



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

Février 2015

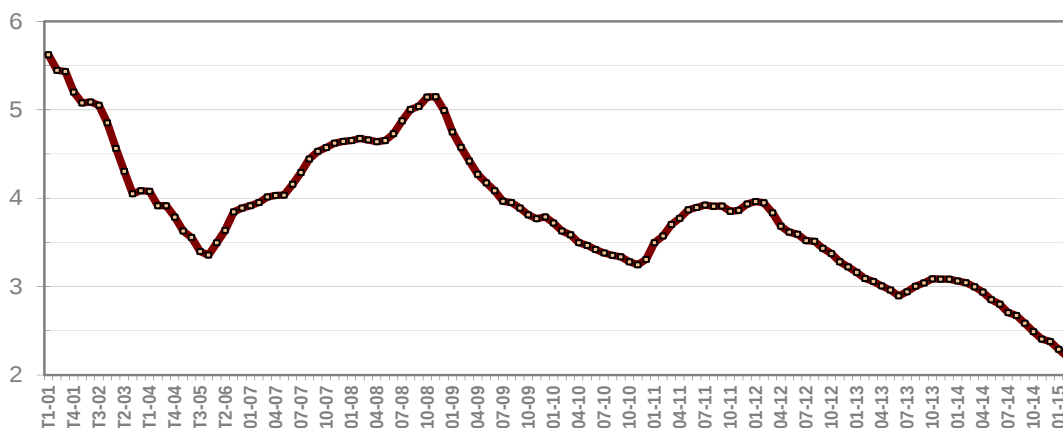
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M10-14 est définitif et donc aussi M11-14 et M12-14 ; mais M01-15 et M02-15 sont provisoires.

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)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



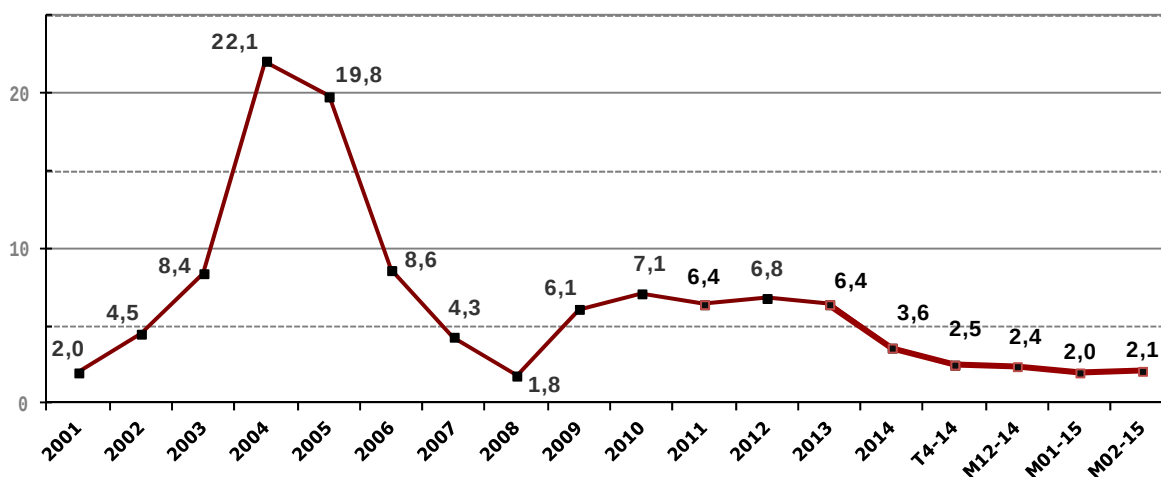
En février 2015, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.21 %, en moyenne (2.26 % pour l'accession dans le neuf et 2.19 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse des taux se poursuit, facilitant maintenant l'accélération de la reprise des marchés. Elle s'appuie toujours sur la baisse du coût des ressources et sur la volonté des banques de soutenir les marchés immobiliers. Et elle reste d'ampleur comparable sur tous les marchés : sur le marché du neuf avec 2.23 % en février (contre 3.08 % en décembre 2013), sur celui de l'ancien avec 2.19 % en février (contre 3.08 % en décembre 2013) et sur celui des travaux avec 2.23 % en février (contre 3.12 % en décembre 2013). Et sur le marché de l'ancien, alors que la baisse des prix est modérée, celle des taux intervenue depuis la fin 2013 (89 points de base, au total) équivaut à un recul des prix de 8.5 % !

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 2.1 % en février, un de ses plus bas niveaux depuis le début des années 2000. 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



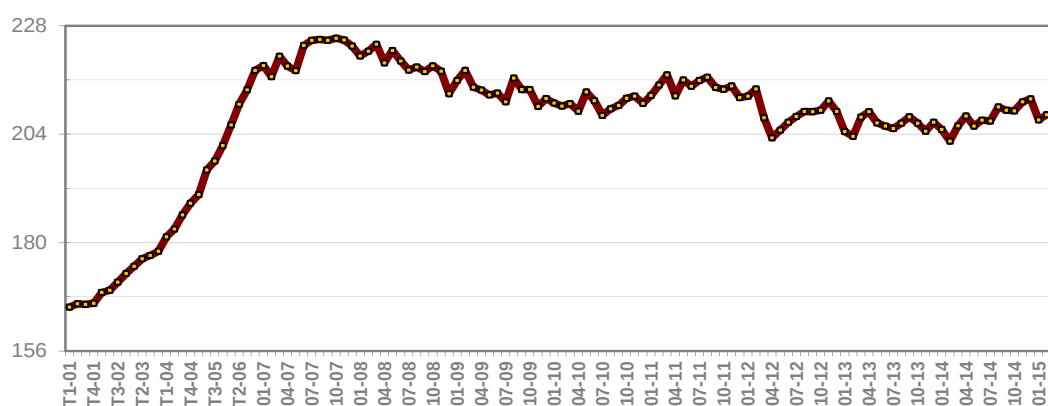
⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En février 2015, la durée des prêts s'est établie à 208 mois, en moyenne (230 mois pour l'accession dans le neuf et 222 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne s'est en effet ressaisie depuis l'été 2014. Au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre, la durée moyenne des prêts accordés s'est allongée de 6 mois depuis un an. Ce sont les jeunes ménages qui bénéficient largement de cette évolution : les flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes retrouvent maintenant de la vigueur d'autant que les soutiens publics à cette demande se sont amplifiés (tant dans le neuf que dans l'ancien, avec le renforcement du PTZ).

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 18.1 % en février 2015 (52.5 % à plus de 20 ans, contre 43.7 % au 1^{er} trimestre 2014). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 18.7 % de la production (contre 22.7 % au 1^{er} trimestre 2014). La structure

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.

de la production reflète la déformation qui s'est observée depuis la fin du printemps 2014 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	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	4,6	15,8	32,1	31,1	15,8	0,6	100,0
	T4-14	3,8	13,9	30,0	33,3	18,3	0,6	100,0
	M12-14	3,4	14,0	29,7	33,0	19,3	0,6	100,0
	M01-15	4,2	14,4	28,0	34,8	18,0	0,7	100,0
	M02-15	3,6	15,1	28,6	34,6	17,5	0,6	100,0

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

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



La hausse du coût des opérations réalisées par les ménages s'est poursuivie en février à un rythme comparable à celui observé en 2014 (+ 0.8 % sur le 1^{er} bimestre 2015, en glissement annuel, après + 0.9 % en 2014). Le coût relatif reste de ce fait élevé, à 3.80 années de revenus en février (comme en février 2014), dans le contexte d'un nouveau recul des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (- 0.7 % sur le 1^{er} bimestre 2015, en glissement annuel, après + 0.8 % en 2014).

⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'est fortement dégradé (- 11.0 % sur le 1^{er} bimestre 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.

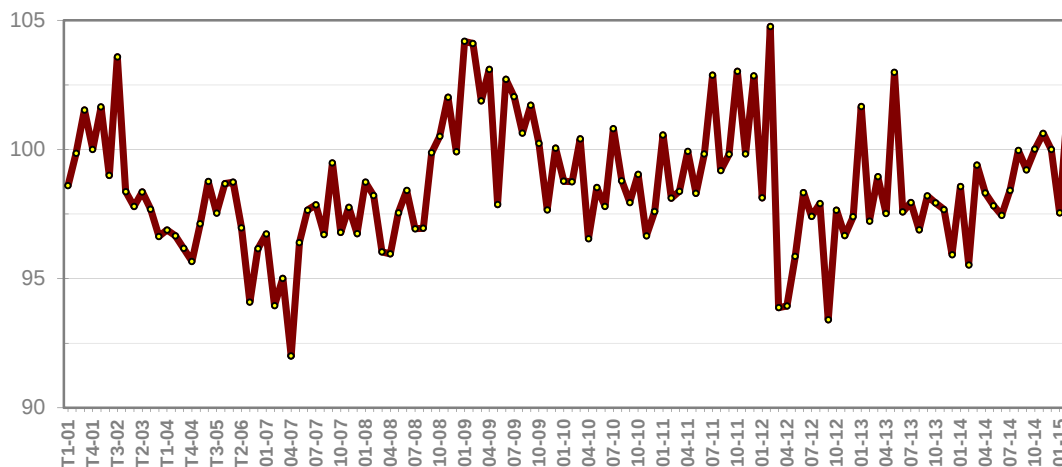
Pourtant, après le redressement constaté en 2014, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse en février, porté par une nouvelle amélioration des conditions de crédit et en dépit du recul du taux d'apport personnel qui nécessite en effet un recours plus intense au crédit. L'indicateur de solvabilité retrouve ainsi un niveau particulièrement élevé.

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

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



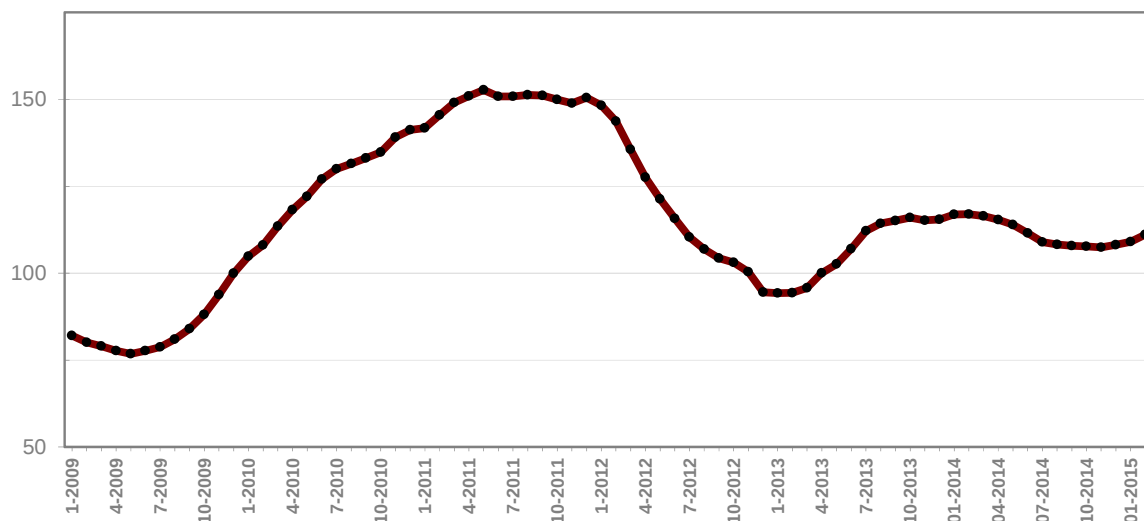
I.3. L'activité du marché des crédits

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 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'est ressaisie durant l'été. 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 : et après un mois de novembre qui a enregistré un affaiblissement de l'activité (mais pas une rechute), comme cela est habituel à cette période de l'année, le mois de décembre a été particulièrement bon. Il a pleinement bénéficié des conditions de crédit exceptionnelles.

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 se renforce et fait preuve d'une vigueur remarquable. En février, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 25.2 % pour la production et de + 14.9 % pour le nombre de prêts.

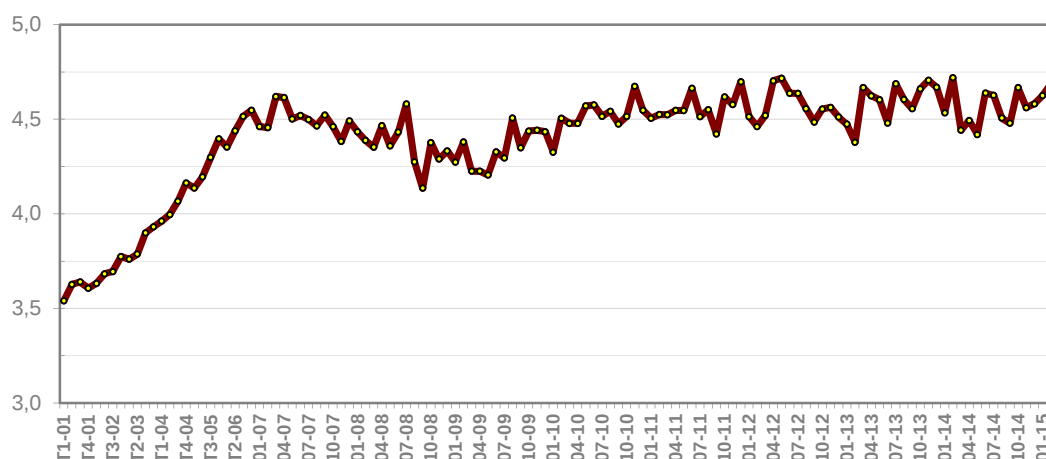
En dépit du redressement qui se poursuit, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante est encore négatif en février : - 0.6 % pour la production et - 5.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf

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

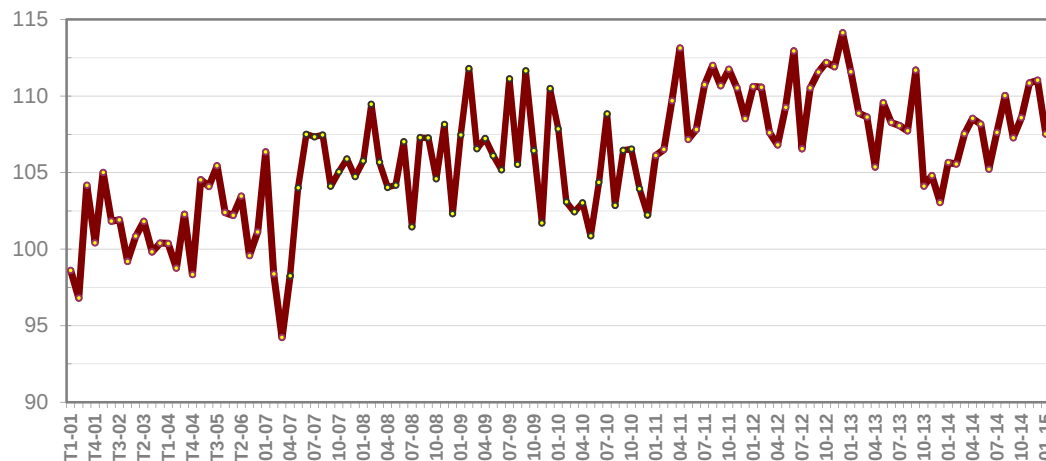
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf s'est replié au cours du 1^{er} semestre de l'année 2014. Mais il remonte depuis l'été 2014 : il est de 4.69 années de revenus en février 2015, un des plus hauts niveaux que l'Observatoire a eu à connaître depuis le début des années 2000. Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet toujours à un rythme soutenu (+ 1.3 % sur le 1^{er} bimestre 2015, en glissement annuel, après + 1.5 % en 2014). Alors que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations sont en recul (- 2.0 % sur le 1^{er} bimestre 2015, en glissement annuel, après + 1.2 % en 2014).

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

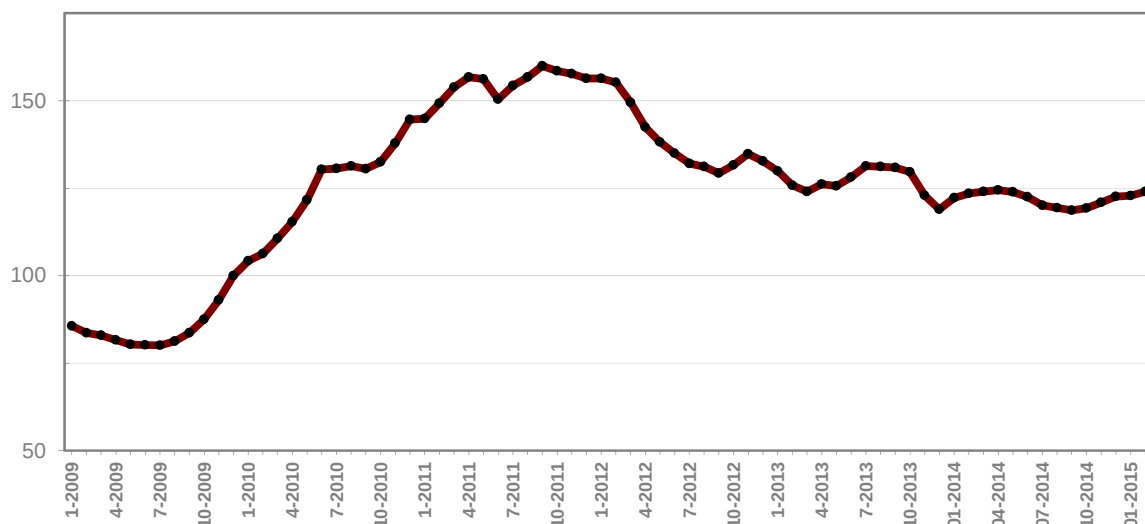
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En outre, l'apport personnel mobilisé diminue assez rapidement (- 4.8 % sur le 1^{er} bimestre 2015, en glissement annuel, après - 7.2 % en 2014) sous l'effet 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 stabilise après le recul observé en janvier, mais sans toutefois perdre le bénéfice du redressement constaté en 2014.

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



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

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 commençaient à produire leurs effets (reprise de la primo accession et retour des investisseurs), l'activité s'est nettement ressaisie au 4^{ème} trimestre 2014, le mois de décembre étant particulièrement actif.

En 2014, la tendance récessive passée de la production de crédits a 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 se poursuit. En février, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 20.1 % pour la production et de + 11.3 % pour le nombre de prêts.

Dans ces conditions, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante s'accroît en février : + 2.2 % pour la production et + 0.4 % 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 ont progressé lentement en 2014 (+ 0.2 % sur un an). Ils se maintiennent sur le même rythme de hausse en février 2015. Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières s'élèvent un peu plus rapidement qu'auparavant (+ 1.1 % sur le 1^{er} bimestre 2015, en glissement annuel, après + 0.0 % en 2014), le coût relatif des opérations reste néanmoins élevé à 4.42 années de revenus en février 2015 (4.39 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 (- 13.4 % sur le 1^{er} bimestre 2015, en glissement annuel, après - 5.1 % en 2014) : les conditions de crédit 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 avec l'élargissement du PTZ à l'ancien.

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

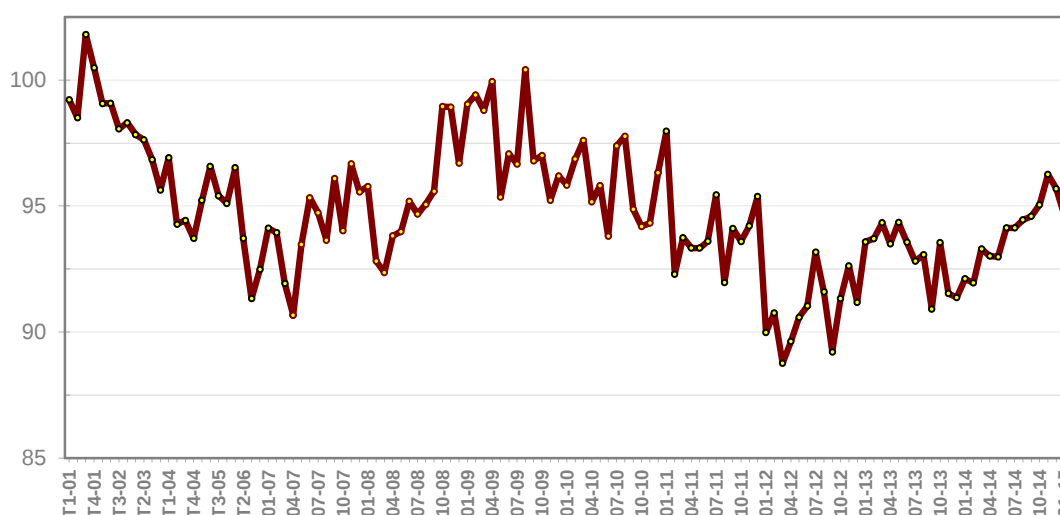
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Mais l'indicateur de solvabilité de la demande se ressaisit en février 2015, bénéficiant de très bonnes conditions de crédit : il s'établit maintenant à haut niveau.

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



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

Au cours du 1^{er} trimestre 2014, comme cela est habituel à cette période de l'année, la production de crédits a 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 sont venues renforcer l'attentisme de la demande et retarder la réalisation des opérations immobilières. La production de crédits s'est alors redressée en septembre et en octobre, comme cela est habituel : et après un mois de novembre marqué, comme chaque année, par un affaiblissement de l'activité, le mois de décembre a fait preuve d'une bonne activité.

Mais après un printemps marqué par la dépression du marché, en dépit du rebond constaté à partir de l'été, la production a 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 + 24.6 % pour la production et de + 11.5 % pour le nombre de prêts.

Pour autant, compte tenu du choc d'activité constaté au printemps 2014, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante est encore négatif en février : - 1.3 % pour la production et - 4.9 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

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

