



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

2^{ème} Trimestre 2016

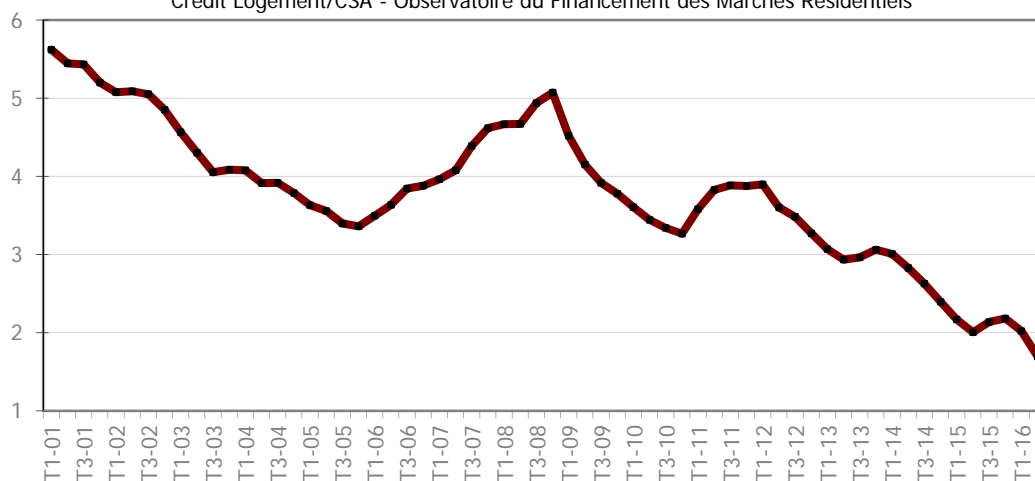
I. L'ensemble des marchés

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 2^{ème} trimestre 2016, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 1.69 %, en moyenne (1.77 % pour l'accession dans le neuf et 1.70 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse des taux a donc repris, à un rythme soutenu et elle ne peut que surprendre. Elle amène en effet les taux des crédits immobiliers à des niveaux inconnus jusqu'alors : 1.62 % en juin, soit 3.5 fois moins qu'au début des années 2000, par exemple. Et elle a fait preuve d'une vigueur remarquable jusqu'à présent, au-delà des pauses qui ont marqué son évolution depuis octobre 2015.

Cette baisse répercute maintenant la faiblesse des taux qui se constatent sur les marchés obligataires. Et elle exprime les conséquences des orientations monétaires réaffirmées par les banques centrales, à la suite du Brexit notamment. D'ailleurs, les évolutions des taux des crédits ont été constatées sur tous les marchés, avec une baisse de :

- 63 points de base depuis octobre 2015 sur le marché de l'ancien (pour 1.61 % en juin),
- 61 points de base sur le marché du neuf (pour 1.66 % en juin)
- 52 points de base sur celui des travaux (pour 1.63 % en juin).

En outre, la part de la production à taux variable¹ est maintenant négligeable (0.1 % en juin 2016). Au niveau des taux que les banques proposent, l'avantage 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 72 points, alors que déjà la hausse qui était intervenue durant l'été 2015 avait été la plus faible pour eux. Depuis plus d'un an, 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
Janvier	2016	2,15	2,01	2,29	2,63
Avril	2016	1,81	1,61	1,87	2,20
Mai	2016	1,76	1,52	1,76	2,10
Juin	2016	1,62	1,44	1,67	1,99

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 77 points de base pour les emprunteurs sur 20 ans du 4^{ème} groupe, contre 61 points de base pour les emprunteurs du 1^{er} groupe.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	JUN 2016			OCTOBRE 2015		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er groupe		1,17	1,41	1,66	1,79	2,02	2,29
Taux moyens	2ème groupe	1,35	1,57	1,90	2,00	2,25	2,65
(en %)	3ème groupe	1,48	1,70	2,03	2,14	2,42	2,81
	4ème groupe	1,75	2,00	2,37	2,46	2,77	3,10
	Ensemble	1,44	1,67	1,99	2,09	2,36	2,71

→ La durée des prêts bancaires accordés

Au 2^{ème} trimestre 2016, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne (230 mois pour l'accession dans le neuf et 226 mois pour l'accession dans l'ancien).

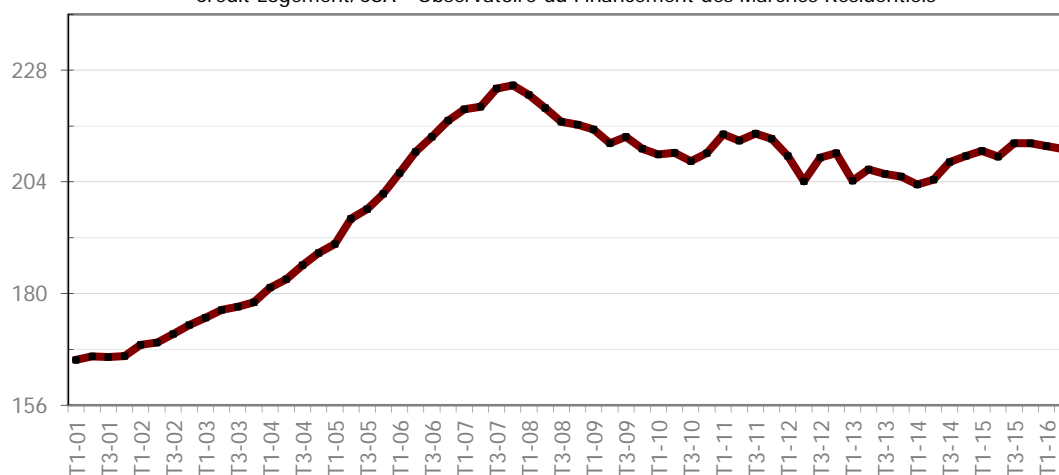
Sur un marché en expansion, le maintien des durées à niveau élevé avait permis d'amortir les conséquences de la hausse des taux des crédits observée de juin à octobre 2015. Les niveaux actuels des conditions de crédit permettent à tous les ménages de rentrer sur le marché de l'accession, sur des durées longues, sans que cela ne les pénalise : la remontée des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes en témoigne.

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 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 21.9 % en juin 2016 (56.2 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 13.3 % 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.

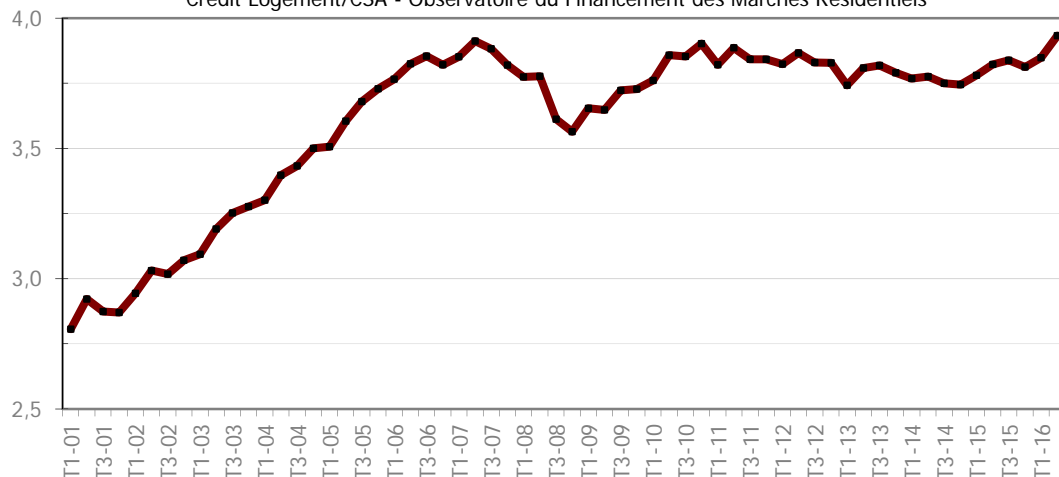
Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
Accession	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	5,0	17,2	33,2	28,5	15,5	0,5	100,0
	2014	4,8	16,7	33,2	30,3	14,4	0,6	100,0
	2015	3,9	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

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

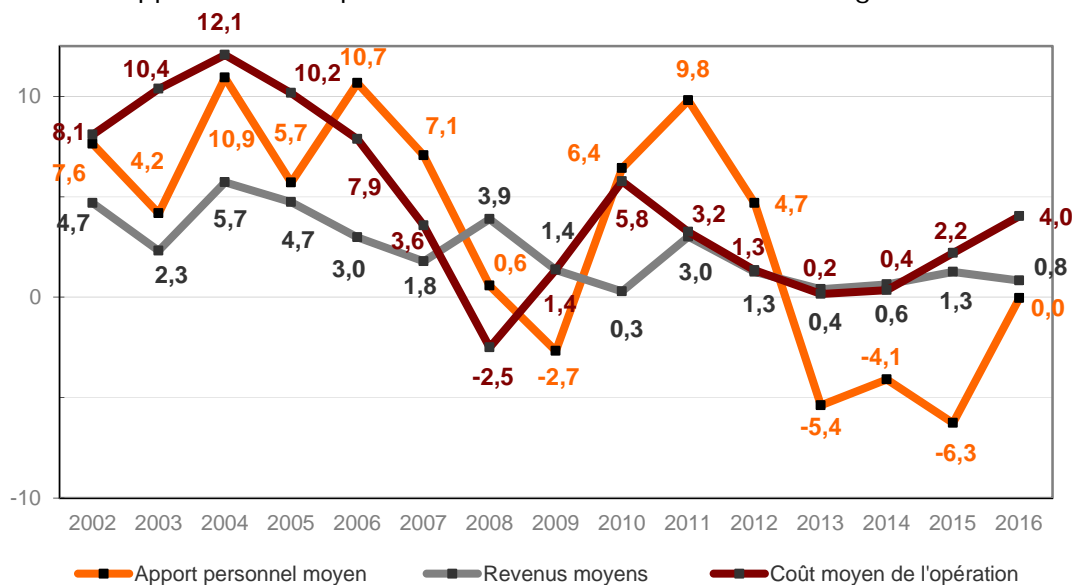
→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages se poursuit à un rythme soutenu (+ 4.0 % sur le 1^{er} semestre 2016, en glissement annuel, après + 2.2 % en 2015). Le coût relatif s'établit alors à 3.93 années de revenus au 2^{ème} trimestre (contre 3.82 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 (+ 0.8 % sur le 1^{er} semestre 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.



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel se stabilise, après trois années de recul rapide (et après - 6.3 % en 2015).

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

Néanmoins, grâce à des conditions de crédit exceptionnelles, l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore, 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.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



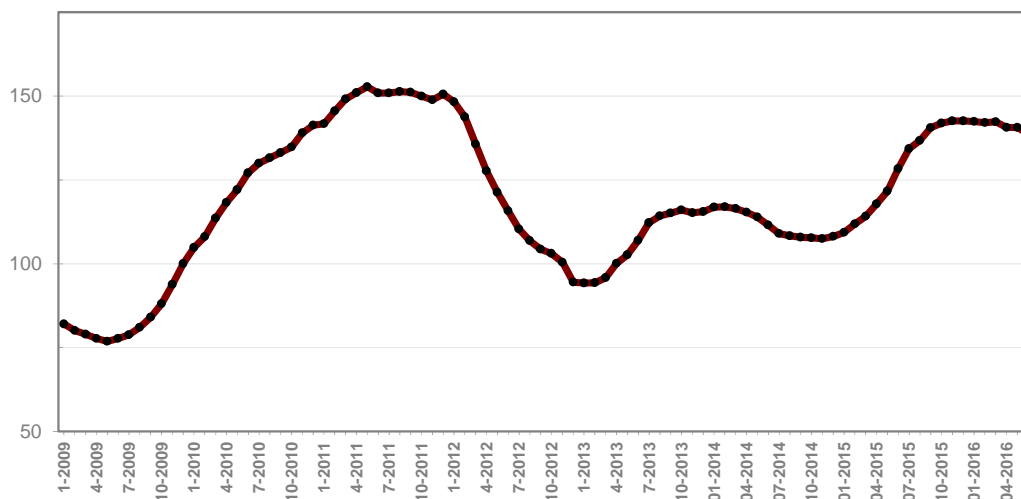
I.3. L'activité du marché des crédits

Chaque année, l'activité a tourné 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. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant résume les hésitations actuelles du marché : avec en juin, + 6.0 % pour la production et - 8.6 % 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



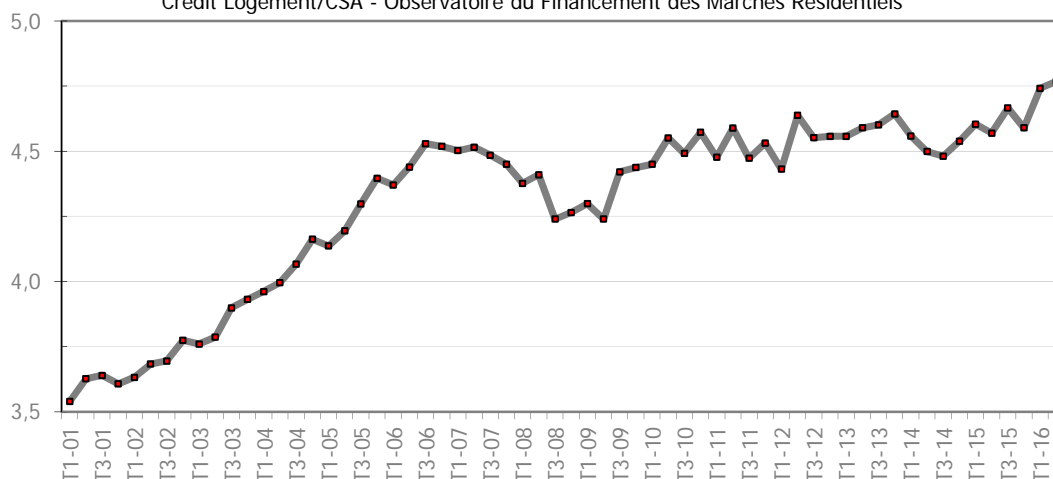
Aussi, et loin du dynamisme dont le marché des crédits avait fait preuve en 2015, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante ralentit toujours : avec en juin, + 16.3 % pour la production et + 8.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché du neuf

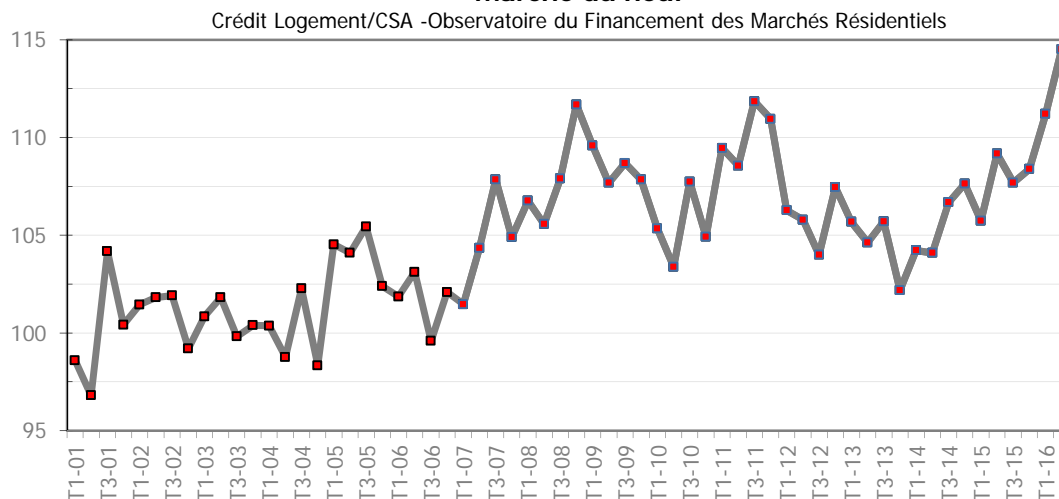
**Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché du neuf**

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 4.77 années au 2^{ème} trimestre 2016 (contre 4.57 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 (+ 3.7 % sur le 1^{er} semestre 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 (+ 0.2 % sur le 1^{er} semestre 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.

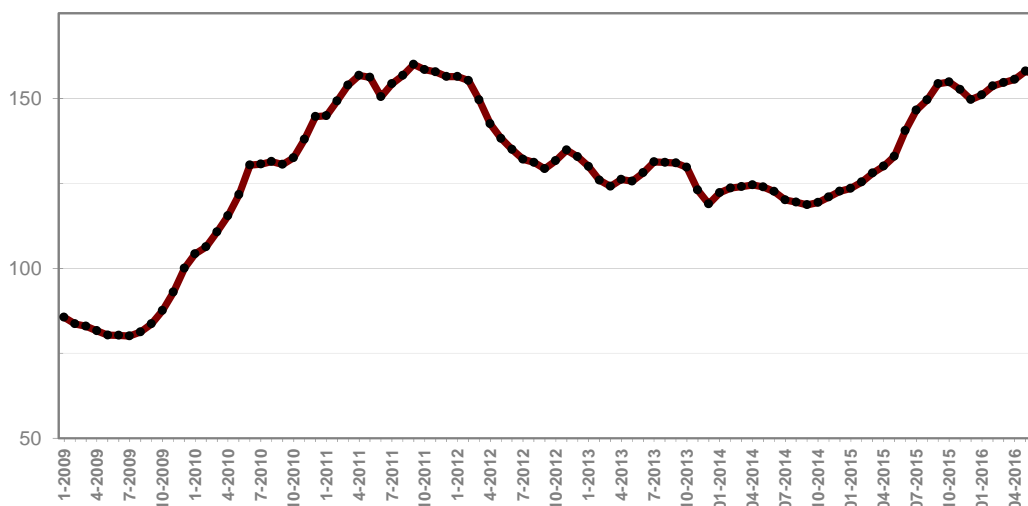
L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : marché du neuf



En outre, l'apport personnel mobilisé recule toujours, pour la 3^{ème} année consécutive (- 5.0 % sur le 1^{er} semestre 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 s'améliore encore. Il s'établit d'ailleurs 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



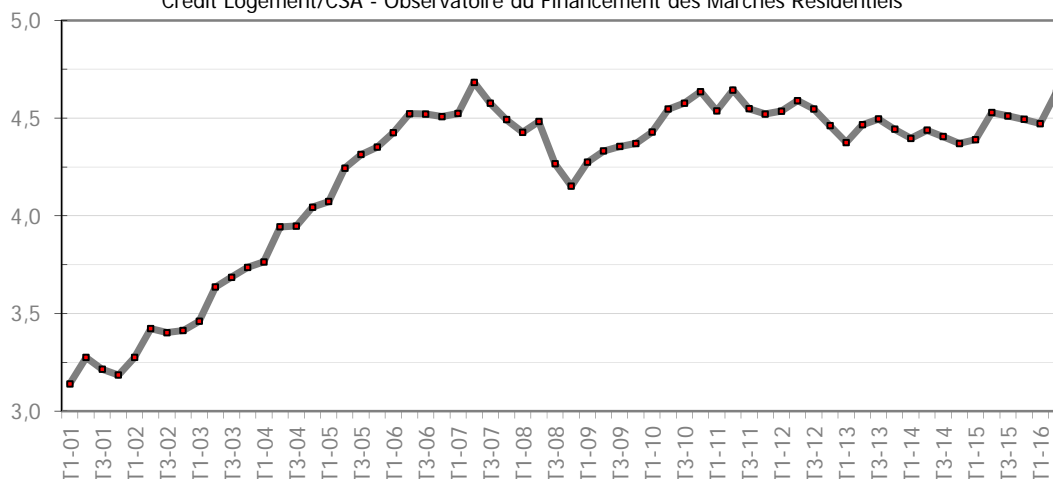
En 2015, la reprise de la production de crédits au neuf s'est confirmée. Elle s'est appuyée sur le dynamisme de l'offre de crédits et sur l'amélioration des dispositifs de soutien de la demande (accession à la propriété et investissement locatif privé). Mais durant l'automne, une partie de la demande 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 a alors bénéficié de l'amélioration du PTZ et de conditions de crédit exceptionnelles. Mais en juin, la reprise semble s'essouffler : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est maintenant de + 14.5 % pour la production et + 4.9 % pour le nombre de prêts.

Dans ces conditions, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante ralentit, après une croissance soutenue en 2015 : + 18.7 % pour la production et + 11.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

→ 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

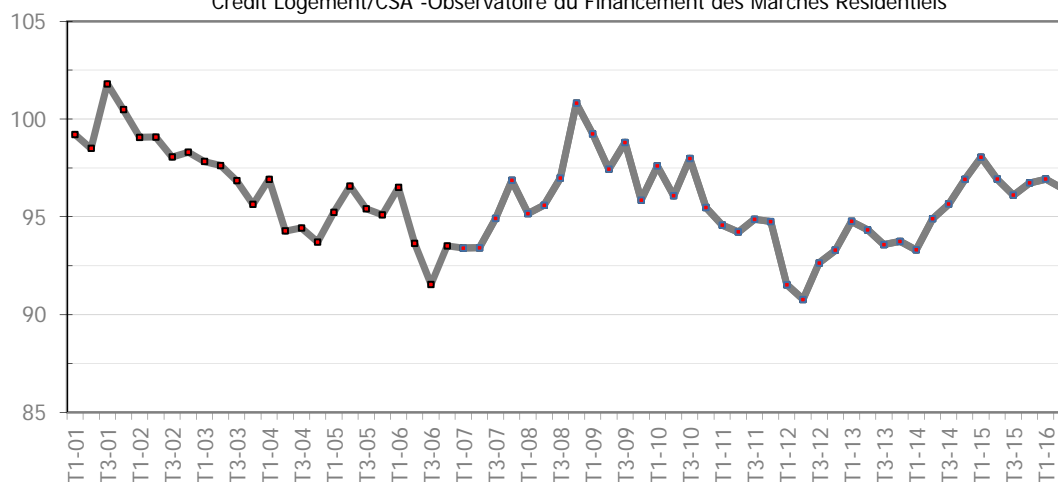


Les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent rapidement depuis le début de l'année (+ 4.2 % sur le 1^{er} semestre 2016, en glissement annuel, après + 3.0 % en 2015). Mais comme les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'augmentent que lentement (+ 0.9 % sur le 1^{er} semestre 2016, en glissement annuel, après + 1.8 % en 2015), le coût relatif des opérations s'élève, à 4.63 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2016 (4.53 années de revenus, en 2015 à la même époque).

Et après trois années de recul, le niveau de l'apport personnel mobilisé augmente (+ 1.8 % sur le 1^{er} semestre de 2016, en glissement annuel, après - 5.7 % 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

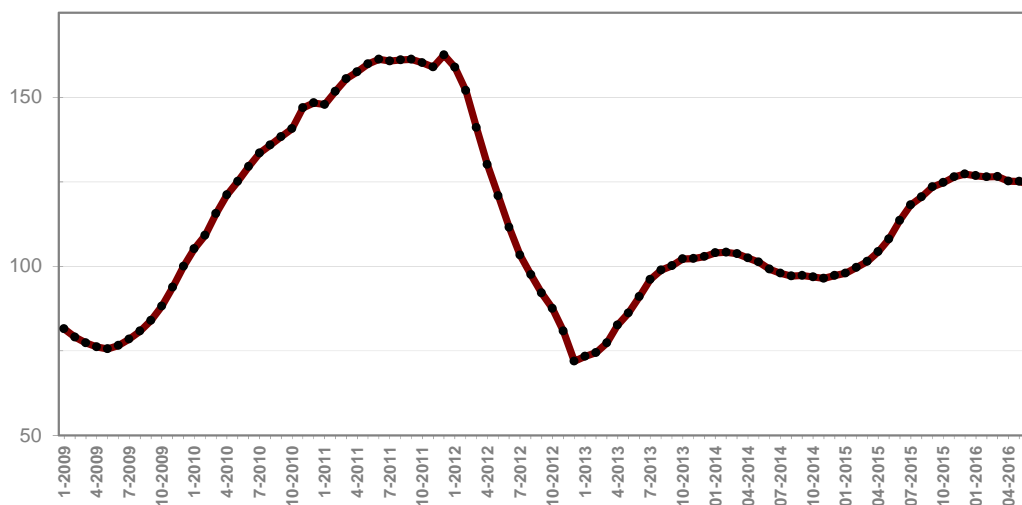


La vigueur de la reprise du marché de l'ancien observée en 2015 avait permis à la production de crédits de se redresser à un rythme soutenu. Et comme cela est habituel durant l'hiver, l'activité a répercuté, dès janvier 2016, la faiblesse saisonnière du marché. Mais jusqu'en avril, le marché a tardé à se redresser. Après un regain d'activité constaté en mai, l'activité n'a pas fait preuve d'un excès de dynamisme en juin, en dépit de 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 juin, + 6.0 % pour la production et de - 6.4 % 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.

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, 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 juin, + 16.5 % pour la production et + 9.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.