



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels Tableau de bord trimestriel 1^{er} Trimestre 2012

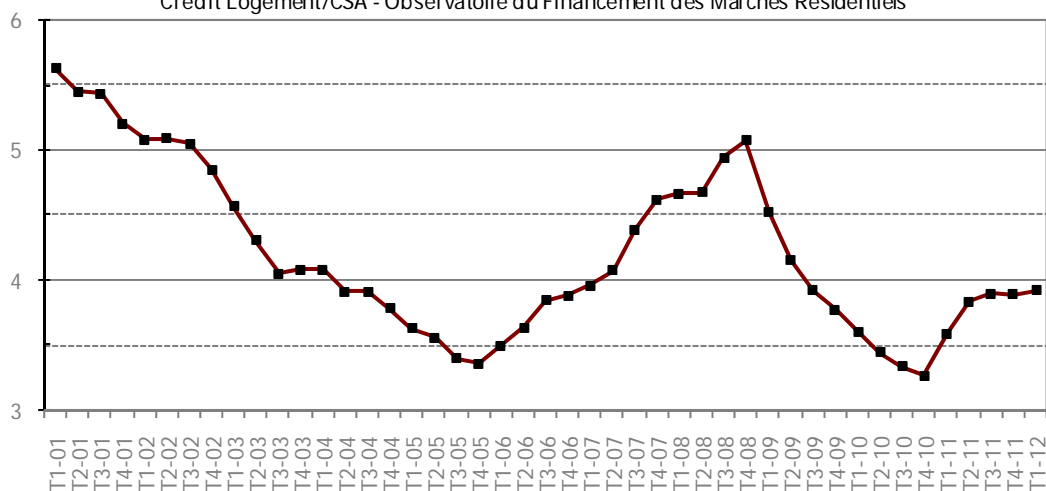
I. L'ensemble des marchés

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 1^{er} trimestre 2012, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.92 %, en moyenne (3.95 % pour l'accession dans le neuf et 3.92 % pour l'accession dans l'ancien).

À 3.95 % en février, les taux semblaient stabilisés depuis quelques mois. Mais en mars 2012, ils sont redescendus à leur niveau d'octobre et de novembre 2011 : 3.84 %. Cependant, cette baisse des taux ne concerne pas l'ensemble du marché : elle s'observe sur le marché des travaux (3.85 % en mars contre 3.93 % en février) et sur celui de l'ancien (3.80 % en mars contre 3.96 % en février) et elle s'accompagne d'une réduction rapide des durées moyennes des prêts octroyés, alors que sur le marché du neuf les taux restent élevés (3.91 % en mars contre 3.88 % en février) pour des durées moyennes quasiment stables.

Avec la lente « remontée » des taux, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % a reculé : elle s'établit à 47.0 % au 1^{er} trimestre 2012 contre 56.9 % au 4^{ème} trimestre 2011. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à

4.5 %) redescend à 53.0 % au 1^{er} trimestre 2012 (respectivement 8.8 %) contre 43.1 % au 4^{ème} trimestre 2011 (respectivement 5.4 %). Mais avec le bouleversement constaté en mars, le mouvement s'est inversé : avec 53.4 % de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 %.

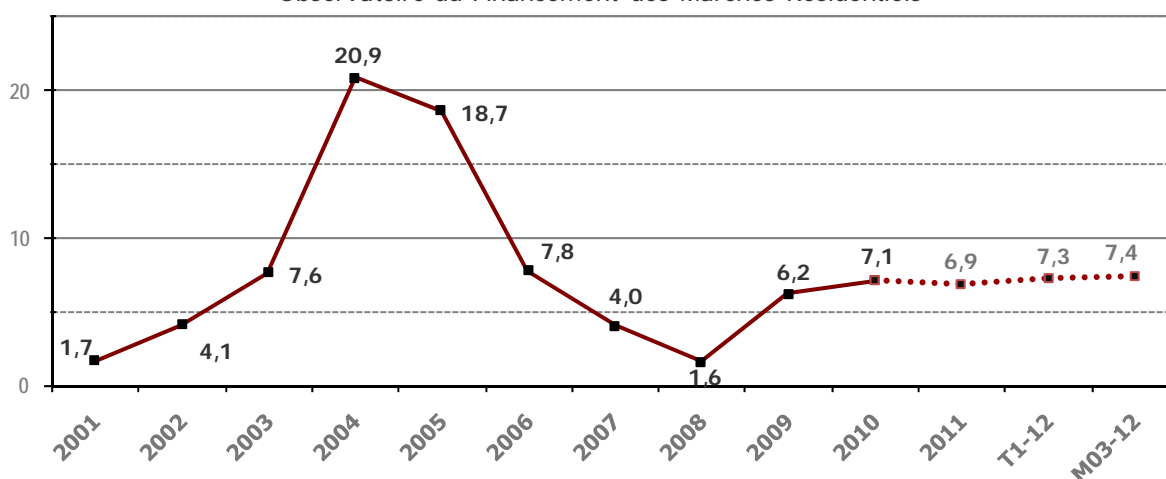
Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5 à 4,0	4,0 à 4,5	4,5 à 5,0	5,0 à 5,5	5,5 à 6,0	6,0 et +	Ensemble
Accession	2007	3,7	20,8	41,1	32,6	1,7	0,0	0,0	100,0
	2008	1,9	2,7	6,7	61,0	25,8	1,9	0,0	100,0
	2009	9,4	30,4	46,3	12,7	1,1	0,1	0,0	100,0
	2010	48,7	46,3	4,9	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	2011	15,0	41,9	37,8	5,2	0,2	0,0	0,0	100,0
	T1-12	9,9	37,1	44,2	8,6	0,2	0,0	0,0	100,0
	M03-12	11,7	41,7	39,1	7,4	0,1	0,0	0,0	100,0

Dans ce contexte, la part de la production réalisée à taux variableⁱ remonte : 7.4 % en mars 2012, contre 4.8 % en moyenne au 4^{ème} trimestre 2011. Compte tenu des difficultés actuelles de la demande, les établissements s'appuient sur le niveau actuel des taux courts pour proposer aux emprunteurs des formules à taux révisables capés. Cette évolution contribue évidemment à l'établissement des taux à leur niveau actuel.

La part de la production à taux variable dans l'ensemble de la production (en %)

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



→ La durée des prêts bancaires accordés

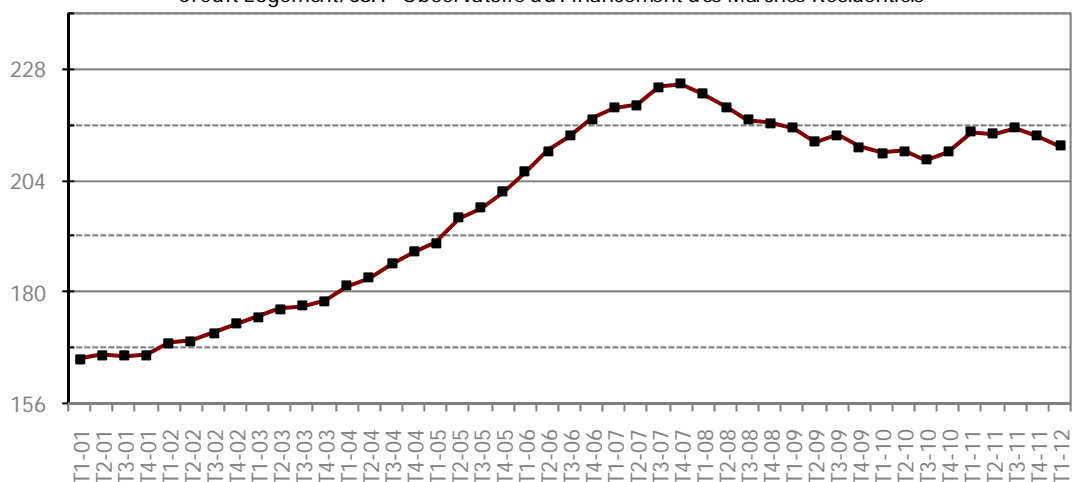
Au 1^{er} trimestre 2012, la durée des prêts s'est établie à 212 mois (248 mois pour l'accession dans le neuf et 224 mois pour l'accession dans l'ancien).

Dès octobre 2011, la durée moyenne avait diminué. Le recul brutal de la durée constaté en mars 2012 (208 mois contre 214 mois depuis le début de l'année 2011) accompagne les difficultés d'un marché marqué par la récession et confronté à la transformation de ses clientèles (suppression du PTZ+ dans l'ancien et recul de l'accession des ménages modestes sur tous les marchés). Dans l'ancien la baisse est rapide (218 mois en mars 2012 contre 223 mois en février et 226 mois en juillet 2011, avant que le mouvement ne s'amorce)). Mais dans le neuf, les durées restent élevées (232 mois en mars 2012 contre 233 mois en moyenne en 2011).

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.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



La structure de la production répartie selon les durées des prêts reflète ces évolutions. Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production comprise entre 20 et 30 ans est de 50.1 % en mars 2012 contre 53.9 % en 2011. Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 21.5 % de la production en mars 2012 contre 20.0 % en 2011.

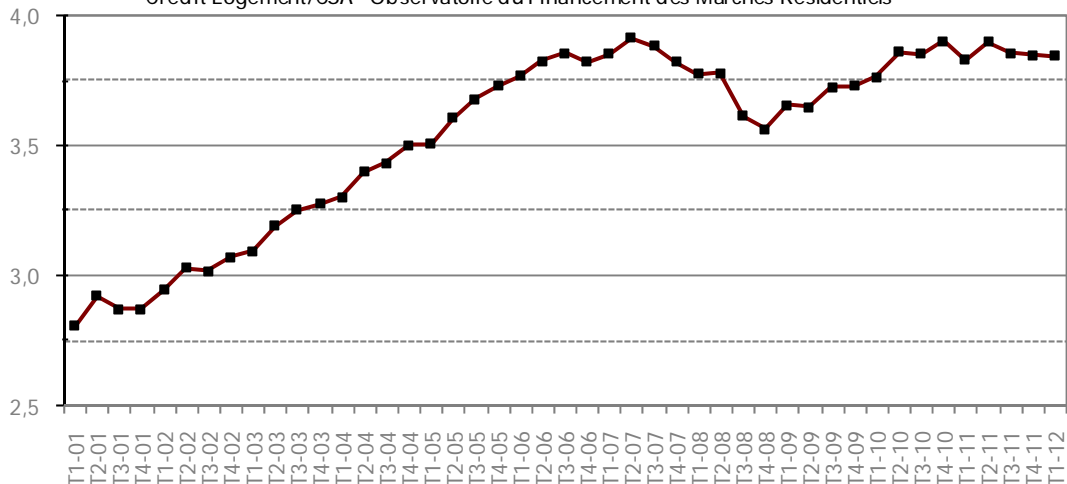
Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2007	3,4	11,0	22,4	30,5	29,1	3,6	100,0
	2008	3,7	12,3	23,2	31,3	26,7	2,8	100,0
	2009	4,4	13,5	25,6	30,1	25,4	1,1	100,0
	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	4,8	15,2	24,8	29,8	24,1	1,2	100,0
	T1-12	4,8	15,5	26,8	29,6	22,3	1,0	100,0
	M03-12	5,1	16,4	27,7	30,1	20,0	0,9	100,0

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

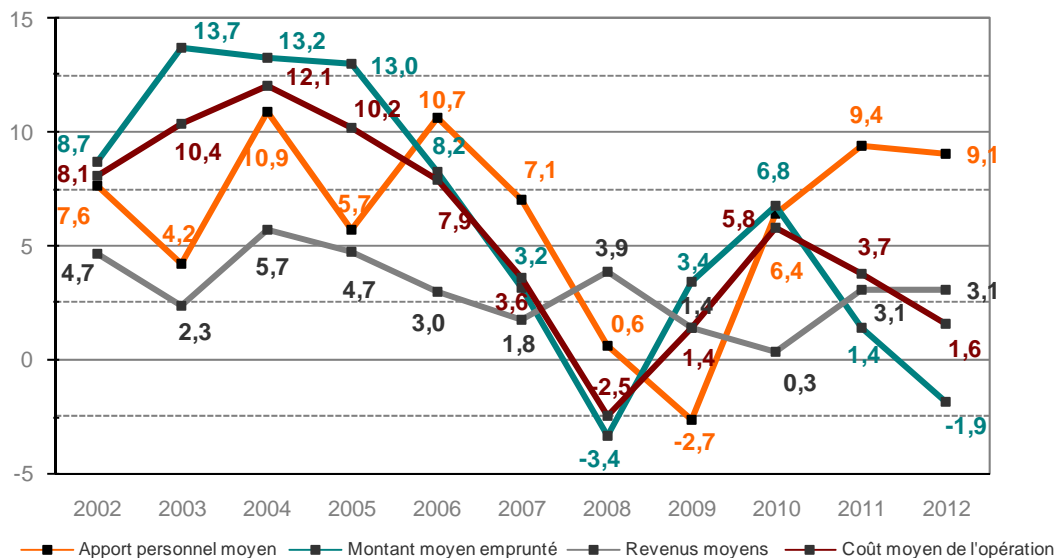
➔ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



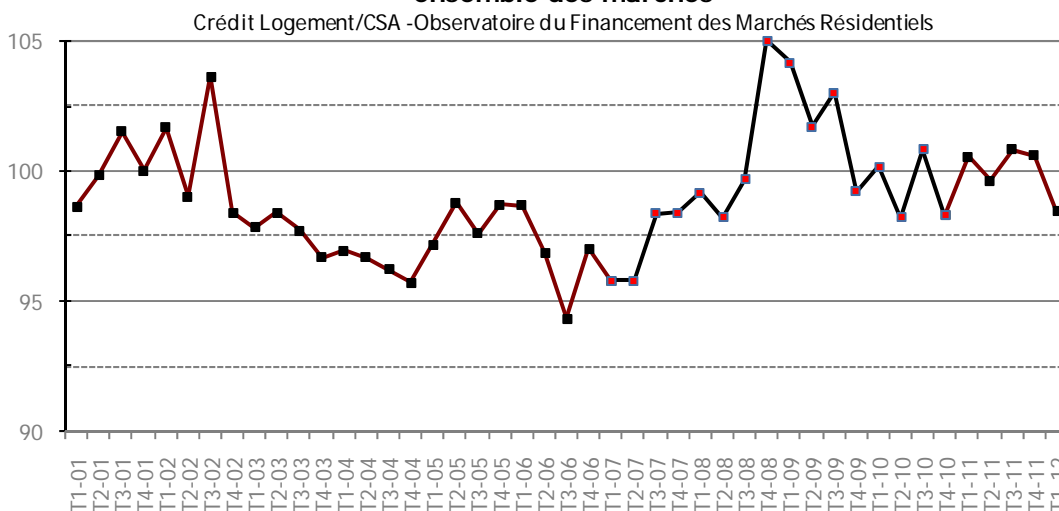
Depuis novembre 2010, le coût relatif affiche une tendance à la baisse qui se renforce depuis juin dernier. Le coût relatif s'est alors établi à 3.84 années de revenus au 1er trimestre 2012 (3.90 années de revenus fin 2010). En fait, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme qui se ralentit nettement (+ 1.6 % en 2012 contre + 3.6 % en 2011) : comme les revenus des emprunteurs augmentent plus rapidement qu'auparavant (+ 3.1 % en 2012 et en 2011 contre + 0.3 % en 2010), les tensions sur le coût relatif s'allègent. La transformation du marché y contribue largement (recentrage vers les clientèles plus aisées).



Sur un marché en récession et en pleine mutation (impact de la crise, reconfiguration du PTZ+, rabotage du « Scellier »), les revenus des emprunteurs confirment leur remontée. Dans le même temps, l'apport personnel enregistre une nouvelle progression : retrait des ménages (les plus) modestes, prudence des emprunteurs ... Ces évolutions « bouleversent » les équilibres des plans de financement des opérations. Aussi, alors que la progression des coûts des opérations ralentit, les ménages réduisent leur recours à l'endettement.

➔ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : ensemble des marchés

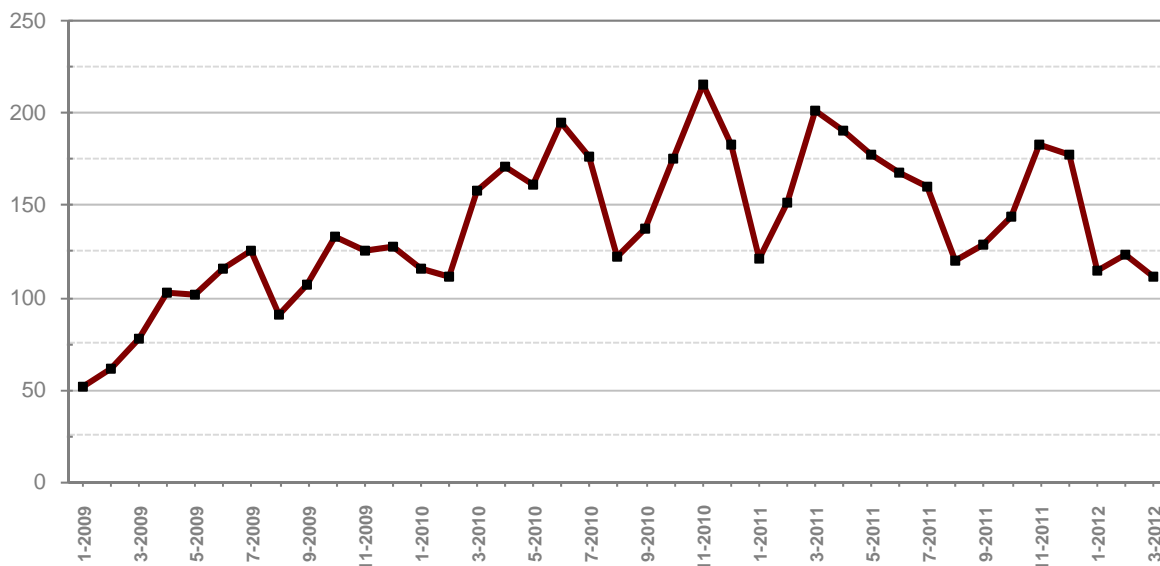


En dépit de la transformation rapide des clientèles (le retour de ménages plus aisés) et de la progression de l'apport personnel qui s'accompagne d'un recours moins intense au financement par endettement (un montant moyen en recul de 1.9 % en 2012 contre + 1.4 % en 2011 après + 6.8 % en 2010), l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade depuis le début de l'année 2012. La reconfiguration du PTZ+ y contribue largement.

I.3. L'activité du marché des crédits

L'indicateur d'activité : total des prêts accordés / ensemble du marché (base 100 en 2009)

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



Après une année de reprise vigoureuse, le rythme de progression de la production de crédits a commencé à ralentir dès juillet 2010. Mais le marché a poursuivi son expansion jusqu'à l'été 2011 : l'activité a alors décroché (plus fortement qu'à l'habitude, durant les mois d'été). La demande a commencé à se replier rapidement, paralysée par les conséquences attendues de la crise de la dette souveraine (marché du travail, pouvoir d'achat ...). L'embellie observée à l'automne 2011 (conséquence des anticipations de demande) n'a pas suffi à inverser la tendance récessive du marché : et le 4^{ème} trimestre 2011 a affiché un recul de 12.1 % en glissement annuel.

L'année 2012 n'a pas bien commencé. Dans un contexte économique morose, le contrecoup des anticipations de la fin 2011 a lourdement pesé sur le mois de janvier 2012 (- 35.3 %). La production s'est alors partiellement ressaisie en février (+ 7.7 %) : mais la demande reste déprimée et, sans soutien public majeur, la production a de nouveau reculé en mars (- 10.2 %).

En mars 2012, le total des prêts accordés était en recul de 10.6 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 42.2 % en 2011, à la même époque. Ainsi, la production du 1^{er} trimestre 2012 est en baisse de 26.1 % par rapport au 1^{er} trimestre 2011. Le repli du marché constitue maintenant une vraie réalité et au cours du trimestre, le recul de la production a été de 30.8 %.

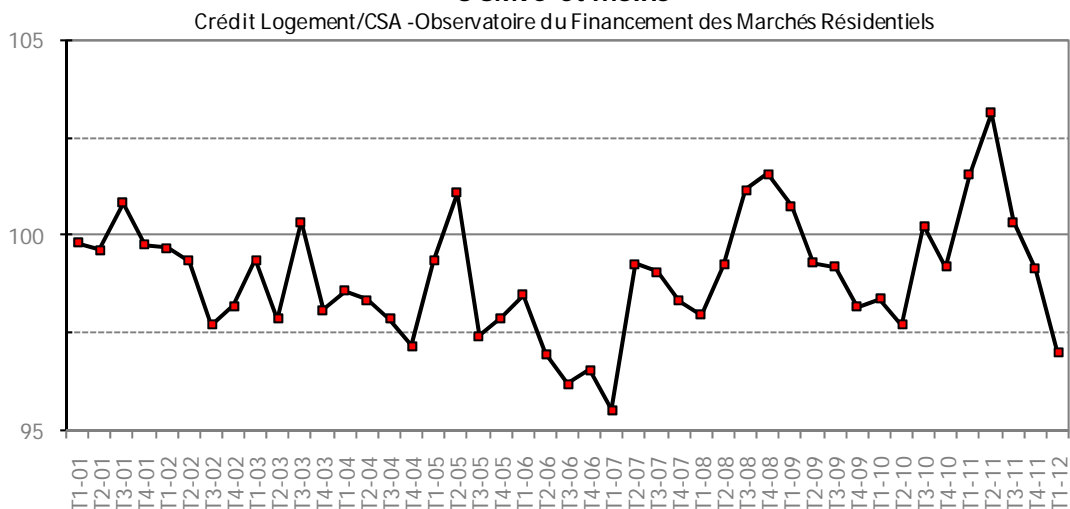
I.4. La diversité des clientèles

➔ Les ménages modestes (moins de 3 SMIC)

La remontée de l'indicateur qui s'est observée entre le 2^{ème} trimestre 2010 et le 2^{ème} trimestre 2011 s'est appuyée sur l'amélioration des conditions de crédit et sur la remontée de l'apport personnel (le déblocage de la revente) qui ont permis d'absorber les conséquences de la hausse du coût des opérations. Cependant, dès l'été 2011, la dégradation des conditions du crédit a provoqué une détérioration rapide de l'indicateur de solvabilité de ces ménages modestes.

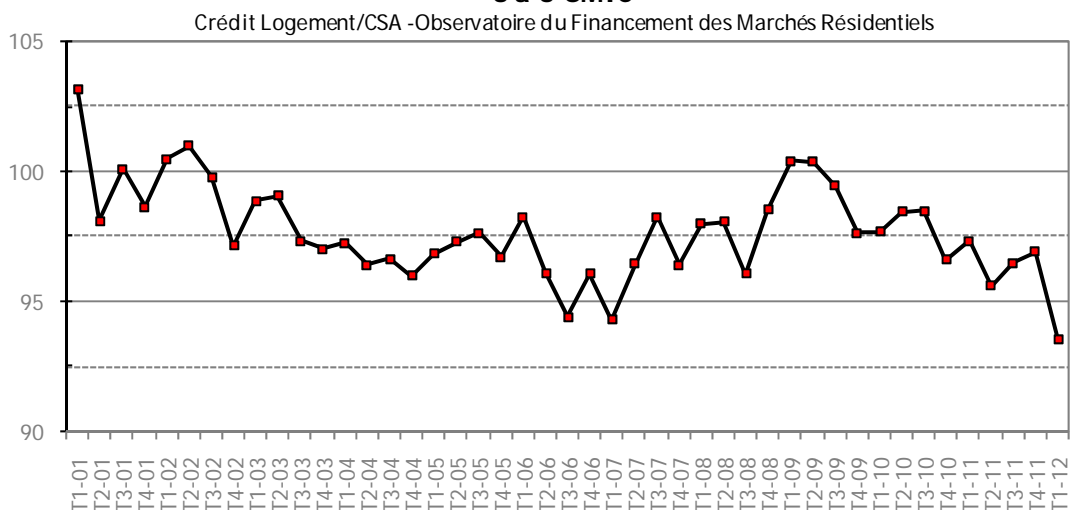
La reconfiguration du PTZ+ a particulièrement affectée ces ménages (très) modestes, notamment ceux qui nourrissaient un projet d'accession à la propriété. L'indicateur de solvabilité des moins de 3 SMIC connaît donc une nouvelle dégradation au 1^{er} trimestre 2012 : il redescend à un de ses plus bas niveaux observés depuis le début des années 2000.

**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) :
3 SMIC et moins**



→ Les ménages aux revenus moyens (de 3 à 5 SMIC)

**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) :
3 à 5 SMIC**



Dès 2010, la hausse des coûts des opérations immobilières a commencé à peser sur la solvabilité de ces ménages. Et leur indicateur de solvabilité s'est dégradé dès l'été 2010 : alors que leur apport personnel a continué à progresser, mais un peu moins rapidement qu'auparavant (+ 6.4 % en 2011 après + 8.2 % en 2010), la mise en place du PTZ+ n'est pas parvenue à enrayer la baisse de leur indicateur de solvabilité.

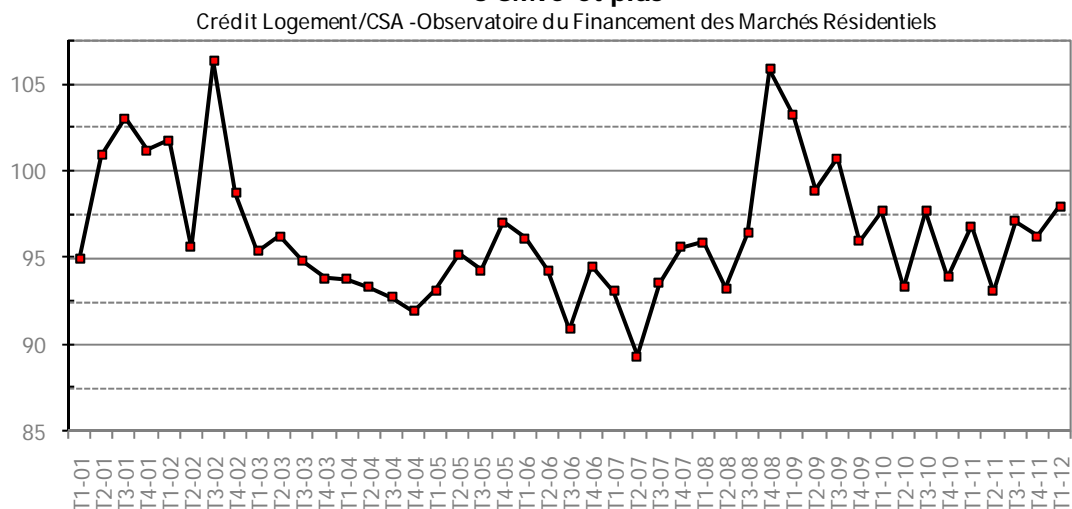
Le ralentissement sensible de la hausse des coûts des opérations que réalisent ces ménages (+ 2.4 % en 2011 après + 6.2 % en 2010) a alors permis d'amortir le mouvement de repli de l'indicateur de solvabilité durant l'été 2011, mais pas d'en inverser l'évolution. Avec la dégradation du PTZ+, l'indicateur de solvabilité replonge au cours du 1^{er} trimestre 2012 : il descend à son niveau le plus bas des années 2000.

→ Les ménages aisés (5 SMIC et plus)

En dépit de la baisse des taux d'intérêt constatée dès la fin 2008, la remontée des coûts des opérations a pesé fortement sur la solvabilité des ménages aisés en 2010. Cette remontée qui s'est confirmé en 2011 (+ 5.0 % en 2011 après + 5.9 % en 2010) a pu cependant être compensée par la forte remontée de l'apport personnel (+ 12.5 % en 2011 après + 6.1 % en 2010). Aussi, depuis le début de l'été 2011, leur indicateur de solvabilité remonte pour s'établir à haut niveau au début de

l'année 2012 : ces ménages pour lesquels la reconfiguration du PTZ+ a été sans conséquence bénéficie en effet pleinement du ralentissement de la hausse des prix.

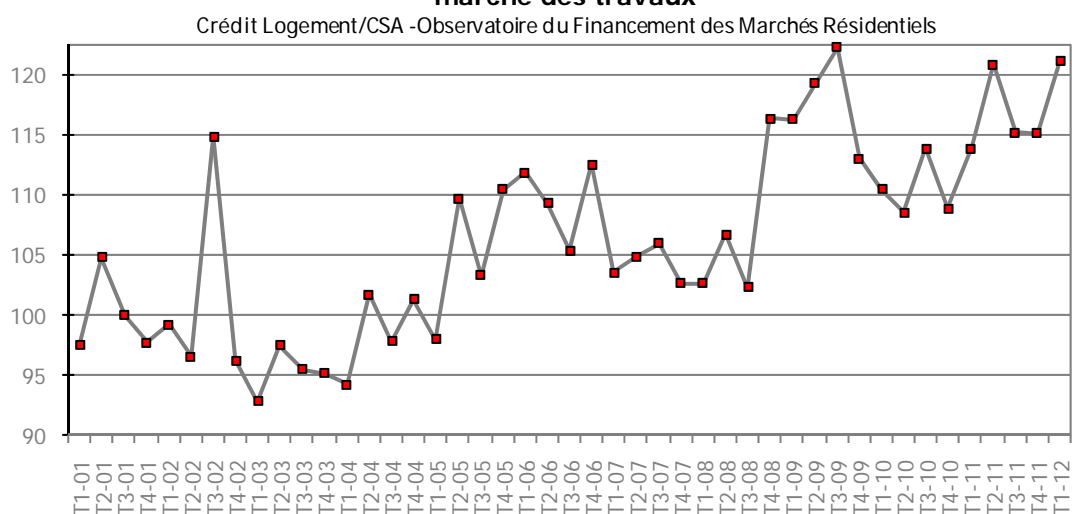
L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : 5 SMIC et plus



II. Les spécificités des marchés

→ Le marché des travaux

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



Dès la fin du printemps 2010, l'indicateur de solvabilité s'est redressé pour s'établir à haut niveau, au-delà des variations (parfois brutales) constatées d'un mois sur l'autre. L'amélioration observée au cours du 2^{ème} trimestre 2011 l'a d'ailleurs placé sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors.

Le niveau de l'indicateur s'est cependant dégradé durant l'été, sous l'effet de la hausse du coût des opérations réalisées. La remontée de l'indicateur observée au 1^{er} trimestre 2012 est de ce fait remarquable : il bénéficie du ralentissement sensible du rythme d'évolution du coût moyen des opérations réalisées (+ 0.8 % en 2012 après + 4.5 % en 2011).

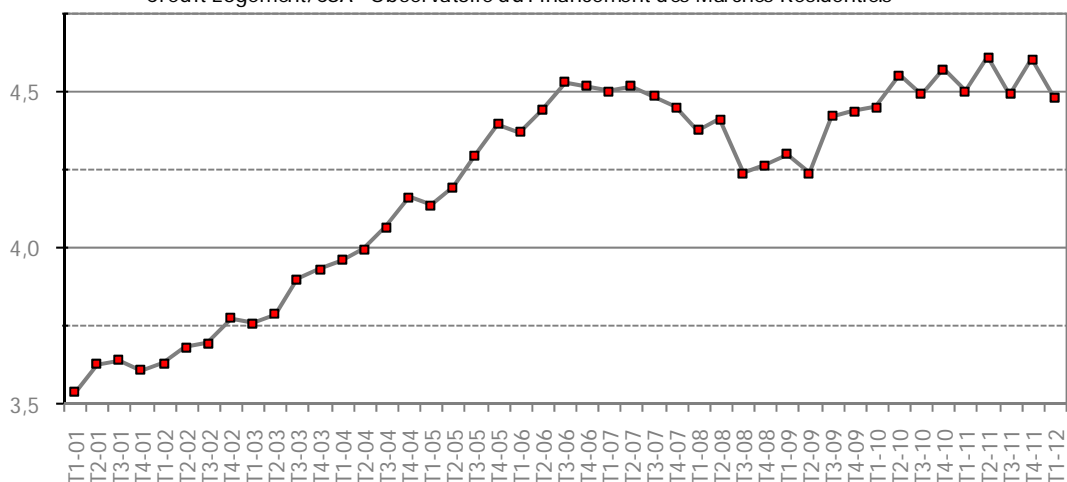
→ Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf a connu une poussée à partir de l'été 2009. Il a alors progressé de manière irrégulière durant l'année 2010, en dents de scie, pour connaître un pic en

novembre (4.67 années de revenus) : au 4^{ème} trimestre 2010, le coût relatif s'est alors établi à 4.57 années de revenus.

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

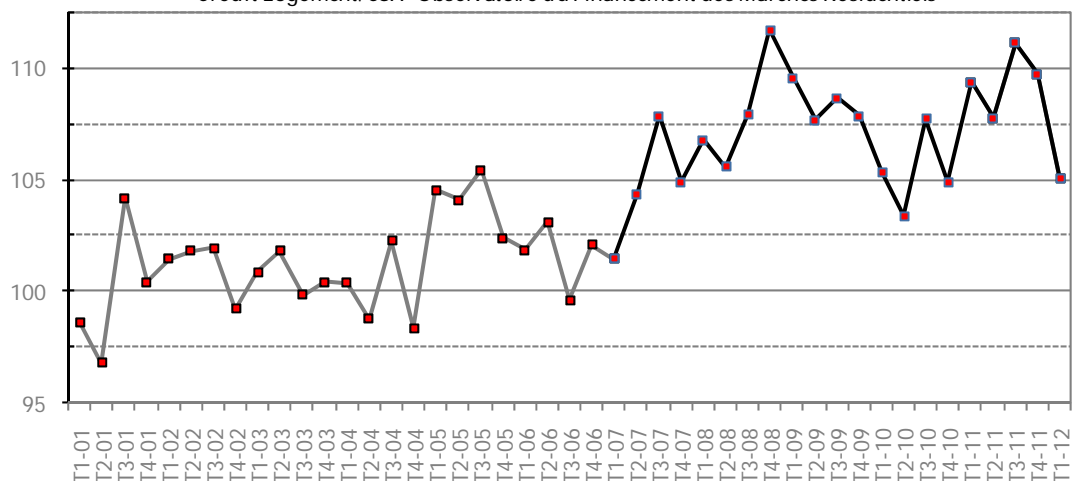
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Durant toute l'année 2011, le coût relatif des opérations réalisées a continué sa progression en dents de scie : il était de 4.60 années de revenus au 4^{ème} trimestre (voire 4.70 années de revenus en décembre 2011, son niveau le plus élevé observé jusqu'alors). En effet, le coût moyen des opérations a augmenté de manière soutenue (+ 3.1 % en 2011 après + 5.3 % en 2010). Pendant que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent un projet dans le neuf n'ont progressé que d'une manière plus modérée (+ 2.6 % en 2011 après - 1.1 % en 2010). Au 1er trimestre 2012, le coût relatif se stabilise : 4.48 années de revenus (4.52 années en mars), le coût moyen des opérations progressant maintenant moins vite que par le passé (+ 1.6 % en 2012).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

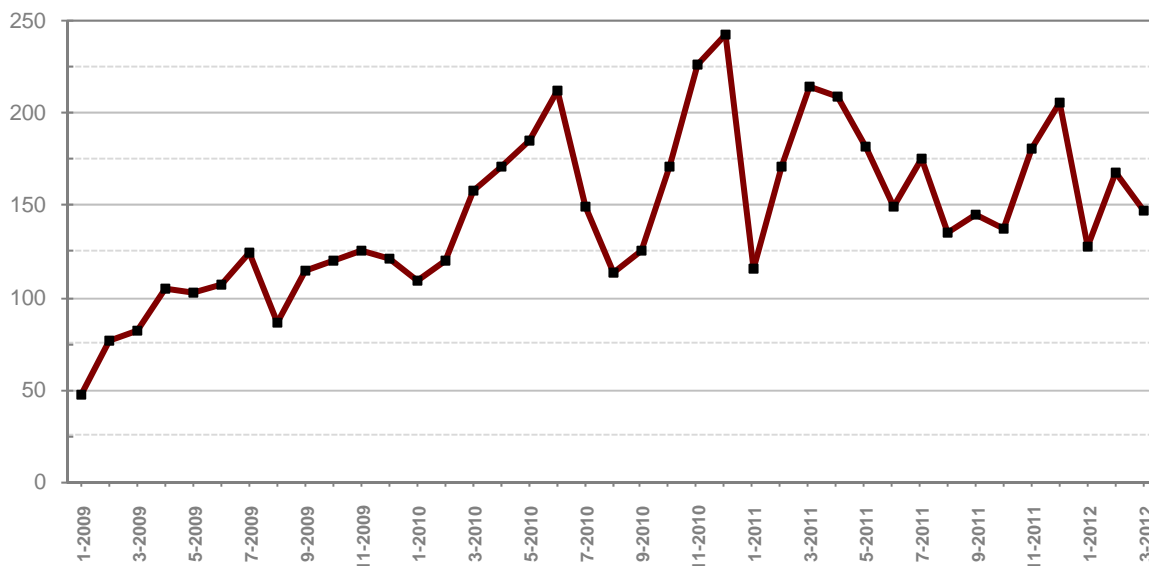


Cependant, depuis le début 2010, la remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages se poursuit (+ 4.2 % en 2012, après + 6.5 % en 2011 et + 5.4 % en 2010). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont en effet plus aisées qu'elles ne l'étaient par le passé : notamment en 2012, avec un PTZ+ maintenu mais revu à la baisse (suppression des tranches supérieures, réduction des différés des 1ères tranches) qui rend plus difficile les projets d'accession des ménages (les plus modestes). En 2010 puis en 2011, l'indicateur de solvabilité a ainsi enregistré une réelle amélioration. Mais depuis le début de 2012, l'indicateur de solvabilité décroche, en réponse à la reconfiguration du PTZ+.

Ainsi, comme dans l'ensemble, le marché du neuf avait bénéficié d'une reprise d'activité de la production de crédits immobiliers en progression soutenue jusqu'à l'été 2010. L'expansion s'est poursuivie jusqu'à l'automne 2011, à un rythme soutenu : mais l'activité a décroché à l'automne 2011 (en dépit des anticipations de demande).

**L'indicateur d'activité : total des prêts accordés / marché du neuf
(base 100 en 2009)**

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



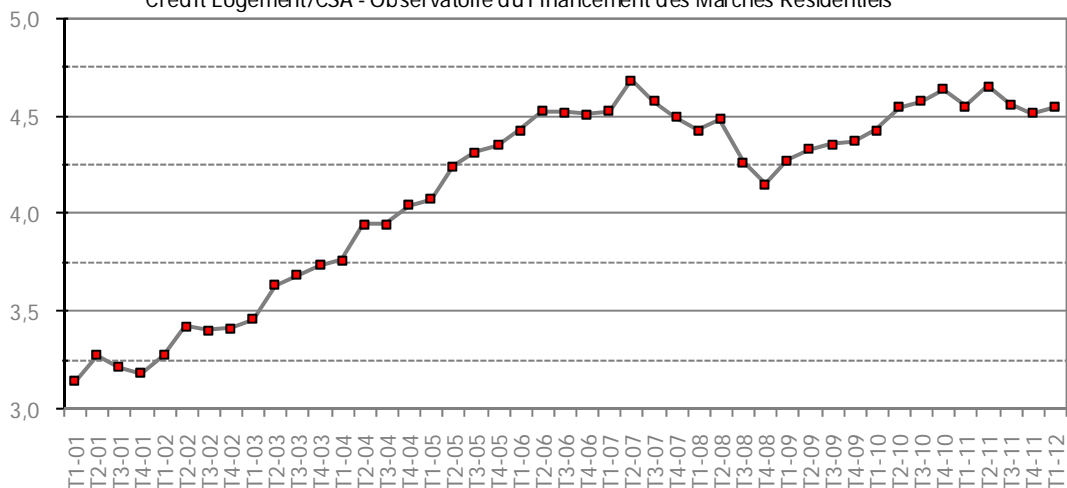
La production de crédits a alors fortement chuté en janvier 2012, comme l'ensemble du marché : avec - 38.2 % par rapport au mois précédent. Le marché s'est cependant ressaisi en février (+ 31.6 %), une fois le contrecoup des anticipations de la fin 2011 absorbé. Mais dans un environnement fragilisé, avec PTZ+ reconfiguré, le marché a de nouveau reculé en mars (- 12.1 %).

En mars 2012, le total des prêts accordés était de ce fait en recul de 6.4 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 50.4 % en 2011, à la même époque. Ainsi, la production du 1er trimestre 2012 est en baisse de 11.7 % par rapport au 1er trimestre 2011. Le repli du marché est maintenant confirmé et au cours du trimestre, le recul de la production a été de 15.7 %.

➔ **Le marché de l'ancien**

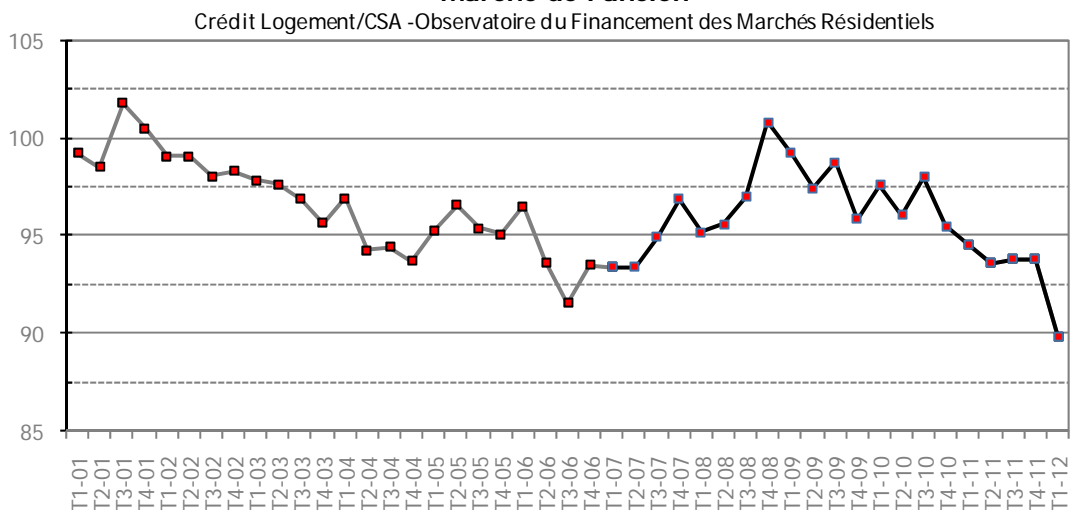
**Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché de l'ancien**

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 1er semestre 2011, la hausse du coût des opérations a ralenti : et durant l'été, avec le déclenchement de la crise de la dette souveraine et le repli sensible du marché de l'ancien, les prix des logements ont reculé. Le coût relatif s'était maintenu à haut niveau (4.69 années de revenus) jusqu'en juillet : il a décroché en août et en septembre (4.50 années de revenus), comme cela est fréquent (habituel), sur un marché moins actif durant l'été. Mais alors que le coût relatif se redresse habituellement à partir d'octobre, cette année il est resté stable : il était ainsi de 4.51 années de revenus en décembre. Il s'est maintenu à ce niveau en janvier puis en février 2012, pour remonter brutalement en mars (4.60 années de revenus). Il était de 4.55 années de revenus au 1er trimestre 2012.

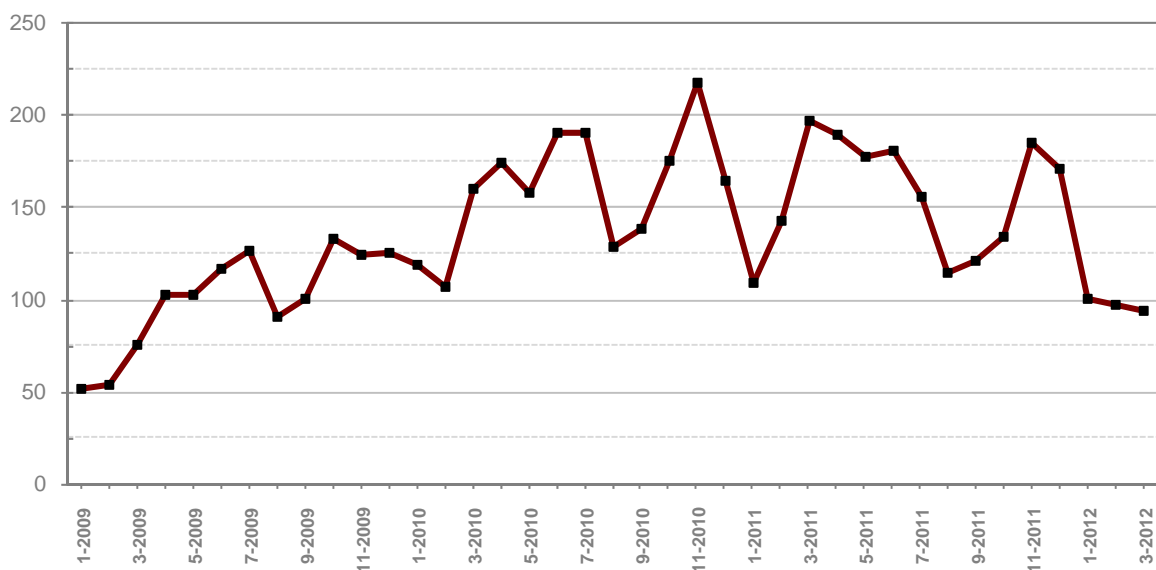
**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) :
marché de l'ancien**



Depuis le début 2012, les conditions de crédit se sont plus aussi favorables et les tensions sur les prix réapparaissent. En revanche, le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien progresse toujours à un rythme soutenu (+ 12.4 % en 2012 après + 9.5 % en 2011). Avec la suppression du PTZ+ dans l'ancien, l'indicateur de solvabilité de la demande a brutalement décroché depuis le début de l'année 2012, au point le plus bas que l'Observatoire a constaté depuis le début des années 2000.

**L'indicateur d'activité : total des prêts accordés / marché de l'ancien
(base 100 en 2009)**

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



Après une reprise plus rapide que sur les autres marchés, la production de crédits immobiliers a enregistré une décélération de son rythme de croissance dès juillet 2010. Le marché a cependant poursuivi son expansion jusqu'à l'été 2011 : l'activité a alors décroché (plus fortement qu'à l'habitude, durant les mois d'été). L'embellie observée à l'automne 2011 (anticipations de demande) n'a pas suffi à inverser la tendance récessive du marché.

La suppression du PTZ+ dans l'ancien a, dans ce contexte, fortement affecté la demande des ménages modestes. Et la production de crédits a brutalement reculé, en janvier : - 41.4 % contre - 33.7 % en 2011 à la même époque, alors que les anticipations de la demande avaient été plus prononcées au 4^{ème} trimestre 2010 qu'elles ne l'ont été d'octobre à décembre 2011. Depuis, la demande a reculé sans interruption : - 2.6 % en février et - 3.6 % en mars.

En mars 2012, le total des prêts accordés était en recul de 13.3 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 40.9 % en 2011, à la même époque. Ainsi, la production du 1er trimestre 2012 est en baisse de 34.9 % par rapport au 1er trimestre 2011. Le repli du marché est très rapide et au cours du trimestre, le recul de la production a été de 40.5 %.