



L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

Décembre 2013

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M07-13 est définitif et donc aussi M08-13 et M09-13 ; mais M10-13, M11-13 et M12-13 sont provisoires.

I. L'ensemble des marchés

I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

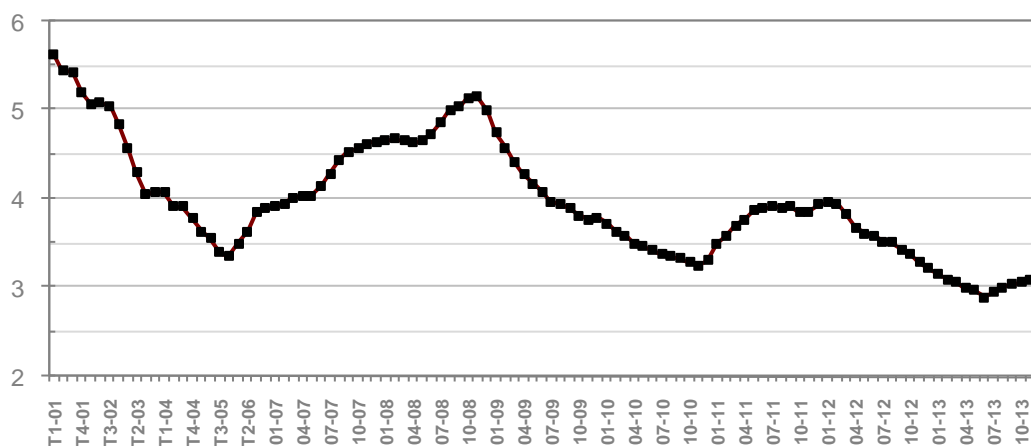
⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En décembre 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.09 % en moyenne (3.14 % pour l'accession dans le neuf et 3.06 % pour l'accession dans l'ancien).

Si depuis juin les taux remontent doucement et ont repris 20 points de base, depuis octobre ils sont restés pratiquement à niveau. La remontée est comparable entre le marché du neuf (3.12 % contre 2.90 % en juin) et celui des travaux (3.12 % contre 2.86 % en juin). Elle reste la moins rapide sur le marché de l'ancien (3.06 % contre 2.90 % en juin). Pour autant, les taux des crédits immobiliers restent bas, à des niveaux rarement observés par le passé.

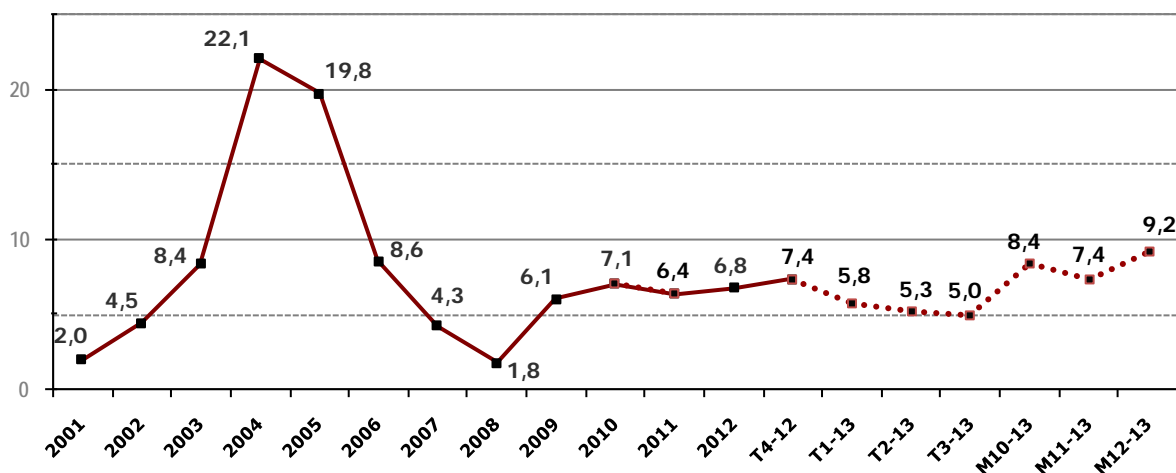
Alors que les taux n'ont pratiquement pas bougé depuis octobre, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % augmente doucement à 96.6 % en décembre (96.3 % en octobre). C'est la part de la production réalisée à un taux inférieur à 3.5 % qui se redresse. Et dans le même temps, la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % recule légèrement à 3.4 % en décembre 2013.

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	et +		
Accession	2007	3,7	20,8	41,1	32,6	1,7	0,0	0,0	100,0
	2008	1,9	2,7	6,7	61,0	25,8	1,9	0,0	100,0
	2009	9,4	30,4	46,3	12,7	1,1	0,1	0,0	100,0
	2010	48,7	46,3	4,9	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	2011	16,6	44,1	35,1	4,0	0,1	0,0	0,0	100,0
	2012	42,3	39,0	16,5	2,1	0,1	0,0	0,0	100,0
	T1-13	83,8	13,4	2,7	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T2-13	87,8	10,6	1,6	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T3-13	82,3	14,9	2,7	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M09-13	77,8	18,5	3,6	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M10-13	76,5	19,8	3,6	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M11-13	77,6	18,8	3,5	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M12-13	78,6	18,0	3,3	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

Quant à la part de la production réalisée à taux variableⁱ, elle se redresse avec 9.2 % en novembre 2013 contre 5.0 % au 3^{ème} trimestre, retrouvant son niveau de 2006. La remontée des taux constatée depuis juillet a incité de plus en plus souvent la demande à consommer ce type de produit.

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

En décembre 2013, la durée des prêts s'est établie à 206 mois en moyenne.

La durée moyenne avait fortement reculé en janvier 2013, pour l'essentiel en réponse aux évolutions observées sur le marché du neuf (repli marqué de la primo accession en réponse à la nouvelle détérioration du PTZ+). Elle s'est redressée au début du printemps sur le marché du neuf, une fois le choc du PTZ+ absorbé. Mais dans l'ensemble, elle est stabilisée depuis le début de l'été à un niveau relativement bas : la panne de la primo accession à la propriété est associée à des durées plus courtes, de l'ordre de 10 mois par comparaison avec la situation qui prévalait en 2011. Dans l'ensemble, la durée moyenne actuelle est comparable à celle qui s'observait en 2005.

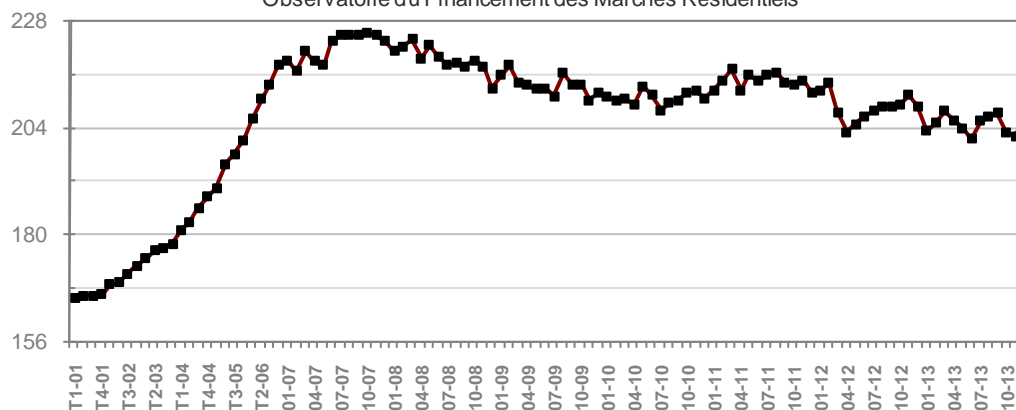
ⁱ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'établit à 17.0 % en décembre 2013. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 22.6 % de la production. Alors que jusqu'à la fin de l'été, et au-delà des fluctuations qui peuvent s'observer d'un mois sur l'autre, la structure de la production restait relativement stable, elle se déforme depuis octobre au bénéfice des prêts les moins longs.

Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2007	3,4	11,0	22,4	30,5	29,1	3,6	100,0
	2008	3,7	12,3	23,2	31,3	26,7	2,8	100,0
	2009	4,4	13,5	25,6	30,1	25,4	1,1	100,0
	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	5,1	17,2	30,7	29,9	16,4	0,7	100,0
	T1-13	5,1	17,7	33,9	27,3	15,4	0,6	100,0
	T2-13	4,6	16,3	33,5	28,5	16,7	0,6	100,0
	T3-13	4,4	16,1	33,0	28,8	17,2	0,5	100,0
	M09-13	4,3	15,0	32,0	29,7	18,5	0,6	100,0
	M10-13	4,8	16,1	30,7	29,2	18,7	0,4	100,0
	M11-13	5,0	16,2	31,5	29,2	17,6	0,4	100,0
	M12-13	5,7	16,9	31,2	29,2	16,7	0,3	100,0

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

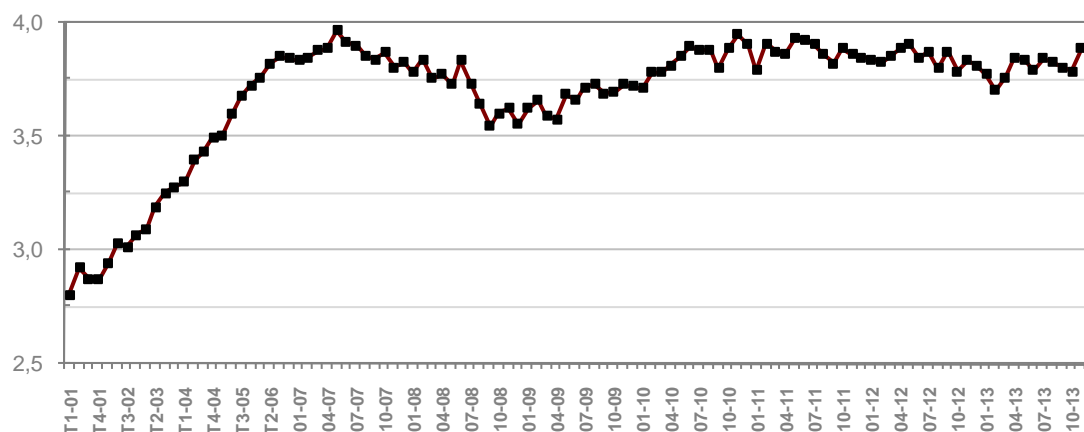
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

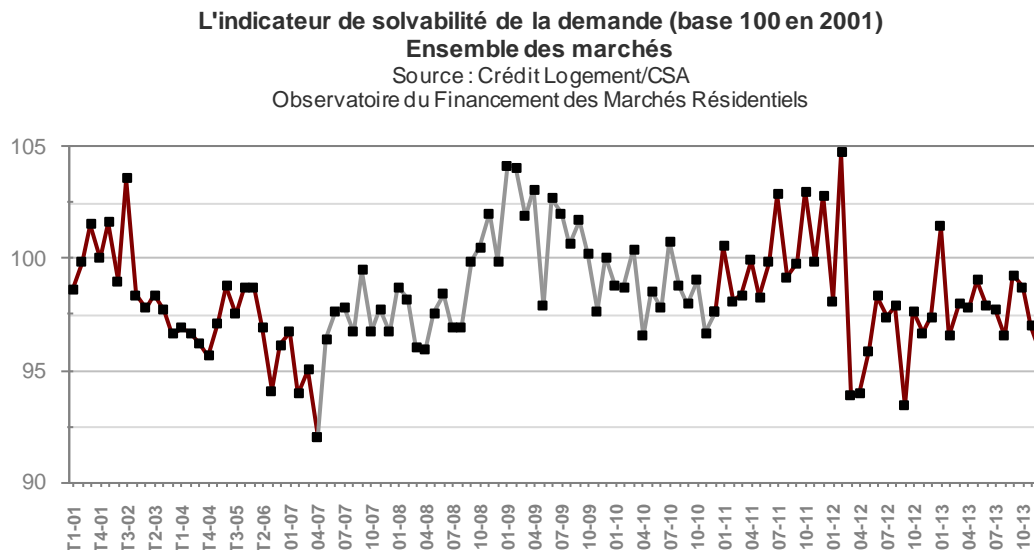
Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Comme chaque année, les pressions exercées sur le coût relatif des opérations se sont allégées durant l'hiver 2013. Puis, avec l'arrivée du printemps le coût relatif s'est redressé. Il s'est alors maintenu à niveau durant un semestre, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Dès novembre, il s'est relevé de manière sensible, comme cela est habituel avant la fin de l'automne : il s'est ainsi établi à 3.86 années de revenus en décembre. Cette évolution a été renforcée par la faible augmentation des revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières, dans le contexte de la dépression économique actuelle (+ 0.6 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.3 % en 2012).

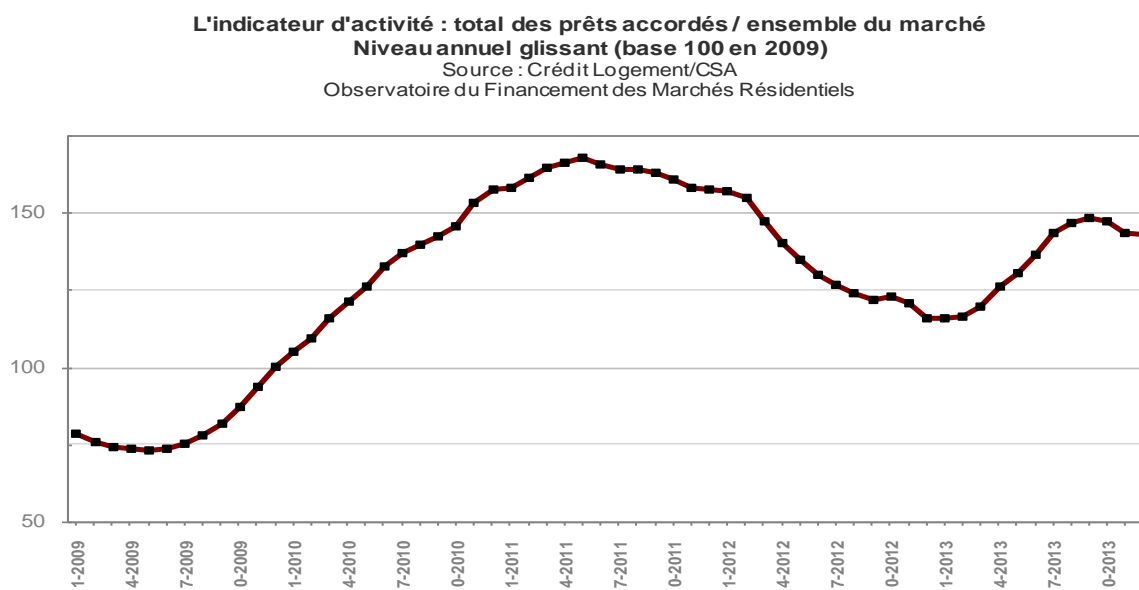
⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**



L'apport personnel est toujours en recul (- 4.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 4.6 % en 2012). En dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, le marché de la revente ne se relève que lentement et le niveau des taux d'intérêt incite toujours à « l'économie » d'apport personnel.

Aussi, en dépit de conditions de crédit toujours bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade nettement depuis octobre, après s'être légèrement ressaisi en septembre. Les ménages les plus jeunes et les plus modestes ne peuvent plus rentrer sur les marchés en l'absence du ticket d'entrée que le PTZ+ représentait pour eux, auparavant.

I.3. L'activité du marché des crédits



Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est atténuée. Pour autant, le niveau de la production a encore reculé avec - 8.7 % durant le trimestre. Durant le 2^{ème} trimestre, en revanche, le redémarrage de la production a été sensible avec + 35.3 % durant le trimestre. Comme chaque année, la production a alors marqué le pas durant les mois d'été avec - 14.6 % durant le 3^{ème} trimestre.

En octobre, comme cela est habituel à cette période de l'année, la production s'est ressaisie ... pour retrouver plus de calme en novembre. Le mois de décembre a cependant confirmé le redémarrage du marché des crédits, avec une production en progression de 23.3 % en rythme annuel (en année glissante). Dans le même temps, le nombre de prêts bancaires accordés progresse aussi, rapidement, pour s'établir en décembre à + 15.9 % en rythme annuel (en année glissante), malgré une forte augmentation du montant moyen des crédits accordés.

II. Les spécificités des marchés

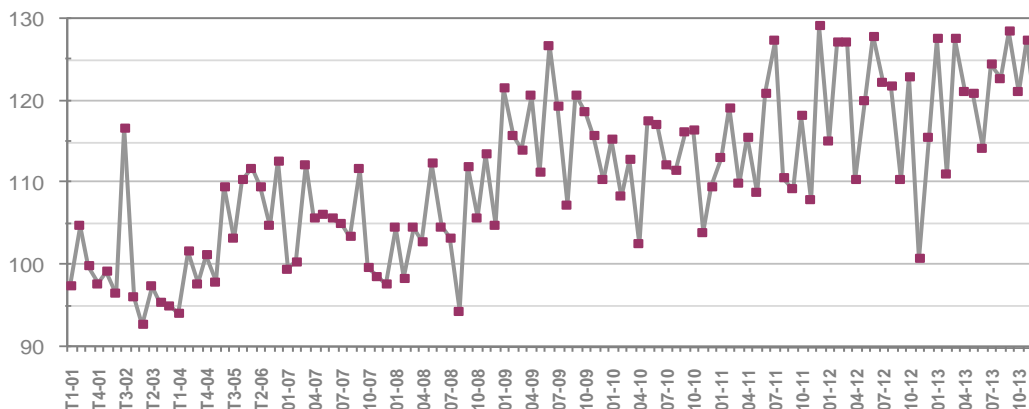
⇒ Le marché des travaux

En dépit du ralentissement de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 1.3 % en 2012 après + 4.4 % en 2011), l'indicateur s'est détérioré en 2012 sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 7.4 % en 2012 après + 10.4 % en 2011).

Mais depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité s'est hissé à haut niveau, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Il bénéficie de conditions de crédit toujours bonnes et du repli du coût moyen des opérations réalisées.

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

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



⇒ Le marché du neuf

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

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

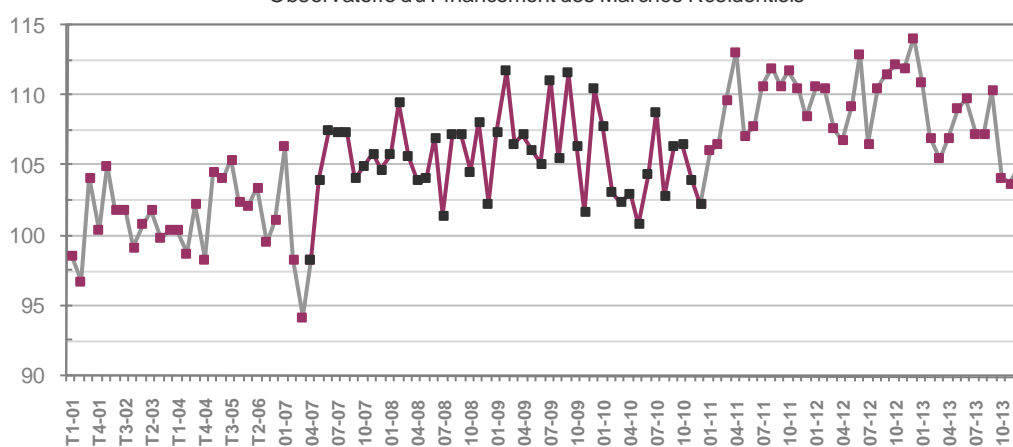


Au-delà du pic observé au 2^{ème} trimestre 2012, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf progresse depuis plusieurs années. Il enregistre d'ailleurs une nouvelle poussée depuis octobre 2013 pour s'établir à 4.79 années de revenus en décembre, un des plus hauts niveaux constatés depuis le début des années 2000. Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet toujours rapidement (+ 3.6 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.7 % en 2012). Pourtant, avec le recul sensible de la primo accession, les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf progressent aussi (+ 2.0 % sur un an, depuis le début 2013, après - 0.6 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle.

Aussi, en dépit de conditions de crédit qui restent favorables, les conséquences de la remontée du coût des opérations réalisées pèsent sur la solvabilité de la demande. Et l'indicateur de solvabilité qui hésite depuis un an a décroché dès octobre. Il reste cependant à un niveau satisfaisant, en comparaison des situations constatées depuis le début des années 2000.

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

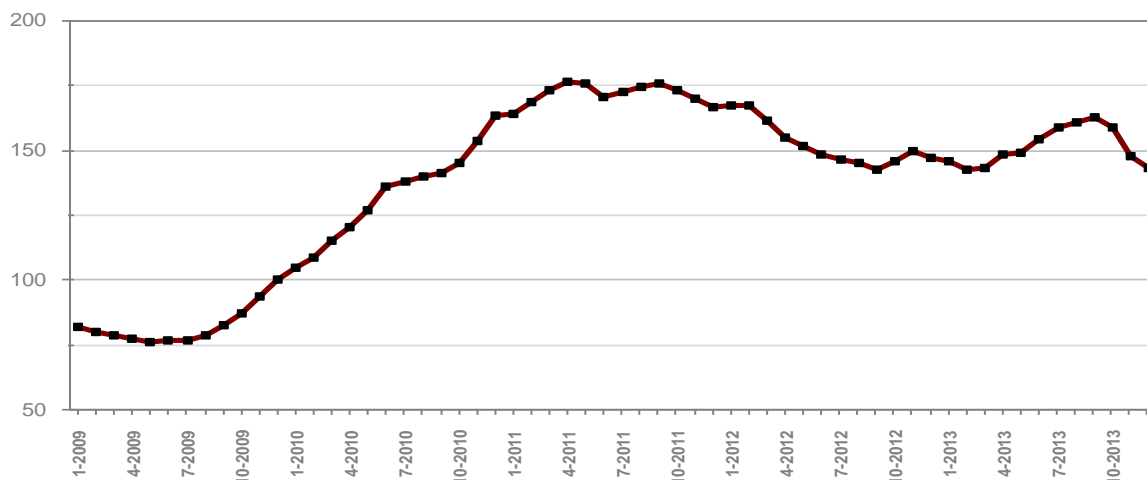
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est accélérée avec - 32.6 % durant le trimestre. Après un si mauvais début d'année, la production s'est ressaisie au cours du 2^{ème} trimestre avec + 29.9 % durant le trimestre. Puis comme chaque année, la production a marqué le pas durant les mois d'été avec - 5.9 % durant le 3^{ème} trimestre.

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

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



Depuis octobre, le marché a confirmé la pause des mois d'été. La production recule ainsi doucement : - 2.7 % en rythme annuel (en année glissante) en décembre 2013. La comparaison avec la fin de 2012 est cependant faussée car durant le 4^{ème} trimestre 2012, la production s'était « brutalement » relevée de façon artificielle (fin du « Scellier », dégradation du PTZ). Pour autant, le recul du nombre

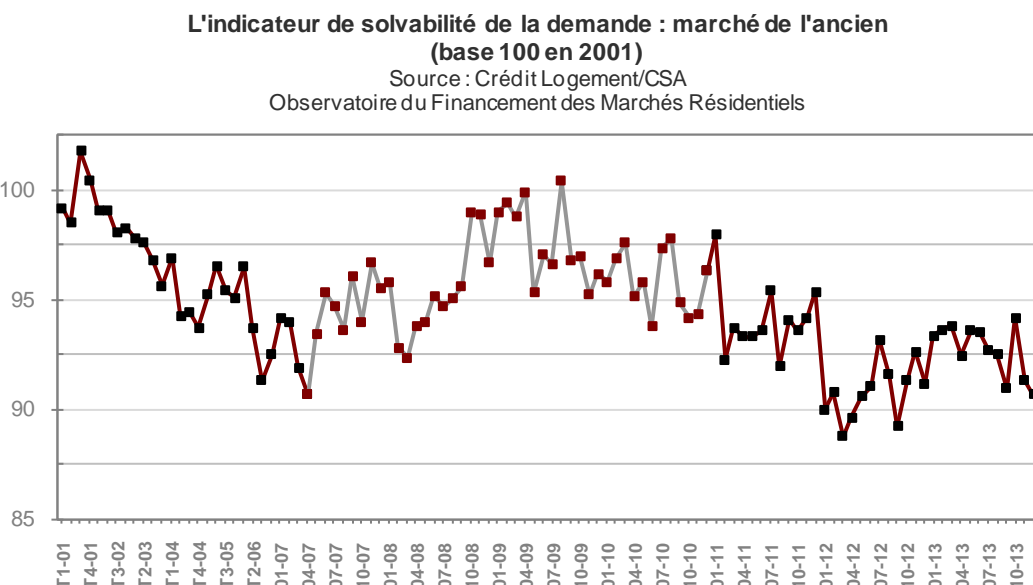
de prêts reste rapide, avec - 17.0 % en rythme annuel (en année glissante), le recul étant accentué par l'augmentation du montant moyen des crédits accordés.

⇒ **Le marché de l'ancien**



Après le ralentissement de la hausse constaté dès l'été 2011, les prix des logements anciens remontent lentement depuis le printemps 2013, sur un marché en redémarrage (+ 0.7 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.2 % en 2012). Le coût relatif des opérations reste alors élevé, à 4.44 années de revenus en décembre 2013. Pourtant, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières progressent plus rapidement que par le passé (+ 1.8 % sur un an, depuis le début 2013, contre + 0.9 % en 2012), sous l'effet notamment du fort recul de la primo accession des ménages à revenus modestes.

En outre, le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule toujours fortement (- 7.5 % sur un an, depuis le début 2013, après + 5.2 % en 2012), le niveau des taux d'intérêt incitant encore à « l'économie » d'apport personnel.



En dépit de conditions de crédit qui restent bonnes et d'une embellie en octobre, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade toujours.

Depuis le début de l'année 2013, la dégradation de la production de crédits est enrayerée dans l'ancien avec + 7.0 % durant le 1^{er} trimestre. Et l'activité de crédit a retrouvé sa vigueur habituelle (à cette période de l'année) au cours du 2^{ème} trimestre avec + 38.1 % durant le trimestre. Mais comme sur le

reste du marché, l'activité s'est repliée durant l'été, suivant son profil saisonnier habituel pour s'établir à - 19.7 % durant le 3^{ème} trimestre.

Depuis octobre, la production de crédit s'est ressaisie, comme chaque année à la même époque. La remontée de la production se poursuit donc avec + 40.0 % en rythme annuel (en année glissante), à fin décembre. Le niveau de la production (en année glissante) est revenu à la situation qui était la sienne au printemps 2012.

La forte contraction des apports personnels mobilisés et l'arbitrage qui est celui des ménages confrontés à des conditions d'emprunts toujours très bonnes expliquent la remontée rapide de la production de crédits. Alors que dans le même temps, en raison d'un recours plus intense au crédit, le nombre de prêts accordés augmente à un rythme moins rapide : + 35.8 %, en rythme annuel (en année glissante), à fin décembre.

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

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

