

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 1^{er} trimestre 2018
et les tendances récentes



Le tableau de bord de l'Observatoire

L'ensemble des marchés



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

En mars 2018, les taux sont descendus à 1.49 %. Les conditions de financement et de refinancement de la production de crédits restent exceptionnelles : le taux de l'OAT à 10 ans a baissé en mars et les liquidités disponibles dans l'économie sont (sur)abondantes et bon marché. Et la concurrence par les taux est toujours très vive entre des établissements de crédit qui, pour la plupart, ont maintenu des objectifs de production élevés pour l'année en cours.

Mais les taux bas ne sont plus suffisants pour compenser la hausse des prix de l'immobilier : la dégradation de la solvabilité due à la hausse des prix constatée depuis 6 mois a été 4 fois plus forte que ce que la seule baisse des taux aurait pu absorber. La demande continue donc de s'affaiblir.





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

La baisse des taux a été générale depuis décembre 2017 : 6 points de base sur les prêts à taux fixe à 20 ans et à 25 ans, et 3 points de base sur les prêts à 15 ans.

Prêts du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70
Décembre	2013	3,08	3,03	3,33	3,65
Décembre	2014	2,38	2,21	2,50	2,83
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Décembre	2016	1,33	1,18	1,40	1,65
Mars	2017	1,49	1,36	1,57	1,84
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Mars	2018	1,49	1,29	1,46	1,73

Pour une même durée, l'éventail des taux pratiqués est large. Il dépend du niveau relatif de l'apport personnel mobilisé, de la situation budgétaire du ménage, ... En outre, ce sont les emprunteurs des 3^{ème} et 4^{ème} groupes qui ont bénéficié des baisses de taux les plus fortes : 9 points de base pour les prêts à 25 ans et de l'ordre de 5 points de base pour les prêts à 15 et 20 ans. En revanche la baisse a été très modeste pour les emprunteurs du 1^{er} groupe, de l'ordre de 1 point de base.

Prêts du secteur concurrentiel		Mars 2018	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe		1,02	1,21	1,46
Taux moyens	2ème groupe		1,20	1,38	1,65
(en %)	3ème groupe		1,33	1,49	1,76
	4ème groupe		1,60	1,80	2,03
	Ensemble		1,29	1,46	1,73



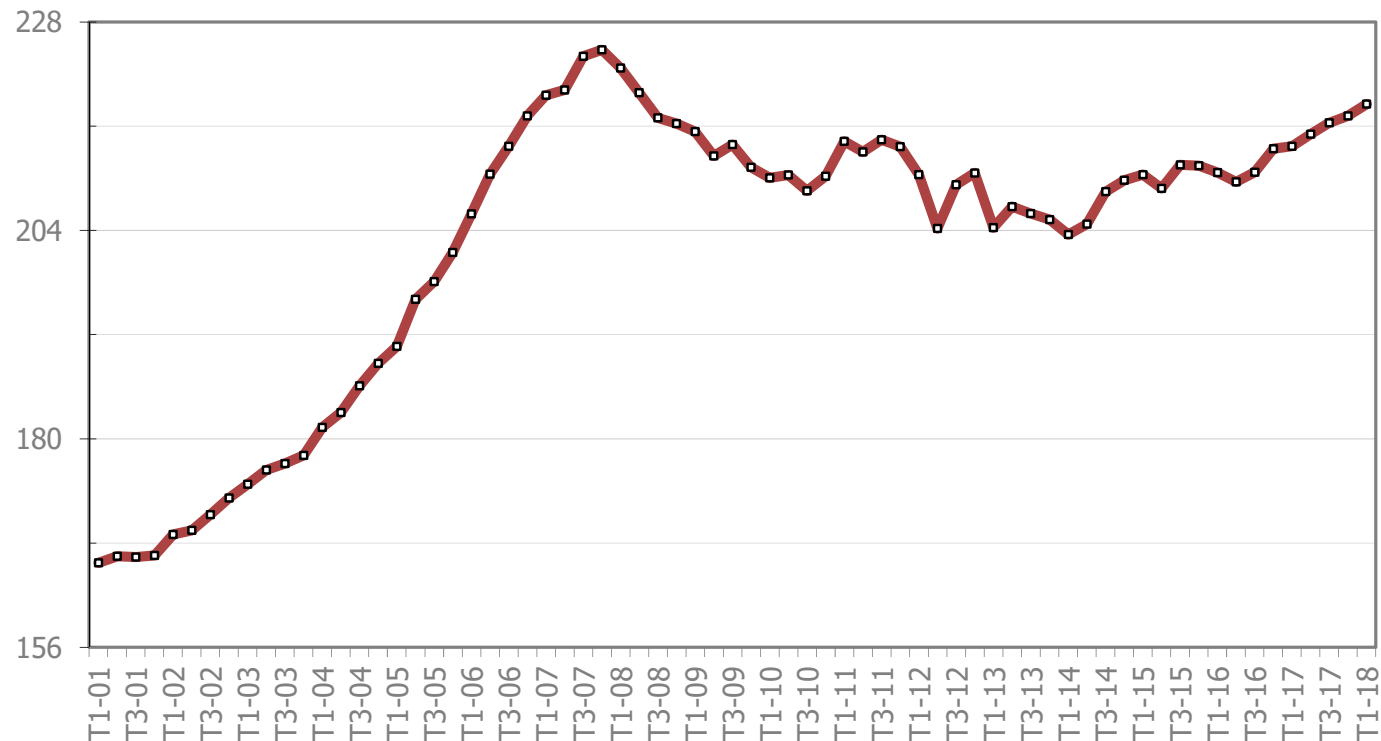
Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 1^{er} trimestre 2018, la durée des prêts accordés était de 219 mois en moyenne.

Depuis le 1^{er} trimestre 2014, les durées des prêts bancaires se sont accrues de 15 mois (de 5 mois au cours de l'année 2017 et de 2 mois depuis le début de 2018). L'allongement des durées permet d'atténuer les conséquences de la hausse des prix de l'immobilier constatée depuis 2015 sur la solvabilité de la demande.

Depuis le début de l'année, les durées moyennes se sont allongées de 5 mois dans le neuf : les établissements de crédits ont ainsi amorti l'impact de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes, dont les ménages en primo accession qui (pour une part d'entre eux) peuvent ainsi continuer à réaliser leurs projets.





Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 36.3 % en mars 2018 (67.0 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 11.4 % de la production. La structure actuelle de la production renforce la part des prêts les plus longs : la solvabilité de la demande des ménages qui réalisent leurs projets d'accession en bénéficie pleinement.

Structure de la production T1-2017 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	1,2	5,8	23,7	34,6	34,5	0,3	100,0
de 35 à 45 ans	1,6	7,8	26,4	35,5	28,6	0,0	100,0
de 45 à 55 ans	4,4	20,1	37,2	28,8	9,5	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	12,1	44,2	32,3	9,8	1,5	0,0	100,0
65 ans et +	26,1	50,9	15,2	6,1	1,7	0,0	100,0

Structure de la production T1-2018 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	0,9	5,2	20,7	31,7	40,9	0,6	100,0
de 35 à 45 ans	1,4	6,9	24,1	33,2	34,4	0,1	100,0
de 45 à 55 ans	3,5	18,1	33,4	32,1	12,9	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	10,9	39,3	36,2	11,7	1,9	0,0	100,0
65 ans et +	16,5	51,9	24,6	4,7	2,1	0,2	100,0

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées constatée depuis le printemps 2014 a été prononcée. Elle a facilité la réalisation des projets immobiliers des ménages jeunes et modestes. Et elle s'est renforcée récemment, en réponse à la poursuite de la hausse de prix et à dégradation des soutiens publics (PTZ, aides personnelles, ...).

Au 1^{er} trimestre 2018, 41.5 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (73.2 % d'un prêt de 20 ans et plus) contre 34.8 % il y a un an (respectivement 69.4 %) et 20.5 % (respectivement 53.3 %) au 1^{er} trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée chez les 35 à 44 ans, par exemple : 34.5 % ont récemment bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (67.7 % d'un prêt de 20 ans et plus) contre 28.6 % il y a un an (respectivement 64.1 %) et 16.3 % (respectivement 48.0 %) au 1^{er} trimestre 2014.

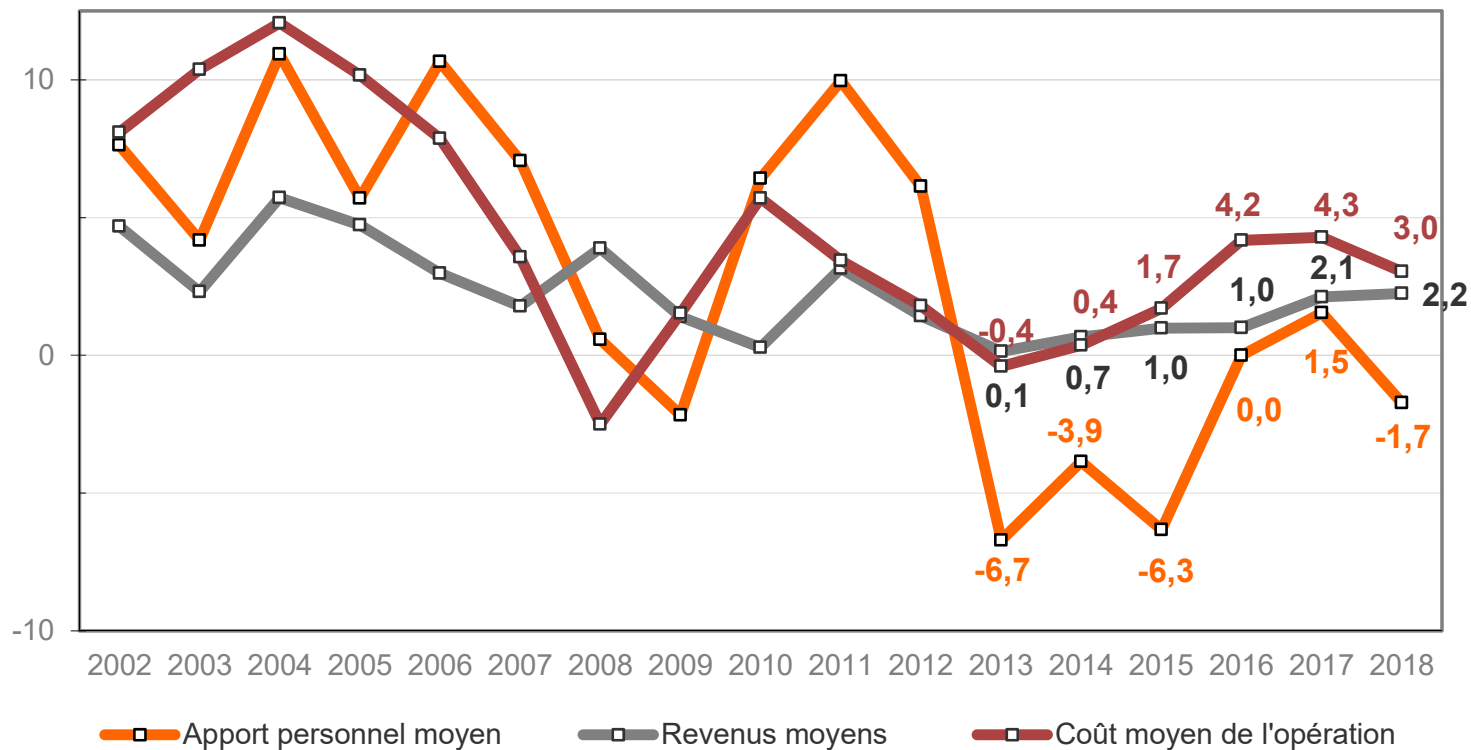


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après plusieurs années de lente progression, les revenus des emprunteurs augmentent maintenant plus rapidement. Dans le même temps, et après deux années de ressaisissement, le niveau de l'apport personnel rechute (- 1.7 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel). L'allongement de la durée des prêts a permis de compenser partiellement la hausse des prix de l'immobilier et de maintenir sur le marché une partie des ménages jeunes et modestes, en primo accession pour la plupart d'entre eux et faiblement dotés en apport personnel.

Cependant le coût relatif des opérations réalisées se stabilise à 4.0 années de revenus (comme il y a un an et contre 3.8 années de revenus au 1^{er} trimestre 2008).





L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

Cependant, et en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages car leur permettant de supporter des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande rechute au 1^{er} trimestre 2018. Ainsi, le rebond de l'indicateur de solvabilité constaté durant l'été 2017 ne faisait qu'exprimer le déplacement progressif du marché vers des clientèles plus aisées qu'auparavant. La dégradation des soutiens publics, renforce maintenant les conséquences que la hausse des coûts des opérations réalisées imprime sur l'indicateur de solvabilité.



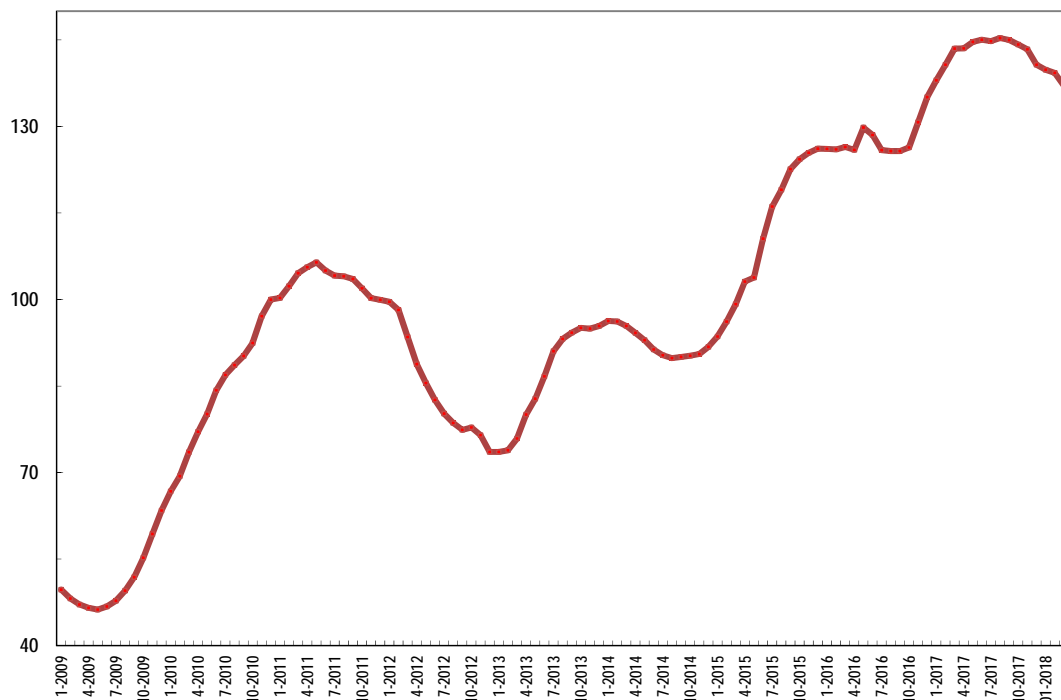


L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Les évolutions constatées depuis le début de l'année 2018 confirment la tendance baissière du marché, d'autant que la suppression des aides personnelles à l'accession accentue l'affaiblissement de la demande des ménages modestes, tant dans le neuf que dans l'ancien, en dépit d'un nouvel allongement de la durée des prêts accordés : et en mars, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant illustre la dégradation du marché des crédits, avec - 9.9 % pour la production et - 16.9 % pour le nombre de prêts.

Production de crédits : Ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

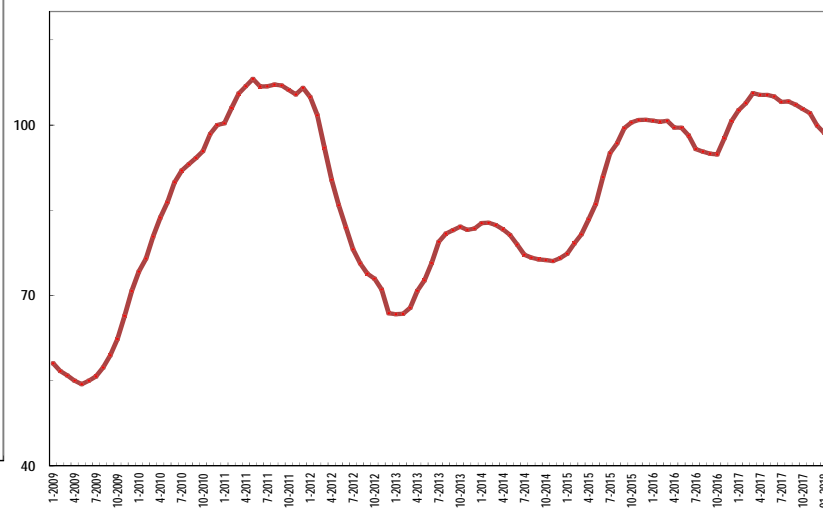


ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Production de crédits : - 4.5 %
au 1^{er} trimestre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts accordés : - 9.6 %
au 1^{er} trimestre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





Le tableau de bord de l'Observatoire

Le marché du neuf



La photographie du marché

MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 3.0 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, après + 4.9 % en 2017). Aussi, le coût relatif se maintient à haut niveau. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours moins vite que les coûts des opérations, même s'ils s'élèvent maintenant plus rapidement que par le passé (+ 1.9 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, après - 0.3 % en 2017).

Et après plusieurs années d'une dégradation prononcée, le niveau de l'apport personnel ne réussit pas à amplifier la remontée qui s'était amorcée durant l'automne 2016 (+ 0.3 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, après + 0.4 % en 2017). Aussi le taux d'apport recule de nouveau.

Photographie du marché	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1er trimestre 2018							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	63,1 <i>56,4</i>	259,7 <i>279,9</i>	216,5 <i>231,0</i>	16,7 <i>17,5</i>	4,9 <i>5,5</i>	229 <i>234</i>	1,52 <i>1,53</i>
1er trimestre 2017							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	61,9 <i>55,9</i>	252,3 <i>272,5</i>	208,3 <i>222,9</i>	17,4 <i>18,2</i>	4,8 <i>5,4</i>	225 <i>232</i>	1,49 <i>1,51</i>

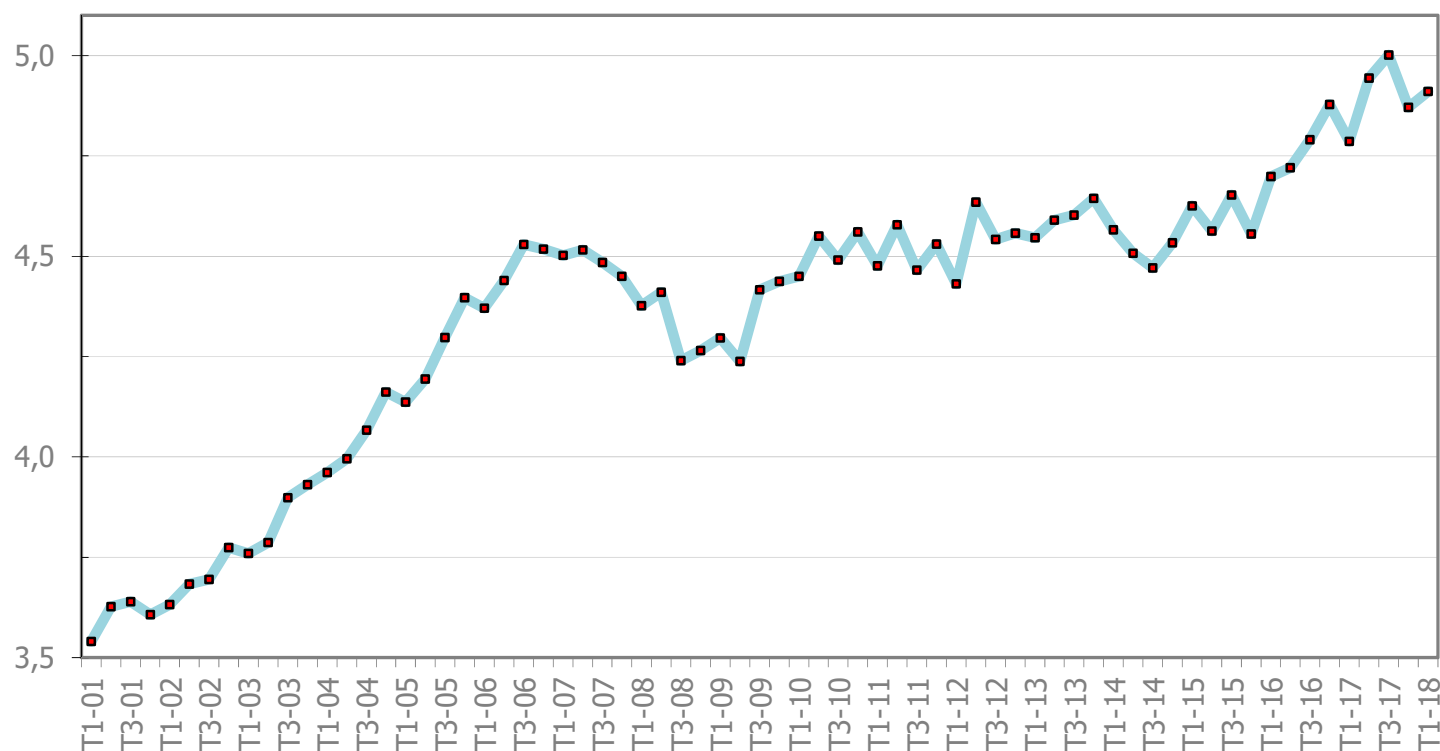


Le coût relatif des opérations réalisées

MARCHÉ DU NEUF

Après s'être nettement renforcée en 2016, la tension ne se relâche pas sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 4.9 années de revenus au 1^{er} trimestre 2018 (comme il y a un an à la même époque, contre 4.4 années de revenus au 1^{er} trimestre 2008), se maintenant à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.

Aussi la hausse des coûts des opérations réalisées pèse de plus en plus sur les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages.



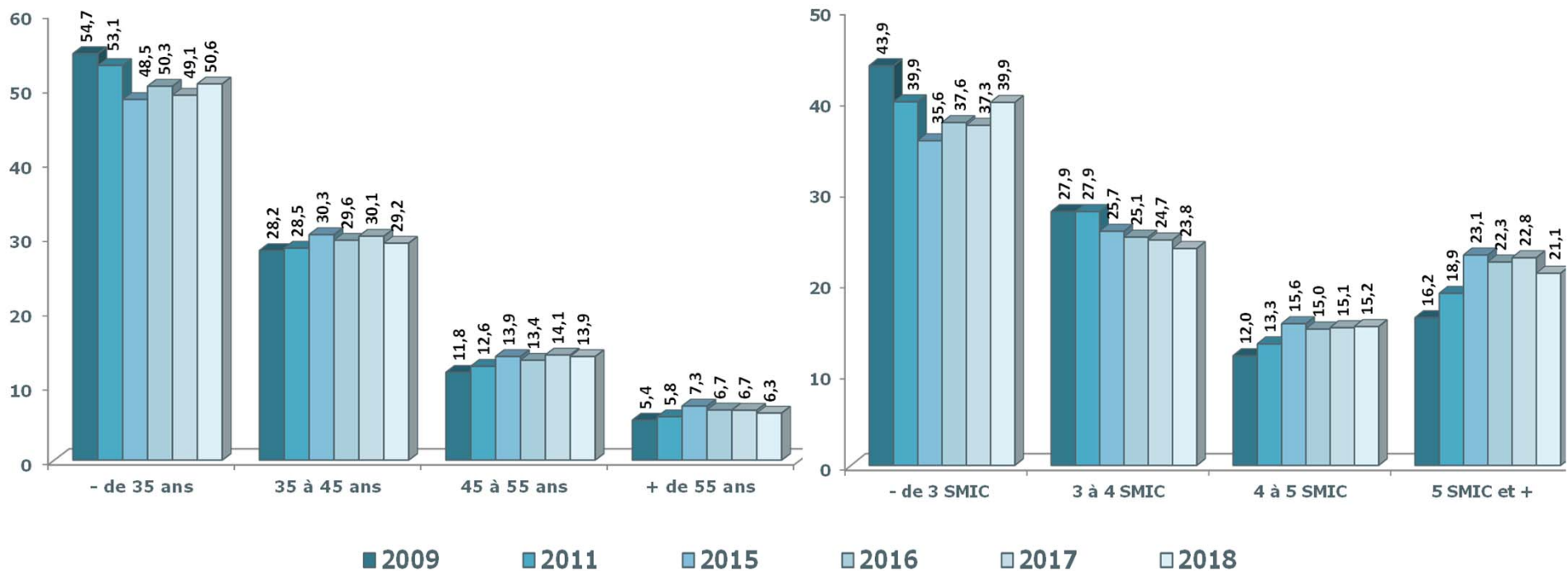


La répartition des emprunteurs

MARCHÉ DU NEUF : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Après une embellie en 2016, la part des moins de 35 ans s'est repliée en 2017, s'accompagnant du regain de la part des 45 à 55 ans. Depuis le début de 2018, cette part retrouve son niveau de 2016 : l'allongement des durées des prêts facilite ce rebond.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) qui s'était nettement accrue en 2016 s'est stabilisée en 2017 (anticipations d'opérations avec PTZ au 4^{ème} trimestre 2017). Ce sont les ménages aux revenus les plus élevés qui voient leur poids dans le marché légèrement s'élever. Néanmoins, depuis le début de 2018, la part des ménages modestes se redresse : elle bénéficie du recul de la part des ménages aux revenus moyens et élevés.

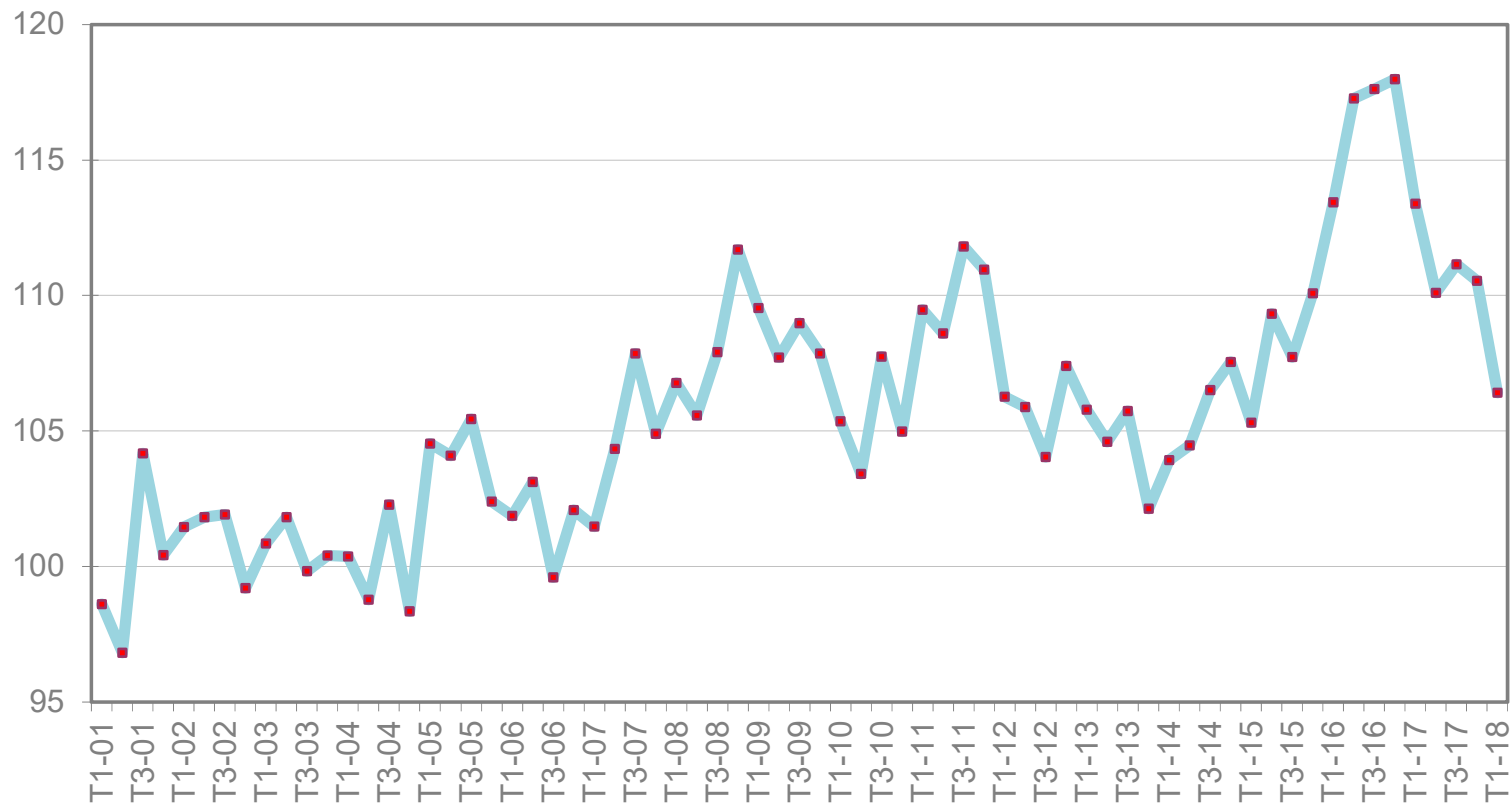




L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

Aussi, en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade rapidement, sous l'effet de la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande. Après plus d'une année de hausse rapide du coût des opérations réalisées qui a pesé fortement sur cet indicateur, le décrochage de l'indicateur de solvabilité constaté depuis le 1^{er} semestre 2017 lui a fait perdre le bénéfice de la quasi-totalité du rétablissement observé durant deux années, de l'été 2014 à l'été 2016.



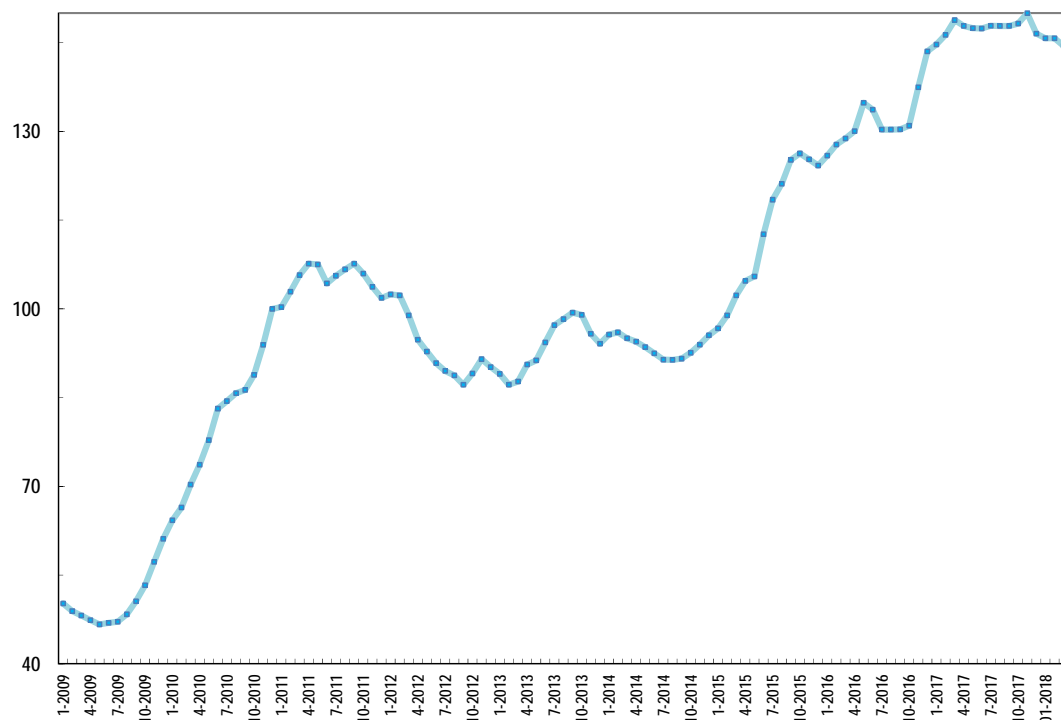


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Le rebond de la demande constatée durant l'automne 2017 (l'anticipation d'une partie de la demande qui avait prévue de se réaliser au début de 2018) n'avait pas été suffisant pour inverser la tendance baissière du marché. Et l'affaiblissement de la demande s'est confirmé depuis, renforcé par la dégradation des soutiens publics à l'accession à la propriété et à l'investissement locatif privé et par la suppression des aides personnelles à l'accession : la dégradation du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est donc sensible en mars 2018, avec - 5.6 % pour la production et - 12.4 % pour le nombre de prêts.

Production de crédits : **Marché du neuf**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

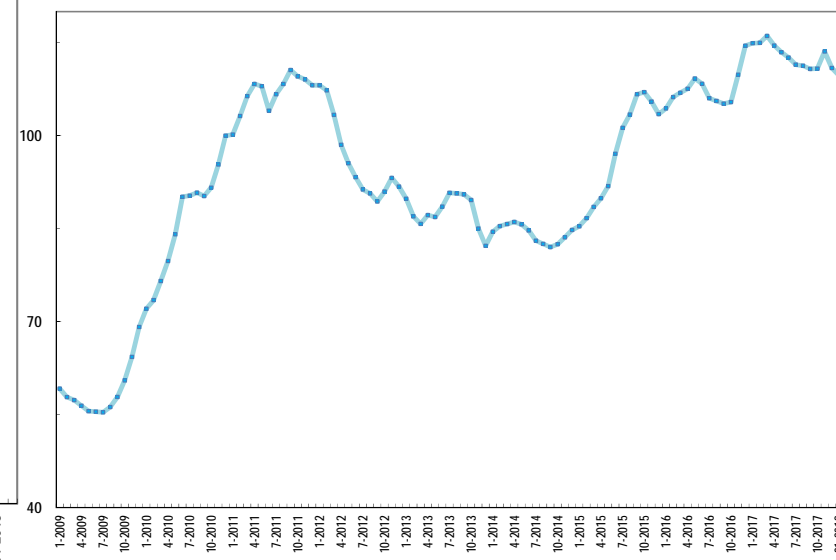


MARCHÉ DU NEUF Niveau annuel glissant

Production de crédits : - 2.9 %
au 1^{er} trimestre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts accordés : - 7.4 %
au 1^{er} trimestre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts bancaires : **Marché du neuf**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





Le tableau de bord de l'Observatoire

Le marché de l'ancien



La photographie du marché

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le coût moyen des opérations réalisées augmente moins rapidement qu'auparavant (+ 1.4 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, après + 5.6 % en 2017). Alors que le rythme de progression des revenus (+ 2.0 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, contre + 2.3 % en 2017) est maintenant plus rapide que celui du coût moyen des opérations.

Pourtant le niveau de l'apport personnel recule (- 4.3 % sur le 1^{er} trimestre de 2018, en glissement annuel, après + 2.4 % en 2017). Ainsi, le taux d'apport personnel recule rapidement.

Photographie du marché	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1er trimestre 2018							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	63,2 60,4	268,5 278,7	220,7 227,5	17,8 18,3	4,7 5,0	231 234	1,50 1,50
1er trimestre 2017							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	62,0 59,4	264,9 275,4	212,8 219,6	19,7 20,3	4,7 5,0	226 228	1,46 1,47

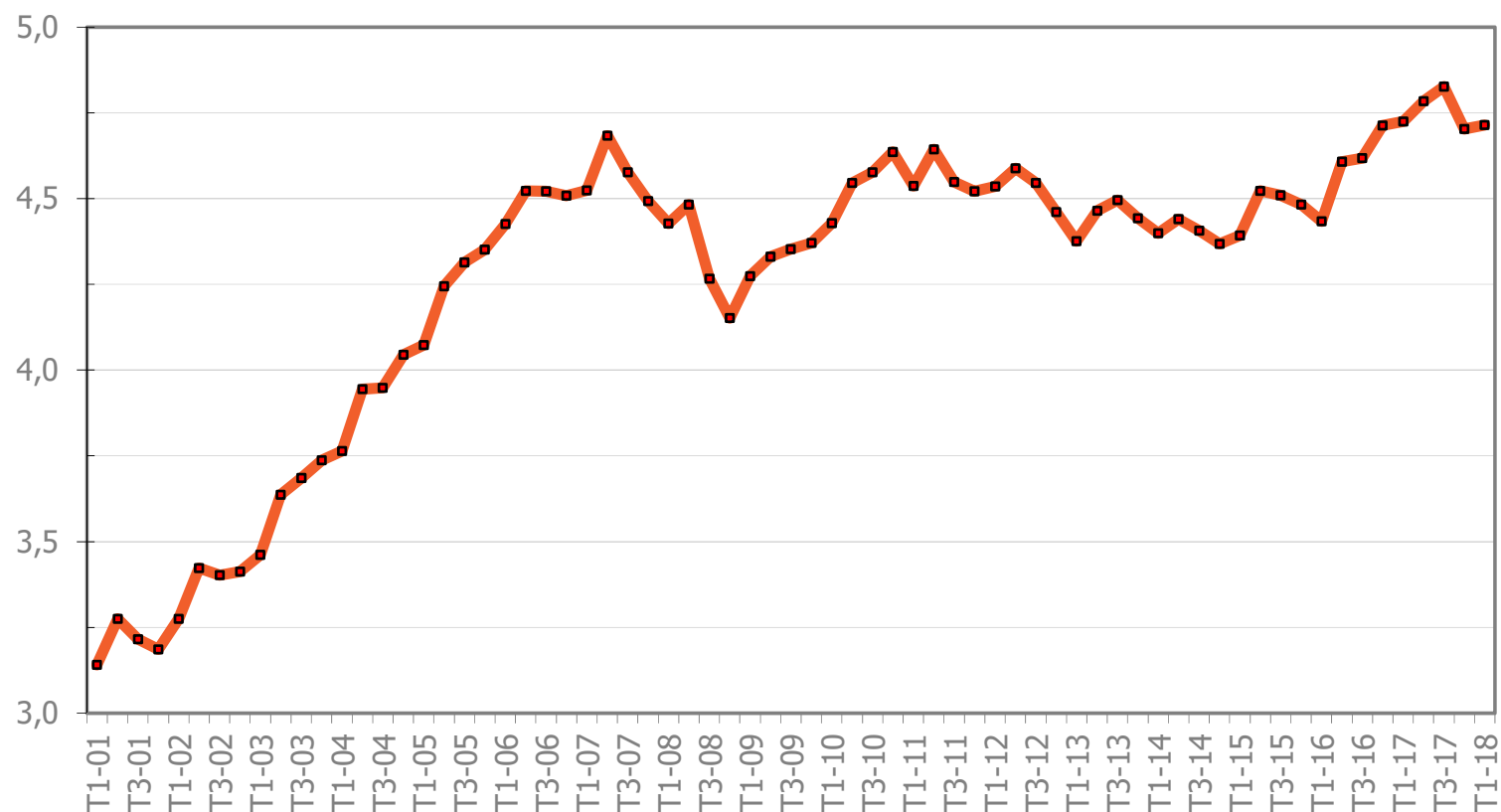


Le coût relatif des opérations réalisées

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien semble se stabiliser : le coût relatif était de 4.7 années de revenus au 1^{er} trimestre 2018, comme il y a un an à la même époque.

La hausse des coûts des opérations réalisées a été 3.5 fois plus rapide que celle des revenus durant les années 2016 et 2017 : elle affecte les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages, dont les plus jeunes et les plus modestes. Depuis la fin de 2016, le coût relatif s'établit au niveau du point haut de 2007, 4.7 années de revenus.



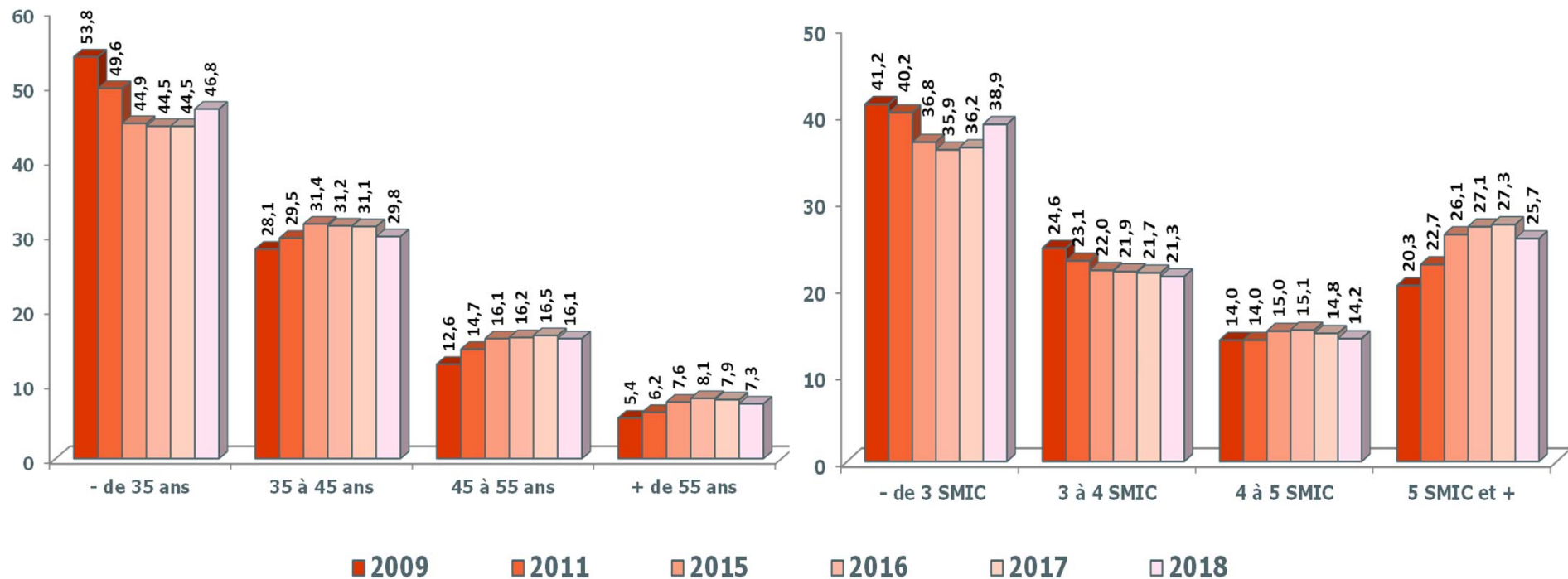


La répartition des emprunteurs

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Après avoir nettement reculé de 2011 à 2015, la part des moins de 35 ans a réussi à se maintenir à niveau 2017. Alors que le poids relatif des autres catégories de ménages s'est stabilisé. En 2018, cette part rebondit en réponse à l'allongement de la durée des prêts.

De même, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC s'est maintenue de 2015 à 2017, après avoir nettement reculé de 2011 à 2015. Le rebond de la part des ménages modestes accompagne celui des emprunteurs les plus jeunes.

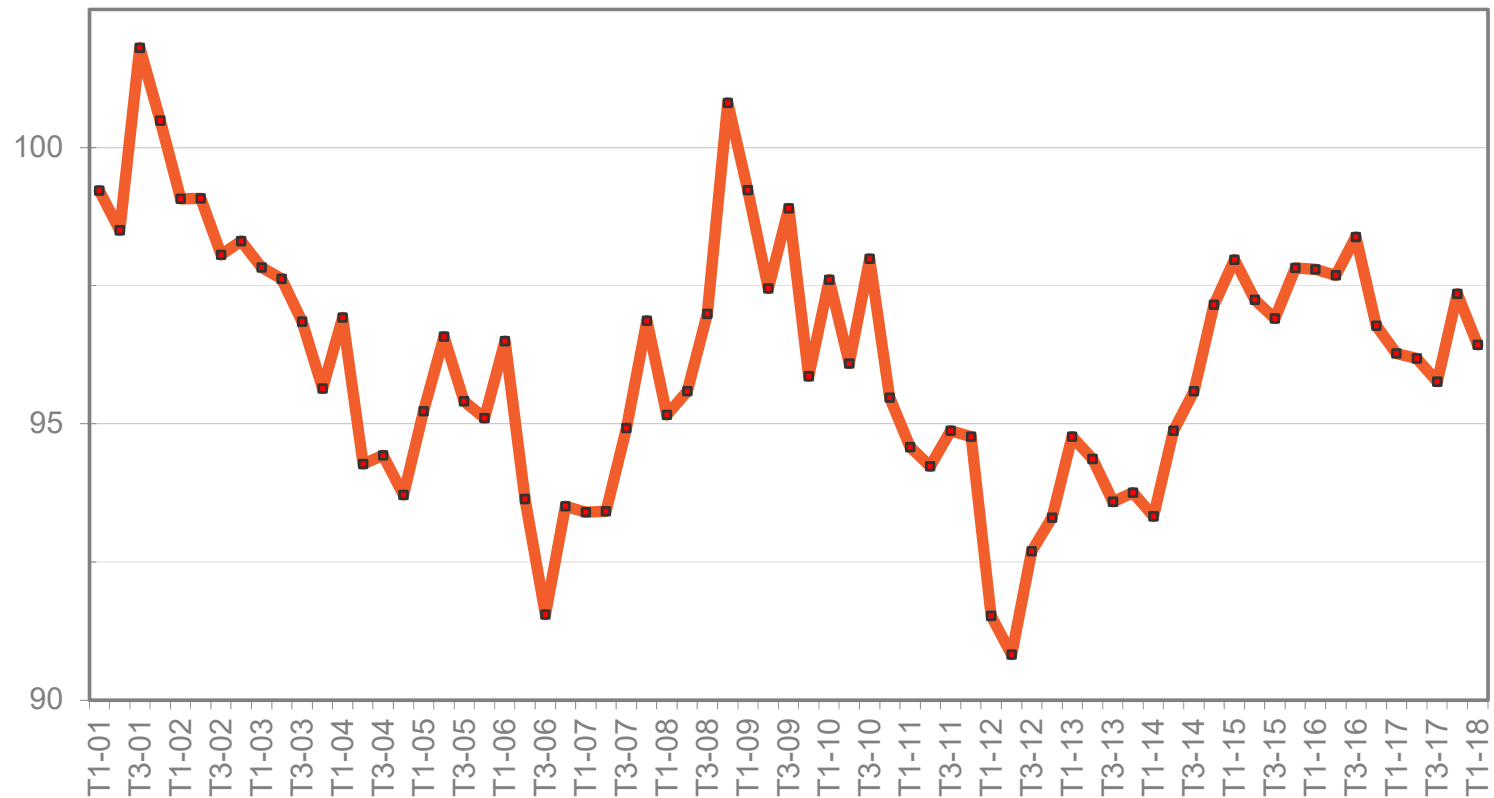




L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

Grâce à de bonnes conditions de crédit qui limitent l'impact de la hausse des coûts des opérations, l'indicateur de solvabilité de la demande résiste encore : la transformation progressive des clientèles (des revenus en moyenne plus élevés, notamment) intervenue en 2017 rend supportable des prix plus élevés et la dégradation de la solvabilité de la demande qu'aurait dû provoquer la suppression des aides personnelles à l'accession a été enrayée par l'allongement de la durée des prêts accordés.



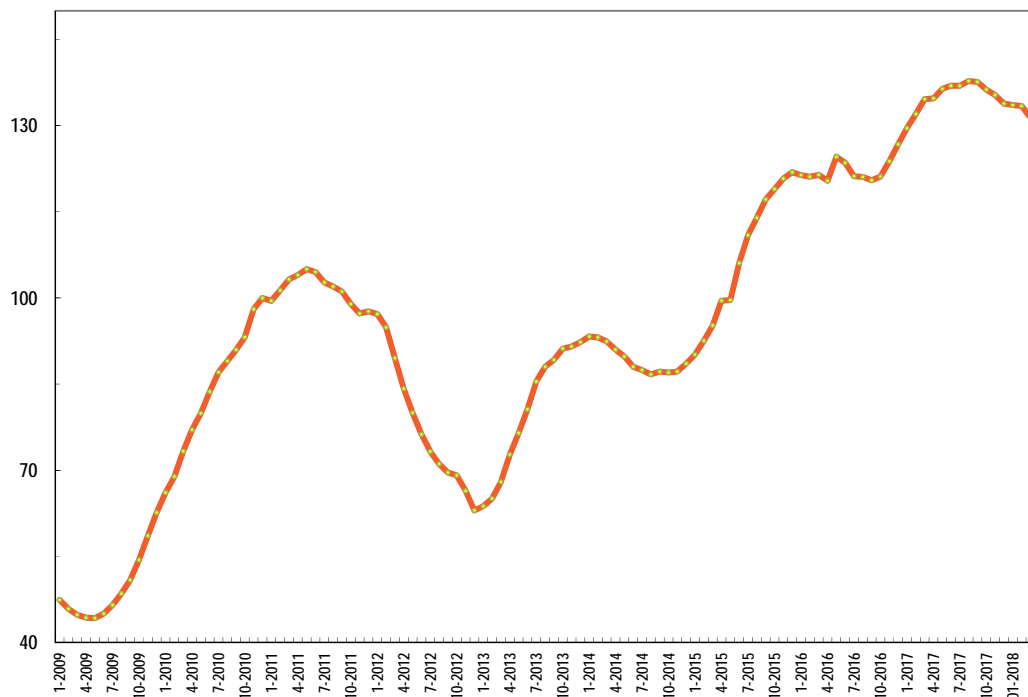


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès avril 2017, l'activité a commencé à hésiter, voire à s'affaiblir en réponse à la hausse des prix qui érodait la solvabilité de la demande. Et depuis le marché ne parvient pas à se ressaisir. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant confirme largement le recul de la demande et l'orientation baissière du marché : avec - 7.0 % pour la production en mars 2018 et - 9.0 % pour le nombre de prêts.

Production de crédits : **Marché de l'ancien**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

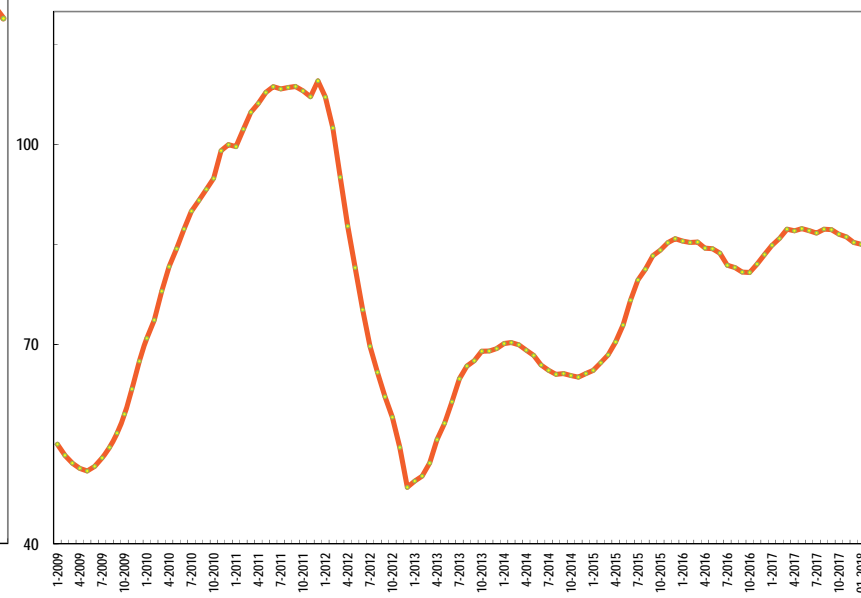


MARCHÉ DE L'ANCIEN Niveau annuel glissant

Production de crédits : - 2.4 %
au 1^{er} trimestre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts accordés : - 4.6 %
au 1^{er} trimestre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts bancaires : **Marché de l'ancien**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





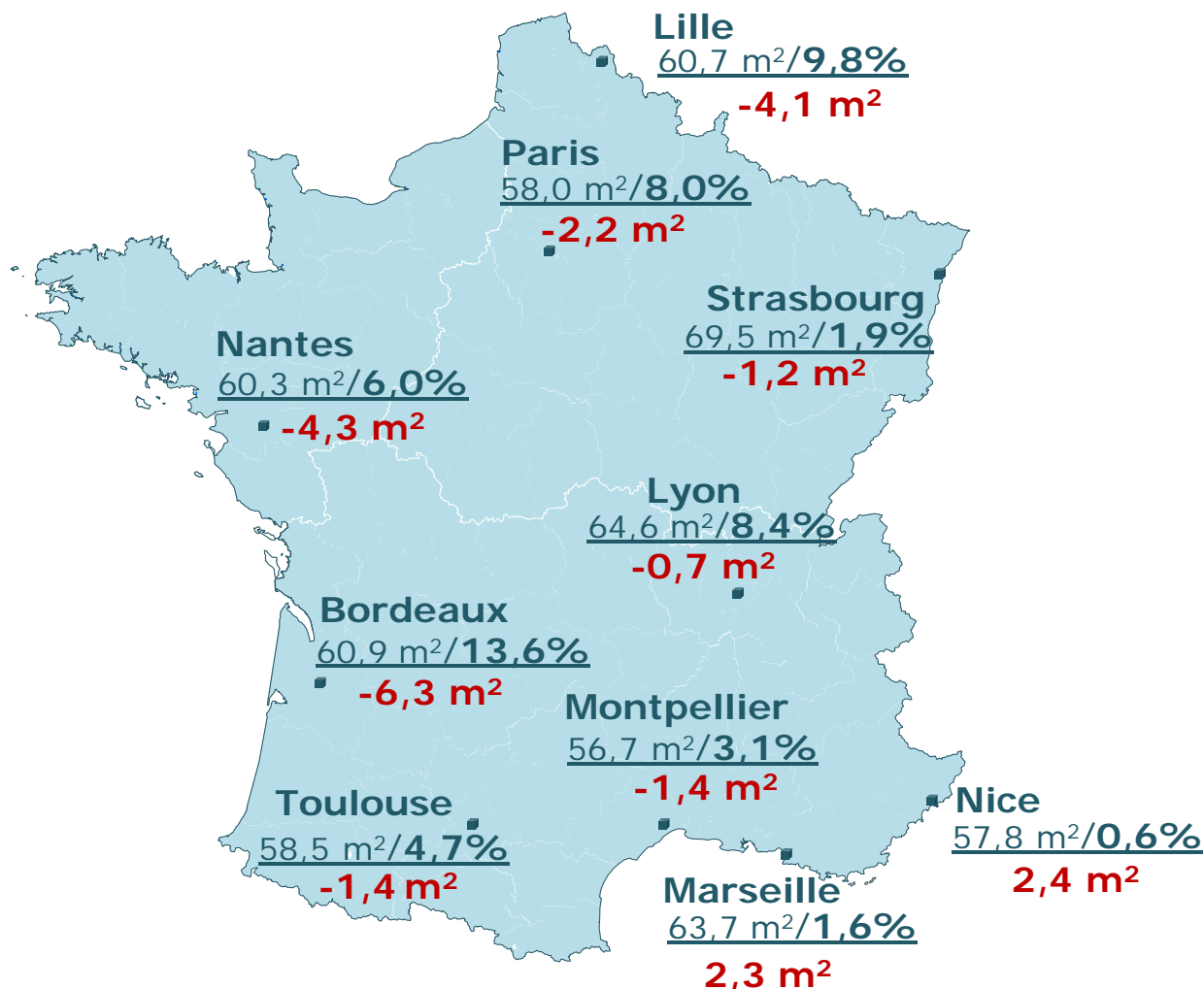
L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 1^{er} trimestre 2018



La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin février 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T1-2018 par rapport à T1-2017)



Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 62 % des villes de plus de 100 000 habitants pour lesquelles ont été construits les indicateurs Crédit Logement/CSA - LPI qui décrivent l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, le constat est identique : la surface achetable est à peu près stable (9 % des villes) ou se réduit (53 % des villes), parfois fortement

Dans toutes ces villes, l'évolution des prix contribue largement à l'évolution de la capacité à acheter.

1 ^{er} trimestre 2018	Hausse des prix	Baisse des prix
Augmentation de surface	Aix-en-Provence Amiens Angers Grenoble Marseille Metz Nice Saint-Etienne Toulon Villeurbanne	Besançon Le Havre Mulhouse
Légère augmentation/ stabilisation de surface	Caen	Clermont-Ferrand Limoges
Baisse de surface	Bordeaux Brest Dijon Le Mans Lille Lyon Montpellier Nantes Nîmes Orléans Paris Reims Rennes Rouen Strasbourg Toulouse	Perpignan Tours

Hausse des prix/augmentation de surface :	29 % des villes
Hausse des prix / stabilisation de surface :	3 % des villes
Hausse des prix / baisse de surface :	47 % des villes
Baisse des prix / augmentation de surface :	9 % des villes
Baisse des prix / stabilisation de surface :	6 % des villes
Baisse des prix / baisse de surface :	6 % des villes



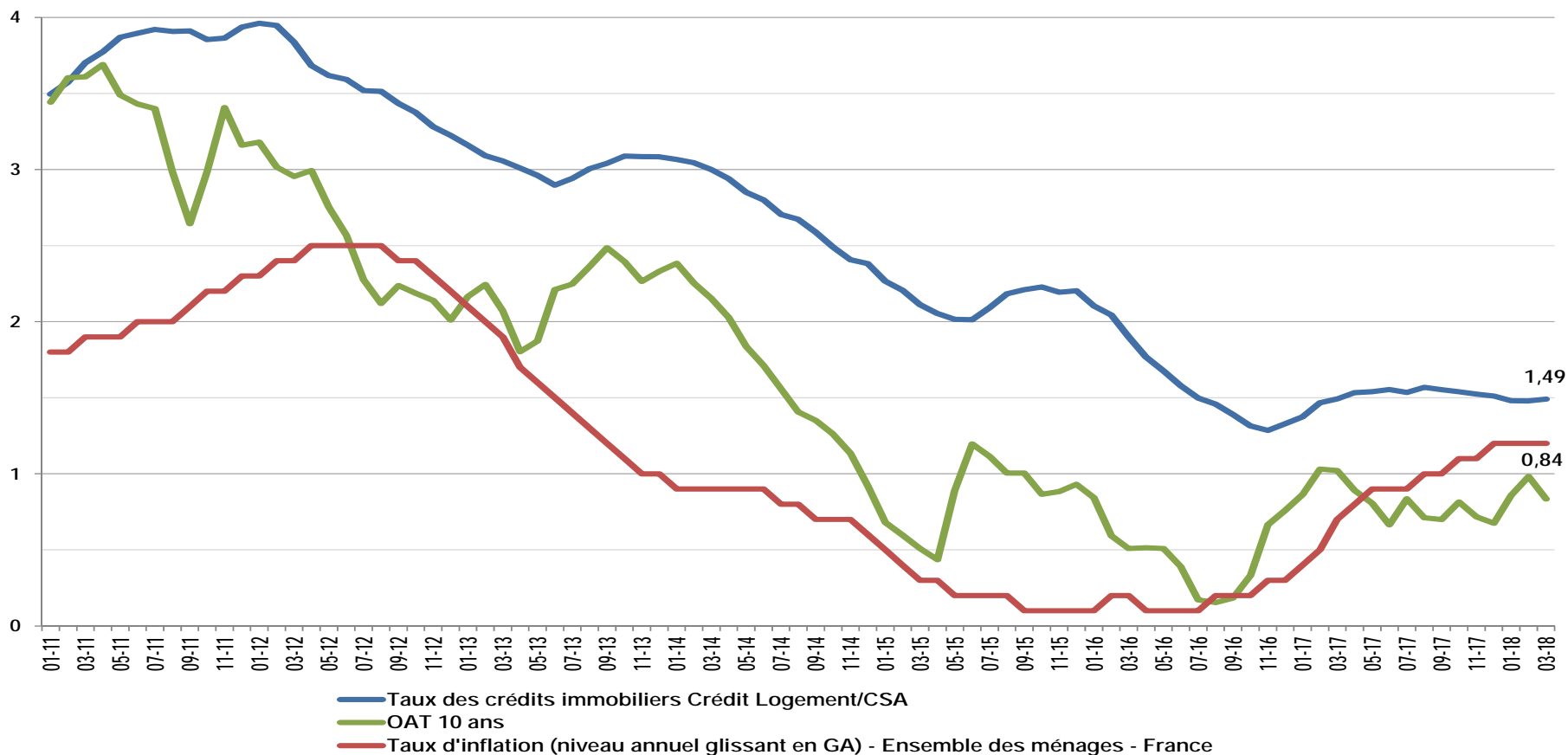
En guise de conclusion
Les tendances des marchés



Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

La hausse des taux constatée en 2017 n'a été que modeste (18 points de base). Les taux ont commencé à redescendre lentement dès août 2017 (1.57 %). Et depuis janvier 2018, ils se sont pratiquement stabilisés : à 1.49 % en mars. Pourtant, dans le même temps, le rythme annuel de l'inflation s'est redressé : de 0.2 % fin 2016 à 1.2 % depuis fin 2017. En outre, après sa poussée en janvier et février 2018, comme il y a un an à la même époque, le taux de l'OAT à 10 ans est redescendu en mars.





Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Concernant la « prévision » des taux des crédits immobiliers pour l'année en cours, voire les années suivantes, le scénario présenté en janvier dernier se confirme.

Le rythme de l'inflation ne devrait guère fléchir à l'avenir : après 1.2 % en 2017, il devrait se situer entre 1.3/1.4 % (scénarios bancaires) et 1.6 % (Banque de France) en 2018 ... pour accélérer encore légèrement à l'horizon 2020 (1.8 % d'après la Banque de France).

Pour autant, même si **la BCE** a commencé à resserrer sa politique monétaire jusqu'alors très accommodante, elle **devrait maintenir des conditions monétaires favorables et son principal taux de refinancement à 0 %** : jusqu'au printemps 2019 pour de nombreux établissements de crédit, voire jusqu'en fin 2019 pour la Banque de France !

Cette stratégie permettrait de maintenir les taux d'intérêt nominaux à long terme à bas niveau, puis de contenir leur remontée. D'ailleurs les marchés n'anticipent qu'une remontée progressive du taux de l'OAT à 10 ans. Pour la Banque de France, partant d'un taux moyen de 0.8 % en 2017, le taux moyen s'établirait à 1.0 % en 2018 : au-delà, la remontée serait modérée, de l'ordre de 30 points par an (puis 1.3 % en 2019 et 1.5 % en 2020).

La remontée des taux des crédits immobiliers serait donc lente jusqu'en 2020.

Les taux des crédits immobiliers ne devraient progresser que modérément en 2018 et terminer l'année entre 1.65 % et 1.70 % au maximum.

Certes, ce n'est pas une telle évolution qui en elle-même risquerait de casser le dynamisme du marché. Mais pendant ce temps les prix continueront à augmenter ...



Les tendances des marchés

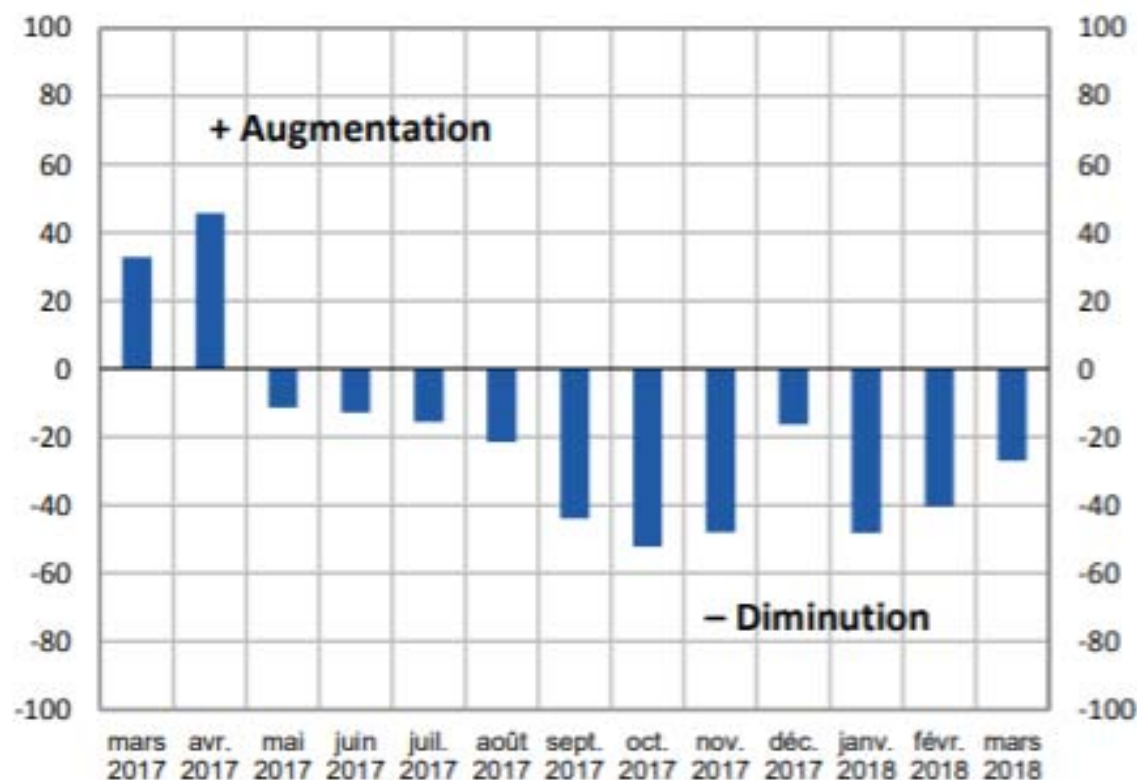
La demande de crédits par les ménages

L'enquête mensuelle de la Banque de France auprès des établissements de crédit souligne que depuis mai 2017, et plus nettement encore depuis septembre 2017, la demande de crédits des ménages se dégrade, en dépit des conditions de crédit qui lui sont faites. Depuis la fin de l'été 2017, le repli de la demande qui est d'une ampleur comparable à son expansion passée, est rapide et elle illustre la fragilisation croissante des marchés immobiliers.

Demande de crédits immobiliers

Solde d'opinion (en %)

Source : Banque de France (enquête mensuelle)





Les tendances des marchés

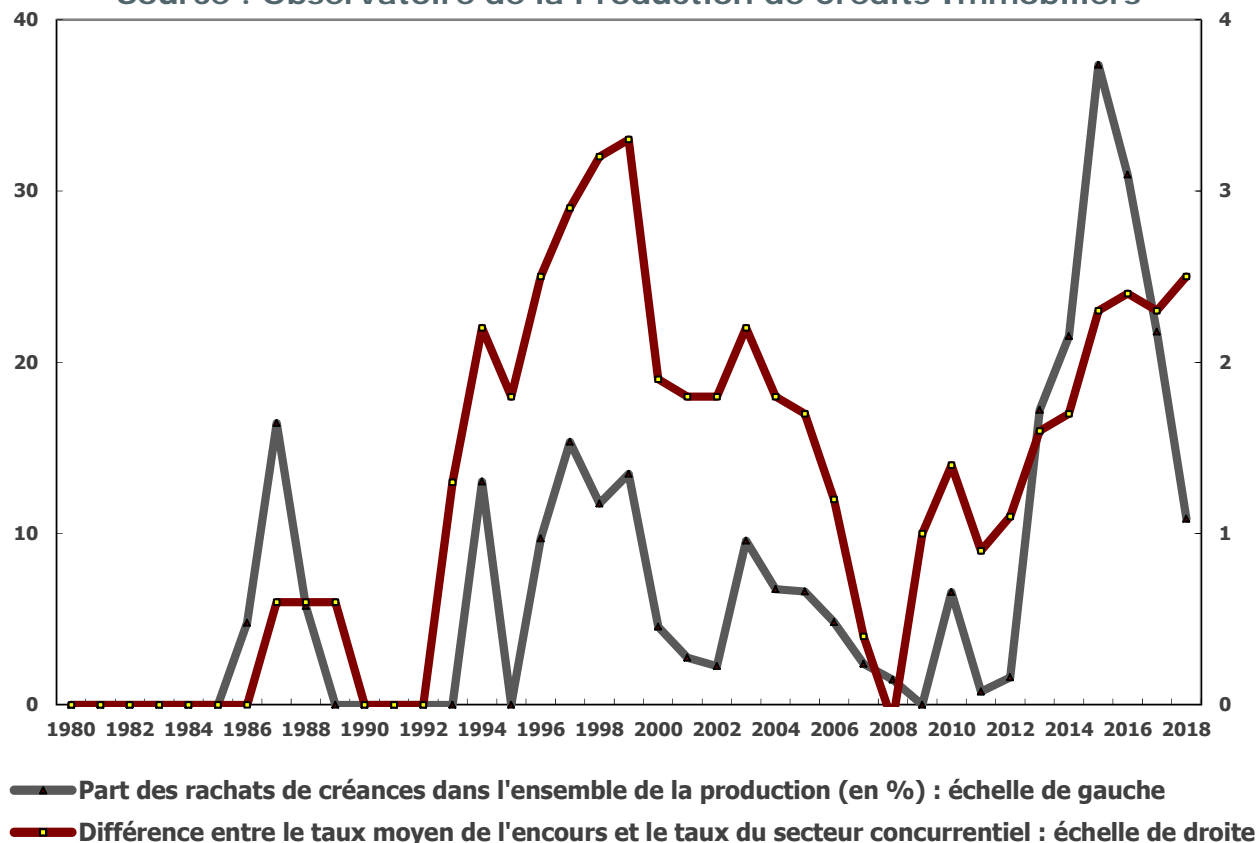
Les rachats de créances en 2018

Le mouvement des rachats de créances devrait connaître un atterrissage rapide en 2018 : après 37 % de la production brute en 2015 et 31 % en 2016, 22 % en 2017 et moins de 11 % en 2018.

Donc 260 Mds d'€ au total de 2013 à 2018, pour une production brute de 1 070 Mds d'€. Et de l'ordre de 19 Mds en 2018, soit 4 fois moins qu'en 2015.

Les rachats de créances

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers





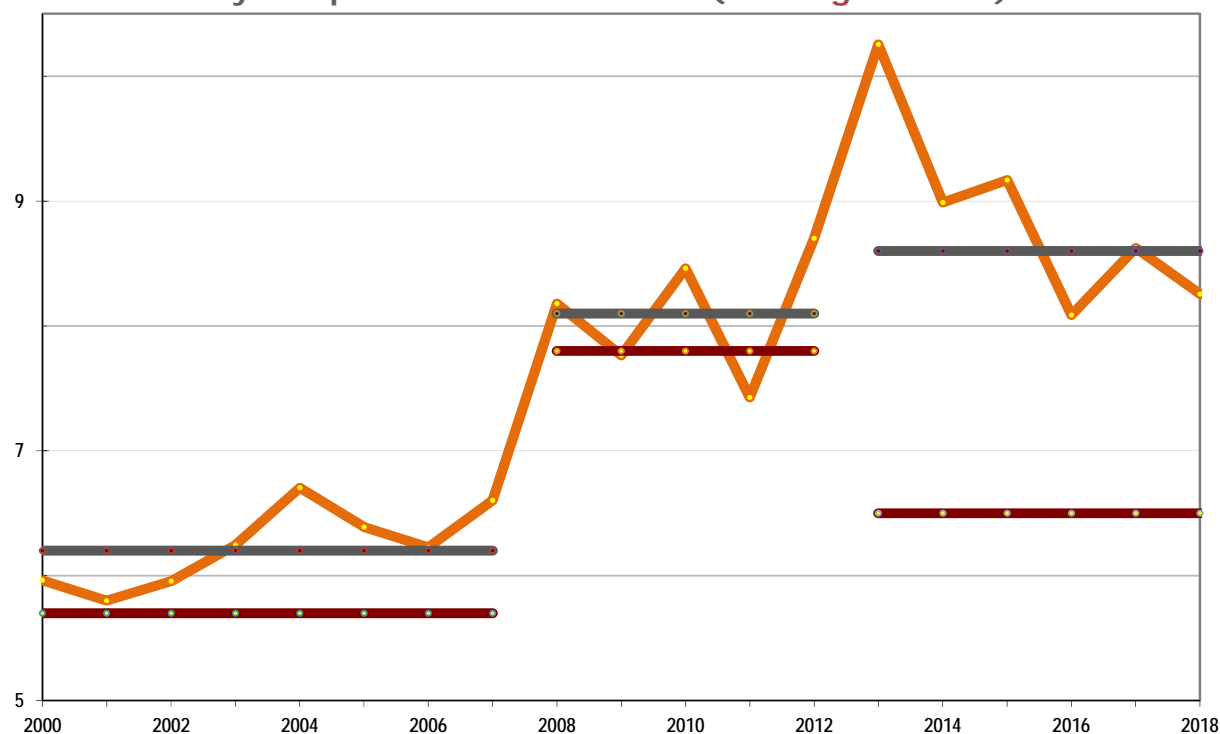
Les tendances des marchés

Les rachats de créances en 2018

Le mouvement des rachats de créances a facilité le rajeunissement de l'encours des crédits immobiliers détenus par les ménages. Son impact sur la durée théorique est estimée à 6 mois jusqu'en 2012 et à deux années depuis. L'allongement de la durée des prêts accordés depuis 2014 en a été d'autant facilité.

Durée théorique de l'encours en années

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers
Compte tenu des remboursements en capital hors rachats (en orange) :
moyenne par sous-période hors effet des rachats (en gris)
et y compris l'effet des rachats (en rouge carmin)





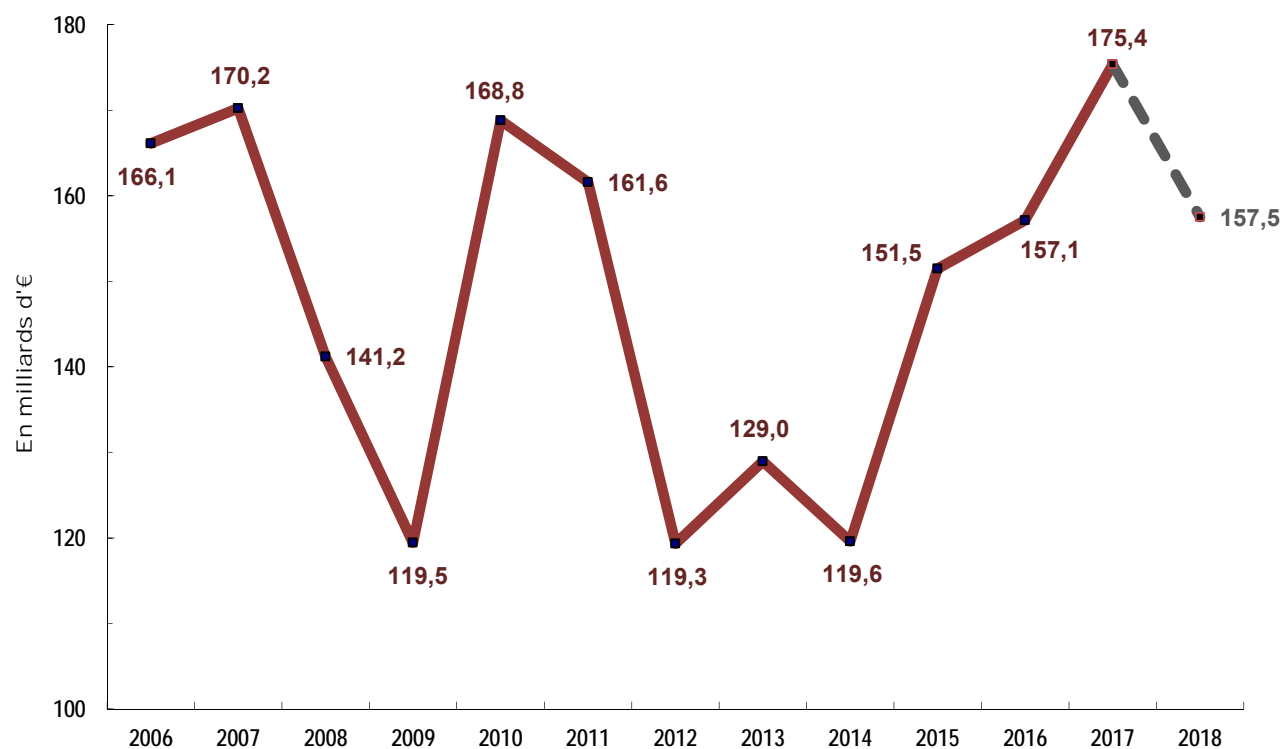
Les tendances des marchés

La production de crédits immobiliers

En dépit de conditions de crédit qui devraient restées très bonnes en 2018, la production de crédits immobiliers va souffrir de la poursuite de la hausse des prix des logements et de la dégradation des dispositifs publics de soutien de la demande. Le recul de la production mesurée au niveau des offres acceptées (hors rachats de créances) déjà constaté au 2nd semestre 2017 va donc continuer : de plus de 10 % et la production devrait s'établir à (près) de 157.5 Mds d'€ (après + 42.4 % au 1^{er} semestre 2017, mais - 11.0 % au 2nd semestre).

Les offres acceptées

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers
OPCI





FIN

Merci de votre attention



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Annexe : La capacité des ménages à acheter
dans les villes de plus de 100 000 habitants
au 1^{er} trimestre 2018**

La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de **la surface habitable achetable** en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- le niveau de revenus des emprunteurs,
- le taux d'apport personnel des emprunteurs,
- le prix au m² de surface habitable,
- la durée des crédits accordés
- et le taux d'intérêt de ces crédits.

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.

La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, la surface achetable.

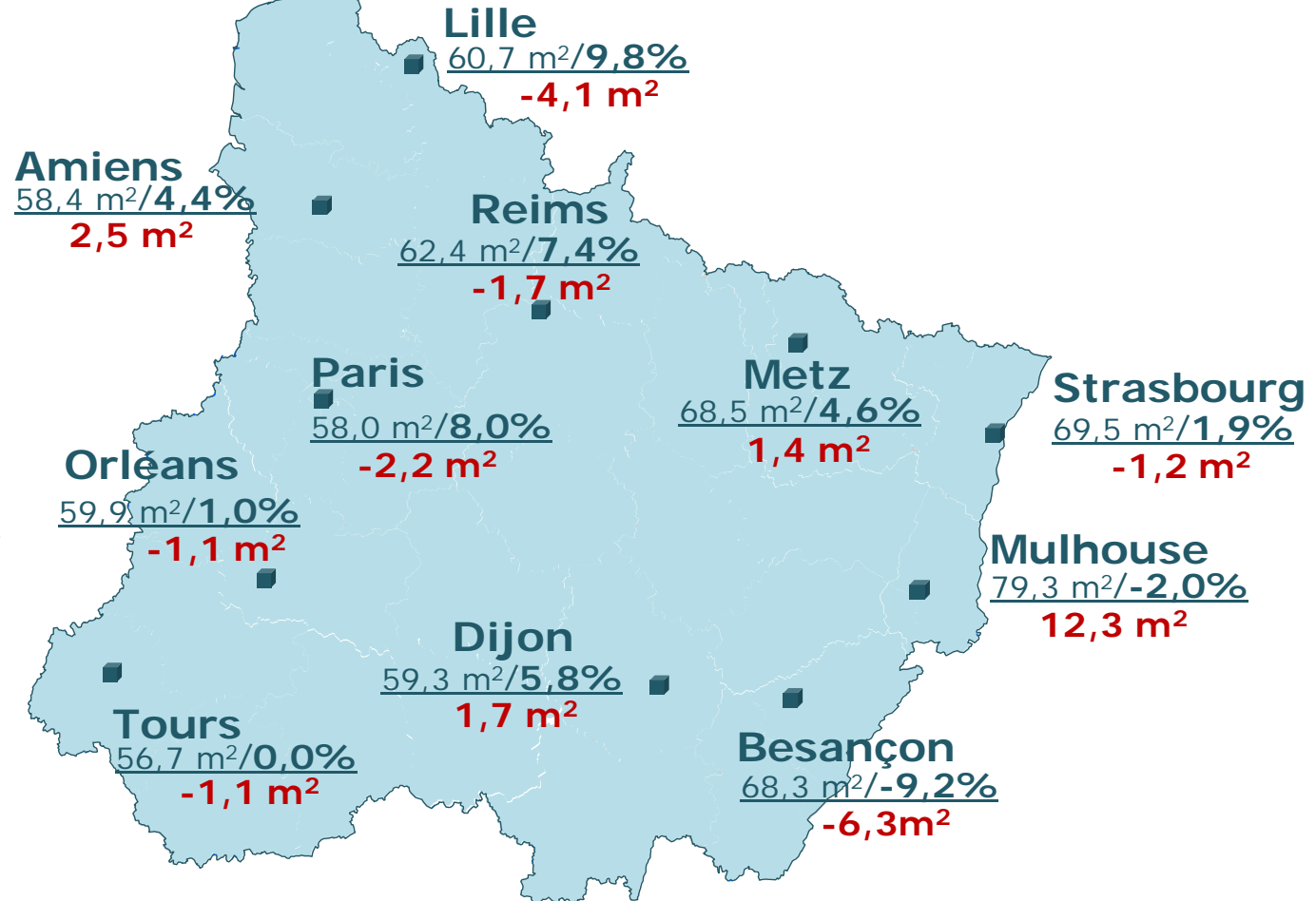
Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 34 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

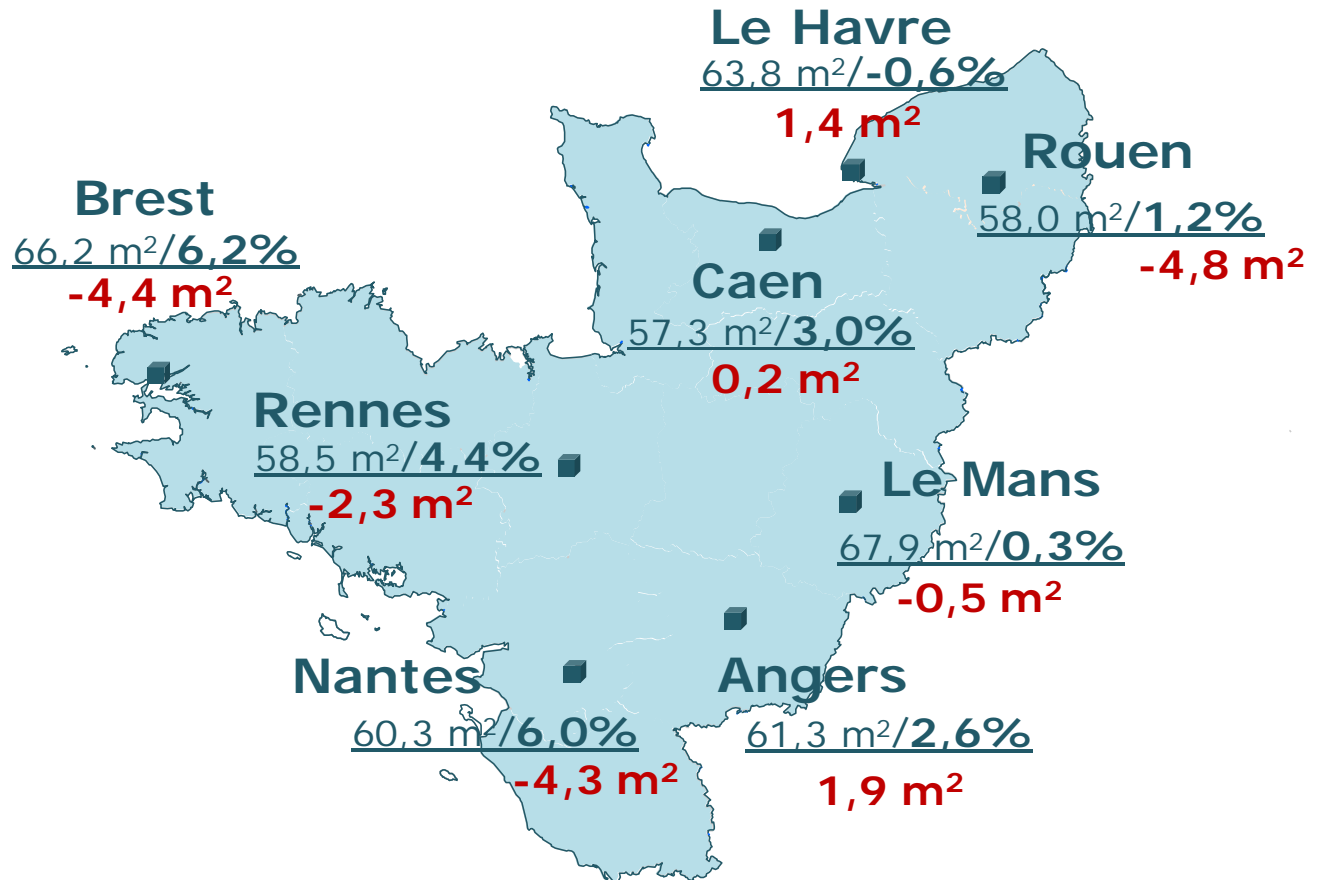
Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / Variation des prix en % à fin février 2018 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2018 par rapport à T1-2017)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

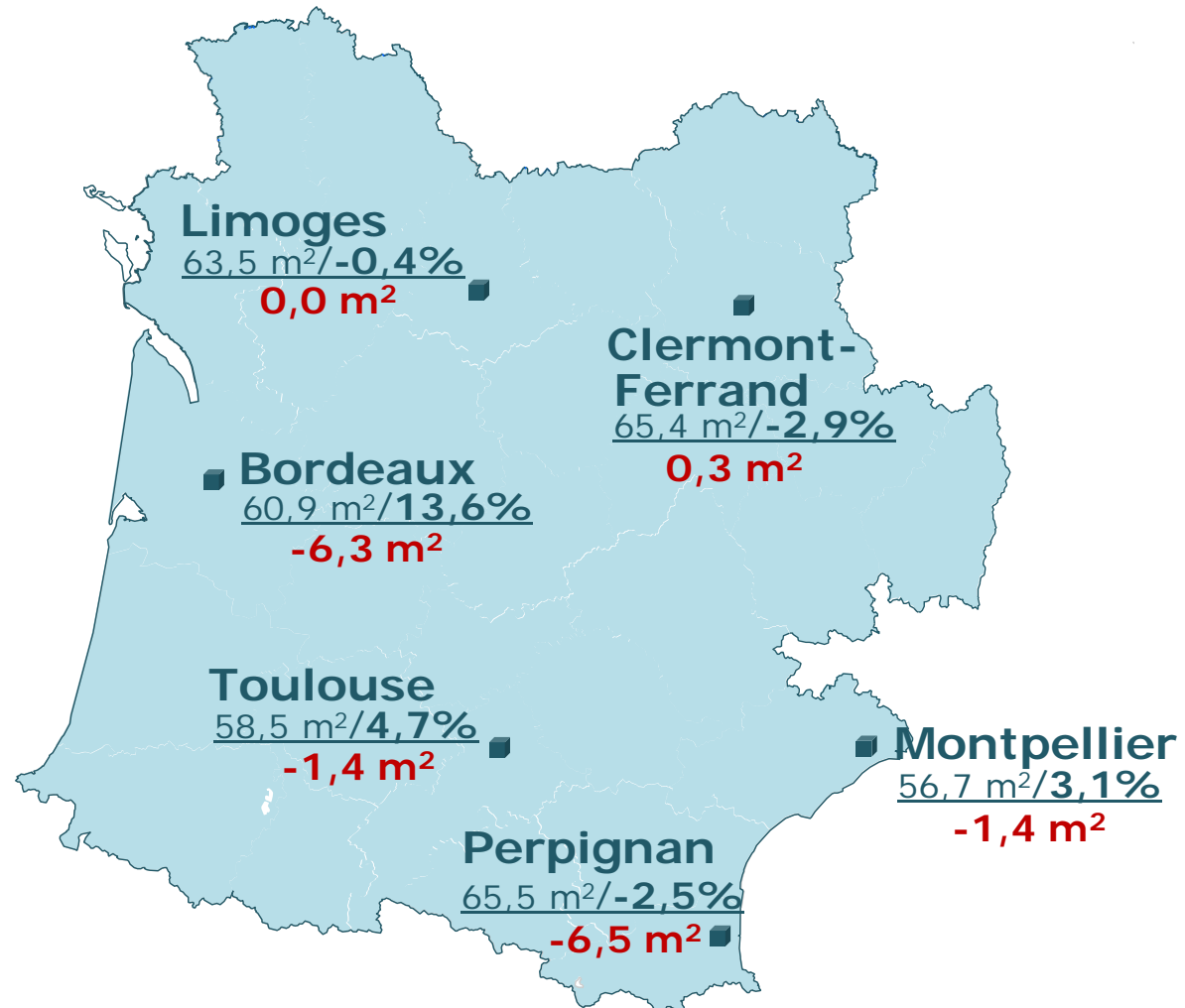
Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / Variation des prix en % à fin février 2018 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T1-2018 par rapport à T1-2017)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

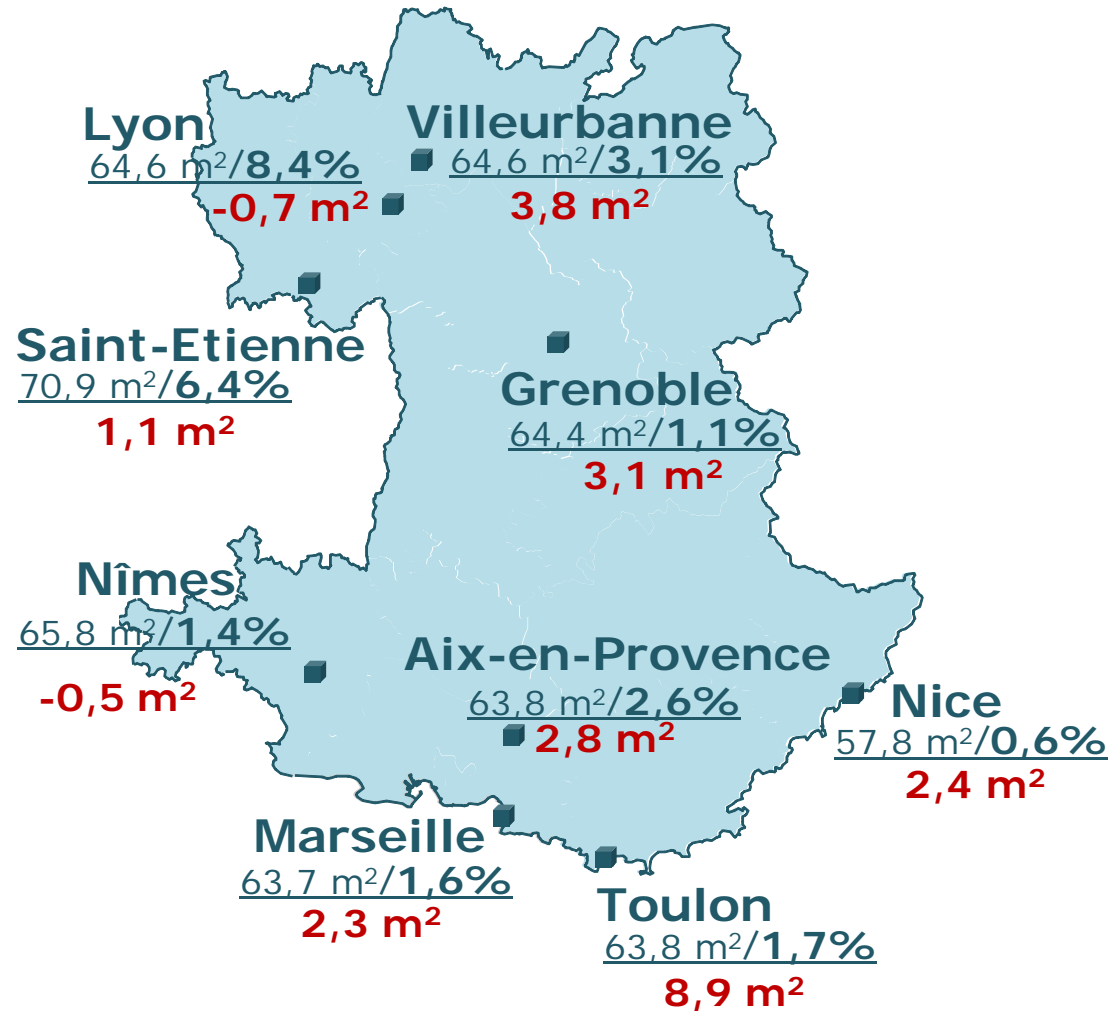
Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin février 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2018 par rapport à T1-2017)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / Variation des prix en % à fin février 2018 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2018 par rapport à T1-2017)