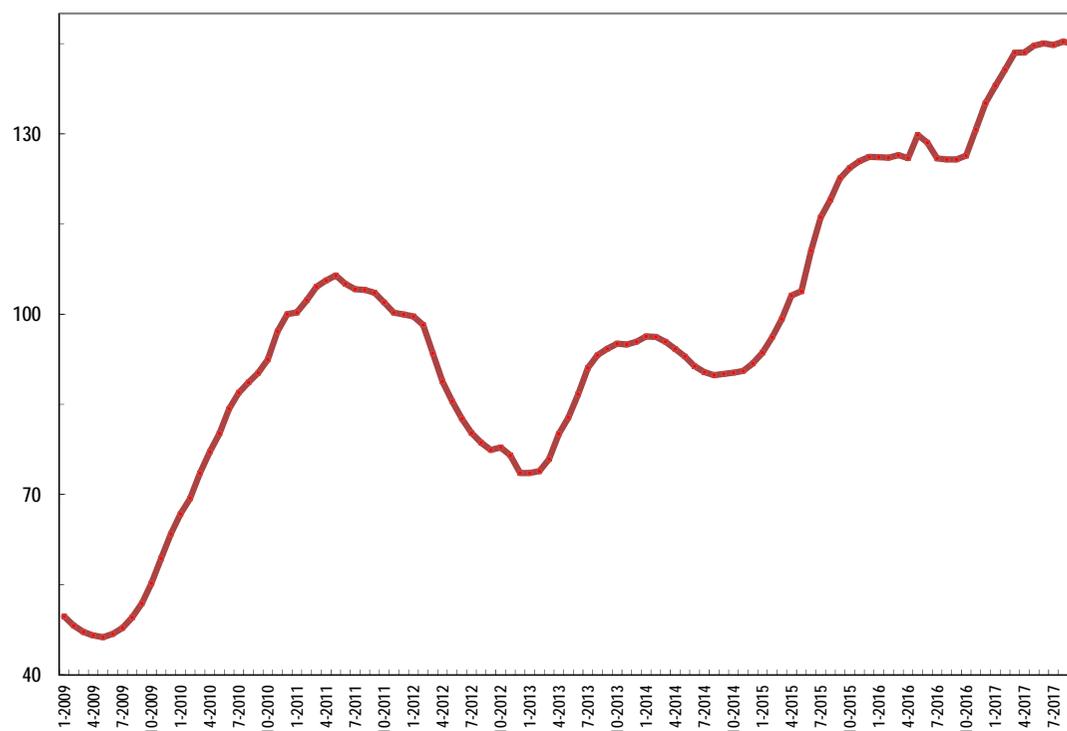
## L'activité du marché des crédits immobiliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès avril la demande a présenté des signes d'essoufflement et en mai, le repli s'est confirmé. Depuis, la production est à la peine : d'ailleurs, après un mois d'août calme, comme à l'habitude, la demande ne s'est que modérément ressaisie en septembre. Ainsi le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant est en septembre celui d'un marché sur le fil du rasoir, qui hésite : avec - 0.2 % pour la production et - 6.3 % pour le nombre de prêts.

#### Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



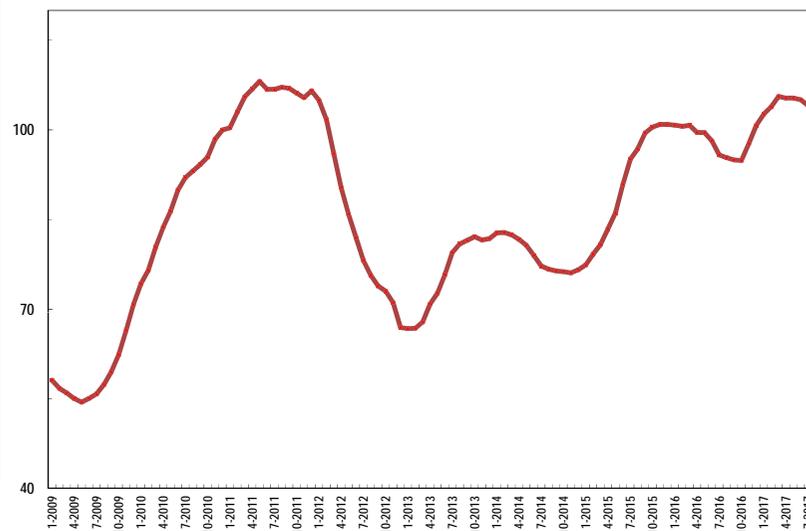
### ENSEMBLE DU MARCHÉ

Septembre 2017

Production de crédits : + 15.3 %  
Nombre de prêts accordés : + 9.1 %

#### Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





---

**Le tableau de bord de l'Observatoire**

**Le marché du neuf**

---



## La photographie du marché

### MARCHÉ DU NEUF

Le coût moyen des opérations réalisées augmente à un rythme soutenu (+ 4.4 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 5.0 % en 2016) : d'ailleurs, le coût relatif n'a jamais été aussi élevé. Mais les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que modérément (+ 0.6 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 1.5 % en 2016), en dépit du (lent) repli de la part des emprunteurs jeunes et modestes.

Aussi, après plusieurs années de recul rapide, l'apport personnel se redresse (+ 3.4 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après - 3.1 % en 2016). Et les taux d'apport personnel se redressent, leur remontée se constatant depuis la fin de l'été 2016.

Photographie du marché	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
<b>3ème trimestre 2017</b>							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	61,5 55,3	259,8 280,3	213,2 227,4	17,9 18,9	5,0 5,7	229 235	1,60 1,62
<b>3ème trimestre 2016</b>							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	61,1 54,9	248,1 267,6	206,5 220,6	16,8 17,5	4,9 5,5	229 237	1,51 1,54

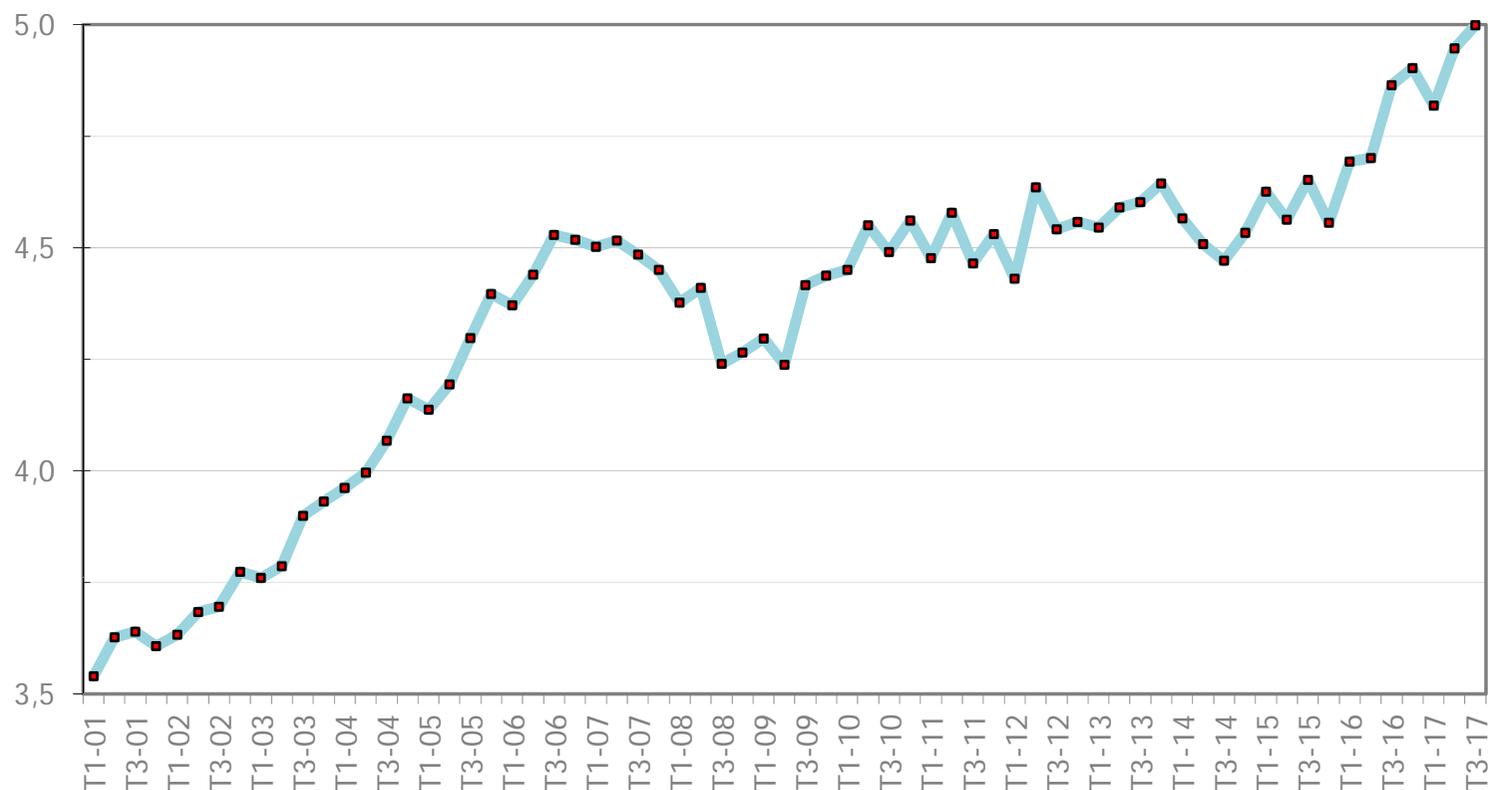


## Le coût relatif des opérations réalisées

### MARCHÉ DU NEUF

Après s'être nettement renforcée en 2016, la tension ne se relâche pas sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 5.00 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 (contre 4.86 années de revenus il y a un an, à la même époque et 4.48 années de revenus en 2007, à la même époque), s'établissant à son niveau le plus élevé constaté depuis le début des années 2000.

La hausse des coûts des opérations réalisées qui est maintenant 8 fois plus rapide que celle des revenus pèse sur les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages.





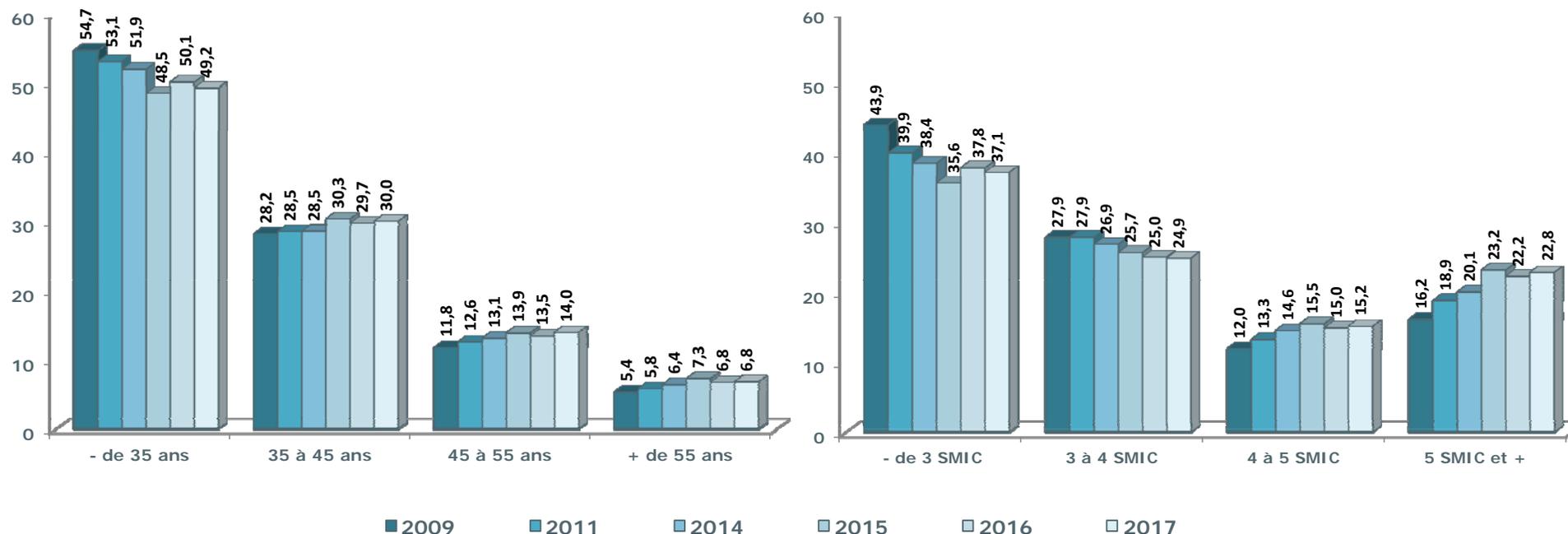
## La répartition des emprunteurs

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

Après deux années d'expansion des flux de la primo accession dans le neuf, bénéficiant principalement au jeunes et aux ménages modestes, depuis le début de l'année 2017 les hésitations se renforcent.

Après une embellie en 2016, la part des moins de 35 ans se détériore, s'accompagnant du regain de la part des 45 à 55 ans. Et celle des 55 ans et plus se stabilise.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) qui s'était nettement accrue en 2016 se replie rapidement. Ce sont les ménages aux revenus les plus élevés qui voient leur poids dans le marché s'élever.

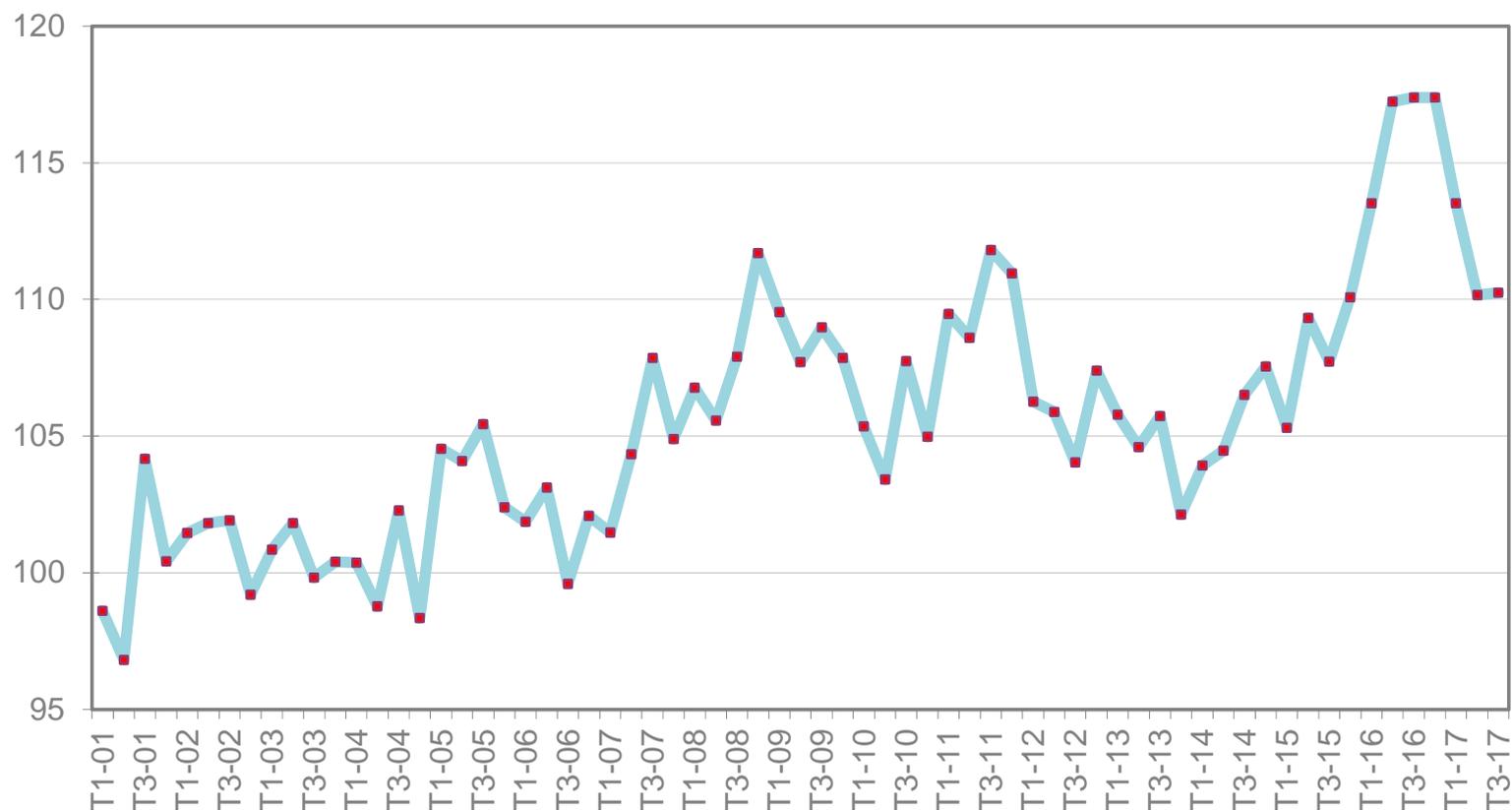




## L'indicateur de solvabilité de la demande

### MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

En dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à se redresser. Après plus d'une année de hausse rapide du coût des opérations réalisées qui a pesé fortement sur cet indicateur, le décrochage de l'indicateur de solvabilité constaté durant le 1<sup>er</sup> semestre lui a fait perdre le bénéfice du rétablissement observé durant deux années, de l'été 2014 à l'été 2016.



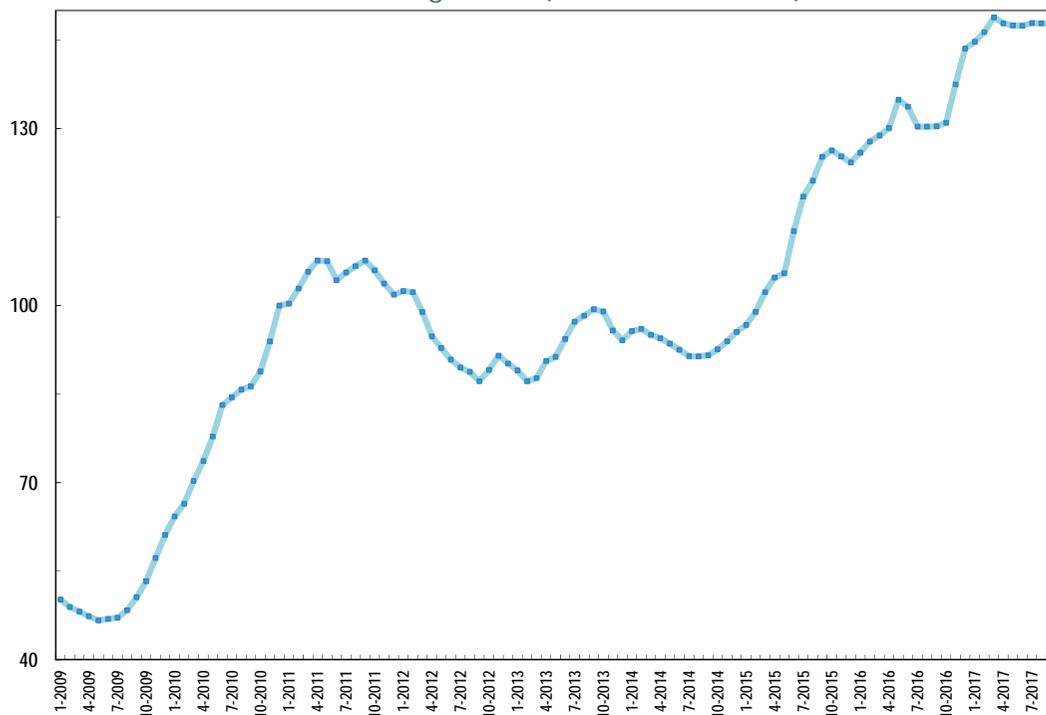


## L'activité du marché des crédits immobiliers

### MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Après le rebond de la demande de l'automne 2016, l'activité s'est maintenue à haut niveau jusqu'au printemps 2017. Mais après deux années d'une reprise rapide, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a commencé à ralentir au début du printemps, pour maintenant confirmer un affaiblissement significatif de la demande : avec en septembre, + 1.3 % pour la production et - 7.1 % pour le nombre de prêts.

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

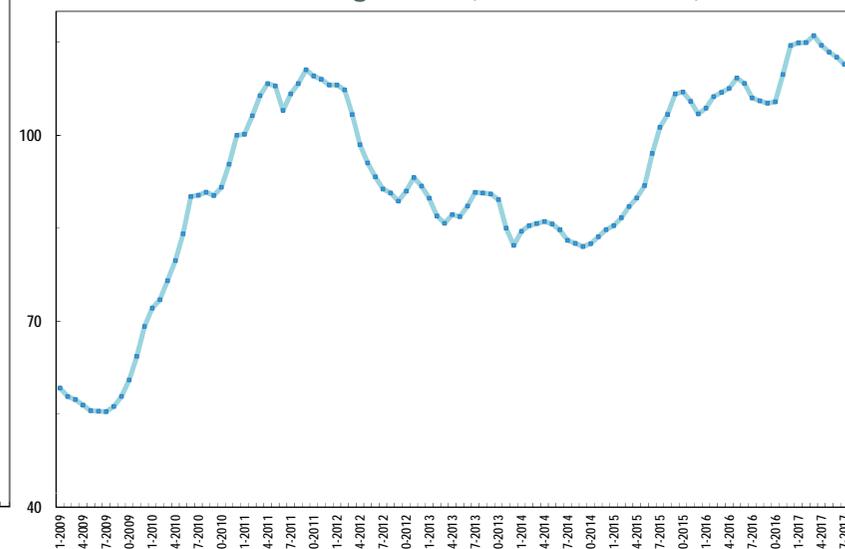


### MARCHÉ DU NEUF

Septembre 2017

Production de crédits : + 13.4 %  
Nombre de prêts accordés : + 5.3 %

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





---

Le tableau de bord de l'Observatoire

**Le marché de l'ancien**

---



## La photographie du marché

### MARCHÉ DE L'ANCIEN

Après une augmentation déjà rapide en 2016 (+ 4.4 %), les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent à un rythme très soutenu depuis le début de 2017 (+ 6.9 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel). Les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que plus modérément (+ 1.9 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 0.5 % en 2016).

Cependant, après plusieurs années de recul et d'hésitations, le niveau de l'apport personnel mobilisé remonte depuis le début 2017 (+ 3.8 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 0.4 % en 2016). Mais insuffisamment pour compenser la hausse des coûts des opérations réalisées : les taux d'apport restent donc stables.

Photographie du marché	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
<b>3ème trimestre 2017</b>							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	62,4 59,9	273,4 284,1	216,5 223,1	20,8 21,5	4,8 5,1	228 230	1,58 1,59
<b>3ème trimestre 2016</b>							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	61,3 58,6	256,5 266,1	203,3 209,0	20,7 21,5	4,6 4,9	221 224	1,46 1,46

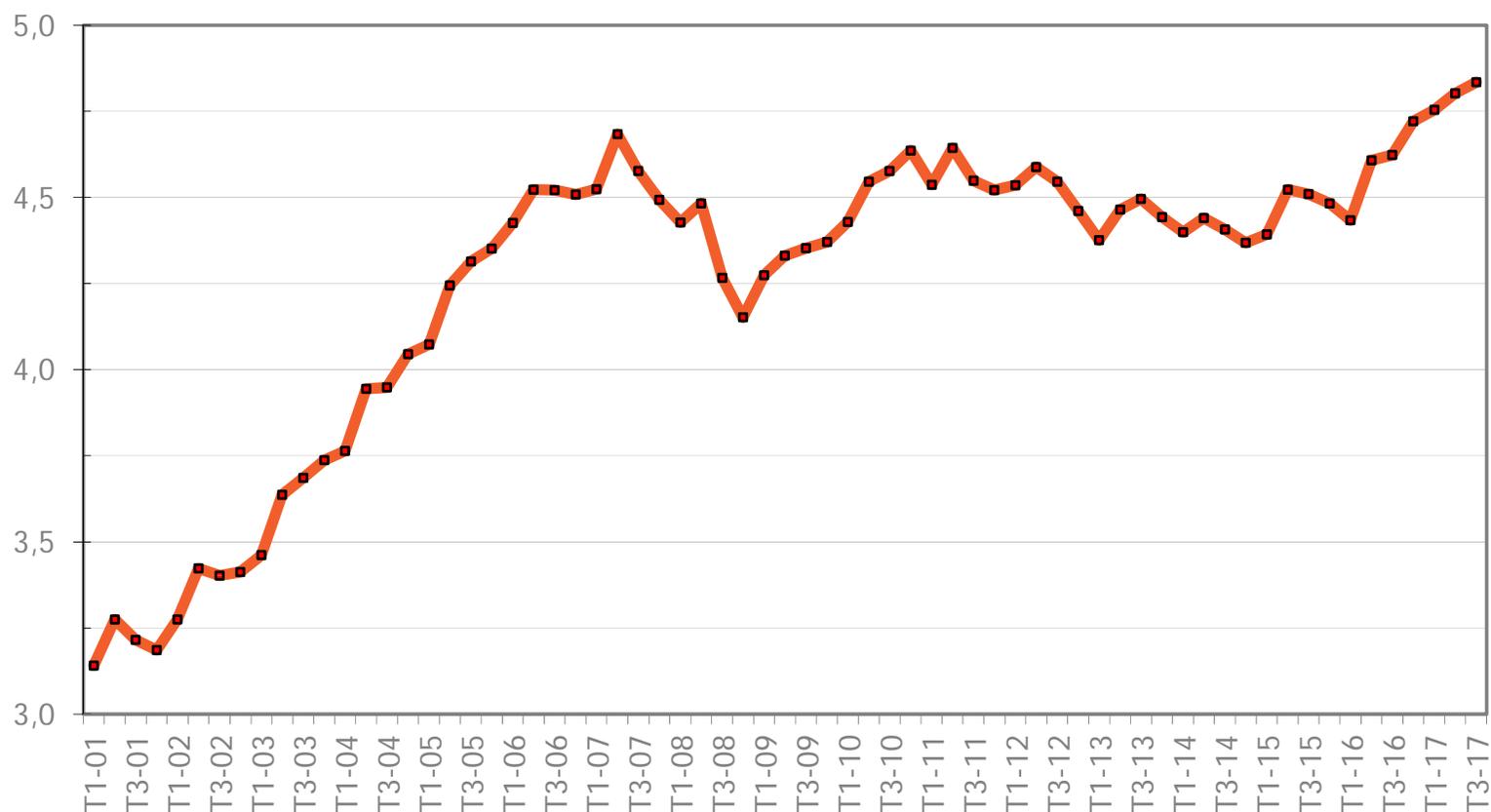


## Le coût relatif des opérations réalisées

### MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les tensions sur le coût relatif des opérations se renforcent depuis le début de l'année 2016. Le coût s'est établi à 4.83 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 (contre 4.62 années de revenus, il y a un an à la même époque et 4.58 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007), à son niveau le plus élevé depuis le début des années 2000.

La hausse des coûts des opérations réalisées qui est presque 4 fois plus rapide que celle des revenus affecte les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages, et notamment les plus jeunes et les plus modestes.





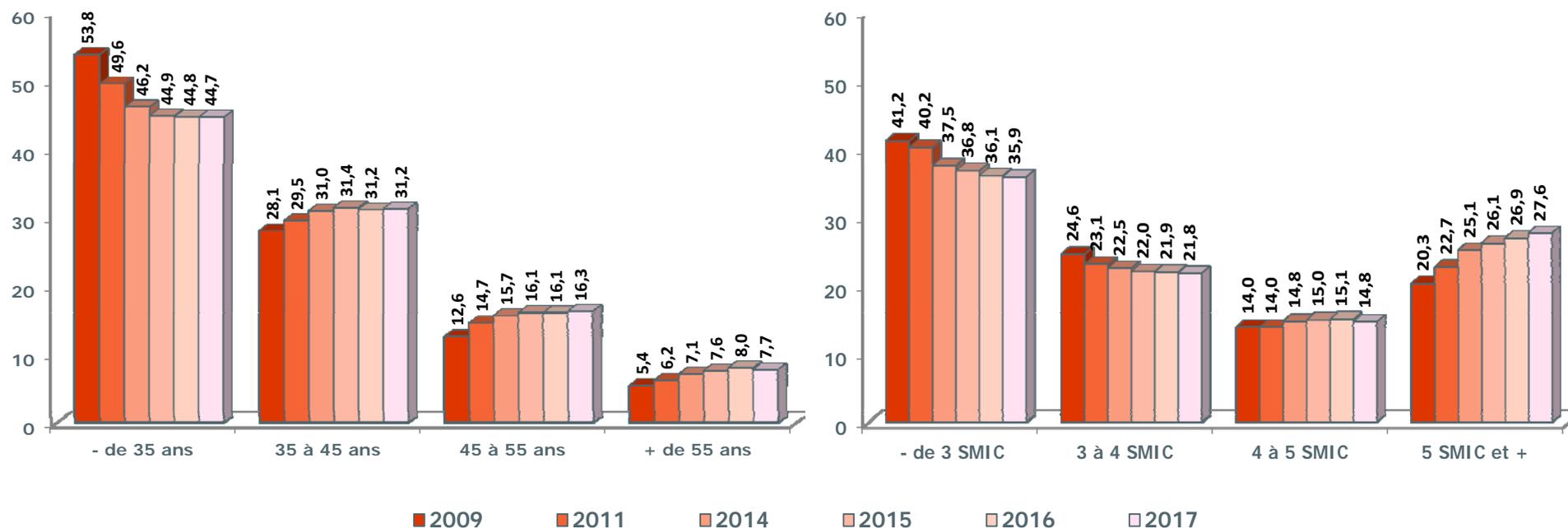
## La répartition des emprunteurs

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

Après le redémarrage rapide du marché de l'accession constaté en 2015, les flux de l'accession ont poursuivi leur expansion en 2016 bénéficiant principalement aux ménages jeunes et modestes, en primo accession.

Mais depuis deux années, la part des moins de 35 ans se dégrade lentement. Alors que le poids relatif des autres catégories de ménages se stabilise ou progresse doucement.

En revanche, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC recule, alors que celle des ménages aisés qui s'était fortement accrue par le passé se redresse.

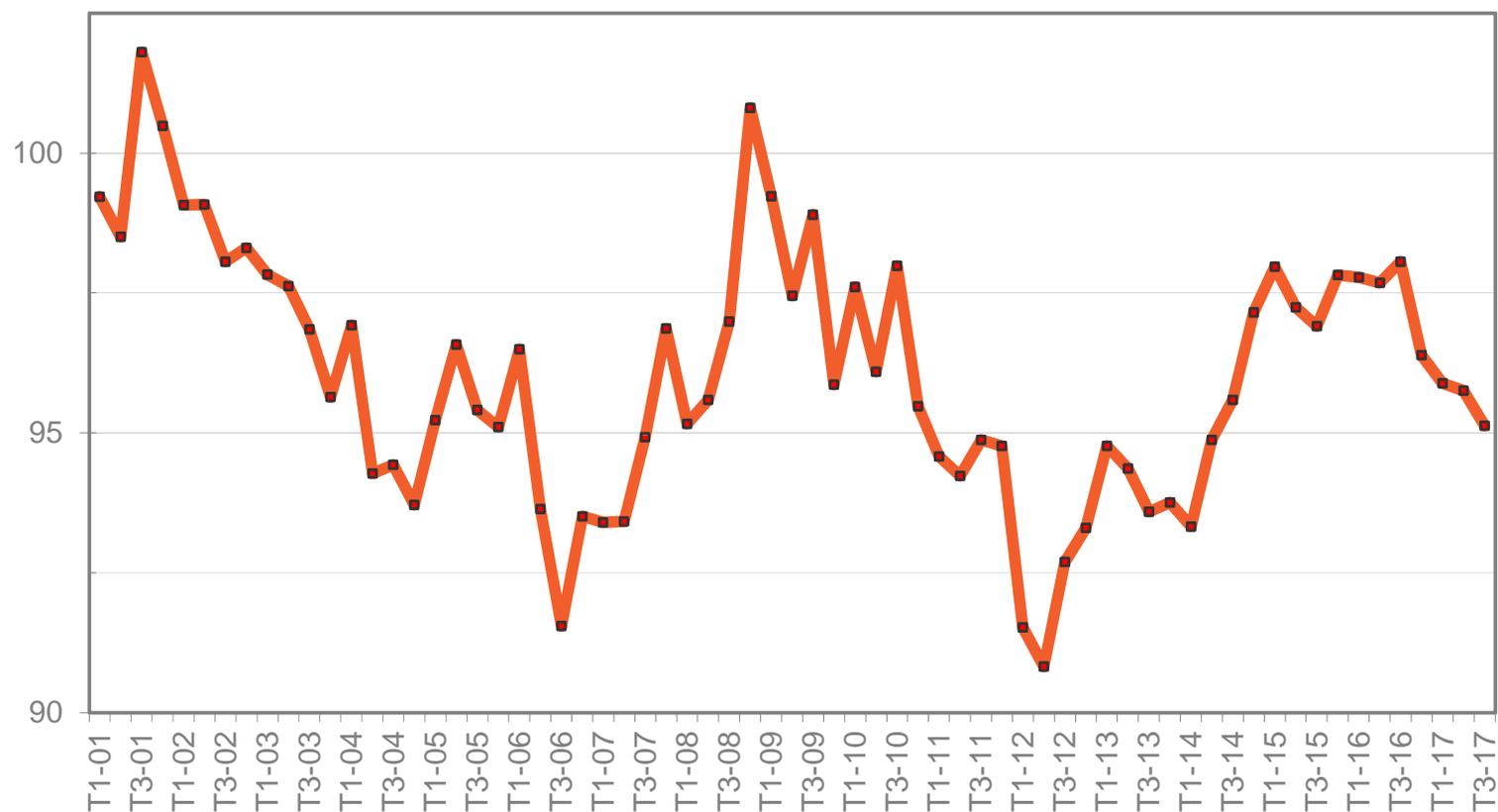




## L'indicateur de solvabilité de la demande

**MARCHÉ DE L'ANCIEN :** Base 100 en 2001

L'indicateur de solvabilité de la demande enregistre une nouvelle dégradation, pour le 4<sup>ème</sup> trimestre consécutif, en réponse à l'augmentation rapide du coût des opérations réalisées. Le maintien de bonnes conditions de crédit permet seulement de limiter l'impact de la hausse des coûts des opérations sur la solvabilité de la demande : mais il ne permet plus de la compenser, comme cela fut le cas entre le printemps 2015 et l'automne 2016.



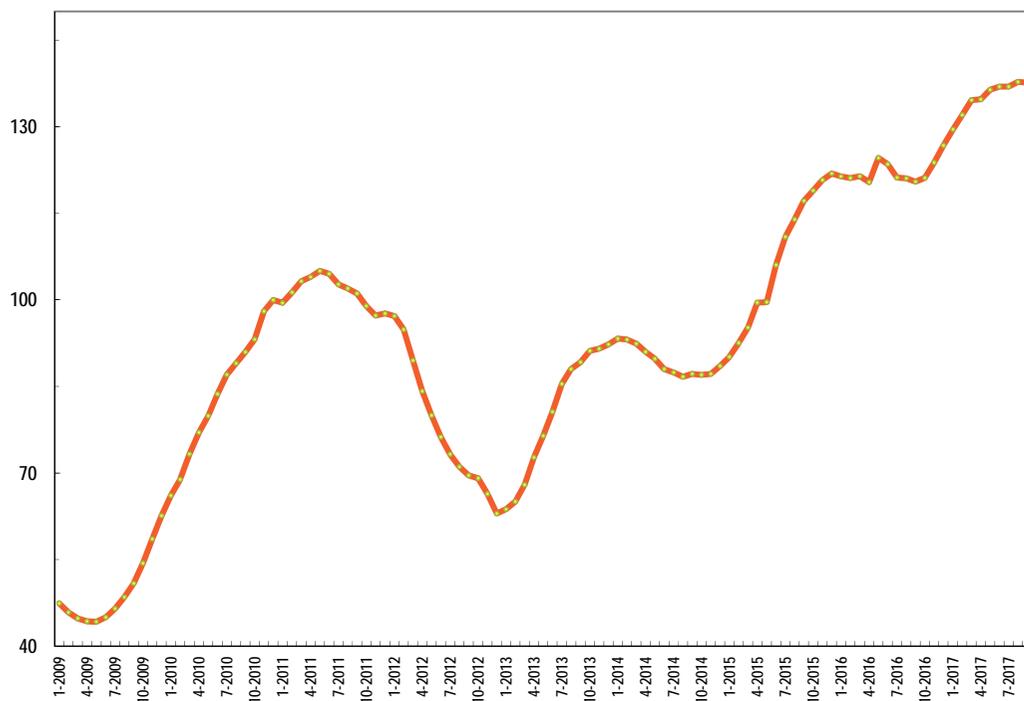


## L'activité du marché des crédits immobiliers

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

La vitalité du marché ne s'était pas démentie durant l'hiver, alors qu'habituellement le marché est plus calme à cette saison. Pourtant dès avril, l'activité a commencé à hésiter, voire à s'affaiblir. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant confirme cet affaiblissement de la demande : avec en septembre, + 2.2 % pour la production et + 0.9 % pour le nombre de prêts. En mars dernier, ces rythmes d'évolution étaient respectivement de + 29.8 % et de + 21.3 % !

Total des prêts bancaires accordés : **Marché de l'ancien**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

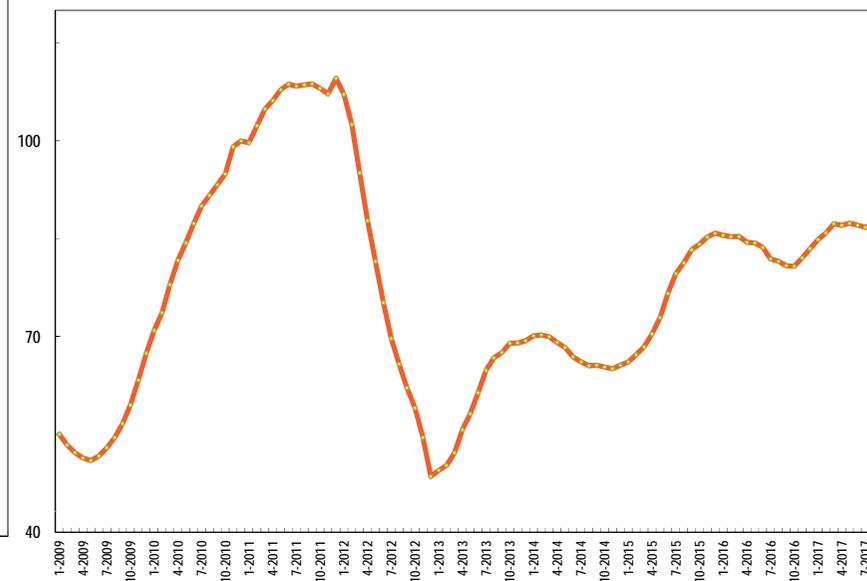


### MARCHÉ DE L'ANCIEN

Septembre 2017

Production de crédits : + 14.2 %  
Nombre de prêts accordés : + 7.9 %

Nombre de prêts bancaires : **Marché de l'ancien**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





L'Observatoire Crédit Logement / CSA



---

## La capacité des ménages à acheter au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

---

## La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de la surface habitable achetable en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- le niveau de revenus des emprunteurs,
- le taux d'apport personnel des emprunteurs,
- le prix au m<sup>2</sup> de surface habitable,
- la durée des crédits accordés
- et le taux d'intérêt de ces crédits.

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

**La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.**

**La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, la surface achetable.**

**Enfin, l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) ou la hausse des revenus des emprunteurs (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) permet une augmentation de la surface achetable.**



# La capacité des ménages à acheter



## Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans plus de 40 % des villes de plus de 100 000 habitants, pour lesquelles ont été construits les nouveaux indicateurs Crédit Logement/CSA-LPI qui décrivent l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, le constat est identique : la surface achetable est à peu près stable ou se réduit, parfois fortement.

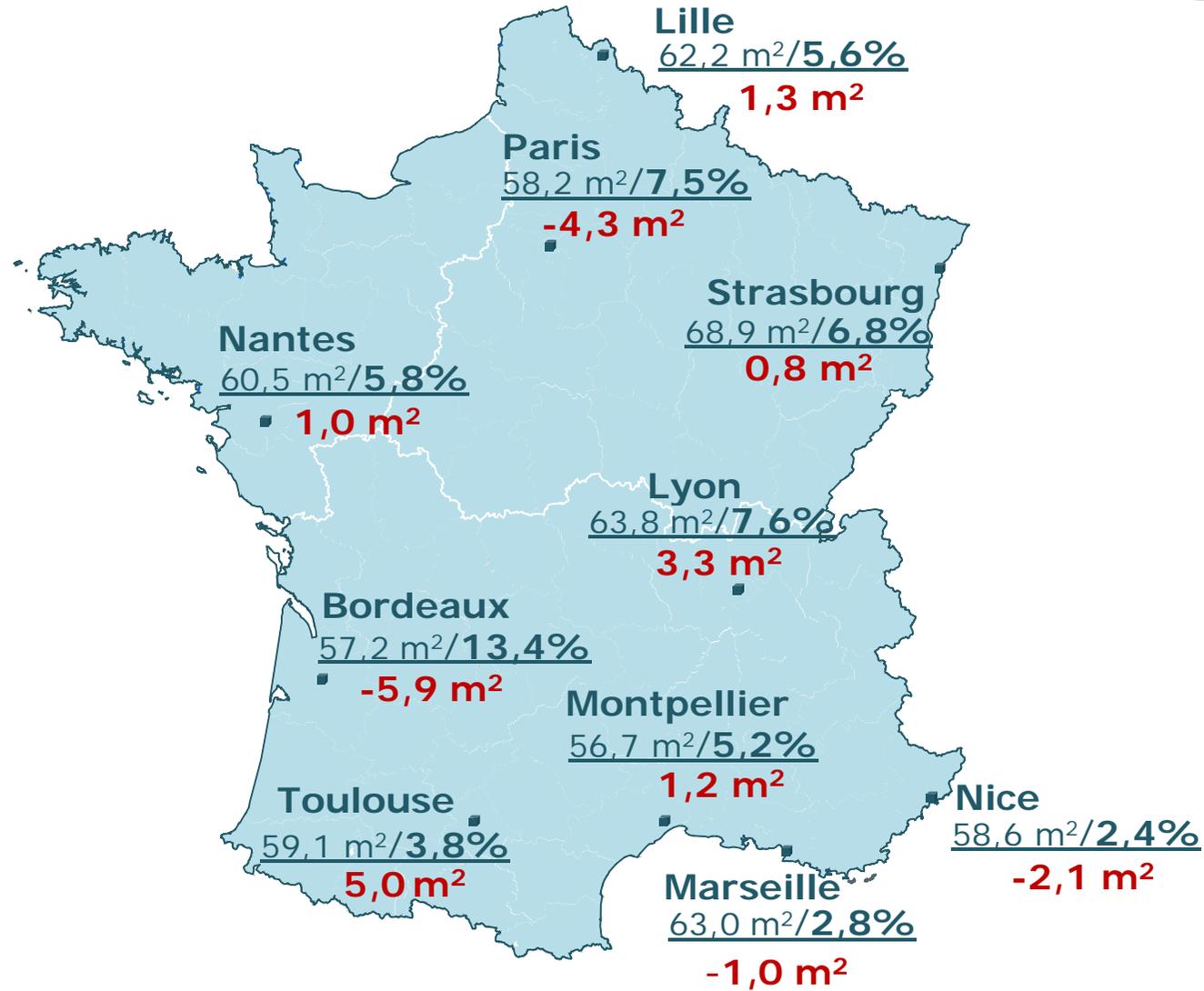
Dans ces villes, la hausse des prix contribue largement à l'évolution de la capacité à acheter.

3ème trimestre 2017	Hausse des prix	Baisse des prix
Augmentation de surface	Caen Dijon Clermont-Ferrand Lille Lyon Mulhouse Reims Rennes Toulon Toulouse Villeurbanne	Angers Grenoble Le Havre Limoges Metz Orléans Perpignan Rouen Saint Etienne
Légère augmentation/ stabilisation de surface	Nantes Montpellier Strasbourg	
Baisse de surface	Aix en Provence Amiens Besançon Bordeaux Brest Le Mans Nice Nimes Marseille Paris Tours	

Hausse des prix/augmentation de surface :	32 % des villes
Hausse des prix / stabilisation de surface :	9 % des villes
Hausse des prix / baisse de surface :	32 % des villes
Baisse des prix / augmentation de surface :	27 % des villes



## La capacité des ménages à acheter



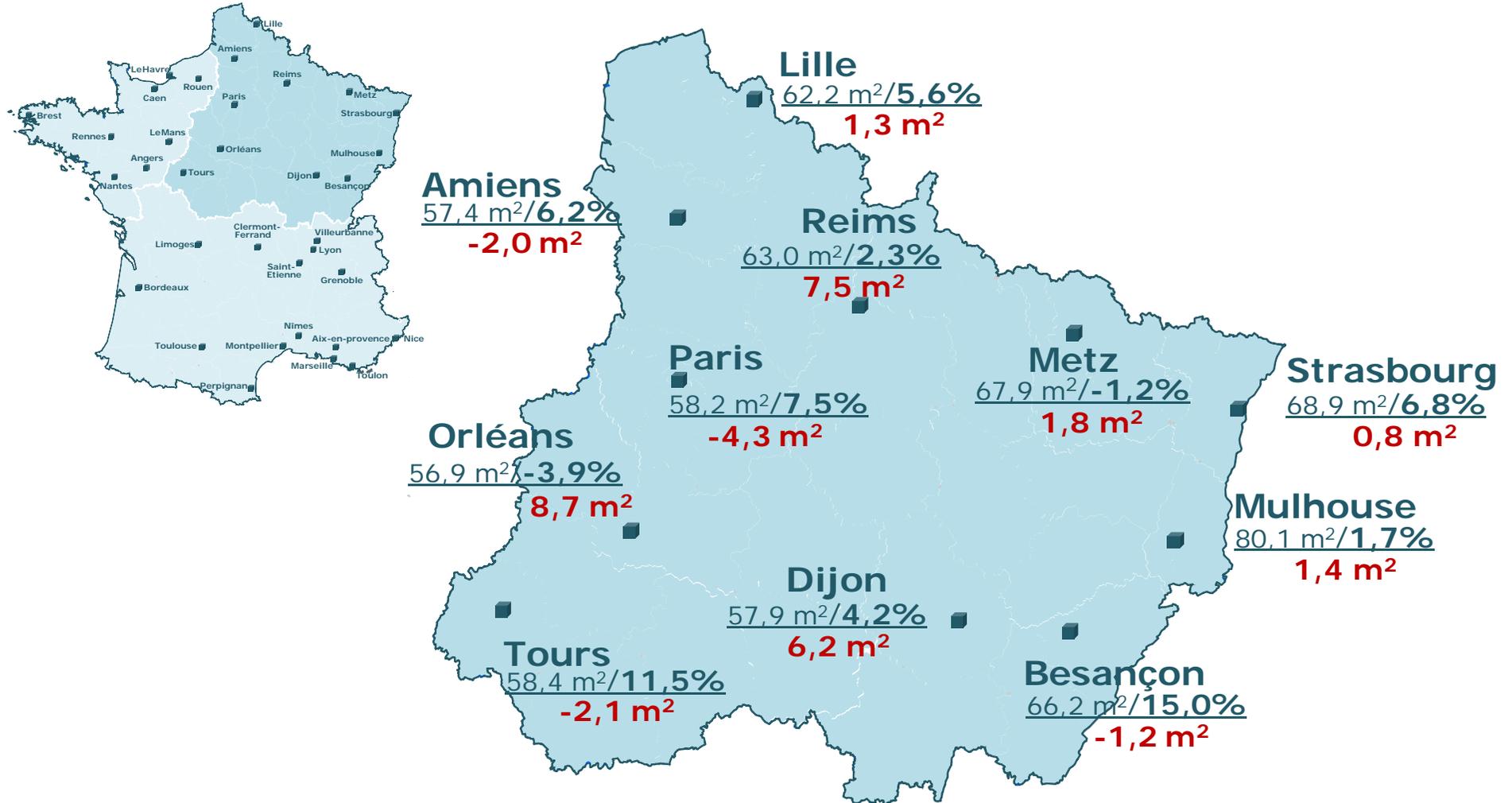
### Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2017/**Variation des prix en % à fin août 2017** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T3-2017 par rapport à T3-2016)**



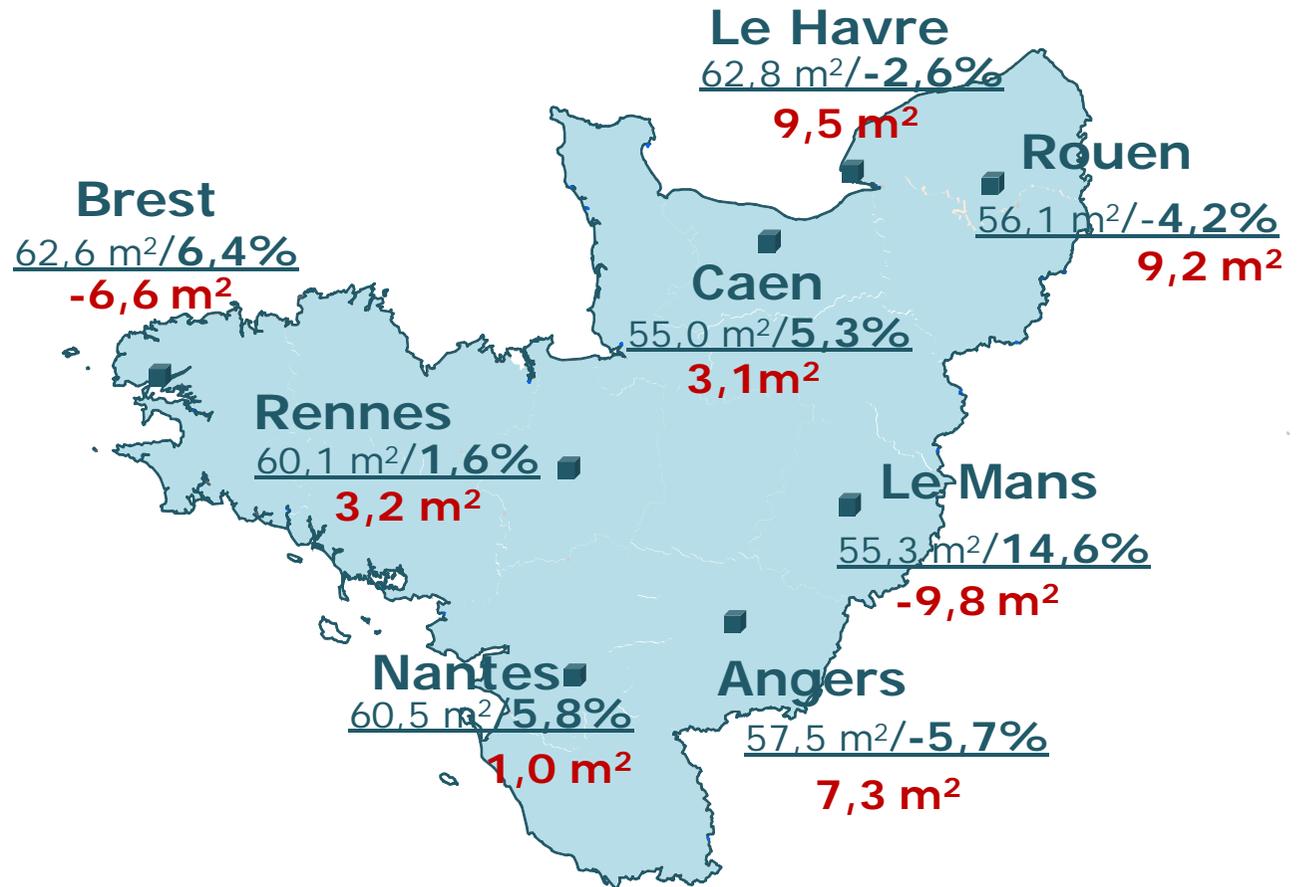
# La capacité des ménages à acheter



## Légende

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

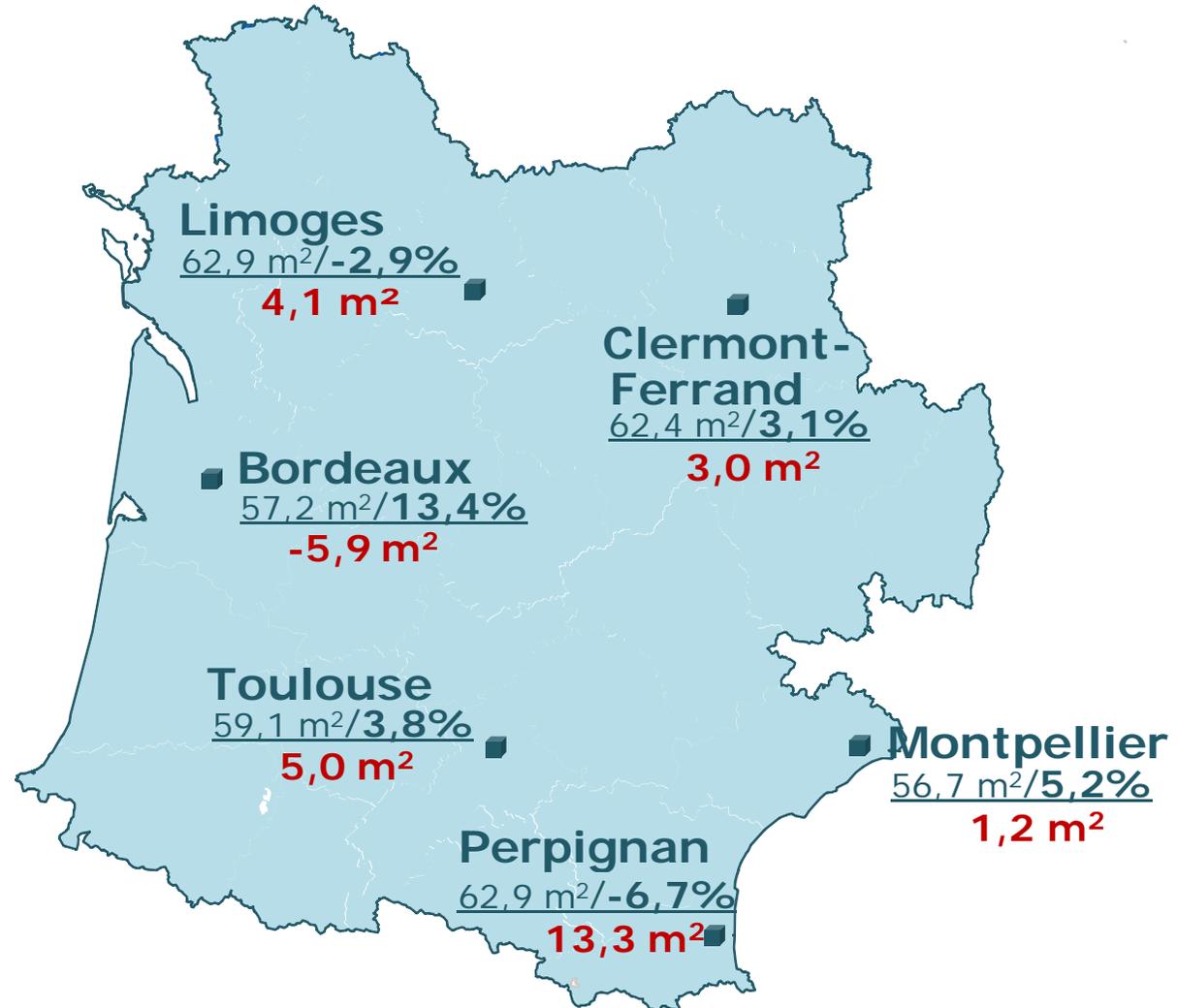
**Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2017 par rapport à T3-2016)**



## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2017/**Variation des prix en % à fin août 2017** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

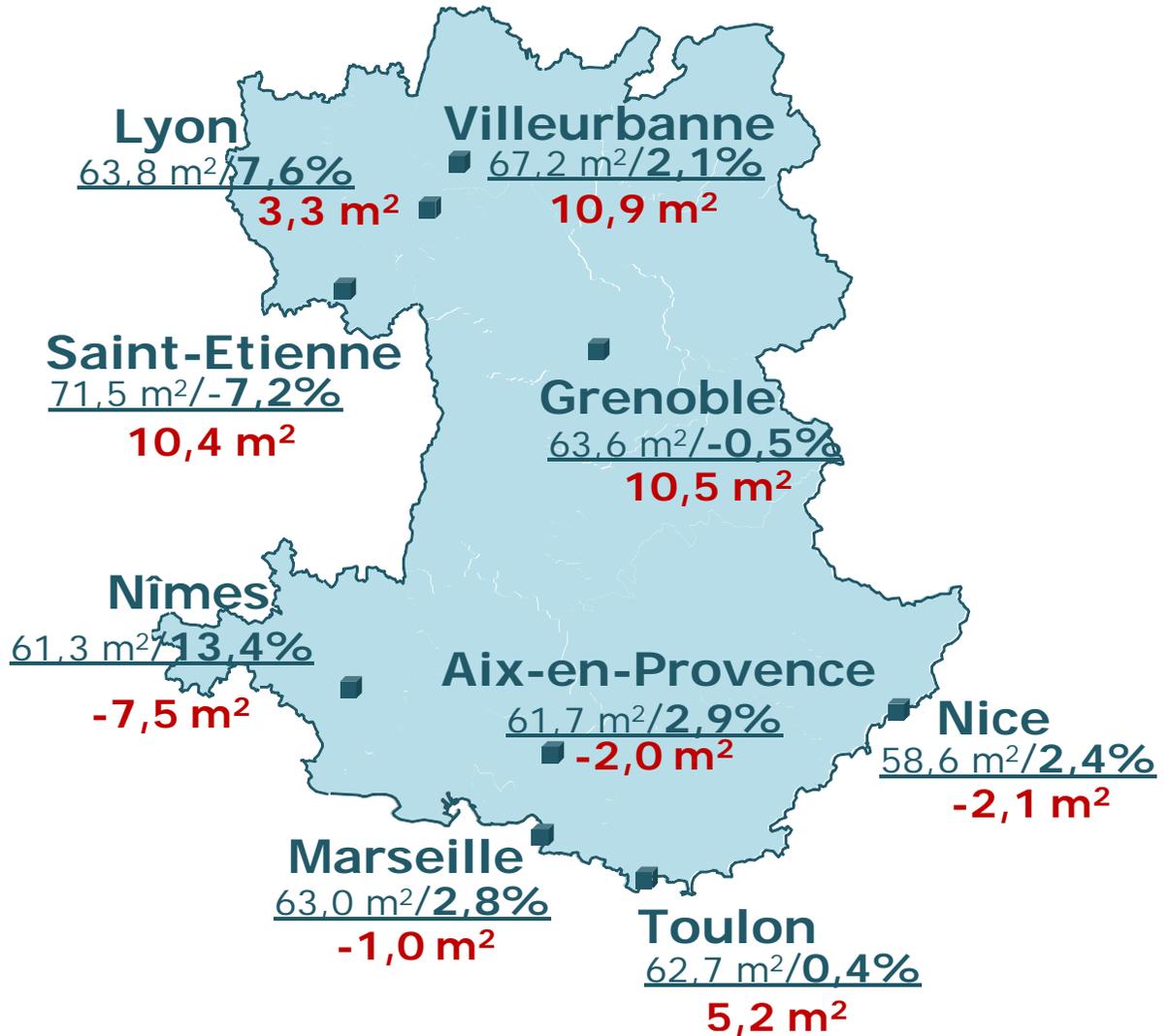
**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T3-2017 par rapport à T3-2016)**



## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2017/**Variation des prix en % à fin août 2017** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T3-2017 par rapport à T3-2016)**



## Légende

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

**Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T3-2017 par rapport à T3-2016)**



---

**FIN**

Merci de votre attention

---