



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

4^{ème} Trimestre 2015

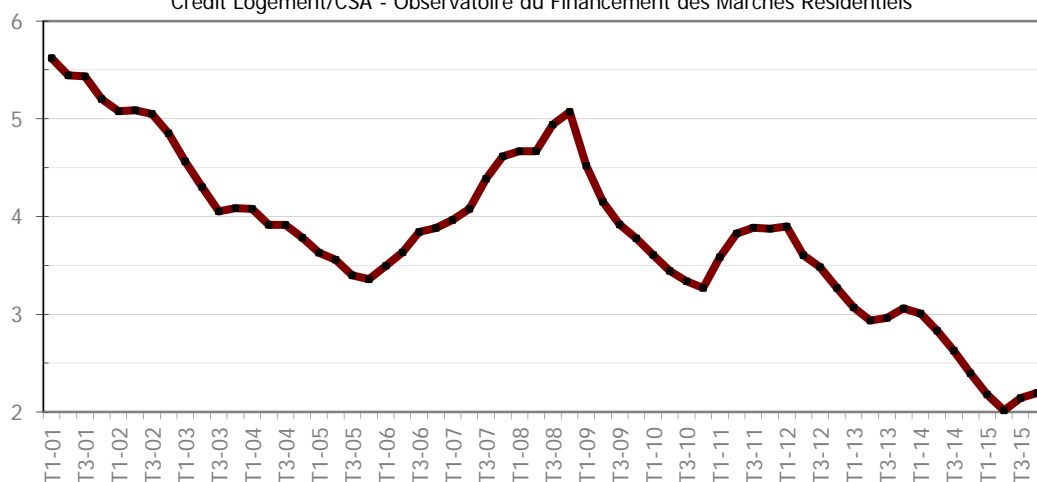
I. L'ensemble des marchés

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



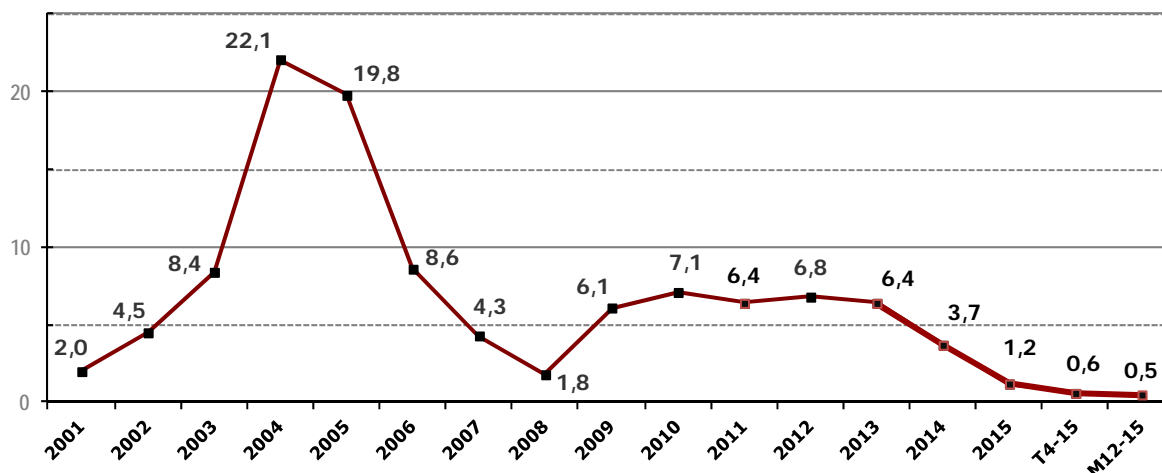
Au 4^{ème} trimestre 2015, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.20 %, en moyenne (2.25 % pour l'accession dans le neuf et 2.22 % pour l'accession dans l'ancien).

Les désordres des marchés financiers nés au printemps avec la crise grecque n'avaient que peu affecté les taux des crédits. Et la hausse des taux intervenue d'août à octobre (4 points de base) a surtout reflété la déformation de la structure de la production (développement de la primo accession, allongement des durées, ...). Après une baisse de faible ampleur en novembre, les taux se sont alors stabilisés en décembre. Il faut néanmoins souligner que les évolutions constatées récemment ne sont pas identiques sur tous les marchés : les taux ont baissé sur le marché du neuf (de 5 points de base depuis octobre, pour 2.22 % en décembre), ainsi que sur le marché de l'ancien (de 5 points de base, pour 2.19 % en décembre), alors que dans le même temps les taux augmentaient sur le marché des travaux (de 7 points de base, pour 2.22 % en décembre).

En outre, la part de la production à taux variable¹ qui est devenue négligeable se maintient à très bas niveau depuis l'été (à 0.5 % en décembre). 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 récente 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



Pour un taux moyen à 2.20 % en décembre et une durée moyenne de 17.7 ans (en fait, 212 mois), les taux pratiqués dépendent de la durée pratiquée : par exemple, 2.65 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 2.03 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. En outre, les taux sont plus élevés lorsque les formules retenues sont à taux fixe : par exemple, 2.31 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (99.5 % de la production en décembre), mais 2.00 % pour cette même durée à taux variable (0.5 % de la production en décembre).

Et selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur (le taux d'apport personnel) et la qualité de la signature (les capacités de remboursement du ménage), les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : le 1^{er} groupe² des taux se situe en moyenne à 1.98 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.68 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de l'ordre de 55 points de base entre la moyenne du 1^{er} groupe et celle du 4^{ème} groupe pour un prêt à taux fixe à 15 ans. Elle est de l'ordre de 70 points de base pour un prêt à taux fixe à 20 ans ou à 25 ans. Elle est de l'ordre de 90 points de base pour un prêt à taux variable à 15 ans et de 70 points de base pour du variable à 20 ans ou à 25 ans.

TAUX FIXES

TAUX VARIABLES

Prêts du secteur concurrentiel	Décembre 2015	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1 ^{er} groupe	1,74	1,98	2,26	1,35	1,68	1,67
	2 ^{ème} groupe	1,95	2,21	2,57	1,67	1,96	2,05
	3 ^{ème} groupe	2,09	2,36	2,73	1,79	2,02	2,18
	4 ^{ème} groupe	2,39	2,69	3,01	2,26	2,35	2,42
	Ensemble	2,03	2,31	2,65	1,76	2,00	2,12

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.

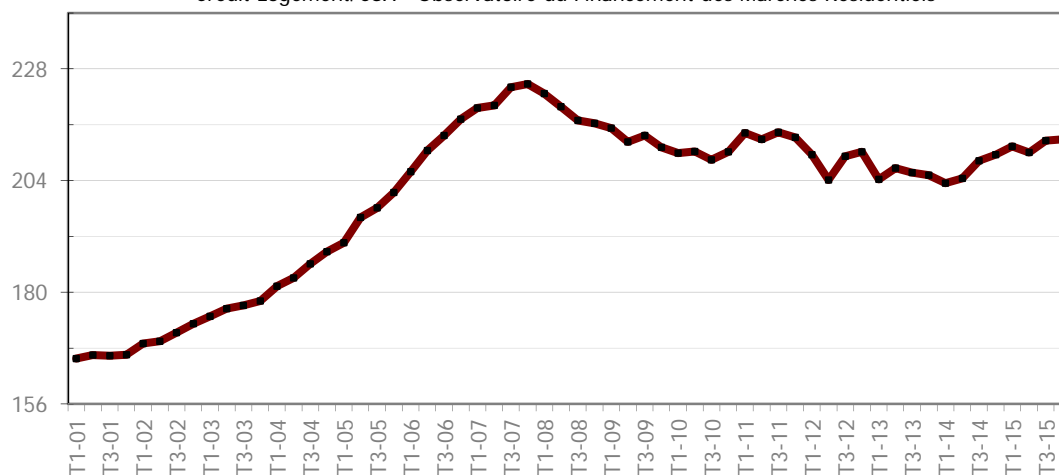
En outre, la baisse des taux intervenue depuis octobre a bénéficié à toutes les catégories de prêts, même aux durées les plus longues : par exemple, la baisse a été de 6 points de base sur les prêts à taux fixe à 25 ans. On trouve ici l'expression de la volonté des établissements de crédit de soutenir la demande des jeunes et des ménages modestes dans la réalisation de leurs projets de primo accession.

Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2012	3,22	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Décembre 2013	3,08	3,08	3,03	3,33	3,65	2,54	2,80	3,10
Décembre 2014	2,38	2,38	2,21	2,50	2,83	1,63	1,97	2,16
Juin 2015	2,01	2,01	1,90	2,17	2,54	1,42	1,82	2,12
Septembre 2015	2,21	2,21	2,09	2,36	2,74	1,68	2,00	2,28
Octobre 2015	2,23	2,23	2,09	2,36	2,71	1,80	2,06	2,27
Novembre 2015	2,19	2,19	2,07	2,35	2,68	1,72	2,10	2,18
Décembre 2015	2,20	2,20	2,03	2,31	2,65	1,76	2,00	2,12

→ La durée des prêts bancaires accordés

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 4^{ème} trimestre 2015, la durée des prêts accordés était de 213 mois en moyenne (235 mois pour l'accession dans le neuf et 227 mois pour l'accession dans l'ancien).

Sur un marché en expansion, le maintien des durées à niveau élevé a compensé la hausse des taux des crédits observée de juin à octobre. 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 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
	M12-15	4,3	13,5	30,4	31,7	19,7	0,4	100,0

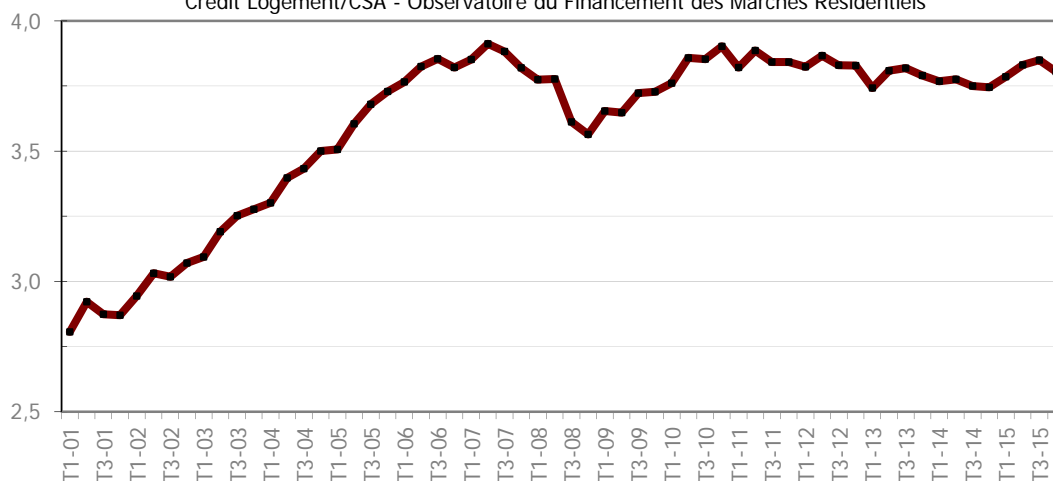
Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 20.1 % en décembre 2015 (51.8 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 17.8 % de la production (contre 22.2 % en 2013). La structure de la production reflète 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

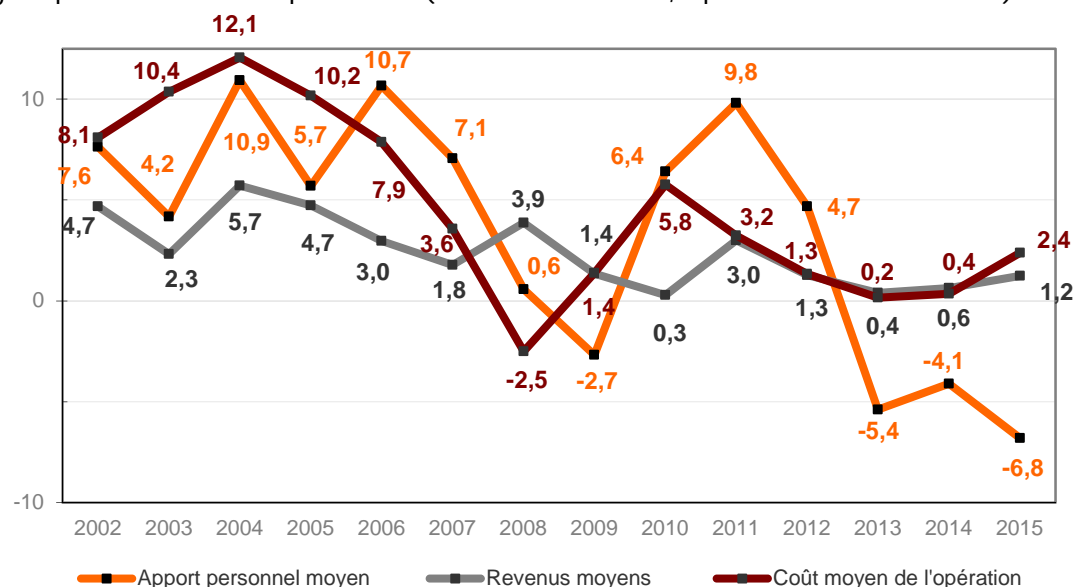
→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

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 s'est accélérée tout au long de l'année 2015 (+ 2.4 % en 2015, après + 0.4 % en 2014). Le coût relatif s'est ainsi établi à 3.81 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2015 (et même, 3.86 années de revenus en décembre, contre 3.77 années de revenus il y a un an, à la même époque), dans un contexte de progression modérée des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (+ 1.2 % en 2015, après + 0.6 % en 2014)



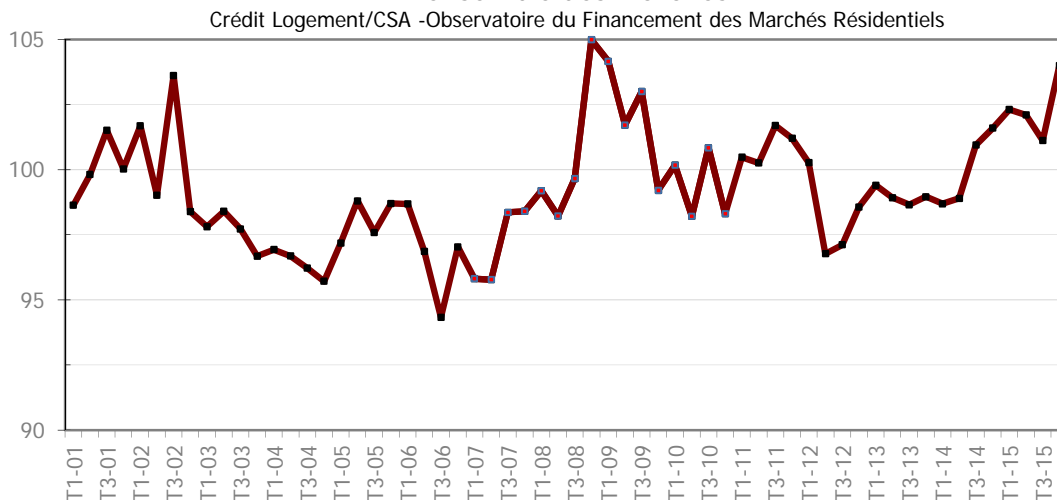
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est sensiblement dégradé (- 6.8 % en 2015, après - 4.1 % en 2014). Cette évolution, comme celle des revenus des ménages, est logique dans le contexte d'une reprise à laquelle contribuent le développement de la primo accession et le retour des ménages modestes.

→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Néanmoins, grâce à des conditions de crédit qui sont toujours (très) bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est amélioré au 4^{ème} trimestre : après un accès de faiblesse durant l'été et en dépit du recul du taux d'apport personnel qui suppose un recours plus intense au crédit, cette évolution s'inscrit

dans le mouvement d'amélioration observé 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 un de ses niveaux les plus élevés constaté depuis le début des années 2000.

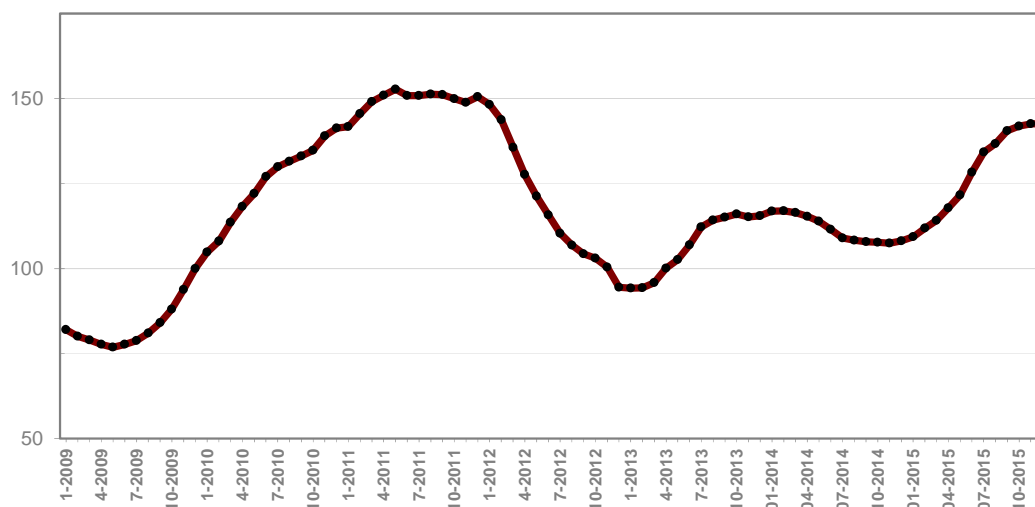
L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : ensemble des marchés



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

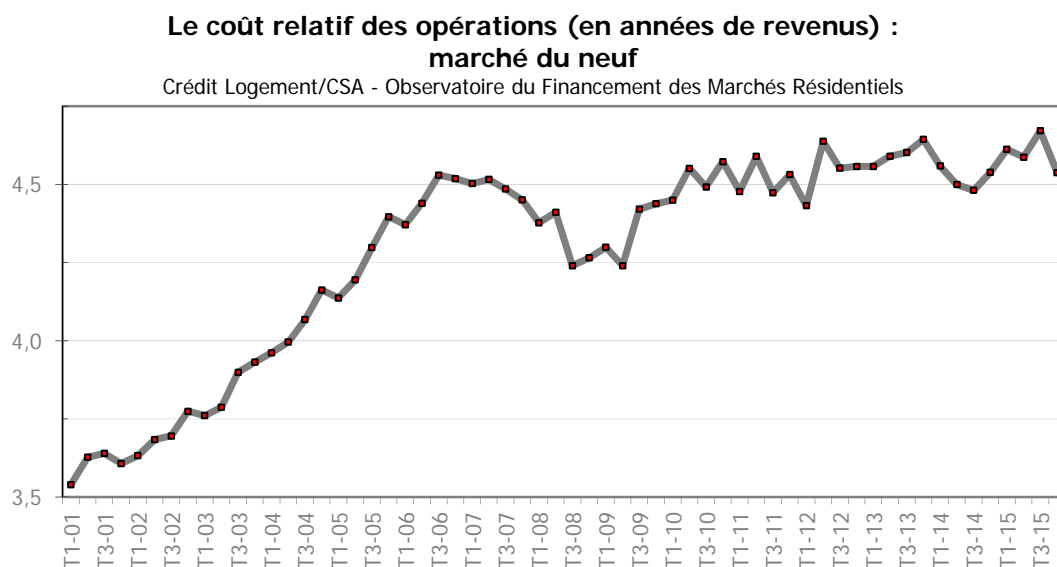


Depuis le début de l'année 2015, le dynamisme de la production de crédits ne se dément pas et la reprise est bien installée. Elle est portée par de bonnes conditions de crédit et une demande dont le moral s'est rétabli depuis un an. Aussi, après un mois d'août qui comme à l'habitude n'a pas été particulièrement actif, septembre puis octobre ont enregistré un regain d'activité : et cette année, le rebond a été plus marqué que les années précédentes puisqu'il faut remonter aux années 2006-2007 pour retrouver une telle vigueur. Dès novembre cependant l'activité s'est faite moins intense, à l'approche du ralentissement hivernal habituel du marché : le mois de décembre s'est inscrit dans cette tendance d'évolution. Pourtant en décembre, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant reste élevé : + 13.9 % pour la production et de + 6.9 % pour le nombre de prêts. Ainsi, même si les rythmes d'évolution ralentissent avec l'arrivée de l'hiver, la progression de l'activité est restée soutenue sur la fin de l'année, comme cela est habituel lors de chaque reprise des marchés immobiliers.

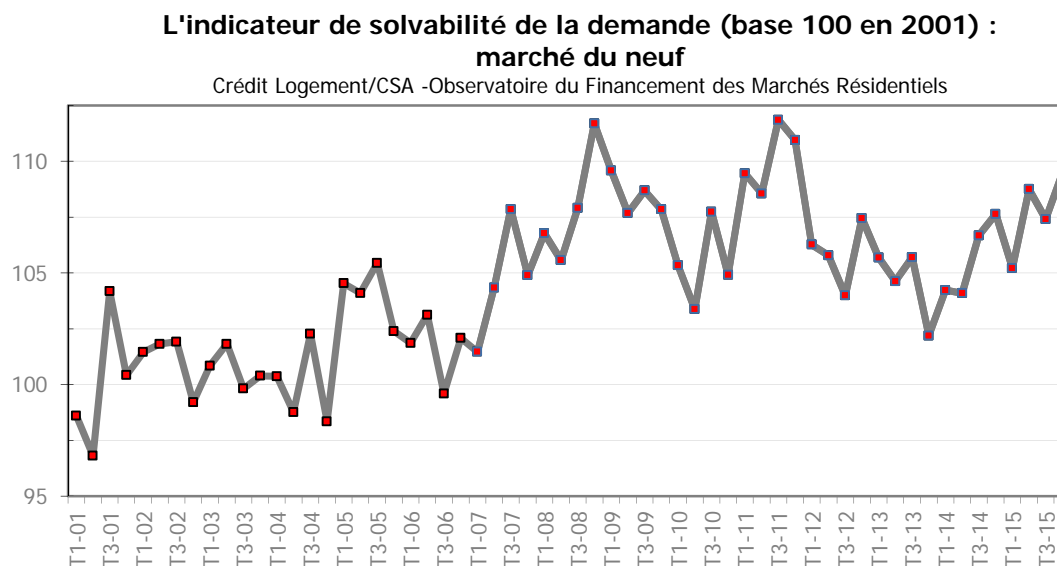
Le dynamisme du marché des crédits a donc été remarquable en 2015 et le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante a été rapide : + 37.4 % pour la production et + 31.8 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché du neuf



Après la remontée observée durant une année, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf s'est détendu dès l'automne : il était de 4.54 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2015, retrouvant le niveau qui était le sien une année auparavant. Le coût moyen des opérations réalisées augmente néanmoins toujours à un rythme soutenu (+ 1.9 % en 2015, après + 0.8 % en 2014). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'ont guère progressé en 2015 (après + 1.5 % en 2014).

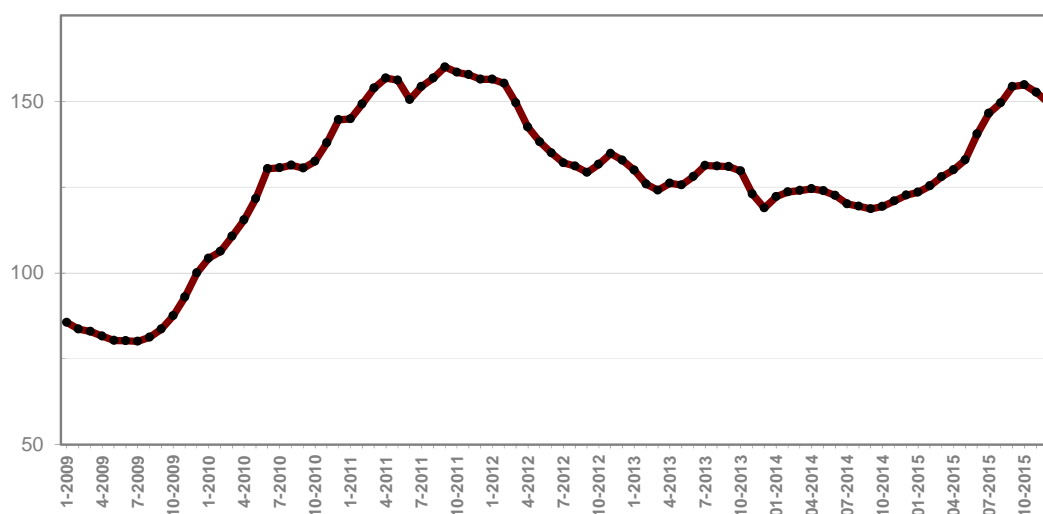


En outre, l'apport personnel mobilisé recule toujours fortement (- 6.4 % en 2015, après - 8.0 % en 2014) sous l'effet du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. Pourtant, du fait notamment de conditions de crédit qui sont toujours favorables à la réalisation de la demande, l'indicateur de solvabilité de la demande a poursuivi son redressement en 2015. Il s'établit d'ailleurs sur un de ses niveaux les plus élevés observés depuis le début des années 2000.

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



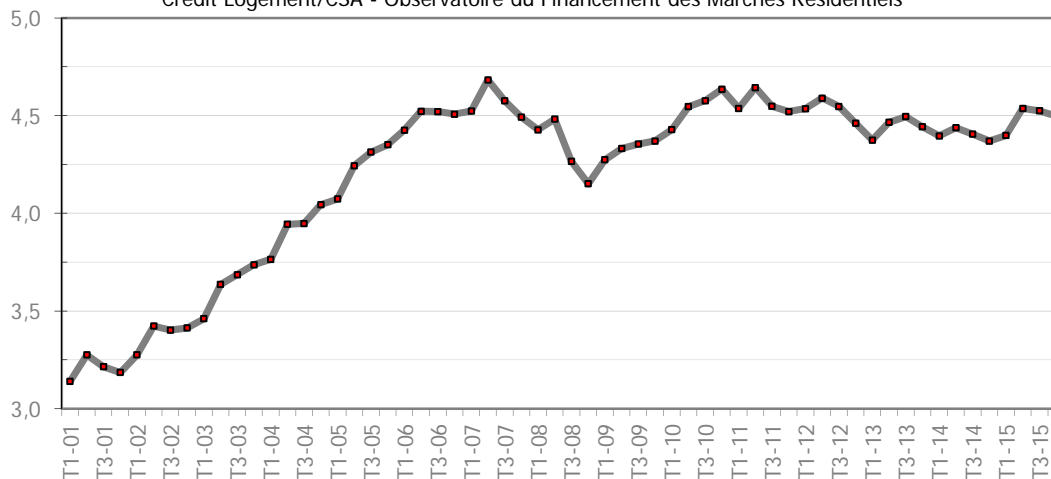
Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production de crédits au neuf s'impose, avec une vigueur qui ne s'était pas observée depuis 2010. Elle s'appuie sur la pression de la demande et sur le dynamisme de l'offre de crédits. Et elle bénéficie de l'amélioration des dispositifs de soutien de la demande (accession à la propriété et investissement locatif privé) qui depuis l'été 2014 ont retrouvé de l'efficacité. Pourtant dès octobre, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a fléchi, la reprise du marché du neuf s'étant amorcée au cours de l'automne 2014 : aussi en décembre les indicateurs d'activité ont reculé, de 3.4 % pour la production et de 12.9 % pour le nombre de prêts. En outre, une partie de la demande semble avoir reporté la réalisation de son projet en 2016, lorsque l'amélioration annoncée du PTZ lui permettra de bénéficier de meilleures conditions de remboursement.

Pour autant, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante a été rapide en 2015 : + 30.0 % pour la production et + 22.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés. Le marché a refermé la parenthèse récessive qui, dès le début de l'année 2012, l'avait déstabilisé durant deux années et demie.

→ Le marché de l'ancien

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

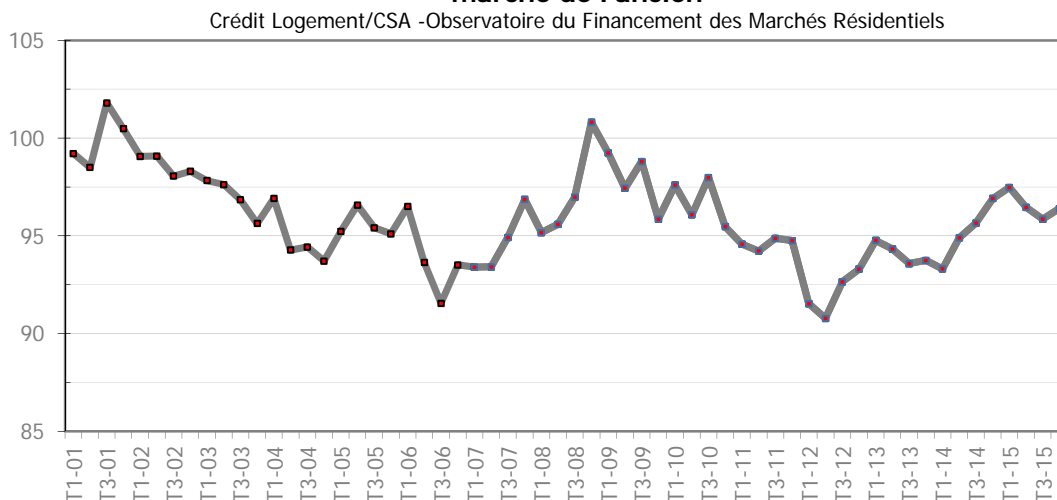
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Les coûts des logements anciens achetés par les ménages ont augmenté à un rythme soutenu en 2015 (+ 3.4 % en 2015, après - 0.3 % en 2014). Aussi, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières ont progressé, dans le même temps (+ 1.8 % en 2015, après - 0.2 % en 2014), le coût relatif des opérations reste élevé à 4.50 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2015 (et même, 4.60 années de revenus en décembre, contre 4.39 années de revenus, en 2014 à la même époque).

En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé a reculé fortement, après une baisse déjà rapide en 2014 (- 6.0 % en 2015, - 3.6 % 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 se poursuit.

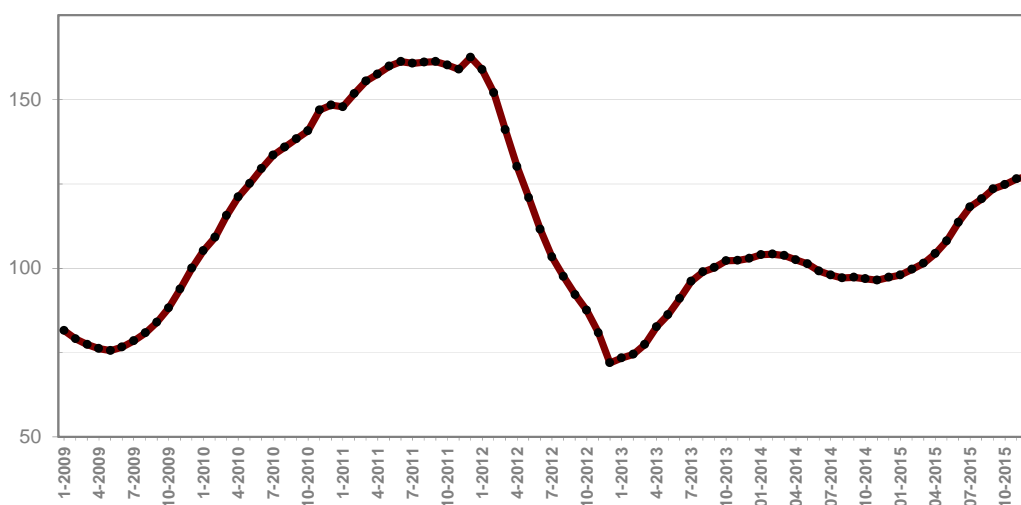
**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) :
marché de l'ancien**



Mais grâce à des conditions de crédit qui sont toujours (très) bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande reste élevé et s'est même ressaisi au 4^{ème} trimestre 2015. Il s'établit alors à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.

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



Depuis le début de l'année 2015, la production de crédits à l'ancien se redresse à un rythme soutenu. En décembre, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant a été de + 20.4 % pour la production et de + 15.3 % pour le nombre

de prêts. La vigueur de la reprise qui se compare à celle qui avait été constatée en 2013 permet de gommer la parenthèse récessive du printemps 2014 : l'activité a retrouvé le sentier de croissance rapide du marché de l'ancien qui s'était ouvert au printemps 2013. Et la reprise du marché de l'ancien est très rapide.

Aussi le redressement qui s'est amplifié tout au long de l'année permet au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante de progresser rapidement en 2015 : + 37.7 % pour la production et + 30.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.