



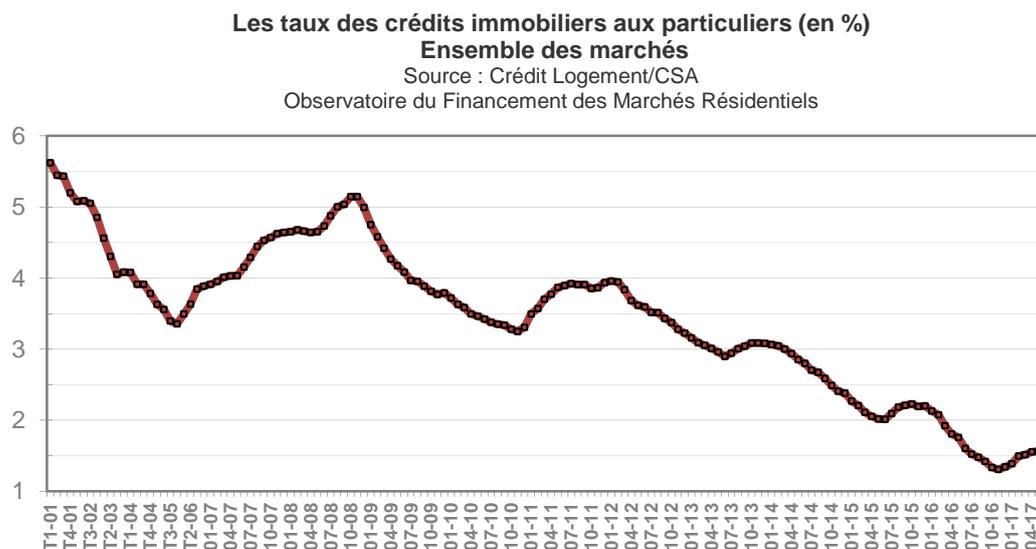
Tableau de bord mensuel Juin 2017

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : par exemple = M01-17 est définitif et donc M02-17 et M03-17 aussi ; mais M04-17, M05-17 et M06-17 sont provisoires.

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)**



En juin 2017, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.57 %, en moyenne (1.60 % pour l'accession dans le neuf et 1.58 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis décembre 2016, les taux remontent. Le plus fort de la hausse s'était constaté en février dernier : mais depuis mai, la hausse n'est plus que négligeable (1 point de base par mois), exprimant plus la déformation de la structure de la production qu'une véritable remontée des taux. La hausse s'essouffle donc, ressemblant à celles des étés 2013 et 2015, tant par son ampleur que par sa durée. Ainsi les taux sont simplement revenus à leur niveau du début de l'été 2016 : mais le rythme annuel de l'inflation était alors de 0.2 %, contre 1.2 % en juin 2017. En elle-même, cette remontée est sans incidence sur la solvabilité de la demande : en revanche, la hausse rapide des prix de l'immobilier pèse de plus en plus lourdement sur une demande qui s'affaiblit.

Pour autant les conditions de crédit actuelles restent favorables à la réalisation de la demande. Ainsi, par comparaison avec juin 2016, les taux sont légèrement plus faibles de 2 points de base sur le

marché de l'ancien (pour 1.58 % en juin 2017) et de 3 points de base sur celui des travaux (pour 1.56 % en juin 2017), mais de 12 points de base sur le marché du neuf (pour 1.58 % en juin 2017).

On remarque en outre que la faible remontée des taux constatée depuis avril n'est pas générale. Si une hausse des taux de 1 point de base s'observe sur les prêts à taux fixe de 15 ans, on constate en revanche une baisse de 2 points de base sur les prêts à 20 ans et sur ceux à 25 ans.

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
Juin	2016	1,60	1,44	1,67	1,99
Décembre	2016	1,34	1,18	1,40	1,65
Avril	2017	1,55	1,40	1,62	1,90
Mai	2017	1,56	1,41	1,60	1,87
Juin	2017	1,57	1,41	1,60	1,88

Plus précisément, le repli des taux sur des prêts à 25 ans se constate pour tous les groupes¹ de taux : de l'ordre de 10 points de base pour les trois premiers groupes et jusqu'à 16 points pour le groupe supérieur. Et ce sont les ménages les plus jeunes ou les plus modestes, faiblement dotés en apport personnel, qui bénéficient de cette configuration de taux.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	JUN 2017			JUN 2016		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	1,10	1,29	1,54	1,17	1,41	1,66
	2ème groupe	1,30	1,50	1,81	1,35	1,57	1,90
	3ème groupe	1,47	1,65	1,95	1,48	1,70	2,03
	4ème groupe	1,80	1,94	2,21	1,75	2,00	2,37
	Ensemble	1,41	1,60	1,88	1,44	1,67	1,99

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

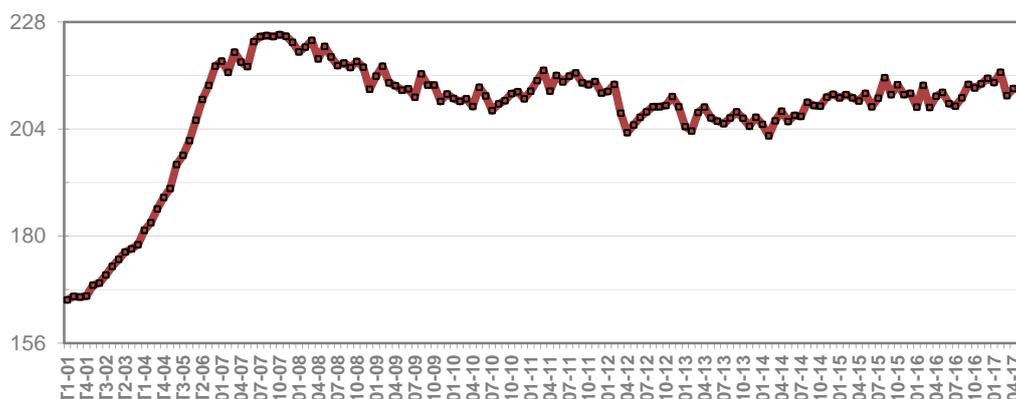
En juin 2017, la durée des prêts s'est établie à 216 mois, en moyenne (226 mois pour l'accession dans le neuf et 229 mois pour l'accession dans l'ancien).

Les durées se maintiennent donc à un niveau élevé, en dépit de la diminution observée en mars 2017, comme cela est habituel vers la fin de l'hiver. Et dans l'ensemble, les conditions de crédit actuelles facilitent toujours la réalisation des projets d'accession, sur des durées longues : la progression des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes qui se constate depuis plus de deux années en témoigne.

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

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 25.8 % en juin 2017 (57.4 % à plus de 20 ans). Et les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 15.1 % de la production. La structure de la production souligne la part importante des prêts les plus longs : permettant à une forte demande de ménages jeunes ou modestes de réaliser ses projets d'accession dans de bonnes conditions.

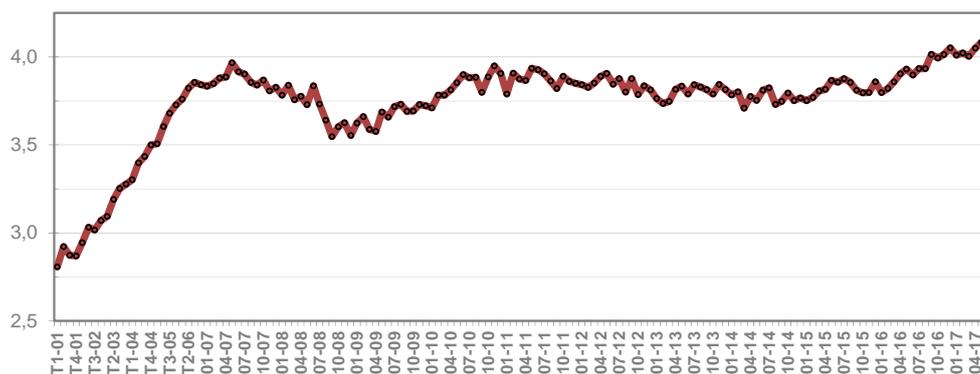
Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
Accession	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	5,0	17,2	33,2	28,5	15,5	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	2,1	10,5	29,2	34,2	23,8	0,2	100,0
	T1-17	1,3	9,0	27,5	33,5	28,5	0,2	100,0
	T2-17	3,1	12,1	27,0	32,5	25,2	0,1	100,0
	M06-17	3,2	11,9	27,6	31,6	25,6	0,2	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Après avoir progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 4.6 %), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours très rapidement (+ 6.1 % sur le 1^{er} semestre, en glissement annuel). Le coût relatif s'établit alors à 4.05 années de revenus en juin 2017 (contre 3.90 années de revenus il y a un an, à la même époque), à un de ses niveaux les plus élevés depuis le début des années 2000. En effet, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus rapidement qu'auparavant (+ 1.6 % sur le 1^{er} semestre, en glissement annuel, après + 0.9 % en 2016), leur rythme d'évolution reste très inférieur à celui auquel le coût des opérations s'accroît.

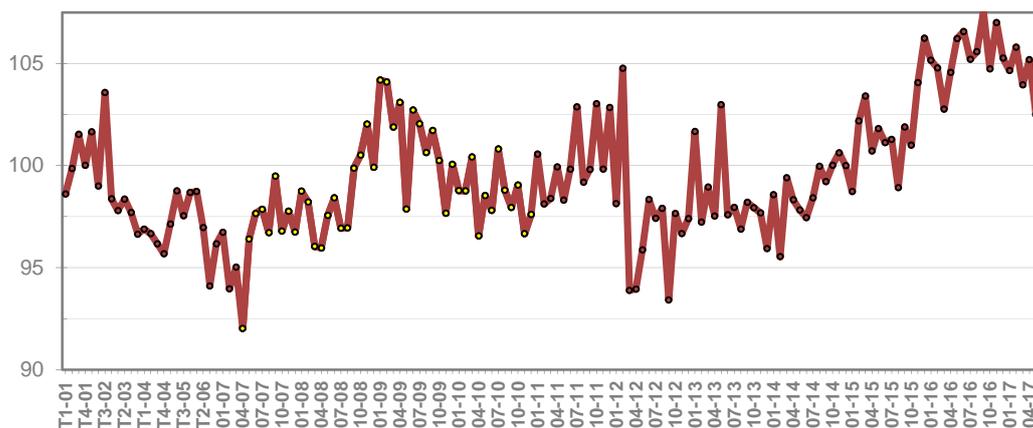
Le coût relatif des opérations (en années de revenus)
Ensemble des marchés
 Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **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 (+ 3.4 % sur le 1^{er} semestre, en glissement annuel, après - 0.9 % 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



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

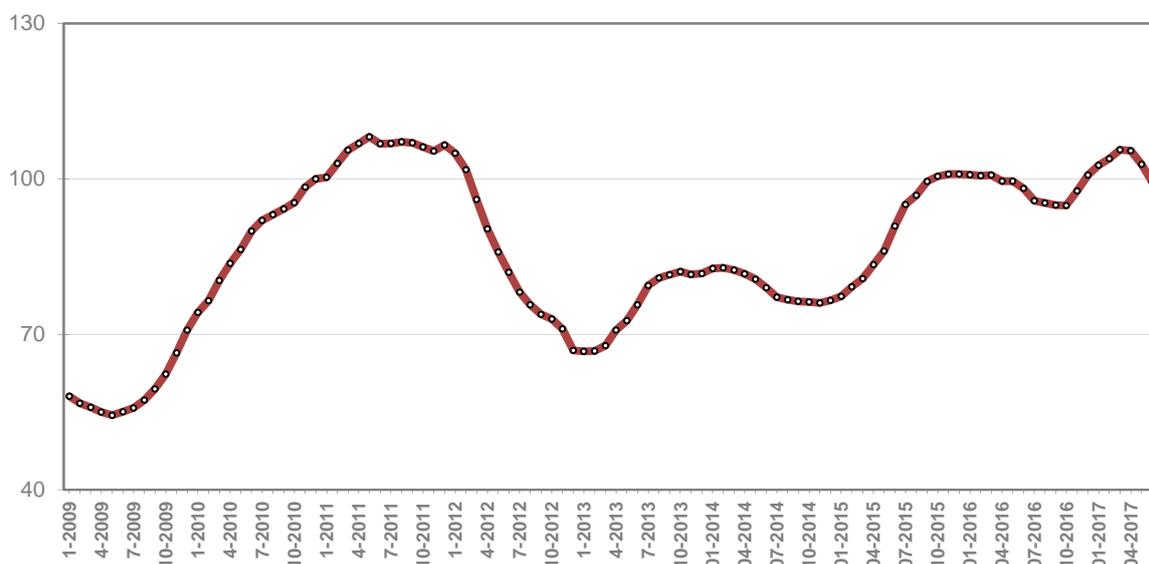
I.3. L'activité du marché des crédits

Après un début d'année 2016 assez calme, la demande avait été très perturbée par les inondations, puis par les manifestations et les difficultés d'approvisionnement en essence. Elle a en outre été ébranlée par les attentats de juillet. Néanmoins, dès septembre, le marché a retrouvé de la vigueur, le mois de décembre 2016 affichant même une augmentation de la production jamais constatée au début de l'hiver. Dès le 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 guère redressée en juin, démentant encore le profil saisonnier habituel. Ainsi le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau

trimestriel glissant est en juin très éloigné de celui d'un marché en expansion : avec - 11.6 % pour la production et - 22.5 % 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



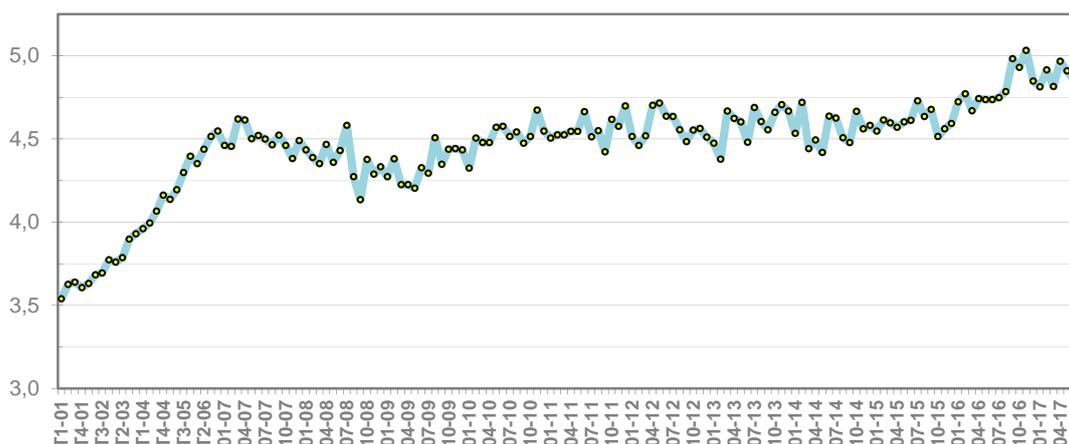
Aussi le rebond de l'activité constaté dès la fin de l'été 2016 ne peut plus compenser les tendances baissières du marché constatées ces derniers mois. L'année 2017 qui avait très bien commencé affiche maintenant une activité en net ralentissement : en juin, le rythme d'évolution en glissement annuel n'est plus que de + 8.3 % pour la production et de + 1.3 % 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

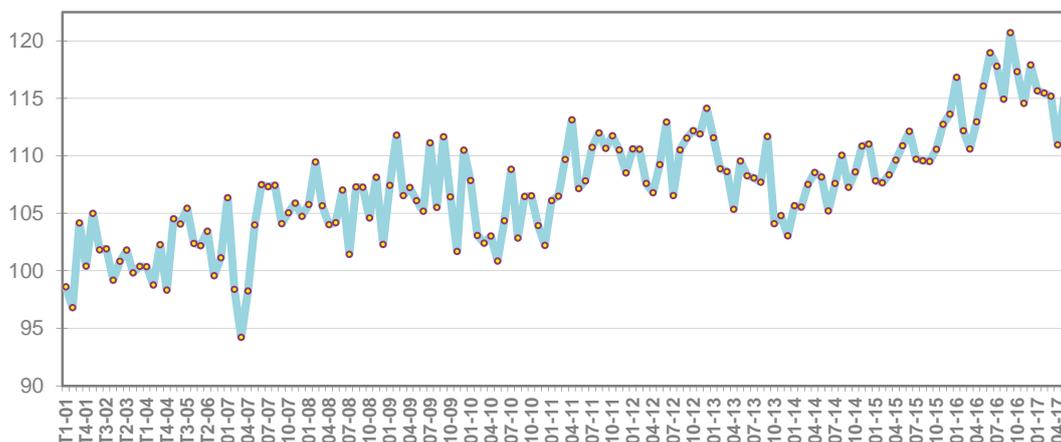


Après s'être nettement renforcée en 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf ne se relâche pas : ce coût était de 4.85 années de revenus en juin 2017 (contre 4.74 années de revenus il y a un an, à la même époque). En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 5.5 % sur le 1^{er} semestre, en glissement annuel, après + 5.2 % en 2016). Pourtant, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent maintenant plus rapidement que par le passé (+ 1.8 % sur le 1^{er} semestre, en glissement annuel, après + 1.4 % en 2016), en dépit de la bonne tenue des flux de la primo accession facilitée par le PTZ et les conditions de crédit actuelles.

En outre, après plusieurs années de recul rapide, l'apport personnel progresse maintenant (+ 2.3 % sur le 1^{er} semestre, en glissement annuel, après - 4.0 % 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)**

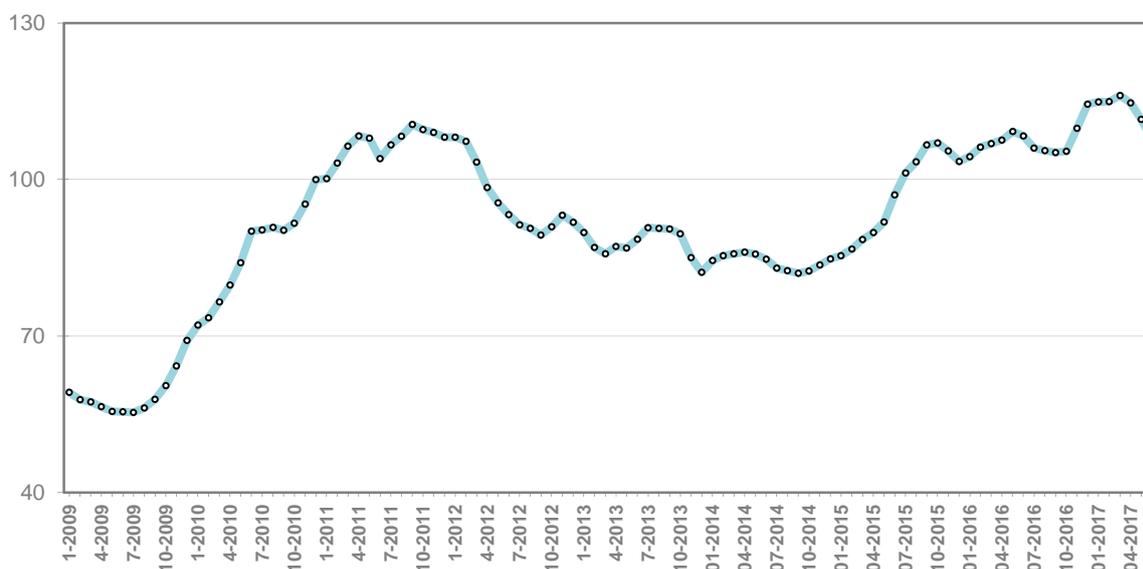
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 anxiogène qui s'était nourri des grèves, des manifestations, puis des attentats avait pesé sur l'activité dès la fin du printemps. Mais après un mois d'août très calme, comme à l'habitude, l'activité s'est nettement redressée dès septembre 2016 : elle a alors bénéficié du 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 net affaiblissement de la demande : avec en juin, - 17.2 % pour la production et - 27.1 % 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



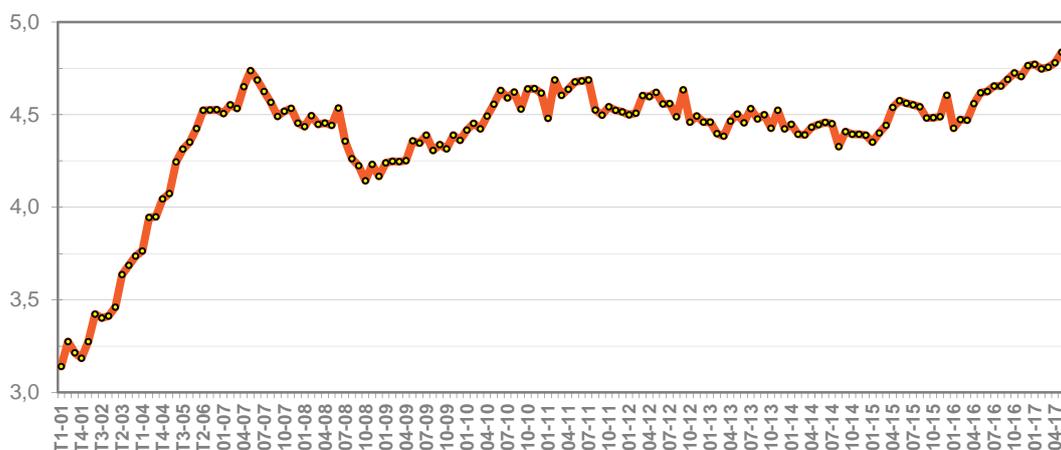
Aussi, et en dépit d'un bon début d'année 2017, l'activité mesurée en niveau annuel glissant ralentit très fortement : en juin, le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 6.3 % pour la production, mais de - 0.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

⇒ **Le marché de l'ancien**

Après une augmentation déjà rapide en 2016 (+ 4.7 %), les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent à un rythme très soutenu depuis le début de 2017 (+ 7.2 % sur le 1^{er} semestre, en glissement annuel). Comme dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que doucement (+ 1.3 % sur le 1^{er} semestre, en glissement annuel, après + 0.5 % en 2016), le coût relatif des opérations s'est établi à 4.83 années de revenus en juin 2017 (contre 4.62 années de revenus, il y a un an à la même époque), à son niveau le plus élevé depuis le début des années 2000.

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

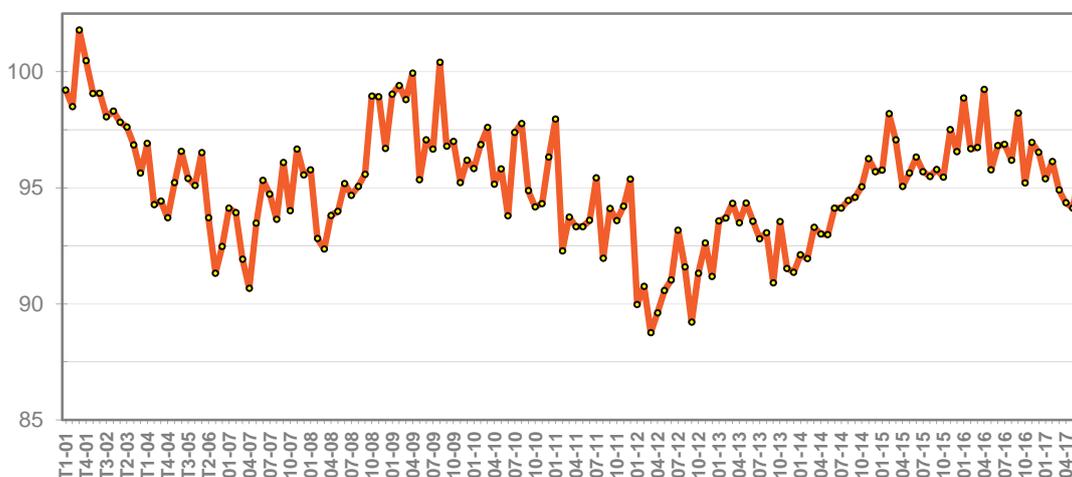
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Cependant, après plusieurs années de recul et d'hésitations, le niveau de l'apport personnel mobilisé remonte rapidement depuis le début 2017 (+ 4.4 % sur le 1^{er} semestre, en glissement annuel, après + 0.1 % en 2016). Pourtant depuis un an, et en dépit de conditions de crédit excellentes, la poussée du coût des opérations réalisées provoque la dégradation de l'indicateur de solvabilité de la demande, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre.

**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 se replier : la dégradation du marché se poursuit depuis, même si l'activité s'est presque stabilisée en juin. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant illustre ce net affaiblissement de la demande : avec en juin, - 8.6 % pour la production et - 20.3 % pour le nombre de prêts.

Compte tenu de ces évolutions, les tendances annuelles du marché sont empreintes de prudence. En juin 2017, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est ainsi de + 6.5 % pour la production et de - 1.6 % pour le nombre de 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

