



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels Tableau de bord mensuel Janvier 2008

Avertissement : les indications mensuelles reprises dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitives qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M10-07 est définitif et donc aussi M11-07 et M12-07 ; mais M01-08 est provisoire.

Les taux d'intérêt et les durées des crédits en janvier 2008

Entre 2001 et 2003, l'augmentation de la durée des prêts accordés se faisait à un rythme moyen de l'ordre de 6 mois par an. Le rythme s'est accéléré durant les années 2004 et 2005 pour représenter de l'ordre de 12 mois par an. Et en 2006, la durée des prêts s'est élevée de 16 mois, en moyenne ! Cependant, au cours du premier semestre 2007, l'accroissement de la durée a été plus lent, de l'ordre de 2 mois par trimestre : 221 mois au 2^{ème} trimestre contre 217 mois fin 2006. Mais dès juin, les durées se sont à nouveau allongées rapidement pour s'établir à 225 mois au 3^{ème} trimestre : elles sont pratiquement restées à ce niveau durant le 4^{ème} trimestre. Ainsi, en 2007, l'allongement des durées a été au total de l'ordre de 8 mois.

Cependant, dès novembre 2007 le mouvement d'allongement des durées a commencé à s'inverser : ainsi, durant les deux derniers mois de l'année, la durée des prêts a reculé de 2 mois au total. Le mouvement s'est poursuivi en janvier 2008, au même rythme : la durée moyenne est alors de 223 mois (243 mois pour l'accession dans le neuf et 238 mois pour l'accession dans l'ancien), contre 224 mois en décembre 2007.

Les durées (en années)	Structure de la production	Moins de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et plus	Ensemble
Accession	2001	11,6	26,7	45,3	15,6	0,7	0,1	100,0
	2002	10,8	23,8	42,4	21,8	1,1	0,1	100,0
	2003	9,5	21,9	38,5	27,6	2,3	0,1	100,0
	2004	9,6	20,1	33,6	30,7	5,9	0,1	100,0
	2005	6,5	16,3	30,1	30,6	16,2	0,2	100,0
	2006	3,9	13,0	26,9	31,1	24,2	0,9	100,0
	2007	3,4	10,8	22,1	30,4	29,6	3,7	100,0
	T1-07	3,3	11,1	23,6	31,1	28,5	2,3	100,0
	T2-07	3,4	10,7	21,8	30,5	30,2	3,4	100,0
	T3-07	3,7	11,3	21,4	29,4	29,9	4,3	100,0
	T4-07	3,2	10,3	21,6	30,6	29,6	4,7	100,0
	01-08	4,0	11,6	21,8	29,5	28,0	5,1	100,0

Si on se limite aux seuls prêts à l'accession : 57.5 % des prêts étaient en janvier 2008 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 ! Mais après six mois de quasi stabilité, la structure de la production répartie par tranches de durée à l'origine se déforme à nouveau ... dans le sens inverse de ce qui s'était observé jusqu'alors. La part des prêts de 20 à 30 ans a ainsi perdu 3 points en six mois !

En revanche, alors que les taux des prêts du secteur concurrentiel avaient diminué jusqu'en 2005, ils ont repris de l'ordre de 125 points de base depuis : ils étaient descendus à 3.36 % en moyenne au 4^{ème} trimestre 2005 (hors assurance et coût des sûretés), ils sont à 4.62 % au 4^{ème} trimestre 2007 (et plus précisément à 4.64 % en décembre 2007). Après la hausse régulière constatée durant l'année 2006 (50 points de base sur un an), le taux nominal moyen des prêts du secteur bancaire a connu une progression plus modérée au 1^{er} semestre 2007 (20 points de base sur 6 mois). A partir de juin cependant, les établissements de crédit ont commencé à remonter leurs taux, en réponse au renchérissement du coût des ressources et à leur stratégie de reconstitution des marges (55 points de base sur 6 mois) : le taux moyen a alors retrouvé le niveau qui était le sien début 2003.

En décembre 2007 puis en janvier 2008, le mouvement des taux a marqué le pas : le taux moyen est ainsi maintenant à 4.66 % (4.63 % pour l'accession dans le neuf et 4.64 % pour l'accession dans l'ancien).

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 4,25	4,25 à 4,50	4,50 à 5,00	5,00 et +	Ensemble
Accession	2001	0,1	0,2	0,7	0,7	0,7	1,0	10,0	86,6	100,0
	2002	0,3	0,4	1,2	1,6	2,2	3,1	33,9	57,2	100,0
	2003	4,6	4,2	6,1	11,8	21,2	24,2	23,8	4,1	100,0
	2004	11,9	8,6	8,9	14,8	23,6	21,6	9,5	1,1	100,0
	2005	25,4	19,6	26,5	19,6	7,2	1,2	0,3	0,2	100,0
	2006	7,9	12,5	26,0	30,1	17,8	4,7	0,9	0,1	100,0
	2007	2,1	1,5	3,0	16,3	23,4	16,0	35,5	2,2	100,0
	T1-07	3,4	1,7	6,8	36,8	37,7	11,4	2,2	0,1	100,0
	T2-07	2,8	1,3	2,9	23,7	40,7	20,2	8,1	0,3	100,0
	T3-07	1,4	1,4	1,3	3,1	12,3	26,5	51,6	2,5	100,0
	T4-07	0,8	1,5	1,0	1,5	1,7	6,4	81,1	6,0	100,0
01-08	1,8	1,1	0,8	0,6	1,8	4,4	79,2	10,3	100,0	

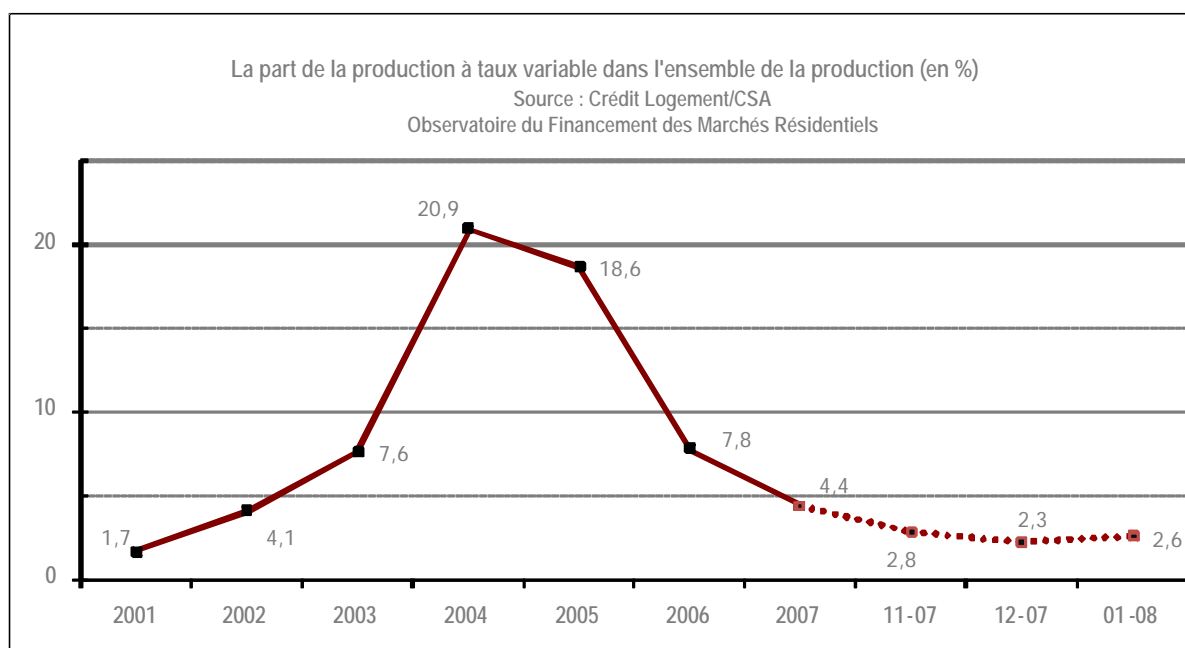
Ainsi, en 2005, 45.0 % des prêts étaient à un taux inférieur à 3.50 % : ils ne sont plus que 2.9 % dans ce cas aujourd'hui. En revanche, en janvier 2007, 83.6 % des prêts étaient à un taux compris entre 4.25 et 5.00% (respectivement, 79.2 % à un taux compris entre 4.50 et 5.00 %) : ils étaient 1.5 % dans cette situation en 2005 (respectivement 0.3 %).

Globalement la remontée des taux reste encore compensée par la poursuite de l'allongement des durées. Au total, les conditions de crédit ne se sont quasiment pas détériorées depuis plus de 18 mois : le niveau des mensualités associées à un même capital emprunté s'est accru de seulement 0.9 % depuis l'été 2005 ... mais il a diminué de 3.6 % avec la mise en place du crédit d'impôt en faveur de l'accession à la propriété.

Dans le même temps, on a pu constater qu'après deux années particulièrement atypiques, la part de la production réalisée à taux variable¹ avait retrouvé un niveau « normal » :

- en 2004 puis en 2005, lorsque la concurrence par les taux était particulièrement vive entre les établissements de crédit, la part de la production réalisée à taux variable s'est élevée de manière sensible : 20.9 % en 2004 et 18.6 % en 2005 contre 4.1 % en 2002, par exemple. Il est vrai que tant les prêteurs que les emprunteurs pouvaient encore valablement parier sur le maintien des taux à leur bas niveau pour l'avenir : il n'était donc pas irrationnel de vouloir réduire le coût de l'accès au crédit, alors même que la hausse des prix de l'immobilier ancien persistait ;

- dès 2006, cependant, lorsque les tensions sur les taux commencent à s'exprimer, la part des prêts variables se contracte brutalement pour redescendre à 7.8 % (soit à peu près le même chiffre qu'en 2003, 7.6 % alors). Les risques susceptibles d'être portés par les emprunteurs qui choisiraient les taux variables paraissent alors trop évidents. Et dès 2007, la part des taux variables est redescendue à 4.4 % (et même 2.3 % en décembre) ;
- en janvier 2008, la part des taux variables s'est alors stabilisée à un bas niveau (2.6 %) confirmant si besoin en était le changement de stratégie des prêteurs et des emprunteurs à l'égard de ces formules. Le marché a donc bien retrouvé ses pratiques du tout début des années 2000



ⁱ 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.