



**L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels**  
**Tableau de bord trimestriel**  
**4<sup>ème</sup> Trimestre 2013**

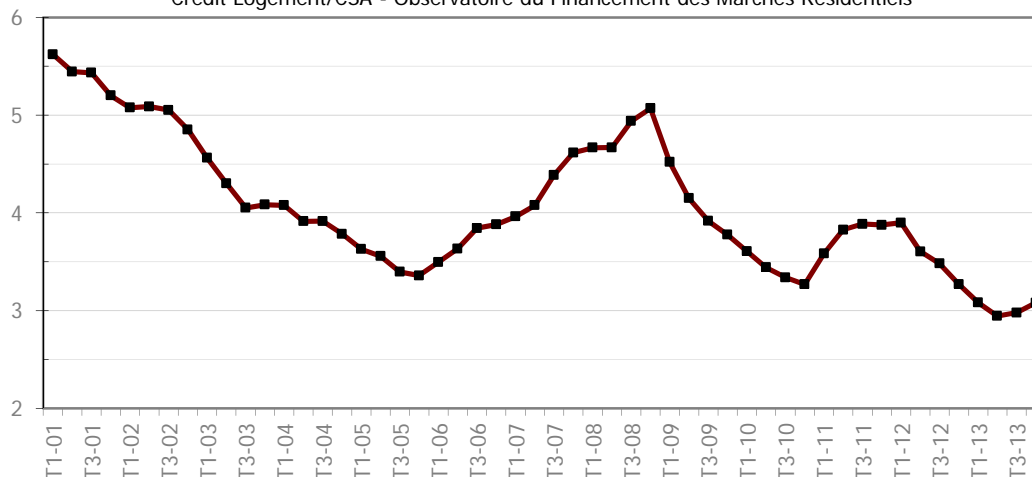
**I. L'ensemble des marchés**

**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 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.08 %, en moyenne (3.09 % pour l'accession dans le neuf et 3.10 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis juillet, les taux remontent doucement. Ils ont ainsi repris 18 points de base en six mois, pour s'établir à 3.08 % en décembre. La remontée est la plus faible pour le marché du neuf et le marché de l'ancien (3.08 % en décembre contre 2.90 % en juin), mais toujours un peu plus rapide pour le marché des travaux (3.12 % contre 2.90 % en juin). Pour autant, les taux des crédits immobiliers n'ont pas bougé d'octobre à décembre et ils se sont stabilisés sur des niveaux toujours très intéressants pour les clientèles.

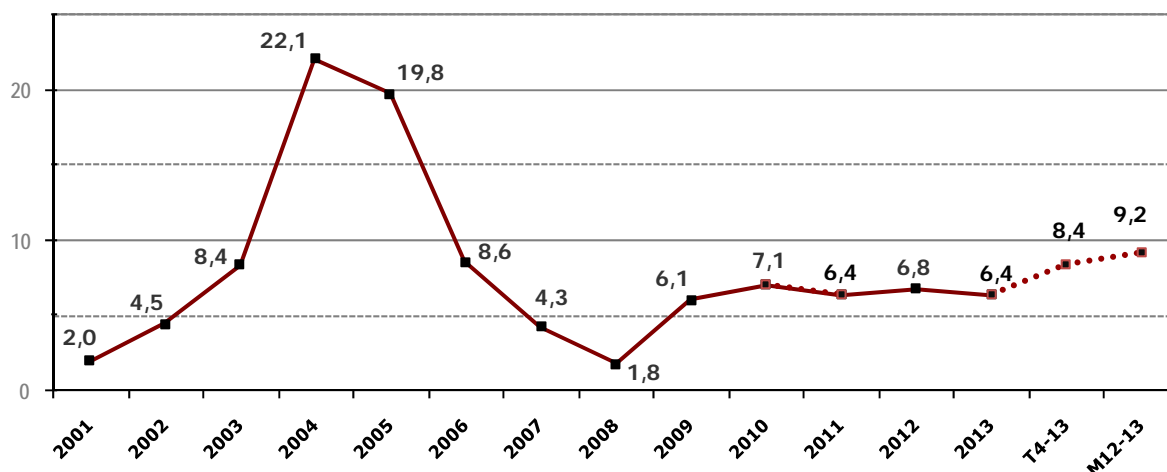
Alors que les taux n'ont pratiquement pas bougé depuis octobre, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % augmente doucement à 96.6 % en décembre (96.3 % en octobre). C'est la part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 % qui se redresse doucement. Et dans le même temps, la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % augmente légèrement, à 3.4 % en décembre 2013.

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	16,6	44,1	35,1	4,0	0,1	0,0	0,0	100,0
	2012	41,7	39,4	16,8	2,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	2013	83,3	14,2	2,4	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T4-13	78,0	18,7	3,2	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M12-13	78,6	18,0	3,3	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

Quant à la part de la production réalisée à taux variable<sup>1</sup>, elle se redresse avec 9.2 % en décembre 2013 contre 6.4 % sur l'ensemble de l'année, retrouvant son niveau de 2006. La remontée des taux constatée depuis juillet a incité de plus en plus souvent la demande à consommer ce type de produit, dans un contexte de taux courts favorable à cela.

### 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



Pour un taux moyen à 3.08 % en décembre et une durée moyenne légèrement inférieure à 17.2 ans (en fait, 207 mois), les taux pratiqués dépendent fortement de la durée pratiquée. Par exemple, 3.65 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 3.03 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. En outre, les taux sont plus élevés lorsque les formules retenues sont à taux fixe. Par exemple, 3.33 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (90.8 % de la production en décembre), mais 2.80 % pour cette même durée à taux variable (9.2 % de la production en septembre).

Et 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 2.97 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 2.29 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de 65 à 70 points de base entre la moyenne du 1<sup>er</sup> quartile et celle du 4<sup>ème</sup> quartile pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux fixe. Elle est de 70 à 90 points de base pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux variable. Pour un prêt à 25 ans, elle est de 95 points de base pour du fixe et de 125 points de base pour du variable.

<sup>1</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.

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).

Prêts du secteur concurrentiel	Décembre 2013	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	<b>1er quartile</b>	2,72	2,97	3,14	2,16	2,29	2,38
<b>Taux moyens</b>	<b>2ème quartile</b>	2,95	3,25	3,57	2,48	2,75	3,09
<b>(en %)</b>	<b>3ème quartile</b>	3,09	3,39	3,77	2,65	2,97	3,33
	<b>4ème quartile</b>	3,36	3,67	4,08	2,86	3,19	3,61
	<b>Ensemble</b>	3,03	3,33	3,65	2,54	2,80	3,10

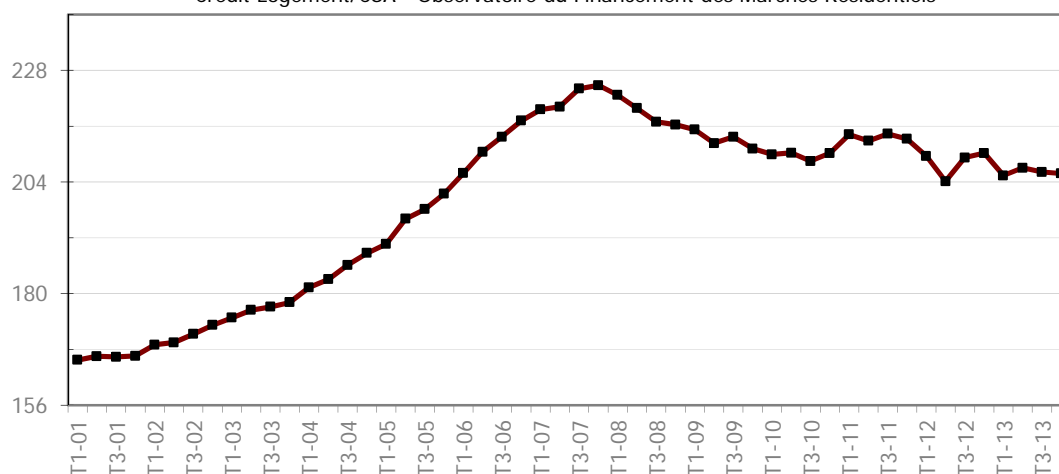
Depuis juin, les taux moyens ont augmenté de 18 points de base. La hausse a été un peu plus rapide pour les formules à taux fixe (de l'ordre de 20 points de base) et surtout pour les formules à taux variable, sur des durées de 25 ans (39 points de base). En revanche, la hausse est restée plus modérée pour les formules à taux variable, sur des durées de 15 ou 20 ans.

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	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars	2013	3,06	2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92
Juin	2013	2,90	2,82	3,11	3,45	2,40	2,73	2,71
Septembre	2013	3,04	2,98	3,28	3,60	2,48	2,74	2,88
Décembre	2013	3,08	3,03	3,33	3,65	2,54	2,80	3,10

## → 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, la durée des prêts accordés était de 206 mois en moyenne (229 mois pour l'accession dans le neuf et 219 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne avait fortement reculé au début de l'année 2013, pour l'essentiel en réponse aux évolutions observées sur le marché du neuf (repli marqué de la primo accession sous l'effet de la

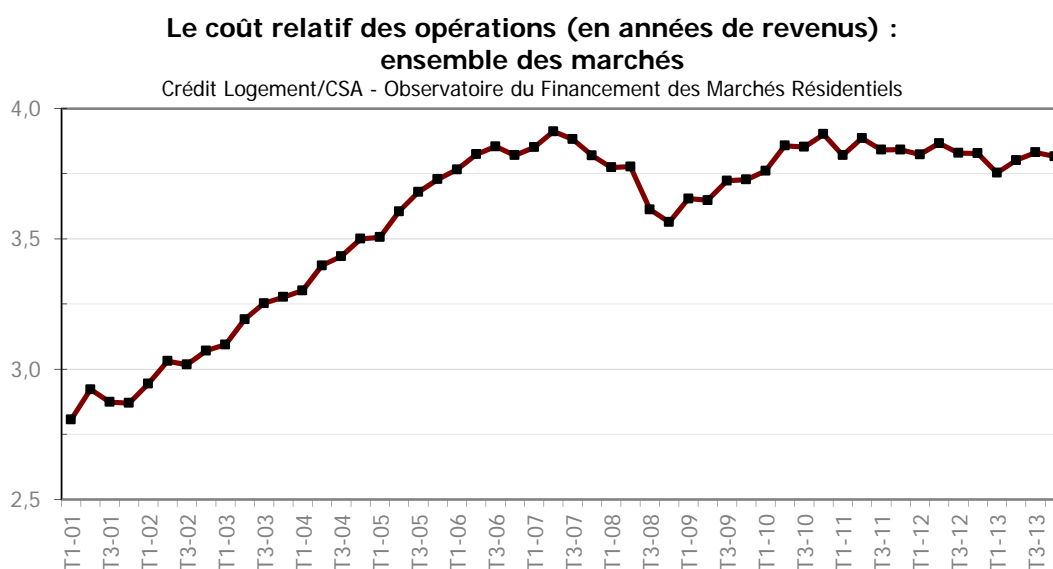
nouvelle détérioration du PTZ+). Elle s'est redressée au début du printemps sur le marché du neuf, une fois le choc du PTZ+ absorbé. Mais dans l'ensemble, elle est stabilisée depuis le début de l'été à un niveau plus bas qu'auparavant. La panne de la primo accession à la propriété est associée à des durées plus courtes, de l'ordre de 8 mois par comparaison avec la situation qui prévalait en 2011, lorsque la primo accession était particulièrement dynamique sous l'effet d'un PTZ+ largement consommé. Dans l'ensemble, la durée moyenne actuelle est comparable à celle qui s'observait fin 2005-début 2006.

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'établit alors à 17.3 % en décembre 2013. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 21.3 % de la production. Depuis 2012, et au-delà des fluctuations qui peuvent s'observer d'un mois sur l'autre, la structure de la production est relativement stable. Elle s'est transformée depuis 2011 avec le recul de la part des ménages modestes présents sur le marché (effet de recentrage du PTZ). 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	5,2	17,3	30,6	30,0	16,2	0,7	100,0
	2013	4,8	16,4	32,9	28,7	16,7	0,5	100,0
	T4-13	4,8	15,5	31,1	30,2	17,9	0,4	100,0
	M12-13	5,4	15,9	31,2	30,1	17,0	0,3	100,0

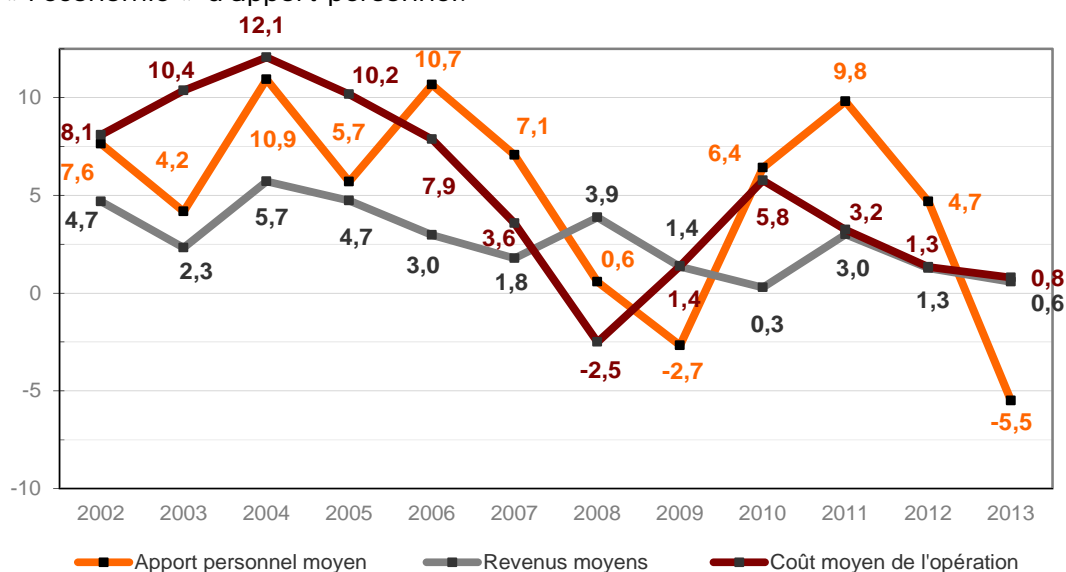
## I.2. Les conditions d'expression de la demande

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



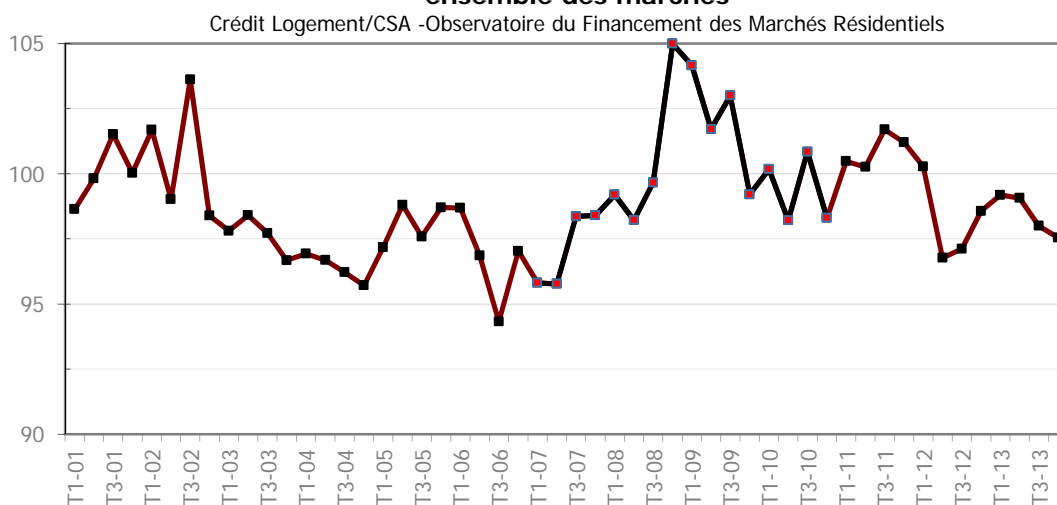
Comme chaque année, les pressions exercées sur le coût relatif des opérations se sont allégées durant l'hiver 2013. Puis, avec l'arrivée du printemps le coût relatif s'est redressé. Il s'est alors maintenu à haut niveau depuis, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre pour s'établir à 3.81 années de revenus en décembre (3.82 années de revenus sur le 4<sup>ème</sup> trimestre). Cette évolution s'explique en partie par la faible augmentation des revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières dans le contexte de la dépression économique actuelle (+ 0.6 % en 2013, après + 1.3 % en 2012). Alors que dans le même temps, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme modéré (+ 0.8 % en 2013, après + 1.3 % en 2012).

Dans le même temps, la progression de l'apport personnel qui avait fortement ralenti en 2012 cède la place au recul (- 5.5 % en 2013, après + 4.7 % en 2012). En dépit du retrait des ménages (les plus modestes), le marché de la revente ne se relève que lentement et le niveau des taux d'intérêt incite toujours 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**



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 remonter au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2012. Depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité se dégrade de nouveau. La demande qui se réalise est confrontée à la remontée des taux d'intérêt, à la progression des coûts des opérations immobilières et à la faible augmentation de ses revenus. 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<sup>er</sup> trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est atténuée. Pour autant, le niveau de la production a encore reculé (- 8.7 % durant le trimestre). Durant le 2<sup>ème</sup> trimestre, en revanche,

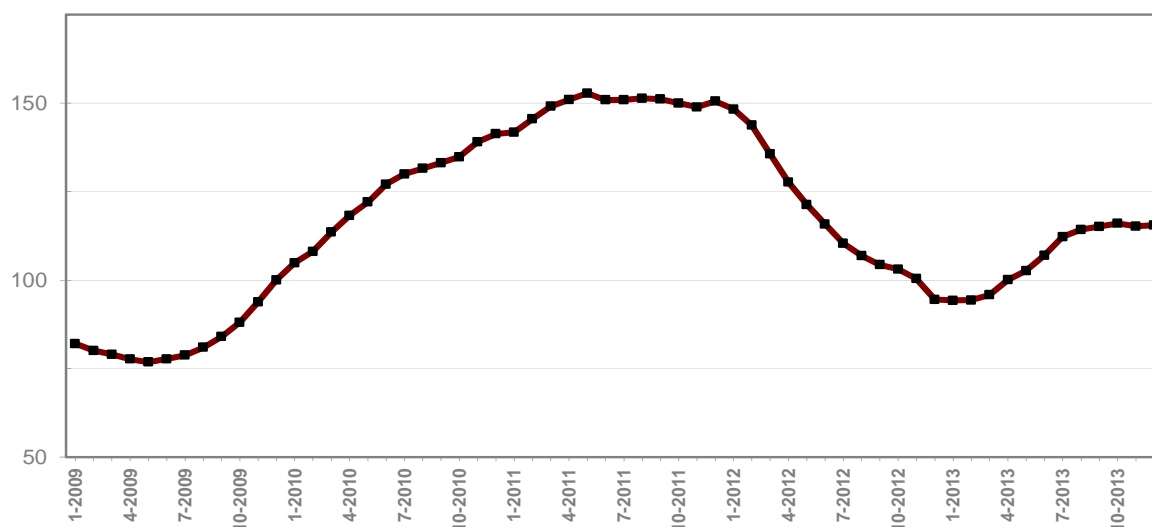
le redémarrage de la production a été sensible (+ 35.3 % durant le trimestre). Comme chaque année, la production a alors marqué le pas durant les mois d'été (– 14.6 % durant le 3<sup>ème</sup> trimestre).

En octobre, comme cela est habituel à cette période de l'année, la production s'est ressaisie ... pour retrouver plus de calme sur le reste du trimestre. La production a ainsi légèrement reculé (– 0.3% durant le 4<sup>ème</sup> trimestre).

L'année 2013 a donc été celle du redémarrage du marché des crédits, avec une production en hausse de 29.7 %. Dans le même temps, le nombre de prêts bancaires accordés progresse aussi, rapidement (+ 22.2 %), malgré une forte augmentation du montant moyen des crédits accordés. Mais le marché n'a pas encore retrouvé le niveau d'activité qui était le sien avant le déclenchement de la crise actuelle : en décembre, le niveau de la production (en année glissante) était juste revenu à la situation observée au printemps 2012.

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

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



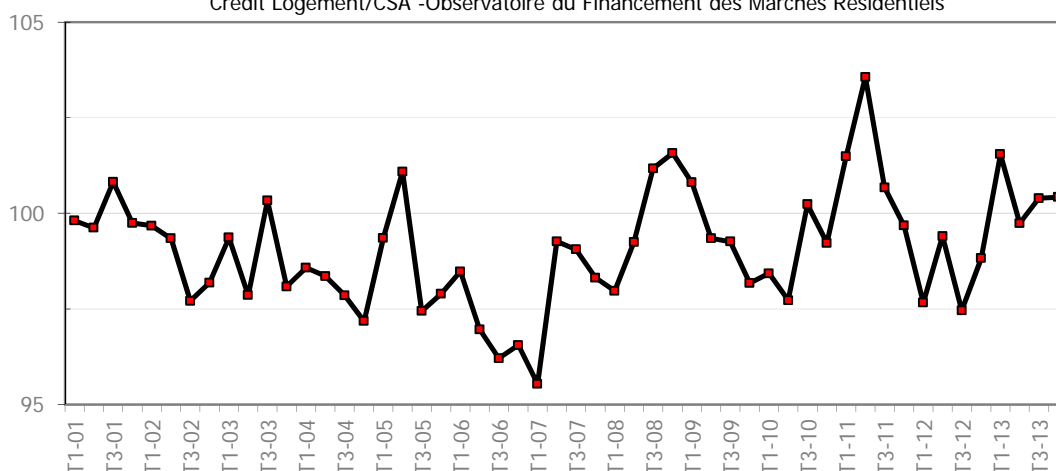
**I.4. La diversité des clientèles**

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

La reconfiguration du PTZ+ intervenue en 2012 a particulièrement affectée 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 début de l'année 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**

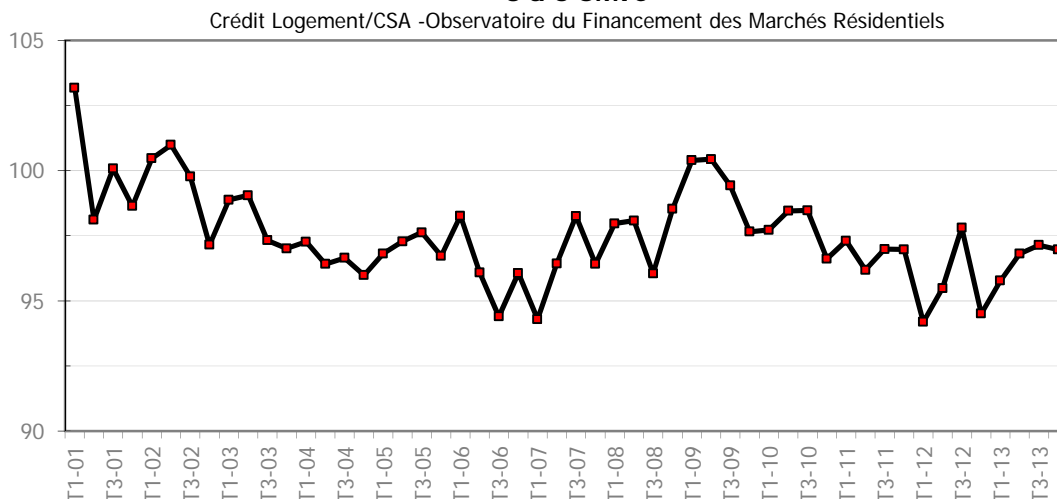
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'amélioration des conditions de crédit constatée durant l'année 2012 a 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 celle 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)**

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

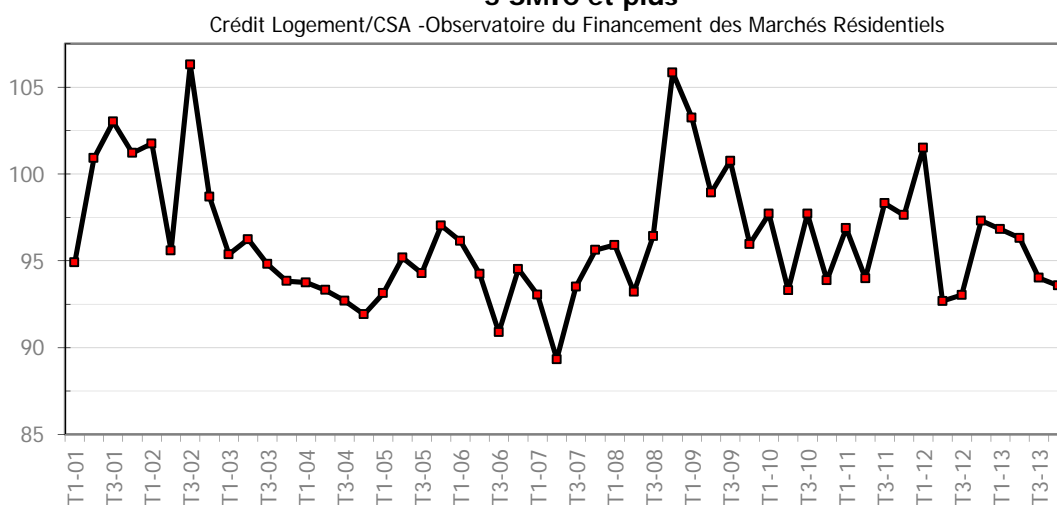


Avec la dégradation du PTZ+, l'indicateur de solvabilité de ces ménages s'est détérioré dès le début 2012, descendant à son niveau le plus bas des années 2000.

Depuis le début 2013, la stabilisation du coût des opérations que ces ménages réalisent a permis d'éviter une nouvelle dégradation de l'indicateur de solvabilité. Les ménages à revenus moyens ont en effet été autant pénalisés par la nouvelle détérioration du PTZ+ intervenue début 2013, que par la récession qu'a connue le marché de l'ancien et les conséquences de la crise économique (faible augmentation des revenus) : ainsi observe-t-on un recul prononcé de l'apport personnel que peuvent mobiliser ces ménages (- 6.7 % en 2013 après + 8.1 % en 2012).

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

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



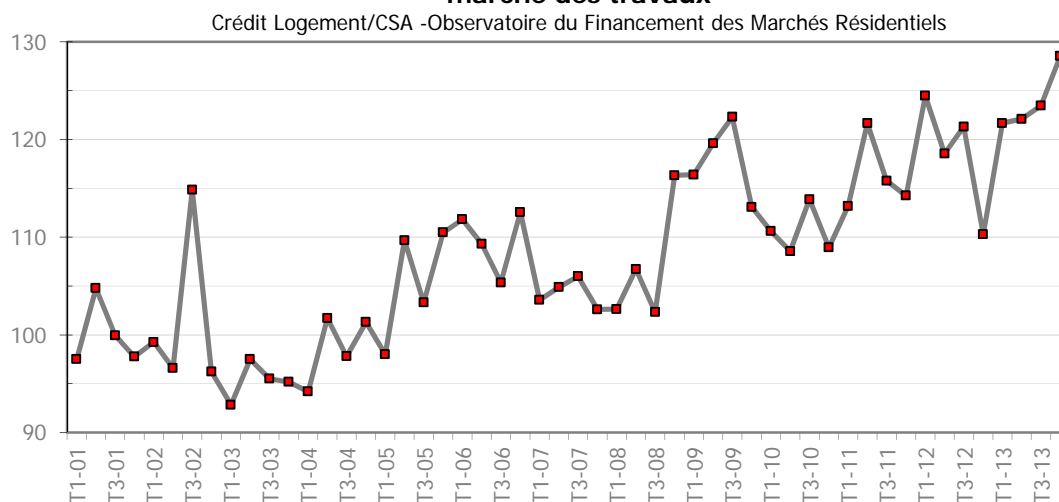
Les ménages aisés n'ont pas été affectés par la remise sous conditions de ressources du PTZ+, au début de l'année 2012. Pourtant, leur indicateur de solvabilité s'est replié dès le printemps 2012, le ralentissement de la hausse des prix n'ayant pas été suffisant pour contrebalancer l'impact du blocage du marché de la revente sur ces ménages.

Depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade régulièrement. La progression sensible du coût des opérations immobilières réalisées (+ 2.8 % en 2013 après - 0.1 % en 2012) y contribue fortement, alors que l'apport personnel que peuvent mobiliser ces ménages recule (- 2.3 % en 2013 après + 1.1 % 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

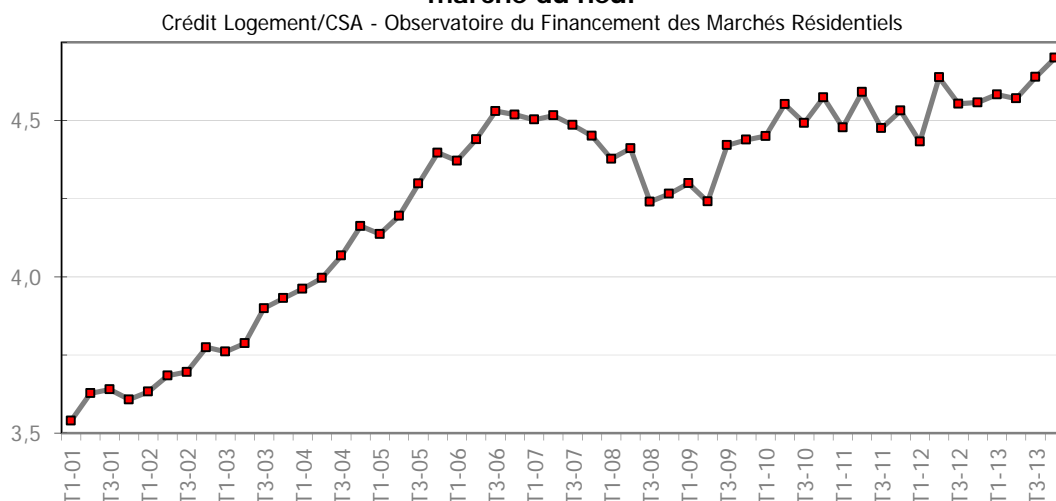


En dépit du ralentissement de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 1.6 % en 2012 après + 4.4 % en 2011), l'indicateur s'est détérioré en 2012 sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 6.5 % en 2012 après + 10.7 % en 2011).

Mais depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité s'est hissé à haut niveau, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Il bénéficie de conditions de crédit toujours bonnes et du repli du coût moyen des opérations réalisées (- 2.6 % en 2013).

### → Le marché du neuf

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



Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf progresse depuis plusieurs années. Il enregistre d'ailleurs une nouvelle poussée depuis l'été 2013, pour s'établir à 4.70 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre (4.67 années de revenus en décembre 2013) : c'est le niveau le plus élevé constaté jusqu'alors par l'Observatoire. Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet plus rapidement que par le passé (+ 3.1 % en 2013, après + 1.7 % en 2012). Pourtant, avec le recul sensible de la primo accession, les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans

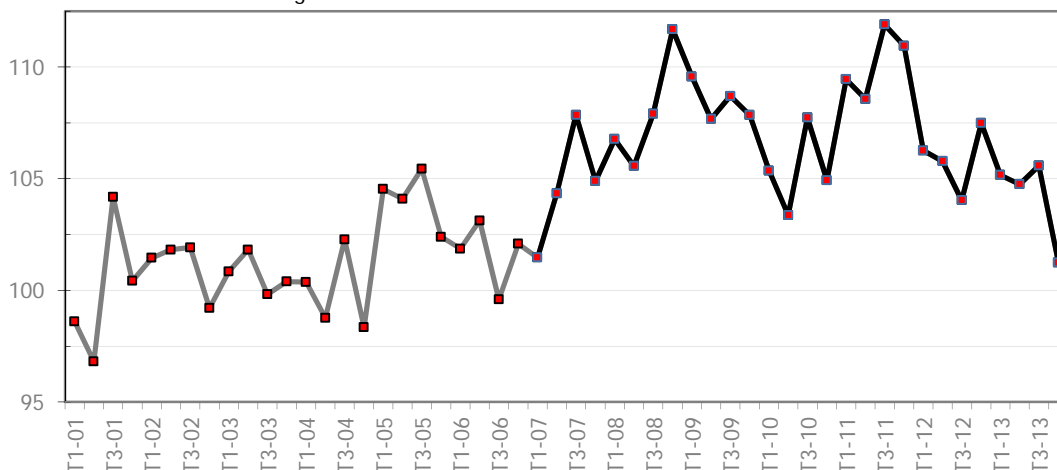


le neuf s'élèvent plus rapidement que ceux des autres ménages (+ 2.1 % en 2013, après - 0.5 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle.

Dans le même temps, la remontée de l'apport personnel mobilisé se poursuit, à un rythme plus rapide que par le passé (+ 4.9 % en 2013, après + 3.9 % en 2012). Aussi, en dépit de conditions de crédit qui restent favorables, les conséquences de la remontée du coût des opérations réalisées pèsent fortement sur la solvabilité de la demande. Et, après le décrochage constaté en 2012 (la reconfiguration du PTZ+), l'indicateur de solvabilité redescend lourdement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Il revient ainsi sur des niveaux comparables à ceux qui s'observaient au début des années 2000.

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

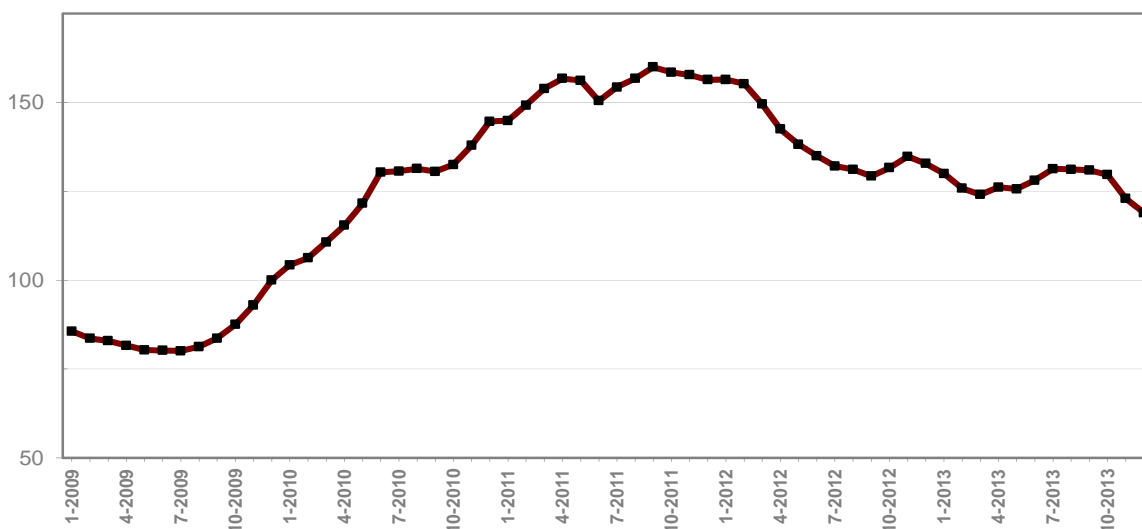
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

**L'indicateur d'activité : nombre 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<sup>er</sup> trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est accélérée (- 32.6 % durant le trimestre). Après un si mauvais début d'année, la production s'est ressaisie au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre (+ 29.9 % durant le trimestre). Puis comme chaque année, la production a marqué le pas durant les mois d'été (- 5.9 % durant le 3<sup>ème</sup> trimestre).

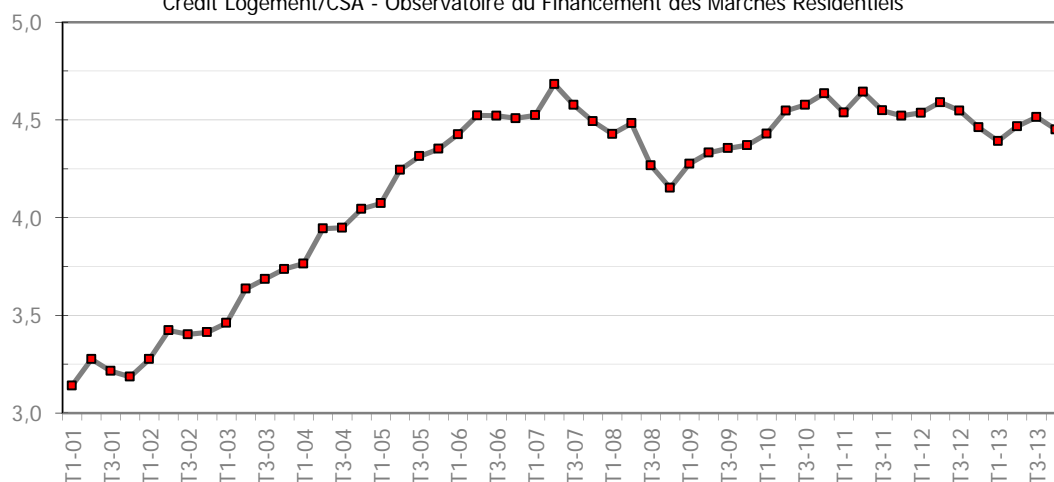
Depuis octobre, le marché a confirmé la pause des mois d'été. La production a ainsi reculé doucement durant le 4<sup>ème</sup> trimestre, comme cela est habituel à cette période de l'année (- 0.3 % durant le trimestre). Néanmoins, la production est bien en augmentation, avec + 4.4 % en 2013. Le niveau de la production est donc revenu à la situation qui était la sienne au printemps 2012. Mais une part non

négligeable de cette évolution tient à l'augmentation du montant moyen des crédits accordés : en effet, le nombre de prêts bancaires accordés est toujours en recul sensible (- 10.4 % en 2013).

➔ **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

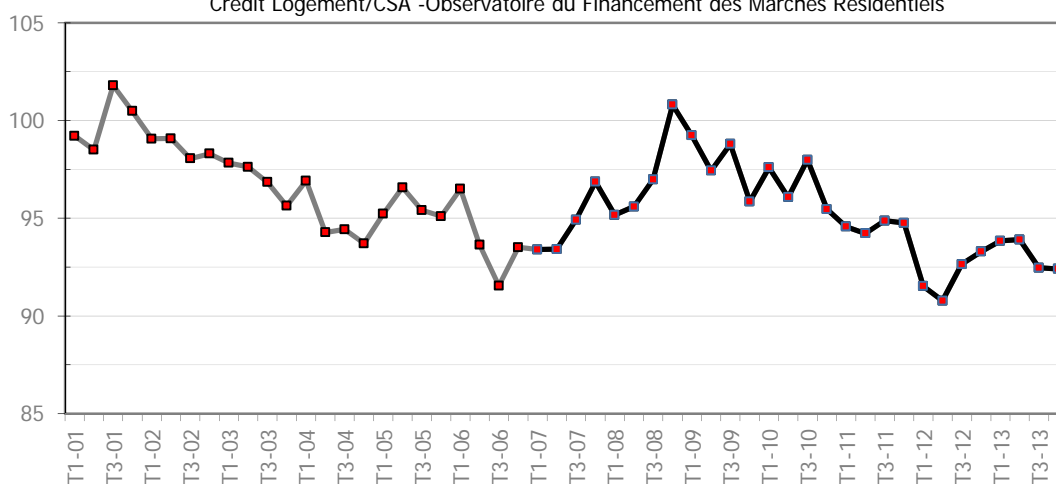


Après le ralentissement de la hausse constaté dès l'été 2011, les prix des logements anciens remontent lentement depuis le printemps 2013, comme cela est habituel sur un marché en redémarrage (+ 0.4 % en 2013, après + 1.2 % en 2012). Le coût relatif des opérations reste de ce fait élevé, à 4.45 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 (4.42 années de revenus en décembre). Pourtant, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières progressent plus rapidement que par le passé (+ 1.7 % en 2013, contre + 1.0 % en 2012), sous l'effet notamment du fort recul de la primo accession des ménages à revenus modestes.

Mais le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule toujours fortement (- 8.3 % en 2013, après + 5.4 % en 2012), le niveau des taux d'intérêt incitant toujours 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



Ainsi, en dépit de conditions de crédit qui restent bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande a rechuté au début de l'été. Le recul de l'apport personnel mobilisable contraint en effet les ménages à recourir plus largement au crédit. L'indicateur de solvabilité reste donc 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, avec - 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 (+ 7.0 % durant le 1<sup>er</sup> trimestre). Et l'activité de crédit a retrouvé sa vigueur habituelle (à cette période de l'année) au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre (+ 38.1 % durant le trimestre). Mais comme sur le reste du marché, l'activité s'est repliée durant l'été, suivant son profil saisonnier habituel (- 19.7 % durant le 3<sup>ème</sup> trimestre).

Après l'embellie constatée en octobre, comme cela est habituel à cette période de l'année, la production de crédits s'est doucement repliée (- 1.9 % durant le trimestre). La remontée de la production a donc été forte en 2013 (+ 46.6 %), partant il est vrai d'un niveau de production particulièrement bas à la fin de l'année 2012.

La forte contraction des apports personnels mobilisés et l'arbitrage qui est celui des ménages confrontés à des conditions d'emprunts toujours très bonnes expliquent la remontée rapide de la production de crédits : l'augmentation du montant moyen des crédits accordés a en effet été marquée en 2013. Ainsi le nombre de prêts accordés a augmenté à un rythme moins soutenu que la production (+ 43.0 % en 2013), retrouvant fin 2013 le niveau qui était le sien au début de l'été 2012.

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

