



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

1^{er} Trimestre 2016

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



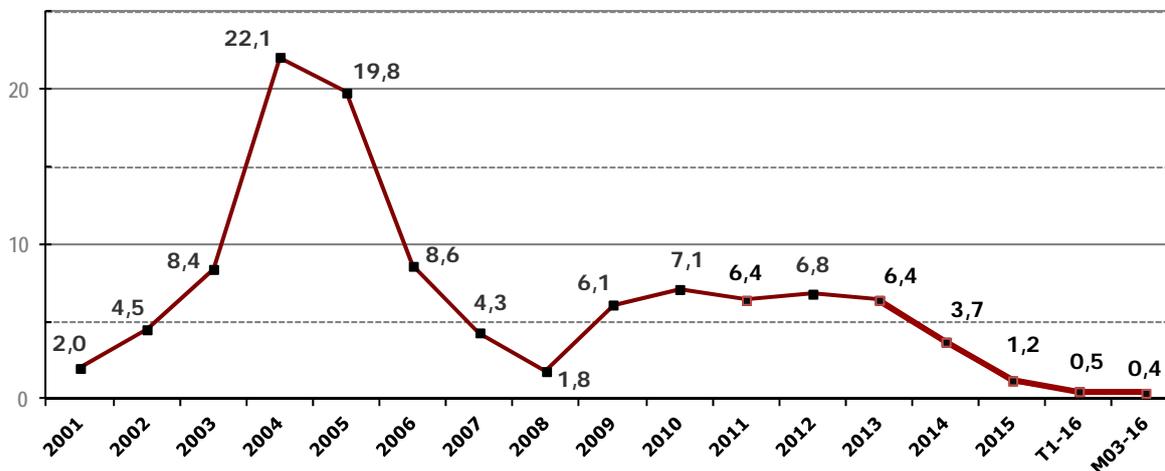
Au 1^{er} trimestre 2016, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.04 %, en moyenne (2.13 % pour l'accession dans le neuf et 2.05 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse des taux a été rapide au cours du 1^{er} trimestre 2016. Et elle a connu une accélération remarquable en mars. D'ailleurs, jamais depuis la fin des années 40 les taux des crédits immobiliers ne s'étaient établis à un aussi bas niveau. Ils ont bénéficié pour cela de l'abondance de ressources d'épargne faiblement rémunérées, de taux des OAT qui sont presque revenus à leur niveau du printemps 2015 (avant le déclenchement de la crise grecque) et d'une nouvelle amélioration des conditions de refinancement de la BCE. Ils répercutent en outre les pratiques des établissements de crédit qui comme chaque année, avec l'arrivée du printemps, améliorent leurs offres commerciales. Et les évolutions constatées ont été pratiquement identiques sur tous les marchés : avec une baisse de 30 points de base depuis octobre 2015 sur le marché de l'ancien (pour 1.94 % en mars) ou sur celui des travaux (pour 1.85 % en mars) et de 28 points de base sur le marché du neuf (pour 1.99 % en mars).

En outre, la part de la production à taux variable¹ qui est devenue négligeable se maintient à très bas niveau depuis l'été 2015 (0.4 % en mars 2016). 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 récente baisse des taux conduit les emprunteurs à reconsidérer la nature des offres qui leur sont faites.

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 1.93 % en mars et une durée moyenne de 17.5 ans (en fait, 210 mois), les taux pratiqués dépendent de la durée pratiquée : par exemple, 2.34 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 1.73 % 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, 1.99 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (99.6 % de la production en décembre), mais 1.67 % pour cette même durée à taux variable (0.4 % de la production en décembre).

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 1^{er} groupe² des taux se situe en moyenne à 1.69 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.26 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de l'ordre de 70 points de base entre la moyenne du 1^{er} groupe et celle du 4^{ème} groupe pour un prêt à taux fixe à 15 ans ou à 20 ans. Elle est de l'ordre de 90 points de base pour un prêt à taux fixe à 25 ans. Elle est de l'ordre de 75 points de base pour un prêt à taux variable, quelle que soit sa durée.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES				TAUX VARIABLES		
	Mars 2016	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)							
1 ^{er} groupe		1,40	1,69	1,93	1,13	1,26	1,50
2 ^{ème} groupe		1,60	1,88	2,23	1,27	1,53	1,86
3 ^{ème} groupe		1,77	2,02	2,42	1,52	1,77	1,95
4 ^{ème} groupe		2,10	2,38	2,81	1,86	2,01	2,22
Ensemble		1,73	1,99	2,34	1,43	1,67	1,84

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.

² 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.

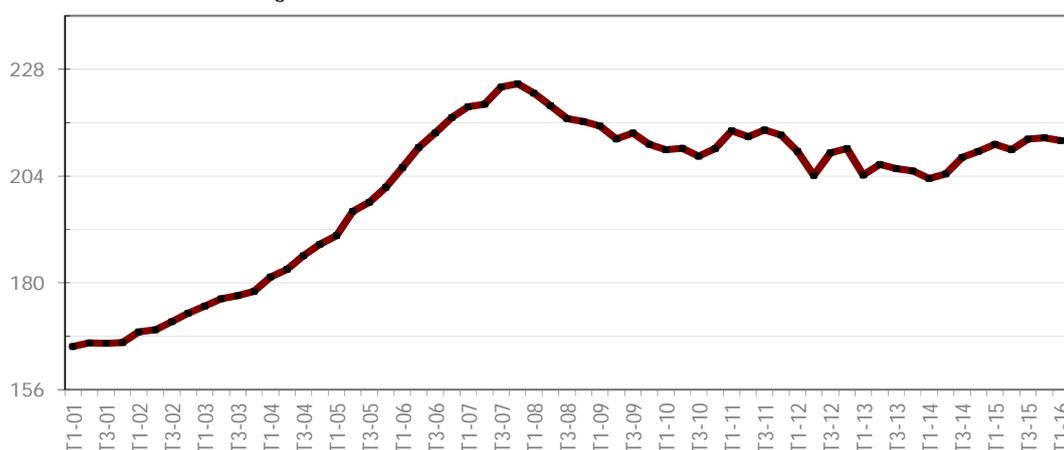
On remarque que la baisse des taux intervenue dès novembre a bénéficié à toutes les catégories de prêts, même aux durées les plus longues : par exemple, la baisse des taux sur les prêts à 25 ans a été de 37 points, alors que déjà la hausse qui était intervenue durant l'été 2015 avait été la plus faible pour eux. On trouve ici l'expression de la volonté des établissements de crédit de soutenir la demande des jeunes et des ménages modestes dans la réalisation de leurs projets de primo accession.

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
Décembre 2012	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36	
Décembre 2013	3,08	3,03	3,33	3,65	2,54	2,80	3,10	
Décembre 2014	2,38	2,21	2,50	2,83	1,63	1,97	2,16	
Juin 2015	2,01	1,90	2,17	2,54	1,42	1,82	2,12	
Octobre 2015	2,23	2,09	2,36	2,71	1,80	2,06	2,27	
Décembre 2015	2,20	2,03	2,31	2,65	1,76	2,00	2,12	
Mars 2016	1,93	1,73	1,99	2,34	1,43	1,67	1,84	

→ 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 1^{er} trimestre 2016, la durée des prêts accordés était de 212 mois en moyenne (238 mois pour l'accession dans le neuf et 226 mois pour l'accession dans l'ancien).

Sur un marché en expansion, le maintien des durées à niveau élevé a permis d'amortir les conséquences de la hausse des taux des crédits observée de juin à octobre 2015. Les niveaux actuels des conditions de crédit permettent à tous les 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	16,7	33,2	30,3	14,4	0,6	100,0
	2015	3,8	13,7	30,6	33,3	18,1	0,5	100,0
	T1-16	3,4	13,1	30,2	32,8	20,2	0,3	100,0
	M03-16	3,1	12,8	30,1	33,0	20,6	0,3	100,0

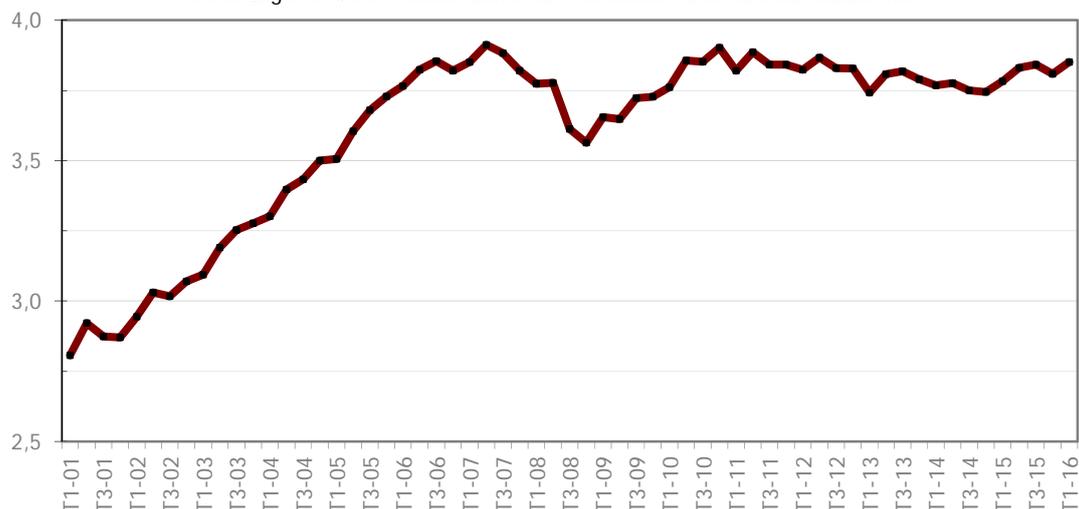
Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 20.9 % en mars 2016 (53.9 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 15.9 % de la production (contre 22.2 % en 2013). La structure de la production reflète la déformation 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.

1.2. Les conditions d'expression de la demande

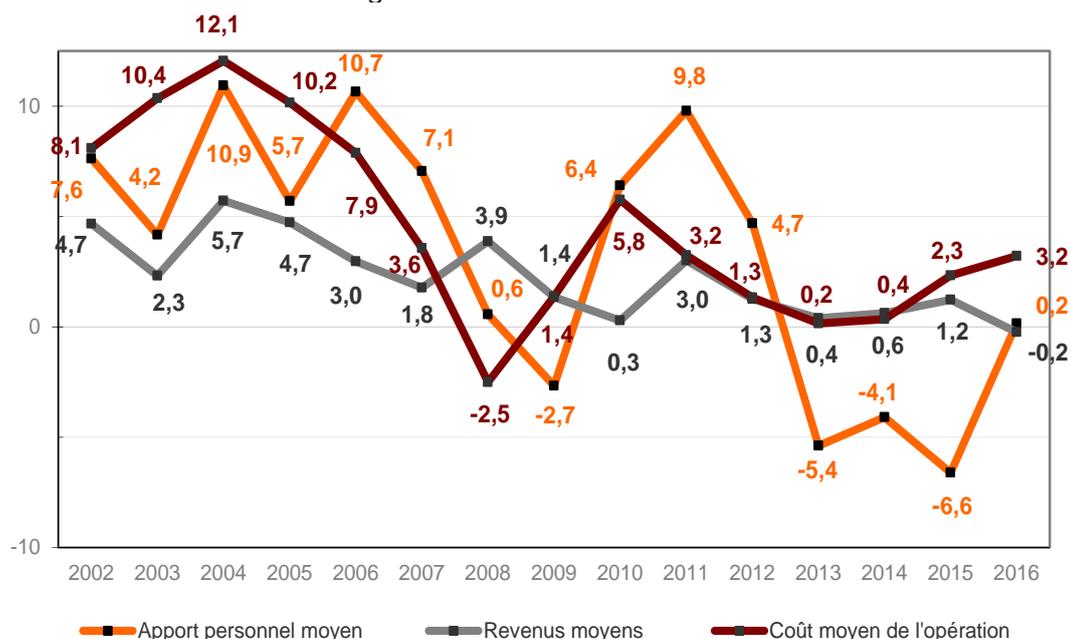
→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



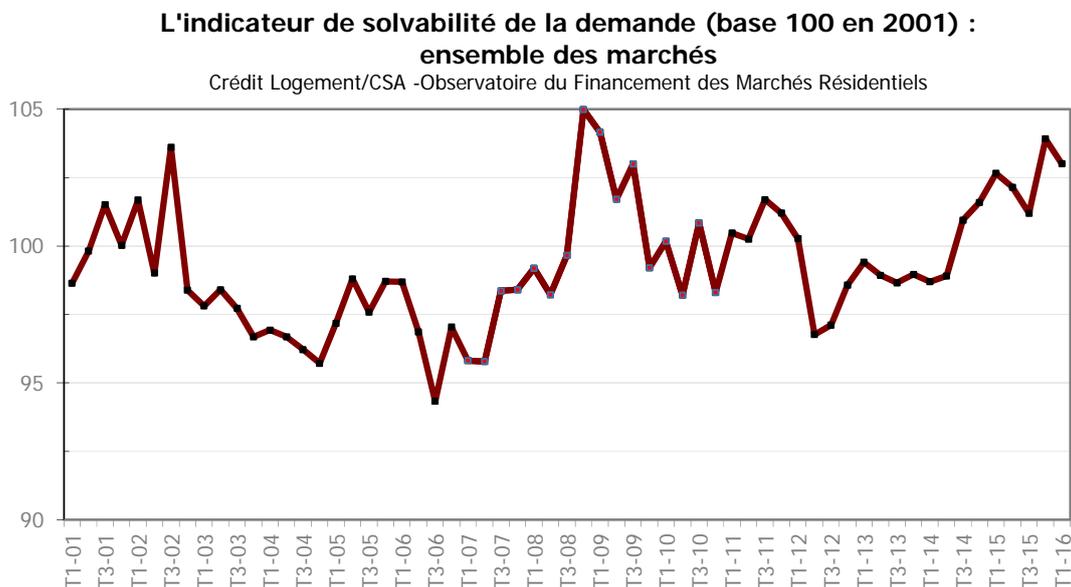
La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages se poursuit en 2016, à un rythme soutenu (+ 3.2 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 2.3 % en 2015). Le coût relatif s'établit alors à 3.85 années de revenus (contre 3.78 années de revenus il y a un an, à la même époque), alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations reculent (- 0.2 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 1.2 % en 2015). 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.



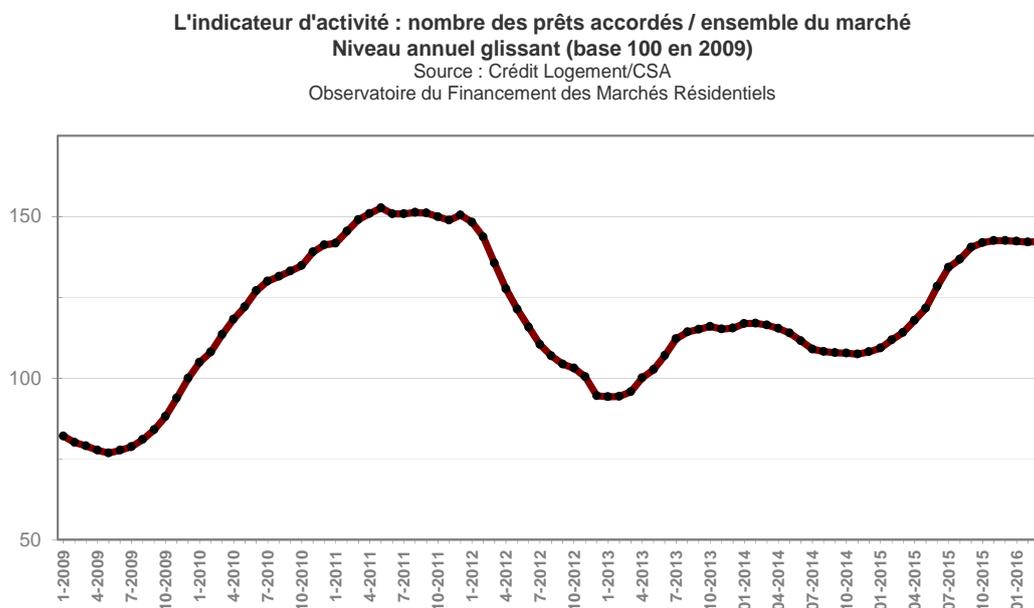
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est stabilisé, après trois années de recul rapide (+ 0.2 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après - 6.6 % en 2015).

→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Néanmoins, grâce à des conditions de crédit qui sont très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à haut niveau au 1^{er} trimestre : après un accès de faiblesse durant l'été 2015 et en dépit de la remontée du coût des opérations réalisées, cette évolution s'inscrit dans le mouvement d'amélioration observé depuis la fin de l'année 2013, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt. L'indicateur de solvabilité se situe ainsi à un de ses niveaux les plus élevés constaté depuis le début des années 2000.



I.3. L'activité du marché des crédits



Chaque année, l'activité tourne au ralenti pendant l'hiver. Puis avec le retour du printemps, les marchés immobiliers font preuve d'une plus grande vitalité. Ainsi, après des mois de janvier et février assez calmes, la production de crédits immobiliers a retrouvé plus de vigueur en mars. Néanmoins, alors que les conditions de crédits sont exceptionnelles, la demande commence juste à retrouver le niveau qui était le sien l'année dernière, à la même époque. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant illustre les hésitations actuelles du marché : + 1.1 % pour la production et - 0.8 % pour le nombre de prêts.

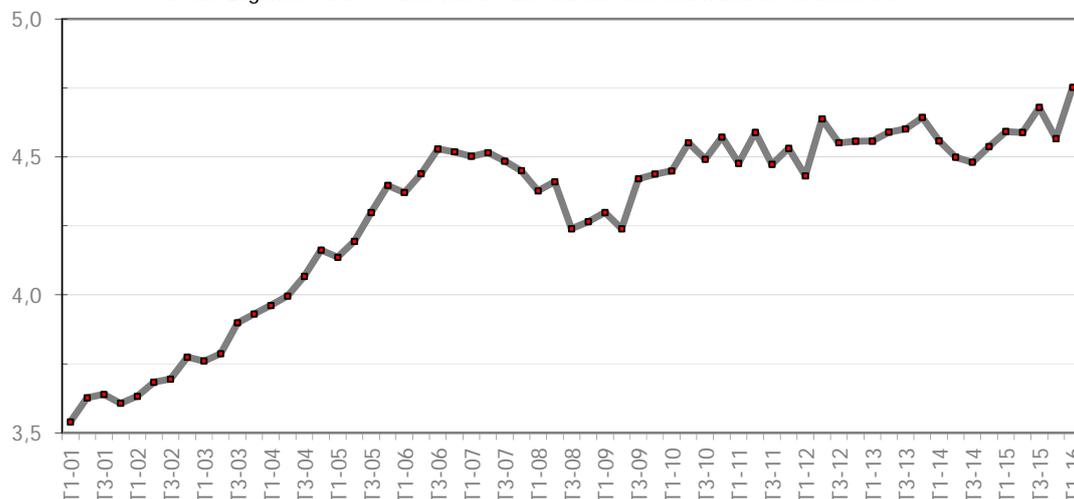
Mais compte tenu du dynamisme dont le marché des crédits a fait preuve en 2015, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante reste élevé : + 27.5 % pour la production et + 24.7 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché du neuf

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

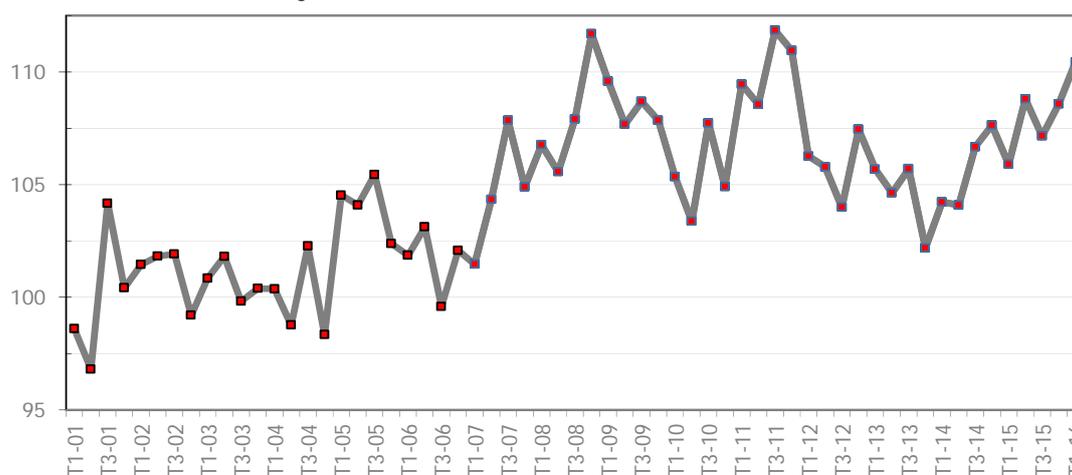
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Depuis le début de 2016, la tension s'est renforcée sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 4.75 années au 1^{er} trimestre 2016 (contre 4.59 années de revenus il y a un an, à la même époque). En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 4.4 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 2.0 % en 2015). Mais dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent que lentement (+ 0.6 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après - 0.1 % en 2015), en réponse à l'augmentation des flux de la primo accession associée à l'amélioration du PTZ.

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

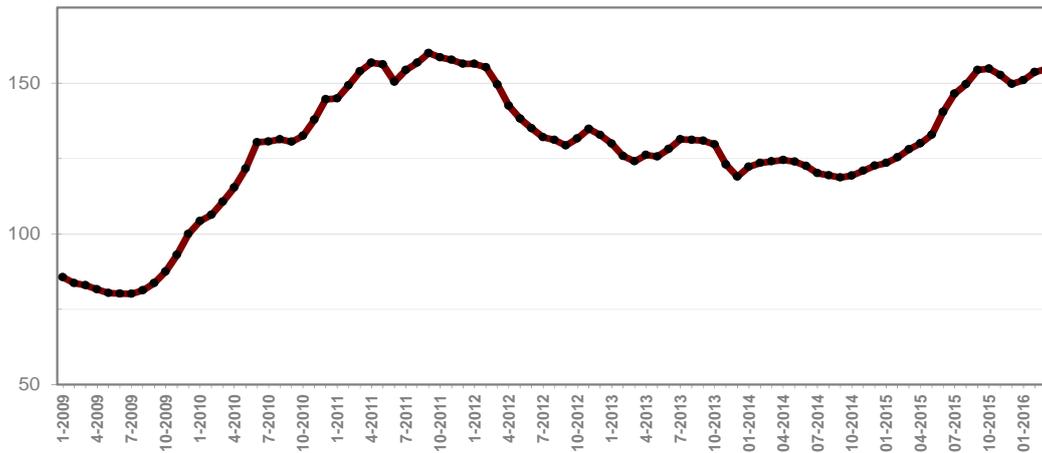
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, l'apport personnel mobilisé recule toujours fortement (- 4.8 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après - 5.9 % en 2015) sous l'effet du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. Pourtant, du fait de conditions de crédit excellentes et de l'impact du PTZ sur les ménages qui en bénéficient, l'indicateur de solvabilité de la demande a poursuivi son redressement. Il s'établit d'ailleurs sur un de ses 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



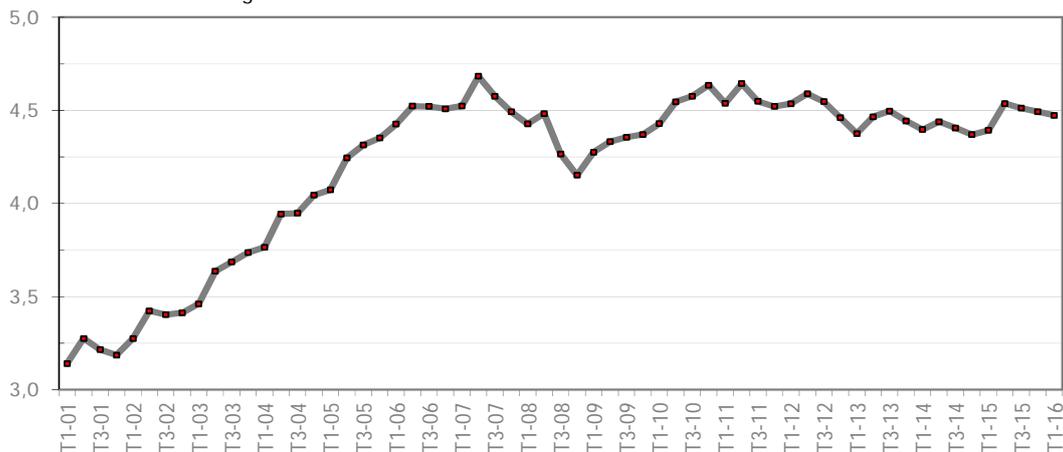
En 2015, la reprise de la production de crédits au neuf s'est confirmée. Elle s'est appuyée sur le dynamisme de l'offre de crédits et a bénéficié de l'amélioration des dispositifs de soutien de la demande (accession à la propriété et investissement locatif privé). Mais dès décembre, une partie de la demande a reporté la réalisation de son projet en 2016, en l'attente de l'amélioration annoncée du PTZ. Après un mois de janvier morose, le marché s'est ressaisi dès février. L'activité a alors pleinement bénéficié de l'amélioration du PTZ et le redémarrage du marché s'est confirmé en mars : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est maintenant de + 16.7 % pour la production et + 15.3 % pour le nombre de prêts. Cette évolution est d'autant plus remarquable, que la progression de l'activité est restée soutenue durant toute l'année 2015.

Dans ces conditions, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante reste rapide, confirmant les évolutions constatées en 2015 : + 26.0 % pour la production et + 20.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

→ 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

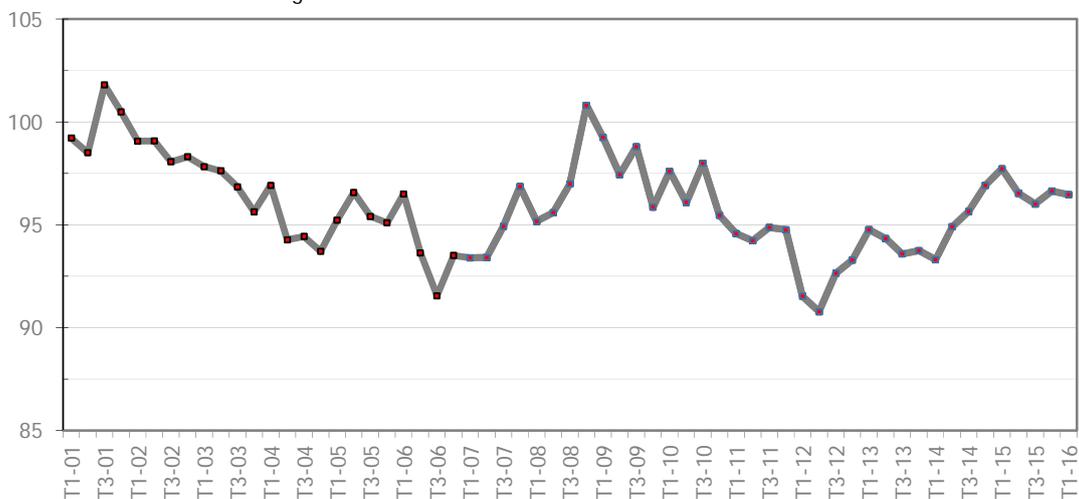


Les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent à un rythme soutenu, depuis le début de l'année (+ 3.4 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 3.2 % en 2015). Aussi, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières augmentent toujours (+ 0.6 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 1.8 % en 2015), le coût relatif des opérations reste élevé à 4.47 années de revenus au 1^{er} trimestre 2016 (4.39 années de revenus, en 2015 à la même époque).

Et après trois années de recul, le niveau de l'apport personnel mobilisé augmente (+ 2.5 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après - 5.9 % en 2015).

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

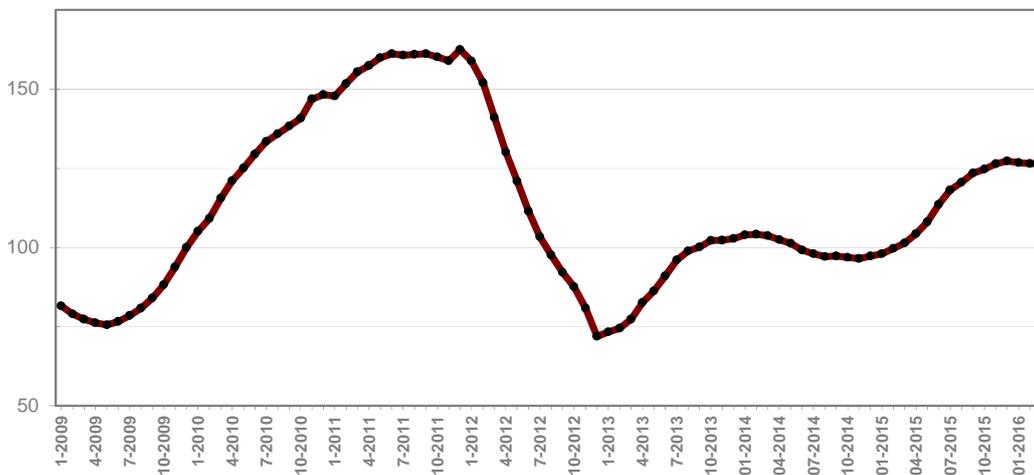
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Mais grâce à des conditions de crédit excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à un niveau élevé, au-dessus de sa moyenne de longue période, après s'être ressaisi au 4^{ème} trimestre 2015.

**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 du marché de l'ancien observée en 2015 avait permis à la production de crédits de se redresser à un rythme soutenu. Et comme cela est habituel durant l'hiver, l'activité a répercuté, dès janvier 2016, la faiblesse saisonnière du marché. Mais depuis, le marché tarde à se redresser. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant illustre cela : avec en mars, - 1.7 % pour la production et de - 2.7 % pour le nombre de prêts. L'affaiblissement de la demande est d'autant plus perceptible que le début de l'année 2015 avait connu un emballement inhabituel de la production de crédits, une partie des opérations qui auraient dû être traitées sur la fin de l'année 2014 l'ayant été durant les premiers mois de 2015.

Néanmoins, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante de progresser est toujours rapide : + 27.6 % pour la production et + 24.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.