



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord trimestriel 4^{ème} Trimestre 2012

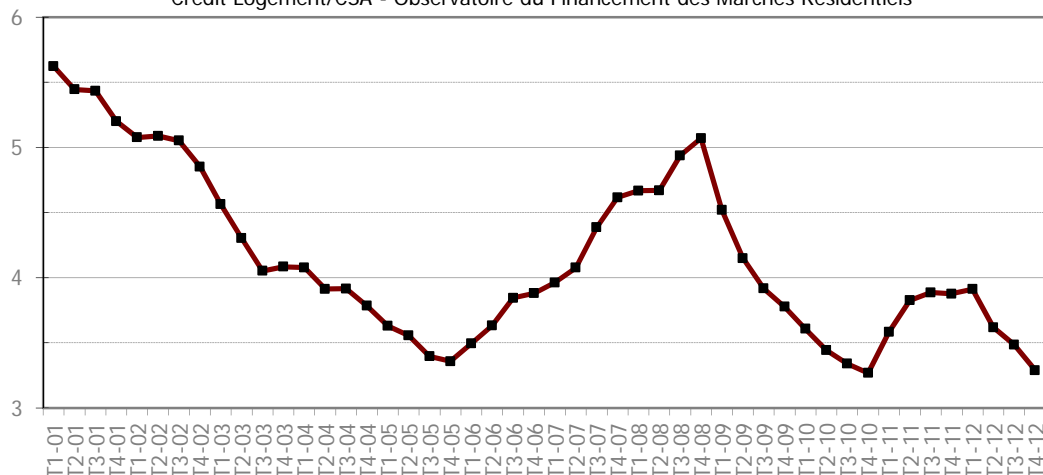
I. L'ensemble des marchés

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**

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 4^{ème} trimestre 2012, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.29 %, en moyenne (3.36 % pour l'accession dans le neuf et 3.29 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis mars 2012, les taux ont reculé de 73 points de base pour descendre à 3.22 % en décembre. Ils sont sous leur point bas de novembre 2010 (3.25 %). Cette baisse des taux concerne autant le marché des travaux (3.20 % en décembre contre 3.93 % en février) que celui de l'ancien (3.22 % contre 3.97 % en février). Mais aussi le marché du neuf (3.26 % contre 3.93 % en février), en dépit de durées moyennes des prêts octroyés qui restent élevées.

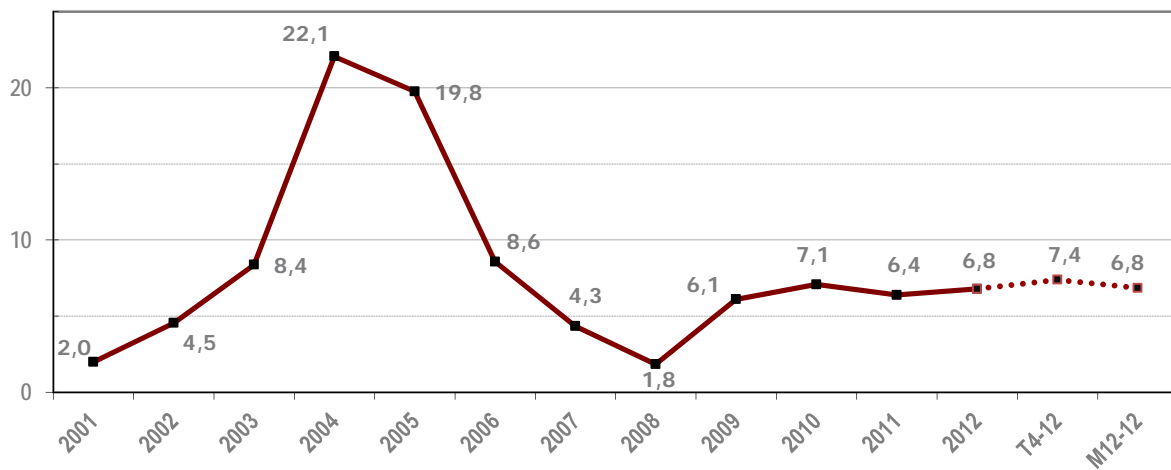
Aussi, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % s'établit à 95.7 % en décembre 2012 contre 60.7 % en 2011. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) redescend à 4.3 % en décembre (respectivement 0.3 %) contre 39.3 % en 2011 (respectivement 4.1 %). 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 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	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
	M12-12	73,2	22,5	4,0	0,3	0,0	0,0	0,0	100,0

Mais la part de la production réalisée à taux variableⁱ se maintient à bas niveau : 6.8 % en décembre 2012 (6.8 % en 2012), soit au niveau annuel moyen constaté depuis 2010.

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

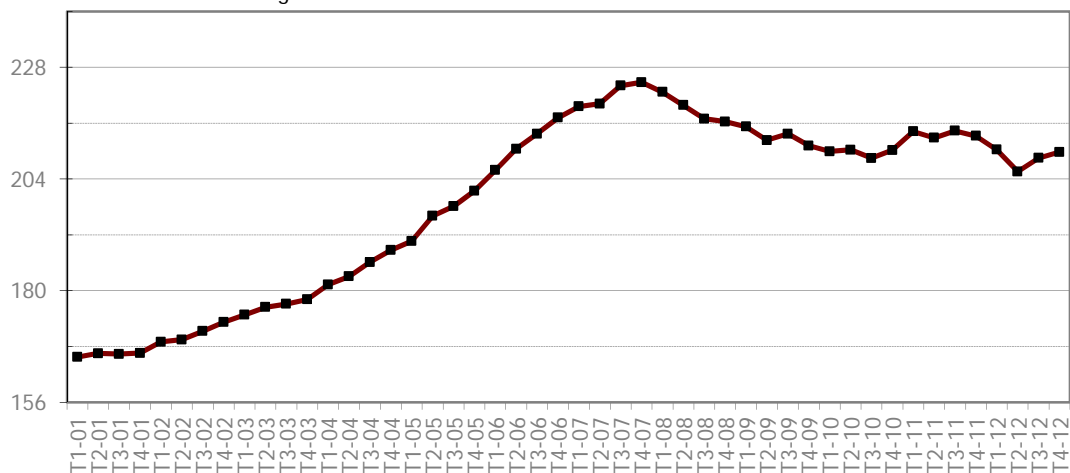
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



➔ 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 4^{ème} trimestre 2012, la durée des prêts accordés était de 210 mois en moyenne (242 mois pour l'accession dans le neuf et 222 mois pour l'accession dans l'ancien).

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.

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 stabilisées à bas niveau à la fin du printemps. Mais dès l'été, sur un marché déprimé, les durées se sont redressées pour s'établir finalement à 209 mois en décembre.

Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans est de 18.0 % en décembre 2012 contre 24.2 % en 2011 (et même 32.7 % en 2007). Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 21.0 % de la production en décembre contre 20.9 % en 2011 (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 1^{ère} moitié des années 2000 : en moyenne, 5.4 % entre 2000 et 2005 (0.1 % pour les plus de 30 ans). Les durées longues sont donc maintenant moins fréquentes qu'avant le déclenchement de la crise actuelle, mais elles n'ont pas disparu pour autant.

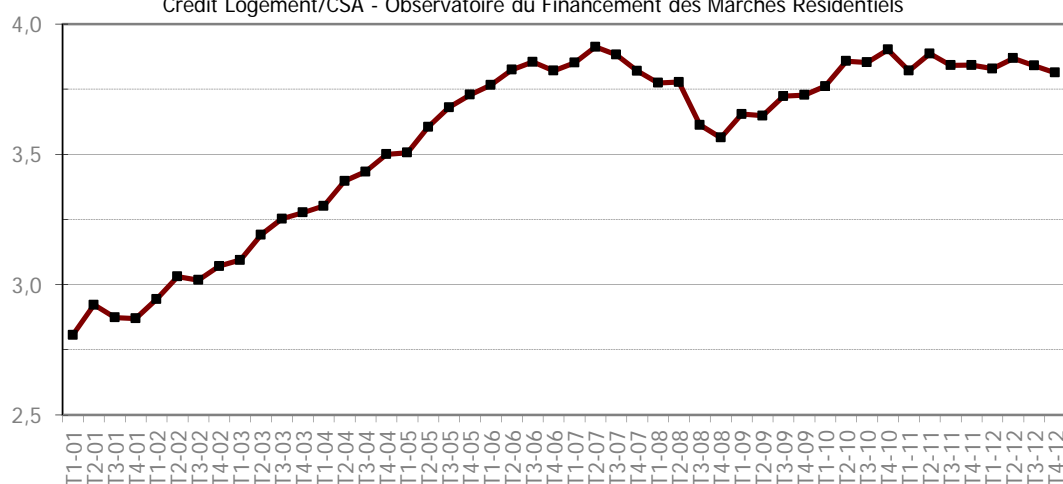
Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
Accession	2007	3,4	11,0	22,4	30,5	29,1	3,6	100,0
	2008	3,7	12,3	23,2	31,3	26,7	2,8	100,0
	2009	4,4	13,5	25,6	30,1	25,4	1,1	100,0
	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	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
	M12-12	4,5	16,5	29,9	31,1	17,5	0,5	100,0

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

→ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

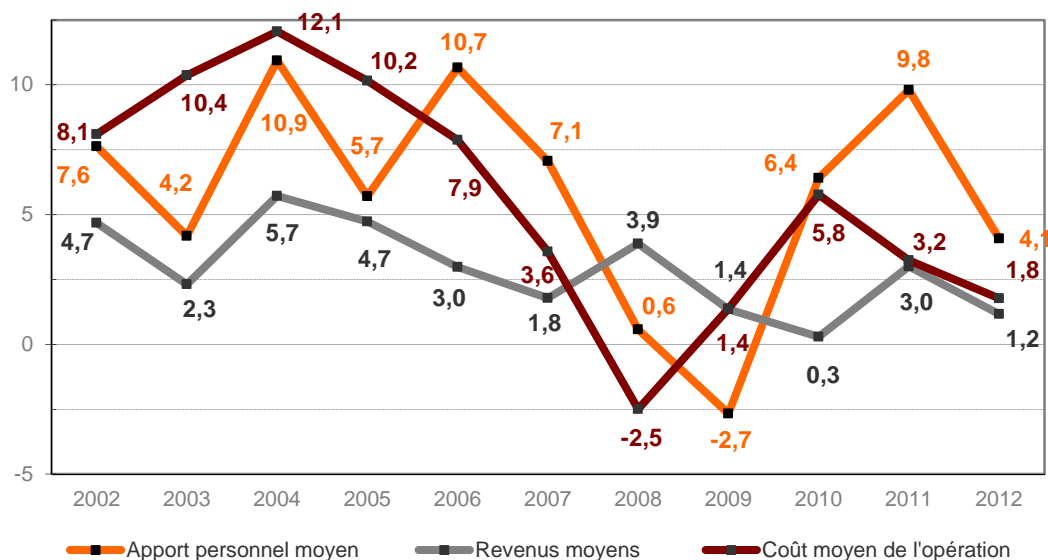
Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



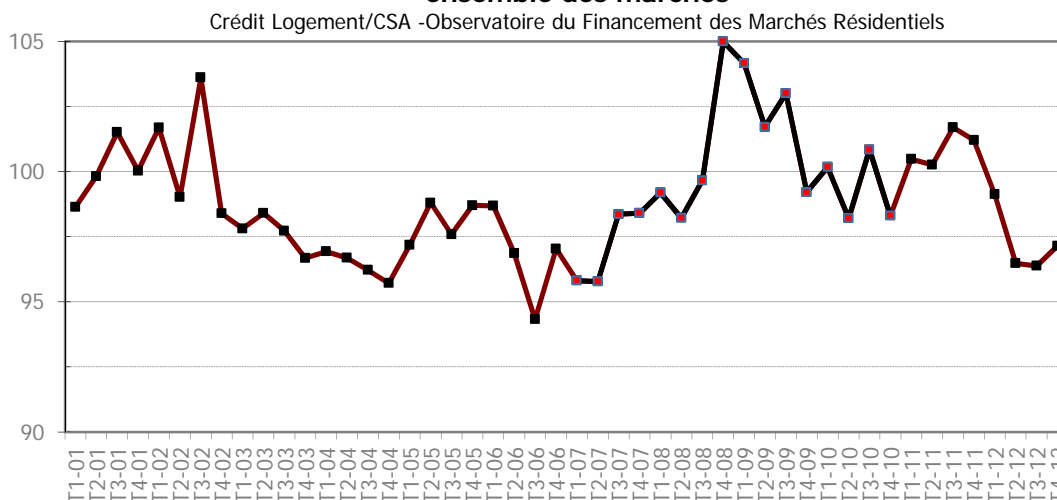
Après la poussée constatée en mai 2012, le coût relatif des opérations a lentement diminué depuis l'été. Il s'est établi à 3.81 années de revenus au 4^{ème} trimestre (3.81 années de revenus en décembre), contre 3.90 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2010. En fait, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme plus lent que par le passé (+ 1.8 % en 2012 après + 3.2 % en 2011 et + 5.8 % en 2010), d'autant que sur un marché particulièrement calme durant l'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 (+ 1.2 % en 2012 après + 3.0 % en 2010), en dépit de la transformation du marché (recentrage sur les clientèles plus aisées).

Dans le même temps, la progression de l'apport personnel a fortement ralenti en 2012 (+ 4.1 % en 2012 après + 9.8 % en 2011) : en dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, le blocage de la revente pèse sur les marchés 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 d'un recours moins intense au financement par endettement (+ 0.5 % en 2012 contre + 0.7 % 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 sans toutefois réussir à inverser le mouvement de baisse qui l'a 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. Et bien que les conditions de crédits soient très attractives, exprimant la volonté des établissements de crédit de soutenir les marchés immobiliers, le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1^{er} 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).

La production ne s'est pas ressaisie durant l'été. En septembre, alors que le marché retrouve habituellement de la vigueur avec la rentrée, la reprise a été très molle. Ainsi, durant le

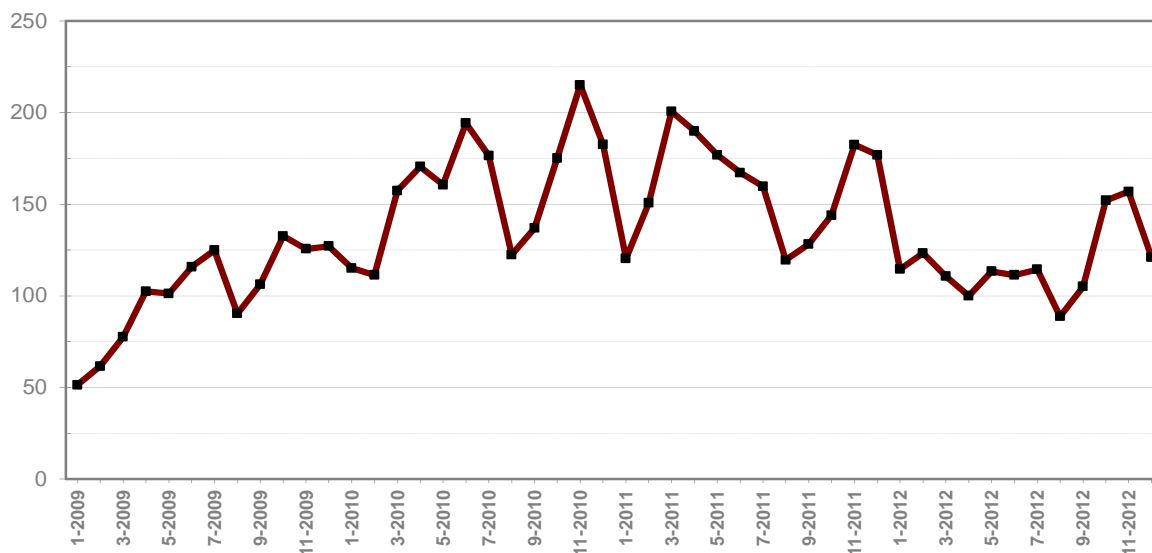
3^{ème} trimestre 2012, la production était en recul de 24.3 % en glissement annuel. Et en septembre, le total des prêts accordés étant alors en recul de 25.2 %, en rythme annuel (en année glissante).

En octobre et en novembre, la production de crédits s'est redressée, comme en 2011 à la même époque. Elle s'est de nouveau dégradée en décembre, comme cela est habituel à cette période de l'année. Durant le 4^{ème} trimestre 2012, la production était en recul de 14.6 % en glissement annuel.

En 2012, le total des prêts accordés a ainsi été en recul de 26.4 %.

**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



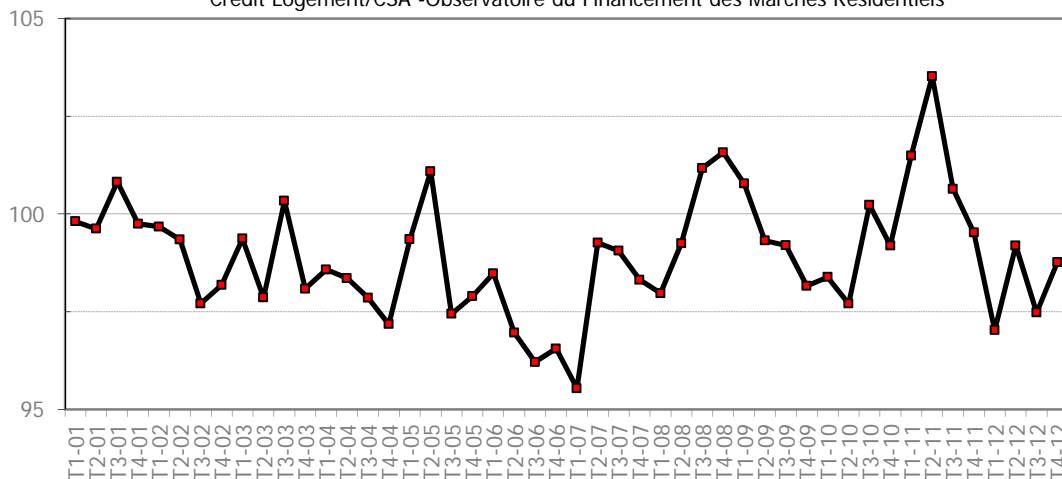
I.4. La diversité des clientèles

→ Les ménages modestes (moins de 3 SMIC)

La remontée de l'indicateur qui s'est observée entre le 2^{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.

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

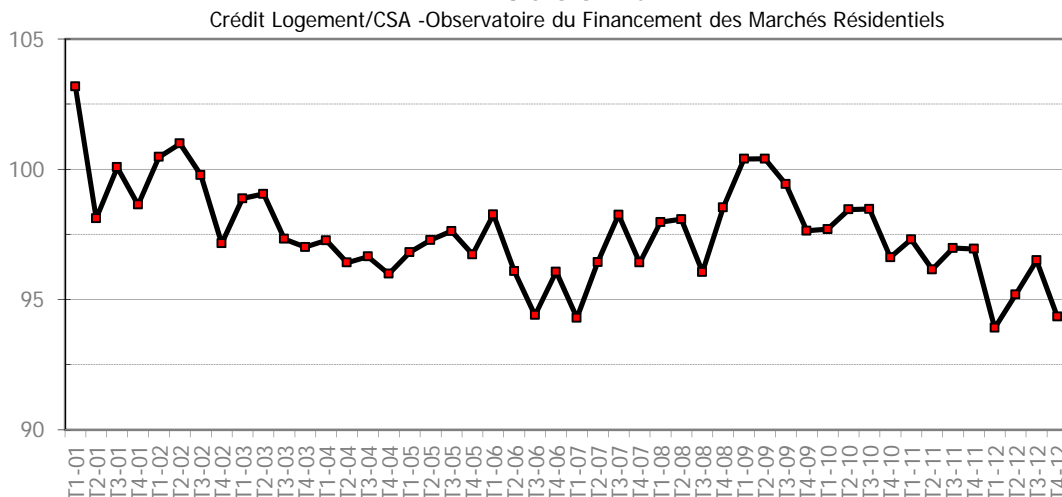


La reconfiguration du PTZ+ a particulièrement affectée ces ménages (très) modestes, notamment ceux qui nourrissaient un projet d'accession à la propriété. L'indicateur de solvabilité des moins de 3 SMIC a alors enregistré une chute sévère : il est redescendu au 1^{er} trimestre 2012 à un de ses plus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

L'amélioration des conditions de crédit constatée dès le 2^{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)**

**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 (+ 2.2 % 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 (+ 7.5 % en 2012, après + 7.0 % en 2011 et + 8.2 % en 2010) ont permis à l'indicateur de solvabilité des 3 à 5 SMIC de se ressaisir durant l'été : pourtant, le coût des opérations qu'ils réalisent progresse un peu plus rapidement qu'en 2011 (+ 2.8 % en 2012 contre + 2.2 % en 2011) et l'indicateur a nettement rechuté en fin d'année 2012.

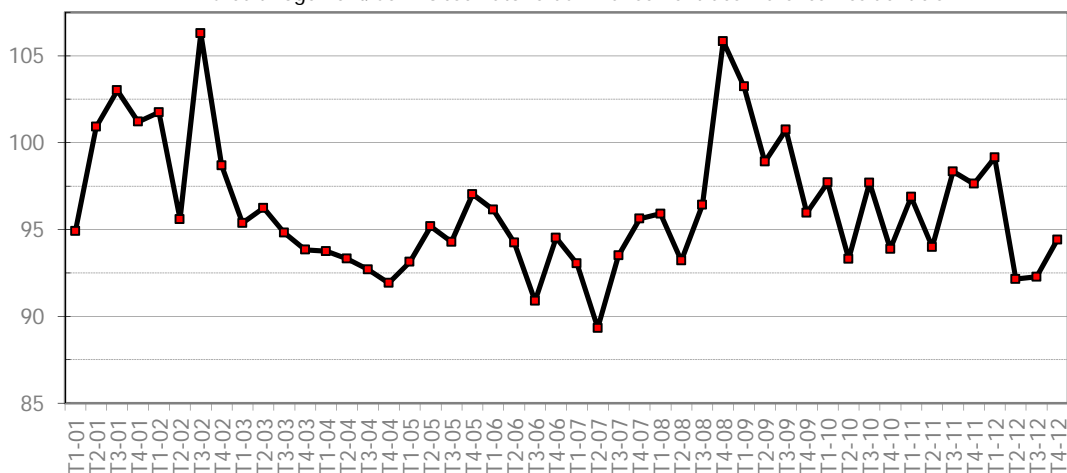
➔ **Les ménages aisés (5 SMIC et plus)**

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 poussée des prix qui s'est confirmée en 2011 (+ 4.1 % en 2011 après + 5.9 % en 2010) a pu cependant être compensée par la forte remontée de l'apport personnel (+ 12.5 % 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^{ème} trimestre. Le ralentissement de la hausse des prix (+ 1.0 % 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 : + 0.7 %, 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

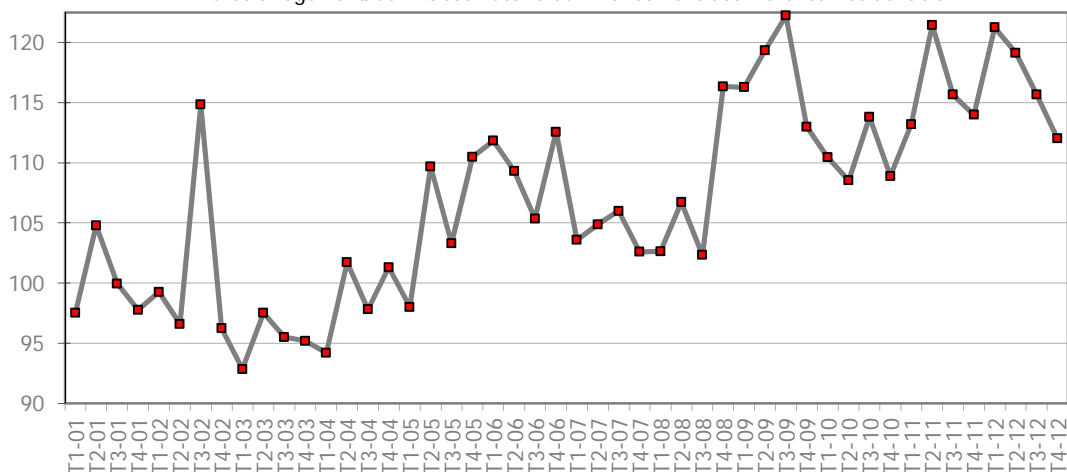


II. Les spécificités des marchés

→ 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^{er} trimestre 2012 était de ce fait remarquable.

Mais en dépit d'un ralentissement sensible de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 0.6 % en 2012 après + 4.4 % en 2011), l'indicateur se détériore depuis le printemps 2012 sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 7.3 % en 2012 après + 10.7 % en 2011). Même si l'indicateur de solvabilité n'a pas bénéficié de l'amélioration récente des conditions de crédit, il se situe encore sur un niveau élevé.

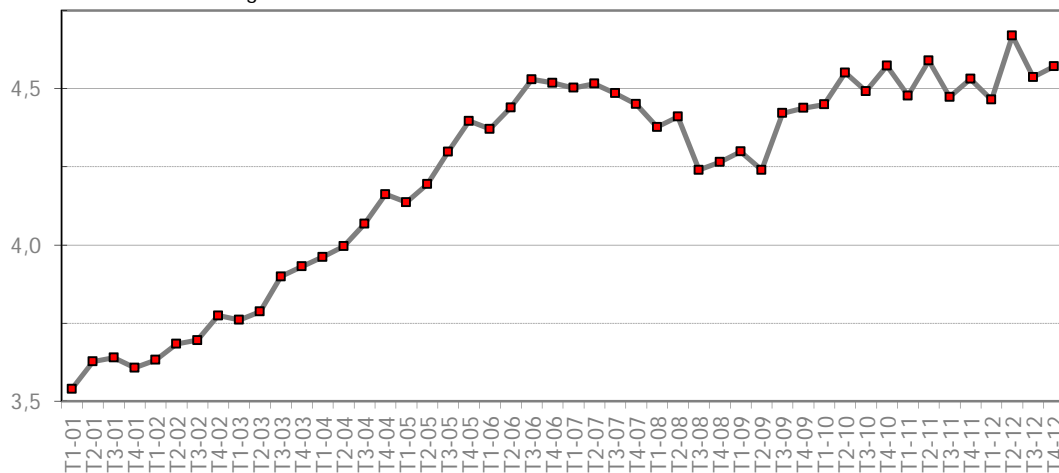
→ Le marché du neuf

Durant toute l'année 2011, le coût relatif des opérations réalisées a progressé en dents de scie : il était de 4.53 années de revenus au 4^{ème} trimestre (voire 4.70 années de revenus en décembre 2011, son niveau le plus élevé observé jusqu'alors). En effet, le rythme de progression du coût moyen des opérations a sensiblement ralenti (+ 2.3 % en 2011 après + 5.3 % en 2010), alors que les revenus des ménages qui réalisent un projet dans le neuf ont cru plus rapidement (+ 2.8 % en 2011 après - 1.1 % en 2010).

Après un 1^{er} trimestre 2012 de pause relative, le coût relatif a connu une nouvelle poussée au 2^{ème} trimestre : 4.67 années de revenus. Et même si ce pic a été gommé depuis, il s'établit néanmoins à 4.57 années de revenus au 4^{ème} trimestre (4.51 années de revenus en décembre). Le coût moyen des opérations augmente en effet toujours aussi 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.

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

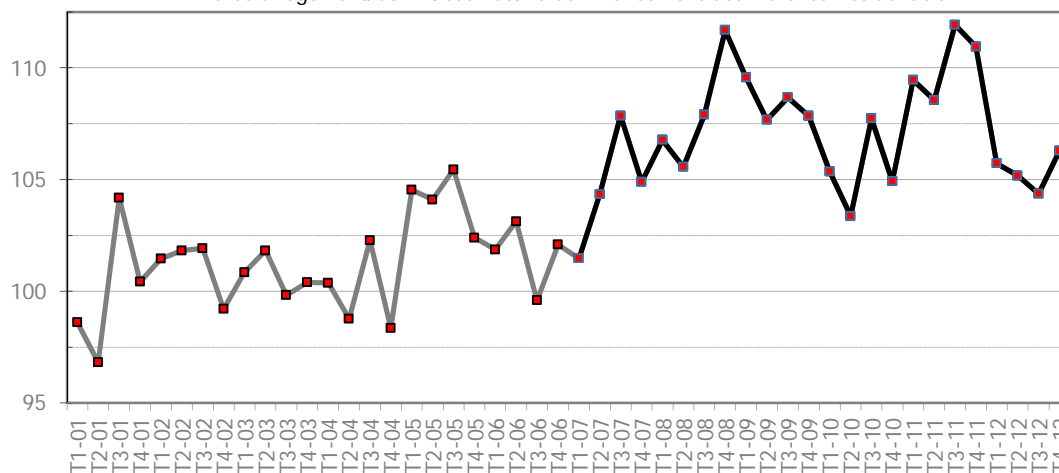
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Cependant, depuis le début 2010, la remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages se poursuit (+ 6.1 % en 2012, après + 4.8 % 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, dès le début de 2012, l'indicateur de solvabilité a décroché, en réponse à la reconfiguration du PTZ+. Un PTZ+ maintenu mais revu à la baisse (suppression des tranches supérieures, réduction des différés des 1^{ères} 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 un PTZ+ reconfiguré, le marché a reculé depuis, en dents de scie. La baisse de la production constatée sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2012 a ainsi été de 21.0 % (en glissement annuel). En juin 2012, le total des prêts accordés était en recul de 12.9 %, en rythme annuel (en année glissante).

Comme dans l'ensemble, le marché du neuf a frêmi en juillet, mais il est resté atone durant le reste de l'été et la reprise n'a pas eu lieu avec la rentrée de septembre. Ainsi, durant le 3^{ème} trimestre 2012, la production a été en recul de 16.0 % en glissement annuel. Et en septembre, le total des prêts accordés étant alors en recul de 19.0 %, en rythme annuel (en année glissante).

En octobre et en novembre, la production de crédits s'est redressée, comme en 2011 à la même époque. Elle a bénéficié de la fin annoncée du dispositif « Scellier » et de la réalisation par anticipation des accessions à la propriété avec PTZ+ qui ne seront plus éligibles en 2013. Et durant le 4^{ème} trimestre 2012, la production a augmenté de 11.3 % en glissement annuel.

En 2012, le total des prêts accordés a toutefois été en recul de 11.5 %.

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

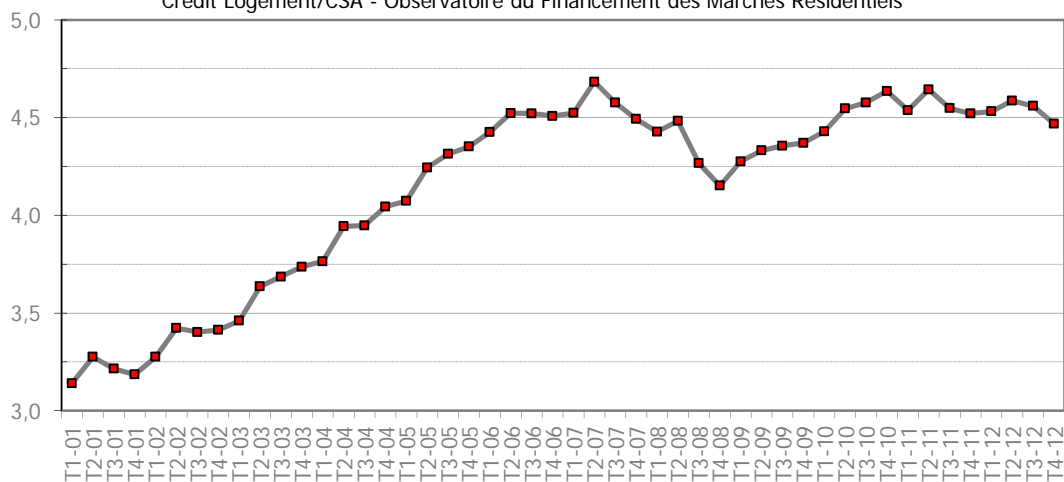
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



➔ **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

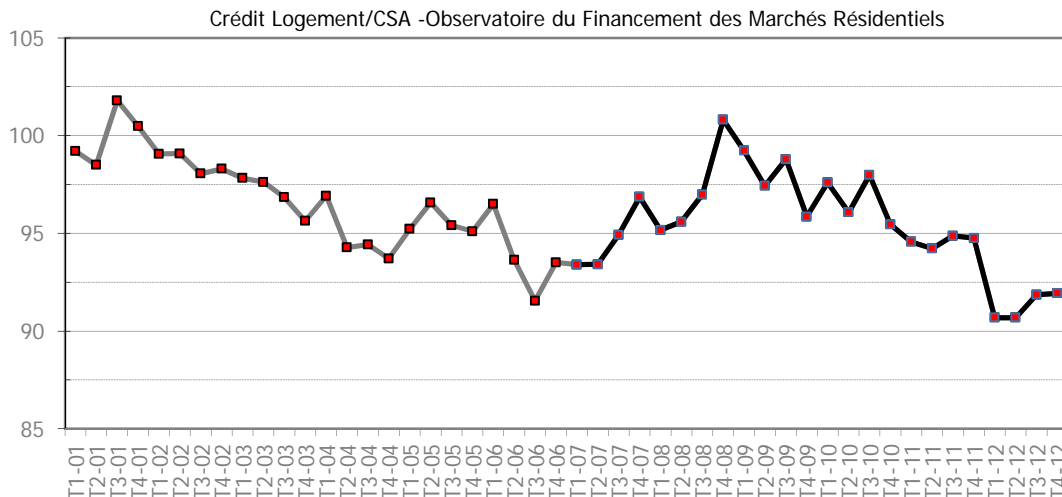


Après la baisse des prix des logements anciens observée durant le 2nd semestre 2011, les tensions sur les prix sont réapparues depuis février 2012. La hausse a alors été de 1.6 % en 2012 (après + 3.5 % en 2011 et + 6.8 % en 2010). Le coût relatif des opérations était alors de 4.47 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2012 (4.46 années de revenus en décembre 2012).

Si les tensions sur les prix sont réapparues, en revanche le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien progresse toujours, mais moins vite que par le passé (+ 4.0 % en 2012 après + 10.5 % en 2011 et + 8.7 % en 2010). Aussi, 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 pourtant 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 le début de l'année 2012, 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^{er} semestre 2012 a alors été de 41.3 % (en glissement annuel). En juin 2012, le total des prêts accordés était en recul de 27.0 %, en rythme annuel (en année glissante).

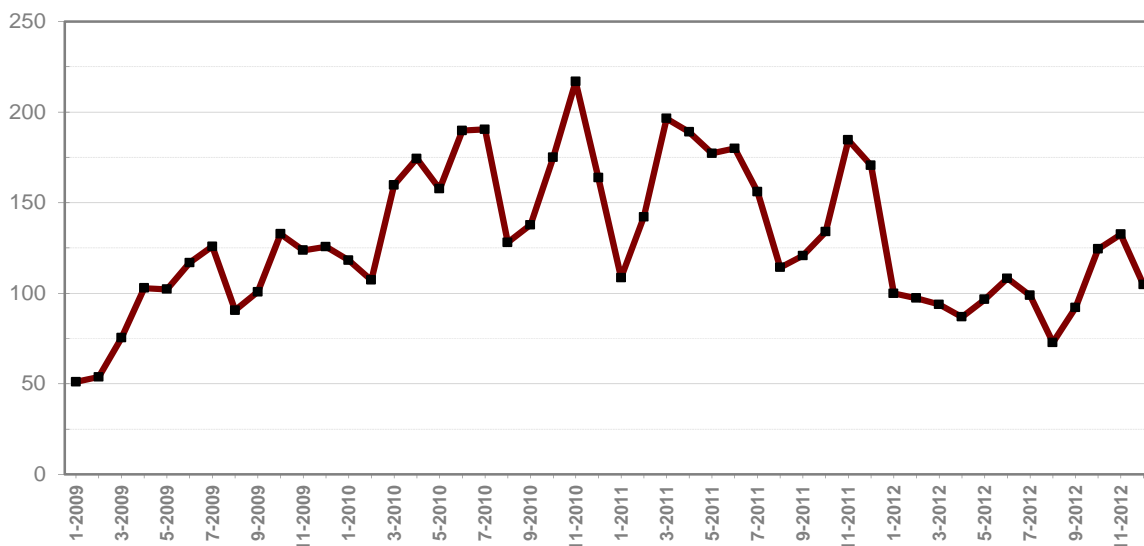
**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) :
marché de l'ancien**



Comme dans l'ensemble, le marché a frêmi en juillet, mais il est resté atone durant le reste de l'été et la reprise n'a pas eu lieu avec la rentrée de septembre. Ainsi, durant le 3^{ème} trimestre 2012, la production a été en recul de 32.6 % en glissement annuel. Et en septembre, le total des prêts accordés était en recul de 31.2 %, 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



L'évolution de la production observée durant le 4^{ème} trimestre a confirmé l'effondrement du marché. Sur un marché bloqué depuis plus d'une année, la production a alors été en recul de 26.1 % en glissement annuel.

En 2012, le total des prêts accordés a finalement été en recul de 35.5 %.