



## Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

### Tableau de bord mensuel

Mai 2016

**Avertissement :** les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M01-16 est définitif et donc M02-16 et M03-16 aussi ; mais M04-16 et M05-16 sont provisoires.

#### I. L'ensemble des marchés

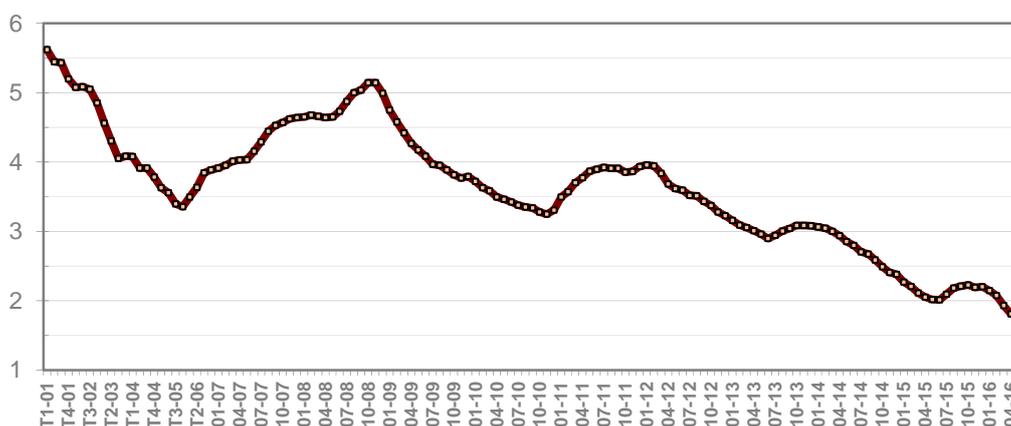
##### I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

⇒ **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 mai 2016, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.77%, en moyenne, contre 1,81% en avril, (1.84 % pour l'accession dans le neuf et 1.71 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse des taux se poursuit donc, mais moins rapidement qu'auparavant. Elle a surtout été rapide entre décembre 2015 et avril 2016. Et elle a même connu une accélération sensible en mars et en avril. Mais jamais depuis la Libération, les taux des crédits immobiliers n'étaient descendus aussi bas. Leur niveau a d'ailleurs été divisé par plus de 3 depuis le début des années 2000.

Cette baisse répercute en fait la faiblesse des taux qui se constatent sur les marchés obligataires, dans un contexte d'abondance de ressources d'épargne faiblement rémunérées. Elle a en outre bénéficié des offres commerciales faites comme chaque année par les établissements bancaires, avec l'arrivée du printemps. Et les évolutions ont été marquées sur tous les marchés : avec une baisse de 54 points de base depuis octobre 2015 sur le marché de l'ancien (pour 1.70 % en mai), de 47 points de base sur le marché du neuf (pour 1.80 % en mai) et de 33 points de base sur celui des travaux (pour 1.82 % en mai).

En outre, la part de la production à taux variable<sup>1</sup> est devenue négligeable (0.1 % en mai). Au niveau des taux que les banques proposent, l'avantage de taux conféré rend les formules à taux variable sans intérêt 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 61 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.

<b>TAUX FIXES</b>					
Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>Décembre 2012</b>		<b>3,22</b>	<b>3,13</b>	<b>3,40</b>	<b>3,70</b>
<b>Décembre 2013</b>		<b>3,08</b>	<b>3,03</b>	<b>3,33</b>	<b>3,65</b>
<b>Décembre 2014</b>		<b>2,38</b>	<b>2,21</b>	<b>2,50</b>	<b>2,83</b>
<b>Juin 2015</b>		<b>2,01</b>	<b>1,90</b>	<b>2,17</b>	<b>2,54</b>
<b>Octobre 2015</b>		<b>2,23</b>	<b>2,09</b>	<b>2,36</b>	<b>2,71</b>
<b>Décembre 2015</b>		<b>2,20</b>	<b>2,03</b>	<b>2,31</b>	<b>2,65</b>
<b>Janvier 2016</b>		<b>2,15</b>	<b>2,01</b>	<b>2,29</b>	<b>2,63</b>
<b>Avril 2016</b>		<b>1,81</b>	<b>1,61</b>	<b>1,87</b>	<b>2,20</b>
<b>Mai 2016</b>		<b>1,77</b>	<b>1,52</b>	<b>1,76</b>	<b>2,10</b>

De plus, aucune des tranches de taux n'a été tenue à l'écart de cette baisse : même les prêts des groupes<sup>2</sup> supérieurs de taux (notamment, le 4<sup>ème</sup> groupe) en ont bénéficié. Par exemple, la baisse des taux a été de 67 points de base pour les emprunteurs sur 20 ans du 4<sup>ème</sup> groupe, contre 55 points de base pour les emprunteurs du 1<sup>er</sup> groupe.

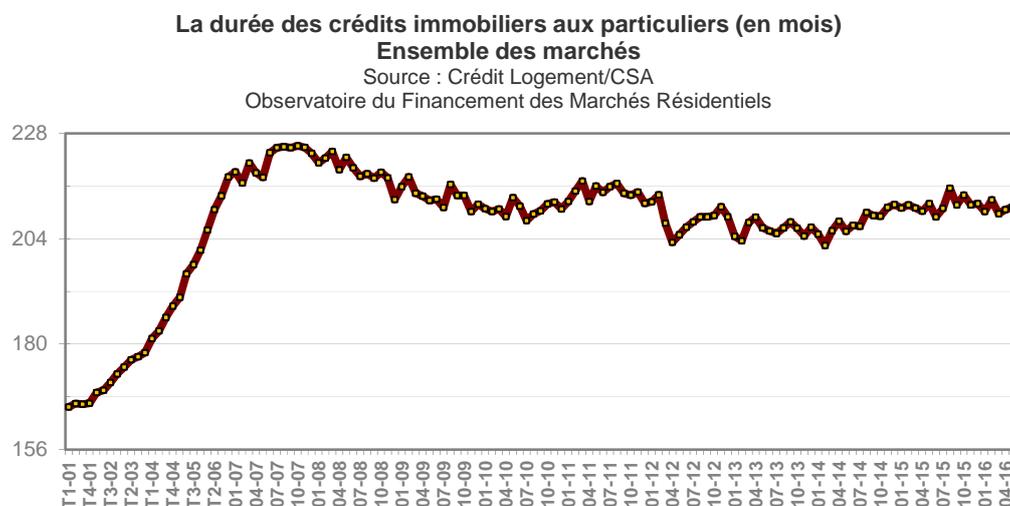
<b>MAI 2016</b>				<b>OCTOBRE 2015</b>			
Prêts du secteur concurrentiel	<b>TAUX FIXES</b>	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>1er groupe</b>		<b>1,26</b>	<b>1,47</b>	<b>1,76</b>	<b>1,79</b>	<b>2,02</b>	<b>2,29</b>
<b>Taux moyens 2ème groupe</b>		<b>1,42</b>	<b>1,65</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,25</b>	<b>2,65</b>
<b>(en %) 3ème groupe</b>		<b>1,53</b>	<b>1,79</b>	<b>2,16</b>	<b>2,14</b>	<b>2,42</b>	<b>2,81</b>
<b>4ème groupe</b>		<b>1,84</b>	<b>2,10</b>	<b>2,52</b>	<b>2,46</b>	<b>2,77</b>	<b>3,10</b>
<b>Ensemble</b>		<b>1,52</b>	<b>1,76</b>	<b>2,10</b>	<b>2,09</b>	<b>2,36</b>	<b>2,71</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le 1<sup>er</sup> groupe rassemble les 25 % d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1<sup>er</sup> quartile, Q1). Et le 4<sup>ème</sup> groupe, les 25 % d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3<sup>ème</sup> quartile, Q3). Le 2<sup>ème</sup> groupe rassemble donc les 25 % d'emprunteurs dont le taux est compris entre Q1 et la médiane. Et le 3<sup>ème</sup> groupe, les 25 % d'emprunteurs dont le taux est compris entre la médiane et Q3.

## ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En mai 2016, la durée des prêts s'est établie à 211 mois, en moyenne, au même niveau que le mois précédent, (240 mois pour l'accession dans le neuf et 224 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	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	13,7	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
	M04-16	4,0	12,7	27,3	35,5	20,2	0,2	100,0
M05-16	3,4	13,6	26,4	35,7	20,8	0,2	100,0	

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 21.0 % en mai 2016 (56.7 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 17.0 % 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

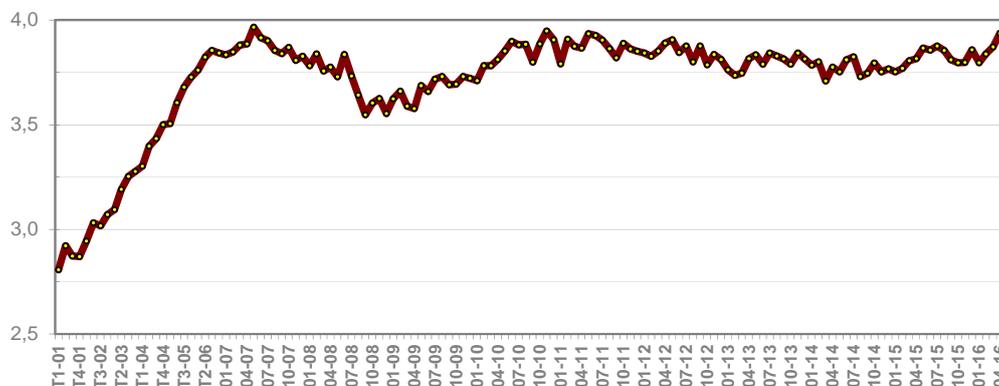
### ⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages se poursuit à un rythme soutenu (+ 3.0 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 2.3 % en 2015). Le coût relatif s'établit alors à 3.95 années de revenus en mai (contre 3.87 années de revenus il y a un an, à la même époque), alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent

que lentement (+ 0.9 % sur le 1<sup>er</sup> 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.

**Le coût relatif des opérations (en années de revenus)**  
Ensemble des marchés

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

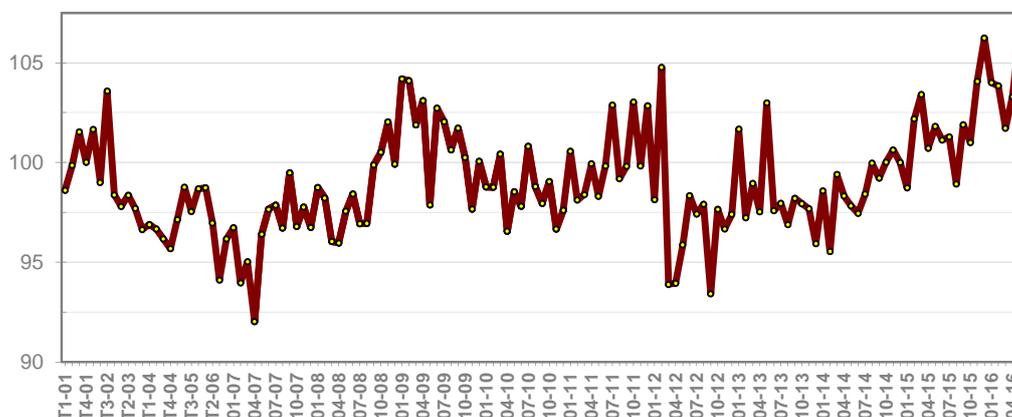


⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse lentement, après trois années de recul rapide (+ 2.2 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre de 2016, en glissement annuel, après - 6.6 % en 2015).

**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)**  
Ensemble des marchés

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



Néanmoins, grâce à des conditions de crédit qui sont très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore encore en mai, 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.

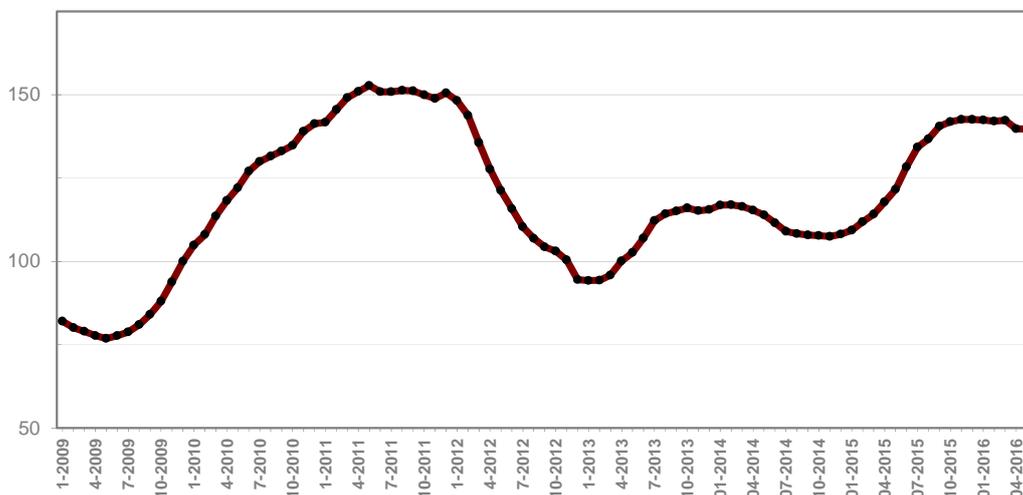
**I.3. L'activité du marché des crédits**

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 qui peine à se ressaisir commence juste à retrouver le niveau qui était le sien au printemps 2015. Le rythme

d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant illustre les hésitations actuelles du marché : + 9.2 % pour la production et - 6.5 % 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



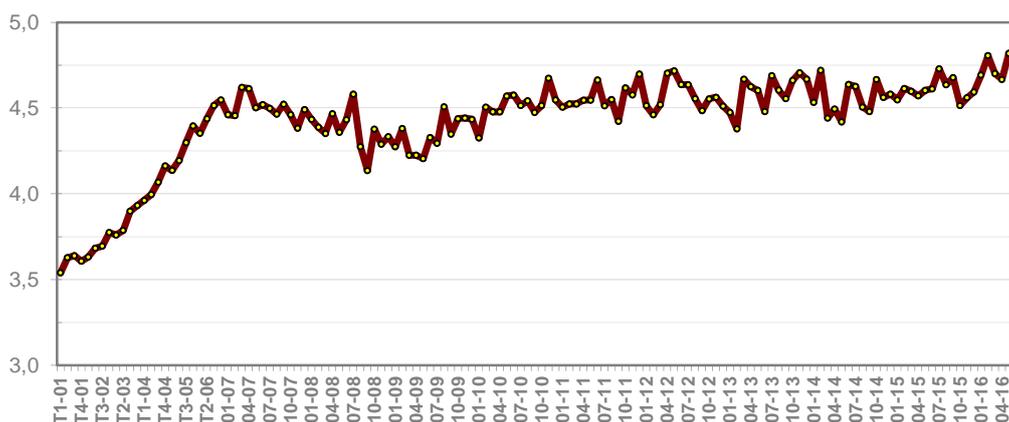
Mais compte tenu du dynamisme dont le marché des crédits a fait preuve en 2015, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante reste élevé : + 24.1 % pour la production et + 14.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

## 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

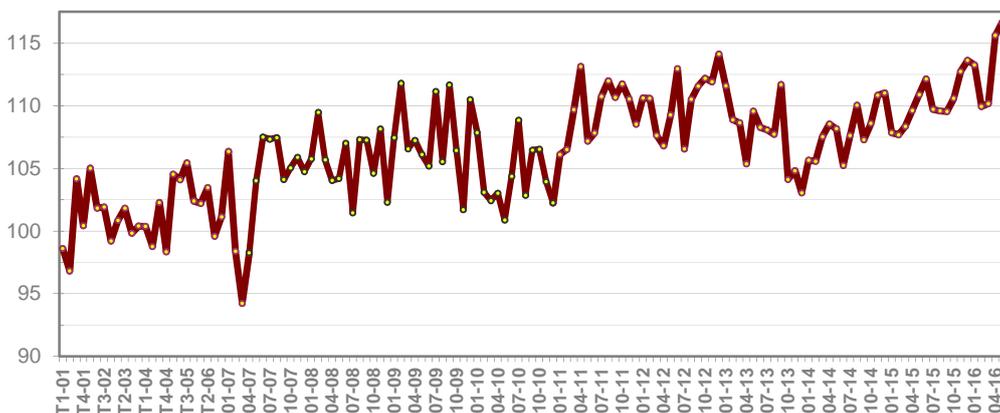


Depuis le début de 2016, la tension s'est renforcée sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il était de 4.82 années en mai 2016 (contre 4.60 années de revenus il y a un an, à la même époque). En effet, le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 3.1 % sur le 1<sup>er</sup> quinquamestre de 2016, en glissement annuel, après + 2.0 % en 2015). Et dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent que lentement (+ 0.1 % sur le 1<sup>er</sup> quinquamestre 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 tarde à se ressaisir, après plusieurs années de recul (+ 0.5 % sur le 1<sup>er</sup> quadrimestre de 2016, en glissement annuel, après - 5.9 % 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 progresse encore en mai. Il s'établit d'ailleurs à son niveau le plus élevé observé depuis le début des années 2000.

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

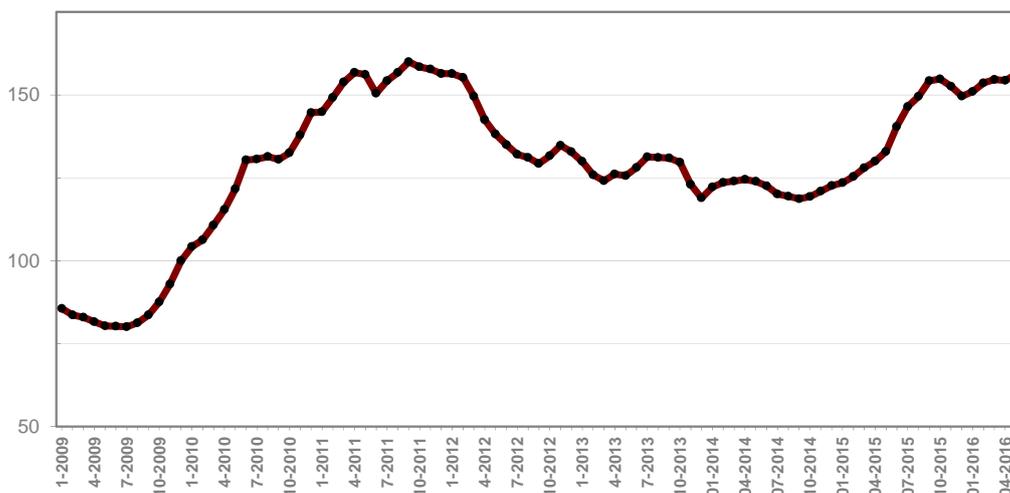
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 durant l'automne, 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 bénéficie pleinement de l'amélioration du PTZ et le redémarrage du marché se confirme depuis : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est maintenant de + 19.7 % pour la production et + 6.8 % 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 est rapide, confirmant les évolutions constatées en 2015 : + 26.6 % pour la production et + 17.6 % 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 (+ 3.0 % sur le 1<sup>er</sup> 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 (+ 1.0 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre de 2016, en glissement annuel, après + 1.8 % en 2015), le coût relatif des opérations reste élevé à 4.65 années de revenus en mai (4.58 années de revenus, en 2015 à la même époque).

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

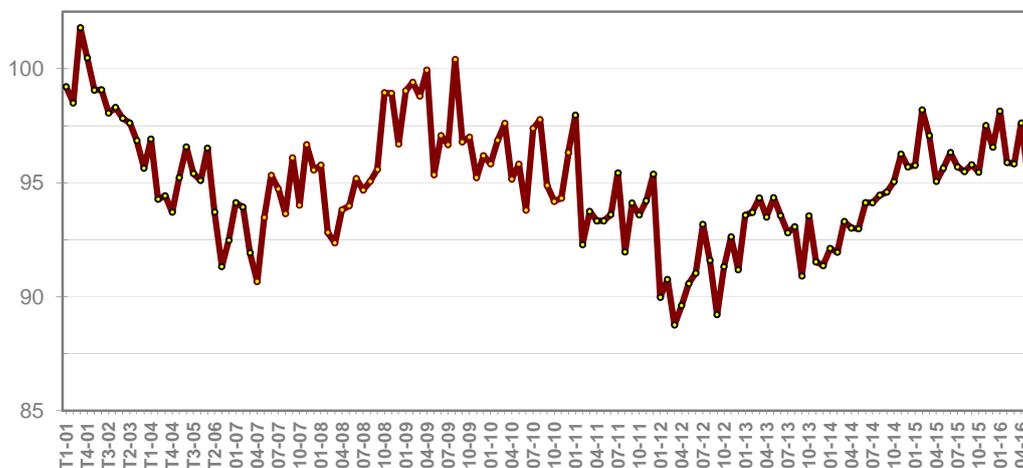
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Et après trois années de recul, le niveau de l'apport personnel mobilisé augmente (+ 3.1 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre 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 : il s'affaiblit même en mai, 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. Le regain d'activité constaté en mai souligne néanmoins le dynamisme de la demande, encouragée par des conditions de crédit exceptionnelles. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant illustre cela : avec en mai, + 8.4 % pour la production et de - 7.1 % 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 est toujours rapide : + 24.0 % pour la production et + 14.8 % 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

