



**Observatoire Crédit Logement / CSA
du Financement des Marchés Résidentiels**

Tableau de bord trimestriel

1^{er} Trimestre 2013

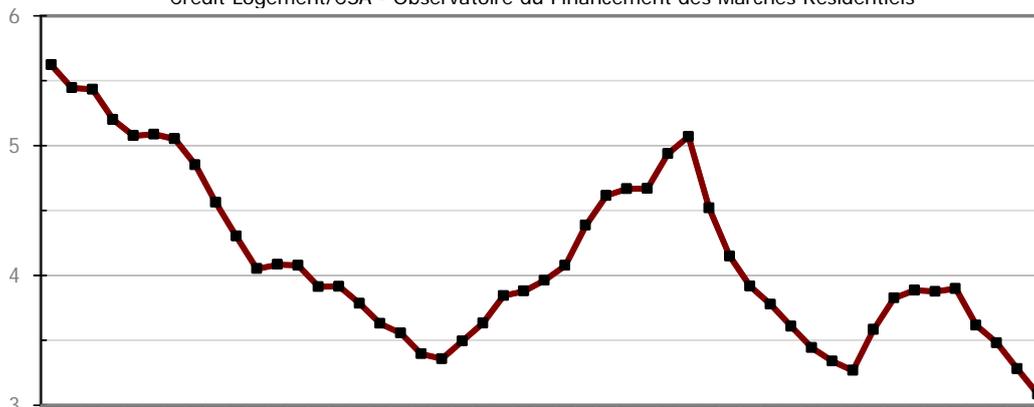
I. L'ensemble des marchés

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 1^{er} trimestre 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.08 %, en moyenne (3.07 % pour l'accession dans le neuf et 3.11 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis février 2012, les taux ont reculé de 88 points de base pour descendre à 3.07 % en mars. Cette baisse des taux concerne autant le marché du neuf (3.04 % en mars contre 3.93 % en février 2012) que celui de l'ancien (3.06 % en mars contre 3.97 % en février 2012). Et aussi, dans une moindre mesure, le marché des travaux (3.13 % en mars contre 3.93 % en février 2012).

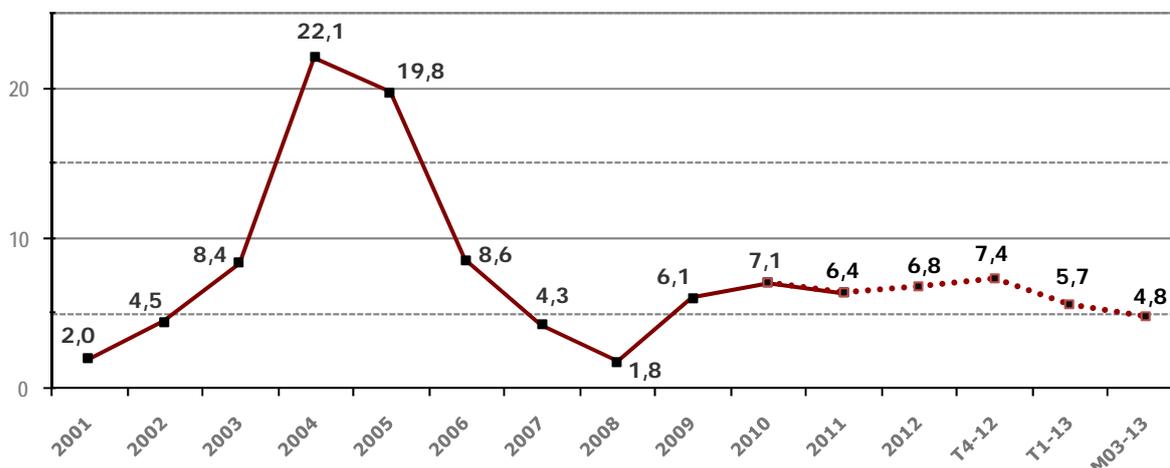
Aussi, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % s'établit à 97.1 % en mars 2013 contre 79.1 % en 2012. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) est descendue à 2.9 % en mars (respectivement 0.1 %) contre 20.9 % en 2012 (respectivement 2.9 %). La structure actuelle de la production est encore plus « déformée » vers le bas que celle qui s'observait en 2010, lorsque les taux étaient déjà descendus très 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	16,6	44,1	35,1	4,0	0,1	0,0	0,0	100,0
	2012	40,1	39,1	17,9	2,8	0,1	0,0	0,0	100,0
	T4-12	67,8	26,7	4,9	0,5	0,0	0,0	0,0	100,0
	T1-13	82,0	14,6	3,3	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M03-13	83,6	13,5	2,8	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

Et la part de la production réalisée à taux variableⁱ continue de se réduire : 4.8 % en mars 2013 (7.4 % au 4^{ème} trimestre 2012), soit au niveau annuel moyen constaté depuis 2007.

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 3.07 % en mars et une durée moyenne légèrement inférieure à 17.5 ans (en fait, 208 mois), les taux pratiqués dépendent largement de la durée pratiquée : par exemple, 3.24 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (95.2 % de la production en mars) et 2.71 % pour cette même durée à taux variable (4.8 % de la production en mars).

Mais selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur (le taux d'apport personnel) et la qualité de la signature (les capacités de remboursement du ménage), les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : le quart inférieur des taux se situe en moyenne à 2.87 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 2.31 % en taux variable.

Prêts du secteur concurrentiel	Mars 2013	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
1er quartile		2,67	2,87	3,03	2,11	2,31	2,13
Taux moyens		2,88	3,16	3,44	2,38	2,63	2,95
(en %)		3,02	3,32	3,67	2,56	2,82	3,15
4ème quartile		3,28	3,61	4,04	2,90	3,06	3,44
Ensemble		2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92

ⁱ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de de 65 à 75 points de base entre la moyenne du 1^{er} quartile et celle du 4^{ème} quartile pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans, en fixe ou en variable. Pour un prêt à 25 ans, elle peut monter à 100 points de base pour du fixe et même à 130 points de base pour du variable.

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	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Décembre 2012	3,22	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars 2013	3,07	3,07	2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92

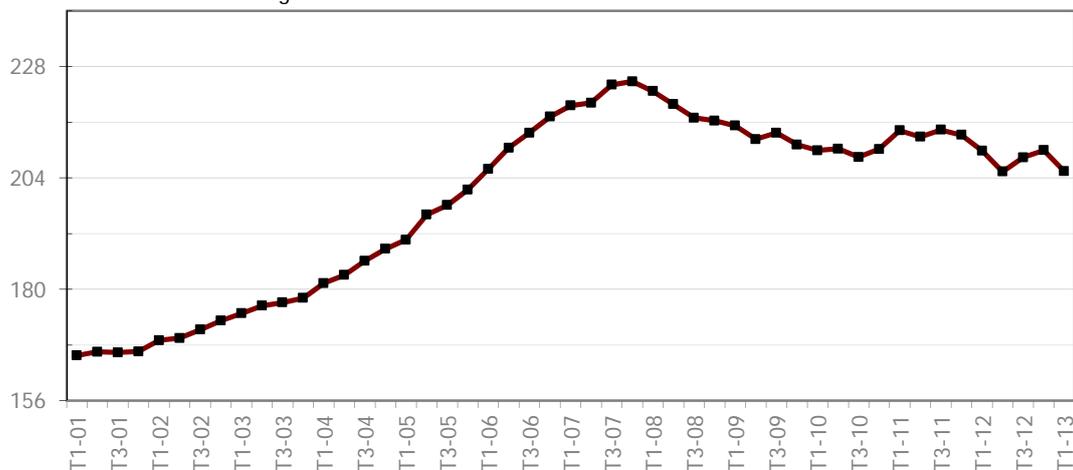
Dans l'ensemble, les taux moyens ont reculé de 36 points de base entre septembre 2012 et mars 2013. C'est bien ce qui se constate si on limite l'observation aux seuls formules à taux fixe : l'amplitude de la baisse est comparable, ce qui paraît logique eu égard au poids relatif des formules à taux fixe dans l'ensemble de la production.

Dans le même temps, la baisse des taux a été amplifiée sur les formules à taux variables : 46 points de base pour un prêt à 15 ans, 54 points de base pour un prêt à 20 ans et 64 points de base pour un prêt à 25 ans. Durant ces six mois, les taux des OAT sont restés pratiquement à niveau.

→ 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 1^{er} trimestre 2013, la durée des prêts accordés était de 205 mois en moyenne (232 mois pour l'accession dans le neuf et 222 mois pour l'accession dans l'ancien).

Dès octobre 2011, la durée moyenne a commencé à diminuer. Le recul s'est accéléré au début 2012 : et la durée s'est établie à 203 mois en avril 2012 (205 mois au 2^{ème} trimestre 2012), contre 215 mois en moyenne en 2011. Cette évolution a accompagné les difficultés d'un marché marqué par une forte contraction et confronté à la transformation de ses clientèles (suppression du PTZ+ dans l'ancien et recul de l'accession des ménages modestes sur tous les marchés). Pourtant dès l'été, sur un marché déprimé, les durées se sont redressées pour s'établir finalement à 209 mois en décembre (210 mois au 4^{ème} trimestre 2012).

Au 1^{er} trimestre 2013, la durée moyenne est cependant redescendue à 205 mois. La dégradation tient pour l'essentiel aux évolutions observées sur le marché du neuf (repli sensible de la primo accession en réponse à la nouvelle détérioration du PTZ+).

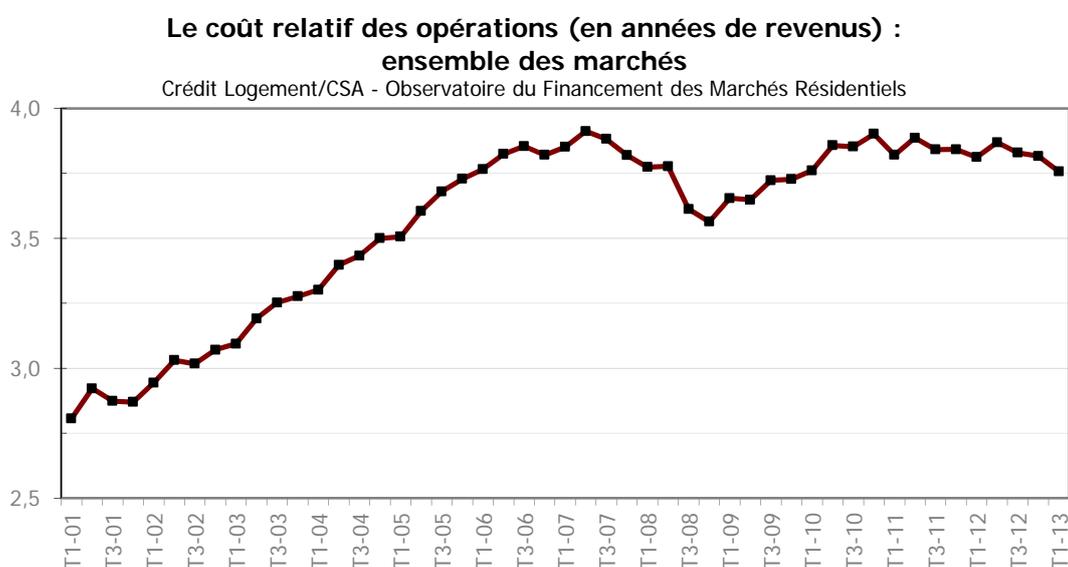
Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans est de 17.1 % en mars 2013 contre 18.1 % en 2012 (et même 32.7 % en 2007). Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 21.9 % de la production en mars contre 21.4 % en 2012 (et 14.4 % en 2007).

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

Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2007	3,4	11,0	22,4	30,5	29,1	3,6	100,0
	2008	3,7	12,3	23,2	31,3	26,7	2,8	100,0
	2009	4,4	13,5	25,6	30,1	25,4	1,1	100,0
	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	4,9	16,5	30,4	30,0	17,4	0,7	100,0
	T4-12	4,5	16,0	31,1	30,8	17,0	0,7	100,0
	T1-13	5,0	17,3	33,3	27,8	16,1	0,6	100,0
	M03-13	4,9	17,0	33,8	27,1	16,5	0,6	100,0

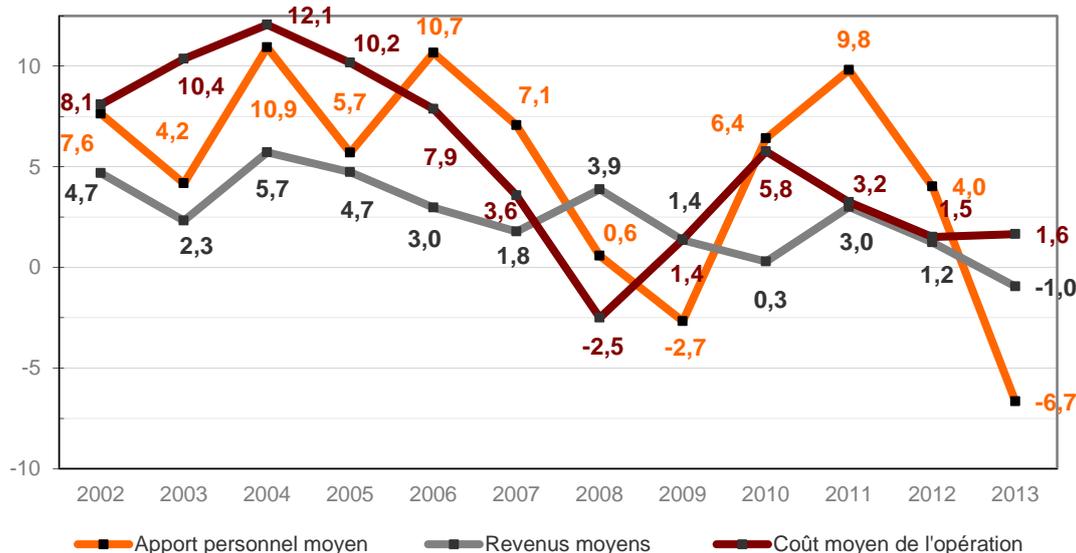
I.2. Les conditions d'expression de la demande

→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



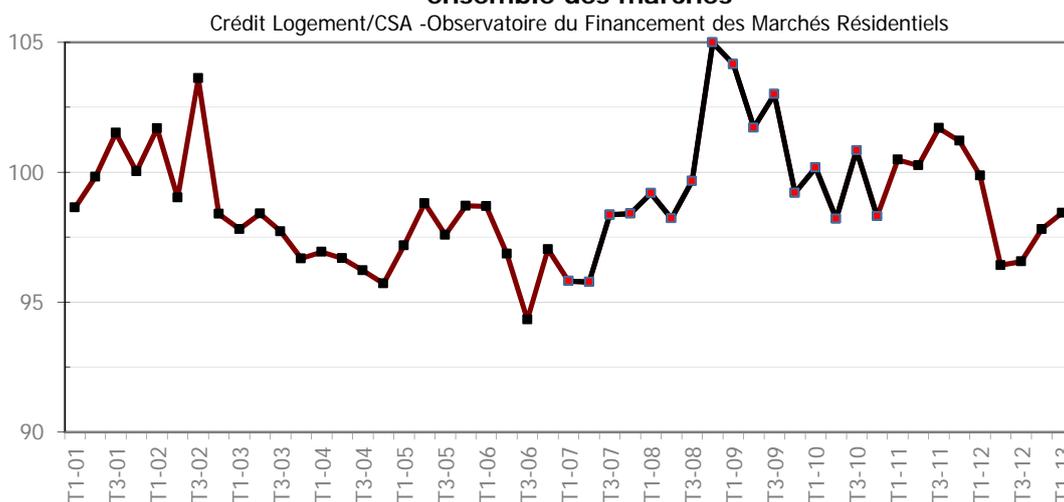
Après la poussée constatée au 2^{ème} trimestre 2012, le coût relatif des opérations a lentement diminué : il s'est établi à 3.76 années de revenus au 1^{er} trimestre 2013 (3.87 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2012). En fait, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme modéré (+ 1.6 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.5 % en 2012). Cette évolution se produit en dépit du recul des revenus des ménages réalisant ces opérations immobilières (- 1.0 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.2 % en 2012).

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



➔ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

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



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

I.3. L'activité du marché des crédits

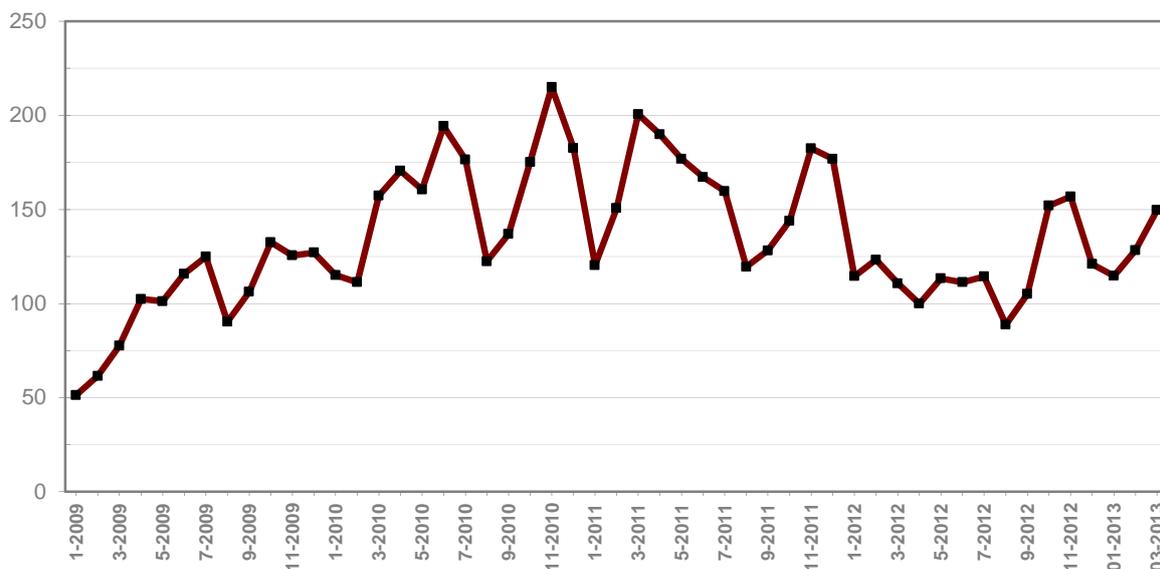
En 2012, la récession des marchés immobiliers s'est accompagnée d'un recul sensible de la production de crédits : pour l'ensemble des prêts bancaires, - 26.4 %.

Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits semble s'atténuer : avec - 8.7 % « seulement » durant le trimestre.

Mais au total, la production s'affiche toujours en recul : - 18.8 % en rythme annuel (en année glissante).

**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



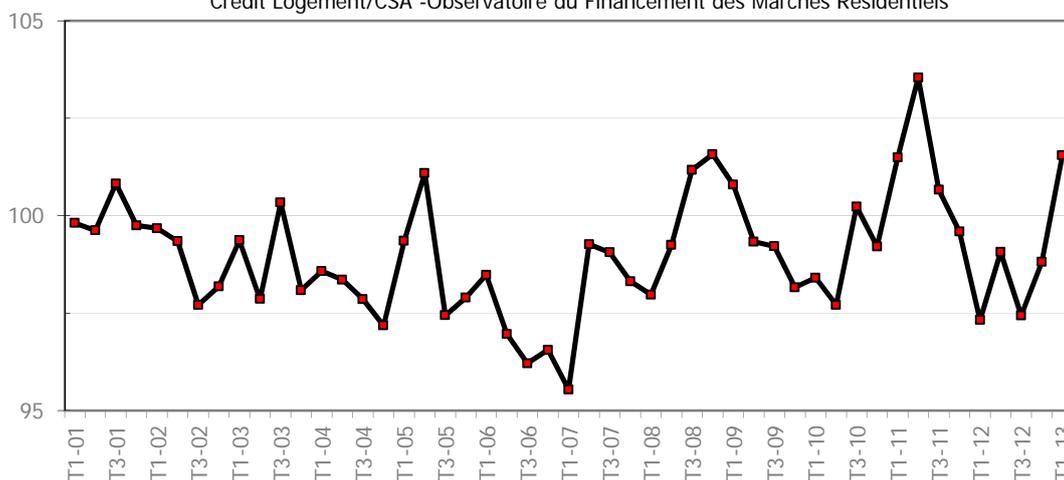
I.4. La diversité des clientèles

→ Les ménages modestes (moins de 3 SMIC)

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

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

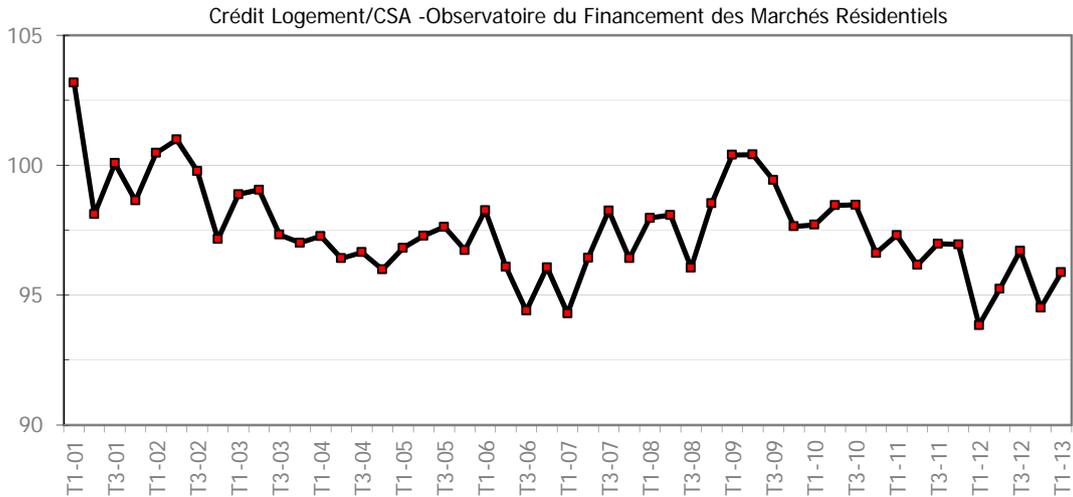
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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



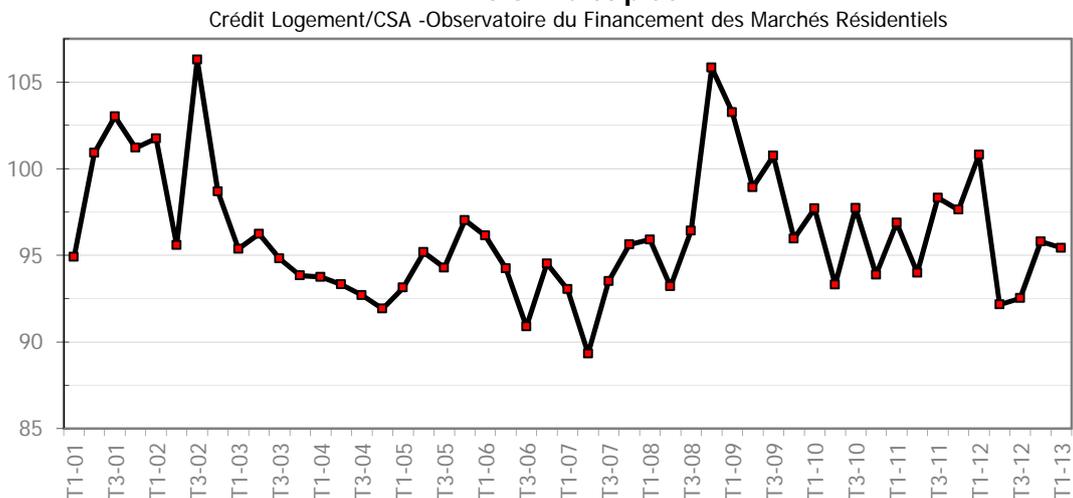
Avec la dégradation du PTZ+, l'indicateur de solvabilité de ces ménages s'est détérioré dès le début 2012, descendant à son niveau le plus bas des années 2000. Mais l'amélioration des conditions de crédit et la forte progression de l'apport personnel (+ 7.8 % en 2012, après + 7.0 % en 2011) ont permis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

Début 2013, le recul du coût des opérations que ces ménages réalisent et la poursuite de la baisse des taux d'intérêt ont permis d'éviter une nouvelle dégradation de l'indicateur de solvabilité. Les ménages à revenus moyens sont en effet pénalisés autant par la nouvelle détérioration du PTZ+ intervenue début 2013, que par le blocage du marché de l'ancien (difficultés de revente) et les conséquences de la crise économique.

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

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

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

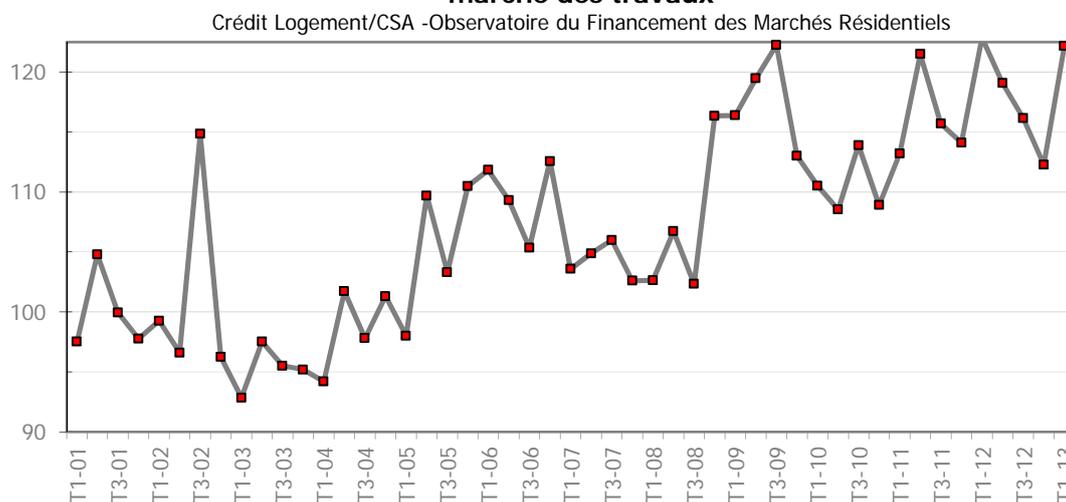


Depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à un niveau moyen : il bénéficie pour cela de la baisse des taux d'intérêt, en dépit des pressions qui commencent à s'observer de nouveau sur les coûts des opérations immobilières qu'ils réalisent (+ 6.0 % sur un an, depuis le début de l'année 2013).

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché des travaux

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

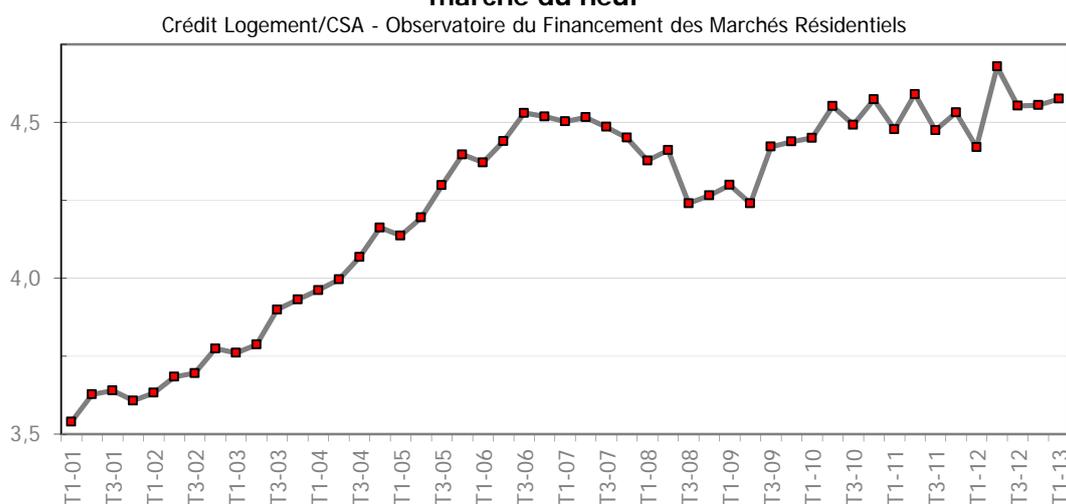


En dépit d'un ralentissement sensible de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 0.5 % en 2012 après + 4.4 % en 2011), l'indicateur s'est détérioré durant l'année 2012 sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 7.8 % en 2012 après + 10.4 % en 2011).

Mais depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité se redresse. Il bénéficie maintenant pleinement de l'amélioration des conditions de crédit et du recul de coût des opérations immobilières réalisées (- 6.0 % sur un an, depuis le début de l'année 2013).

→ Le marché du neuf

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



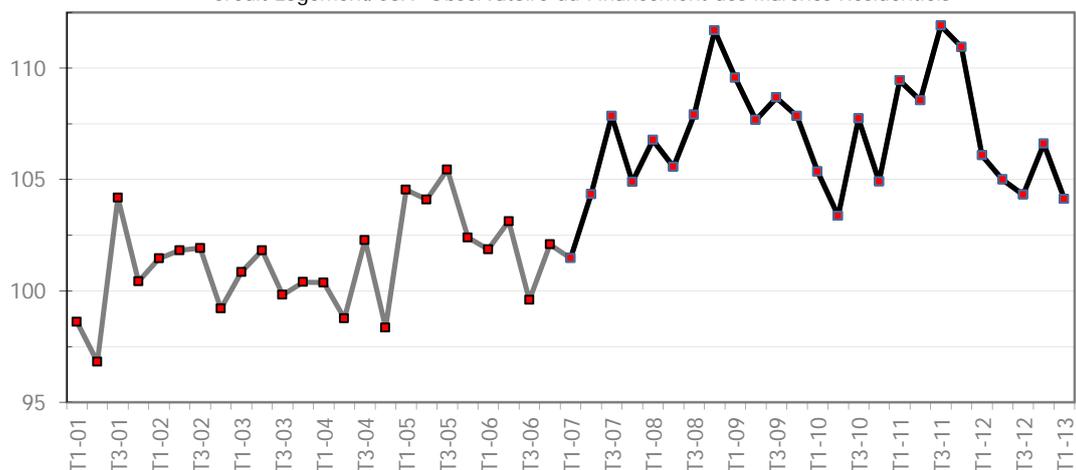
Après un 1^{er} trimestre 2012 de pause relative, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf a connu une poussée au 2^{ème} trimestre : 4.68 années de revenus. Et même si ce pic a été gommé depuis, il s'établit néanmoins à 4.58 années de revenus au 1^{er} trimestre 2013 (et même à 4.68 années de revenus en mars 2013) : le coût moyen des opérations réalisées s'emballé en effet (+ 7.9 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 2.2 % en 2012).

Cependant, la remontée de l'apport personnel mobilisé se poursuit (+ 12.8 % sur un an, depuis le début 2013, après + 5.1 % en 2012). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont mieux dotées en apport personnel qu'elles ne l'étaient par le passé (en niveau et en taux d'apport personnel). En outre, avec le recul sensible de la primo accession, les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf augmentent (+ 3.5 % sur un an, depuis le début 2013, après - 0.5 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle.

Bien que favorables, ces évolutions ne sont pourtant pas suffisantes pour compenser la remontée du coût des opérations réalisées. Aussi, après le décrochage constaté en 2012 (la reconfiguration du PTZ+), l'indicateur de solvabilité recule de nouveau. Il reste cependant à un niveau satisfaisant, en comparaison des situations constatées depuis le début des années 2000.

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

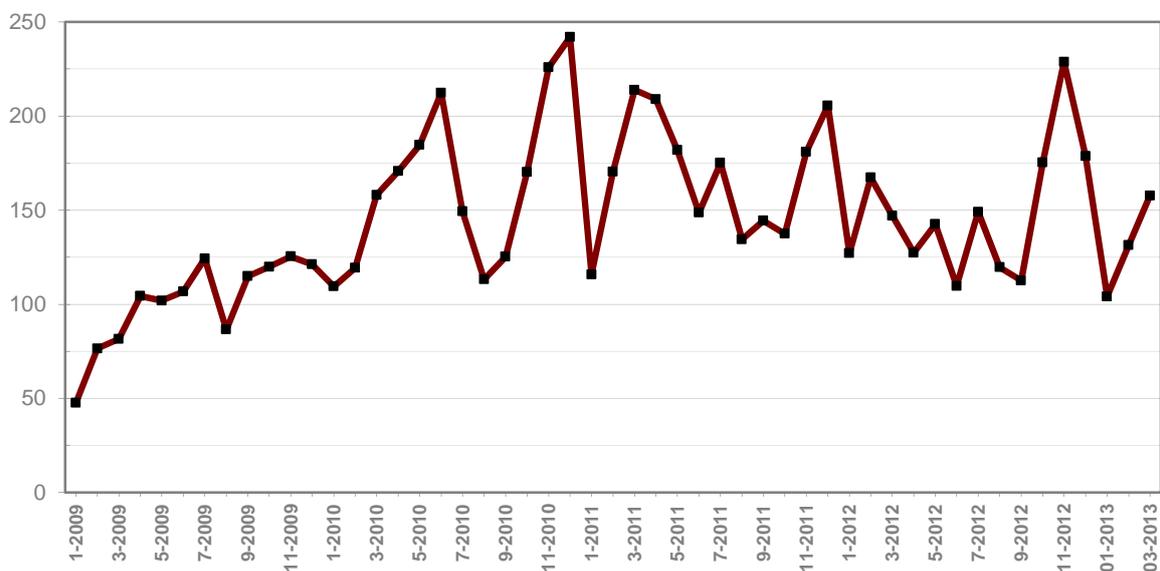
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

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

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

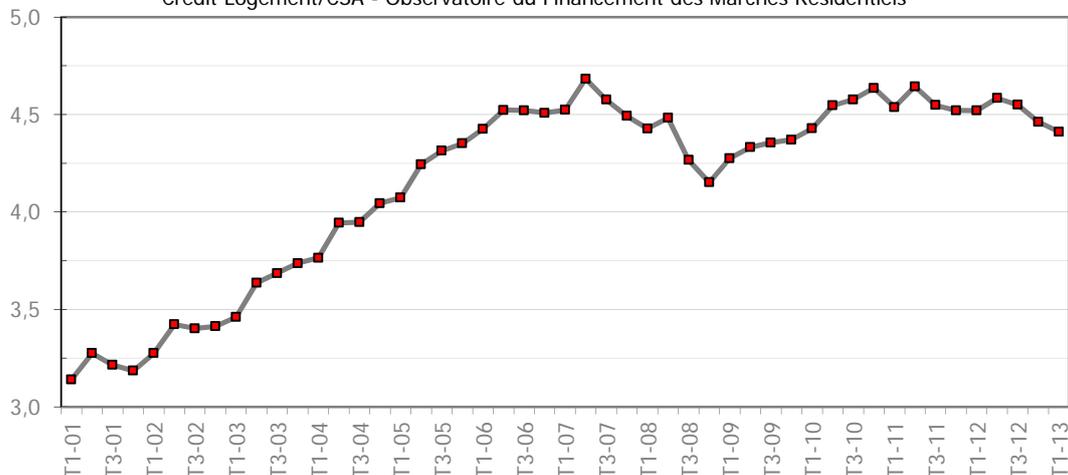


Mais au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est accélérée : avec - 32.6 % durant le trimestre. Aussi, la production s'affiche toujours en recul : - 11.3 % en rythme annuel (en année glissante) ... en raison d'une fin d'année 2012 atypique (fin annoncée du dispositif « Scellier », nouveau recalibrage du PTZ+, passage à la RT2012) et d'un recours accru à l'endettement.

➔ **Le marché de l'ancien**

**Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché de l'ancien**

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



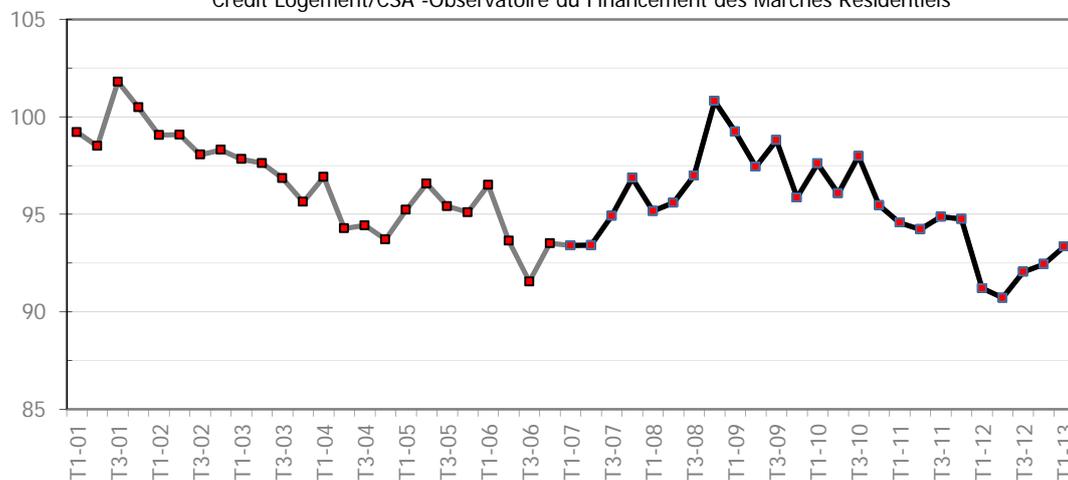
Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens amorcée en 2011 se poursuit (+ 0.4 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.4 % en 2012 et + 3.5 % en 2011). Le coût relatif des opérations était alors de 4.41 années de revenus au 1^{er} trimestre 2013 (contre 4.52 années de revenus au 1^{er} trimestre 2012).

Mais le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule fortement (- 7.0 % sur un an, depuis le début 2013, après + 4.2 % en 2012). Le marché de la revente reste en effet bloqué. En outre, alors que l'attentisme perdure, le niveau des taux d'intérêt incite à « l'économie » d'apport personnel.

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

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits paraît enrayée dans l'ancien : avec + 7.0 % durant le trimestre. Le recul de la production est donc maintenant moins fort que par le passé : - 24.1 % en rythme annuel (en année glissante).

**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

