



Tableau de bord mensuel Janvier 2017

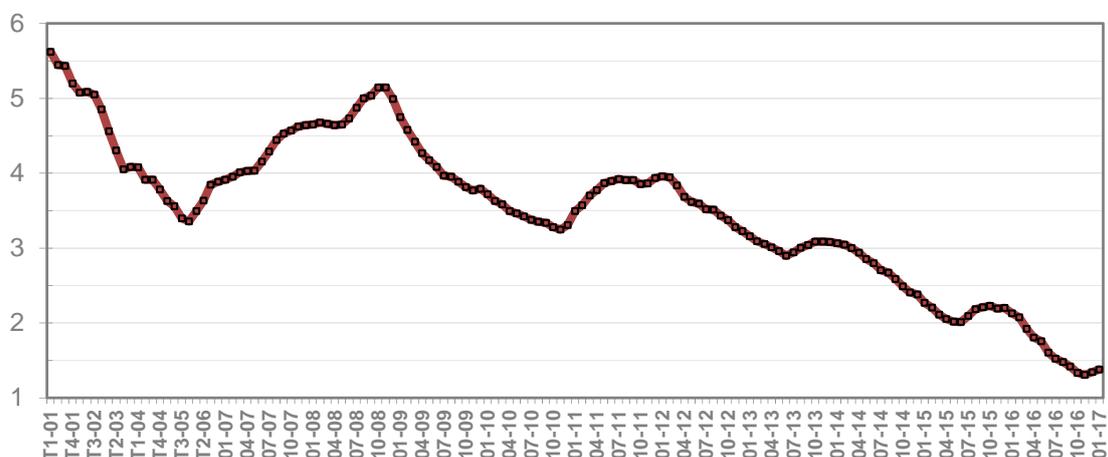
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M10-16 est définitif et donc M11-16 et M12-16 aussi ; mais M01-17 est provisoire.

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)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En janvier 2017, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.38 %, en moyenne (1.42 % pour l'accession dans le neuf et 1.40 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis décembre 2016, les taux ont commencé à remonter, lentement : ils ont ainsi repris 7 points de base (dont 4 points en janvier). En dépit des tensions qui se sont renforcées sur les marchés obligataires depuis la fin de l'été, la hausse des taux des crédits immobiliers reste donc très modérée : elle est d'ailleurs nettement plus lente que les remontées qui s'étaient constatées par le passé, lors d'épisodes comparables. La révision des barèmes commerciaux des banques est en effet mesurée, jusqu'à présent, la plupart des établissements ayant maintenu des objectifs de production ambitieux pour 2017. En outre, la stratégie de refinancement des banques par la BCE n'est pas remise en question.

Ainsi, la faiblesse des taux des crédits soutient toujours la demande. Et la solvabilité de cette dernière est préservée, aucun des marchés n'ayant eu subir une dégradation brutale des conditions de crédit : d'ailleurs, par comparaison avec janvier 2016, les taux affichent toujours une baisse de 74 points de base sur le marché de l'ancien (pour 1.40 % en janvier), de 77 points de base sur le marché du neuf (pour 1.41 % en janvier) et de 82 points de base sur celui des travaux (pour 1.29 % en janvier).

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 10 points de base sur les prêts à 25 ans, comme sur les prêts à 15 ans. Les ménages les plus jeunes ou les plus modestes, faiblement dotés en apport personnel, ne sont donc pas impactés par la remontée des taux plus que les autres.

TAUX FIXES					
Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	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
Janvier	2016	2,13	2,01	2,29	2,63
Novembre	2016	1,31	1,15	1,37	1,63
Décembre	2016	1,34	1,18	1,40	1,65
Janvier	2017	1,38	1,25	1,47	1,73

Enfin, toutes les tranches de taux bénéficient encore de conditions nettement meilleures qu'en janvier 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 janvier 2017 de base inférieurs à leur niveau d'il y a un an pour le 4^{ème} groupe, contre 85 points de base pour le 1^{er} groupe.

		-----			-----		
		JANVIER 2017			JANVIER 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
	1er groupe	0,97	1,18	1,36	1,71	1,96	2,21
Taux moyens (en %)	2ème groupe	1,16	1,37	1,62	1,91	2,20	2,54
	3ème groupe	1,29	1,50	1,80	2,04	2,35	2,72
	4ème groupe	1,58	1,78	2,08	2,34	2,69	3,04
	Ensemble	1,25	1,47	1,73	2,01	2,29	2,63

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En janvier 2017, la durée des prêts s'est établie à 211 mois, en moyenne (230 mois pour l'accession dans le neuf et 225 mois pour l'accession dans l'ancien).

Au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, les durées se maintiennent donc à un niveau élevé. Aussi, la demande peut pleinement tirer avantage du niveau actuel des taux des crédits. En effet, les conditions de crédit actuelles permettent à tous les ménages de rentrer sur le marché de l'accession, sur des durées longues, sans que cela ne les pénalise : la progression des flux

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.

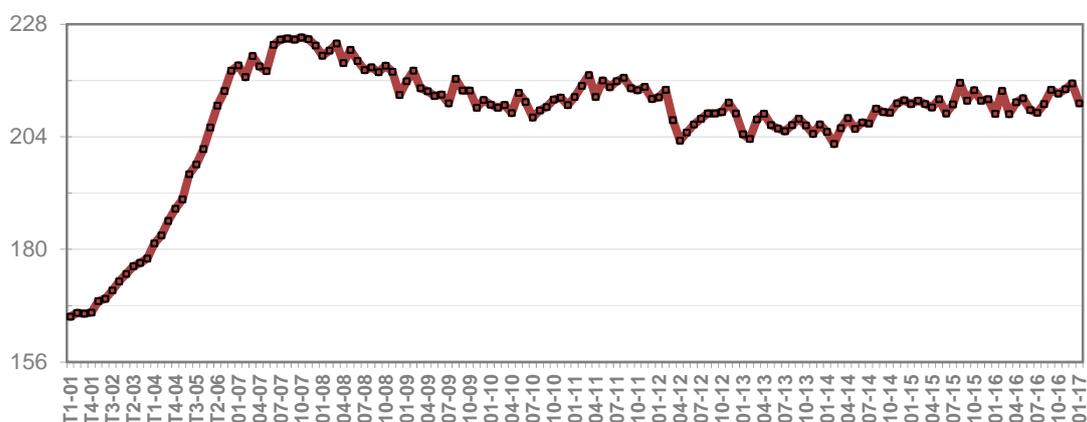
de la primo accession des ménages jeunes ou modestes qui se constate depuis deux années en témoigne.

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 27.4 % en janvier 2017 (61.3 % à plus de 20 ans). Et les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 14.4 % 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	10,4	29,0	34,3	24,1	0,2	100,0
	T4-16	0,8	6,7	26,3	36,0	30,0	0,2	100,0
	M12-16	0,8	6,9	26,7	36,1	29,3	0,1	100,0
	M01-17	2,7	11,7	24,2	33,9	27,2	0,2	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

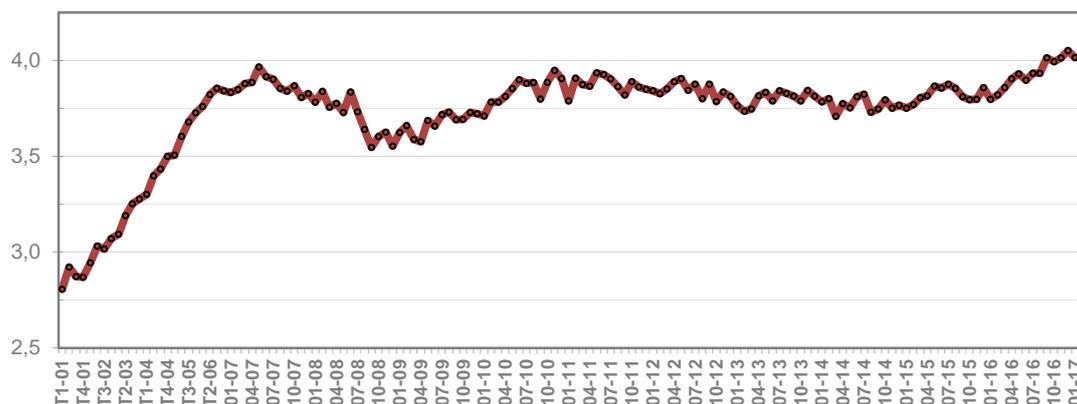
Après avoir progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 4.6 %), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours rapidement (+ 4.9 % en janvier, en glissement annuel). Le coût relatif s'établit alors à 4.02 années de revenus en janvier 2017 (contre 3.80 années de revenus il y a un an, à la même époque). Le coût relatif reste ainsi 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 s'élèvent que lentement (+ 0.9 % en janvier, en glissement annuel, après + 0.6 % 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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

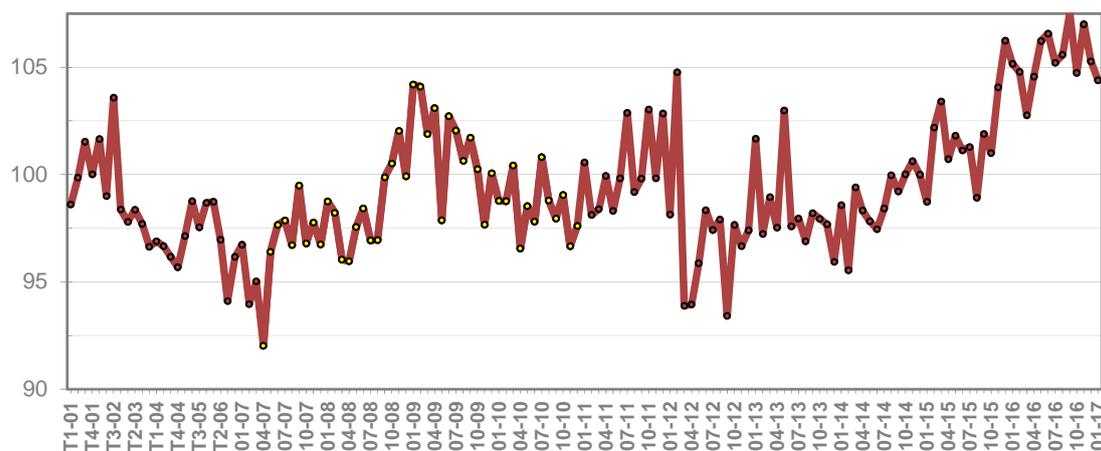
Dans le même temps, et après plusieurs années d'une dégradation prononcée, le niveau de l'apport personnel recule encore (- 3.7 % en janvier, en glissement annuel, après - 1.4 % en 2016).

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

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi, et en dépit de conditions de crédit toujours très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade lentement, en réponse à la remontée du coût des opérations réalisées. Il se situe néanmoins à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.

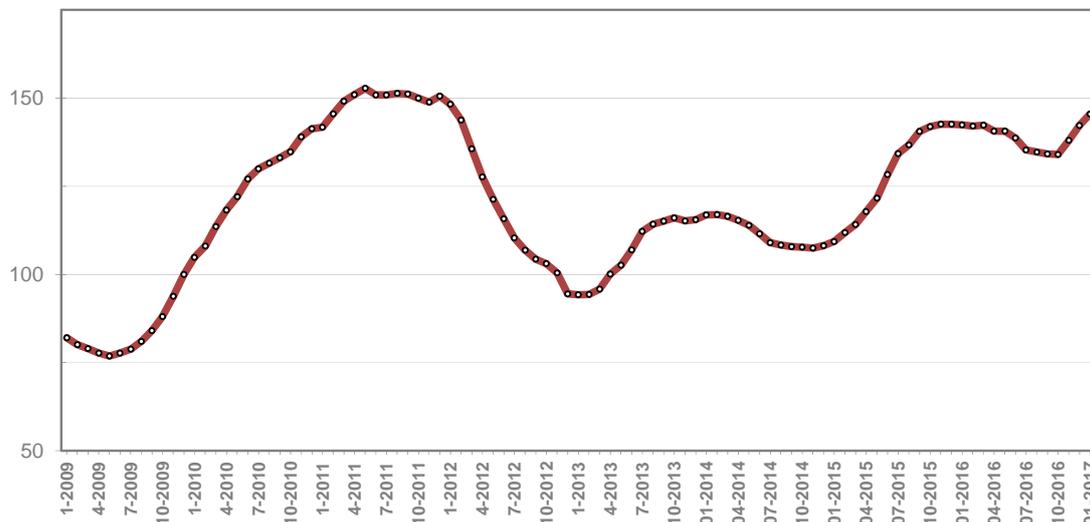
I.3. L'activité du marché des crédits

Après un début d'année 2016 assez calme, la production de crédits immobiliers avait retrouvé plus de vigueur avec l'arrivée du printemps. Mais après un très bon mois de mai, la demande a commencé à hésiter en juin, en dépit de conditions de crédits exceptionnelles. Et le mois de juillet habituellement très actif a été empreint de morosité : la demande qui avait déjà été très perturbée par les inondations, puis par les manifestations et les difficultés d'approvisionnement en essence a été ébranlée par les attentats. 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. Ainsi 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. Et en janvier 2017, la tendance s'est confirmée : la demande ne s'est pas endormie et l'activité progresse toujours à un rythme très rapide, rarement observé à cette période de l'année. En effet, et à la différence de la

situation observée en janvier 2016, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant est très rapide : avec en janvier, + 46.4 % pour la production et + 39.7 % pour le nombre de prêts.

**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2009)**

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



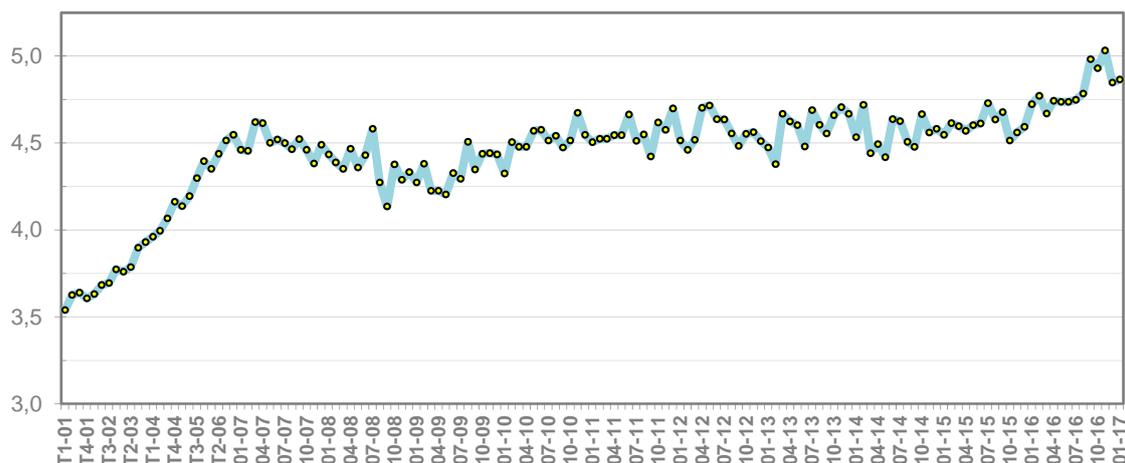
Ainsi, les tendances du marché qui se sont infléchies durant l'automne 2016 se renforcent maintenant. Et l'année 2017 commence très bien, avec une activité mesurée en niveau annuel glissant en augmentation rapide : le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 10.0 % pour la production et + 2.2 % 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



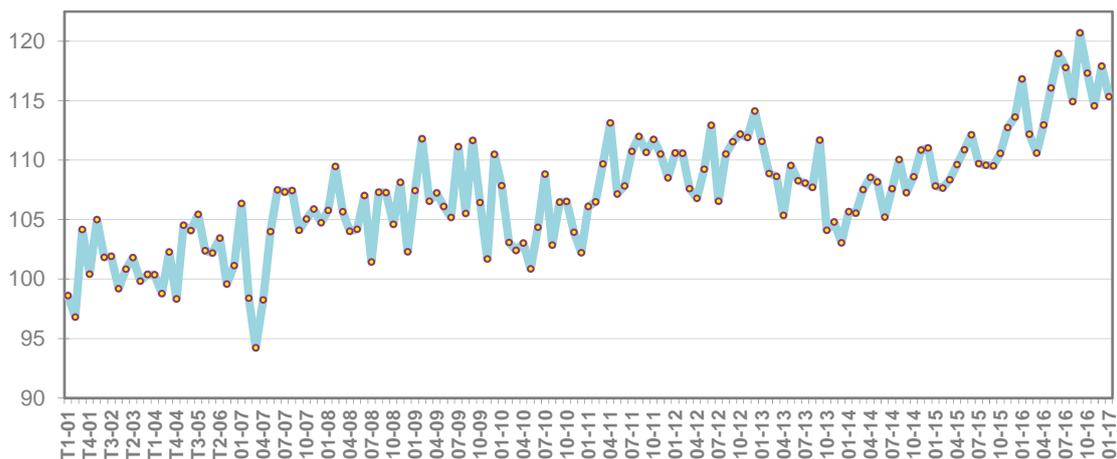
Après s'être nettement renforcée en 2016, la tension ne se relâche pas sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 4.87 années de revenus en janvier 2017 (contre 4.72 années de revenus il y a un an, à la même époque), se maintenant à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000. En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 4.8 % en janvier, en glissement annuel, après + 5.0 % en 2016). Et dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations reculent lentement (- 0.9 % en janvier, en glissement annuel, après + 0.9 % en 2016), en réponse à

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 mobilisé diminue encore (- 5.7 % en janvier, en glissement annuel, après - 5.0 % en 2016). Néanmoins, au-delà des fluctuations qui s'observent d'un mois sur l'autre, l'indicateur de solvabilité de la demande s'établit toujours à un ses niveaux les plus élevés depuis le début des années 2000, grâce à des conditions de crédit qui sont toujours excellentes et à l'impact du PTZ pour les ménages qui en bénéficient.

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

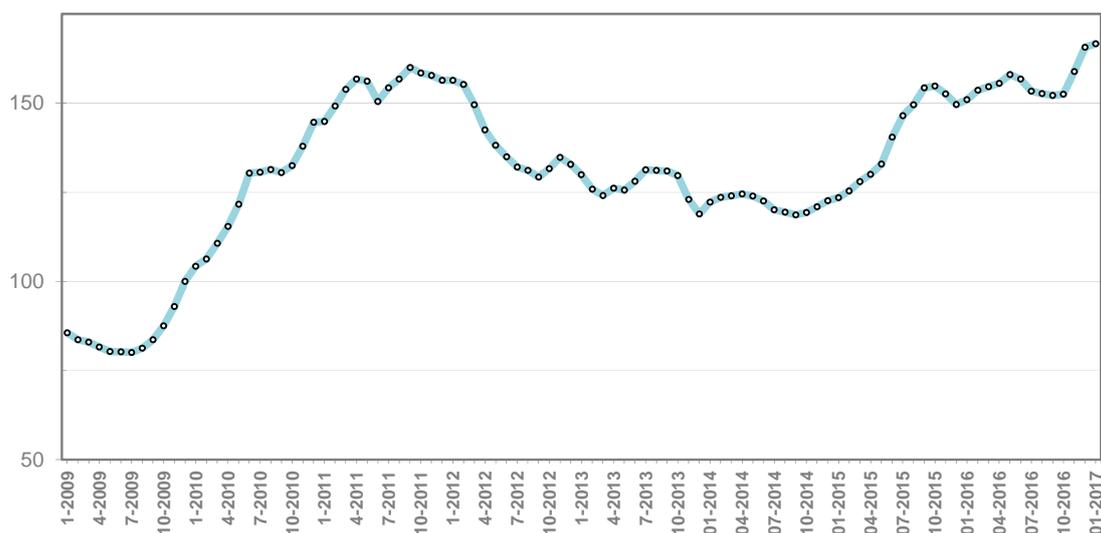
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 en juin, l'activité avait commencé à se tasser, pour fléchir dès juillet. Le climat anxiogène qui s'était nourri des grèves, des manifestations, puis des attentats avait contribué à cela. 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 très soutenue en janvier, alors que les mois d'hiver sont presque toujours très calme. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant en témoigne, avec des progressions peu fréquentes à cette période de l'année : avec + 55.3 % pour la production et + 47.4 % pour le nombre de prêts.

**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2009)**

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



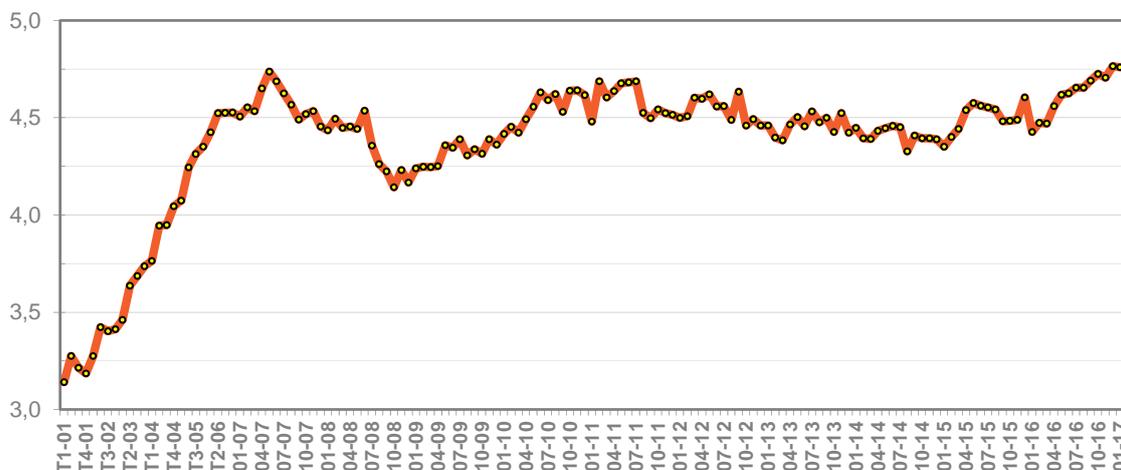
Aussi, les conséquences du trou d'air constaté au début de l'été 2016 sont maintenant gommées. Et l'année 2017 confirme le dynamisme du marché, avec une activité mesurée en niveau annuel glissant en augmentation rapide : le rythme d'évolution en glissement annuel est ainsi de + 15.6 % pour la production et de + 10.4 % 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 ont progressé à un rythme soutenu en janvier (+ 5.7 %, en glissement annuel). Comme dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières ont reculé (- 1.0 %, en glissement annuel, après + 0.3 % en 2016), le coût relatif des opérations s'est établi à 4.76 années de revenus en janvier 2017 (contre 4.43 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**

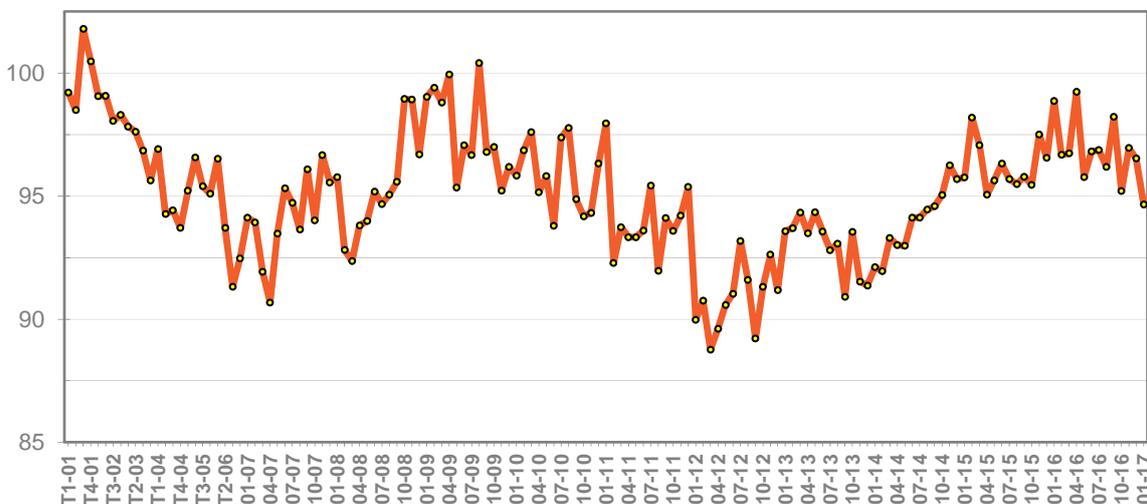
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, après plusieurs années de recul, le niveau de l'apport personnel mobilisé a encore diminué en janvier 2017 (- 3.9 % en glissement annuel, après - 0.3 % en 2016). Aussi, en dépit de conditions de crédit excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade en ce début d'année, 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, l'activité avait été affectée par la faiblesse saisonnière de la demande, jusqu'au début du printemps 2016. Le marché a alors commencé à se redresser. 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. Et en août, comme cela est habituel à cette période de l'année, le marché a été très calme. 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 en janvier 2017, le marché a 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 trimestre glissant l'illustre : avec + 34.4 % pour la production et + 24.1 % pour le nombre de prêts. Rarement un début d'année n'aura connu une telle augmentation de l'activité : il faut d'ailleurs remonter en 2010 pour retrouver de tels rythmes de croissance, mais alors le marché sortait de la grande dépression !

Pour autant, cette reprise du marché n'est toujours pas suffisante pour gommer les conséquences des hésitations constatées durant l'été. L'année 2017 commence donc doucement : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en niveau annuel glissant est de + 7.2 % pour la production et de - 0.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. Les conditions de crédit qui se sont observées jusqu'alors auraient laissé attendre une progression plus rapide de la production : les chocs auxquels la demande a été confrontée en 2016 ont largement contribué à ce résultat.

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2009)

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

