

Institut CSA

Crédit  
Logement

L'Observatoire  
du Financement  
des Marchés  
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

**Le 1<sup>er</sup> trimestre 2014**  
et les tendances récentes

Institut CSA

---

## **Le tableau de bord trimestriel**

**Les marchés du neuf et de l'ancien au 1<sup>er</sup> trimestre 2014**

---

## Les données caractéristiques selon le type de marché

Au 1<sup>er</sup> trimestre : des taux d'intérêt en baisse, mais des durées plus courtes ... surtout dans l'ancien. Et en accession : un recours accru au crédit et des taux d'apport personnel en baisse dans le neuf, des revenus moyens qui stagnent dans l'ancien, des coûts d'opération en hausse sur tous les marchés ...

1er 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	62,9	203,7	155,3	23,8	3,8	205	3,03
Ensemble du marché du neuf	29,0	60,4	233,8	179,3	23,3	4,6	219	3,05
<i>dont accession</i>	22,1	54,7	252,4	192,0	23,9	5,1	228	3,07
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	59,7	240,0	177,4	26,1	4,4	213	3,03
<i>dont accession</i>	59,4	57,2	249,1	182,7	26,6	4,6	217	3,04

1er 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	63,1	200,9	153,1	23,8	3,7	204	3,07
Ensemble du marché du neuf	29,0	59,8	230,7	175,1	24,1	4,6	220	3,05
<i>dont accession</i>	22,1	53,1	248,2	186,6	24,8	5,2	230	3,06
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	60,2	237,0	176,4	25,6	4,4	217	3,07
<i>dont accession</i>	59,4	57,4	245,6	181,6	26,1	4,6	220	3,08

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**

---

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

Depuis décembre 2013, les taux ont diminué pour revenir à leur niveau d'août 2013 : de 8 points de base en trois mois, pour s'établir à 3.00 % en mars.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.03 %, en moyenne (3.05 % dans le neuf, 3.03 % dans l'ancien et 3.02 % pour les travaux) . Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, les taux étaient à 3.90 %, en moyenne.

La part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 % augmente : à 84.4 % en mars contre 78.0 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : et la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % diminue à 2.6 % (3.3 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013).



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

Pour un taux moyen à 3.00 % en mars et une durée moyenne de 17.2 ans, les taux pratiqués dépendent fortement de la durée pratiquée : 3.59 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 2.91 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. Les taux sont plus élevés sur les formules à taux fixe : 3.21 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (95.4 % de la production en mars), mais 2.64 % pour cette même durée à taux variable (4.6 % de la production en mars).

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 : 2.85 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 2.16 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est de 70 points de base entre le 1<sup>er</sup> quartile et le 4<sup>ème</sup> quartile pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux fixe. Elle est de l'ordre de 100 points de base pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux variable. De 85 points de base pour du fixe à 25 ans et de 80 points de base pour du variable à 25 ans.

#### TAUX FIXES

#### TAUX VARIABLES

Prêts du secteur concurrentiel	Mars 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		2,58	2,85	3,16	1,87	2,16	1,73
Taux moyens	2ème quartile	2,82	3,13	3,50	2,29	2,52	2,85
(en %)	3ème quartile	3,00	3,30	3,70	2,53	2,82	3,18
	4ème quartile	3,27	3,56	4,03	2,88	3,11	3,50
	Ensemble	2,91	3,21	3,59	2,38	2,64	2,82

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

La baisse constatée au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 a été de 12 points de base pour les formules à taux fixe sur les durées de 15 à 20 ans et de 16 points de base pour les formules à taux variable sur les durées de 15 à 20 ans.

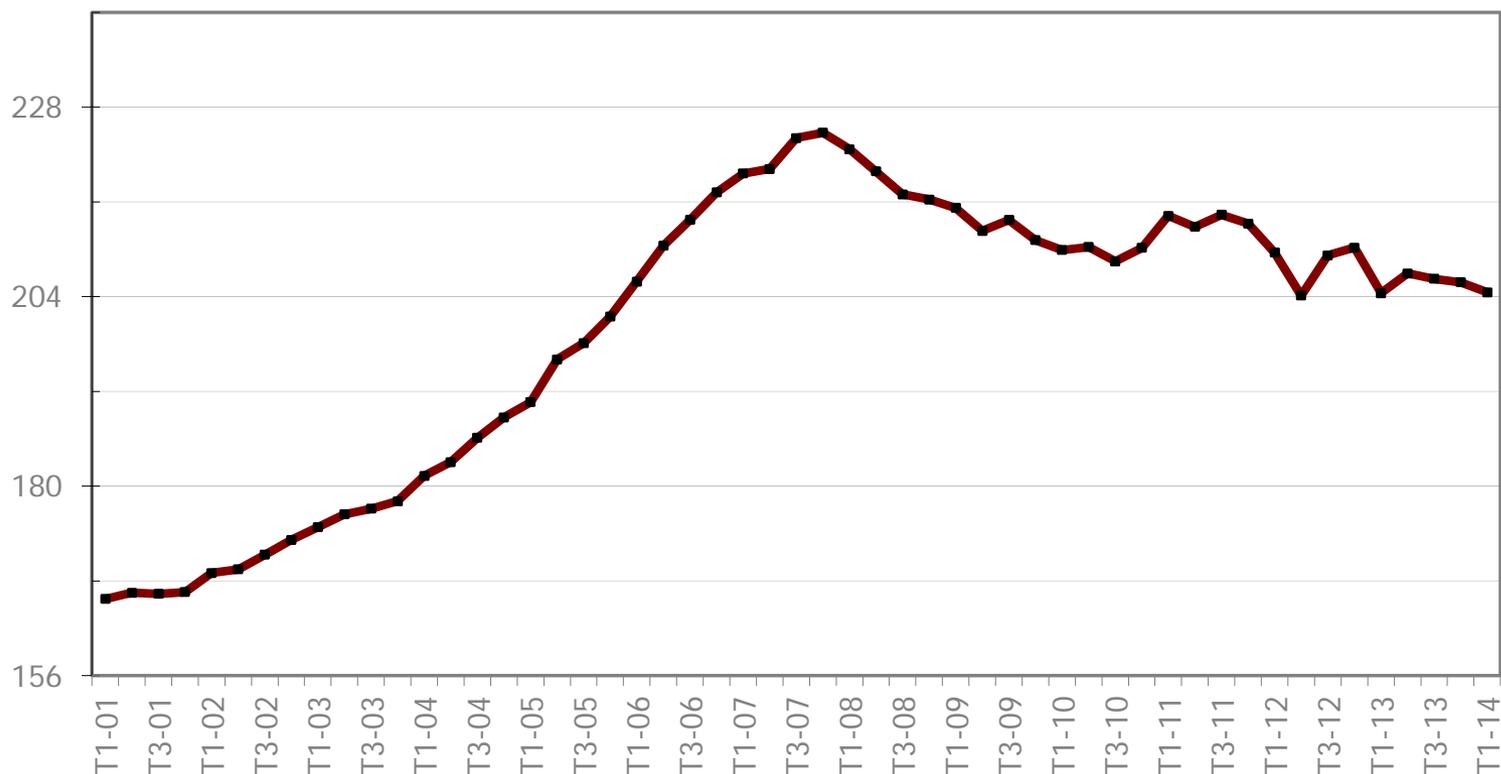
En revanche, sur les durées de 25 ans, la baisse n'a été que de 6 points de base pour les taux fixe, mais de 28 points pour les formules à taux variable.

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

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 205 mois en moyenne.

La durée moyenne a reculé début 2013 (repli de la primo accession dû à l'effet PTZ+). Puis elle s'est ressaisie au début du printemps, une fois le choc du PTZ+ absorbé, pour se stabiliser à un niveau plus bas de 8 mois par comparaison avec 2011. Alors que les flux de la primo accession des jeunes ménages (dans le neuf, notamment) sont déprimés, la durée moyenne des prêts accordés a diminué durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2014.



### 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 alors à 15.7 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (24.2 % en 2011). Et celle des prêts de moins de 15 ans, à 21.6 % (20.9 % en 2011). Les durées longues sont moins fréquentes que par le passé, mais elles n'ont pas disparu pour autant. Elle a diminué depuis 2011 avec la proportion des ménages jeunes et/ou modestes présents dans le marché (grandes difficultés à rentrer sur les marchés en l'absence du ticket d'entrée que le PTZ+ représentait pour eux).

Structure de la production 2011 (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	10,2	22,3	33,5	29,4	1,9	100,0
de 35 à 45 ans	4,0	13,9	26,2	31,3	23,8	0,8	100,0
de 45 à 55 ans	8,0	25,7	33,2	23,5	9,4	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	19,4	45,9	26,9	6,6	1,2	0,0	100,0
65 ans et plus	37,1	44,1	14,2	3,8	0,8	0,0	100,0

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	3,2	12,3	31,0	32,5	20,3	0,8	100,0
de 35 à 45 ans	4,0	14,0	33,2	31,9	16,7	0,2	100,0
de 45 à 55 ans	7,4	22,7	39,2	24,1	6,6	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	18,7	41,2	31,7	7,6	0,8	0,0	100,0
65 ans et plus	29,9	49,0	18,0	2,3	0,8	0,0	100,0

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées affecte particulièrement les jeunes ménages qui avaient jusqu'en 2011 nettement bénéficié de l'expansion de l'accession à la propriété. Par exemple, sur un marché en récession, 21,1 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus en 2013 contre 31,3 % en 2011.

Cette évolution s'est aussi observée, chez les 35 à 44 ans : 16,9 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus en 2013 contre 24,6 % en 2011.

---

## **Le tableau de bord trimestriel**

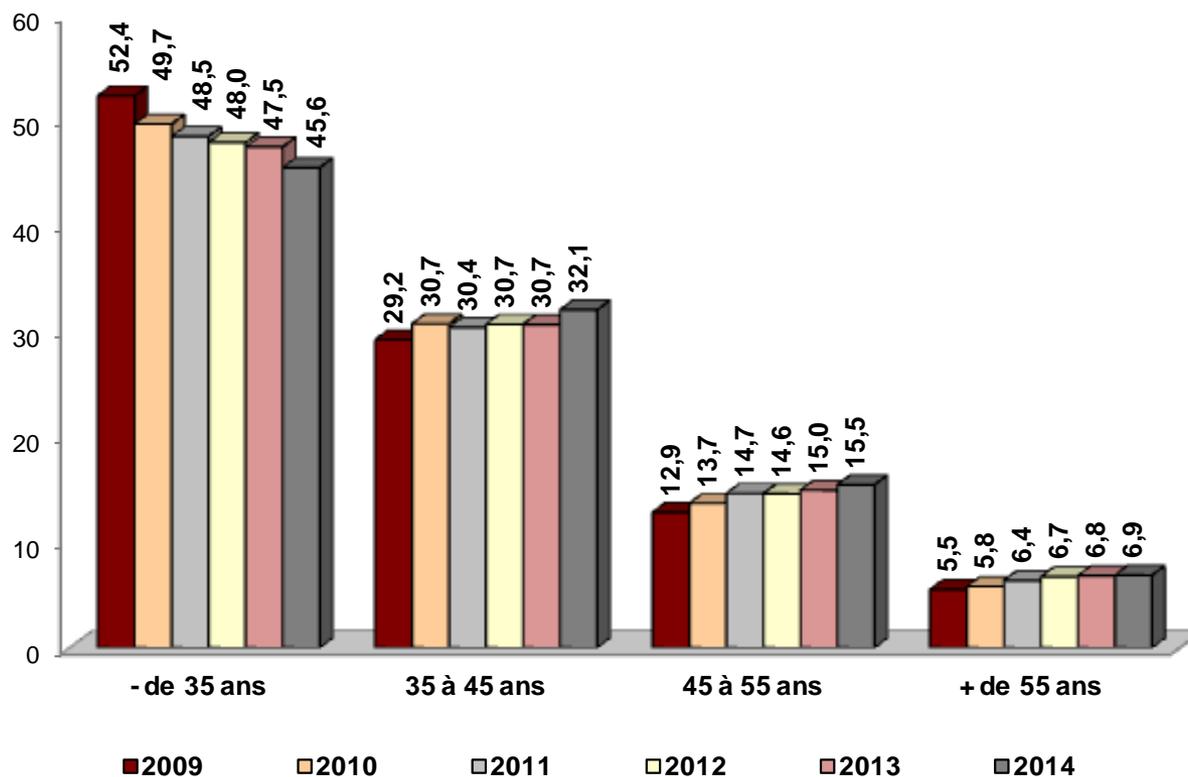
### **L'évolution des clientèles**

---

### Selon l'âge de la personne de référence

En dépit de conditions de crédit toujours très bonnes, les flux de l'accession ont décroché depuis l'été 2011. Et sous l'effet de la dégradation économique générale et des évolutions du PTZ+ (abandon dans l'ancien dès 2012, dégradation dans le neuf depuis 2012), le marché se transforme.

Le recul de la part des accédants les plus jeunes est marqué dans l'ancien. Ce sont surtout les plus de 45 ans qui ont « bénéficié » de cette transformation du marché (effet de l'apport personnel et du niveau des revenus).

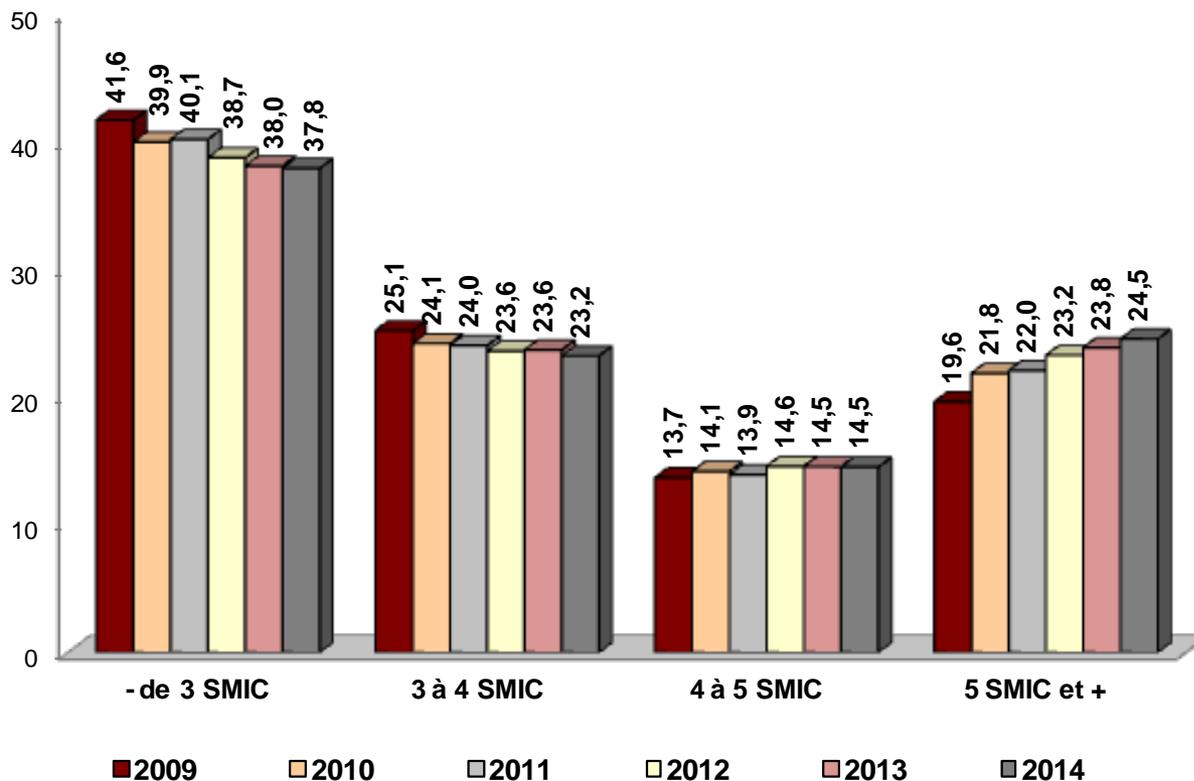


### Selon le niveau de revenu du ménage

Le bouleversement du marché s'accompagne du repli de la part des accédants modestes.

Le mouvement s'est amorcé dans l'ancien dès 2012 (disparition du PTZ+). Il s'est poursuivi en 2013, dans le neuf. Il se confirme en 2014. Ce sont les accédants les plus aisés qui bénéficient de ce bouleversement du marché.

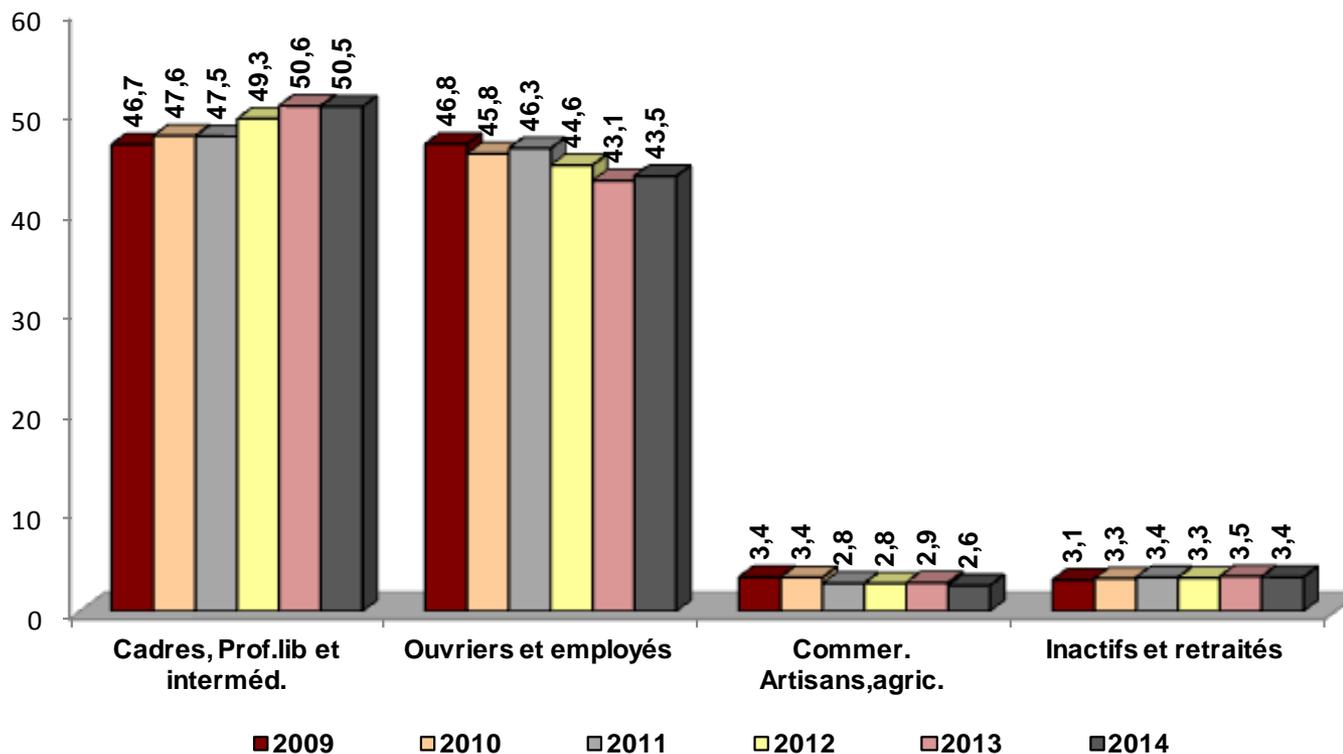
La place de l'accession sociale à la propriété avait été préservée durant la grande dépression (2008-2009). Depuis le déclenchement de la crise des dettes souveraines, le modèle de l'accession s'est profondément transformé.



### Selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

Le bouleversement du marché s'accompagne du recul de la catégorie « ouvriers et employés » et, dans une moindre mesure, de celle des « commerçants, artisans et agriculteurs ». En revanche, la proportion des « cadres, professions libérales et intermédiaires » a sensiblement progressé, depuis 2011.

Ce sont les ménages dotés en apport personnel et dont les capacités de remboursement des crédits ont été (en partie) préservées de la crise qui augmentent leur présence sur le marché.



---

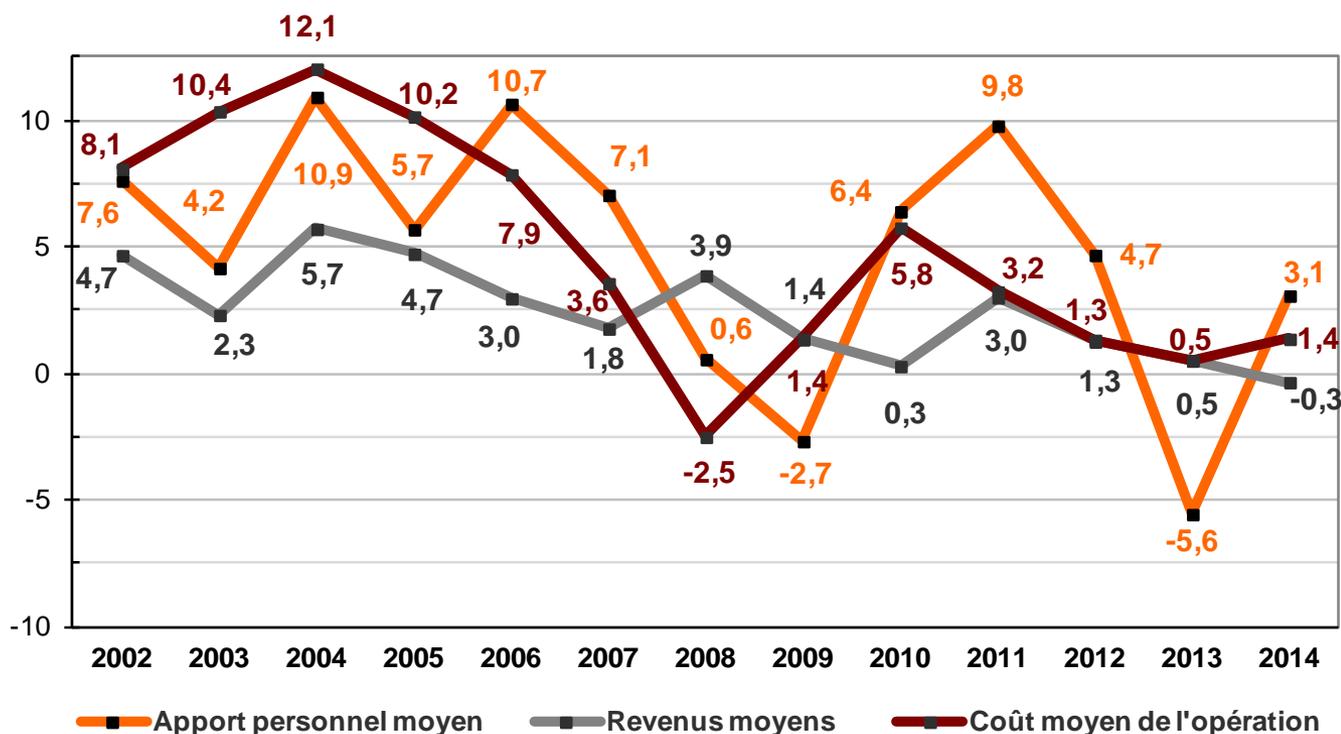
## **Le tableau de bord trimestriel**

### **Les conditions d'expression de la demande**

---

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

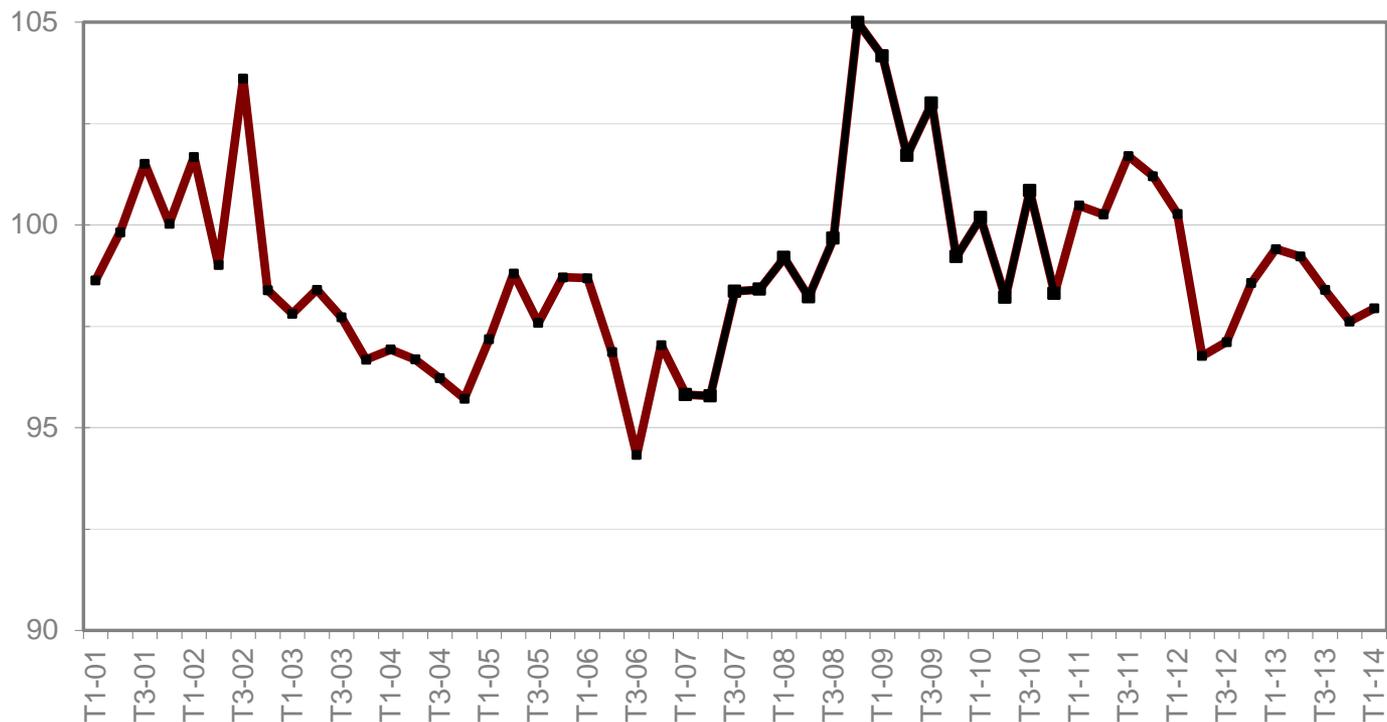
Sur un marché qui sort de la récession et connaît une profonde transformation (crise, PTZ+), les revenus des emprunteurs reculent doucement. Dans le même temps, l'apport personnel se redresse. Le retrait des ménages (les plus) modestes, le lent redémarrage du marché de la revente depuis le printemps 2013, tout concourt à la remontée de l'apport personnel. Et comme lors de chacune des précédentes sorties de récession, le coût des opérations remonte doucement (+ 1.4 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, en glissement annuel, après + 0.5 % en 2013).



### ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

L'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé en 2013. La demande a été confrontée à la remontée des taux d'intérêt, à la progression des coûts des opérations immobilières et à la faible augmentation de ses revenus. Les ménages les plus jeunes et les plus modestes ne pouvant plus rentrer sur les marchés.

Avec la baisse des taux constatée au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, l'indicateur de solvabilité s'est ressaisi, sans toutefois corriger la dégradation observée en 2013. La remontée du coût des opérations et les évolutions des revenus des ménages pèsent toujours sur la solvabilité de la demande.



---

## **Le tableau de bord trimestriel**

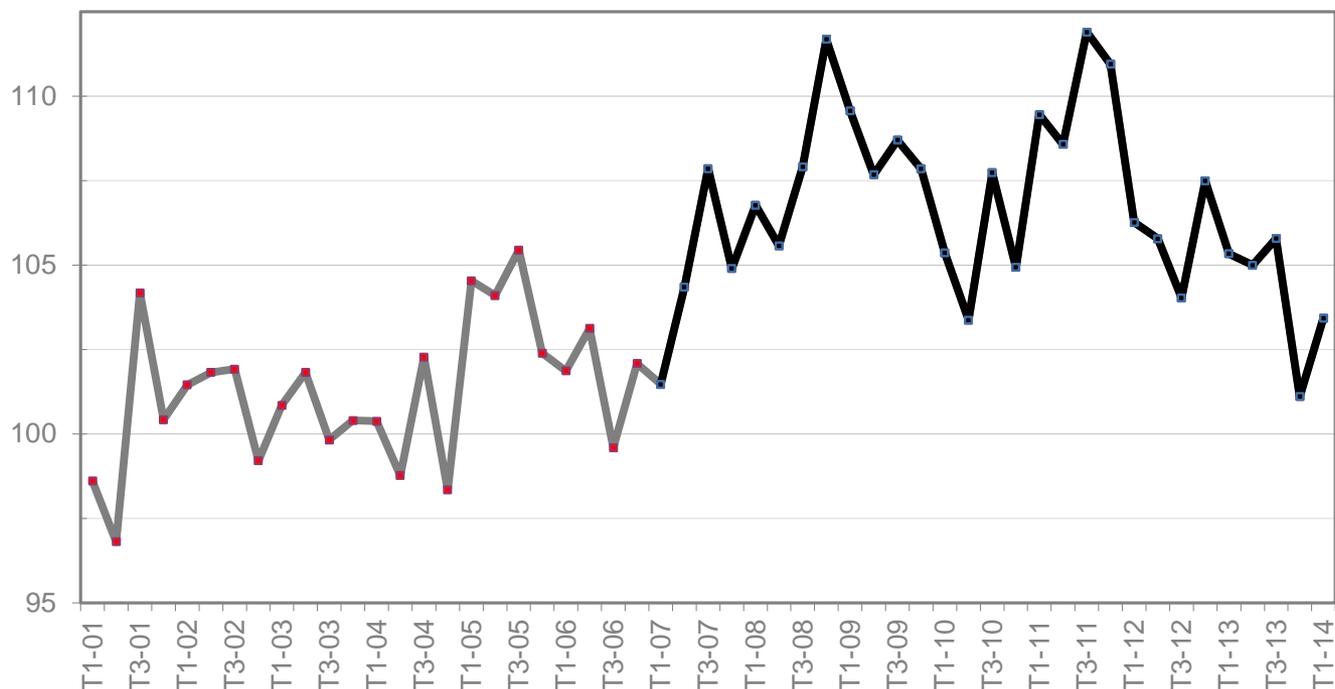
### Les spécificités des marchés

---

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

Le coût relatif des opérations a enregistré une poussée en 2013, pour s'établir à 4.70 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre : le coût moyen des opérations ayant augmenté de 2.8 % en 2013 (après + 1.7 % en 2012). Il a alors reculé au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, à 4.56 années de revenus retrouvant le niveau qui était le sien il y a un an.

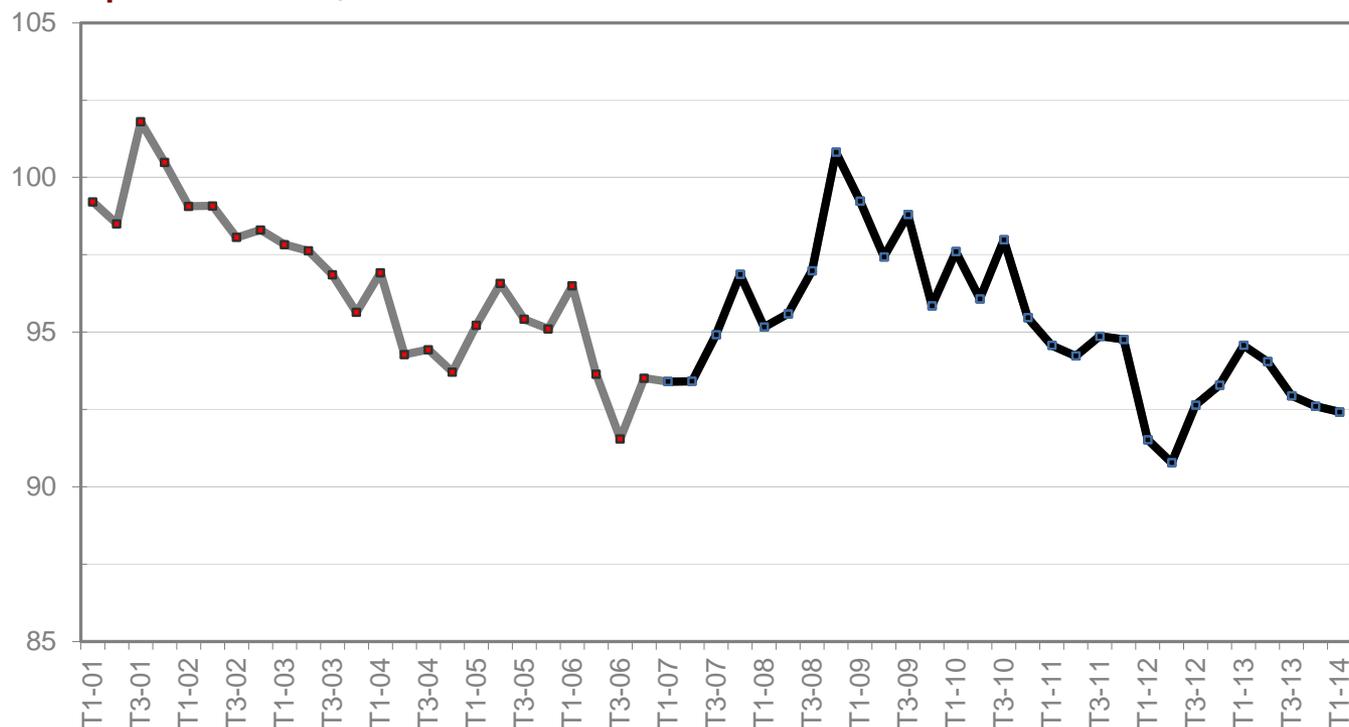
Après une remontée à un rythme soutenu en 2013 (+ 4.3 %), l'apport personnel mobilisé recule au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (- 0.7 %, en glissement annuel). Pourtant, bénéficiant de conditions de crédit favorables, la solvabilité de la demande s'améliore avec la diminution du coût relatif des opérations réalisées. L'amélioration n'est cependant pas suffisante pour compenser les dégradations observées jusqu'alors.



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

Les prix des logements anciens remontent lentement depuis le printemps 2013. Sur un marché en redémarrage, les prix ont augmenté de 1.6 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (en glissement annuel, après + 0.1 % en 2013). Le coût relatif des opérations s'érode pourtant lentement, à 4.40 années de revenus au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Néanmoins, la remontée de l'apport personnel se confirme (+ 3.5 %, en glissement annuel, après - 8.2 % en 2013) : dépression de la primo accession, reprise de la revente. 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 commence à se ressaisir.



---

## **Le tableau de bord trimestriel**

### **Les indicateurs d'activité**

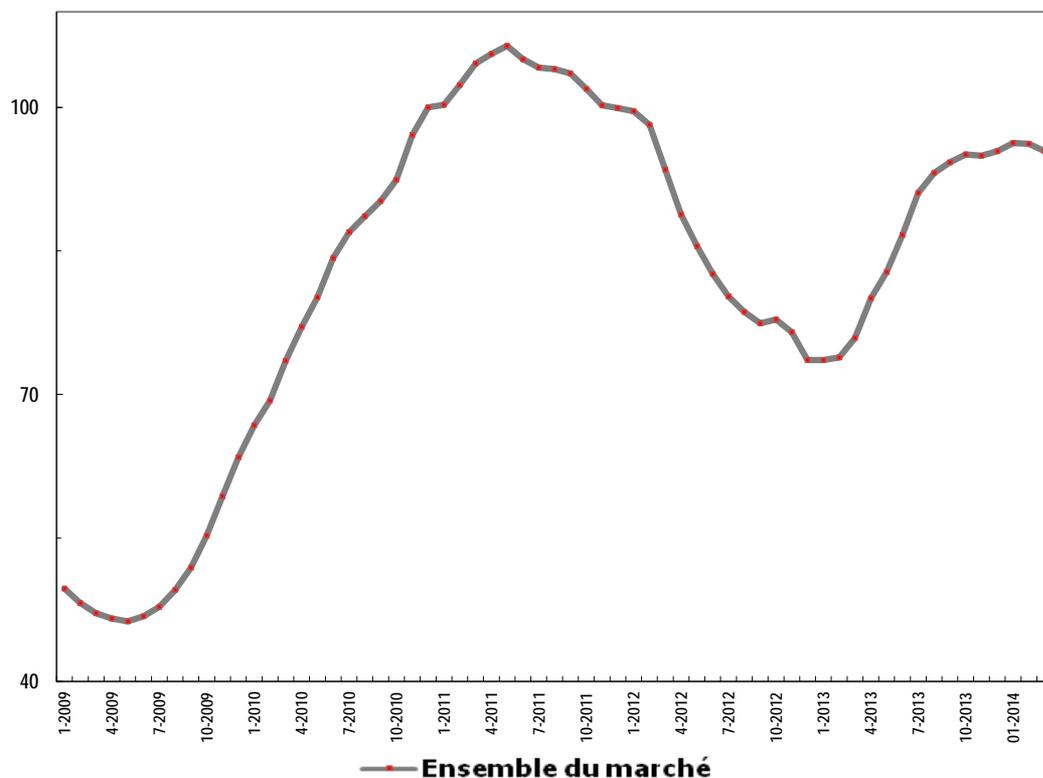
---

### Les indicateurs mensuels d'activité : Ensemble du marché

L'année 2013 a été celle du redémarrage du marché des crédits. Le nombre de prêts bancaires accordés a aussi progressé rapidement, malgré une forte augmentation du montant moyen des crédits accordés.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, la production a fléchi, comme cela est habituel durant les mois d'hiver. Mais la production reste bien orientée : il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés.

**Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



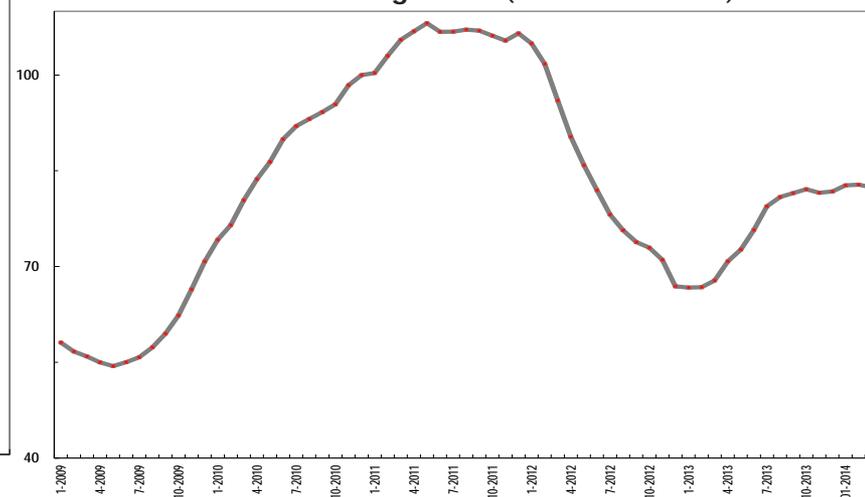
#### ENSEMBLE DU MARCHÉ

1<sup>er</sup> trimestre 2014, en année glissante

Production de crédits : + 25.7 %

Nombre de prêts accordés : + 21.5 %

**Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché**  
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



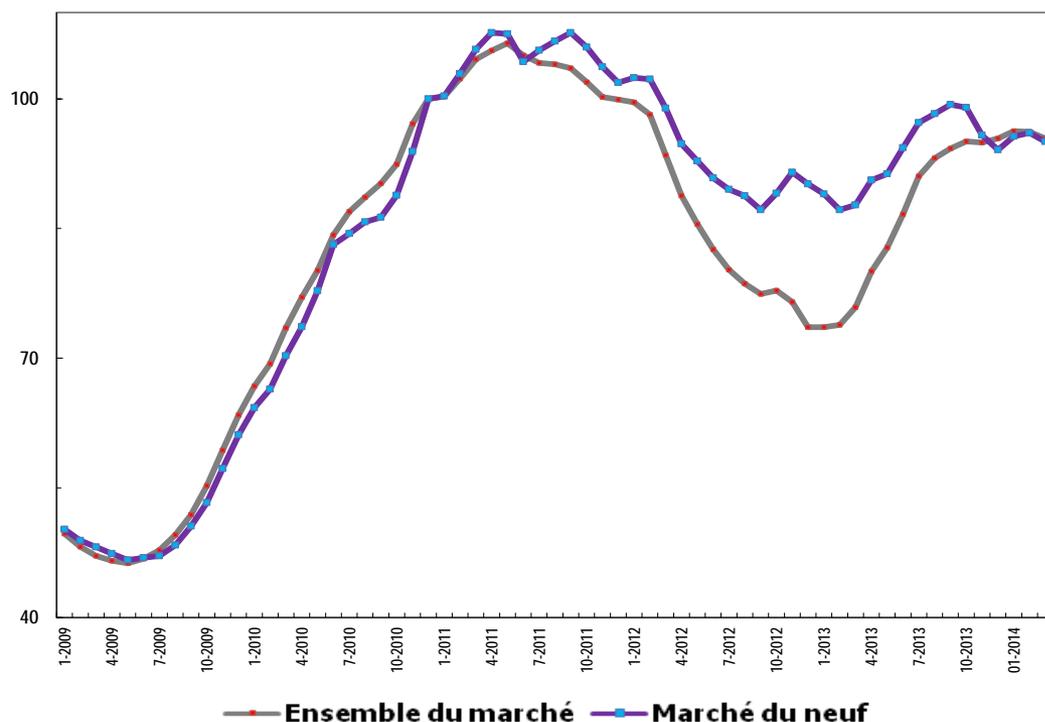
### Les indicateurs mensuels d'activité : **Marché du neuf**

En 2013, la production de crédits a augmenté doucement. Mais l'augmentation du montant moyen des crédits accordés est à l'origine de la baisse du nombre de prêts bancaires accordés.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, le choc du début 2013 étant absorbé (fin du « Scellier », dégradation du PTZ), le niveau de la production se redresse, en dépit de la dépression saisonnière de l'activité. Le nombre de prêts accordés se stabilise.

#### Total des prêts bancaires accordés : **Marché du neuf**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



#### MARCHÉ DU NEUF

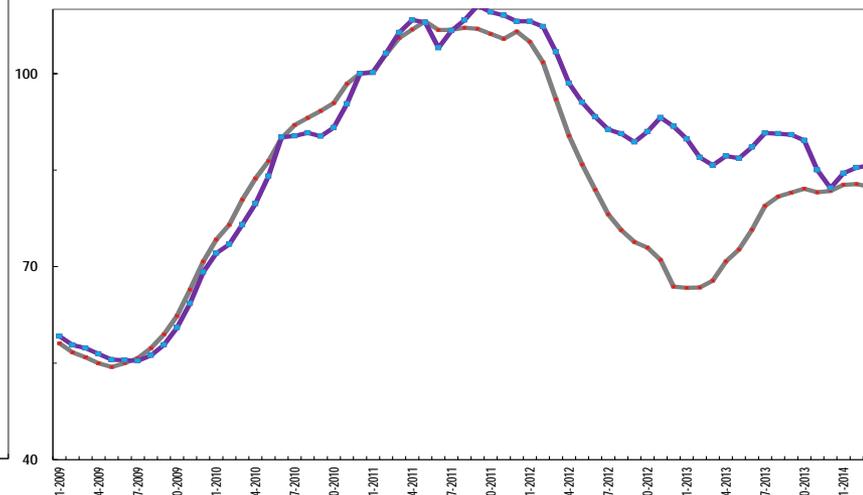
1<sup>er</sup> trimestre 2014, en année glissante

Production de crédits : **+ 8.4 %**

Nombre de prêts accordés : **0.0 %**

#### Nombre de prêts bancaires : **Marché du neuf**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



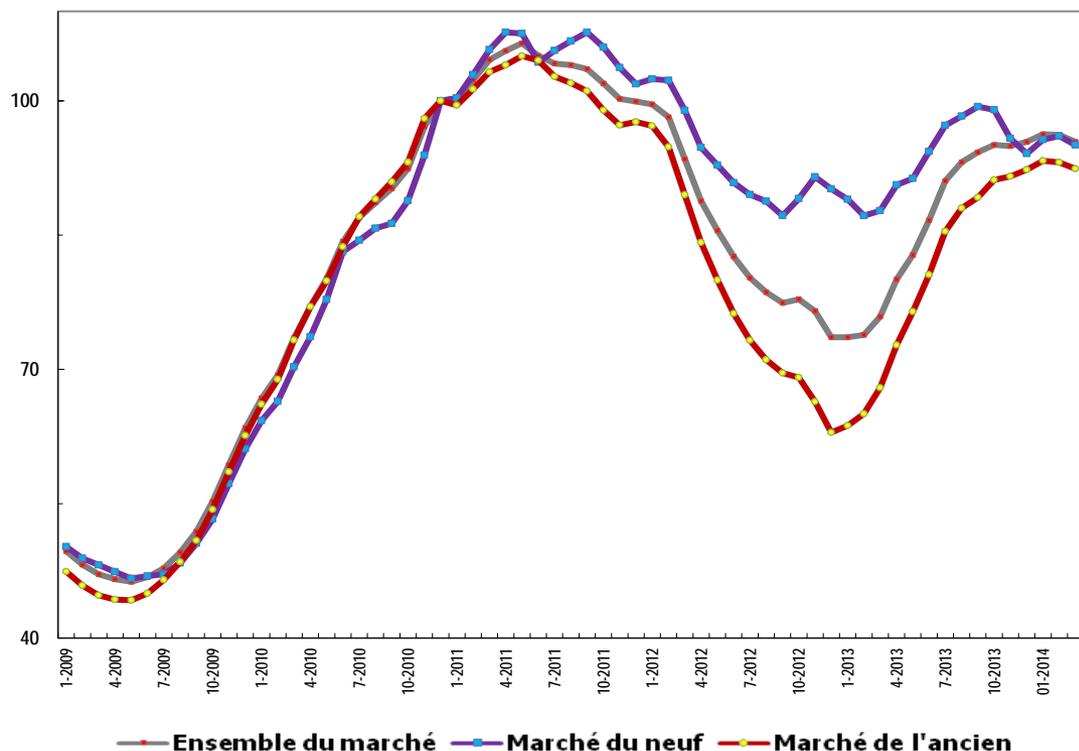
### Les indicateurs mensuels d'activité : **Marché de l'ancien**

La remontée de la production a été forte en 2013, partant d'un niveau de production très bas à la fin de l'année 2012. Mais le nombre de prêts accordés a augmenté à un rythme moins soutenu que la production.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, comme cela est habituel à cette période de l'année, le marché de l'ancien est calme. La production de crédits marque le pas. Le nombre de prêts accordés augmente toujours moins vite que la production.

#### Total des prêts bancaires accordés : **Marché de l'ancien**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



#### MARCHÉ DE L'ANCIEN

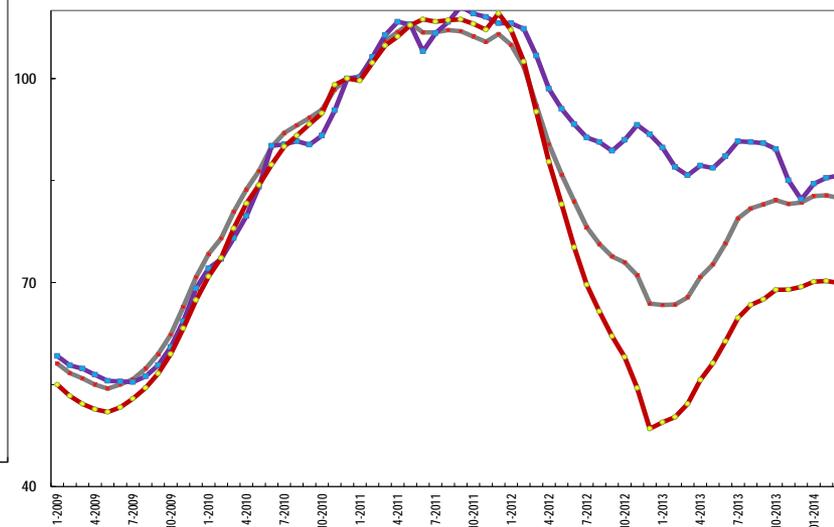
1<sup>er</sup> trimestre 2014, en année glissante

Production de crédits : + 36.0 %

Nombre de prêts accordés : + 34.1 %

#### Nombre de prêts bancaires : **Marché de l'ancien**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



---

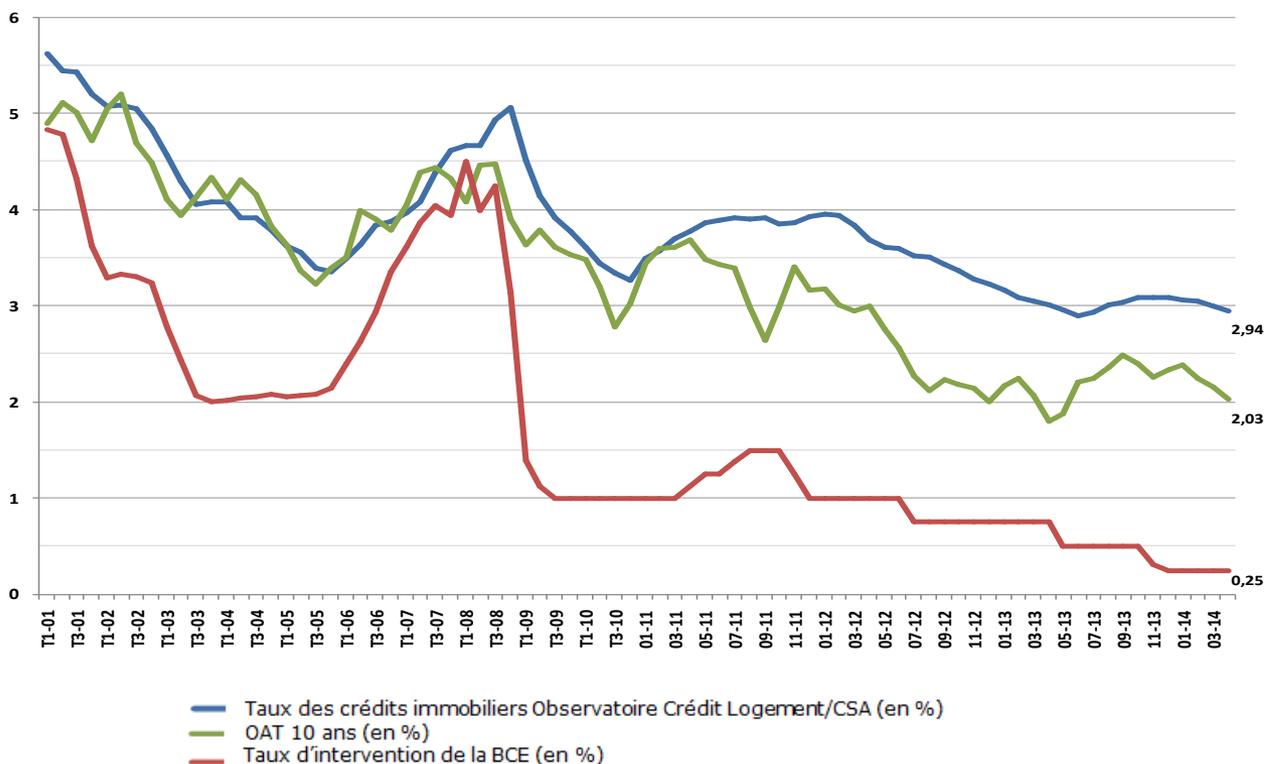
## **En guise de conclusion**

**Les tendances des marchés**

---

### Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux des crédits immobiliers a accompagné celle de l'OAT à 10 ans et le maintien des taux de refinancement de la BCE à bas niveau. Et en l'absence de soutien public à la demande, elle a largement contribué à la reprise du marché. En avril 2014, les taux sont encore en recul à 2.94 % (au point le plus bas : 2.90 % en juin 2013) et les durées restent élevées : 205 mois, contre 209 mois en avril 2013.



Même si les tensions sur les taux des OAT à 10 ans se sont allégées depuis quelques mois, la plupart des scénarios tablent sur leur remontée de 50 points de base d'ici fin 2014 (puis sur une remontée comparable en 2015). Mais ces scénarios prévoient aussi un recul à 0.15 % du principal taux de refinancement de la BCE d'ici l'été et son maintien à ce bas niveau jusqu'en fin 2015.

Les conditions de crédit devraient donc rester bonnes, au moins jusqu'à l'automne.

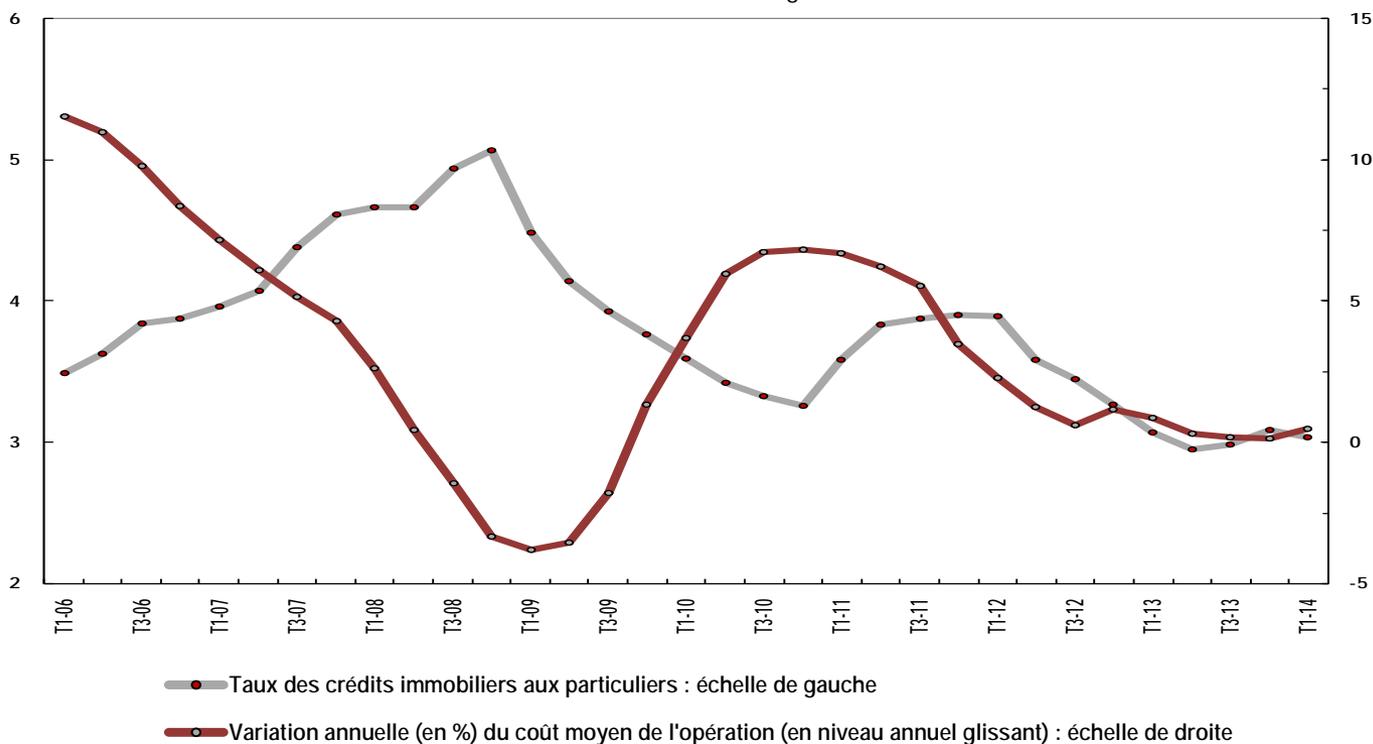
D'autant que les gestes commerciaux faits par les banques au printemps, comme habituellement avec l'arrivée des salons de l'immobilier, ont rappelé leur engagement sur le marché des crédits immobiliers aux particuliers.

### Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux constatée du début de l'année 2012 jusqu'à l'été 2013 n'a pas entraîné la remontée des prix. Le lien inverse qui a pu s'observer par le passé, jusqu'au déclenchement de la crise des dettes souveraines, est rompu. Depuis l'été 2011, la courbe des taux accompagne celle de la variation des prix de l'ancien : il est de ce fait devenu difficile de prévoir l'évolution des prix sur la base de celle des taux des crédits immobiliers.

Évolution des prix des logements anciens et  
taux des crédits immobiliers aux particuliers

Source : Observatoire Crédit Logement / CSA



Durant l'été 2011, le lien s'est rompu : les taux n'ont pratiquement pas bougé : alors que le ralentissement de la hausse des prix a été sensible (réduction de moitié).

Et en 2012, les taux ont baissé : le rythme de la hausse des prix a diminué de plus de la moitié.

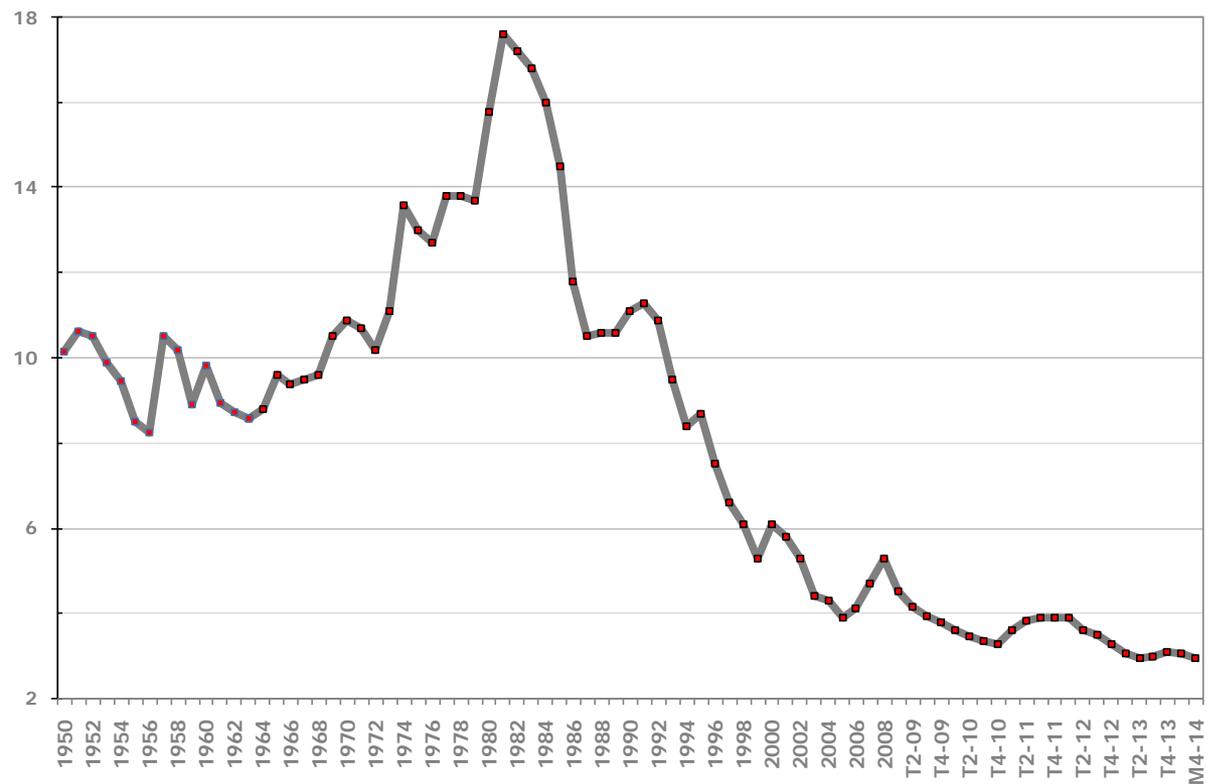
Les taux des crédits ont lentement augmenté durant l'été 2013, alors que les prix se sont ressaisis à partir du printemps.

Il paraît difficile d'inférer de tout cela un pronostic sur l'évolution des prix.

### Les taux des crédits immobiliers

Les conditions de crédit et notamment la baisse des taux des crédits constituent maintenant le principal moteur de la dynamique des marchés immobiliers. Même si le « réglage » des taux d'apport personnel décide de l'ouverture plus ou moins large des marchés aux ménages modestes.

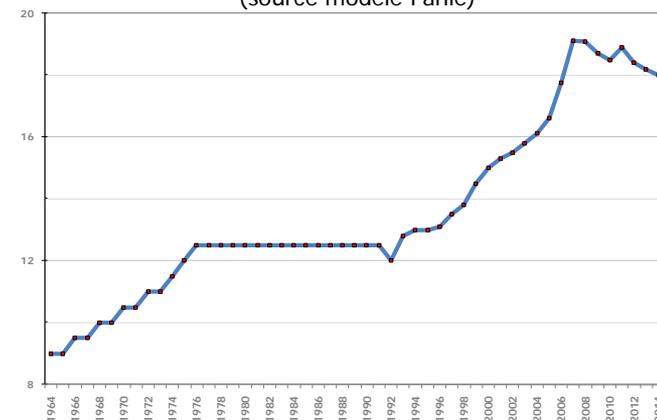
Le taux des prêts du secteur concurrentiel  
Modèle Fanie et Crédit Logement/CSA



Il est vrai que c'est la première fois depuis la fin des années 40 que les taux des crédits restent aussi bas pendant aussi longtemps, sans risque d'une remontée rapide et marquée avant l'été 2015 ...

Cette situation est d'autant plus remarquable que dans le même temps, les durées des crédits accordés se sont nettement allongées. Sans que les évolutions observées depuis 2011 contredisent une telle évolution.

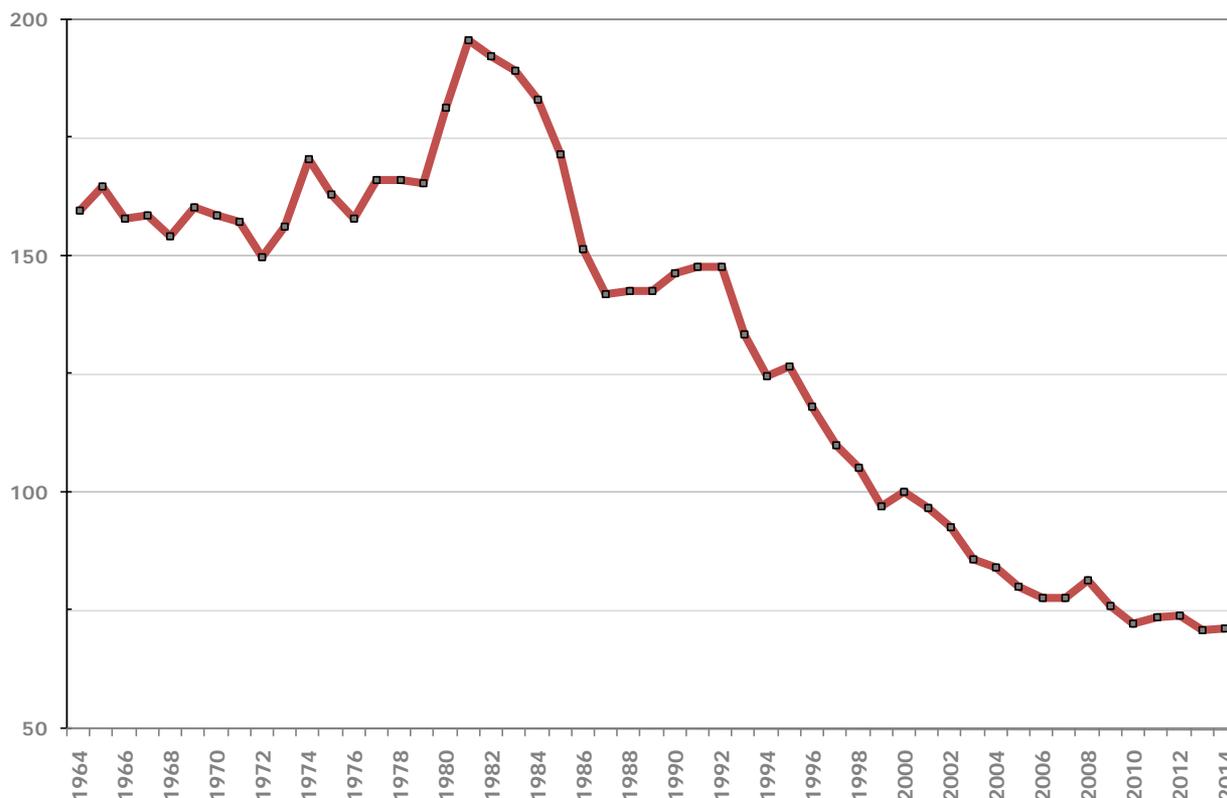
Les durées des prêts du secteur concurrentiel  
(source modèle Fanie)



### Les taux des crédits immobiliers

Ainsi depuis le milieu des années 80 (et même depuis le milieu des années 60), l'annuité de remboursement d'un crédit de 100 K€ a été divisée par 2. Une telle évolution a permis aux marchés immobiliers de connaître une expansion sans précédent, mais néanmoins interrompue par la grande dépression des années 2008-2009.

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



La diminution du coefficient d'annuité observée entre le milieu des années 80 et 2014 s'explique à 70 % par la baisse des taux et à 30 % par l'allongement des durées.

Aux conditions de crédit de l'année 2014 et pour des plages de variations amples (300 points de base pour les taux et 3 années pour les durées) :

- Une hausse de 100 points du taux des crédits = une augmentation de 8.5 % des annuités pour les nouveaux emprunteurs.
- Une baisse de 1 an des durées moyenne = une augmentation de 5.0 % des annuités pour les nouveaux emprunteurs.

Compte tenu des profils des emprunteurs, de telles évolutions seraient sans risque majeur pour l'activité des marchés.

### Le taux d'apport personnel : Marché de l'ancien

En 2013, le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien a reculé rapidement (- 8.2 %, après + 5.4 % en 2012). Le taux d'apport moyen des emprunteurs s'est ainsi replié : les niveaux élevés observés à partir de l'été 2011 (lors du déclenchement de la crise des dettes souveraines) s'étaient maintenus durant toute l'année 2012. Le recul du taux d'apport se trouve ainsi associé au redémarrage du marché de l'ancien.

La remontée du niveau des apports (+ 3.5 %, en glissement annuel) et du taux d'apport observée au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 exprime maintenant le recentrage du marché de l'ancien sur les ménages à revenus moyens et élevés.

#### Le taux d'apport personnel : Marché de l'ancien

Niveaux trimestriels (en %)



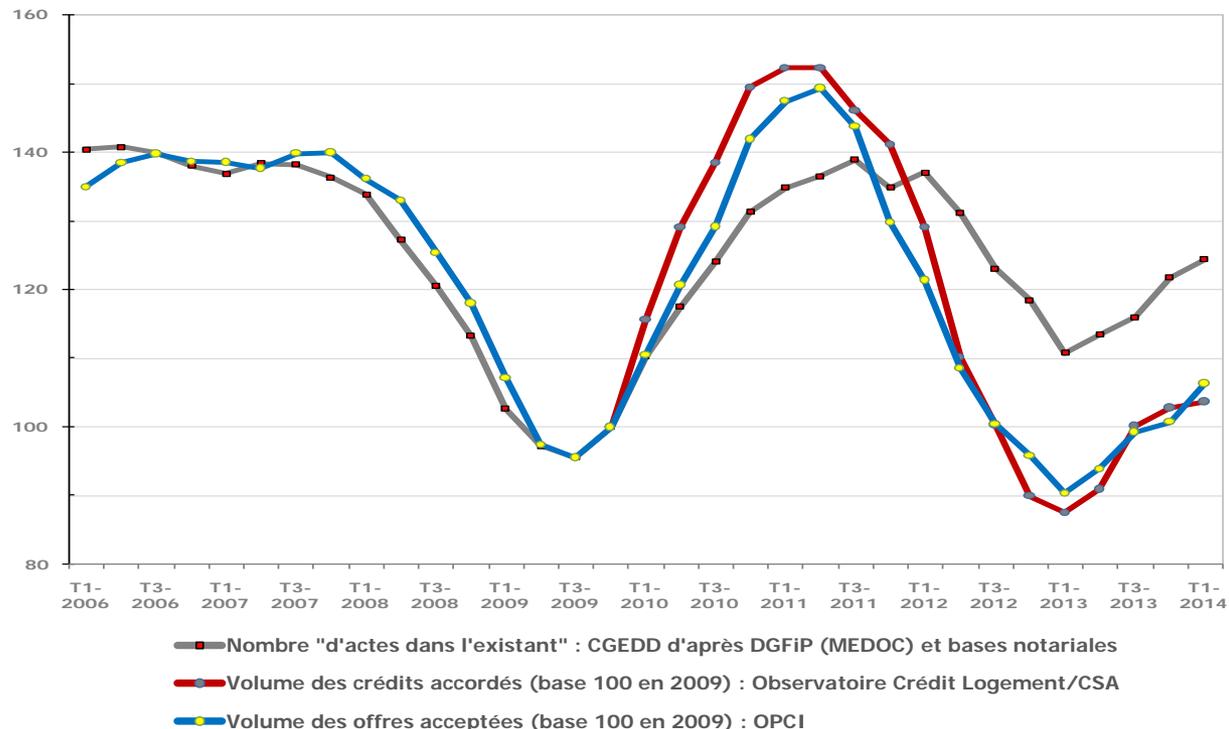
### Le marché des logements anciens

En 2012, la récession du marché de l'ancien a été sévère : les évaluations de l'activité réalisées à partir de la production de crédits convergent sur un recul de l'ordre de 22 % en 2012.

Le point bas de la récession a été dépassé au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013. Et depuis le début de l'année 2014, le marché poursuit son rétablissement, au-delà des mouvements saisonniers habituels.

#### Le nombre de « transactions » sur logements anciens

(niveau annuel glissant : base 100 en 2009)



#### ÉVOLUTION DU VOLUME D'ACTIVITÉ

**OFFRES ACCEPTÉES**  
(OPCI)

en volume, au prix de l'immobilier

En 2013 : + 5.1 %

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014  
(niveau annuel glissant )  
+ 17.8 %

**ACTES DANS L'EXISTANT**  
(CGEDD)

nombre d'actes

En 2013 : + 2.7 %

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014  
(niveau annuel glissant )  
+ 12.3 %

---

**FIN**

**Merci de votre attention**

---