



Tableau de bord mensuel Juillet 2017

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : par exemple = M04-17 est définitif et donc M05-17 et M06-17 aussi ; mais M07-17 est provisoire.

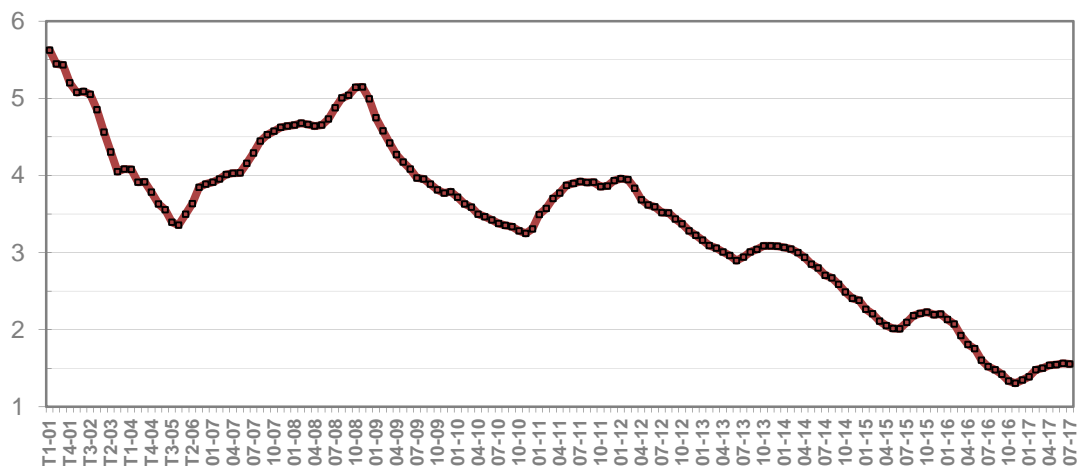
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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

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



En juillet 2017, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.55 %, en moyenne (1.65 % pour l'accession dans le neuf et 1.58 % pour l'accession dans l'ancien).

A partir de décembre 2016, les taux ont commencé à remonter. Le plus fort de l'augmentation s'était constaté en février dernier : puis à partir d'avril, la hausse a cédé la place à une lente augmentation des taux (1 point de base par mois), exprimant plus la déformation de la structure de la production qu'une véritable progression. Et en juillet, les taux ont légèrement reculé, perdant 1 point de base. La remontée des taux a donc été courte et de faible ampleur, comme cela s'était déjà observé en 2013 et en 2015. En elle-même, cette remontée est sans incidence sur la solvabilité de la demande : en revanche, la hausse rapide des prix de l'immobilier pèse de plus en plus lourdement sur une demande qui s'est affaiblie.

Pour autant les conditions de crédit actuelles restent favorables à la réalisation de la demande. Ainsi, par comparaison avec juillet 2016, les taux sont inférieurs de 3 points de base sur le marché des travaux (pour 1.41 % en juillet 2017). Ils sont en revanche plus élevés de 2 points de base sur le marché du neuf (pour 1.63 % en juillet 2017) et de 6 points de base sur celui de l'ancien (pour 1.58 % en juillet 2017).

On remarque en outre que la légère baisse des taux constatée en juillet est générale. Pour une diminution des taux de 2 points de base sur les prêts à taux fixe de 15 ans, on constate une baisse de 1 point de base sur les prêts à 25 ans et une stabilisation sur ceux à 20 ans. Et si en moyenne les taux sont de 3 points au-dessus de leur niveau de juillet 2016, les taux des prêts à 25 ans sont plus bas de 3 points.

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
Juillet	2016	1,52	1,36	1,59	1,90
Décembre	2016	1,34	1,18	1,40	1,65
Juin	2017	1,56	1,41	1,60	1,88
Juillet	2017	1,55	1,39	1,60	1,87

Plus précisément, le repli des taux observé en juillet sur les prêts à 25 ans se constate pour les trois premiers groupes¹ de taux : de l'ordre de 2 points de base pour le 1^{er} groupe et de 1 point pour les deux suivant. En revanche, les taux reprennent 2 points de base sur les prêts du 4^{ème} groupe.

		JUILLET 2017			JUIN 2017		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES						
Taux moyens (en %)	1er groupe	1,09	1,29	1,52	1,10	1,29	1,54
	2ème groupe	1,30	1,50	1,80	1,30	1,50	1,81
	3ème groupe	1,45	1,64	1,94	1,47	1,65	1,95
	4ème groupe	1,73	1,94	2,23	1,80	1,94	2,21
	Ensemble	1,39	1,60	1,87	1,41	1,60	1,88

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En juillet 2017, la durée des prêts s'est établie à 217 mois, en moyenne (244 mois pour l'accession dans le neuf et 230 mois pour l'accession dans l'ancien).

Les durées s'établissent donc à un niveau élevé : elles se sont d'ailleurs encore allongées depuis la fin de l'année 2016, après être restées relativement stables durant plus d'un an. Et dans l'ensemble, les conditions de crédit actuelles facilitent toujours la réalisation des projets d'accession, sur des durées

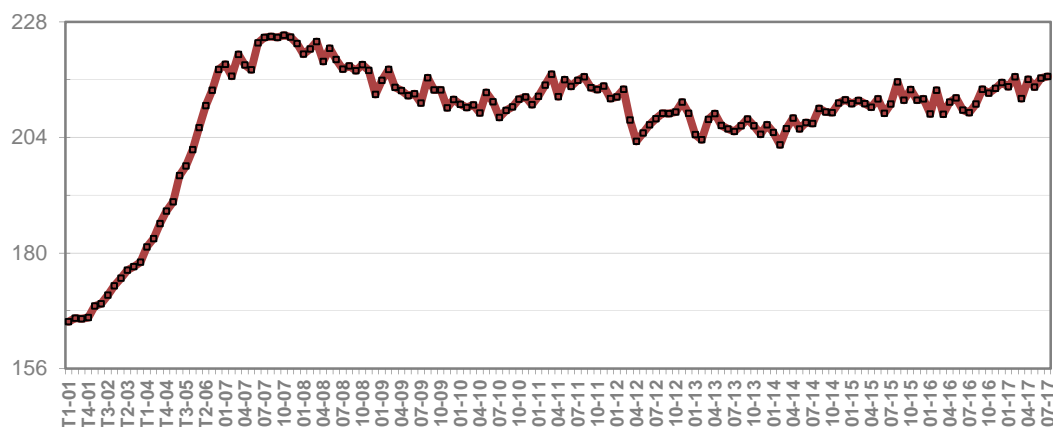
¹ Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc les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

longues : la progression des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes constatée en 2015 et en 2016 en a témoigné.

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Ainsi, dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 26.8 % en juillet 2017 (57.9 % à plus de 20 ans). Et les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 14.6 % de la production. La structure de la production souligne la part importante des prêts les plus longs : permettant encore à une demande de ménages jeunes ou modestes de réaliser ses projets d'accession dans de bonnes conditions.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
Accession	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	5,0	17,2	33,2	28,5	15,5	0,5	100,0
	2014	4,9	16,6	33,3	30,1	14,4	0,6	100,0
	2015	4,0	14,3	31,8	32,4	16,9	0,5	100,0
	2016	3,2	12,8	29,2	32,4	22,2	0,2	100,0
	T1-17	2,8	11,4	27,0	32,0	26,7	0,2	100,0
	T2-17	3,1	11,8	27,7	31,7	25,6	0,2	100,0
	M06-17	3,2	12,0	27,5	31,5	25,6	0,2	100,0
M07-17	2,9	11,7	27,6	31,1	26,6	0,2	100,0	

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

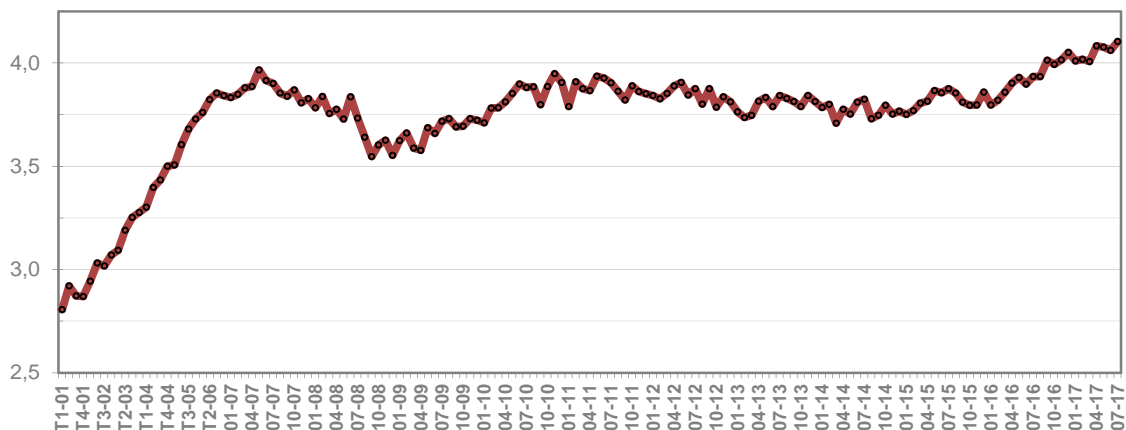
Après avoir progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 4.4 %), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours très rapidement (+ 6.5 % sur les 7 premiers mois de 2017, en glissement annuel). Le coût relatif s'établit alors à 4.10 années de revenus en juillet 2017 (contre 3.93 années de revenus il y a un an, à la même époque). Le coût relatif s'établit donc à un niveau particulièrement élevé et jamais observé jusqu'alors. En effet, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent maintenant plus rapidement que par le passé (+ 2.2 % sur les 7 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 0.9 % en 2016), leur rythme d'augmentation reste très inférieur à celui du coût des opérations.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

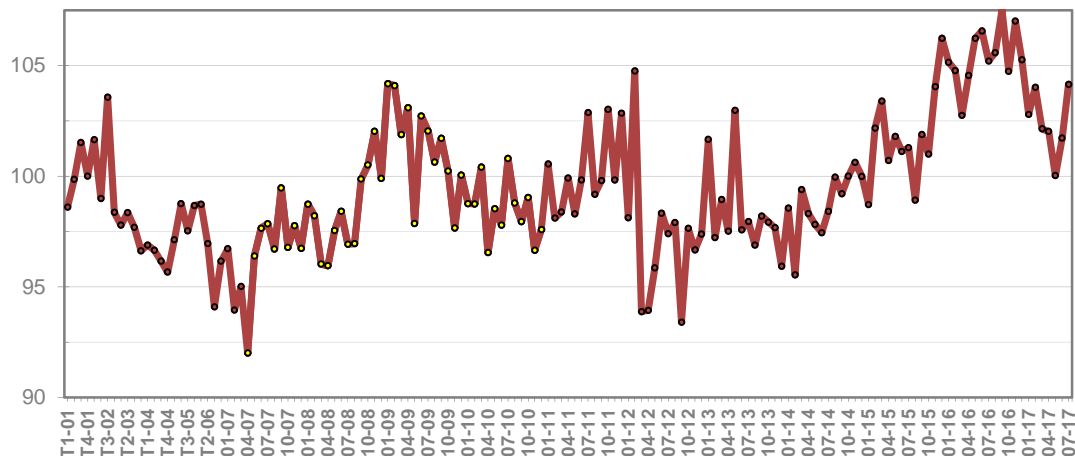
Enfin, après plusieurs années d'une dégradation prononcée, le niveau de l'apport personnel s'élève maintenant à un rythme qui se renforce depuis l'automne 2016 (+ 3.8 % sur les 7 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après - 0.8 % en 2016).

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi, grâce à des conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande se ressaisit en juillet. Néanmoins, après plus de six mois d'une hausse rapide du coût des opérations réalisées qui a pesé fortement sur cet indicateur, le rebond actuel ressemble plus à une embellie estivale qu'à un véritable rétablissement.

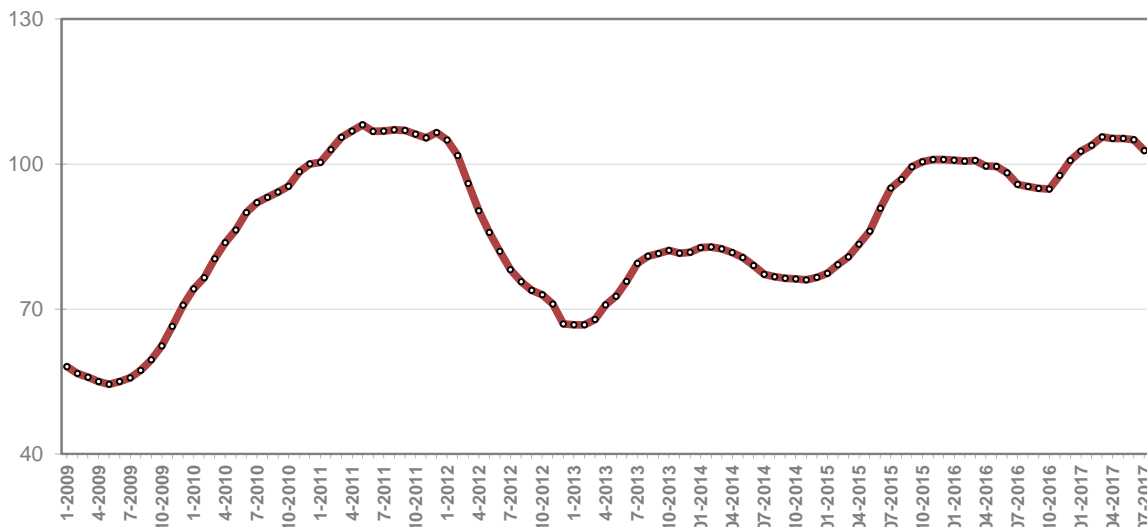
I.3. L'activité du marché des crédits

Après un début d'année 2016 assez calme, la demande avait été très perturbée par les inondations, puis par les manifestations et les difficultés d'approvisionnement en essence. Elle a en outre été ébranlée par les attentats de juillet. Néanmoins, dès septembre, le marché a retrouvé de la vigueur, le mois de décembre 2016 affichant même une augmentation de la production jamais constatée au début de l'hiver. Au début de l'année 2017, la tendance s'est confirmée : la demande a été très dynamique et l'activité a progressé à un rythme rapide, rarement observé à cette période de l'année. Mais dès avril la demande a présenté des signes d'essoufflement et en mai, le repli s'est confirmé. Alors qu'habituellement le marché se redresse rapidement au début du printemps, cette année

l'activité a reculé, après des mois d'hiver nettement plus actifs qu'à l'habitude. Et la production ne s'est que modérément redressée en juin pour fortement hésiter en juillet. Ainsi le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant n'est plus, en juillet, celui d'un marché en expansion : avec + 1.3 % pour la production et - 9.0 % pour le nombre de prêts.

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

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



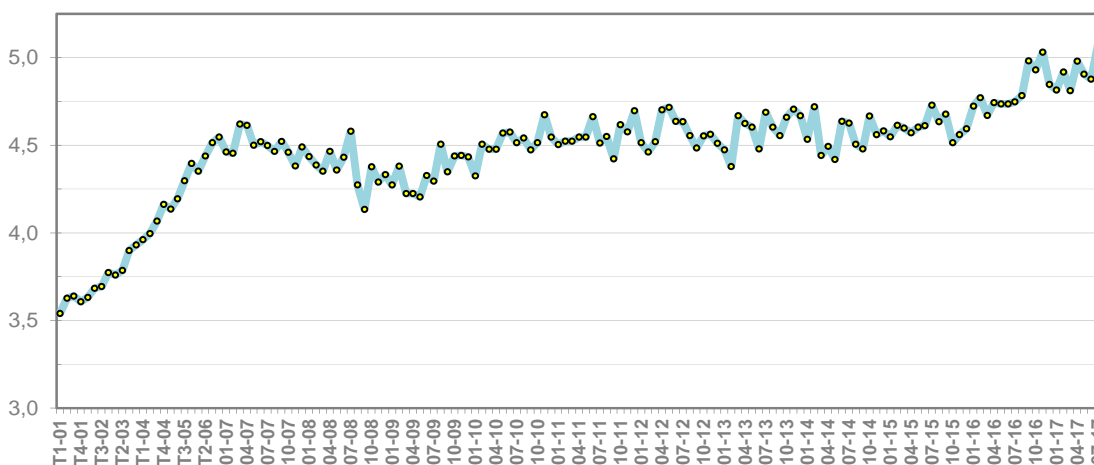
Néanmoins le rebond de l'activité constaté dès la fin de l'été 2016 permet encore de compenser les hésitations du marché constatées ces derniers mois. L'année 2017 qui avait très bien commencé affiche maintenant une activité qui commence à s'essouffler : en juillet, le rythme d'évolution en glissement annuel était de + 14.4 % pour la production et de + 7.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

⇒ **Le marché du neuf**

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

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



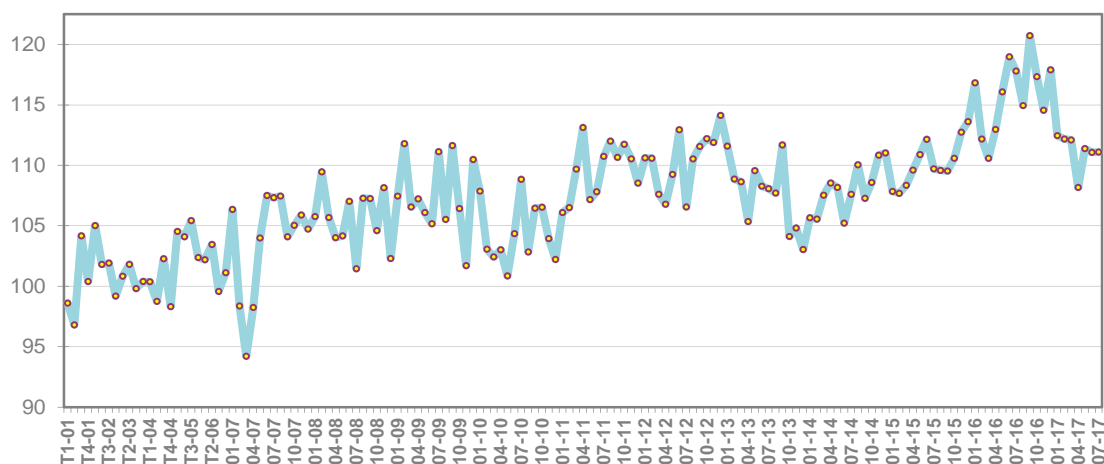
Après s'être nettement renforcée en 2016, la tension ne se relâche pas sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 5.08 années de revenus en juillet 2017 (contre 4.75 années de revenus il y a un an, à la même époque), s'établissant à un niveau particulièrement élevé, jamais observé jusqu'alors. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 6.0 % sur les 7 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 5.0 % en

2016). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent bien moins rapidement (+ 1.6 % sur les 7 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2016).

En outre, après plusieurs années de recul rapide, l'apport personnel s'est ressaisi (+ 3.3 % sur les 7 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après - 3.7 % en 2016). Aussi l'indicateur de solvabilité de la demande ne se détériore que lentement, bien que confronté à une augmentation rapide du coût des opérations réalisées : le maintien de bonnes conditions de crédit permet encore de compenser cette augmentation.

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

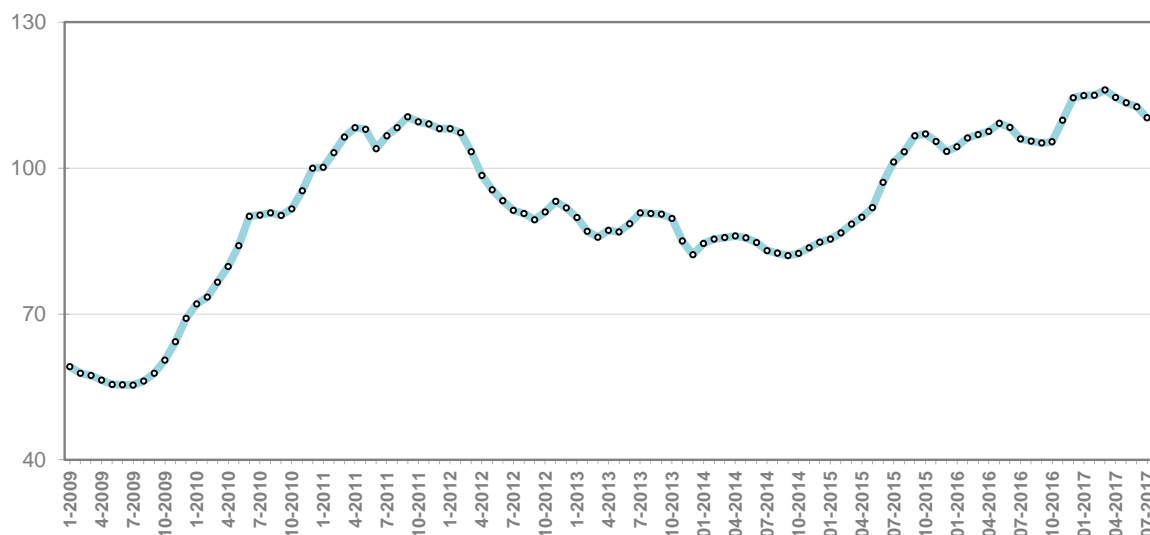
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après une année 2015 de reprise de la production de crédits, le marché du neuf a bénéficié, dès février 2016, de l'amélioration du PTZ et de conditions de crédit exceptionnelles. Pourtant le climat anxigène qui s'était nourri des grèves, des manifestations, puis des attentats avait pesé sur l'activité dès la fin du printemps. Mais après un mois d'août très calme, comme à l'habitude, l'activité s'est nettement redressée dès septembre 2016 : elle s'est alors appuyée sur le rebond de la demande qui se constate habituellement à la rentrée. Ce rebond s'est amplifié dès novembre et la demande est restée très active au début de l'année 2017. Néanmoins, après deux années d'une reprise rapide, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a commencé à ralentir dès février, pour maintenant confirmer un affaiblissement significatif de la demande : avec en juillet, - 2.7 % pour la production et - 13.5 % pour le nombre de prêts.

**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



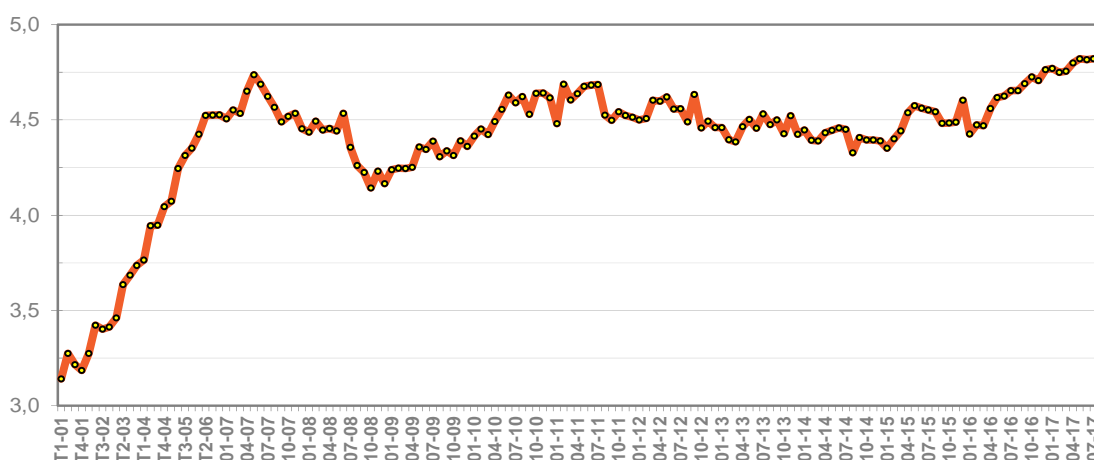
Aussi, et en dépit d'un bon début d'année 2017, l'activité mesurée en niveau annuel glissant ralentit très fortement : en juillet, le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 12.6 % pour la production, mais de + 4.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

⇒ **Le marché de l'ancien**

Après une augmentation déjà rapide en 2016 (+ 4.6 %), les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent à un rythme très soutenu depuis le début de 2017 (+ 7.1 % sur les 7 premiers mois de 2017, en glissement annuel). Comme dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que plus modérément (+ 1.9 % sur les 7 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 0.4 % en 2016), le coût relatif des opérations s'est établi à 4.82 années de revenus en juillet 2017 (contre 4.65 années de revenus, il y a un an à la même époque), à un niveau très élevé jamais observé par le passé.

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

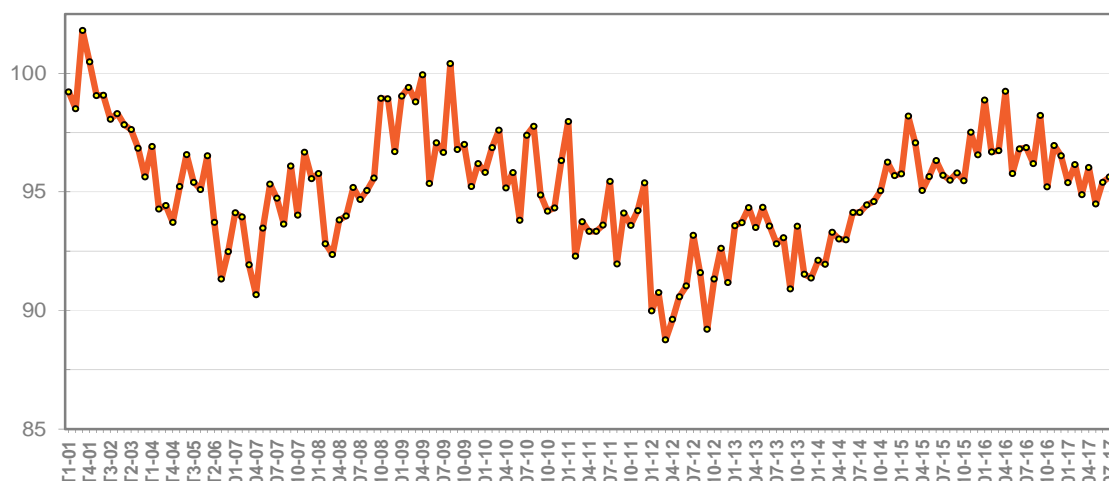
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Cependant, après plusieurs années de recul et d'hésitations, le niveau de l'apport personnel mobilisé remonte depuis le début 2017 (+ 3.5 % sur les 7 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 0.3 % en 2016). Pourtant, en dépit de conditions de crédit qui restent excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade depuis un an, en réponse à la poussée du coût des opérations réalisées. Et depuis la fin de l'été 2016 la dégradation est rapide, gommant une grande partie de l'avantage que la solvabilité de la demande avait jusqu'alors retiré de l'amélioration des conditions de crédit.

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

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



Après une reprise vigoureuse du marché de l'ancien en 2015, le début de l'année 2016 avait été assez calme. Le marché a pourtant commencé à se redresser au début du printemps, comme cela est habituel à cette période de l'année. Mais durant l'été 2016, en dépit de conditions de crédit exceptionnelles, l'activité avait été décevante. Comme le marché du neuf, celui de l'ancien a en effet été perturbé par les événements du début de l'été. L'activité a cependant commencé à se ressaisir dès la fin de l'été : elle s'est d'ailleurs établie durant l'automne à un niveau rarement observé à cette période de l'année. Et la vitalité du marché ne s'est pas démentie durant l'hiver, alors qu'habituellement le marché est plus calme à cette période de l'année. Pourtant dès avril, l'activité a commencé à hésiter, voire à s'affaiblir. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant illustre cet affaiblissement de la demande : avec en juillet, + 4.5 % pour la production et - 4.5 % pour le nombre de prêts. En mars dernier, ces rythmes d'évolution étaient respectivement de + 29.8 % et de + 21.3 % !

Compte tenu de ces évolutions, les tendances annuelles du marché sont devenues plus prudentes. En juillet 2017, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est ainsi de + 12.6 % pour la production et de + 4.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. L'augmentation rapide des coûts des opérations réalisées contraint les ménages à intensifier leurs recours au crédit : le niveau des prêts moyens s'élève fortement (+ 8.3 % sur les 7 premiers mois de 2017, en glissement annuel). Le niveau de la production augmente donc maintenant nettement plus vite que le nombre des prêts bancaires accordés.

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

