



**Observatoire Crédit Logement / CSA
du Financement des Marchés Résidentiels
Tableau de bord mensuel
Mai 2013**

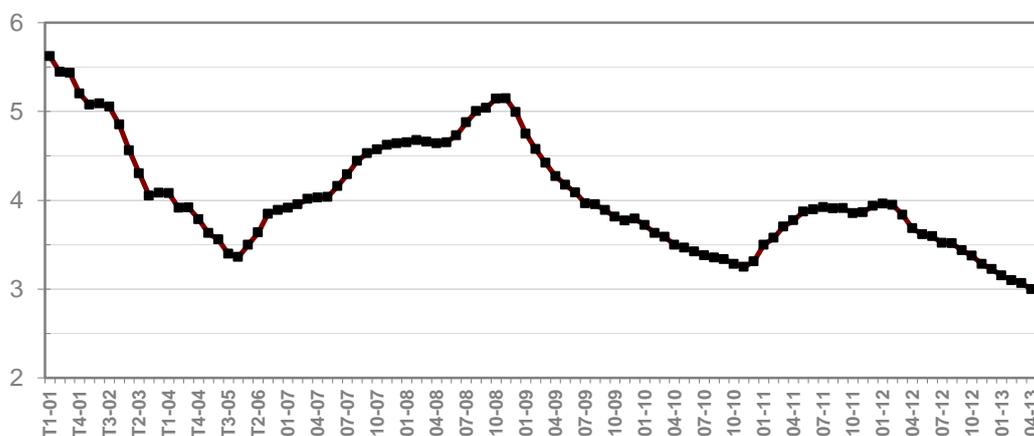
Avertissement : les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels. Exemple = M01-13 est définitif et donc aussi M02-13 et M03-13 ; mais M04-13 et M05-13 sont provisoires.

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 mai 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.97 %, en moyenne (3.04 % pour l'accession dans le neuf et 2.96 % pour l'accession dans l'ancien).

La baisse des taux se poursuit toujours, sous l'effet du maintien du coût des ressources et 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. Cette nouvelle baisse des taux bénéficie surtout au marché de l'ancien (2.95 % en mai contre 3.97 % en février 2012, juste avant que la baisse des taux ne débute) et à celui des travaux (3.01 % contre 3.93 % en février 2012). Alors que sur le marché du neuf, même si les taux restent bas (3.00 % contre 3.93 % en février 2012), ils ont légèrement remonté en mai. Jamais, cependant, les taux des crédits immobiliers n'étaient descendus aussi bas.

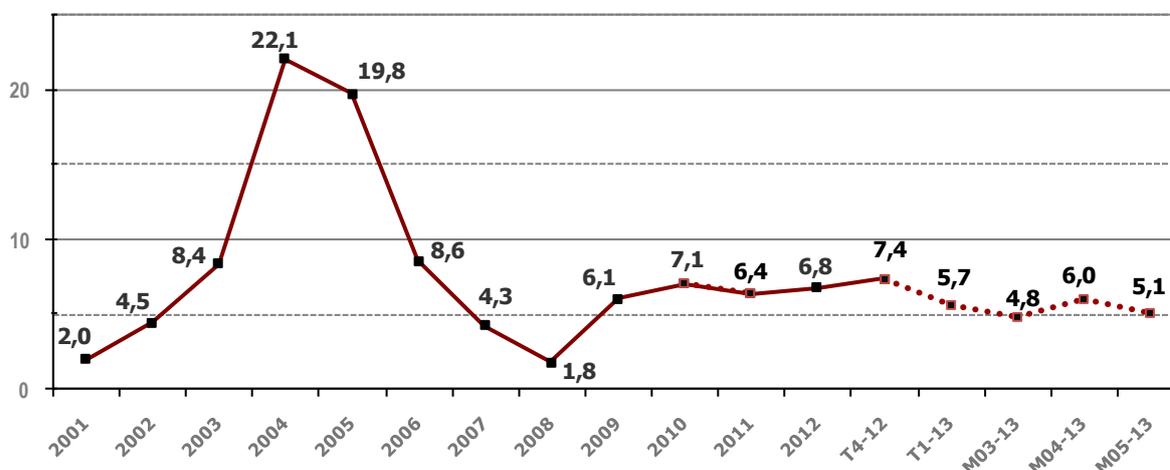
Aussi, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % s'établit à 98.4 % en mai 2013 contre 79.1 % en 2012. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) est descendue à 1.6 % en mai (respectivement 0.1 %) contre 20.9 % en 2012 (respectivement 2.9 %). La structure actuelle de la production est nettement 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
	M05-13	87,3	11,1	1,5	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 : 5.1 % en mai 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 mai 2013, la durée des prêts s'est établie à 204 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+). Mais depuis le début du printemps, sur un marché du neuf qui cherche à se ressaisir, la durée des prêts se relève (222 mois en mai contre 217 mois en avril). Alors que sur le marché de l'ancien, la durée moyenne s'effrite (213 mois en mai contre 215 mois en avril).

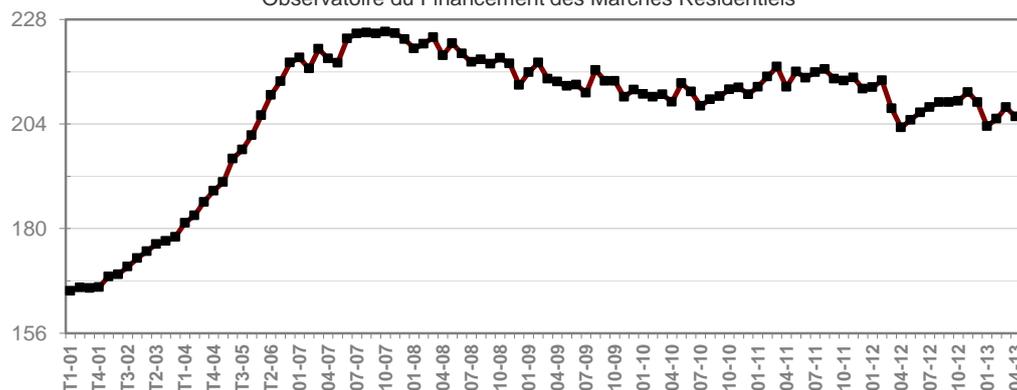
ⁱ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

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 17.0 % en mai 2013 contre 18.1 % en 2012 (et même 32.7 % en 2007). Et les prêts de moins de 15 ans représentent 21.4 % de la production en mai, 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
	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
	M05-13	4,9	16,5	33,1	28,5	16,4	0,6	100,0

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

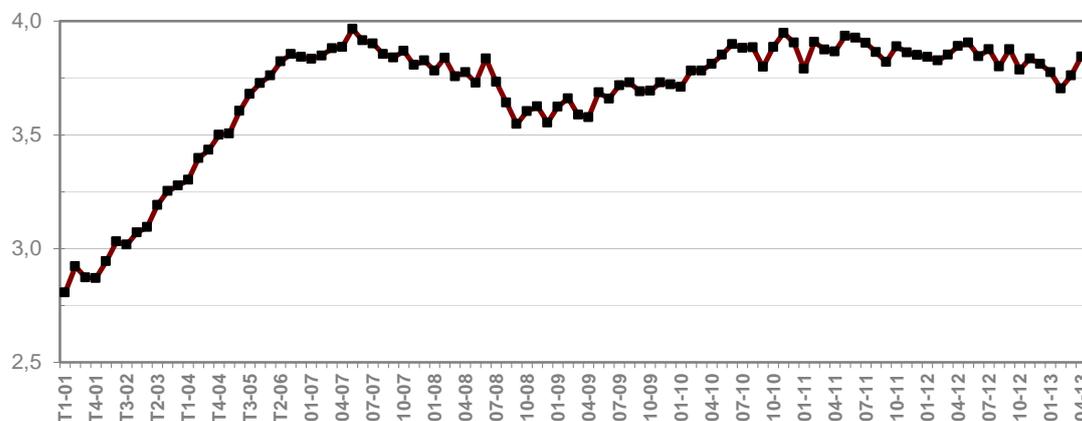
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

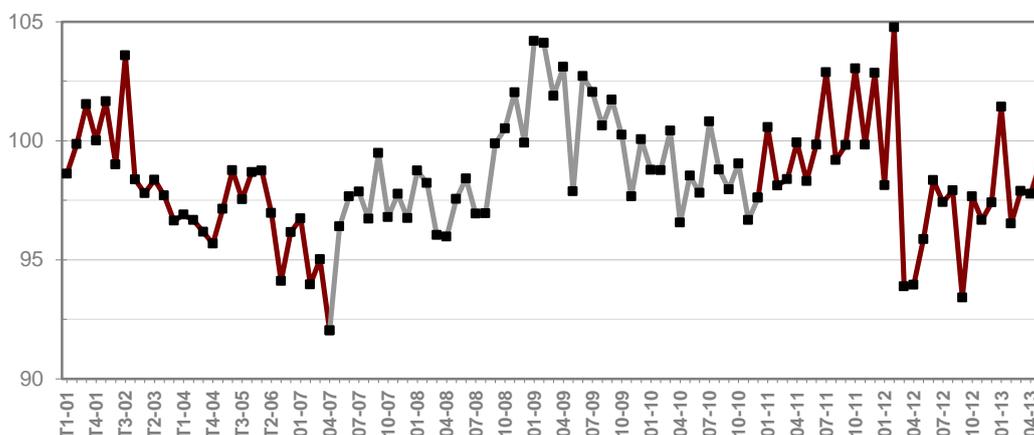


Les pressions exercées sur le coût relatif des opérations s'étaient progressivement allégées entre l'été 2012 et le printemps 2013. Mai depuis mars dernier, il remonte pour s'établir à 3.84 années de

revenus depuis avril 2013. D'autant que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations immobilières stagnent (+ 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

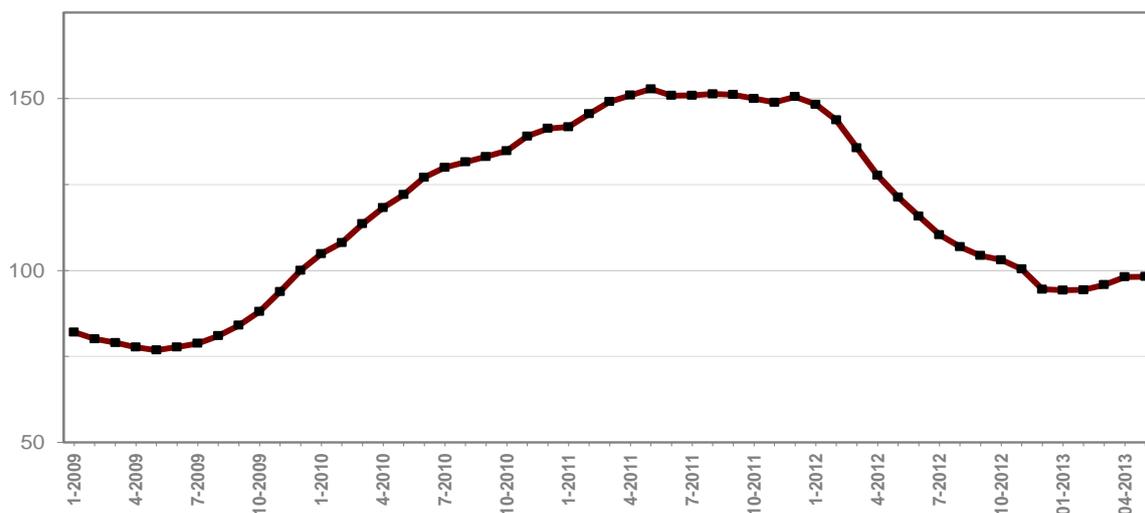


La progression de l'apport personnel qui avait fortement ralenti en 2012 cède maintenant la place au recul (- 7.8 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 4.1 % en 2012). En dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, le blocage de la revente pèse encore sur les marchés (même si depuis le début du printemps, les reventes se font plus nombreuses) 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 maintenant une légère remontée de l'indicateur de solvabilité de la demande. Mais dans le même temps, 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 + 16.8 % en rythme trimestriel glissant (les trois derniers mois comparés aux trois mois précédents). Pour sa part, le nombre de prêts accordés augmente un peu moins vite (+ 13.5 % 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 : - 7.5 % en rythme annuel (en année glissante).

II. Les spécificités des marchés

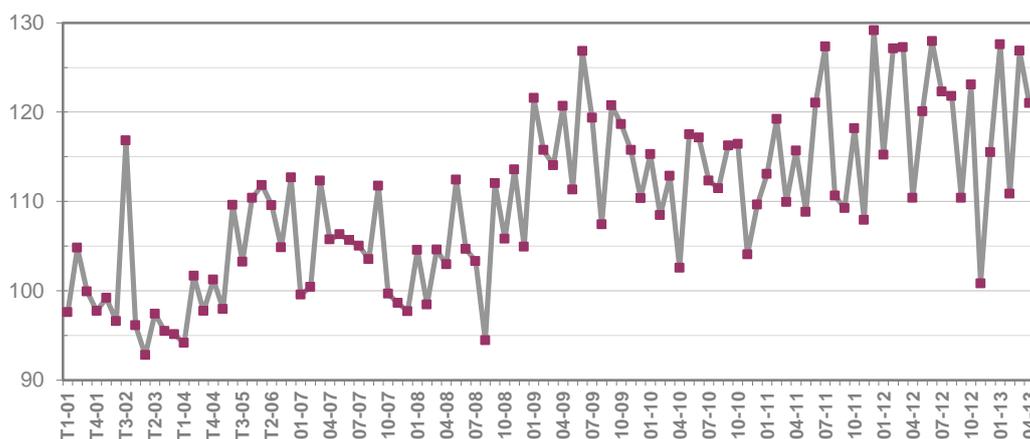
⇒ Le marché des travaux

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 (- 0.8 % sur un an, depuis le début de l'année 2013).

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

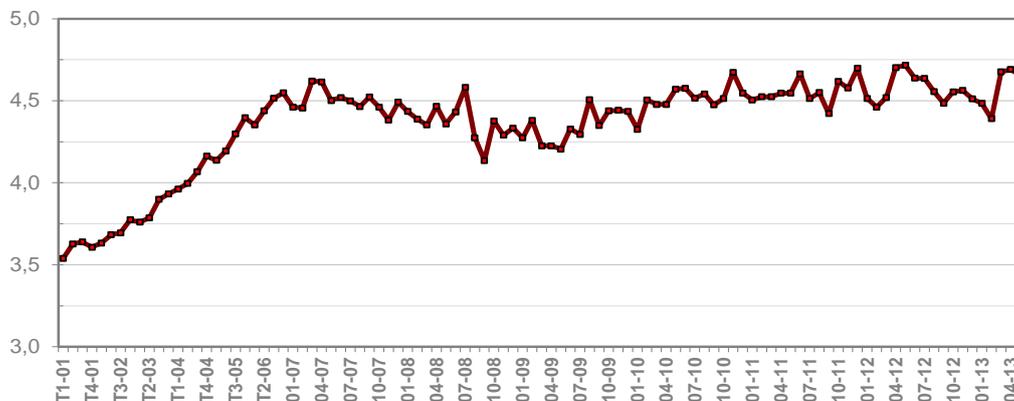
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ 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 brutalement en mars pour revenir maintenant au niveau qui était le sien au début de l'été

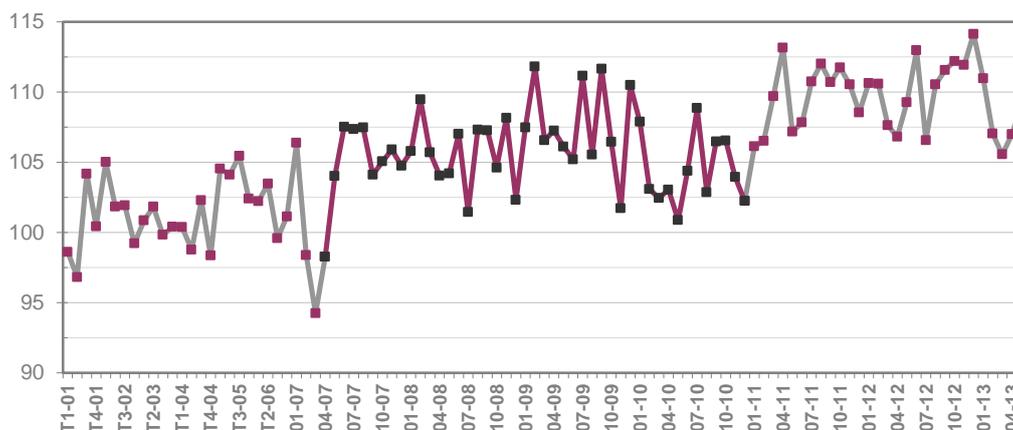
2012 : 4.65 années de revenus. En effet, le coût moyen des opérations augmente toujours (+ 1.8 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 2.2 % en 2012).

Dans le même temps, les clientèles qui interviennent sur ce marché sont mieux dotées en apport personnel qu'elles ne l'étaient par le passé. En outre, avec le recul sensible de la primo accession, les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf augmentent (+ 2.2 % sur un an, depuis le début 2013, après - 0.5 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle.

Ces évolutions sont désormais suffisantes pour compenser la remontée du coût des opérations réalisées et l'impact de la reconfiguration du PTZ+ intervenue en début d'année. Aussi, l'indicateur de solvabilité se rétablit et retrouve des niveaux propices à l'expression de la demande.

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

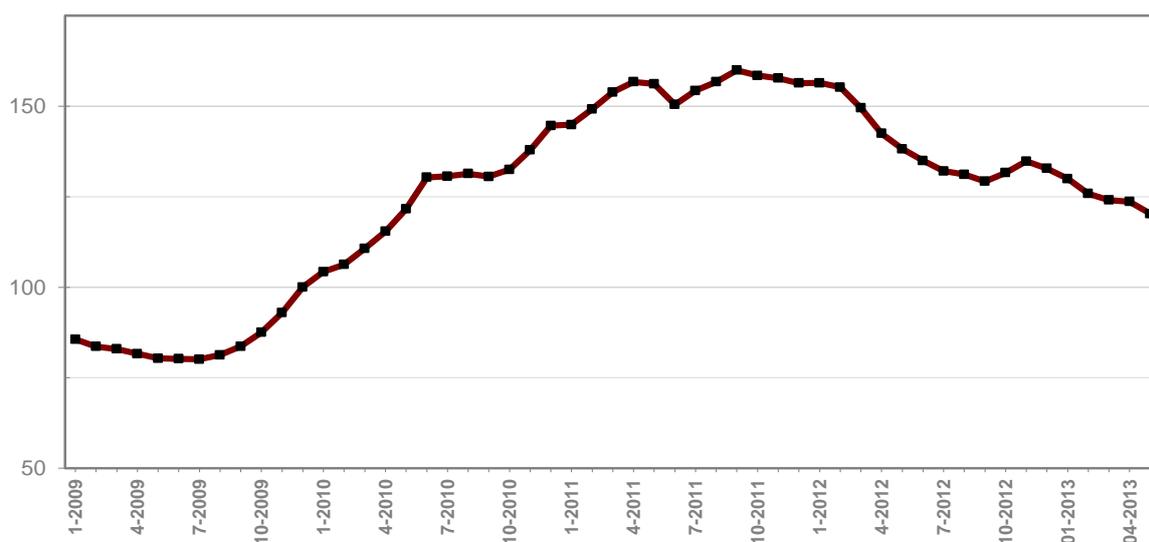
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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



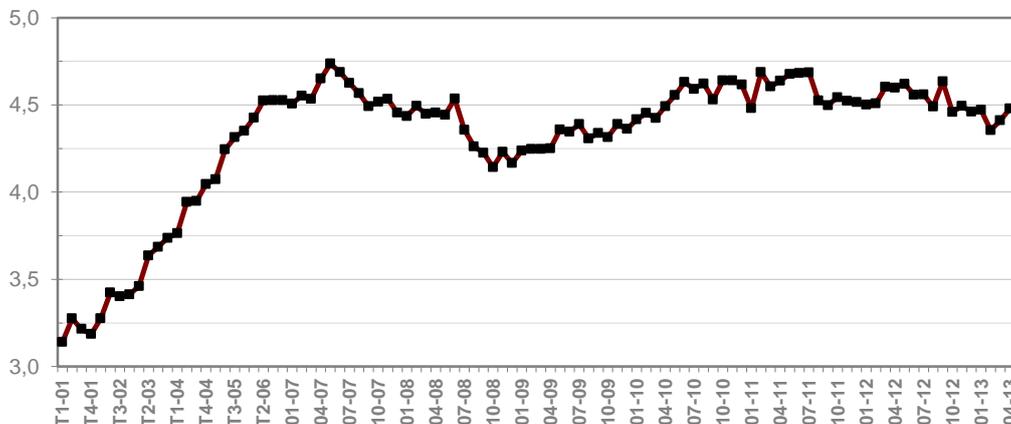
Après la dégradation observée au 1^{er} trimestre, la production de crédits se ressaisit. Lentement, mais suffisamment pour inverser la tendance récessive observée jusqu'alors avec + 1.9 % en rythme trimestriel glissant.

Mais la production de crédits s'affiche toujours en recul : - 5.8 % 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

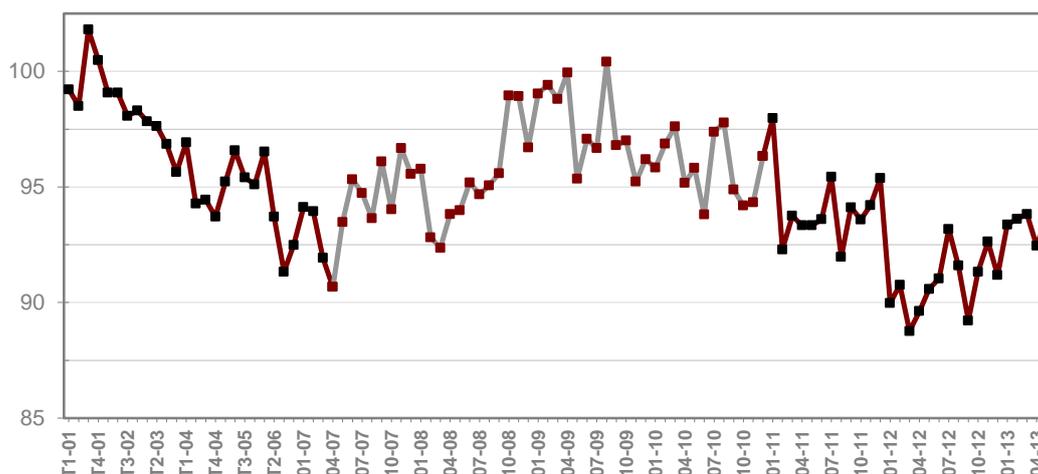


Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens amorcée en 2011 s'est confirmé en 2012. Et depuis le début de l'année, sur un marché peu actif, les prix reculent lentement (- 1.1 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.4 % en 2012). Pour autant, depuis mars dernier, la tendance baissière des prix cède la place à une remontée très lente, encore (+ 0.7 % en rythme trimestriel glissant). Le coût relatif des opérations était alors de 4.50 années de revenus en mai (contre 4.46 années de revenus en décembre 2012).

Mais le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule fortement (- 10.1 % 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

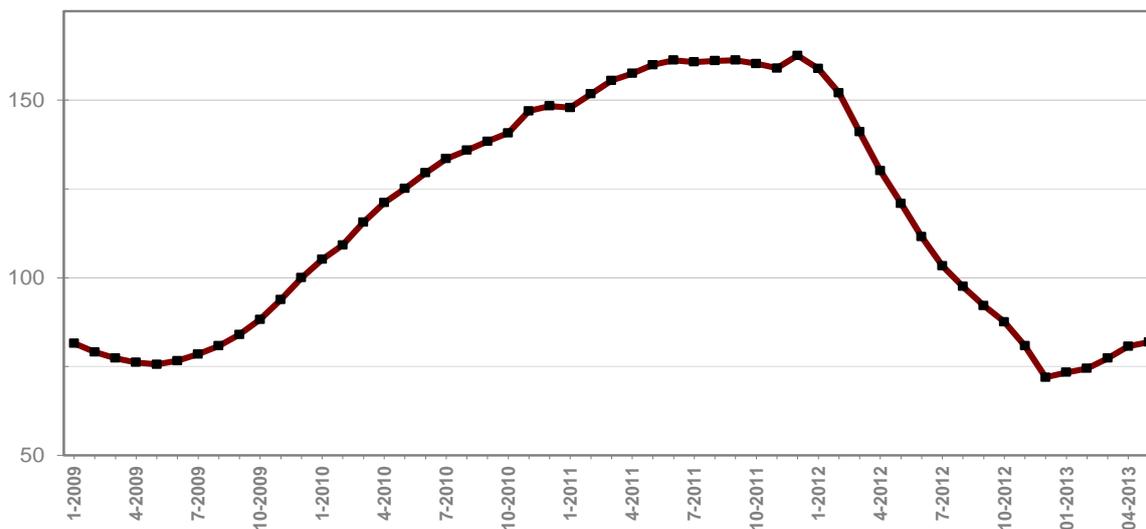


Pourtant, sous l'effet de l'amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande se redresse lentement depuis le printemps 2012 (après le choc de la suppression du PTZ+). Il est cependant toujours à bas niveau, en comparaison des situations observées depuis le début des années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

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 est enrayée dans l'ancien avec + 23.5 % en rythme trimestriel. Pour sa part, le nombre de prêts accordés augmente moins vite (+ 19.3 % 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 : - 9.2 % en rythme annuel (en année glissante).