



Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel

2^{ème} Trimestre 2012

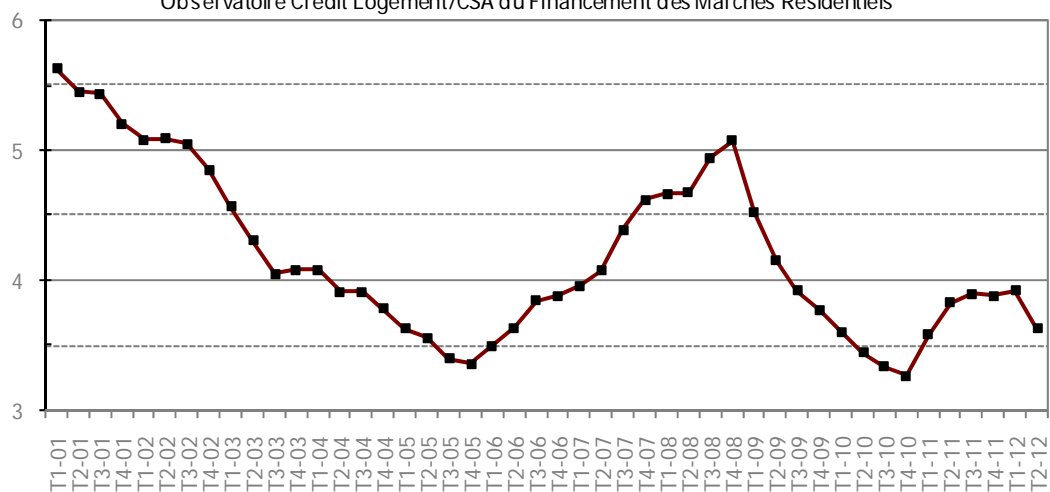
I. L'ensemble des marchés

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

Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels



Au 2^{ème} trimestre 2012, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.63 %, en moyenne (3.67 % pour l'accession dans le neuf et 3.61 % pour l'accession dans l'ancien).

À 3.95 % en février, les taux semblaient stabilisés depuis plus d'un semestre. Mais depuis mars 2012, les taux reculent : en s'affichant à 3.59 %, ils ont ainsi perdu 36 points de base en quatre mois et ils sont maintenant revenus à leur niveau de février 2011. Cette baisse des taux concerne l'ensemble du marché : elle s'observe sur le marché des travaux (3.64 % en juin contre 3.93 % en février), sur celui du neuf (3.61 % en juin contre 3.93 % en février) et sur celui de l'ancien (3.57 % en juin contre 3.97 % en février) et elle accompagne une réduction significative des durées moyennes des prêts octroyés.

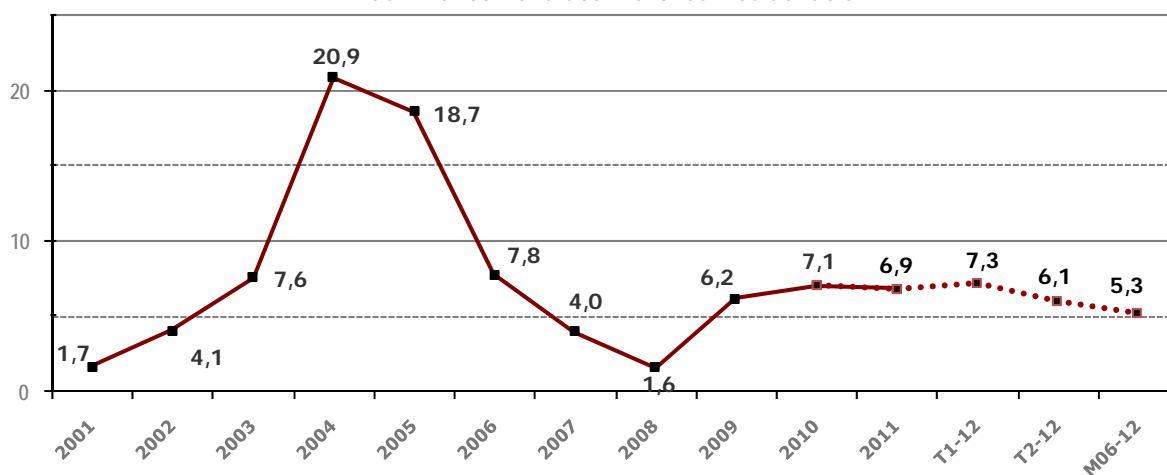
Aussi, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % s'établit à 81.0 % en juin 2012 contre 48.6 % au 1^{er} trimestre. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) redescend à 19.0 % en juin (respectivement 2.3 %) contre 51.4 % au 1^{er} trimestre (respectivement 8.3 %). La structure actuelle de la production ressemble maintenant à celle qui s'observait en 2010, lorsque les taux étaient à leur plus bas.

Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5 à 4,0	4,0 à 4,5	4,5 à 5,0	5,0 à 5,5	5,5 à 6,0	6,0 et +	Ensemble
Accession	2007	3,7	20,8	41,1	32,6	1,7	0,0	0,0	100,0
	2008	1,9	2,7	6,7	61,0	25,8	1,9	0,0	100,0
	2009	9,4	30,4	46,3	12,7	1,1	0,1	0,0	100,0
	2010	48,7	46,3	4,9	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	2011	15,8	42,9	36,5	4,6	0,1	0,0	0,0	100,0
	T1-12	10,6	38,0	43,1	8,1	0,2	0,0	0,0	100,0
	T2-12	24,6	51,6	20,5	3,3	0,1	0,0	0,0	100,0
	M06-12	30,8	50,2	16,7	2,3	0,0	0,0	0,0	100,0

Mais la part de la production réalisée à taux variableⁱ retombe : 5.3 % en juin 2012, contre 7.3 % au 1^{er} trimestre 2012. L'amélioration générale des conditions de crédit limite l'avantage de ce type de formule.

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

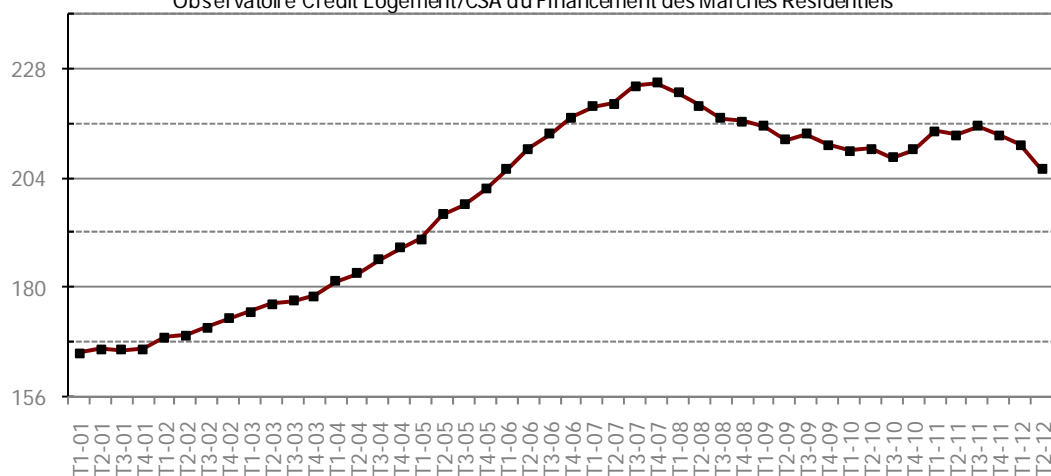
Source : Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels



➔ La durée des prêts bancaires accordés

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) Ensemble des marchés

Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels



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.

Au 2^{ème} trimestre 2012, la durée des prêts s'est établie à 206 mois (236 mois pour l'accession dans le neuf et 220 mois pour l'accession dans l'ancien).

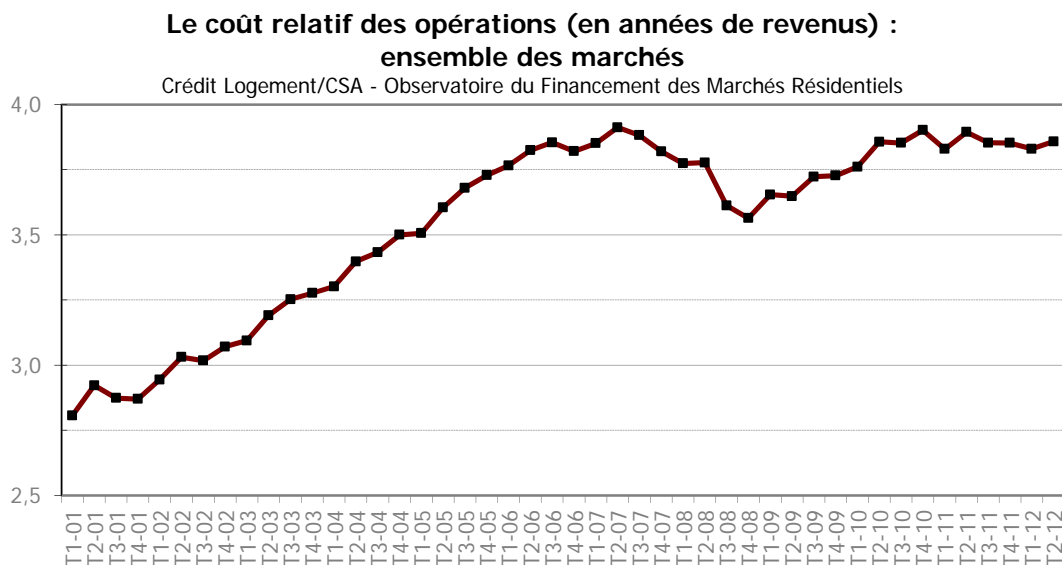
Dès octobre 2011, la durée moyenne avait diminué. Le recul brutal de la durée constaté en mars 2012 (208 mois contre 214 mois depuis le début de l'année 2011) a accompagné les difficultés d'un marché en forte baisse et confronté à la transformation de ses clientèles (suppression du PTZ+ dans l'ancien et recul de l'accession des ménages modestes sur tous les marchés). Les durées se stabilisent maintenant à bas niveau, aussi bien dans l'ancien (217 mois en juin 2012 contre 226 mois en moyenne en 2011) que dans le neuf (222 mois en juin 2012 contre 233 mois en moyenne en 2011).

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 comprise plus de 25 ans est 16.2 % en juin 2012 contre 24.7 % en 2011 (et même 32.7 % en 2007). Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 22.6 % de la production en juin 2012 contre 20.5 % en 2011 (et 14.4 % en 2007).

Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2007	3,4	11,0	22,4	30,5	29,1	3,6	100,0
	2008	3,7	12,3	23,2	31,3	26,7	2,8	100,0
	2009	4,4	13,5	25,6	30,1	25,4	1,1	100,0
	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,0	15,5	25,1	29,7	23,5	1,2	100,0
	T1-12	4,8	15,6	26,9	29,5	22,1	1,0	100,0
	T2-12	5,3	16,8	30,7	30,5	16,0	0,6	100,0
	M06-12	5,4	17,2	31,5	29,7	15,4	0,8	100,0

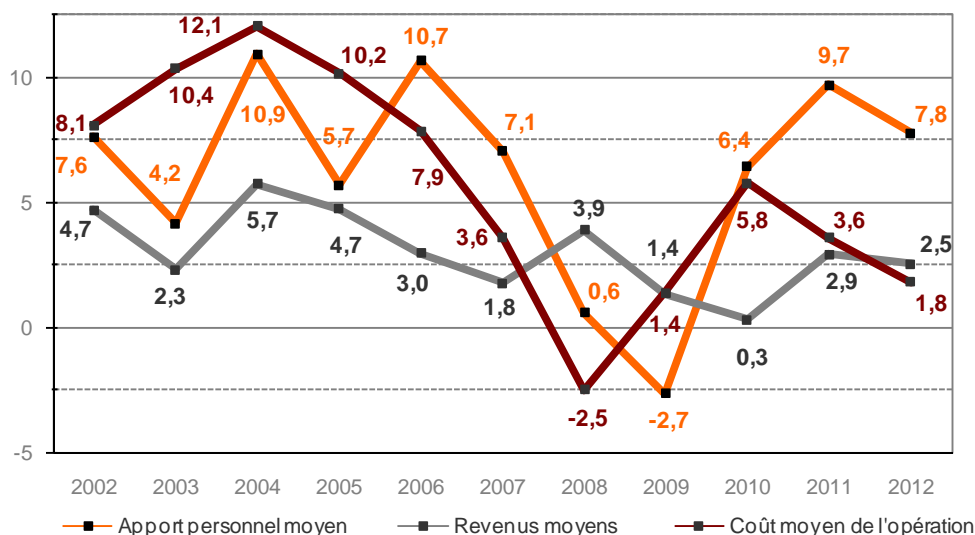
I.2. Les conditions d'expression de la demande

➔ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



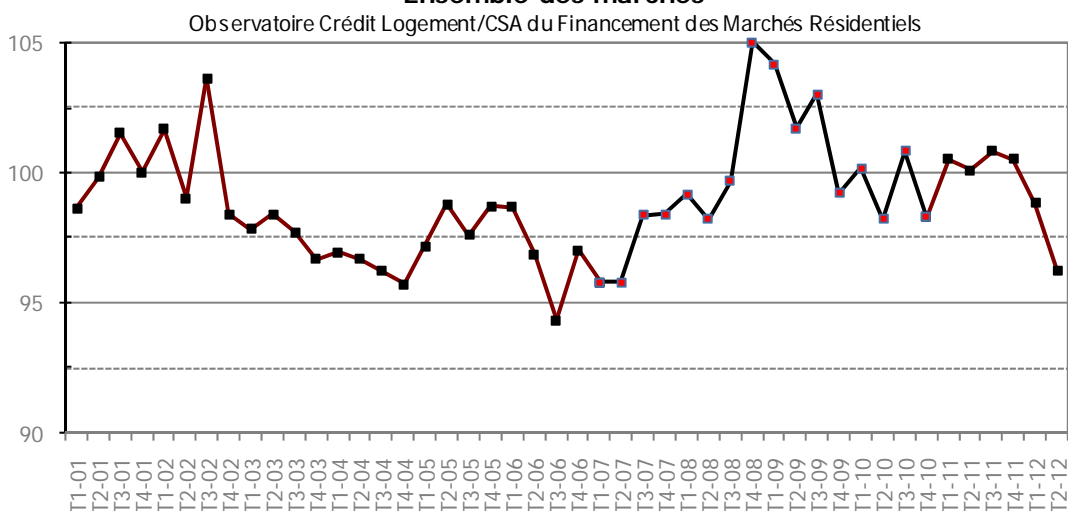
Depuis mars 2012, le coût relatif des opérations remonte : après une poussée en mai, il s'est établi à 3.86 années de revenus au 2^{ème} trimestre (3.85 années de revenus en juin). En fait, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme certes plus lent que par le passé (+ 1.8 % en 2012 après + 3.6 % en 2011 et + 5.8 % en 2010), mais la progression des revenus ralentit, 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+, rabotage du « Scellier »), l'apport personnel enregistre cependant une nouvelle progression (+ 7.3 % 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 (le retour de ménages plus aisés) et de la progression de l'apport personnel qui s'accompagne d'un recours moins intense au financement par endettement (un montant moyen en recul de 1.1 % en 2012 contre + 1.1 % en 2011 après + 6.8 % en 2010), l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade depuis le début de l'année 2012. La reconfiguration du PTZ+ y contribue largement.

I.3. L'activité du marché des crédits

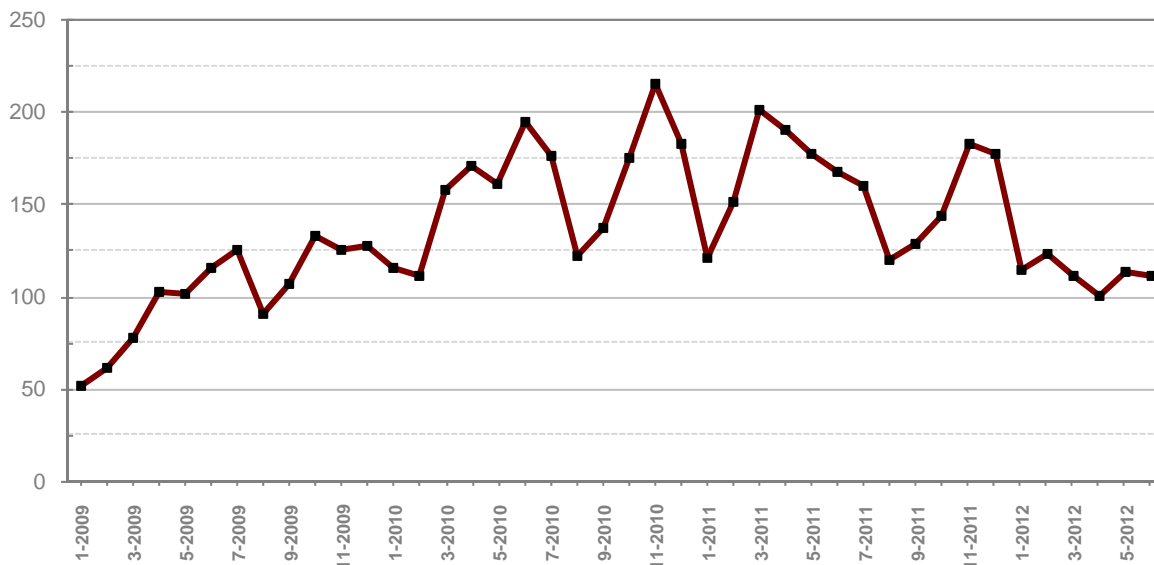
L'année 2012 n'a pas bien commencé. Dans un contexte économique morose, le contrecoup des anticipations de la fin 2011 a lourdement pesé sur le mois de janvier 2012 (- 35.3 %). La production s'est alors partiellement ressaisie en février (+ 7.7 %) : mais la demande reste déprimée et, sans soutien public majeur, la production a de nouveau reculé en mars (- 10.2 %) et en avril (- 9.7 %). Dans un contexte de baisse des taux sur les marchés financiers, les conditions de crédits se sont améliorées, exprimant la volonté des établissements de crédit de soutenir les marchés immobiliers, et la production s'est ressaisie en mai (+ 13.4 %). Mais le mois de juin, habituellement dynamique en matière d'offre de crédit, a rappelé qu'il ne s'agissait que d'une embellie : avec - 1.9 %, il reste profondément marqué par la morosité de la demande.

En juin 2012, le total des prêts accordés était ainsi en recul de 21.4 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 24.7 % en 2011, à la même époque. Ainsi la production du 2^{ème} trimestre est en

baisse de 39.2 % en glissement annuel. Bénéficiant de l'embellie constatée en mai, la contraction du marché s'est ralentie : le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2012 reste pourtant de 33.1 % (en glissement annuel).

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

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



I.4. La diversité des clientèles

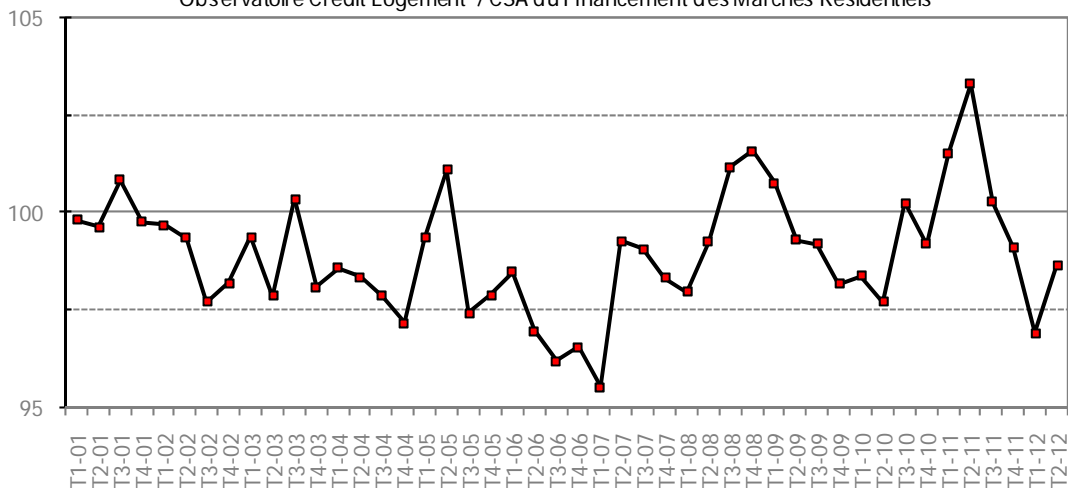
➔ Les ménages modestes (moins de 3 SMIC)

La remontée de l'indicateur qui s'est observée entre le 2^{ème} trimestre 2010 et le 2^{ème} 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.

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^{er} trimestre 2012 à un de ses plus bas niveaux observés depuis le début des années 2000.

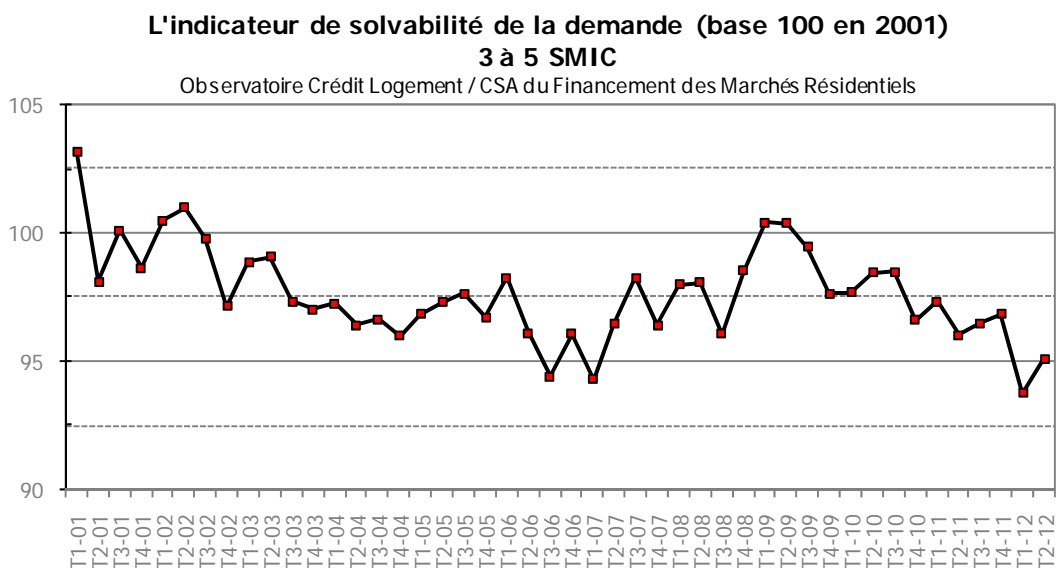
**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)
3 SMIC et moins**

Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels



L'amélioration des conditions de crédit constatée au 2^{ème} 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.

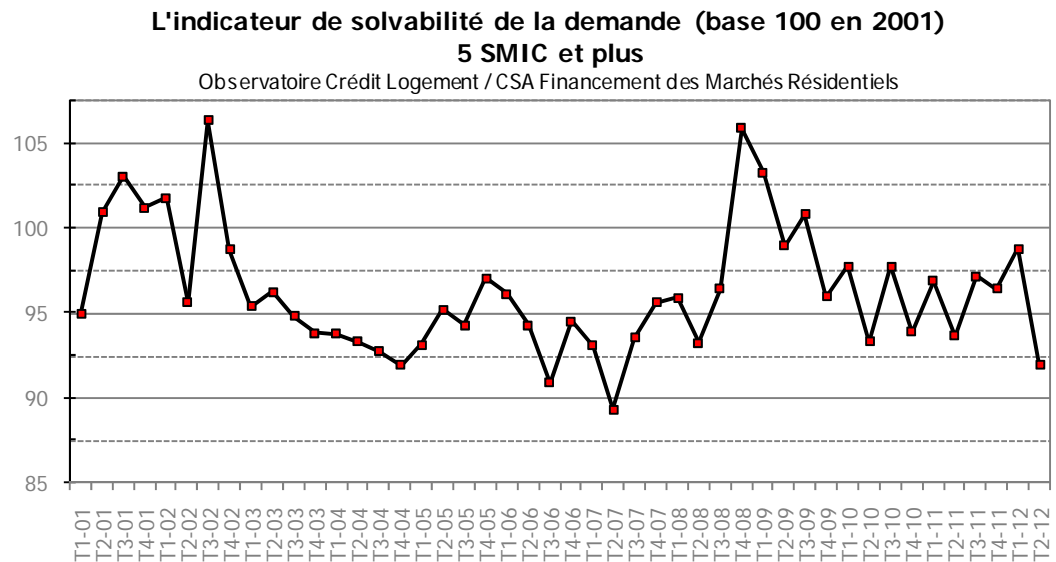
➔ **Les ménages aux revenus moyens (de 3 à 5 SMIC)**



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. Récemment, ni l'amélioration des conditions de crédit, ni la forte progression de l'apport personnel (+ 13.1 % en 2012, après + 6.4 % en 2011 et + 8.2 % en 2010) n'ont permis à l'indicateur de solvabilité des 3 à 5 SMIC de vraiment se ressaisir : il est vrai que le coût des opérations qu'ils réalisent progresse maintenant plus rapidement qu'en 2011 (+ 3.0 % en 2012 contre + 2.4 % en 2011).

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

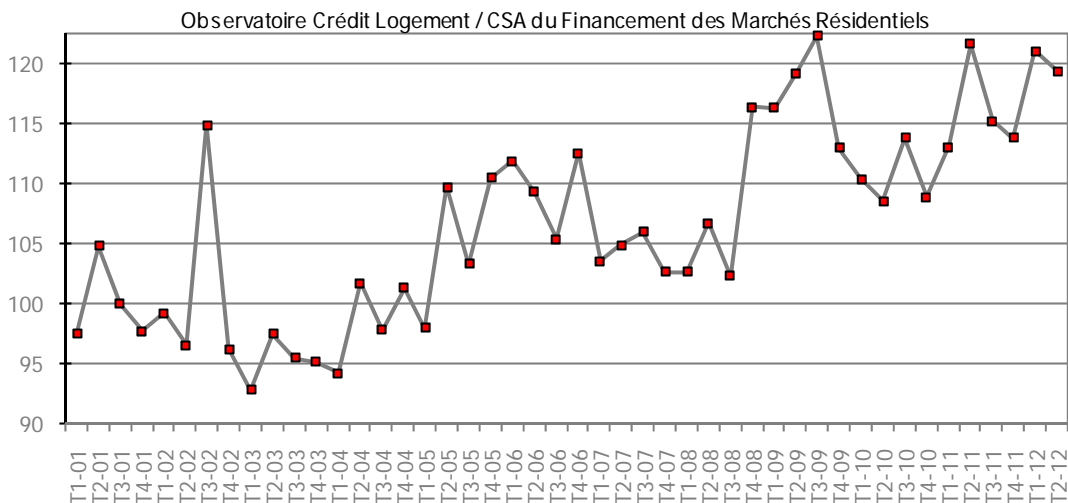


En dépit de la baisse des taux d'intérêt constatée dès la fin 2008, la remontée des coûts des opérations a pesé fortement sur la solvabilité des ménages aisés en 2010. Cette remontée qui s'est confirmée en 2011 (+ 4.7 % en 2011 après + 5.9 % en 2010) a pu cependant être compensée par la forte remontée de l'apport personnel (+ 13.0 % en 2011 après + 6.1 % en 2010). Mais depuis le début de l'été 2011, leur indicateur de solvabilité hésite, en dépit de l'embellie du début de l'année 2012 : le ralentissement de la hausse des prix 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 : + 3.7 %, l'illustre).

II. Les spécificités des marchés

➔ Le marché des travaux

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

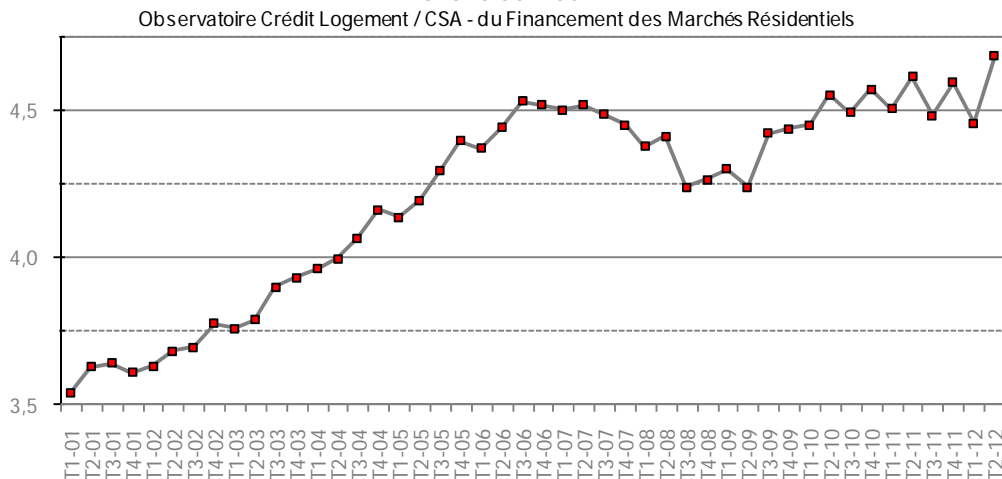


Dès la fin du printemps 2010, l'indicateur de solvabilité s'est redressé pour s'établir à haut niveau, au-delà des variations (parfois brutales) constatées d'un mois sur l'autre. L'amélioration observée au cours du 2^{ème} trimestre 2011 l'a d'ailleurs placé sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors.

Le niveau de l'indicateur s'est cependant dégradé durant l'été, sous l'effet de la hausse du coût des opérations réalisées. La remontée de l'indicateur observée au 1^{er} trimestre 2012 était de ce fait remarquable. Mais l'indicateur s'est de nouveau dégradé dès avril sous l'effet de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 2.2 % en 2012 après + 4.7 % en 2011) et d'une dégradation de l'apport personnel (- 7.3 % en 2012 après + 10.4 % en 2011). Pour autant, l'indicateur de solvabilité a bénéficié de l'amélioration récente des conditions de crédit et il reste sur un niveau élevé.

➔ Le marché du neuf

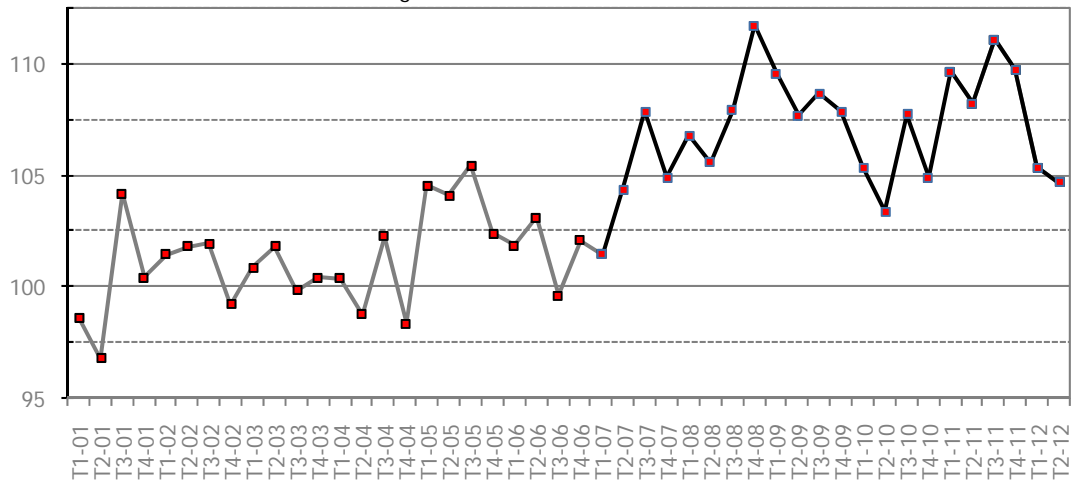
Le coût relatif des opérations (en années de revenus)
Marché du neuf



Le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf a connu une poussée à partir de l'été 2009. Il a alors progressé de manière irrégulière durant l'année 2010, en dents de scie, pour connaître un pic en novembre (4.67 années de revenus) : au 4ème trimestre 2010, le coût relatif s'est alors établi à 4.57 années de revenus.

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

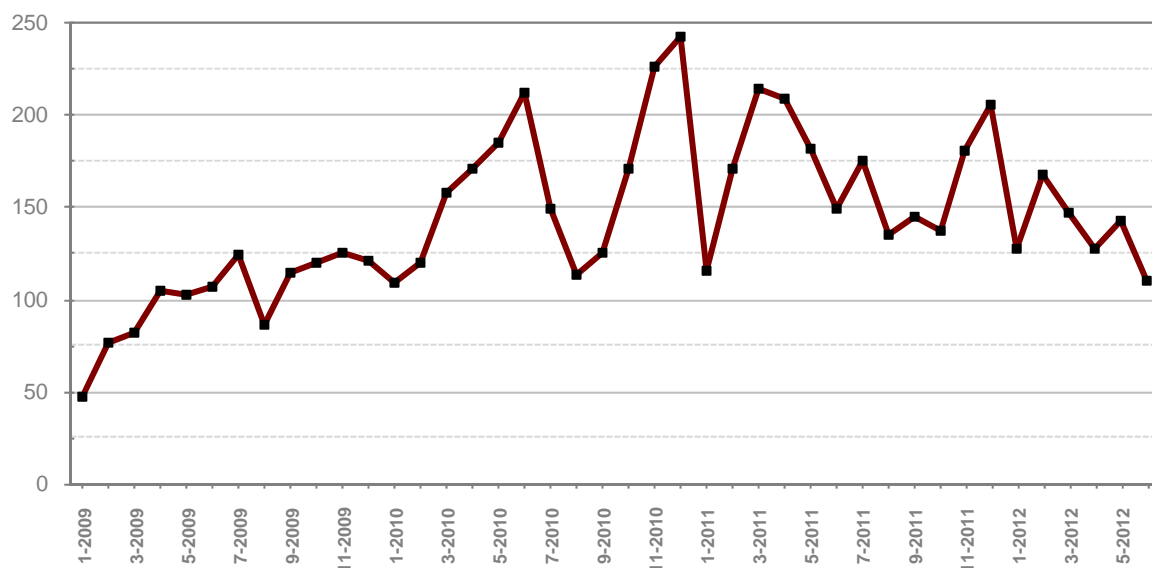
Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels



Durant toute l'année 2011, le coût relatif des opérations réalisées a continué sa progression en dents de scie : il était de 4.59 années de revenus au 4ème 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 (+ 2.9 % en 2011 après + 5.3 % en 2010). Pendant que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent un projet dans le neuf n'ont progressé que d'une manière plus modérée (+ 2.6 % en 2011 après - 1.1 % en 2010). Après un 1er trimestre 2012 de pause relative, le coût relatif a connu une nouvelle poussée au 2ème trimestre : 4.68 années de revenus (4.64 années en juin), le coût moyen des opérations progressant toujours assez vite (+ 2.7 % en 2012), alors que les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf reculent (- 0.3 % en 2012) sous l'effet de la transformation du marché et de contrecoup économique de la crise de la dette souveraine.

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

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



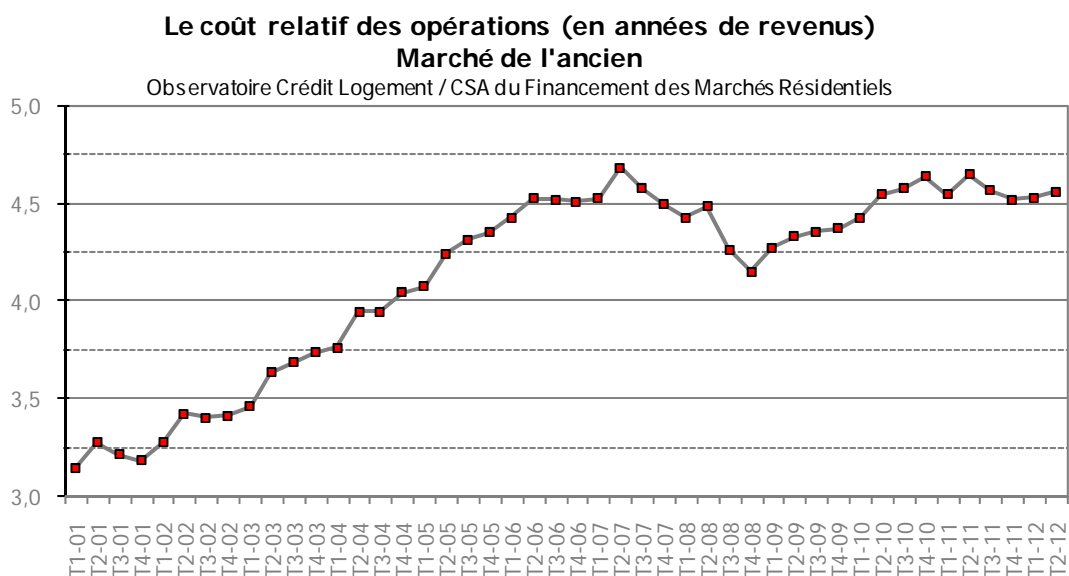
Cependant, depuis le début 2010, la remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages se poursuit (+ 11.1 % en 2012, après + 6.0 % en 2011 et + 5.4 % en 2010). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont en effet mieux dotées en apport personnel qu'elles ne l'étaient par le

passé. Pour autant, depuis le début de 2012, l'indicateur de solvabilité décroche, en réponse à la reconfiguration du PTZ+ : avec un PTZ+ maintenu mais revu à la baisse (suppression des tranches supérieures, réduction des différés des 1ères tranches) qui rend plus difficile les projets d'accession des ménages (les plus) modestes.

Dans ces conditions, la production de crédits a fortement chuté en janvier 2012, comme l'ensemble du marché : - 38.2 % par rapport au mois précédent. Le marché s'est cependant ressaisi en février (+ 31.6 %), une fois le contrecoup des anticipations de la fin 2011 absorbé. Mais dans un environnement fragilisé, avec PTZ+ reconfiguré, le marché a de nouveau reculé en mars (- 12.1 %) : la contraction du marché s'est alors poursuivie en avril (- 13.4 %). Le sursaut constaté en mai (+ 12.0 %) a été sans lendemain et le mouvement de recul a repris en juin (- 23.1 %).

En juin 2012, le total des prêts accordés était alors en recul de 12.9 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 25.4 % en 2011, à la même époque. Ainsi la production du 2^{ème} trimestre est en baisse de 29.6 % en glissement annuel. La contraction du marché se poursuit donc et le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2012 est de 21.0 % (en glissement annuel).

→ Le marché de l'ancien



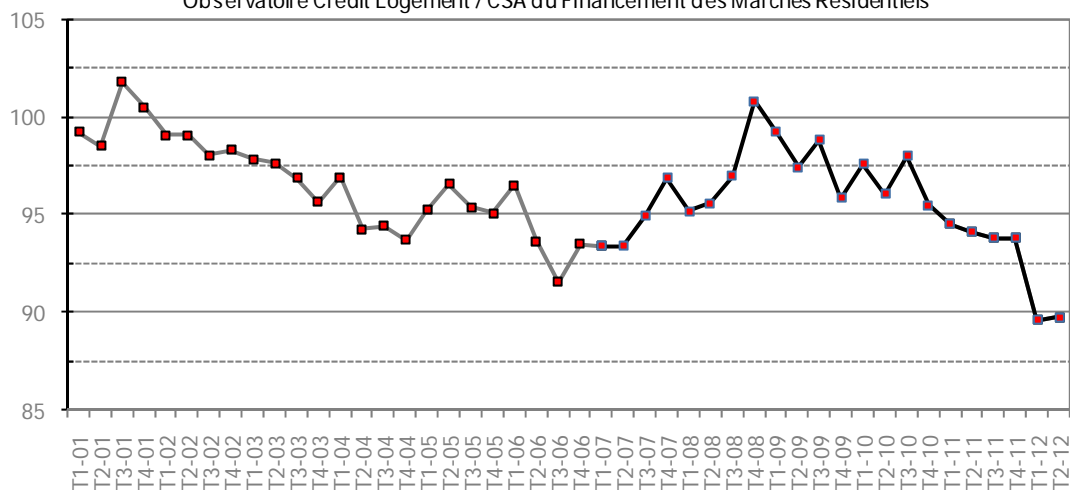
Au 1^{er} semestre 2011, la hausse du coût des opérations a ralenti : et durant l'été, avec le déclenchement de la crise de la dette souveraine et le repli sensible du marché de l'ancien, les prix des logements ont reculé. Le coût relatif s'était maintenu à haut niveau (4.69 années de revenus) jusqu'en juillet : il a décroché en août et en septembre (4.50 années de revenus), comme cela est fréquent (habituel), sur un marché moins actif durant l'été. Mais alors que le coût relatif se redresse habituellement à partir d'octobre, cette année il est resté stable : il était ainsi de 4.51 années de revenus en décembre. Il s'est maintenu à ce niveau en janvier puis en février 2012, pour remonter brutalement en mars (4.60 années de revenus). Il était de 4.56 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2012.

En effet, depuis le début 2012 les tensions sur les prix sont progressivement réapparues (+ 1.5 % en 2012 après + 3.7 % en 2011). Elles se sont d'ailleurs renforcées au cours du 2^{ème} trimestre (+ 1.9 % sur le trimestre).

Si les tensions sur les prix réapparaissent, en revanche le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien progresse toujours à un rythme soutenu (+ 7.5 % en 2012 après + 10.0 % en 2011). Mais avec la suppression du PTZ+ dans l'ancien, l'indicateur de solvabilité de la demande a brutalement décroché dès le début de l'année 2012, au point le plus bas que l'Observatoire a constaté depuis le début des années 2000.

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

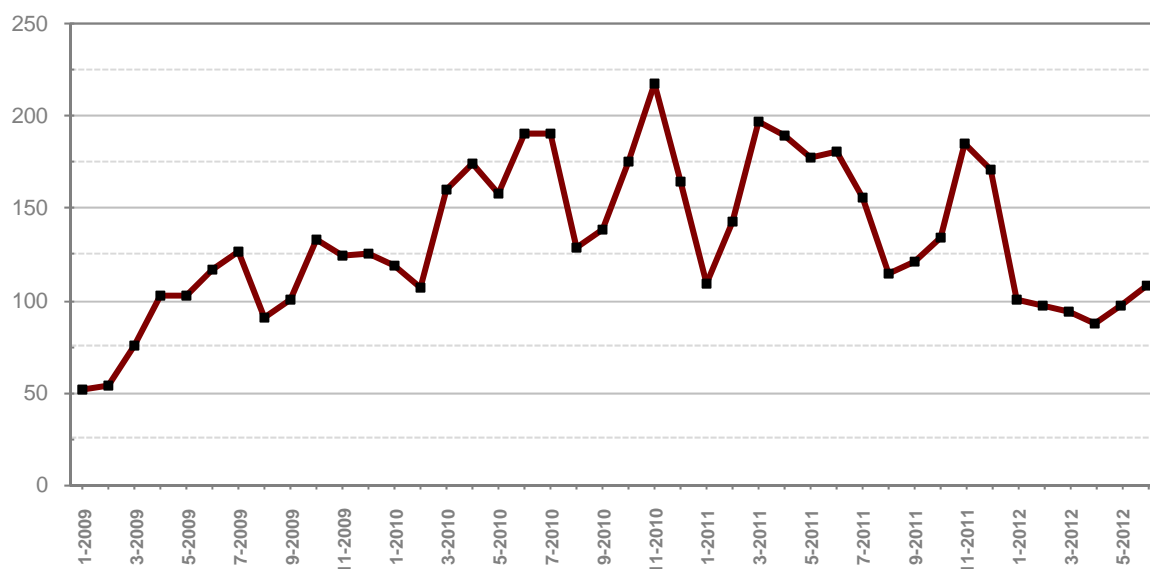
Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels



La suppression du PTZ+ dans l'ancien a, dans ce contexte, fortement affecté la demande des ménages modestes. Et la production de crédits a brutalement reculé, en janvier : avec - 41.4 % contre - 33.7 % en 2011 à la même époque, alors que les anticipations de la demande avaient été plus prononcées au 4^{ème} trimestre 2010 qu'elles ne l'ont été d'octobre à décembre 2011. La demande a de nouveau reculé en février (- 2.6 %) et en mars (- 3.6 %). Le recul s'est poursuivi en avril (- 7.4 %). Mais en mai, le marché s'est ressaisi (+ 11.2 %), sans pour autant retrouver son niveau du printemps 2011. Le marché a alors bénéficié de l'embellie saisonnière habituelle en juin (+ 12.0 %) : mais elle reste bien timide en comparaison de ce qui s'observe traditionnellement en juin.

L'indicateur d'activité : total des prêts accordés / marché de l'ancien (base 100 en 2009)

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



En juin 2012, le total des prêts accordés était de ce fait en recul de 27.0 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 24.8 % en 2011, à la même époque. Ainsi la production du 2^{ème} trimestre est en baisse de 46.4 % en glissement annuel. La contraction du marché est prononcée et le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2012 est de 41.3 % (en glissement annuel).