



## Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

### Tableau de bord trimestriel

4<sup>ème</sup> Trimestre 2014

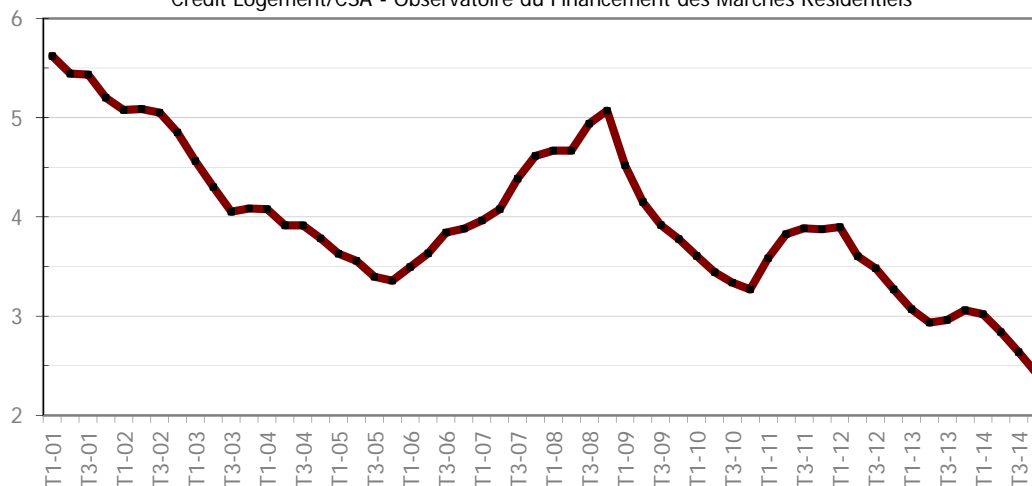
#### I. L'ensemble des marchés

##### 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



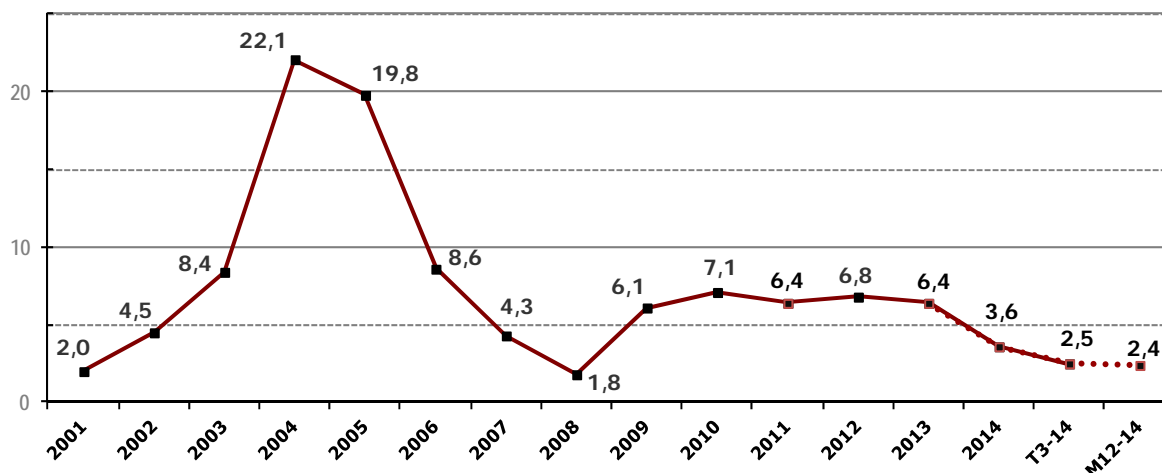
Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.42 %, en moyenne (2.48 % pour l'accession dans le neuf et 2.43 % pour l'accession dans l'ancien).

Jamais, depuis la fin des années 40, les taux n'étaient descendus aussi bas. À 2.38 % en décembre 2014, ils ont perdu 70 points de base sur un an. 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 de l'ancien avec 2.38 % en décembre (contre 3.08 % en décembre 2013), sur celui du neuf avec 2.41 % en décembre (contre 3.08 % en décembre 2013) et sur celui des travaux avec 2.40 % 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 (161 points de base, au total) équivaut à un recul des prix de 15.0 %.

Alors que la totalité de la production est désormais réalisée à un taux inférieur à 3.5 %, la part de la production à taux variable<sup>1</sup> 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



Pour un taux moyen à 2.38 % en décembre et une durée moyenne de 17.7 ans (en fait, 212 mois), les taux pratiqués dépendent de la durée pratiquée : par exemple, 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. En outre, les taux sont plus élevés lorsque les formules retenues sont à taux fixe : par exemple, 2.50 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (97.6 % de la production en septembre), mais 1.97 % pour cette même durée à taux variable (2.4 % de la production en septembre).

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 2.24 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.57 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de l'ordre de 50 points de base entre la moyenne du 1<sup>er</sup> quartile et celle du 4<sup>ème</sup> 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. Pour un prêt à 25 ans, elle est de plus de 65 points de base pour du fixe et de près de 105 points de base pour du variable.

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
1 <sup>er</sup> quartile		1,97	2,24	2,50	1,30	1,57	1,60
Taux moyens		2,12	2,43	2,74	1,49	1,92	2,14
(en %)	2 <sup>ème</sup> quartile	2,24	2,55	2,90	1,73	2,08	2,27
	3 <sup>ème</sup> quartile	2,49	2,78	3,15	1,99	2,31	2,64
	4 <sup>ème</sup> quartile						
	Ensemble	2,21	2,50	2,83	1,63	1,97	2,16

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

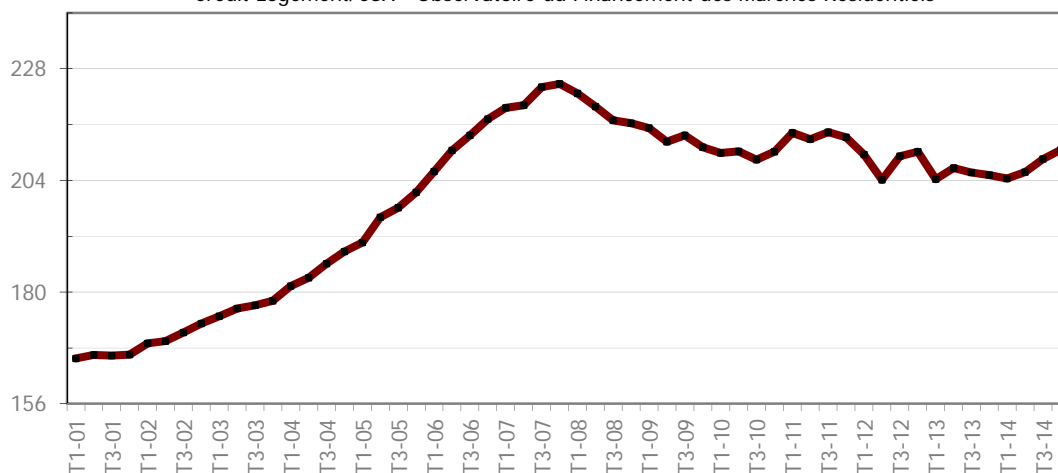
<sup>1</sup> Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

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

## → 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne (237 mois pour l'accession dans le neuf et 225 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne qui avait hésité pendant un an s'est donc 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.

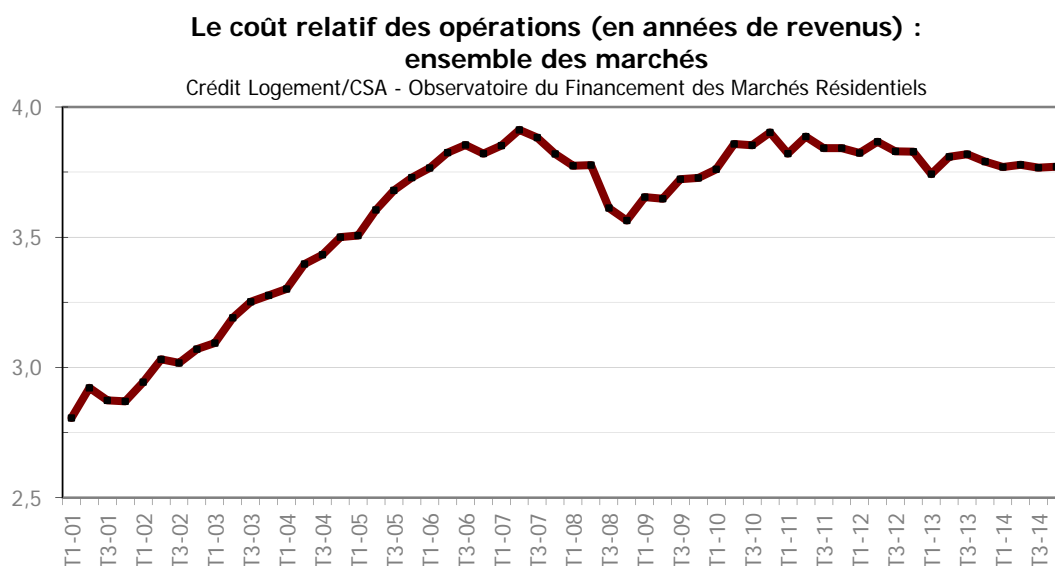
Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
Accession	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	5,0	17,2	33,2	28,5	15,5	0,5	100,0
	2014	4,6	15,8	32,1	31,1	15,8	0,6	100,0
	T4-14	3,8	13,9	30,0	33,3	18,3	0,6	100,0
	M12-14	3,4	14,0	29,7	33,0	19,3	0,6	100,0

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

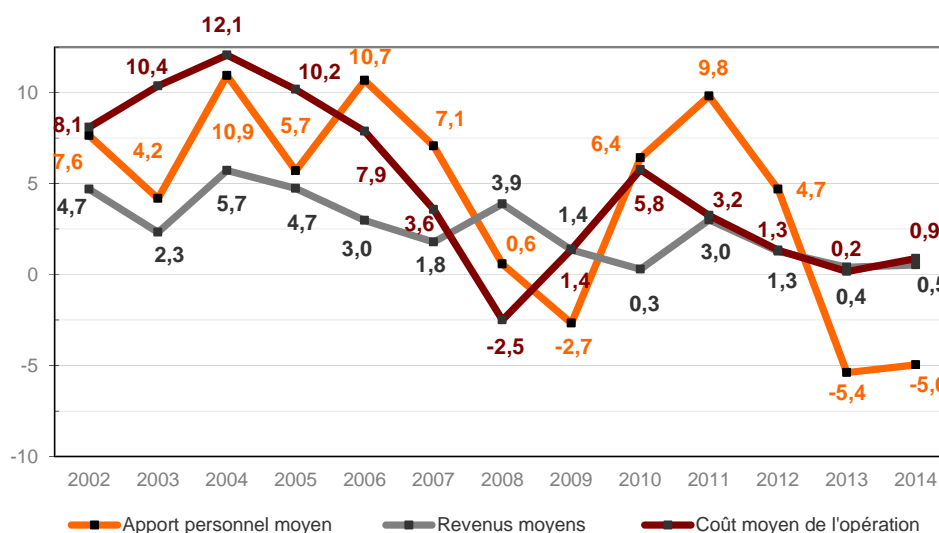
l'année 2013 la structure de la production était restée relativement stable, elle se déforme nettement depuis la fin du printemps au bénéfice des prêts les plus longs.

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

### → Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Le coût des opérations réalisées par les ménages a poursuivi sa progression à un rythme modéré en 2013 (+ 0.2 %, après + 1.3 % en 2012) : aussi, le coût relatif s'est maintenu à haut niveau, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre (3.81 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013). La hausse du coût des opérations s'est accélérée en 2014 (+ 0.9 % sur un an). Le coût relatif reste donc élevé, à 3.77 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, dans un contexte de faible progression des revenus des ménages (+ 0.5 % sur un an, après + 0.4 % en 2013).

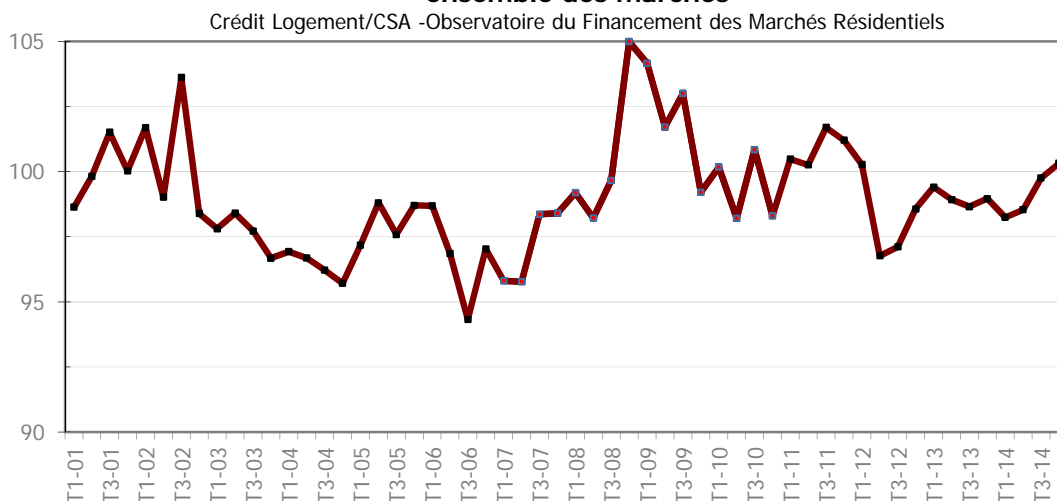


Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est de nouveau dégradé, un peu moins fortement qu'en 2013 (- 5.0 % sur un an, après - 5.4 % en 2013). Cette évolution est logique, alors que dans le même temps se constatent une lente reprise de la primo accession et un retour des ménages modestes.

### → L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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.

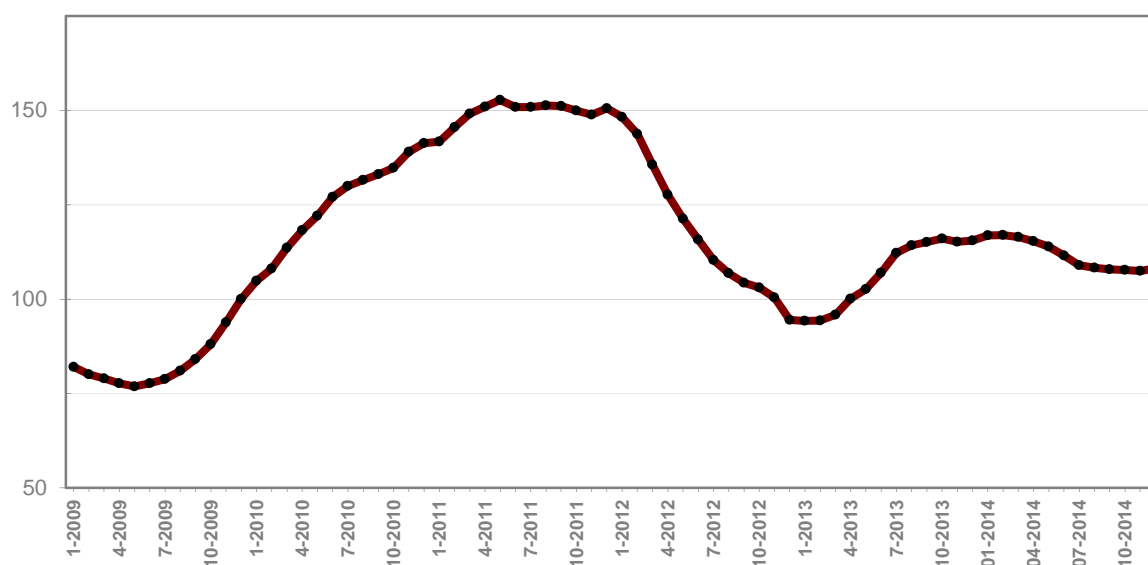
### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : ensemble des marchés



### 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 1<sup>er</sup> 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 enregistré une accélération de cette reprise, bien au-delà de ce qui s'observe habituellement au début de l'automne : 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. Il a pleinement bénéficié des conditions de crédit exceptionnelles. Et au total, le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 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.

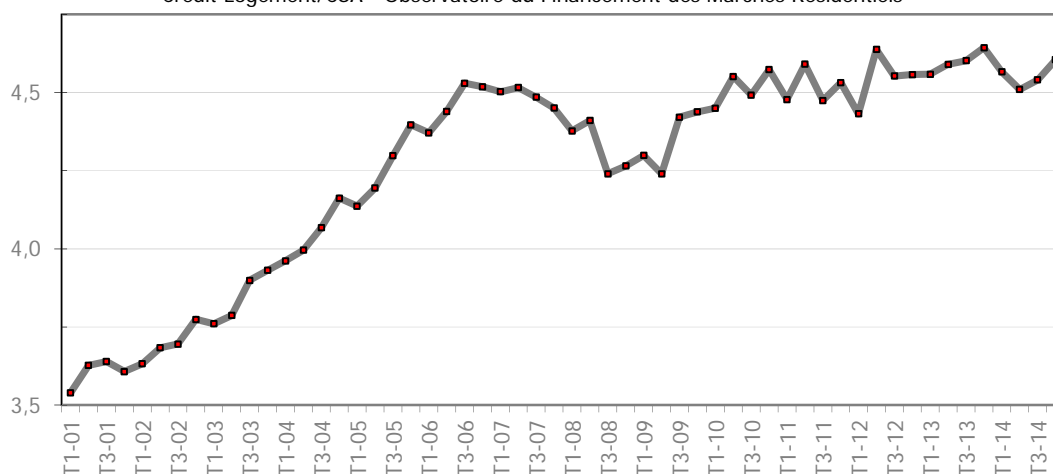
En dépit du redressement observé depuis l'été, la production recule toutefois de 3.8 % en 2014. Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés : - 6.4 %. Alors que les conditions de crédit sont exceptionnelles et contribuent à la diminution des apports personnels mobilisés et donc à un recours 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 du neuf

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

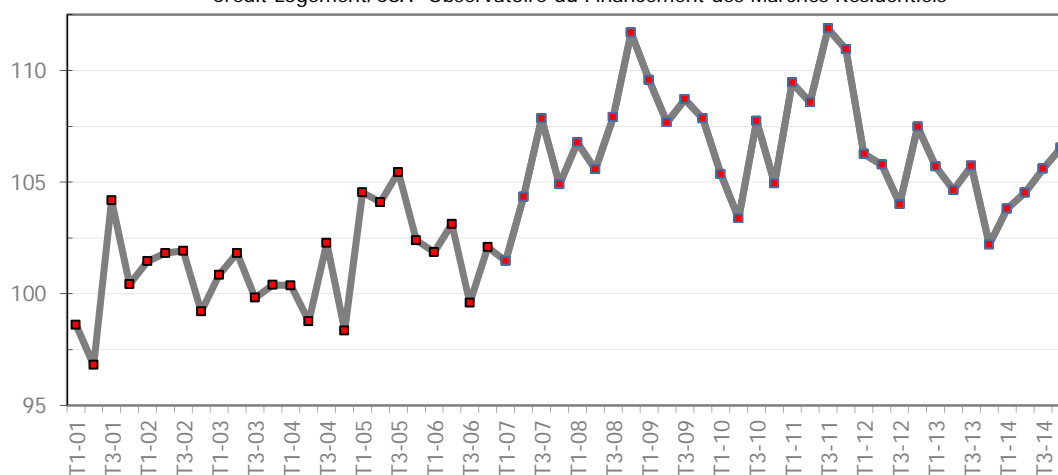
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après avoir progressé durant plusieurs années, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf s'est replié au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2014. Mais il remonte rapidement depuis l'été 2014 : il s'est établi à 4.60 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, un des plus hauts niveaux que l'Observatoire a eu à connaître depuis le début des années 2000. Pourtant, le coût moyen des opérations réalisées a augmenté un peu moins vite que par le passé (+ 1.5 % sur un an, après + 2.2 % en 2013). Mais dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ont aussi progressé moins rapidement (+ 1.2 % sur un an, après + 2.0 % en 2013).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

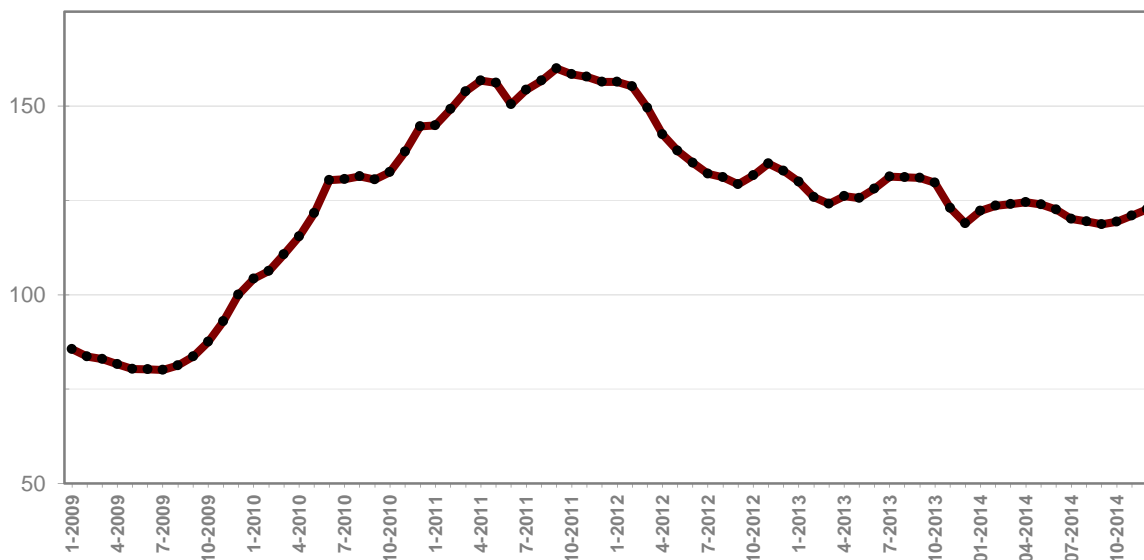


En outre, et après la remontée rapide qui s'était constatée en 2013, l'apport personnel mobilisé recule (- 7.2 % sur un an, après + 3.0 % en 2013) sous l'effet du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. Néanmoins, l'amélioration des conditions de 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 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<sup>er</sup> 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 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<sup>ème</sup> 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 (reprise de la primo accession et retour des investisseurs), 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<sup>ème</sup> trimestre 2014 qu'elle ne l'avait été en 2013, à la même époque, avec + 16.3 % pour la production et + 12.4 % pour le nombre de prêts. La tendance récessive passée de la production de crédits cède donc maintenant la place au redressement du marché : avec + 1.5 % en 2014. Il en est de même du nombre de prêts bancaires, avec + 3.1 % sur un an.

**→ Le marché de l'ancien**

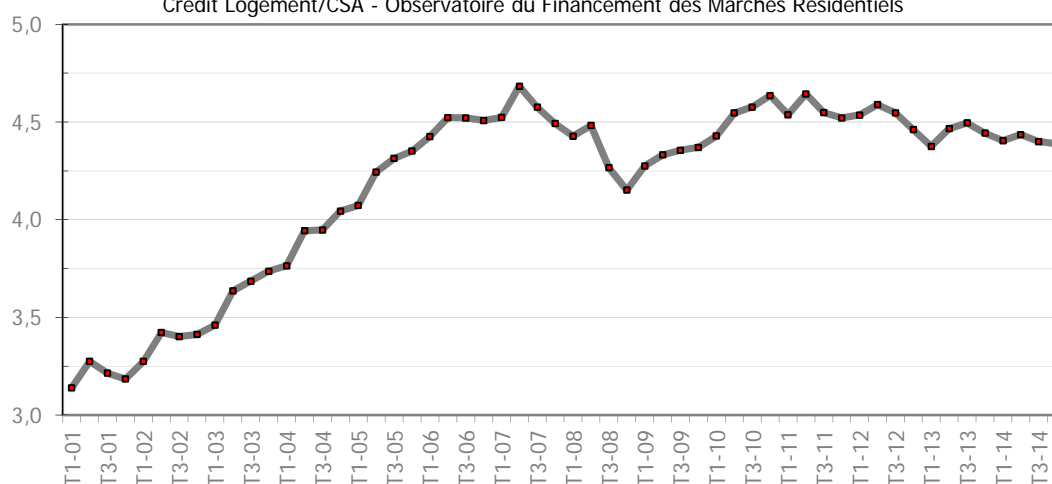
Après le ralentissement de la hausse constaté dès l'été 2011, les coûts des logements anciens achetés par les ménages ont progressé lentement en 2014 (+ 0.4 % sur un an, après - 0.2 % en 2013). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières ont stagné (+ 0.0 % sur un an, 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 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (4.44 années de revenus, en 2013 à la même époque).

Néanmoins, le niveau de l'apport personnel mobilisé recule de nouveau, après la baisse rapide constatée en 2013 (- 5.1 % sur un an, après - 7.4 % 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.

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

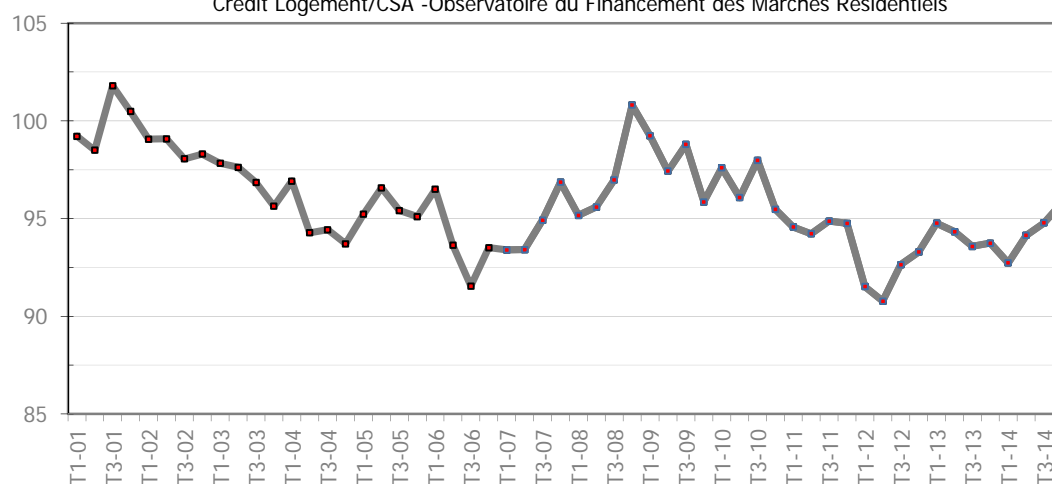
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 %. Le nombre de prêts accordés augmentant à un rythme aussi soutenu que la production : + 43.0 %.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au cours du 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre 2014 qu'elle ne l'avait été en 2013, à la même époque, avec + 6.2 % pour la production : même si dans le même temps, c'est plutôt la stabilité qui prévaut pour le nombre de prêts (- 0.1 %), les conditions de crédit n'incitant pas à recourir à des nombreux (petits) prêts complémentaires.



Mais après un printemps marqué par la dépression du marché, en dépit du rebond constaté depuis l'été, la production recule de 4.1 % sur un an. Il en est de même du nombre de prêts accordés qui baisse à un rythme comparable à celui de la production : - 5.4 % 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

