



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

Tableau de bord mensuel

Juin 2013

Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M01-13 est définitif et donc aussi M02-13 et M03-13 ; mais M04-13, M05-13 et M06-13 sont provisoires.

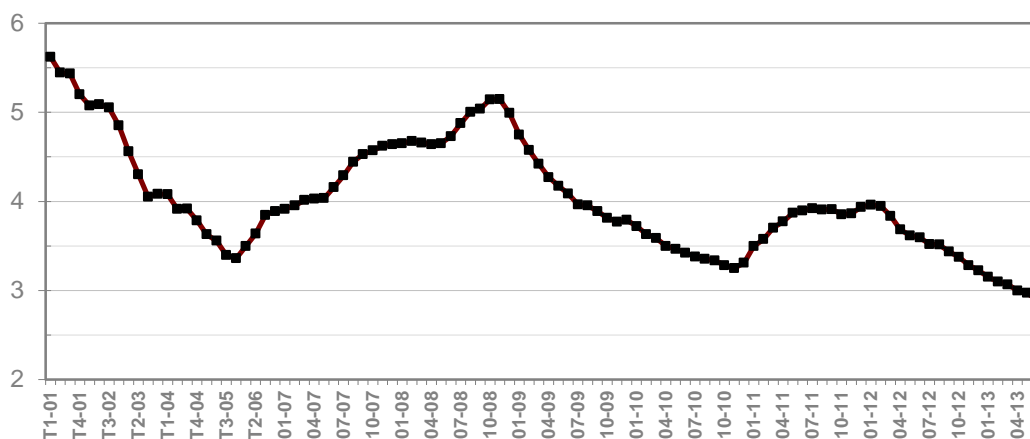
I. L'ensemble des marchés

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 juin 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.89 %, en moyenne (2.93 % pour l'accession dans le neuf et 2.90 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse des taux se poursuit, sous l'effet du maintien du coût des ressources et des taux de sinistralité des emprunteurs à très bas niveau. Elle s'appuie toujours sur la volonté des établissements de crédit de soutenir l'activité des marchés immobiliers. Et tous les marchés bénéficient de cette situation exceptionnelle : le marché du neuf (2.91 % en juin, contre 3.93 % en février 2012, juste avant que la baisse des taux ne débute), le marché de l'ancien (2.90 % en juin contre 3.97 % en février 2012) et le marché des travaux (2.86 % contre 3.93 % en février 2012). Jamais, les taux des crédits immobiliers n'avaient été aussi bas, par le passé.

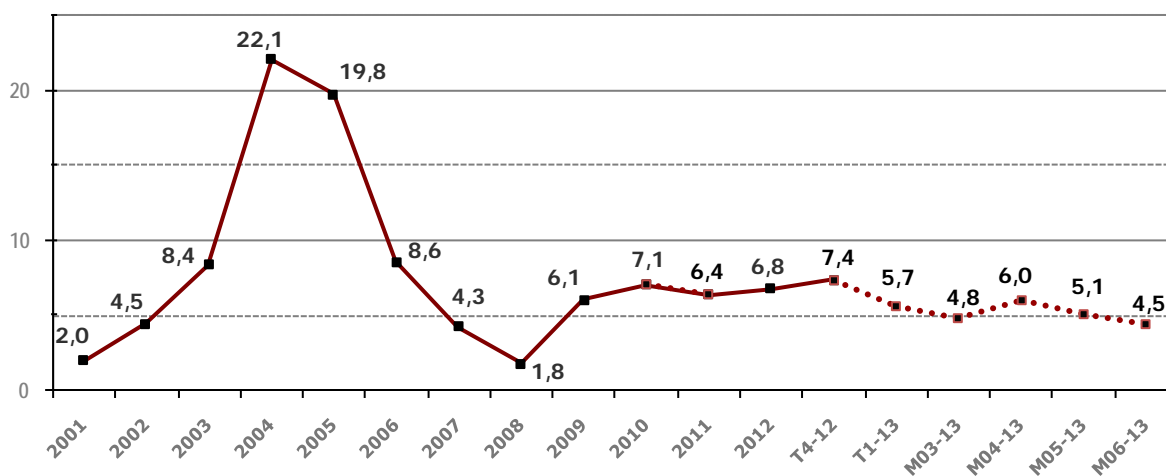
Aussi, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % s'établit à 98.6 % en juin 2013 contre 79.1 % en 2012. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) est descendue à 1.0 % en juin (respectivement 0.0 % !) contre 20.9 % en 2012 (respectivement 2.9 %). Une telle structure de production n'avait pas encore été constatée.

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	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	40,1	39,1	17,9	2,8	0,1	0,0	0,0	100,0
	T4-12	67,8	26,7	4,9	0,5	0,0	0,0	0,0	100,0
	T1-13	82,0	14,6	3,3	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M03-13	83,6	13,5	2,8	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M04-13	84,9	12,3	2,7	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M05-13	87,3	11,1	1,5	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M06-13	88,5	10,1	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0

Et la part de la production réalisée à taux variableⁱ se maintient à bas niveau : 4.5 % en juin 2013 (7.4 % au 4^{ème} trimestre 2012), soit au niveau annuel moyen constaté depuis 2007. Il est vrai que le niveau actuel des taux n'incite guère 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 juin 2013, la durée des prêts s'est établie à 202 mois.

La durée moyenne avait fortement reculé en janvier 2013 (204 mois contre 209 mois en décembre 2012), pour l'essentiel en réponse aux évolutions observées sur le marché du neuf (repli sensible de la primo accession à la suite de la détérioration du PTZ+). Elle s'est alors redressée au début du printemps, principalement sur le marché du neuf. Mais il ne s'agissait que d'une embellie et depuis, la durée moyenne s'érode régulièrement (202 mois en juin contre 208 mois en mars).

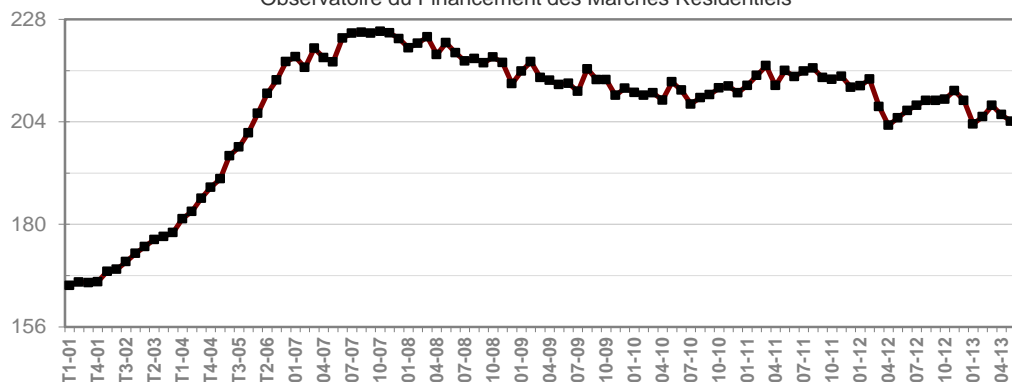
ⁱ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

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 est alors de 16.9 % en juin 2013 contre 18.1 % en 2012 (et même 32.7 % en 2007). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 21.8 % de la production en juin, comme en 2012 (mais 14.4 % en 2007).

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	4,9	16,5	30,4	30,0	17,4	0,7	100,0
	T4-12	4,5	16,0	31,1	30,8	17,0	0,7	100,0
	T1-13	5,0	17,3	33,3	27,8	16,1	0,6	100,0
	MO3-13	4,9	17,0	33,8	27,1	16,5	0,6	100,0
	MO4-13	5,2	17,2	32,3	28,1	16,7	0,6	100,0
	MO5-13	4,9	16,5	33,1	28,5	16,4	0,6	100,0
	MO6-13	4,7	17,1	32,1	29,2	16,3	0,6	100,0

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

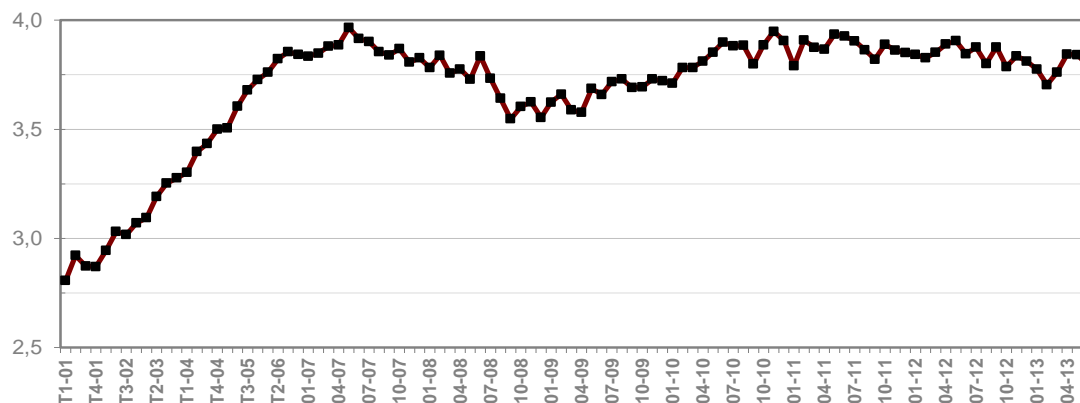
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

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 au début du printemps, pour s'établir à 3.84 années de revenus en avril et en mai 2013. Il s'est alors allégé en juin, à 3.79 années de

revenus. Mais les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières souffrent de la dépression économique actuelle (- 0.1 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.2 % en 2012).

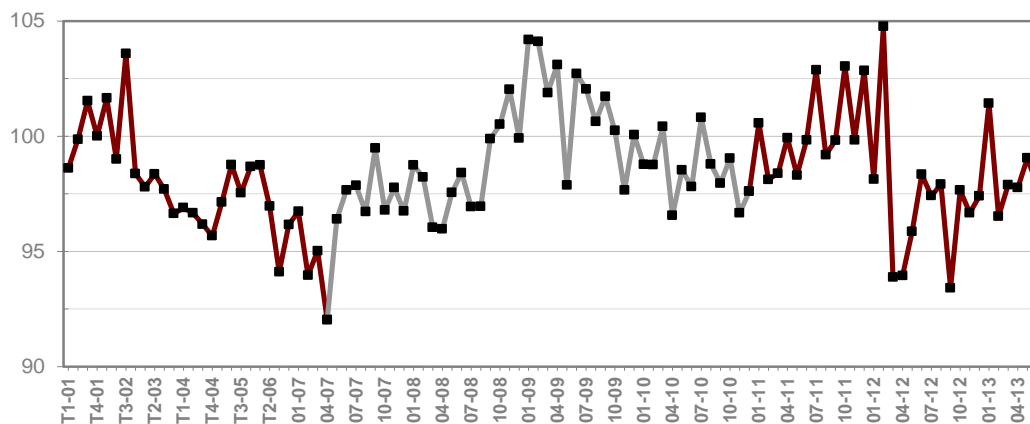
⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

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

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



La progression de l'apport personnel qui avait fortement ralenti en 2012 cède ainsi la place au recul (- 7.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 4.1 % en 2012). En dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, le marché de la revente ne se relève que très lentement et le niveau des taux d'intérêt incite à « l'économie » d'apport personnel.

Aussi, malgré un coût relatif des opérations allégé, l'amélioration des conditions de crédit n'est guère suffisante pour permettre un rétablissement rapide de l'indicateur de solvabilité de la demande. Et 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.

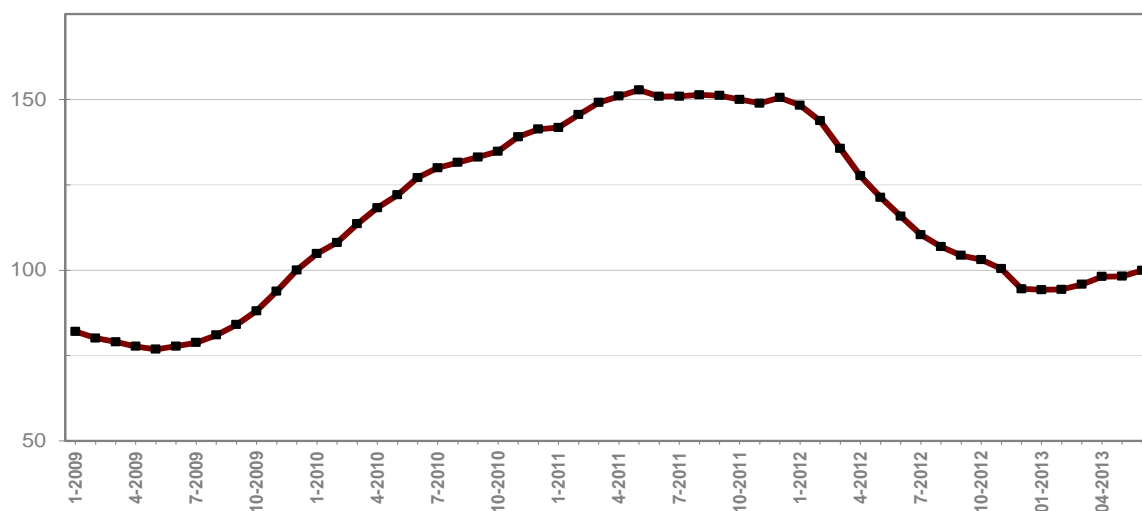
I.3. L'activité du marché des crédits

L'indicateur d'activité : nombre des prêts accordés / ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2009)

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En 2012, la récession des marchés immobiliers s'était accompagnée d'un recul sensible de la production de crédits : pour l'ensemble des prêts bancaires, - 26.4 %.

Depuis le début de l'année 2013, la production de crédits se ressaisit : avec + 7.0 % au cours du 2^{ème} trimestre (les trois derniers mois comparés aux trois mois précédents). Pour sa part, le nombre

de prêts accordés progresse maintenant à peu près au même rythme (+ 7.7 % au 2^{ème} trimestre, en rythme trimestriel glissant).

Mais au total, la production de crédits s'affiche toujours en recul : - 2.1 % en rythme annuel (en année glissante).

II. Les spécificités des marchés

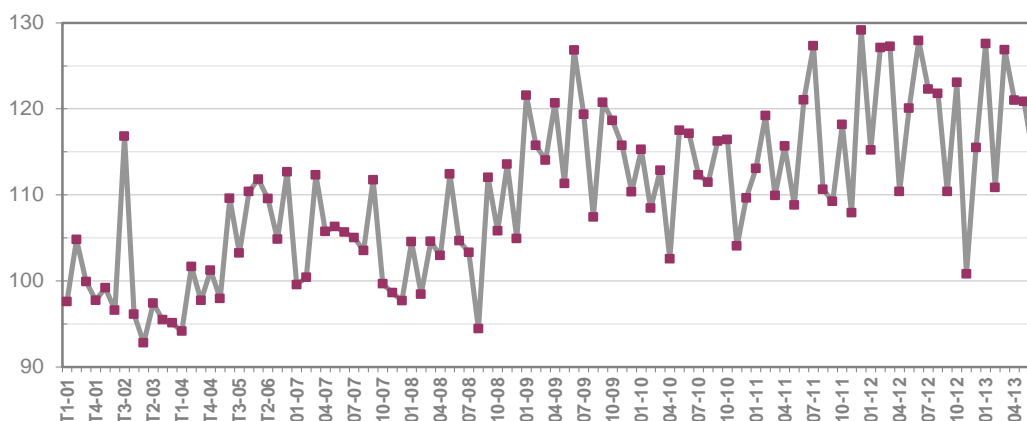
⇒ Le marché des travaux

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 durant l'année 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 et le mouvement se poursuit depuis : malgré l'amélioration des conditions de crédit et un coût des opérations immobilières réalisées qui ne progresse que lentement (+ 0.9 % sur un an, depuis le début de l'année 2013). Cette évolution s'explique alors par une nouvelle dégradation des revenus des ménages concernés (- 3.6 % sur un an, depuis le début de l'année 2013).

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

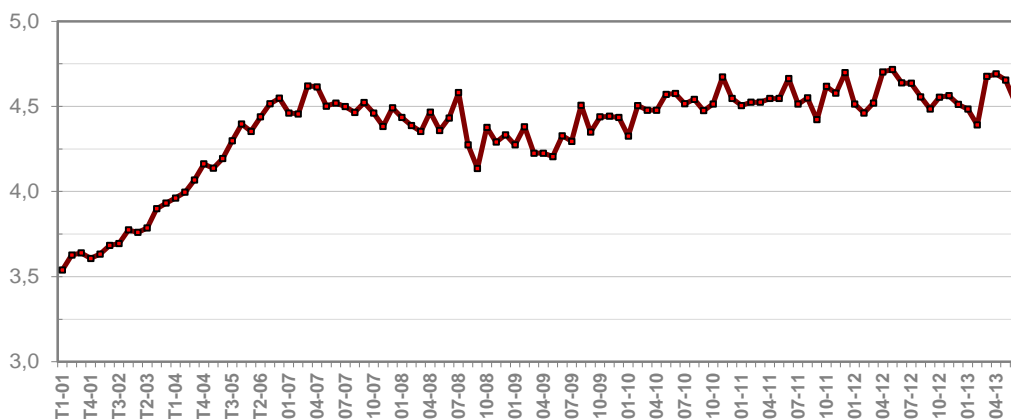
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ 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



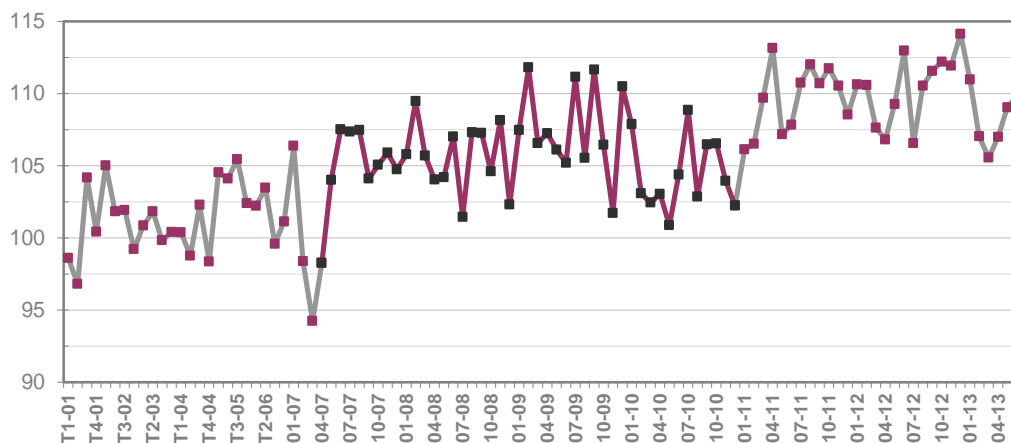
Après la poussée constatée au 2^{ème} trimestre 2012, le coût relatif a reculé lentement pour s'établir à 4.39 années de revenus en février 2013 (4.51 années de revenus en décembre 2012). Il s'est alors relevé brutalement en mars pour revenir au niveau qui était le sien au début de l'été 2012. Il

redescend néanmoins depuis mai dernier : il s'est ainsi établi à 4.52 années de revenus en juin. En effet, si le coût moyen des opérations augmente toujours (+ 1.7 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 2.2 % en 2012), les revenus des ménages qui réalisent leurs opérations immobilières dans le neuf progressent maintenant plus vite (+ 2.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après - 0.6 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle : le recul sensible de la primo accession qui se confirme explique cela.

Ces évolutions sont désormais suffisantes pour compenser l'impact de la reconfiguration du PTZ+ intervenue en début d'année. Aussi, l'indicateur de solvabilité poursuit son rétablissement et retrouve des niveaux comparables à ceux qui s'observaient en 2011.

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

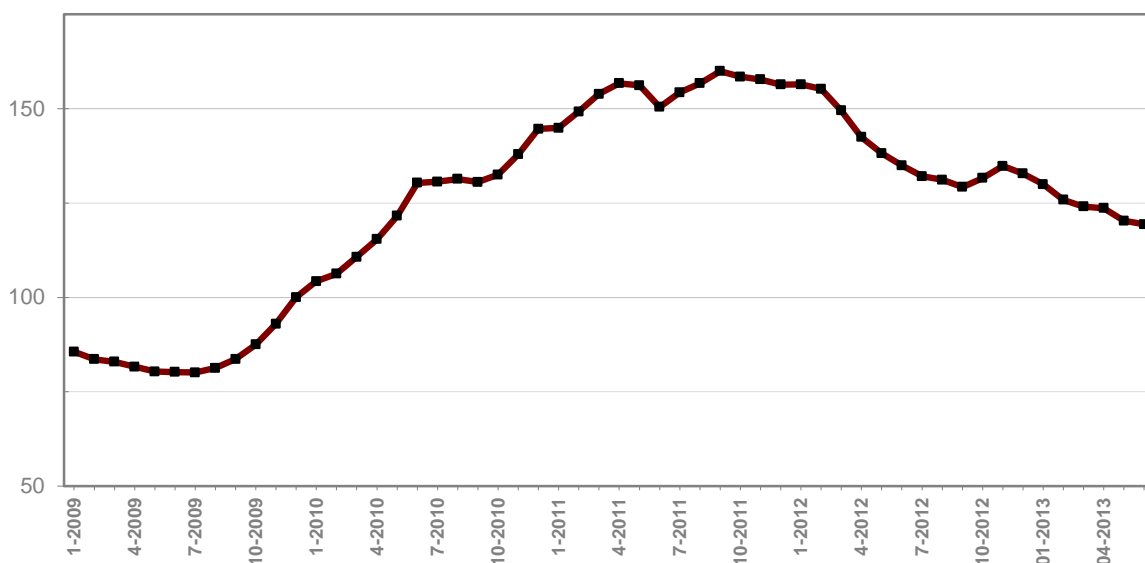
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En 2012, la baisse a été moins forte dans le neuf que pour l'ensemble du marché. Le recul de la production de crédits a donc été de 11.5% pour les prêts bancaires accordés dans le neuf.

**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



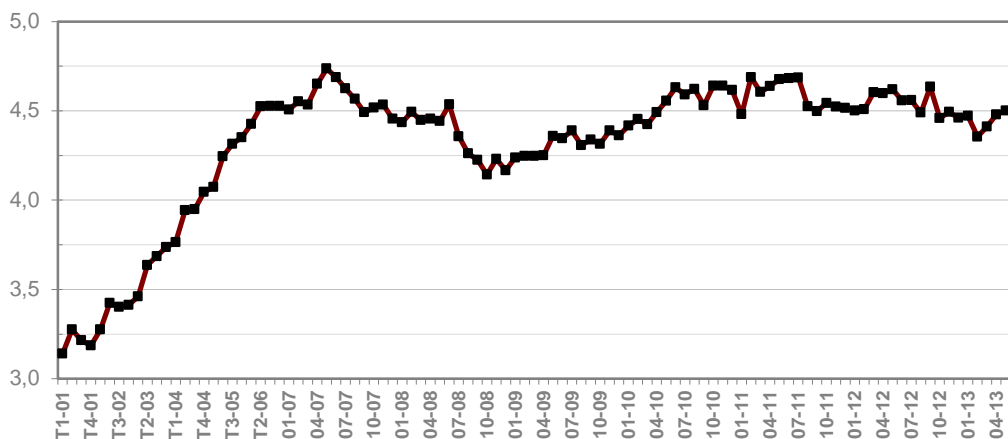
Après la dégradation observée au 1^{er} trimestre, la production de crédits se ressaisit, lentement. Pour autant, la demande reste fragile et le marché hésite encore : avec - 1.0 % au cours du 2^{ème} trimestre (les trois derniers mois comparés aux trois mois précédents). Pour sa part, le nombre de prêts accordés augmente maintenant (+ 5.1 % au 2^{ème} trimestre, en rythme trimestriel glissant).

Mais la production de crédits s'affiche toujours en recul : - 2.9 % 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

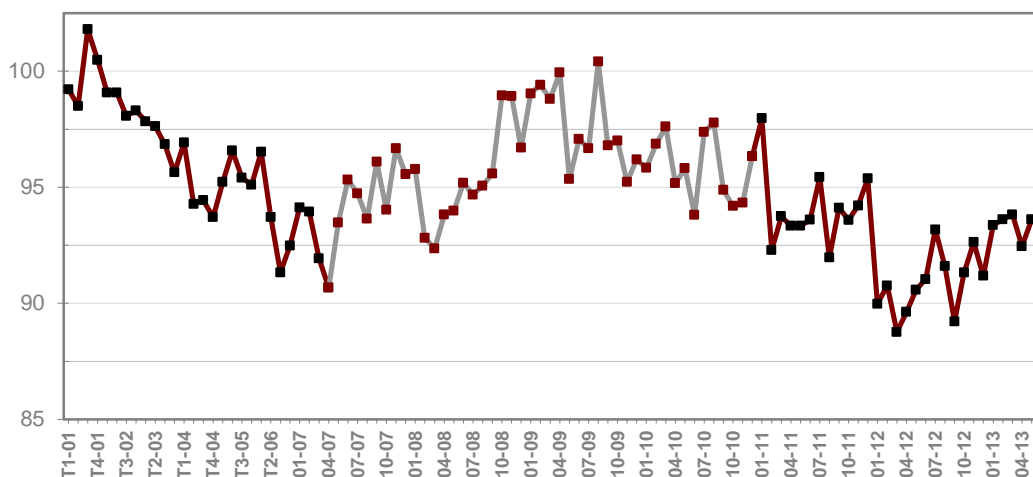


Depuis le début de l'année, sur un marché peu actif, les prix reculent lentement (- 1.1 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.4 % en 2012) : pour autant, depuis mars dernier, la tendance baissière des prix cède la place à une remontée très lente, encore (+ 0.6 % au cours du 2^{ème} trimestre). Le coût relatif des opérations était alors de 4.47 années de revenus en juin (contre 4.46 années de revenus en décembre 2012).

Mais le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule fortement (- 9.5 % sur un an, depuis le début 2013, après + 4.2 % en 2012). Le marché de la revente n'a pas encore retrouvé sa vigueur d'antan. En outre, alors que l'attentisme perdure, le niveau des taux d'intérêt incite 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



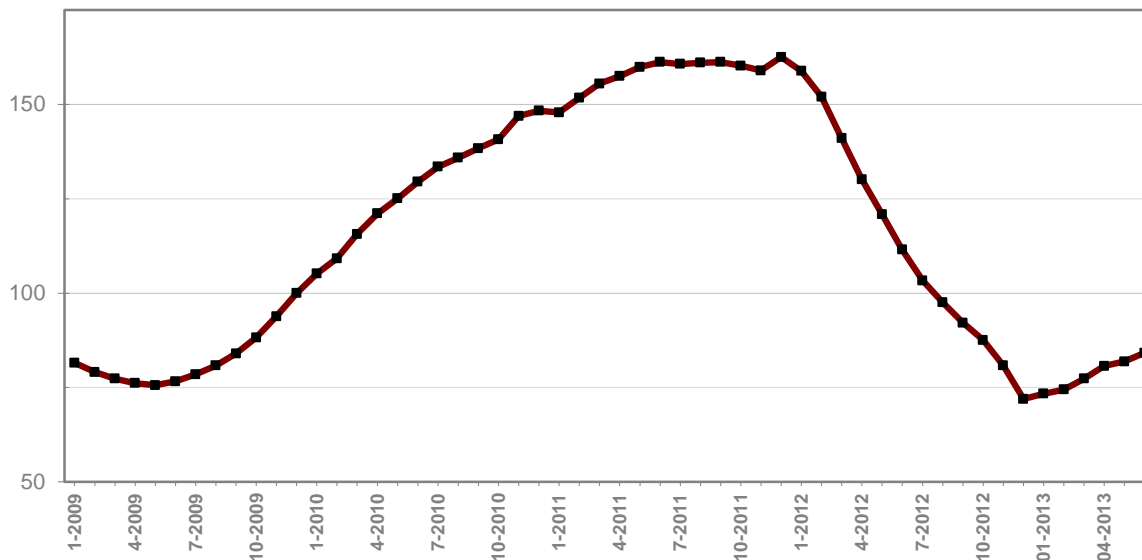
Pourtant, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse lentement depuis le printemps 2012 (après le choc de la suppression du PTZ+). Il est cependant toujours à bas niveau, en comparaison des situations observées depuis le début des années 2000.

En 2012, la récession du marché de l'ancien a été particulièrement sévère. Et le recul de la production de crédits a été très rapide : - 35.5 % pour les prêts bancaires accordés dans l'ancien.

**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



Depuis le début de l'année 2013, la dégradation de la production de crédits est enrayée dans l'ancien : avec + 8.2 % au cours du 2^{ème} trimestre (les trois derniers mois comparés aux trois mois précédents). Pour sa part, le nombre de prêts accordés augmente moins vite (+ 7.0 % au 2^{ème} trimestre, en rythme trimestriel glissant), en raison d'un recours plus intense au crédit : et cette évolution reste remarquable, après 18 mois de chute de l'activité.

Mais au total, la production de crédits s'affiche toujours en recul : - 2.2 % en rythme annuel (en année glissante).