Observatoire Crédit Logement / CSA
du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

Décembre 2015

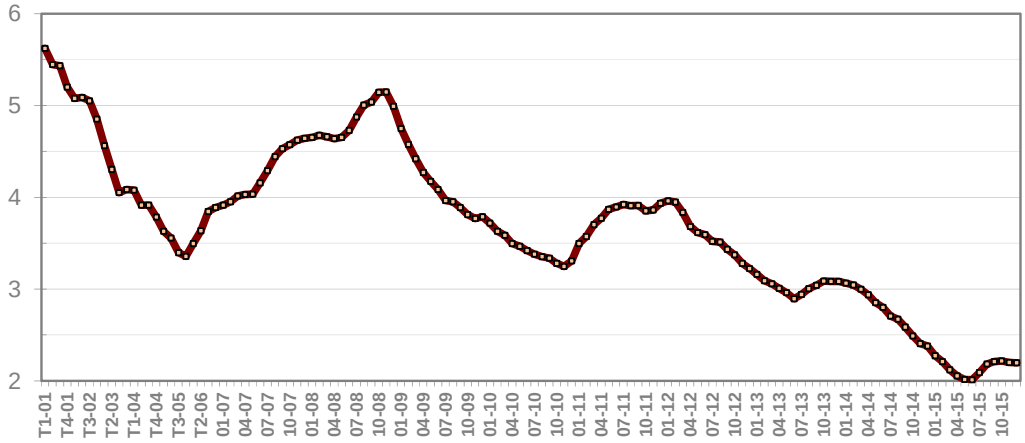
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M07-15 est définitif et donc M08-15 et M09-15 aussi ; mais M10-15, M11-15 et M12-15 sont provisoires.

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 décembre 2015, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.20 %, en moyenne (2.23 % pour l'accession dans le neuf et 2.18 % pour l'accession dans l'ancien).

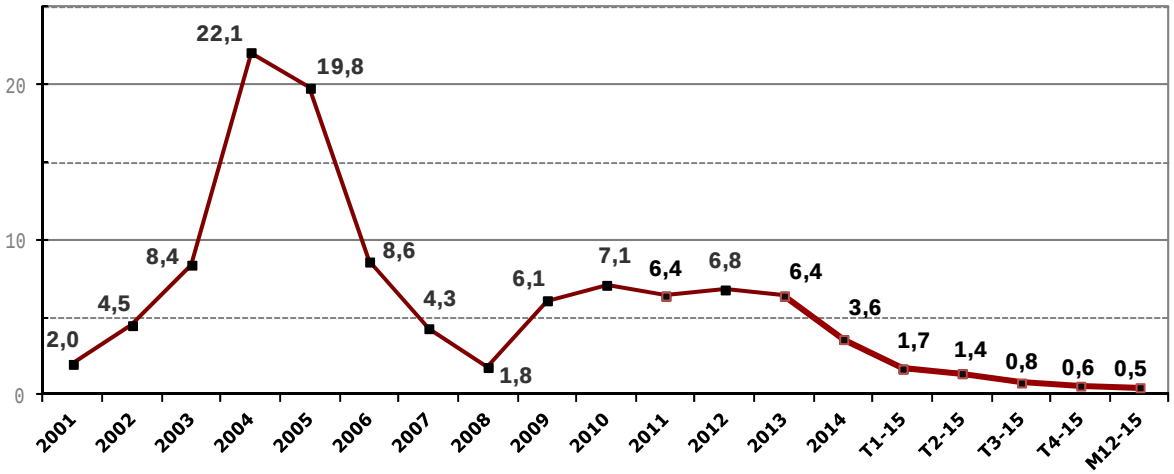
Les désordres des marchés financiers nés au printemps avec la crise grecque n'avaient que peu affecté les taux des crédits. Et la hausse des taux intervenue d'août à octobre (4 points de base) a surtout reflété la déformation de la structure de la production (développement de la primo accession, allongement 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 depuis novembre ne sont pas identiques sur tous les marchés : les taux ont nettement baissé sur le marché du neuf (de 7 points de base depuis octobre, pour 2.21 % en décembre), ainsi que sur le marché de l'ancien

(de 5 points de base, pour 2.18 % en décembre), alors que dans le même temps les taux augmentaient sur le marché des travaux (de 12 points de base, pour 2.24 % en décembre).

En outre, la part de la production à taux variable[1] 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



On remarque que la baisse des taux intervenue à partir de novembre 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 6 points, alors que déjà la hausse qui était intervenue durant l'été 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.

			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	2,22	2,09	2,36	2,71
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65

On remarque aussi que la récente baisse des taux pour les durées les plus longues (25 ans) a été la plus marquée pour les tranches de taux dès le 2ème groupe[2] : elles ont alors été de 8 à 9 points de base. Alors que pour les durées plus courtes (15 et 20 ans), seul le 4ème groupe a bénéficié d'une baisse de taux équivalente, de l'ordre de 7 à 8 points : la baisse étant plus modérée, de l'ordre de 4 points, pour les 1er, 2ème et 3ème groupes.

[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.

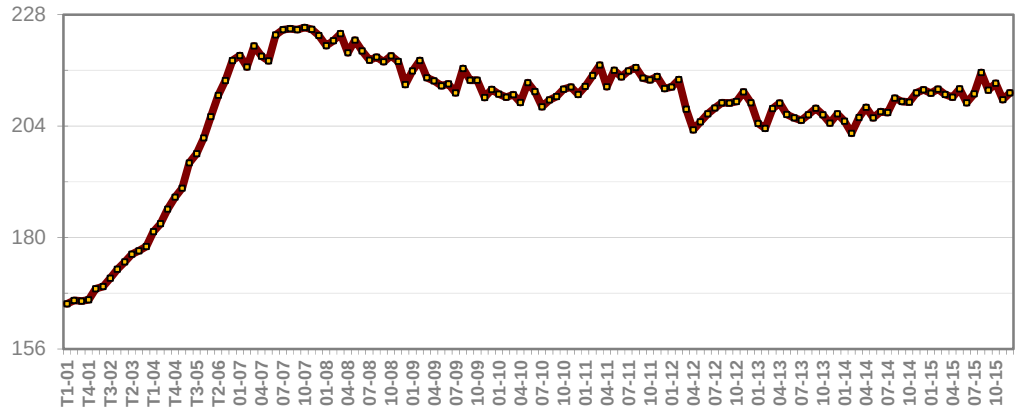
[2] Le 1er groupe rassemble les 25 % d'emprunteurs dont le taux est le plus bas (valeurs des taux inférieures au 1er quartile, Q1). Et le 4ème groupe, les 25 % d'emprunteurs dont le taux est le plus élevé (valeurs des taux supérieures au 3ème quartile, Q3). Le 2ème groupe rassemble donc les 25 % d'emprunteurs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

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	DECEMBRE 2015 Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	OCTOBRE 2015 Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	1,74	1,98	2,26	1,79	2,02	2,29
	2ème groupe	1,95	2,21	2,57	2,00	2,25	2,65
	3ème groupe	2,09	2,36	2,73	2,14	2,42	2,81
	4ème groupe	2,39	2,69	3,01	2,46	2,77	3,10
	Ensemble	2,03	2,31	2,65	2,09	2,36	2,71

⇨ La durée des prêts bancaires accordés

En décembre 2015, la durée des prêts s'est établie à 211 mois, en moyenne (230 mois pour l'accession dans le neuf et 222 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



Sur un marché en expansion, le maintien des durées à niveau élevé a largement amorti 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.

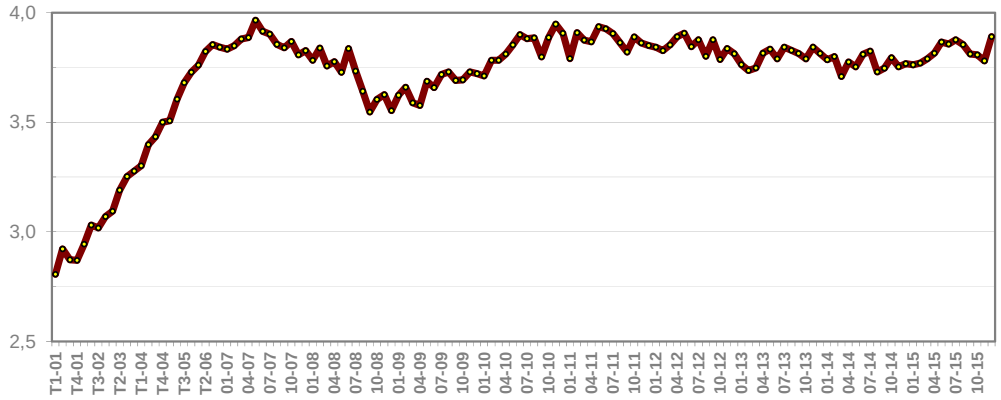
Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2010	**4,8**	**15,7**	**26,6**	**29,0**	**23,0**	**1,0**	100,0
	2011	**5,1**	**15,8**	**25,3**	**29,7**	**23,0**	**1,2**	100,0
	2012	**5,2**	**17,3**	**30,6**	**30,0**	**16,2**	**0,7**	100,0
	2013	**5,0**	**17,2**	**33,2**	**28,5**	**15,5**	**0,5**	100,0
	2014	**4,8**	**16,4**	**32,8**	**30,7**	**14,8**	**0,6**	100,0
	T1-15	**3,8**	**14,0**	**31,0**	**33,4**	**17,1**	**0,6**	100,0
	T2-15	**3,5**	**13,2**	**30,7**	**34,1**	**17,8**	**0,6**	100,0
	T3-15	**3,7**	**13,1**	**29,0**	**33,9**	**19,9**	**0,4**	100,0
	M09-15	**3,8**	**13,0**	**28,7**	**32,7**	**21,4**	**0,4**	100,0
	M10-15	**3,9**	**13,6**	**26,5**	**35,0**	**20,6**	**0,4**	100,0
	M11-15	**4,1**	**13,6**	**27,2**	**35,3**	**19,6**	**0,2**	100,0
	M12-15	**4,5**	**14,1**	**27,1**	**34,8**	**19,2**	**0,3**	100,0

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 19.5 % en décembre 2015 (54.3 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 18.6 % 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
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

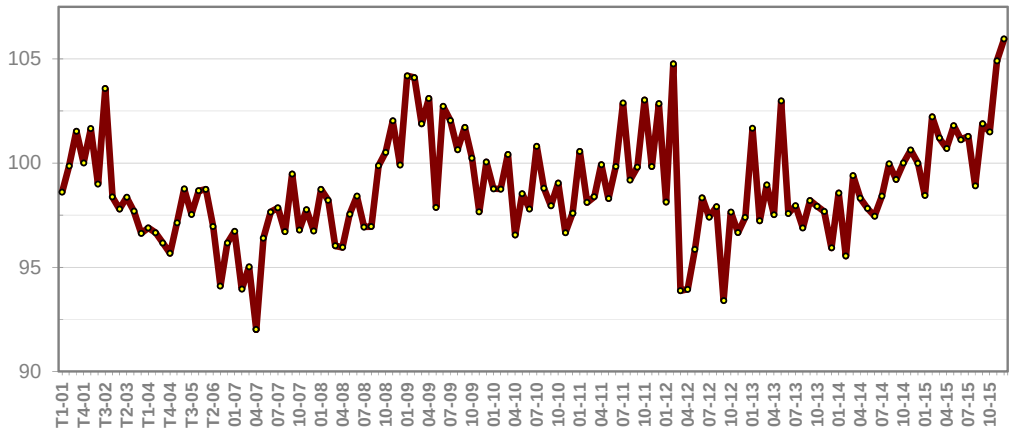


La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages s'est poursuivie durant l'automne, à un rythme plus rapide qu'auparavant (+ 1.9 % en 2015, après + 0.6 % en 2014). Le coût relatif s'établit alors à 3.89 années de revenus en décembre (contre 3.77 années de revenus il y a un an, à la même époque), dans un contexte de progression modérée des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (+ 1.0 % en 2015, après + 0.7 % en 2014)

⇨ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel se dégrade à un rythme soutenu (- 5.1 % en 2015, après - 4.2 % 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.

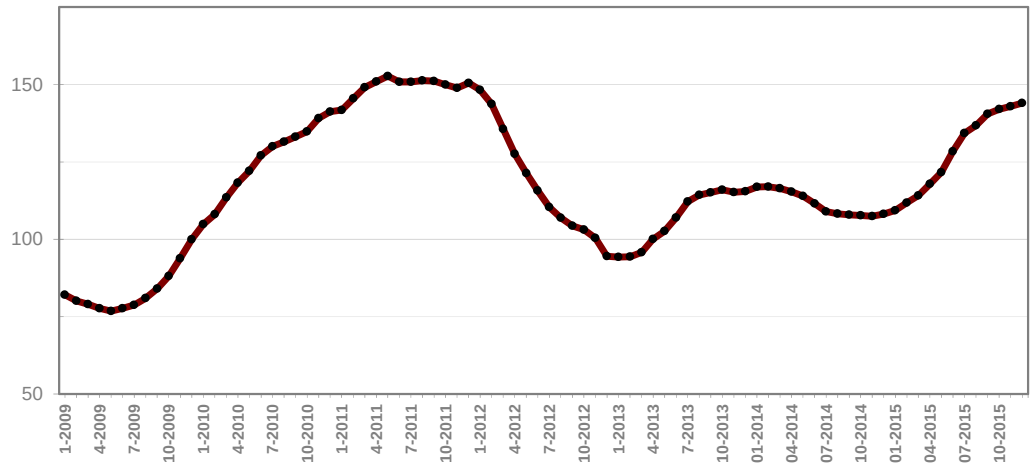
L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, grâce à des conditions de crédit qui au total sont toujours (très) bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande progresse encore en décembre : 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, cette évolution 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 au niveau le plus élevé observé depuis le début des années 2000.

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 : + 20.9 % pour la production et de + 11.8 % pour le nombre de prêts. Ainsi, même si les rythmes d'évolution ralentissent avec l'arrivée de l'hiver, les rythmes de la reprise n'ont guère fléchi, comme cela est habituel lors de chaque reprise des marchés immobiliers : et plus récemment, en 2010 et en 2013, à la même époque de l'année.

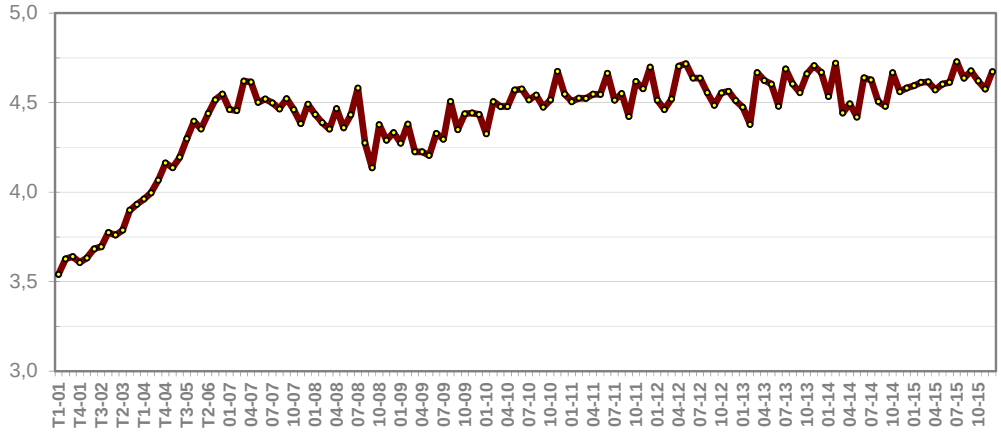
Le dynamisme du marché des crédits a donc été remarquable en 2015 et le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante a été rapide : + 39.3 % pour la production et + 33.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

⇨ Le marché du neuf

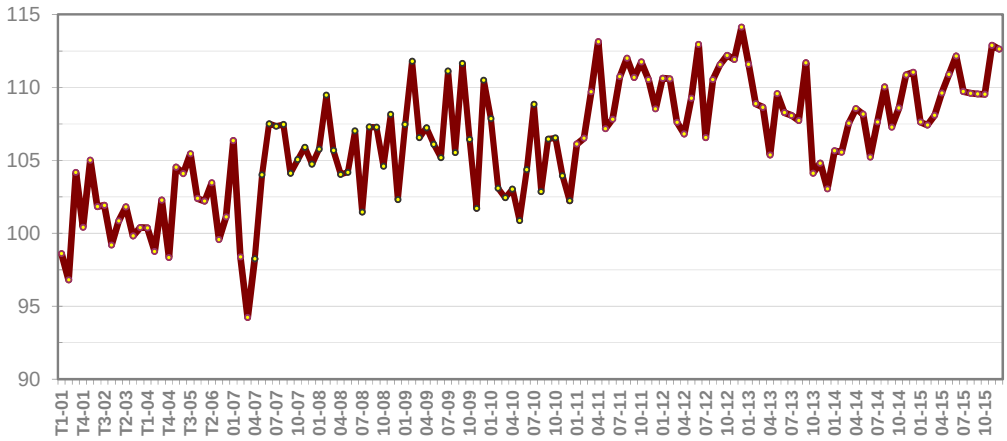
Après la remontée observée durant une année, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf reste élevé depuis la fin de l'été : il était de 4.67 années de revenus en décembre 2015. Il est ainsi plus élevé qu'en 2014, à la même époque (4.58 années de revenus). Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet toujours à un rythme soutenu (+ 1.7 % en 2015, après + 1.2 % en 2014). Alors que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations sont encore en recul (- 0.1 % en 2015, après + 1.5 % en 2014).

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



En outre, l'apport personnel mobilisé recule toujours fortement (- 6.7 % en 2015, après - 7.5 % 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 se maintient à haut niveau, après s'être redressé en novembre. Il s'établit d'ailleurs sur un des niveaux les plus élevés observés depuis le début des années 2000.

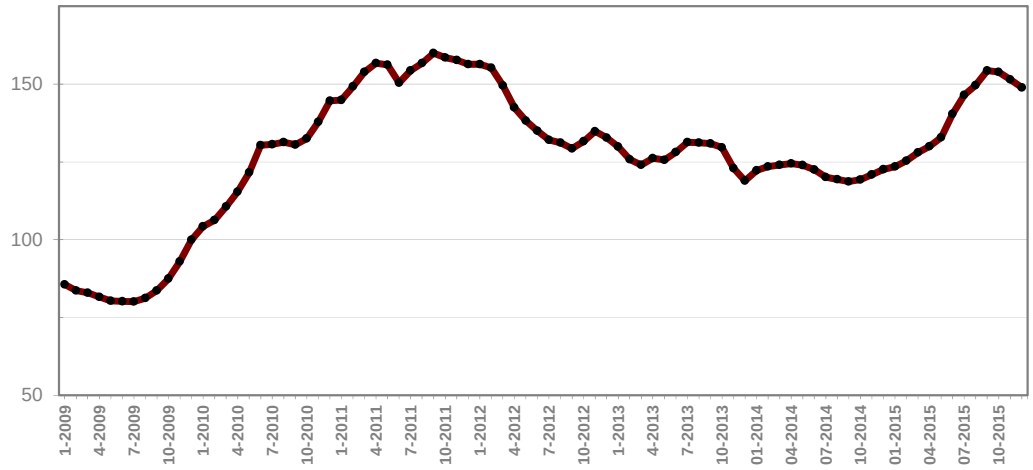
L'indicateur de solvabilté de la demande : marché du neuf (base 100 en 2001)
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 en décembre, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant fléchit, la reprise du marché du neuf s'étant amorcée au cours de l'automne 2014 : - 0.1 % pour la production et - 14.9 % 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 : + 31.0 % pour la production et + 21.4 % 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.

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

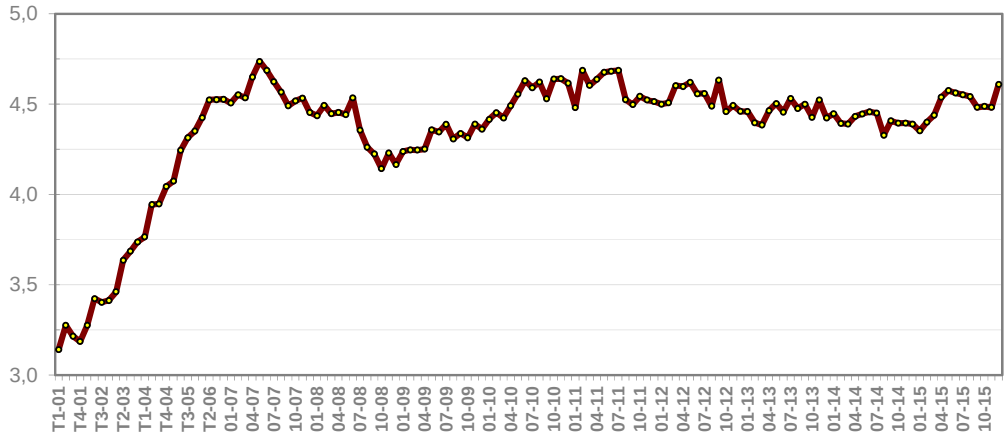


⇨ Le marché de l'ancien

Les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent à un rythme soutenu, depuis le début de l'année 2015 (+ 2.8 % en 2015, après - 0.1 % en 2014). Aussi, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières augmentent plus rapidement qu'auparavant (+ 1.5 % en 2015, après - 0.1 % en 2014), le coût relatif des opérations reste élevé à 4.61 années de revenus en décembre 2015 (4.39 années de revenus, en 2014 à la même époque).

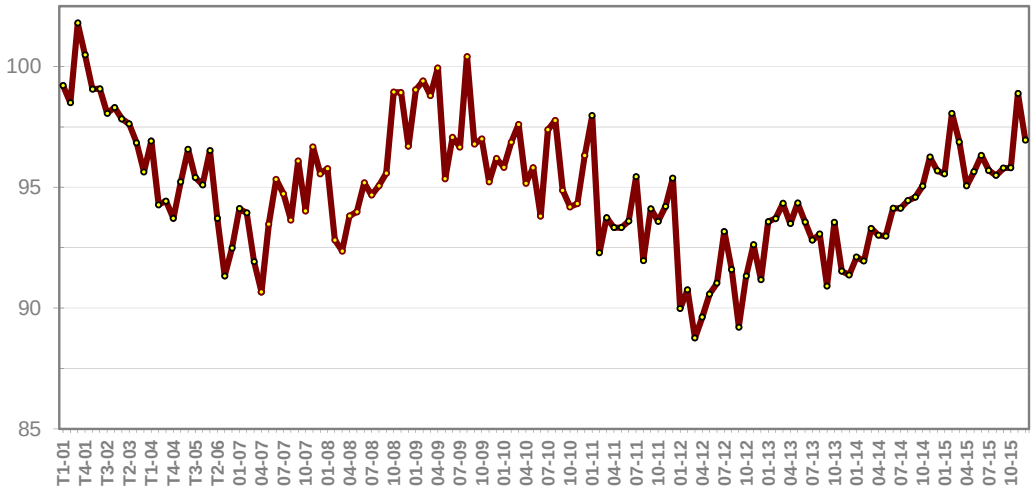
En outre, le niveau de l'apport personnel mobilisé recule encore fortement, après une baisse déjà rapide en 2014 (- 3.5 % en 2015, - 3.9 % en 2014) : les conditions de crédit actuelles facilitent le recours au crédit, d'autant que la reprise des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes constatée depuis l'été 2014 se poursuit.

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

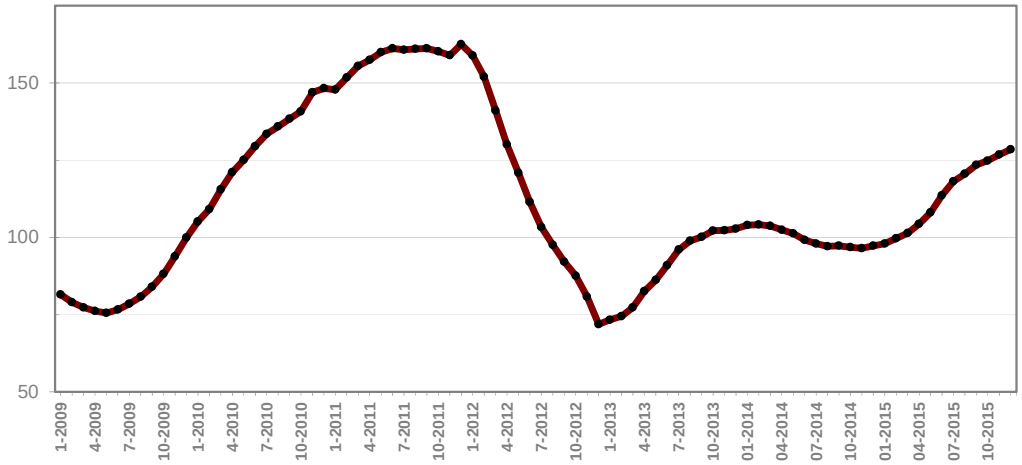


Mais grâce à des conditions de crédit qui sont toujours (très) bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande reste élevé en décembre 2015. Il s'établit alors à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.

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 décembre, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant est de + 27.5 % pour la production et de + 19.9 % 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 : + 39.5 % pour la production et + 32.1 % 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