



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

2^{ème} Trimestre 2013

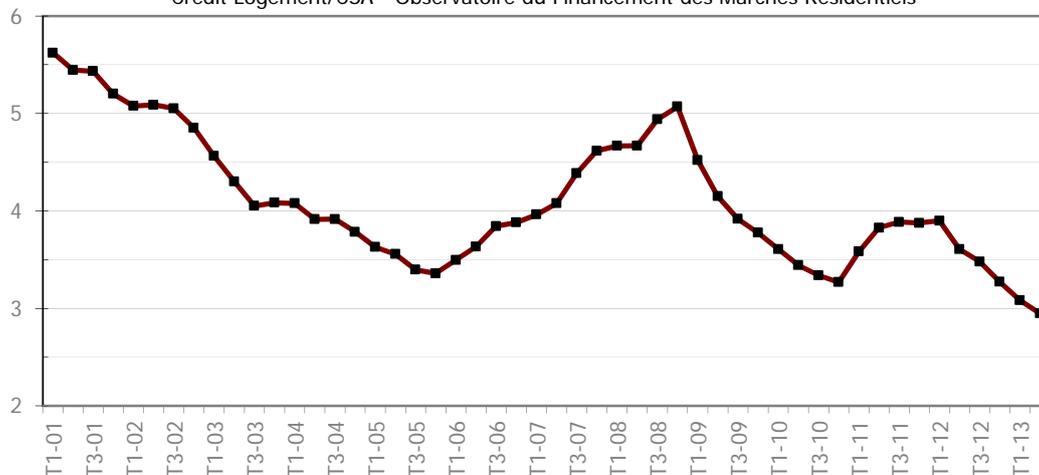
I. L'ensemble des marchés

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 2^{ème} trimestre 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.95 %, en moyenne (2.98 % pour l'accession dans le neuf et 2.96 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse des taux s'est donc poursuivie sous l'effet du maintien du coût des ressources et des taux de sinistralité des emprunteurs à très bas niveau. Elle s'appuie toujours sur la volonté des établissements de crédit de soutenir l'activité des marchés immobiliers. Ainsi, depuis février 2012, les taux ont reculé de 105 points de base pour descendre à 2.90 % en juin 2013. Et tous les marchés bénéficient de cette situation exceptionnelle : le marché du neuf (2.89 % en juin, contre 3.93 % en février 2012, lorsque la baisse des taux a débuté), le marché de l'ancien (2.90 % contre 3.97 % en février 2012) et le marché des travaux (2.90 % contre 3.93 % en février 2012). Jamais, les taux des crédits immobiliers n'avaient été aussi bas, par le passé.

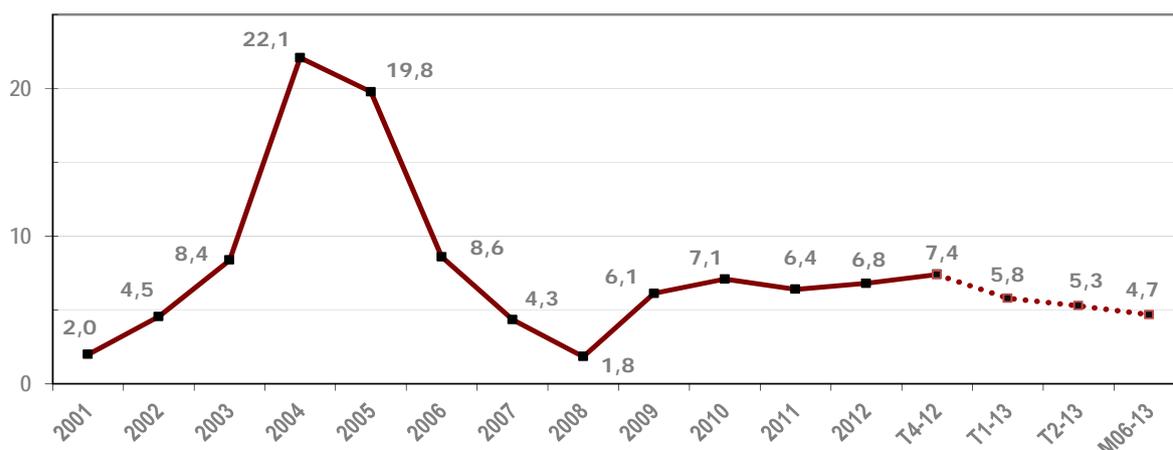
Aussi, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % s'établit à 98.6 % en juin 2013 contre 79.1 % en 2012. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) est descendue à 1.4 % en juin (respectivement 0.0 % !) contre 20.9 % en 2012 (respectivement 2.9 %). Une telle structure de production n'avait pas encore été constatée.

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	16,6	44,1	35,1	4,0	0,1	0,0	0,0	100,0
	2012	42,1	39,2	16,5	2,1	0,1	0,0	0,0	100,0
	T1-13	83,0	13,8	3,0	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T2-13	87,4	10,9	1,7	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M06-13	88,5	10,1	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0

Et la part de la production réalisée à taux variableⁱ se maintient à bas niveau : 4.7 % en juin 2013 (7.4 % au 4^{ème} trimestre 2012), soit au niveau annuel moyen constaté depuis 2007. Il est vrai que le niveau actuel des taux n'incite guère la demande à consommer ce type de produit.

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



Pour un taux moyen à 2.90 % en juin et une durée moyenne légèrement inférieure à 17.1 ans (en fait, 205 mois), les taux pratiqués dépendent largement de la durée pratiquée : par exemple, 3.11 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (95.3 % de la production en juin) et 2.73 % pour cette même durée à taux variable (4.7 % de la production en juin).

Mais selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur (le taux d'apport personnel) et la qualité de la signature (les capacités de remboursement du ménage), les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : le quart inférieur des taux se situe en moyenne à 2.74 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 2.19 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de de 65 à 75 points de base entre la moyenne du 1^{er} quartile et celle du 4^{ème} quartile pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans, en fixe ou en variable. Pour un prêt à 25 ans, elle dépasse à 85 points de base pour du fixe et même à 130 points de base pour du variable.

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.

Dans l'ensemble, les taux moyens ont reculé de 53 points de base entre septembre 2012 et juin 2013. L'amplitude de la baisse a été un peu moins forte pour les seules formules à taux fixe (de 45 à 50 points de base). Mais la baisse des taux a été un peu plus forte pour la seule production à taux variable (de 55 à 80 points de base) : 55 points de base pour un prêt à 15 ans, 52 points de base pour un prêt à 20 ans et 85 points de base pour un prêt à 25 ans.

Prêts du secteur concurrentiel	Juin 2013	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er quartile		2,52	2,74	3,01	1,97	2,19	1,80
Taux moyens		2,75	3,00	3,35	2,34	2,72	2,82
(en %)		2,90	3,17	3,54	2,53	2,89	2,98
4ème quartile		3,14	3,46	3,88	2,76	3,09	3,25
Ensemble		2,82	3,11	3,45	2,40	2,73	2,71

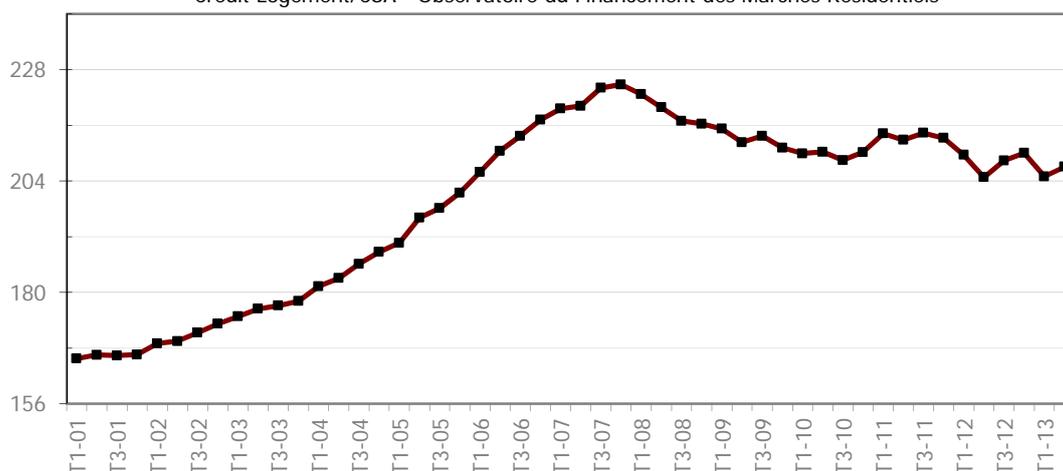
Entre septembre 2012 et juin 2013, les taux des OAT sont restés pratiquement à niveau. Mais après être descendus de 2.24 % en septembre 2012 à 1.80 % en avril 2013 (principalement entre février et avril), pour revenir à 2.21 % en juin 2013.

Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	Seuls taux fixes			Seuls taux variables		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Septembre 2012	2,24	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Décembre 2012	2,24	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars 2013	1,80	3,06	2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92
Juin 2013	2,21	2,90	2,82	3,11	3,45	2,40	2,73	2,71

→ La durée des prêts bancaires accordés

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 2^{ème} trimestre 2013, la durée des prêts accordés était de 207 mois en moyenne (231 mois pour l'accession dans le neuf et 221 mois pour l'accession dans l'ancien).

Dès octobre 2011, la durée moyenne a commencé à diminuer. Le recul s'est accéléré au début 2012 : et la durée s'est établie à 203 mois en avril 2012 (205 mois au 2^{ème} trimestre 2012), contre 215 mois en moyenne en 2011. Cette évolution a accompagné 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). Pourtant dès l'été, sur un marché déprimé, les durées se sont redressées pour s'établir finalement à 209 mois en décembre (210 mois au 4^{ème} trimestre 2012).

La durée moyenne a alors fortement reculé en janvier 2013 (203 mois contre 209 mois en décembre 2012), pour l'essentiel en réponse aux évolutions observées sur le marché du neuf (repli marqué de la primo accession en réponse à la nouvelle détérioration du PTZ+). Puis elle s'est redressée au début du printemps, principalement sur le marché du neuf. Elle s'est pratiquement stabilisée depuis.

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans est alors de 17.3 % en juin 2013, contre 17.2 % en 2012 (mais 32.7 % en 2007). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 20.6 % de la production en juin, contre 22.1 % en 2012 (mais 14.4 % en 2007).

Si elle a diminué avec la proportion des ménages modestes présents dans le marché (effet recentrage du PTZ+), la part de la production à plus de 25 ans reste très largement supérieure à celle qui se constatait durant la 1^{ère} moitié des années 2000 : en moyenne, 5.4 % entre 2000 et 2005 (0.1 % pour les plus de 30 ans). Les durées longues sont moins fréquentes, mais elles n'ont pas disparu pour autant.

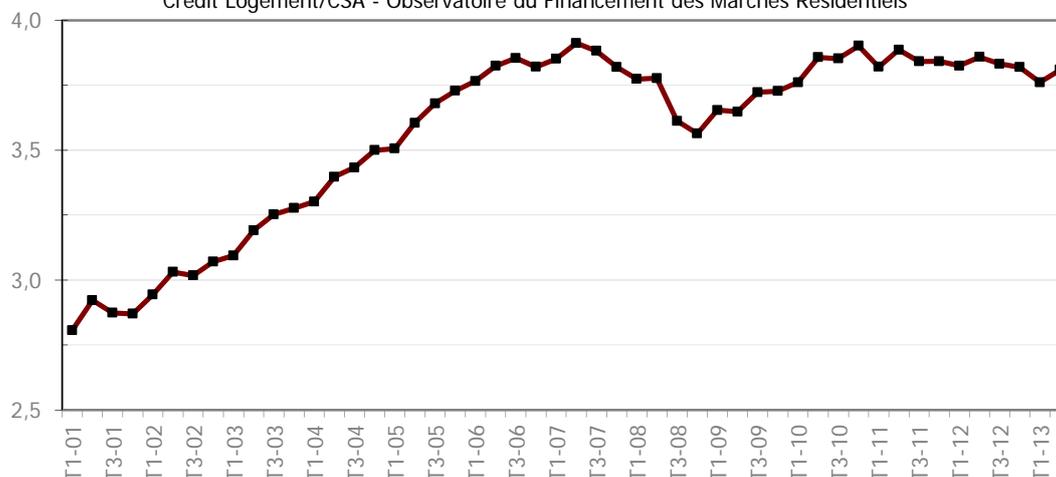
Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2007	3,4	11,0	22,4	30,5	29,1	3,6	100,0
	2008	3,7	12,3	23,2	31,3	26,7	2,8	100,0
	2009	4,4	13,5	25,6	30,1	25,4	1,1	100,0
	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,1	17,0	30,8	29,9	16,5	0,7	100,0
	T1-13	5,1	17,5	33,7	27,5	15,7	0,6	100,0
	T2-13	4,6	16,1	33,1	28,8	16,9	0,6	100,0
	M06-13	4,4	16,2	33,2	28,8	16,7	0,6	100,0

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

→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

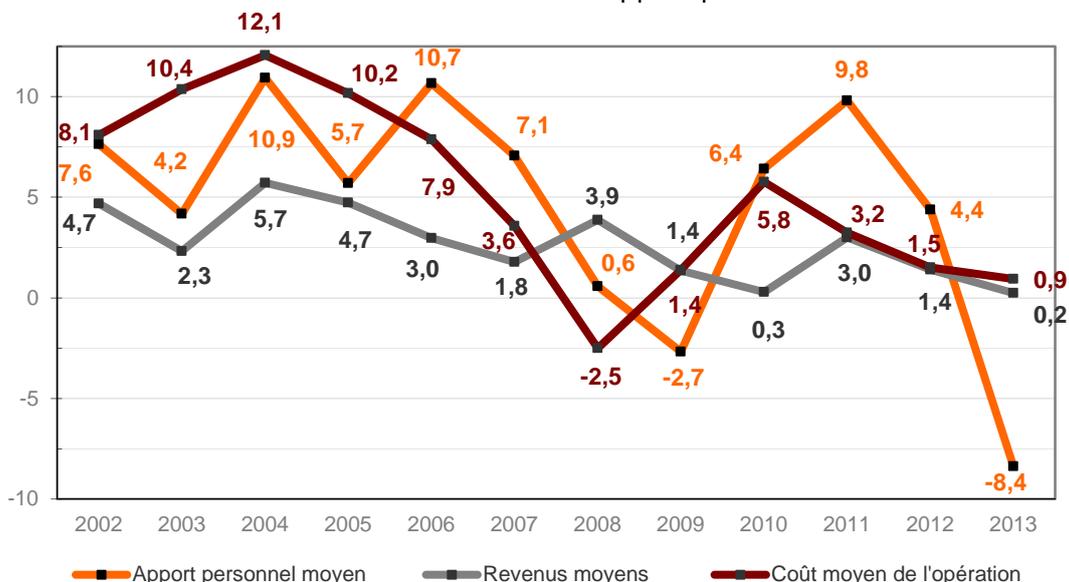
Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Les pressions exercées sur le coût relatif des opérations s'étaient progressivement allégées entre l'été 2012 et le printemps 2013 : mais le coût relatif s'est relevé au début du printemps, pour se maintenir à niveau élevé durant tout le 2^{ème} trimestre 2013 (3.81 années de revenus). En fait, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme modéré (+ 0.9 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.5 % en 2012). Cette évolution se produit en dépit de la quasi stabilisation des revenus des ménages réalisant ces opérations immobilières (+ 0.2 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.4 % en 2012).

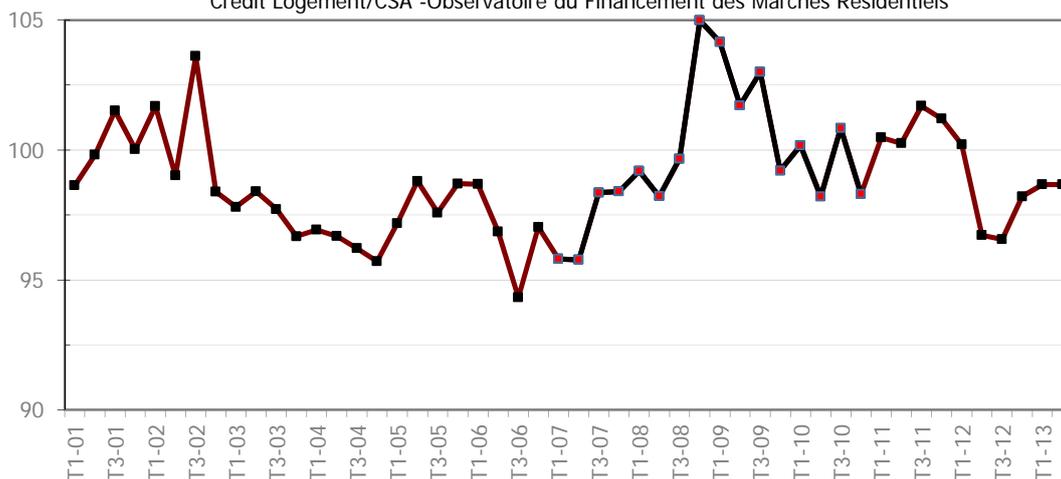
Dans le même temps, la progression de l'apport personnel qui avait fortement ralenti en 2012 cède la place à un recul : en dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, le blocage de la revente (l'attente de certains ménages à l'annonce d'une prochaine baisse des prix ?) pèse sur les marchés et le niveau des taux d'intérêt incite à « l'économie » d'apport personnel.



➔ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé dès le début de l'année 2012. La reconfiguration du PTZ+ y a alors largement contribué. La baisse des taux d'intérêt a cependant permis à l'indicateur de résister, durant l'été 2012 et de remonter au 4^{ème} trimestre 2012. Depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité a encore un peu progressé, soulignant la situation paradoxale dans laquelle se trouvent les marchés : en fait, la demande qui se réalise est à cet égard dans une position confortable. Les ménages les plus jeunes et les plus modestes ne pouvant plus rentrer sur les marchés en l'absence du ticket d'entrée que le PTZ+ représentait pour eux, auparavant.

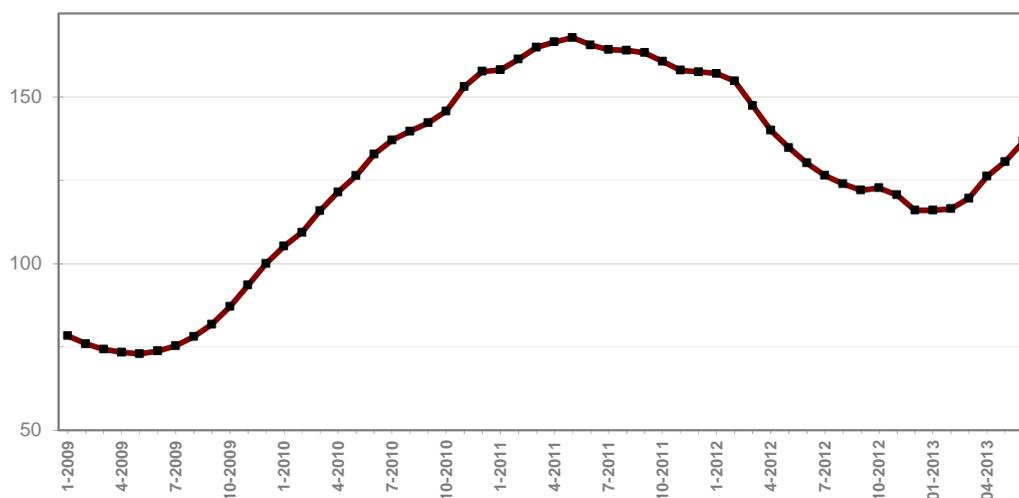
I.3. L'activité du marché des crédits

En 2012, la récession des marchés immobiliers s'est accompagnée d'un recul sensible de la production de crédits : pour l'ensemble des prêts bancaires, - 26.4 %.

Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est atténuée. Pour autant, le niveau de la production a encore reculé : avec - 8.7 % durant le trimestre. Durant le 2^{ème} trimestre, en revanche, le redémarrage de la production a été sensible : avec + 35.3 % durant le trimestre.

Mais le marché n'a pas encore retrouvé le niveau d'activité qui était le sien avant le déclenchement de la crise actuelle : en juin, la production était pourtant en progression de 4.9 % en rythme annuel (en année glissante). Cependant, compte tenu de la forte diminution des apports personnels mobilisés et donc d'un recours au crédit plus intense, le nombre de prêts bancaires accordés est toujours en recul : en juin, - 7.6 % en rythme annuel (en année glissante).

L'indicateur d'activité : total des prêts accordés / ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2009)
 Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



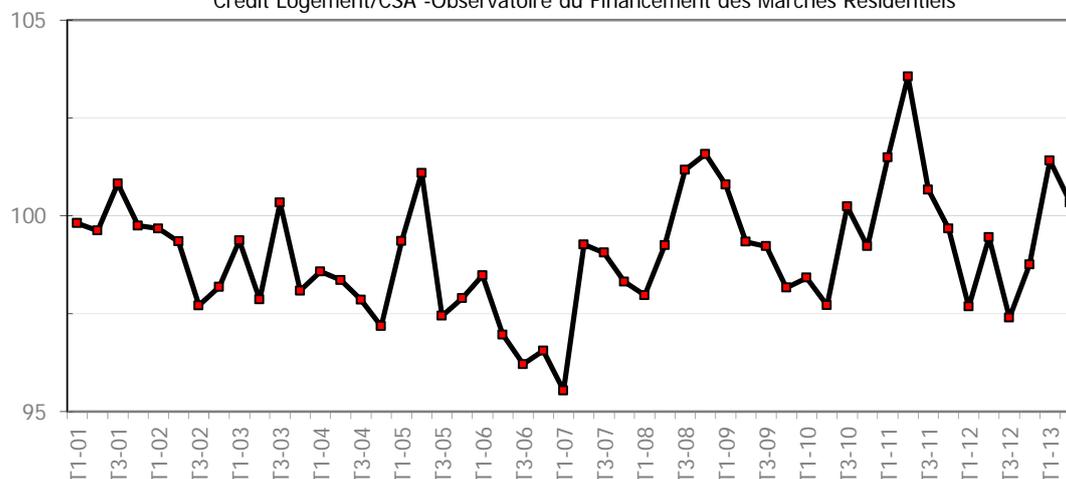
I.4. La diversité des clientèles

➔ Les ménages modestes (moins de 3 SMIC)

La reconfiguration du PTZ+ intervenue en 2012 a particulièrement affecté les ménages (très) modestes qui nourrissaient un projet d'accession à la propriété. L'indicateur de solvabilité des moins de 3 SMIC a alors enregistré une chute sévère : il est redescendu au 1^{er} trimestre 2012 à un de ses plus bas niveaux observés depuis le début des années 2000.

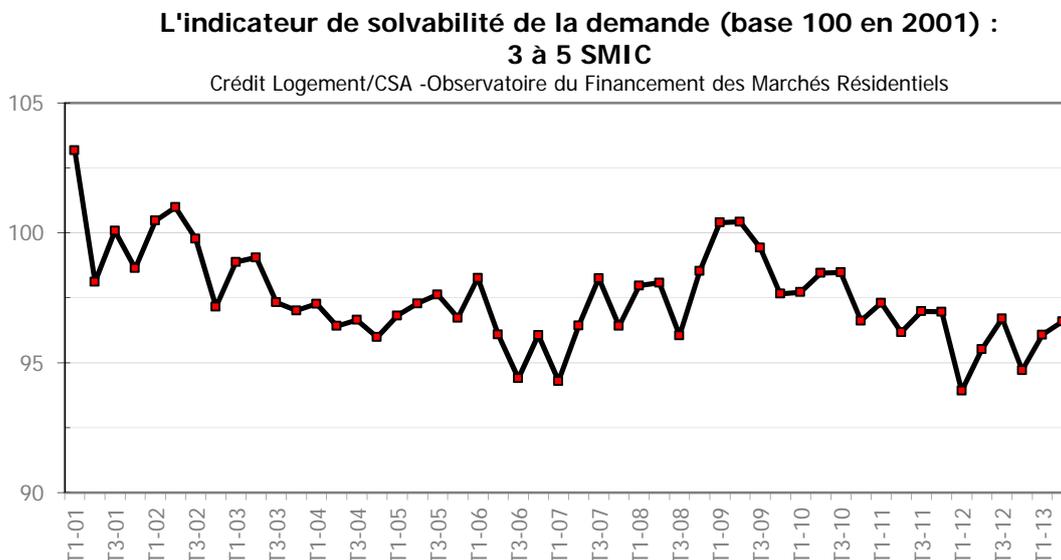
L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) :
3 SMIC et moins

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'amélioration des conditions de crédit constatée dès le 2^{ème} trimestre 2012 et la progression des apports personnels observée ont permis d'enrayer la dégradation de l'indicateur de solvabilité de la demande de ces ménages modestes. Pour autant, la solvabilité des moins de 3 SMIC qui est mesurée ici concerne ceux des ménages modestes qui sont dotés d'un apport personnel suffisant pour réaliser leur projet : les autres, en revanche, ont été évincés du marché de l'accession par les remises en cause successives du PTZ+.

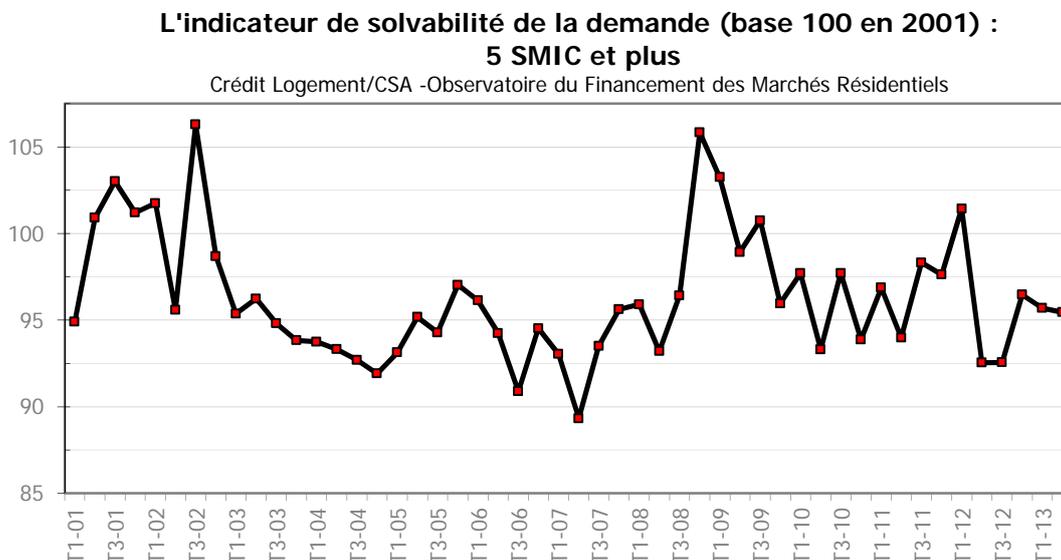
➔ **Les ménages aux revenus moyens (de 3 à 5 SMIC)**



Avec la dégradation du PTZ+, l'indicateur de solvabilité de ces ménages s'est détérioré dès le début 2012, descendant à son niveau le plus bas des années 2000. Mais l'amélioration des conditions de crédit et la forte progression de l'apport personnel (+ 7.8 % en 2012, après + 7.0 % en 2011) ont permis à l'indicateur de solvabilité des 3 à 5 SMIC de se ressaisir durant l'été 2012.

Début 2013, le recul du coût des opérations que ces ménages réalisent et la poursuite de la baisse des taux d'intérêt ont permis d'éviter une nouvelle dégradation de l'indicateur de solvabilité. Les ménages à revenus moyens sont en effet pénalisés autant par la nouvelle détérioration du PTZ+ intervenue début 2013, que par le blocage du marché de l'ancien (difficultés de revente) et les conséquences de la crise économique : ainsi observe-t-on un recul prononcé de l'apport personnel que peuvent mobiliser ces ménages (- 13.2 % sur un an, depuis le début de l'année 2013 après + 7.9 % en 2012).

➔ **Les ménages aisés (5 SMIC et plus)**



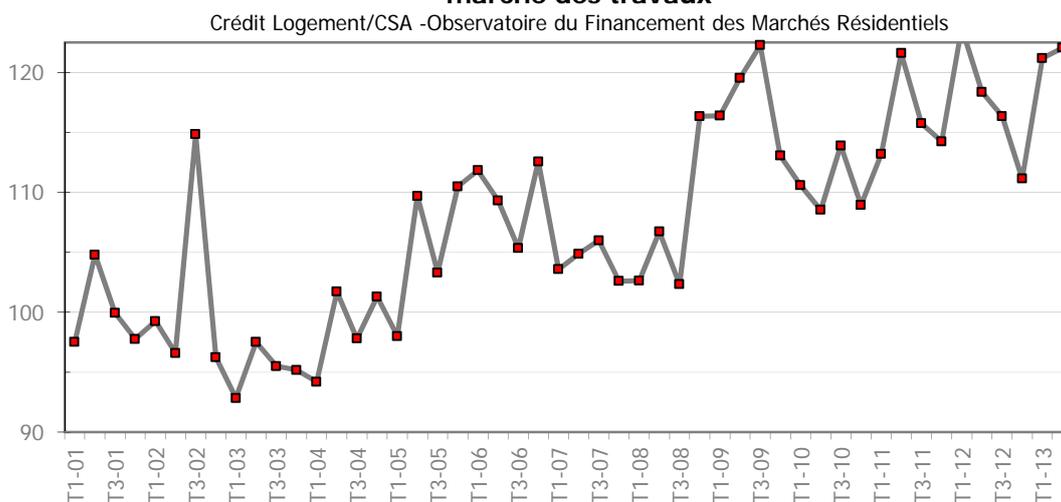
Les ménages aisés n'ont pas été affectés par la remise sous conditions de ressources du PTZ+, au début de l'année 2012. Pourtant, leur indicateur de solvabilité s'est fortement replié dès le 2^{ème} trimestre : le ralentissement de la hausse des prix (+ 0.4 % en 2012 après + 4.1 % en 2011) n'a pas été suffisant pour contrebalancer l'impact du blocage du marché de la revente sur ces ménages (la faible progression de l'apport personnel constatée en 2012 : + 0.5 %, l'illustre).

Depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à un niveau moyen : il bénéficie pour cela de la baisse des taux d'intérêt et de la relative stabilité de l'apport personnel que peuvent mobiliser ces ménages (- 0.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2013 après + 0.9 % en 2012).

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché des travaux

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

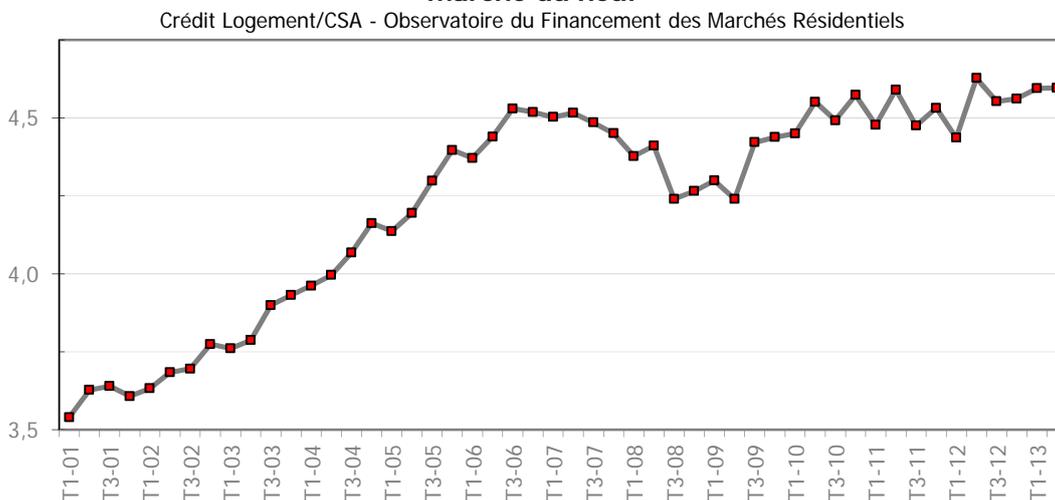


En dépit d'un ralentissement sensible de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 0.5 % en 2012 après + 4.4 % en 2011), l'indicateur s'est détérioré durant l'année 2012 sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 7.8 % en 2012 après + 10.4 % en 2011).

Mais depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité se redresse. Il bénéficie maintenant pleinement de l'amélioration des conditions de crédit et du recul de coût des opérations immobilières réalisées (- 0.7 % sur un an, depuis le début de l'année 2013).

→ Le marché du neuf

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

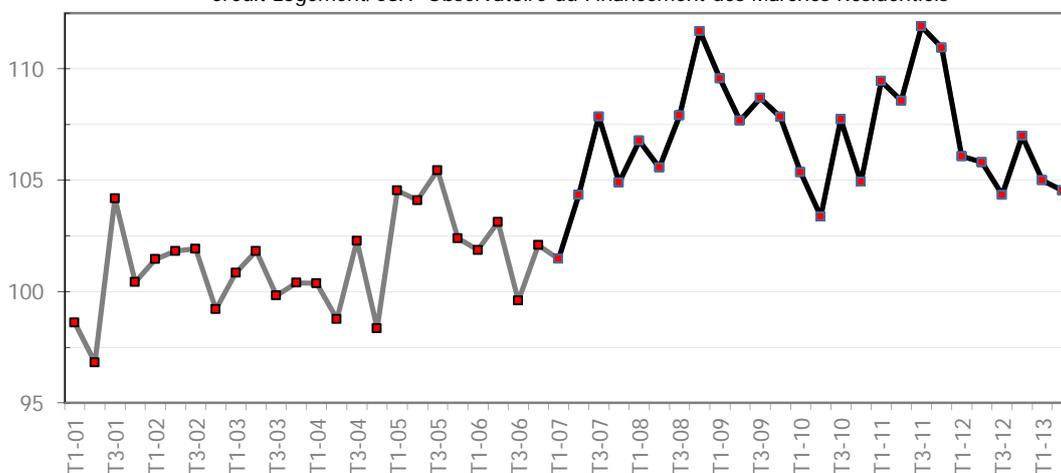


Après un début d'année de pause relative, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf a connu une poussée au 2^{ème} trimestre 2012. Et même si ce pic a été gommé depuis, il s'établit néanmoins à 4.60 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2013, en augmentation lente mais régulière depuis un an : le coût moyen des opérations réalisées s'emballa en effet (+ 4.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.8 % en 2012). Pourtant, avec le recul sensible de la primo accession, les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf augmentent (+ 2.9 % sur un an, depuis le début 2013, après - 0.5 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle.

Mais si la remontée de l'apport personnel mobilisé se poursuit, c'est à un rythme désormais plus lent que par le passé (+ 2.3 % sur un an, depuis le début 2013, après + 4.5 % en 2012). Aussi, en dépit de conditions de crédit favorables, les conséquences de la remontée du coût des opérations réalisées pèsent sur la solvabilité de la demande. Et, après le décrochage constaté en 2012 (la reconfiguration du PTZ+), l'indicateur de solvabilité recule de nouveau. Il reste cependant à un niveau satisfaisant, en comparaison des situations constatées depuis le début des années 2000.

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

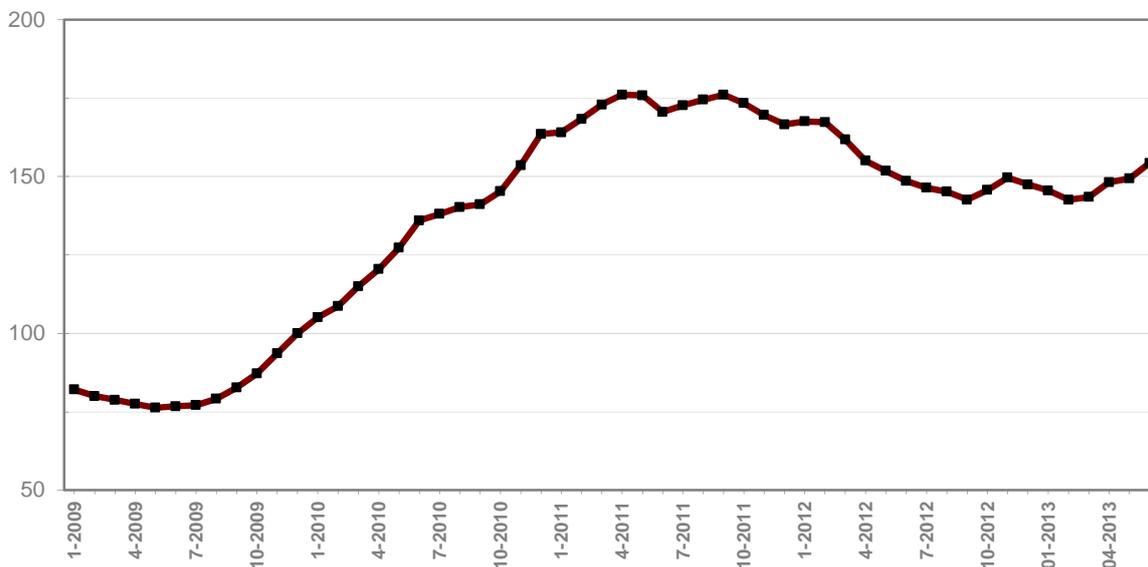
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En 2012, la récession a été moins forte dans le neuf que pour l'ensemble du marché. Le recul de la production de crédits a donc été de 11.5% pour les prêts bancaires accordés dans le neuf.

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

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



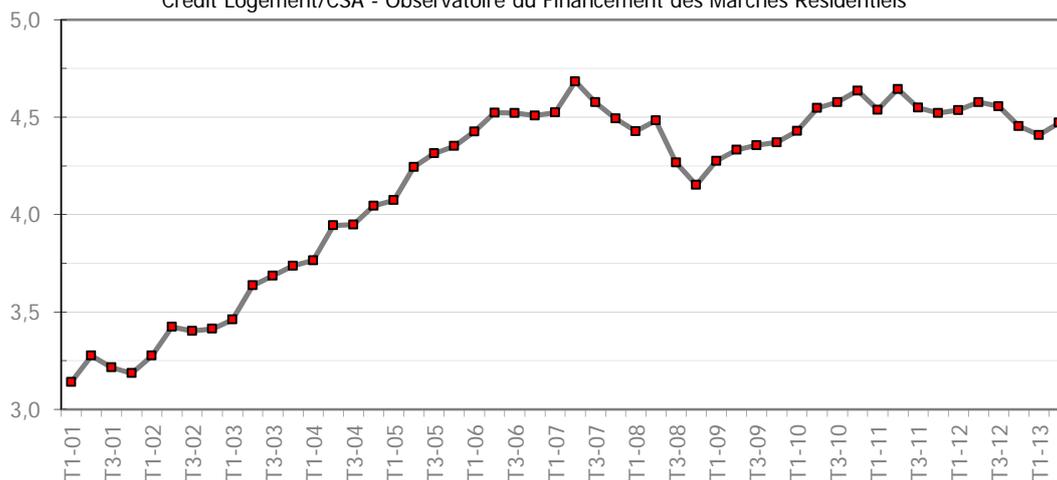
Mais au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est accélérée : avec - 32.6 % durant le trimestre. Après un si mauvais début d'année, la production s'est ressaisie au cours du 2^{ème} trimestre, avec + 29.9 % durant le trimestre.

Aussi, la production s'affiche maintenant en augmentation : + 3.9 % en rythme annuel (en année glissante) en juin 2013. Mais une part non négligeable de cette évolution tient à un recours accru à l'endettement : le nombre de prêts bancaires accordés est en effet toujours en recul en juin, - 5.1 % en rythme annuel (en année glissante).

➔ **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

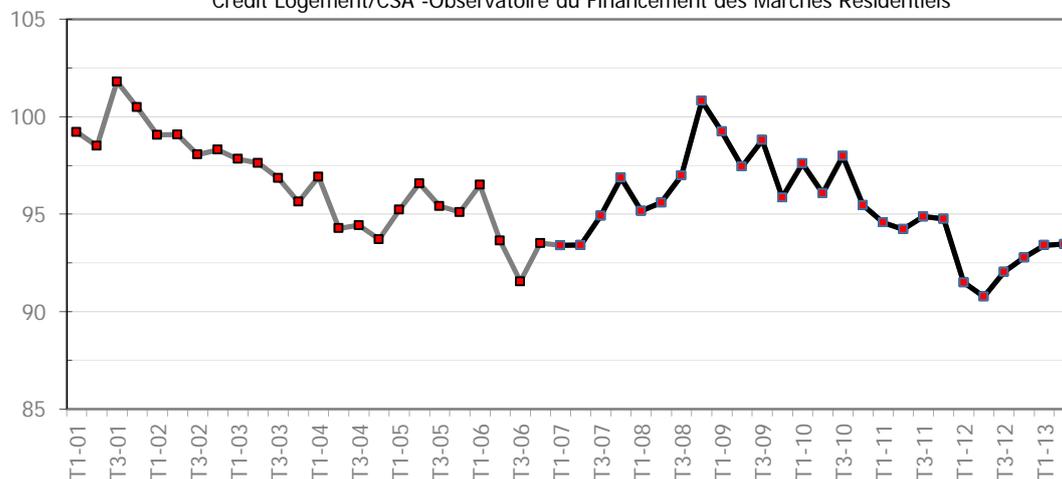


Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens amorcée en 2011 se poursuit, sur un marché peu actif (+ 0.0 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.4 % en 2012 et + 3.5 % en 2011). Pour autant, et comme chaque année à cette époque, la tendance des prix a été à la hausse au cours du trimestre (+ 0.9 % au cours du 2^{ème} trimestre). Le coût relatif des opérations était alors de 4.47 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2013 (contre 4.58 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2012).

Mais le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule fortement (- 11.6 % sur un an, depuis le début 2013, après + 4.9 % en 2012). Le marché de la revente reste en effet bloqué. En outre, alors que l'attentisme perdure, le niveau des taux d'intérêt incite à « l'économie » d'apport personnel.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Pourtant, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse lentement depuis le printemps 2012 (après le choc de la suppression du PTZ+). Il est cependant toujours à bas niveau, en comparaison des situations observées depuis le début des années 2000.

En 2012, la récession du marché de l'ancien a été particulièrement sévère. Et le recul de la production de crédits a été très rapide : - 35.5 % pour les prêts bancaires accordés dans l'ancien.

Depuis le début de l'année 2013, la dégradation de la production de crédits est enrayée dans l'ancien : avec + 7.0 % durant le 1^{er} trimestre. Et l'activité de crédit a retrouvé sa vigueur habituelle (à cette période de l'année) au cours du 2^{ème} trimestre : avec + 38.1 % durant le trimestre. Le recul de la production cède donc maintenant la place à une lente remontée : + 5.7 % en rythme annuel (en année glissante), à fin juin.

La forte contraction des apports personnels mobilisés et l'arbitrage qui est celui de ménages confrontés à des conditions d'emprunts exceptionnelles expliquent la remontée sensible de la production de crédits qui se constate maintenant. Alors que dans le même temps, en raison d'un recours plus intense au crédit, le nombre de prêts accordés est toujours en recul : avec - 18.4 %, en rythme annuel (en année glissante), à fin juin.

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

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

