



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

### Tableau de bord mensuel

Novembre 2012

**Avertissement :** les indicateurs mensuels repris dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitifs qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M07-12 est définitif et donc aussi M08-12 et M09-12 ; mais M10-12 et M11-12 sont provisoires.

#### I. L'ensemble des marchés

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

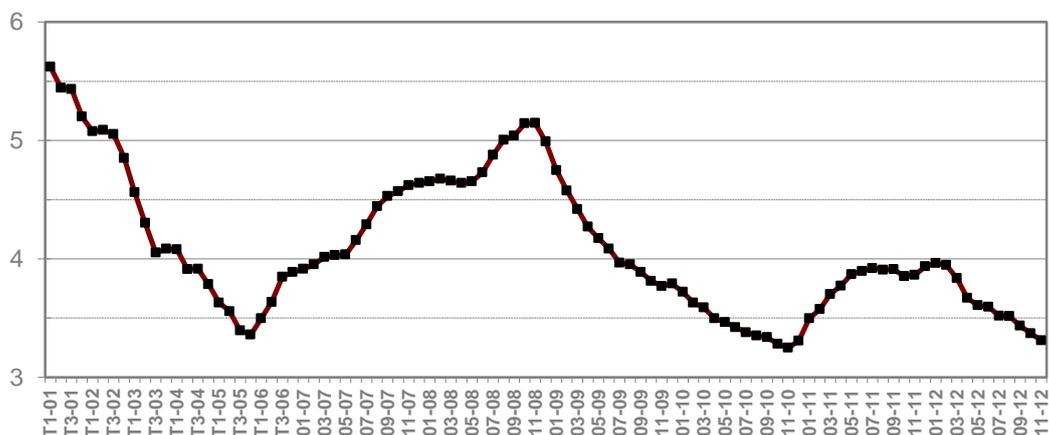
⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire  
(taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En novembre 2012, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.31 %, en moyenne (3.35 % pour l'accession dans le neuf et 3.26 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis mars 2012, les taux ont donc reculé de 64 points de base et ils sont pratiquement revenus à leur point bas de novembre 2010 (3.25 %). Cette baisse des taux bénéficie le plus fortement au marché de l'ancien (3.26 % contre 3.97 % en février) et, dans une moindre mesure, au marché des travaux (3.42 % en novembre contre 3.93 % en février) et à celui du neuf (3.34 % contre 3.93 % en février).

Aussi la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % recule encore, à 93.7 % en novembre 2012 contre 49.9 % au 1<sup>er</sup> trimestre. La part de la production réalisée à un taux supérieur

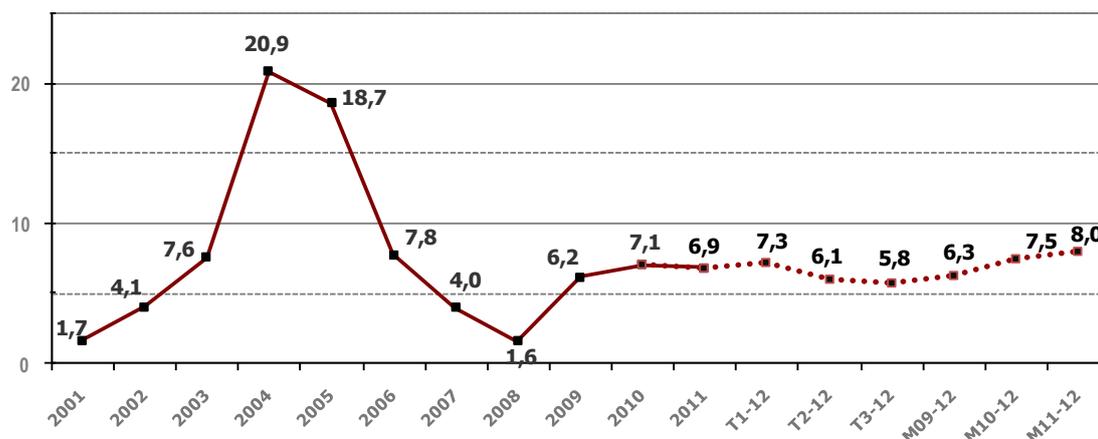
à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) descend alors à 6.3 % en novembre (respectivement 0.6 %) contre 50.2 % au 1<sup>er</sup> trimestre (respectivement 7.8 %). La structure actuelle de la production ressemble à celle qui s'observait à l'automne 2010, lorsque les taux étaient au plus bas.

Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5 à 4,0	4,0 à 4,5	4,5 à 5,0	5,0 à 5,5	5,5 à 6,0	6,0 et +	Ensemble
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	15,8	42,9	36,5	4,6	0,1	0,0	0,0	100,0
	T1-12	11,2	38,7	42,4	7,6	0,2	0,0	0,0	100,0
	T2-12	25,8	51,6	19,4	3,1	0,1	0,0	0,0	100,0
	T3-12	48,0	41,4	9,4	1,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M09-12	55,2	35,8	8,0	1,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M10-12	63,0	30,2	6,0	0,8	0,0	0,0	0,0	100,0
	M11-12	67,2	26,5	5,7	0,6	0,0	0,0	0,0	100,0

Et la part de la production réalisée à taux variable<sup>i</sup> poursuit sa remontée : 8.0 % en novembre 2012, contre 5.8 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. La nécessité de préserver sa solvabilité conduit maintenant une partie plus large de la demande à 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 novembre 2012, la durée des prêts s'est établie à 208 mois.

Le recul brutal de la durée constaté en avril 2012 (200 mois contre 214 mois depuis le début de l'année 2011) a accompagné les difficultés d'un marché en dépression 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). Mais dès la fin du printemps, les durées se sont partiellement redressées et elles semblent maintenant stabilisées dans l'ancien (217 mois en moyenne depuis avril contre 226 mois en moyenne en 2011), comme dans le neuf (226 mois en moyenne depuis avril contre 233 mois en moyenne en 2011).

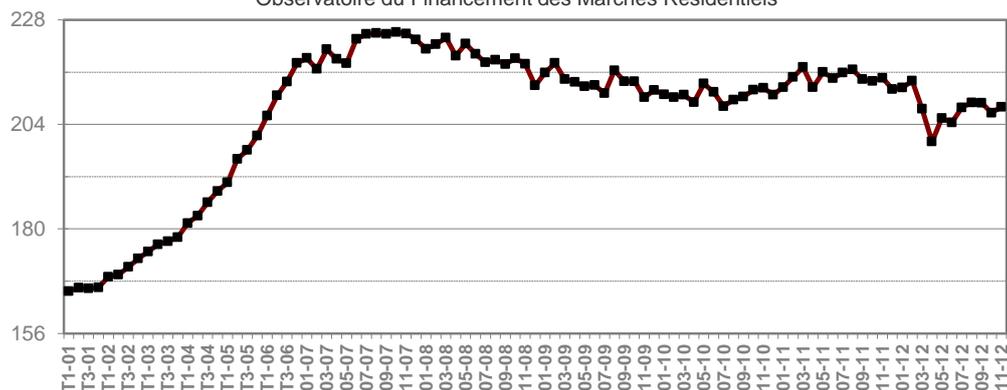
<sup>i</sup> Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

## 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 ces évolutions. Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production de plus de 25 ans est de 17.7 % en novembre 2012 contre 24.7 % en 2011 (et même 32.7 % en 2007). Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 22.2 % de la production en novembre contre 20.5 % en 2011 (et 14.4 % en 2007).

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production					30 et +	Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30		
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	5,0	15,7	25,2	29,7	23,3	1,2	100,0
	T1-12	5,0	16,0	27,3	29,4	21,2	1,0	100,0
	T2-12	5,3	17,0	31,0	30,5	15,7	0,6	100,0
	T3-12	4,9	16,7	31,7	29,7	16,4	0,7	100,0
	M09-12	4,6	16,7	30,7	29,9	17,4	0,7	100,0
	M10-12	4,5	17,2	31,6	29,8	15,9	0,9	100,0
	M11-12	5,2	17,0	31,6	28,5	17,0	0,7	100,0

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

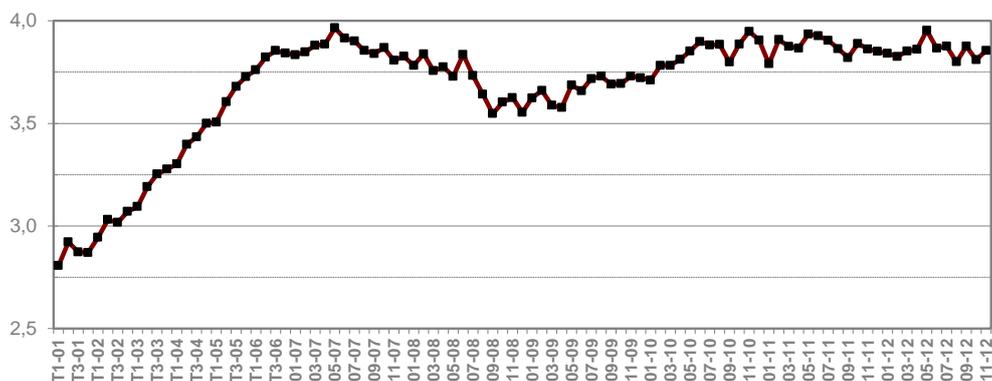
### ⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

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

##### Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

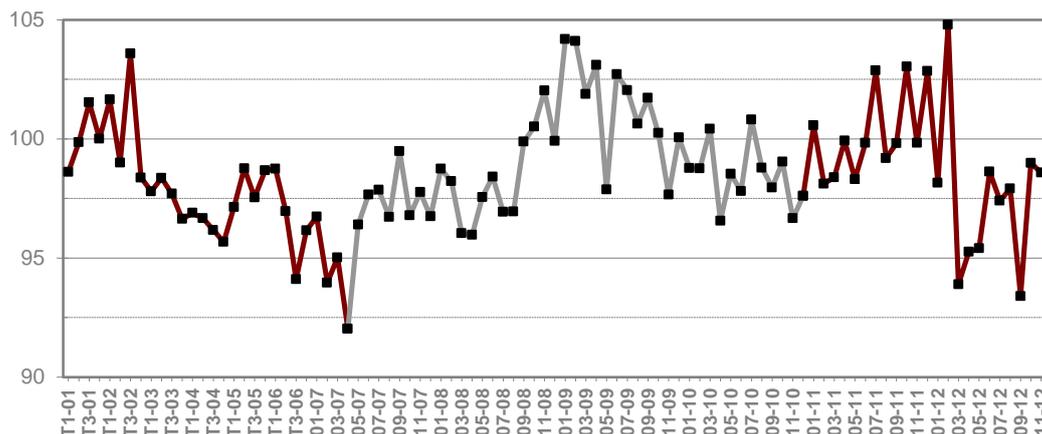
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après la poussée constatée en mai 2012, les pressions exercées sur le coût relatif des opérations se sont allégées depuis l'été et il s'est établi à 3.86 années de revenus en novembre. En fait, le coût des opérations poursuit maintenant sa progression à un rythme plus lent que par le passé (+ 1.3 % en 2012 après + 3.3 % en 2011 et + 5.8 % en 2010) : d'autant que sur un marché particulièrement calme durant les mois d'été, les coûts des opérations ont reculé, comme habituellement à cette période de l'année. Et ils se sont pratiquement stabilisés depuis septembre, comme chaque année.

⇒ **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



Sur un marché en forte baisse et en pleine mutation, l'apport personnel progresse maintenant moins vite que par le passé (+ 7.8 % en 2012, après + 9.7 % en 2011).

En dépit de la transformation rapide des clientèles qui s'accompagne d'un recours moins intense au financement par endettement (un montant moyen en recul de 1.8 % en 2012 après + 0.9 % en 2011 et + 6.8 % en 2010), 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 permis à l'indicateur de résister au cours de l'été, puis de confirmer son redressement dès octobre, après le décrochage constaté en septembre. Pour autant, son niveau actuel illustre la faiblesse de la demande et l'atonie des marchés immobiliers.

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

L'année 2012 n'a pas bien commencé. Et bien que les conditions de crédits se soient améliorées, exprimant la volonté des établissements de crédit de soutenir les marchés immobiliers, la production s'est stabilisée à bas niveau durant le printemps. Ainsi, le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2012 a été de 33.1 % (en glissement annuel). En juin 2012, le total des prêts accordés étant alors en recul de 21.4 %, en rythme annuel (en année glissante).

La production ne s'est pas ressaisie durant l'été. Et en septembre, alors que le marché retrouve habituellement de la vigueur avec la rentrée, la reprise a été très molle. Ainsi, durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, la production a été en recul de 24.3 % en glissement annuel.

Après un mois d'octobre mauvais (- 25.7 % en octobre et - 45.8 % par rapport à octobre 2011), la production de crédits s'est redressée en novembre, comme en 2011 à la même époque (+ 45.6 % en novembre, mais toujours - 37.7 % par rapport à novembre 2011).

En novembre 2012, le total des prêts accordés était ainsi en recul de 29.8 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 3.2 % en 2011, à la même époque. Et sur les 11 premiers mois de 2012, la contraction du marché reste très forte : le recul est de 32.6 % (en glissement annuel).

**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



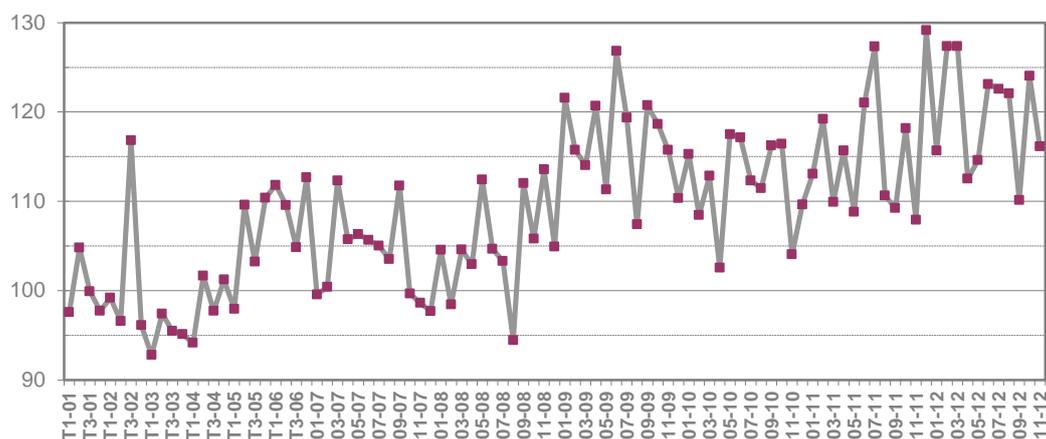
## II. Les spécificités des marchés

### ⇒ Le marché des travaux

Bien qu'à haut niveau, le niveau de l'indicateur s'était détérioré durant l'été 2011, sous l'effet de la hausse du coût des opérations réalisées. La remontée de l'indicateur observée au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 était de ce fait remarquable. En dépit de la dégradation constatée en avril et en mai, puis plus récemment en septembre (poussée du coût des opérations, détérioration de l'apport personnel), l'indicateur de solvabilité reste à bon niveau, en raison de l'amélioration des conditions de crédit qui s'observe depuis le printemps.

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

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



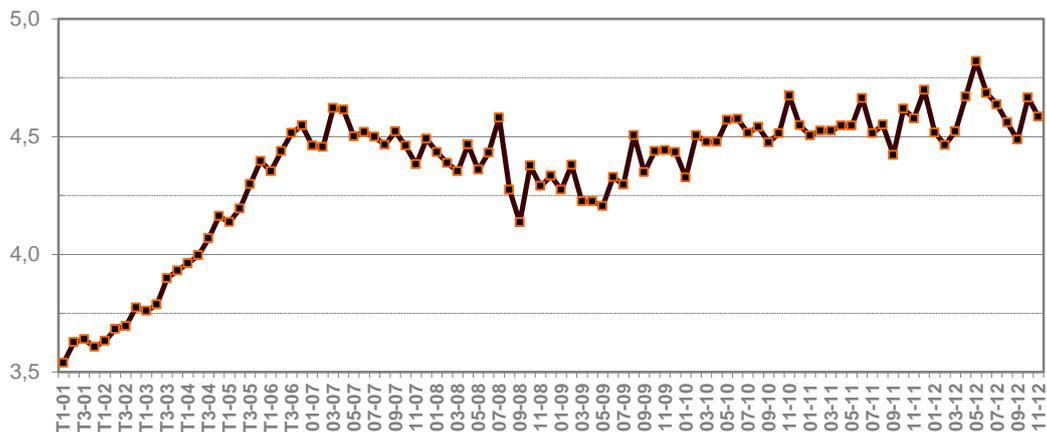
### ⇒ Le marché du neuf

Après un 1<sup>er</sup> trimestre 2012 de pause relative, le coût relatif a connu une nouvelle poussée au 2<sup>ème</sup> trimestre. Puis le coût relatif s'est allégé tout au long du 3<sup>ème</sup> trimestre pour s'établir à 4.49 années de revenus en septembre. Mais depuis octobre, le coût relatif s'est légèrement redressé, à 4.58 années de revenus en novembre. Bien que le coût moyen des opérations augmente moins vite que par le passé (+ 2.3 % en 2012 après + 2.6 % en 2011 et + 5.3 % en 2010), les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf reculent en effet (- 1.4 % en 2012 après + 2.6 % en 2011) sous l'effet de la transformation du marché et du contrecoup économique de la crise des dettes souveraines.

Cependant, depuis le début 2010, la remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages se poursuit (+ 11.7 % en 2012, après + 5.6 % en 2011 et + 5.4 % en 2010). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont en effet mieux dotées en apport personnel qu'elles ne l'étaient par le passé : notamment, avec un PTZ+ revu à la baisse (suppression des tranches supérieures, réduction des différés des 1<sup>ères</sup> tranches) qui rend plus difficile les projets d'accession des ménages modestes.

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

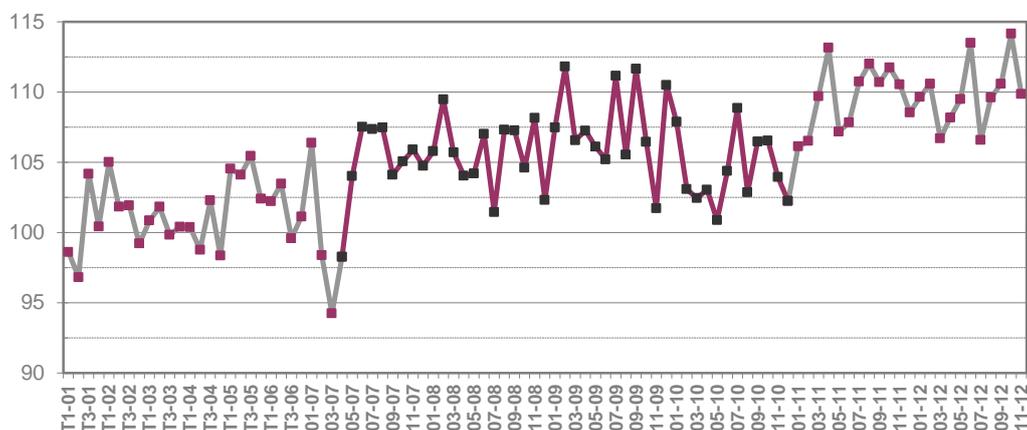
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi en octobre, et sous l'effet supplémentaire de l'amélioration des conditions de crédit, l'indicateur de solvabilité de la demande reste à très haut niveau. D'ailleurs, et cela peut paraître paradoxal dans le contexte actuel de dépression de la construction, l'Observatoire a rarement eu à connaître un niveau de l'indicateur aussi élevé.

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

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



La production de crédits avait fortement chuté en janvier 2012, comme l'ensemble du marché. Le marché a cependant semblé se ressaisir en février : mais dans un environnement fragilisé, avec PTZ+ reconfiguré, le marché a reculé depuis, en dents de scie. La baisse de la production constatée sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2012 a ainsi été de 21.0 % (en glissement annuel).

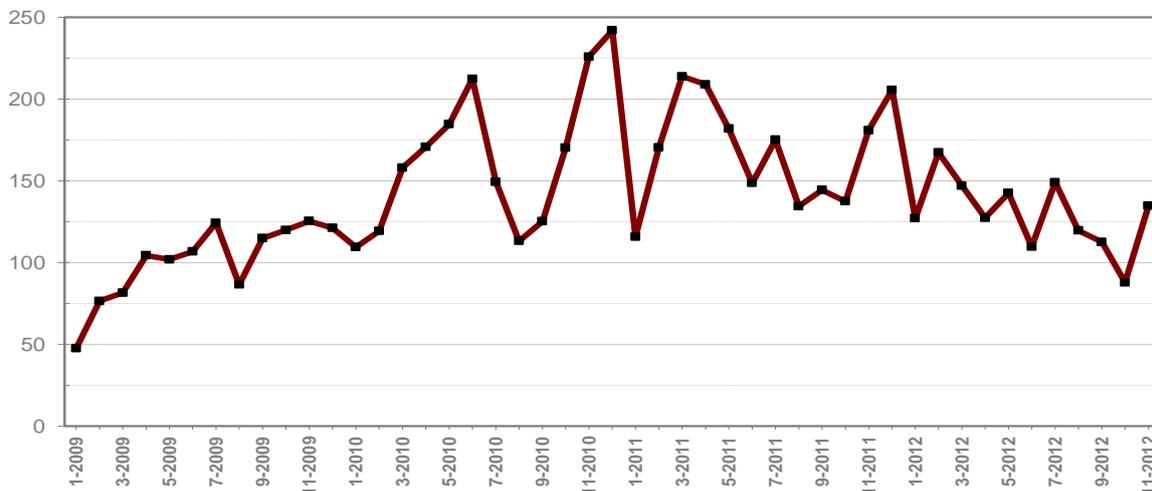
Comme dans l'ensemble, le marché a frêmi en juillet : mais il est resté atone durant le reste de l'été et la reprise n'a pas eu lieu avec la rentrée de septembre. Ainsi, durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, la production a été en recul de 16.0 % en glissement annuel.

Après un mois d'octobre qui a amplifié le recul du marché, la production de crédits s'est redressée en novembre, comme en 2011 à la même époque (+ 53.2 % en novembre, mais toujours - 25.5 % par rapport à novembre 2011).

En novembre 2012, le total des prêts accordés était ainsi en recul de 20.6 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 10.4 % en 2011, à la même époque. Et sur les 11 premiers mois de 2012, la contraction du marché reste forte : le recul est de 21.4 % (en glissement annuel).

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

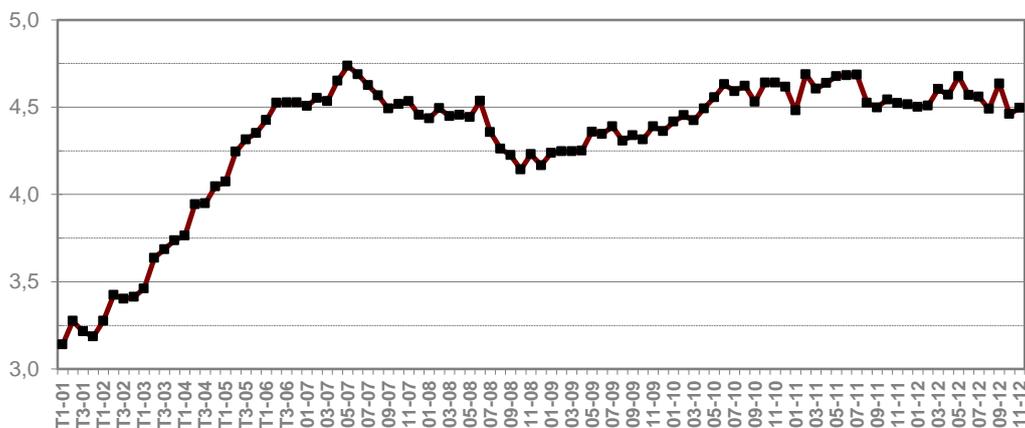
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **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



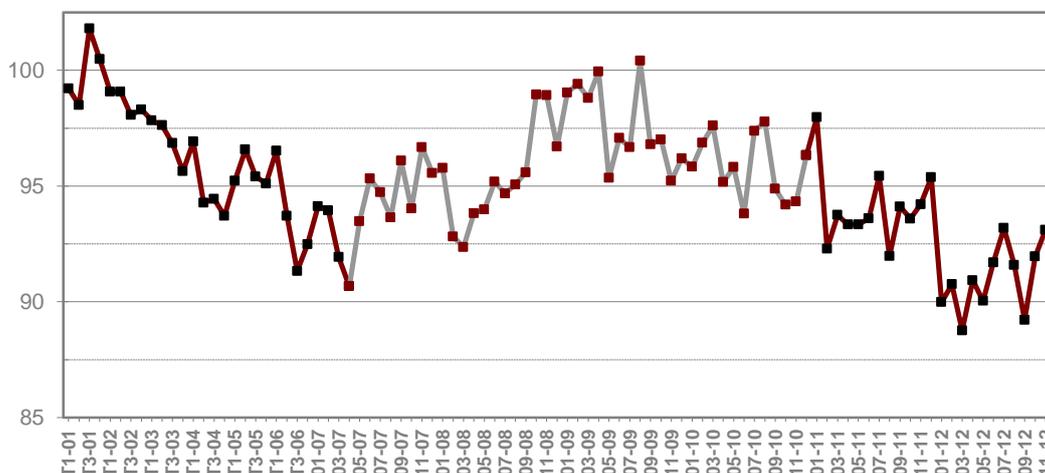
Après la baisse des prix des logements anciens observée durant le 2<sup>nd</sup> semestre 2011, les tensions sur les prix sont réapparues depuis février 2012 : à un rythme modéré, + 1.2 % sur les 11 premiers mois de 2012 (en glissement annuel). Mais avec l'arrivée de l'hiver, comme chaque année à la même époque, les tensions s'estompent et les prix stagnent (ou fléchissent lentement) jusqu'au printemps prochain. Le coût relatif des opérations qui évolue en dents de scie depuis le mois de mars était alors de 4.49 années de revenus en novembre 2012

En revanche le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien progresse toujours (+ 6.8 % en 2012 après + 10.0 % en 2011). Il décélère pourtant, sous le double effet du blocage du marché de la revente et de la stabilisation de la structure du marché. Après son brusque décrochage au début de l'année 2012 (la suppression du PTZ+ dans l'ancien), l'indicateur de solvabilité de la demande bénéficie maintenant de l'amélioration des conditions de crédit. Il s'améliore donc, même s'il demeure sur ses plus bas niveaux depuis le début des années 2000.

La suppression du PTZ+ dans l'ancien avait fortement affecté la demande des ménages modestes. La production de crédits a alors brutalement décroché en janvier, plus fortement que l'ensemble du marché. Elle s'est cependant partiellement ressaisie dès le mois de mai, mais sans retrouver son niveau du printemps 2011. Le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2012 a alors été de 41.3 % (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

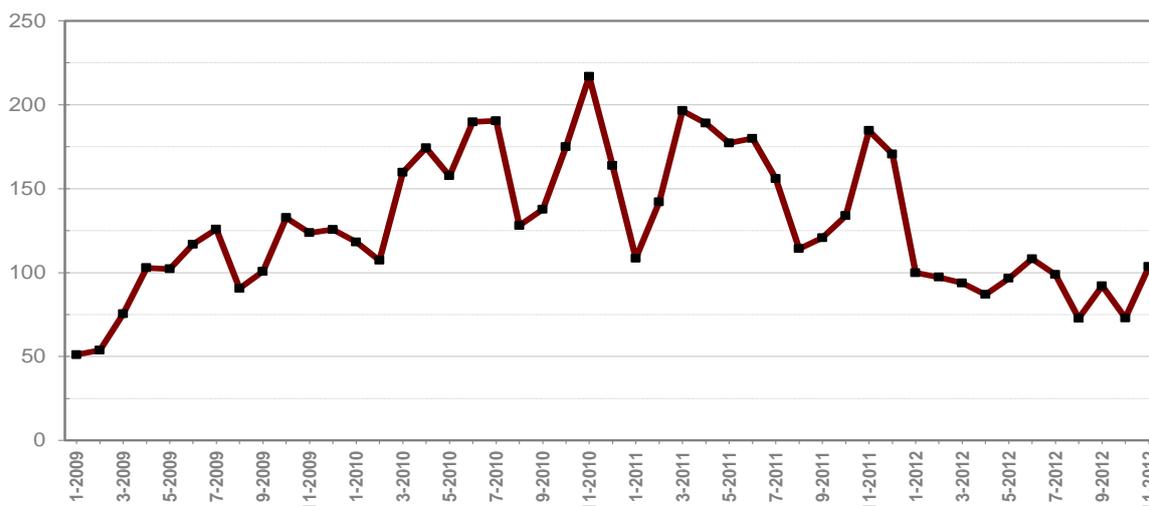


Comme dans l'ensemble, le marché a frêmi en juillet, mais il est resté atone durant le reste de l'été et la reprise n'a pas eu lieu avec la rentrée de septembre. Ainsi, durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, la production a été en recul de 32.6 % en glissement annuel.

L'évolution de la production observée en octobre avait confirmé l'effondrement du marché (-20.8% en octobre et - 45.5 % par rapport à octobre 2011). La production de crédits s'est pourtant ressaisie en novembre, comme en 2011 à la même époque (+ 42.0 % en novembre, mais toujours - 43.9 % par rapport à novembre 2011).

**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



En novembre 2012, le total des prêts accordés était de ce fait en recul de 36.1 %, en rythme annuel (en année glissante), contre - 0.7 % en 2011, à la même époque. Et sur les 11 premiers mois de 2012, la contraction du marché est considérable : le recul est de 39.9 % (en glissement annuel).