

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 2^{ème} trimestre 2014
et les tendances récentes

Institut CSA

Le tableau de bord trimestriel

Les marchés du neuf et de l'ancien au 2^{ème} trimestre 2014

Les données caractéristiques selon le type de marché

Au 2^{ème} trimestre : des taux toujours en baisse, mais des durées un peu plus longues ... surtout dans le neuf. Et en accession : un recours accru au crédit et des taux d'apport personnel plus bas, des revenus moyens qui stagnent dans le neuf, des coûts d'opération en hausse sur tous les marchés ...

2ème trimestre 2014	Part dans le marché (en %)	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 %)
Ensemble du marché	100,0	63,1	207,2	159,9	22,8	3,8	207	2,85
Ensemble du marché du neuf	29,0	59,8	234,4	183,5	21,7	4,5	224	2,90
<i>dont accession</i>	22,1	54,0	252,3	196,6	22,1	5,1	234	2,92
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	60,8	245,2	184,2	24,9	4,4	218	2,86
<i>dont accession</i>	59,4	58,5	254,5	190,0	25,3	4,7	221	2,87
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>								
2ème trimestre 2013	Part dans le marché (en %)	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 %)
Ensemble du marché	100,0	62,2	202,2	155,0	23,3	3,8	207	2,94
Ensemble du marché du neuf	29,0	59,8	230,8	178,1	22,8	4,6	221	2,95
<i>dont accession</i>	22,1	54,2	249,4	191,1	23,4	5,1	231	2,98
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	59,7	239,3	177,6	25,8	4,5	216	2,94
<i>dont accession</i>	59,4	57,3	248,7	183,2	26,4	4,7	220	2,95

Champ : seules opérations réalisées dans le secteur des prêts bancaires, soit 89.6 % de l'ensemble de la production de crédits immobiliers aux particuliers (2001-2010). Les crédits accordés sont répartis à raison de 29.0 % sur le marché du neuf, 62.8 % sur le marché de l'ancien et 8.2 % sur le marché des travaux.

Le tableau de bord trimestriel

Les conditions de crédit

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

Depuis le début de l'année 2014, le recul des taux est remarquable : à 2.80 % en moyenne en juin, ils ont perdu 28 points de base depuis décembre.

En juin 2014, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.83 % dans le neuf, 2.79 % dans l'ancien et 2.82 % pour les travaux. Jamais depuis la fin des années 40 les taux des crédits immobiliers n'étaient descendus aussi bas, pendant aussi longtemps.

La part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 % augmente encore : à 94.4 % en juin 2014 contre 16.6 % en 2011 : et la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % diminue à 0.4 % (39.2 % en 2011).



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

Pour un taux moyen à 2.80 % en juin et une durée moyenne de 17.3 ans, les taux pratiqués dépendent fortement de la durée pratiquée : 3.31 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 2.67 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. Les taux sont plus élevés sur les formules à taux fixe : 2.92 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (96.5 % de la production en juin), mais 2.40 % pour cette même durée à taux variable (3.5 % de la production en juin).

Et selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur et les capacités de remboursement du ménage, les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : 2.66 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 2.03 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est de 60 points de base entre le 1^{er} quartile et le 4^{ème} quartile pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux fixe. Elle est de l'ordre de 80 points de base pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux variable. De 80 points de base pour du fixe à 25 ans et de 140 points de base pour du variable à 25 ans.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES				TAUX VARIABLES		
	Jun 2014	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er quartile	2,40	2,66	2,88	1,67	2,03	1,90
	2ème quartile	2,58	2,88	3,25	1,97	2,27	2,71
	3ème quartile	2,71	3,01	3,39	2,21	2,51	2,87
	4ème quartile	3,02	3,27	3,68	2,55	2,79	3,27
	Ensemble	2,67	2,95	3,31	2,11	2,40	2,69

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

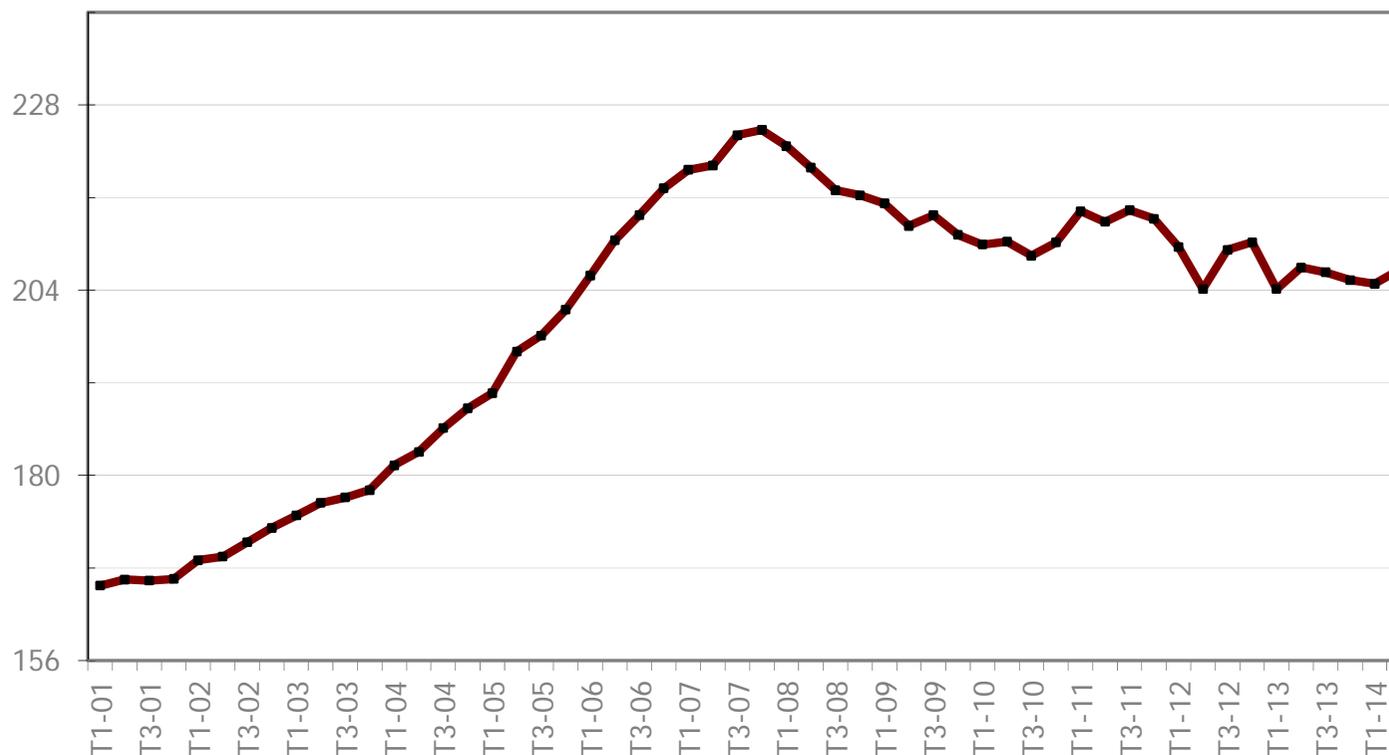
La baisse des taux constatée au 1er semestre 2014 a été de l'ordre de 35 points pour les formules à taux fixe sur les durées de 15, 20 ou 25 ans et de l'ordre de 40 points pour les formules à taux variable sur les durées de 15, 20 ou 25 ans.

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
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars	2013	3,06	2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92
Juin	2013	2,90	2,82	3,11	3,45	2,40	2,73	2,71
Septembre	2013	3,04	2,98	3,28	3,60	2,48	2,74	2,88
Décembre	2013	3,08	3,03	3,33	3,65	2,54	2,80	3,10
Mars	2014	3,00	2,91	3,21	3,59	2,38	2,64	2,82
Juin	2014	2,81	2,67	2,95	3,31	2,11	2,40	2,69

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Au 2^{ème} trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 207 mois en moyenne.

La durée moyenne qui avait fortement reculé au début de l'année 2013 (le repli de la primo accession sous l'effet de la dégradation du PTZ+) s'était ressaisie une fois le choc du PTZ+ absorbé. Mais dans l'ensemble, alors que la primo accession des ménages jeunes ou modestes est en panne, elle se maintient depuis un an à un niveau plus bas qu'auparavant, de l'ordre de 8 mois par comparaison avec la situation qui prévalait en 2011, lorsque la primo accession était particulièrement dynamique.



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

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'établit alors à 15.0 % au 2^{ème} trimestre 2014. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 21.2 % de la production. Depuis le début de l'année 2013, et au-delà des fluctuations qui peuvent s'observer d'un mois sur l'autre, la structure de la production semble relativement stable.

Structure de la production 2011 (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	10,2	22,3	33,5	29,4	1,9	100,0
35 à 45 ans	4,0	13,9	26,2	31,3	23,8	0,8	100,0
45 à 55 ans	8,0	25,7	33,2	23,5	9,4	0,1	100,0
55 à 65 ans	19,4	45,9	26,9	6,6	1,2	0,0	100,0
65 ans et +	37,1	44,1	14,2	3,8	0,8	0,0	100,0

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 +	
- de 35 ans	2,8	11,7	31,3	33,8	19,4	1,0	100,0
35 à 45 ans	3,9	13,9	35,4	31,9	14,6	0,3	100,0
45 à 55 ans	6,9	23,2	39,1	24,9	5,7	0,1	100,0
55 à 65 ans	16,3	42,6	32,7	7,8	0,6	0,0	100,0
65 ans et +	32,9	45,9	16,8	3,1	1,3	0,0	100,0

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées affecte particulièrement les jeunes ménages qui avaient jusqu'en 2011 nettement bénéficié de l'expansion de l'accession à la propriété. Par exemple, sur un marché en récession, 20.4 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus au 2^{ème} trimestre 2014 contre 31.3 % en 2011.

Cette évolution s'est aussi observée, chez les 35 à 44 ans : 14,9 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus au 2^{ème} trimestre 2014 contre 24.6 % en 2011.

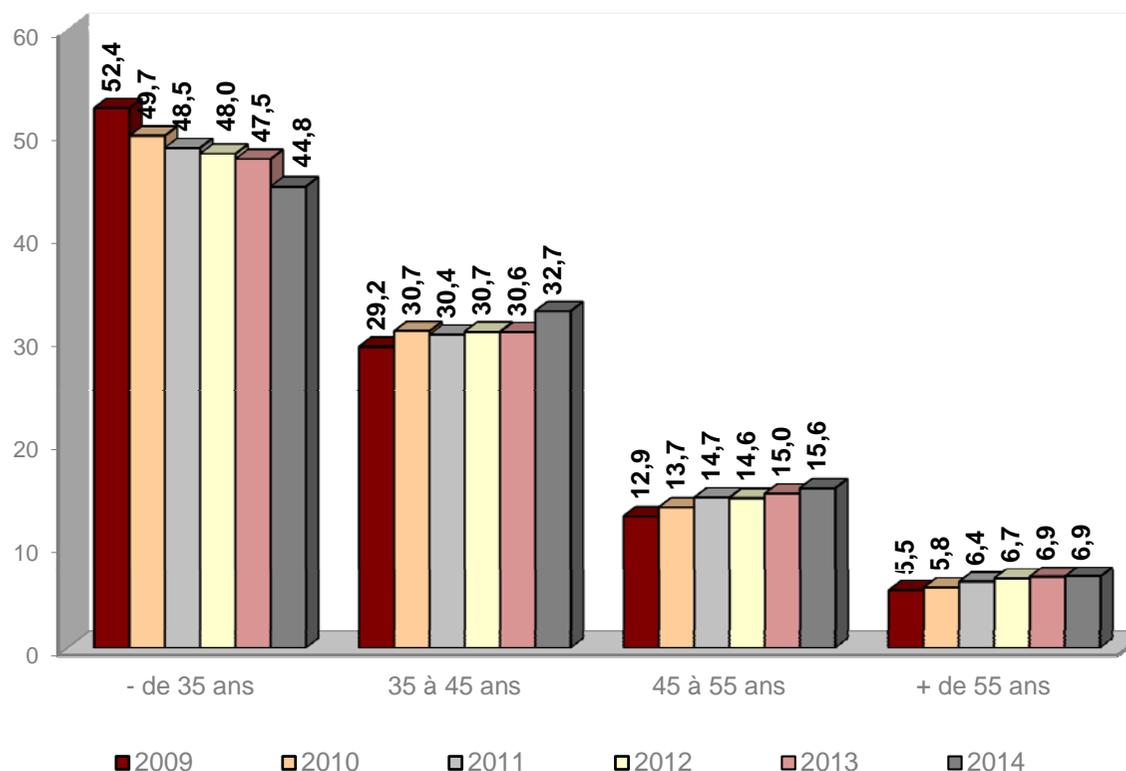
Le tableau de bord trimestriel

L'évolution des clientèles

Selon l'âge de la personne de référence

En dépit de conditions de crédit excellentes, les flux de l'accèsion à la propriété peinent à se redresser. Et sous l'effet de la dégradation économique générale et des évolutions du PTZ+ (abandon dans l'ancien dès 2012, dégradation dans le neuf depuis 2012), le marché se transforme.

Le recul de la part des accédants les plus jeunes est particulièrement rapide. Ce sont surtout les plus de 45 ans qui ont « bénéficié » de cette transformation du marché (effet de l'apport personnel et du niveau des revenus).

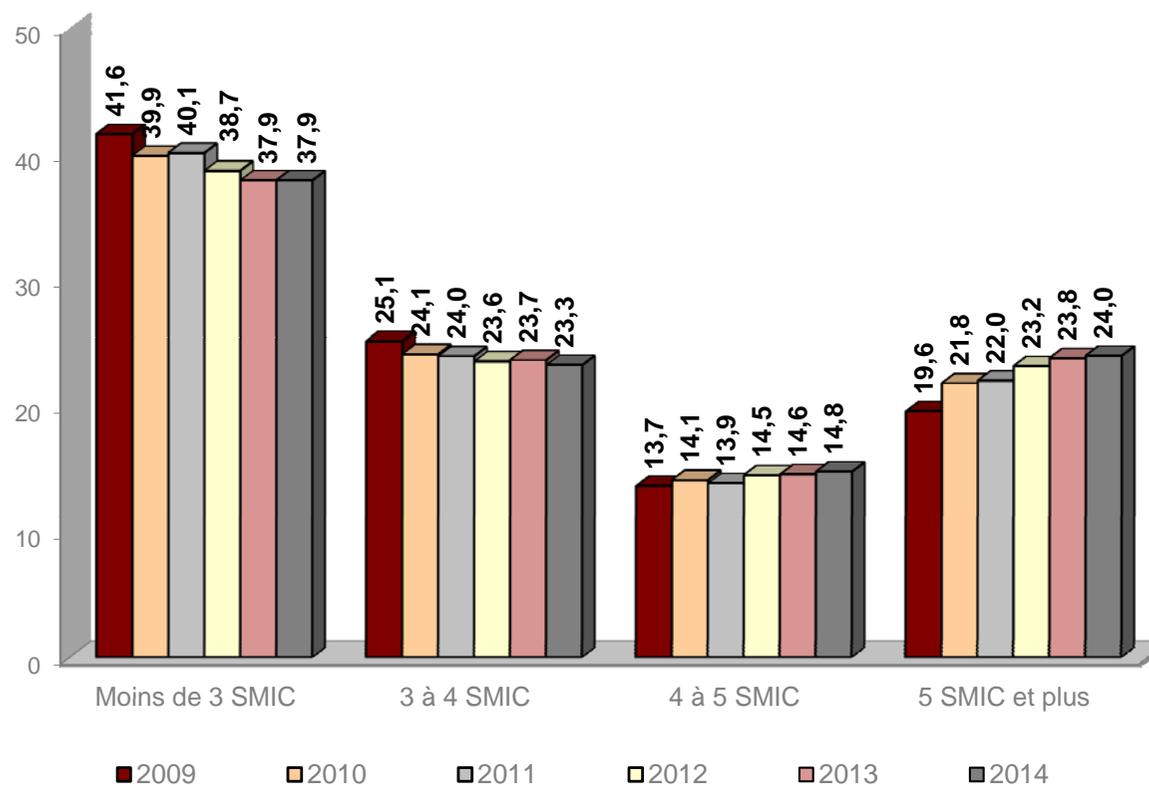


Selon le niveau de revenu du ménage

Le bouleversement du marché s'accompagne du repli de la part des accédants modestes.

Le mouvement s'est amorcé dans l'ancien dès 2012 (disparition du PTZ+). Il s'est poursuivi en 2013, dans le neuf. Il se confirme en 2014. Ce sont les accédants les plus aisés qui bénéficient de ce bouleversement du marché.

La place de l'accès sociale à la propriété avait été préservée durant la grande dépression (2008-2009). Depuis le déclenchement de la crise des dettes souveraines, le modèle de l'accès s'est profondément transformé.

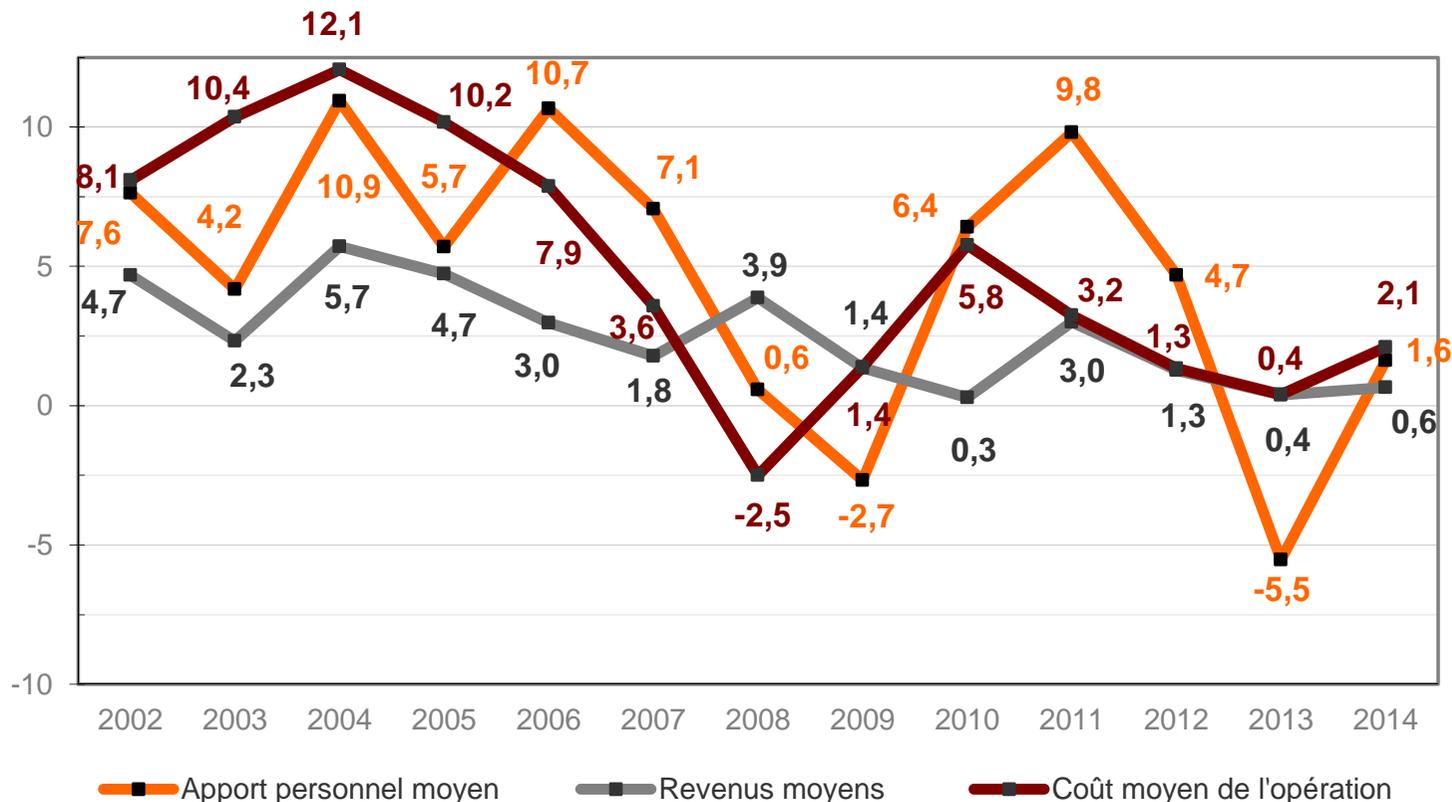


Le tableau de bord trimestriel

**Les conditions
d'expression de la demande**

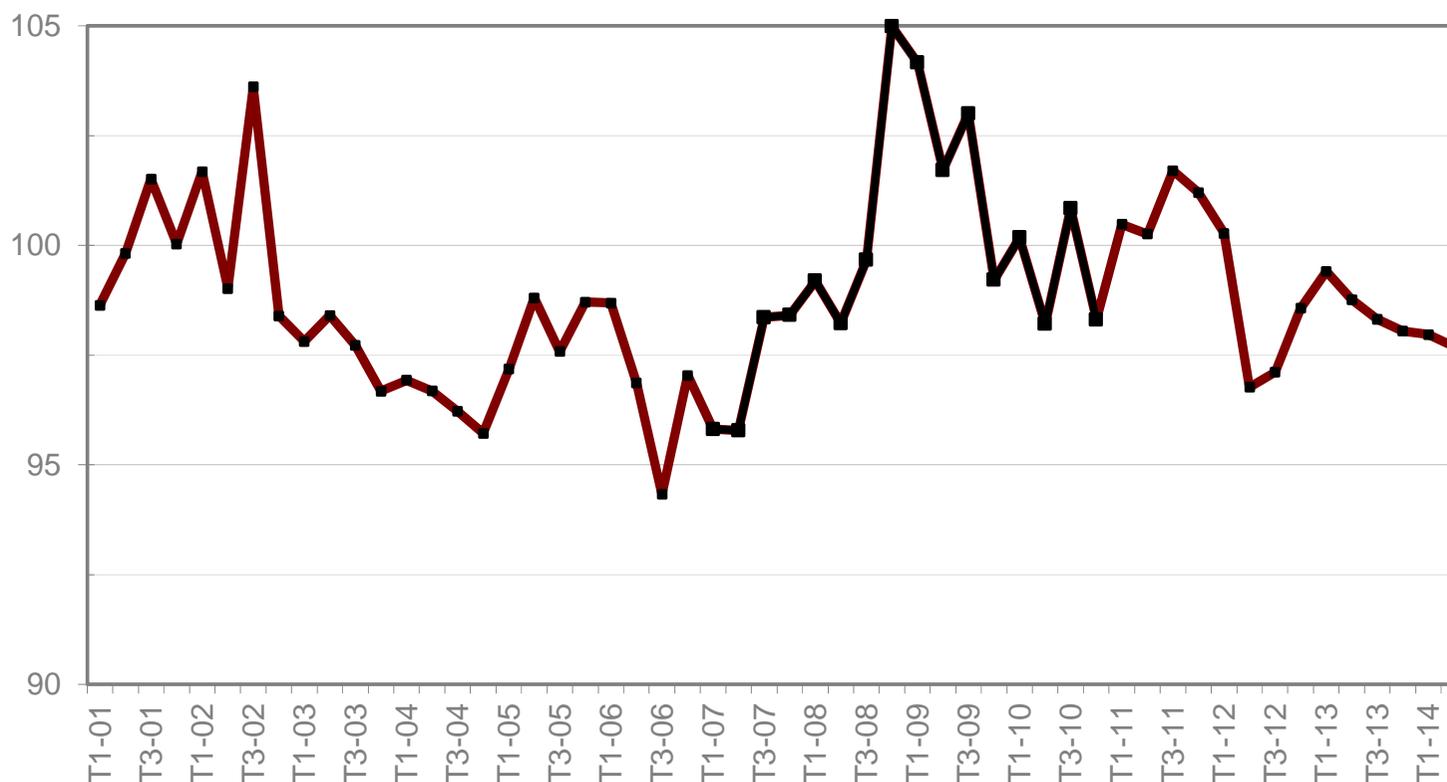
ENSEMBLE DES MARCHÉS

Sur un marché en profonde transformation (crise, PTZ+), les revenus des emprunteurs ne progressent que lentement. Dans le même temps, l'apport personnel se redresse. Le retrait des ménages (les plus) modestes, le lent redémarrage du marché de la revente depuis le printemps 2013, tout concourt à la remontée de l'apport personnel. Et comme lors de chacune des précédentes sorties de récession, le coût des opérations remonte doucement (+ 2.1 % au 1^{er} semestre 2014, en glissement annuel, après + 0.4 % en 2013).



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

L'indicateur de solvabilité de la demande peine à se maintenir, en dépit de l'amélioration des conditions des crédits. La remontée du coût des opérations et les évolutions des revenus des ménages pèsent toujours sur la solvabilité de la demande. Alors que les ménages les plus jeunes et les plus modestes ne peuvent plus rentrer sur les marchés en l'absence du ticket d'entrée que le PTZ+ représentait pour eux, auparavant.



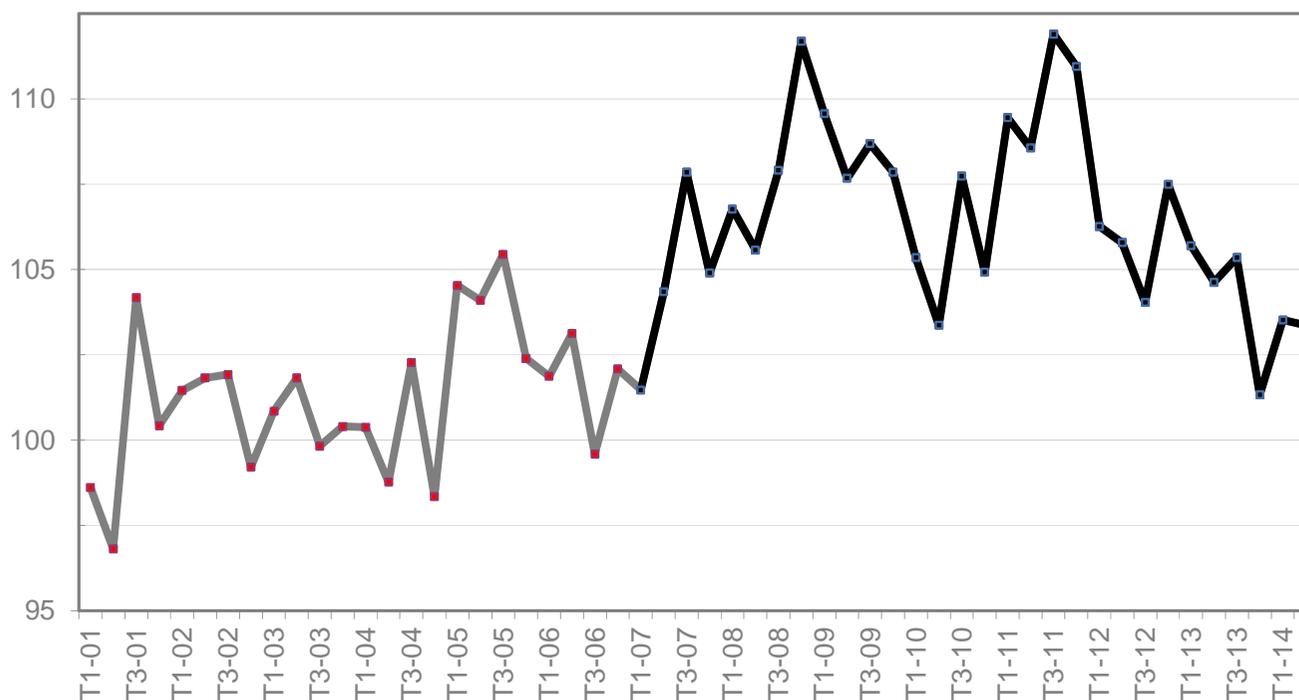
Le tableau de bord trimestriel

Les spécificités des marchés

L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

Le coût relatif des opérations réalisées semble maintenant s'être stabilisé : il s'est établi à 4.55 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2014, au même niveau qu'en 2013 à la même époque. Durant le 1^{er} semestre 2014, le coût moyen des opérations a augmenté de 2.0 % sur un an, en glissement annuel (après + 2.6 % en 2013).

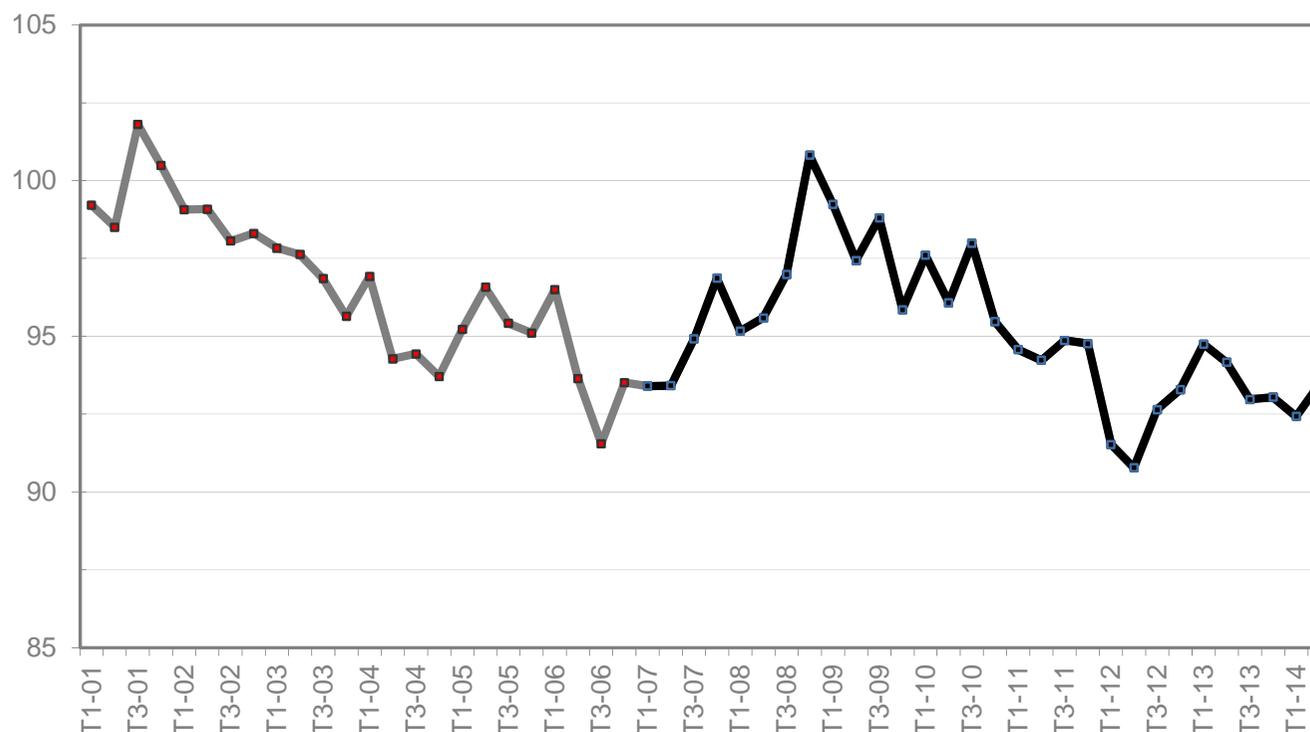
Après une remontée à un rythme soutenu en 2013 (+ 3.7 %), l'apport personnel mobilisé a reculé au 1^{er} semestre 2014 (- 2.3 % sur un an, en glissement annuel). L'amélioration des conditions de crédit, permet à la solvabilité de la demande de se stabiliser. Mais elle n'est pas suffisante pour compenser les dégradations observées jusqu'alors.



L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

Les prix ont augmenté de 1.9 % sur un an (en glissement annuel) au 1^{er} semestre 2014 (après + 0.0 % en 2013). Le coût relatif des opérations semble pourtant stabilisé depuis plus d'un an, à 4.45 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2014.

La remontée de l'apport personnel mobilisé s'est confirmée au 1^{er} semestre 2014 (+ 2.0 % sur un an, en glissement annuel, après - 7.9 % en 2013). Aussi, l'indicateur de solvabilité de la demande ne se dégrade plus : il a même bénéficié d'un début d'amélioration au 2^{ème} trimestre 2014.

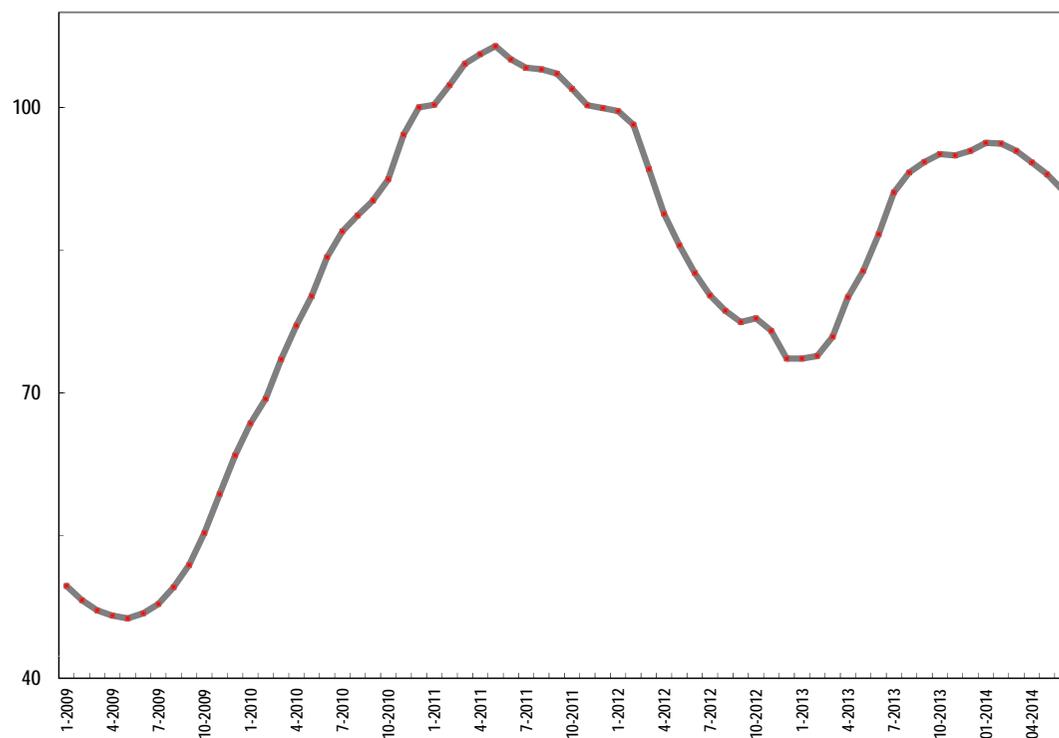


Le tableau de bord trimestriel
Les indicateurs d'activité

Les indicateurs mensuels d'activité : Ensemble du marché

Au 1^{er} trimestre 2014, la production a fléchi, comme cela est habituel durant les mois d'hiver. Elle s'est ressaisie au début du printemps, pour fléchir de nouveau en mai (fréquence des jours fériés et des ponts). Celle-ci s'est donc redressée en juin, mais sans retrouver la vigueur de la reprise observée en 2013, à la même époque. La reprise s'est donc émoussée au cours du 1^{er} semestre, en dépit de conditions de crédit exceptionnelles.

TOTAL DES PRÊTS BANCAIRES ACCORDÉS : ENSEMBLE DU MARCHÉ
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



ENSEMBLE DU MARCHÉ

1^{er} semestre 2014, en année glissante

Production de crédits : + 5.4 %

Nombre de prêts accordés : + 4.3 %

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

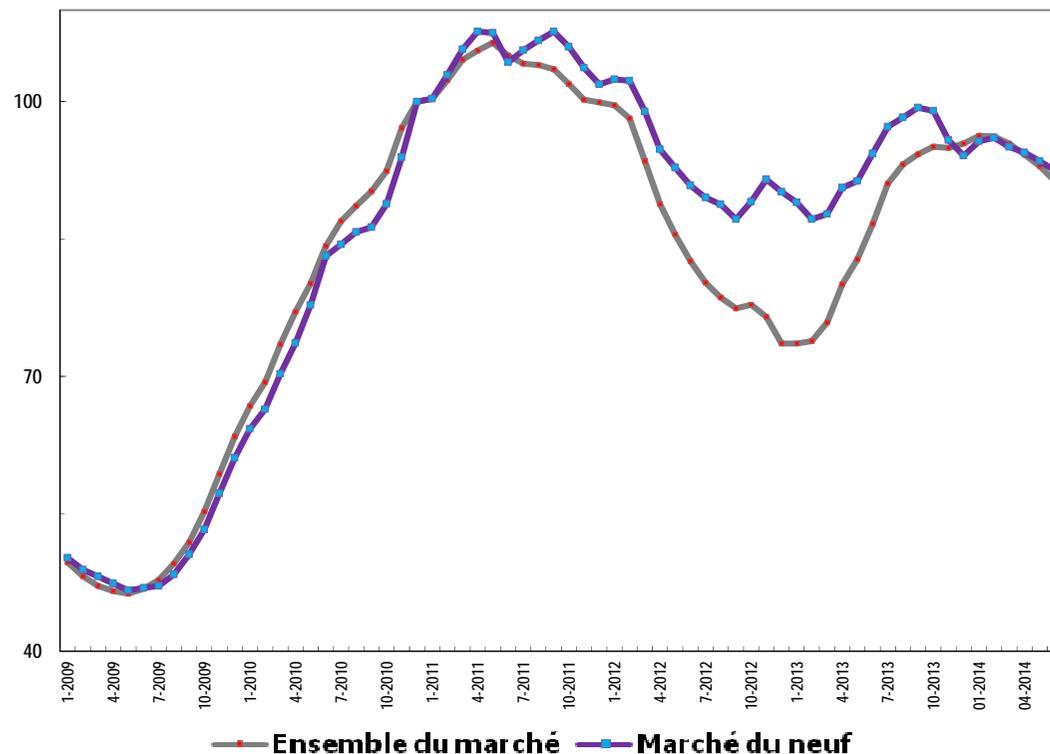


Les indicateurs mensuels d'activité : **Marché du neuf**

Au 1^{er} trimestre 2014, le choc du début 2013 étant absorbé, le niveau de la production a commencé à se redresser, en dépit de la dépression saisonnière de l'activité.

Mais le marché reste fragile, malmené par une conjoncture économique déprimée et par la dégradation des soutiens publics de la demande (détérioration du PTZ+ et de l'incitation à l'investissement locatif privé). Ainsi, le niveau de la production trébuche au 2^{ème} trimestre et recule à nouveau doucement.

TOTAL DES PRÊTS BANCAIRES ACCORDÉS : MARCHÉ DU NEUF
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



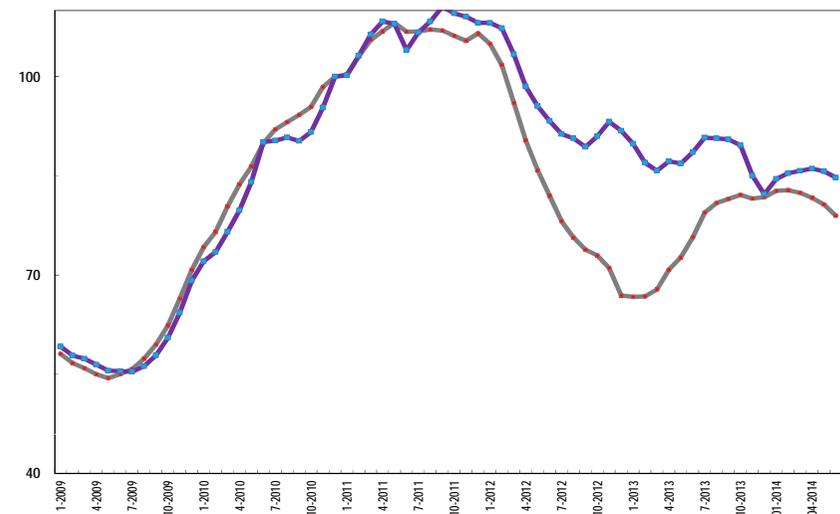
MARCHÉ DU NEUF

1^{er} semestre 2014, en année glissante

Production de crédits : **- 2.0 %**

Nombre de prêts accordés : **- 4.3 %**

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

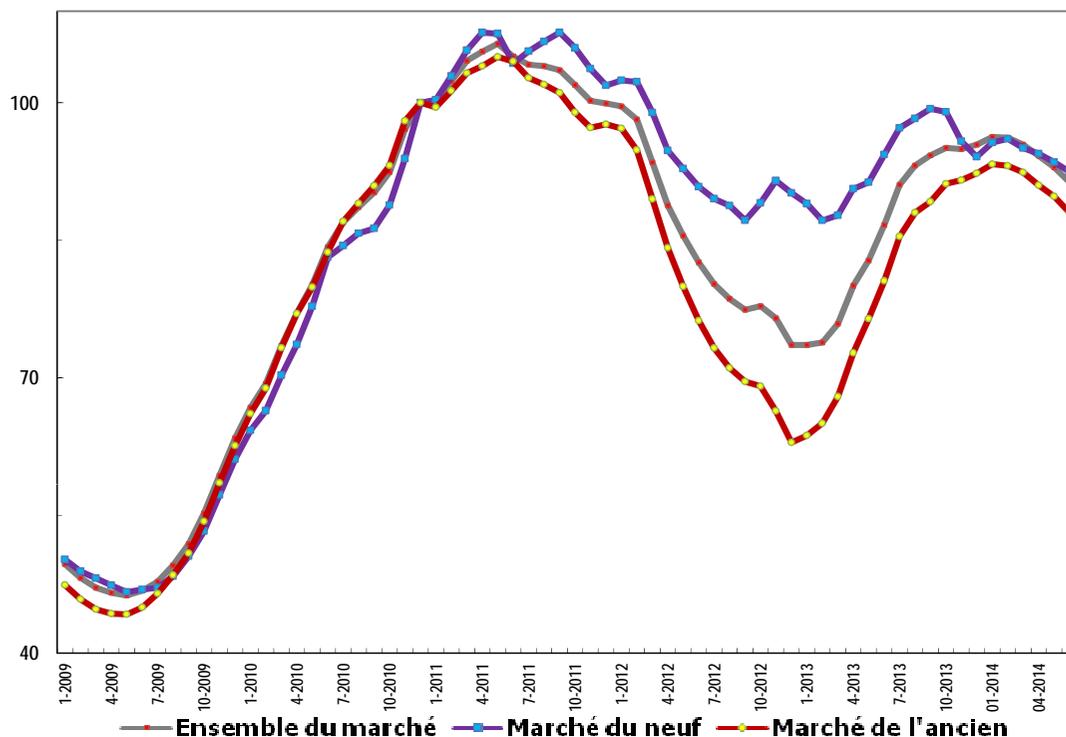


Les indicateurs mensuels d'activité : **Marché de l'ancien**

Au 1^{er} trimestre 2014, le marché de l'ancien a été plus calme que fin 2013. La production de crédits a marqué le pas. Le marché s'est ressaisi en avril : mais pas suffisamment pour inverser la tendance dépressive de la production qui, après un mois de mai marqué par la panne de la demande (jours de congés et ponts), s'est confirmée en juin. Les contraintes imposées par la loi ALUR renforcent l'attentisme de la demande et retardent la réalisation des projets.

TOTAL DES PRÊTS BANCAIRES ACCORDÉS : MARCHÉ DE L'ANCIEN

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



MARCHÉ DE L'ANCIEN

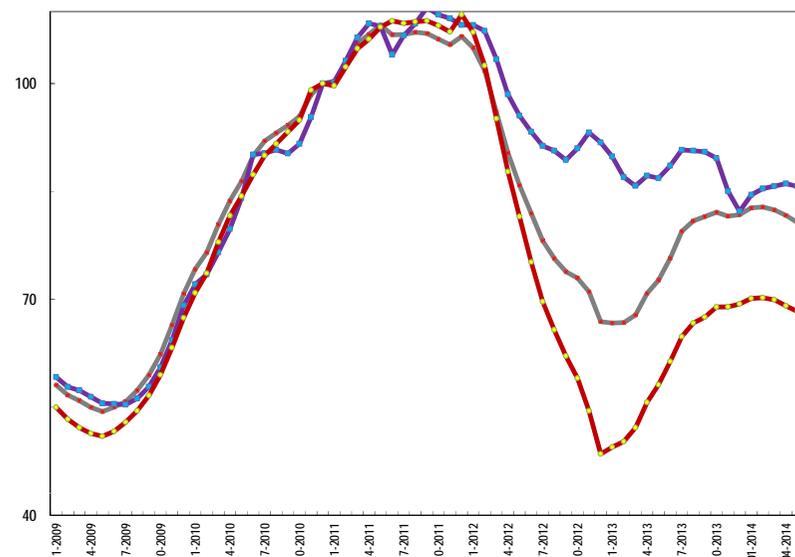
1^{er} semestre 2014, en année glissante :

Production de crédits : **+ 9.2 %**

Nombre de prêts accordés : **+ 9.0 %**

Nombre de prêts bancaires : Marché de l'ancien

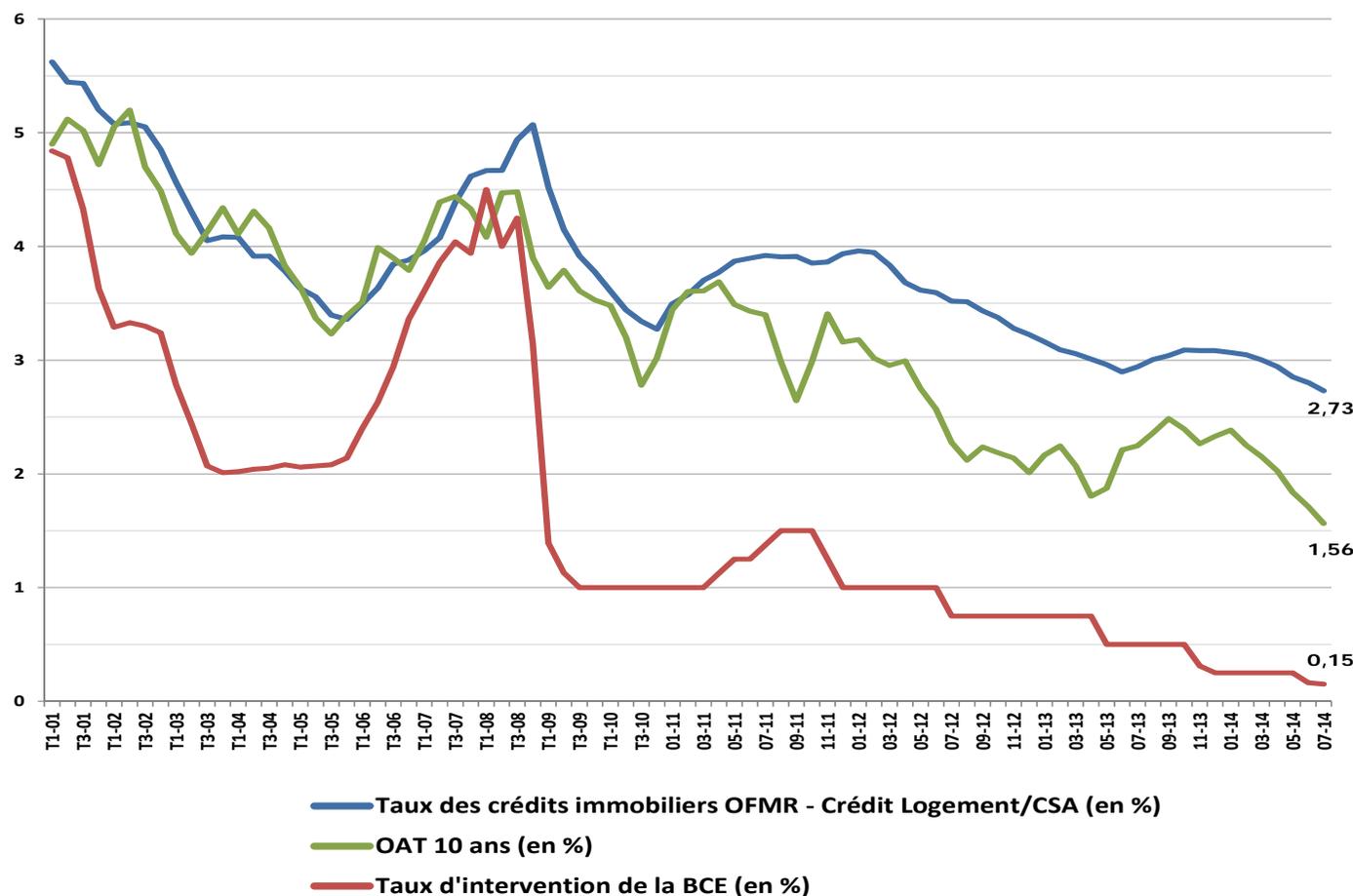
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



En guise de conclusion
Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux des crédits immobiliers accompagné celle de l'OAT à 10 ans et des taux de refinancement de la BCE. En juillet 2014, les taux sont encore en recul à 2.73 % (au point le plus bas : 2.90 % en juin 2013) et les durées restent élevées : 205 mois, comme en juillet 2013.



Même si les tensions sur les taux des OAT à 10 ans se sont allégées depuis quelques mois, la plupart des scénarios tablent toujours sur une remontée de l'ordre de 40 points de base d'ici fin 2014 (puis sur une remontée comparable en 2015).

Mais ces scénarios prévoient aussi le maintien à 0.15 % du principal taux de refinancement de la BCE jusqu'en fin 2015.

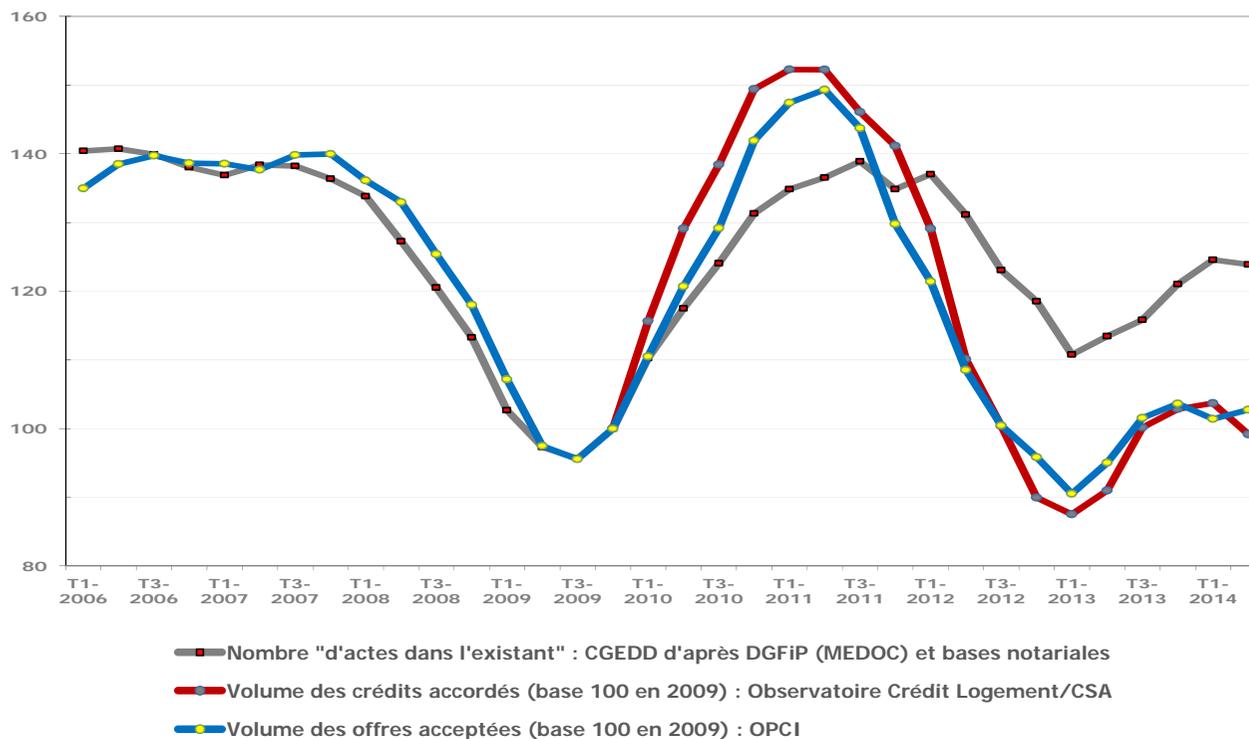
Les conditions de crédit devraient donc rester bonnes au moins jusqu'à l'automne 2014, et très probablement jusqu'au printemps 2015.

Le marché des logements anciens

Le point bas de la récession a été dépassé au cours du 1^{er} semestre 2013. Et au cours du 1^{er} trimestre 2014, le marché de l'ancien a été calme. Le marché s'est ressaisi en avril : mais pas suffisamment pour inverser la tendance dépressive de la production qui, après un mois de mai marqué par la panne de la demande (la succession des jours de congés et des ponts), s'est confirmée en juin. Les contraintes imposées par la loi ALUR sont venues renforcer l'attente de la demande et retarder la réalisation des opérations immobilières.

Le nombre de « transactions » sur logements anciens

(niveau annuel alissant : base 100 en 2009)



ÉVOLUTION DU VOLUME D'ACTIVITÉ

Un marché de recul de 6 à 7 % au cours du 2^{ème} trimestre 2014

OFFRES ACCEPTÉES
(OPCI)
en volume, au prix de l'immobilier
Au 1^{er} semestre 2014
(niveau annuel glissant) : + 8.1 %

PRÊTS ACCORDÉS
(Crédit Logement)
nombre de prêts
Au 1^{er} semestre 2014
(niveau annuel glissant) : + 9.0 %

ACTES DANS L'EXISTANT
(CGEDD)
nombre d'actes
Au 1^{er} semestre 2014
(niveau annuel glissant) : + 9.2 %

FIN

Merci de votre attention
