



## Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

### Tableau de bord mensuel

Mars 2013

**Avertissement :** les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M10-12 est définitif et donc aussi M11-12 et M12-12 ; mais M01-13, M02-13 et M03-13 sont provisoires.

#### I. L'ensemble des marchés

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

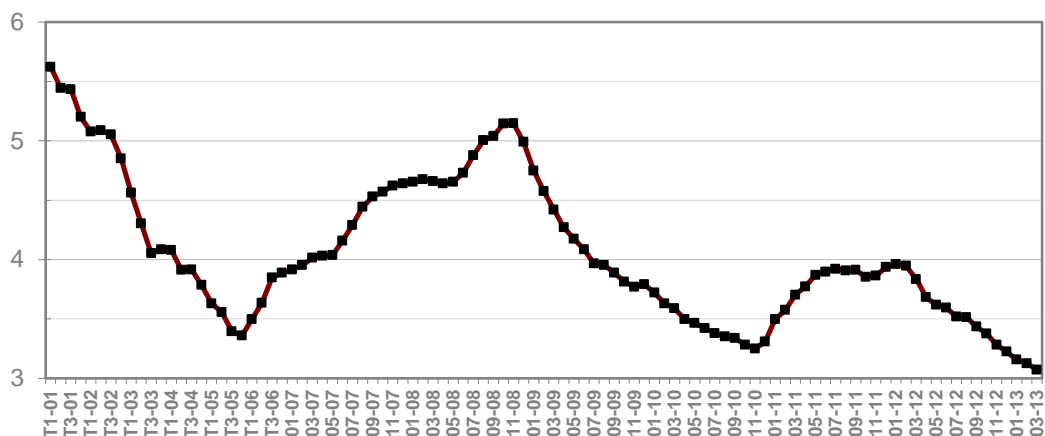
⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire  
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**

#### Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

##### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En mars 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.07 %, en moyenne (3.14 % pour l'accession dans le neuf et 3.05 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis février 2012, les taux ont donc reculé de 88 points de base. Cette nouvelle baisse des taux bénéficie surtout au marché de l'ancien (3.05 % contre 3.97 % en février 2012) : mais aussi, avec la reprise de la baisse observée en mars, au marché du neuf (3.11 % contre 3.93 % en février 2012) et à celui des travaux (3.10 % contre 3.93 % en février 2012). Ainsi, les taux n'ont jamais été aussi bas, les établissements de crédit s'efforçant toujours de soutenir l'activité de marchés en dépression.

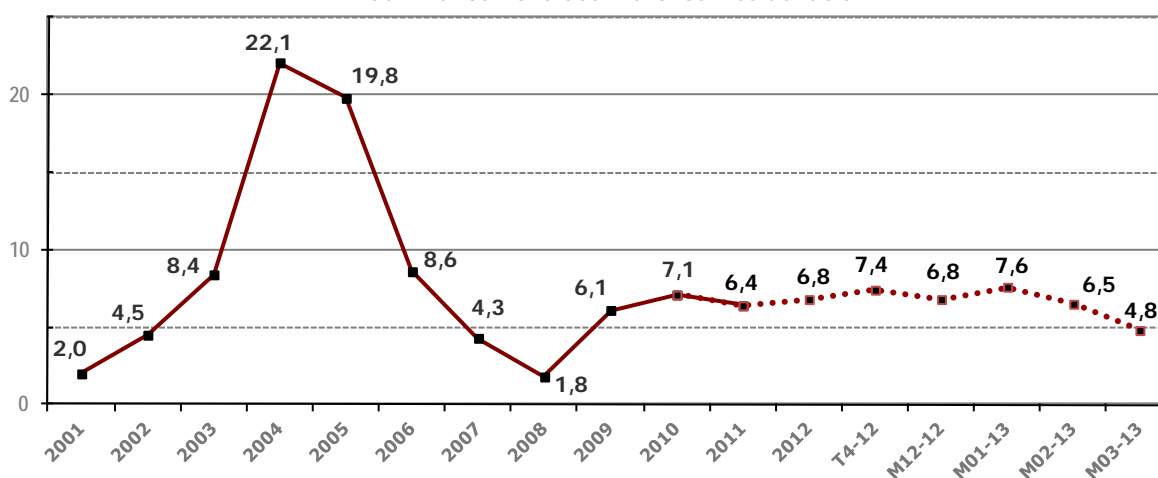
Par conséquent, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % progresse toujours, à 96.9 % en février 2013 contre 79.2 % en 2012. La part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) descend alors à 3.0 % en mars (respectivement 0.1 %) contre 20.8 % au en 2012 (respectivement 2.9 %).

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
	M12-12	73,2	22,5	4,0	0,3	0,0	0,0	0,0	100,0
	M01-13	78,0	17,6	4,1	0,3	0,0	0,0	0,0	100,0
	M02-13	82,3	14,1	3,5	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M03-13	83,9	13,0	2,9	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

Et la part de la production réalisée à taux variable<sup>i</sup> diminue en mars 2013 : 4.8 % contre 6.8 % en 2012. Compte tenu des conditions actuelles de crédit, il n'y a pas nécessité pour la demande de choisir ce type de formule.

#### 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 mars 2013, la durée des prêts s'est établie à 205 mois.

La durée moyenne avait fortement reculé en janvier 2013 (199 mois contre 209 mois en décembre 2012), essentiellement sur le marché du neuf, après les anticipations de la demande constatées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 (fin du dispositif « Scellier », mise en place généralisée de la RT2012, recentrage du PTZ+). Elle s'est ressaisie dès février, en dépit de la poursuite du mouvement général de recul des durées. Sur le marché de l'ancien, la durée moyenne monte alors doucement (214 mois en mars, après 212 mois en janvier ... contre 223 mois en février 2012) : alors que dans le neuf la remontée est plus marquée (229 mois en mars, après 209 mois en janvier ... mais 240 mois en février 2012).

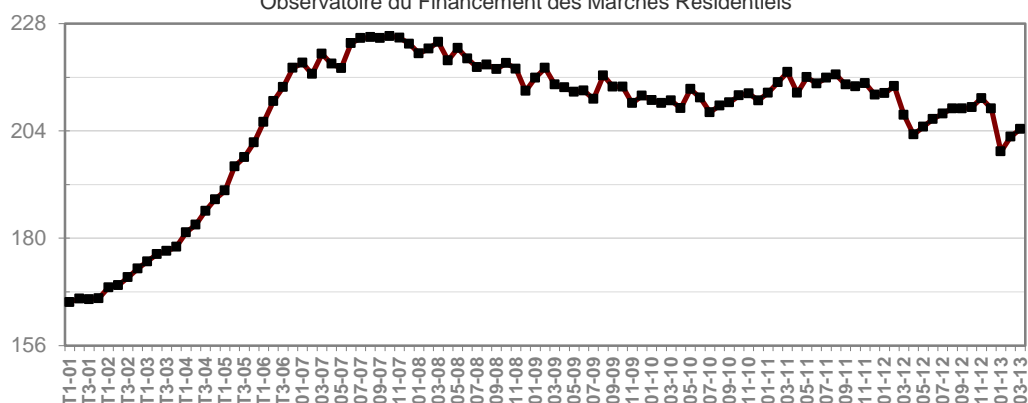
<sup>i</sup> Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

## La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



La structure de la production répartie selon les durées des prêts reflète cette évolution. Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production de plus de 25 ans s'établit à 16.4 % en mars 2013 contre 18.1 % en 2012 (et même 32.7 % en 2007). Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 23.7 % de la production en mars contre 21.4 % en 2012 (et 14.4 % en 2007).

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
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
	M12-12	4,5	16,5	29,9	31,1	17,5	0,5	100,0
	M01-13	5,4	18,0	33,3	27,2	15,7	0,5	100,0
	M02-13	5,3	18,3	32,6	27,3	15,9	0,7	100,0
	M03-13	5,2	18,5	33,6	26,4	15,8	0,6	100,0

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

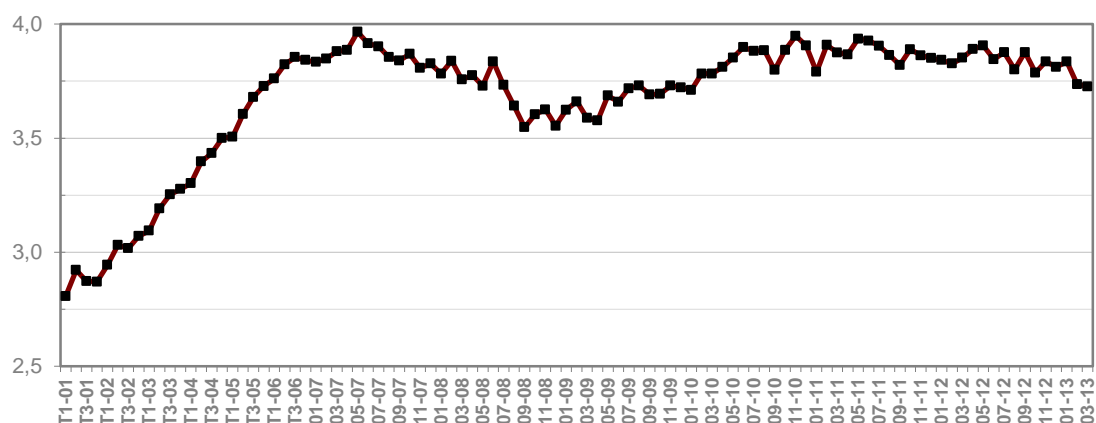
### ⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

#### Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

##### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après la poussée constatée au printemps 2012, les pressions exercées sur le coût relatif des opérations se sont allégées durant l'été 2012 : il s'est établi à 3.73 années de revenus en mars 2013, à son plus bas niveau depuis janvier 2010. Sur un marché marqué par la dépression, le coût des opérations commence en effet à reculer lentement (- 0.5 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.8 % en 2012 et + 3.2 % en 2011).

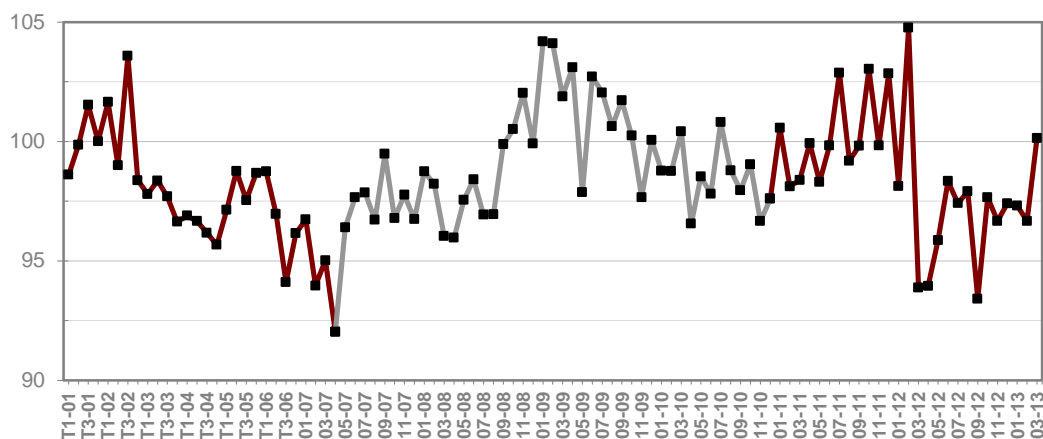
⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

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

**Ensemble des marchés**

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Alors que le marché de la revente reste bloqué et que la croissance économique est en panne, l'apport personnel recule maintenant (- 2.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 4.1 % en 2012 et + 9.8 % en 2011).

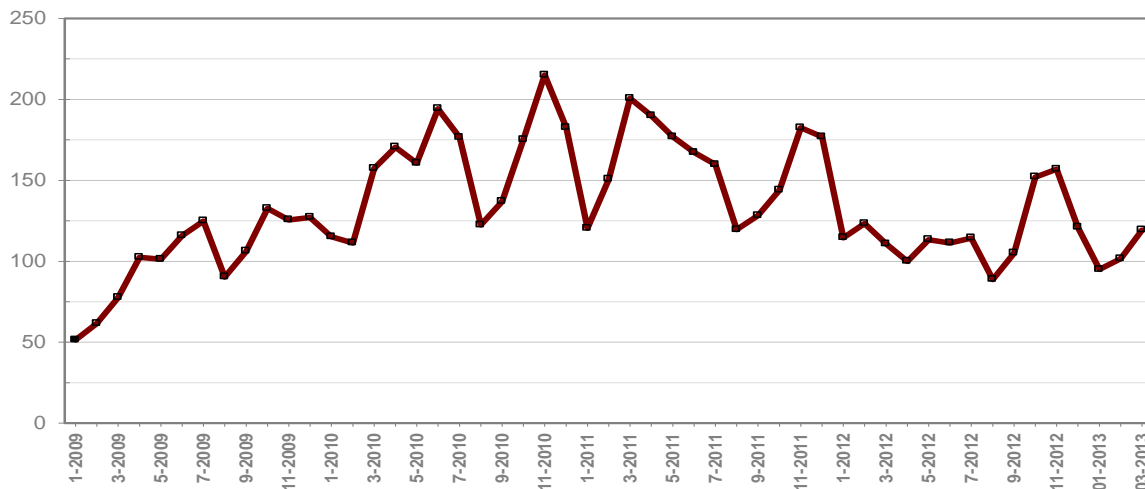
Aussi, compte tenu de la dégradation du coût relatif des opérations et de l'amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se ressaisit en mars. Déjà, la baisse des taux d'intérêt avait permis à l'indicateur de résister durant une grande partie de l'année 2012. Mais l'amélioration actuelle ne semble toujours pas suffisante pour inverser les tendances récessives des marchés immobiliers.

**I.3. L'activité du marché des crédits**

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'année 2012 n'avait pas été une bonne année pour la production de crédits immobiliers aux particuliers. Pourtant, le 4<sup>ème</sup> trimestre avait bénéficié d'une embellie due à la réalisation par anticipation d'opérations dans le neuf, en accession à la propriété et en investissement locatif.

Et bien que les conditions de crédits se soient améliorées, exprimant la volonté des établissements de crédit de soutenir les marchés immobiliers, en 2012, le total des prêts accordés a été en recul de 26.4 %.

L'année 2013 n'avait pas bien commencé. Dans un contexte économique morose, le contrecoup du mouvement d'anticipation de la fin 2012 a été sensible : et janvier 2013 s'est inscrit en recul de 21.5 % par rapport à décembre 2012. La production s'est alors légèrement ressaisie en février : avec + 6.9 % par rapport à janvier 2013, comme cela est habituel à cette période de l'année. L'amélioration s'est alors poursuivie en mars, avec une production en hausse de 17.4 %.

Depuis le début de l'année 2013, le total des prêts accordés reste pourtant en recul de 23.1 %, en rythme annuel (en année glissante). Néanmoins, la chute de la production de crédits paraît terminée et le total des prêts accordés devrait progressivement se stabiliser.

## II. Les spécificités des marchés

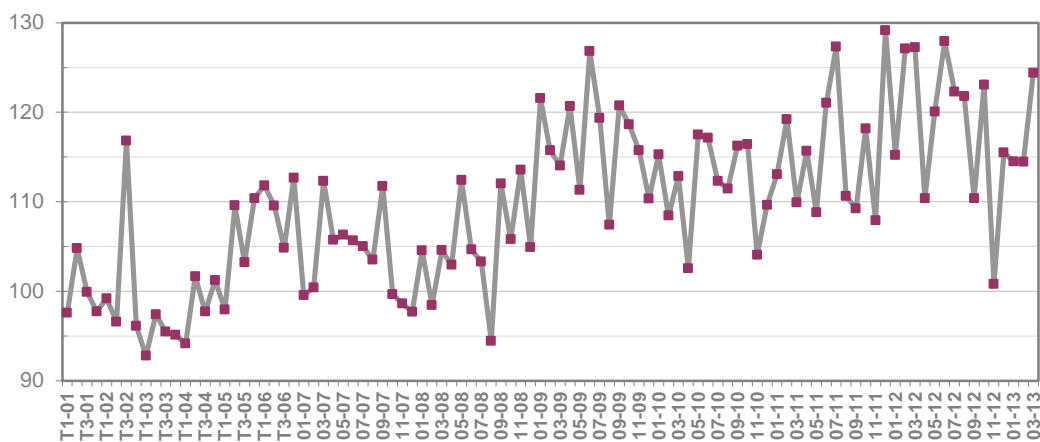
### ⇒ Le marché des travaux

En dépit d'un ralentissement sensible de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 0.6 % 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 (- 7.3 % en 2012 après + 10.7 % en 2011).

Après la stabilisation observée au début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité bénéficie maintenant pleinement de l'amélioration des conditions de crédit : et en mars, il se redresse pour s'établir à niveau élevé.

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

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



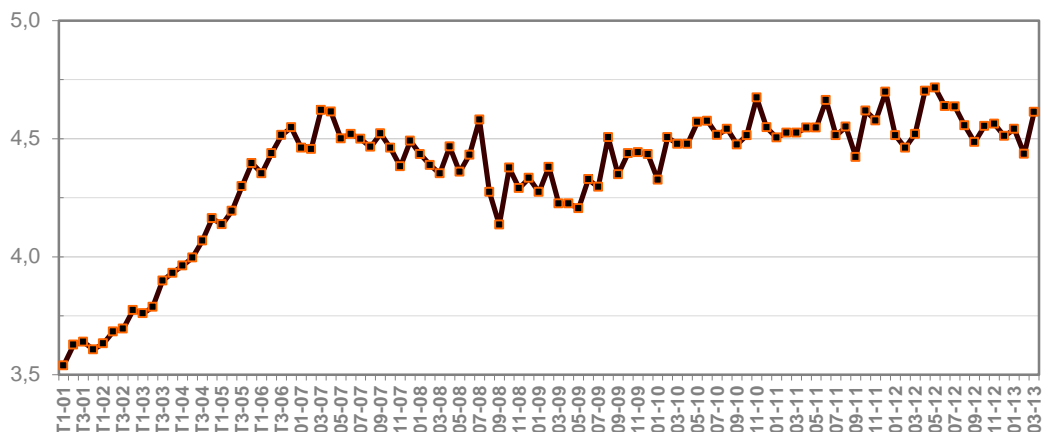
### ⇒ Le marché du neuf

Après la poussée constatée au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012, le coût relatif a reculé lentement pour s'établir à 4.44 années de revenus en février 2013 (4.51 années de revenus en décembre 2012). Mais il se relève en mars pour revenir au niveau qui était le sien au début de l'été 2012 : 4.61 années de revenus. En effet, le coût moyen des opérations augmente toujours (+ 2.2 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 2.7 % en 2012).

Dans le même temps, la remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages se poursuit, à un rythme toujours soutenu (+ 5.9 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 6.1 % en 2012 et + 4.8 % en 2011). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont en effet mieux dotées en apport personnel qu'elles ne l'étaient par le passé : notamment, sous l'effet de l'abandon de leurs projets d'accession par les ménages modestes (le nouveau profil du PTZ+ réduit les possibilités de la primo accession sur de nombreux territoires).

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

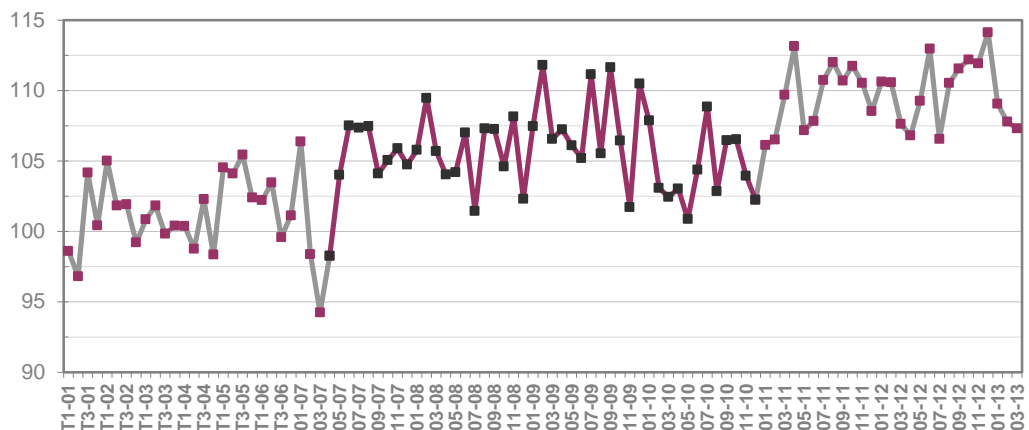
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2012, notamment, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande s'était maintenu à très haut niveau. Il décroche depuis le début de l'année 2013, en réponse à la nouvelle configuration du PTZ+ : revu à la baisse par abaissement des plafonds de ressources, notamment dans les zones (B2 et C) où il était, par le passé, le plus consommé.

**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 début d'année 2012 difficile et un frémissement durant l'été, le marché a mieux terminé l'année qu'il ne l'avait commencé. En effet, la production de crédits a bénéficié durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 de la fin annoncée du dispositif « Scellier » et de la réalisation par anticipation d'accessions à la propriété avec PTZ+ : elle a alors augmenté de 11.3 % en glissement annuel.

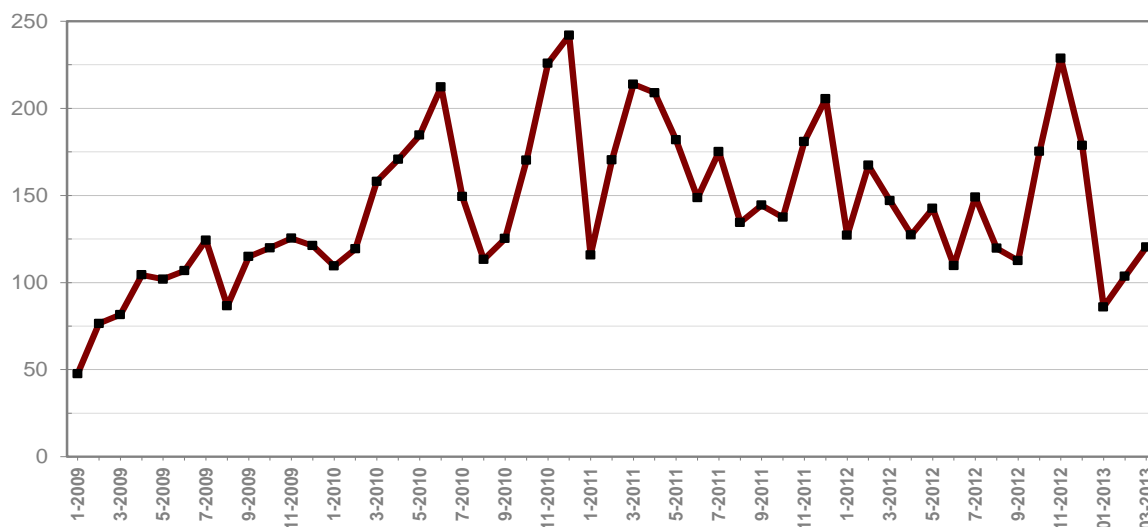
En 2012, le total des prêts accordés a toutefois été en recul de 11.5 %.

Et l'année 2013 n'a pas bien commencé. Le contrecoup du mouvement d'anticipations de la fin 2012 a été brutal : en janvier 2013, - 51.9 % par rapport à décembre 2012. Bien sûr, la production s'est ressaisie en février : + 20.3 % par rapport à janvier. Et le mois de mars a connu une nouvelle augmentation de la production de crédits : + 16.2 % par rapport à février. Mais elle reste en recul de 18.2 % par rapport à mars 2012.

Depuis le début de l'année 2013, le total des prêts accordés est ainsi en recul de 15.6 %, en rythme annuel (en année glissante).

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

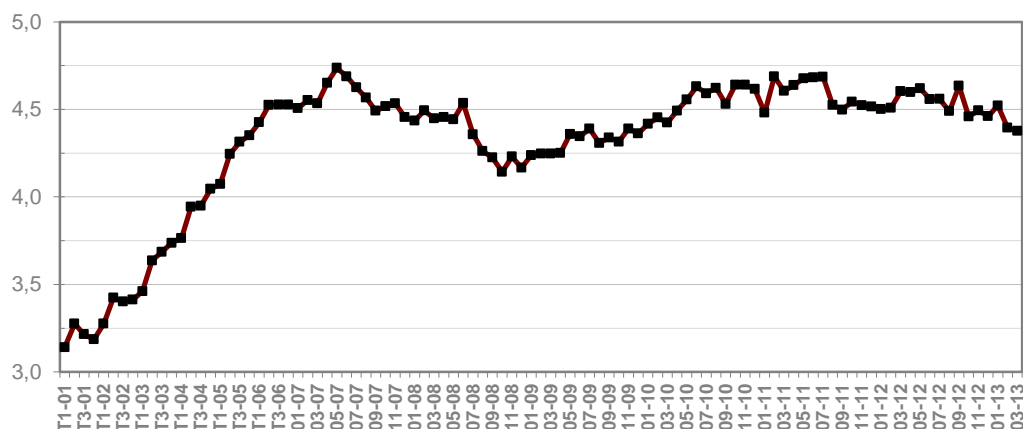
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



### ⇒ 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



Avec l'arrivée de l'hiver, comme chaque année à la même époque, les tensions sur les prix s'estompent : dans un climat de dépression sévère du marché, les prix des logements anciens reculent ainsi de 1.1 % depuis le début 2013. Dans un contexte de crise économique sévère, les revenus des ménages qui réalisent des opérations dans l'ancien progressent lentement (+ 1.0 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.0 % en 2012 et + 1.7 % en 2011) : le coût relatif des opérations était alors de 4.38 années de revenus en mars 2013 (contre 4.51 années de revenus en février 2012).

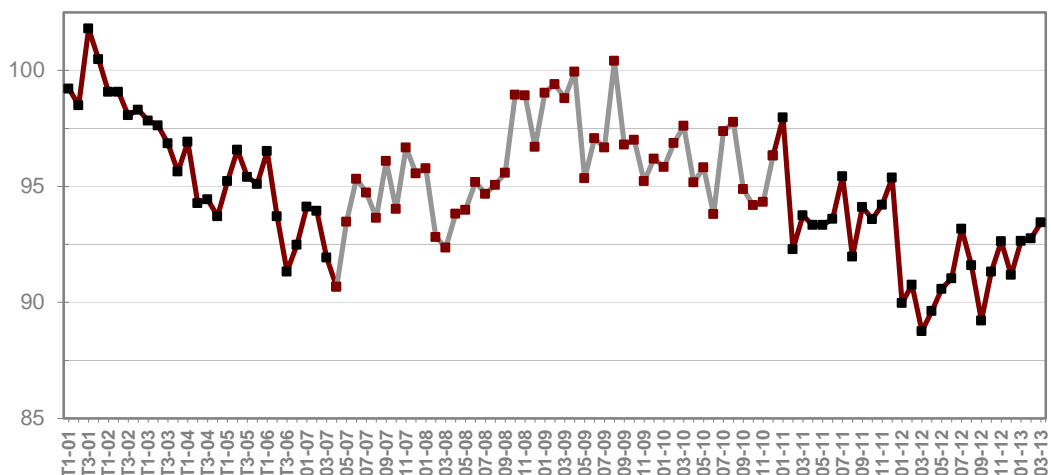
Et comme maintenant le marché de la revente est bloqué, le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule assez rapidement (- 4.6 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 4.0 % en 2012 et + 10.5 % en 2011). Pourtant, l'indicateur de solvabilité de la demande qui avait réussi à se stabiliser en février progresse très légèrement en mars : la nouvelle baisse des taux d'intérêt explique cela.

Sous l'effet de la suppression du PTZ+ dans l'ancien la production de crédits a brutalement décroché en janvier 2012. Puis, au-delà du frémissement de la demande qui s'est observé à la fin du printemps et durant l'automne, la production s'est maintenue à bas niveau.

L'évolution de la production observée durant le 4<sup>ème</sup> trimestre a alors confirmé l'effondrement du marché : au 4<sup>ème</sup> trimestre, la production a été en recul de 26.1 % en glissement annuel.

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

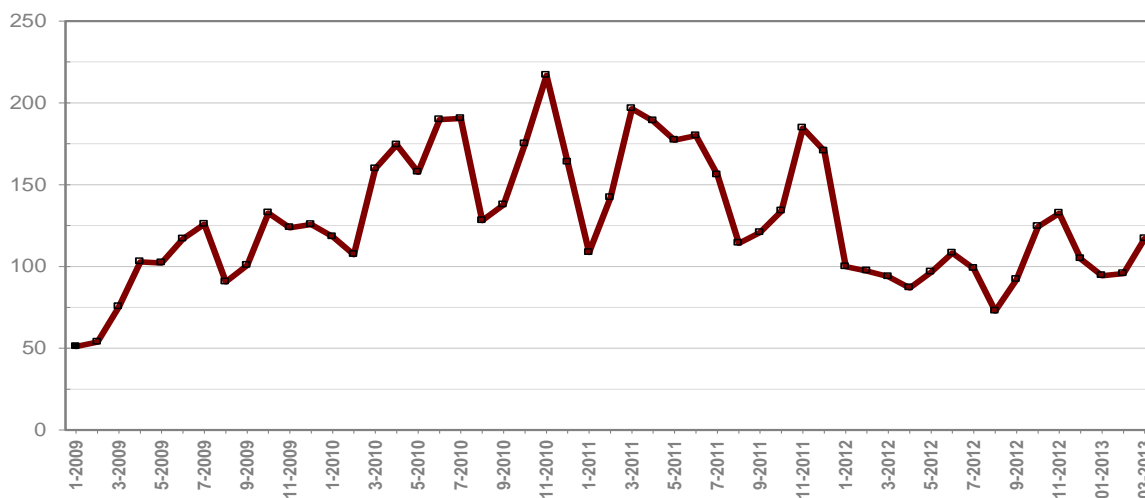
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En 2012, le total des prêts accordés a finalement reculé de 35.5 %.

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

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



L'année 2013 n'a pas bien commencé, avec une demande déprimée par la crise et sans visibilité pour les prochains mois : le mois de janvier 2013 a été en recul de 9.8 % (seulement) par rapport à décembre 2012. Le recul du marché avait été de 41.4 % en 2012 à la même époque.

Mais en février, la production a progressé légèrement : + 1.3 % par rapport à janvier. Et elle s'est ressaisie en mars : + 22.4 % par rapport à février. La chute de la production paraît donc maintenant enrayerée.

Depuis le début de l'année 2013, le total des prêts accordés est cependant toujours en recul de 28.7 %, en rythme annuel (en année glissante).