JUIN 2017
11e ÉDITON

L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT/CSA

DU FINANCEMENT DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS

CRÉDIT LOGEMENT

SOMMAIRE

Crédit Logement par Jean-Marc VILON, Directeur Général 3

À la croisée des chemins par Michel MOUILLART 5

Le marché des crédits immobiliers aux particuliers 7

Les clientèles du marché des crédits immobiliers 20

Les coûts des opérations immobilières réalisées 28

Les garanties associées aux crédits immobiliers 30

La place de Crédit Logement dans le marché 46

Note de méthode 61

L'Observatoire du Financement du Logement - O.F.L. 67

L'histoire d'un dossier de prêt 69

CRÉDIT LOGEMENT

Jean-Marc VILON
Directeur Général

La publication à la mi-année de cette 11e édition du fascicule de L'Observatoire Crédit Logement/CSA me donne l'occasion de dresser un bilan de l'activité 2016 de Crédit Logement, mais également de faire le point sur l'année en cours.

Poussé par des taux historiquement bas, par le plan de relance dans le neuf avec le dispositif Pinel et le renforcement du PTZ, le marché immobilier français a été très dynamique en 2016.

Dans cet ensemble, Crédit Logement a réalisé un très bon exercice avec 123 milliards d'accords de garantie délivrés pour plus de 750 000 prêts.

Le contexte de taux bas observé jusqu'à la fin de l'exercice a entraîné la poursuite du phénomène de renégociations et de rachats de prêts, dont l'ampleur a cependant été moins importante que celle observée en 2016. Ainsi sur l'année, la part des opérations de rachats de prêts a représenté 37% du montant total de la production garantie, contre 44% en 2015.

Sur la base d'une production nette des rachats de créances, des prêts relais et de toute opération mixte (c'est-à-dire intégrant une part de rachat), cette dernière s'établit à 60,63 milliards d'euros, qui est le volume d'activité de référence de L'Observatoire Crédit Logement / CSA.

L'année 2017 se présente sous de très bons auspices également pour Crédit Logement.

Dans un contexte de hausse modérée des taux des crédits, les opérations de rachats de prêts sont moins importantes, mais demeurent toutefois à un niveau encore élevé.

La production structurelle (hors rachats de prêts) est toujours forte, mais il convient de souligner que la demande commence à présenter quelques signes d'essoufflement avec la hausse des prix de l'immobilier conjuguée à la hausse modérée des taux, qui demeurent à un niveau très attractif, en dessous de 2%.

Cependant, Crédit Logement demeure confiant en l'avenir car les fondamentaux du marché immobilier sont particulièrement sains (taux fixes majoritaires, analyse de la solvabilité des emprunteurs plutôt que seule valeur du bien) et parce que la garantie Crédit Logement apporte une valeur ajoutée indispensable, désormais explicitement reconnue dans les textes par les régulateurs.

Au-delà de la garantie destinée à couvrir le risque de perte, il s'agit d'un service complet apporté aux banques et à leurs clients.

Pour les banques, il s'agit de : couverture totale des risques de crédit, appui d'experts en crédits immobiliers qui confortent leur analyse et portent un second regard sur le dossier de prêt, rapidité de décision, absence totale de perte finale par une prise en charge complète du recouvrement.

Pour les emprunteurs, la garantie va bien au-delà d'une simple caution accordée lors de la mise en place du prêt. Il s'agit d'une garantie active qui l'accompagne tout au long de la vie de son prêt. La garantie permet de bénéficier à un coût compétitif d'un ensemble de services qu'une sûreté réelle n'apportera pas : rapidité de mise en place de la garantie et donc du prêt, transfert possible du prêt garanti sur une nouvelle acquisition sans frais. Mais également, en privilégiant la négociation amiable avec les emprunteurs en impayés, Crédit Logement joue à plein son rôle d'amortisseur en privilégiant les formules de réaménagement visant à une remise en gestion normale des prêts dans près de la moitié des cas, et en évitant le plus possible les ventes forcées.

Plus que jamais, dans un monde incertain et en mutation, l'offre Crédit Logement est un atout indispensable pour garantir simultanément dynamique et sécurité du financement immobilier résidentiel.

CRÉDIT LOGEMENT

Crédit Logement est une société de financement, soumise à la supervision de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

Son capital est détenu par 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 La Banque Postale et de HSBC.

Crédit Logement intervient pour garantir, sous forme de caution solidaire, les prêts destinés au financement du logement des particuliers qui lui sont présentés par ses partenaires banquiers.

En plus de 40 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.

En 2016, Crédit Logement a délivré 122,85 milliards d'euros d'accords de garantie nouveaux. Avec 647 813 opérations immobilières garanties sur l'exercice, représentant 752 777 prêts, Crédit Logement confirme la place qu'il occupe sur le marché des crédits aux particuliers, en garantissant près de 30% de l'ensemble des prêts à l'habitat.

L'encours au 31 décembre 2016 s'élève à plus de 301 milliards d'euros pour 3 221 764 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 et 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 intégrants une part de rachat).

À LA CROISÉE DES CHEMINS ?

Michel MOUILLART
Professeur d'Économie à l'Université de Paris Ouest, FRICS

La croissance de la production de crédits immobiliers (hors les rachats de créances) avait été particulièrement rapide en 2015 (+ 26,7 %), à un rythme comparable à celui qui s'observe habituellement lors de la reprise des marchés. Mais en dépit d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit et du renforcement des aides à la primo accession à la propriété, la production n'a augmenté que de 3,7 % en 2016.

Il est vrai que le 1er semestre de l'année avait été décevant, avec une progression de seulement 1,7 % en glissement annuel, contre + 17,9 % en 2015 à la même époque. Cela étant d'autant plus remarquable que le 1er trimestre 2015 avait été médiocre. Certes la production recule toujours durant les mois d'hiver (de l'ordre de 16 % en moyenne, depuis 1998) pour ne commencer à se ressaisir qu'au printemps, faisant que le 1er semestre est en général moins dynamique que le 2e semestre. Mais en 2016, le recul de la production (- 23,0 % en glissement semestriel) a été plus marqué qu'à l'habitude. Seule jusqu'à présent l'année 2009 avait été plus mauvaise, mais dans le contexte d'une crise internationale… En effet, la demande a été affectée dès la fin du printemps par les conséquences des inondations qui ont lourdement pénalisé certains territoires, puis par les mouvements sociaux et les difficultés d'approvisionnement en essence qui en ont résulté.

Puis le 3e trimestre a mal commencé, avec l'impact que les attentats de juillet ont eu sur la demande. Pourtant, la production de crédits immobiliers s'est nettement ressaisie dès septembre : les offres acceptées (hors rachats de créances) ont d'ailleurs augmenté de 30,7 % en glissement trimestriel, à un rythme que l'OPCI n'avait pas eu à connaître depuis sa création, en 1998. La demande a alors tiré pleinement avantage de conditions de crédit exceptionnelles… Le dynamisme du marché s'est d'ailleurs confirmé au cours du 4e trimestre : bien que la demande soit habituellement moins soutenue à l'approche de l'hiver, la production s'est accrue de 9,1 % en glissement annuel.

Cependant, en raison d'un début d'année médiocre et d'un nouveau recul du marché des travaux, la production n'a donc finalement augmenté que de 3,7 %.

En revanche l'année 2017 commence très bien, et pour la première fois depuis la fin des années 90, la production s'est accrue du 10,6 % au 1er trimestre ! Après un 4e trimestre 2016 qui avait déjà bénéficié d'un très haut niveau de production, le dynamisme du marché des crédits immobiliers est donc remarquable, d'ailleurs, au 1er trimestre 2017, le rythme d'évolution de l'activité a été de + 58,9 % en glissement annuel. Pour retrouver une telle évolution de la production, il faut remonter au 1er trimestre 2010 (+ 59,6 % en glissement annuel), mais le marché sortait alors d'une crise d'une rare brutalité et il avait bénéficié de mesures de soutiens publics d'une ampleur inégalée depuis.

Le début de l'année 2017 est ainsi excellent, confirmant que le dynamisme du marché des crédits n'a en rien été affecté par la remontée des taux des crédits immobiliers constatée depuis l'automne dernier. En raison d'un début d'année 2016 médiocre et d'une pression de la demande d'une rare intensité, la production a ainsi augmenté de 58,9 % au 1er trimestre 2017.

Il est vrai que depuis le début de l'année, les intentions d'endettement immobilier des ménages s'établissent à haut niveau. D'après l'Observatoire des Crédits aux Ménages (FBF), rarement les ménages ne se sont montrés aussi déterminés, depuis le début des années 2000. Alors certes, depuis décembre 2016 les taux remontent et ils ont repris 24 points de base, au total. Le plus fort de la hausse s'est cependant constaté en février, alors que depuis mars les augmentations restent de faible ampleur. En outre, en avril les taux sont simplement revenus à leur niveau de juillet 2016, lorsque beaucoup soulignaient les conditions de crédit exceptionnelles qui prévalaient alors. Et ces taux s'inscrivent maintenant dans un environnement économique dominé par le retour de l'inflation. Avec une hausse des prix à la consommation actuellement de 1,2 % d'après l'INSEE, contre 0,2 % en juillet 2016, les taux d'intérêt réels sur les crédits immobiliers ne sont jamais descendus aussi bas… depuis la fin des années 50.

De plus, il est notable que les taux de l'OAT à 10 ans reculent maintenant, avec une accélération sensible de la baisse à partir de la mi-avril. Comme cela s'est déjà constaté, les taux des crédits immobiliers devraient donc légèrement refluer d'ici la fin du printemps, même si le financement et le refinancement des crédits immobiliers ne se font qu'à la marge sur des ressources obligataires. Et comme les principaux scénarios d'évolution des taux obligataires à l'horizon de décembre 2017 tablent toujours sur un taux de l'OAT à 10 ans à 1,10 %, les taux des crédits immobiliers devraient (toujours) s'établir autour de 1,75 % à la fin de l'année, retrouvant ainsi leur niveau du printemps 2016.

Cependant et bien que modérée, la hausse des taux se conjugue maintenant avec la hausse rapide des prix de l'immobilier. Aussi, la demande commence à présenter des signes de faiblesse.

Dès le printemps 2015, la capacité des ménages à acheter s'est améliorée presque partout. Elle avait bénéficié d'une amélioration des conditions de crédit conséquente. Et bien que rapide depuis le printemps 2016, la remontée des prix de l'ancien n'avait pas encore contrarié le rétablissement du marché, ni d'ailleurs son ouverture sur des clientèles plus jeunes et plus modestes rendue possible par la baisse du taux d'apport personnel demandé par les établissements de crédit. Mais depuis le début de 2017, le renforcement de la hausse des prix n'est plus compensé par l'amélioration des conditions de crédit. Les évolutions de l'indicateur national de solvabilité de la demande de L'Observatoire Crédit Logement/CSA qui se dégrade depuis près d'un an, avec un renforcement sensible de cette tendance depuis janvier, illustrent parfaitement cela. D'ailleurs, sur les 34 villes pour lesquelles ont été construits les nouveaux indicateurs Crédit Logement/CSA-LPI et décrivant l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, le constat est identique.

Alors bien sûr, cela n'empêchera pas l'année 2017 d'être encore excellente, tant du point de vue de la production de crédits immobiliers accordés que du nombre des logements neufs et anciens achetés par les ménages. Les niveaux d'activité attendus seront d'ailleurs encore meilleurs qu'en 2016, bien au-delà de ceux qui avaient été constatés en 2007 et à un niveau jamais observé jusqu'alors.

Pour autant, l'année 2017 finira très probablement (presque surement) moins bien qu'elle n'avait commencé. La croissance de l'activité attendue devrait être deux fois moindre qu'en 2016. Et pour la suite, pour 2018 notamment, les orientations de la prochaine politique du logement seront déterminantes.

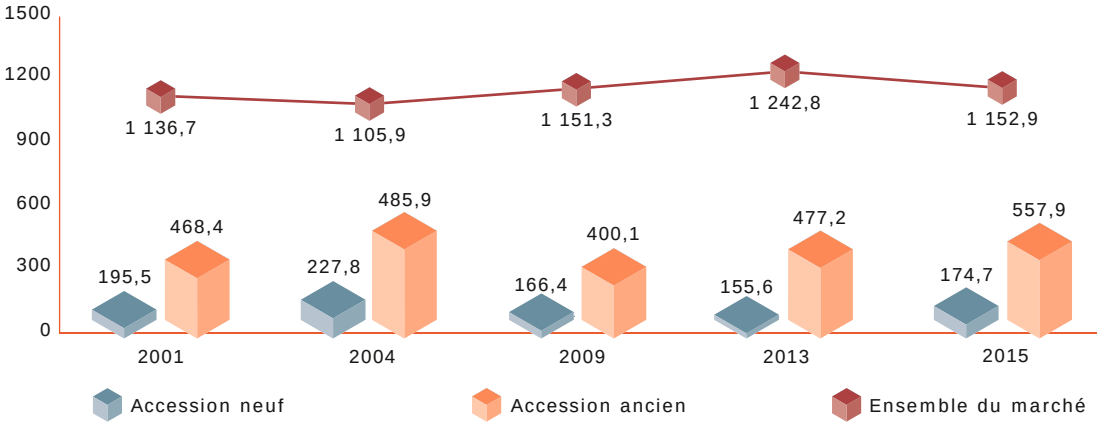
LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Source OFL / CSA

Les effectifs concernés

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

	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015
Accession (ensemble)	663,9	844,2	566,5	764,1	586,4	632,8	649,5	732,6
- dont accession neuf	195,5	255,3	166,4	204,0	171,2	155,6	169,3	174,7
- dont accession ancien	468,4	589,0	400,1	560,0	415,2	477,2	480,2	557,9
Résidences secondaires	20,8	36,6	15,8	28,4	25,6	18,9	19,8	26,0
Investissement locatif	56,9	103,9	68,4	93,2	77,1	60,0	55,6	66,4
Travaux seuls	395,2	492,8	500,7	550,6	501,0	531,1	295,7	327,8
Ensemble du marché	1 136,7	1 477,5	1 151,3	1 436,4	1 190,1	1 242,8	1 020,7	1 152,9

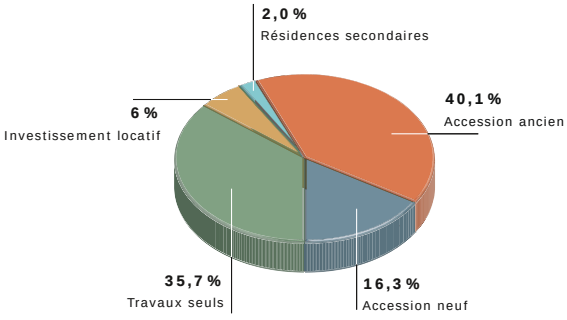


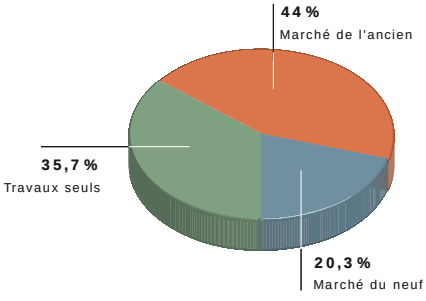
Niveau annuel moyen 2001- 2015

(en milliers)	%	Nombre
Accession (ensemble)	56,4	698,6
- dont accession neuf	16,3	2O1,9
- dont accession ancien	40,1	496,7
Résidences secondaires	2,0	24,4
Investissement locatif	6,0	74,6
Travaux seuls	35,7	442,0
Ensemble du marché	100,0	1 239,7

Niveau annuel moyen 2001- 2015

(en milliers)	%	Nombre
Marché du neuf	20,3	252,1
Marché de l'ancien	44,0	545,6
Travaux seuls	35,7	442,0
Ensemble du marché	100,0	1 239,7





Les ménages ont réalisé 1 239 700 opérations immobilières financées par recours au crédit immobilier, en moyenne chaque année entre 2001 et 2015. Le marché de l'ancien est de loin le plus important, à 44,0 % de l'ensemble, alors que le marché du neuf ne représente que 20,3 % 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. Le déclenchement de la crise des dettes souveraines, mais aussi 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,…) ont provoqué une chute sensible de l'activité des marchés. Dans le neuf, le nombre d'opérations réalisées a reculé de -16,0 % en réponse à l'abandon de nombreux projets d'accession à la propriété. Dans l'ancien, le recul a été encore plus prononcé, la suppression du PTZ ayant lourdement pénalisé la primo accession des ménages modestes : le nombre d'opérations réalisées a diminué de 154 200 unités (-24,9 %), essentiellement sous le coup du recul de l'accession. Alors que le marché des travaux a, comme à l'habitude, nettement mieux résisté que l'ensemble du marché (-9,0 %).

Dès le printemps 2013 cependant, l'amélioration rapide des conditions de crédit a permis au marché de l'ancien de se ressaisir : en progression de 10,8 %. C'est la dynamique des flux de l'accession qui a permis le redressement de ce marché, alors que l'investissement locatif privé a connu un nouveau recul et que les acquisitions de résidences secondaires ne sont pas parvenues à se relever. Dans le même temps, le marché des travaux a aussi bénéficié d'une reprise, plus modeste (+6,0 %). En revanche, le marché du neuf a souffert d'une nouvelle dégradation (-12,4 %), pour descendre au niveau le plus bas observé depuis le début des années 2000 : un nouveau repli de l'accession à la propriété et la chute de l'investissement locatif privé expliquent cela.

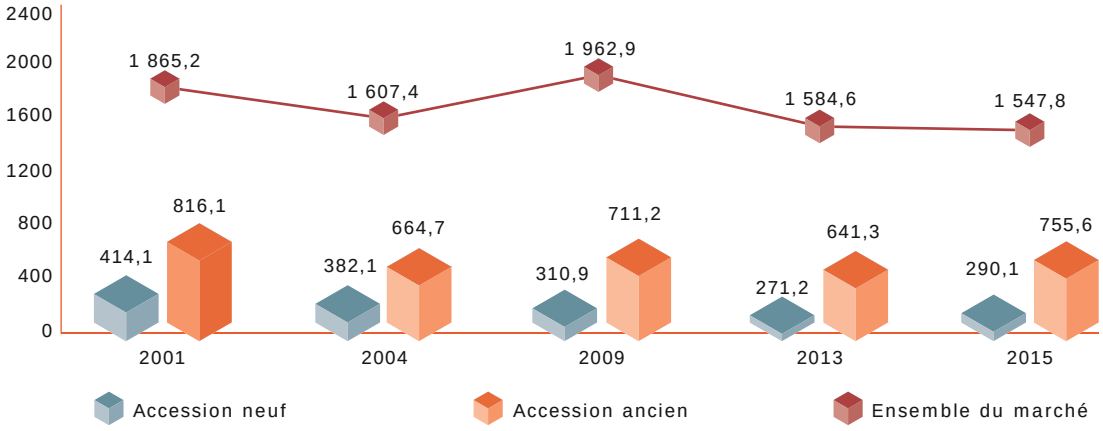
Mais cette reprise du marché de l'ancien a été de courte durée. Et en 2014, son activité s'est juste stabilisée : au cours du printemps, sous l'effet de la mise en œuvre de certaines dispositions de la loi ALUR ; puis dès l'automne, en réponse au mouvement de mécontentement du notariat face au projet de loi Macron, cela se traduisant par l'allongement des délais de signatures de compromis et des actes définitifs. Dans le même temps néanmoins, le marché du neuf a retrouvé de la vigueur, bénéficiant de l'amélioration des conditions de crédit et des mesures de soutien décidées dès l'été par le Premier Ministre en faveur de la primo accession à la propriété et de l'investissement locatif privé. Alors que la chute du marché des travaux a surtout exprimé les conséquences des dispositions législatives qui, depuis l'automne 2013, précisent que les crédits de moins de 75 000 € doivent être considérés comme des crédits à la consommation, sauf lorsqu'ils sont associés à la réalisation d'une accession à la propriété.

Dès 2015, cependant, tous les marchés ont affiché une reprise de leur activité : sous l'effet d'une amélioration sensible des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt, allongement des durées et assouplissement des conditions d'octroi des prêts) qui a contribué à un accroissement significatif des capacités d'achat des ménages, mais aussi en réponse au renforcement des dispositifs publics de soutien de la demande dans le neuf (dispositif Pinel et PTZ). C'est dans l'ancien que la reprise a été la plus rapide, avec un nombre d'achats en augmentation de 16,6 % (pour 603 500 logements anciens achetés). 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 6,7 %. Pendant que le marché des travaux progressait de 10, 9 % sur un an, sans toutefois retrouver les niveaux élevés d'activité qui s'étaient observés de 2006 à 2013.

LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

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

	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015
Accession	1230,2	1 351,6	1 022,1	1 469,4	947,0	912,4	970,0	1 045,7
- dont accession neuf	414,1	422,5	310,9	375,1	338,4	271,2	285,7	290,1
- dont accession ancien	816,1	929,1	711,2	1 094,3	608,6	641,3	684,4	755,6
Résidences secondaires	27,8	47,6	19,6	36,3	33,2	21,6	26,1	33,9
Investissement locatif	75,1	137,8	85,7	125,0	101,8	89,5	76,6	101,8
Travaux seuls	532,2	751,9	835,5	641,3	559,7	561,0	324,8	366,3
Ensemble du marché	1 865,2	2 288,8	1 962,9	2 272,0	1 641,7	1 584,6	1 397,6	1 547,8

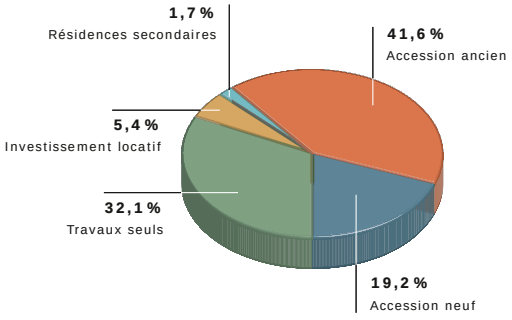


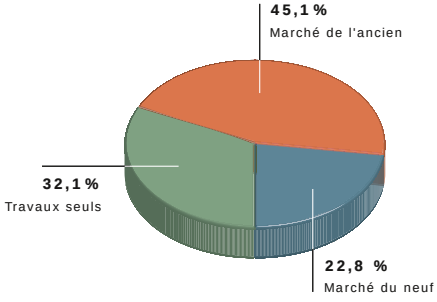
Niveau annuel moyen 2001-2015

(en milliers)	%	Nombre
Accession (ensemble)	60,9	1 130,4
- dont accession neuf	19,2	357,1
- dont accession ancien	41,6	773,3
Résidences secondaires	1,7	31,3
Investissement locatif	5,4	99,9
Travaux seuls	32,1	595,6
Ensemble du marché	100,0	1 857,3

Niveau annuel moyen 2001-2015

(en milliers)	%	Nombre
Marché du neuf	22,8	423,5
Marché de l'ancien	45,1	838,2
Travaux seuls	32,1	595,6
Ensemble du marché	100,0	1 857,3





Afin de financer leurs projets immobiliers, les ménages contractent chaque année 1 857 300 prêts immobiliers. À l'image de ce qui se constate à l'examen du nombre des opérations immobilières, 45,1 % des prêts immobiliers financent l'ancien contre 22,8 % pour le neuf. Ce sont bien sûr les marchés de l'accession qui portent la plus grosse part du marché, à 60,9 %. Le marché des travaux représentant tout de même 32,1 % de l'ensemble des prêts accordés.

Sous l'effet de la reprise des marchés constatée dès 2010, le nombre des prêts accordés a pratiquement retrouvé en 2011 le niveau qui était le sien en 2007 : en progression de 15,7 % entre 2009 et 2011. La hausse la plus forte s'observe sur le marché de l'accession dans l'ancien (+ 53,9 %) : la remontée rapide du nombre des ménages modestes explique cela (outre un prêt principal, ils mobilisent très souvent un PTZ et un prêt social) et elle s'inscrit dans le mouvement de remontée du nombre des opérations d'accession réalisées. Alors que la reprise reste moins vive sur le marché de l'accession dans le neuf (+ 20,6 %) : la hausse des coûts des opérations financées sur ce marché a contraint les ménages à mobiliser largement, outre un recours accru au PTZ, toutes les possibilités de financement par endettement qui leur étaient accessibles (prêts d'épargne-logement et prêts sociaux). En revanche, le marché des travaux se singularise 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 %). La chute de l'accession à la propriété, avec la remise en cause du PTZ, porte une lourde part de ce recul. 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 %) : la dégradation de l'environnement macroéconomique ayant constitué la cause principale de récession, de ce marché, le recul des incitations publiques à réaliser des travaux (l'Eco-PTZ, par exemple) n'ayant eu qu'un faible impact.

Alors que l'activité se relevait rapidement sur les marchés de l'ancien et des travaux, le nombre de prêts utilisés a encore reculé en 2013, de 3,5 % en 2013 (- 30,3 % depuis 2011). L'amélioration des conditions de crédit permet aux ménages de réaliser leurs projets immobiliers sans avoir besoin de recourir à un grand nombre de prêts complémentaires pour boucler les plans de financement : dès 2013, en effet, on a pu observer que l'usage des prêts d'épargne-logement et des prêts sociaux avait fortement reculé. Et d'ailleurs, le nombre moyen de prêts par opération immobilière s'est fortement réduit en 2013.

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 a progressé en 2014, tant dans le neuf que dans l'ancien. Cependant, en raison du repli du marché des travaux, le nombre total de prêts utilisés en 2014 a diminué de façon sensible (- 11,8 %). D'ailleurs en 2015, le nombre de prêts a pratiquement retrouvé le niveau qui était le sien en 2013 : c'est la forte progression du marché de l'ancien qui explique cela, avec + 11,9 %, ainsi que le rebond constaté sur le marché des travaux (+ 12,8 %). Alors que le marché du neuf n'a bénéficié que d'un accroissement modéré du nombre de prêts mobilisés (+ 6.2 %).

Le nombre moyen de prêts par opération immobilière (niveau annuel moyen 2001-2015)

Accession (ensemble)	1,62
- accession neuf	1,77
- accession ancien	1,56
Résidences secondaires	1,28
Investissement locatif	1,34
Travaux seuls	1,35
Ensemble du marché	1,50

Marché du neuf	1,68
Marché de l'ancien	1,54
Travaux seuls	1,35
Ensemble du marché	1,50

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 OPCI (hors rachats de créances)

	2001	2004	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ensemble de la production	70,83	118,64	170,23	119,45	168,80	161,60	119,35	128,96	119,60	151,46	157,14
Seuls prêts bancaires	57,82	106,46	155,52	103,83	150,99	143,84	105,17	115,70	106,91	138,12	142,11

Après la crise économique et financière internationale de 2008, la reprise des marchés s'est amplifiée jusqu'à l'été 2011. Mais avec le déclenchement de la crise des dettes souveraines, les marchés ont de nouveau hésité, avant de rentrer dans une nouvelle phase de dépression, dès l'automne. La production de crédits immobiliers a pourtant semblé résister, avec un recul de « seulement » 4,3 % en 2011.

L'année 2012 a alors connu une chute de la production de crédits (- 26,1 %), comme jamais cela ne s'était observé par le passé. Elle tient à la conjonction de deux facteurs principaux : une demande fortement déprimée par la montée du chômage et les pertes de pouvoir d'achat et la remise en cause du PTZ+ (disparition dans l'ancien et nette dégradation dans le neuf). Pourtant, les conditions de crédit se sont sensiblement améliorées tout au long de l'année 2012, sous l'effet de la baisse des taux des crédits immobiliers accordés.

Aussi, une fois l'impact de la dégradation des soutiens publics absorbé, la demande a commencé à se redresser dès le printemps 2013 : la production de crédits s'est donc accrue de 8,1 % en 2013. Elle a bénéficié sur une large partie de l'année du dynamisme de l'offre de crédits et d'une nouvelle amélioration des conditions auxquelles les ménages peuvent s'endetter.

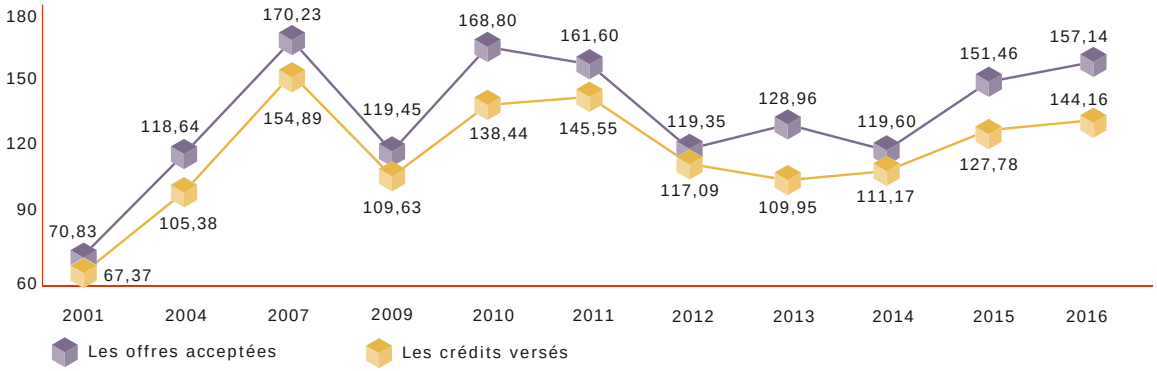
Pourtant en 2014, la production de crédits mesurée au niveau des offres acceptées a rechuté (- 7,3 %), en réponse à la diminution sensible des crédits immobiliers accordés pour le financement des travaux : alors que dans le même temps, les crédits au neuf et à l'ancien se sont stabilisés. La poursuite de la baisse des taux d'intérêt a en effet permis au marché de l'ancien de rebondir dès la fin de l'été 2014, alors que l'accession à la propriété dans le neuf ne se dégradait plus, sous l'effet des dispositions publiques de relance de la construction prises durant l'été. D'ailleurs, confirmant cette dernière évolution, l'année 2015 a 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. C'est l'accession à la propriété dans l'ancien et, dans une moindre mesure, l'investissement locatif privé dans le neuf qui expliquent une telle progression. Dans le même temps, le marché des travaux a commencé à se stabiliser. La progression du marché s'est poursuivie en 2016, à un rythme plus lent (+ 3,8 %) : en dépit d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit, la demande a été fragilisée durant une grande partie de l'année par la montée des incertitudes (les mouvements sociaux du printemps, puis la vague d'attentats de l'été).

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)

	2001	2004	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ensemble de la production	67,37	105,38	154,89	109,63	138,44	145,55	117,09	109,95	111,17	127,78	144,16
Hors les prêts sociaux (1% logement, caisses de retraite...)	65,76	103,98	152,89	108,63	137,54	144,75	116,25	109,15	110,42	126,78	142,91
Seuls prêts bancaires	53,86	91,72	138,57	94,23	121,32	127,52	102,55	96,45	98,08	113,57	127,74

Ensemble de la production (milliards d'euros)



Dès 2010, le niveau des crédits versés s'est aussi redressé : + 26,3 % sur un an. Ce sont les prêts bancaires qui portent l'essentiel de la reprise : ils ont progressé de 28.7 % en 2010 (après avoir reculé de 32,0 % durant la crise).

Le mouvement s'est poursuivi en 2011, à un rythme cependant plus lent qu'en 2010, avec seulement + 5,1 % : les prêts bancaires qui ont continué à porter le marché ont quant à eux augmenté de 5.8 %. Mais la récession des marchés immobiliers qui s'était ouverte durant l'été 2011 s'est nettement aggravée en 2012 : le niveau des crédits versés a alors lourdement chuté, comme rarement par le passé : - 19,6 %. Le recul des seuls prêts bancaires s'est, dans ces conditions, effectué au même rythme que l'ensemble du marché (- 19.6 %).

Compte tenu du décalage habituel entre l'acceptation de l'offre et le début des versements (sans même mentionner l'impact du rythme auquel les crédits sont décaissés lors de la réalisation d'une opération de construction, d'un achat en VEFA ou d'une opération d'acquisition-amélioration), 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 doucement : + 1,1 %, pour s'établir à un peu plus de 111 Mds d'€. La faiblesse de la reprise mesurée à ce niveau de production s'explique par l'inertie des versements (dans le neuf, principalement) et par le fait que la reprise observée dans l'ancien n'a commencé à produire ses effets qu'à la fin de l'été. En revanche, bénéficiant 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 de 14,9 % en 2015, pour s'établir à près de 128 Mds d'€. La progression des crédits versés s'est alors poursuivie en 2016, à un rythme soutenu (+ 12,8 % pour 144 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.

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, désormais) et aux délais de réalisation des projets immobiliers, donc aux rythmes d'engagement des crédits.

Montant des crédits versés

Niveau annuel moyen 2001-2015 (en milliards d'euros)	%	Nombre
Accession (ensemble)	82,1	96,69
- dont accession neuf	24,2	28,49
- dont accession ancien	57,9	68,20
Résidences secondaires	2,2	2,62
Investissement locatif	7,1	8,39
Travaux seuls	8,6	10,12
Ensemble du marché	100,0	117,81

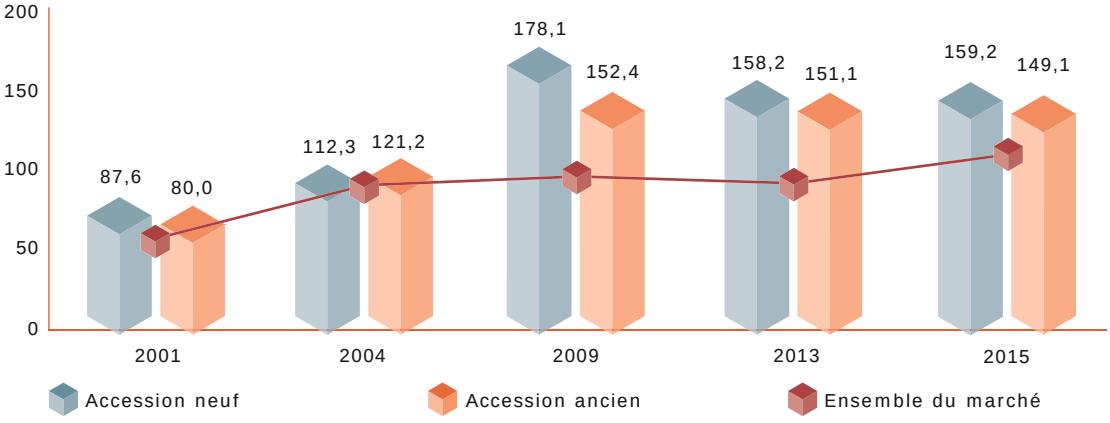
Niveau annuel moyen 2001-2015 (en milliards d'euros)	%	Nombre
Marché du neuf	29,3	34,56
Marché de l'ancien	62,1	73,13
Travaux seuls	8,6	10,12
Ensemble du marché	100,0	117,81

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, 62,1 % des crédits versés financent le marché de l'ancien… mais seulement 8,6 % celui des travaux.

Le marché de l'accession à la propriété consomme alors 82,1 % des crédits. Celui des résidences secondaires est à cet égard le plus étroit avec 2,2 % seulement.

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

	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015
Accession (ensemble)	82,2	146,8	159,9	153,1	164,5	152,8	149,7	151,5
- accession neuf	87,6	144,8	178,1	158,8	176,2	158,2	162,8	159,2
- accession ancien	80,0	147,6	152,4	151,1	159,7	151,1	145,1	149,1
Résidences secondaires	59,1	105,4	109,4	113,1	110,8	124,6	106,5	131,4
Investissement locatif	65,1	121,0	121,0	116,0	101,1	120,7	125,9	109,3
Travaux seuls	21,0	26,8	20,3	21,1	15,7	17,8	26,1	22,8
Ensemble du marché	59,9	103,9	96,2	99,3	96,6	93,1	111,8	112,1



En moyenne, en 2015, chaque opération immobilière consommait 112 100 € de crédits : lorsque les ménages ne réalisent que des travaux dans leurs logements, le montant des crédits consommés était de 22 800 € contre 159 200 € en cas d'accession dans le neuf.

Le secteur des résidences secondaires utilise quant à lui 109 300 € de crédits par opération et celui de l'investissement locatif privé, 131 400 €.

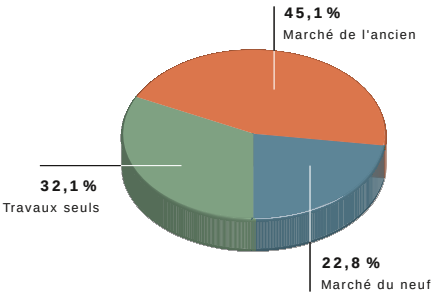
Sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier, d'un recours plus intense aux crédits rendu possible par la baisse des taux d'intérêt et de l'amélioration de la qualité et du confort des logements achetés, le montant moyen emprunté a cru de 4,6 % en moyenne chaque année, de 2001 à 2015 : + 5,9 % pour les résidences secondaires, + 4,5 % pour l'accession dans l'ancien ou dans le neuf et + 3,8 % pour l'investissement locatif privé

Les prêts utilisés

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

Niveau annuel moyen 2001-2015	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	75,1	49,0	33,5	20,9	245,0	423,5
Marché de l'ancien	80,4	48,3	72,1	28,9	608,5	838,2
Travaux seuls	20,4	4,1	241,5	78,3	251,2	595,6
Ensemble du marché	175,9	101,4	347,2	128,0	1 104,7	1 857,3

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	4,0	2,6	1,8	1,1	13,2	22,8
Marché de l'ancien	4,3	2,6	3,9	1,6	32,8	45,1
Travaux seuls	1,1	0,2	13,0	4,2	13,5	32,1
Ensemble du marché	9,5	5,5	18,7	6,9	59,5	100,0

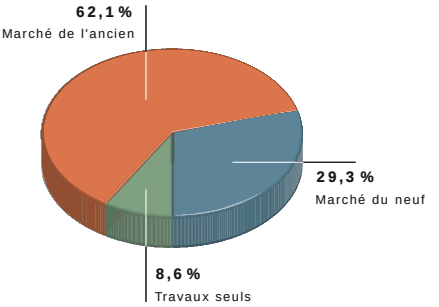


En moyenne, 59,5 % des prêts accordés aux ménages pour financer leurs projets immobiliers sont des prêts bancaires classiques. Bien que leur production ait fortement fléchi depuis la fin des années 90 (du fait notamment de la concurrence de prêts bancaires rendue très vive avec la baisse des taux de secteur concurrentiel, mais aussi en conséquence des réformes successives qui ont rendu le produit moins attractifs pour les emprunteurs), les prêts d'épargne représentent en moyenne 18,7 % de l'ensemble. Alors que les PC-PAS ne concernent que 5,5 % et, compte tenu de leur importance dans le montage des plans de financement des accédants modestes, les PTZ représentent 9,5 % de l'ensemble des prêts.

Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2001-2015	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	2,01	4,64	0,39	0,45	27,06	34,56
Marché de l'ancien	1,28	4,58	0,80	0,47	66,00	73,13
Travaux seuls	0,39	0,23	1,27	0,53	7,70	10,12
Ensemble du marché	3,69	9,45	2,46	1,45	100,76	117,81

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	1,7	3,9	0,3	0,4	23,0	29,3
Marché de l'ancien	1,1	3,9	0,7	0,4	56,0	62,1
Travaux seuls	0,3	0,2	1,1	0,4	6,5	8,6
Ensemble du marché	3,1	8,0	2,1	1,2	85,5	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 terme de production globale de crédits versés, le secteur des prêts bancaires porte en effet 85,5 % 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.

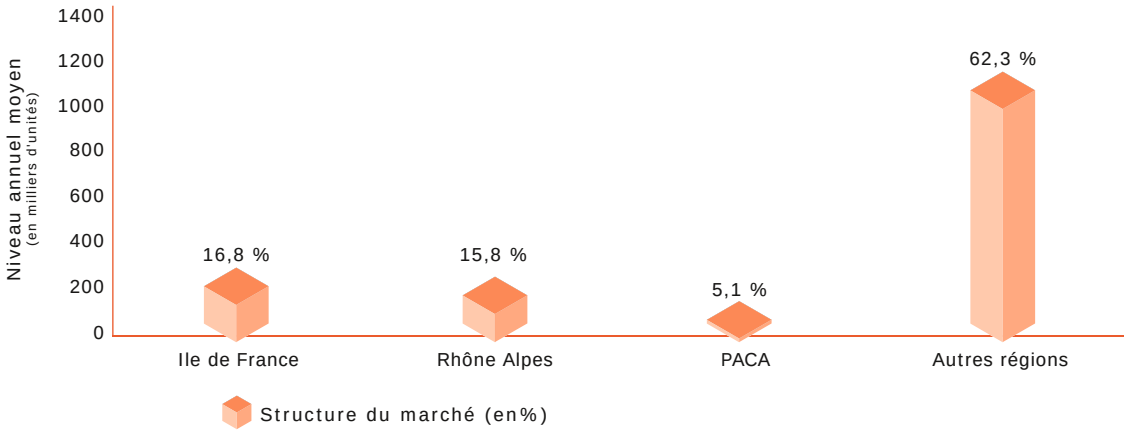
Alors que le secteur de l'épargne logement ou celui des prêts sociaux ne portent qu'une faible proportion de la production de crédits… comme d'ailleurs le secteur des PTZ.

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

Le nombre de prêts utilisés

Niveau annuel moyen 2001-2015	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	242,9	131,2	59,2	697,2	1 130,4
- dont accession neuf	50,5	41,5	18,0	247,2	357,1
- dont accession ancien	192,4	89,7	41,2	450,0	773,3
Résidences secondaires	1,9	3,0	2,6	23,9	31,3
Investissement locatif	19,8	10,5	6,2	63,5	99,9
Travaux seuls	47,4	149,3	26,1	372,8	595,6
Ensemble du marché	312,0	293,9	94,1	1 157,3	1 857,3

%	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	13,1	7,1	3,2	37,5	60,9
- dont accession neuf	2,7	2,2	1,0	13,3	19,2
- dont accession ancien	10,4	4,8	2,2	24,2	41,6
Résidences secondaires	0,1	0,2	0,1	1,3	1,7
Investissement locatif	1,1	0,6	0,3	3,4	5,4
Travaux seuls	2,6	8,0	1,4	20,1	32,1
Ensemble du marché	16,8	15,8	5,1	62,3	100,0



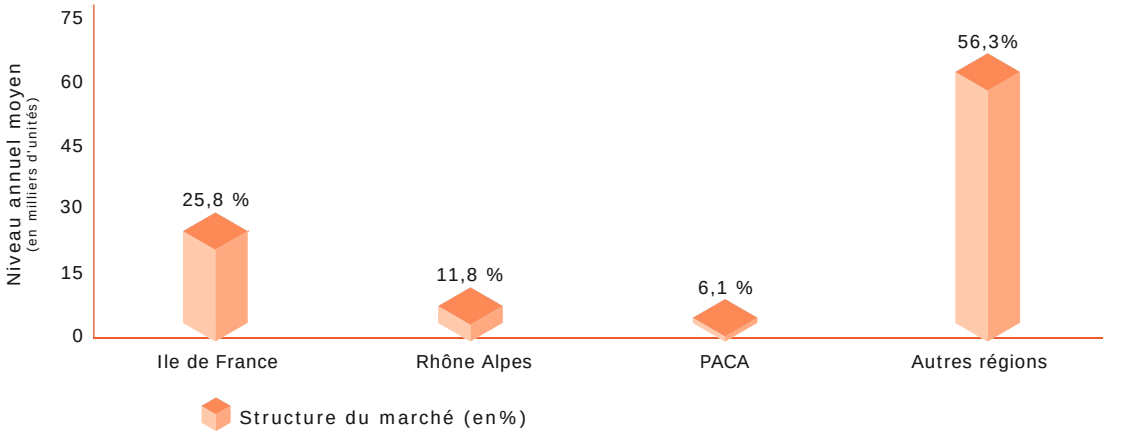
L'Ile de France avec 312 000 prêts accordés chaque année pour financer la réalisation des projets immobiliers des ménages représente 16,8 % du marché. La région Rhône-Alpes avec 293 900 prêts, 15,8 % du marché et la région PACA avec 94 100 prêts, 5,1 % du marché

Les autres régions représentent alors 1 157 300 prêts pour 62, 3 % du marché.

Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2001-2015	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	27,32	11,20	5,71	52,46	96,69
- dont accession neuf	5,29	3,61	1,77	17,82	28,49
- dont accession ancien	22,04	7,59	3,93	34,64	68,20
Résidences secondaires	0,19	0,24	0,26	1,93	2,62
Investissement locatif	1,87	0,80	0,56	5,16	8,39
Travaux seuls	0,98	1,71	0,64	6,79	10,12
Ensemble du marché	30,36	13,94	7,17	66,34	117,81

%	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	23,2	9,5	4,8	44,5	82,1
- dont accession neuf	4,5	3,1	1,5	15,1	24,2
- dont accession ancien	18,7	6,4	3,3	29,4	57,9
Résidences secondaires	0,2	0,2	0,2	1,6	2,2
Investissement locatif	1,6	0,7	0,5	4,4	7,1
Travaux seuls	0,8	1,4	0,5	5,8	8,6
Ensemble du marché	25,8	11,8	6,1	56,3	100,0



Si on raisonne non plus en termes de nombre de prêts mais en termes de 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 ne représentent donc plus que 56,3 % des montants empruntés.

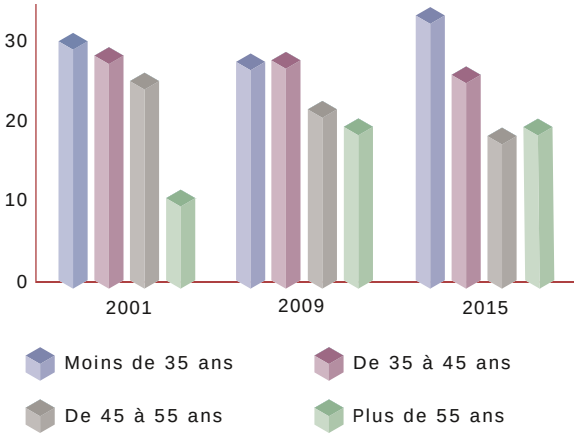
Source OFL / CSA

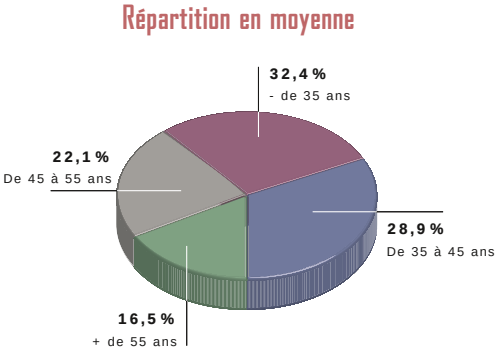
L'ensemble du marché

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

Structure du marché

2001- 2015	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	Moyenne
Moins de 35 ans	31,4	35,0	28,4	31,5	30,5	27,4	33,1	34,1	32,4
De 35 à 45 ans	29,8	30,4	28,6	28,6	25,9	23,6	24,9	26,0	28,9
De 45 à 55 ans	26,2	20,7	22,5	21,7	21,6	22,1	20,8	19,8	22,1
De 55 à 65 ans	9,9	11,4	15,2	13,6	13,8	17,7	15,2	13,8	12,4
Plus de 65 ans	2,6	2,5	5,3	4,6	8,2	9,2	6,0	6,4	4,1





Les emprunteurs ont pour 61,3 % 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 (la part des 45 ans et plus s'établissant à 43,0 % en 2009 contre 34.6 % en 2007)… au détriment principalement des jeunes ménages (la part des moins de 35 ans reculant rapidement pour s'établir à 28,4 %).

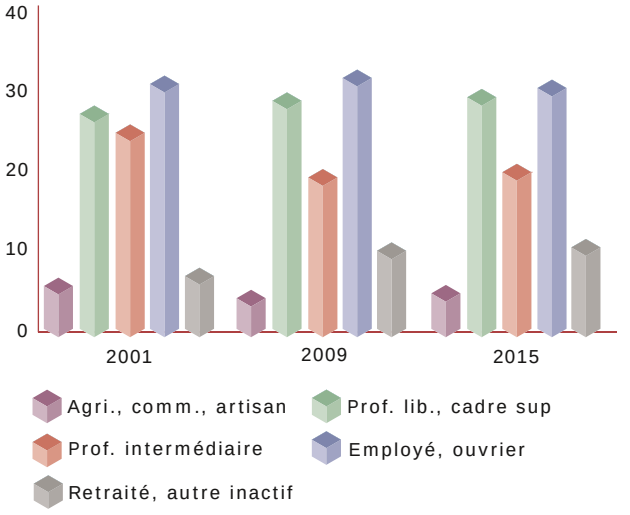
La reprise observée dès 2010 a bénéficié proportionnellement plus aux moins de 35 ans qu'aux autres ménages (31,5 % en 2011). Ils ont tiré avantage des conditions de crédit proposées (et notamment, de l'allongement de la durée des prêts dont ils ont été les grands bénéficiaires), du dynamisme de l'offre de crédit et des incitations publiques à accéder à la propriété (le PTZ, notamment). Bien que remarquable, cette évolution n'a cependant pas permis à ces jeunes ménages de retrouver la place qu'ils occupaient dans le marché avant la crise.

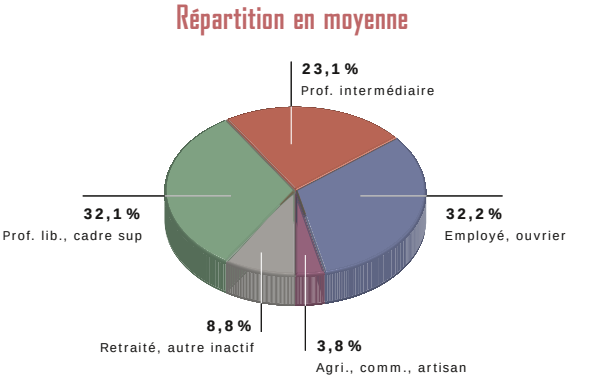
D'autant qu'avec l'entrée en récession des marchés en 2012 et la remise en cause de la place de l'accession à la propriété au sein des interventions publiques en faveur du logement, la part des moins de 45 ans a rapidement reculé, pour s'établir à 51,0 % en 2013 (contre 60,1 % en 2011), soit le niveau 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.

L'amélioration des conditions de crédit constatée à partir de 2014 a corrigé l'évolution précédente et la part des moins de 45 ans s'est ressaisie (60,1 % en 2015). Les plus jeunes des ménages ont principalement 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 exigé 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 nettement moindre.

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

Structure du marché 2001- 2015	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	Moyenne
Agri., comm., artisan	5,7	3,8	4,0	3,6	3,8	5,2	4,2	4,0	3,8
Prof, lib., cadre sup	28,7	34,5	30,7	33,9	34,0	28,9	30,7	31,8	32,1
Prof, intermédiaire	26,3	24,0	20,1	20,0	21,0	20,1	21,8	20,0	23,1
Employé, ouvrier	32,4	30,7	33,3	32,3	28,5	30,2	32,6	33,2	32,2
Retraité, autre inactif	6,9	6,9	11,9	10,2	12,8	15,5	10,6	11,0	8,8





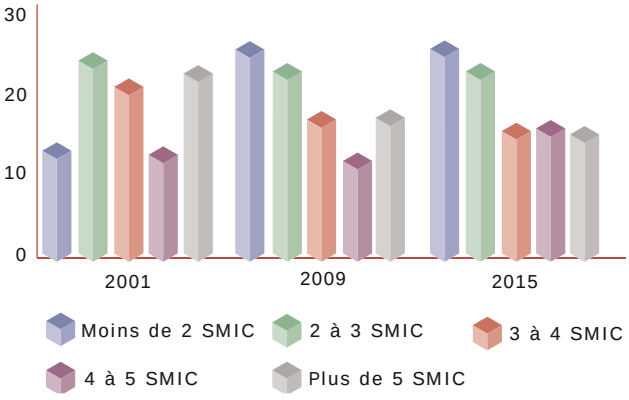
Avec la reprise du marché constatée dès 2010, la part des cadres supérieurs et des professions libérales s'est élevée, au détriment des professions intermédiaires, principalement. Le redressement du marché de l'ancien et le déblocage rapide du marché de la revente ont largement contribué à cela. Alors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

Mais dès 2012, sous l'effet de la récession économique et de la forte 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 dès 2013, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit : elle s'est établie à 33,2 % en 2015 (contre 28,5 % en 2012), retrouvant ainsi le niveau qui se constate en moyenne depuis le début des années 2000.

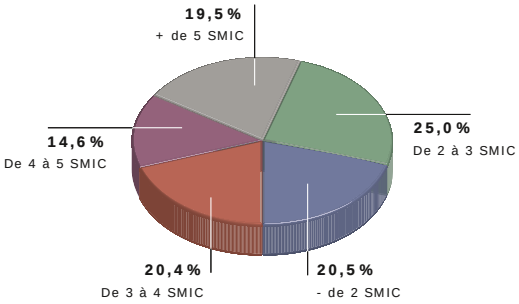
Ainsi, en moyenne, le marché se répartit entre les cadres supérieurs et les professions libérales (un tiers du marché), les ouvriers et les employés (un tiers du marché) et les professions intermédiaires (près d'un quart du marché).

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

Structure du marché 2001- 2015	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	Moyenne
Moins de 2 SMIC	14,1	19,8	26,5	22,9	26,9	29,2	25,5	28,6	20,5
De 2 à 3 SMIC	25,6	26,1	24,2	26,1	26,4	24,7	24,8	25,8	25,0
De 3 à 4 SMIC	22,5	21,0	17,4	20,4	16,9	15,5	17,4	15,5	20,4
De 4 à 5 SMIC	13,8	13,8	13,3	13,5	15,1	14,4	15,4	15,1	14,6
Plus de 5 SMIC	24,1	19,2	18,7	17,1	14,8	16,2	16,9	15,0	19,5



Répartition en moyenne



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

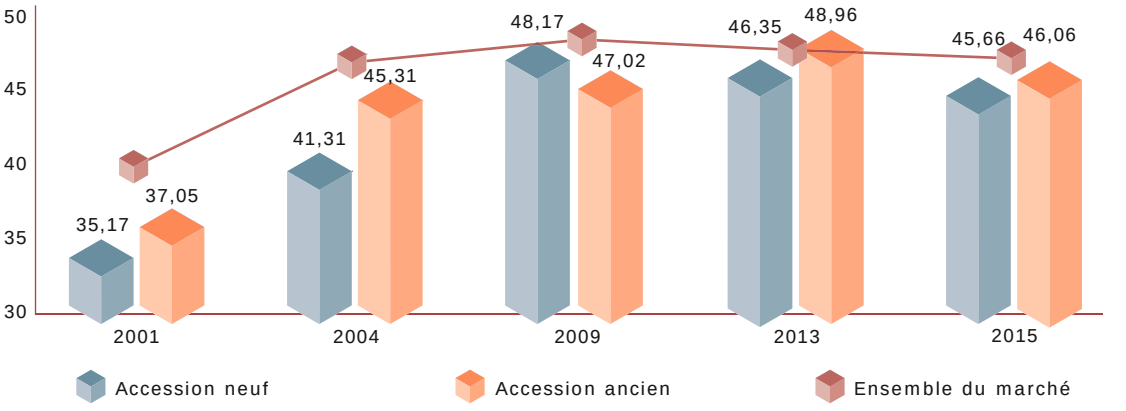
Durant la crise des années 2008-2009, avec la contraction rapide du marché de la revente sur lequel les ménages à revenus élevés sont habituellement surreprésentés, la part des ménages les plus modestes s'est relevée : et cela d'autant plus, que les interventions contra cycliques décidées par les pouvoirs 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 et dont l'activité a fortement reculé en 2012, la part des ménages modestes s'est encore accrue… au détriment principalement des emprunteurs aux revenus moyens (3 à 4 SMIC). Cette évolution s'est confirmée en 2013, alors que la reprise de l'activité s'observait sur les marchés de l'ancien et des travaux : ainsi en 2013, 29,2 % des ménages disposaient d'un revenu inférieur à 2 SMIC (53,9 % de moins de 3 SMIC). L'amélioration des conditions de crédit a largement bénéficié à ces ménages.

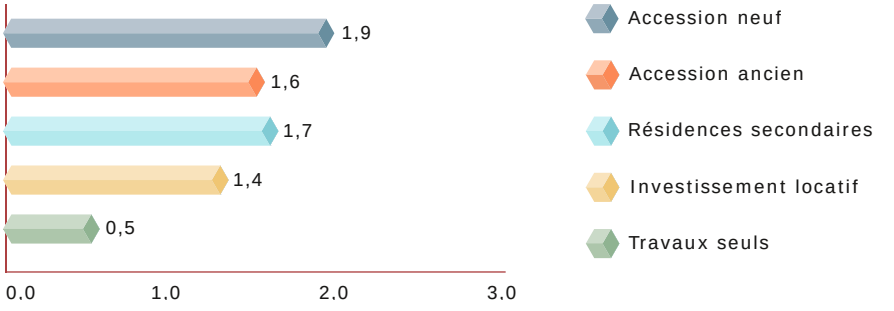
Après les hésitations constatées en 2014, l'amélioration des conditions de crédit a permis à la part ménages modestes (et des revenus inférieurs à 2 SMIC) de se ressaisir en 2015 : à 54,4 %, elle s'est établie au niveau le plus élevé constaté depuis le début des années 2000. Ce sont alors les emprunteurs aux revenus moyens qui ont cédé des parts de marché.

La répartition des emprunteurs selon les revenus des emprunteurs (en milliers d'euros)

Ensemble du marché	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	Variation annuelle moyenne 2001-2015 (en %)
Accession	36,50	43,71	47,35	43,76	45,82	48,32	48,07	45,96	1,7
- accession neuf	35,17	41,71	48,17	41,72	44,53	46,35	50,37	45,66	1,9
- accession ancien	37,05	44,58	47,02	44,50	46,35	48,96	47,26	46,06	1,6
Résidences secondaires	55,81	66,66	70,97	72,86	63,74	72,87	63,98	70,49	1,7
Investissement locatif	53,58	63,85	73,51	73,16	66,33	71,89	71,23	64,95	1,4
Travaux seuls	41,15	47,57	45,32	48,31	43,33	42,71	46,01	44,36	0,5
Ensemble du marché	40,27	46,98	48,35	47,99	46,48	47,43	49,04	47,16	1,1



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



LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Entre 2001 et 2015, les revenus annuels des emprunteurs ont augmenté de 1,1 % en moyenne chaque année. Ils s'établissaient alors à 47 200 € en 2015. Les revenus des accédants ont cru de 1,7 % en moyenne chaque année, à un rythme comparable à celui des acheteurs de résidences secondaires. Les revenus des investisseurs ont progressé moins rapidement, avec + 1,4 % 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 (+ 1,6 % en moyenne chaque année depuis 2001) que dans le neuf (+ 1,9 % en moyenne).

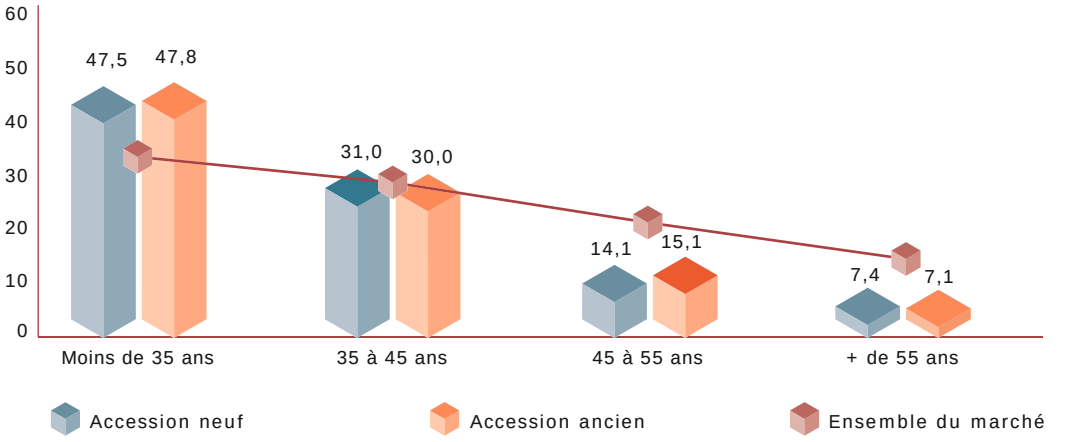
Mais depuis 2012, au-delà des fluctuations constatées d'une année sur l'autre, les revenus des accédants à la propriété n'ont que très faiblement progressé, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Les revenus les plus élevés se constatent chez les acheteurs de résidences secondaires (70 500 € de revenus en 2015, soit 50 % de plus que l'ensemble du marché), voire chez les investisseurs (65 000 € de revenus en 2015, soit 38 % 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 2001-2015	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	47,7	47,5	47,8	6,0	19,8	13,1	32,4
De 35 à 45 ans	30,3	31,0	30,0	22,5	31,6	26,8	28,9
De 45 à 55 ans	14,8	14,1	15,1	40,2	34,1	29,9	22,1
De 55 à 65 ans	6,1	6,1	6,0	27,5	12,7	21,1	12,4
Plus de 65 ans	1,1	1,3	1,1	3,7	1,7	9,2	4,1



Pour 47,7 % d'entre eux, les accédants à la propriété sont jeunes, moins de 35 ans. Et en moyenne, 78,0 % des ménages ont moins de 45 ans. A cet égard, peu de différences se constatent entre le neuf et l'ancien.

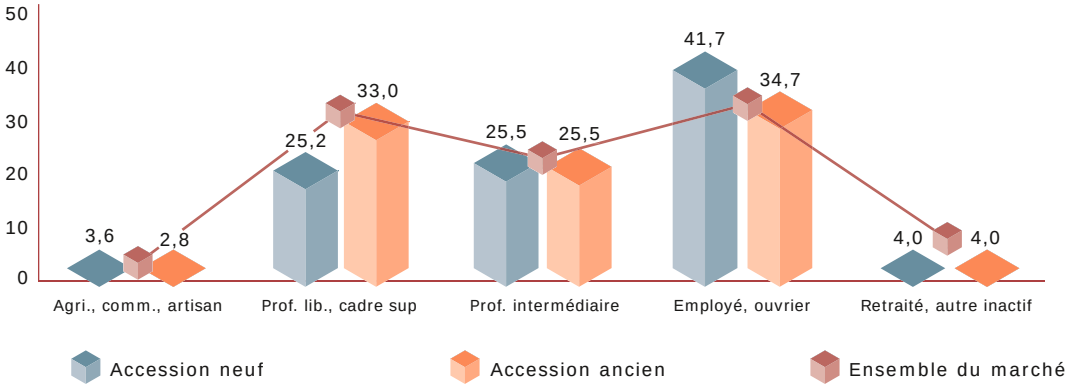
Les ménages qui achètent une résidence secondaire sont en revanche nettement plus avancés dans la vie : 40,2 % ont entre 45 et 55 ans et même, 27,5 % ont entre 55 et 65 ans.

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 19,8 % 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.

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

Structure moyenne 2001-2015	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Agri., comm., artisan	3,0	3,6	2,8	4,2	4,7	4,9	3,8
Prof. lib., cadre sup	30,8	25,2	33,0	51,6	56,6	28,8	32,1
Prof. intermédiaire	25,5	25,5	25,5	17,7	18,2	20,5	23,1
Employé, ouvrier	36,8	41,7	34,7	16,5	15,5	28,8	32,2
Retraité, autre inactif	4,0	4,0	4,0	9,9	4,9	17,0	8,8



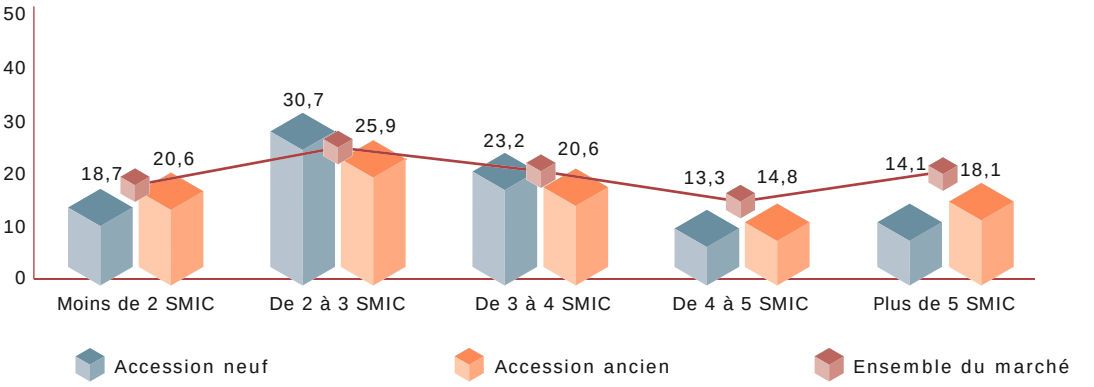
Les accédants à la propriété dans le neuf appartiennent plus fréquemment à des PCS modestes (ouvriers et employés) que les accédants dans l'ancien. En revanche, les accédants dans l'ancien sont sur représentés parmi les cadres supérieurs et les professions libérales.

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 2001-2015	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	20,1	18,7	20,6	8,9	6,7	24,3	20,5
De 2 à 3 SMIC	27,3	30,7	25,9	13,3	15,8	23,8	25,0
De 3 à 4 SMIC	21,4	23,2	20,6	18,3	18,1	19,3	20,4
De 4 à 5 SMIC	14,4	13,3	14,8	18,6	17,9	14,1	14,6
Plus de 5 SMIC	16,9	14,1	18,1	41,9	41,6	18,5	19,5



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 sur représentés parmi les tranches de revenus inférieurs à 3 SMIC : ils sont 49,4 % en moyenne contre 46,5 % parmi les accédants dans l'ancien… et de l'ordre de 22 % parmi les acheteurs de résidences secondaires et les investisseurs.

En revanche, de l'ordre de 41 % des acheteurs de résidences secondaires et des investisseurs disposent d'un revenu moyen supérieur à 5 SMIC.

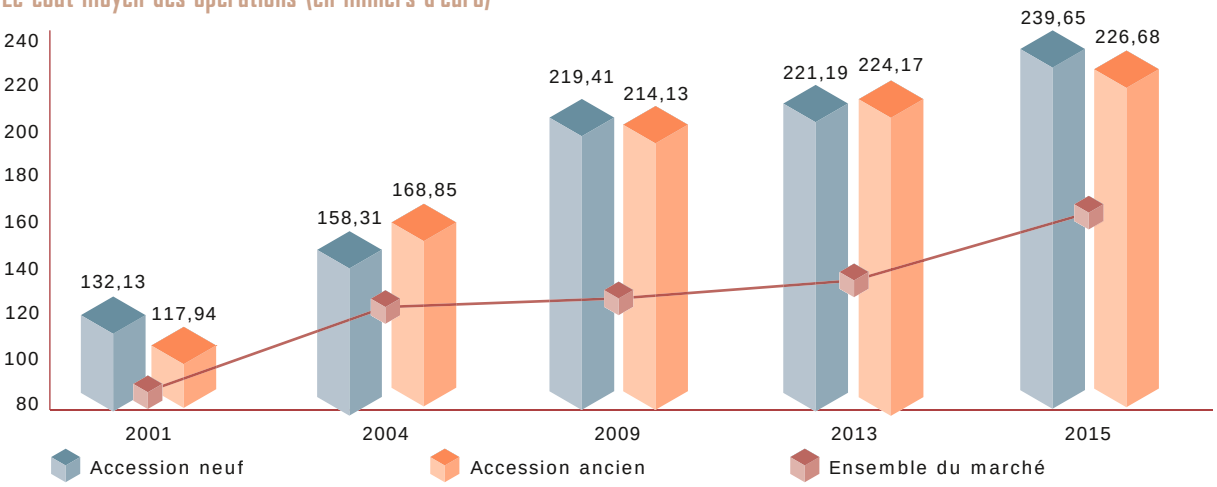
La répartition selon leur niveau de revenus des ménages qui s'endettent pour financer des travaux est encore dans la moyenne des emprunteurs.

Source OFL / CSA

L'évolution du coût moyen (en milliers d'euros)

Ensemble du marché 2001-2015	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	Variation annuelle moyenne (en %)
Accession	122,12	205,15	215,68	218,05	236,58	223,44	218,90	229,77	4,6
- accession neuf	132,13	192,89	219,41	212,63	231,75	221,19	225,14	239,65	4,3
- accession ancien	117,94	210,47	214,13	220,02	238,57	224,17	216,70	226,68	4,8
Résidences secondaires	95,42	169,10	183,96	191,88	186,15	198,89	185,70	200,27	5,4
Investissement locatif	80,20	149,50	151,61	147,34	137,33	154,76	158,17	163,55	5,2
Travaux seuls	26,50	32,12	24,81	25,48	19,81	21,74	32,74	34,69	1,9
Ensemble du marché	86,16	142,64	128,44	139,12	137,81	133,55	161,01	169,82	5,0

Le coût moyen des opérations (en milliers d'euro)



Les coûts des opérations immobilières réalisées par les emprunteurs ont progressé de 5,0 % en moyenne chaque année, entre 2001 et 2015.

Les coûts de l'accession à la propriété ont cru de 4,6 % en moyenne chaque année, entre 2001 et 2015 : + 4,3 % dans le neuf et + 4,8 % 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). Mais en 2012, sur un contexte de récession du marché, les coûts des opérations ont cru de 8,4 %, en réponse à la chute de la primo accession des ménages modestes (la suppression du PTZ). Le repli du coût de ces opérations observé en 2013 (-6,0 %) puis en 2014 (-3,3 %) illustre le retour des ménages modestes sur ce marché, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit. Alors qu'en 2015, le coût de ces opérations remonte et retrouve son niveau de 2012 : le redémarrage de la hausse des prix de l'ancien, alimenté par la pression de la demande sur les marchés les plus convoités, y a largement contribué.

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. Depuis, en revanche, les coûts n'ont guère affiché de tendance nette, ni à la hausse, ni à la baisse, au-delà des fluctuations observées d'une année sur l'autre.

Les coûts des travaux seuls ont fortement reculé en 2009 (-28,3 %), sous l'effet de la montée en puissance de l'éco-PTZ qui a transformé le marché de l'amélioration-entretien des logements. Cette évolution s'exprimant notamment par l'arrivée sur ce marché de ménages plus modestes qu'auparavant. Jusqu'alors, les coûts des travaux étaient restés « les plus sages », avec une hausse annuelle moyenne de 3,9 % (donc à un rythme pas trop éloigné de celui constaté pour les revenus des emprunteurs à ce titre). La reprise du marché qui s'est observée en 2010 et confirmée en 2011 s'est alors faite sans pression véritable sur les coûts des opérations réalisées : +1,3 %, en moyenne chaque année. Ainsi, entre 2001 et 2013, les coûts des travaux ont diminué de 1,6 %.

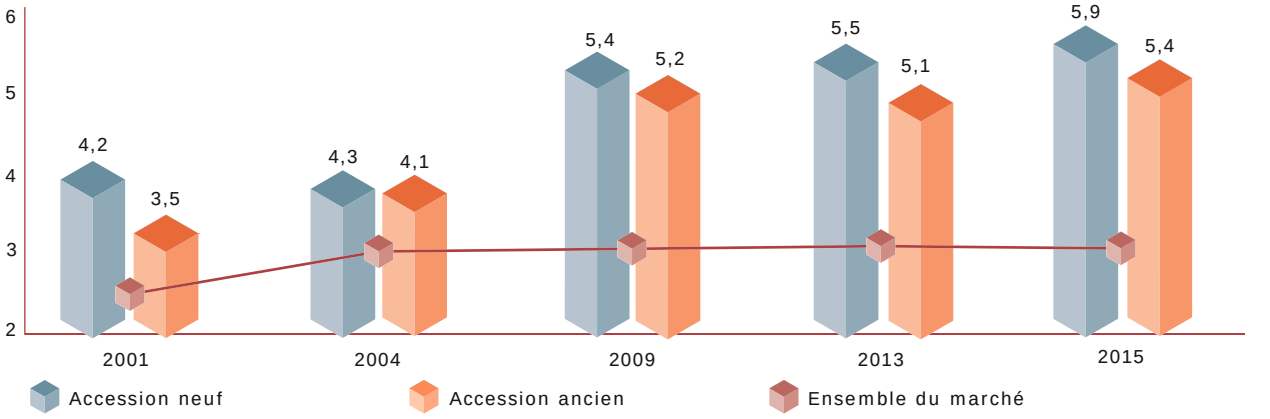
L'augmentation du coût des travaux constatée en 2014 puis en 2015 ne fait, alors, que refléter les transformations du marché impulsées par les dispositions législatives (basculement en crédits à la consommation des opérations les moins lourdes).

En 2015, à 239 700 € en moyenne, le coût d'une accession à la propriété dans le neuf était de 47 % supérieur à celui d'un investissement locatif privé.

L'évolution du coût relatif (en nombre d'années de revenus en milliers d'euros)

Ensemble du marché	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	Niveau annuel moyen 2001-2015 (en %)
Accession	3,7	5,2	5,2	5,5	5,7	5,2	5,1	5,5	4,9
- accession neuf	4,2	5,1	5,4	5,8	5,8	5,5	5,2	5,9	5,0
- accession ancien	3,5	5,2	5,2	5,4	5,7	5,1	5,1	5,4	4,8
Résidences secondaires	2,0	3,0	3,3	3,3	3,6	3,5	3,5	3,6	2,9
Investissement locatif	1,8	3,0	2,6	2,5	2,6	2,5	2,7	3,2	2,5
Travaux seuls	0,7	0,8	0,6	0,6	0,5	0,5	0,7	0,8	0,7
Ensemble du marché	2,5	3,5	3,0	3,4	3,3	3,1	3,7	4,0	3,2

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



En moyenne, une opération immobilière représente 3,2 années de revenus pour le ménage qui la réalise : 5,0 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.

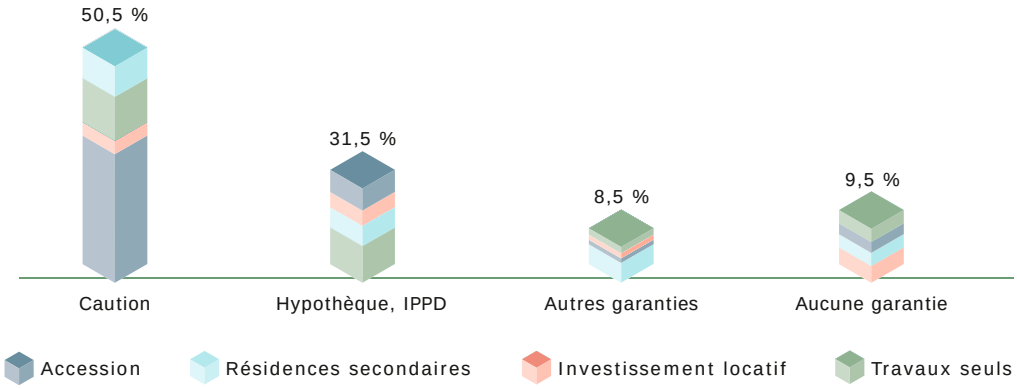
Si le coût relatif des travaux est resté à peu près stable depuis le début des années 2000, celui de l'accession à la propriété dans le neuf a augmenté : passant de 4,2 années en 2001 à 5,9 années en 2015 (après s'être établi à 5,8 années de revenus de 2010 à 2012). Et celui de l'accession dans l'ancien s'est accru plus rapidement : 3,5 années en 2001 et 5,4 années en 2015 (après avoir plafonné à 5,7 années de revenus en 2012).

Source OFL / CSA

La diffusion des garanties dans le marché des crédits immobiliers

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

Structure moyenne 2001-2015	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	49,6	39,3	6,6	4,5	100,0
- accession neuf	42,2	44,7	6,3	6,8	100,0
- accession ancien	52,7	37,2	6,7	3,5	100,0
Résidences secondaires	62,2	30,9	4,8	2,0	100,0
Investissement locatif	56,6	33,1	8,8	1,5	100,0
Travaux seuls	50,0	18,8	11,7	19,4	100,0
Ensemble du marché	50,5	31,5	8,5	9,5	100,0



La caution correspond au 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, 50,5 % des opérations immobilières bénéficient de cette garantie contre 31,5 % pour l'hypothèque (hypothèque, caution hypothécaire ou IPDD sur le bien financé). 8,5 % bénéficient d'une autre garantie (nantissement de parts ou d'actions de SCI, caution d'une personne physique, promesse d'affectation hypothécaire…), mais 9,5 % d'aucune garantie.

La caution est la plus répandue parmi les acquisitions de résidences secondaires (62,2 %) 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 (la caution n'étant 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 (19,4 % en moyenne) ne sont accompagnés d'aucune garantie : cela tient au faible montant des prêts associés.

La structure du marché de chaque garantie en nombre d'opérations immobilières (en %)

Structure moyenne 2001-2015	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	55,2	70,1	43,3	26,3	56,1
- accession neuf	13,6	23,0	12,1	11,6	16,2
- accession ancien	41,6	47,1	31,2	14,7	39,9
Résidences secondaires	2,6	2,0	1,2	0,4	2,1
Investissement locatif	7,1	6,6	6,5	1,0	6,3
Travaux seuls	35,2	21,2	49,0	72,3	35,5
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

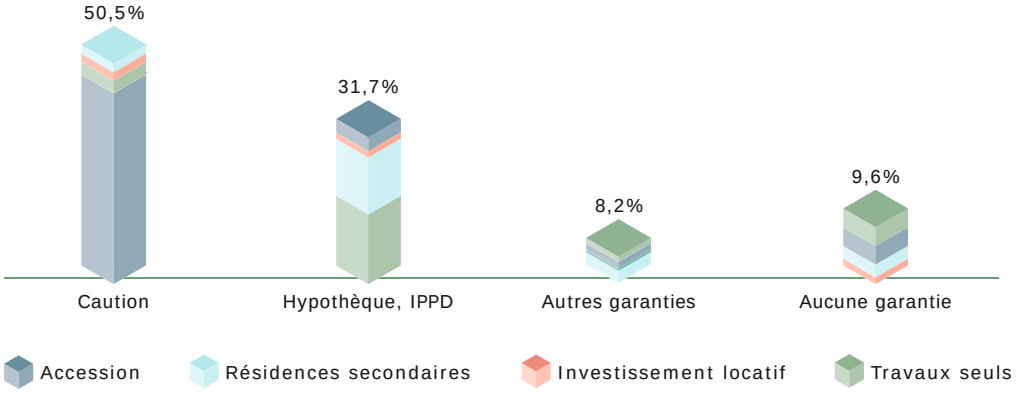
L'hypothèque est très spécialisée : dans 70,1 % de ses utilisations, il s'agit en effet d'opérations d'accession à la propriété et sa diffusion sur le marché des travaux est modeste en comparaison du poids réel de ce segment de marché.

La caution, en revanche, garantie 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 %)

Structure moyenne 2001-2015	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	46,2	40,1	7,2	6,5	100,0
- accession neuf	37,3	46,1	7,2	9,4	100,0
- accession ancien	50,3	37,4	7,1	5,1	100,0
Résidences secondaires	63,0	29,3	5,8	1,8	100,0
Investissement locatif	57,5	30,5	10,4	1,6	100,0
Travaux seuls	56,6	16,1	9,8	17,5	100,0
Ensemble du marché	50,5	31,7	8,2	9,6	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.

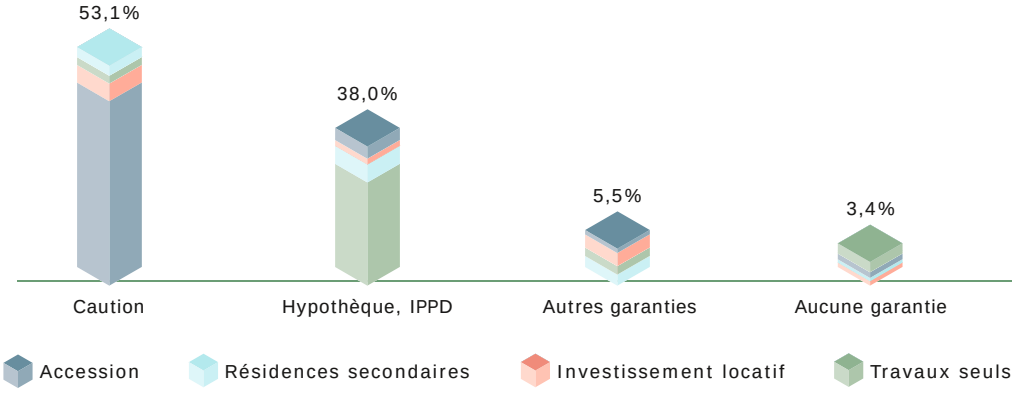
La structure du marché de chaque garantie en nombre de prêts accordés (en %)

Structure moyenne 2001-2015	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	55,5	76,8	53,1	40,7	60,6
- dont accession neuf	14,2	27,8	16,8	18,7	19,2
- dont accession ancien	41,4	48,9	36,3	22,0	41,5
Résidences secondaires	2,2	1,6	1,3	0,3	1,8
Investissement locatif	6,4	5,4	7,2	0,9	5,6
Travaux seuls	35,8	16,2	38,4	58,0	31,9
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.

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

Structure moyenne 2001-2015	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	51,8	39,4	5,7	3,1	100,0
- accession neuf	44,6	44,6	5,6	5,3	100,0
- accession ancien	54,8	37,2	5,7	2,3	100,0
Résidences secondaires	62,4	33,1	3,6	0,9	100,0
Investissement locatif	58,0	35,2	6,1	0,7	100,0
Travaux seuls	59,7	27,8	3,9	8,6	100,0
Ensemble du marché	53,1	38,0	5,5	3,4	100,0



La structure du marché de chaque garantie en montant des crédits versés (en %)

Structure moyenne 2001-2015	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	80,0	85,2	84,7	76,2	82,1
- dont accession neuf	20,3	28,4	24,5	37,6	24,2
- dont accession ancien	59,7	56,8	60,2	38,5	57,9
Résidences secondaires	2,6	1,9	1,4	0,6	2,2
Investissement locatif	7,8	6,6	7,9	1,4	7,1
Travaux seuls	9,7	6,3	6,0	21,8	8,6
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

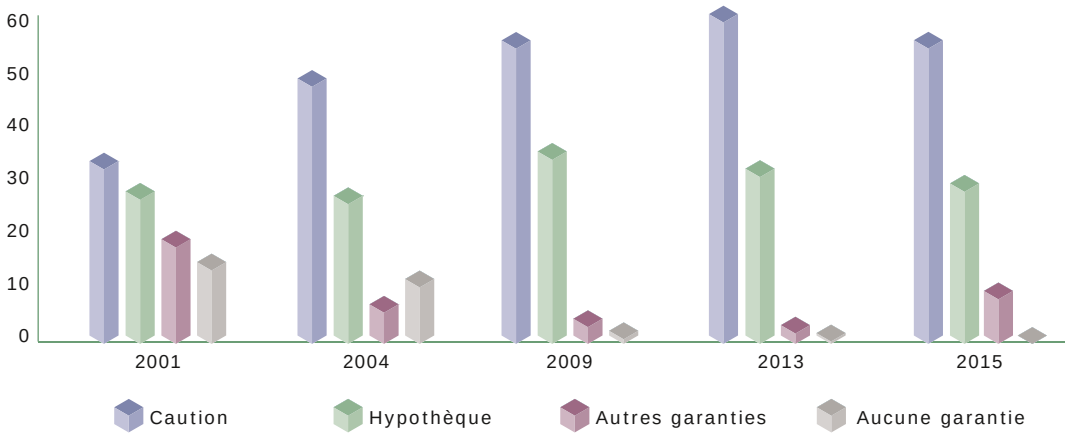
Compte tenu des différences de niveau observées entre les montants moyens d'endettement associés à chaque composante du marché des crédits immobiliers aux particuliers, la structure du marché de chacune des garanties est évidemment déformée au bénéfice de l'accession à la propriété. Et le poids des travaux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

La place des garanties dans le marché des crédits immobiliers

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

Ensemble du marché 2001-2015	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	En moyenne
Caution	34,7	49,6	56,8	47,3	54,4	62,4	63,2	58,5	50,5
Hypothèque	29,2	29,1	37,3	35,6	30,5	34,0	33,8	30,4	31,5
Autres garanties	20,1	3,1	4,3	15,3	14,7	3,4	3,0	11,1	8,5
Aucune garantie	15,9	18,1	1,6	1,7	0,4	0,2	0,0	0,0	9,5
Ensemble du marché	100,0	100,0	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 (les établissements distributeurs cherchant à réduire au maximum, tout risque d'insolvabilité des emprunteurs).

En ce qui la concerne, l'hypothèque a maintenu son poids dans le marché aux environs de 29 % durant ces années. Elle a en revanche bénéficié d'une embellie en 2005 : sa part s'est alors établie à 31,2 %, en réponse à la réforme du PTZ et à son extension à l'ancien sans travaux.

À partir de 2006 et jusqu'en 2010, la caution a retrouvé la place majeure qu'elle occupait dans le marché en 2004 : elle a représente durant ces années, en moyenne, plus de 50 % des opérations immobilières réalisées par les ménages (de même en est-il pour les seules opérations d'accession à la propriété). Mais en 2011, avec la réforme du PTZ+ et la forte augmentation du nombre des accédants qui en ont, la part de la caution s'est repliée à 47,3 %. Ce repli a cependant été de courte durée : dès 2012, avec la récession et la transformation des marchés provoqués par 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.

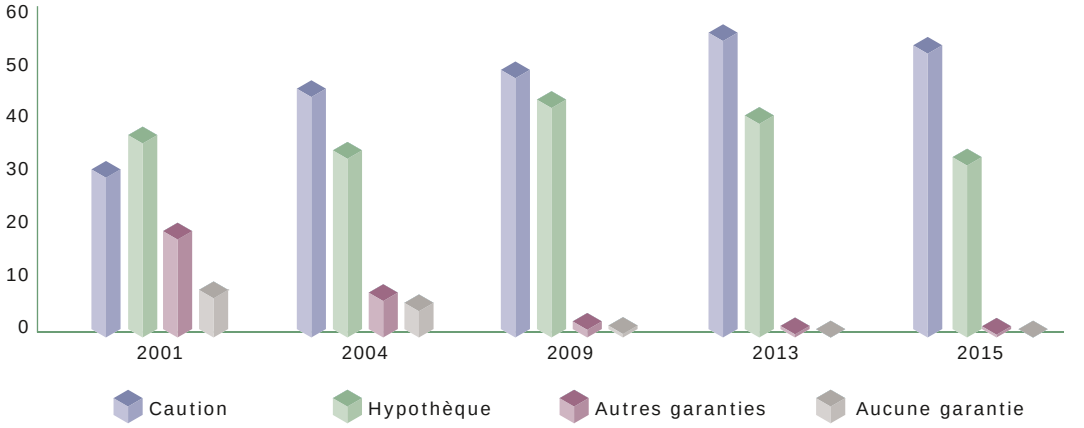
Ainsi, durant ces dernières années, la part de la production sans garantie a fortement reculé : la prise de risque a été réduite autant que possible par des établissements de crédit qui ont cherché à redynamiser les marchés immobiliers en baissant rapidement les taux des prêts accordés et en relevant fortement leur production de crédits.

La diminution de la part de la caution et de l'hypothèque dans le marché constatée en 2015 résulte alors de la remontée de l'usage des autres formes de garantie dont le poids a retrouvé son niveau des années 2010 à 2012, mais sans que poids relatif de la caution par rapport à l'hypothèque n'ait été affecté.

Les évolutions selon le nombre d'opérations immobilières : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2001-2015	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	En moyenne
Caution	32,3	50,2	50,1	48,1	55,1	57,4	61,2	55,4	49,6
Hypothèque	38,8	38,3	44,5	46,0	42,2	41,0	37,2	34,3	39,3
Autres garanties	20,1	3,2	4,4	3,2	2,4	1,5	1,7	10,3	6,6
Aucune garantie	8,8	8,2	1,1	2,6	0,3	0,1	0,0	0,0	4,5
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

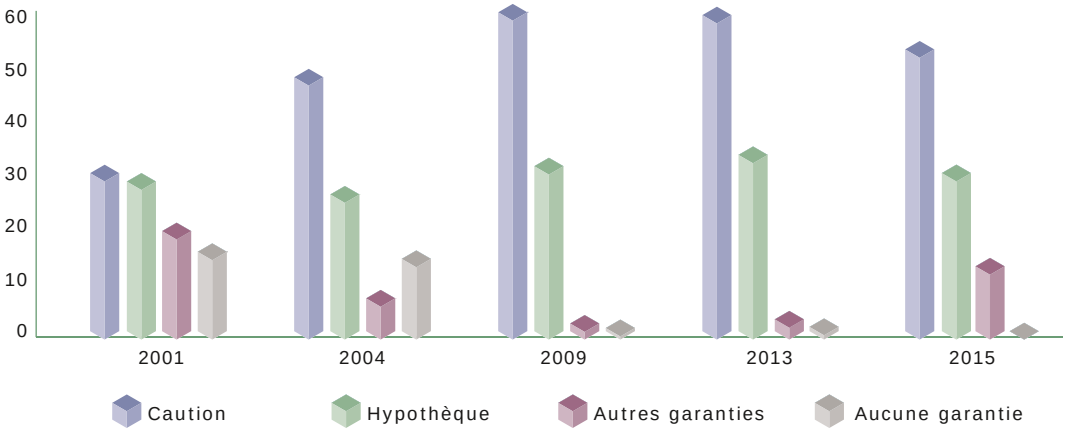
Les évolutions en nombres d'opérations immobilières sur l'accession seule



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

Ensemble du marché 2001-2015	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	En moyenne
Caution	32,1	52,7	61,4	47,2	55,1	60,8	60,2	54,1	50,5
Hypothèque	30,3	29,5	33,5	38,6	32,2	35,3	36,2	31,9	31,7
Autres garanties	20,8	3,1	3,5	11,5	12,1	3,6	3,6	14,0	8,2
Aucune garantie	16,8	14,8	1,6	2,6	0,6	0,3	0,0	0,0	9,6
Ensemble du marché	100,0	100,0	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

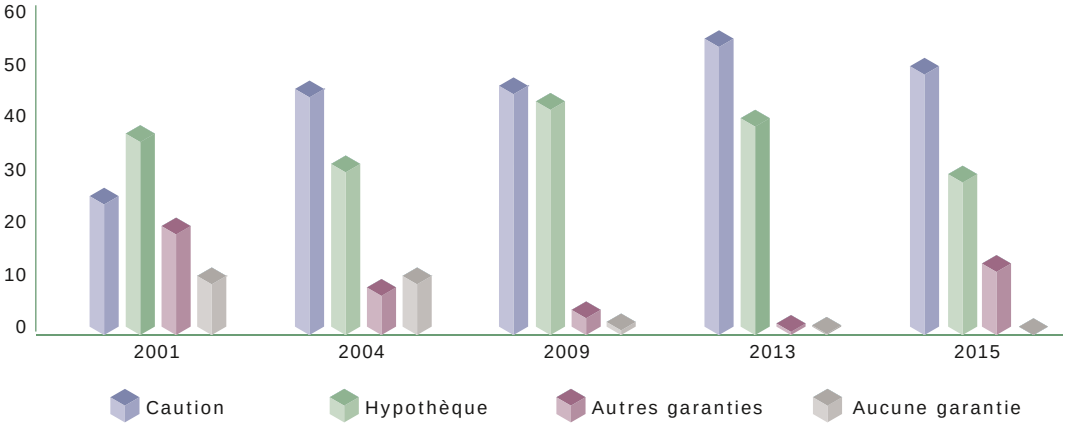


Les évolutions dans la diffusion de chacune des formes de garanties entre 2001 et 2014 sont comparables, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

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

Ensemble du marché 2001-2015	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	En moyenne
Caution	27,4	46,6	48,9	45,4	54,8	56,4	57,9	51,0	46,2
Hypothèque	39,5	40,6	45,4	47,2	41,9	41,6	40,2	36,8	40,1
Autres garanties	21,5	3,5	4,2	3,8	2,6	1,8	1,9	12,2	7,2
Aucune garantie	11,6	9,3	1,6	3,6	0,6	0,2	0,0	0,0	6,5
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

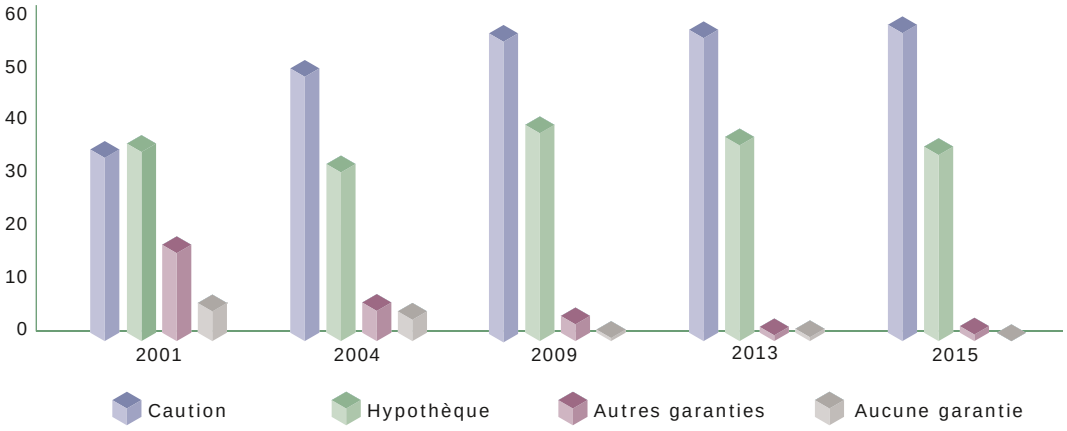
Les évolutions en nombre de prêts accordés sur l'accession seule



Les évolutions selon les montants de crédits versés : ensemble du marché (en %)

Ensemble du marché 2001-2015	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	En moyenne
Caution	36,3	55,2	53,2	50,6	56,3	58,6	60,8	59,0	53,1
Hypothèque	38,0	36,6	40,8	43,9	41,0	39,7	37,0	35,8	38,0
Autres garanties	18,4	3,2	5,1	3,4	2,3	1,5	2,1	5,3	5,5
Aucune garantie	7,3	5,0	0,9	2,1	0,4	0,1	0,0	0,0	3,4
Ensemble du marché	100,0	100,0	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 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.

En 2005, cependant, le repli de la caution n'a été que de second ordre si on analyse les crédits versés : et a contrario, la reprise de part de marché par l'hypothèque est devenue négligeable, qu'on considère l'ensemble du marché ou la seule accession à la propriété.

Mais depuis 2006, la place de la caution dans le marché s'est accrue de façon sensible : dans la seconde moitié des années 2000, par exemple, elle a représenté en moyenne de l'ordre de 54 % des crédits versés (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 que les pouvoirs publics ont mis en œuvre dès la fin de l'année 2008. La progression rapide du nombre des PTZ a fortement contribué à cela.

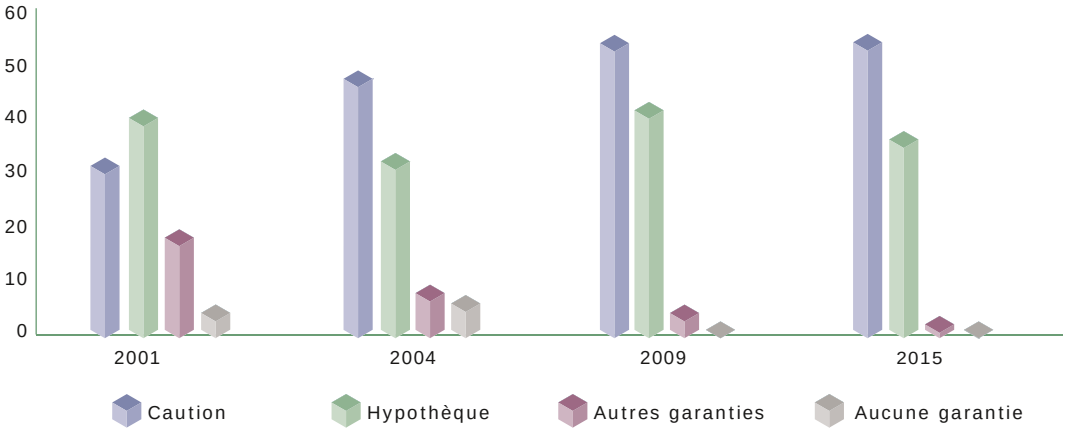
L'impact de la réforme du PTZ+ intervenue en 2011 n'a pas été aussi puissant sur les montants versés que sur le nombre des opérations financées : en 2011, la caution représentait toujours plus de 50 % des crédits versés (50,6 % contre 43,9 % pour l'hypothèque). Et avec la transformation du marché observée 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 %.

La caution est donc la principale garantie des marchés immobiliers : de l'ordre de 60 % des crédits accordés sont maintenant cautionnés, 37 % 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 évolutions selon les montants des crédits versés : accession seule (en %)

Ensemble du marché 2001-2015	2001	2007	2009	2011	2012	2013	2014	2015	En moyenne
Caution	33,9	53,5	52,0	48,5	55,1	58,0	60,4	58,7	51,8
Hypothèque	40,5	38,4	42,2	45,8	42,5	40,6	38,1	36,9	39,4
Autres garanties	19,5	3,6	5,0	3,3	2,2	1,3	1,5	4,4	5,7
Aucune garantie	6,1	4,5	0,8	2,3	0,3	0,1	0,0	0,0	3,1
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Les évolutions en montant des crédits versés sur l'accession seule

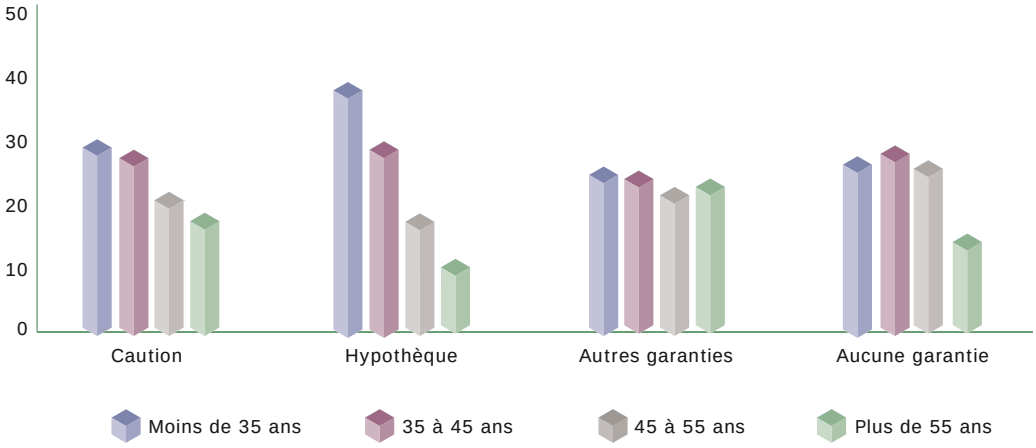


La diffusion des garanties parmi les emprunteurs

Selon l'âge du Chef de ménage (en %)

Structure moyenne 2001-2015	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	30,1	39,2	26,9	28,5	32,4
De 35 à 45 ans	28,6	29,9	26,3	29,9	28,9
De 45 à 55 ans	23,0	19,1	23,0	26,1	22,1
De 55 à 65 ans	13,6	9,3	16,0	13,0	12,4
Plus de 65 ans	4,7	2,7	7,8	2,5	4,1

Âge du chef de ménage



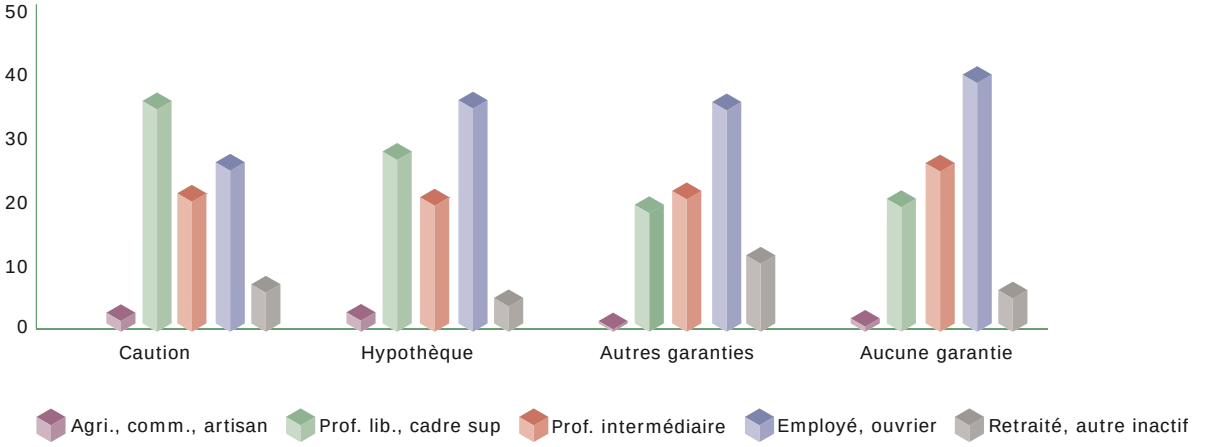
Peu de différences significatives s'observent lorsqu'on considère la répartition par classes d'âge des ménages bénéficiant d'une caution, d'autres garanties… voire d'aucune garantie. Par exemple, si on observe la part de la caution, les moins de 35 ans représentent 30,1 % du marché, les 35 à 45 ans 28,6 %, les 45 à 55 ans 23,0 % du marché et les 55 ans et plus, 18,3 % du marché. Ces répartitions ressemblent d'ailleurs à la structure de l'ensemble du marché, ce qui se conçoit aisément puisque ces trois situations recoupent les deux tiers du marché.

En revanche, la clientèle de l'hypothèque est plus jeune, avec 39,2 % de ménages de moins de 35 ans contre 32,4 % pour l'ensemble du marché. Il ne faut lire ici que la conséquence de l'effet « accession sociale » 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).

Selon la PCS du chef de famille (en %)

Structure moyenne 2001-2015	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	37,6	29,9	22,8	21,6	32,1
Prof. intermédiaire	22,4	23,2	21,9	27,4	23,1
Employé, ouvrier	26,8	36,8	36,6	41,3	32,2
Retraité, autre inactif	9,5	6,1	16,2	7,1	8,8

PCS du chef de ménage



Dans l'ensemble, les ménages qui recourent à la caution sont sur représentés parmi les PCS qualifiées : 37,1 % en moyenne contre 32,1 % pour l'ensemble du marché. En contrepartie de cela, les ouvriers et les employés sont sous représentés : 26,8 % en moyenne contre 32,2 % pour l'ensemble du marché.

C'est en revanche l'inverse parmi les ménages qui bénéficient d'une hypothèque : 36,8 % d'ouvriers et d'employés mais 29,9 % de cadres et de professions libérales. On retrouve ici encore l'effet « accession sociale ».

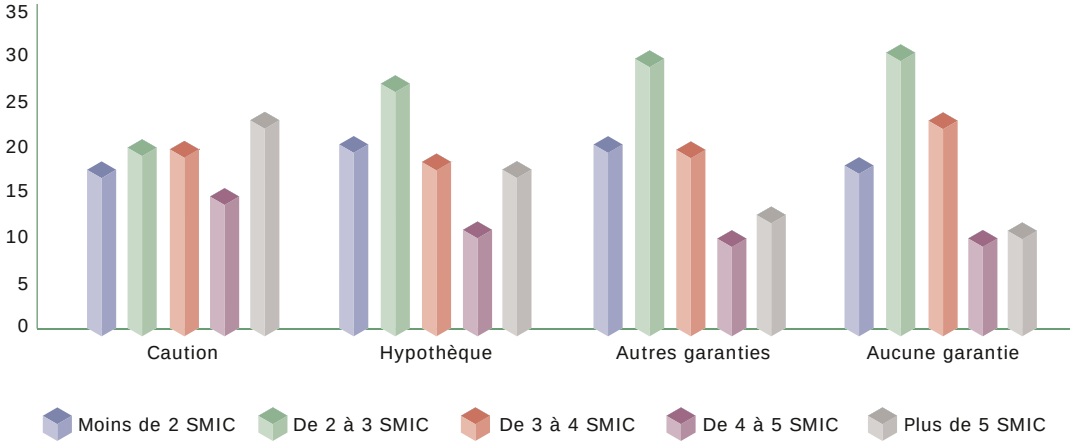
Mais la réalité de ces différences doit être éclairée à la lumière des effectifs concernés : la caution garantit de l'ordre de 626 000 nouveaux ménages chaque année et l'hypothèque, 390 500.

Ainsi en moyenne, de 2001 à 2015, ce sont chaque année 143 700 ménages d'ouvriers et d'employés qui bénéficient de l'hypothèque… contre 167 800 de la caution.

Selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure moyenne 2001-2015	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	19,5	22,5	22,0	18,4	20,5
De 2 à 3 SMIC	21,5	26,7	31,5	32,2	25,0
De 3 à 4 SMIC	20,0	19,6	21,2	24,0	20,4
De 4 à 5 SMIC	16,3	13,3	11,3	12,3	14,6
Plus de 5 SMIC	22,7	17,9	14,0	13,1	19,5

Selon le revenu 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 : 41,0 % de ménages avec caution disposent d'un revenu inférieur à 3 SMIC (respectivement 19,5 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC) contre 49,2 % pour l'hypothèque (respectivement 22,5 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC). En revanche, bien sûr, 22,7 % 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 192 100 ménages disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui bénéficient de l'hypothèque (87 900 si on se limite à 2 SMIC et moins)… contre 256 700 de la caution (respectivement 122 100).

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

2001	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	28,6	36,3	21,3	13,8
De 3 à 5 SMIC	38,4	30,4	12,6	18,6
Plus de 5 SMIC	49,0	25,5	11,8	13,7
Ensemble	34,7	29,2	20,1	15,9

2007	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	42,3	31,4	3,9	22,4
De 3 à 5 SMIC	53,9	27,4	3,0	15,8
Plus de 5 SMIC	59,7	26,9	1,5	12,2
Ensemble	49,6	29,1	3,1	18,1

2009	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	53,4	40,2	4,3	2,1
De 3 à 5 SMIC	56,8	37,1	4,7	1,4
Plus de 5 SMIC	66,0	29,6	3,6	0,8
Ensemble	56,8	37,3	4,3	1,6

2011	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	40,5	38,1	19,1	2,3
De 3 à 5 SMIC	50,7	33,7	14,2	1,3
Plus de 5 SMIC	59,9	32,5	6,9	0,7
Ensemble	47,3	35,6	15,3	1,7

2013	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
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

2014	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
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

2015	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
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

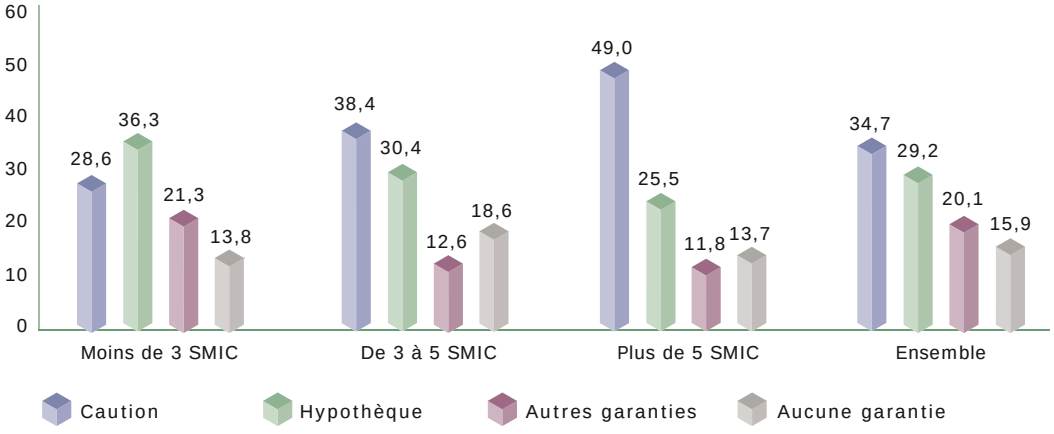
LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

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.

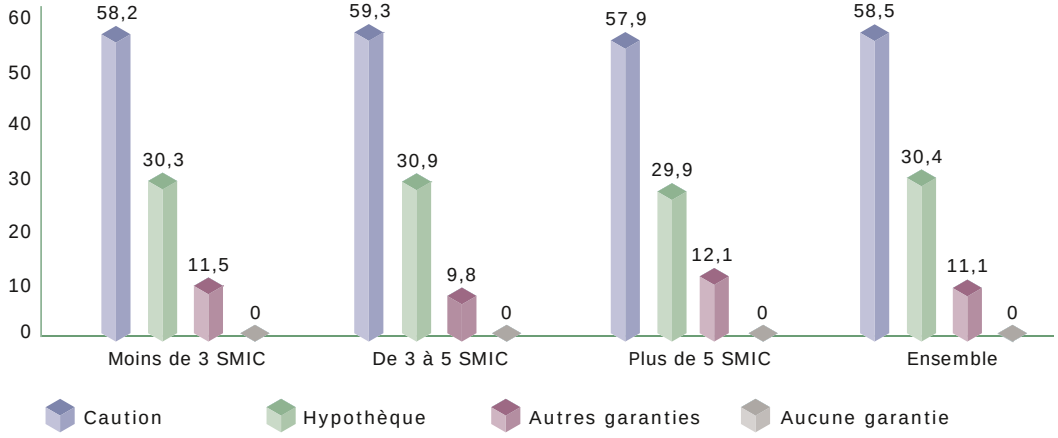
En 2001, l'hypothèque se trouvait chez 36,3 % des emprunteurs modestes… alors que la caution n'était diffusée qu'auprès de 28,6 % d'entre eux. À l'inverse, 49,0 % des emprunteurs aisés faisaient appel à la caution et 25,5 % à l'hypothèque.

En 2015, 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. Il est vrai qu'en 2004 la caution avait déjà supplanté l'hypothèque même pour cette catégorie de ménages : mais l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux et le retour de ménages plus modestes sur le marché avaient provisoirement redonné un peu d'envergure à l'hypothèque. La déformation du marché induite par la mise en œuvre des dispositions du Plan de Relance ou par la réforme 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 %)



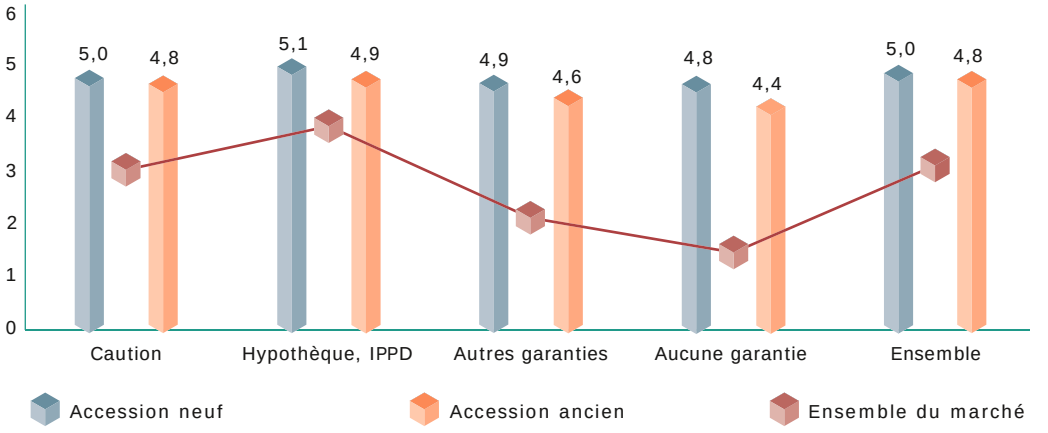
Le recours aux garanties selon le revenu des emprunteurs en 2015 (poids relatifs en %)



Les coûts relatifs des opérations immobilières

Moyenne 2001-2015

En années de revenus	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	4,9	5,0	4,7	4,6	4,9
Accession neuf	5,0	5,1	4,9	4,8	5,0
Accession ancien	4,8	4,9	4,6	4,4	4,8
Résidences secondaires	2,9	3,0	2,5	2,0	2,9
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	3,2	3,9	2,4	1,5	3,2



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.

Source OFL / CSA

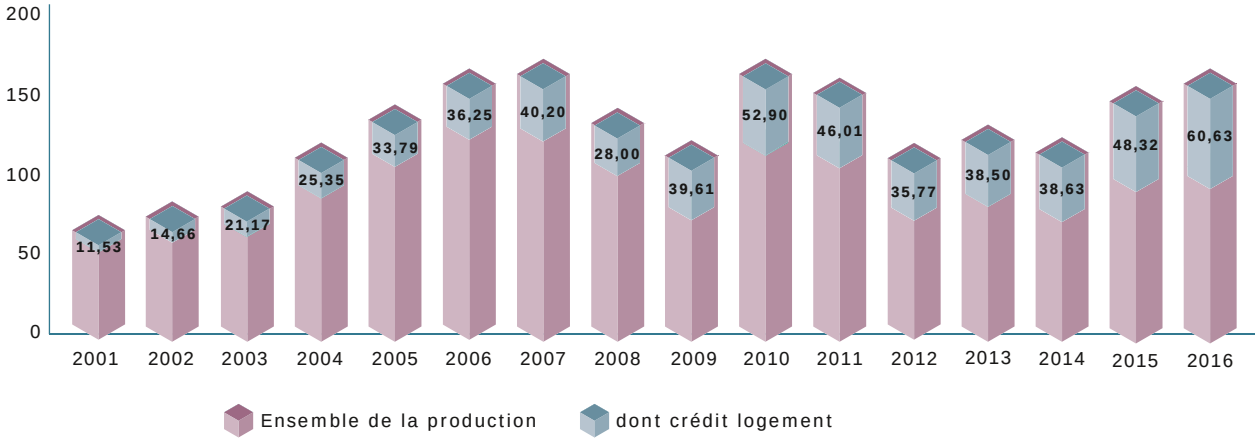
La production de crédits immobiliers aux particuliers

Les financements nouveaux, hors les rachats de créances (les renégociations qui ne correspondent à aucune opération immobilière), les prêts relais et les opérations mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

La part de Crédit Logement dans l'ensemble du marché (en milliards d'euros) - (voir page 13)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ensemble de la production	11,53	14,66	21,17	25,35	33,79	36,25	40,20	28,00	39,61	52,90	46,01	35,77	38,50	38,63	48,32	60,63
Seul prêts bancaires	9,73	12,63	18,89	22,40	29,22	30,30	32,94	25,68	37,08	50,44	42,49	34,32	37,30	37,53	47,29	58,85

Place de Crédit Logement dans l'ensemble du marché



La part de Crédit Logement dans les seuls prêts bancaires (en %) - (voir page 13)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Offres Acceptées	19,9	21,4	24,9	23,8	26,0	24,0	25,9	22,2	38,1	35,0	32,0	34,0	33,3	36,1	35,0	42,7
Crédits Versés	21,4	23,8	29,1	27,6	29,6	24,7	29,2	24,8	39,4	41,6	33,3	33,5	38,7	38,3	41,6	46,1

La part de Crédit Logement dans le marché s'est accrue, entre 2001 et 2007, de l'ordre de 30 % en offres acceptées et de 35 % en crédits versés.

En 2008, dans le contexte de crise financière internationale et de recul sensible de l'activité du marché des crédits immobiliers aux particuliers, Crédit Logement avait alors enregistré un certain recul de sa part dans la production à 22 % des offres acceptées et à 25 % des crédits versés. Mais en 2009 puis en 2010, alors que la reprise du marché des crédits immobiliers aux particuliers s'amplifiait, Crédit Logement a enregistré une progression de ses parts de marché. Ainsi en 2010, dans un marché en progression très rapide, la place de Crédit Logement s'est établie à 35 % des offres acceptées et à près de 42 % des crédits versés.

Mais en 2011, la part de Crédit Logement a reculé. La mise en place du PTZ+ et l'augmentation rapide du nombre de ses bénéficiaires (l'ouverture du PTZ+ à l'ensemble des primo accédants, sans condition de ressources) se sont accompagnées d'une remontée de la place de l'hypothèque au détriment de la caution. Le poids de Crédit Logement dans le marché s'est de ce fait réduit, à 32,0 % des offres acceptées (33,3 % des crédits versés).

Dans un marché en récession, en 2012 la part de Crédit Logement s'est consolidée : 34 % des offres acceptées et près de 34 % des crédits versés. Mais avec la reprise du marché observée à partir de 2013, la production de Crédit Logement s'est redressée puis sa part dans le marché s'est stabilisée si on raisonne sur les offres acceptées (35,0 % en 2015) et même redressée si on observe les crédits versés (41,6 % en 2015).

Depuis 2015, la place de Crédit Logement dans le marché s'établit donc à haut niveau.

L'année 2016 confirme ce résultat. En effet, la production de Crédit Logement s'est établit à plus de 122 Mds d'€ sur l'exercice. Sur la base d'une production corrigée des rachats de créances, des prêts relais et de toute opération mixte (c'est-à-dire intégrant une part de rachat), le volume d'activité de référence s'établit à 60,63 Mds d'€.

La place de Crédit Logement dans le marché s'est encore accrue en 2016, sur un marché particulièrement dynamique : à 42,7 % au niveau des offres acceptées et à 46,1 % à celui des crédits versés, donc sur des niveaux jamais observés jusqu'alors.

Les effectifs concernés

Les financements nouveaux, hors les rachats de créances (les renégociations qui ne correspondent à aucune opération immobilière), hors les prêts relais et les opérations mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

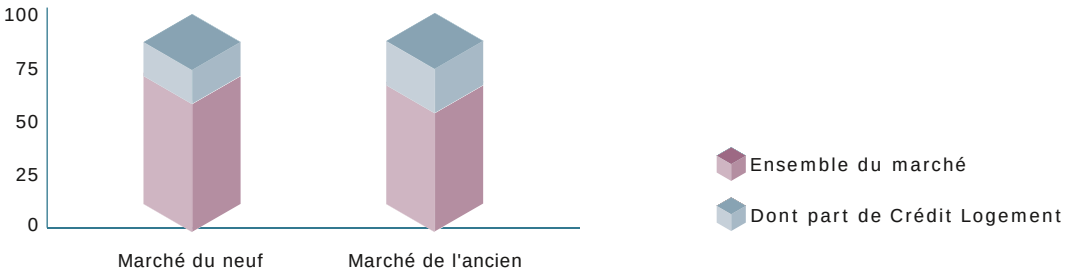
Le nombre des opérations immobilières financées (niveau annuel moyen en milliers d'unités)

Structure du marché en %

2001-2015	Ensemble du marché (OFL)		Crédit Logement		Part de Crédit Logement en %
Accession	56,4	698,6	68,5	172,4	24,7
- accession neuf	16,3	201,9	13,3	33,6	16,6
- accession ancien	40,1	496,7	55,1	138,8	27,9
Résidences secondaires	2,0	24,4	4,8	12,1	49,3
Investissement locatif	6,0	74,6	19,2	48,5	64,9
Travaux seuls	35,7	442,0	7,5	18,8	4,3
Ensemble du marché	100,0	1 239,7	100,0	251,7	20,3

	Ensemble du marché (OFL)		Crédit Logement		Part de Crédit Logement en %
Marché du neuf	20,3	252,1	26,5	66,8	26,5
Marché de l'ancien	44,0	545,6	66,0	166,1	30,4
Travaux seuls	35,7	442,0	7,5	18,8	4,3
Ensemble du marché	100,0	1 239,7	100,0	251,7	20,3

Le nombre d'opérations immobilières financées - Niveau annuel moyen (en % de l'ensemble)



Avec plus de 251 000 opérations immobilières garanties en moyenne chaque année, entre 2001 et 2015, Crédit Logement représente 20,3 % du marché. Les montants moyens garantis par Crédit Logement sont en moyenne supérieurs à ceux du marché : aussi, la part de marché ainsi déterminée est-elle inférieure à celle obtenue en considérant la production de crédits (32,7 % pour les crédits versés et 29,7 % pour les offres acceptées).

En outre, Crédit Logement est « faiblement » représenté sur le marché des travaux : 4,3 % des opérations immobilières concernées. Cela tient à deux raisons principales : le nombre important de « petits » travaux financés qui ne sont pas couverts par une garantie (quelle qu'elle soit) ; la grande hétérogénéité du marché des travaux qui mêle des gros et des petits travaux.

Sur les marchés de l'accession, en revanche, Crédit Logement garantit près du quart des opérations. Cette proportion s'élève à près de 49 % pour les résidences secondaires et à près de 65 % pour l'investissement locatif privé.

Crédit Logement a ainsi à connaître plus de 26 % des opérations immobilières réalisées par les ménages dans le neuf et plus de 30 % des transactions réalisées dans l'ancien (donc près de 166 000 transactions dans l'ancien, chaque année en moyenne, de 2001 à 2015).

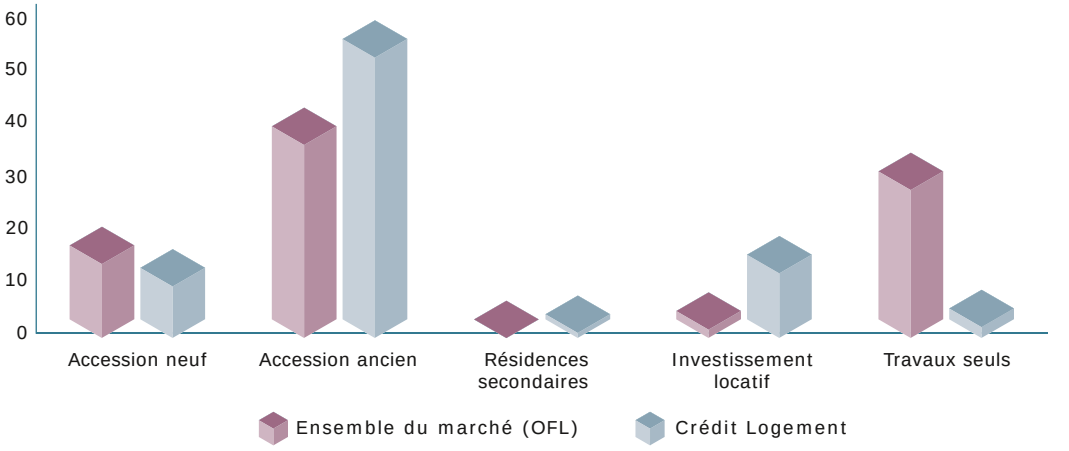
Les financements nouveaux, hors les rachats de créances (les renégociations qui ne correspondent à aucune opération immobilière), hors les prêts relais et les opérations mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat).

Le nombre de prêts concernés (niveau annuel moyen en milliers d'unités)

Structure du marché en %

2001-2015	Ensemble du marché (OFL)		Crédit Logement		Part de Crédit Logement en %
Accession	60,9	1 130,4	71,8	228,4	20,2
- accession neuf	19,2	357,1	14,8	47,0	13,2
- accession ancien	41,6	773,3	57,1	181,4	23,5
Résidences secondaires	1,7	31,3	4,2	13,3	42,5
Investissement locatif	5,4	99,9	17,3	55,1	55,2
Travaux seuls	32,1	595,6	6,6	21,0	3,5
Ensemble du marché	100,0	1 857,3	100,0	318,0	17,1

Le nombre de prêts concernés (en % de l'ensemble)



L'examen de la production de Crédit Logement et de sa place dans le marché fait ressortir trois caractéristiques principales : une faible représentation sur le marché des travaux (largement dominé par une multitude de petites opérations) ; au contraire, une forte représentation des prêts bancaires dans sa production (ceux-ci étant dans la plupart des cas servis avec une quotité et à des conditions de taux et de durée qui dispensent du recours à des prêts complémentaires : des prêts sociaux, de l'épargne logement voire des PTZ). Ainsi, le poids de Crédit Logement dans l'ensemble du marché ressort à près de 17 %.

Pour autant, sa part est de plus de 55 % sur le marché de l'investissement locatif privé et de près de 43 % sur celui des résidences secondaires. Il s'établit à plus de 20 % du marché de l'accession à la propriété.

LA PLACE DE CRÉDIT LOGEMENT DANS LE MARCHÉ (SUITE)

Le nombre moyen de prêts par opération immobilière (niveau annuel moyen)

Ensemble du marché en %

2001-2015	Ensemble du marché (OFL)	Crédit Logement
Accession	1,62	1,32
- accession neuf	1,77	1,40
- accession ancien	1,56	1,31
Résidences secondaires	1,28	1,11
Investissement locatif	1,34	1,14
Travaux seuls	1,35	1,12
Ensemble du marché	1,50	1,26

Le nombre de prêts utilisés en moyenne dans les plans de financement de Crédit Logement est faible : 1,26 contre 1,50 pour l'ensemble du marché. Cela concerne tous les segments de marché sur lesquels Crédit Logement intervient.

Cette particularité constitue l'expression des spécificités de sa production : la forte représentation des prêts bancaires.

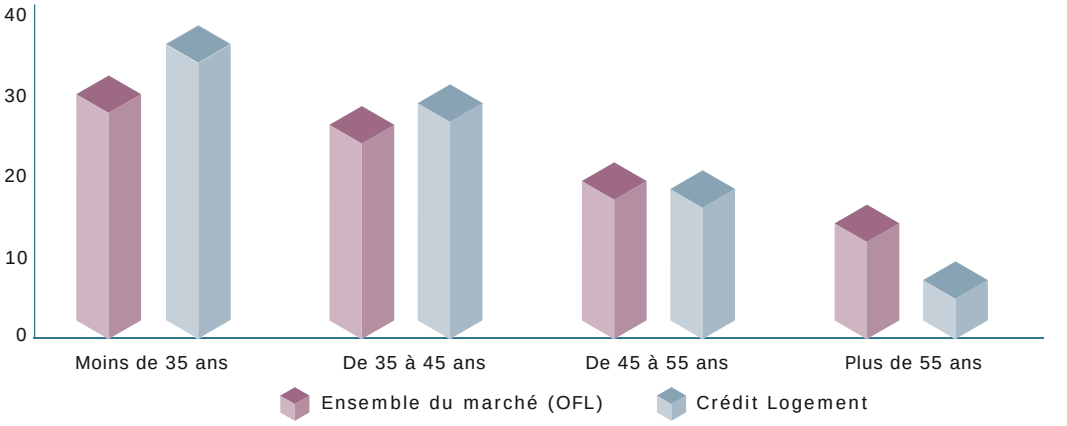
Les clientèles du marché immobilier sur l'ensemble du marché

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (niveau annuel moyen)

Structure du marché en %

2001-2015	**Ensemble du marché (OFL)**	**Crédit Logement**
Moins de 35 ans	32,4	39,4
De 35 à 45 ans	28,9	30,4
De 45 à 55 ans	22,1	20,7
De 55 à 65 ans	12,4	8,4
Plus de 65 ans	4,1	1,1

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage



La structure de la clientèle garantie par Crédit Logement et répartie par tranche d'âge est dans l'ensemble comparable à celle qui se constate sur l'ensemble du marché. Tout au plus peut-on observer une sur représentation des jeunes (moins de 35 ans) parmi sa clientèle, avec en contre partie une sous représentation des ménages de 45 à 65 ans.

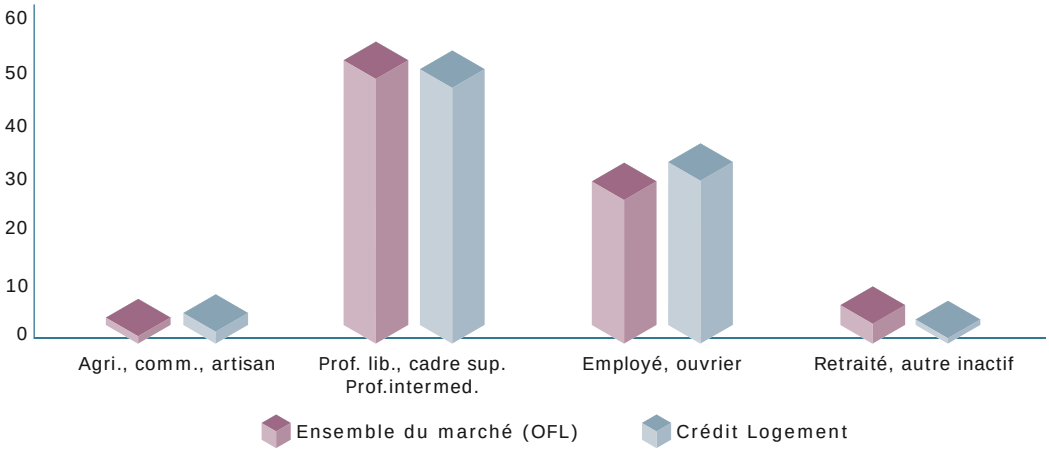
Une différence de cette nature tient, pour l'essentiel, à la sous représentation du marché des travaux dans l'activité de Crédit Logement : si on limite le champ de la comparaison au seul marché de l'accession à la propriété, les différences de structure observées entre l'OFL et Crédit Logement paraissent en effet de second ordre.

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage (niveau annuel moyen)

Structure du marché en %

2001-2015	Ensemble du marché (OFL)	Crédit Logement
Agri., comm., artisan	3,8	4,8
Prof. lib., cadre sup, Prof. intermédiaire	55,2	54,8
Employé, ouvrier	32,2	35,7
Retraité, autre inactif	8,8	4,7

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage



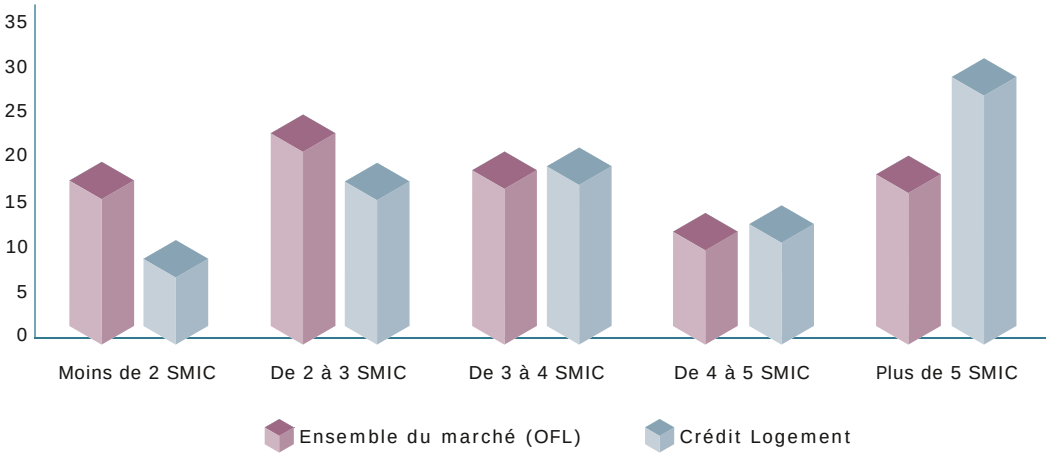
La structure de la clientèle garantie par Crédit Logement et répartie par PCS est dans l'ensemble comparable à celle qui se constate sur l'ensemble du marché.

La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (niveau annuel moyen)

Structure du marché en %

2001-2015	Ensemble du marché (OFL)	Crédit Logement
Moins de 2 SMIC	20,5	10,6
De 2 à 3 SMIC	25,0	19,5
De 3 à 4 SMIC	20,4	21,2
De 4 à 5 SMIC	14,6	15,0
Plus de 5 SMIC	19,5	33,7

La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage



La structure de la clientèle garantie par Crédit Logement et répartie par tranche de SMIC fait ressortir une plus faible représentation des moins de 3 SMIC par rapport à l'ensemble du marché : 30,1 % contre 45,5 %.

En contre partie, les ménages disposant de plus de 5 SMIC de revenus sont sur représentés : 33,7 % contre 19,5 %.

Cela tient pour l'essentiel à la faiblesse relative de la production garantie par Crédit Logement en PTZ, en PAS et en prêts sociaux (la caution n'étant pas éligible au PAS). Mais aussi et surtout à la forte représentation de Crédit Logement sur les marchés des résidences secondaires et de l'investissement locatif privé.

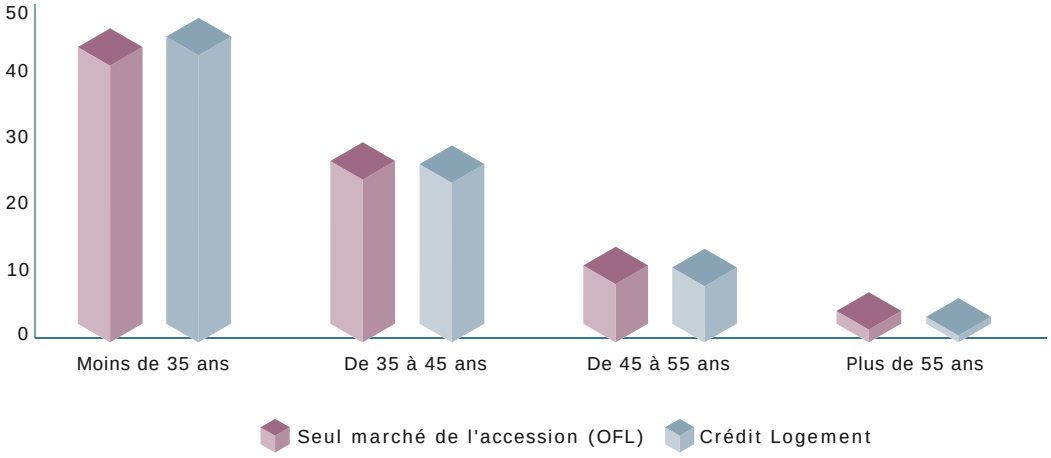
Les clientèles du marché immobilier sur le seul marché de l'accession

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (niveau annuel moyen)

Structure du marché en %

2001-2015	**Seul marché de l'accession (OFL)**	**Crédit Logement**
Moins de 35 ans	47,7	51,1
De 35 à 45 ans	30,3	29,1
De 45 à 55 ans	14,8	13,9
De 55 à 65 ans	6,1	5,2
Plus de 65 ans	1,1	0,7

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage sur le marché de l'accession seule



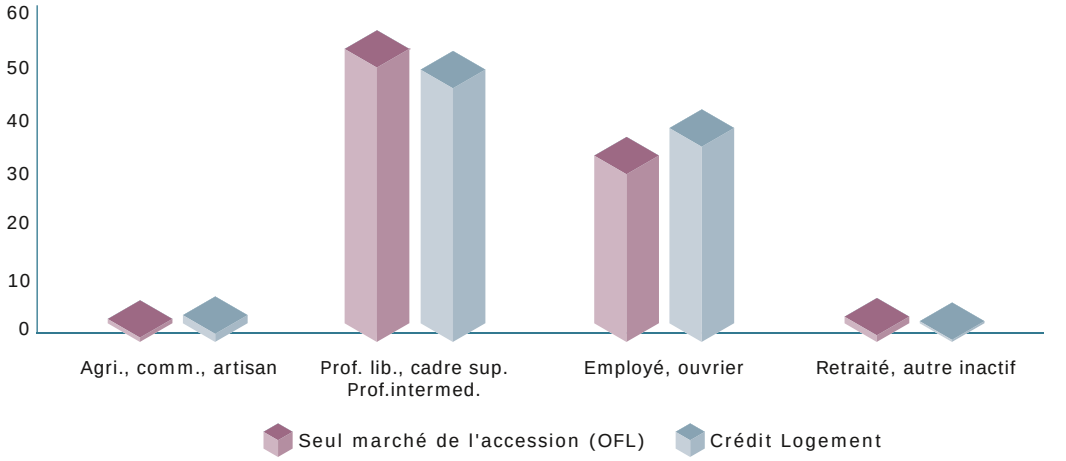
La structure de la clientèle des accédants garantis par Crédit Logement répartie par tranche d'âge est remarquablement comparable à celle qui se constate sur l'ensemble du marché.

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage (niveau annuel moyen)

Structure du marché en %

2001-2015	Seul marché de l'accession (OFL)	Crédit Logement
Agri., comm., artisan	3,0	3,1
Prof. lib., cadre sup, Prof. intermédiaire	56,2	52,8
Employé, ouvrier	36,8	40,7
Retraité, autre inactif	4,0	3,4

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage



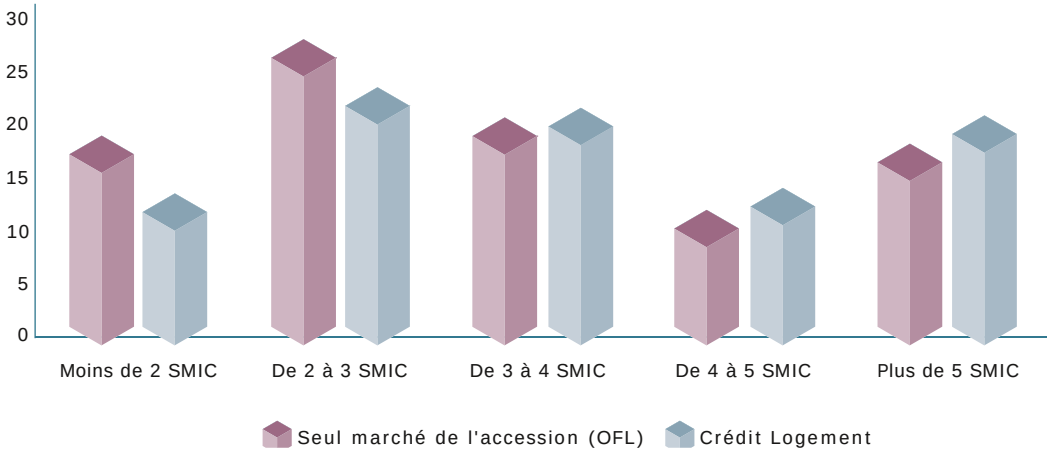
La structure de la clientèle des accédants garantis par Crédit Logement répartie par PCS est dans l'ensemble proche de celle qui se constate sur l'ensemble du marché. Tout au plus peut-on observer une légère sur représentation des ménages d'ouvriers et d'employés en contre partie de laquelle on peut noter une légère sous représentation des cadres, des professions libérales et des professions intermédiaires.

La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (niveau annuel moyen)

Structure du marché en %

2001-2015	Seul marché de l'accession (OFL)	Crédit Logement
Moins de 2 SMIC	20,1	14,1
De 2 à 3 SMIC	27,3	23,9
De 3 à 4 SMIC	21,4	23,9
De 4 à 5 SMIC	14,4	14,7
Plus de 5 SMIC	16,9	23,4

Répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage



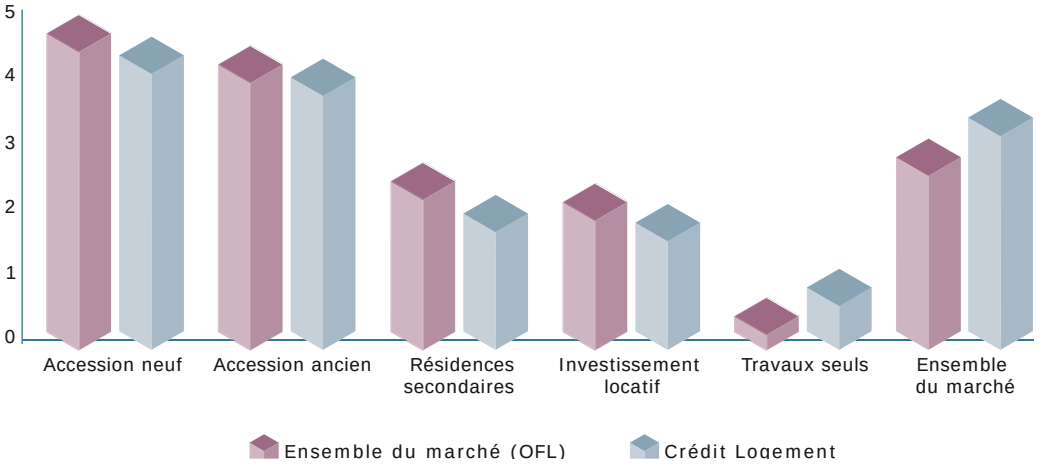
La structure de la clientèle des accédants garantis par Crédit Logement répartie par tranche de SMIC diffère de celle de l'ensemble des accédants. Avec une sous-représentation des ménages avec moins de 3 SMIC (la faiblesse relative de la production garantie par Crédit Logement en PTZ et en PAS – la caution n'étant pas éligible à cette seconde nature de prêt) : 38,0 % contre 47,4 % sur l'ensemble du marché. Et une sur représentation des ménages avec 5 SMIC et plus : 23,4 % contre 16,9 % sur l'ensemble du marché.

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

Structure du marché en %

2001-2015	Ensemble du marché (OFL)	Crédit Logement
Accession	4,9	4,7
- accession neuf	5,0	4,9
- accession ancien	4,8	4,6
Résidences secondaires	2,9	2,3
Investissement locatif	2,5	2,1
Travaux seuls	0,7	1,1
Ensemble du marché	3,2	3,7

Les coûts des opérations immobilières réalisées



Le coût relatif des opérations immobilières garanties par Crédit Logement est comparable à ce qui se mesure sur l'ensemble du marché, quel que soit le type d'opération considéré : seuls les travaux sont d'un coût relatif supérieur (1,1 année de revenus contre 0,7 année de revenus). Cela résulte de la spécificité du marché des travaux bénéficiant d'une caution (et en général, d'une quelconque garantie).

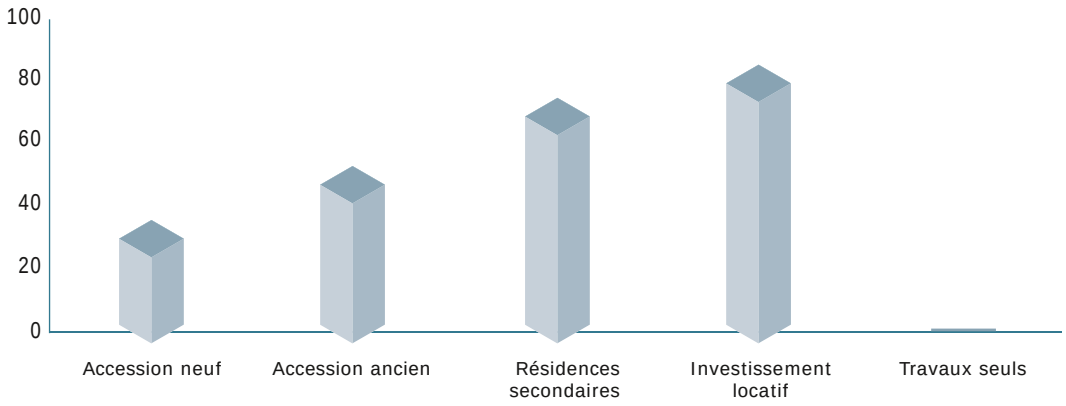
La place de Crédit Logement dans les sûretés

La place de Crédit Logement : le nombre d'opérations immobilières

Par composante du marché en %
2001-2015

Accession	49,7
- accession neuf	39,4
- accession ancien	53,1
Résidences secondaires	79,2
Investissement locatif	84,7
Travaux seuls	8,5
Ensemble du marché	40,2

La place de Crédit Logement dans les sûretés : le nombre d'opérations immobilières (en %)



Crédit Logement représente plus de 40 % des opérations immobilières cautionnées, en moyenne chaque année de 2001 à 2015.

Le poids de Crédit Logement est de près de 50 % sur les marchés de l'accession correspondant. Il est de plus de 79 % sur le marché des résidences secondaires et même de près de 85 % sur celui de l'investissement locatif privé.

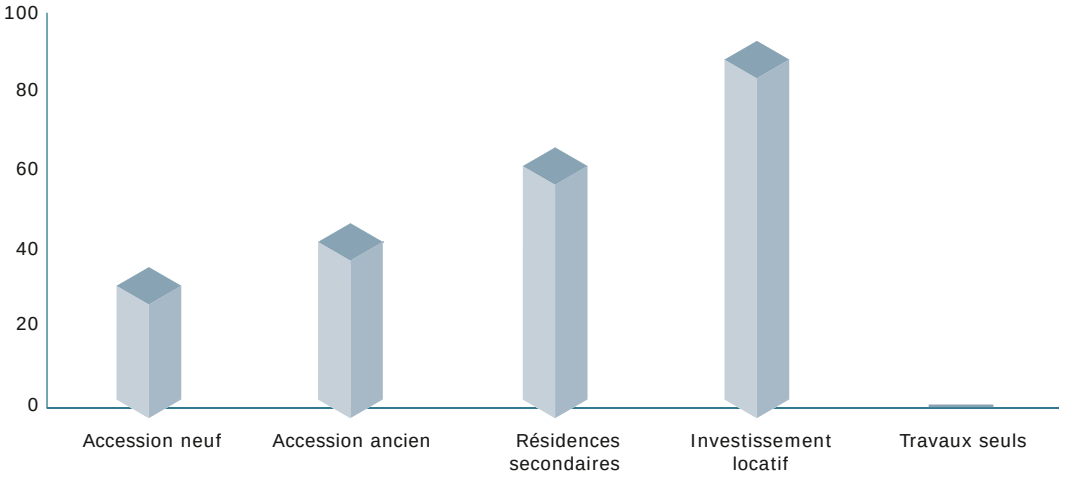
La représentation de Crédit Logement sur le marché des travaux bénéficiant d'une caution reste faible, à moins de 9 %.

La place de Crédit Logement : le nombre de prêts accordés

Par composante du marché en %
2001-2015

Accession	43,7
- accession neuf	35,2
- accession ancien	46,6
Résidences secondaires	67,5
Investissement locatif	95,9
Travaux seuls	6,3
Ensemble du marché	33,9

La place de Crédit Logement dans les sûretés : le nombre de prêts accordés (en %)



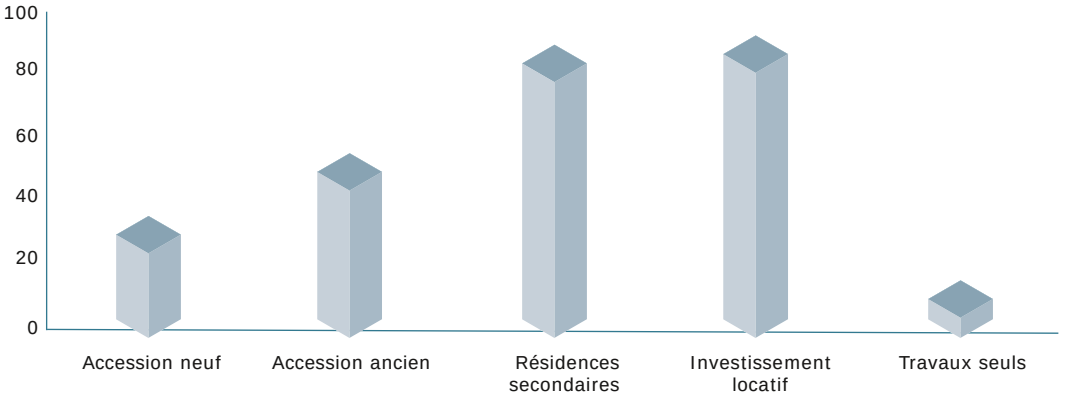
Le poids de Crédit Logement sur le marché de la caution est plus faible que celui mesuré sur le nombre d'opérations, à près de 34 % si on raisonne en nombre de prêts. Cela constitue la conséquence logique des observations faites à propos du nombre moyen de prêts par opération : inférieur pour Crédit Logement à ce qui se constate sur l'ensemble du marché. Et cela concerne tous les segments du marché sur lesquels Crédit Logement intervient.

La diffusion des garanties : le montant des crédits versés

Par composante du marché en %

2001-2015	Caution
Accession	50,2
- accession neuf	36,2
- accession ancien	55,0
Résidences secondaires	90,6
Investissement locatif	92,4
Travaux seuls	16,9
Ensemble du marché	53,3

La diffusion des garanties : le montant des crédits versés (en %)



Le poids de Crédit Logement est élevé sur les marchés de l'accession cautionnée, de plus de 44 %, si on raisonne sur le nombre de prêts concernés et de plus de 50 % sur le montant global des crédits versés. Cela constitue évidemment la conséquence des observations faites à propos du nombre moyen de prêts par opération.

La part de Crédit Logement est à la différence de ce qui se constate sur le marché de l'accession comparable lorsqu'on considère le marché de l'investissement locatif.

En revanche, les dossiers garantis par Crédit Logement sur le marché des travaux étant plus lourds (en montant et donc en endettement) que sur le reste des dossiers correspondants cautionnés, son poids y est plus important (de l'ordre de 17 % sur les montants d'endettement contre de l'ordre de 6 % sur le nombre de dossiers).

Mais au total, compte tenu de l'importance de l'accession à la propriété pour Crédit Logement, sa place dans le marché de la caution est de 54,1 % si on raisonne en crédits versés.

NOTE DE MÉTHODE – L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT / CSA

du Financement des Marchés Résidentiels

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 remarquable. Plus d'un 1/4 du marché de l'accession à la propriété, près de 48 % du marché des résidences secondaires, plus de 55 % du marché de l'investissement locatif privé…

Nombre d'opérations immobilières

Part de Crédit Logement en % 2001-2010	
Accession	25,4
- accession neuf	17,0
- accession ancien	29,1
Résidences secondaires	47,7
Investissement locatif	55,3
Travaux seuls	4,3
Ensemble du marché	20,4
Marché du neuf	24,5
Marché de l'ancien	31,0
Travaux seuls	4,3
Ensemble du marché	20,4

Au total, la production garantie par Crédit Logement couvre plus de 20 % des marchés résidentiels : près du 1/4 du marché du neuf et plus de 30 % du marché de l'ancien.

En outre, peu de différences significatives séparent la structure des clientèles cautionnée par Crédit Logement et celle de l'ensemble du marché : 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 …).

STRUCTURE PRINCIPALE DU MARCHÉ (2001-2010)

Selon le nombre des opérations immobilières réalisées avec recours au crédit

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage

	OFL/CSA	Crédit Logement
Moins de 35 ans	48,5	50,6
De 35 à 45 ans	31,0	29,8
De 45 à 55 ans	14,4	13,8
De 55 à 65 ans	5,3	5,2
Plus de 65 ans	0,9	0,6

La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage

	OFL/CSA	Crédit Logement
Agri., comm., artisan	2,8	3,0
Prof. lib., cadre sup		
Prof. intermédiaire	57,4	54,8
Employé, ouvrier	36,2	38,8
Retraité, autre inactif	3,6	3,4

La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage

	OFL/CSA	Crédit Logement
Moins de 2 SMIC	17,3	14,0
De 2 à 3 SMIC	27,0	23,9
De 3 à 4 SMIC	23,1	24,1
De 4 à 5 SMIC	14,4	14,9
Plus de 5 SMIC	18,2	23,2

LE TABLEAU DE BORD DE L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT / CSA DU FINANCEMENT DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS

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. Elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2001 - 2010 et calculée sur le nombre des opérations immobilières réalisées sur chacun des 180 micro marchés.

STRUCTURE PRINCIPALE DU MARCHÉ (2001-2010)

Selon le nombre des opérations immobilières réalisées avec recours au crédit

(Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires)

Structure	En 10 000€
Ile de France	1 937,0
Rhône-Alpes	1 236,8
PACA	580,7
Autres régions	6 245,6

Structure	En 10 000€
Accession neuf	1 790,7
Accession ancien	4 797,6
Résidences secondaires	278,9
Investissement locatif	784,4
Travaux	2 348,4

Structure	En 10 000€
Moins de 3 SMIC	4 644,9
De 3 à 5 SMIC	3 502,9
5 SMIC et plus	1 852,2

LES INDICATEURS MENSUELS D'ACTIVITÉ DE L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT / CSA

DU FINANCEMENT DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS

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.

Durant la seconde moitié des années 2000, 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 5.5 % de la production, les PTZ 3.1 % de la production, et l'épargne-logement (comptes et plans confondus) 1.8 % 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 2009) 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 2001 - 2010 et calculée sur la production de prêts bancaires classiques réalisée sur chacun des 180 micromarchés.

Structure principale du marché (2001-2010) 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€
Ile de France	2 699,2
Rhône-Alpes	1 118,9
PACA	665,5
Autres régions	5 516,3

Structure	En 10 000€
Accession neuf	2 208,1
Accession ancien	5 941,8
Résidences secondaires	252,9
Investissement locatif	779,9
Travaux	817,3

Structure	En 10 000€
Moins de 3 SMIC	3 260,0
De 3 à 5 SMIC	3 893,2
5 SMIC et plus	2 846,8

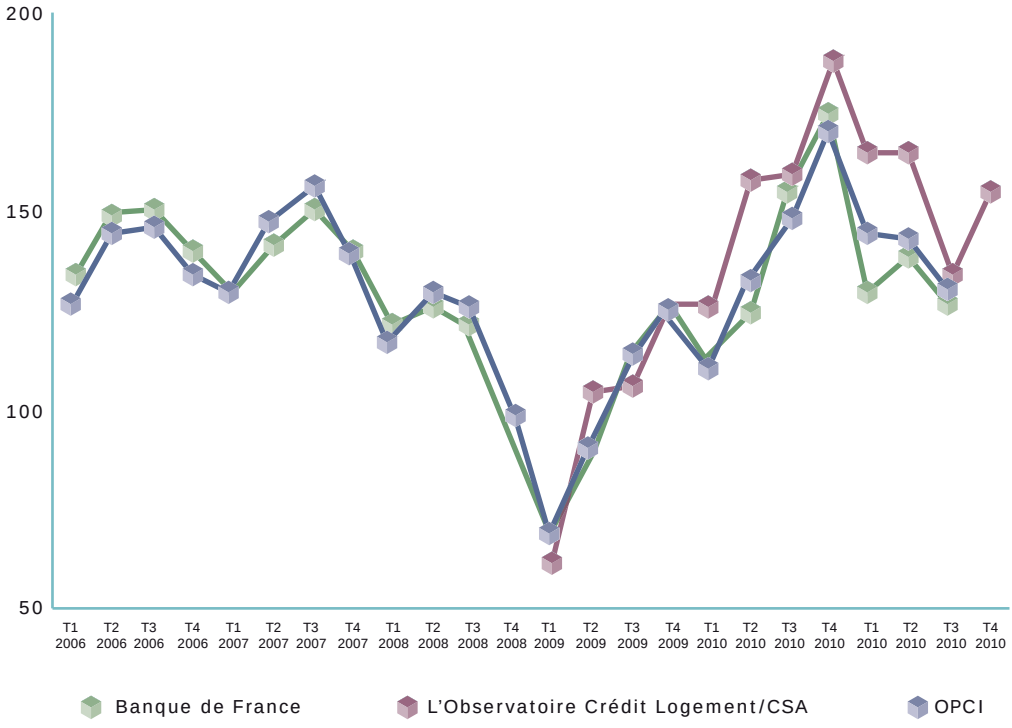
Les trois indicateurs mensuels d'activité ont été reconstruits depuis janvier 2009. La comparaison entre les évolutions que décrivent ces indicateurs et principalement l'indicateur relatif à l'ensemble du marché d'une part et d'autre part les indices d'évolution construits à partir des statistiques trimestrielles 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.

Ensemble des crédits mis en force (Banque de France), ensemble des offres acceptés (OPCI) et prêts bancaires accordés (L'Observatoire Crédit Logement/CSA : base 100 en 2009

En milliers d'unités



L'ENQUÊTE RÉALISÉE EN 2015

Chaque année, depuis 1978, l'Observatoire Permanent sur le Financement du Logement de CSA réalise une enquête nationale sur le financement[1] 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'objectif qui est poursuivi depuis la fin des années 90 est celui de l'extension et de l'enrichissement de cet Observatoire, par un accroissement de la taille de l'échantillon recueilli et traité : afin d'explorer notamment 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 qui accèdent à la propriété, les primo accédants, les jeunes …). Ainsi, depuis la fin des années 90, la taille de l'échantillon analysé s'est sensiblement accrue (Tableau E1)

Des enquêtes spécifiques sont réalisées dans ce cadre afin de sur échantillonner l'Observatoire et donc d'approfondir la description et l'analyse de certains marchés régionaux particulièrement sensibles (l'Ile de France ou les Pays de la Loire, par exemple) ou de certains produits de financement et d'aide (le PTZ ou le PAS, par exemple). Mais l'accroissement de la taille de l'échantillon traité autorise, au-delà de ces sur échantillons, 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[2] des caractéristiques principales de l'accession à la propriété …

Les résultats présentés concernant les seules opérations d'accession à la propriété réalisées en métropole, dans le neuf et dans l'ancien, s'appuient alors sur 60 213 opérations réalisées en 2015 en Métropole, dont 19 365 effectuées spécifiquement en Ile de France (Tableau E2). Le taux de sondage associé à cet échantillon est donc de l'ordre de 8,3 % en Métropole et de 13,6 % pour l'Ile de France.

Enfin, depuis 2012, un échantillon supplémentaire est constitué afin d'observer les caractéristiques récentes de l'accession à la propriété dans les DOM (Tableau E3).

[1] Cette enquête bénéficie du soutien d'établissements de crédit (Banque Populaire, La Banque Postale, BNP Paribas, Crédit Foncier de France, CNCE, Crédit Agricole, LCL-Le Crédit Lyonnais, Crédit Mutuel). Mais aussi de Crédit Logement et de la FFB.

[2] En Ile de France qui bénéficie d'un sur échantillonnage significatif, les 4/5e des communes sont concernées par cette représentation cartographique. En Métropole, la représentation est de l'ordre de 40 % !

Tableau E1 – La taille des échantillons analysés en Métropole

En milliers de dossiers (chiffres arrondis)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ensemble de l'échantillon	**47,0**	**52,2**	**61,1**	**61,5**	**67,2**	**72,8**	**81,6**	**80,7**	**63,8**	**76,6**	**79,5**	**101,7**
dont												
Ile de France	10,3	11,6	13,3	12,6	14,3	15,4	16,3	16,9	14,2	18,9	20,0	26,5
Nord-Pas de Calais	7,3	8,3	9,0	7,8	8,1	9,0	9,4	9,4	6,9	7,3	6,7	7,8
Autres régions	29,4	32,3	38,8	41,1	44,8	48,4	55,9	54,4	42,7	50,4	52,9	67,4
dont												
Marché du neuf	16,5	14,5	16,2	16,0	16,8	19,3	23,7	19,3	16,7	19,7	18,8	23,9
Marché de l'ancien	20,2	25,6	30,3	30,5	33,7	34,7	39,1	42,9	29,9	35,5	41,9	57,3
Marché des travaux	10,3	12,1	14,6	15,0	16,7	18,8	18,8	18,5	17,2	21,3	18,8	20,6

Tableau E2 – Les échantillons collectés en 2015 en Métropole (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2015	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble Métropole
Résidences principales	44 599	15 614	18 094	78 307
Résidences secondaires	3 604	343	903	4 850
Investissement locatif	9 052	7 942	1 563	18 557
Ensemble	**57 255**	**23 899**	**20 560**	**101 714**

Tableau E3 – Les échantillons collectés en 2015 dans les DOM (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2015	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble DOM
Résidences principales	676	325	143	1 144
Résidences secondaires	59	15	8	82
Investissement locatif	224	243	28	495
Ensemble	**959**	**583**	**179**	**1 721**

L'HISTOIRE D'UN DOSSIER DE PRÊT

Source OPCI

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

[1] Délai moyen d'immobilisation du dossier à ce niveau de la chaîne de production (en mois).
[2] Risques d'annulation multiples (risque sur l'opération en cas de PC, absence de suite en cas de doublons…).
[3] Temps de la démarche vis-à-vis du notaire, temps de la promesse de vente…
[4] Temps nécessaire aux échanges/vérifications avec le notaire.
[5] 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 2016 (en milliards d'euros)

Types d'agrégat concerné	Source	chaîne de production	Niveau dans la de méthode	Précisions 2016
Ensemble de la production	OPCI	Engagements	Dont l'ensemble des rachats de prêts	226,32
Production nette	OPCI	Offres acceptées	Hors les rachats et les annulations	157,17
Rachats de prêts	FANIE			64,79
Crédits versés hors prêts sociaux et 1%	FANIE	Versements	Hors les rachats	144,16
Crédits mis en force	Banque de France	Mises en force	Hors les rachats	151,41

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

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