



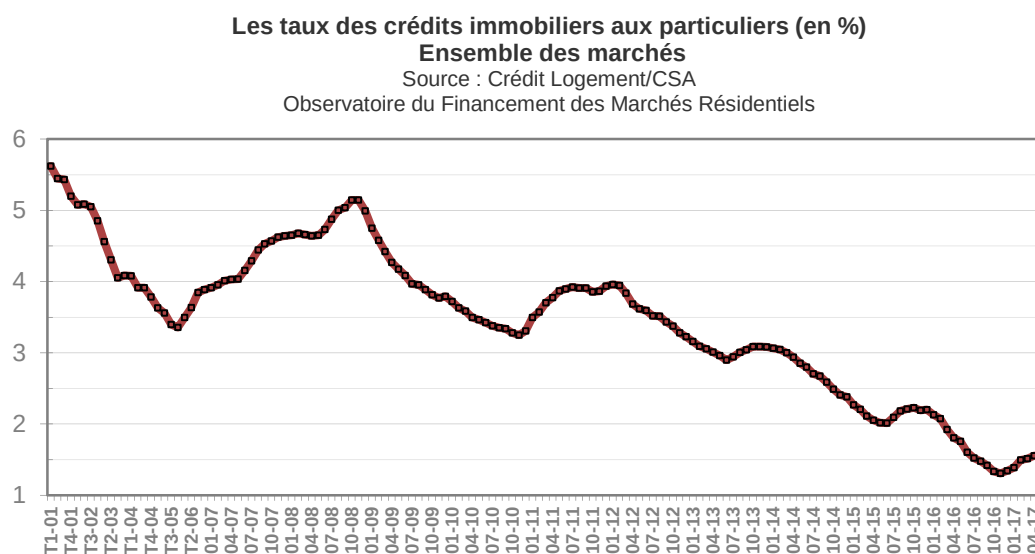
Tableau de bord mensuel Mai 2017

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 et M05-17 sont provisoires.

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 mai 2017, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.56 %, en moyenne (1.63 % pour l'accession dans le neuf et 1.57 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis décembre 2016, les taux remontent. Le plus fort de la hausse s'était constaté en février dernier et depuis les augmentations ne sont que de faible ampleur. En mai, la hausse des taux n'était ainsi que négligeable (1 point de base). La hausse s'essouffle donc : jusqu'à présent, elle ressemble fort à celles des étés 2013 et 2015, tant par son ampleur que par sa durée. Ainsi les taux sont simplement revenus à leur niveau du début de l'été 2016 : mais le rythme annuel de l'inflation était alors de 0.2 %, contre 1.1 % en mai 2017. En elle-même, cette remontée est sans incidence sur la solvabilité de la demande : en revanche, la hausse rapide des prix de l'immobilier pèse maintenant sur une demande qui s'affaiblit. Pourtant et suivant le décalage habituel, le repli des taux des obligations qui s'est poursuivi en mai devrait permettre un allègement des taux des crédits d'ici le début de l'été.

Néanmoins, les conditions de crédit actuelles permettent toujours à la demande de se réaliser dans de bonnes conditions. D'ailleurs, par comparaison avec mai 2016, les taux affichent toujours une baisse de 48 points de base sur le marché des travaux (pour 1.53 % en mai 2017), de 19 points de base sur le marché du neuf (pour 1.60 % en mai 2017) et de 12 points de base sur celui de l'ancien (pour 1.57 % en mai 2017).

On remarque en outre que la faible remontée des taux constatée en mai n'est pas générale. Si une hausse des taux de 1 point de base s'observe sur les prêts à taux fixe de 15 ans, on constate en revanche une baisse sur les prêts à 20 ans (2 points de base) et sur ceux à 25 ans (3 points de base).

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
Mai	2016	1,75	1,52	1,76	2,10
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
Mai	2017	1,56	1,41	1,60	1,87

Plus précisément, le repli des taux sur des prêts à 25 ans se constate pour tous les groupes¹ de taux : de 3 points de base pour les deux premiers groupes et au moins 5 points pour les 2 groupes supérieurs. Et ce sont alors les ménages les plus jeunes ou les plus modestes, faiblement dotés en apport personnel, qui bénéficient de ce repli des taux.

		MAI 2017			AVRIL 2017		
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	1,30	1,52	1,11	1,33	1,55
	2ème groupe	1,29	1,50	1,80	1,30	1,55	1,83
	3ème groupe	1,44	1,64	1,94	1,44	1,69	1,99
	4ème groupe	1,77	1,97	2,20	1,72	1,96	2,26
	Ensemble	1,41	1,60	1,87	1,40	1,62	1,90

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En mai 2017, la durée des prêts s'est établie à 213 mois, en moyenne (234 mois pour l'accession dans le neuf et 228 mois pour l'accession dans l'ancien).

Les durées se maintiennent donc 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.

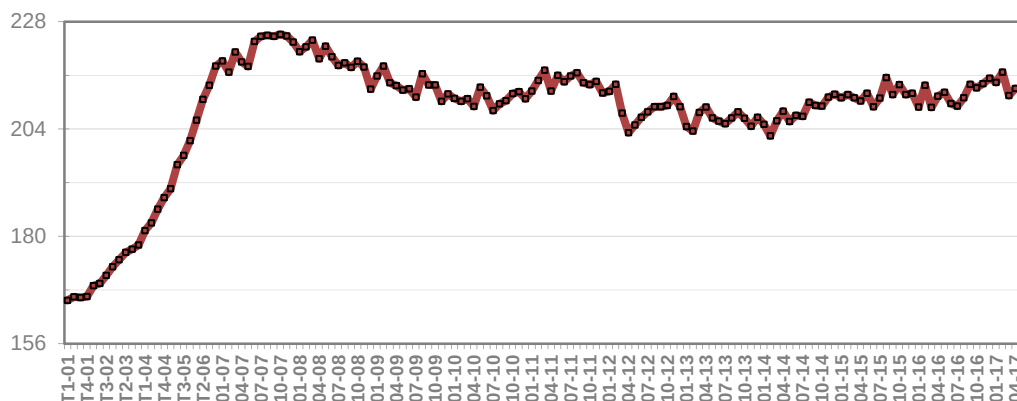
¹ Le 1^{er} groupe rassemble les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25% d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc les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

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 26.0 % en mai 2017 (59.2 % à plus de 20 ans). Et les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 15.3 % 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	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
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
	M05-17	3,1	12,2	27,6	31,0	25,8	0,2	100,0

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

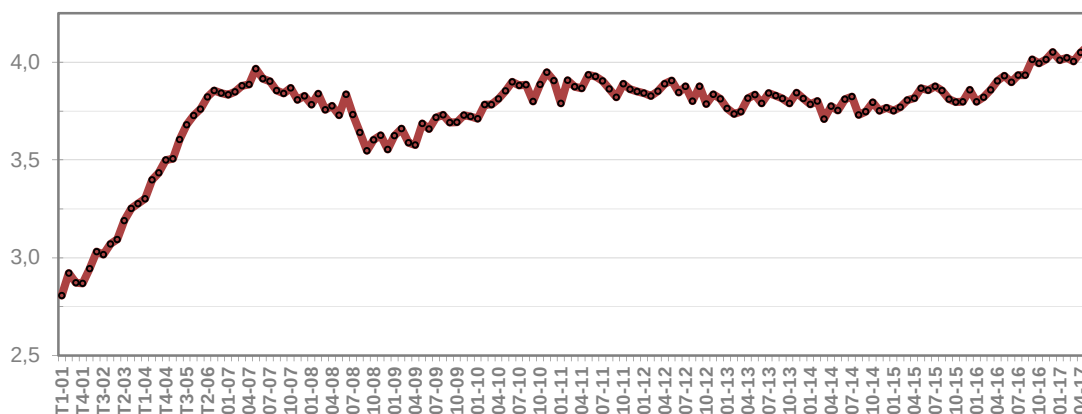
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Après avoir progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 4.6 %), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours très rapidement (+ 6.4 % sur le 1^{er} quinquana mestre, en glissement annuel). Le coût relatif s'établit alors à 4.08 années de revenus en mai 2017 (contre 3.93 années de revenus il y a un an, à la même époque), à son niveau le plus élevé depuis le début des années 2000. En effet, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus rapidement qu'auparavant (+ 1.8 % sur le 1^{er} quinquana mestre, 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

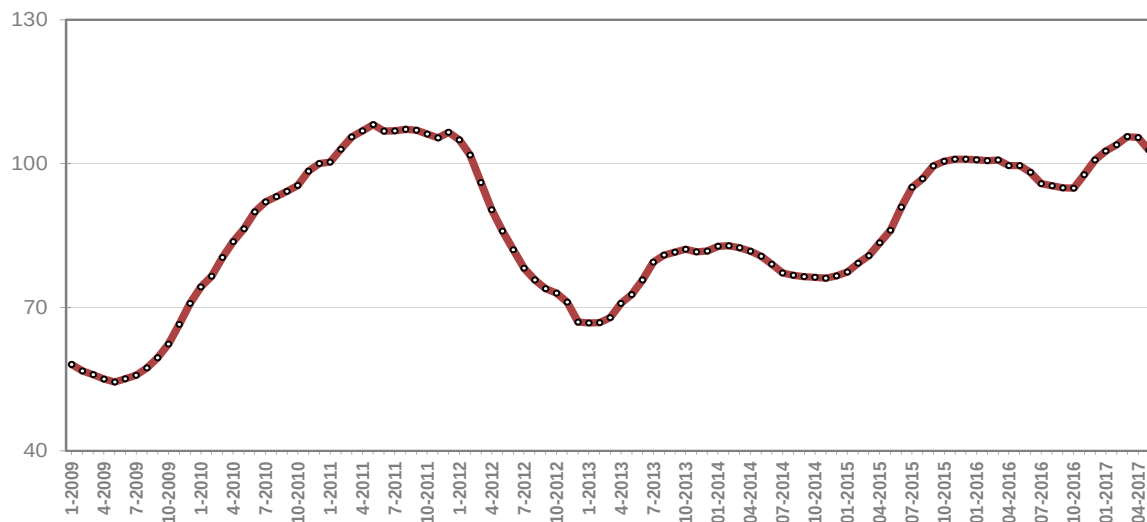
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



qu'à l'habitude. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant n'est plus celui d'un marché en expansion : avec en mai, + 3.9 % pour la production et - 4.3 % 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



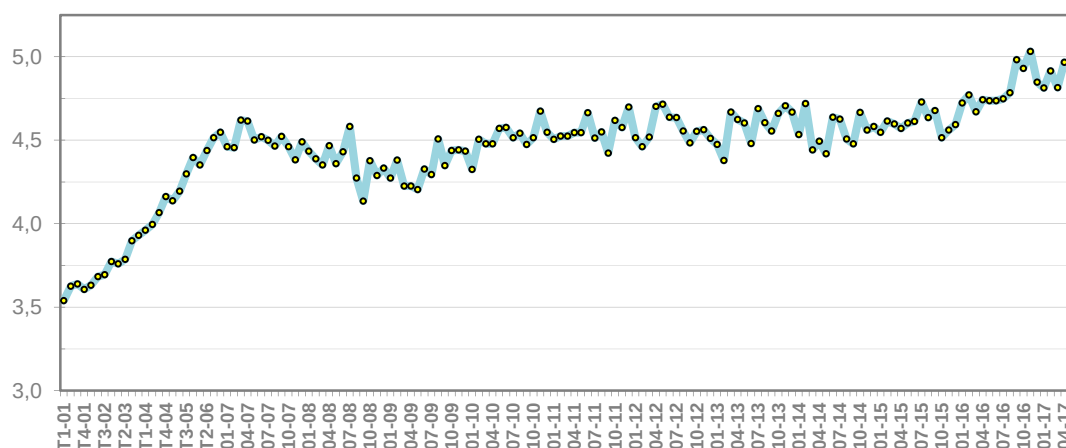
Aussi le rebond de l'activité constaté dès la fin de l'été 2016 ne réussit plus à compenser les tendances baissières du marché de ces derniers mois. L'année 2017 qui avait très bien commencé affiche maintenant une activité en net ralentissement : en mai, le rythme d'évolution en glissement annuel n'est plus que de + 9.4 % pour la production et de + 3.3 % 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



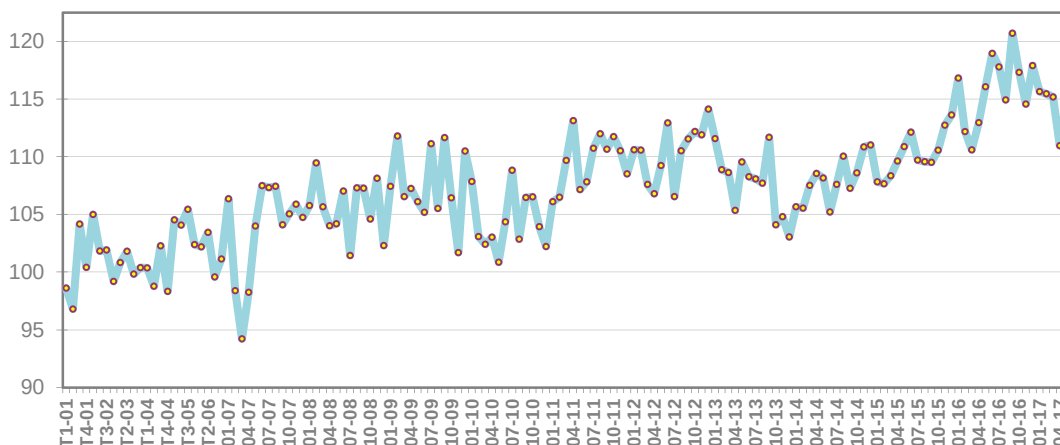
Après s'être nettement renforcée en 2016, la tension ne se relâche pas sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 4.91 années de revenus en mai 2017 (contre 4.74 années de revenus il y a un an, à la même époque), se maintenant à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 6.0 % sur le 1^{er} quinquennale, 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 (+ 2.6 % sur le 1^{er} quinquennale, en glissement

annuel, après + 1.4 % en 2016), en dépit de la bonne tenue 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 maintenant (+ 2.2 % sur le 1^{er} quinquennal, en glissement annuel, après - 4.0 % en 2016). Aussi l'indicateur de solvabilité de la demande résiste encore à l'augmentation du coût des opérations réalisées : le maintien de bonnes conditions de crédit permet encore de compenser cette augmentation.

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

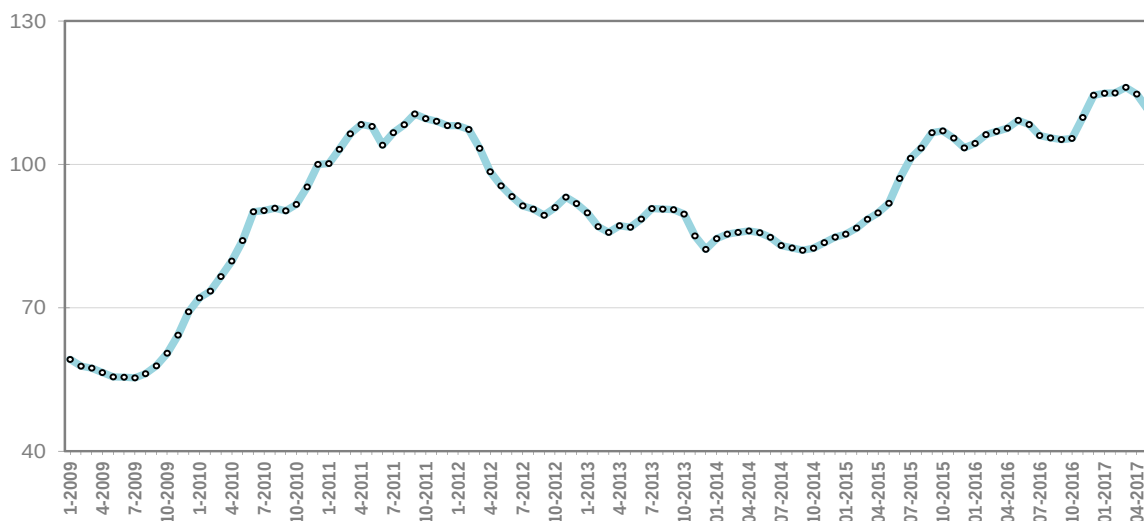
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 à partir de novembre et la demande s'est montrée particulièrement active au début de l'année 2017, 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 confirmer un affaiblissement de la demande : avec en mai, - 2.2 % pour la production et - 11.6 % 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



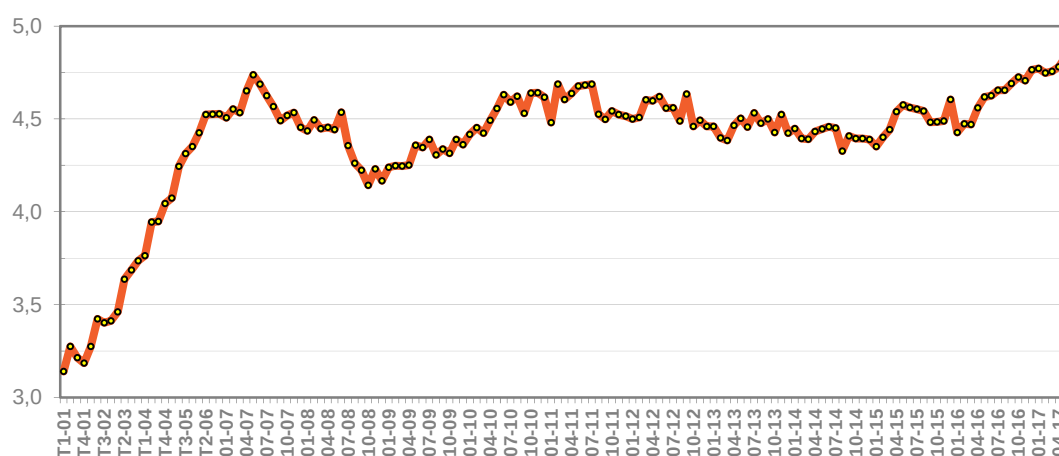
Et en dépit d'un bon début d'année 2017, l'activité mesurée en niveau annuel glissant ralentit encore : en mai, le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 7.9 % pour la production et de + 2.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (contre respectivement + 27.9 % et + 18.9 % en mai 2016).

⇒ 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 très soutenu depuis le début de 2017 (+ 7.4 % sur le 1^{er} quinquagisme, en glissement annuel). Comme dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que doucement (+ 0.9 % sur le 1^{er} quinquagisme, en glissement annuel, après + 0.5 % en 2016), le coût relatif des opérations s'est établi à 4.84 années de revenus en mai 2017 (contre 4.62 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

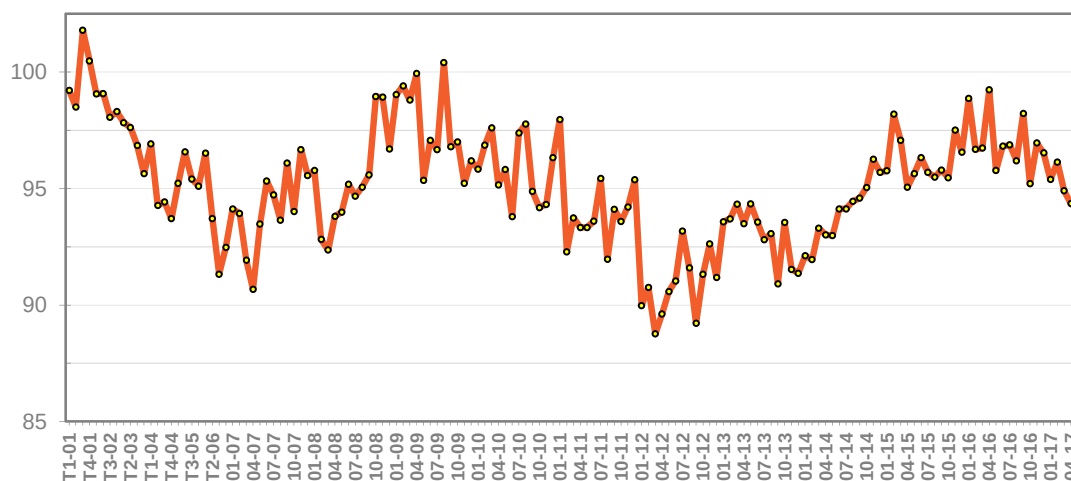
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Cependant, après plusieurs années de recul et d'hésitations, le niveau de l'apport personnel mobilisé remonte rapidement depuis le début 2017 (+ 4.2 % sur le 1^{er} quinquagisme, 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 dès avril, l'activité a commencé à se replier. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant illustre toute la fragilité du marché : avec en mai, + 5.2 % pour la production et - 4.1 % pour le nombre de prêts.

Compte tenu de ces évolutions, les tendances annuelles du marché sont empreintes de prudence. En mai 2017, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est ainsi de + 7.3 % pour la production et de + 0.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés : contre respectivement + 25.1 % et + 15.7 % en mai 2016.

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

