



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

3^{ème} Trimestre 2015

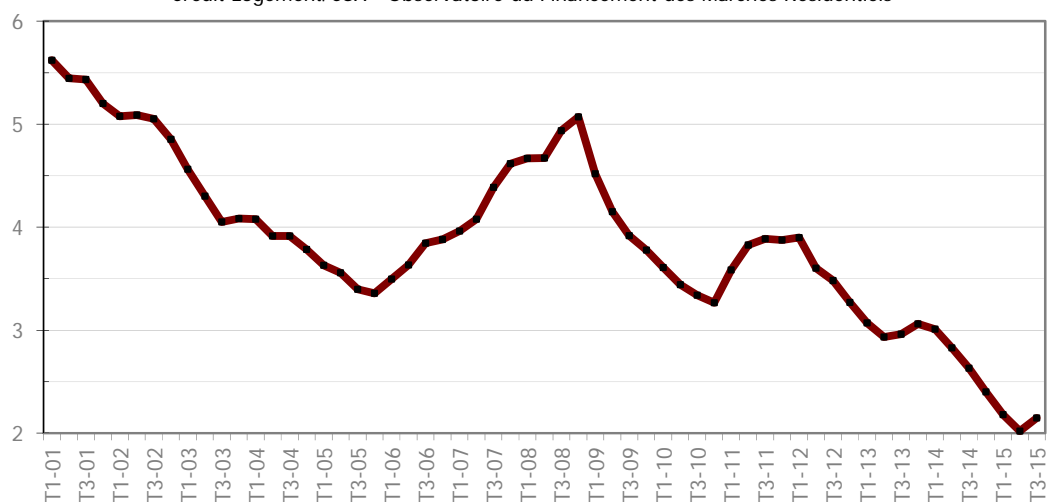
I. L'ensemble des marchés

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 3^{ème} trimestre 2015, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.15 %, en moyenne (2.20 % pour l'accession dans le neuf et 2.19 % pour l'accession dans l'ancien).

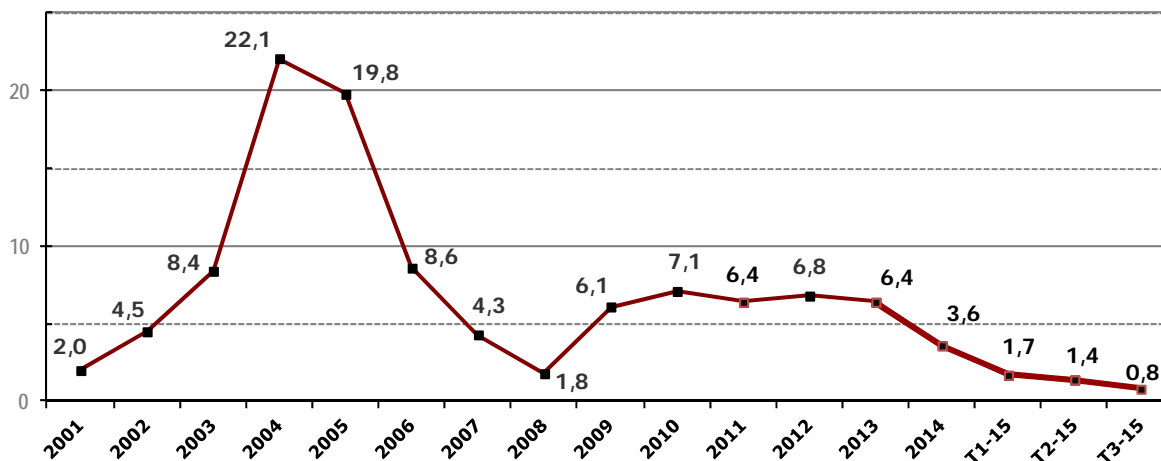
La révision des barèmes de taux décidée durant l'été n'a que partiellement répercuté l'augmentation des taux des OAT intervenue durant la crise grecque : + 17 points sur les taux des crédits immobiliers entre juin et août, contre + 76 points de base sur l'OAT à 10 ans entre avril et juin. En septembre, les taux des crédits immobiliers se sont établis à 2.21 % : leur progression qui n'a été que de 3 points reflète plus une nouvelle déformation de la structure de la production (développement de la primo accession, par exemple) qu'une tension sur le coût du crédit ou les désordres des marchés financiers.

Depuis juin dernier, la hausse a été de 18 points de base sur le marché du neuf (à 2.25 % en septembre), de 21 points sur le marché de l'ancien (à 2.24 % en septembre) et de 20 points sur celui des travaux (à 2.10 % en septembre). Dans l'ensemble, les taux des crédits immobiliers sont donc revenus à leur niveau du début de l'année 2015.

En outre, la part de la production à taux variable¹ qui est devenue négligeable recule encore, pour s'établir à 0.6 % en septembre, au plus bas depuis le début des années 2000. L'avantage de taux conféré à l'emprunteur rend ces formules sans intérêt pour les emprunteurs. Et cela est d'autant plus évident que la probabilité d'un recul des index de révision des formules à taux variable est très faible.

La part de la production à taux variable dans l'ensemble de la production (en %)

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



Pour un taux moyen à 2.21 % en septembre et une durée moyenne de 17.7 ans (en fait, 212 mois), les taux pratiqués dépendent de la durée pratiquée : par exemple, 2.74 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 2.09 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. En outre, les taux sont plus élevés lorsque les formules retenues sont à taux fixe : par exemple, 2.36 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (99.4 % de la production en septembre), mais 2.00 % pour cette même durée à taux variable (0.6 % de la production en septembre).

Et selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur (le taux d'apport personnel) et la qualité de la signature (les capacités de remboursement du ménage), les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : le quart inférieur des taux se situe en moyenne à 2.01 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.55 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de l'ordre de 65 points de base entre la moyenne du 1^{er} quartile et celle du 4^{ème} quartile pour un prêt à 15 ans. Elle est de l'ordre de 80 points de base pour un prêt à 20 ans à taux fixe. Elle est de l'ordre de 90 points de base pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux variable. Pour un prêt à 25 ans, elle est de 80 points de base pour du fixe ou du variable.

TAUX FIXES

TAUX VARIABLES

Septembre 2015	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er quartile	1,80	2,01	2,35	1,27	1,55	1,83
2ème quartile	1,97	2,26	2,64	1,54	1,88	2,20
3ème quartile	2,11	2,42	2,80	1,74	2,05	2,32
4ème quartile	2,47	2,79	3,17	2,15	2,48	2,68
Ensemble	2,09	2,36	2,74	1,68	2,00	2,28

La remontée des taux intervenue depuis juin 2015 a été de l'ordre de 20 points pour les formules à taux fixe ou à taux variable.

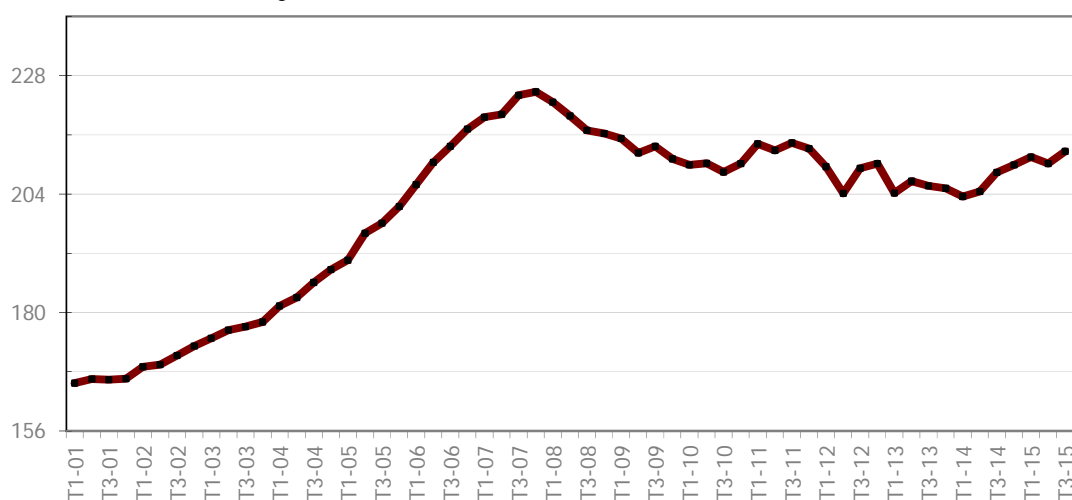
¹ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Septembre 2012	3,43	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Septembre 2013	3,04	3,04	2,98	3,28	3,60	2,48	2,74	2,88
Septembre 2014	2,59	2,59	2,43	2,72	3,07	1,89	2,22	2,37
Mars 2015	2,11	2,11	1,97	2,26	2,63	1,44	1,83	2,15
Juin 2015	2,01	2,01	1,90	2,17	2,54	1,42	1,82	2,12
Septembre 2015	2,21	2,21	2,09	2,36	2,74	1,68	2,00	2,28

→ La durée des prêts bancaires accordés

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 3^{ème} trimestre 2015, la durée des prêts accordés était de 213 mois en moyenne (239 mois pour l'accession dans le neuf et 226 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne s'allonge régulièrement depuis le printemps 2014. Sur un marché en expansion, le maintien des durées à un niveau plus élevé atténue largement la hausse des taux des crédits observée récemment. Les niveaux actuels des conditions de crédit permettent toujours à de nombreux ménages de rentrer sur le marché de l'accession, sur des durées longues, sans que cela ne les pénalise : la remontée des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes en témoigne.

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	4,8	16,4	32,8	30,7	14,8	0,6	100,0
	T1-15	3,8	14,0	31,0	33,4	17,1	0,6	100,0
	T2-15	3,5	13,2	30,7	34,1	17,8	0,6	100,0
	T3-15	3,7	13,1	29,0	33,9	19,9	0,4	100,0
	M09-15	3,8	13,0	28,7	32,7	21,4	0,4	100,0

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 21.8 % en septembre 2015 (54.5 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 16.8 % de la production (contre 22.2 % en 2013). La structure de la production reflète la

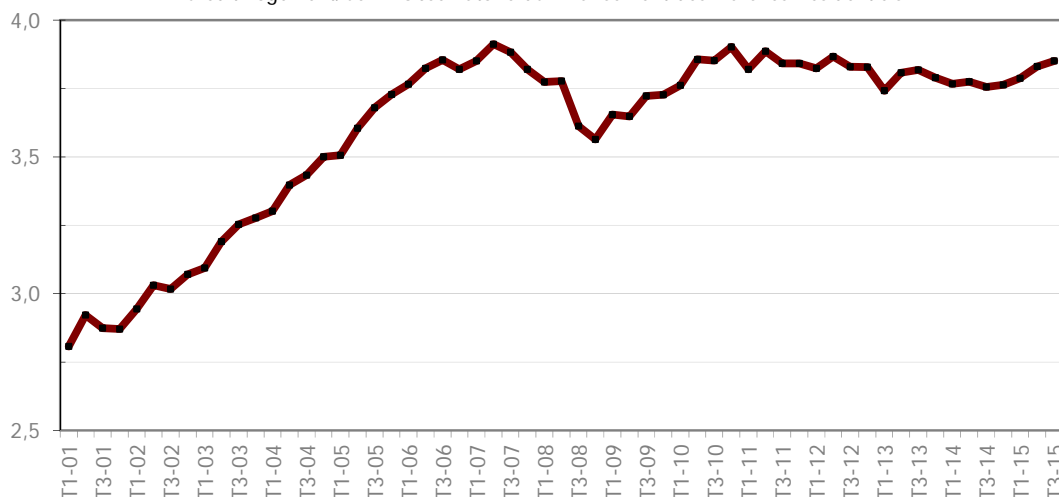
déformation qui a opéré au bénéfice des prêts les plus longs : permettant par là-même à une forte demande de ménages jeunes ou modestes de réaliser ses projets d'accession, sans risque majeur.

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

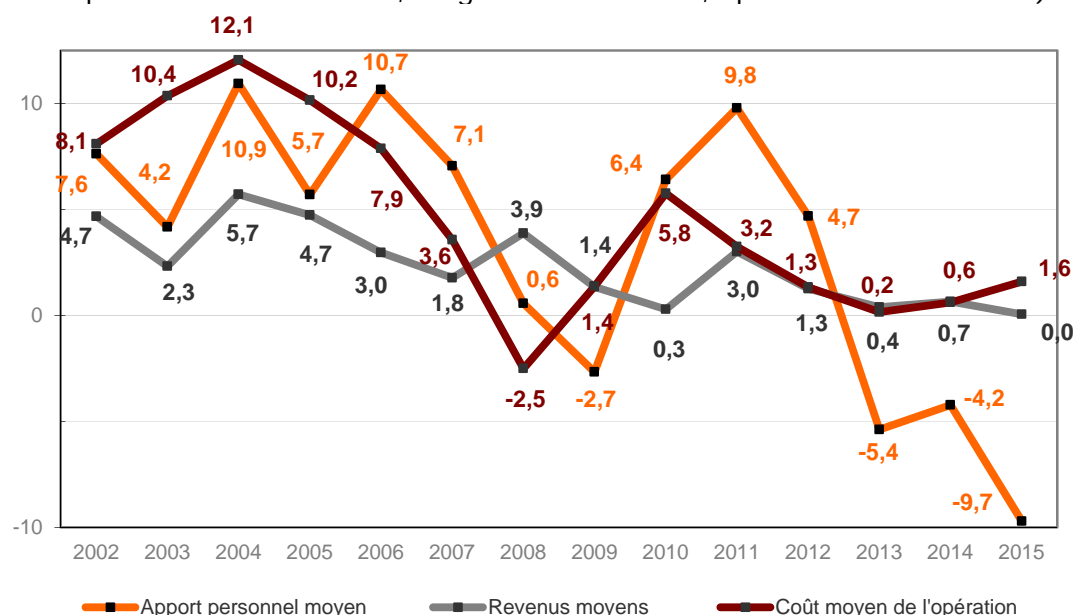
➔ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages s'est poursuivie au 3^{ème} trimestre 2015, à un rythme plus soutenu qu'en 2014 (+ 1.6 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après + 0.6 % en 2014). Le coût relatif reste de ce fait élevé, à 3.85 années de revenus au 3^{ème} trimestre, dans un contexte de stabilisation des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (0.0 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après + 0.7 % en 2014).

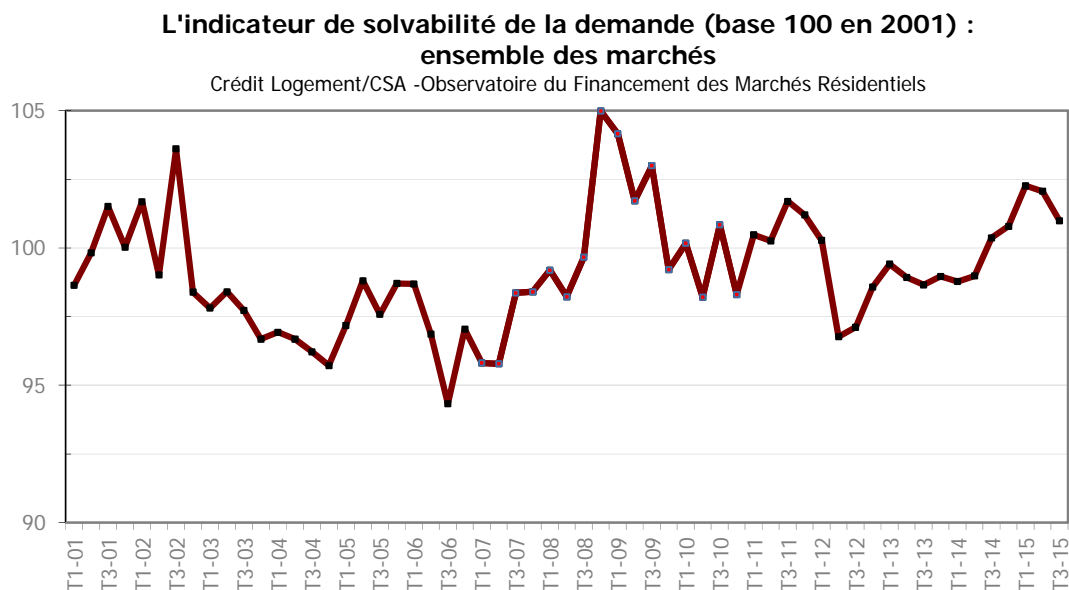


Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel se dégrade toujours (- 9.7 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après - 4.2 % en 2014). Cette évolution, comme celle des revenus des ménages, est logique dans le contexte d'une reprise à laquelle contribuent le développement de la primo accession et le retour des ménages modestes.

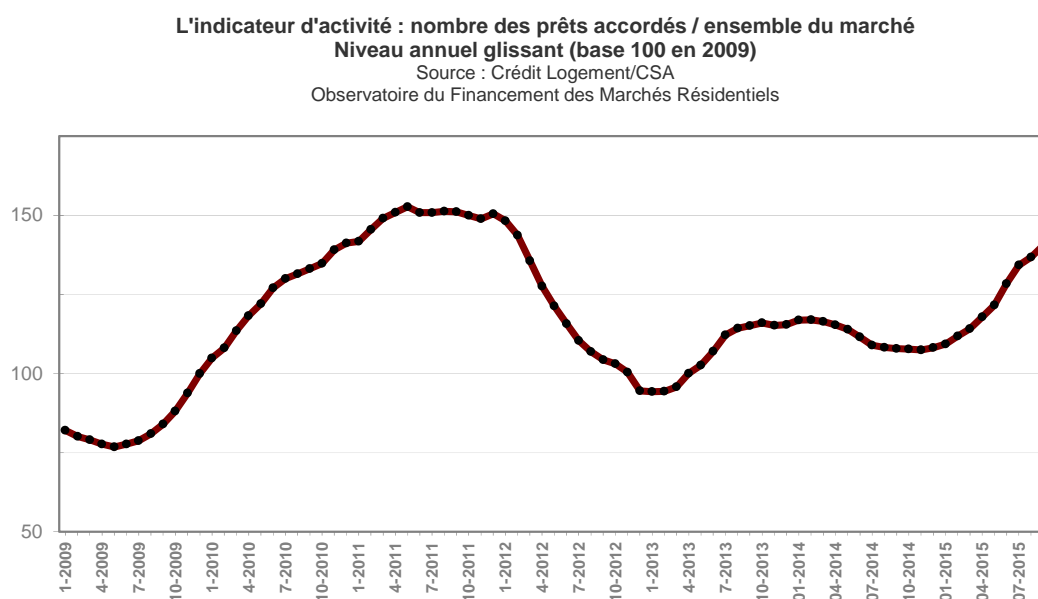
➔ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Aussi, et en dépit de conditions de crédit qui restent bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande se détériore lentement : néanmoins, malgré le recul du taux d'apport personnel qui suppose un recours plus intense au crédit, le niveau de l'indicateur de solvabilité bénéficie toujours du mouvement d'amélioration constaté dès la fin de l'année 2013, en réponse à l'amélioration des conditions de crédit.

L'indicateur de solvabilité se situe ainsi à niveau élevé, par comparaison avec la situation observée en 2012 et 2013.



I.3. L'activité du marché des crédits



Depuis le début de l'année 2015, le dynamisme de la production de crédits ne se dément pas et la reprise s'amplifie. Elle est portée par l'amélioration des conditions de crédit et une demande dont le moral s'est rétabli depuis un an, pour maintenant revenir au niveau qui était le sien à l'été 2007, avant le déclenchement de la grande dépression. Aussi, après un mois d'août qui comme à l'habitude n'a pas été particulièrement actif, septembre enregistre un regain d'activité : mais cette année, le rebond est plus marqué que les années précédentes et il faut remonter aux années 2006-2007 pour retrouver une telle vigueur. Ainsi en septembre, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant reste élevé : + 53.9 % pour la production et de + 48.0% pour le nombre de prêts. La reprise des marchés est donc toujours rapide et intense. Et bien que « spectaculaire » des rythmes de progression aussi élevés avaient déjà été constatés par le passé, lors de chaque reprise des marchés immobiliers : et plus récemment, en 2010 et en 2013, à la même époque de l'année.

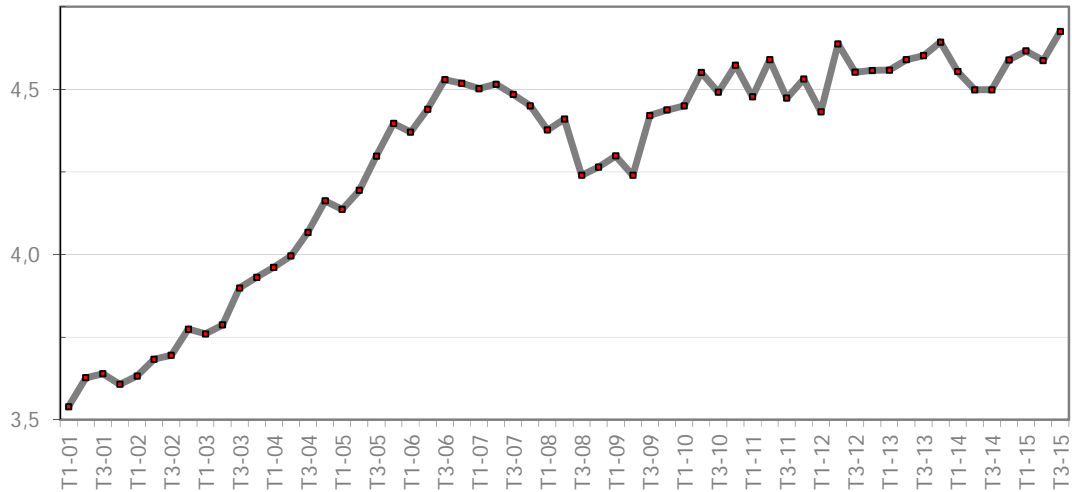
Le dynamisme du marché des crédits est donc remarquable et le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante progresse encore, en septembre : + 36.2 % pour la production et + 30.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché du neuf

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

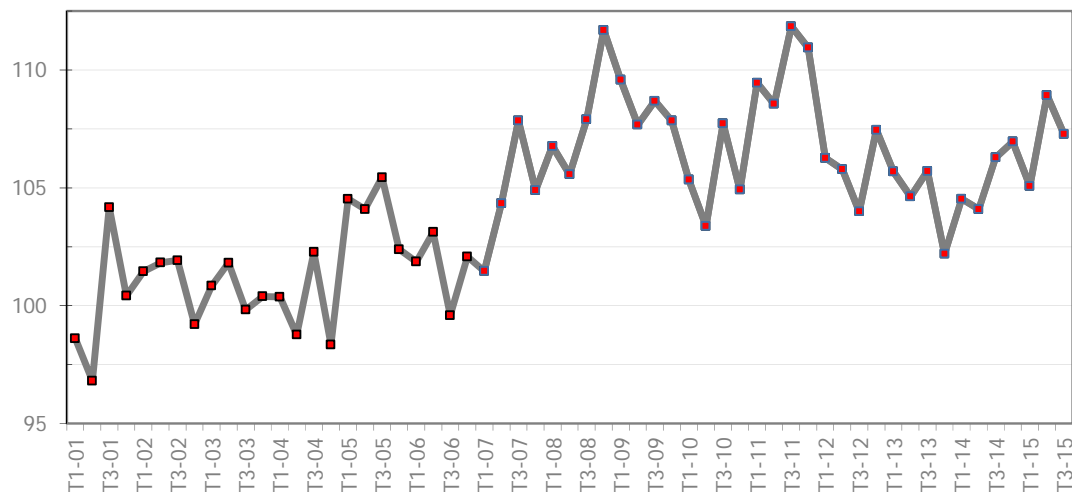
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf remonte depuis l'été 2014 : il est de 4.68 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2015, le plus haut niveau que l'Observatoire a eu à connaître depuis le début des années 2000. Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet toujours à un rythme soutenu (+ 1.5 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après + 1.2 % en 2014). Alors que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations sont toujours en recul (- 1.1 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après + 1.5 % en 2014).

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

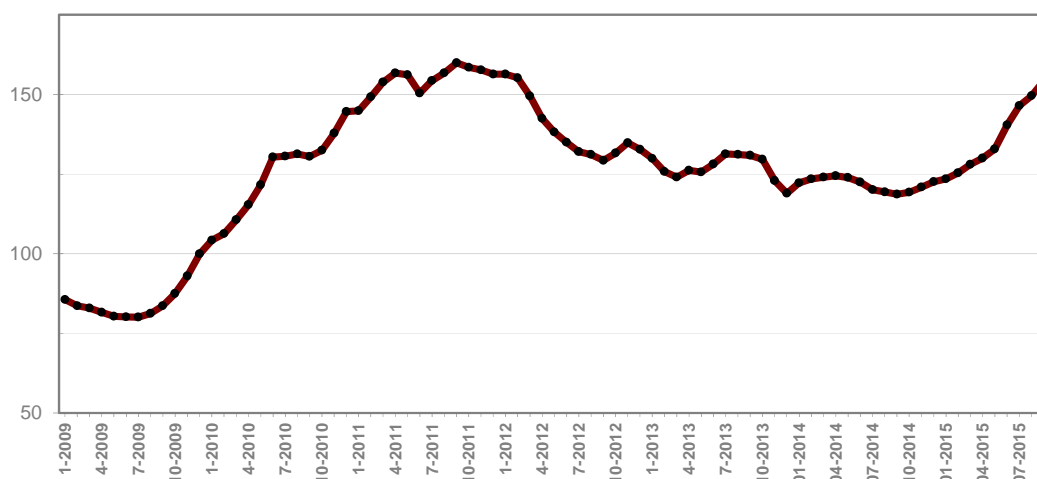
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, l'apport personnel mobilisé recule fortement (- 8.9 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après - 7.5 % en 2014) sous l'effet du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. Dans ces conditions, en dépit de conditions de crédit qui sont toujours favorables à la réalisation de la demande, l'indicateur de solvabilité de la demande fléchit légèrement. Il se maintient néanmoins sur un des niveaux les plus élevés observés depuis le début des années 2000.

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



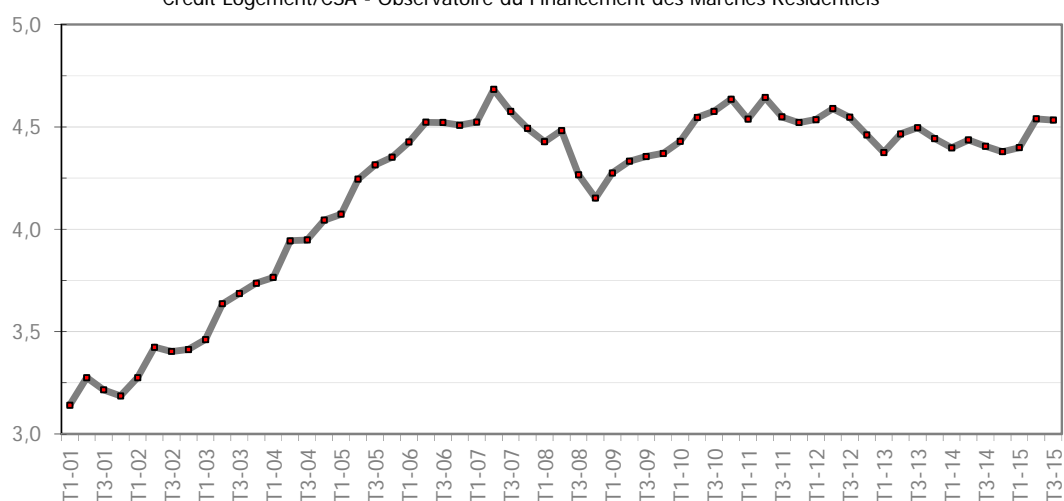
Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production de crédits au neuf s'impose, avec une vigueur qui ne s'était pas observée depuis 2010. Elle s'appuie sur la pression de la demande et sur le dynamisme de l'offre de crédits. Et elle bénéficie de l'amélioration des dispositifs de soutien de la demande (accession à la propriété et investissement locatif privé) qui depuis l'été 2014 ont retrouvé de l'efficacité. En septembre, et en dépit du ralentissement du marché constaté comme à l'habitude au mois d'août, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 53.7 % pour la production et de + 48.6 % pour le nombre de prêts.

Dans ces conditions, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante poursuit son redressement en septembre : + 36.7 % pour la production et + 30.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. Le marché ainsi a refermé la parenthèse récessive qui, dès le début de l'année 2012, l'avait déstabilisé durant deux années et demie.

➔ **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



Les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent à un rythme soutenu, depuis le début de l'année (+ 2.5 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après - 0.1 % en 2014). Aussi, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières augmentent plus rapidement que par le passé (+ 1.2 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel,

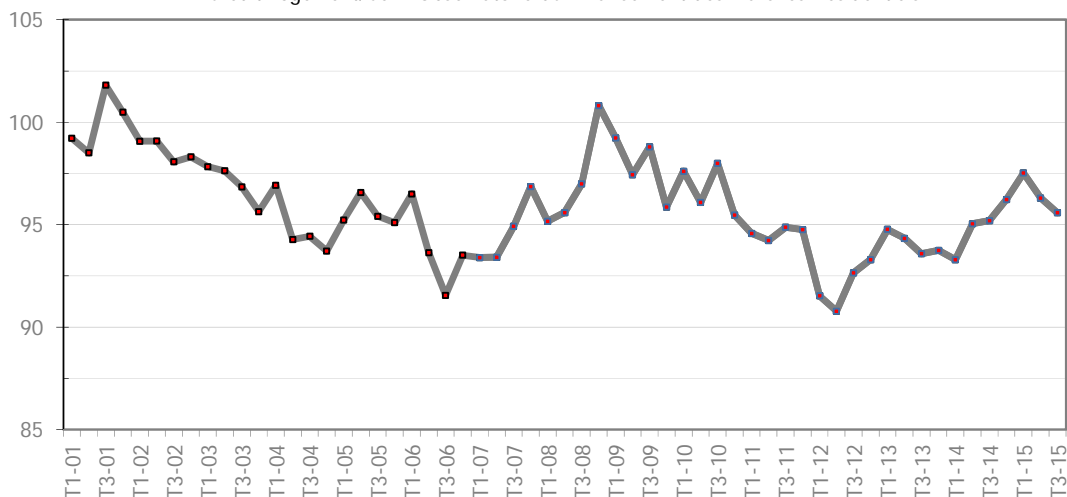
après - 0.1 % en 2014), le coût relatif des opérations reste élevé à 4.53 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2015 (4.41 années de revenus, en 2014 à la même époque).

En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé recule toujours fortement, après une baisse déjà rapide en 2014 (- 9.1 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après - 3.9 % en 2014) : les conditions de crédit actuelles facilitent le recours au crédit, d'autant que la reprise des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes constatée depuis l'été 2014 se poursuit.

Ainsi, en dépit de conditions de crédit qui restent bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade au 3^{ème} trimestre 2015, sous l'effet de la pression que la hausse du coût des opérations réalisées exerce maintenant sur lui.

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

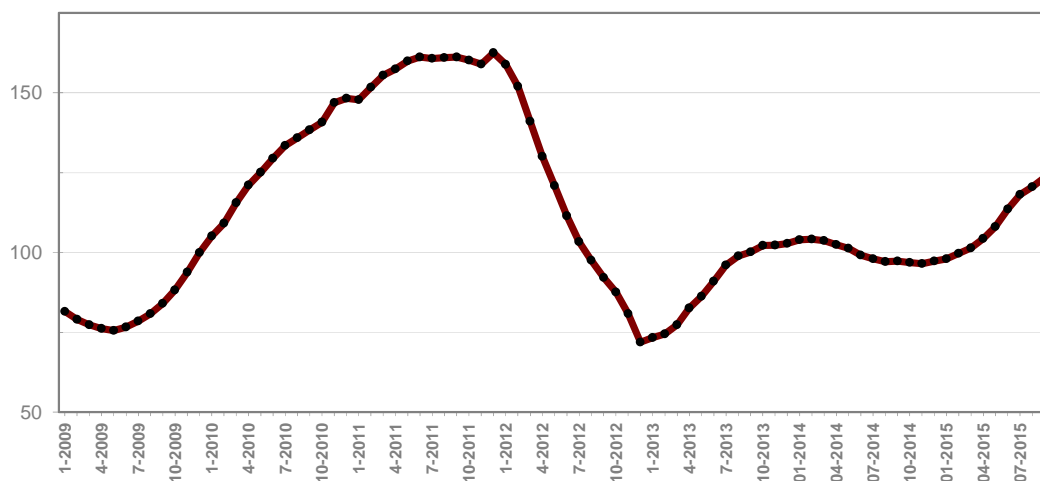
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Depuis le début de l'année 2015, la production de crédits à l'ancien se redresse à un rythme soutenu. En septembre, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant est de + 51.6 % pour la production et de + 43.2 % pour le nombre de prêts.

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



La vigueur de la reprise qui se compare maintenant à celle qui avait été constatée en 2013 permet de gommer la parenthèse ouverte au printemps 2014 par certaines dispositions de la loi ALUR : l'activité a ainsi retrouvé le sentier de croissance rapide du marché de l'ancien qui s'était ouvert au printemps

2013. Mais il est vrai que les rythmes actuels de progression de l'activité bénéficient encore de l'atonie du marché de l'ancien constatée au début de l'été 2014. Pour autant, la reprise du marché de l'ancien est maintenant une réalité qui s'impose.

Aussi le redressement qui s'est encore accéléré en septembre permet au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante de progresser rapidement : + 34.4 % pour la production et + 27.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.