



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

Septembre 2015

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M04-15 est définitif et donc M05-15 et M06-15 aussi ; mais M07-15, M08-15 et M09-15 sont provisoires.

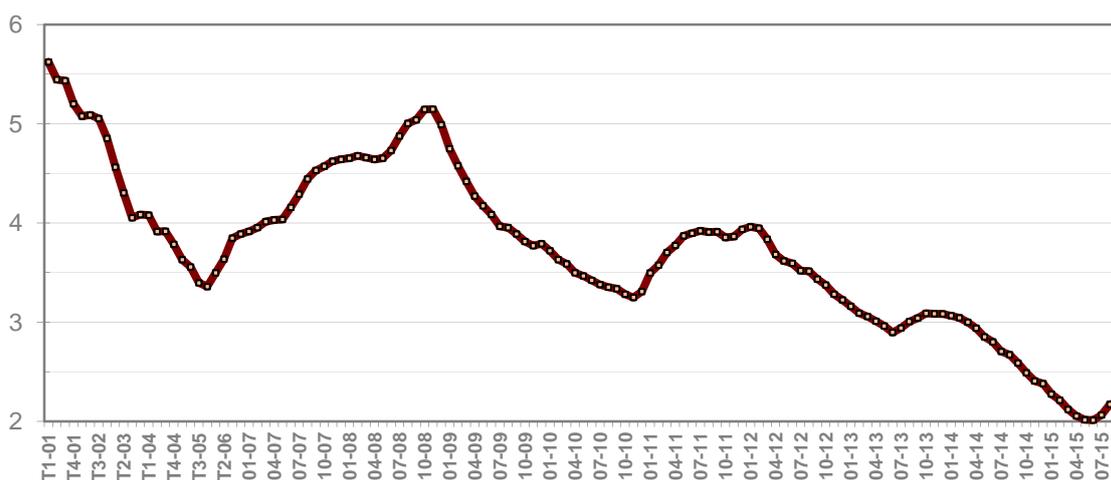
I. L'ensemble des marchés

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 septembre 2015, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.19 %, en moyenne (2.18 % pour l'accession dans le neuf et 2.24 % pour l'accession dans l'ancien).

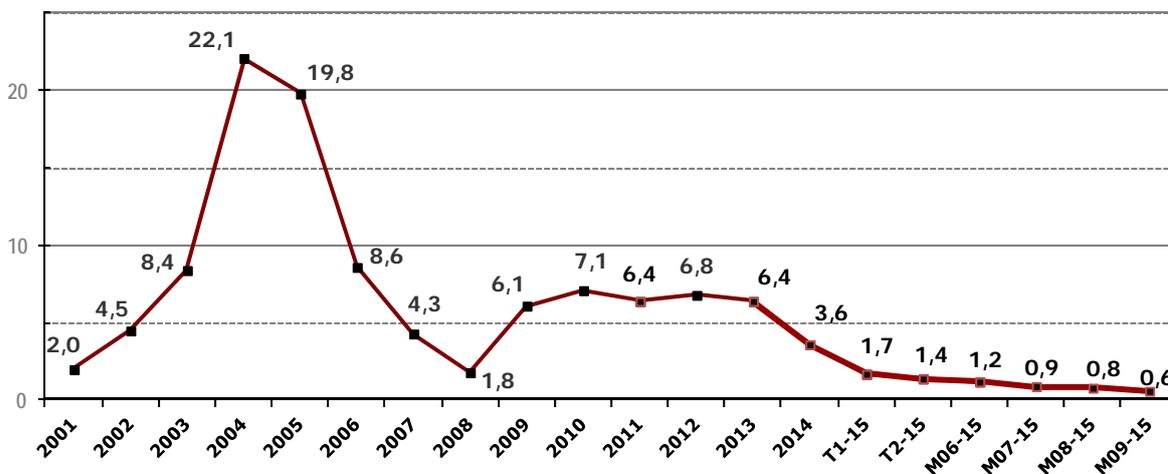
La révision des barèmes de taux intervenue durant l'été avait été modérée. Elle n'avait d'ailleurs que partiellement répercuté l'augmentation des taux des OAT intervenue entre la mi-avril et la mi-juillet : + 16 points sur les taux des crédits immobiliers entre juin et août, contre + 85 points de base sur l'OAT à 10 ans, par exemple. En septembre, les taux des crédits immobiliers n'ont pratiquement pas cru et leur progression de 2 points reflète plus une nouvelle déformation de la structure de la

production (progression 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 10 points de base sur le marché du neuf (à 2.17 % en septembre), de 21 points sur le marché de l'ancien (à 2.24 % en septembre) et de 19 points sur celui des travaux (à 2.09 % en septembre). Dans l'ensemble, les taux des crédits immobiliers sont donc revenus à leur niveau de la fin de l'hiver.

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

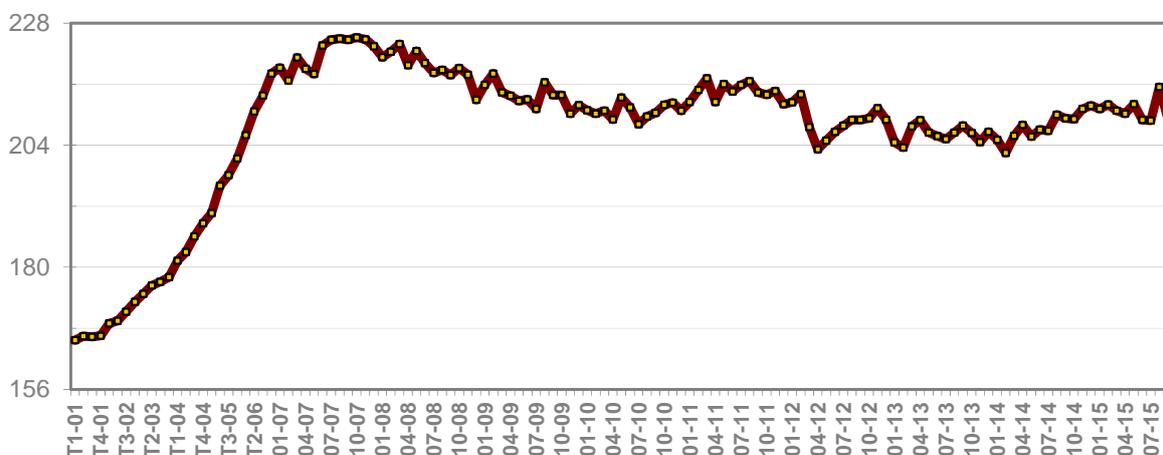


⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En septembre 2015, la durée des prêts s'est établie à 209 mois, en moyenne (223 mois pour l'accession dans le neuf et 225 mois pour l'accession dans l'ancien).

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

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



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.

Sur un marché en expansion, le maintien des durées à niveau élevé atténue largement la hausse des taux des crédits observée depuis juin dernier. 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 vitalité des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes en témoigne.

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 21.4 % en septembre 2015 (56.2 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 17.2 % 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	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
	M07-15	3,8	14,2	27,7	35,8	18,2	0,3	100,0
	M08-15	3,8	12,8	27,2	35,3	20,3	0,5	100,0
	M09-15	4,0	13,2	26,7	34,8	21,1	0,3	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 s'est poursuivie durant l'été, à un rythme plus rapide qu'auparavant (+ 1.2 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après + 0.6 % en 2014). Le coût relatif s'établit alors à 3.79 années de revenus en septembre (contre 3.75 années de revenus il y a un an, à la même époque), dans le contexte du recul des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (- 0.3 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après + 0.6 % en 2014).

⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel continue à se dégrader (- 8.0 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après - 4.6 % en 2014). Cette évolution, comme celle des revenus des ménages, est logique : la reprise s'appuie maintenant sur le développement de la primo accession et le retour des ménages modestes.

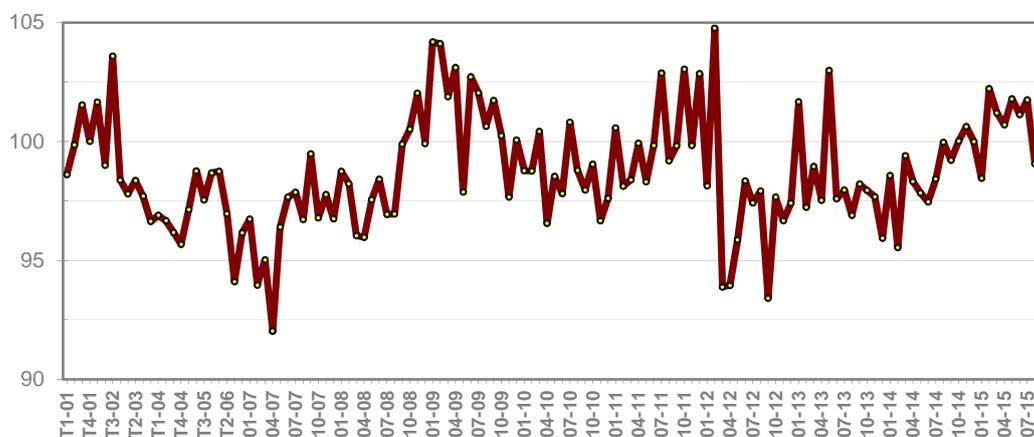
Ainsi, grâce à des conditions de crédit qui au total ne se sont guère dégradées, l'indicateur de solvabilité de la demande se ressaisit : après l'accès de faiblesse du mois d'août et en dépit du recul du taux d'apport personnel qui suppose un recours plus intense au crédit, la bonne tenue de l'indicateur de solvabilité s'inscrit dans le mouvement d'amélioration constaté depuis la fin de l'année 2013, sous l'effet de 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.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



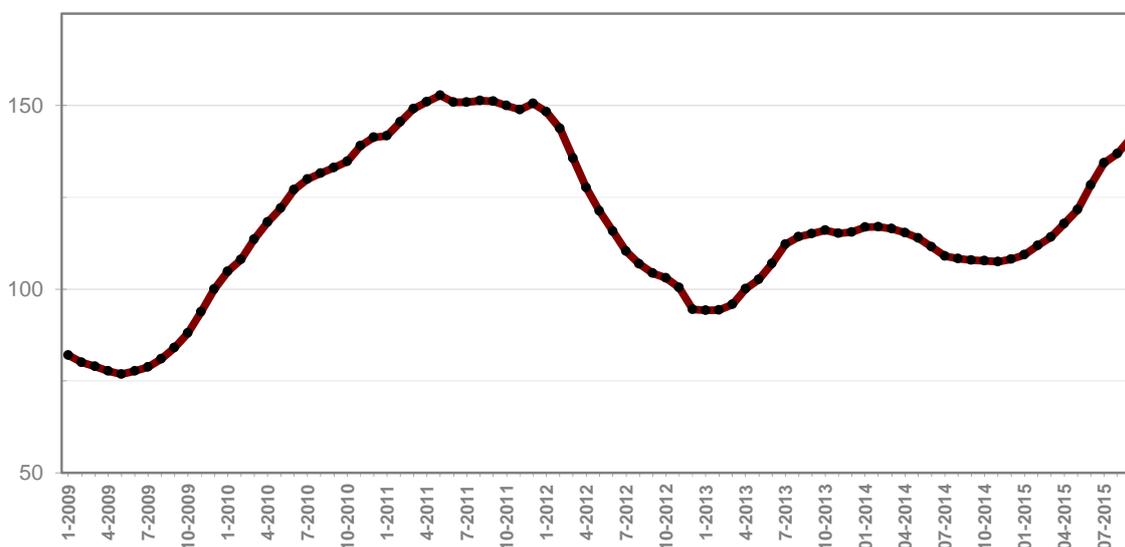
I.3. L'activité du marché des crédits

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



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'automne 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 : + 56.5 % pour la production et de + 50.1 % 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.

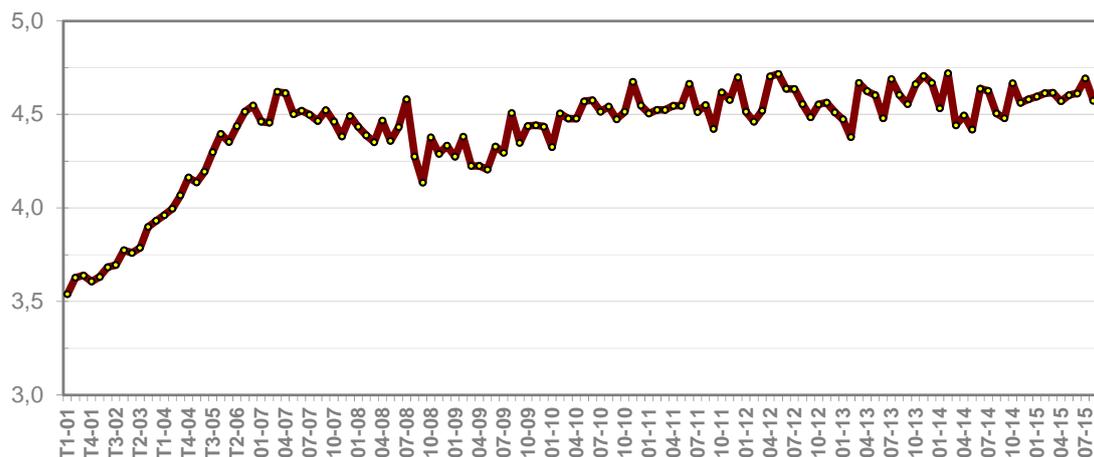
Le dynamisme du marché des crédits est donc remarquable et le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante progresse encore, en septembre : + 36.8 % pour la production et + 30.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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



Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf remonte depuis un an : il est de 4.62 années de revenus en septembre 2015 (contre 4.48 années de revenus, en 2014 à la même époque). 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 (- 0.6 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après + 1.3 % en 2014).

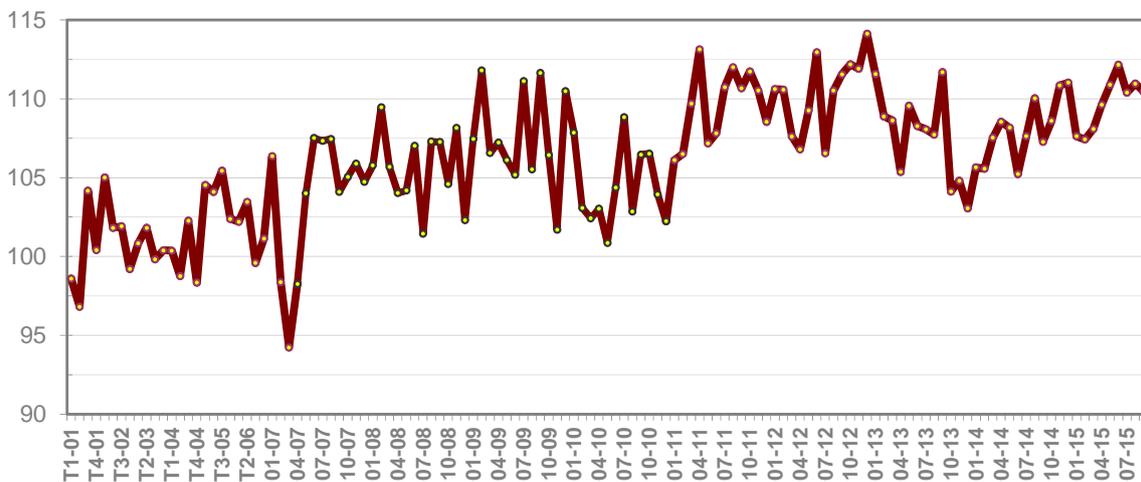
En outre, l'apport personnel mobilisé recule toujours fortement (- 8.2 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après - 7.0 % en 2014) sous l'effet du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. Cependant, grâce à des conditions de crédit toujours très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande est stabilisé à un niveau élevé, un de ses niveaux les plus élevés observés depuis le début des années 2000.

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 + 44.3 % pour la production et de + 35.3 % pour le nombre de prêts.

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

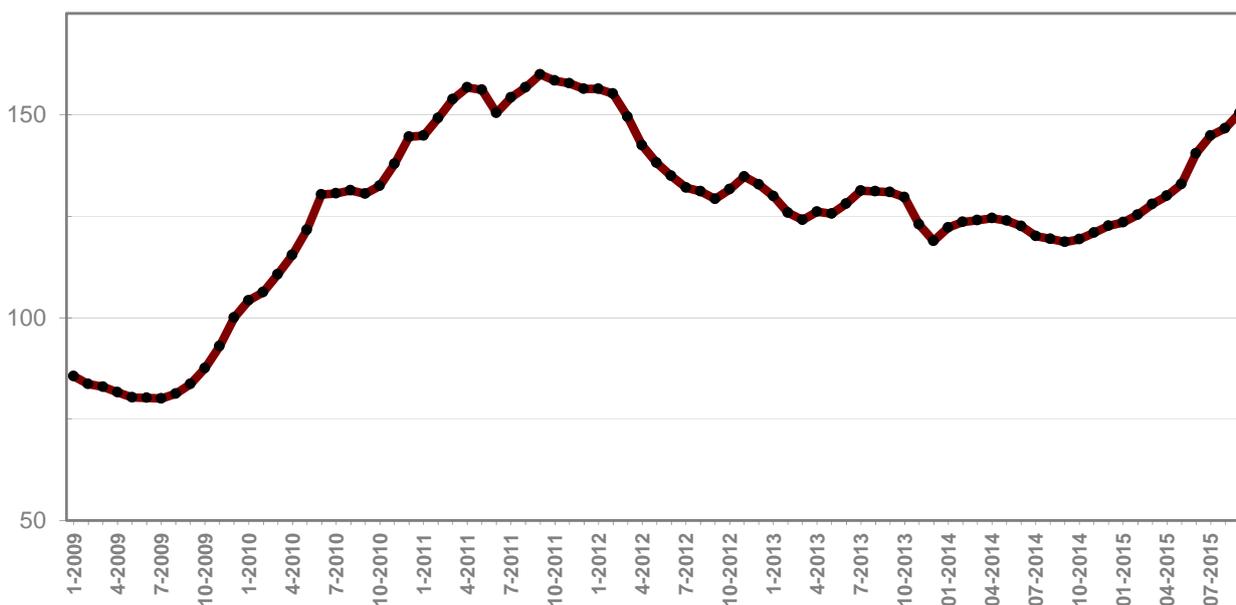
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans ces conditions, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante poursuit son redressement en septembre : + 34.3 % pour la production et + 26.8 % 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.

**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

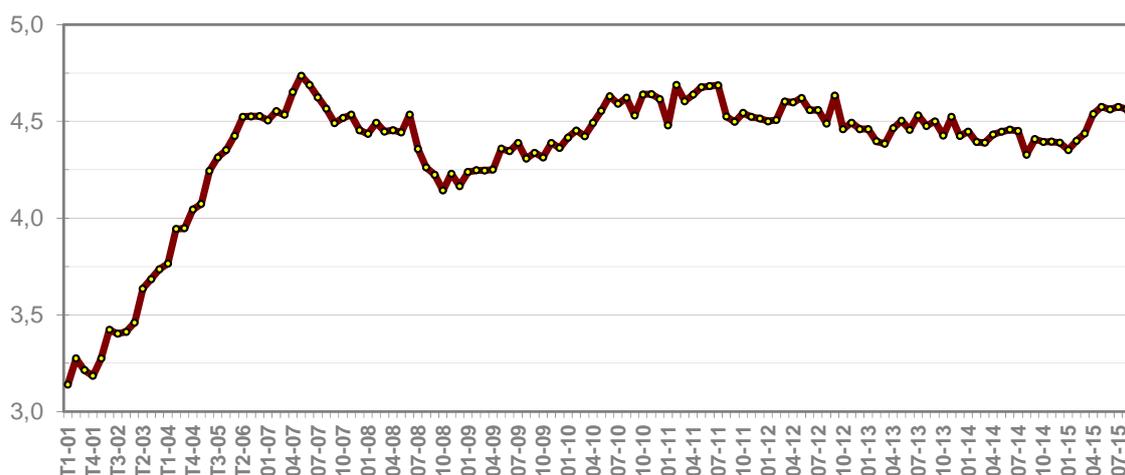


⇒ Le marché de l'ancien

Les coûts des logements anciens achetés par les ménages qui étaient restés stables en 2014 progressent à un rythme soutenu depuis le début de l'année (+ 1.9 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel). Aussi, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières s'élèvent un peu plus rapidement qu'auparavant (+ 0.6 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après - 0.1 % en 2014), le coût relatif des opérations reste élevé à 4.48 années de revenus en septembre 2015 (4.41 années de revenus, en 2014 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

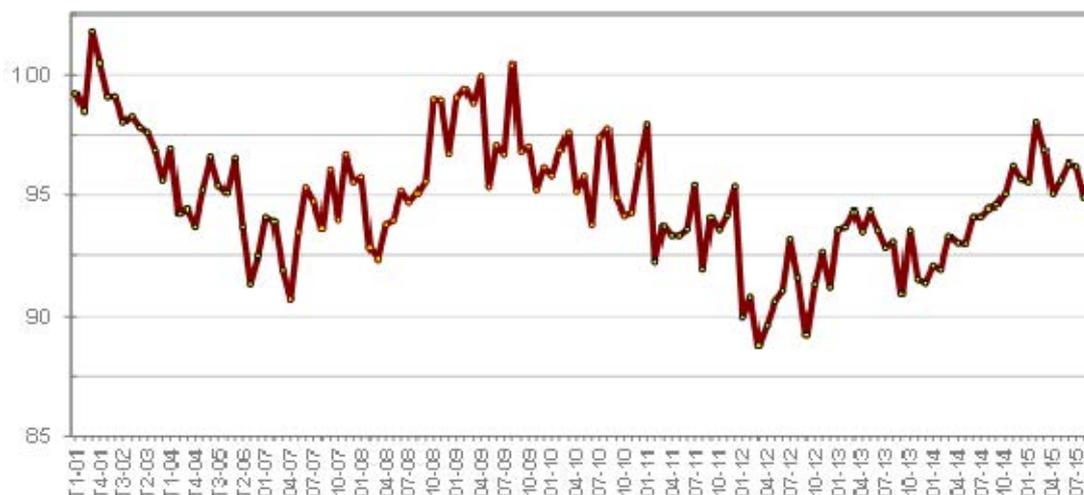


En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé recule toujours fortement, après une baisse déjà rapide en 2014 (- 7.0 % sur les 9 premiers mois de 2015, en glissement annuel, après - 4.6 % en 2014) : les conditions de crédit actuelles facilitent le recours au crédit, d'autant que la reprise des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes constatée depuis l'été 2014 s'amplifie.

Néanmoins, grâce à des conditions de crédit qui sont toujours bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande s'établit à un bon niveau en septembre 2015. Il se maintient à niveau élevé, par comparaison avec la situation observée de 2012 à 2014.

**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



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 + 56.1 % pour la production et de + 45.8 % 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 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 : + 35.5 % pour la production et + 27.6 % 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

