

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 2^{ème} trimestre 2015
et les tendances récentes

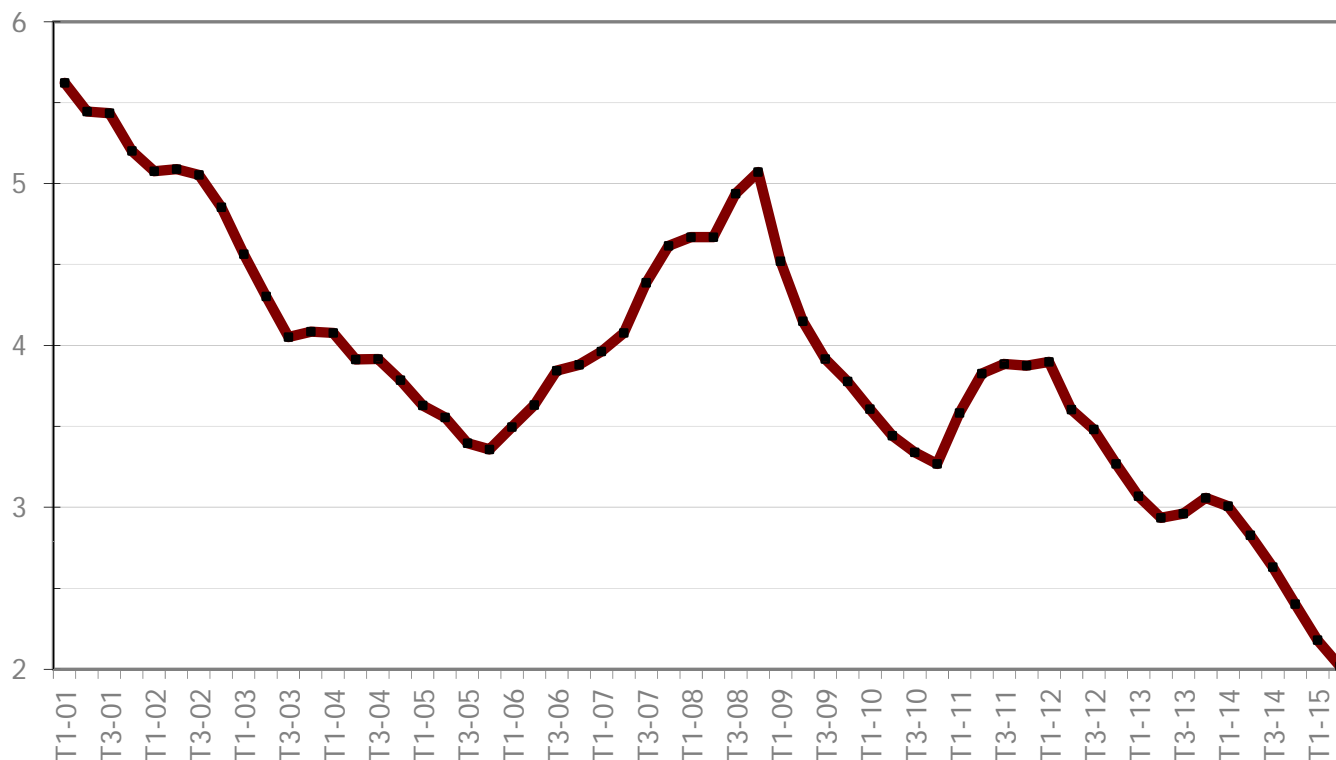
Institut CSA

Le tableau de bord de l'Observatoire

L'ensemble des marchés

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

Les taux s'établissent à 2.01 % en juin, mais la baisse devient plus sélective : recul sur le marché des travaux, stabilisation sur le marché du neuf et légère remontée sur celui de l'ancien. La période de baisse générale des taux est donc terminée : les taux longs ont augmenté depuis fin avril, mais nombre d'établissements n'avaient pas encore révisé leur barème à fin juin. La demande est ainsi restée soutenue, d'autant que la volonté des banques de redynamiser les marchés reste intacte. L'amélioration de la solvabilité de la demande par la seule baisse des taux équivaut à un recul des prix de 10 % depuis fin 2013, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'ancien !



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

Pour un taux moyen à 2.01 % en juin et une durée moyenne de 17.4 ans, les taux pratiqués dépendent fortement de la durée pratiquée : 2.54 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 1.90 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. Les taux sont plus élevés sur les formules à taux fixe : 2.17 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (98.8 % de la production en juin), mais 1.82 % pour cette même durée à taux variable (1.2 % de la production en juin).

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 : 1.85 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.46 % en taux variable.

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

Prêts du secteur concurrentiel	Juin 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		1,63	1,85	2,10	1,07	1,46	1,78
Taux moyens (en %)	2ème quartile	1,81	2,05	2,45	1,23	1,70	2,09
	3ème quartile	1,94	2,21	2,63	1,49	1,92	2,11
	4ème quartile	2,24	2,57	3,02	1,88	2,27	2,46
	Ensemble	1,90	2,17	2,54	1,42	1,82	2,12

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

La baisse des taux constatée de mars à juin 2015 a été de 10 points : 9 points pour les formules à taux fixe, mais seulement 2 points pour les formules à taux variable.

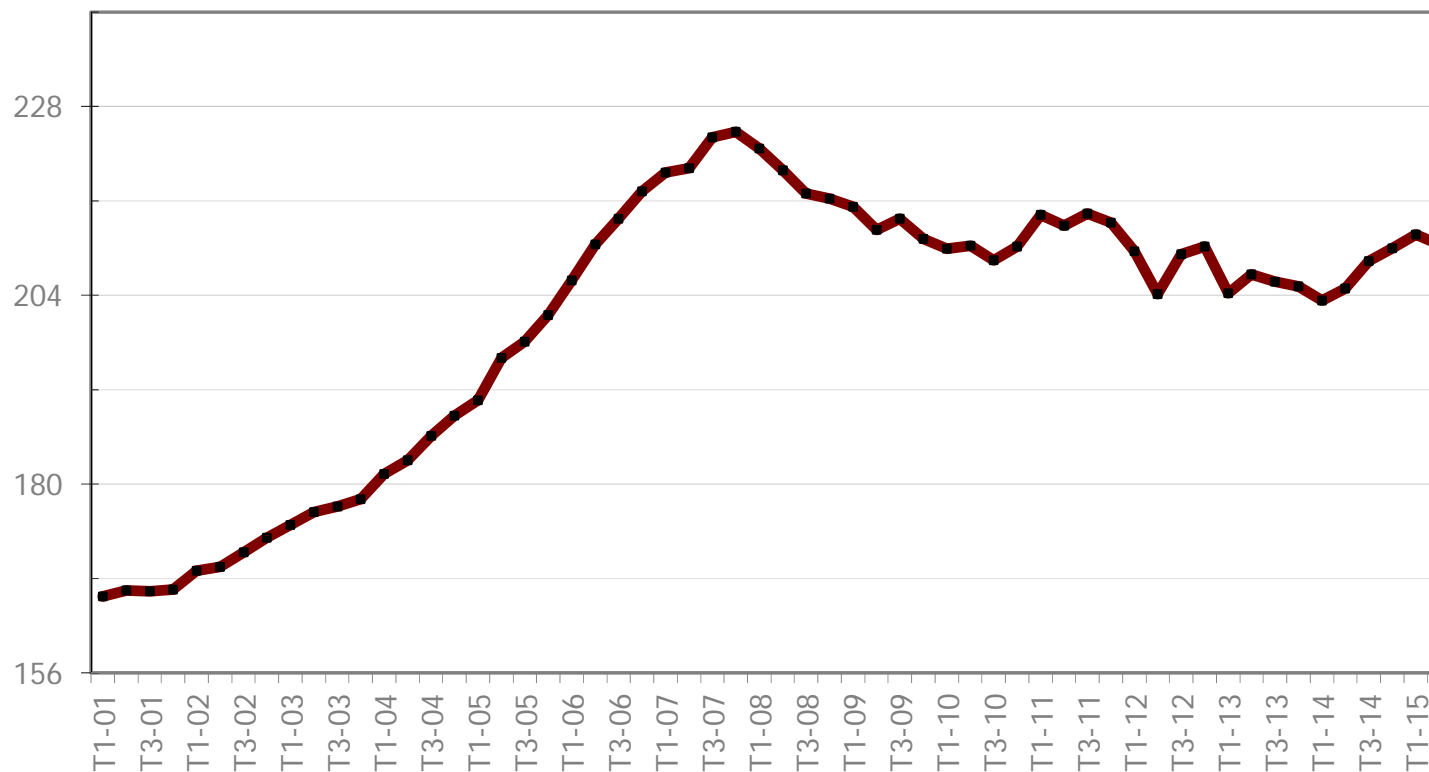
Entre juin 2014 et juin 2015, la baisse a été de près de 80 points : dans l'ensemble et pour les taux fixes. Mais de 60 à 70 points pour les taux variables.

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	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Décembre	2013	3,08	3,03	3,33	3,65	2,54	2,80	3,10
Juin	2014	2,80	2,67	2,95	3,31	2,11	2,40	2,69
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

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Au 2^{ème} trimestre 2015, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne .

La durée moyenne s'était ressaisie à l'été 2014, pour s'allonger régulièrement jusqu'en février 2015. Depuis, les durées se sont stabilisées. Et les niveaux actuels des taux permettent à des jeunes ménages de rentrer sur le marché de l'accession, sur des durées longues et sans que cela ne les pénalise : la vitalité 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 18.9 % en juin 2015 (53.4 % 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 T2-2015 (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	1,8	8,1	27,8	36,7	24,5	1,1	100,0
de 35 à 45 ans	2,3	9,8	30,7	37,7	19,2	0,4	100,0
de 45 à 55 ans	4,6	19,5	37,9	30,7	7,4	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	14,8	43,3	32,0	9,3	0,6	0,0	100,0
65 ans et plus	31,4	47,4	17,0	3,3	0,8	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.

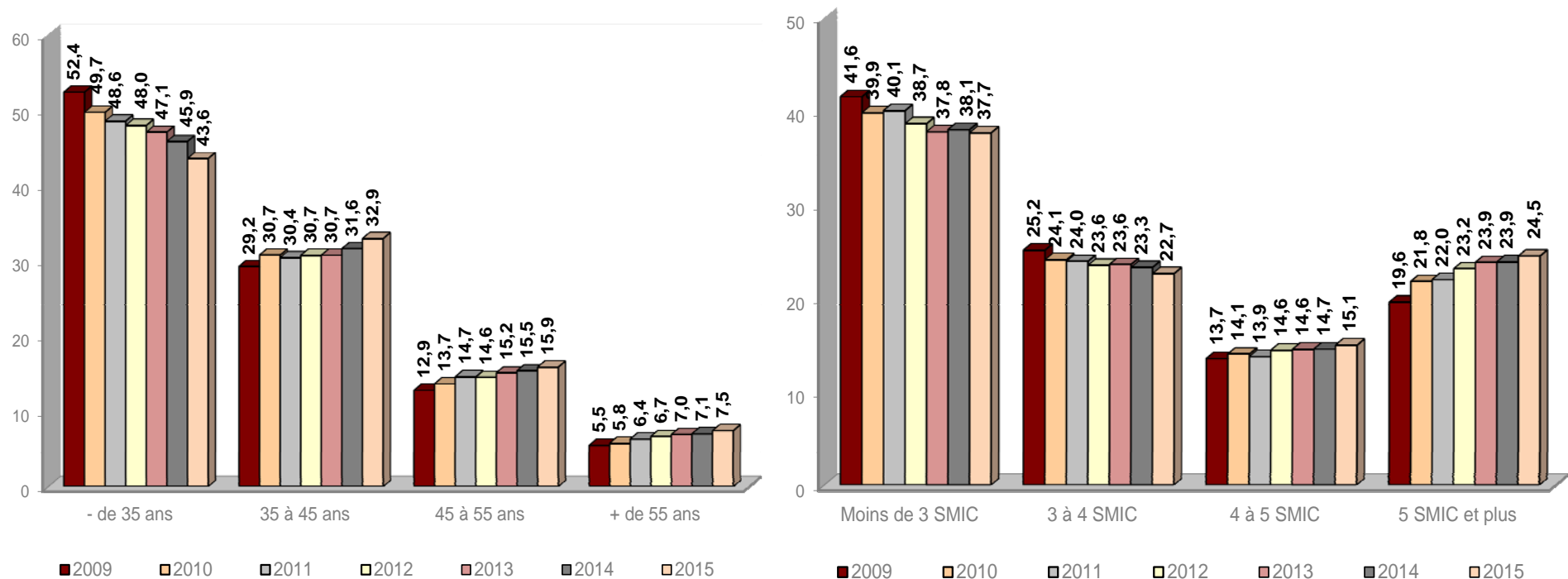
Par exemple, 25.6 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (62.3 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 2^{ème} trimestre 2015 contre 20.4 % (respectivement 54.2 %) au 2^{ème} trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée, chez les 35 à 44 ans : 19,6 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (57.3 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 2^{ème} trimestre 2015 contre 16.3 % (respectivement 48.0 %) au 2^{ème} trimestre 2014.

ENSEMBLE DES MARCHÉS : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

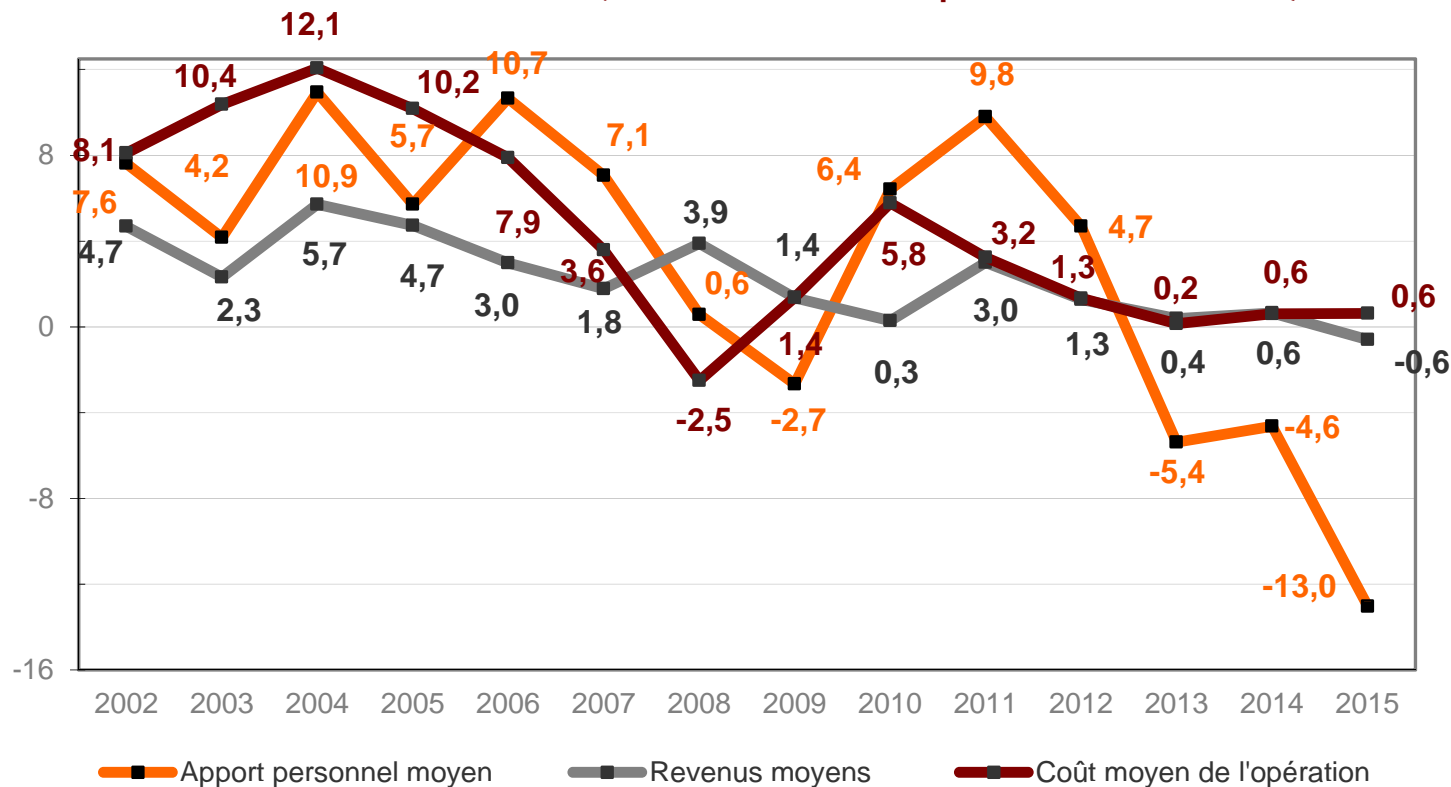
Sur un marché de l'accession en progression de 27 % au 1^{er} semestre 2015 (en GA), la part des moins de 35 ans recule encore. Mais le nombre des accédants jeunes s'accroît néanmoins de 20 %.

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 25 %.



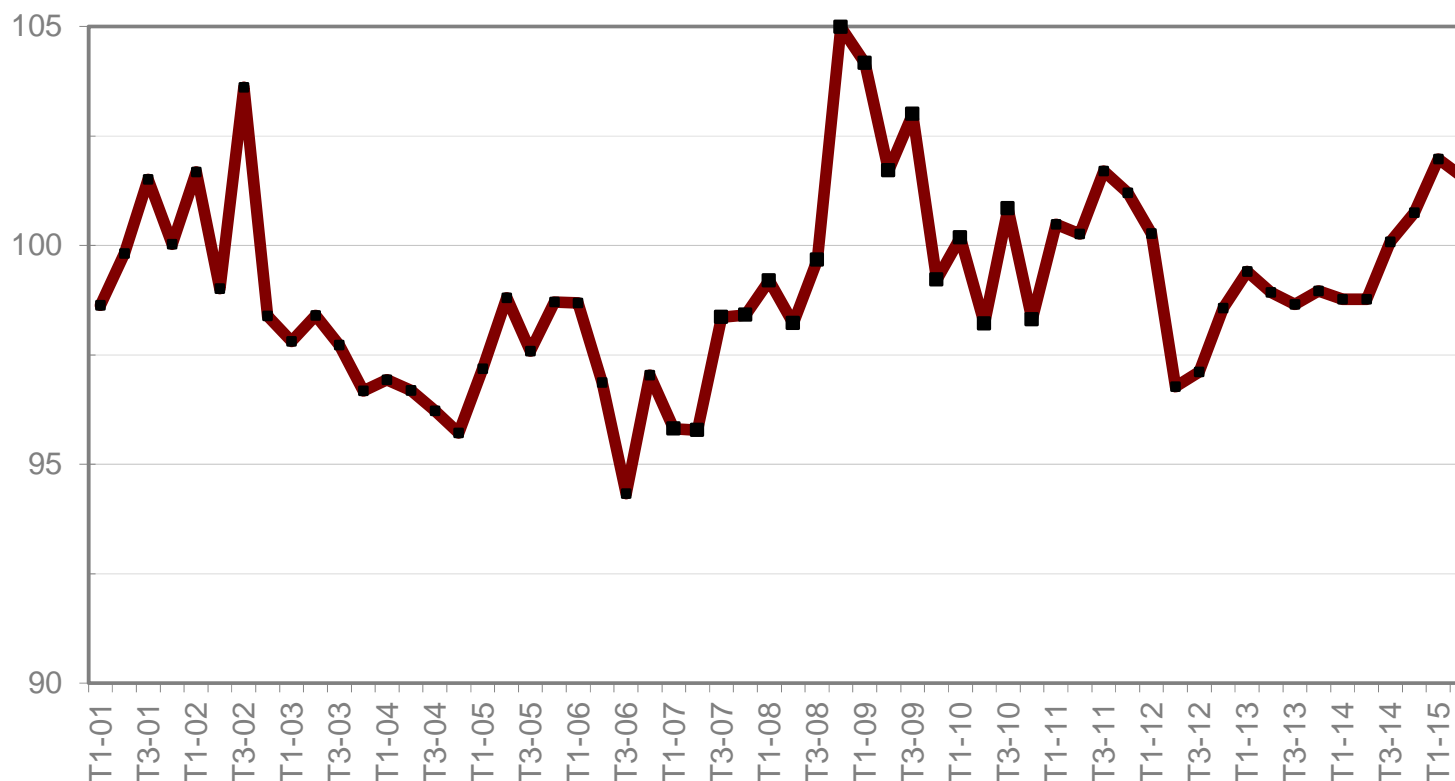
ENSEMBLE DES MARCHÉS

Sur un marché encore affecté par un marché du travail morose, les revenus des emprunteurs reculent. Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est fortement dégradé (- 13.0 % sur un an, après deux années d'un recul déjà rapide). Cette évolution est logique, dans le contexte des très bonnes conditions de crédit et du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. En outre, le coût des opérations remonte maintenant, lentement (+ 0.6 % sur un an, après + 0.6 % en 2014).



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

Du fait des très bonnes conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se stabilise, en dépit du recul du taux d'apport personnel qui nécessite un recours plus intense au crédit. L'indicateur de solvabilité reste ainsi sur un niveau élevé, par comparaison avec la situation observée de 2012 à 2014.

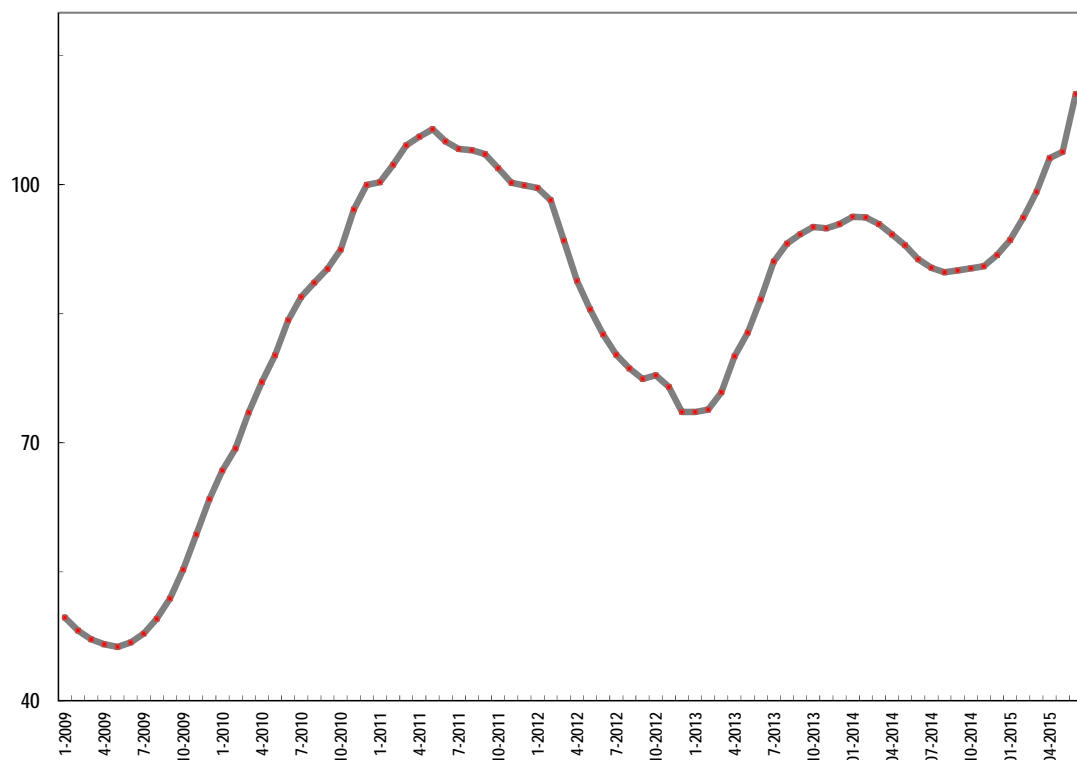


ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production s'accélère, portée par l'amélioration des conditions de crédit et le dynamisme de l'offre de crédits. En juin, le rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 48.1 % pour la production et de + 50.5 % pour le nombre de prêts.

Et le redressement permet au rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en année glissante d'accélérer en juin : + 21.0 % pour la production et + 15.1 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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



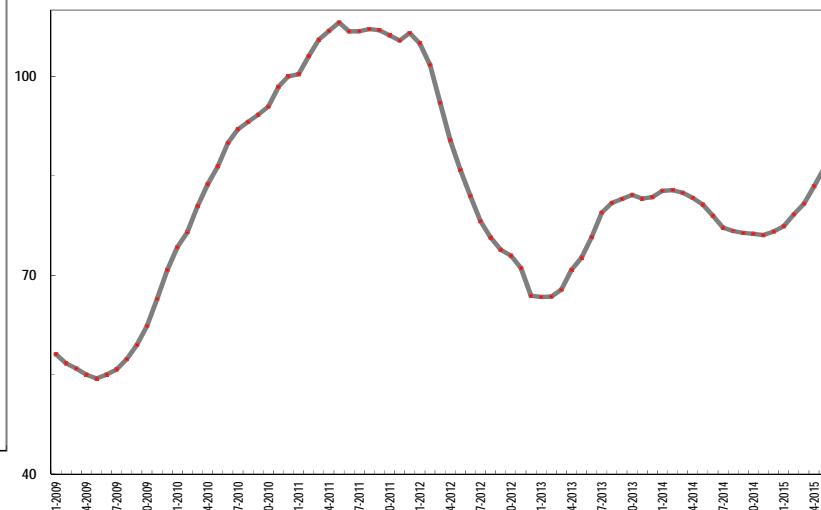
ENSEMBLE DU MARCHÉ

En juin 2015 (en GA)

Production de crédits : + 21.0 %

Nombre de prêts accordés : + 15.1 %

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 encore moins vite qu'en 2014 (+ 0.7 % sur un an, après + 1.2 % en 2014). Alors que les revenus des ménages reculent rapidement (- 1.7 % sur un an, après + 1.3 % en 2014).

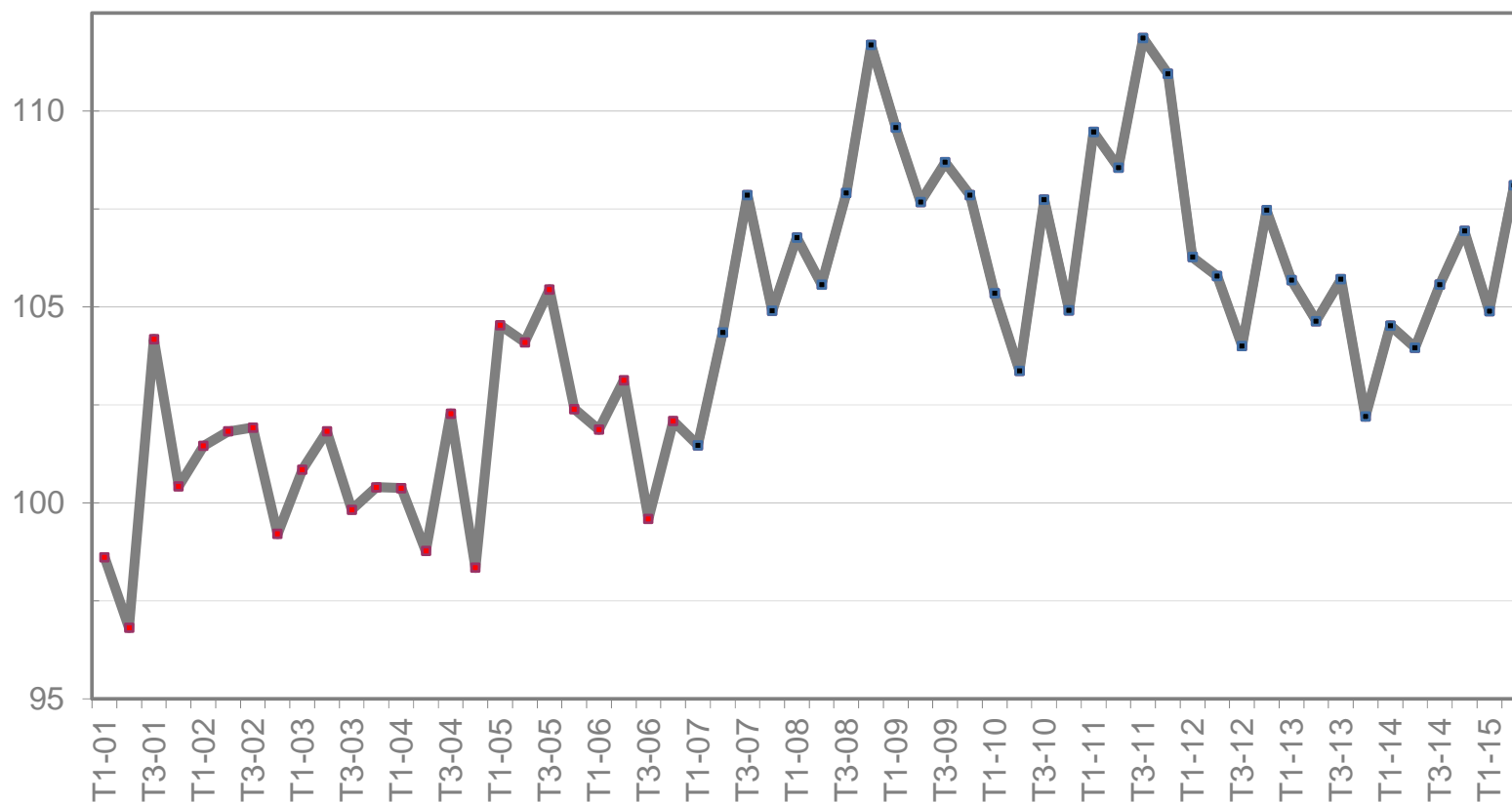
En outre, l'apport personnel mobilisé diminue (- 13.8 % sur un an, après - 7.0 % en 2014), sous l'effet notamment du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel.

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 5 mois sur un an (10 mois depuis le 1^{er} trimestre 2014).

Photographie du marché au 2ème 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 %)
2ème trimestre 2015							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	60,1 <i>54,2</i>	236,1 <i>254,3</i>	191,5 <i>204,1</i>	18,9 <i>19,8</i>	4,6 <i>5,2</i>	227 <i>236</i>	2,07 <i>2,10</i>
2ème trimestre 2014							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	60,5 <i>54,7</i>	235,6 <i>254,2</i>	183,3 <i>196,9</i>	22,2 <i>22,6</i>	4,5 <i>5,1</i>	222 <i>232</i>	2,87 <i>2,89</i>

MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

Grâce à une nouvelle amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande poursuit son redressement après le repli observé en début d'année. Il retrouve maintenant les niveaux les plus élevés observés depuis le début des années 2000.

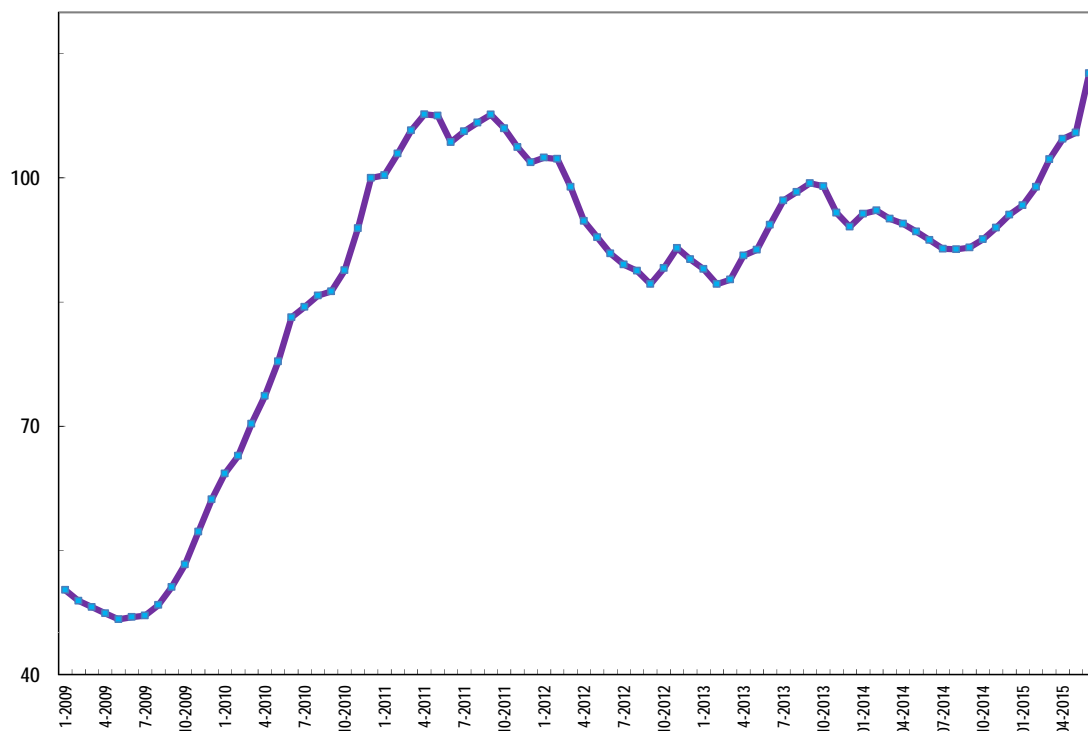


MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production s'impose, avec une vigueur qui ne s'était pas observée depuis 2010. En juin, le rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 44.6 % pour la production et de + 40.4 % pour le nombre de prêts.

Dans ces conditions, le rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en année glissante poursuit son redressement en juin : + 21.8 % pour la production et + 14.6 % 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 juin 2015 (en GA)

Production de crédits : + 21.8 %
Nombre de prêts accordés : + 14.6 %

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

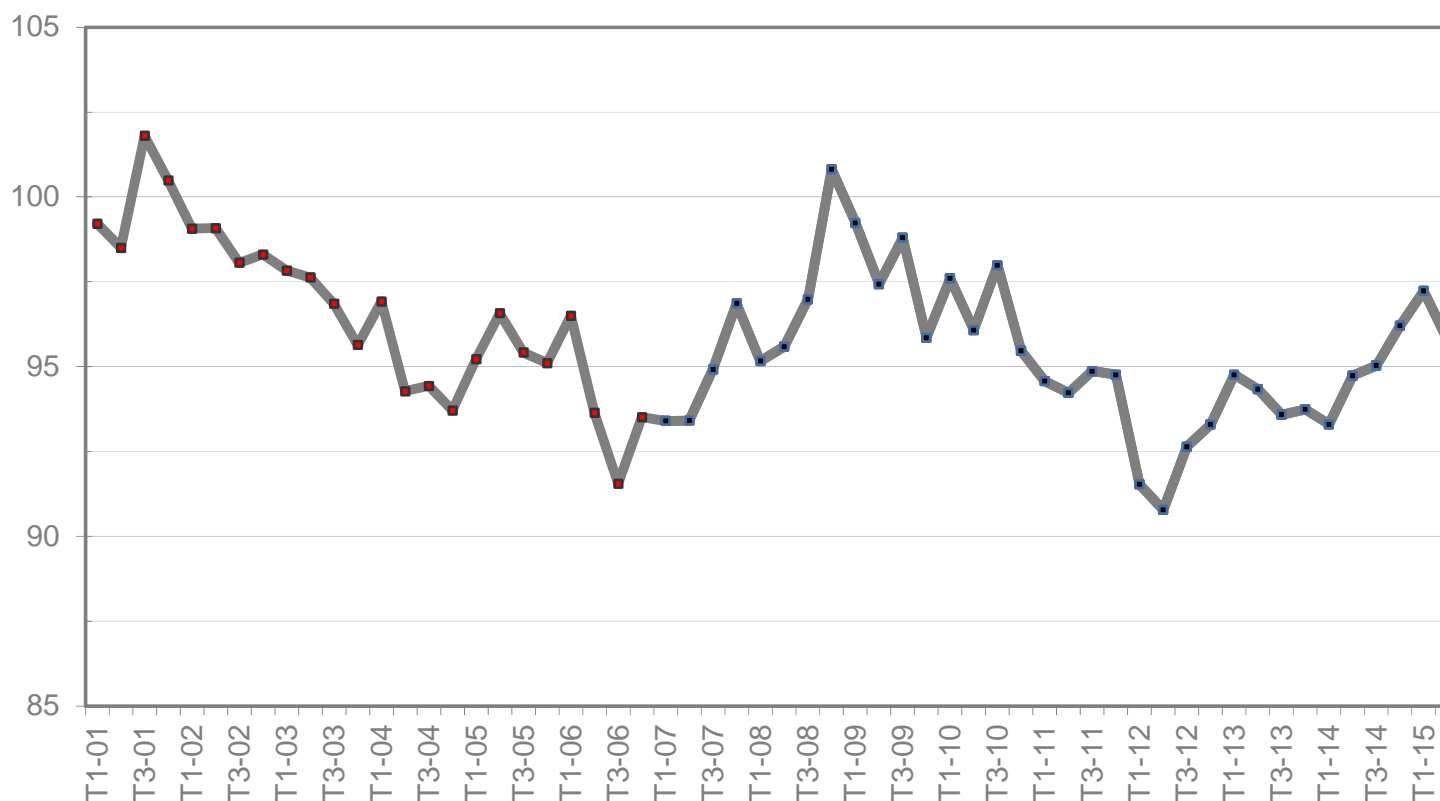
La hausse des coûts des logements anciens s'accélère, avec la reprise (+ 1.5 % sur un an, après leur stabilisation en 2014). Alors que les revenus des ménages se ressaisissent (+ 0.6 % sur un an, après - 0.1 % en 2014). Mais le niveau de l'apport personnel recule fortement (- 12.2 % sur un an, après - 4.6 % en 2014) : les conditions de taux et de durées actuelles facilitent le recours au crédit, d'autant que la reprise des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes constatée depuis l'été 2014 s'amplifie maintenant.

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 (9 mois depuis le 1^{er} trimestre 2014) .

Photographie du marché au 2ème 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 %)
2ème trimestre 2015							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	60,3 <i>57,8</i>	248,5 <i>258,0</i>	194,3 <i>200,0</i>	21,8 <i>22,5</i>	4,6 <i>4,8</i>	221 <i>225</i>	2,03 <i>2,04</i>
2ème trimestre 2014							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	60,7 <i>58,3</i>	243,4 <i>252,7</i>	181,1 <i>186,6</i>	25,6 <i>26,1</i>	4,4 <i>4,7</i>	216 <i>220</i>	2,83 <i>2,84</i>

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

Du fait de très bonnes conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande s'établit toujours à un haut niveau au 2^{ème} trimestre 2015, en dépit de la pression que la hausse du coût des opérations réalisées exerce maintenant sur lui.

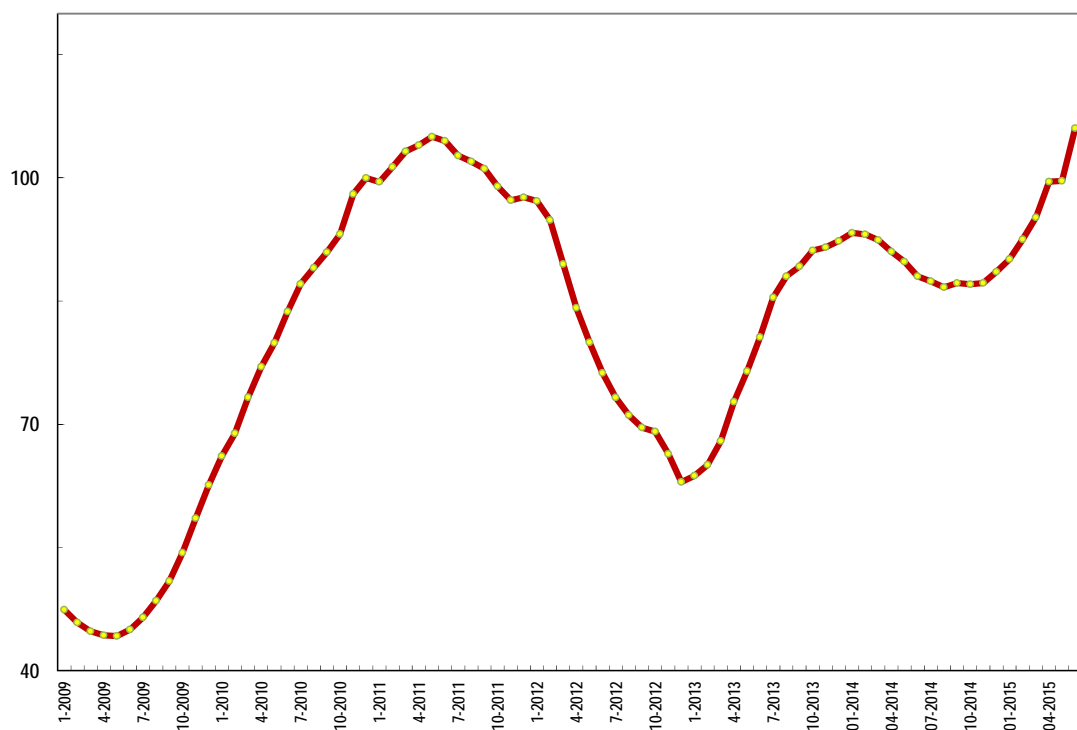


MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

Depuis le début de 2015, la reprise de la production est soutenue. En juin, le rythme d'évolution (en GA) de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 46.3 % pour la production et de + 46.2 % 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 : + 20.5 % pour la production et + 14.5 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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

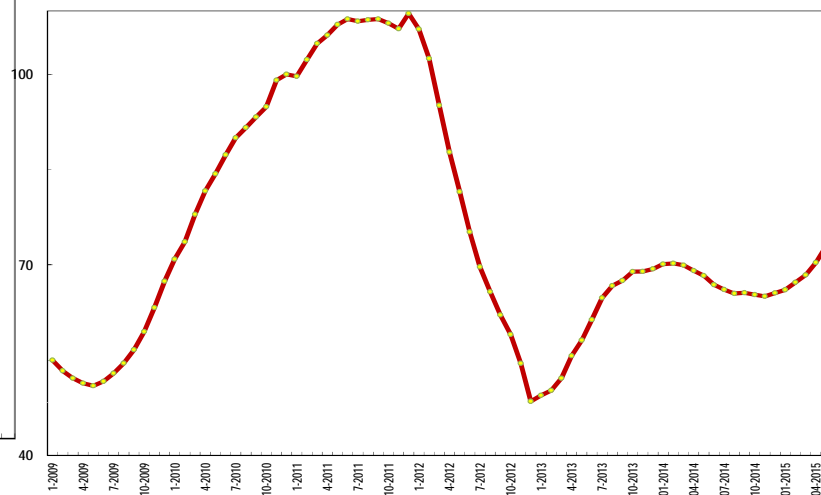


MARCHÉ DE L'ANCIEN

En juin 2015 (en GA)

Production de crédits : + 20.5 %
Nombre de prêts accordés : + 14.5 %

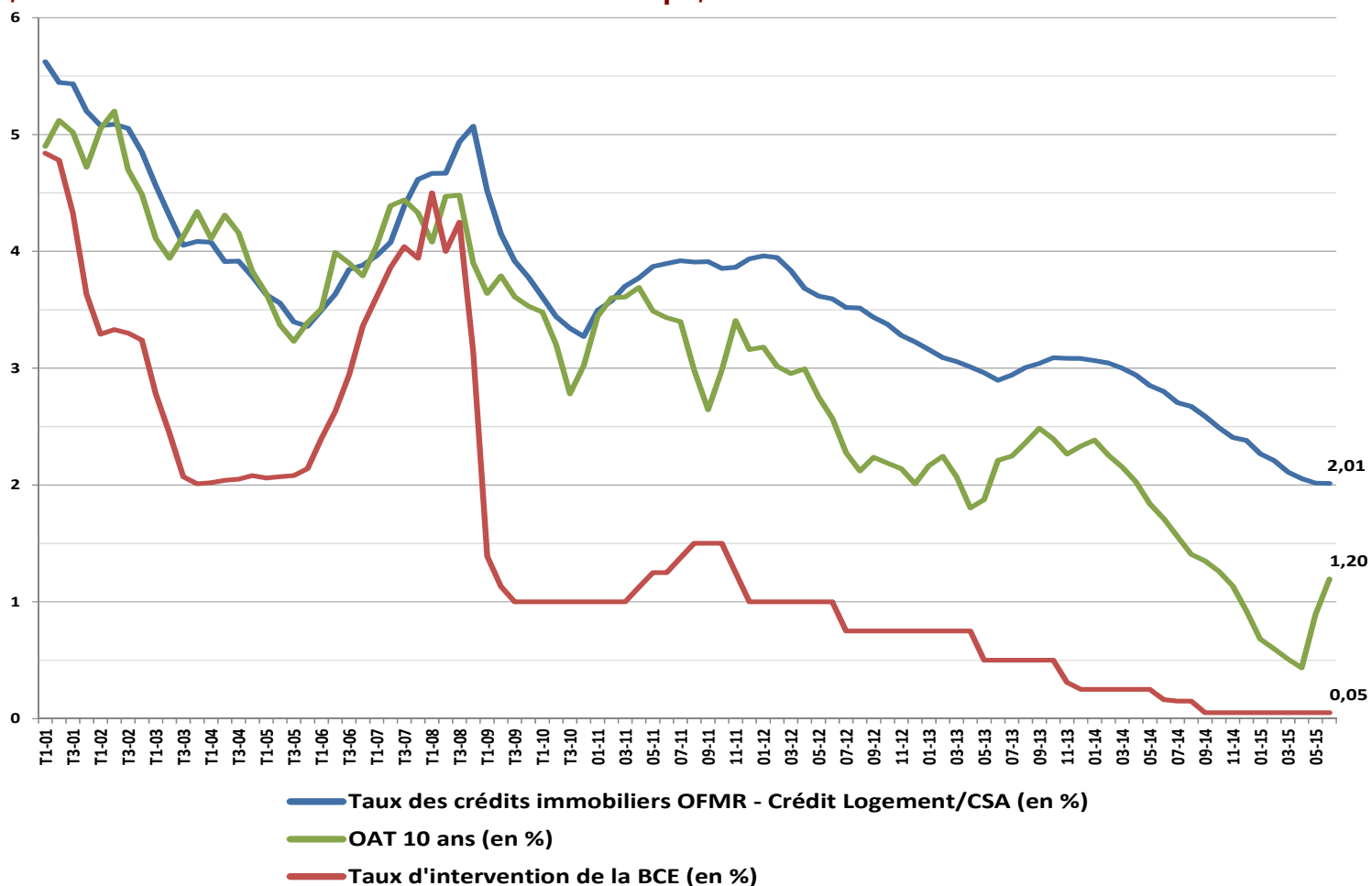
Nombre de prêts bancaires : Marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



En guise de conclusion
Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux des crédits immobiliers a soutenu les marchés et assuré leur redémarrage. Elle s'est poursuivie en juin 2015, avec des taux à 2,01 %. Dans le même temps, les durées se sont maintenues à un niveau élevé.



Les taux des crédits immobiliers

La hausse des taux des OAT intervenue fin avril s'inscrit dans un contexte de plus grande volatilité des marchés : le retour annoncé d'une inflation contenue et l'instabilité née de la crise grecque ont nourri un climat anxieux. Mais la durée et l'ampleur de la hausse actuelle des taux OAT restent incertaines. D'autant que la BCE n'a pas modifié sa stratégie et que les liquidités qu'elle déverse sont toujours aussi abondantes : tous les scénarios prévoient le maintien à 0.05 % du principal taux de refinancement de la BCE en 2015, puis en 2016. Et rien ne remet en cause la solidité du secteur bancaire français et sa capacité à financer l'économie reste intacte.

Scénario A (sortie de crise) : une situation comparable à la remontée des taux des obligations entre avril et septembre 2013. Les banques avaient réduit la taille de leurs bilans (moins d'actifs au coût prudentiel élevé en réponse aux règles de Bâle III) et cela (outre les inquiétudes sur les dettes souveraines et les fondamentaux économiques) avait entraîné une baisse des liquidités sur le marché des obligations souveraines.

Entre avril et septembre 2013 : OAT 10 ans + 69 pdb => taux des crédits + 19 pdb (avec un décalage de 1 à 2 mois)
Entre avril et juillet 2015 : OAT 10 ans + 76 pdb => taux des crédits + 26 pdb de juin à septembre

Scénario B (Banque de France) : la prévision de taux longs sur les OAT à 10 ans présentée en juin 2015 est obtenue à l'aide de la courbe des taux. Pour un taux à 0.9 % en 2015 (1.7 % en 2014), le scénario prévoit 1.2 % en 2016 (1.5 % en 2017). Donc aucun risque majeur d'une remontée déstabilisatrice du coût des ressources à long terme.

Hypothèse : les banques relèvent plus rapidement leur taux afin d'améliorer les marges

Scénario C (durcissement de la crise) : la remontée du taux de l'OAT à 10 est plus rapide que prévue. Dès la fin 2016, le taux s'établit à 1,7 %.

Hypothèse : les banques relèvent plus rapidement leur taux afin d'améliorer les marges

Les taux des crédits immobiliers

Même dans le scénario C, 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 l'été 2014) !

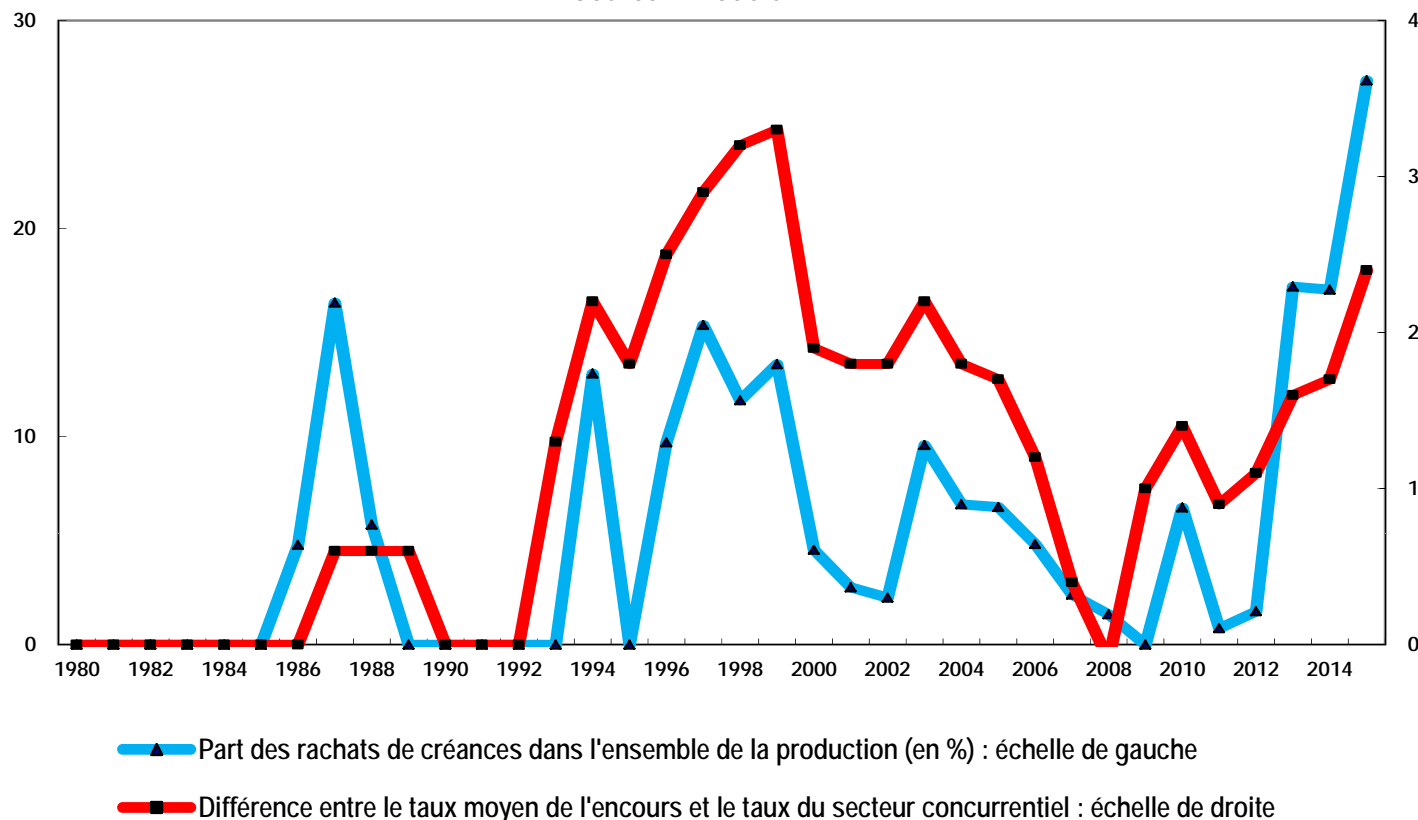
Valeurs moyennes en %	Taux OAT 10 ans Source : scénario	Taux crédits immobiliers Source : modèle FANIE
Situation 06-2015	1,20	2,01
Scénarios	La BCE maintient son taux directeur à 0,05 % jusqu'à fin 2016	
A : sortie de crise		
09-2015	1,00	2,27
12-2015	0,75	2,12
S1-2016	0,90	2,17
S2-2016	1,10	2,23
B : Banque de France		
09-2015	1,25	2,32
12-2015	1,30	2,36
S1-2016	1,20	2,40
S2-2016	1,20	2,40
C : durcissement		
09-2015	1,25	2,32
12-2015	1,30	2,36
S1-2016	1,40	2,50
S2-2016	1,70	2,65

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'accroît encore depuis le début 2015 : avec une prévision de près de 28 % du total des crédits versés pour 2015 (17.1 % 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



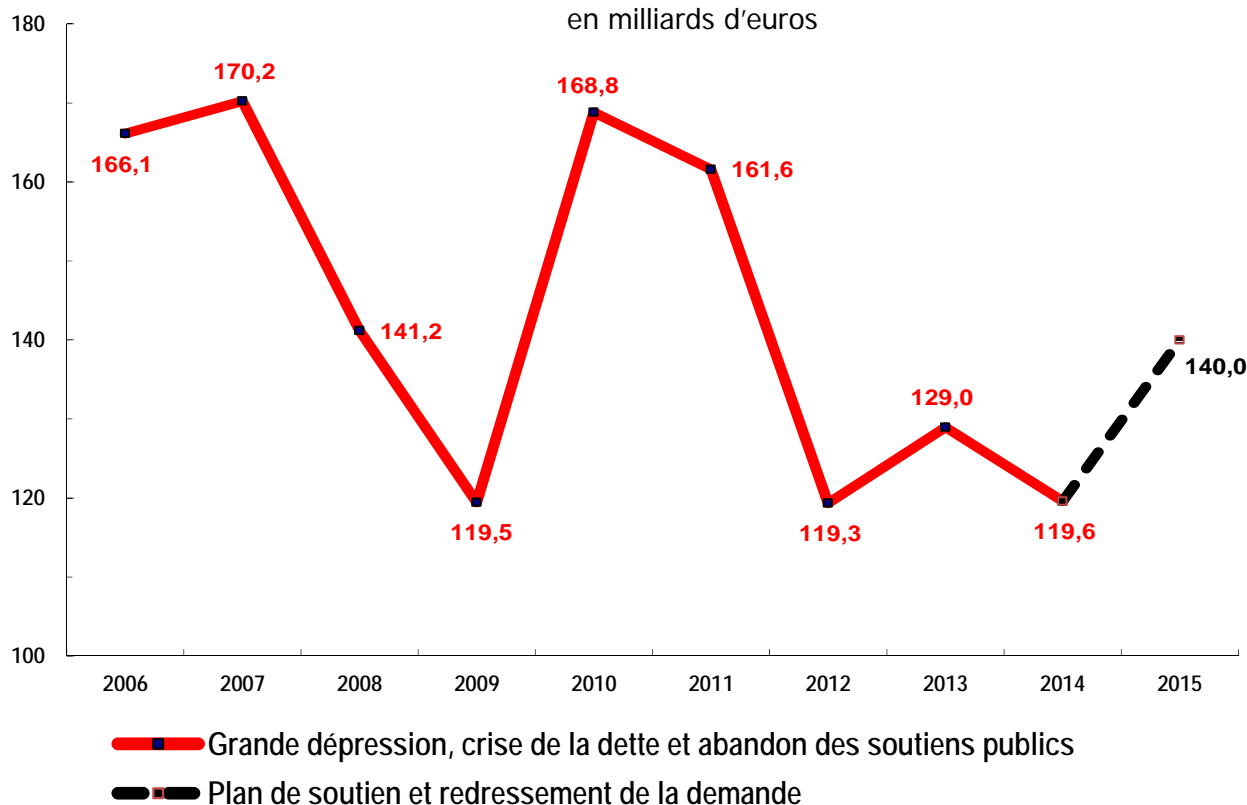
La production de crédits immobiliers attendue pour 2015

La reprise s'accélère en 2015 : avec 73 Mds d'€ au 1^{er} semestre 2015 (+ 33 % en GA). 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 alors s'élever à 140 Mds d'€ (+ 17 %), voire à 142,5 Mds d'€ (+ 19 %) : dont de l'ordre de 132 Mds d'€ pour le neuf et l'ancien (+ 18.5 %).

De la dégradation du marché au redressement de la demande

Les offres acceptées (Source : OPCI)

en milliards d'euros



FIN

Merci de votre attention
