



Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

1^{er} Trimestre 2014

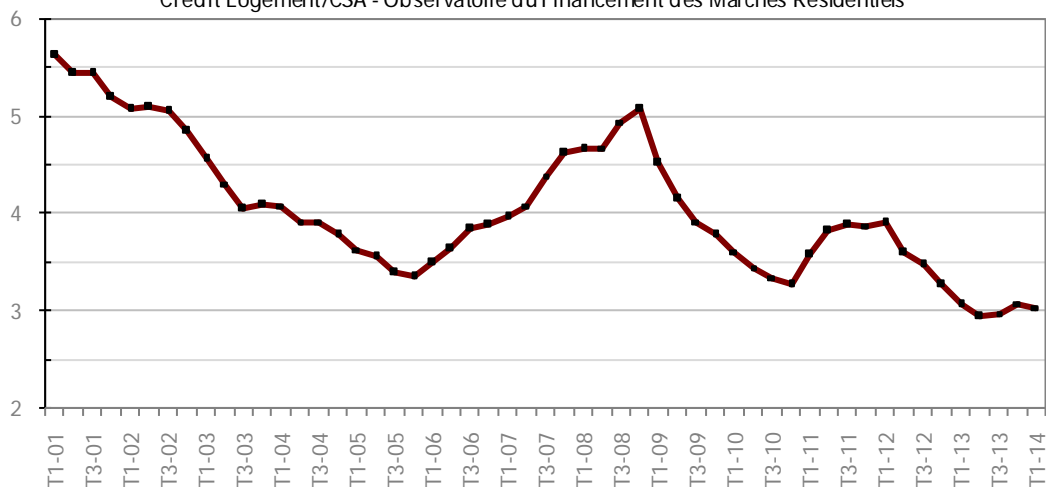
I. L'ensemble des marchés

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 1^{er} trimestre 2014, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.03 %, en moyenne (3.07 % pour l'accession dans le neuf et 3.04 % pour l'accession dans l'ancien).

Après avoir repris 19 points de base entre juin et octobre 2013, les taux avaient légèrement reculé au cours du 3^{ème} trimestre 2013, pour s'établir à 3.08 % en décembre. Ils ont diminué plus rapidement au cours du 1^{er} trimestre 2014, cédant 8 points de base et revenant à leur niveau d'août 2013. La baisse a été la plus forte sur le marché des travaux (3.03 % en mars contre 3.12 % en décembre 2013) et sur celui de l'ancien (2.98 % en mars contre 3.08 % en décembre 2013). Mais elle est peu prononcée sur le marché du neuf (3.06 % en mars contre 3.08 % en décembre 2013). Les taux des crédits immobiliers sont maintenant propices à l'expansion de la demande.

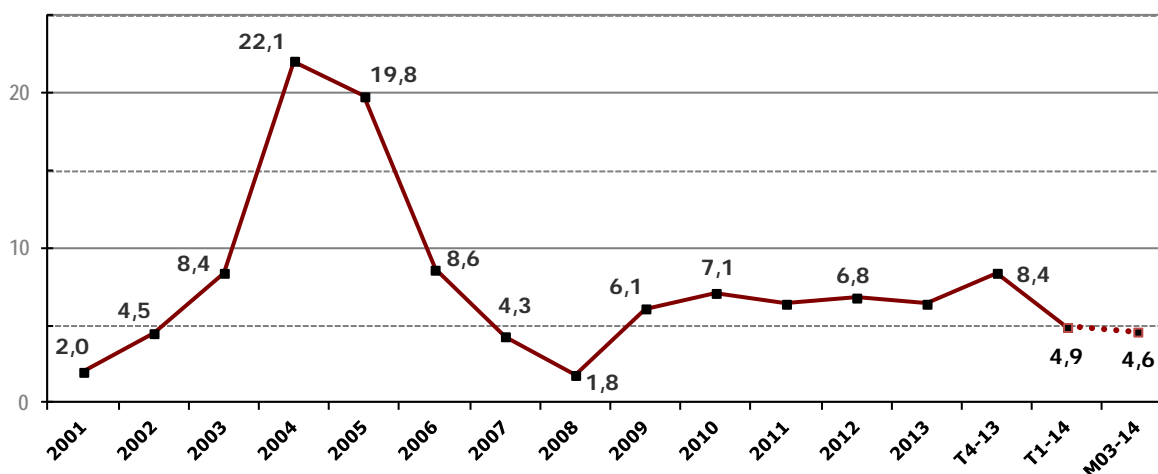
Avec la baisse des taux, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 % a progressé pour s'établir à 84.4 % en mars 2014 (78.0 % au 4^{ème} trimestre 2013). Dans le même temps, la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % recule à 2.6 % (3.3 % au 4^{ème} trimestre 2013).

Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5 à 4,0	4,0 à 4,5	4,5 à 5,0	5,0 à 5,5	5,5 à 6,0	6,0 et +	Ensemble
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	83,3	14,2	2,4	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T4-13	78,0	18,7	3,2	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T1-14	81,7	15,4	2,9	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M03-14	84,4	13,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0

Quant à la part de la production réalisée à taux variable*, elle diminue toujours avec 4.6 % en mars, contre 8.4 % au 4^{ème} trimestre 2013. La baisse des taux constatée depuis janvier rend ces formules moins intéressantes pour les emprunteurs qu'à la fin 2013.

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 3.00 % en mars et une durée moyenne légèrement inférieure à 17.2 ans (en fait, 206 mois), les taux pratiqués dépendent fortement de la durée pratiquée. Par exemple, 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. En outre, les taux sont plus élevés lorsque les formules retenues sont à taux fixe. Par exemple, 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 (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 2.85 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 2.16 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de l'ordre de 70 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 100 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 85 points de base pour du fixe et de près de 80 points de base pour du variable.

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.

* 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	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 (en %)	2ème quartile	2,82	3,13	3,50	2,29	2,52	2,85
	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

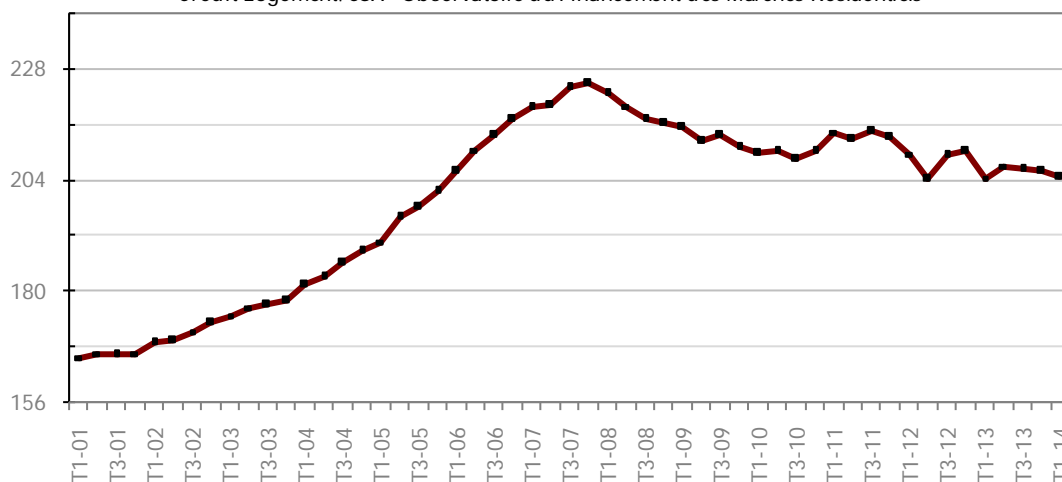
La baisse des taux constatée au 1^{er} trimestre 2014 a été de 12 points pour les formules à taux fixe sur les durées de 15 et 20 ans et de 16 points pour les formules à taux variable sur les durées de 15 et 20 ans. En revanche sur les durées à 25 ans, la baisse n'a été que de 6 points pour les formules à 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	

→ 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 1^{er} trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 205 mois en moyenne (228 mois pour l'accession dans le neuf et 217 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne qui avait fortement reculé au début de l'année 2013 (repli de la primo accession sous l'effet de la dégradation du PTZ+) s'était ressaisie au début du printemps, une fois le choc du PTZ+ absorbé. Mais dans l'ensemble, elle s'était stabilisée 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. Alors que les flux de la primo accession des jeunes ménages (dans le

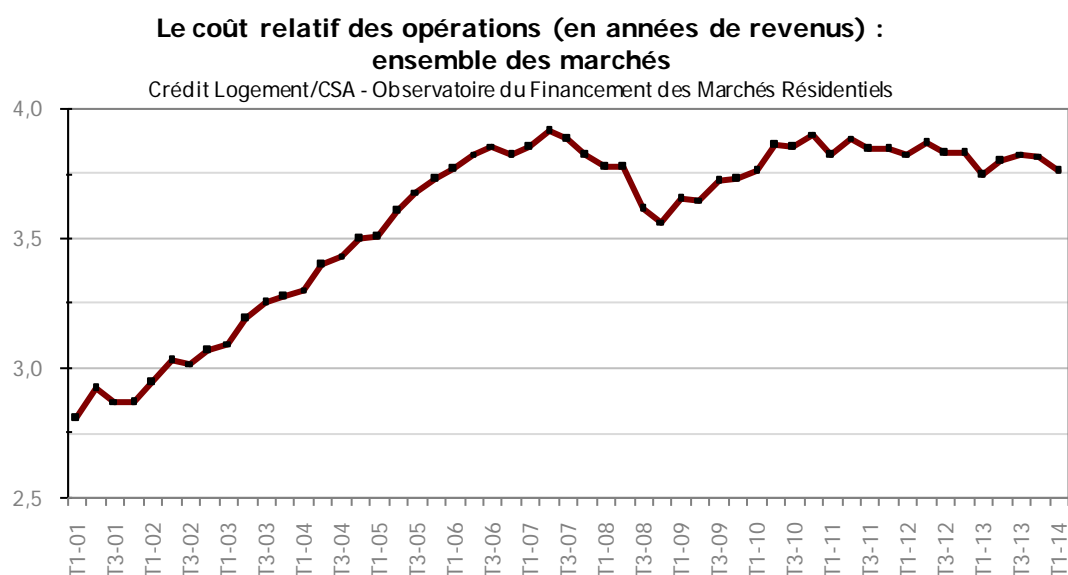
neuf, notamment) sont déprimés, la durée moyenne des prêts accordés a encore diminué durant le 1^{er} trimestre 2014.

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'établit alors à 15.7 % en mars 2014. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 21.6 % de la production. Alors que durant une grande partie de l'année 2013, et au-delà des fluctuations qui peuvent s'observer d'un mois sur l'autre, la structure de la production restait relativement stable, elle se déforme depuis le début de l'année 2014, au détriment 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	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	4,8	16,4	32,9	28,7	16,7	0,5	100,0
	T4-13	4,8	15,5	31,1	30,2	17,9	0,4	100,0
	T1-14	5,3	16,5	32,9	29,2	15,7	0,4	100,0
	M03-14	5,2	16,4	34,0	28,8	15,2	0,5	100,0

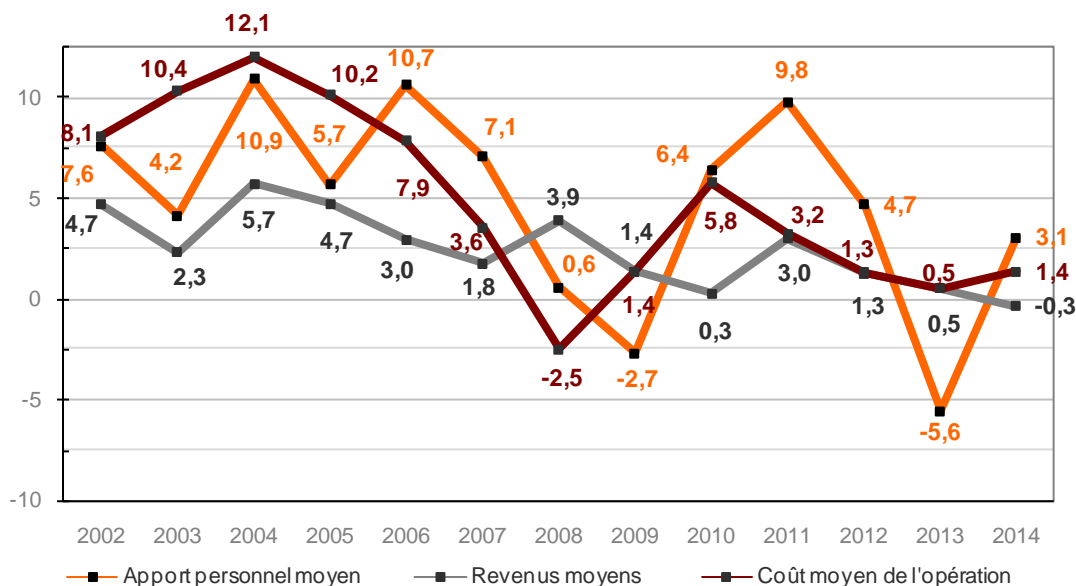
I.2. Les conditions d'expression de la demande

➔ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Alors que le coût des opérations réalisées par les ménages a poursuivi sa progression à un rythme modéré en 2013 (+ 0.5 %, après + 1.3 % en 2012), le coût relatif s'est maintenu à haut niveau, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre, pour s'établir à 3.82 années de revenus au 4^{ème} trimestre. Au cours du 1^{er} trimestre 2014, la hausse du coût des opérations s'est accélérée (+ 1.4 % sur un an, en glissement annuel). Mais le coût relatif s'est légèrement replié, à 3.76 années de revenus, en dépit de la baisse des revenus des ménages qui réalisent ces opérations, dans un contexte persistant de dépression économique (- 0.3 % sur un an, en glissement annuel, après + 0.5 % en 2013).

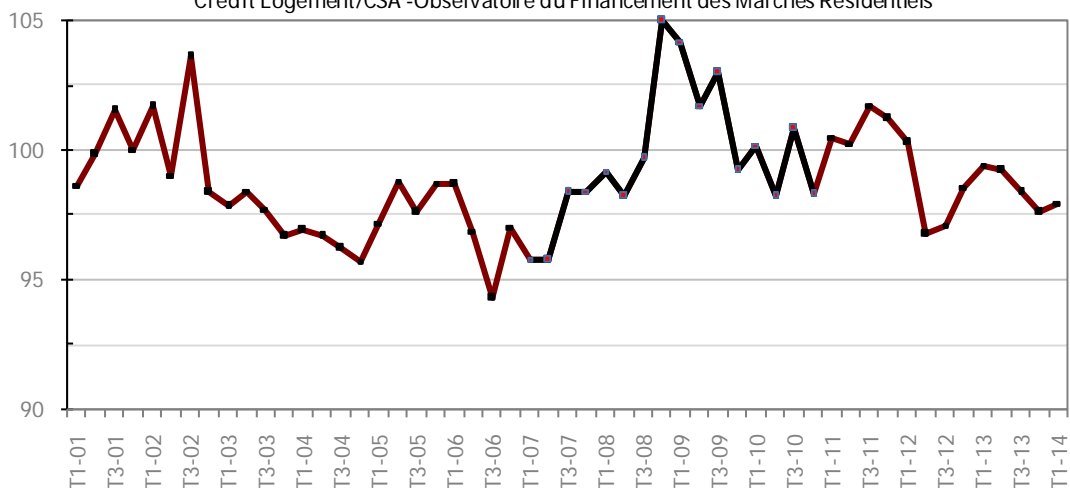
Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est redressé au cours du 1^{er} trimestre 2014 (+ 3.1 % sur un an, en glissement annuel, après - 5.6 % en 2013), dans un contexte de panne de la primo accession et de renforcement des difficultés d'accès à la propriété des ménages modestes.



➔ 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 s'est dégradé tout au long de l'année 2013. La demande qui se réalise 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 en l'absence du ticket d'entrée que le PTZ+ représentait pour eux, auparavant.

Avec la baisse des taux constatée au 1^{er} 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.

I.3. L'activité du marché des crédits

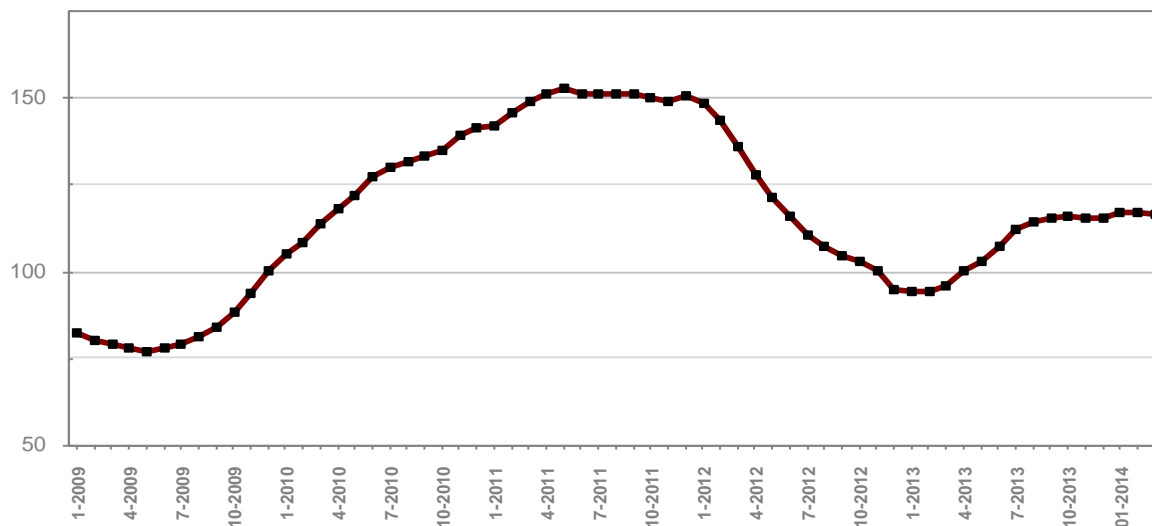
Après la forte récession de la production de crédits immobiliers constatée en 2012 (- 26.4 % pour l'ensemble des prêts bancaires), l'année 2013 a été celle du redémarrage, avec une production en hausse de 29.7 %. Après un 1^{er} trimestre de dégradation, suivant un profil saisonnier habituel, le redémarrage de la production a été sensible durant le 2^{ème} trimestre. Puis comme chaque année, la production a marqué le pas durant les mois d'été ... pour se stabiliser au 4^{ème} trimestre.

Dans le même temps, 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'a 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. Pour autant, la production reste bien orientée et en progression rapide sur un an, avec + 25.7 % en rythme annuel (en année glissante). Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés, avec + 21.5 % 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



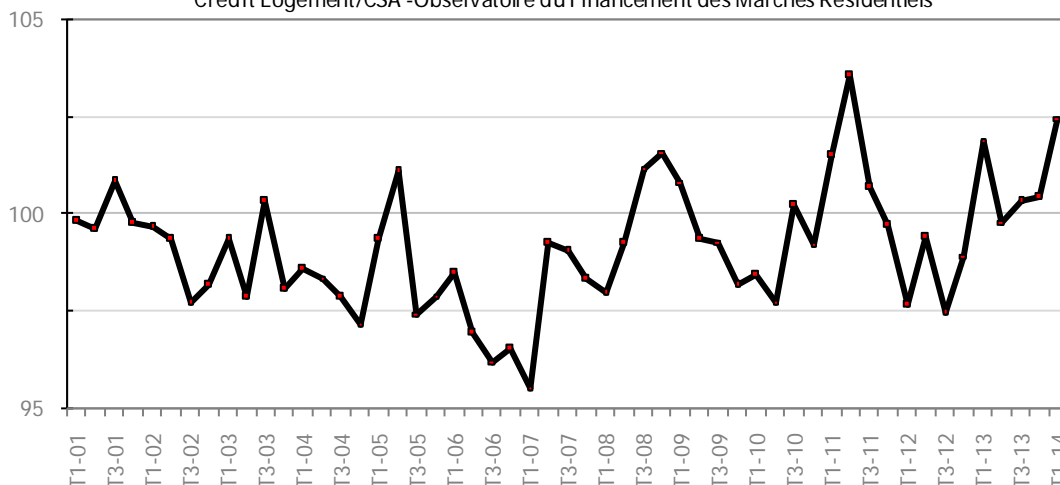
I.4. La diversité des clientèles

→ Les ménages modestes (moins de 3 SMIC)

La reconfiguration du PTZ+ intervenue en 2012 a particulièrement affecté les ménages modestes qui nourrissaient un projet d'accession à la propriété. L'indicateur de solvabilité des moins de 3 SMIC a alors enregistré une chute sévère : il est redescendu au début de l'année 2012 à un de ses plus bas niveaux observés depuis le début des années 2000.

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

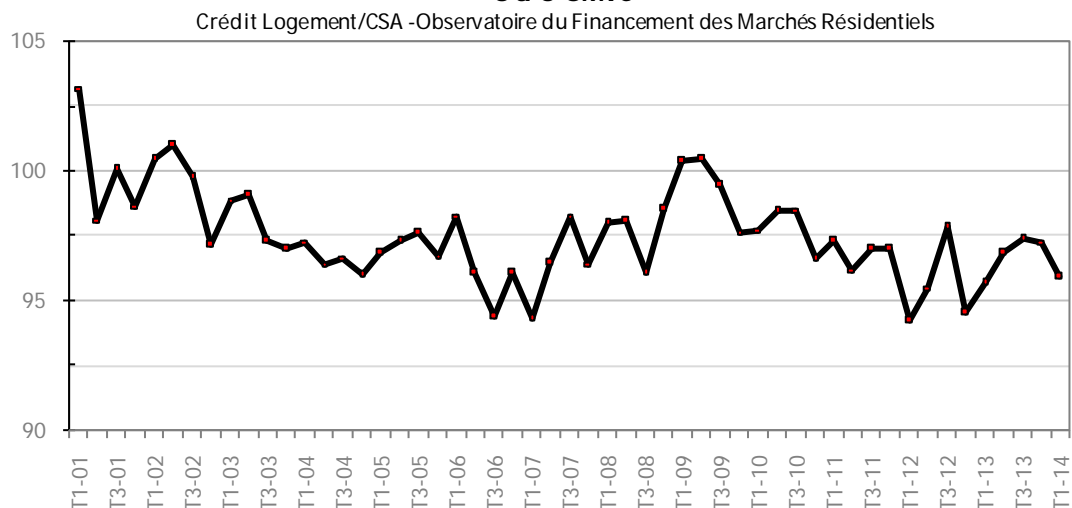
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Mais l'amélioration des conditions de crédit constatée durant l'année 2012 a permis d'enrayer la dégradation de l'indicateur de solvabilité de ces ménages modestes. L'amélioration s'est confirmée au 1^{er} trimestre 2014. Pour autant, la solvabilité des moins de 3 SMIC qui est mesurée ici concerne celle des ménages modestes qui sont dotés d'un apport personnel suffisant pour réaliser leur projet : l'apport moyen augmente d'ailleurs rapidement, depuis le début de l'année 2014 (+ 11.6 % sur un an, en glissement annuel, après - 9.8 % en 2013). Mais 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



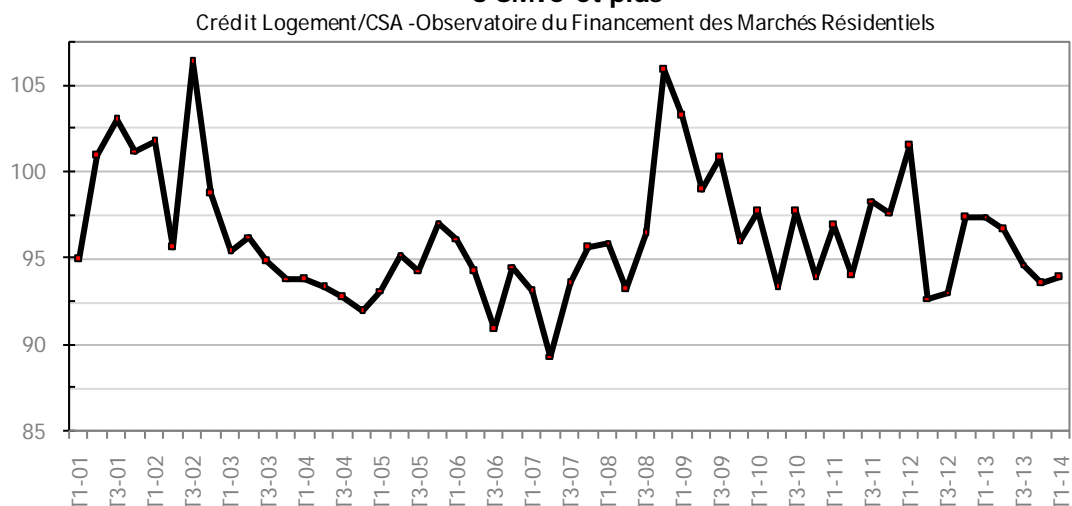
L'indicateur de solvabilité des 3 à 5 SMIC s'est dégradé de 2009 à 2012, pour descendre alors à son niveau le plus bas des années 2000.

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 les conséquences de la crise économique (faible augmentation des revenus). D'ailleurs un recul prononcé de l'apport personnel mobilisé par ces ménages a été constaté en 2013 (- 6.3 %, après + 8.1 % en 2012).

Depuis le début de l'année 2014, l'indicateur de solvabilité des 3 à 5 SMIC se détériore sous l'effet de la remontée du coût des opérations réalisées. Mais sa dégradation est atténuée par la remontée de l'apport personnel (+ 4.9 % 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



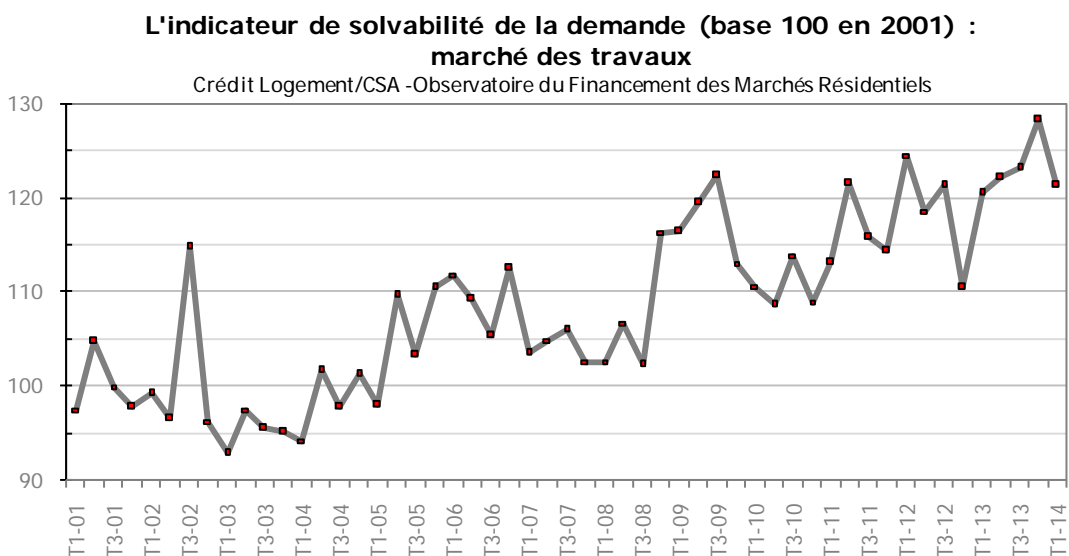
Les ménages aisés n'ont pas été affectés par la remise sous conditions de ressources du PTZ+, au début de l'année 2012. Pourtant, leur indicateur de solvabilité s'est replié dès le printemps 2012, le ralentissement de la hausse des prix n'ayant pas été suffisant pour contrebalancer l'impact du blocage du marché de la revente sur ces ménages.

En 2013, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé régulièrement. La progression sensible du coût des opérations immobilières réalisées (+ 2.2 % 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 se maintient à bas niveau, 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 pour compenser la hausse des coûts des opérations observée jusqu'alors.

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché des travaux



En dépit du ralentissement de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 1.6 % en 2012 après + 4.4 % en 2011), l'indicateur s'est détérioré en 2012 sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 6.5 % en 2012 après + 10.7 % en 2011).

Mais 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 (- 2.6 % 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 (+ 2.2 % sur un an, en glissement annuel).

→ Le marché du neuf

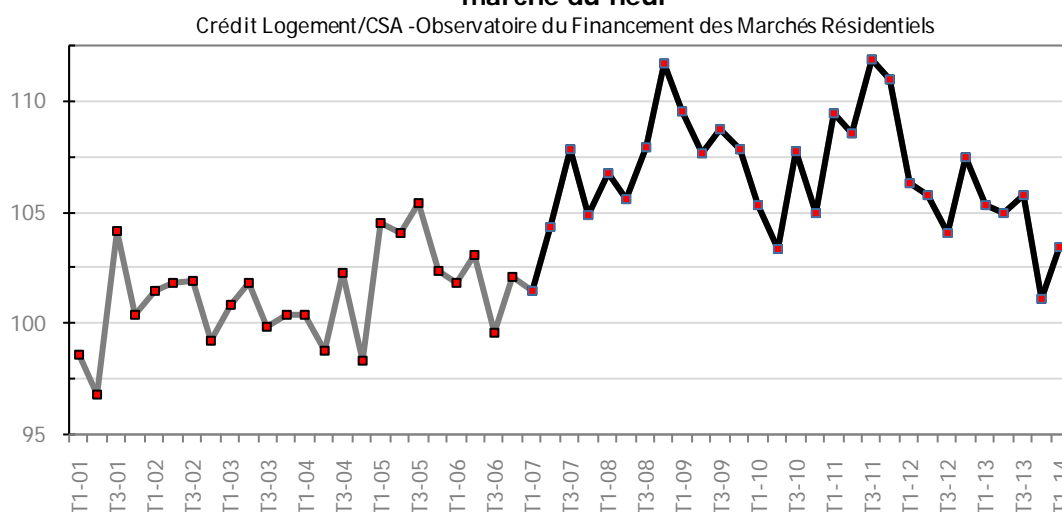


Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf progresse depuis plusieurs années. Il a d'ailleurs enregistré une nouvelle poussée au 2nd semestre 2013, pour s'établir à 4.70 années de revenus au 4^{ème} trimestre (4.67 années de revenus en décembre 2013). C'est le niveau le plus élevé constaté jusqu'alors par l'Observatoire. Le coût moyen des opérations réalisées a en effet augmenté rapidement en 2013 (+ 2.8 % en 2013, après + 1.7 % en 2012).

Après dépassé en février 2014 le niveau le plus élevé constaté depuis le début des années 2000 (4.72 années de revenus, contre 4.38 années de revenus en février 2013), il s'est replié en mars à 4.44 années de revenus. Ainsi, avec 4.56 années de revenus en moyenne au 1^{er} trimestre 2014, le coût relatif retrouve le niveau qui était le sien il y a un an.

Dans le même temps, après une remontée qui s'était poursuivie à un rythme soutenu en 2013 (+ 4.3 % en 2013), l'apport personnel mobilisé recule au 1^{er} trimestre 2014 (- 0.7 % sur un an, 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.

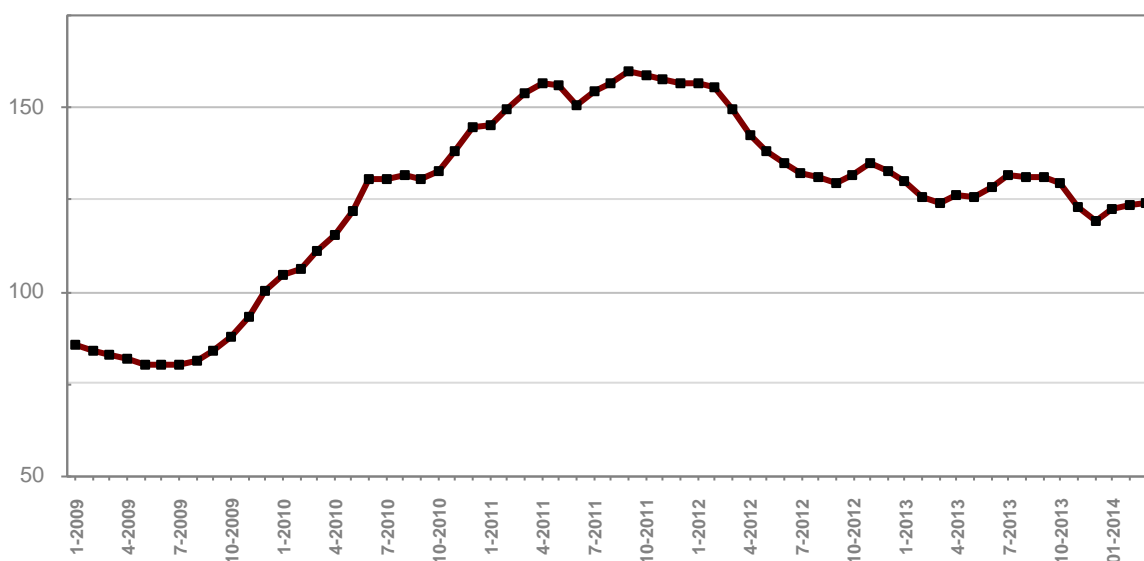
**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) :
marché du neuf**



En 2012, la récession a été moins forte dans le neuf que pour l'ensemble du marché. Le recul de la production de crédits n'a donc été de 11.5% pour les prêts bancaires accordés dans le neuf.

**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



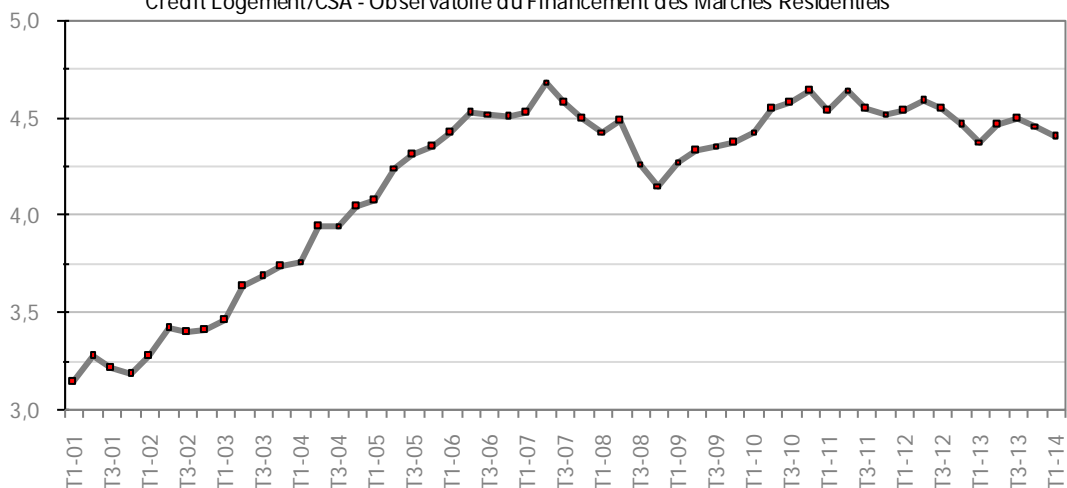
En 2013, la production de crédits a augmenté doucement avec + 4.4 %. La comparaison avec la fin de 2012 a été cependant faussée. Durant le 4^{ème} trimestre 2012, en effet, la production s'est relevée de façon artificielle (fin du « Scellier », dégradation du PTZ). Pour autant, le recul du nombre de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

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 continue à se redresser, en dépit de la dépression saisonnière de l'activité avec + 8.4 % en rythme annuel (en année glissante). Et le nombre de prêts accordés est maintenant stabilisé.

➔ **Le marché de l'ancien**

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

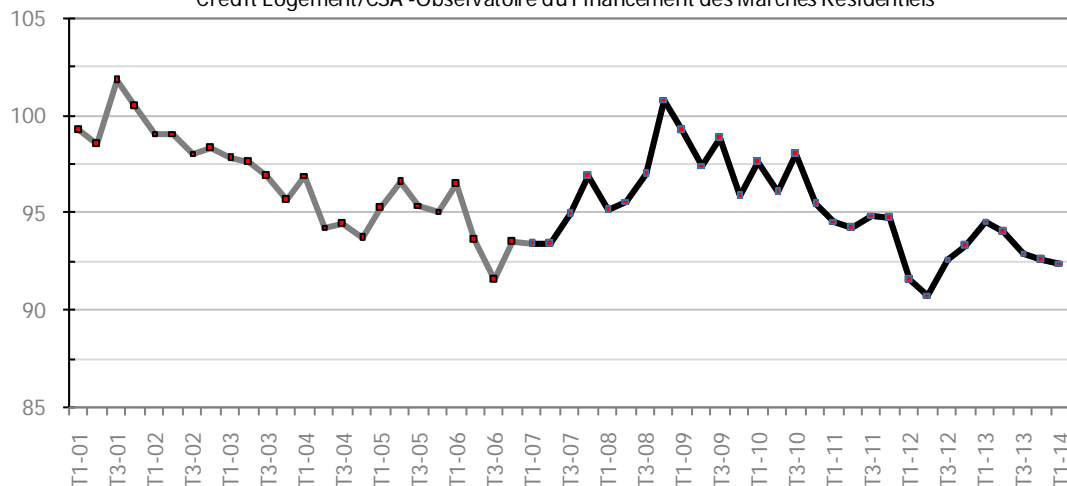


Après le ralentissement de la hausse constaté dès l'été 2011, les prix des logements anciens remontent lentement depuis le printemps 2013. Comme cela est habituel sur un marché en redémarrage, les prix ont augmenté de 1.6 % sur un an (en glissement annuel) au 1^{er} trimestre 2014 (après + 0.1 % en 2013). Le coût relatif des opérations s'érode pourtant lentement, à 4.39 années de revenus en mars 2014 (4.40 années de revenus au 1^{er} trimestre 2014).

Néanmoins, la remontée de l'apport personnel mobilisé se confirme maintenant après la baisse rapide constatée en 2013 (+ 3.5 % sur un an, en glissement annuel, après - 8.2 % en 2013), sous l'effet notamment de la dépression de la primo accession des ménages à revenus modestes.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 et il a même bénéficié d'un début d'amélioration au mois de mars. Il s'établit néanmoins à bas niveau au 1^{er} trimestre 2014, au regard des observations faites depuis le début des années 2000.

En 2012, la récession du marché de l'ancien a été particulièrement sévère. Et le recul de la production de crédits a été très rapide, avec - 35.5 % pour les prêts bancaires accordés dans l'ancien.

Après cette dégradation brutale, la production de crédits à l'ancien s'est redressée fortement en 2013 avec + 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 avec + 43.0 %, retrouvant juste le niveau qui était le sien au début de l'été 2012.

Depuis le début de l'année 2014, comme cela est habituel à cette période de l'année, le marché de l'ancien est calme. Et la production de crédits marque le pas au 1^{er} trimestre 2014. Elle s'affiche néanmoins toujours en progression rapide, avec + 36.0 % en rythme annuel (en année glissante). Et le nombre de prêts accordés augmente à un rythme moins soutenu que la production avec + 34.1 % en rythme annuel (en année glissante).

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

