



Tableau de bord trimestriel 3^{ème} Trimestre 2017

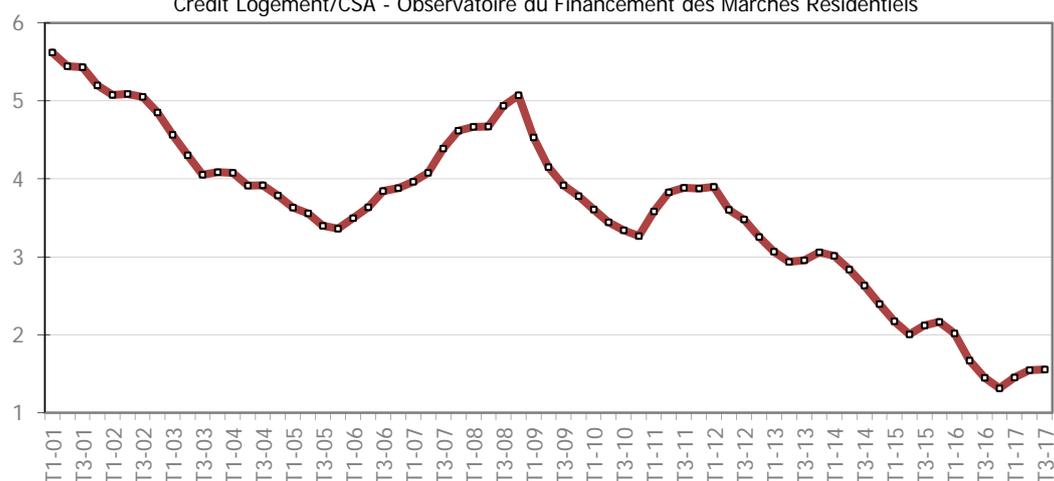
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 3^{ème} trimestre 2017, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.56 %, en moyenne (1.62 % pour l'accession dans le neuf et 1.59 % pour l'accession dans l'ancien).

Après avoir augmenté de 20 points de base au cours des trois premiers mois de 2017, les taux sont restés pratiquement stables depuis avril, leurs fluctuations (de l'ordre de +/- 1 point de base d'un mois sur l'autre) 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. 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.

Par comparaison avec septembre 2016, les taux ont augmenté de 13 points de base sur le marché du neuf (pour 1.59 % en septembre 2017) et de 18 points de base sur celui de l'ancien (pour 1.58 % en septembre 2017). En revanche, les taux sont restés stables sur le marché des travaux (pour 1.47 % en septembre 2017).

On remarque alors que 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.

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
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

En outre, 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^{ème} et 4^{ème} groupes¹ : 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^{ème} groupe, mais de l'ordre de 15 points pour les 3 premiers groupes.

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

→ La durée des prêts bancaires accordés

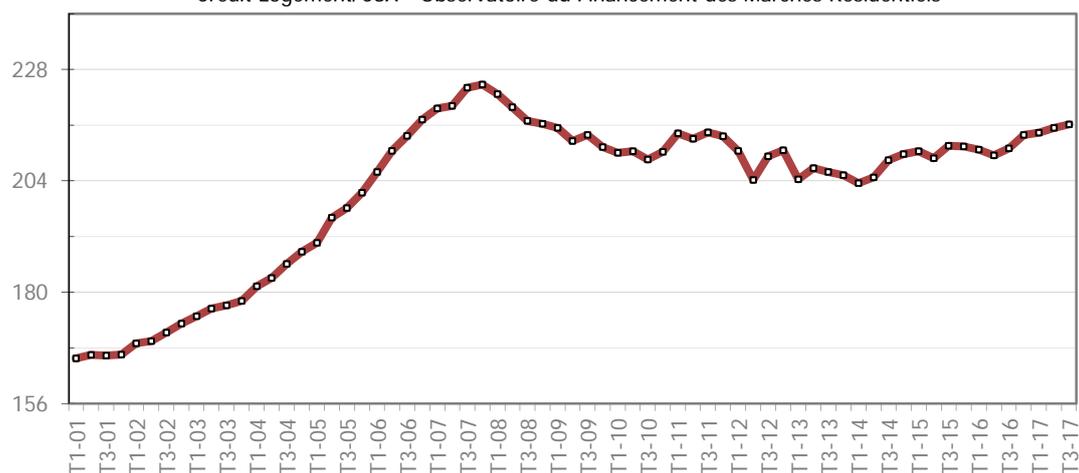
Au 3^{ème} trimestre 2017, la durée des prêts accordés était de 216 mois en moyenne (235 mois pour l'accession dans le neuf et 231 mois pour l'accession dans l'ancien).

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.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

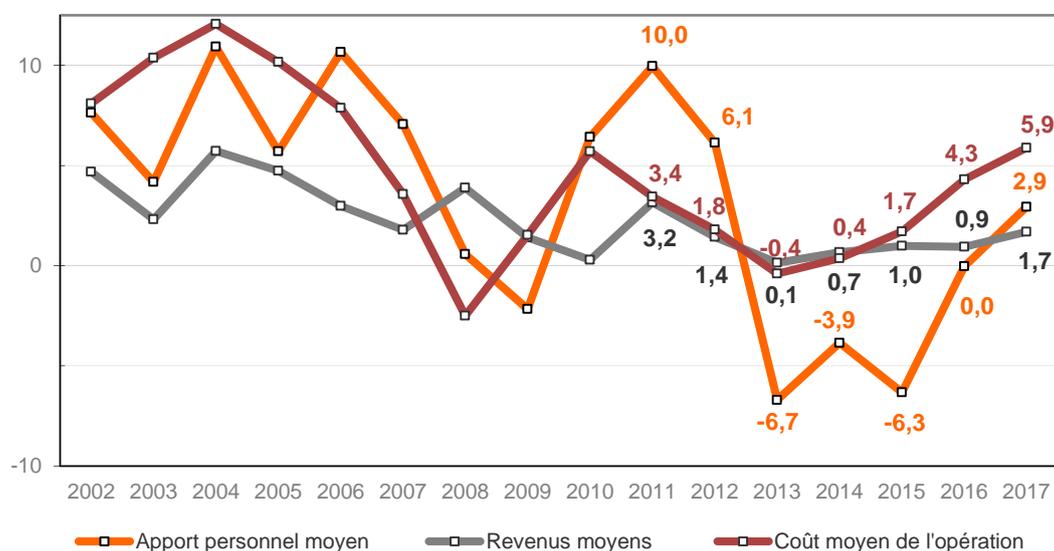


Ainsi, dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 29.1 % en septembre 2017 (59.6 % à plus de 20 ans). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 14.6 % de la production. La structure actuelle de la production souligne la part importante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

Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
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	13,0	29,5	32,4	21,7	0,2	100,0
	T1-17	2,8	11,5	27,0	32,0	26,5	0,2	100,0
	T2-17	3,1	12,0	27,8	31,8	25,2	0,2	100,0
	T3-17	3,1	11,6	26,8	30,9	27,4	0,2	100,0
	M09-17	3,2	11,4	25,8	30,5	28,8	0,3	100,0

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

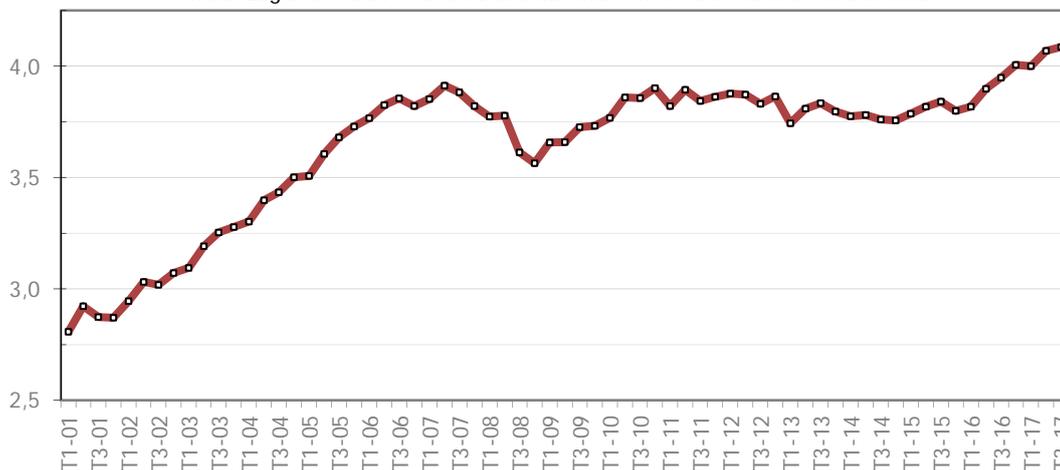
➔ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Après avoir progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 4.3 %), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 5.9 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel). Le coût relatif s'établit alors à 4.09 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2017 (contre 3.95 années de revenus il y a un an, à la même époque). Le coût relatif s'établit donc à son niveau le plus élevé constaté depuis le début des années 2000. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent toujours que modérément (+ 1.7 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 0.9 % en 2016), à un rythme très inférieur à celui auquel le coût des opérations s'accroît.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

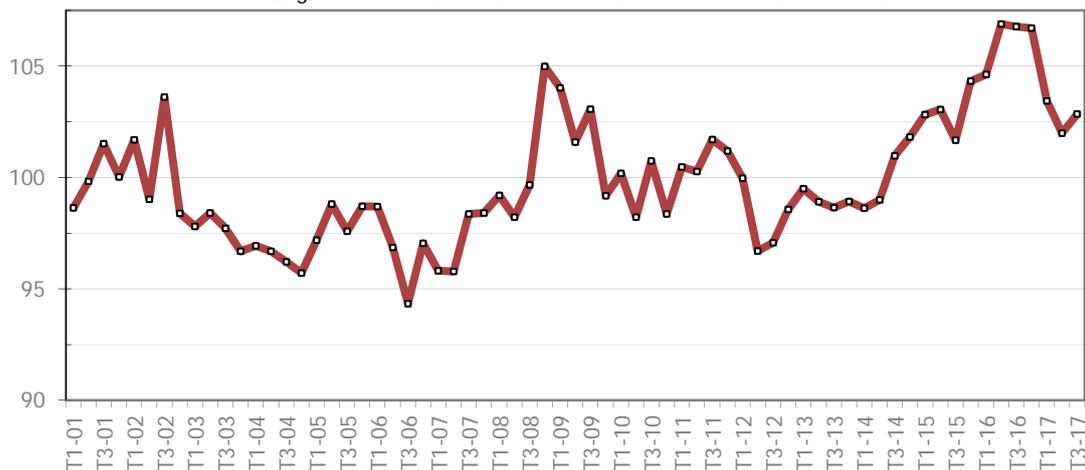


Dans le même temps, et après plusieurs années d'une dégradation prononcée, le niveau de l'apport personnel s'élève à un rythme qui se renforce depuis l'automne 2016 (+ 2.9 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après 0.0 % en 2016).

➔ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



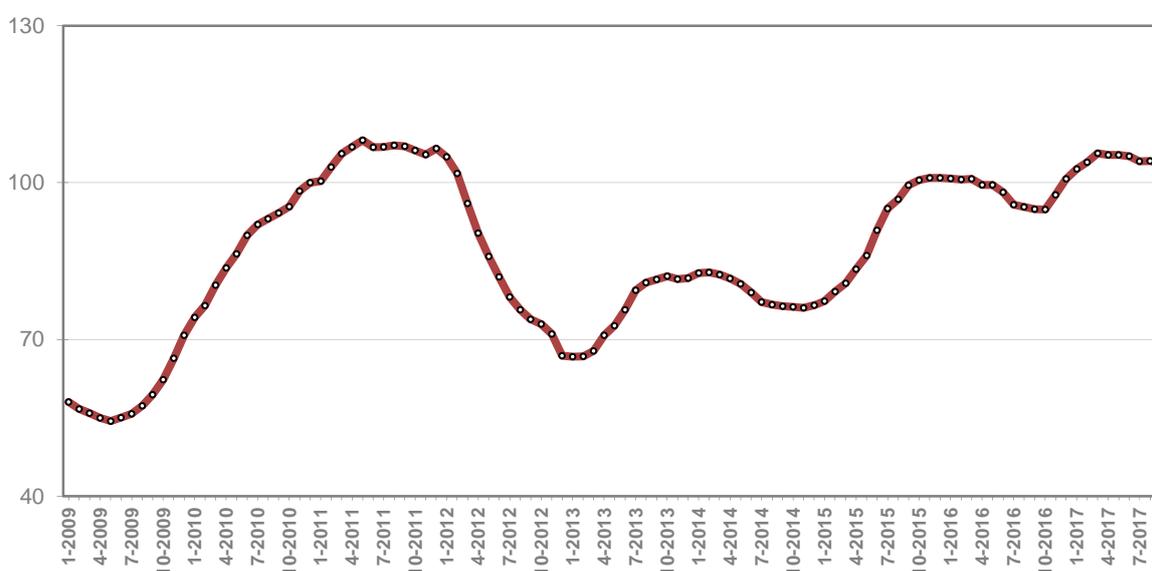
Cependant, en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande réussit juste à se stabiliser, après un semestre de forte dégradation. Depuis plus d'une année, la hausse rapide du coût des opérations réalisées 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.

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, les mouvements sociaux et les difficultés d'approvisionnement en essence. Puis elle a été ébranlée par les attentats de juillet. Néanmoins, dès septembre le marché a retrouvé de la vigueur et 2016 s'est terminée sur une augmentation rapide de la production. Cette tendance s'est alors confirmée jusqu'au printemps 2017 : la demande a été très dynamique et l'activité a progressé à un rythme soutenu, rarement observé durant l'hiver. Mais 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.

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. Grâce à une année 2017 qui avait très bien commencé, l'activité mesurée en niveau annuel glissant progresse toujours rapidement : en septembre, le rythme d'évolution en glissement annuel était de + 15.3 % pour la production et de + 9.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

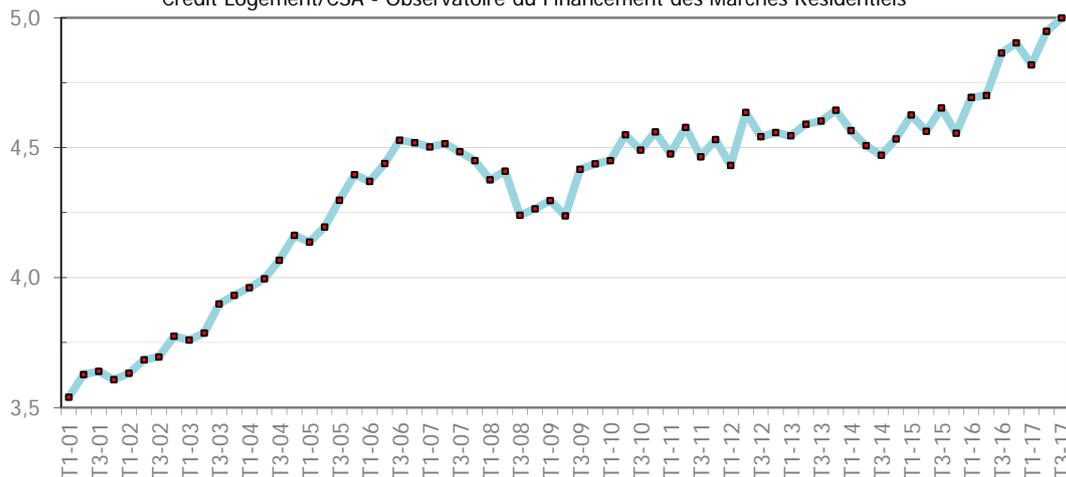
→ LE MARCHÉ DU NEUF

Après avoir progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 5.0 %), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours très rapidement (+ 4.4 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel). Le coût relatif s'établit alors à 5.00 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2017 (contre 4.86 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, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent toujours que lentement (+ 0.6 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 1.5 % en 2016) et leur rythme d'augmentation reste très inférieur à celui du coût des opérations.

Néanmoins, 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 les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après - 3.1 % en 2016).

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

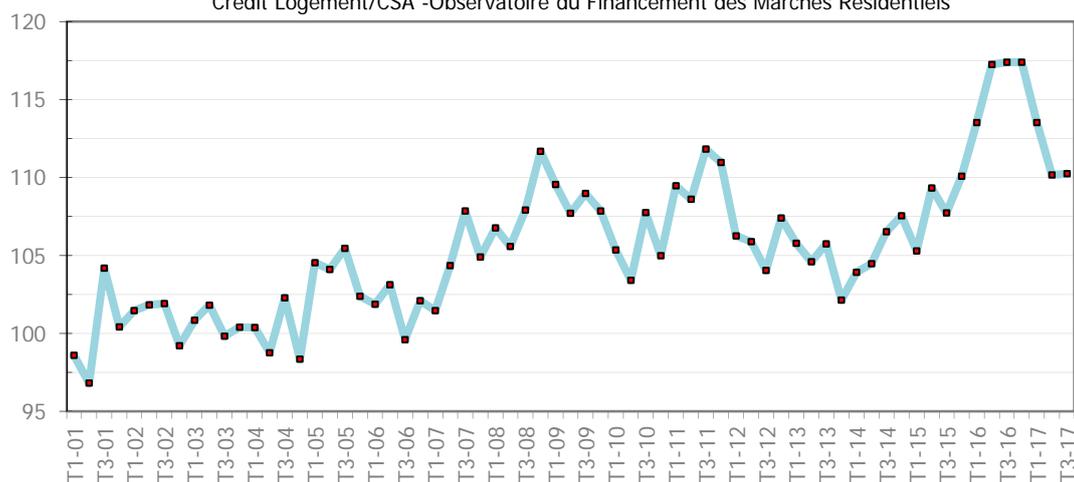
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Cependant, 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^{er} semestre lui a fait perdre le bénéfice du rétablissement observé durant deux années, de l'été 2014 à l'été 2016.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



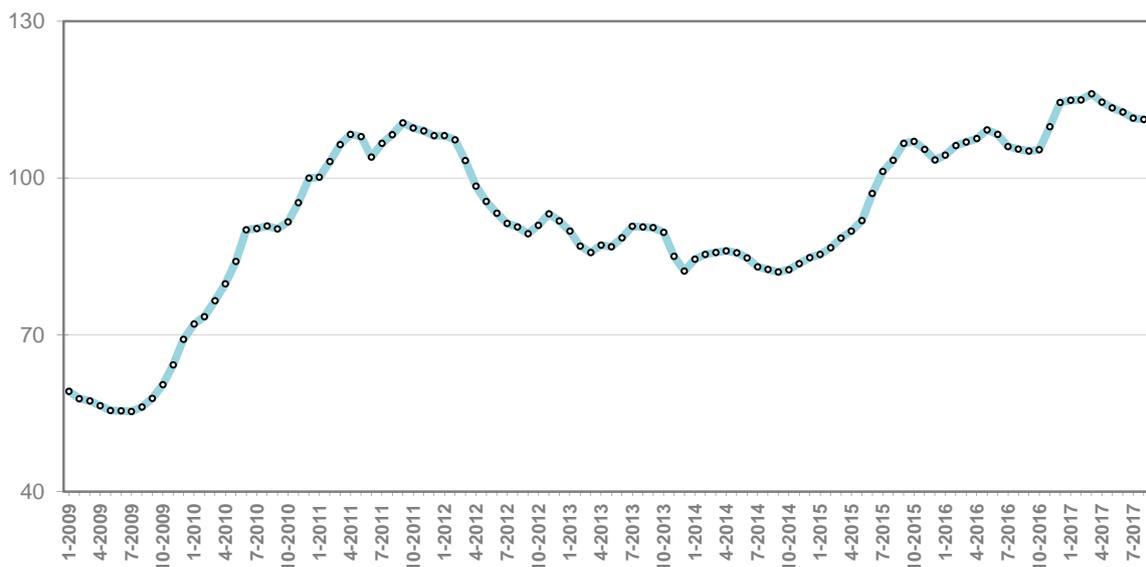
Après une année 2015 de reprise de la production de crédits, le marché du neuf a bénéficié, dès février 2016, de l'amélioration du PTZ et de conditions de crédit exceptionnelles. Pourtant le climat anxiogène qui s'était nourri des grèves, des manifestations, puis des attentats avait pesé sur l'activité dès la fin du printemps. Mais après un mois d'août très calme, l'activité s'est nettement redressée dès septembre. Le rebond de la demande s'est confirmé durant l'automne 2016 et 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.

Aussi, et en dépit d'un bon début d'année 2017, l'activité mesurée en niveau annuel glissant ralentit : en septembre, le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 13.4 % pour la production, mais de + 5.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. En mars dernier, ces rythmes d'évolution étaient respectivement de + 15.5 % et de + 8.6 % !

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

Source : Crédit Logement/CSA

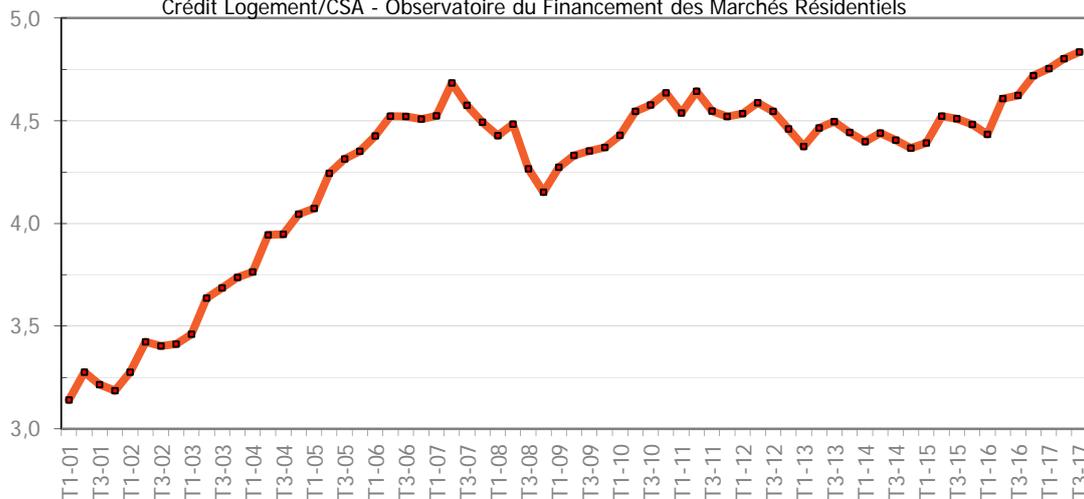
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



➔ **LE MARCHÉ DE L'ANCIEN**

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

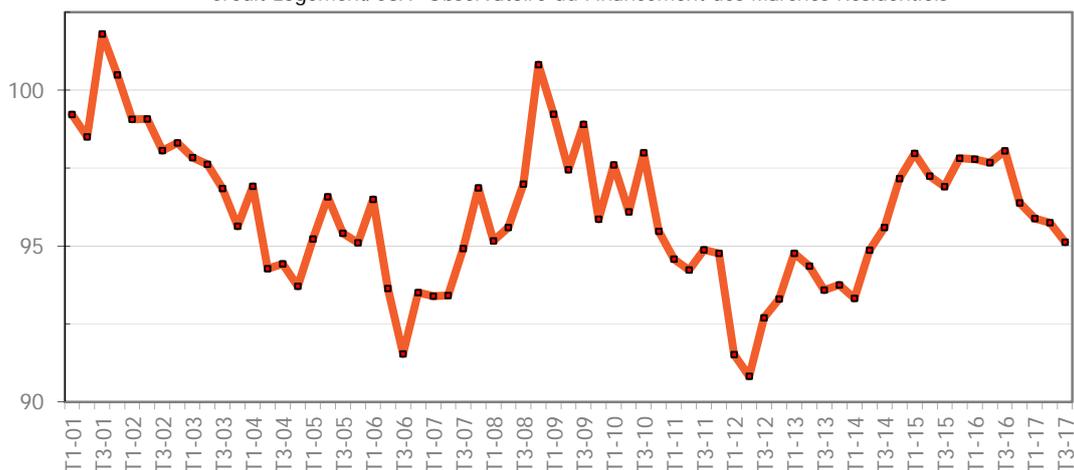


Après s'être nettement renforcée en 2016, la tension ne se relâche pas sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 4.83 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2017 (contre 4.62 années de revenus il y a un an, à la même époque), s'établissant au niveau le plus élevé constaté depuis le début des années 2000. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 6.9 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 4.4 % en 2016). Et pourtant, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent maintenant plus rapidement que par le passé (+ 1.9 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 0.5 % en 2016).

En outre, après plusieurs années de recul rapide, l'apport personnel s'est ressaisi (+ 3.8 % sur les 9 premiers mois de 2017, en glissement annuel, après + 0.4 % en 2016). Mais l'indicateur de solvabilité de la demande enregistre une nouvelle dégradation, pour le 4^{ème} 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'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : marché de l'ancien

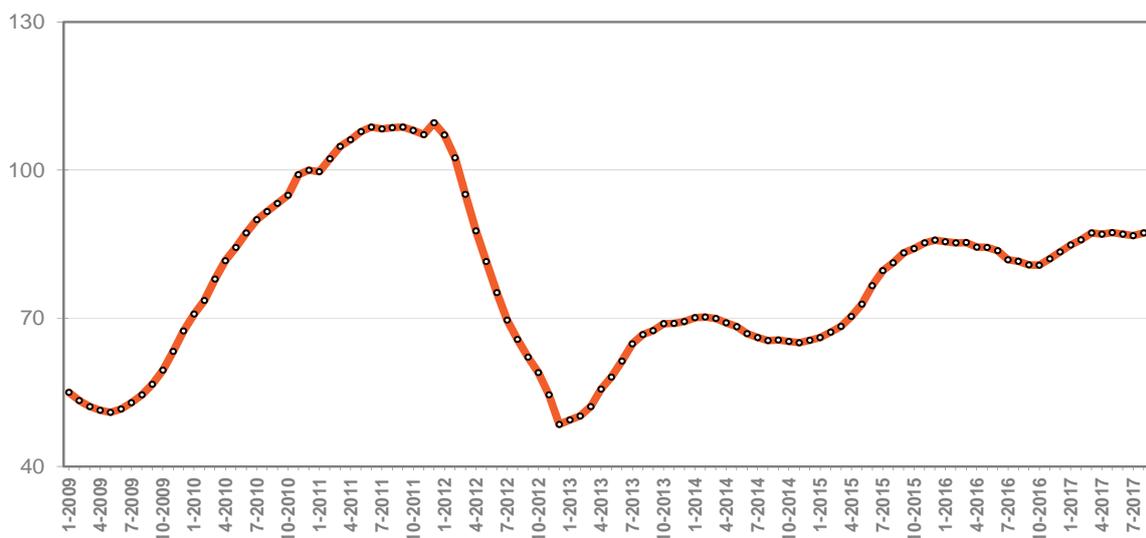
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après un début d'année 2016 assez calme, le marché s'était redressé avec le retour du printemps, comme cela est habituel. 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 s'est cependant ressaisie 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 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 % !

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



Compte tenu de l'affaiblissement du marché constaté jusqu'à l'été 2016, les tendances annuelles du marché sont encore satisfaisantes. En septembre 2017, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est ainsi de + 14.2 % pour la production et de + 7.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. Mais 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 (+ 8.0 % sur les 9 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 qui expriment bien l'affaiblissement de la demande constaté depuis le printemps dernier.