

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Observatoire Crédit Logement / CSA

Le 2^{ème} trimestre 2012

et les tendances récentes

Le tableau de bord trimestriel

Les conditions de crédit

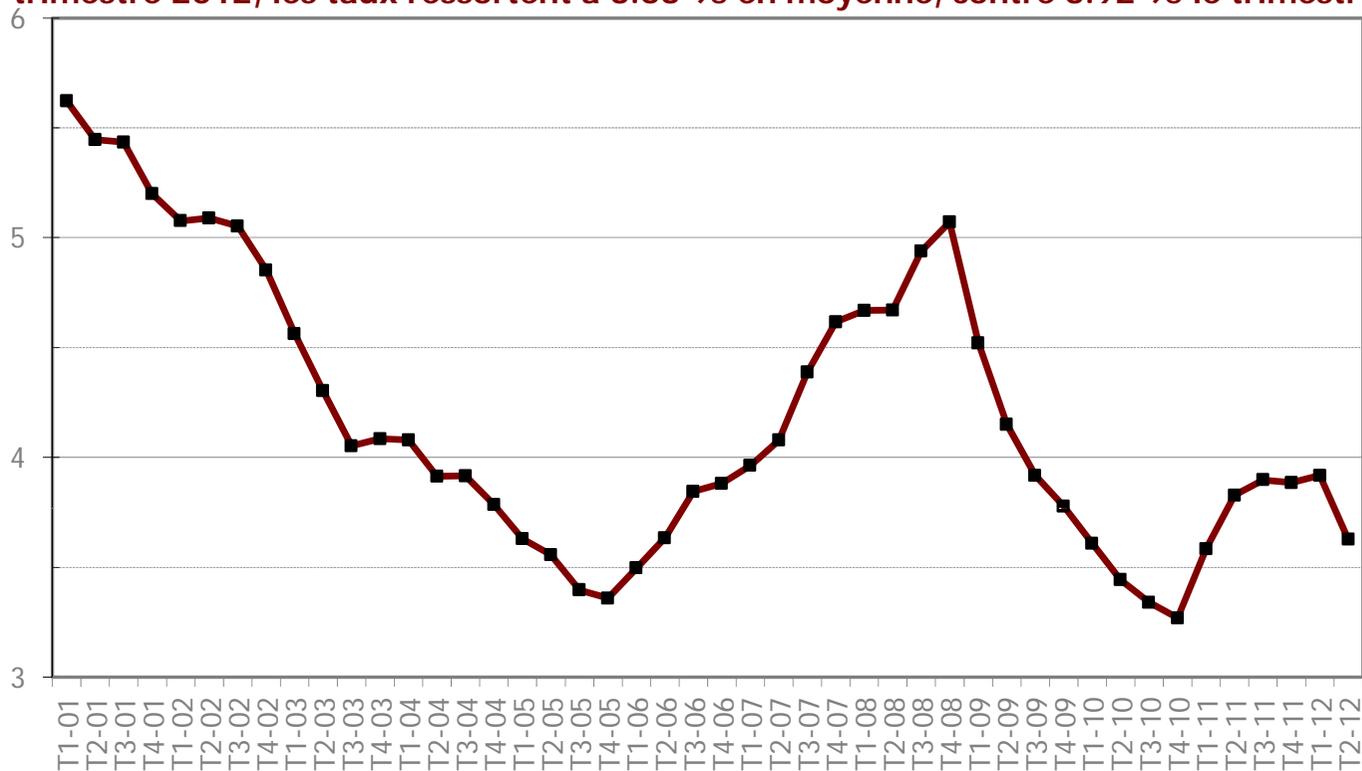
ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

Depuis mars 2012, les taux reculent : en s'affichant à 3.59 % en juin, ils ont perdu 36 points de base en quatre mois et ils sont revenus à leur niveau de février 2011. Tous les segments du marché en bénéficient :

- le marché des travaux (3.64 % en juin contre 3.93 % en février)
- le marché du neuf (3.61 % en juin contre 3.93 % en février)
- le marché de l'ancien (3.57 % en juin contre 3.97 % en février)

et elle s'accompagne d'une réduction rapide des durées moyennes des prêts octroyés

Sur le 2^{ème} trimestre 2012, les taux ressortent à 3.63 % en moyenne, contre 3.92 % le trimestre précédent.



ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % s'établit à 81.0 % en juin 2012 contre 48.6 % au 1^{er} trimestre. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) redescend à 19.0 % en juin (respectivement 2.3 %) contre 51.4 % au 1^{er} trimestre (respectivement 8.3 %).

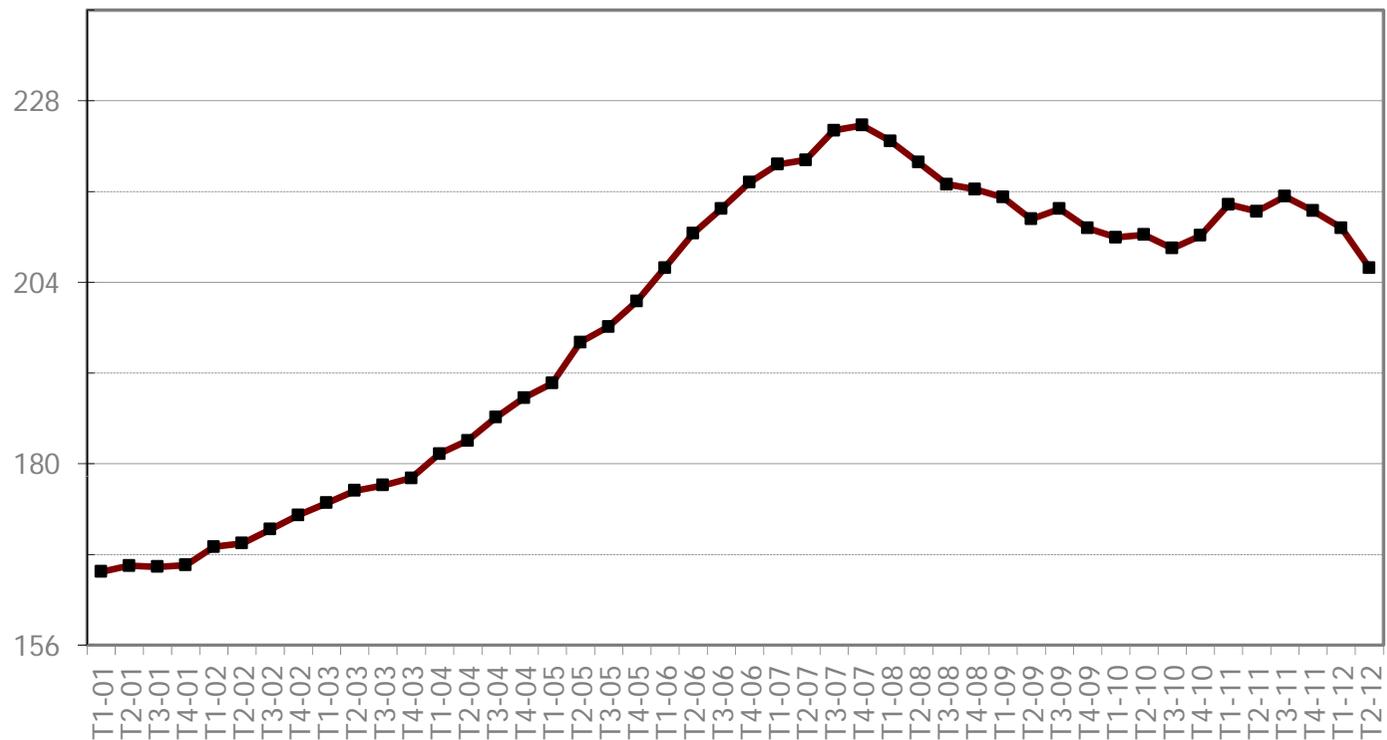
La structure actuelle de la production ressemble maintenant à celle qui s'observait en 2010, lorsque les taux étaient à leur plus bas.

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	15,8	42,9	36,5	4,6	0,1	0,0	0,0	100,0
	T1-12	10,6	38,0	43,1	8,1	0,2	0,0	0,0	100,0
	T2-12	24,6	51,6	20,5	3,3	0,1	0,0	0,0	100,0
	M06-12	30,8	50,2	16,7	2,3	0,0	0,0	0,0	100,0

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

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) a accompagné les difficultés d'un marché en forte baisse et confronté à la transformation de ses clientèles (suppression du PTZ+ dans l'ancien et recul de l'accèsion des ménages modestes sur tous les marchés).

Les durées se stabilisent maintenant à bas niveau : avec 207 mois en juin (206 mois au 2^{ème} trimestre), aussi bien dans l'ancien (217 mois en juin 2012 contre 226 mois en moyenne en 2011) que dans le neuf (222 mois en juin 2012 contre 233 mois en moyenne en 2011).



ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

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 de plus de 25 ans est 16.2 % en juin 2012 contre 24.7 % en 2011 (et même 32.7 % en 2007).

Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 22.6 % de la production en juin 2012 contre 20.5 % en 2011 (et 14.4 % en 2007).

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	5,0	15,5	25,1	29,7	23,5	1,2	100,0
	T1-12	4,8	15,6	26,9	29,5	22,1	1,0	100,0
	T2-12	5,3	16,8	30,7	30,5	16,0	0,6	100,0
	M06-12	5,4	17,2	31,5	29,7	15,4	0,8	100,0

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées affecte les jeunes ménages qui avaient jusqu'alors particulièrement bénéficié de l'expansion de l'accession à la propriété. Par exemple, sur un marché en forte baisse, 22,0 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus au 2^{ème} trimestre contre 31,7 % en 2011.

Structure de la production 2011 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	2,7	10,0	22,1	33,4	29,8	1,9	100,0
de 35 à 45 ans	4,0	13,7	25,9	31,2	24,4	0,8	100,0
de 45 à 55 ans	7,9	25,2	33,2	23,8	9,8	0,2	100,0
de 55 à 65 ans	19,3	46,0	26,9	6,7	1,2	0,0	100,0
65 ans et +	37,2	44,0	14,3	3,7	0,8	0,0	100,0

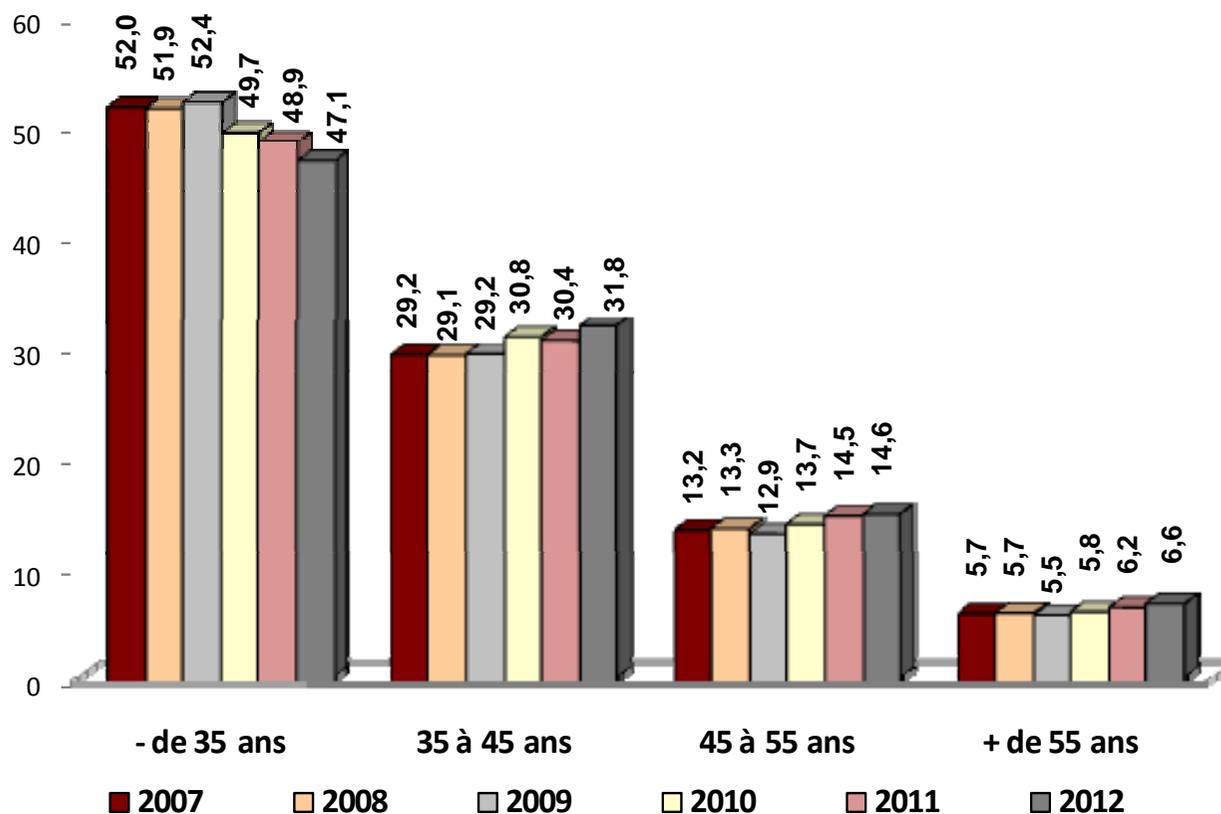
Structure de la production T2-2012 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	2,9	11,9	28,4	34,8	20,8	1,2	100,0
de 35 à 45 ans	4,3	14,8	32,0	32,3	16,2	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	7,5	25,2	37,3	22,8	7,2	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	19,4	43,6	27,2	8,9	0,9	0,0	100,0
65 ans et +	38,2	42,7	16,6	2,2	0,3	0,0	100,0

Le tableau de bord trimestriel

L'évolution des clientèles

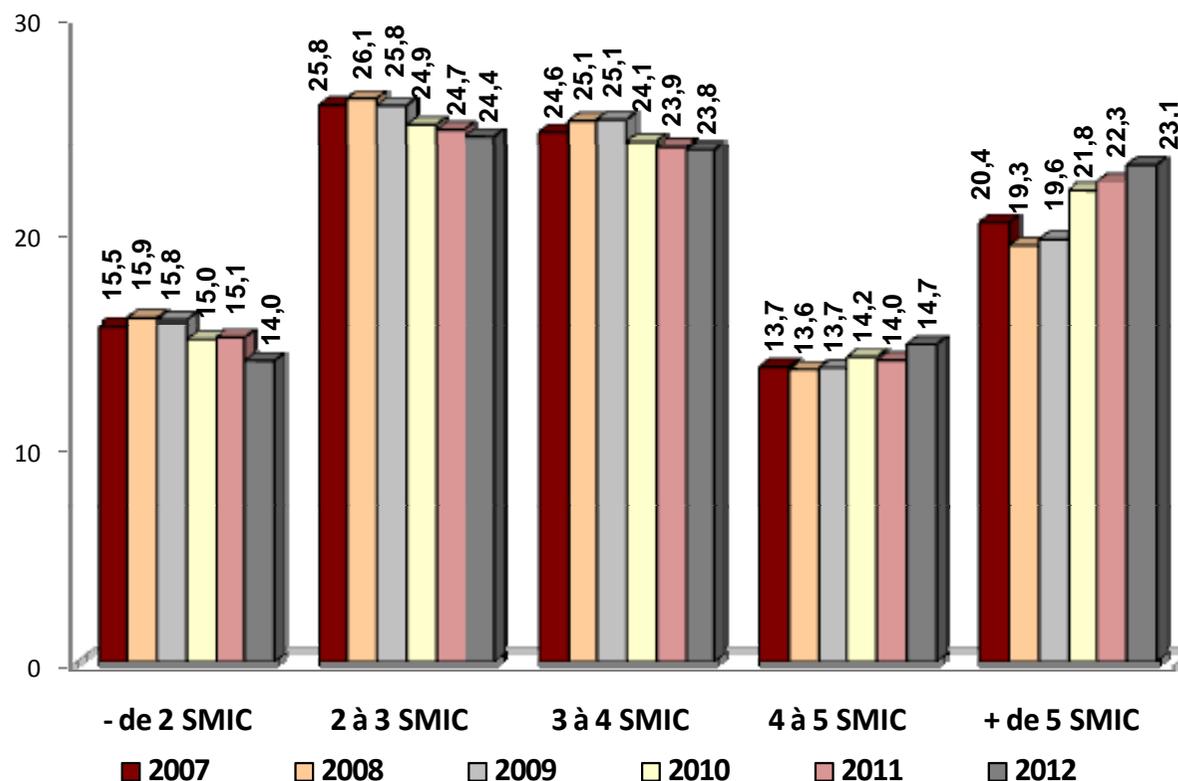
Selon l'âge de la personne de référence

Alors que les conditions de crédit ne sont guère dégradées, la demande a décroché depuis l'été 2011. Et sous l'effet de la dégradation économique générale et des évolutions du PTZ+ (remise en cause dans l'ancien, dégradation dans le neuf), le marché se transforme. Déjà depuis 2010, la reprise du marché s'était faite au détriment des clientèles les plus jeunes : et pour ces jeunes acheteurs, le repli s'est amplifié depuis l'été 2011. Ce sont essentiellement les 35 à 45 ans qui bénéficient de cette transformation du marché, en ce début d'année 2012.



Selon le niveau de revenu du ménage

Le bouleversement du marché s'accompagne du repli de la part des ménages modestes. Le mouvement s'est amplifié depuis le début de l'année 2012 pour les moins de 2 SMIC (évolutions du PTZ+). Dans l'ensemble, ce sont les ménages les plus aisés qui bénéficient de ce bouleversement du marché : déjà, cette évolution s'était constatée fin 2011 (anticipation des projets d'accession encore éligibles au PTZ+, conséquence du nouveau raboutage du « Scellier »). Le mouvement s'accélère en 2012, en dépit d'un marché de la revente grippé : la part des 4 SMIC et plus est maintenant de 37,8 % contre 33,3 % en 2009. Ces transformations accompagnent les évolutions observées sur les durées.

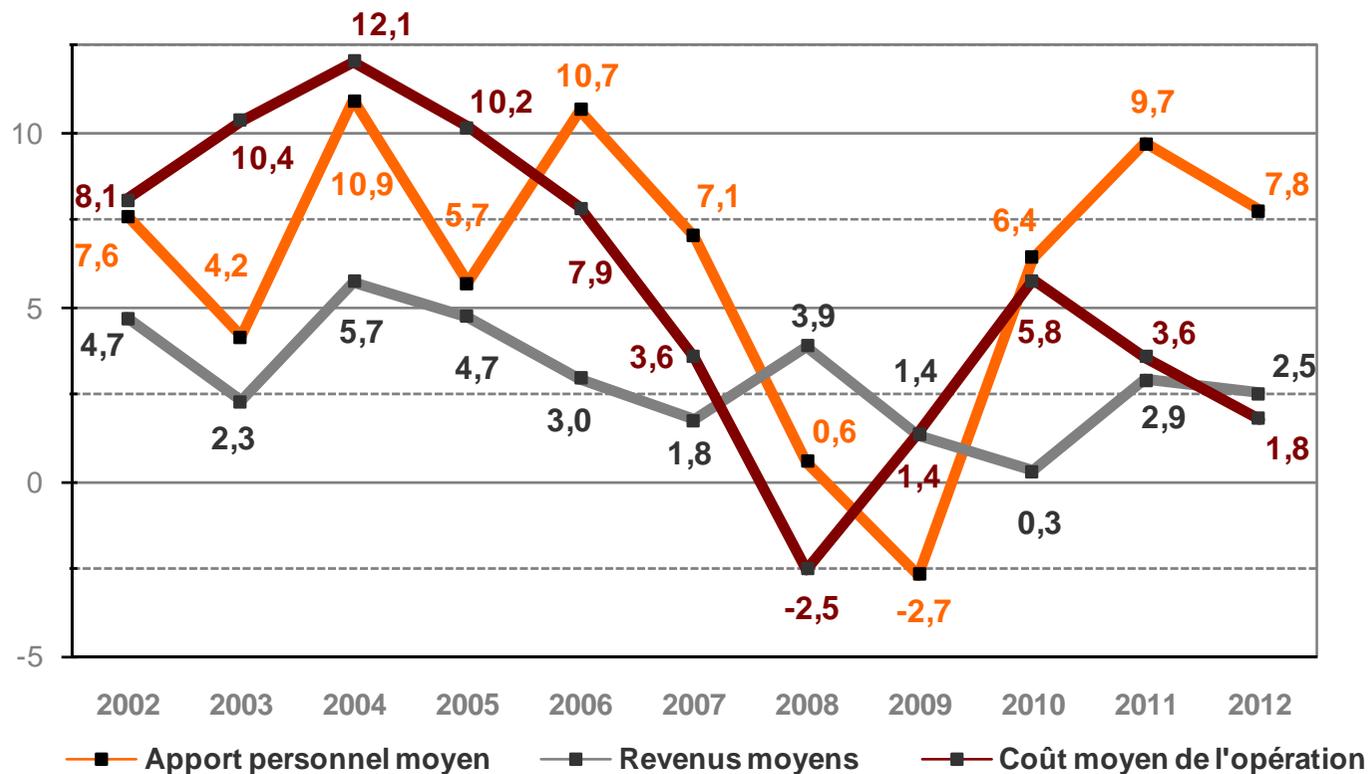


Le tableau de bord trimestriel

**Les conditions
d'expression de la demande**

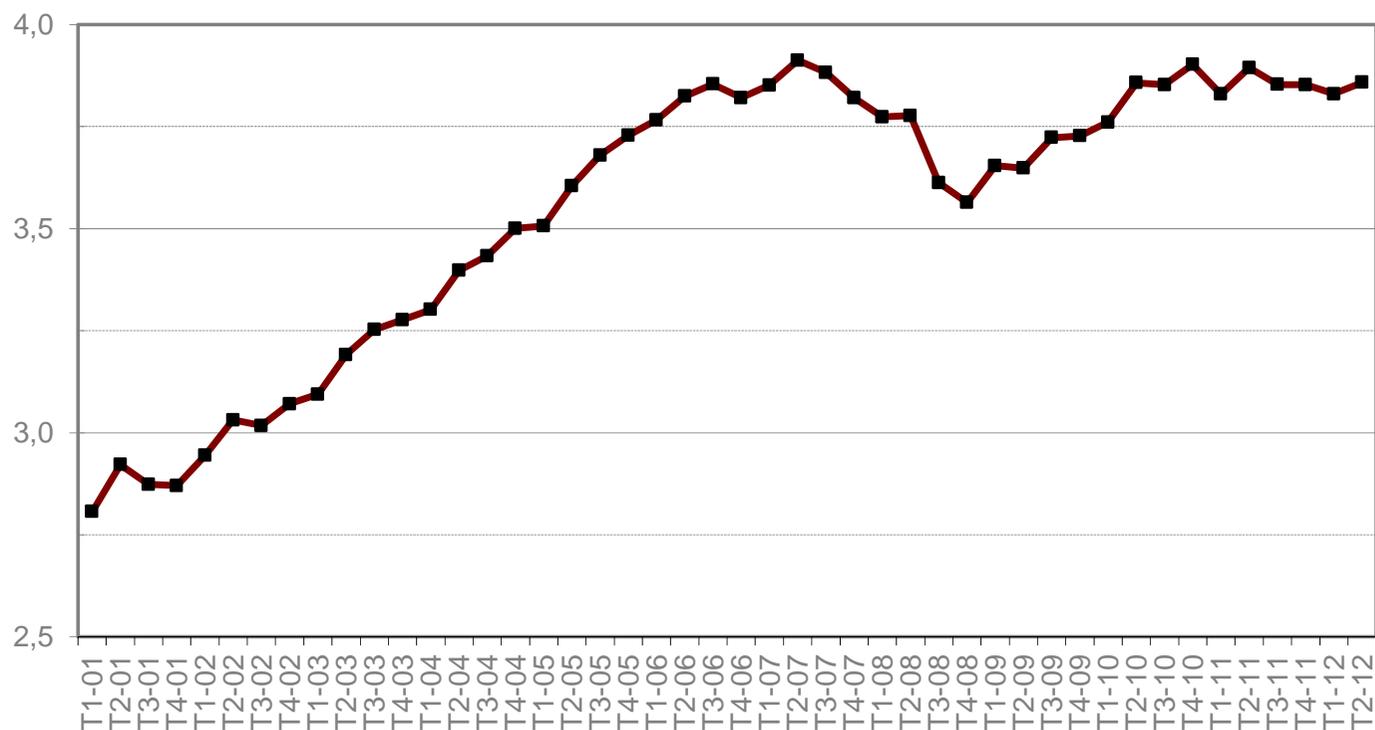
ENSEMBLE DES MARCHÉS

Sur un marché en forte baisse et en pleine transformation (impact de la crise, reconfiguration du PTZ+, rabotage du « Scellier »), les revenus des emprunteurs progressent toujours à un rythme soutenu (recul de la part des emprunteurs les plus modestes). Dans le même temps, la progression de l'apport personnel reste rapide : 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.



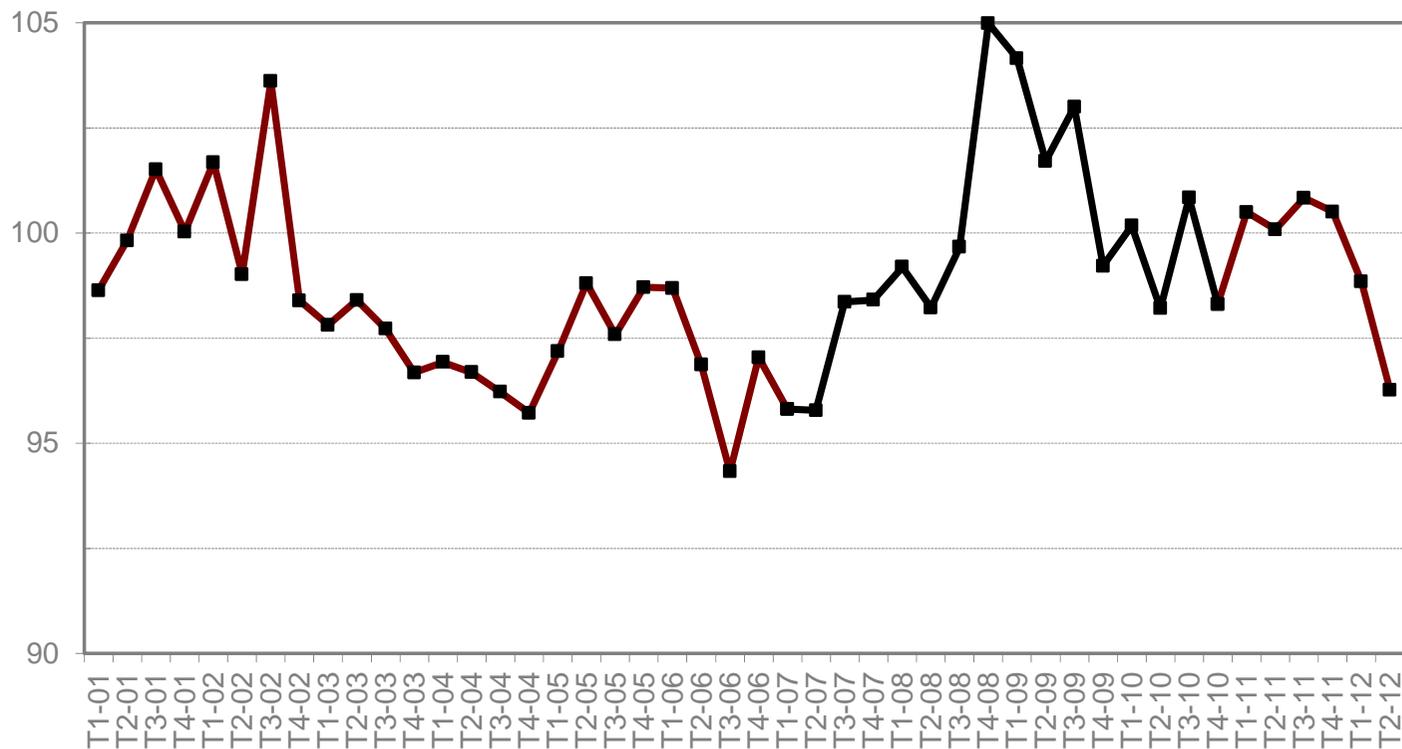
ENSEMBLE DES MARCHÉS

Depuis mars 2012, le coût relatif des opérations remonte lentement : après une poussée en mai, il s'est établi à 3.86 années de revenus au 2^{ème} trimestre (3.85 années de revenus en juin). En fait, même si le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme plus lent que par le passé (+ 1.8 % en 2012 après + 3.6 % en 2011 et + 5.8 % en 2010), l'évolution des revenus n'est pas suffisamment rapide pour inverser la tendance haussière du coût relatif. Ce dernier se maintient donc sur les niveaux élevés observés avant la crise des années 2008-2009.



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

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 1.1 % en 2012 contre + 1.1 % en 2011 après + 6.8 % en 2010), l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade fortement depuis le début de l'année 2012. La reconfiguration du PTZ+ et la diminution de la durée des prêts contribuent à cela.



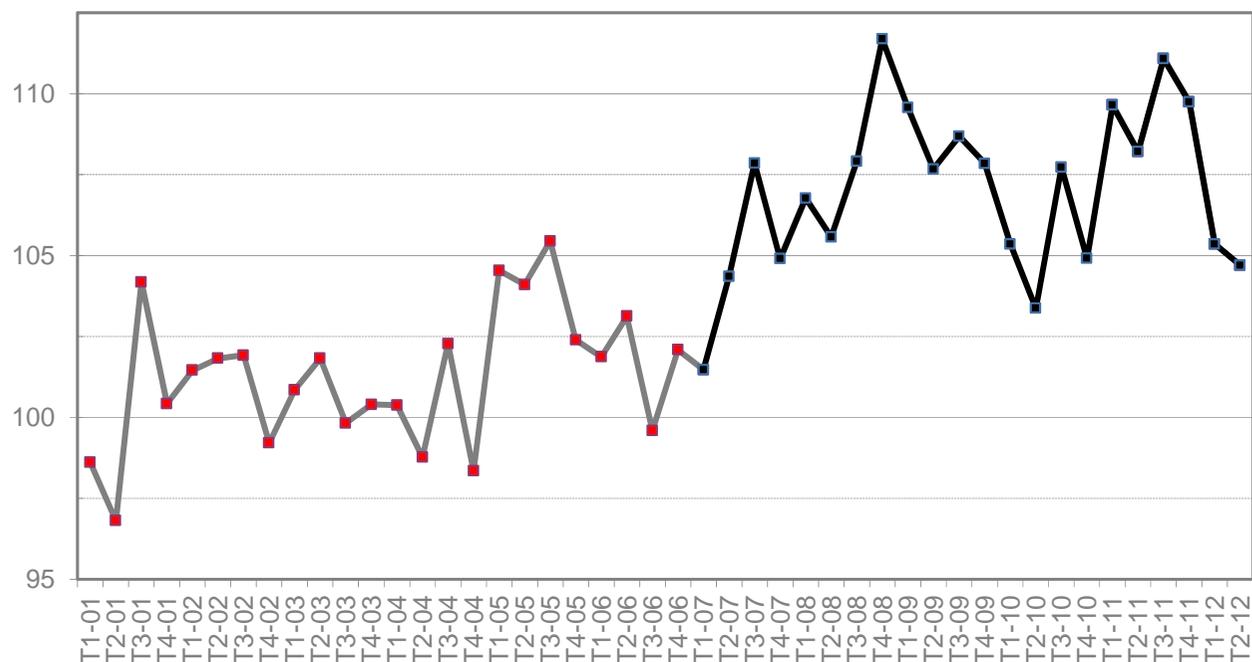
Le tableau de bord trimestriel

Les spécificités des marchés

L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

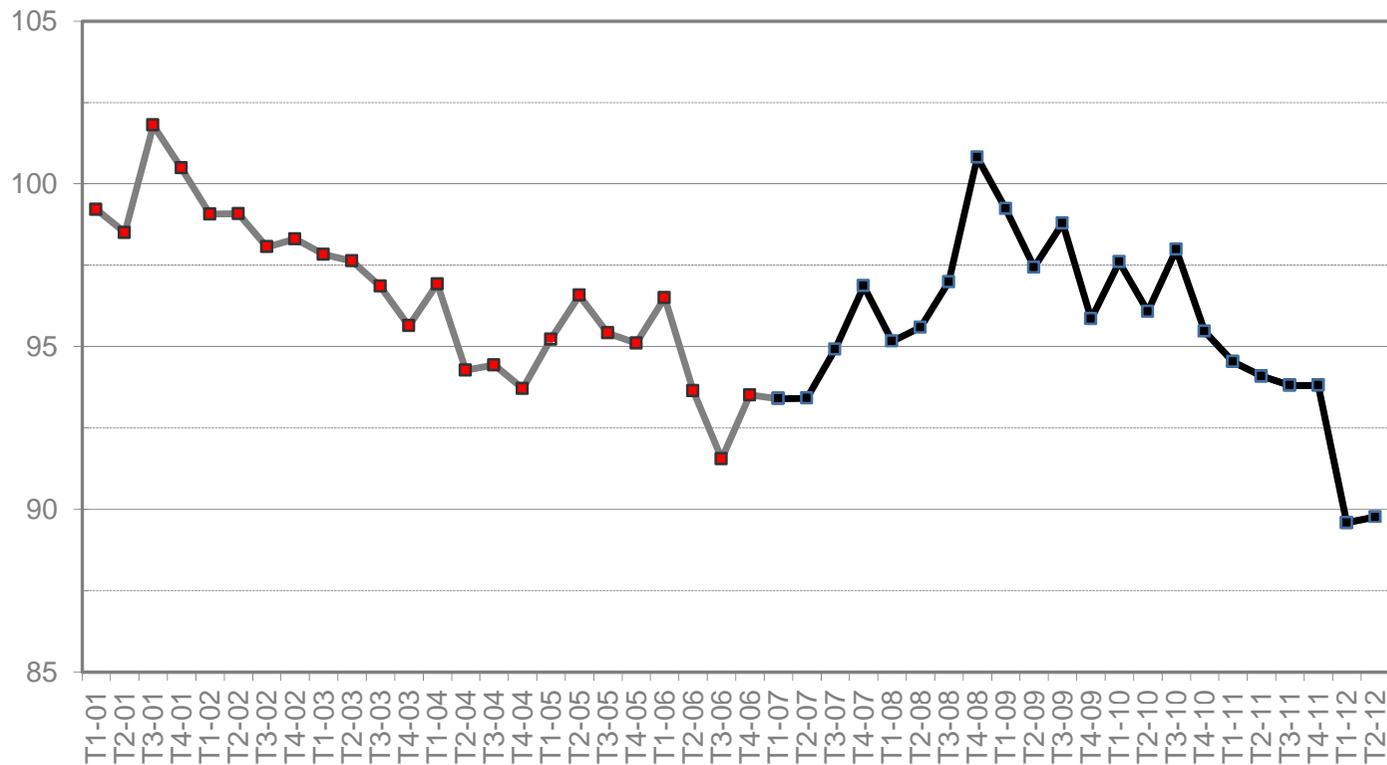
La remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages se poursuit (+ 11.1 % en 2012, après + 6.0 % en 2011 et + 5.4 % en 2010). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont en effet mieux dotées en apport personnel qu'elles ne l'étaient par le passé. Pour autant, depuis le début de 2012, l'indicateur de solvabilité décroche, en réponse à la reconfiguration du PTZ+ : 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.

D'autant que le coût relatif a connu une nouvelle poussée au 2^{ème} trimestre : 4.68 années de revenus (4.64 années en juin), le coût moyen des opérations progressant toujours assez vite (+ 2.7 % en 2012, après + 2.9 % en 2011 et + 5.3 % en 2010)). L'indicateur de solvabilité 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

Si les tensions sur les prix réapparaissent depuis février 2012, en revanche le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien progresse toujours à un rythme soutenu (+ 7.5 % en 2012 après + 10.0 % en 2011). Mais avec la suppression du PTZ+ dans l'ancien, l'indicateur de solvabilité de la demande a brutalement décroché dès le début de l'année 2012, au point le plus bas que l'Observatoire a constaté depuis le début des années 2000. Il est maintenant revenu au niveau qui était le sien en 1997, avant que le marché de l'ancien ne sorte véritablement de la crise qui le paralysait alors depuis 6 années.

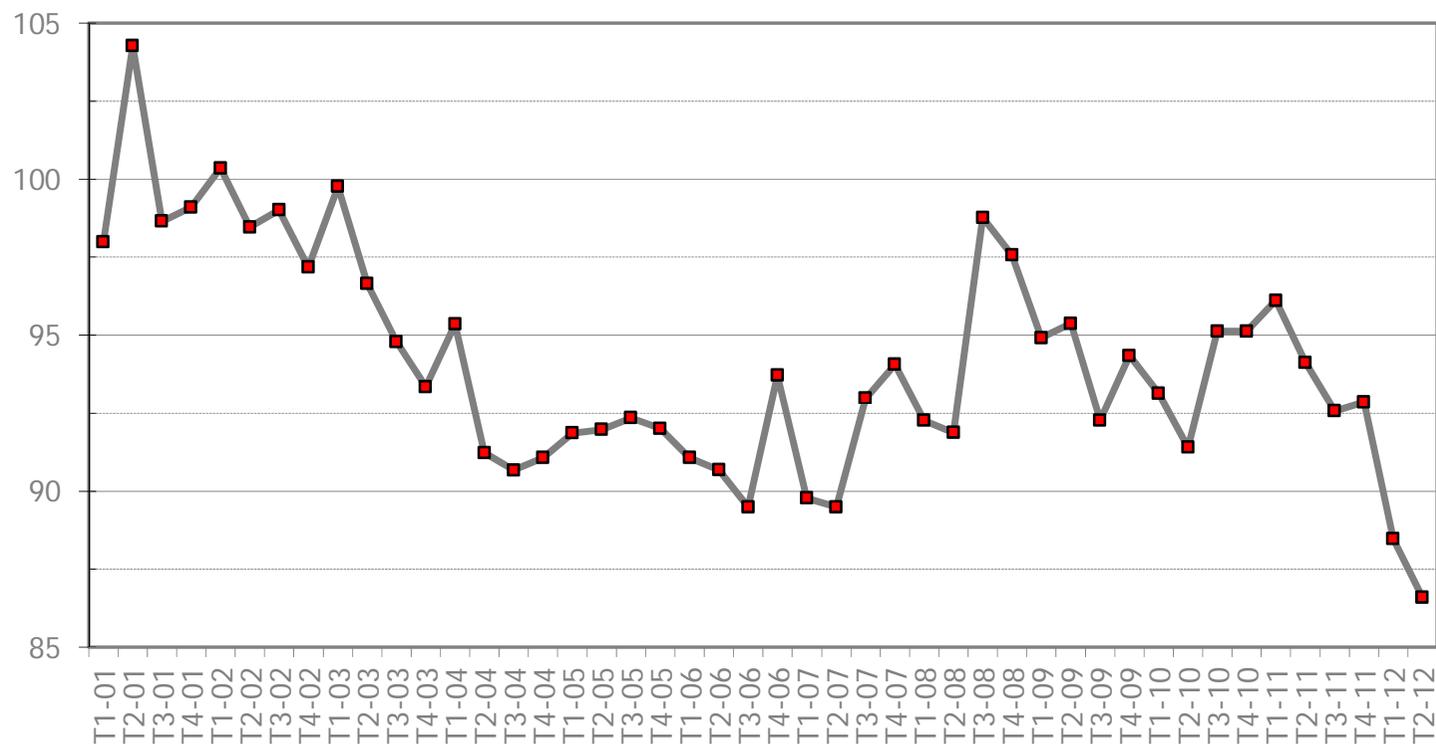


Le tableau de bord trimestriel

Les spécificités régionales

L'indicateur de solvabilité de la demande en Ile de France - Base 100 en 2001

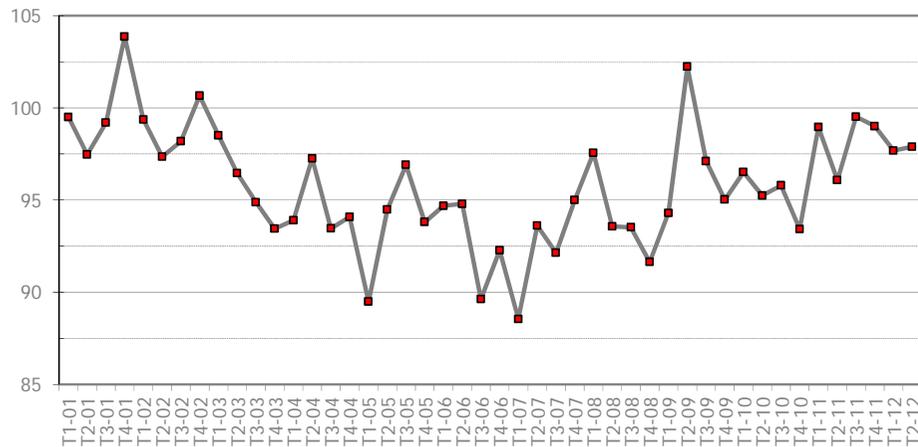
Sur un marché déjà difficile, la suppression du PTZ+ dans l'ancien, sa reconfiguration dans le neuf et les transformations du marché (blocage de la revente, principalement) ont nettement pesé sur la solvabilité de la demande. Jamais l'indicateur de solvabilité n'était descendu aussi bas. Le marché a été déstabilisé « par le bas » (accession des moins de 3 SMIC) et « par le haut » (blocage du marché de la revente).



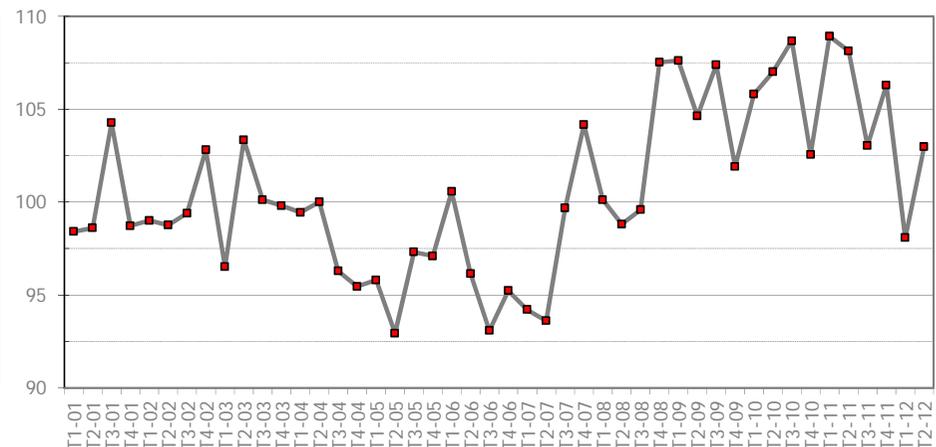
L'indicateur de solvabilité de la demande en Province - Base 100 en 2001

En Province, l'indicateur de solvabilité a mieux résisté.

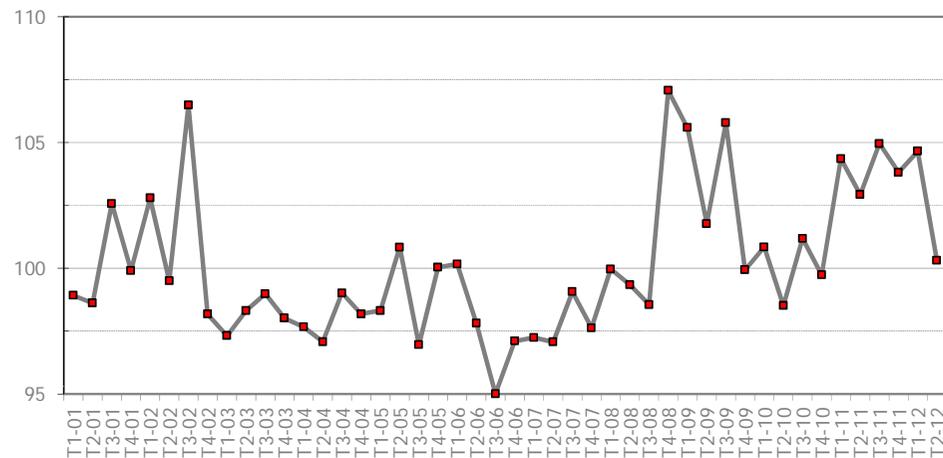
L'indicateur de solvabilité : PACA



L'indicateur de solvabilité : Rhône-Alpes

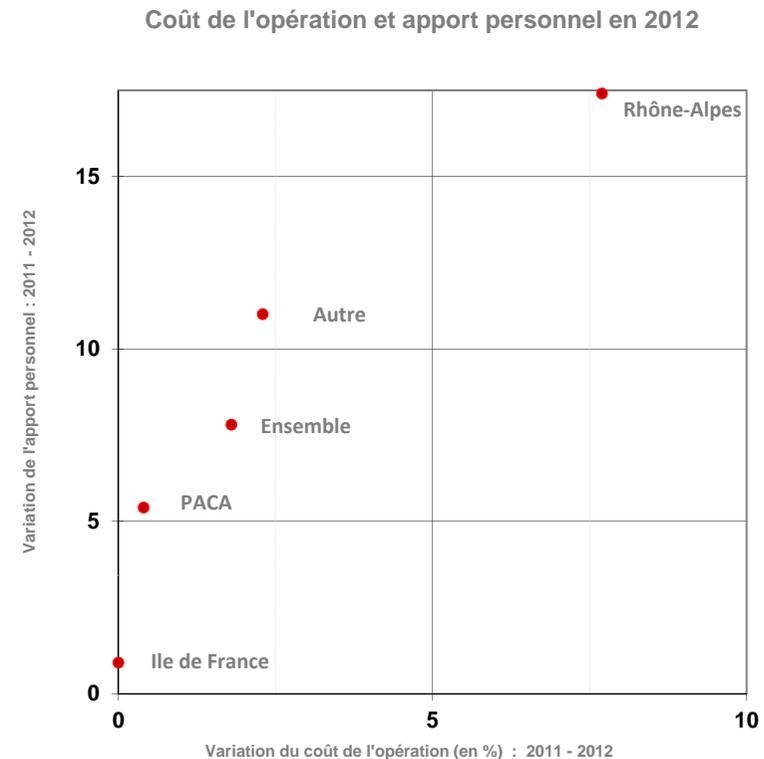
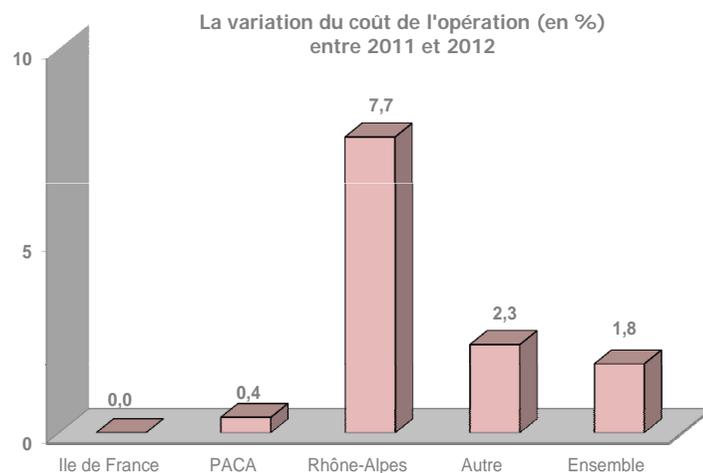
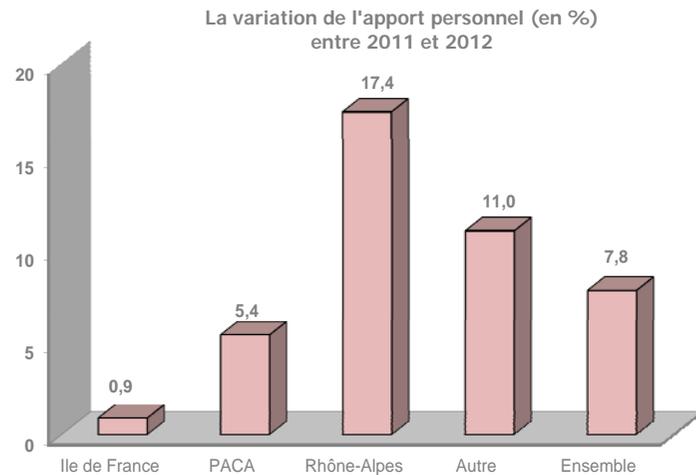


L'indicateur de solvabilité : autres régions



Les différences entre les régions

Le blocage du marché de la revente a eu des conséquences remarquables en Ile de France : et notamment, il s'est traduit par le ralentissement spectaculaire dans l'évolution du coût des opérations. Alors qu'ailleurs en Province, et notamment en Rhône-Alpes, les évolutions observées ont été très différentes.



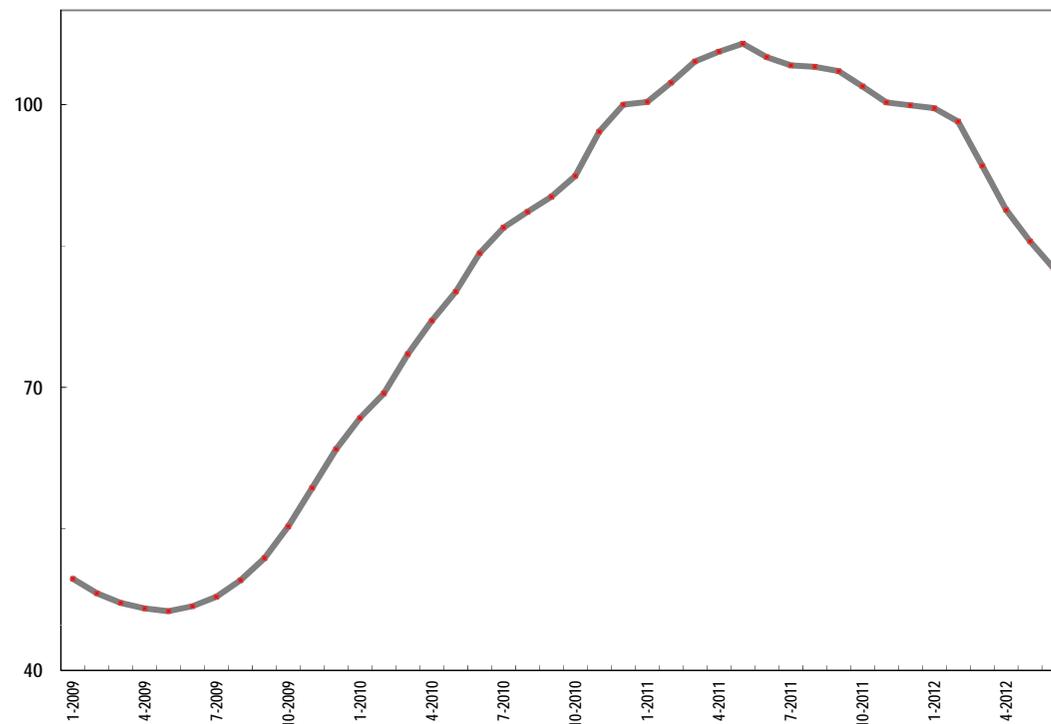
Le tableau de bord trimestriel
Les indicateurs mensuels d'activité

Les indicateurs mensuels d'activité : ensemble du marché

Après une année 2010 de reprise vigoureuse, l'activité a décroché durant l'été 2011 (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 (anticipations de la demande) n'a pas suffi à inverser la tendance à la baisse du marché.

L'année 2012 n'a pas bien commencé. Et dans un contexte économique morose, le contrecoup des anticipations de la fin 2011 a pesé dès janvier 2012.

Total des prêts accordés sur l'ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



En juin 2012, le total des prêts accordés était en recul de 21.4 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 24.7 % en 2011, à la même époque.

Ainsi la production du 2^{ème} trimestre est en baisse de 39.2 % en glissement annuel.

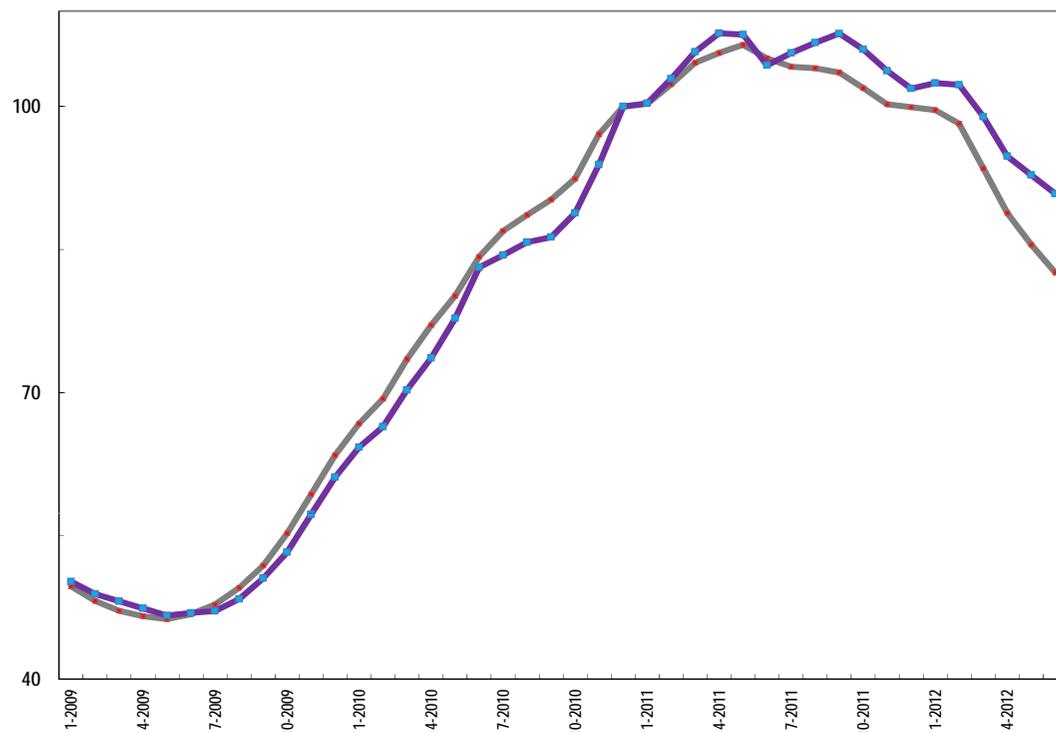
Bénéficiant de l'embellie constatée en mai, la contraction du marché s'est ralentie : le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2012 reste pourtant de 33.1 % (en glissement annuel).

Les indicateurs mensuels d'activité : marché du neuf

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

La production de crédits au neuf a fortement chuté en janvier 2012, comme l'ensemble du marché .

Total des prêts accordés sur l'ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



En juin 2012, le total des prêts accordés était en recul de 12.9 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 25.4 % en 2011, à la même époque.

Ainsi la production du 2^{ème} trimestre est en baisse de 29.6 % en glissement annuel.

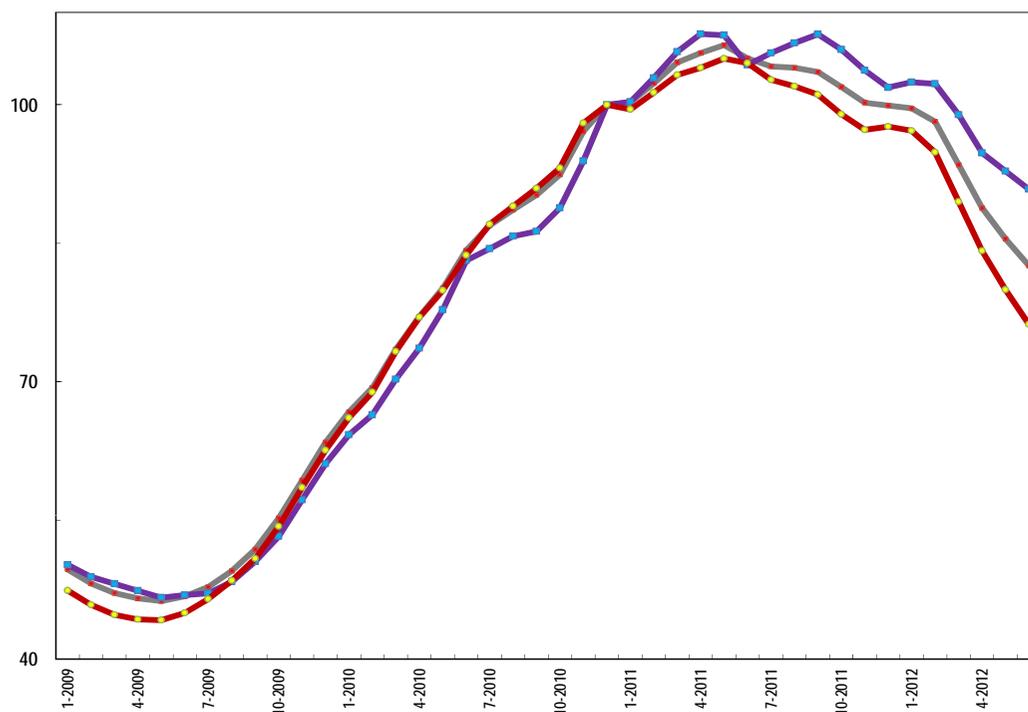
La contraction du marché se poursuit donc et le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2012 est de 21.0 % (en glissement annuel).

Les indicateurs mensuels d'activité : marché de l'ancien

Le marché de l'ancien a connu une reprise plus rapide que celle les autres marchés, jusqu'à l'été 2011 : l'activité décroche alors (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 production de crédits à l'ancien a fortement chuté en janvier 2012, comme l'ensemble du marché .

Total des prêts accordés sur l'ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



En juin 2012, le total des prêts accordés était de ce fait en recul de 27.0 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 24.8 % en 2011, à la même époque.

Ainsi la production du 2^{ème} trimestre est en baisse de 46.4 % en glissement annuel.

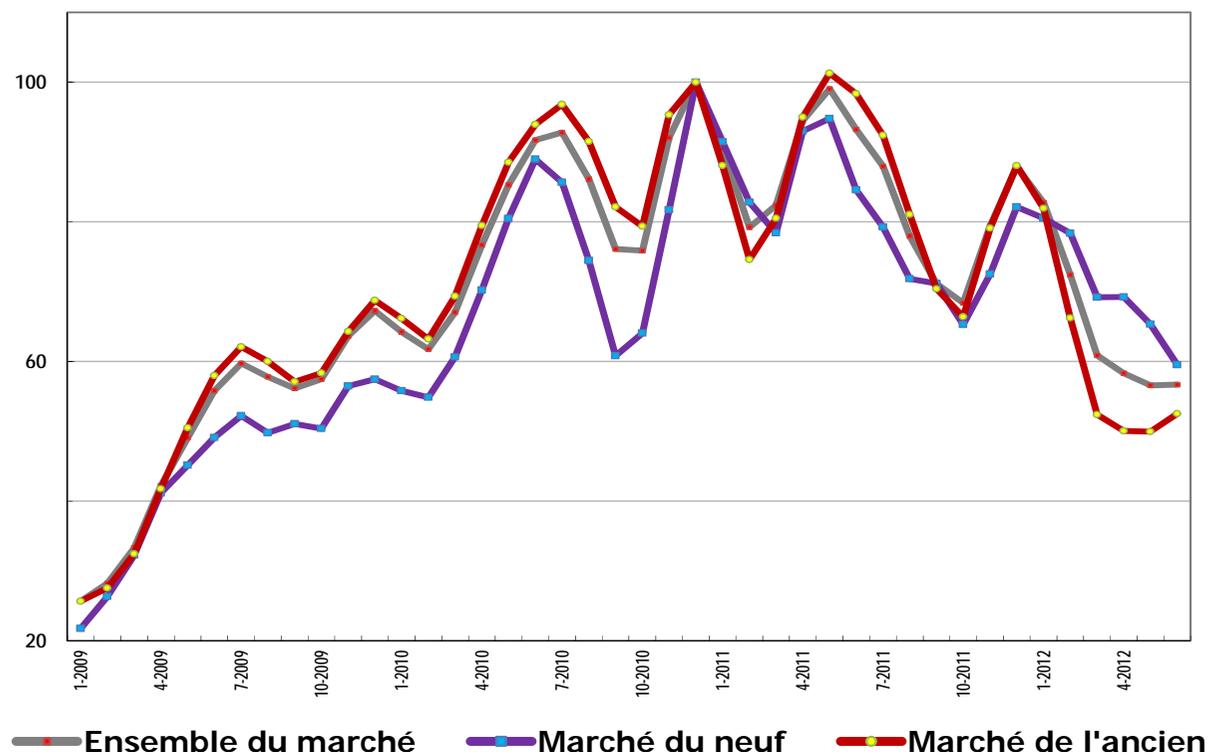
La contraction du marché est prononcée et le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2012 est de 41.3 % (en glissement annuel).

Les indicateurs mensuels d'activité : les indices trimestriels

Les tendances de la production de crédit sont nettement orientées à la baisse.

Le marché du neuf continue à se replier, presque régulièrement : le niveau d'activité est maintenant revenu deux années en arrière. Dans l'ancien, en dépit de la pause constatée depuis le mois de mai, l'activité est redescendue à son niveau du printemps 2009 !

Ensemble des prêts bancaires accordés
Niveaux trimestriels glissants (base 100 en 2010)



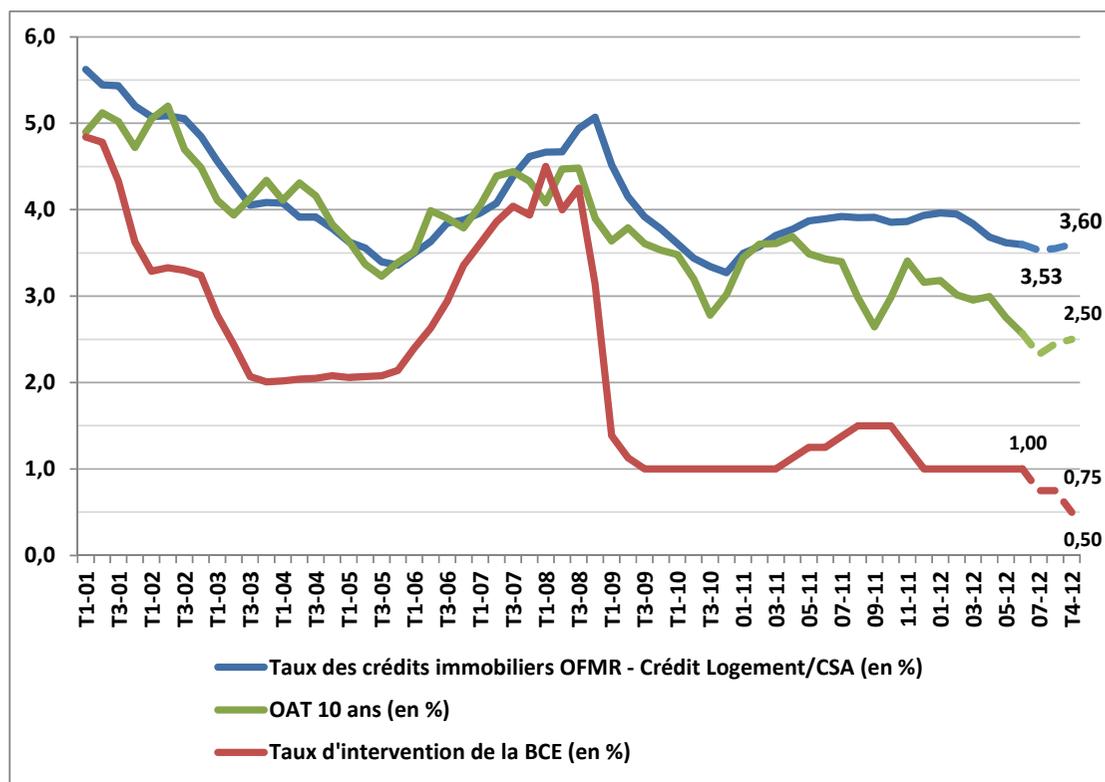
En guise de conclusion
Les tendances des marchés

Les taux et les durées des crédits immobiliers aux particuliers

En juillet 2012, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.53 %, en moyenne. Le recul déjà observé depuis 6 mois se poursuit et, dans un contexte de baisse des taux sur les marchés financiers, souligne la volonté des établissements de crédit de soutenir un marché défaillant : les taux sont maintenant revenus à leur niveau du début de l'année 2011.

Cette baisse des taux est accompagnée d'une nouvelle diminution des durées moyennes des prêts octroyés : 205 mois en juillet contre 207 mois en juin.

Les taux des crédits et le coût des ressources (en %)



La baisse du principal taux de refinancement de la BCE à 0.50 % prévue pour l'automne devrait permettre au taux des crédits immobiliers aux particuliers de se stabiliser à bas niveau d'ici la fin de l'année.

Le taux moyen devrait ainsi s'établir à 3,60 % d'ici la fin 2012 : plus ou moins vite, du fait de la déformation de la production selon la durée des crédits à l'origine.

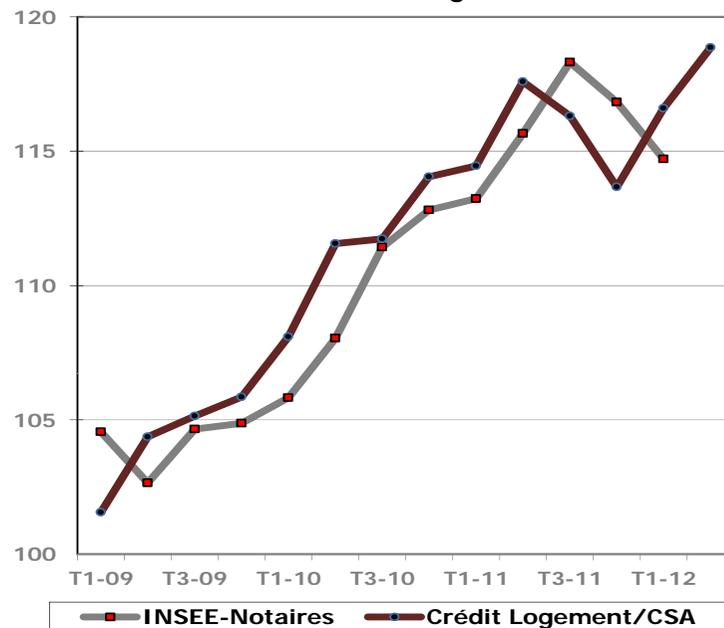
La baisse des durées va accompagner ce mouvement : du fait d'exigences accrues en matière d'apport personnel, le marché va poursuivre sa transformation (nouveau recul de la primo accession, notamment).

Les prix des logements anciens

À partir du début de l'été 2011, avec le déclenchement de la crise de la dette souveraine et le repli sensible du marché de l'ancien, les prix des logements ont commencé à reculer. Entre le 2^{ème} trimestre et le 4^{ème} trimestre 2011, le recul a été de 3.0 %.

Sur un marché dont l'activité a connu une chute spectaculaire depuis la fin du printemps 2011 (production de crédits : - 46.4 % entre le 2^{ème} trimestre 2011 et le 2^{ème} trimestre 2012), les prix se sont ressaisis. Alors que la structure et la consistance du marché se sont profondément modifiées, depuis le début 2012 les tensions sur les prix sont progressivement réapparues (+ 1.5 % en 2012 après + 3.7 % en 2011). Elles se sont d'ailleurs renforcées au cours du 2^{ème} trimestre (+ 1.9 % sur le trimestre).

Le prix des logements anciens
Observatoire Crédit Logement/CSA



Après le recul saisonnier des prix constaté durant les mois d'été 2011, la remontée habituelle ne s'est pas observée à partir d'octobre : après un repli de 1.0 % durant l'été, comme à l'habitude, les prix ont cédé 2.1 % sur le 4^{ème} trimestre. Sur un marché dont l'activité est orientée à la baisse, le mouvement des prix a ressemblé à celui de l'automne 2008. La sortie du marché des produits les plus chers et les mieux situés a tiré les indices de prix vers le bas.

FIN

Merci de votre attention
