



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

1^{er} Trimestre 2015

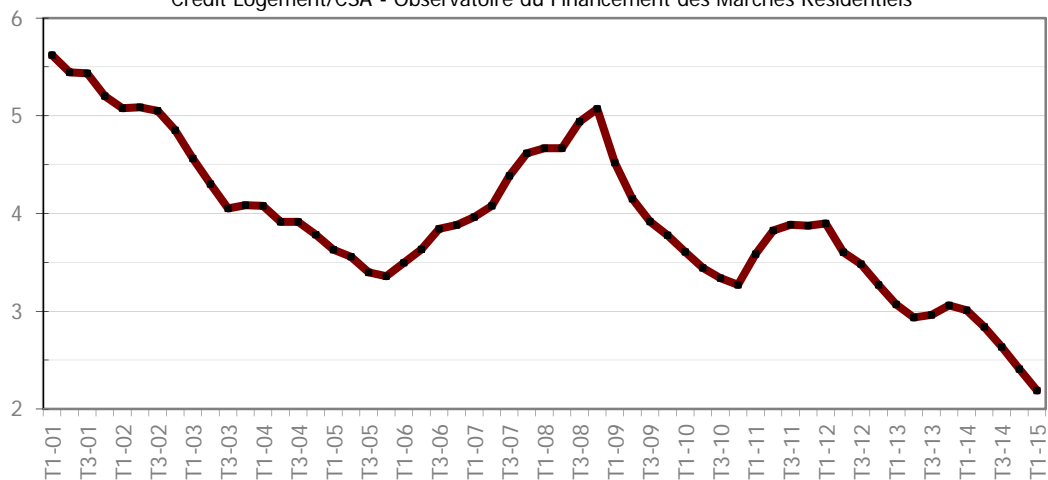
I. L'ensemble des marchés

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



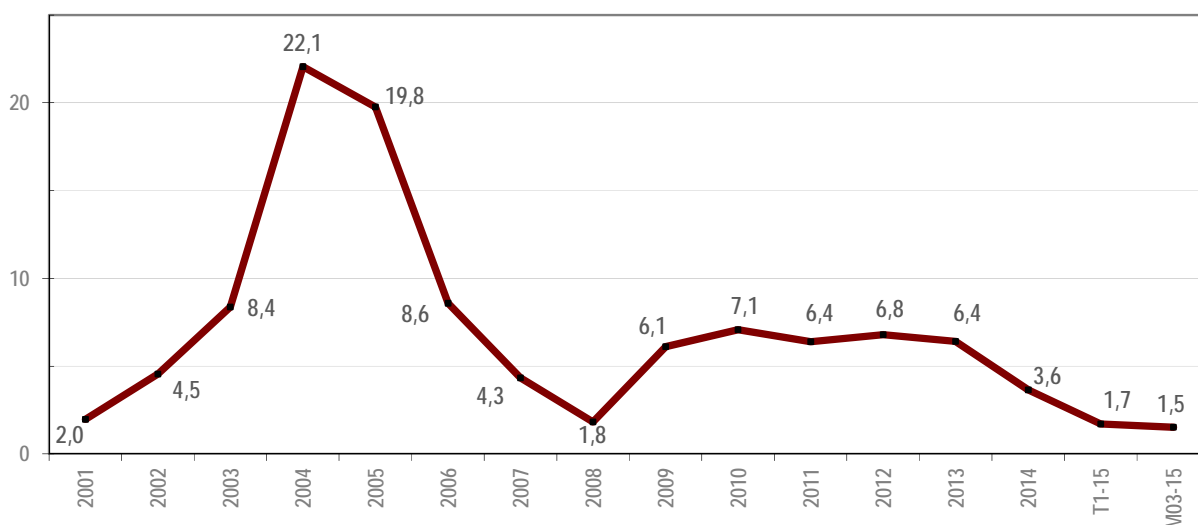
Au 1^{er} trimestre 2015, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.19 %, en moyenne (2.25 % pour l'accession dans le neuf et 2.21 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse qui a conduit les taux à 2.12 % en mars (contre 3.08 % en décembre 2013), contribue maintenant à l'accélération de la reprise des marchés immobiliers. Elle s'appuie toujours sur la baisse du coût des ressources et sur la volonté des banques de redynamiser la demande. Et elle reste d'ampleur comparable sur tous les marchés : sur le marché du neuf avec 2.17 % en mars (contre 3.08 % en décembre 2013), sur celui de l'ancien avec 2.13 % en mars (contre 3.08 % en décembre 2013) et sur celui des travaux avec 2.06 % en mars (contre 3.12 % en décembre 2013). La seule baisse des taux intervenue depuis la fin 2013 équivaut à un recul des prix de 9.0 % sur le marché de l'ancien et de 8.5 % sur celui du neuf !

En outre, la totalité de la production est désormais réalisée à un taux inférieur à 3.5 % et la part de la production à taux variable¹ s'établit à 1.5 % en mars, son plus bas niveau depuis le début des années 2000. Le niveau actuel des taux 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 : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Pour un taux moyen à 2.12 % en mars et une durée moyenne de 17.6 ans (en fait, 211 mois), les taux pratiqués dépendent de la durée pratiquée. Par exemple, 2.63 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 1.97 % 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, 2.26 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (98.5 % de la production en mars), mais 1.83 % pour cette même durée à taux variable (1.5 % 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 1.93 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 1.51 % 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 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 60 points de base pour du fixe et de plus de 70 points de base pour du variable.

Prêts du secteur concurrentiel	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES			
	Mars 2015	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er quartile		1,71	1,93	2,22	1,10	1,51	1,79
Taux moyens		1,87	2,15	2,54	1,27	1,72	2,10
(en %)		1,99	2,30	2,72	1,53	1,93	2,22
4ème quartile		2,26	2,57	3,03	1,84	2,18	2,52
Ensemble		1,97	2,26	2,63	1,44	1,83	2,15

La baisse des taux constatée depuis mars 2014 a été de 95 points pour les formules à taux fixe et de l'ordre de 80 points, en moyenne, pour les formules à taux variable.

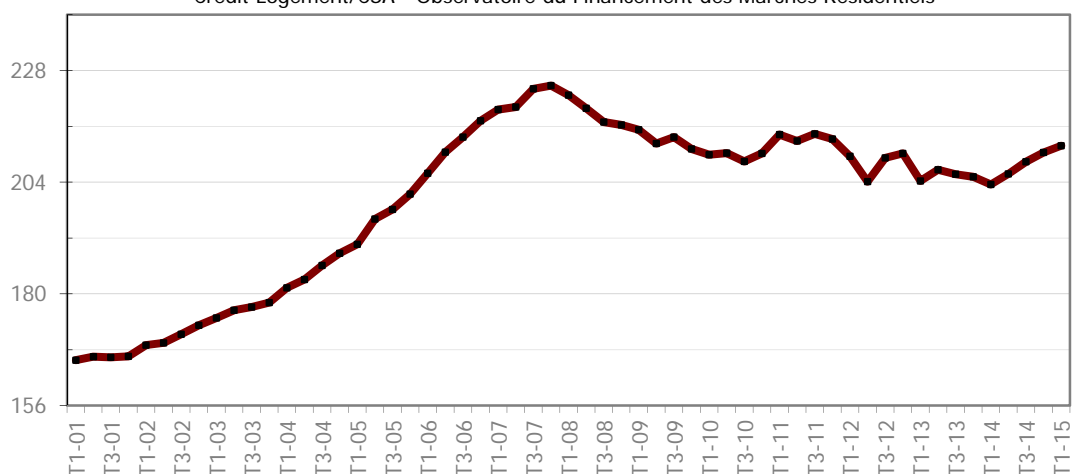
¹ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

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	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Décembre 2012	3,22	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars 2013	3,06	3,06	2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92
Juin 2013	2,90	2,90	2,82	3,11	3,45	2,40	2,73	2,71
Septembre 2013	3,04	3,04	2,98	3,28	3,60	2,48	2,74	2,88
Décembre 2013	3,08	3,08	3,03	3,33	3,65	2,54	2,80	3,10
Mars 2014	3,00	3,00	2,91	3,21	3,59	2,38	2,64	2,82
Juin 2014	2,80	2,80	2,67	2,95	3,31	2,11	2,40	2,69
Septembre 2014	2,59	2,59	2,43	2,72	3,07	1,89	2,22	2,37
Décembre 2014	2,38	2,38	2,21	2,50	2,83	1,63	1,97	2,16
Mars 2015	2,12	2,12	1,97	2,26	2,63	1,44	1,83	2,15

→ 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 2015, la durée des prêts accordés était de 212 mois en moyenne (237 mois pour l'accession dans le neuf et 226 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne qui fléchissait depuis 2011 s'est ressaisie dès la fin du printemps 2014 et elle s'est allongée de 8 mois depuis. Ce sont les jeunes ménages qui bénéficient largement de cette évolution. Les flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes retrouvent ainsi de la vigueur d'autant que les soutiens publics à cette demande se sont amplifiés depuis un an.

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	4,7	16,0	32,3	31,1	15,3	0,6	100,0
	T1-15	3,7	13,7	30,5	33,6	17,9	0,6	100,0
	M03-15	3,6	13,2	31,0	33,3	18,2	0,6	100,0

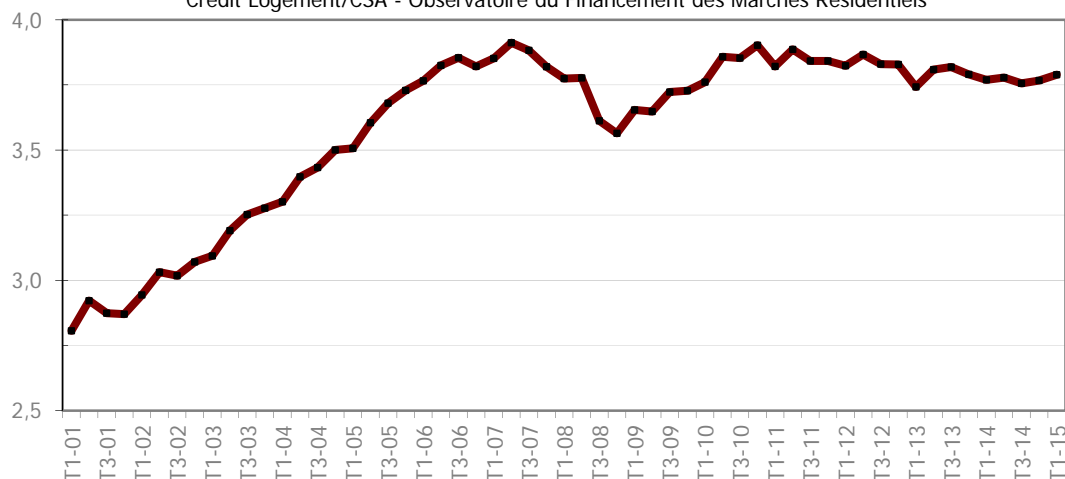
Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie à 18.8 % en mars 2015 (52.1 % à plus de 20 ans, contre 44.5 % en 2013). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 16.8 % de la production (contre 22.2 % en 2013). La structure de la production reflète la déformation qui s'est observée depuis la fin du printemps 2014 au bénéfice des prêts les plus longs.

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

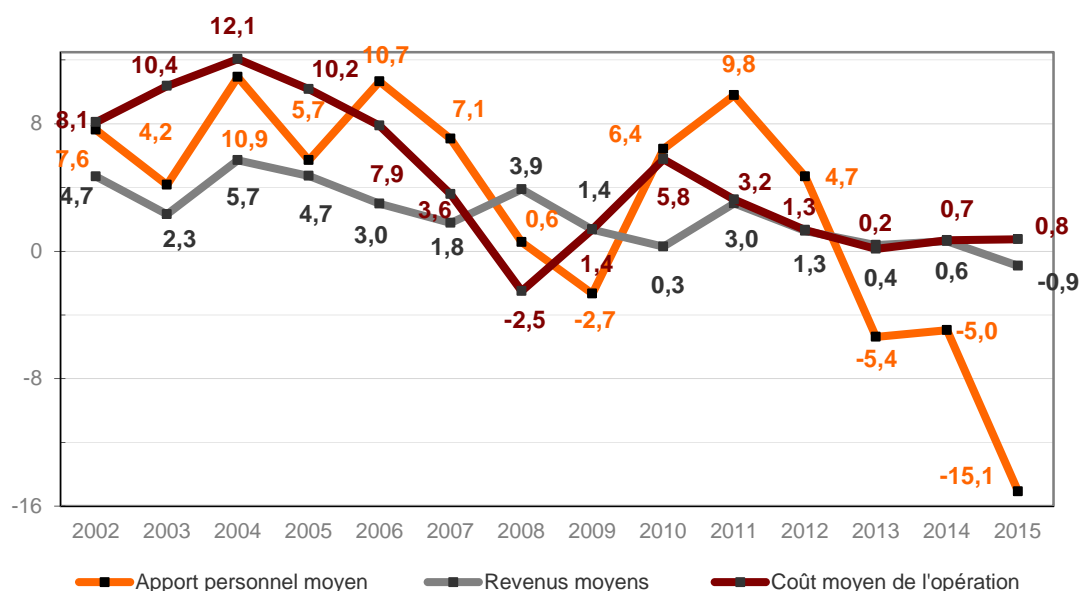
→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



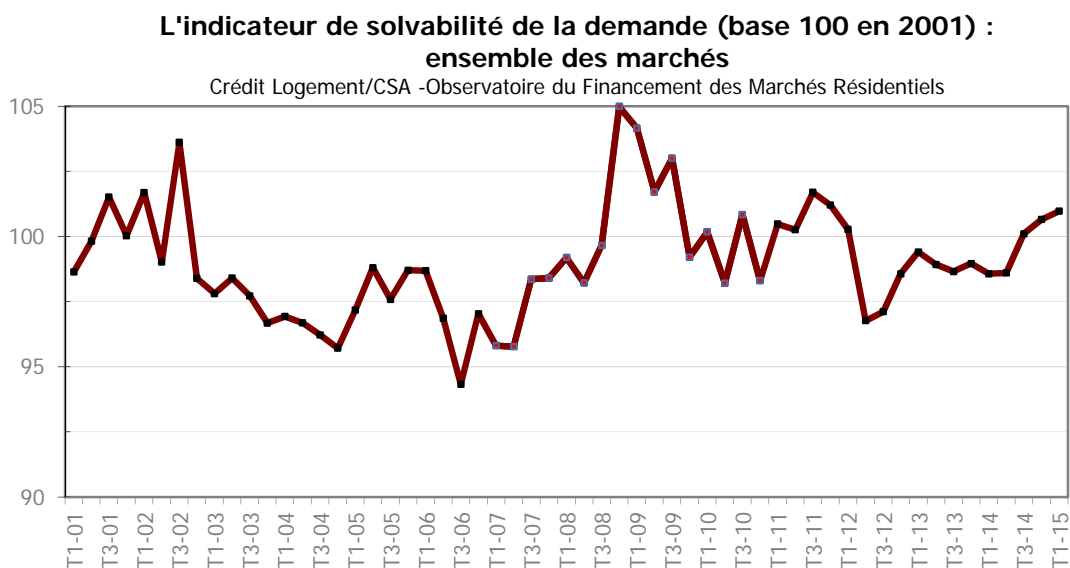
La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages s'est poursuivie au 1^{er} trimestre 2015, à un rythme comparable à celui observé en 2014 (+ 0.8 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel, après + 0.7 % en 2014). Le coût relatif reste de ce fait élevé, à 3.79 années de revenus au 1^{er} trimestre, dans le contexte d'un nouveau recul des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (- 0.9 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel, après + 0.6 % en 2014).



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est fortement dégradé (- 15.1 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel, après - 5.0 % en 2014). Cette évolution, comme celle des revenus des ménage, est logique alors que la reprise de la primo accession et le retour des ménages modestes s'amplifient.

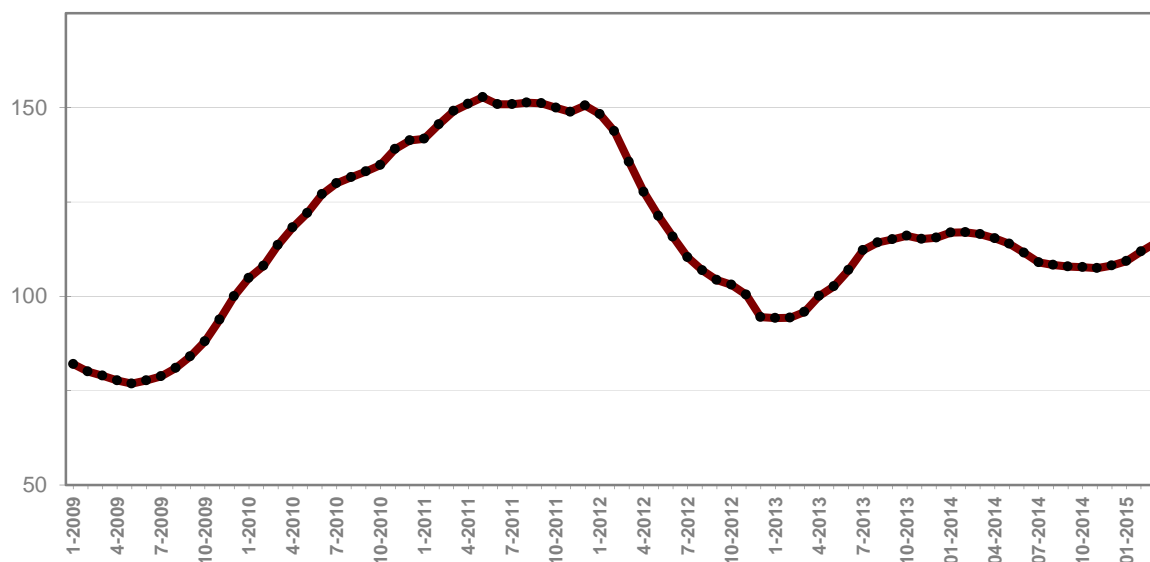
→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Pourtant, après le redressement constaté au 2nd semestre 2014, l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore encore, porté par de très bonnes conditions de crédit et en dépit du recul du taux d'apport personnel qui nécessite un recours plus intense au crédit. L'indicateur de solvabilité retrouve ainsi un niveau particulièrement élevé.



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 avait été celle du redémarrage.

Après un début d'année 2014 marqué par les hésitations de la demande et les contraintes nouvelles imposées par la loi ALUR, la production s'était ressaisie durant l'été. En dépit du redressement observé durant l'été, la production a toutefois reculé de 3.8 % en 2014. La parenthèse de trois mois ouverte au printemps avait fortement affectée les marchés du neuf et de l'ancien et le nombre de prêts bancaires accordés a diminué de 6.4 % en 2014.

Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production s'accélère, portée par l'amélioration des conditions de crédit et le dynamisme de la demande. En mars, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 36.0 % pour la production et de + 23.7 % pour le nombre de prêts. La reprise des marchés est donc rapide et intense.

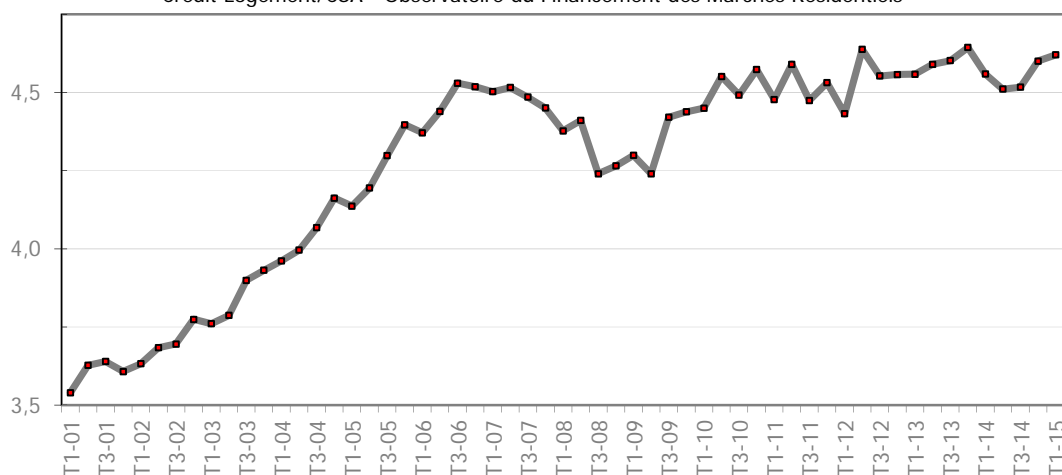
Et le redressement qui se poursuit, permet au rythme d'évolution en glissement annuel de la production mesurée en année glissante, de désormais progresser : + 3.9 % en mars. Alors que le recul sur un an du nombre de prêts bancaires accordés n'est plus que de 2.0 %.

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché du neuf

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

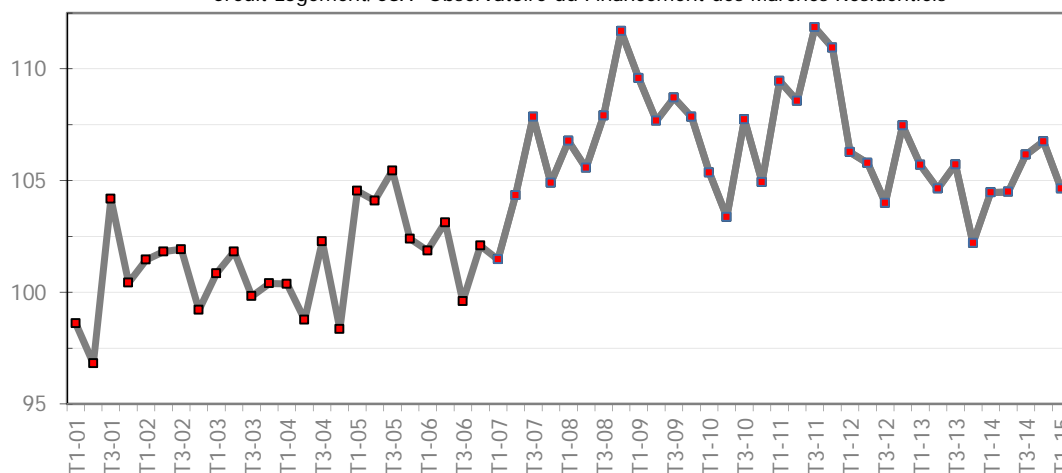
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf s'était replié au cours du 1^{er} semestre de l'année 2014. Mais il remonte depuis l'été 2014 : il est de 4.62 années de revenus au 1^{er} trimestre 2015, un des plus hauts niveaux que l'Observatoire ait eu à connaître depuis le début des années 2000. Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet toujours à un rythme soutenu (+ 1.2 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel, après + 1.4 % en 2014). Alors que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations sont toujours en recul (- 3.1 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2014).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

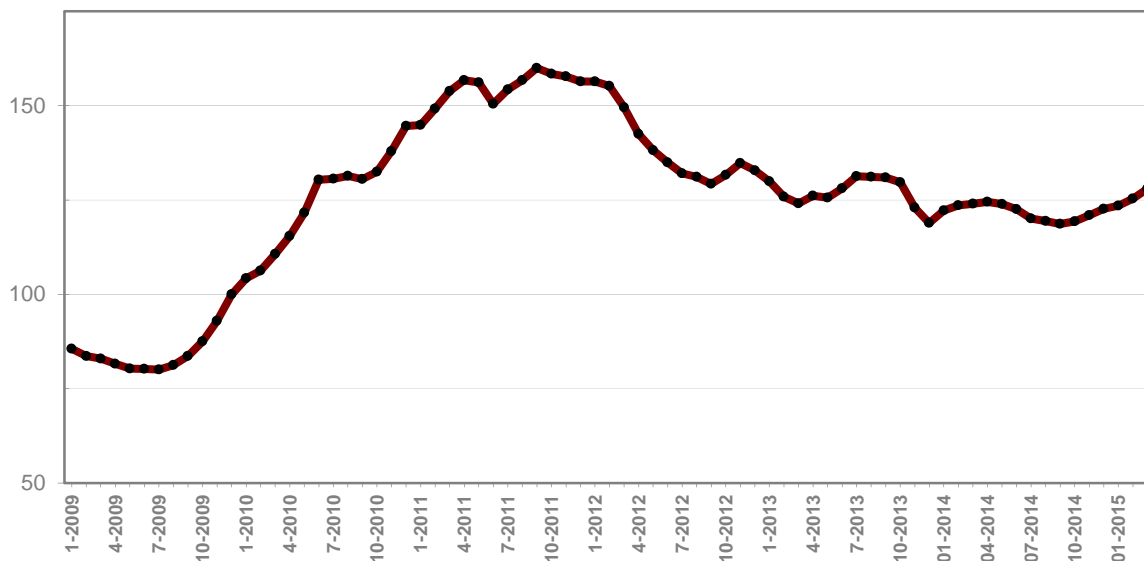


En outre, l'apport personnel mobilisé diminue assez rapidement (- 14.5 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel, après - 7.3 % en 2014) sous l'effet des très bonnes conditions de taux et de durée qui facilitent actuellement le recours au crédit et du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. Dans ces conditions, en dépit d'une nouvelle amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade, mais sans toutefois perdre le bénéfice du redressement constaté en 2014.

Après une année 2013, d'hésitation, la production de crédits avait commencé à se redresser au 1^{er} trimestre 2014, en dépit de la dépression saisonnière de l'activité.

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

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



Mais sur un marché fragile, malmené par une conjoncture économique déprimée et par la dégradation des soutiens publics de la demande, le niveau de la production avait rechuté au 2^{ème} trimestre 2014 et les mois d'été étaient restés à la peine. Avec la reprise saisonnière du marché, la production s'était redressée dès l'automne, bénéficiant en outre des dispositions du Plan de Relance (reprise de la primo accession et retour des investisseurs). En 2014, la tendance récessive passée de la production de crédits avait donc cédé la place au redressement du marché : avec + 1.5 % pour la production et + 3.1 % pour le nombre de prêts bancaires.

Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production s'accélère. En mars, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 32.3 % pour la production et de + 19.7 % pour le nombre de prêts.

Dans ces conditions, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante confirme son redressement en mars : + 7.6 % pour la production et + 3.2 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

→ Le marché de l'ancien

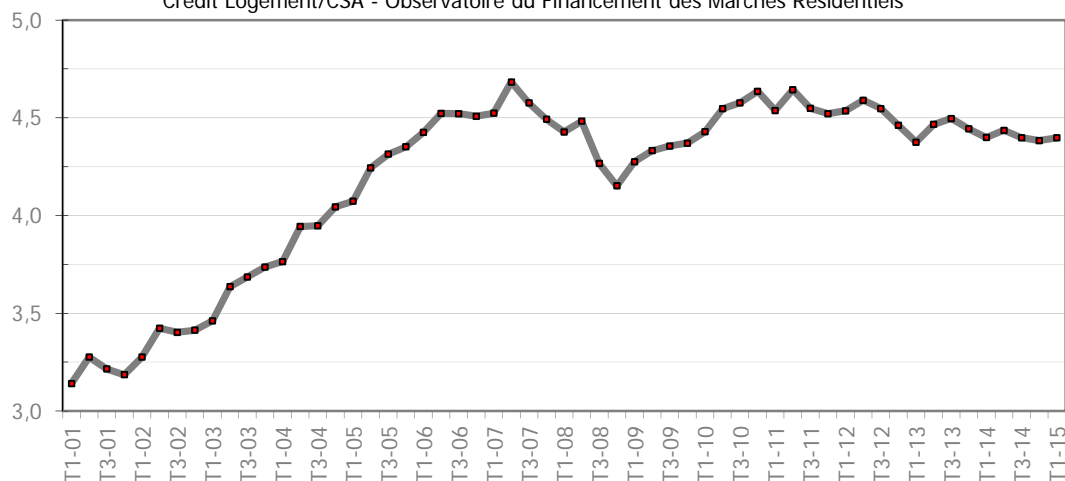
Après le ralentissement de la hausse constaté dès l'été 2011, les coûts des logements anciens achetés par les ménages se sont stabilisés en 2014. Ils s'établissent sur un rythme de croissance modéré au 1^{er} trimestre 2015 (+ 0.7 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières s'élèvent maintenant plus rapidement qu'auparavant (+ 1.7 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel, après - 0.1 % en 2014), le coût relatif des opérations reste néanmoins élevé à 4.40 années de revenus au 1^{er} trimestre 2015 (4.40 années de revenus, en 2014 à la même époque).

Néanmoins, le niveau de l'apport personnel mobilisé recule fortement, après une baisse déjà rapide en 2014 (- 15.6 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel, après - 5.0 % en 2014). Les conditions de taux et de durées actuelles facilitent le recours au crédit, d'autant que la reprise des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes constatée depuis l'été 2014 s'amplifie maintenant.

Mais l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore de nouveau au 1^{er} trimestre 2015, bénéficiant de très bonnes conditions de crédit, il s'établit maintenant à (très) haut niveau.

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

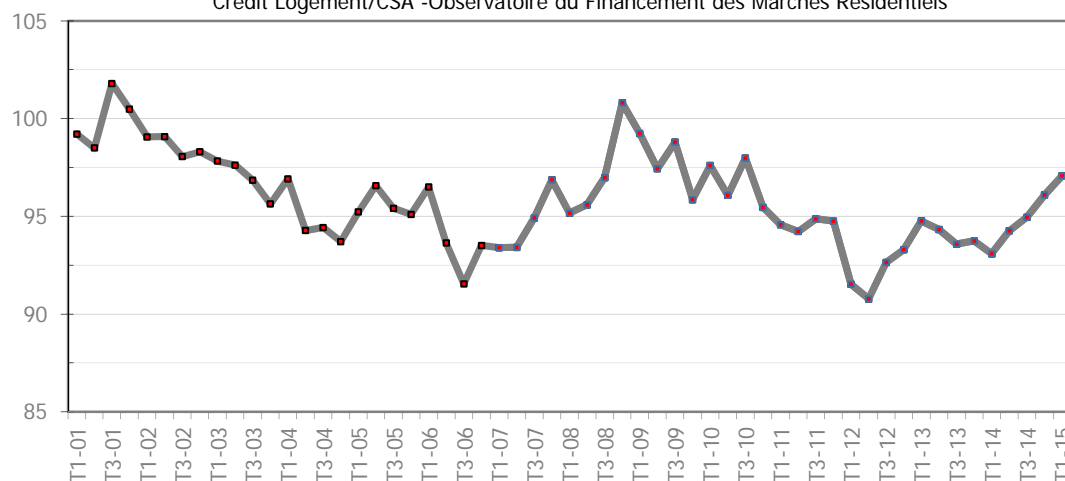
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après la dégradation brutale constatée en 2012, la production de crédits à l'ancien s'était redressée fortement en 2013.

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^{er} trimestre 2014, comme cela est habituel à cette période de l'année, la production de crédits avait marqué le pas. Le marché n'a cependant pas eu le loisir de bénéficier de l'amélioration des conditions de crédit : les contraintes nouvelles imposées par la loi ALUR étaient venues renforcer l'attentisme de la demande et retarder la réalisation des opérations immobilières. La production de crédits s'était néanmoins redressée dès septembre. Mais après un printemps marqué par la dépression du marché, en dépit du rebond constaté à partir de l'été, la production avait reculé de 4.1 % en 2014 et le nombre de prêts accordés de 5.4 %.

Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production se poursuit à un rythme soutenu. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 32.7 % pour la production et de + 17.9 % pour le nombre de prêts.

Aussi, le redressement qui se poursuit, permet au rythme d'évolution en glissement annuel de la production mesurée en année glissante de maintenant progresser : + 3.0 % en mars. Alors que le recul sur un an du nombre de prêts bancaires accordés n'est plus que de 2.2 %.

**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

