



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

Décembre 2014

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M07-14 est définitif et donc aussi M08-14 et M09-14 ; mais M10-14, M11-14 et M12-14 sont provisoires.

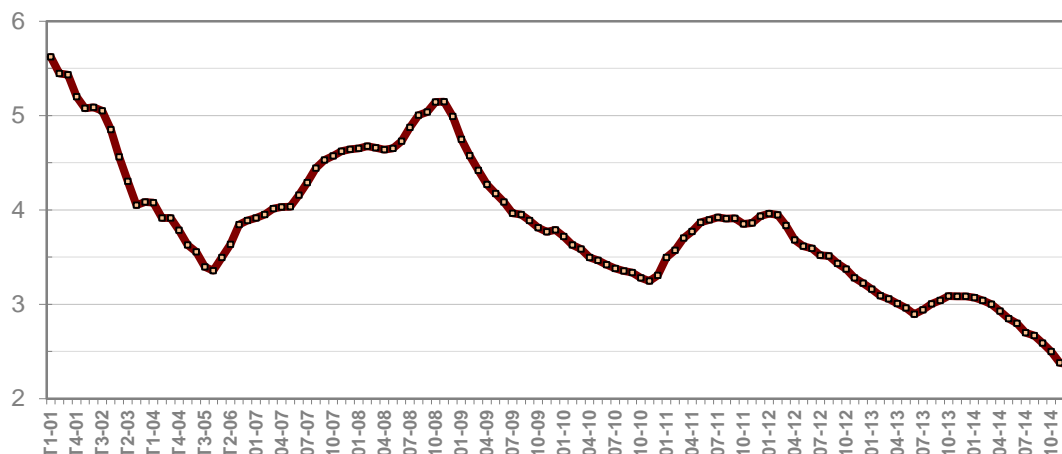
I. L'ensemble des marchés

I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire (taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)
Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



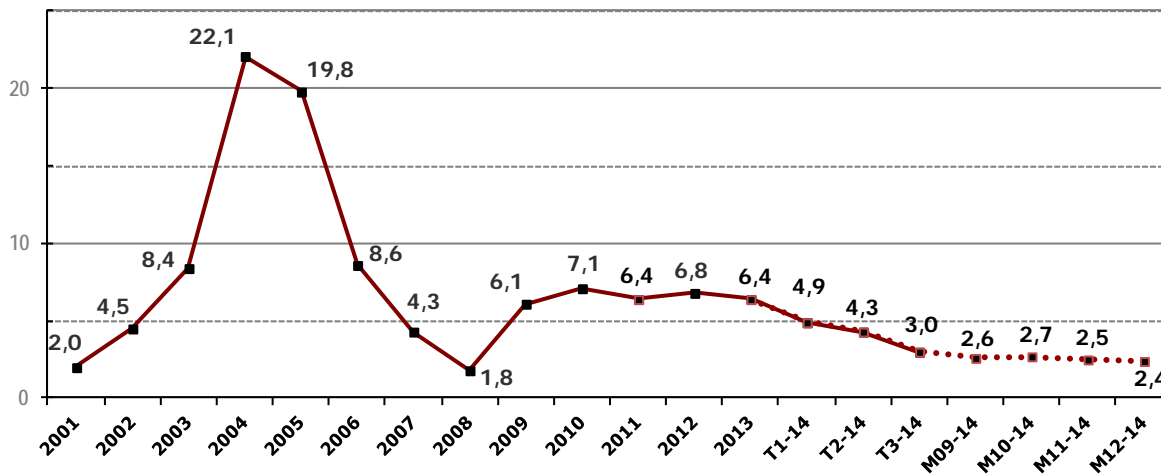
En décembre 2014, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.36 %, en moyenne (2.37 % pour l'accession dans le neuf et dans l'ancien).

Jamais les taux n'étaient descendus aussi bas. Depuis le début de l'année 2014, ils ont perdu 72 points de base : leur diminution s'est en effet poursuivie durant toute l'année, 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 d'ampleur comparable sur tous les marchés : sur le marché du neuf avec 2.35 % en décembre (contre 3.08 % en décembre 2013), sur celui de l'ancien avec 2.36 % en décembre (contre 3.08 % en décembre 2013) et sur celui des travaux avec 2.38 % en décembre (contre 3.12 % en décembre 2013). Et sur le marché de l'ancien, alors que la baisse des prix est restée modérée, celle des taux intervenue depuis la fin 2011 (163 points de base, au total) équivaut à un recul des prix de 15.1 % !

Alors que la totalité de la production est désormais réalisée à un taux inférieur à 3.5 %, la part de la production à taux variable¹ s'établit à 2.4 % en décembre, contre 6.4 % en 2013. Le niveau actuel des taux des prêts immobiliers rend en effet ces formules sans intérêt pour les emprunteurs.

La part de la production à taux variable dans l'ensemble de la production (en %)

Source : Observatoire Crédit Logement / CSA
du Financement des Marchés Résidentiels



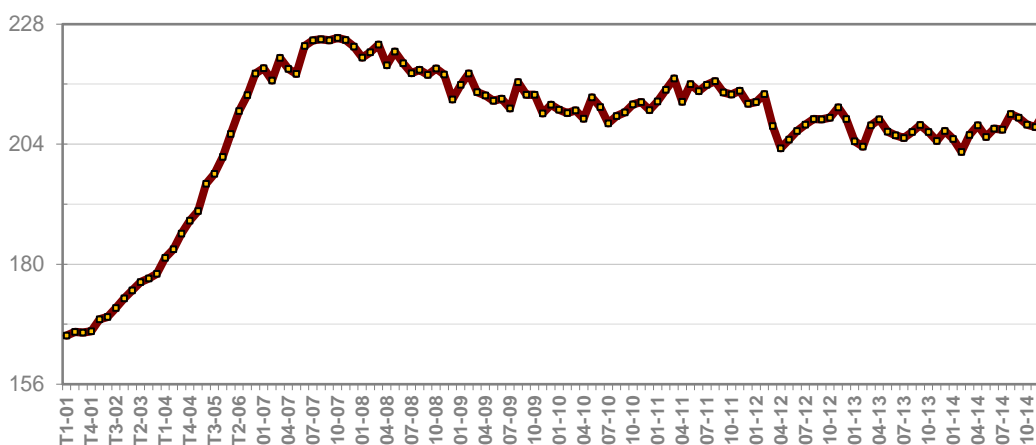
⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En décembre 2014, la durée des prêts s'est établie à 210 mois, en moyenne (232 mois pour l'accèsion dans le neuf et 225 mois pour l'accèsion dans l'ancien).

La durée moyenne qui avait hésité pendant un an s'est donc ressaisie depuis l'été. Ainsi, depuis le printemps 2014, la durée moyenne des prêts accordés s'est allongée de plus de 6 mois. Ce sont les jeunes ménages qui ont bénéficié le plus largement de cette évolution : le mouvement de dégradation des flux de la primo accèsion des ménages jeunes ou modestes qui s'observait depuis l'automne 2011 est enrayeré.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le cas des prêts à l'accèsion, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 19.5 % en décembre 2014 (53.8 % à plus de 20 ans, contre 43.7 % au 1^{er} trimestre). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 18.2 % de la production (contre 22.7 % au 1^{er} trimestre). Alors que durant une

¹ Production à taux variable en accèsion à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

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.

Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	5,0	17,0	33,2	28,6	15,8	0,5	100,0
	T1-14	5,6	17,1	33,5	28,7	14,6	0,4	100,0
	T2-14	4,9	16,7	33,8	30,1	14,0	0,6	100,0
	T3-14	4,1	15,1	30,9	32,3	16,9	0,7	100,0
	M09-14	4,0	14,8	29,3	32,6	18,6	0,7	100,0
	M10-14	4,4	14,8	28,2	34,3	17,6	0,8	100,0
	M11-14	3,9	14,4	28,1	34,4	18,3	0,8	100,0
	M12-14	3,6	14,6	28,1	34,3	18,9	0,6	100,0

I.2. Les conditions d'expression de la demande

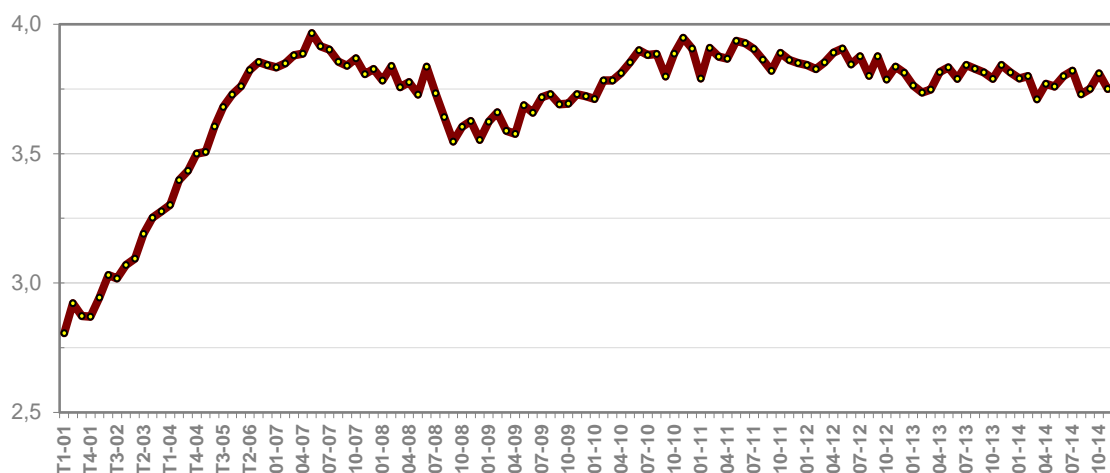
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le coût des opérations réalisées par les ménages a progressé très lentement en 2013 (+ 0.3 %, après + 1.3 % en 2012). La hausse du coût des opérations se poursuit à un rythme comparable en 2014 (+ 0.3 % sur un an). Le coût relatif reste néanmoins élevé, à 3.76 années de revenus en décembre, dans un contexte de lente érosion des revenus des ménages (- 0.1 % sur un an, après + 0.3 % en 2013).

⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est encore dégradé (- 4.2 % sur un an, après - 5.5 % en 2013). Cette évolution est logique, alors que dans le même temps se constatent une lente reprise de la primo accession et un retour des ménages modestes.

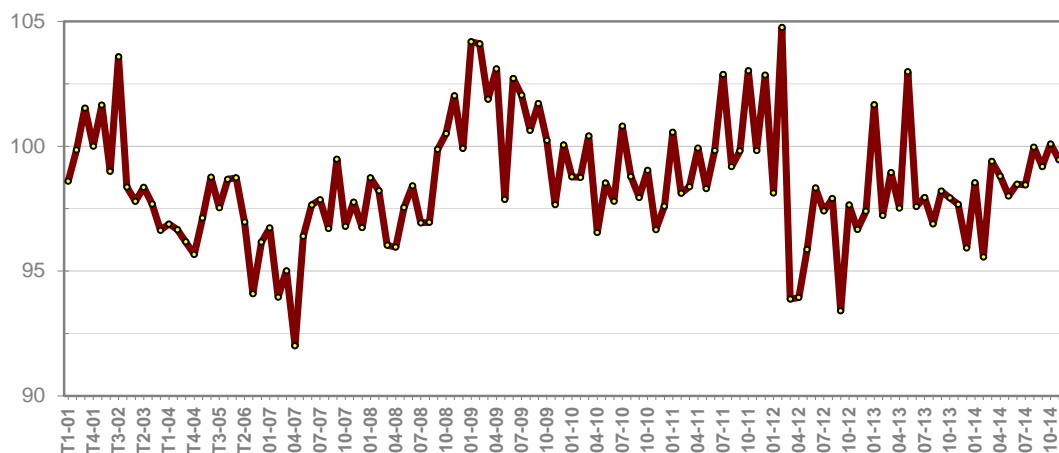
L'indicateur de solvabilité de la demande poursuit pourtant sa progression, bénéficiant de l'amélioration des conditions de crédit : il retrouve maintenant les niveaux élevés observés en 2011. La remontée du coût des opérations et les évolutions des revenus des ménages affectent peu la solvabilité de la demande.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



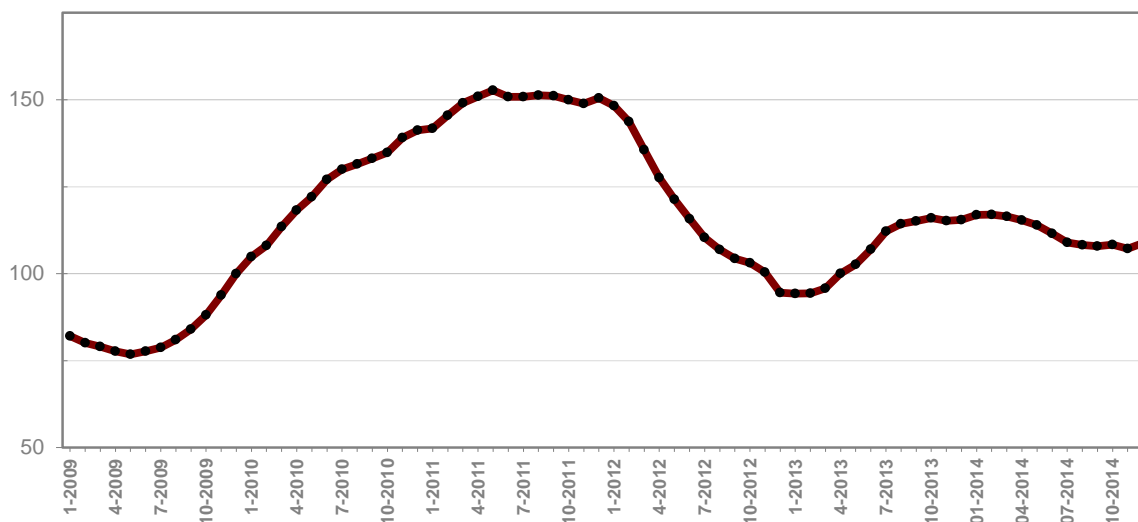
I.3. L'activité du marché des crédits

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2009)

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après la forte récession de la production de crédits immobiliers constatée en 2012, l'année 2013 a été celle du redémarrage, avec une production en hausse de 29.7 %. Et le nombre de prêts bancaires accordés a aussi progressé rapidement (+ 22.2 %). Mais le marché n'avait pas retrouvé le niveau d'activité qui était le sien avant le déclenchement de la crise actuelle.

Au cours du 1^{er} trimestre 2014, la production a fléchi, comme tous les ans durant les mois d'hiver. Elle s'est ressaisie au début du printemps, pour retomber en mai : les jours fériés et les ponts n'étant guère propices à une activité soutenue. Celle-ci s'est alors redressée en juin et le mouvement de reprise s'est poursuivi en juillet, mais sans retrouver la vigueur qui était la sienne en 2013, à la même époque. Après un mois d'août qui est traditionnellement un mois creux, l'activité s'est relevée en septembre. Le mois d'octobre a alors enregistré une accélération de cette reprise, bien au-delà de ce qui s'observe habituellement au début de l'automne : et après un mois de 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. Il a pleinement bénéficié des conditions de crédit exceptionnelles. Et au total, le 4^{ème} trimestre 2014 a enregistré une activité meilleure qu'en 2013 à la même époque : + 11.0 % pour la production et + 3.3 % pour le nombre de prêts.

En dépit du redressement observé durant l'été, la production recule toutefois de 2.9 % en 2014. Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés : - 5.8 %. Alors que les conditions de crédit sont exceptionnelles et contribuent à la diminution des apports personnels mobilisés et donc à un recours au crédit plus intense, le nombre de prêts bancaires accordés 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.

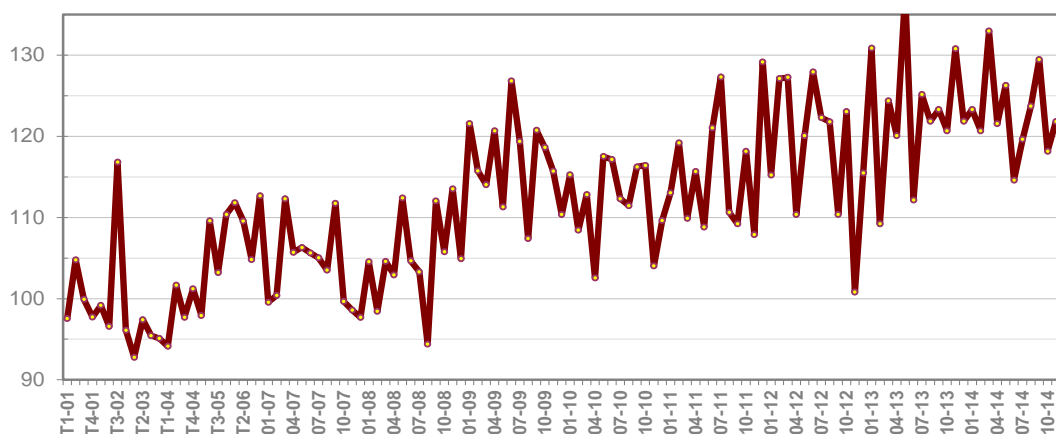
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché des travaux

Durant l'année 2013, l'indicateur de solvabilité s'est hissé à haut niveau, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Il a bénéficié de conditions de crédit toujours bonnes et du repli du coût moyen des opérations réalisées (- 2.8 % en 2013). Au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à haut niveau depuis le début de l'année 2014, bénéficiant pleinement de l'amélioration des conditions de crédit.

L'indicateur de solvabilité de la demande : travaux
(base 100 en 2001)

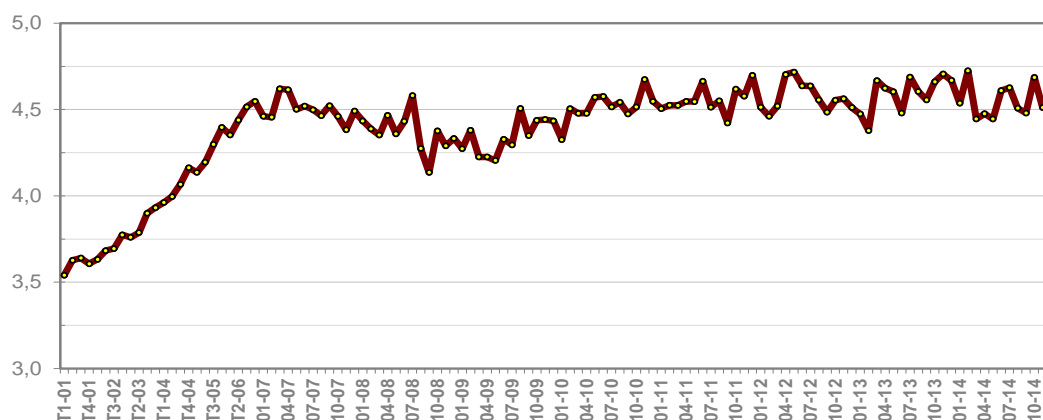
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : marché du neuf

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



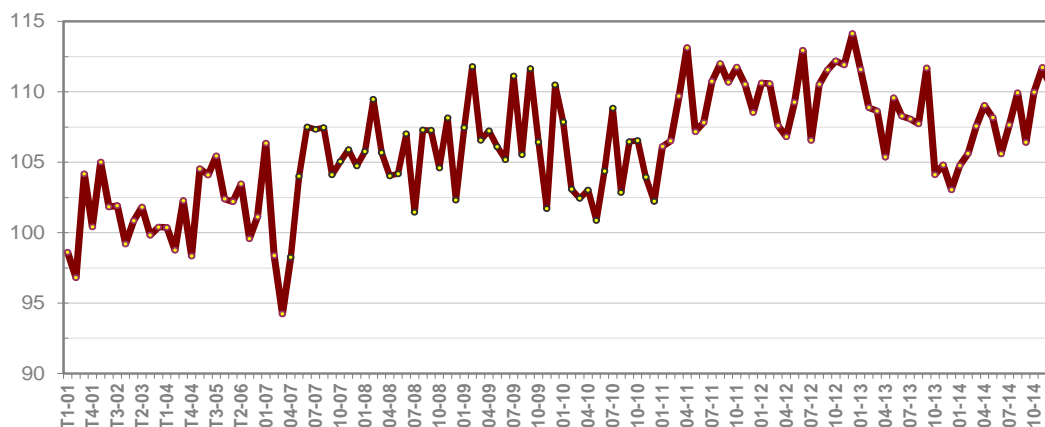
Après avoir progressé durant plusieurs années, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf fluctue maintenant, mais sans tendance précise : il s'est établi à 4,58 années de revenus en décembre 2014, contre 4,67 années de revenus 2013 à la même époque. Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet moins vite que par le passé (+ 1.1 % sur un an, après + 2.4 % en 2013).

Dans le même temps, et après la remontée rapide qui s'était constatée en 2013, l'apport personnel mobilisé recule (- 5.2 % sur un an, après + 3.1 % en 2013). Néanmoins, l'amélioration des conditions de crédit, permet à la solvabilité de la demande de s'améliorer encore. Elle retrouve ainsi les niveaux élevés auxquels elle se situait en 2011 et 2012.

En 2013, la production de crédits a augmenté doucement : + 4.4 %. Pour autant, le recul du nombre de prêts a été rapide : - 10.4 % en 2013, le recul s'expliquant par l'augmentation du montant moyen des crédits accordés et le fort recul des prêts complémentaires (prêts sociaux, 1 % logement, et PTZ, notamment).

**L'indicateur de solvabilité de la demande : marché du neuf
(base 100 en 2001)**

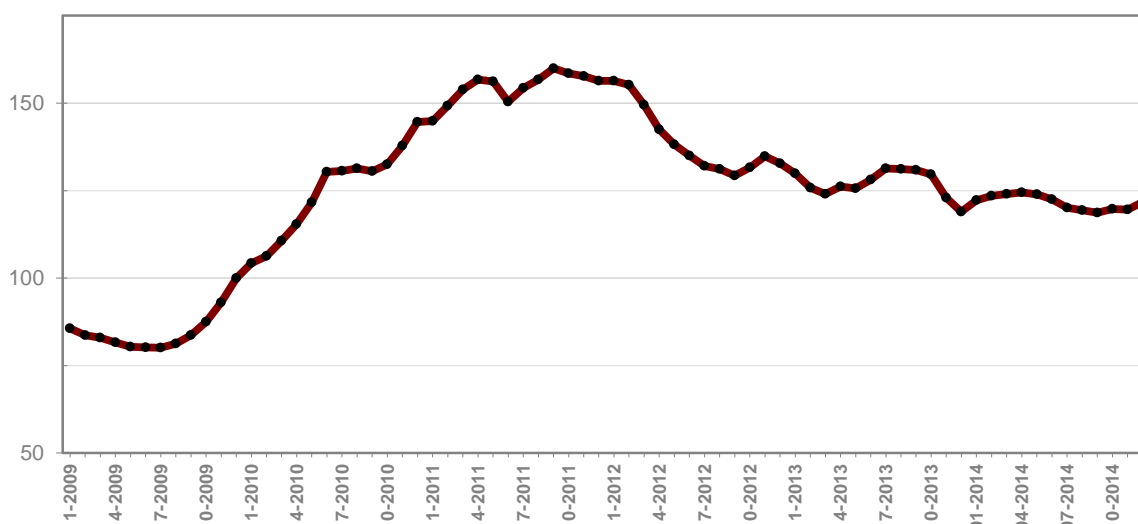
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 1^{er} trimestre 2014, le choc du début 2013 étant absorbé (le contrecoup des anticipations de demande de la fin 2012), le niveau de la production a commencé à se redresser, en dépit de la dépression saisonnière de l'activité. Et le nombre de prêts accordés s'est stabilisé.

**L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2009)**

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Mais sur un marché fragile, malmené par une conjoncture économique déprimée et par la dégradation des soutiens publics de la demande, le niveau de la production a rechuté au 2^{ème} trimestre et les mois d'été sont restés à la peine. Avec la reprise saisonnière du marché, la production s'est redressée en septembre. Alors que les dispositions du Plan de Relance commencent à produire leurs effets, le mois d'octobre a connu une amélioration de l'activité, au-delà de ce qui se constate habituellement à cette période. Et après un mois de novembre marqué par la pause saisonnière du marché, l'activité s'est ressaisie en décembre : au total, l'activité est bien meilleure au 4^{ème} trimestre 2014 qu'elle ne l'avait été en 2013, à la même époque, avec + 15.7 % pour la

production et + 9.7 % pour le nombre de prêts. La tendance récessive passée de la production de crédits cède donc maintenant la place au redressement du marché : avec + 1.4 % en 2014. Il en est de même du nombre de prêts bancaires, avec + 2.4 % sur un an.

⇒ **Le marché de l'ancien**

**Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché de l'ancien**

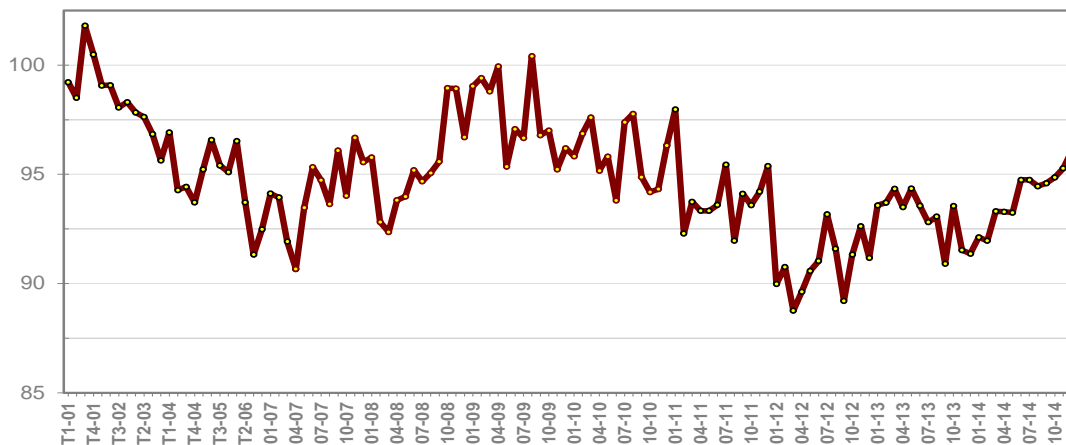
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après le ralentissement de la hausse constaté dès l'été 2011, les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent lentement en 2014 : + 0.4 % sur un an (après - 0.1 % en 2013). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières ont pratiquement stagné (+ 0.1 % sur un an, après + 1.8 % en 2013), le coût relatif des opérations est à peu près stabilisé depuis plus d'un an, à 4.39 années de revenus en décembre 2014 (4.42 années de revenus, en 2013 à la même époque).

**L'indicateur de solvabilité de la demande : marché de l'ancien
(base 100 en 2001)**

Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Néanmoins, le niveau de l'apport personnel mobilisé recule de nouveau, après la baisse rapide constatée en 2013 (- 3.9 % sur un an, après - 7.7 % en 2013) : en effet, les conditions de crédit actuelles facilitent le recours au crédit, d'autant que le mouvement de dégradation des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes qui s'observait depuis l'automne 2011 est enrayé.

Pourtant, 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.

En 2012, la récession de la production de crédits à l'ancien a été sévère, avec - 35.5 % pour les prêts bancaires accordés. Après cette dégradation brutale, la production de crédits à l'ancien s'est redressée fortement en 2013 : + 46.6 %. Le nombre de prêts accordés augmentant à un rythme aussi soutenu que la production : + 43.0 %.

Au cours du 1^{er} trimestre 2014, comme cela est habituel à cette période de l'année, le marché de l'ancien a été plus calme. La production de crédits a marqué le pas. Le marché s'est néanmoins ressaisi en avril : mais pas suffisamment, cependant, 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. Pourtant, les conditions de crédit se sont améliorées : mais les contraintes nouvelles imposées par la loi ALUR sont venues renforcer l'attentisme de la demande et retarder la réalisation des opérations immobilières. Et bien qu'en progression plus rapide en juillet, l'activité n'a pas retrouvé son niveau de l'été 2013. D'autant que le mois d'août n'est généralement pas très actif. La production de crédits s'est alors redressée en septembre et en octobre, comme cela est habituel : et après un mois de novembre marqué, comme chaque année, par un affaiblissement de l'activité, le mois de décembre a fait preuve d'une bonne activité. Ainsi, l'activité est bien meilleure au 4^{ème} trimestre 2014 qu'elle ne l'avait été en 2013, à la même époque, avec + 9.0 % pour la production et + 1.5 % pour le nombre de prêts.

Mais après un printemps marqué par la dépression du marché, en dépit du rebond constaté depuis l'été, la production recule de 3.4 % sur un an. Il en est de même du nombre de prêts accordés qui baisse à un rythme comparable à celui de la production : - 5.0 % sur un an.

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2009)

Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

