



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

Tableau de bord mensuel

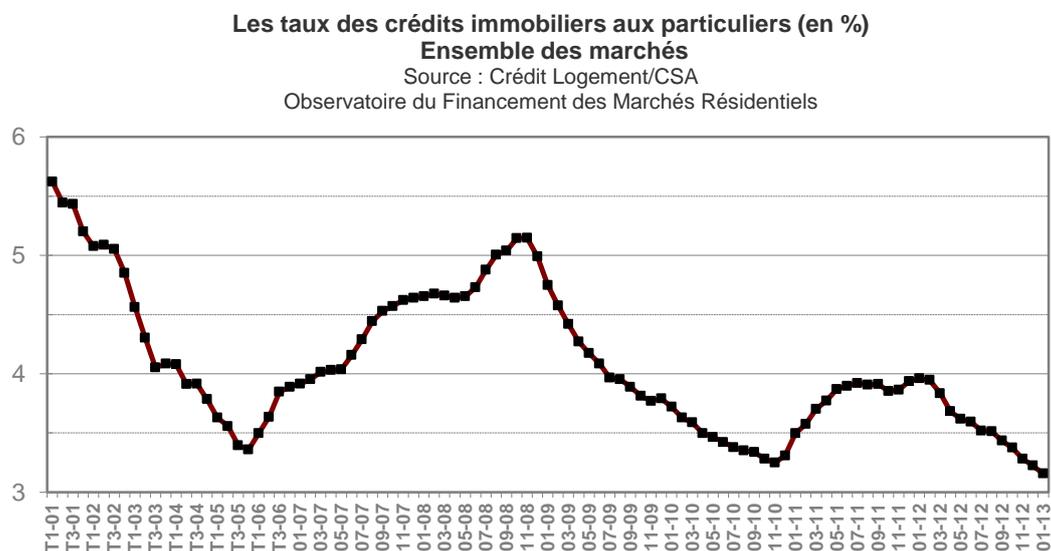
Janvier 2013

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 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)**



En janvier 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.16 %, en moyenne (3.17 % pour l'accession dans le neuf et 3.16 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis mars 2012, les taux ont donc reculé de 79 points de base. Cette baisse des taux bénéficie autant au marché du neuf (3.16 % contre 3.93 % en février) qu'à celui de l'ancien (3.16 % contre 3.97 % en février) ou à celui des travaux (3.13 % contre 3.93 % en février). Et dans l'ensemble, les taux sont maintenant inférieurs à leur point bas de novembre 2010 (3.25 %). En s'appuyant sur une configuration des taux inconnue jusqu'alors, les établissements de crédit limitent la chute d'activité d'un marché en dépression.

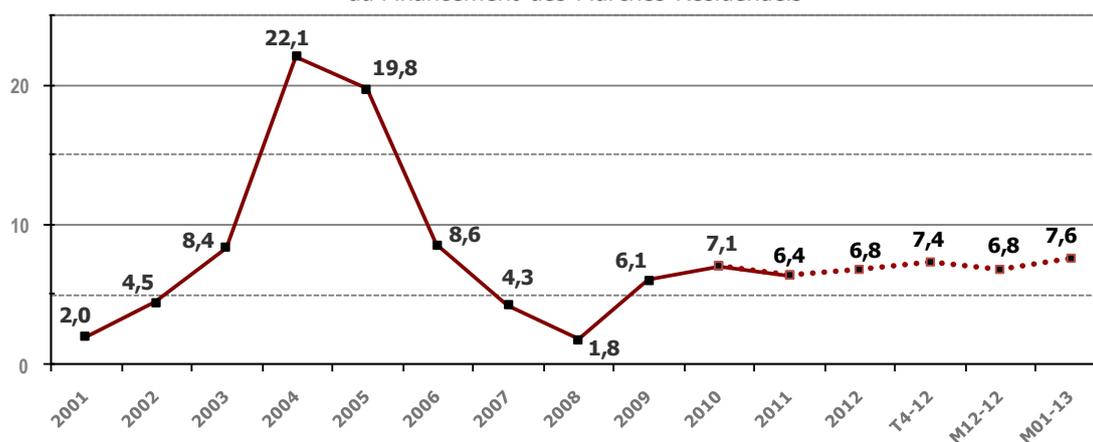
Aussi la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % recule toujours, à 95.6 % en janvier 2013 contre 79.2 % en 2012. La part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) descend alors à 4.4 % en janvier (respectivement 0.3 %) contre 20.8 % au 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

Et la part de la production réalisée à taux variableⁱ remonte doucement : 7.6 % en janvier 2013, contre 7.4 % au 4^{ème} trimestre 2012.

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 janvier 2013, la durée des prêts s'est établie à 199 mois.

Le recul brutal de la durée constaté en ce début d'année (199 mois contre 209 mois en décembre 2012) s'explique par l'ajustement observé sur le marché du neuf, après les anticipations de la demande constatées au 4^{ème} trimestre 2012 (en réaction aux bouleversements annoncés pour 2013 : fin du dispositif « Scellier », mise en place généralisée de la RT2012, recentrage du PTZ+). Ainsi, alors que sur le marché de l'ancien la durée moyenne recule en janvier 2013, comme cela s'observe souvent en début d'année (212 mois en janvier contre 218 mois en décembre 2012), dans le neuf la baisse est à la hauteur du bouleversement du marché (pour les seuls accédants, par exemple, 214 mois en janvier contre 243 mois en décembre 2012).

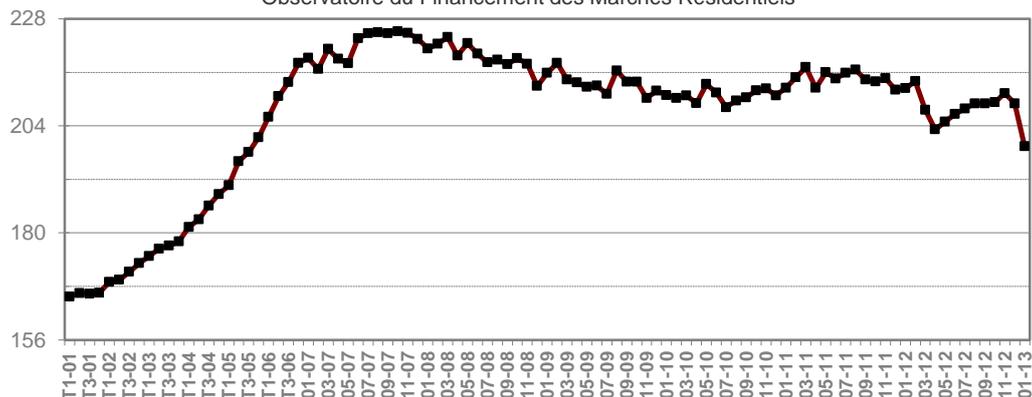
ⁱ Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 baisse à 16.2 % en janvier 2013 contre 18.1 % en 2012 (et même 32.7 % en 2007). Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 23.4 % de la production en janvier contre 21.4 % en 2011 (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

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

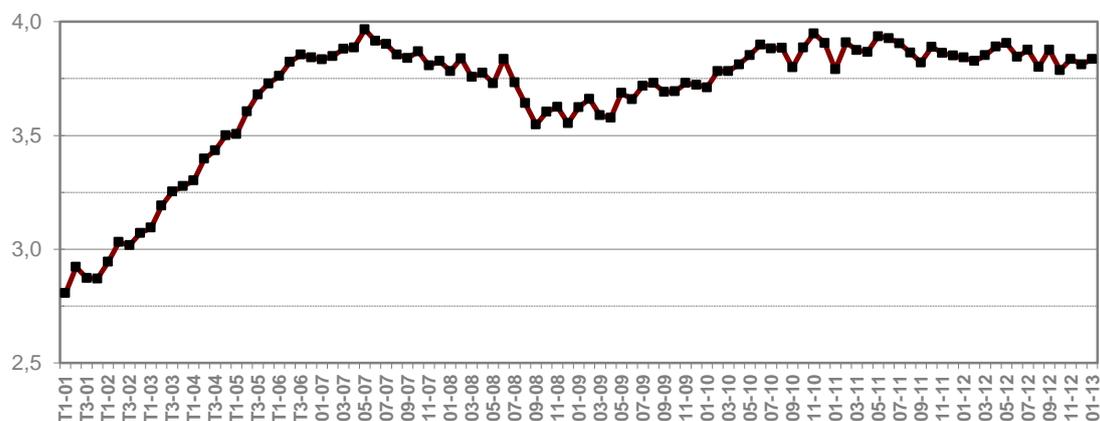
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

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 depuis l'été, il s'est établi à 3.84 années de revenus en janvier 2013, au

même niveau qu'en janvier 2012. Le coût des opérations poursuit en effet sa progression, mais sans accélération notable (+ 2.1 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.8 % en 2012 et + 3.2 % en 2011).

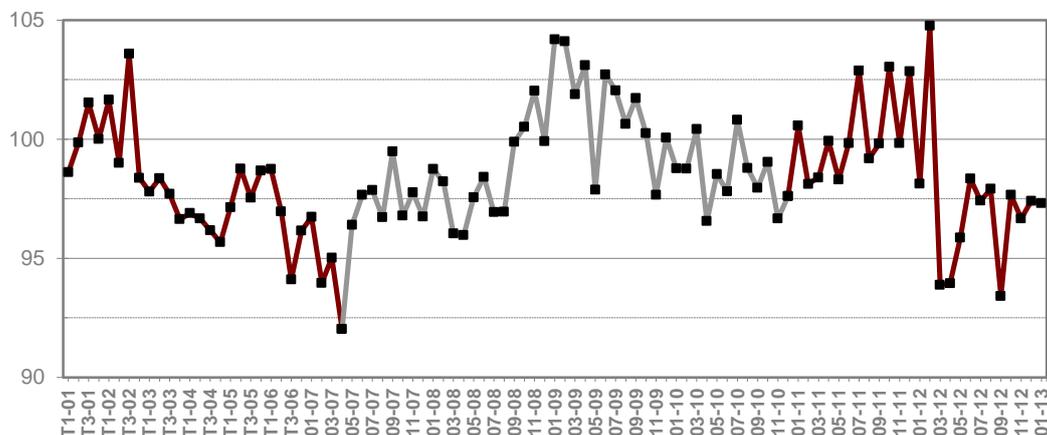
⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**

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

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Sur un marché en forte baisse, l'apport personnel continue de progresser à un rythme soutenu (+ 7.6 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 4.1 % en 2012 et + 9.8 % en 2011).

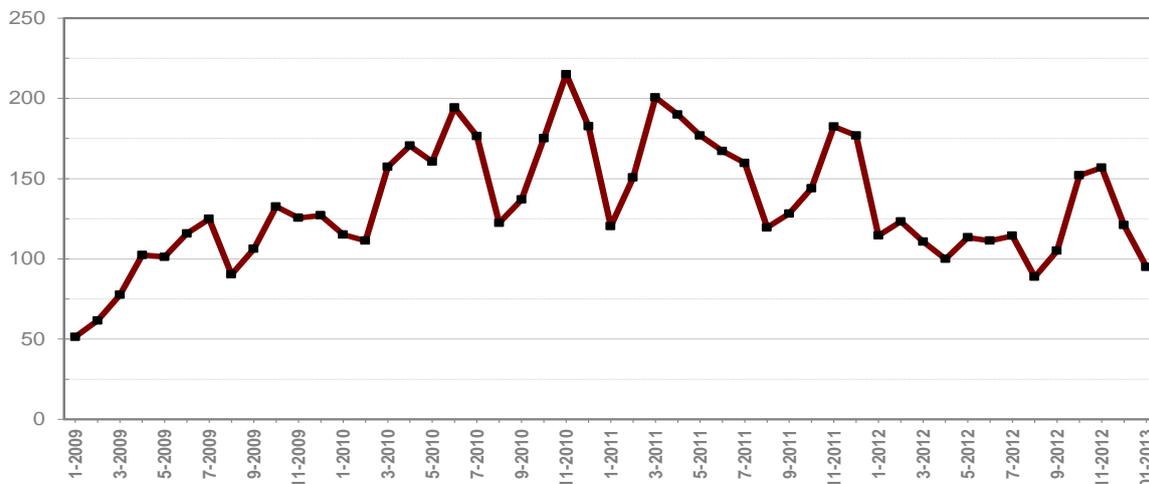
En dépit de la transformation rapide des clientèles qui s'accompagne d'un recours moins intense au financement par endettement (un montant moyen en recul de 0.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 0.5 % en 2012 et + 0.7 % en 2011), l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à se relever. La baisse des taux d'intérêt a pourtant permis à l'indicateur de résister au cours de l'été 2012, 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'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^{ème} trimestre avait bénéficié d'une embellie en octobre et en novembre. En effet, la production de crédits s'est redressée, comme en 2011 à la même époque. Elle a bénéficié pour cela de la réalisation par anticipation d'opérations dans le neuf, en accession à la propriété et

en investissement locatif. Mais elle s'est de nouveau dégradée en décembre, comme cela est habituel à cette période de l'année. Durant le 4^{ème} trimestre 2012, la production alors était en recul de 14.6 % en glissement annuel.

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 %.

Aussi, l'année 2013 ne commence pas très bien. Dans un contexte économique morose, le contrecoup du mouvement d'anticipation de la fin 2012 est sensible et le mois de janvier 2013 est en recul de 21.5 % par rapport à décembre 2012. Pour comparaison, le recul du marché avait été de 35.3 % en 2012 à la même époque.

En janvier 2013, le total des prêts accordés était ainsi en recul de 27.2 %, en rythme annuel (en année glissante). La contraction du marché reste donc forte.

II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché des travaux

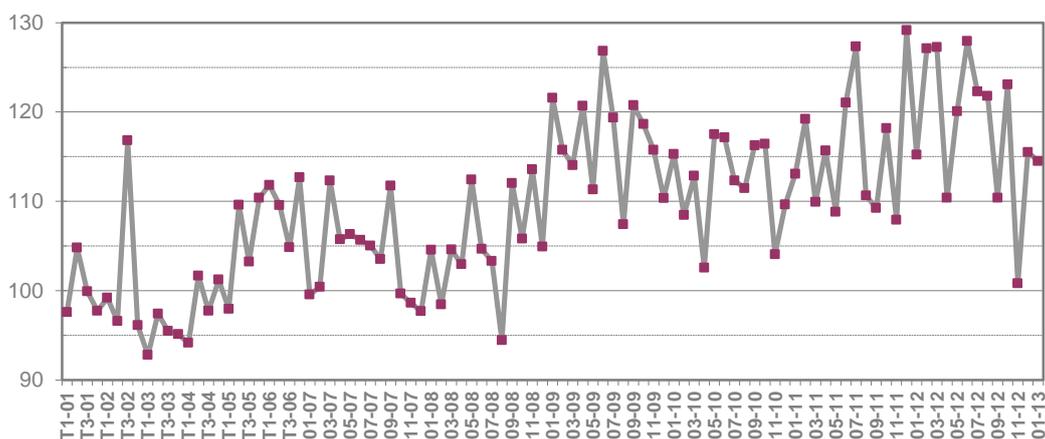
En dépit d'un ralentissement sensible de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 0.6 % en 2012 après + 4.4 % en 2011), l'indicateur s'est détérioré durant l'année 2012 sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 7.3 % en 2012 après + 10.7 % en 2011). Même si l'indicateur de solvabilité n'a pas bénéficié de l'amélioration récente des conditions de crédit, il se situe encore sur un niveau élevé.

Depuis le début de l'année 2013, le coût des travaux réalisés progresse de nouveau rapidement (+ 3.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2013). Mais comme dans le même temps l'apport personnel se redresse (+ 6.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2013), l'indicateur de solvabilité se stabilise.

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

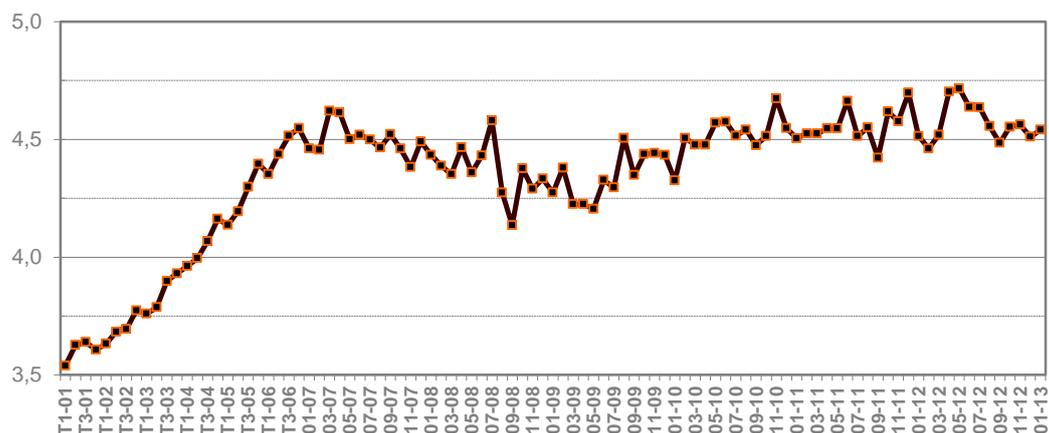
Après un 1^{er} trimestre 2012 de pause relative, le coût relatif a connu une nouvelle poussée au 2^{ème} trimestre : 4.67 années de revenus. Et même si ce pic a été gommé depuis, il s'établit néanmoins à 4.54 années de revenus au en janvier 2013 (4.51 années de revenus en décembre 2012), le coût moyen des opérations augmente en effet toujours aussi vite (+ 4.8 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 2.7 % en 2012). Mais en ce début d'année 2013, les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf connaissent une augmentation sensible (+ 3.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après - 0.3 % en 2012). La réalisation par anticipation d'opérations dans le neuf au 4^{ème} trimestre, notamment en

accession à la propriété, a en janvier 2013 partiellement « asséché » le marché d'une partie de ses accédants modestes.

En outre, et compte tenu de cela, la remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages se poursuit (+ 12.2 % 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 coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché du neuf**

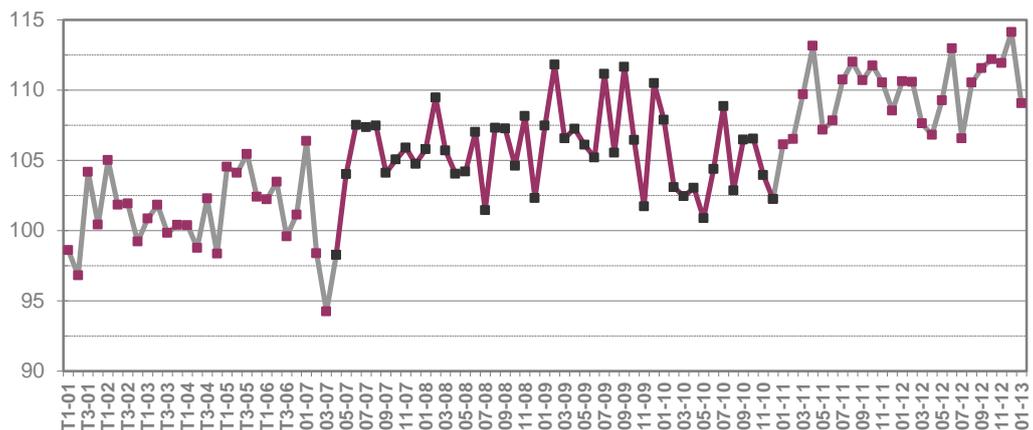
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au cours du 2nd 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 en janvier 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, en octobre et en novembre, la production de crédits s'est redressée, comme en 2011 à la même époque. Elle a bénéficié de la fin annoncée du dispositif « Scellier » et de la réalisation par anticipation d'accessions à la propriété avec PTZ+. Et durant le 4^{ème} trimestre 2012, la production a augmenté de 11.3 % en glissement annuel.

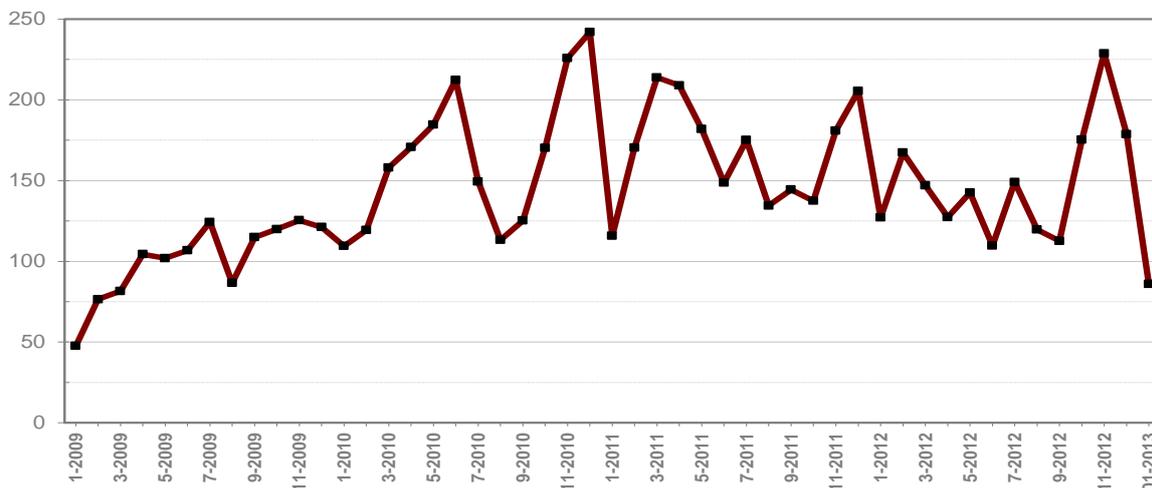
En 2012, le total des prêts accordés a toutefois été en recul de 11.5 %.

Mais l'année 2013 ne commence pas très bien. Le contrecoup du mouvement d'anticipations de la fin 2012 est brutal : le mois de janvier 2013 est en recul de 51.9 % par rapport à décembre 2012. Pour comparaison, le recul du marché avait été de 38.2 % en 2012 à la même époque.

En janvier 2013, le total des prêts accordés diminue de 14.0 %, en rythme annuel (en année glissante).

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

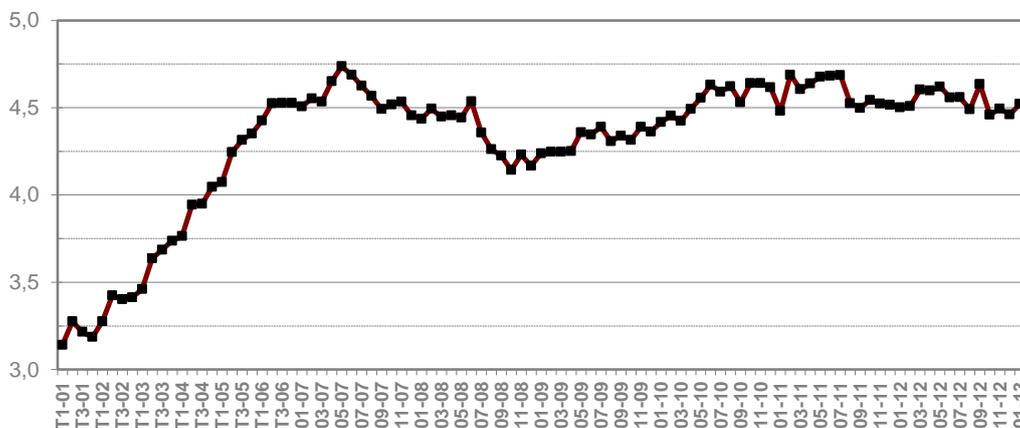
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



↳ **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

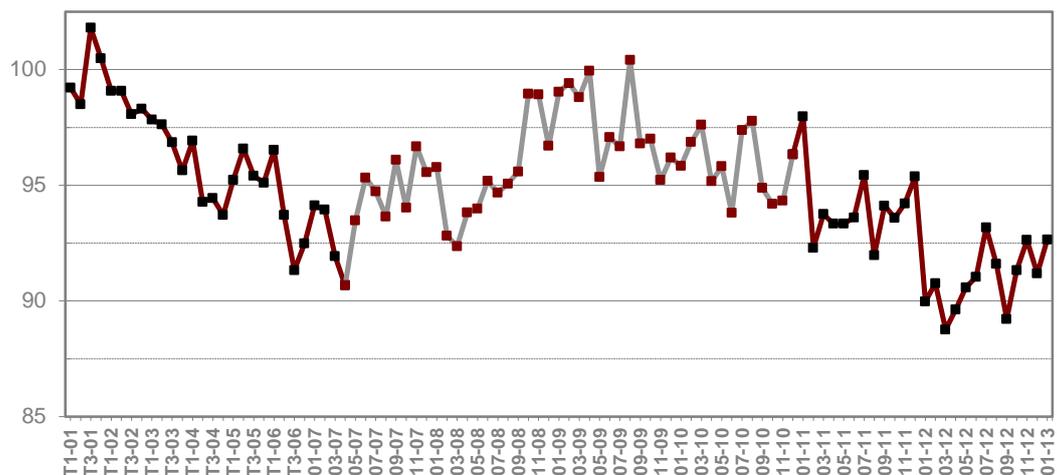


Les tensions sur les prix sont réapparues depuis février 2012 à un rythme modéré, + 1.6 % en 2012 (après + 3.5 % en 2011). Avec l'arrivée de l'hiver, comme chaque année à la même époque, les tensions s'estompent et les prix des logements anciens stagnent pratiquement en janvier 2013 (+ 0.8 % sur un an, depuis le début de l'année 2013). Mais dans un contexte de crise économique sévère, les revenus des ménages qui réalisent des opérations dans l'ancien progressent lentement (+ 1.5 % 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 4.52 années de revenus en janvier 2013 (contre 4.50 années de revenus en janvier 2012).

Et comme maintenant le marché de la revente est bloqué, le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien décélère fortement (+ 1.8 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 4.0 % en 2012 et + 10.5 % en 2011). Aussi, après son brusque décrochage au début de l'année 2012 (la suppression du PTZ+ dans l'ancien), l'indicateur de solvabilité de la demande demeure sur ses plus bas niveaux depuis le début des années 2000.

**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



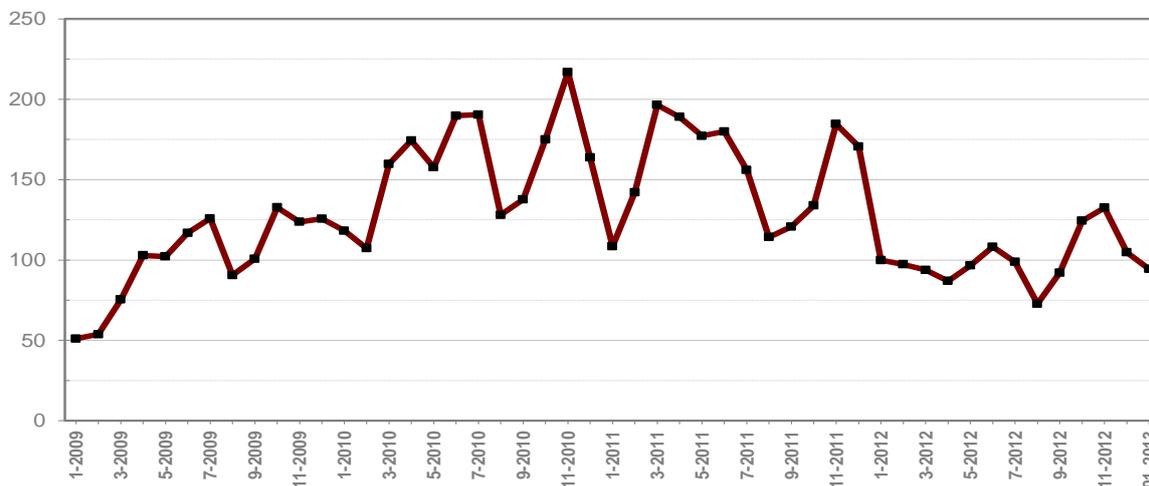
Sous l'effet de la suppression du PTZ+ dans l'ancien la production de crédits a décroché en janvier 2012, plus fortement que l'ensemble du marché. Elle s'est pourtant ressaisie dès le mois de mai, puis comme pour l'ensemble du marché, elle a frêmi en juillet, mais elle est restée atone durant le reste de l'été et la reprise n'a pas eu lieu avec la rentrée de septembre.

L'évolution de la production observée durant le 4^{ème} trimestre 2012 a alors confirmé l'effondrement du marché. Au 4^{ème} trimestre, la production a été en recul de 26.1 % en glissement annuel.

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



Et l'année 2013 ne commence pas bien, avec une demande déprimée par la crise et sans visibilité pour les prochains mois, le mois de janvier 2013 est 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.

En janvier 2013, le total des prêts accordés était ainsi en recul de 35.5 %, en rythme annuel (en année glissante).