



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

### Tableau de bord mensuel

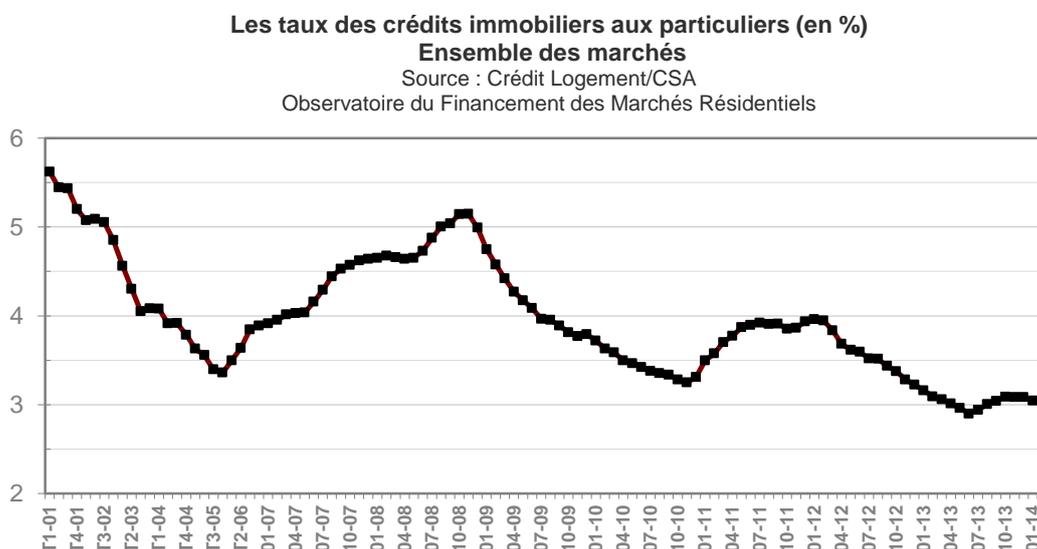
Février 2014

**Avertissement :** les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M10-13 est définitif et donc aussi M11-13 et M12-13 ; mais M01-14 et M02-14 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 février 2014, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.04 %, en moyenne (3.02 % pour l'accession dans le neuf et 3.06 % 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<sup>ème</sup> trimestre 2013, pour s'établir à 3.08 % en décembre. Ils ont alors nettement diminué en janvier, puis se sont stabilisés en février. La baisse observée a été la plus forte sur le marché des travaux (3.03 % en février contre 3.12 % en décembre 2013) et sur celui du neuf (3.02 % en février contre 3.08 % en décembre 2013). Mais elle reste très modérée sur marché de

l'ancien (3.06 % en février contre 3.08 % en décembre 2013). Les taux des crédits immobiliers sont toujours très intéressants pour les emprunteurs.

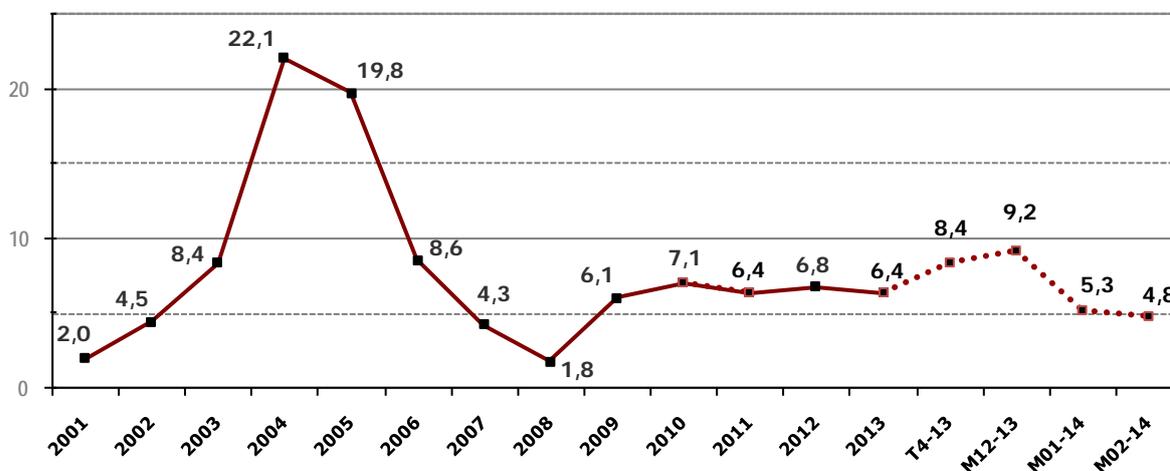
Alors que les taux se sont stabilisés, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 % progresse en février, à 80.0 % (78.6 % en décembre 2013). Dans le même temps, la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % se maintient à 3.4 % (comme en décembre 2013).

Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	Ensemble
			à 4,0	à 4,5	à 5,0	à 5,5	à 6,0	et +	
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
	M12-13	78,6	18,0	3,3	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M01-14	78,3	18,1	3,5	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M02-14	80,0	16,6	3,3	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

Quant à la part de la production réalisée à taux variable<sup>i</sup>, elle recule encore avec 4.8 % en février, contre 9.2 % en décembre 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



#### ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En février 2014, la durée des prêts s'est établie à 199 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'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. Sous l'effet d'une nouvelle dégradation des flux de la primo accession des jeunes ménages (dans le neuf, notamment), la durée moyenne des prêts accordés recule de nouveau depuis le début de l'année 2014.

<sup>i</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.

## 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 16.3 % en février 2014. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 22.5 % 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
	M12-13	5,4	15,9	31,2	30,1	17,0	0,3	100,0
	M01-14	5,7	17,6	32,0	28,2	16,1	0,4	100,0
M02-14	5,4	17,1	32,8	28,4	15,9	0,4	100,0	

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

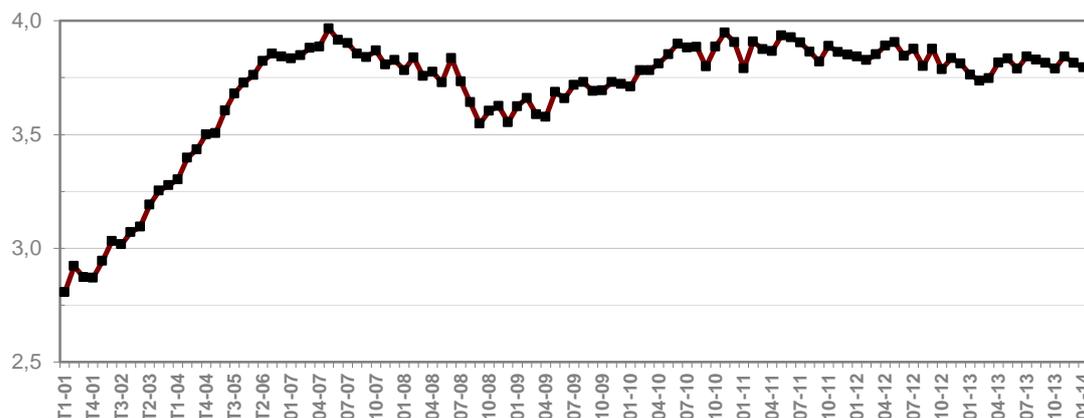
### ⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

#### Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

##### Ensemble des marchés

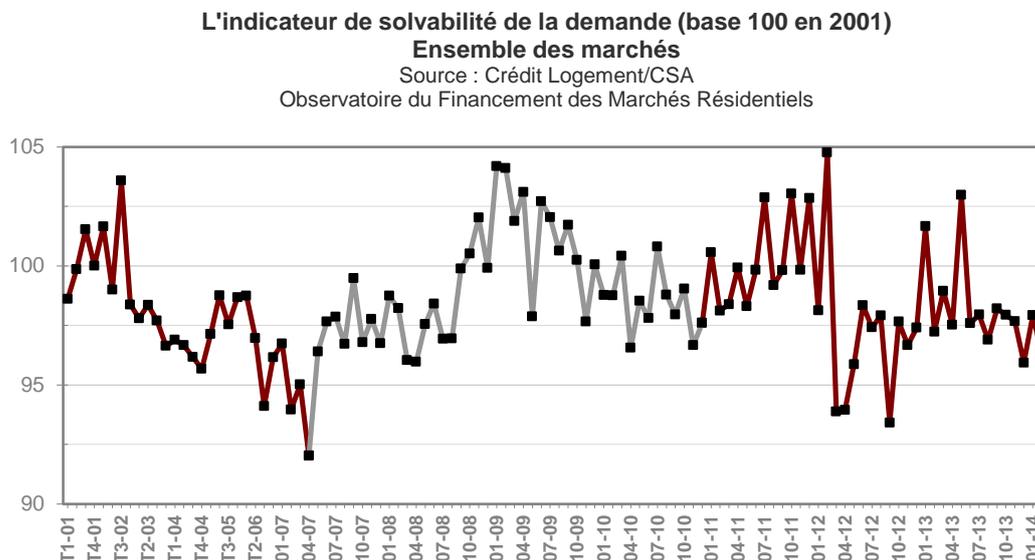
Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Alors que le coût des opérations réalisées par les ménages a poursuivi sa progression à un rythme modéré en 2013 (+ 0.8 %, 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 3.81 années de revenus en décembre. Cette évolution s'explique par la faible augmentation des revenus des ménages qui réalisent ces opérations, dans un contexte de dépression économique (+ 0.6 %, après + 1.3 % en 2012). Depuis le début de l'année 2014, comme cela est habituel en cette période de l'année, le coût relatif a légèrement reculé, à 3.80 années de revenus en février.

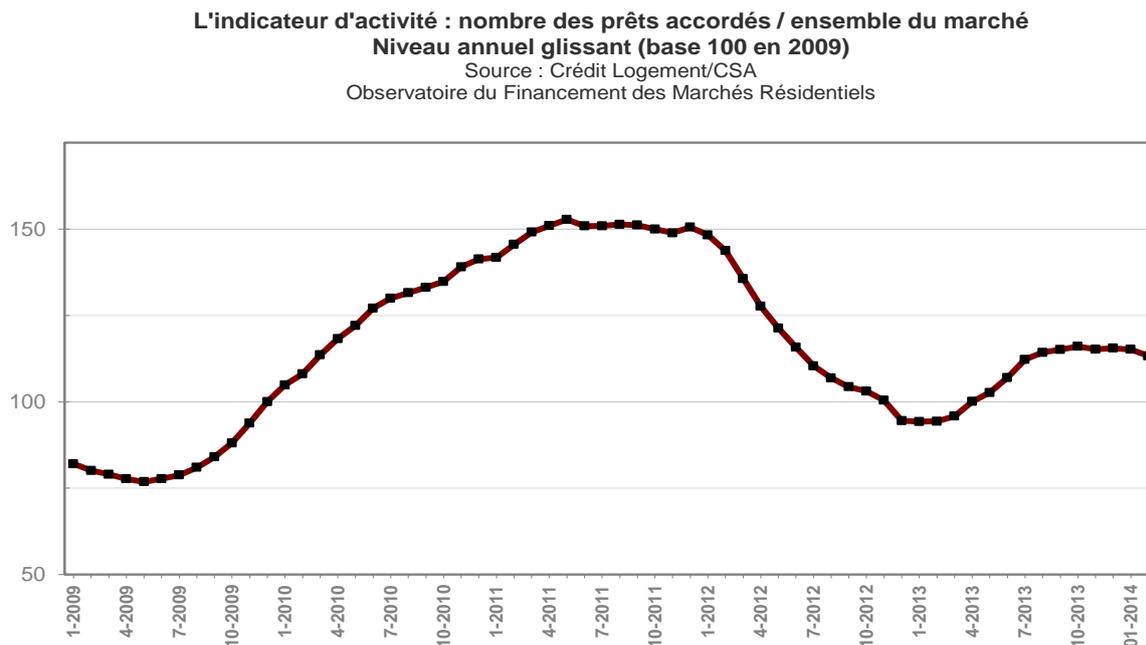
⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**



Et dans le même temps, le niveau de l'apport personnel se relève doucement depuis le début de l'année 2014 (+ 4.8 % en rythme annuel, après - 5.5 % en 2013). Le nouveau recul de la primo accession (et donc de la part des ménages modestes) contribue largement à cela.

Pourtant, et en dépit du maintien des taux des crédits à bas niveau, l'indicateur de solvabilité de la demande hésite et se replie même en février, sous l'effet de la diminution des durées.

**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<sup>er</sup> trimestre de dégradation, suivant un profil saisonnier habituel, le

redémarrage de la production a été sensible durant le 2<sup>ème</sup> trimestre. Puis comme chaque année, la production a marqué le pas durant les mois d'été ... pour se stabiliser au 4<sup>ème</sup> 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.

Depuis le début de l'année 2014, la production recule, comme cela est habituel durant les mois d'hiver. Pour autant, la production est toujours en progression rapide avec + 26.5 % en rythme annuel (en année glissante). Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés, avec + 20.1 % en rythme annuel (en année glissante).

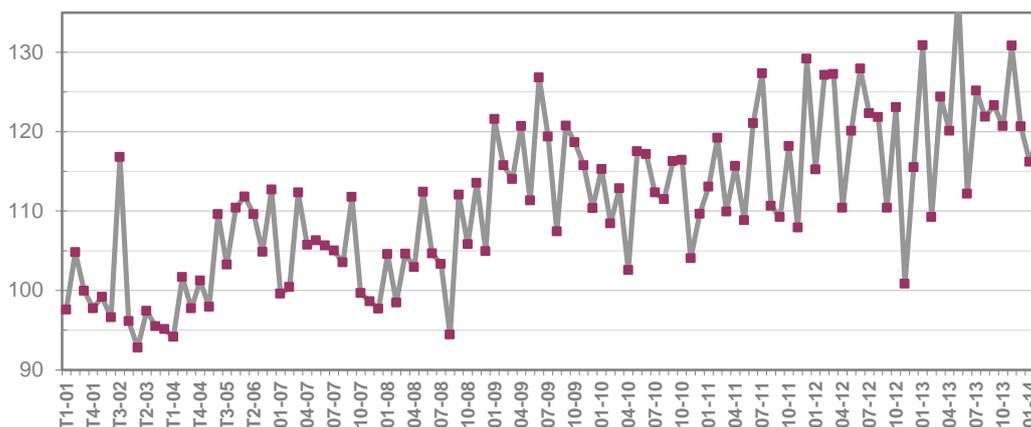
## II. Les spécificités des marchés

### ⇒ 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. Il bénéficie toujours de bonnes conditions de crédit et depuis le début de l'année 2014, du relèvement rapide du niveau de l'apport personnel constaté sur ces opérations (+ 10.5 % en rythme annuel, après - 7.3 % en 2013).

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

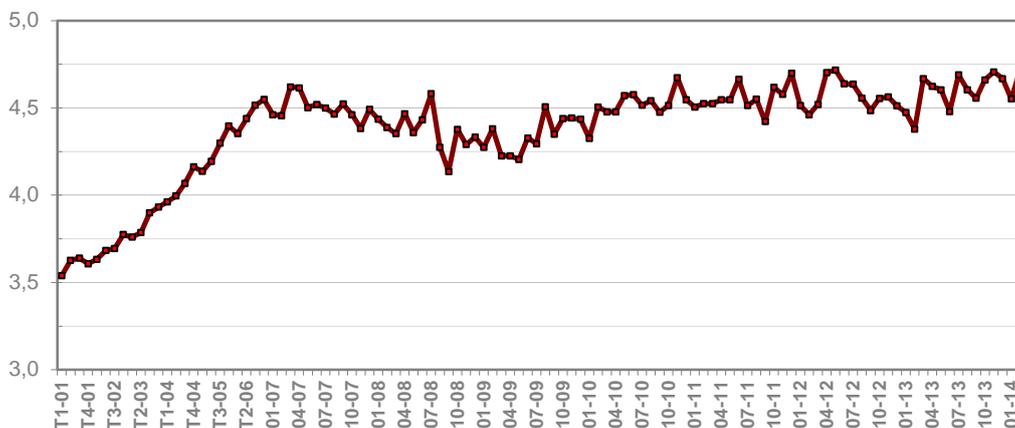
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



### ⇒ 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

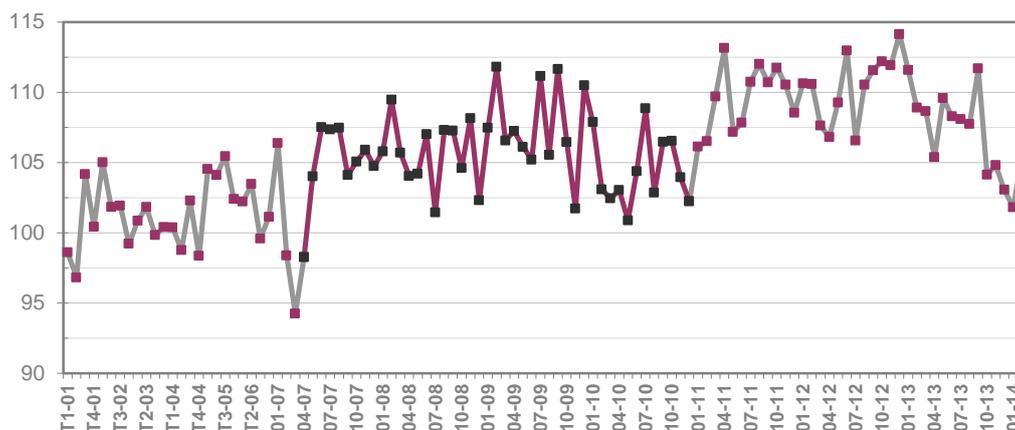


Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf progresse depuis plusieurs années. Au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, il a ainsi dépassé depuis le début de l'année 2013 les niveaux élevés constatés avant le déclenchement de la grande dépression. Et en février 2014, il s'établit au niveau le plus élevé que l'Observatoire a eu à connaître depuis le début des années 2000 avec 4.72 années de revenus en février 2014, contre 4.38 années de revenus en février 2013.

Dans le même temps, la remontée de l'apport personnel mobilisé qui s'était poursuivie à un rythme soutenu en 2013 marque le pas (+ 1.9 % en rythme annuel, après + 4.9 % en 2013). Aussi, en dépit de conditions de crédit qui restent favorables, les conséquences de la remontée du coût relatif des opérations réalisées pèsent toujours sur la solvabilité de la demande. Et l'indicateur de solvabilité ne réussit pas à se rétablir. Il se maintient sur des niveaux comparables à ceux qui s'observaient au début des années 2000.

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

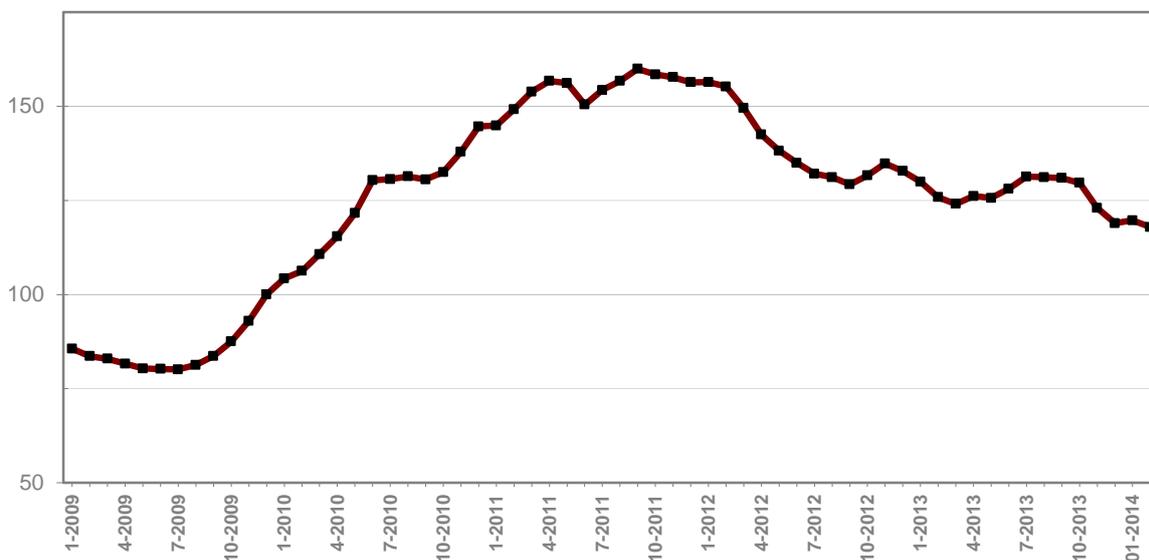
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En 2013, la production de crédits a augmenté doucement avec + 4.4 %. La comparaison avec la fin de 2012 a été cependant faussée, en effet, durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, 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.

**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

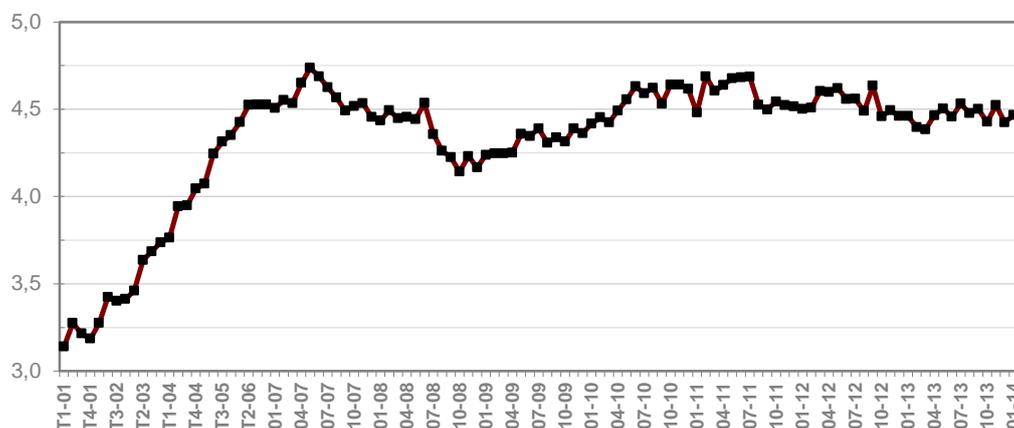


En février 2014, le choc du début 2013 étant absorbé (le contrecoup des anticipations de demande de la fin 2012), le niveau de la production continue à se redresser doucement avec + 5.7 % en rythme annuel (en année glissante). Et le recul du nombre de prêts s'atténue avec - 6.3 % en rythme annuel (en année glissante).

⇒ **Le marché de l'ancien**

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

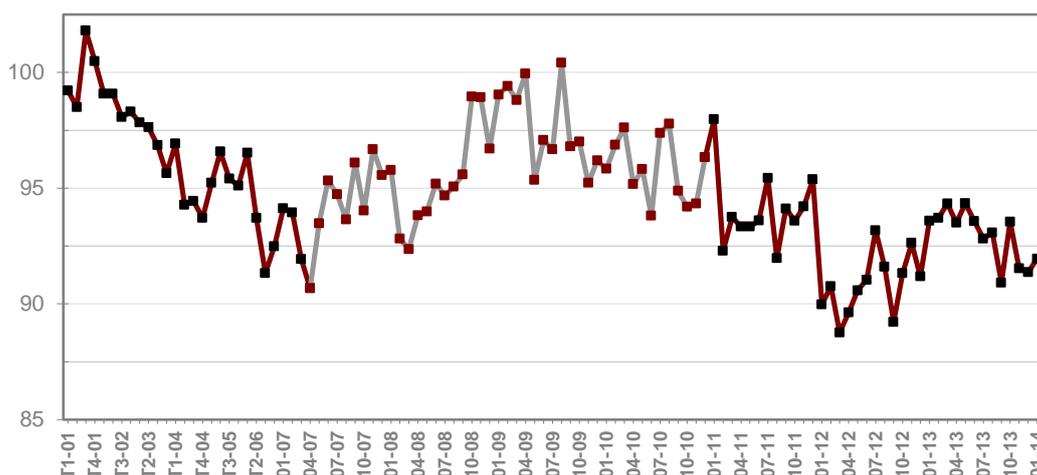
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 (+ 1.6 % sur un an, depuis le début de l'année 2014, après + 0.4 % en 2013). Le coût relatif des opérations s'érode ainsi lentement, à 4.41 années de revenus en février 2014. En outre, la remontée de l'apport personnel mobilisé se confirme maintenant après la baisse rapide constatée en 2013 (+ 5.8 % en rythme annuel, après - 8.3 % en 2013), sous l'effet notamment du nouveau recul 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



Ainsi, 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 lentement.

Après une dégradation sévère en 2012, 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 pour s'afficher néanmoins toujours en progression rapide, avec + 39.4 % en rythme annuel (en année glissante). Et le nombre de prêts accordés augmente à un rythme moins soutenu que la production avec + 35.6 % 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

