



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

Les taux d'intérêt et les durées des crédits au 2^{ème} trimestre 2007

Une des causes principales de la bonne tenue des marchés de l'immobilier constatée pendant plus de dix années, entre 1994 et 2005, a consisté en l'amélioration permanente des conditions de crédit. En effet, à côté d'un élargissement de l'offre de crédit sans précédent et de l'extension rapide des formules de garantie par le cautionnement solidaire d'un organisme financier, l'allongement de la durée des prêts accordés et la baisse des taux d'intérêt ont facilité une amélioration sensible de la solvabilité des emprunteurs.

En ce qui concerne l'allongement des durées, le mouvement s'est poursuivi jusqu'à présent : même si un ralentissement s'est constaté au cours du 2^{ème} trimestre 2007, en moyenne la durée est maintenant de près de 18.5 années (221.4 mois) dans le secteur concurrentiel ... soit un an de plus qu'il y a un an (210.5 mois en 2006 à la même époque). Ainsi, si on se limite aux seuls prêts à l'accession :

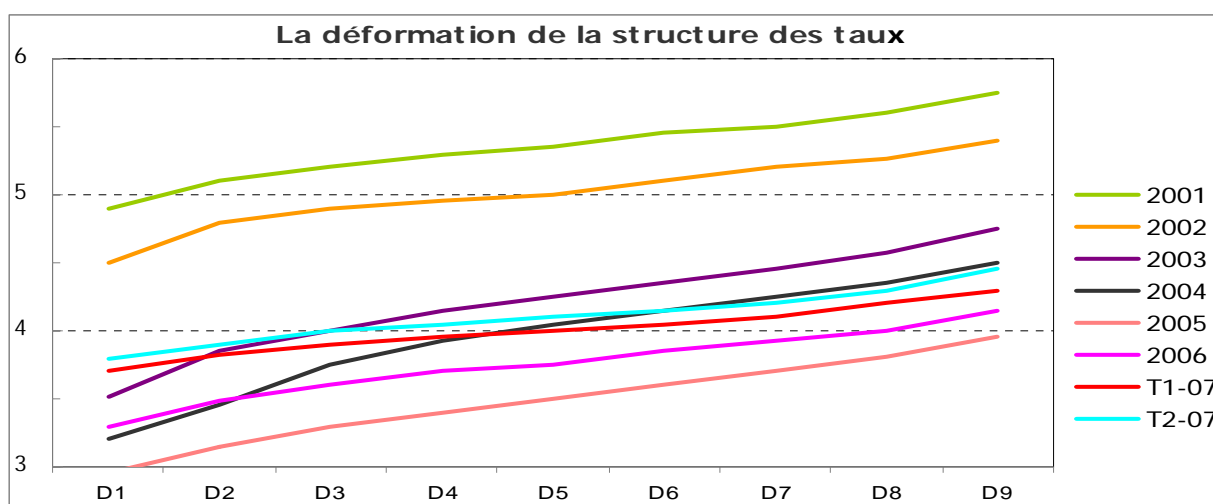
61.2 % des prêts sont d'une durée à l'origine comprise entre 20 et 30 ans ;
 en 2005, 60.7 % des prêts étaient d'une durée à l'origine comprise entre 15 et 25 ans ...
 en 2003, 60.4 % des prêts étaient d'une durée à l'origine comprise entre 10 et 20 ans !

Les durées (en années)	Structure de la production	Moins de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	+ de 30
Accession	2001	11,6	26,7	45,3	15,6	0,7	0,1
	2002	10,8	23,8	42,4	21,8	1,1	0,1
	2003	9,5	21,9	38,5	27,6	2,3	0,1
	2004	9,6	20,1	33,6	30,7	5,9	0,1
	2005	6,5	16,3	30,1	30,6	16,2	0,2
	2006	3,9	12,9	26,8	31,1	24,3	1,0
	T1-07	3,2	10,8	23,3	31,3	29,0	2,4
	T2-07	3,2	10,3	21,8	30,5	30,7	3,4

En revanche, alors que les taux des prêts du secteur concurrentiel avaient diminué jusqu'en 2005, ils ont repris 70 points de base depuis : ils étaient descendus à 3.36 % en moyenne (hors assurance et coût des sûretés), ils sont à 4.08 % au 2^{ème} trimestre 2007. Ainsi, en 2005, 45.0 % des prêts étaient à un taux inférieur à 3.50 % : ils ne sont plus que 3.8 % aujourd'hui. Récemment, 62.1 % des prêts étaient à un taux compris entre 4.00 et 4.50 % : ils étaient 8.4 % dans cette situation en 2005.

Les taux (en %)	Structure de la production	Moins de 3,25	3,25 à 3,50	3,50 à 3,75	3,75 à 4,00	4,00 à 4,2,5	4,25 à 4,50	4,50 à 5,00	5,00 et +
Accession	2001	0,1	0,2	0,7	0,7	0,7	1,0	10,0	86,6
	2002	0,3	0,4	1,2	1,6	2,2	3,1	33,9	57,2
	2003	4,6	4,2	6,1	11,8	21,2	24,2	23,8	4,1
	2004	12,0	8,6	8,9	14,8	23,6	21,6	9,5	1,1
	2005	25,4	19,6	26,5	19,6	7,2	1,2	0,3	0,2
	2006	7,9	12,4	25,9	30,2	17,9	4,8	0,9	0,0
	T1-07	3,2	1,6	6,5	36,1	38,2	11,9	2,3	0,1
	T2-07	2,6	1,2	2,8	23,3	41,4	20,7	7,7	0,3

Ainsi, la courbe représentative de la structure des taux du secteur concurrentiel (positionnement des déciles) montre que la situation actuelle est, dans l'ensemble, comparable à celle de l'année 2004.



Globalement, cependant, la remontée des taux reste compensée par la poursuite de l'allongement des durées. Au total, les conditions de crédit restent donc à niveau depuis plus de 18 mois : le niveau des mensualités associées à un même capital emprunté n'a quasiment pas bougé depuis fin 2005 (il a même légèrement diminué !). Il n'a toujours pas décollé de son « plancher » historique.