

Institut CSA

Crédit
Logement

L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 4^{ème} trimestre 2014
et les tendances récentes

Institut CSA

Le tableau de bord trimestriel

Le bilan de l'année 2014

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Jamais depuis la fin des années 40, les taux n'étaient descendus aussi bas : 2.38 % en décembre, en recul de 70 points de base sur un an, sous l'effet de la baisse du coût des ressources et de la volonté des banques de soutenir les marchés immobiliers. La baisse a été comparable pour tous les marchés : pour l'ancien avec 2.38 % en décembre (contre 3.08 % fin 2013), pour le neuf avec 2.41 % en décembre (contre 3.08 % fin 2013) et pour les travaux avec 2.40 % en décembre (contre 3.12 % fin 2013).

Et sur le marché de l'ancien, la baisse des taux intervenue depuis la fin 2011 (161 points de base, au total) équivaut à un recul des prix de 15.0 %.

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 2.38 % en décembre et une durée moyenne de 17.7 ans, les taux pratiqués dépendent fortement de la durée pratiquée : 2.83 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 2.21 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. Les taux sont plus élevés sur les formules à taux fixe : 2.50 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (97.6 % de la production en décembre), mais 1.97 % pour cette même durée à taux variable (2.4 % 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 : 2.24 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.57 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est de 50 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 65 points de base pour du fixe à 25 ans et de 105 points de base pour du variable à 25 ans.

Prêts du secteur concurrentiel	Décembre 2014	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er quartile	1,97	2,24	2,50	1,30	1,57	1,60
Taux moyens	2ème quartile	2,12	2,43	2,74	1,49	1,92	2,14
(en %)	3ème quartile	2,24	2,55	2,90	1,73	2,08	2,27
	4ème quartile	2,49	2,78	3,15	1,99	2,31	2,64
	Ensemble	2,21	2,50	2,83	1,63	1,97	2,16

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

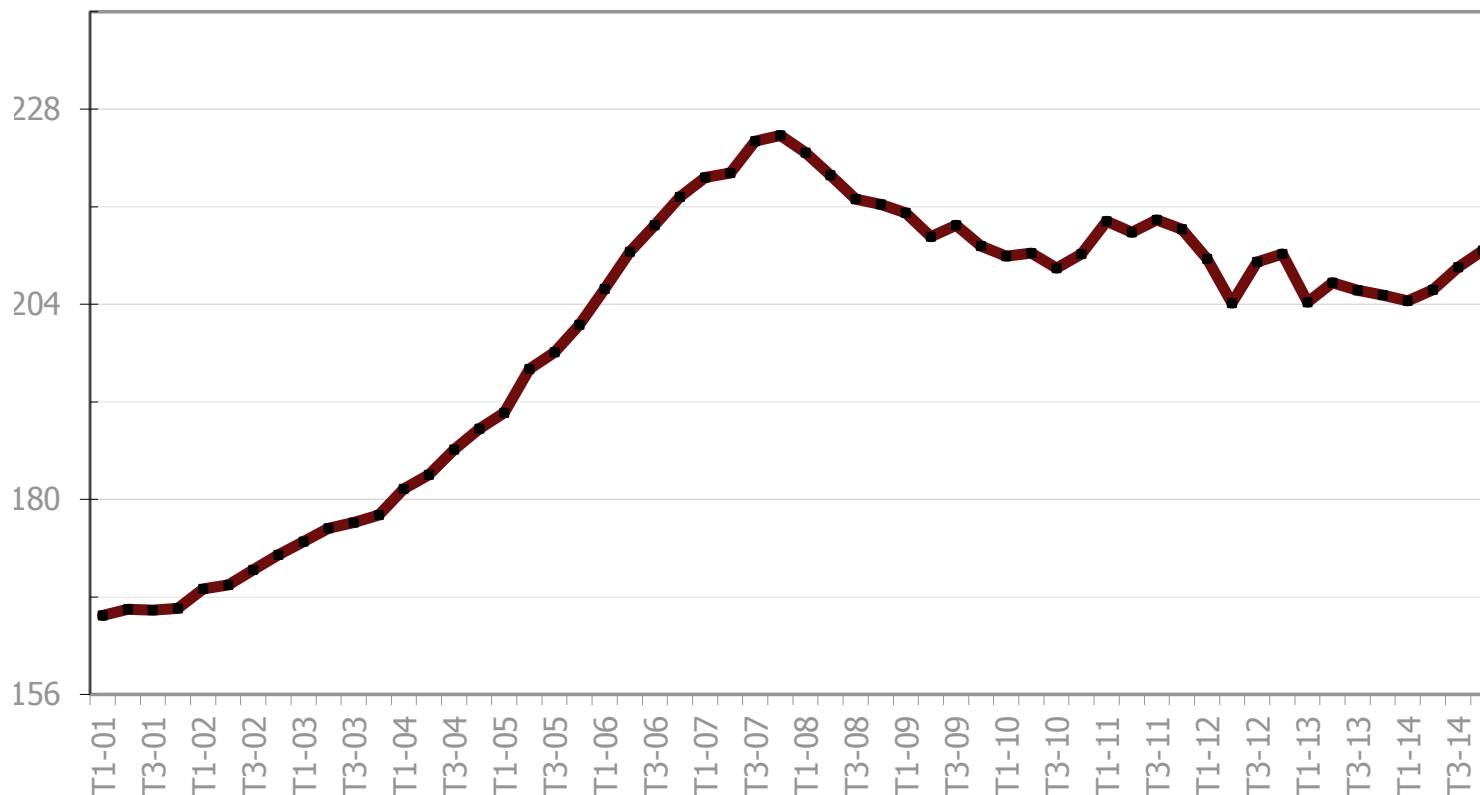
La baisse des taux constatée depuis le début de l'année 2014 a été de l'ordre de 80 points de base pour les formules à taux fixe et de 90 points de base pour les formules à taux variable.

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

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Au 4^{ème} trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne.

La durée moyenne qui avait hésité jusqu'alors s'est nettement ressaisie depuis l'été. Ainsi, depuis le printemps 2014, la durée moyenne des prêts accordés s'est allongée de 7 mois. Ce sont les jeunes ménages qui ont bénéficié le plus largement de cette évolution : le mouvement de dégradation des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes qui s'observait depuis l'automne 2011 est enrayé.



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 19.9 % en décembre 2014 (52.9 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 17.4 % de la production (contre 22.2 % en 2013). Alors que durant une grande partie de l'année 2013 la structure de la production était restée relativement stable, elle se déforme nettement depuis la fin du printemps au bénéfice des prêts les plus longs.

Structure de la production 2013 (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	2,7	11,8	31,2	32,4	20,9	0,9	100,0
de 35 à 45 ans	3,7	14,8	34,3	30,7	16,1	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	7,5	25,3	38,9	22,4	5,8	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	18,3	44,0	30,5	6,5	0,6	0,0	100,0
65 ans et plus	36,1	44,5	15,6	3,2	0,7	0,0	100,0

Structure de la production T4-2014 (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	1,9	9,3	28,2	36,1	23,6	1,0	100,0
de 35 à 45 ans	2,8	10,6	30,1	36,6	19,5	0,4	100,0
de 45 à 55 ans	5,3	21,9	36,8	29,3	6,6	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	16,3	45,2	29,7	7,8	1,0	0,0	100,0
65 ans et plus	30,6	46,5	19,6	2,7	0,5	0,0	100,0

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

Par exemple, 24.6 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (60.7 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 4^{ème} trimestre 2014 contre 21.8 % (respectivement 54.2 %) en 2013.

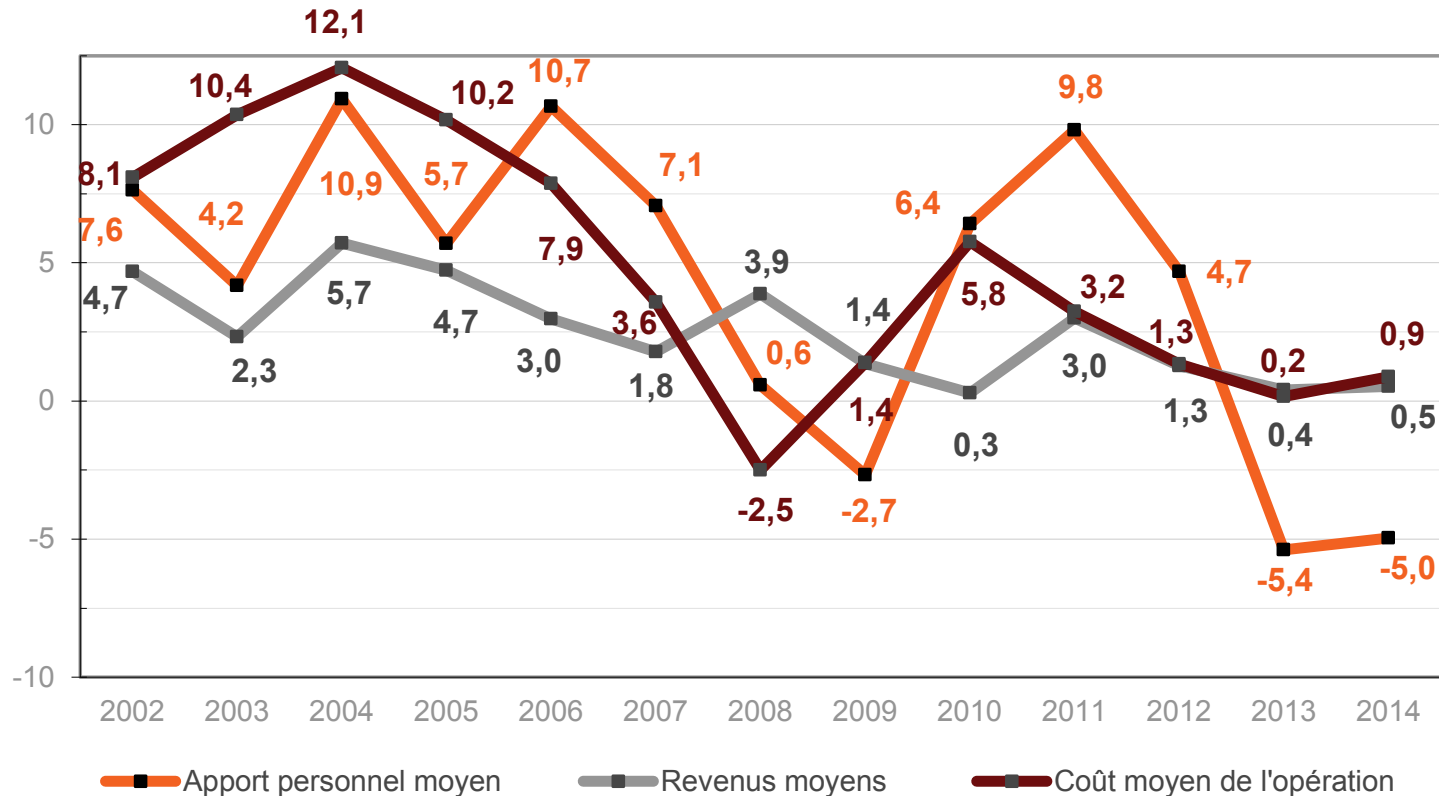
Cette évolution s'est aussi observée, chez les 35 à 44 ans : 19,9 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (56.5 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 4^{ème} trimestre 2014 contre 16.4 % (respectivement 46.8 %) en 2013.

Crédit Logement Institut CSA

Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

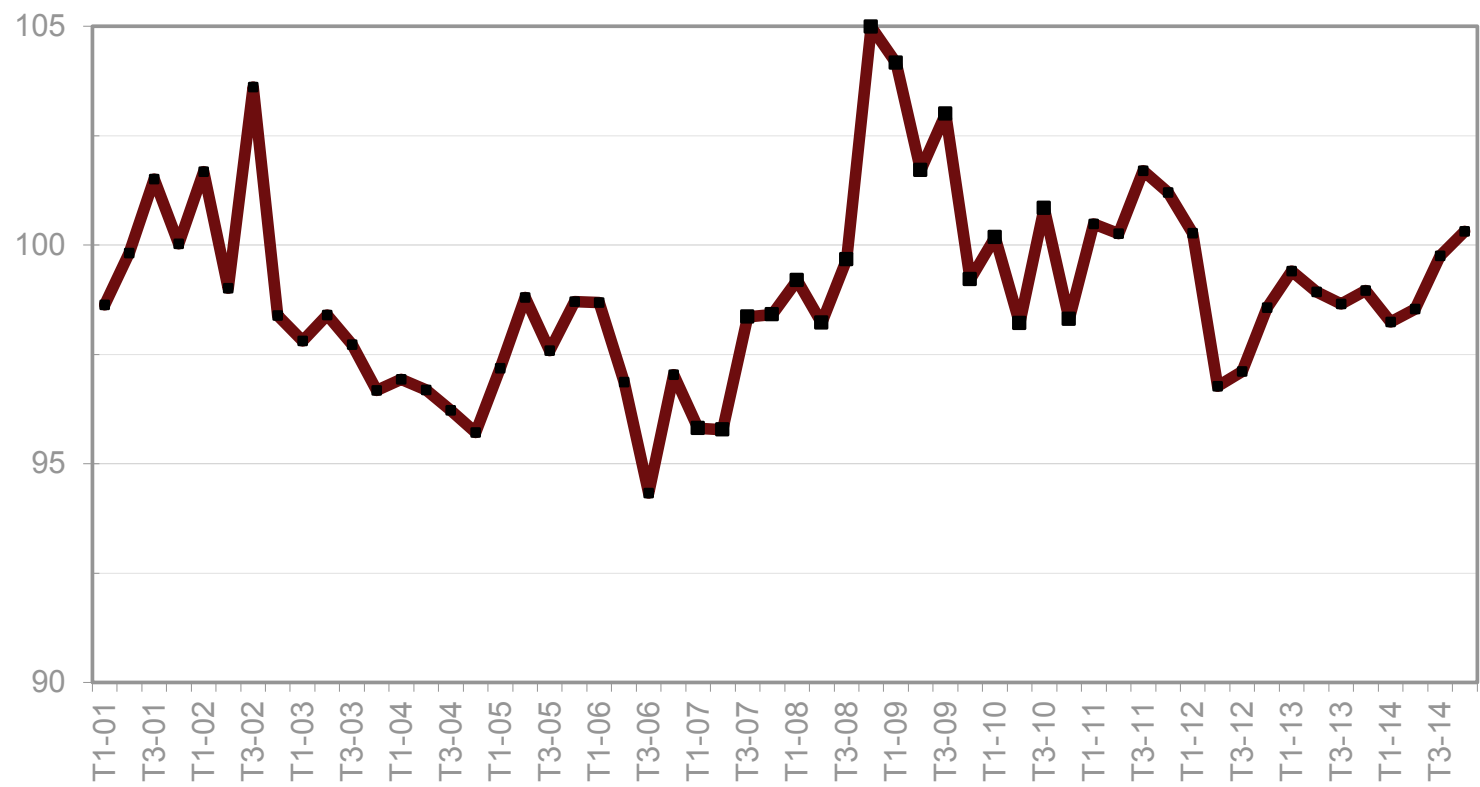
Sur un marché affecté par une conjoncture économique guère favorable, les revenus des emprunteurs progressent très lentement. Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est de nouveau dégradé, fortement (- 5.0 % sur un an, après - 5.4 % en 2013). Cette évolution est logique, sous l'effet d'une lente reprise de la primo accession et d'un retour des ménages modestes. En outre, le coût des opérations remonte maintenant, lentement (+ 0.9 % sur un an, après + 0.2 % en 2013).



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, bénéficiant de l'amélioration des conditions de 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.

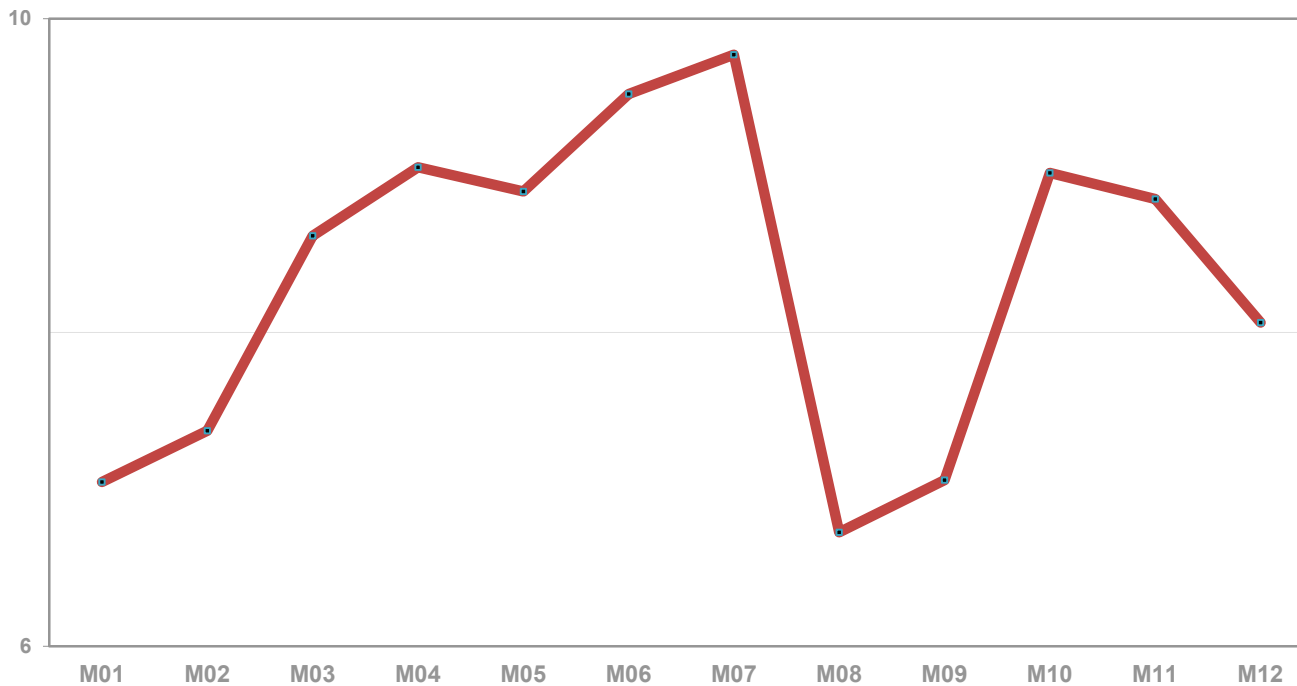


ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Au 1^{er} trimestre 2014, la production a fléchi, comme durant chaque hiver. Elle s'est ressaisie au début du printemps, pour retomber en mai. Elle s'est alors redressée en juin et le mouvement de reprise s'est poursuivi en juillet. Après un mois d'août traditionnellement creux, l'activité s'est relevée en septembre, à un niveau meilleur qu'en 2013 à la même époque. Le mois d'octobre a enregistré une accélération de la reprise, plus prononcée qu'à l'habitude : après novembre qui a enregistré un affaiblissement de l'activité (mais pas une rechute), comme cela est habituel à cette période de l'année, le mois de décembre a été particulièrement bon.

L'activité du marché des crédits immobiliers
Répartition mensuelle 2006 – 2004 (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

Le 4^{ème} trimestre a bénéficié des conditions de crédit exceptionnelles. Il a enregistré une activité meilleure qu'en 2013 à la même époque : + 7.5 % pour la production et + 1.0 % pour le nombre de prêts. Mais la production recule en 2014. Le nombre de prêts bancaires recule plus rapidement que la production : les ménages augmentant la quotité moyenne des prêts utilisés, sans avoir besoin de recourir à des nombreux (petits) prêts complémentaires.

Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



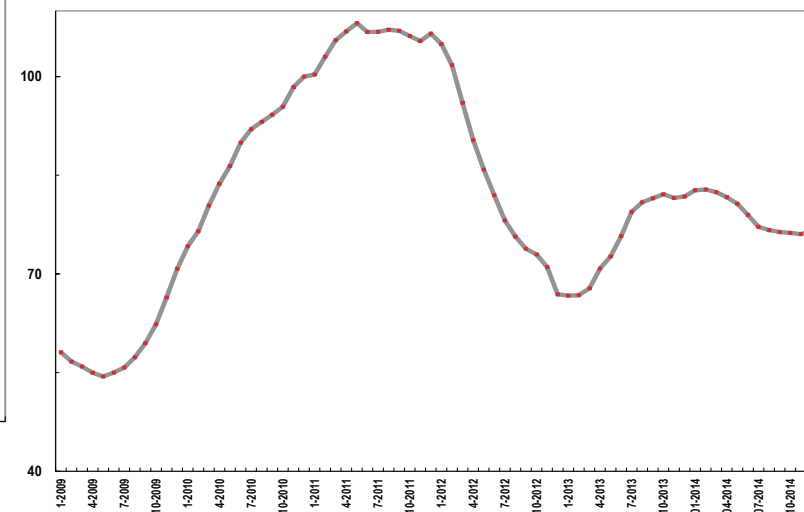
ENSEMBLE DU MARCHÉ

En 2014

Production de crédits : - 3.8 %
Nombre de prêts accordés : - 6.4 %

Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



Le tableau de bord trimestriel

Le marché du neuf en 2014

MARCHÉ DU NEUF

Le coût moyen des opérations réalisées a augmenté moins vite que par le passé (+ 1.5 %, après + 2.2 % en 2013). Mais les revenus des ménages ont aussi progressé moins rapidement (+ 1.2 %, après + 2.0 % en 2013).

En outre, l'apport personnel mobilisé a reculé (- 7.2 %, après + 3.0 % en 2013) 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 nettement reculé. Alors que le retour des primo accédants a été rendu possible par un allongement des durées moyennes : de l'ordre de 10 mois, sur l'année.

Photographie du marché au 4ème 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 %)
4ème trimestre 2014							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	59,6 <i>54,2</i>	232,7 <i>251,0</i>	186,7 <i>199,4</i>	19,8 <i>20,6</i>	4,6 <i>5,2</i>	228 <i>237</i>	2,45 <i>2,48</i>
4ème trimestre 2013							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	59,1 <i>53,3</i>	232,9 <i>251,5</i>	177,1 <i>188,9</i>	24,0 <i>24,9</i>	4,6 <i>5,2</i>	218 <i>227</i>	3,05 <i>3,06</i>

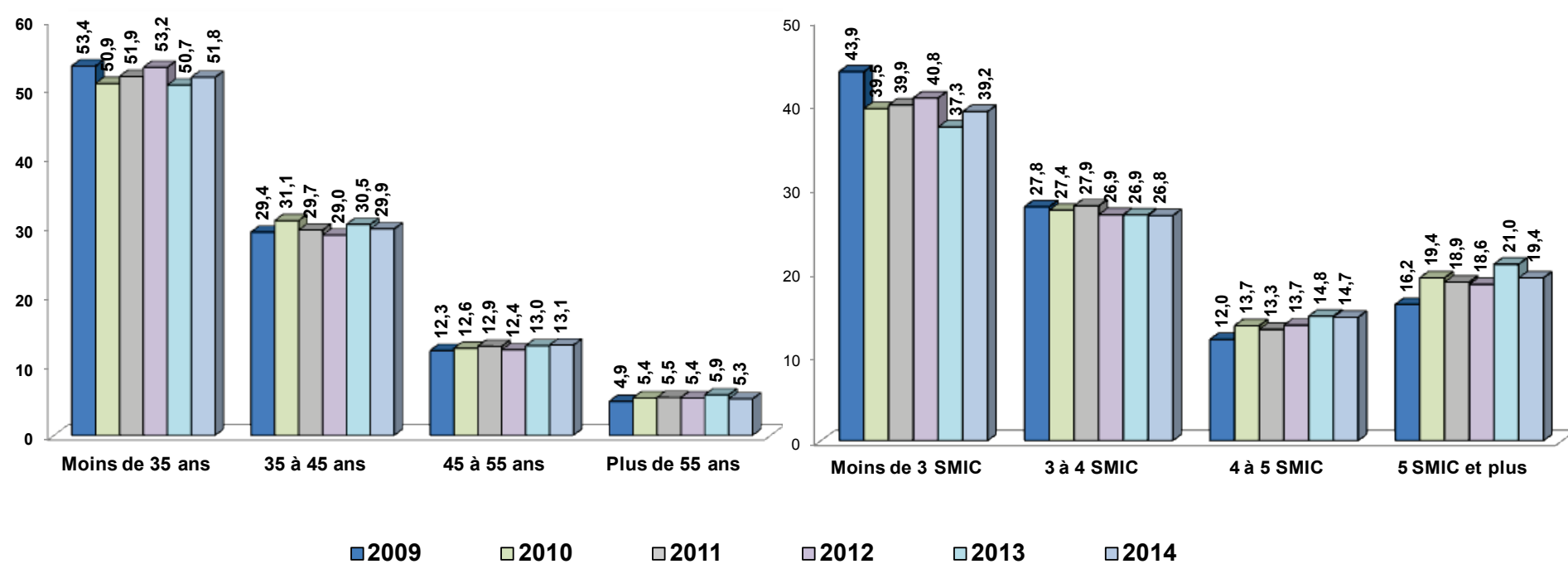
MARCHÉ DU NEUF : Le taux d'apport apparent personnel apparent (en %)

Le recul du taux d'apport personnel apparent intervenu tout au long de l'année 2014 est remarquable. Le taux d'apport est descendu à son plus bas niveau depuis la relance du marché intervenue en 2010, permettant le retour sur le marché de ménages plus jeunes et plus modestes. La baisse des taux et l'allongement des durées ont rendu possible une telle évolution.



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

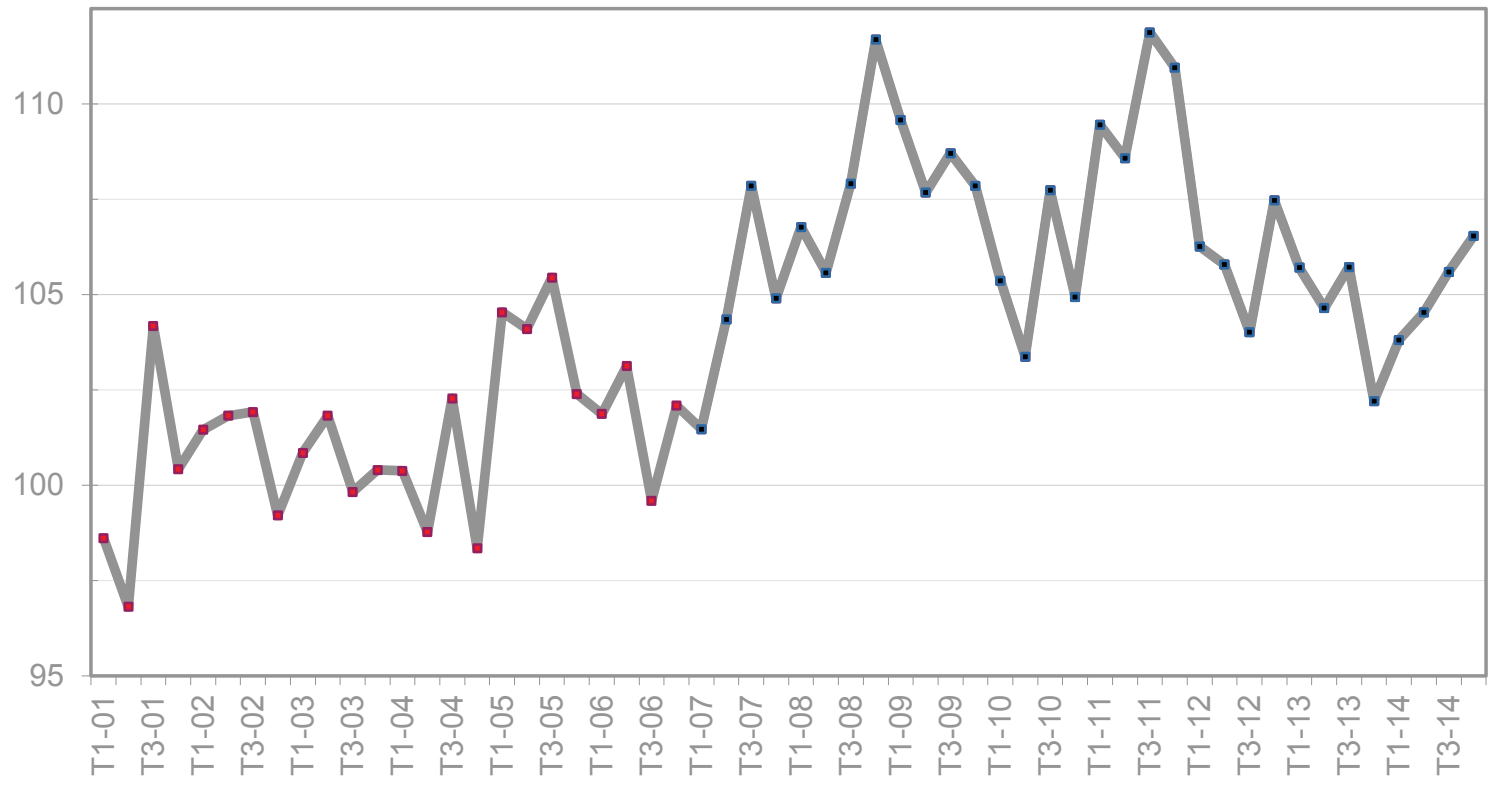
La part des accédants de moins de 35 ans a commencé à se relever en 2014. La remontée est la plus sensible pour les moins de 3 SMIC : essentiellement au détriment des 5 SMIC et plus qui avaient le plus largement bénéficié de la transformation du marché constatée à partir de 2009. Les évolutions se sont accélérées au cours du 4^{ème} trimestre en réponse à l'amélioration du PTZ.



L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

L'amélioration des conditions de crédit a permis à la solvabilité de la demande de s'améliorer fortement en 2014. Elle retrouve maintenant les niveaux élevés auxquels elle se situait en 2011 et 2012.

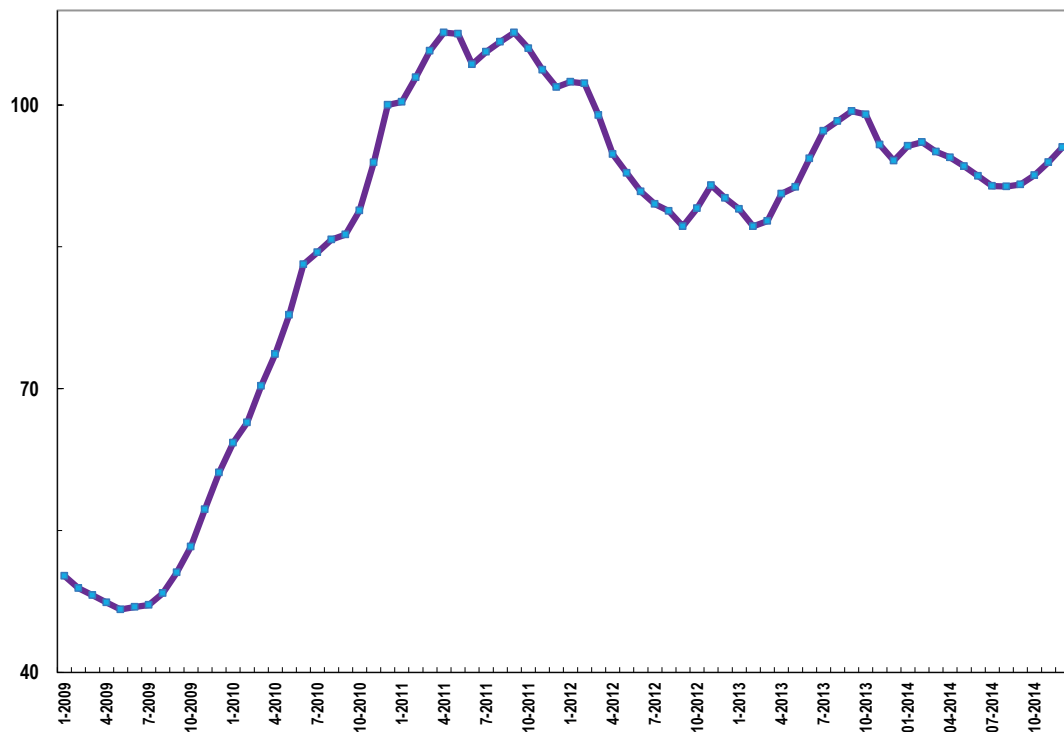


MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Amplifiant le redémarrage du marché constaté dès l'été, le Plan de Relance a produit ses effets (reprise de la primo accession et retour des investisseurs) en octobre. Novembre a été marqué par la pause saisonnière, mais l'activité s'est ressaisie en décembre : le 4^{ème} trimestre a été meilleur que celui de 2013, avec + 16.3 % pour la production et + 12.4 % pour le nombre de prêts. La tendance récessive passée du marché cède la place au redressement.

Total des prêts bancaires accordés : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



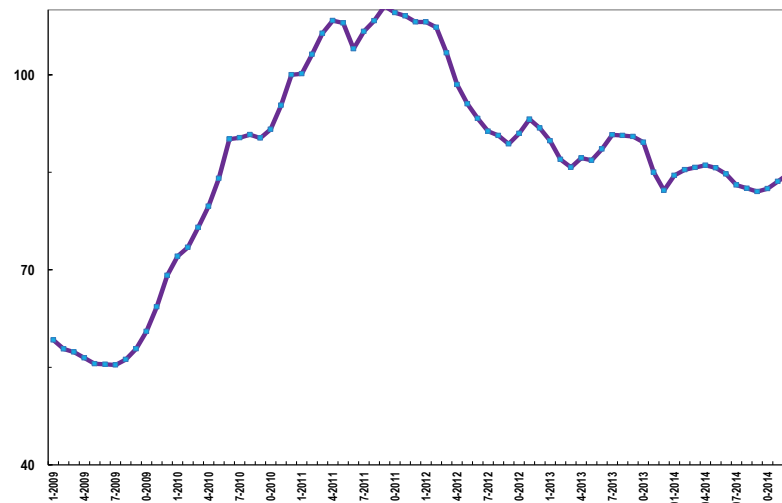
MARCHÉ DU NEUF

En 2014

Production de crédits : + 1.5 %
Nombre de prêts accordés : + 3.1 %

Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



Le tableau de bord trimestriel

Le marché de l'ancien en 2014

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les coûts des logements anciens ont progressé lentement en 2014 (+ 0.4 %, après - 0.2 % en 2013). Alors que les revenus des ménages ont stagné (+ 0.0 %, après + 1.8 % en 2013). Et le niveau de l'apport personnel recule de nouveau (- 5.1 %, après - 7.4 % en 2013) : les conditions de crédit facilitent le recours au crédit et le mouvement de dégradation de la primo accession des ménages jeunes ou modestes qui s'observait depuis l'automne 2011 est enrayé.

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 l'ordre de 8 mois, sur l'année.

Photographie du marché au 4ème 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 %)
4ème trimestre 2014							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	59,4 <i>57,0</i>	235,9 <i>244,3</i>	185,1 <i>190,4</i>	21,5 <i>22,1</i>	4,4 <i>4,6</i>	222 <i>225</i>	2,42 <i>2,43</i>
4ème trimestre 2013							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	60,0 <i>57,7</i>	239,1 <i>248,2</i>	176,0 <i>181,0</i>	26,4 <i>27,1</i>	4,4 <i>4,7</i>	214 <i>217</i>	3,07 <i>3,08</i>

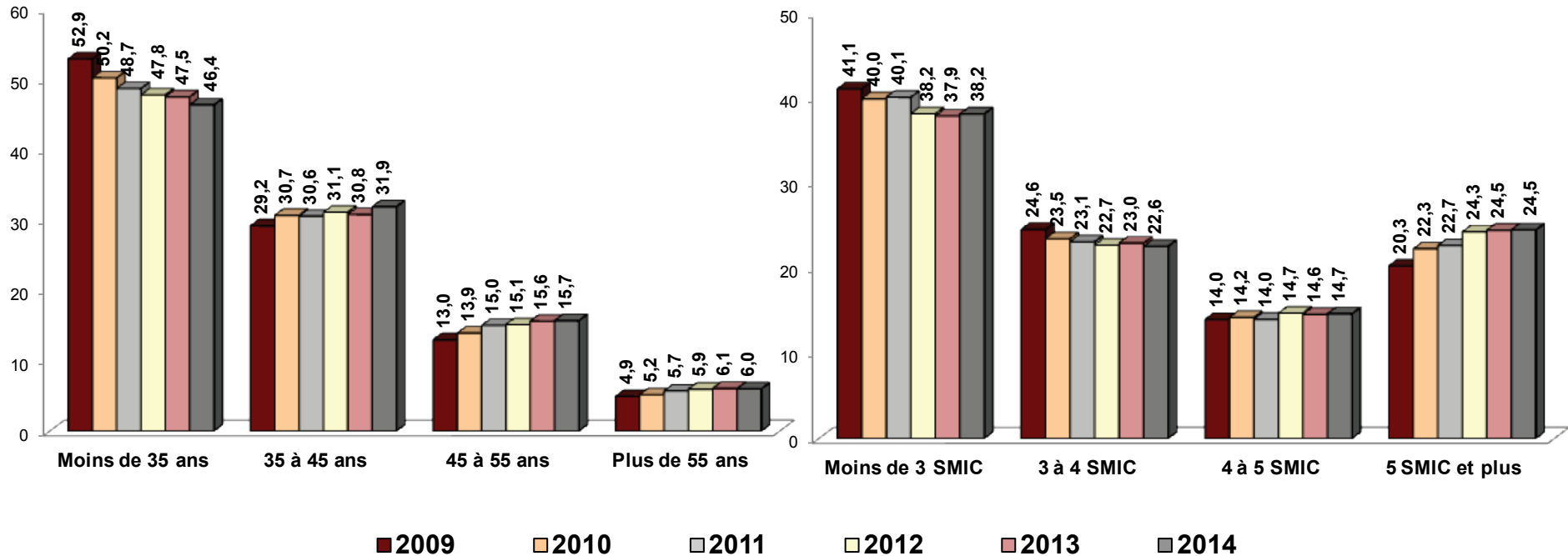
MARCHÉ DE L'ANCIEN : Le taux d'apport personnel apparent (en %)

Le recul du taux d'apport personnel apparent qui est intervenu durant l'été 2014 est remarquable. Le taux d'apport est descendu à son plus bas niveau depuis la fin de la crise de l'année 2009, permettant un retour progressif sur le marché de ménages plus jeunes et plus modestes. La baisse des taux et l'allongement des durées ont rendu possible une telle évolution.



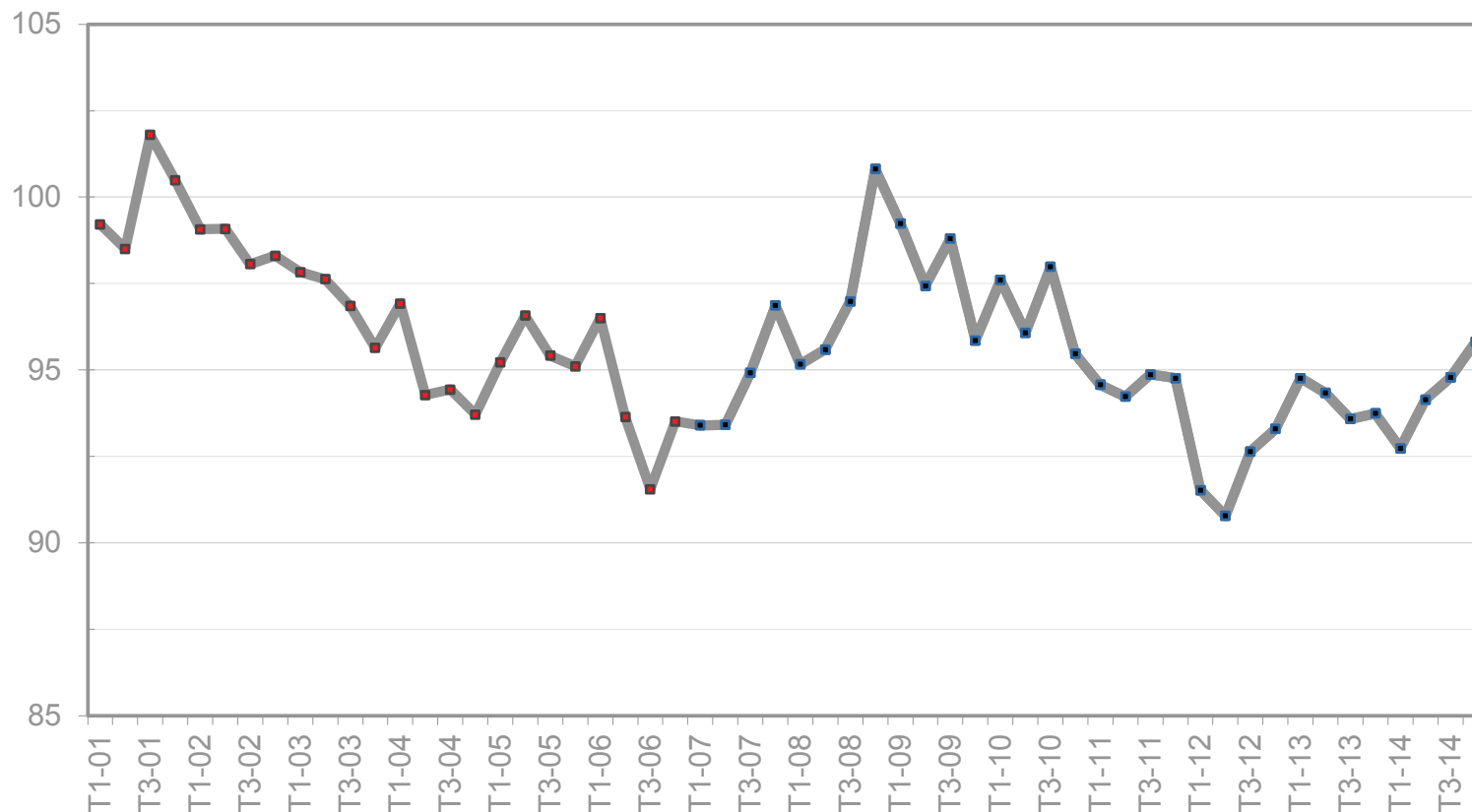
MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

La part des accédants de 35 à 45 ans a commencé à se relever en 2014. La proportion des moins de 3 SMIC (voire celle des moins de 4 SMIC) se stabilise, après le recul sensible constaté à partir de 2009. Mais le mouvement de remontée observé à partir de l'été n'est pas encore suffisamment puissant pour enclencher une tendance haussière.



MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

Du fait de très bonnes conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore depuis près d'un an pour retrouver maintenant des niveaux élevés, au-dessus de ceux constatés en 2011.



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

La production s'est redressée en septembre et en octobre, comme cela est habituel : novembre a été marqué, comme chaque année, par un affaiblissement de l'activité, mais décembre a fait preuve de dynamisme. L'activité est meilleure au 4ème trimestre qu'en 2013, à la même époque, avec + 6.2 % pour la production : mais c'est la quasi stabilité pour le nombre de prêts (- 0.1 %), le niveau des taux d'intérêt n'incitant pas à recourir à des nombreux (petits) prêts complémentaires.

Total des prêts bancaires accordés : Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



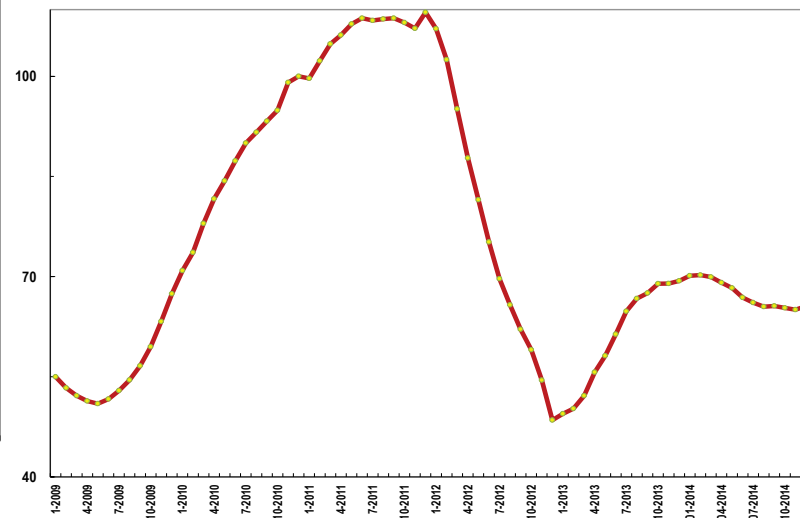
MARCHÉ DE L'ANCIEN

En 2014

Production de crédits : - 4.1 %
Nombre de prêts accordés : - 5.4 %

Nombre de prêts bancaires : Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

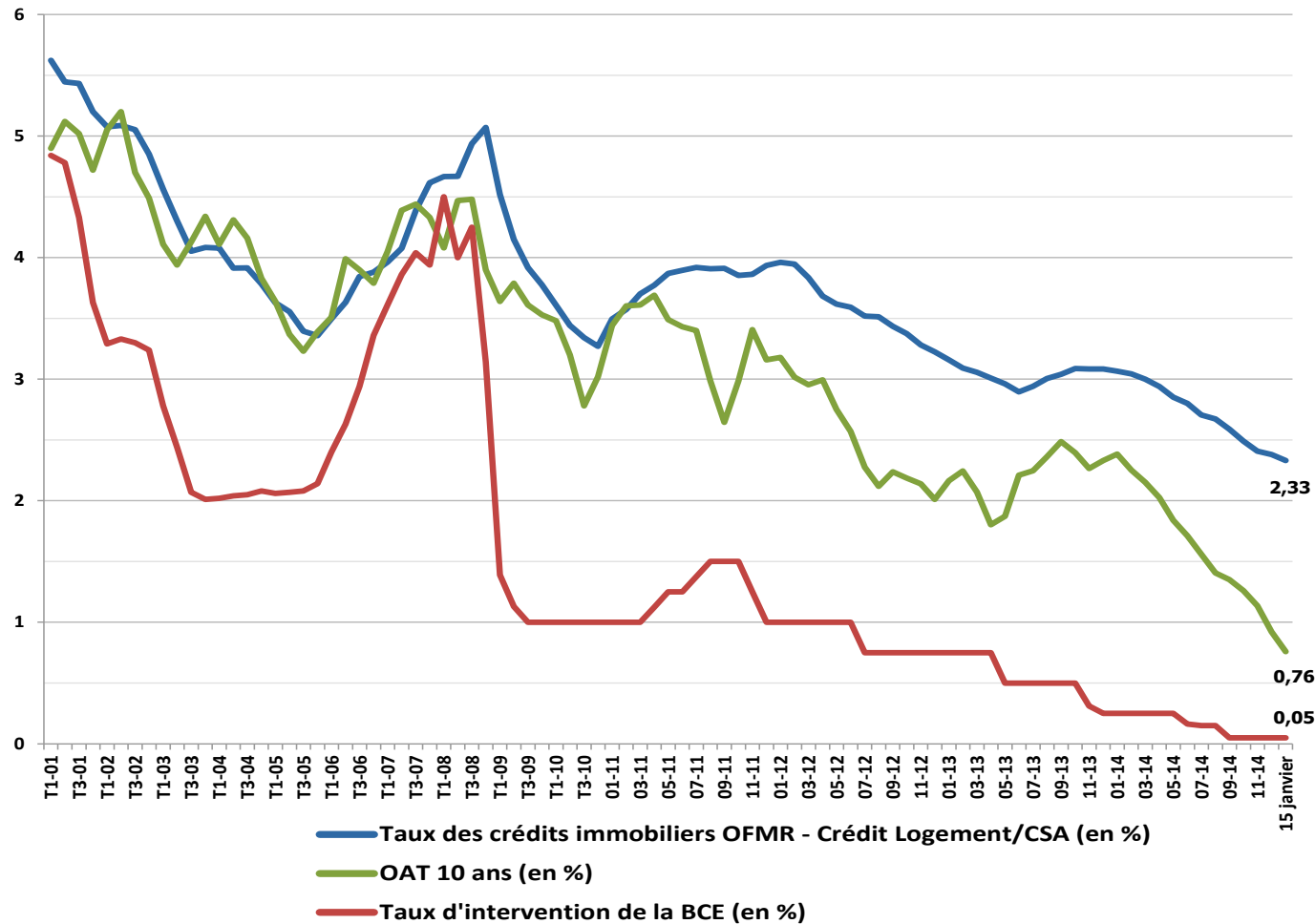


En guise de conclusion

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 janvier 2015, avec des taux à 2,33 %. Dans le même temps, les durées se maintiennent à un niveau élevé.



De nombreux scénarios attendent une remontée des taux de l'OAT à 10 ans au cours du 1^{er} semestre 2015, de l'ordre de 30 à 40 points de base. Puis leur stabilisation sur le reste de l'année à des niveaux comparables à ceux de la fin de 2014 (de l'ordre de 1,30 à 1,40 %).

Mais ces scénarios prévoient aussi le maintien à 0,05 % du principal taux de refinancement de la BCE sur l'ensemble de l'année 2015.

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 de l'ordre de 20 à 25 points d'ici la fin de l'année, cela ne devrait pas intervenir avant l'été : une fois que la tendance haussière des marchés se sera affirmée.

La production de crédits immobiliers en 2014

Après un très bon 1^{er} trimestre, la production de crédits mesurés au niveau des offres acceptées (hors rachats de créances) a rechuté au 2^{ème} trimestre.

La reprise qui s'est constatée durant l'été n'a cependant pas été suffisante pour inverser la tendance récessive qui a finalement caractérisé l'année 2014.

Niveau des offres acceptées en 2014

chiffres provisoires - source : OPCI

118.9 Mds d'€ (- 7.8 %) contre 129.0 Mds d'€ en 2013

En fait, les évolutions ont été très différentes entre les marchés du neuf et de l'ancien, qui se sont ressaisis durant l'été et le marché des travaux qui s'est enfoncé dans la dépression.

- **Marché du neuf :** 26.1 Mds d'€ (- 0.5 %) contre 27.5 Mds d'€ en 2013
- **Marché de l'ancien :** 84.9 Mds d'€ (- 1.5 %) contre 86.2 Mds d'€ en 2013
- **Marché des travaux :** 7.9 Mds d'€ (- 51.9 %) contre 15.3 Mds d'€ en 2013

Hors le marché des travaux, la production a reculé de 2.4 % en 2014.

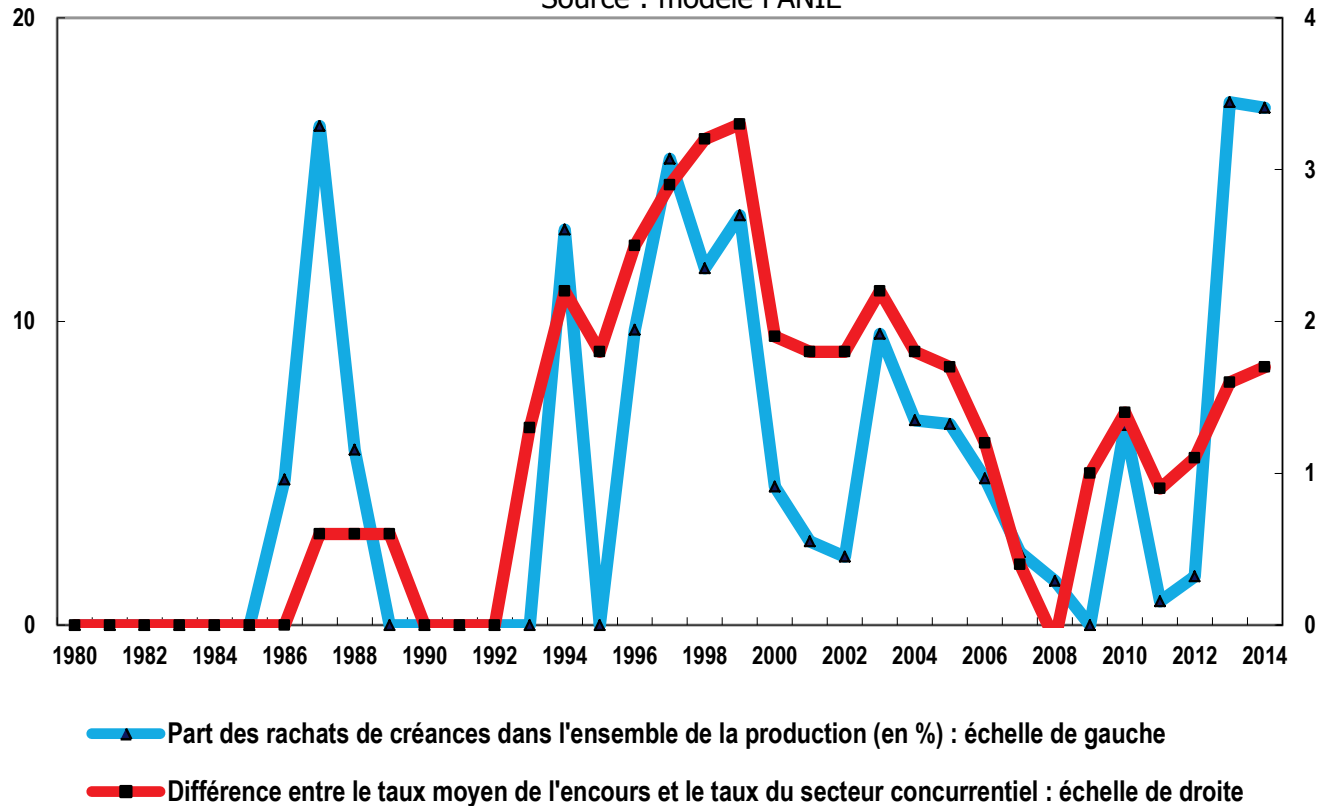
Le recul du marché des travaux expliquant à lui seul les 2/3 de la baisse du total des offres acceptées en 2014.

Les rachats de créances en 2014

Les évolutions des taux d'intérêt ont permis aux rachats de créances de rester dynamiques (de l'ordre de 17.0 % du total des crédits versés en 2014, contre 17,2 % en 2013). La vague de rachats actuelle est maintenant comparable à celles de la 2nde moitié des années 80 et de la 2nde moitié des années 90. Et pourtant, le différentiel de taux stock-flux reste modéré !

La renégociation de la dette immobilière des ménages

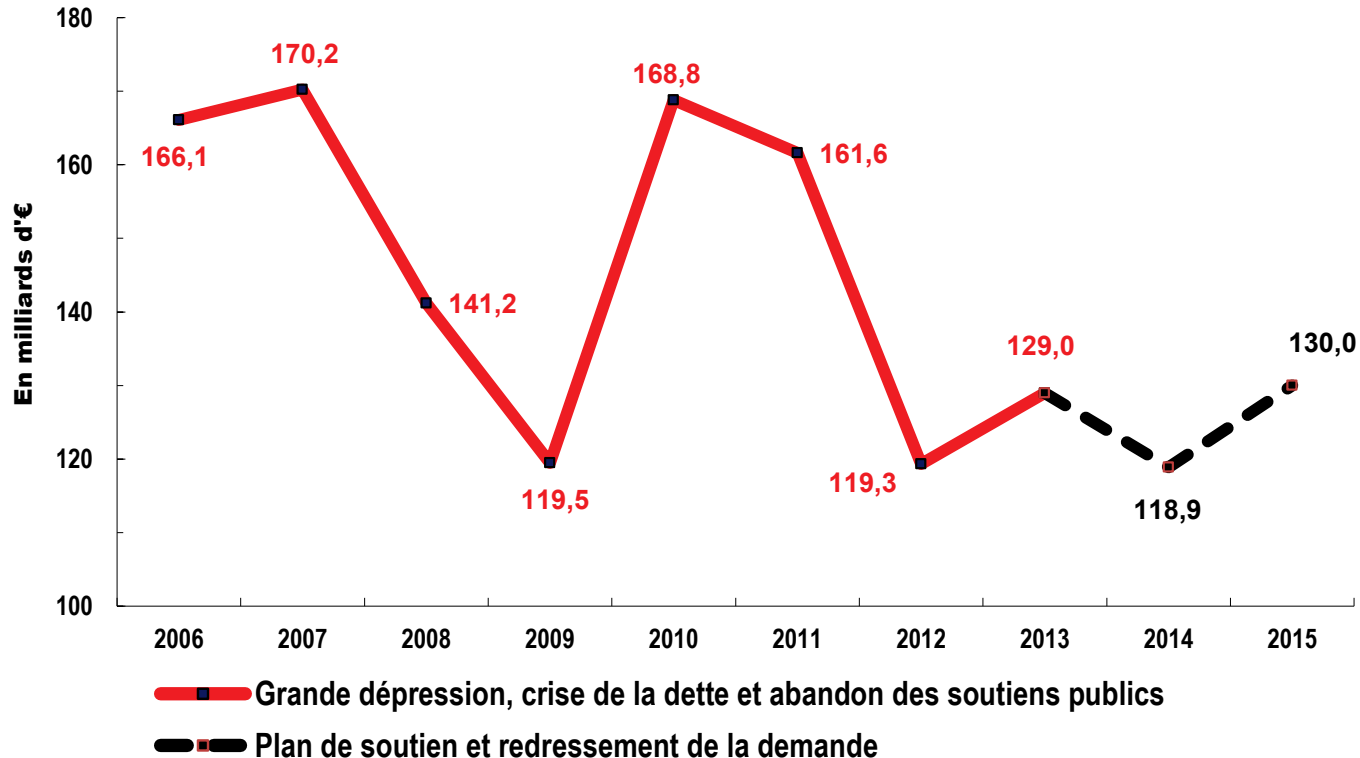
Source : modèle FANIE



La production de crédits immobiliers attendue pour 2015

La reprise devrait s'affirmer en 2015. Elle pourra s'appuyer sur les soutiens publics à l'investissement locatif et à l'accèsion à la propriété et sur le dynamisme de l'offre de crédits. La production devrait alors s'élever à au moins 130 Milliards d'€.

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



FIN

Merci de votre attention
