



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

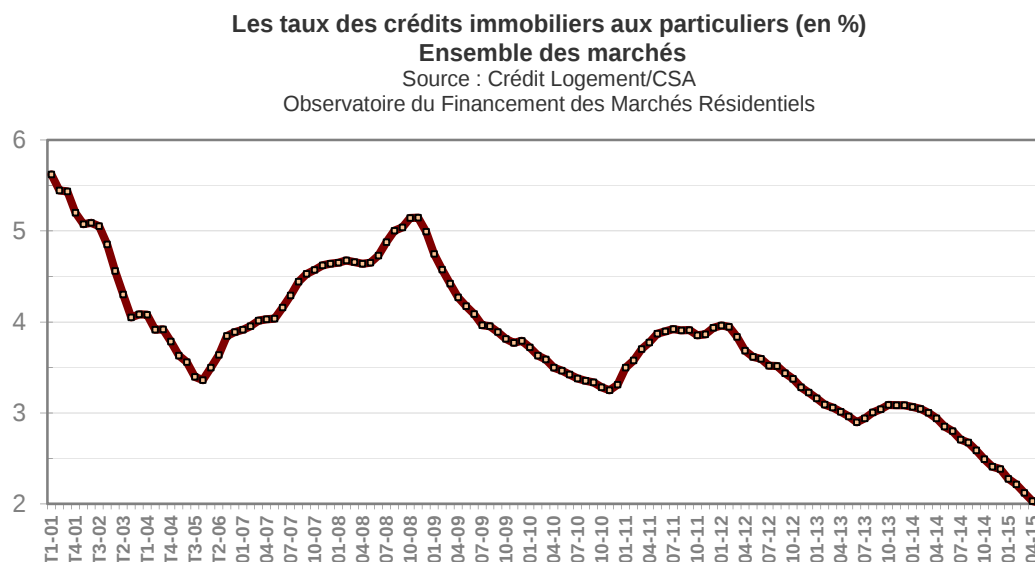
Mai 2015

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M01-15 est définitif et donc M02-15 et M03-15 aussi ; mais M04-15 et M05-15 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)**



En mai 2015, les taux des crédits du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.01 %, en moyenne (2.08 % pour l'accession dans le neuf et 1.99 % pour l'accession dans l'ancien).

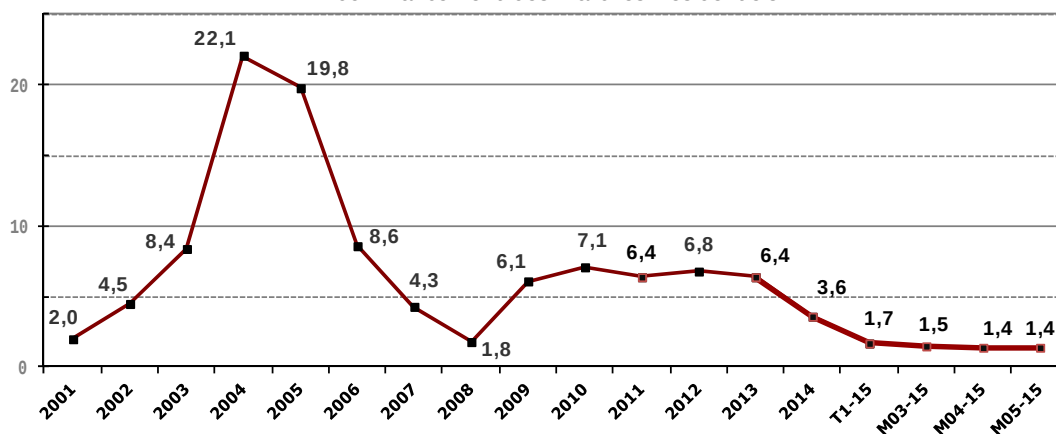
La baisse des taux soutient toujours la reprise des marchés immobiliers. Elle n'a en rien été contrariée par la remontée des taux longs, la volonté des banques de redynamiser la demande restant intacte. Et elle reste d'ampleur comparable sur tous les marchés : sur le marché du neuf avec

2.06 % en mai (contre 3.08 % en décembre 2013), sur celui de l'ancien avec 1.99 % en mai (contre 3.08 % en décembre 2013) et sur celui des travaux avec 1.99 % en mai (contre 3.12 % en décembre 2013). La seule baisse des taux intervenue depuis la fin 2013 équivaut désormais à un recul des prix de 10.0 %, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'ancien !

En outre, la totalité de la production est réalisée à un taux inférieur à 3.5 % et la part de la production à taux variable¹ s'établit à 1.4 % en mai, 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 : Observatoire Crédit Logement / CSA
du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ La durée des prêts bancaires accordés

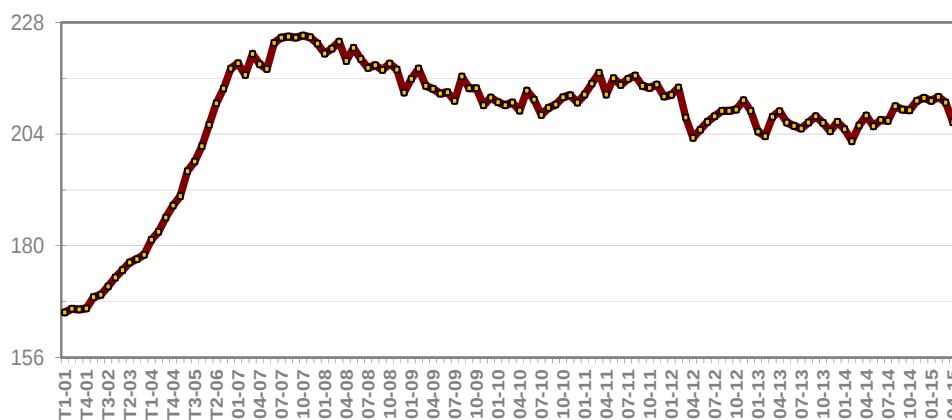
En mai 2015, la durée des prêts s'est établie à 211 mois, en moyenne (234 mois pour l'accession dans le neuf et 224 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne s'était ressaisie à partir de l'été 2014, pour s'allonger régulièrement jusqu'en février 2015. Depuis, et au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre sur un marché en pleine expansion, les durées se sont stabilisées. En effet, les niveaux actuels des taux permettent à des jeunes ménages de rentrer sur le marché de l'accession, sur des durées longues et sans que cela ne les pénalise : la vitalité des flux de la primo accession des ménages jeunes ou modestes en témoignent.

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 19.0 % en mai 2015 (54.3 % à plus de 20 ans, contre 43.7 % au 1^{er} trimestre 2014). Et les prêts de moins de

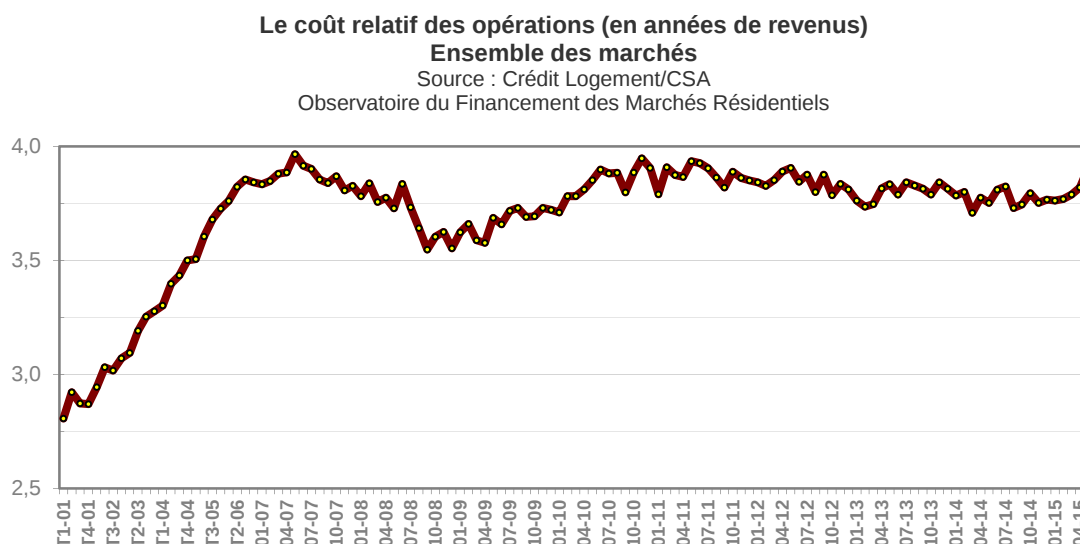
¹ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

15 ans représentent 17.4 % de la production (contre 22.7 % au 1^{er} trimestre 2014). 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.

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	4,7	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
	M04-15	3,6	13,6	28,6	35,4	18,2	0,6	100,0
	M05-15	3,8	13,6	28,4	35,3	18,4	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 se poursuit, à un rythme comparable à celui observé en 2014 (+ 0.7 % sur le 1^{er} quinquamestre 2015, en glissement annuel, après + 0.7 % en 2014). Le coût relatif reste de ce fait élevé, à 3.91 années de revenus en mai, dans le contexte d'un recul des revenus des ménages qui réalisent ces opérations (- 0.9 % sur le 1^{er} quinquamestre 2015, en glissement annuel, après + 0.6 % en 2014).

⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel continue à se dégrader (- 11.8 % sur le 1^{er} quinquamestre 2015, en glissement annuel, après - 5.0 % en 2014). Cette évolution, comme celle des revenus des ménages, est logique dans le contexte d'une reprise portée par le développement de la primo accession et le retour des ménages modestes.

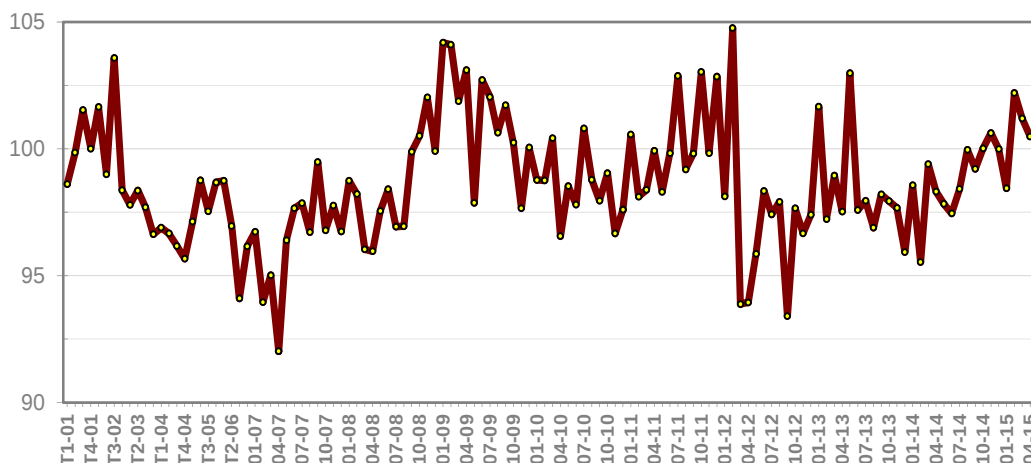
Dans ces conditions, et du fait des très bonnes conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se stabilise, en dépit du recul du taux d'apport personnel qui nécessite un recours plus intense au crédit. L'indicateur de solvabilité reste ainsi sur un niveau élevé, par comparaison avec la situation observée de 2012 à 2014.

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

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



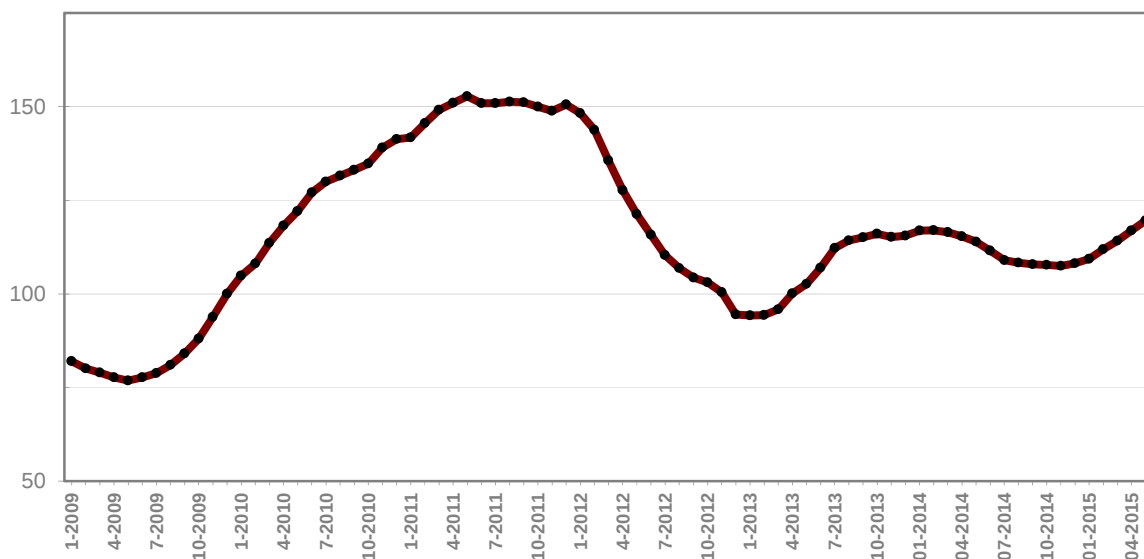
I.3. L'activité du marché des crédits

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.

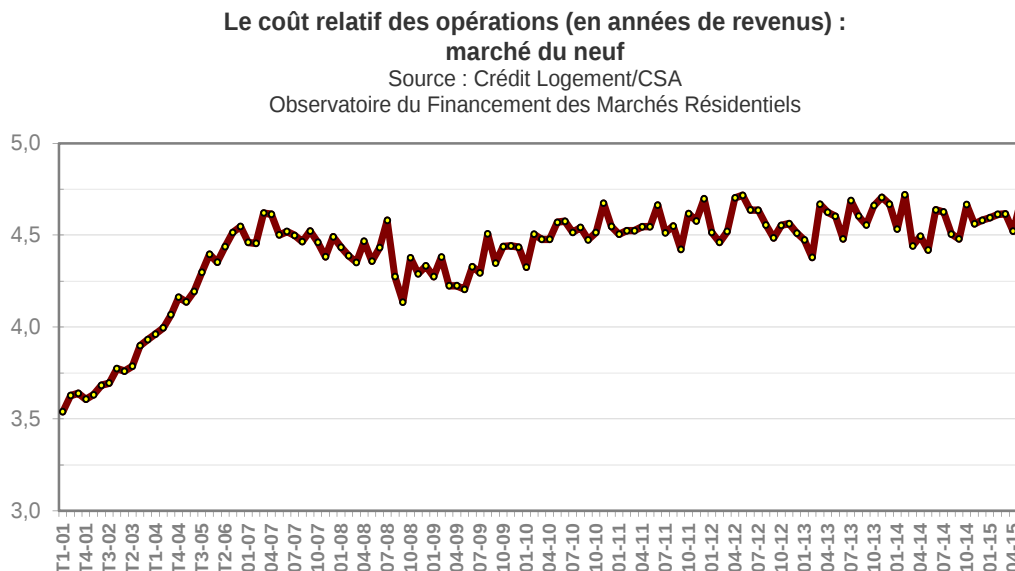
Après un début d'année 2014 marqué par les hésitations de la demande et les contraintes nouvelles imposées par la loi ALUR, la production s'est ressaisie durant l'été. En dépit de ce redressement, la production a reculé de 3.8 % en 2014 : la parenthèse de trois mois ouverte au printemps avait fortement 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 mai, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 43.2 % pour la production et de + 27.9 % pour le nombre de prêts. La reprise des marchés est rapide et intense.

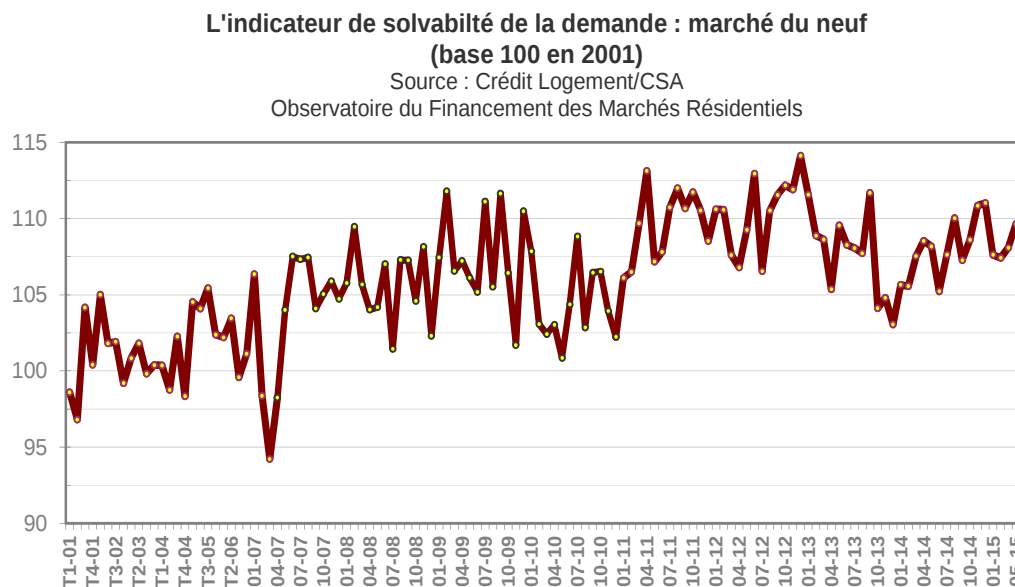
Et le redressement qui se poursuit, permet au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante d'accélérer en mai : + 14.0 % pour la production et + 5.0 % pour le nombre de prêts bancaires accordés.

II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché du neuf



Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf s'est élevé à 4.69 années de revenus, en mai. Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet à un rythme soutenu (+ 2.3 % sur le 1^{er} quinquamestre 2015, en glissement annuel, après + 1.4 % en 2014). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations sont toujours en recul (- 1.3 % sur le 1^{er} quinquamestre 2015, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2014).



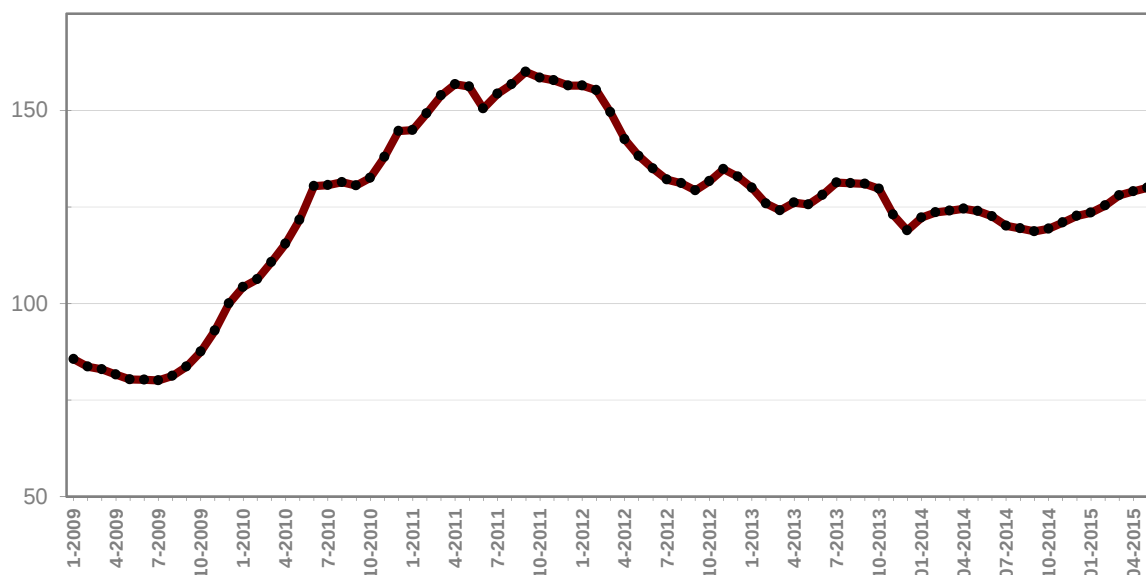
En outre, l'apport personnel mobilisé recule toujours fortement (- 10.7 % sur le 1^{er} quinquamestre 2015, en glissement annuel, après - 7.3 % en 2014) sous l'effet du retour de ménages plus jeunes et de primo accédants plus faiblement dotés en apport personnel. Néanmoins, grâce à une nouvelle amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande confirme son redressement après le repli observé en début d'année.

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 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 a donc cédé la place au redressement du marché : avec + 1.5 % pour la production et + 3.1 % pour le nombre de prêts bancaires.

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



Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production se confirme. En mai, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 30.0 % pour la production et de + 14.8 % pour le nombre de prêts.

Dans ces conditions, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante poursuit son redressement en mai : + 13.0 % pour la production et + 4.8 % 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 sont restés stables en 2014. Ils progressent lentement depuis le début de l'année (+ 0.6 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières s'élèvent un peu plus rapidement qu'auparavant (+ 0.5 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel, après - 0.1 % en 2014), le coût relatif des opérations reste néanmoins élevé à 4.61 années de revenus en mai 2015 (4.45 années de revenus, en 2014 à la même époque).

Mais le niveau de l'apport personnel mobilisé recule fortement, après une baisse déjà rapide en 2014 (- 11.6 % sur le 1^{er} trimestre 2015, en glissement annuel, après - 5.0 % 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.

Aussi, et grâce à de très bonnes conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande s'établit toujours à un (très) haut niveau en mai 2015.

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

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

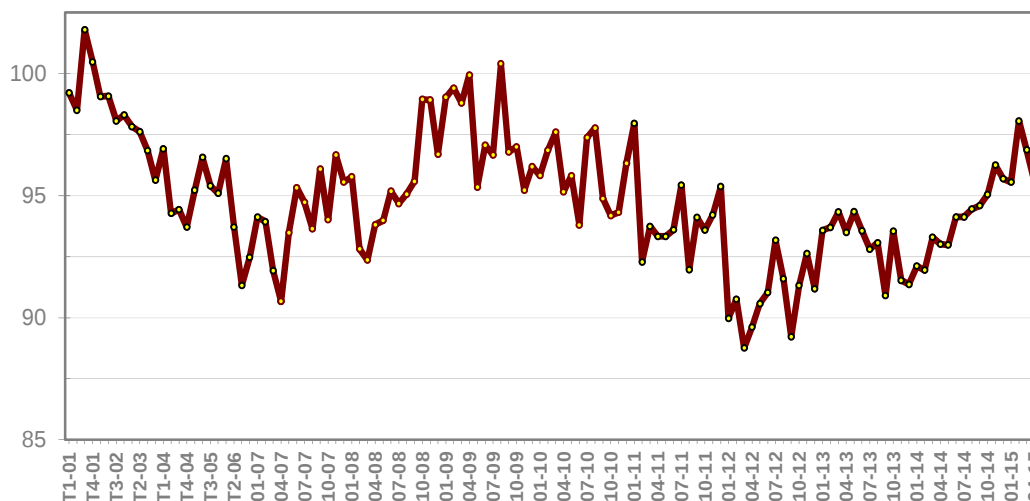
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au cours du 1^{er} trimestre 2014, comme cela est habituel à cette période de l'année, la production de crédits 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 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 a reculé de 4.1 % en 2014 et le nombre de prêts accordés de 5.4 %.

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



Depuis le début de l'année 2015, la reprise de la production se poursuit à un rythme soutenu. En mai, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant est de + 43.5 % pour la production et de + 25.9 % pour le nombre de prêts.

Aussi, le redressement qui se poursuit en mai, permet au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en année glissante de progresser fortement : + 14.0 % pour la production et + 5.0 % 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

