



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

Avril 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 est provisoire.

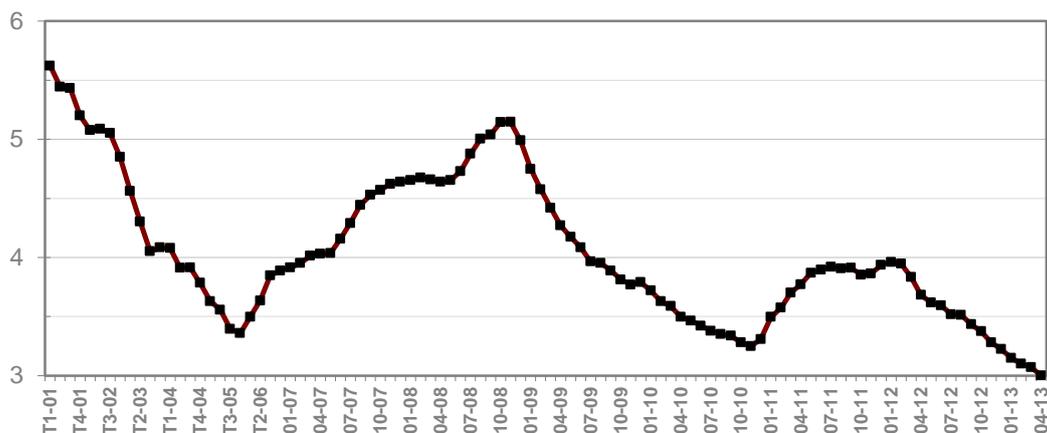
I. L'ensemble des marchés

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

La baisse des taux se poursuit donc, sous l'effet d'une diminution exceptionnelle du coût des ressources et du maintien des taux de sinistralité des emprunteurs à très bas niveau. Elle s'appuie aussi sur la volonté des établissements de crédit de soutenir l'activité de marchés en forte contraction, dans un climat de concurrence que le renouveau saisonnier habituel de la demande ne fait que renforcer. Cette nouvelle baisse des taux bénéficie autant au marché du neuf (2.98 % en avril contre 3.93 % en février 2012, juste avant que la baisse des taux ne débute), au marché de l'ancien (2.99 % contre 3.97 % en février 2012) et, dans une moindre mesure, à celui des travaux (3.04 % contre 3.93 % en février 2012).

Jamais, par le passé, les taux des crédits immobiliers n'étaient descendus aussi bas.

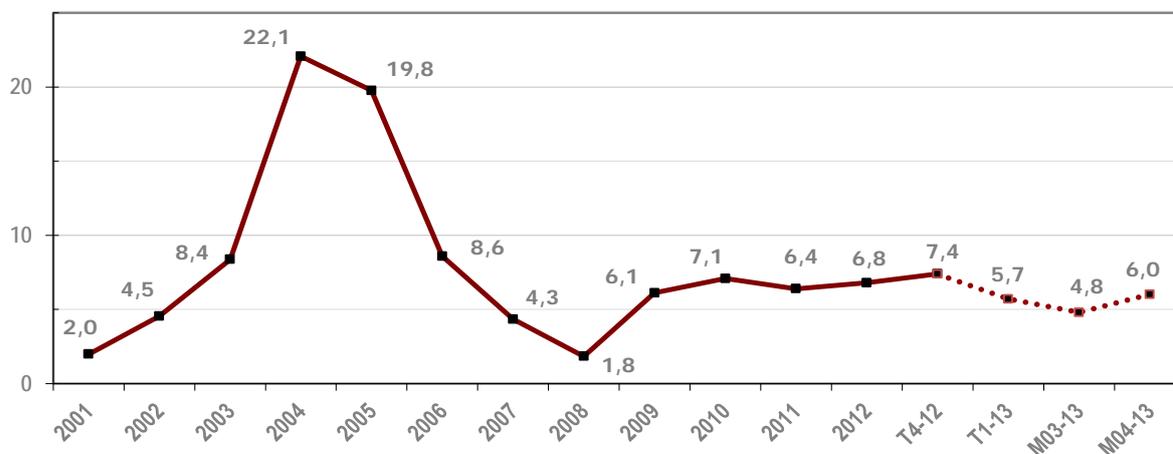
Aussi, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % s'établit à 97.2 % en avril 2013 contre 79.1 % en 2012. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) est descendue à 2.8 % en avril (respectivement 0.1 %) contre 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
	M04-13	84,9	12,3	2,7	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

Et la part de la production réalisée à taux variableⁱ se maintient à bas niveau : 6.0 % en avril 2013 (7.4 % au 4^{ème} trimestre 2012), soit au niveau annuel moyen constaté depuis 2007.

La part de la production à taux variable dans l'ensemble de la production (en %)

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



⇒ La durée des prêts bancaires accordés

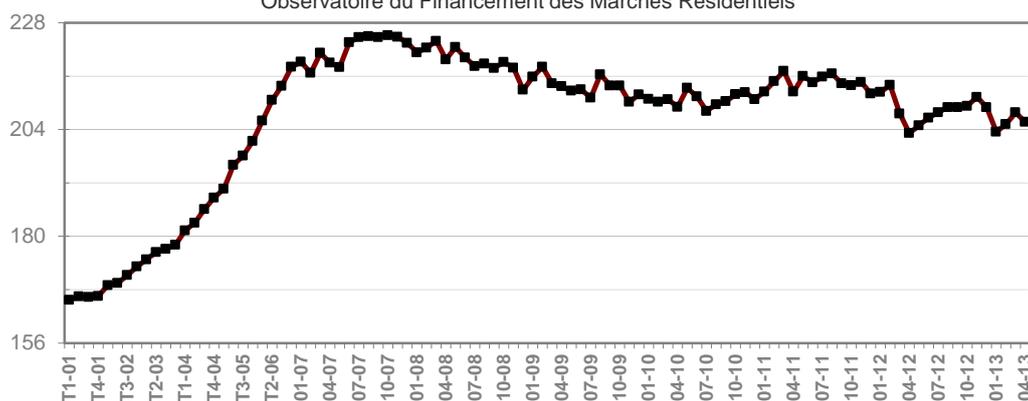
En avril 2013, la durée des prêts s'est établie à 206 mois.

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+). Et depuis le début de l'année, sur un marché du neuf qui se dégrade toujours, la durée des prêts ne se relève pas (217 mois en avril contre 231 mois en décembre 2012). Alors que sur le marché de l'ancien, la durée moyenne paraît stabilisée (215 mois en avril contre 218 mois en décembre 2012).

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 17.3 % en avril 2013 contre 18.1 % en 2012 (et même 32.7 % en 2007). Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 22.4 % de la production en avril 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
	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
	M04-13	5,2	17,2	32,3	28,1	16,7	0,6	100,0

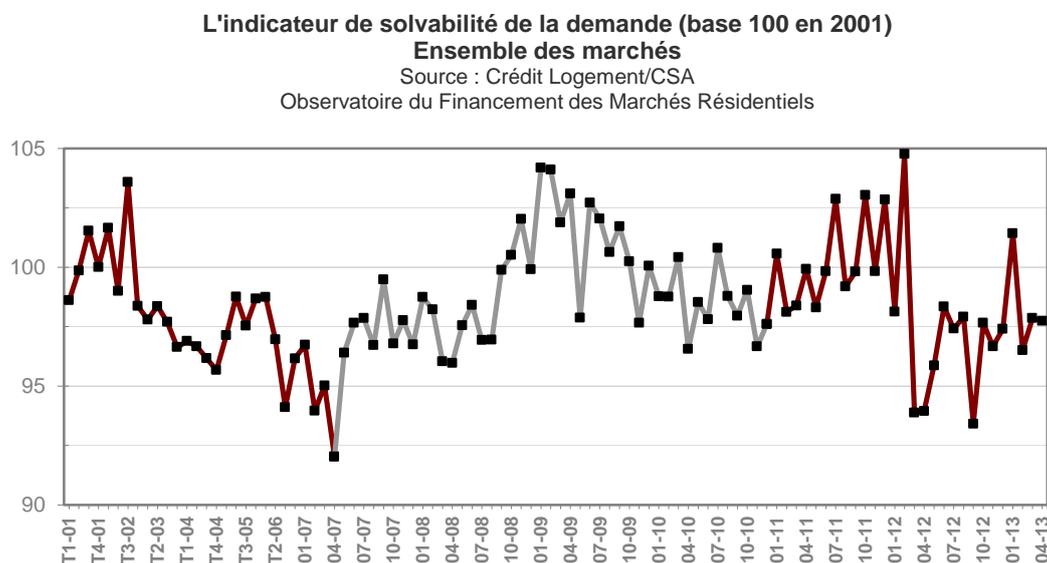
I.2. Les conditions d'expression de la demande

⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt



Les pressions exercées sur le coût relatif des opérations s'étaient progressivement allégées entre l'été 2012 et le printemps 2013 : mais depuis mars dernier, il remonte pour s'établir à 3.84 années de revenus en avril 2013. D'autant que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières reculent (- 0.2 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.2 % en 2012).

⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée



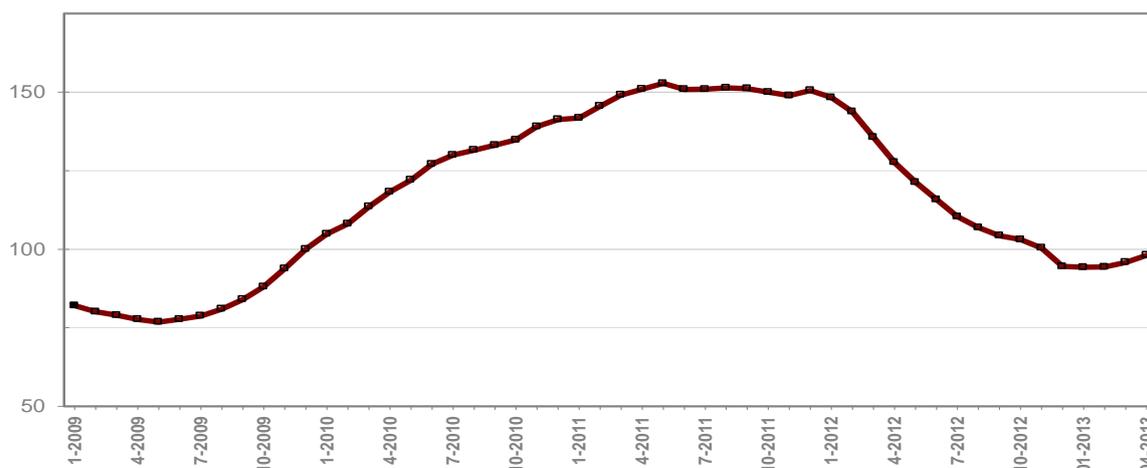
La progression de l'apport personnel qui avait fortement ralenti en 2012 cède maintenant la place au recul (- 7.5 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 4.1 % en 2012). En dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, le blocage de la revente (attentisme d'une prochaine baisse des prix par certains ménages ?) pèse sur les marchés et le niveau des taux d'intérêt incite à « l'économie » d'apport personnel.

Aussi, malgré la remontée du coût relatif des opérations, l'amélioration des conditions de crédit permet la stabilisation de l'indicateur de solvabilité de la demande, 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.

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 paraît se ressaisir : avec + 9.0 % en rythme trimestriel glissant (les trois derniers mois comparés aux trois mois précédents). Pour sa part, le nombre de prêts accordés augmente moins vite (+ 2.1 % en rythme trimestriel glissant), en raison d'un recours plus intense au crédit.

Mais au total, la production de crédits s'affiche toujours en recul : - 11.6 % en rythme annuel (en année glissante).

II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché des travaux

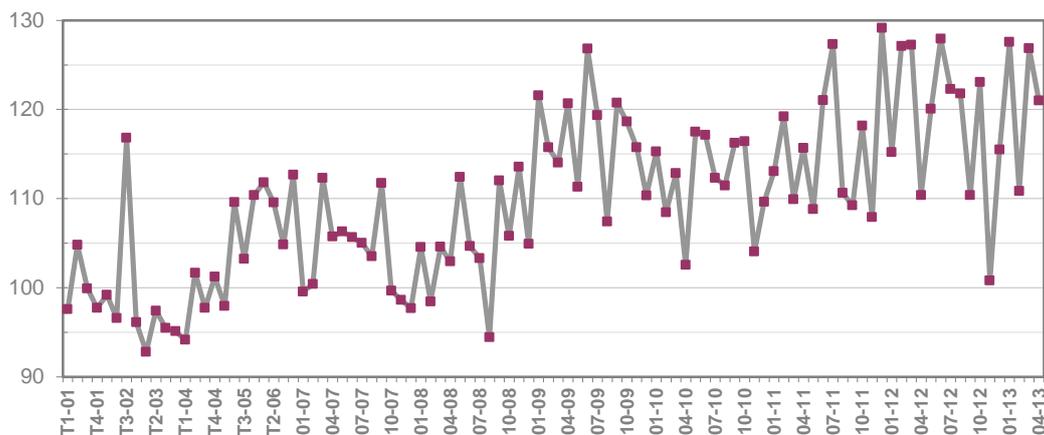
En dépit d'un ralentissement sensible de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 0.5 % en 2012 après + 4.4 % en 2011), l'indicateur s'est détérioré durant l'année 2012 sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 7.8 % en 2012 après + 10.4 % en 2011).

Mais depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité s'est redressé. Il bénéficie maintenant de l'amélioration des conditions de crédit et du recul de coût des opérations immobilières réalisées (- 3.1 % 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

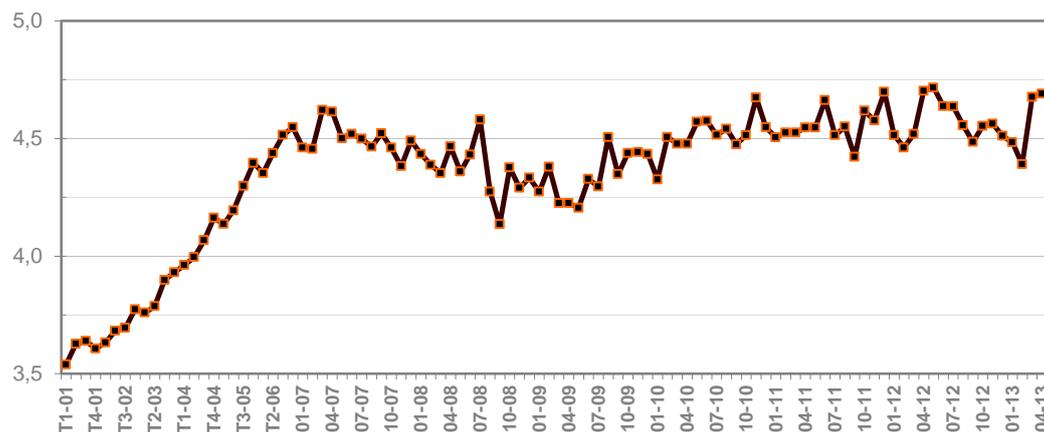


⇒ **Le marché du neuf**

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

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



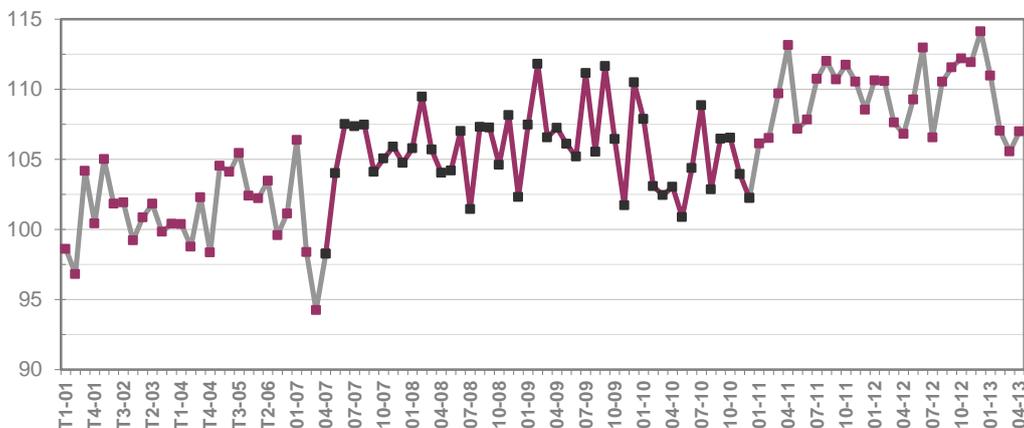
Après la poussée constatée au 2^{ème} trimestre 2012, le coût relatif a reculé lentement pour s'établir à 4.39 années de revenus en février 2013 (4.51 années de revenus en décembre 2012). Mais il s'est relevé en mars pour revenir au niveau qui était le sien au début de l'été 2012 et s'y maintenir en avril : 4.69 années de revenus. En effet, le coût moyen des opérations augmente toujours (+ 3.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 2.2 % en 2012).

Dans le même temps, la remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages se poursuit, à un rythme toujours soutenu (+ 4.1 % sur un an, depuis le début de l'année 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 (+ 2.8 % sur un an, depuis le début 2013, après - 0.5 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle.

Bien que favorables, ces évolutions ne sont pourtant pas suffisantes pour compenser la remontée du coût des opérations réalisées, surtout compte tenu de l'impact de la reconfiguration du PTZ+ intervenue en début d'année. Aussi, l'indicateur de solvabilité se maintient à bas niveau.

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

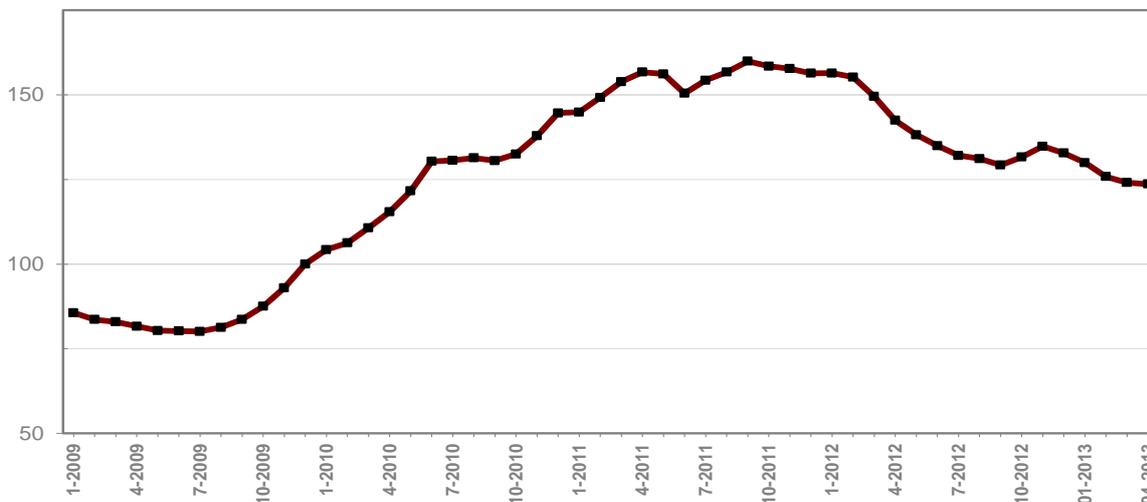
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En 2012, la récession 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



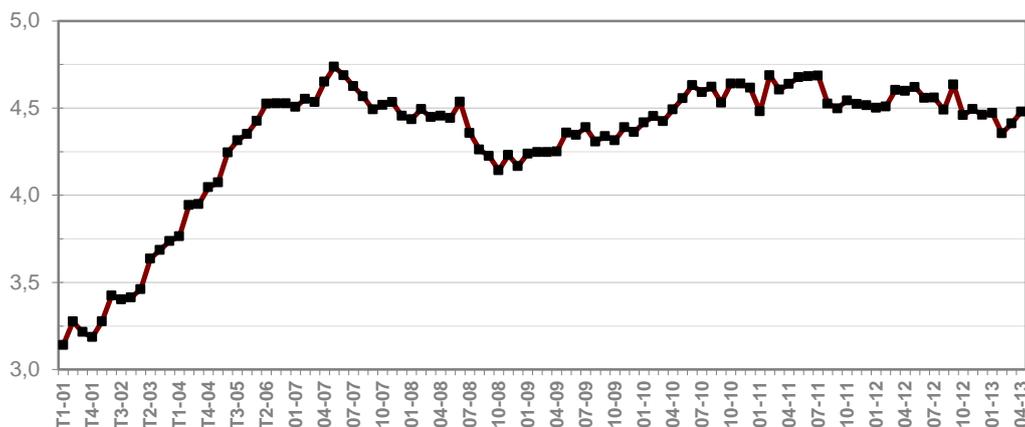
Après la dégradation observée au 1^{er} trimestre, la production de crédits s'est ressaisie en avril : avec - 14.1 % en rythme trimestriel glissant.

Mais la production de crédits s'affiche toujours en recul : - 6.2 % 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

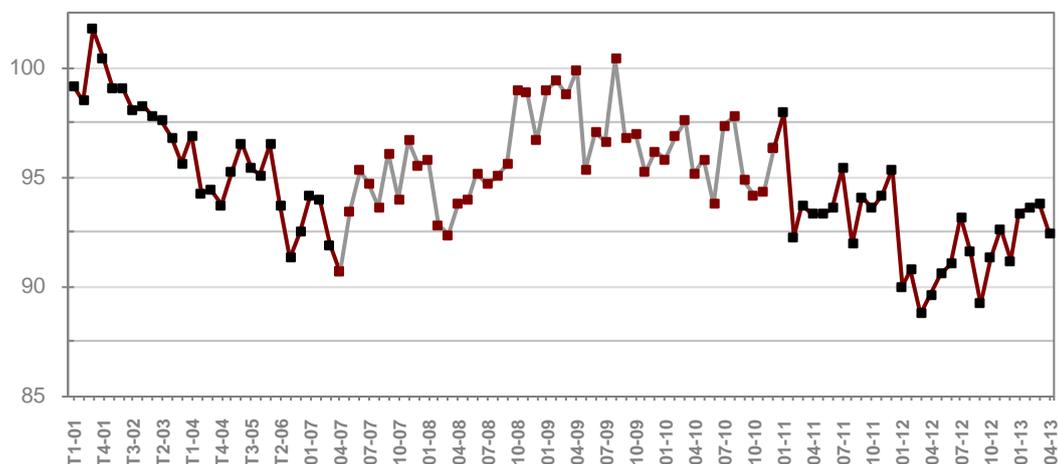


Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens amorcée en 2011 s'est confirmé en 2012. Et depuis le début de l'année 2013, sur un marché peu actif, les prix reculent maintenant lentement (- 1.0 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.4 % en 2012). Le coût relatif des opérations était alors de 4.48 années de revenus en avril (contre 4.46 années de revenus en décembre 2012).

Mais le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule fortement (- 10.9 % 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'attente 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

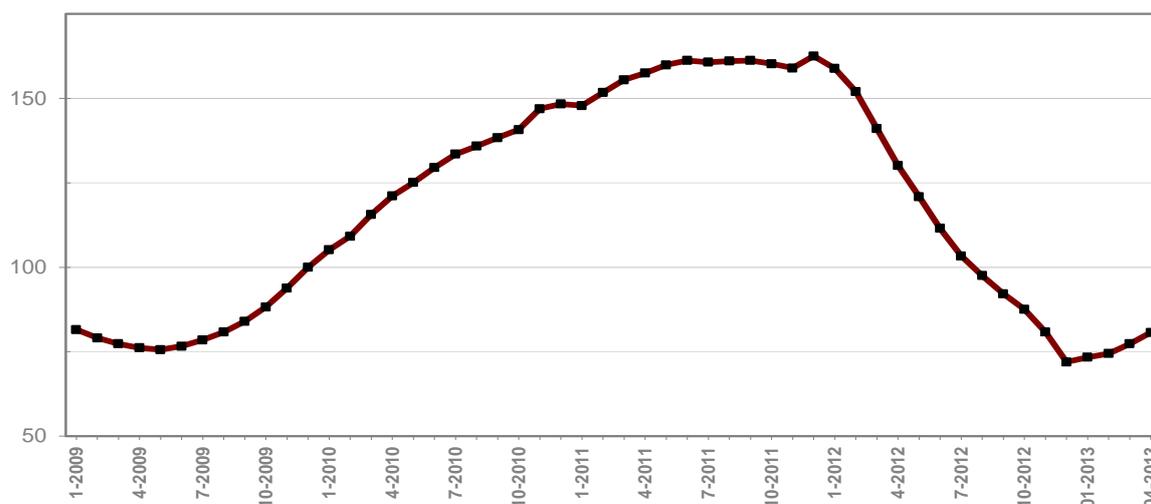


Pourtant, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse lentement depuis le printemps 2012 (après le choc de la suppression du PTZ+). Il est cependant toujours à bas niveau, en comparaison des situations observées depuis le début des années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

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



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.

Depuis le début de l'année 2013, la dégradation de la production de crédits paraît enrayée dans l'ancien : avec + 19.1 % en rythme trimestriel. Pour sa part, le nombre de prêts accordés augmente moins vite (+ 12.4 % en rythme trimestriel glissant), en raison d'un recours plus intense au crédit : et cette évolution est remarquable, après 18 mois de chute de l'activité.

Mais au total, la production de crédits s'affiche toujours en recul : - 15.5 % en rythme annuel (en année glissante).

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.