

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 3^{ème} trimestre 2013
et les tendances récentes

Institut CSA

Le tableau de bord trimestriel

Les marchés du neuf et de l'ancien au 3^{ème} trimestre 2013

Les données caractéristiques du marché selon le type de marché

Des conditions de crédit toujours bonnes. Et en accession : un recours accru au crédit dans l'ancien, des revenus moyens en progression, des coûts d'opération en hausse dans le neuf et stables dans l'ancien ... et des taux d'apport personnel en recul sur tous les marchés.

3ème 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	62,4	204,3	155,7	23,8	3,8	206	2,98
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	29,0 22,1	59,7 54,3	231,7 250,0	174,3 185,6	24,8 25,7	4,6 5,2	218 227	2,97 2,98
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	62,8 59,4	59,9 57,6	242,5 251,8	181,3 187,0	25,2 25,7	4,5 4,8	217 220	2,99 2,99
<hr/>								
3ème 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	61,1	203,4	151,5	25,5	3,9	209	3,49
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	29,0 22,1	58,3 52,5	228,7 244,7	175,6 186,8	23,2 23,7	4,5 5,1	230 241	3,53 3,55
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	62,8 59,4	58,9 56,5	242,9 251,7	174,2 178,9	28,3 28,9	4,6 4,8	219 222	3,47 3,47

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

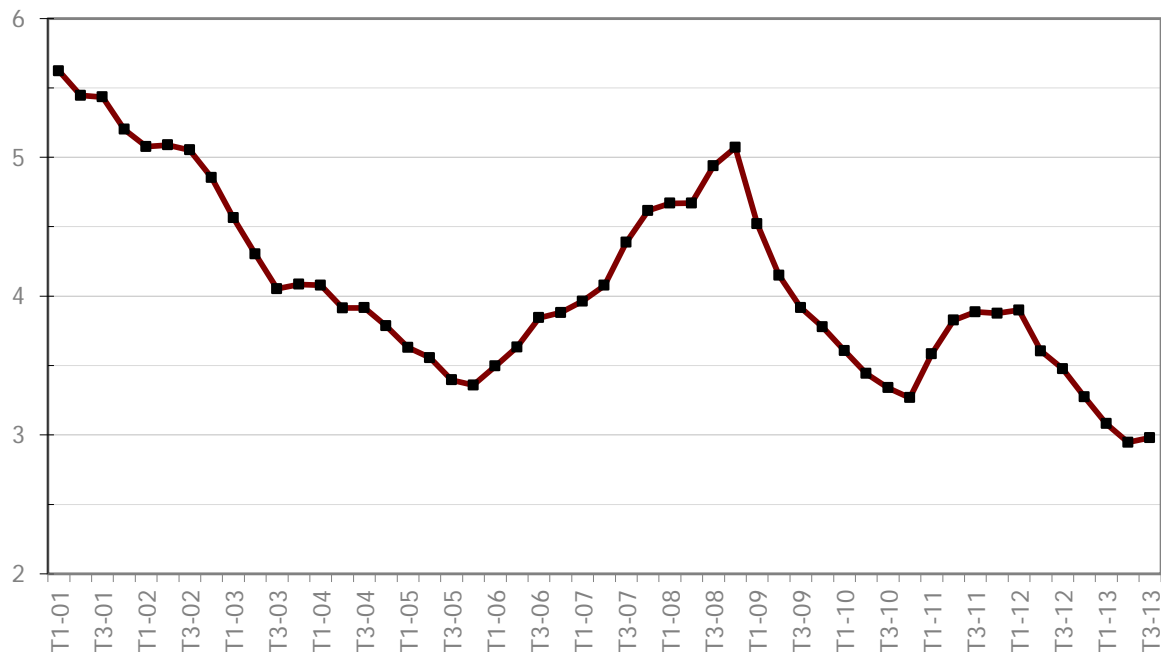
Les conditions de crédit

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

Depuis juillet, les taux remontent doucement : + 14 points de base en trois mois, pour s'établir à 3.04 % en septembre. Pour autant, les taux des crédits immobiliers restent particulièrement bas, à des niveaux rarement observés par le passé, sauf entre mai et juillet 2013.

Au 3^{ème} trimestre 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.98 %, en moyenne (3.00 % dans le neuf, 3.03 % dans l'ancien et 3.11 % pour les travaux). Au 1^{er} trimestre 2012, les taux étaient à 3.90 %, en moyenne.

La part de la production à un taux inférieur à 4.0 % recule : 97.2 % au 3^{ème} trimestre (96.3 % en septembre). C'est celle à un taux inférieur à 3.5 % qui diminue. Alors que la production à un taux supérieur à 4.0 % remonte : 2.8 % au 3^{ème} trimestre 2013 (3.7 % en septembre).



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

Pour un taux moyen à 3.04 % en septembre et une durée moyenne de 17.3 ans, les taux pratiqués dépendent de la durée des prêts : 3.60 % en moyenne pour 25 ans à taux fixe, mais 2.98 % pour 15 ans à taux fixe. Et les formules à taux fixe sont à taux plus élevés : 3.28 % en moyenne pour 20 ans à taux fixe, mais 2.74 % pour cette même durée à taux variable.

Selon le taux d'apport personnel de l'emprunteur et ses capacités de remboursement, les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : 2.90 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et 2.29 % en taux variable pour le 1^{er} quartile.

L'amplitude des taux pratiqués : 65 à 75 points de base entre le 1^{er} quartile et le 4^{ème} quartile pour 15 ans ou 20 ans à taux fixe ; 80 à 90 points de base pour 15 ans ou 20 ans à taux variable ; 95 points de base pour 25 ans à taux fixe et de 105 points de base pour 25 ans à taux variable.

Prêts du secteur concurrentiel	Septembre 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 %)	1 ^{er} quartile	2,67	2,90	3,13	2,06	2,29	2,34
	2 ^{ème} quartile	2,89	3,17	3,47	2,36	2,58	2,69
	3 ^{ème} quartile	3,03	3,36	3,71	2,59	2,90	3,06
	4 ^{ème} quartile	3,32	3,67	4,08	2,88	3,20	3,39
	Ensemble	2,98	3,28	3,60	2,48	2,74	2,88

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

Depuis juin, les taux moyens ont augmenté de 14 points de base. La hausse a été un peu plus rapide pour les formules à taux fixe (de l'ordre de 15 points de base) et pour les formules à taux variable, sur des durées de 25 ans (17 points de base).

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

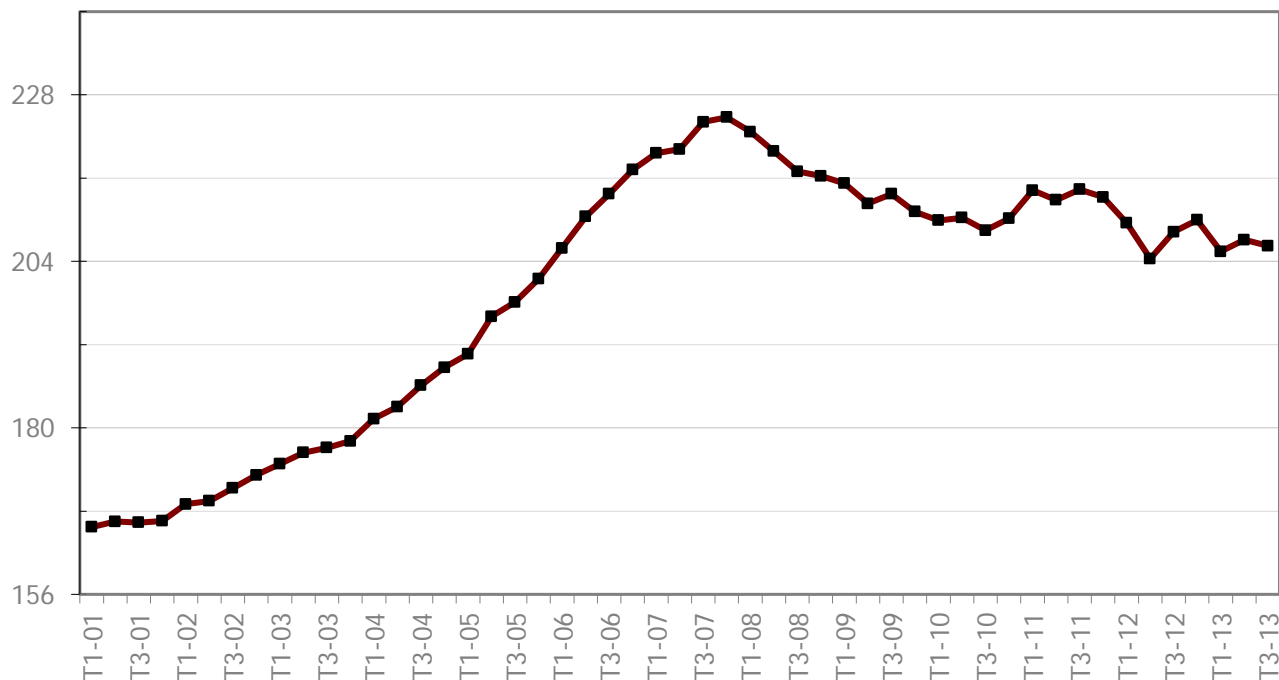
Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	SEULS TAUX FIXES			SEULS TAUX VARIABLES		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Septembre	2012	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars	2013	3,06	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

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Au 3^{ème} trimestre 2013, la durée des prêts accordés était de 206 mois en moyenne.

La durée moyenne avait reculé en janvier 2013 : repli marqué de la primo accession (passage à la RT2012 et effet PTZ+ dans le neuf). Elle s'est redressée au début du printemps, une fois le choc absorbé. Elle est stabilisée depuis le début de l'été : primo accession à la propriété en panne, avec des durées de 6 mois plus courtes par rapport à 2011 (primo accession particulièrement dynamique sous l'effet d'un PTZ+ largement consommé).

Dans l'ensemble, la durée moyenne actuelle est comparable à celle qui s'observait au début de l'année 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'établit alors à 19.1 % en septembre 2013. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 19.3 % de la production. 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 +	
- de 35 ans	2,7	10,2	22,3	33,5	29,4	1,9	100,0
35 à 45 ans	4,0	13,9	26,2	31,3	23,8	0,8	100,0
45 à 55 ans	8,0	25,7	33,2	23,5	9,4	0,1	100,0
55 à 65 ans	19,4	45,9	26,9	6,6	1,2	0,0	100,0
65 ans et +	37,1	44,1	14,2	3,8	0,8	0,0	100,0

Structure de la production T3-2013 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	2,4	11,2	30,6	32,2	22,7	0,9	100,0
35 à 45 ans	3,3	13,3	34,4	31,5	17,2	0,3	100,0
45 à 55 ans	6,7	24,2	40,2	22,0	6,9	0,0	100,0
55 à 65 ans	16,2	45,4	30,7	6,9	0,7	0,1	100,0
65 ans et +	31,2	48,2	16,1	3,6	0,9	0,0	100,0

Le tableau de bord trimestriel

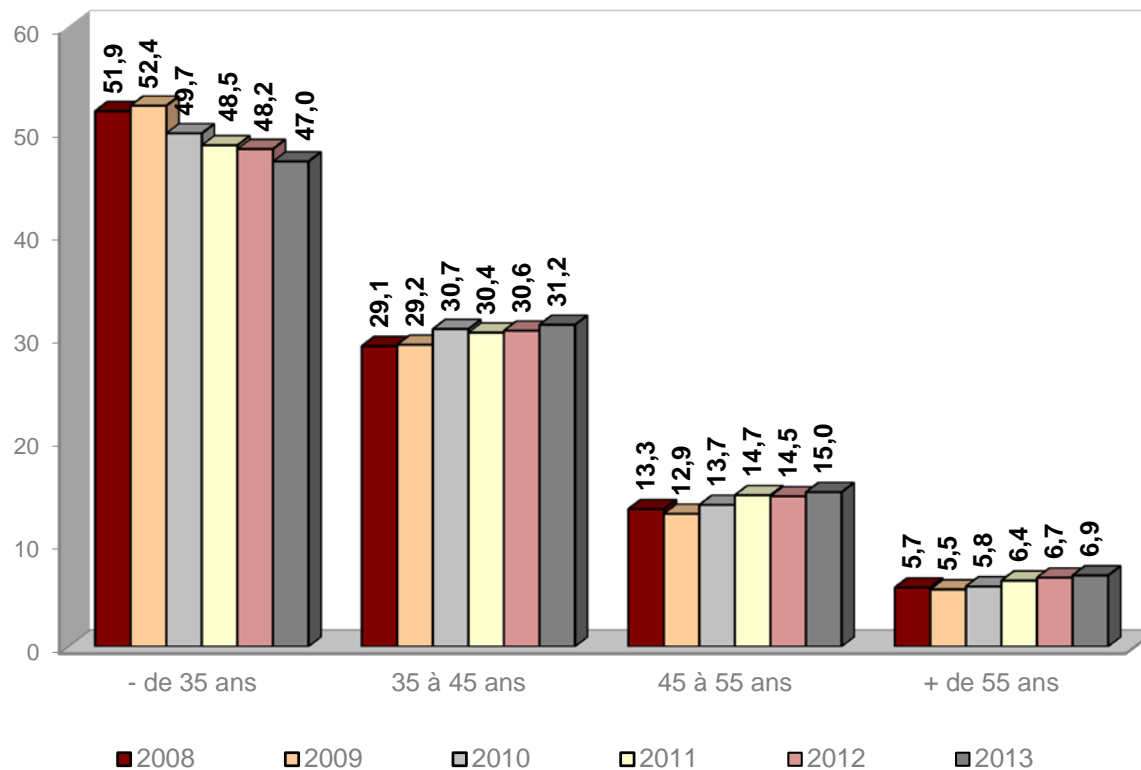
L'évolution des clientèles

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 se poursuit . Ce sont surtout les plus de 45 ans qui « bénéficient » de cette transformation du marché (effet de l'apport personnel et du niveau des revenus).

Ensemble des accédants
à la propriété



Selon le niveau de revenu du ménage

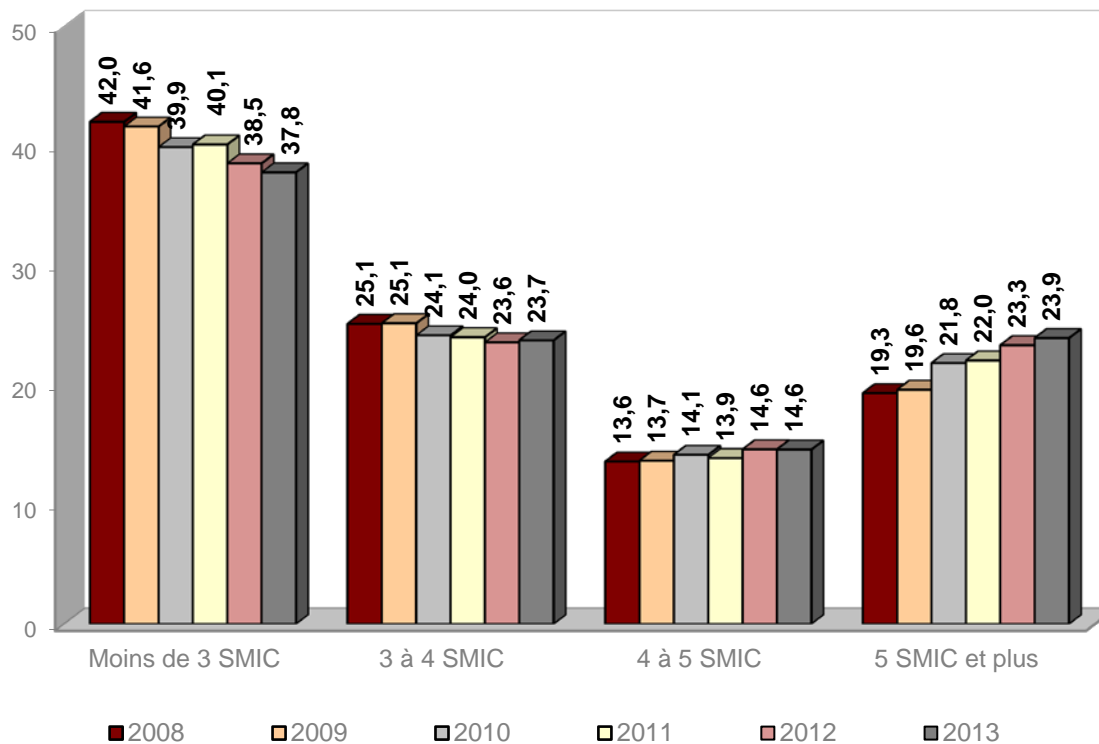
Le bouleversement du marché s'accompagne du repli de la part des accédants modestes.

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.

Ensemble des accédants
à la propriété

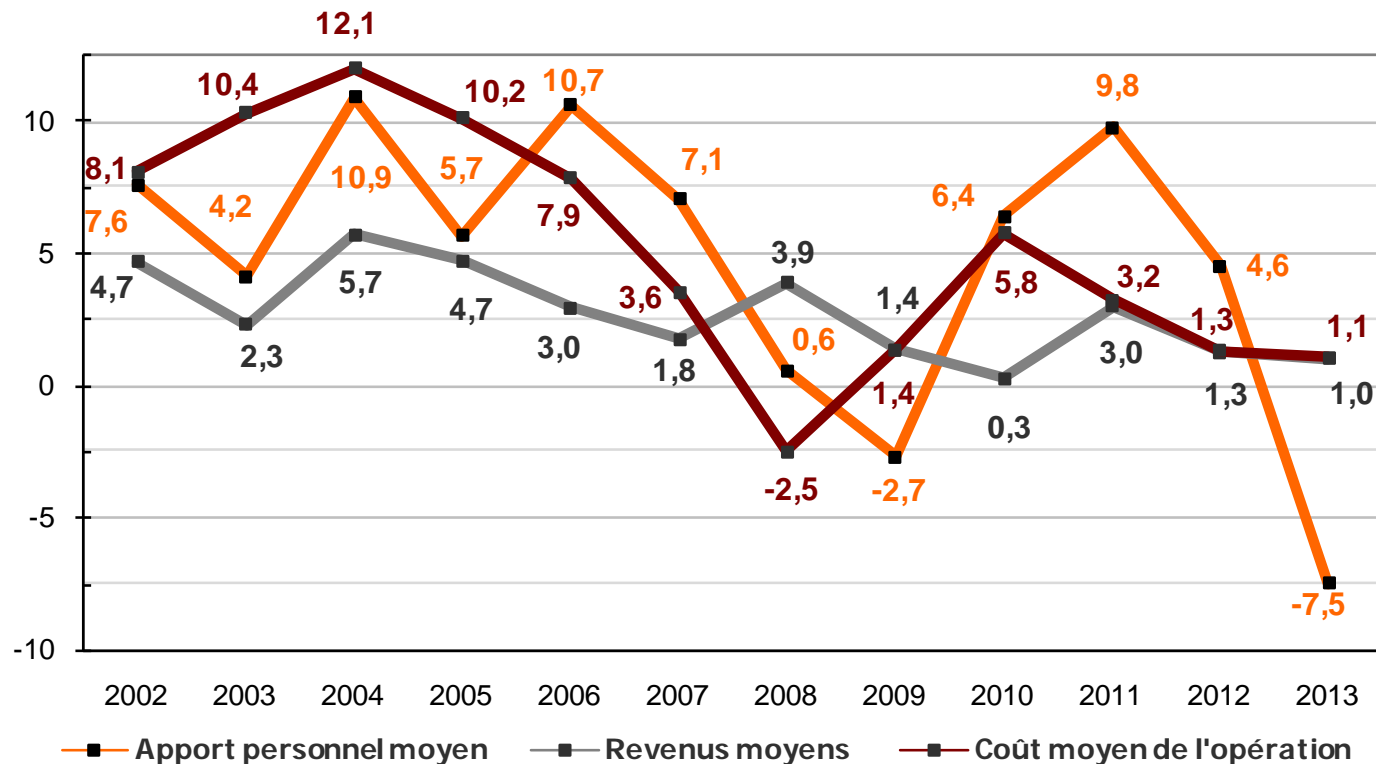


Le tableau de bord trimestriel

Les conditions d'expression de la demande

ENSEMBLE DES MARCHÉS

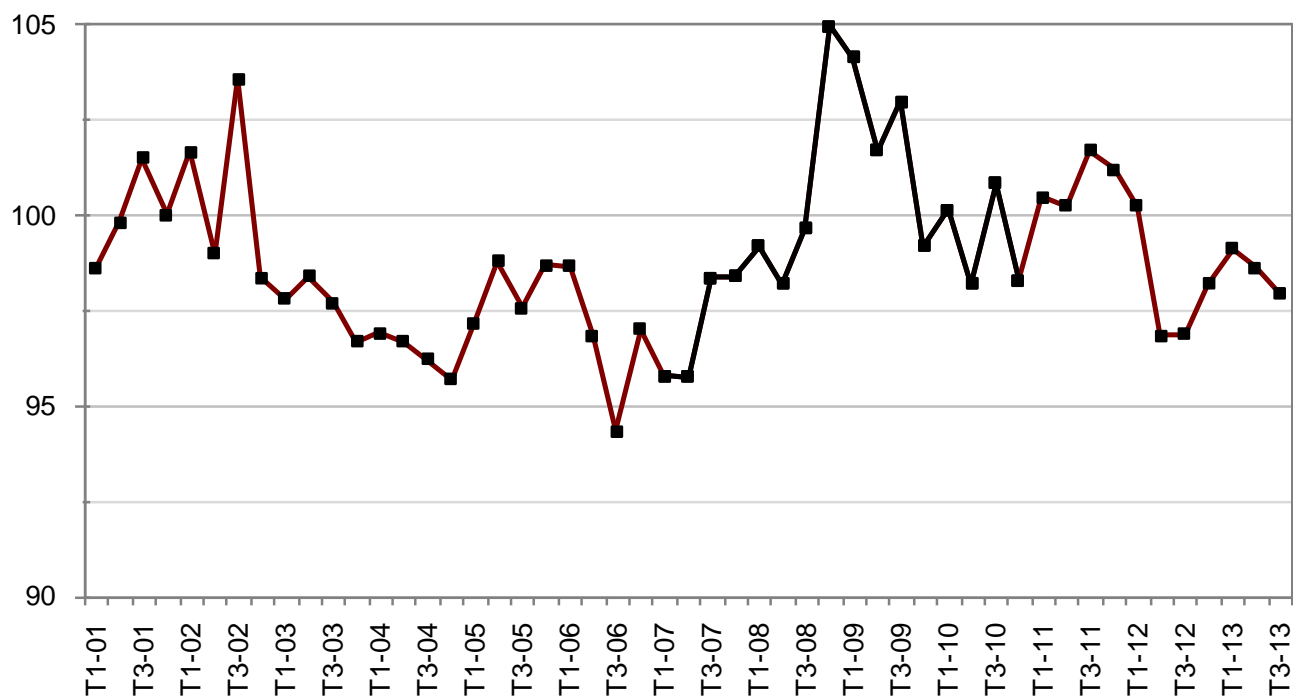
Sur un marché qui sort de récession et connaît une profonde transformation (crise, PTZ+), les revenus des emprunteurs augmentent lentement depuis le début de l'année 2013. Dans le même temps, l'apport personnel confirme son recul. En dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, l'attentisme qui affecte encore le marché de la revente pèse sur les marchés 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 (+ 1,1 % sur un an, depuis le début 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+.



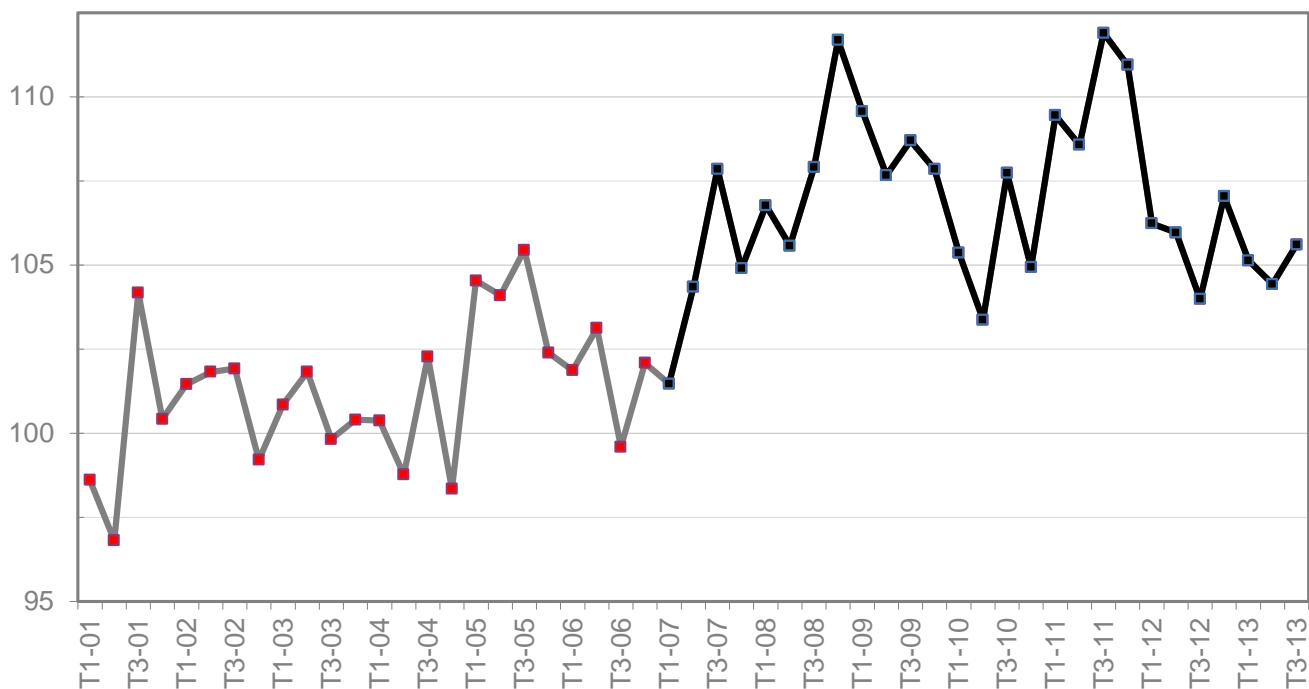
Le tableau de bord trimestriel

Les spécificités des marchés

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

Le coût moyen des opérations réalisées augmente toujours vite (+ 3.3 % sur un an, depuis le début de l'année 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 (+ 2.9 % sur un an, depuis le début 2013, après - 0.6 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle.

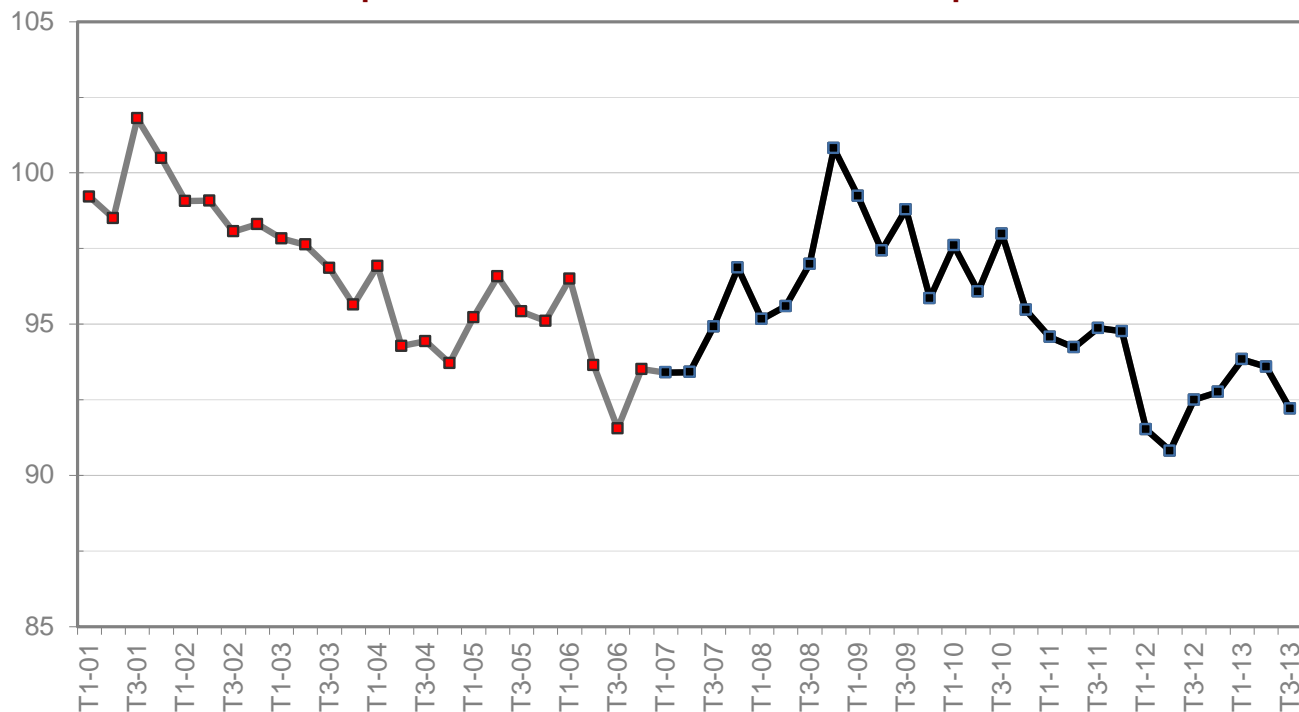
Dans le même temps, la remontée de l'apport personnel mobilisé se poursuit, à un rythme plus lent que par le passé (+ 3.7 % sur un an, depuis le début 2013, après + 4.2 % en 2012). Aussi, après le décrochage constaté en 2012 (la reconfiguration du PTZ+), l'indicateur de solvabilité hésite depuis un an. 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 - Base 100 en 2001

Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens se poursuit (+ 0.2 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.2 % en 2012). Et comme cela est habituel sur un marché en sortie de récession, la tendance des prix est à la hausse au cours du 3^{ème} trimestre (+ 1.0 % au cours du trimestre). Mais le niveau des apports personnels recule toujours fortement (- 11.0 % sur un an, depuis le début 2013, après + 5.2 % en 2012), le niveau des taux d'intérêt incitant toujours à « l'économie » d'apport personnel.

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



Le tableau de bord trimestriel

Les indicateurs d'activité

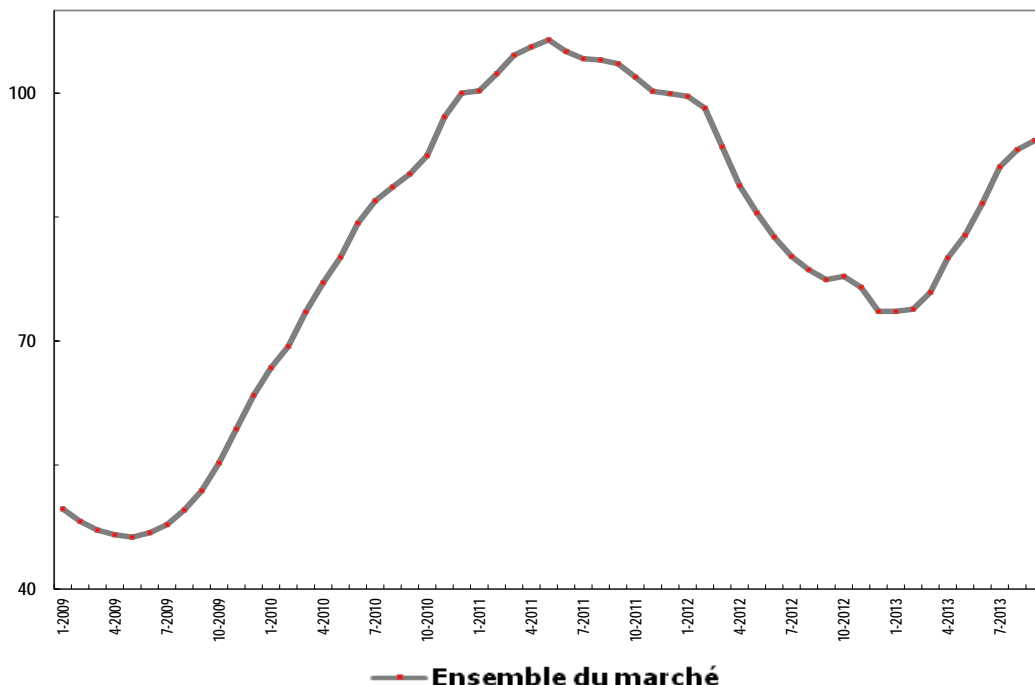
Les indicateurs mensuels d'activité : Ensemble du marché

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.

Mais le marché n'a pas encore retrouvé le niveau d'activité de 2011 : en dépit d'une production en progression de 21.7 % en rythme annuel (en année glissante) en septembre. Le nombre de prêts bancaires accordés progresse maintenant : en septembre, + 10.4 % en rythme annuel (en année glissante).

Total des prêts bancaires accordés : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant
(base 100 en 2010)



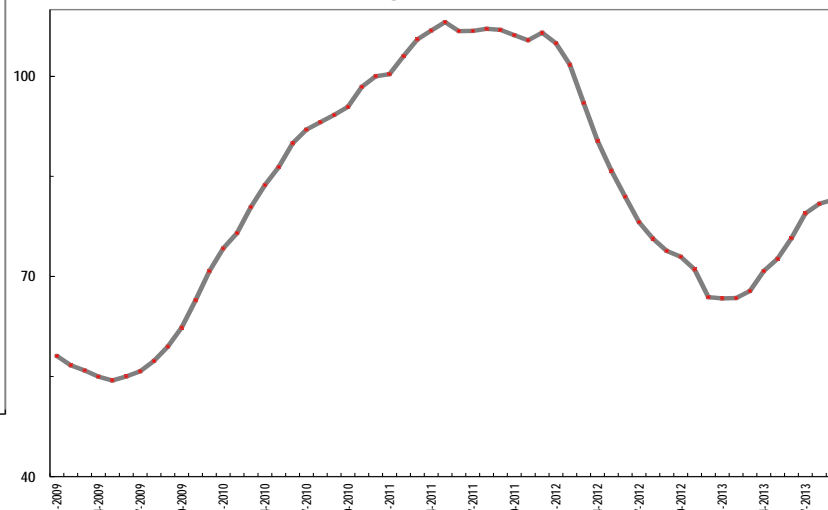
PRODUCTION DE CRÉDITS ENSEMBLE DU MARCHÉ

Durant le :

- 1^{er} trimestre : - 8.7 %
- 2^{ème} trimestre : + 35.3 %
- 3^{ème} trimestre : - 14.6 %

Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



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

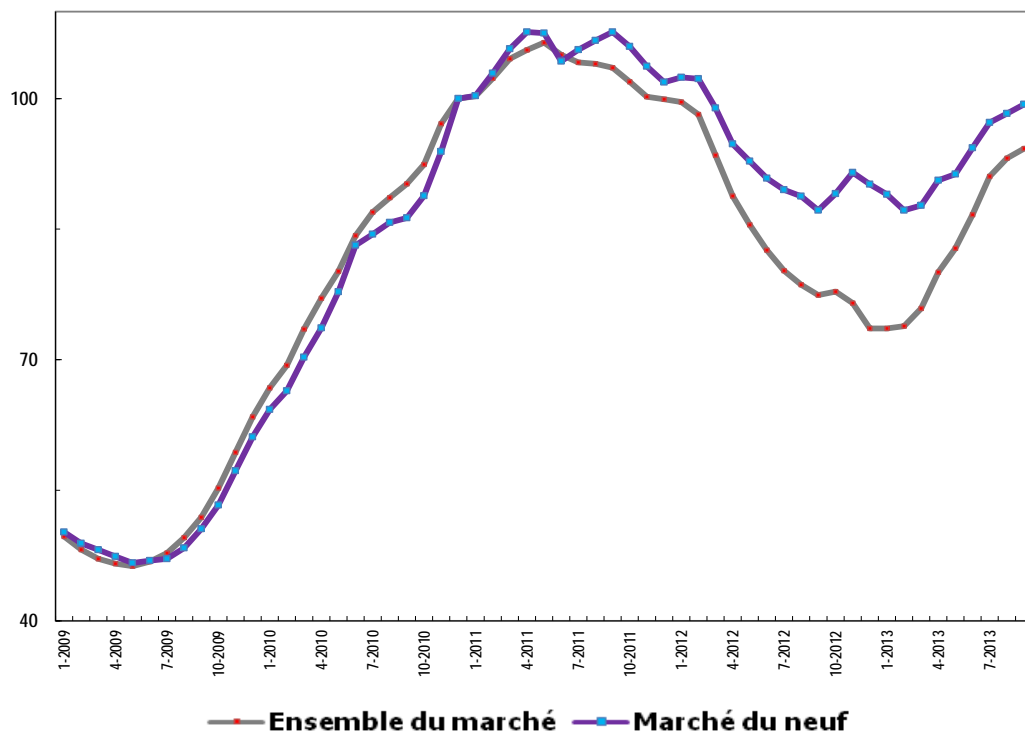
Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est accélérée. Puis la production s'est ressaisie au cours du 2^{ème} trimestre. Puis comme chaque année, la production a marqué le pas durant les mois d'été.

Néanmoins, la production est en augmentation : + 14.0 % en rythme annuel (en année glissante) en septembre.

Une part de cette évolution tient à un recours accru à l'endettement : en septembre, le nombre de prêts bancaires accordés n'est en hausse que de 1.3 % en rythme annuel (en année glissante).

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

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



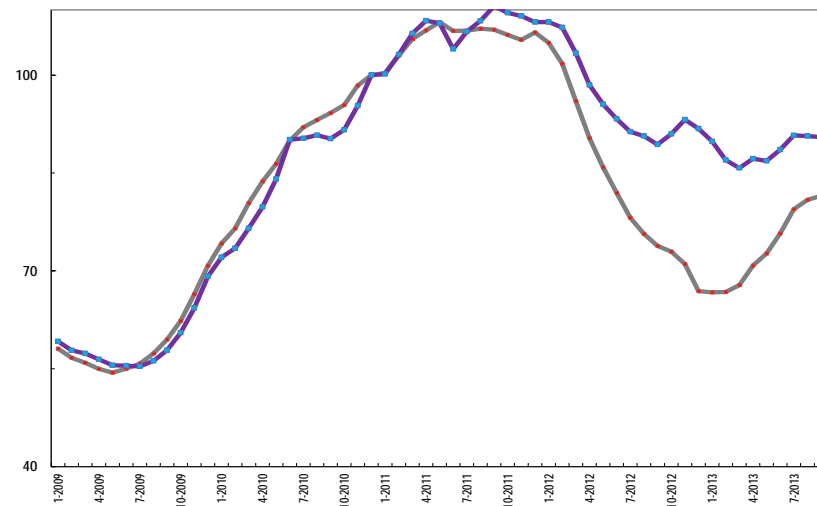
PRODUCTION DE CRÉDITS **MARCHÉ DU NEUF**

Durant le :

1 ^{er} trimestre :	- 32.6 %
2 ^{ème} trimestre :	+ 29.9 %
3 ^{ème} trimestre :	- 5.9 %

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

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



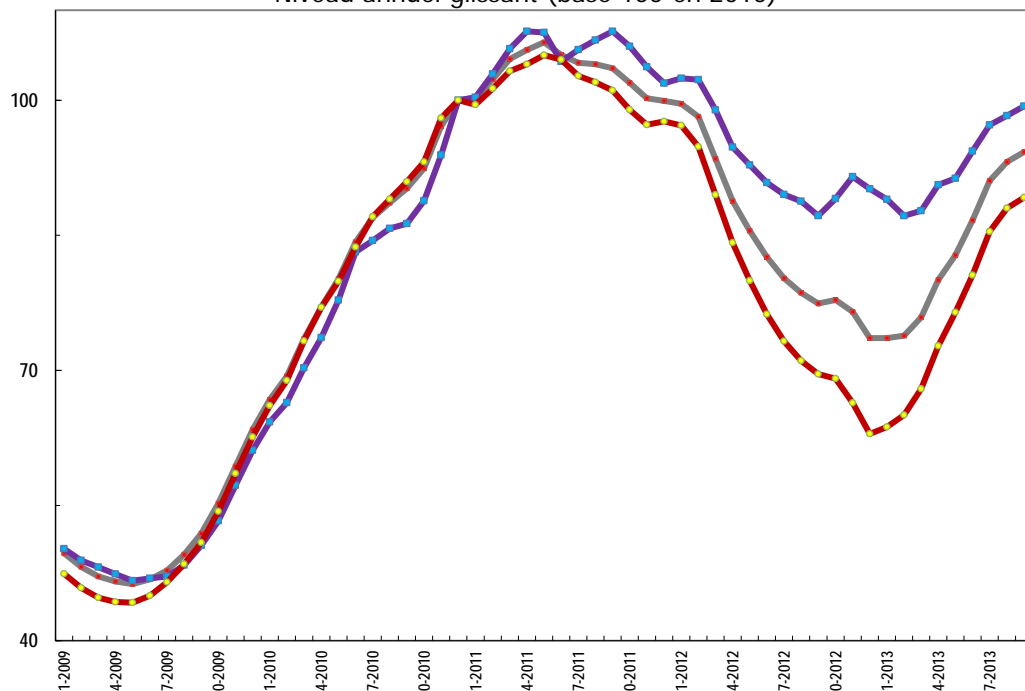
Les indicateurs mensuels d'activité : Marché de l'ancien

Depuis le début de 2013, la dégradation de la production de crédits est enrayée. Et l'activité de crédit a retrouvé sa vigueur habituelle au cours du 2^{ème} trimestre. Mais comme sur le reste du marché, l'activité s'est repliée durant l'été.

Le recul de la production a cédé la place à la remontée : + 28.2 % en rythme annuel (en année glissante), à fin septembre. Dans le même temps, en raison d'un recours plus intense au crédit, le nombre de prêts accordés augmente à un rythme plus modéré : avec + 8.7 %, en rythme annuel (en année glissante), à fin septembre.

Total des prêts bancaires accordés : Marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



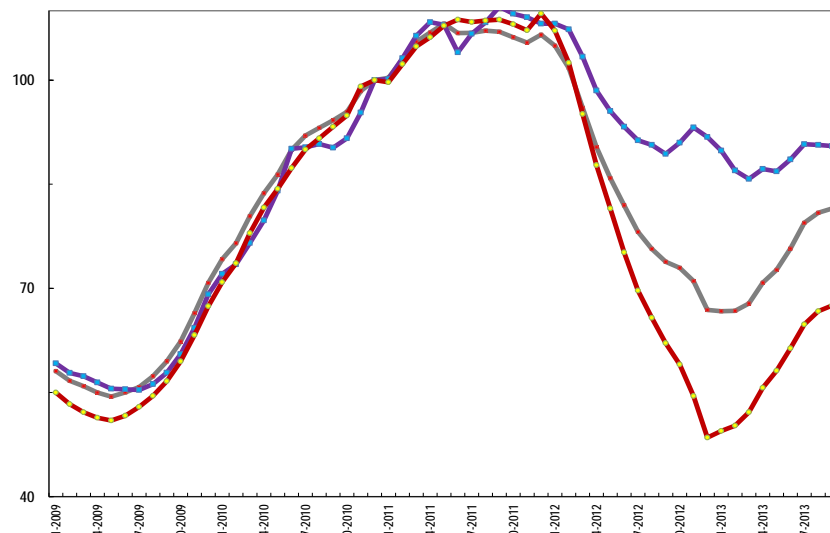
PRODUCTION DE CRÉDITS MARCHÉ DE L'ANCIEN

Durant le :

- 1^{er} trimestre : + 7.0 %
- 2^{ème} trimestre : + 38.1 %
- 3^{ème} trimestre : - 19.7 %

Nombre de prêts bancaires : marché de l'ancien

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



En guise de conclusion

Les tendances des marchés

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

Depuis le début de 2013, le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule rapidement (- 11.0 % sur un an, depuis le début 2013, après + 5.2 % 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 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

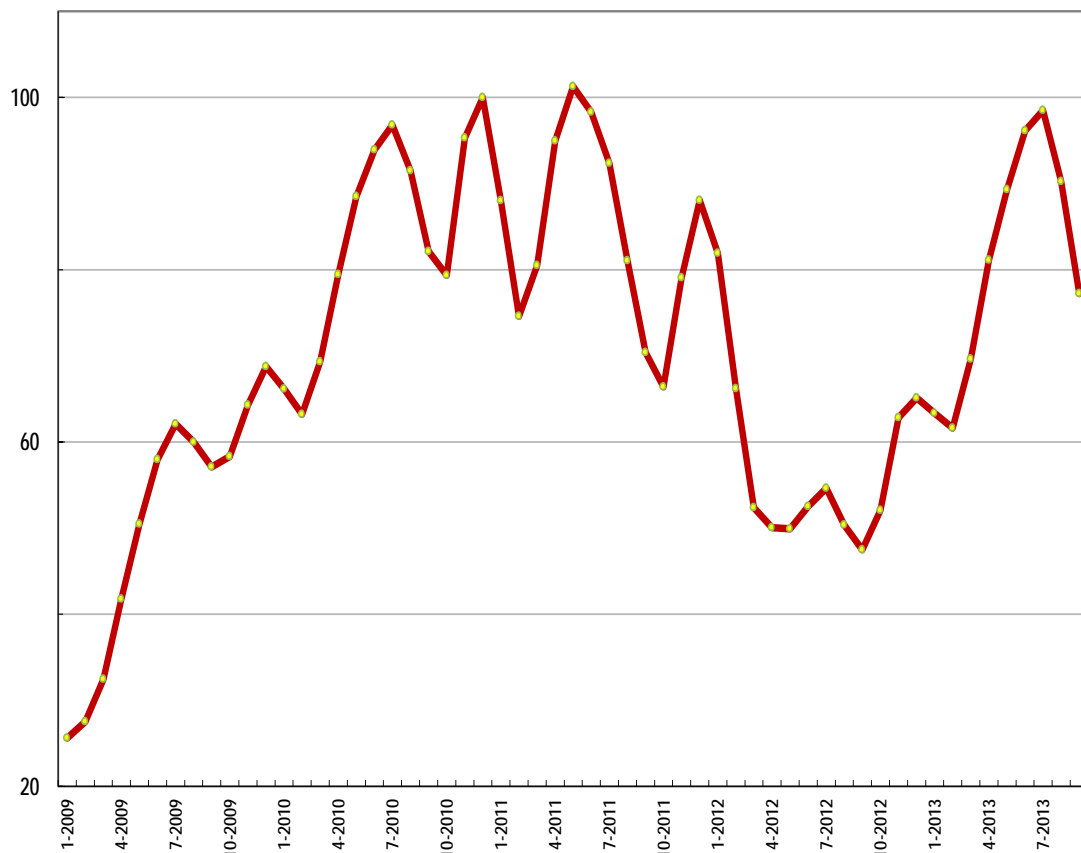


La saisonnalité des marchés

L'analyse de la conjoncture doit tenir compte de la saisonnalité des marchés. C'est vrai, par exemple, 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.

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

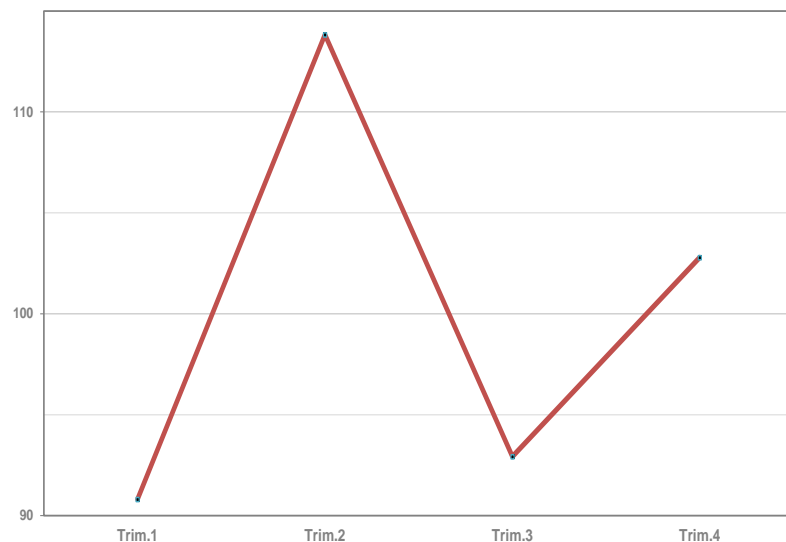
(base 100 en T4-2010) en niveau trimestriel glissant



AVEC TOUS LES ANS

- deux pics : un en juillet et un en décembre
- deux creux : un en septembre ou octobre et un en mai

Profil intra annuel (base 100 pour l'année) Coefficients trimestriels



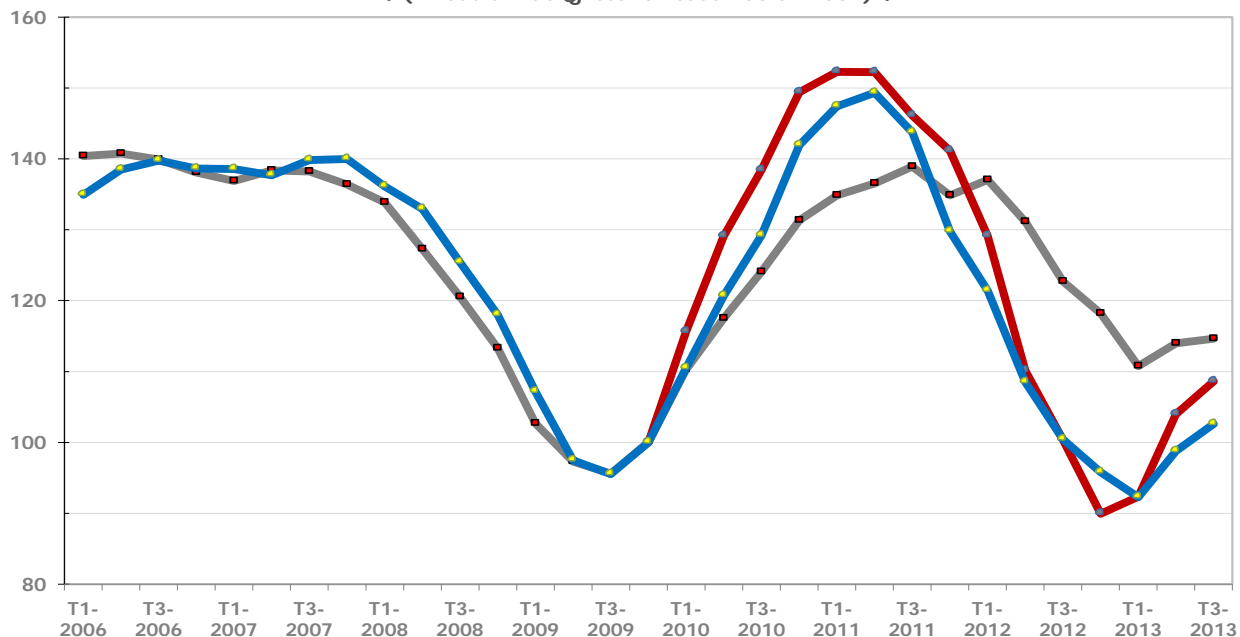
Le marché des logements anciens

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 en début d'année. 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

À FIN SEPTEMBRE 2013
ÉVOLUTION DU VOLUME D'ACTIVITÉ
EN RYTHME ANNUEL
(en année glissante)
OFFRES ACCEPTÉES
(OPCI)
en volume, au prix de l'immobilier
+ 9.5 %
CRÉDITS ACCORDÉS
(Observatoire Crédit Logement/CSA)
nombre de prêts bancaires
+ 8.7 %

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

Profil intra annuel

(base 100 pour l'année)
Coefficients trimestriels

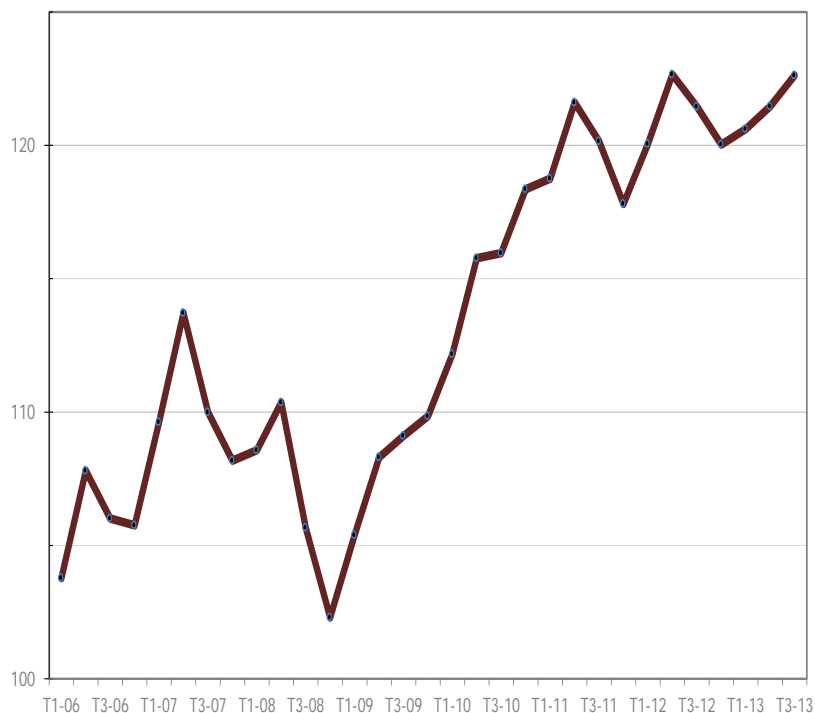


Les prix des logements anciens

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 se poursuit, sur un marché qui sort de la récession (+ 0.2 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.2 % en 2012). Sur la 1^{ère} quinzaine d'octobre, les prix progressent encore un peu.

LE PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Observatoire Crédit Logement / CSA

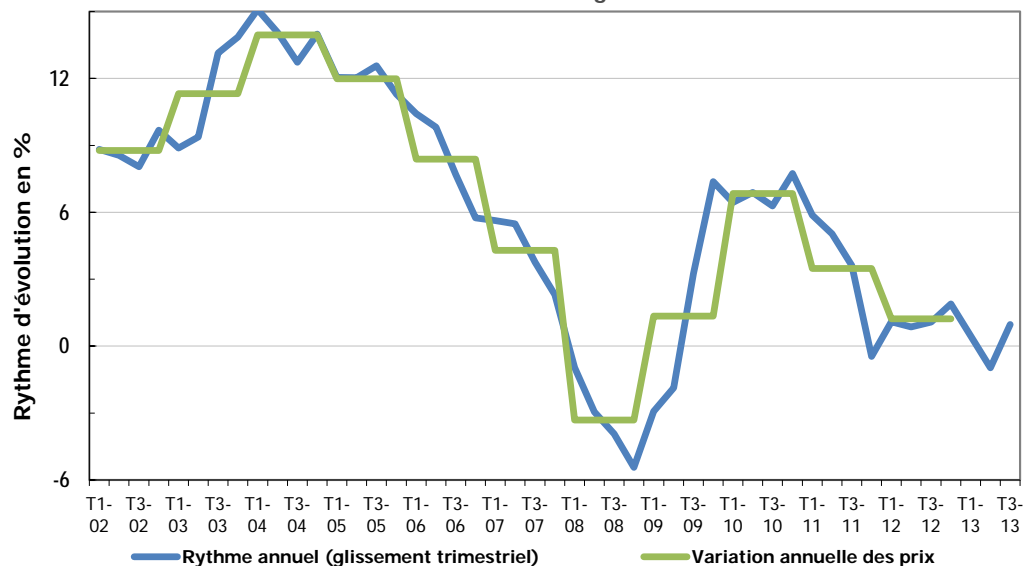


Crédit Logement/CSA au 3^{ème} trimestre 2013

- T3-2013/T2-2013 : + 1.0 %
- T3-2013 en rythme annuel (glissement trimestriel) : + 1.0 %
- Taux annuel glissant : + 0.6 %
- 9 mois-2013 en rythme annuel (glissement) : + 0.1 %

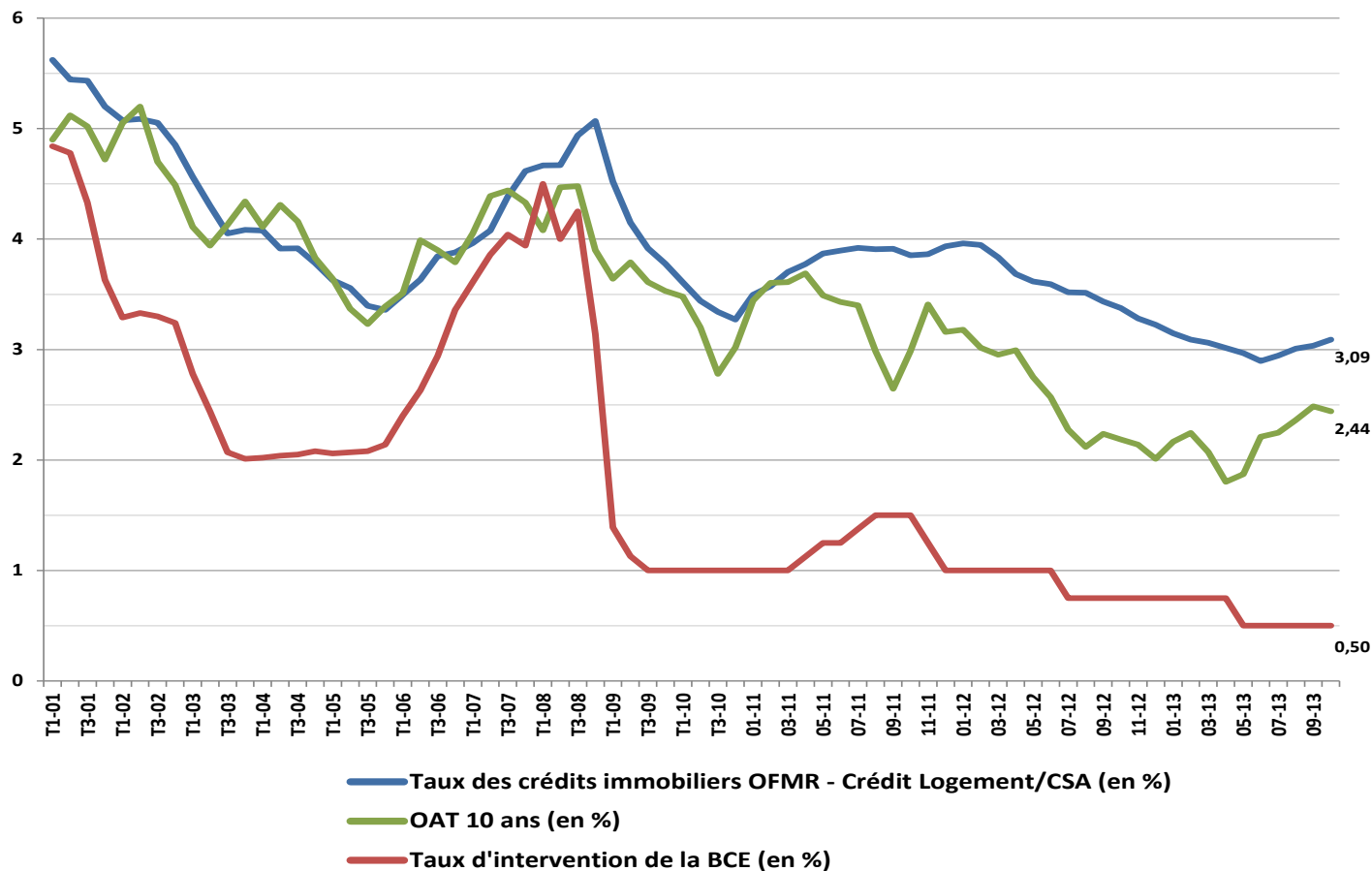
Variation annuelle des prix des logements anciens

Observatoire Crédit Logement / CSA



Les taux des crédits immobiliers

La remontée des taux constatée depuis juillet 2013 s'est poursuivie en octobre. La hausse des taux accompagne celle de l'OAT à 10 ans, sans pour le moment contrarier la reprise du marché. Elle reste associée au maintien des durées moyennes à leur niveau constaté depuis le début de l'année (205 mois en octobre) ...



En dépit des tensions constatées sur les taux des OAT à 10 ans depuis mai, les taux des crédits devraient rester attractifs tout au long de l'année 2013.

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

FIN

Merci de votre attention
