



Tableau de bord trimestriel 1^{er} Trimestre 2017

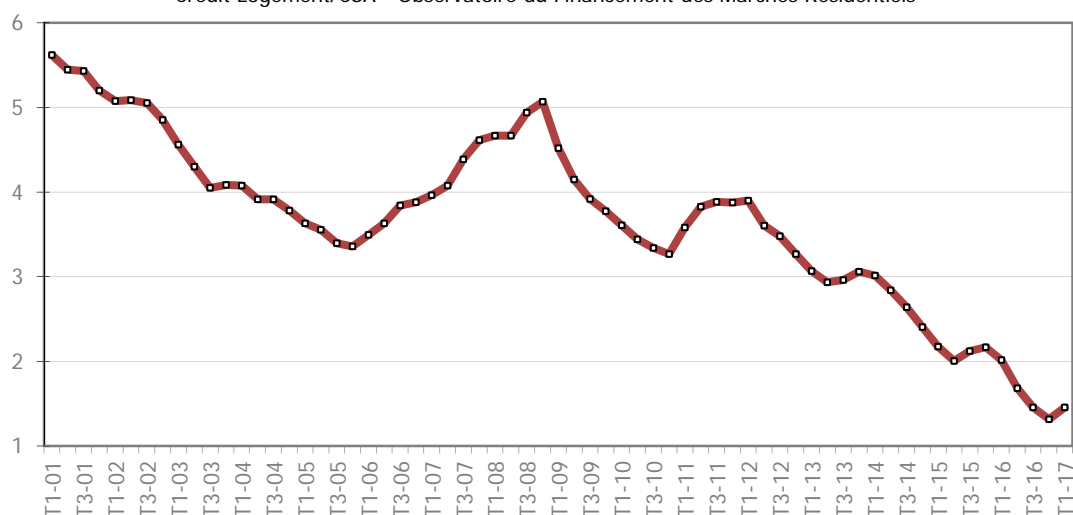
I. L'ENSEMBLE DES MARCHÉS

I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

➔ Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 1^{er} trimestre 2017, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.46 %, en moyenne (1.51 % pour l'accession dans le neuf et 1.48 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis décembre 2016, les taux remontent et à fin mars, ils avaient repris 20 points de base. En dépit des tensions qui ont affecté les marchés obligataires depuis la fin de l'été, la remontée des taux des crédits immobiliers n'a donc été ni rapide, ni très forte : elle reste, notamment, bien en deçà de celle des taux des obligations. Et l'essentiel de la hausse s'est constaté en février, alors qu'en mars l'augmentation n'a été que très modérée (2 points de base). À leur niveau actuel, les taux ont alors retrouvé leur niveau de juillet 2016 : pour autant, le rythme annuel de l'inflation était alors de 0.2 %, pendant qu'en mars il s'est établi à 1.2 %.

Cependant, la hausse des taux des crédits immobiliers n'a guère affecté le dynamisme de la demande. Et la solvabilité de cette dernière est préservée, aucun des marchés n'ayant eu à subir une dégradation brutale des conditions de crédit. D'ailleurs, par comparaison avec le 1^{er} trimestre 2016, les taux affichent toujours une baisse de 53 points de base sur le marché de l'ancien (pour 1.48 % au 1^{er} trimestre 2017), de 58 points de base sur celui du neuf (pour 1.50 % au 1^{er} trimestre 2017) et de 61 points de base sur celui des travaux (pour 1.35 % au 1^{er} trimestre 2017).

On remarque alors que la remontée des taux constatée depuis décembre 2016 se produit à un rythme comparable sur toutes les catégories de prêts. Les durées les plus longues ne sont pas plus affectées que les autres : par exemple, la hausse des taux a été de 19 points de base sur les prêts à 25 ans, contre 18 points sur les prêts à 15 ans. Les ménages les plus jeunes ou les plus modestes, faiblement dotés en apport personnel, ne sont donc pas plus impactés par la remontée des taux que les autres.

Prêts du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	TAUX FIXES		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70
Décembre	2013	3,08	3,03	3,33	3,65
Décembre	2014	2,38	2,21	2,50	2,83
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Mars	2016	1,92	1,73	1,99	2,34
Novembre	2016	1,31	1,15	1,37	1,63
Décembre	2016	1,34	1,18	1,40	1,65
Mars	2017	1,51	1,36	1,57	1,84

Enfin, toutes les tranches de taux bénéficient encore de conditions nettement meilleures qu'en mars 2016 : même les prêts des groupes¹ supérieurs de taux (notamment, le 4^{ème} groupe). Par exemple pour les emprunteurs sur 25 ans, les taux sont en mars 2017 de 56 points de base inférieurs à leur niveau d'il y a un an pour le 4^{ème} groupe, contre 45 points de base pour le 1^{er} groupe.

Prêts du secteur concurrentiel		TAUX FIXES	MARS 2017			MARS 2016		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe		1,10	1,27	1,48	1,40	1,69	1,93
	2ème groupe		1,27	1,50	1,76	1,60	1,88	2,23
	3ème groupe		1,39	1,64	1,92	1,77	2,02	2,42
	4ème groupe		1,69	1,95	2,25	2,10	2,38	2,81
	Ensemble		1,36	1,57	1,84	1,73	1,99	2,34

→ La durée des prêts bancaires accordés

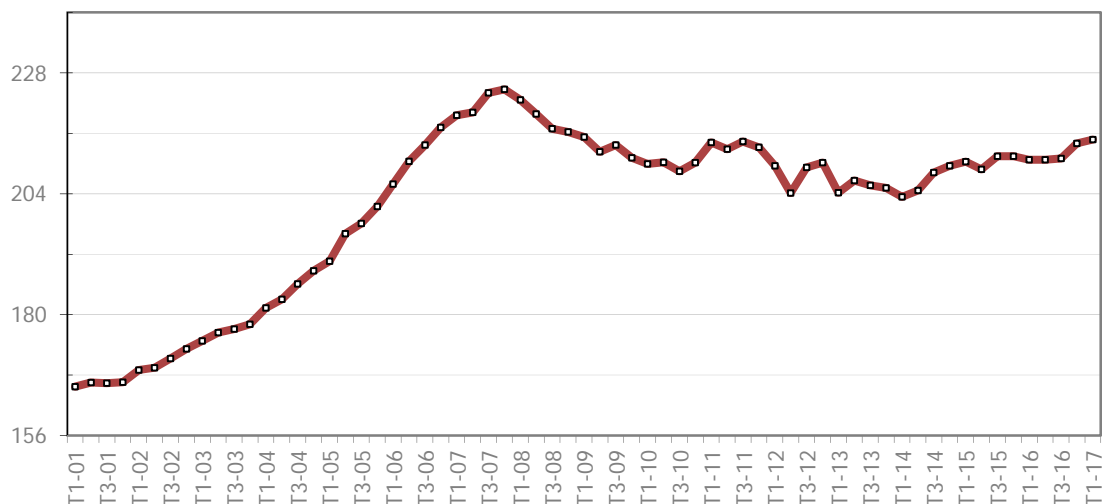
Au 1^{er} trimestre 2017, la durée des prêts accordés était de 215 mois en moyenne (234 mois pour l'accession dans le neuf et 230 mois pour l'accession dans l'ancien).

Les durées s'établissent donc à un niveau élevé, en dépit des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Les durées qui se maintenaient à 211 mois depuis l'été 2015 s'étaient en effet allongées au 4^{ème} trimestre 2016, pour s'établir à 214 mois. Elles ont donc encore augmenté depuis le début de 2017. Aussi, la demande peut pleinement tirer avantage des taux d'intérêt qui lui sont proposés. En effet, les conditions de crédit actuelles facilitent la réalisation des projets d'accession, sur des durées longues : la progression des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes qui se constate depuis deux années en témoigne.

¹ Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est compris entre la médiane et Q3.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

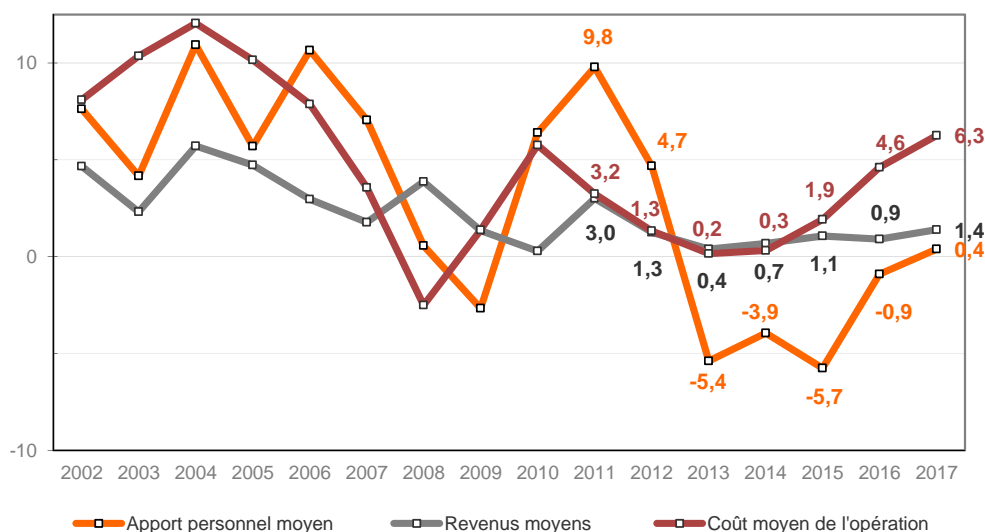


Ainsi, dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 27.5 % en mars 2017 (61.0 % à plus de 20 ans). Et les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 11.7 % de la production. La structure de la production reflète la déformation qui a opéré depuis 2013 au bénéfice des prêts les plus longs : permettant à une forte demande de ménages jeunes ou modestes de réaliser ses projets d'accession, sans risque majeur.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
Accession	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	5,0	17,2	33,2	28,5	15,5	0,5	100,0
	2014	4,9	16,6	33,3	30,1	14,4	0,6	100,0
	2015	4,0	14,3	31,8	32,4	16,9	0,5	100,0
	2016	2,1	10,5	29,2	34,2	23,8	0,2	100,0
	T1-17	1,3	9,0	27,5	33,5	28,5	0,2	100,0
	M03-17	1,6	10,1	27,4	33,5	27,3	0,2	100,0

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

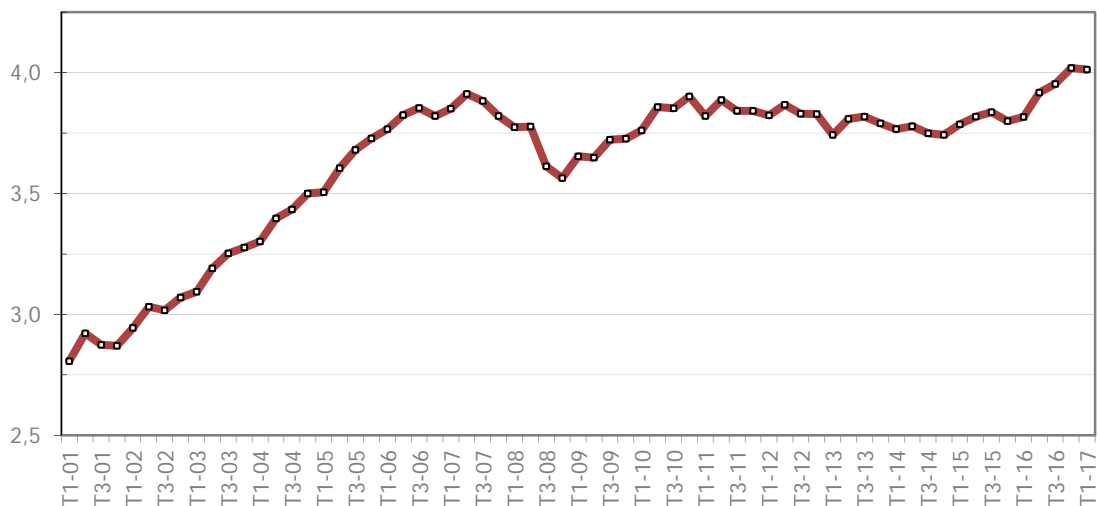
➔ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Après avoir progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 4.6 %), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 6.3 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel). Le coût relatif s'établit alors à 4.01 années de revenus au 1^{er} trimestre 2017 (contre 3.82 années de revenus il y a un an, à la même époque). Le coût relatif s'établit à un de ses niveaux les plus élevés constaté depuis le début des années 2000. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent toujours que modérément (+ 1.4 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 0.9 % en 2016), à un rythme très inférieur à celui auquel le coût des opérations s'accroît. Cette dernière évolution est logique dans le contexte d'une reprise des marchés à laquelle contribuent le développement de la primo accession et le retour des ménages modestes.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

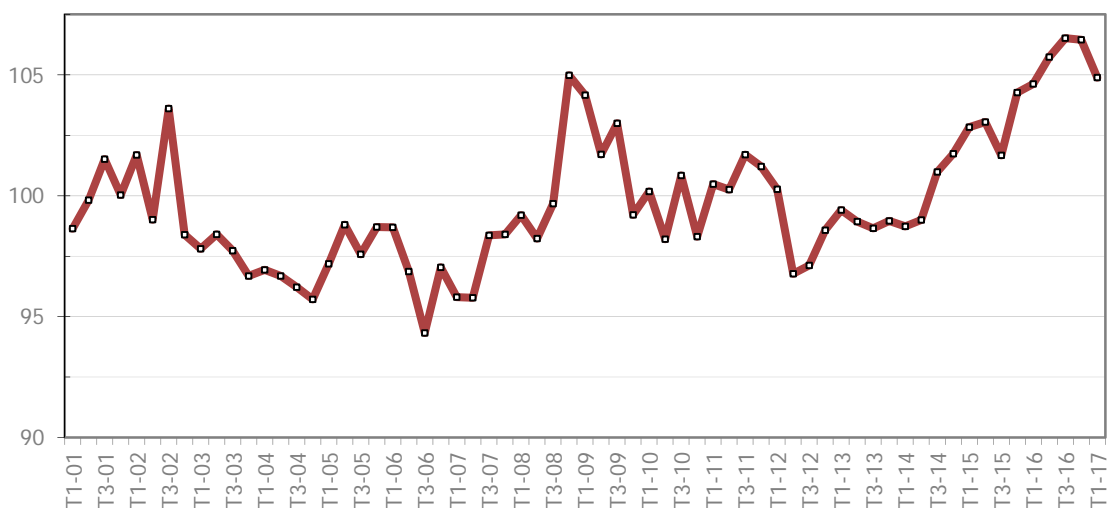


Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel augmente doucement, après trois années de dégradation prononcée (+ 0.4 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après - 0.9 % en 2016).

→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

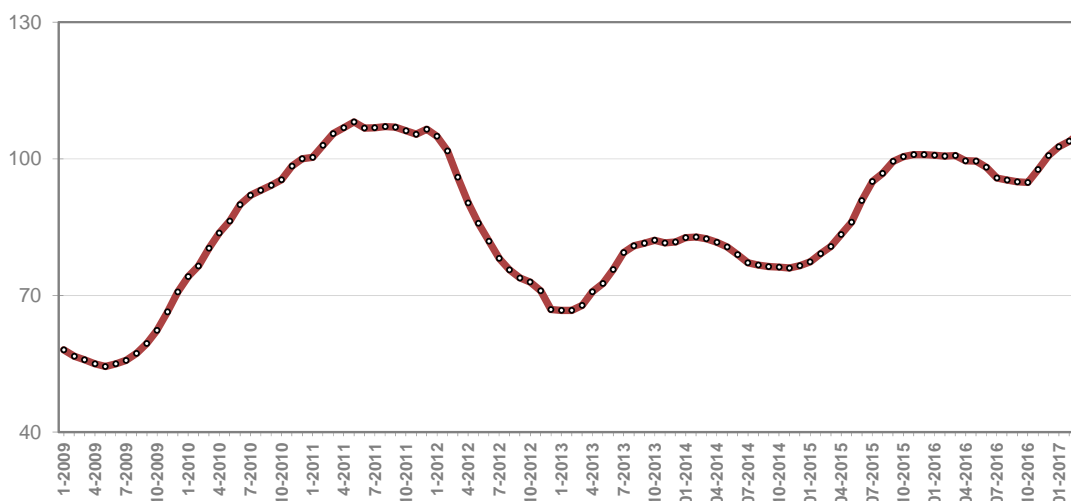


Pourtant, et en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, l'indicateur de solvabilité de la demande se détériore : depuis près de six mois, la hausse du coût des opérations réalisées pèse de plus en plus fortement sur cet indicateur.

I.3. L'activité du marché des crédits

Le début de l'année 2016 avait été calme, en dépit de conditions de crédits exceptionnelles. Puis, alors que le début de l'été est habituellement très actif, la demande avait été très perturbée par les inondations, puis par les manifestations et les difficultés d'approvisionnement en essence. Elle a en outre été ébranlée par les attentats de juillet. C'est dans ce contexte que le mois d'août traditionnellement tranquille l'avait été un peu plus qu'à l'habitude. Néanmoins, dès septembre, le marché a retrouvé de la vigueur : et le rebond s'est confirmé depuis. D'ailleurs en décembre 2016, l'activité du marché des crédits a progressé à un rythme exceptionnellement élevé, alors qu'habituellement elle se replie (souvent assez vite), annonçant l'endormissement de la demande pour l'hiver. Depuis le début de l'année 2017, la tendance s'est confirmée : la demande est toujours très dynamique et l'activité progresse à un rythme rapide, rarement observé à cette période de l'année. Et même si le mois de février a présenté des signes d'essoufflement de la demande, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant est soutenu : avec en mars, + 29.9 % pour la production et + 22.4 % pour le nombre de prêts. La remontée des taux d'intérêt qui est restée contenue jusqu'alors n'a donc pas affecté le dynamisme du marché.

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Ainsi, le rebond de l'activité constaté dès la fin de l'été 2016 se confirme et les tendances à l'expansion du marché se renforcent encore. L'année 2017 qui avait très bien commencé affiche une activité mesurée en niveau annuel glissant en augmentation rapide, en mars : le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 13.5 % pour la production et + 4.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

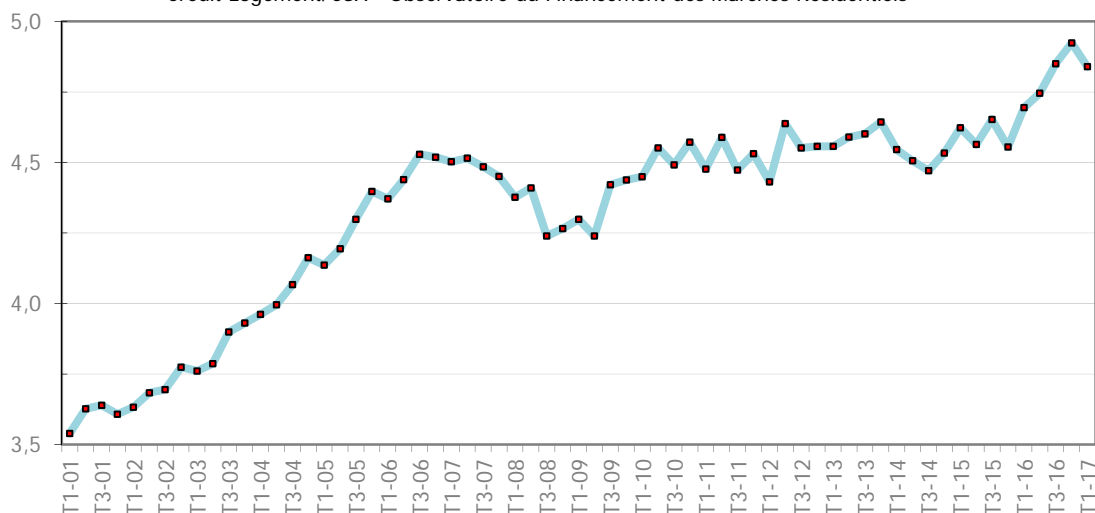
→ LE MARCHÉ DU NEUF

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 4.84 années de revenus au 1^{er} trimestre 2017 (contre 4.70 années de revenus il y a un an, à la même époque), se maintenant à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 4.0 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 5.2 % en 2016). Et les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que modérément (+ 0.7 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 1.4 % en 2016), sous l'effet de l'augmentation des flux de la primo accession associée à l'amélioration du PTZ et aux conditions de crédit actuelles.

En outre, après plusieurs années de recul rapide, l'apport personnel progresse (+ 2.1 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après - 4.0 % en 2016).

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

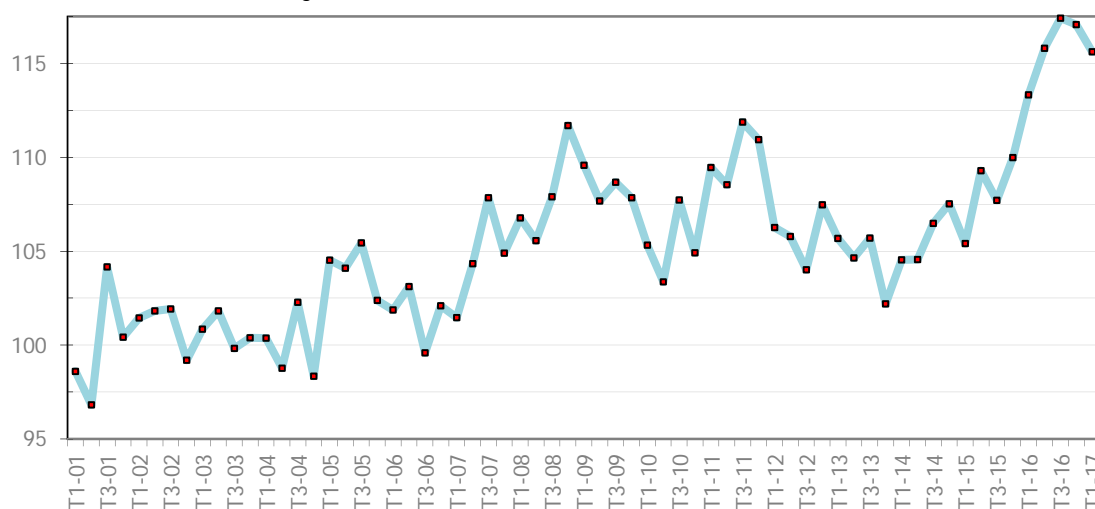
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Pourtant l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade, en réponse à l'augmentation du coût des opérations réalisées : le maintien de bonnes conditions de crédit ne suffit plus pour compenser cette augmentation, même s'il s'établit toujours à un niveau élevé.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



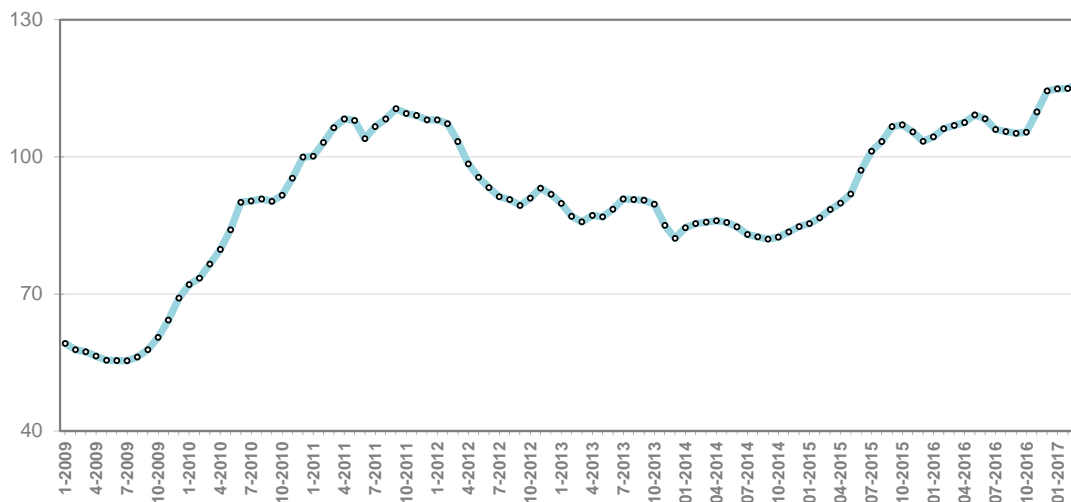
Après une année 2015 de reprise de la production de crédits, le marché du neuf a bénéficié, dès février 2016, de l'amélioration du PTZ et de conditions de crédit exceptionnelles. Pourtant le climat anxiogène qui s'était nourri des grèves, des manifestations, puis des attentats avait pesé sur l'activité dès la fin du printemps. Mais après un mois d'août très calme, comme à l'habitude, l'activité s'est nettement redressée dès septembre 2016 : elle a alors bénéficié du rebond de la demande qui se constate habituellement à la rentrée. Ce rebond s'est amplifié depuis : à partir de novembre, la demande s'est montrée particulièrement active et l'activité est restée soutenue depuis le début de l'année, alors que les mois d'hiver sont presque toujours très calmes. Néanmoins, après deux années d'une reprise remarquable, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a commencé à ralentir, sans pour autant exprimer un affaiblissement de la demande : avec en mars, + 16.4 % pour la production et + 6.1 % pour le nombre de prêts.

Les conséquences du trou d'air constaté au début de l'été 2016 sont donc maintenant gommées. Et l'année 2017 confirme le dynamisme du marché, avec une activité mesurée en niveau annuel glissant en progression toujours rapide : le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 15.5 % pour la production et de + 8.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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

Source : Crédit Logement/CSA

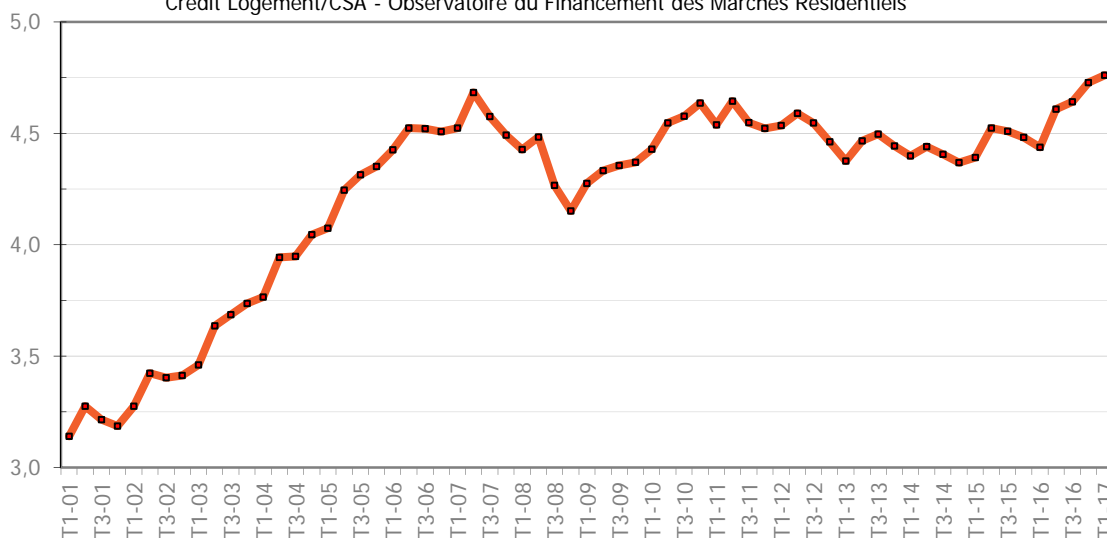
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



→ LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

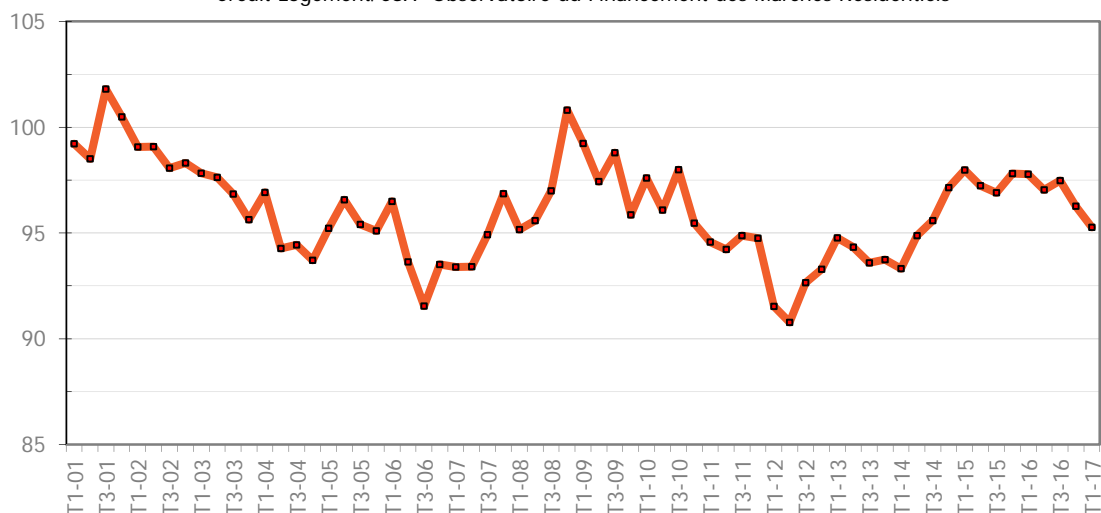


Après une augmentation déjà rapide en 2016 (+ 4.7 %), les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent à un rythme très soutenu depuis le début de 2017 (+ 8.0 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel). Comme dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que doucement (+ 0.3 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 0.5 % en 2016), le coût relatif des opérations s'est établi à 4.76 années de revenus au 1^{er} trimestre 2017 (contre 4.44 années de revenus, il y a un an à la même époque), à son niveau le plus élevé depuis le début des années 2000.

Cependant, après plusieurs années de recul et d'hésitations, le niveau de l'apport personnel mobilisé remonte doucement depuis le début 2017 (+ 0.6 % sur le 1^{er} trimestre, en glissement annuel, après + 0.1 % en 2016). Pourtant, en dépit de conditions de crédit qui restent excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade depuis un an, en réponse à la poussée du coût des opérations réalisées.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : marché de l'ancien

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

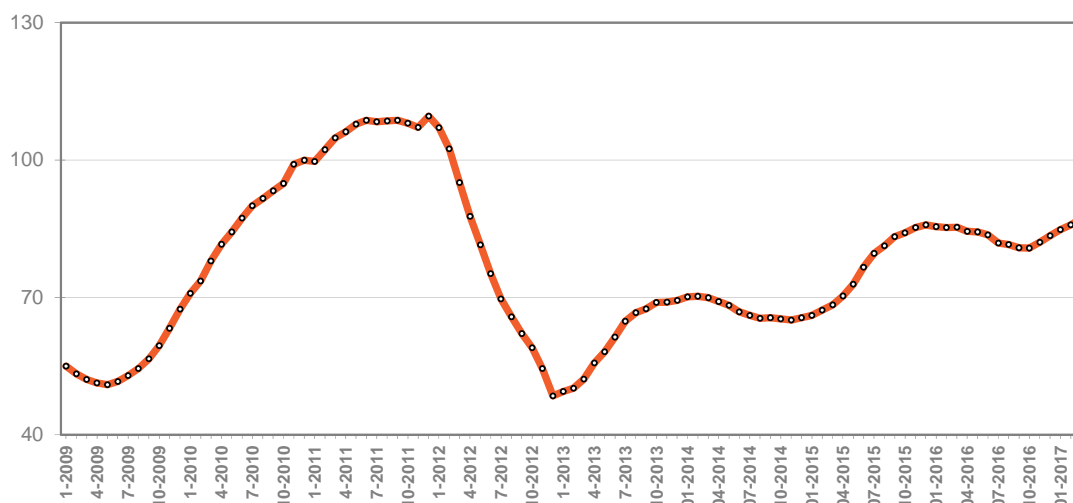


Après une reprise vigoureuse du marché de l'ancien en 2015, le début de l'année 2016 avait été assez calme. Le marché a pourtant commencé à se redresser au début du printemps, comme cela est habituel à cette période de l'année. Mais durant l'été 2016, en dépit de conditions de crédit exceptionnelles, l'activité avait été décevante, même au mois de juillet, habituellement un des meilleurs de l'année. Comme le marché du neuf, celui de l'ancien a en effet été perturbé par les événements du début de l'été. L'activité a cependant commencé à se ressaisir dès la fin de l'été : elle s'est d'ailleurs établie durant l'automne à un niveau rarement observé à cette période de l'année. La vitalité du marché ne s'est pas démentie depuis, alors qu'avec l'arrivée de l'hiver, le marché retrouve habituellement plus de calme. Et depuis janvier 2017, le marché fait preuve d'un dynamisme inhabituel à cette période de l'année. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant l'illustre : avec + 29.8 % pour la production et + 21.3 % pour le nombre de prêts.

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché de l'ancien Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Compte tenu de sa vitalité, cette reprise du marché est maintenant suffisante pour gommer les conséquences des hésitations constatées durant l'été 2016. En mars 2017, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est ainsi de + 10.8 % pour la production et de + 2.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.