



Observatoire Crédit Logement CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

Juillet 2016

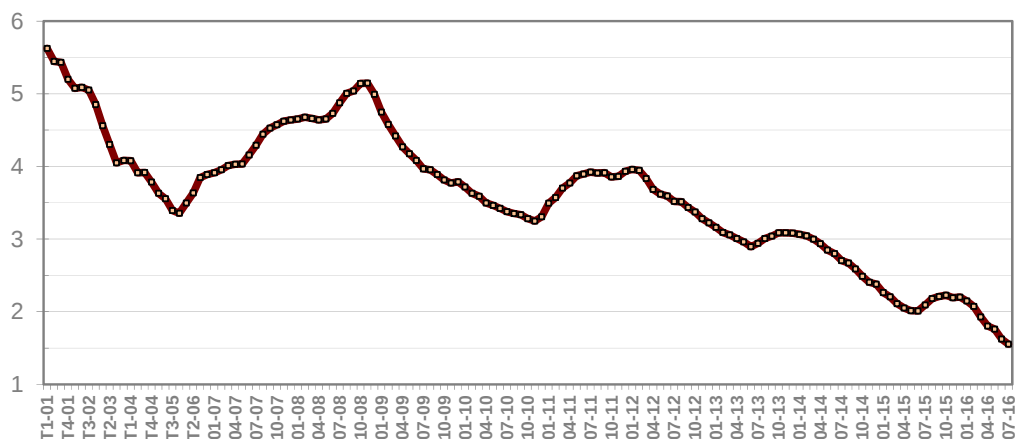
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M04-16 est définitif et donc M05-16 et M06-16 aussi ; mais M07-16 est provisoire.

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 juillet 2016, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.55 %, en moyenne (1.69 % pour l'accession dans le neuf et 1.52 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse des taux s'est poursuivie en juillet. En dépit des pauses qui ont marqué son évolution depuis octobre 2015, elle est toujours rapide, répercutant la faiblesse des taux constatés sur les marchés obligataires. Et elle exprime les conséquences des orientations monétaires des banques centrales et les comportements anxieux des investisseurs (l'effet Brexit).

Cette baisse soutient la demande, contribuant à une nette amélioration de sa solvabilité : par exemple, la baisse des taux intervenue depuis octobre 2015 est équivalente à une diminution des prix des logements de 6.0 % (de 22.5 % depuis décembre 2011). Et les évolutions des taux des crédits ont été constatées sur tous les marchés : avec une baisse de 72 points de base depuis octobre 2015 sur le marché de l'ancien (pour 1.52 % en juillet), de 62 points de base sur le marché du neuf (pour 1.65 % en juillet) et sur celui des travaux (pour 1.53 % en juillet).

En outre, la production à taux variable¹ a pratiquement disparu du paysage (moins de 0.1 % en juillet), 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 81 points (contre 68 points de base pour l'ensemble du marché), alors que déjà la hausse qui était intervenue durant l'été 2015 avait été la plus faible pour eux. 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
Juillet	2016	1,55	1,36	1,59	1,90

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 87 points de base pour les emprunteurs sur 20 ans du 4^{ème} groupe, contre 70 points de base pour les emprunteurs du 1^{er} groupe.

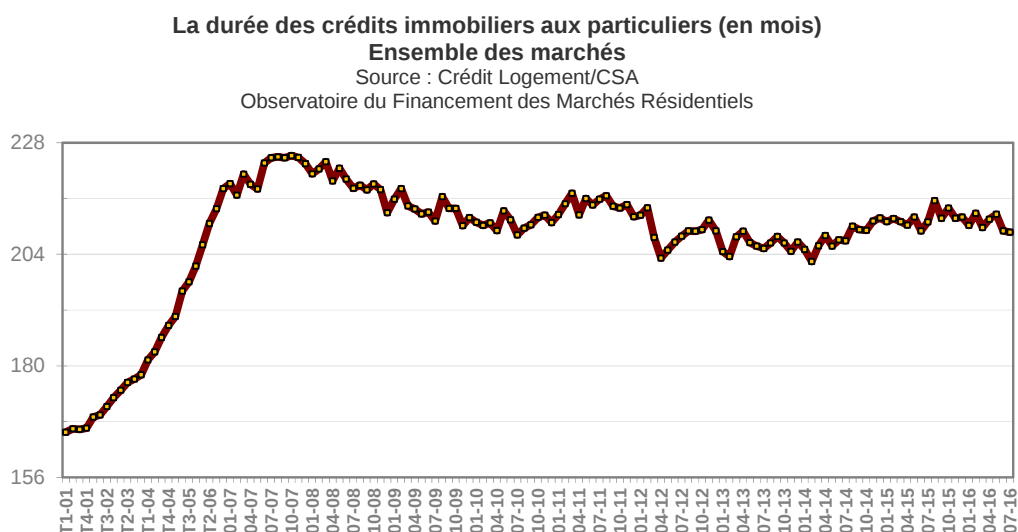
		JUILLET 2016			OCTOBRE 2015		
Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	1,12	1,32	1,58	1,79	2,02	2,29
	2ème groupe	1,28	1,50	1,80	2,00	2,25	2,65
	3ème groupe	1,39	1,61	1,95	2,14	2,42	2,81
	4ème groupe	1,68	1,90	2,27	2,46	2,77	3,10
	Ensemble	1,36	1,59	1,90	2,09	2,36	2,71

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.

⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En juillet 2016, la durée des prêts s'est établie à 209 mois, en moyenne (233 mois pour l'accession dans le neuf et 222 mois pour l'accession dans l'ancien).



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.

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	13,9	30,9	33,1	17,7	0,5	100,0
	T1-16	3,5	13,4	30,3	32,7	19,8	0,3	100,0
	T2-16	2,5	12,0	29,9	33,8	21,6	0,2	100,0
	M06-16	2,1	11,2	30,5	34,3	21,7	0,2	100,0
	M07-16	3,0	13,3	26,8	34,9	22,0	0,1	100,0

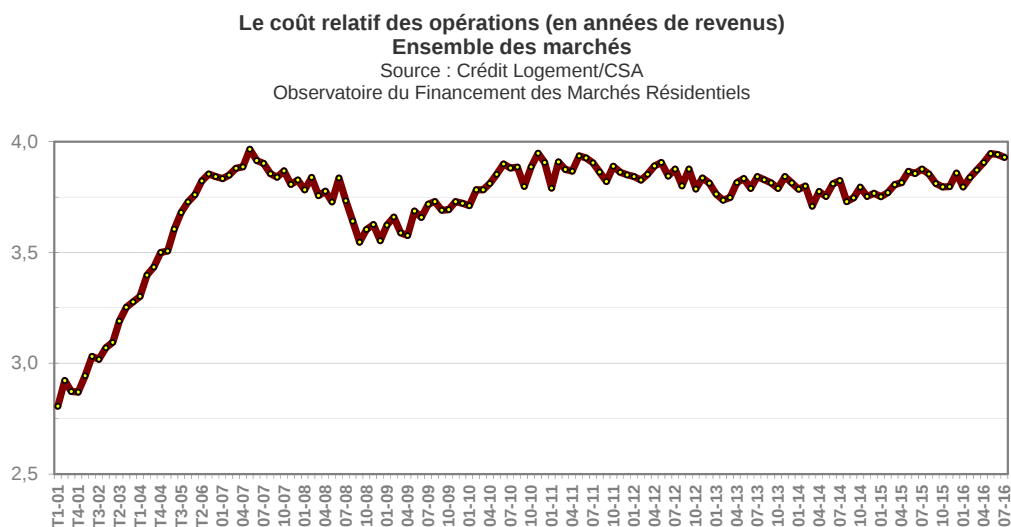
Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 22.1 % en juillet 2016 (57.0 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 16.3 % de la production (contre 22.2 % en 2013). La structure de la production reflète la 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

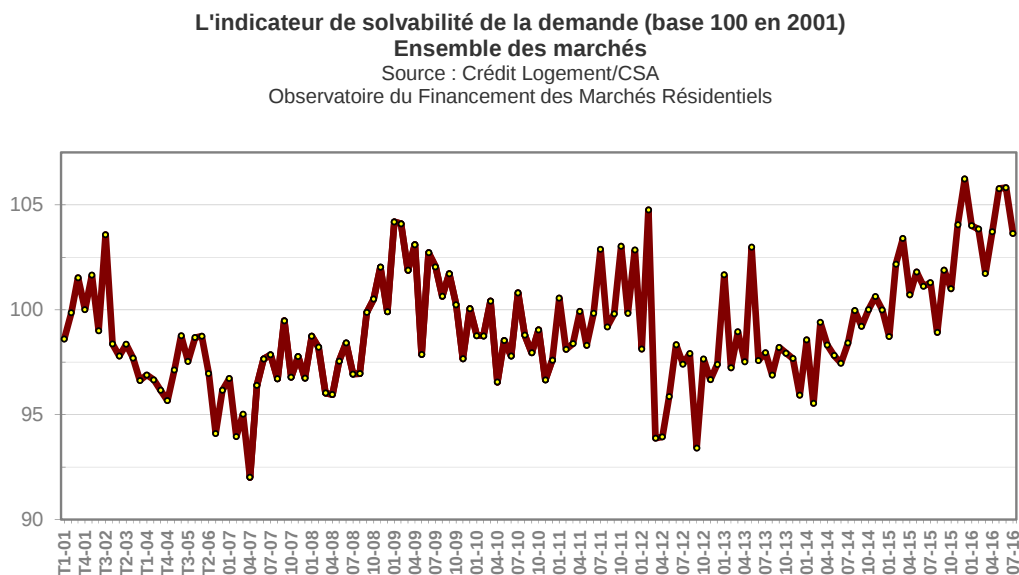
La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages se poursuit à un rythme soutenu (+ 3.1 % sur les 7 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 2.2 % en 2015). Le coût relatif s'établit alors à 3.93 années de revenus à fin juillet 2016 (contre 3.88 années de revenus il y a un an, à la même époque), alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent

toujours lentement (+ 1.0 % sur les 7 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 1.3 % 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.



⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse lentement, après trois années de recul rapide (+ 1.0 % sur les 7 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après - 6.6 % en 2015).



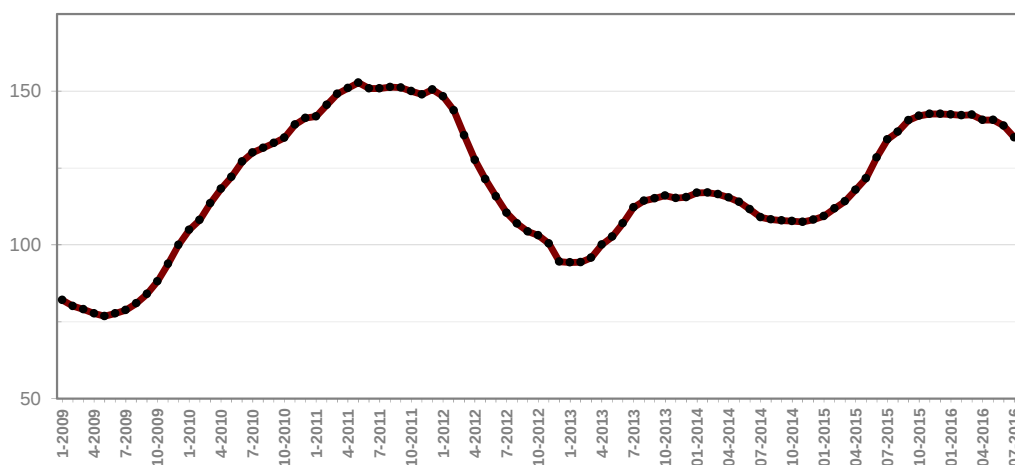
Néanmoins, grâce à des conditions de crédit qui sont très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à haut niveau en juillet, après un accès de faiblesse en début d'année et en dépit de la remontée du coût des opérations réalisées. L'indicateur de solvabilité se situe ainsi à un 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 dès le mois de mars. Néanmoins, alors que les conditions de crédits sont exceptionnelles, la demande ne se redresse que lentement, peinant toujours à retrouver le niveau qui était le sien au printemps 2015. Et alors que le mois de juillet est habituellement très actif, il a été teinté de morosité cette année, affecté par le climat anxigène actuel. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant est à la mesure de la situation actuelle du marché : avec en juillet, - 0.8 % pour la production et - 12.7 % 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



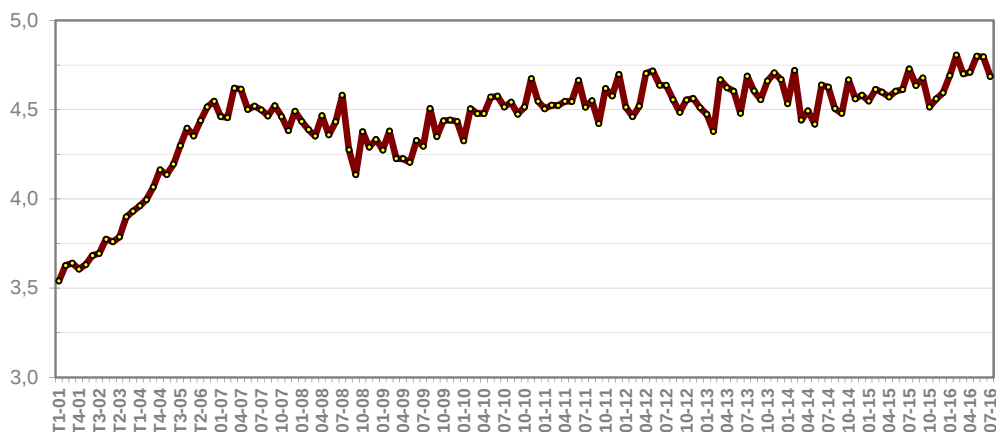
Aussi, et loin maintenant du dynamisme dont le marché des crédits a fait preuve en 2015, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante ralentit toujours : avec en juillet, + 8.2 % pour la production et + 0.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf

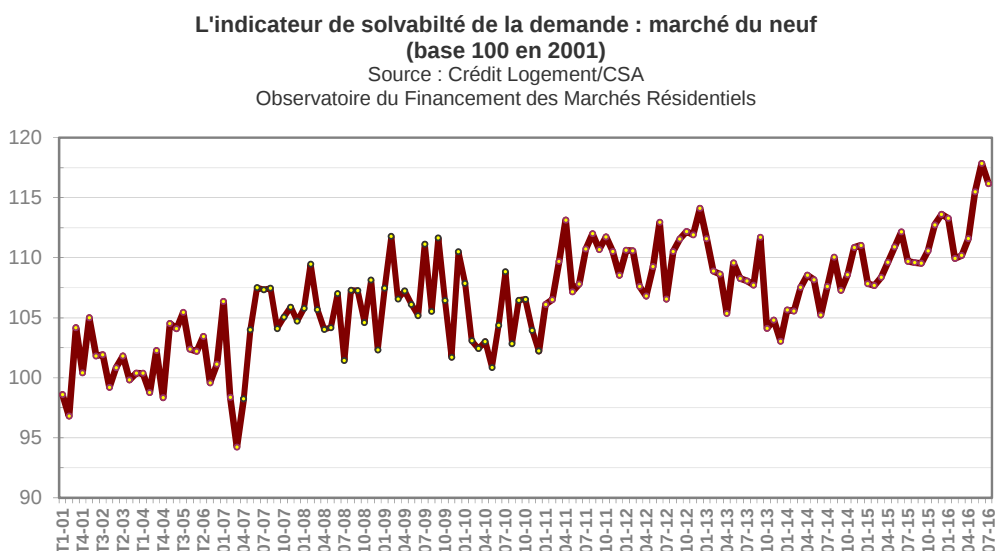
Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché du neuf

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

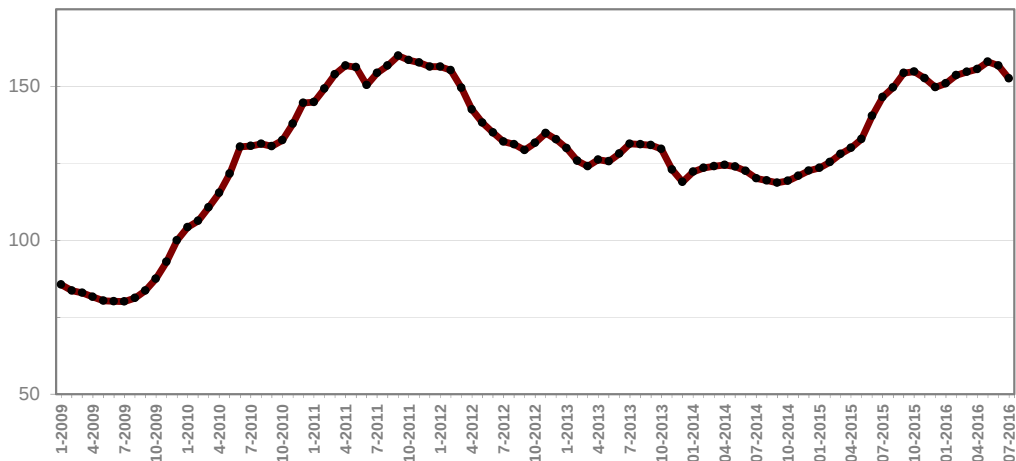


Depuis le début de l'année 2016, la tension se renforce sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 4.69 à fin juillet 2016 (contre 4.73 années de revenus il y a un an, à la même époque). En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 2.7 % sur les 7 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 2.1 % en 2015). Et dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent que lentement (+ 0.4 % sur les 7 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.

En outre, l'apport personnel mobilisé recule toujours, pour la 3^{ème} année consécutive (- 3.3 % sur les 7 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après - 5.1 % en 2015), en raison principalement 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 se maintient à très haut niveau. Il s'établit d'ailleurs pratiquement à son niveau le plus élevé observé depuis le début des années 2000, bien au-delà du pic qui avait déjà été constaté durant l'automne 2011.



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 ralentit rapidement, après une croissance soutenue en 2015 et au cours du printemps 2016 : + 9.6 % pour la production et + 4.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (après respectivement + 29.6 % et + 21.9 % en 2015, à la même époque).

⇒ **Le marché de l'ancien**

Les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent rapidement depuis le début de l'année (+ 3.4 % sur les 7 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 3.0 % en 2015). Mais comme les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que lentement (+ 1.1 % sur les 7 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après + 1.8 % en 2015), le coût relatif des opérations s'élève, à 4.64 années de revenus à fin juillet 2016 (4.55 années de revenus, en 2015 à la même époque).

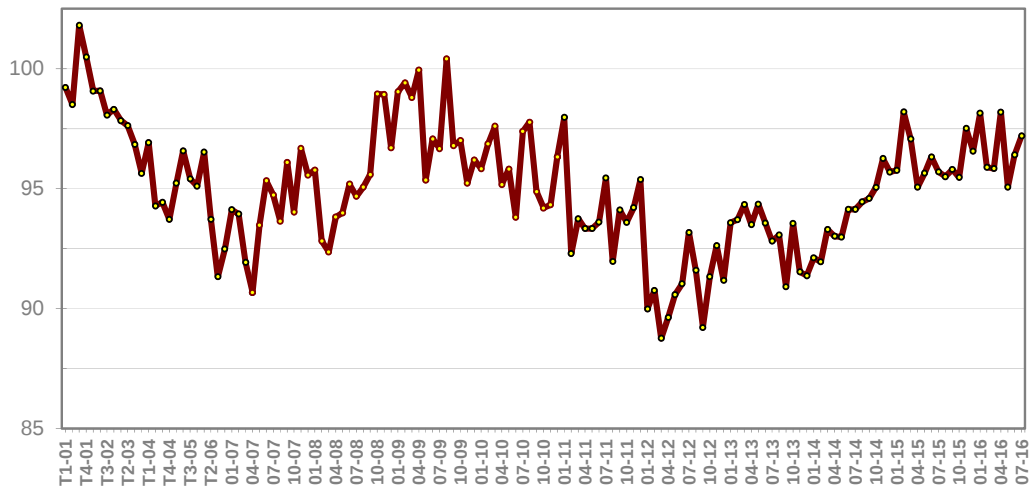
Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché de l'ancien
 Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Et après trois années de recul, le niveau de l'apport personnel mobilisé s'est ressaisi et augmente rapidement (+ 2.4 % sur les 7 premiers mois de 2016, en glissement annuel, après - 5.9 % 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 : 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 jusqu'en avril, le marché a tardé à se redresser. Après un regain constaté en mai, l'activité n'a pas fait preuve d'un excès de dynamisme en juin, en dépit de conditions de crédit exceptionnelles. Et alors que le mois de juillet est habituellement un des meilleurs de l'année, le début de l'été n'a pas fait preuve de vigueur. L'activité a été sensiblement affectée par le climat anxieux actuel. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant illustre cela : avec en juillet, + 1.3 % pour la production et de - 10.8 % 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.

Aussi, même si le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante reste rapide, son ralentissement est maintenant sensible : avec en juillet, + 9.0 % pour la production et + 2.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés (après respectivement + 26.9 % et + 20.5 % en 2015, à la même époque).

**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

