



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

2^{ème} Trimestre 2014

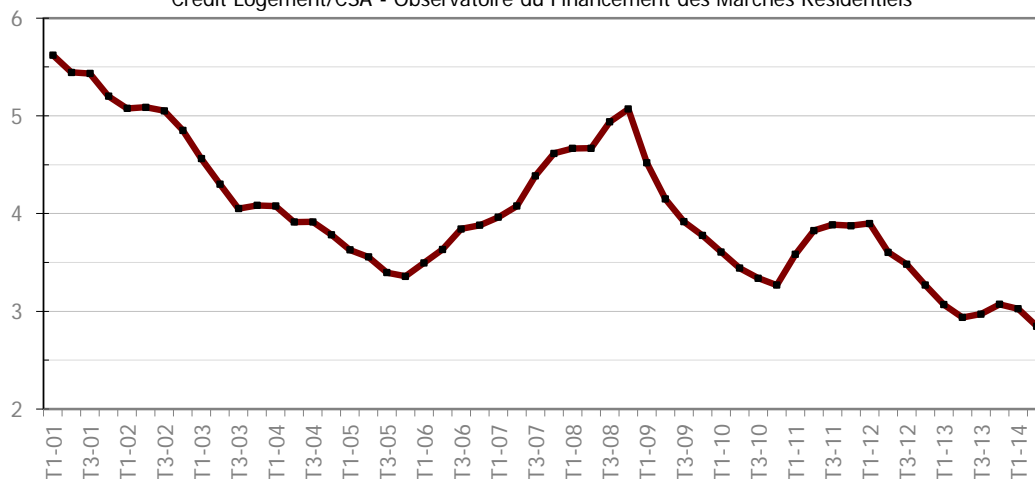
I. L'ensemble des marchés

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 2^{ème} trimestre 2014, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.85 %, en moyenne (2.92 % pour l'accession dans le neuf et 2.87 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis le début de l'année 2014, le recul des taux est remarquable : à 2.80 % en moyenne en juin, ils ont perdu 28 points de base depuis décembre, se fixant sous leur niveau de juin 2013 (2.90 %). Jamais depuis la fin des années 40 les taux des crédits immobiliers n'étaient descendus aussi bas, pendant aussi longtemps. La baisse est la plus forte sur le marché de l'ancien (2.79 % en juin contre 3.08 % en décembre 2013). Elle reste plus modérée sur le marché du neuf (2.83 % en juin contre 3.08 % en décembre 2013). Alors que sur le marché des travaux, les taux ont légèrement remonté en juin (2.82 % après 2.76 % en mai, contre 3.12 % en décembre 2013), après être descendus plus vite et plus bas que sur les autres marchés.

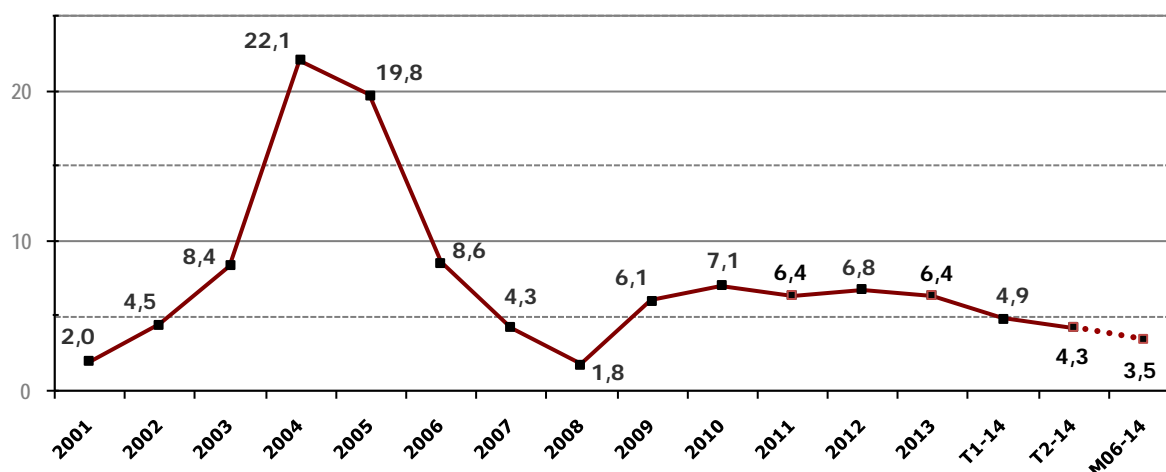
Avec la baisse des taux, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 % s'établit à 94.4 % en juin 2014. Dans le même temps, la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % recule encore, à 0.4 %.

Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	Ensemble
			à 4,0	à 4,5	à 5,0	à 5,5	à 6,0	et +	
Accession	2007	3,7	20,8	41,1	32,6	1,7	0,0	0,0	100,0
	2008	1,9	2,7	6,7	61,0	25,8	1,9	0,0	100,0
	2009	9,4	30,4	46,3	12,7	1,1	0,1	0,0	100,0
	2010	48,7	46,3	4,9	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	2011	16,6	44,1	35,1	4,0	0,1	0,0	0,0	100,0
	2012	41,7	39,4	16,8	2,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	2013	85,2	12,9	1,8	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T1-14	83,0	14,4	2,5	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T2-14	92,1	7,1	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	M06-14	94,4	5,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0

Quant à la part de la production réalisée à taux variable¹, elle diminue toujours : 3.5 % en juin. La baisse des taux constatée depuis janvier rend ces formules nettement moins intéressantes pour les emprunteurs qu'au début des années 2010.

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



Pour un taux moyen à 2.80 % en juin et une durée moyenne légèrement inférieure à 17.3 ans (en fait, 207 mois), les taux pratiqués dépendent de la durée pratiquée : par exemple, 3.31 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 2.67 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. En outre, les taux sont plus élevés lorsque les formules retenues sont à taux fixe : par exemple, 2.95 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (96.5 % de la production en juin), mais 2.40 % pour cette même durée à taux variable (3.5 % de la production en juin).

Et selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur (le taux d'apport personnel) et la qualité de la signature (les capacités de remboursement du ménage), les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : le quart inférieur des taux se situe en moyenne à 2.66 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 2.03 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de l'ordre de 60 points de base entre la moyenne du 1^{er} quartile et celle du 4^{ème} 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. Pour un prêt à 25 ans, elle est de plus de 80 points de base pour du fixe et de près de 140 points de base pour du variable.

¹ Production à taux variable en accession 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.

Dans l'ensemble, les taux moyens ont augmenté de 18 points de base entre juin à décembre 2013. La hausse a été un peu plus rapide pour les formules à taux fixe (de l'ordre de 20 points de base) et surtout pour les formules à taux variable, sur des durées de 25 ans (39 points de base). En revanche, la hausse est restée plus modérée pour les formules à taux variable, sur des durées de 15 ou 20 ans.

Prêts du secteur concurrentiel	Jun 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		2,40	2,66	2,88	1,67	2,03	1,90
Taux moyens (en %)		2,58	2,88	3,25	1,97	2,27	2,71
2ème quartile		2,71	3,01	3,39	2,21	2,51	2,87
3ème quartile		3,02	3,27	3,68	2,55	2,79	3,27
4ème quartile							
Ensemble		2,67	2,95	3,31	2,11	2,40	2,69

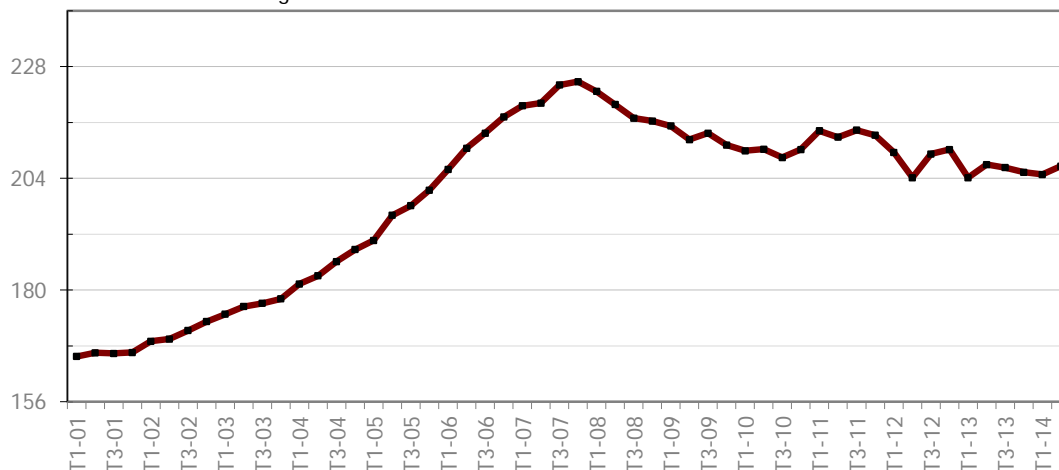
La baisse des taux constatée au 1^{er} semestre 2014 a été de l'ordre de 35 points pour les formules à taux fixe sur les durées de 15 et 20 ans et de l'ordre de 40 points pour les formules à taux variable sur les durées de 15 et 20 ans. Pour les durées à 25 ans, la baisse a été de près de 35 points pour les formules à taux fixe et de plus de 40 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	

→ La durée des prêts bancaires accordés

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 2^{ème} trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 207 mois en moyenne (235 mois pour l'accession dans le neuf et 221 mois pour l'accession dans l'ancien).

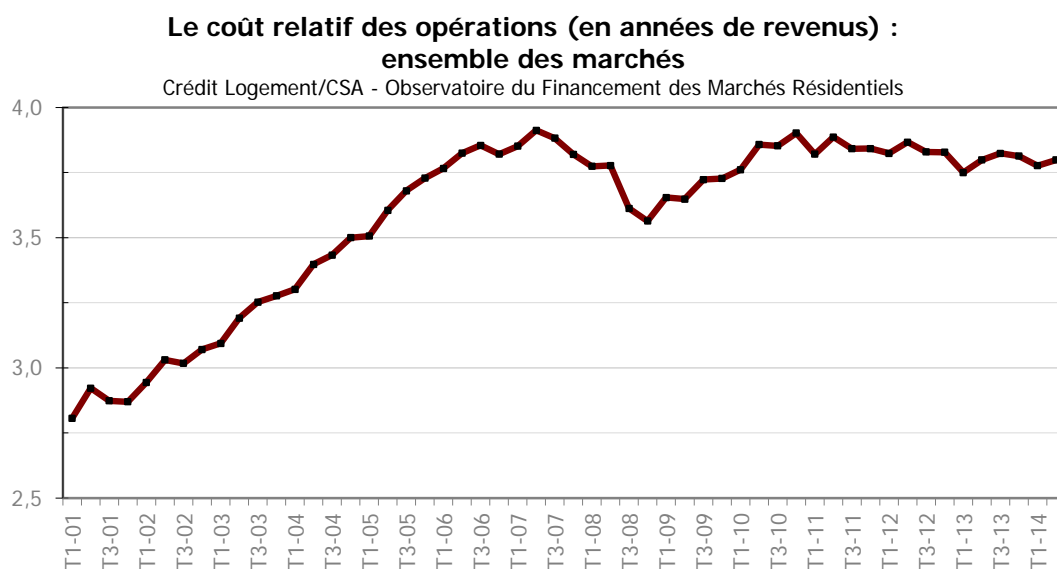
La durée moyenne qui avait fortement reculé au début de l'année 2013 (le repli de la primo accession sous l'effet de la dégradation du PTZ+) s'était ressaisie une fois le choc du PTZ+ absorbé. Mais dans l'ensemble, alors que la primo accession des ménages jeunes ou modestes est en panne, elle se maintient depuis un an à un niveau plus bas qu'auparavant, de l'ordre de 8 mois par comparaison avec la situation qui prévalait en 2011, lorsque la primo accession était particulièrement dynamique.

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'établit alors à 15.8 % en juin 2014. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 20.9 % de la production. Depuis le début de l'année 2013, et au-delà des fluctuations qui peuvent s'observer d'un mois sur l'autre, la structure de la production semble relativement stable.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
Accession	2007	3,4	11,0	22,4	30,5	29,1	3,6	100,0
	2008	3,7	12,3	23,2	31,3	26,7	2,8	100,0
	2009	4,4	13,5	25,6	30,1	25,4	1,1	100,0
	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	4,9	16,8	33,1	28,6	16,1	0,5	100,0
	T1-14	5,4	16,8	33,1	29,2	15,1	0,4	100,0
	T2-14	4,9	16,3	33,8	30,0	14,4	0,6	100,0
	M06-14	5,0	15,9	32,7	30,6	15,1	0,7	100,0

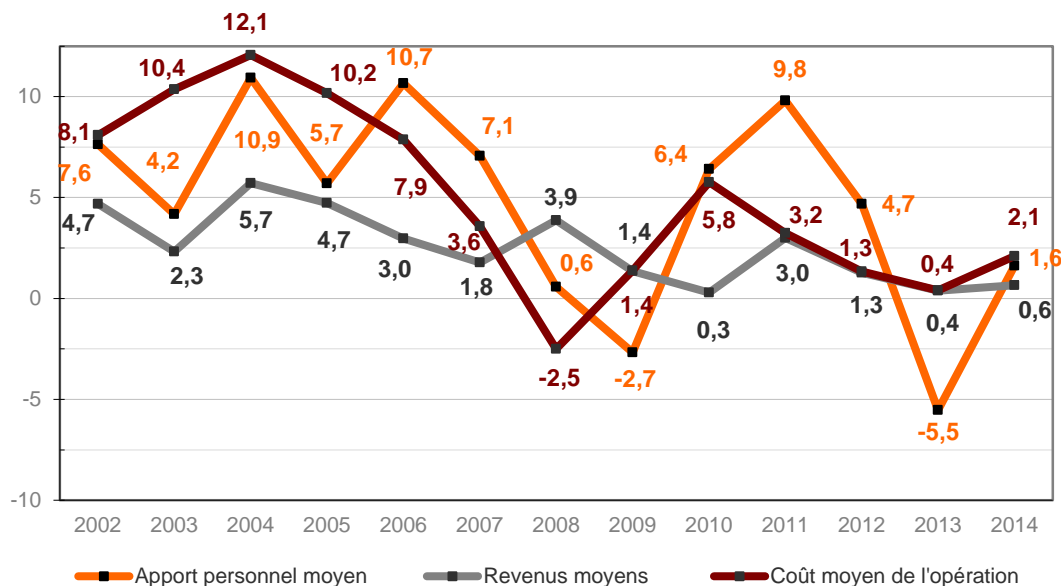
I.2. Les conditions d'expression de la demande

→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



En 2013, le coût des opérations réalisées par les ménages a poursuivi sa progression à un rythme modéré (+ 0.4 %, après + 1.3 % en 2012) : le coût relatif s'est de ce fait maintenu à haut niveau, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre (3.81 années de revenus au 4^{ème} trimestre). Au 1^{er} semestre 2014, la hausse du coût des opérations s'est accélérée (+ 2.1 % sur un an, en glissement annuel). Mais le coût relatif s'est maintenu, à 3.80 années de revenus, en raison d'une progression un peu plus rapide des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (+ 0.6 % sur un an, en glissement annuel, après + 0.4 % en 2013).

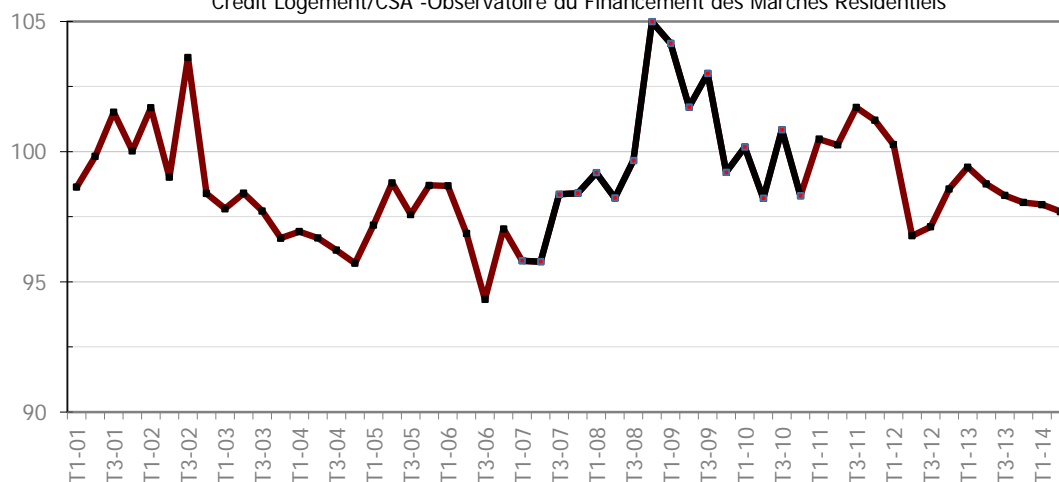
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est redressé au cours du 1^{er} semestre 2014 (+ 1.6 % sur un an, en glissement annuel, après - 5.5 % en 2013), dans un contexte de panne de la primo accession et de renforcement des difficultés d'accès à la propriété des ménages modestes.



→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'indicateur de solvabilité de la demande peine pourtant à se maintenir, en dépit de l'amélioration des conditions des crédits. La remontée du coût des opérations et les évolutions des revenus des ménages pèsent toujours sur la solvabilité de la demande. Alors que les ménages les plus jeunes et les plus modestes ne peuvent plus rentrer sur les marchés en l'absence du ticket d'entrée que le PTZ+ représentait pour eux, auparavant.

I.3. L'activité du marché des crédits

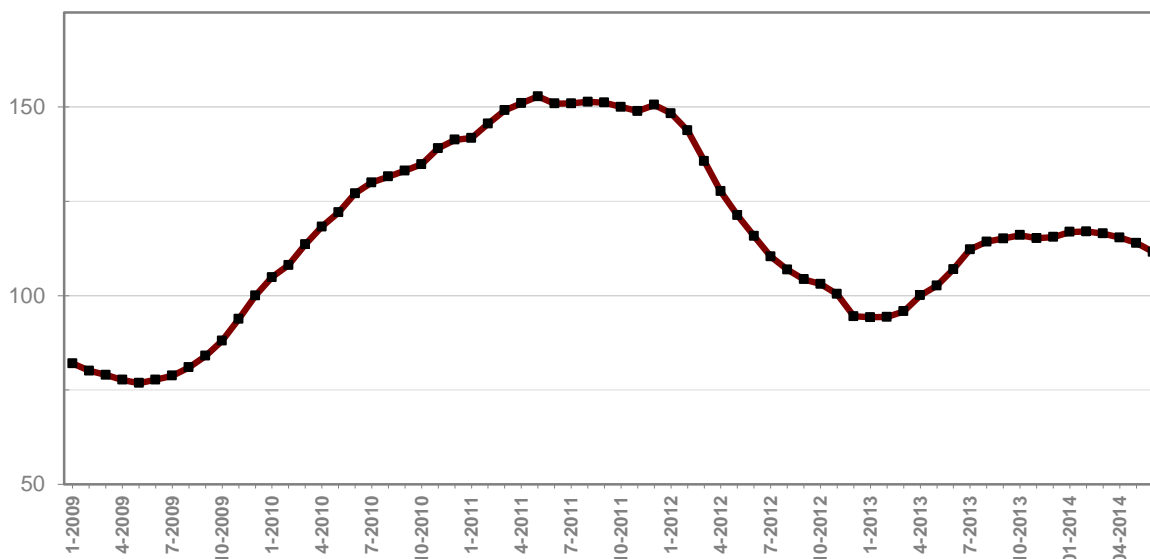
Après la forte récession de la production de crédits immobiliers constatée en 2012 (- 26.4 % pour l'ensemble des prêts bancaires), l'année 2013 a été celle du redémarrage, avec une production en hausse de 29.7 %. Et le nombre de prêts bancaires accordés a aussi progressé rapidement (+ 22.2 %), malgré une forte augmentation du montant moyen des crédits accordés. 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 cela est habituel durant les mois d'hiver. Elle s'est alors ressaisie au début du printemps, pour fléchir de nouveau en mai : il est vrai que la fréquence des jours fériés et des ponts n'a pas été propice à une bonne tenue de l'activité. Celle-ci s'est donc redressée en juin, mais sans retrouver la vigueur de la reprise observée en 2013, à la même époque.

La reprise s'est donc éoussée au cours du 1^{er} semestre, en dépit de conditions de crédit exceptionnelles : + 5.4 % en rythme annuel (en année glissante). Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés, avec + 4.3 % en rythme annuel (en année glissante).

**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



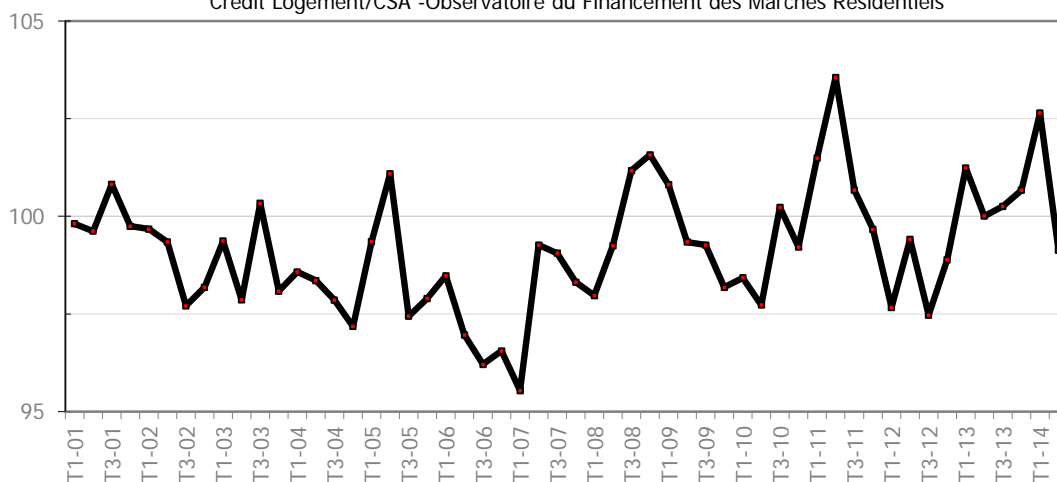
I.4. La diversité des clientèles

➔ Les ménages modestes (moins de 3 SMIC)

L'amélioration des conditions de crédit constatée durant l'année 2012 avait permis d'enrayer la dégradation de l'indicateur de solvabilité de ces ménages modestes, particulièrement affecté par la reconfiguration du PTZ+.

**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) :
3 SMIC et moins**

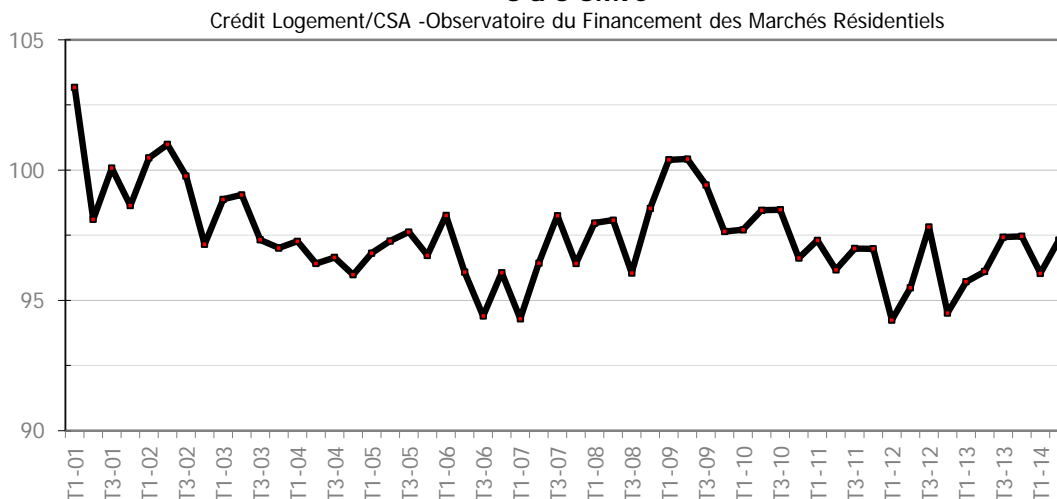
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En dépit d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de ces ménages modestes s'est alors fortement dégradé au 2^{ème} trimestre 2014. La baisse des taux n'est plus suffisante pour compenser la remontée du coût des opérations réalisées au cours du 1^{er} semestre (+ 2.7 % sur un an, en glissement annuel, après - 1.9 % en 2013). Cette évolution est d'autant plus remarquable que la solvabilité des moins de 3 SMIC qui est mesurée ici concerne celle des ménages modestes dotés d'un apport personnel suffisant pour réaliser leur projet. Alors que les ménages qui ne peuvent mobiliser un apport personnel restent évincés du marché de l'accession, du fait des remises en cause successives du PTZ+.

➔ Les ménages aux revenus moyens (de 3 à 5 SMIC)

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : 3 à 5 SMIC

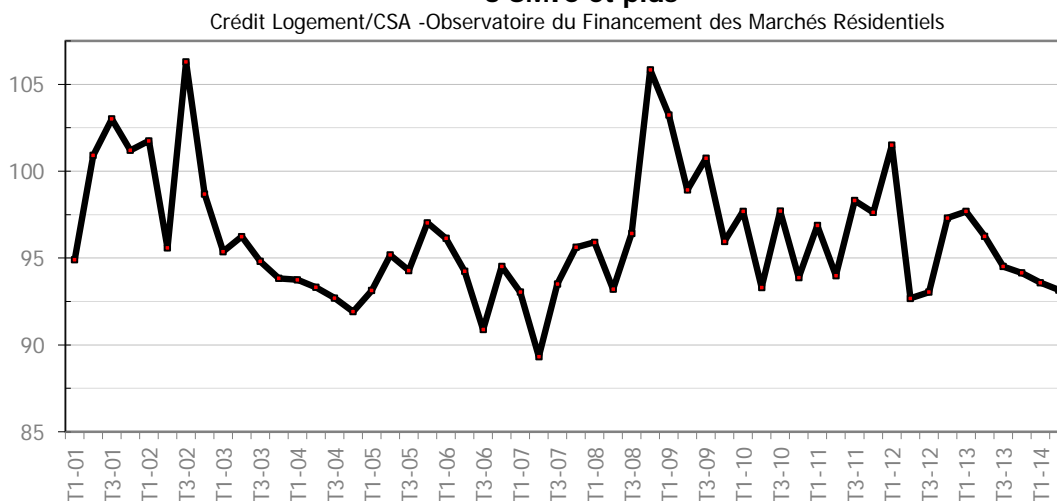


L'indicateur de solvabilité des 3 à 5 SMIC s'est dégradé de 2009 à 2012, pour descendre alors à son niveau le plus bas des années 2000. En 2013, la stabilisation du coût des opérations que ces ménages réalisent a permis d'éviter une nouvelle détérioration de l'indicateur de solvabilité. Les ménages à revenus moyens ont cependant été pénalisés par les dégradations successives du PTZ+ et par la faible augmentation des revenus : d'ailleurs un recul prononcé de l'apport personnel mobilisé par ces ménages a été constaté en 2013 (- 6.1 %, après + 8.1 % en 2012).

Depuis le début de l'année 2014, l'indicateur de solvabilité des 3 à 5 SMIC s'est stabilisé sous l'effet de la remontée de l'apport personnel (+ 1.5 % sur un an, en glissement annuel) et par l'amélioration des conditions de crédit.

➔ Les ménages aisés (5 SMIC et plus)

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : 5 SMIC et plus



En 2013, l'indicateur de solvabilité des ménages aisés s'est dégradé régulièrement : la progression sensible du coût des opérations immobilières réalisées (+ 1.9 % après - 0.1 % en 2012) y a contribué fortement, alors que l'apport personnel que peuvent mobiliser ces ménages a reculé (- 2.5 % en 2013 après + 1.1 % en 2012).

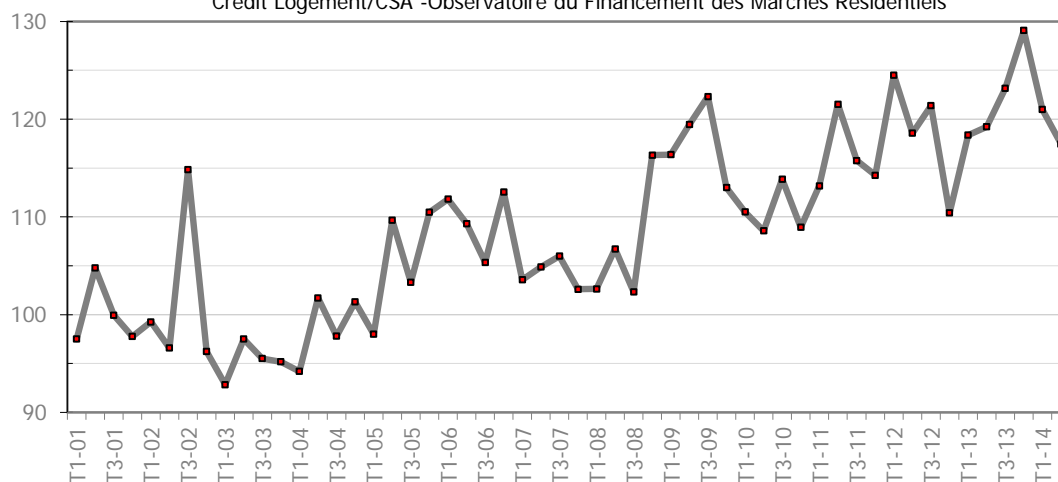
Depuis le début de l'année 2014, l'indicateur de solvabilité poursuit son érosion, en dépit de l'amélioration des conditions de crédit. En effet, l'apport personnel que ces ménages mobilisent ne s'est pas encore suffisamment redressé (+ 0.4 % sur un an, en glissement annuel) pour compenser la hausse des coûts des opérations qui s'accélère (+ 2.9 % sur un an, en glissement annuel, après + 1.9 % en 2013).

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché des travaux

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

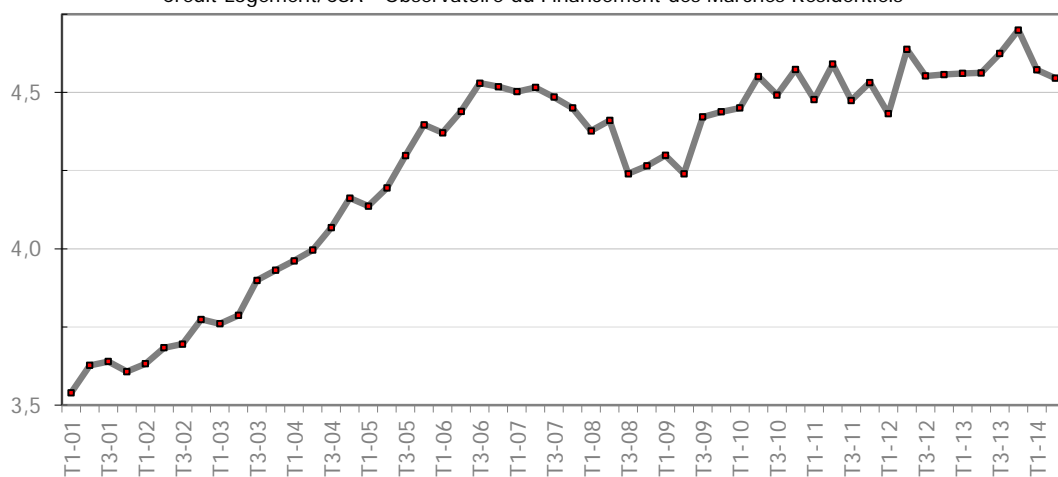


Durant l'année 2013, l'indicateur de solvabilité s'est hissé à haut niveau, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Il a bénéficié de conditions de crédit toujours bonnes et du repli du coût moyen des opérations réalisées (- 2.7 % en 2013). Mais depuis le début de l'année 2014, l'indicateur de solvabilité a rechuté, en réponse à la remontée du coût des opérations réalisées (+ 3.8 % sur un an, en glissement annuel). Il s'établit néanmoins toujours à haut niveau.

→ Le marché du neuf

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

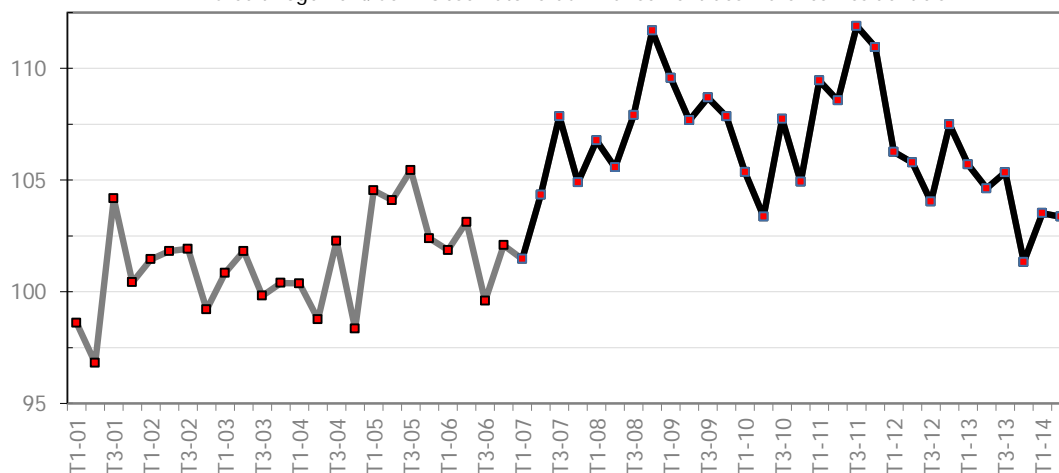


Après avoir progressé durant plusieurs années, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf semble maintenant s'être stabilisé : au-delà de la poussée constatée au 2nd semestre 2013, il s'est établi à 4.55 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2014, au même niveau qu'en 2013 à la même époque. Durant le 1^{er} semestre 2014, le coût moyen des opérations réalisées a en effet augmenté moins vite que par le passé (+ 2.0 % sur un an, en glissement annuel, après + 2.6 % en 2013).

En outre, après une remontée qui s'était poursuivie à un rythme soutenu en 2013, l'apport personnel mobilisé a reculé au 1^{er} semestre 2014 (- 2.3 % sur un an, en glissement annuel, après + 3.7 % en 2013). Mais l'amélioration des conditions de crédit, permet à la solvabilité de la demande de se stabiliser : elle n'est cependant pas suffisante pour compenser les dégradations observées jusqu'alors.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

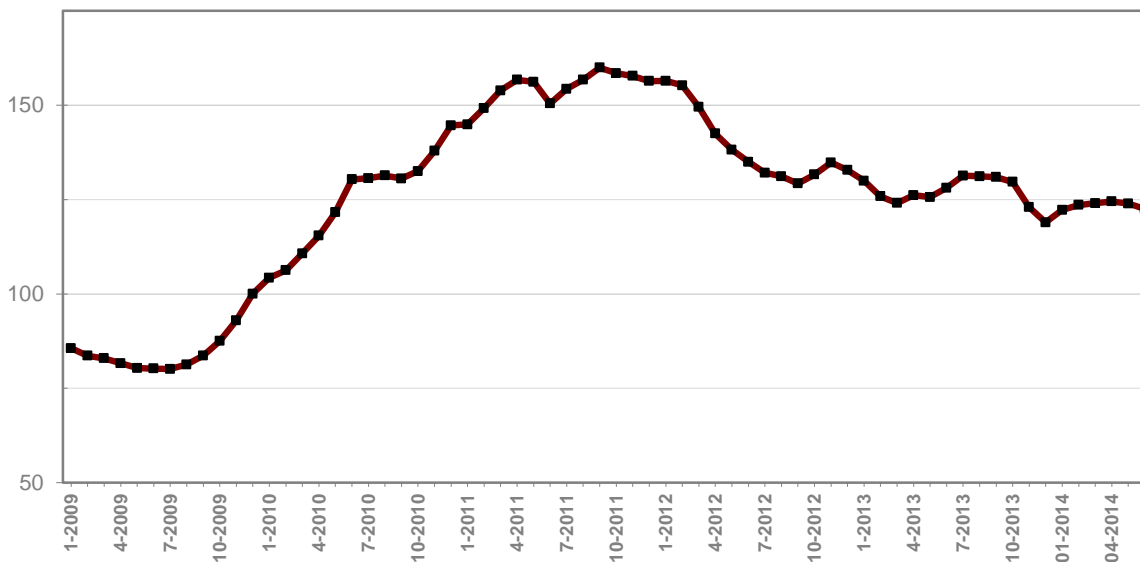


En 2013, la production de crédits a augmenté doucement : + 4.4 %. La comparaison avec la fin de 2012 a été cependant faussée : durant le 4^{ème} trimestre 2012, en effet, la production s'est relevée de façon artificielle (fin du « Scellier », dégradation du PTZ). Pour autant, le recul du nombre de prêts est resté rapide : - 10.4 % en 2013, le recul étant accentué par l'augmentation du montant moyen des crédits accordés.

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



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.

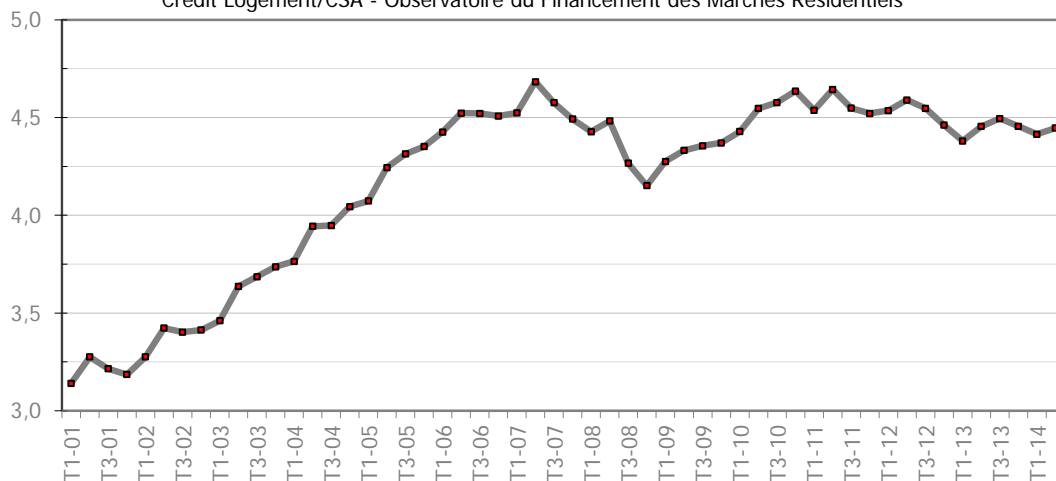
Mais le marché reste fragile, malmené par une conjoncture économique déprimée et par la dégradation des soutiens publics de la demande (nouvelle détérioration du PTZ+, incitation à l'investissement locatif privé détériorée). Ainsi, le niveau de la production trébuche au 2^{ème} trimestre et recule à nouveau doucement. Le constat qui se dégage de l'observation de la production de crédits intervenue au 1^{er} semestre incite donc plus à la prudence qu'à l'optimisme : - 2.0 % en rythme annuel (en année glissante). Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés, avec - 4.3 % en rythme annuel (en année glissante).

→ Le marché de l'ancien

Après le ralentissement de la hausse constaté dès l'été 2011, les prix des logements anciens remontent lentement depuis le printemps 2013. Ils ont augmenté de 1.9 % sur un an (en glissement annuel) au 1^{er} semestre 2014 (après + 0.0 % en 2013). Le coût relatif des opérations semble pourtant stabilisé depuis plus d'un an, à 4.45 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2014.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

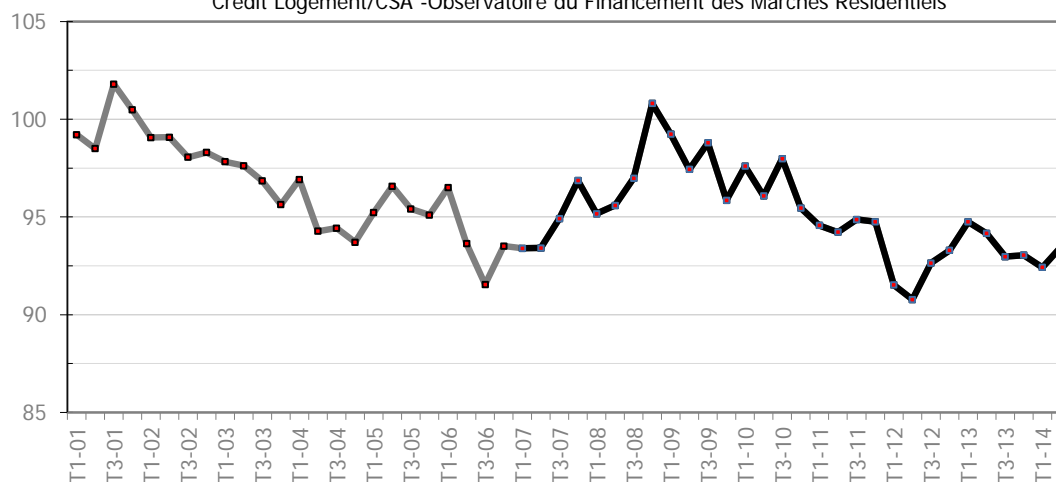


Néanmoins, la remontée de l'apport personnel mobilisé s'est confirmée au 1^{er} semestre 2014 après la baisse rapide constatée en 2013 (+ 2.0 % sur un an, en glissement annuel, après - 7.9 % en 2013), sous l'effet notamment de la dépression de la primo accession des ménages à revenus modestes.

Aussi, du fait de conditions de crédit qui restent bonnes et d'un apport personnel qui se redresse, l'indicateur de solvabilité de la demande ne se dégrade plus : il a même bénéficié d'un début d'amélioration au 2^{ème} trimestre 2014. Il s'établit néanmoins toujours à bas niveau, au regard des observations faites depuis le début des années 2000.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 %, partant il est vrai d'un niveau de production particulièrement bas à la fin de l'année 2012. La forte contraction des apports personnels mobilisés et l'arbitrage qui est celui des ménages confrontés à des conditions d'emprunts toujours très bonnes expliquent la remontée rapide de la production de crédits : l'augmentation du montant moyen des crédits accordés a en effet marquée en

2013. Ainsi le nombre de prêts accordés a augmenté à un rythme moins soutenu que la production : + 43.0 %, retrouvant juste le niveau qui était le sien au début de l'été 2012.

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. La production de crédits reste peut-être toujours en progression rapide sur le 1^{er} semestre, avec + 9.2 % en rythme annuel (en année glissante), mais le ralentissement constaté depuis le printemps laisse attendre une année 2014 médiocre à cet égard. Le nombre de prêts accordés augmente d'ailleurs à un rythme comparable au 1^{er} semestre : + 9.0 % en rythme annuel (en année glissante). Les tendances qui se dessinent sont donc celles d'une stabilisation de l'activité (ou au mieux, une légère progression de l'activité), après le rebond constaté en 2013.

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

