

JUIN 2019
13^e ÉDITION

L'OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT/CSA

DU FINANCEMENT DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS



	Message de Jean-Marc VILON, Directeur Général de Crédit Logement	5
	Crédit Logement	6
	Vers un rebond de l'activité ? par Michel MOUILLART	7
	Le marché des crédits immobiliers aux particuliers	9
	Les clientèles du marché des crédits immobiliers	22
	Les coûts des opérations immobilières réalisées	30
	Les garanties associées aux crédits immobiliers	32
	Lexique et méthodologie de L'Observatoire	51
	L'Observatoire du Financement du Logement - O.F.L.	57
	L'histoire d'un dossier de prêt	59



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

Pour la 4^{ème} année consécutive, les accords de garantie délivrés par Crédit Logement dépassent les 100 milliards d'euros, avec 106 milliards d'euros de prêts garantis pour plus de 480000 opérations.

Dans un contexte de taux d'intérêt extrêmement bas, la dynamique du marché observée a cependant été différente de l'année 2017, puisque c'est le second semestre qui a permis d'atteindre ce résultat.

Si l'on observe la seule production garantie, nette des rachats de prêts, qui est celle de référence dans le cadre de L'Observatoire Crédit Logement / CSA, celle-ci est en augmentation en 2018.

Sur l'exercice 2018, les taux ont baissé de 10 points de base et les durées se sont allongées de 13 mois. La conjugaison des taux bas et des durées longues a permis d'atténuer la hausse des prix de l'immobilier. Mais à eux seuls ces deux facteurs n'auraient pas permis la réalisation des projets immobiliers tels qu'il est possible de les observer actuellement.

En effet, c'est à partir du printemps, dans le but de compenser la hausse des prix des logements et le recentrage des mesures de soutien dans le neuf, que les banques ont poursuivi l'assouplissement de leurs conditions de crédit en abaissant les exigences d'apport personnel, s'efforçant ainsi d'accompagner une clientèle plus jeune et plus modeste.

Ces dispositions ont été rendues possibles notamment grâce à la politique monétaire de la BCE qui permet aux banques d'emprunter à 0%, voire même à des taux négatifs.

Depuis le début de l'année 2019, les taux continuent de baisser pour s'établir en moyenne à 1,29% en mai, au niveau le plus bas jamais constaté jusqu'alors et sous le plancher de novembre 2016 qui était de 1.33 %. Quant aux durées, à 228 mois en moyenne sur mai 2019, elles atteignent un niveau jamais observé par le passé.

Dans ce contexte, Crédit Logement constate que les fondamentaux du marché immobilier français demeurent encore sains, mais que la seconde analyse experte réalisée par Crédit Logement est encore plus indispensable pour assurer la sécurité du financement immobilier résidentiel.

Au-delà de la garantie destinée à couvrir la totalité du risque de perte, ce que n'assure pas une sûreté réelle, il s'agit également d'un service complet apporté aux banques et à leurs clients.

Pour les banques, les avantages sont nombreux : couverture totale du risque de crédit, appui d'experts en crédits immobiliers qui confortent leur analyse et portent un second regard sur le dossier de prêt, limitation des coûts 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 ne peut apporter : 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 plus de la moitié des cas, et en évitant le plus possible les ventes forcées.

Crédit Logement demeurera attentif aux évolutions à venir. En perpétuant sa démarche qui consiste à analyser la solvabilité de l'emprunteur et sa capacité de remboursement, ne se limitant pas à la seule valeur des biens financés soumis aux aléas des cycles de marché, il jouera pleinement son rôle pour répondre aux besoins de ses banques partenaires et de leurs clients dans le respect du principe de la mutualisation et de la sécurité du financement de l'immobilier.

Je souhaite que cette publication du fascicule de L'Observatoire Crédit Logement / CSA vous apporte des éléments d'éclairage factuels sur le marché du financement et je vous en souhaite bonne lecture.

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

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

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

En plus de 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.

Sur le marché immobilier résidentiel français, 55% des prêts sont assortis de garanties financières contre un peu plus de 42% pour les sûretés réelles.

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




En 2018, Crédit Logement a délivré 103,3 milliards d'euros d'accords de garantie nouveaux. Avec 482 589 opérations immobilières garanties sur l'exercice, représentant 575 414 prêts.

L'encours au 31 décembre 2018 s'élève à plus de 345 milliards d'euros pour 3 353 739 prêts.

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

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

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

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

Michel MOUILLART

Professeur d'Économie, FRICS

Après trois années d'une détérioration de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix de l'immobilier, le début de l'année 2018 avait souffert de la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété (détérioration du PTZ sur une large partie du territoire et suppression des aides personnelles à l'accession). La production de crédits immobiliers accordés aux particuliers et mesurée au niveau des offres acceptées par l'OPCI (hors rachats de créances) avait alors fortement reculé au cours du 1^{er} semestre 2018 (-13,8 % en glissement annuel, GA).

Mais au cours du printemps 2018, la plupart des établissements de crédit ont assoupli les conditions d'octroi des prêts et nettement allégé les taux d'apport personnel qu'ils exigeaient des demandeurs de crédits, afin d'enrayer cette chute rapide de leur activité. La production de crédits s'est alors redressée au 2nd semestre, en progression de 11,1 % par rapport au semestre précédent.

Ainsi, le nombre de compromis signés dans l'ancien qui avait reculé à un rythme soutenu durant le 1^{er} trimestre 2018 (une baisse de l'ordre de 10 %, en GA) a pu progressivement se ressaisir : l'année 2018 a alors terminé sur un registre plus optimiste, avec une activité en hausse de près de 3 % (en GA) au cours du 4^e trimestre. Pour autant, en dépit de l'amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts, la production des crédits à l'ancien n'a augmenté que de 0,7 % en 2018 : et comme le montant moyen des crédits souscrits pour financer une opération immobilière a nettement progressé (la contrepartie de la diminution des taux d'apport personnel exigés), le nombre des opérations immobilières financées à crédit dans l'ancien a diminué de 4,4 %. Et le nombre des compromis signés en 2018, que les acquisitions soient financées à crédit ou au comptant, a baissé de 4,7 % d'après le baromètre LPI-SeLoger.

De la même façon, le nombre des ventes des constructeurs de maisons individuelles avait décroché dès le mois de janvier 2018 : et au cours du 1^{er} trimestre, l'activité avait baissé de 16,2 % (en GA), d'après LCA-FFB. Le dynamisme de l'offre bancaire a alors permis, dans un premier temps, de limiter le recul des ventes puis, dès la fin de l'année 2018, de faire lentement rebondir la demande. Sur l'ensemble de l'année, les ventes ont néanmoins diminué de 15 000 unités : sans l'adaptation de l'offre bancaire, le recul aurait probablement été de 25 000 unités. Pour l'ensemble du neuf, la production de crédits a néanmoins diminué de 6,0 % sur l'année 2018, après - 9,1 % au 1^{er} semestre (en GA).

Cependant, depuis le début de l'année 2019, le rebond des marchés se confirme : aussi bien dans l'ancien, qu'il s'agisse des offres acceptées ou des compromis signés, que dans le neuf (les ventes des constructeurs de maisons individuelles). Par exemple, d'après le baromètre LPI-SeLoger, le nombre de compromis signé dans l'ancien a augmenté de 1,3 % (en GA) au 1^{er} trimestre. Dans le même temps, les offres acceptées ont crû à un rythme plus rapide, +19,4 % (en GA), compte tenu d'une nouvelle amélioration des conditions d'octroi des prêts. Alors que dans le neuf, le rebond constaté sur la production de crédits paraît moins vigoureux (+3,2 % en GA), en raison d'un nouveau recul prononcé des crédits aidés et/ou règlementés : car les crédits au secteur bancaire classique qui ont pris le relais d'une intervention publique défaillante ont de nouveau augmenté rapidement (+12,0 %, en GA).

À la fin de l'année dernière, dans le contexte de l'affaiblissement général de la demande constaté durant le 1^{er} semestre, un retournement de conjoncture semblait très probable : l'observation des marchés immobiliers et du marché des crédits laissait peu de place à un scénario de reprise de l'activité. Si les incertitudes sont encore grandes lorsqu'il s'agit d'apprécier la solidité du rebond actuel des marchés, le dynamisme de l'offre bancaire doit être souligné : au cours du printemps 2018, l'action des établissements de crédit avait déjà permis de transformer en simple ralentissement un début de récession, une nouvelle amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts engage maintenant à plus d'optimisme.

Car depuis janvier 2019, l'amélioration des conditions de crédit se poursuit d'après L'Observatoire Crédit Logement/CSA. Par exemple, en s'établissant à 1,35 % en avril dernier (hors assurance et coût des sûretés), les taux des crédits immobiliers ont presque rejoint leur minimum historique de novembre 2016 (1,33 %). Et pour le 11^{ème} mois consécutif, ils sont inférieurs au rythme de l'inflation, confirmant une situation inédite depuis 1974. En outre, cette configuration exceptionnelle des taux bénéficie du maintien à niveau élevé de la durée des crédits accordés : déjà en 2018, les durées s'étaient allongées de 13 mois, depuis le début de l'année, elles se sont encore accrues de 3 mois. Jamais les durées des prêts bancaires n'avaient été aussi élevées. La baisse des taux d'intérêt a en effet rendu possible une telle évolution et, au total, l'amélioration des conditions de crédit qui en a résulté a permis d'atténuer la détérioration de la solvabilité des emprunteurs affectés par la hausse des prix de l'immobilier et par la dégradation des soutiens publics.

Cette situation est rendue possible, un peu par une concurrence toujours très vive entre les établissements de crédit, mais surtout par les conditions de financement et de refinancement de la production : à cet égard, l'abondance de ressources d'épargne bon marché et l'impact de la politique monétaire suivie par la BCE sont essentielles.

En outre, la détermination des seuils d'usure que la Banque de France publie chaque trimestre pour « encadrer » les pratiques de fixation des taux des crédits suivies par les établissements bancaires participe largement aux évolutions des conditions de crédit constatées depuis le début de 2018 : d'une part, en ayant contribué à la limitation de la pratique des rachats de créances à l'origine d'un gaspillage de ressources rares, notamment celles qui contribuent au renforcement des fonds propres des établissements bancaires, alors que la renégociation des conditions de crédit en « interne » (donc sans changement de banque et sans intervention d'un opérateur extérieur) procure les mêmes avantages aux ménages ; d'autre part, en incitant les établissements de crédit à allonger les durées des prêts accordés, à des conditions de taux toujours plus favorables à la demande, mais au prix d'une érosion des marges des banques auxquelles les autorités monétaires rappellent pourtant régulièrement la nécessité de marger sur leur production nouvelle !

Dans le même temps, les taux d'apport personnel des emprunteurs diminuent toujours, descendant à des niveaux jamais observés par le passé : les établissements bancaires souhaitent ainsi répondre largement à la demande de ménages jeunes ou modestes, faiblement dotés en apport personnel, mais qui n'auraient pu sans cela réaliser leurs projets immobiliers, même aux conditions de crédit exceptionnelles qui leur sont proposées. Et dans les faits, cette dernière évolution est fondamentale : il est préférable pour le marché de bénéficier de meilleures conditions d'octroi que de taux bas !

Afin de souligner l'ampleur de l'assouplissement des conditions d'octroi constaté sur le marché de l'ancien, on peut rappeler que le taux d'apport personnel qui était en moyenne de 24,0 % entre 2005 et 2014 avaient déjà diminué pour descendre à 18,8 % durant les années 2015-2017, afin de permettre aux ménages jeunes et/ou modestes faiblement dotés en épargne préalable de réaliser leurs projets immobiliers dont la réalisation aurait sinon été contrariée par la hausse des prix de l'immobilier. D'après L'Observatoire Crédit Logement/CSA, ils ont encore baissé fortement pour s'établir à 14,1 % en avril dernier (15,9 % en moyenne depuis janvier 2018) ! Un taux d'apport aussi faible est exceptionnel : et l'ouverture des marchés à des catégories de ménages de plus en plus nombreuses qui en résulte est sans précédent.

L'année 2018 n'avait pas bien commencé, la demande ayant été lourdement affecté par la dégradation des dispositifs publics de soutien et par une hausse des prix qui a dégradé sa solvabilité. L'assouplissement des conditions d'octroi des prêts et l'allongement des durées ont permis d'atténuer le recul de la production de crédits immobiliers et grâce au rebond de la production constaté au 2nd semestre, le recul observé sur l'ensemble de l'année a finalement été moins marqué qu'escompté.

Depuis le début de 2019, la production de crédits fait montre d'une plus grande vigueur, alors qu'habituellement les mois d'hiver ne sont pas très propices à l'expansion des marchés : mais le maintien de conditions de crédit exceptionnelles et une amélioration sans précédent des conditions d'octroi des prêts permettent maintenant à la demande de se ressaisir.

Les interrogations relatives à l'année en cours ne concernent donc guère l'évolution des conditions de crédit qui devraient rester excellentes, au moins jusqu'au printemps 2020. Ni d'ailleurs l'éventualité d'une relance publique de la construction ou de la primo accession à la propriété des ménages modestes, compte tenu de la très faible probabilité d'un tel scénario. Il n'y a pas non plus de doute sur la poursuite du ralentissement de la hausse des prix des logements, sans pour autant que cela s'accompagne d'une amélioration de la solvabilité de la demande, compte tenu des augmentations de prix intervenues depuis le début de l'année 2015. En revanche, le niveau de l'activité dépendra principalement des conditions d'octroi des prêts qui seront proposées à la demande. Sous l'hypothèse de plus en plus probable d'un nouvel allègement des taux d'apport exigé, le niveau de la production de crédits pourrait s'établir à 176 milliards d'euros en 2019, en augmentation de plus de 2 %, dépassant ainsi le niveau record de l'année 2017 (175,2 milliards d'euros). Et l'activité des marchés immobiliers confirmera alors son frémissement, voire son rebond.



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS



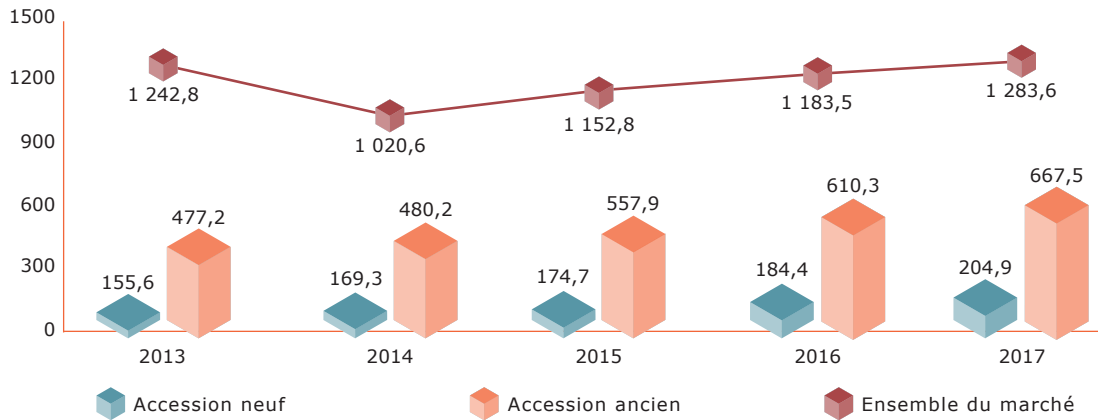
LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Source OFL / CSA

Les effectifs concernés

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Accession (ensemble)	586,4	632,8	649,5	732,6	794,7	872,4
- dont accession neuf	171,2	155,6	169,3	174,7	184,4	204,9
- dont accession ancien	415,2	477,2	480,2	557,9	610,3	667,5
Résidences secondaires	25,6	18,9	19,8	26,0	33,5	41,3
Investissement locatif	77,1	60,0	55,6	66,4	81,5	78,2
Travaux seuls	501,0	531,1	295,7	327,8	273,8	291,7
Ensemble du marché	1 190,1	1 242,8	1 020,6	1 152,8	1 183,5	1 283,6

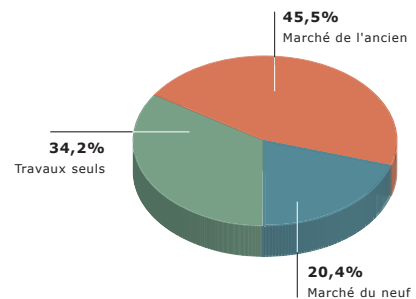
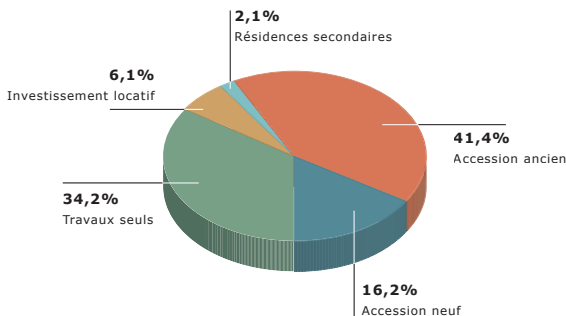


Niveau annuel moyen 2001-2017

(en milliers)	%	Nombre
Accession (ensemble)	57,7	714,5
- dont accession neuf	16,2	201,1
- dont accession ancien	41,4	513,4
Résidences secondaires	2,1	26,0
Investissement locatif	6,1	75,3
Travaux seuls	34,2	423,3
Ensemble du marché	100,0	1 239,1

Niveau annuel moyen 2001-2017

(en milliers)	%	Nombre
Marché du neuf	20,4	252,3
Marché de l'ancien	45,5	563,5
Travaux seuls	34,2	423,3
Ensemble du marché	100,0	1 239,1



Les ménages ont réalisé 1 239 000 opérations immobilières financées par recours au crédit immobilier, en moyenne chaque année entre 2001 et 2017. Le marché de l'ancien est de loin le plus important, à 45,5 % de l'ensemble, alors que le marché du neuf représente 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 en réponse à la remise en cause des dispositifs de soutien de la demande (suppression du PTZ dans l'ancien, dénaturation du PTZ dans le neuf, dégradation des incitations à investir dans le locatif privé,...).

Cependant, dès le printemps 2013, l'amélioration rapide des conditions de crédit a permis au marché de l'ancien de se ressaisir (+ 10,8 %). C'est la dynamique des flux de l'accession qui a permis le redressement de ce marché. Dans le même temps, le marché des travaux a bénéficié d'une reprise, plus modeste (+ 6,0 %). En revanche, le marché du neuf a souffert d'une nouvelle dégradation (- 12,4 %), en réponse à la remise en cause des dispositifs de soutien public à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé.

Mais la reprise du marché de l'ancien fut de courte durée et son activité s'est stabilisée en 2014. Alors que le marché du neuf retrouvait de la vigueur, bénéficiant de l'amélioration des conditions de crédit et des mesures de soutien décidées dès l'été en faveur de la primo accession à la propriété et de l'investissement locatif privé. Cependant, l'activité du marché des travaux s'est fortement repliée, en réponse aux dispositions législatives qui, dès l'automne 2013, précisaient que les crédits de moins de 75 000 € devaient être considérés comme des crédits à la consommation, sauf lorsqu'ils sont associés à la réalisation d'une accession à la propriété.

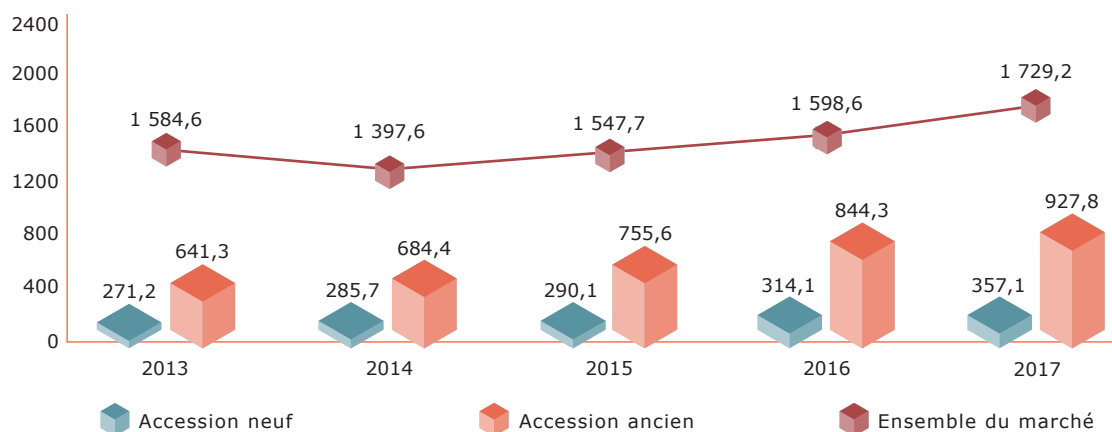
Néanmoins, dès 2015 les marchés du neuf et de l'ancien ont bénéficié d'une reprise de leur activité qui s'est poursuivie jusqu'en 2017 : l'amélioration rapide des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt, allongement des durées et assouplissement des conditions d'octroi des prêts) a contribué à un accroissement significatif des capacités d'achat des ménages, alors que dans le même temps la demande tirait avantage du renforcement des dispositifs publics de soutien au marché du neuf (dispositif Pinel et PTZ). Néanmoins, c'est dans l'ancien que la reprise a été la plus rapide, avec un nombre d'achats en augmentation de 40,4 % en trois ans (+ 13,3 % par an, en moyenne). En revanche le neuf, dont l'activité ne réagit toujours qu'avec plus de lenteur aux évolutions de son environnement (économique ou budgétaire), n'a progressé que de 28,0 % de 2014 à 2017 (+ 8,6 % par an). Alors que le marché des travaux est resté atone durant ces années, sans aucune perspective de rebond.



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

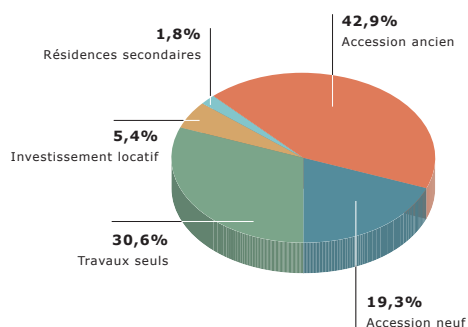
Le nombre d'opérations immobilières financées (en milliers d'unités)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Accession (ensemble)	947,0	912,5	970,1	1 045,7	1 158,4	1 284,9
- dont accession neuf	338,4	271,2	285,7	290,1	314,1	357,1
- dont accession ancien	608,6	641,3	684,4	755,6	844,3	927,8
Résidences secondaires	33,2	21,6	26,1	33,9	38,5	48,4
Investissement locatif	101,8	89,5	76,6	101,8	104,0	94,6
Travaux seuls	559,7	561,0	324,8	366,3	297,7	301,3
Ensemble du marché	1 641,7	1 584,6	1 397,6	1 547,7	1 598,6	1 729,2



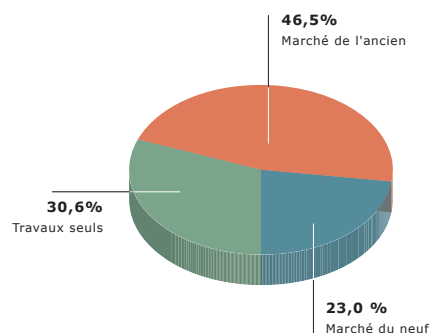
Niveau annuel moyen 2001-2017

(en milliers)	%	Nombre
Accession (ensemble)	62,2	1 141,2
- dont accession neuf	19,3	354,6
- dont accession ancien	42,9	786,6
Résidences secondaires	1,8	32,8
Investissement locatif	5,4	99,9
Travaux seuls	30,6	560,7
Ensemble du marché	100,0	1 834,6



Niveau annuel moyen 2001-2017

(en milliers)	%	Nombre
Marché du neuf	23,0	421,7
Marché de l'ancien	46,5	852,2
Travaux seuls	30,6	560,7
Ensemble du marché	100,0	1 834,6



Afin de financer leurs projets immobiliers, les ménages contractent chaque année 1 834 500 prêts immobiliers. À l'image de ce qui se constate à l'examen du nombre des opérations immobilières, 46,4 % des prêts immobiliers financent le marché de l'ancien, contre 20,4 % celui du neuf. Ce sont bien sûr les marchés de l'accession qui portent la plus grosse part du marché, à 62,2 %. Le marché des travaux représentant encore 30,6 % de l'ensemble des prêts accordés, en moyenne entre 2001 et 2017, mais seulement 20,6 % en moyenne depuis 2014.

Sous l'effet de la reprise des marchés constatée dès 2010, le nombre des prêts accordés a pratiquement retrouvé en 2011 son niveau de 2007 (+ 15,7 % entre 2009 et 2011). La hausse la plus forte s'observe sur le marché de l'accession dans l'ancien (+ 53,9 %). Alors que la reprise reste moins vive sur le marché de l'accession dans le neuf (+ 20,6 %). 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 %). 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 %).

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) : 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 s'est nettement redressé à partir de 2014, tant dans le neuf que dans l'ancien. Ainsi entre 2014 et 2017, le nombre de prêts accordés s'est accru de 23,7 % au total (+ 7,4 % par an, en moyenne).



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

Le nombre moyen de prêts par opération immobilière (niveau annuel moyen 2001-2017)

Accession (ensemble)	1,60	Marché du neuf	1,67
- accession neuf	1,76	Marché de l'ancien	1,51
- accession ancien	1,53	Travaux seuls	1,32
Résidences secondaires	1,26	Ensemble du marché	1,48
Investissement locatif	1,33		
Travaux seuls	1,32		
Ensemble du marché	1,48		

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

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

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

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ensemble de la production	119,35	128,96	119,60	151,46	157,14	175,18	171,97
Seuls prêts bancaires	105,17	115,70	106,91	138,12	142,11	156,99	155,49

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

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

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).

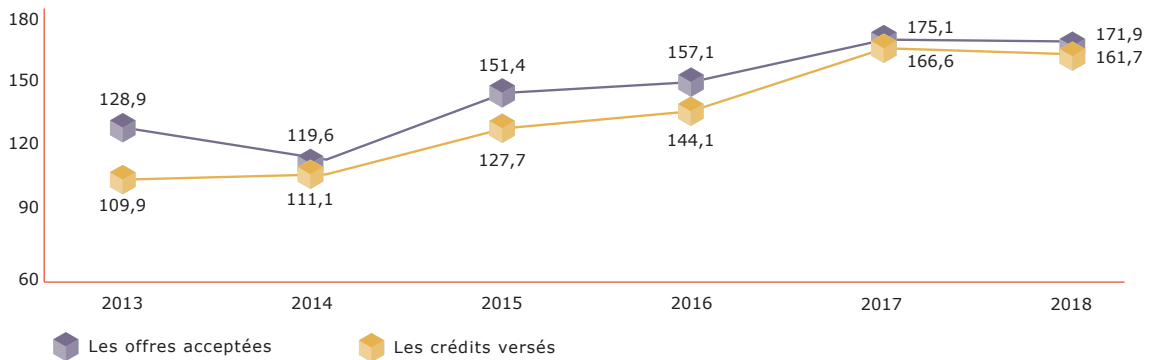
Les crédits versés - Source modèle FANIE (hors rachats de créances et annulations)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ensemble de la production	117,09	109,95	111,17	127,78	144,16	166,61	161,76
Hors les prêts sociaux (1% logement, caisses de retraite...)	116,25	109,15	110,42	126,78	142,91	165,57	160,76
Seuls prêts bancaires	102,55	96,45	98,08	113,57	127,74	147,34	145,02



LE MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (SUITE)

Ensemble de la production (milliards d'euros)



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

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

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

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

Le repli constaté en 2018 (- 2,9 %) illustre l'impact de la mauvaise tenue des marchés constatée durant le 1^{er} semestre de l'année.

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

Montant des crédits versés

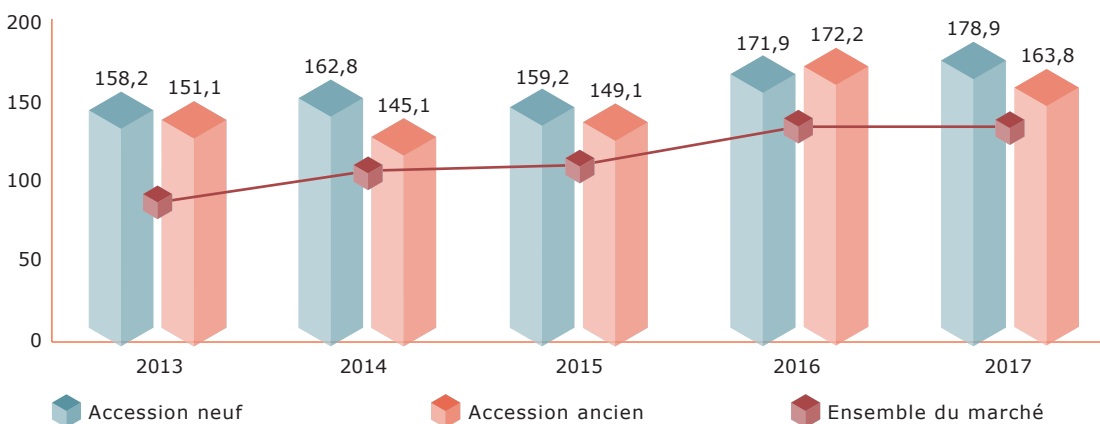
Niveau annuel moyen 2001-2017 (en milliards d'euros)			Niveau annuel moyen 2001-2017 (en milliards d'euros)		
	%	Nombre		%	Nombre
Accession (ensemble)	82,6	101,95	Marché du neuf	28,8	35,51
- dont accession neuf	23,6	29,16	Marché de l'ancien	63,2	78,04
- dont accession ancien	58,9	72,79	Travaux seuls	8,1	9,95
Résidences secondaires	2,3	2,90	Ensemble du marché	100,0	123,50
Investissement locatif	7,0	8,70			
Travaux seuls	8,1	9,95			
Ensemble du marché	100,0	123,50			

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, 63,2 % des crédits versés financent le marché de l'ancien... mais seulement 8,1 % celui des travaux.

Le marché de l'accèsion à la propriété consomme alors 82,5 % des crédits. Celui des résidences secondaires est à cet égard le plus étroit avec 2,3 % seulement.

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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variation annuelle moyenne 2001-2017 (en %)
Ensemble du marché							
Accession	164,5	152,8	149,7	151,5	172,2	167,3	4,5
- accession neuf	176,2	158,2	162,8	159,2	171,9	178,9	4,6
- accession ancien	159,7	151,1	145,1	149,1	172,2	163,8	4,6
Résidences secondaires	110,8	124,6	106,5	131,4	139,9	128,6	5,0
Investissement locatif	101,1	120,7	125,9	109,3	137,6	140,0	4,9
Travaux seuls	15,7	17,8	26,1	22,8	26,7	34,7	3,2
Ensemble du marché	96,6	93,1	111,8	112,1	135,2	134,3	5,2



En moyenne, en 2017, chaque opération immobilière consommait 134 300 € de crédits : lorsque les ménages ne réalisent que des travaux dans leurs logements, le montant des crédits consommés était de 34 700 €... contre 178 900 € en cas d'accession dans le neuf.

Le secteur des résidences secondaires utilise quant à lui 140 000 € de crédits par opération et celui de l'investissement locatif privé, 128 600 €.

Sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier, d'un recours plus intense aux crédits rendu possible par la baisse des taux d'intérêt et de l'amélioration de la qualité et du confort des logements achetés, le montant moyen emprunté a cru de 5,2 % en moyenne chaque année, entre 2001 et 2017 : + 5,0 % pour les résidences secondaires, + 4,6 % pour l'accession dans le neuf et + 3,2 % pour les travaux seuls.

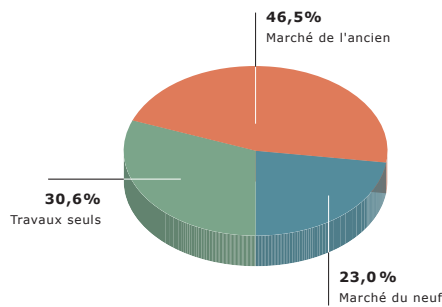


Les prêts utilisés

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

Niveau annuel moyen 2001-2017	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	76,1	51,4	31,8	19,0	243,4	421,7
Marché de l'ancien	74,1	52,2	66,8	25,7	633,4	852,2
Travaux seuls	20,8	3,8	220,2	69,1	246,8	560,7
Ensemble du marché	171,0	107,4	318,8	113,8	1 123,6	1 834,6

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	4,1	2,8	1,7	1,0	13,3	23,0
Marché de l'ancien	4,0	2,8	3,6	1,4	34,5	46,5
Travaux seuls	1,1	0,2	12,0	3,8	13,5	30,6
Ensemble du marché	9,3	5,9	17,4	6,2	61,2	100,0

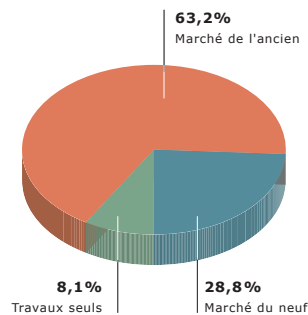


En moyenne, 61,3 % des prêts accordés aux ménages pour financer leurs projets immobiliers sont des prêts bancaires classiques. Bien que leur production ait fortement fléchi depuis la fin des années 90 (du fait notamment de la concurrence de prêts bancaires rendue très vive avec la baisse des taux de secteur concurrentiel, mais aussi en conséquence des réformes successives qui ont rendu le produit moins attractif pour les emprunteurs), les prêts d'épargne représentent en moyenne 17,4 % de l'ensemble : néanmoins, au cours des dernières années, leur poids dans l'ensemble de la production a sensiblement fléchi. Alors que les PC-PAS ne concernent que 5,9 % et, compte tenu de leur importance dans le montage des plans de financement des accédants modestes, les PTZ représentent 9,3 % de l'ensemble des prêts.

Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2001-2017	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	2,46	4,84	0,35	0,42	27,44	35,51
Marché de l'ancien	1,27	5,11	0,71	0,42	70,53	78,04
Travaux seuls	0,40	0,21	1,15	0,47	7,72	9,95
Ensemble du marché	4,13	10,16	2,21	1,31	105,69	123,50

%	PTZ	PC-PAS	Épargne logement	Prêts sociaux	Prêts bancaires	Ensemble
Marché du neuf	2,0	3,9	0,3	0,3	22,2	28,8
Marché de l'ancien	1,0	4,1	0,6	0,3	57,1	63,2
Travaux seuls	0,3	0,2	0,9	0,4	6,3	8,1
Ensemble du marché	3,3	8,2	1,8	1,1	85,6	100,0



Au-delà des réformes et de la volonté publique de redynamiser le secteur des PAS qui se sont observées depuis le début des années 2000, ce sont les prêts bancaires classiques qui financent les marchés résidentiels. En termes de production globale de crédits versés, le secteur des prêts bancaires porte en effet 85,6 % 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.



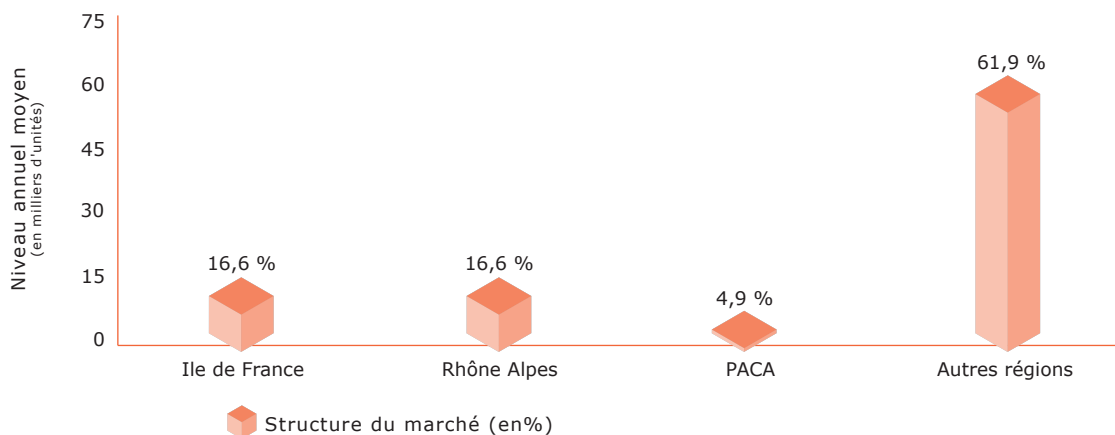
La répartition géographique de la production (en milliers d'unités)

Le nombre de prêts utilisés

**Niveau annuel moyen
2001-2017**

	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	237,3	151,0	57,6	695,3	1 141,2
- dont accession neuf	50,2	48,8	17,5	238,1	354,6
- dont accession ancien	187,1	102,1	40,0	457,4	786,6
Résidences secondaires	2,1	3,2	2,7	24,8	32,8
Investissement locatif	20,7	10,4	6,2	62,6	99,9
Travaux seuls	45,0	139,4	22,9	353,4	560,7
Ensemble du marché	305,1	304,0	89,4	1 136,1	1 834,6

%	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	12,9	8,2	3,1	37,9	62,2
- dont accession neuf	2,7	2,7	1,0	13,0	19,3
- dont accession ancien	10,2	5,6	2,2	24,9	42,9
Résidences secondaires	0,1	0,2	0,1	1,4	1,8
Investissement locatif	1,1	0,6	0,3	3,4	5,4
Travaux seuls	2,5	7,6	1,2	19,3	30,6
Ensemble du marché	16,6	16,6	4,9	61,9	100,0



L'Ile de France avec 305 200 prêts accordés chaque année pour financer la réalisation des projets immobiliers des ménages représente 16,6 % du marché, soit un poids équivalent à celui de la région Rhône-Alpes (304 000 prêts). Pour sa part, la région PACA avec 89 400 prêts ne représente que 4.9 % du marché.

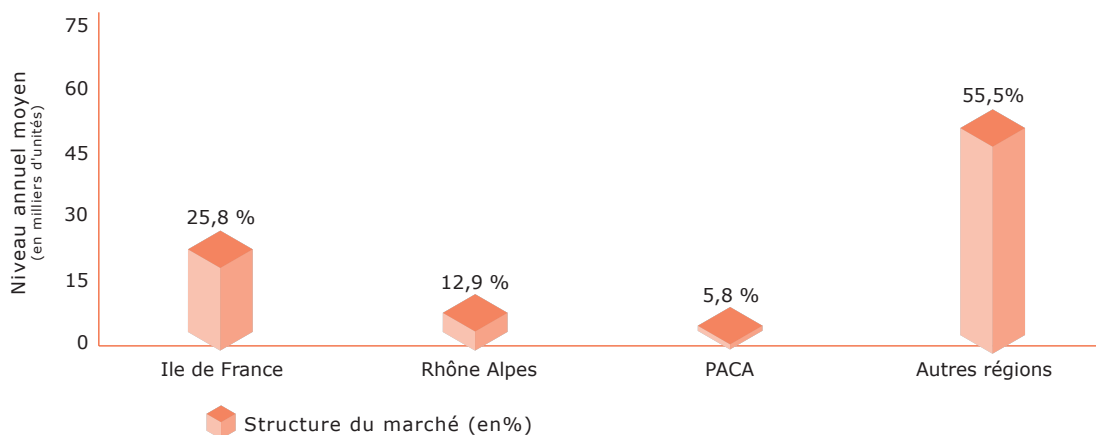
Les autres régions portent alors 1 135 900 prêts pour 61,9 % du marché.

Les montants empruntés (en milliards d'euros)

Niveau annuel moyen 2001-2017

	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	28,61	13,09	5,75	54,50	101,95
- dont accession neuf	5,36	4,12	1,74	17,94	29,16
- dont accession ancien	23,25	8,97	4,01	36,56	72,79
Résidences secondaires	0,24	0,29	0,30	2,07	2,90
Investissement locatif	2,02	0,82	0,57	5,29	8,70
Travaux seuls	0,95	1,73	0,59	6,68	9,95
Ensemble du marché	31,82	15,93	7,21	68,54	123,50

%	Ile de France	Rhône Alpes	PACA	Autres régions	Ensemble
Accession	23,2	10,6	4,7	44,1	82,6
- dont accession neuf	4,3	3,3	1,4	14,5	23,6
- dont accession ancien	18,8	7,3	3,2	29,6	58,9
Résidences secondaires	0,2	0,2	0,2	1,7	2,3
Investissement locatif	1,6	0,7	0,5	4,3	7,0
Travaux seuls	0,8	1,4	0,5	5,4	8,1
Ensemble du marché	25,8	12,9	5,8	55,5	100,0



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

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

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

Les autres régions ne représentent donc plus que 55,5 % des montants empruntés.



LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS

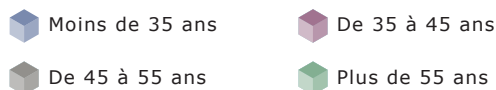
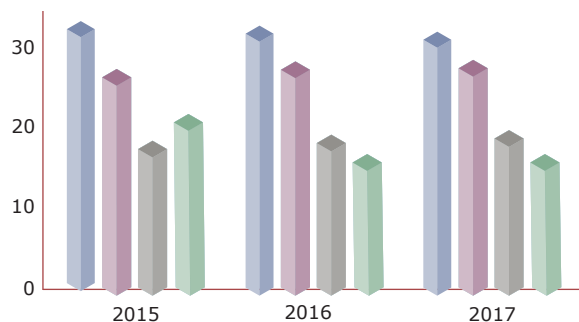
Source DFL / CSA

L'ensemble du marché

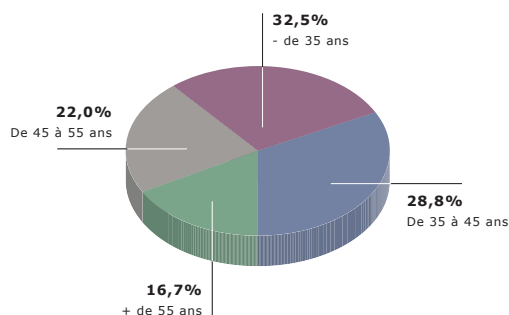
La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage (en %)

Structure du marché

2001- 2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Moins de 35 ans	30,5	27,4	33,1	34,1	33,8	32,4	32,5
De 35 à 45 ans	25,9	23,6	24,9	26,0	27,3	27,7	28,8
De 45 à 55 ans	21,6	22,1	20,8	19,8	20,5	21,8	22,0
De 55 à 65 ans	13,8	17,7	15,2	13,8	13,5	13,5	12,5
Plus de 65 ans	8,2	9,2	6,0	6,4	4,9	4,6	4,2



Répartition en moyenne



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... au détriment principalement des jeunes ménages.

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

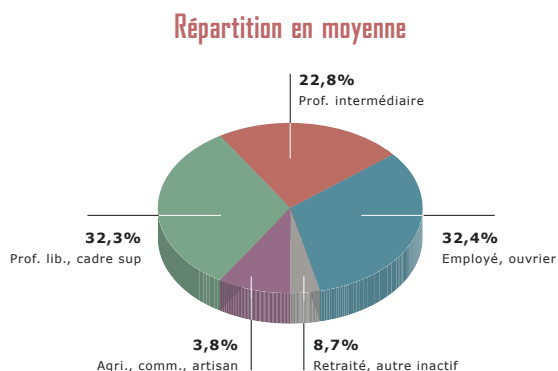
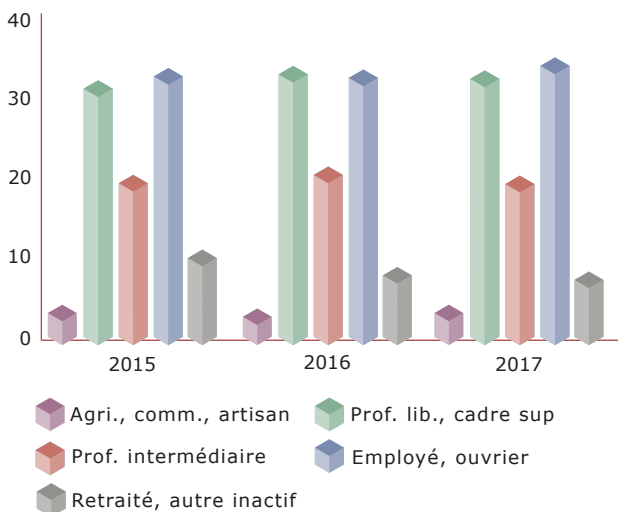
D'ailleurs, avec la remise en cause de la place de l'accession à la propriété au sein des interventions publiques en faveur du logement, la part des moins de 45 ans a rapidement reculé à partir de 2012, pour s'établir à 51,0 % en 2013 (contre 60,1 % en 2011), le niveau le plus faible observé depuis le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

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

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

Structure du marché 2001- 2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Agri., comm., artisan	3,8	5,2	4,2	4,0	3,7	4,2	3,8
Prof. lib., cadre sup	34,0	28,9	30,7	31,8	33,4	33,1	32,3
Prof. intermédiaire	21,0	20,1	21,8	20,0	20,8	20,0	22,8
Employé, ouvrier	28,5	30,2	32,6	33,2	33,2	34,5	32,4
Retraité, autre inactif	12,8	15,5	10,6	11,0	8,8	8,2	8,7



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

Mais dès 2012, sous l'effet de la dégradation des soutiens publics, à l'accession à la propriété, la part des ouvriers et des employés a reculé. Cette part s'est cependant ressaisie à partir de 2014, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit et du renouveau des soutiens publics à l'accession à la propriété : elle s'est établie à 34,5 % en 2017 (contre 28,5 % en 2012), retrouvant le niveau constaté en moyenne au début des années 2000.

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

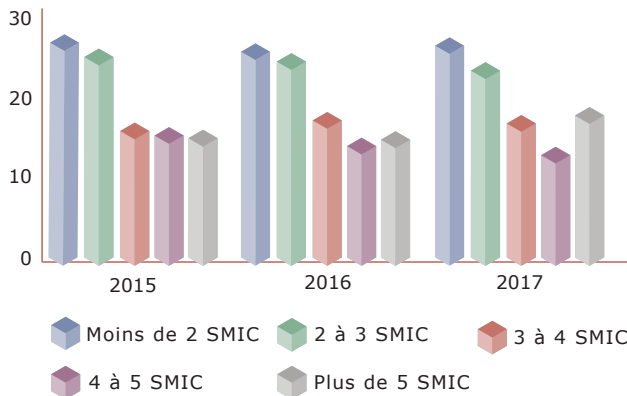


LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

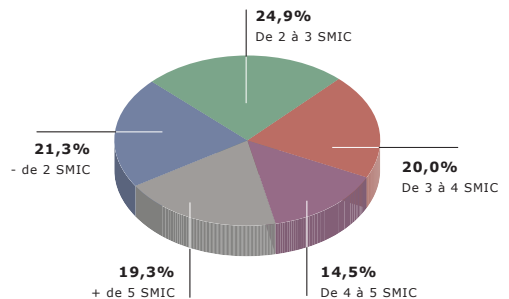
La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure du marché 2001- 2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Moins de 2 SMIC	26,9	29,2	25,5	28,6	27,0	27,2	21,3
De 2 à 3 SMIC	26,4	24,7	24,8	25,8	24,7	23,9	24,9
De 3 à 4 SMIC	16,9	15,5	17,4	15,5	17,7	17,0	20,0
De 4 à 5 SMIC	15,1	14,4	15,4	15,1	14,4	13,6	14,5
Plus de 5 SMIC	14,8	16,2	16,9	15,0	16,3	18,4	19,3



Répartition en moyenne



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

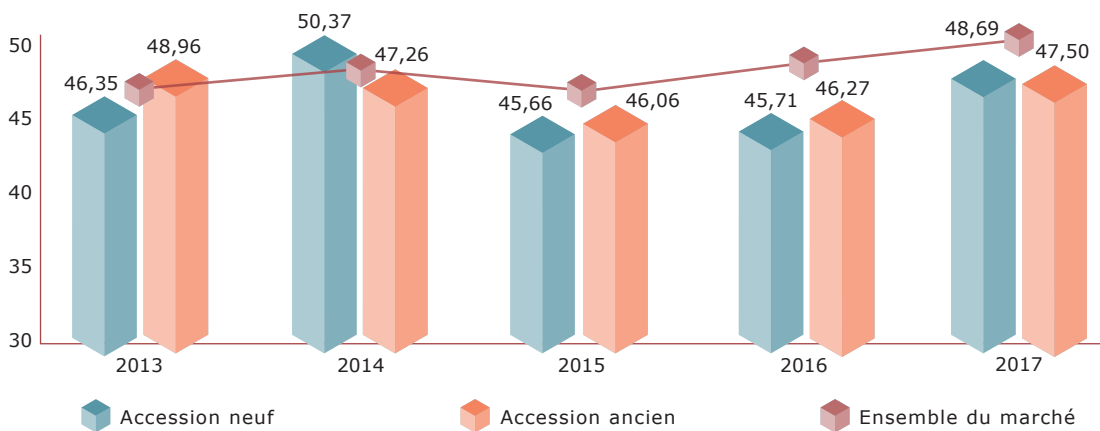
Durant la crise des années 2008-2009, avec la contraction rapide du marché de la revente sur lequel les ménages à revenus élevés sont habituellement surreprésentés, la part des ménages les plus modestes s'est relevée : d'autant que les interventions contracycliques décidées par les pouvoirs publics ont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

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

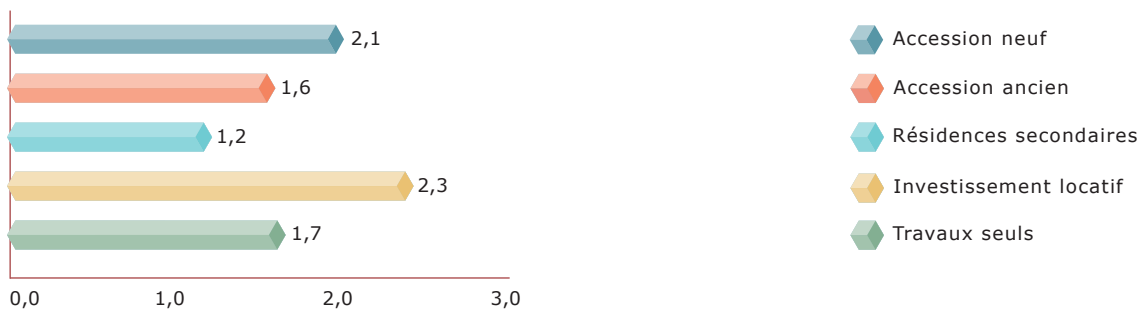
Sur un marché en expansion rapide, depuis 2014 la part des ménages modestes (et des revenus inférieurs à 2 SMIC) s'est à peu près stabilisée, en réponse à l'amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts : en 2017, 27,2 % des ménages disposaient d'un revenu inférieur à 2 SMIC (51,1 % de moins de 3 SMIC).

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

Ensemble du marché	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variation annuelle
							moyenne 2001-2017 (en %)
Accession	45,82	48,32	48,07	45,96	46,14	47,78	1,7
- accession neuf	44,53	46,35	50,37	45,66	45,71	48,69	2,1
- accession ancien	46,35	48,96	47,26	46,06	46,27	47,50	1,6
Résidences secondaires	63,74	72,87	63,98	70,49	71,59	67,17	1,2
Investissement locatif	66,33	71,89	71,23	64,95	77,09	77,27	2,3
Travaux seuls	43,33	42,71	46,01	44,36	49,37	53,63	1,7
Ensemble du marché	46,48	47,43	49,04	47,16	49,74	51,53	1,6



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





LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Entre 2001 et 2017, les revenus annuels des emprunteurs ont augmenté de 1,6 % en moyenne chaque année. Ils s'établissaient alors à 51 500 € en 2017. 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 un peu plus rapidement, de 2,3 % 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 (+ 2,1 % en moyenne).

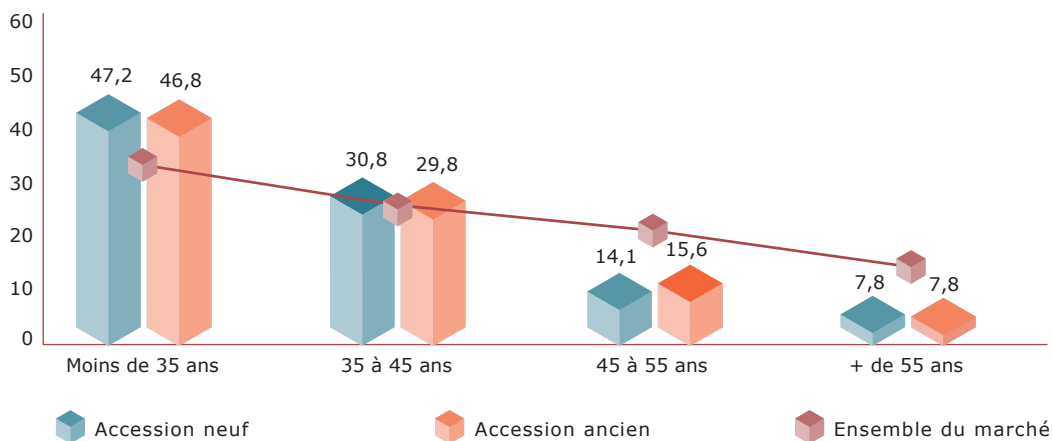
Mais depuis 2012, au-delà des fluctuations constatées d'une année sur l'autre, les revenus des accédants à la propriété n'ont que modérément progressé, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Les revenus les plus élevés se constatent chez les investisseurs (77 300 € de revenus en 2013, soit 50 % de plus que l'ensemble du marché) et chez les acheteurs de résidences secondaires (67 200 € de revenus en 2017, soit 30 % 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 2001-2017	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	47,0	47,2	46,8	5,7	19,6	13,1	32,5
De 35 à 45 ans	30,1	30,8	29,8	21,5	31,3	26,6	28,8
De 45 à 55 ans	15,2	14,1	15,6	39,5	34,3	29,6	22,0
De 55 à 65 ans	6,5	6,4	6,5	28,5	12,9	21,3	12,5
Plus de 65 ans	1,3	1,4	1,3	4,8	1,9	9,3	4,2



Pour 47,0 % d'entre eux, les accédants à la propriété sont jeunes, moins de 35 ans. Et en moyenne, 77,1 % des ménages ont moins de 45 ans. À cet égard, peu de différences se constatent entre le neuf et l'ancien.

Les ménages qui achètent une résidence secondaire sont en revanche nettement plus avancés dans la vie : 39,5 % ont entre 45 et 55 ans et même, 28,5 % 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 19,6 % parmi les investisseurs et comme cela se constate pour toutes les formes de dépenses immobilières, les plus de 65 ans sont très minoritaires.

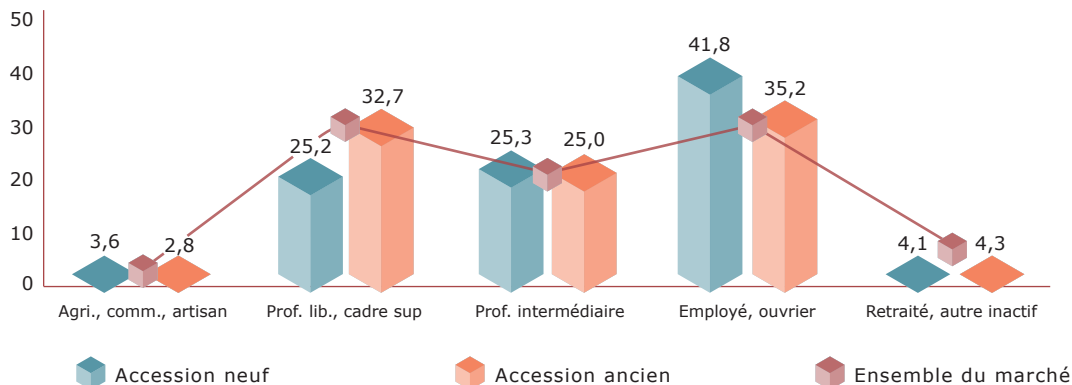
La structure par âge des emprunteurs pour les travaux est à peu près comparable à celle des investisseurs.



LES CLIENTÈLES DU MARCHÉ DES CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

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

Structure moyenne 2001-2017	accession		Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché	
	Accession	neuf	ancien				
Agri., comm., artisan	3,0	3,6	2,8	4,2	4,4	5,0	3,8
Prof. lib., cadre sup	30,6	25,2	32,7	51,1	57,6	29,2	32,3
Prof. intermédiaire	25,1	25,3	25,0	17,2	17,7	20,1	22,8
Employé, ouvrier	37,0	41,8	35,2	16,8	15,5	28,7	32,4
Retraité, autre inactif	4,2	4,1	4,3	10,6	4,8	17,0	8,7



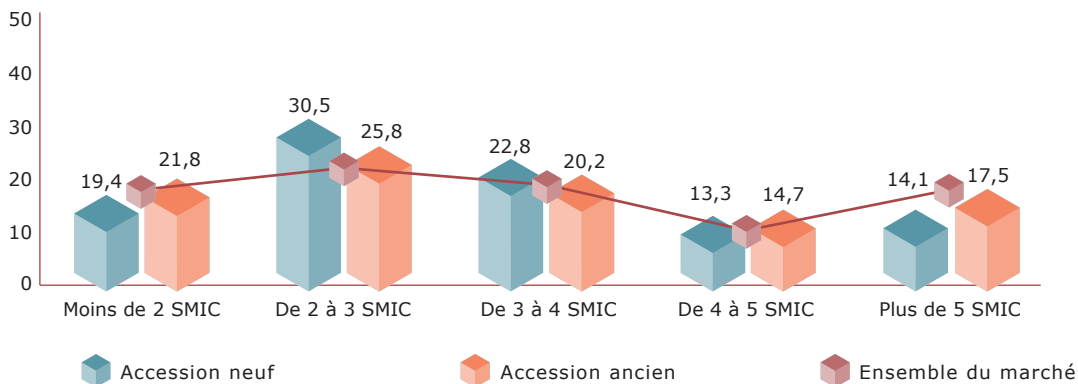
Les accédants à la propriété dans le neuf appartiennent plus fréquemment à des PCS modestes (ouvriers et employés) que les accédants dans l'ancien. En revanche, les accédants dans l'ancien sont surreprésentés parmi les cadres supérieurs et les professions libérales.

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

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

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

Structure moyenne 2001-2017	Accession	accession neuf	accession ancien	Résidences secondaires	Investissement locatif	Travaux seuls	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	21,2	19,4	21,8	10,2	6,7	24,9	21,3
De 2 à 3 SMIC	27,1	30,5	25,8	13,9	15,8	23,6	24,9
De 3 à 4 SMIC	20,9	22,8	20,2	17,7	18,0	19,0	20,0
De 4 à 5 SMIC	14,3	13,3	14,7	19,0	17,8	14,0	14,5
Plus de 5 SMIC	16,6	14,1	17,5	39,3	41,7	18,5	19,3



Les accédants à la propriété dans le neuf disposent en moyenne d'un niveau de revenus inférieur à celui des autres emprunteurs, et notamment à celui des accédants dans l'ancien. Ils sont donc surreprésentés parmi les tranches de revenus inférieurs à 3 SMIC : ils sont 49,9 % en moyenne contre 47,6 % 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 40 % des acheteurs de résidences secondaires et des investisseurs disposent d'un revenu moyen supérieur à 5 SMIC.

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



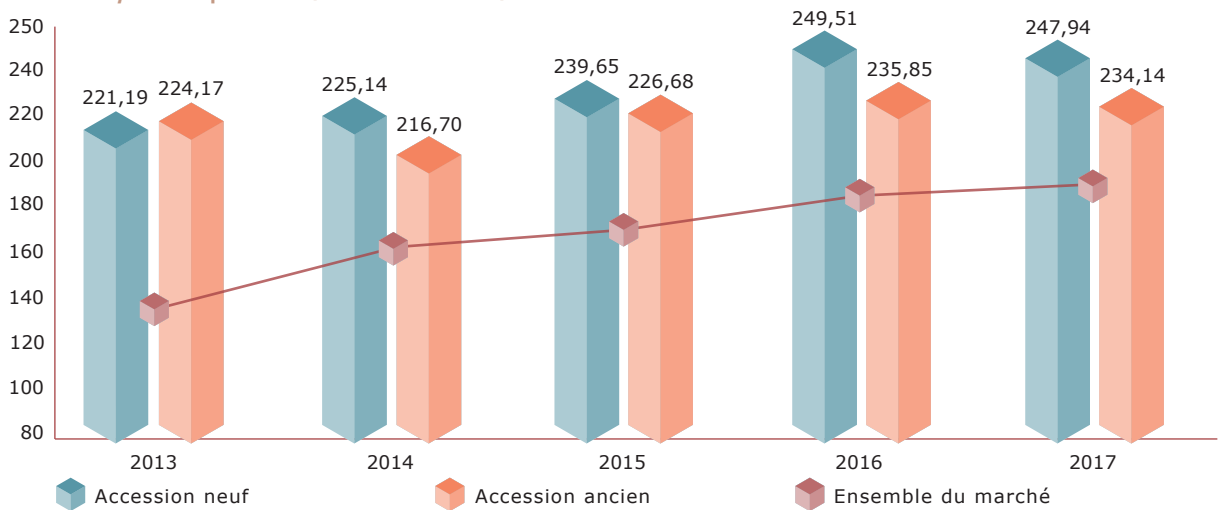
LES COÛTS DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES

Source DFL / CSA

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

Ensemble du marché 2001-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variation annuelle moyenne (en %)
Accession	236,58	223,44	218,90	229,77	239,02	237,38	4,2
- accession neuf	231,75	221,19	225,14	239,65	249,51	247,94	4,0
- accession ancien	238,57	224,17	216,70	226,68	235,85	234,14	4,4
Résidences secondaires	186,15	198,89	185,70	200,27	206,40	203,55	4,8
Investissement locatif	137,33	154,76	158,17	163,55	180,88	163,75	4,6
Travaux seuls	19,81	21,74	32,74	34,69	33,51	39,46	2,5
Ensemble du marché	137,81	133,55	161,01	169,82	186,55	186,82	5,0

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



Les coûts des opérations immobilières réalisées par les emprunteurs ont progressé de 5,0 % en moyenne chaque année, entre 2001 et 2017.

Les coûts de l'accession à la propriété ont cru de 4,2 % en moyenne chaque année, entre 2001 et 2017 : + 4,0 % dans le neuf et + 4,4 % dans l'ancien.

La faible progression du coût des opérations d'accession dans l'ancien constatée entre 2006 et 2011 (+ 1,4 % en moyenne chaque année) a tranché avec l'augmentation rapide observée auparavant (+ 12,5 % en moyenne chaque année, jusqu'en 2006). Puis après deux années d'hésitations, les coûts des opérations se sont redressés entre 2014 et 2016 (+ 8,8 % au total, soit + 4,3 % par an), en dépit du retour des ménages modestes sur le marché, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit et d'octroi des prêts. Le coût des opérations s'est alors stabilisé en 2017, au niveau qui était le sien en 2012.

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

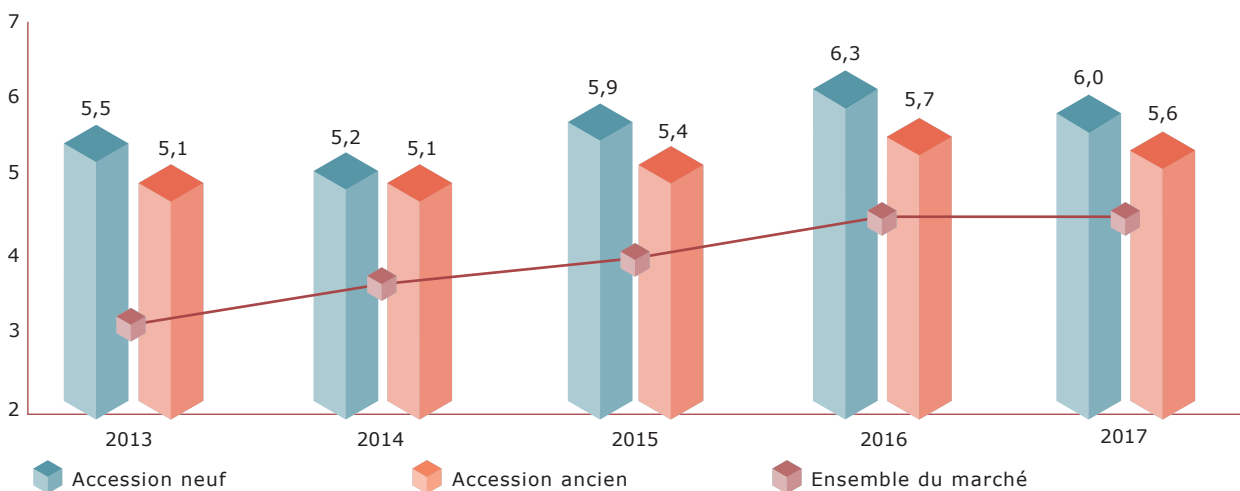
Les coûts des travaux seuls ont fortement reculé entre 2008 et 2012, sous l'effet de la transformation du marché de l'amélioration-entretien des logements (montée en puissance de l'éco-PTZ, arrivée de ménages modestes sur ce marché, transposition des directives européennes en modifiant le financement,...).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

En 2017, à 247 900 € en moyenne, le coût d'une accession à la propriété dans le neuf était de 51 % 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	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Niveau annuel moyen 2001-2017 (en%)
	Accession	5,7	5,2	5,1	5,5	5,8	5,7
- accession neuf	5,8	5,5	5,2	5,9	6,3	6,0	5,1
- accession ancien	5,7	5,1	5,1	5,4	5,7	5,6	4,9
Résidences secondaires	3,6	3,5	3,5	3,6	3,8	3,9	3,1
Investissement locatif	2,6	2,5	2,7	3,2	2,9	2,6	2,5
Travaux seuls	0,5	0,5	0,7	0,8	1,8	0,9	0,7
Ensemble du marché	3,3	3,1	3,7	4,0	4,4	4,4	3,3

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



En moyenne, une opération immobilière représente 3,3 années de revenus pour le ménage qui la réalise : 5,1 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 6,0 années en 2017. Alors que celui de l'accession dans l'ancien s'est accru plus rapidement : 3,5 années en 2001 et 5,6 années en 2017.



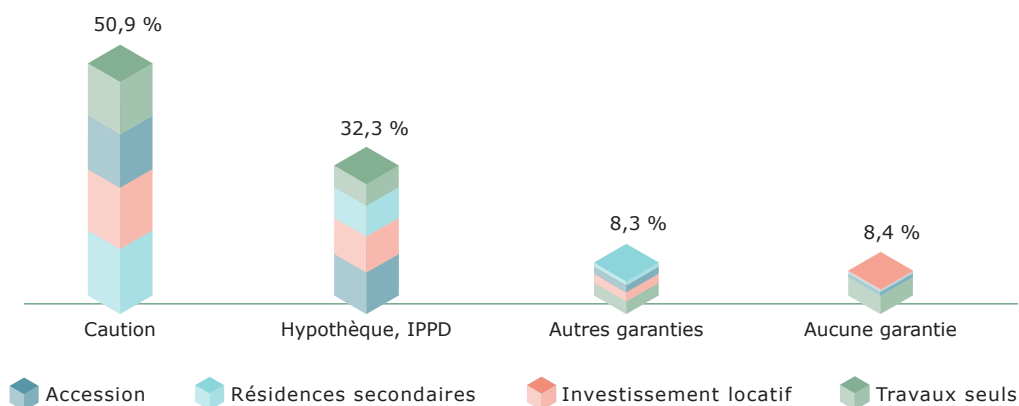
LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS

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 2001-2017	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	50,1	39,7	6,3	3,9	100,0
- accession neuf	41,2	45,9	6,9	6,0	100,0
- accession ancien	53,6	37,3	6,1	3,0	100,0
Résidences secondaires	62,7	31,6	4,1	1,7	100,0
Investissement locatif	56,9	33,4	8,4	1,4	100,0
Travaux seuls	50,5	19,7	11,9	17,9	100,0
Ensemble du marché	50,9	32,3	8,3	8,4	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, 50,9 % des opérations immobilières bénéficient de cette garantie contre 32,2 % pour l'hypothèque (hypothèque, caution hypothécaire ou IPPD sur le bien financé). 8,3 % bénéficient d'une autre garantie (nantissement de parts ou d'actions de SCI, caution d'une personne physique, promesse d'affectation hypothécaire...), mais 8,4 % d'aucune garantie, même si cette situation tend maintenant à disparaître depuis le milieu des années 2010.

La caution est la plus répandue parmi les acquisitions de résidences secondaires (62,7 %) et aussi parmi les accessions dans l'ancien et les investissements locatifs privés.

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

Une proportion non négligeable des travaux (17,9 % 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 2001-2017	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	56,5	70,6	43,9	26,3	57,5
- accession neuf	13,1	22,9	13,5	11,6	16,2
- accession ancien	43,4	47,7	30,3	14,7	41,3
Résidences secondaires	2,7	2,1	1,1	0,4	2,2
Investissement locatif	7,1	6,5	6,4	1,0	6,3
Travaux seuls	33,8	20,7	48,7	72,3	34,0
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

L'hypothèque est très spécialisée : dans 70,6 % de ses utilisations, il s'agit en effet d'opérations d'accession à la propriété et sa diffusion sur le marché des travaux est modeste en comparaison du poids réel de ce segment de marché.

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

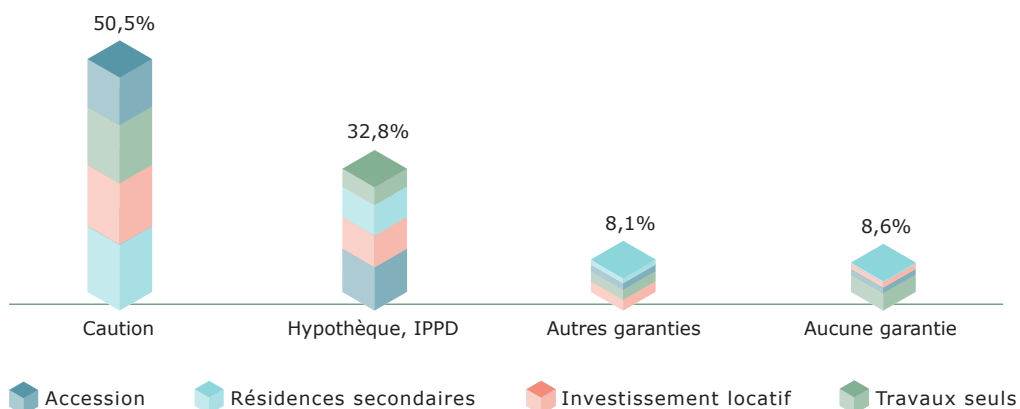
Toutes les formes de garanties accordent une place comparable aux acquisitions de résidences secondaires et aux investissements locatifs privés.



LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

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

Structure moyenne 2001-2017	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	46,5	40,9	6,9	5,7	100,0
- accession neuf	36,1	47,9	7,6	8,4	100,0
- accession ancien	51,2	37,7	6,6	4,4	100,0
Résidences secondaires	63,2	30,2	5,0	1,6	100,0
Investissement locatif	57,5	30,8	10,3	1,4	100,0
Travaux seuls	56,5	17,0	10,1	16,4	100,0
Ensemble du marché	50,5	32,8	8,1	8,6	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.

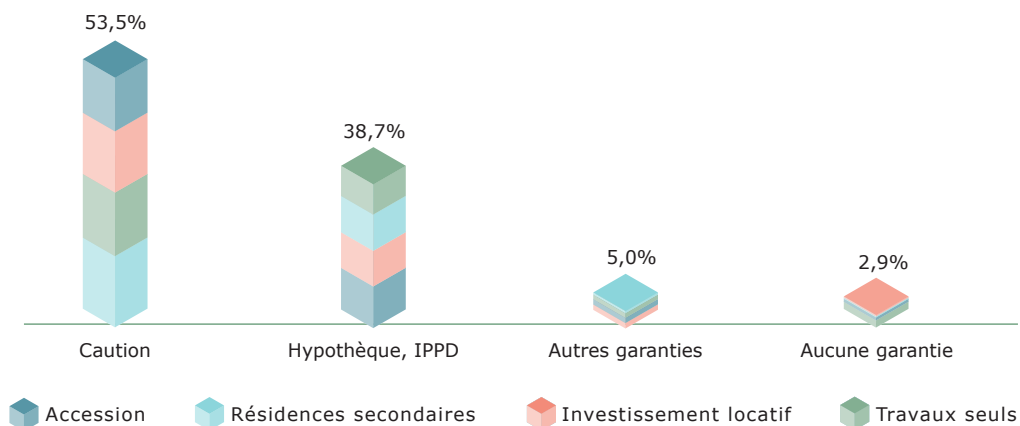
La structure du marché de chaque garantie en nombre de prêts accordés (en %)

Structure moyenne 2001-2017	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	57,1	77,2	53,4	40,7	62,0
- dont accession neuf	13,8	28,1	18,1	18,7	19,3
- dont accession ancien	43,3	49,1	35,2	22,0	42,7
Résidences secondaires	2,3	1,7	1,1	0,3	1,9
Investissement locatif	6,5	5,3	7,2	0,9	5,7
Travaux seuls	34,1	15,8	38,3	58,0	30,5
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 2001-2017	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	52,2	40,1	5,2	2,6	100,0
- accession neuf	43,3	46,5	5,6	4,5	100,0
- accession ancien	55,7	37,5	5,0	1,9	100,0
Résidences secondaires	62,7	33,7	2,8	0,7	100,0
Investissement locatif	58,4	35,4	5,6	0,6	100,0
Travaux seuls	59,8	28,7	3,8	7,7	100,0
Ensemble du marché	53,5	38,7	5,0	2,9	100,0



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

Structure moyenne 2001-2017	Caution	Hypothèque, IPPD	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble
Accession	80,5	85,5	84,7	76,2	82,5
- dont accession neuf	19,1	28,4	26,6	37,6	23,6
- dont accession ancien	61,4	57,1	58,2	38,5	58,9
Résidences secondaires	2,8	2,0	1,3	0,6	2,3
Investissement locatif	7,7	6,5	7,9	1,4	7,0
Travaux seuls	9,0	6,0	6,0	21,8	8,1
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.

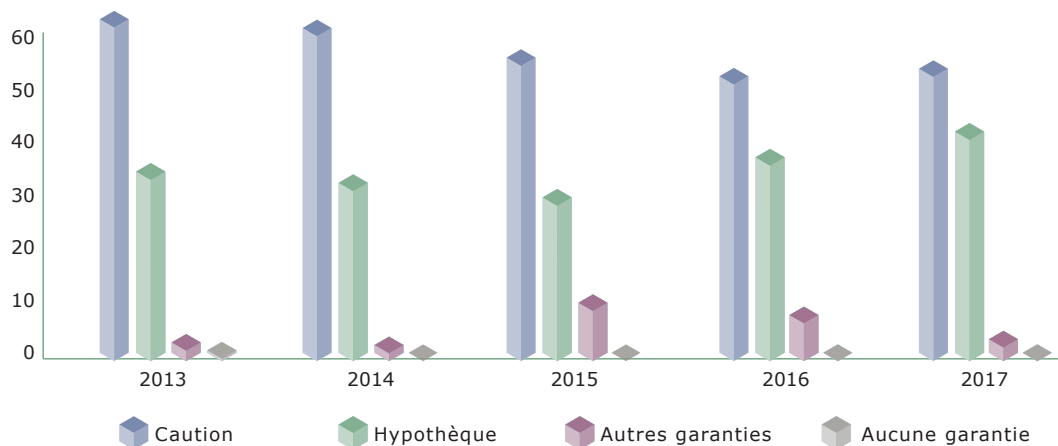


La place des garanties dans le marché des crédits immobiliers

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

Ensemble du marché 2001-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017	En moyenne
Caution	54,4	62,4	63,2	58,5	52,7	53,4	50,9
Hypothèque	30,5	34,0	33,8	30,4	37,7	42,2	32,3
Autres garanties	14,7	3,4	3,0	11,1	9,6	4,4	8,3
Aucune garantie	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	8,4
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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



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

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, en réponse à la réforme du PTZ et à son extension à l'ancien sans travaux.

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

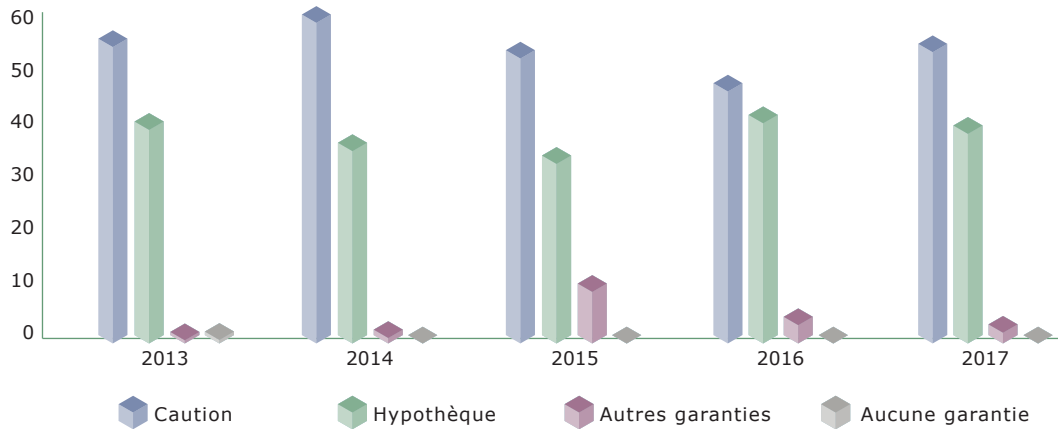
La progression du taux de diffusion de la caution observée entre 2011 et 2014 s'est en fait réalisée autant au détriment de l'hypothèque qu'au détriment des autres garanties et des situations sans garantie : cela est compréhensible, les établissements distributeurs cherchant à réduire au maximum, tout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

La diminution de la part de la caution dans le marché constatée en 2015 et 2016, puis sa stabilisation en 2017, font alors écho à la redynamisation du PTZ intervenue dès l'automne 2014, avec en contrepartie la remontée du poids de l'hypothèque.

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

Ensemble du marché 2001-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017	En moyenne
Caution	55,1	57,4	61,2	55,4	52,1	56,1	50,1
Hypothèque	42,2	41,0	37,2	34,3	42,5	40,0	39,7
Autres garanties	2,4	1,5	1,7	10,3	5,3	3,9	6,3
Aucune garantie	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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



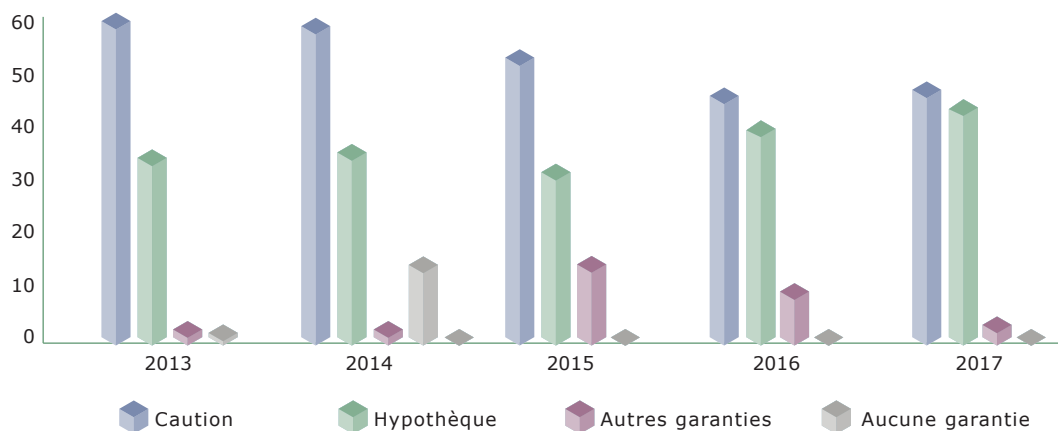


LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

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

Ensemble du marché 2001-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017	En moyenne
Caution	55,1	60,8	60,2	54,1	48,6	49,3	50,5
Hypothèque	32,2	35,3	36,2	31,9	41,2	45,8	32,8
Autres garanties	12,1	3,6	3,6	14,0	10,1	4,8	8,1
Aucune garantie	0,6	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	8,6
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

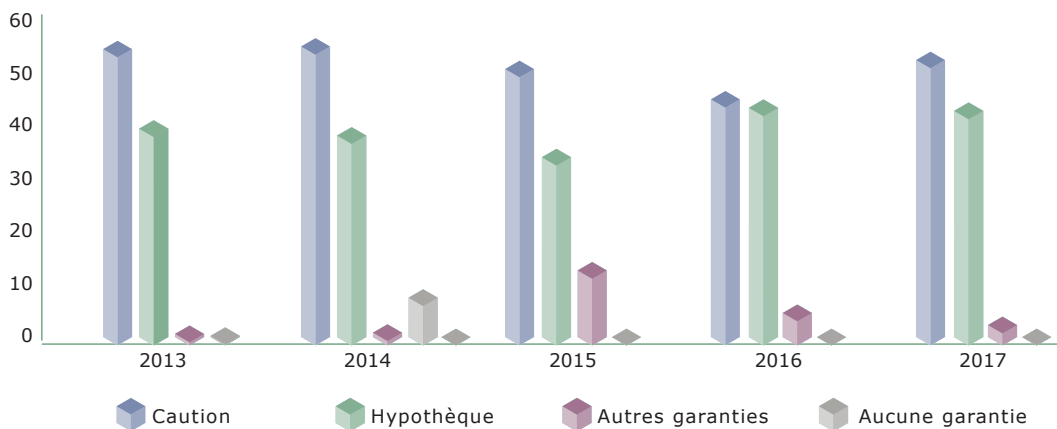


Les évolutions dans la diffusion de chacune des formes de garanties entre 2001 et 2016 sont comparables, que l'on considère le nombre des opérations immobilières réalisées ou le nombre des prêts accordés.

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

Ensemble du marché 2001-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017	En moyenne
Caution	54,8	56,4	57,9	51,0	47,6	52,3	46,5
Hypothèque	41,9	41,6	40,2	36,8	46,4	43,3	40,9
Autres garanties	2,6	1,8	1,9	12,2	6,0	4,4	6,9
Aucune garantie	0,6	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	5,7
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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



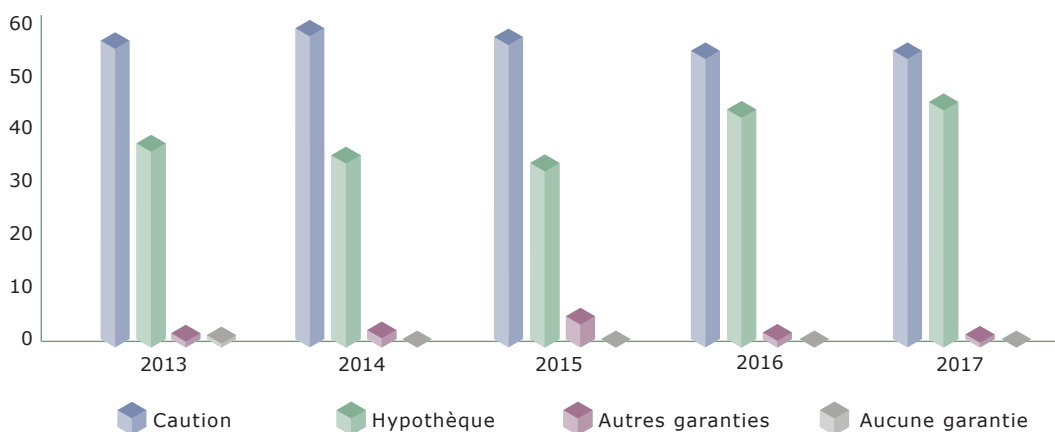


LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

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

Ensemble du marché 2001-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017	En moyenne
Caution	56,3	58,6	60,8	59,0	54,8	54,2	53,5
Hypothèque	41,0	39,7	37,0	35,8	42,4	43,4	38,7
Autres garanties	2,3	1,5	2,1	5,3	2,7	2,4	5,0
Aucune garantie	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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



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

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

La remontée de la part de l'hypothèque constatée en 2009 puis en 2010 s'inscrit alors dans la logique des dispositions du Plan de Relance 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 %.

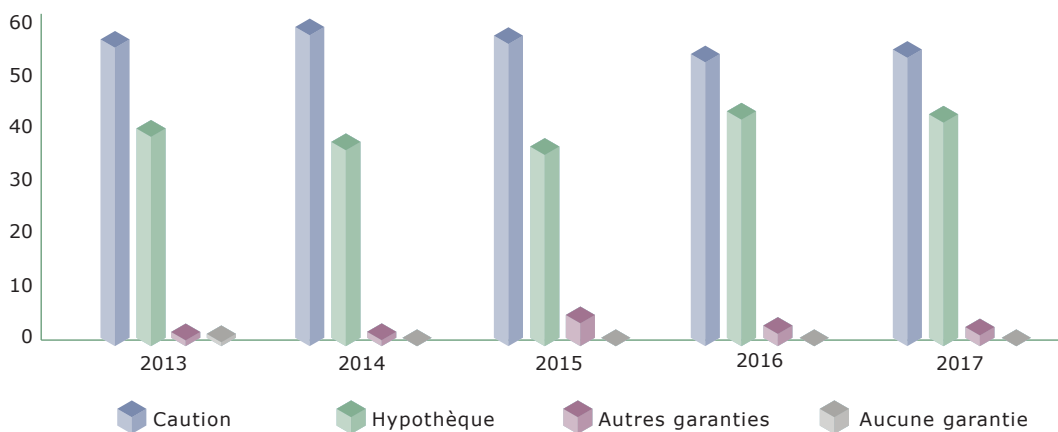
Mais avec les améliorations intervenues dès l'automne 2014 dans le profil du PTZ+, le poids de la caution dans le marché a commencé à se dégrader lentement : elle représentait ainsi 54,2 % des crédits versés en 2017, retrouvant son niveau de la fin des années 2000, contre 60,8 % en 2014.

La caution constitue néanmoins la principale garantie des marchés immobiliers : de l'ordre de 55 % des crédits accordés sont maintenant cautionnés, 42 % 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 2001-2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017	En moyenne
Caution	55,1	58,0	60,4	58,7	54,0	55,4	52,2
Hypothèque	42,5	40,6	38,1	36,9	43,6	42,5	40,1
Autres garanties	2,2	1,3	1,5	4,4	2,4	2,1	5,2
Aucune garantie	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6
Ensemble du marché	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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





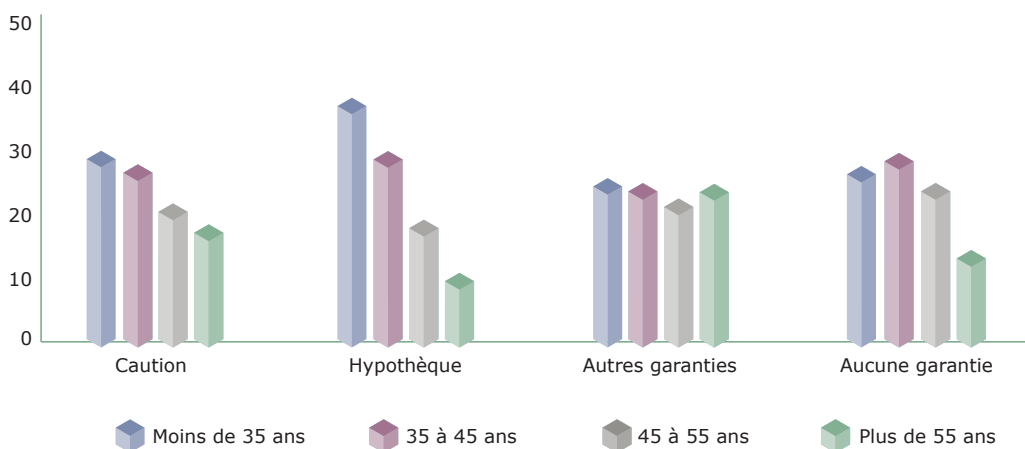
La diffusion des garanties parmi les emprunteurs

Selon l'âge du Chef de ménage (en %)

Structure moyenne

2001-2017	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 35 ans	30,1	38,9	27,1	28,5	32,5
De 35 à 45 ans	28,5	29,7	26,0	29,9	28,8
De 45 à 55 ans	22,9	19,2	22,7	26,1	22,0
De 55 à 65 ans	13,7	9,5	16,3	13,0	12,5
Plus de 65 ans	4,8	2,8	7,9	2,5	4,2

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 28,5 %, les 45 à 55 ans 22,9 % du marché et les 55 ans et plus, 13,7 % du marché. Ces répartitions ressemblent d'ailleurs à la structure de l'ensemble du marché, ce qui se conçoit aisément puisque ces trois situations recourent les deux tiers du marché.

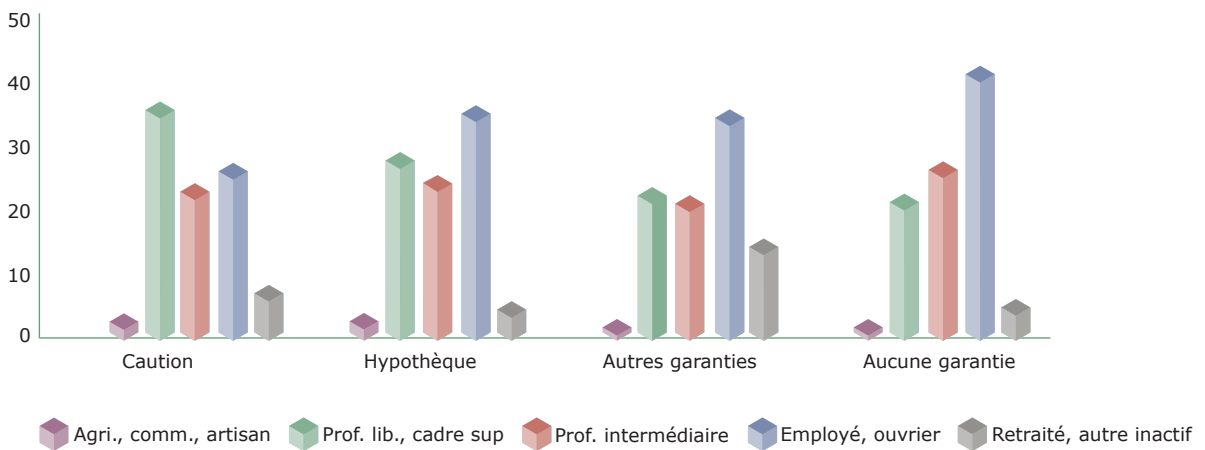
En revanche, la clientèle de l'hypothèque est plus jeune, avec 38,9 % de ménages de moins de 35 ans contre 32,5 % pour l'ensemble du marché. Il ne faut voir ici que la conséquence de l'effet « accession aidée » à la propriété (avec un PAS et /ou un PTZ) : ces produits d'aide largement consommés par les jeunes ménages (la conséquence de la réglementation) sont en effet très fréquemment assortis d'une hypothèque (la caution n'étant, de plus, pas éligible au PAS).

Selon la PCS du chef de famille (en %)

Structure moyenne 2001-2017

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

PCS du chef de ménage



Dans l'ensemble, les ménages qui recourent à la caution sont surreprésentés parmi les PCS qualifiées : 36,9 % en moyenne contre 32,3 % pour l'ensemble du marché. En contrepartie de cela, les ouvriers et les employés sont sous représentés : 27,4 % en moyenne contre 32,4 % pour l'ensemble du marché.

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

Mais la réalité de ces différences doit être éclairée à la lumière des effectifs concernés : la caution garantit de l'ordre de 630 700 nouveaux ménages chaque année et l'hypothèque, 400 200. Ainsi en moyenne, de 2001 à 2017, ce sont chaque année 147 700 ménages d'ouvriers et d'employés qui bénéficient de l'hypothèque... contre 172 800 de la caution.



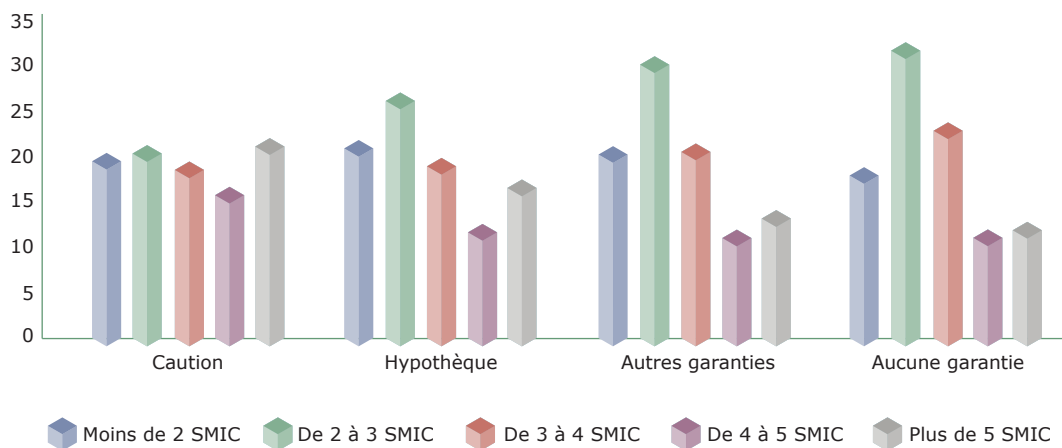
LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

Selon le niveau des revenus du ménage (en %)

Structure moyenne 2001-2017

	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie	Ensemble du marché
Moins de 2 SMIC	20,5	23,1	21,9	18,4	21,3
De 2 à 3 SMIC	21,7	26,5	31,2	32,2	24,9
De 3 à 4 SMIC	19,6	19,3	21,6	24,0	20,0
De 4 à 5 SMIC	16,1	13,3	11,5	12,3	14,5
Plus de 5 SMIC	22,2	17,8	13,8	13,1	19,3

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 : 42,2 % de ménages avec caution disposent d'un revenu inférieur à 3 SMIC (respectivement 20,5 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC) contre 49,6 % pour l'hypothèque (respectivement 23,1 % pour un revenu inférieur à 2 SMIC). En revanche, bien sûr, 22,2 % de ménages avec caution disposent d'un revenu supérieur à 5 SMIC contre 17,8 % 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 198 500 ménages disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui bénéficient de l'hypothèque (92 400 si on se limite à 2 SMIC et moins)... contre 266 200 ménages de la caution (respectivement 129 300).

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

2012	Caution	Hypothèque	Autres garanties	Aucune garantie
Moins de 3 SMIC	52,2	29,2	18,2	0,5
De 3 à 5 SMIC	54,8	31,5	13,3	0,3
Plus de 5 SMIC	61,4	33,2	5,3	0,1
Ensemble	54,4	30,5	14,7	0,4

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

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

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



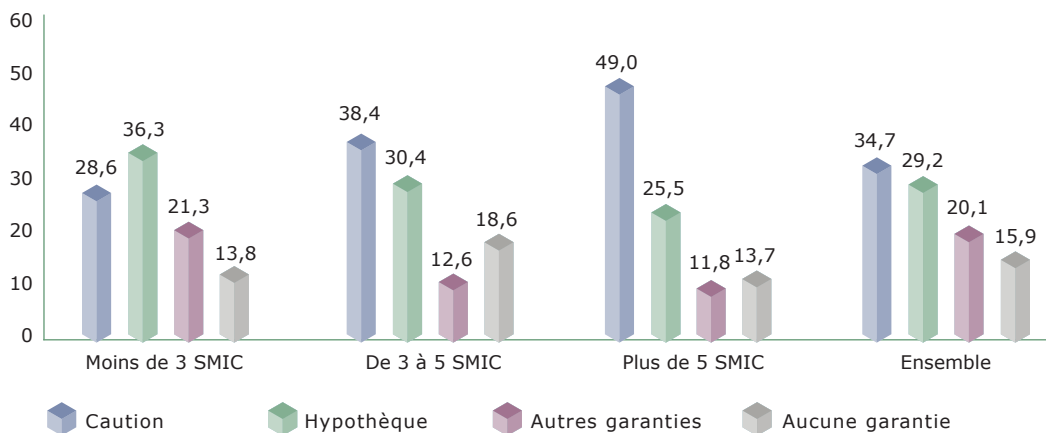
LES GARANTIES ASSOCIÉES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS (SUITE)

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.

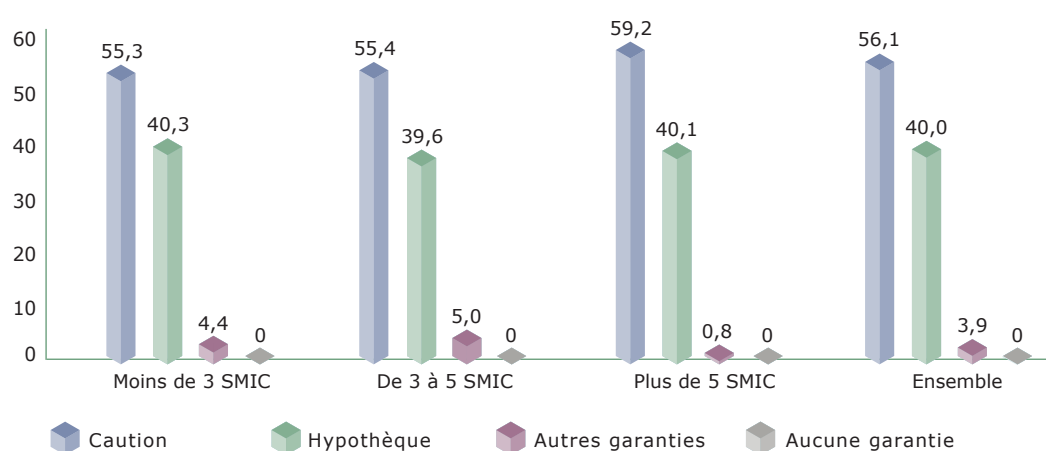
En 2001, l'hypothèque se trouvait chez 36,3 % des emprunteurs modestes... alors que la caution n'était diffusée qu'auprès de 28,6 % d'entre eux. À l'inverse, 49,0 % des emprunteurs aisés faisaient appel à la caution et 25,5 % à l'hypothèque.

En 2017, la caution constitue la forme de garantie la plus diffusée tant chez les emprunteurs à revenus moyens que chez les emprunteurs aisés. Et la caution supplante aussi largement l'hypothèque chez les emprunteurs à revenus modestes. La déformation du marché induite par la mise en œuvre des réformes ou des évolutions du PTZ+ n'a pas, de ce point de vue, modifié l'équilibre qui s'est progressivement construit entre les deux principales formes de garantie.

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



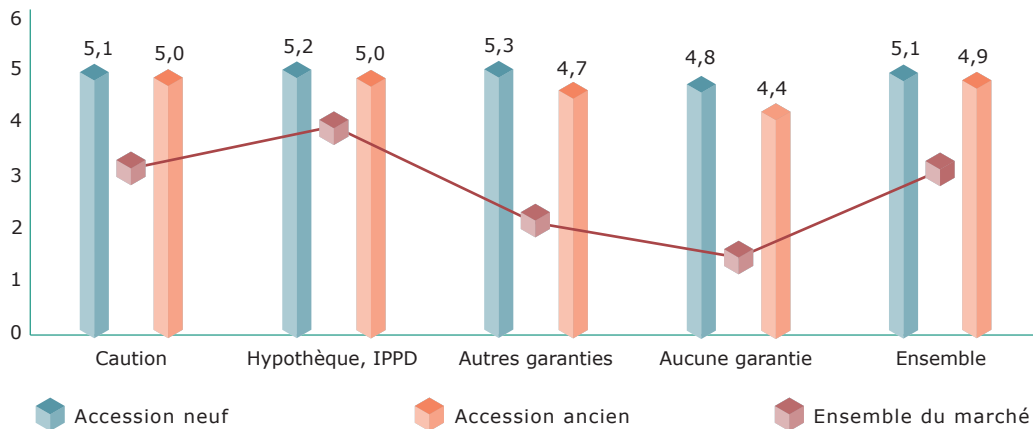
Le recours aux garanties selon le revenu des emprunteurs en 2017 (poids relatifs en %)



Les coûts relatifs des opérations immobilières

Moyenne 2001-2017

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



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

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



DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE





Rubrique lexicale et méthodologie

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

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

Lexique

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

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

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

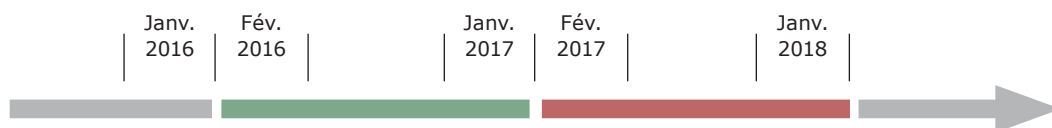
Activité du marché des crédits exprimée en termes de production : cet indicateur illustre l'évolution du montant des crédits immobiliers en montant de crédit (euros).

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

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

Exemple : + 3% en janvier 2018

On compare la période qui va de **février 2017 à janvier 2018** compris, à la période qui va de **février 2016 à janvier 2017** compris



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rachat de prêts ou Rachat de créances : Source modèle FANIE

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

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

Exemple : S-2018

On compare le 1^{er} semestre 2018 (S1-2018) au 1^{er} semestre 2017 (S1-2017)

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

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

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

Exemples

- + 2,5% au 2^e trimestre 2018 (T2-2018), en mars 2018

On compare le 2^e trimestre 2018 (T2-2018) au 2^e trimestre 2017 (T2-2017)

Ou

- + 3% en janvier 2017

On compare la période qui va de **novembre 2017 à janvier 2018** compris, à la période qui va de **novembre 2016 à janvier 2017** compris.



Note de méthode





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

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

Le tableau de bord

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

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

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

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

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

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

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

Structure principale du marché (2006-2015)

Selon le nombre des opérations immobilières réalisées avec recours au crédit

Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires

Source : Observatoire du Financement du Logement - OFL/CSA

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

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

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

Les indicateurs mensuels d'activité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires

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

Structure	En 10 000€
Ile de France	2 697,4
Rhône-Alpes	1 229,4
PACA	549,1
Autres régions	5 479,0

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

Structure	En 10 000€
Moins de 3 SMIC	3 766,4
De 3 à 5 SMIC	3 693,2
5 SMIC et plus	2 540,4

L'ENQUÊTE RÉALISÉE EN 2017 PAR L'O.F.L.

Chaque année, depuis 1978, l'Observatoire Permanent sur le Financement du Logement de CSA réalise une enquête nationale sur le financement¹ 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 s'est accompagné d'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 accédants à la propriété, les primo accédants, les accédants très sociaux, les jeunes... 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 (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 ménages qui utilisent des prêts de longue durée (20 ans, voire 25 ans et plus) ; une représentation cartographique détaillée au niveau communal² 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 82 588 opérations réalisées en 2017, en Métropole dont 30 597 en Ile de France (Tableau E2). Le taux de sondage associé à cet échantillon est donc de l'ordre de 9,5 % en Métropole et de 19,4 % pour l'Ile de France.

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

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

² En Ile de France qui bénéficie d'un sur échantillonnage significatif, les 4/5^e 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)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ensemble de l'échantillon	67,2	72,8	81,6	80,7	63,8	76,6	79,5	101,7	124,5	128,6
dont										
Ile de France	14,3	15,4	16,3	16,9	14,2	18,9	20,0	26,5	36,1	39,8
Nord-Pas de Calais	8,1	9,0	9,4	9,4	6,9	7,3	6,7	7,8	7,1	6,4
Autres régions	44,8	48,4	55,9	54,4	42,7	50,4	52,9	67,4	81,3	82,4
dont										
Marché du neuf	16,8	19,3	23,7	19,3	16,7	19,7	18,8	23,9	35,9	33,9
Marché de l'ancien	33,7	34,7	39,1	42,9	29,9	35,5	41,9	57,3	66,4	76,1
Marché des travaux	16,7	18,8	18,8	18,5	17,2	21,3	18,8	20,6	22,2	18,6

Tableau E2 - Les échantillons collectés en 2017 en Métropole (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2017	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble Métropole
Résidences principales	60 125	22 463	16 383	98 971
Résidences secondaires	4 019	385	893	5 297
Investissement locatif	11 976	11 006	1 309	24 291
Ensemble	76 120	33 854	18 585	128 559

Tableau E3 - Les échantillons collectés en 2017 dans les DOM (avant redressement)

Nombre de dossiers analysés en 2017	Ancien	Neuf	Travaux	Ensemble DOM
Résidences principales	865	355	91	1 311
Résidences secondaires	49	25	2	76
Investissement locatif	327	311	10	648
Ensemble	1 241	691	103	2 035

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	Mises en force	Déblocage des sommes empruntées		
	Versements	Comptabilisation de l'ensemble du prêt lors du déblocage du premier € versé	Mises en force	1 à 2 m
		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 2018 (en milliards d'euros)

Types d'agrégat concerné	Source	Niveau dans la chaîne de production	Précisions de méthode	2018 en milliards €
Ensemble de la production	OPCI	Engagements	Dont l'ensemble des rachats de créances	195,80
Production nette	OPCI	Offres acceptées	Hors les rachats et les annulations	171,97
Rachats de créances	FANIE			19,06
Crédits versés hors prêts sociaux et 1%	FANIE	Versements	Hors les rachats	161,76
Crédits mis en force	Banque de France	Mises en force	Hors les rachats	167,19



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

Réalisation : alainescudier.fr

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



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