

Institut CSA

Crédit
Logement

L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 1^{er} trimestre 2013
et les tendances récentes

Institut CSA

Le tableau de bord trimestriel

Les marchés du neuf et de l'ancien au 1^{er} trimestre 2013

Les données caractéristiques du marché

selon le type de marché : des marchés de l'accession en profonde mutation. Un recours à l'endettement accru, des revenus moyens en progression sensible ... et des différences plus marquées entre le neuf et l'ancien.

1er 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	63,1	202,8	155,0	23,6	3,8	205	3,08
Ensemble du marché du neuf	29,0	60,3	236,8	180,0	24,0	4,6	223	3,07
<i>dont accession</i>	<i>22,1</i>	<i>53,9</i>	<i>255,1</i>	<i>192,0</i>	<i>24,7</i>	<i>5,1</i>	<i>232</i>	<i>3,07</i>
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	59,9	238,5	178,6	25,1	4,4	219	3,10
<i>dont accession</i>	<i>59,4</i>	<i>57,1</i>	<i>246,9</i>	<i>183,6</i>	<i>25,6</i>	<i>4,6</i>	<i>222</i>	<i>3,11</i>
<hr/>								
1er 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	63,7	199,5	147,6	26,0	3,8	210	3,90
Ensemble du marché du neuf	29,0	58,3	219,5	169,5	22,8	4,4	236	3,92
<i>dont accession</i>	<i>22,1</i>	<i>52,0</i>	<i>233,7</i>	<i>179,2</i>	<i>23,3</i>	<i>4,9</i>	<i>248</i>	<i>3,93</i>
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	58,5	237,6	167,2	29,6	4,5	219	3,90
<i>dont accession</i>	<i>59,4</i>	<i>55,8</i>	<i>246,0</i>	<i>171,1</i>	<i>30,5</i>	<i>4,8</i>	<i>222</i>	<i>3,90</i>

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

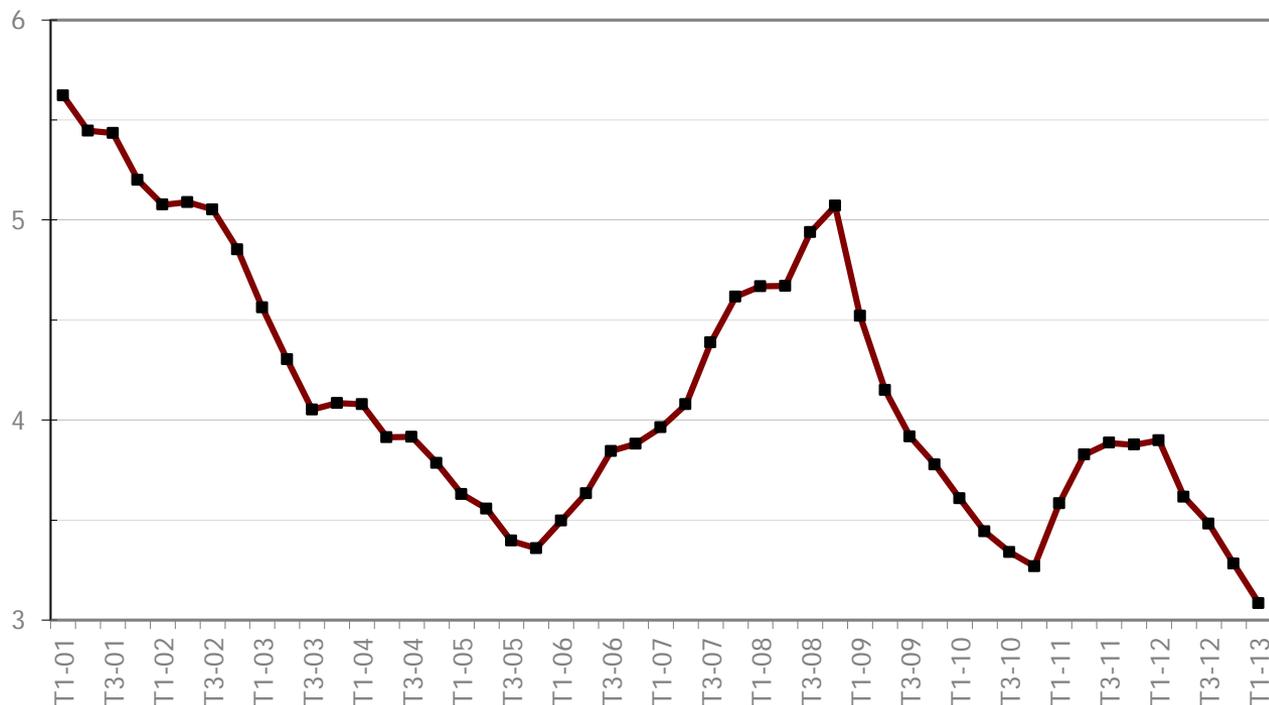
ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

Depuis février 2012, les taux ont reculé de 88 points de base pour descendre à 3.07 % en mars 2013. Ils sont descendus à un niveau jamais observé depuis 1947. Cette baisse des taux concerne autant :

- le marché du neuf (3.04 % en mars 2013 contre 3.93 % en février 2012)
- que celui de l'ancien (3.06 % en mars 2013 contre 3.97 % en février 2012).

Et aussi, dans une moindre mesure, le marché des travaux (3.13 % contre 3.93 % en février 2012).

Sur le 1^{er} trimestre 2013, les taux ressortent à 3.08 % en moyenne (3.90 % au 1^{er} trimestre 2012).



ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0% s'établit à 97.1% en mars 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 2.9% en mars (respectivement 0.1%) contre 20.9% en 2012 (respectivement 2.9%).

La structure actuelle de la production est encore plus « déformée » vers le bas que celle qui s'observait en 2010, lorsque les taux étaient déjà descendus très bas.

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	

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

Pour un taux moyen à 3.07% en mars et une durée moyenne légèrement inférieure à 17.5 ans (en fait, 208 mois), les taux pratiqués dépendent largement de la durée pratiquée : par exemple, 3.24% en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (95.2% de la production en mars) et 2.71% pour cette même durée à taux variable (4.8% de la production en mars).

Mais selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur (le taux d'apport personnel) et la qualité de la signature (les capacités de remboursement du ménage), les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : le quart inférieur des taux se situe en moyenne à 2.87% pour du 20 ans en taux fixe et à 2.31% en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués : de 65 à 75 points de base entre la moyenne du 1^{er} quartile et celle du 4^{ème} quartile pour du 15 ans et du 20 ans, en fixe ou en variable. Sur du 25 ans, elle peut monter à 100 points de base pour du fixe et même à 130 points de base pour du variable.

Prêts du secteur concurrentiel	Mars 2013	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er quartile	2,67	2,87	3,03	2,11	2,31	2,13
Taux moyens	2ème quartile	2,88	3,16	3,44	2,38	2,63	2,95
(en %)	3ème quartile	3,02	3,32	3,67	2,56	2,82	3,15
	4ème quartile	3,28	3,61	4,04	2,90	3,06	3,44
	Ensemble	2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92

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

Dans l'ensemble, les taux moyens ont reculé de 36 points de base entre septembre 2012 et mars 2013.

C'est bien ce qui se constate si on limite l'observation aux seules formules à taux fixe : l'amplitude de la baisse est comparable, ce qui paraît logique eu égard au poids relatif des formules à taux fixe dans l'ensemble de la production.

Dans le même temps, la baisse des taux a été amplifiée sur les formules à taux variables : 46 points de base pour du 15 ans, 54 points de base pour du 20 ans et 64 points de base pour du 25 ans. Durant ces six mois, les taux des OAT sont restés pratiquement à niveau.

SEULS TAUX FIXES

SEULS TAUX VARIABLES

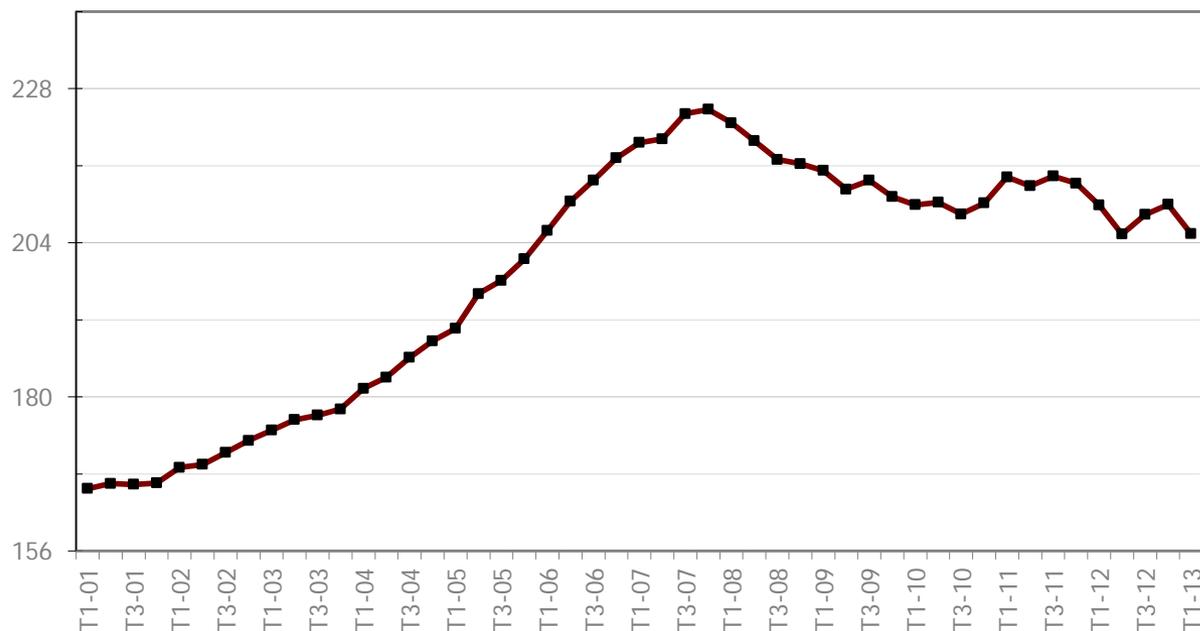
Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	SEULS TAUX FIXES			SEULS TAUX VARIABLES		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Septembre 2012		3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Décembre 2012		3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars 2013		3,07	2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Dès octobre 2011, la durée moyenne a commencé à diminuer. Le recul s'est accéléré au début 2012 et la durée s'est établie à 203 mois en avril 2012 (205 mois au 2^{ème} trimestre 2012), contre 215 mois en moyenne en 2011.

Cette évolution a accompagné les difficultés d'un marché en forte contraction et confronté à la transformation de ses clientèles (suppression du PTZ+ dans l'ancien et recul de l'accession des ménages modestes sur tous les marchés). Pourtant dès l'été, sur un marché déprimé, les durées se sont redressées pour s'établir finalement à 209 mois en décembre (210 mois au 4^{ème} trimestre 2012).

Au 1^{er} trimestre 2013, la durée est redescendue à 205 mois en moyenne (204 mois en janvier). La dégradation tient pour l'essentiel aux évolutions observées sur le marché du neuf (repli sensible de la primo accession en réponse à la nouvelle détérioration du PTZ+).



ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans est de 17.1 % en mars 2013 contre 18.1 % en 2012 (et même 32.7 % en 2007). Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 21.9 % de la production en mars contre 21.4 % en 2012 (et 14.4 % en 2007).

Si elle a diminué avec la proportion des ménages modestes présents dans le marché (effet recentrage du PTZ+), la part de la production à plus de 25 ans reste très largement supérieure à celle qui se constatait durant la 1^{ère} moitié des années 2000 : en moyenne, 5.4 % entre 2000 et 2005 (0.1 % pour les plus de 30 ans).

Les durées longues sont moins fréquentes, mais elles n'ont pas disparu pour autant.

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
	T1-13	5,0	17,3	33,3	27,8	16,1	0,6	100,0
M03-13	4,9	17,0	33,8	27,1	16,5	0,6	100,0	

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées affecte les jeunes ménages qui avaient jusqu'en 2011 pleinement bénéficié de l'expansion de l'accession à la propriété. Sur un marché en forte baisse, marqué par la disparition du PTZ+ dans l'ancien, 21.8 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus au 1^{er} trimestre 2013 (17.3 % des 35 à 45 ans) contre 31.3 % en 2011 (respectivement 24.1 %).

Le « recentrage » du PTZ+ a déstabilisé les projets des ménages les plus jeunes, les moins bien dotés en apport personnel.

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 T1-2013 (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	2,8	12,1	31,6	31,6	20,8	1,0	100,0
35 à 45 ans	3,6	15,8	33,8	29,5	16,9	0,4	100,0
45 à 55 ans	7,9	24,3	38,9	22,1	6,8	0,0	100,0
55 à 65 ans	16,6	42,4	33,0	7,1	0,8	0,0	100,0
65 ans et +	35,5	45,2	15,8	2,9	0,6	0,0	100,0

Le tableau de bord trimestriel

L'évolution des clientèles

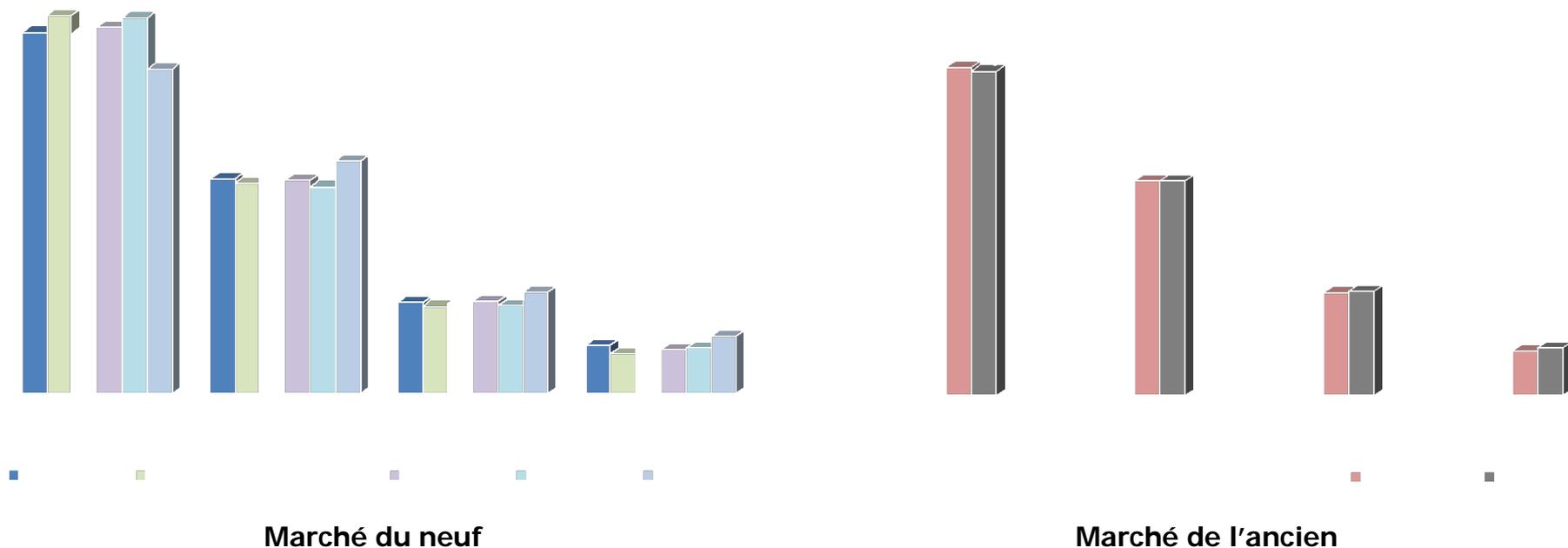
Selon l'âge de la personne de référence

Alors que les conditions de crédit s'améliorent, la demande a décroché depuis l'été 2011 sur tous les marchés. 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.

Sur le marché du neuf : début 2013, chute brutale de la part des clientèles les plus jeunes.

Sur le marché de l'ancien : poursuite du recul (amorcé dès 2010) des clientèles les plus jeunes.

Ce sont les 35 à 45 ans qui « bénéficient » de cette transformation du marché (effet de l'apport personnel et du niveau des revenus) : le recul des effectifs est donc moindre pour ces ménages.



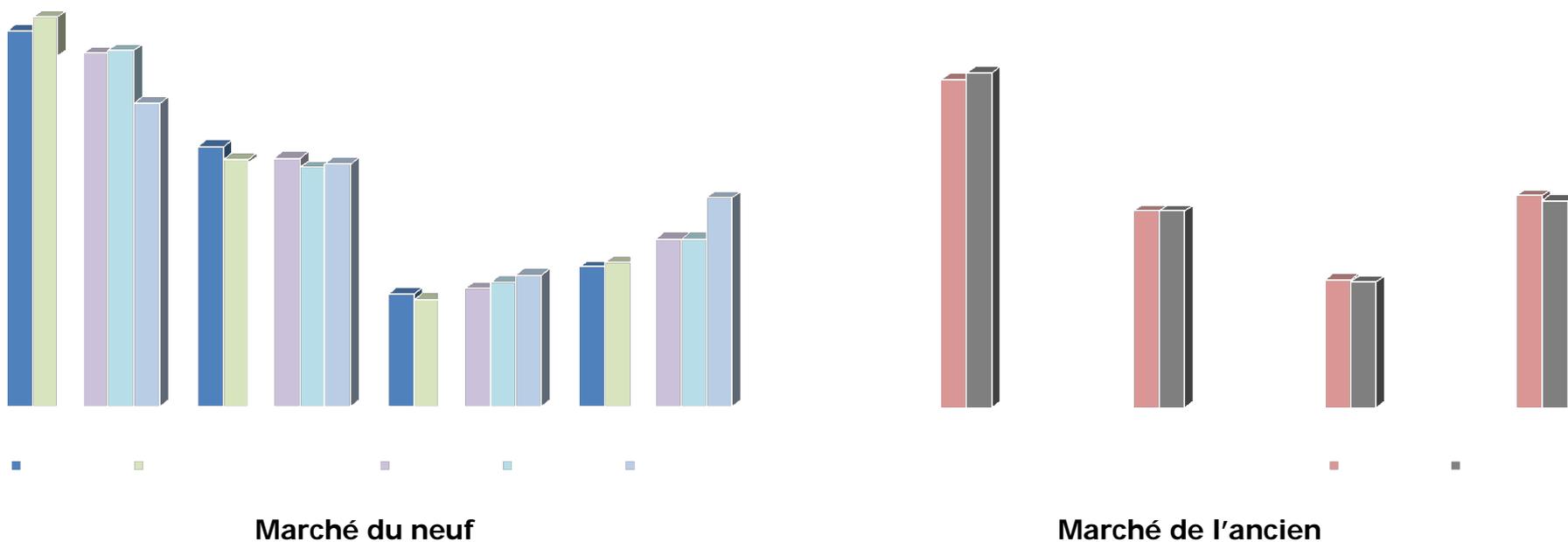
Selon le niveau de revenu du ménage

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

Le mouvement a 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 brutalement au début 2013.

Dans l'ensemble, ce sont les ménages les plus aisés qui bénéficient de ce bouleversement du marché : dans le neuf, la part des 4 SMIC et plus est maintenant de 38.4 % contre 28.2 % en 2009 ; et de 38.6 % dans l'ancien contre 34.3 % en 2009.

La place de l'accession sociale à la propriété avait été préservée durant la grande dépression de 2008-2009. Il n'en est plus de même depuis le déclenchement de la crise des dettes souveraines.



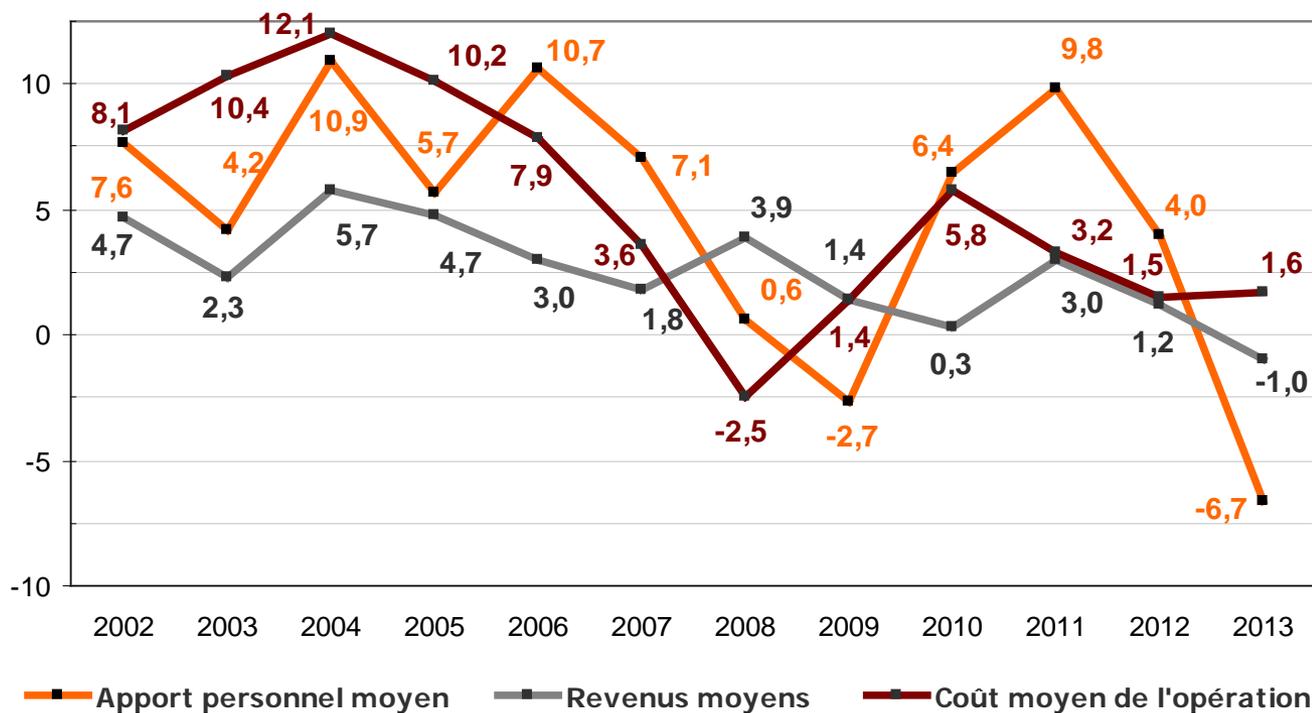
Le tableau de bord trimestriel

**Les conditions
d'expression de la demande**

ENSEMBLE DES MARCHÉS

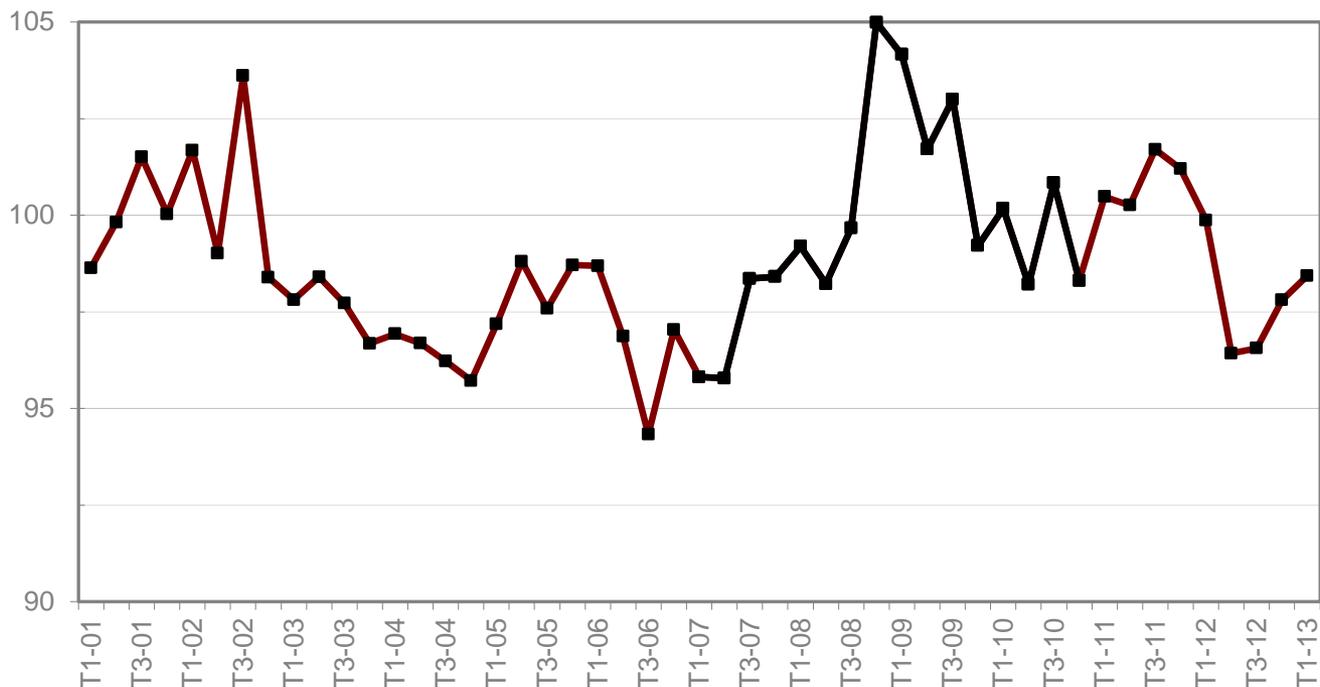
Sur un marché en récession et en pleine transformation (crise, PTZ+), les revenus des emprunteurs diminuent au début de l'année 2013. Dans le même temps, la progression de l'apport personnel qui avait fortement ralenti en 2012 cède la place au recul : en dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, le blocage de la revente (attentisme) pèse sur les marchés et le niveau des taux d'intérêt incite à « l'économie » d'apport personnel.

Pourtant le coût des opérations progresse toujours, mais à un rythme plus lent que par le passé (+ 1.6 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.5 % en 2012 et + 3.2 % en 2011).



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

L'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé dès le début de l'année 2012. La reconfiguration du PTZ+ y a alors largement contribué. La baisse des taux d'intérêt a cependant permis à l'indicateur de résister, durant l'été 2012. Depuis le 4^{ème} trimestre 2012, l'indicateur de solvabilité peut remonter, soulignant la situation paradoxale dans laquelle se trouvent les marchés : en fait, la demande qui se réalise est à cet égard dans une position confortable. Les ménages les plus jeunes et les plus modestes ne pouvant plus rentrer sur les marchés en l'absence du ticket d'entrée que le PTZ+ représentait pour eux, auparavant.



Le tableau de bord trimestriel

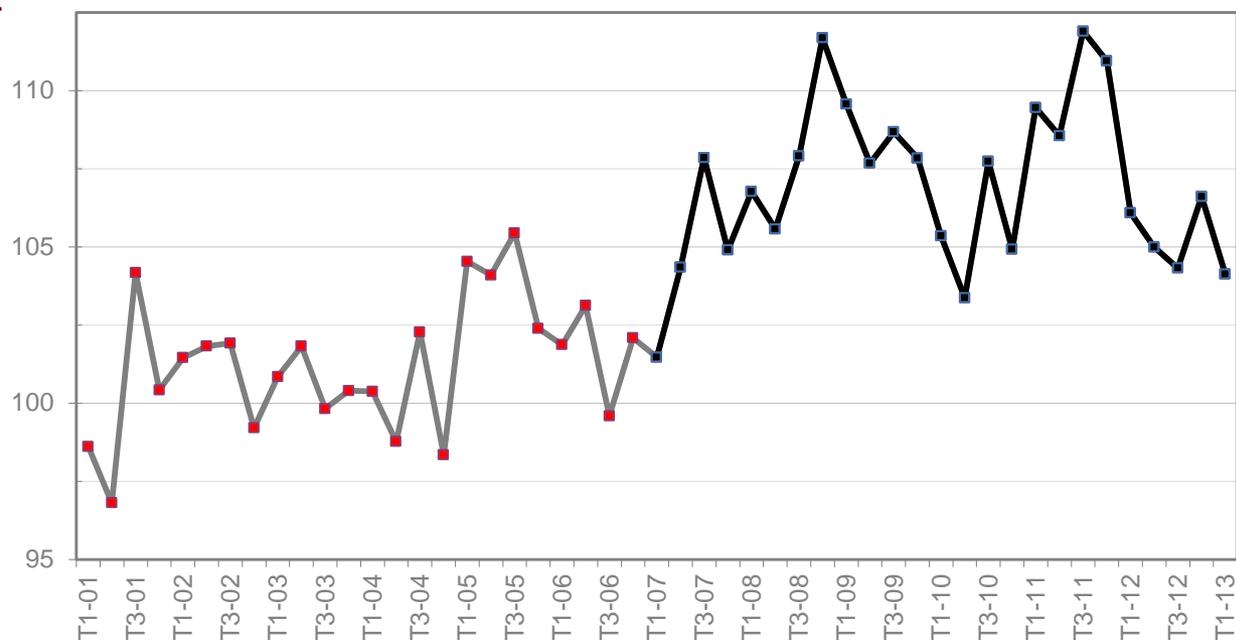
Les spécificités des marchés

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

La remontée de l'apport personnel mobilisé se poursuit (+ 12.8% sur un an, depuis le début 2013, après + 5.1% en 2012). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont mieux dotées en apport personnel qu'elles ne l'étaient par le passé (en niveau et en taux d'apport personnel). En outre, avec le recul sensible de la primo accession, les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf augmentent (+ 3.5% sur un an, depuis le début 2013, après - 0.5% en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle.

Mais sous l'effet de la transformation du marché et de l'augmentation des prix des logements neufs, le coût moyen des opérations s'accroît rapidement (+ 7.9% sur un an, depuis le début 2013 après + 2.2% en 2012).

Aussi, après le décrochage constaté en 2012 (la reconfiguration du PTZ+), l'indicateur de solvabilité recule de nouveau. Il reste cependant à un niveau satisfaisant, en comparaison des situations constatées depuis le début des années 2000.

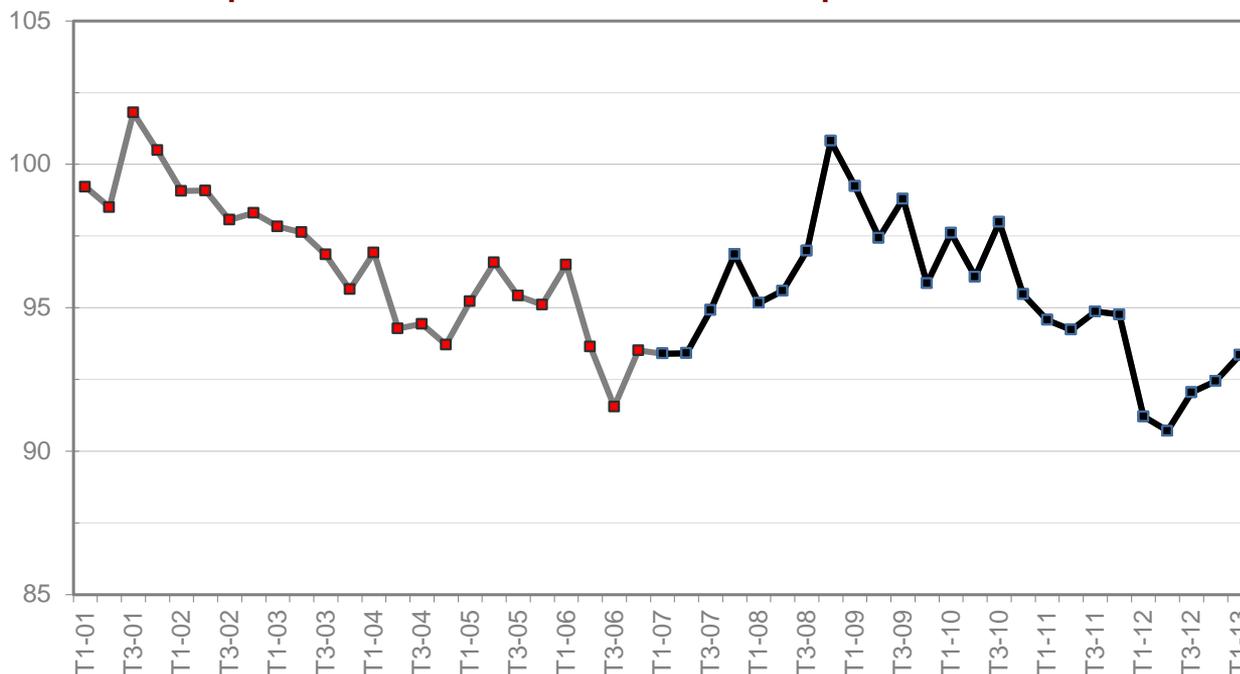


L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

Les tensions sur les prix continuent à s'alléger (+ 0.4% sur un an, depuis le début 2013, après + 1.4% en 2012).

Mais le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule fortement (- 7.0 % sur un an, depuis le début 2013, après + 4.2 % en 2012). Le marché de la revente reste en effet bloqué. En outre, alors que l'attentisme perdure, le niveau des taux d'intérêt incite à « l'économie » d'apport personnel.

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.

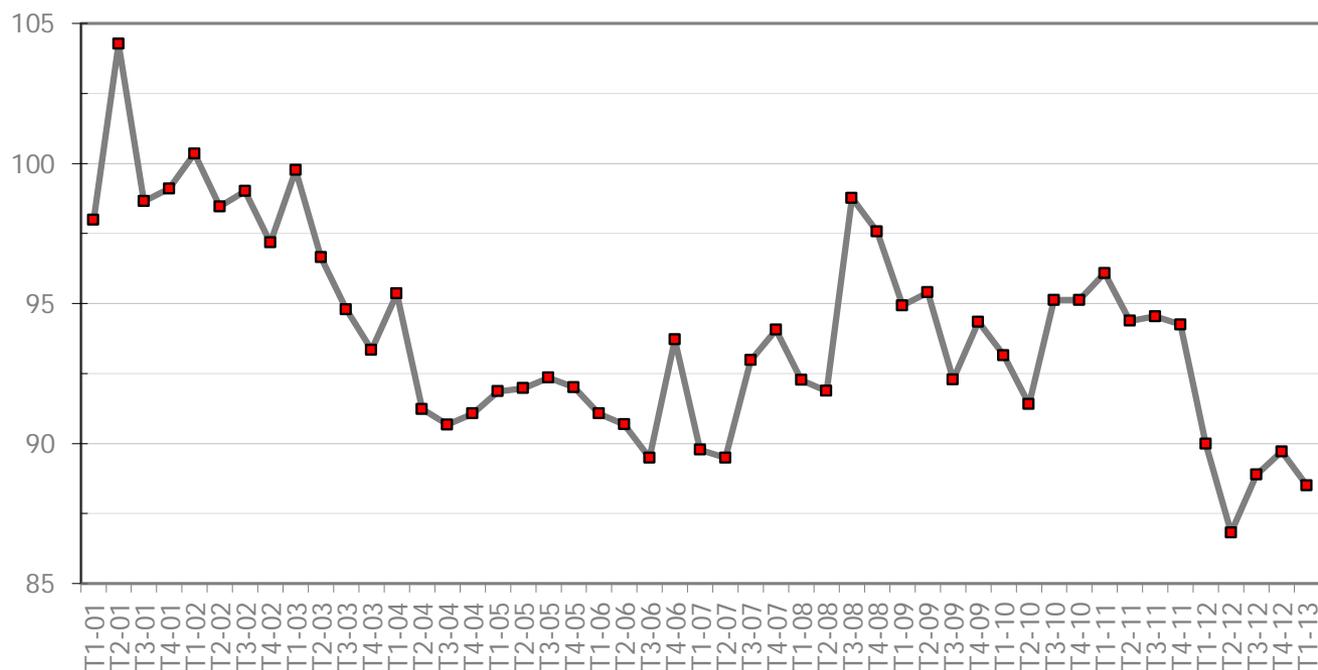


Le tableau de bord trimestriel

Les spécificités régionales

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

Sur un marché déjà difficile, le recul sensible de la primo accession et les transformations du marché (blocage de la revente, principalement) ont nettement pesé sur la solvabilité de la demande. Jamais l'indicateur de solvabilité n'était descendu aussi bas : l'amélioration des conditions de crédit n'a pas permis à l'indicateur de vraiment se ressaisir. Le marché reste déstabilisé « par le bas » (accession des moins de 3 SMIC) et « par le haut » (blocage du marché de la revente).



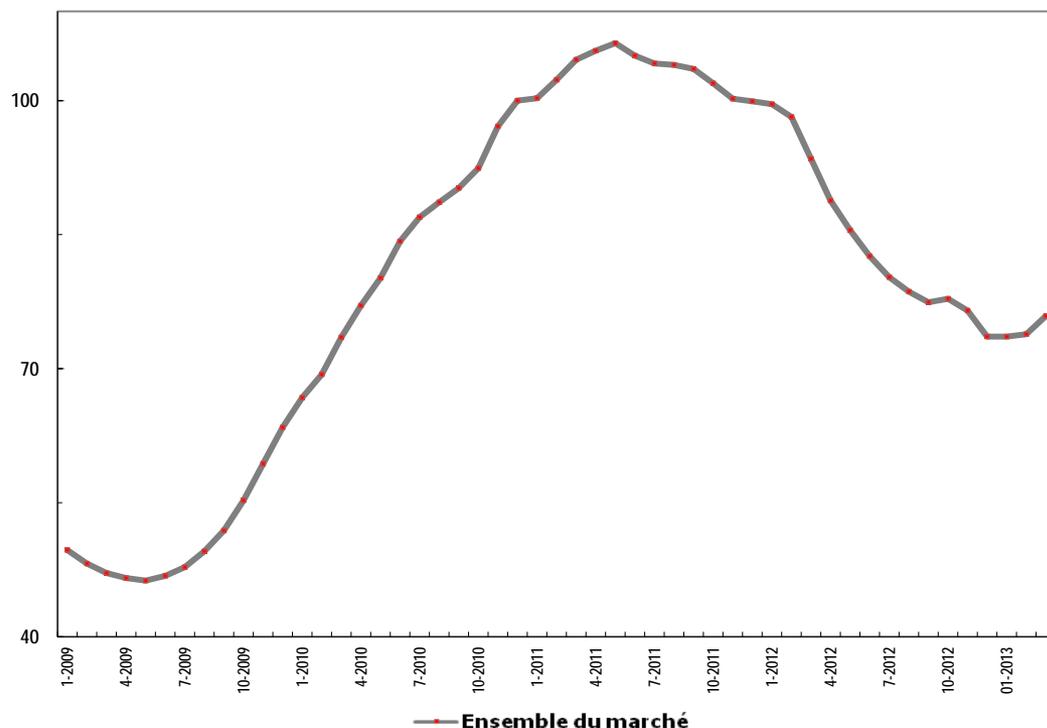
Le tableau de bord trimestriel
Les indicateurs mensuels d'activité

Les indicateurs mensuels d'activité : ensemble du marché

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

Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits semble s'atténuer : avec - 8.7% « seulement » durant le trimestre. Mais au total, la production s'affiche toujours en recul : - 18.8% en rythme annuel (en année glissante).

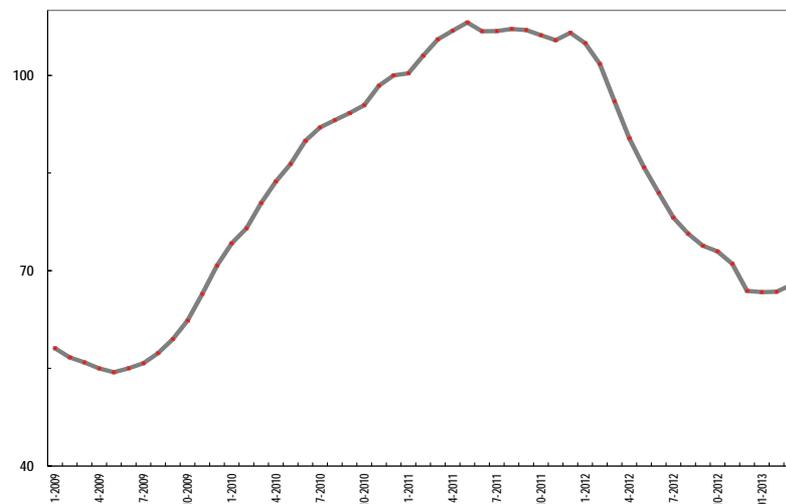
Total des prêts bancaires accordés : ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



Au 1^{er} trimestre 2013, augmentation sensible de l'endettement moyen : + 5.1% (en GA). Le redémarrage de la production de crédits est de ce fait amplifié.

Dans les faits, c'est plus de stabilisation de l'activité dont il s'agit.

Nombre de prêts bancaires : ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



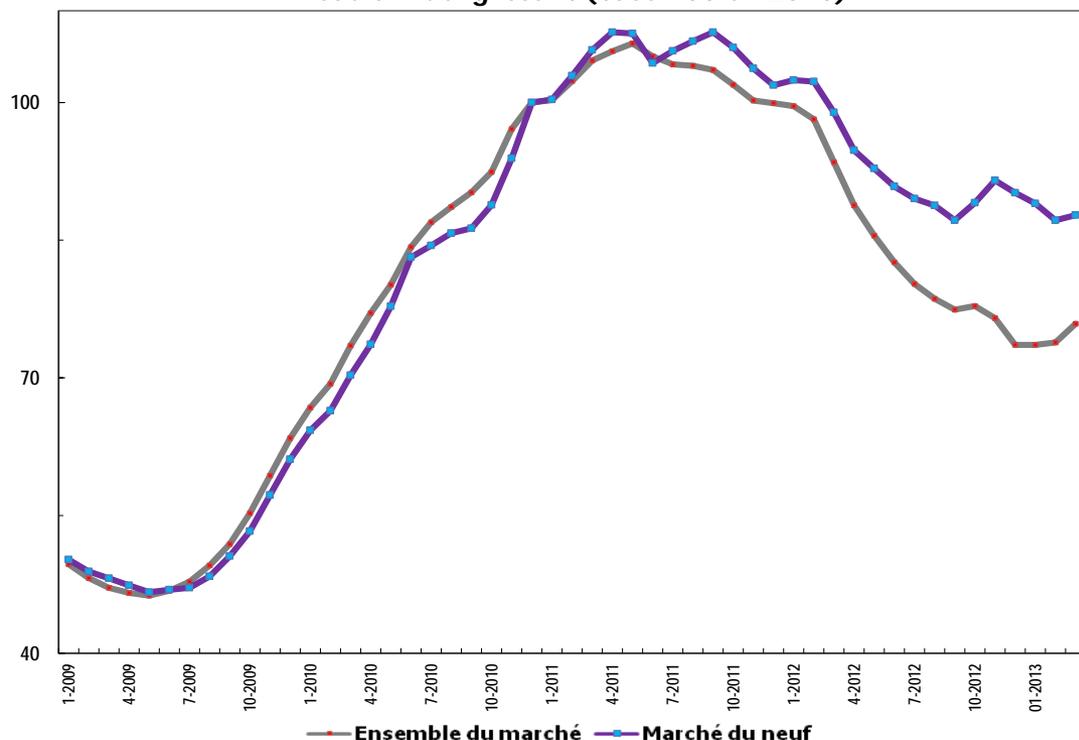
Les indicateurs mensuels d'activité : **marché du neuf**

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

Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'accélère : avec - 32.6% durant le trimestre.

Aussi, la production s'affiche toujours en recul : - 11.3% en rythme annuel (en année glissante) ... en raison d'une fin d'année 2012 « atypique » et d'un recours accru à l'endettement.

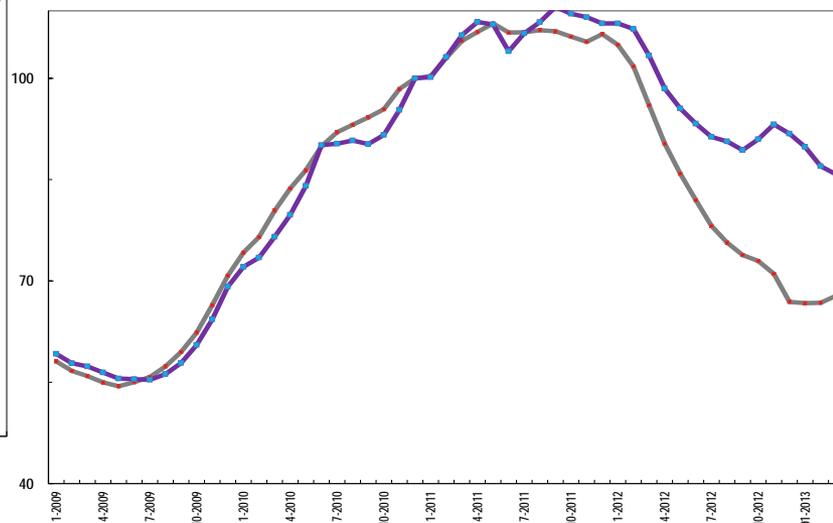
Total des prêts bancaires accordés : marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



Au 1^{er} trimestre 2013, augmentation soutenue de l'endettement moyen : + 6.2% (en GA) et du coût des opérations : + 7.9% (en GA).

Dans les faits, l'activité continue de reculer rapidement.

Nombre de prêts bancaires : marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

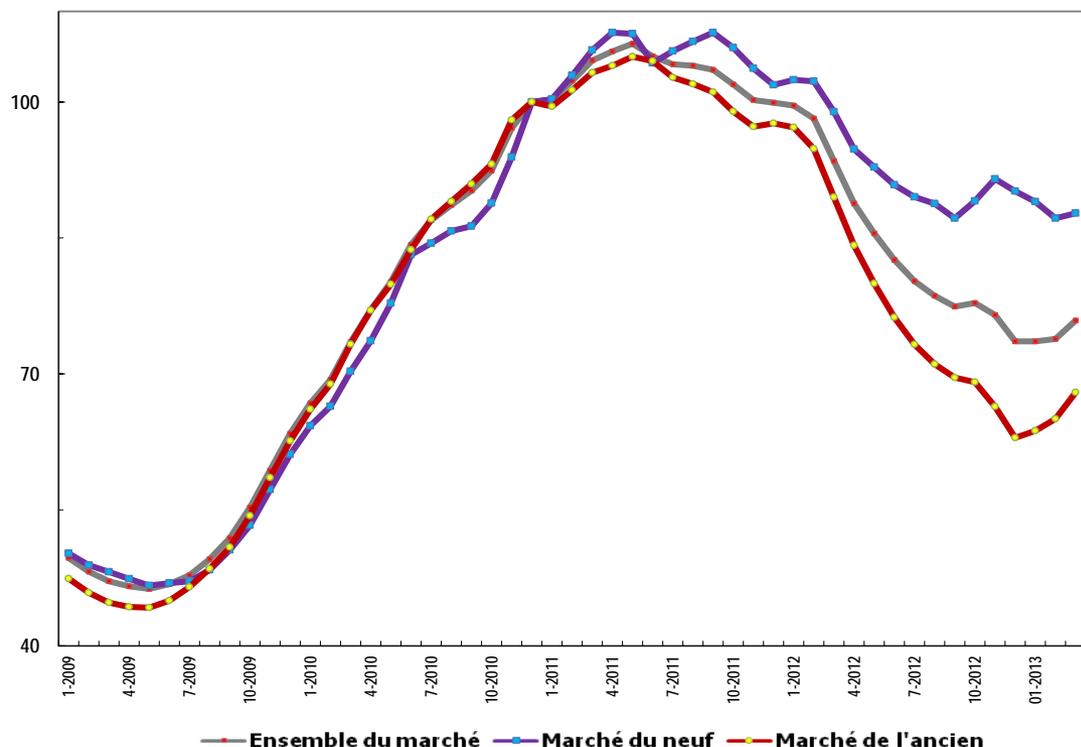


Les indicateurs mensuels d'activité : marché de l'ancien

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

Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits paraît enrayée : avec + 7.0% durant le trimestre. Ainsi, le recul de la production est maintenant moins fort : - 24.1% en rythme annuel (en année glissante).

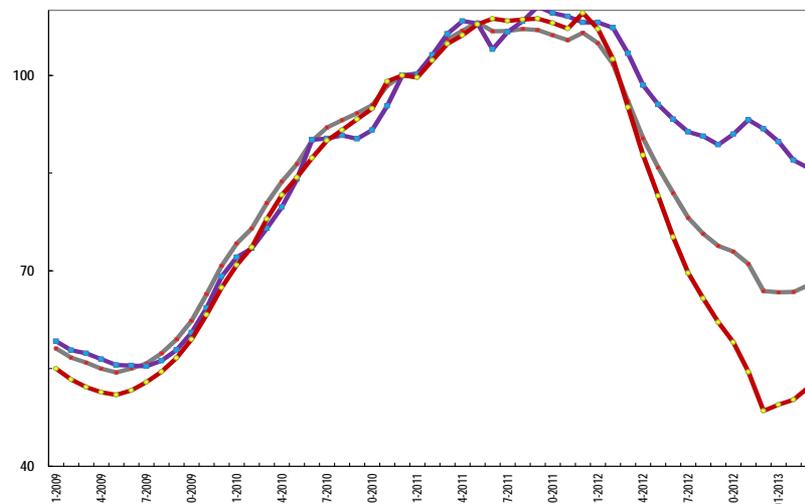
Total des prêts bancaires accordés : marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



Au 1^{er} trimestre 2013, augmentation rapide de l'endettement moyen : + 6.8% (en GA), pour des coûts d'opérations à peu près stables : + 0.4% (en GA). Le redémarrage de la production est amplifié.

Dans les faits, ce n'est que d'une légère progression de l'activité dont il s'agit : + 1.4% (en GA).

Nombre de prêts bancaires : marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



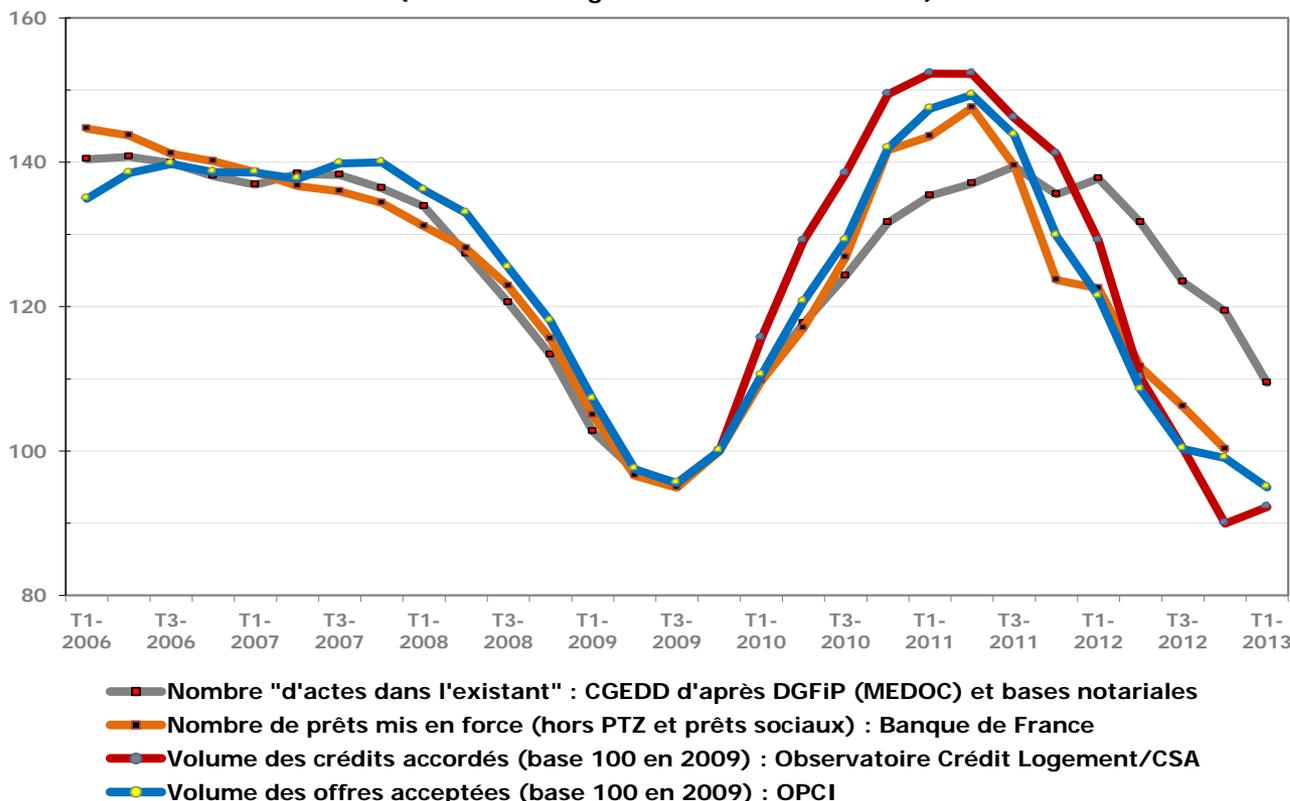
En guise de conclusion

Les tendances des marchés

Le marché des logements anciens

En 2012, la contraction 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. Celle effectuée à partir des droits de mutation (de l'ordre de 6 mois de retard sur le marché) évalue le recul à 11.9 % !

Le nombre de "transactions" sur logements anciens
(niveau annuel glissant : base 100 en 2009)



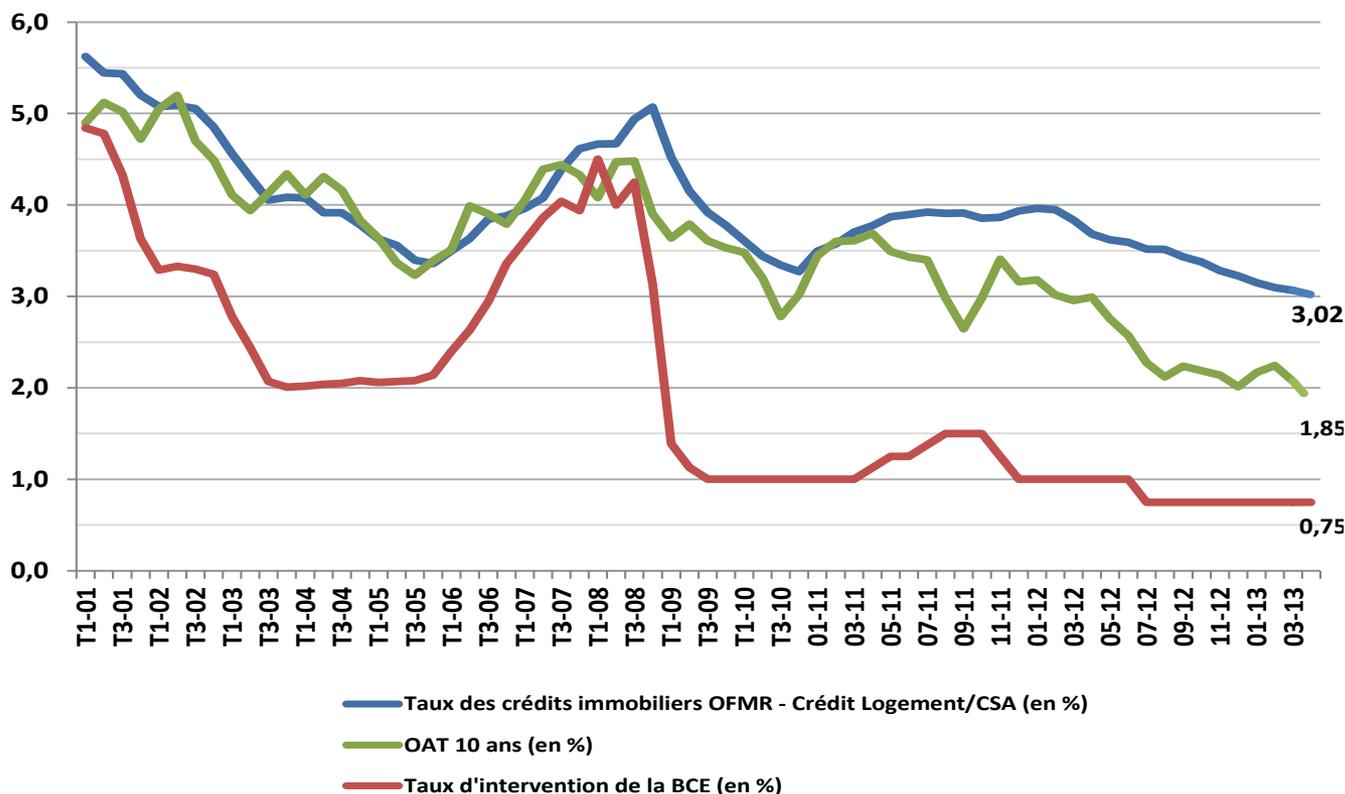
Évolution du volume d'activité en moyenne annuelle glissante

Offres acceptées (OPCI)
- 23.7 % en 2012

Actes notariés/droits de mutations
(CGEDD)
- 11.9 % en 2012

Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux constatée depuis près d'un an se poursuit en avril 2013. La nécessité de « marger » sur la production nouvelle ne remet pas en cause la stratégie de soutien du marché par les taux que les banques ont mis en œuvre en 2012. Cette baisse des taux accompagne le maintien de durées moyennes élevées (204 mois en avril contre 205 mois au 1^{er} trimestre) ...



Si la baisse du principal taux de refinancement de la BCE intervient prochainement, comme les observateurs le pensent (ralentissement de l'inflation), les taux des crédits devraient rester exceptionnellement bas tout au long de l'année 2013.

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

La montée du chômage, la baisse du pouvoir d'achat et la dégradation des aides publiques à l'accession et à l'investissement locatif privé vont continuer de peser sur l'activité.

Mais le point bas de la récession paraît atteint.

FIN

Merci de votre attention
