

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 4^{ème} trimestre 2015
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)

Les taux étaient de 2.15 % en janvier 2016. La diminution récente des taux témoigne de la volonté des établissements de crédit de soutenir les marchés immobiliers et, notamment, ceux de la primo accession. Néanmoins, les évolutions constatées ne sont pas identiques sur tous les marchés : les taux ont le plus fortement baissé sur le marché de l'ancien (de 9 points de base depuis octobre 2015, pour 2.15 % en janvier), mais un peu moins sur le marché du neuf (de 6 points de base, pour 2.21 % en janvier) ou sur celui des travaux (de 6 points de base, pour 2.09 % en janvier).



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

Pour un taux moyen à 2.15 % en janvier 2016 et une durée moyenne de 17.4 ans, les taux pratiqués dépendent de la durée pratiquée : 2.63 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 2.01 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. Les taux sont plus élevés sur les formules à taux fixe : 2.29 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (99.4 % de la production en janvier) et 1.83 % pour cette même durée à taux variable (0.6 % de la production en janvier).

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 1.96 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.30 % en taux variable.

L'amplitude des taux est de 60 points de base entre la moyenne du 1^{er} groupe et celle du 4^{ème} groupe pour un prêt à 15 ans à taux fixe. Elle est de 70 points de base pour un prêt à 15 ans à taux variable ou pour un prêt à 20 ans à taux fixe. Elle est de 80 points de base pour un prêt à 25 ans à taux fixe. Mais de 90 points de base pour un prêt à 20 ans à taux variable et même de plus de 100 points de base pour un prêt à 25 ans à taux variable.

Prêts du secteur concurrentiel	Janvier 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	1,71	1,96	2,21	1,30	1,30	1,39
Taux moyens	2ème groupe	1,91	2,20	2,54	1,68	1,83	2,05
(en %)	3ème groupe	2,04	2,35	2,72	1,74	1,99	2,13
	4ème groupe	2,34	2,69	3,04	2,02	2,22	2,43
	Ensemble	2,01	2,29	2,63	1,70	1,83	2,03

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

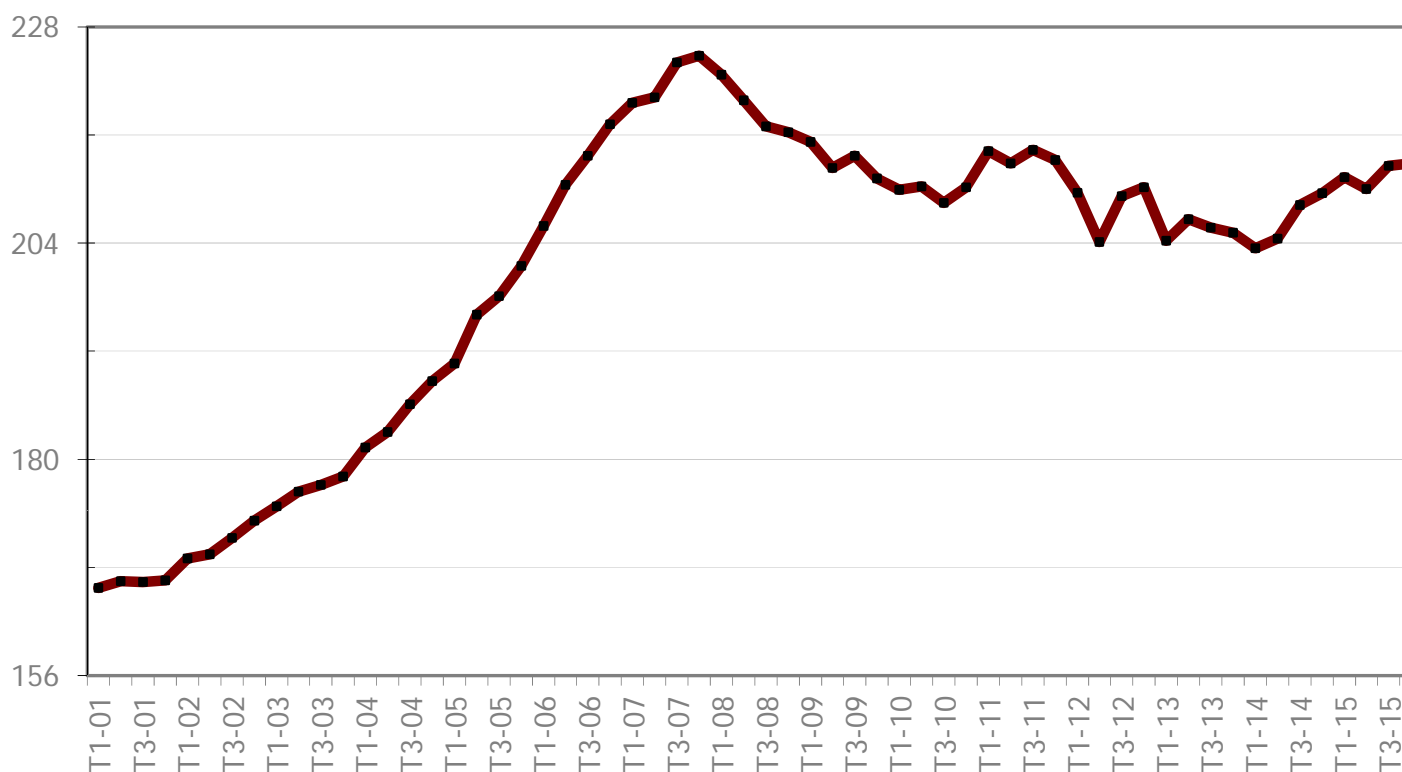
La baisse des taux observée à partir de novembre a bénéficié à toutes les catégories de prêts, même aux durées les plus longues : par exemple, la baisse des taux sur les prêts à 25 ans a été de 8 points, alors que déjà la hausse qui était intervenue durant l'été avait été la plus faible pour eux. On 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.

Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	TAUX FIXES		
			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
Septembre	2015	2,21	2,09	2,36	2,74
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

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

En janvier 2016, la durée des prêts accordés était de 209 mois en moyenne .

La durée moyenne s'allonge depuis le printemps 2014. Sur un marché en expansion, le maintien des durées à niveau élevé a facilité l'expansion des marchés. Les niveaux actuels des conditions de crédit permettent en effet 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.



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

La structure de la production se déforme nettement 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 20.1 % 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).

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 T4-2015 (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	1,9	8,0	27,7	35,8	26,1	0,6	100,0
de 35 à 45 ans	2,8	10,0	29,8	36,1	21,1	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	6,1	21,0	36,3	29,1	7,5	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	17,0	43,1	32,0	7,5	0,4	0,0	100,0
65 ans et plus	29,3	50,0	17,5	3,3	0,0	0,0	100,0

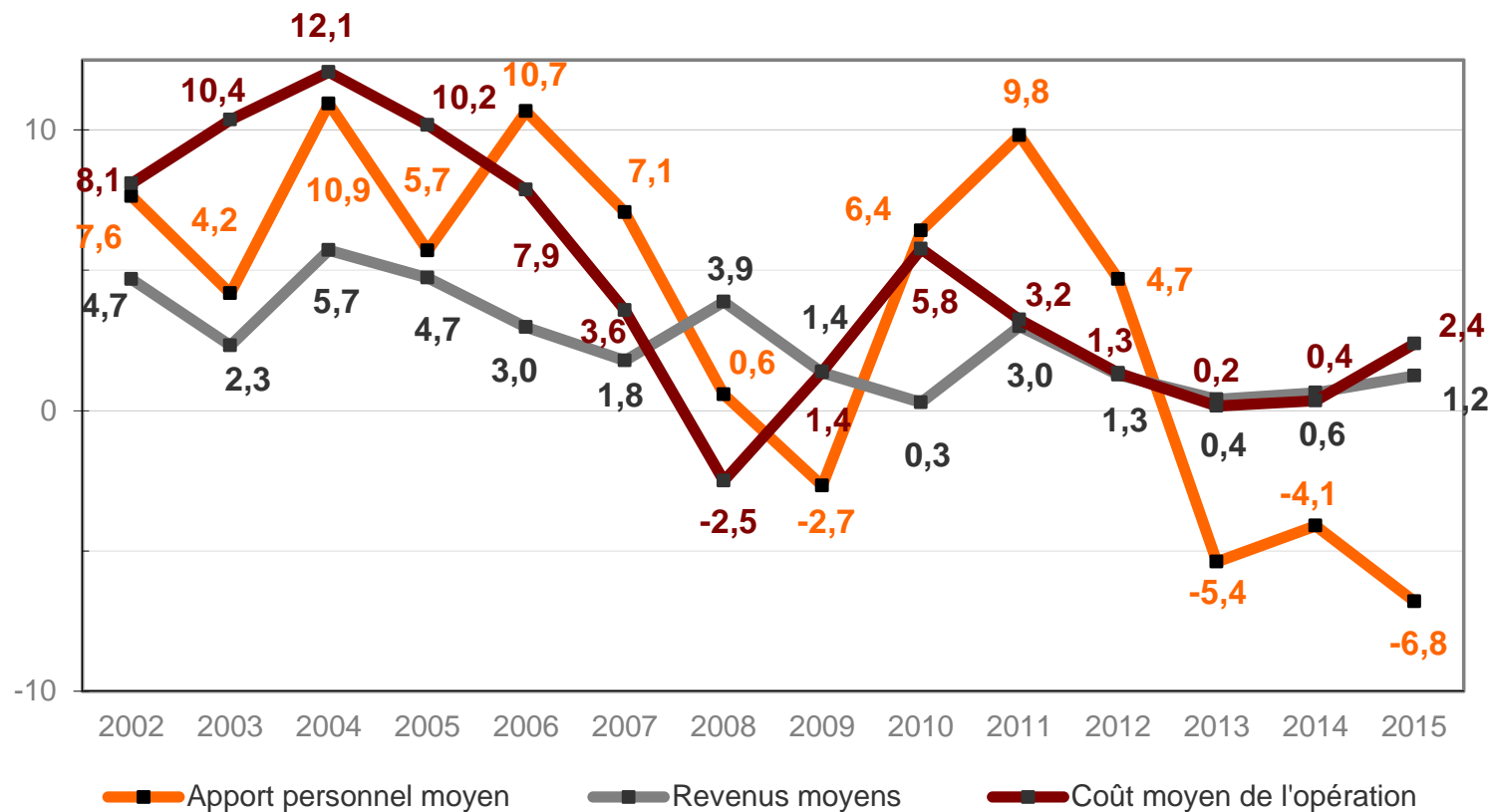
La déformation de la structure de la production répartie selon les durées constatée depuis le printemps 2014 bénéficie aux jeunes ménages : de 2011 à 2013, ils avaient été pénalisés par la réduction des durées.

Par exemple, 26.7 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (62.5 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 4^{ème} trimestre 2015 contre 20.4 % (respectivement 54.2 %) au 2^{ème} trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée, chez les 35 à 44 ans : 21,4 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (57.5 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 4^{ème} trimestre 2015 contre 14.9 % (respectivement 46.8 %) au 2^{ème} trimestre 2014.

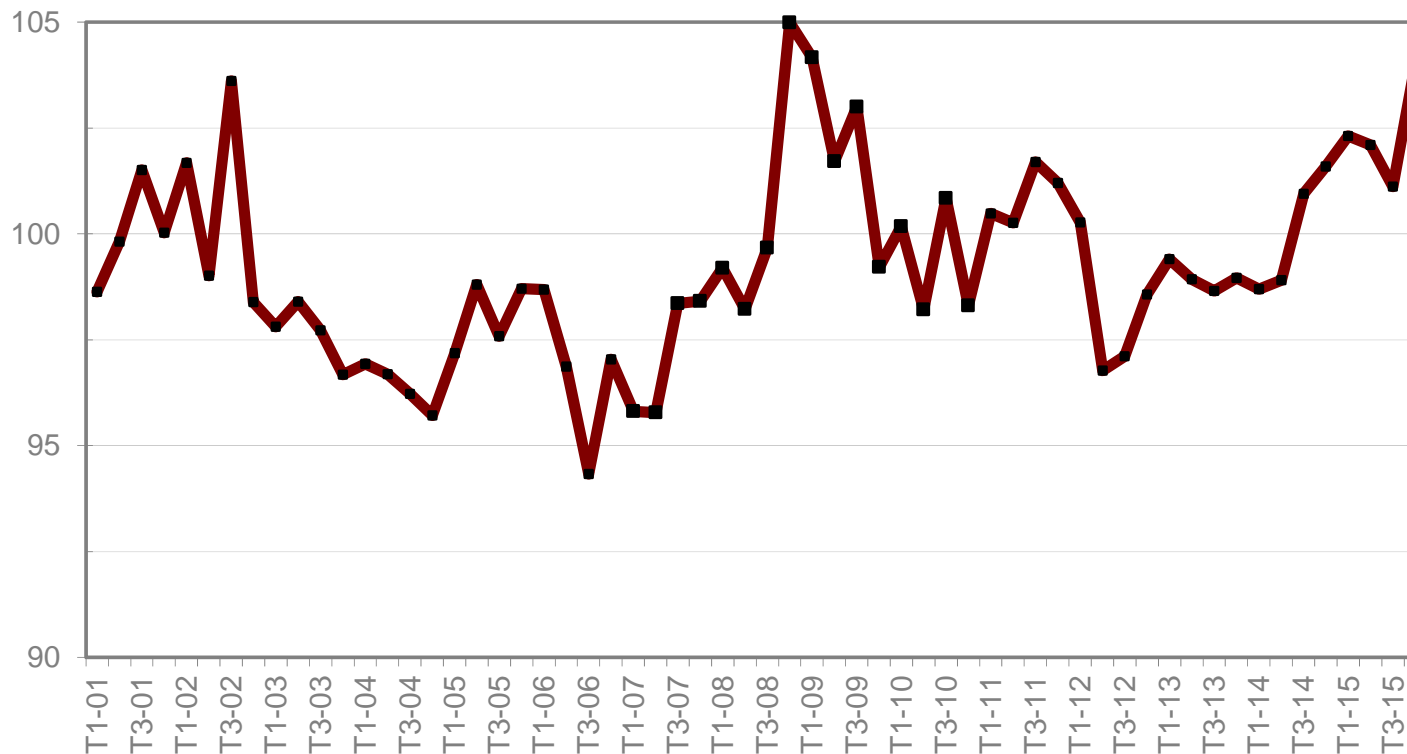
ENSEMBLE DES MARCHÉS

Compte tenu d'un marché du travail encore à la peine, la progression des revenus des emprunteurs est restée modérée. Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est fortement dégradé (- 6.8 % en 2015, après deux années d'un recul déjà 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 restent très bonnes. En outre, le coût des opérations progresse assez rapidement (+ 2.4 % en 2015, après + 0.4 % en 2014).



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

Grâce à de bonnes conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est amélioré en 2015 : 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.

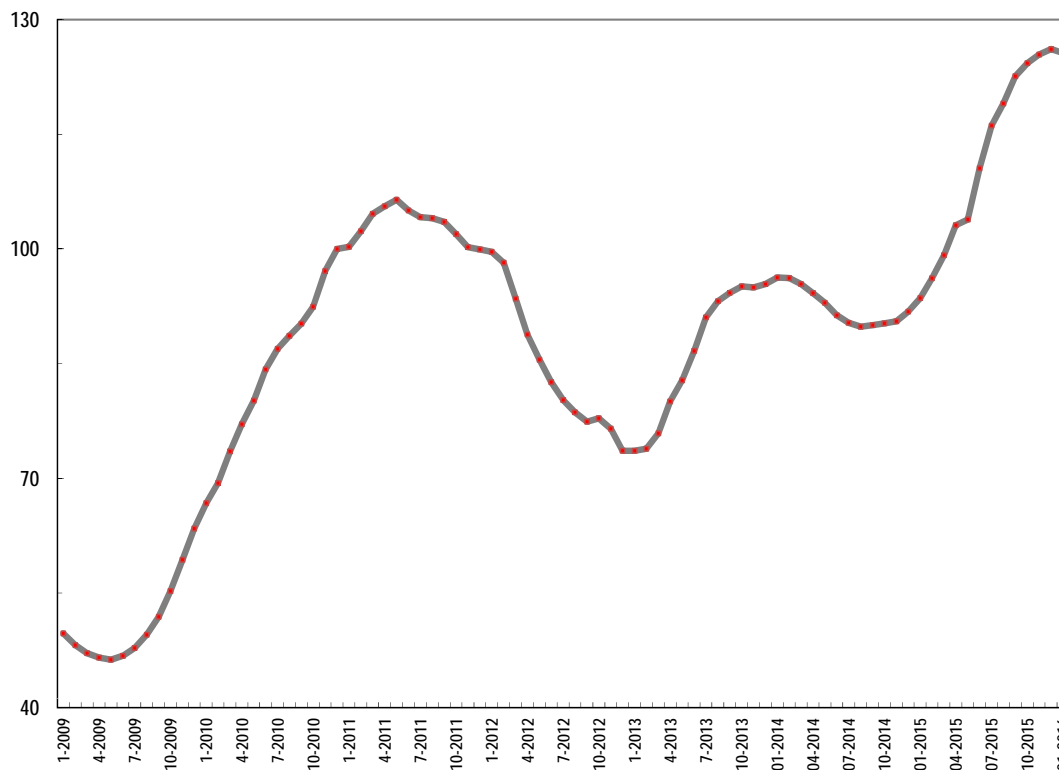


ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

En dépit de conditions de crédits qui se sont encore améliorées et d'un moral des ménages qui a retrouvé son niveau élevé de l'automne 2007, avant que la grande dépression ne se déclenche, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant a marqué le pas en janvier 2016 : + 5.3 % pour la production et - 0.9 % pour le nombre de prêts.

Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



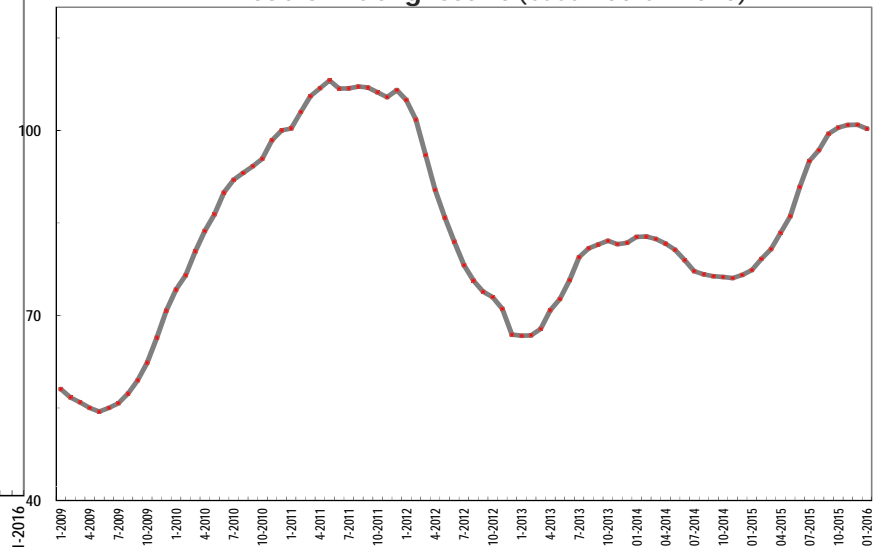
ENSEMBLE DU MARCHÉ

En janvier 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 34.3 %
Nombre de prêts accordés : + 29.6 %

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

En 2015, le coût moyen des opérations réalisées a augmenté plus vite qu'en 2014 (+ 1.9 %, après + 0.8 % en 2014). Alors que les revenus des ménages se sont juste stabilisés (après + 1.5 % en 2014).

En outre, l'apport personnel mobilisé a encore diminué (- 6.4 % en 2015, après - 8.0 % en 2014), du fait notamment 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 rendu possible par un allongement des durées moyennes : de 5 mois en 2015 (9 mois depuis le 1^{er} trimestre 2014).

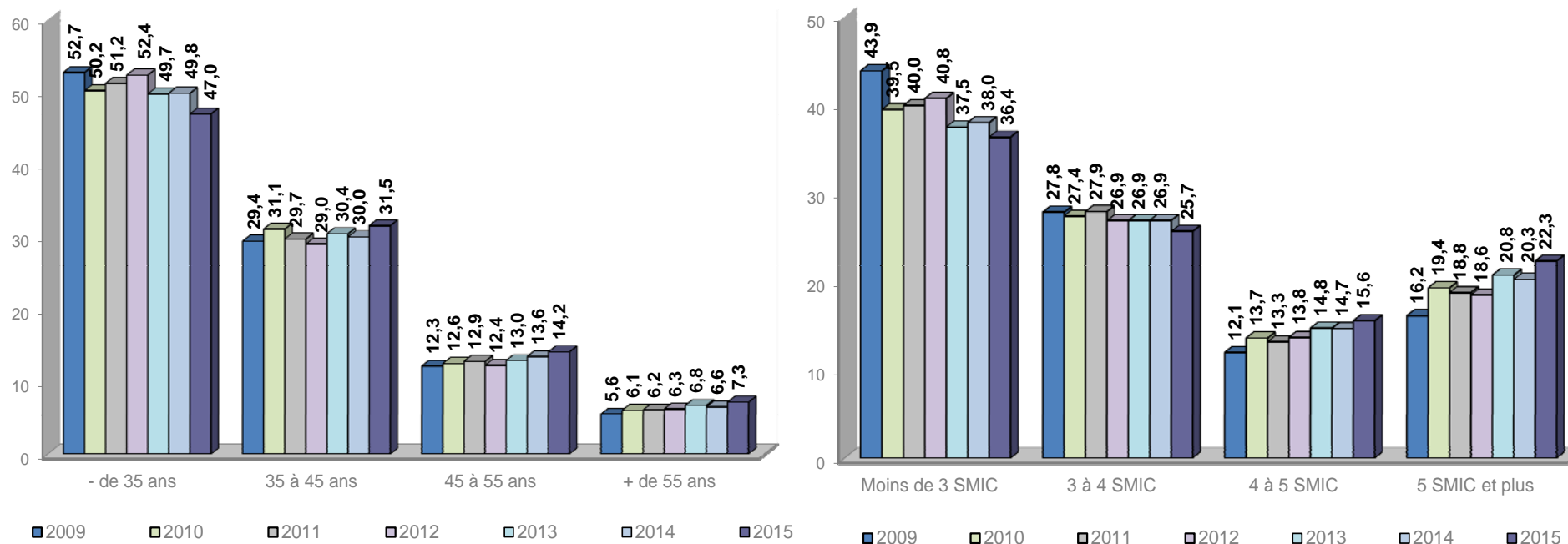
Photographie du marché au 4ème trimestre	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
4ème trimestre 2015							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	61,3 55,4	234,7 252,1	190,3 202,1	18,9 19,9	4,5 5,1	227 235	2,22 2,25
4ème trimestre 2014							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	59,6 54,2	229,0 246,8	183,5 196,0	19,9 20,6	4,5 5,1	224 233	2,41 2,43

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

Sur un marché de l'accession en progression de 4.2 % en 2015, la part des moins de 35 ans a reculé. Et le nombre des accédants jeunes diminue de 1.3 %.

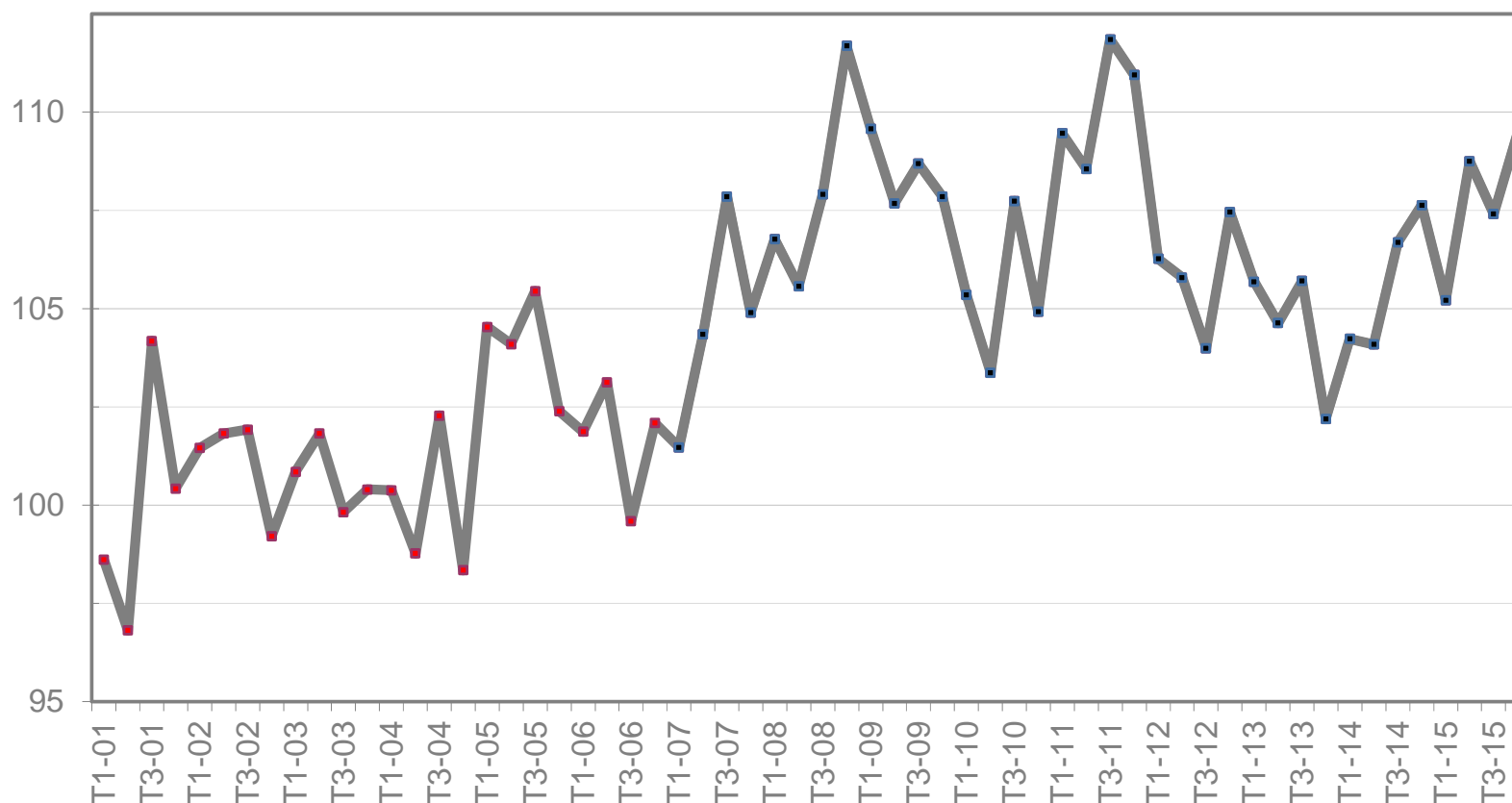
Il est remarquable de constater que la place des 55 ans et plus s'est renforcée depuis la fin des années 2000.

La part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC recule aussi (hausse des prix, faiblesse du PTZ en MI, ...), alors que la demande des ménages aisés se ressaisit : le nombre des accédants modestes (moins de 3 SMIC) stagne pourtant en 2015.



MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

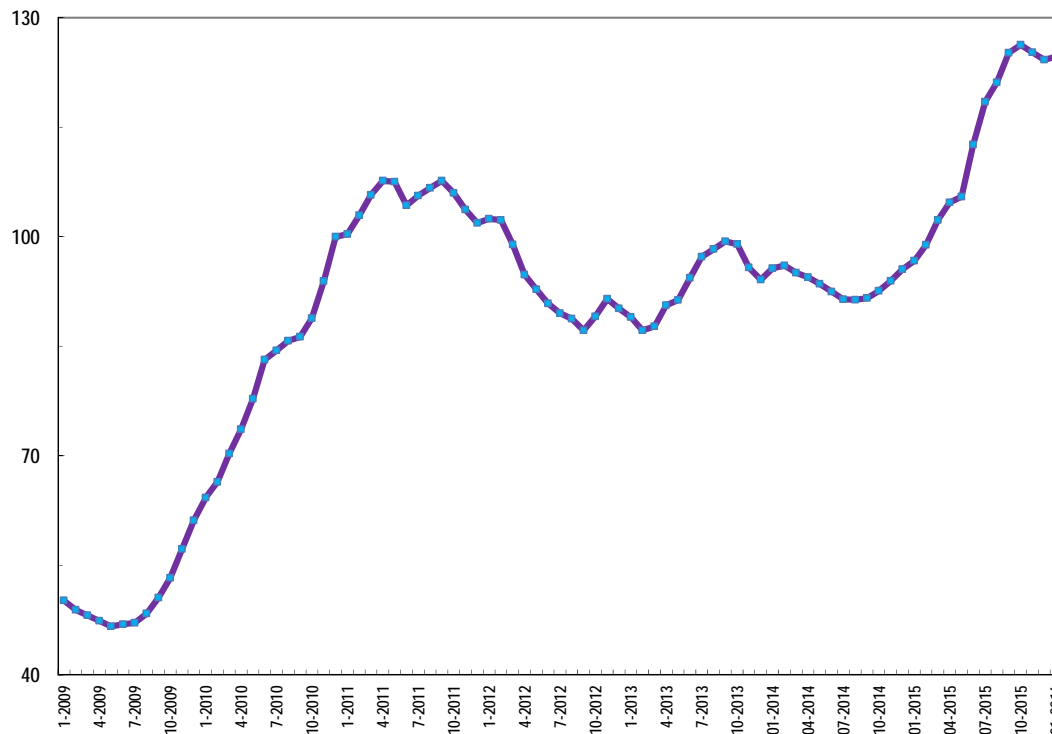
Du fait de conditions de crédit qui sont toujours favorables à la réalisation de la demande, l'indicateur de solvabilité de la demande a poursuivi son redressement en 2015. Il s'établit d'ailleurs sur un de ses niveaux les plus élevés observés depuis le début des années 2000.



MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès décembre 2015, une partie de la demande semble avoir reporté la réalisation de son projet en 2016, l'amélioration annoncée du PTZ lui permettant alors de bénéficier de meilleures conditions de remboursement. Pourtant, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a encore reculé en janvier : - 6.0 % pour la production et - 16.6 % pour le nombre de prêts.

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



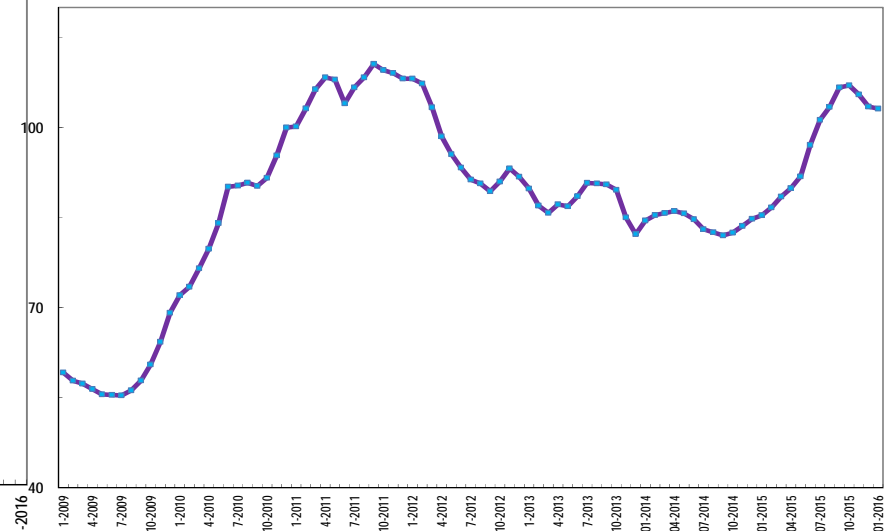
MARCHÉ DU NEUF

En janvier 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 28.9 %

Nombre de prêts accordés : + 20.8 %

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

La hausse des coûts des logements anciens s'est accélérée en 2015, avec l'amplification de la reprise (+ 3.4 %, après - 0.3 % en 2014). Dans le même temps, les revenus des ménages se sont ressaisis (+ 1.8 %, après - 0.2 % en 2014). Mais le niveau de l'apport personnel a fortement reculé (- 6.0 %, après - 3.6 % en 2014) : les conditions de taux et de durées actuelles facilitent le recours au crédit, outre la reprise des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes constatée depuis l'été 2014.

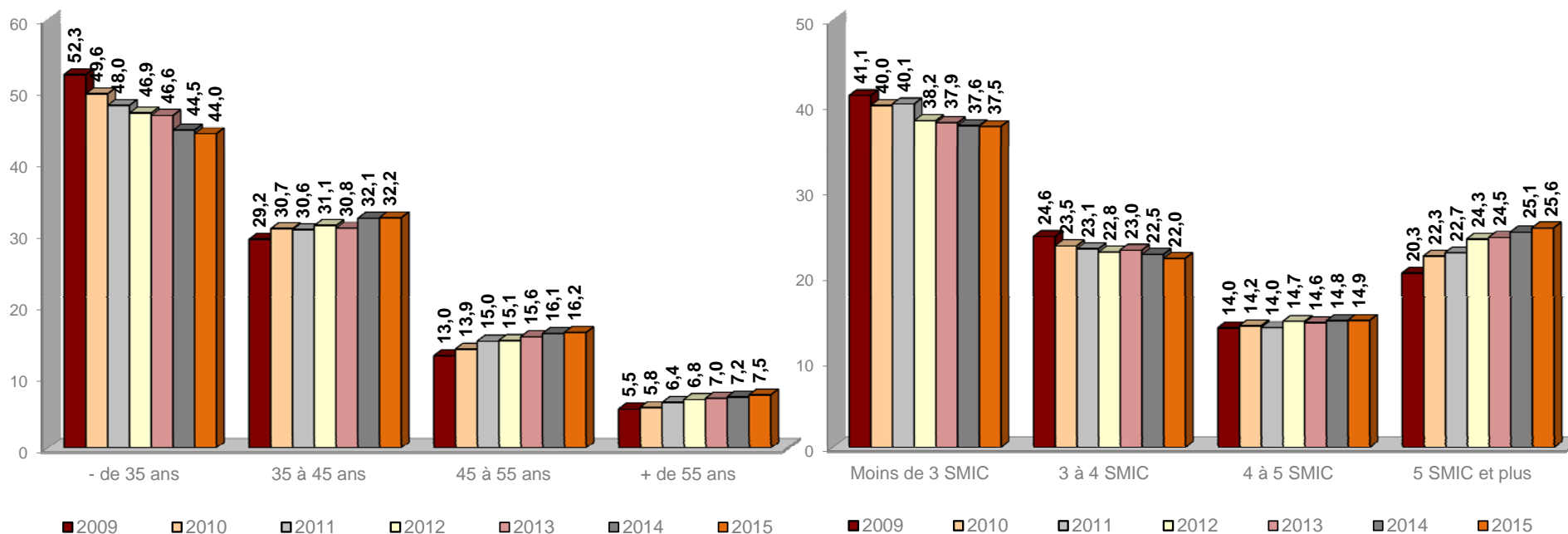
Les taux d'apport personnel ont donc diminué. Et le retour progressif des primo accédants a été rendu possible par un allongement des durées moyennes : de 6 mois en 2015 (12 mois depuis le 1^{er} trimestre 2014) .

Photographie du marché au 3 ^{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 %)
4^{ème} trimestre 2015							
Ensemble du marché de l'ancien	61,3	248,1	194,9	21,4	4,5	224	2,21
<i>dont accession</i>	<i>58,8</i>	<i>257,4</i>	<i>200,4</i>	<i>22,1</i>	<i>4,7</i>	<i>227</i>	<i>2,22</i>
4^{ème} trimestre 2014							
Ensemble du marché de l'ancien	59,4	233,6	183,0	21,7	4,4	221	2,40
<i>dont accession</i>	<i>57,0</i>	<i>242,1</i>	<i>188,2</i>	<i>22,2</i>	<i>4,6</i>	<i>224</i>	<i>2,41</i>

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

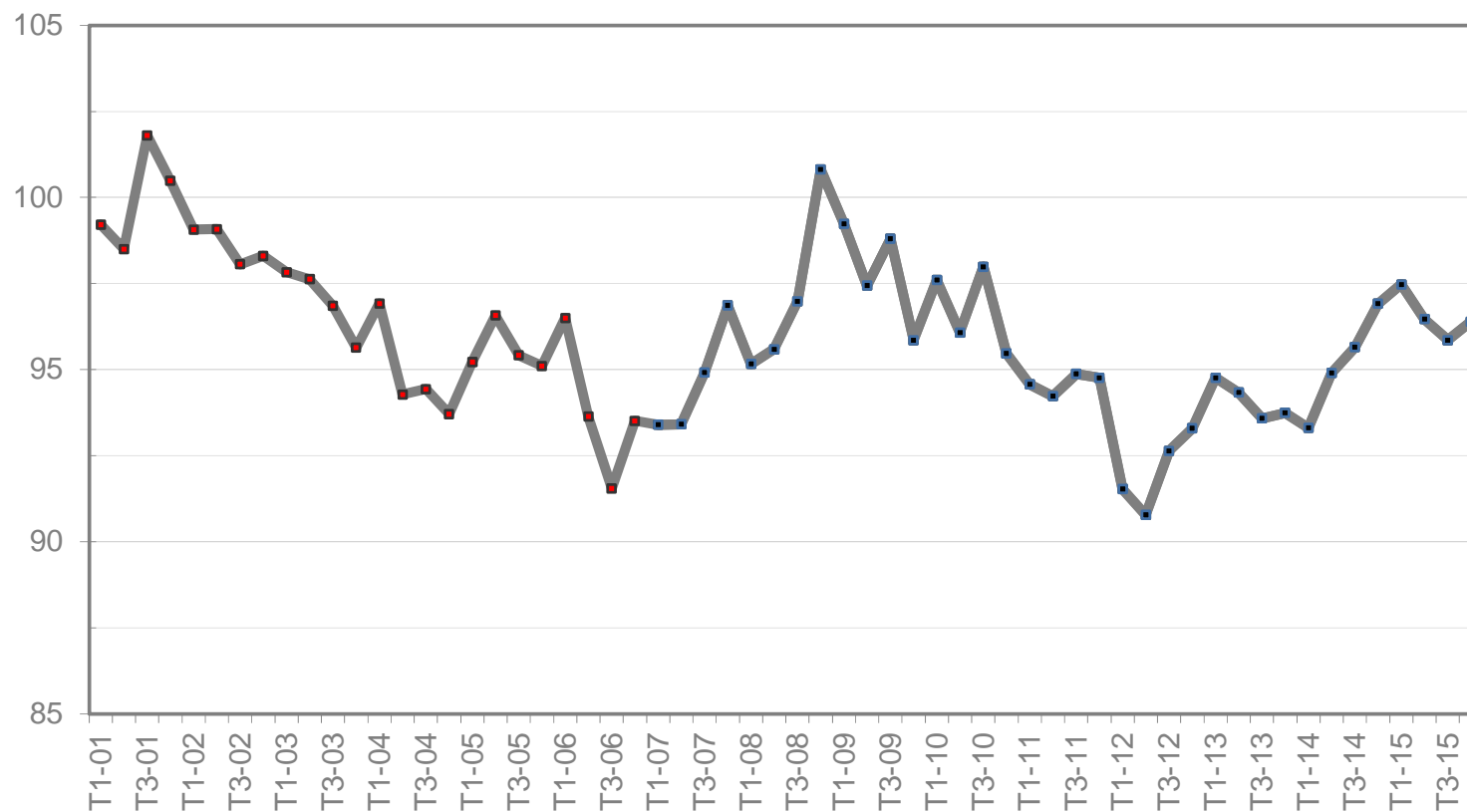
Sur un marché de l'accession en progression de 16.2 % en 2015, la part des moins de 35 ans a légèrement reculé. Le nombre des accédants jeunes s'accroît néanmoins de 14.9 %. Et comme sur le marché du neuf, la place des 55 ans et plus s'est encore renforcée en 2015.

La part des accédants disposant d'un revenus inférieur à 3 SMIC marque le pas en 2015, alors que la demande des ménages aisés se ressaisit (hausse des prix, déblocage de la revente, ...) : le nombre des accédants modestes (moins de 3 SMIC) a pourtant augmenté de 15.9 %.



MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

En raison d'une remontée rapide du coût des opérations réalisées et d'une nouvelle diminution du niveau de l'apport personnel mobilisé, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé jusqu'à la fin de l'été. Il a néanmoins bénéficié du maintien de bonnes conditions de crédit qui lui ont permis de se ressaisir au cours du 4^{ème} trimestre 2015. Il s'établit alors à un niveau supérieur au niveau moyen constaté depuis le début des années 2000.

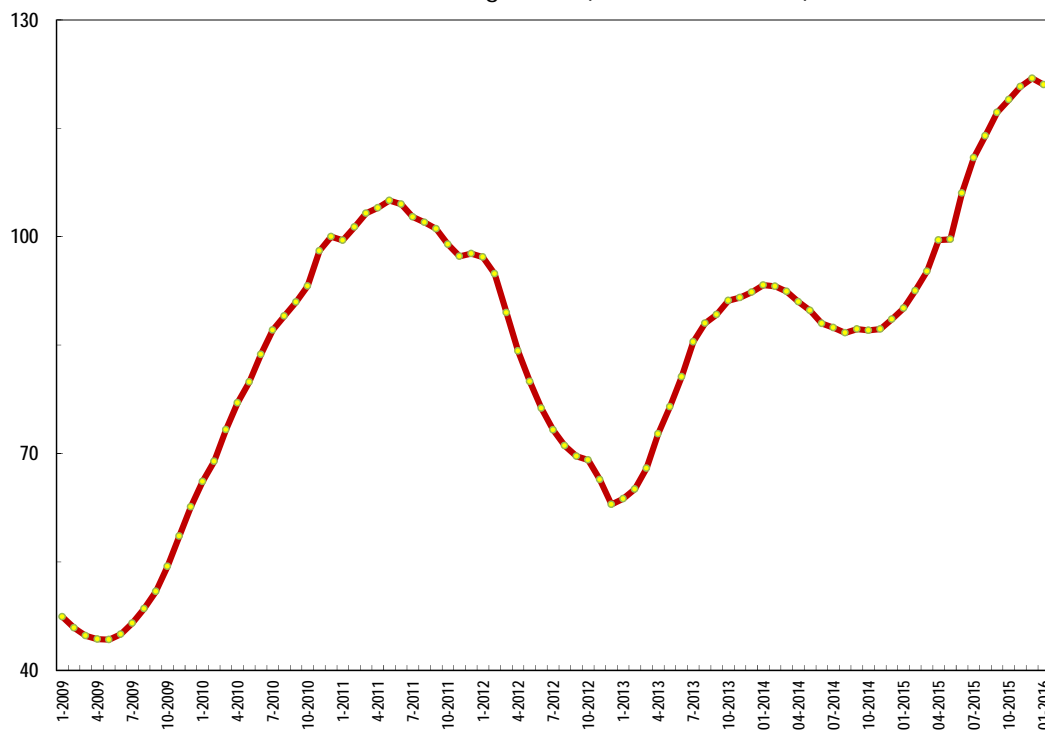


MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

Comme cela est habituel à cette période de l'année, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant est maintenant moins rapide : en janvier 2016, + 8.9 % pour la production et de + 6.1 % pour le nombre de prêts. Le ralentissement 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.

Total des prêts bancaires accordés : Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



MARCHÉ DE L'ANCIEN

En janvier 2016
année glissante en GA

Production de crédits : + 34.3 %
Nombre de prêts accordés : + 28.8 %

Nombre de prêts bancaires : Marché de l'ancien

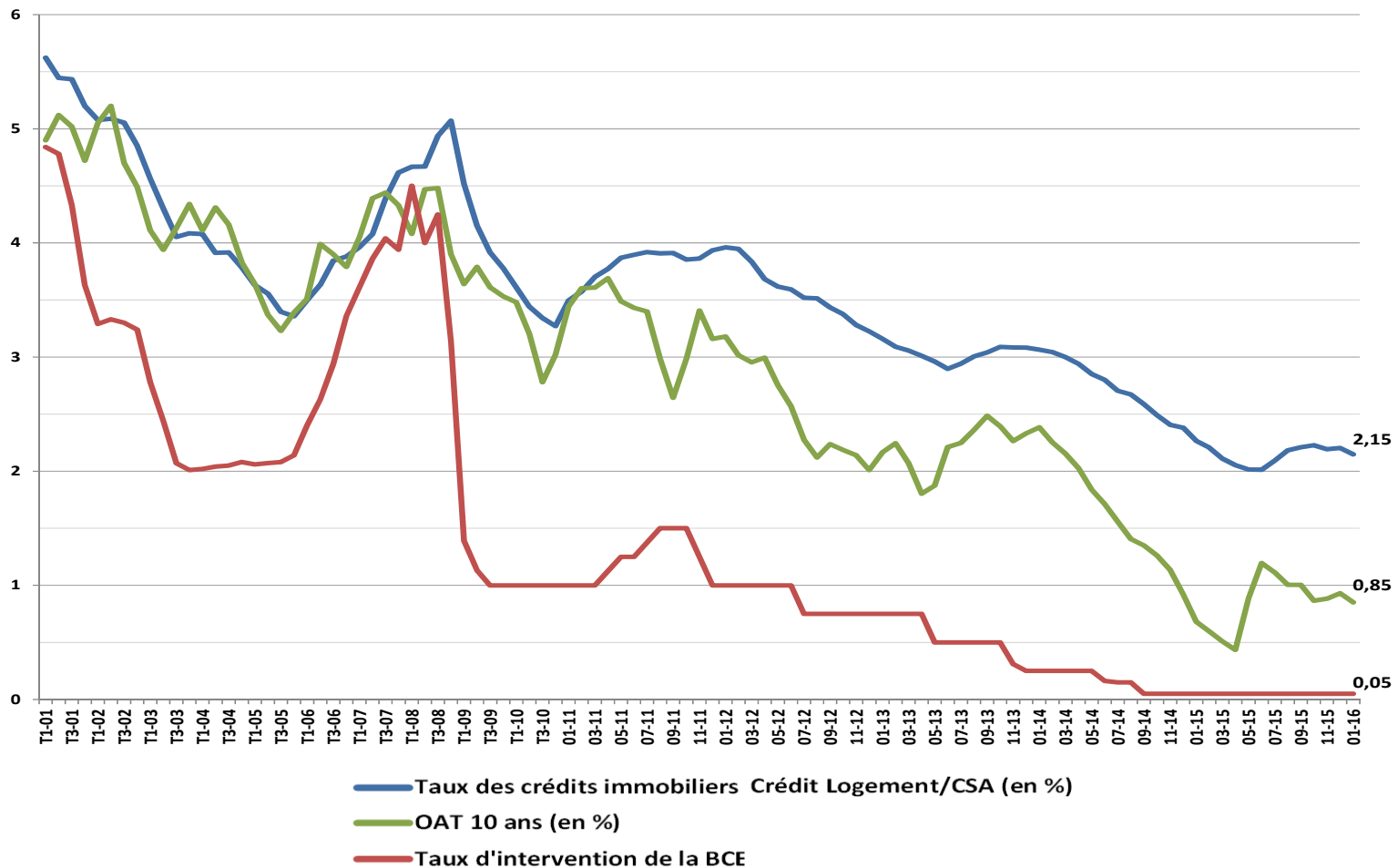
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



En guise de conclusion
Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

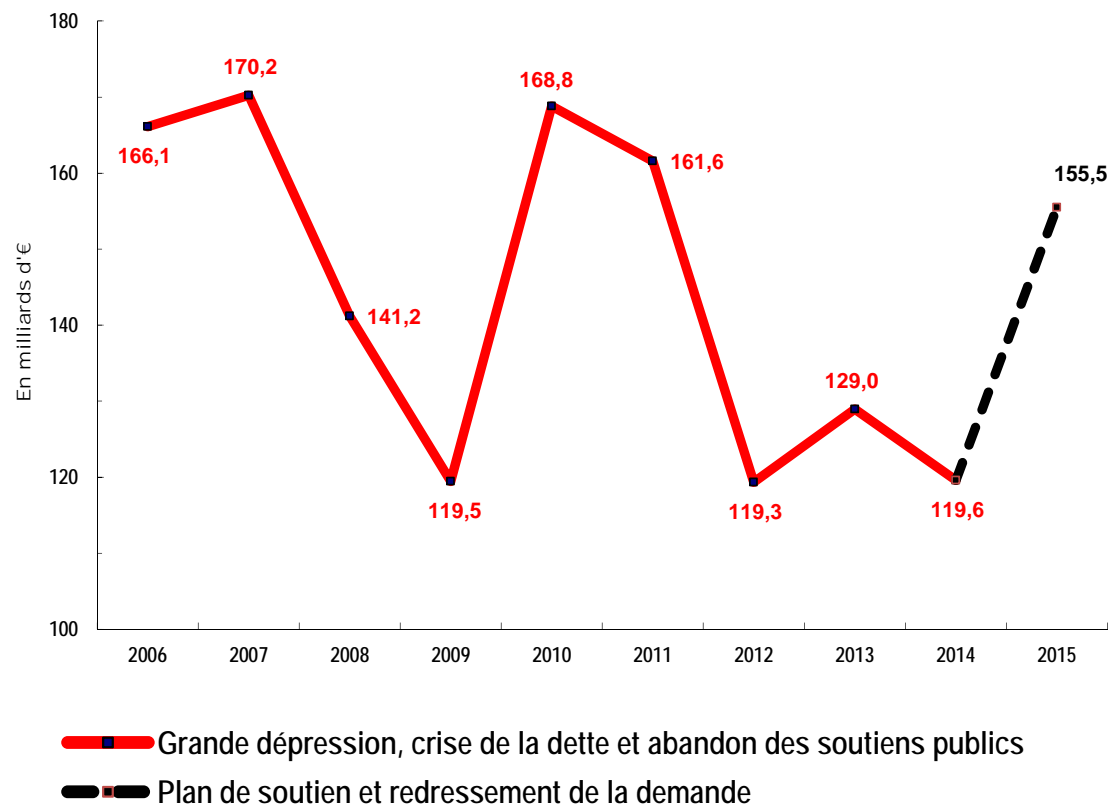
En 2015, la baisse des taux des crédits immobiliers a soutenu les marchés et assuré leur redémarrage. En 2016, ils devraient s'établir à des niveaux propices à une nouvelle expansion de la demande.



La production de crédits immobiliers en 2015

La reprise s'est accélérée en 2015 : pas de fléchissement en fin d'année. Elle s'appuie sur les soutiens publics à l'investissement locatif privé et à l'accession à la propriété et sur le dynamisme de l'offre de crédits. La production s'est élevée à 155.5 Mds d'€ (+ 30.0 %) : de l'ordre de 148 Mds d'€ pour le neuf et l'ancien (+ 32.6 %).

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

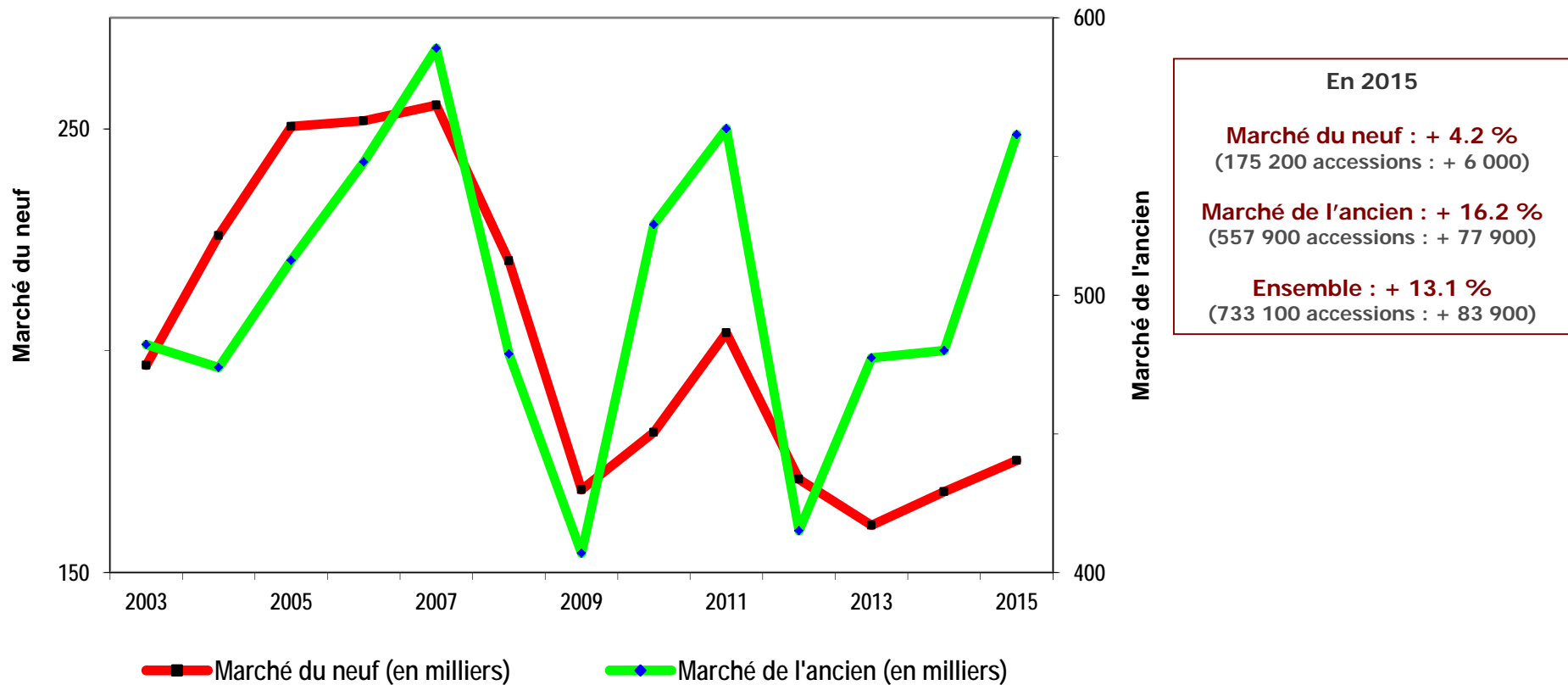


La production de crédits immobiliers en 2015

Le dynamisme de la production de crédits constaté en 2015 tient pour l'essentiel à la reprise rapide des flux de l'accèsion à la propriété.

Les flux de l'accèsion à la propriété

Source : OFL/CSA et modèle DESPINA

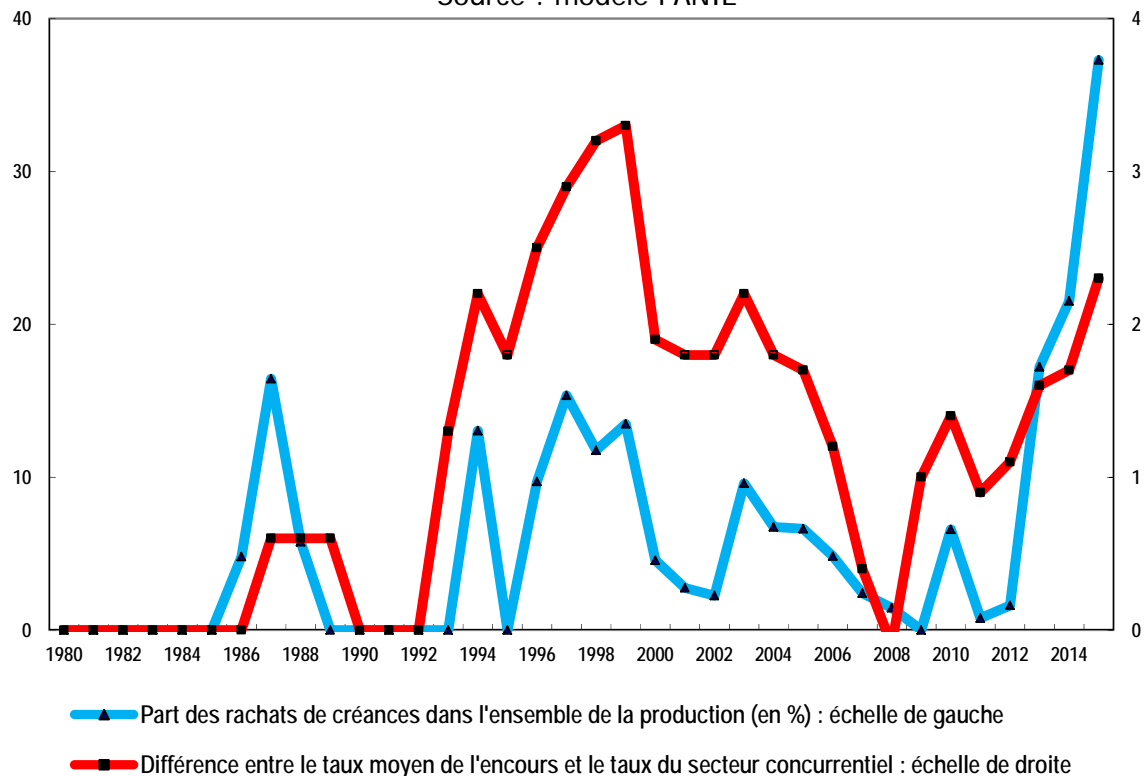


Les rachats de créances en 2015

Les évolutions des taux d'intérêt ont facilité les rachats de créances depuis 2013, avec un différentiel de taux stock-flux qui s'est accru en 2015 : avec 37.3 % du total des crédits versés en 2015 (21.5 % en 2014 et 17.2 % en 2013). La vague de rachats actuelle est maintenant plus importante que celles de la 2nde moitié des années 80 et de la 2nde moitié des années 90 : 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).

La renégociation de la dette immobilière des ménages

Source : modèle FANIE



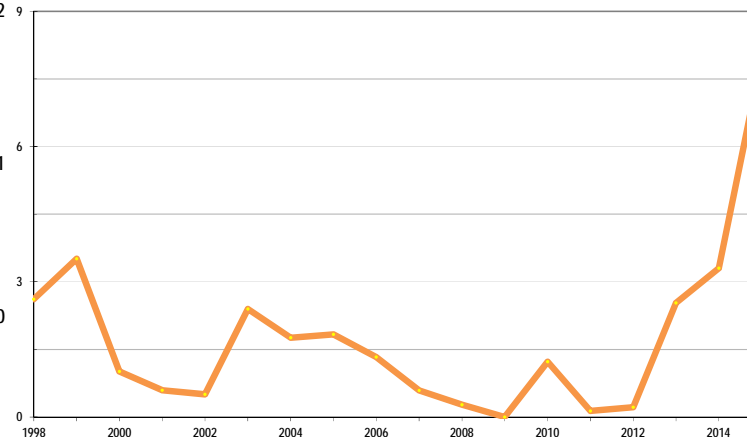
En 2015

Offres acceptées : 155.5 Mds d'€ (+ 30.0 %)

Crédits versés : 128.2 Mds d'€ (+ 15.4 %)

**Rachats de créances : 76.2 Mds d'€
ou encore : 8,0 % de l'encours des crédits**

Part des rachats dans l'encours des crédits immobiliers - en%
Source : modèle FANIE



Les rachats de créances en 2015

Dans le contexte d'une reprise rapide des marchés immobiliers et de la production de crédits, les rachats de créances ont porté les productions à des niveaux jamais observés jusqu'alors.

Variation de la production en 2015 en % (respectivement en 2014)

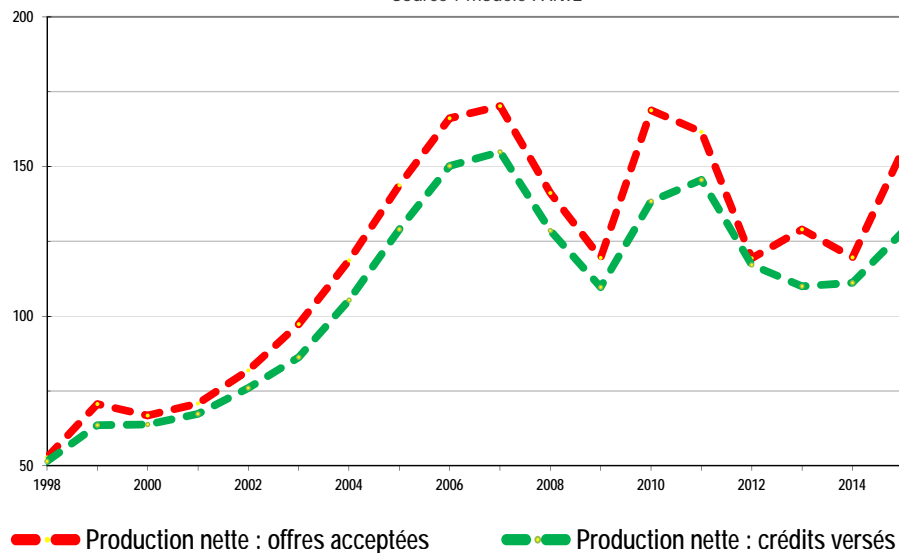
Offres acceptées : production nette = + 30.0 % (- 7.3 %) et production brute = + 54.4 % (- 1.1 %)

Crédits versés : production nette = + 15.3 % (+ 1.1 %) et production brute = + 44.2 % (+ 6.7 %)

La production nouvelle de crédits immobiliers aux particuliers

En milliards d'euros

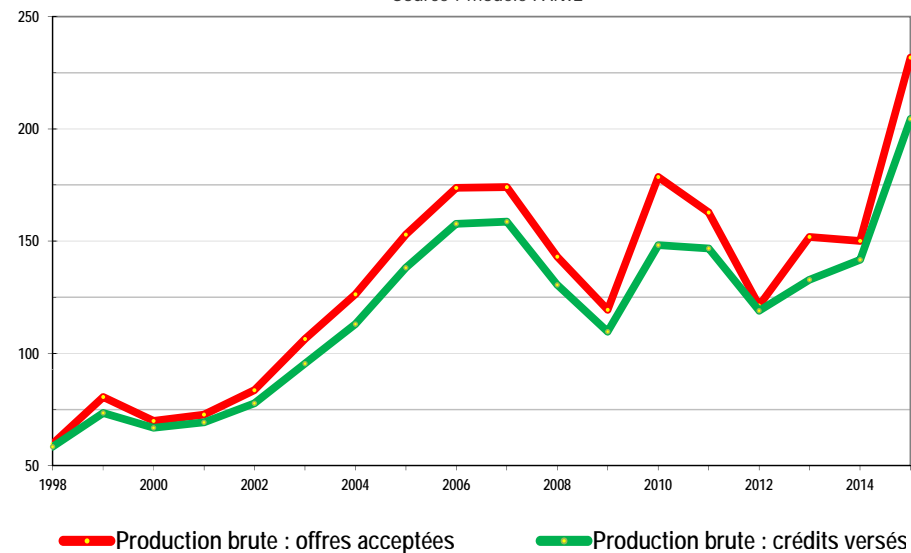
Source : modèle FANIE



La production nouvelle de crédits immobiliers aux particuliers

En milliards d'euros

Source : modèle FANIE



FIN

Merci de votre attention
