



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

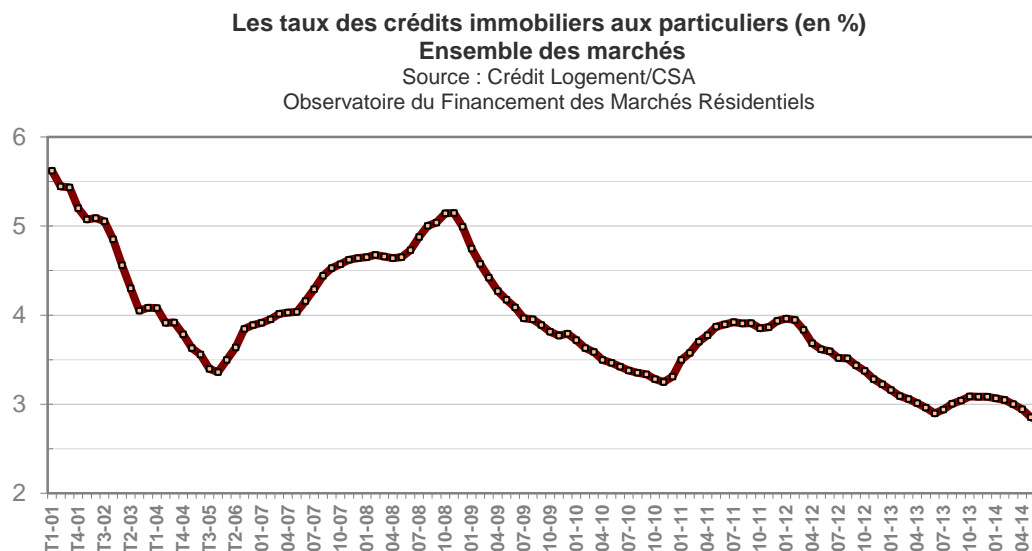
Juin 2014

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M01-14 est définitif et donc aussi M02-14 et M03-14 ; mais M04-14, M05-14 et M06-14 sont provisoires.

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)**



En juin 2014, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.81 %, en moyenne (2.90 % pour l'accession dans le neuf et 2.79% pour l'accession dans l'ancien).

Depuis le début de l'année 2014, le recul des taux est remarquable : ils ont perdu 27 points de base, 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 (2.78 % en juin contre 3.08 % en décembre 2013). Elle reste plus modérée sur le marché du neuf (2.87 % en juin contre 3.08 % en décembre 2013). Alors que sur le marché des travaux, les taux ont légèrement remonté en juin (2.84 % après 2.79 % en mai, contre 3.12 % en décembre 2013), après être descendu plus vite et plus bas que sur les autres marchés.

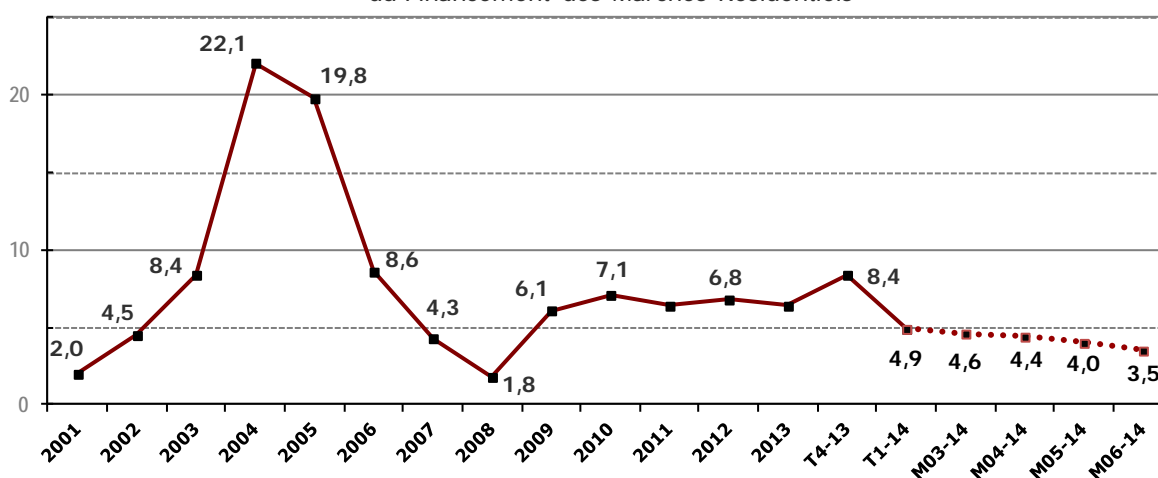
Avec la baisse des taux, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 % s'établit à 94.5 % en juin 2014 (78.0 % au 4^{ème} trimestre 2013). Dans le même temps, la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % recule encore, à 0.3 % (3.3 % au 4^{ème} trimestre 2013).

| 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 |
| | M04-14 | 88,0 | 10,1 | 1,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 |
| | M05-14 | 92,3 | 7,0 | 0,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 |
| | M06-14 | 94,5 | 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, contre 8.4 % au 4^{ème} trimestre 2013. La baisse des taux constatée depuis janvier rend ces formules faiblement attractives 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



⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En juin 2014, la durée des prêts s'est établie à 206 mois, en moyenne.

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 au début du printemps, une fois le choc du PTZ+ absorbé. Mais dans l'ensemble, elle s'est maintenue 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 la primo accession des ménages jeunes ou modestes est en panne, la durée moyenne des prêts accordés est stabilisée depuis le début de l'année 2014.

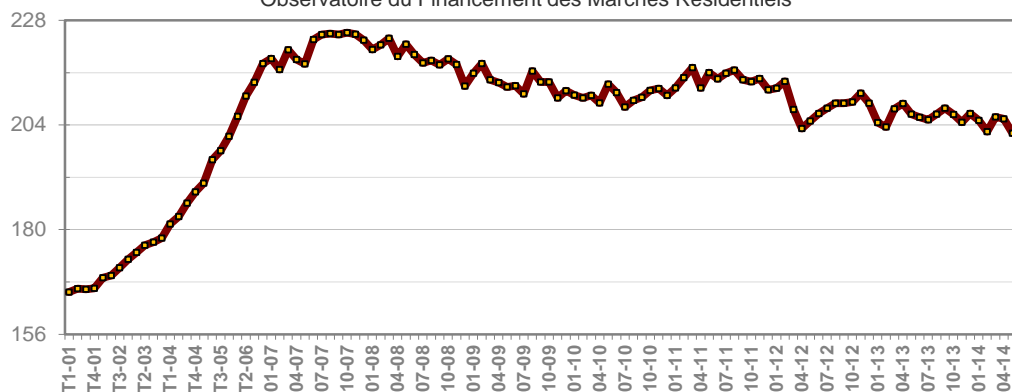
¹ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'établit alors à 15.4 % en juin 2014. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 22.2 % 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 maintenant au bénéfice 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 |
| | M04-14 | 5,2 | 18,2 | 33,8 | 28,9 | 13,5 | 0,4 | 100,0 |
| | M05-14 | 4,8 | 17,1 | 32,9 | 30,4 | 14,2 | 0,6 | 100,0 |
| | M06-14 | 5,3 | 16,9 | 31,4 | 31,1 | 14,6 | 0,8 | 100,0 |

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

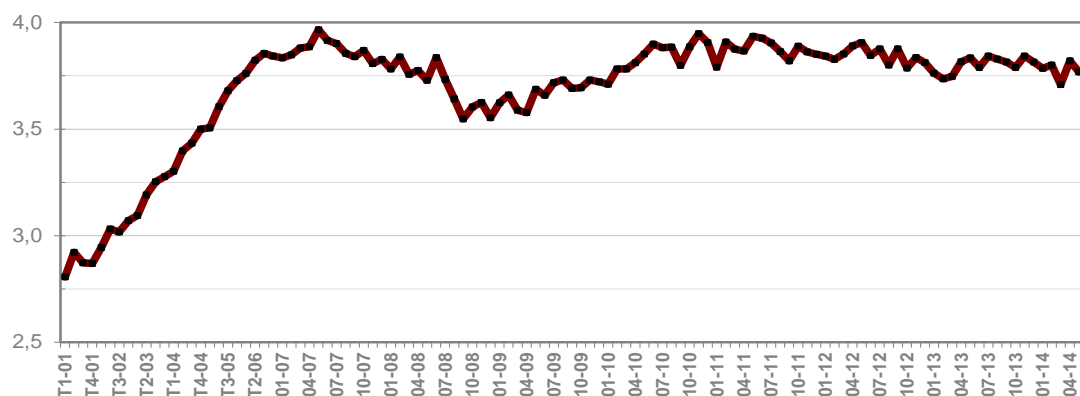
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

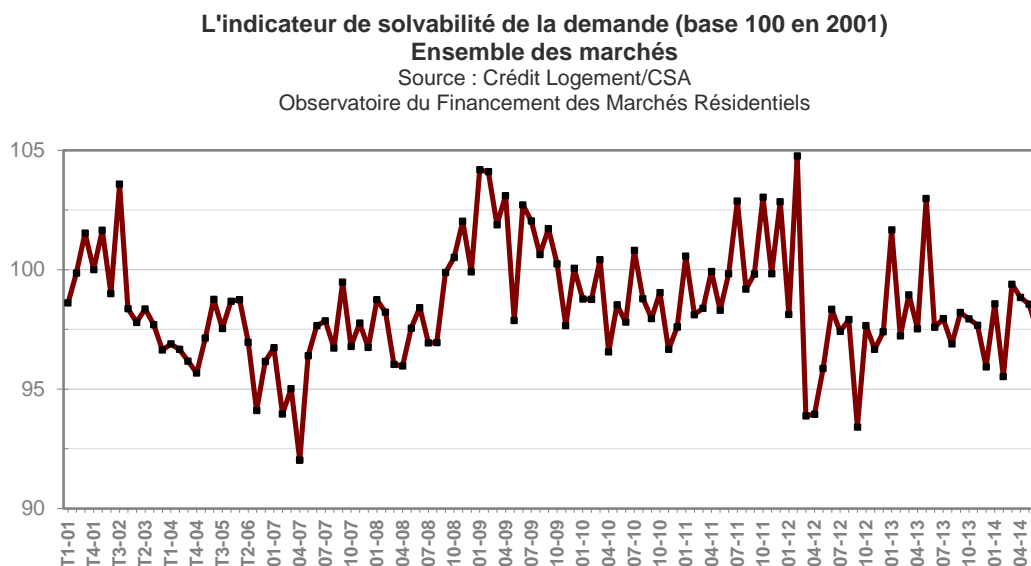
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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) : aussi, 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. Depuis le début de l'année 2014, la hausse du coût des opérations s'accélère (+ 1.4 % sur les 6 premiers mois, en glissement annuel). Le coût relatif reste donc élevé, à 3.78 années de revenus en juin, dans un contexte de stagnation des revenus des ménages.

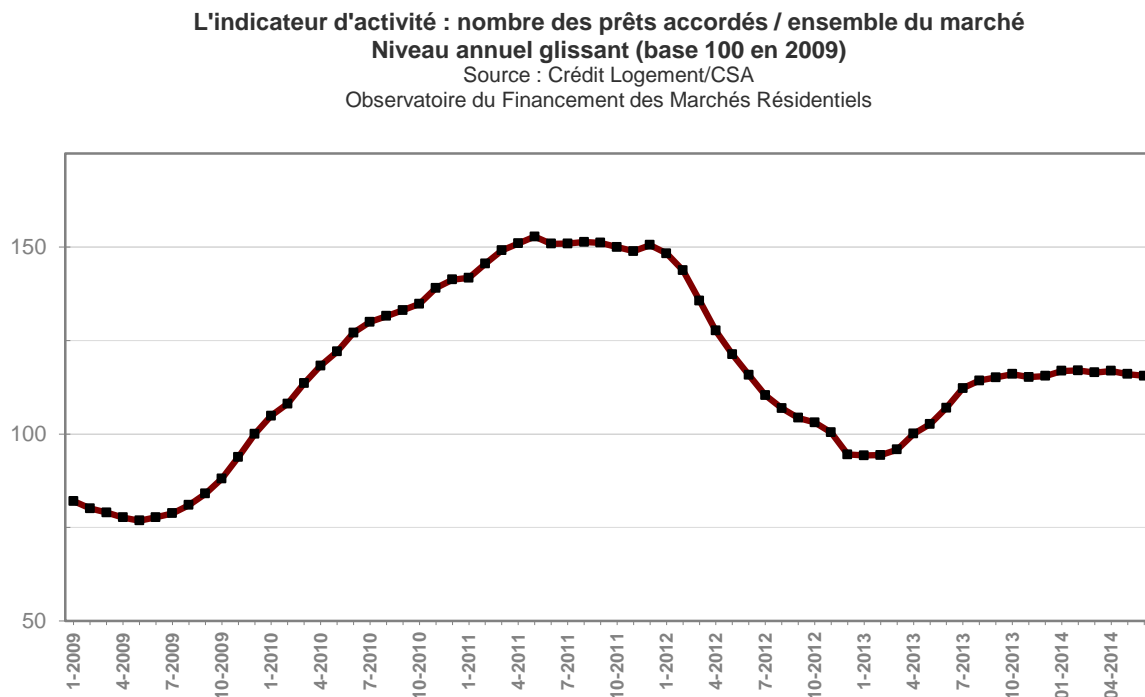
⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse lentement (+ 2.7 % sur les 6 premiers mois, 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 peine pourtant à se maintenir, en dépit de l'amélioration des conditions des crédits.

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 ressaisie néanmoins le début du printemps, même si l'intensité de la reprise s'émousse progressivement : + 9.9 %, en rythme annuel (en année glissante). Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés, avec + 8.0 % en rythme annuel (en année glissante).

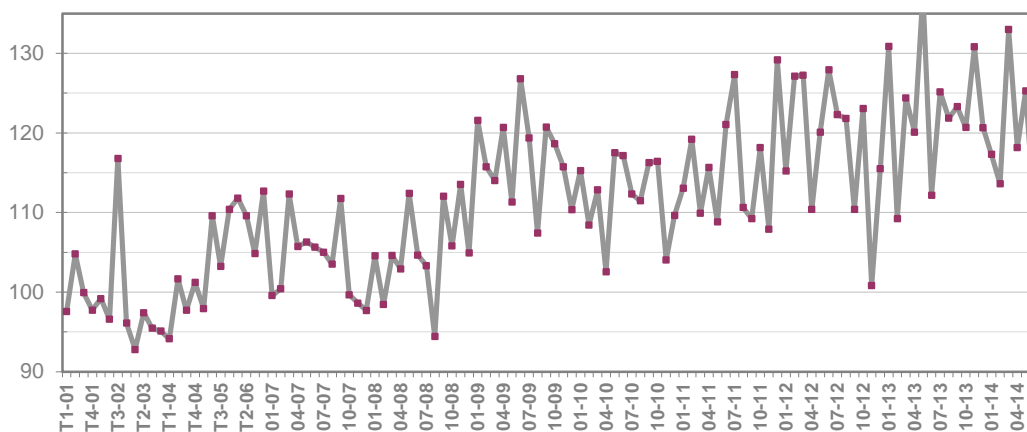
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché des travaux

Depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité s'est hissé à haut niveau, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. En dépit de très bonnes conditions de crédit, l'indicateur se dégrade depuis le printemps 2014 : une nouvelle dégradation du niveau de l'apport personnel explique cela (- 0.7 % en rythme annuel, après - 8.6 % en 2013).

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

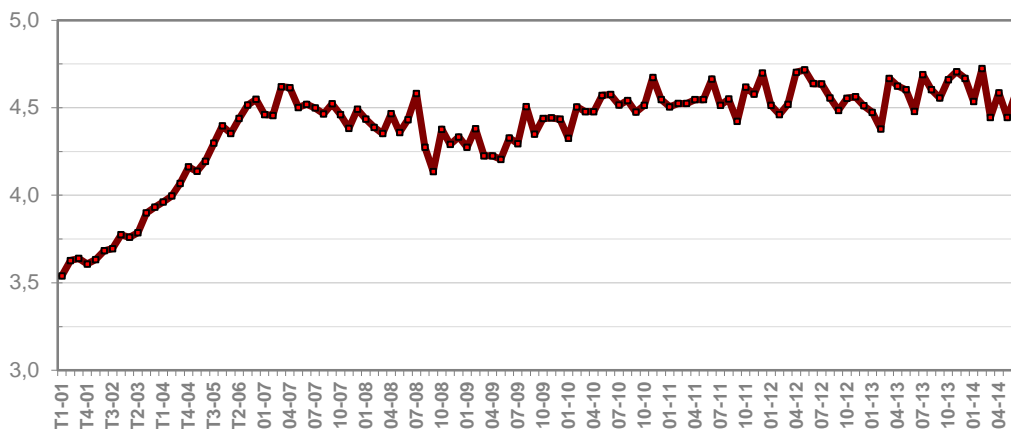
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ Le marché du neuf

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

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



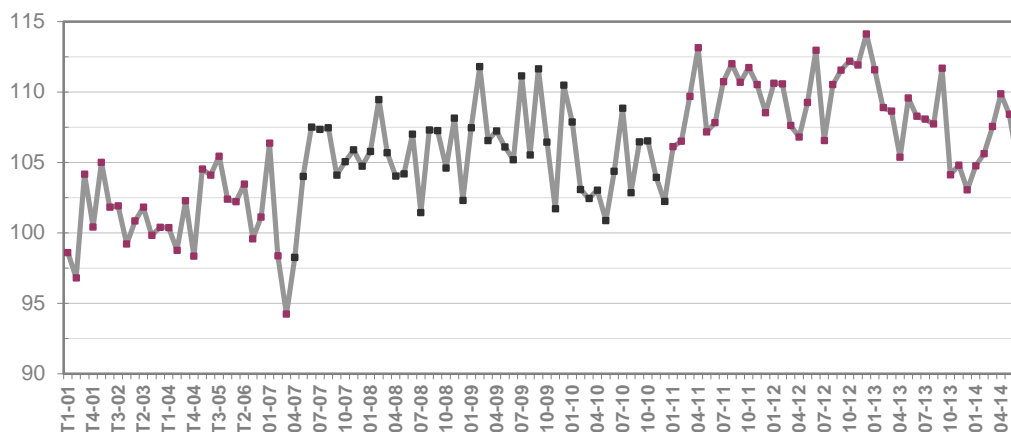
Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf a progressé durant plusieurs années. Au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, il a ainsi dépassé en 2013 les niveaux élevés constatés avant le déclenchement de la grande dépression. Puis en février 2014, il s'est hissé au 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 depuis pour s'établir à 4.58 années de revenus en juin.

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 hésite depuis le début de l'année 2014 (- 0.2 % sur les 6 premiers mois, en glissement annuel). Ainsi, malgré de conditions de crédit favorables, la solvabilité de la demande rechute pour le 2^{ème} mois consécutif.

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

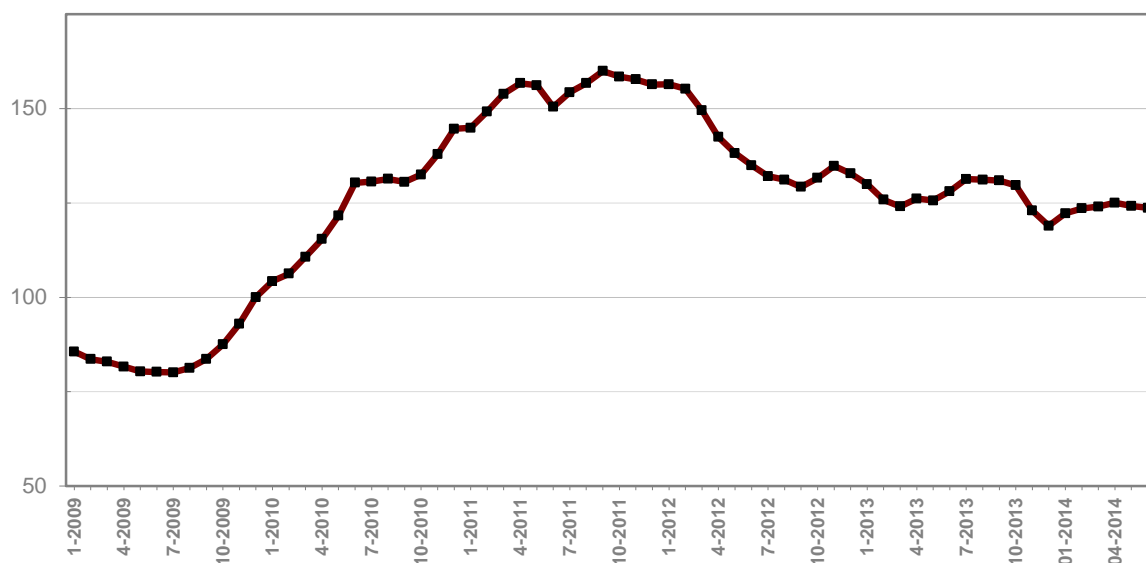
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

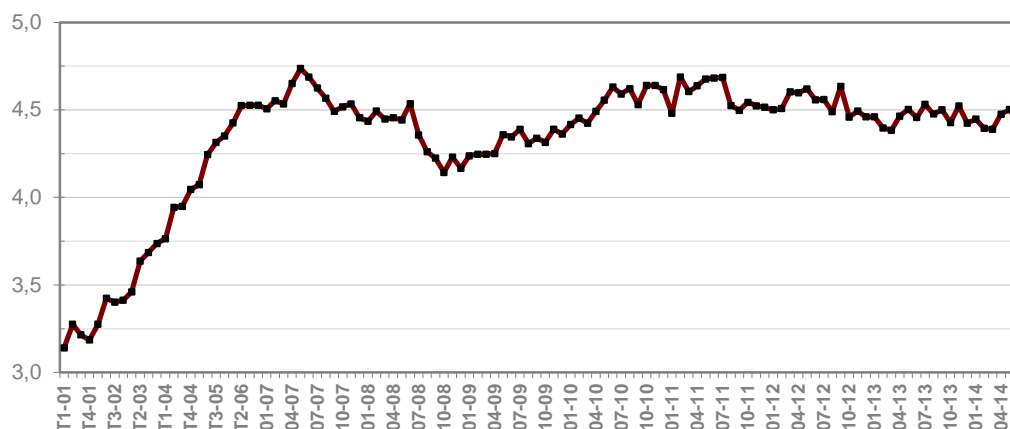


Au 1^{er} trimestre 2014, le choc du début 2013 étant absorbé (le contrecoup des anticipations de demande de la fin 2012), le niveau de la production s'est redressé. Le mouvement de reprise s'est alors consolidé dès avril : mais le rythme de progression de la production ralentit maintenant et sur les 6 premiers mois de 2014, il s'établit à + 0.1 % en rythme annuel (en année glissante). Alors que le nombre de prêts accordés recule de nouveau : - 3.4 % en rythme annuel (en année glissante).

⇒ **Le marché de l'ancien**

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

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

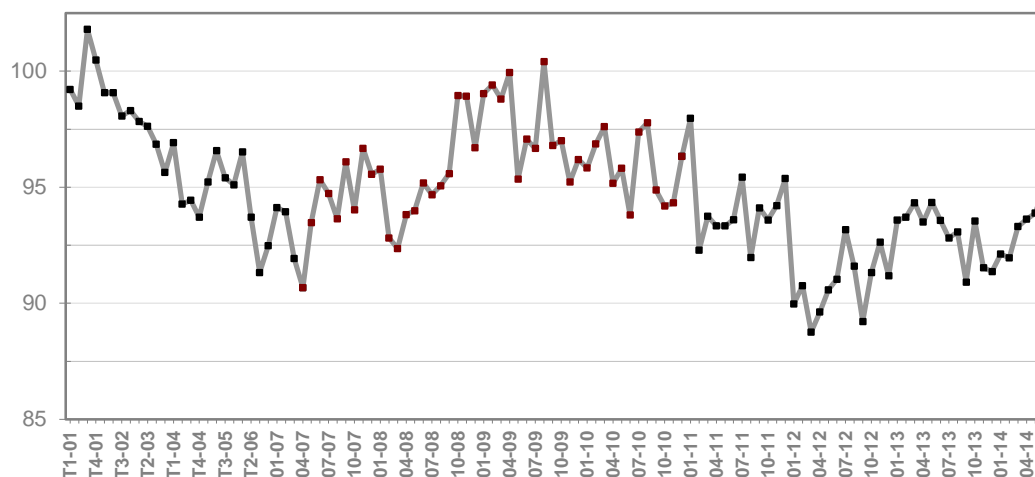


Après le ralentissement de la hausse constaté dès l'été 2011, les prix des logements anciens remontent lentement depuis le printemps 2013. Comme cela est habituel sur un marché en redémarrage, les prix ont augmenté de 1.5 % sur un an (en glissement annuel) sur les 6 premiers mois 2014 (après + 0.1 % en 2013). Le coût relatif des opérations s'établit alors à 4.42 années de revenus en juin 2014, dans un contexte de faible progression des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (+ 0.7 % sur les 6 premiers mois, en glissement annuel, après + 1.7 % en 2013).

Néanmoins, la remontée de l'apport personnel mobilisé se confirme maintenant après la baisse rapide constatée en 2013 (+ 4.0 % sur les 6 premiers mois, 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 : marché de l'ancien
(base 100 en 2001)**

Source : 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 s'améliore toujours.

Après une dégradation sévère en 2012, 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 contraction des apports personnels mobilisés et l'arbitrage de ménages confrontés à des conditions d'emprunt très bonnes expliquent la rapidité de la remontée de la production de crédits : l'augmentation du montant moyen des crédits accordés a été 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. Il s'est néanmoins ressaisi en avril : la production de crédits reste donc en progression rapide sur les 6 premiers mois, avec + 14.0 % en rythme annuel (en année glissante). Le nombre de prêts accordés augmente maintenant à un rythme comparable : + 13.0 % en rythme annuel (en année glissante). Mais les tendances qui se dessinent sont celles d'une stabilisation 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

