



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

Tableau de bord mensuel

Septembre 2014

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M04-14 est définitif et donc aussi M05-14 et M06-14 ; mais M07-14, M08-14 et M09-14 sont provisoires.

I. L'ensemble des marchés

I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

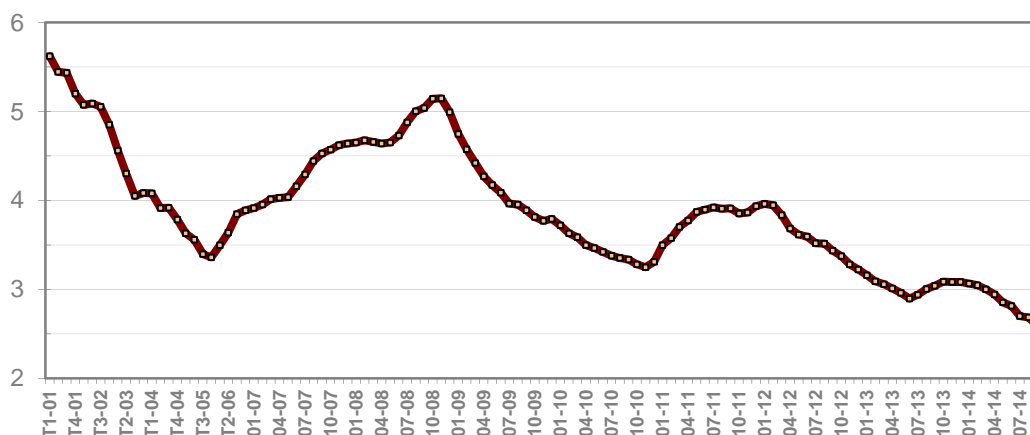
⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En septembre 2014, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.59 %, en moyenne (2.69 % pour l'accession dans le neuf et 2.57 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis le début de l'année 2014, les taux ont perdu 49 points de base : à elle seule, cette baisse aura fait plus pour soutenir la conjoncture et redynamiser les marchés privés que tous les dispositifs publics actuels d'incitation et d'aide. La baisse s'est d'ailleurs accélérée en septembre, sur un marché qui comme chaque année se redynamise après sa pause estivale. Elle est d'ampleur comparable sur le marché de l'ancien (2.56 % en septembre contre 3.08 % en décembre 2013) et sur le marché des travaux (2.63 % en septembre contre 3.12 % en décembre 2013). En revanche, les taux ont un peu moins reculé en septembre sur le marché du neuf (à 2.65 %, contre 2.69 % en août et 3.08 % en décembre 2013).

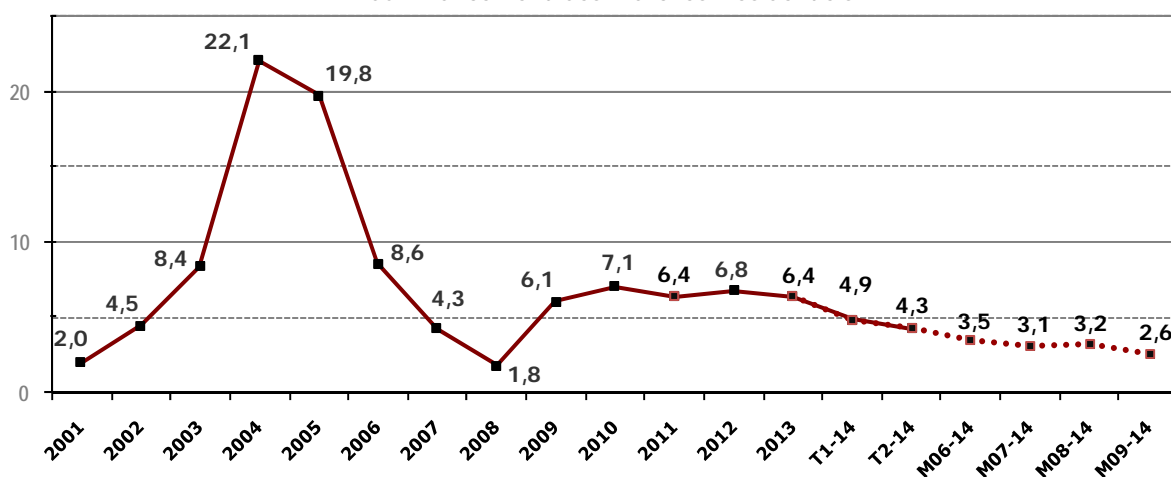
La part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 % s'établit alors à 98.2 % en septembre 2014, alors que la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % disparaît presque complètement.

Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5 à 4,0	4,0 à 4,5	4,5 à 5,0	5,0 à 5,5	5,5 à 6,0	6,0 et +	Ensemble
Accession	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	85,2	12,9	1,8	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T1-14	83,0	14,4	2,5	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T2-14	92,1	7,1	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	M06-14	94,4	5,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	M07-14	96,6	3,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	M08-14	97,0	2,9	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	M09-14	98,2	1,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0

Quant à la part de la production réalisée à taux variable¹, elle diminue de nouveau : 2.6 % en septembre, contre 6.4 % en 2013. La baisse des taux constatée depuis janvier rend ces formules nettement moins intéressantes pour les emprunteurs qu'au début des années 2010.

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 septembre 2014, 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 qui hésitait depuis près d'un an s'est donc ressaisie durant l'été. Mais dans l'ensemble, alors que la primo accession des ménages jeunes ou modestes est toujours très faible, elle reste à un niveau plus bas qu'auparavant, de l'ordre de 6 mois par comparaison avec la situation qui prévalait en 2011, lorsque la primo accession était particulièrement dynamique.

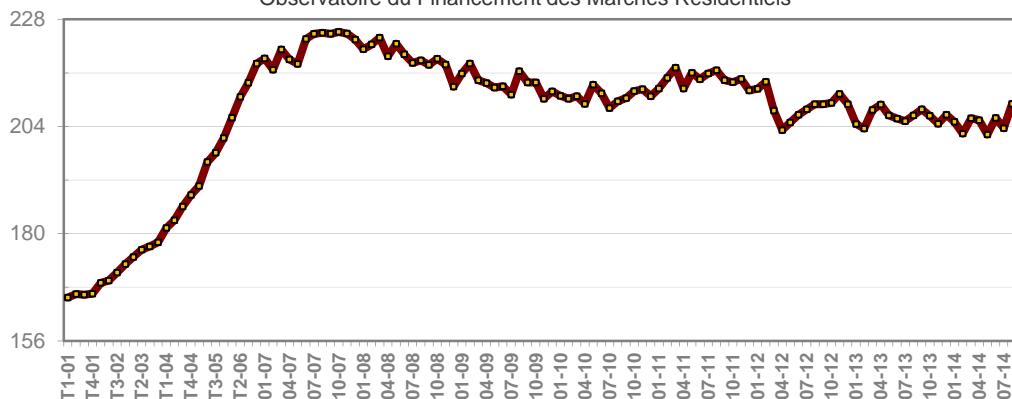
¹ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

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 19.1 % en septembre 2014. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 19.4 % 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 la fin du printemps au bénéfice des prêts les plus longs.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
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	4,9	16,8	33,1	28,6	16,1	0,5	100,0
	T1-14	5,4	16,8	33,1	29,2	15,1	0,4	100,0
	T2-14	4,9	16,3	33,8	30,0	14,4	0,6	100,0
	M06-14	5,0	15,9	32,7	30,6	15,1	0,7	100,0
	M07-14	4,4	16,1	30,9	32,5	15,6	0,5	100,0
	M08-14	4,1	15,9	30,3	32,3	16,6	0,9	100,0
	M09-14	4,0	15,4	28,5	33,0	18,4	0,7	100,0

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

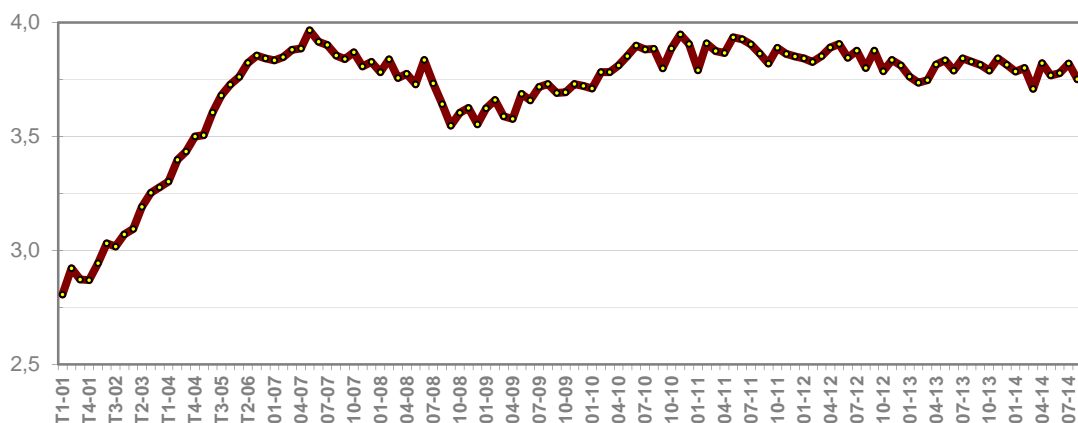
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

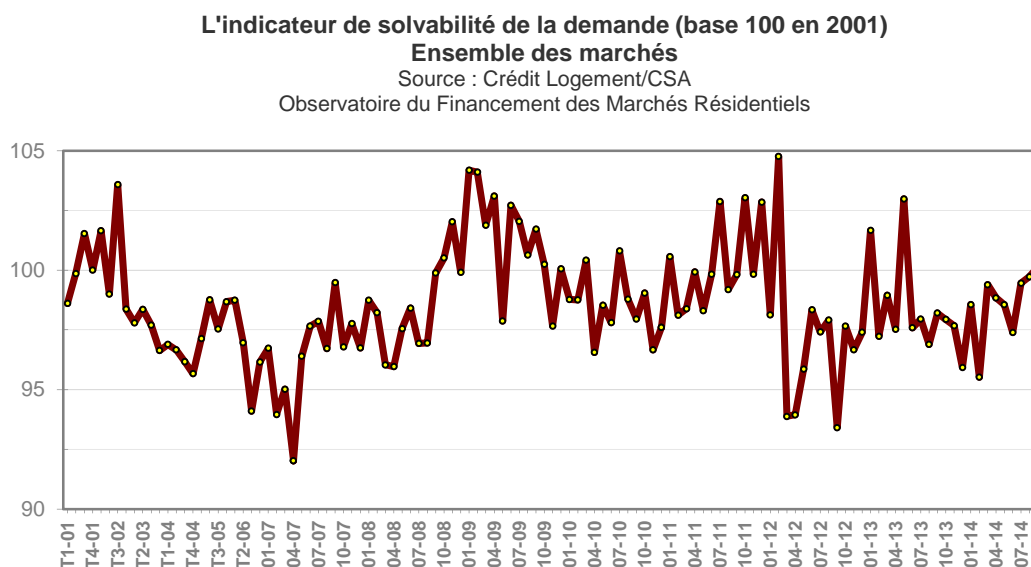
Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Le coût des opérations réalisées par les ménages a poursuivi sa progression à un rythme modéré en 2013 (+ 0.4 %, après + 1.3 % en 2012) : aussi, le coût relatif s'est maintenu à haut niveau, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre (3.81 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2013). La hausse du coût des opérations s'est un peu accélérée depuis le début de l'année 2014 (à fin septembre, + 0.9 % sur un an, en année glissante). Le coût relatif reste donc élevé, à 3.75 années de revenus en septembre, dans un contexte de faible progression des revenus des ménages.

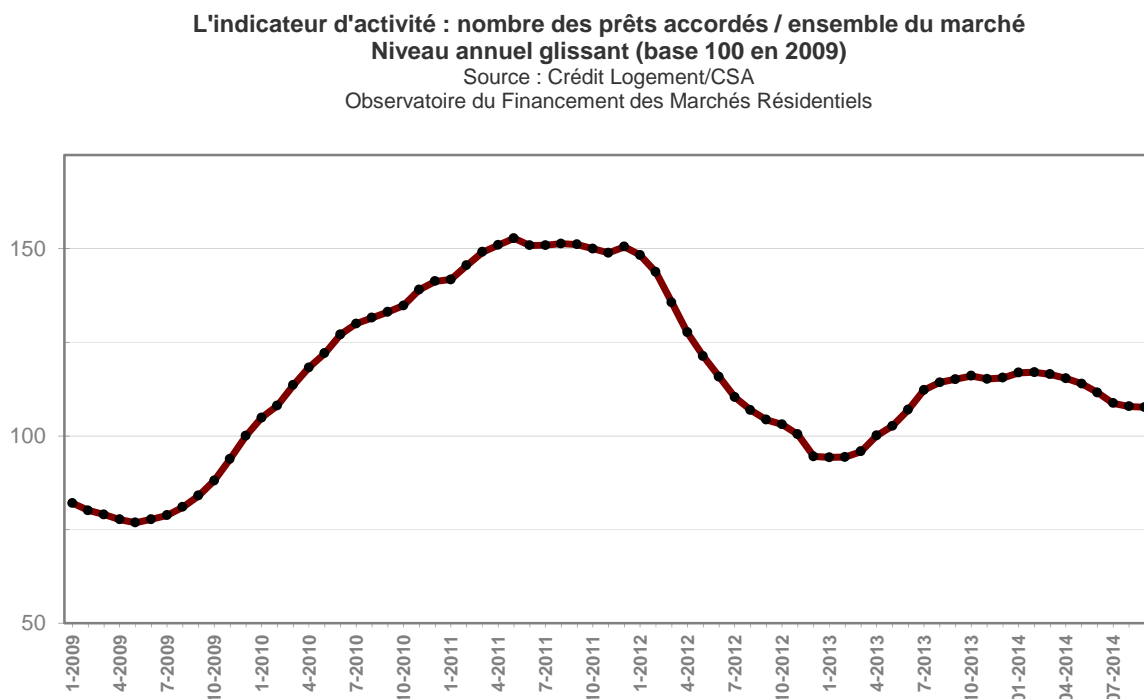
⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**



Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel progresse doucement (à fin septembre, + 0.3 % sur un an, en année glissante, après - 5.5 % en 2013), dans un contexte de faiblesse de la primo accession et de renforcement des difficultés d'accès à la propriété des ménages modestes.

L'indicateur de solvabilité de la demande poursuit donc sa lente progression, bénéficiant de l'amélioration des conditions des crédits. La remontée du coût des opérations et les évolutions des revenus des ménages affectent peu la solvabilité de la demande.

I.3. L'activité du marché des crédits



Après la forte récession de la production de crédits immobiliers constatée en 2012, l'année 2013 a été celle du redémarrage, avec une production en hausse de 29.7 %. Et le nombre de prêts bancaires accordés a aussi progressé rapidement (+ 22.2 %). Mais le marché n'avait pas retrouvé le niveau d'activité qui était le sien avant le déclenchement de la crise actuelle.

Au cours du 1^{er} trimestre 2014, la production a fléchi, comme cela est habituel durant les mois d'hiver. Elle s'est ressaisie au début du printemps, pour retomber en mai : la fréquence des jours fériés et des ponts n'étant guère propice à une bonne tenue de l'activité. Celle-ci s'est alors redressée en juin et le mouvement de reprise s'est poursuivi en juillet, mais sans retrouver la vigueur qui était la sienne en 2013, à la même époque. Après un mois d'août qui est traditionnellement un mois creux, l'activité s'est relevée en septembre : compte tenu des conditions de crédit actuelles, elle s'est établie à un niveau meilleur qu'en 2013 à la même époque, bien que la demande reste inquiète (atonie du pouvoir d'achat, dégradation du marché du travail, ...).

La reprise s'est pourtant émoussée depuis le début de l'année : la production recule d'ailleurs de 4.4 % à fin septembre, sur un an (en année glissante). Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés : - 6.5 % sur un an (en année glissante).

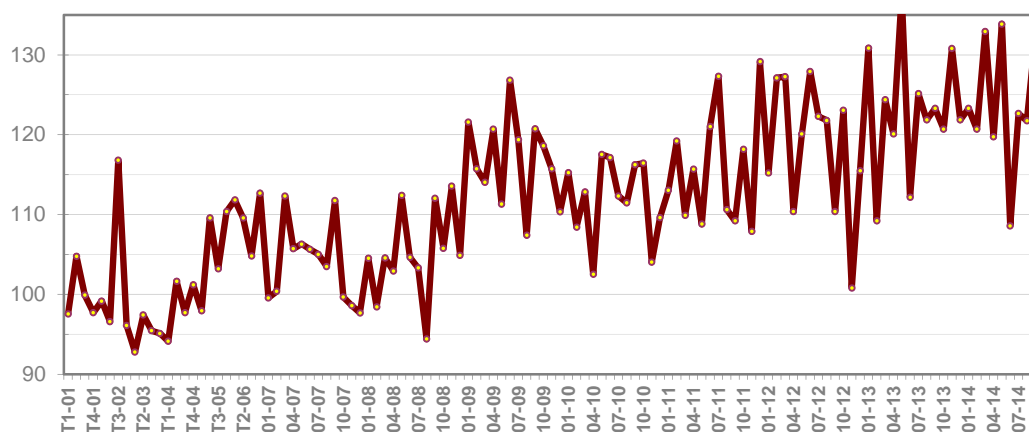
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché des travaux

Durant 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 a bénéficié de conditions de crédit toujours bonnes et du repli du coût moyen des opérations réalisées (- 2.7 % en 2013). Après avoir hésité au cours du printemps, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est relevé en septembre, bénéficiant pleinement de l'amélioration des conditions de crédit. Il s'établit maintenant à haut niveau.

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

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



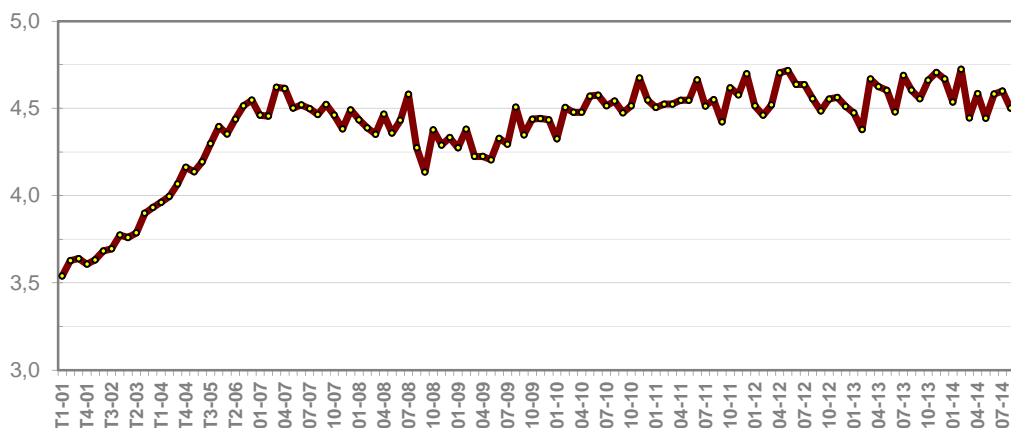
⇒ Le marché du neuf

Après avoir progressé durant plusieurs années, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf semble maintenant stabilisé : il s'est établi à 4.55 années de revenus en septembre 2014, à un niveau inférieur à celui qui était le sien en 2013 à la même époque (4.58 années de revenus). Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet moins vite que par le passé (à fin septembre, + 1.7 % sur un an, en année glissante, après + 2.6 % en 2013).

Mais après la remontée rapide qui s'était constatée en 2013, l'apport personnel mobilisé recule (à fin septembre, - 1.9 % sur un an, en année glissante, après + 3.7 % en 2013). En dépit de l'amélioration des conditions de crédit, la solvabilité de la demande se dégrade alors en septembre, les ménages devant maintenant recourir plus largement au crédit. Pour autant, la solvabilité de la demande se maintient à haut niveau.

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

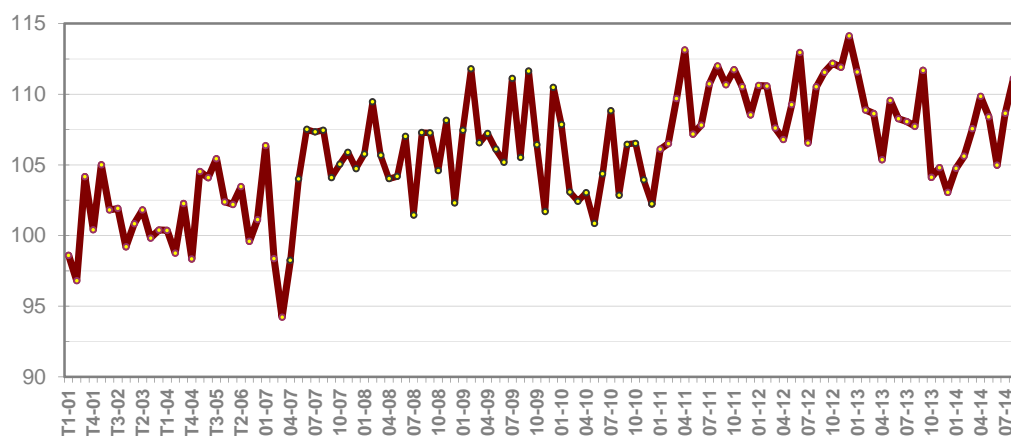
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En 2013, la production de crédits a augmenté doucement : + 4.4 %. La comparaison avec la fin de 2012 a été cependant faussée : durant le 4^{ème} trimestre 2012, en effet, 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 : - 10.4 % en 2013, le recul étant accentué par l'augmentation du montant moyen des crédits accordés.

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

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

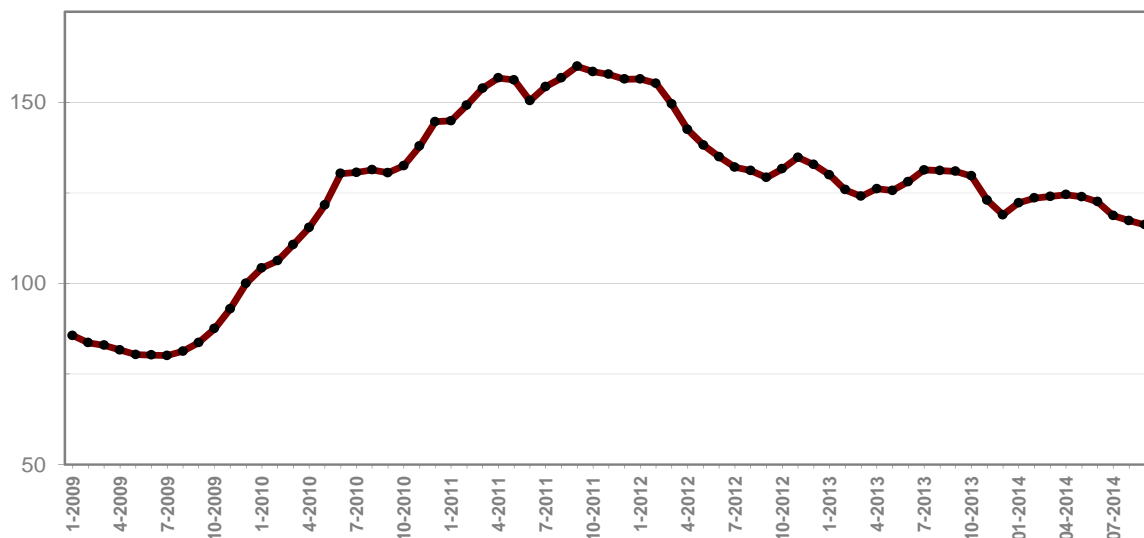


Au 1^{er} trimestre 2014, le choc du début 2013 étant absorbé (le contrecoup des anticipations de demande de la fin 2012), le niveau de la production a commencé à se redresser, en dépit de la dépression saisonnière de l'activité. Et le nombre de prêts accordés s'est stabilisé.

Mais le marché reste très fragile, malmené par une conjoncture économique déprimée et par la dégradation des soutiens publics de la demande. Ainsi, le niveau de la production a rechuté au 2^{ème} trimestre et les mois d'été sont restés à la peine : d'autant que le mois d'août est habituellement le plus mauvais de l'année. La reprise saisonnière habituelle constatée en septembre n'a donc pas été suffisante pour inverser la tendance récessive du marché : à fin septembre, - 8.6 % sur un an, en année glissante. Il en est de même du nombre de prêts bancaires accordés, avec - 11.3 % sur un an, en année glissante.

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



⇒ **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 début de 2014. A fin septembre 2014, ils avaient augmenté de 0.8 % sur un an (en année glissante, après + 0.0 % en 2013). Compte tenu de la progression des revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières (à fin septembre, + 0.9 % sur un an, en année glissante, après + 1.8 % en 2013), le coût relatif des opérations est à peu près stabilisé depuis plus d'un an, à 4.39 années de revenus en septembre 2014 (4.50 années de revenus, en 2013 à la même époque).

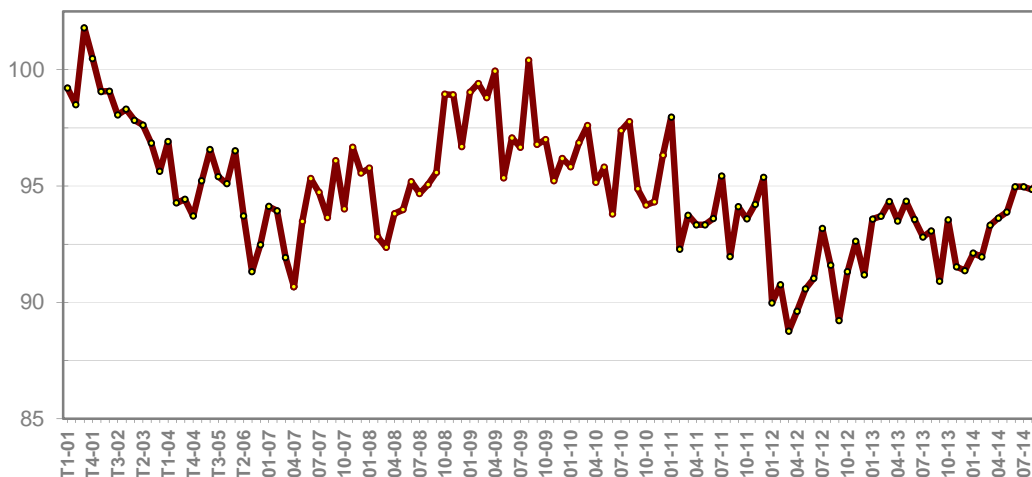
En outre, la remontée de l'apport personnel se poursuit après la baisse rapide constatée en 2013 (à fin septembre, + 1.1 % sur un an, en année glissante, après - 7.9 % en 2013), sous l'effet notamment de la dépression de la primo accession des ménages à revenus modestes.

Aussi, du fait de conditions de crédit excellentes et d'un apport personnel qui se redresse, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à niveau élevé depuis la fin du printemps.

Après une dégradation sévère en 2012, la production de crédits à l'ancien s'est redressée fortement en 2013 : + 46.6 %, partant il est vrai d'un niveau de production particulièrement bas à la fin de l'année 2012. Dans le même temps, le nombre de prêts accordés a aussi augmenté, à un rythme un peu moins soutenu que la production : + 43.0 %.

**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



Au cours du 1^{er} trimestre 2014, comme cela est habituel à cette période de l'année, le marché de l'ancien a été plus calme. La production de crédits a marqué le pas. Le marché s'est néanmoins ressaisi en avril : mais pas suffisamment, cependant, pour inverser la tendance dépressive de la production qui, après un mois de mai marqué par la faiblesse de la demande (la succession des jours de congés et des ponts), s'est confirmée en juin. Et bien qu'en progression plus rapide en juillet, l'activité n'a pas retrouvé son niveau de l'été 2013. D'autant que le mois d'août n'est généralement pas très actif. Pourtant, les conditions de crédit se sont améliorées : mais la demande hésite, dans un environnement économique peu porteur. La production de crédits s'est alors redressée comme cela est habituel en septembre, mais cela n'a pas permis de corriger complètement les hésitations de ces derniers mois. Avec - 2.2 % sur un an à fin septembre (en année glissante) et un nombre de prêts accordés qui recule à un rythme comparable à celui de la production : - 3.3 % sur un an (en année glissante), les tendances qui se dessinent pour 2014 sont donc celles d'une légère dégradation (ou au mieux, une stabilisation) de l'activité, après le rebond constaté en 2013.

**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

