

Institut CSA

Crédit  
Logement  
L'Observatoire  
du Financement  
des Marchés  
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

**Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012**  
et les tendances récentes

Institut CSA

---

## **Le tableau de bord trimestriel**

### **Les conditions de crédit**

---

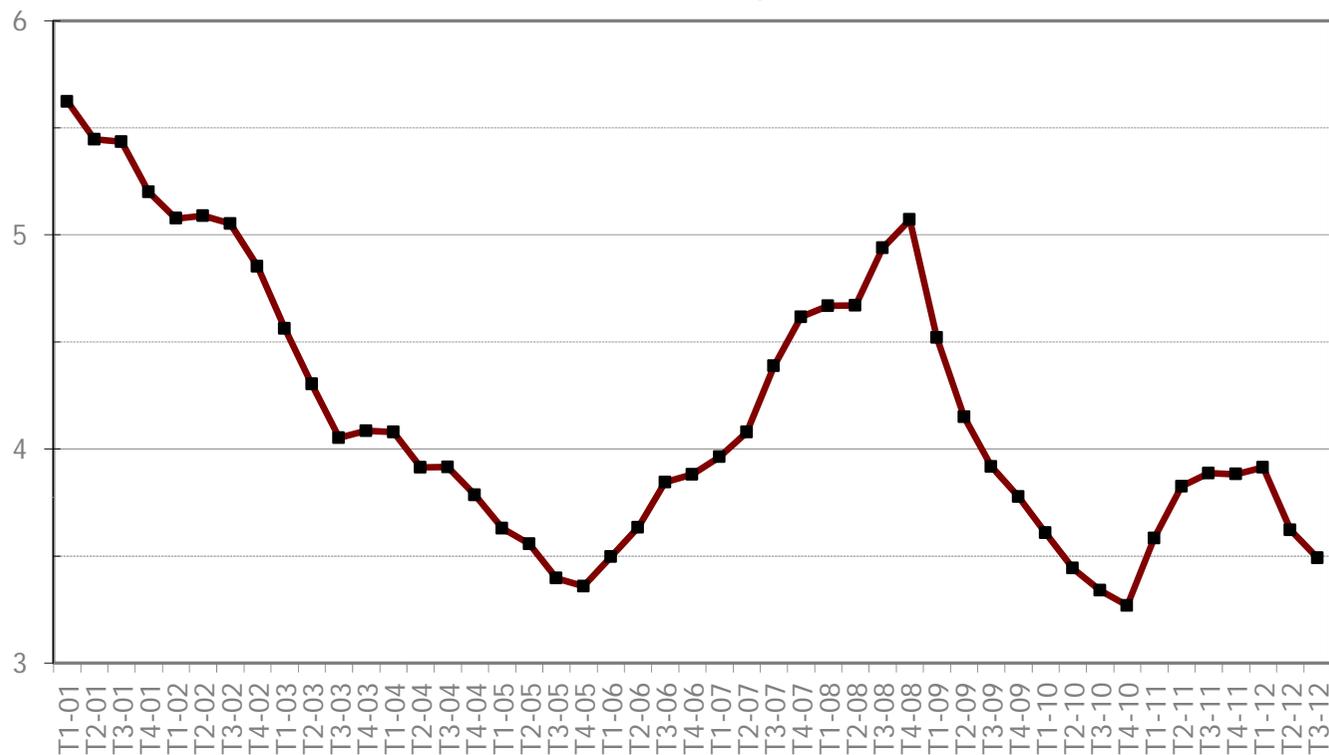
### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

Depuis mars 2012, les taux ont reculé de 52 points de base pour s'établir à 3.43 % en septembre et ils reviennent vers leur point bas de novembre 2010 (3.25 %). Cette baisse des taux concerne surtout :

- le marché des travaux (3.39 % en septembre contre 3.93 % en février)
- et celui de l'ancien (3.42 % contre 3.97 % en février).

En revanche, le recul des taux est moins rapide sur le marché du neuf (3.51 % contre 3.93 % en février), en raison de durées moyennes des prêts octroyés qui restent élevées.

Sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, les taux ressortent à 3.49 % en moyenne, contre 3.62 % 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 91.0 % en septembre 2012 contre 48.9 % au 1<sup>er</sup> trimestre. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) redescend à 9.1 % en septembre (respectivement 1.1 %) contre 50.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre (respectivement 7.8 %). La structure actuelle de la production ressemble à celle qui s'observait en 2010, lorsque les taux étaient au plus bas.

Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	Ensemble
			à 4,0	à 4,5	à 5,0	à 5,5	à 6,0	et +	
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	11,2	38,7	42,4	7,6	0,2	0,0	0,0	100,0
	T2-12	25,8	51,6	19,4	3,1	0,1	0,0	0,0	100,0
	T3-12	48,0	41,4	9,4	1,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M09-12	55,2	35,8	8,0	1,1	0,0	0,0	0,0	100,0

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

Pour un taux moyen à 3.43 % en septembre et une durée moyenne légèrement inférieure à 17.5 ans (en fait, 209 mois), les taux pratiqués dépendent largement de la durée pratiquée. Par exemple, 3.59 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (93.7 % de la production en septembre) et 3.25 % pour cette même durée à taux variable (6.3 % de la production en septembre).

Mais selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur (en fait, 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 3.26 % pour du 20 ans en taux fixe et à 2.90 % en taux variable.

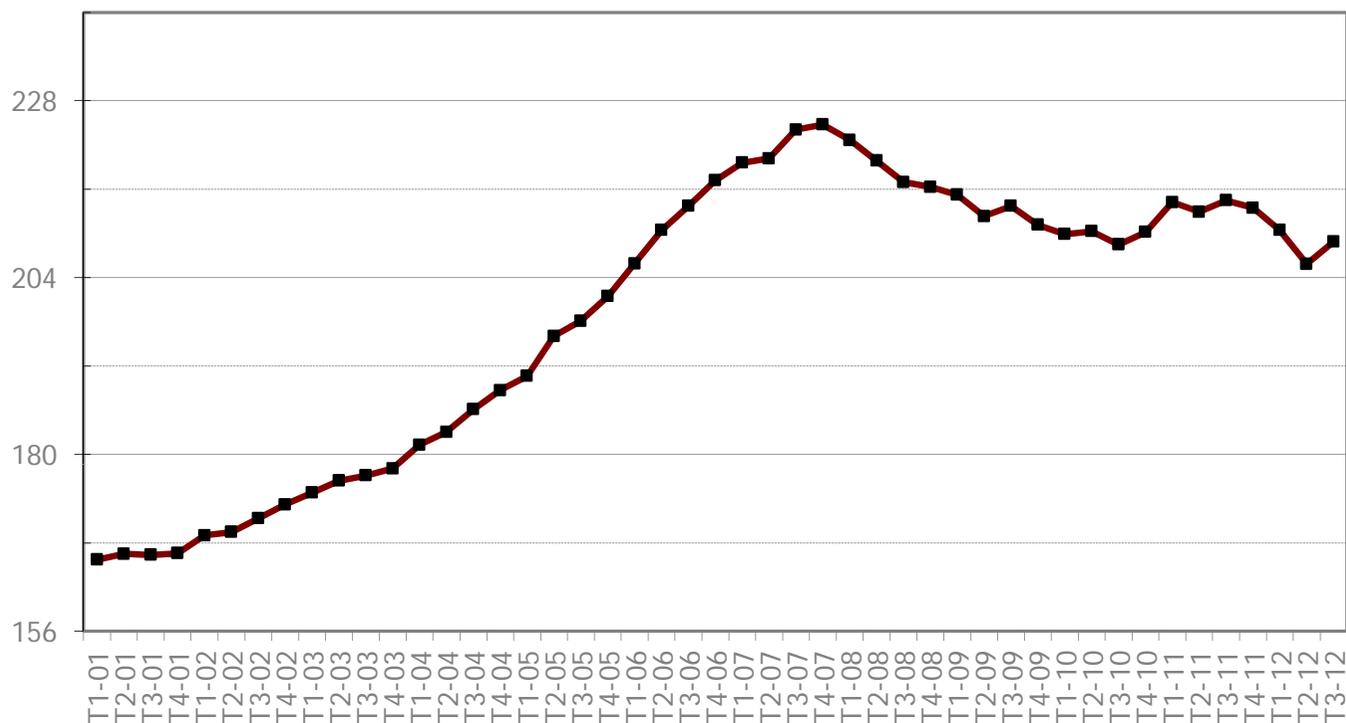
L'amplitude des taux pratiqués : de 60 à 70 points de base entre la moyenne du 1<sup>er</sup> quartile et celle du 4<sup>ème</sup> quartile pour du 15 ans et du 20 ans, en fixe ou en variable. Elle peut monter à 110 points de base pour du fixe à 25 ans.

Prêts du secteur concurrentiel	Septembre 2012	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens en %	1 <sup>er</sup> quartile	3.05	3.26	3.29	2.60	2.90	3.21
	2 <sup>ème</sup> quartile	3.27	3.53	3.82	2.85	3.18	3.54
	3 <sup>ème</sup> quartile	3.39	3.65	4.02	3.04	3.36	3.64
	4 <sup>ème</sup> quartile	3.63	3.90	4.37	3.31	3.56	3.86
	Ensemble	3.32	3.59	3.90	2.95	3.25	3.56

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Dès octobre 2011, la durée moyenne avait commencé à diminuer. Puis le recul a été brutal au début du printemps, avec une durée s'établissant à 203 mois en avril 2012 contre 214 mois depuis le début de l'année 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). Les durées se sont alors stabilisées à bas niveau en mai et en juin. Mais au début de l'été, sur un marché déprimé, les durées se sont un peu redressées pour s'établir finalement à 209 mois en septembre.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, la durée était de 209 mois en moyenne, contre 206 mois le trimestre précédent.



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

Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production de plus de 25 ans est de 18.1 % en septembre 2012 contre 24.5 % en 2011 (et même 32.7 % en 2007). Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 21.3 % de la production en septembre contre 20.7 % 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	
	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	15,7	25,2	29,7	23,3	1,2	100,0
	T1-12	5,0	16,0	27,3	29,4	21,2	1,0	100,0
	T2-12	5,3	17,0	31,0	30,5	15,7	0,6	100,0
	T3-12	4,9	16,7	31,7	29,7	16,4	0,7	100,0
	M09-12	4,6	16,7	30,7	29,9	17,4	0,7	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. Sur un marché en fort recul, 22.0 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus au 3<sup>ème</sup> trimestre (17.6 % des 35 à 45 ans) contre 31.5 % en 2011 (respectivement 25.0 %).

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	10,1	22,2	33,5	29,6	1,9	100,0
de 35 à 45 ans	4,0	13,8	26,1	31,2	24,2	0,8	100,0
de 45 à 55 ans	7,9	25,4	33,2	23,7	9,7	0,2	100,0
de 55 à 65 ans	19,4	45,9	26,9	6,6	1,2	0,0	100,0
65 ans et +	37,2	44,1	14,2	3,7	0,8	-	100,0

Structure de la production T3-2012 (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	2,8	12,0	29,8	33,5	20,9	1,1	100,0
de 35 à 45 ans	4,1	14,8	32,0	31,5	17,0	0,6	100,0
de 45 à 55 ans	7,2	25,3	38,7	22,6	6,2	-	100,0
de 55 à 65 ans	17,1	44,3	30,7	6,8	1,2	-	100,0
65 ans et +	37,1	42,8	17,6	2,5	-	-	100,0

---

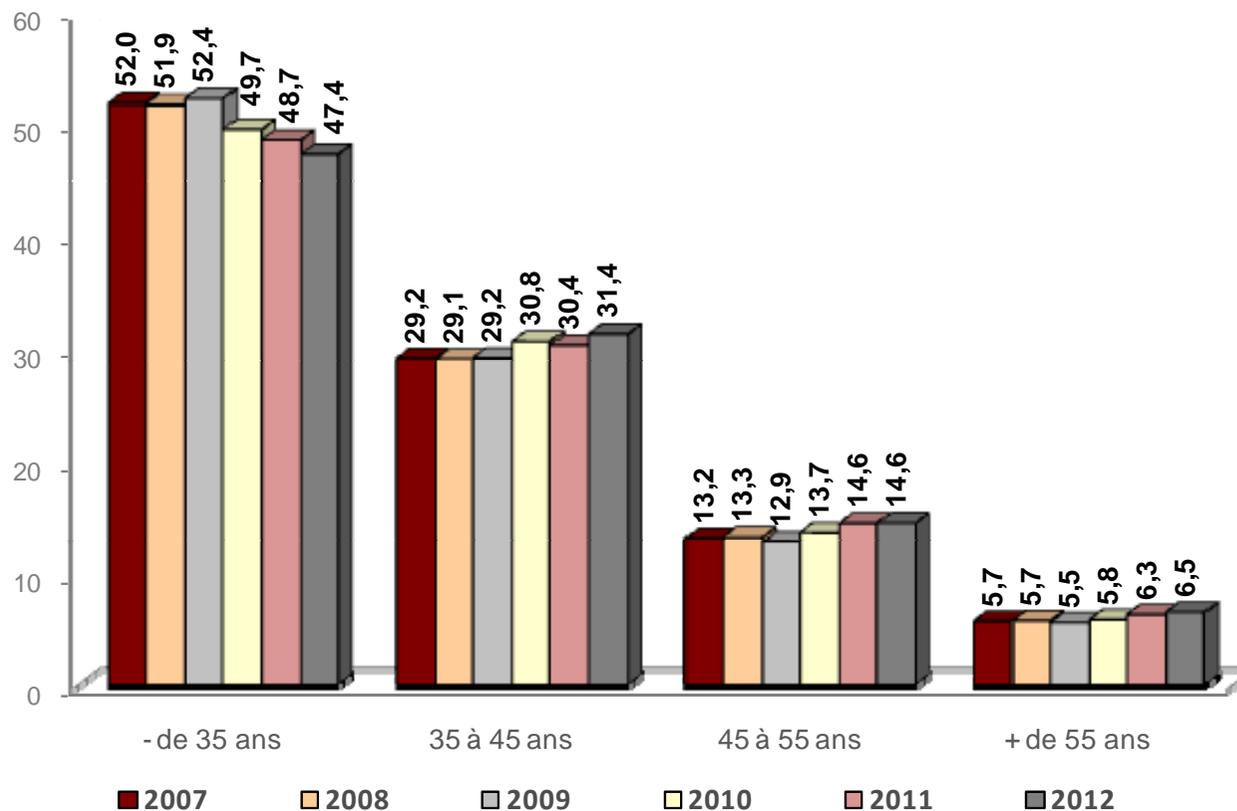
## **Le tableau de bord trimestriel**

### **L'évolution des clientèles**

---

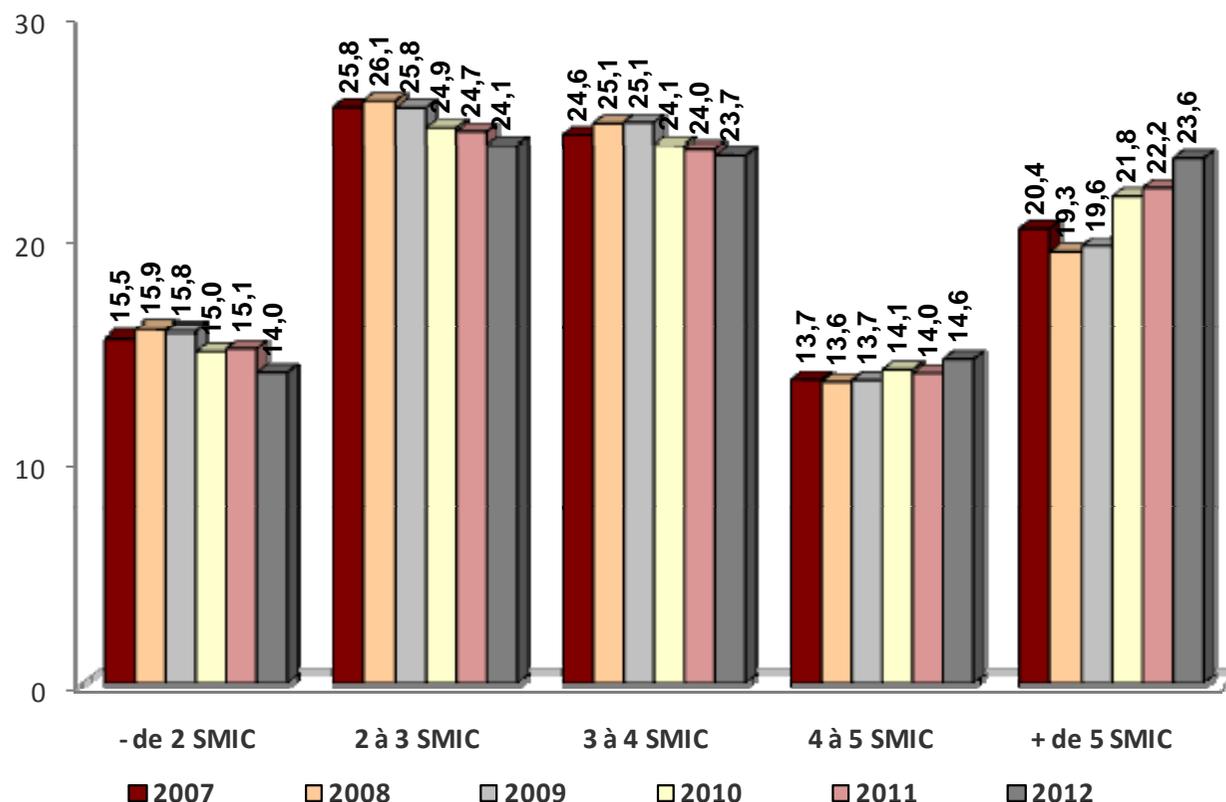
### Selon l'âge de la personne de référence

Alors que les conditions de crédit se sont améliorées, 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 les 35 à 45 ans qui continuent à « bénéficier » de cette transformation du marché (effet de l'apport personnel et du niveau des revenus) : le recul des effectifs est moindre pour ces ménages.



### 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 rabotage du « Scellier »). Le mouvement s'accélère en 2012, en dépit d'un marché de la revente grippé : la part des 4 SMIC et + est maintenant de 38.2 % contre 33.3 % en 2009. Ces transformations accompagnent toujours les évolutions observées sur les durées.



---

## **Le tableau de bord trimestriel**

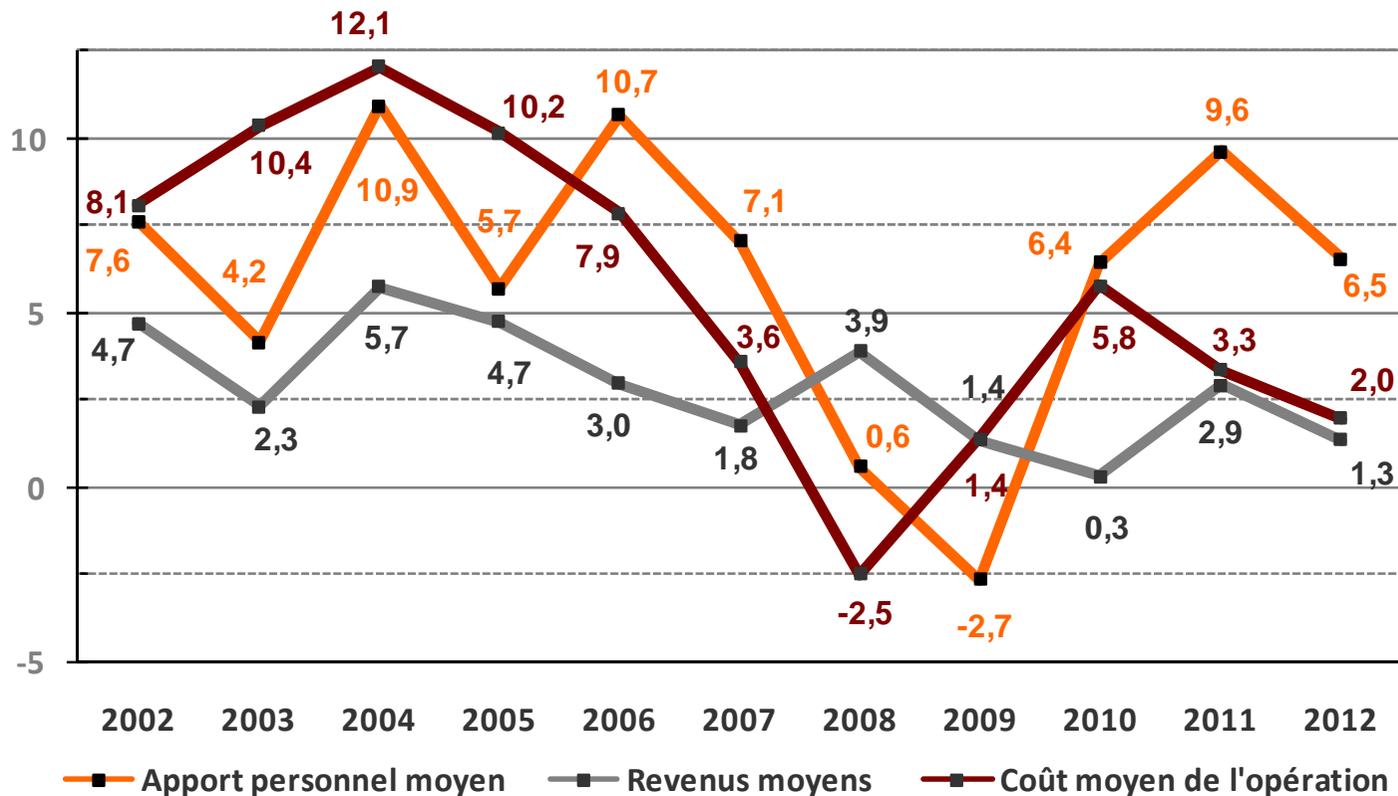
**Les conditions  
d'expression de la demande**

---

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

Sur un marché en forte baisse et en pleine transformation (impact de la crise), les revenus des emprunteurs progressent maintenant moins vite. Dans le même temps, la progression de l'apport personnel commence aussi à ralentir : en dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, le blocage de la revente pèse sur les marchés.

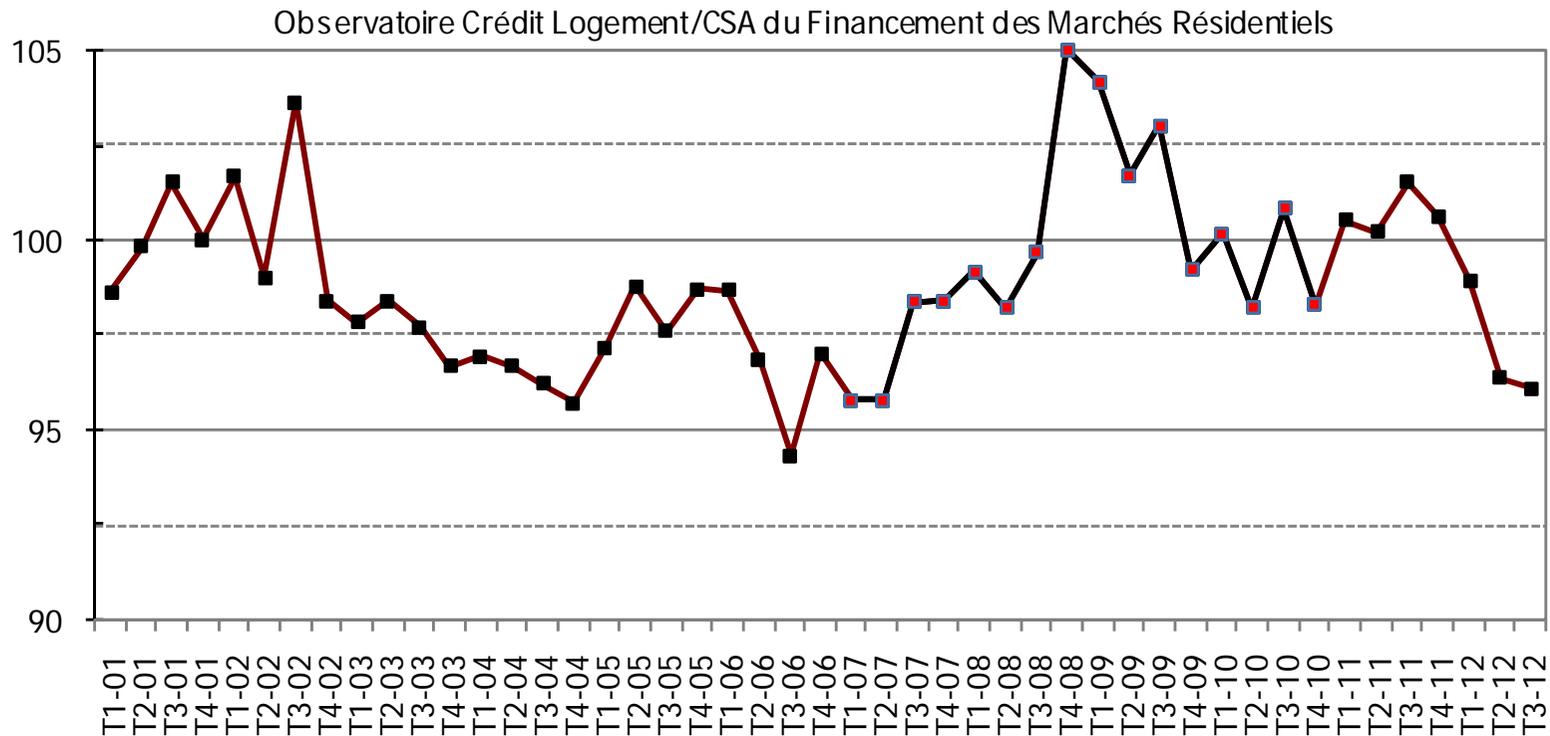
Pourtant le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme plus lent que par le passé (+ 2.0 % en 2012 après + 3.3 % en 2011 et + 5.8 % en 2010), mais l'évolution des revenus n'est plus suffisante pour en amortir les effets.



## ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

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 certes permis à l'indicateur de résister au cours de l'été : mais sans toutefois réussir à inverser le mouvement de baisse qui le conduit vers les plus bas niveaux que l'Observatoire a eu à connaître depuis le début des années 2000. Il illustre en cela la faiblesse actuelle de la demande et l'atonie des marchés immobiliers.

### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) Ensemble des marchés



---

## **Le tableau de bord trimestriel**

### Les spécificités des marchés

---

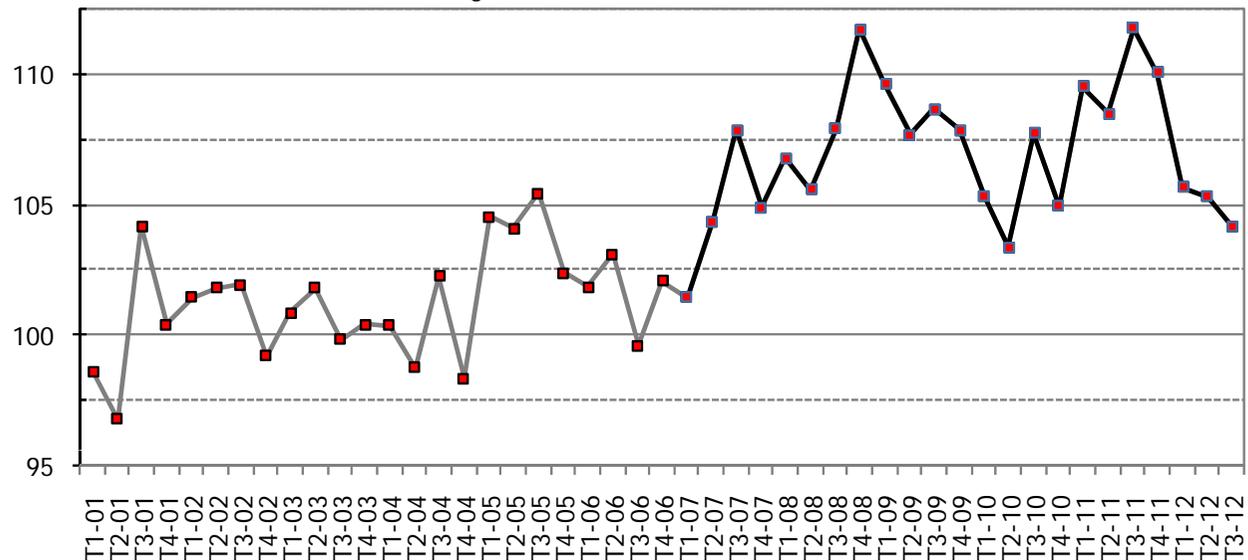
## L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

La remontée de l'apport personnel mobilisé se poursuit (+ 9.6 % en 2012, après + 5.6 % en 2011). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont 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 qui rend plus difficile les projets d'accession des ménages (les plus) modestes.

D'autant que le coût moyen des opérations augmente toujours aussi vite (+ 2.9 % en 2012 après + 2.6 % en 2011), alors que les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf reculent (- 0.4 % en 2012 après + 2.6 % en 2011) sous l'effet de la transformation du marché et de contrecoup économique de la crise de la dette souveraine. 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)  
Marché du neuf

Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels

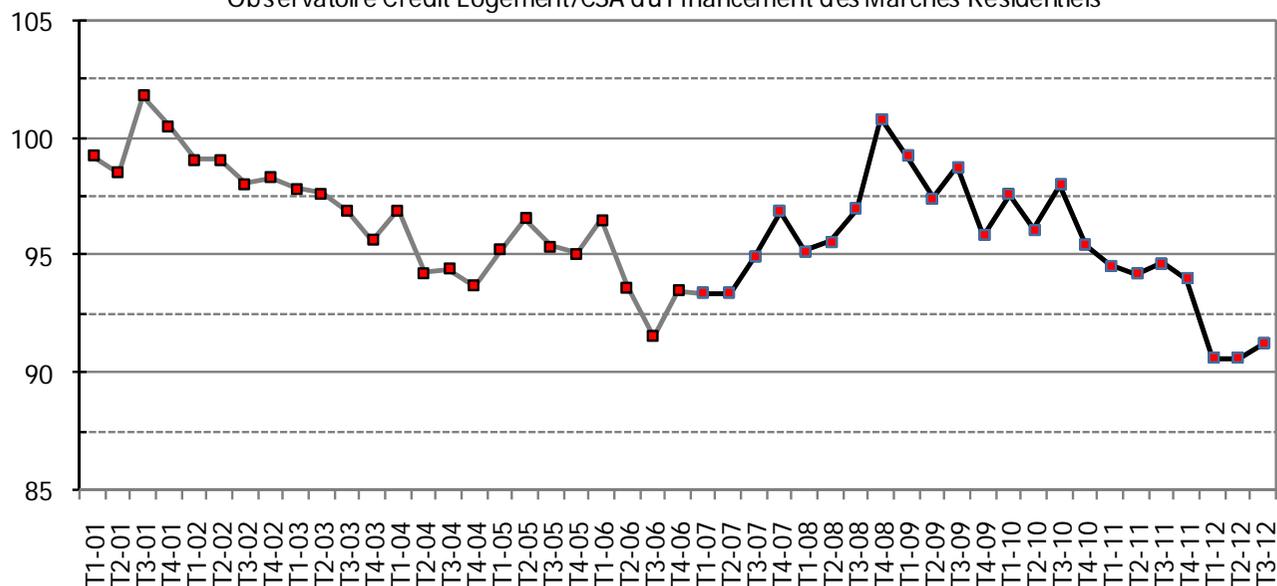


## L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

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 (+ 6.3 % 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. Il a alors bénéficié de l'amélioration des conditions de crédit au début de l'été : mais cela a été insuffisant (conséquence de la poussée du coût relatif) et il se maintient à bas niveau depuis six mois, à un de ses plus bas niveaux constatés depuis le début des années 2000.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)  
Marché de l'ancien

Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels



---

## **Le tableau de bord trimestriel**

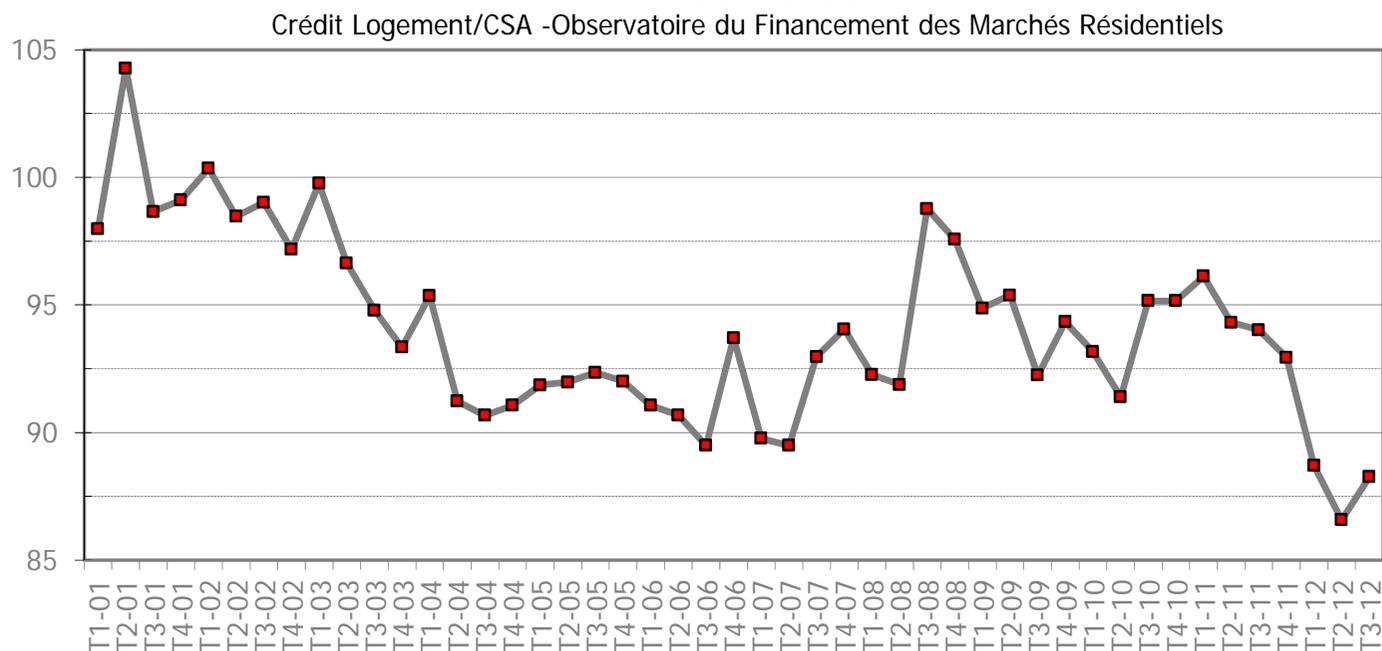
### Les spécificités régionales

---

### 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).

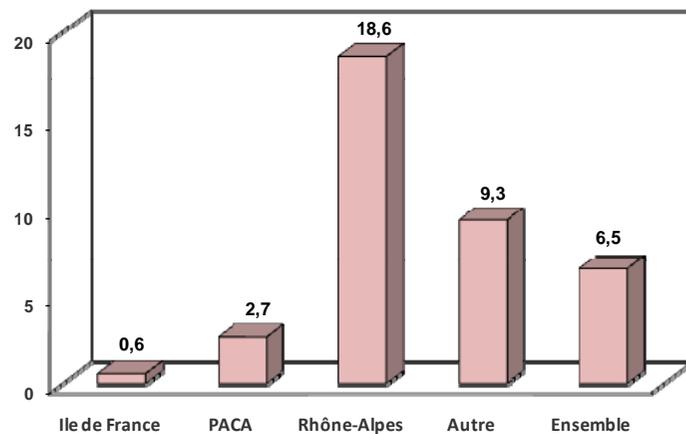
#### L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : Ile de France



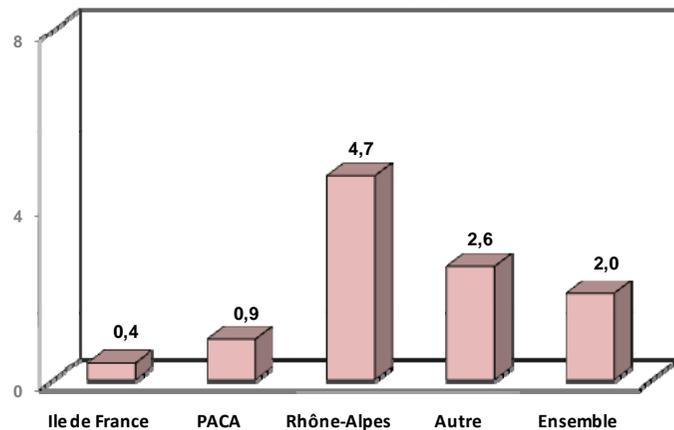
### Les différences entre les régions

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.

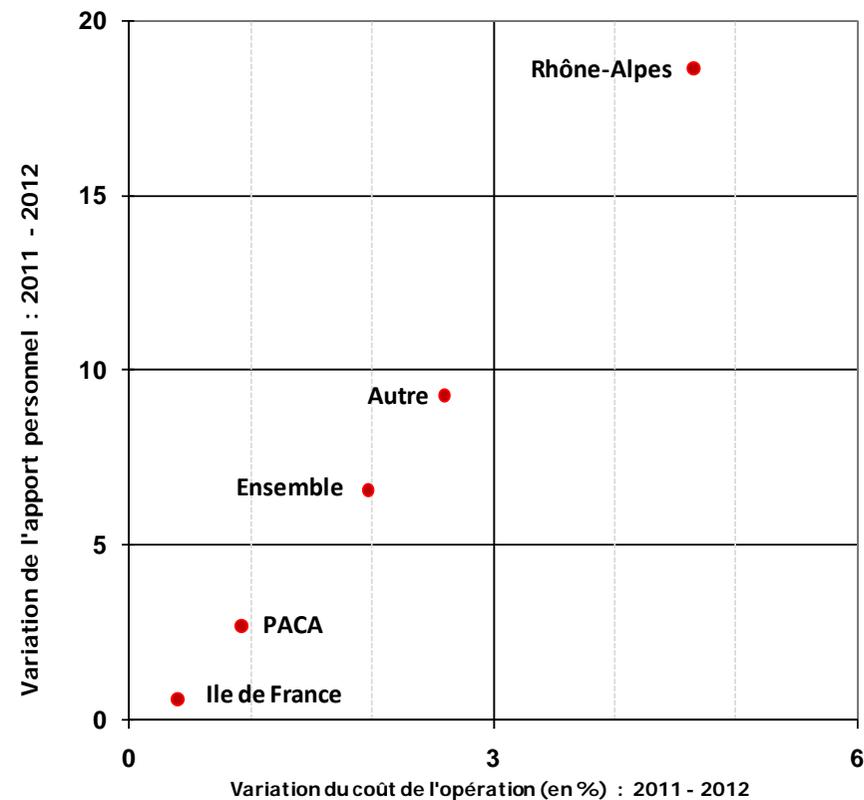
La variation de l'apport personnel (en %) entre 2011 et 2012



La variation du coût de l'opération (en %) entre 2011 et 2012



Coût de l'opération et apport personnel en 2012



---

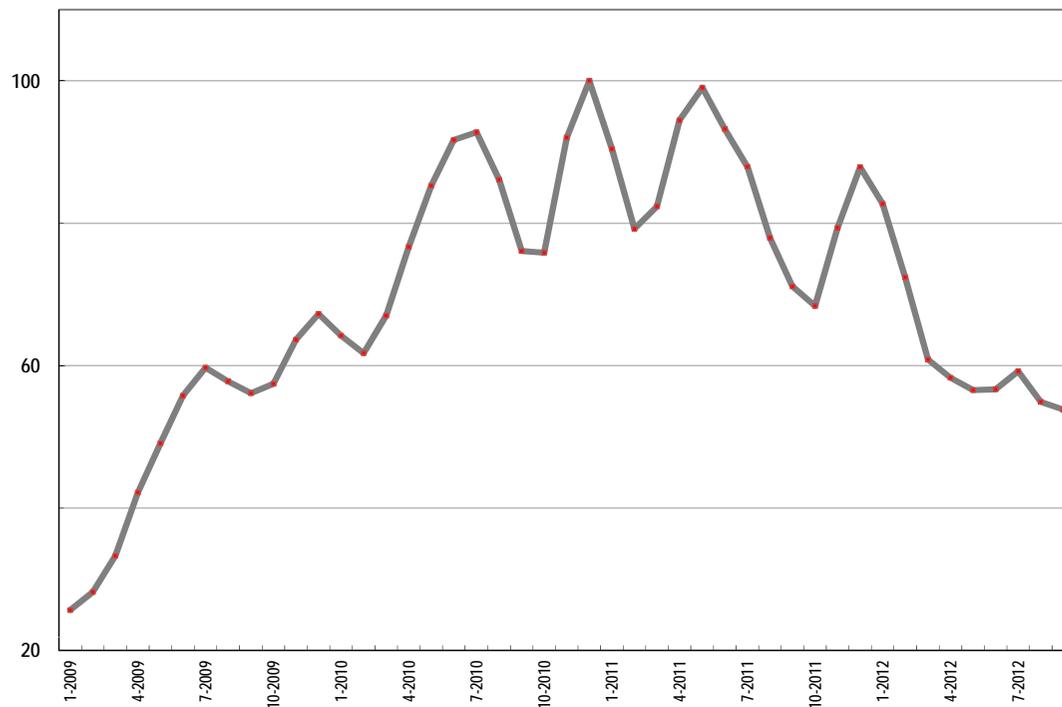
**Le tableau de bord trimestriel**  
Les indicateurs mensuels d'activité

---

## Les indicateurs mensuels d'activité : ENSEMBLE DU MARCHÉ

L'année 2012 n'avait pas bien commencé. Dans un contexte économique morose et bien que les conditions de crédits se soient améliorées, exprimant la volonté des établissements de crédit de soutenir les marchés immobiliers, la production s'est stabilisée à bas niveau durant le printemps. Le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2012 a été de 33.1 % (en glissement annuel). En juin 2012, le total des prêts accordés étant alors en recul de 21.4 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 24.7 % en 2011, à la même époque.

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



Le marché a frêmi en juillet, puis le marché s'est lourdement replié durant le reste de l'été : en août, la production a fortement reculé, comme cela est généralement le cas à cette période de l'année ; puis en septembre, alors que le marché retrouve habituellement de la vigueur avec la rentrée, la reprise a été très molle.

Ainsi, durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, la production a été en recul de 24.3 % en glissement annuel.

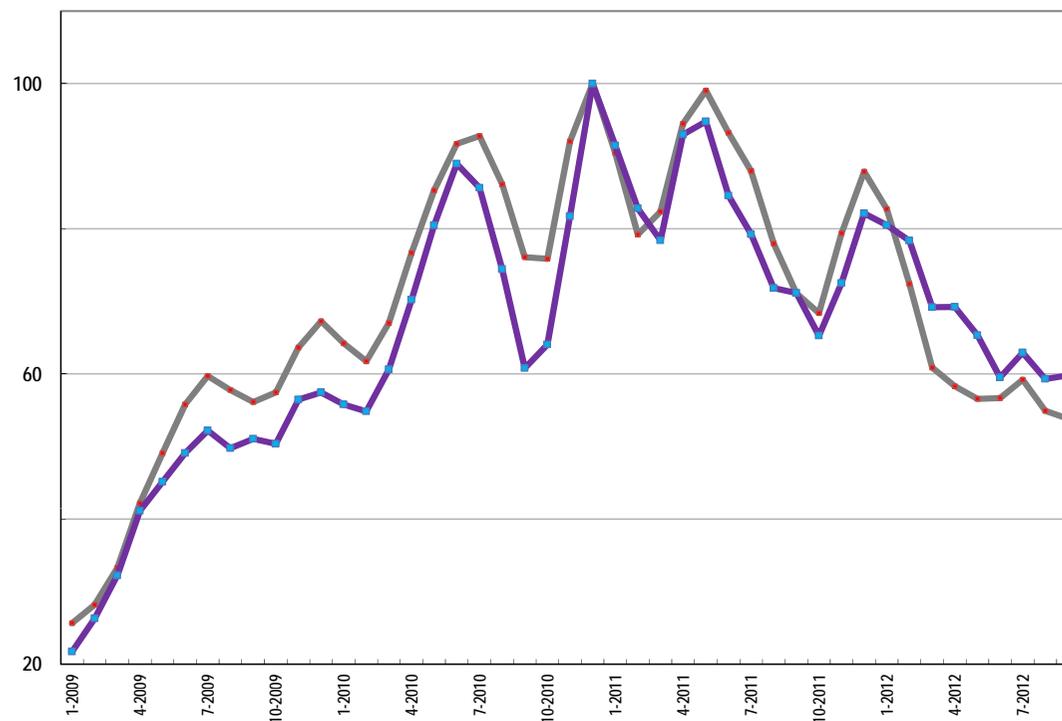
En septembre 2012, le total des prêts accordés était en recul de 25.2 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 14.8 % en 2011, à la même époque.

Et sur les 9 premiers mois de 2012, la contraction du marché reste très forte : le recul est de 30.5 % (en glissement annuel).

## Les indicateurs mensuels d'activité : **MARCHÉ DU NEUF**

La production de crédits avait fortement chuté en janvier 2012, comme l'ensemble du marché. Le marché a cependant semblé se ressaisir en février : mais dans un environnement fragilisé, avec un PTZ+ reconfiguré, le marché a reculé depuis, en dents de scie. La baisse de la production constatée sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2012 a ainsi été de 21.0 % (en glissement annuel).

**Total des prêts accordés sur le marché du neuf**  
Niveau trimestriel glissant (base 100 en 2010)



Comme l'ensemble des marchés, le mois de juillet a bénéficié du sursaut d'activité qui se constate habituellement chaque année, à la même époque. Et comme pour l'ensemble du marché, il ne s'agissait que d'une embellie : la production de crédit a de nouveau en août et en septembre.

Ainsi, durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, la production a baissé de 16.0 % en glissement annuel.

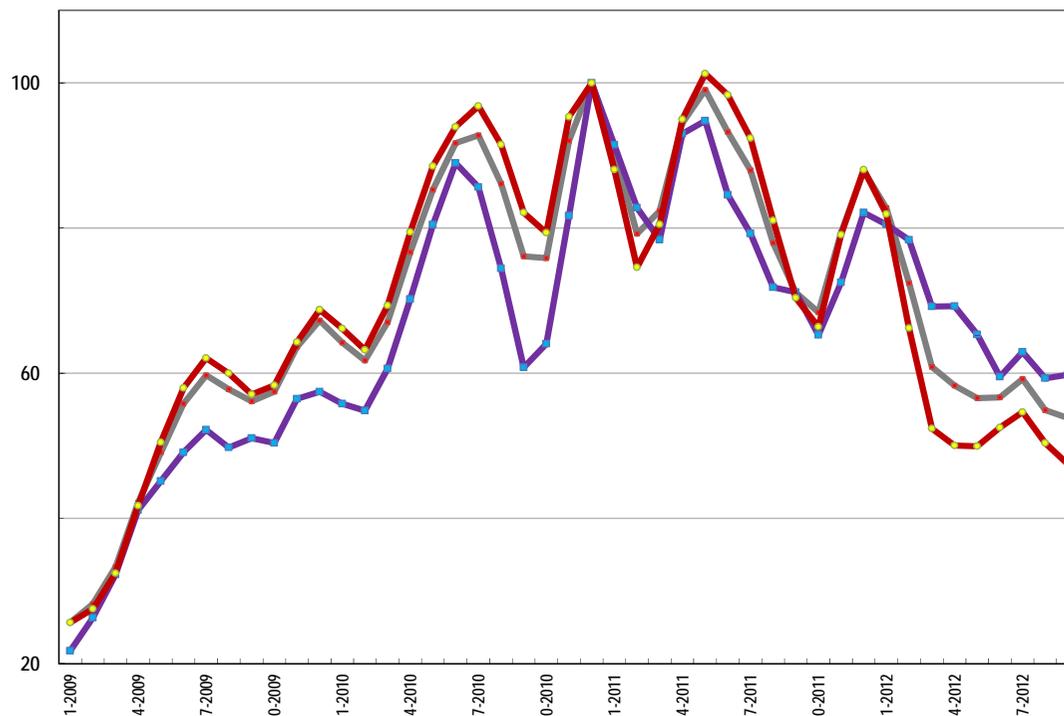
En septembre 2012, le total des prêts accordés était ainsi en recul de 19.0 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 24.8 % en 2011, à la même époque.

Et sur les 9 premiers mois de 2012, la contraction du marché est forte : le recul est de 19.5 % (en glissement annuel).

## Les indicateurs mensuels d'activité : MARCHÉ DE L'ANCIEN

La suppression du PTZ+ dans l'ancien avait fortement affecté la demande des ménages modestes. La production de crédits a alors brutalement décroché en janvier, plus fortement que l'ensemble du marché. Elle s'est cependant partiellement ressaisie dès le mois de mai, mais sans retrouver son niveau du printemps 2011. Le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2012 a alors été de 41.3 % (en glissement annuel).

Total des prêts accordés sur le marché de l'ancien  
Niveau trimestriel glissant (base 100 en 2010)



Comme l'ensemble des marchés, le mois de juillet a bénéficié d'un sursaut d'activité : mais il ne s'agissait aussi que d'une embellie et la production de crédit a reculé en août.

En dépit du redressement saisonnier habituel constaté en septembre, durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, la production a été en recul de 32.6 % en glissement annuel.

En septembre 2012, le total des prêts accordés était ainsi en recul de 31.2 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 11.2 % en 2011, à la même époque.

En dépit de l'embellie constatée à la fin du printemps, la contraction du marché est forte : le recul de la production constaté sur les 9 premiers mois de 2012 est de 38.9 % (en glissement annuel).

---

## **En guise de conclusion**

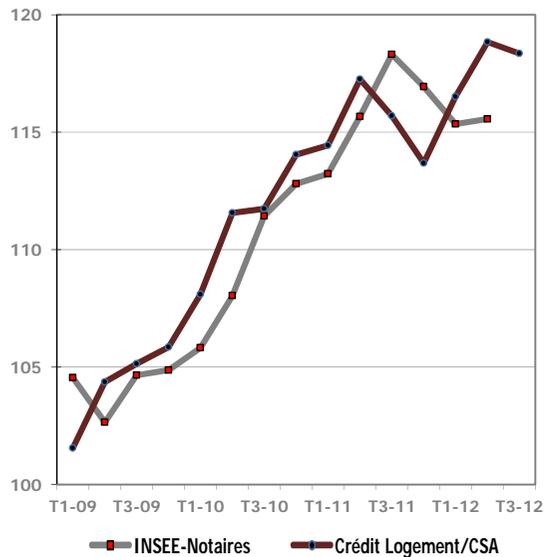
### **Les tendances des marchés**

---

## Les prix des logements anciens

Du côté des prix des logements anciens, après le repli observé au début de la récession, c'est maintenant l'incertitude qui semble prévaloir. La baisse généralisée des prix « souvent » attendue pour redynamiser les marchés ne paraît pas encore inscrite dans les évolutions constatées. D'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, sur les neuf premiers mois de l'année : + 1,8 % en glissement annuel (après + 3,5 % en 2011).

**Le prix des logements anciens**  
Observatoire Crédit Logement/CSA  
(base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2006)

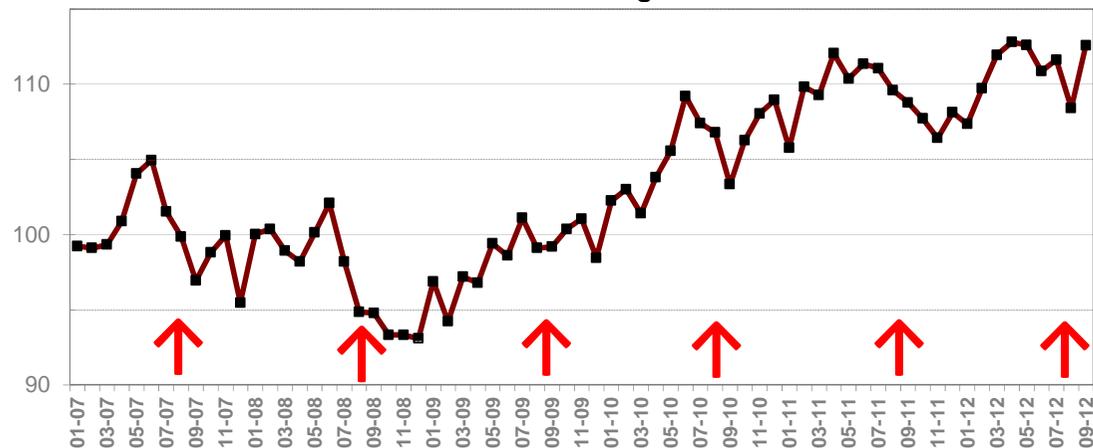


T3-2012/T2-2012 : - 0.4 %  
T3 en glissement annuel : + 2.3 %  
Moyenne annuelle glissante : + 1.3 %

Durant les mois d'été et plus particulièrement en août, sur un marché « en vacances », les prix ont baissé cette année comme à l'habitude.

Au lieu et place de l'ajustement par les prix, le marché de l'ancien fonctionne encore (jusqu'à présent ?) par rationnement quantitatif : et d'ailleurs, en août, l'activité a fortement reculé sur un marché déjà au plus mal (Observatoire Crédit Logement/CSA : - 26,3 % en août 2012, contre - 26.8 % en août 2011 par exemple, alors que le marché décrochait).

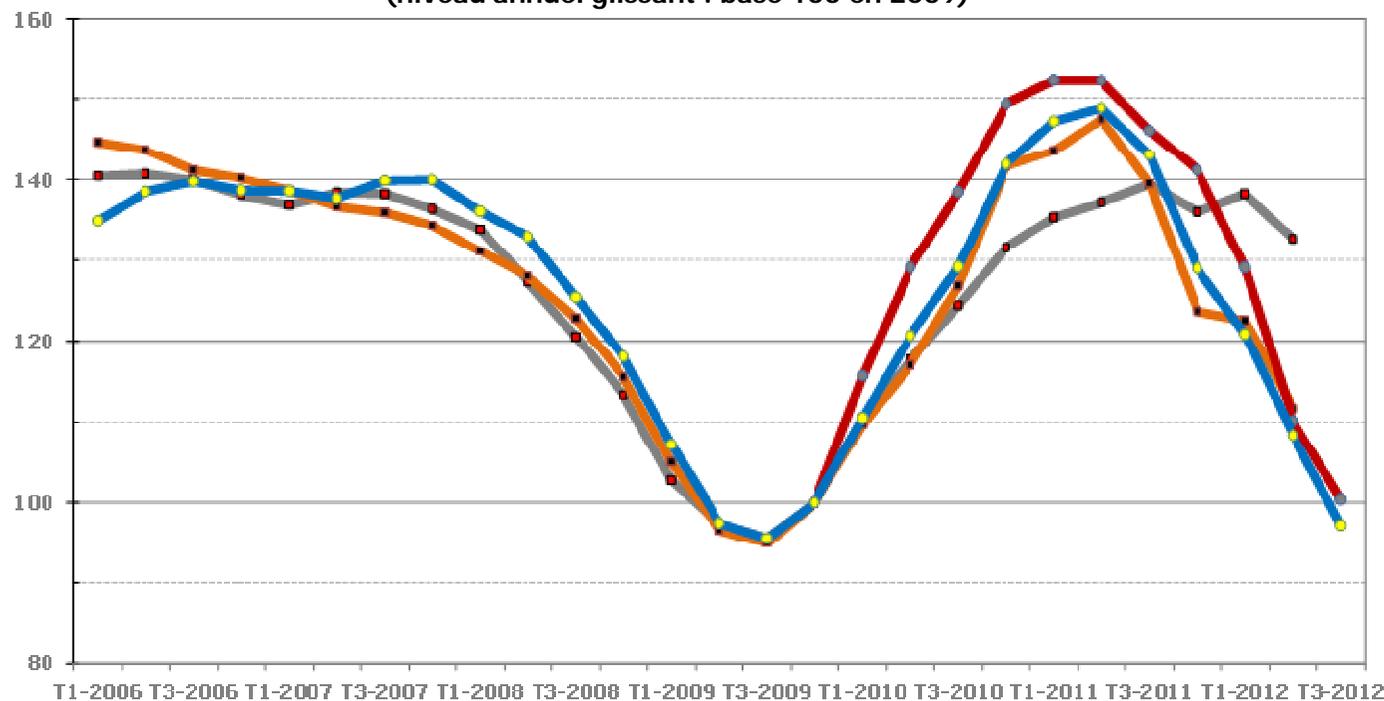
**Le coût des opérations financées par recours au crédit**  
Marché de l'ancien (base 100 en 2007)  
Observatoire Crédit Logement / CSA



## Le marché des logements anciens

Les incertitudes concernant l'évolution des prix s'inscrivent dans un contexte de récession sévère du marché de l'ancien : les « bases de comparaison » ont été profondément affectées par le recul de l'activité.

Le nombre de « transactions » sur logements anciens  
(niveau annuel glissant : base 100 en 2009)



Evolution du volume d'activité en moyenne annuelle glissante :

Crédits accordés  
(Crédit Logement/CSA) :  
- 31.3 % en T3-2012

Offres acceptées (OPCI) :  
- 32.1 % en T3-2012

Mises en force (Banque de France) :  
- 24.4 % en T2-2012

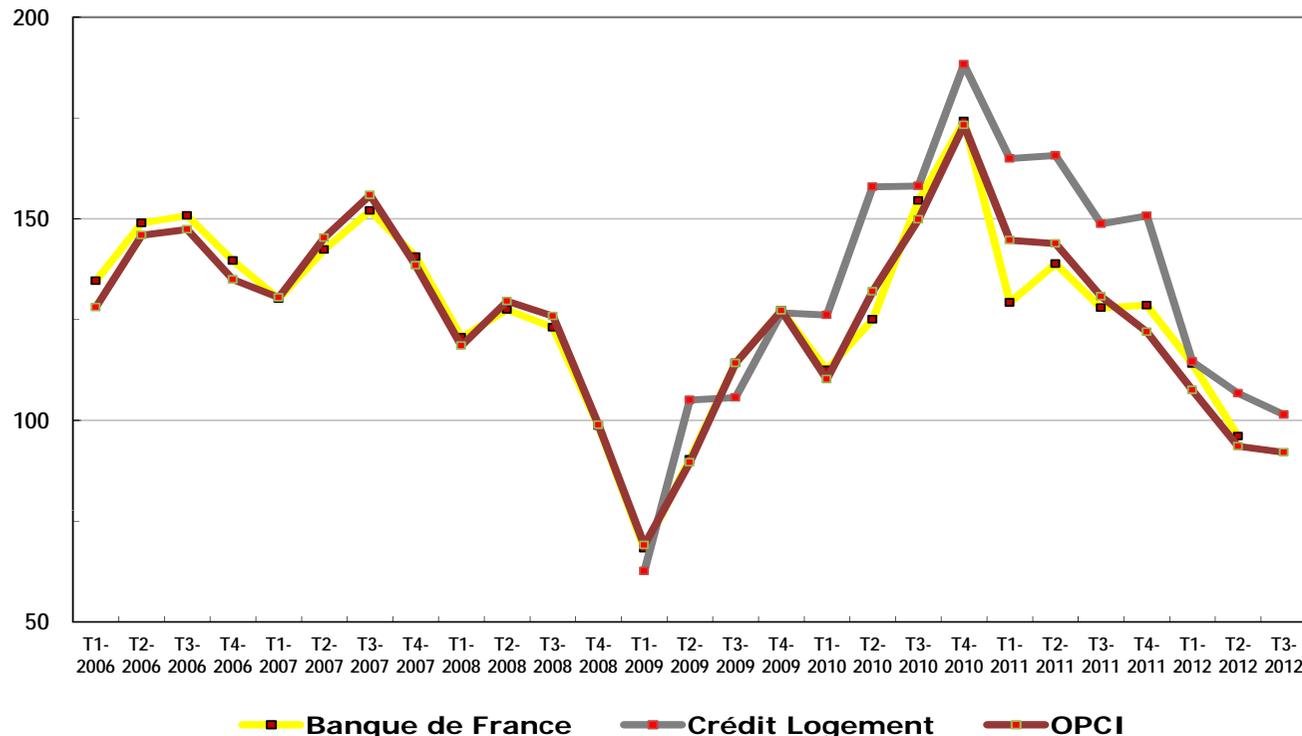
Actes notariés (CGEDD) :  
- 3.3 % en T2-2012

- Nombre "d'actes dans l'existant" : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales
- Nombre de prêts mis en force (hors PTZ et prêts sociaux) : Banque de France
- Volume des crédits accordés (base 100 en 2009) : Observatoire Crédit Logement/CSA
- Volume des offres acceptées (base 100 en 2009) : OPCI

## Le marché des logements anciens

Pourtant, le marché de l'ancien qui représentait 60.7 % des crédits immobiliers aux particuliers sur la période 2001-2010 (63.2 % en 2011) semble en cours de stabilisation : l'activité va, comme à l'habitude, marquer le pas (voire se dégrader encore) entre la fin de l'automne 2012 et le début du printemps 2013 ; puis le marché se maintiendra ou peut-être repartira doucement.

Ensemble des crédits mis en force (Banque de France),  
ensemble des offres acceptées (OPCI) et  
seuls prêts bancaires accordés (Crédit Logement) : base 100 en 2009



D'après l'OPCI, pour un total des offres acceptées de 161.6 Mds d'€ en 2011, la production devrait être de l'ordre de 115 Mds d'€ en 2012.

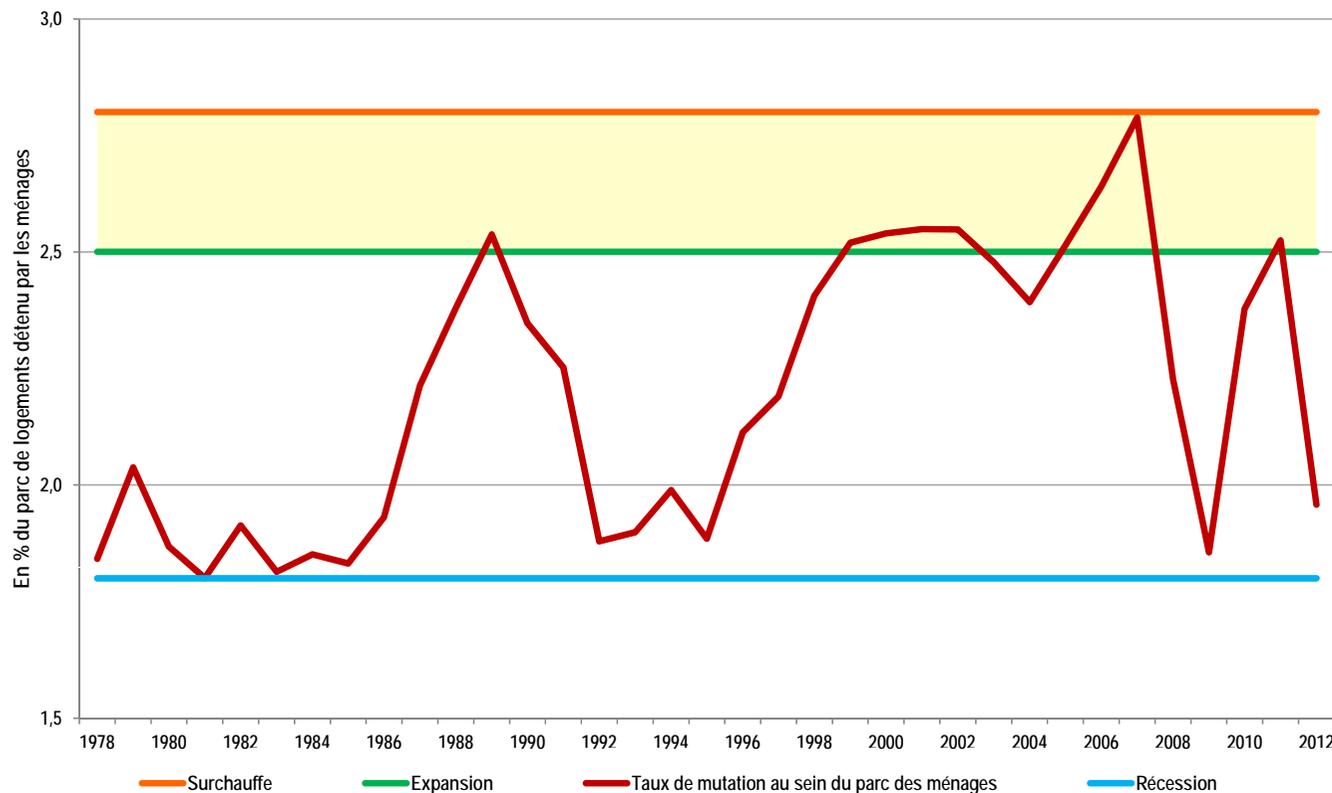
Elle se stabilisera alors un peu au-dessus de 105 Mds d'€ : la chute de la production de crédits serait alors enrayée.

Aussi, compte tenu des évolutions observées par l'OFMR sur les apports personnels et les montants moyens empruntés, le nombre de logements anciens achetés par les ménages devrait donc reculer de l'ordre de 23 % en 2012. Puis à peu près se stabiliser en 2013.

## Le marché des logements anciens

La stabilisation du marché de l'ancien actuellement en cours se trouve associée à un de ses plus bas niveaux d'activité : la récession actuelle est à cet égard comparable aux 3 récessions précédentes qui ont ponctué l'histoire de ces 35 dernières années. Et ce blocage du marché de l'ancien contamine le marché du neuf et celui des travaux.

Le taux de mutation (en %) au sein du parc de logements détenu par les ménages (modèle DESPINA)



Le taux de mutation mesure la part du parc de logements (hors garages, parkings ...) détenus par les ménages et donnant lieu à transaction, chaque année.

Le parc de logements détenu par les ménages recoupe celui des résidences principales occupées par leur propriétaire, le parc locatif privé et le parc des résidences secondaires détenus par des ménages, mais aussi l'ensemble de leurs logements restés vacants.

Il comptait de l'ordre de 18 millions d'unités en 1978 et il en compte plus de 27,5 millions aujourd'hui.

Il progresse à un rythme annuel moyen de 1,4 % par an (moins de 1% depuis le déclenchement de la récession actuelle).

---

**FIN**

**Merci de votre attention**

---