



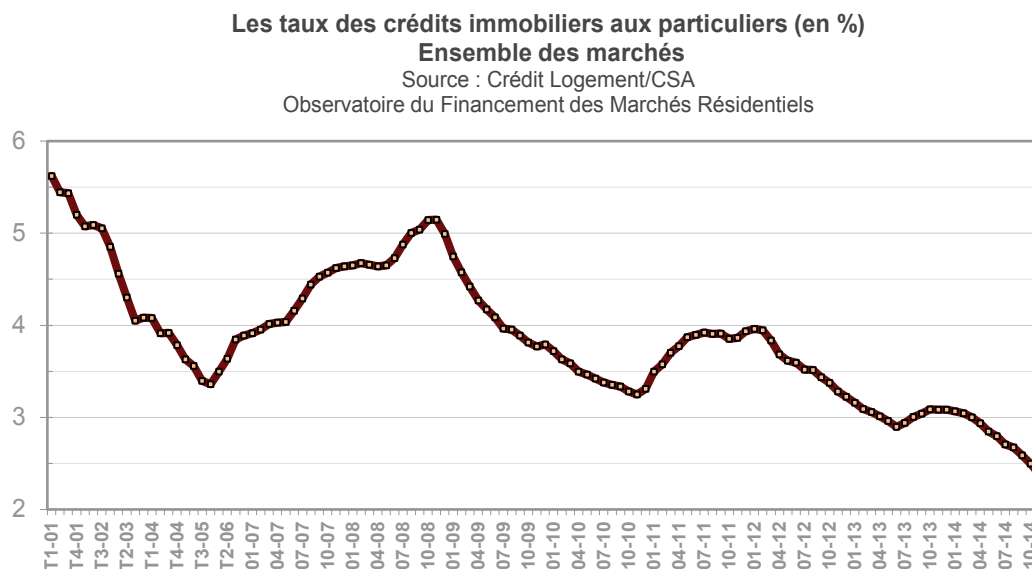
L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels Tableau de bord mensuel Novembre 2014

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M07-14 est définitif et donc aussi M08-14 et M09-14 ; mais M10-14 et M11-14 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)**



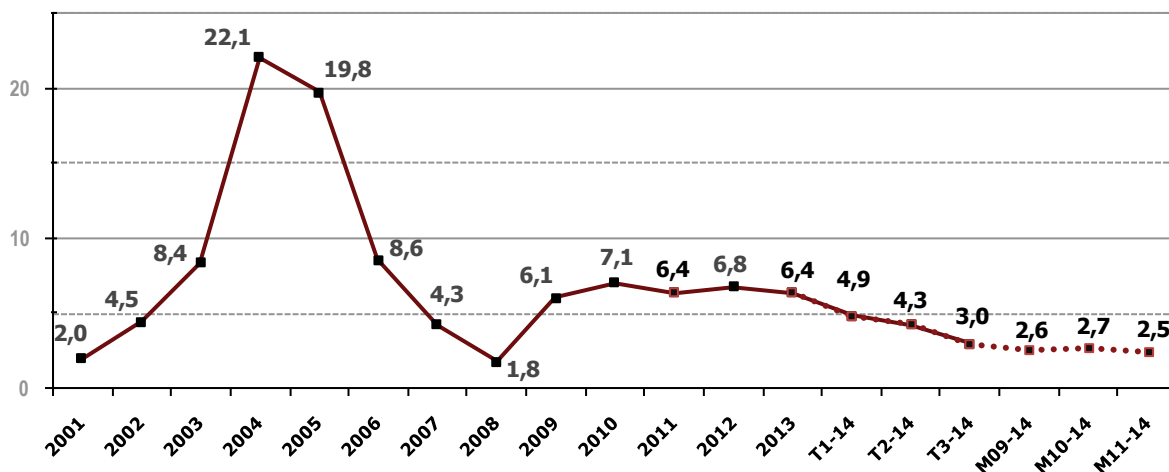
En novembre 2014, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.38 %, en moyenne (2.44 % pour l'accession dans le neuf et 2.39 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis le début de l'année 2014, les taux ont perdu 70 points de base. La descente des taux des prêts immobiliers à des niveaux qui ne s'étaient encore jamais observés par le passé fait écho à une diminution sans précédent du coût des ressources. Elle est d'ampleur comparable sur tous les marchés. Sur le marché de l'ancien avec 2.38 % en novembre (contre 3.08 % en décembre 2013), sur celui des travaux avec 2.36 % en novembre (contre 3.12 % en décembre 2013) et sur celui du neuf avec 2.41 % en novembre (contre 3.08 % en décembre 2013). Et sur le marché de l'ancien, pendant que les prix ne reculent que de manière très modérée, la baisse des taux intervenue depuis la fin 2011 (158 points de base, au total) équivaut maintenant à une diminution des prix de 14.5 % !

Alors que la totalité de la production est désormais réalisée à un taux inférieur à 3.5 %, la part de la production à taux variable¹ s'établit à 2.5 % en novembre, 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



⇒ La durée des prêts bancaires accordés

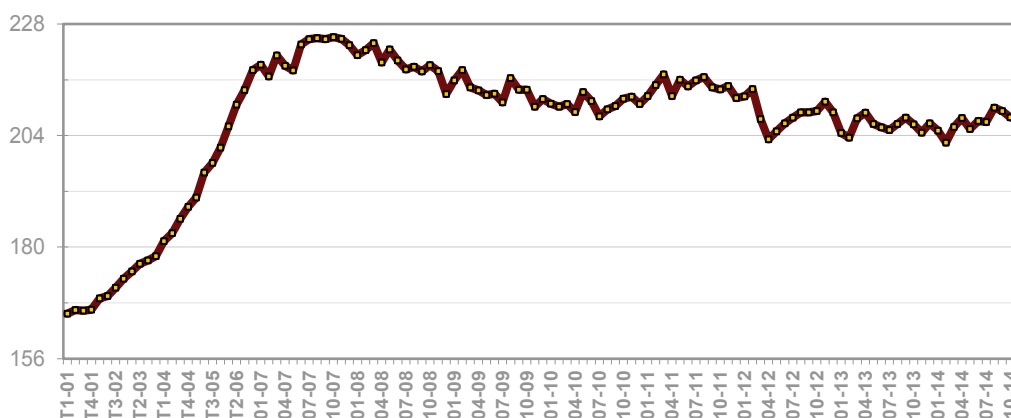
En novembre 2014, la durée des prêts s'est établie à 207 mois, en moyenne (233 mois pour l'accession dans le neuf et 224 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne qui hésitait depuis près d'un an s'est donc ressaisie depuis l'été. Ainsi, depuis le printemps 2014, la durée moyenne des prêts accordés s'est allongée de plus de 4 mois. Ce sont les jeunes ménages qui bénéficient 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 paraît enrayé.

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'est établie à 19.1 % en novembre 2014 (53.5 % à plus de 20 ans, contre 43.7 % au 1^{er} trimestre). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 18.3 % de la production (contre 22.7 % au 1^{er} trimestre). Alors que durant une grande partie de l'année 2013, et au-delà des fluctuations qui peuvent s'observer d'un mois sur

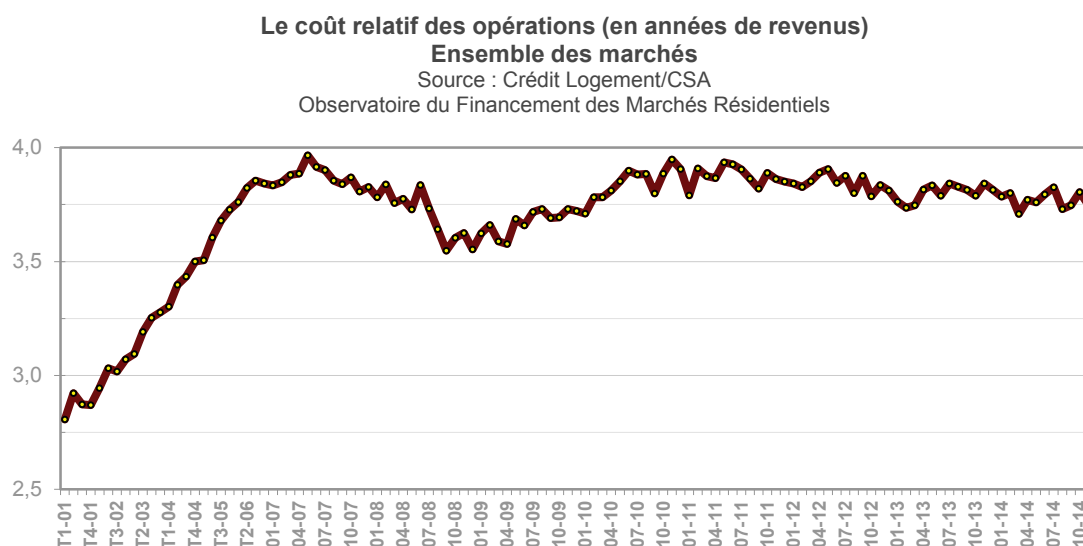
¹ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

l'autre, la structure de la production restait relativement stable, elle se déforme depuis la fin du printemps au bénéfice des prêts les plus longs.

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	17,0	33,2	28,6	15,8	0,5	100,0
	T1-14	5,6	17,1	33,5	28,7	14,6	0,4	100,0
	T2-14	4,9	16,7	33,8	30,1	14,0	0,6	100,0
	T3-14	4,1	15,1	30,9	32,3	16,9	0,7	100,0
	M09-14	4,0	14,8	29,3	32,6	18,6	0,7	100,0
	M10-14	4,4	14,8	28,2	34,3	17,6	0,8	100,0
	M11-14	3,9	14,4	28,1	34,4	18,3	0,8	100,0

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 progressé très lentement en 2013 (+ 0.3 %, après + 1.3 % en 2012). La hausse du coût des opérations se poursuit à un rythme très modéré depuis le début de l'année 2014 (à fin novembre, + 0.3 % sur un an, en année glissante). Le coût relatif reste néanmoins élevé, à 3.75 années de revenus en novembre, dans un contexte de lente érosion des revenus des ménages (à fin novembre, - 0.1 % sur un an, en année glissante, après + 0.3 % en 2013).

⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel se dégrade encore (à fin novembre, - 3.7 % sur un an, en année glissante, après - 5.5 % en 2013). Cette évolution est remarquable, alors que dans le même temps se constatent une lente reprise de la primo accession et un retour timide des ménages modestes.

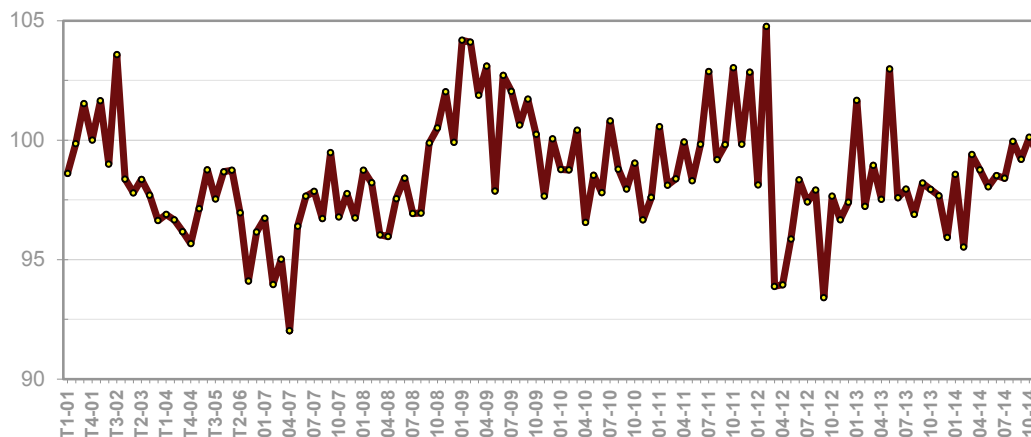
L'indicateur de solvabilité de la demande poursuit pourtant sa progression, bénéficiant de l'amélioration des conditions de crédit. La remontée du coût des opérations et les évolutions des revenus des ménages affectent peu la solvabilité de la demande.

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

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



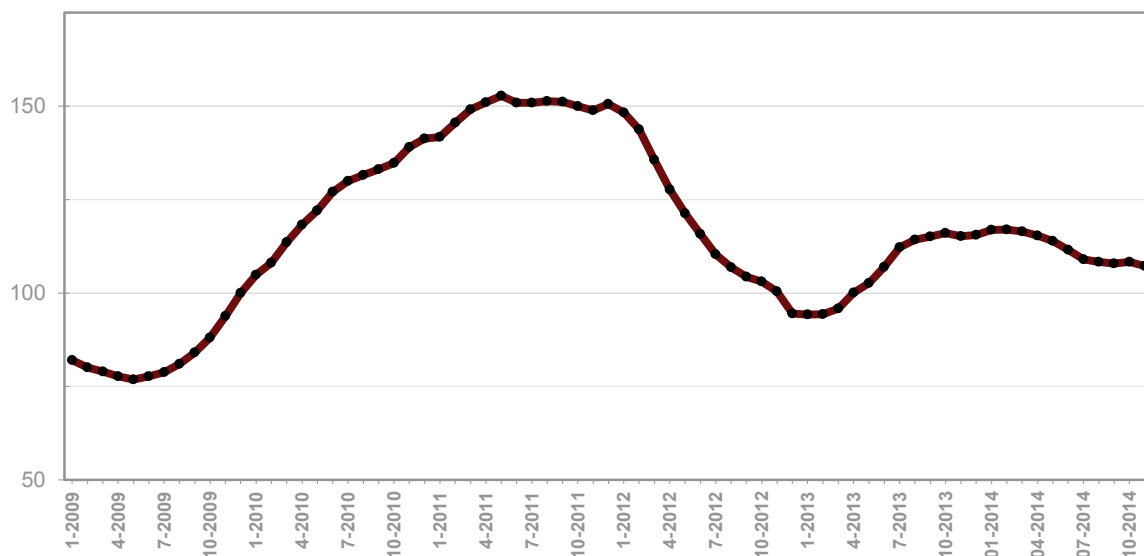
I.3. L'activité du marché des crédits

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 cours du 1^{er} 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 alors enregistré une accélération de cette reprise, bien au-delà de ce qui s'observe habituellement au début de l'automne : compte tenu des conditions de crédit, elle s'est établie à un niveau nettement meilleur qu'en 2013 à la même époque. Mais en novembre, comme cela est habituel à cette période de l'année, l'activité a faibli, sans toutefois rechuter.

En dépit du redressement observé durant l'été, la production recule de 4.6 % à fin novembre, sur un an (en année glissante). Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés avec - 7.0 % sur un an (en année glissante). 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.

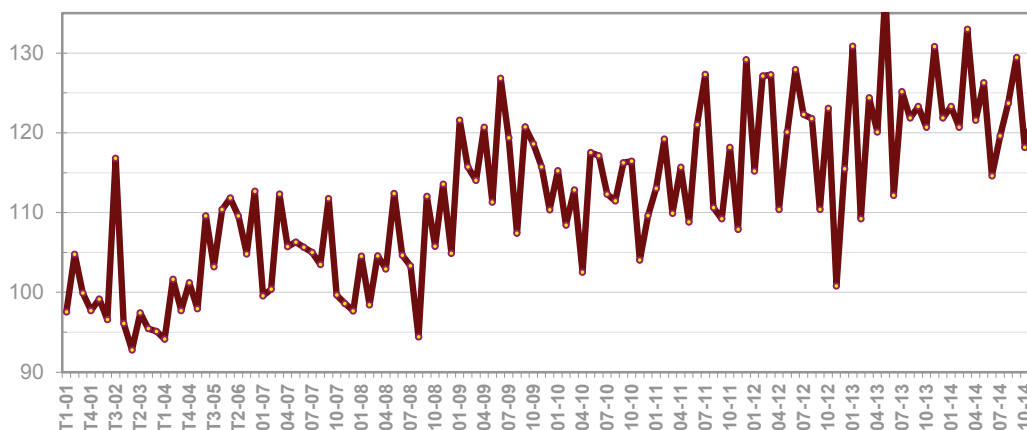
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché des travaux

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 (- 2.8 % en 2013). Au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à haut niveau depuis le début de l'année 2014, bénéficiant pleinement de l'amélioration des conditions de crédit.

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

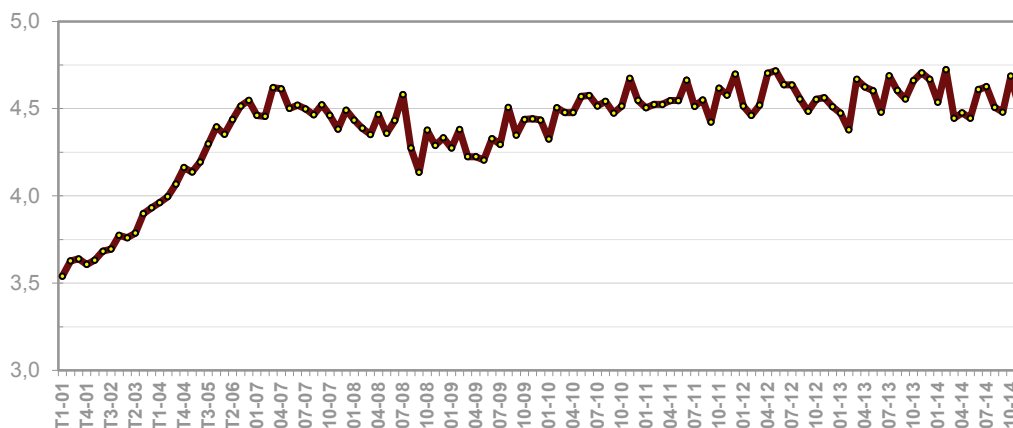
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ 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



Après avoir progressé durant plusieurs années, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf fluctue maintenant, mais sans tendance précise : il s'est établi à 4.51 années de revenus en novembre 2014, contre 4.71 années de revenus 2013 à la même époque. Le coût moyen des

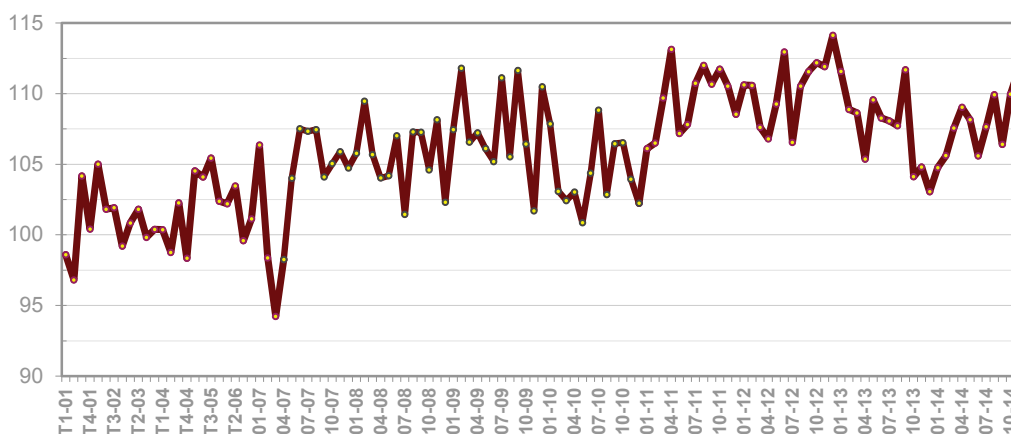
opérations réalisées augmente en effet moins vite que par le passé (à fin novembre, + 1.1 % sur un an, en année glissante, après + 2.4 % en 2013).

Mais après la remontée rapide qui s'était constatée en 2013, l'apport personnel mobilisé recule (à fin novembre, - 5.7 % sur un an, en année glissante, après + 3.1 % en 2013). 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 de solvabilité de la demande : marché du neuf
(base 100 en 2001)**

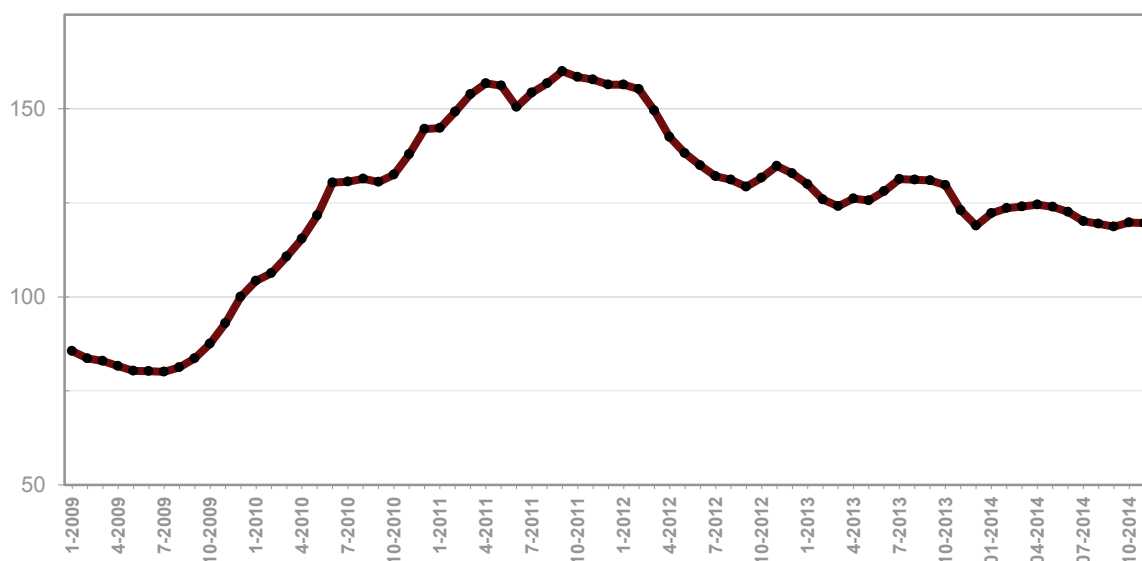
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 a commencé à se redresser, en dépit de la dépression saisonnière de l'activité. Et le nombre de prêts accordés s'est stabilisé.

**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



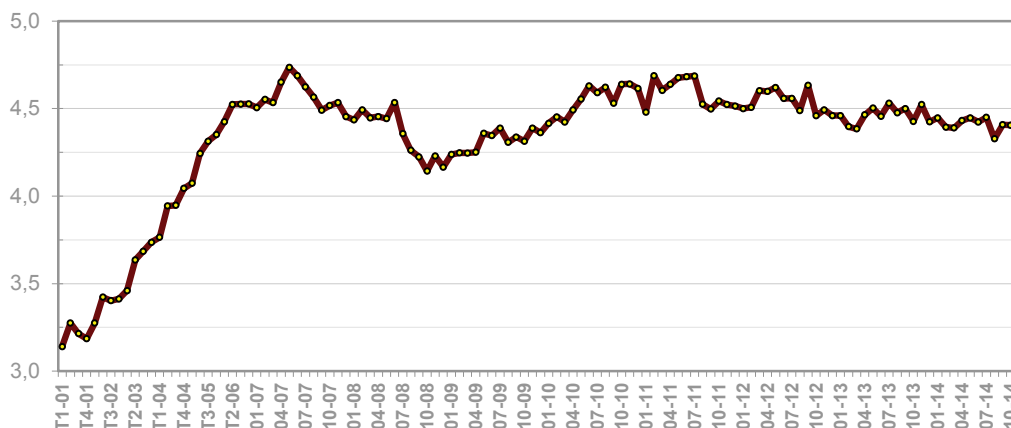
Mais sur un marché fragile, malmené par une conjoncture économique déprimée et par la dégradation des soutiens publics de la demande, le niveau de la production a rechuté au 2^{ème} trimestre et les mois d'été sont restés à la peine. Avec la reprise saisonnière du marché, la

production s'est redressée en septembre. Alors que les dispositions du Plan de Relance commencent à produire leurs effets, le mois d'octobre a connu une amélioration de l'activité, au-delà de ce qui se constate habituellement à cette période. Et même si le mois de novembre amorce traditionnellement la pause du marché, l'activité reste mieux orientée cette année qu'en 2013, à la même époque. La tendance récessive de la production de crédits s'infléchit nettement : à fin novembre, - 2.6 % sur un an, en année glissante. Il en est de même du nombre de prêts bancaires, avec - 2.8 % sur un an, en année glissante.

⇒ **Le marché de l'ancien**

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

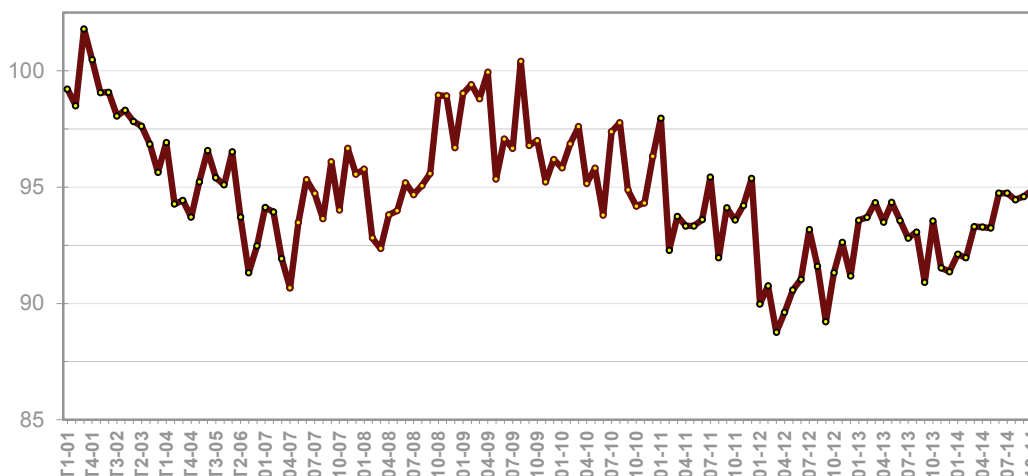
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après le ralentissement de la hausse constaté dès l'été 2011, les coûts des logements anciens achetés par les ménages progressent lentement, depuis le début de l'année 2014. À fin novembre 2014, ils avaient augmenté de 0.4 % sur un an (en année glissante, après - 0.1 % en 2013). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières reculent doucement (à fin novembre, - 0.1 % sur un an, en année glissante, après + 1.8 % en 2013), le coût relatif des opérations est à peu près stabilisé depuis plus d'un an, à 4.43 années de revenus en novembre 2014 (4.52 années de revenus, en 2013 à la même époque).

**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



Néanmoins, le niveau de l'apport personnel mobilisé recule de nouveau, après la baisse rapide constatée en 2013 (à fin novembre, - 3.4 % sur un an, en année glissante, après - 7.7 % 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 paraît 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.

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 %.

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. 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 : mais cela ne permet pas de corriger les hésitations de ces derniers mois, d'autant que le mois de novembre a enregistré, comme chaque année, un affaiblissement de l'activité. Avec - 4.9 % sur un an à fin novembre (en année glissante) et un nombre de prêts accordés qui recule à un rythme comparable à celui de la production : - 6.0 % sur un an (en année glissante), les tendances actuelles restent ainsi moins bien orientées qu'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

