

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 2^{ème} trimestre 2010
et les tendances récentes

Institut CSA

Tableau de bord trimestriel

Le marché au 2^{ème} trimestre 2010
et ses tendances récentes

Les données caractéristiques du marché

2 ^{ème} trim. 2010	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	59,1	194,2	150,7	22,4	3,9	211	3,45
Marché du neuf	24,7	56,2	218,0	170,9	21,6	4,6	230	3,48
<i>dont accession</i>	<i>20,3</i>	<i>50,3</i>	<i>231,7</i>	<i>179,0</i>	<i>22,7</i>	<i>5,1</i>	<i>239</i>	<i>3,49</i>
Marché de l'ancien	66,6	57,0	231,7	173,2	25,2	4,6	221	3,44
<i>dont accession</i>	<i>61,1</i>	<i>54,6</i>	<i>239,5</i>	<i>177,0</i>	<i>26,1</i>	<i>4,8</i>	<i>224</i>	<i>3,44</i>
Marché des travaux	8,7	67,1	72,5	71,3	1,7	1,3	166	3,45

Champ : seules opérations réalisées dans le secteur des prêts bancaires, soit 82.8 % de l'ensemble de la production de crédits immobiliers aux particuliers (2001-2005). Ces opérations réparties à raison de 24.7 % sur le marché du neuf, 66.6 % sur le marché de l'ancien et 8.7 % sur le marché des travaux.

Les données caractéristiques du marché

Jun 2010	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	59,0	197,5	150,7	23,7	3,9	211	3,42
Moins de 3 SMIC	22,5	28,4	133,8	102,9	23,1	4,9	221	3,51
3 à 5 SMIC	40,5	48,7	182,7	142,2	22,2	3,8	217	3,44
5 SMIC et plus	37,0	110,2	294,2	219,4	25,4	3,0	192	3,28
<hr/>								
Jun 2009	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	59,9	182,9	139,6	23,7	3,7	213	4,08
Moins de 3 SMIC	22,5	28,1	124,5	95,7	23,1	4,6	224	4,24
3 à 5 SMIC	40,5	48,8	171,6	135,9	20,8	3,5	217	4,09
5 SMIC et plus	37,0	113,5	268,1	196,5	26,7	2,7	197	3,89

Champ : seules opérations réalisées dans le secteur des prêts bancaires, soit 82.8 % de l'ensemble de la production de crédits immobiliers aux particuliers (2001-2005). Ces opérations réparties à raison de 24.7 % sur le marché du neuf, 66.6 % sur le marché de l'ancien et 8.7 % sur le marché des travaux.

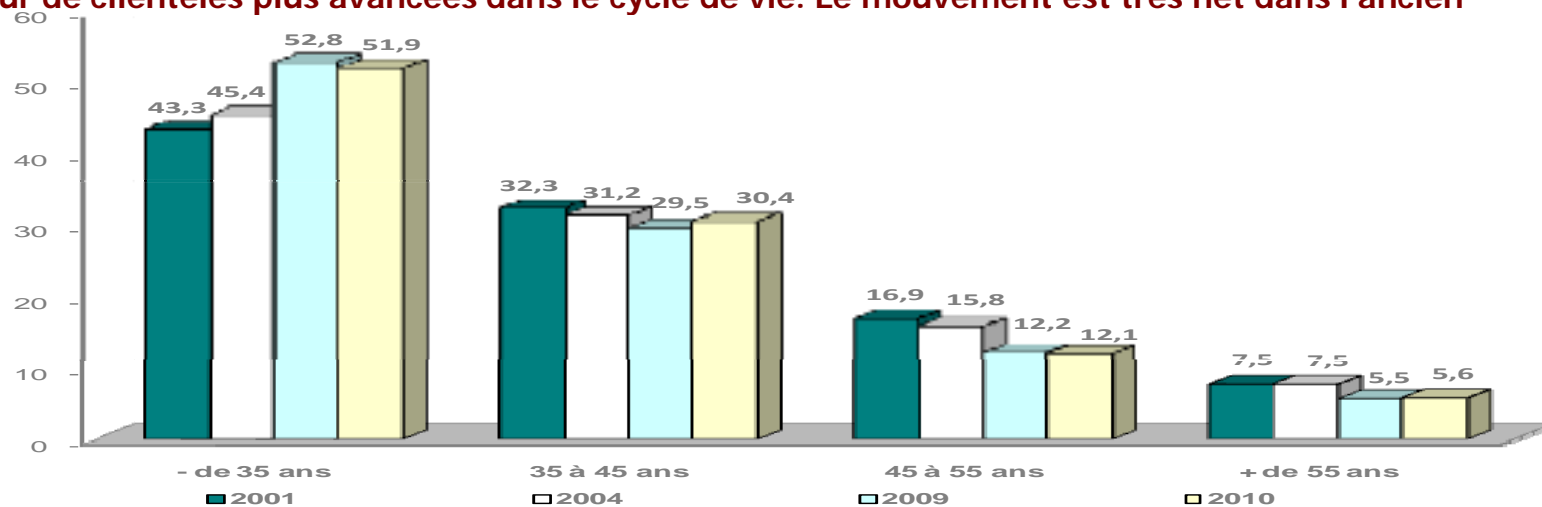
L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

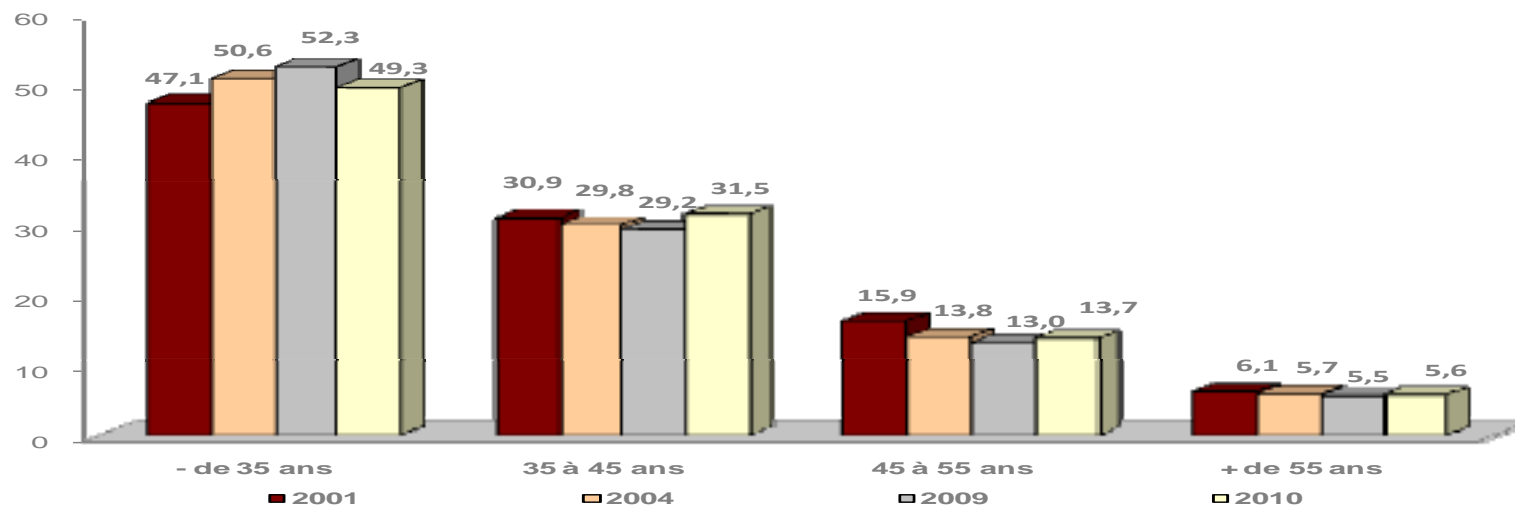
La répartition des emprunteurs

selon l'âge de la personne de référence : le mouvement de rajeunissement des clientèles cède la place au retour de clientèles plus avancées dans le cycle de vie. Le mouvement est très net dans l'ancien

Marché du neuf



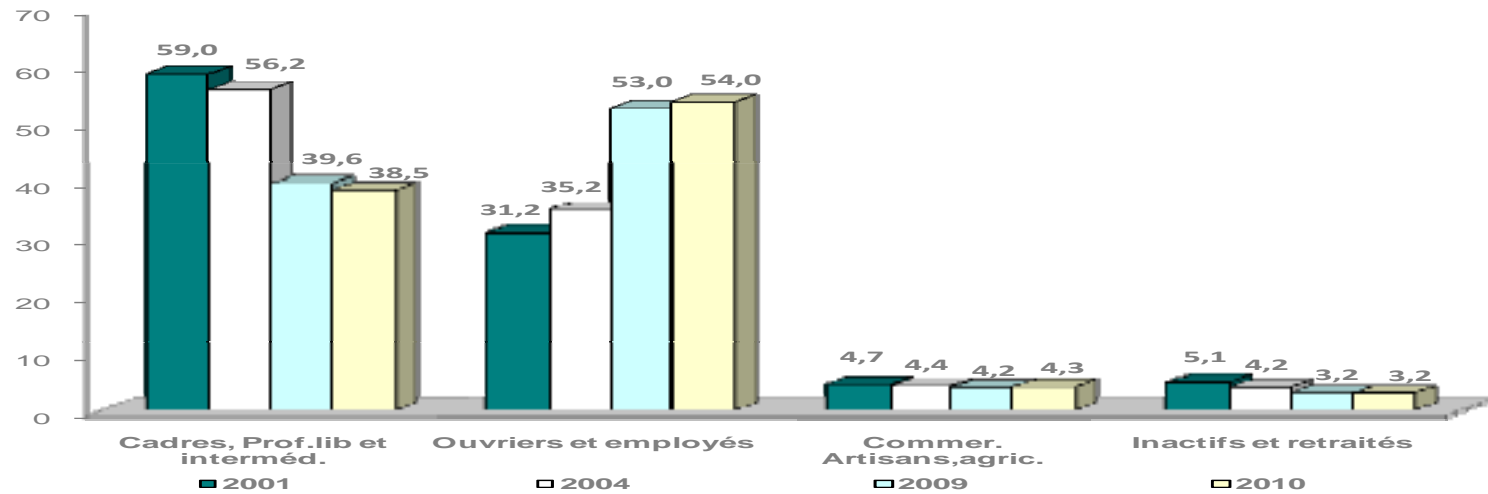
Marché de l'ancien



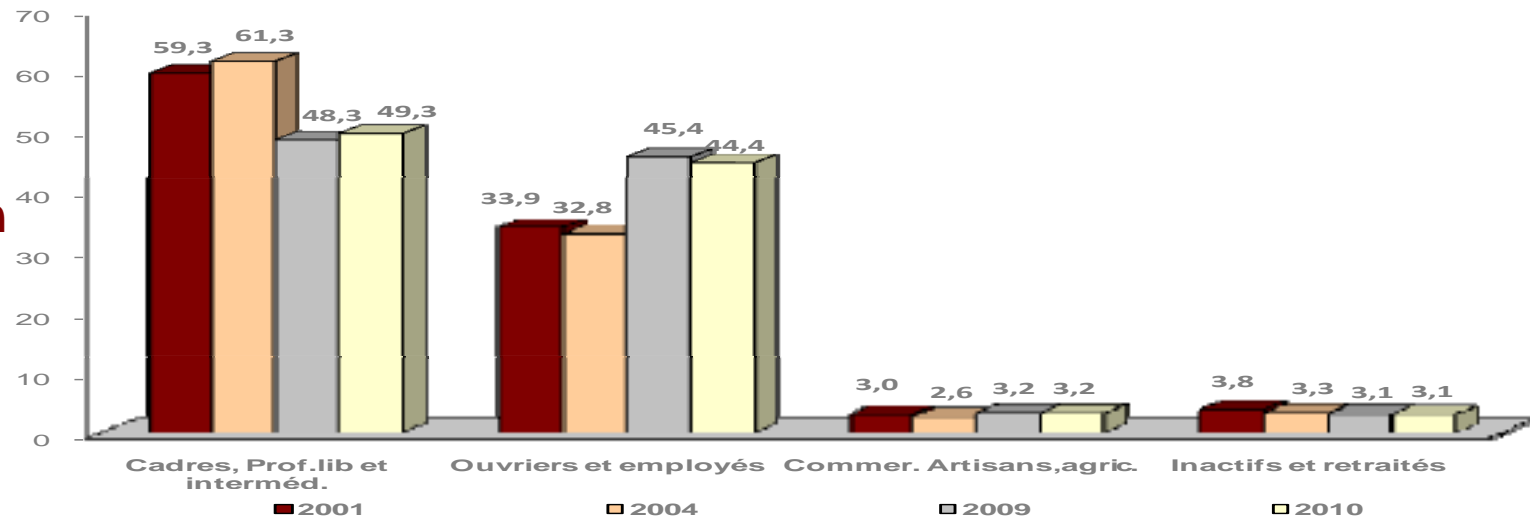
La répartition des emprunteurs

selon la PCS de la personne de référence : la part des « ouvriers et employés » progresse encore dans le neuf (sortie du Plan de Relance ?). Mais dans l'ancien, c'est le retour des cadres et professions libérales

Marché
du neuf



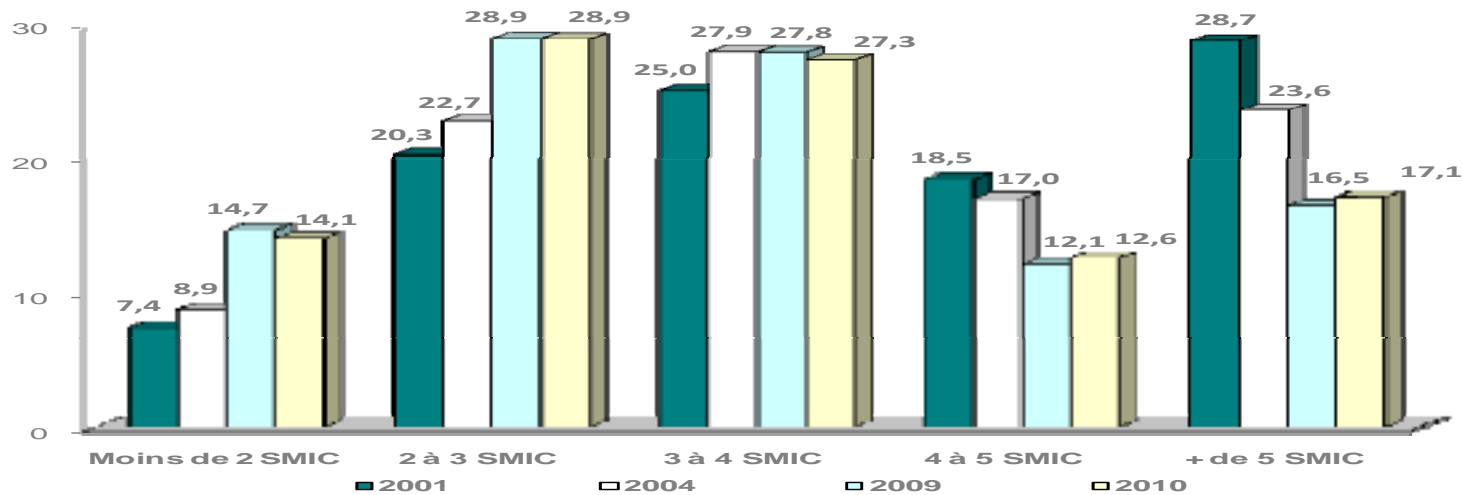
Marché
de l'ancien



La répartition des emprunteurs

selon le niveau de revenu du ménage : la part des ménages modestes dans le neuf recule (un peu) pour la 1^{ère} fois depuis 2005. Elle se replie maintenant dans l'ancien (début du débloqué de la revente)

Marché du neuf



Marché de l'ancien

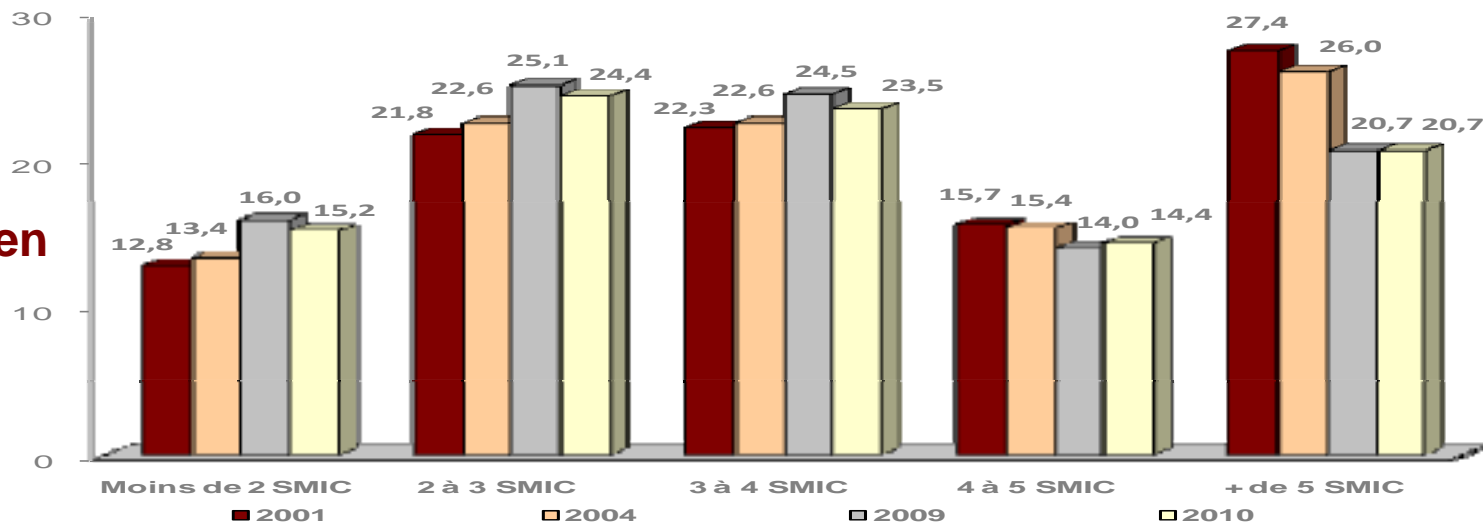


Tableau de bord trimestriel

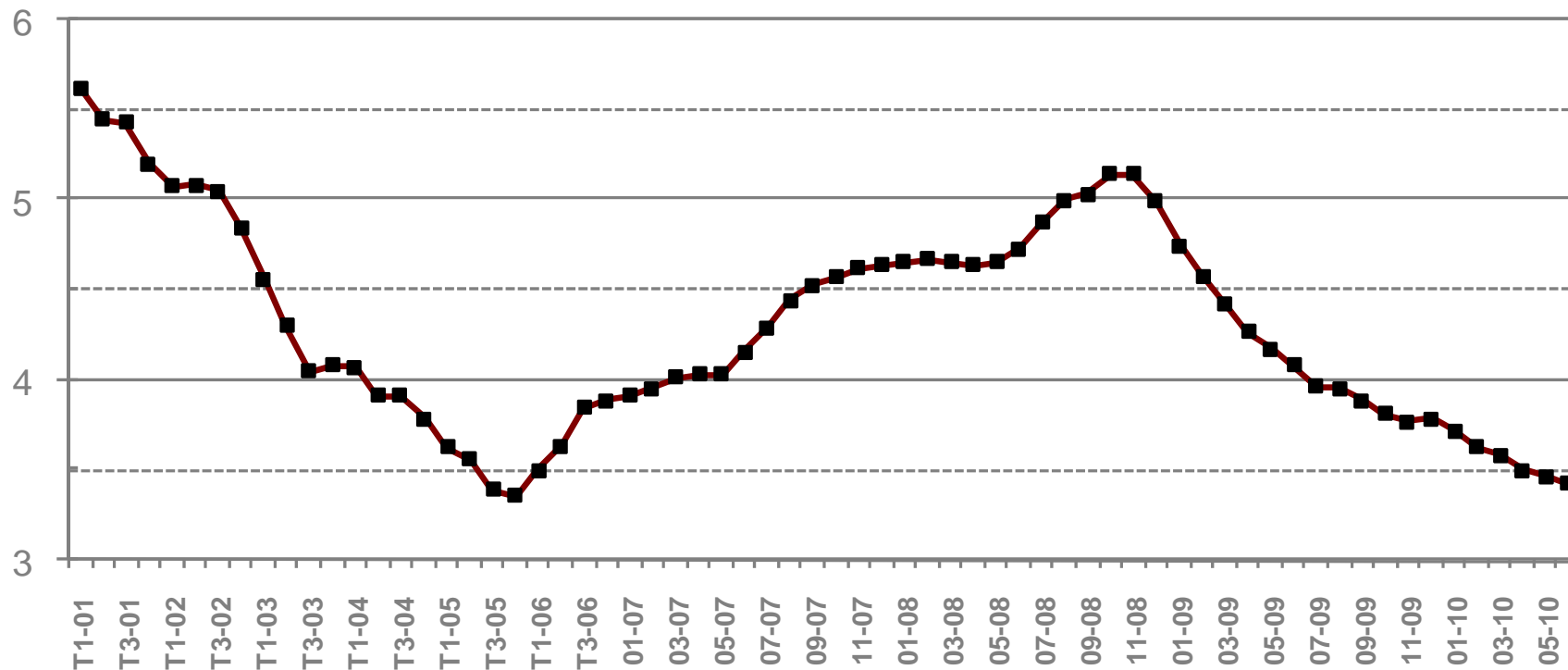
**L'environnement des marchés
les conditions de crédit**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

La baisse des taux a été très rapide et sans précédent : 173 points de base entre novembre 2008 et juin 2010 (3.42 %). Le dynamisme de l'offre explique largement les évolutions des taux observées depuis un an : sans oublier le niveau des taux courts, en dépit de la quasi stabilité de la part de la production à taux variables capés



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

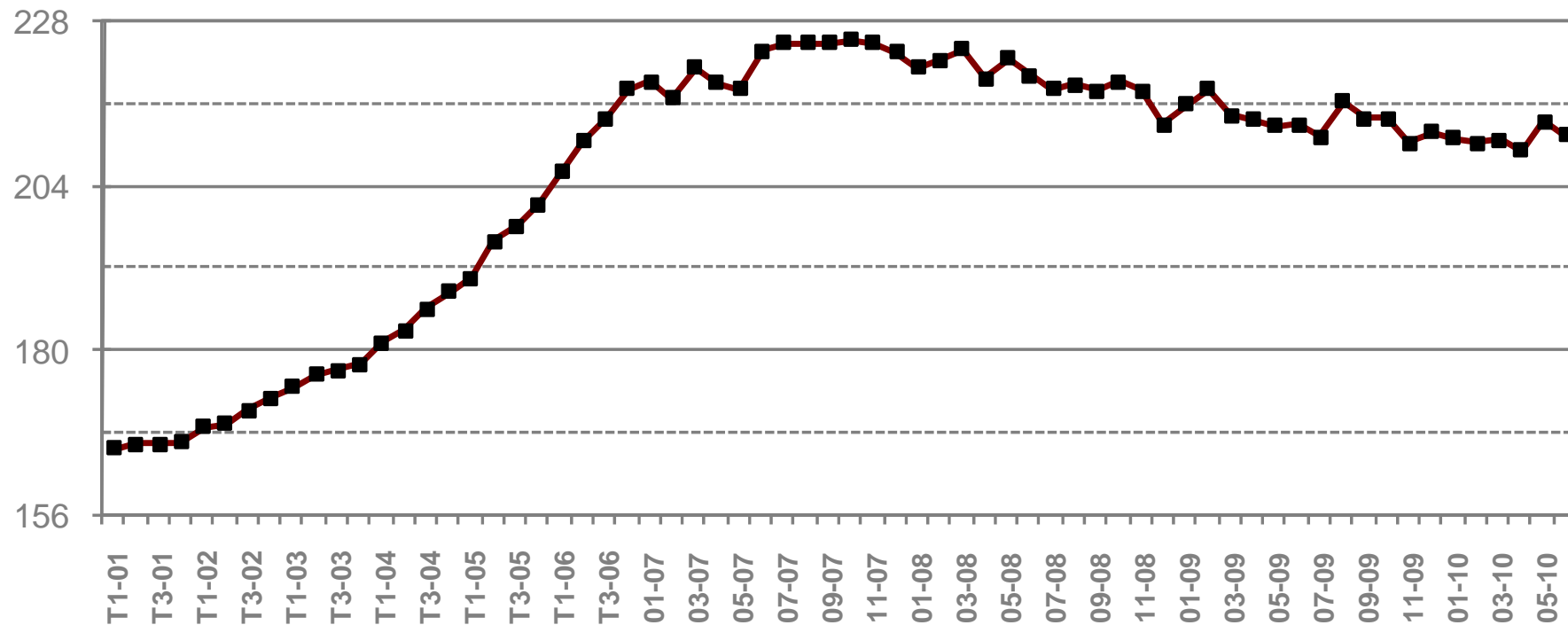
Et en juin 2010, 97.3 % de la production se réalise à un taux inférieur à 4.0 % (respectivement 99.9 % à moins de 4.5 %). Même en 2005, la structure de la production n'avait pas été autant déformée « vers le bas »

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	2001	0,3	1,4	1,7	10,0	51,6	31,4	3,6	100,0
	2002	0,7	2,8	5,3	33,9	49,5	7,4	0,4	100,0
	2003	8,8	17,9	45,4	23,8	3,9	0,2	0,0	100,0
	2004	20,5	23,7	45,2	9,5	1,0	0,0	0,0	100,0
	2005	45,0	46,1	8,3	0,3	0,2	0,0	0,0	100,0
	2006	20,5	56,2	22,4	0,9	0,1	0,0	0,0	100,0
	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	30,7	46,2	12,5	1,1	0,1	0,0	100,0
	T1-10	23,5	60,3	15,6	0,5	0,1	0,0	0,0	100,0
	T2-10	39,5	56,5	3,8	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	M06-10	45,7	51,6	2,6	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

La durée des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Après la réduction des durées provoquée par la crise financière en 2008 (de l'ordre de 8 mois), cette durée a diminué de 5 mois en 2009. Depuis le début de 2010, au-delà des fluctuations d'un mois sur l'autre, c'est la stabilité qui prévaut : 211 mois au 2^{ème} trimestre, comme fin 2009



La durée des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La structure de la production s'est déformée depuis 2008, mais modérément : la déformation a surtout opéré en 2009 (des taux plus courts permettant des durées moins longues sans effort supplémentaire). Depuis le début 2010, la structure semble stabilisée

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	2001	11,6	26,7	45,3	15,6	0,7	0,1	100,0
	2002	10,8	23,8	42,4	21,8	1,1	0,1	100,0
	2003	9,5	21,9	38,5	27,6	2,3	0,1	100,0
	2004	9,6	20,1	33,6	30,7	5,9	0,1	100,0
	2005	6,5	16,3	30,1	30,6	16,2	0,2	100,0
	2006	3,9	13,0	26,9	31,1	24,2	0,9	100,0
	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	13,4	25,5	30,1	25,5	1,1	100,0
	T1-10	4,6	14,7	26,4	29,7	23,6	1,0	100,0
	T2-10	4,6	15,0	26,3	29,5	23,5	1,0	100,0
	M06-10	4,6	15,0	26,1	29,2	24,0	1,0	100,0

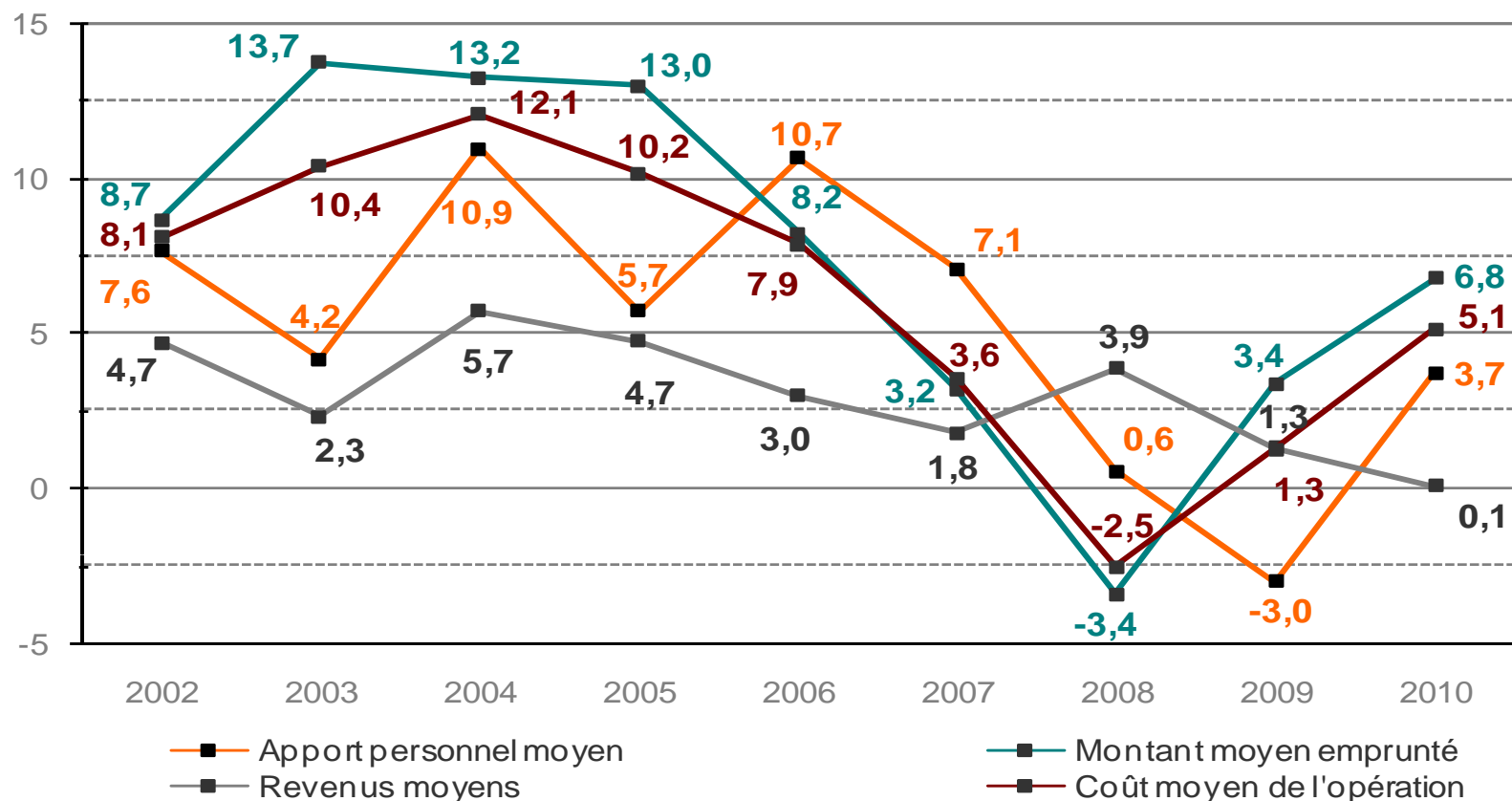
Tableau de bord trimestriel

Les conditions d'expression de la demande

Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

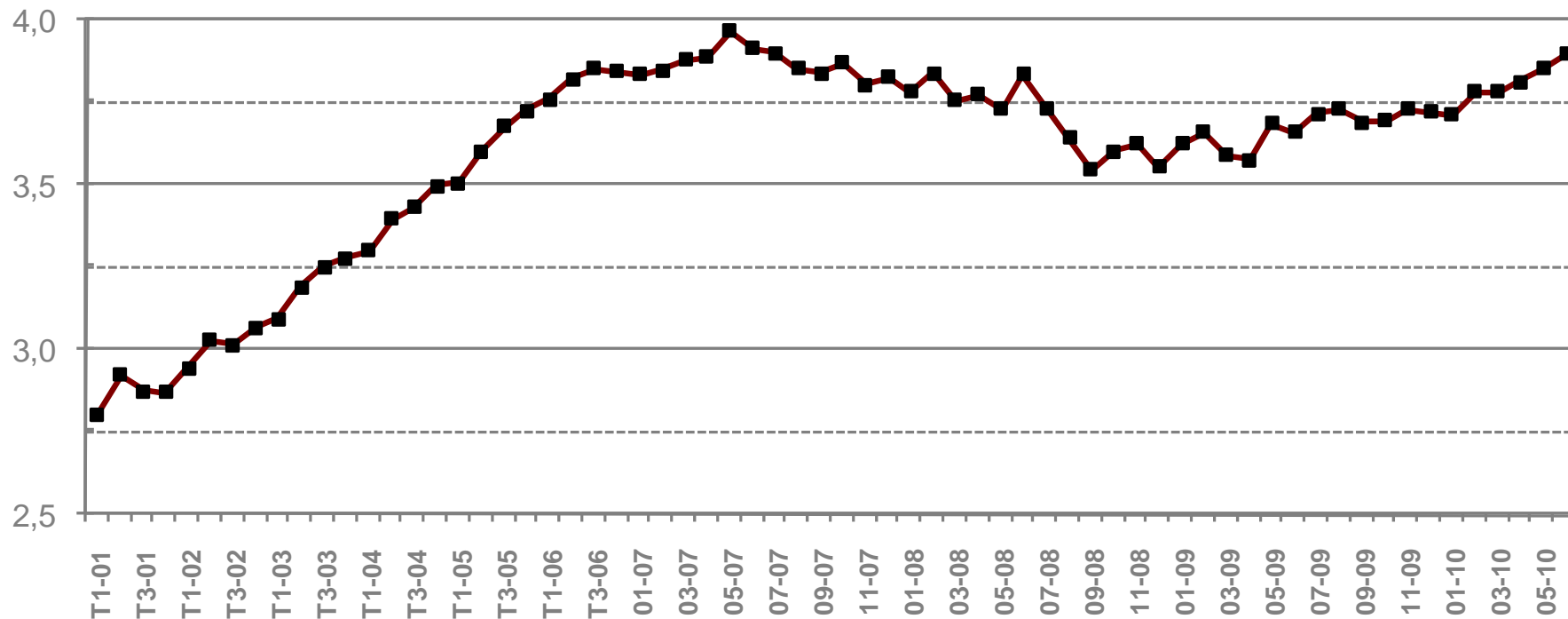
Alors que la progression des revenus des emprunteurs s'est à nouveau ralentie, l'apport personnel remonte maintenant : le marché de la revente commence à nettement se ressaisir (même si le choc avait été rude). La progression des coûts des opérations oblige cependant les ménages à accroître leur recours à l'endettement



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

ENSEMBLE DES MARCHÉS

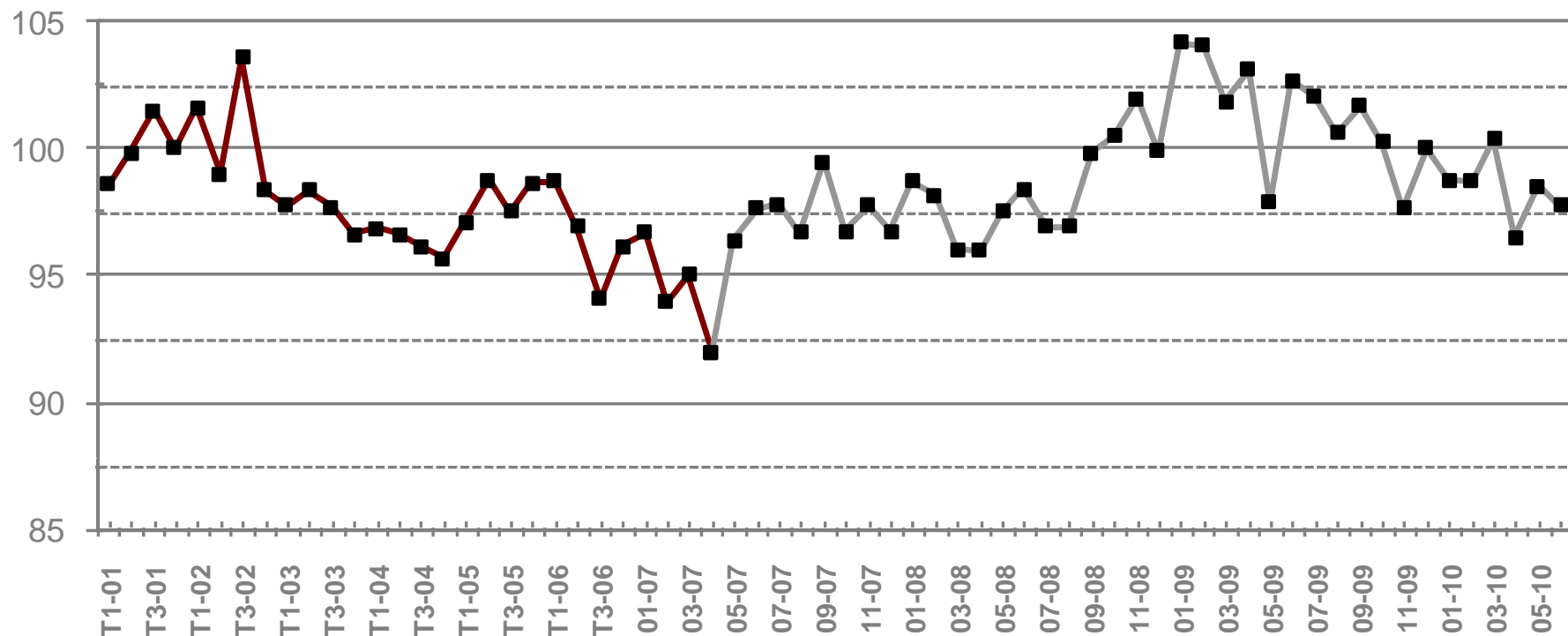
La remontée du coût des opérations réalisées entraîne le coût relatif : il retrouve son niveau de l'été 2007, avant le déclenchement de la crise. En juin 2010, il était de 3.90 années de revenus contre 3.72 années de revenus en décembre 2009 et 3.55 en décembre 2008 (à son point bas)



L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS - (base 100 en 2001)

L'indicateur de solvabilité a reculé de façon sensible et d'une manière presque continue en 2009 : en dépit de la baisse des taux. Cela a résulté de la hausse des coûts et surtout de la nécessité d'un recours accru à l'emprunt (recul de l'apport personnel) . Après avoir hésité au 1^{er} trimestre 2010, l'indicateur a de nouveau reculé depuis, en dépit de la baisse des taux



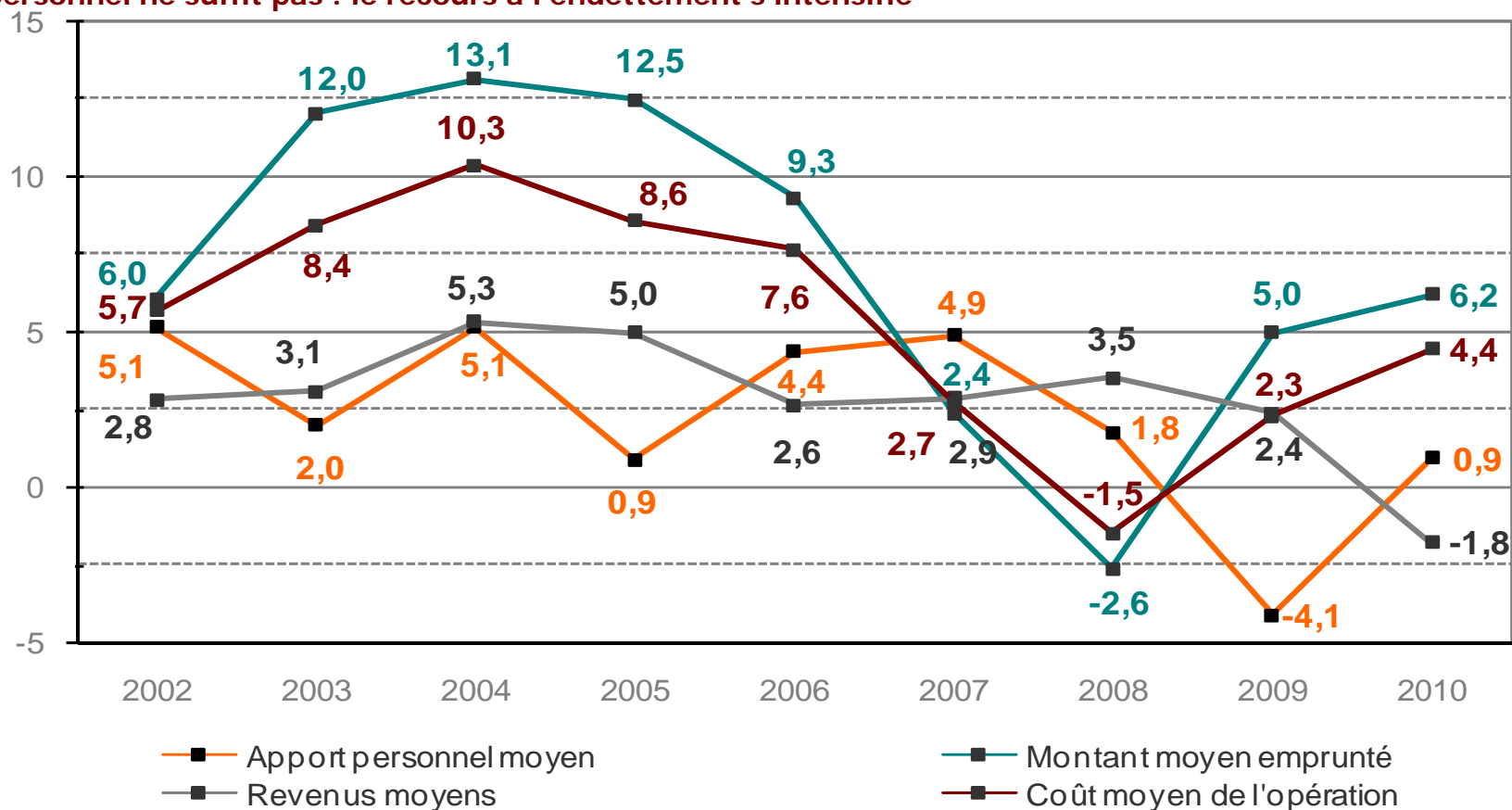
Le tableau de bord trimestriel des marchés

Les spécificités des marchés

LE MARCHÉ DU NEUF

Les taux de croissance annuels moyens - En %

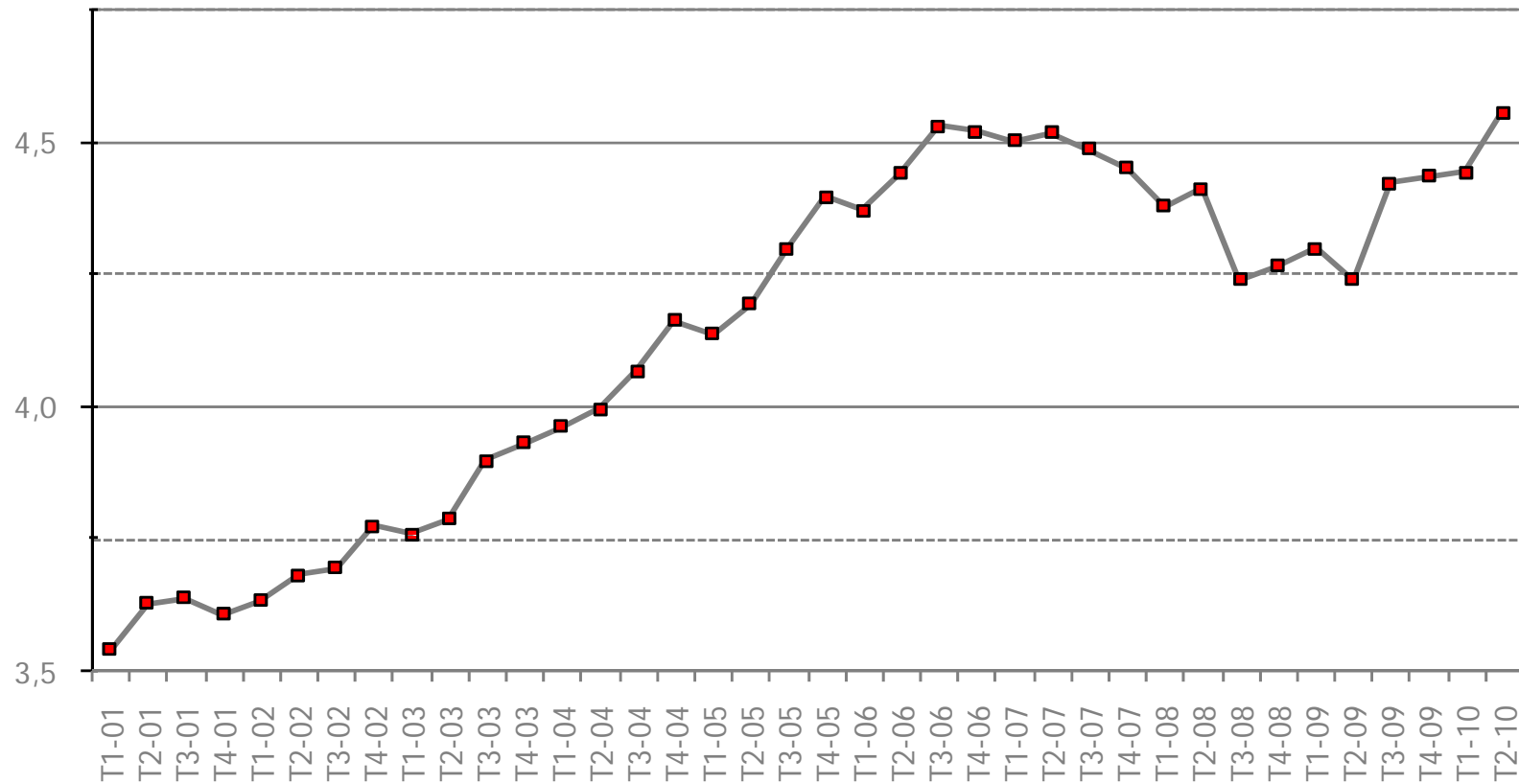
La proportion de primo accédants reste élevée : sortie progressive du Plan de Relance. Les secundo acheteurs ne sont pas encore de retour : cela « pèse » sur les revenus des ménages. Et la remontée modérée de l'apport personnel ne suffit pas : le recours à l'endettement s'intensifie



LE MARCHÉ DU NEUF

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

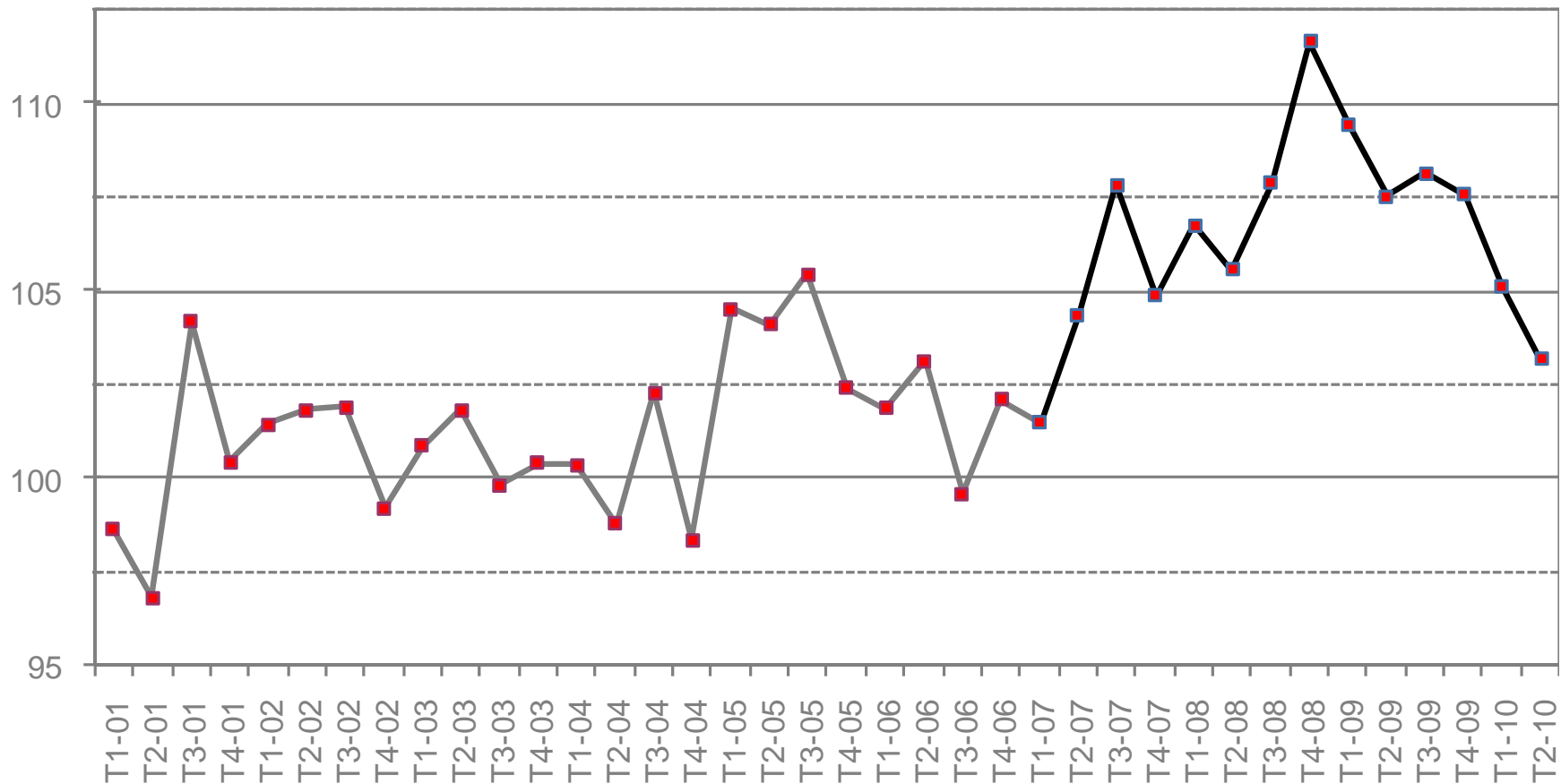
La progression du coût des opérations observée depuis un an a provoqué une remontée rapide du coût relatif : 4.55 années de revenus au 2^{ème} trimestre (comme en juillet 2008, mais un maximum en trimestriel), contre 4.24 années de revenus il y a un an. En juin, le coût relatif s'est établi à 4.58 années de revenus, toujours en progression



LE MARCHÉ DU NEUF

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

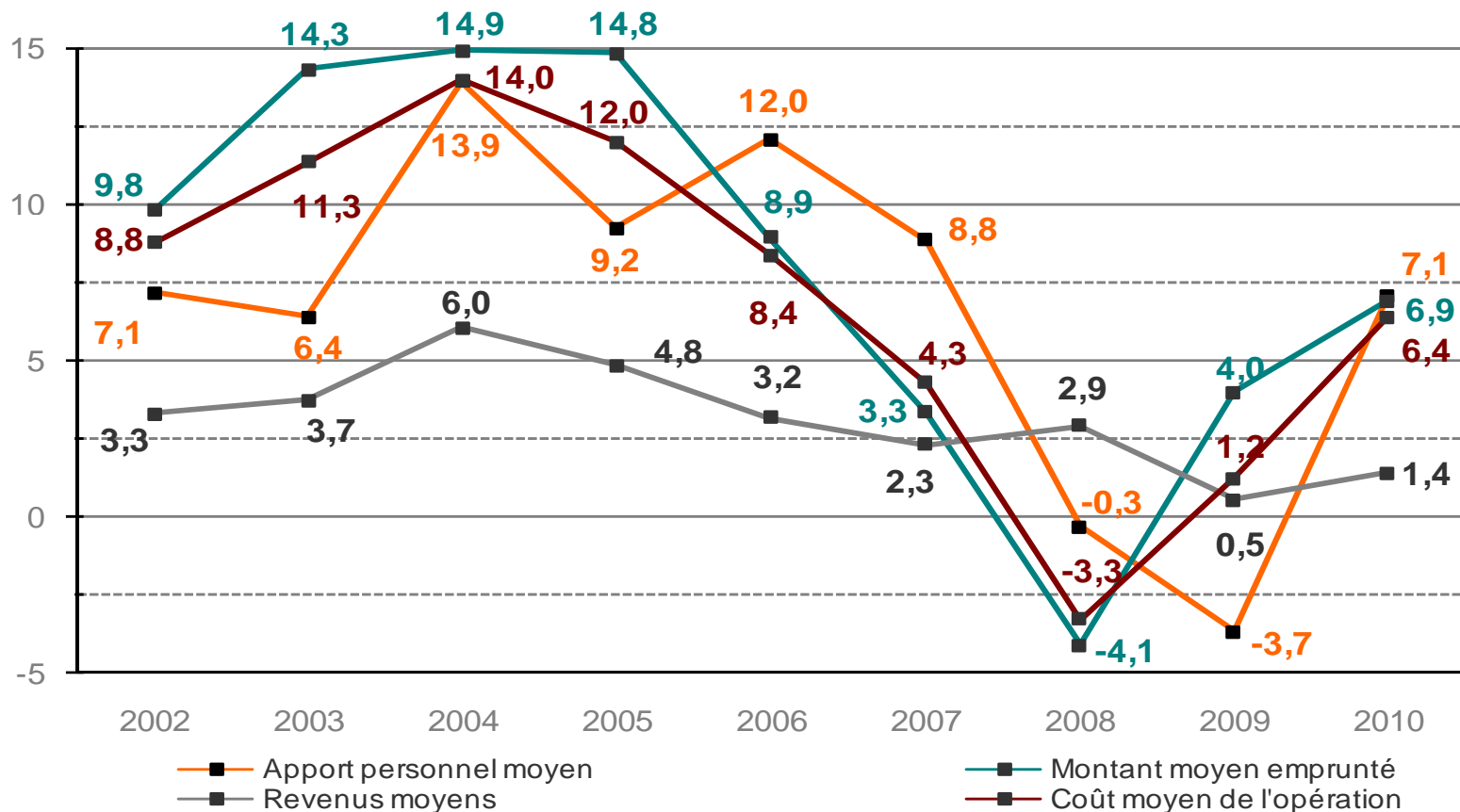
Depuis le début 2009, l'indicateur de solvabilité recule : la baisse des taux et le doublement du PTZ ne compensent plus le besoin d'un recours accru à l'emprunt (recul de l'apport personnel), alors que la demande a été fragilisée par la montée du chômage. L'évolution observée au 2^{ème} trimestre confirme cette tendance



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les taux de croissance annuels moyens - En %

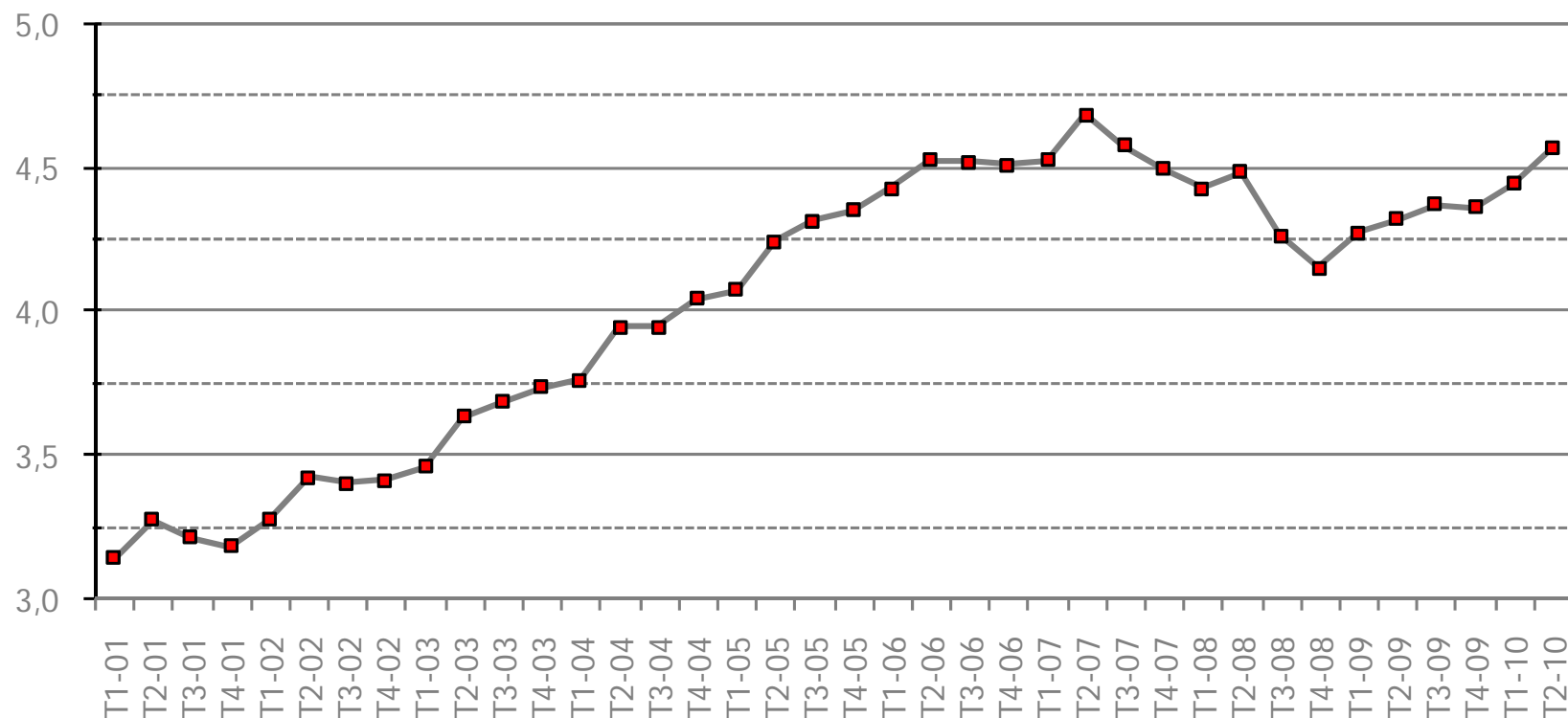
En dépit d'un rebond de l'apport personnel (déblocage progressif de la revente), la remontée rapide du coût des opérations provoque une progression forte des montants empruntés (pas d'effet PTZ) ... dans un contexte de faiblesse des revenus des ménages concernés



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

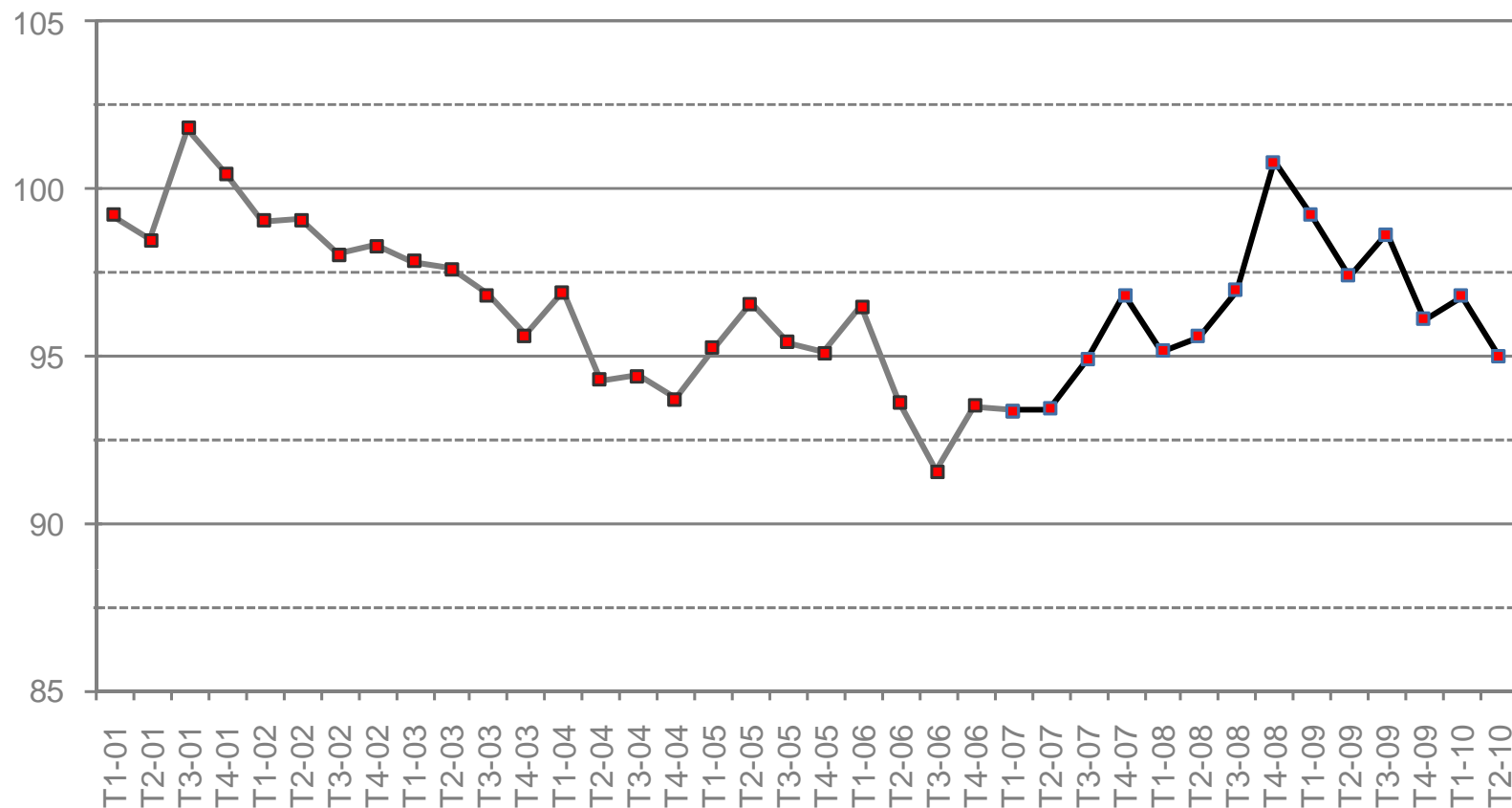
La hausse du coût des opérations se traduit clairement par une remontée du coût relatif. Au 2^{ème} trimestre 2010, le coût relatif s'est établi à 4.56 années de revenus contre 4.32 années de revenus il y a un an. En juin 2010, le coût relatif connaît une nouvelle poussée pour s'établir à 4.63 années de revenus (4.35 années de revenus en juin 2009)



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

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

En réponse à la hausse du coût relatif des opérations réalisées et au recours accru à l'emprunt, l'indicateur de solvabilité de la demande recule toujours. En juin 2010, l'indicateur enregistre une nouvelle dégradation



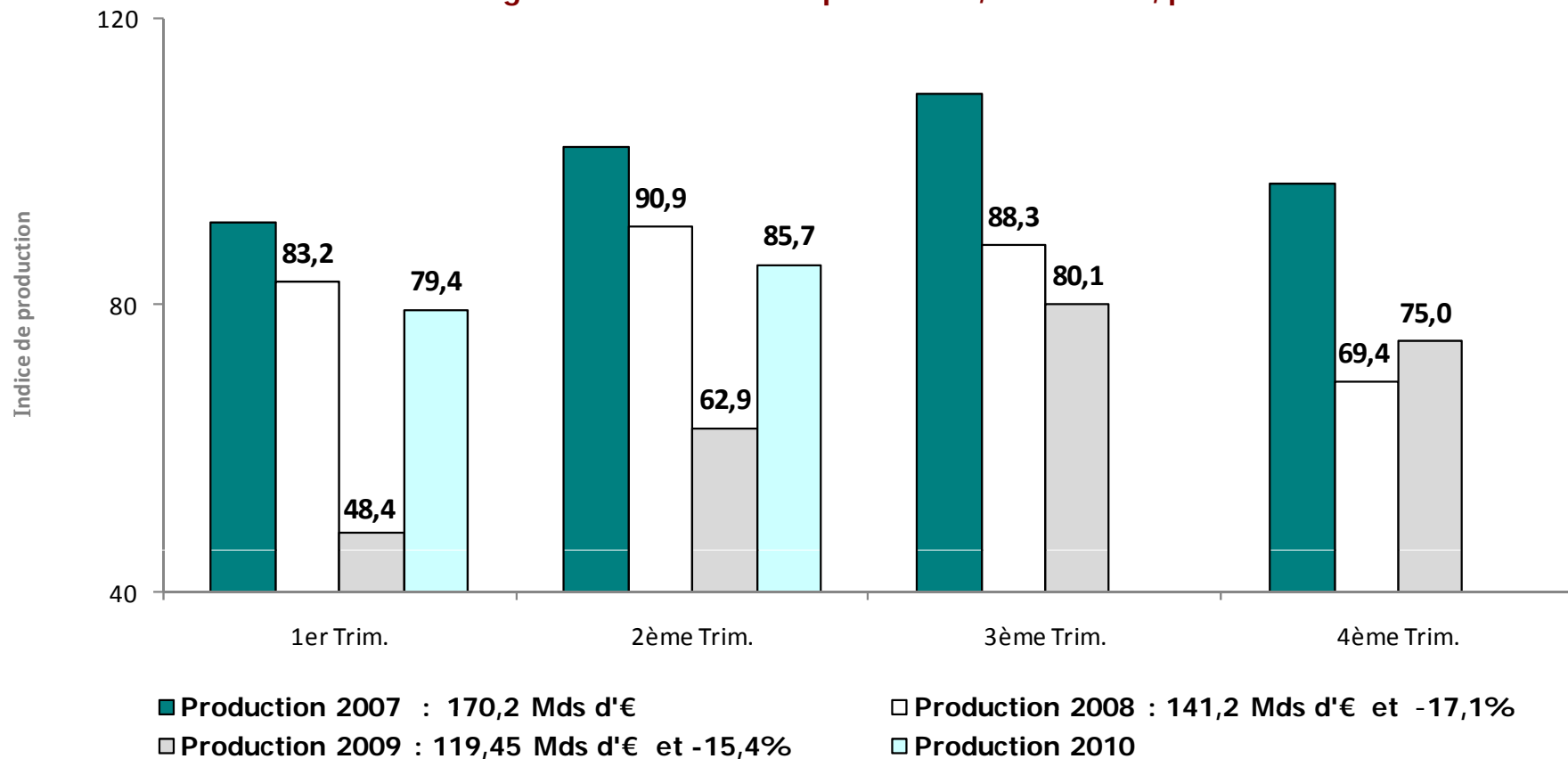
En guise de conclusion

Les perspectives de la production de crédits

Les tendances récentes de la production de crédits

LES OFFRES ACCEPTÉES - source : OPCI

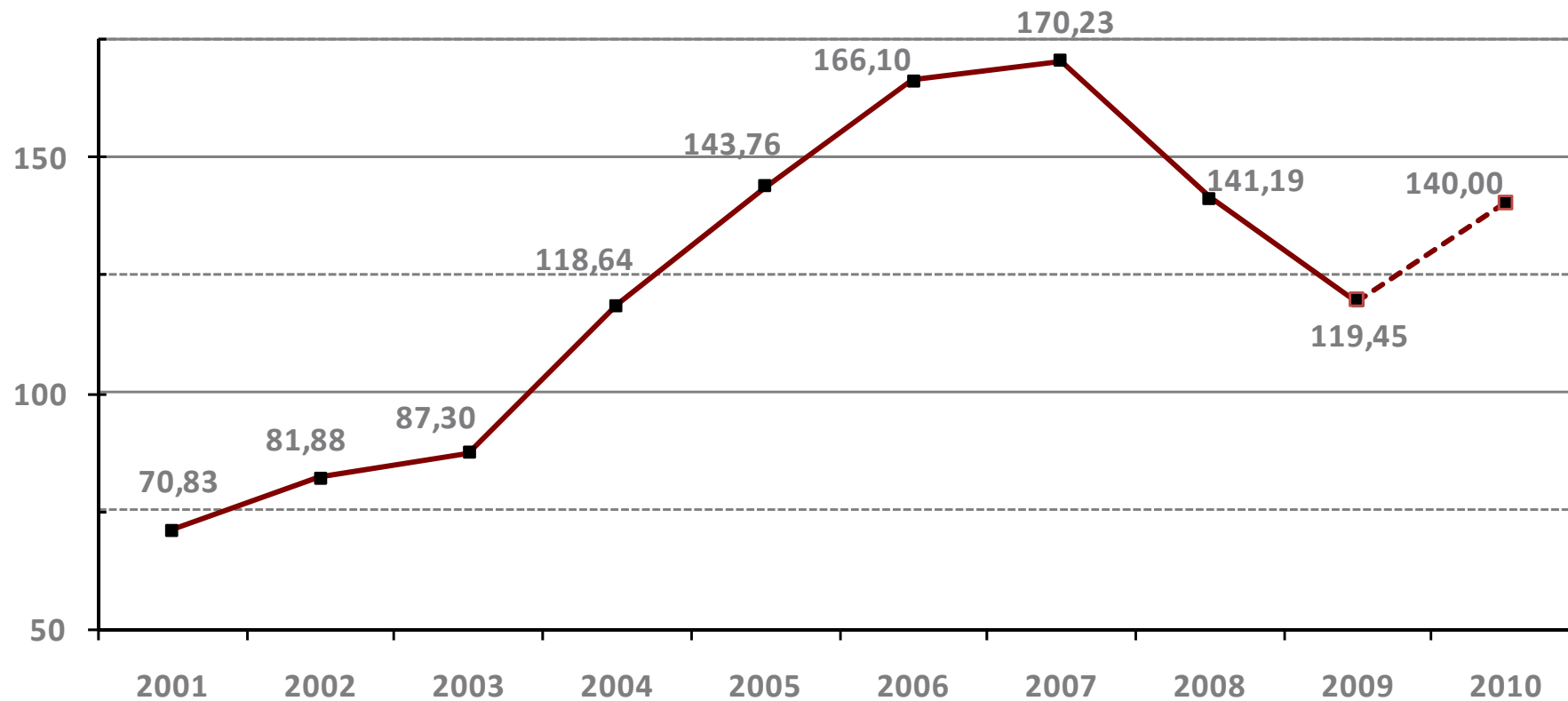
La reprise du marché s'est amorcée dès le printemps 2009, après un effondrement de la production de crédits fin 2008-début 2009 (- 45.2 % en six mois). La reprise se poursuit maintenant : T1-2010 = + 63.9 % en glissement annuel et T2-2010 = + 36.4 % en glissement annuel. La production, néanmoins, peine encore à décoller



Les tendances récentes de la production de crédits

LES OFFRES ACCEPTÉES - source : OPCI/modèle FANIE

Le marché devrait se consolider en 2010. Mais l'année 2010 devrait rester une année de reprise bridée (en dépit d'une croissance de la production de plus de 17 %) : le profil intra trimestriel de la production devrait rester « plat ». Lorsque le marché de la revente sera reparti, la reprise se fera plus franche

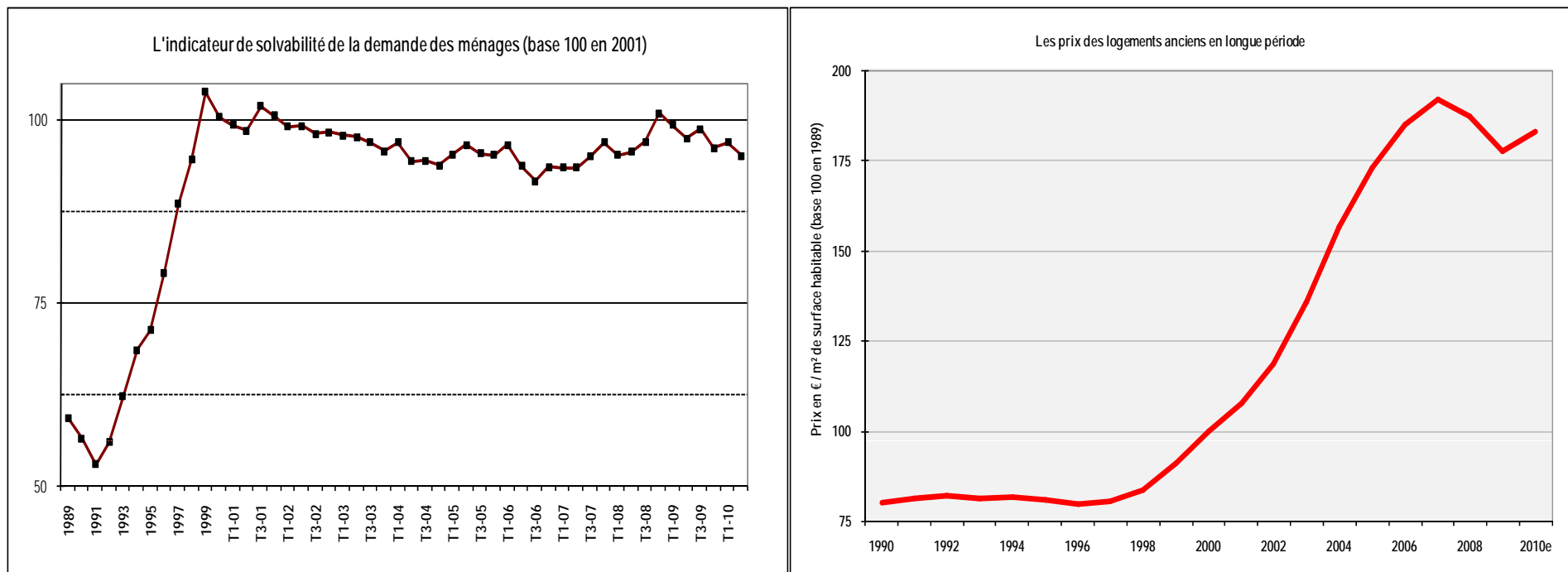


2010 : estimation pour l'année

La solvabilité de la demande

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

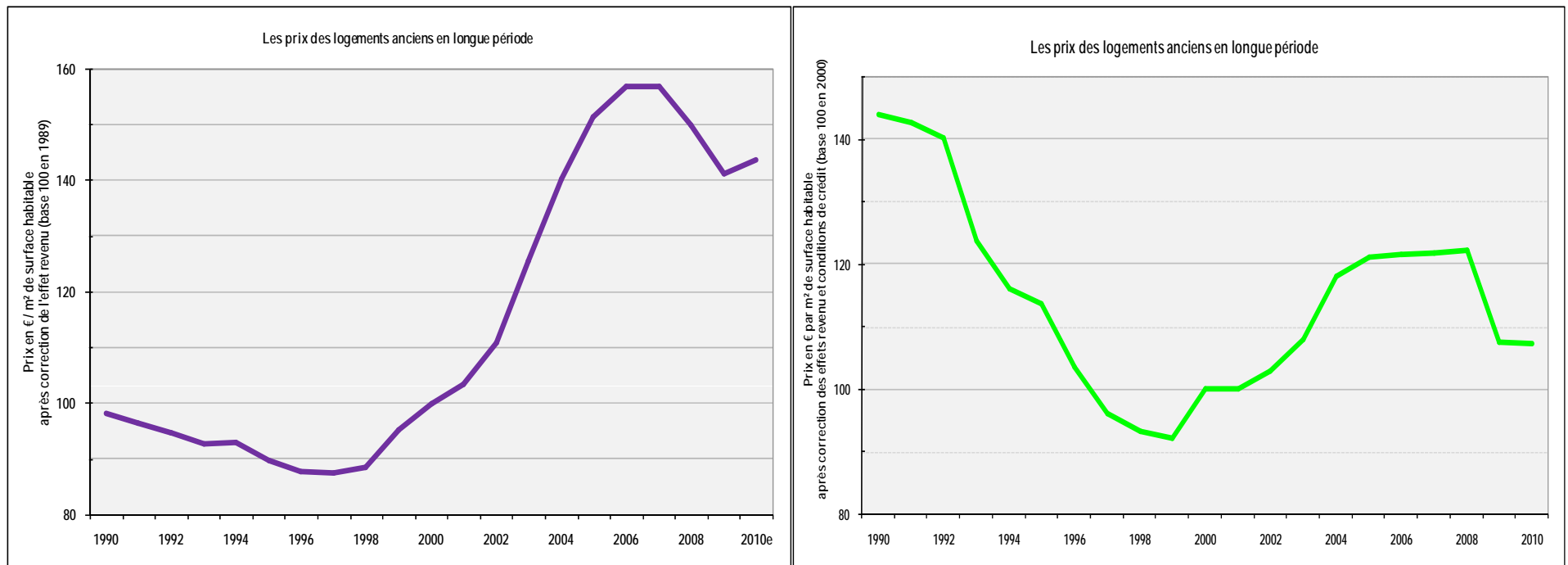
L'indicateur de solvabilité se dégrade depuis plus d'un an : néanmoins, sur longue période, il demeure à un très haut niveau. Pourtant, il semblerait que pour certains observateurs, le « blocage » actuel de la reprise vienne d'un niveau de prix « anormalement » élevé : il est vrai que depuis la fin des années 90, la hausse des prix a été de 140 % (et même, les prix ont été multipliés par 22 depuis 1964 !)



La solvabilité de la demande

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Il est alors « habituel » de corriger cette évolution des prix afin de tenir compte de la progression des revenus des ménages (de l'ordre de 45 % depuis la fin des années 90). La hausse de ces prix corrigés de l'effet revenu reste soutenue : de l'ordre de 45 % en 2010 depuis la fin des années 90. Mais en fait, 90 % des transactions se font avec recours au crédit. Et depuis 15 ans, les conditions de crédit se sont formidablement améliorées (taux, durée, disponibilité, sureté). Si on ne l'oublie pas, la question de la solvabilité de la demande ne se pose pas : le problème reste celui de la sortie de la crise (chômage, perspectives du pouvoir d'achat, marché de la revente)



FIN

Merci de votre attention
