

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 1^{er} trimestre 2016
et les tendances récentes

Institut CSA

Le tableau de bord de l'Observatoire

L'ensemble des marchés

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

La baisse des taux a été rapide depuis novembre 2015 : 1.81 % en avril 2016. Elle a été facilitée par l'abondance de ressources d'épargne faiblement rémunérées, par le recul des taux des OAT et par l'amélioration des conditions de refinancement de la BCE. Elle répercute aussi les pratiques des établissements de crédit qui avec l'arrivée du printemps améliorent leurs offres commerciales. La baisse s'est observée sur tous les marchés : de 44 points de base depuis octobre 2015 sur le marché de l'ancien (pour 1.80 % en avril), de 40 points de base sur le marché du neuf (pour 1.87 % en avril) et de 36 points de base sur celui des travaux (pour 1.79 % en avril).



ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

Pour un taux moyen à 1.81 % en avril 2016 et une durée moyenne de 17.6 ans, les taux pratiqués dépendent de la durée pratiquée : 2.20 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 1.61 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. Les taux sont plus élevés sur les formules à taux fixe : 1.87 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (99.8 % de la production en avril) et 1.65 % pour cette même durée à taux variable (0.2 % de la production en avril).

Et selon le type d'opération financée, le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur et les capacités de remboursement du ménage, les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : jusqu'à 1.58 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.29 % en taux variable.

L'amplitude des taux est de 65 points de base entre la moyenne du 1^{er} groupe et celle du 4^{ème} groupe pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux fixe. Elle est de 70 points de base pour un prêt à 25 ans à taux fixe ou un prêt à 20 ans à taux variable. Elle est de 110 points de base pour un prêt à 15 ans à taux variable. Mais de seulement 40 points de base pour un prêt à 25 ans à taux variable.

Prêts du secteur concurrentiel	Avril 2016	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe	1,32	1,58	1,86	0,92	1,29	1,65
Taux moyens	2ème groupe	1,50	1,78	2,11	1,35	1,55	1,85
(en %)	3ème groupe	1,67	1,90	2,26	1,50	1,80	1,88
	4ème groupe	1,98	2,21	2,59	2,05	2,00	2,05
	Ensemble	1,61	1,87	2,20	1,45	1,65	1,86

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

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 51 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.

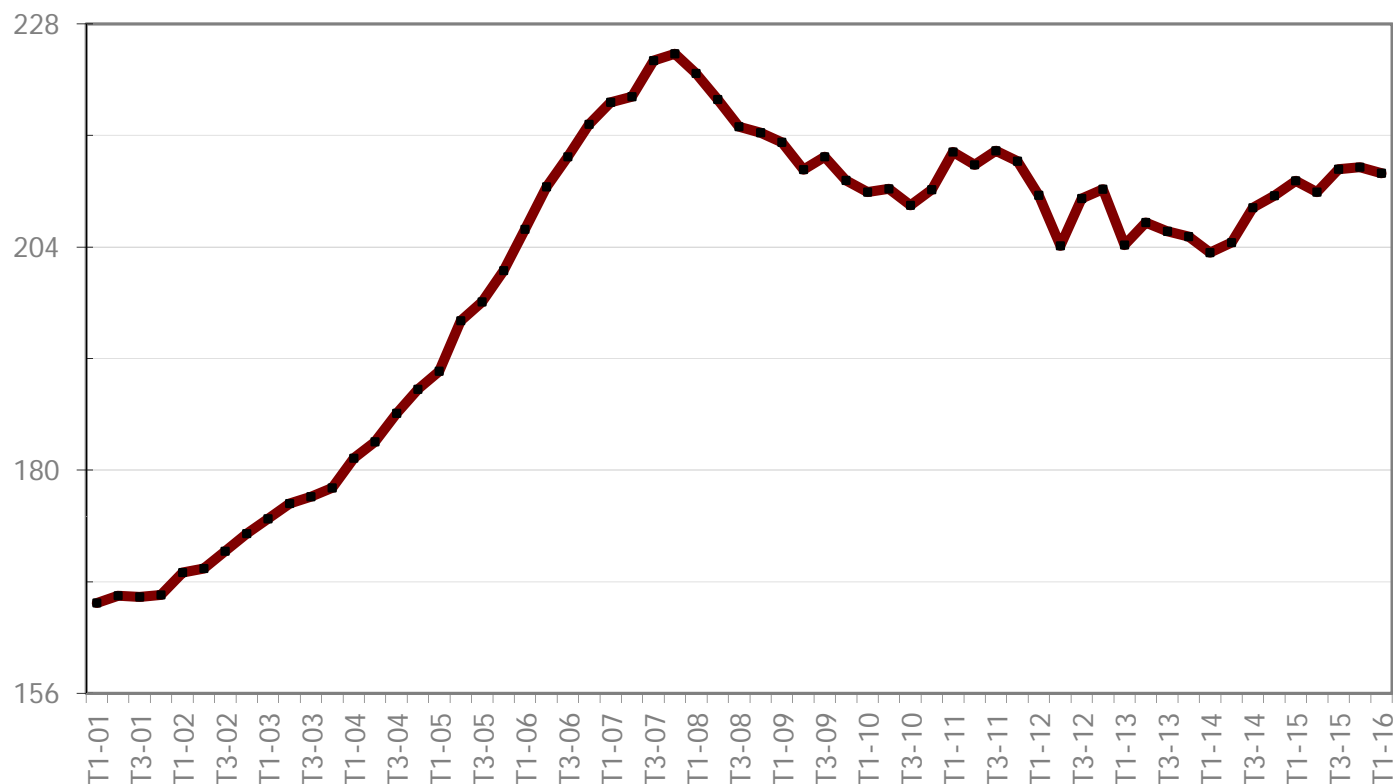
TAUX FIXES

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
Jun	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
Février	2016	2,07	1,90	2,17	2,52
Mars	2016	1,93	1,73	1,99	2,34
Avril	2016	1,81	1,61	1,87	2,20

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

En avril 2016, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne .

La durée moyenne s'est allongée depuis le printemps 2014. 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.



ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La structure de la production s'est déformée depuis la fin du printemps 2014 au bénéfice des prêts les plus longs. Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 20.4 % en avril 2016 (55.9 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 16.7 % de la production (contre 22.2 % en 2013).

Structure de la production T2-2014 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
moins de 35 ans	2,8	11,7	31,3	33,8	19,4	1,0	100,0
de 35 à 45 ans	3,9	13,9	35,4	31,9	14,6	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	6,9	23,2	39,1	24,9	5,7	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	16,3	42,6	32,7	7,8	0,6	0,0	100,0
65 ans et plus	32,9	45,9	16,8	3,1	1,3	0,0	100,0

Structure de la production T1-2016 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
moins de 35 ans	1,8	8,6	27,6	35,1	26,4	0,5	100,0
de 35 à 45 ans	2,3	9,1	30,3	36,1	22,0	0,2	100,0
de 45 à 55 ans	4,5	19,8	36,3	30,9	8,5	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	13,1	40,3	34,9	10,1	1,5	0,0	100,0
65 ans et plus	25,8	51,1	18,9	2,9	1,3	0,0	100,0

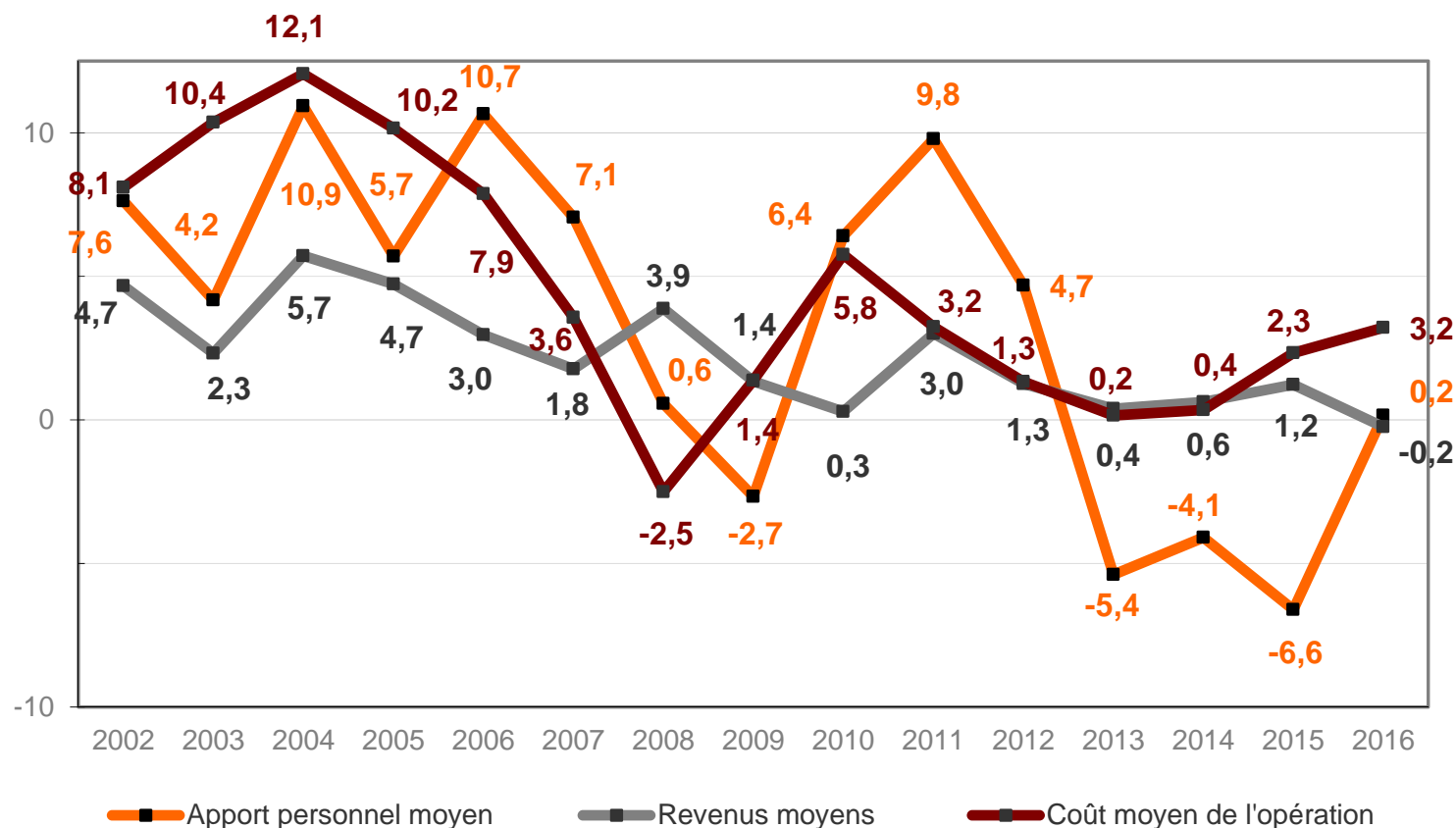
La déformation de la structure de la production répartie selon les durées constatée depuis le printemps 2014 bénéficie aux jeunes ménages : de 2011 à 2013, ils avaient été pénalisés par la réduction des durées.

Par exemple, sur un marché encore en expansion, 26.9 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (62.0 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 1^{er} trimestre 2016 contre 20.4 % (respectivement 54.2 %) au 2^{ème} trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée, chez les 35 à 44 ans : 22,2 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (58.3 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 1^{er} trimestre 2016 contre 14.9 % (respectivement 46.8 %) au 2^{ème} trimestre 2014.

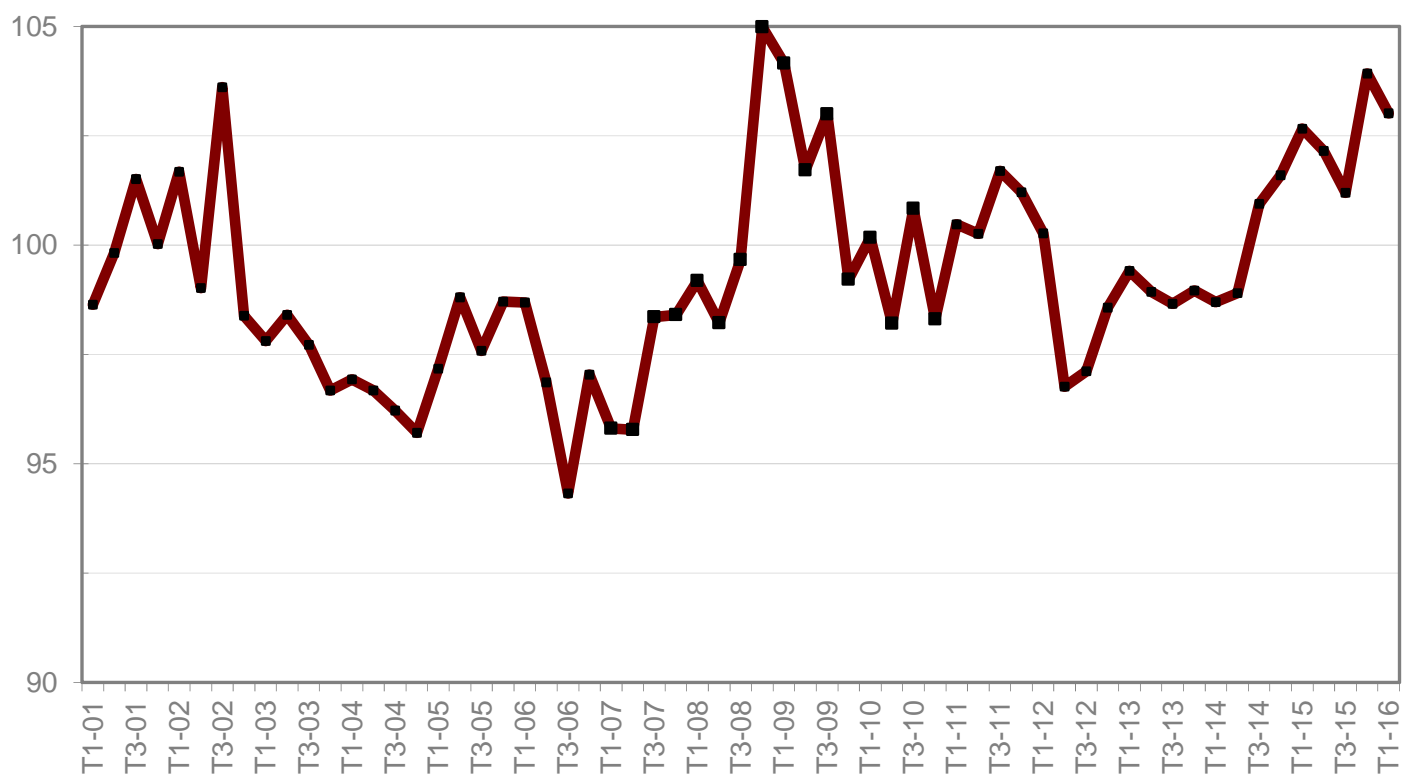
ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après plusieurs années de faible progression, les revenus des emprunteurs reculent légèrement. Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel se stabilise (+ 0.2 % en 2016) : de 2013 à 2015, son recul avait été très rapide. Ces évolutions expriment le retour de ménages plus jeunes et de primo accédants faiblement dotés en apport personnel, alors que les conditions de crédit sont excellentes. Mais pour la 2^{ème} année consécutive, le coût des opérations progresse rapidement (+ 3.2 % en 2016, après + 2.3 % en 2015).



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

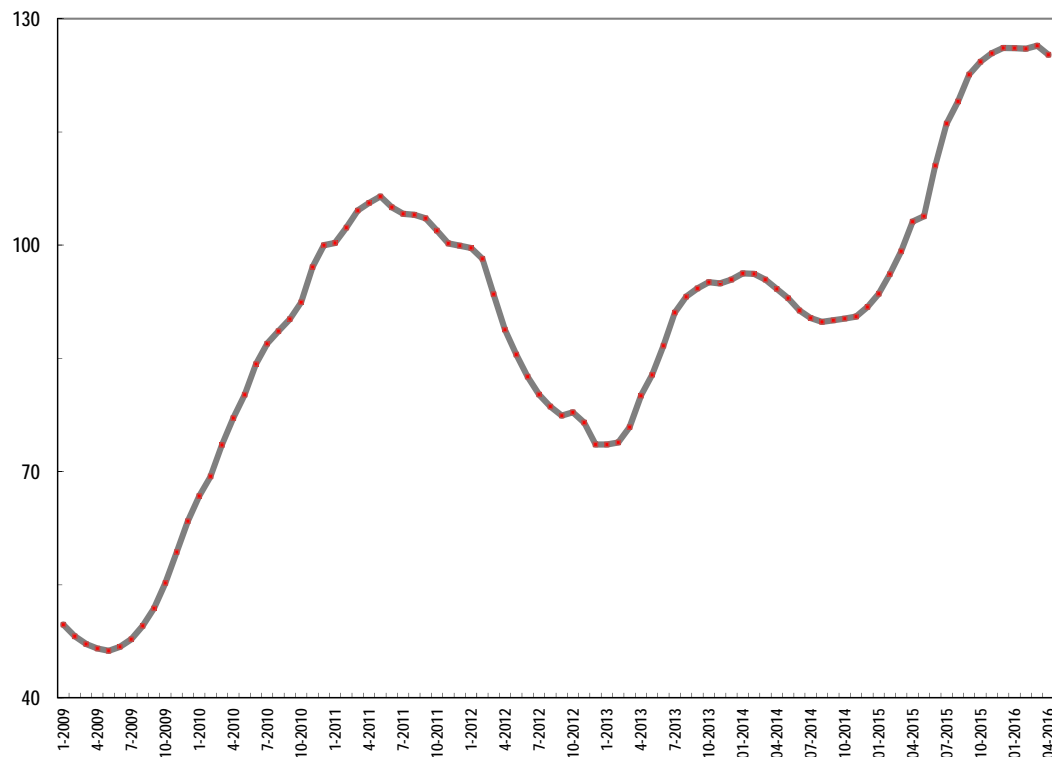
Néanmoins, grâce à des conditions de crédit qui sont très bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à haut niveau au 1^{er} trimestre : après un accès de faiblesse durant l'été 2015 et en dépit de la remontée du coût des opérations réalisées, cette évolution s'inscrit dans le mouvement d'amélioration observé depuis la fin de l'année 2013, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt. L'indicateur de solvabilité se situe ainsi à un de ses niveaux les plus élevés constaté depuis le début des années 2000.



ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

En dépit de conditions de crédits exceptionnelles, la demande qui peine à se ressaisir commence juste à retrouver son niveau du 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 : - 2.7 % pour la production et - 7.3 % pour le nombre de prêts.

Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



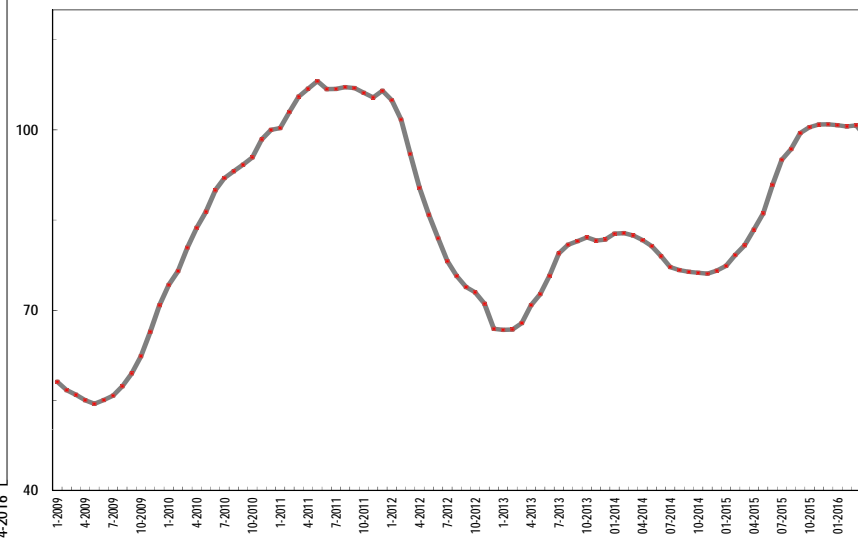
ENSEMBLE DU MARCHÉ

En avril 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 21.4 %

Nombre de prêts accordés : + 18.6 %

Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



Le tableau de bord de l'Observatoire

Le marché du neuf

MARCHÉ DU NEUF

Le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours à un rythme soutenu (+ 4.4 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en GA, après + 2.0 % en 2015). Mais les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent que lentement (+ 0.6 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en GA, 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 fortement (- 4.8 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en GA, après - 5.9 % en 2015) sous l'effet du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel.

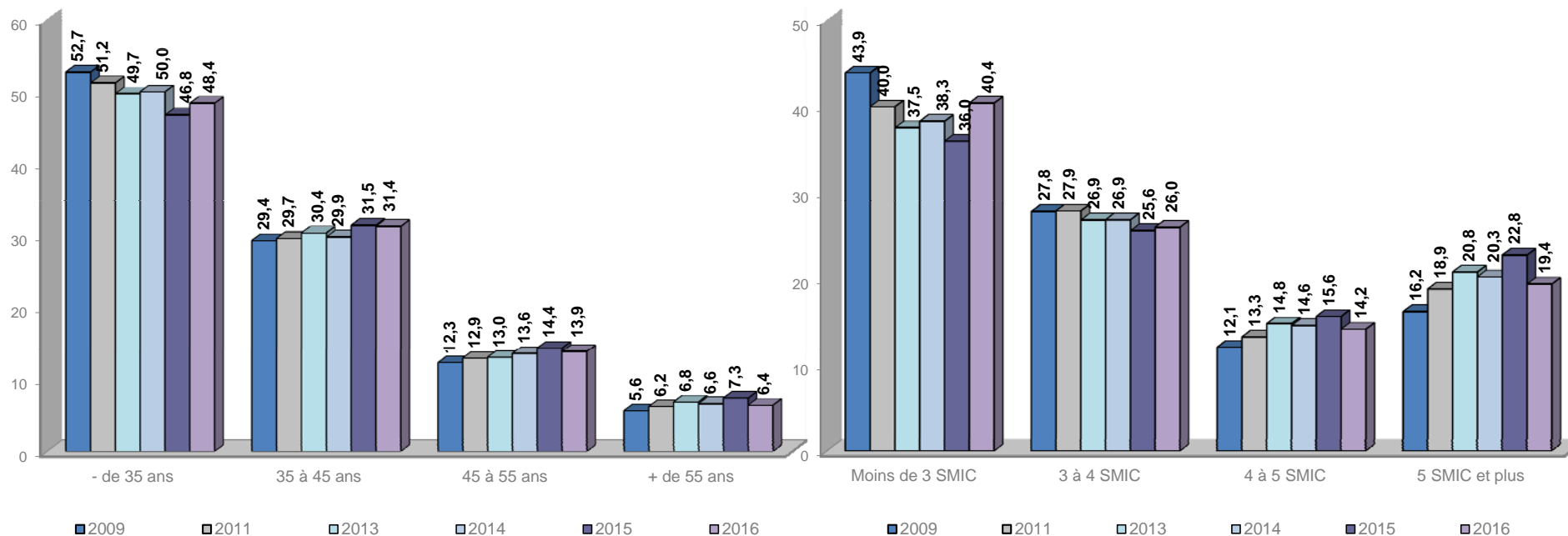
Les taux d'apport personnel ont donc encore reculé. Alors que le retour des primo accédants a été facilité par un allongement des durées moyennes : de 3 mois sur un an (12 mois depuis le 1^{er} trimestre 2014).

Photographie du marché au 1 ^{er} trimestre	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1^{er} trimestre 2016							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	59,6 <i>54,1</i>	245,4 <i>266,4</i>	203,0 <i>218,9</i>	17,3 <i>17,8</i>	4,8 <i>5,4</i>	229 <i>238</i>	2,10 <i>2,13</i>
1^{er} trimestre 2015							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	59,2 <i>53,4</i>	235,0 <i>253,5</i>	189,5 <i>202,6</i>	19,4 <i>20,1</i>	4,6 <i>5,2</i>	226 <i>235</i>	2,20 <i>2,22</i>

MARCHÉ DU NEUF : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

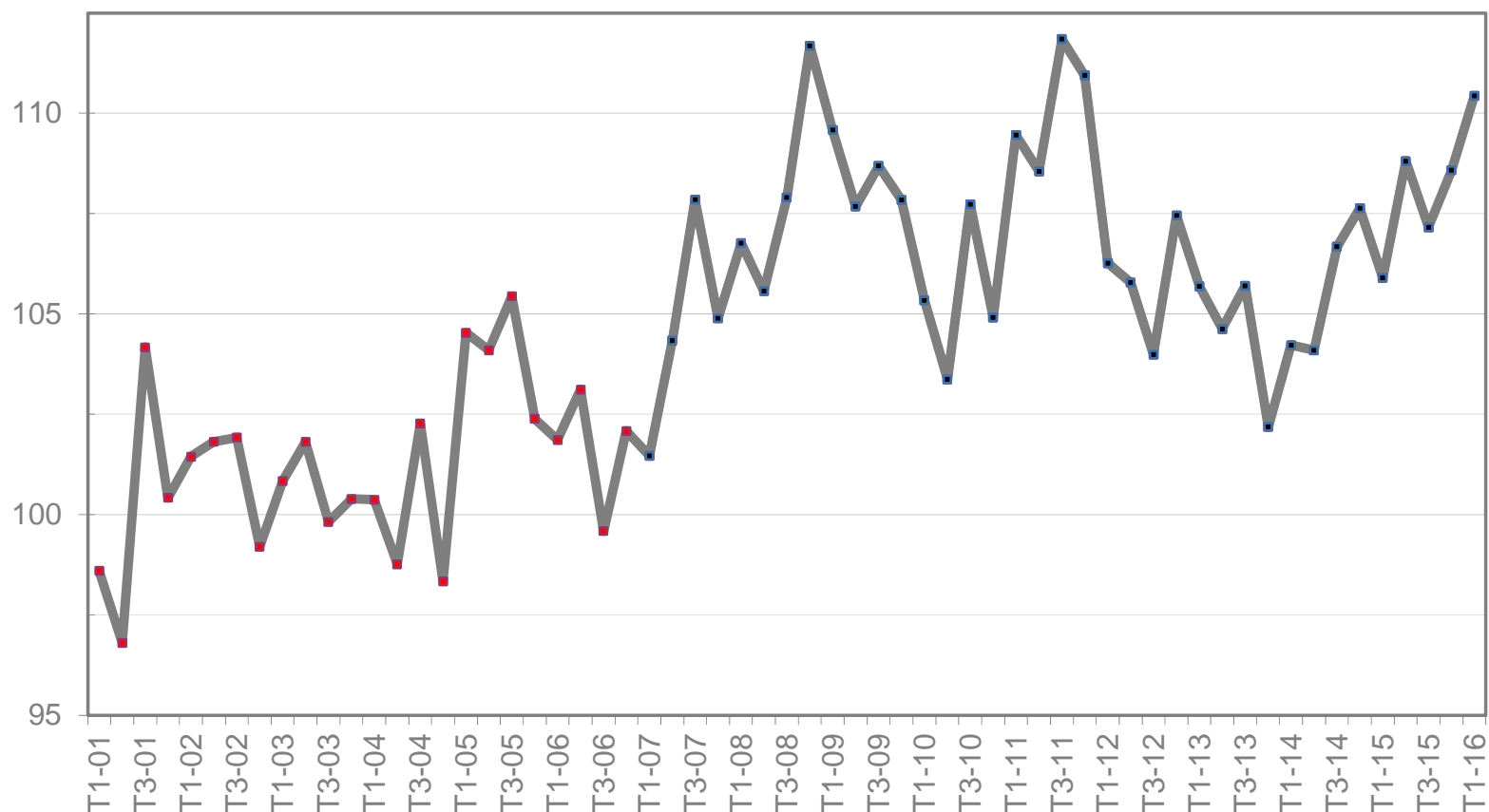
Le marché de l'accession amplifie maintenant la reprise amorcée en 2015 : avec une progression de 20.4 % sur un an en GA (+ 4.2 % en 2015). Cette évolution a largement bénéficié de l'attentisme d'une partie des candidats à un PTZ constaté au 4^{ème} trimestre 2015.

La part des moins de 35 ans se redresse rapidement : le nombre des jeunes qui accèdent augmente de 24.5 % (contre - 1.3 % en 2015). Et la part des 55 ans et plus recule pour la première fois depuis la fin des années 2000. La part des accédants disposant d'un revenus inférieur à 3 SMIC s'accroît aussi fortement (effet PTZ en MI, notamment), alors que celle des ménages aisés se replie : le nombre des accédants modestes (moins de 3 SMIC) s'élève de 35.1 % après avoir stagné en 2015.



MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

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 a poursuivi son redressement. Il s'établit d'ailleurs sur un de ses niveaux les plus élevés observés depuis le début des années 2000.

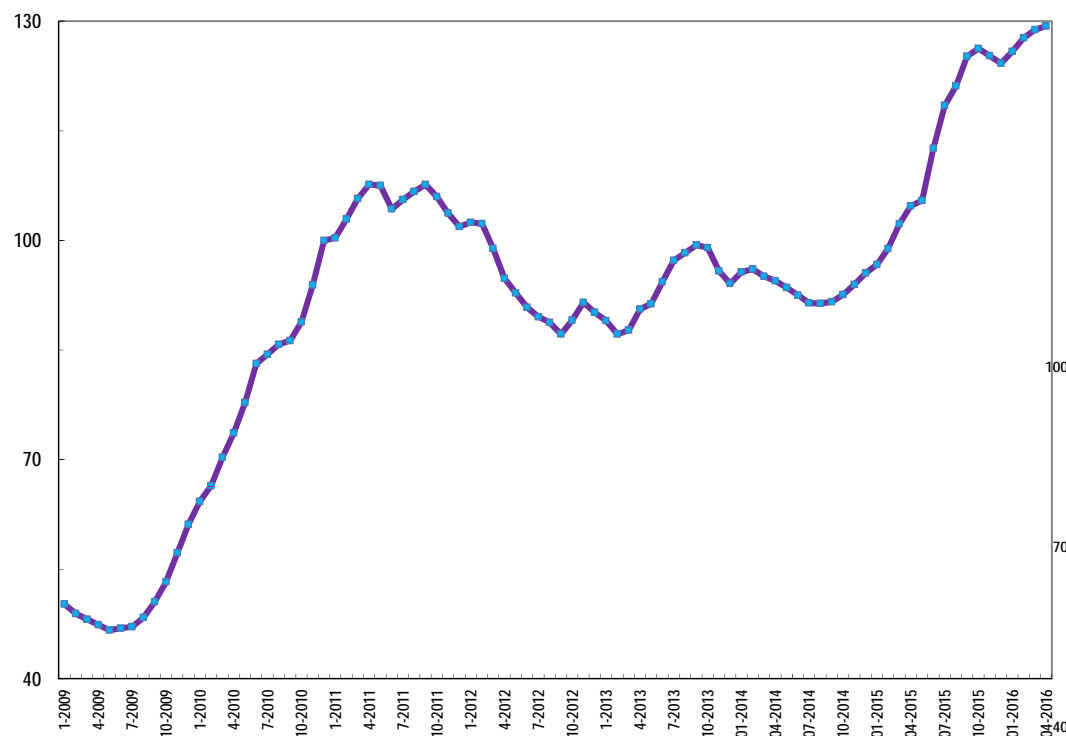


MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

L'activité bénéficie pleinement de l'amélioration du PTZ et le redémarrage du marché se confirme : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est maintenant de + 11.2 % pour la production et de + 9.2 % 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.

Total des prêts bancaires accordés : **Marché du neuf**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



MARCHÉ DU NEUF

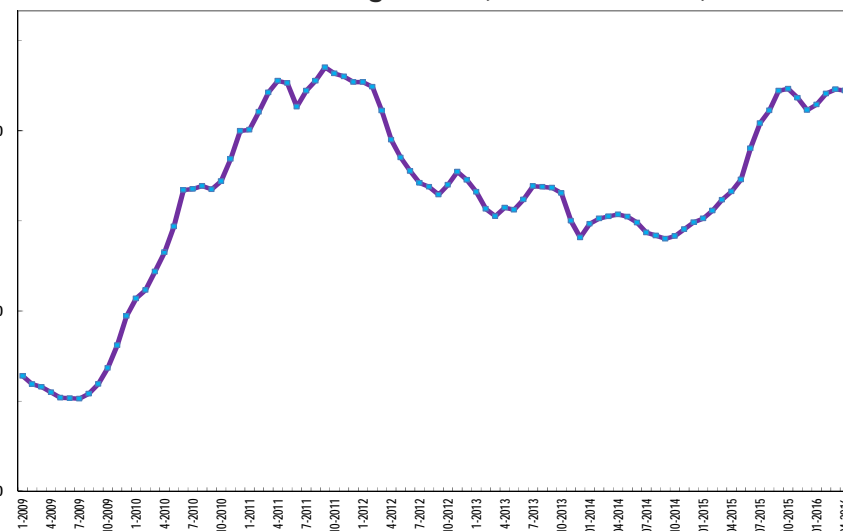
En avril 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 23.5 %

Nombre de prêts accordés : + 18.7 %

Nombre de prêts bancaires : **Marché du neuf**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



Le tableau de bord de l'Observatoire

Le marché de l'ancien

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les coûts des logements anciens progressent à un rythme soutenu, depuis le début de l'année (+ 3.4 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en GA, après + 3.2 % en 2015). Mais les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières augmentent toujours modérément (+ 0.6 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en GA, après + 1.8 % en 2015).

Après trois années de recul, le niveau de l'apport personnel augmente (+ 2.5 % sur le 1^{er} trimestre de 2016, en GA, après - 5.9 % en 2015). Les taux d'apport personnel sont ainsi stabilisés. Le retour progressif des primo accédants a été favorisé par un allongement des durées moyennes : de 6 mois en 2015 (12 mois depuis le 1^{er} trimestre 2014) .

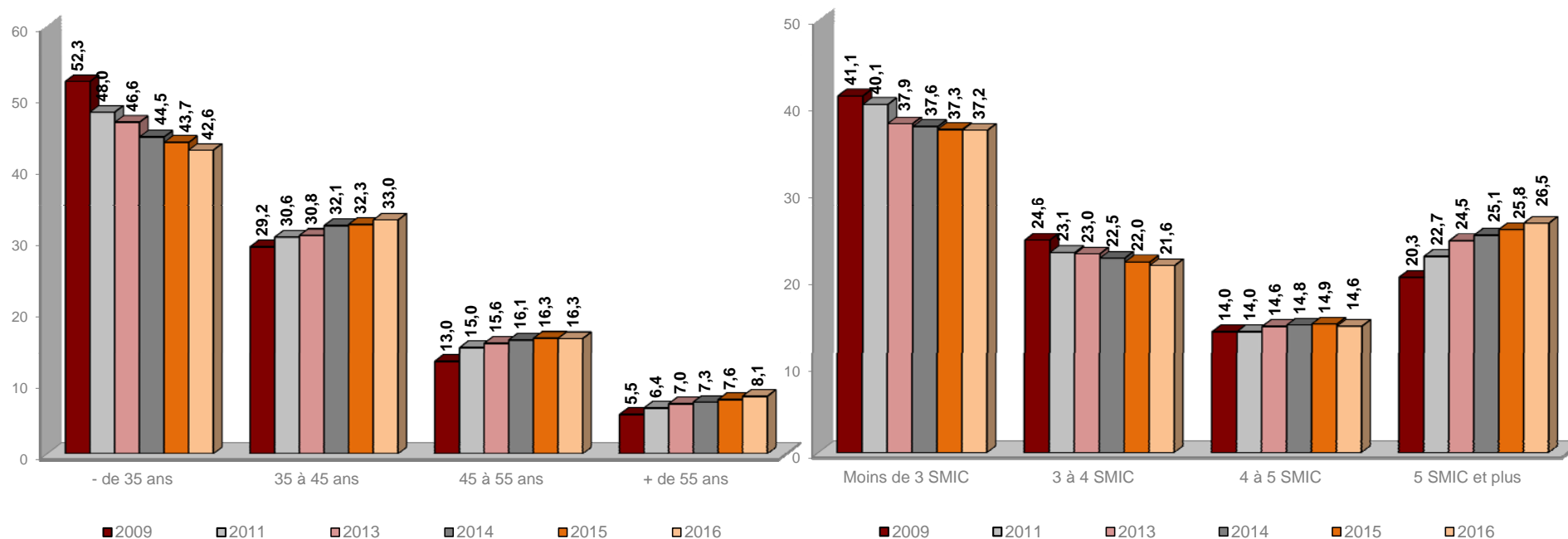
Photographie du marché au 1er trimestre	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
1er trimestre 2016							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	61,3 59,1	248,6 258,2	197,3 203,5	20,6 21,2	4,5 4,7	223 226	2,05 2,05
1er trimestre 2015							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	60,9 58,6	240,4 249,2	190,6 196,3	20,7 21,2	4,4 4,6	222 226	2,18 2,19

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Après un redémarrage rapide en 2015 (+ 16.2 %), le marché de l'accession progresse maintenant à un rythme plus modéré (+ 6.3 %).

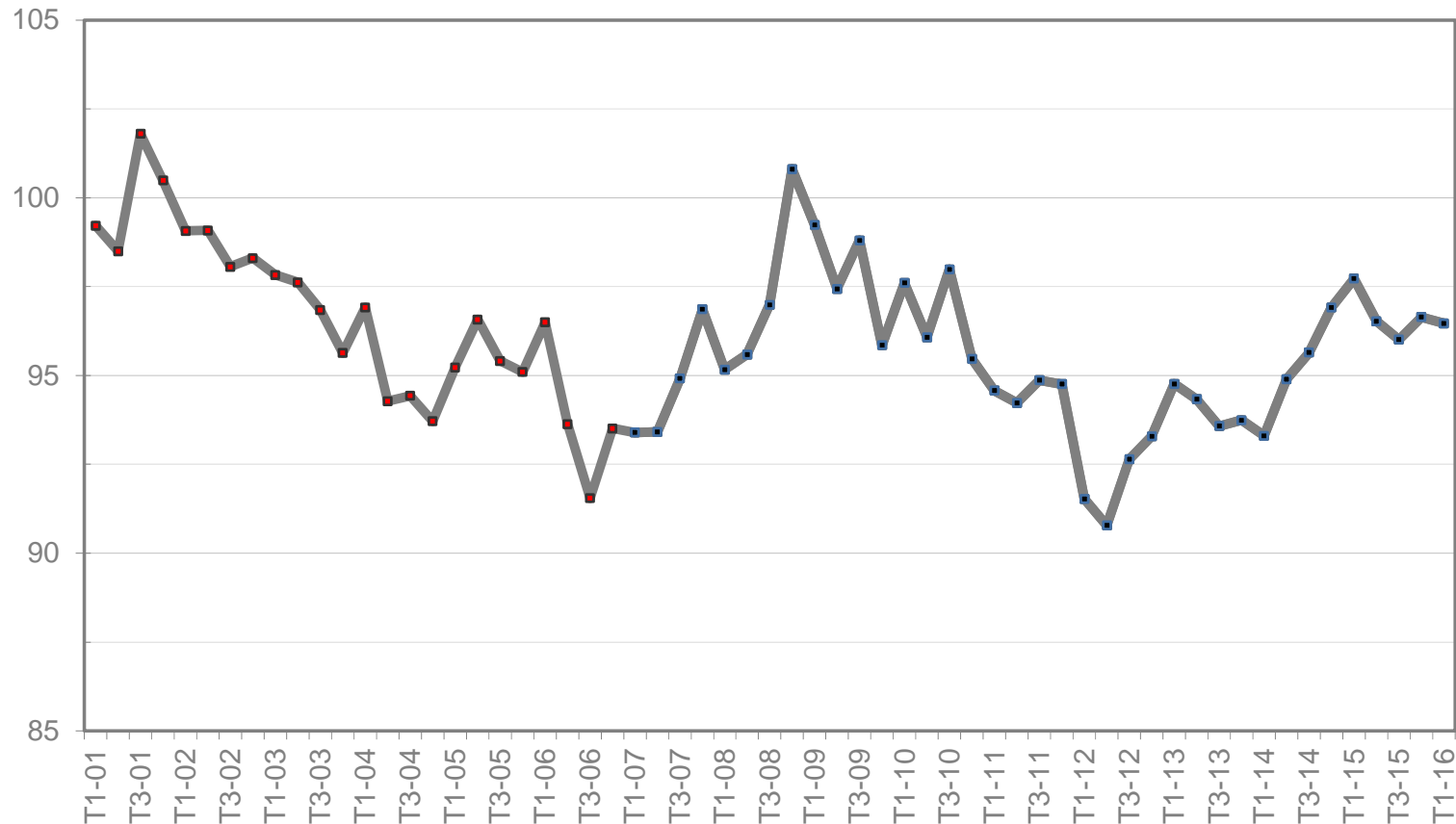
La part des moins de 35 ans recule toujours, faute d'un soutien significatif à la primo accession dans l'ancien. Mais en raison des conditions de crédit qui leur sont faites, le nombre des accédants jeunes progresse encore (+ 3.6 %, après + 14.9 % en 2015). Et la part des 55 ans et plus s'est renforcée, pour la 10^{ème} année consécutive.

La part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC est à peu près stable, alors que la demande des ménages aisés progresse toujours (progression rapide des reventes, encouragée par la hausse des prix) : le nombre des accédants modestes (moins de 3 SMIC) a pourtant augmenté de 6.0 % (+ 15.9 % en 2015).



MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

En dépit d'une remontée rapide du coût des opérations réalisées et de trois années de recul du niveau de l'apport personnel mobilisé, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à un niveau élevé. Grâce à des conditions de crédit excellentes, il s'établit au-dessus de sa moyenne de longue période, après s'être ressaisi au 4^{ème} trimestre 2015.

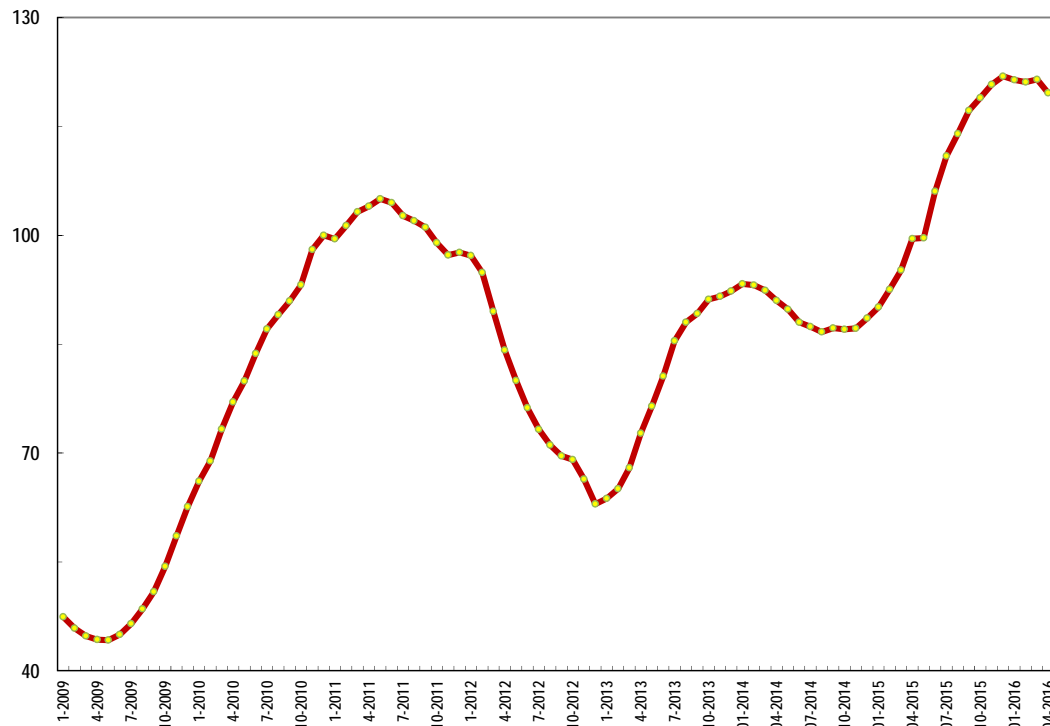


MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

L'activité a répercuté dès janvier 2016 la faiblesse saisonnière du marché. Mais depuis, le marché tarde à se redresser. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant illustre cela : avec en avril, - 5.8 % pour la production et de - 7.8 % pour le nombre de prêts. Il est vrai 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 fin 2014 l'ayant été durant les premiers mois de 2015.

Total des prêts bancaires accordés : Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



MARCHÉ DE L'ANCIEN

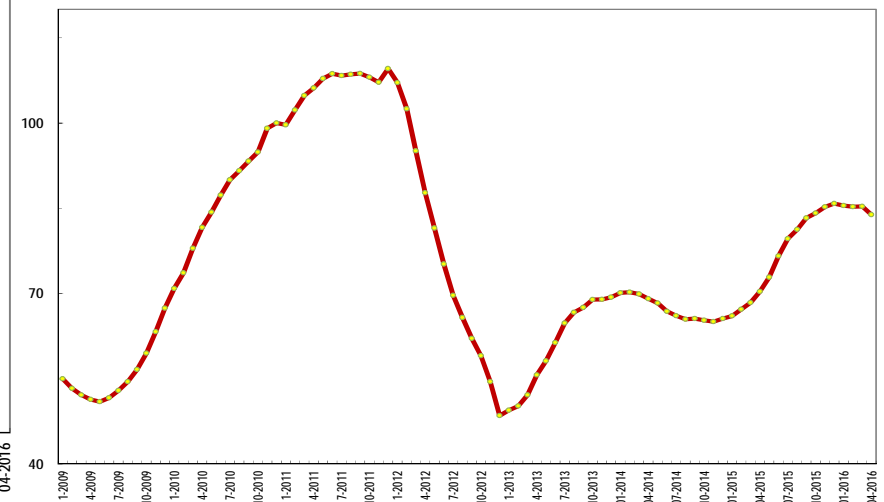
En avril 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 20.2 %

Nombre de prêts accordés : + 19.2 %

Nombre de prêts bancaires : Marché de l'ancien

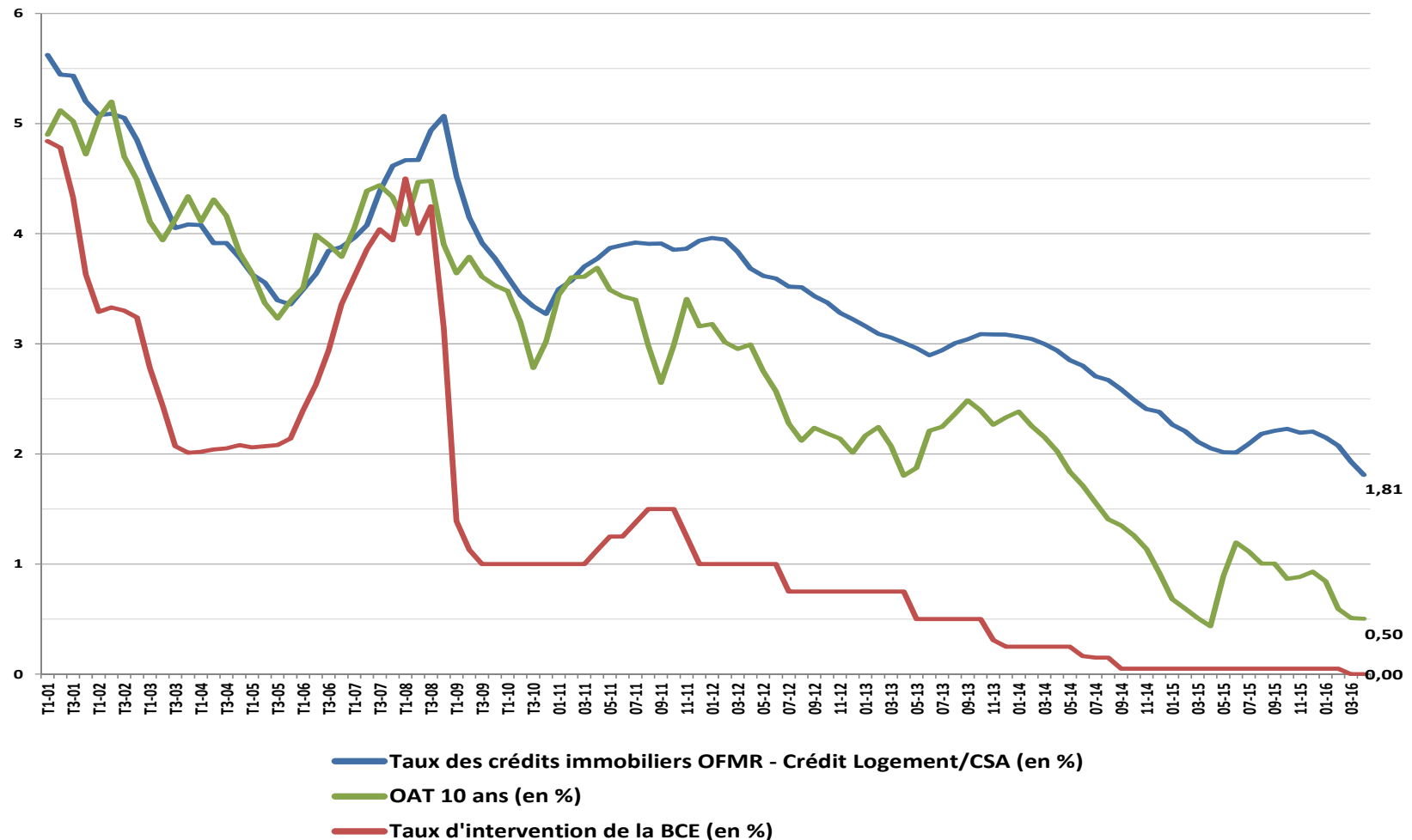
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



En guise de conclusion
Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

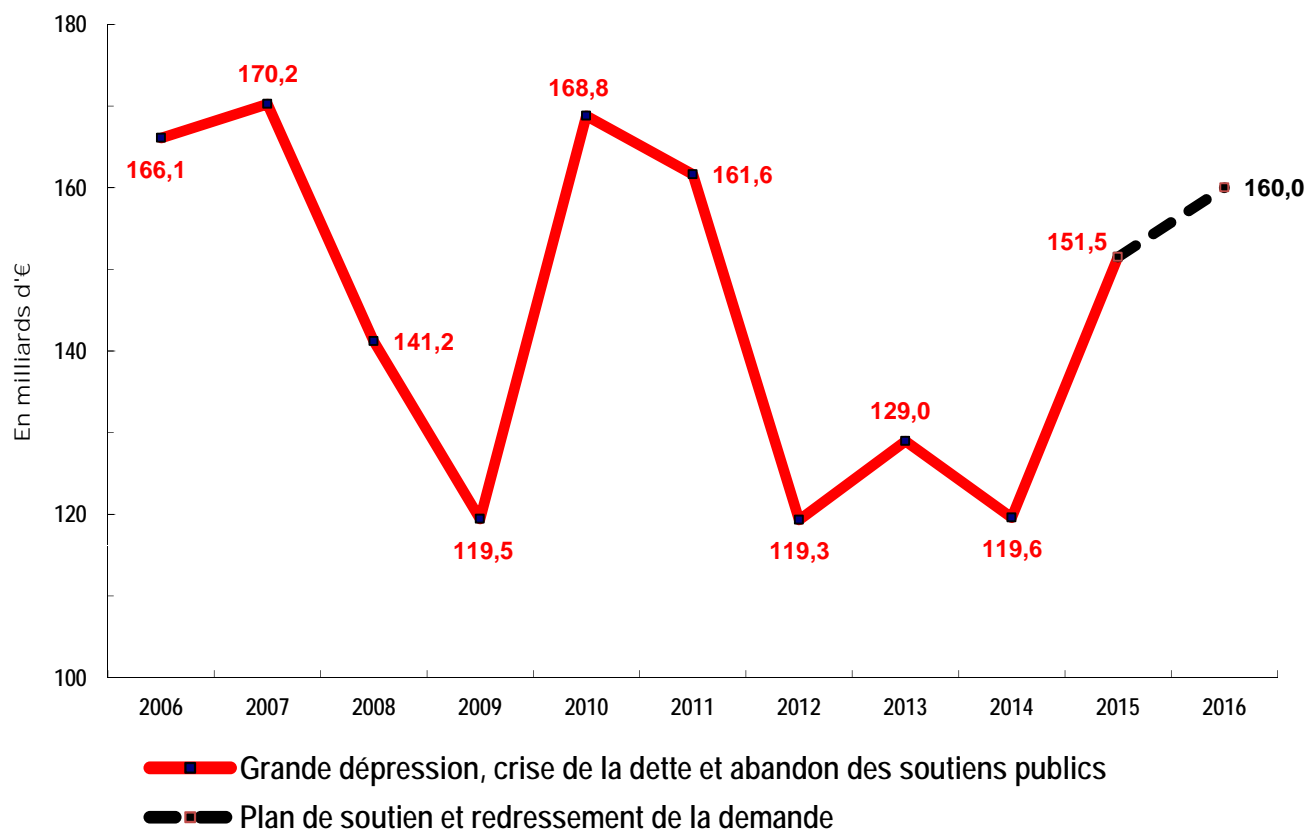
En 2015, la baisse des taux des crédits immobiliers a soutenu les marchés et assuré leur redémarrage. En 2016, ils devraient rester très bas, à des niveaux propices à une nouvelle expansion de la demande.



La production de crédits immobiliers en 2016

La reprise a été rapide en 2015 (+ 26.7 %). Elle va se poursuivre en 2016 : dans un contexte de taux d'intérêt très bas, elle va bénéficier des soutiens publics à l'investissement locatif privé et à l'accèsion à la propriété. La production devrait être de l'ordre de 160 Mds d'€ (+ 5.6 %) : une progression moins rapide qu'en 2015 ...

De la dégradation du marché au redressement de la demande :
Les offres acceptées (Source : OPCI)

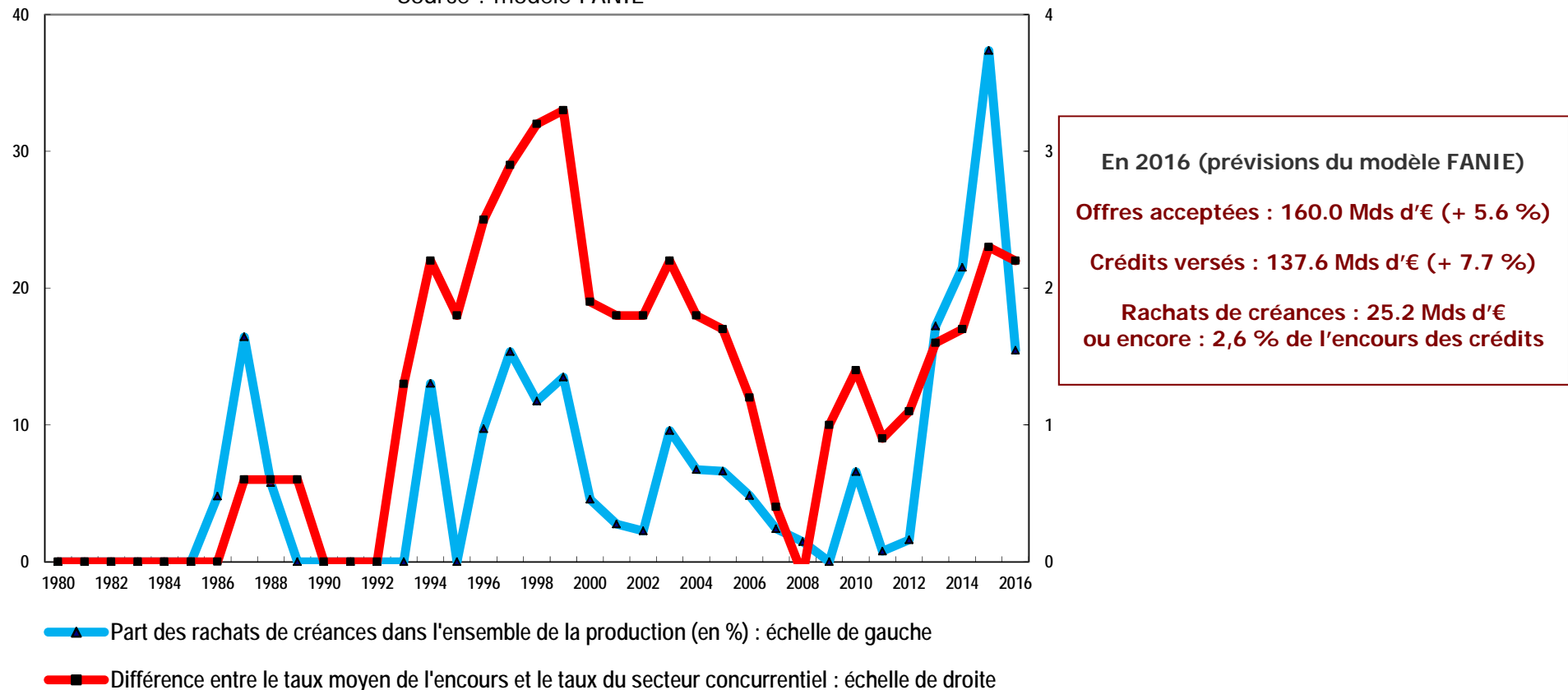


Les rachats de créances en 2016

Les évolutions des taux d'intérêt ont facilité les rachats de créances depuis 2013 : avec 37.4 % du total des crédits versés en 2015 (21.5 % en 2014 et 17.2 % en 2013). Depuis 2013, les rachats ont concerné 129.6 Mds d'€ de crédits en cours (105.4 Mds de 1986 à 2012 : 5 % des crédits versés). En 2016, l'intensité des rachats devrait s'affaiblir et ne représenter « que » 15.5 % des versements.

La renégociation de la dette immobilière des ménages

Source : modèle FANIE



FIN

Merci de votre attention
