



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels
Tableau de bord trimestriel
3^{ème} Trimestre 2013

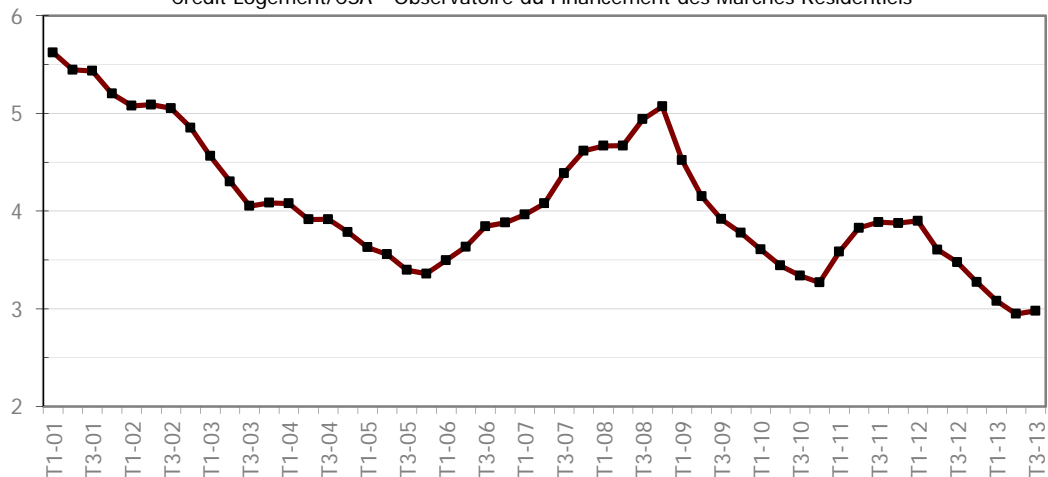
I. L'ensemble des marchés

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 3^{ème} trimestre 2013, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 2.98 %, en moyenne (2.98 % pour l'accession dans le neuf et 2.99 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis juillet, les taux remontent doucement. Ils ont ainsi repris 14 points de base en trois mois, pour s'établir à 3.04 % en septembre, dans l'ensemble. La remontée est la plus faible pour le marché du neuf (3.00 % contre 2.89 % en juin). Elle est dans la moyenne de l'ensemble pour le marché de l'ancien (3.03 % contre 2.90 % en juin), mais toujours plus rapide pour le marché des travaux (3.11 % contre 2.90 % en juin). Pour autant, les taux des crédits immobiliers restent particulièrement bas, à des niveaux rarement observés par le passé, sauf entre mai et juillet 2013.

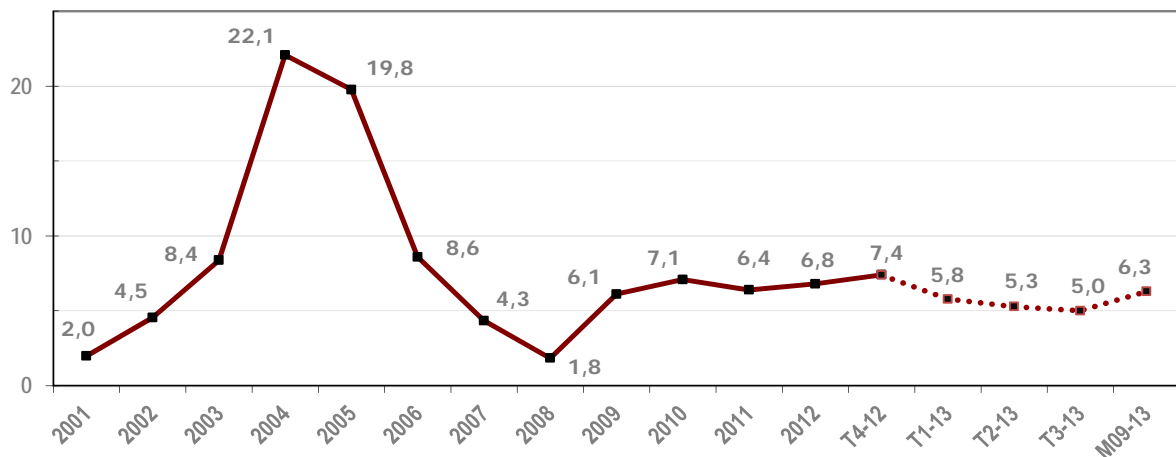
Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % recule doucement pour s'établir à 97.2 % au 3^{ème} trimestre 2013 (96.3 % en septembre). C'est la part de la production à un taux inférieur à 3.5 % qui diminue. Alors que dans le même temps, la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % remonte : 2.8 % au 3^{ème} trimestre 2013 (3.7 % en septembre).

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	16,6	44,1	35,1	4,0	0,1	0,0	0,0	100,0
	2012	42,3	39,0	16,5	2,1	0,1	0,0	0,0	100,0
	T1-13	83,8	13,4	2,7	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T2-13	87,8	10,6	1,6	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T3-13	82,3	14,9	2,7	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M09-13	77,8	18,5	3,6	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

Quant à la part de la production réalisée à taux variable¹, elle se redresse : 6.3 % en septembre 2013, à un niveau proche de celui constaté entre 2009 et 2012. La remontée des taux constatée depuis juillet incite plus souvent la demande à solliciter ce type de produit.

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



Pour un taux moyen à 3.04 % en septembre et une durée moyenne légèrement inférieure à 17.3 ans (en fait, 207 mois), les taux pratiqués dépendent fortement de la durée pratiquée : par exemple, 3.60 % en moyenne pour une durée de 25 ans à taux fixe, mais 2.98 % pour une durée de 15 ans à taux fixe. En outre, les taux sont plus élevés lorsque les formules retenues sont à taux fixe : par exemple, 3.28 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (93.7 % de la production en septembre), mais 2.74 % pour cette même durée à taux variable (6.3 % de la production en septembre).

Et selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur (le taux d'apport personnel) et la qualité de la signature (les capacités de remboursement du ménage), les taux pratiqués peuvent descendre plus bas. Le quart inférieur des taux se situe en moyenne à 2.90 % pour un prêt à 20 ans en taux fixe et à 2.29 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués est alors de 65 à 75 points de base entre la moyenne du 1^{er} quartile et celle du 4^{ème} quartile pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux fixe. Elle est de 80 à 90 points de base pour un prêt à 15 ans ou à 20 ans à taux variable. Pour un prêt à 25 ans, elle est de 95 points de base pour du fixe et de 105 points de base pour du variable.

Dans l'ensemble, les taux moyens ont reculé de 53 points de base entre septembre 2012 et juin 2013. L'amplitude de la baisse a été un peu moins forte pour les seules formules à taux fixe (de 45 à 50 points de base). Mais la baisse des taux a été un peu plus forte pour la seule production à taux variable (de 55 à 80 points de base).

¹ 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.

Prêts du secteur concurrentiel	Septembre 2013	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er quartile	2,67	2,90	3,13	2,06	2,29	2,34
Taux moyens (en %)	2ème quartile	2,89	3,17	3,47	2,36	2,58	2,69
	3ème quartile	3,03	3,36	3,71	2,59	2,90	3,06
	4ème quartile	3,32	3,67	4,08	2,88	3,20	3,39
	Ensemble	2,98	3,28	3,60	2,48	2,74	2,88

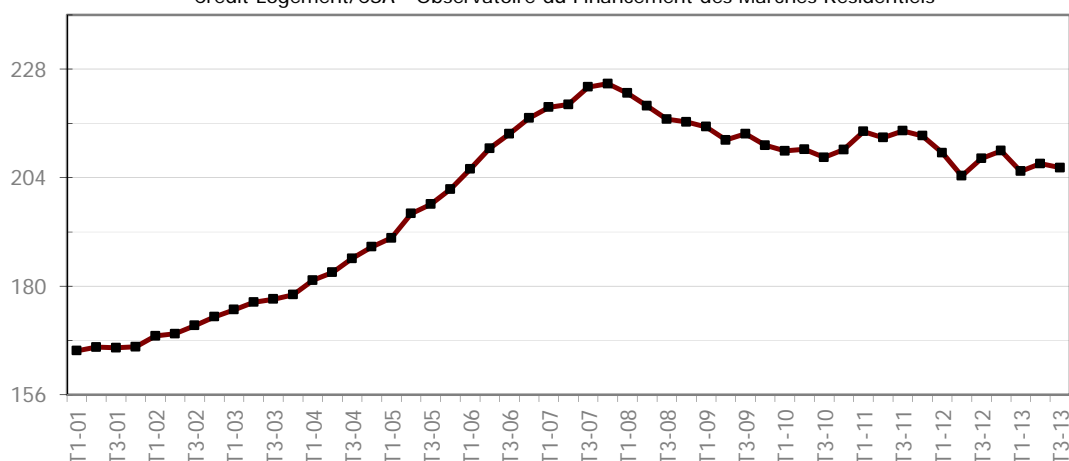
Depuis juin, les taux moyens ont augmenté de 14 points de base. La hausse a été un peu plus rapide pour les formules à taux fixe (de l'ordre de 15 points de base) et pour les formules à taux variable, sur des durées de 25 ans (17 points de base). En revanche, la hausse est restée (très) modérée pour les formules à taux variable, sur des durées de 15 ou 20 ans.

Prêts du secteur concurrentiel	Taux moyens (en %)	Ensemble de la production	Seuls taux fixes			Seuls taux variables		
			Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Septembre 2012	3,43	3,43	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56
Décembre 2012	3,22	3,22	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36
Mars 2013	3,06	3,06	2,96	3,24	3,55	2,49	2,71	2,92
Juin 2013	2,90	2,90	2,82	3,11	3,45	2,40	2,73	2,71
Septembre 2013	3,04	3,04	2,98	3,28	3,60	2,48	2,74	2,88

→ La durée des prêts bancaires accordés

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au 3^{ème} trimestre 2013, la durée des prêts accordés était de 206 mois en moyenne (227 mois pour l'accession dans le neuf et 220 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée moyenne avait fortement reculé en janvier 2013 (203 mois contre 209 mois en décembre 2012), pour l'essentiel en réponse aux évolutions observées sur le marché du neuf (repli marqué de la primo accession en réponse à la nouvelle détérioration du PTZ+). Elle s'est redressée au début du printemps sur le marché du neuf, une fois le choc du PTZ+ absorbé. Mais dans l'ensemble, elle est stabilisée depuis le début de l'été à un niveau plus bas qu'auparavant. La panne de la primo accession à la propriété est associée à des durées plus courtes, de l'ordre de 6 mois par comparaison avec la situation qui prévalait en 2011, lorsque la primo accession était particulièrement dynamique sous l'effet

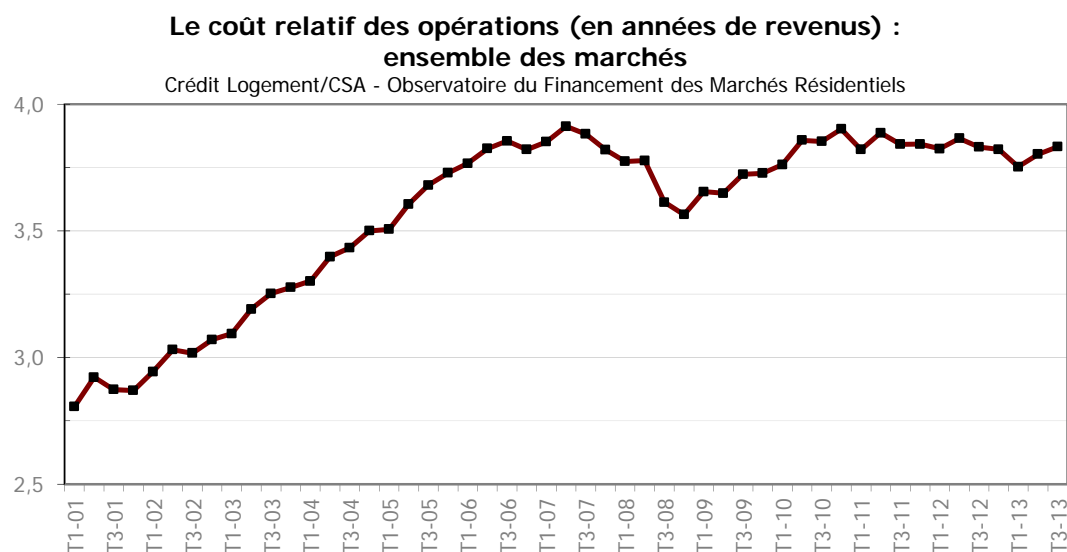
d'un PTZ+ largement plébiscité. Dans l'ensemble, la durée moyenne actuelle est comparable à celle qui s'observait au début de l'année 2006.

Dans le cas des prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans s'établit alors à 19.1 % en septembre 2013. Et les prêts de moins de 15 ans représentent 19.3 % de la production. Depuis 2012, et au-delà des fluctuations qui peuvent s'observer d'un mois sur l'autre, la structure de la production est assez stable. Elle a diminué depuis 2011 avec la proportion des ménages modestes présents dans le marché (effet de recentrage du PTZ). Les durées longues sont moins fréquentes, mais elles n'ont pas disparu pour autant.

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	5,1	17,2	30,7	29,9	16,4	0,7	100,0
	T1-13	5,1	17,7	33,9	27,3	15,4	0,6	100,0
	T2-13	4,6	16,3	33,5	28,5	16,7	0,6	100,0
	T3-13	4,4	16,1	33,0	28,8	17,2	0,5	100,0
	M09-13	4,3	15,0	32,0	29,7	18,5	0,6	100,0

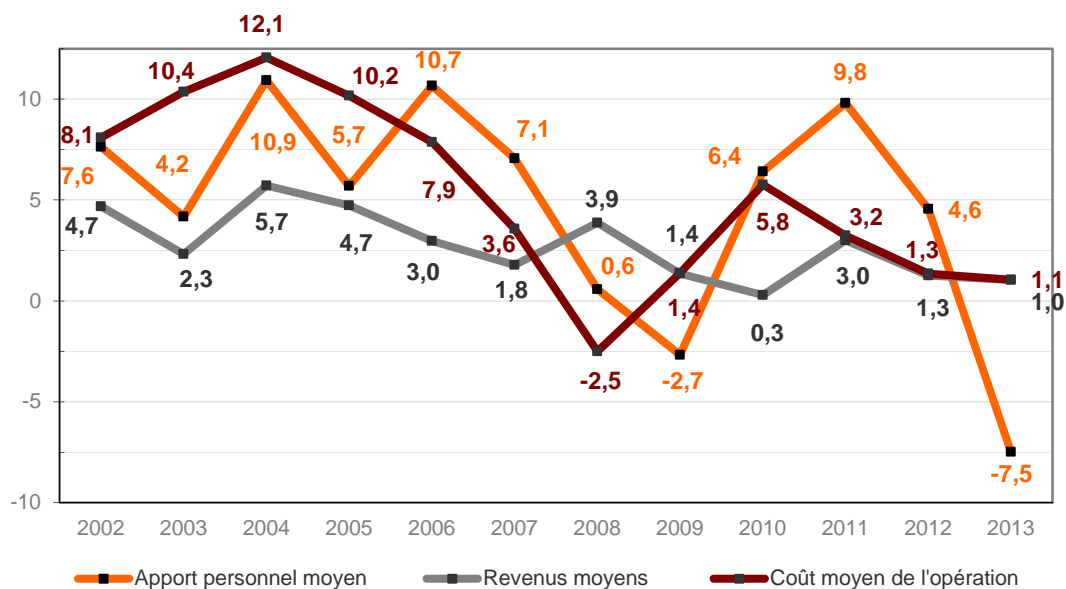
I.2. Les conditions d'expression de la demande

→ 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 le coût relatif s'est relevé au début du printemps, pour progresser régulièrement depuis et s'établir à 3.83 années de revenus au 3^{ème} trimestre. En fait, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme modéré (+ 1.1 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.3 % en 2012). Cette évolution se produit en dépit d'une faible progression des revenus des ménages réalisant ces opérations immobilières (+ 1.0 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.3 % en 2012).

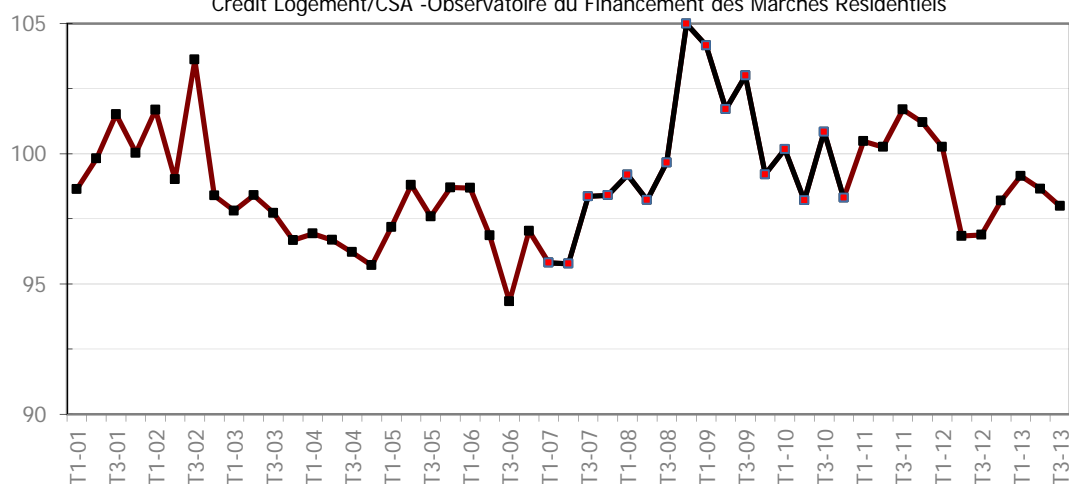
Dans le même temps, la progression de l'apport personnel, qui avait fortement ralenti en 2012, cède la place à un recul. En dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, le blocage de la revente (l'attentisme de certains ménages à l'annonce d'une baisse des prix) pèse sur les marchés et le niveau des taux d'intérêt incite à « l'économie » d'apport personnel.



→ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : ensemble des marchés

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 cependant permis à l'indicateur de remonter au cours du 2nd semestre 2012. Depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité se dégrade de nouveau. La demande qui se réalise est maintenant confrontée à la remontée des taux d'intérêt, à la progression des coûts des opérations immobilières et à la faible augmentation de ses revenus. 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

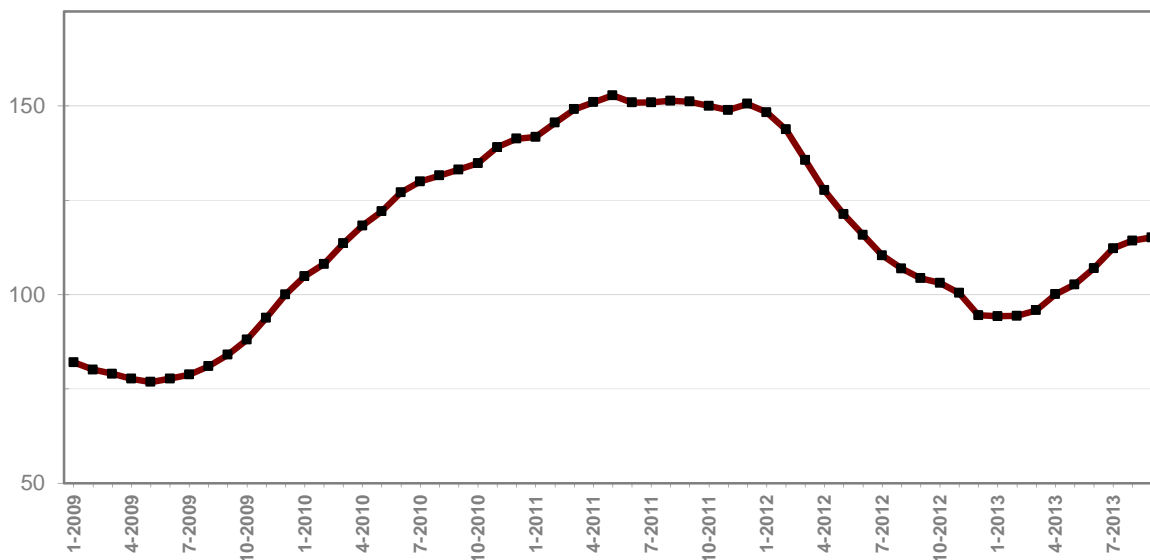
En 2012, la récession des marchés immobiliers s'est accompagnée d'un recul sensible de la production de crédits : pour l'ensemble des prêts bancaires, - 26,4 %.

Au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est atténuée. Pour autant, le niveau de la production a encore reculé avec - 8,7 % durant le trimestre. Durant le 2^{ème} trimestre, en revanche, le redémarrage de la production a été sensible : avec + 35,3 % durant le trimestre. Comme chaque année, la production a alors marqué le pas durant les mois d'été avec - 14,6 % durant le 3^{ème} trimestre.

Mais le marché n'a pas encore retrouvé le niveau d'activité qui était le sien avant le déclenchement de la crise actuelle. En septembre, la production était pourtant en progression de 21.7 % en rythme annuel (en année glissante) et le niveau de la production (en année glissante) était revenu à la situation observée au printemps 2012. Cependant, grâce à la forte diminution des apports personnels mobilisés et donc d'un recours au crédit plus intense, le nombre de prêts bancaires accordés progresse maintenant : en septembre, + 10.4 % en rythme annuel (en année glissante).

**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



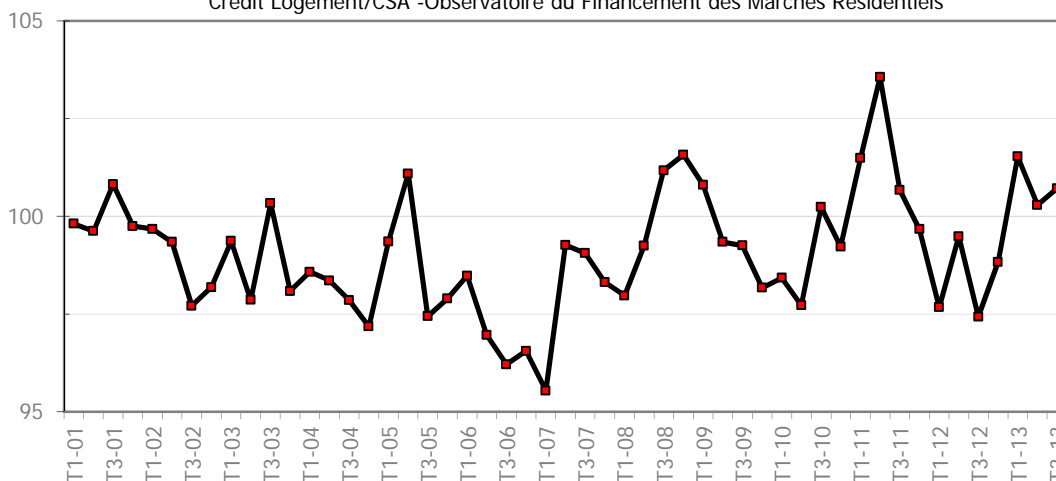
I.4. La diversité des clientèles

→ Les ménages modestes (moins de 3 SMIC)

La reconfiguration du PTZ+ intervenue en 2012 a particulièrement affecté les ménages modestes qui nourrissaient un projet d'accession à la propriété. L'indicateur de solvabilité des moins de 3 SMIC a alors enregistré une chute sévère : il est redescendu au 1^{er} trimestre 2012 à un de ses plus bas niveaux observés depuis le début des années 2000.

**L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) :
3 SMIC et moins**

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

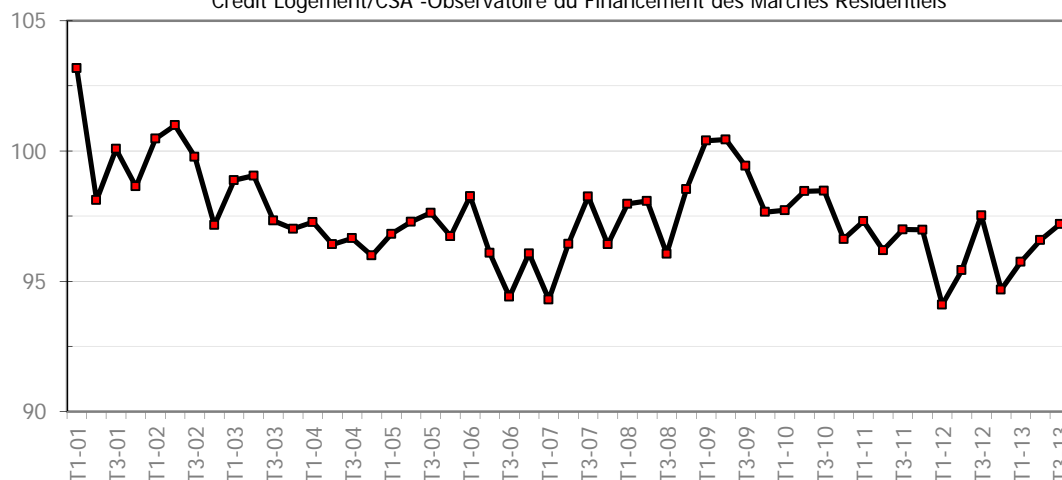


L'amélioration des conditions de crédit constatée dès le 2^{ème} trimestre 2012 a permis d'enrayer la dégradation de l'indicateur de solvabilité de la demande de ces ménages modestes. Pour autant, la solvabilité des moins de 3 SMIC qui est mesurée ici concerne celle des ménages modestes qui sont dotés d'un apport personnel suffisant pour réaliser leur projet. Les autres, en revanche, ont été évincés du marché de l'accession par les remises en cause successives du PTZ+.

→ Les ménages aux revenus moyens (de 3 à 5 SMIC)

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : 3 à 5 SMIC

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



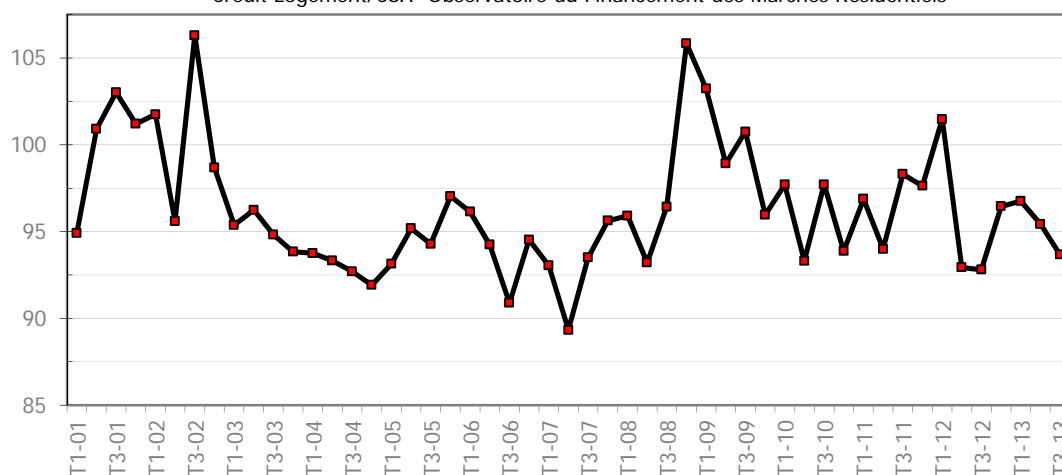
Avec la dégradation du PTZ+, l'indicateur de solvabilité de ces ménages s'est détérioré dès le début 2012, descendant à son niveau le plus bas des années 2000.

Depuis le début 2013, la stabilisation du coût des opérations que ces ménages réalisent a permis d'éviter une nouvelle dégradation de l'indicateur de solvabilité. Les ménages à revenus moyens sont en effet pénalisés autant par la nouvelle détérioration du PTZ+ intervenue début 2013, que par le blocage du marché de l'ancien (difficultés de revente) et les conséquences de la crise économique (faible augmentation des revenus). Ainsi observe-t-on un recul prononcé de l'apport personnel que peuvent mobiliser ces ménages (- 9.6 % sur un an, depuis le début de l'année 2013 après + 8.2 % en 2012).

→ Les ménages aisés (5 SMIC et plus)

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : 5 SMIC et plus

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Les ménages aisés n'ont pas été affectés par la remise sous conditions de ressources du PTZ+, au début de l'année 2012. Pourtant, leur indicateur de solvabilité s'est replié dès le 2^{ème} trimestre : le ralentissement de la hausse des prix (+ 0.1 % en 2012 après + 4.1 % en 2011) n'ayant pas été suffisant pour contrebalancer l'impact du blocage du marché de la revente sur ces ménages.

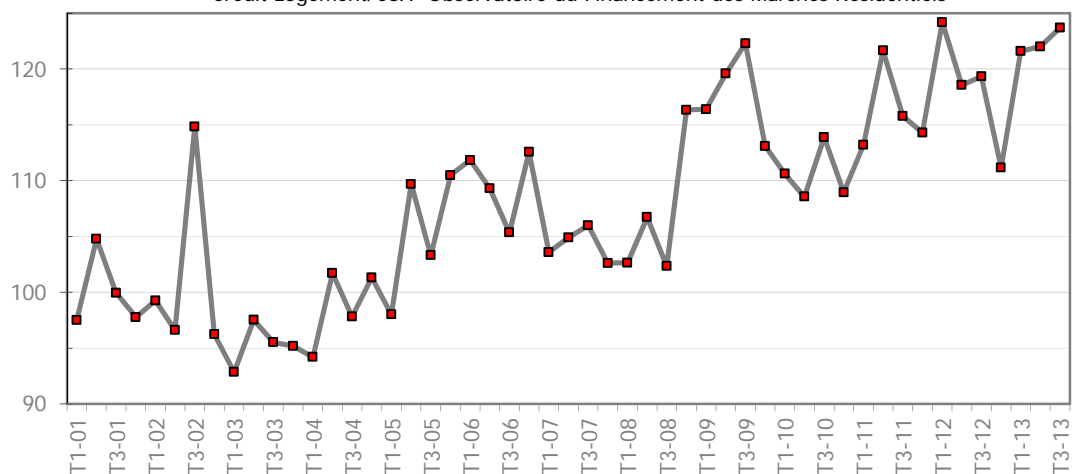
Depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité de la demande se dégrade régulièrement : la progression sensible du coût des opérations immobilières réalisées (+ 3.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2013) y contribue fortement, alors que l'apport personnel que peuvent mobiliser ces ménages recule (- 3.2 % sur un an, depuis le début de l'année 2013 après + 0.9 % en 2012).

II. Les spécificités des marchés

→ Le marché des travaux

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



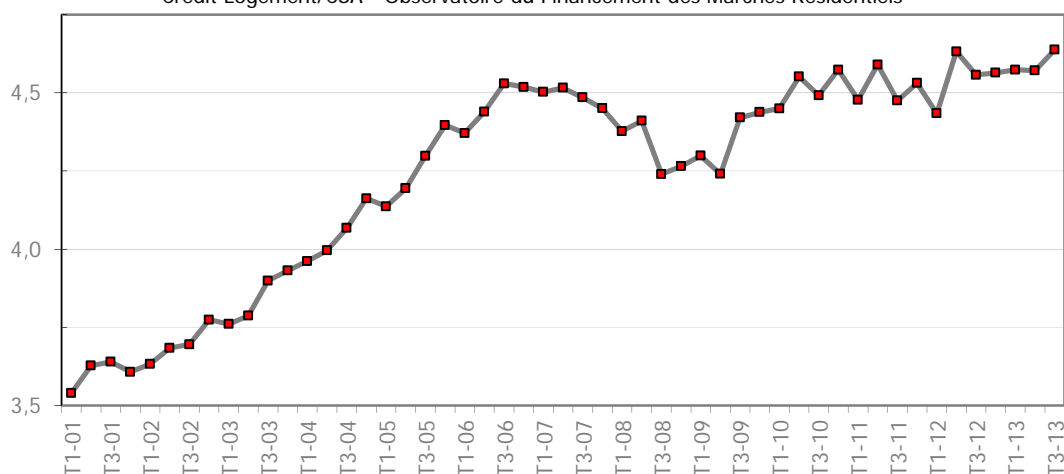
En dépit d'un ralentissement sensible de la progression du coût moyen des opérations réalisées (+ 1.3 % en 2012 après + 4.4 % en 2011), l'indicateur s'est détérioré durant l'année 2012 sous l'effet de la dégradation de l'apport personnel (- 7.4 % en 2012 après + 10.4 % en 2011).

Mais depuis le début de l'année 2013, l'indicateur de solvabilité se redresse. Il bénéficie de conditions de crédit toujours bonnes et d'une remontée de l'apport personnel (+ 1.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2013). Cette évolution s'appuie en outre sur une augmentation des revenus des ménages concernés (+ 2.0 % sur un an, depuis le début de l'année 2013 après + 1.3 % en 2012).

→ Le marché du neuf

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

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

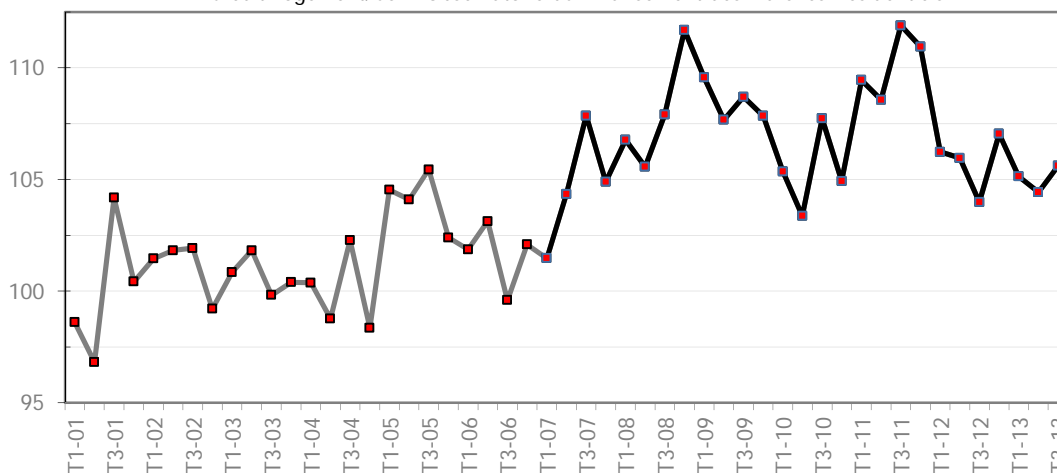


Au-delà du pic observé au 2^{ème} trimestre 2012, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf progresse depuis plusieurs années. Il enregistre d'ailleurs une nouvelle poussée au 3^{ème} trimestre 2013, pour s'établir à 4.64 années de revenus, après une année de croissance lente mais régulière. Le coût moyen des opérations réalisées augmente en effet plus rapidement que par le passé (+ 3.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2013, après + 1.7 % en 2012). Pourtant, avec le recul sensible de la primo accession, les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf s'élèvent de manière sensible (+ 2.9 % sur un an, depuis le début 2013, après - 0.6 % en 2012), en dépit du contrecoup de la crise économique actuelle.

Dans le même temps, la remontée de l'apport personnel mobilisé se poursuit, à un rythme un peu plus lent que par le passé (+ 3.7 % sur un an, depuis le début 2013, après + 4.2 % en 2012). Aussi, en dépit de conditions de crédit qui restent favorables, les conséquences de la remontée du coût des opérations réalisées pèsent sur la solvabilité de la demande. Et, après le décrochage constaté en 2012 (la reconfiguration du PTZ+), l'indicateur de solvabilité hésite depuis un an. Il reste cependant à un niveau satisfaisant, en comparaison des situations constatées depuis le début des années 2000.

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

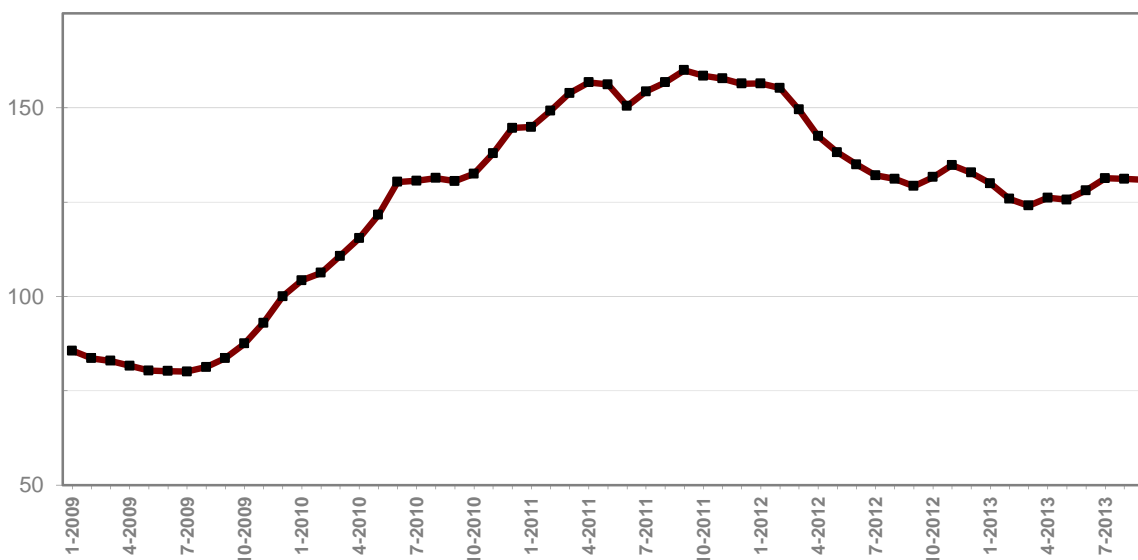
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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



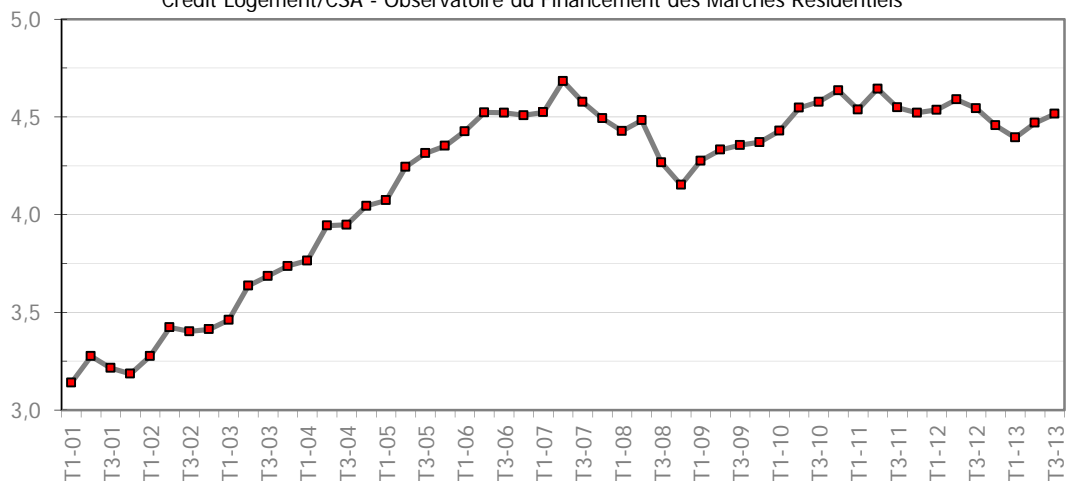
Mais au 1^{er} trimestre 2013, la dégradation de la production de crédits s'est accélérée : avec - 32.6 % durant le trimestre. Après un si mauvais début d'année, la production s'est ressaisie au cours du 2^{ème} trimestre, avec + 29.9 % durant le trimestre. Puis comme chaque année, la production a marqué le pas durant les mois d'été : avec - 5.9 % durant le 3^{ème} trimestre.

Néanmoins, la production est bien en augmentation : + 14.0 % en rythme annuel (en année glissante) en septembre 2013. Le niveau de la production (en année glissante) est donc revenu à la situation qui était la sienne au printemps 2012. Mais une part non négligeable de cette évolution tient à un recours accru à l'endettement : en septembre, le nombre de prêts bancaires accordés n'est en hausse que de 1.3 % en rythme annuel (en année glissante).

→ Le marché de l'ancien

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) : marché de l'ancien

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

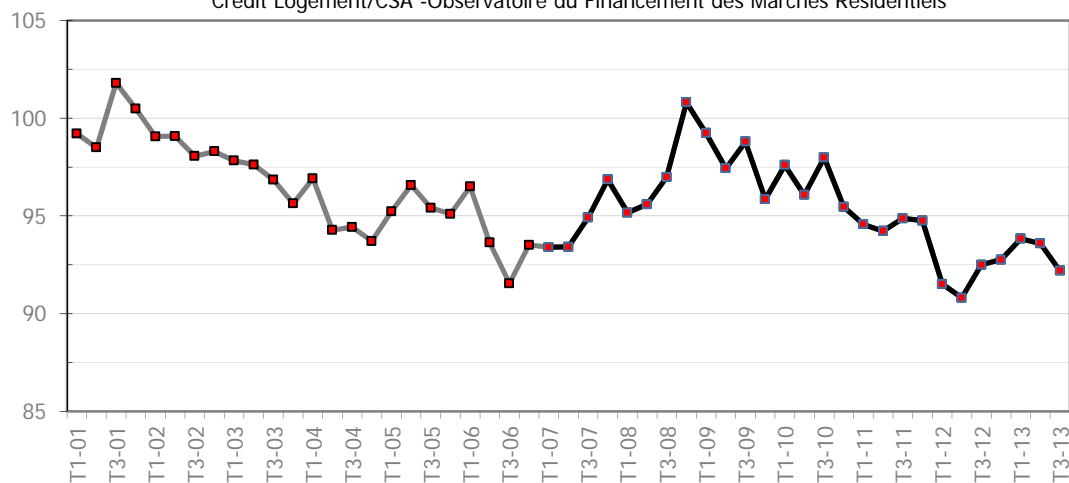


Le ralentissement de la hausse des prix des logements anciens amorcée en 2011 se poursuit, sur un marché peu actif (+ 0.2 % sur un an, depuis le début 2013, après + 1.2 % en 2012 et + 3.5 % en 2011). Et comme cela est habituellement le cas sur un marché en sortie de récession, la tendance des prix s'est maintenue à la hausse au cours du 3^{ème} trimestre (+ 1.0 % au cours du trimestre). Le coût relatif des opérations était alors de 4.52 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2013.

Mais le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien recule toujours fortement (- 11.0 % sur un an, depuis le début 2013, après + 5.2 % en 2012), le niveau des taux d'intérêt incitant toujours à « l'économie » d'apport personnel.

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) : marché de l'ancien

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Ainsi, en dépit de conditions de crédit qui restent bonnes, l'indicateur de solvabilité de la demande rechute depuis le début de l'été. Le recul de l'apport personnel mobilisable contraint en effet les ménages à recourir plus largement au crédit. L'indicateur de solvabilité reste donc toujours à bas niveau, en comparaison des situations observées depuis le début des années 2000.

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 enrayerée dans l'ancien : avec + 7.0 % durant le 1^{er} trimestre. Et l'activité de crédit a retrouvé sa vigueur habituelle (à cette période de l'année) au cours du 2^{ème} trimestre : avec + 38.1 % durant le trimestre. Mais comme sur le reste du marché, l'activité s'est repliée durant l'été, suivant son profil saisonnier habituel : - 19.7 % durant le 3^{ème} trimestre.

Le recul de la production a néanmoins cédé la place à la remontée : + 28.2 % en rythme annuel (en année glissante), à fin septembre. Le niveau de la production (en année glissante) est revenu à la situation qui était la sienne au printemps 2012.

La forte contraction des apports personnels mobilisés et l'arbitrage qui est celui des ménages confrontés à des conditions d'emprunts exceptionnelles expliquent la remontée sensible de la production de crédits. Alors que dans le même temps, en raison d'un recours plus intense au crédit, le nombre de prêts accordés augmente à un rythme plus modéré : avec + 8.7 %, en rythme annuel (en année glissante), à fin septembre.

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

