



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

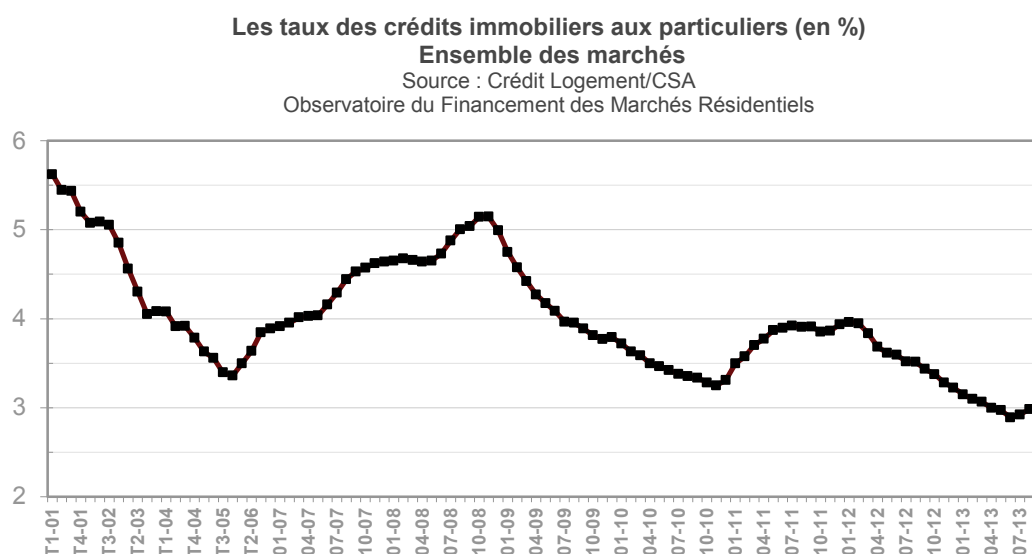
Septembre 2013

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M04-13 est définitif et donc aussi M05-13 et M06-13 ; mais M07-13, M08-13 et M09-13 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)**



En septembre 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.00 %, en moyenne (2.95 % pour l'accession dans le neuf et 3.00 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis juillet, les taux remontent doucement. Ils ont ainsi repris 11 points de base en trois mois, mais sans franchir le seuil des 3 %, dans l'ensemble. La remontée est la plus faible pour le marché du neuf (2.95 % contre 2.91 % en juin) : elle est dans la moyenne de l'ensemble pour le marché de l'ancien (3.00 % contre 2.90 % en juin), mais toujours plus rapide pour le marché des travaux (3.06 % contre 2.86 % en juin). Pour autant, les taux des crédits immobiliers restent particulièrement bas, à des niveaux jamais observés par le passé, hormis le mois de juin 2013.

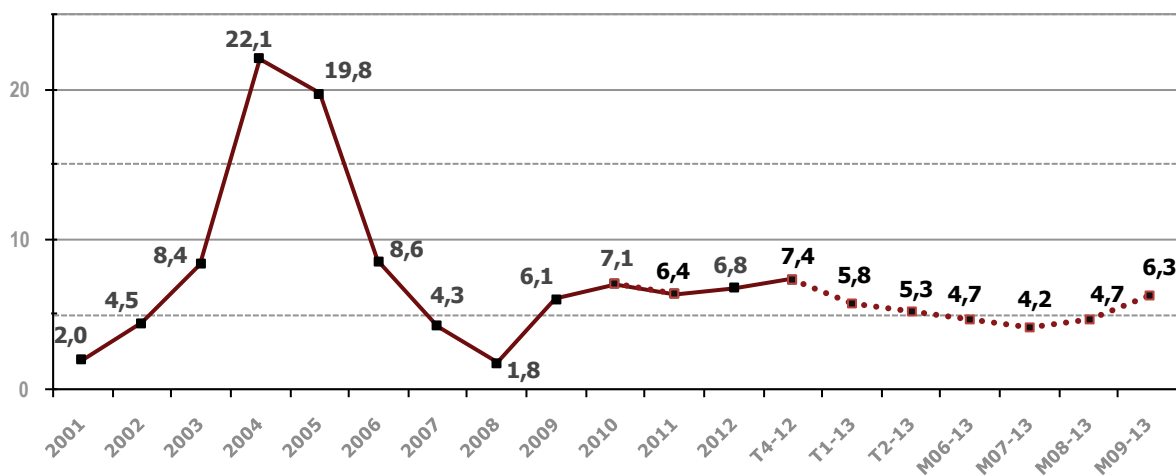
Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % recule doucement pour s'établir à 96.2 %. C'est la part de la production à un taux inférieur à 3.5 % qui diminue. Alors que dans le même temps, la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % remonte : à 3.8 % en septembre. Mais la production servie à un taux supérieur à 4.5 % reste marginale.

Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5 à 3,5	3,5 à 4,0	4,0 à 4,5	4,5 à 5,0	5,0 à 5,5	5,5 à 6,0	6,0 et +	Ensemble
Accession	2007	3,7	20,8	41,1	32,6	1,7	0,0	0,0	100,0
	2008	1,9	2,7	6,7	61,0	25,8	1,9	0,0	100,0
	2009	9,4	30,4	46,3	12,7	1,1	0,1	0,0	100,0
	2010	48,7	46,3	4,9	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	2011	16,6	44,1	35,1	4,0	0,1	0,0	0,0	100,0
	2012	42,1	39,2	16,5	2,1	0,1	0,0	0,0	100,0
	T1-13	83,0	13,8	3,0	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T2-13	87,4	10,9	1,7	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M06-13	88,5	10,1	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	M07-13	86,0	11,9	2,0	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M08-13	81,3	15,4	3,1	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	M09-13	77,7	18,5	3,7	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

Quant à la part de la production réalisée à taux variableⁱ, elle se redresse : 6.3 % en septembre 2013, à un niveau proche de celui constaté entre 2009 et 2012. La remontée des taux constatée depuis juillet incite 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 septembre 2013, la durée des prêts s'est établie à 203 mois.

La durée moyenne avait fortement reculé en janvier 2013 (203 mois contre 209 mois en décembre 2012), 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, un 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 6 mois par comparaison avec la situation qui prévalait à la fin de l'été 2012. Dans l'ensemble, la durée moyenne actuelle est comparable à celle qui s'observait en 2005.

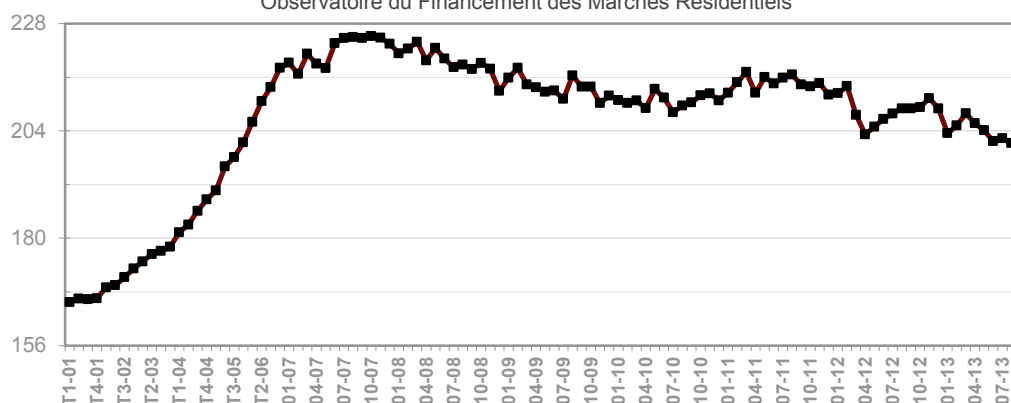
ⁱ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

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 alors à 18.6 % en septembre 2013. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 20.1 % de la production. Depuis 2012, et au-delà des fluctuations qui peuvent s'observer d'un mois sur l'autre, la structure de la production reste relativement stable.

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	17,0	30,8	29,9	16,5	0,7	100,0
	T1-13	5,1	17,5	33,7	27,5	15,7	0,6	100,0
	T2-13	4,6	16,1	33,1	28,8	16,9	0,6	100,0
	M06-13	4,4	16,2	33,2	28,8	16,7	0,6	100,0
	M07-13	4,4	17,8	33,6	27,7	16,0	0,5	100,0
	M08-13	5,0	17,0	32,5	28,1	16,7	0,6	100,0
M09-13	4,3	15,8	32,4	29,0	18,0	0,6	100,0	

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

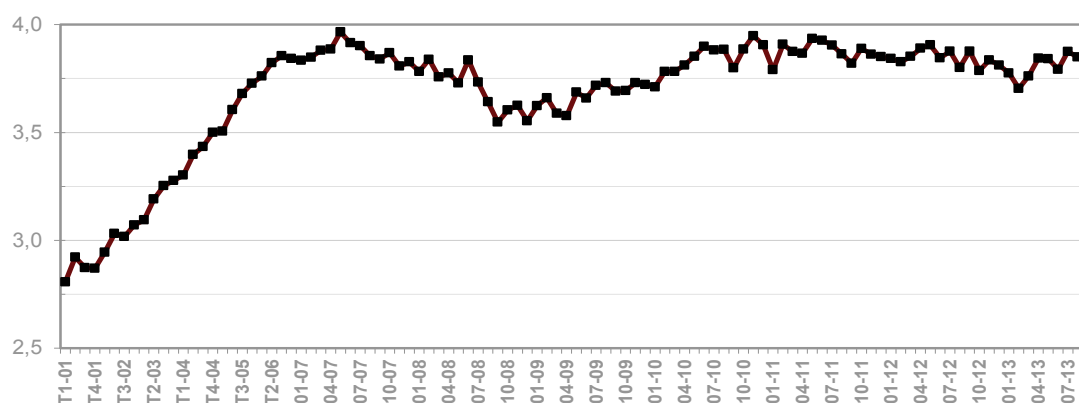
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

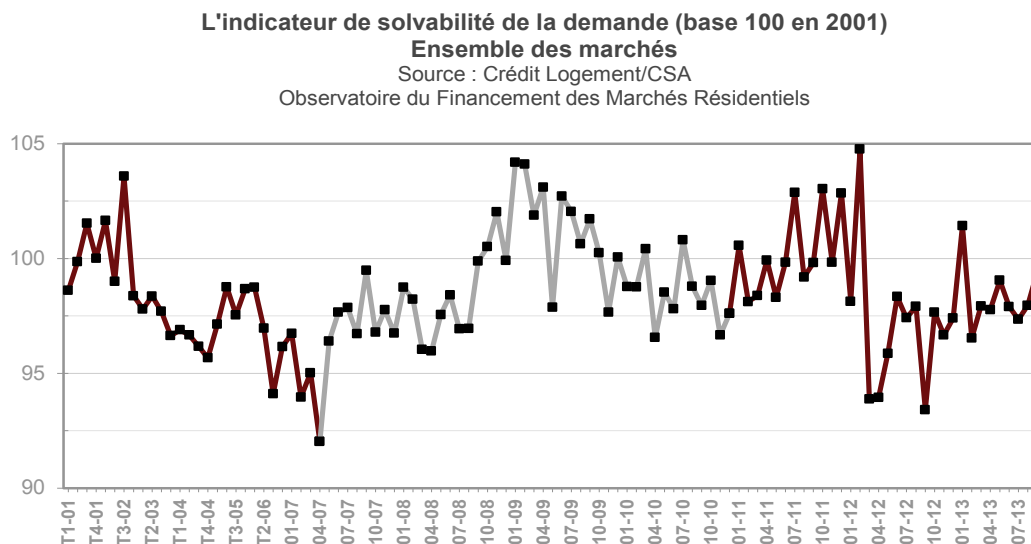
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Les pressions exercées sur le coût relatif des opérations s'étaient progressivement allégées entre l'été 2012 et le printemps 2013 : mais le coût relatif s'est relevé dès le début du printemps. Après un pic

observé en juillet, il a reculé durant le reste de l'été pour s'établir à 3.81 années de revenus en septembre. Cette évolution tient, pour l'essentiel, à la faible progression du coût des opérations réalisées (+ 0.1 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.5 % en 2012). Alors que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières souffrent de la dépression économique actuelle (+ 0.8 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.4 % en 2012).

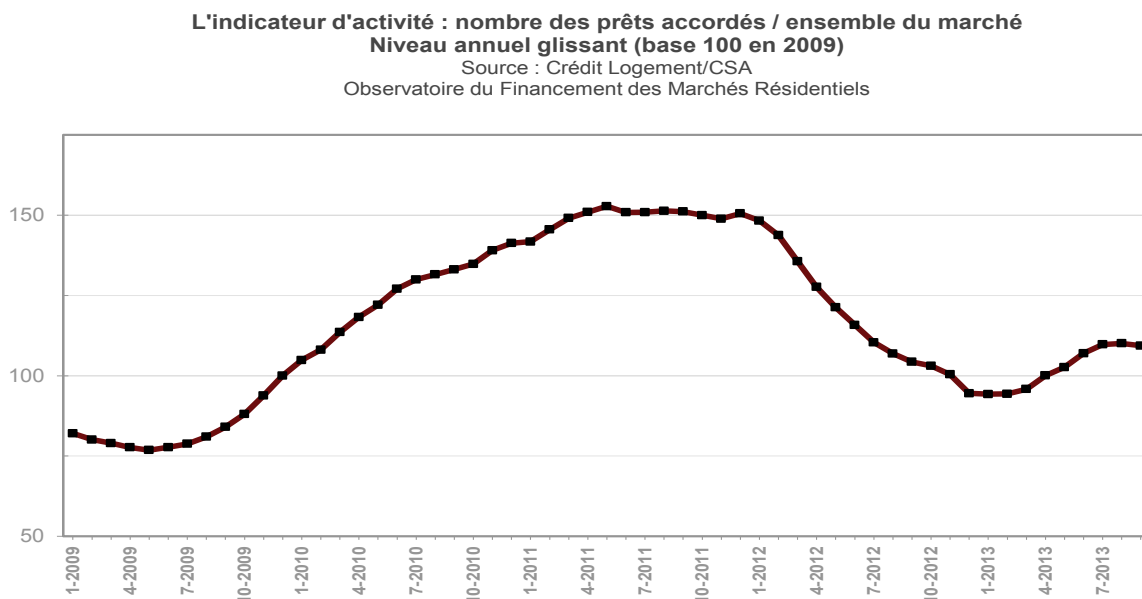
⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**



L'apport personnel confirme son recul (- 5.5 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 4.4 % 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.

Pourtant, grâce à des conditions de crédit toujours bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande progresse légèrement en septembre. Mais 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 cours du 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est atténuée. Et le redémarrage de la production s'est confirmé durant le 2^{ème} trimestre.

Après un mois de juillet très actif, suivant le mouvement saisonnier habituel, le niveau de l'activité du marché des crédits a reculé en août, autant en nombre de prêts qu'en niveau de production. Le redémarrage du marché intervenu en septembre, comme chaque année à la même époque, a été modéré, cependant, il a été moins marqué que les années précédentes. Pour autant, la production est toujours en progression, de 15.9 % en rythme annuel (en année glissante). Compte tenu de la forte diminution des apports personnels mobilisés et donc d'un recours au crédit plus intense, le nombre de prêts bancaires accordés progresse moins rapidement : en septembre, + 4.8 % en rythme annuel (en année glissante).

II. Les spécificités des marchés

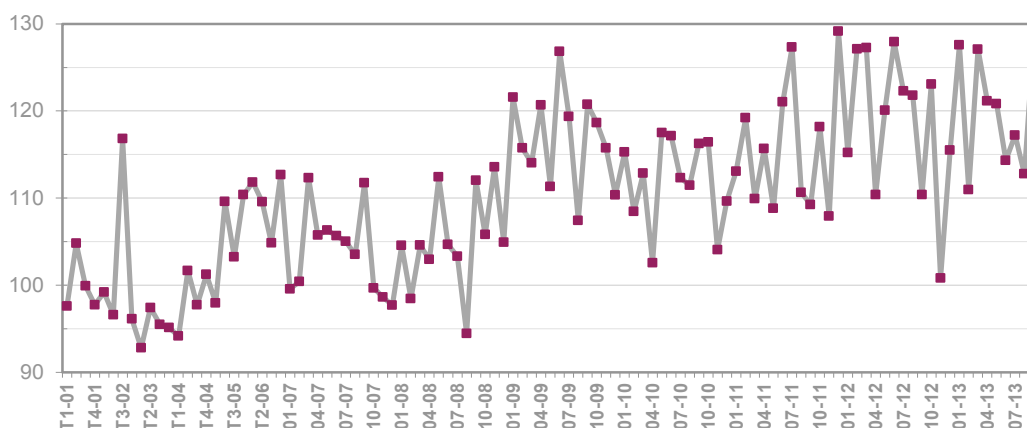
⇒ Le marché des travaux

En dépit d'un ralentissement sensible de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 0.5 % en 2012 après + 4.4 % en 2011), l'indicateur s'est détérioré en 2012 sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 7.8 % en 2012 après + 10.4 % en 2011).

Au début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité s'est redressé. Mais dès le début du printemps, la solvabilité de la demande s'est de nouveau dégradée. La solvabilité de la demande s'est pourtant nettement améliorée en septembre : bénéficiant de conditions de crédit toujours bonnes, la demande a tiré avantage d'une faible progression du coût des opérations réalisées. Cette évolution n'a donc pas été contrariée par la dégradation des revenus des ménages concernés (- 2.7 % sur un an, depuis le début de l'année 2013).

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

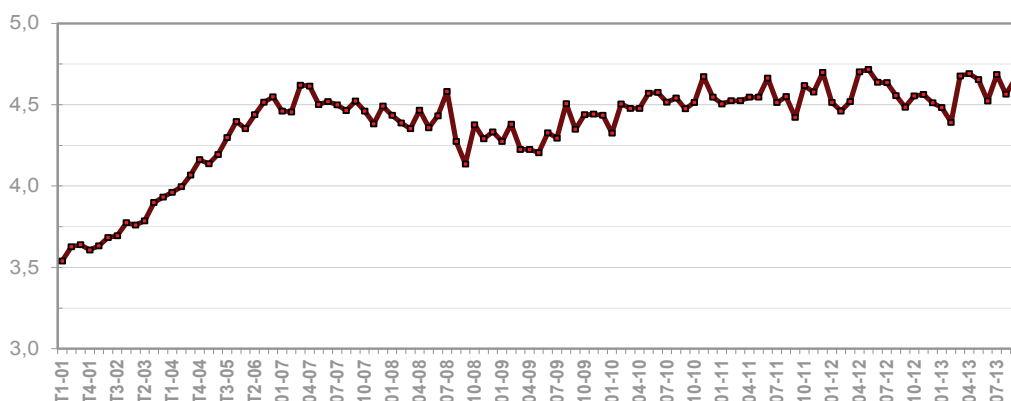
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ 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

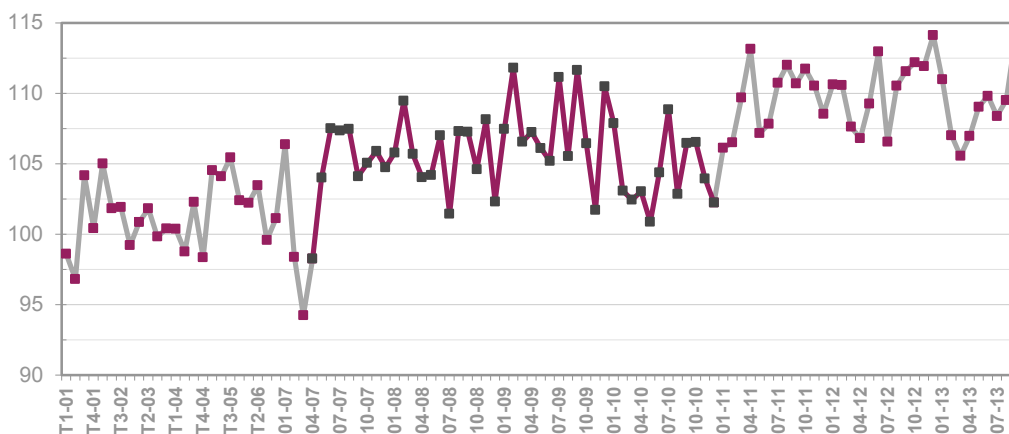


Après la poussée constatée au 2^{ème} trimestre 2012, le coût relatif a reculé lentement pour s'établir à 4.39 années de revenus en février 2013. Il s'est alors relevé brutalement en mars pour revenir au niveau qui était le sien au début de l'été 2012. Il reste élevé depuis, au-delà des fluctuations constatées d'un mois sur l'autre. Il s'est établi à 4.66 années de revenus en septembre, sur un de ses plus hauts niveaux depuis le début des années 2000. En effet, le coût moyen des opérations augmente toujours (+ 1.7 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.8 % en 2012).

Mais dans le même temps, avec le recul sensible de la primo accession, les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf augmentent vite (+ 2.8 % sur un an, depuis le début 2013, après - 0.5 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle. Aussi, l'indicateur de solvabilité progresse de nouveau, pour s'établir à haut niveau en septembre, 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)**

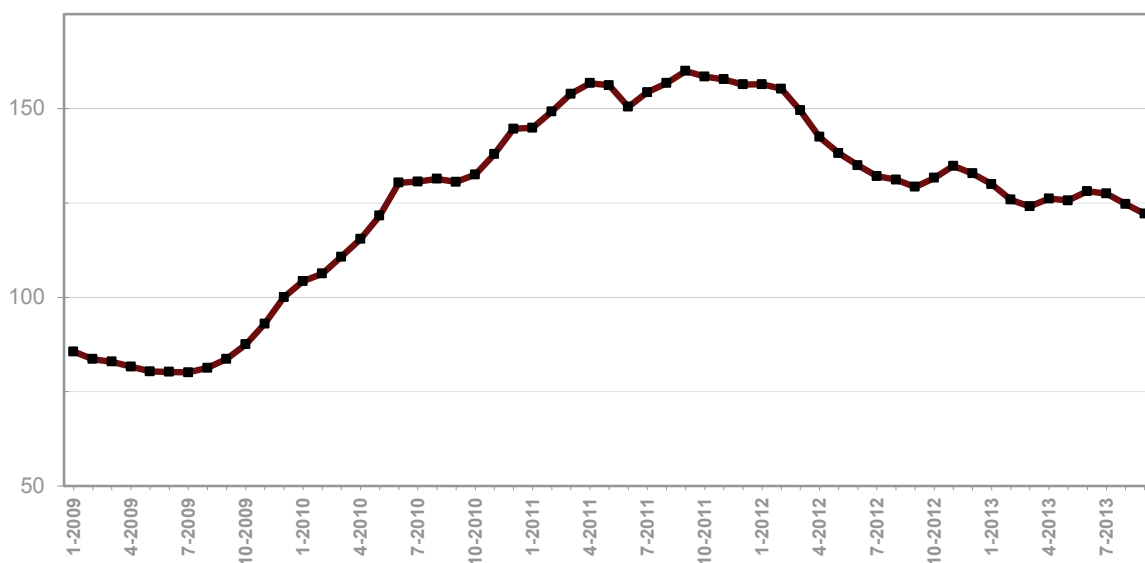
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après un mauvais 1^{er} trimestre qui avait enregistré une nouvelle dégradation de la production de crédits, la production s'est ressaisie au cours du 2^{ème} trimestre.

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

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



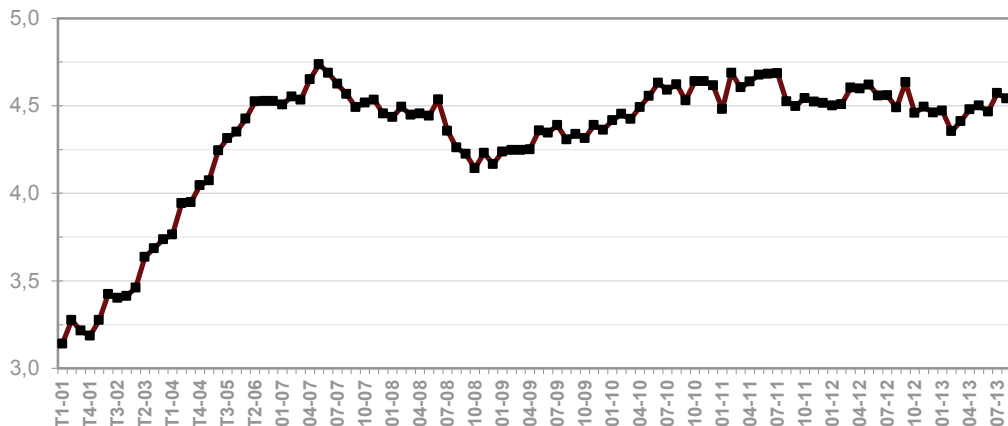
Dans ces conditions, la production s'affiche en augmentation, malgré le recul habituel de l'activité durant les congés d'été : + 6.7 % en rythme annuel (en année glissante) en septembre 2013. Mais une part non négligeable de cette évolution tient toujours à un recours accru à l'endettement : le

nombre de prêts bancaires accordés est toujours en recul en septembre, avec - 5.5 % en rythme annuel (en année glissante).

⇒ **Le marché de l'ancien**

**Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché de l'ancien**

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

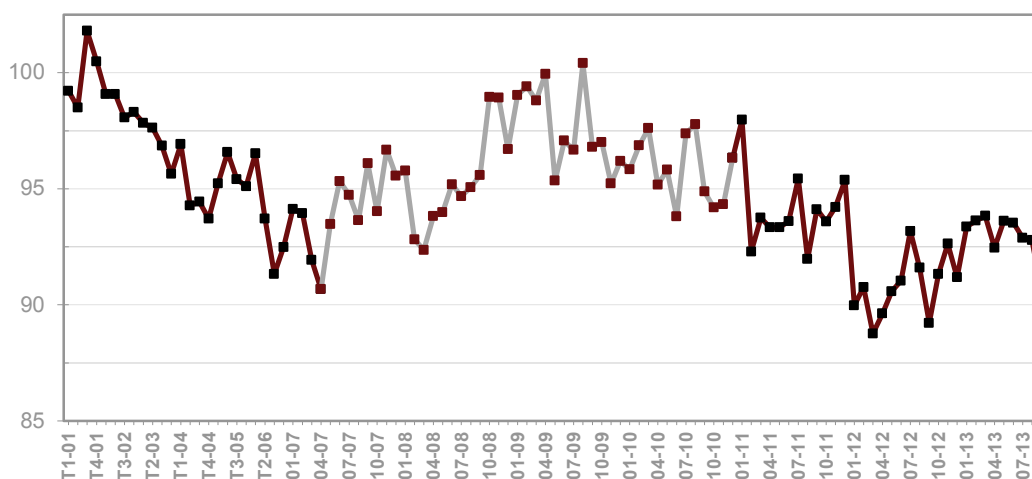


Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens amorcé en 2011 se poursuit (- 0.6 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.4 % en 2012 et + 3.5 % en 2011). Pour autant, et comme chaque année à cette époque, la tendance des prix a été à la hausse au cours du 2^{ème} trimestre (+ 0.9 % au cours du 2^{ème} trimestre). Et depuis juillet, sur un marché dont l'activité s'est ressaisie, le rythme de la progression des prix s'est accéléré (+ 1.3 % en glissement trimestriel). Le coût relatif des opérations se maintient donc à haut niveau : 4.50 années de revenus en septembre.

Et le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule toujours fortement (- 7.7 % sur un an, depuis le début 2013, après + 4.9 % en 2012), le niveau des taux d'intérêt incitant encore à « l'économie » d'apport personnel.

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

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



En dépit de conditions de crédit qui restent bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande rechute pourtant en septembre. Le recul de l'apport personnel mobilisable contraint en effet les ménages à recourir plus largement au crédit.

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 (à cette période de l'année) au cours du

2^{ème} trimestre. Le recul de la production cède donc maintenant la place à une remontée qui se confirme, en dépit du recul saisonnier du marché en août et de l'absence d'un rebond pourtant habituel en septembre : + 22.2 % en rythme annuel (en année glissante), à fin septembre.

La forte contraction des apports personnels mobilisés et l'arbitrage qui est celui de ménages confrontés à des conditions d'emprunts toujours exceptionnelles expliquent la remontée sensible de la production de crédits qui se constate maintenant. Mais maintenant, en dépit d'un recours plus intense au crédit, le nombre de prêts accordés commence à remonter : avec + 3.3 %, en rythme annuel (en année glissante), à fin septembre.

C'est la première fois depuis 18 mois, que le nombre de prêts accordés au marché de l'ancien affiche une progression, en rythme annuel (en année glissante).

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

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

