

# L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Le 1<sup>er</sup> trimestre 2017**  
et les tendances récentes



---

Le tableau de bord de l'Observatoire

**L'ensemble des marchés**

---

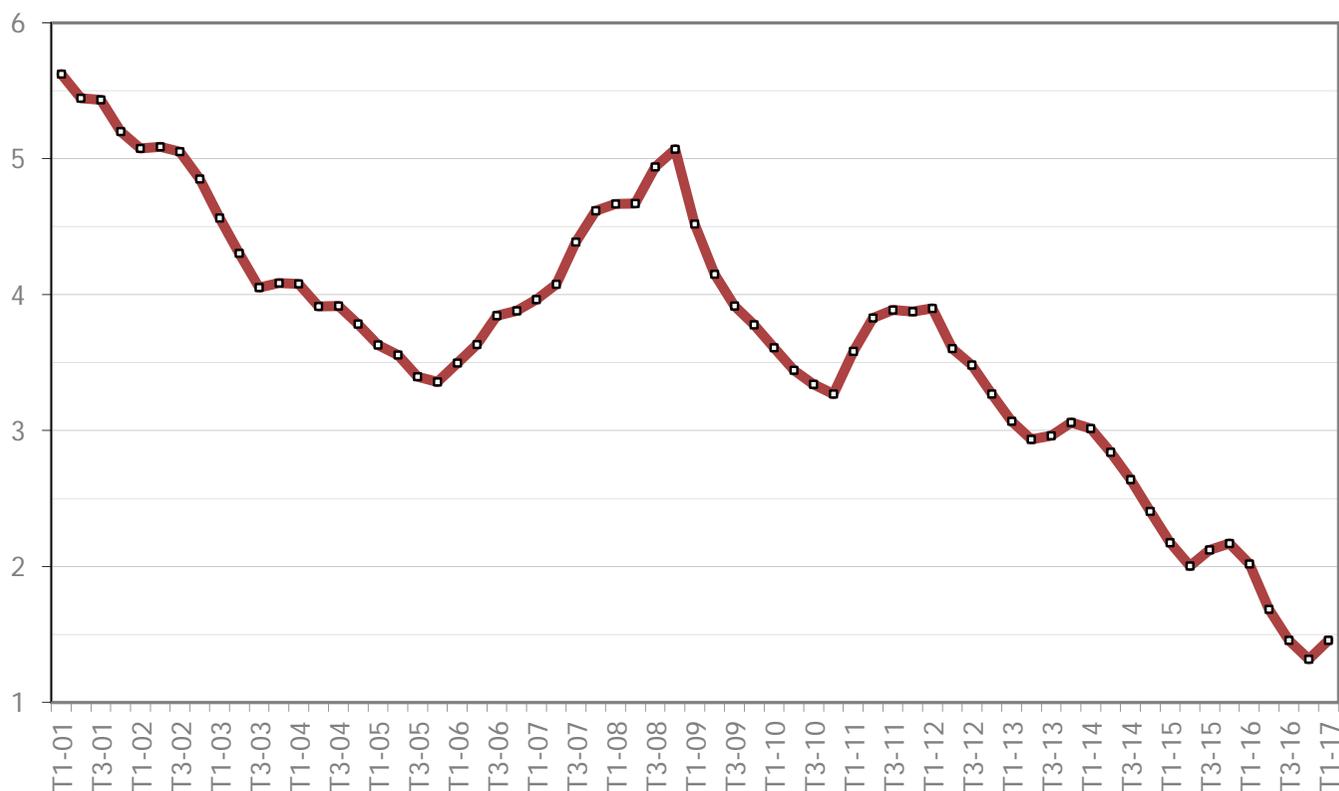


## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Depuis décembre 2016, les taux remontent et à fin mars, ils avaient repris 20 points de base. En dépit des tensions qui ont affecté les marchés obligataires depuis la fin de l'été, la remontée des taux des crédits immobiliers n'a donc été ni rapide, ni très forte : elle reste, notamment, bien en deçà de celle des taux des obligations.

La hausse des taux des crédits immobiliers n'a guère affecté le dynamisme de la demande. D'ailleurs, par comparaison avec le 1<sup>er</sup> trimestre 2016, les taux affichent toujours une baisse de 53 points de base sur le marché de l'ancien (1.48 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2017), de 58 points de base sur celui du neuf (1.50 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2017) et de 61 points de base sur celui des travaux (1.35 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2017).





## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

La remontée des taux constatée depuis décembre 2016 se produit à un rythme comparable sur toutes les catégories de prêts. Les durées les plus longues ne sont pas plus affectées que les autres : par exemple, la hausse des taux a été de 19 points de base sur les prêts à 25 ans, contre 18 points sur les prêts à 15 ans.

Les ménages les plus jeunes ou les plus modestes, faiblement dotés en apport personnel, ne sont donc pas plus impactés par la remontée des taux que les autres.

### 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
Mars	2016	1,92	1,73	1,99	2,34
Novembre	2016	1,31	1,15	1,37	1,63
Décembre	2016	1,34	1,18	1,40	1,65
Mars	2017	1,51	1,36	1,57	1,84



## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Toutes les tranches de taux bénéficient encore de conditions nettement meilleures qu'en mars 2016 : même les prêts des groupes supérieurs de taux (notamment, le 4<sup>ème</sup> groupe).

Par exemple pour les emprunteurs sur 25 ans, les taux sont en mars 2017 de 56 points de base inférieurs à leur niveau d'il y a un an pour le 4<sup>ème</sup> groupe, contre 45 points de base pour le 1<sup>er</sup> groupe.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	MARS 2017			MARS 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	1,27	1,48	1,40	1,69	1,93
	2ème groupe	1,27	1,50	1,76	1,60	1,88	2,23
	3ème groupe	1,39	1,64	1,92	1,77	2,02	2,42
	4ème groupe	1,69	1,95	2,25	2,10	2,38	2,81
	Ensemble	1,36	1,57	1,84	1,73	1,99	2,34

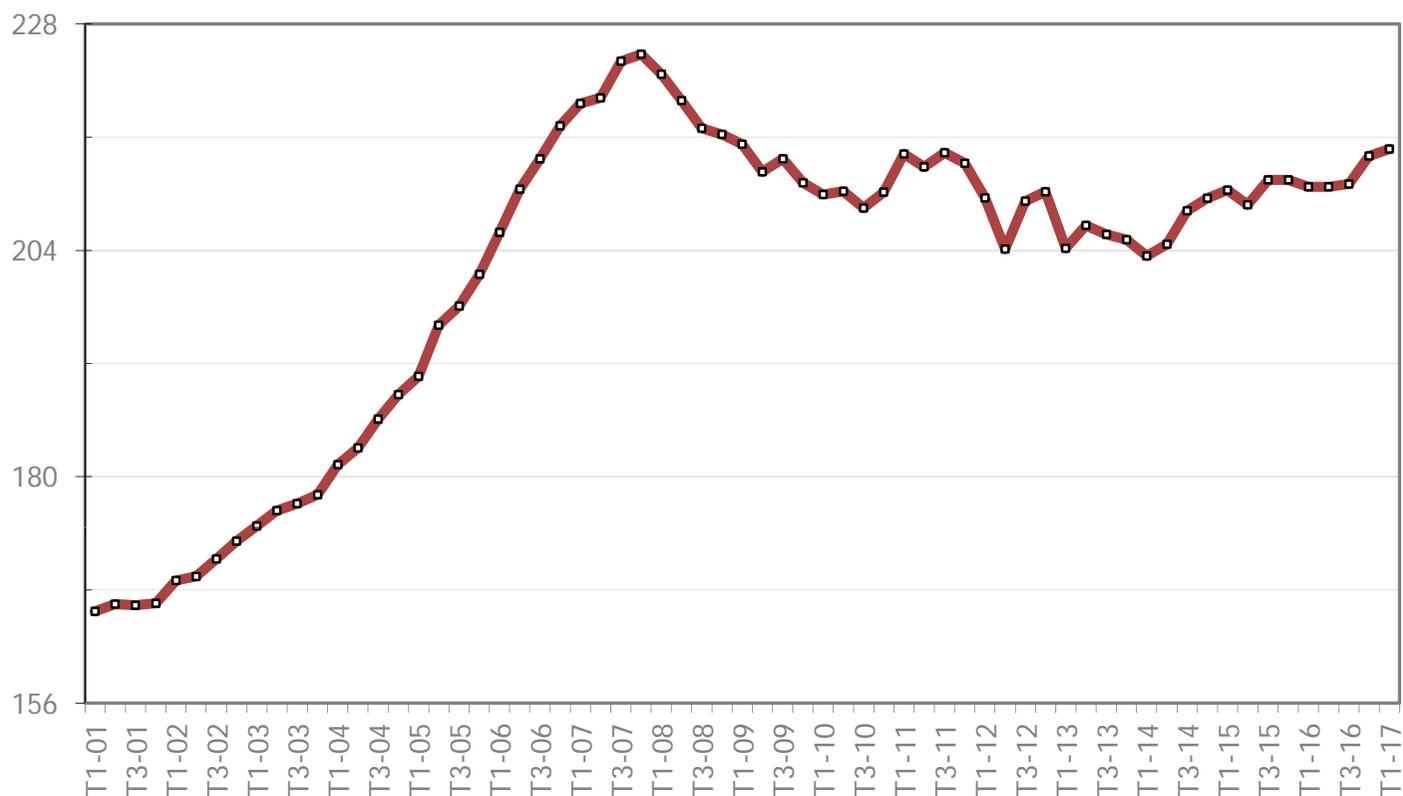


## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

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

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, la durée des prêts accordés était de 215 mois en moyenne.

Les durées qui se maintenaient à 211 mois depuis l'été 2015 s'étaient allongées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, pour s'établir à 214 mois. Elles ont encore augmenté depuis le début de 2017. Aussi, la demande peut pleinement tirer avantage des taux d'intérêt qui lui sont proposés. Et les conditions de crédit actuelles facilitent 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 deux années en témoigne.





## 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 27.5 % en mars 2017 (61.0 % à plus de 20 ans). Et les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 11.7 % de la production. La structure de la production reflète la déformation qui a opéré au bénéfice des prêts les plus longs : permettant à une forte demande de ménages jeunes ou modestes de réaliser ses projets d'accession, sans risque majeur.

Structure de la production T1-2014 (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	3,3	12,5	31,0	32,8	19,7	0,8	100,0
de 35 à 45 ans	4,1	14,2	33,8	31,7	16,1	0,2	100,0
de 45 à 55 ans	7,7	22,7	39,4	23,8	6,3	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	18,7	41,8	30,9	7,7	0,8	0,0	100,0
65 ans et +	30,0	48,0	18,5	2,4	1,1	0,0	100,0

Structure de la production T1-2017 (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	0,5	4,7	23,6	34,9	35,9	0,3	100,0
de 35 à 45 ans	0,7	5,9	26,5	36,4	30,5	0,1	100,0
de 45 à 55 ans	2,0	16,3	38,9	32,1	10,8	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	6,7	39,2	39,4	12,6	2,1	0,0	100,0
65 ans et +	20,3	51,7	19,2	6,5	2,3	0,0	100,0

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées constatée depuis le printemps 2014 bénéficie aux jeunes ménages : de 2011 à 2013, ils avaient été pénalisés par la réduction des durées.

Sur un marché en expansion, 36.2 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (71.1 % d'un prêt de 20 ans et plus) en 2017 contre 20.5 % (respectivement 53.3 %) en 2014.

Cette évolution s'est aussi observée chez les 35 à 44 ans, par exemple : 30.6 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (73.0 % d'un prêt de 20 ans et plus) en 2016 contre 16.3 % (respectivement 48.0 %) en 2014.

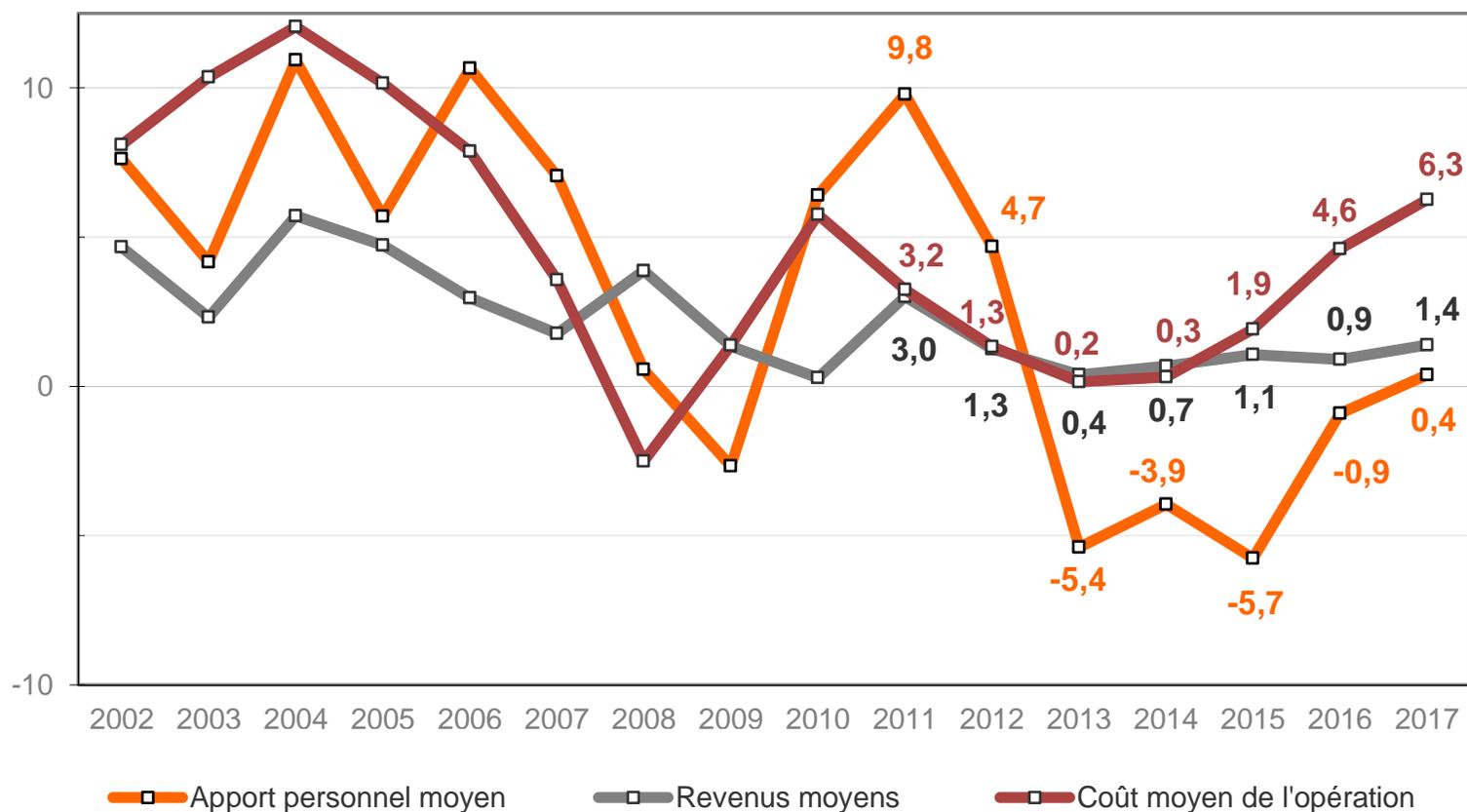


## Les taux de croissance annuels moyens (en %)

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

Depuis plusieurs années, les revenus des emprunteurs ne progressent que lentement. Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel recule encore lentement : de 2013 à 2015, son recul avait été très rapide.

Ces évolutions expriment le retour de ménages plus jeunes et de primo-accédants faiblement dotés en apport personnel, alors que les conditions de crédit restent excellentes. Mais pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, le coût des opérations progresse rapidement (+ 6.3 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, en glissement annuel, après + 4.6 % en 2016).





## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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

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 se détériore : depuis près de six mois, la hausse du coût des opérations réalisées pèse de plus en plus fortement sur cet indicateur.

Il se situe cependant à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.



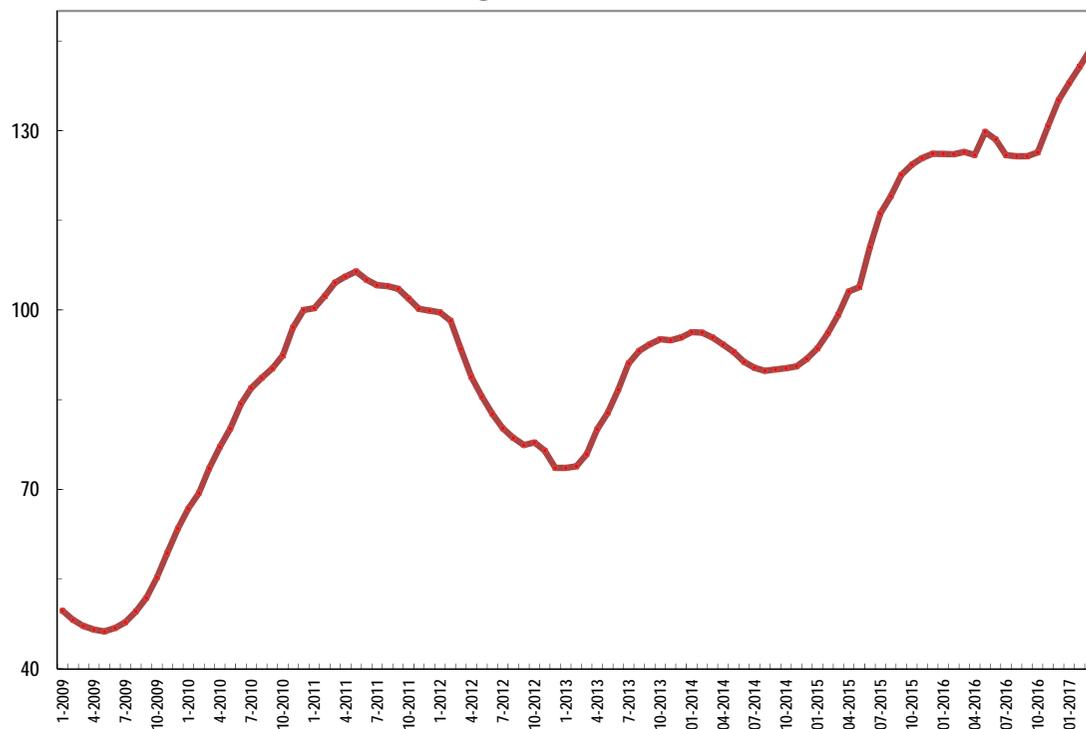


## L'activité du marché des crédits immobiliers

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

Depuis le début de l'année 2017, la demande est toujours très dynamique et l'activité progresse à un rythme rapide, rarement observé à cette période de l'année. Et même si le mois de février a présenté des signes d'essoufflement, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant est soutenu : avec en mars, + 29.9 % pour la production et + 22.4 % pour le nombre de prêts. La remontée des taux d'intérêt qui est restée contenue jusqu'alors n'a donc pas affecté le dynamisme du marché.

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



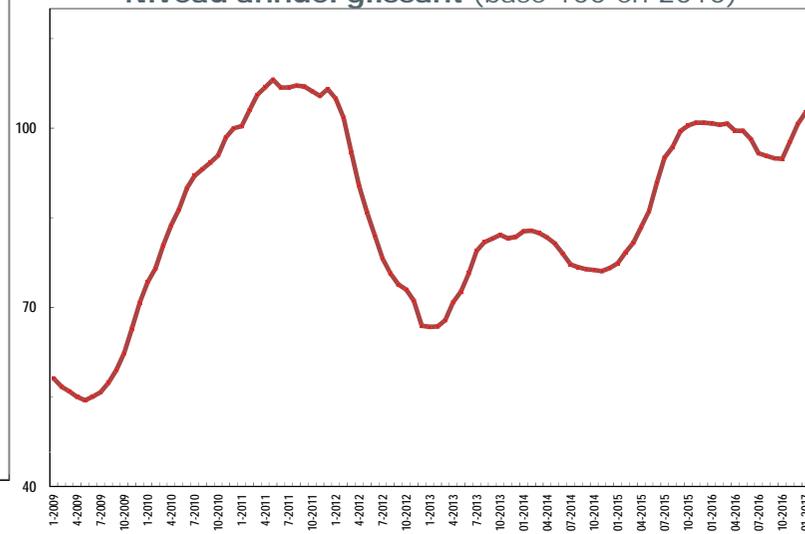
### ENSEMBLE DU MARCHÉ

Mars 2017

Production de crédits : + 13.5 % (+ 7.1 % en 2016)

Nombre de prêts accordés : + 4.8 % (- 0.2 % en 2016)

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 toujours à un rythme soutenu (+ 4.0 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre, en glissement annuel, après + 5.2 % en 2016). Et les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que modérément (+ 0.7 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre, en glissement annuel, après + 1.4 % en 2016), sous l'effet de l'augmentation des flux de la primo accession associée à l'amélioration du PTZ et aux conditions de crédit actuelles.

En outre, après plusieurs années de recul rapide, l'apport personnel progresse (+ 2.1 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre, en glissement annuel, après - 4.0 % en 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>1er trimestre 2017</b>							
<b>Ensemble du marché du neuf</b> <i>dont accession</i>	<b>61,7</b> 55,6	<b>256,2</b> 276,6	<b>210,3</b> 224,7	<b>17,9</b> 18,8	<b>4,8</b> 5,5	<b>227</b> 234	<b>1,50</b> 1,51
<b>1er trimestre 2016</b>							
<b>Ensemble du marché du neuf</b> <i>dont accession</i>	<b>61,3</b> 56,0	<b>246,3</b> 268,1	<b>201,4</b> 217,4	<b>18,2</b> 18,9	<b>4,7</b> 5,3	<b>226</b> 234	<b>2,08</b> 2,11



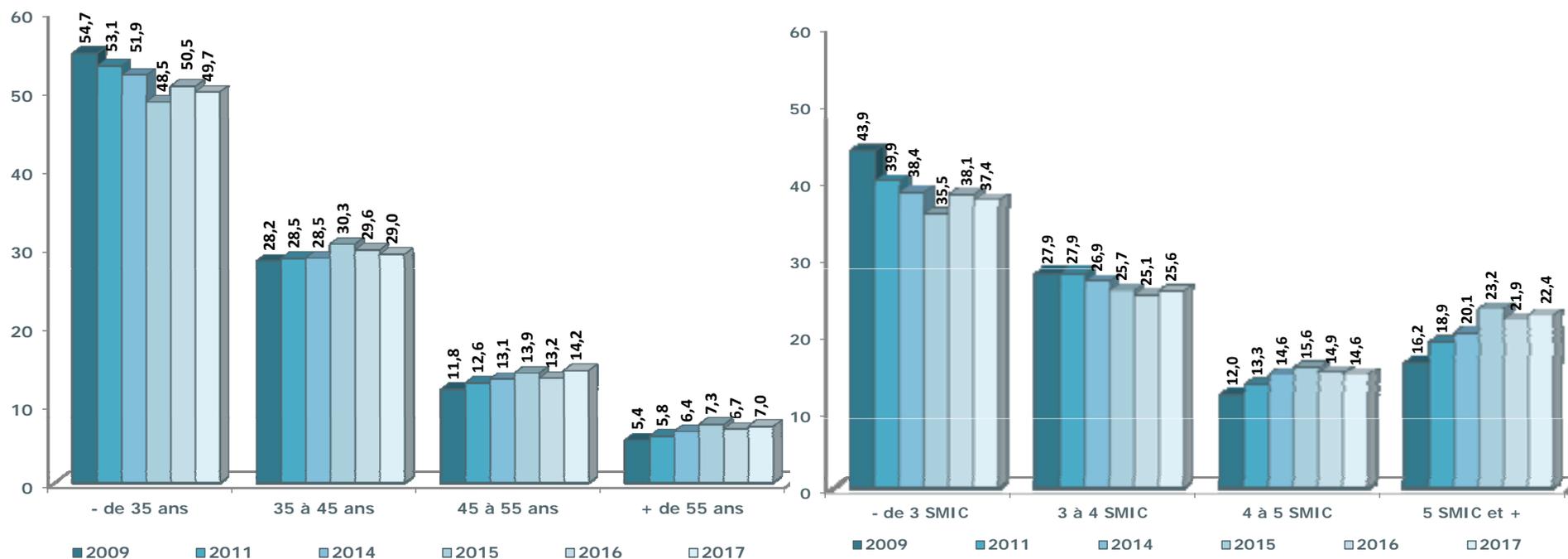
## La répartition des emprunteurs

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

Le marché de l'accèsion confirme la reprise amorcée en 2015. Elle s'appuie sur l'amélioration des conditions de crédit et sur le reprofilage du PTZ.

La part des moins de 35 ans se dégrade doucement, après le redressement constaté en 2016. Et celle des 55 ans et plus se ressaisit après avoir reculé en 2016, pour la première fois depuis la fin des années 2000.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) qui s'était nettement accrue en 2016 s'effrite. Mais globalement c'est plus la stabilité de la structure du marché qui semble prévaloir.

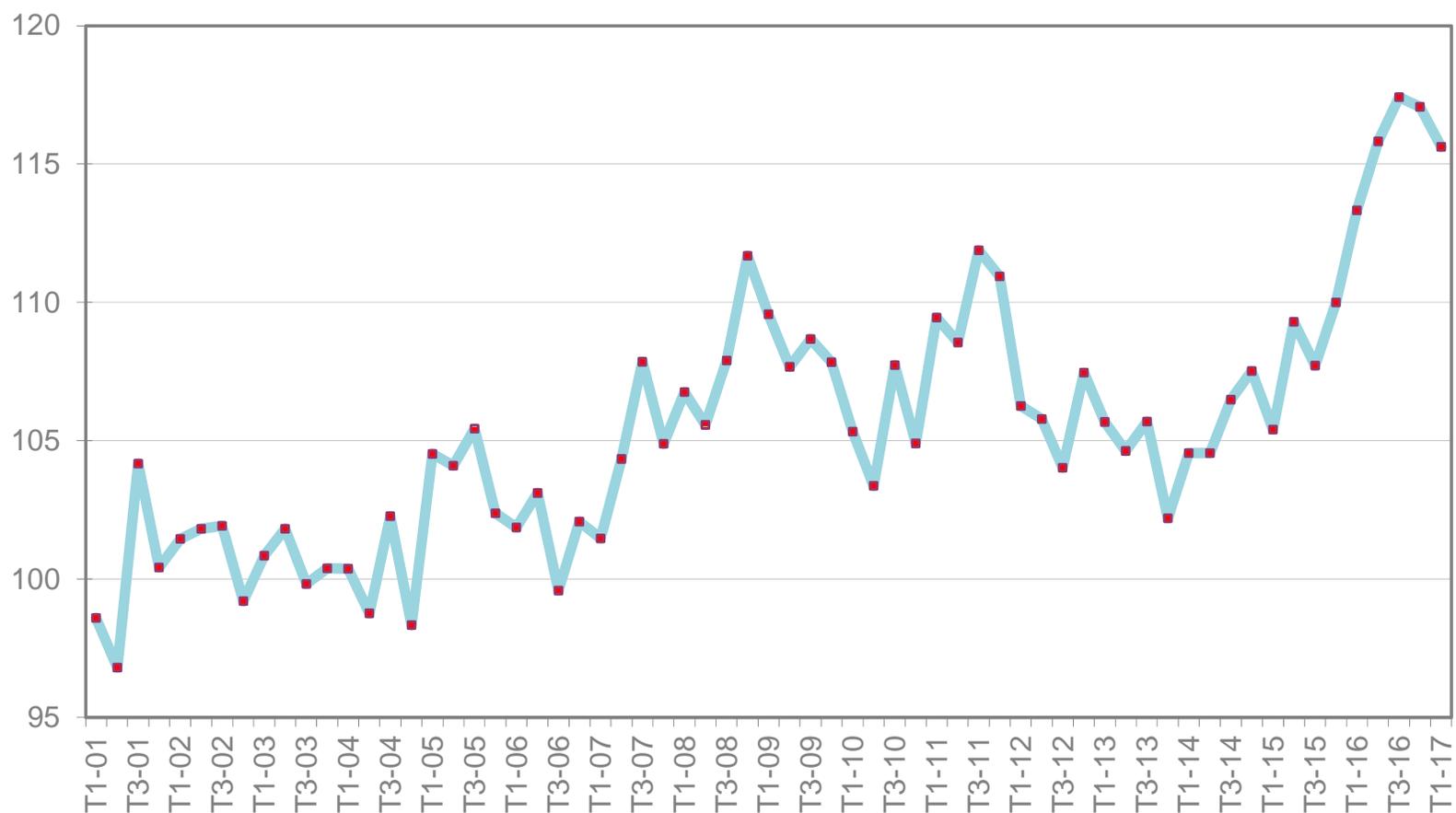




## L'indicateur de solvabilité de la demande

### MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

L'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade, en réponse à l'augmentation du coût des opérations réalisées : le maintien de bonnes conditions de crédit ne suffit plus pour compenser cette augmentation, même s'il s'établit toujours à un niveau élevé. Il se maintient d'ailleurs au-delà du pic qui avait été constaté durant l'automne 2011.



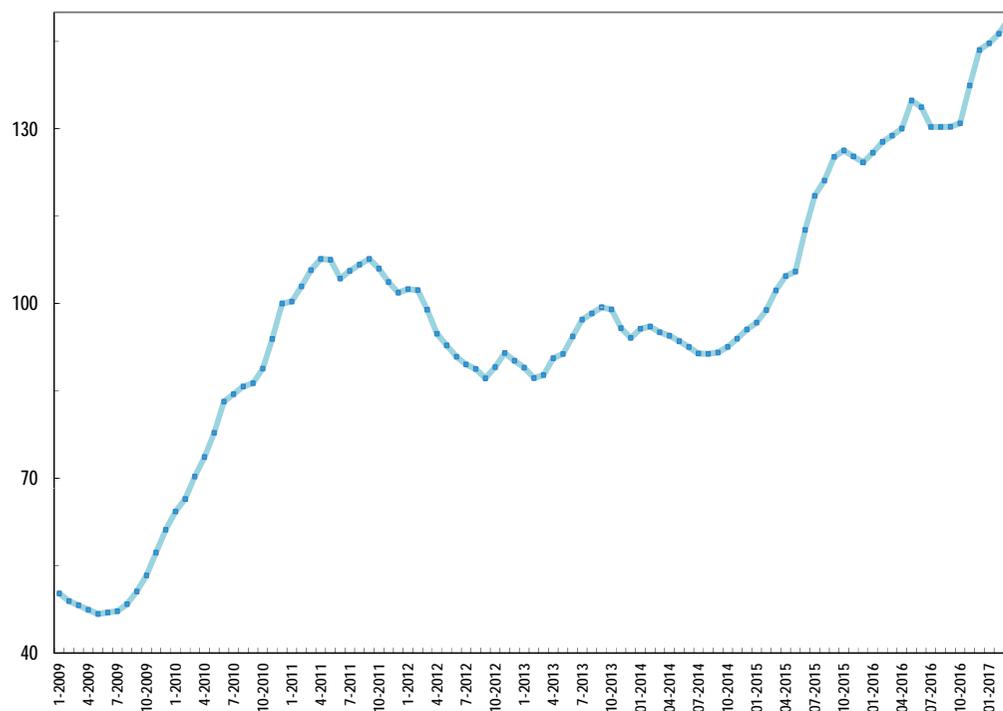


# L'activité du marché des crédits immobiliers

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

La demande s'est montrée particulièrement active et l'activité est restée soutenue depuis le début de l'année, alors que les mois d'hiver sont presque toujours très calmes. Néanmoins, après deux années d'une reprise remarquable, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a commencé à ralentir, sans pour autant exprimer un affaiblissement de la demande : avec en mars, + 16.4 % pour la production et + 6.1 % pour le nombre de prêts.

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



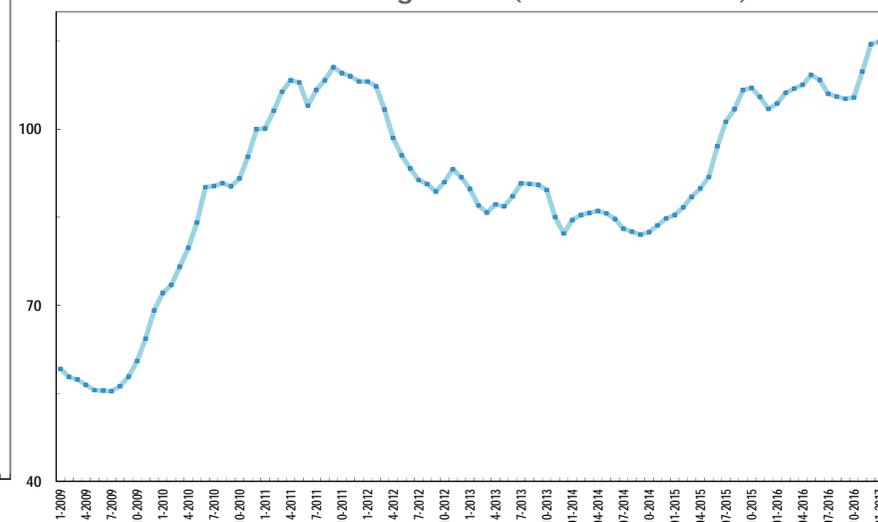
## MARCHÉ DU NEUF

Mars 2017

Production de crédits : + 15.5 % (+ 15.5 % en 2016)

Nombre de prêts accordés : + 8.6 % (+ 10.7 % en 2016)

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 rapide en 2016 (+ 4.7 %), les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent rapidement depuis le début de 2017 (+ 8.0 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre, en glissement annuel). Et les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que doucement (+ 0.3 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre, 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 doucement depuis le début 2017 (+ 0.6 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre, en glissement annuel, après + 0.1 % en 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>1er trimestre 2017</b>							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	61,9 59,4	268,0 278,5	215,6 222,4	19,6 20,1	4,8 5,0	227 230	1,48 1,48
<b>1er trimestre 2016</b>							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	61,7 59,5	248,1 257,8	195,4 201,6	21,2 21,8	4,4 4,7	222 225	2,01 2,02



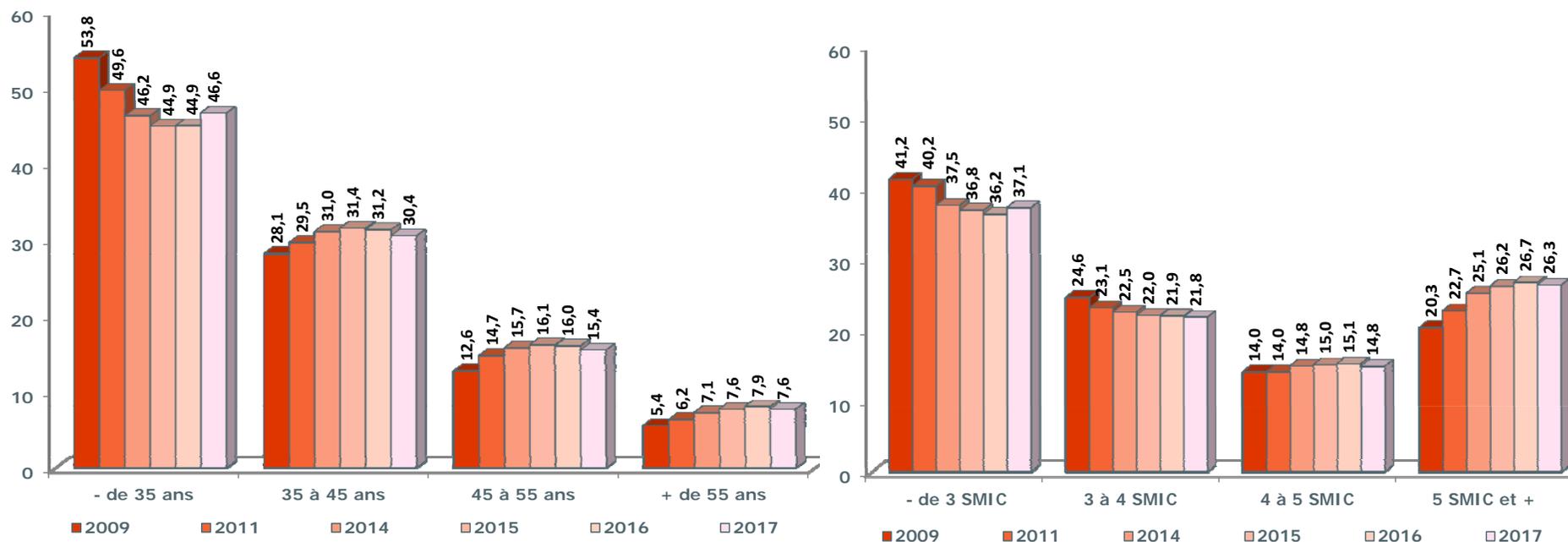
## La répartition des emprunteurs

**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 poursuivent leur expansion depuis 2016, à un rythme plus lent.

La part des moins de 35 ans se redresse nettement en 2017, après une année 2016 de relative stabilité. Néanmoins celle des 55 ans se stabilise, après une progression quasiment interrompue durant près de dix années.

La part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC augmente aussi, alors que celle des ménages aisés qui s'était fortement accrue par le passé (progression des reventes, encouragée par la hausse des prix) se replie lentement.

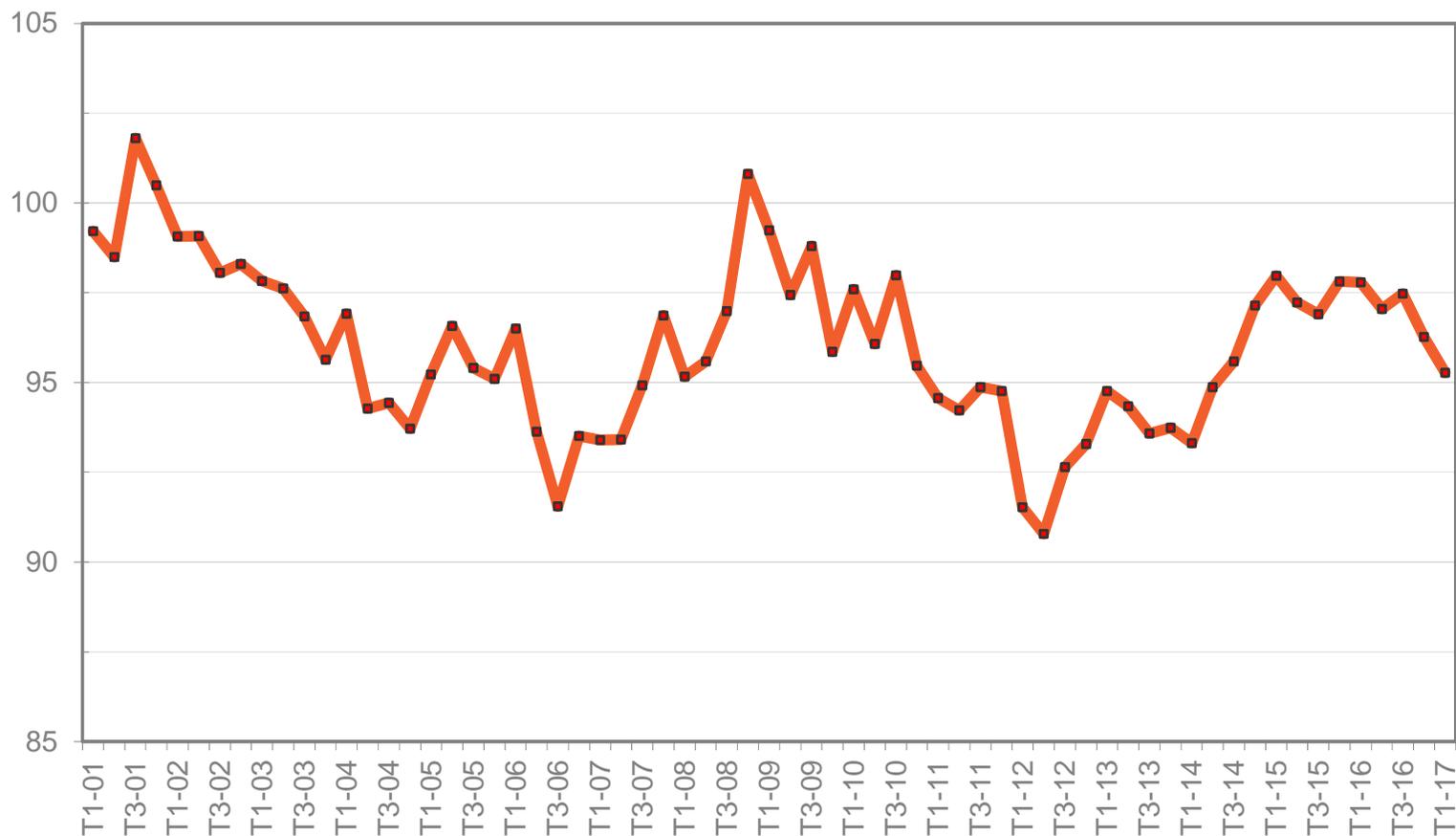




## L'indicateur de solvabilité de la demande

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

Et 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.



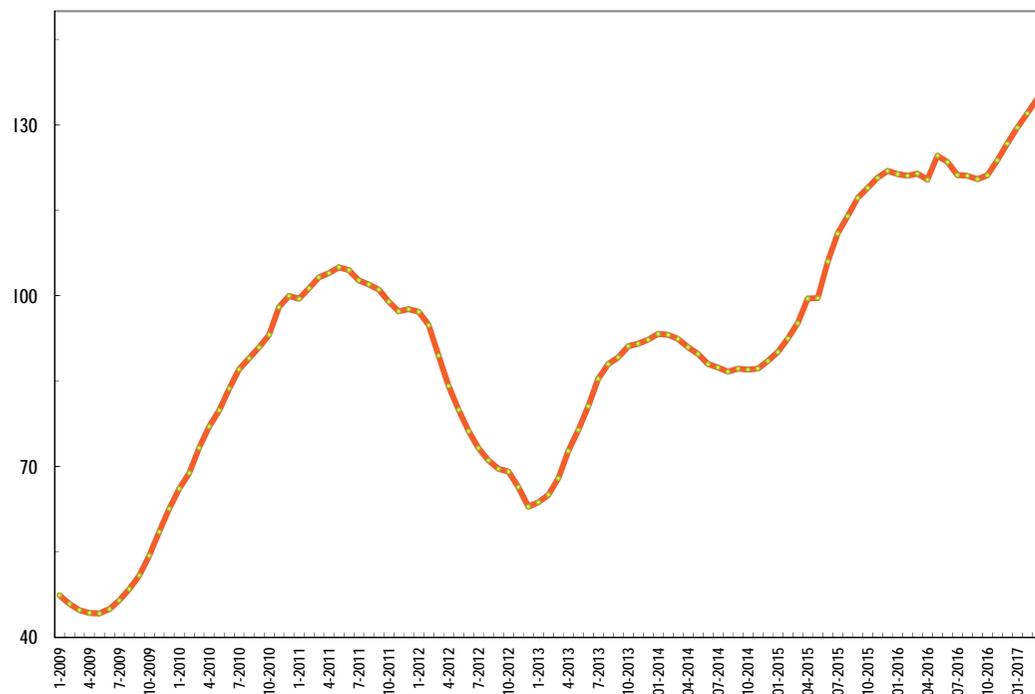


## L'activité du marché des crédits immobiliers

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

L'activité a commencé à se ressaisir dès la fin de l'été 2016 : elle s'est établie durant l'automne à un niveau rarement observé à cette période de l'année. La vitalité du marché ne s'est pas démentie depuis, alors qu'avec l'arrivée de l'hiver, le marché retrouve habituellement plus de calme. Et depuis janvier 2017, le marché fait preuve d'un dynamisme inhabituel à cette période de l'année. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en atteste : avec + 29.8 % pour la production et + 21.3 % pour le nombre de prêts.

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



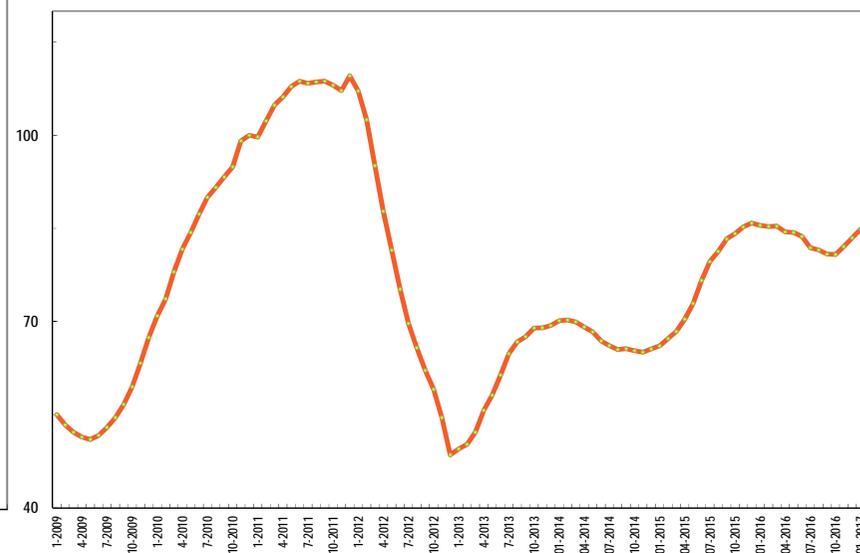
### MARCHÉ DE L'ANCIEN

Mars 2017

Production de crédits : + 10.8 % (+ 4.0 % en 2016)

Nombre de prêts accordés : + 2.3 % (- 2.8 % en 2016)

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





---

**En guise de conclusion**  
Les tendances des marchés

---

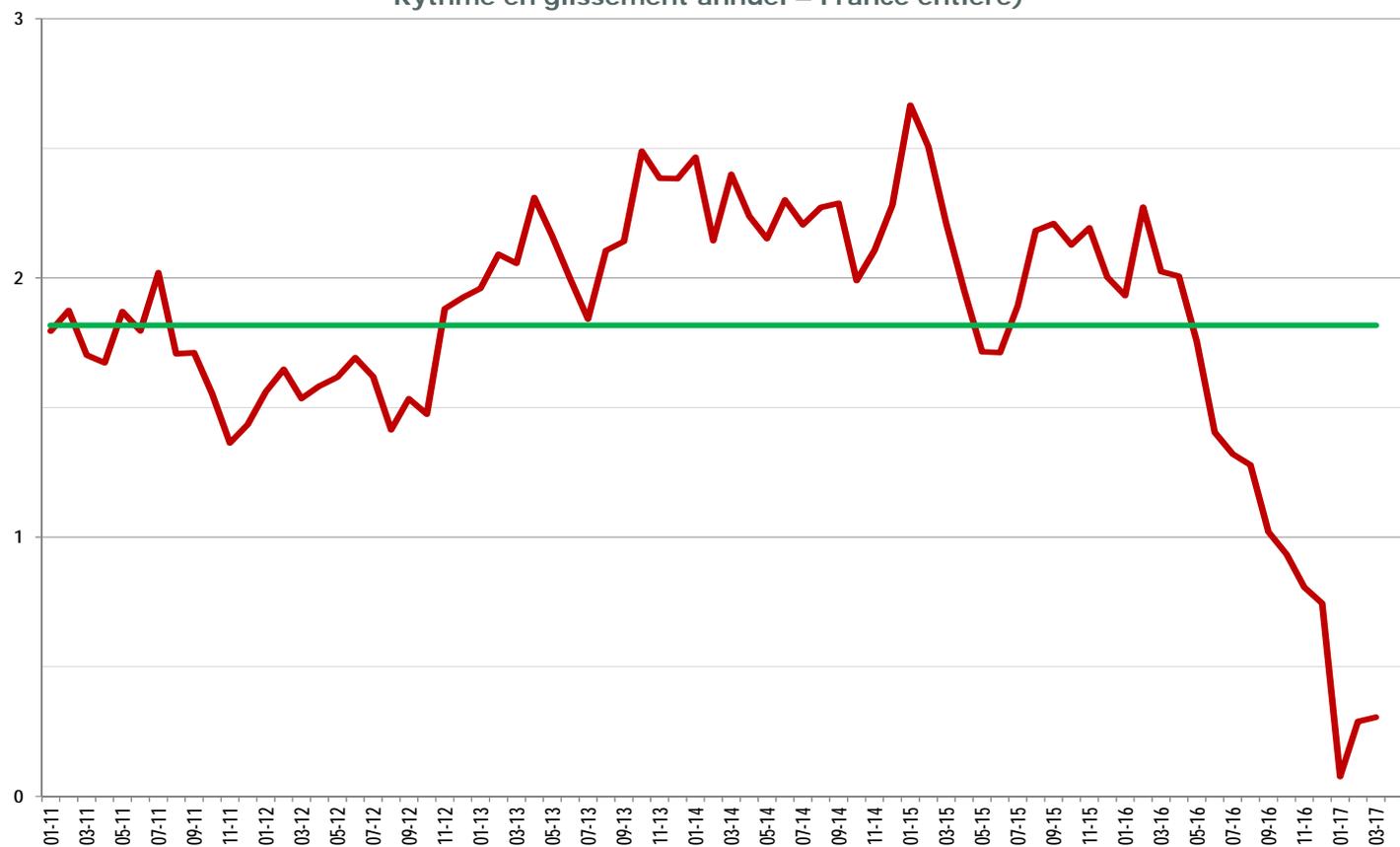


## Les tendances des marchés

### Les taux des crédits immobiliers

la hausse des taux constatée jusqu'alors avait été surtout sensible en février (10 points de base, après 5 points en décembre), alors qu'en mars l'augmentation n'a été que très modérée (2 points de base). A leur niveau actuel, les taux ont alors retrouvé leur niveau de juillet 2016 : pour autant, le rythme annuel de l'inflation était alors de 0.2 %, pendant qu'en mars il s'est établi à 1.2 %.

**Taux des crédits immobiliers (Obs. Crédit Logement/CSA) corrigés de l'inflation**  
Rythme en glissement annuel – France entière)



Moyenne des taux d'intérêt réels observés depuis janvier 2011 :  
**1.82 %**

Moyenne des taux d'intérêt réels observés depuis janvier 2017 :  
**0.22 %**



---

**FIN**

Merci de votre attention

---