L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Le 3ème trimestre 2014

et les tendances récentes

L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le tableau de bord trimestriel

Les marchés du neuf et de l'ancien au 3ème trimestre 2014

Les données caractéristiques selon le type de marché

Au 3ème trimestre : des taux toujours en baisse et des durées maintenant plus longues … En accession : un recours accru au crédit et des taux d'apport personnel en recul sensible, des revenus qui stagnent, des coûts d'opération en hausse dans le neuf …

3ème 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	62,7	203,3	160,5	21,1	3,8	209	2,65
Ensemble du marché du neuf	29,0	60,3	235,4	186,6	20,7	4,5	226	2,66
dont accession	*22,1*	*54,6*	*254,4*	*200,0*	*21,4*	*5,1*	*235*	*2,68*
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	60,2	239,1	184,7	22,7	4,4	219	2,65
dont accession	*59,4*	*57,8*	*247,9*	*190,2*	*23,3*	*4,6*	*222*	*2,66*

3ème 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	62,1	202,2	154,3	23,7	3,8	206	2,97
Ensemble du marché du neuf	29,0	59,7	229,3	174,7	23,8	4,6	218	2,95
dont accession	*22,1*	*54,1*	*247,9*	*186,7*	*24,7*	*5,2*	*228*	*2,96*
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	59,9	240,1	178,9	25,5	4,5	216	2,97
dont accession	*59,4*	*57,5*	*249,6*	*184,5*	*26,1*	*4,7*	*219*	*2,98*

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

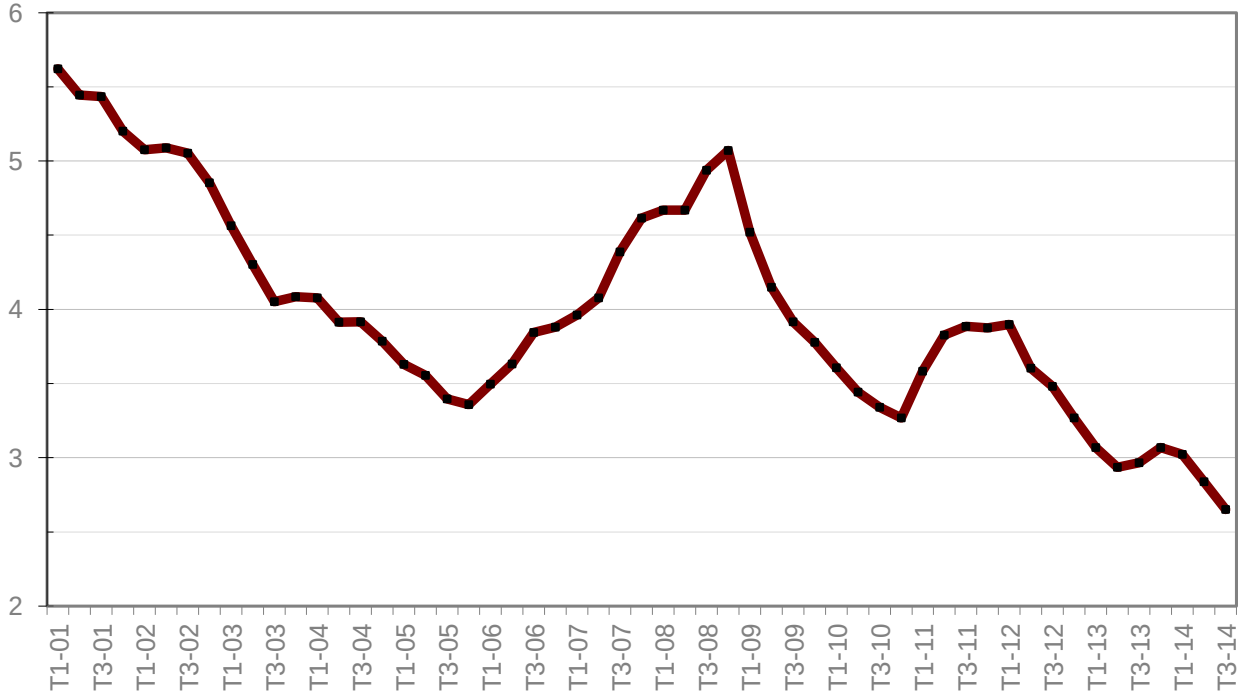
Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Depuis le début de l'année 2014, le recul des taux est remarquable : à 2.59 % en moyenne en septembre, ils ont perdu 49 points de base depuis décembre 2013.

En septembre 2014, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.61 % dans le neuf, 2.58 % dans l'ancien et 2.60 % pour les travaux. Aucun dispositif public d'incitation ou d'aide n'est aussi puissant pour soutenir la conjoncture et redynamiser les marchés privés.

La part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 % augmente encore : à 98.1 % en septembre 2014 (16.6 % en 2011). La production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % a presque disparu (39.2 % en 2011).



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Pour un taux moyen à 2.59 % en septembre et une durée moyenne de 17.4 ans, les taux pratiqués dépendent fortement de la durée pratiquée : 3.07 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 2.43 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. Les taux sont plus élevés sur les formules à taux fixe : 2.72 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (97.4 % de la production en septembre), mais 2.22 % pour cette même durée à taux variable (2.6 % de la production en septembre).

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 : 2.41 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.78 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est de 60 points de base entre le 1er quartile et le 4ème 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	Septembre 2014	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er quartile	2,15	2,41	2,64	1,50	1,78	1,58
	2ème quartile	2,35	2,65	2,99	1,67	2,11	2,25
	3ème quartile	2,49	2,79	3,16	2,00	2,36	2,66
	4ème quartile	2,74	3,03	3,45	2,37	2,59	2,98
	Ensemble	2,43	2,72	3,07	1,89	2,22	2,37

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 60 points pour les formules à taux fixe et à taux variable, sur les durées de 15 et 20 ans. Pour les durées à 25 ans, la baisse a été de 60 points pour les formules à taux fixe et de plus de 70 points pour les formules à taux variable.

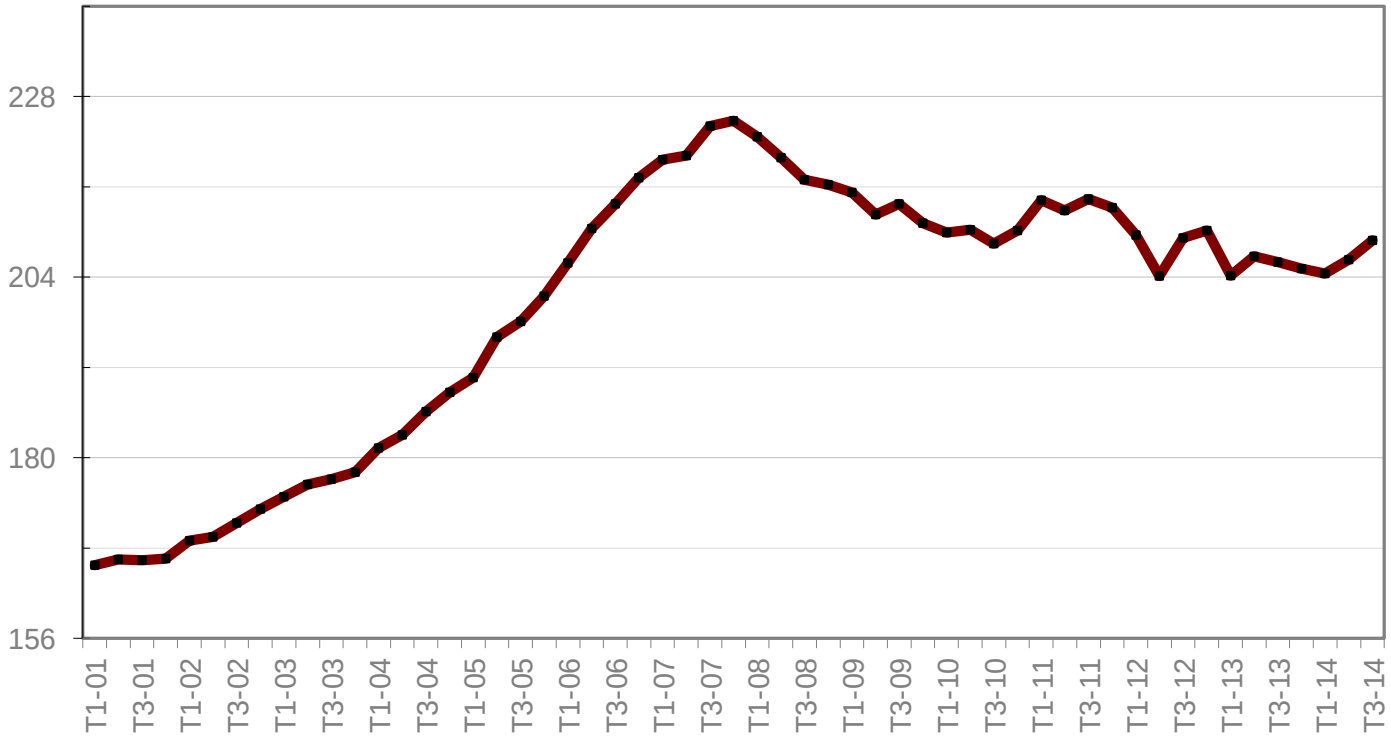
Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Septembre	2012	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars	2013	3,06	2,96	3,24	3,55	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

La durée des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Au 3ème trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 209 mois en moyenne.

La durée moyenne qui avait fortement reculé au début de l'année 2013 (le repli de la primo accession) s'était ressaisie une fois le choc du PTZ+ absorbé. Ainsi, depuis le printemps 2014, la durée moyenne des prêts accordés s'est allongée de plus de 4 mois. Ce sont les jeunes ménages qui bénéficient maintenant 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 paraît enrayé.



La durée des crédits immobiliers aux particuliers

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 17.6 % au 3ème trimestre 2014 (19.3 % en septembre), contre 15.0 % au 1er trimestre. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 19.2 % de la production (18.8 % en septembre), contre 22.7 % au 1er trimestre. Depuis le printemps 2014, et au-delà des fluctuations qui peuvent s'observer d'un mois sur l'autre, la structure de la production se déforme au bénéfice des prêts les plus longs.

Structure de la production T1-2014 (en %)	Durée des prêts (en années)						
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
- de 35 ans	**3,3**	**12,5**	**31,0**	**32,8**	**19,7**	**0,8**	100,0
35 à 45 ans	**4,1**	**14,2**	**33,8**	**31,7**	**16,1**	**0,2**	100,0
45 à 55 ans	**7,7**	**22,7**	**39,4**	**23,8**	**6,3**	**0,1**	100,0
55 à 65 ans	**18,7**	**41,8**	**30,9**	**7,7**	**0,8**	**0,0**	100,0
65 ans et +	**30,0**	**48,0**	**18,5**	**2,4**	**1,1**	**0,0**	100,0

Structure de la production T3-2014 (en %)	Durée des prêts (en années)						
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
- de 35 ans	**2,3**	**10,2**	**29,0**	**35,0**	**22,3**	**1,2**	100,0
35 à 45 ans	**2,9**	**12,7**	**31,7**	**34,9**	**17,4**	**0,5**	100,0
45 à 55 ans	**6,1**	**22,7**	**35,8**	**29,1**	**6,3**	**0,0**	100,0
55 à 65 ans	**15,6**	**42,7**	**32,1**	**8,9**	**0,7**	**0,1**	100,0
65 ans et +	**29,0**	**48,0**	**19,5**	**2,7**	**0,8**	**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, 23.5% des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (58.5% d'un prêt de 20 ans et plus) au 3ème trimestre 2014 contre 20.5% (respectivement 53.3%) au 1er trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée, chez les 35 à 44 ans : 17,9 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (52.8 % d'un prêt de 20 ans et plus) au 3ème trimestre 2014 contre 16.3% (respectivement 48.0 %) au 1er trimestre .

Le tableau de bord trimestriel

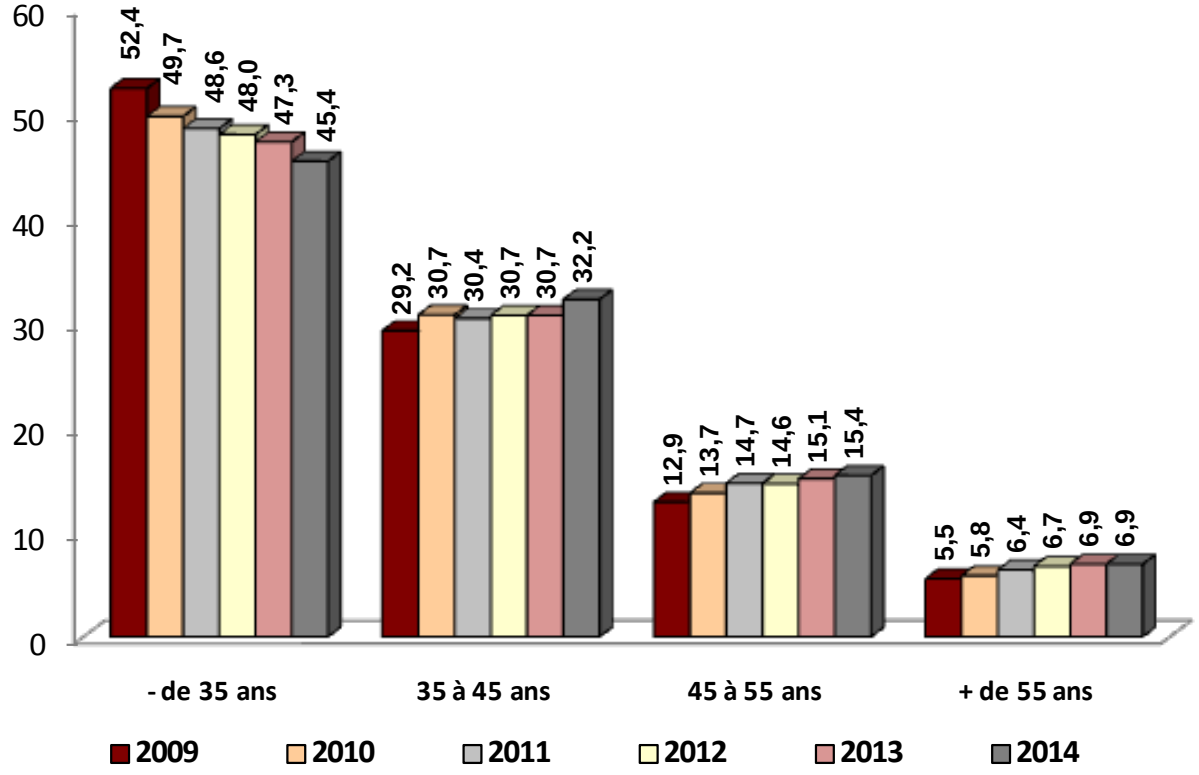
L'évolution des clientèles

La répartition des emprunteurs

Selon l'âge de la personne de référence

Après quatre années de déformation rapide, la structure des flux de l'accession selon l'âge de la personne de référence commence à se stabiliser.

La part des accédants de plus de 45 ans qui avaient largement « bénéficié » de la transformation du marché (effet de l'apport personnel et du niveau des revenus) ne progresse pratiquement plus. Sous l'effet de l'amélioration rapide des conditions de crédit, la part des 35 à 45 ans se redresse. Mais la part des plus jeunes ne parvient pas encore à se relever.



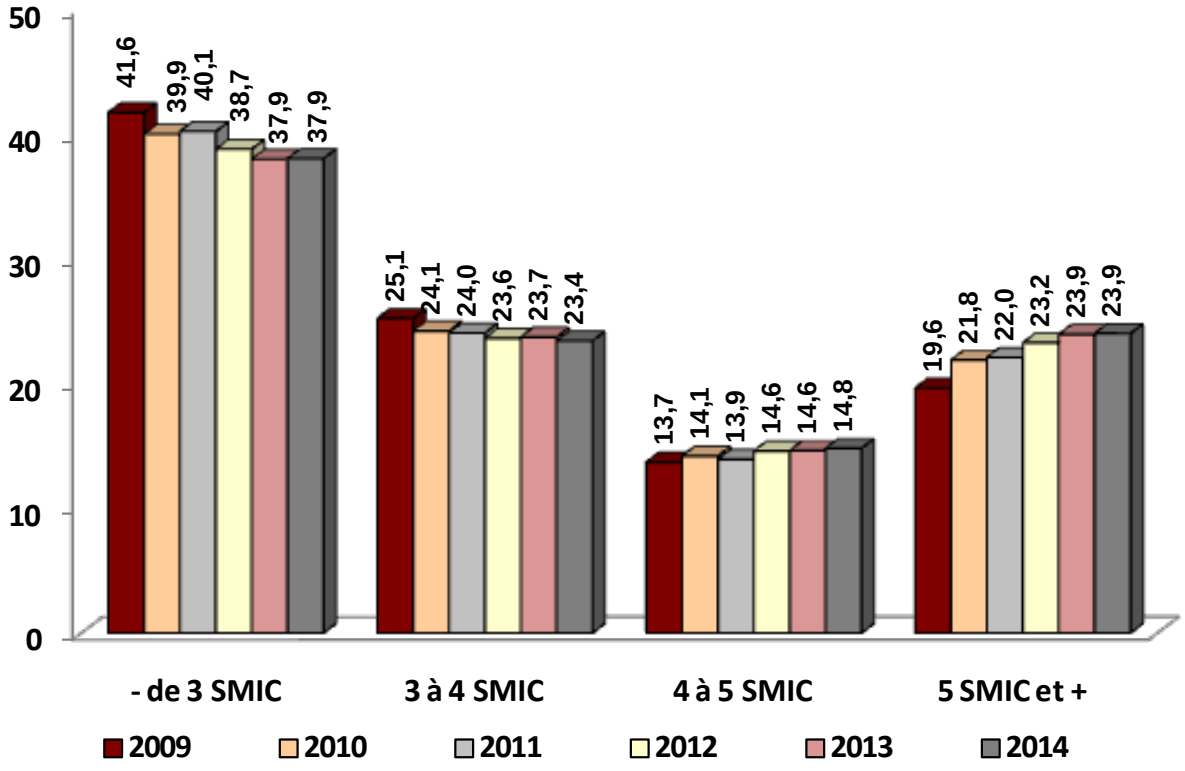
La répartition des emprunteurs

Selon le niveau de revenu du ménage

Le bouleversement du marché s'était jusqu'alors accompagné du repli de la part des accédants modestes.

Le mouvement s'est amorcé dans l'ancien dès 2012 (disparition du PTZ+), puis s'est poursuivi dans le neuf en 2013. Les accédants les plus aisés avaient pleinement bénéficié de ce bouleversement du marché.

La structure des flux de l'accession selon le niveau de revenu du ménage se stabilise maintenant : avec le retour (progressif) de ménages plus modestes qui peuvent pour cela compter sur l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) qui leur sont faites.



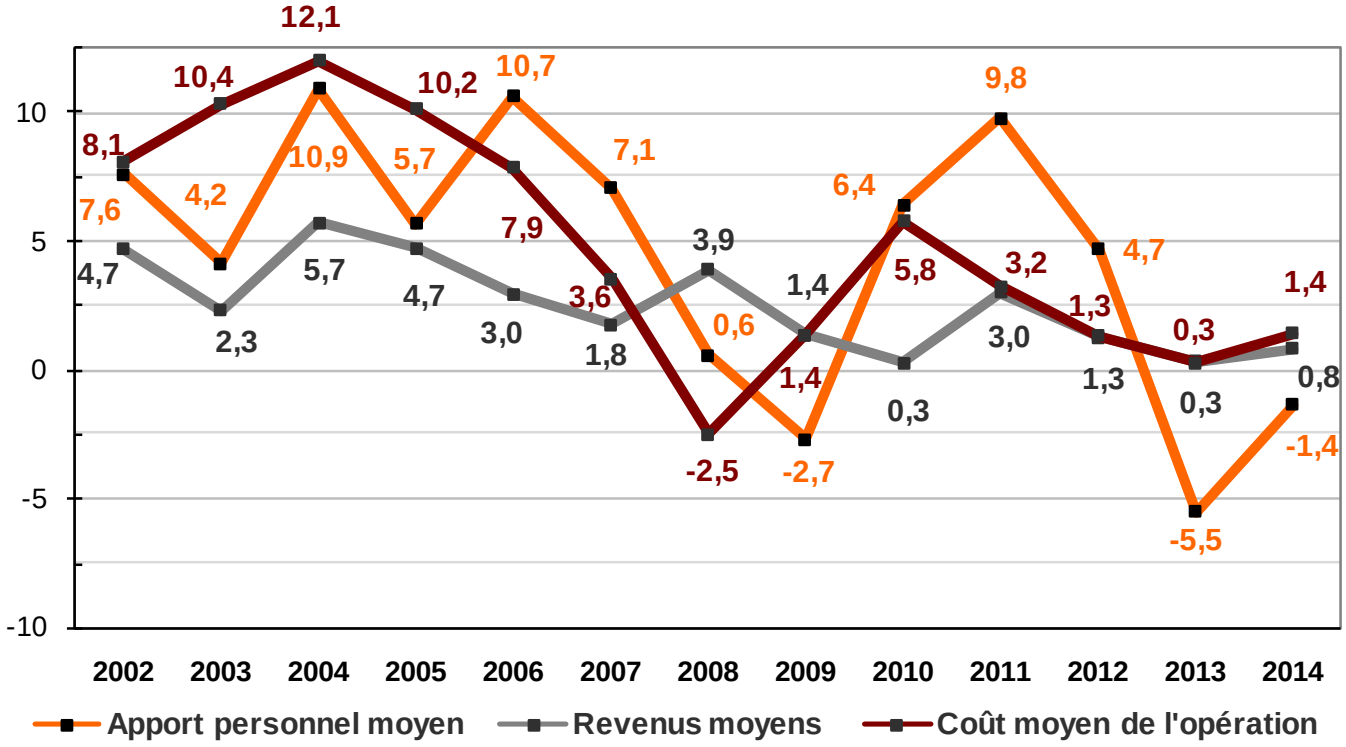
Le tableau de bord trimestriel

Les conditions d'expression de la demande

Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

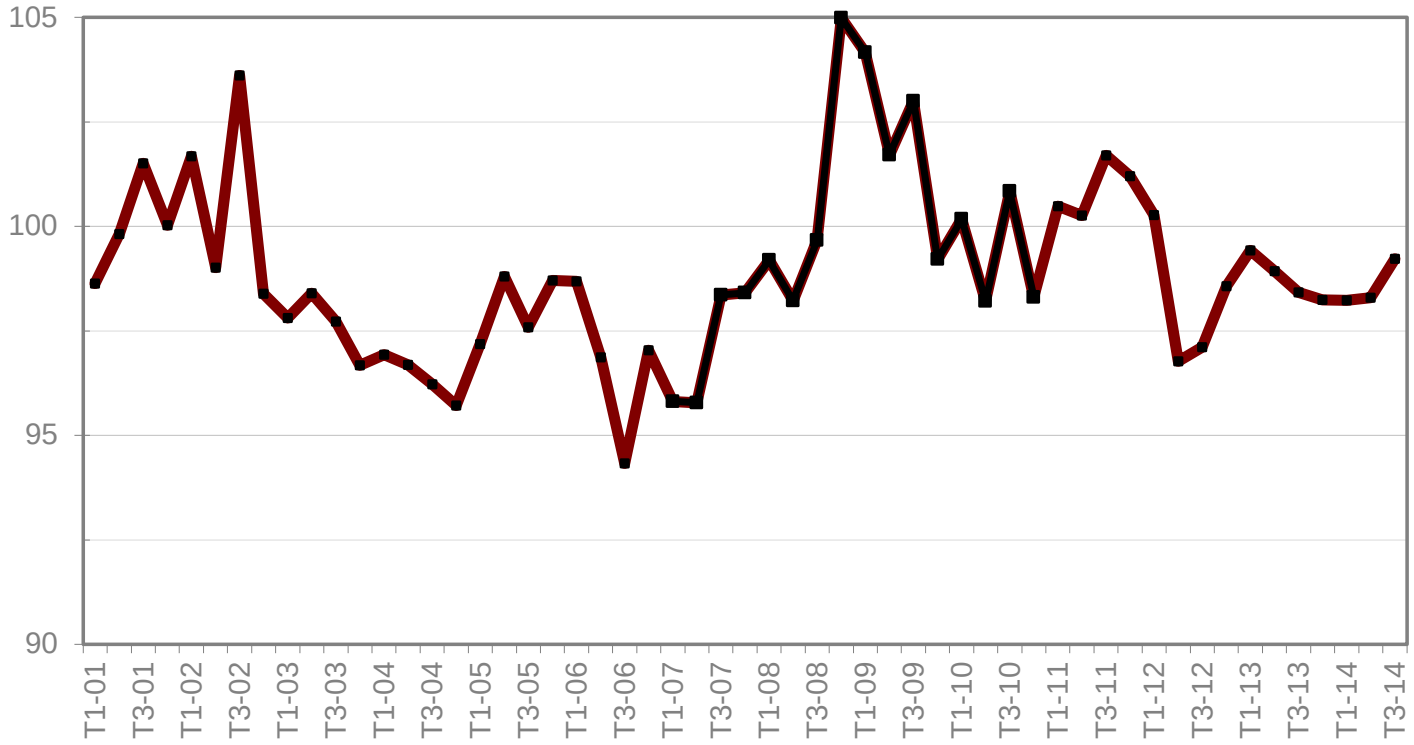
Sur un marché affecté par la conjoncture économique générale, les revenus des emprunteurs progressent lentement. Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est de nouveau dégradé, mais moins fortement qu'en 2013 (à fin septembre, - 1.4 % sur un an, en année glissante, après - 5.5 % en 2013). Cette évolution est remarquable, alors que dans le même temps on observe une (lente) reprise de la primo accession et un retour (encore) timide des ménages modestes. En outre, le coût des opérations remonte doucement (à fin septembre, + 1.4 % sur un an, en année glissante, après + 0.3 % en 2013).



L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

L'indicateur de solvabilité de la demande amorce alors une lente remontée, bénéficiant pleinement de l'amélioration des conditions de crédit. La remontée du coût des opérations et les évolutions des revenus des ménages affectent peu la solvabilité de la demande.



Le tableau de bord trimestriel

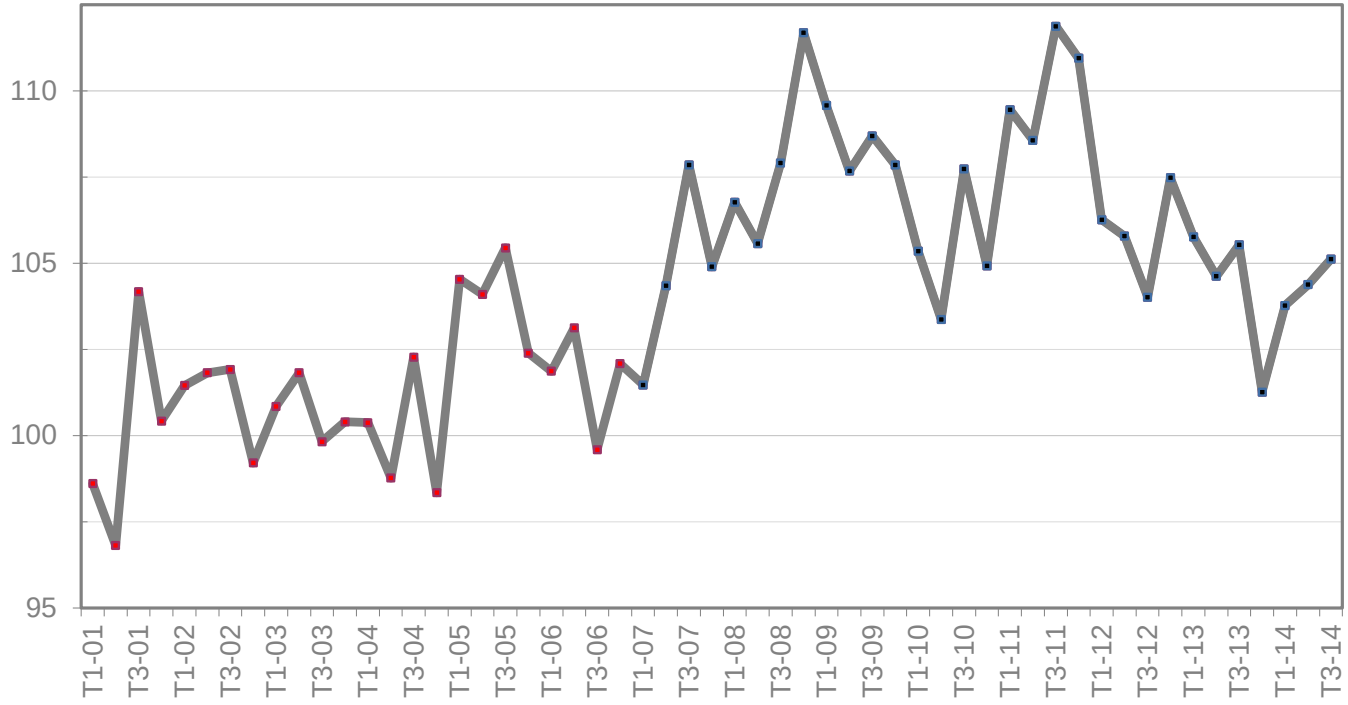
Les spécificités des marchés

Le marché du neuf

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 4.54 années de revenus au 3ème trimestre 2014. Depuis le début de 2014, le coût moyen des opérations réalisées a en effet augmenté un peu moins vite que par le passé (à fin septembre, + 2.1 % sur un an, en année glissante, après + 2.4 % en 2013).

Mais après la remontée rapide constatée en 2013, l'apport personnel mobilisé recule (à fin septembre, - 4.0 % sur un an, en année glissante, après + 3.1 % en 2013). Néanmoins, l'amélioration des conditions de crédit, permet à la solvabilité de la demande de se redresser, pour le 3ème trimestre consécutif : ce rétablissement n'est cependant pas encore suffisant pour compenser les dégradations observées en 2012 et en 2013.

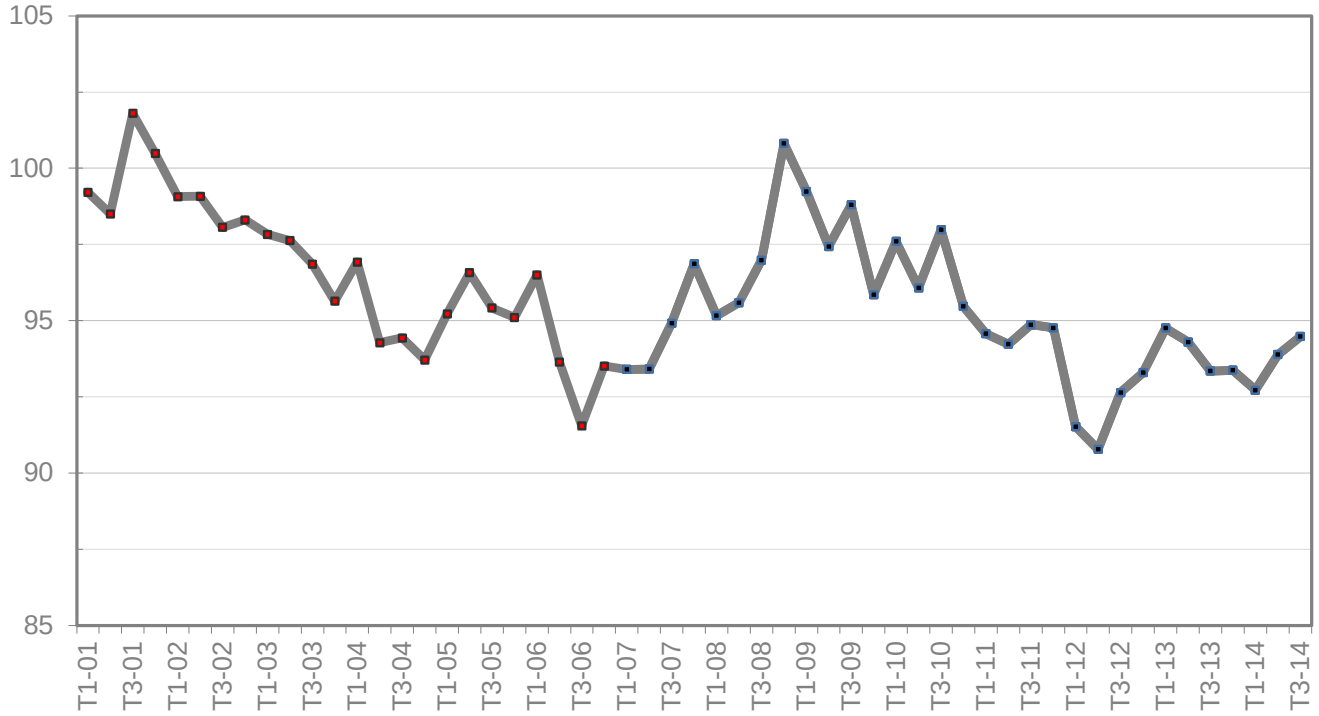


Le marché de l'ancien

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

Les prix ont augmenté de 0.9 % sur un an (en glissement annuel) à fin septembre 2014 (après - 0,1 % en 2013). Le coût relatif des opérations est à peu près stabilisé depuis plus d'un an, à 4.41 années de revenus en septembre 2014.

Mais le niveau de l'apport personnel mobilisé recule de nouveau (à fin septembre, - 1.5 % sur un an, en année glissante, après - 7.7 % en 2013) : les conditions de crédit facilitent le recours au crédit, d'autant que la dégradation de la primo accession des ménages jeunes ou modestes observée depuis l'automne 2011 paraît enrayée. Du fait de ces très bonnes conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore pour le deuxième trimestre consécutif.



Le tableau de bord trimestriel

Les indicateurs d'activité

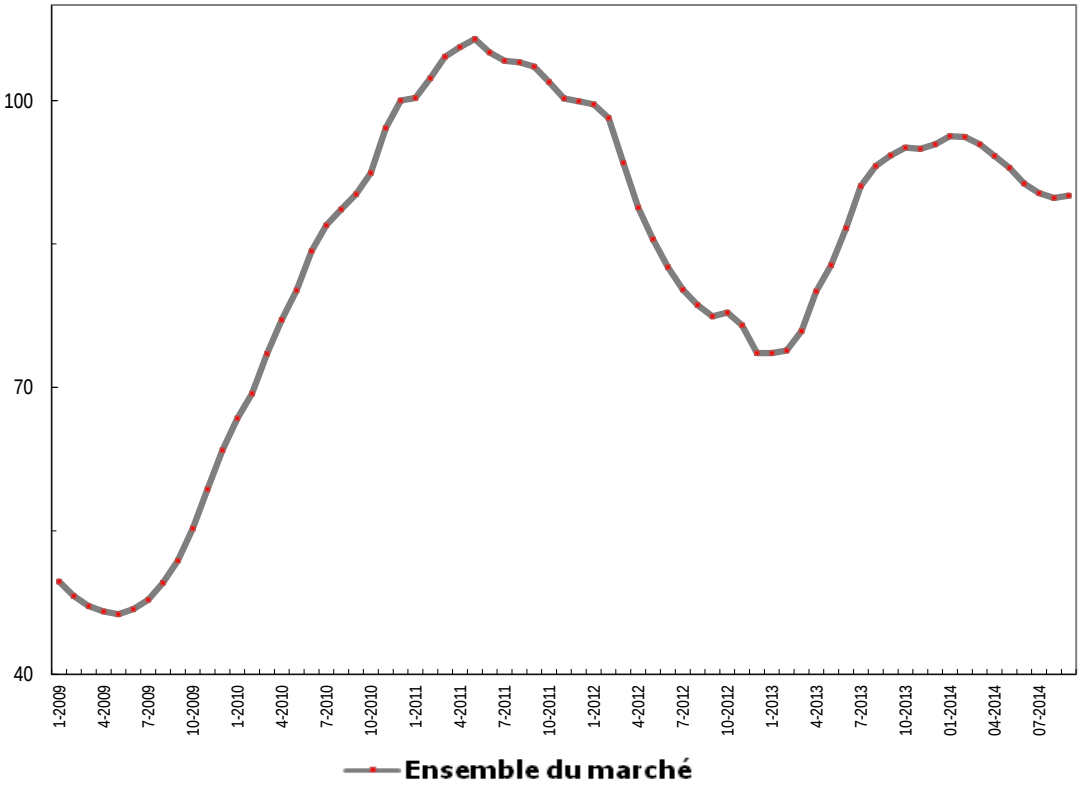
L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

Les indicateurs mensuels d'activité : Ensemble du marché

Au 1er trimestre 2014, la production a fléchi, comme cela est habituel durant les mois d'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. Compte tenu des conditions de crédit actuelles, elle s'est établie à un niveau meilleur qu'en 2013 à la même époque.

Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



ENSEMBLE DU MARCHÉ

À fin septembre 2014

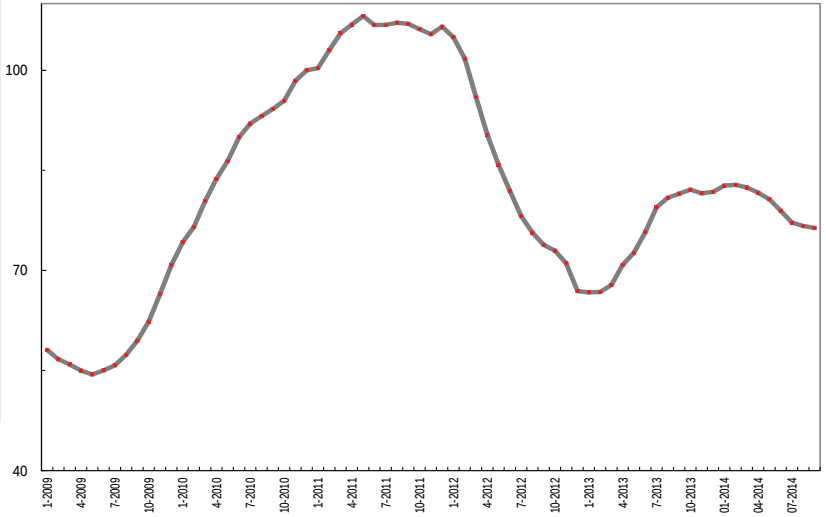
sur un an en année glissante

Production de crédits : - 4.5 %

Nombre de prêts accordés : - 6.3 %

Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

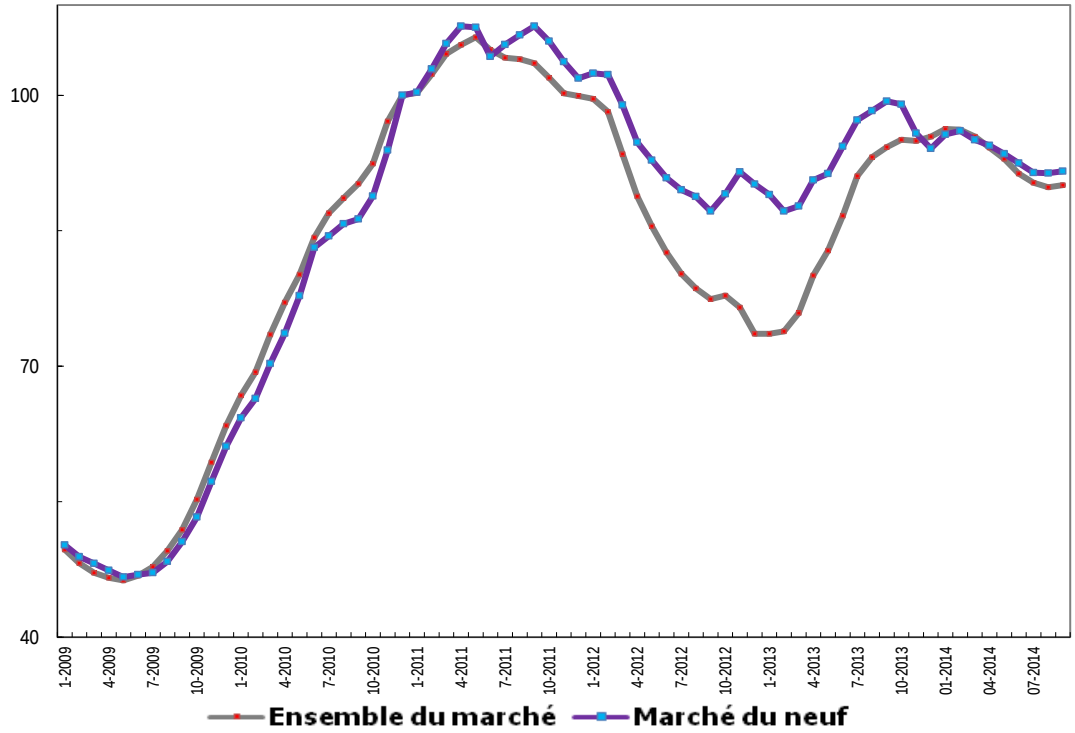
Les indicateurs mensuels d'activité : Marché du neuf

Au 1er 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 niveau de la production a rechuté au 2ème trimestre et les mois d'été sont restés à la peine. Alors que les dispositions prises dans le cadre du Plan de Relance n'étaient pas encore à l'œuvre, la reprise saisonnière habituelle constatée en septembre n'a pas été suffisante pour inverser la tendance récessive observée jusqu'alors.

Total des prêts bancaires accordés : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



MARCHÉ DU NEUF

À fin septembre 2014

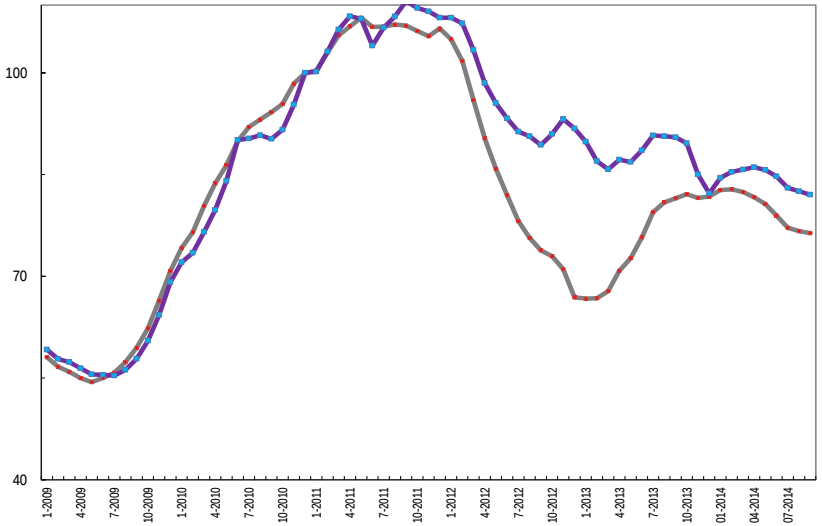
sur un an en année glissante

Production de crédits : - 7.8 %

Nombre de prêts accordés : - 9.4 %

Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



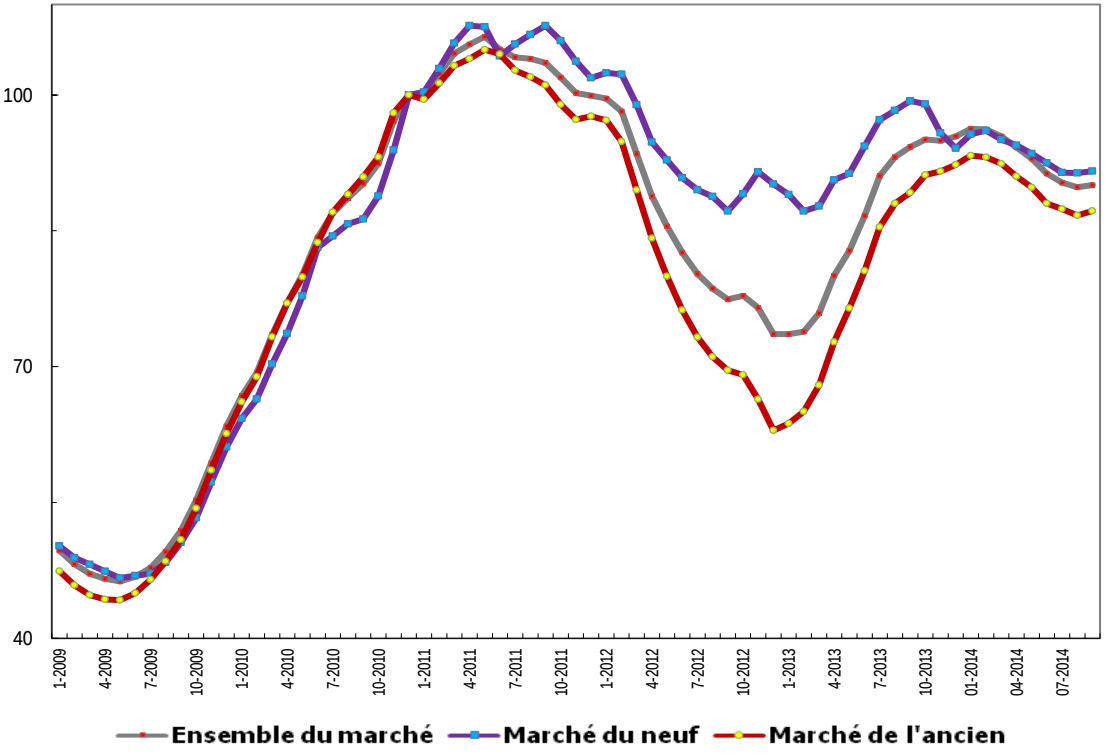
L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

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

Au 1er 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 après un mois de mai marqué par la panne de la demande, la tendance dépressive de la production s'est confirmée en juin. Les mois d'été ont connu une amélioration de la situation du marché, mais cela n'a pas permis de corriger complètement les hésitations de ces derniers mois.

Total des prêts bancaires accordés : Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



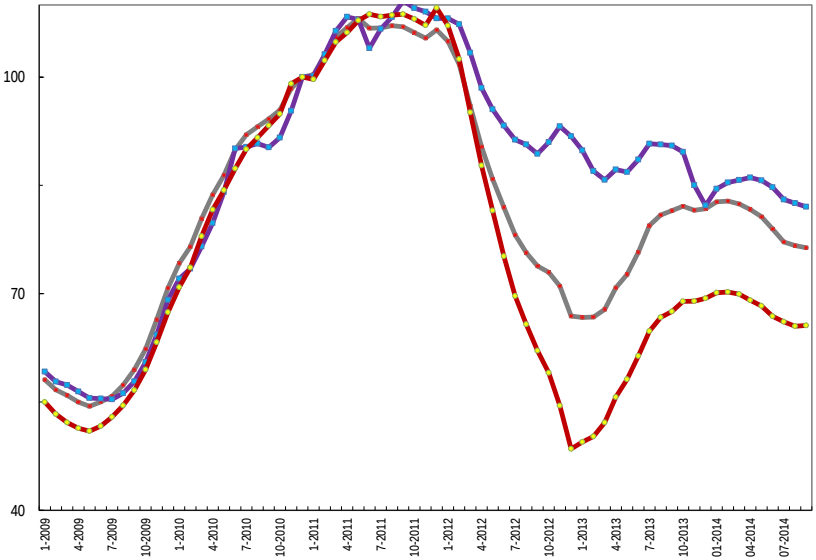
MARCHÉ DE L'ANCIEN

À fin septembre 2014
sur un an en année glissante

Production de crédits : - 2.3 %
Nombre de prêts accordés : - 2.9 %

Nombre de prêts bancaires : Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

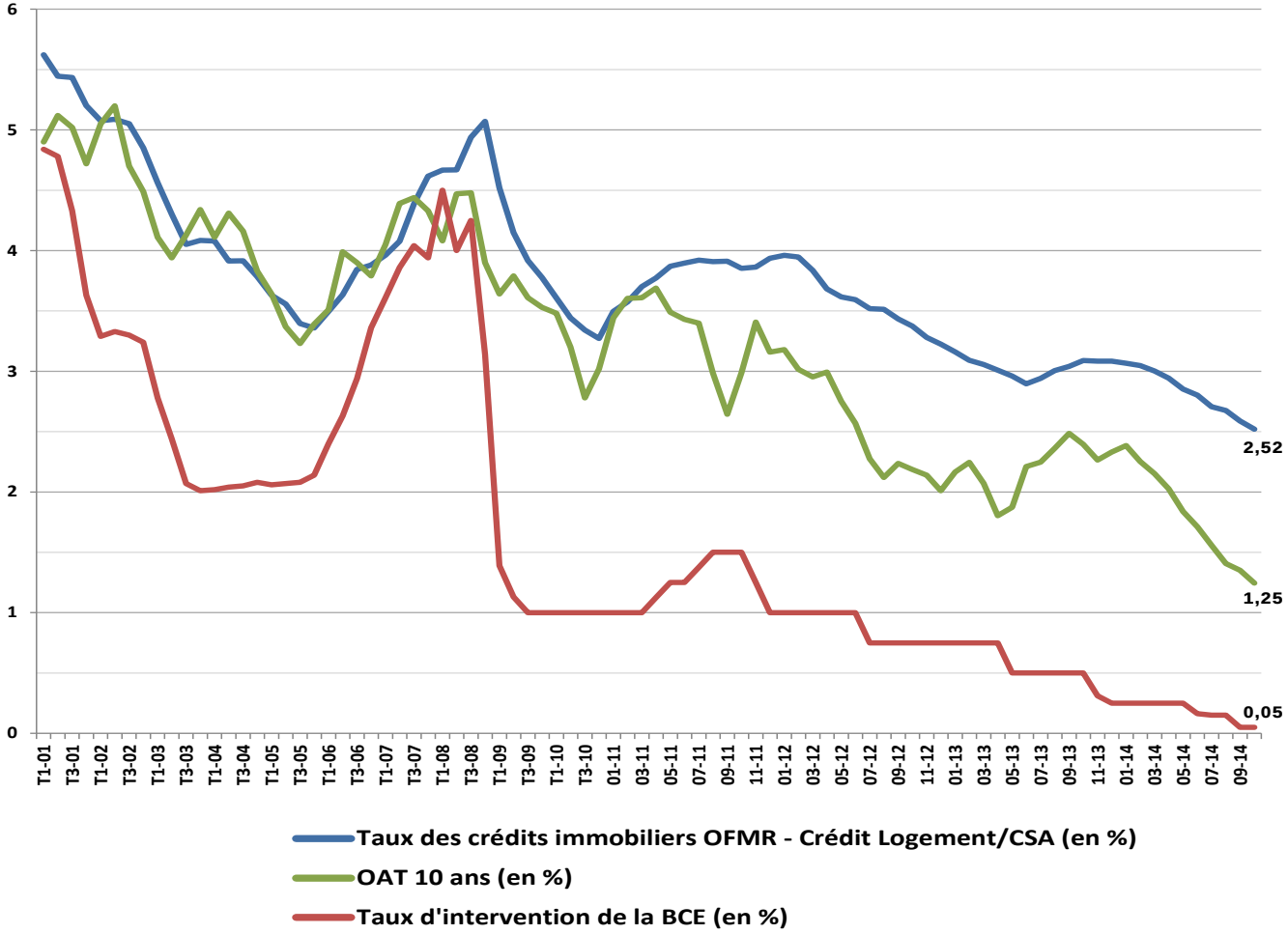


En guise de conclusion

Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux des crédits immobiliers se poursuit. En octobre 2014, les taux sont descendus à 2.52 %. Dans le même temps, les durées se maintiennent à un niveau élevé (206 mois).



Les tensions sur les taux des OAT à 10 ans se sont nettement allégées depuis le printemps. La plupart des scénarios considèrent pourtant que ces taux devraient subir une remontée de l'ordre de 20 à 30 points de base d'ici l'été 2015 (puis sur une remontée comparable au 2nd semestre 2015).

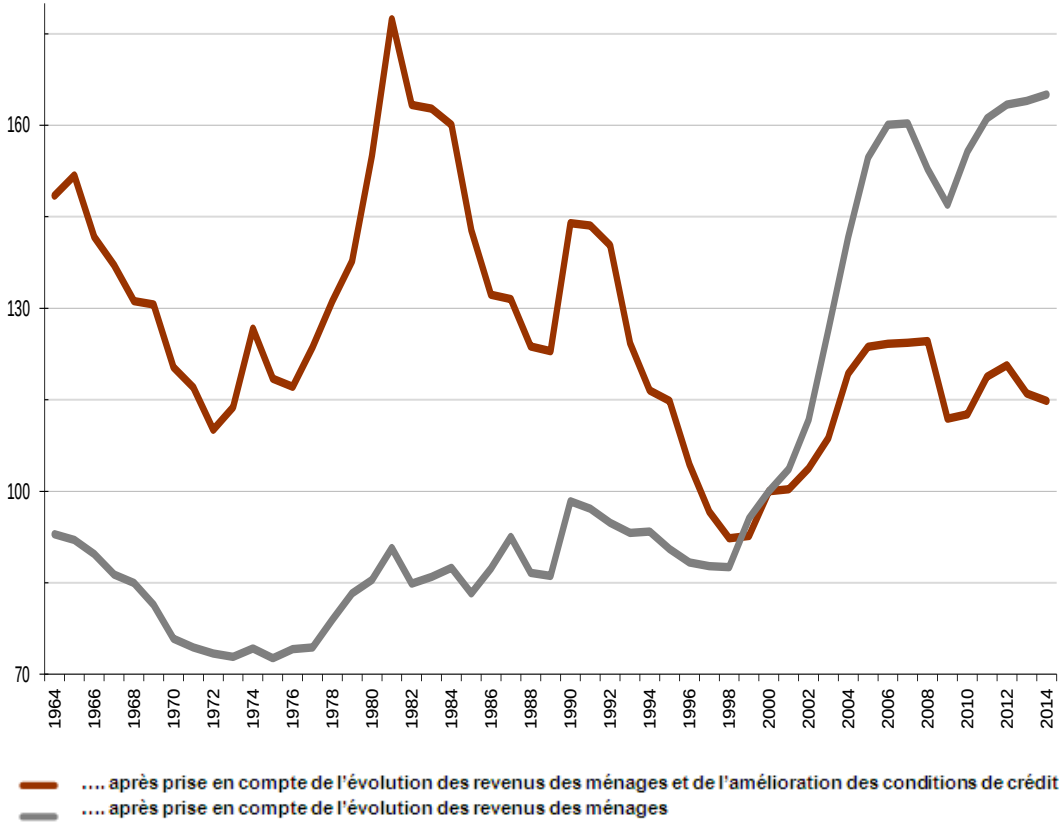
Mais ces scénarios prévoient aussi le maintien à 0.05 % du principal taux de refinancement de la BCE jusqu'en fin 2015.

Les conditions de crédit devraient donc rester très bonnes jusqu'à l'été voire jusqu'à l'automne 2015.

Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux des crédits immobiliers observée depuis le début des années 90 a permis à la demande de réaliser ses projets immobiliers dans des conditions qu'aucun dispositif d'aide ou d'incitation public n'aurait pu permettre.

Les prix des logements anciens
(par m² de surface habitable, base 100 en 2000)

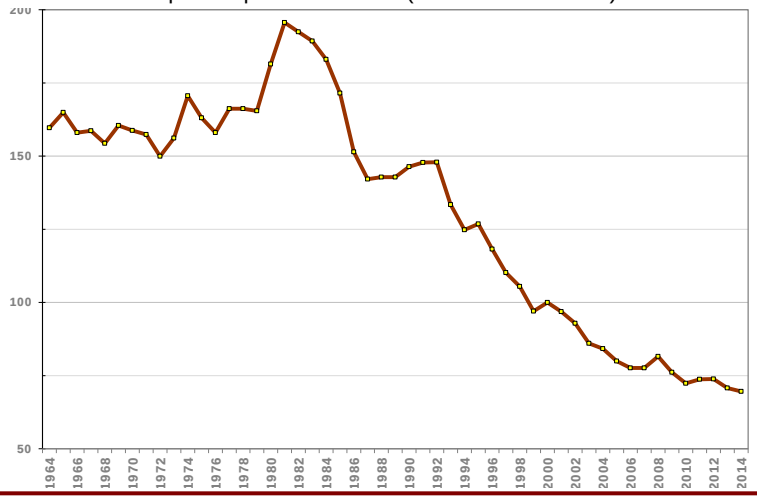


Par exemple, l'annuité a diminué de 30 % de 2000 à 2014 (de 1990 à 2000, elle avait baissé de 32 %).

Ainsi, compte tenu de cela, les prix « relatifs » ne sont pas de 25 à 35 % supérieurs à leur niveau des années 90. Entre le niveau moyen des années 2000 et celui des années 90, la différence est nulle.

Le niveau actuel de ces prix se situe au niveau moyen observé durant les 50 dernières années. Et c'est la seconde moitié des années 90 qui fait figure d'exception … après il est vrai 5 années de stagnation du marché.

Annuité de remboursement
(secteur concurrentiel) Base 100 en 2000
Capital emprunté : 100 K€ (source modèle Fanie)



Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux qui est intervenue depuis la fin de l'année 2011 a permis de tenir le marché de l'ancien. Sans cela, l'activité ne se serait pas redressée en 2013.

Mais cette baisse n'a pas permis aux ménages modestes qui représentaient jusqu'en 2011 de l'ordre de 60 % des accédants à la propriété de revenir sur le marché : l'effet dépressif de la suppression du PTZ a été trop puissant.

Ce sont les ménages aux revenus moyens et élevés qui ont donc tiré le marché : il est vrai que la baisse des taux d'intérêt constatée dès le début de l'année 2012 est équivalente à une diminution des prix des logements de 13 % (de 5 % depuis le début de l'année 2014).

Une baisse des prix n'est donc pas suffisante pour faire revenir ceux qui ne sont plus sur le marché.

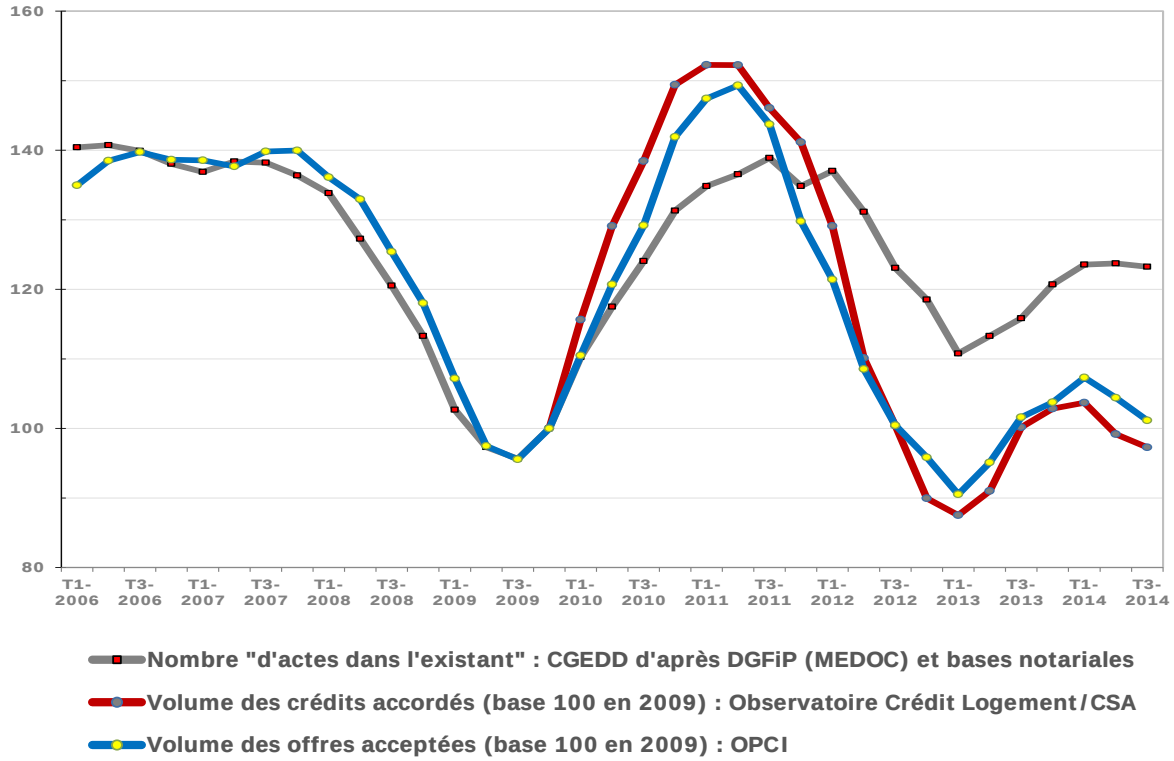
Enfin, la baisse des taux a largement soutenu le pouvoir d'achat des emprunteurs immobiliers, neuf et ancien confondus. Elle est équivalente pour ces ménages à une augmentation de revenus de 5 % du fait de la baisse des taux intervenue depuis le début de l'année 2012 (de 2 % depuis le début de l'année 2014).

En moyenne, chaque année, ce sont de l'ordre de 750 000 ménages qui empruntent pour effectuer un achat dans le neuf ou dans l'ancien.

Le marché des logements anciens

Le point bas de la récession a été dépassé au cours du 1er semestre 2013. L'année 2013 s'était caractérisée par un mauvais 1er trimestre, puis par un bon 2ème trimestre : c'est le contraire en 2014. Les contraintes imposées par la loi ALUR sont venues renforcer l'attentisme de la demande et retarder la réalisation des opérations immobilières. Mais le 3ème trimestre s'est ressaisi : l'année devrait terminer mieux qu'elle n'avait commencé.

Le nombre de « transactions » sur logements anciens
(niveau annuel glissant : base 100 en 2009)



ÉVOLUTION DU VOLUME D'ACTIVITÉ

Un marché en progression de l'ordre de 18 % au cours du 3ème trimestre 2014, comme durant l'été 2013.

OFFRES ACCEPTÉES*
(OPCI)
En volume, au prix de l'immobilier
À fin septembre : - 0.5 %

PRÊTS ACCORDÉS*
(Crédit Logement)
Nombre de prêts
À fin septembre : - 2.9 %

ACTES DANS L'EXISTANT*
(CGEDD)
Nombre d'actes
À fin août : + 6.4 %

* niveau annuel glissant

FIN

Merci de votre attention