

FEVRIER
2018

L'Observatoire
Crédit Logement / CSA



Tableau de bord mensuel Février 2018

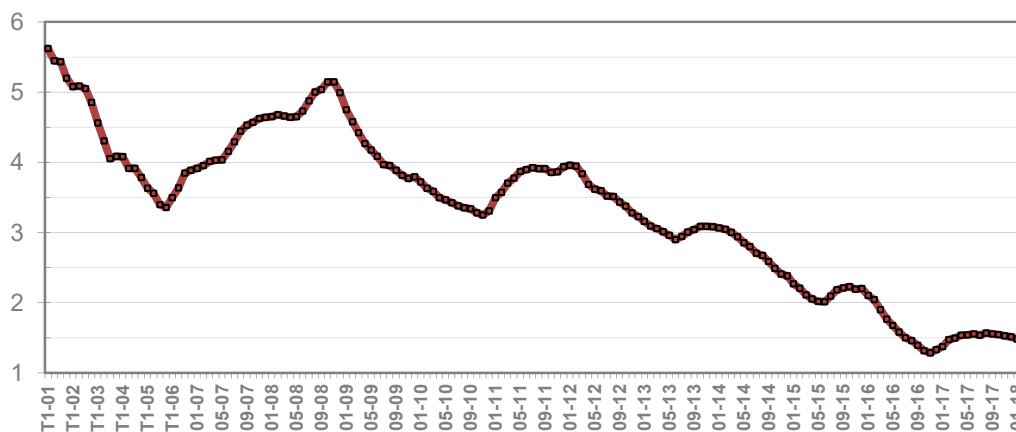
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des indicateurs trimestriels.

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 février 2018, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.47 %, en moyenne (1.49 % pour l'accession dans le neuf et 1.50 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis août 2017, les taux diminuent doucement, de l'ordre de 2 points de base chaque mois. Et ils ont maintenant retrouvé leur niveau de février 2017. Cette baisse est rendue possible par des conditions de financement et de refinancement de la production de crédits toujours excellentes. 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 : 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 est venue détériorer plus fortement encore 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.

Depuis le début de l'année 2018, les taux ont diminué de 4 points de base, dans l'ensemble : de 3 points sur le marché des travaux (pour 1.40 % en février 2018) et sur celui de l'ancien (pour 1.49 % en février 2018), mais de 8 points sur celui du neuf (pour 1.48 % en février 2018).

On remarque alors que la baisse des taux n'a pas bénéficié aux prêts à taux fixe à 15 ans. Alors que les taux sur les prêts à 20 ans et à 25 ans ont baissé de façon comparable.

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
Décembre	2016	1,33	1,18	1,40	1,65
Février	2017	1,47	1,30	1,52	1,79
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Février	2018	1,47	1,31	1,48	1,76

En outre, aussi bien sur les prêts à 20 ans que sur ceux à 25 ans, la baisse intervenue depuis le début de l'année ne concerne que les 3 premiers groupes¹ : alors que les taux du 4^{ème} groupe sont restés pratiquement stables.

Prêts du secteur concurrentiel		FEVRIER 2018			DECEMBRE 2017		
		TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	1,02	1,20	1,43	1,03	1,23	1,47
	2ème groupe	1,21	1,38	1,65	1,22	1,42	1,71
	3ème groupe	1,36	1,52	1,80	1,36	1,55	1,85
	4ème groupe	1,66	1,87	2,11	1,65	1,85	2,12
	Ensemble	1,31	1,48	1,76	1,32	1,52	1,79

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

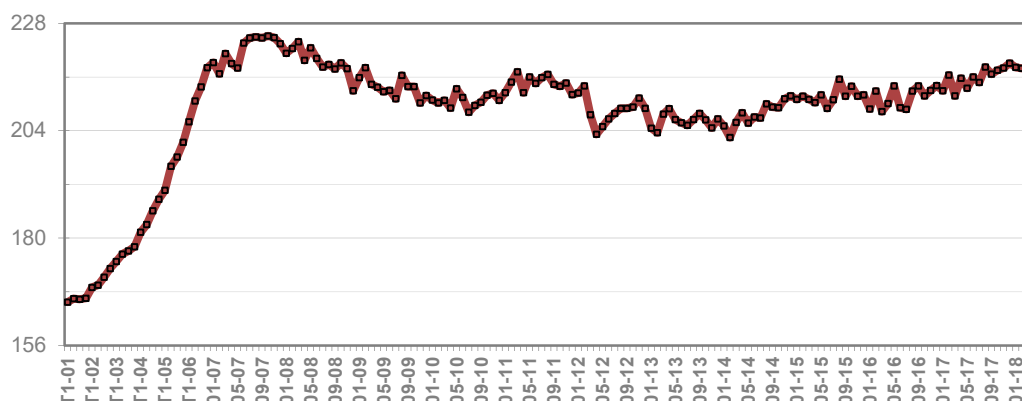
En février 2018, la durée des prêts s'est maintenue à 218 mois, en moyenne (225 mois pour l'accession dans le neuf et 233 mois pour l'accession dans l'ancien).

Ainsi depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont accrues de 14 mois (et même de 5 mois au cours de la seule année 2017). Les conditions de crédit actuelles facilitent ainsi la réalisation des projets immobiliers des ménages, en dépit de la hausse des prix de l'immobilier constatée depuis 2015. Cependant, depuis le début de l'année, les durées moyennes se sont sensiblement réduites dans le neuf : la dégradation des soutiens publics, en renforçant les difficultés de primo accession des ménages modestes, évince progressivement du marché les emprunteurs concernés par les durées 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

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



Pourtant, dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 30.4 % en février 2018 (60.4 % à plus de 20 ans). Néanmoins, la part des prêts de 20 à 25 ans recule. Alors que celle des prêts de moins de 20 ans se ressaisit. La structure actuelle de la production souligne tout de même la part importante des prêts les plus longs : la solvabilité de la demande des ménages modestes qui réalisent leurs projets d'accession en bénéficie pleinement.

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	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	11,6	27,1	31,6	26,6	0,2	100,0
	T4-17	2,6	10,8	27,2	31,1	28,1	0,2	100,0
	M12-17	2,4	10,3	27,9	31,0	28,2	0,2	100,0
	M01-18	2,3	10,5	26,6	30,8	29,6	0,2	100,0
	M02-18	2,3	10,6	26,8	30,0	30,1	0,3	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

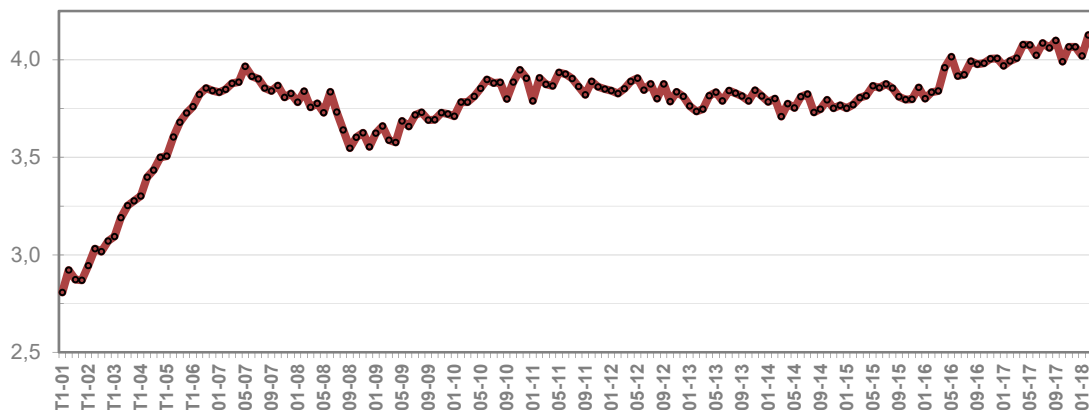
Après avoir progressé à un rythme soutenu durant les deux dernières années (+ 4.2 % en 2016 et + 4.8 % en 2017), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente encore, mais à un rythme moins rapide qu'auparavant (+ 2.9 % sur le 1^{er} bimestre de 2018, en glissement annuel). Néanmoins, le coût relatif s'établit maintenant à 4.1 années de revenus, contre 4.0 années de revenus il y a un an à la même époque. Le coût relatif s'accroît donc et atteint le niveau le plus élevé constaté jusqu'alors. En effet, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent encore (+ 1.4 % sur le 1^{er} bimestre 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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

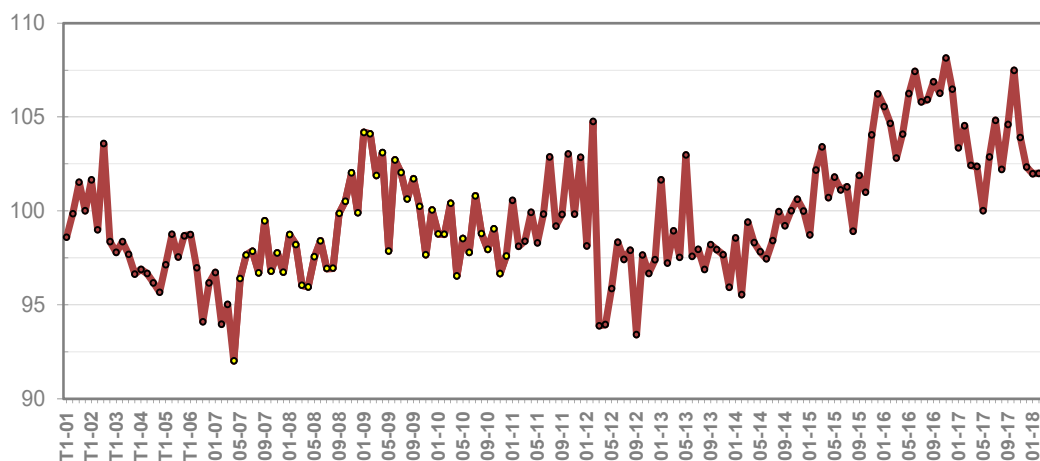
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel confirme le redressement amorcé dès l'automne 2016 (+ 2.5 % sur le 1^{er} bimestre de 2018, en glissement annuel, après + 2.0 % en 2017). La hausse des prix de l'immobilier écarte progressivement les ménages les plus jeunes et les plus modestes, en primo accession pour la plupart d'entre eux et faiblement dotés en apport personnel.

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

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

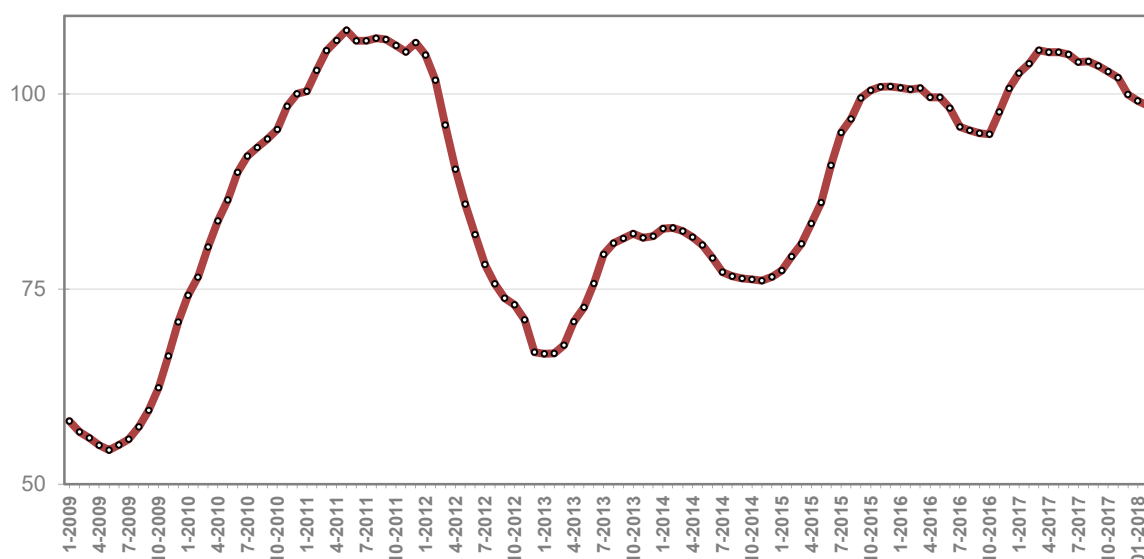


Cependant, et en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages et de la déformation de la structure des clientèles qui permet de supporter des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande réussit juste à se stabiliser en février, après plusieurs mois d'une dégradation rapide. 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 : l'impact de la déformation du marché étant absorbé et les difficultés d'accès à la propriété des ménages s'étant renforcées en réponse à la dégradation des soutiens publics, les conséquences que la hausse des coûts des opérations réalisées imprime sur l'indicateur de solvabilité deviennent plus évidentes.

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'était qu'en raison du 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. 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. Et en février, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant enregistre une nouvelle dégradation, avec - 6.3 % pour la production et - 13.4 % 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 tendance baissière : en février 2018, le rythme d'évolution a été de + 0.3 % pour la production et de - 5.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

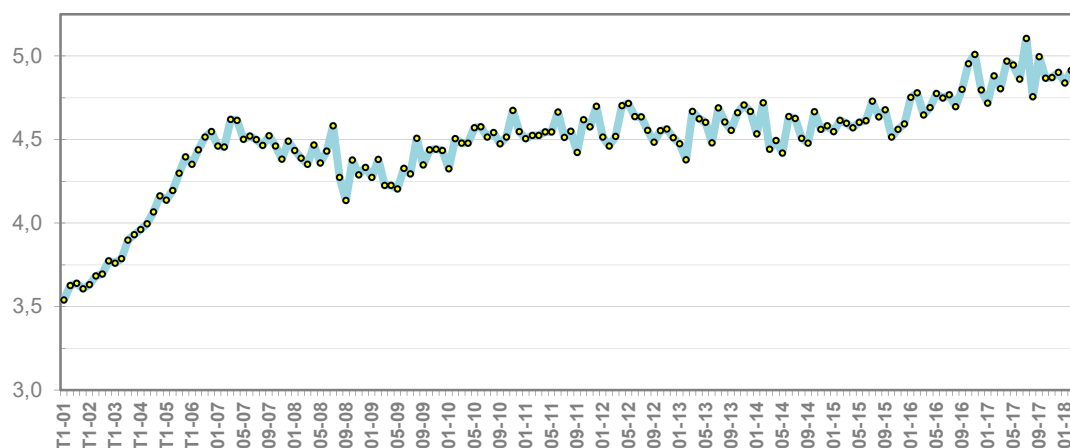
⇒ Le marché du neuf

Après avoir progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 4.9 %), le coût des opérations réalisées par les ménages a commencé à ralentir en 2017 (+ 2.9 %). Depuis le début de l'année, le ralentissement se confirme (+ 1.9 % sur le 1^{er} bimestre de 2018, en glissement annuel). Le coût relatif s'établit néanmoins à 4.9 années de revenus en février, comme il y a un an à la même époque. Le coût relatif s'établit donc 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, en réponse à la déformation de la structure des clientèles (+ 0.9 % sur le 1^{er} bimestre de 2018, en glissement annuel, après - 0.3 % en 2017).

Mais en réponse à cette déformation de la structure des clientèles, le niveau de l'apport personnel confirme le redressement amorcé en 2017 (+ 4.4 % sur le 1^{er} bimestre de 2018, après + 1.2 % en 2017 et - 3.7 % en 2016).

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

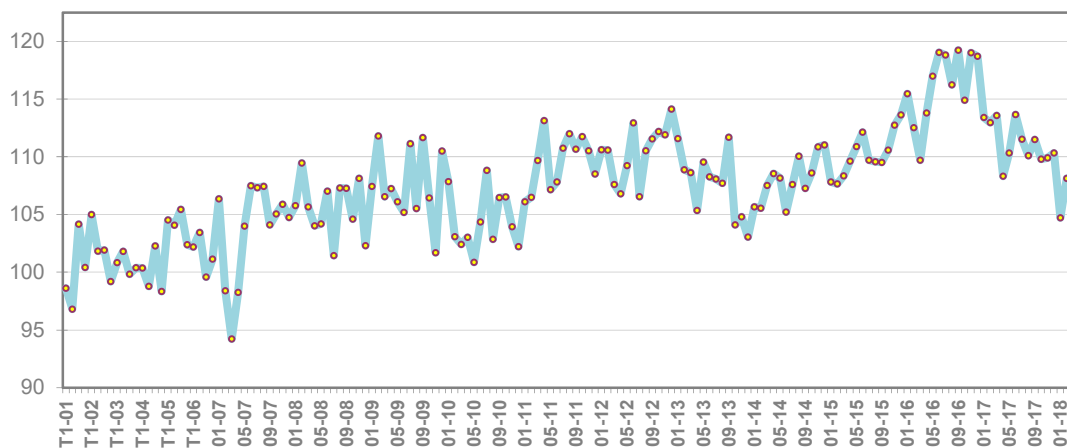
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, 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 suffisamment en février 2018 pour enrayer sa chute. 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 dès le 1^{er} semestre 2017 lui a fait perdre la quasi-totalité du bénéfice du rétablissement observé durant deux années, de l'été 2014 à l'été 2016.

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

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

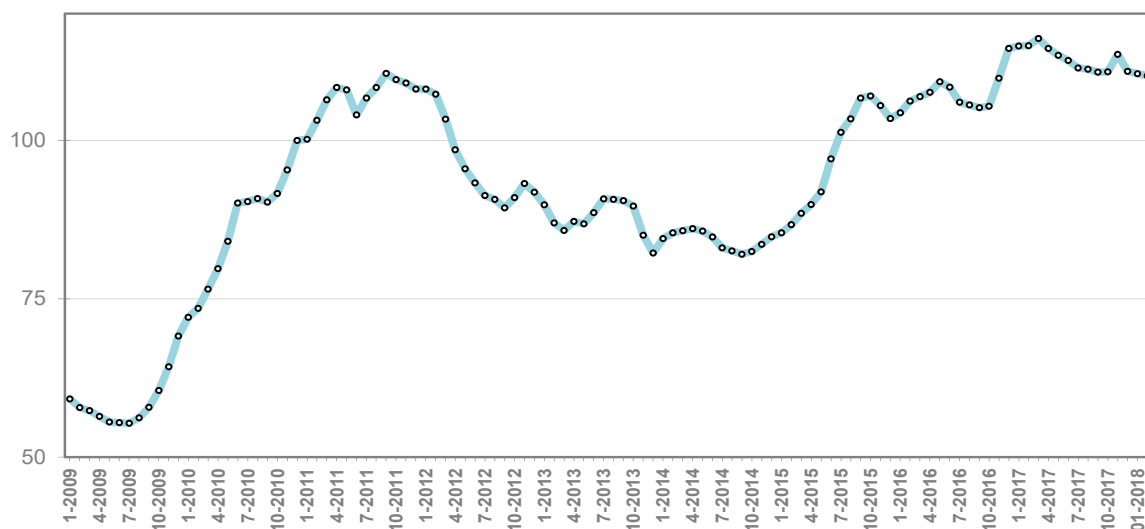


Dès le début de l'année 2016, le marché du neuf avait pleinement bénéficié de l'amélioration du PTZ et de conditions de crédit exceptionnelles. Et en dépit du climat anxiogène qui avait paralysé la demande d'avril à juillet 2016, la production de crédits au neuf s'était redressée durant l'automne 2016, 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'accès à la propriété : la dégradation du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant se renforçant en février, avec - 6.1 % pour la production et - 12.0 % 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 encore et le marché s'oriente à la baisse : avec en février 2018, + 0.9 % pour la production et - 4.1 % 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)

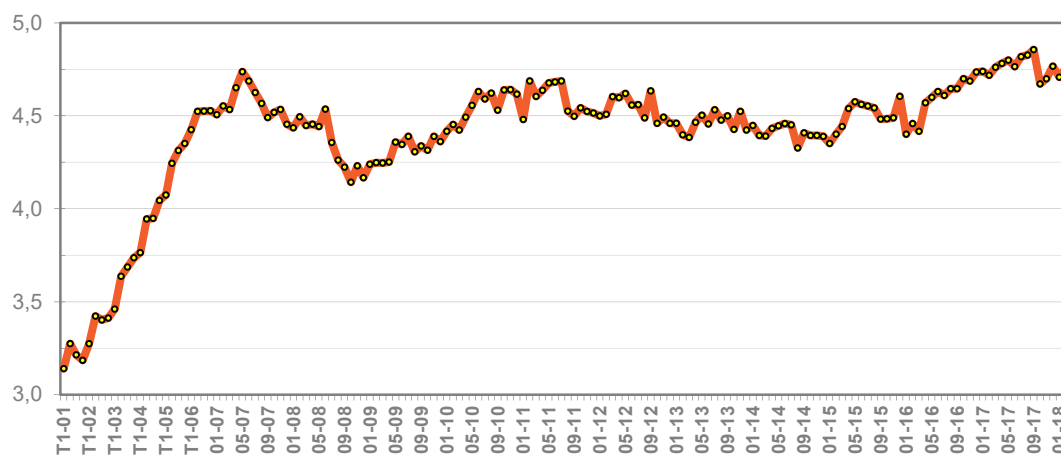
Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **Le marché de l'ancien**

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

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

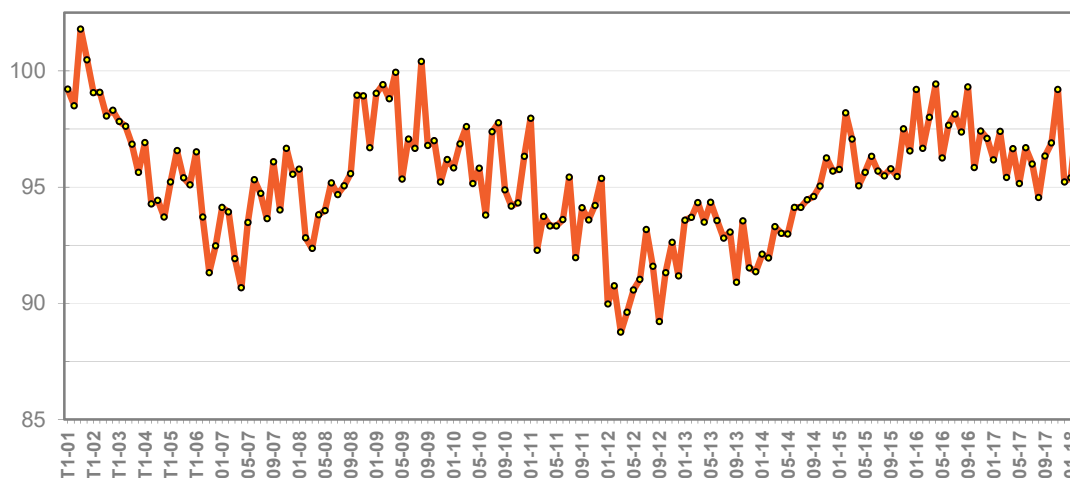


Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien semble se stabiliser : le coût relatif était de 4.8 années de revenus en février 2018, contre 4.7 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente moins rapidement qu'auparavant (+ 0.9 % sur le 1^{er} bimestre de 2018, en glissement annuel, après + 5.7 % en 2017 et + 4.3 % en 2016). Alors que le rythme de progression des revenus qui est pourtant moindre qu'auparavant (+ 1.1 % sur le 1^{er} bimestre 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 (- 1.5 % sur le 1^{er} bimestre de 2018, en glissement annuel, après + 2.9 % 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 réussit à se redresser : la transformation progressive des clientèles (des revenus en moyenne plus élevés, notamment) rend supportable des prix plus élevés et la dégradation de la solvabilité de la demande a été enrayerée en février.

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

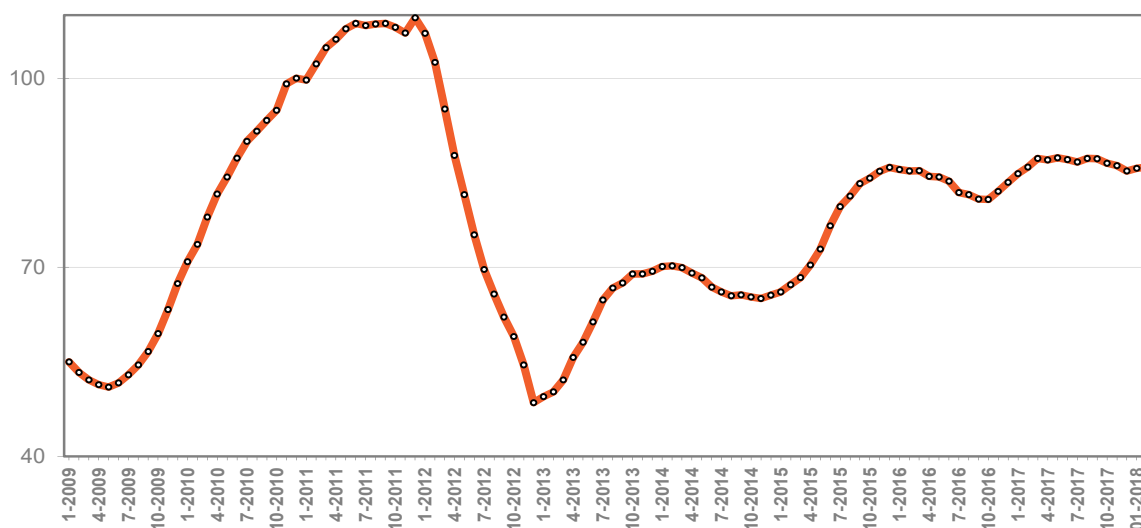
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après 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 l'affaiblissement du marché : avec en février 2018, + 0.3 % pour la production et - 1.2 % 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 actuelles du marché sont ainsi celles d'un atterrissage rapide de l'activité. En février 2018, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est ainsi de + 2.6 % pour la production, pour un nombre de prêts bancaires accordés stable. Comme dans le neuf, l'augmentation rapide des coûts des opérations réalisées contraint en effet les ménages à intensifier leurs recours au crédit. Le niveau de la production augmente donc toujours plus vite que le nombre des prêts bancaires accordés, exprimant l'affaiblissement de la demande constaté depuis le printemps 2017.