

Institut CSA

Crédit
Logement

L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 4^{ème} trimestre 2013
et les tendances récentes

Institut CSA

Le tableau de bord trimestriel

Les marchés du neuf et de l'ancien au 4^{ème} trimestre 2013

Les données caractéristiques du marché selon le type de marché

Au 4^{ème} trimestre : des taux d'intérêt toujours attractifs, des durées qui ont résisté ... dans l'ancien. Et en accession : un recours accru au crédit, des revenus moyens qui stagnent, des coûts d'opération en légère hausse ... et des taux d'apport personnel en augmentation dans le neuf.

4 ^{ème} trimestre 2013	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	203,6	154,4	24,2	3,8	206	3,08
Ensemble du marché du neuf	29,0	58,8	235,2	178,5	24,1	4,7	220	3,08
<i>dont accession</i>	22,1	53,0	254,0	190,6	25,0	5,3	229	3,09
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	59,9	240,8	178,7	25,8	4,5	215	3,10
<i>dont accession</i>	59,4	57,6	249,9	183,9	26,4	4,7	219	3,10

4 ^{ème} trimestre 2012	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	62,1	202,2	155,3	23,2	3,8	210	3,29
Ensemble du marché du neuf	29,0	58,8	228,4	177,1	22,4	4,6	231	3,34
<i>dont accession</i>	22,1	52,8	244,6	188,4	23,0	5,1	242	3,36
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	59,4	238,7	177,4	25,7	4,5	219	3,28
<i>dont accession</i>	59,4	56,9	247,1	182,2	26,3	4,7	222	3,29

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.

Le tableau de bord trimestriel

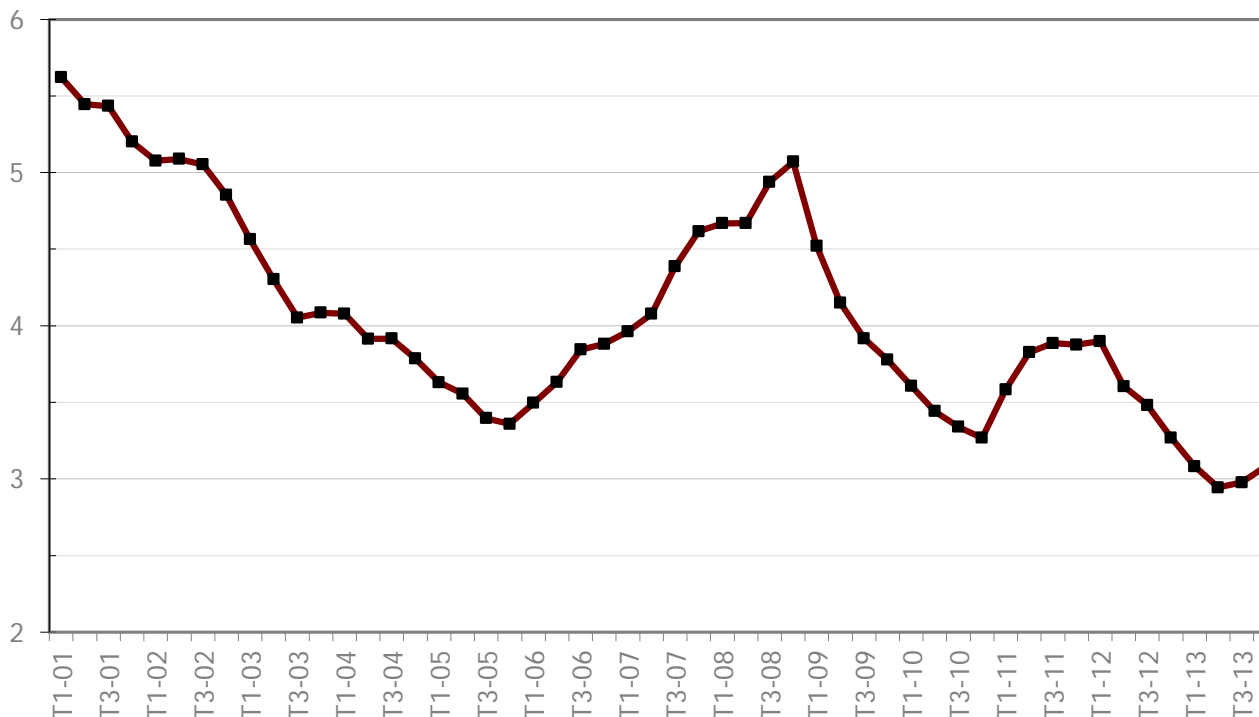
Les conditions de crédit

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

Depuis juillet, les taux remontent doucement : + 18 points de base en trois mois, pour s'établir à 3.08 % en décembre. Pour autant, les taux des crédits immobiliers n'ont pas bougé d'octobre à décembre.

Au 4^{ème} trimestre 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.08 %, en moyenne (3.08 % dans le neuf et dans l'ancien et 3.12 % pour les travaux). Au 1^{er} trimestre 2012, les taux étaient à 3.90 %, en moyenne.

La part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % augmente doucement à 96.6 % en décembre (96.3 % en octobre) : et principalement la part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 %.



ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

Pour un taux moyen à 3.08 % en décembre et une durée moyenne de 17.2 ans, les taux pratiqués dépendent fortement de la durée pratiquée : 3.65 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 3.03 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. Les taux sont plus élevés sur les formules à taux fixe : 3.33 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (90.8 % de la production en décembre), mais 2.80 % pour cette même durée à taux variable (9.2 % de la production en septembre).

Et selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur et les capacités de remboursement du ménage, les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : 2.97 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 2.29 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est de 65 à 70 points de base entre le 1^{er} quartile et le 4^{ème} quartile pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux fixe. Elle est de 70 à 90 points de base pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux variable. De 95 points de base pour du fixe à 25 ans et de 125 points de base pour du variable à 25 ans.

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

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

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

En revanche, la hausse est restée plus modérée pour les formules à taux variable, sur des durées de 15 ou 20 ans.

SEULS TAUX FIXES

SEULS TAUX VARIABLES

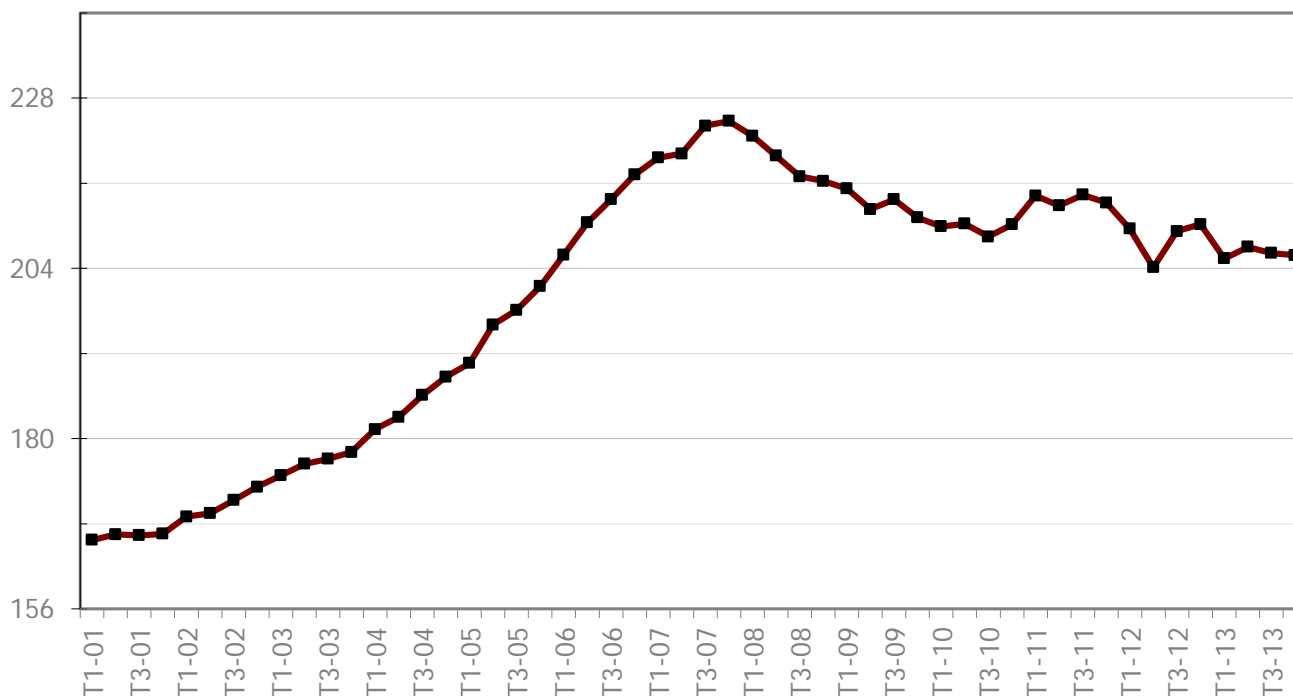
Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	SEULS TAUX FIXES			SEULS TAUX VARIABLES		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Septembre	2012	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars	2013	3,06	2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92
Juin	2013	2,90	2,82	3,11	3,45	2,40	2,73	2,71
Septembre	2013	3,04	2,98	3,28	3,60	2,48	2,74	2,88
Décembre	2013	3,08	3,03	3,33	3,65	2,54	2,80	3,10

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Au 4^{ème} trimestre 2013, la durée des prêts accordés était de 206 mois en moyenne.

La durée moyenne avait reculé au début de l'année 2013 (recul marqué de la primo accession dans le neuf sous l'effet de la nouvelle détérioration du PTZ+). Elle s'est redressée au début du printemps, une fois le choc du PTZ+ absorbé. Elle est stabilisée depuis le début de l'été à un niveau plus bas qu'auparavant (la panne de la primo accession) de l'ordre de 8 mois par comparaison avec la situation qui prévalait en 2011.

Dans l'ensemble, la durée moyenne actuelle est comparable à celle qui s'observait fin 2005 - début 2006.



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

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'est établie alors à 17.2 % en 2013 (24.2 % en 2011). Et celle des prêts de moins de 15 ans, à 21.2 % (20.9 % en 2011). Les durées longues sont moins fréquentes que par le passé, mais elles n'ont pas disparu pour autant. Depuis 2012, et au-delà des fluctuations qui peuvent s'observer d'un mois sur l'autre, la structure de la production est assez stable. Elle a diminué depuis 2011 avec la proportion des ménages jeunes et/ou modestes présents dans le marché (grandes difficultés à rentrer sur les marchés en l'absence du ticket d'entrée que le PTZ+ représentait pour eux).

Structure de la production 2011 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
moins de 35 ans	2,7	10,2	22,3	33,5	29,4	1,9	100,0
de 35 à 45 ans	4,0	13,9	26,2	31,3	23,8	0,8	100,0
de 45 à 55 ans	8,0	25,7	33,2	23,5	9,4	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	19,4	45,9	26,9	6,6	1,2	0,0	100,0
65 ans et plus	37,1	44,1	14,2	3,8	0,8	0,0	100,0

Structure de la production 2013 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
moins de 35 ans	2,6	11,4	30,9	32,3	22,0	0,9	100,0
de 35 à 45 ans	3,5	14,3	34,0	30,8	17,0	0,4	100,0
de 45 à 55 ans	7,2	24,5	39,0	22,9	6,4	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	17,9	43,6	31,1	6,8	0,6	0,0	100,0
65 ans et plus	35,0	45,1	15,7	3,4	0,9	0,0	100,0

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées affecte particulièrement les jeunes ménages qui avaient jusqu'en 2011 nettement bénéficié de l'expansion de l'accession à la propriété. Par exemple, sur un marché en récession, 22,9 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus en 2013 contre 31,3 % en 2011.

Cette évolution s'est aussi observée, dans une moindre mesure, chez les 35 à 44 ans : 17,4 % ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus en 2013 contre 24,6 % en 2011.

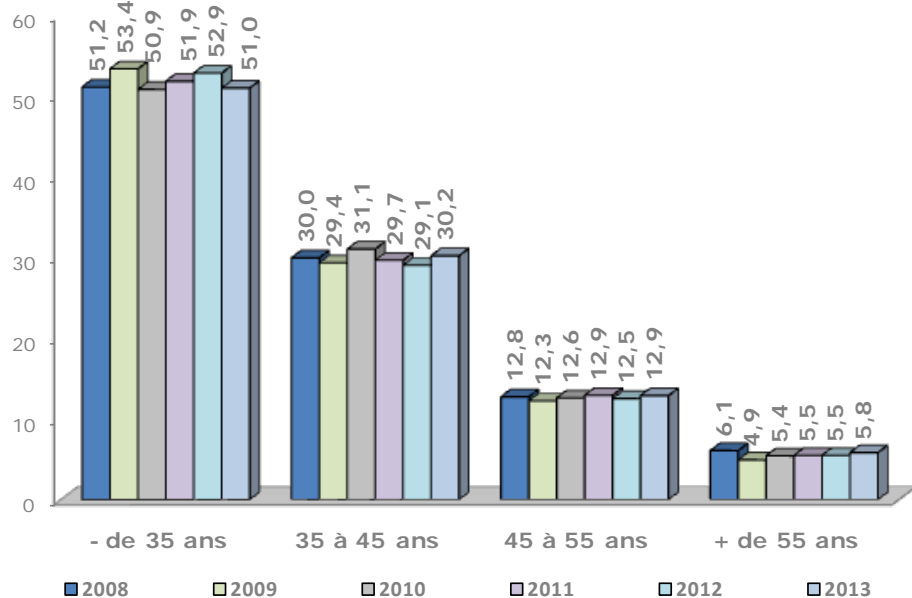
Le tableau de bord trimestriel

L'évolution des clientèles

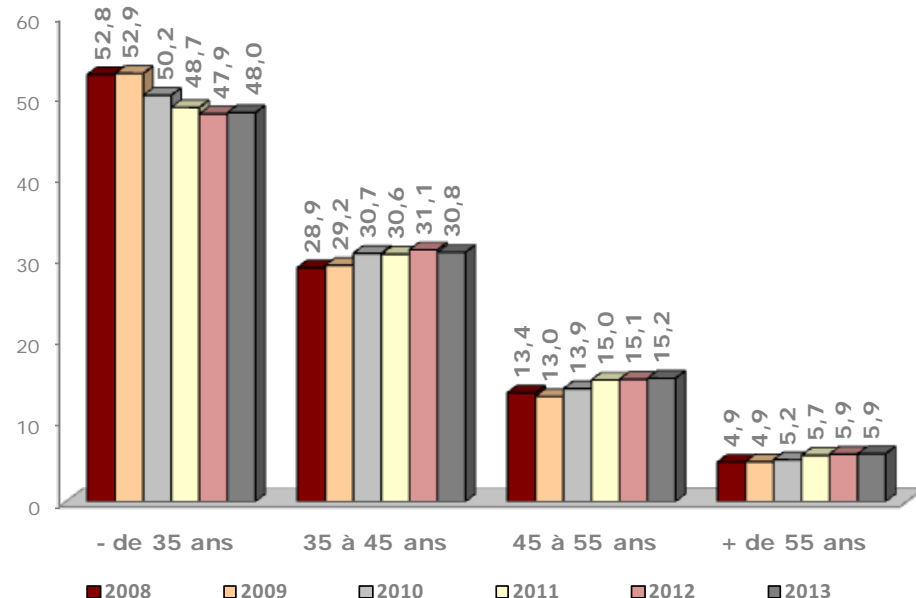
Selon l'âge de la personne de référence

En dépit de conditions de crédit toujours très bonnes, les flux de l'accession ont décroché depuis l'été 2011. Et sous l'effet de la dégradation économique générale et des évolutions du PTZ+ (abandon dans l'ancien dès 2012, dégradation dans le neuf depuis 2012), le marché se transforme.

Le recul de la part des accédants les plus jeunes a été marqué dans l'ancien. Ce sont surtout les plus de 45 ans qui ont « bénéficié » de cette transformation du marché (effet de l'apport personnel et du niveau des revenus).



Marché du neuf



Marché de l'ancien

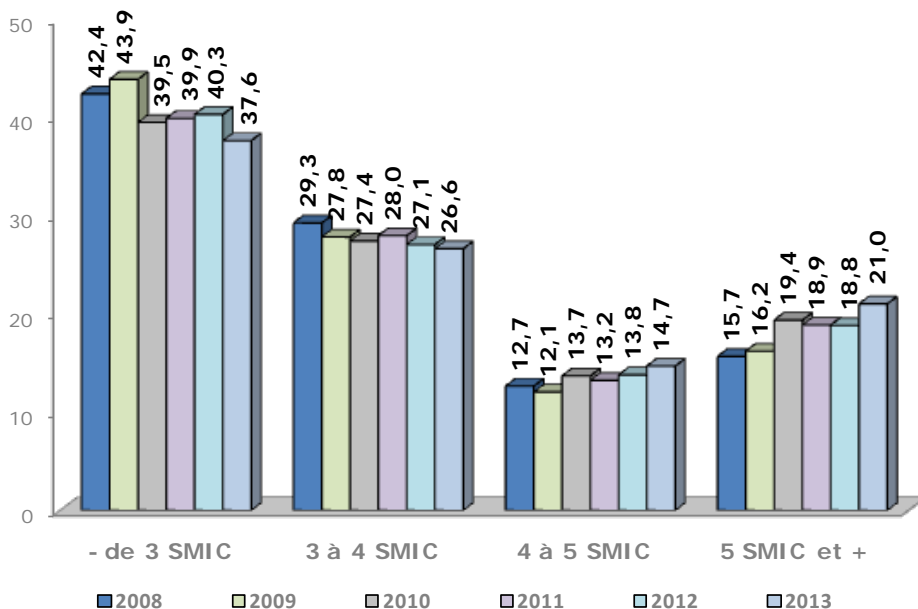
Selon le niveau de revenu du ménage

Le bouleversement du marché s'accompagne du repli de la part des accédants modestes.

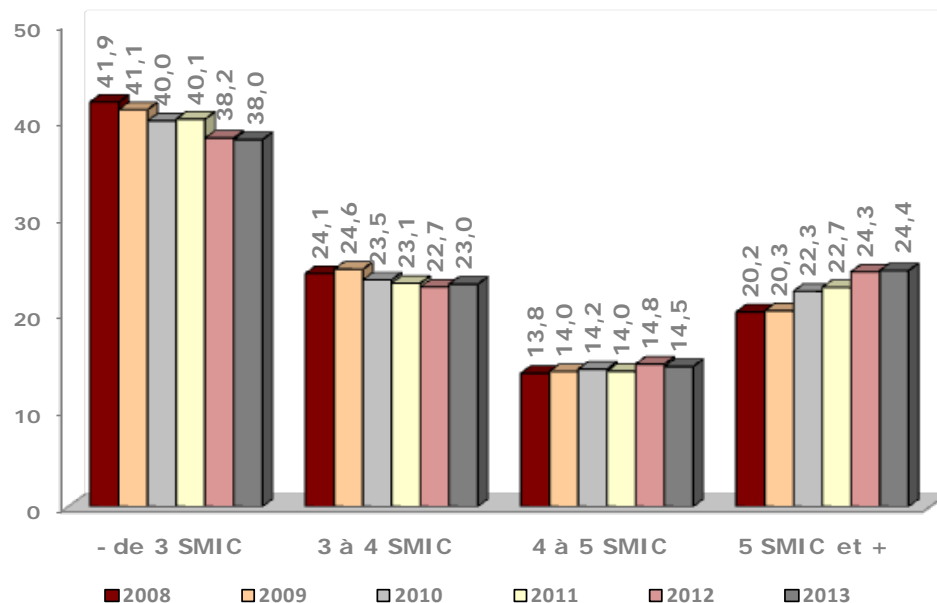
Le mouvement avait été sensible sur le marché de l'ancien dès le début de l'année 2012 pour les moins de 3 SMIC (disparition du PTZ+). Et dans le neuf, le mouvement s'amplifie nettement depuis le début 2013.

Dans l'ensemble, ce sont les accédants les plus aisés qui bénéficient de ce bouleversement du marché.

La place de l'accession sociale à la propriété avait été préservée durant la grande dépression (2008-2009). Depuis le déclenchement de la crise des dettes souveraines, le modèle de l'accession s'est profondément transformé.



Marché du neuf



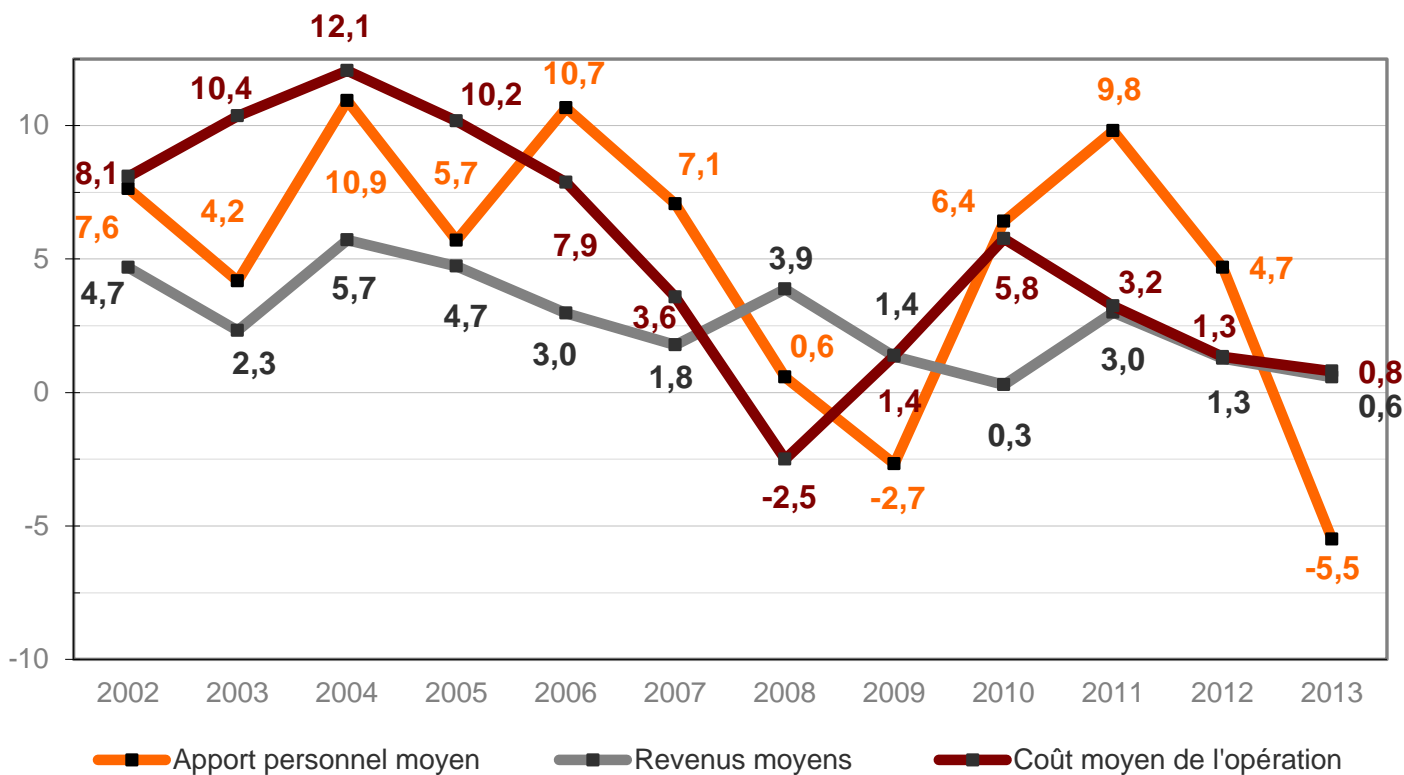
Marché de l'ancien

Le tableau de bord trimestriel

Les conditions d'expression de la demande

ENSEMBLE DES MARCHÉS

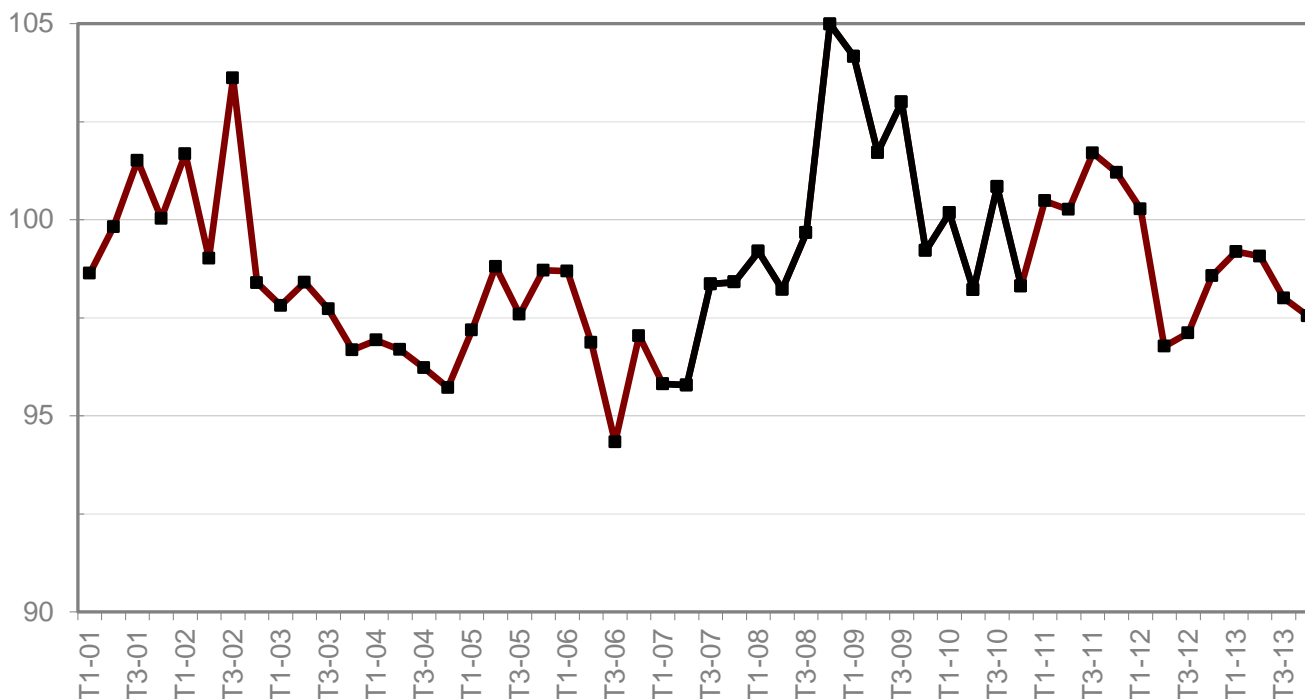
Sur un marché qui sort de la récession et connaît une profonde transformation (crise, PTZ+), les revenus des emprunteurs augmentent lentement depuis le début de l'année 2013. Dans le même temps, l'apport personnel confirme son recul. En dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, l'attentisme qui a affecté le marché de la revente durant une grande partie de 2013 a pesé sur l'apport personnel et le niveau des taux d'intérêt incite à « l'économie » d'apport personnel. Pourtant le coût des opérations progresse, mais à un rythme plus lent que par le passé (+ 0.8 % en 2013, après + 1.3 % en 2012 et + 3.2 % en 2011).



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

En 2012, l'indicateur de solvabilité de la demande a subi un choc majeur avec la suppression du PTZ+ dans l'ancien. La baisse des taux d'intérêt a cependant permis à l'indicateur de remonter sur la fin de l'année.

Depuis le début de l'année 2013, il se dégrade de nouveau. La demande qui se réalise est maintenant confrontée à la remontée des taux d'intérêt, à la progression des coûts des opérations immobilières et à la faible augmentation de ses revenus. Les ménages les plus jeunes et les plus modestes ne pouvant plus rentrer sur les marchés en l'absence du ticket d'entrée que représentait le PTZ+.



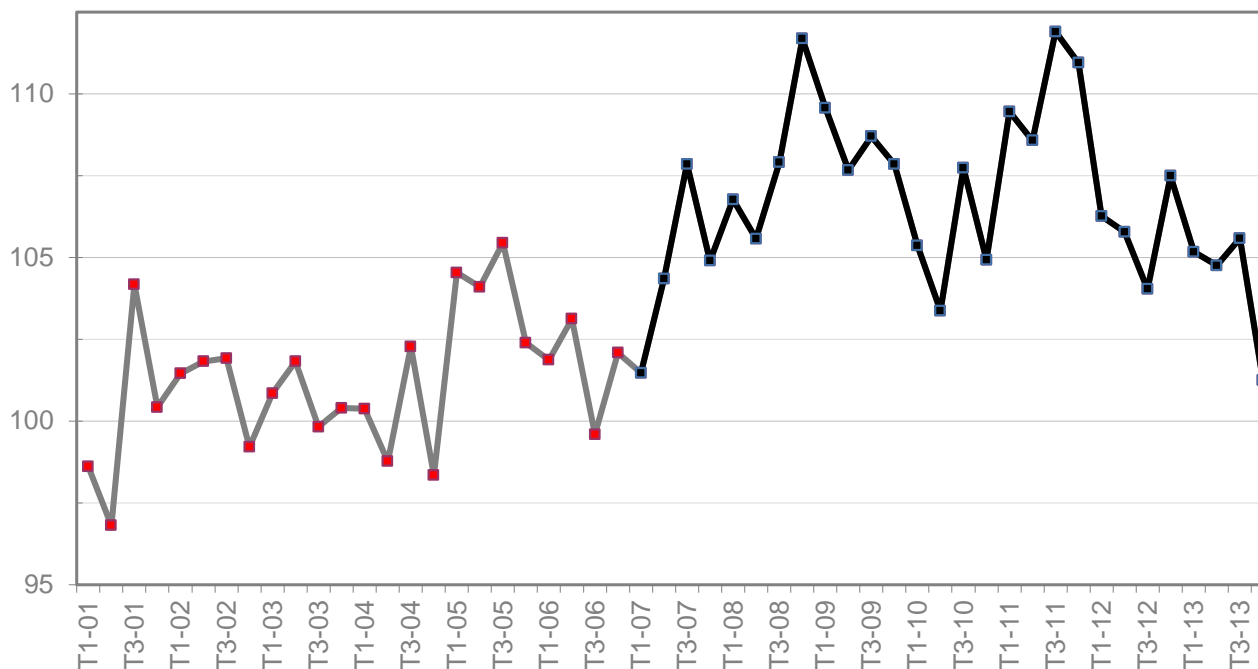
Le tableau de bord trimestriel

Les spécificités des marchés

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

Le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours vite (+ 3.1 % en 2013, après + 1.7 % en 2012). Avec le recul sensible de la primo accession, les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf augmentent (+ 2.1 % en 2013, après - 0.5 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle.

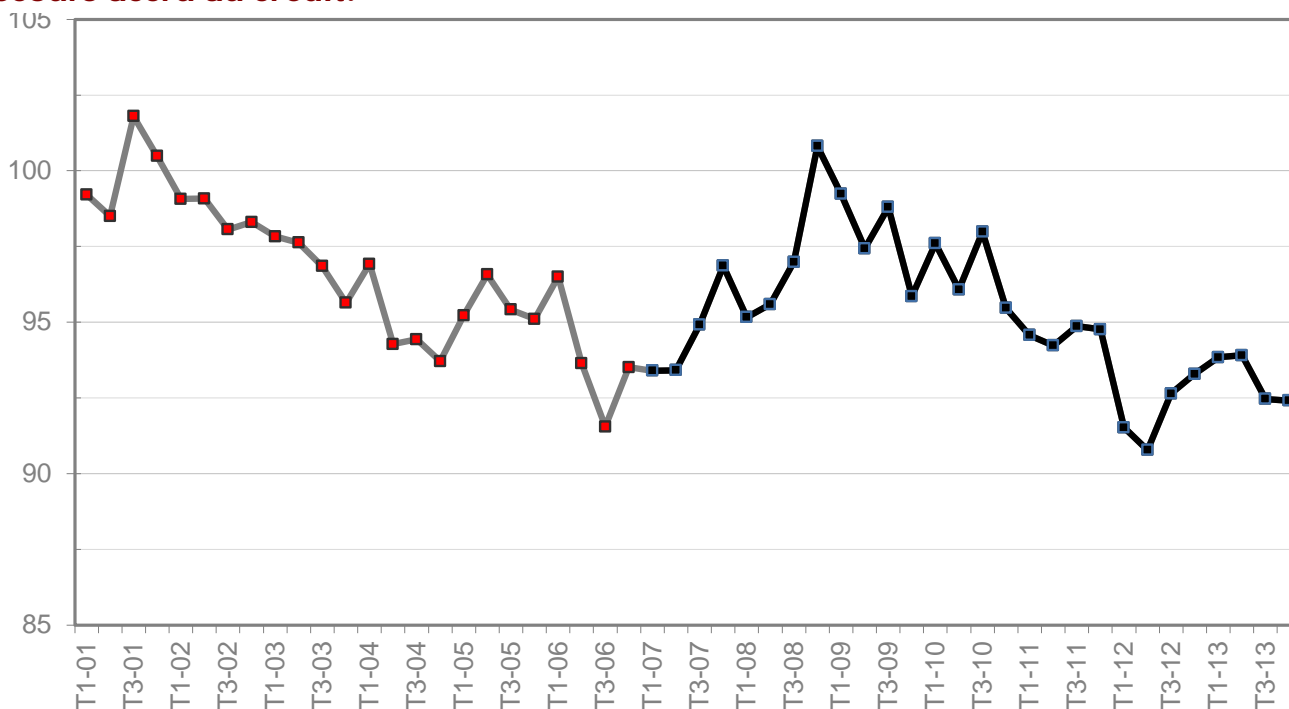
Dans le même temps, la remontée de l'apport personnel mobilisé se poursuit, à un rythme plus lent que par le passé (+ 4.9 % en 2013, après + 3.9 % en 2012). Après le décrochage constaté en 2012 (la reconfiguration du PTZ+), l'indicateur de solvabilité recule fortement au 4^{ème} trimestre 2013 (hausse des coûts). Il revient ainsi sur des niveaux comparables à ceux qui s'observaient au début des années 2000.



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

Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens s'est poursuivi (+ 0.4 % en 2013, après + 1.2 % en 2012). Et comme cela est habituel sur un marché en redémarrage, les prix remontent lentement depuis le printemps. En outre, le niveau des apports personnels recule fortement (- 8.3 % en 2013, après + 5.4 % en 2012), le niveau des taux d'intérêt incitant toujours à « l'économie » d'apport personnel.

Ainsi, en dépit de conditions de crédit toujours satisfaisantes, l'indicateur de solvabilité de la demande reste à bas niveau, en comparaison des situations observées depuis le début des années 2000. Le recul de l'apport personnel contraint à un recours accru au crédit.



Le tableau de bord trimestriel

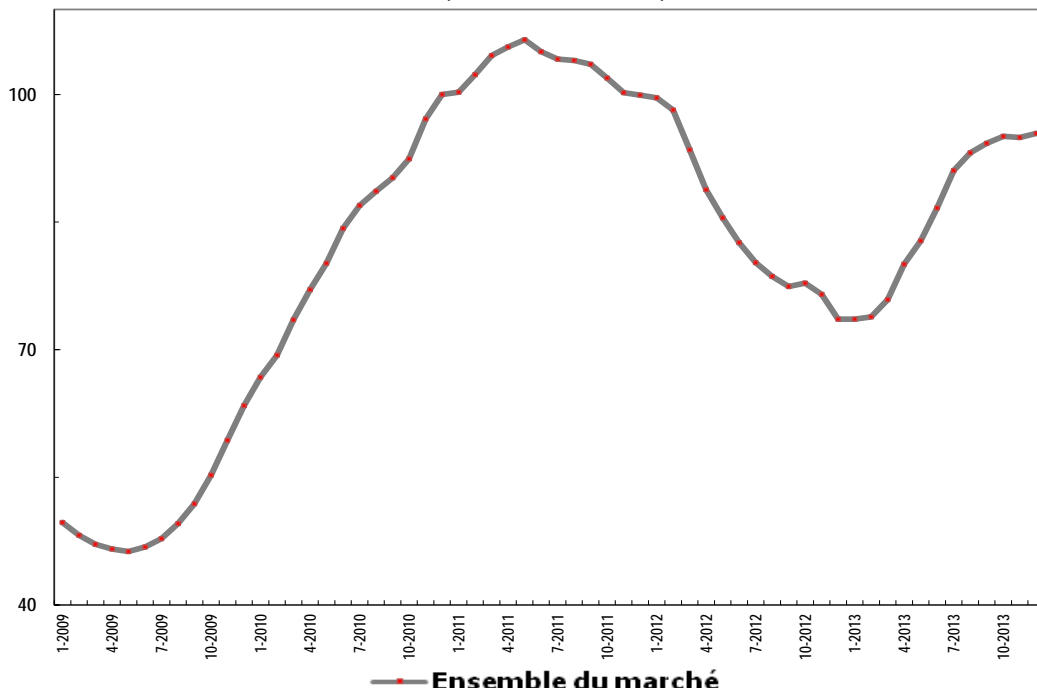
Les indicateurs d'activité

Les indicateurs mensuels d'activité : Ensemble du marché

Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est atténuée. Durant le 2^{ème} trimestre, en revanche, le redémarrage a été sensible. Comme chaque année, la production a alors marqué le pas durant l'été. En octobre, comme cela est habituel à cette période de l'année, la production s'est ressaisie ... pour retrouver plus de calme sur le reste du trimestre. Et l'année 2013 a été celle du redémarrage du marché des crédits. Dans le même temps, le nombre de prêts bancaires accordés progresse aussi rapidement, malgré une forte augmentation du montant moyen des crédits accordés.

Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant
(base 100 en 2010)



ENSEMBLE DU MARCHÉ

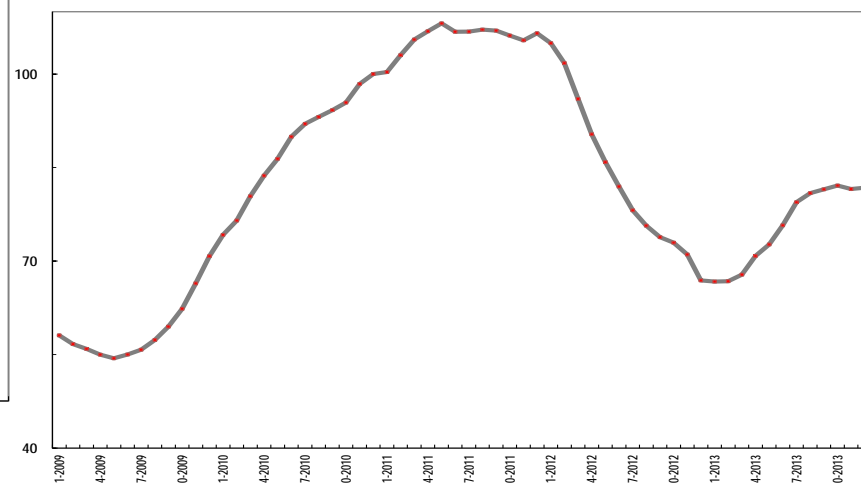
En 2013 :

Production de crédits : + 29.7 %

Nombre de prêts accordés : + 22.2 %

Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



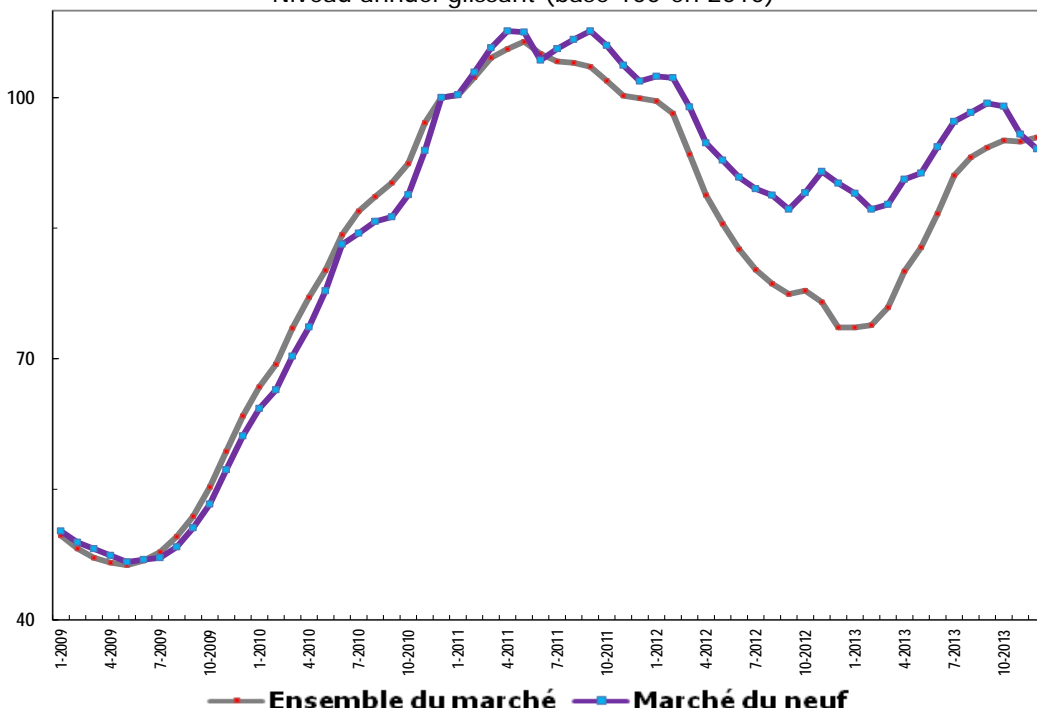
Les indicateurs mensuels d'activité : **Marché du neuf**

Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est accélérée. Après un mauvais début d'année, la production s'est ressaisie au cours du 2^{ème} trimestre. Puis comme chaque année, la production a marqué le pas durant les mois d'été.

Depuis octobre, le marché a confirmé la pause des mois d'été. La production a ainsi reculé doucement durant le 4^{ème} trimestre. Néanmoins, la production est bien en augmentation. Mais l'augmentation du montant moyen des crédits accordés est à l'origine de la baisse du nombre de prêts bancaires accordés.

Total des prêts bancaires accordés : **Marché du neuf**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



MARCHÉ DU NEUF

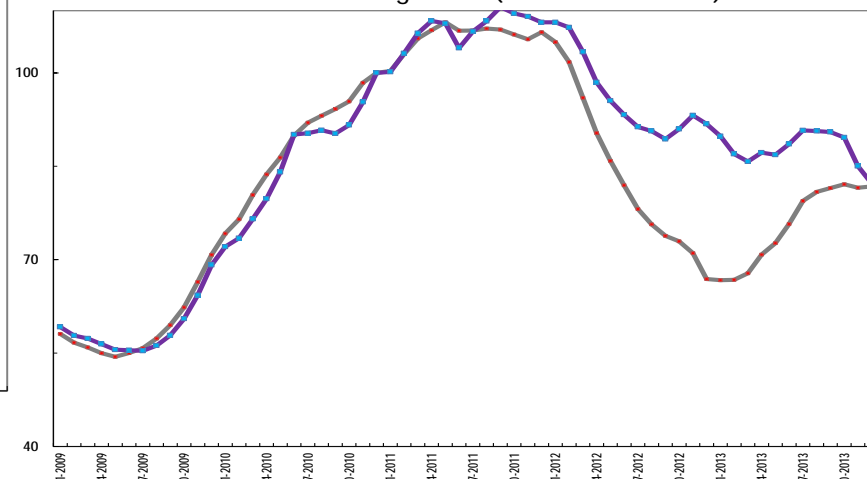
En 2013 :

Production de crédits : + 4.4 %

Nombre de prêts accordés : - 10.4 %

Nombre de prêts bancaires : **Marché du neuf**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



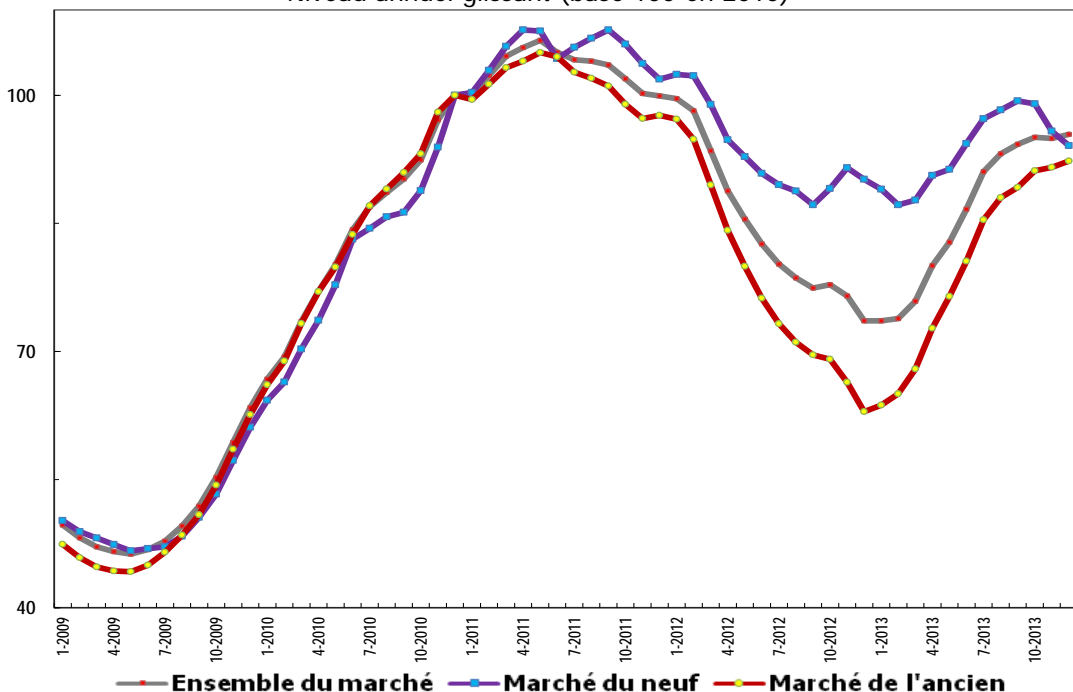
Les indicateurs mensuels d'activité : **Marché de l'ancien**

Depuis le début de l'année 2013, la dégradation de la production de crédits est enrayée dans l'ancien. Et l'activité de crédit a retrouvé sa vigueur habituelle au 2^{ème} trimestre. Mais s'est repliée durant l'été, suivant son profil saisonnier habituel.

Après l'embellie habituelle constatée en octobre, la production de crédits s'est doucement repliée. La remontée de la production a pourtant été forte en 2013, partant d'un niveau de production très bas à la fin de l'année 2012. Et le nombre de prêts accordés a augmenté à un rythme moins soutenu que la production.

Total des prêts bancaires accordés : **Marché de l'ancien**

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



MARCHÉ DE L'ANCIEN

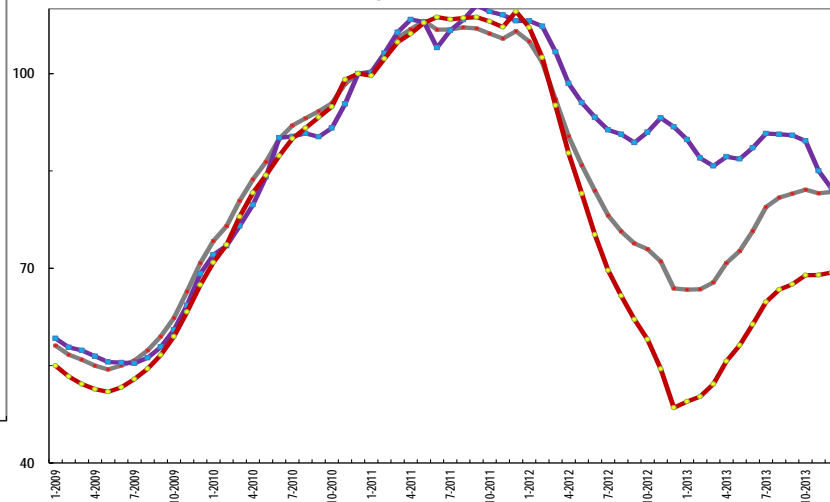
En 2013 :

Production de crédits : **+ 46.6 %**

Nombre de prêts accordés : **+ 43.0 %**

Nombre de prêts bancaires : marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

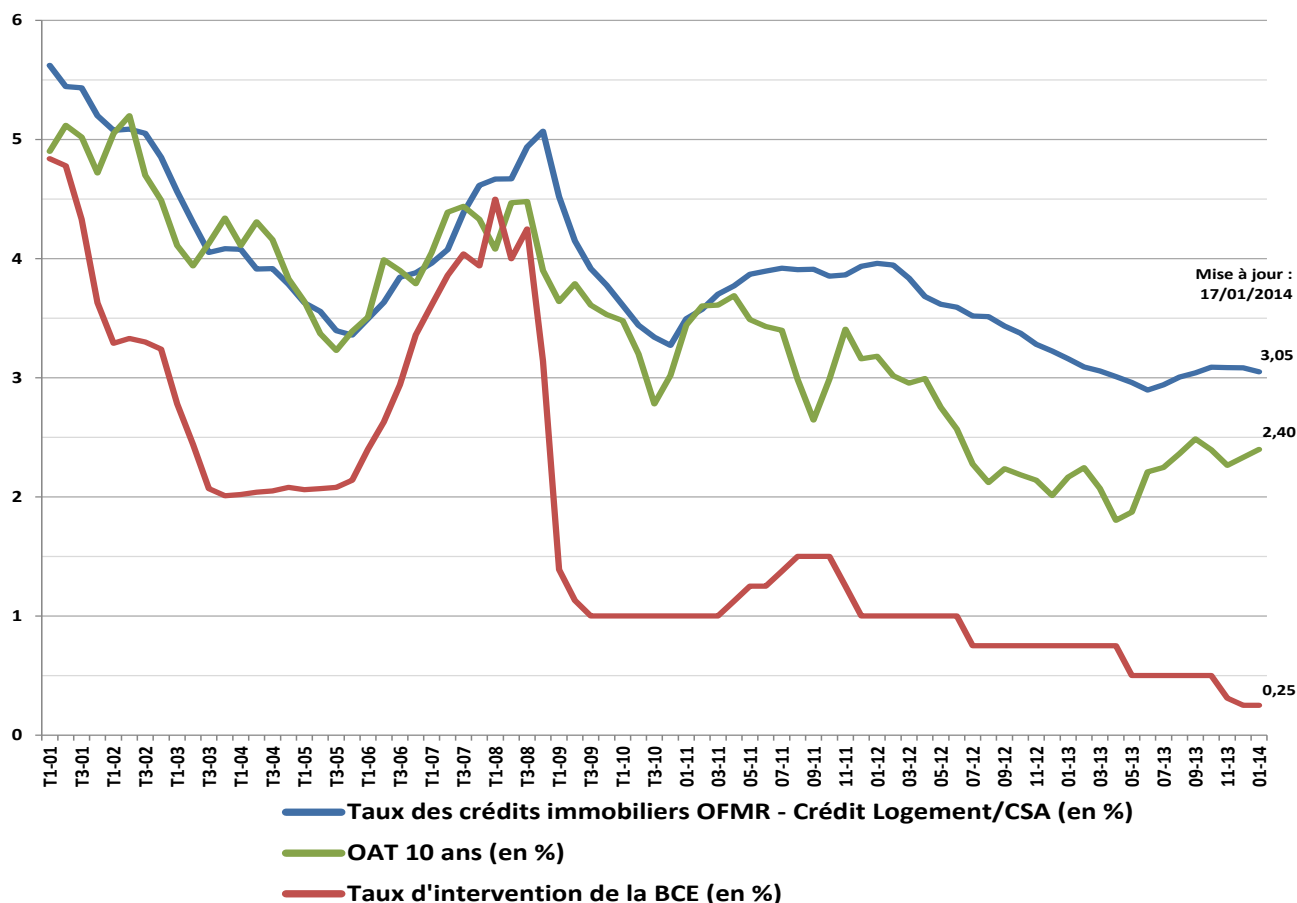


En guise de conclusion

Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Après la remontée constatée au cours du 3^{ème} trimestre 2013, les taux des crédits immobiliers sont restés pratiquement inchangés au 4^{ème} trimestre. Cette évolution des taux a accompagné celle de l'OAT à 10 ans ... et la baisse des taux de refinancement de la BCE. Et elle n'a pas contrarié la reprise du marché. En janvier 2014, les taux sont en léger recul et les durées restent élevées : 203 mois, contre 205 mois en janvier 2013.



Les tensions constatées sur les taux des OAT à 10 ans devraient perdurer : 2,50 % d'ici fin juin 2014. La remontée des taux des crédits devrait donc être limitée d'ici l'été.

Durant l'hiver, les banques sont moins offensives sur les taux, même si elles compriment leur marge. Mais au printemps, elles font un geste commercial. Pour les salons de l'immobilier, lorsque la demande se redresse à la sortie des mois d'hiver.

Les conditions des crédits qui sont actuellement faites ne peuvent néanmoins, à elles seules, amplifier la reprise des marchés.

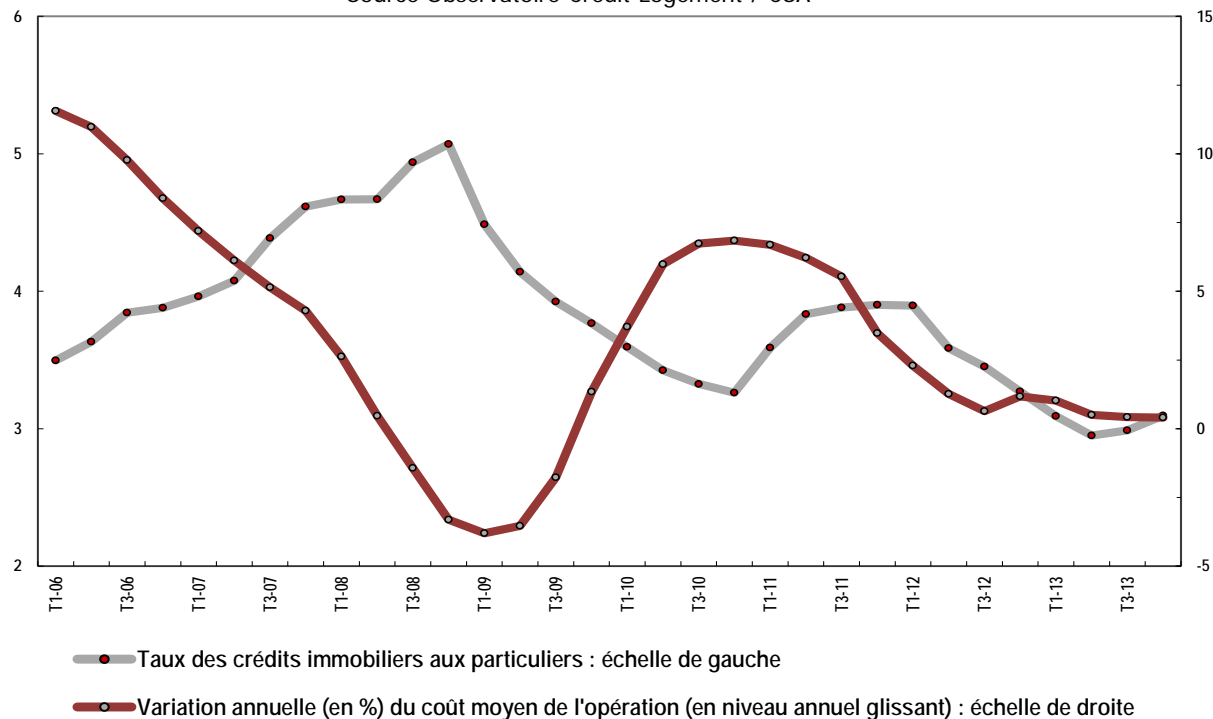
Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux constatée du début de l'année 2012 jusqu'à l'été 2013 n'a pas entraîné la remontée des prix. Le lien inverse qui a pu s'observer par le passé, jusqu'au déclenchement de la crise des dettes souveraines, est rompu. Depuis l'été 2011, la courbe des taux accompagne celle de la variation des prix de l'ancien.

Il paraît de ce fait difficile, de pronostiquer la baisse des prix sur la base d'une remontée des taux des crédits immobiliers aux particuliers qui s'annonce pour le moment modérée.

Évolution des prix des logements anciens et
taux des crédits immobiliers aux particuliers

Source Observatoire Crédit Logement / CSA



Durant l'été 2011, le lien s'est rompu : les taux n'ont pratiquement pas bougé : alors que le ralentissement de la hausse des prix a été sensible (réduction de moitié). En 2011, l'extension du PTZ+ sans condition de ressources a été un vrai succès : près de 260 000 PTZ+ dans l'ancien (+ 42 % par rapport à 2010).

Et en 2012, les taux ont baissé : le rythme de la hausse des prix a diminué de plus de la moitié. Le marché de l'ancien ne bénéficie plus du PTZ+.

Les taux des crédits ont commencé à remonter durant l'été 2013, alors que les prix se sont ressaisis à partir du printemps.

Il paraît difficile d'inférer de tout cela un pronostic sur l'évolution des prix.

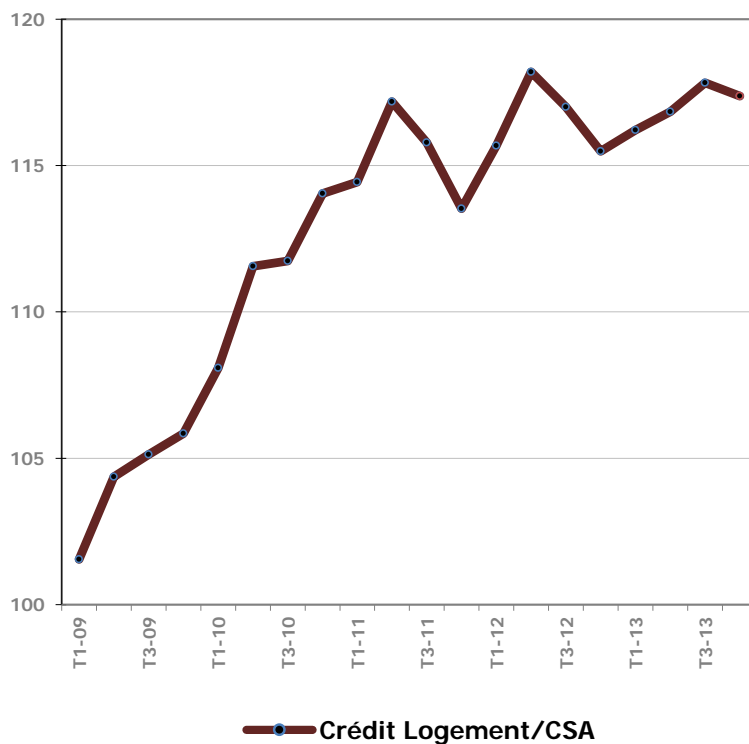
Les prix des logements anciens

Du côté des prix des logements anciens, ce n'est pas la baisse des prix qui aura redynamisé les marchés. D'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens s'est poursuivi en 2013.

Mais sur un marché en redémarrage, les prix remontent lentement depuis le printemps 2013.

LE PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Observatoire Crédit Logement / CSA



Crédit Logement/CSA en 2013

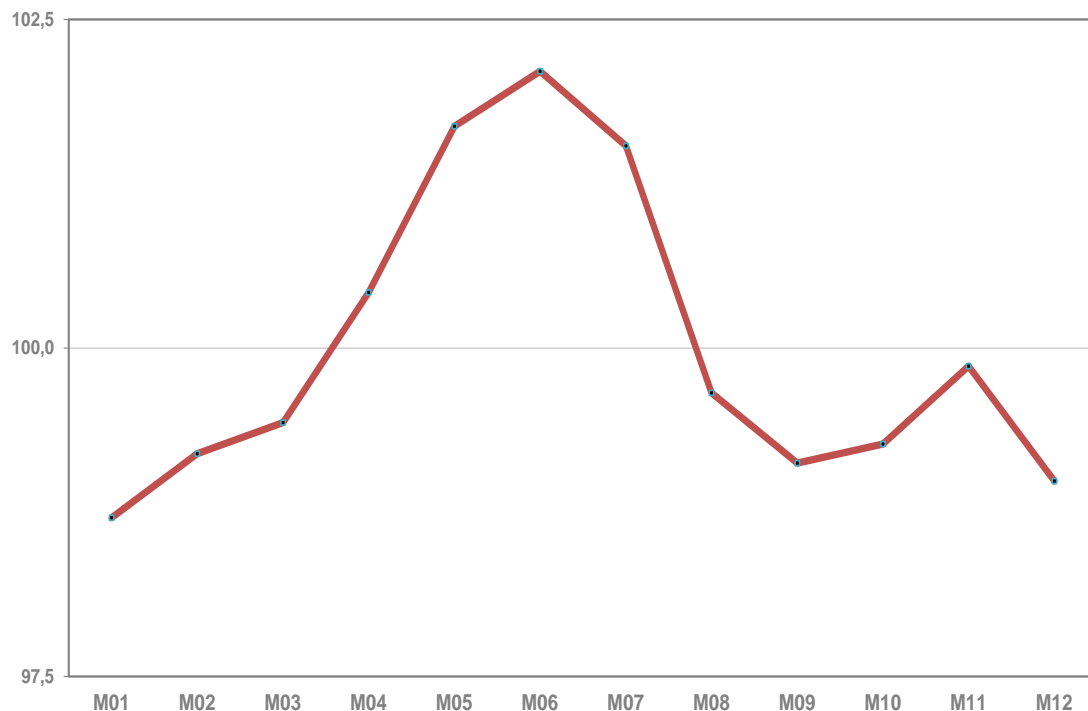
- T4-2013/T3-2013 : - 0.4 %
- T4-2013 en rythme annuel (glissement trimestriel) : + 1.6 %
- Taux annuel : + 0.4 %

La saisonnalité des prix

L'analyse de la conjoncture doit aussi tenir compte de la saisonnalité des prix des logements. C'est particulièrement vrai de l'évolution des prix des logements anciens : une baisse des prix durant l'été est conforme au profil saisonnier, alors que la remontée des prix est habituelle au printemps.

PROFIL INTRA ANNUEL

(base 100 pour l'année)
Coefficients mensuels



AVEC TOUS LES ANS

- deux pics : un en juin et un en novembre
- deux creux : un en octobre et un en janvier

Entre le creux de l'hiver et le pic de l'été :
une amplitude de prix de 2.9 %.

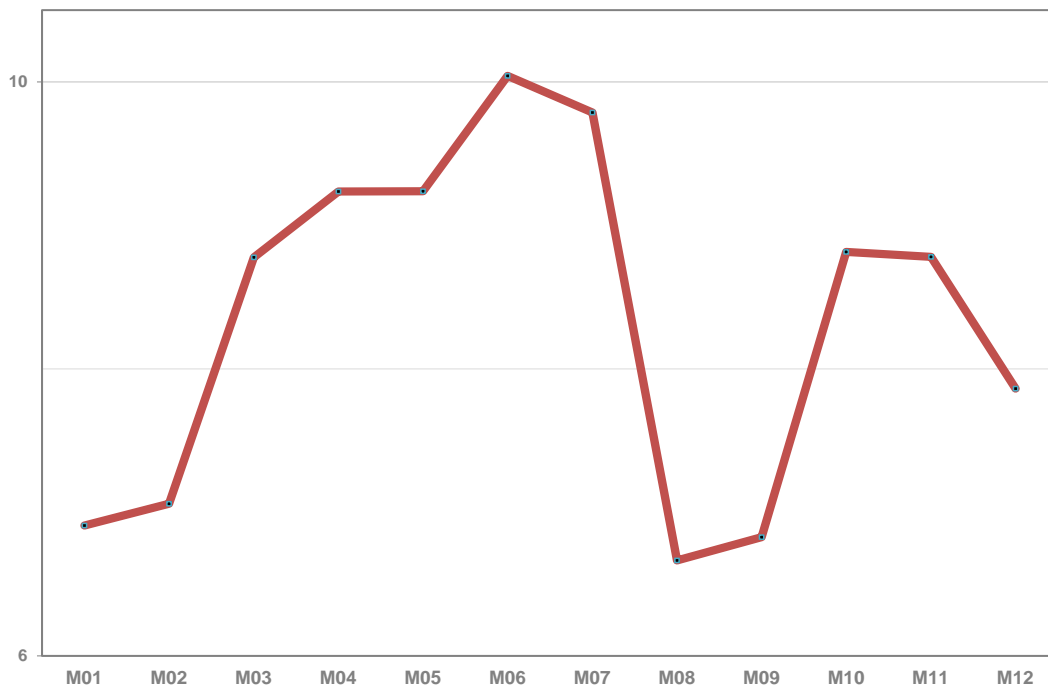
Entre le pic de l'été et le creux de l'automne :
une amplitude de 2.5 %.

La saisonnalité du marché de l'ancien

L'analyse de la conjoncture doit tenir compte de la saisonnalité des marchés. C'est aussi vrai de l'activité des marchés, celui du neuf ou celui de l'ancien : aussi bien pour le niveau de la production de crédits, que pour le nombre de prêts accordés.

PROFIL INTRA ANNUEL

(base 100 pour l'année)
Coefficients mensuels



AVEC TOUS LES ANS

- **deux pics** : un en juin-juillet et un en octobre-novembre
- **deux creux** : un en janvier-février et un en août-septembre

Entre le creux de l'hiver et le pic de l'été :
une amplitude d'activité de 42 %.

Entre le pic de juin-juillet et le creux de l'été :
une amplitude de 32 %.

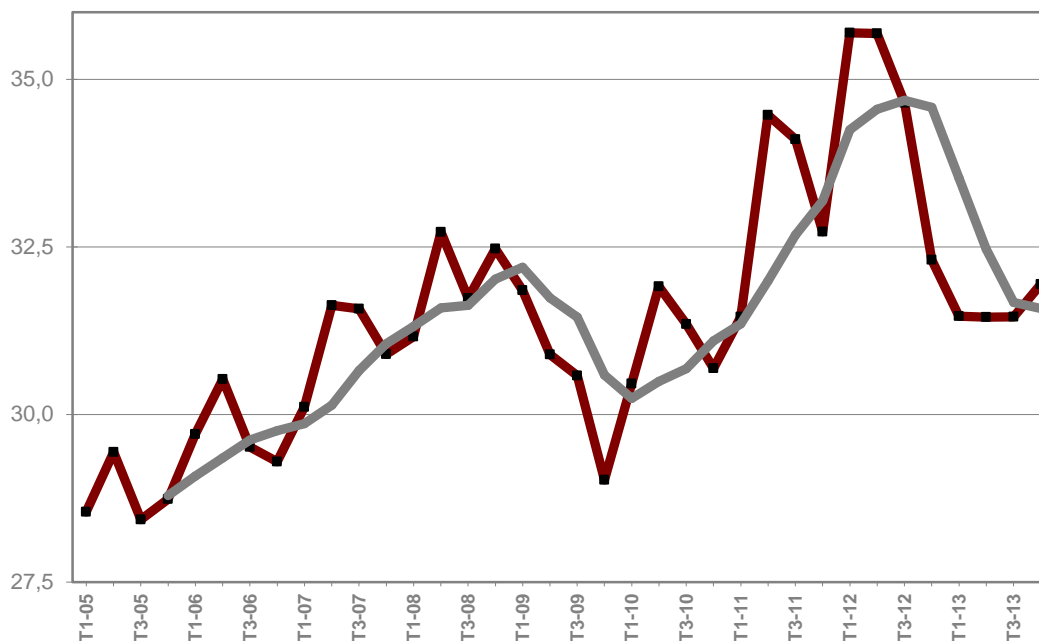
Entre le creux de l'été et le pic de l'automne :
une amplitude d'activité de 30 %.

Le taux d'apport personnel : Marché de l'ancien

Depuis le début de 2013, le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien a nettement reculé et de façon très rapide (- 8.3 %, après + 5.4 % en 2012). Le taux d'apport personnel moyen des emprunteurs s'est ainsi replié de façon sensible : les niveaux élevés observés à partir de l'été 2011 (lors du déclenchement de la crise des dettes souveraines) s'étaient maintenus durant toute l'année 2012. Le recul du taux d'apport se trouve ainsi associé au redémarrage du marché de l'ancien.

Le taux d'apport personnel : Marché de l'ancien

Coefficients trimestriels

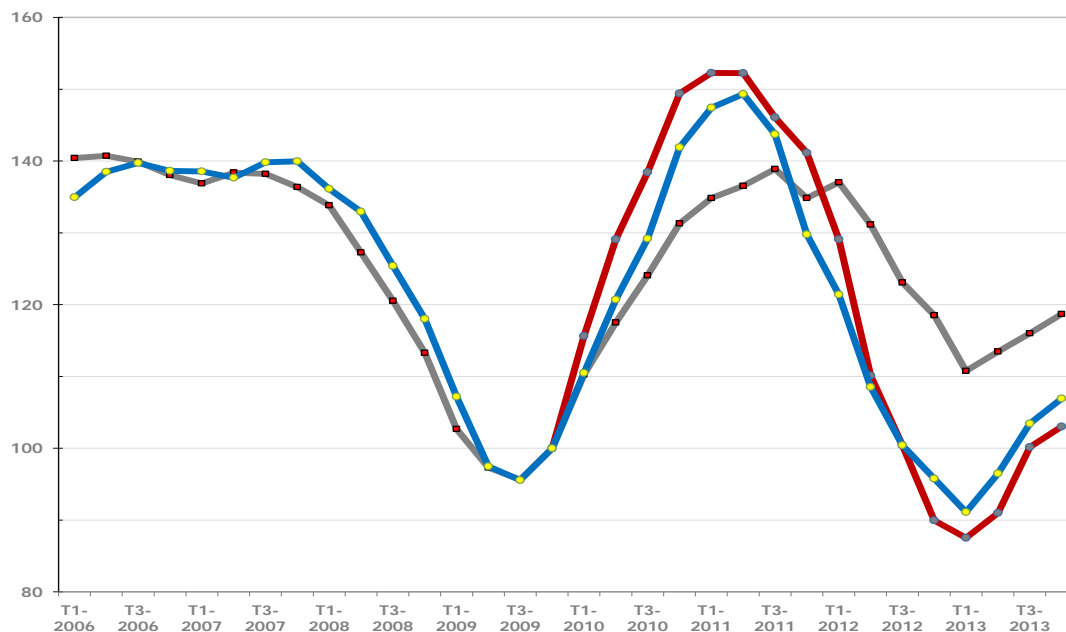


Le marché des logements anciens

En 2012, la récession du marché de l'ancien a été sévère : les évaluations de l'activité réalisées à partir de la production de crédits convergent sur un recul de l'ordre de 22 % en 2012.

Le point bas de la récession a été dépassé au cours du 1^{er} semestre 2013. Et le marché poursuit son rétablissement, au-delà des mouvements saisonniers habituels.

Le nombre de « transactions » sur logements anciens
(niveau annuel glissant : base 100 en 2009)



- Nombre "d'actes dans l'existant" : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales
- Volume des crédits accordés (base 100 en 2009) : Observatoire Crédit Logement/CSA
- Volume des offres acceptées (base 100 en 2009) : OPCI

ÉVOLUTION DU VOLUME D'ACTIVITÉ EN 2013

OFFRES ACCEPTÉES (OPCI)
en volume, au prix de l'immobilier
+ 11.6 %

ACTES DANS L'EXISTANT (CGEDD)
nombre d'actes
+ 0.1 %

FIN

Merci de votre attention
