

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 4^{ème} trimestre 2016
et les tendances récentes



Le tableau de bord de l'Observatoire

L'ensemble des marchés

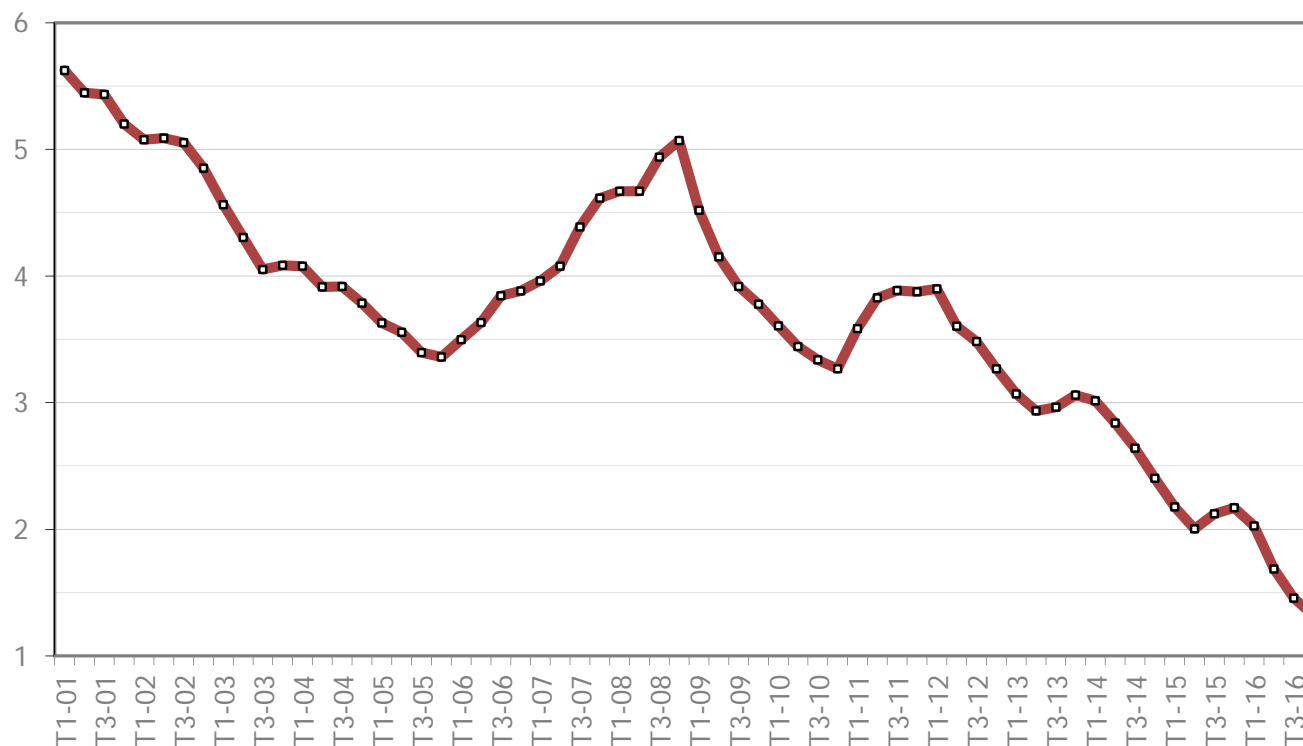


Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

La hausse des taux intervenue en décembre n'a été que très modérée : en dépit des tensions qui affectent les marchés obligataires depuis la fin de l'été, la remontée des taux n'a été ni rapide (décalages inhérents à la révision des barèmes), ni très forte (généralement, pas plus du tiers de la hausse du coût des ressources obligataires).

A 1.34 % en décembre, les taux ont reculé de 84 points de base en un an. La baisse a été observée sur tous les marchés : - 84 points de base depuis décembre 2015 sur le marché de l'ancien (1.35 % en décembre), - 83 points de base sur celui du neuf (1.39 % en décembre) et - 94 points de base sur celui des travaux (1.28 % en décembre).





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

La baisse des taux intervenue en 2016 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 100 points.

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	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
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
Octobre 2016	1,33	1,33	1,19	1,41	1,67	1,16	1,32	1,59
Novembre 2016	1,31	1,31	1,15	1,37	1,63	0,98	1,36	1,53
Décembre 2016	1,34	1,34	1,18	1,40	1,65	1,12	1,27	1,68



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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, en 2016, la baisse des taux a été de 94 points de base pour les emprunteurs sur 20 ans du 4^{ème} groupe, contre 87 points de base pour les emprunteurs du 1^{er} groupe.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	DÉCEMBRE 2016			DÉCEMBRE 2015		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er groupe	0,93	1,11	1,31	1,74	1,98	2,26
	2ème groupe	1,11	1,31	1,54	1,95	2,21	2,57
	3ème groupe	1,22	1,44	1,72	2,09	2,36	2,73
	4ème groupe	1,48	1,75	2,04	2,39	2,69	3,01
	Ensemble	1,18	1,40	1,65	2,03	2,31	2,65

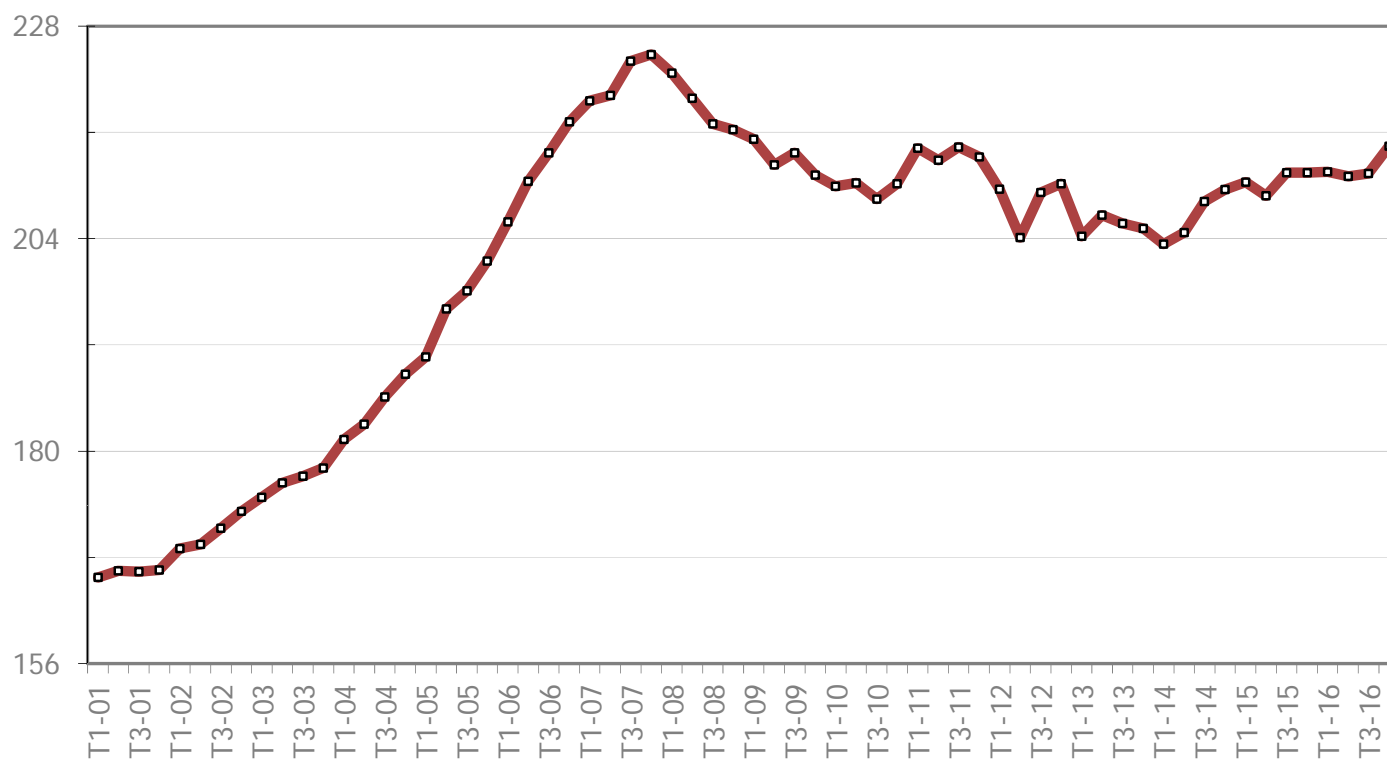


Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 4^{ème} trimestre 2016, la durée des prêts accordés était de 214 mois en moyenne.

Les durées qui se maintenaient à un niveau élevé (de l'ordre de 211 mois) depuis l'été 2015 se sont allongées au cours du 4^{ème} trimestre. Aussi, la demande peut tirer avantage de la forte baisse des taux des crédits observée en 2016. En effet, les conditions de crédit actuelles permettent à tous les ménages de rentrer sur le marché de l'accession, sur des durées longues, sans que cela ne les pénalise : la progression des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes qui se constate depuis deux années en témoigne.





Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

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 29.4 % en décembre 2016 (65.5 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 7.7 % de la production (contre 22.2 % en 2013).

Structure de la production 2013 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	2,7	12,0	31,4	32,5	20,6	0,9	100,0
de 35 à 45 ans	3,7	15,0	34,4	30,6	15,9	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	7,6	25,6	38,9	22,2	5,7	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	18,3	44,3	30,2	6,5	0,6	0,0	100,0
65 ans et +	36,1	44,5	15,6	3,1	0,6	0,0	100,0

Structure de la production 2016 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	1,0	6,0	25,7	35,7	31,2	0,3	100,0
de 35 à 45 ans	1,2	7,4	28,5	37,7	25,1	0,1	100,0
de 45 à 55 ans	3,1	17,1	37,6	33,0	9,2	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	9,9	39,3	38,0	11,5	1,4	0,0	100,0
65 ans et +	21,4	49,3	22,7	5,1	1,5	0,0	100,0

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

Sur un marché en expansion, 31.5 % des moins de 35 ans ont bénéficié d’un prêt de 25 ans et plus (67.2 % d’un prêt de 20 ans et plus) en 2016 contre 21.5 % (respectivement 54.0 %) en 2014.

Cette évolution s’est aussi observée chez les 35 à 44 ans, par exemple : 25.2 % ont bénéficié d’un prêt de 25 ans et plus (62.9 % d’un prêt de 20 ans et plus) en 2016 contre 16.2 % (respectivement 46.8 %) en 2014.

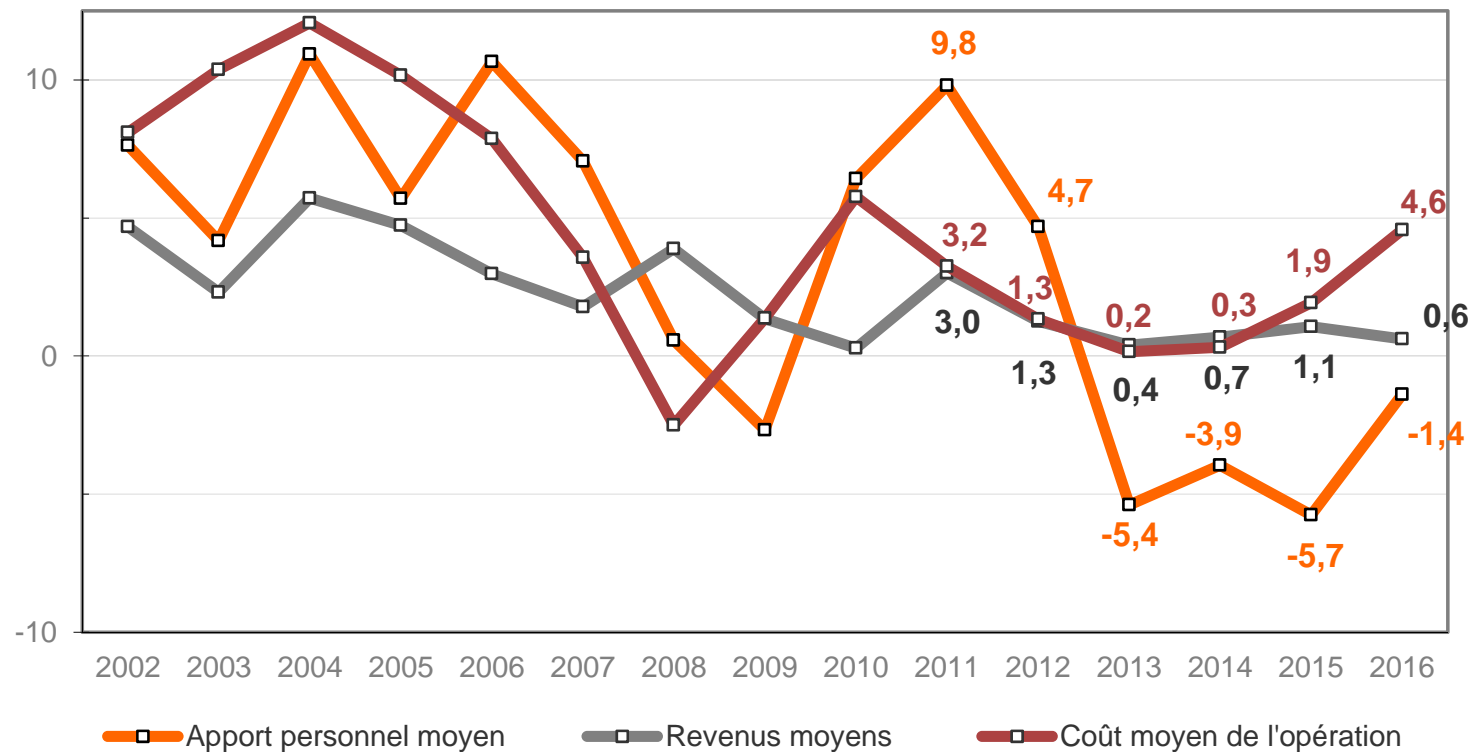


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Depuis plusieurs années, les revenus des emprunteurs ne progressent que lentement. Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel recule encore lentement : 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 (+ 4.6 % en 2016, après + 1.9 % en 2015).





L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

Néanmoins, grâce à des conditions de crédit excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à très haut niveau, en dépit de la remontée du coût des opérations réalisées.

Il se situe d'ailleurs à un de ses niveaux les plus élevés constatés depuis le début des années 2000.



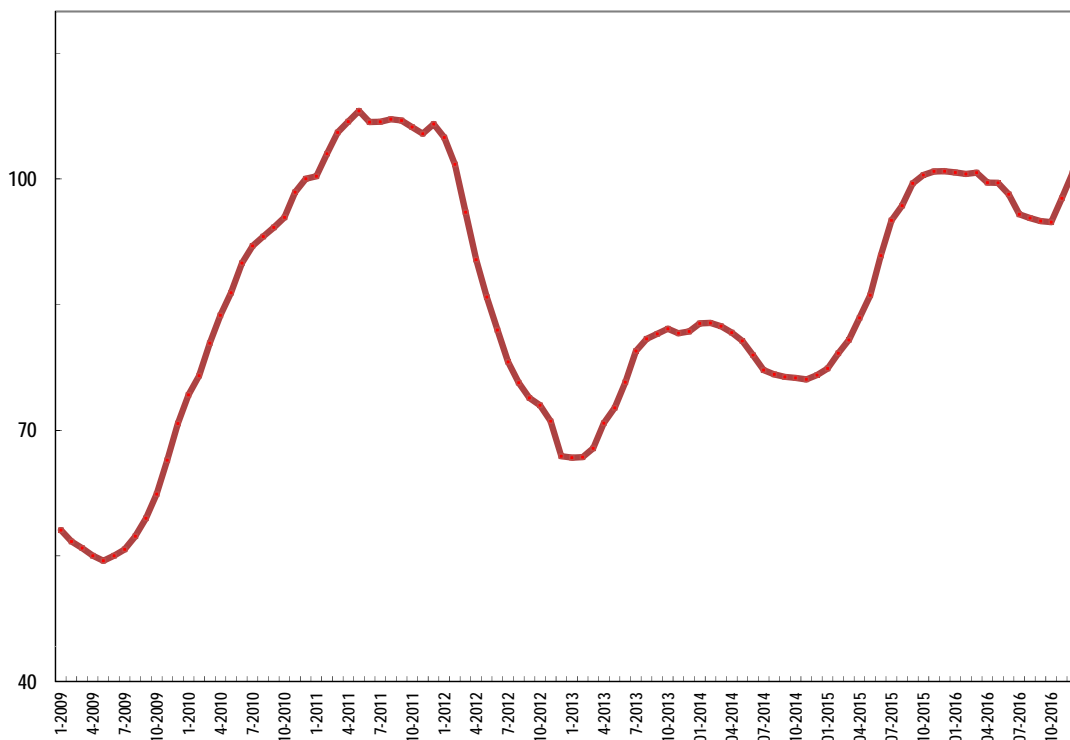


L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Après plusieurs mois d'hésitations, le marché a retrouvé de la vigueur en septembre : le rebond s'est confirmé depuis. Et en décembre, l'activité a progressé à un rythme exceptionnellement élevé, alors qu'habituellement elle se replie (souvent assez vite), annonçant l'endormissement de la demande pour l'hiver. Aussi, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant augmente très rapidement : avec en décembre, + 32.4 % pour la production et + 25.8 % pour le nombre de prêts.

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



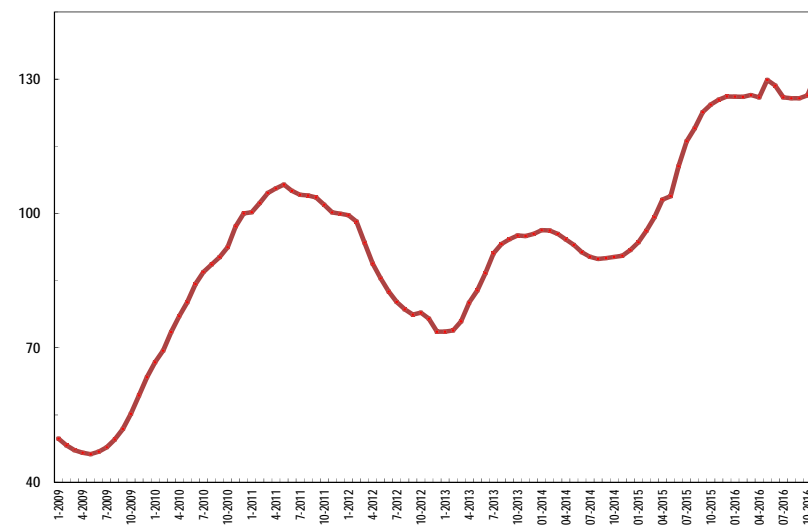
ENSEMBLE DU MARCHÉ

En 2016

Production de crédits : + 7.1 % (+ 37.4 % en 2015)

Nombre de prêts accordés : - 0.2 % (+ 31.8 % en 2015)

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





Le tableau de bord de l'Observatoire

Le marché du neuf



La photographie du marché

MARCHÉ DU NEUF

Le coût moyen des opérations réalisées a augmenté à un rythme soutenu en 2016 (+ 5.0 %, après + 1.7 % en 2015). Mais les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'ont progressé que lentement (+ 0.9 %, 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 a encore reculé fortement (- 5.0 %, après - 4.0 % 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	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 2016							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	61,9 <i>56,0</i>	255,3 <i>275,6</i>	211,7 <i>226,3</i>	17,1 <i>17,9</i>	4,9 <i>5,6</i>	226 <i>233</i>	1,36 <i>1,38</i>
4ème trimestre 2015							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	61,0 <i>55,1</i>	233,8 <i>251,8</i>	185,8 <i>197,1</i>	20,5 <i>21,7</i>	4,6 <i>5,1</i>	222 <i>230</i>	2,18 <i>2,20</i>



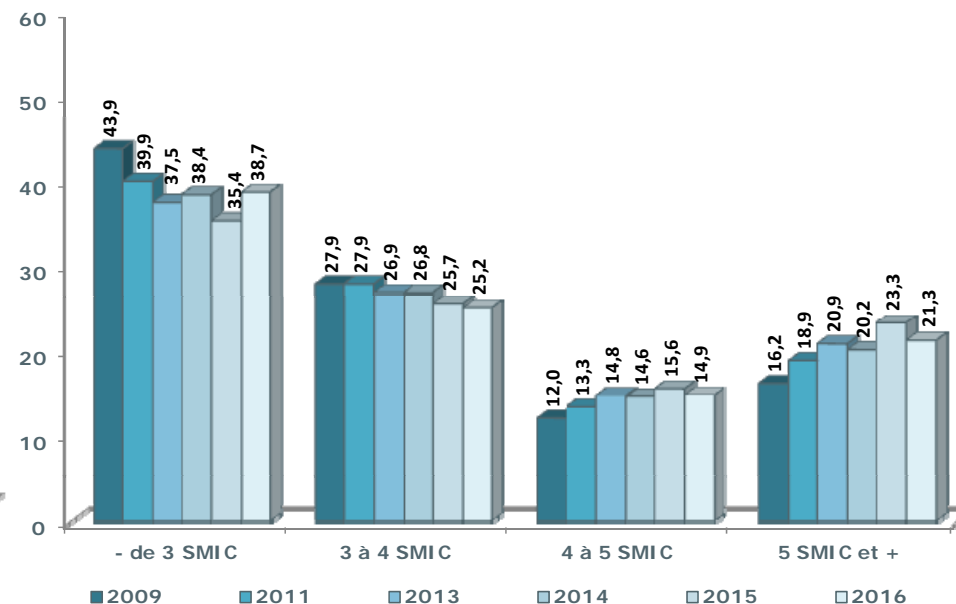
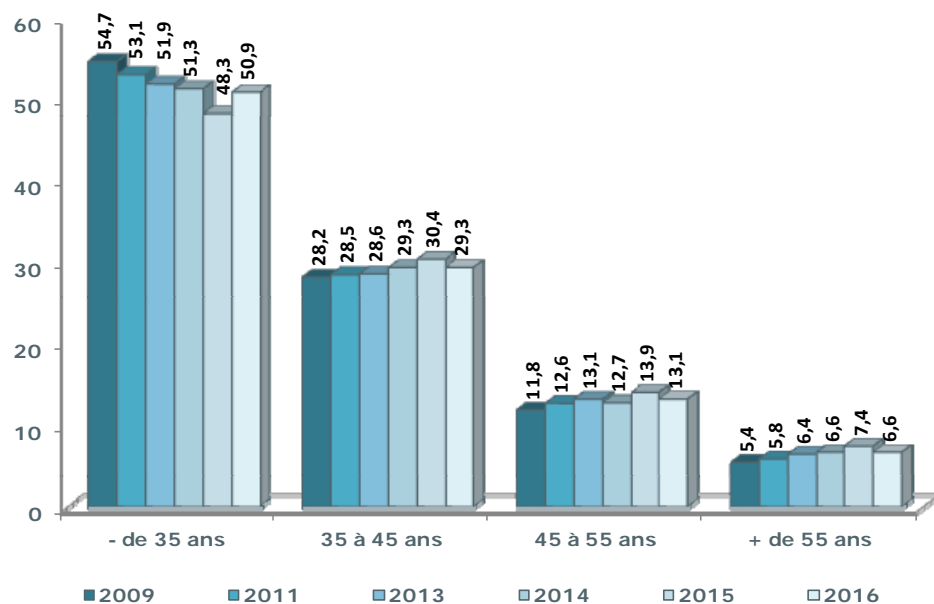
La répartition des emprunteurs

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

Le marché de l'accèsion a amplifié la reprise amorcée en 2015 : + 3.2 % en 2016 (+ 4.5 % en 2015). Cette évolution a bénéficié d'une amélioration sans précédent des conditions de crédit et du reprofilage du PTZ.

La part des moins de 35 ans progresse encore : le nombre de jeunes qui accèdent a augmente de 8.8 %. Et la part des 55 ans et plus a reculé pour la première fois depuis la fin des années 2000.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) s'est accrue fortement (expansion de la CMI), alors que celle des ménages aisés s'est repliée : le nombre des accédants modestes a augmenté de 12.8%.

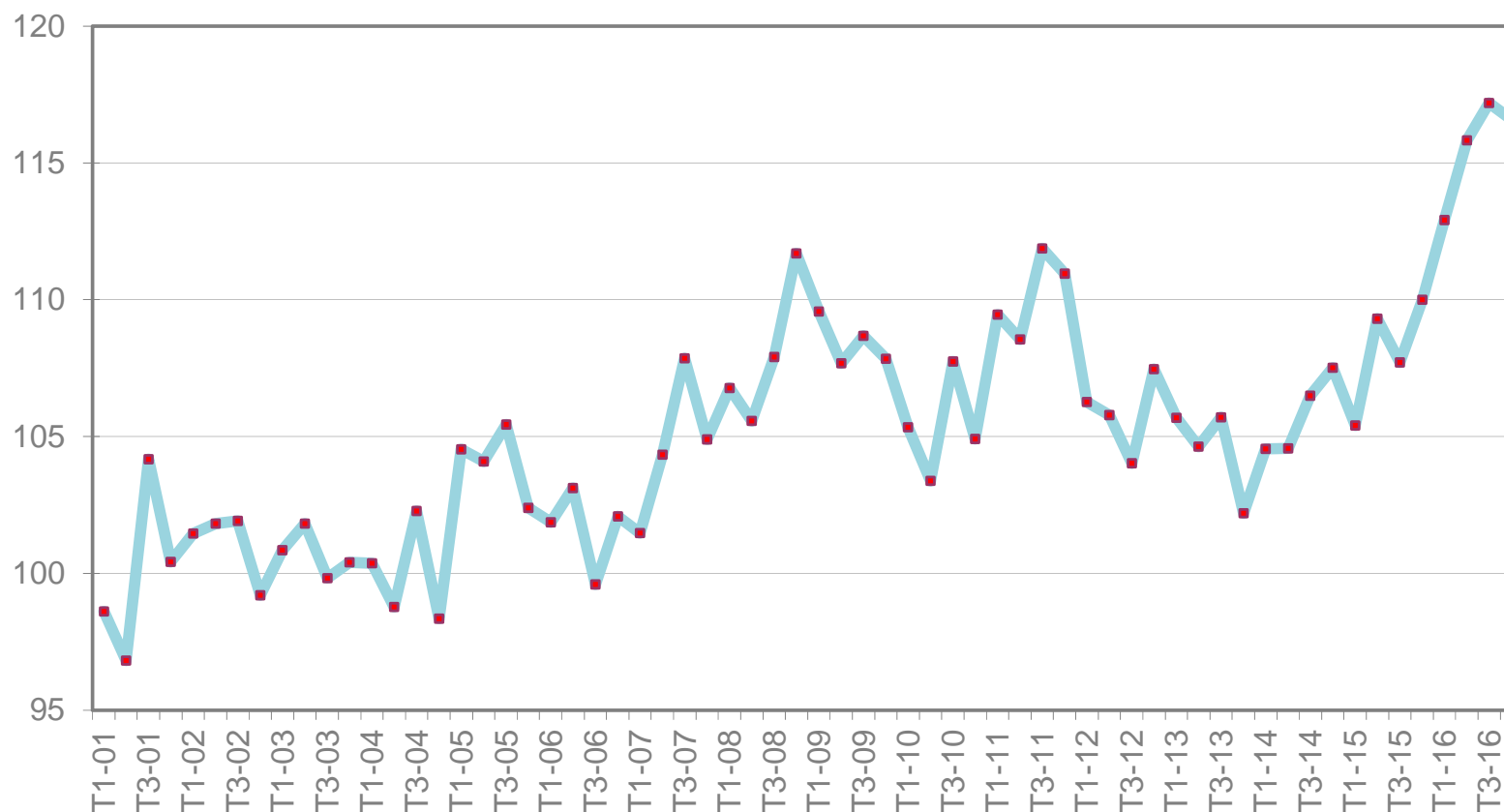




L'indicateur de solvabilité de la demande

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'établit à très haut niveau. Il se maintient depuis le printemps 2016 à des niveaux particulièrement élevés, bien au-delà du pic qui avait déjà été constaté durant l'automne 2011.



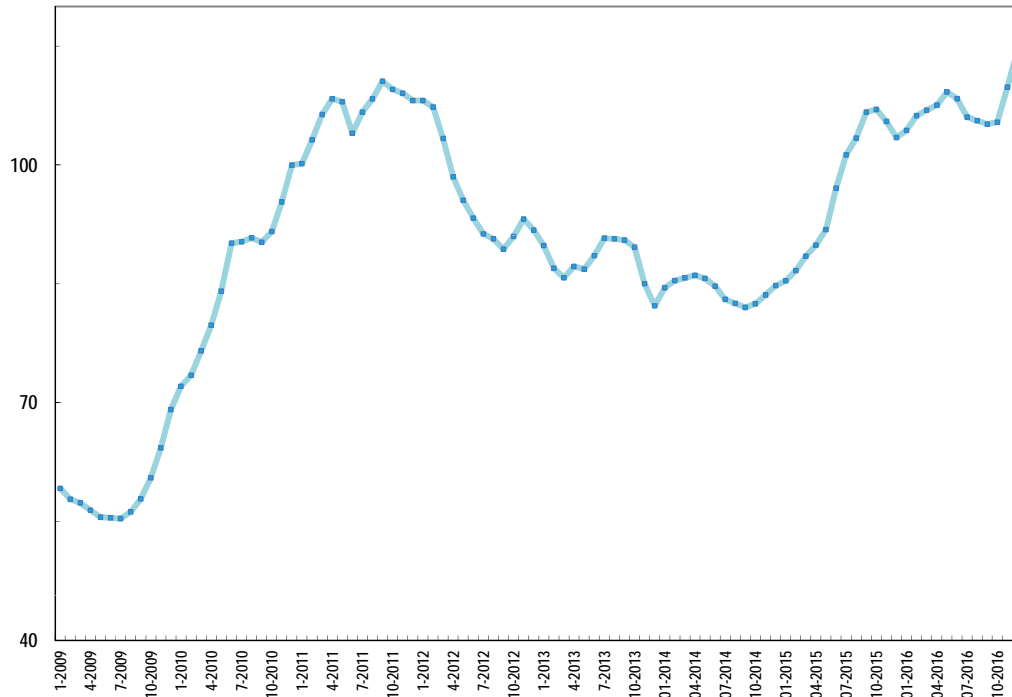


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Après un mois d'août très calme, comme à l'habitude, l'activité s'est nettement redressée en septembre : elle a bénéficié du rebond de la demande qui se constate habituellement à la rentrée. Ce rebond s'est amplifié depuis, bien au-delà de ce qui se constate habituellement à cette période de l'année : comme novembre l'avait été, décembre est d'ailleurs exceptionnel, avec une demande particulièrement active. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant l'illustre : + 48.6 % pour la production et + 43.0 % pour le nombre de prêts.

Nombre de prêts bancaires accordés : **Marché du neuf**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



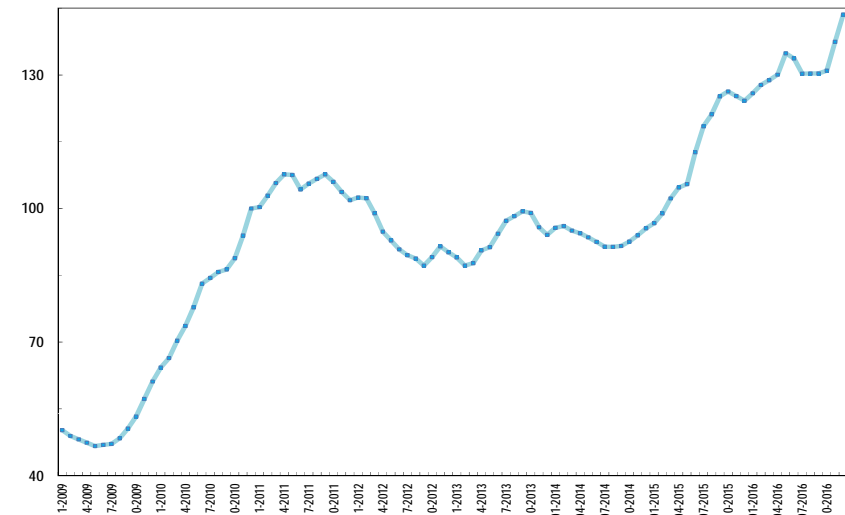
MARCHÉ DU NEUF

En 2016

Production de crédits : + 15.5 % (+ 30.0 % en 2015)

Nombre de prêts accordés : + 10.7 % (+ 22.0 % en 2015)

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





Le tableau de bord de l'Observatoire

Le marché de l'ancien



La photographie du marché

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les coûts des logements anciens ont progressé à un rythme soutenu en 2016 (+ 4.7 %, après + 2.8 % en 2015). Mais les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières n'ont augmenté que modérément en 2016 (+ 0.3 %, après + 1.9 % en 2015).

Après trois années d'un recul rapide, le niveau de l'apport personnel n'a que faiblement diminué en 2016 (- 0.3 %, en GA, après - 5.3 % en 2015). Les taux d'apport personnel ont donc encore baissé, sensiblement. Le retour des primo accédants a été favorisé par le maintien des durées des prêts à un niveau élevé depuis près de deux ans.

Photographie du marché	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 2016							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	61,1 58,5	262,2 272,1	212,1 218,6	19,1 19,7	4,7 5,0	225 228	1,33 1,34
4ème trimestre 2015							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	61,4 59,0	246,0 255,3	192,4 197,9	21,8 22,5	4,5 4,7	223 226	2,18 2,19



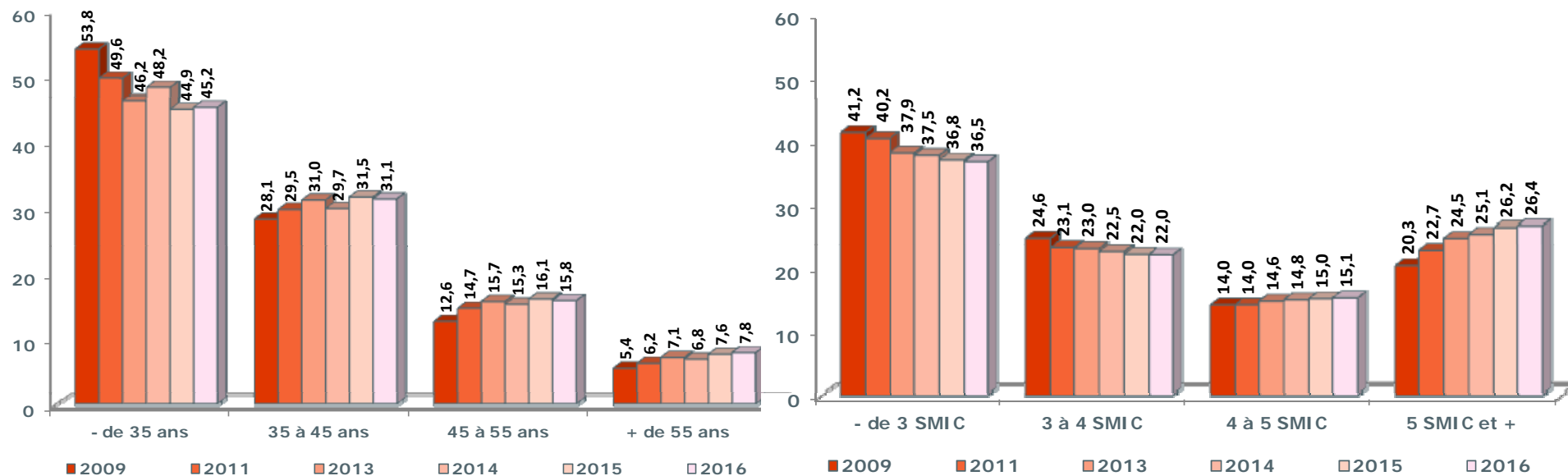
La répartition des emprunteurs

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 a progressé à un rythme plus lent, en 2016 (+ 6.6%).

La part des moins de 35 ans n'a que faiblement progressé en 2016, en l'absence d'un soutien public à la primo accession. Néanmoins, grâce à l'amélioration de conditions de crédit, le nombre de jeunes accédants a augmenté de 7.3 %. Alors que la part des 55 ans et plus s'est encore renforcée.

La part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC a aussi reculé, alors que la demande des ménages aisés s'est accrue (progression des reventes, encouragée par la hausse des prix) : le nombre des accédants modestes (moins de 3 SMIC) s'est élevée de 5.7 %.

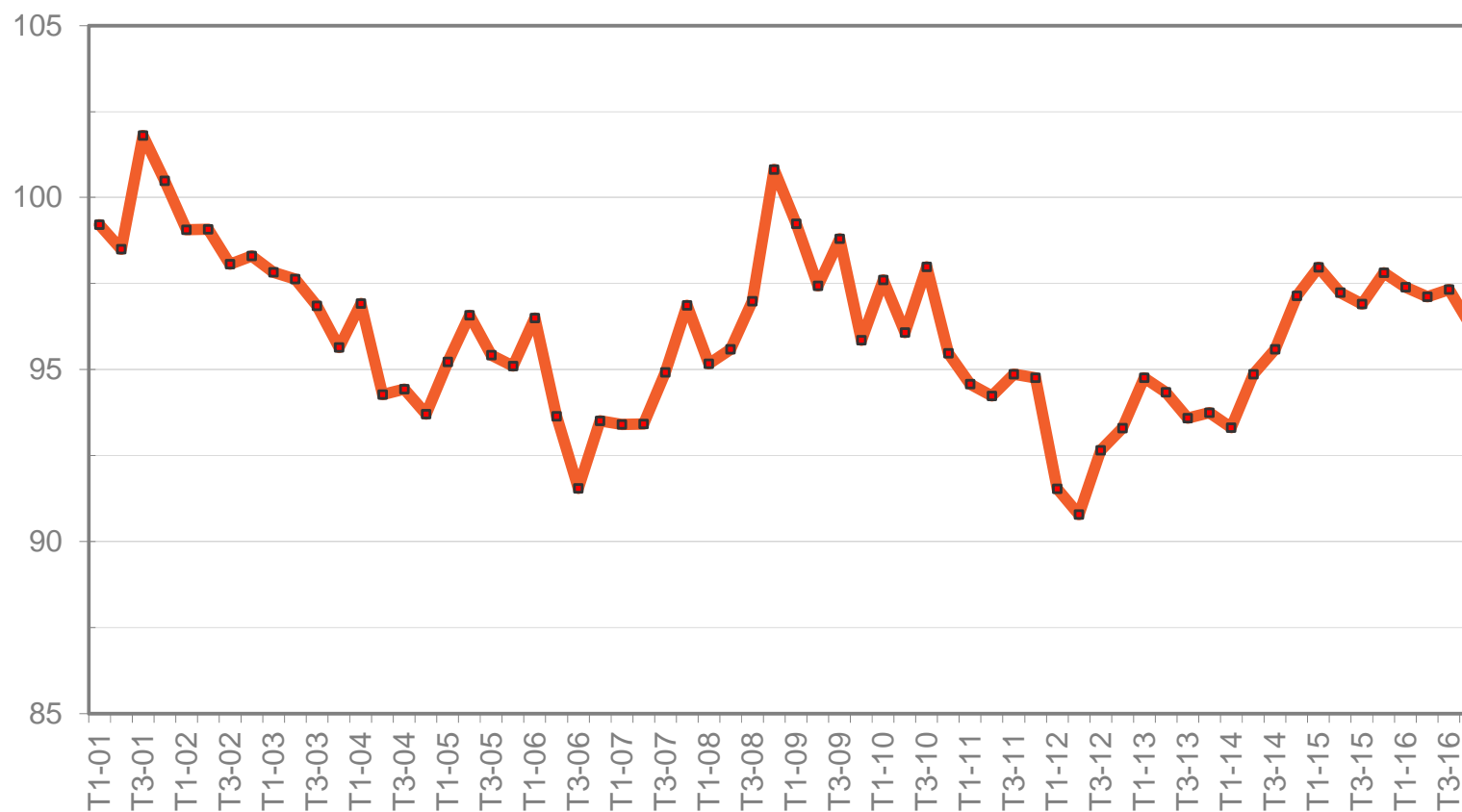




L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

En dépit de conditions de crédit excellentes, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite depuis l'automne 2015, en réponse à la poussée du coût des opérations réalisées. Il a d'ailleurs reculé en fin d'année 2016..



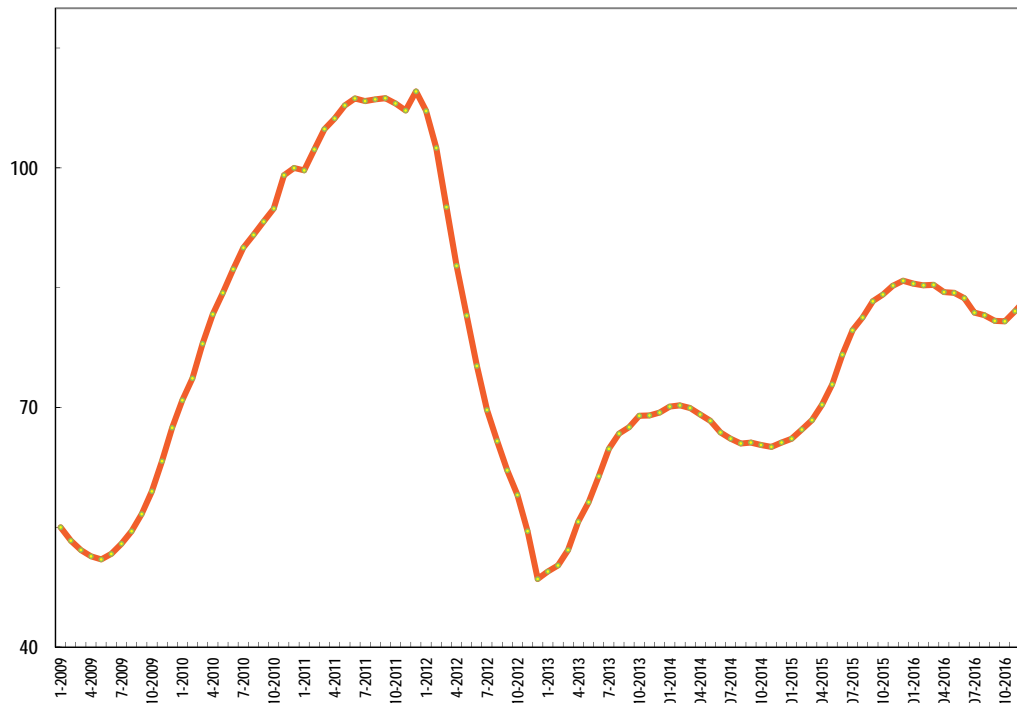


L'activité du marché des crédits immobiliers

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

L'activité a commencé à se redresser en septembre et le mois d'octobre a fait preuve d'un dynamisme exceptionnel. La vitalité du marché ne s'est pas démentie depuis, alors qu'à partir de novembre le marché retrouve habituellement plus de calme. Et le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant progresse rapidement en décembre : avec + 22.3 % pour la production et + 13.7 % pour le nombre de prêts. Rarement un 4^{ème} trimestre n'aura fait preuve d'un tel dynamisme : il faut d'ailleurs remonter en 2011 pour retrouver de tels rythmes de croissance.

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

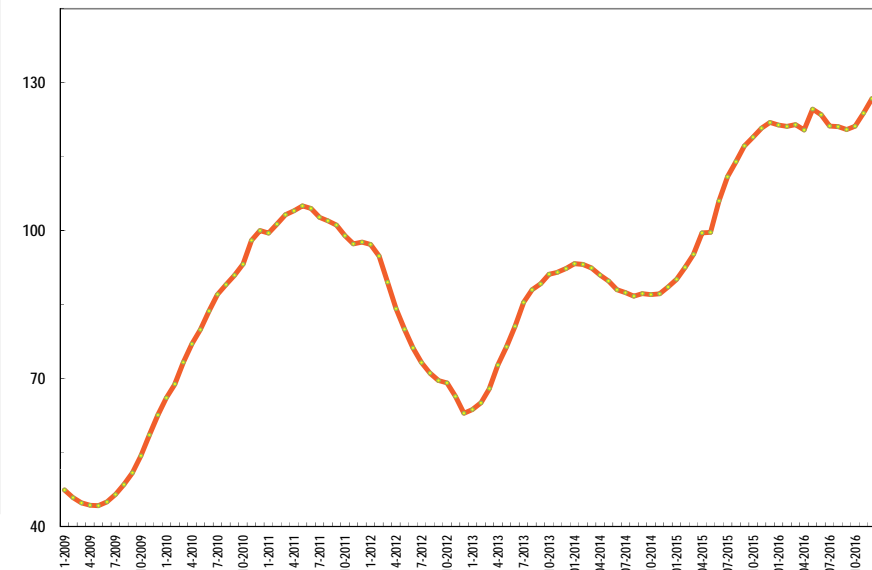


MARCHÉ DE L'ANCIEN

En 2016

Production de crédits : + 4.0 % (+ 37.7 % en 2015)
Nombre de prêts accordés : - 2.8 % (+ 30.9 % en 2015)

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





En guise de conclusion
Les tendances des marchés



Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Pour une inflation attendue de l'ordre de 1.2 % en 2017, les prévisions concernant les taux des obligations (taux des OAT à 10 ans) sont rassurantes :

- pour la Banque de France (« Projections macroéconomiques pour la France », décembre 2016) : **0.90 % en 2017 (et 1.10 % en 2018)**,
- pour les principaux établissements de crédit qui ont présenté leur prévision vers la mi-décembre : **de 0.90 % à 0.95 % au 2^{ème} trimestre et de 1.00 % à 1.10 % au 4^{ème} trimestre** (contre 0.76 % en décembre 2016)

et donc un taux moyen pour 2017 compris entre :

- 0.90 % Banque de France
- et 1.00 % établissements de crédit

Et dans tous les cas : maintien du taux de refinancement de la BCE à 0 %, au moins jusqu'à l'automne 2018.

Dans ces conditions, le taux moyen des crédits immobiliers attendu pour la fin 2017 devrait se situer entre 1,65 % et 1,75 % (1,34 % en décembre 2016) :

- habituellement, durant l'hiver, les taux des crédits immobiliers reprennent de 10 à 15 points de base, indépendamment des tensions sur les marchés financiers ;
- cependant, à aucun moment par le passé la remontée des taux des crédits immobiliers n'a été d'une ampleur comparable à celle du taux de l'OAT à 10 ans : elle n'a guère représenté plus du quart de la hausse du coût de cette ressource ;
- mais les marges des banques sont au plus bas et elles peinent à les comprimer plus encore pour élargir leurs clientèles. Et les contraintes nouvelles qui s'imposent à elles constituent autant de raisons pour remonter les taux, au-delà de l'augmentation imposée par la remontée du coût d'une partie de leurs ressources de financement.

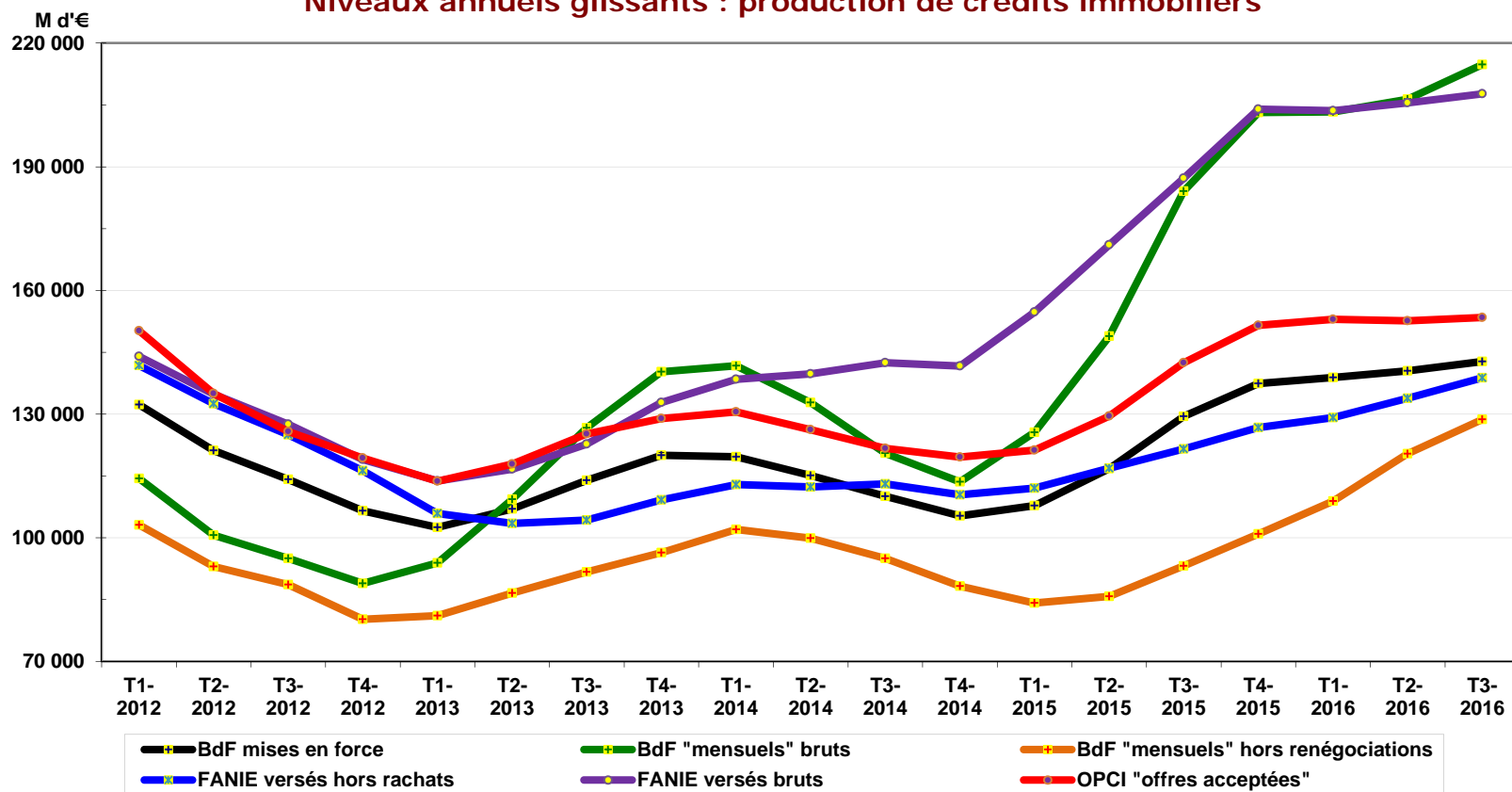


Les tendances des marchés

La production de crédits

Les niveaux de la production de crédits immobiliers (voire ses évolutions) sont souvent (très) différents selon les sources analysées : ce qui est logique compte tenu du stade auquel les mesures sont réalisées. Mais une source détonne, le « mensuel » de la Banque de France.

Niveaux annuels glissants : production de crédits immobiliers





Les tendances des marchés

La production de crédits

La production de crédits devrait encore progresser en 2017, mais à un rythme plus lent que par le passé :

+ 3.9 % pour les offres acceptées contre + 1.7 % en 2016 et + 26.7 % en 2015

+ 4.4 % pour les crédits versés après + 10.3 % en 2016 et + 14.9 % en 2015

Les productions nettes

hors rachats et rééchelonnements/réaménagements

Sources		2015	2016 Provisoire (niveau annuel glissant)	2017 Prévisions modèle FANIE
.	offres acceptées OPCI	151,5	154,0	160,0
.	crédits mis en force Banque de France	137,4	142,8 (T3-2016)	n.d
.	crédits versés OPCI	127,8	141,0	147,2
.	crédits "nouveaux" Banque de France	100,9	132,9 (novembre)	n.d

Les renégociations et les rachats de créances

.	rachats de créances OPCI	76,2	64,8	n.d
.	renégociations Banque de France	102,3	100,6 (novembre)	n.d

Les productions brutes

dont rachats ou rééchelonnements/réaménagements

.	crédits versés OPCI	204,0	205,8	n.d
.	crédits "nouveaux" Banque de France	203,2	233,5 (novembre)	n.d

*en milliards d'euros

n.d : non disponible

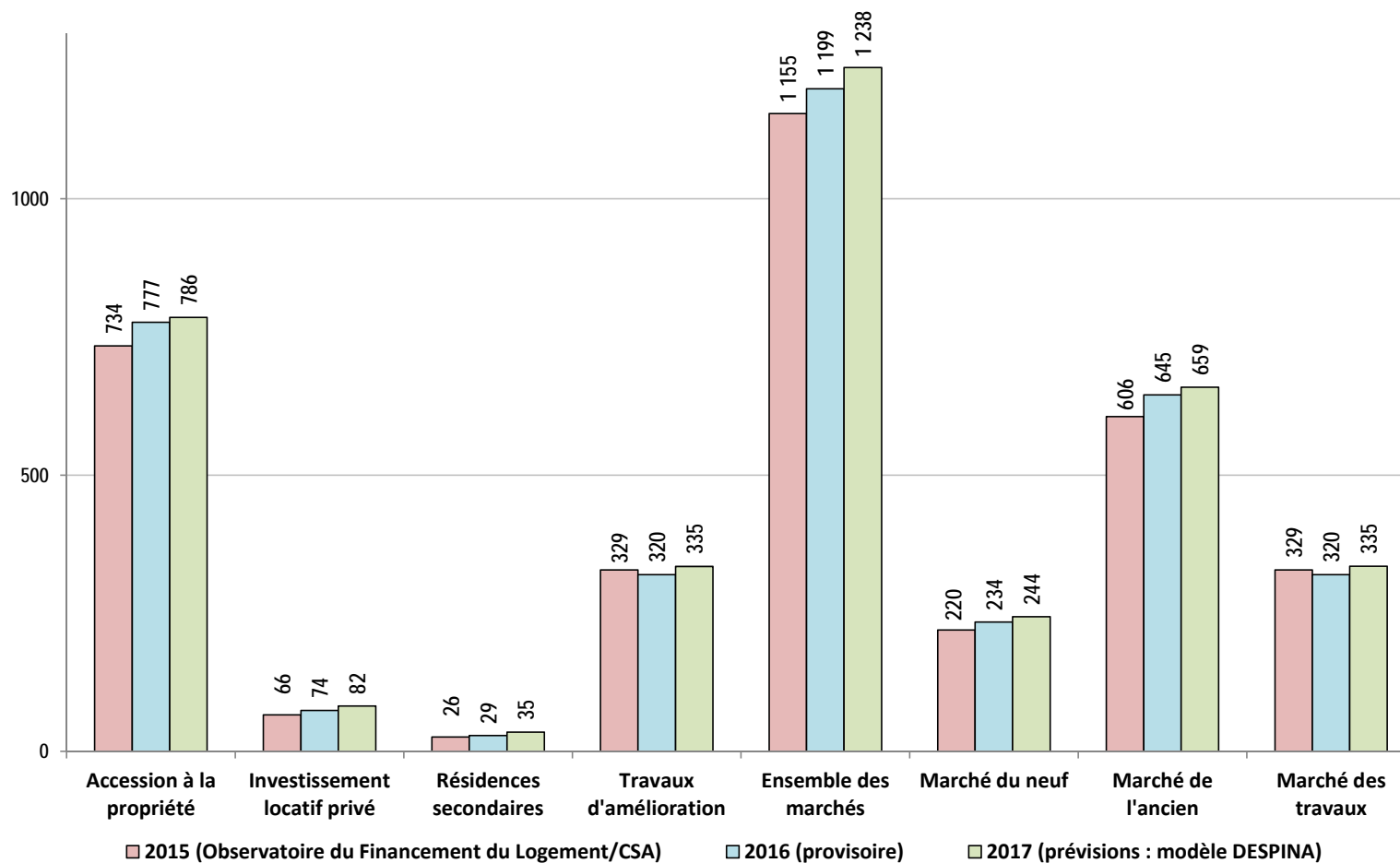
OPCI : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (modèle FANIE)



Les tendances des marchés

Les opérations financées avec recours aux crédits immobiliers

Après une augmentation de 3.8 % du nombre des opérations financées en 2016 (+ 5.9 % pour l'accèsion), le marché devrait encore progresser de 3.3 % en 2017 (+ 1.2 % pour l'accèsion). Hors un marché des travaux en panne : + 4.3 % pour le neuf (+ 6.4 % en 2016) et + 2.2 % pour l'ancien (+ 6.4 % en 2016).





FIN

Merci de votre attention
