

Institut CSA

Crédit  
Logement

L'Observatoire  
du Financement  
des Marchés  
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

**Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011**  
et les tendances récentes

Institut CSA

---

## **Tableau de bord trimestriel**

**Le marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011**

---

## Les données caractéristiques du marché

**selon le type de marché** : les évolutions du marché se poursuivent : recul des coûts des opérations dans l'ancien, hausse de l'apport personnel, maintien de durées élevées ...

4ème trimestre 2011	Part dans le marché (en %)	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)	
Ensemble du marché	100,0	62,2	199,1	150,6	24,4	3,9	214	3,88	
Marché du neuf <i>dont accession</i>	29,0 22,1	58,6 52,3	227,4 242,5	170,6 179,4	25,0 26,0	4,6 5,2	231 242	3,87 3,87	
Marché de l'ancien <i>dont accession</i>	62,8 59,4	58,2 55,4	234,0 241,5	172,4 176,2	26,3 27,0	4,5 4,8	226 229	3,92 3,93	
<hr style="border-top: 1px dashed #800000;"/>									
4ème trimestre 2010	Part dans le marché (en %)	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)	
Ensemble du marché	100,0	59,9	198,0	154,9	21,8	3,9	212	3,27	
Marché du neuf <i>dont accession</i>	29,0 22,1	57,7 51,6	222,9 237,5	173,8 181,3	22,0 23,7	4,6 5,1	226 233	3,27 3,27	
Marché de l'ancien <i>dont accession</i>	62,8 59,4	57,2 54,5	234,9 242,8	179,0 182,8	23,8 24,7	4,6 4,9	226 229	3,27 3,27	

Champ : seules opérations réalisées dans le secteur des prêts bancaires, soit 89,6 % de l'ensemble de la production de crédits immobiliers aux particuliers (2001-2010).  
Les crédits accordés sont répartis à raison de 29,0% sur le marché du neuf, 62,8% sur le marché de l'ancien et 8,2% sur le marché des travaux.

---

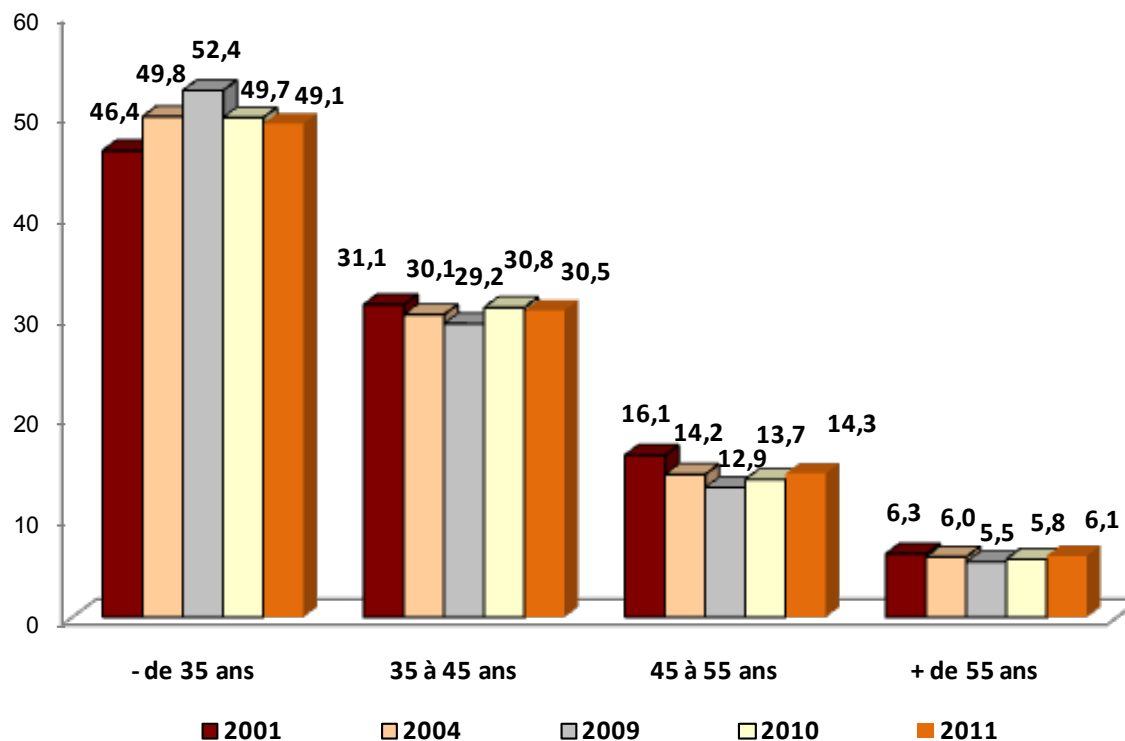
## **L'évolution des clientèles**

**L'ensemble du marché**

---

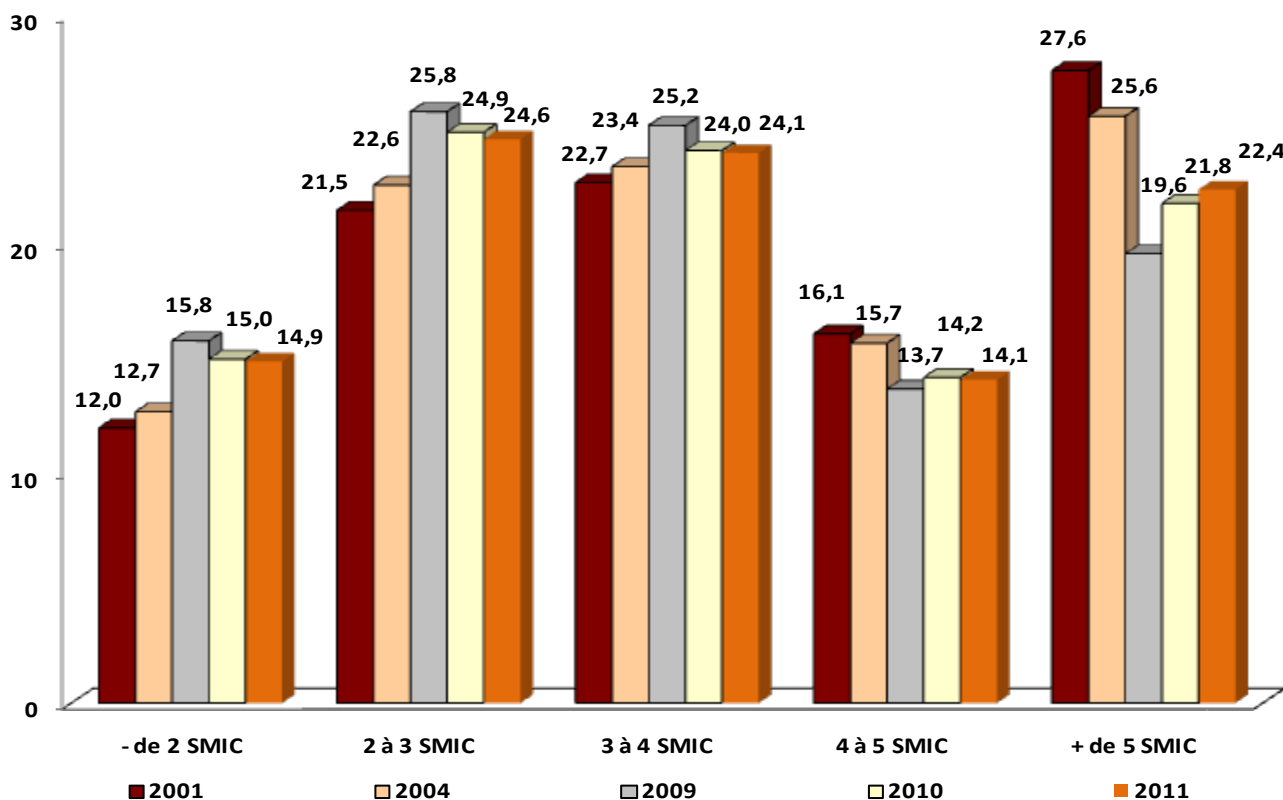
## La répartition des emprunteurs selon l'âge de la personne de référence

Depuis 2010, la reprise du marché s'est faite au détriment des clientèles les plus jeunes : et pour ces jeunes acheteurs, le repli s'est amplifié durant l'été 2011. Il s'est alimenté à raison du bouleversement du marché (déclenchement de la crise de la dette souveraine, annonce de la remise en cause du PTZ+ et nouveau raboutage du « Scellier »).



## La répartition des emprunteurs selon le niveau de revenu du ménage

Le bouleversement du marché s'accompagne du repli de la part des ménages modestes. Le mouvement s'est amplifié en fin d'année, avec la réalisation par anticipation des projets d'accession qui ne seront plus éligibles au PTZ+ en 2012 et des investissements locatifs privés avant le nouveau rabotage du « Scellier ».



---

## **Tableau de bord trimestriel**

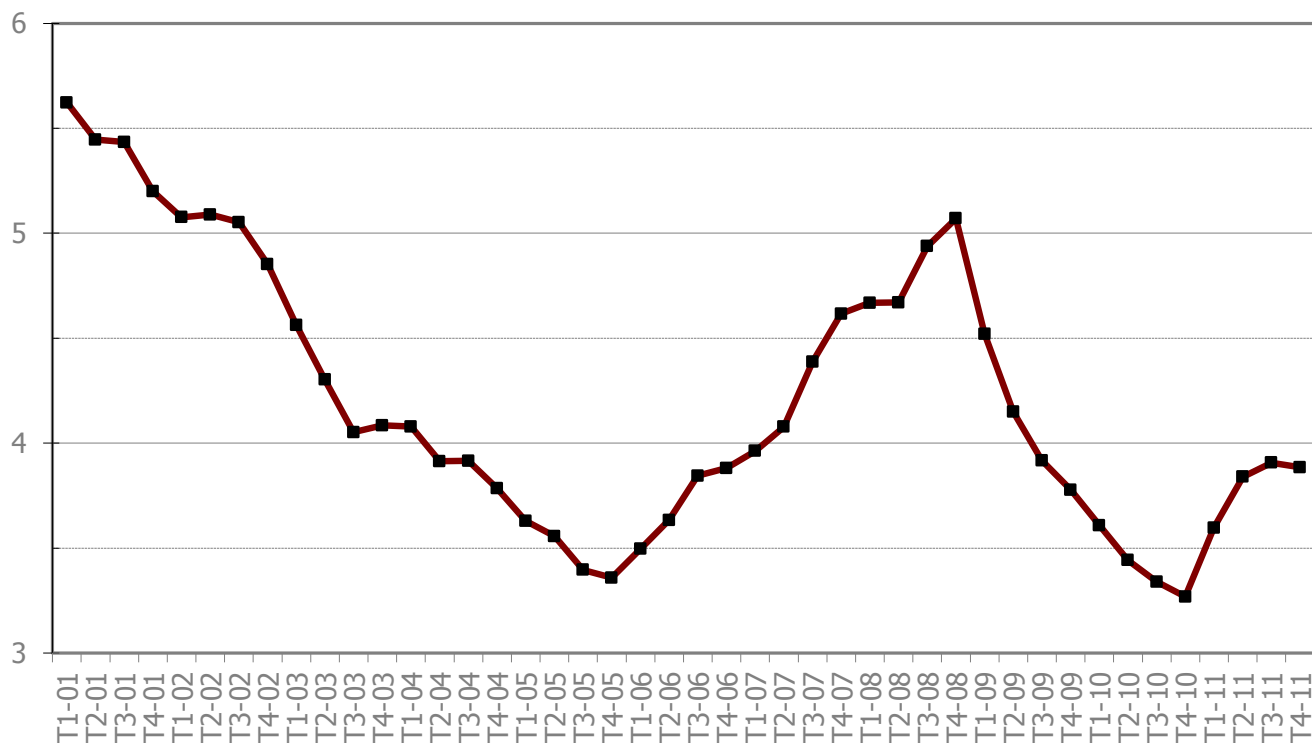
### **L'environnement des marchés les conditions de crédit**

---

## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

Après une remontée de 65 points de base entre novembre 2010 et juin 2011, les taux des prêts sont restés quasiment stables jusqu'en septembre : ils se sont ainsi établis à 3.91 % en moyenne au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre. En octobre, ils ont cependant reculé à 3.86 %, niveau auquel ils se sont maintenus en novembre. En décembre, les taux ont alors repris 8 points de base pour finir l'année à 3.94 % et donc légèrement dépasser le niveau auquel ils s'étaient fixés de juillet à septembre.



## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

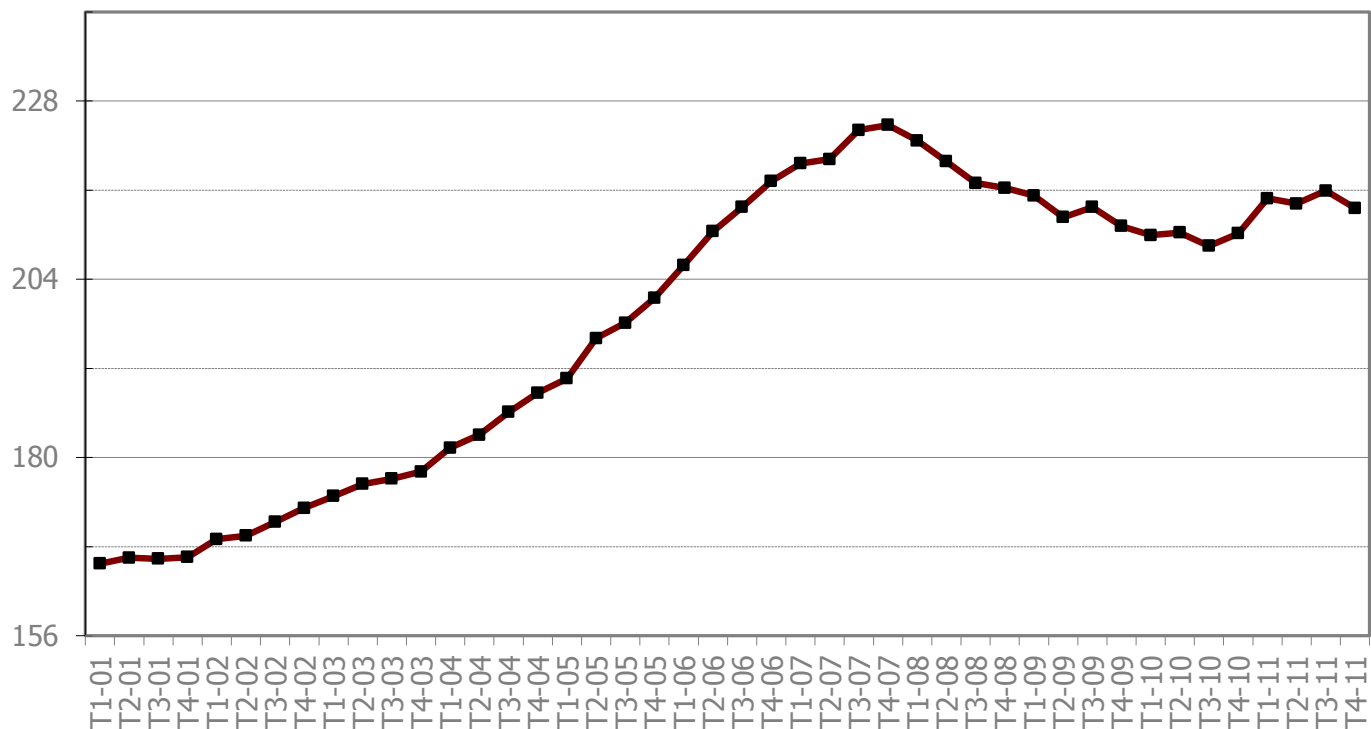
Avec la remontée des taux, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % a reculé : 47.2 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (voire 43.2 % en décembre) contre 95.0 % en 2010. Alors que la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) remontait rapidement : 52.8 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (respectivement 7.9 %) voire 56.8 % en décembre 2011 (respectivement 10.4 %) contre 5.0 % en 2010 (respectivement 0.2 %).

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	2001	0,3	1,4	1,7	10,0	51,6	31,4	3,6	100,0
	2002	0,7	2,8	5,3	33,9	49,5	7,4	0,4	100,0
	2003	8,8	17,9	45,4	23,8	3,9	0,2	0,0	100,0
	2004	20,5	23,7	45,2	9,5	1,0	0,0	0,0	100,0
	2005	45,0	46,1	8,3	0,3	0,2	0,0	0,0	100,0
	2006	20,5	56,2	22,4	0,9	0,1	0,0	0,0	100,0
	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	15,0	41,9	37,8	5,2	0,2	0,0	0,0	100,0
	T4-11	9,6	37,6	44,9	7,6	0,3	0,0	0,0	100,0
	M12-11	8,2	35,0	46,5	9,9	0,5	0,0	0,0	100,0

## La durée des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Après la remontée des durées constatée au début de l'année 2011, le 3<sup>ème</sup> trimestre avait bénéficié de leur stabilisation avec une durée moyenne de 216 mois. Mais depuis octobre, la durée moyenne diminue, pour retrouver en décembre (212 mois) le niveau qui était le sien au 2<sup>nd</sup> semestre 2009. La réduction des durées est la plus rapide pour les prêts à l'accession dans le neuf (242 mois en décembre contre 248 mois en juillet, avant que le mouvement ne s'amorce) : elle reste encore modérée pour les prêts à l'accession dans l'ancien (228 mois en décembre contre 229 mois en juillet).



## La durée des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La structure de la production répartie par durée à l'origine se déforme. Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production accordée avec une durée à l'origine comprise entre 20 et 30 ans est de 53.8 % au 4<sup>ème</sup> trimestre (52.9 % en décembre) contre 55.6 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Alors que les prêts de moins de 15 ans représentent 19.8 % de la production au 4<sup>ème</sup> trimestre (20.5 % en décembre) contre 18.7 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

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	2001	11,6	26,7	45,3	15,6	0,7	0,1	100,0
	2002	10,8	23,8	42,4	21,8	1,1	0,1	100,0
	2003	9,5	21,9	38,5	27,6	2,3	0,1	100,0
	2004	9,6	20,1	33,6	30,7	5,9	0,1	100,0
	2005	6,5	16,3	30,1	30,6	16,2	0,2	100,0
	2006	3,9	13,0	26,9	31,1	24,2	0,9	100,0
	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	4,8	15,2	24,8	29,8	24,1	1,2	100,0
	T4-11	4,8	15,0	25,0	29,7	24,1	1,3	100,0
	M12-11	4,8	15,7	25,5	30,5	22,4	1,2	100,0

---

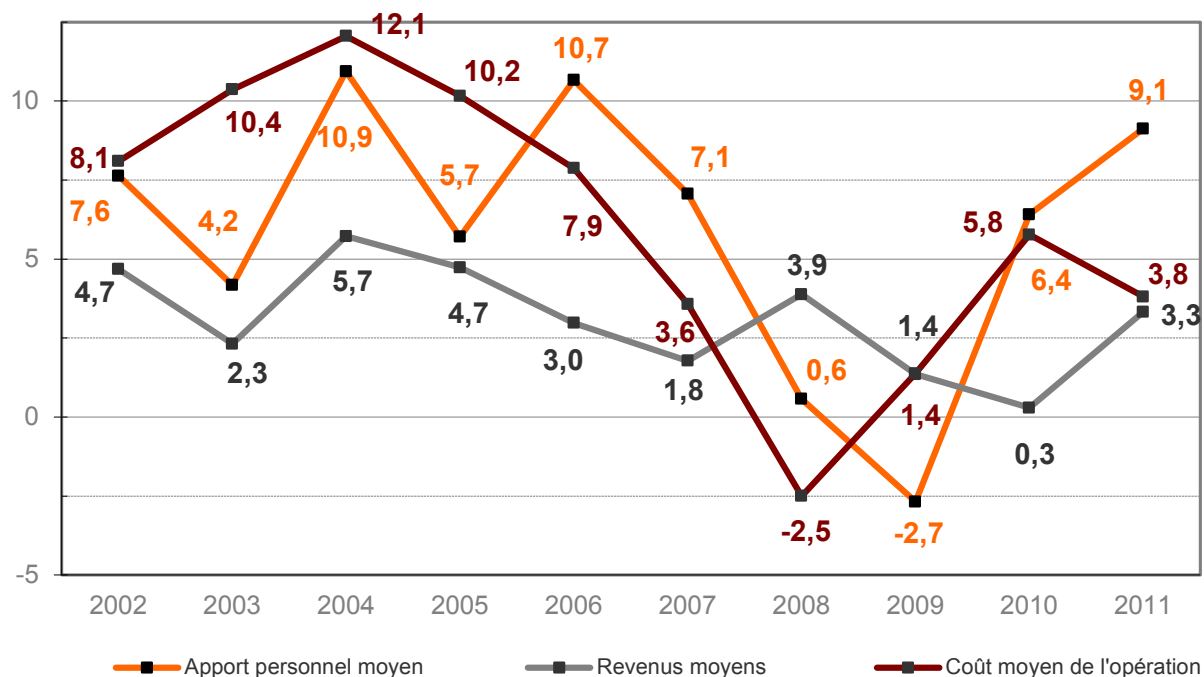
**Tableau de bord trimestriel**  
**Les conditions**  
**d'expression de la demande**

---

## Les taux de croissance annuels moyens (en %)

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

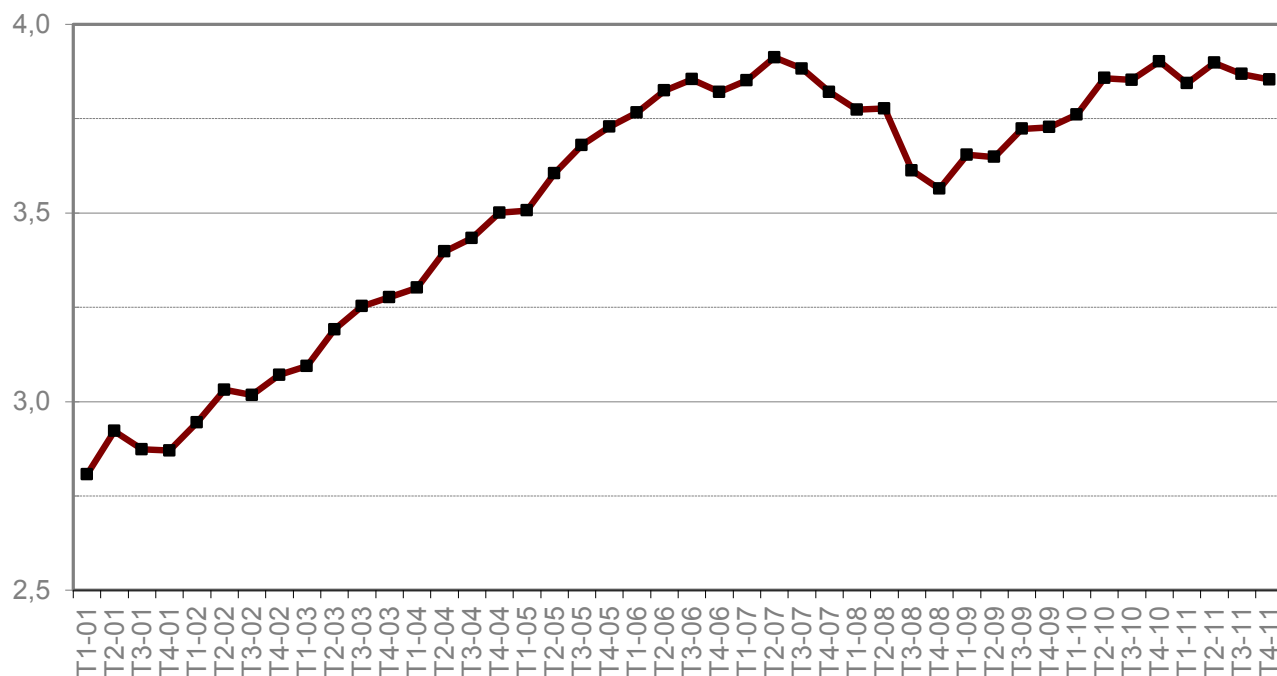
Après deux années de recul (impact de la crise et perturbations du marché – reconfiguration du PTZ+, raboutage du « Scellier »), les revenus des emprunteurs confirment leur remontée. Dans le même temps, l'apport personnel enregistre une nouvelle progression : redémarrage du marché de la revente, transformation des clientèles ... Ces évolutions « bouleversent » les équilibres des plans de financement des opérations. Aussi, alors que la progression des coûts des opérations ralentit, les ménages réduisent leur recours à l'endettement.



## Le coût relatif des opérations réalisées (en années de revenus)

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

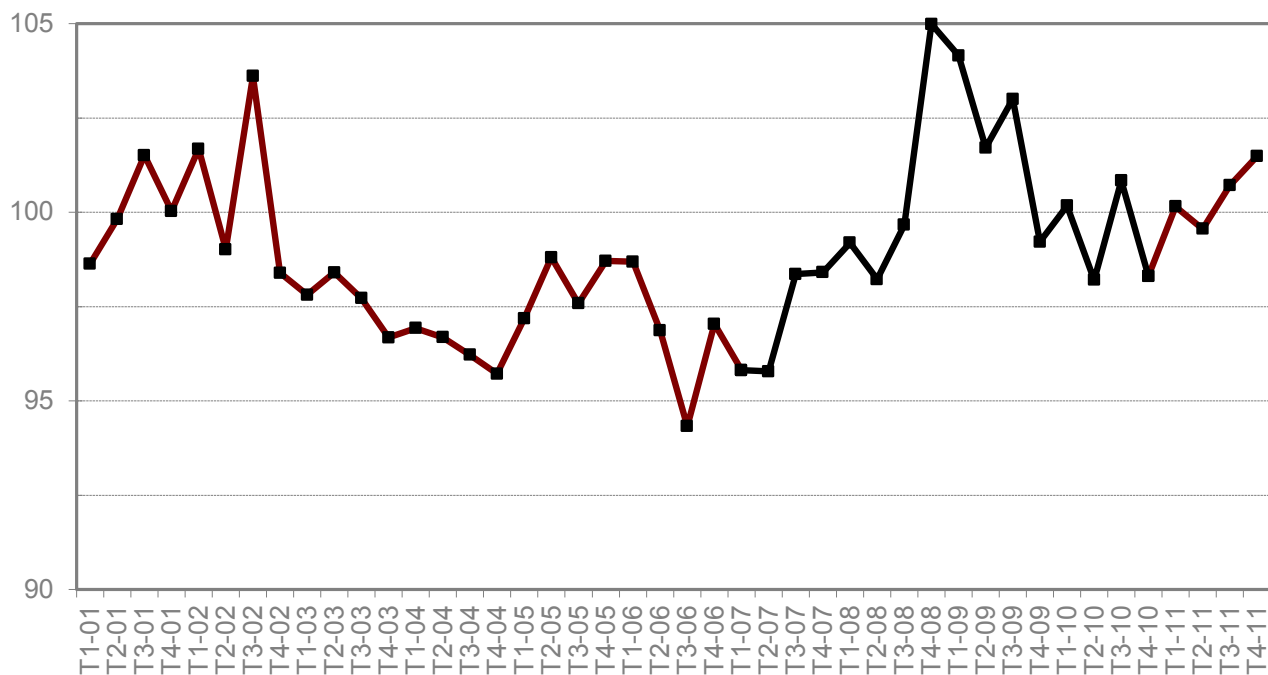
Depuis novembre 2010, le coût relatif évolue de manière irrégulière, avec une tendance à la baisse qui se renforce depuis juin dernier. Le coût relatif s'est alors établi à 3.85 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. En fait, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme qui se ralentit nettement (+ 3.8 % en 2011 contre + 5.8 % en 2010) : et comme les revenus des emprunteurs augmentent maintenant plus vite qu'auparavant (+ 3.3 % en 2011 contre + 0.3 % en 2010), les tensions sur le coût relatif s'allègent rapidement. La transformation du marché y contribue largement (recentrage vers les clientèles plus aisées).



## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

**ENSEMBLE DES MARCHÉS** - (base 100 en 2001)

Depuis le printemps 2010, le déblocage du marché de la revente et le retour de ménages plus aisés sur le marché modifient les équilibres de financement des opérations immobilières réalisées. La progression de l'apport personnel reste en effet soutenue et elle s'accompagne maintenant d'un recours moins intense au financement par endettement soutenue (+ 1.6 % en 2011 après + 6.8 % en 2010). Ainsi, l'indicateur de solvabilité de la demande se maintient à haut niveau depuis le début de l'année 2011.



---

## **Le tableau de bord trimestriel des marchés**

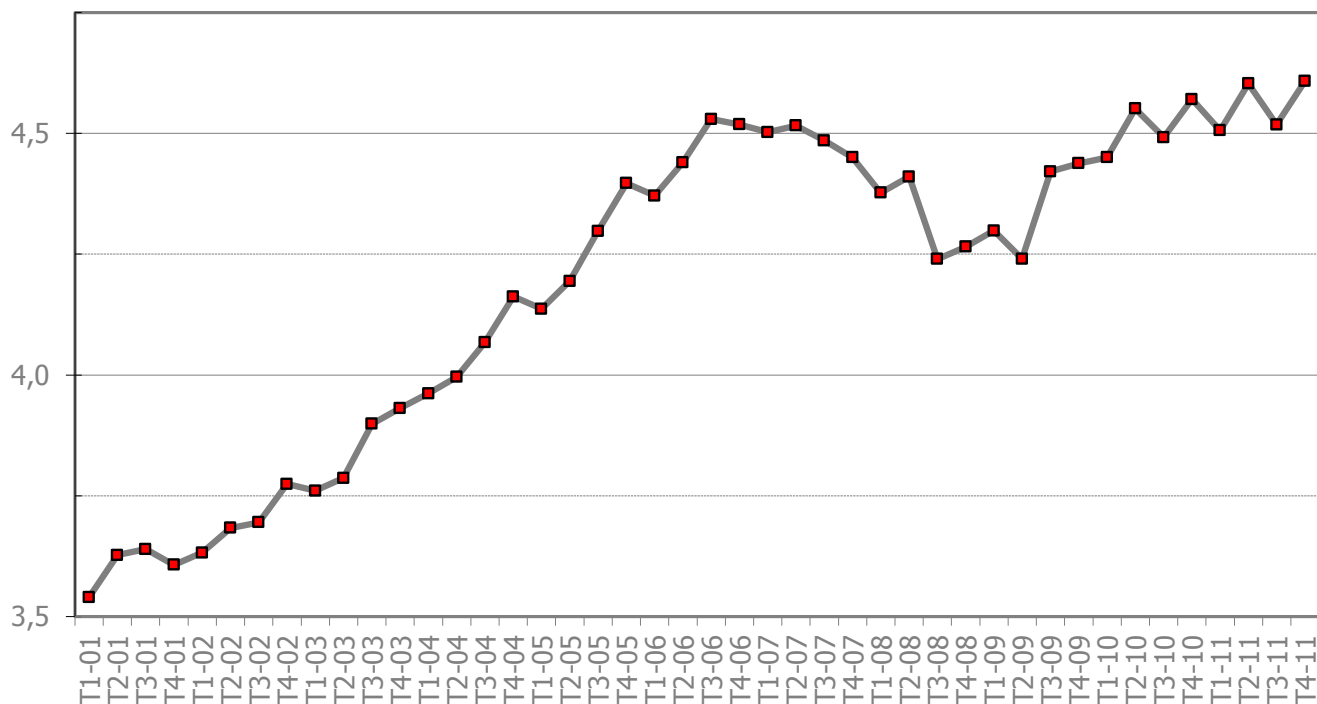
### **Les spécificités des marchés**

---

## LE MARCHÉ DU NEUF

### Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

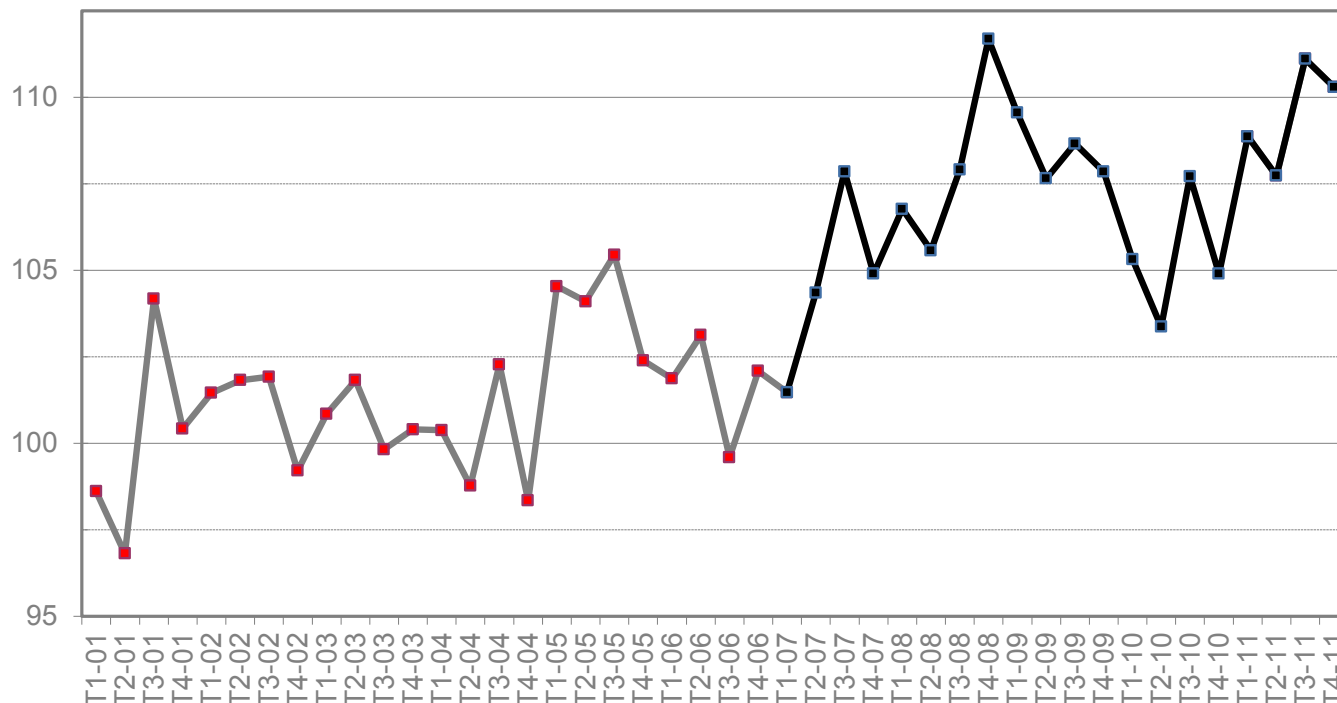
Durant l'année 2011, le coût relatif des opérations réalisées a continué sa progression en dents de scie : 4.61 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre (voire 4.71 années de revenus en décembre 2011, son niveau le plus élevé observé jusqu'alors). En effet, le coût moyen des opérations augmente toujours de manière soutenue (+ 3.2 % en 2011 après + 5.4 % en 2010). Pendant que 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).



## LE MARCHÉ DU NEUF

### L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

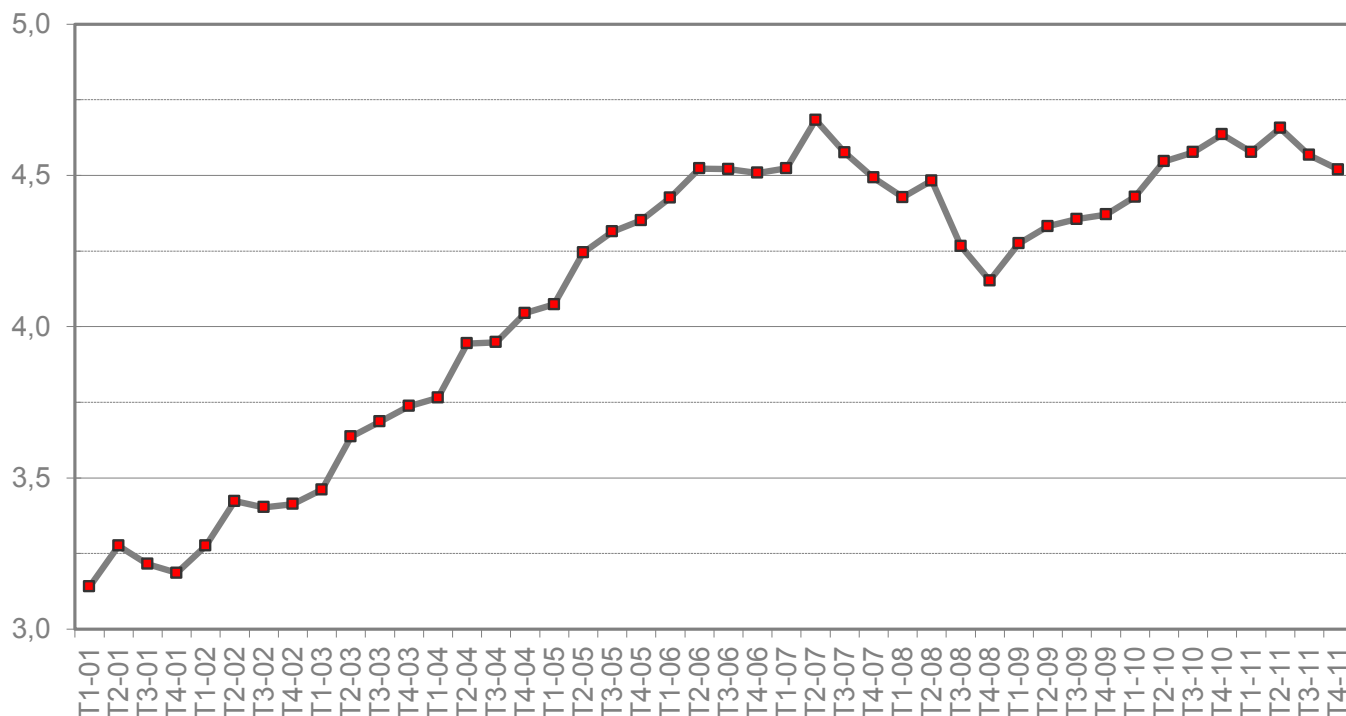
Cependant, 2010, le marché du neuf bénéficie de la remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages (+ 6.8 % en 2011 après + 5.4 % en 2010). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont plus aisées qu'elles ne l'étaient par le passé et elles ont bénéficié durant une grande partie de l'année 2011 de la reprise du marché de l'ancien (la reprise du marché de la revente). Aussi, depuis le début de l'année 2011, l'indicateur de solvabilité enregistre une réelle amélioration : la remontée des taux des crédits n'a guère de raison de provoquer un « décrochage » de ce marché.



## LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

### Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

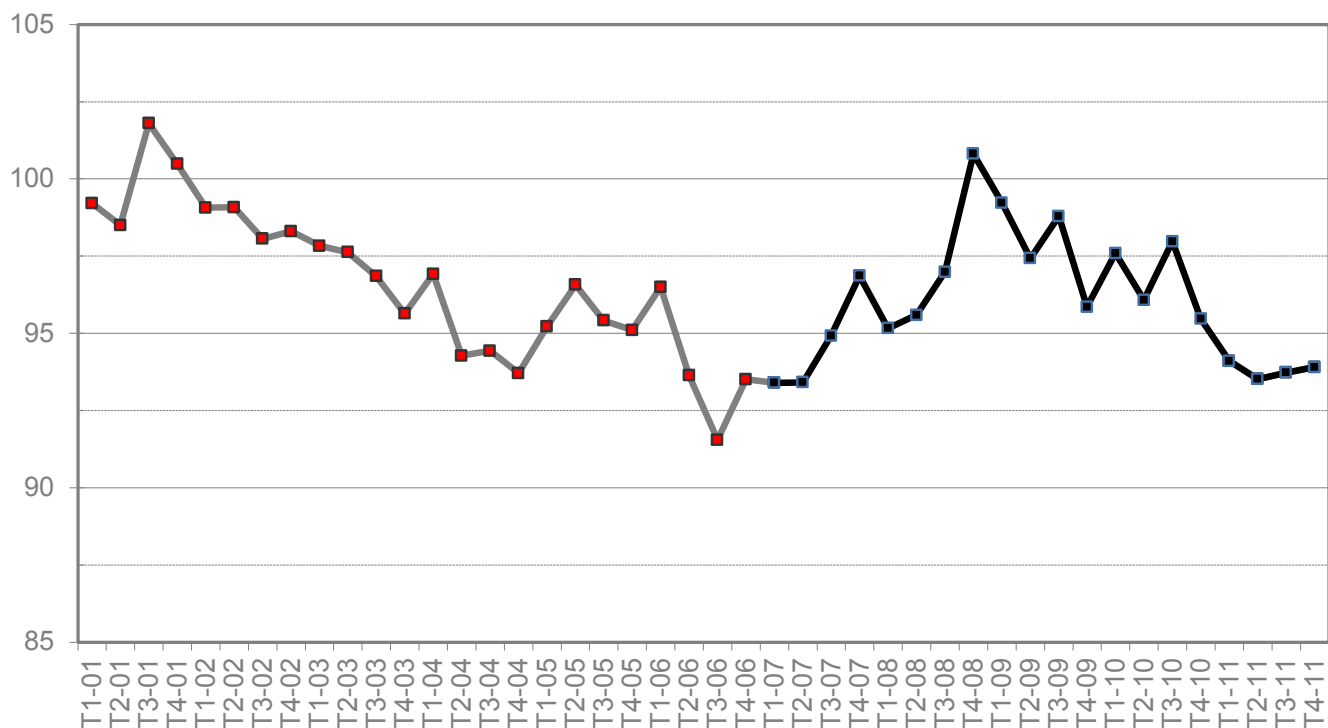
Depuis le début 2011, la hausse du coût des opérations ralentit : et depuis le début de l'été, avec le déclenchement de la crise de la dette souveraine et le repli sensible du marché de l'ancien, les prix des logements reculent. Le coût relatif qui s'était maintenu à haut niveau (4.68 années de revenus) jusqu'en juillet, a alors 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.



## LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

### L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

Alors que les conditions de crédit se sont détériorées sur la fin de l'année, l'indicateur de solvabilité de la demande poursuit sa remontée, lente mais régulière. D'autant que le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien progresse toujours à un rythme soutenu (+ 9.4 % en 2011 après + 8.7 % en 2010 et - 3.3 % en 2009).



---

## **L'activité des marchés**

### **Les indicateurs mensuels d'activité**

---

## L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

**Rappel : l'Observatoire Crédit Logement / CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels**  
**L'Observatoire Crédit Logement/CSA a été élaboré en tirant avantage de la très bonne représentativité de**  
**Crédit Logement dans l'ensemble de la production de crédits immobiliers.**

<b>Part de Crédit Logement (en %) (2001-2010)</b>	<b>Nombre d'opérations immobilières</b>
<b>Accession</b>	<b>25,4</b>
<i>Accession neuf</i>	<i>17,0</i>
<i>Accession ancien</i>	<i>29,1</i>
<b>Résidences secondaires</b>	<b>47,7</b>
<b>Investissement locatif</b>	<b>55,3</b>
<b>Travaux seuls</b>	<b>4,3</b>
<b>Ensemble du marché</b>	<b>20,4</b>
<b>Marché du neuf</b>	<b>24,5</b>
<b>Marché de l'ancien</b>	<b>31,0</b>
<b>Travaux seuls</b>	<b>4,3</b>
<b>Ensemble du marché</b>	<b>20,4</b>

Le marché est découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues par l'Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA) : au total, 180 micro marchés ont été délimités

- 5 catégories de marché, afin d'intégrer la diversité des marchés immobiliers : accession dans le neuf, accession dans l'ancien, résidences secondaires, investissement locatif, travaux ;
- 4 zones géographiques, afin de tenir compte des spécificités régionales des marchés soulignées par l'OFL : Ile de France, PACA, Rhône-Alpes, reste du territoire ;
- 3 catégories d'établissements distributeurs, afin de prendre en considération les stratégies de financement des réseaux et les particularités des clientèles et des bassins d'habitat concernés : banques généralistes, banques mutualistes et coopérative, banques spécialisées ;
- 3 groupes de ménages, afin de ne pas négliger les conséquences des habitudes et des contraintes socio professionnelles et financières : revenus modestes (moins de 3 SMIC), revenus moyens (3 à 5 SMIC), revenus aisés (5 SMIC et plus).

## L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

### Les indicateurs mensuels d'activité

Sur chacun des 180 micro marchés, l'Observatoire mesure, chaque mois et chaque trimestre, 3 indicateurs mensuels d'activité permettant de suivre la production de prêts bancaires accordés (hors les prêts relais et les rachats de créances) : en distinguant l'ensemble du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le marché du neuf et le marché de l'ancien.

Les 180 indices élémentaires mesurés chaque mois sont ensuite ré agrégés selon une structure de marché élaborée à partir de l'OFL : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2001 - 2010 et calculée sur la production de prêts bancaires classiques réalisée sur chacun des 180 micromarchés.

#### Structure principale du marché (2001-2010)

(Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires)

Source : Observatoire du Financement du Logement (CSA)

Structure	IDF	Rhône Alpes	PACA	Autres
En 10000 <sup>ème</sup>	<b>2 699,2</b>	<b>1 118,9</b>	<b>665,5</b>	<b>5 516,3</b>
Structure	- de 3 SMIC	3 à 5 SMIC	5 SMIC et +	
En 10000 <sup>ème</sup>	<b>3 260,0</b>	<b>3 893,2</b>	<b>2 846,8</b>	

Structure	En 10000 <sup>ème</sup>
Accession dans le neuf	<b>2 208,1</b>
Accession dans l'ancien	<b>5 941,8</b>
Résidences secondaires	<b>252,9</b>
Investissement locatif	<b>779,9</b>
Travaux	<b>817,3</b>

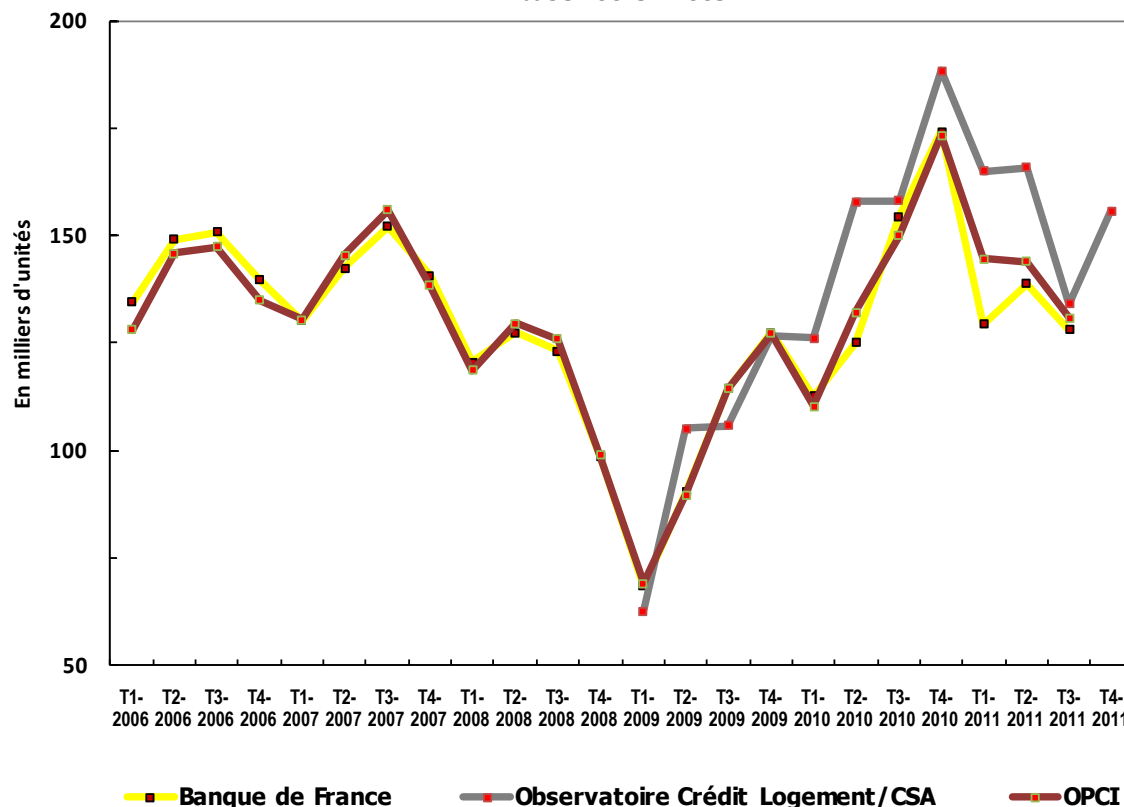
## L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

### Les indicateurs mensuels d'activité

Les trois indicateurs mensuels d'activité sont disponibles depuis janvier 2009. La comparaison entre les évolutions que décrivent ces indicateurs et les indices d'évolution construits à partir des statistiques trimestrielles de la Banque de France (crédits mis en force) et de l'OPCI (offres acceptées) permet de souligner l'intérêt de la démarche :

- l'OPCI (Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers) permet de connaître les tendances trimestrielles du marché (avec un détail marchés/types de prêts/catégories de distributeurs) : les évolutions d'un trimestre T sont en général disponibles à la fin du mois suivant la fin du trimestre T ;
- les statistiques trimestrielles de la Banque de France concernant un trimestre T sont quant à elles disponibles en fin du trimestre suivant, donc avec trois mois de retard ;
- les indicateurs Crédit Logement/CSA sont disponibles en version provisoire au début de la première semaine suivant la fin du mois et en version définitive, au début de la première semaine suivant la fin du trimestre.

Ensemble des crédits mis en force (Banque de France),  
ensemble des offres acceptées (OPCI) et  
prêts bancaires accordés (Observatoire Crédit Logement/CSA) :  
base 100 en 2009



## L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

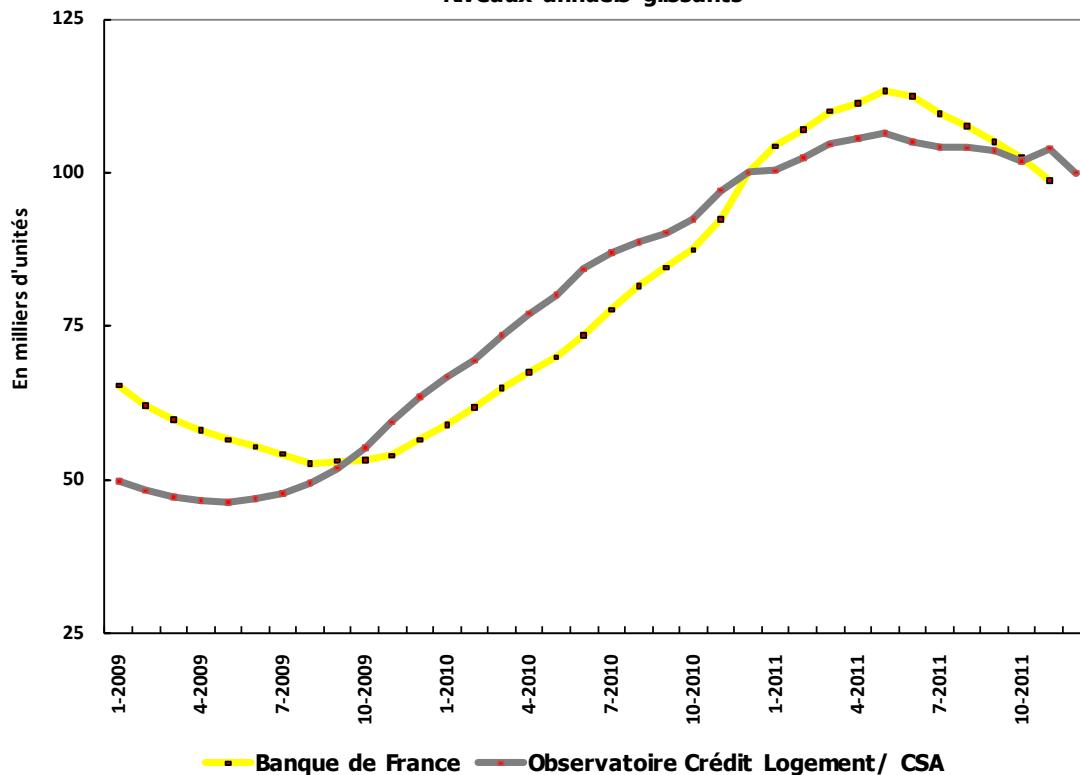
### Les indicateurs mensuels d'activité

L'indicateur mensuel d'activité permet de connaître l'évolution du marché quelques jours après la fin de chaque mois. Il précède la publication de la série mensuelle de crédits versés de la Banque de France de près de 45 jours.

La série mensuelle de crédits versés de la Banque de France est globale : elle n'autorise aucune distinction selon le type de marché (et notamment neuf et ancien) ou selon le type typé d'établissements distributeurs, par exemple.

En outre, la série qui est en niveau annuel glissant est peu propice à une analyse fine des évolutions conjoncturelles du marché.

Ensemble des crédits versés (Banque de France) et  
prêts bancaires accordés (Observatoire Crédit Logement/CSA)  
base 100 en 2010  
Niveaux annuels glissants



---

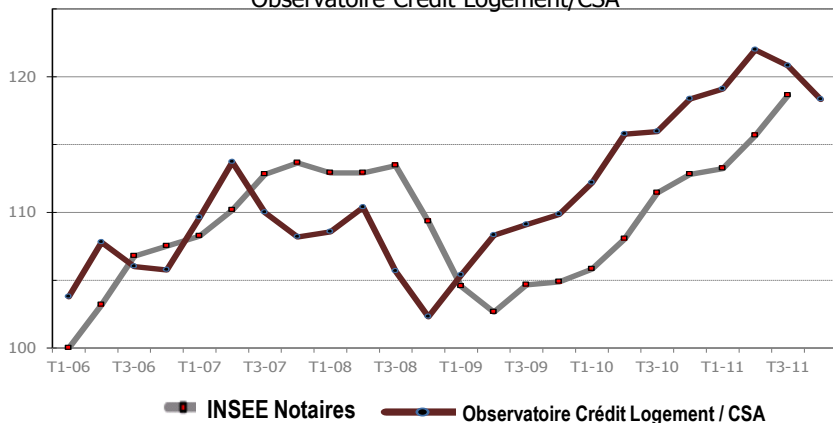
**En guise de conclusion**  
**Les perspectives des marchés**

---

## LE MARCHÉ DE L'ANCIEN - L'évolution du marché

Depuis le début 2011, la hausse du coût des opérations s'est ralentie : et depuis le début de 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 reculent. Ainsi en 2011, les coûts des opérations se sont ainsi accrus de + 3.9 % : compte tenu de son décalage par rapport au marché, l'indice INSEE-notaires devrait augmenter de l'ordre de 7 % en 2011

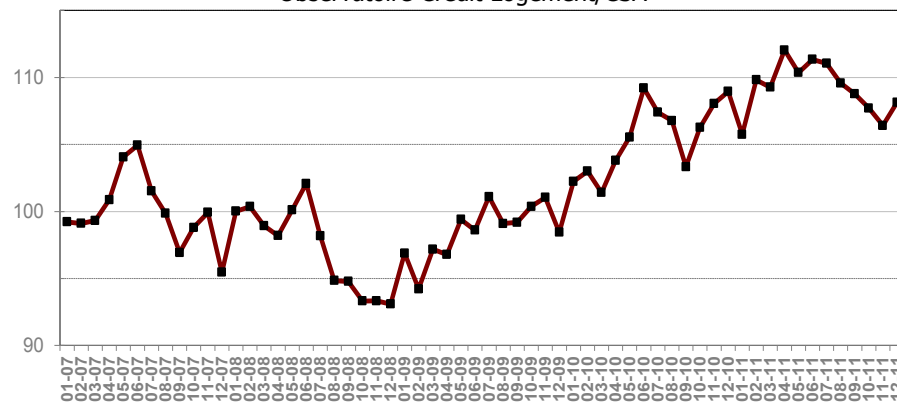
**Le prix des logements anciens**  
Observatoire Crédit Logement/CSA



Suivant un scénario comparable à celui de l'automne 2008 (début de la grande dépression), le marché se bloque : les reventes deviennent plus difficiles. Et les indices de prix vont s'orienter à la baisse : rapidement, en prise avec le marché (l'indice Crédit Logement/CSA) ou avec un certain retard sur le marché (l'indice INSEE-notaires). Les prix vont encore une fois reculer non pas parce que la solvabilité de la demande s'est détériorée, mais parce que la demande hésite ... et que l'offre de crédits n'est plus aussi dynamique. L'ampleur de la baisse reste encore incertaine (durée de la crise de la dette, reports d'épargne ...).

Après le recul saisonnier des prix constaté durant les mois d'été, la remontée habituelle ne s'est pas observée à partir d'octobre : après un repli de 1.0 % durant l'été, comme à l'habitude, les prix ont cédé 2.1 % sur le 4ème trimestre. Sur un marché dont l'activité est orientée à la baisse, le mouvement des prix qui se confirme maintenant ressemble à celui de l'automne 2008. La sortie du marché des produits les plus chers et les mieux situés tire les indices de prix vers le bas.

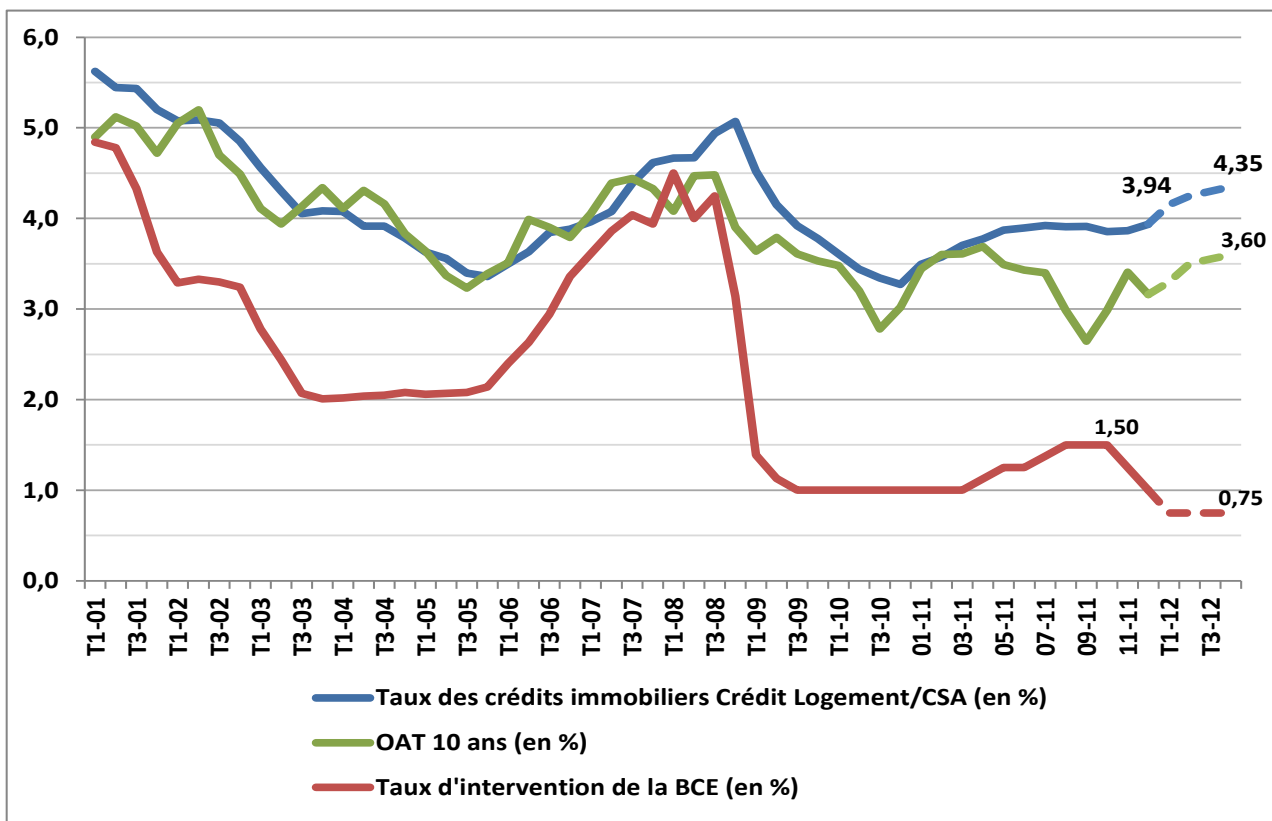
**Le coût des opérations financées par recours au crédit**  
**Marché de l'ancien (Base 100 en 2007)**  
Observatoire Crédit Logement/CSA



## Les perspectives de la production de crédits

### Les conditions de crédit (source : OPCI/modèle FANIE)

La baisse de 5 points de base des taux constatée en octobre et en novembre a été sans lendemain. La nécessité de « marger » sur la production nouvelle, la raréfaction des ressources disponibles sur les marchés et la remontée progressive du coût des ressources maintiennent la pression à la hausse des taux des crédits immobiliers. Cette hausse devrait s'accompagner d'un nouveau recul des durées moyennes ...



La baisse du principal taux de refinancement de la BCE à 0.75 % devrait être sans effet sur le taux des crédits immobiliers aux particuliers.

Les taux de crédits devraient d'ailleurs s'élever afin de préserver les marges des établissements de crédit.

Le taux moyen devrait ainsi remonter vers les 4.25 % d'ici l'été prochain : plus ou moins vite, du fait de la déformation de la production selon la durée des crédits à l'origine.

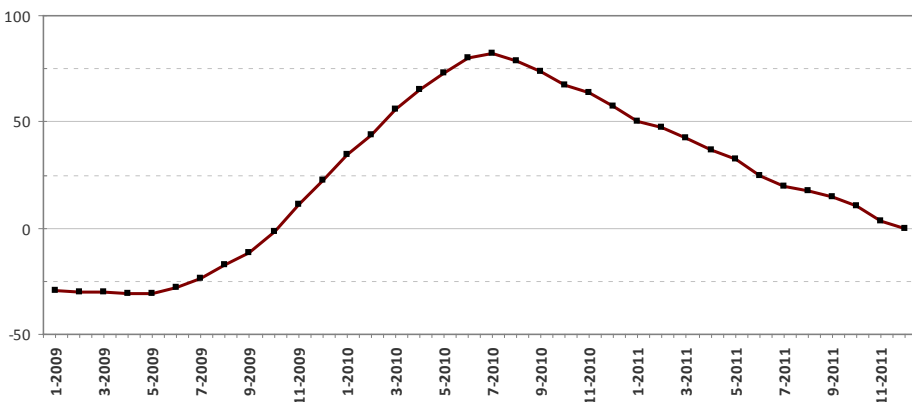
La baisse des durées va accompagner ce mouvement : du fait d'exigences accrues en matière d'apport personnel, le marché va donc se transformer (recul de la primo accession, notamment).

## L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

### Les indicateurs mensuels d'activité : ensemble du marché

Après une année de reprise vigoureuse (2<sup>nd</sup> semestre 2009-1<sup>er</sup> semestre 2010), la croissance a commencé à décélérer dès juillet 2010. En dépit des perturbations constatées au début de l'automne 2010, le marché a poursuivi son expansion jusqu'à l'été 2011 : l'activité a alors décroché (plus fortement qu'à l'habitude, durant les mois d'été). L'embellie observée à l'automne 2011 (anticipations de demande) ne suffit pas à inverser la tendance récessive du marché.

**Le taux de variation (en annuel glissant)**  
**Total des prêts accordés / Ensemble du marché**  
(base 100 en 2009)  
Observatoire Crédit Logement/CSA



En décembre 2011, le rythme trimestriel de variation était de + 23.5 %. Il était de - 23.7 % en septembre 2011, marquant l'accélération du recul constaté (- 17.0 % en septembre 2010). D'ailleurs, en juin 2011 ce rythme n'était plus que de + 13.2 % contre + 36.8 % une année auparavant.

En 2011, le total des prêts accordés s'est légèrement replié (- 0.1 % contre + 57.6 % en 2010) : en juin 2011, le rythme annuel de croissance était encore de 24.7 %.

En volume, après correction de l'effet prix, le total de la production a reculé de 3.5 % en 2011, après + 49.2 % en 2010. En juin 2011, le rythme de croissance du volume de la production était encore de 18.6 %.

**Le taux de variation trimestriel**  
**Total des prêts accordés / Ensemble du marché** (base 100 en 2009)  
Observatoire Crédit Logement/CSA

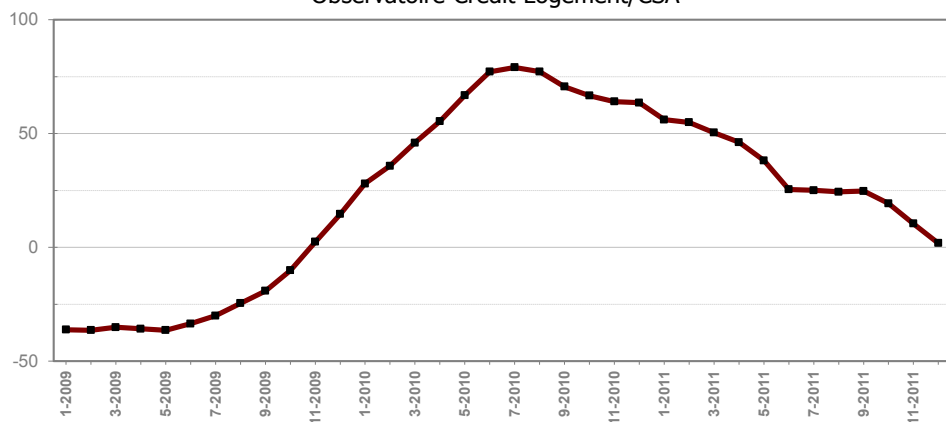


## L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

### Les indicateurs mensuels d'activité : marché du neuf

Comme dans l'ensemble, le marché du neuf a bénéficié d'une reprise d'activité en progression soutenue jusqu'à l'été 2010. Les perturbations du début de l'automne 2010 ont été les plus prononcées dans le neuf. L'expansion s'est poursuivie jusqu'à l'automne 2011, à un rythme soutenu : mais l'activité a aussi décroché à l'automne 2011 (en dépit des anticipations de demande).

**Le taux de variation (en annuel glissant)  
Total des prêts accordés / Marché du neuf**  
(base 100 en 2009)  
Observatoire Crédit Logement/CSA



En décembre 2011, le rythme trimestriel de variation était de + 15.4 % (le rebond le plus faible du marché). Il était de - 15.8 % en septembre 2011, plus faible que celui observé un an auparavant (- 31.7 % en septembre 2010). En juin 2011 ce rythme n'était que de + 7.9 % contre + 46.8 % une année auparavant.

En 2011, le total des prêts accordés s'est accru de 1.8 % (contre + 63.5 % en 2010) : en juin 2011, le rythme annuel de croissance était encore de 25.4 %.

À la différence des autres marchés, durant les mois d'été le rythme de croissance s'était maintenu dans le neuf.

**Le taux de variation trimestriel  
Total des prêts accordés / Marché du neuf**  
(base 100 en 2009)  
Observatoire Crédit Logement/CSA

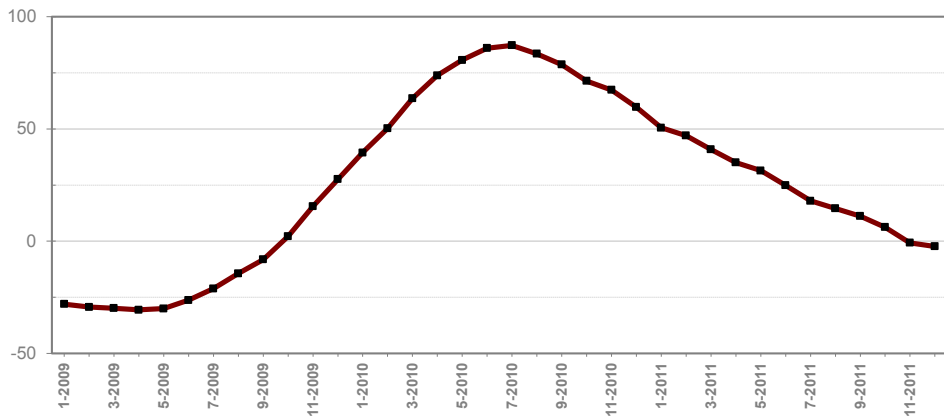


## L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

### Les indicateurs mensuels d'activité : marché de l'ancien

Après une reprise plus rapide que sur les autres marchés (2<sup>nd</sup> semestre 2009-1<sup>er</sup> semestre 2010), la croissance décélère aussi dès juillet 2010. Les perturbations du début de l'automne 2010 sont moins vives que dans le neuf. Le marché poursuit pourtant son expansion jusqu'à l'été 2011 : l'activité décroche alors (plus fortement qu'à l'habitude, durant les mois d'été). L'embellie observée à l'automne 2011 (anticipations de demande) ne suffit pas non plus à inverser la tendance récessive du marché.

**Le taux de variation (en annuel glissant)**  
**Total des prêts accordés / Marché de l'ancien**  
(base 100 en 2009)  
Observatoire Crédit Logement/CSA

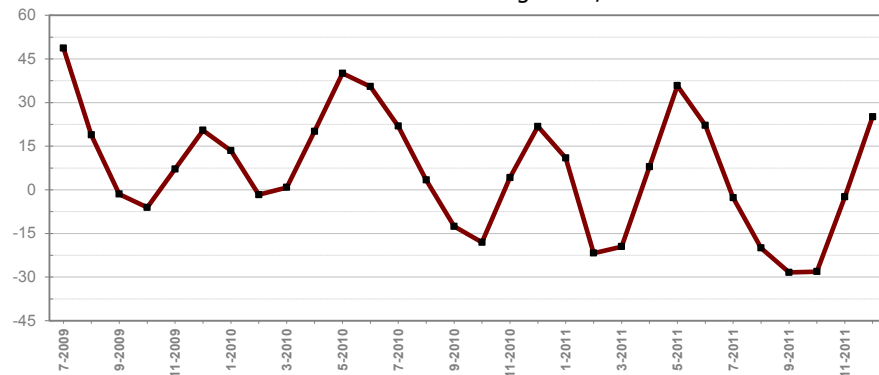


En décembre 2011, le rythme trimestriel de variation était de + 25.1 %. Il était de - 28.4 % en septembre 2011, marquant l'accélération du recul (- 12.6 % en septembre 2010). En juin 2011 ce rythme était encore de + 22.2 % contre + 35.5 % une année auparavant.

En 2011, le total des prêts accordés s'est accru de 2.4 % (contre + 59.7 % en 2010) : en juin 2011, le rythme annuel de croissance était encore de 24.8 %.

En volume, après correction de l'effet prix, le total de la production a reculé de 5.5 % en 2011, après + 49.4 % en 2010. En juin 2011, le rythme de croissance du volume de la production était encore de 17.6 %.

**Le taux de variation trimestriel**  
**Total des prêts accordés / Marché de l'ancien**  
(base 100 en 2009)  
Observatoire Crédit Logement/CSA

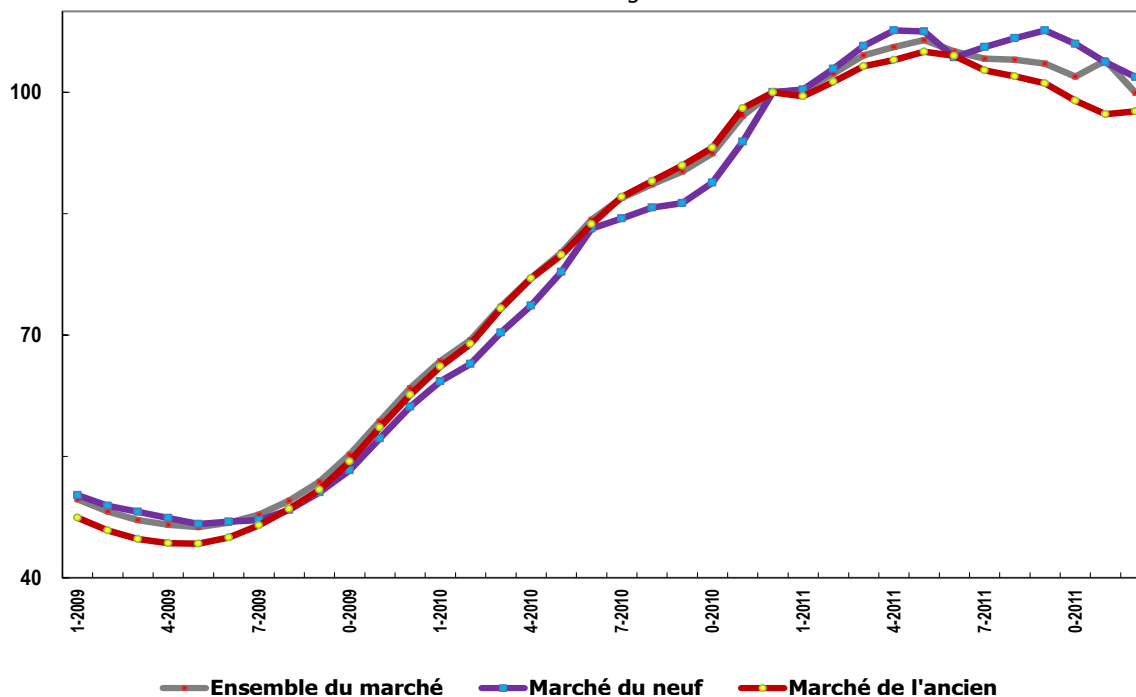


## L'ACTIVITÉ DES MARCHÉS

### Les indicateurs mensuels d'activité : les indices (niveau annuel glissant)

Alors qu'au-delà de l'embellie constatée sur la fin de l'année, les tendances de la production de crédit sont orientées à la baisse, les profils d'évolution diffèrent entre le marché du neuf et celui de l'ancien. Le marché du neuf a marqué la pause sur un plateau d'activité élevé durant 6 mois, entre mars et septembre, avant d'amorcer le recul. Alors que le marché de l'ancien a commencé à se replier lentement au cours du printemps et le recul s'est accéléré durant l'été

Ensemble des prêts bancaires accordés (Crédit Logement)  
base 100 en 2010  
Niveaux annuels glissants



---

**FIN**

**Merci de votre attention**

---