



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

2^{ème} Trimestre 2015

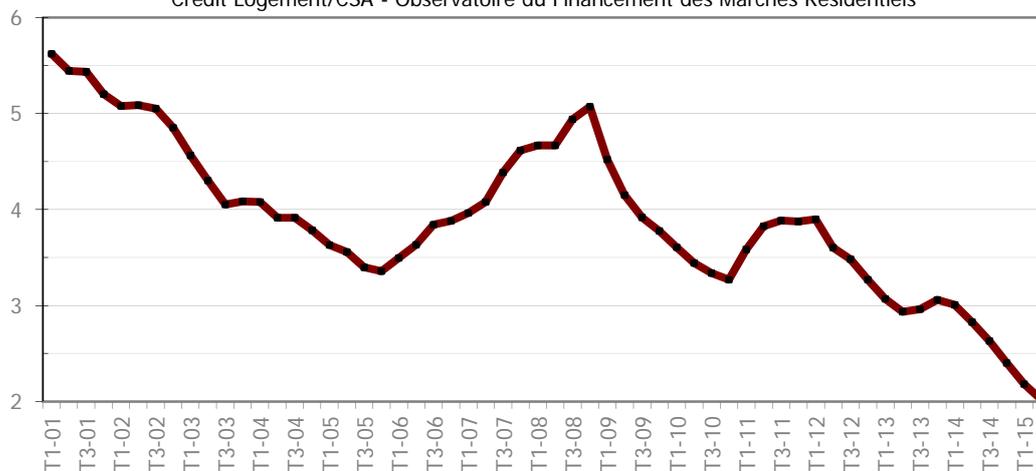
I. L'ensemble des marchés

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



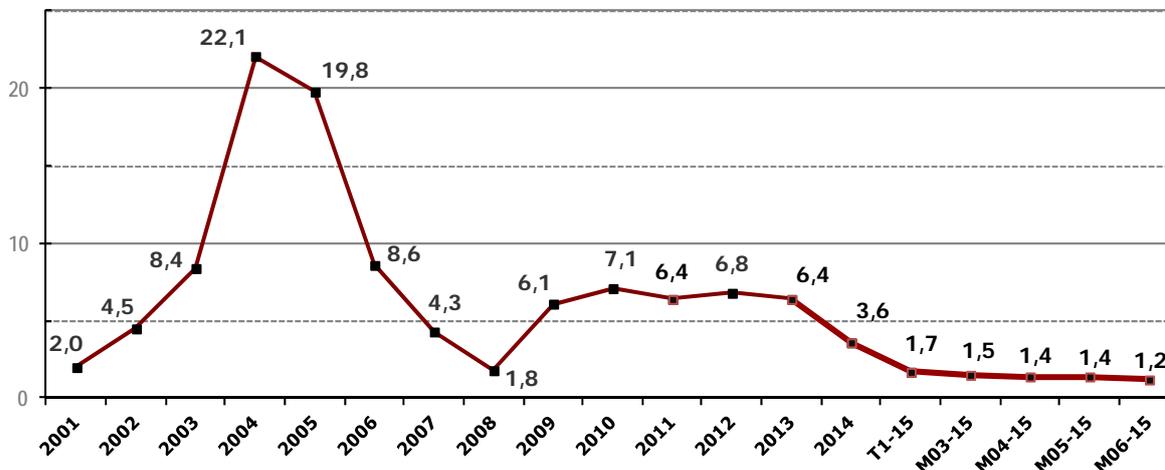
Au 2^{ème} trimestre 2015, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.02 %, en moyenne (2.10 % pour l'accession dans le neuf et 2.04 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse qui a conduit les taux à 2.01 % en juin (contre 3.08 % en décembre 2013), et qui jusqu'alors avait bénéficié à tous les marchés, devient plus sélective : les taux ont de nouveau reculé en juin sur le marché des travaux (à 1.90 %, perdant 7 points de base), en revanche, ils se sont stabilisés sur le marché du neuf (à 2.07 %) et ils ont légèrement remonté sur celui de l'ancien (à 2.03 %, augmentant de 1 point de base). Certes, ces évolutions sont de faible ampleur, mais elles indiquent que la tendance des prochains mois devrait confirmer une lente remontée des taux : alors que les taux longs ont nettement augmenté depuis fin avril, en conséquence des développements de la crise grecque, nombre d'établissements de crédits n'avaient pas encore révisé leur barème de taux à fin juin. Une telle situation a permis à la demande de s'exprimer pleinement, d'autant que la volonté des banques de redynamiser la demande reste intacte. De plus, l'amélioration de la solvabilité de la demande par la seule baisse des taux n'est pas remise en question. Depuis la fin 2013, elle équivaut à un recul des prix de 10.0 %, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'ancien !

Et alors que la totalité de la production est réalisée à un taux inférieur à 3.5 %, la part de la production à taux variable¹ diminue encore, pour s'établir à 1.2 % en juin, son plus bas niveau depuis le début des années 2000. Le niveau actuel des taux rend ces formules sans intérêt pour les emprunteurs.

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 2.01 % en juin et une durée moyenne de 17.4 ans (en fait, 209 mois), les taux pratiqués dépendent de la durée pratiquée. Par exemple, 2.54 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 1.90 % 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, 2.17 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (98.8 % de la production en mars), mais 1.82 % pour cette même durée à taux variable (1.2 % de la production en mars).

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 1.85 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.46 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de l'ordre de 60 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 70 points de base pour un prêt à 20 ans à taux fixe. Elle est de l'ordre de 80 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 plus de 90 points de base pour du fixe mais de 70 points de base pour du variable.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES			
	Juin 2015	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er quartile		1,63	1,85	2,10	1,07	1,46	1,78
Taux moyens		1,81	2,05	2,45	1,23	1,70	2,09
(en %)		1,94	2,21	2,63	1,49	1,92	2,11
4ème quartile		2,24	2,57	3,02	1,88	2,27	2,46
Ensemble		1,90	2,17	2,54	1,42	1,82	2,12

La baisse des taux constatée à partir de mars 2014 a été de 110 points pour les formules à taux fixe et de l'ordre de 100 points, en moyenne, pour les formules 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	2012	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Décembre 2012	2012	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars 2013	2013	3,06	2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92
Juin 2013	2013	2,90	2,82	3,11	3,45	2,40	2,73	2,71
Septembre 2013	2013	3,04	2,98	3,28	3,60	2,48	2,74	2,88
Décembre 2013	2013	3,08	3,03	3,33	3,65	2,54	2,80	3,10
Mars 2014	2014	3,00	2,91	3,21	3,59	2,38	2,64	2,82
Juin 2014	2014	2,80	2,67	2,95	3,31	2,11	2,40	2,69
Septembre 2014	2014	2,59	2,43	2,72	3,07	1,89	2,22	2,37
Décembre 2014	2014	2,38	2,21	2,50	2,83	1,63	1,97	2,16
Mars 2015	2015	2,11	1,97	2,26	2,63	1,44	1,83	2,15
Juin 2015	2015	2,01	1,90	2,17	2,54	1,42	1,82	2,12

→ 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 2^{ème} trimestre 2015, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne (236 mois pour l'accession dans le neuf et 225 mois pour l'accession dans l'ancien).

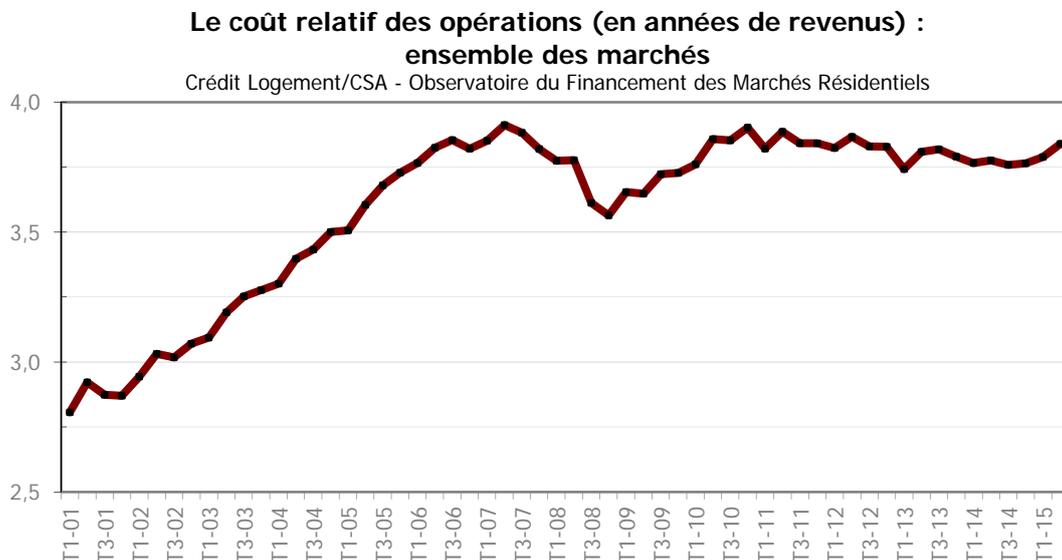
La durée moyenne s'était ressaisie à partir de l'été 2014, pour s'allonger régulièrement jusqu'en février 2015. Depuis, et au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre sur un marché en pleine expansion, les durées se sont stabilisées. En effet, les niveaux actuels des taux permettent à des jeunes ménages de rentrer sur le marché de l'accession, sur des durées longues et sans que cela ne les pénalise : la vitalité des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes en témoignent.

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	4,7	16,2	32,5	30,9	15,1	0,6	100,0
	T1-15	3,8	13,8	30,8	33,6	17,4	0,6	100,0
	T2-15	3,5	13,1	30,5	34,1	18,3	0,6	100,0
	M06-15	3,7	13,1	30,1	34,5	18,1	0,6	100,0

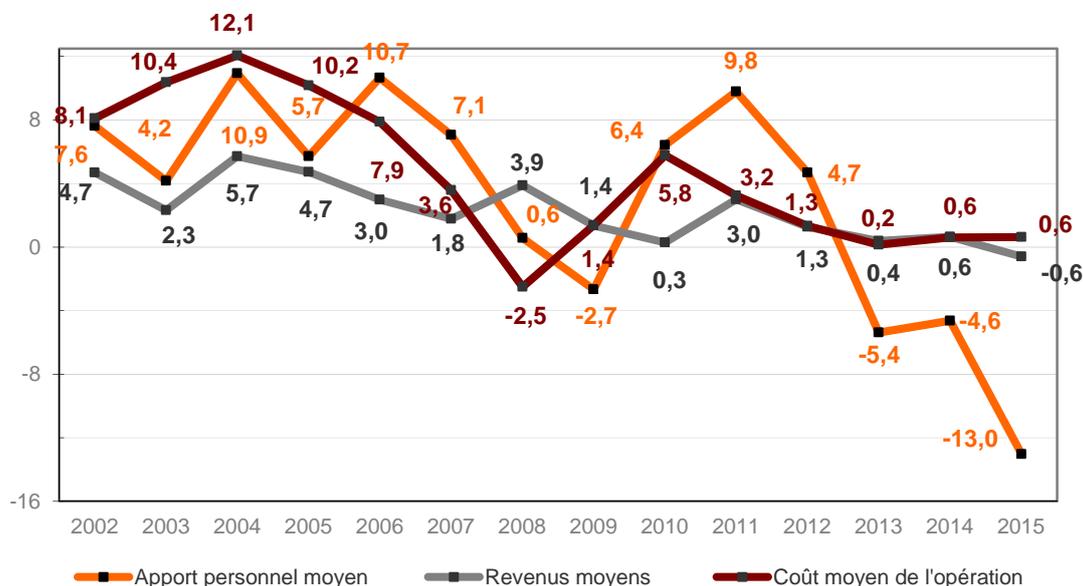
Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 18.7 % en juin 2015 (53.2 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 16.8 % de la production (contre 22.2 % en 2013). La structure de la production reflète la déformation qui s'est observée depuis la fin du printemps 2014 au bénéfice des prêts les plus longs.

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

→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages s'est poursuivie au 2^{ème} trimestre 2015, à un rythme comparable à celui observé en 2014 (+ 0.6 % sur le 1^{er} semestre 2015, en glissement annuel, après + 0.6 % en 2014). Le coût relatif reste de ce fait élevé, à 3.84 années de revenus au 2^{ème} trimestre, dans le contexte d'un nouveau recul des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (- 0.6 % sur le 1^{er} semestre 2015, en glissement annuel, après + 0.6 % en 2014).

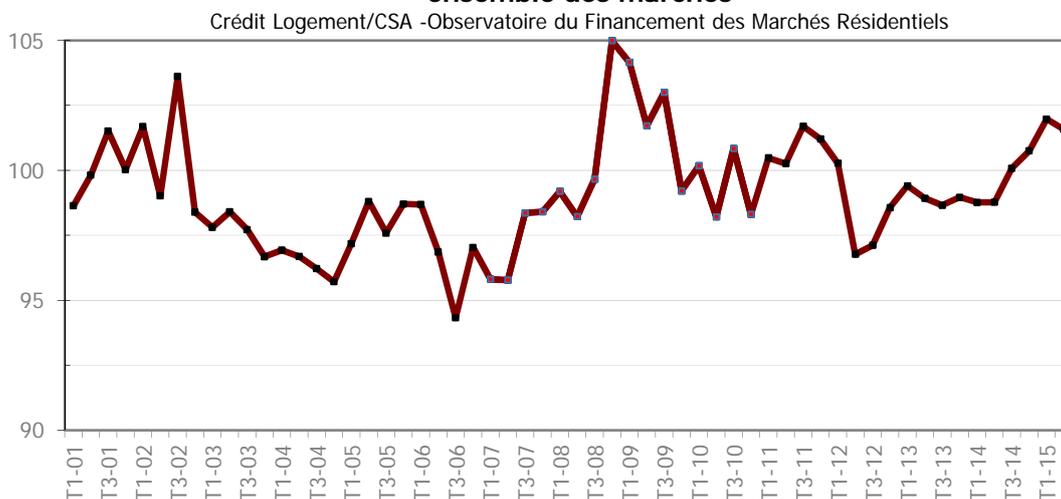


Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel continue à se dégrader (- 13.0 % sur le 1^{er} semestre 2015, en glissement annuel, après - 4.6 % en 2014). Cette évolution, comme celle des revenus des ménages, est logique dans le contexte d'une reprise qui s'appuie maintenant sur le développement de la primo accession et le retour des ménages modestes.

→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans ces conditions, et du fait des très bonnes conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se stabilise, en dépit du recul du taux d'apport personnel qui nécessite un recours plus intense au crédit. L'indicateur de solvabilité reste ainsi sur un niveau élevé, par comparaison avec la situation observée de 2012 à 2014.

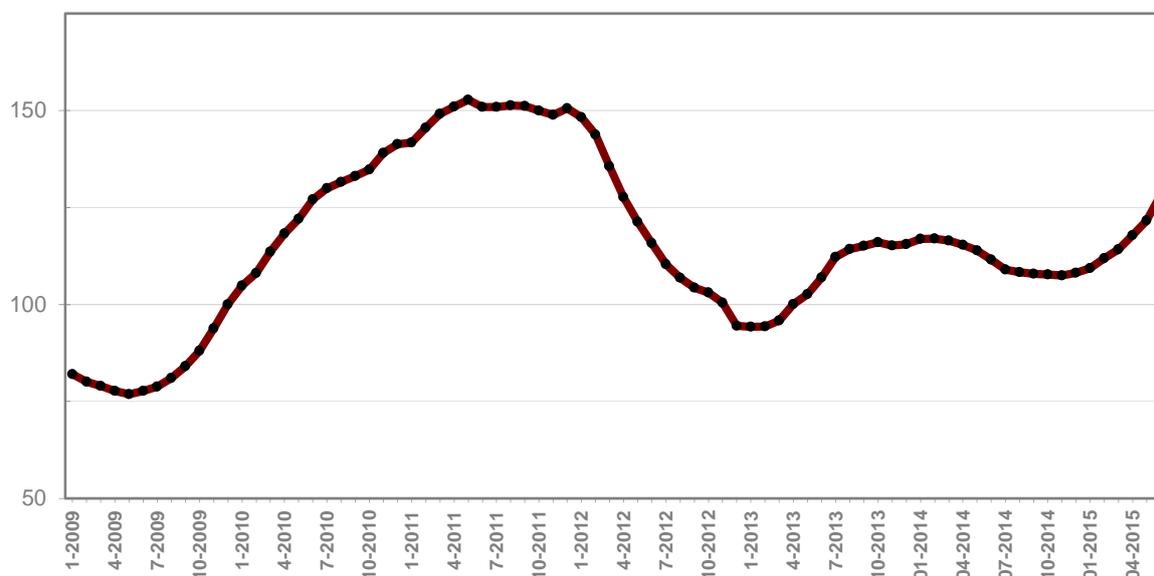
L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : ensemble des marchés



I.3. L'activité du marché des crédits

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



Après un début d'année 2014 marqué par les hésitations de la demande et les contraintes nouvelles imposées par la loi ALUR, la production s'est ressaisie durant l'été. En dépit de ce redressement, la production a reculé de 3.8 % en 2014 : la parenthèse de trois mois ouverte au printemps avait fortement affectée les marchés du neuf et de l'ancien. Et le nombre de prêts bancaires accordés a diminué de 6.4 % en 2014.

Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production s'accélère, portée par l'amélioration des conditions de crédit et le dynamisme de la demande. En juin, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant est de + 48.1 % pour la production et de + 50.5 % pour le nombre de prêts. La reprise des marchés est 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, notamment, en 2010 et en 2013, à la même époque de l'année.

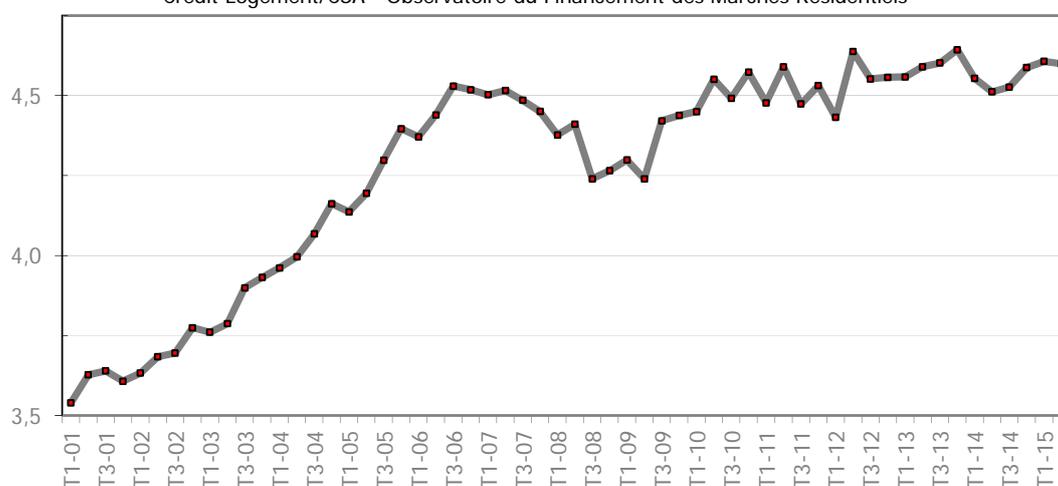
Et le redressement qui se poursuit, permet au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante d'accélérer en juin : + 21.0 % pour la production et + 15.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché du neuf

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

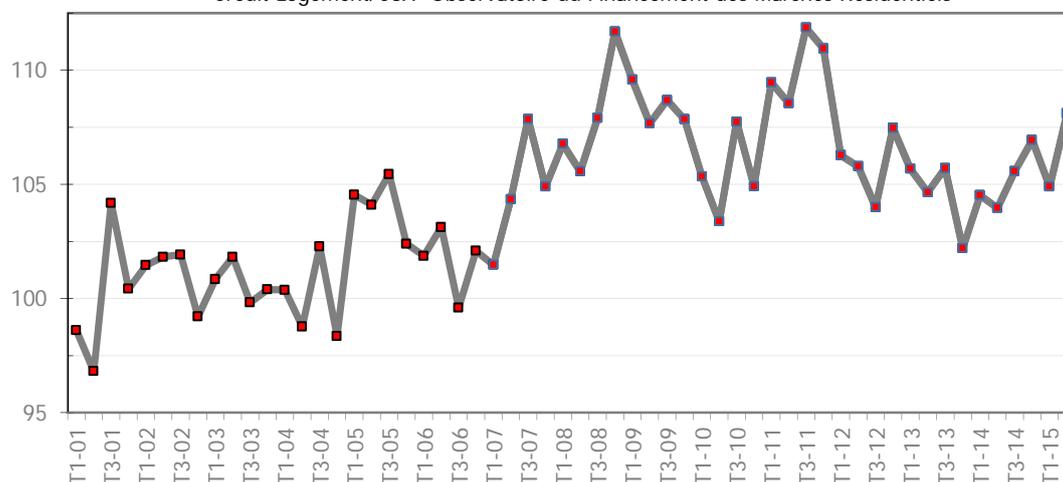
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf remonte depuis l'été 2014 : il est de 4.60 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2015, un des plus hauts niveaux que l'Observatoire ait eu à connaître depuis le début des années 2000. Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet toujours à un rythme soutenu (+ 0.7 % sur le 1^{er} semestre 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 (- 1.7 % sur le 1^{er} semestre 2015, en glissement annuel, après + 1.3 % en 2014).

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

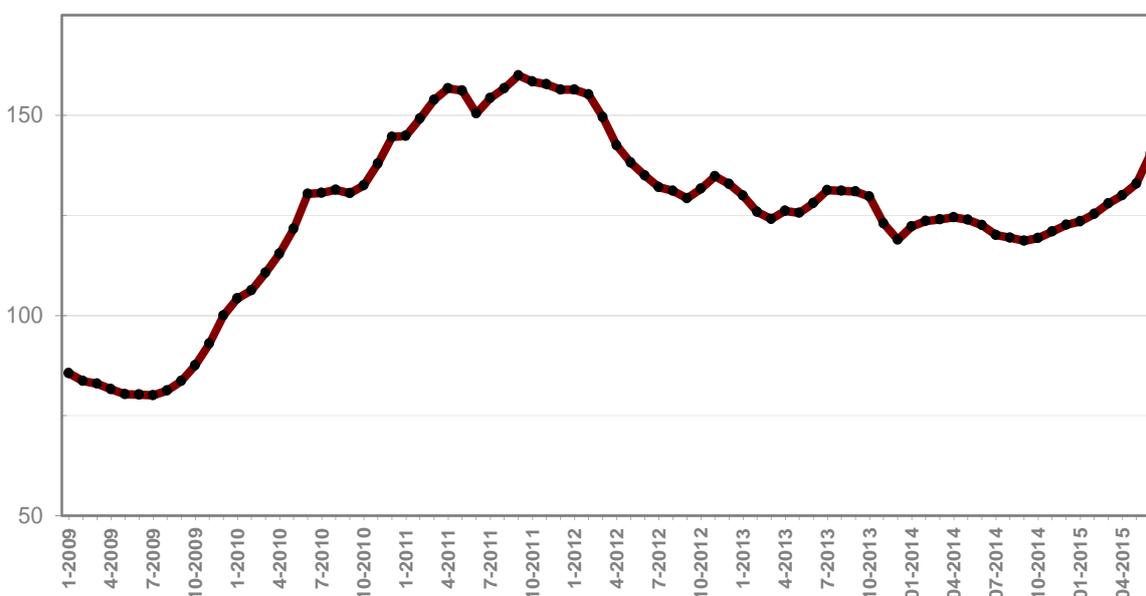
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, l'apport personnel mobilisé recule fortement (- 13.8 % sur le 1^{er} semestre 2015, en glissement annuel, après - 7.0 % en 2014) sous l'effet du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. Néanmoins, grâce à une nouvelle amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande poursuit son redressement après le repli observé en début d'année. Il retrouve maintenant les 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



Après une année 2013 affectée par une dégradation sensible de l'activité et un 1^{er} semestre 2014 marqué par les hésitations de la demande, avec la reprise saisonnière du marché, la production de crédits s'est redressée dès l'automne 2014, bénéficiant à la fois de conditions de crédit particulièrement propices au redressement de la demande et des dispositions du Plan de Relance (reprise de la primo accession et retour des investisseurs). En 2014, la tendance récessive passée de la production de crédits a donc cédé la place au redressement du marché : avec + 1.5 % pour la production et + 3.1 % pour le nombre de prêts bancaires.

Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production s'impose, avec une vigueur qui ne s'était pas observée depuis 2010. En juin, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 44.6 % pour la production et de + 40.4 % 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 juin : + 21.8 % pour la production et + 14.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. Le marché referme maintenant la parenthèse récessive qui l'avait déstabilisé dès le début de l'année 2012.

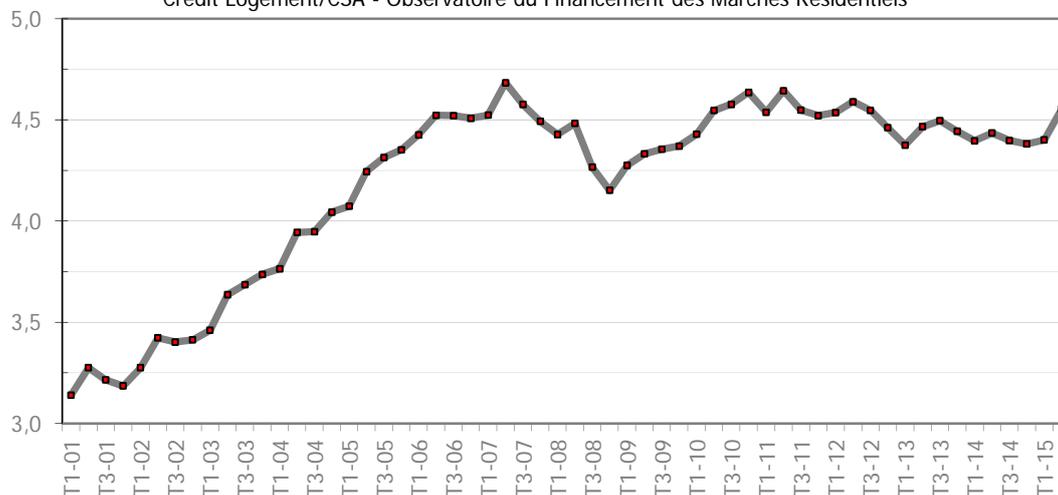
→ Le marché de l'ancien

Les coûts des logements anciens achetés par les ménages qui étaient restés stables en 2014 progressent maintenant à un rythme qui s'accélère depuis le début de l'année (+ 1.5 % sur le 1^{er} semestre 2015, en glissement annuel). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières s'élèvent un peu plus rapidement qu'auparavant (+ 0.6 % sur le 1^{er} semestre 2015, en glissement annuel, après - 0.1 % en 2014), le coût relatif des opérations reste néanmoins élevé à 4.55 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2015 (4.43 années de revenus, en 2014 à la même époque).

Mais le niveau de l'apport personnel mobilisé recule toujours fortement, après une baisse déjà rapide en 2014 (- 12.2 % sur le 1^{er} semestre 2015, en glissement annuel, après - 4.6 % 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 s'amplifie maintenant.

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

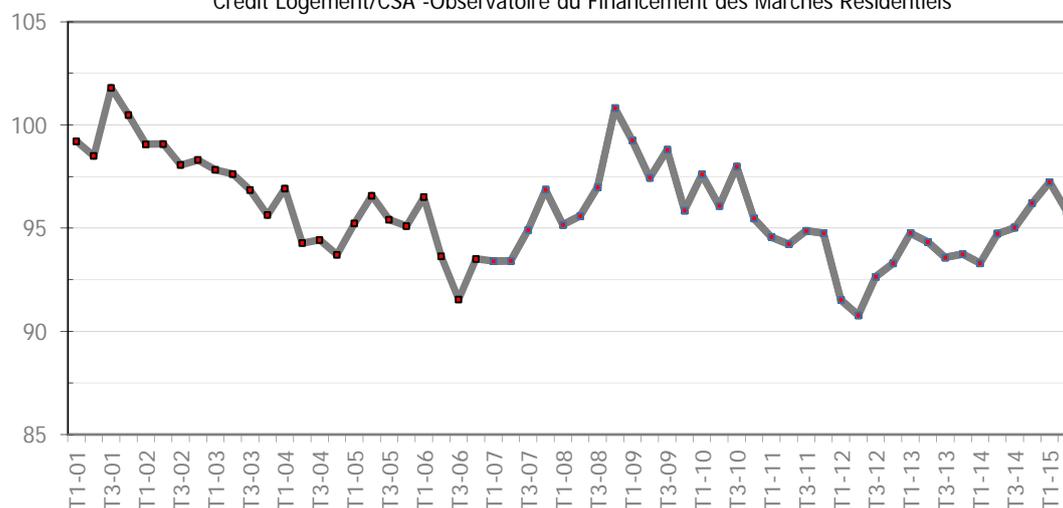
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi, et grâce à de très bonnes conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande s'établit toujours à un haut niveau au 2^{ème} trimestre 2015, en dépit 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



En dépit d'un bon début d'année, le marché n'avait guère eu le loisir de bénéficier de l'amélioration des conditions de crédit en 2014 : les contraintes nouvelles imposées par la loi ALUR étant venues renforcer l'attentisme de la demande et retarder la réalisation des opérations immobilières. La production de crédits s'est néanmoins redressée dès septembre. Mais après un printemps marqué par la dépression du marché, en dépit du rebond constaté à partir de l'été, la production a reculé de 4.1 % en 2014 et le nombre de prêts accordés de 5.4 %.

Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production se poursuit à un rythme soutenu. En juin, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant est de + 46.3 % pour la production et de + 46.2 % pour le nombre de prêts. 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 : l'activité a ainsi retrouvé le sentier de croissance rapide du marché de l'ancien qui s'était ouvert au printemps 2013.

Aussi, le redressement qui se poursuit en juin, permet au rythme d'évolution en glissement annuel de progresser fortement : + 20.5 % pour la production et + 14.5 % 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 2009)

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

