



## L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

### Tableau de bord trimestriel 3<sup>ème</sup> Trimestre 2012

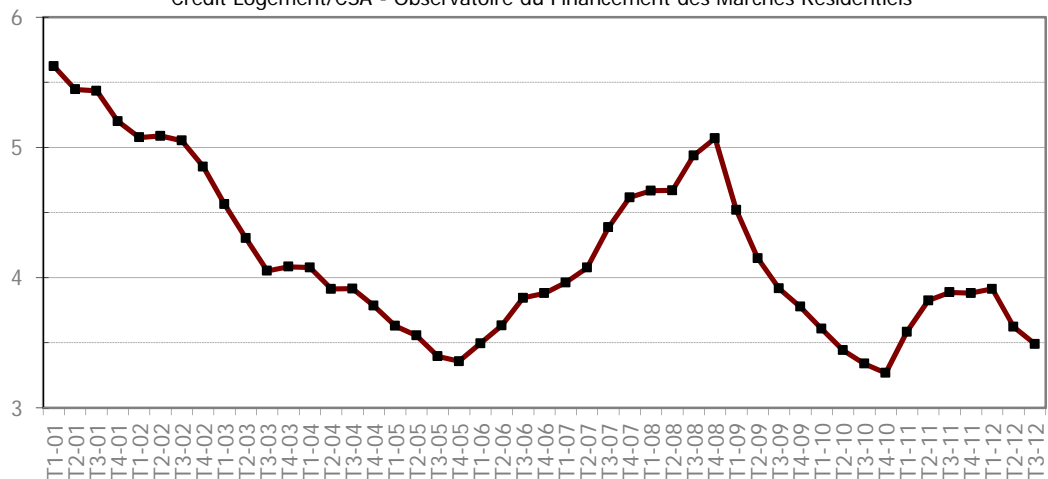
#### I. L'ensemble des marchés

##### 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.49 %, en moyenne (3.55 % pour l'accession dans le neuf et 3.47 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis mars 2012, les taux ont donc reculé de 52 points de base pour s'établir à 3.43 % en septembre et ils reviennent maintenant vers leur point bas de novembre 2010 (3.25 %). Cette baisse des taux s'observe surtout sur le marché des travaux (3.39 % en septembre contre 3.93 % en février) et sur 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.

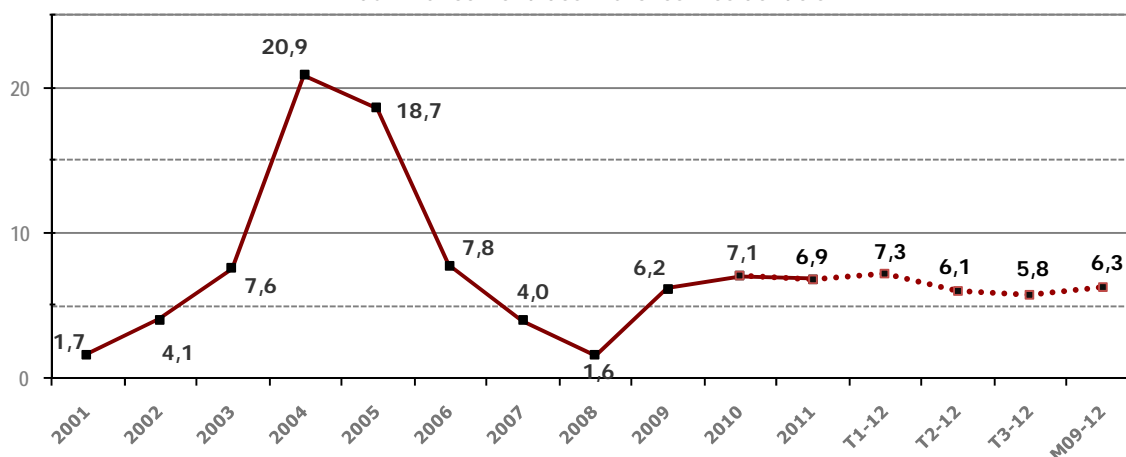
Aussi la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % s'établit à 91.0 % en septembre 2012 contre 48.9 % au 1er trimestre. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) redescend à 9.1 % en septembre (respectivement 1.1 %) contre 50.2 % au 1er 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 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	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

Mais la part de la production réalisée à taux variable<sup>i</sup> se maintient à bas niveau : 6.3 % en septembre 2012 (5.8 % au 3<sup>ème</sup> trimestre), après 6.1 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012.

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

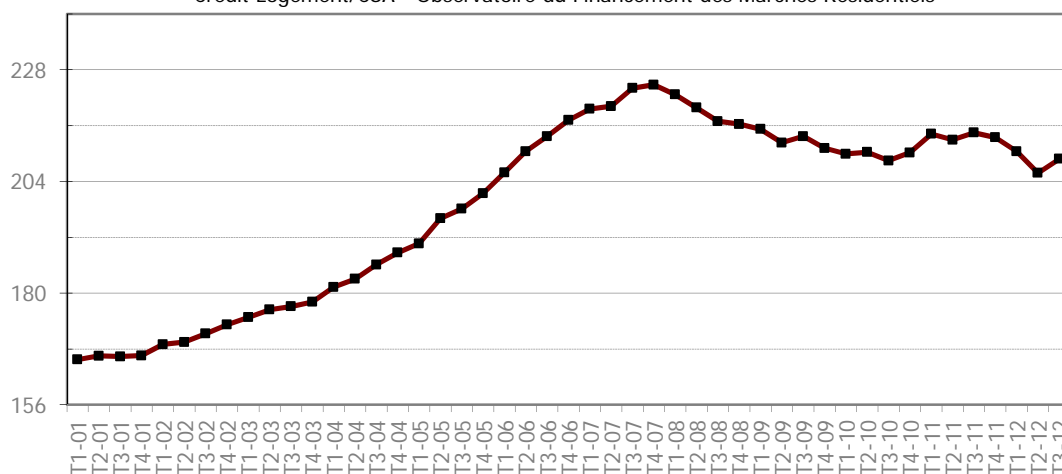
Source : Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels



### → La durée des prêts bancaires accordés

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, la durée des prêts s'est établie à 209 mois (241 mois pour l'accession dans le neuf et 222 mois pour l'accession dans l'ancien).

<sup>i</sup> 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.

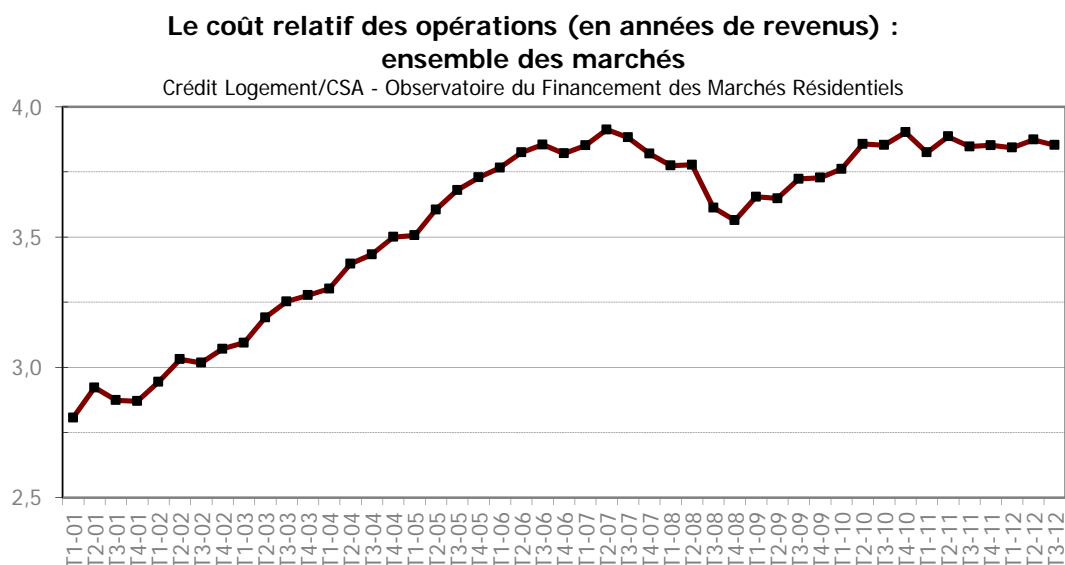
Dès octobre 2011, la durée moyenne avait commencé à diminuer. Puis le recul a été brutal au début du printemps, avec une durée s'établissant à 203 mois en avril 2012 contre 214 mois depuis le début de l'année 2011. Cette évolution a accompagné les difficultés d'un marché en forte baisse et confronté 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.

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 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	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	15,7	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

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

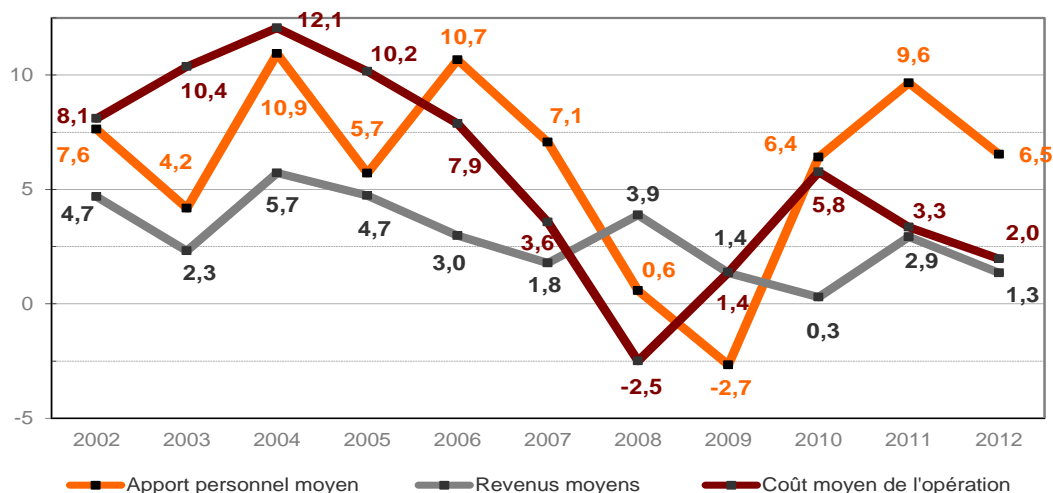
### → Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Après la poussée constatée en mai 2012, le coût relatif des opérations s'est stabilisé durant l'été : il s'est établi à 3.85 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre (3.88 années de revenus en septembre). Globalement, il se maintient donc à peu près à ce niveau depuis l'été 2011. En fait, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme certes plus lent que par le passé (+ 2.0 % en 2012 après + 3.3 % en 2011 et + 5.8 % en 2010) : d'autant que sur un marché particulièrement calme durant les mois d'été, les coûts des opérations ont reculé, comme cela se constate habituellement à cette période de l'année. Cette évolution est en outre rendue plus perceptible par une progression des revenus qui ralentit (+ 1.3 % en 2012 après + 2.9 % en 2011 et + 0.3 % en 2010), en dépit de la transformation du marché (recentrage vers les clientèles plus aisées).

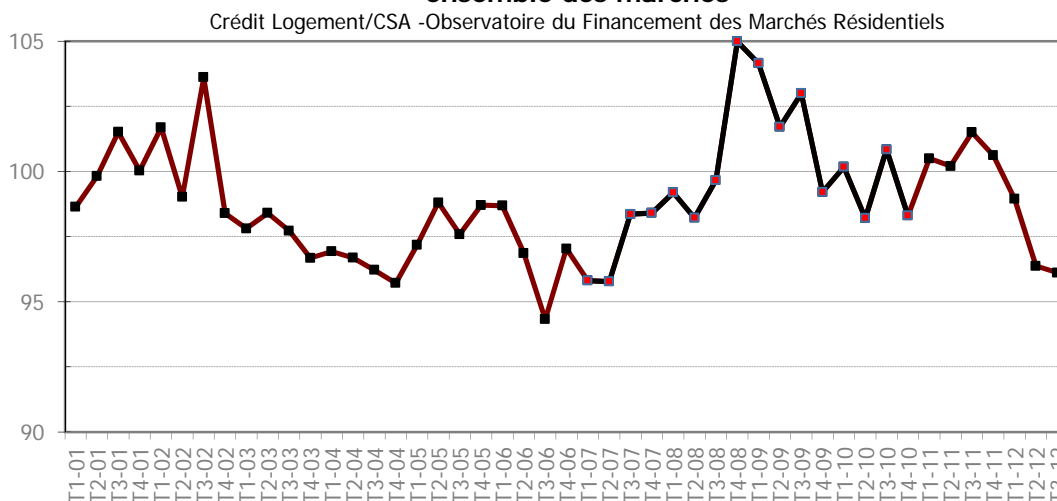
Sur un marché en forte baisse et en pleine mutation (impact de la crise, reconfiguration du PTZ+, rabetage du « Scellier »), l'apport personnel enregistre néanmoins une nouvelle progression (+ 6.5 %

en 2012, après + 9.7 % en 2011 et + 6.4 % en 2010) : retrait des ménages (les plus) modestes, prudence des emprunteurs ... Ces évolutions « bouleversent » les équilibres des plans de financement des opérations. Et les ménages continuent à réduire 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 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 0.4 % en 2012 contre + 0.9 % en 2011 après + 6.8 % en 2010), 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 toutefois sans 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.

**I.3. L'activité du marché des crédits**

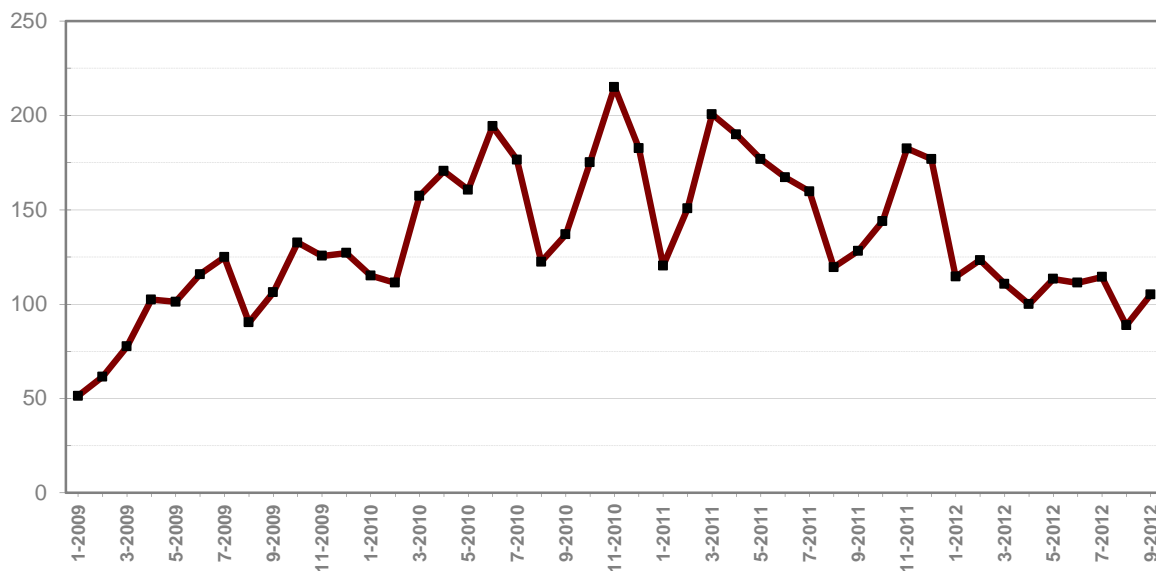
L'année 2012 n'avait pas bien commencé. Dans un contexte économique morose, la production de crédits avait lourdement chuté en janvier. Et bien que les conditions de crédits se soient améliorées, exprimant la volonté des établissements de crédit de soutenir les marchés immobiliers, la production s'est stabilisée à bas niveau durant le printemps. Ainsi, 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.

Le marché a cependant frêmi en juillet, mais le ressaisissement était éphémère et 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 ainsi 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).

**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



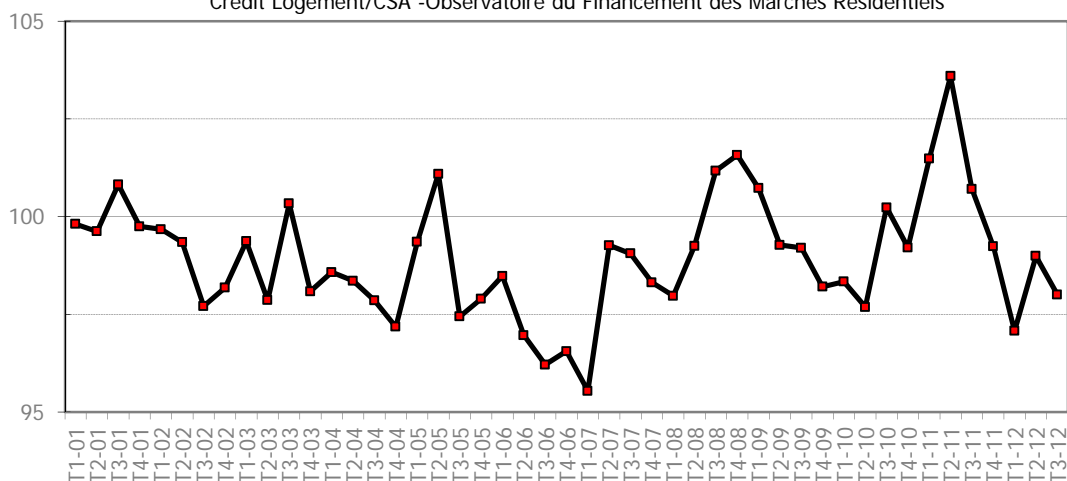
**I.4. La diversité des clientèles**

**→ Les ménages modestes (moins de 3 SMIC)**

La remontée de l'indicateur qui s'est observée entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 et le 2<sup>ème</sup> 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.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

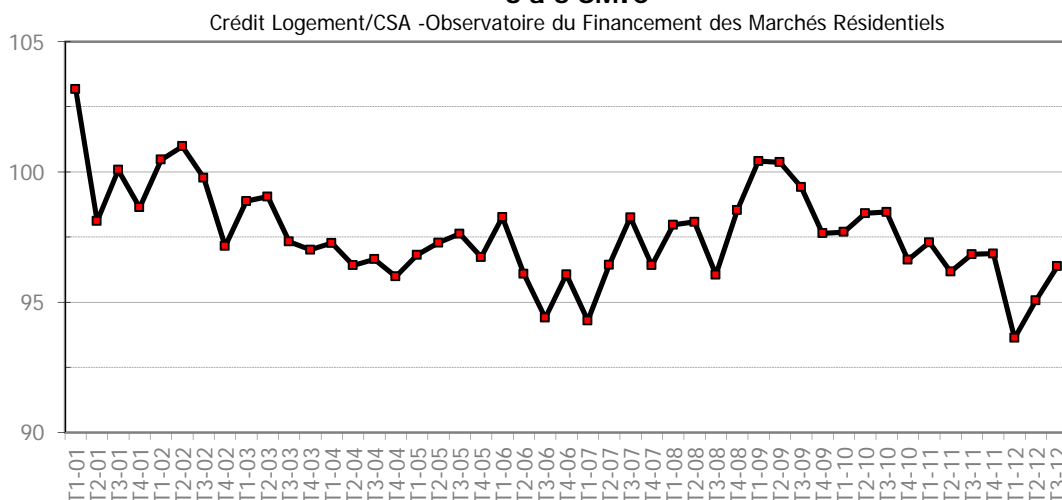


La reconfiguration du PTZ+ a particulièrement affectée ces ménages (très) modestes, notamment ceux qui nourrissaient un projet d'accession à la propriété. L'indicateur de solvabilité des moins de 3 SMIC a alors enregistré une chute sévère. Il est redescendu au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 à un de ses plus bas niveaux observés depuis le début des années 2000.

L'amélioration des conditions de crédit constatée dès le 2<sup>ème</sup> trimestre et la progression des apports personnels observée le début de l'année 2012 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 reste trop faible pour permettre à la demande de s'exprimer dans de bonnes conditions.

➔ **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, 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 s'est de nouveau dégradé 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 (+ 12.3 % en 2012, après + 6.7 % en 2011 et + 8.2 % en 2010) ont permis à l'indicateur de solvabilité des 3 à 5 SMIC de se ressaisir : portant, le coût des opérations qu'ils réalisent progresse maintenant plus rapidement qu'en 2011 (+ 3.5 % en 2012 contre + 2.3 % en 2011).

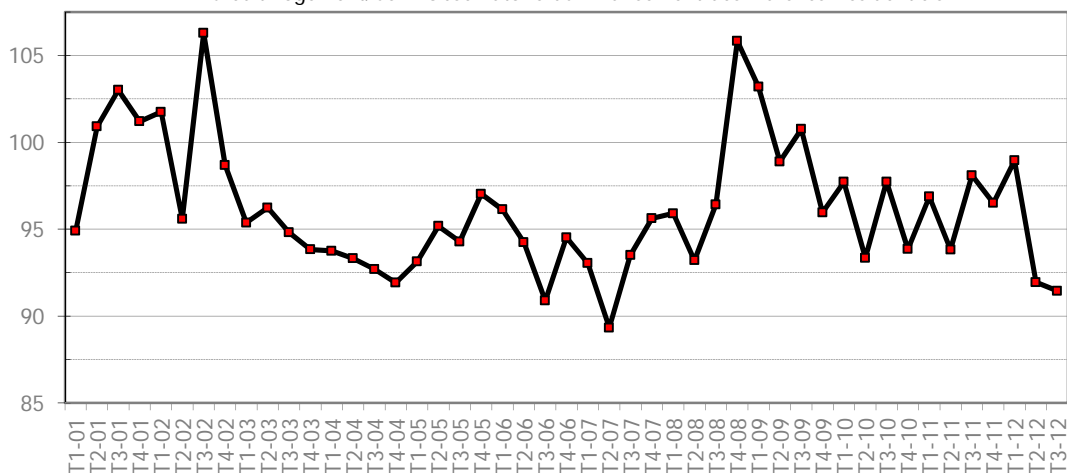
➔ **Les ménages aisés (5 SMIC et plus)**

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 (+ 4.3 % en 2011 après + 5.9 % en 2010) a pu cependant être compensée par la forte remontée de l'apport personnel (+ 12.3 % en 2011 après + 6.1 % en 2010).

Mais en dépit de la résistance constatée au début de l'année 2012, leur indicateur de solvabilité s'est fortement replié dès le 2<sup>ème</sup> trimestre : le ralentissement de la hausse des prix (+ 1.1 % en 2012) n'est pas suffisant pour contrebalancer l'impact du blocage du marché de la revente sur ces ménages (la faible progression de l'apport personnel observée depuis le début de l'année 2012 : + 2.5 %, l'illustre).

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

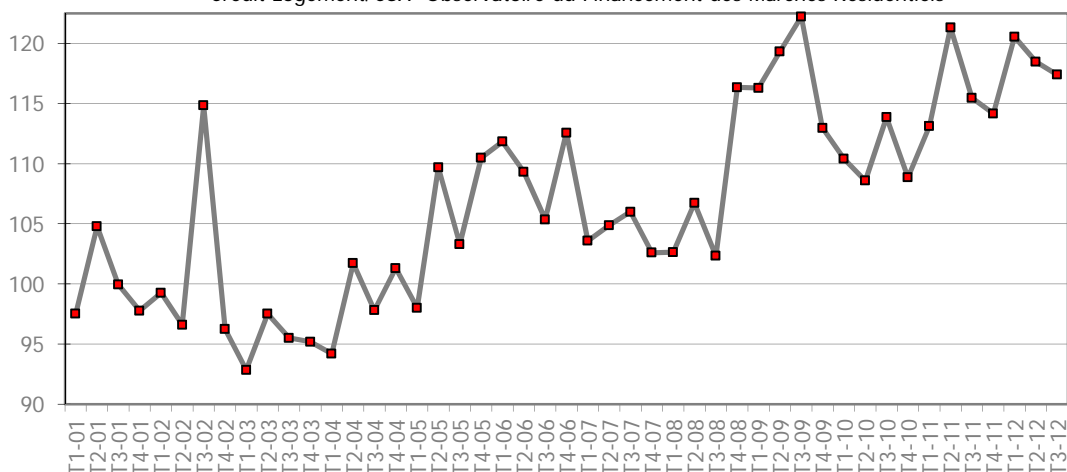


## II. Les spécificités des marchés

### → Le marché des travaux

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Bien qu'à haut niveau, le niveau de l'indicateur s'était détérioré durant l'été 2011 sous l'effet de la hausse du coût des opérations réalisées. La remontée de l'indicateur observée au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 était de ce fait remarquable.

Mais en dépit d'un ralentissement sensible de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 0.4 % en 2012 après + 4.5 % en 2011), l'indicateur s'est légèrement détérioré dès le 2<sup>ème</sup> trimestre sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 4.2 % en 2012 après + 10.7 % en 2011). Pour autant, l'indicateur de solvabilité a bénéficié de l'amélioration récente des conditions de crédit et il peut de ce fait se maintenir sur un niveau élevé.

### → Le marché du neuf

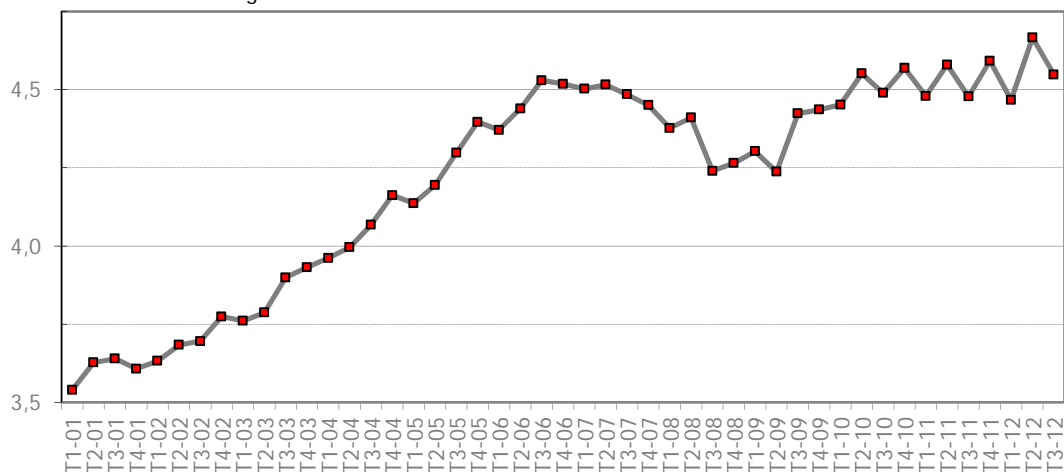
Durant toute l'année 2011, le coût relatif des opérations réalisées a progressé en dents de scie : il était de 4.59 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre (voire 4.70 années de revenus en décembre 2011, son niveau le plus élevé observé jusqu'alors). En effet, le coût moyen des opérations a encore progressé (+ 2.6 % en 2011 après + 5.3 % en 2010) : les revenus des ménages qui réalisent un projet dans le neuf ont alors augmenté à un rythme comparable (+ 2.6 % en 2011 après - 1.1 % en 2010).

Après un 1<sup>er</sup> trimestre 2012 de pause relative, le coût relatif a connu une nouvelle poussée au 2<sup>ème</sup> trimestre : 4.67 années de revenus. Il s'établit maintenant à 4.55 années de revenus

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

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

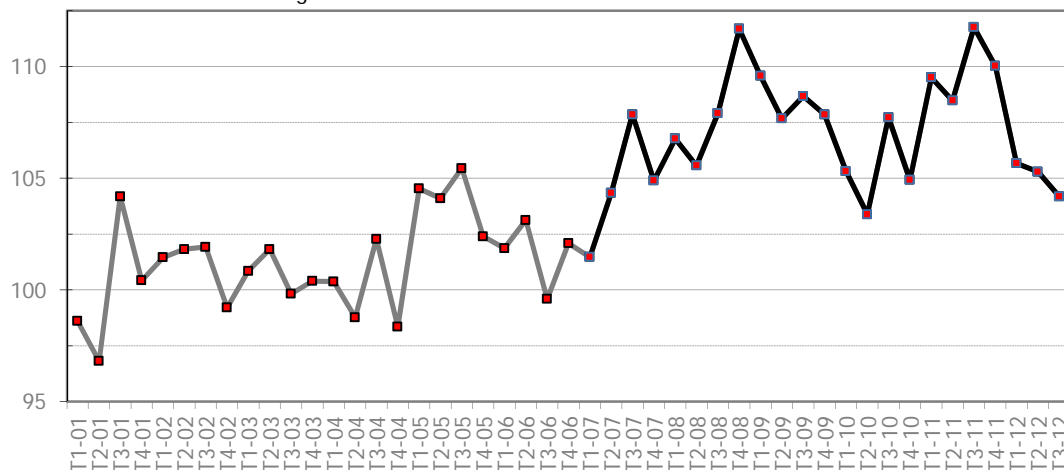
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Cependant, depuis le début 2010, la remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages se poursuit (+ 9.6 % en 2012, après + 5.6 % 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 1<sup>ères</sup> tranches) qui rend plus difficile les projets d'accession des ménages (les plus) modestes.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 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).

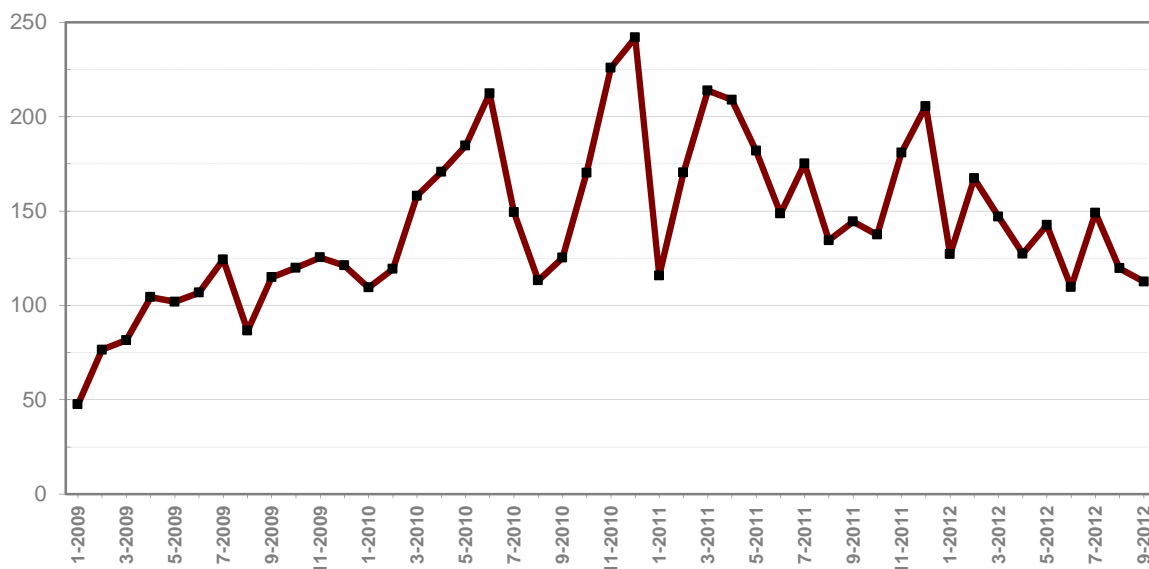
Comme l'ensemble des marchés, le mois de juillet a bénéficié du sursaut d'activité qui se constate habituellement chaque année, à la même époque. Et comme pour l'ensemble du marché, il ne s'agissait que d'une embellie : la production de crédit a de nouveau en août et en septembre. Ainsi, durant le 3<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).

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

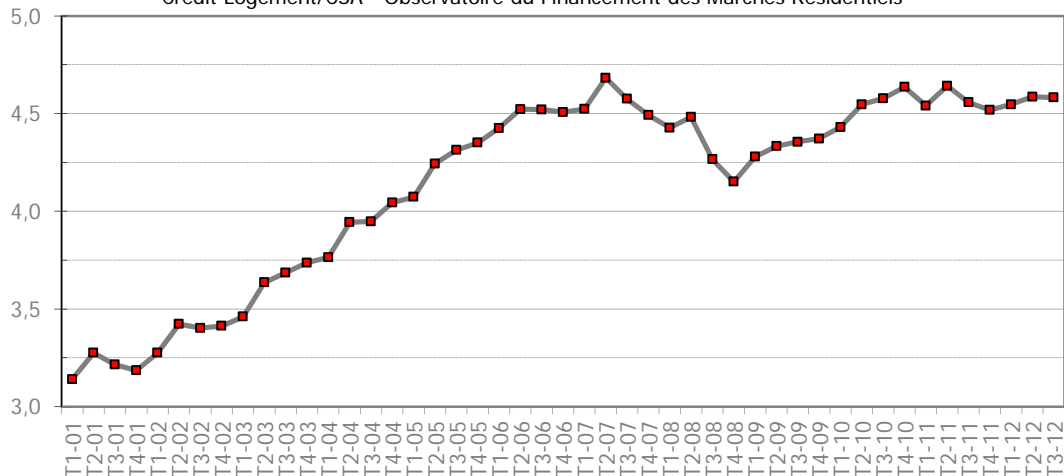
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



➔ **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

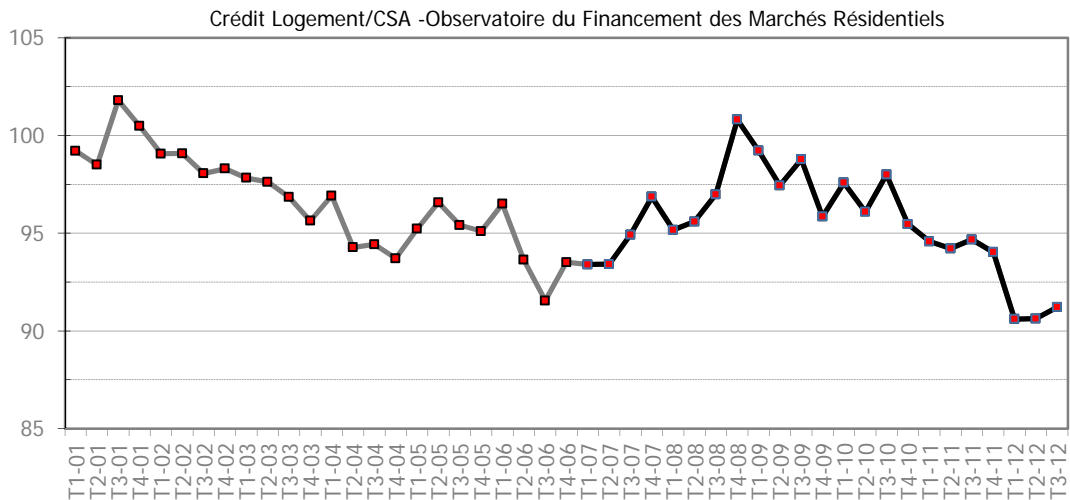


Après la baisse des prix des logements anciens observée durant le 2<sup>nd</sup> semestre 2011, les tensions sur les prix sont réapparues depuis février 2012 : + 1.8 % sur les 9 premiers mois de 2012 (en glissement annuel). Le coût relatif des opérations était alors de 4.58 années de revenus au 3<sup>ème</sup> trimestre (4.63 années de revenus en septembre 2012).

Si les tensions sur les prix réapparaissent, 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 et + 8.7 % en 2010). 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.

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).

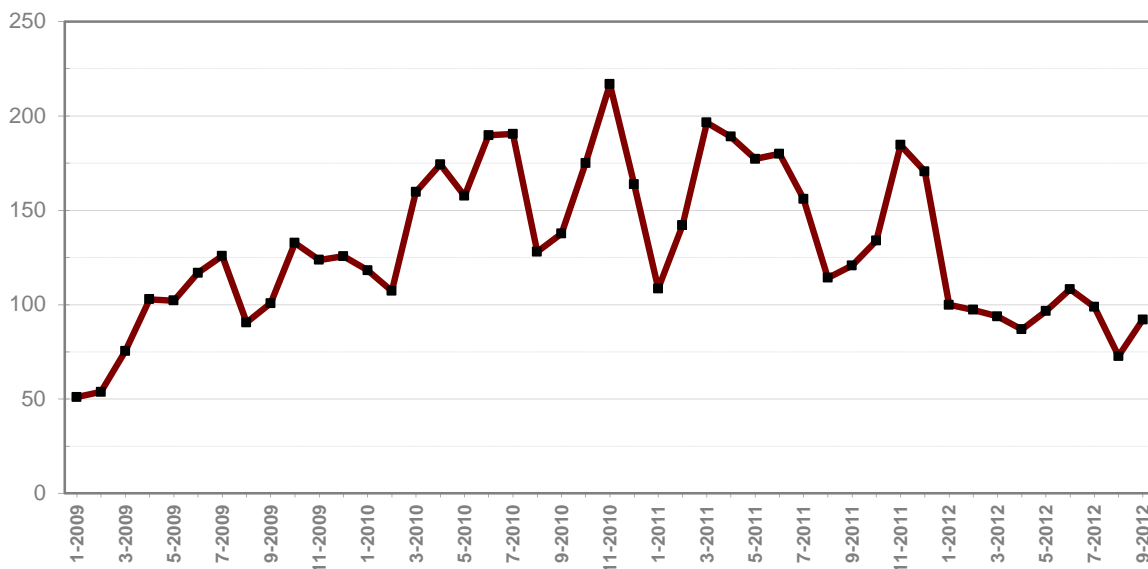
**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) :  
marché de l'ancien**



Comme l'ensemble des marchés, le mois de juillet a bénéficié d'un nouveau sursaut d'activité : mais il ne s'agissait là 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 alors été en recul de 32.6 % en glissement annuel.

**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



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 reste forte : le recul de la production constaté sur les 9 premiers mois de 2012 est de 38.9 % (en glissement annuel).