



L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

3^{ème} Trimestre 2016

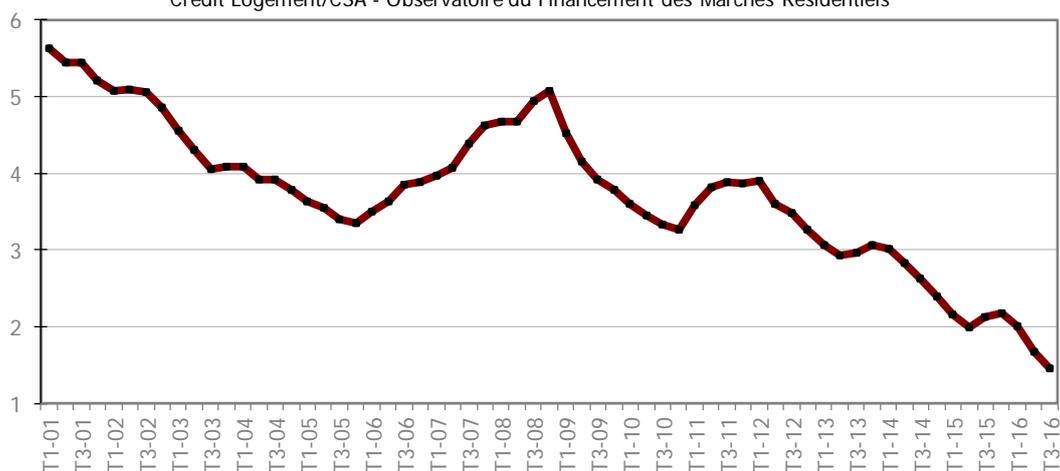
I. L'ensemble des marchés

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 3^{ème} trimestre 2016, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.46 %, en moyenne (1.55 % pour l'accession dans le neuf et 1.48 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse des taux s'est poursuivie, durant l'été. Elle est toujours rapide, accompagnant la faiblesse des taux constatés sur les marchés obligataires, dans un contexte d'abondance de ressources d'épargne faiblement rémunérées. Elle exprime aussi les conséquences des orientations monétaires des banques centrales et les comportements anxiogènes des investisseurs. Ainsi, le niveau des taux a été divisé par plus de 4 depuis le début des années 2000.

Dans ce contexte, la diminution des taux constatée en septembre (7 points de base pour s'établir à 1,41%) n'est pas inhabituelle. Elle s'observe souvent à la rentrée, les établissements bancaires rafraichissant leurs offres commerciales pour bénéficier de l'embellie saisonnière de la demande, avant qu'elle n'entre en sommeil à l'approche de l'hiver. Car cette baisse soutient la demande, contribuant largement à l'amélioration de sa solvabilité. Par exemple, la baisse des taux intervenue depuis

octobre 2015 est équivalente à une diminution des prix des logements de 7 % (de 24 % depuis décembre 2011). Et les évolutions des taux des crédits ont été constatées sur tous les marchés : avec une baisse de 84 points de base depuis octobre 2015 sur le marché de l'ancien (pour 1.40 % en septembre), de 82 points de base sur le marché du neuf (pour 1.45 % en septembre) et de 69 points de base sur celui des travaux (pour 1.46 % en septembre).

En outre, la production à taux variable¹ a pratiquement disparu du paysage (moins de 0.1 % depuis le printemps), ne présentant plus aucun avantage pour les emprunteurs.

On remarque alors que la baisse des taux intervenue dès novembre 2015 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 95 points (contre 81 points de base pour l'ensemble du marché). Les établissements de crédit ont ainsi choisi de soutenir la demande des jeunes et des ménages modestes dans la réalisation de leurs projets de primo accession.

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
Juin	2015	2,01	1,90	2,17	2,54
Octobre	2015	2,23	2,09	2,36	2,71
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Juin	2016	1,62	1,44	1,67	1,99
Septembre	2016	1,42	1,26	1,48	1,76

De plus, aucune des tranches de taux n'a été tenue à l'écart de cette baisse, même les prêts des groupes² supérieurs de taux (notamment, le 4^{ème} groupe) en ont bénéficié. Par exemple, depuis octobre 2015, la baisse des taux a été de 97 points de base pour les emprunteurs sur 20 ans du 4^{ème} groupe, contre 81 points de base pour les emprunteurs du 1^{er} groupe.

SEPTEMBRE 2016

OCTOBRE 2015

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	SEPTEMBRE 2016			OCTOBRE 2015		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe	1,01	1,21	1,44	1,79	2,02	2,29
Taux moyens	2ème groupe	1,17	1,40	1,66	2,00	2,25	2,65
(en %)	3ème groupe	1,29	1,51	1,83	2,14	2,42	2,81
	4ème groupe	1,59	1,80	2,15	2,46	2,77	3,10
	Ensemble	1,26	1,48	1,76	2,09	2,36	2,71

→ La durée des prêts bancaires accordés

Au 3^{ème} trimestre 2016, la durée des prêts accordés était de 212 mois en moyenne (236 mois pour l'accession dans le neuf et 225 mois pour l'accession dans l'ancien).

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.

Sur un marché en expansion, le maintien des durées à niveau élevé avait 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.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 28.2 % en septembre 2016 (64.1 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 9.1 % 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.

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	3,9	14,1	31,2	32,8	17,4	0,5	100,0
	T1-16	3,5	13,4	30,4	32,7	19,6	0,3	100,0
	T2-16	2,5	12,0	29,9	33,9	21,4	0,2	100,0
	T3-16	1,4	9,6	28,4	35,0	25,6	0,1	100,0
	M09-16	1,2	7,9	26,7	35,9	28,0	0,2	100,0

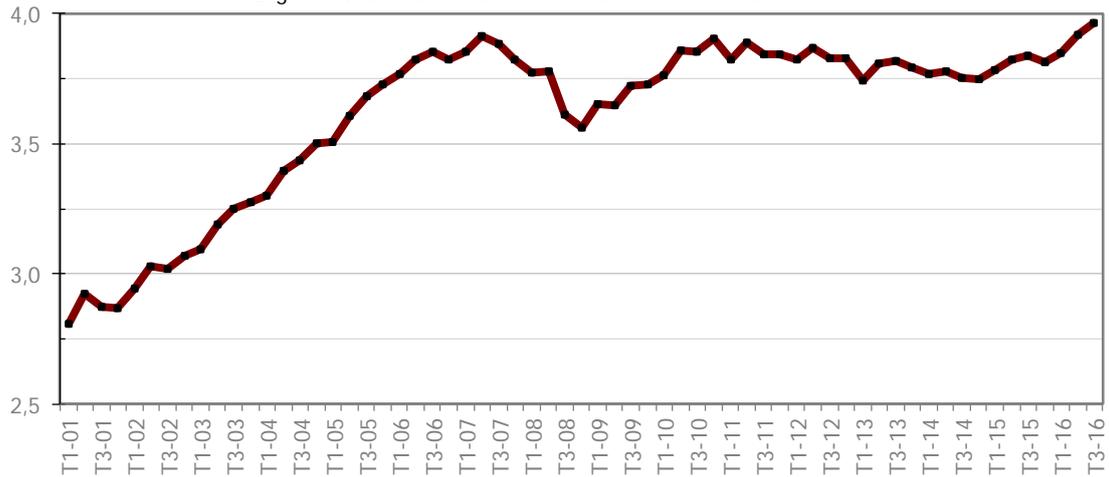
I.2. Les conditions d'expression de la demande

➔ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

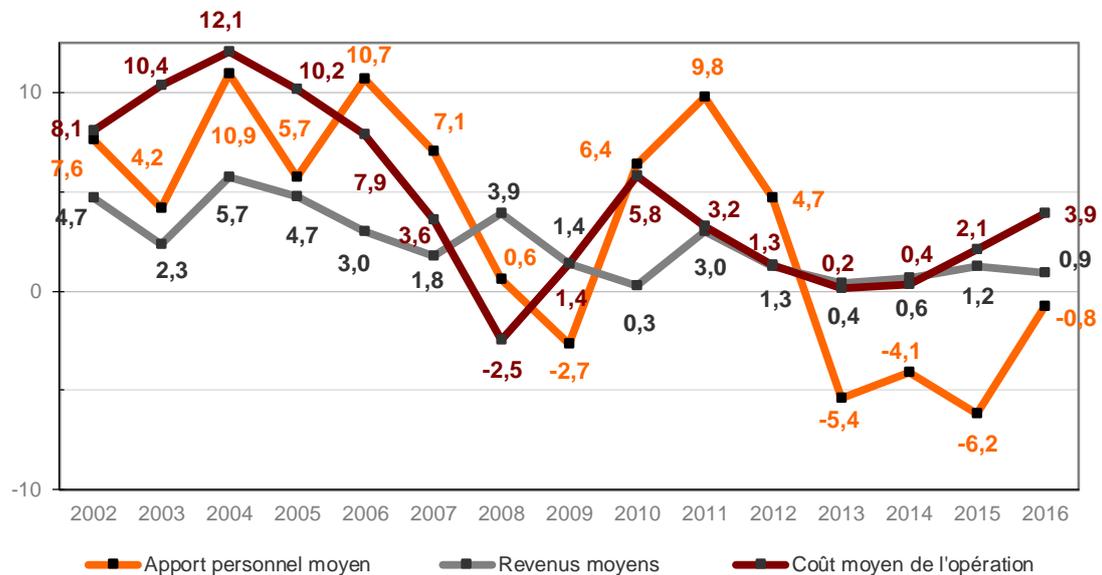
La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages se poursuit à un rythme soutenu (+ 3.9 % sur les 9 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 2.1 % en 2015). Le coût relatif s'établit alors à 3.96 années de revenus au 3^{ème} trimestre (contre 3.84 années de revenus il y a un an, à la même époque). Le coût relatif constaté est ainsi à son niveau le plus élevé depuis le début des années 2000. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent toujours lentement (+ 0.9 % sur les 9 premiers mois 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.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel ne recule plus que lentement, après trois années de dégradation prononcée (- 0.8 % sur les 9 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après - 6.2 % en 2015).



➔ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



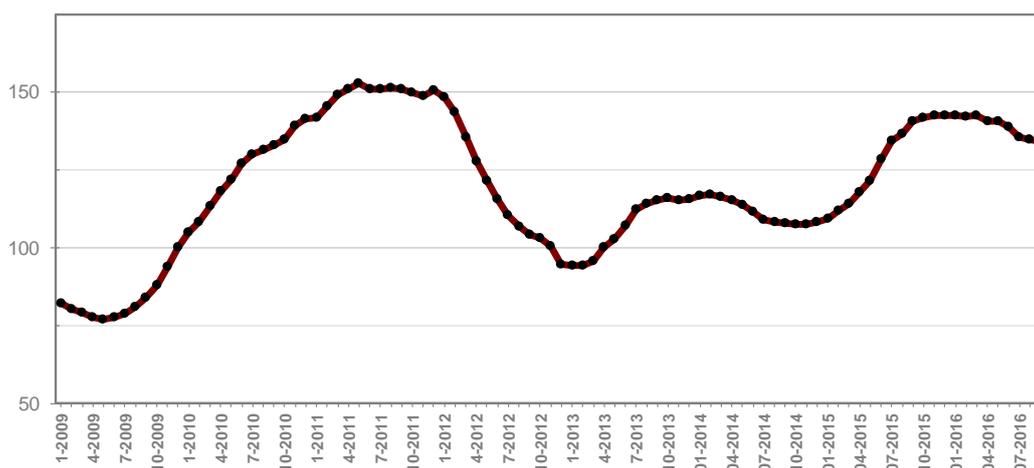
Néanmoins, grâce à des conditions de crédit exceptionnelles, l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore encore, après un accès de faiblesse en début d'année et en dépit de la remontée du coût des opérations réalisées. L'indicateur de solvabilité se situe ainsi à son niveau le plus élevé constaté depuis le début des années 2000.

I.3. L'activité du marché des crédits

Comme chaque année, les mois de janvier et de février avaient été assez calmes. Et la production de crédits immobiliers a retrouvé plus de vigueur dès le mois de mars. Néanmoins, après un très bon mois de mai, la demande a commencé à hésiter en juin, en dépit de conditions de crédits exceptionnelles. Et alors que le mois de juillet est habituellement très actif, il a été teinté de morosité cette année. Il est vrai que 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'a été un peu plus qu'à l'habitude. Néanmoins, le marché a retrouvé de la vigueur en septembre : dans l'ensemble, l'activité du marché des crédits a d'ailleurs été comparable à celle qui avait été observée l'année dernière à la même époque. Cependant, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant ne rend pas encore compte de ce ressaisissement : après un aussi mauvais début d'été, l'activité recule en septembre, avec - 8.1 % pour la production et - 12.1 % 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



Aussi, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante ralentit toujours : avec en septembre, + 2.5 % pour la production et - 4.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. Pour autant, les tendances du marché s'infléchissent maintenant et les prochains mois devraient inscrire ce retournement dans le rythme d'évolution de l'activité.

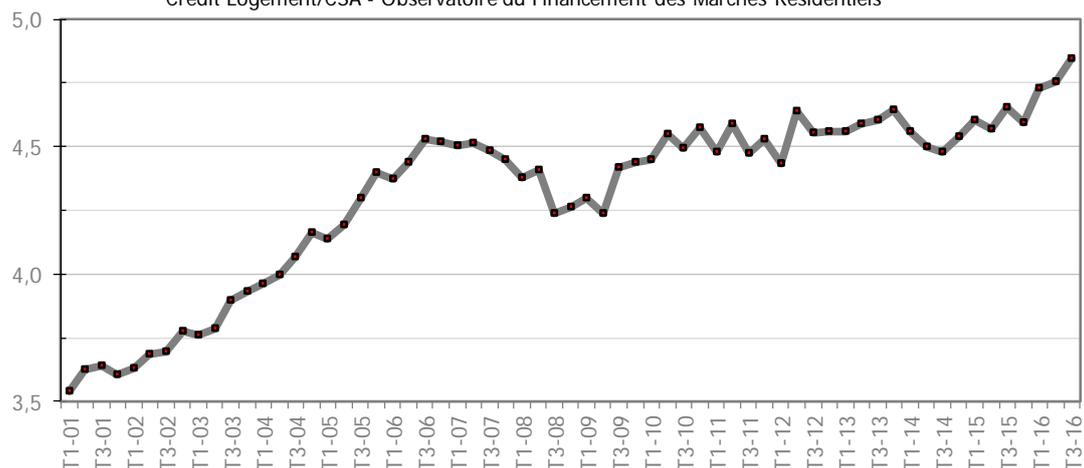
II. Les spécificités des marchés

→ Le marché du neuf

Depuis le début de l'année 2016, la tension se renforce sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 4.85 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2016 (contre 4.66 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, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 3.7 % sur les 9 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 1.9 % en 2015). Et dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent que lentement (+ 0.5 % sur les 9 premiers mois 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 et des conditions de crédit.

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

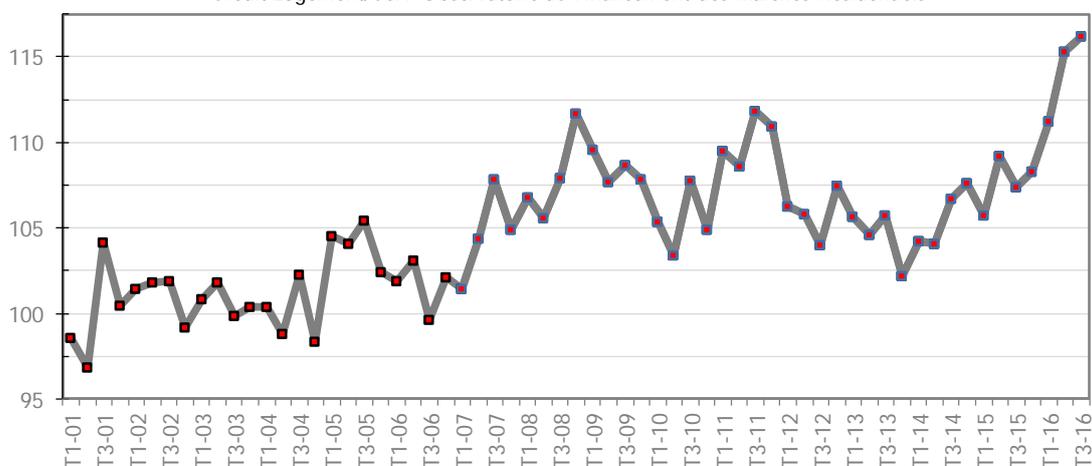
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, l'apport personnel mobilisé recule toujours, pour la 3^{ème} année consécutive (- 6.5 % sur les 9 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après - 5.3 % en 2015), en raison principalement du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. Pourtant, grâce à des conditions de crédit exceptionnelles et à l'impact du PTZ pour les ménages qui en bénéficient, l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore très nettement au 3^{ème} trimestre. Il s'établit à un son niveau le plus élevé depuis le début des années 2000, bien au-delà du pic qui avait déjà été observé durant l'automne 2011.

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

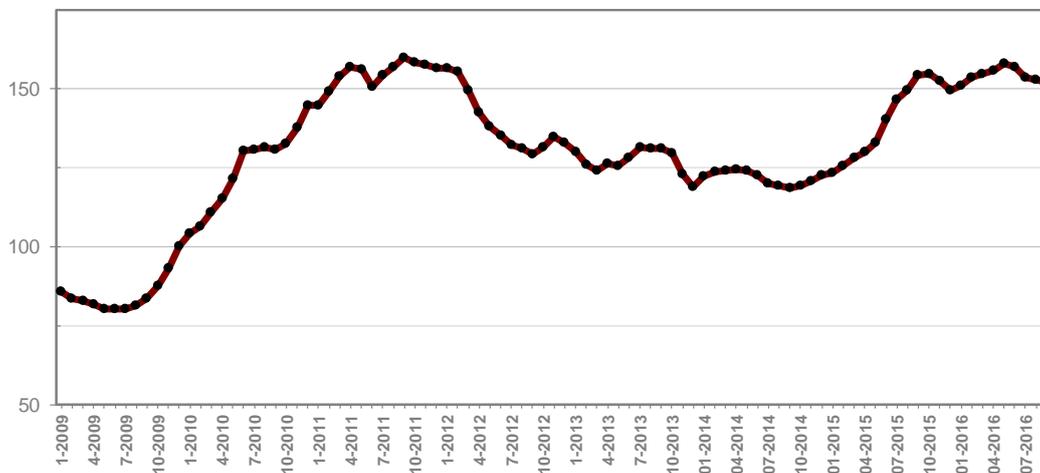
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après une année 2015 de reprise de la production de crédits au neuf, le mois de janvier 2016 a été quelque peu morose. Mais le marché s'est ressaisi dès février. L'activité a alors bénéficié de l'amélioration du PTZ et de conditions de crédit exceptionnelles. Pourtant en juin, l'activité a commencé à se tasser, pour fléchir dès juillet. Le climat anxigène qui s'était nourri des grèves, des manifestations, puis des attentats a contribué à cela. Et après un mois d'août très calme, comme à l'habitude, l'activité s'est redressée en septembre : elle a alors été à peu près comparable à celle observée en 2015 à la même époque, bénéficiant du rebond de la demande qui se constate habituellement à la rentrée. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est pourtant de - 9.3 % pour la production et - 10.9 % pour le nombre de prêts : le début de l'été qui avait été mauvais pèse sur les rythmes de l'évolution trimestrielle.

Dans ces conditions, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante ralentit toujours, après une croissance soutenue en 2015 et au cours du printemps 2016 : + 4.1 % pour la production et - 1.4 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (après respectivement + 36.7 % et + 30.0 % en 2015, à la même époque).

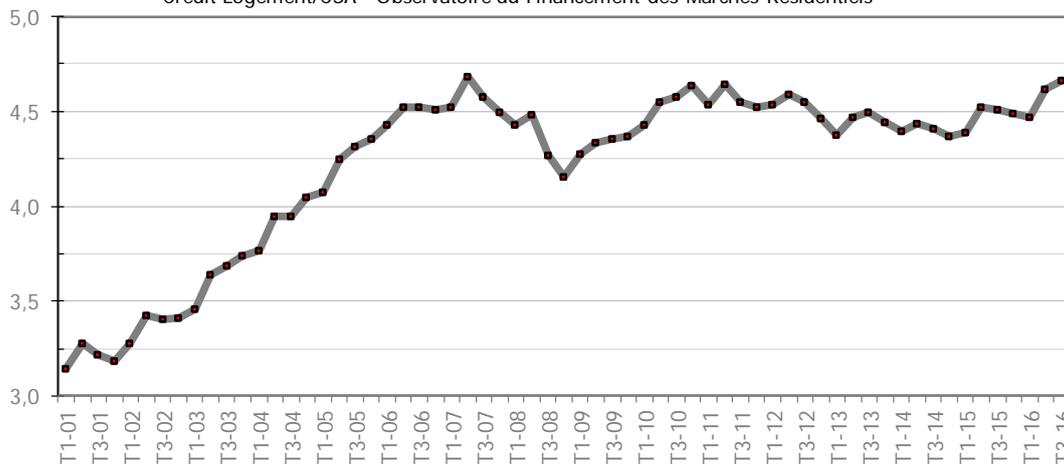
L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2009)
 Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



➔ **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

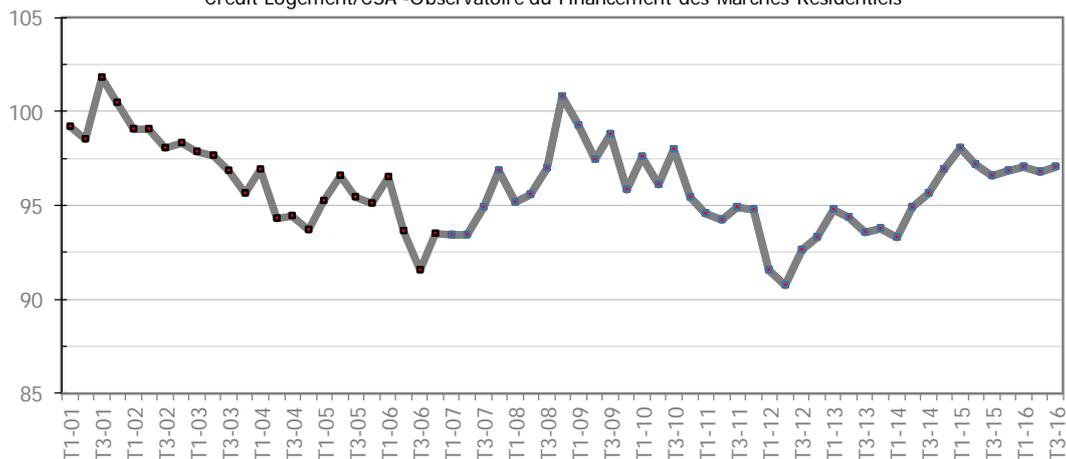


Les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent rapidement depuis le début de l'année (+ 4.3 % sur les 9 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 2.9 % en 2015). Et comme les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que lentement (+ 0.6 % sur les 9 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 1.8 % en 2015), le coût relatif des opérations s'élève, à 4.67 années de revenus au 3^{ème} trimestre de 2016 (contre 4.51 années de revenus, en 2015 à la même époque), à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000, au niveau du pic qui avait déjà été observé au 2^{ème} trimestre 2007 (4.68 années de revenus).

En outre, après trois années de recul, le niveau de l'apport personnel mobilisé s'est ressaisi et augmente maintenant (+ 1.1 % sur les 9 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après - 5.5 % en 2015). Pourtant, et en dépit de conditions de crédit excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite depuis l'automne 2015, en réponse à la poussée du coût des opérations réalisées.

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

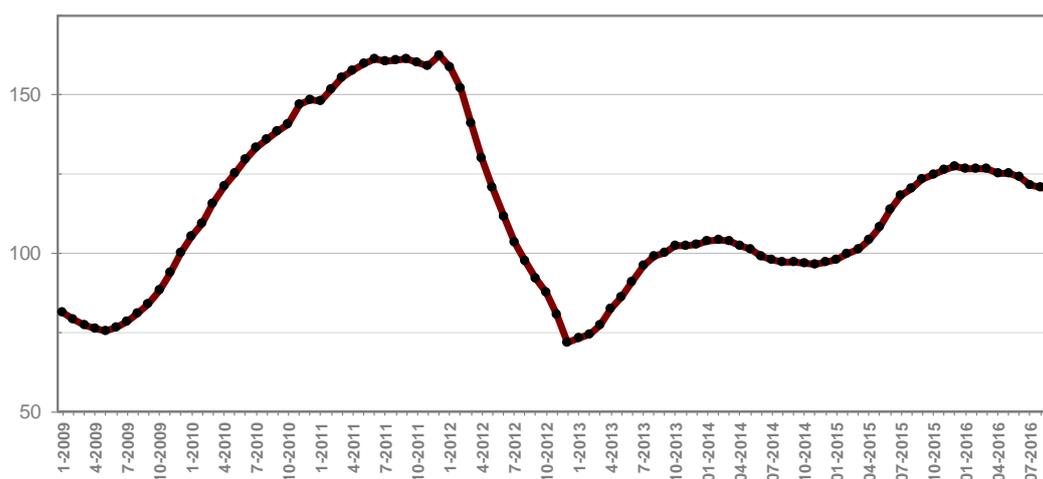
Crédit Logement/CSA -Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 chaque année durant l'hiver, l'activité a répercuté, dès janvier 2016, la faiblesse saisonnière du marché. Mais jusqu'en avril, le marché a tardé à se redresser. Après un regain constaté en mai, l'activité n'a néanmoins pas fait preuve d'un excès de dynamisme en juin, en dépit de conditions de crédit exceptionnelles : le mois de juillet, qui est habituellement un des meilleurs de l'année, a aussi été morose. Comme le marché du neuf, celui de l'ancien a 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 calme et même peut-être un peu plus calme que les années passées. L'activité s'est néanmoins redressée en septembre : la rentrée est toujours synonyme de reprise du marché, mais cette année le rebond n'a pas été aussi prononcé qu'en 2015, par exemple. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant illustre cela : avec - 9.3 % pour la production et - 12.9 % pour le nombre de prêts, en septembre.

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



Aussi, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante n'est plus à la hauteur des progressions constatées en 2015 : avec + 2.8 % pour la production et - 3.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (après respectivement + 34.4 % et + 27.0 % en 2015, à la même époque).