



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

Mars 2016

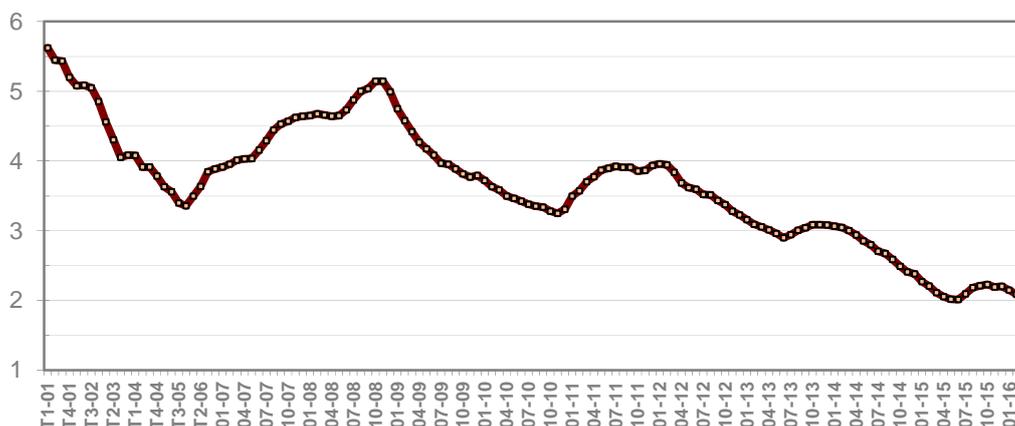
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M10-15 est définitif et donc M11-15 et M12-15 aussi ; mais M01-16, M02-16 et M03-16 sont provisoires.

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 mars 2016, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.97%, en moyenne (2.12 % pour l'accession dans le neuf et 1.93 % pour l'accession dans l'ancien).

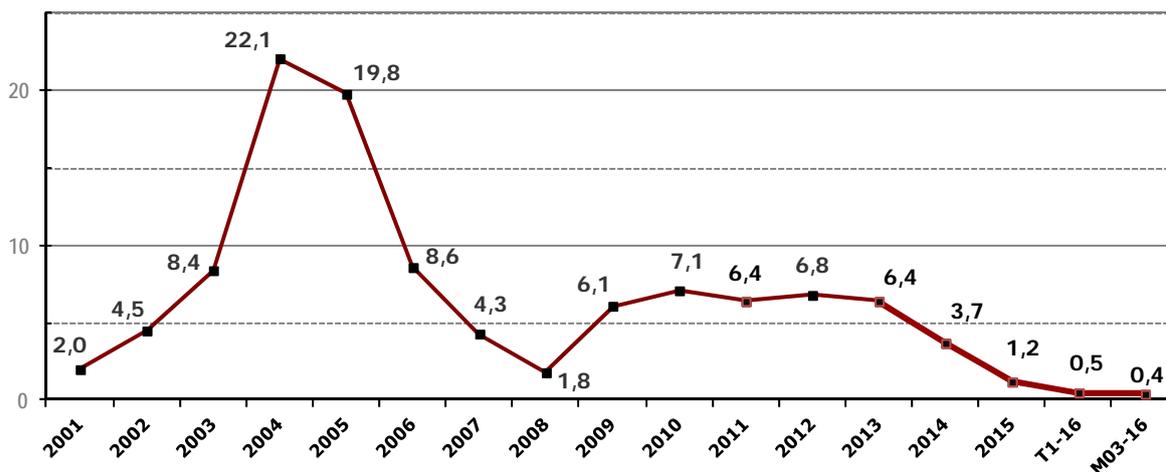
La baisse des taux qui avait déjà été rapide durant les premiers mois de 2016 connaît une accélération remarquable en mars. D'ailleurs, jamais depuis la fin des années 40 les taux des crédits immobiliers ne s'étaient établis à un aussi bas niveau. Ils ont bénéficié pour cela de l'abondance de ressources 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. Néanmoins, les évolutions constatées ne sont pas identiques sur tous les

marchés : les taux ont le plus fortement baissé sur le marché de l'ancien (de 31 points de base depuis octobre 2015, pour 1.93 % en mars), mais bien moins sur le marché du neuf (de 19 points de base, pour 2.08 % en mars) ou sur celui des travaux (de 15 points de base, pour 2.00 % 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 (à 0.4 % en mars). 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 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



On remarque alors 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 36 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.

TAUX FIXES

Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2014	2,38	2,21	2,21	2,50	2,83
Juin 2015	2,01	1,90	1,90	2,17	2,54
Octobre 2015	2,23	2,09	2,09	2,36	2,71
Décembre 2015	2,20	2,03	2,03	2,31	2,65
Janvier 2016	2,15	2,01	2,01	2,29	2,63
Février 2016	2,09	1,90	1,90	2,17	2,52
Mars 2016	1,97	1,73	1,73	1,99	2,34

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.

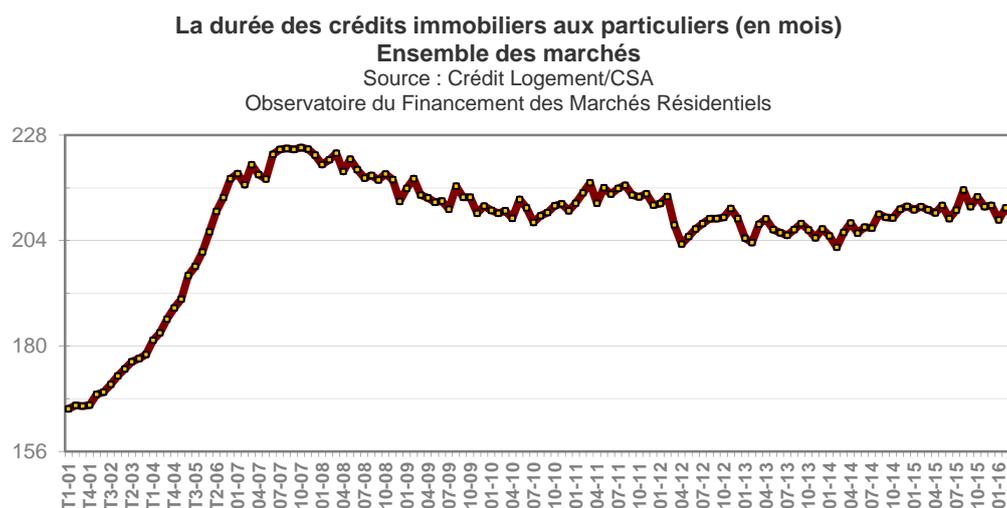
² Le 1^{er} groupe rassemble les 25 % d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1^{er} quartile, Q1). Et le 4^{ème} groupe, les 25 % d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3^{ème} quartile, Q3). Le 2^{ème} groupe rassemble donc 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.

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, la baisse des taux a été de 39 points de base pour les emprunteurs sur 20 ans du 4^{ème} groupe, contre 33 points de base pour les emprunteurs du 1^{er} groupe.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	MARS 2016			OCTOBRE 2015		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe	1,40	1,69	1,93	1,79	2,02	2,29
Taux moyens (en %)	2ème groupe	1,60	1,88	2,23	2,00	2,25	2,65
	3ème groupe	1,77	2,02	2,42	2,14	2,42	2,81
	4ème groupe	2,10	2,38	2,81	2,46	2,77	3,10
	Ensemble	1,73	1,99	2,34	2,09	2,36	2,71

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En mars 2016, la durée des prêts s'est établie à 210 mois, en moyenne (234 mois pour l'accession dans le neuf et 225 mois pour l'accession dans l'ancien).



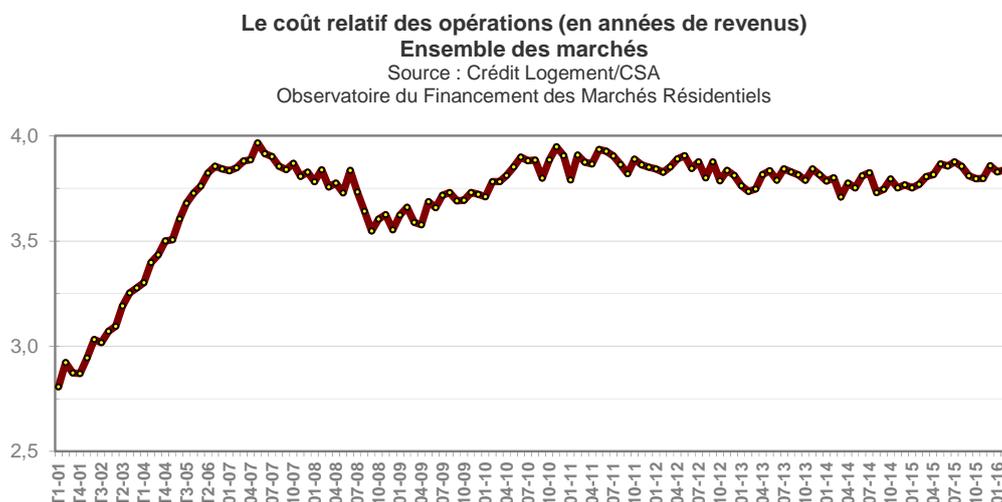
Sur un marché en expansion, le maintien des durées à niveau élevé a permis d'amortir les conséquences de la hausse des taux des crédits observée de juin à octobre 2015. Les niveaux actuels des conditions de crédit permettent à tous les ménages de rentrer sur le marché de l'accession, sur des durées longues, 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	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	4,8	16,7	33,2	30,3	14,4	0,6	100,0
	2015	3,8	13,5	30,3	33,6	18,4	0,5	100,0
	T4-15	4,0	13,2	29,8	32,8	19,8	0,3	100,0
	M03-16	3,8	13,3	27,3	35,3	20,0	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 20.3 % en mars 2016 (55.6 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 17.1 % 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.

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

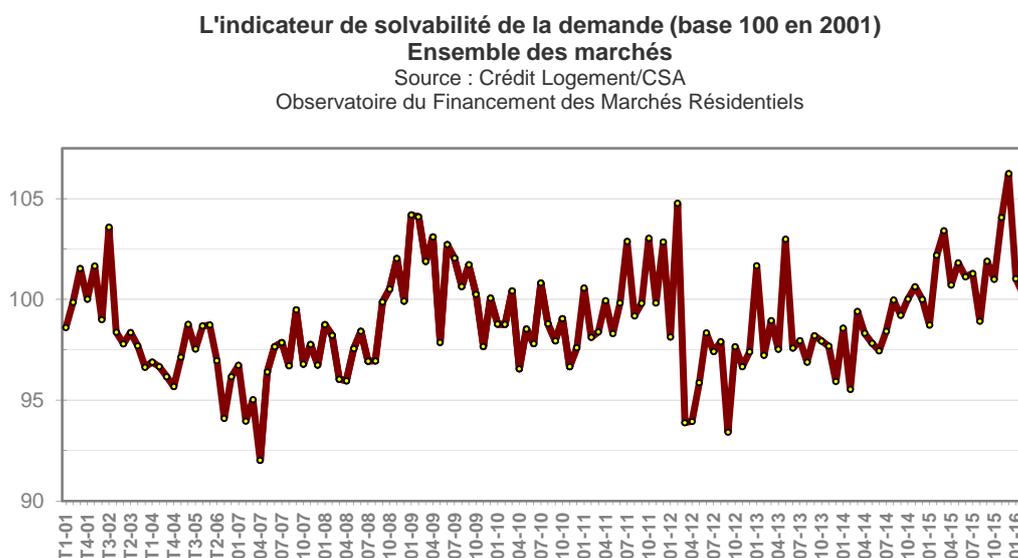
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages se poursuit en 2016, à un rythme soutenu (+ 2.3 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 2.4 % en 2015). Le coût relatif s'établit alors à 3.84 années de revenus en mars (contre 3.81 années de revenus il y a un an, à la même époque), alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que doucement (+ 0.3 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 1.2 % en 2015).

⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel se ressaisit, mais sans compenser trois années de recul rapide (+ 4.3 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après - 6.8 % en 2015).

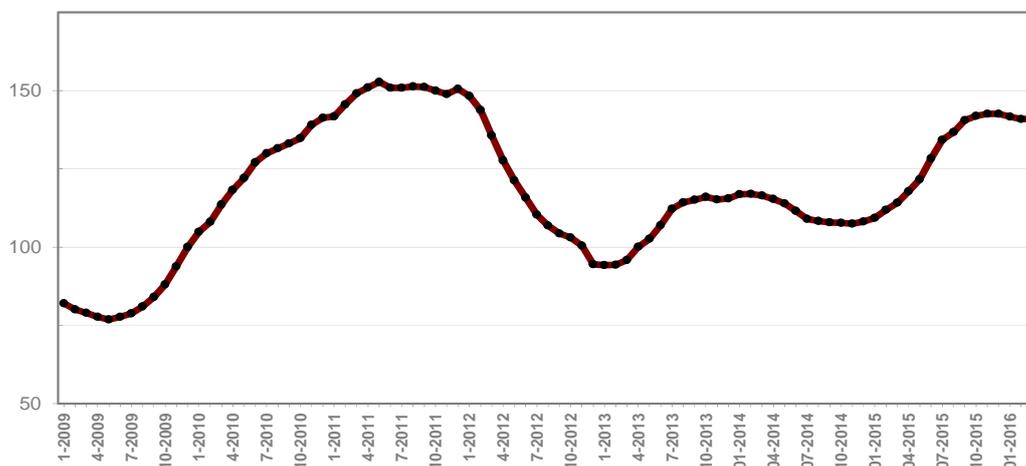


Néanmoins, et en dépit de conditions de crédit qui sont toujours (très) bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande ne se ressaisit pas en mars, en raison de la hausse des coûts des opérations réalisées. L'indicateur de solvabilité se situe cependant à un niveau élevé, bien au-dessus de sa valeur moyenne observée depuis le début des années 2000.

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



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 : - 1.4 % pour la production et - 5.0 % pour le nombre de prêts.

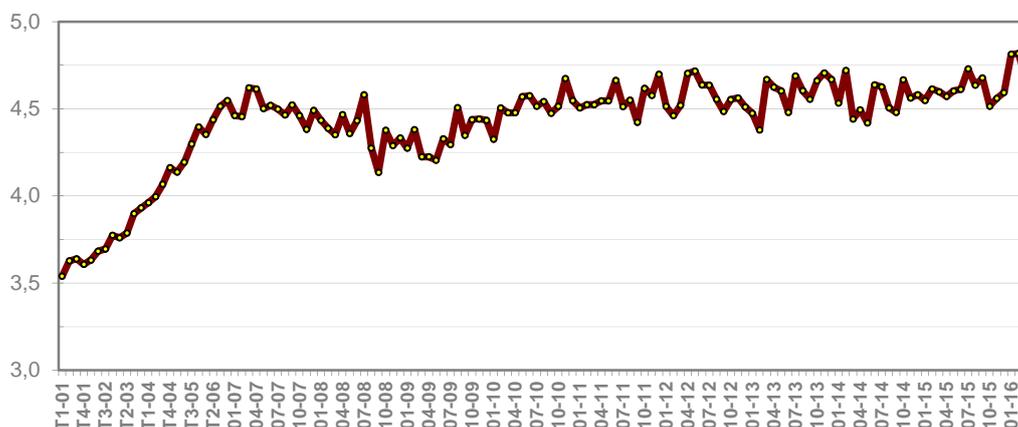
Mais compte tenu du dynamisme dont le marché des crédits a fait preuve en 2015, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante reste élevé : + 26.8 % pour la production et + 23.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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

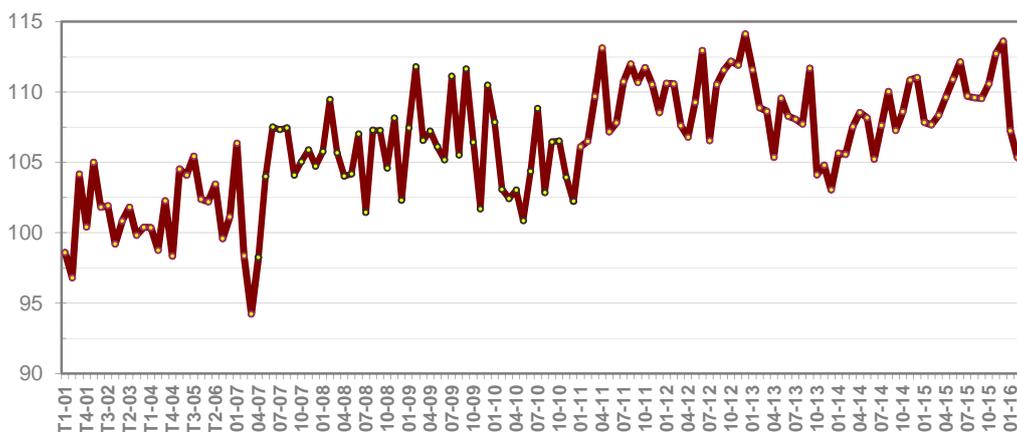


Après un début d'année 2016 placé sous le signe d'une forte tension, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf s'est replié en mars : il était de 4.68 années de revenus en mars 2016 (contre 4.60 années de revenus il y a un an, à la même époque). Néanmoins, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 3.5 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 1.9 % en 2015). Alors que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations stagnent (comme en 2015), en réponse à l'augmentation des flux de la primo accession associée à l'amélioration du PTZ.

En revanche, après deux années d'une diminution rapide, l'apport personnel mobilisé poursuit son redressement (+ 7.7 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après - 6.4 % en 2015). Pourtant, compte tenu de l'augmentation du coût des opérations réalisées, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se redresser.

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

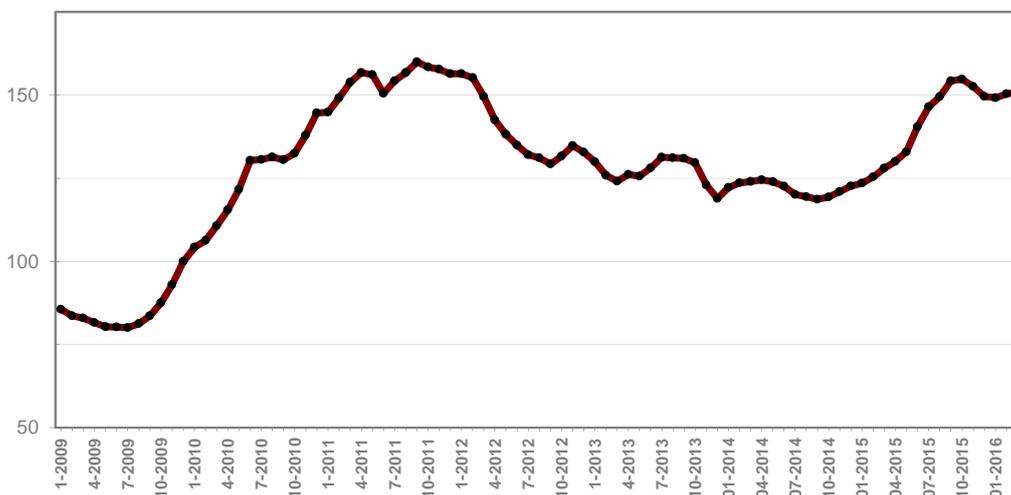
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 + 9.0 % pour la production et + 3.8 % 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.

**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



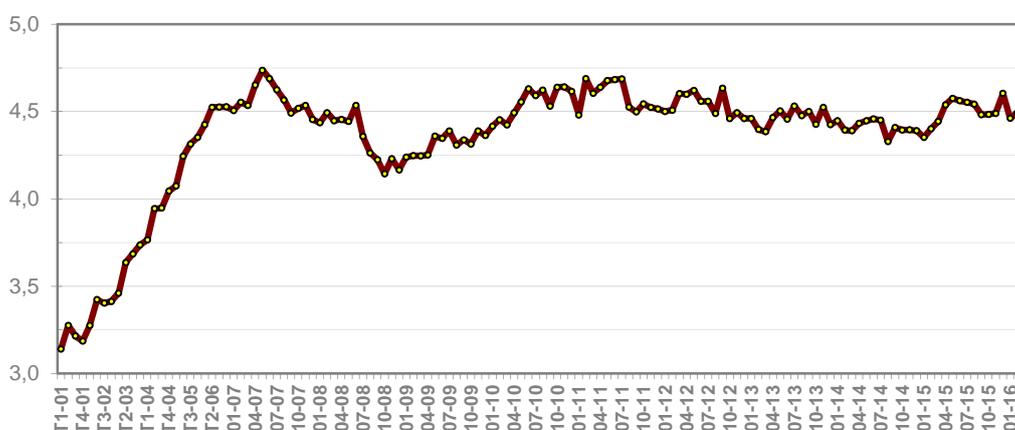
Dans ces conditions, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante reste rapide, confirmant les évolutions constatées en 2015 : + 23.9 % pour la production et + 17.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

⇒ **Le marché de l'ancien**

Les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent à un rythme soutenu, depuis le début de l'année (+ 3.1 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 3.4 % en 2015). Aussi, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières progressent toujours (+ 0.9 % 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 en mars 2016 (4.44 années de revenus, en 2015 à la même époque).

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

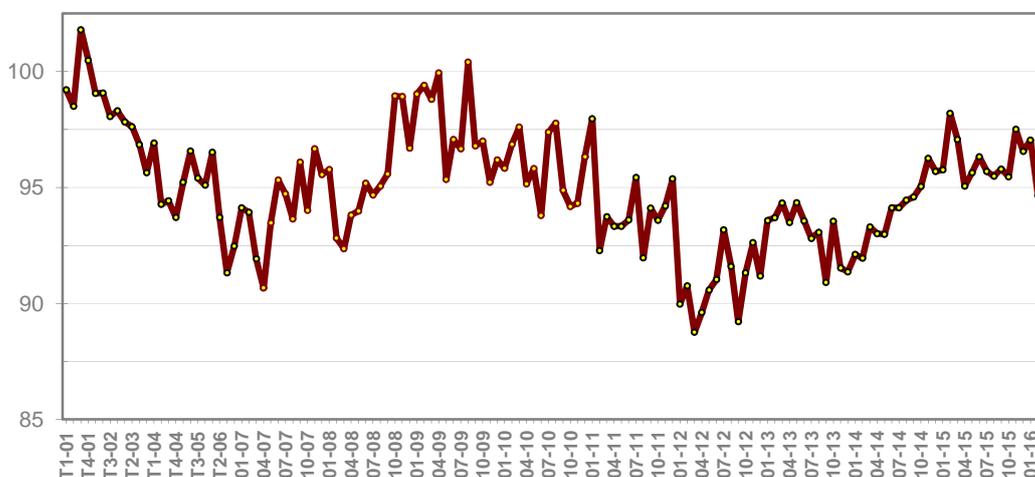
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Et après trois années de diminution, le niveau de l'apport personnel mobilisé augmente (+ 4.2 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en glissement annuel, après - 6.0 % en 2015). Ainsi, alors que les conditions de crédit se sont rapidement améliorées, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse et retrouve ses niveaux élevés de la fin 2015.

**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



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, - 3.7 % pour la production et de - 6.9 % 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 : + 27.0 % pour la production et + 23.6 % 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

