

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 3^{ème} trimestre 2015
et les tendances récentes

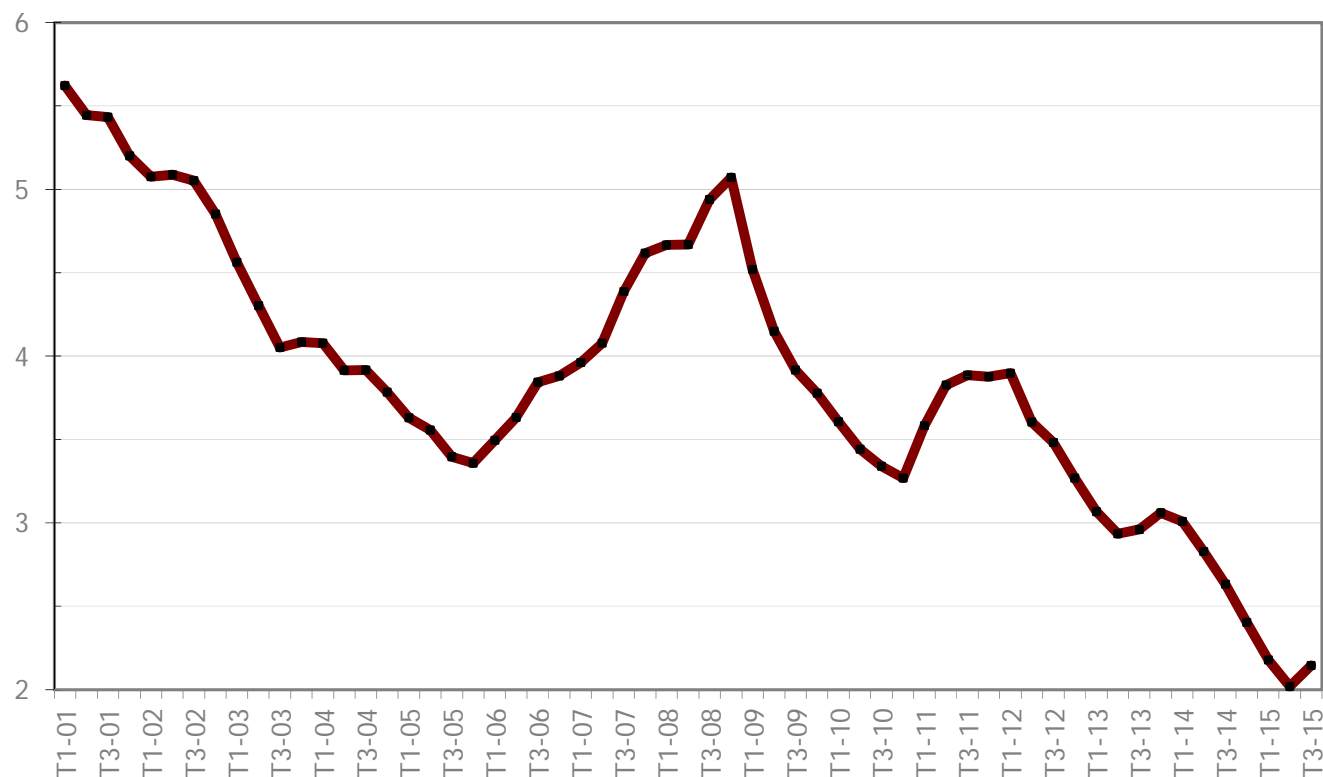
Institut CSA

Le tableau de bord de l'Observatoire

L'ensemble des marchés

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

Les taux étaient de 2.22 % en octobre. La révision des barèmes de taux n'a que partiellement répercuté l'augmentation des taux des OAT. La progression des taux reflète plus une nouvelle déformation de la structure de la production (développement de la primo accession, allongement des durées) qu'une tension sur le coût du crédit ou les désordres des marchés financiers. Depuis juin dernier, la hausse a été de 21 points de base sur le marché du neuf (2.28 % en octobre), de 20 points sur le marché de l'ancien (2.23 % en octobre) et de 22 points sur celui des travaux (2.12 % en octobre). Les taux des crédits immobiliers sont revenus à leur niveau de début 2015.



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

Pour un taux moyen à 2.21 % en septembre et une durée moyenne de 17.7 ans, les taux pratiqués dépendent de la durée pratiquée : 2.74 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 2.09 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. Les taux sont plus élevés sur les formules à taux fixe : 2.36 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (99.4 % de la production en septembre) et 2.00 % pour cette même durée à taux variable (0.6 % de la production en septembre).

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 : 2.01 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.55 % en taux variable.

L'amplitude des taux est de 65 points de base entre la moyenne du 1^{er} quartile et celle du 4^{ème} quartile pour un prêt à 15 ans à taux fixe. Elle est de 80 points de base pour un prêt à 20 ans ou à 25 ans à taux fixe. Elle est de 90 points de base pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux variable. Pour un prêt à 25 ans à taux variable, elle est de 80 points de base.

TAUX FIXES

TAUX VARIABLES

Septembre 2015	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er quartile	1,80	2,01	2,35	1,27	1,55	1,83
2ème quartile	1,97	2,26	2,64	1,54	1,88	2,20
3ème quartile	2,11	2,42	2,80	1,74	2,05	2,32
4ème quartile	2,47	2,79	3,17	2,15	2,48	2,68
Ensemble	2,09	2,36	2,74	1,68	2,00	2,28

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

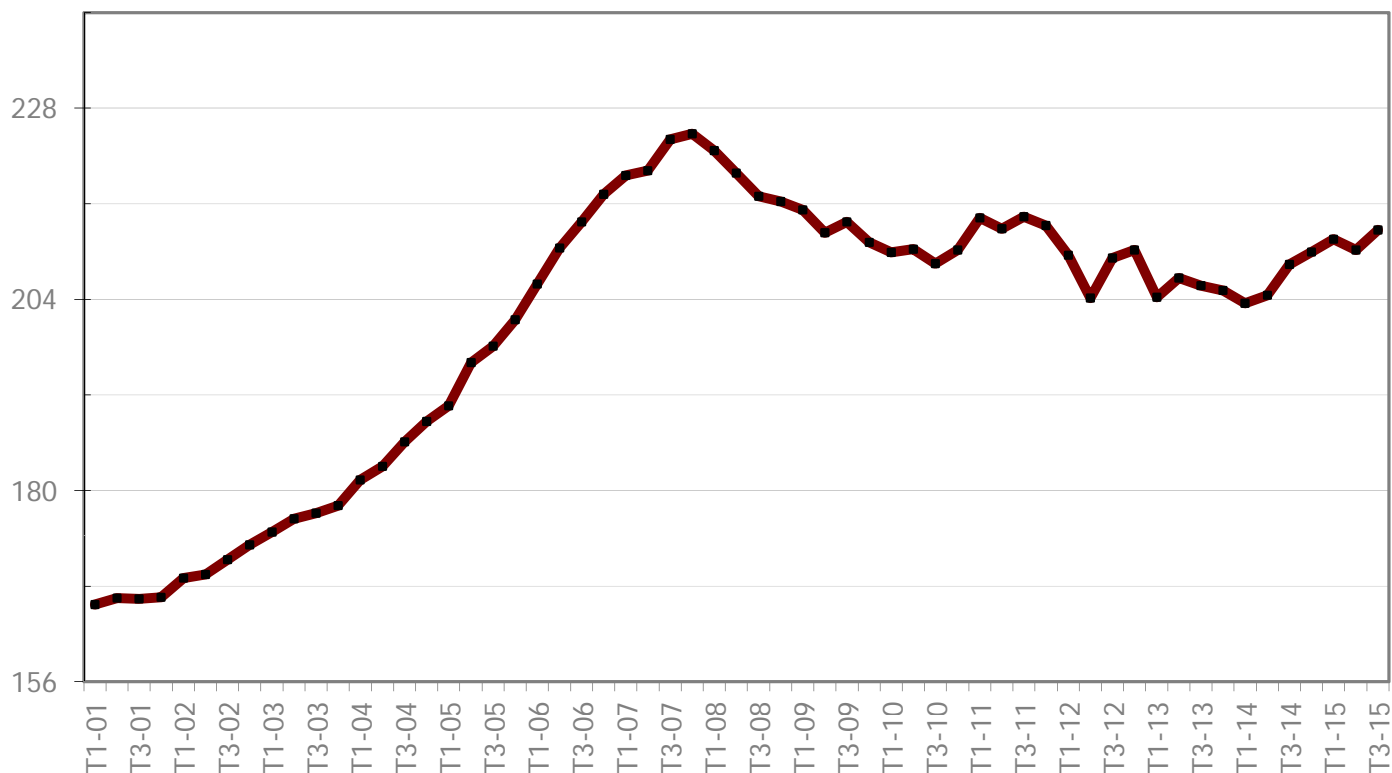
La remontée des taux intervenue depuis juin 2015 a été de l'ordre de 20 points pour les formules à taux fixe ou à taux variable.

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
Septembre	2012	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Septembre	2013	3,04	2,98	3,28	3,60	2,48	2,74	2,88
Septembre	2014	2,59	2,43	2,72	3,07	1,89	2,22	2,37
Mars	2015	2,11	1,97	2,26	2,63	1,44	1,83	2,15
Juin	2015	2,01	1,90	2,17	2,54	1,42	1,82	2,12
Septembre	2015	2,21	2,09	2,36	2,74	1,68	2,00	2,28

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

En octobre 2015, la durée des prêts accordés était de 213 mois en moyenne .

La durée moyenne s'allonge depuis le printemps 2014. Sur un marché en expansion, le maintien des durées à niveau élevé compense la hausse des taux des crédits. 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.



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 21.8 % en septembre 2015 (54.5 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 16.8 % 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 T3-2015 (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	1,7	7,5	26,4	36,9	26,8	0,7	100,0
de 35 à 45 ans	2,2	10,0	28,4	38,1	21,1	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	5,5	21,2	36,7	29,7	6,9	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	15,6	42,8	33,7	7,3	0,7	0,0	100,0
65 ans et plus	33,0	48,1	16,2	2,6	0,2	0,0	100,0

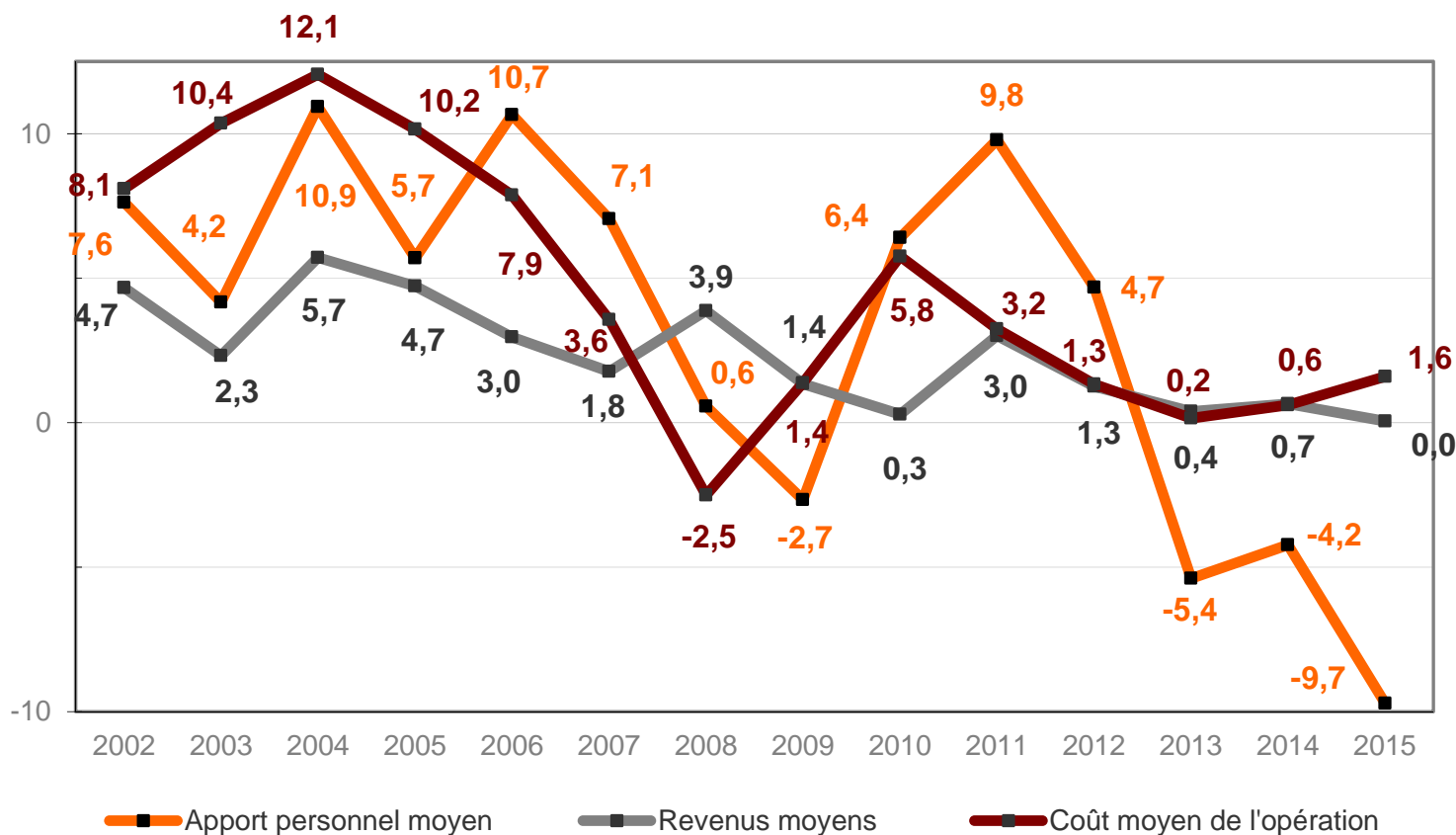
La déformation de la structure de la production répartie selon les durées constatée depuis le printemps 2014 bénéficie aux jeunes ménages : de 2011 à 2013, ils avaient été pénalisés par la réduction des durées.

Par exemple, 27.5 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (64.4 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 3^{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 (59.5 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 3^{ème} trimestre 2015 contre 16.3 % (respectivement 48.0 %) au 2^{ème} trimestre 2014.

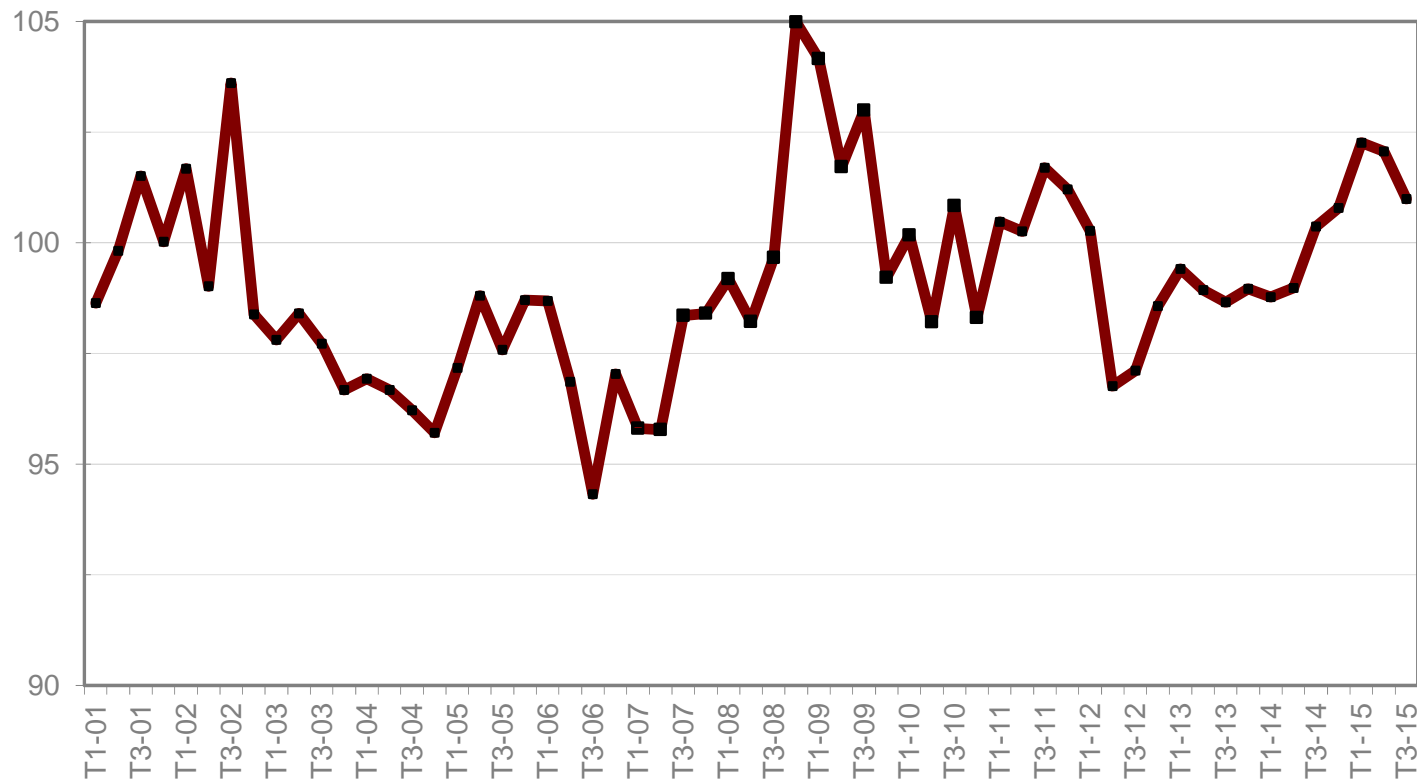
ENSEMBLE DES MARCHÉS

Compte tenu d'un marché du travail encore à la peine, les revenus des emprunteurs stagnent. Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est fortement dégradé (- 9.7 % sur un an, après deux années d'un recul déjà rapide). Ces évolutions sont logiques : elles expriment aussi 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 (+ 1.6 % sur un an, après + 0.6 % en 2014).



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

En dépit de bonnes conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se détériore : mais malgré le recul du taux d'apport personnel (un recours plus intense au crédit), le niveau de l'indicateur de solvabilité bénéficie toujours de l'amélioration constatée fin 2013 (l'amélioration des conditions de crédit). L'indicateur de solvabilité se situe à niveau élevé, par comparaison avec la situation observée en 2012 et 2013.



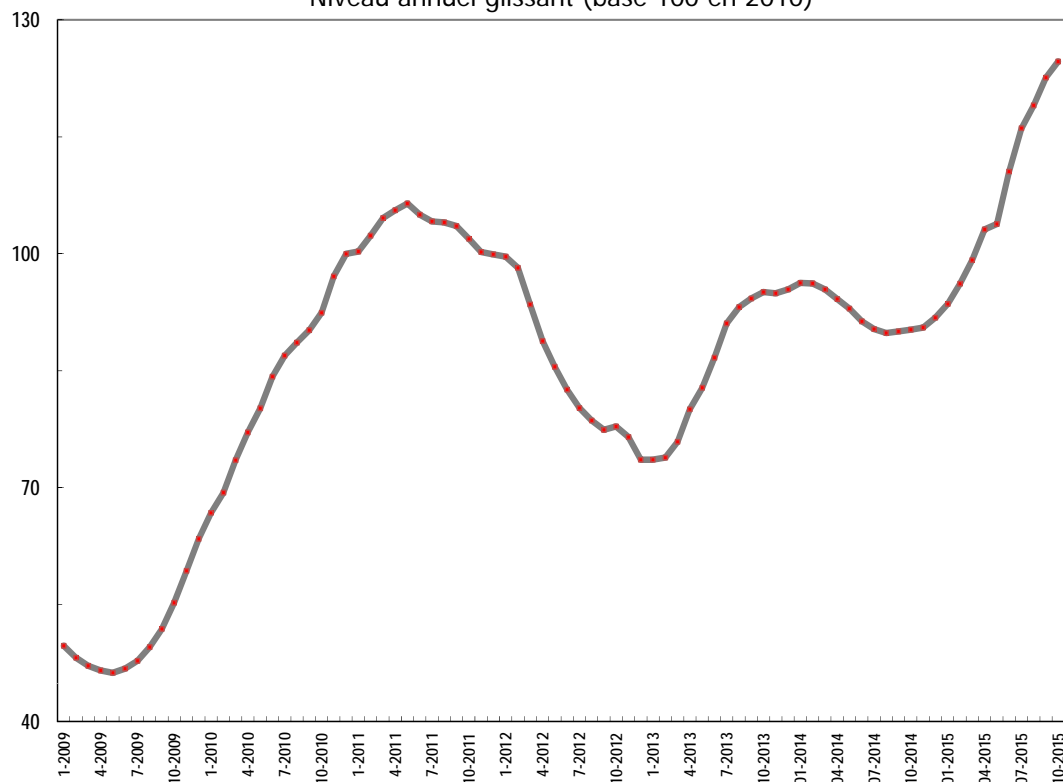
ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Depuis le début de l'année 2015, la production augmente rapidement, portée par de bonnes conditions de crédit et le dynamisme de l'offre bancaire. En octobre, le rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 38.9 % pour la production et de + 30.6 % pour le nombre de prêts.

Et le redressement permet au rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en année glissante de progresser encore, en octobre : + 38.1 % pour la production et + 31.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



ENSEMBLE DU MARCHÉ

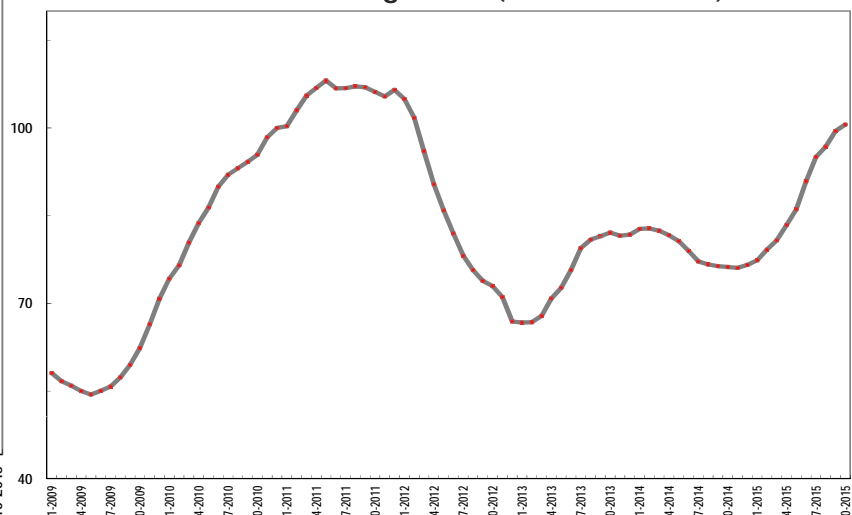
En octobre 2015 (en GA)

Production de crédits : + 38.1 %

Nombre de prêts accordés : + 31.9 %

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 plus vite qu'en 2014 (+ 1.5 % sur un an, après + 1.2 % en 2014). Alors que les revenus des ménages reculent rapidement (- 1.1 % sur un an, après + 1.5 % en 2014).

En outre, l'apport personnel mobilisé diminue (- 8.9 % sur un an, après - 7.5 % en 2014), du fait notamment du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel.

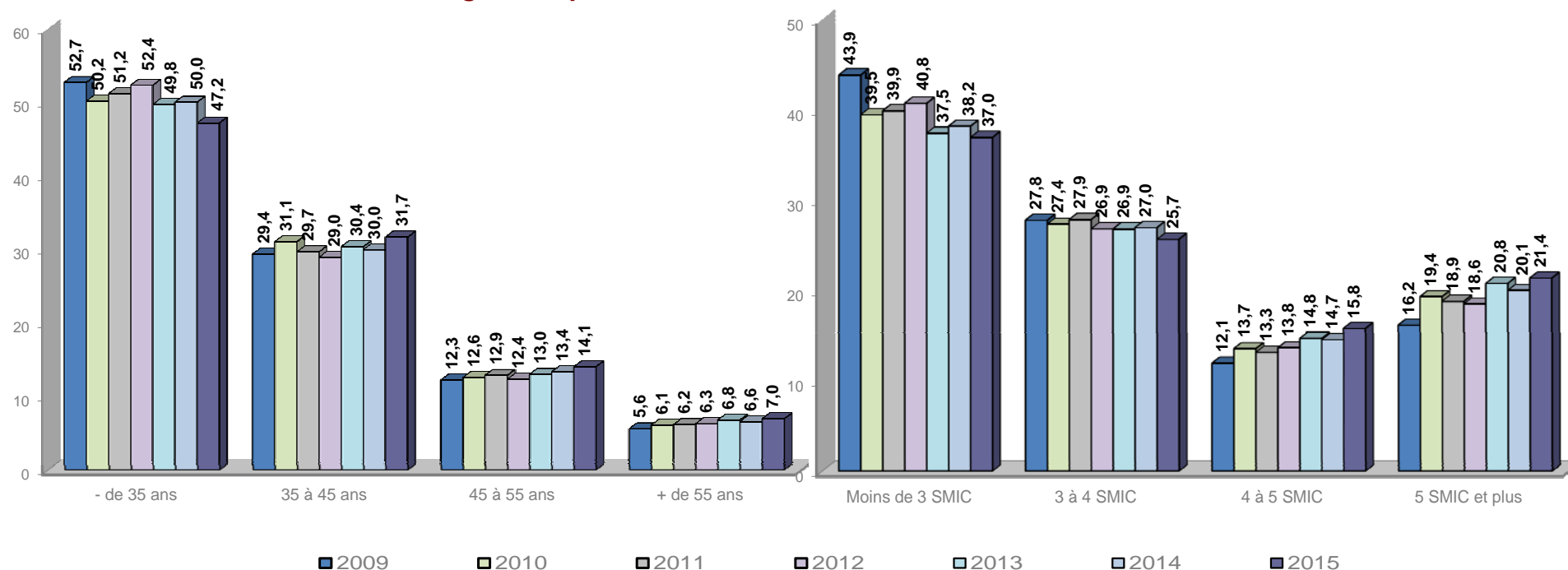
Les taux d'apport personnel ont donc nettement reculé. Alors que le retour des primo accédants a été rendu possible par un allongement des durées moyennes : de 4 mois sur un an (12 mois depuis le 1^{er} trimestre 2014).

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 %)
3^{ème} trimestre 2015							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	60,8 <i>55,0</i>	241,2 <i>259,3</i>	195,5 <i>208,3</i>	19,0 <i>19,7</i>	4,7 <i>5,3</i>	230 <i>239</i>	2,17 <i>2,20</i>
3^{ème} trimestre 2014							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	60,7 <i>55,0</i>	234,4 <i>254,0</i>	186,1 <i>200,0</i>	20,6 <i>21,2</i>	4,5 <i>5,1</i>	226 <i>236</i>	2,65 <i>2,67</i>

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

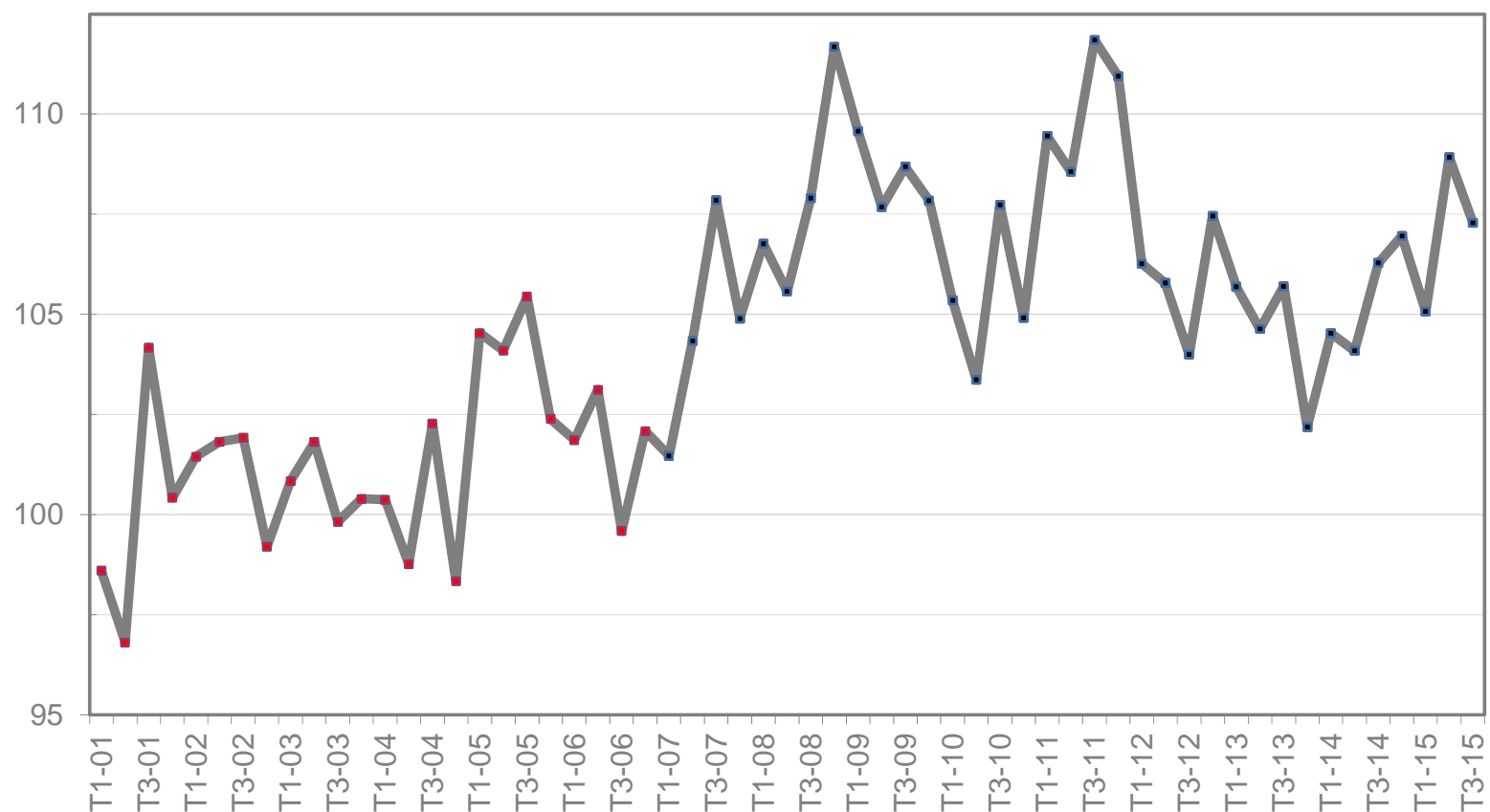
Sur un marché de l'accession en progression de 14 % sur les 9 premiers mois de 2015 (en GA), la part des moins de 35 ans recule. Mais le nombre des accédants jeunes s'accroît néanmoins de 8 %.

La part des accédants disposant d'un revenus inférieur à 3 SMIC marque le pas et recule un peu, alors que la demande des ménages aisés se ressaisit (hausse des prix, faiblesse du PTZ en MI, ...) : le nombre des accédants modestes (moins de 3 SMIC) augmente pourtant de 10 %.



MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

En dépit de conditions de crédit qui sont toujours favorables à la réalisation de la demande, l'indicateur de solvabilité de la demande fléchit légèrement. Il se maintient néanmoins sur un des niveaux les plus élevés observés depuis le début des années 2000.

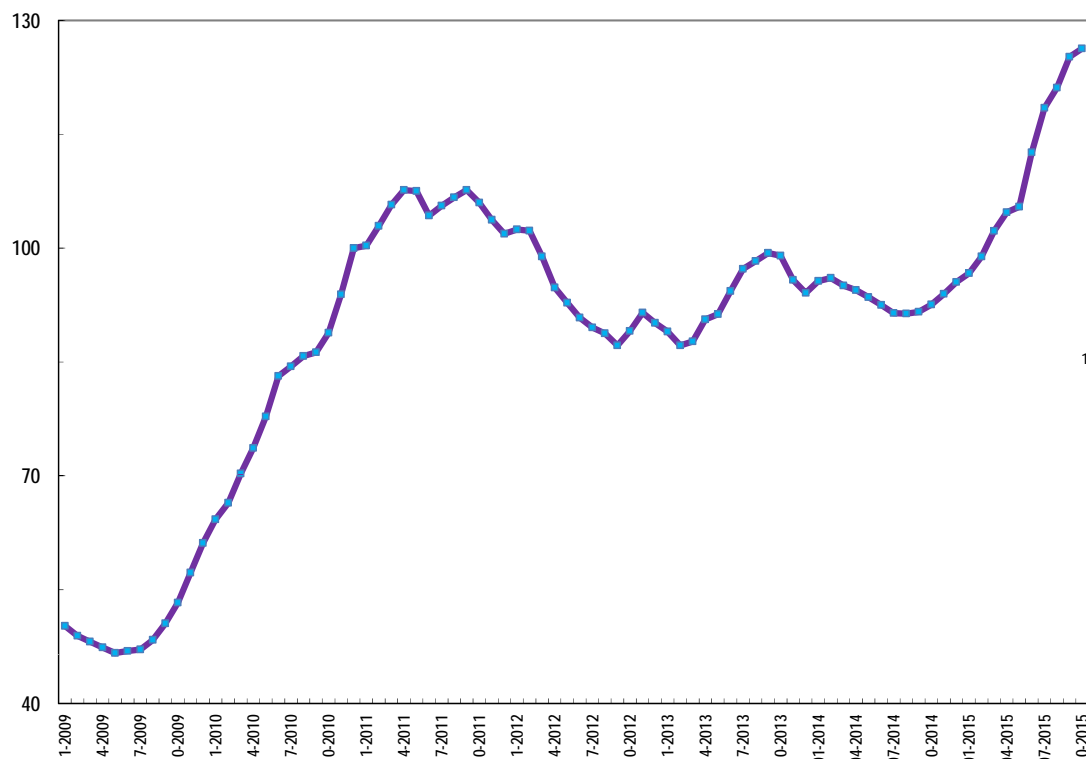


MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Depuis le début de l'année 2015, la hausse de la production se renforce, suivant un schéma comparable à celui de chacune des reprises observées par le passé. En octobre, le rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 33.4 % pour la production et de + 25.8 % pour le nombre de prêts.

Dans ces conditions, le rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en année glissante reste très rapide en octobre : + 36.4 % pour la production et + 29.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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

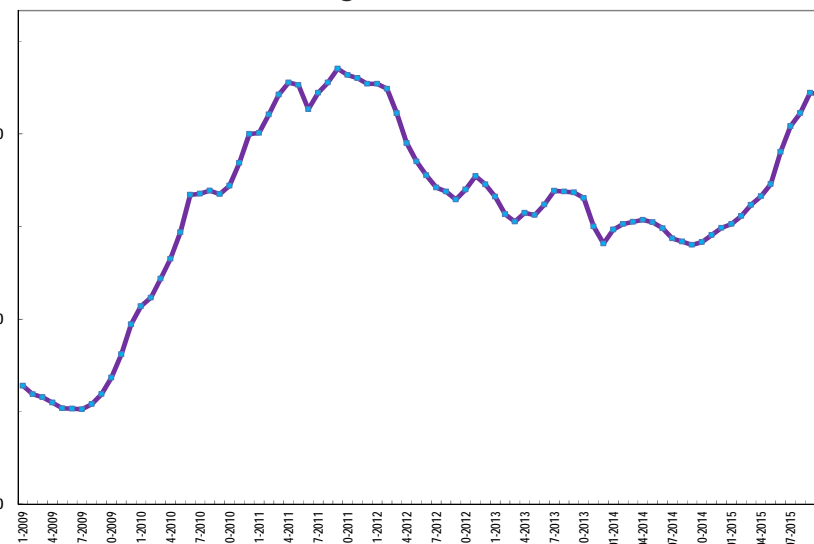


MARCHÉ DU NEUF

En octobre 2015 (en GA)

Production de crédits : + 36.4 %
Nombre de prêts accordés : + 29.0 %

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'accélère, avec la reprise (+ 2.5 % sur un an, après - 0.1 % en 2014). Alors que les revenus des ménages se ressaisissent (+ 1.2 % sur un an, après - 0.1 % en 2014). Mais le niveau de l'apport personnel recule fortement (- 9.1 % sur un an, après - 3.9 % 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.

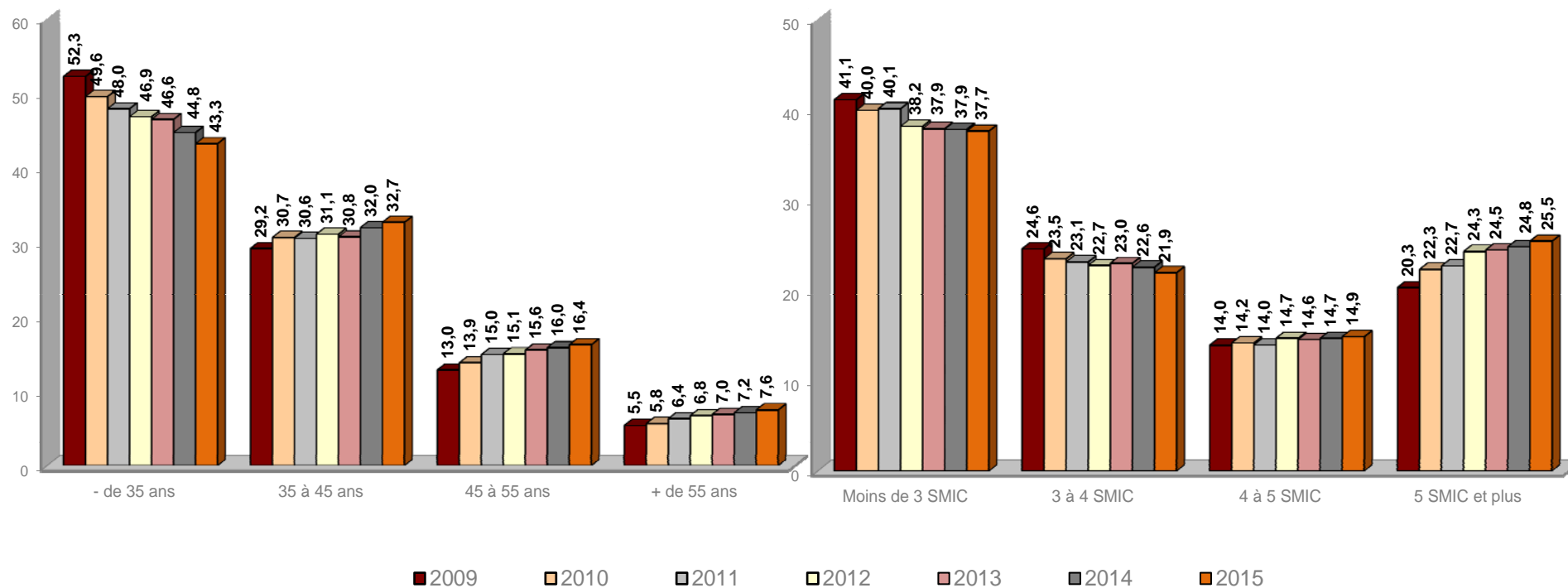
Les taux d'apport personnel ont donc nettement reculé. Et le retour progressif des primo accédants a été rendu possible par un allongement des durées moyennes : de 5 mois, sur un an (11 mois depuis le 1^{er} trimestre 2014) .

Photographie du marché au 3ème 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 %)
3ème trimestre 2015							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	61,0 <i>58,6</i>	249,2 <i>258,2</i>	195,8 <i>201,4</i>	21,4 <i>22,0</i>	4,5 <i>4,8</i>	223 <i>226</i>	2,18 <i>2,19</i>
3ème trimestre 2014							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	59,8 <i>57,4</i>	237,9 <i>246,9</i>	182,2 <i>187,7</i>	23,4 <i>24,0</i>	4,4 <i>4,6</i>	218 <i>222</i>	2,63 <i>2,63</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 13 % sur les 9 premiers mois de 2015 (en GA), la part des moins de 35 ans recule toujours. Mais le nombre des accédants jeunes s'accroît néanmoins de 9 %.

La part des accédants disposant d'un revenus inférieur à 3 SMIC marque le pas et recule un peu, 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) augmente pourtant de 12 %.



MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

En dépit de conditions de crédit qui restent bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade au 3^{ème} trimestre 2015, sous l'effet de la pression que la hausse du coût des opérations réalisées exerce maintenant sur lui.



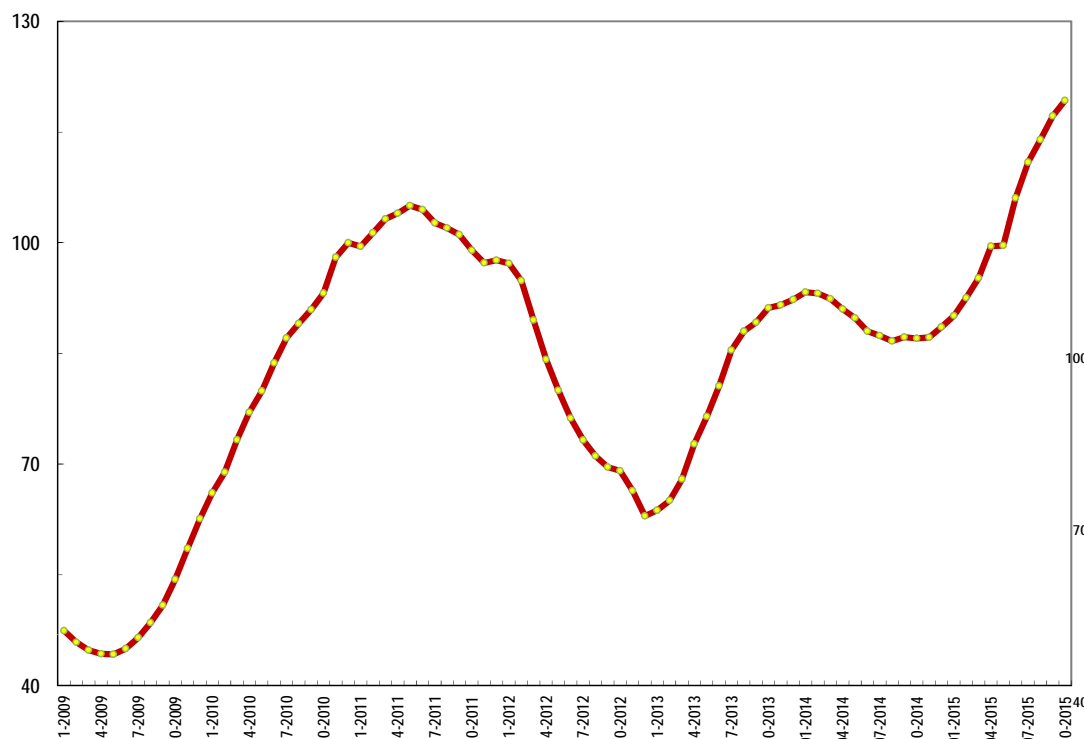
MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

Depuis le début de 2015, la progression de la production est soutenue. En octobre, le rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 40.9 % pour la production et de + 30.4 % pour le nombre de prêts.

Aussi, le redressement qui se poursuit permet au rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en année glissante d'accélérer en juin : + 37.1 % pour la production et + 28.6 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

Total des prêts bancaires accordés : Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



MARCHÉ DE L'ANCIEN

En octobre 2015 (en GA)

Production de crédits : + 37.1 %
Nombre de prêts accordés : + 28.6 %

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 reprise des marchés a bénéficié de l'amélioration du moral des ménages, du regain des soutiens publics à la demande ... et surtout d'une amélioration sans précédent des conditions de crédit.

Indice des prix des logements (neufs et anciens)
(Eurostat /septembre 2015)

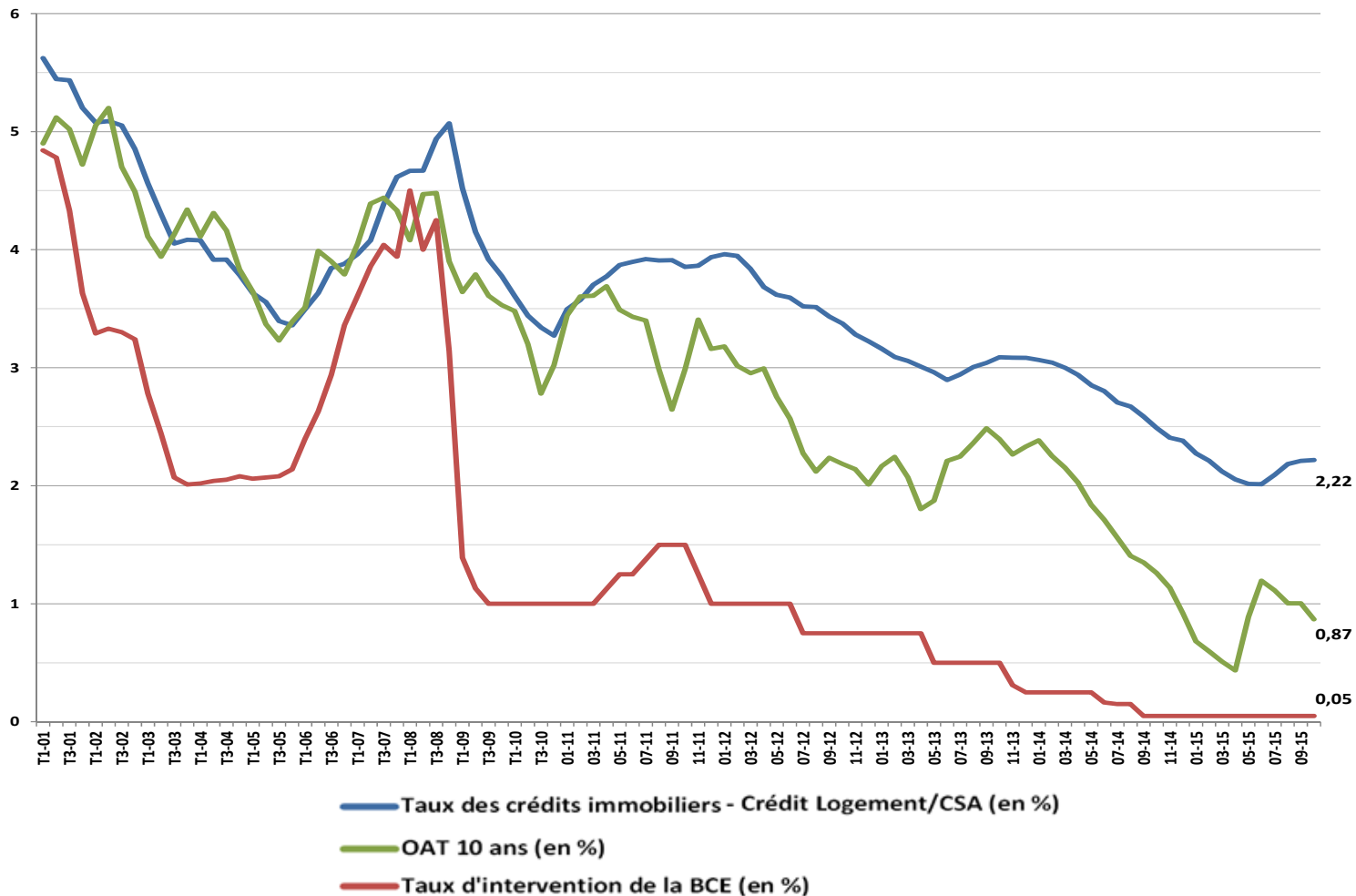
Taux de variation annuelle moyen (en %)	2014/2011	2014/2007
Suède	5,3	4,3
Autriche	5,3	4,7
Royaume-Uni	5,0	1,7
Luxembourg	4,5	3,5
Allemagne	3,0	2,2
Finlande	1,1	2,1
Belgique	1,0	2,0
France	-1,3	0,1
Portugal	-1,7	-0,9
Italie	-4,3	-1,6
Espagne	-8,1	-6,0
Grèce	-10,0	-5,9

Alors que les prix des logements n'ont que très modérément reculé depuis 2011, la baisse des taux est équivalente à une diminution des prix des logements (neufs et anciens) de 16 % (- 3,8 % par an) !

Depuis 2013, l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) est équivalente à une diminution des prix des logements (neufs et anciens) de 12 % (- 5,8 % par an) !

Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux des crédits immobiliers a soutenu les marchés et assuré leur redémarrage. Dans le même temps, les durées se sont maintenues à un niveau élevé.



Les taux des crédits immobiliers

Quel que soit le scénario, la remontée des taux n'est pas de nature à casser le dynamisme du marché : fin 2015, ils seraient au pire revenus à leur niveau du début de l'année 2015 (fin 2016 : niveau de décembre 2014) !

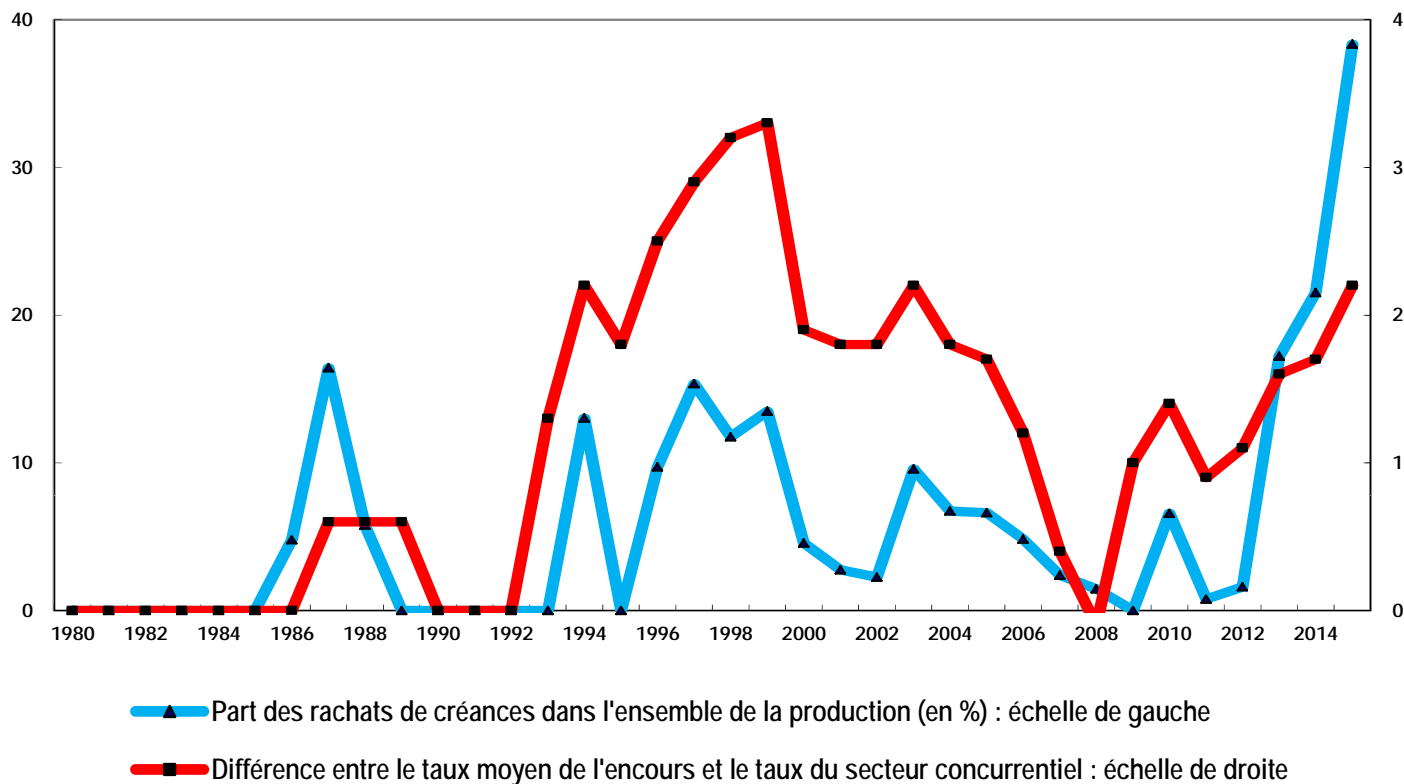
Valeurs moyennes en %	Taux OAT 10 ans Source : scénario	Taux crédits immobiliers Source : modèle FANIE
Situation 10-2015	0,86	2,22
Scénarios		
Taux directeur de la BCE : 0,05 % jusqu'à fin 2016		
A : Banque de France		
12-2015	1,20	2,29
S1-2016	1,20	2,34
S2-2016	1,20	2,34
B : Banques de la place		
12-2015	1,10	2,28
S1-2016	1,25	2,32
S2-2016	1,55	2,40
C : Sortie de crise		
12-2015	1,00	2,22
S1-2016	1,00	2,25
S2-2016	1,10	2,25

Les rachats de créances en 2015

Les évolutions des taux d'intérêt facilitent les rachats de créances depuis 2013, avec un différentiel de taux stock-flux qui s'est accru en 2015 : avec une prévision de 38.3 % du total des crédits versés pour 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. Les stratégies d'offre sont fondamentales.

La renégociation de la dette immobilière des ménages

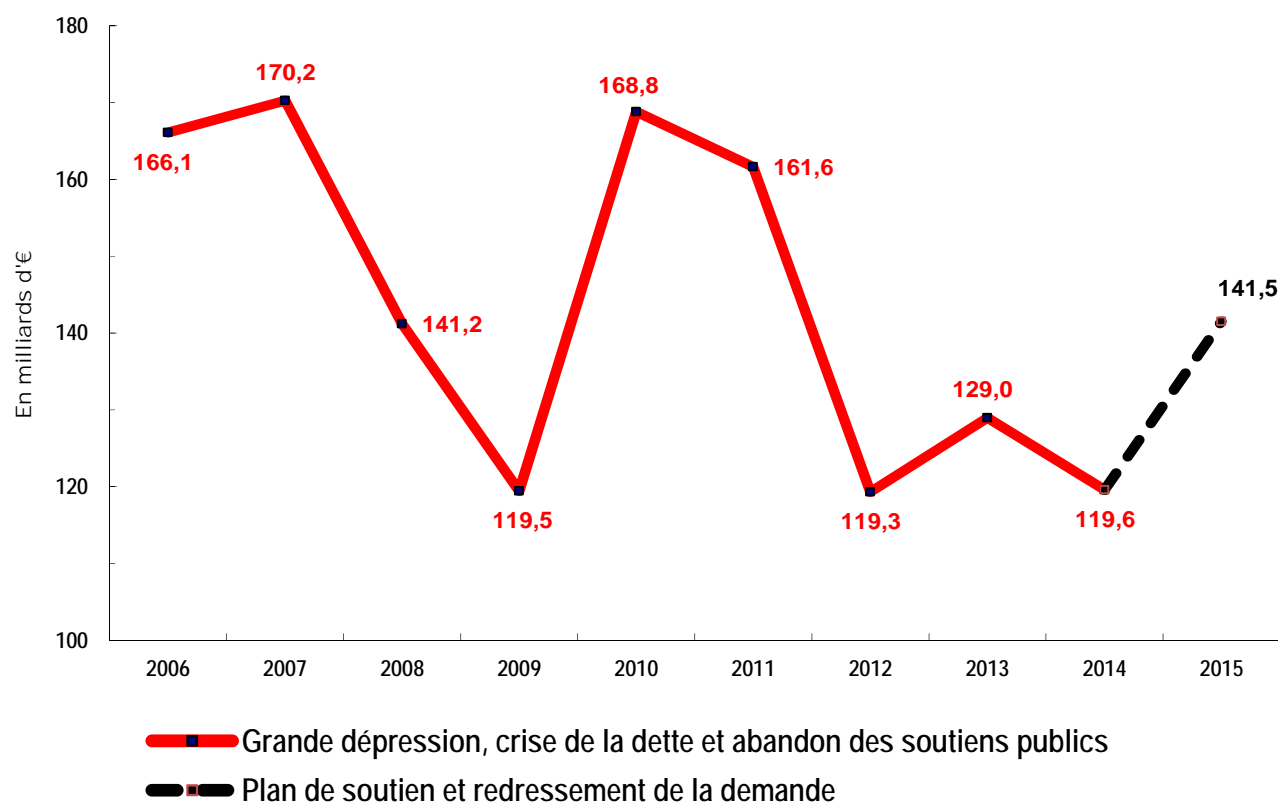
Source : modèle FANIE



La production de crédits immobiliers attendue pour 2015

La reprise s'est accélérée en 2015. 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 devrait s'élever à 141.5 Mds d'€ (+ 18.3 %), voire à 144.0 Mds d'€ (+ 20.4 %) : de l'ordre de 134 Mds d'€ pour le neuf et l'ancien (+ 20.1 %).

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



FIN

Merci de votre attention
