

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 1^{er} trimestre 2012
et les tendances récentes

Institut CSA

L'activité récente des marchés
Les indicateurs mensuels d'activité

Les indicateurs mensuels d'activité : rappel

L'Observatoire publie, chaque mois et chaque trimestre, 3 indicateurs d'activité permettant de suivre la production de prêts bancaires accordés (hors les prêts relais et les rachats de créances) : ils distinguent l'ensemble du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le marché du neuf et le marché de l'ancien.

Les trois indicateurs d'activité sont disponibles depuis janvier 2009. La comparaison entre les évolutions qu'ils décrivent et les statistiques trimestrielles de la Banque de France (crédits mis en force) et de l'OPCI (offres acceptées) permet de souligner l'intérêt de la démarche :

- l'OPCI (Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers) permet de connaître les tendances trimestrielles du marché (avec un détail marchés/types de prêts/catégories de distributeurs) : les évolutions d'un trimestre T sont en général disponibles à la fin du mois suivant la fin du trimestre T ;
- les statistiques trimestrielles de la Banque de France concernant un trimestre T sont quant à elles disponibles en fin du trimestre suivant, donc avec trois mois de retard ;
- les indicateurs Crédit Logement/CSA sont disponibles en version provisoire au début de la première semaine suivant la fin du mois et en version définitive, au début de la première semaine suivant la fin du trimestre.

La Banque de France publie en outre une série mensuelle de crédits versés : cette série est globale, n'autorisant aucune distinction selon les types de marché (et notamment neuf et ancien), les types de prêts ou les types d'établissements distributeurs. Les crédits du mois M sont alors disponibles au début du mois M+2.

Donc pour connaître les évolutions intervenues durant le mois M :

- par marché, au début du mois M+1 : Observatoire Crédit Logement / CSA
- globalement, au début du mois M+2 : Banque de France

Et pour connaître les évolutions intervenues durant le trimestre T :

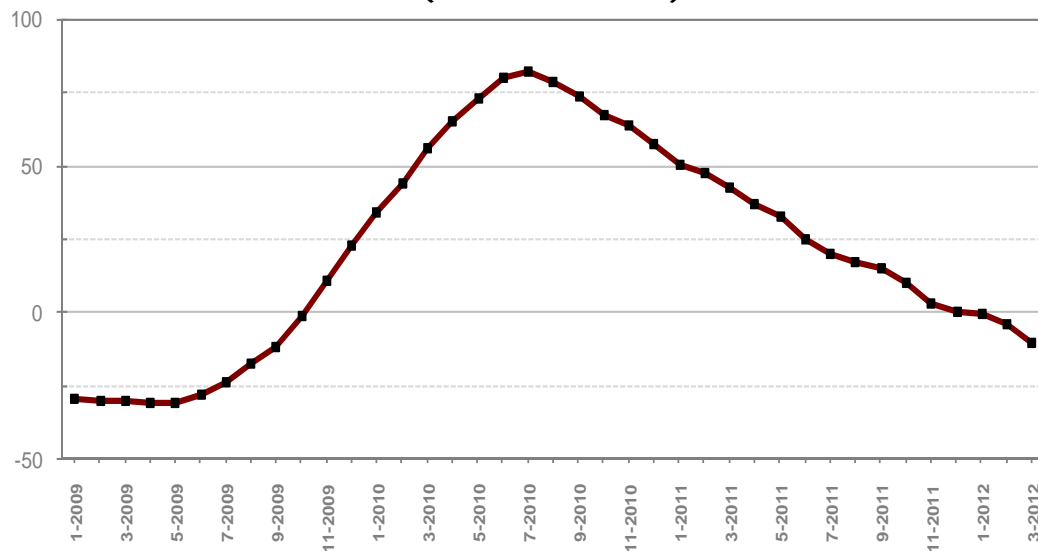
- par marché, au début du trimestre T+1 : Observatoire Crédit Logement / CSA
- par marché/type de prêt/catégorie de distributeur, à la fin du mois suivant la fin du trimestre T : OPCI
- globalement, à la fin du trimestre T+1 : Banque de France

Les indicateurs mensuels d'activité : ensemble du marché

Après une année de reprise vigoureuse, la croissance a commencé à décélérer dès juillet 2010. Mais le marché a poursuivi son expansion jusqu'à l'été 2011 : l'activité a alors décroché (plus fortement qu'à l'habitude, durant les mois d'été). La demande a commencé à se replier rapidement, paralysée par les conséquences attendues de la crise de la dette souveraine (marché du travail, pouvoir d'achat ...). L'embellie observée à l'automne 2011 (anticipations de demande) n'a pas suffi à inverser la tendance récessive du marché (T4-2011 : - 12.1 % en glissement annuel).

L'année 2012 n'a pas bien commencé. Dans un contexte économique morose, le contrecoup des anticipations de la fin 2011 a pesé sur janvier 2012 (- 35.3 %). La production s'est alors partiellement ressaisie en février (+ 7.7 %) : mais la demande reste déprimée, et sans soutien public majeur la production recule en mars (- 10.2 %).

Taux de variation en annuel glissant
Total des prêts accordés sur l'ensemble du marché
(base 100 en 2009)



En mars 2012, le total des prêts accordés était en recul de 10.6 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 42.2 % en 2011, à la même époque.

En volume, après correction de l'effet prix, le total de la production a reculé de 31.5 % au 1^{er} trimestre 2012. En mars 2012, le rythme annuel du volume de la production était encore de - 12.7 % (en année glissante).

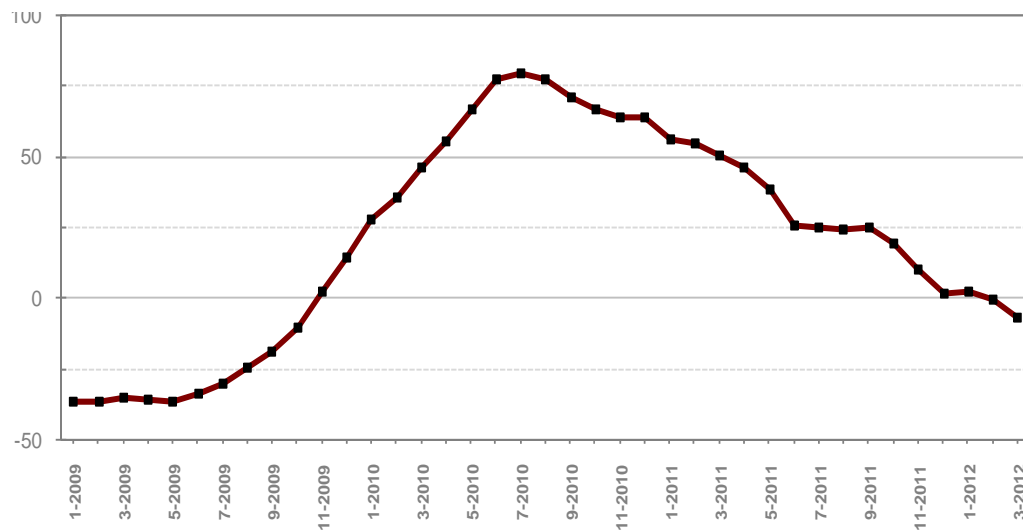
Ainsi, la production du 1^{er} trimestre 2012 est en baisse de 26.1 % par rapport au 1^{er} trimestre 2011. Le repli du marché constitue maintenant une vraie réalité et au cours du trimestre, le recul de la production a été de 30.8 %.

Les indicateurs mensuels d'activité : marché du neuf

Comme dans l'ensemble, le marché du neuf a bénéficié d'une reprise d'activité en progression soutenue jusqu'à l'été 2010. L'expansion s'est poursuivie jusqu'à l'automne 2011, à un rythme soutenu : mais l'activité a aussi décroché à l'automne 2011 (en dépit des anticipations de demande).

La production de crédits a alors fortement chuté en janvier 2012, comme l'ensemble du marché : - 38.2 % par rapport au mois précédent. Le marché s'est cependant ressaisi en février (+ 31.6 %), une fois le contre-coup des anticipations de la fin 2011 absorbé. Mais dans un environnement fragilisé, avec un PTZ+ maintenu mais revu à la baisse (suppression des tranches supérieures, réduction des différés des 1^{ères} tranches), le marché a de nouveau reculé en mars (- 12.1 %).

Taux de variation en annuel glissant
Total des prêts accordés sur le marché du neuf
(base 100 en 2009)



En mars 2012, le total des prêts accordés était en recul de 6.4 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 50.4 % en 2011, à la même époque.

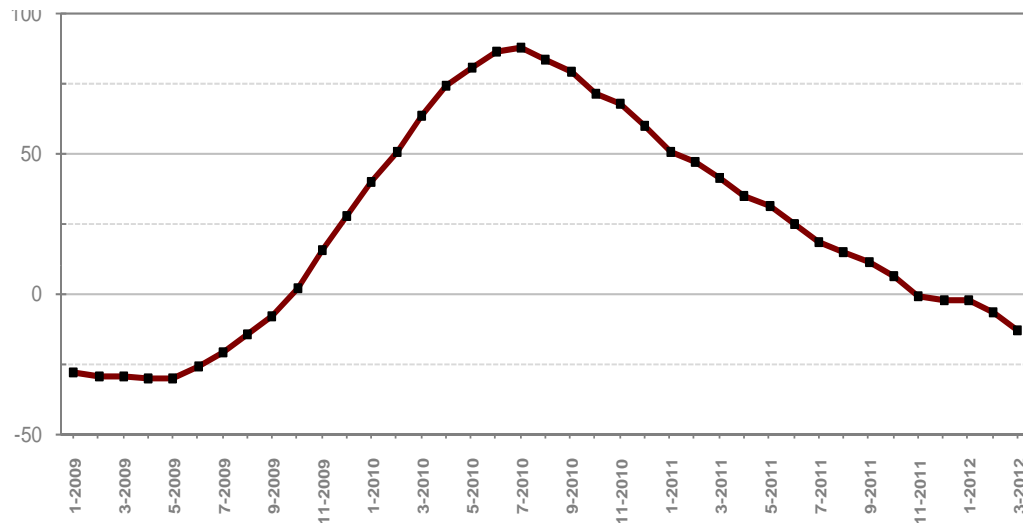
Ainsi, la production du 1^{er} trimestre 2012 est en baisse de 11.7 % par rapport au 1^{er} trimestre 2011. Le repli du marché est maintenant confirmé et au cours du trimestre, le recul de la production a été de 15.7 %.

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

Après une reprise plus rapide que sur les autres marchés, la croissance décélère aussi dès juillet 2010. Le marché a poursuivi son expansion jusqu'à l'été 2011 : l'activité décroche alors (plus fortement qu'à l'habitude, durant les mois d'été). L'embellie observée à l'automne 2011 (anticipations de demande) n'a pas suffi à inverser la tendance récessive du marché.

La suppression du PTZ+ dans l'ancien a fortement affecté la demande des ménages modestes. Et la production de crédits a brutalement reculé, en janvier : - 41.4 % contre - 33.7 % en 2011 à la même époque, alors que les anticipations de la demande avaient été plus prononcées au 4^{ème} trimestre 2010 qu'elles ne l'ont été d'octobre à décembre 2011. Depuis, la demande a reculé sans interruption : - 2.6 % en février et - 3.6 % en mars.

Taux de variation en annuel glissant
Total des prêts accordés sur le marché de l'ancien
(base 100 en 2009)



En mars 2012, le total des prêts accordés était en recul de 13.3 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 40.9 % en 2011, à la même époque.

En volume, après correction de l'effet prix, le total de la production a reculé de 41.7 % au 1^{er} trimestre 2012. En mars 2012, le rythme annuel du volume de la production était encore de - 15.2 % (en année glissante).

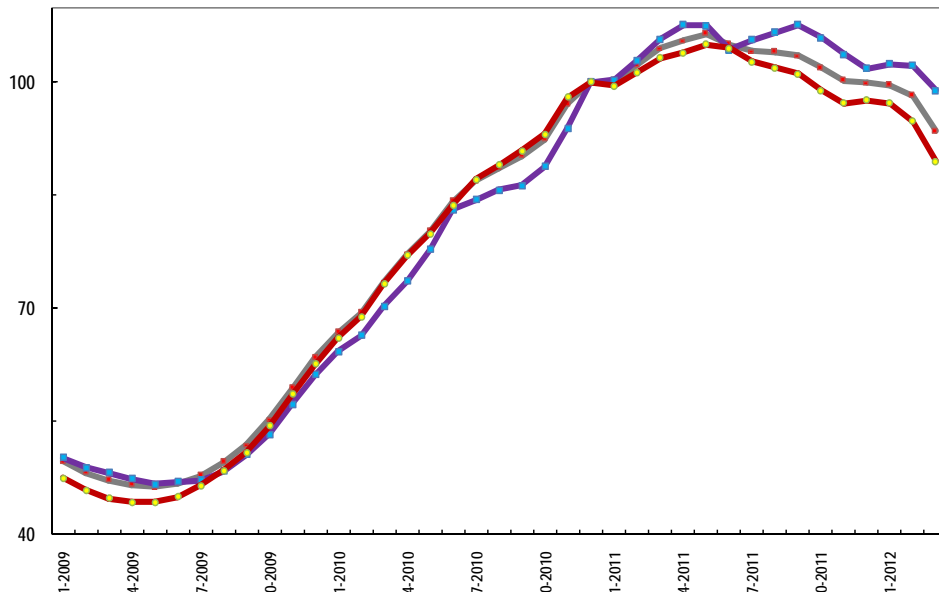
Ainsi, la production du 1^{er} trimestre 2012 est en baisse de 34.9 % par rapport au 1^{er} trimestre 2011. Le repli du marché est très rapide et au cours du trimestre, le recul de la production a été de 40.5 %.

Les indicateurs mensuels d'activité : les indices

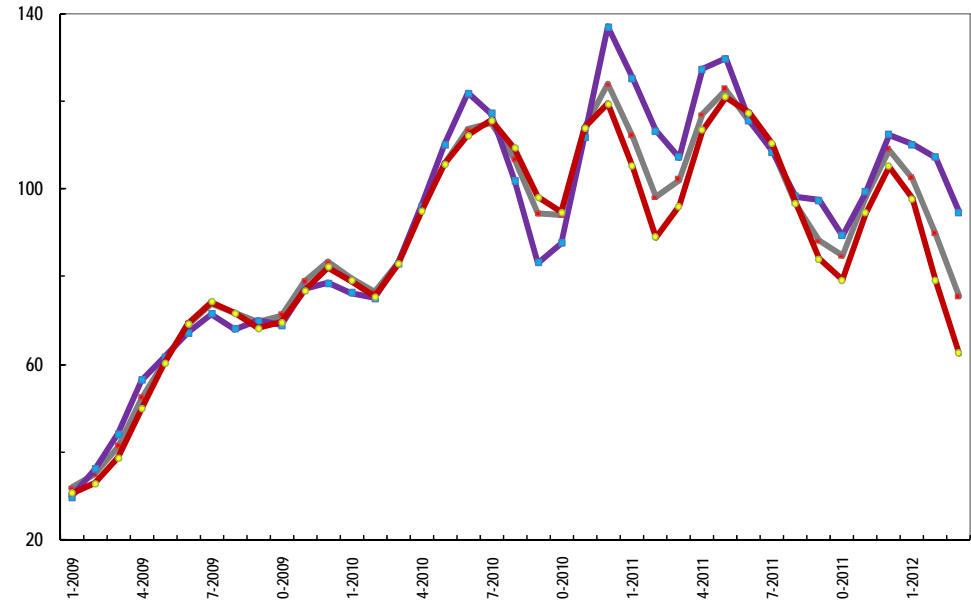
Au-delà de l'embellie constatée sur la fin 2011, les tendances de la production de crédit sont orientées à la baisse. Mais le marché du neuf a marqué la pause durant 6 mois, entre mars et septembre 2011, avant d'amorcer le recul.

Alors que le marché de l'ancien a commencé à se replier lentement au cours du printemps 2011 : le recul qui s'est accéléré durant l'été 2011 s'est poursuivi depuis. Dans l'ancien, l'activité redescend maintenant vers son niveau du printemps 2009 !

Ensemble des prêts bancaires accordés
Crédit Logement/CSA
(base 100 en 2010)
Niveaux annuels glissants



Ensemble des prêts bancaires accordés
Crédit Logement/CSA
(base 100 en 2010)
Niveaux trimestriels glissants



— Ensemble du marché — Marché du neuf — Marché de l'ancien

Le tableau de bord trimestriel

**L'environnement des marchés
les conditions de crédit**

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

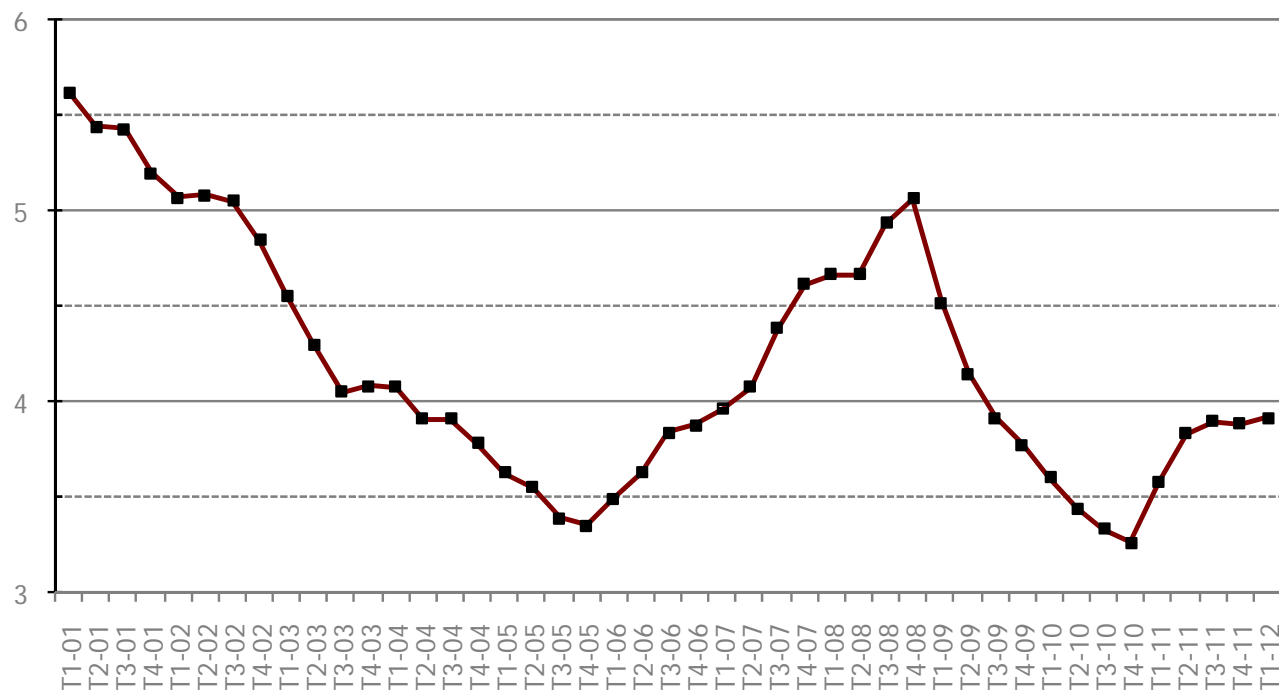
À 3.95 % en février, les taux semblaient stabilisés depuis fin 2011. En mars 2012, ils retrouvent leur niveau d'octobre et de novembre 2011 : 3.84 %. Cette baisse des taux ne concerne pas l'ensemble du marché : elle s'observe sur :

- le marché des travaux (3.85 % en mars contre 3.93 % en février)
- le marché de l'ancien (3.80 % en mars contre 3.96 % en février)

et elle s'accompagne d'une réduction rapide des durées moyennes des prêts octroyés

Les taux sur le marché du neuf les taux restent élevés (3.91 % en mars contre 3.88 % en février) pour des durées moyennes quasiment stables.

Sur le 1^{er} trimestre 2012, les taux ressortent à 3.92 % en moyenne, contre 3.89 % le trimestre précédent.



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

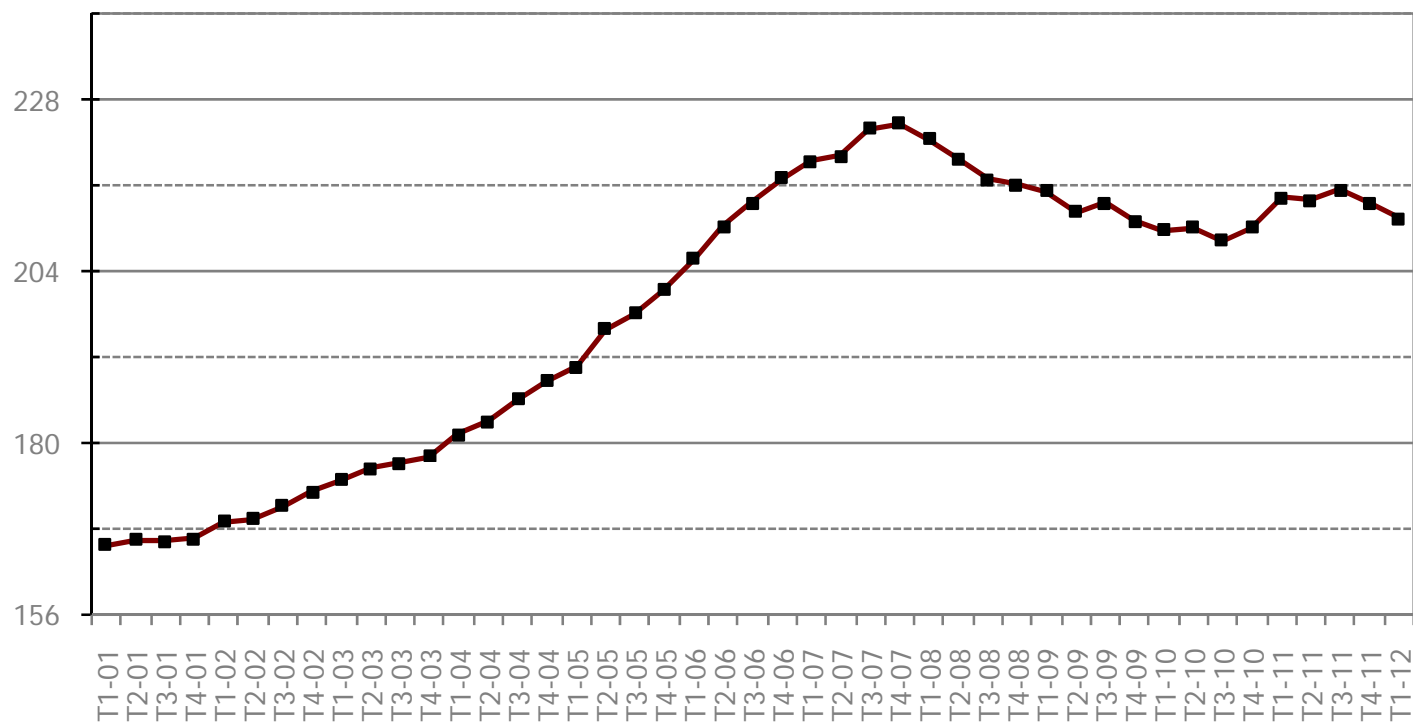
Avec la lente « remontée » des taux, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % a reculé : elle s'établit à 47.0 % au 1^{er} trimestre 2012 contre 56.9 % au 4^{ème} trimestre 2011. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) remonte à 53.0 % au 1^{er} trimestre 2012 (respectivement 8.8 %) contre 43.1 % au 4^{ème} trimestre 2011 (respectivement 5.4 %).

Mais avec le bouleversement constaté en mars, le mouvement s'est inversé : avec 53.4 % de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 %.

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	15,0	41,9	37,8	5,2	0,2	0,0	0,0	100,0
	T1-12	9,9	37,1	44,2	8,6	0,2	0,0	0,0	100,0
	M03-12	11,7	41,7	39,1	7,4	0,1	0,0	0,0	100,0

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Dès octobre 2011, la durée moyenne a diminué. Le recul brutal de la durée constaté en mars (208 mois contre 214 mois depuis début 2011) accompagne les difficultés d'un marché marqué par la récession 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). Dans l'ancien la baisse est rapide (218 mois en mars 2012 contre 223 mois en février et 226 mois en juillet 2011). Mais dans le neuf, les durées restent élevées (232 mois en mars 2012 contre 233 mois en moyenne en 2011). Au 1^{er} trimestre 2012, 212 mois en moyenne sur l'ensemble du marché, contre 215 mois du 1^{er} au 3^{ème} trimestre 2011.



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

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 comprise entre 20 et 30 ans est de 50.1 % en mars 2012 contre 53.9 % en 2011. Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 21.5 % de la production en mars 2012 contre 20.0 % en 2011.

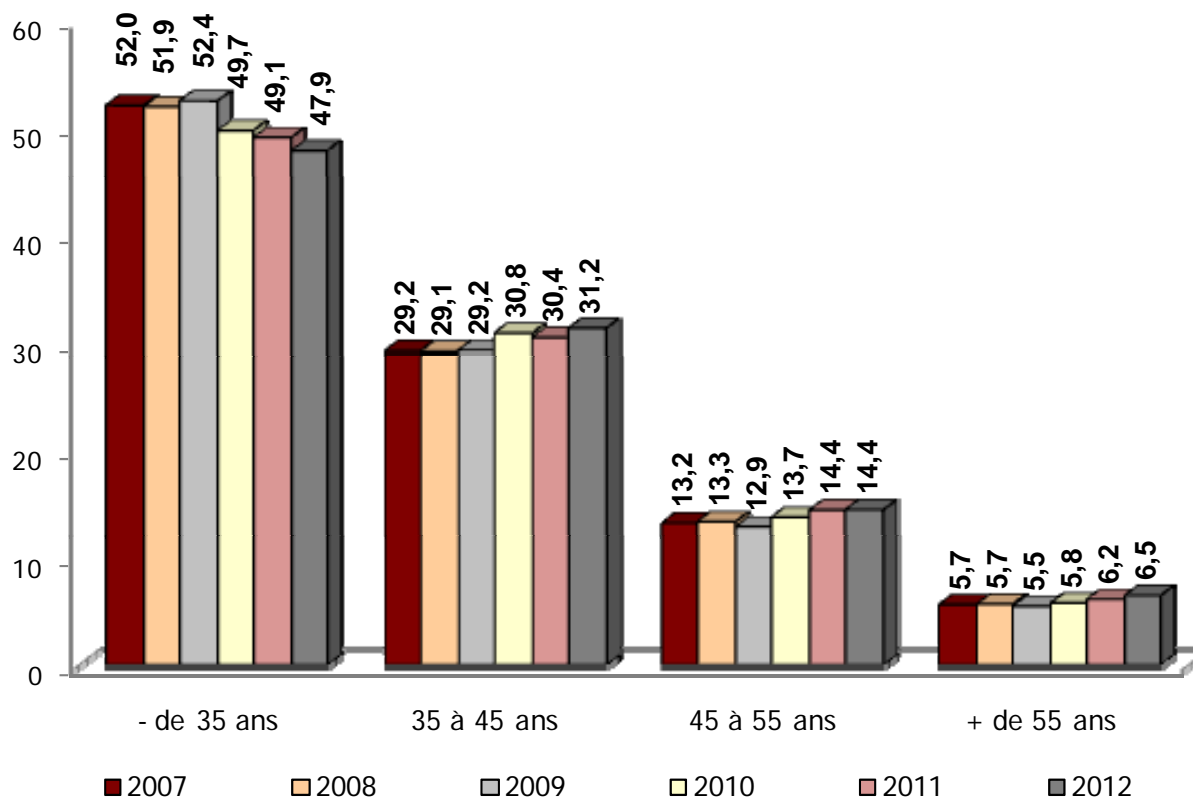
Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2007	3,4	11,0	22,4	30,5	29,1	3,6	100,0
	2008	3,7	12,3	23,2	31,3	26,7	2,8	100,0
	2009	4,4	13,5	25,6	30,1	25,4	1,1	100,0
	2010	4,8	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	4,8	15,2	24,8	29,8	24,1	1,2	100,0
	T1-12	4,8	15,5	26,8	29,6	22,3	1,0	100,0
	M03-12	5,1	16,4	27,7	30,1	20,0	0,9	100,0

L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

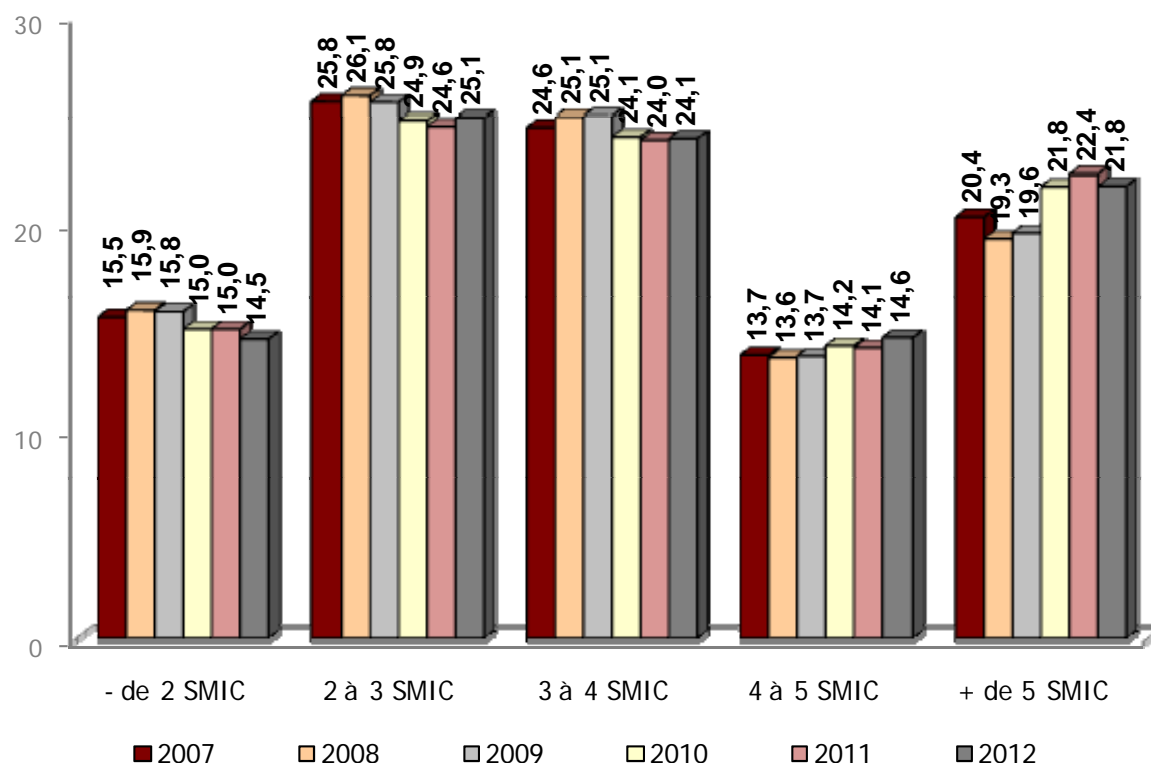
Selon l'âge de la personne de référence

Alors que les conditions de crédit ne sont guère dégradées, la demande a décroché depuis l'été 2011. Et sous l'effet des évolutions du PTZ+ (remise en cause dans l'ancien, dégradation dans le neuf), le marché se transforme. Déjà depuis 2010, la reprise du marché s'était faite au détriment des clientèles les plus jeunes : et pour ces jeunes acheteurs, le repli s'est amplifié depuis l'été 2011. Ce sont essentiellement les 35 à 45 ans qui bénéficient de cette transformation du marché, en ce début d'année 2012.



Selon le niveau de revenu du ménage

Le bouleversement du marché s'accompagne du repli de la part des ménages modestes. Le mouvement s'est d'ailleurs amplifié depuis le début de l'année 2012 pour les moins de 2 SMIC (évolutions du PTZ+). Dans l'ensemble, ce sont les ménages les plus aisés qui bénéficient de ce bouleversement du marché : déjà, cette évolution s'était constatée en fin d'année 2011, avec la réalisation par anticipation des projets d'accession qui ne seront plus éligibles au PTZ+ en 2012 et des investissements locatifs privés avant le nouveau rabotage du « Scellier ». Le mouvement s'amplifie début 2012, en dépit d'un marché de la revente qui s'est grippé : la part des 4 SMIC et plus est maintenant de 36.4 % contre 33.3 % en 2009.

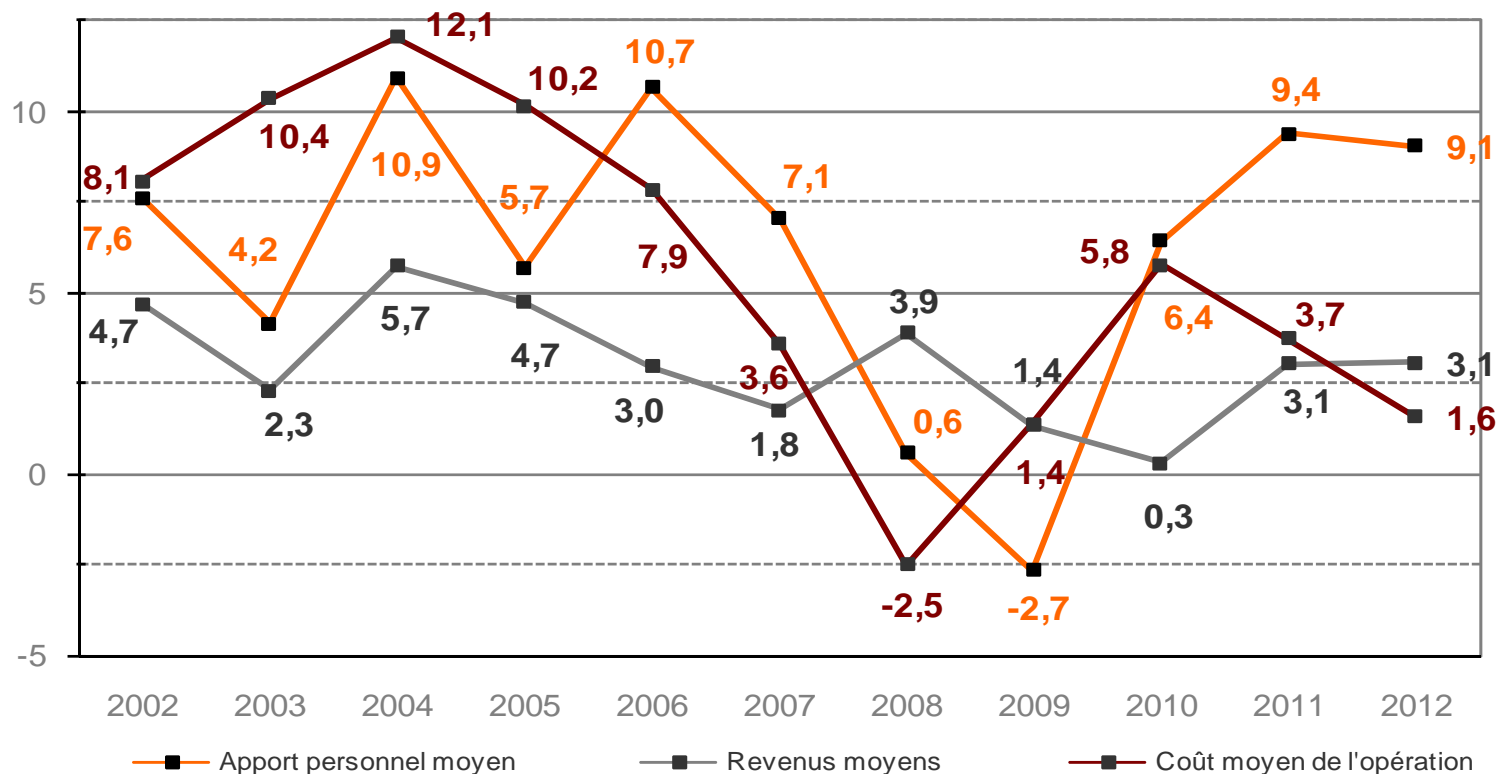


Le tableau de bord trimestriel

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

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Sur un marché en récession et en pleine mutation (impact de la crise, reconfiguration du PTZ+, rabotage du « Scellier »), les revenus des emprunteurs confirment leur remontée. Dans le même temps, l'apport personnel enregistre une nouvelle progression : retrait des ménages (les plus) modestes, prudence des emprunteurs ... Ces évolutions « bouleversent » les équilibres des plans de financement des opérations. Aussi, alors que la progression des coûts des opérations ralentit, les ménages réduisent leur recours à l'endettement.



Selon le type de marché

Les évolutions du marché se poursuivent : augmentation modérée des coûts des opérations, hausse des revenus et l'apport personnel, maintien de durées élevées dans le neuf ...

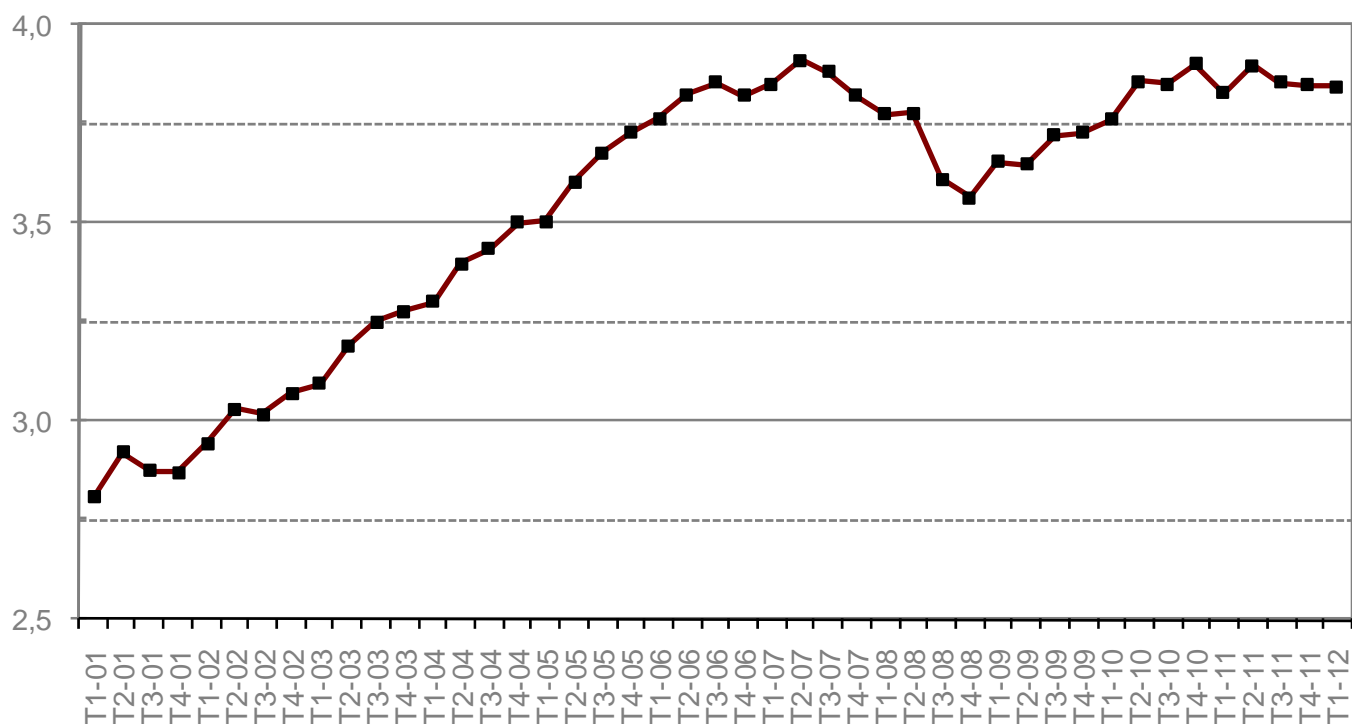
1 ^{er} trimestre 2012	Part dans le marché (en %)	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
Ensemble du marché	100,0	63,7	201,8	150,1	25,6	3,8	212	3,92
Ensemble du marché du neuf	29,0	58,6	224,7	172,1	23,4	4,5	237	3,95
<i>dont accession</i>	<i>22,1</i>	<i>52,2</i>	<i>239,5</i>	<i>181,6</i>	<i>24,2</i>	<i>5,0</i>	<i>248</i>	<i>3,95</i>
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	58,4	239,4	170,3	28,8	4,5	221	3,92
<i>dont accession</i>	<i>59,4</i>	<i>55,9</i>	<i>247,6</i>	<i>174,2</i>	<i>29,7</i>	<i>4,8</i>	<i>224</i>	<i>3,92</i>
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>								
1 ^{er} trimestre 2011	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	61,1	199,2	153,8	22,8	3,8	215	3,60
Ensemble du Marché du neuf	29,0	59,3	223,1	173,6	22,2	4,5	236	3,64
<i>dont accession</i>	<i>22,1</i>	<i>53,2</i>	<i>238,4</i>	<i>182,7</i>	<i>23,4</i>	<i>5,1</i>	<i>246</i>	<i>3,66</i>
Ensemble du Marché de l'ancien	62,8	58,3	236,6	178,1	24,7	4,6	227	3,62
<i>dont accession</i>	<i>59,4</i>	<i>55,6</i>	<i>245,0</i>	<i>182,5</i>	<i>25,5</i>	<i>4,8</i>	<i>231</i>	<i>3,62</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.

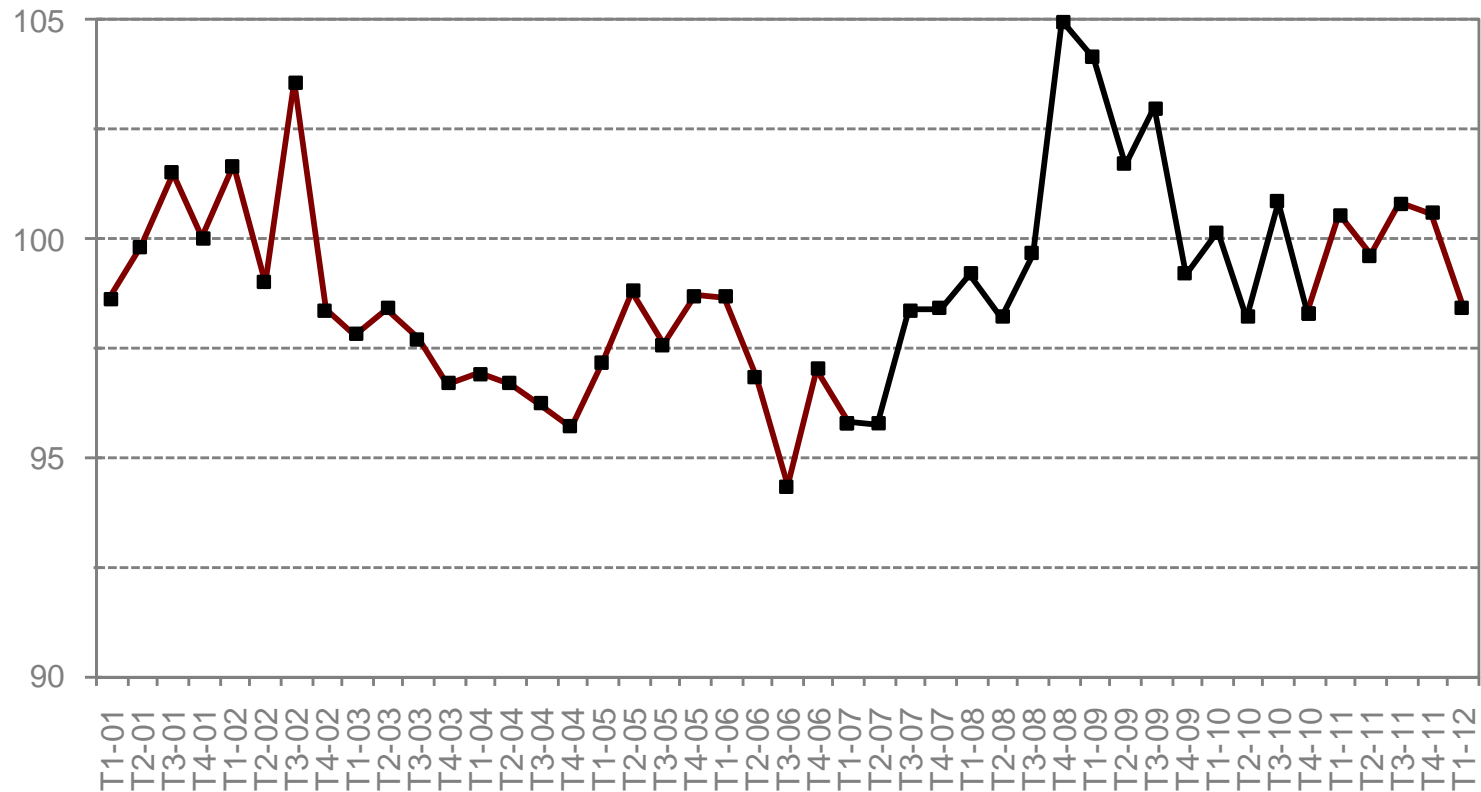
ENSEMBLE DES MARCHÉS

Depuis novembre 2010, le coût relatif affiche une tendance à la baisse qui se renforce depuis juin dernier. Le coût relatif s'est alors établi à 3.84 années de revenus au 1^{er} trimestre 2012 (3.90 années de revenus fin 2010). En fait, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme qui se ralentit nettement (+ 1.6 % en 2012 contre + 3.6 % en 2011) : comme les revenus des emprunteurs augmentent plus rapidement qu'auparavant (+ 3.1 % en 2012 et en 2011 contre + 0.3 % en 2010), les tensions sur le coût relatif s'allègent. La transformation du marché y contribue largement (recentrage vers les clientèles plus aisées).



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

En dépit de la transformation rapide des clientèles (le retour de ménages plus aisés) et de la progression de l'apport personnel qui s'accompagne d'un recours moins intense au financement par endettement (un montant moyen en recul de 1.9 % en 2012 contre + 1.4 % en 2011 après + 6.8 % en 2010), l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade depuis le début de l'année 2012. La reconfiguration du PTZ+ y contribue largement.



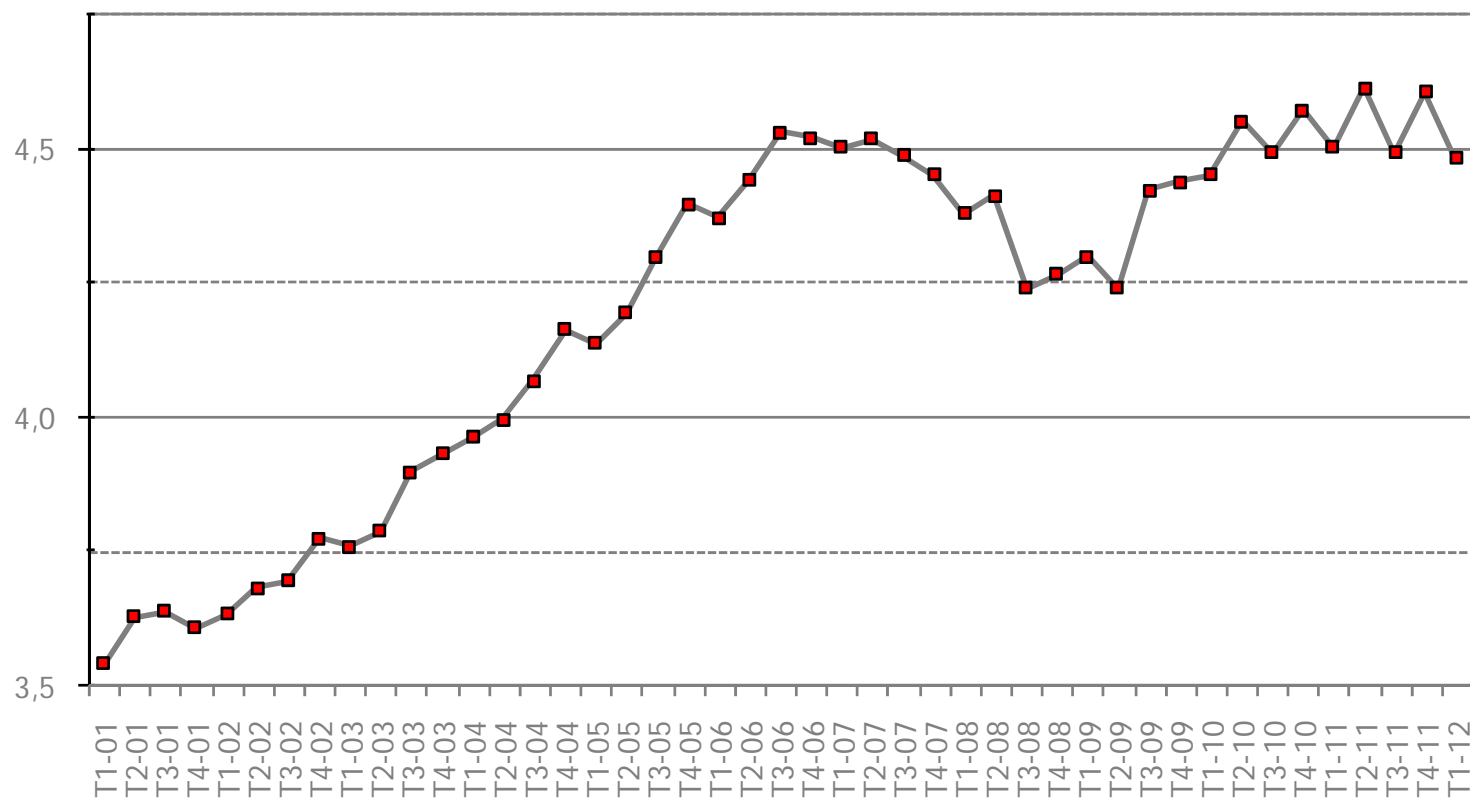
Le tableau de bord trimestriel des marchés

Les spécificités des marchés

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

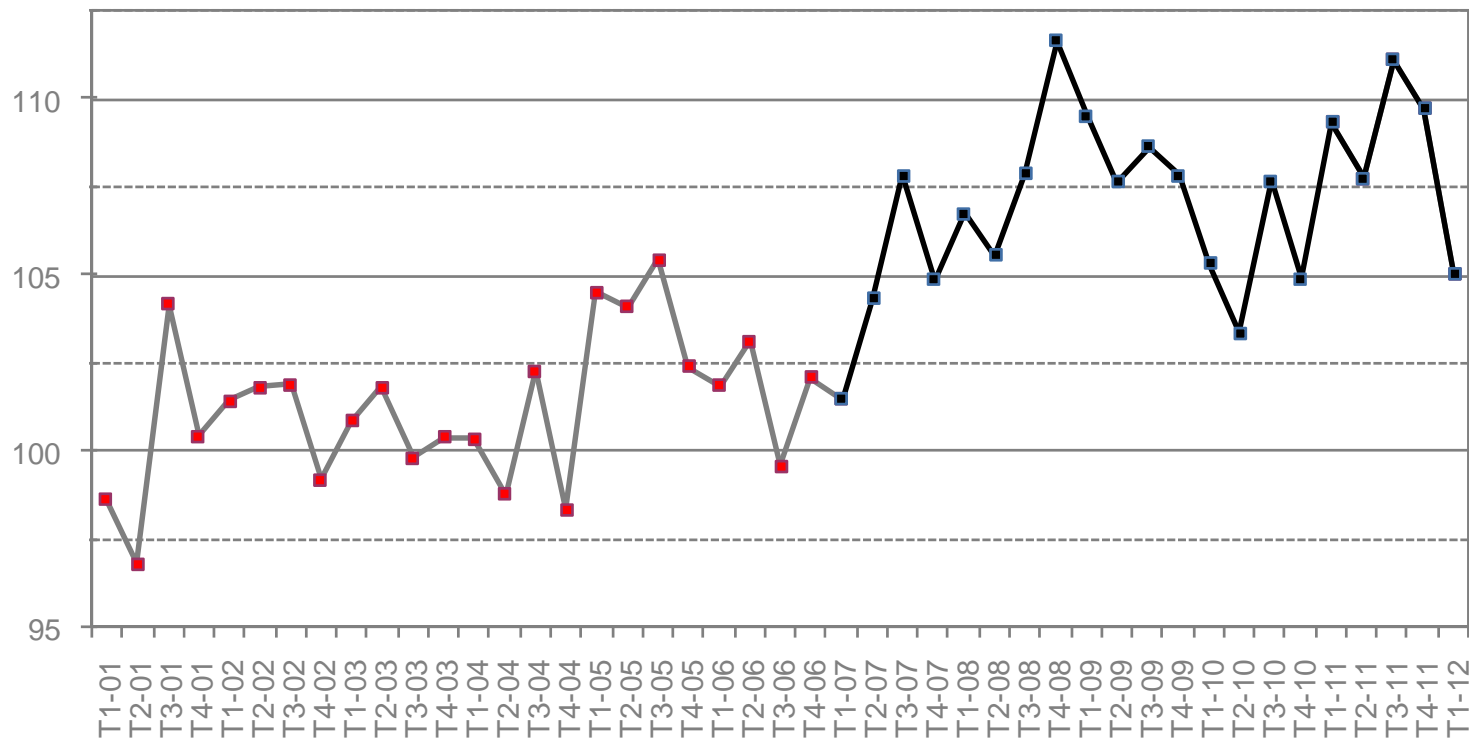
Durant l'année 2011, le coût relatif des opérations a progressé en dents de scie : 4.60 années de revenus au 4^{ème} trimestre (4.70 années de revenus en décembre, niveau le plus élevé observé jusqu'alors).

Au 1^{er} trimestre 2012, le coût relatif se stabilise : 4.48 années de revenus (4.52 années en mars). Le coût moyen des opérations progresse moins vite (+ 1.6 % en 2012 après + 3.1 % en 2011).



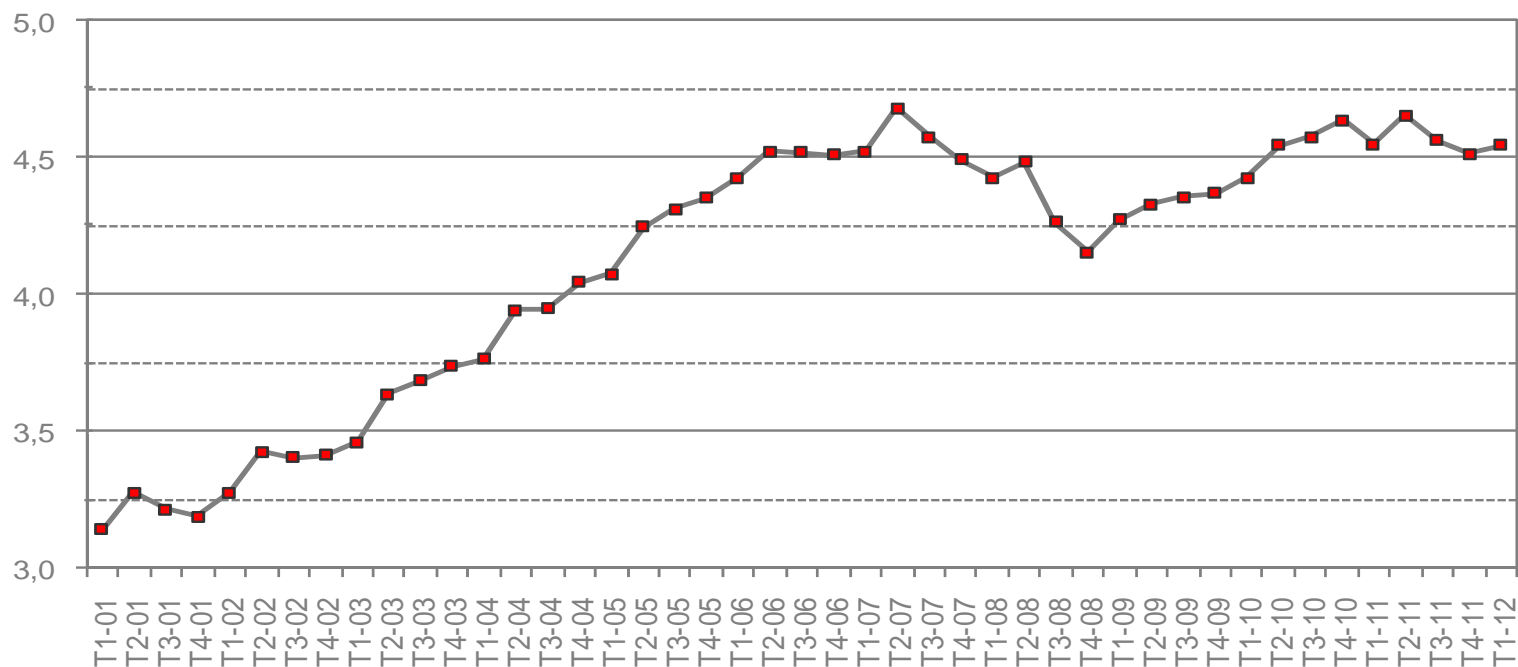
L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

Depuis le début 2010, la remontée de l'apport personnel mobilisé par les ménages se poursuit (+ 4.2 % en 2012, après + 6.5 % en 2011 et + 5.4 % en 2010). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont plus aisées : notamment en 2012, avec la reconfiguration du PTZ+. En 2010 puis en 2011, l'indicateur de solvabilité a ainsi enregistré une réelle amélioration. Mais depuis le début de 2012, l'indicateur de solvabilité décroche : la conséquence de la reconfiguration du PTZ+.



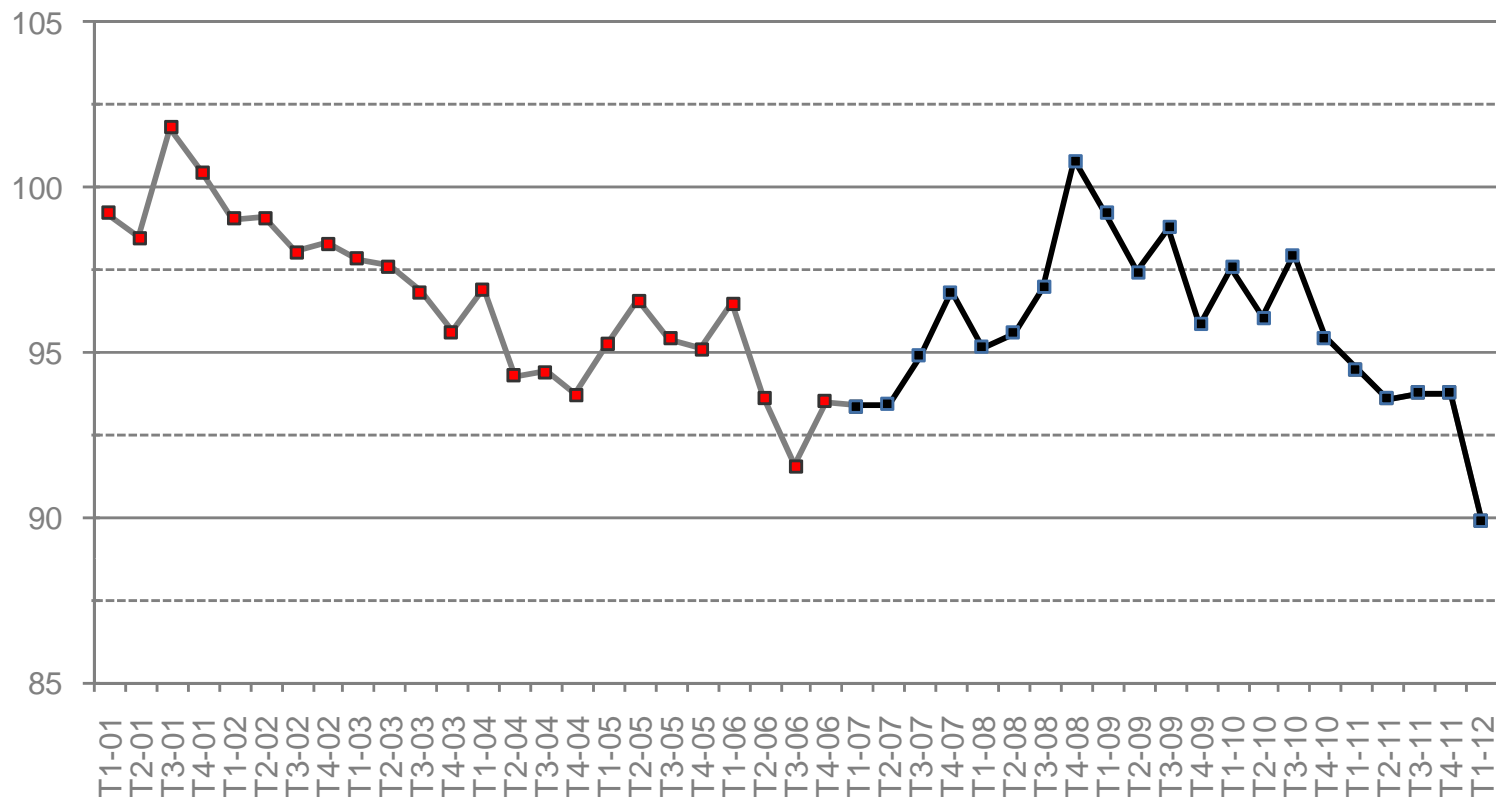
Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

Au 1^{er} semestre 2011, la hausse du coût des opérations a ralenti : et durant l'été, avec le déclenchement de la crise de la dette souveraine et le repli sensible du marché de l'ancien, les prix des logements ont reculé. Le coût relatif s'était maintenu à haut niveau (4.69 années de revenus) jusqu'en juillet : il a décroché en août et en septembre (4.50 années de revenus), comme cela est fréquent (habituel), sur un marché moins actif durant l'été. Mais alors que le coût relatif se redresse habituellement à partir d'octobre, cette année il est resté stable : il était ainsi de 4.51 années de revenus en décembre. Il s'est maintenu à ce niveau en janvier puis en février 2012, pour remonter brutalement en mars (4.60 années de revenus). Il était de 4.55 années de revenus au 1^{er} trimestre 2012.



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

Depuis le début 2012, les conditions de crédit se sont plus aussi favorables et les tensions sur les prix réapparaissent. En revanche, le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien progresse toujours à un rythme soutenu (+ 12.4 % en 2012 après + 9.5 % en 2011). Avec la suppression du PTZ+ dans l'ancien, l'indicateur de solvabilité de la demande a brutalement décroché depuis le début de l'année 2012, au point le plus bas que l'Observatoire a constaté depuis le début des années 2000.



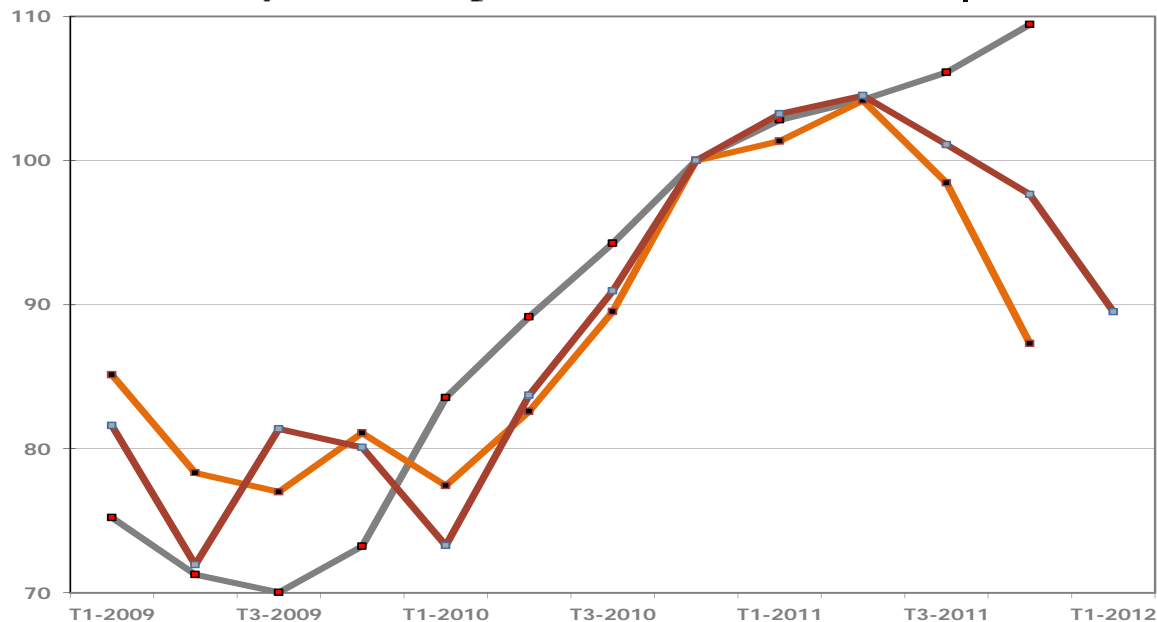
En guise de conclusion

Les perspectives des marchés

L'évolution du marché

Depuis l'été 2011, le marché de l'ancien est entré en récession. Le nombre de prêts à l'ancien mis en force a ainsi reculé de 16.3 % d'après la Banque de France entre le 2^{ème} trimestre 2011 et le 4^{ème} trimestre 2011 : le 2nd semestre est ainsi en baisse de 4.8 % après un 1^{er} semestre qui avait confirmé la poursuite de la reprise, avec + 10.3 % par rapport au 1^{er} semestre 2010. Aussi, toujours d'après la Banque de France, le nombre de prêts a diminué de 12.7 % en 2011.

**Le volume d'activité sur le marché de l'ancien
(Niveau annuel glissant : indice base 100 en T4-2010)**



- Nombre de "transactions dans l'existant" : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales
- Nombre de prêts mis en force (hors PTZ et prêts sociaux) : Banque de France
- Production de crédits (seuls prêts bancaires classiques) : OFMR (Crédit Logement / CSA)

Rappel : la production de crédits à l'ancien a reculé de 10.4 % d'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA entre le 2^{ème} trimestre 2011 et le 4^{ème} trimestre 2011. Le 2nd semestre est ainsi en baisse de 11.4 % après un bon 1^{er} semestre qui avait confirmé la poursuite de la reprise, avec + 9.5 % par rapport au 1^{er} semestre 2010. Aussi, toujours d'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, la production de crédits a diminué de 2.4 % en 2011.

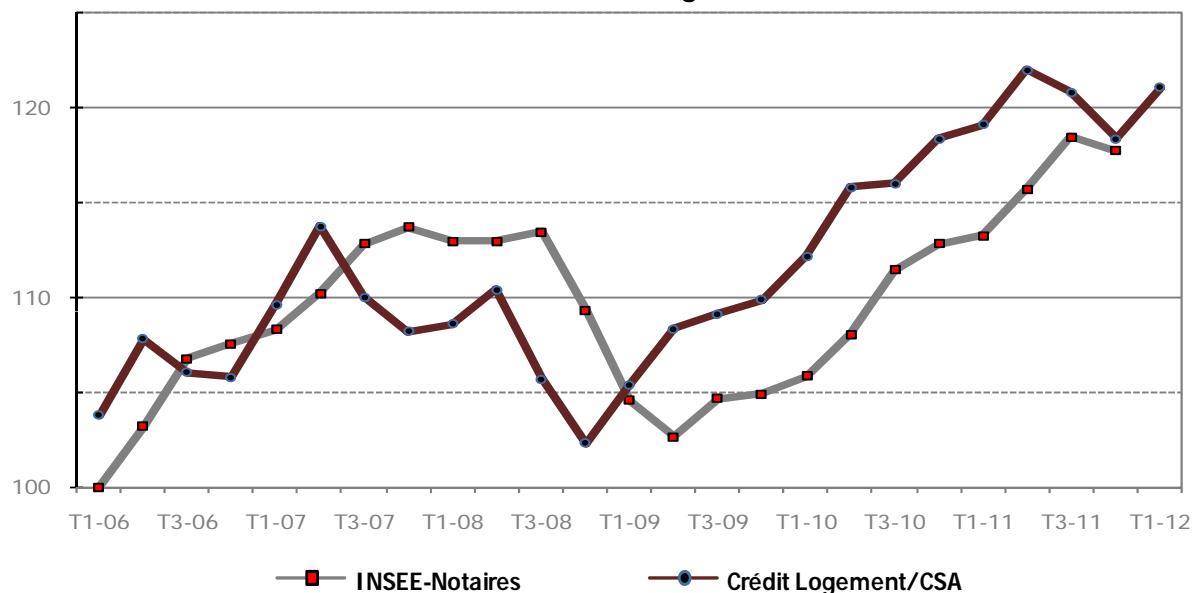
Le 1^{er} trimestre 2012 est alors en repli de 34.9 % en glissement annuel. Et la production de crédits baisse de 40.5 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2011.

L'évolution du marché

À partir du début de l'été 2011, avec le déclenchement de la crise de la dette souveraine et le repli sensible du marché de l'ancien, les prix des logements ont commencé à reculer. Entre le 2^{ème} trimestre et le 4^{ème} trimestre 2011, le recul a été de 3.0 %. Mais après un premier semestre de hausse (+ 3.1 % entre le 4^{ème} trimestre 2010 et le 2^{ème} trimestre 2011), les coûts des opérations se sont accrus de + 3.9 % en 2011 : dans le même temps, la progression a été de 6,1 % en brut pour l'indice INSEE-notaires (+ 4,3 % en CVS).

Sur un marché dont l'activité a connu une chute spectaculaire depuis la fin du printemps 2011 (production de crédits : - 46.7 % entre le 2^{ème} trimestre 2011 et le 1^{er} trimestre 2012), les prix marquent une pause : alors que la structure et la consistance du marché se sont profondément modifiées, les coûts des opérations ont augmenté de 1.7 % au 1^{er} trimestre, en glissement annuel.

Le prix des logements anciens
Observatoire Crédit Logement/CSA



Après le recul saisonnier des prix constaté durant les mois d'été, la remontée habituelle ne s'est pas observée à partir d'octobre : après un repli de 1.0 % durant l'été, comme à l'habitude, les prix ont cédé 2.1 % sur le 4^{ème} trimestre.

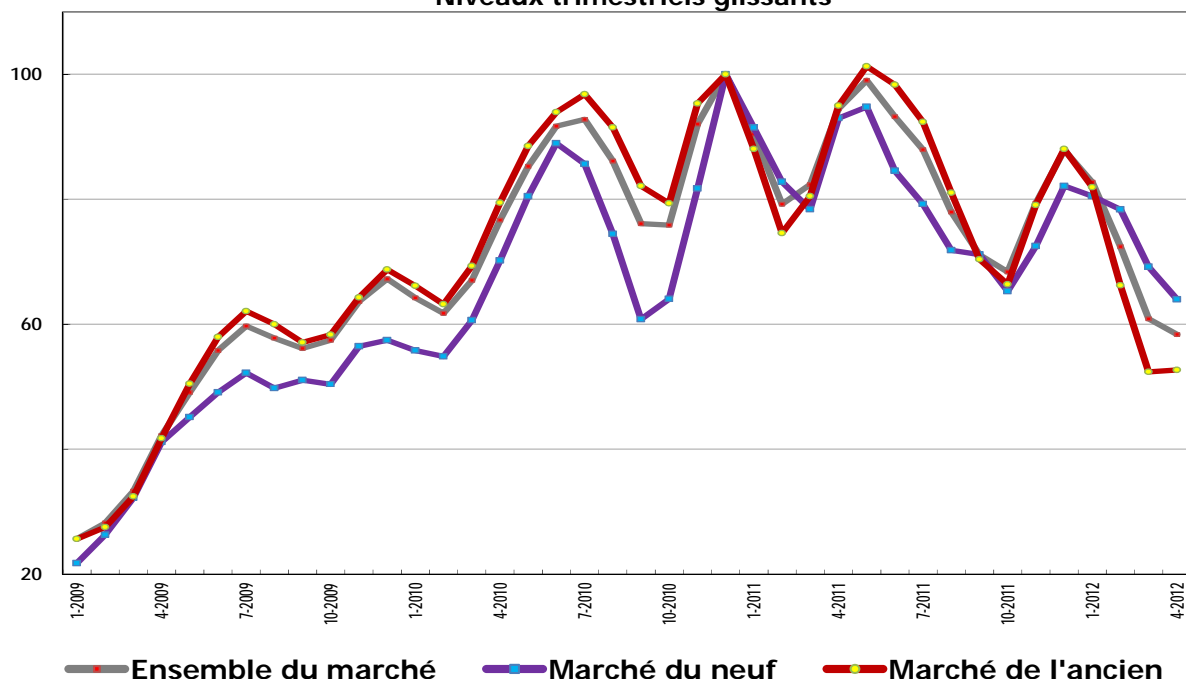
Sur un marché dont l'activité est orientée à la baisse, le mouvement des prix a ressemblé à celui de l'automne 2008. La sortie du marché des produits les plus chers et les mieux situés a tiré les indices de prix vers le bas.

Les indicateurs mensuels d'activité : les indices

Dans un contexte économique morose, l'année 2012 a mal commencé : - 35.3 % en janvier. La production s'est partiellement ressaisie en février (+ 7.7 %) : mais la demande reste déprimée et, sans soutien public majeur, la production a de nouveau reculé en mars (- 10.2 %) et en avril (- 9.5 %).

En avril 2012, le total des prêts accordés était en recul de 15.9 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 37.0 % en 2011, à la même époque. Sur le 1^{er} quadrimestre 2012 : - 32.2 % en glissement annuel, contre + 19.4 % en 2011 à la même époque.

Ensemble des prêts bancaires accordés
Crédit Logement/CSA
(base 100 en T4-2010)
Niveaux trimestriels glissants



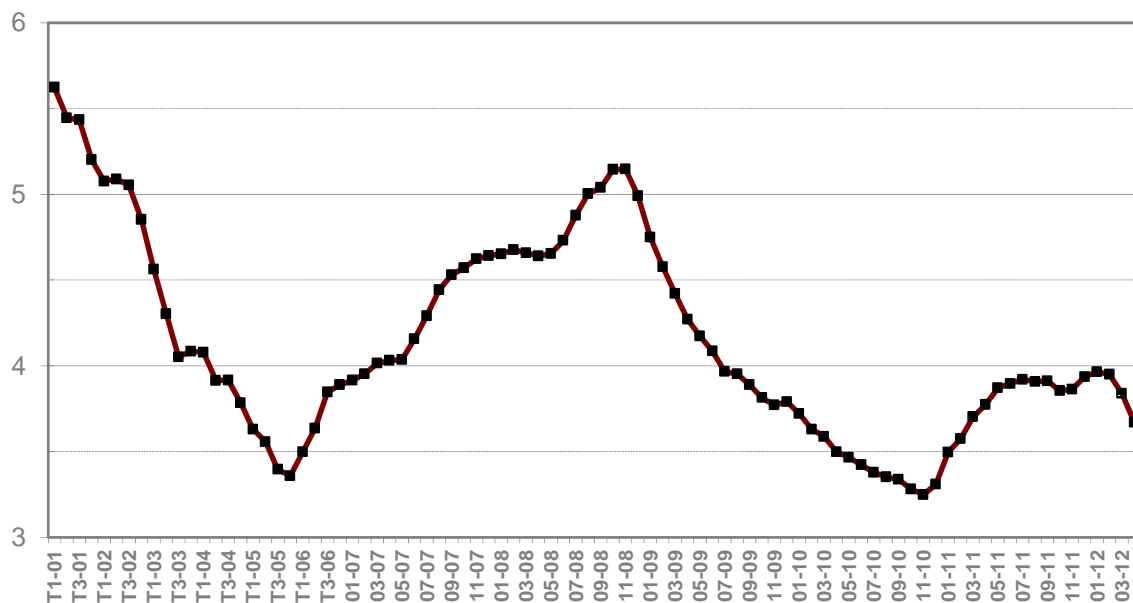
Le marché du neuf est en recul de 13.5 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 46.2 % en 2011, à la même époque. Et sur le 1^{er} quadrimestre 2012 : - 24.5 % en glissement annuel, contre + 27.2 % en 2011 à la même époque.

Le marché de l'ancien est particulièrement affecté : en avril 2012, -18.3 %, en rythme annuel (en année glissante) : contre + 35.0 % en 2011. Et sur le 1^{er} quadrimestre 2012 : - 38.3 % en glissement annuel, contre + 13.7 % en 2011 à la même époque.

Les taux et les durées des crédits immobiliers aux particuliers

En avril 2012, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.67 %, en moyenne. Le recul déjà observé en mars s'est donc poursuivi en avril : les taux sont maintenant revenus à leur niveau du printemps 2011. Cette baisse des taux concerne l'ensemble du marché : elle s'observe sur le marché des travaux (3.62 % en avril contre 3.93 % en février), celui du neuf (3.72 % en avril contre 3.93 % en février) et sur celui de l'ancien (3.67 % en avril contre 3.97 % en février) et elle accompagne une réduction significative des durées moyennes des prêts octroyés.

Les taux des crédits (en %)
Ensemble des prêts bancaires accordés
Crédit Logement/CSA



En avril 2012, la durée des prêts s'est établie à 200 mois.

Le recul brutal de la durée amorcé en mars 2012 (une diminution de 14 mois entre février et avril) accompagne les difficultés d'un marché marqué par la récession 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).

La baisse est maintenant aussi rapide dans l'ancien (213 mois en avril 2012 contre 226 mois en moyenne en 2011) que dans le neuf (220 mois en avril 2012 contre 233 mois en moyenne en 2011).

Les caractéristiques des clientèles

Sur un marché en récession et en pleine mutation (impact de la crise, reconfiguration du PTZ+, raboutage du « Scellier ») : forte progression de l'apport personnel (retrait des ménages (les plus) modestes, prudence des emprunteurs ...), réduction du recours à l'endettement ... Les coûts des opérations ont surtout baissé pour les plus modestes : ceux pour qui les durées se sont le plus fortement réduites. Et la baisse des taux est la plus rapide pour ceux qui ont connu la baisse la plus forte des durées.

avril 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	61,1	204,3	145,8	28,6	3,9	200	3,67
moins de 3 SMIC	30,5	29,2	132,6	94,6	28,6	4,7	207	3,75
3 à 5 SMIC	35,9	52,0	196,1	144,2	26,5	3,8	201	3,67
5 SMIC et plus	33,6	112,0	300,6	208,4	30,7	2,9	190	3,58
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>								
avril 2011	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	61,9	202,9	152,9	24,7	3,9	213	3,77
moins de 3 SMIC	32,6	29,4	138,2	103,6	25,1	4,8	228	3,87
3 à 5 SMIC	38,9	50,7	185,7	149,0	19,8	3,7	213	3,80
5 SMIC et plus	28,5	116,6	304,1	216,6	28,8	3,0	193	3,62

FIN

Merci de votre attention
