

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 2^{ème} 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 est rapide, avec des niveaux inconnus jusqu'alors : 1.62 % en juin, soit 3.5 fois moins qu'au début des années 2000.

Elle répercute la faiblesse des taux constatés sur les marchés obligataires. Et elle exprime les conséquences des orientations monétaires des banques centrales et les comportements anxiogènes des investisseurs (l'effet Brexit).

La baisse a été observée sur tous les marchés : - 63 points de base depuis octobre 2015 sur le marché de l'ancien (1.61 % en juin), - 61 points de base sur le marché du neuf (1.66 % en juin) et - 52 points de base sur celui des travaux (1.63 % en juin).



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 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.

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

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

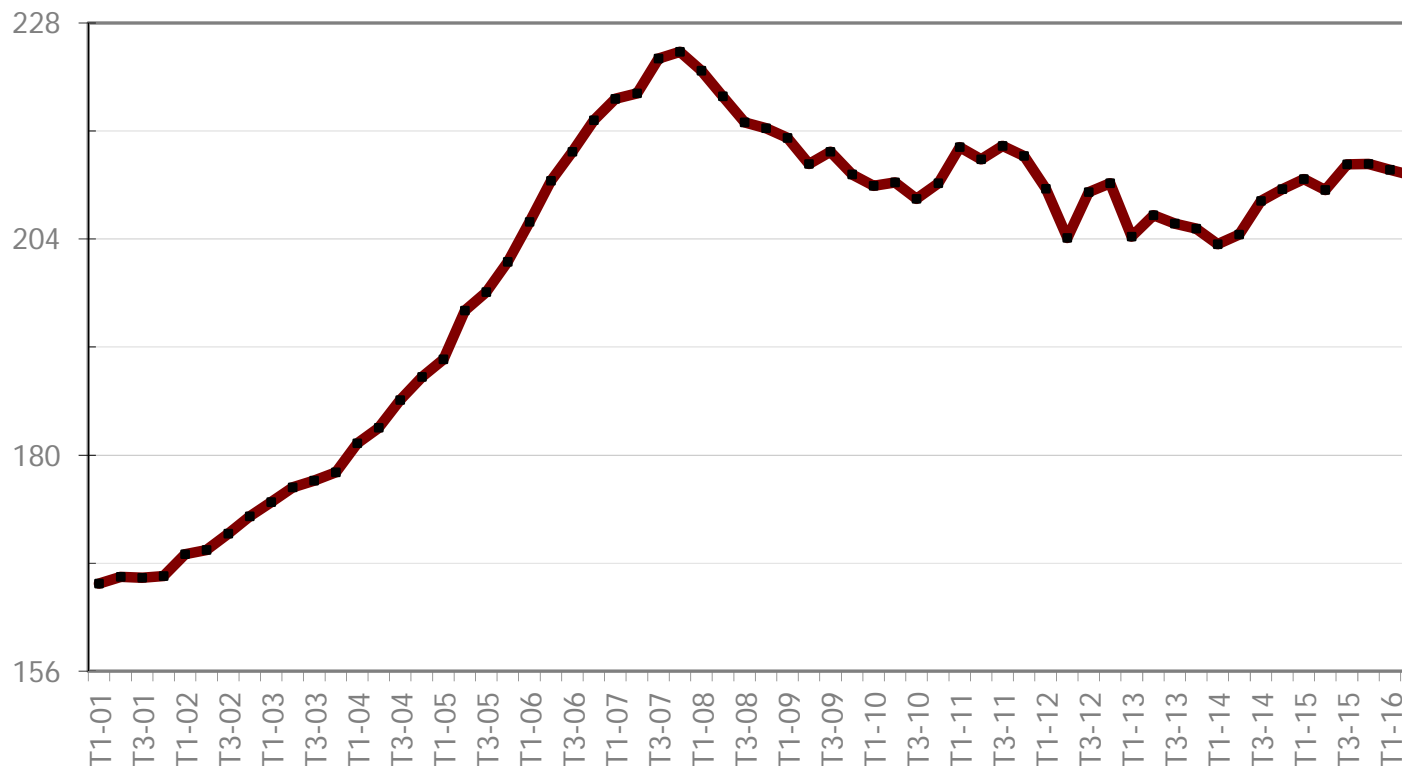
Aucune des tranches de taux n'a été tenue à l'écart de cette baisse : même les prêts des groupes supérieurs de taux (notamment, le 4^{ème} groupe) en ont bénéficié. Par exemple, depuis octobre 2015, la baisse des taux a été de 77 points de base pour les emprunteurs sur 20 ans du 4^{ème} groupe, contre 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
Taux moyens (en %)	1er groupe	1,17	1,41	1,66	1,79	2,02	2,29
	2ème groupe	1,35	1,57	1,90	2,00	2,25	2,65
	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

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Au 2^{ème} trimestre 2016, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne .

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 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).

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 T2-2016 (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	1,3	7,3	27,4	35,3	28,2	0,4	100,0
de 35 à 45 ans	1,3	8,5	28,9	37,6	23,6	0,1	100,0
de 45 à 55 ans	3,6	18,4	36,8	32,8	8,3	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	10,9	41,3	36,7	10,2	0,9	0,0	100,0
65 ans et plus	22,4	53,1	19,9	4,1	0,5	0,0	100,0

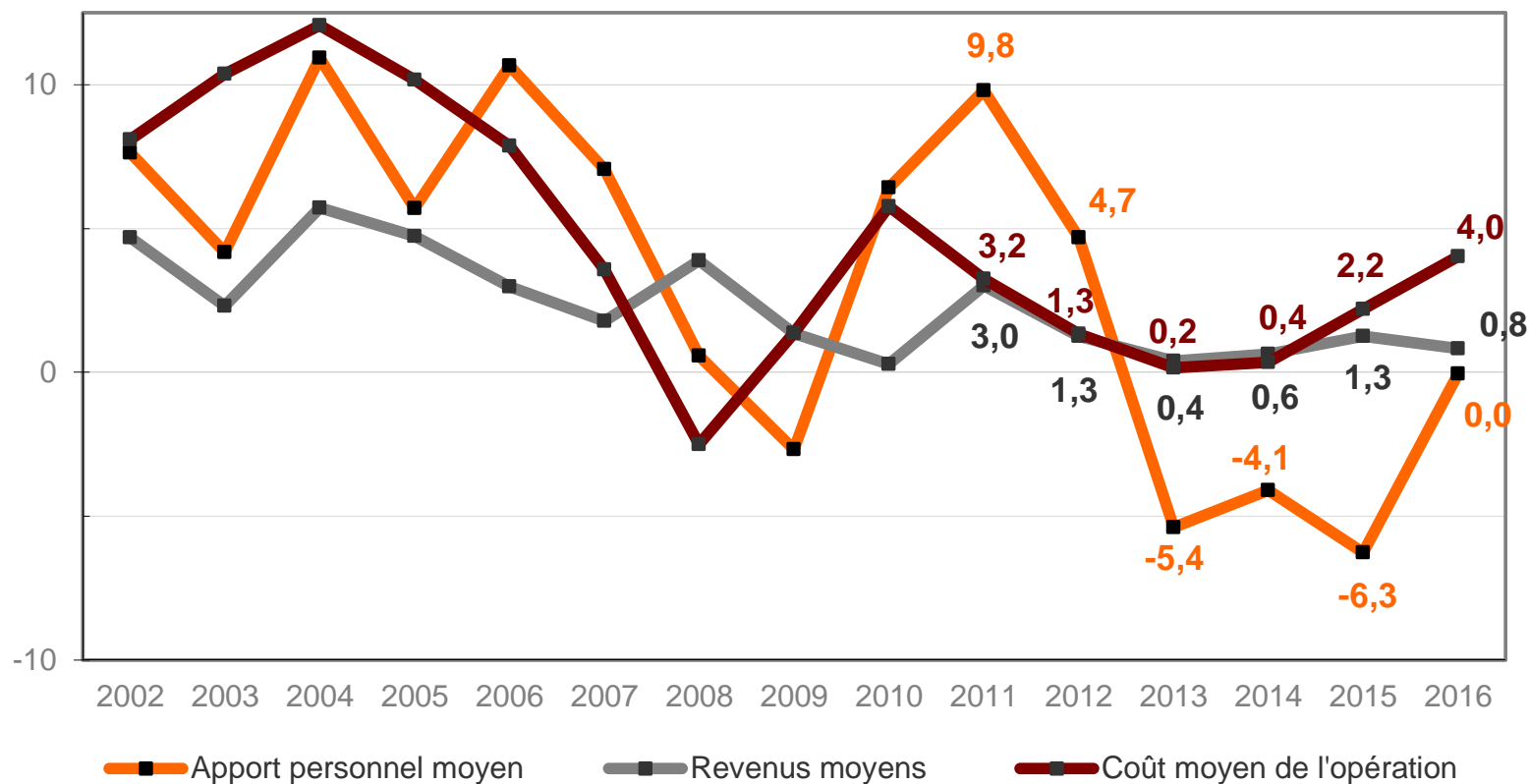
La déformation de la structure de la production répartie selon les durées constatée depuis le printemps 2014 bénéficie aux jeunes ménages : de 2011 à 2013, ils avaient été pénalisés par la réduction des durées.

Par exemple, sur un marché encore en expansion, 28.6 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (63.9 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 2^{ème} 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 : 23,7 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (61.3 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 2^{ème} trimestre 2016 contre 14.9 % (respectivement 46.8 %) au 2^{ème} trimestre 2014.

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Depuis plusieurs années, les revenus des emprunteurs ne progressent que lentement. Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel se stabilise : 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 (+ 4.0 % en 2016, après + 2.2 % en 2015).



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

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.

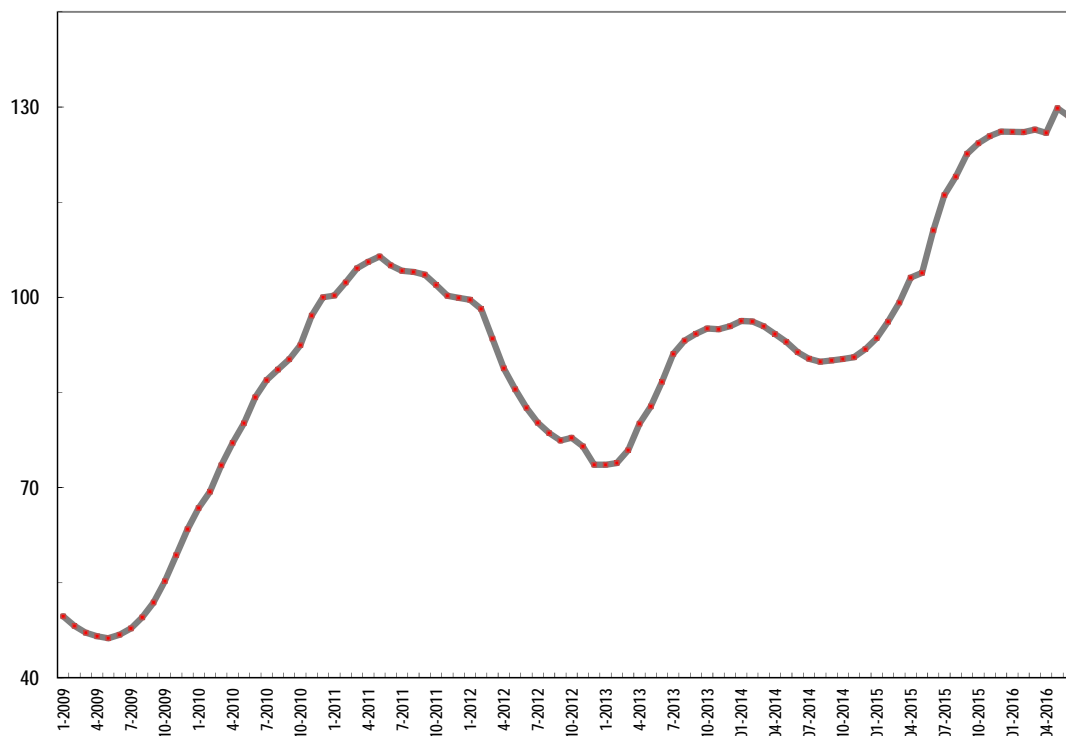
L'indicateur de solvabilité se situe ainsi à son niveau le plus élevé constaté depuis le début des années 2000.



ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

En dépit de conditions de crédits 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.

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



ENSEMBLE DU MARCHÉ

En juin 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 16.3 % (+ 21.0 % en juin 2015)
Nombre de prêts accordés : + 8.0 % (+ 15.1 % en juin 2015)

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 (+ 3.7 % sur le 1^{er} semestre de 2016, en GA, après + 2.1 % en 2015). Mais les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent que lentement (+ 0.2 % sur le 1^{er} semestre de 2016, en GA, après + 0.1 % en 2015), en réponse à l'augmentation des flux de la primo accession associée à la baisse des taux et à l'amélioration du PTZ. En outre, l'apport personnel mobilisé recule toujours fortement (- 5.0 % sur le 1^{er} semestre de 2016, en GA, après - 5.1 % 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 le maintien de la durée des crédits accordés.

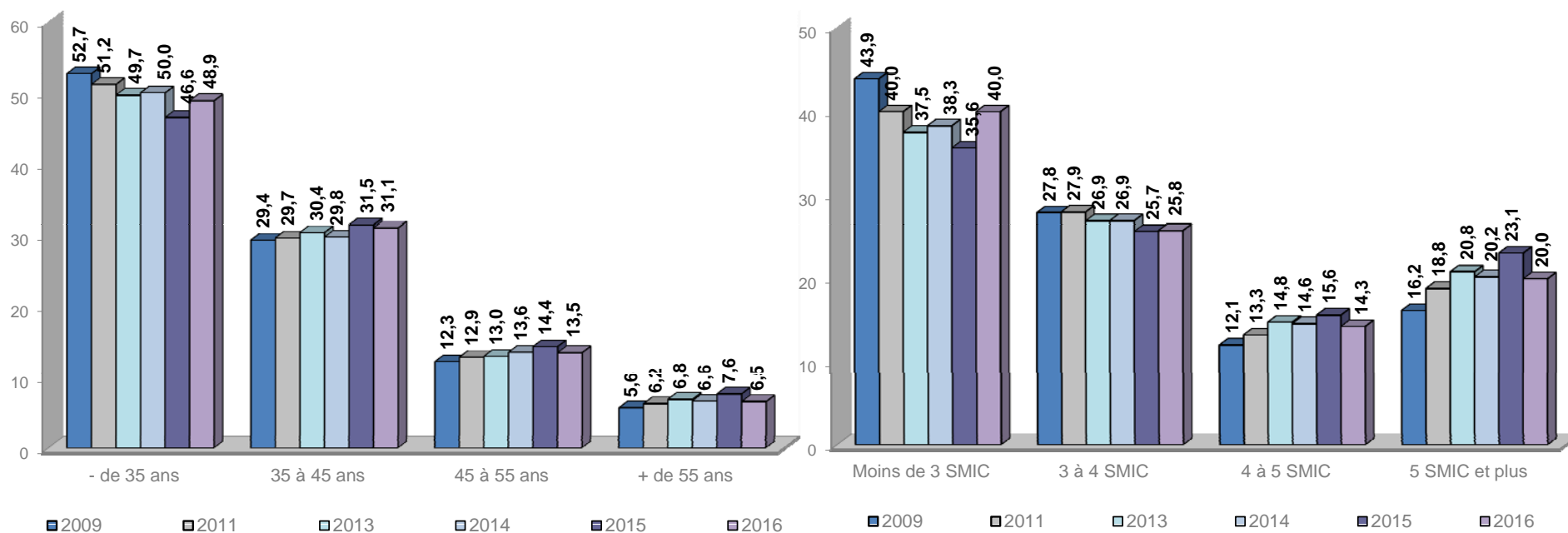
Photographie du marché au 2 ^{ème} trimestre	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
2^{ème} trimestre 2016							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	60,4 54,1	244,1 262,9	200,5 213,9	17,9 18,7	4,8 5,4	223 230	1,74 1,77
2^{ème} trimestre 2015							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	60,7 54,8	235,8 254,3	190,3 202,6	19,3 20,3	4,6 5,1	225 233	2,05 2,08

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

Le marché de l'accession amplifie toujours la reprise amorcée en 2015 : avec une progression de 9,5 % sur un an en GA (+ 3.0 % en 2015). Cette évolution bénéficie pleinement de l'amélioration des conditions de crédit et du reprofilage du PTZ.

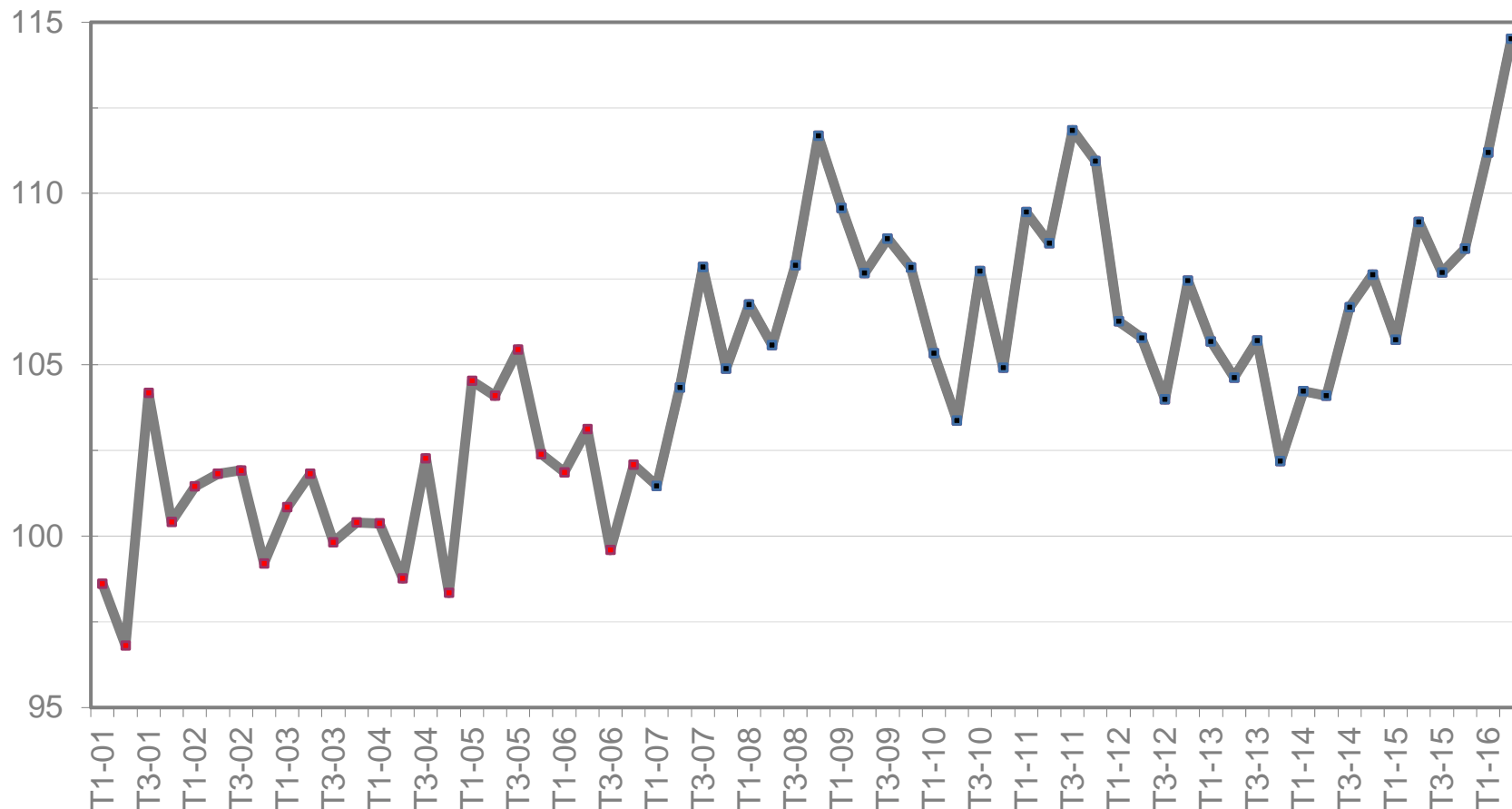
La part des moins de 35 ans se redresse rapidement : le nombre des jeunes qui accèdent augmente de 14.9 %. Et la part des 55 ans et plus recule pour la première fois depuis la fin des années 2000.

La part des accédants disposant d'un revenus inférieur à 3 SMIC s'accroît aussi fortement (expansion de la CMI), alors que celle des ménages aisés se replie : le nombre des accédants modestes (moins de 3 SMIC) augmente de 23.0 %, après avoir stagné en 2015.



MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

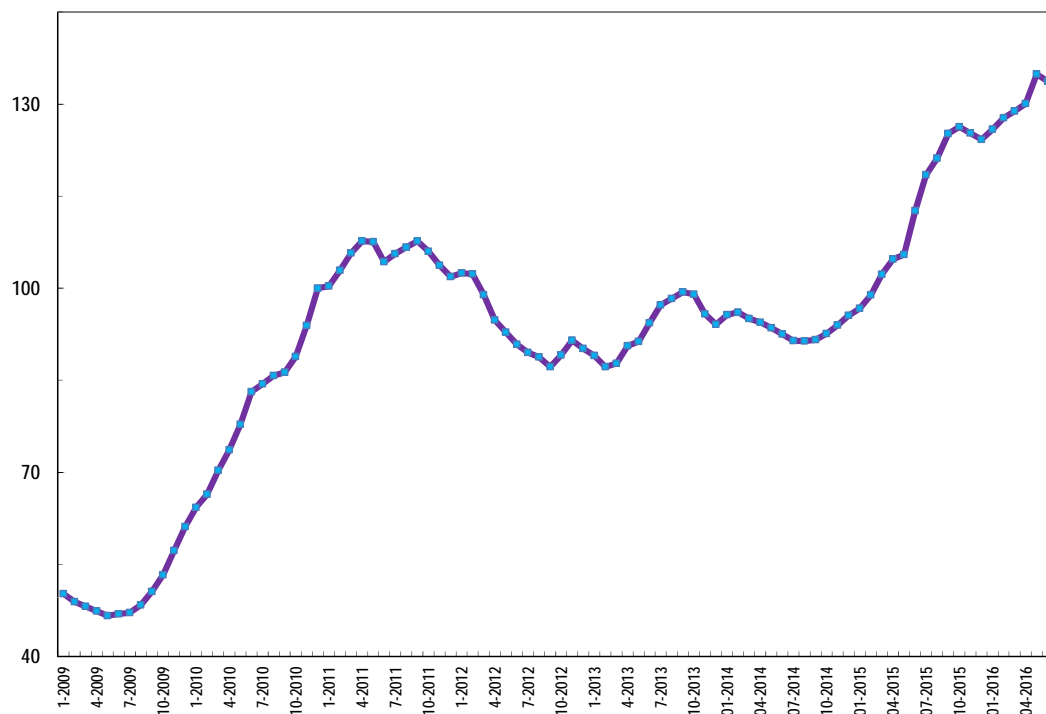
Du fait de conditions de crédit excellentes et de l'impact du PTZ sur les ménages qui en bénéficient, l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore encore. Il s'établit d'ailleurs à son niveau le plus élevé observé depuis le début des années 2000, bien au-delà du pic qui avait déjà été constaté durant l'automne 2011.



MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

L'activité bénéficie pleinement de la baisse des taux et le redémarrage du marché se confirme : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est maintenant de + 14.5 % pour la production et de + 4.9 % 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 juin 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 18.7 % (+ 21.8 % en juin 2015)
Nombre de prêts accordés : + 11.6 % (+ 14.6 % en juin 2015)

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 (+ 4.2 % sur le 1^{er} semestre de 2016, en GA, après + 3.0 % en 2015). Mais les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières augmentent toujours modérément (+ 0.9 % sur le 1^{er} semestre de 2016, en GA, après + 1.8 % en 2015).

Après trois années de recul, le niveau de l'apport personnel augmente (+ 1.8 % sur le 1^{er} semestre de 2016, en GA, après - 5.7 % en 2015). Les taux d'apport personnel réussissent ainsi à se stabiliser. Le retour progressif des primo accédants a été favorisé par un allongement des durées moyennes : de 3 mois sur un an (après + 6 mois en 2015) .

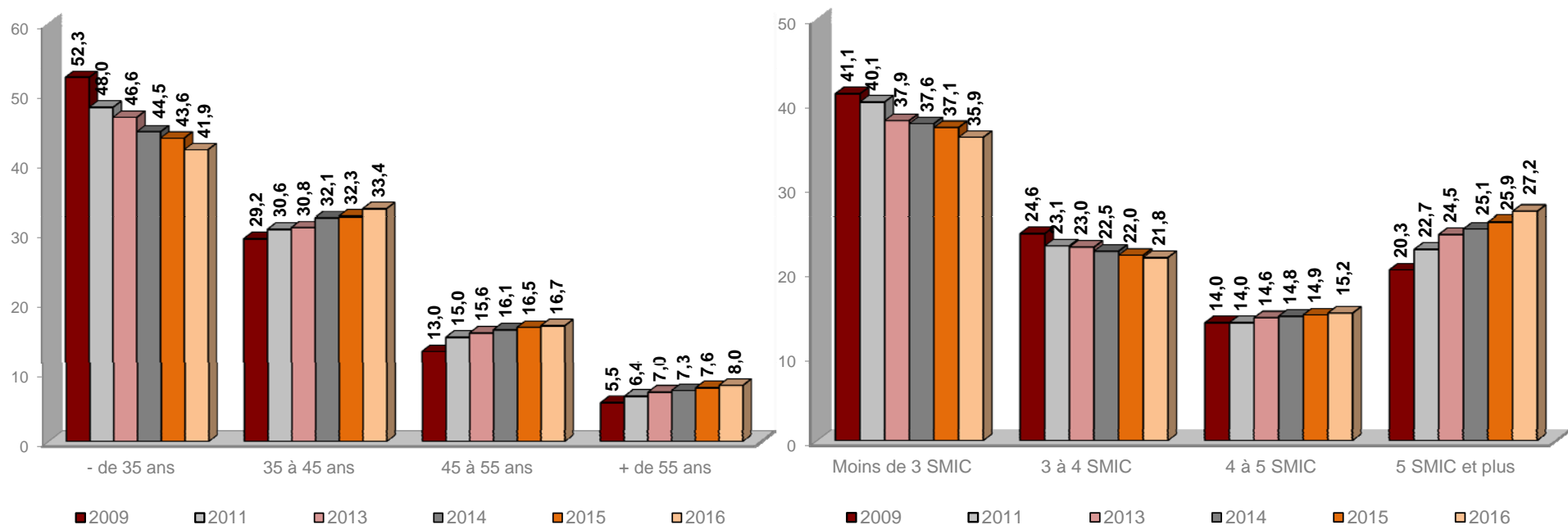
Photographie du marché au 2 ^{ème} trimestre	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
2^{ème} trimestre 2016							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	61,2 58,6	258,2 268,3	203,2 209,3	21,3 22,0	4,6 4,9	223 226	1,69 1,70
2^{ème} trimestre 2015							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	60,5 58,0	246,7 256,2	192,3 197,9	22,1 22,8	4,5 4,8	220 223	2,02 2,02

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

Après un redémarrage rapide en 2015 (+ 16.3 %), le marché de l'accession progresse maintenant à un rythme beaucoup plus lent (+ 2.4 %).

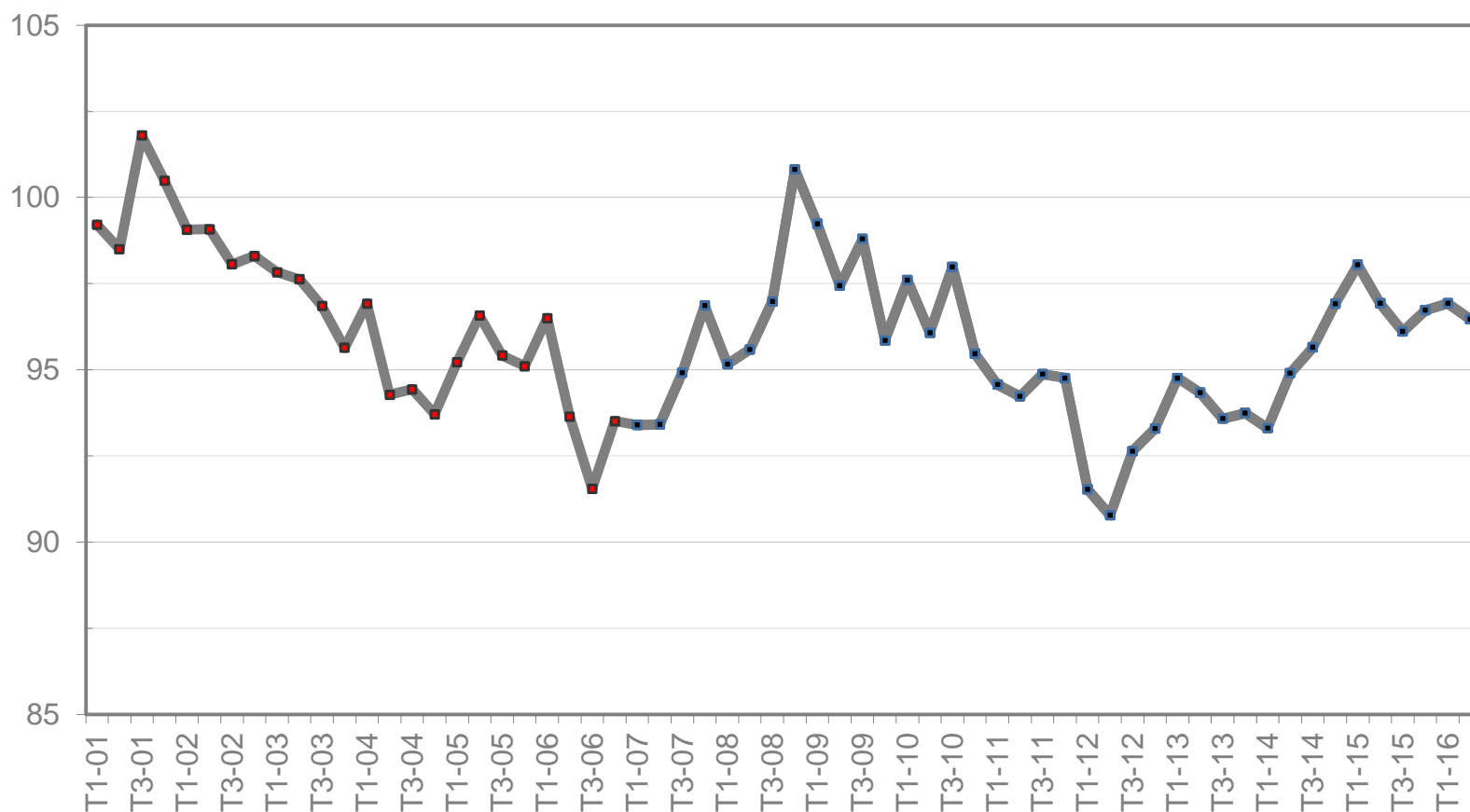
La part des moins de 35 ans recule toujours, faute d'un soutien significatif à la primo accession dans l'ancien. Et en dépit des conditions de crédit qui leur sont faites, le nombre des jeunes accédants baisse de 1.6 %. Et la part des 55 ans et plus se renforce, pour la 10^{ème} année consécutive.

La part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC recule aussi, alors que la demande des ménages aisés augmente toujours (progression des reventes, encouragée par la hausse des prix) : le nombre des accédants modestes (moins de 3 SMIC) diminue de 0.9 %.



MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

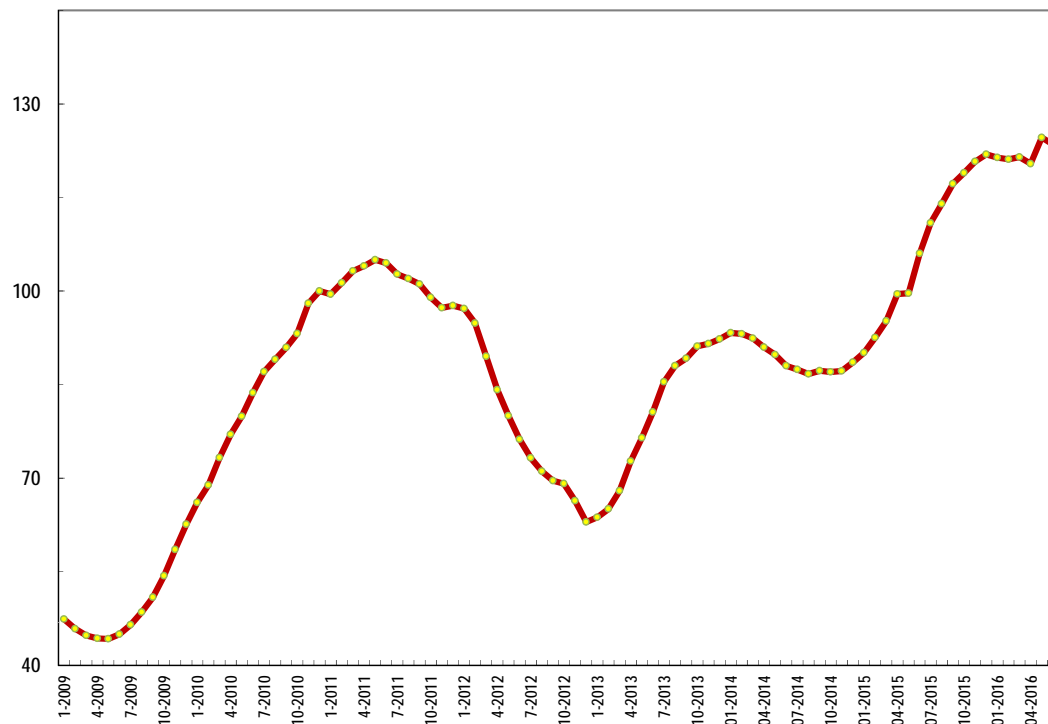
En réponse à la remontée rapide du coût des opérations réalisées et après trois années de recul du niveau de l'apport personnel mobilisé, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite depuis l'automne 2015, malgré des conditions de crédit excellentes.



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

Jusqu'en avril, le marché a tardé à se redresser. Après un regain d'activité en mai, l'activité n'a pas fait preuve 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 l'illustre : avec en juin, + 6.0 % pour la production et de - 6.4 % pour le nombre de prêts.

Total des prêts bancaires accordés : Marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

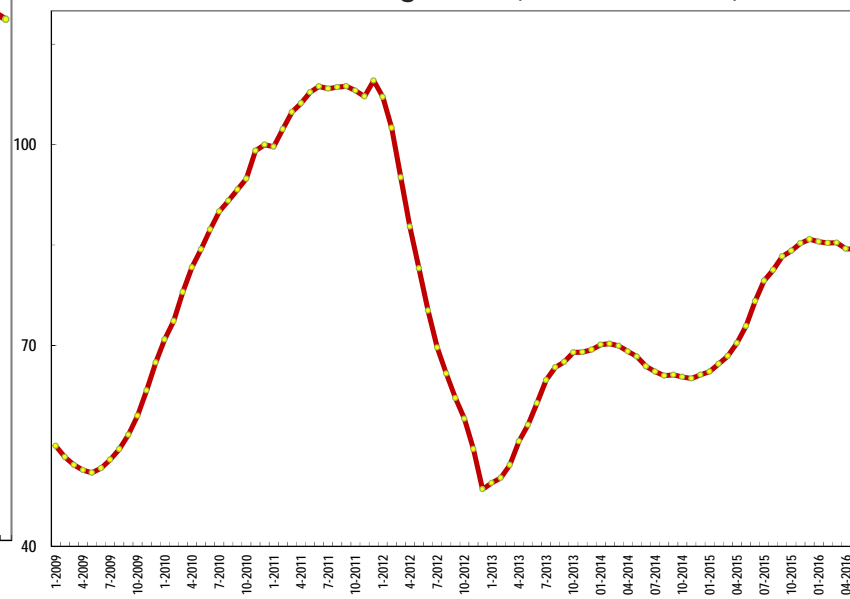


MARCHÉ DE L'ANCIEN

En avril 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 16.5 % (+ 20.5 % en juin 2015)
Nombre de prêts accordés : + 9.3 % (+ 14.5 % en juin 2015)

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

La baisse des taux a très largement contribué à l'amélioration de la solvabilité de la demande

- Depuis déc. 2011 (taux : 3.99 %) : **la baisse des taux est équivalente à une baisse des prix de 22.5 %**
- Depuis déc. 2014 (taux : 2.38 %) : **la baisse des taux est équivalente à une baisse des prix de 7.5 %**
- Depuis oct. 2015 (taux : 2.24 %) : **la baisse des taux est équivalente à une baisse des prix de 6.0 %**

La production de crédits immobiliers en 2016

La reprise a été rapide en 2015 (+ 37.4 % pour la production de crédits et + 31.8 % pour le nombre de prêts accordés).

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'accession à la propriété. La progression de la production sera néanmoins moins rapide qu'en 2015.

Ainsi, depuis le début de l'année 2016, le rythme d'évolution de l'activité est moindre qu'en 2015, à la même époque.

Sur le 1^{er} semestre 2016 (niveau semestriel glissant), en glissement annuel :

Ensemble du marché

- + 3.8 % pour la production (+ 42.5 % en 2015, à la même époque)
- - 5.3 % pour le nombre de prêts (+ 37.9 % en 2015, à la même époque)

Marché du neuf

- + 15.5 % pour la production (+ 38.8 % en 2015, à la même époque)
- + 9.3 % pour le nombre de prêts (+ 30.6 % en 2015, à la même époque)

Marché de l'ancien

- + 2.6 % pour la production (+ 40.0 % en 2015, à la même époque)
- - 4.9 % pour le nombre de prêts (+ 33.0 % en 2015, à la même époque)

FIN

Merci de votre attention
