



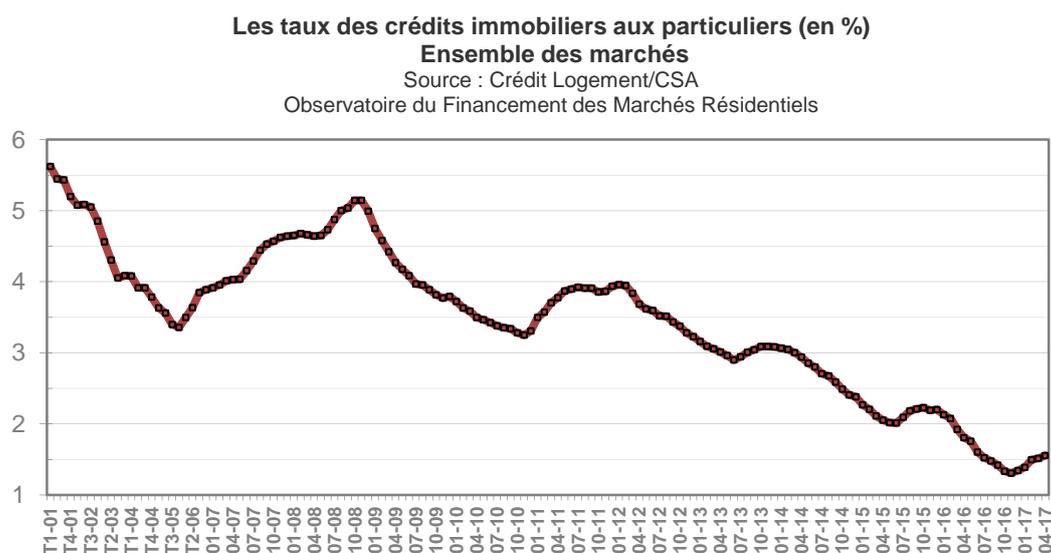
## Tableau de bord mensuel Avril 2017

**Avertissement :** les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : par exemple = M01-17 est définitif et donc M02-17 et M03-17 aussi ; mais M04-17 est provisoire.

### 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)**



En avril 2017, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.55 %, en moyenne (1.63 % pour l'accession dans le neuf et 1.56 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis décembre 2016, les taux remontent et ils ont repris 24 points de base, au total. Le plus fort de la hausse s'est cependant constaté en février, alors que depuis mars les augmentations restent de faible ampleur. En avril, les taux sont ainsi revenus à leur niveau de juillet 2016, lorsque beaucoup soulignaient les conditions de crédit exceptionnelles qui prévalaient alors. Bien que modérée, cette remontée s'inscrit dans un paysage dominé par la hausse rapide des prix de l'immobilier : aussi, la demande commence à présenter des signes de faiblesse. Pourtant et suivant le décalage habituel, le repli des taux des obligations qui s'est accéléré en avril pourrait permettre un allègement des taux des crédits d'ici la fin du printemps.

Néanmoins, les conditions de crédit actuelles permettent encore à la demande de se réaliser dans de bonnes conditions. D'ailleurs, par comparaison avec avril 2016, les taux affichent toujours une baisse

de 35 points de base sur le marché des travaux (pour 1.50 % en avril 2017) et de 23 points de base sur les marchés du neuf (pour 1.61 % en avril 2017) et de l'ancien (pour 1.56 % en avril 2017).

On remarque en outre 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 donc pas plus affectées que les autres : par exemple, la hausse des taux a été de 27 points de base sur les prêts à 25 ans, contre 25 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.

### TAUX FIXES

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
Avril	2016	1,81	1,61	1,87	2,20
Novembre	2016	1,31	1,15	1,37	1,63
Décembre	2016	1,34	1,18	1,40	1,65
Avril	2017	1,55	1,40	1,62	1,90

Enfin, toutes les tranches de taux bénéficient encore de conditions nettement meilleures qu'en avril 2016 : même les prêts des groupes<sup>1</sup> supérieurs de taux (notamment, le 4<sup>ème</sup> groupe). Par exemple pour les emprunteurs sur 25 ans, les taux sont en avril 2017 de 33 points de base inférieurs à leur niveau d'il y a un an pour le 4<sup>ème</sup> groupe, contre 31 points de base pour le 1<sup>er</sup> groupe.

### AVRIL 2017

### AVRIL 2016

Prêts du secteur concurrentiel		TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe		1,11	1,33	1,55	1,32	1,58	1,86
	2ème groupe		1,30	1,55	1,83	1,50	1,78	2,11
	3ème groupe		1,44	1,69	1,99	1,67	1,90	2,26
	4ème groupe		1,72	1,96	2,26	1,98	2,21	2,59
	Ensemble		1,40	1,62	1,90	1,61	1,87	2,20

#### ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

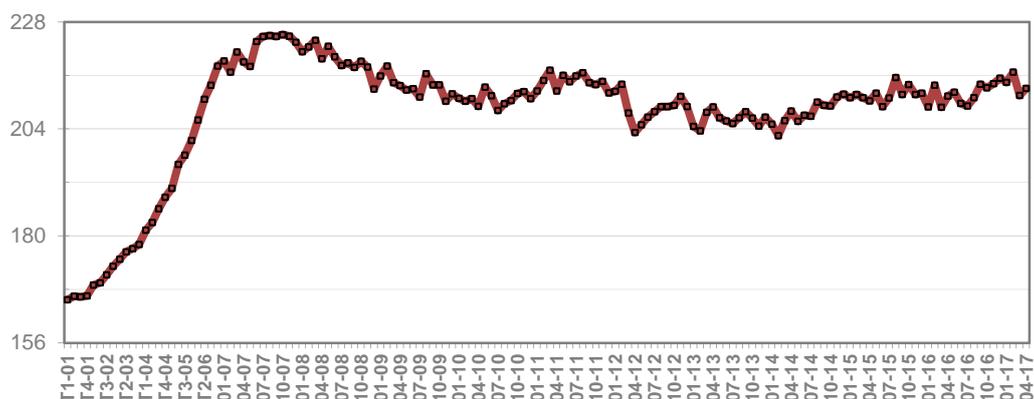
En avril 2017, la durée des prêts s'est établie à 213 mois, en moyenne (235 mois pour l'accession dans le neuf et 225 mois pour l'accession dans l'ancien).

Les durées se maintiennent ainsi à un niveau élevé, en dépit de la diminution observée en mars 2017, comme cela est habituel vers la fin de l'hiver. Et dans l'ensemble, les conditions de crédit actuelles facilitent toujours 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.

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

Source : 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 24.4 % en avril 2017 (59.2 % à plus de 20 ans). Et les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 15.2 % 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 dans de bonnes conditions.

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
	M04-17	3,0	12,2	25,7	34,8	24,3	0,1	100,0

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

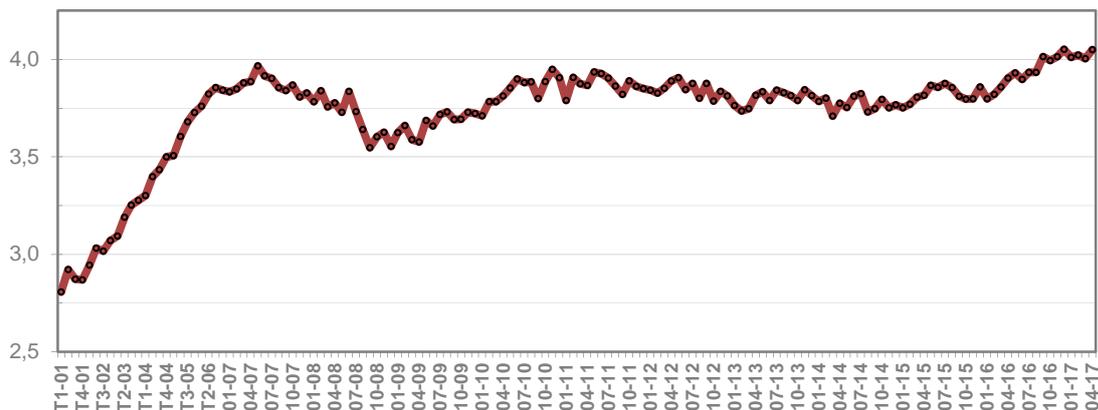
### ⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Après avoir progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 4.6 %), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 6.4 % sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre, en glissement annuel). Le coût relatif s'établit alors à 4.05 années de revenus en avril 2017 (contre 3.90 années de revenus il y a un an, à la même époque), à un de ses niveaux les plus élevés constaté depuis le début des années 2000. En effet, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus rapidement qu'auparavant (+ 2.5 % sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre, en glissement annuel, après + 0.9 % en 2016), leur rythme d'évolution reste très inférieur à celui auquel le coût des opérations s'accroît.

## Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



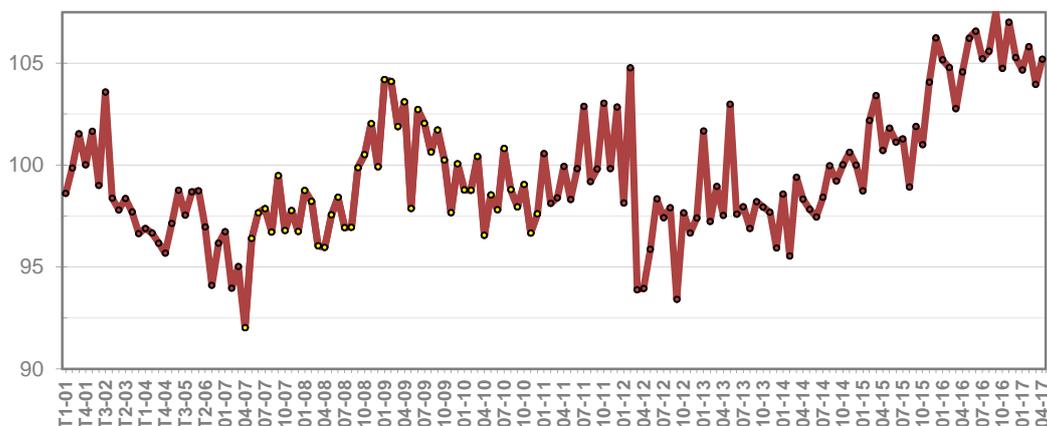
### ⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Enfin, après plusieurs années d'une dégradation prononcée, le niveau de l'apport personnel s'élève maintenant à un rythme qui se renforce depuis l'automne 2016 (+ 1.6 % sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre, en glissement annuel, après - 0.9 % en 2016).

### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)

#### Ensemble des marchés

Source : 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 dégrade toujours : depuis six mois, la hausse du coût des opérations réalisées pèse de plus en plus fortement sur cet indicateur.

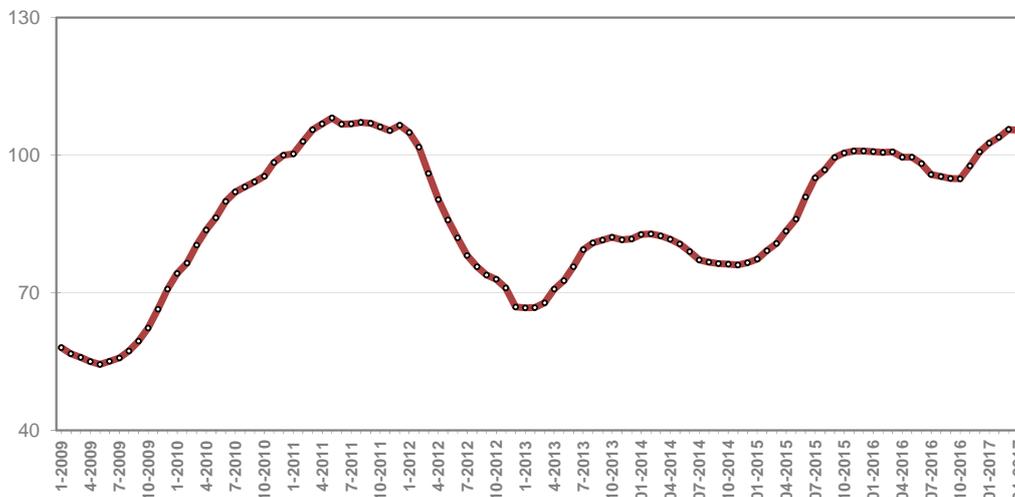
### I.3. L'activité du marché des crédits

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. 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. Dès le début de l'année 2017, la tendance s'est confirmée : la demande a été très dynamique et l'activité a progressé à un rythme rapide, rarement observé à cette période de l'année. Mais le mois d'avril présente des signes d'essoufflement de la demande : alors qu'habituellement le marché se redresse rapidement au début du printemps, cette année l'activité se replie, après des mois d'hiver plus actifs qu'à

l'habitude. Bien que toujours soutenu, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant est donc moins rapide qu'au début de l'année : avec en avril, + 18.4 % pour la production et + 11.7 % pour le nombre de prêts.

**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



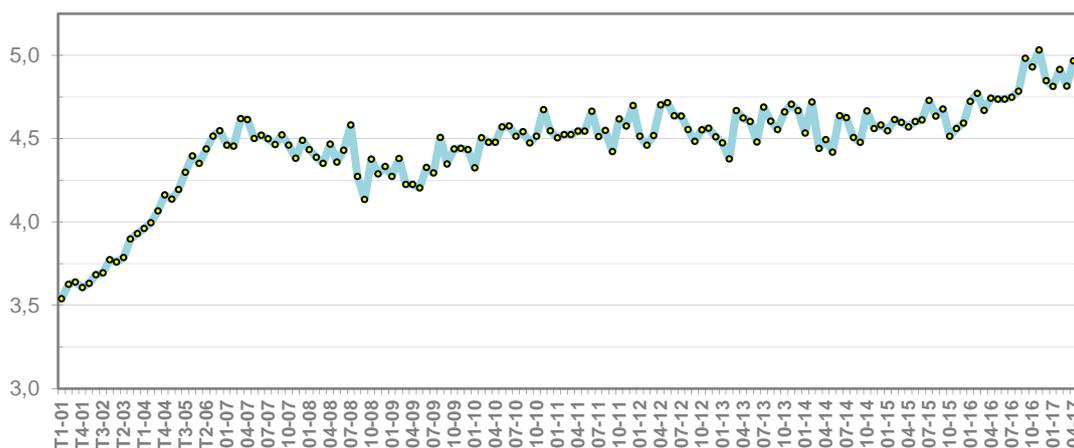
Aussi, même si le rebond de l'activité constaté dès la fin de l'été 2016 n'est pas encore affecté, les tendances à l'expansion du marché sont maintenant moins rapides. Néanmoins, l'année 2017 qui avait très bien commencé affiche toujours une activité mesurée en niveau annuel glissant en augmentation sensible : en avril, le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 14.1 % pour la production et + 5.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

## II. Les spécificités des marchés

### ⇒ Le marché du neuf

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

Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



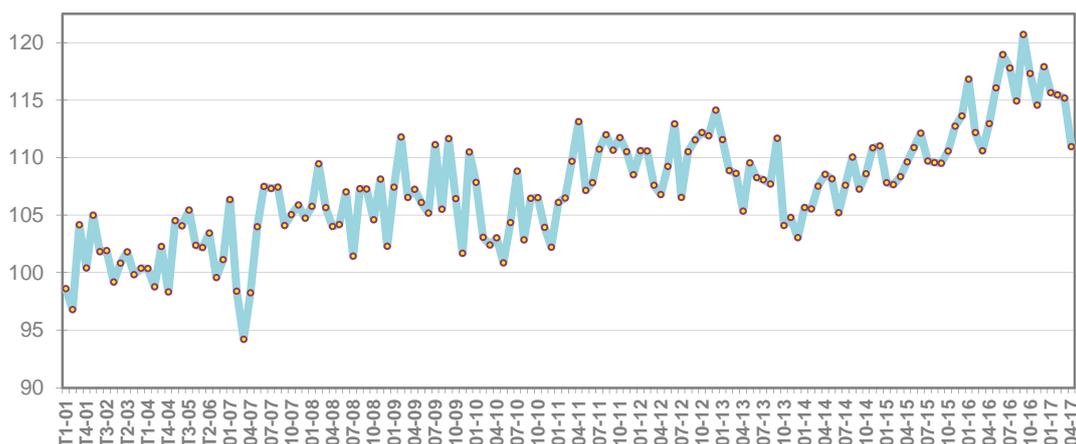
Après s'être nettement renforcée en 2016, la tension ne se relâche pas sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 4.97 années de revenus en avril 2017 (contre 4.74 années de revenus il y a un an, à la même époque), se maintenant à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 5.7 % sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre, en glissement annuel, après + 5.2 % en 2016). Pourtant, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent maintenant plus rapidement que par le passé (+ 1.9 % sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre, en glissement annuel,

après + 1.4 % en 2016), en dépit 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 ne fait maintenant que s'effriter (- 0.2 % sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre, en glissement annuel, après - 4.0 % en 2016). Néanmoins, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade fortement, en réponse à l'augmentation du coût des opérations réalisées : le maintien de bonnes conditions de crédit n'est plus suffisant pour compenser cette augmentation.

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

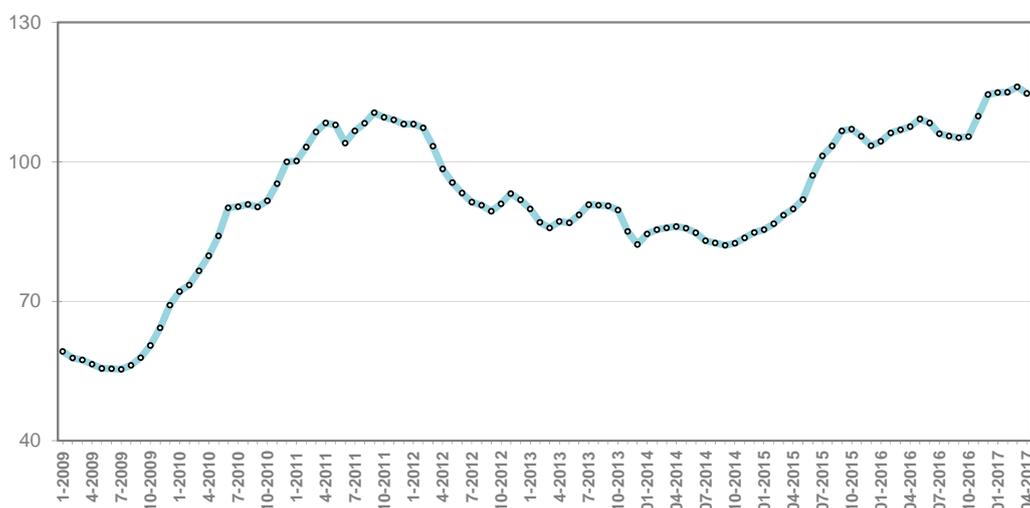
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 dès février, pour maintenant laisser apparaître un affaiblissement de la demande : avec en avril, + 9.7 % pour la production et - 0.6 % pour le nombre de prêts.

**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



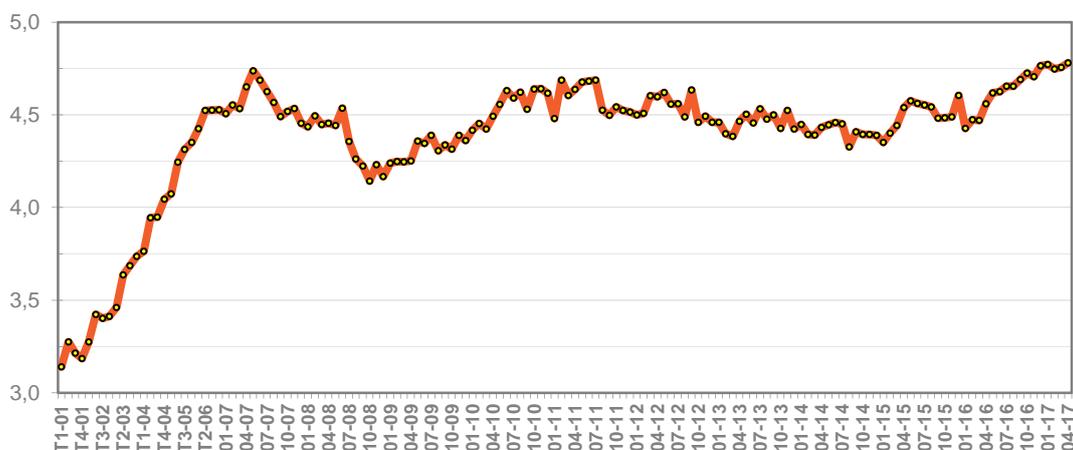
Et même si depuis le début de l'année 2017 le marché fait toujours preuve de dynamisme, l'activité mesurée en niveau annuel glissant ralentit en avril : le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 13.8 % pour la production et de + 6.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

⇒ **Le marché de l'ancien**

Après une augmentation déjà rapide en 2016 (+ 4.7 %), les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent à un rythme soutenu depuis le début de 2017 (+ 7.7 % sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre, en glissement annuel). Comme dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que doucement (+ 0.8 % sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre, en glissement annuel, après + 0.5 % en 2016), le coût relatif des opérations s'est établi à 4.78 années de revenus en avril 2017 (contre 4.56 années de revenus, il y a un an à la même époque), à son niveau le plus élevé depuis le début des années 2000.

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

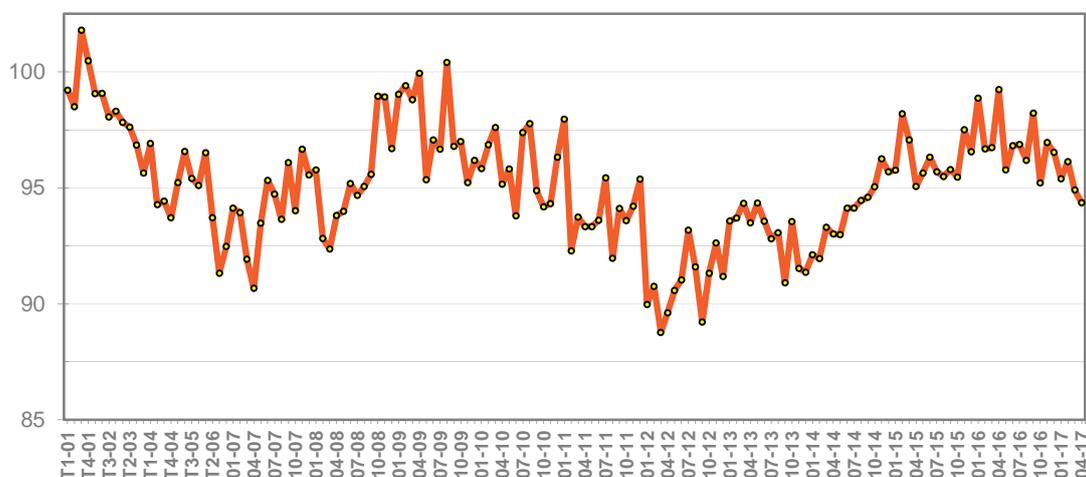
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Cependant, après plusieurs années de recul et d'hésitations, le niveau de l'apport personnel mobilisé remonte rapidement depuis le début 2017 (+ 2.9 % sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre, en glissement annuel, après + 0.1 % en 2016). Pourtant, en dépit de conditions de crédit 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 : marché de l'ancien  
(base 100 en 2001)**

Source : 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. 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. Et la vitalité du marché ne s'est pas démentie durant l'hiver, alors qu'habituellement le marché est plus calme à cette période de l'année. Pourtant en avril, le marché a fait preuve de moins d'entrain : l'activité s'est même repliée, revenant à son niveau d'avril 2016. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant ralentit donc : avec en avril, + 17.2 % pour la production et + 9.9 % pour le nombre de prêts.

Compte tenu de ces évolutions, les tendances annuelles du marché sont empreintes de prudence. En avril 2017, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est ainsi de + 11.8 % pour la production et de + 2.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

**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

