

JUIN 2020  
14<sup>e</sup> ÉDITION

# L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT/CSA

DU FINANCEMENT DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS





	Message de Jean-Marc VILON, Directeur Général de Crédit Logement	5
	Crédit Logement	6
	Après la crise, par Michel MOUILLART	7
	Le marché des crédits immobiliers aux particuliers	9
	Les clientèles du marché des crédits immobiliers	22
	Les coûts des opérations immobilières réalisées	30
	Les garanties associées aux crédits immobiliers	32
	Lexique et méthodologie de L'Observatoire	49
	L'observatoire du Financement du Logement - O.F.L.	55
	L'histoire d'un dossier de prêt	57



## Message de Jean-Marc VILON, Directeur Général de Crédit Logement

L'année 2019 fut une excellente année pour Crédit Logement.

Avec plus de 127 milliards d'euros d'accords de garantie délivrés pendant l'exercice, Crédit Logement a dépassé son précédent record de 122 milliards d'euros atteint en 2016.

Si l'on observe la seule production garantie, nette des rachats de prêts, qui est celle de référence dans le cadre de L'Observatoire Crédit Logement / CSA, celle-ci est en augmentation sur l'exercice.

Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt conjugué à un allongement des durées ont dynamisé le financement de l'immobilier dans le sillage du marché immobilier lui-même. Ces excellentes conditions de crédit proposées par les banques ont permis notamment à une clientèle plus jeune et plus modeste d'accéder à la propriété.

La forte activité observée tout au long de l'exercice s'est traduite dans l'encours garanti de Crédit Logement, qui approche les 375 milliards d'euros à fin 2019, toujours en croissance.

Les recommandations prises fin décembre 2019 par le Haut Conseil de Stabilité Financière, qui portaient principalement sur les durées et les taux d'effort maxima acceptables dans un plan de financement ont été anticipées par les banques.

Ainsi dès décembre 2019, les durées sont passées de 232 mois en moyenne à 228 mois pour s'établir à 230 mois en mai 2020. Les taux remontent, mais demeurent très bas, à 1,25% en moyenne sur le mois de mai 2020.

Quant au taux d'apport personnel, si l'on observe les 5 premiers mois de 2020, il connaît un rythme d'augmentation sans précédent, avec + 13,2% en glissement annuel à fin mai. Ceci n'est pas le reflet d'une augmentation des revenus des emprunteurs, mais bien l'un des premiers signes de la transformation de la structure de la production : le recul de la part des emprunteurs jeunes aux revenus plus modestes et dotés de moins d'apport personnel.

Au moment où nous publions ce fascicule, la crise sanitaire liée au Covid 19 que nous traversons demeure une expérience unique, sans précédent, qui rend toutes prédictions difficiles.

Les pouvoirs publics qui ont mis en œuvre des mesures inédites, de par leur ampleur, pour répondre au défi majeur de la récession et préserver l'emploi, n'ont à ce jour pas annoncé de plan de soutien spécifique pour l'immobilier résidentiel.

L'accession à la propriété et l'investissement locatif sont des éléments essentiels au soutien de l'activité économique et répondent au besoin structurel de logements.

En tant que spécialiste du risque immobilier sur particuliers, Crédit Logement se tient prêt à accompagner l'ensemble des acteurs de la reprise pour continuer à sécuriser le système de financement de l'habitat.

Je souhaite que ce nouveau millésime du fascicule de L'Observatoire Crédit Logement / CSA vous apporte des éléments d'éclairage factuel sur le marché du financement de l'immobilier résidentiel.

Crédit Logement est une société de financement, supervisée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

Créé en 1975, son actionnariat est constitué des principaux établissements bancaires français : BNP Paribas, le Crédit Agricole, LCL - Le Crédit Lyonnais et la Société Générale/Crédit du Nord à hauteur de 16,50% chacun, aux côtés du Groupe Crédit Mutuel-CIC, de la BPCE, du Crédit Foncier de France, de SF2, groupe La Banque Postale et de HSBC France.

Spécialiste de la garantie du prêt immobilier au service des banques et de leurs clients, Crédit Logement intervient pour garantir, sous forme de caution, les prêts destinés au financement du logement des particuliers.

En plus de 45 années d'existence, plus de 7 millions d'emprunteurs ont déjà bénéficié de l'intervention de Crédit Logement, leur permettant ainsi de financer leur projet immobilier sans hypothèque.

Sur le marché immobilier résidentiel français, 59,3% des prêts sont assortis de garanties financières contre un peu moins de 40% pour les sûretés réelles (en montants des crédits distribués).

Crédit Logement, qui travaille avec toutes les banques françaises et garantit 1 prêt immobilier sur 3, est devenu un acteur essentiel du marché du financement de l'habitat résidentiel.

En 2019, Crédit Logement a délivré 127,2 milliards d'euros d'accords de garantie nouveaux, soit 560 535 opérations immobilières garanties sur l'exercice, représentant 646 998 prêts.

L'encours au 31 décembre 2019 s'élève à plus de 374 milliards d'euros pour 3 442 999 prêts.

L'analyse de risque réalisée par Crédit Logement porte sur l'ensemble des composantes financières et structurelles des prêts et tient compte, aussi bien de la solvabilité de l'emprunteur, que de la valeur du bien, objet du financement. Ces données enrichissent une base statistique depuis plus de 20 ans.

Ainsi, en utilisant pleinement la synergie existant entre ceux qui pratiquent l'analyse des marchés, Michel MOUILLART, l'Institut CSA, et ceux qui en assurent le financement, Crédit Logement a pu lancer « L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels ».

Les analyses réalisées par L'Observatoire s'appuient sur un portefeuille d'environ 250 000 opérations garanties par Crédit Logement après exclusion :

-  des rachats de créances ;
-  des prêts relais ;
-  des prêts mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

**Michel MOUILLART**  
Professeur d'Économie, FRICS

L'année 2019 avait été excellente pour le marché des crédits immobiliers aux particuliers. Et il faudra sans doute attendre longtemps pour retrouver un tel niveau d'activité. Les taux des crédits immobiliers ont poursuivi leur baisse jusqu'à l'été d'après L'Observatoire Crédit Logement/CSA, puis ils se sont stabilisés à des niveaux jamais constatés depuis la Libération. Les durées des prêts octroyés se sont maintenues à des niveaux élevés, sans précédents par le passé. Et l'accès au crédit a été facilité pour les ménages, même pour les plus jeunes et/ou les plus modestes faiblement dotés en apport personnel qui ont largement bénéficié de la diminution des taux d'apport personnel exigés par les banques.

Pourtant, l'environnement économique des marchés n'a pas été particulièrement favorable. Bien sûr, la situation du marché de l'emploi s'est améliorée et le pouvoir d'achat des ménages a bénéficié d'une embellie. Mais la hausse des prix des logements s'est poursuivie, même si le rythme de leur progression a ralenti jusqu'à l'été sur beaucoup de marchés, d'après le Baromètre LPI-SeLoger. Et la dégradation des soutiens publics (détérioration du PTZ et du Pinel dans les zones B2 et C et suppression des aides personnelles à l'accession) a continué à peser sur la demande. D'ailleurs, les indicateurs de solvabilité de la demande de Crédit Logement/CSA ne se sont guère redressés.

Mais comme la pression de la demande est restée soutenue, partout sur le territoire, l'allègement des conditions d'octroi des crédits accordés a permis d'élargir le marché. Et en 2019 la production de crédits immobiliers (mis à part les rachats de créances) s'est établie à 189,8 milliards d'euros d'après l'Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers, contre 172,0 milliards d'euros en 2018, en progression de 10,4 % (contre - 1,9 % en 2018).

En revanche, l'année 2020 n'a pas bien commencé. Habituellement, le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année ne brille pas par le dynamisme du marché des crédits immobiliers. Les mois d'hiver sont rarement synonymes de forte activité sur les marchés immobiliers. Et ce n'est qu'avec le retour du printemps que la demande retrouve des couleurs. L'année 2020 n'a pas échappé à la règle et la production de crédits mesurée au niveau des offres acceptées (mis à part les rachats de créances) au cours du 1<sup>er</sup> trimestre a reculé de 17,2 % par rapport au trimestre précédent. Le repli de la production constaté durant les mois d'hiver a donc été plus rapide que celui qui se constate, en moyenne, à cette période de l'année (- 11,8 %, de 2008 à 2019). Et il fait suite à l'affaiblissement du marché observé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 : au total, la baisse de la production a été de 22,2 % au cours des 6 derniers mois, d'après l'OPCI.

Bien sûr, l'année 2019 avait été excellente pour le marché des crédits, après un début d'année hésitant, et un ralentissement de l'activité aurait pu paraître normal. Néanmoins, les tensions sur les prix des logements neufs et anciens se sont encore renforcées. La solvabilité de la demande a alors continué à se dégrader. Et surtout, à partir de la mi-décembre, l'offre a commencé à se resserrer, à l'annonce de la mise en œuvre prochaine des recommandations du HCSF. Dès le début de l'année 2020, les mesures prises par les autorités de contrôle des banques ont donc mordu sur la demande et le ralentissement de l'activité du marché des crédits immobiliers s'est amplifié, en dépit du rétablissement du bénéfice du PTZ sur l'ensemble du territoire : le taux moyen des crédits immobiliers a commencé à remonter lentement, la durée moyenne s'est stabilisée et les taux d'apport exigés se sont relevés, d'après L'Observatoire Crédit Logement/CSA.

Avec le déclenchement de la crise du coronavirus, le ralentissement a alors cédé la place au blocage du marché. La chute de la production constatée durant la seconde quinzaine de mars a été prononcée : comparée au mois de mars 2019, la production a chuté de 25,5 % et si on se limite à la dernière quinzaine de mars, on peut estimer la perte d'activité à 45,0 % pour l'ensemble du marché, à partir des chiffres mensuels de L'Observatoire Crédit Logement/CSA (dont 52,1 % pour le neuf et 45,3 % pour l'ancien). La production a alors encore plus fortement reculé en avril : comme elle a reculé de 15,2 % par rapport à mars 2020, la chute a été de 39,9 % par rapport à avril 2019 (dont 42,1 % pour le neuf et 38,9 % pour l'ancien).

L'année 2020 ne sera évidemment pas une bonne année pour la production de crédits immobiliers aux particuliers. Les chiffres du 2<sup>e</sup> trimestre vont en effet rendre compte de l'effondrement de l'activité des marchés immobiliers. Sans qu'il soit encore possible d'escompter un franc redémarrage de l'activité durant l'été.

En outre, tous les indicateurs disponibles avaient confirmé qu'en 2019, en dépit d'une progression exceptionnelle de la diffusion des crédits immobiliers parmi les ménages, peu de problèmes de remboursement avaient été rencontrés par les emprunteurs : les dépôts de dossiers jugés recevables par les commissions de surendettement et comportant des crédits immobiliers avaient vu leur nombre poursuivre leur décroissance ; l'appréciation portée par les ménages sur le poids de leurs charges de remboursement s'était améliorée comme l'Observatoire des Crédits aux Ménages de la FBF l'a établi ; la sinistralité associée à la dette immobilière des particuliers n'avait guère progressé, quelle que soit la mesure retenue. Avec la remontée du chômage et les pertes de pouvoir d'achat attendues d'ici la fin de l'année 2020, donc avec la crise économique qui va faire suite à la crise sanitaire et se durcir, les difficultés rencontrées par les ménages en cours de remboursement vont s'affirmer et les risques de défaut de remboursement vont très probablement s'élever rapidement. L'année 2020 en sera d'autant moins une bonne année !

Au-delà des effets de report d'une partie de la demande qui avait été contrariée avant le déclenchement de la crise sanitaire, la reprise des marchés immobiliers et du marché des crédits immobiliers ne sera ni rapide, ni prononcée. Au lieu d'un scénario en V, ce sera au mieux un scénario en U, voire en W. Le problème ne vient pas de la hausse des taux des crédits immobiliers tant redoutée par certains. S'il ne fait en effet aucun doute que confrontées à une crise inédite par son ampleur et sa brutalité, les banques relèvent les taux des crédits immobiliers aux particuliers, la hausse ne compte pas en dizaines de points de base, mais en demi-douzaines de points de base simplement. D'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, quelle que soit la durée à l'origine des crédits accordés (pour les plus représentatifs du marché, à 15 ans, 20 ans ou 25 ans), les taux moyens constatés ont cru de l'ordre de 20 points de base entre décembre 2019 et mai 2020 : et ils ne font que retrouver leurs niveaux d'avril-mai 2019. Cependant, la hausse du taux moyen mesuré sur les opérations immobilières n'a été que de 13 points de base, compte tenu de la déformation de la structure du marché intervenue durant cette période (recul de la part des ménages aux revenus les moins élevés écartés du marché par les « recommandations » de la Banque de France) : compte tenu de la durée moyenne des prêts octroyés, cette « augmentation » des taux représente au maximum 0,2 % des revenus des ménages concernés (d'après l'Observatoire du Financement du Logement de l'Institut CSA) ! Et pour les prochains mois, c'est au pire la poursuite d'une lente augmentation (voire d'une stabilisation) qui semble la plus vraisemblable.

Alors, comme la demande ne devrait guère bénéficier des soutiens publics et/ou de mesures de relance avant la fin de l'été (voire même avant l'automne), il faudra attendre que la production bancaire reprenne de la vigueur pour que l'ensemble des marchés immobiliers se redressent. Car il serait illusoire de croire que le marché repartira de lui-même, rebondira naturellement, grâce à une baisse des prix des logements. D'ailleurs, le dernier baromètre LPI-SeLoger le montre bien : par exemple, les prix des appartements anciens n'ont reculé en avril que dans 5 % des villes de plus de 100 000 habitants (contre 8 % de ces villes en mars et 12 % en janvier et en février). Car la hausse des prix se poursuit et souvent se renforce dans la plupart des grandes villes. Et pour l'ensemble du marché, dont les communes rurales et les petites villes de Province qui connaissent les mêmes évolutions, les prix signés (mesurés en niveau annuel glissant) ont augmenté de 5,2 % sur un an en avril, contre + 3,6 % il y a un an à la même époque et sans que le début d'un mouvement de baisse des prix ne se constate.

Mais compte tenu des évolutions économiques et financières attendues d'ici la fin de l'année 2020, la production de crédits immobiliers mesurée au niveau des offres acceptées ne devrait guère s'élever au-dessus de 140 milliards d'euros (contre 189,8 milliards d'euros en 2019). Un recul plus important de la production de crédits n'est cependant pas à exclure : son intensité dépendra alors de l'ampleur de la récession économique et de l'intensité des conséquences sociales attendues (remontée du chômage, perte de pouvoir d'achat...), ainsi que de la sinistralité des crédits aux PME et à l'artisanat qui finira (probablement rapidement) par peser sur les banques.



# LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS





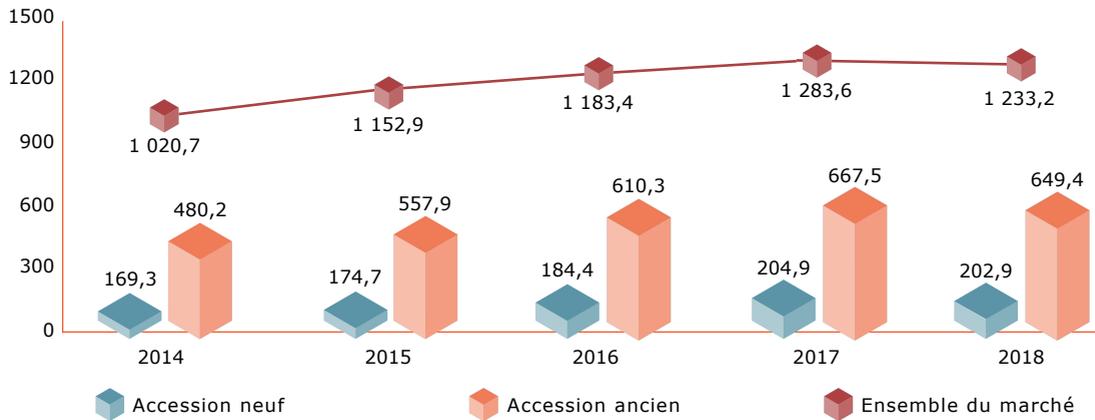
# LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Source DFL / CSA

## Les effectifs concernés

Le nombre d'opérations immobilières financées (en milliers d'unités)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Accession (ensemble)	632,8	649,5	732,6	794,7	872,3	852,3
- dont accession neuf	155,6	169,3	174,7	184,4	204,9	202,9
- dont accession ancien	477,2	480,2	557,9	610,3	667,5	649,4
Résidences secondaires	18,9	19,8	26,0	33,5	41,3	44,4
Investissement locatif	60,0	55,6	66,4	81,5	78,2	81,1
Travaux seuls	531,1	295,7	327,8	273,8	291,7	255,3
Ensemble du marché	1 242,8	1 020,7	1 152,9	1 183,4	1 283,6	1 233,2

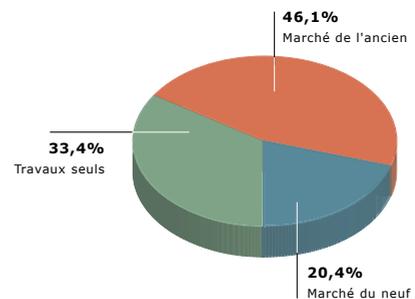
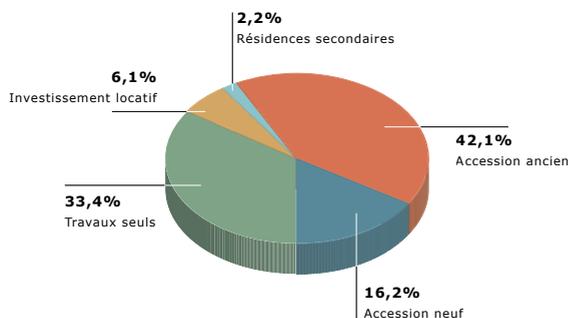


## Niveau annuel moyen 2001-2018

(en milliers)	%	Nombre
Accession (ensemble)	58,3	722,2
- dont accession neuf	16,2	201,2
- dont accession ancien	42,1	521,0
Résidences secondaires	2,2	27,0
Investissement locatif	6,1	75,6
Travaux seuls	33,4	413,9
Ensemble du marché	100,0	1 238,7

## Niveau annuel moyen 2001-2018

(en milliers)	%	Nombre
Marché du neuf	20,4	253,2
Marché de l'ancien	46,1	571,6
Travaux seuls	33,4	413,9
Ensemble du marché	100,0	1 238,7



Les ménages ont réalisé 1 238 700 opérations immobilières financées par recours au crédit immobilier, en moyenne chaque année entre 2001 et 2018. Le marché de l'ancien est de loin le plus important, à 46,1 % de l'ensemble, alors que le marché du neuf représente 20,4 % de l'ensemble.

Après deux années de dépression sévère, en 2008 et 2009, les marchés immobiliers se sont ressaisis dès 2010. Mais dès 2012, ils ont rechuté en réponse à la remise en cause des dispositifs de soutien de la demande (suppression du PTZ dans l'ancien, dénaturation du PTZ dans le neuf, dégradation des incitations à investir dans le locatif privé...).

Pourtant, à partir du printemps 2013, l'amélioration rapide des conditions de crédit a permis au marché de l'ancien de se ressaisir, porté par la reprise des flux de l'accession à la propriété. Par contre, le marché du neuf a souffert d'une nouvelle dégradation de son activité, conséquence de la remise en cause des dispositifs de soutien public à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé.

Avec l'amélioration des conditions de crédit et les mesures de soutien décidées dès l'été 2014 en faveur de la primo accession à la propriété et de l'investissement locatif privé, l'année 2015 a enregistré la reprise des marchés du neuf et de l'ancien qui s'est poursuivie jusqu'en 2018 : l'amélioration rapide des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt, allongement des durées et assouplissement des conditions d'octroi des prêts) a contribué à un accroissement significatif des capacités d'achat des ménages, alors que dans le même temps la demande tirait avantage du renforcement des dispositifs publics de soutien au marché du neuf (dispositif Pinel et PTZ).

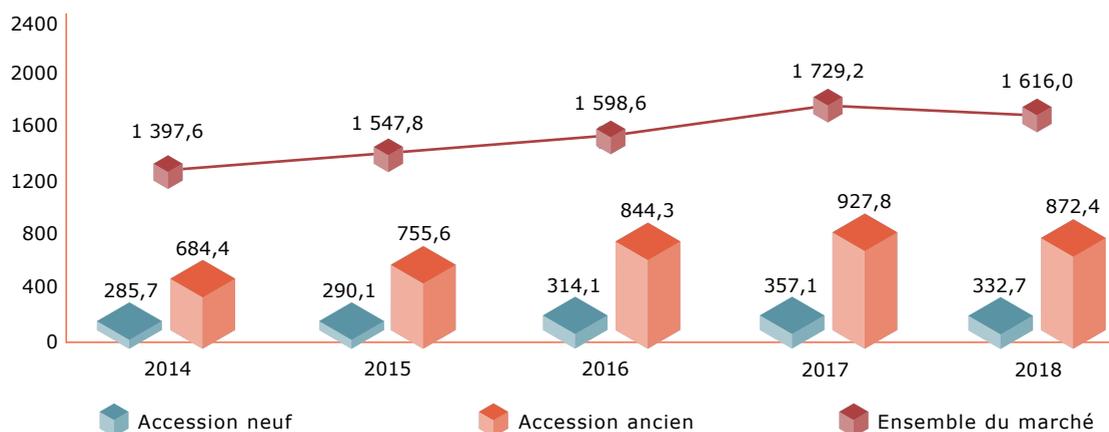
Néanmoins, c'est dans l'ancien que la reprise a été la plus rapide, avec un nombre d'achats en augmentation de 40,4 % entre 2014 et 2018 (+ 8,3 % par an, en moyenne). En revanche le neuf, dont l'activité ne réagit toujours qu'avec plus de lenteur aux évolutions de son environnement (économique ou budgétaire), n'a progressé que de 20,5 % durant cette période (+ 4,8 % par an). Alors que le marché des travaux est resté atone durant ces années, sans aucune perspective de rebond. L'activité du marché des travaux s'est en effet fortement repliée dès 2014, en réponse aux dispositions législatives qui, à partir de l'automne 2013, précisaient que les crédits de moins de 75 000 € devaient être considérés comme des crédits à la consommation, sauf lorsqu'ils sont associés à la réalisation d'une accession à la propriété.



# LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

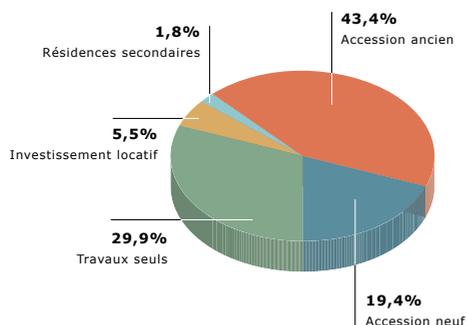
## Le nombre de prêts concernés (en milliers d'unités)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Accession (ensemble)	912,4	970,0	1 045,7	1 158,4	1 284,9	1 205,1
- dont accession neuf	271,2	285,7	290,1	314,1	357,1	332,7
- dont accession ancien	641,3	684,4	755,6	844,3	927,8	872,4
Résidences secondaires	21,6	26,1	33,9	38,5	48,4	49,5
Investissement locatif	89,5	76,6	101,8	104,0	94,6	95,5
Travaux seuls	561,0	324,8	366,3	297,7	301,3	265,9
Ensemble du marché	1 584,6	1 397,6	1 547,8	1 598,6	1 729,2	1 616,0



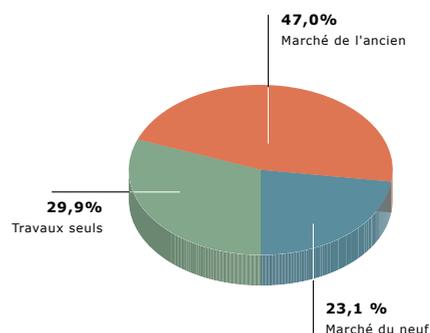
## Niveau annuel moyen 2001-2018

(en milliers)	%	Nombre
Accession (ensemble)	62,8	1 144,7
- dont accession neuf	19,4	353,4
- dont accession ancien	43,4	791,4
Résidences secondaires	1,8	33,7
Investissement locatif	5,5	99,6
Travaux seuls	29,9	544,4
Ensemble du marché	100,0	1 822,4



## Niveau annuel moyen 2001-2018

(en milliers)	%	Nombre
Marché du neuf	23,1	420,9
Marché de l'ancien	47,0	857,2
Travaux seuls	29,9	544,4
Ensemble du marché	100,0	1 822,4



Le financement des projets immobiliers des ménages mobilise chaque année 1 822 400 prêts immobiliers. Comme pour le nombre des opérations immobilières, c'est le marché de l'ancien qui occupe la part la plus importante de ce marché : 47,0 % des prêts immobiliers, contre 23,1 % pour celui du neuf. Ce sont bien sûr les marchés de l'accession qui portent la plus grosse part du marché, à 62,8 %. Le marché des travaux représentant encore 29,9 % de l'ensemble des prêts accordés, en moyenne entre 2001 et 2018, mais seulement 17,1 % en moyenne depuis 2014.

Sous l'effet de la reprise des marchés constatée dès 2010, le nombre des prêts accordés avait pratiquement retrouvé en 2011 son niveau de 2007 (+ 15,7 % entre 2009 et 2011). La hausse la plus forte s'observant sur le marché de l'accession dans l'ancien (+ 53,9 %). Alors que la reprise avait été moins vive sur le marché de l'accession dans le neuf (+ 20,6 %). En revanche, le marché des travaux s'était déjà singularisé par une diminution du nombre des prêts accordés.

Mais avec le retour de la récession des marchés immobiliers, le nombre de prêts utilisés a fortement reculé en 2012 (- 27,7 %). Le marché de l'ancien a été particulièrement affecté par cette évolution (- 42,5 %). Alors que le marché des travaux a été moins exposé à cette récession brutale (- 12,7 %).

Bénéficiant de l'amélioration des marchés de l'accession à la propriété, sous l'effet de la baisse des taux des crédits immobiliers et des mesures publiques de soutien prises durant l'été, le nombre de prêts s'est nettement redressé à partir de 2014, tant dans le neuf que dans l'ancien. Ainsi entre 2014 et 2018, le nombre de prêts accordés s'est accru de 15,6 % au total (+ 3,7 % par an, en moyenne).



## LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

### Le nombre moyen de prêts par opération immobilière (niveau annuel moyen 2001-2018)

Accession (ensemble)	1,59	Marché du neuf	1,66
- accession neuf	1,76	Marché de l'ancien	1,50
- accession ancien	1,52	Travaux seuls	1,32
Résidences secondaires	1,25	Ensemble du marché	1,47
Investissement locatif	1,32		
Travaux seuls	1,32		
Ensemble du marché	1,47		

En moyenne, les emprunteurs mobilisent de l'ordre de 1,5 prêt par opération immobilière. C'est dans le neuf que le montage des plans de financement nécessite le plus de prêts, avec plus de 1,7 prêt en moyenne. Cela s'explique par les pratiques qui s'observent en matière d'accession à la propriété dans le neuf : il est vrai qu'en général, les accédants y sont plus modestes (apport personnel plus faible, recours plus fréquent à des prêts complémentaires sociaux ...) que ceux qui se rencontrent sur le marché de l'ancien.

C'est sur les marchés de la résidence secondaire et de l'investissement locatif que le nombre de prêts mobilisés par opération est le plus faible.

## La production de crédits immobiliers aux particuliers (en milliards d'euros)

### Les offres acceptées - Source DPCI (hors rachats de créances)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ensemble de la production	128,96	119,60	151,46	157,14	175,18	171,97	189,77
Seuls prêts bancaires	115,70	106,91	138,12	142,11	156,99	155,49	176,00

Après la crise économique et financière internationale de 2008, la reprise des marchés s'est amplifiée jusqu'à l'été 2011. Mais l'année 2012 a été marquée par une chute brutale de la production de crédits (- 26,1 %), en réponse à la conjonction de deux facteurs principaux : une demande déprimée par la dégradation de son environnement économique et la remise en cause du PTZ+. Puis une fois l'impact de la dégradation des soutiens publics absorbé, l'amélioration des conditions de crédit a permis à la demande de se ressaisir : la production de crédits s'est donc accrue de 8,1 % en 2013. Il a néanmoins fallu attendre l'automne 2014 et la mise en œuvre des dispositions publiques de relance des marchés pour que la production de crédits se redresse plus nettement. L'année 2015 a alors enregistré une augmentation rapide des crédits immobiliers : + 26,6 % pour les offres acceptées, la baisse des taux ayant permis à la demande de s'exprimer dans de très bonnes conditions. Et l'augmentation de la production s'est poursuivie entre 2014 et 2017 : + 46,5 % (+ 13,6 % par an, en moyenne).

L'amélioration du PTZ+ et des conditions de crédit, mais aussi le renforcement du dynamisme de l'offre bancaire ont permis cette augmentation rapide de la production de crédits : la production s'est alors établie au niveau le plus élevé observé jusqu'alors, au-delà du pic de l'année 2007. Mais l'année 2017 a moins bien terminé l'année qu'elle ne l'avait commencé et la production a doucement reculé en 2018 (- 1,8 %), en dépit du redémarrage de l'activité constatée au cours du 2nd semestre de l'année.

Néanmoins, une nouvelle amélioration des conditions de crédit et un allègement sans précédent des conditions d'octroi des prêts ont porté le niveau de la production à un niveau jamais observé par le passé : 190 Mds d'€, en augmentation de 10,4 % sur un an.

La production considérée ne concerne que les financements nouveaux hors les rachats de créances (les renégociations qui ne correspondent à aucune opération immobilière) et hors les prêts relais non consolidés (correspondant en fait à un apport personnel non encore mobilisé, dans le cas d'une revente préalable par exemple).

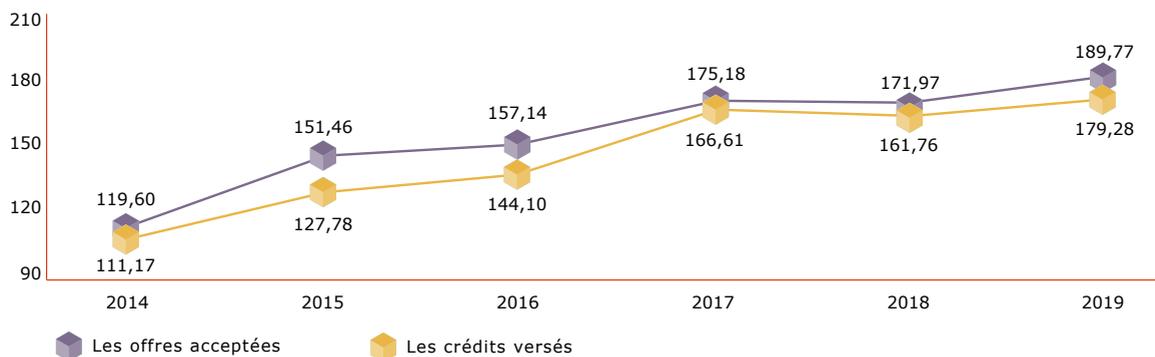
### Les crédits versés - Source modèle FANIE (hors rachats de créances et annulations)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ensemble de la production	109,95	111,17	127,78	144,16	166,61	161,76	179,28
Hors les prêts sociaux (1% logement, caisses de retraite...)	109,15	110,42	126,78	142,91	165,57	160,76	178,08
Seuls prêts bancaires	96,45	98,08	113,57	127,74	147,34	145,02	166,61



# LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

## Ensemble de la production (en milliards d'euros)



Dès 2010, le niveau des crédits versés s'est aussi redressé : + 26,3 % sur un an. Le mouvement s'est poursuivi en 2011, à un rythme plus lent : la récession des marchés immobiliers ouverte durant l'été 2011 s'est nettement aggravée en 2012 et le niveau des crédits versés a lourdement chuté (- 19,6 %).

Compte tenu du décalage habituel entre l'acceptation de l'offre et le début des versements, le total des crédits versés a continué à décroître en 2013 pendant que le niveau des offres acceptées se redressait : - 6,1 %, pour s'établir à près de 110 Mds d'€.

Et sous l'effet de la reprise du marché de l'ancien, le total des crédits versés en 2014 a commencé à se relever (+ 1,1 %).

Bénéficiant alors de l'accélération de la reprise de l'accession à la propriété dans l'ancien et du renforcement de l'activité dans le neuf, les crédits versés se sont accrus jusqu'en 2017 (+ 49,9 % au total, entre 2017 et 2014, soit + 14,4 % par an) et la production s'est établie à un niveau jamais observé auparavant, près de 167 Mds d'€ : tous les segments des marchés du neuf et de l'ancien (accession à la propriété, investissement locatif privé et, dans une moindre mesure, acquisitions de résidences secondaires) ont contribué à cette évolution. Seul, finalement, un marché des travaux toujours en panne n'a pas bénéficié de cette dynamique d'expansion.

Le repli constaté en 2018 (- 2,9 %) a alors illustré la mauvaise tenue des marchés constatée durant le 1<sup>er</sup> semestre de l'année.

Néanmoins, avec le rebond des marchés constaté dès l'été 2018 et l'amélioration des conditions d'endettement faites aux ménages, le niveau des crédits versés s'est rapidement relevé en 2019 : avec plus de 179 Mds d'€ de crédits versés, en augmentation de 10,8 % sur un an (+ 61,3 % entre 2011 et 2019, soit + 10,0 % par an, en moyenne).

L'écart entre la production mesurée au niveau des offres acceptées et les crédits versés tient à l'existence d'annulations (de l'ordre de 7 à 8 % chaque année) et aux délais de réalisation des projets immobiliers, donc aux rythmes d'engagement des crédits.

## Montant des crédits versés

Niveau annuel moyen 2001-2018 (en milliards d'euros)	%	Nombre
Accession (ensemble)	82,7	104,27
- dont accession neuf	23,4	29,51
- dont accession ancien	59,3	74,76
Résidences secondaires	2,4	3,04
Investissement locatif	7,0	8,81
Travaux seuls	7,9	9,91
Ensemble du marché	100,0	126,03

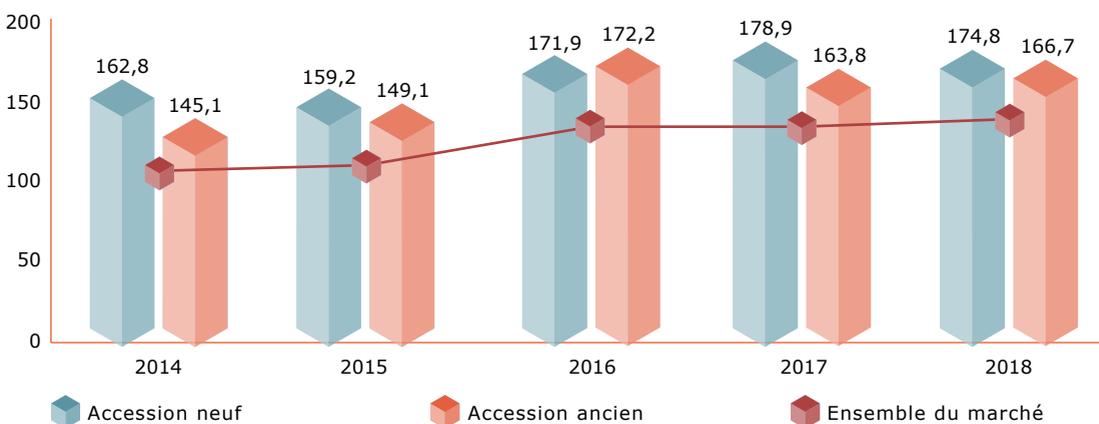
Niveau annuel moyen 2001-2018 (en milliards d'euros)	%	Nombre
Marché du neuf	28,2	35,51
Marché de l'ancien	64,0	80,61
Travaux seuls	7,9	9,91
Ensemble du marché	100,0	126,03

En moyenne, compte tenu de l'activité de chacun des marchés sur lesquels les ménages réalisent leurs projets, mais aussi du nombre de prêts qu'ils utilisent en moyenne par opération et des coûts moyens de chaque catégorie d'achats immobiliers, 64,0 % des crédits versés financent le marché de l'ancien... mais seulement 7,9 % celui des travaux.

Le marché de l'accession à la propriété consomme alors 82,7 % des crédits. Celui des résidences secondaires est à cet égard le plus étroit avec 2,4 % seulement.

## Les montants moyens empruntés par opération immobilière (en milliers d'euros)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Variation annuelle moyenne 2001-2018 (en %)
<b>Ensemble du marché</b>							
Accession	152,8	149,7	151,5	172,2	167,3	168,6	4,3
- accession neuf	158,2	162,8	159,2	171,9	178,9	174,8	4,2
- accession ancien	151,1	145,1	149,1	172,2	163,8	166,7	4,4
Résidences secondaires	124,6	106,5	131,4	139,9	128,6	122,5	4,4
Investissement locatif	120,7	125,9	109,3	137,6	140,0	130,8	4,2
Travaux seuls	17,8	26,1	22,8	26,7	34,7	35,7	3,2
Ensemble du marché	93,1	111,8	112,1	135,2	134,3	137,0	5,0



En moyenne, en 2018, chaque opération immobilière consommait 137 000 € de crédits : lorsque les ménages ne réalisent que des travaux dans leurs logements, le montant des crédits consommés était de 35 700 € ... contre 174 800 € en cas d'accession dans le neuf.

Le secteur des résidences secondaires utilise quant à lui 130 800 € de crédits par opération et celui de l'investissement locatif privé, 122 500 €.

Sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier, d'un recours plus intense aux crédits rendu possible par la baisse des taux d'intérêt et de l'amélioration de la qualité et du confort des logements achetés, le montant moyen emprunté a cru de 5,0 % en moyenne chaque année, entre 2001 et 2018 : + 4,4 % pour les résidences secondaires, + 4,2 % pour l'accession dans le neuf et + 3,2 % pour les travaux seuls.



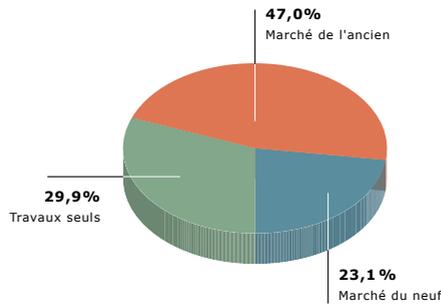
## Les prêts utilisés

Le nombre de prêts utilisés (en milliers d'euros)

Niveau annuel moyen 2001-2018	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	76,2	51,6	30,1	18,2	244,8	420,9
Marché de l'ancien	71,2	53,4	63,1	24,3	645,1	857,2
Travaux seuls	22,1	3,8	208,8	65,2	244,4	544,4
Ensemble du marché	169,5	108,9	302,0	107,7	1 134,3	1 822,4

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	4,2	2,8	1,6	1,0	13,4	23,1
Marché de l'ancien	3,9	2,9	3,5	1,3	35,4	47,0
Travaux seuls	1,2	0,2	11,5	3,6	13,4	29,9
Ensemble du marché	9,3	6,0	16,6	5,9	62,2	100,0



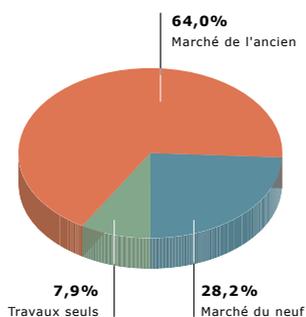
En moyenne, 62,2 % des prêts accordés aux ménages pour financer leurs projets immobiliers sont des prêts bancaires classiques. Bien que leur production ait fortement fléchi depuis la fin des années 90 (du fait notamment de la concurrence des prêts bancaires rendue très vive avec la baisse des taux de secteur concurrentiel, mais aussi en raison des réformes successives qui ont rendu le produit moins attractif pour les emprunteurs), les prêts d'épargne représentent en moyenne 16,6 % de l'ensemble : néanmoins, au cours des dernières années, leur poids dans l'ensemble de la production a très fortement reculé. Alors que les PC-PAS ne concernent que 6,0 % (la caution n'est pas éligible au PAS) et, compte tenu de leur importance dans le montage des plans de financement des accédants modestes, les PTZ représentent 9,3 % de l'ensemble des prêts.

## Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2001-2018	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	2,59	4,82	0,33	0,40	27,37	35,51
Marché de l'ancien	1,23	5,33	0,67	0,40	72,98	80,61
Travaux seuls	0,43	0,21	1,09	0,44	7,74	9,91
Ensemble du marché	4,25	10,35	2,09	1,25	108,09	126,03

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	2,1	3,8	0,3	0,3	21,7	28,2
Marché de l'ancien	1,0	4,2	0,5	0,3	57,9	64,0
Travaux seuls	0,3	0,2	0,9	0,4	6,1	7,9
Ensemble du marché	3,4	8,2	1,7	1,0	85,8	100,0



Au-delà des réformes et de la volonté publique de redynamiser le secteur des PAS qui se sont observées depuis le début des années 2000, ce sont les prêts bancaires classiques qui financent les marchés résidentiels. En termes de production globale de crédits versés, le secteur des prêts bancaires porte en effet 85,8 % du total des montants empruntés : le niveau des taux proposés et les habitudes que les ménages ont pu acquérir de ne plus recourir qu'à un faible nombre de prêts par opération contribuent à expliquer ce résultat.

Alors que le secteur de l'épargne logement ou celui des prêts sociaux ne portent qu'une faible proportion de la production de crédits... comme d'ailleurs le secteur des PTZ.



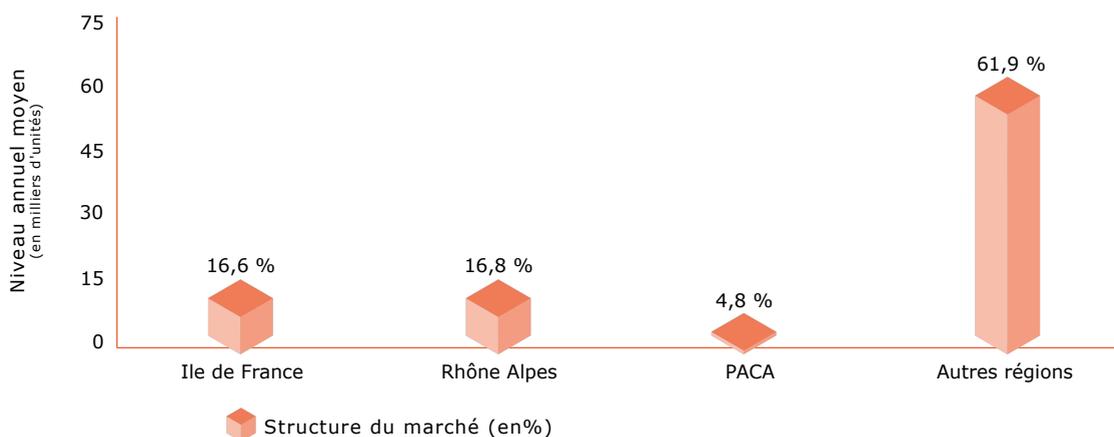
## La répartition géographique de la production (en milliers d'unités)

Le nombre de prêts utilisés

**Niveau annuel moyen  
2001-2018**

	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	236,1	156,2	56,3	696,1	1 144,7
- dont accession neuf	50,5	50,8	17,0	235,1	353,4
- dont accession ancien	185,6	105,5	39,3	461,0	791,4
Résidences secondaires	2,2	3,4	2,8	25,3	33,7
Investissement locatif	20,6	10,2	6,1	62,7	99,6
Travaux seuls	43,7	135,5	22,0	343,1	544,4
Ensemble du marché	302,7	305,3	87,3	1 127,2	1 822,4

%	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	13,0	8,6	3,1	38,2	62,8
- dont accession neuf	2,8	2,8	0,9	12,9	19,4
- dont accession ancien	10,2	5,8	2,2	25,3	43,4
Résidences secondaires	0,1	0,2	0,2	1,4	1,8
Investissement locatif	1,1	0,6	0,3	3,4	5,5
Travaux seuls	2,4	7,4	1,2	18,8	29,9
Ensemble du marché	16,6	16,8	4,8	61,9	100,0



L'Ile de France avec 302 700 prêts accordés chaque année pour financer la réalisation des projets immobiliers des ménages représente 16,6 % du marché, soit un poids équivalent à celui de la région Rhône-Alpes (305 300 prêts). Pour sa part, la région PACA avec 87 300 prêts ne représente que 4,8 % du marché.

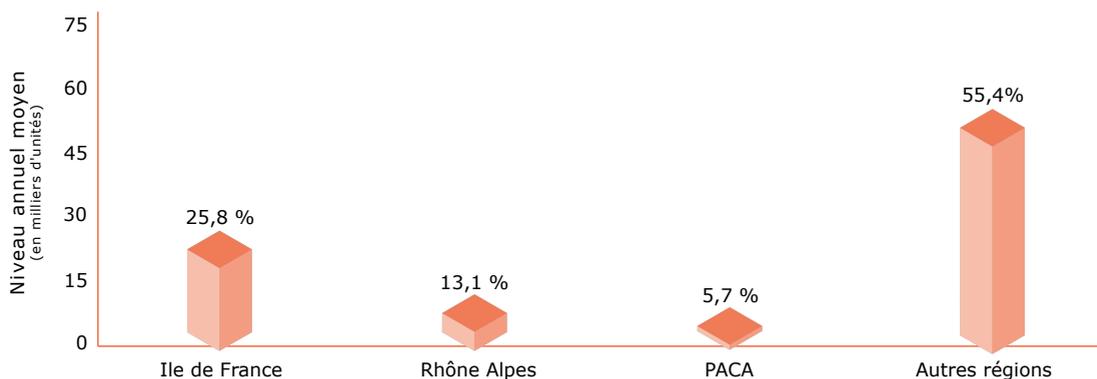
Les autres régions portent alors 1 127 200 prêts pour 61,9 % du marché.

## Les montants empruntés (en milliards d'euros)

### Niveau annuel moyen 2001-2018

	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	29,26	13,65	5,70	55,65	104,27
- dont accession neuf	5,50	4,24	1,70	18,07	29,51
- dont accession ancien	23,77	9,41	4,00	37,58	74,76
Résidences secondaires	0,26	0,31	0,31	2,16	3,04
Investissement locatif	2,06	0,82	0,57	5,35	8,81
Travaux seuls	0,95	1,75	0,58	6,63	9,91
Ensemble du marché	32,53	16,53	7,17	69,80	126,03

%	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	23,2	10,8	4,5	44,2	82,7
- dont accession neuf	4,4	3,4	1,3	14,3	23,4
- dont accession ancien	18,9	7,5	3,2	29,8	59,3
Résidences secondaires	0,2	0,2	0,2	1,7	2,4
Investissement locatif	1,6	0,7	0,5	4,2	7,0
Travaux seuls	0,8	1,4	0,5	5,3	7,9
Ensemble du marché	25,8	13,1	5,7	55,4	100,0



Structure du marché (en%)

Si on raisonne non plus en termes de nombre de prêts mais en volume de production de crédits, une région plus chère que les autres telle l'Ile de France va avoir un poids proportionnellement plus élevé puisque la consommation moyenne de crédits y sera plus forte qu'ailleurs : 25,8 %.

La région PACA bénéficie aussi d'un poids dans la production de crédits supérieur à celui qui est le sien lorsqu'on raisonne en nombre de prêts : le niveau moyen des opérations financées y est aussi au-dessus de la moyenne nationale.

La région Rhône-Alpes en dépit de coûts d'opérations réalisées dans la moyenne nationale a un poids inférieur à celui observé avec le nombre de prêts accordés. Le poids relatif des travaux y est en effet nettement plus fort qu'ailleurs.

Les autres régions représentent donc 55,4 % des montants empruntés.



# LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

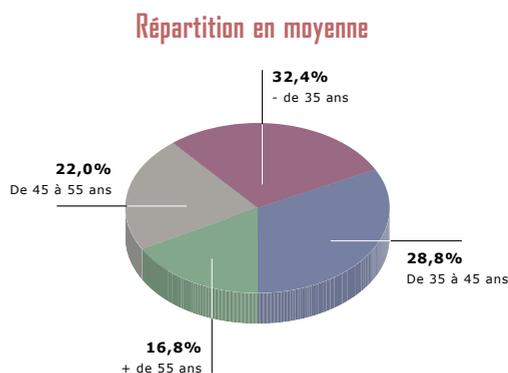
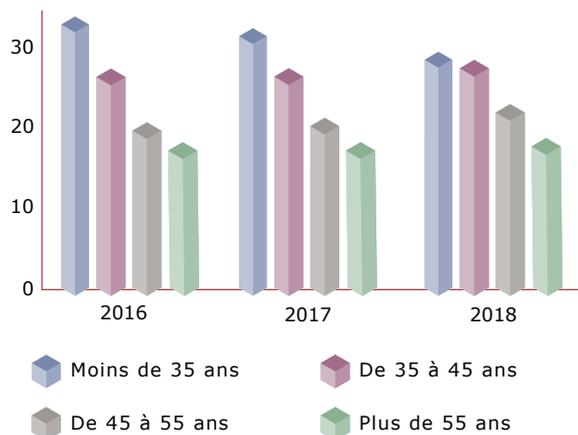
Source DFL / CSA

## L'ensemble du marché

### La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (en %)

#### Structure du marché

2001- 2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne
Moins de 35 ans	27,4	33,1	34,1	33,8	32,4	29,7	32,4
De 35 à 45 ans	23,6	24,9	26,0	27,3	27,7	28,8	28,8
De 45 à 55 ans	22,1	20,8	19,8	20,5	21,8	23,0	22,0
De 55 à 65 ans	17,7	15,2	13,8	13,5	13,5	14,0	12,6
Plus de 65 ans	9,2	6,0	6,4	4,9	4,6	4,5	4,2



Les emprunteurs ont pour 61,2 % d'entre eux moins de 45 ans. Près d'un tiers se classe même parmi les jeunes ménages, les moins de 35 ans.

Avec le déclenchement de la crise des années 2008-2009, le nombre des emprunteurs a reculé : mais ce sont les emprunteurs les plus avancés dans leur cycle de vie qui ont le mieux résisté ... au détriment principalement des jeunes ménages.

La reprise observée dès 2010 a bénéficié proportionnellement plus aux moins de 35 ans qu'aux autres ménages. Ils avaient tiré avantage des conditions de crédit proposées (et notamment, de l'allongement de la durée des prêts dont ils ont été les grands bénéficiaires), du dynamisme de l'offre de crédit et des incitations publiques à accéder à la propriété (le PTZ, notamment). Mais cette évolution n'avait pas permis à ces jeunes ménages de retrouver la place qu'ils occupaient dans le marché avant la crise.

D'ailleurs, avec la remise en cause de la place de l'accession à la propriété au sein des interventions publiques en faveur du logement, la part des moins de 45 ans a rapidement reculé à partir de 2012, pour s'établir à 51,0 % en 2013 (contre 60,1 % en 2011), le niveau le plus faible observé depuis le début des années 2000 : le recul rapide de la primo accession, surtout dans l'ancien, est à l'origine de cette évolution.

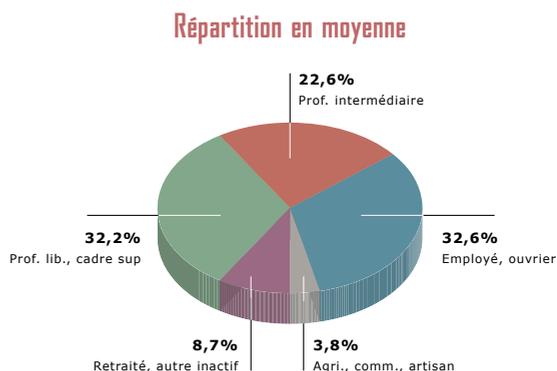
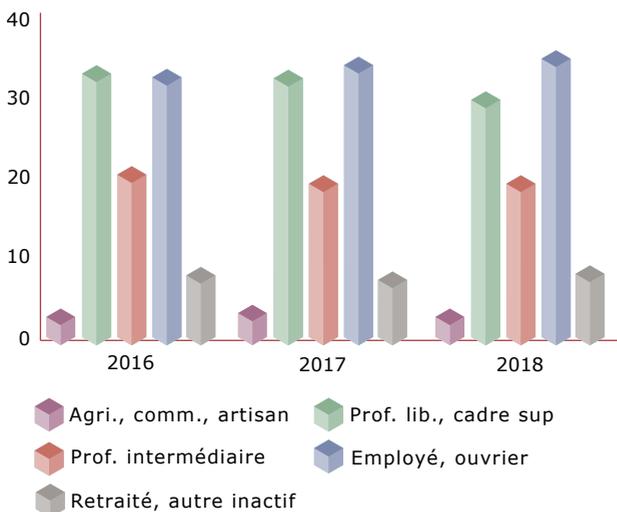
Mais depuis 2014, l'amélioration des conditions de crédit, puis celle des conditions d'octroi des prêts et l'amélioration des aides à l'accession ont corrigé l'évolution précédente et la part des moins de 45 ans s'est ressaisie (60,1 % en 2017). Les plus jeunes des ménages ont nettement bénéficié de cette évolution : cette fois encore, l'allongement de la durée des crédits accordés, la baisse des taux, mais aussi l'allègement des contraintes d'apport personnel ont permis à ces ménages, en primo accession pour la plupart d'entre eux, de réaliser leurs projets immobiliers. Leur part dans le marché a presque retrouvé le niveau qui était le sien avant le déclenchement de la grande dépression, mais pour un volume d'activité qui était alors nettement moindre qu'aujourd'hui.

Sous l'effet de la hausse des prix des logements, la part des plus jeunes ménages a reculé en 2018. Néanmoins, en s'établissant à 58,5 %, la place des moins de 45 ans dans le marché n'a pas été fondamentalement altérée. Elle s'établit d'ailleurs au-dessus du niveau moyen observé de 2012 à 2014.

## La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage (en %)

### Structure du marché 2001- 2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne
Agri., comm., artisan	5,2	4,2	4,0	3,7	4,2	3,9	3,8
Prof. lib., cadre sup	28,9	30,7	31,8	33,4	33,1	30,7	32,2
Prof. intermédiaire	20,1	21,8	20,0	20,8	20,0	20,1	22,6
Employé, ouvrier	30,2	32,6	33,2	33,2	34,5	36,6	32,6
Retraité, autre inactif	15,5	10,6	11,0	8,8	8,2	8,6	8,7



Avec la reprise du marché constatée dès 2010, la part des cadres supérieurs et des professions libérales s'est élevée, au détriment des professions intermédiaires, principalement : le redressement du marché de l'ancien et le déblocage rapide du marché de la revente ont contribué à cela. Alors que les ouvriers et les employés bénéficiaient de l'effet PTZ+.

Mais dès 2012, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics, à l'accession à la propriété, la part des ouvriers et des employés a reculé. Cette part s'est cependant ressaisie à partir de 2014, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit et du renouveau des soutiens publics à l'accession à la propriété : elle s'est établie à 36,6 % en 2018 (contre 28,5 % en 2012), retrouvant le niveau constaté en moyenne au début des années 2000.

Ainsi, en moyenne, le marché se répartit entre les cadres supérieurs et les professions libérales (un tiers du marché), les ouvriers et les employés (un tiers du marché) et les professions intermédiaires (près d'un quart du marché).

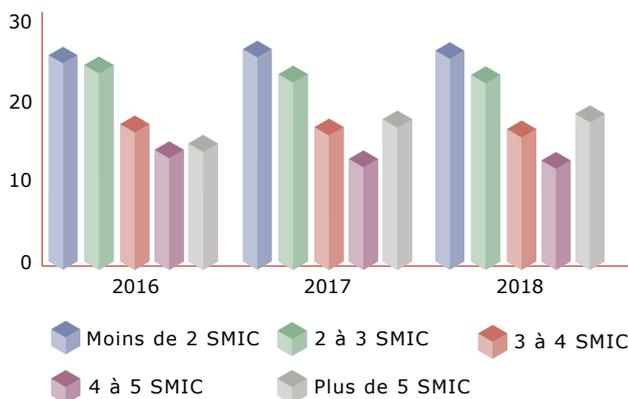


# LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

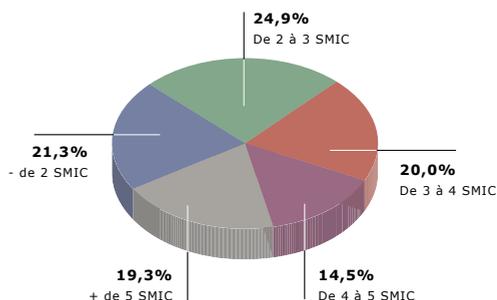
## La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (en %)

### Structure du marché

2001- 2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Moyenne
Moins de 2 SMIC	29,2	25,5	28,6	27,0	27,2	27,0	21,3
De 2 à 3 SMIC	24,7	24,8	25,8	24,7	23,9	23,4	24,9
De 3 à 4 SMIC	15,5	17,4	15,5	17,7	17,0	16,8	20,0
De 4 à 5 SMIC	14,4	15,4	15,1	14,4	13,6	13,3	14,5
Plus de 5 SMIC	16,2	16,9	15,0	16,3	18,4	19,5	19,3



### Répartition en moyenne



En moyenne, le marché des crédits immobiliers aux particuliers compte près de 20 % de ménages à revenus aisés, 35 % de ménages à revenus moyens et un peu plus de 45 % de ménages à revenus modestes.

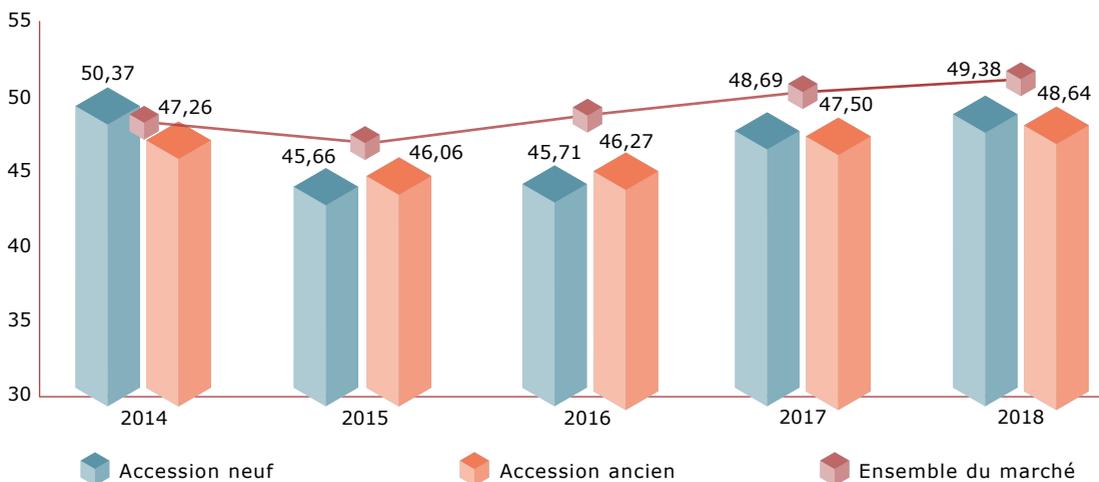
Durant la crise des années 2008-2009, avec la contraction rapide du marché de la revente sur lequel les ménages à revenus élevés sont habituellement surreprésentés, la part des ménages les plus modestes s'est relevée : d'autant que les interventions contracycliques décidées par les pouvoirs publics ont largement ciblées la primo accession à la propriété. Cette transformation du marché s'est poursuivie en 2010, dans un contexte d'expansion des volumes d'activité.

Dans un marché en récession durant les années 2012 et 2013, la part des ménages modestes s'est encore accrue ... au détriment principalement des emprunteurs aux revenus moyens (3 à 4 SMIC) : en 2013, 29,2 % des ménages disposaient d'un revenu inférieur à 2 SMIC (53,9 % de moins de 3 SMIC).

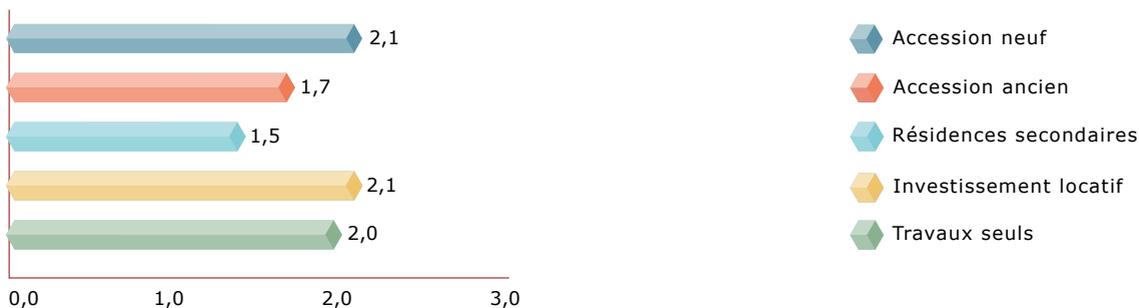
Avec la reprise du marché et son expansion, depuis 2014 la part des ménages modestes (et des revenus inférieurs à 2 SMIC) s'est à peu près stabilisée, en réponse à l'amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts : en 2018, 27,0 % des ménages disposaient d'un revenu inférieur à 2 SMIC (50,4 % de moins de 3 SMIC).

## Les revenus des emprunteurs (en milliers d'euros)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Variation annuelle moyenne 2001-2018 (en %)
<b>Ensemble du marché</b>							
Accession	48,32	48,07	45,96	46,14	47,78	48,81	1,8
- accession neuf	46,35	50,37	45,66	45,71	48,69	49,38	2,1
- accession ancien	48,96	47,26	46,06	46,27	47,50	48,64	1,7
Résidences secondaires	72,87	63,98	70,49	71,59	67,17	70,49	1,5
Investissement locatif	71,89	71,23	64,95	77,09	77,27	74,83	2,1
Travaux seuls	42,71	46,01	44,36	49,37	53,63	56,86	2,0
Ensemble du marché	47,43	49,04	47,16	49,74	51,53	52,97	1,7



## La variation annuelle moyenne du revenu des emprunteurs (en %)





## LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Entre 2001 et 2018, les revenus annuels des emprunteurs ont augmenté de 1,7 % en moyenne chaque année. Ils s'établissaient alors à près de 53 000 € en 2018. Les revenus des accédants ont cru de 1,8 % en moyenne chaque année, à un rythme supérieur à celui des acheteurs de résidences secondaires. Les revenus des investisseurs ont progressé le plus rapidement, de 2,1 % en moyenne chaque année.

Sur le marché de l'accession dans l'ancien, avec le recentrage de l'activité sur les ménages aux revenus modestes et moyens constaté depuis 2013, la hausse des revenus des emprunteurs a été un peu plus lente (+ 1,7 % en moyenne chaque année depuis 2001) que dans le neuf (+ 2,1 % en moyenne).

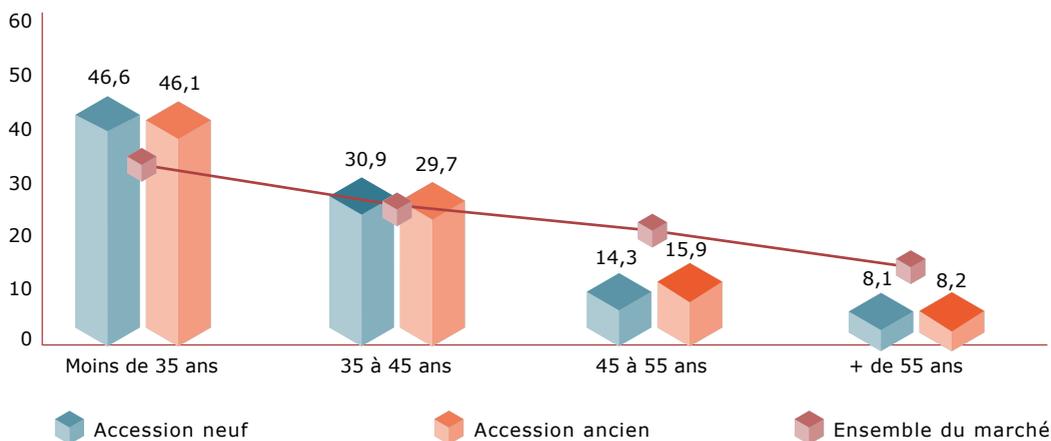
Mais depuis 2014, au-delà des fluctuations constatées d'une année sur l'autre, les revenus des accédants à la propriété n'ont que modérément progressé, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Les revenus les plus élevés se constatent alors chez les investisseurs (74 800 € de revenus en 2018, soit 41 % de plus que l'ensemble du marché) et chez les acheteurs de résidences secondaires (70 500 € de revenus en 2018, soit 33 % de plus que l'ensemble du marché).

## Les principales composantes du marché

### La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (en %)

Structure moyenne 2001-2018	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	46,2	46,6	46,1	5,5	19,6	13,2	32,4
De 35 à 45 ans	30,0	30,9	29,7	21,2	31,3	26,6	28,8
De 45 à 55 ans	15,5	14,3	15,9	39,0	34,3	29,5	22,0
De 55 à 65 ans	6,8	6,6	6,8	29,1	12,9	21,3	12,6
Plus de 65 ans	1,5	1,5	1,4	5,2	1,9	9,3	4,2



Pour 46,2 % d'entre eux, les accédants à la propriété sont jeunes, moins de 35 ans. Et en moyenne, 76,2 % des accédants ont moins de 45 ans. A cet égard, peu de différences se constatent entre le neuf et l'ancien.

Les ménages qui achètent une résidence secondaire sont en revanche nettement plus avancés dans la vie : 39,0 % ont entre 45 et 55 ans et même, 29,1 % ont entre 55 et 65 ans.

Bien que plus jeunes que ces derniers, les investisseurs ont pour près des deux tiers d'entre eux entre 35 et 55 ans ; les jeunes ménages ne sont que 19,6 % parmi les investisseurs et comme cela se constate pour toutes les formes de dépenses immobilières, les plus de 65 ans sont très minoritaires.

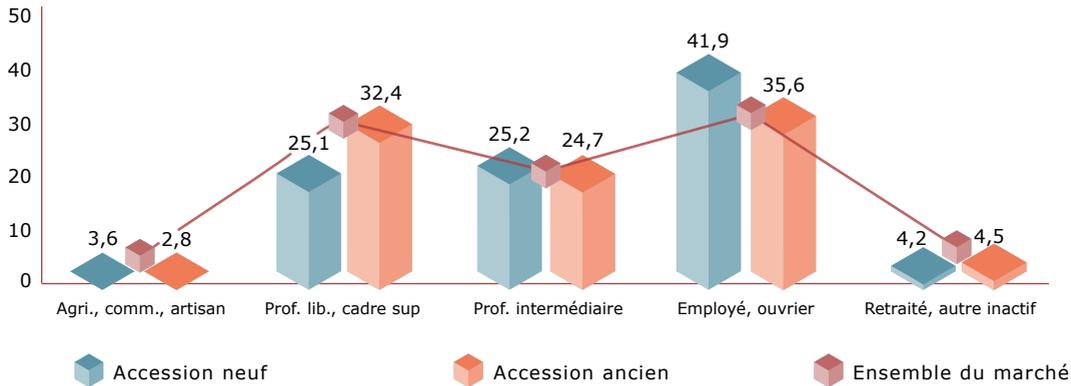
La structure par âge des emprunteurs pour les travaux est à peu près comparable à celle des investisseurs.



# LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

## La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage (en %)

Structure moyenne 2001-2018	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Agri., comm., artisan	3,1	3,6	2,8	4,3	4,3	5,1	3,8
Prof. lib., cadre sup	30,4	25,1	32,4	50,7	58,0	29,2	32,2
Prof. intermédiaire	24,9	25,2	24,7	16,9	17,7	20,1	22,6
Employé, ouvrier	37,3	41,9	35,6	17,0	15,3	28,7	32,6
Retraité, autre inactif	4,4	4,2	4,5	11,1	4,8	16,9	8,7



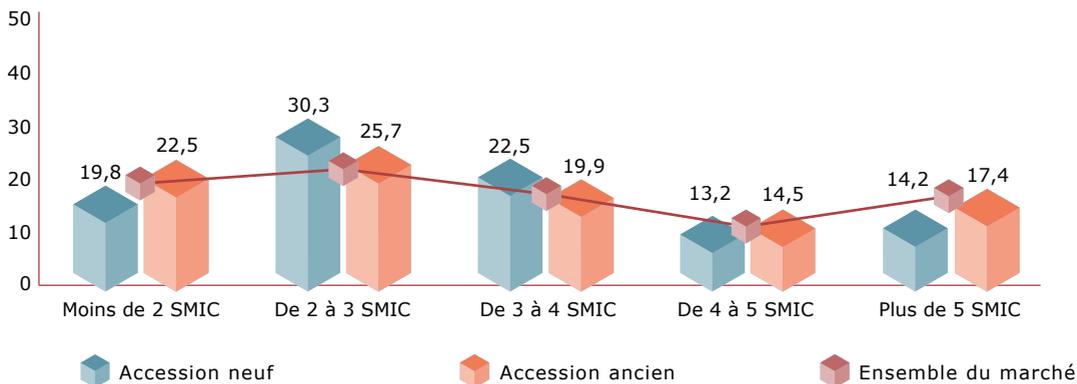
Les accédants à la propriété dans le neuf appartiennent plus fréquemment à des PCS modestes (ouvriers et employés) que les accédants dans l'ancien. En revanche, les accédants dans l'ancien sont surreprésentés parmi les cadres supérieurs et les professions libérales.

Les profils sociodémographiques des acheteurs de résidences secondaires et ceux des investisseurs se ressemblent : plus de 50 % de cadres supérieurs et de professions libérales, mais seulement de l'ordre de 16 % d'ouvriers et d'employés.

La répartition selon leur PCS des ménages qui s'endettent pour financer des travaux est en revanche plus proche de la moyenne des emprunteurs.

## La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure moyenne 2001-2018	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	21,8	19,8	22,5	10,7	6,6	25,0	21,3
De 2 à 3 SMIC	27,0	30,3	25,7	14,2	15,7	23,5	24,9
De 3 à 4 SMIC	20,6	22,5	19,9	17,6	18,1	18,9	20,0
De 4 à 5 SMIC	14,1	13,2	14,5	18,9	17,9	14,0	14,5
Plus de 5 SMIC	16,5	14,2	17,4	38,6	41,7	18,6	19,3



Les accédants à la propriété dans le neuf disposent en moyenne d'un niveau de revenus inférieur à celui des autres emprunteurs, et notamment à celui des accédants dans l'ancien. Ils sont donc surreprésentés parmi les tranches de revenus inférieures à 3 SMIC : ils sont 50,1 % en moyenne contre 48,2 % parmi les accédants dans l'ancien, contre 24,9 % parmi les acheteurs de résidences secondaires et 22,3 % parmi les investisseurs.

En revanche, de l'ordre de 40 % des acheteurs de résidences secondaires et des investisseurs disposent d'un revenu moyen supérieur à 5 SMIC.

La répartition selon leur niveau de revenus des ménages qui s'endettent pour financer des travaux est encore dans la moyenne des emprunteurs.



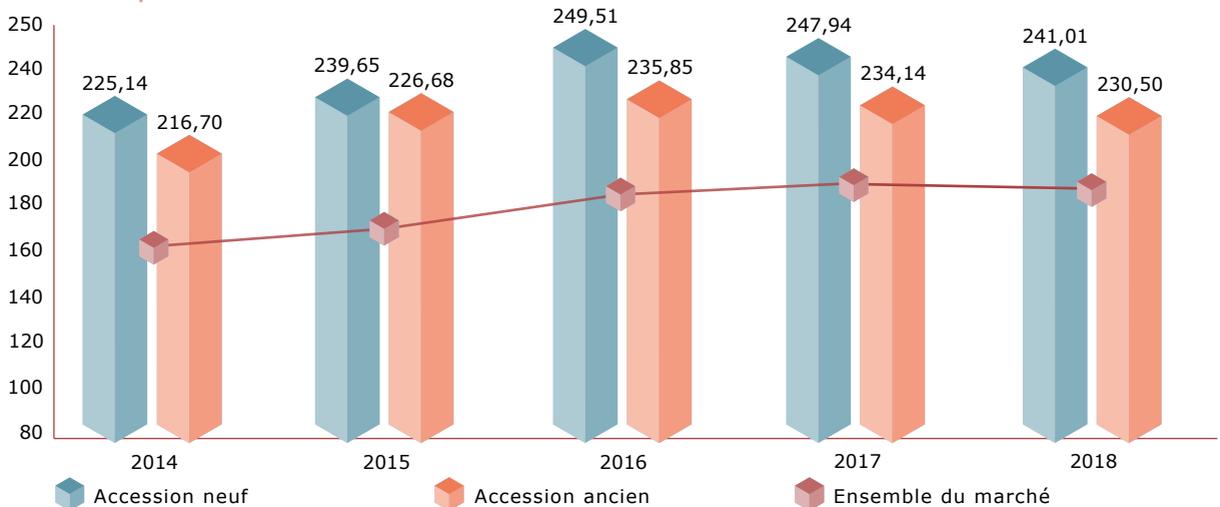
# LES COÛTS DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES

Source OFL / CSA

## Les coûts des opérations immobilières financées par recours à l'emprunt L'évolution du coût (en milliers d'euros)

Ensemble du marché 2001-2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Variation annuelle moyenne (en %)
Accession	223,44	218,90	229,77	239,02	237,38	233,01	3,9
- accession neuf	221,19	225,14	239,65	249,51	247,94	241,01	3,6
- accession ancien	224,17	216,70	226,68	235,85	234,14	230,50	4,0
Résidences secondaires	198,89	185,70	200,27	206,40	203,55	192,38	4,2
Investissement locatif	154,76	158,17	163,55	180,88	163,75	152,26	3,8
Travaux seuls	21,74	32,74	34,69	33,51	39,46	41,71	2,7
Ensemble du marché	133,55	161,01	169,82	186,55	186,82	186,62	4,7

### Le coût des opérations (en milliers d'euros)



Les coûts des opérations immobilières réalisées par les emprunteurs ont progressé de 4,7 % en moyenne chaque année, entre 2001 et 2018.

Les coûts de l'accession à la propriété ont cru de 3,9 % en moyenne chaque année, entre 2001 et 2018 : + 3,6 % dans le neuf et + 4,0 % dans l'ancien.

La faible progression du coût des opérations d'accession dans l'ancien constatée entre 2006 et 2011 (+ 1,4 % en moyenne chaque année) a tranché avec l'augmentation rapide observée auparavant (+ 12,5 % en moyenne chaque année, jusqu'en 2006). Puis après deux années d'hésitations, les coûts des opérations se sont redressés entre 2014 et 2016 (+ 8,8 % au total, soit + 4,3 % par an), en dépit du retour des ménages modestes sur le marché, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts. Le coût de ces opérations a cependant commencé à se dégrader lentement à partir de 2017.

Sur le marché de l'accession dans le neuf, la hausse des coûts des opérations a en revanche été rapide jusqu'en 2010 (+ 7,2 %, en moyenne chaque année), avec une accélération sur la fin de la grande dépression. Puis après avoir hésité de 2011 à 2013, sur un marché déprimé, les coûts des opérations ont repris leur progression dès 2014 : avec la reprise du marché, les coûts se sont accrus de 12,8 % entre 2013 et 2016 (+ 4,1 % en moyenne, chaque année) pour retrouver en 2016 leur niveau de 2010. Comme dans l'ancien, le coût des opérations réalisées dans le neuf recule cependant depuis 2017.

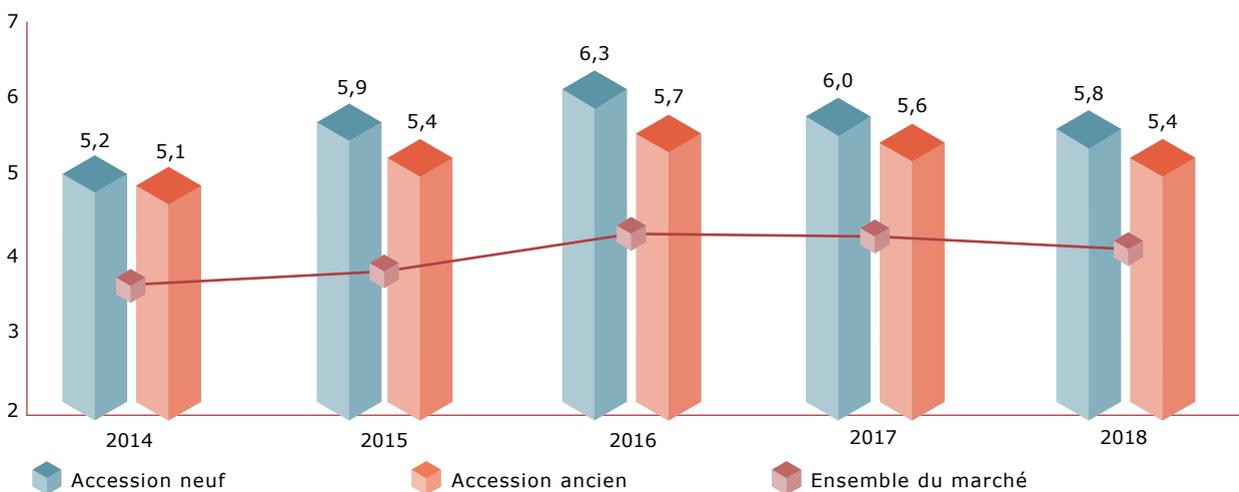
Les coûts des travaux seuls ont fortement reculé entre 2008 et 2012, sous l'effet de la transformation du marché de l'amélioration-entretien des logements (montée en puissance de l'éco-PTZ, arrivée de ménages modestes sur ce marché, transposition des directives européennes en modifiant le financement, ...). Le rebond du coût des travaux constaté en 2014, sa stabilisation observée jusqu'en 2016, puis sa progression rapide depuis 2017 ne font, alors, que refléter les transformations du marché impulsées par les dispositions législatives (basculement en crédits à la consommation des opérations les moins lourdes).

En 2018, à 241 000 € en moyenne, le coût d'une accession à la propriété dans le neuf était de 58 % supérieur à celui d'un investissement locatif privé.

## Les coûts des opérations immobilières financées par recours à l'emprunt L'évolution du coût relatif (en nombre d'années de revenus)

Ensemble du marché	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Niveau annuel
							moyen 2001-2018 (en%)
Accession	5,2	5,1	5,5	5,8	5,7	5,5	5,0
- accession neuf	5,5	5,2	5,9	6,3	6,0	5,8	5,2
- accession ancien	5,1	5,1	5,4	5,7	5,6	5,4	5,0
Résidences secondaires	3,5	3,5	3,6	3,8	3,9	3,5	3,1
Investissement locatif	2,5	2,7	3,2	2,9	2,6	2,4	2,5
Travaux seuls	0,5	0,7	0,8	1,8	0,9	0,9	0,7
Ensemble du marché	3,1	3,7	4,0	4,4	4,4	4,3	3,4

### Le coût relatif des opérations (en nombre d'années revenus)



En moyenne, une opération immobilière représente 3,4 années de revenus pour le ménage qui la réalise : 5,2 années pour une accession dans le neuf, mais 0,7 année pour des travaux. Une résidence secondaire ou un investissement locatif privé coûtent entre 2,5 et 3,0 années de revenus.

Si le coût relatif des travaux est resté à peu près stable depuis le début des années 2000, celui de l'accession à la propriété dans le neuf a augmenté jusqu'en 2016 : passant de 4,2 années en 2001 à 6,3 années en 2016. Depuis, il recule sous le double effet de la remontée du niveau moyen des revenus des ménages concernés et du repli du coût des opérations réalisées. Alors que celui de l'accession dans l'ancien s'est accru plus rapidement : 3,5 années en 2001 et 5,7 années en 2016. Depuis, le coût relatif des opérations en accession dans l'ancien se replie, pour les mêmes raisons que celles constatées dans le neuf.



# LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS

Source DFL / CSA

## La diffusion des garanties dans le marché des crédits immobiliers

Par composante du marché en nombre d'opérations immobilières (en %)

Structure moyenne 2001-2018	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	50,5	39,8	6,0	3,6	100,0
- accession neuf	41,3	46,4	6,6	5,7	100,0
- accession ancien	54,1	37,3	5,8	2,8	100,0
Résidences secondaires	62,9	31,8	3,7	1,5	100,0
Investissement locatif	57,3	33,5	7,9	1,3	100,0
Travaux seuls	50,8	20,3	11,6	17,3	100,0
Ensemble du marché	51,3	32,7	7,9	8,0	100,0

La caution est le type de garantie le plus diffusé à titre principal (c'est-à-dire au sens du prêt du montant le plus important présent dans le plan de financement de l'opération) : en moyenne, 51,3 % des opérations immobilières bénéficient de cette garantie contre 32,7 % pour l'hypothèque (hypothèque, caution hypothécaire ou IPPD sur le bien financé). 7,9 % bénéficient d'une autre garantie (nantissement de parts ou d'actions de SCI, caution d'une personne physique, promesse d'affectation hypothécaire ...) et 8,0 % d'aucune garantie, même si cette dernière situation a pratiquement disparu depuis le milieu des années 2010.

La caution est la plus répandue parmi les acquisitions de résidences secondaires (62,9 %) et aussi parmi les accessions dans l'ancien et les investissements locatifs privés.

En revanche, c'est l'hypothèque qui prime parmi les accessions dans le neuf, en raison du poids que le PTZ et les PAS y occupent encore (la caution n'étant, de plus, pas éligible à cette seconde nature de prêt). Cependant, globalement, c'est la caution qui constitue la première garantie principale parmi les accessions, compte tenu de la part de l'ancien dans cette catégorie d'investissement immobilier.

Une proportion non négligeable des travaux (17,3 % en moyenne) ne sont accompagnés d'aucune garantie : cela tient au faible montant des prêts associés et/ou au type de prêts concernés.

## La structure du marché par type de garantie en nombre d'opérations immobilières (en %)

Structure moyenne 2001-2018	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	57,2	70,7	44,2	26,3	58,1
- accession neuf	13,0	22,9	13,5	11,6	16,2
- accession ancien	44,2	47,7	30,7	14,7	41,9
Résidences secondaires	2,8	2,2	1,1	0,4	2,3
Investissement locatif	7,1	6,5	6,3	1,0	6,3
Travaux seuls	33,0	20,6	48,5	72,3	33,3
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

L'hypothèque est très spécialisée : dans 70,7 % de ses utilisations, il s'agit en effet d'opérations d'accession à la propriété et sa diffusion sur le marché des travaux est modeste en comparaison du poids réel de ce segment de marché.

La caution, en revanche, garantit les différentes catégories d'opérations immobilières dans des proportions comparables à ce qu'elles représentent dans l'ensemble du marché : elle est donc à ce titre plus généraliste, moins spécialisée que ne l'est l'hypothèque.

Toutes les formes de garanties accordent une place comparable aux acquisitions de résidences secondaires et aux investissements locatifs privés.

## La diffusion des garanties selon chaque composante du marché : le nombre de prêts accordés (en %)

<b>Structure moyenne 2001-2018</b>	<b>Caution</b>	<b>Hypothèque, IPPD</b>	<b>Autres garanties</b>	<b>Aucune garantie</b>	<b>Ensemble</b>
Accession	46,9	41,1	6,6	5,3	100,0
- accession neuf	36,0	48,7	7,3	7,9	100,0
- accession ancien	51,8	37,7	6,3	4,2	100,0
Résidences secondaires	63,4	30,5	4,6	1,4	100,0
Investissement locatif	57,9	31,0	9,7	1,3	100,0
Travaux seuls	56,5	17,6	9,9	16,0	100,0
Ensemble du marché	50,7	33,3	7,8	8,2	100,0

La diffusion des garanties selon chacune des composantes du marché des crédits immobiliers aux particuliers est comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

## La structure du marché par type de garantie en nombre de prêts accordés (en %)

<b>Structure moyenne 2001-2018</b>	<b>Caution</b>	<b>Hypothèque, IPPD</b>	<b>Autres garanties</b>	<b>Aucune garantie</b>	<b>Ensemble</b>
Accession	57,9	77,2	53,6	40,7	62,6
- dont accession neuf	13,7	28,3	18,2	18,7	19,3
- dont accession ancien	44,2	49,0	35,4	22,0	43,3
Résidences secondaires	2,4	1,8	1,1	0,3	1,9
Investissement locatif	6,5	5,3	7,1	0,9	5,7
Travaux seuls	33,2	15,7	38,2	58,0	29,8
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

La structure du marché de chacune des formes de garanties est en outre comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.



## LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

### La diffusion des garanties selon chaque composante du marché : le montant des crédits versés (en %)

Structure moyenne 2001-2018	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	52,5	40,2	4,9	2,4	100,0
- accession neuf	43,1	47,3	5,4	4,2	100,0
- accession ancien	56,2	37,4	4,7	1,7	100,0
Résidences secondaires	62,9	33,9	2,6	0,6	100,0
Investissement locatif	58,7	35,5	5,3	0,5	100,0
Travaux seuls	59,8	29,2	3,6	7,3	100,0
Ensemble du marché	53,8	38,8	4,8	2,6	100,0

La diffusion des garanties selon chacune des composantes du marché des crédits immobiliers aux particuliers est comparable, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

### La structure du marché par type de garantie en montant des crédits versés (en %)

Structure moyenne 2001-2018	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	80,8	85,6	85,0	76,2	82,7
- dont accession neuf	18,8	28,5	26,5	37,6	23,4
- dont accession ancien	62,0	57,1	58,5	38,5	59,3
Résidences secondaires	2,8	2,1	1,3	0,6	2,4
Investissement locatif	7,6	6,4	7,7	1,4	7,0
Travaux seuls	8,7	5,9	6,0	21,8	7,9
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

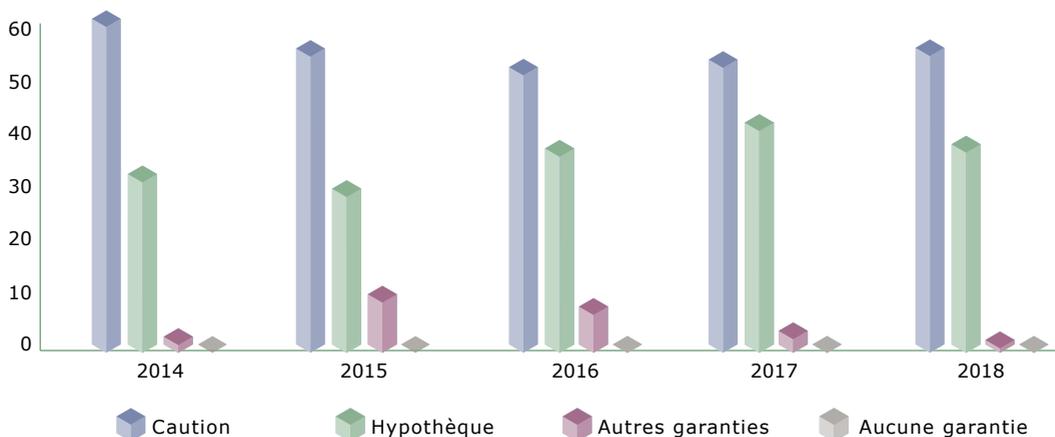
Compte tenu des différences de niveau observées entre les montants moyens d'endettement associés à chaque composante du marché des crédits immobiliers aux particuliers, la structure du marché de chacune des garanties est évidemment déformée au bénéfice de l'accession à la propriété. Et le poids des travaux est réduit, quelle que soit la garantie considérée.

# La place des garanties dans le marché des crédits immobiliers

## Les évolutions en nombre d'opérations immobilières : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2001-2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	En moyenne
Caution	62,4	63,2	58,5	52,7	53,4	58,1	51,3
Hypothèque	34,0	33,8	30,4	37,7	42,2	39,9	32,7
Autres garanties	3,4	3,0	11,1	9,6	4,4	2,0	7,9
Aucune garantie	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,0
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

## Les évolutions en nombre d'opérations immobilières sur l'ensemble du marché



La diffusion de la caution s'est élargie, entre 2001 et 2004 : cette garantie qui concernait déjà 34,7 % de l'ensemble des opérations immobilières en 2001, est devenue majoritaire dans le marché en 2004 à 50,7 %. Cette progression s'est faite au détriment des autres garanties et, dans une moindre mesure, des situations sans garanties.

Dans le même temps, l'hypothèque a maintenu son poids dans le marché aux environs de 29 %. Elle a en revanche bénéficié d'une embellie en 2005, en réponse à la réforme du PTZ et à son extension à l'ancien sans travaux.

A partir de 2006 et jusqu'en 2010, la caution a renforcé la place qu'elle occupait dans le marché : durant ces années, elle a représenté plus de 50 % des opérations immobilières réalisées par les ménages. Mais en 2011, avec la réforme du PTZ+ et la forte augmentation du nombre des accédants en bénéficiant, la part de la caution s'est repliée à 47,3 %. Ce repli a cependant été de courte durée : dès 2012, avec la suppression du PTZ dans l'ancien et sa dégradation dans le neuf, la part de la caution s'est redressée à 54,4 %, soit à un de ses niveaux les plus hauts constatés depuis le début des années 2000.

La progression du taux de diffusion de la caution observée entre 2011 et 2014 s'est en fait réalisée autant au détriment de l'hypothèque qu'au détriment des autres garanties et des situations sans garantie : cela est compréhensible, les établissements distributeurs cherchant à réduire au maximum, tout risque d'insolvabilité des emprunteurs, surtout durant les années de la crise.

Ainsi, durant ces dernières années, la part de la production sans garantie s'est rapidement réduite, jusqu'à disparaître en fin de période.

La diminution de la part de la caution dans le marché constatée en 2015 et 2016, puis sa stabilisation en 2017, font alors écho à la redynamisation du PTZ intervenue dès l'automne 2014, avec en contrepartie la remontée du poids de l'hypothèque. Mais dès 2018, avec la nette amélioration des conditions de crédit et l'allègement sans précédent des taux d'apport personnel exigés, donc avec une nouvelle augmentation de la part des prêts bancaires classiques dans le financement de l'immobilier résidentiel des ménages, la part de la caution s'est redressée, au détriment de l'hypothèque : à 58,1 %, son poids dans le marché a retrouvé les niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.

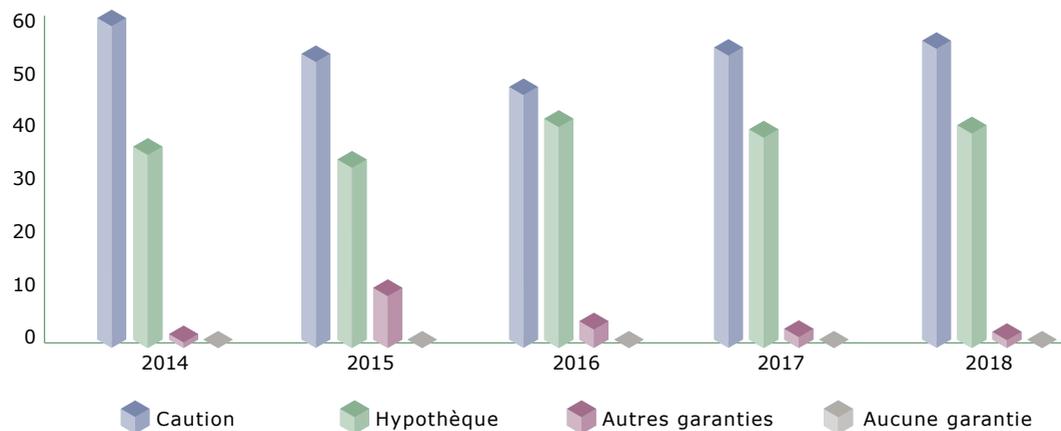


# LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

## Les évolutions en nombre d'opérations immobilières : seul marché de l'accession (en %)

<b>Ensemble du marché 2001-2018</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>En moyenne</b>
Caution	57,4	61,2	55,4	52,1	56,1	56,8	50,5
Hypothèque	41,0	37,2	34,3	42,5	40,0	41,2	39,8
Autres garanties	1,5	1,7	10,3	5,3	3,9	2,0	6,0
Aucune garantie	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

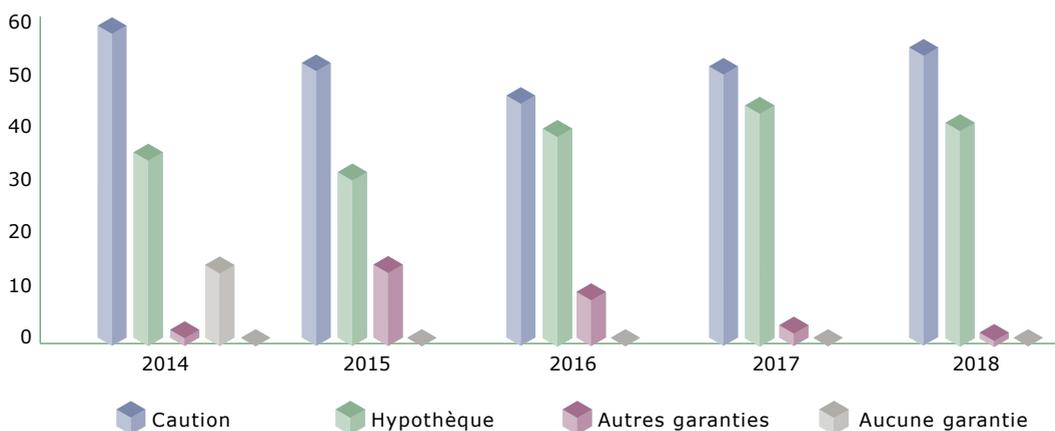
## Les évolutions en nombre d'opérations immobilières sur le seul marché de l'accession



## Les évolutions en nombre de prêts accordés : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2001-2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	En moyenne
Caution	60,8	60,2	54,1	48,6	49,3	55,3	50,7
Hypothèque	35,3	36,2	31,9	41,2	45,8	42,9	33,3
Autres garanties	3,6	3,6	14,0	10,1	4,8	1,8	7,8
Aucune garantie	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,2
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

## Les évolutions en nombre de prêts accordés sur l'ensemble du marché



Les évolutions dans la diffusion de chacune des formes de garanties entre 2001 et 2016 sont comparables, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

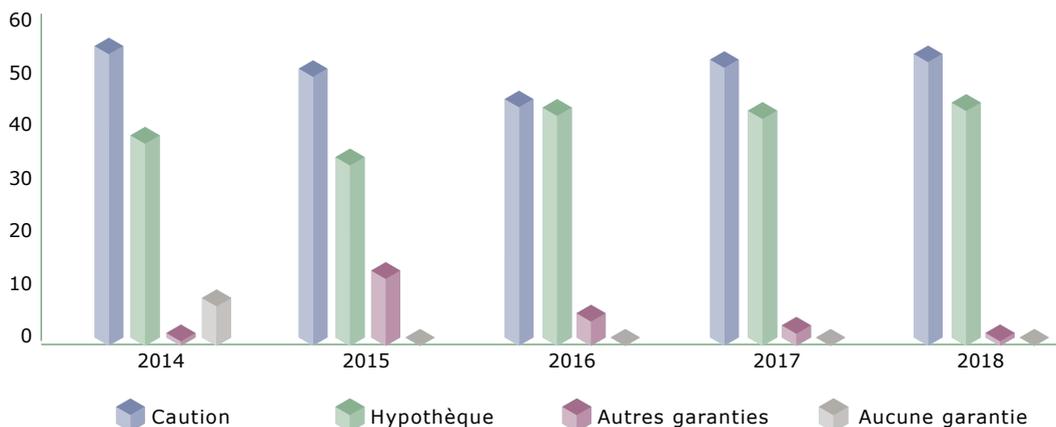


# LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

## Les évolutions en nombre de prêts accordés : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2001-2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	En moyenne
Caution	56,4	57,9	51,0	47,6	52,3	53,6	46,9
Hypothèque	41,6	40,2	36,8	46,4	43,3	44,7	41,1
Autres garanties	1,8	1,9	12,2	6,0	4,4	1,7	6,6
Aucune garantie	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

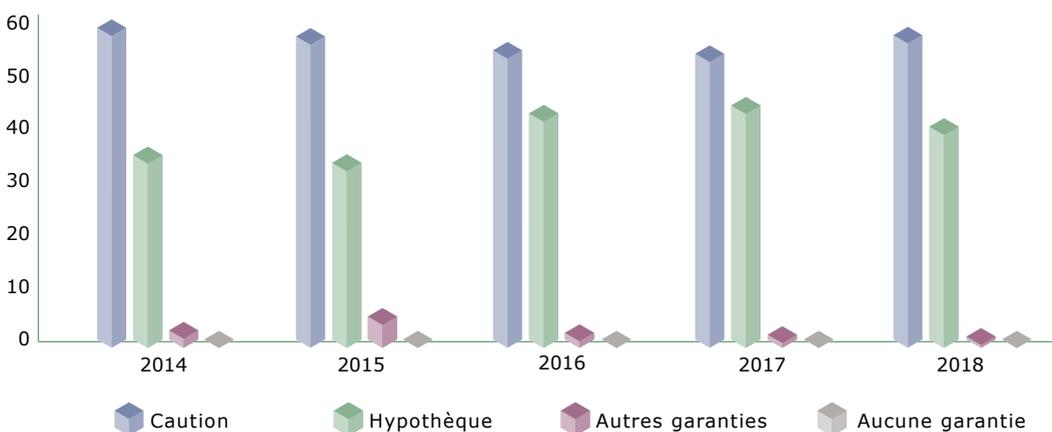
## Les évolutions en nombre de prêts accordés sur le seul marché de l'accession



## Les évolutions en montant des crédits versés : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2001-2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	En moyenne
Caution	58,6	60,8	59,0	54,8	54,2	57,7	53,8
Hypothèque	39,7	37,0	35,8	42,4	43,4	40,8	38,8
Autres garanties	1,5	2,1	5,3	2,7	2,4	1,6	4,8
Aucune garantie	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

## Les évolutions en montant des crédits versés sur l'ensemble du marché



Les évolutions dans la diffusion de chacune des formes de garanties observées entre 2001 et 2004 sont dans l'ensemble comparables, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le montant des crédits versés.

Puis, entre 2005 et 2009, la place de la caution dans le marché a rapidement progressé : elle représentait ainsi de l'ordre de 54 % des crédits versés, en moyenne, durant les années 2006 à 2009 (respectivement 53 % pour la seule accession à la propriété) contre 39 % pour l'hypothèque (respectivement 40 %).

La remontée de la part de l'hypothèque constatée en 2009 puis en 2010 s'inscrit alors dans la logique des dispositions du Plan de Relance mis en œuvre dès la fin de l'année 2008. La progression rapide du nombre des PTZ a fortement contribué à cela.

L'impact de la réforme du PTZ+ intervenue en 2011 n'a pas été aussi puissant sur les montants versés que sur le nombre des opérations financées : en 2011, la caution représentait toujours plus de 50 % des crédits versés (50,6 % contre 43,9 % pour l'hypothèque). Et avec la transformation du marché observée à partir de 2012, la part de la caution s'est élevée à 59,0 % en 2015, un de ses niveaux les plus élevés constaté depuis 2001. Alors que la part de l'hypothèque descendait à 35,8 %.

Cependant, à la suite des améliorations intervenues dès l'automne 2014 dans le profil du PTZ+, le poids de la caution dans le marché a commencé à se dégrader lentement : elle représentait ainsi 54,2 % des crédits versés en 2017, retrouvant son niveau de la fin des années 2000, contre 60,8 % en 2014.

Avec le rebond de la production de prêts bancaires classiques intervenu en 2018, la part de la caution dans la production de crédits immobiliers s'est redressée pour s'établir à 57,7 %.

La caution constitue néanmoins la principale garantie des marchés immobiliers : de l'ordre de 58 % des crédits accordés sont maintenant cautionnés, 41 % sont garantis par l'hypothèque alors que le reste du marché est porté dans sa quasi-totalité par les autres formes de garantie, l'absence de garantie ayant disparu du paysage.

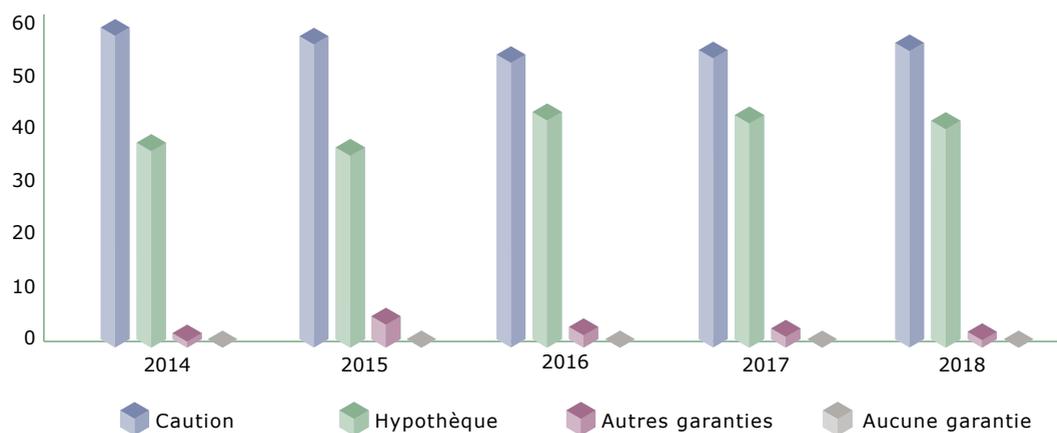


# LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

## Les évolutions en montant des crédits versés : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2001-2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	En moyenne
Caution	58,0	60,4	58,7	54,0	55,4	56,8	52,5
Hypothèque	40,6	38,1	36,9	43,6	42,5	41,4	40,2
Autres garanties	1,3	1,5	4,4	2,4	2,1	1,8	4,9
Aucune garantie	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

## Les évolutions en montant des crédits versés sur le seul marché de l'accession



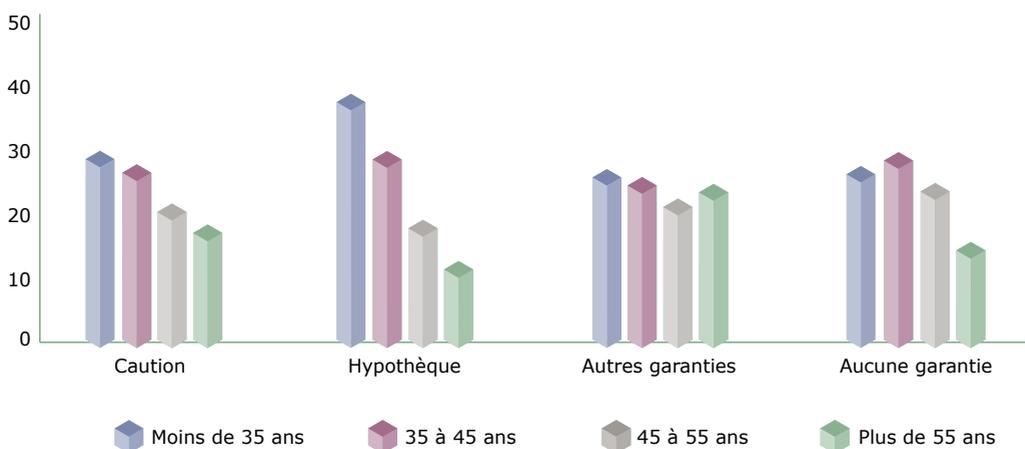
## La diffusion des garanties parmi les emprunteurs

Selon l'âge du Chef de ménage (en %)

### Structure moyenne

2001-2018	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	30,0	38,4	27,1	28,5	32,4
De 35 à 45 ans	28,5	29,6	26,1	29,9	28,8
De 45 à 55 ans	22,9	19,4	22,7	26,1	22,0
De 55 à 65 ans	13,8	9,8	16,2	13,0	12,6
Plus de 65 ans	4,8	2,8	7,9	2,5	4,2

### Selon l'âge du Chef de ménage



Peu de différences significatives se constatent à l'examen de la répartition par classes d'âge des ménages bénéficiant d'une caution, d'autres garantie... voire d'aucune garantie. Par exemple, si on observe la part de la caution, les moins de 35 ans représentent 30,0 % du marché, les 35 à 45 ans 28,5 %, les 45 à 55 ans 22,9 % du marché et les 55 ans et plus, 13,8 % du marché. Ces répartitions ressemblent d'ailleurs à la structure de l'ensemble du marché, ce qui se conçoit aisément puisque ces trois situations recourent les deux tiers du marché.

En revanche, la clientèle de l'hypothèque est plus jeune, avec 38,4 % de ménages de moins de 35 ans contre 32,4 % pour l'ensemble du marché. Il ne faut voir ici que la conséquence de l'effet « accession aidée » à la propriété (avec un PAS et /ou un PTZ). Ces produits d'aide largement consommés par les jeunes ménages (la conséquence de la réglementation) sont en effet très fréquemment assortis d'une hypothèque, la caution n'étant, de plus, pas éligible au PAS.



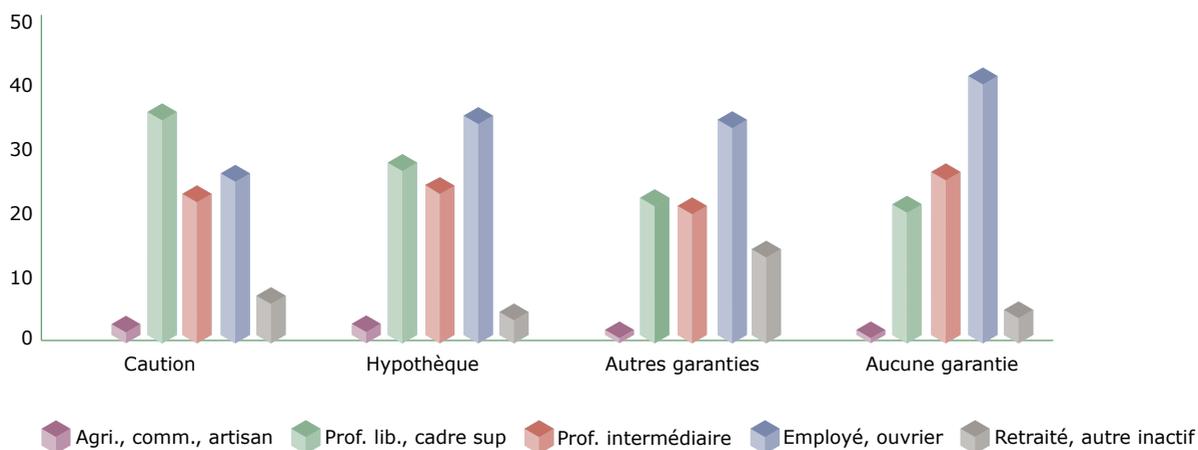
# LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

## Selon la PCS du chef de famille (en %)

### Structure moyenne 2001-2018

	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Agri., comm., artisan	4,1	4,0	2,6	2,5	3,8
Prof. lib., cadre sup	36,6	29,8	24,1	21,6	32,2
Prof. intermédiaire	22,0	23,0	20,6	27,4	22,6
Employé, ouvrier	27,9	37,0	36,5	41,3	32,6
Retraité, autre inactif	9,4	6,2	16,2	7,1	8,7

## Selon la PCS du chef de famille



Dans l'ensemble, les ménages qui recourent à la caution sont surreprésentés parmi les PCS qualifiées : 36,6 % en moyenne contre 32,2 % pour l'ensemble du marché. En contrepartie de cela, les ouvriers et les employés sont sous représentés : 27,9 % en moyenne contre 32,6 % pour l'ensemble du marché.

C'est en revanche l'inverse parmi les ménages qui bénéficient d'une hypothèque : 37,0 % d'ouvriers et d'employés mais 29,8 % de cadres et de professions libérales. On retrouve ici encore l'effet « accession aidée ».

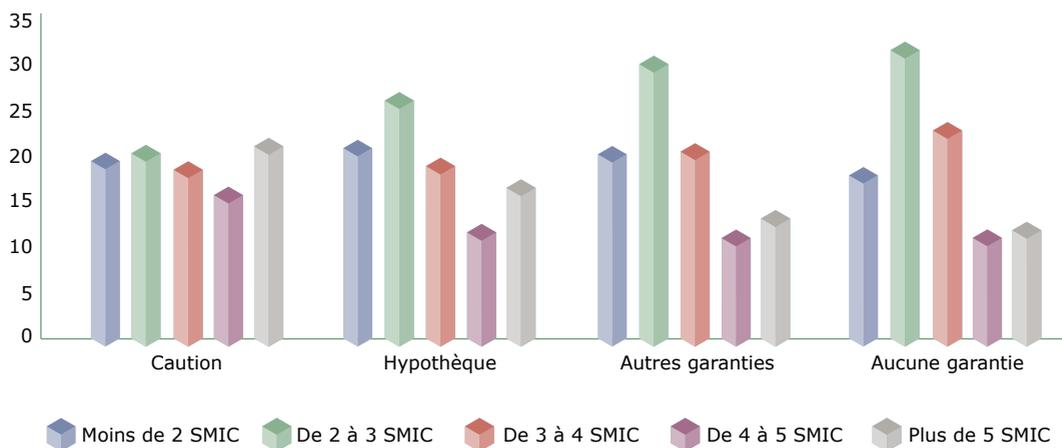
Mais la réalité de ces différences doit être éclairée à la lumière des effectifs concernés : la caution garantit de l'ordre de 635 500 nouveaux ménages chaque année et l'hypothèque, 405 100. Ainsi en moyenne, de 2001 à 2018, ce sont chaque année 132 100 ménages d'ouvriers et d'employés qui bénéficient de l'hypothèque... contre 177 300 de la caution.

## Selon le niveau des revenus du ménage (en %)

### Structure moyenne 2001-2018

	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	20,9	23,4	22,8	18,4	21,7
De 2 à 3 SMIC	21,8	26,3	31,2	32,2	24,8
De 3 à 4 SMIC	19,4	19,1	21,5	24,0	19,8
De 4 à 5 SMIC	15,9	13,3	11,5	12,3	14,4
Plus de 5 SMIC	22,1	17,9	13,6	13,1	19,3

## Selon le niveau des revenus du ménage



Les ménages qui recourent à la caution sont dans l'ensemble proportionnellement moins nombreux parmi les tranches de revenus les plus basses que ceux qui font appel à l'hypothèque : 42,7 % de ménages avec caution disposent d'un revenu inférieur à 3 SMIC (respectivement 20,9 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC) contre 49,7 % pour l'hypothèque (respectivement 23,4 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC). En contrepartie, 22,1 % de ménages avec caution disposent d'un revenu supérieur à 5 SMIC contre 17,9 % pour l'hypothèque.

Il semblerait donc que l'hypothèque soit moins élitiste que ne l'est la caution. Encore une fois, la réalité de ces différences doit être éclairée à la lumière des effectifs concernés : ce sont chaque année 201 300 ménages disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui bénéficient de l'hypothèque (94 800 si on se limite à 2 SMIC et moins) ... contre 271 400 de la caution (respectivement 132 800).

Il ne semble donc guère aisé, ici encore, de conclure au caractère plus « social » d'une des formes de garantie sur l'autre : les écarts tiennent surtout, en fait, aux spécificités des produits d'aide et de financement présentés aux ménages.



## Structure du marché selon le revenu des emprunteurs (en %, en ligne)

### Les transformations intervenues

<b>2013</b>	<b>Caution</b>	<b>Hypothèque</b>	<b>Autres garanties</b>	<b>Aucune garantie</b>
Moins de 3 SMIC	61,7	34,4	3,5	0,4
De 3 à 5 SMIC	62,4	33,6	3,9	0,1
Plus de 5 SMIC	65,0	33,1	1,9	0,0
Ensemble	62,4	34,0	3,4	0,2

<b>2014</b>	<b>Caution</b>	<b>Hypothèque</b>	<b>Autres garanties</b>	<b>Aucune garantie</b>
Moins de 3 SMIC	63,8	33,4	2,8	0,0
De 3 à 5 SMIC	63,3	33,0	3,7	0,0
Plus de 5 SMIC	61,6	36,3	2,0	0,0
Ensemble	63,2	33,8	3,0	0,0

<b>2015</b>	<b>Caution</b>	<b>Hypothèque</b>	<b>Autres garanties</b>	<b>Aucune garantie</b>
Moins de 3 SMIC	58,2	30,3	11,5	0,0
De 3 à 5 SMIC	59,3	30,9	9,8	0,0
Plus de 5 SMIC	57,9	29,9	12,1	0,0
Ensemble	58,5	30,4	11,1	0,0

<b>2016</b>	<b>Caution</b>	<b>Hypothèque</b>	<b>Autres garanties</b>	<b>Aucune garantie</b>
Moins de 3 SMIC	52,0	39,3	8,7	0,0
De 3 à 5 SMIC	52,4	36,1	11,5	0,0
Plus de 5 SMIC	55,4	35,8	8,8	0,0
Ensemble	52,7	37,7	9,6	0,0

<b>2017</b>	<b>Caution</b>	<b>Hypothèque</b>	<b>Autres garanties</b>	<b>Aucune garantie</b>
Moins de 3 SMIC	55,3	40,3	4,4	0,0
De 3 à 5 SMIC	55,4	39,6	5,0	0,0
Plus de 5 SMIC	59,2	40,1	0,8	0,0
Ensemble	56,1	40,0	3,9	0,0

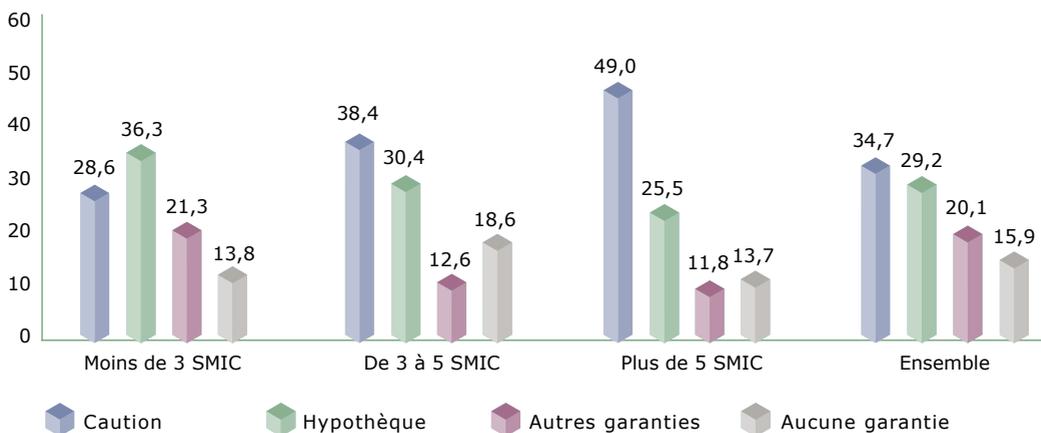
<b>2018</b>	<b>Caution</b>	<b>Hypothèque</b>	<b>Autres garanties</b>	<b>Aucune garantie</b>
Moins de 3 SMIC	56,8	40,5	2,7	0,0
De 3 à 5 SMIC	58,1	39,8	2,1	0,0
Plus de 5 SMIC	61,2	38,5	0,3	0,0
Ensemble	58,1	39,9	2,0	0,0

Compte tenu des évolutions constatées durant la première moitié des années 2000 (tant dans la nature des produits de financement proposés, que dans les habitudes des clientèles ou dans l'ingénierie de la caution), le recours à la caution est maintenant uniformément répandu parmi les emprunteurs.

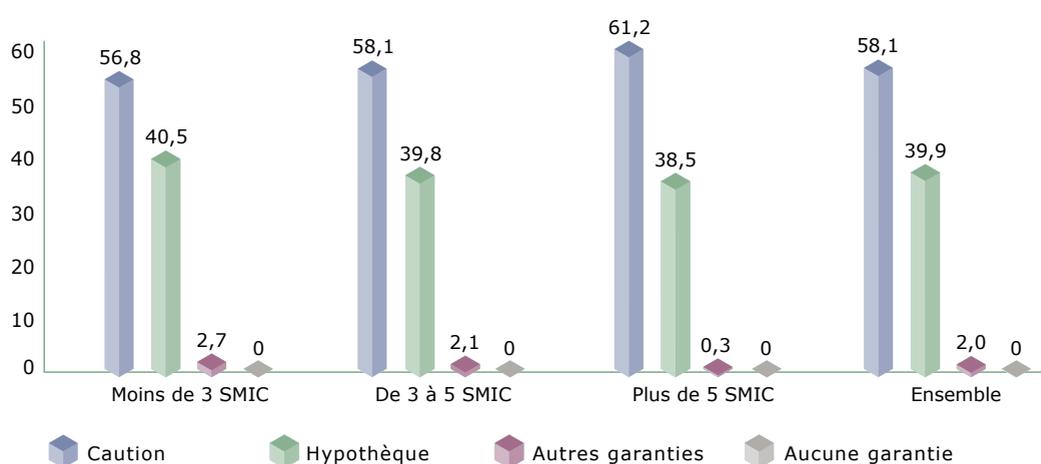
En 2001, l'hypothèque se trouvait chez 36,3 % des emprunteurs modestes ... alors que la caution n'était diffusée qu'auprès de 28,6 % d'entre eux. À l'inverse, 49,0 % des emprunteurs aisés faisaient appel à la caution et 25,5 % à l'hypothèque.

En 2018, la caution constitue la forme de garantie la plus diffusée tant chez les emprunteurs à revenus moyens que chez les emprunteurs aisés. Et la caution supplante aussi largement l'hypothèque chez les emprunteurs à revenus modestes. La déformation du marché induite par la mise en œuvre des réformes ou des évolutions du PTZ+ n'a pas, de ce point de vue, modifié l'équilibre qui s'est progressivement construit entre les deux principales formes de garantie.

### Le recours aux garanties selon le revenu des emprunteurs en 2001 (poids relatifs en %)



### Le recours aux garanties selon le revenu des emprunteurs en 2018 (poids relatifs en %)

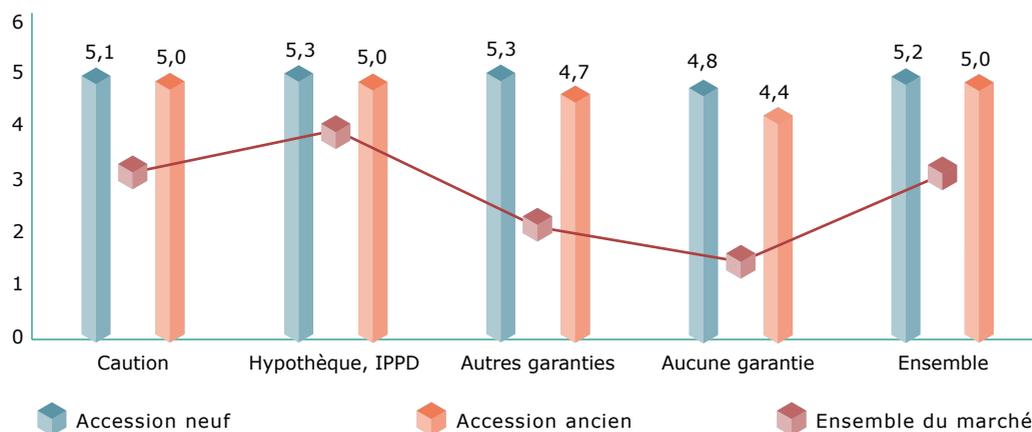




## Les coûts relatifs des opérations immobilières (en années de revenus)

Par composante du marché  
2001-2018

	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	5,0	5,1	4,9	4,6	5,0
Accession neuf	5,1	5,3	5,3	4,8	5,2
Accession ancien	5,0	5,0	4,7	4,4	5,0
Résidences secondaires	3,2	3,1	2,5	2,0	3,1
Investissement locatif	2,5	2,5	2,8	1,5	2,5
Travaux seuls	0,8	0,9	0,4	0,4	0,7
Ensemble du marché	3,4	4,0	2,5	1,5	3,4



Lorsque des travaux sont financés par recours à l'emprunt, le recours à une garantie solide (caution ou hypothèque) est quasiment systématique dès lors que le coût relatif de l'opération immobilière est « élevé » : ainsi, en moyenne, le coût relatif des travaux financés à crédit et pour lesquels aucune garantie n'a été demandée est de 0,4 année de revenus ; il est de l'ordre de 0,9 année pour les dossiers avec caution ou hypothèque.

En ce qui concerne les opérations en accession tant dans le neuf que dans l'ancien, les coûts relatifs sont comparables quelle que soit la garantie considérée. Tout au plus peut-on remarquer que les coûts relatifs en accession sont légèrement inférieurs avec la caution qu'avec les autres formes de garantie : une ouverture plus large du marché de la caution sur les tranches de revenus supérieures (même si le niveau des effectifs concernés dans les tranches de revenus les plus basses est comparable entre la caution et l'hypothèque) explique cela, puisque le coût relatif des opérations en accession décroît avec le niveau des revenus des ménages.



# DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE





## Rubrique lexicale et méthodologie

**Les analyses réalisées par L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels s'appuient sur un portefeuille d'environ 250 000 opérations nouvelles garanties chaque année après exclusion :**

- des rachats de créances ;
- des prêts relais ;
- des prêts mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

## Lexique

**Accession seule** : Le marché de l'accession concerne les opérations de financement d'acquisition de la résidence principale occupée par son propriétaire. Les indicateurs présentant cette précision « accession » excluent donc les autres destinations d'acquisition (résidence secondaire, locatif, travaux seuls...)

**Accession dans l'ancien** : indicateurs qui concernent uniquement les opérations de financement de biens immobiliers anciens pour l'acquisition de la résidence principale. Cela exclut les biens anciens acquis pour un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple.

**Accession dans le neuf** : indicateurs qui concernent uniquement les opérations de financement de biens immobiliers neufs pour l'acquisition de la résidence principale. Cela exclut les biens neufs acquis pour un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple.

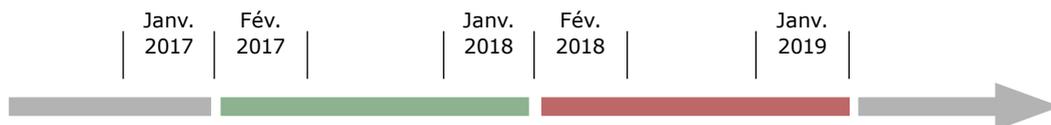
**Activité du marché des crédits exprimée en termes de production** : cet indicateur illustre l'évolution du montant des crédits immobiliers en montant de crédit (euros).

**Activité du marché des crédits exprimée en nombre de prêts** : cet indicateur illustre l'évolution du nombre de prêts immobiliers accordés.

**Année glissante ou glissement annuel** : Période de 12 mois qui se termine au dernier mois entier passé. On parle de rythme annuel (ou de glissement annuel) mesuré sur un indicateur calculé en année glissante quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période annuelle à la même période de l'année précédente.

**Exemple** : + 3% en janvier 2019

On compare la période qui va de **février 2018 à janvier 2019** compris, à la période qui va de **février 2017 à janvier 2018** compris



**Coût moyen d'une opération** : Pour une acquisition/construction : prix d'achat incluant les frais d'agence et les frais de notaires (mutation). Pour des travaux : dépenses engagées par le ménage.

**Coût relatif moyen** : Coût exprimé en années de revenus du ménage.

**Crédits versés** : Source modèle FANIE – S'entend hors prêts sociaux et 1% et hors rachats de prêts.

**Hors assurance** : Le taux moyen des prêts est la moyenne des taux d'intérêt des crédits constatés sur le périmètre d'étude de L'Observatoire Crédit Logement/CSA, hors assurance. On l'appelle aussi taux nominal. Il n'inclut aucuns frais liés au crédit, contrairement au TAEG.

**Indicateur de solvabilité** : c'est un indicateur de la capacité à acheter des emprunteurs. C'est l'inverse d'un taux d'effort théorique mesuré pour les emprunteurs intervenant sur un marché (par exemple neuf, ou accession à la propriété), ici base 100 en 2001.

Il faut donc intervenir : le niveau des taux d'intérêt, la durée des prêts accordés, le taux d'apport personnel des emprunteurs, le coût des opérations immobilières réalisées et le revenu des ménages concernés. Chacune de ces catégories d'informations est suivie par l'observatoire : il s'agit donc d'indicateurs cohérents entre eux mesurés sur des espaces d'observation identiques.

**Marchés :** certains indicateurs sont spécifiés pour chaque sous-ensemble du marché :

- **Marché du neuf :** indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour l'acquisition de biens immobiliers neufs.
- **Marché de l'ancien :** indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour l'acquisition de biens immobiliers anciens.
- **Marché des travaux :** indicateurs qui concernent uniquement les crédits immobiliers pour la réalisation de travaux seuls.

**Opération immobilière :** projet immobilier d'un particulier financé par recours à un ou plusieurs prêts immobiliers. En moyenne les emprunteurs mobilisent de l'ordre de 1,5 prêt par opération immobilière.

**Production brute :** il s'agit des engagements. Cela inclut les rachats de prêts. Source OPCI (Observatoire de la Production des Crédits Immobiliers)

**Production nette :** il s'agit des offres acceptées. Cela est hors rachats de prêts et annulations. Source OPCI (Observatoire de la Production des Crédits Immobiliers)

**Rachat de prêts ou Rachat de créances :** Source modèle FANIE

Toutes les analyses de L'Observatoire Crédit Logement / CSA excluent systématiquement les opérations de rachats de créances, les prêts relais et les prêts mixtes, c'est à dire les financements nouveaux incluant une part de rachat. Ces prêts ne constituant pas des crédits ayant financé une opération immobilière nouvelle.

**Semestre glissant ou glissement semestriel :** Période de 6 mois qui se termine au dernier mois entier passé. On parle de rythme semestriel (ou de glissement semestriel) mesuré sur un indicateur calculé en semestre glissant quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période semestrielle à la même période semestrielle de l'année précédente.

Exemple : S-2019

On compare le 1<sup>er</sup> semestre 2019 (S1-2019) au 1<sup>er</sup> semestre 2018 (S1-2018)

**Taux :** Le taux moyen des prêts est la moyenne des taux d'intérêt des crédits constatés sur le périmètre d'étude de L'Observatoire Crédit Logement / CSA, hors assurance et coût des sûretés. On l'appelle aussi taux nominal. Il n'inclut aucuns frais liés au crédit, contrairement au TAEG.

**Trimestre glissant ou glissement trimestriel :** Période de 3 mois qui se termine au dernier mois entier passé.

On parle de rythme trimestriel (ou de glissement trimestriel) mesuré sur un indicateur calculé en trimestre glissant quand on donne un chiffre d'évolution comparant une période trimestrielle à la même période trimestrielle de l'année précédente.

Exemples

- + 2,5% au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 (T2-2019), en mars 2019

On compare le 2<sup>e</sup> trimestre 2019 (T2-2019) au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 (T2-2018)

Ou

- + 3% en janvier 2018

On compare la période qui va de **novembre 2018 à janvier 2019** compris, à la période qui va de **novembre 2017 à janvier 2018** compris.



## Note de méthode

---

La place qu'occupe Crédit Logement dans le marché des crédits immobiliers (hors les rachats de créances et les prêts relais), tant au regard du nombre des opérations immobilières dont le plan de financement comporte un prêt bénéficiant de sa garantie qu'à celui du volume des productions associées, est significative.

En outre, peu de différences significatives séparent la structure des clientèles cautionnée par Crédit Logement et celle de l'ensemble du marché que relève l'Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA) et cela, quel que soit le critère de segmentation des clientèles considéré (par tranches d'âge, par PCS ou par tranches de revenus) ou le type de marché considéré (accession à la propriété, investissement locatif, résidences secondaires, marché du neuf, marché de l'ancien...).

## Le tableau de bord

---

Le tableau de bord des marchés a donc été élaboré en tirant avantage de cette très bonne représentativité de Crédit Logement dans l'ensemble de la production de crédits immobiliers.

Au préalable, l'ensemble du marché a été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues lors de la réalisation des analyses du marché effectuées à partir de l'Observatoire du Financement du Logement (CSA) :

- 🏠 5 catégories de marché, afin d'intégrer la diversité des marchés immobiliers : accession dans le neuf, accession dans l'ancien, résidences secondaires, investissement locatif, travaux ;
- 🏠 4 zones géographiques, afin de tenir compte des spécificités régionales des marchés soulignées par l'OFL : Ile de France, PACA, Rhône-Alpes, reste du territoire ;
- 🏠 3 catégories d'établissements distributeurs, afin de prendre en considération les stratégies de financement des réseaux et les particularités des clientèles et des bassins d'habitat concernés : banques généralistes, banques mutualistes et coopérative, banques spécialisées ;
- 🏠 3 groupes de ménages, afin de ne pas négliger les conséquences des habitudes et des contraintes socio professionnelles et financières : revenus modestes (moins de 3 SMIC), revenus moyens (3 à 5 SMIC), revenus aisés (5 SMIC et plus).

Ce sont donc au total 180 micro marchés qui ont été délimités.

Sur chaque micro marché, L'Observatoire a choisi de construire, chaque mois et chaque trimestre, 6 indicateurs :

-  le niveau du taux d'intérêt nominal moyen (hors assurance et coût des sûretés) pour les seuls prêts bancaires (hors les prêts relais et les rachats de créances) ;
-  la durée moyenne des crédits accordés pour les seuls prêts bancaires (hors les prêts relais et les rachats de créances) ;
-  le coût moyen des opérations immobilières financées (hors frais) ;
-  le revenu moyen des ménages ayant réalisées ces opérations immobilières ;
-  le coût relatif moyen des opérations immobilières réalisées ;
-  l'endettement total moyen pour les opérations immobilières concernées.

La structure de marché utilisée pour ré agréger ces indicateurs et construire les indices suivis par L'Observatoire a été élaborée à partir de l'OFL/CSA. Elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2006-2015 et calculée sur le nombre des opérations immobilières réalisées sur chacun des 180 micro marchés.

## Structure principale du marché (2006-2015)

### Selon le nombre des opérations immobilières réalisées avec recours au crédit

Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires

Source : Observatoire du Financement du Logement - OFL/CSA

Structure	En 10 000€
Ile de France	1 854,5
Rhône-Alpes	1 445,6
PACA	521,5
Autres régions	6 178,4

Structure	En 10 000€
Accession neuf	1 683,5
Accession ancien	4 918,0
Résidences secondaires	282,1
Investissement locatif	742,1
Travaux	2 374,3

Structure	En 10 000€
Moins de 3 SMIC	5 201,6
De 3 à 5 SMIC	3 196,9
5 SMIC et plus	1 601,5

## Les indicateurs mensuels d'activité

Le tableau de bord des marchés de L'Observatoire Crédit Logement/CSA s'est enrichi de 3 indicateurs mensuels d'activité permettant de suivre la production de prêts bancaires accordés (hors les prêts relais et les rachats de créances), en distinguant l'ensemble du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le marché du neuf et le marché de l'ancien.

Depuis 2006, les prêts bancaires du secteur concurrentiel ont représenté, en moyenne, 89,6 % du total des crédits immobiliers accordés aux particuliers (source OPCI) : dans le même temps, les prêts conventionnés (PAS et PC ordinaires) représentaient 6,3 % de la production, les PTZ 3,1 % de la production, et l'épargne-logement (comptes et plans confondus) 1,0 % de la production.

L'ensemble du marché a alors été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues par L'Observatoire Crédit Logement/CSA.

Ce sont donc au total 180 micromarchés qui ont été délimités. Pour chacun d'entre eux, L'Observatoire mesure chaque mois un indice élémentaire (base 100 en 2015) du niveau des prêts bancaires accordés. Chaque indice élémentaire reste provisoire tant que le trimestre auquel il correspond n'est pas terminé : à chaque fin de trimestre, les indices mensuels deviennent définitifs.

Les indices élémentaires sont ensuite ré agrégés selon une structure de marché élaborée à partir de l'OFL : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2006-2015 et calculée sur la production de prêts bancaires classiques réalisée sur chacun des 180 micromarchés.

La comparaison entre les évolutions que décrivent ces indicateurs et principalement l'indicateur relatif à l'ensemble du marché d'une part et d'autre part les indices d'évolution construits à partir des statistiques trimestrielles de la Banque de France (crédits mis en force) et de l'OPCI (offres acceptées) permet de souligner l'intérêt de la démarche :

- ❖ l'OPCI (Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers) permet de connaître les tendances trimestrielles du marché : les évolutions d'un trimestre T sont en général disponibles à la fin du mois suivant la fin du trimestre T ;
- ❖ les statistiques trimestrielles de la Banque de France concernant un trimestre T sont quant à elles disponibles en fin du trimestre suivant, donc avec trois mois de retard ;
- ❖ les indicateurs Crédit Logement/CSA sont disponibles en version provisoire au début de la première semaine suivant la fin du mois et en version définitive, au début de la première semaine suivant la fin du trimestre.

L'avantage des indicateurs d'activité Crédit Logement/CSA est ainsi évident dès lors qu'il s'agit de connaître avec précision les tendances les plus récentes de la production de crédits immobiliers aux particuliers.

## Structure principale du marché (2006-2015) selon la production de prêts bancaires classiques

---

Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires

Source : Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA)

Structure	En 10 000 <sup>e</sup>
Ile de France	2 697,4
Rhône-Alpes	1 229,4
PACA	549,1
Autres régions	5 479,0

Structure	En 10 000 <sup>e</sup>
Accession neuf	2 072,3
Accession ancien	6 191,1
Résidences secondaires	269,9
Investissement locatif	739,0
Travaux	727,6

Structure	En 10 000 <sup>e</sup>
Moins de 3 SMIC	3 766,4
De 3 à 5 SMIC	3 693,2
5 SMIC et plus	2 540,4

## L'ENQUÊTE RÉALISÉE EN 2018 PAR L'O.F.L.

Chaque année, depuis 1978, l'Observatoire Permanent sur le Financement du Logement de CSA réalise une enquête nationale sur le financement<sup>1</sup> par emprunt des opérations immobilières effectuées par les ménages. Cette enquête qui est conduite auprès de l'ensemble des établissements distributeurs de crédits permet de recueillir des dossiers de prêts ayant financé l'acquisition d'un logement principal, d'une résidence secondaire ou d'un bien en immobilier de rapport ou la réalisation de travaux.

L'accroissement de la taille de l'échantillon recueilli et traité qui a été réalisé au cours des dernières années, permet d'explorer les spécificités régionales des flux de l'accession à la propriété, de mieux rendre compte du rôle et de la place des grands réseaux de distribution des crédits immobiliers aux particuliers et de détailler les évolutions et les caractéristiques de certaines sous populations spécifiques (les ménages pauvres accédants à la propriété, les primo accédants, les jeunes ...). Ainsi chaque année depuis 2016, la taille de l'échantillon analysé est au moins égale à 125 000 dossiers (Tableau E1).

Des sur échantillonnages sont réalisés dans ce cadre afin d'approfondir la description et l'analyse de certains marchés régionaux (l'Ile de France, par exemple) ou de certains produits de financement et d'aide (le PTZ ou le PAS, par exemple). Et la taille de l'échantillon traité autorise aussi une analyse régionale détaillée des flux de l'accession à la propriété ou de l'investissement locatif privé ; un examen précis des caractéristiques des accédants amenés à utiliser des prêts de longue durée (20 ans, voire 25 ans et plus) ; une représentation cartographique détaillée au niveau communal des principales caractéristiques de l'accession à la propriété ...

Lorsque les résultats présentés concernent les seules opérations d'accession à la propriété réalisées en Métropole, dans le neuf et dans l'ancien, l'échantillon porte sur 84 018 opérations réalisées en 2018, en Métropole dont 32 246 en Ile de France (Tableau E2). Le taux de sondage associé à cet échantillon est alors de 9,9 % en Métropole et de 21,2 % pour l'Ile de France.

Enfin depuis 2012, un échantillon supplémentaire est constitué afin d'observer les caractéristiques de l'accession à la propriété dans les DOM. Cet échantillon porte en 2018 sur 1 294 dossiers (Tableau E3). Le taux de sondage associé à cet échantillon est de l'ordre de 27,5 % pour les DOM.

<sup>1</sup> Cette enquête bénéficie du soutien de la plupart des établissements de crédit qui participent à la constitution de l'échantillon analysé, de Crédit Logement, de la FFB et de l'USH.

<sup>2</sup> En Ile de France qui bénéficie d'un sur échantillonnage significatif, les 4/5<sup>e</sup> des communes sont concernées par cette représentation cartographique. En Métropole, la représentation est de l'ordre de 45 % !

## Tableau E1 - La taille des échantillons analysés en Métropole

En milliers de dossiers (chiffres arrondis)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Ensemble de l'échantillon</b>	<b>72,8</b>	<b>81,6</b>	<b>80,7</b>	<b>63,8</b>	<b>76,6</b>	<b>79,5</b>	<b>101,7</b>	<b>124,5</b>	<b>128,6</b>	<b>125,2</b>
dont										
Ile de France	15,4	16,3	16,9	14,2	18,9	20,0	26,5	36,1	39,8	40,3
Nord-Pas de Calais	9,0	9,4	9,4	6,9	7,3	6,7	7,8	7,1	6,4	6,1
Autres régions	48,4	55,9	54,4	42,7	50,4	52,9	67,4	81,3	82,4	78,8
dont										
Marché du neuf	19,3	23,7	19,3	16,7	19,7	18,8	23,9	35,9	33,9	32,5
Marché de l'ancien	34,7	39,1	42,9	29,9	35,5	41,9	57,3	66,4	76,1	78,8
Marché des travaux	18,8	18,8	18,5	17,2	21,3	18,8	20,6	22,2	18,6	13,9

## Tableau E2 - Les échantillons collectés en 2018 en Métropole (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2018	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble Métropole
Résidences principales	62 169	21 849	12 304	96 322
Résidences secondaires	3 690	311	553	4 554
Investissement locatif	12 879	10 379	1 069	24 327
<b>Ensemble</b>	<b>78 738</b>	<b>32 539</b>	<b>13 926</b>	<b>125 203</b>

## Tableau E3 - Les échantillons collectés en 2018 dans les DOM (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2018	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble DOM
Résidences principales	953	341	21	1 315
Résidences secondaires	79	34	1	114
Investissement locatif	380	304	10	694
<b>Ensemble</b>	<b>1 412</b>	<b>679</b>	<b>32</b>	<b>2 123</b>

# L'HISTOIRE D'UN DOSSIER DE PRÊT

Source OPCI

Principales étapes	Stade	Histoire du dossier de prêt	Niveau dans la chaîne de production	Délai <sup>(1)</sup>
<b>1. Création du dossier</b>		Rencontre avec le banquier pour une demande de financement		
<b>2. Demande de prêt</b>	Autorisations	Engagement de l'établissement à l'égard du client : le distributeur formalise son offre <sup>(2)</sup>	Engagements	2 m <sup>(3)</sup>
<b>3. Émission de l'offre</b>		Le banquier choisi prépare le dossier : émission du contrat d'offre de prêt		1 m <sup>(4)</sup>
<b>4. Signature du contrat</b>		Après acceptation de l'offre (délai de rétractation de 10 jours), signature du contrat par le client	Offres acceptées	~ 1 m
<b>5. Mise à disposition des fonds</b>	Mises en force	Déblocage des sommes empruntées		
	Versements	Comptabilisation de l'ensemble du prêt lors du déblocage du premier € versé	Mises en force	2 à 3 m
		Comptabilisation des décaissements	Versements	4 à 5 m <sup>(5)</sup>

<sup>(1)</sup> Délai moyen d'immobilisation du dossier à ce niveau de la chaîne de production (en mois).

<sup>(2)</sup> Risques d'annulation multiples (risque sur l'opération en cas de PC, absence de suite en cas de doublons...).

<sup>(3)</sup> Temps de la démarche vis-à-vis du notaire, temps de la promesse de vente...

<sup>(4)</sup> Temps nécessaire aux échanges/vérifications avec le notaire.

<sup>(5)</sup> Avec des délais forts variables selon les types d'opérations financées : en moyenne, de l'ordre de 2 mois pour des travaux ; de 2 à 3 mois pour l'ancien ; de 6 à 7 mois pour du neuf.

Remarque : l'OPCI suit la production nette (hors rachats de prêts) donnant lieu à versements (qui alimentent les encours) dans un délai moyen de 5 à 6 mois.

## Exemple : la production de crédits immobiliers aux particuliers en 2019 (en milliards d'euros)

Types d'agrégat concerné	Source	Niveau dans la chaîne de production	Précisions de méthode	2019 en milliards €
<b>Ensemble de la production</b>	OPCI	Engagements	Dont l'ensemble des rachats de créances	225,53
<b>Production nette</b>	OPCI	Offres acceptées	Hors les rachats et les annulations	189,77
<b>Rachats de créances</b>	FANIE			30,49
<b>Crédits versés</b> hors prêts sociaux et 1%	FANIE	Versements	Hors les rachats	179,28
<b>Crédits mis en force</b>	Banque de France	Mises en force	Hors les rachats	177,83









Les précédentes éditions de cette brochure,  
qui permettent de retrouver l'ensemble des années depuis 2001,  
sont disponibles, sur simple demande, auprès de la  
Direction de la Communication de Crédit Logement.  
[contactobservatoire@creditlogement.fr](mailto:contactobservatoire@creditlogement.fr)

Réalisation : [alainescudier.fr](http://alainescudier.fr)

L'Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels  
a été créé grâce au partenariat noué entre  
Michel Mouillart, Professeur d'Économie,  
l'Institut CSA et  
la Direction des Risques de Crédit Logement.





50, boulevard de Sébastopol - 75155 Paris cedex 03 - Tél. : 01 44 61 60 00  
S.A. au capital de 1 259 850 270 € - SIRET : 302 493 275 00044 - NAF : 6492 Z