

Institut CSA

L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 1^{er} trimestre 2015
et les tendances récentes

Le tableau de bord de l'Observatoire

L'ensemble des marchés

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

Jamais les taux n'étaient descendus aussi bas : 2.03 % en avril. Cette baisse contribue à l'accélération de la reprise des marchés immobiliers. Elle s'appuie toujours sur la baisse du coût des ressources et sur la volonté des banques de redynamiser la demande. Et elle reste d'ampleur comparable sur tous les marchés.

La seule baisse des taux intervenue depuis la fin 2013 équivaut maintenant à un recul des prix de 9.5 %, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'ancien : depuis la fin 2011, l'équivalent baisse des prix est de 18.5 % !

Toute la production est maintenant réalisée à un taux inférieur à 3.5 % : en 2011, cela était le cas de 16.6 % de la production.



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

Pour un taux moyen à 2.12 % en mars et une durée moyenne de 17.6 ans, les taux pratiqués dépendent fortement de la durée pratiquée : 2.63 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 1.97 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. Les taux sont plus élevés sur les formules à taux fixe : 2.26 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (98.5 % de la production en décembre), mais 1.83 % pour cette même durée à taux variable (1.5 % de la production en décembre).

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 : 1.93 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.51 % 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 70 points de base pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux variable. De 60 points de base pour du fixe à 25 ans et de 70 points de base pour du variable à 25 ans.

Prêts du secteur concurrentiel	Mars 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	1,71	1,93	2,22	1,10	1,51	1,79
Taux moyens (en %)	2ème quartile	1,87	2,15	2,54	1,27	1,72	2,10
	3ème quartile	1,99	2,30	2,72	1,53	1,93	2,22
	4ème quartile	2,26	2,57	3,03	1,84	2,18	2,52
	Ensemble	1,97	2,26	2,63	1,44	1,83	2,15

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

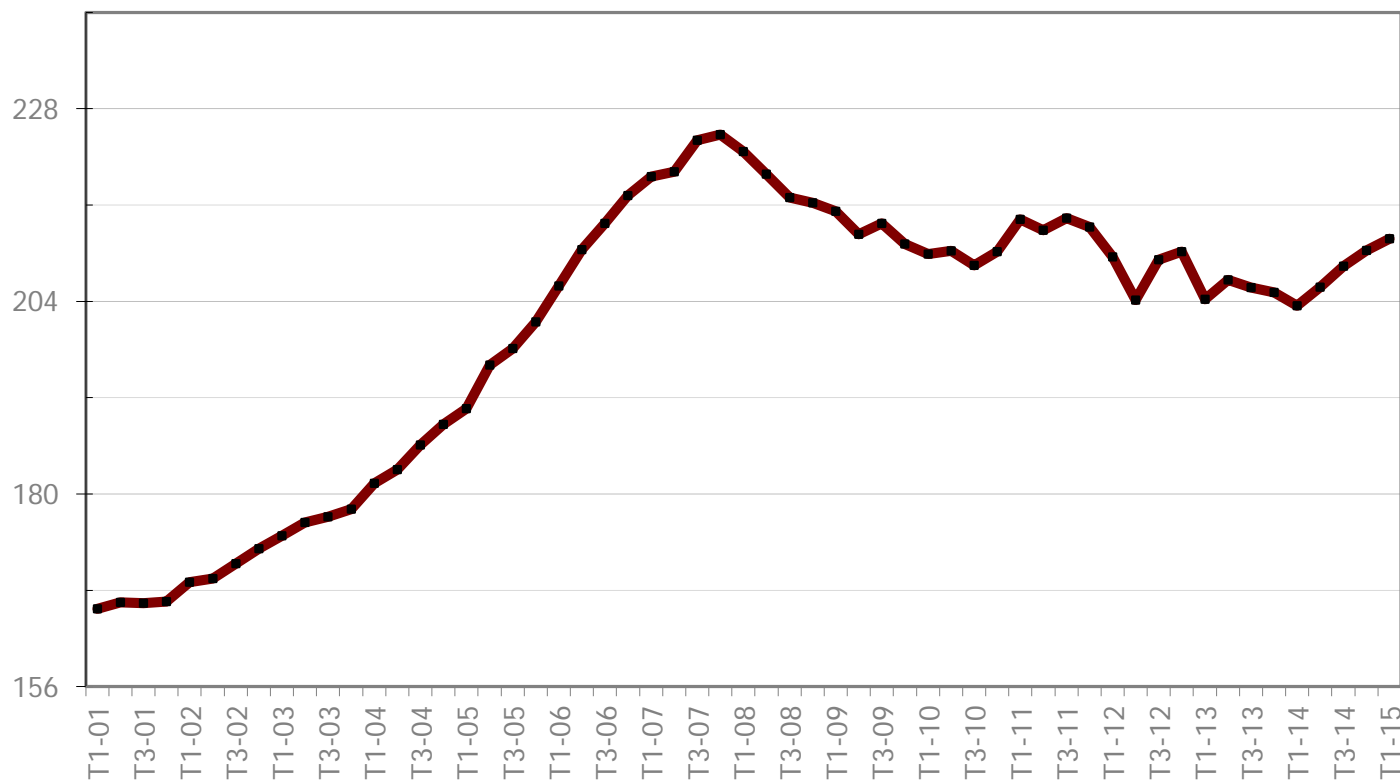
La baisse des taux constatée depuis mars 2014 a été de 95 points pour les formules à taux fixe et de l'ordre de 80 points, en moyenne, pour les formules à taux variable.

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
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	2,80	2,67	2,95	3,31	2,11	2,40	2,69
Septembre	2014	2,59	2,43	2,72	3,07	1,89	2,22	2,37
Décembre	2014	2,38	2,21	2,50	2,83	1,63	1,97	2,16
Mars	2015	2,12	1,97	2,26	2,63	1,44	1,83	2,15

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Au 1^{er} trimestre 2015, la durée des prêts accordés était de 212 mois en moyenne.

La durée moyenne qui fléchissait depuis 2011 s'est ressaisie dès la fin du printemps 2014 et elle s'est allongée de 8 mois depuis. Ce sont les jeunes ménages qui bénéficient largement de cette évolution : les flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes retrouvent ainsi de la vigueur, d'autant que les soutiens publics à cette demande se sont amplifiés depuis un an.



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'est établie à 18.8 % en mars 2015 (52.1 % 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). La structure de la production se déforme nettement depuis la fin du printemps 2014 au bénéfice des prêts les plus longs.

Structure de la production T1-2014 (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	3,3	12,5	31,0	32,8	19,7	0,8	100,0
de 35 à 45 ans	4,1	14,2	33,8	31,7	16,1	0,2	100,0
de 45 à 55 ans	7,7	22,7	39,4	23,8	6,3	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	18,7	41,8	30,9	7,7	0,8	0,0	100,0
65 ans et plus	30,0	48,0	18,5	2,4	1,1	0,0	100,0

Structure de la production T1-2015 (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	2,0	8,6	28,3	36,9	23,3	1,0	100,0
de 35 à 45 ans	2,4	10,4	30,1	37,0	19,6	0,5	100,0
de 45 à 55 ans	4,7	20,7	37,2	29,6	7,7	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	14,4	41,8	33,7	9,7	0,3	0,0	100,0
65 ans et plus	31,0	48,2	17,4	3,0	0,4	0,0	100,0

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

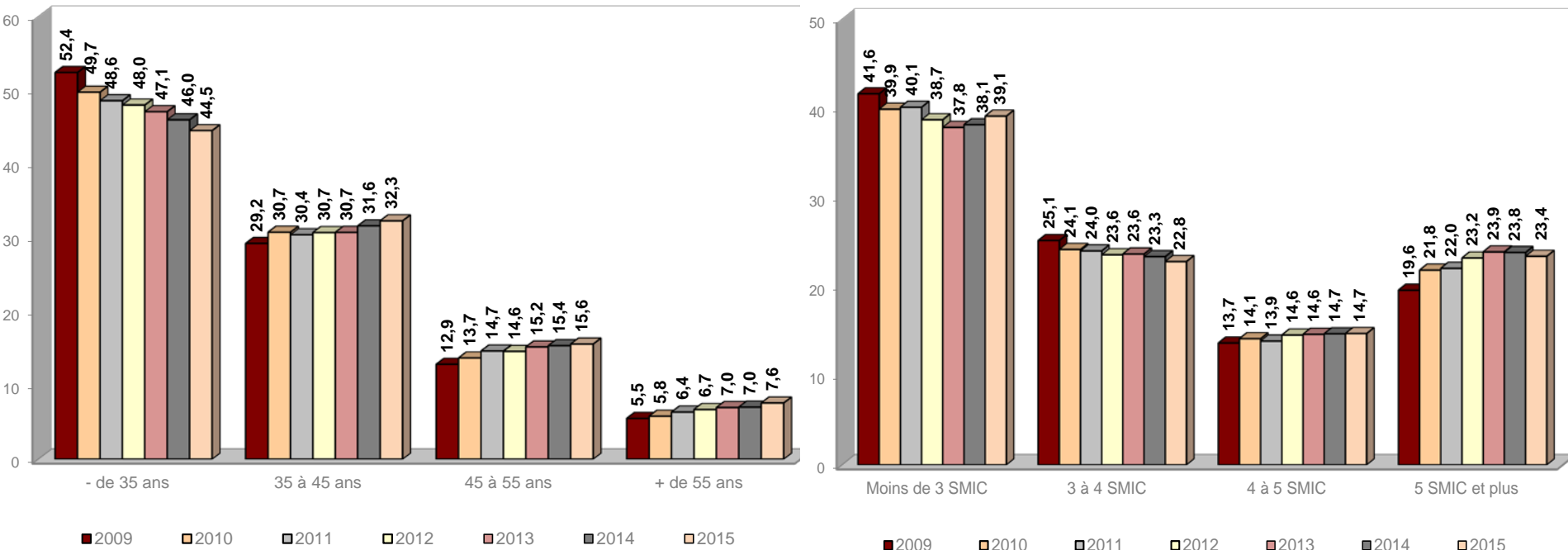
Par exemple, 24.4 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (61.2 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 1^{er} trimestre 2015 contre 20.5 % (respectivement 53.3 %) au 1^{er} trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée, chez les 35 à 44 ans : 20.1 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (57.1 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 1^{er} trimestre 2015 contre 16.3 % (respectivement 48.0 %) au 1^{er} trimestre 2015.

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

La part des accédants disposant d'un revenus inférieur à 3 SMIC augmente maintenant rapidement : notamment au détriment des 5 SMIC et plus qui avaient le plus largement bénéficié de la transformation du marché constatée à partir de 2009. Sur un marché de l'accession en progression de 16 % au 1^{er} trimestre 2015 (en GA), le nombre des accédants modestes s'élève de 19 %.

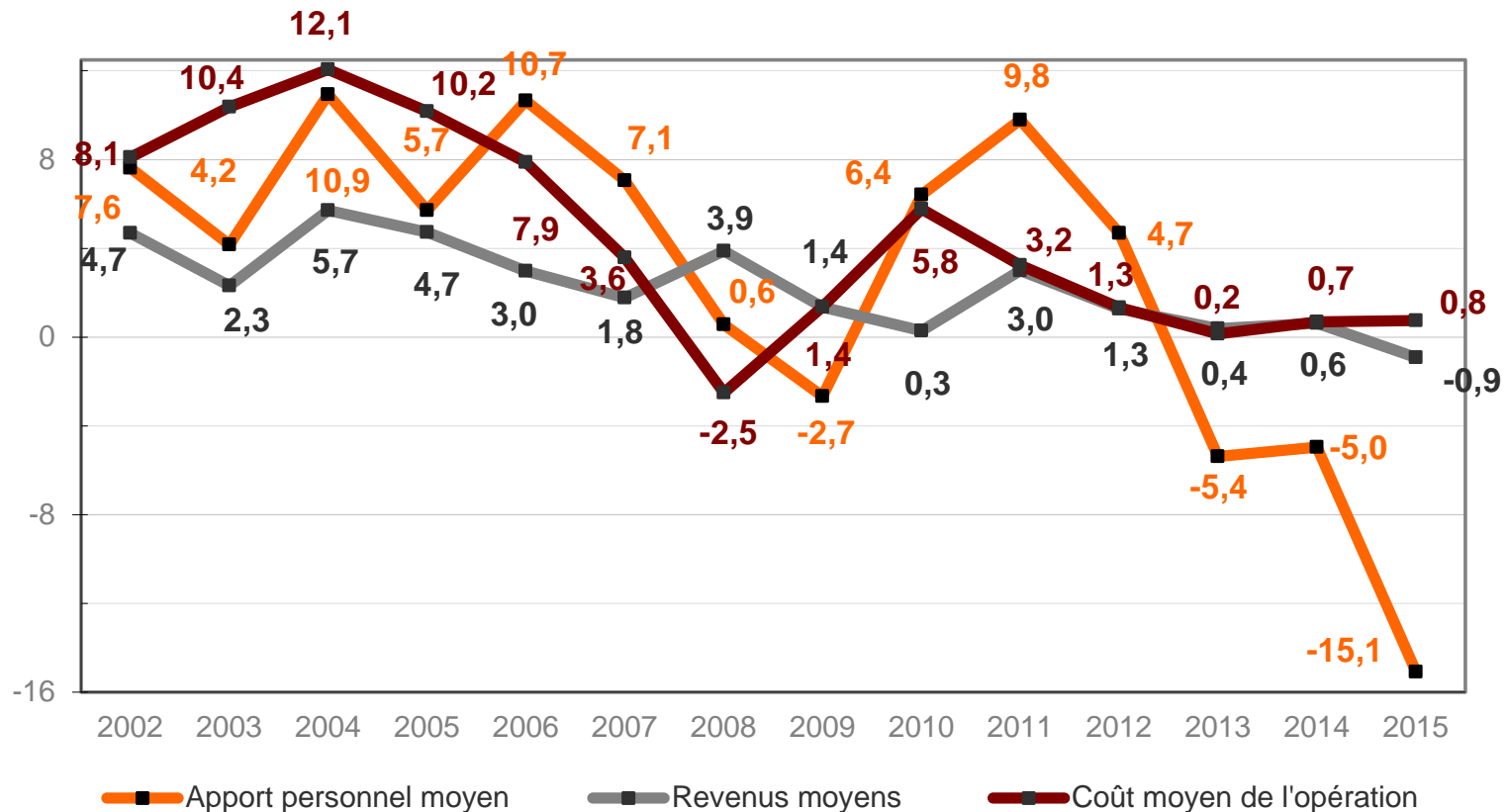
La part des moins de 35 ans recule encore. Mais sur un marché en progression, le nombre des accédants jeunes s'accroît néanmoins de 12 %.



ENSEMBLE DES MARCHÉS

Sur un marché encore affecté par une conjoncture économique morose, les revenus des emprunteurs reculent.

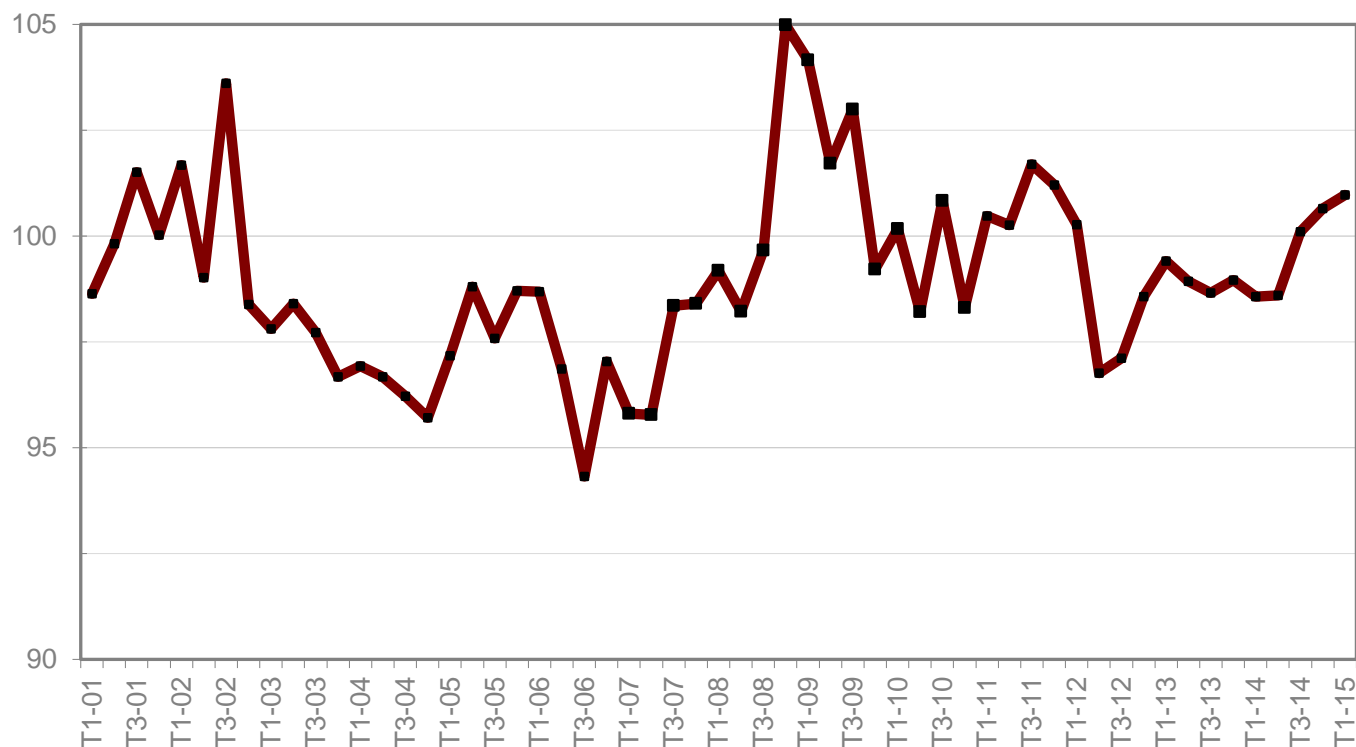
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est fortement dégradé (- 15.1 % sur un an, après deux années d'un recul déjà rapide). Cette évolution est logique, dans le contexte des très bonnes conditions de crédit et du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. En outre, le coût des opérations remonte maintenant, lentement (+ 0.8 % sur un an, après + 0.7 % en 2014).



L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

L'indicateur de solvabilité de la demande poursuit pourtant sa progression, portée par de très bonnes conditions de crédit et en dépit du recul du taux d'apport personnel qui nécessite un recours plus intense au crédit : il retrouve maintenant les niveaux élevés observés en 2011. La remontée du coût des opérations et les évolutions des revenus des ménages affectent peu la solvabilité de la demande.

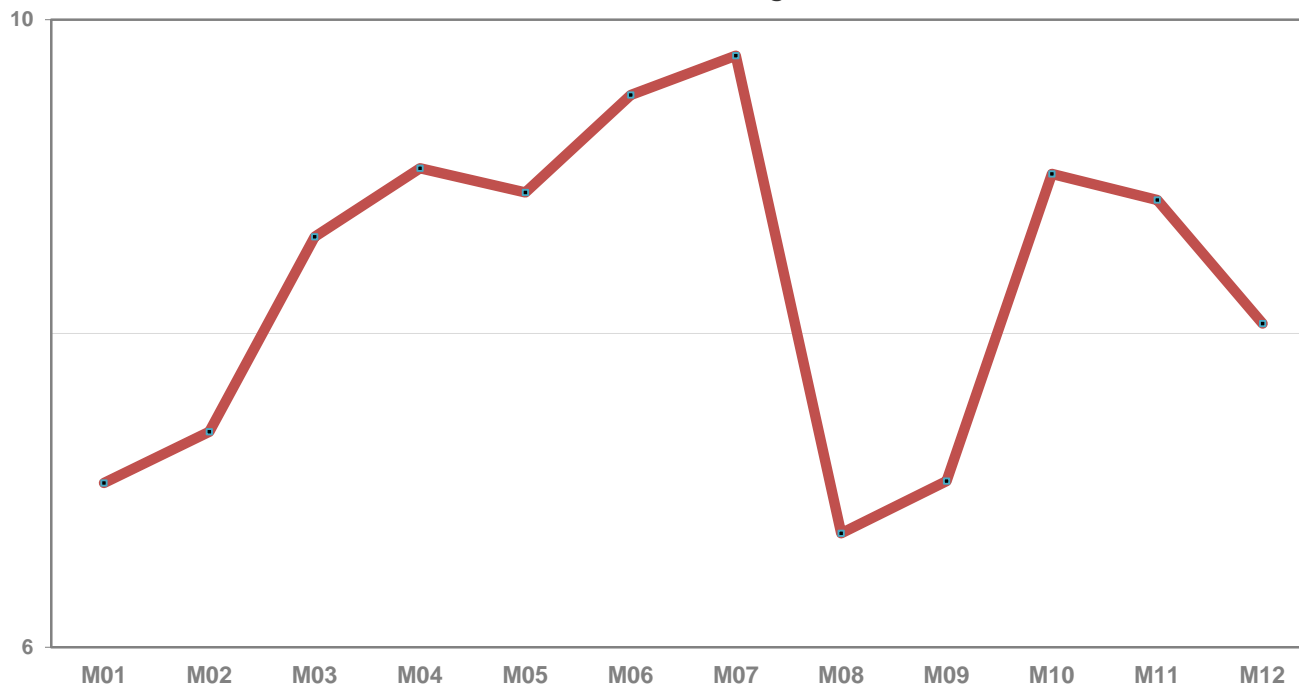


ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Habituellement, durant chaque hiver, la production fléchit. Puis elle se ressaisit au début du printemps, pour retomber en mai. Elle se redresse alors en juin et le mouvement de reprise se poursuit en juillet ...

Par exemple, la production avait reculé de 13.2 % entre le 4^{ème} trimestre 2013 et le 1^{er} trimestre 2014 (- 8.7 % en 2013 à la même époque). Mais cette année, la production s'est accrue de 9.8 % au 1^{er} trimestre ... et le mois d'avril a connu une nouvelle accélération de la reprise.

L'activité du marché des crédits immobiliers
Répartition mensuelle 2006 – 2014 (en %) de la production
Source Observatoire Crédit Logement / CSA



Entre les mois creux de janvier et février et les mois de haute activité, en juin et juillet, l'activité progresse chaque année de l'ordre de 50 %.

Le mois d'août connaît chaque année une rechute du marché, l'ordre de l'ordre de 30 %.

Le 4^{ème} trimestre connaît en général une bonne activité, avec un mois d'octobre très actif.

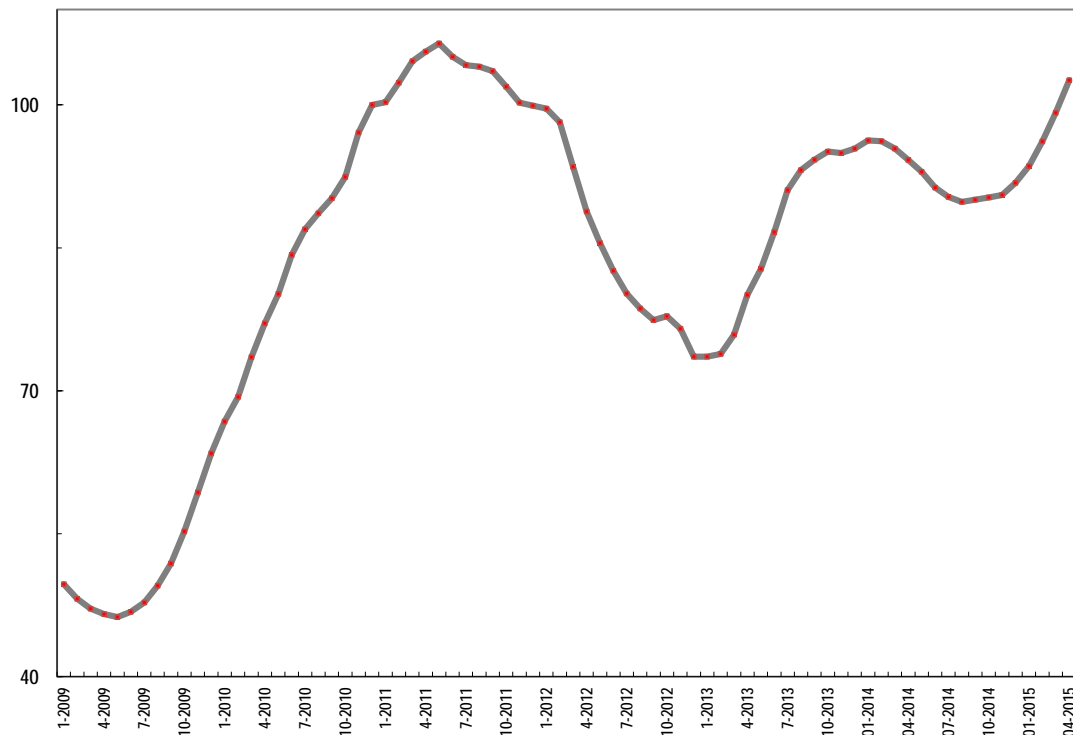
ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

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 la demande. En avril, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 41.4 % pour la production et de + 28.3 % pour le nombre de prêts.

Et le redressement permet au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante de s'accroître en avril : + 8.9 % pour la production et + 1.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



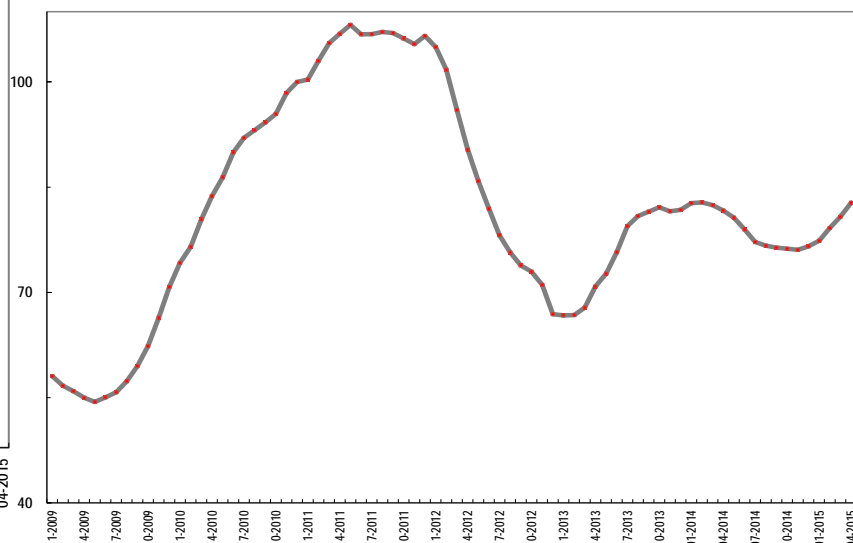
ENSEMBLE DU MARCHÉ

En avril 2015 (en GA)

Production de crédits : + 8.9 %
Nombre de prêts accordés : + 1.3 %

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 un peu moins vite qu'en 2014 (+ 1.2 % sur un an, après + 1.4 % en 2014). Alors que les revenus des ménages reculent rapidement (- 3.1 % sur un an, après + 1.6 % en 2014).

En outre, l'apport personnel mobilisé diminue (- 14.5 % sur un an, après - 7.3 % 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 9 mois, sur un an.

Photographie du marché au 1er 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 %)
1er trimestre 2015							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	59,4 53,6	238,2 257,1	193,0 206,8	19,0 19,6	4,6 5,2	227 237	2,23 2,25
1er trimestre 2014							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	61,3 56,0	235,3 255,4	180,3 193,8	23,4 24,1	4,6 5,1	218 228	3,01 3,03

MARCHÉ DU NEUF : Le taux d'apport apparent (en %)

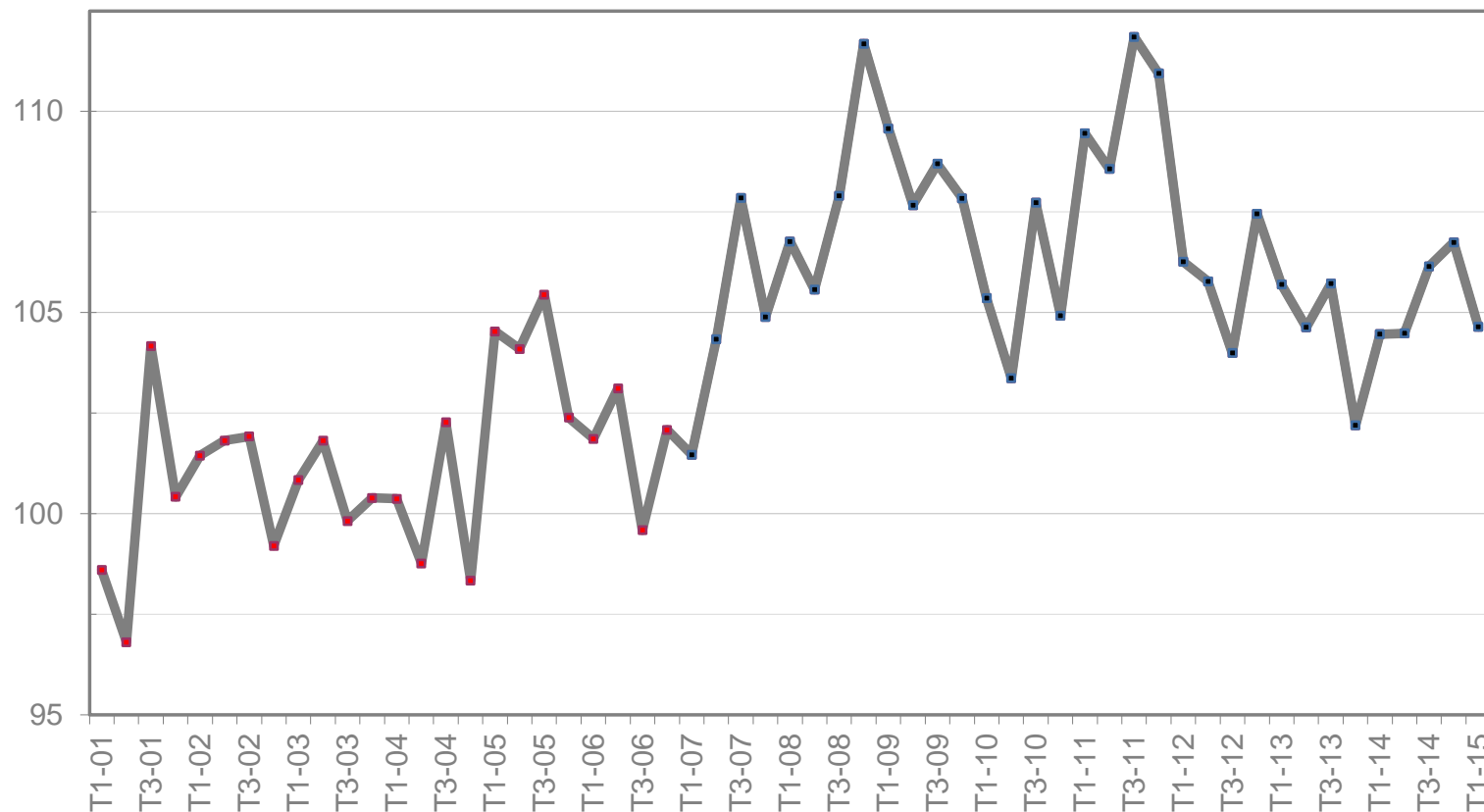
Le recul du taux d'apport personnel apparent observé depuis le début de l'année 2014 est remarquable. Le taux d'apport est descendu bien en dessous de son niveau constaté lors de la relance du marché intervenue en 2010 : cela permet le retour sur le marché de ménages plus jeunes et plus modestes. La baisse des taux d'intérêt et l'allongement des durées sont venus accompagner cette évolution du taux d'apport. Cette seule évolution est équivalente du point de vue de la solvabilité de la demande à une baisse des prix de 13.9 %.



L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

En dépit d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade donc, mais sans toutefois perdre le bénéfice du redressement constaté en 2014.



MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Depuis le début de 2015, la reprise de la production s'accélère. En avril, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 30.6 % pour la production et de + 18.0 % pour le nombre de prêts.

Dans ces conditions, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante confirme son redressement en avril : + 9.7 % pour la production et + 3.6 % 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

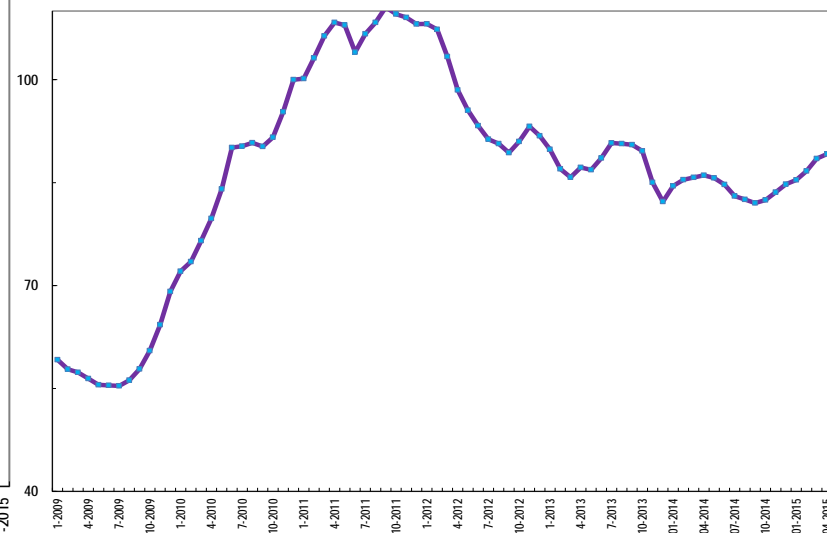
En avril 2015 (en GA)

Production de crédits : + 9.7 %

Nombre de prêts accordés : + 3.6 %

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

Les coûts des logements anciens progressent lentement (+ 0.7 % sur un an, après leur stabilisation en 2014). Alors que les revenus des ménages se ressaisissent (+ 1.7 % sur un an, après - 0.1 % en 2014). Mais le niveau de l'apport personnel recule fortement (- 15.6 % sur un an, après - 5.0 % 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. Alors que le retour progressif des primo accédants a été rendu possible par un allongement des durées moyennes : de 11 mois, sur un an.

Photographie du marché au 1er 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 %)
1er trimestre 2015							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	60,6 58,3	240,1 248,8	190,8 196,5	20,5 21,0	4,4 4,6	223 226	2,20 2,21
1er trimestre 2014							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	59,6 57,2	238,4 247,7	175,6 180,9	26,3 27,0	4,4 4,6	212 215	3,01 3,01

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Le taux d'apport apparent (en %)

Le recul du taux d'apport personnel apparent constaté depuis l'été 2014 est remarquable. Le taux d'apport est descendu plus bas niveau que son niveau de la fin de la crise de l'année 2009. Cela permet un retour progressif sur le marché de ménages plus jeunes et plus modestes. La baisse des taux d'intérêt et l'allongement des durées accompagnent cette évolution du taux d'apport. Cette seule évolution est équivalente du point de vue de la solvabilité de la demande à une baisse des prix de 12.6 %.

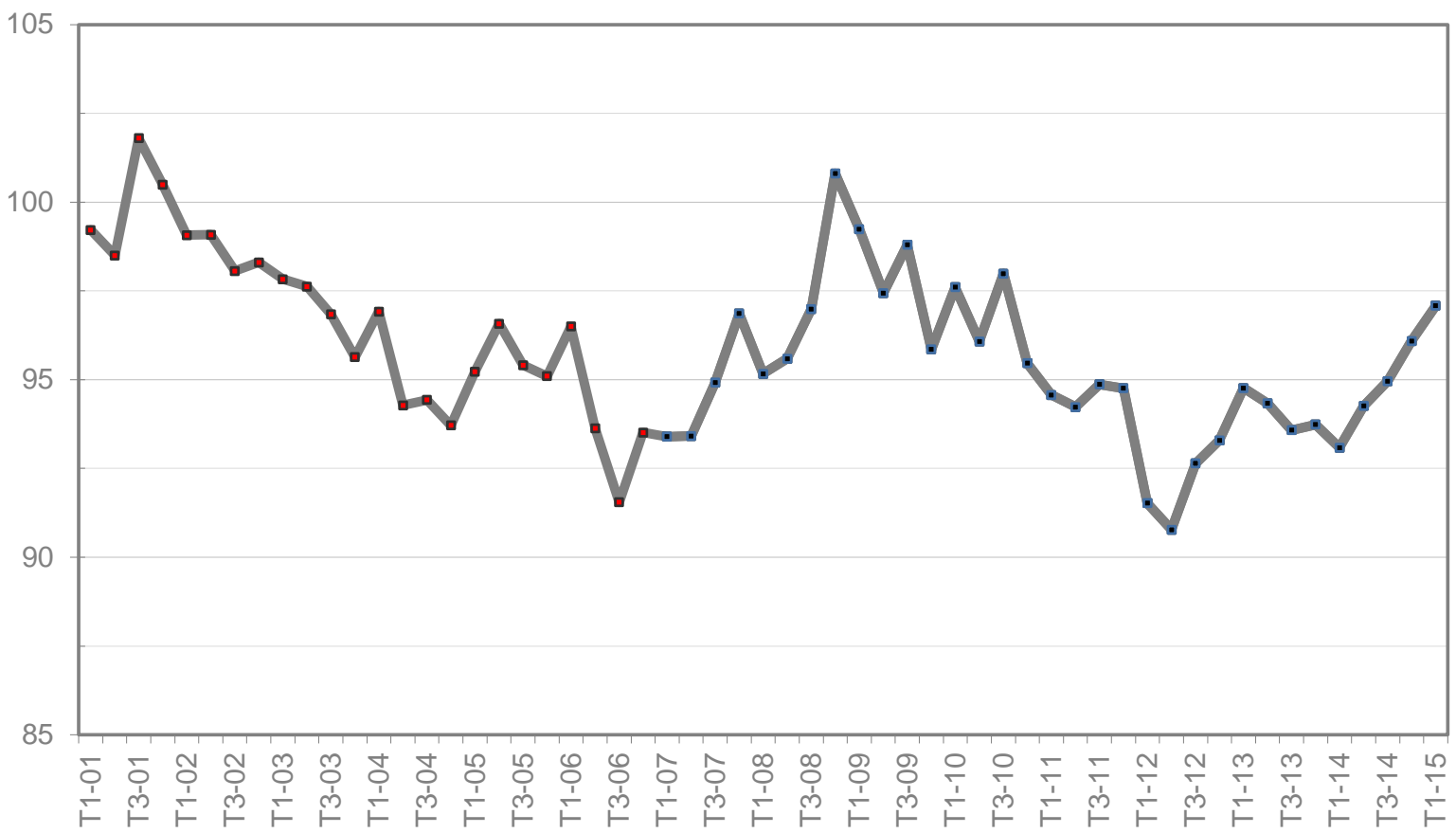


Crédit Logement

L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

L'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore de nouveau au 1^{er} trimestre 2015, bénéficiant de très bonnes conditions de crédit : il s'établit maintenant à (très) haut niveau.



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

Depuis le début de 2015, la reprise de la production est soutenue. En avril, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 42.2 % pour la production et de + 23.8 % pour le nombre de prêts.

Aussi, le redressement qui se poursuit permet au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante de progresser en avril : + 8.8 % pour la production et + 1.3 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

Total des prêts bancaires accordés : Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



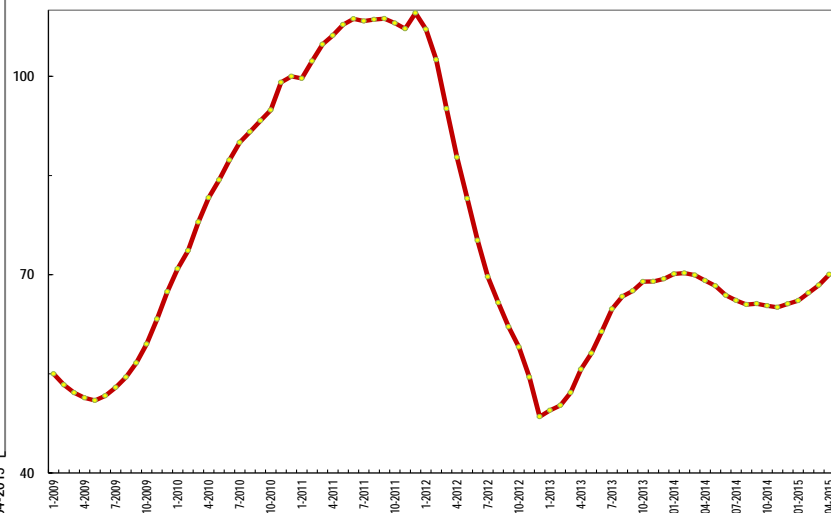
MARCHÉ DE L'ANCIEN

En avril 2015 (en GA)

Production de crédits : + 8.8 %
Nombre de prêts accordés : + 1.3 %

Nombre de prêts bancaires : Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

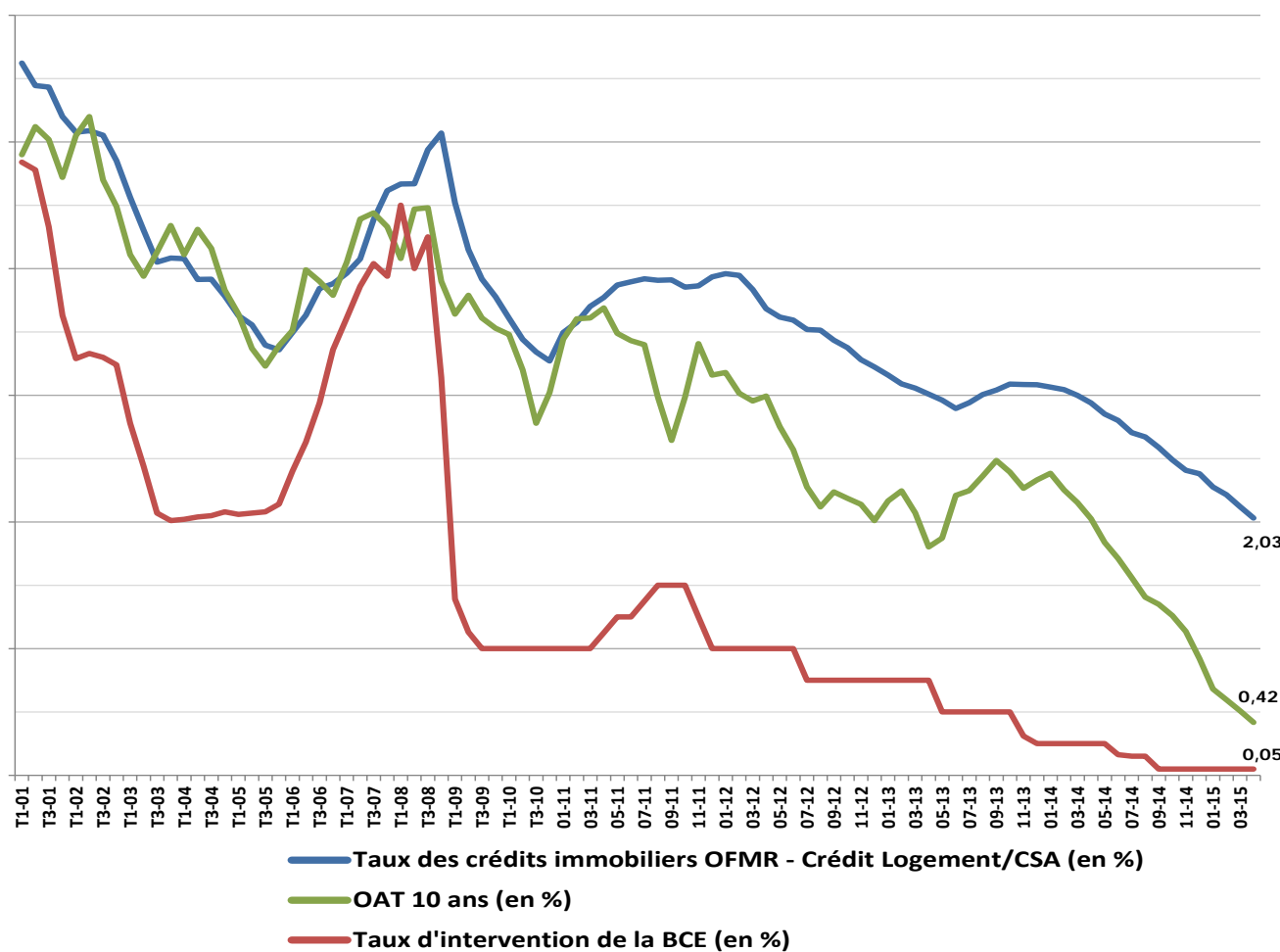


En guise de conclusion

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 se poursuit en avril 2015, avec des taux à 2.03 %. Dans le même temps, les durées se maintiennent à un niveau élevé.



La majorité des scénarios tablent maintenant sur une stabilisation des taux de l'OAT à 10 ans sur l'ensemble de l'année 2015. Puis, au total, sur une remontée de l'ordre de 50 points de base en 2016 : à 1,00 % fin 2016.

Et ces scénarios prévoient aussi le maintien à 0.05 % du principal taux de refinancement de la BCE sur en 2015, puis en 2016.

Les conditions de crédit devraient donc rester très bonnes durant toute l'année 2015. Même s'il n'est pas à exclure que les taux des crédits immobiliers reprennent quelques points de base d'ici la fin de l'année : les conditions de crédit devraient donc soutenir « à bouts de bras » la reprise des marchés qui va se poursuivre en 2015.

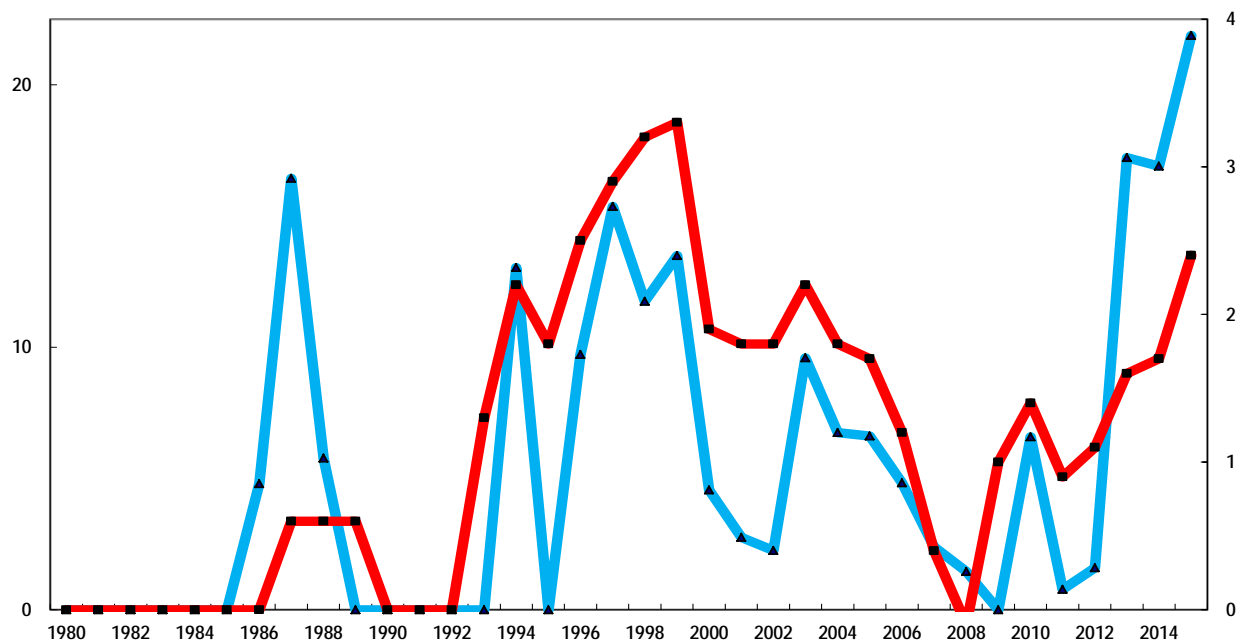
Les rachats de créances en 2015

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 l'ordre de 22 % du total des crédits versés pour 2015 (16.9 % en 2014 et 17.2 % en 2013).

La vague de rachats actuelle est maintenant plus importante que celles de la 2^{de} moitié des années 80 et de la 2^{de} moitié des années 90. Les stratégies d'offre sont fondamentales.

La renégociation de la dette immobilière des ménages

Source : modèle FANIE



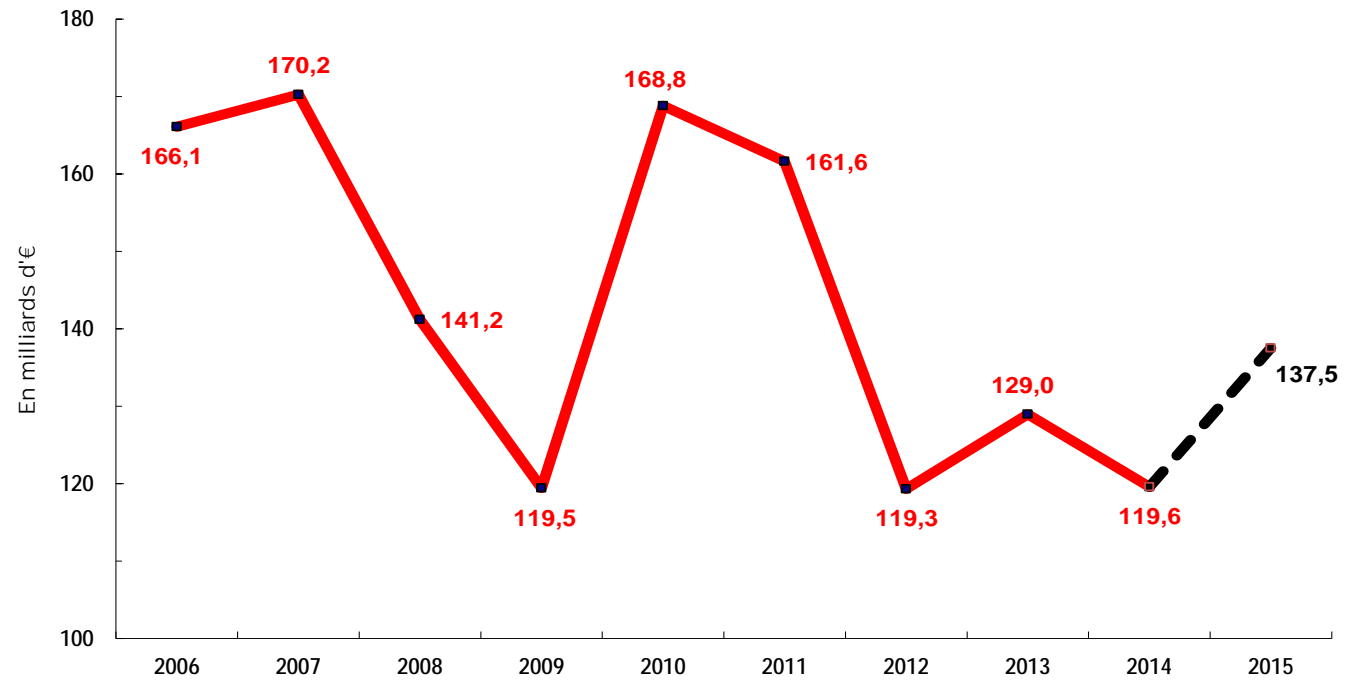
▲ — Part des rachats de créances dans l'ensemble de la production (en %) : échelle de gauche

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

La production de crédits immobiliers attendue pour 2015

La reprise devrait s'accélérer en 2015. Elle s'appuie sur les soutiens publics à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété et sur le dynamisme de l'offre de crédits. La production devrait alors s'élever à près de 137.5 Mds d'€ (+ 15.0 %) : dont de l'ordre de 130 Mds d'€ pour le neuf et l'ancien (+ 16.5 %).

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



- Grande dépression, crise de la dette et abandon des soutiens publics
- Plan de soutien et redressement de la demande

FIN

Merci de votre attention
