

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 3^{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 s'est poursuivie : 1.33 % en octobre, soit près de 4.5 fois moins qu'au début des années 2000.

Une baisse des taux à cette période de l'année n'est pas inhabituelle. Souvent à la rentrée, les établissements bancaires rafraichissent leurs offres commerciales pour bénéficier de l'embellie saisonnière de la demande, avant qu'elle n'entre en sommeil à l'approche de l'hiver.

La baisse a été observée sur tous les marchés : - 92 points de base depuis octobre 2015 sur le marché de l'ancien (1.32 % en octobre), - 90 points de base sur celui du neuf (1.37 % en octobre) et - 85 points de base sur celui des travaux (1.30 % en octobre).



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 104 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.

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
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
Juin	2016	1,62	1,44	1,67	1,99
Octobre	2016	1,33	1,19	1,41	1,67

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

Aucune des tranches de taux n'a été tenue à l'écart de cette baisse !

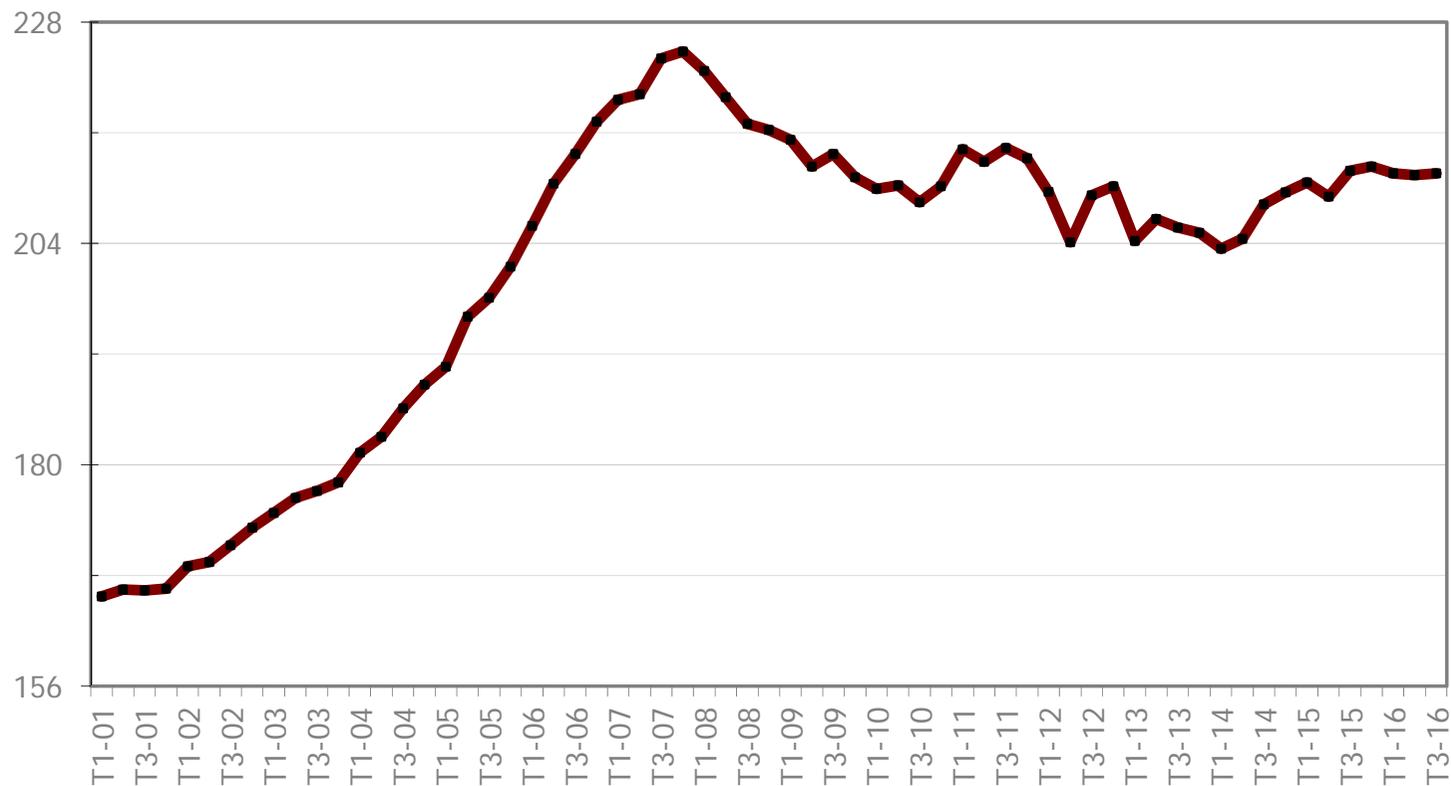
Même les prêts des groupes supérieurs de taux (notamment, le 4^{ème} groupe) en ont bénéficié. Par exemple, depuis octobre 2015, la baisse des taux a été de 102 points de base pour les emprunteurs sur 20 ans du 4^{ème} groupe, contre 88 points de base pour les emprunteurs du 1^{er} groupe.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES	OCTOBRE 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	0,95	1,14	1,33	1,79	2,02	2,29
	2ème groupe	1,12	1,32	1,57	2,00	2,25	2,65
	3ème groupe	1,23	1,44	1,75	2,14	2,42	2,81
	4ème groupe	1,49	1,75	2,07	2,46	2,77	3,10
	Ensemble	1,19	1,41	1,67	2,09	2,36	2,71

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Au 3^{ème} trimestre 2016, la durée des prêts accordés était de 212 mois en moyenne.

Depuis l'été 2015, la durée des prêts se maintient à haut niveau. 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 25.6 % en octobre 2016 (60.0 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 15.2 % 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 T3-2016 (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	0,6	5,5	24,3	36,6	32,8	0,2	100,0
de 35 à 45 ans	0,6	6,7	27,3	38,0	27,4	0,1	100,0
de 45 à 55 ans	1,9	14,3	38,7	34,4	10,7	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	7,1	38,0	40,8	13,0	1,1	0,0	100,0
65 ans et plus	19,0	51,1	25,9	3,5	0,4	0,0	100,0

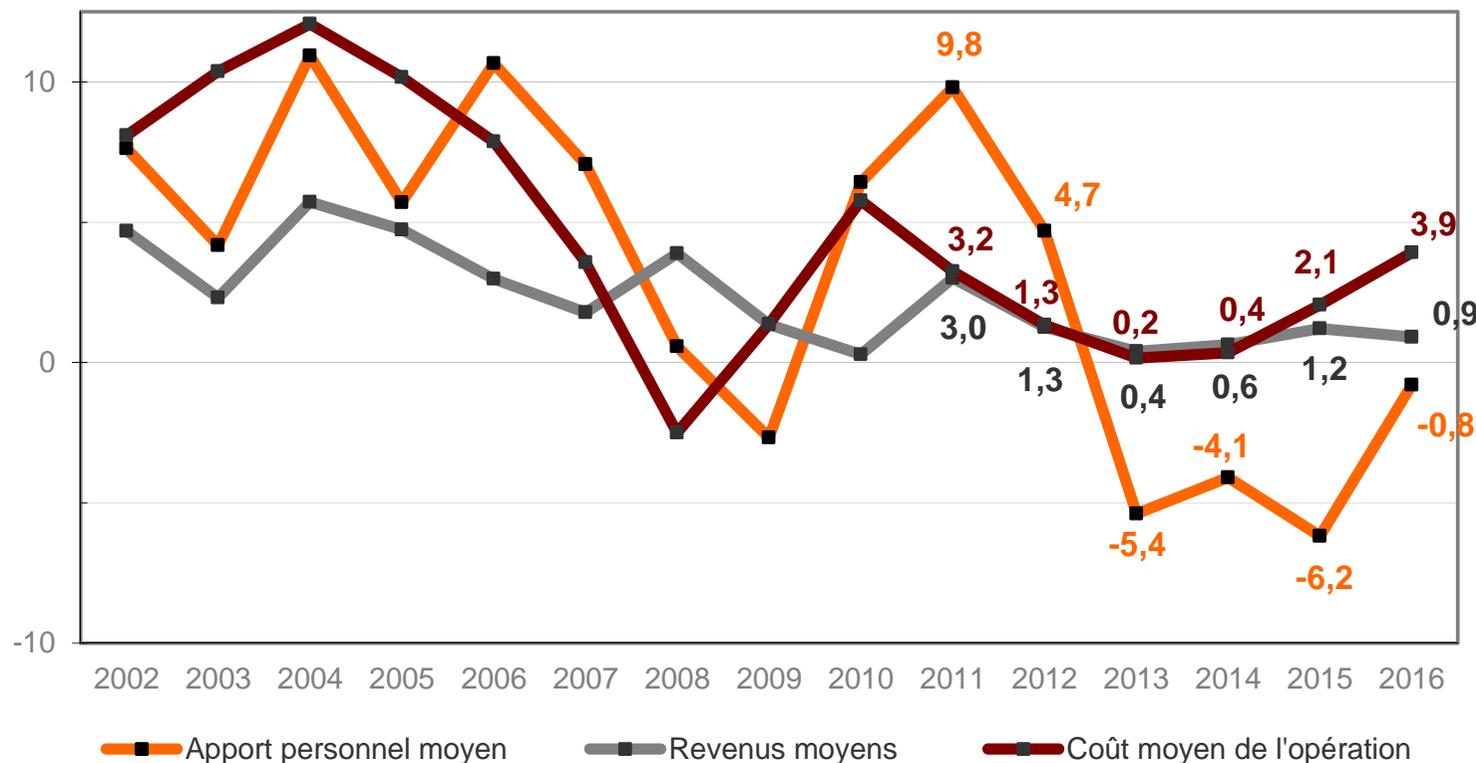
La déformation de la structure de la production répartie selon les durées constatée depuis le printemps 2014 bénéficie maintenant aux jeunes ménages : de 2011 à 2013, ils avaient été pénalisés par la réduction des durées.

Par exemple, sur un marché toujours en expansion, 33.0 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (69.6 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 3^{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, par exemple : 27.5 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (65.5 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 3^{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 (+ 3.9 % en 2016, après + 2.1 % 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 encore, 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.

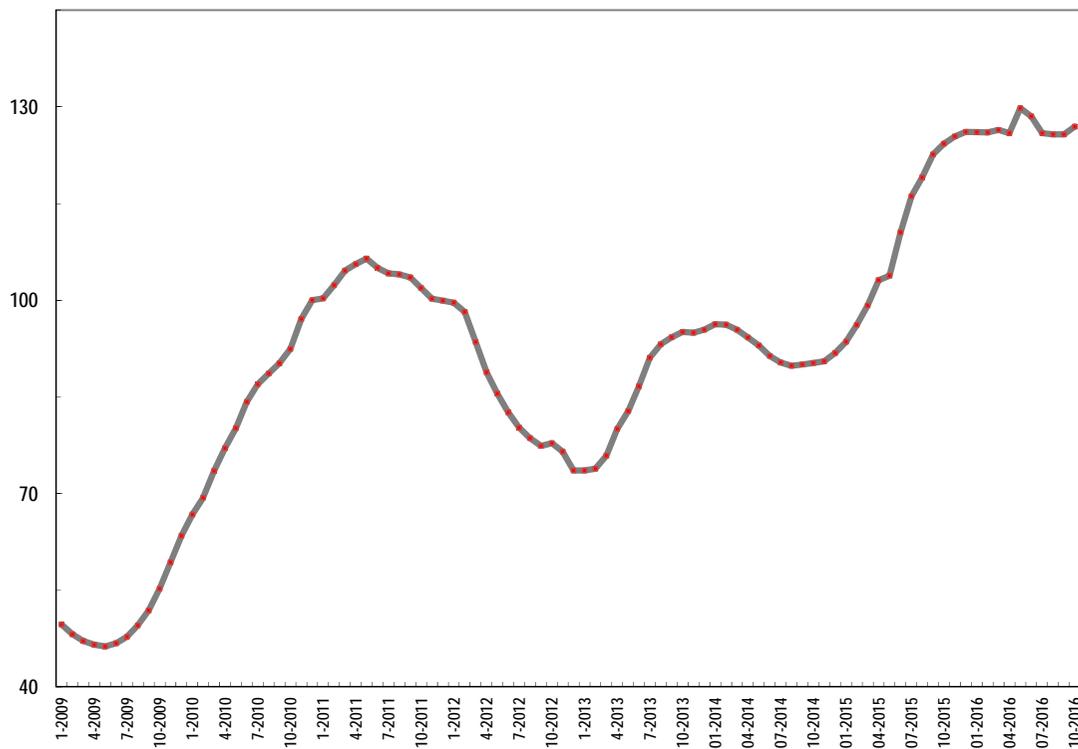


ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Après plusieurs mois d'hésitations, le marché a retrouvé de la vigueur en septembre : le rebond s'est confirmé en octobre, l'activité du marché des crédits étant d'ailleurs meilleure cette année que l'année dernière à la même époque. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant commence à se redresser, en dépit d'un mauvais début d'été : avec en octobre, + 3.4 % pour la production et - 2.4 % pour le nombre de prêts.

Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



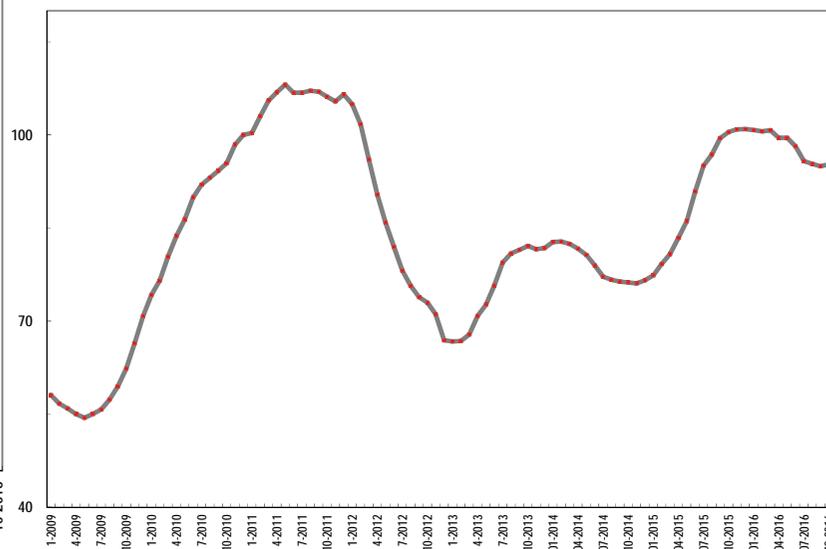
ENSEMBLE DU MARCHÉ

En octobre 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 2.1 % (+ 37.7 % en octobre 2015)
Nombre de prêts accordés : - 5.2 % (+ 31.8 % en octobre 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 les 9 mois de 2016, en GA, après + 1.9 % en 2015). Mais les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent que lentement (+ 0.5 % sur les 9 mois 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 (- 6.5 % sur les 9 mois de 2016, en GA, après - 5.3 % 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.

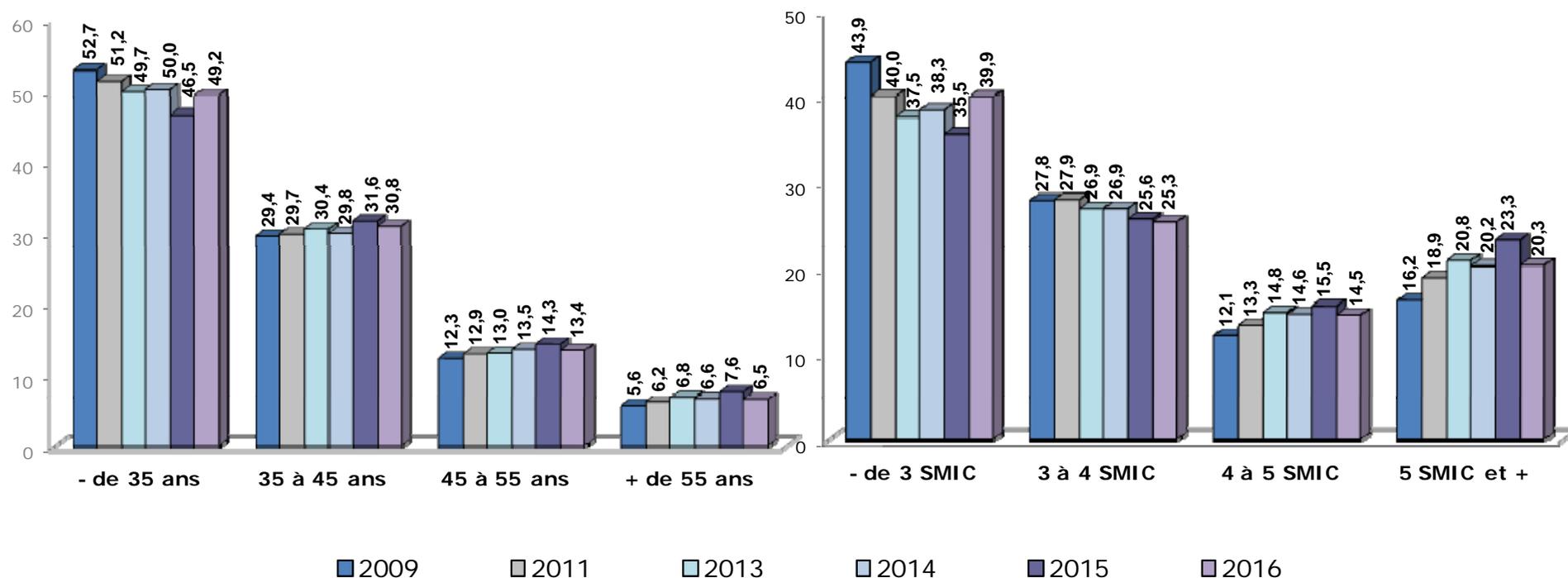
Photographie du marché au 3ème trimestre	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
3ème trimestre 2016							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	61,3 <i>55,1</i>	248,8 <i>267,8</i>	208,4 <i>222,5</i>	16,2 <i>16,9</i>	4,8 <i>5,5</i>	228 <i>236</i>	1,52 <i>1,55</i>
3ème trimestre 2015							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	60,7 <i>54,7</i>	238,9 <i>256,8</i>	194,1 <i>207,0</i>	18,8 <i>19,4</i>	4,7 <i>5,2</i>	228 <i>237</i>	2,15 <i>2,17</i>

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

Le marché de l'accession amplifie la reprise amorcée en 2015 : en progression de 3.2 % sur un an en GA (+ 4.5 % en 2015). Cette évolution bénéficie toujours de l'amélioration des conditions de crédit et du reprofilage du PTZ.

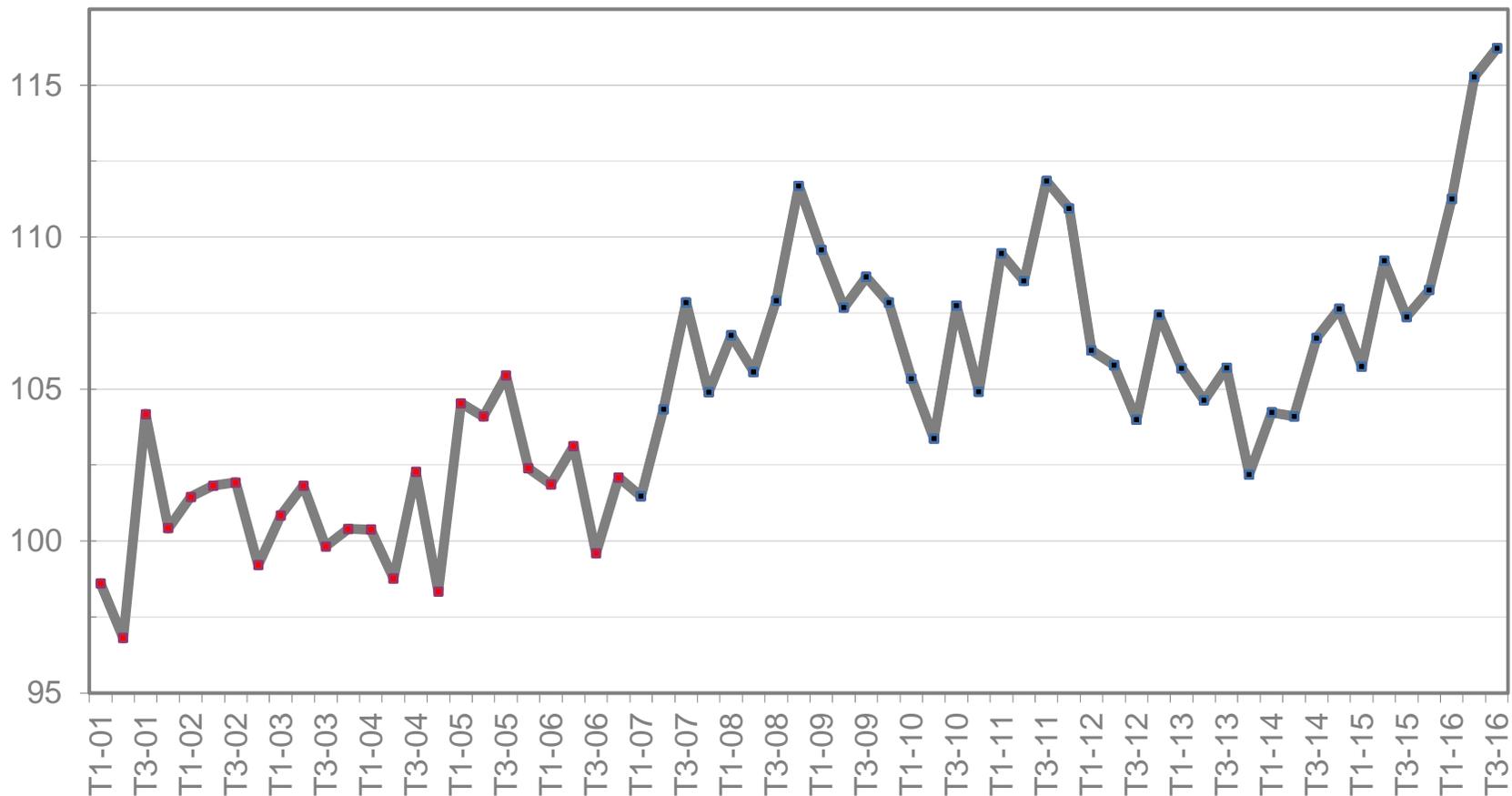
La part des moins de 35 ans progresse encore : le nombre de jeunes qui accèdent augmente de 9.2 %. Et la part des 55 ans et plus recule pour la première fois depuis la fin des années 2000.

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 16.0 %.



MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

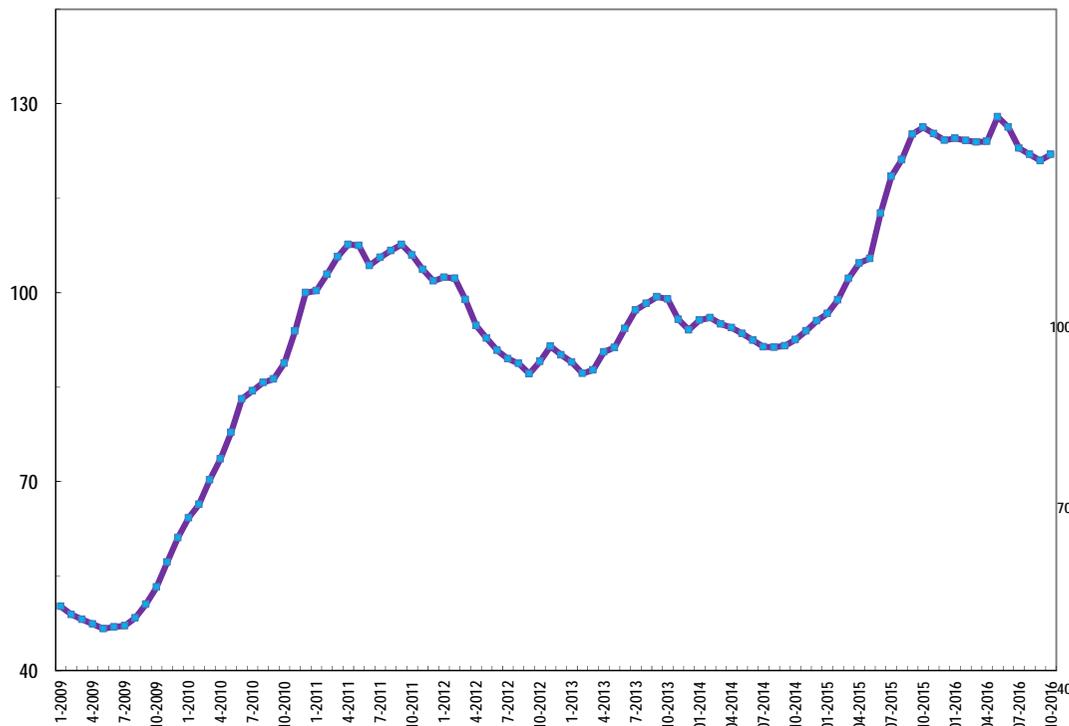
Du fait de conditions de crédit excellentes et de l'impact du PTZ sur les ménages qui en bénéficient, l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore encore. Il s'établit d'ailleurs à son niveau le plus élevé observé depuis le début des années 2000, bien au-delà du pic qui avait déjà été constaté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



MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Après un mois d'août calme, comme à l'habitude, l'activité s'est redressée en septembre : elle a alors bénéficié du rebond de la demande qui se constate habituellement à la rentrée. Et ce rebond s'est amplifié en octobre, bien au-delà de ce qui se constate habituellement à cette période de l'année : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est maintenant de + 2.9 % pour la production et de - 1.4 % pour le nombre de prêts.

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

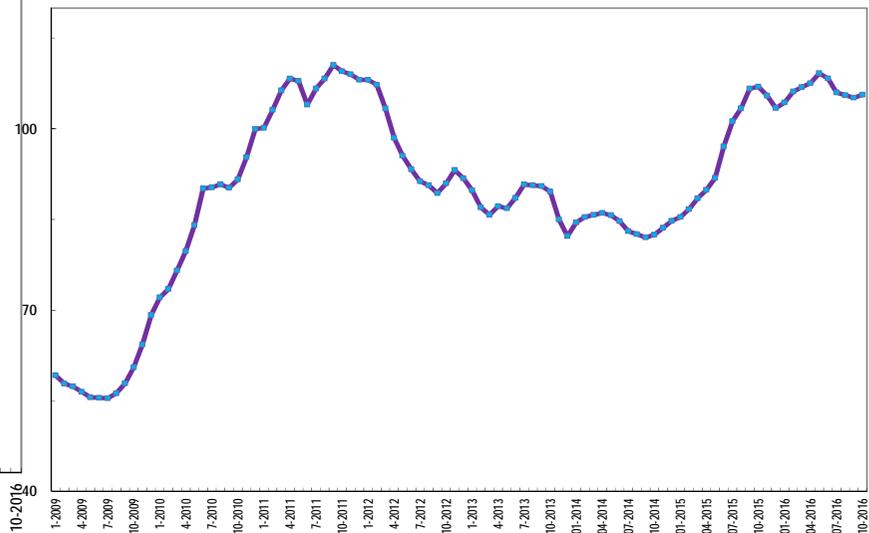


MARCHÉ DU NEUF

En octobre 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 3.9 % (+ 36.4 % en octobre 2015)
Nombre de prêts accordés : - 1.2 % (+ 29.7 % en octobre 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 (+ 4.3 % sur les 9 mois de 2016, en GA, après + 2.9 % en 2015). Mais les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières augmentent toujours modérément (+ 0.6 % sur les 9 mois de 2016, en GA, après + 1.8 % en 2015).

Après trois années de recul, le niveau de l'apport personnel augmente (+ 1.1 % sur les 9 mois de 2016, en GA, après - 5.5 % en 2015). Les taux d'apport personnel ne reculent ainsi que faiblement. Le retour des primo accédants a été favorisé par le maintien des durées des prêts à un niveau élevé depuis près de deux ans.

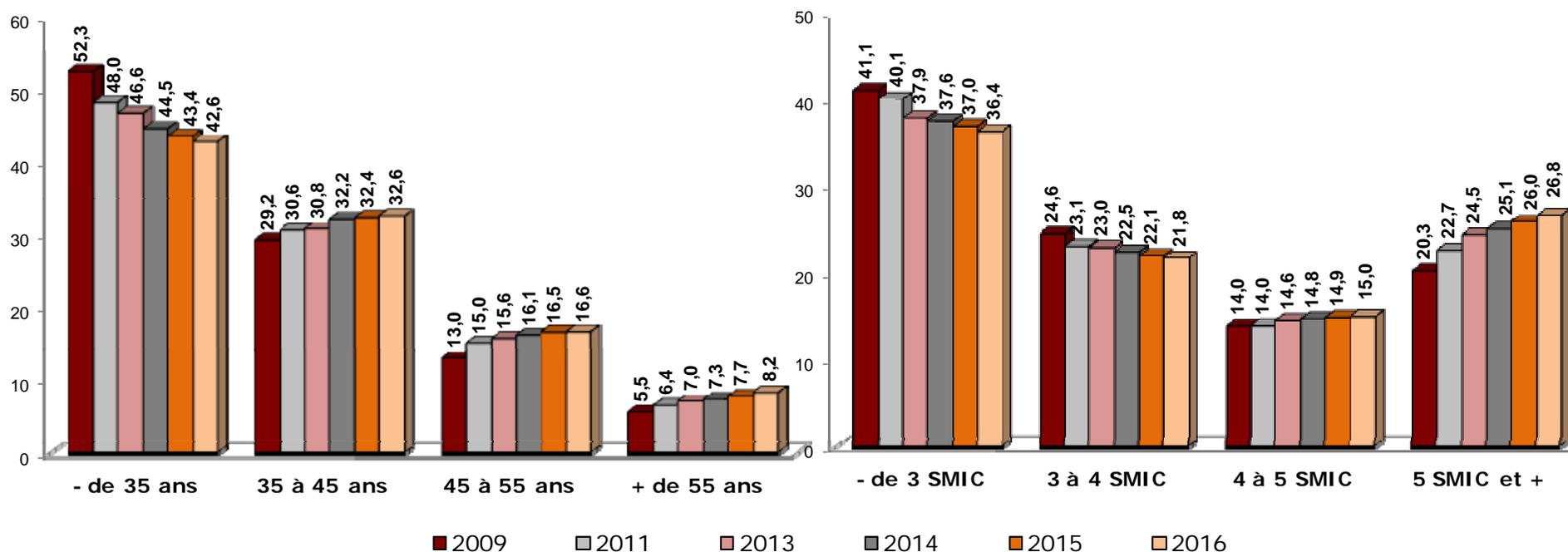
Photographie du marché au 3ème trimestre	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
3ème trimestre 2016							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	61,1 58,5	259,0 268,6	205,4 211,1	20,7 21,4	4,7 4,9	222 225	1,47 1,48
3ème trimestre 2015							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	61,2 58,8	247,6 256,6	194,3 199,8	21,5 22,1	4,5 4,7	222 225	2,15 2,16

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 lent (+ 6.6 %).

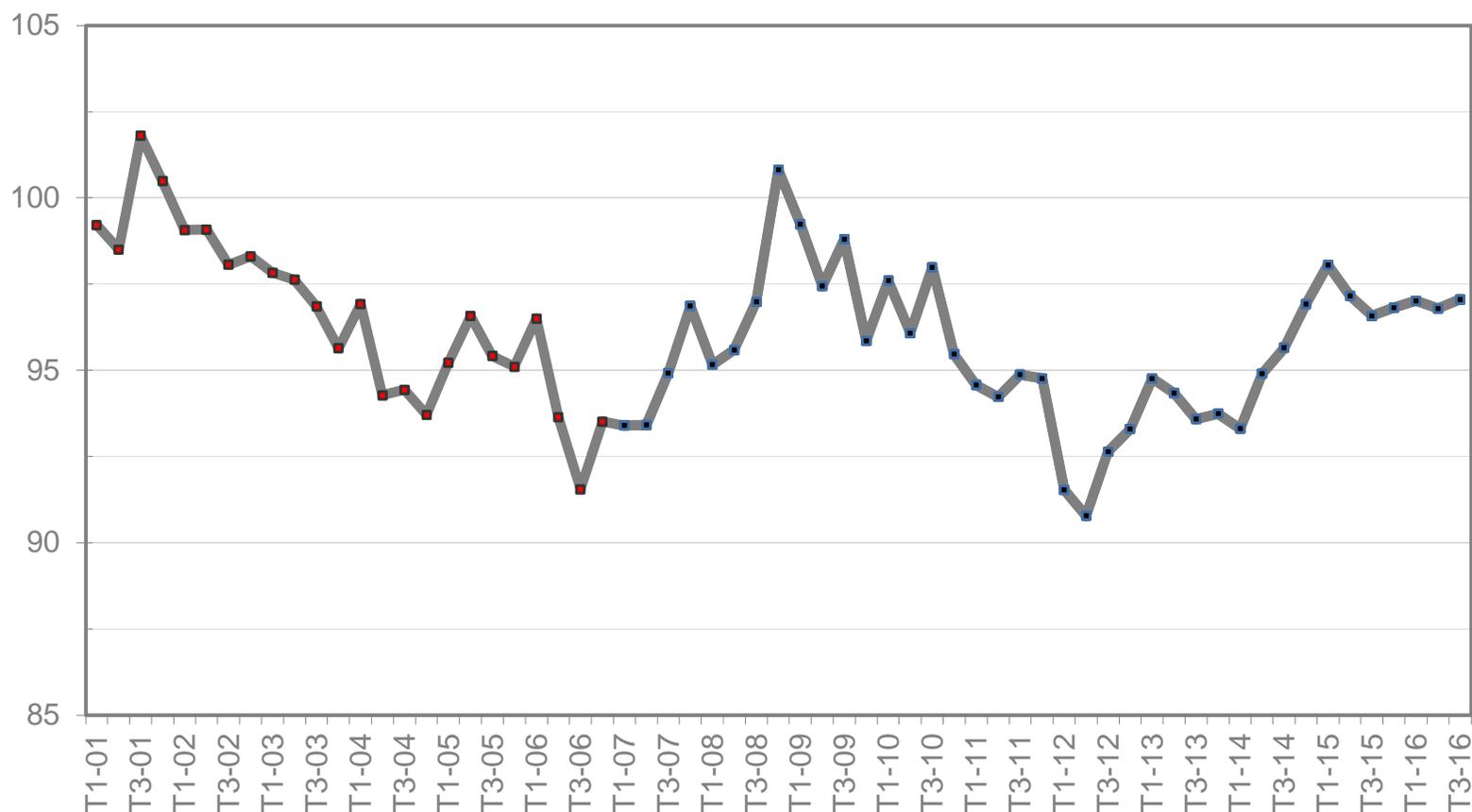
La part des moins de 35 ans recule toujours, en l'absence d'un soutien public à la primo accession dans l'ancien. Mais grâce aux conditions de crédit qui leur sont faites, le nombre de jeunes accédants augmente de 4.6 %. Et la part des 55 ans et plus se renforce, pour la 10^{ème} année consécutive.

La part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC recule aussi, alors que la demande des ménages aisés s'accroît (progression des reventes, encouragée par la hausse des prix) : le nombre des accédants modestes (moins de 3 SMIC) s'élève de 4.9 %.



MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

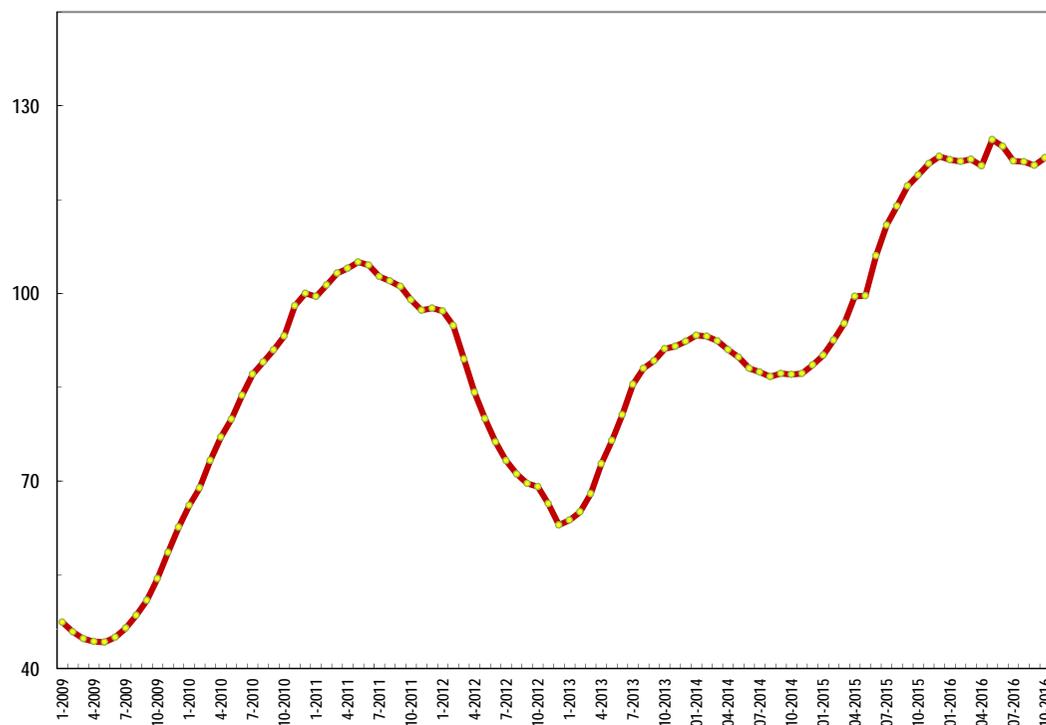
En réponse à la remontée rapide du coût des opérations réalisées et après trois années de recul du niveau de l'apport personnel mobilisé, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite depuis l'automne 2015, malgré des conditions de crédit excellentes.



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

Après un mois d'août très calme, l'activité a commencé à se redresser en septembre : mais cette année le rebond saisonnier n'a pas été aussi prononcé qu'en 2015, par exemple. En revanche, le mois d'octobre a fait preuve d'un dynamisme exceptionnel, l'activité s'établissant à un niveau rarement observé à cette période de l'année. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en trimestre glissant commence à se redresser : avec en octobre, + 1.8 % pour la production et de - 4.6 % pour le nombre de prêts.

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

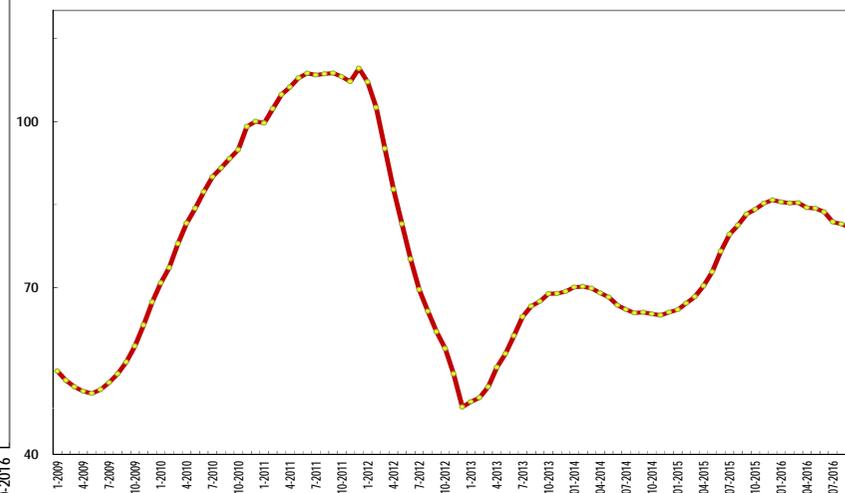


MARCHÉ DE L'ANCIEN

En octobre 2016 (année glissante en GA)

Production de crédits : + 2.3 % (+ 36.7 % en octobre 2015)
Nombre de prêts accordés : - 3.7 % (+ 28.9 % en octobre 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 reprise des marchés a bénéficié de l'amélioration du moral des ménages, du regain des soutiens publics à la demande (dans le neuf) ... et surtout d'une amélioration sans précédent des conditions de crédit.

Indice des prix des logements (neufs et anciens)

Source : Eurostat Octobre 2016	Variation annuelle moyenne (en %)	
	2015/2011	2015/2007
Suède	7,2	5,4
Autriche	5,2	4,8
Luxembourg	4,7	3,8
Royaume-Uni	4,2	0,8
Allemagne	3,6	2,6
Lettonie	3,0	-4,3
Irlande	3,0	-5,9
Danemark	2,9	-0,7
Lituanie	2,7	-2,2
Malte	2,3	1,9
République tchèque	1,3	1,4
Belgique	1,1	1,9
Finlande	0,8	1,8
Bulgarie	0,0	-2,1
Portugal	-0,5	-0,4
France	-1,4	-0,1
Pays-Bas	-2,2	-1,9
Croatie	-2,5	-2,3
Italie	-3,9	-1,7
Espagne	-5,3	-4,8
Grèce	-8,8	-6,0

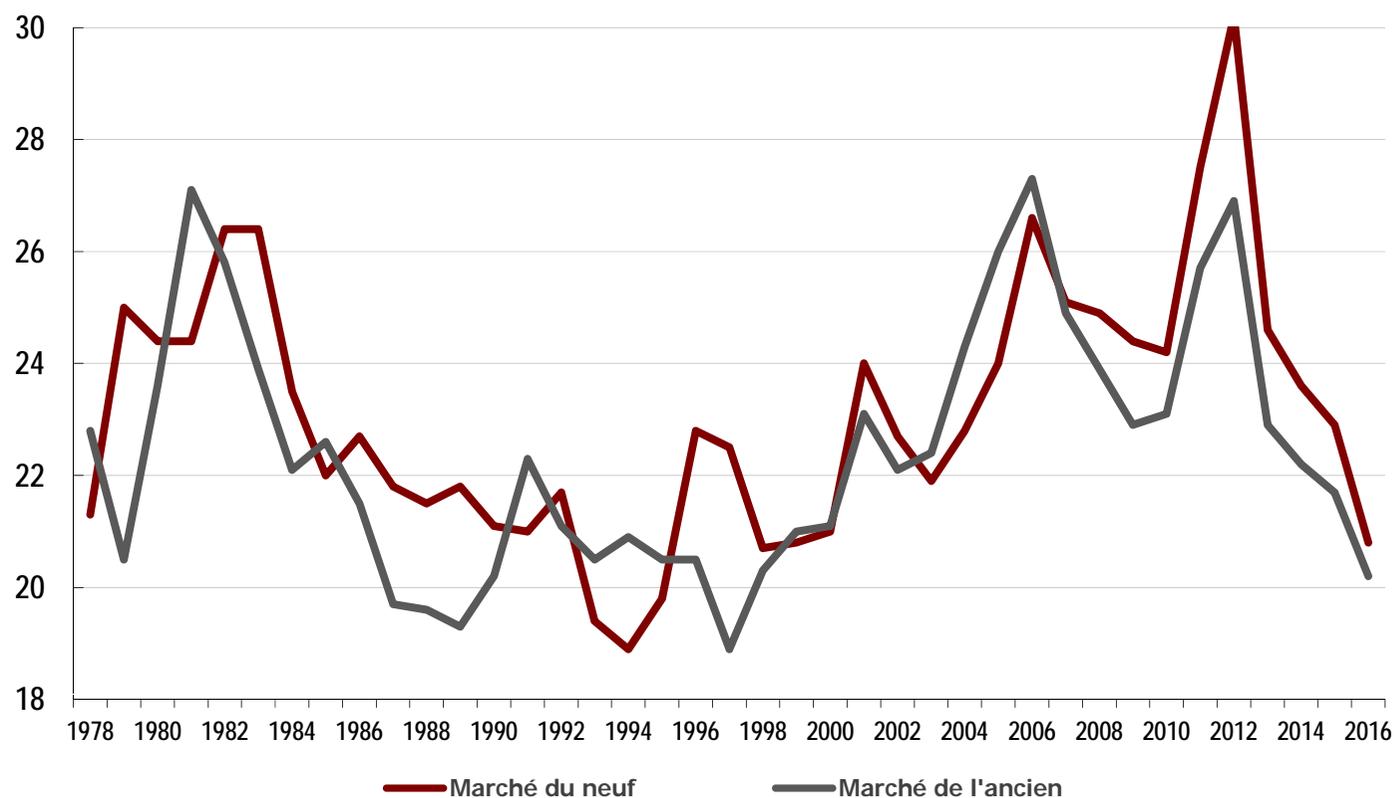
En revanche, les prix des logements n'ont que modérément reculé depuis 2011. Ils ne sont d'ailleurs que très légèrement sous leur niveau de 2007.

À cet égard, la France n'est pas l'État de l'Union Européenne où l'inflation des prix des logements est venue perturber le marché.

Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux a très largement contribué à l'amélioration de la solvabilité de la demande : la baisse intervenue depuis octobre 2015 est équivalente à une diminution des prix des logements de 7.5 % (de 24 % depuis décembre 2011). Elle a contribué au recul des taux d'effort bien au-delà de ce que les dispositifs d'aide à l'accession peuvent permettre : participant ainsi au soutien de l'activité, puis à sa relance.

Les taux d'effort nets des accédants à la propriété (en % des revenus)
(Sources : OFL/CSA/ et modèle DESPINA)

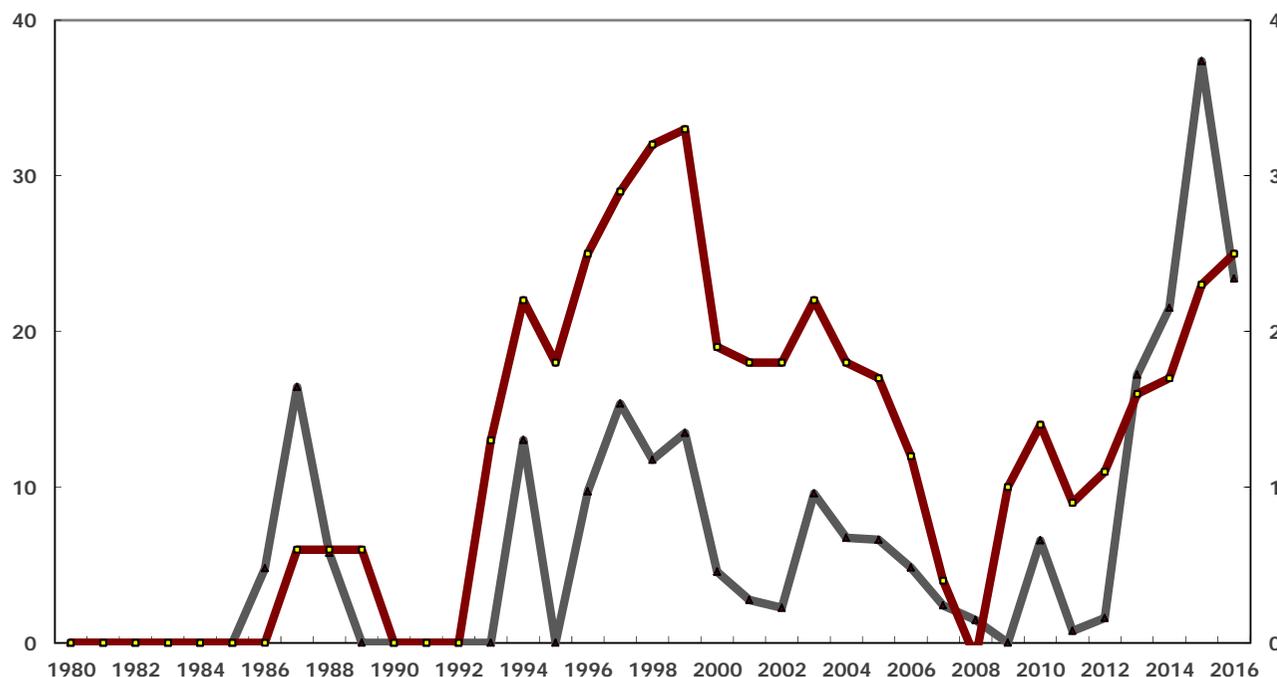


Les rachats de créances en 2016

La baisse des taux d'intérêt a aussi contribué à l'amplification du mouvement de rachats de créances. Les rachats intervenus de 2013 à 2015 ont concernés 129.6 Mds de crédits en cours : avec 37.4 % du total des crédits versés en 2015 (21.5 % en 2014 et 17.2 % en 2013). En 2016, l'intensité des rachats a faibli et ne représente plus « que » 23.4 % des versements.

La renégociation de la dette immobilière des ménages

Source : modèle FANIE



En 2016
(prévisions du modèle FANIE)

OFFRES ACCEPTÉES
157.5 Mds d'€ (+ 4.0 %)

CRÉDITS VERSÉS
137.3 Mds d'€ (+ 7.4 %)

RACHATS DE CRÉANCES
41.9 Mds d'€
ou encore
4.2 % de l'encours des crédits

—▲— Part des rachats de créances dans l'ensemble de la production (en %) : échelle de gauche

—■— Différence entre le taux moyen de l'encours et le taux du secteur concurrentiel : échelle de droite

FIN

Merci de votre attention
