

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 4^{ème} trimestre 2010
et les tendances récentes

Institut CSA

Tableau de bord trimestriel

Le marché au 4^{ème} trimestre 2010
et ses tendances récentes

Les données caractéristiques du marché

selon le type de marché : les différences entre les marchés du neuf et de l'ancien se sont estompées, depuis le début des années 2000. Les caractéristiques des emprunts sont maintenant comparables lorsqu'on observe les sous marchés de l'accession à la propriété

4 ^{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	59,9	198,0	154,9	21,8	3,9	212	3,27
Marché du neuf	24,7	57,7	222,9	173,8	22,0	4,6	226	3,27
<i>dont accession</i>	20,3	51,6	237,5	181,3	23,7	5,1	233	3,27
Marché de l'ancien	66,6	57,2	234,9	179,0	23,8	4,6	226	3,27
<i>dont accession</i>	61,1	54,5	242,8	182,8	24,7	4,9	229	3,27

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.

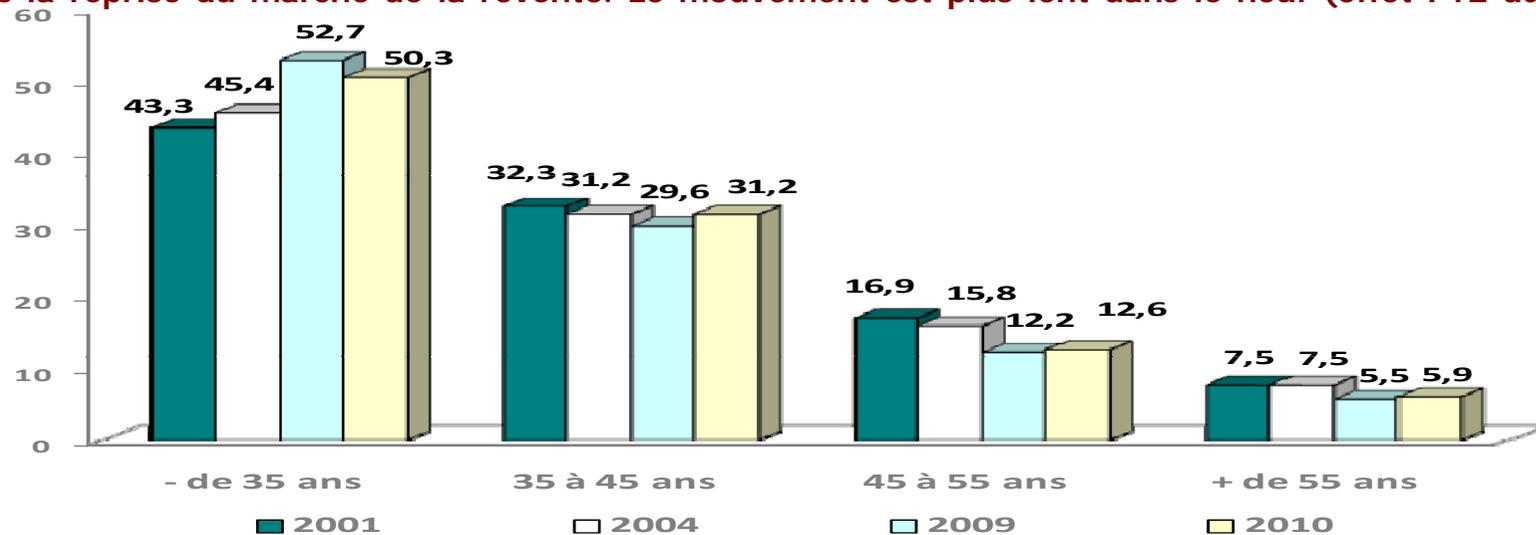
L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

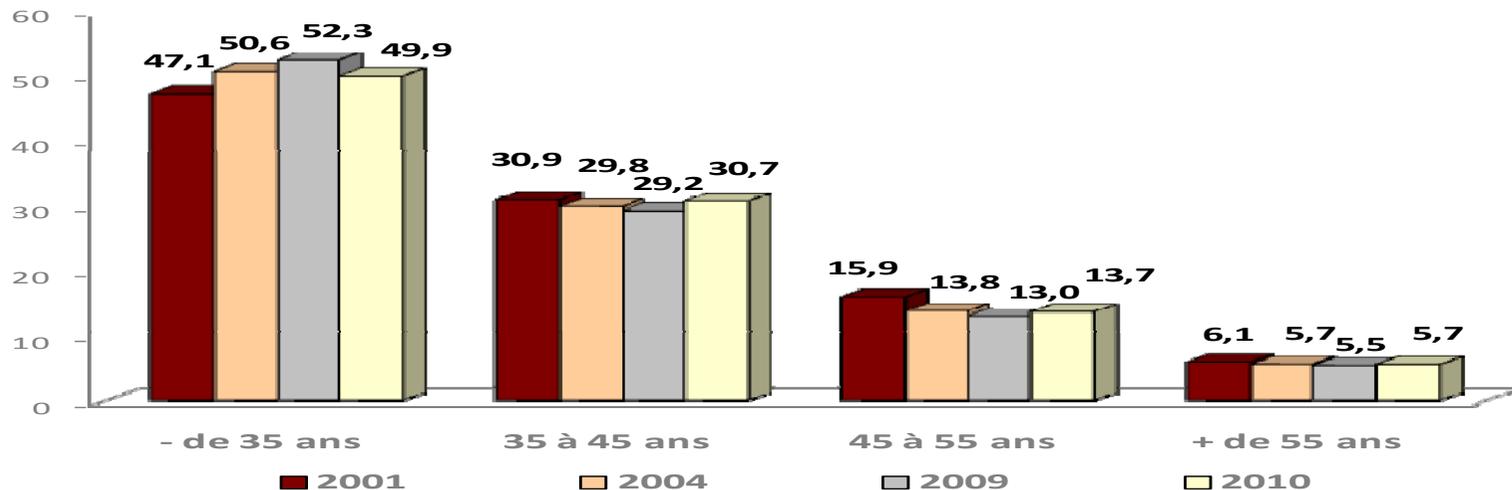
La répartition des emprunteurs

selon l'âge de la personne de référence : le retour des clientèles plus avancées dans le cycle de vie se poursuit, avec la reprise du marché de la revente. Le mouvement est plus lent dans le neuf (effet PTZ du Plan de Relance)

Marché
du neuf



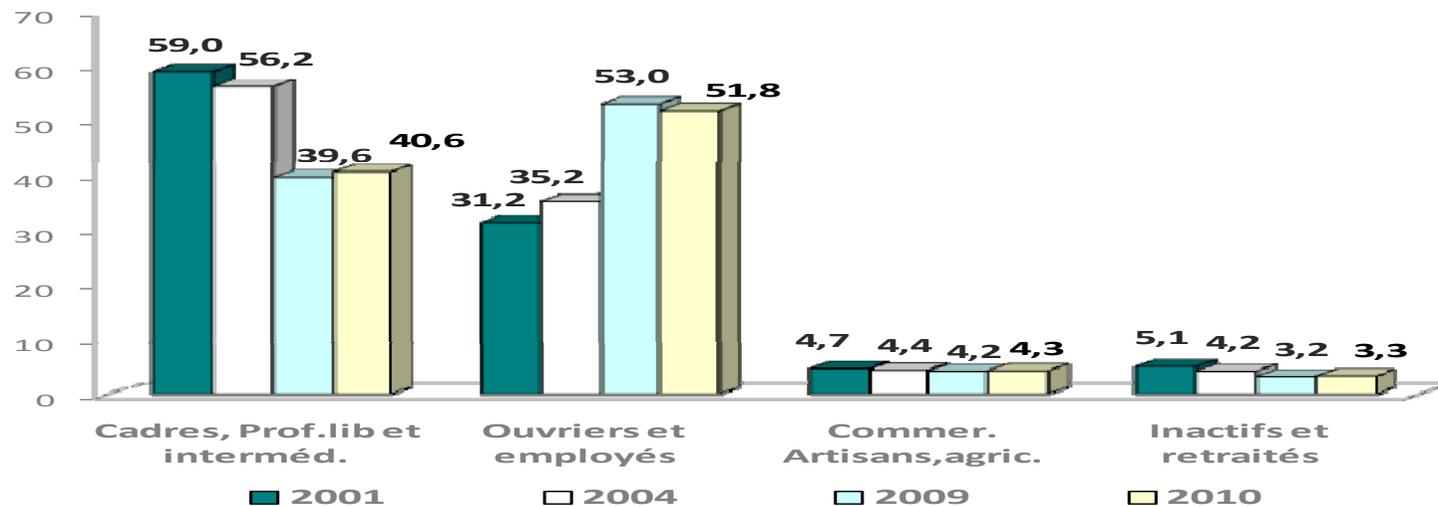
Marché
de l'ancien



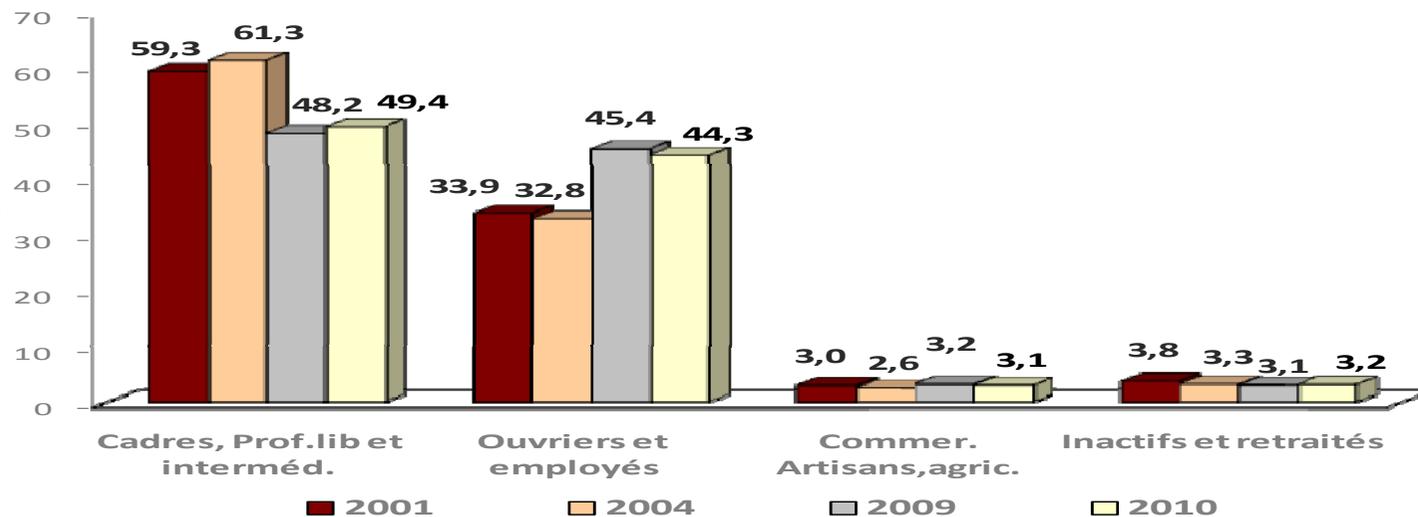
La répartition des emprunteurs

selon la PCS de la personne de référence : la part des « ouvriers et employés » recule avec la reprise du marché de la revente. Le retour des cadres et professions libérales s'amplifie

Marché
du neuf



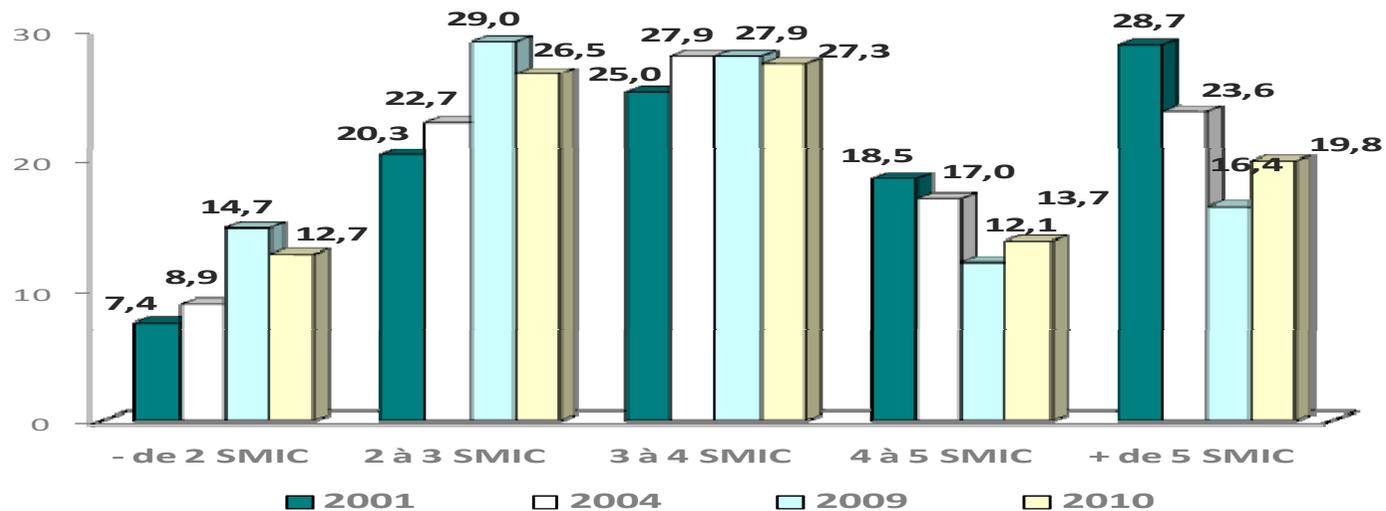
Marché
de l'ancien



La répartition des emprunteurs

selon le niveau de revenu du ménage : la part des ménages modestes recule pour la 1^{ère} fois depuis 2005 : déblocage de la revente, sortie du Plan de Relance, annonce de la fin du crédit TEPA (secundo accédants)

Marché
du neuf



Marché
de l'ancien

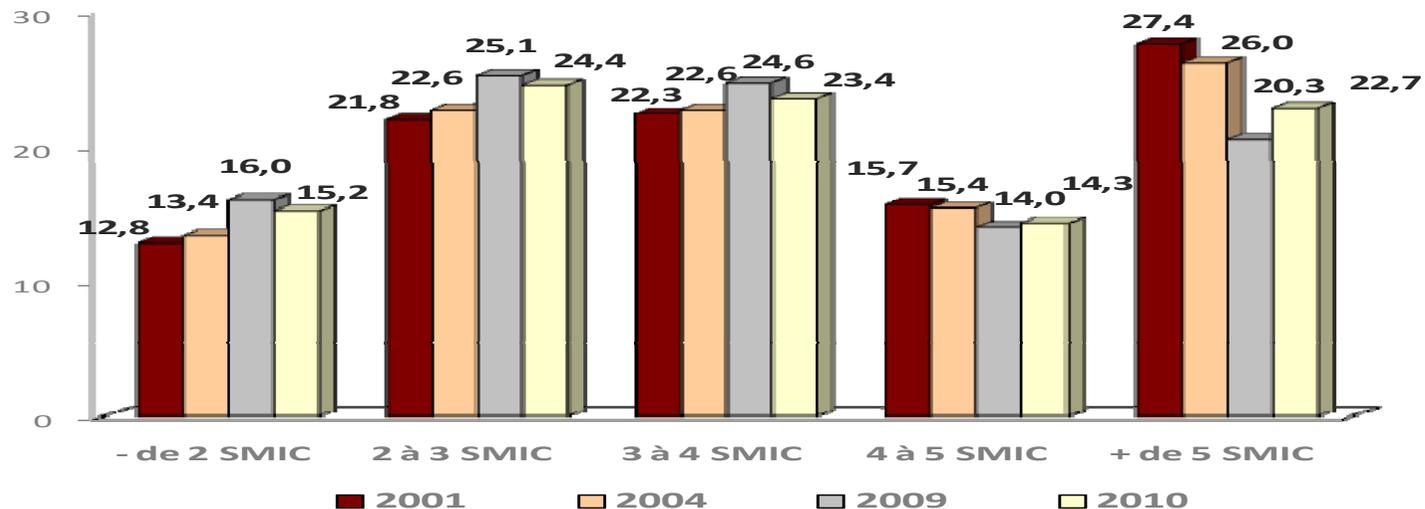


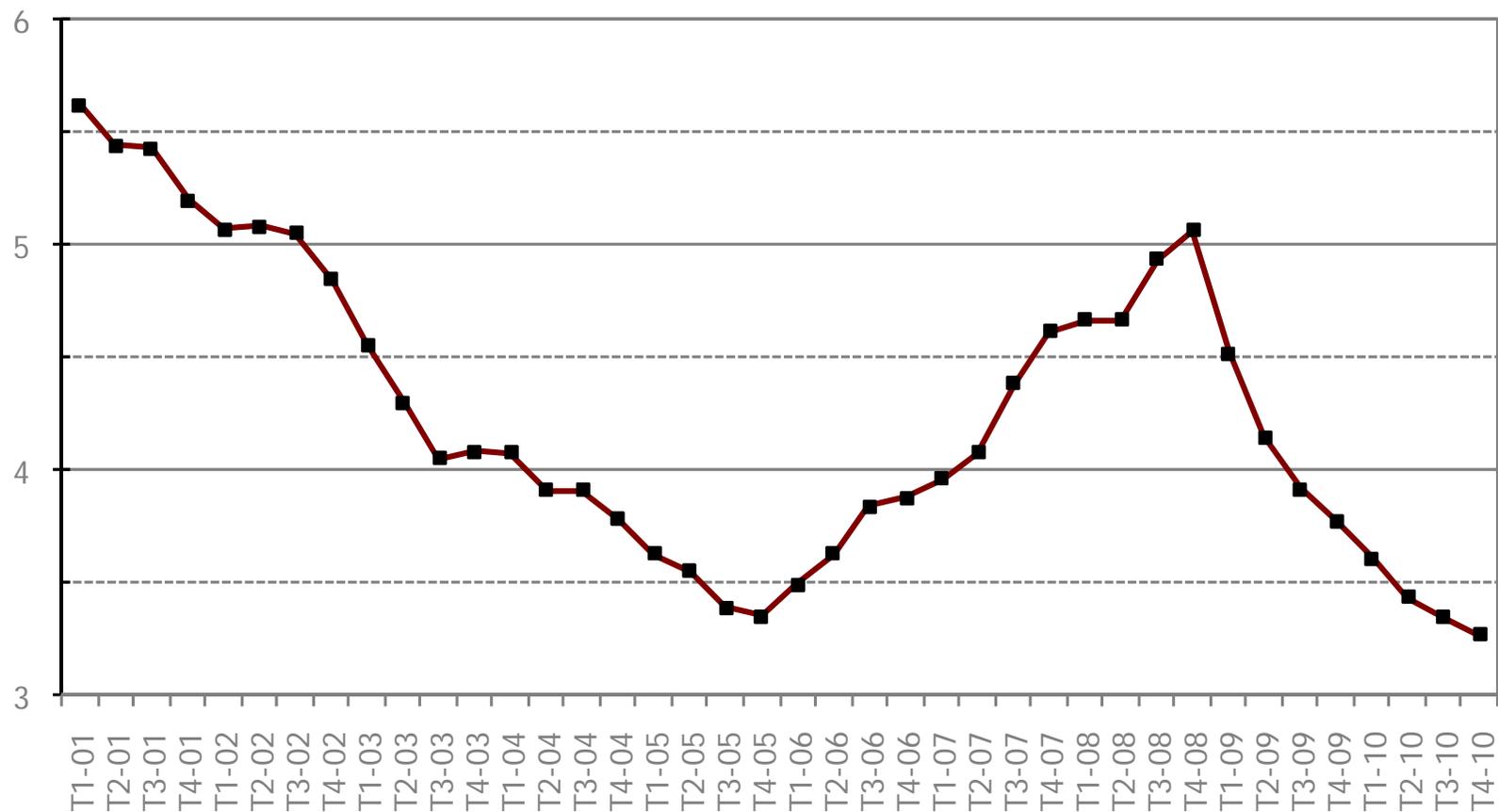
Tableau de bord trimestriel

**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 s'est poursuivie jusqu'en novembre (3,25 %) : en dépit d'une (légère) remontée en décembre (6 points de base), les taux ont atteint un point bas au 4^{ème} trimestre (3,27 %). Le dynamisme de l'offre explique largement les évolutions des taux observées depuis un an : sans oublier le niveau des coûts des ressources.



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers - Ensemble des marchés

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

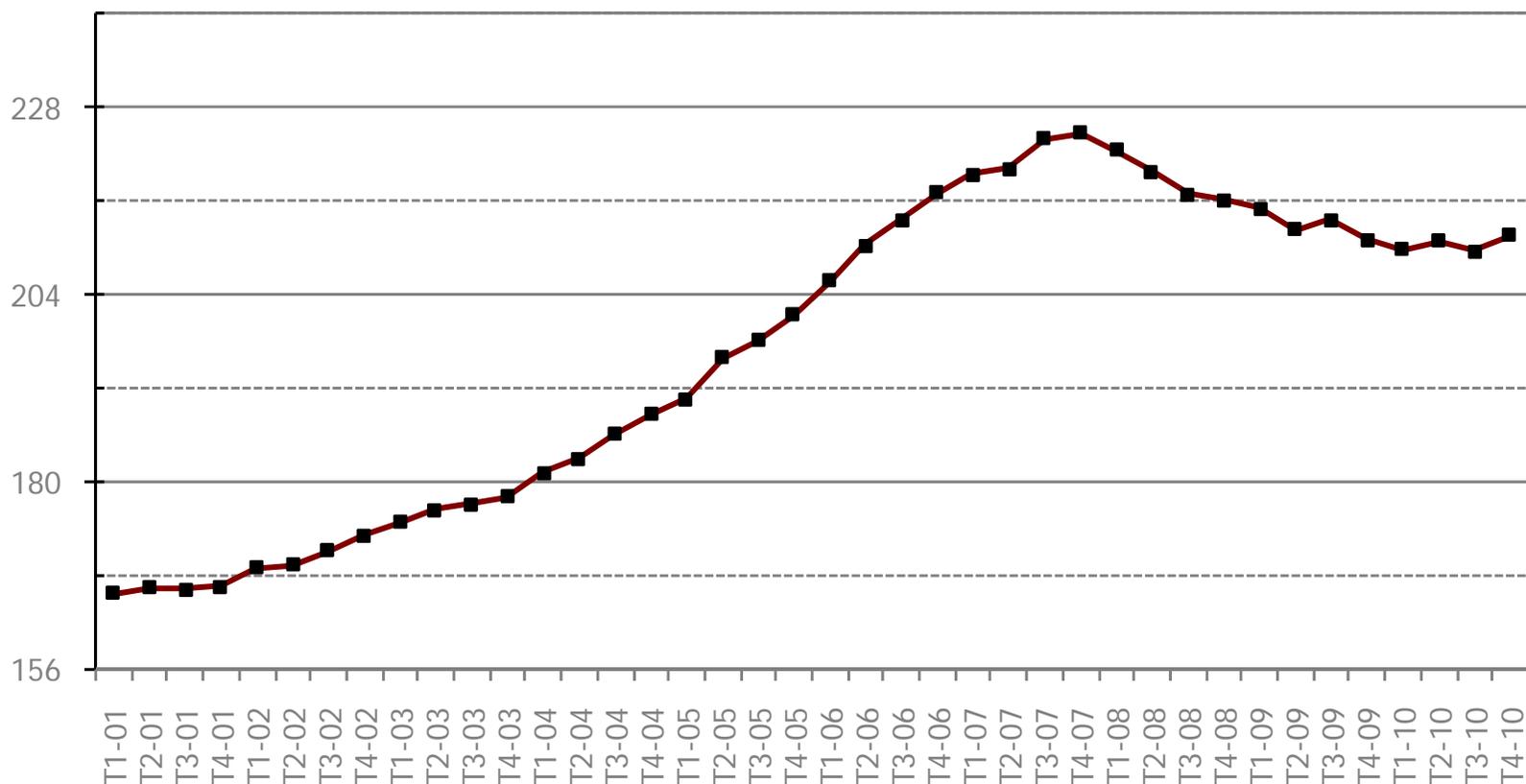
En décembre 2010, 98,0 % de la production se réalise à un taux inférieur à 4,0 % (respectivement 64,5 % à moins de 3,5 %). Même en 2005, la structure de la production n'avait jamais été aussi favorable

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	30,4	46,3	12,7	1,1	0,1	0,0	100,0
	2010	48,6	46,6	4,6	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	T4-10	67,1	31,4	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	M12-10	64,5	33,5	1,9	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, le mouvement de baisse des durées paraît enrayé. La durée moyenne fluctue : 212 mois au 4^{ème} trimestre 2009 contre 211 mois fin 2009



La durée des crédits immobiliers aux particuliers

Ensemble des marchés

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

La déformation de la structure de la production a été constatée en 2009 (des taux plus courts permettant des durées moins longues sans effort supplémentaire). Depuis le début 2010, la structure semble stabilisée. Elle semble même se déplacer de nouveau « vers le haut », lentement

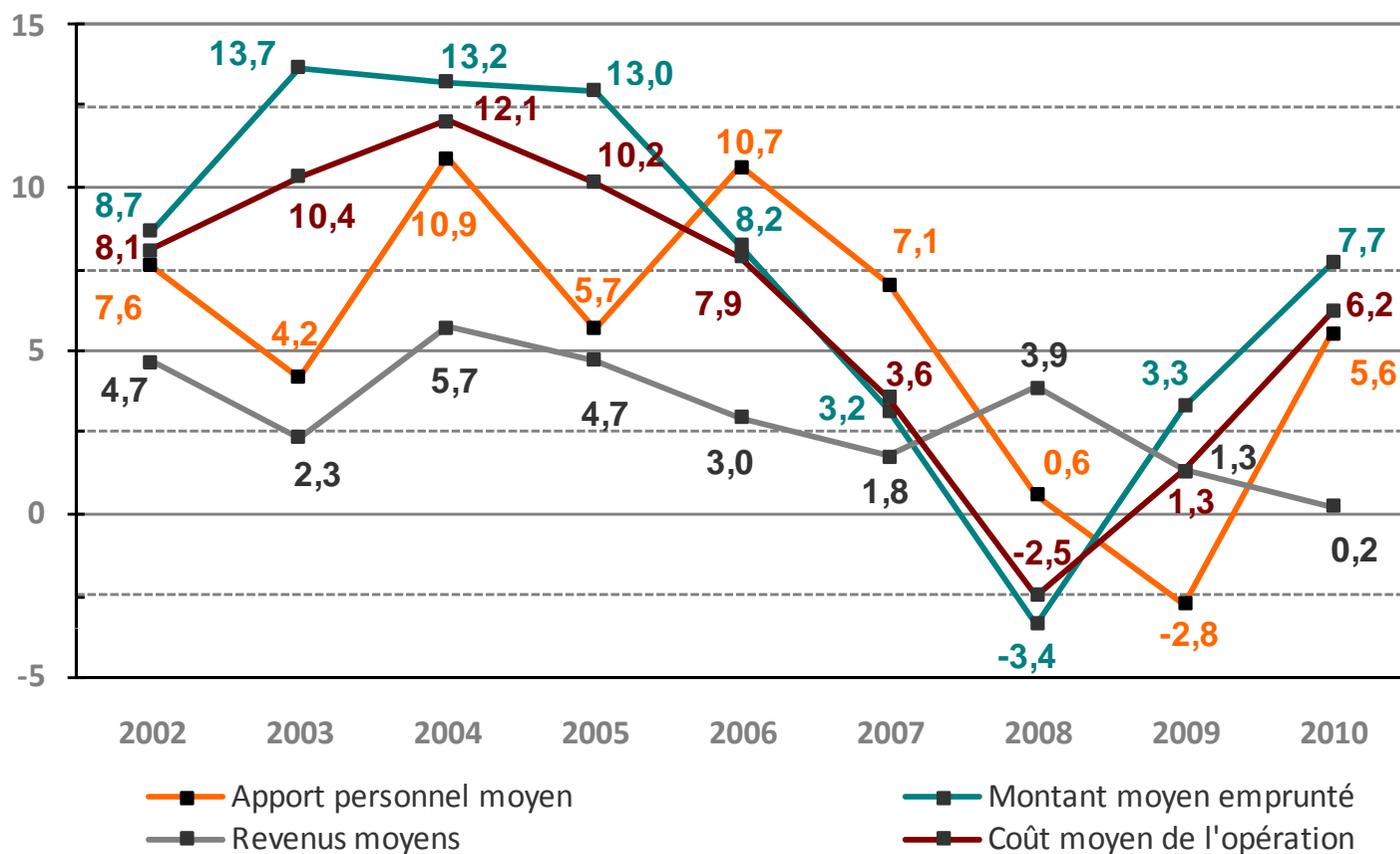
Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2001	11,6	26,7	45,3	15,6	0,7	0,1	100,0
	2002	10,8	23,8	42,4	21,8	1,1	0,1	100,0
	2003	9,5	21,9	38,5	27,6	2,3	0,1	100,0
	2004	9,6	20,1	33,6	30,7	5,9	0,1	100,0
	2005	6,5	16,3	30,1	30,6	16,2	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	13,5	25,6	30,1	25,4	1,1	100,0
	2010	4,6	15,2	26,2	29,1	23,9	1,0	100,0
	T4-10	4,4	15,3	25,6	28,9	24,8	1,0	100,0
	M12-10	4,5	16,1	24,7	29,4	24,3	1,1	100,0

Tableau de bord trimestriel

Les conditions d'expression de la demande

Les taux de croissance annuels moyens (en %) - Ensemble des marchés

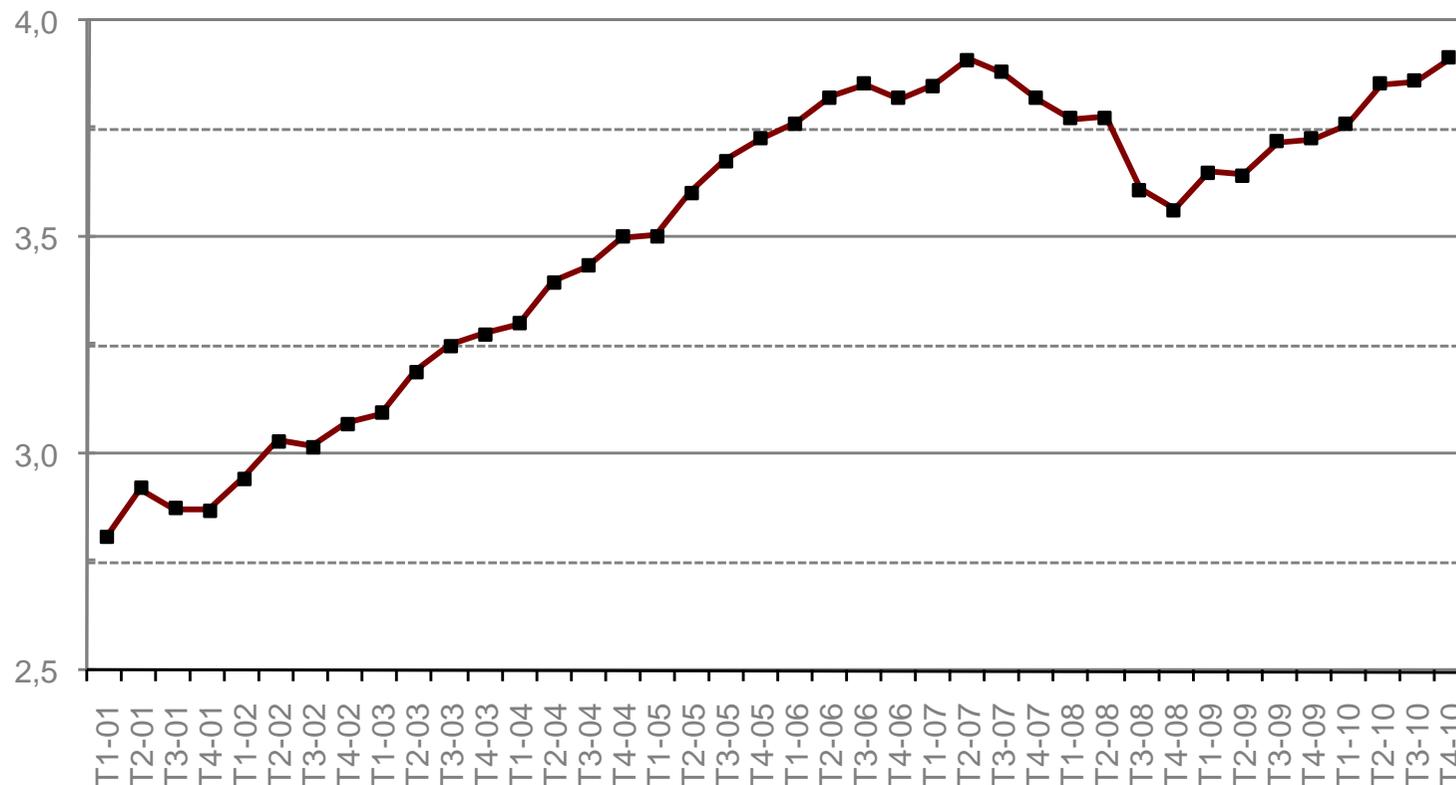
Alors que la progression des revenus des emprunteurs reste très lente (impact de la crise), l'apport personnel remonte nettement : le marché de la revente s'est ressaisi (même si le choc avait été rude). La progression des coûts des opérations oblige toujours les ménages à accroître leur recours à l'endettement



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

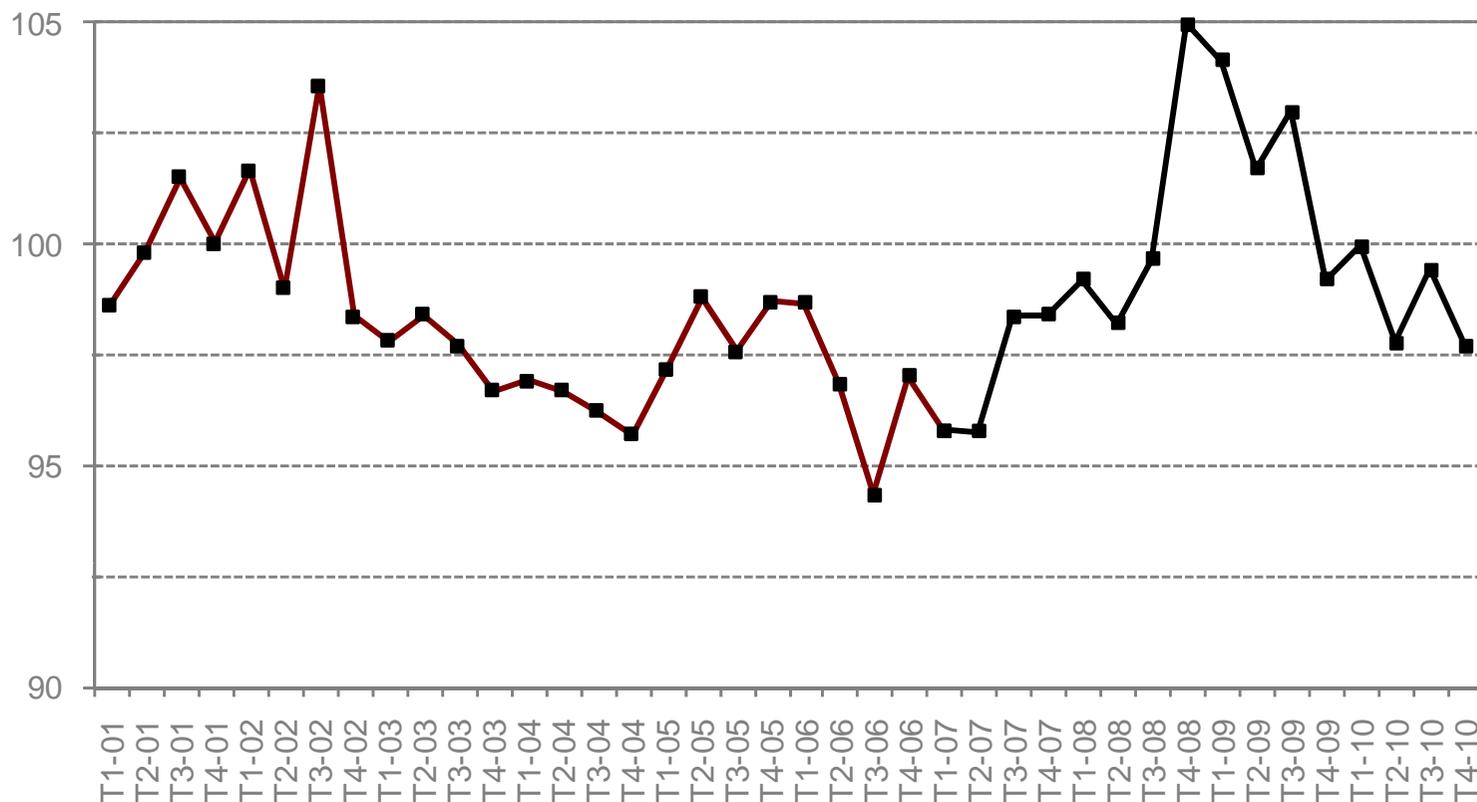
Ensemble des marchés

La remontée du coût des opérations réalisées entraîne le coût relatif : en dépit de sa stabilisation au 3^{ème} trimestre, il retrouve en fin d'année son pic de l'été 2007, avant le déclenchement de la crise. Au 4^{ème} trimestre 2010, il était de 3,91 années de revenus contre 3,73 années de revenus fin 2009 (3,56 années de revenus fin 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) . Depuis le printemps 2010, l'indicateur paraît stabilisé : l'amélioration des conditions de crédit et la remontée de l'apport personnel compensent la hausse rapide du coût des opérations



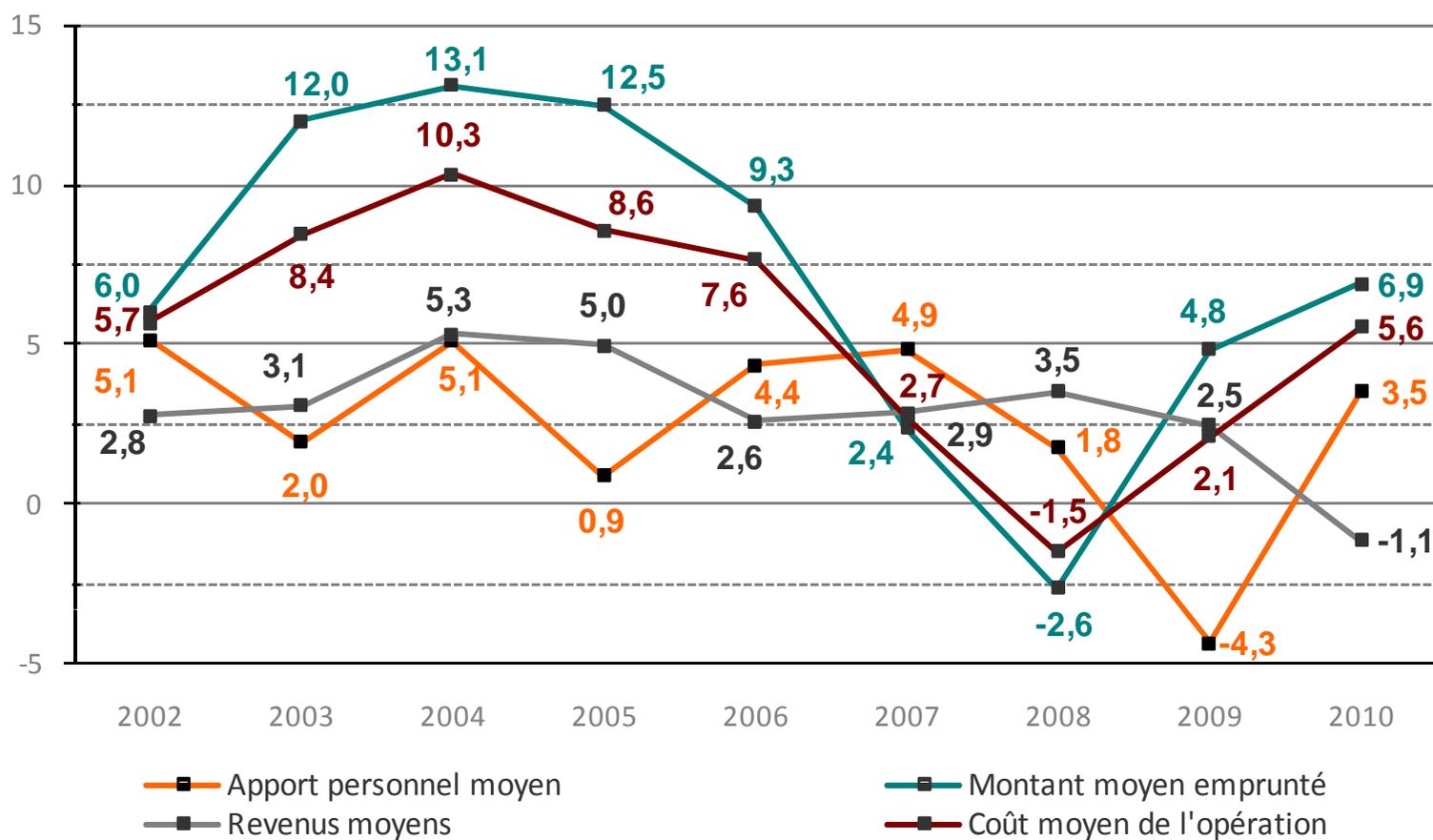
Le tableau de bord trimestriel des marchés

Les spécificités des marchés

Le marché du neuf

Les taux de croissance annuels moyens - En %

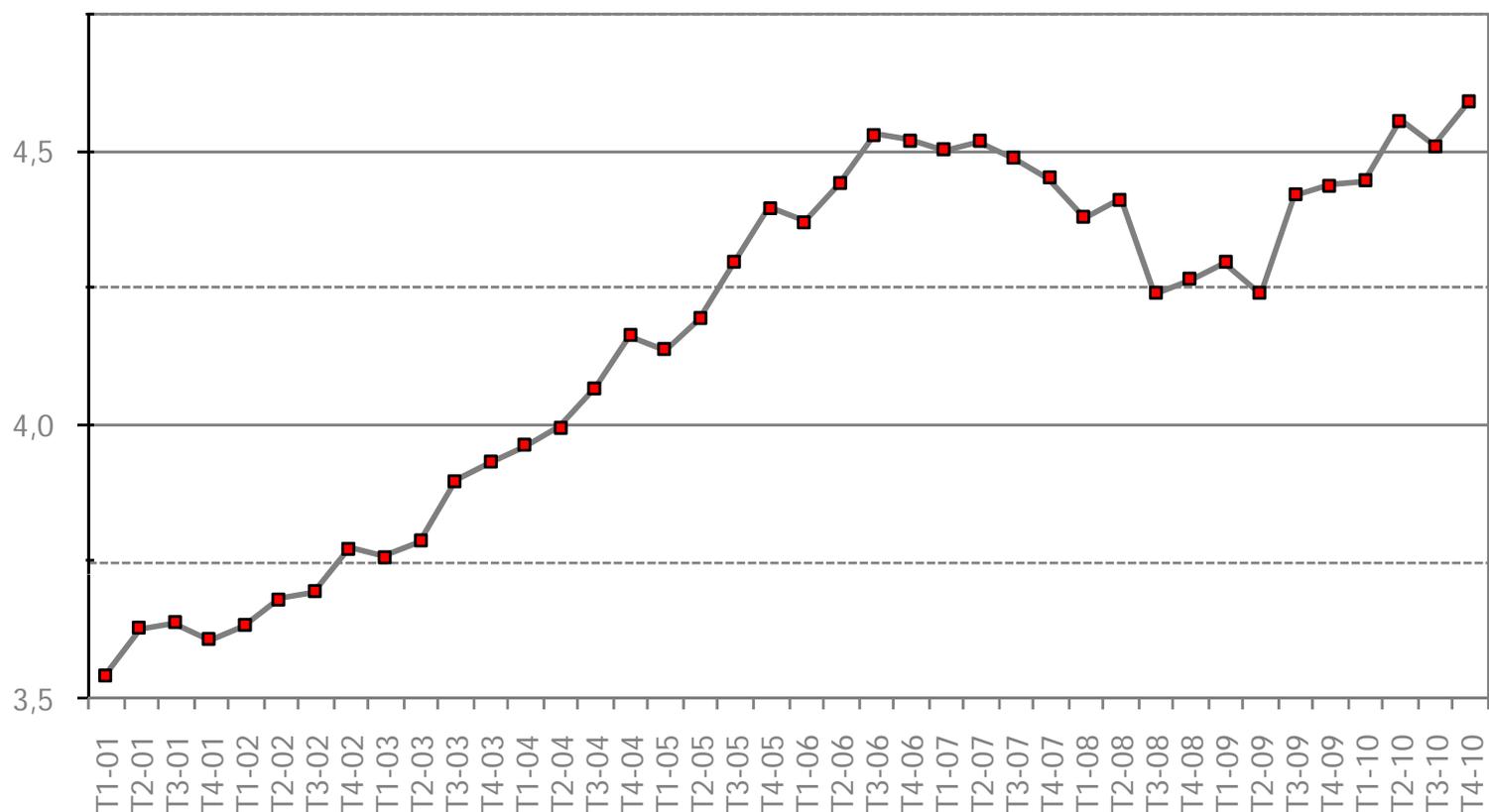
Le marché se transforme : le retour des secundo acheteurs s'amplifie, la remontée de l'apport illustre. Mais la progression du coût des opérations se poursuit : le recours à l'endettement s'intensifie



Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

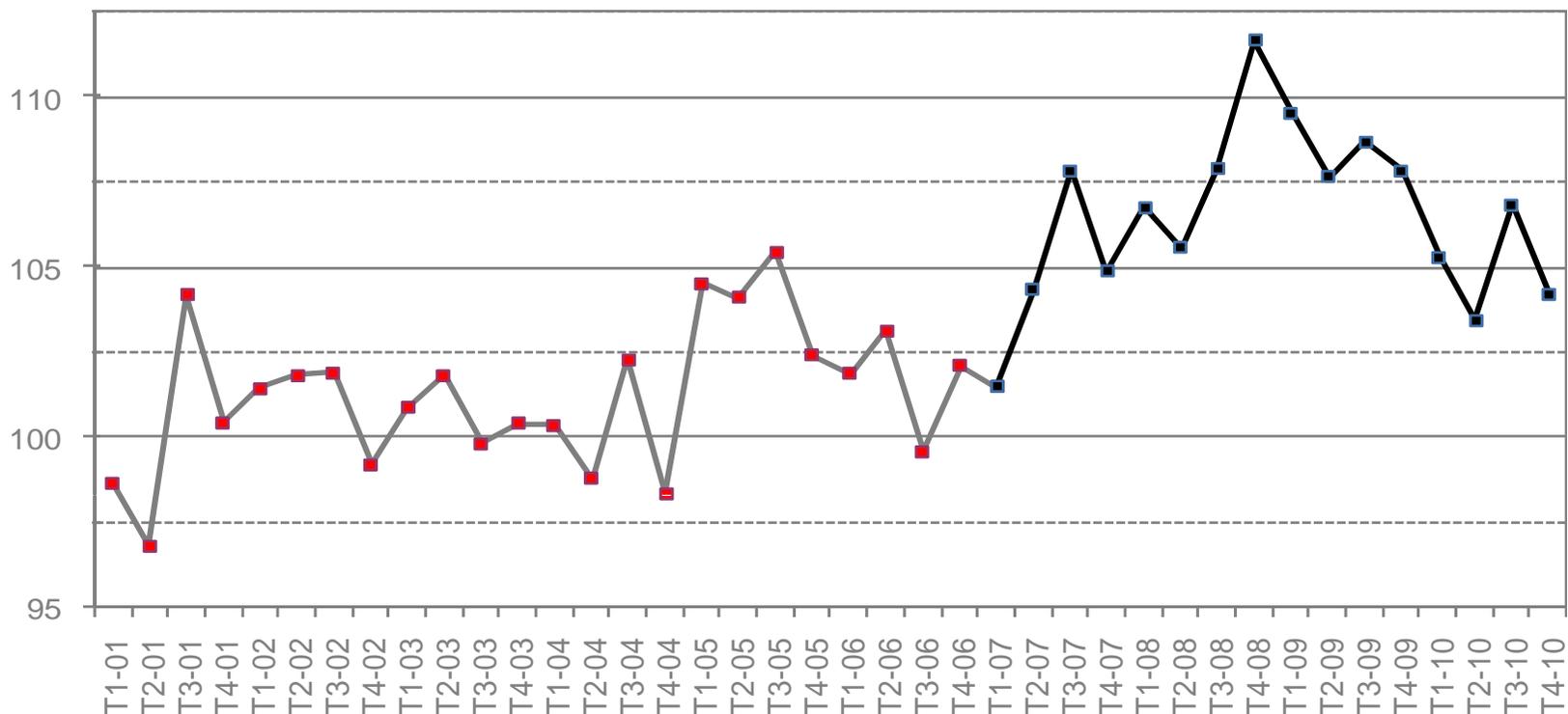
La progression du coût des opérations observée courant 2009 provoque la remontée rapide du coût relatif : en dépit d'une pause récente, 4,59 années de revenus au 4^{ème} trimestre, contre de l'ordre de 4.25 années de revenus durant la crise. Le coût relatif dépasse maintenant ses niveaux les plus élevés constatés juste avant la crise (de l'ordre de 4,50 années de revenus)



Le marché du neuf

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

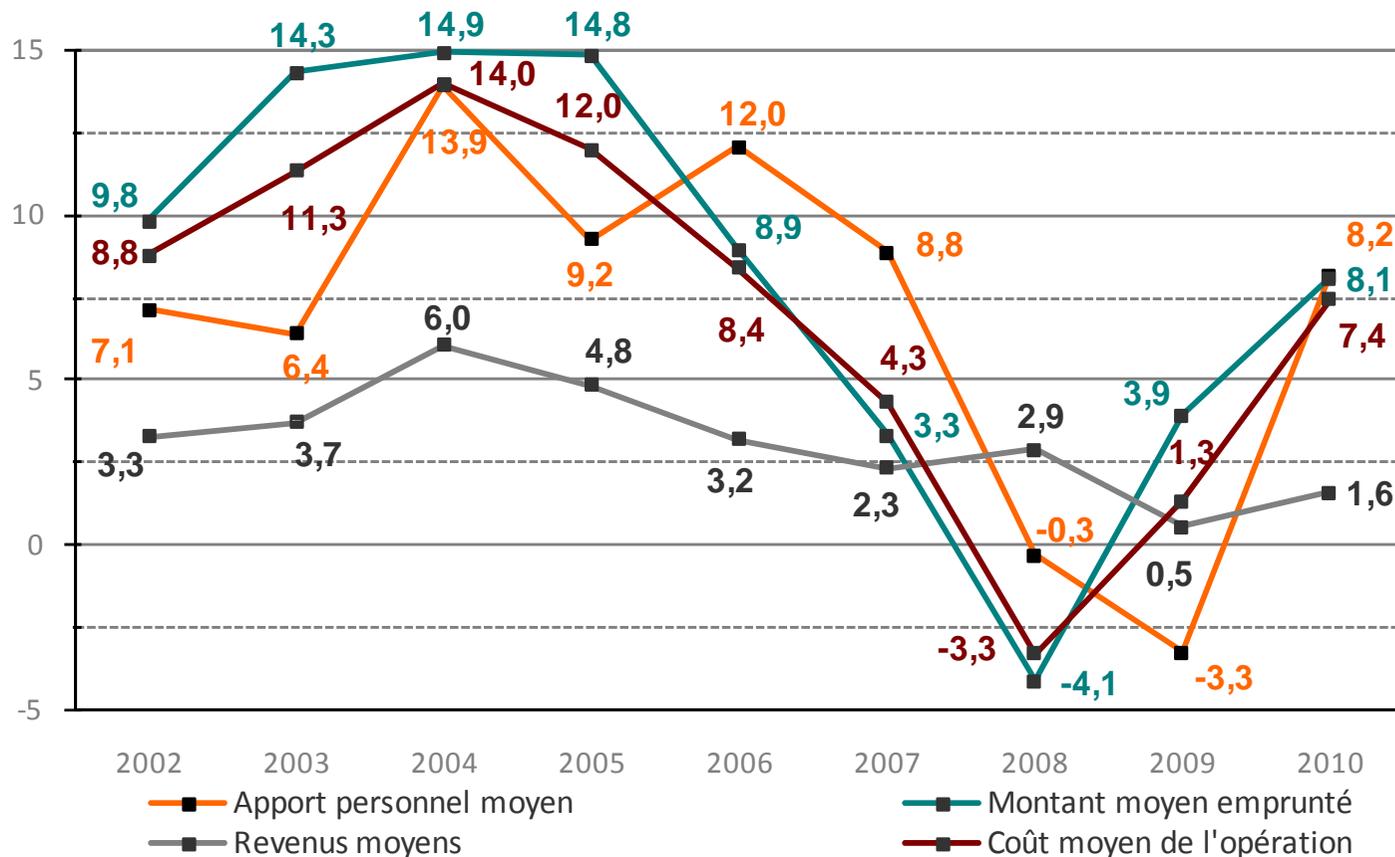
Jusqu'à l'été dernier, l'indicateur de solvabilité a reculé : la baisse des taux et le doublement du PTZ ne compensant plus le recours accru à l'emprunt dû au recul de l'apport personnel (à une demande fragilisée par la montée du chômage). Au 3^{ème} trimestre, la baisse des taux, la remontée de l'apport personnel (déblocage de la revente) et le retour de ménages plus aisés ont permis une amélioration provisoire de l'indicateur. En dépit de conditions de crédit exceptionnelles, la remontée du coût relatif a pesé sur l'indicateur au cours du 4^{ème} trimestre



Le marché de l'ancien

Les taux de croissance annuels moyens - En %

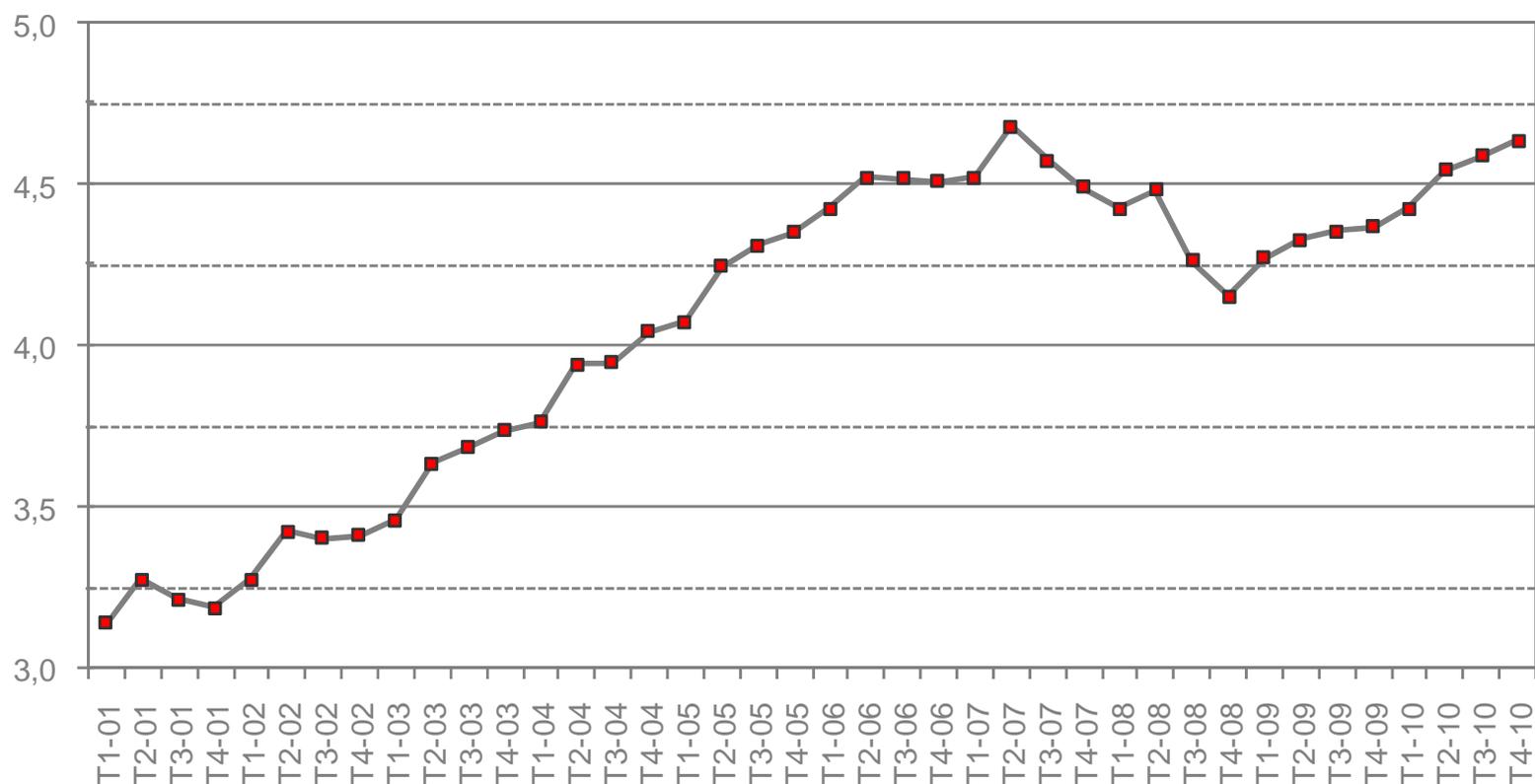
La remontée de l'apport personnel (déblocage de la revente) est maintenant rapide. Une hausse soutenue du coût des opérations provoque cependant une augmentation forte des montants empruntés. Dans ce contexte, le retour de ménages plus aisés n'est pas encore suffisant : la progression des revenus reste modérée



Le marché de l'ancien

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

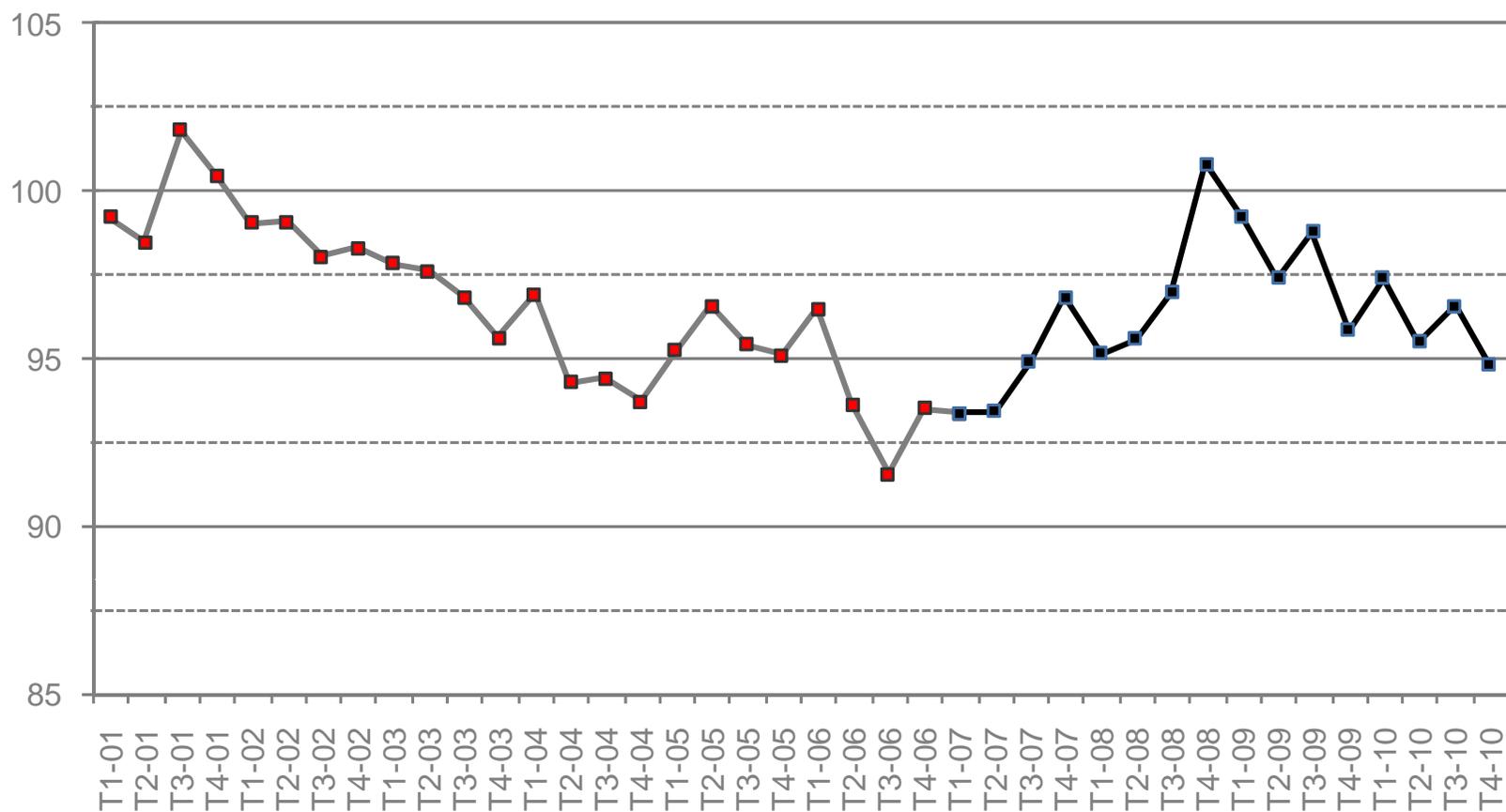
La hausse du coût des opérations se traduit clairement par une remontée du coût relatif. En dépit du ralentissement constaté au 3^{ème} trimestre 2010 (retour de ménages plus aisés), le coût relatif progresse toujours : 4,64 années de revenus fin 2010 contre 4.15 années de revenus fin 2008, le maximum du 2^{ème} trimestre 2007 est presque atteint (4,68 années de revenus)



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 « en dents de scie ». Et pourtant, le dynamisme du marché est resté exceptionnel tout au long de l'année 2010



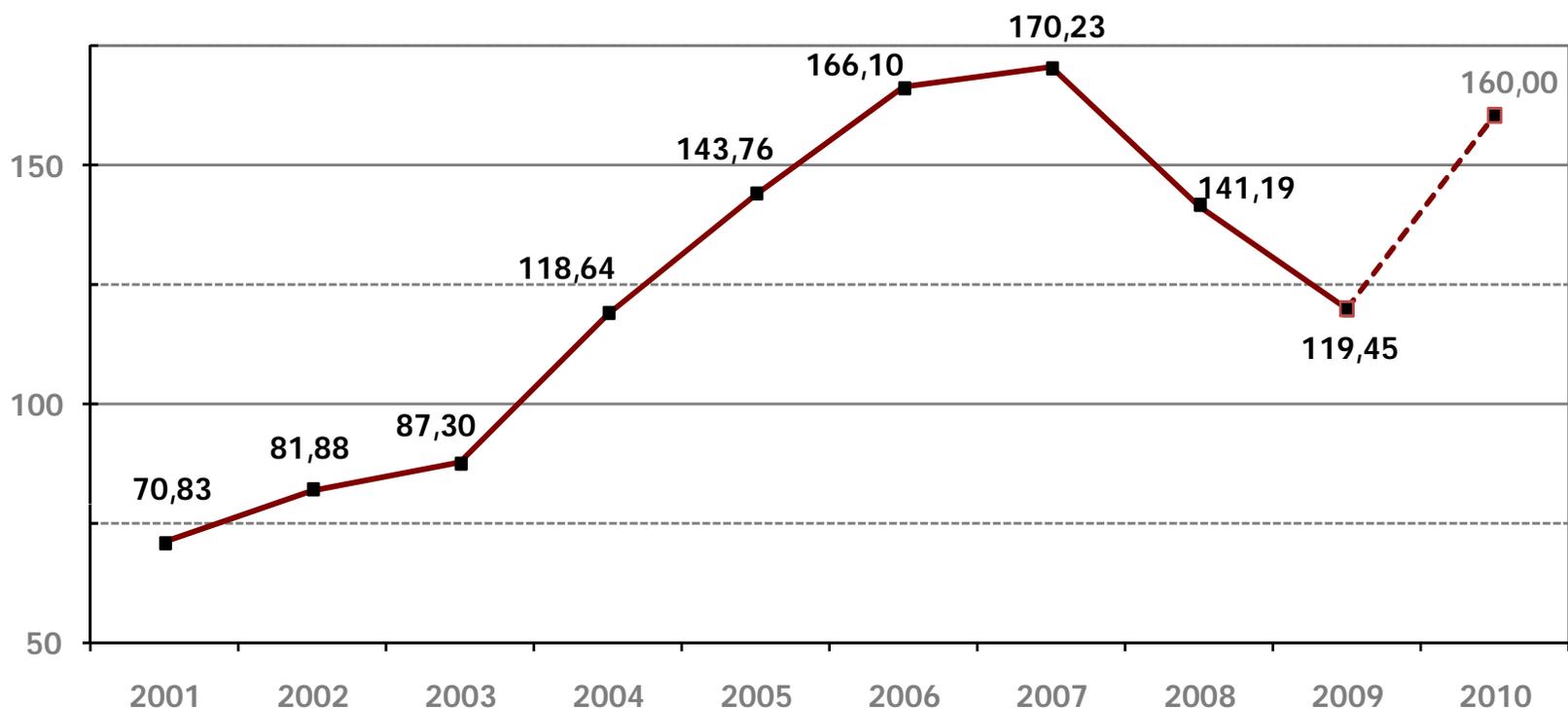
En guise de conclusion

Les perspectives des marchés

Les tendances récentes de la production de crédits

Les offres acceptées : source : OPCI / modèle FANIE)

La reprise du marché s'est confirmée. Après + 53.1 % au 1^{er} semestre (glissement annuel), + 32.6 % au 3^{ème} trimestre (+ 14.9 % durant le trimestre), le marché a connu une fin d'année exceptionnelle : une hausse de 20 à 25 % (glissement annuel) avec la fin du crédit d'impôt TEPA, le recalibrage du dispositif « Scellier », les « craintes » de la remontée des taux ... Le marché a donc progressé de plus de 35 % en 2010 (de 160 à 165 Mds d'€)



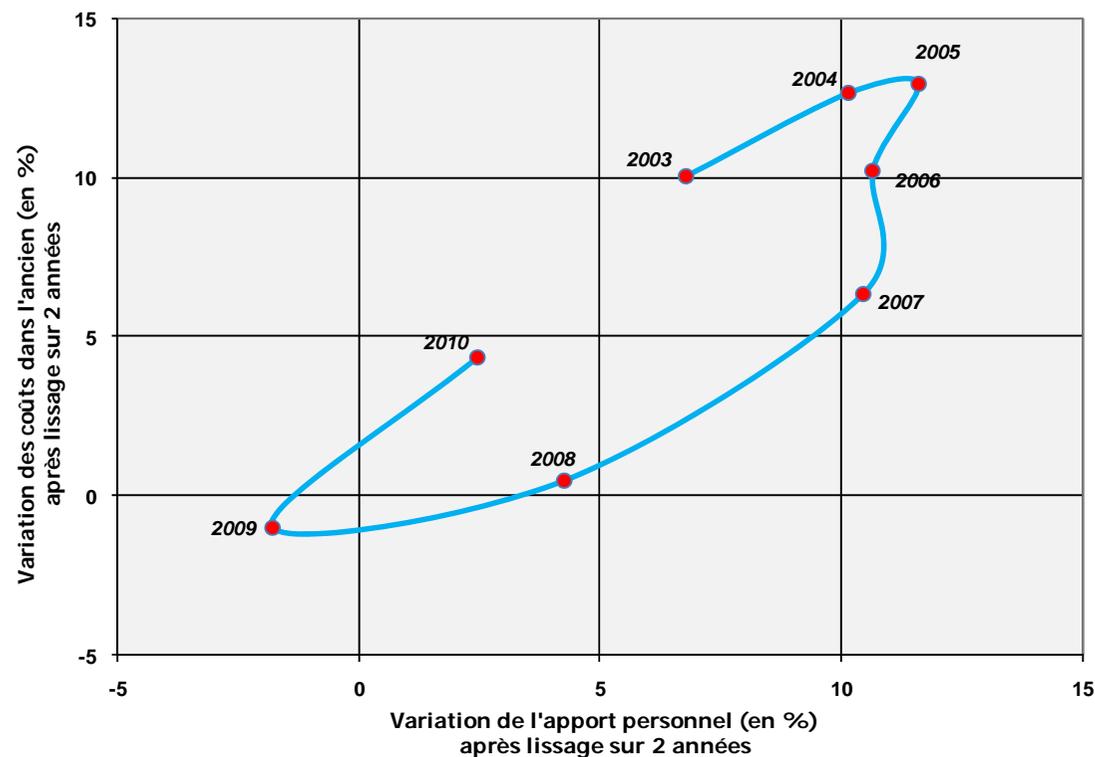
2010 : estimation pour l'année

La reprise du marché - Le marché de l'ancien

Depuis le milieu des années 90, l'évolution des conditions de crédit décide largement de la dynamique du marché de l'ancien. Avec leur amélioration, le nombre de transactions s'est redressé depuis l'été 2009 et le marché de la revente s'est réactivé dès le printemps 2010. L'apport personnel des acheteurs s'est de ce fait accru, leur permettant de réaliser des opérations plus coûteuses : avec le retour des « revendeurs », les indices de prix se sont redressés. Les biens les plus rares, les plus chers, les mieux situés sont revenus sur le marché : l'évolution des indices rend compte de cela

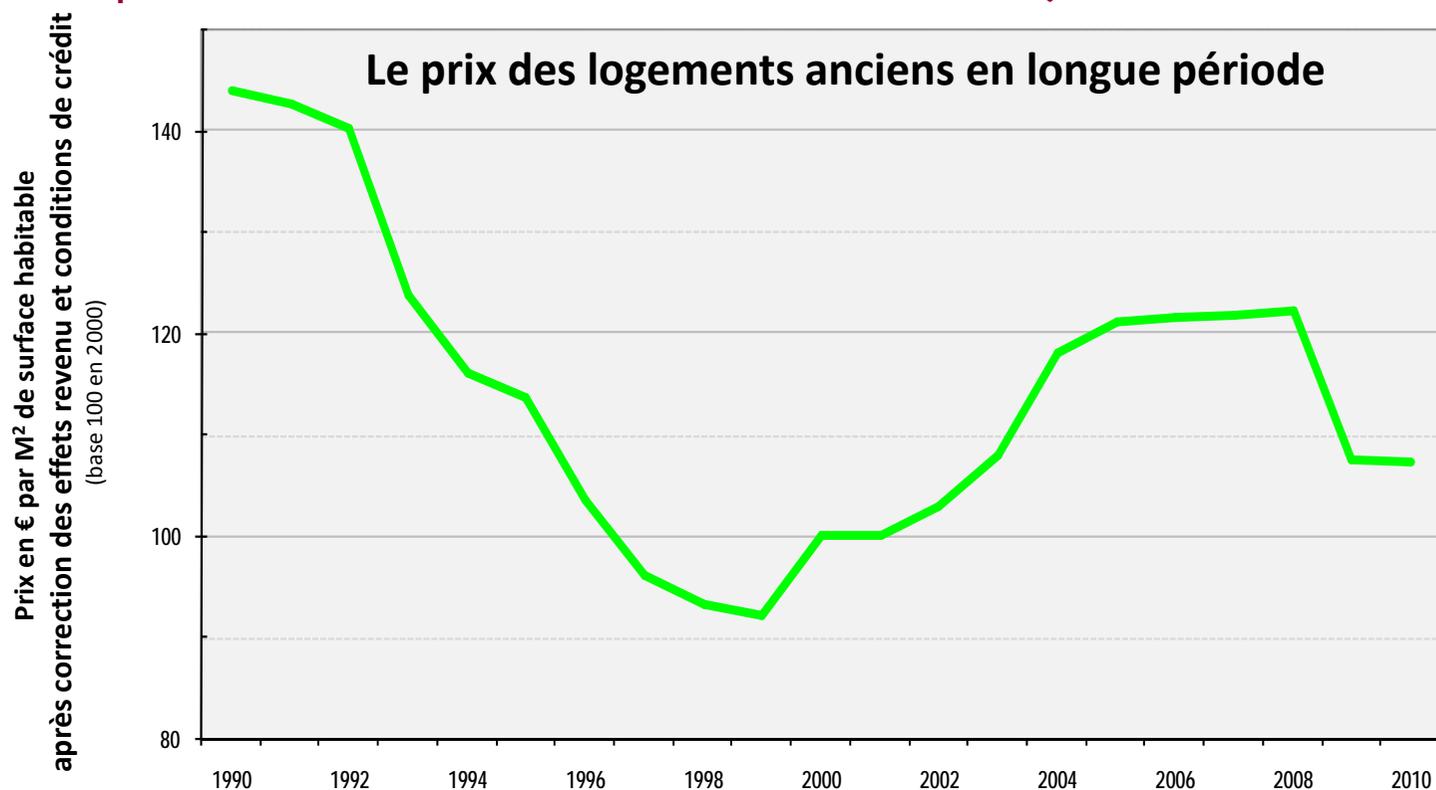
Marché de la revente et prix des logements anciens

(source : Crédit Logement/CSA)



La solvabilité de la demande - Le marché de l'ancien

Le niveau de prix paraît « 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 !). Durant ces années, la progression des revenus des ménages a été plus lente (de l'ordre de 45 % depuis la fin des années 90). La hausse de ces prix corrigés de l'effet revenu reste donc soutenue : de l'ordre de 45 % en 2010 depuis la fin des années 90. Mais 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). En tant que telle, la question de la solvabilité de la demande ne se pose pas : le problème reste celui de l'accès au marché de la demande (notamment celle des ménages modestes)



Les données caractéristiques du marché

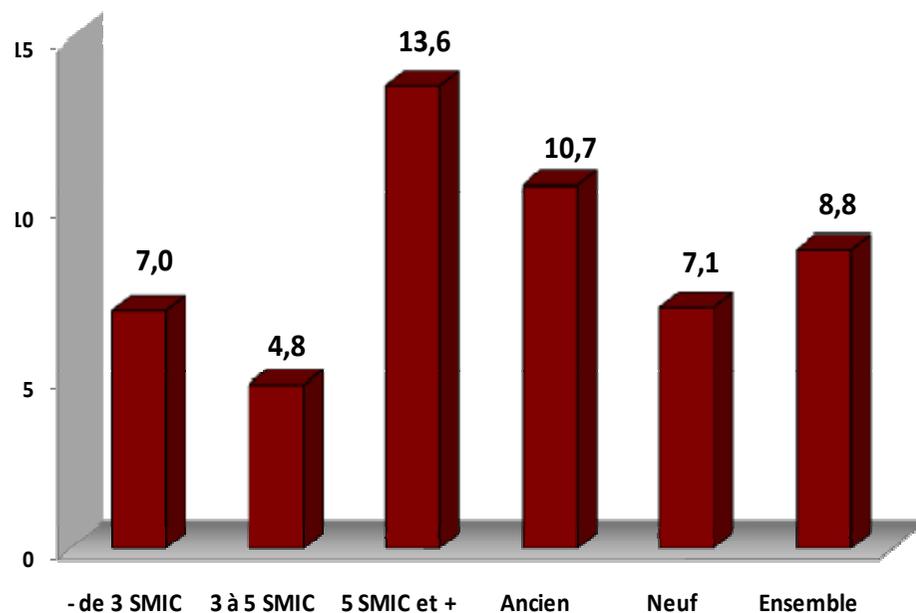
Selon la clientèle : durant les 12 derniers mois, le marché s'est transformé : le marché n'ayant pas « cédé » à la suite de l'évolution des prix. La progression des prix (et des montants empruntés) a été la plus vive pour les ménages les plus aisés : c'est bien le constat qui se dégage de l'évolution des indices de prix et de la production de crédits

Décembre 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	60,0	200,2	154,4	22,9	3,9	211	3,31
Moins de 3 SMIC	22,5	28,7	133,9	101,5	24,2	4,8	223	3,43
3 à 5 SMIC	40,5	49,5	186,0	150,3	19,2	3,8	216	3,33
5 SMIC et plus	37,0	112,1	298,9	222,7	25,5	3,0	189	3,13
<hr/>								
Décembre 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	59,4	184,1	144,6	21,4	3,7	212	3,79
Moins de 3 SMIC	22,5	28,1	125,1	98,5	21,2	4,6	223	3,91
3 à 5 SMIC	40,5	48,9	177,4	144,6	18,5	3,7	218	3,80
5 SMIC et plus	37,0	111,7	263,1	198,7	24,5	2,8	190	3,63

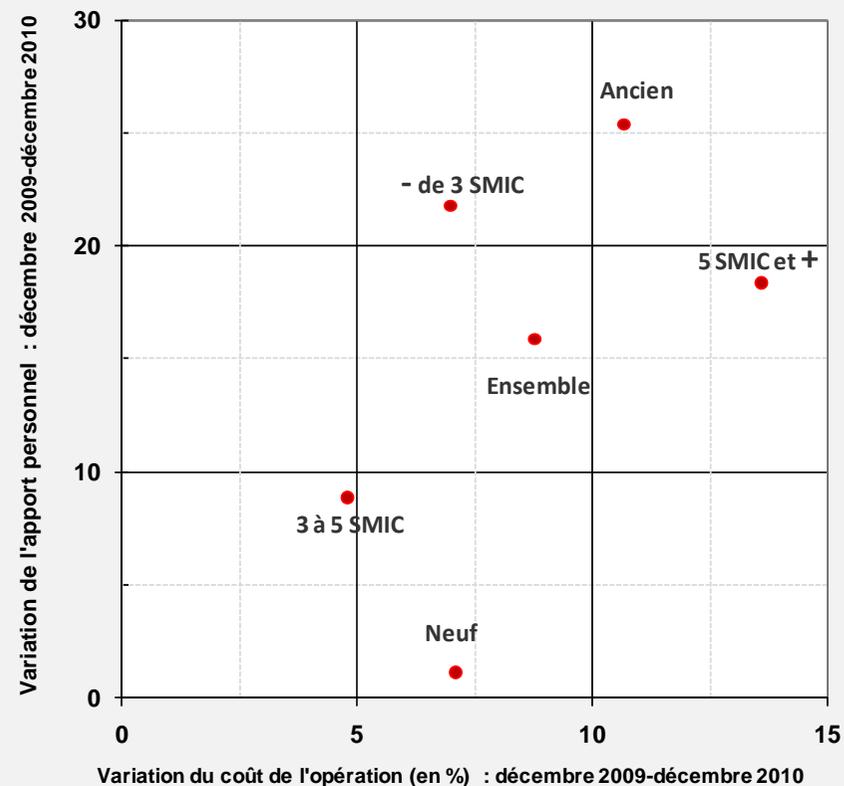
Les données caractéristiques du marché

selon la clientèle : le redémarrage du marché de la revente a alors bénéficié aux ménages les plus aisés ... et paradoxalement aux plus modestes (jeunes ménages et mobilité résidentielle choisie)

La variation du coût de l'opération (en %) entre décembre 2009 et décembre 2010



Coût de l'opération et apport personnel en 2010



Les scénarios pour 2011

La remontée des taux d'intérêt est attendue : de l'ordre de 40 à 50 points de base. Elle sera d'un impact très limitée sur la demande : d'autant que le bénéfice du PTZ+ fera plus que compenser cette remontée pour les accédants qui en bénéficieront.

La forte activité du dernier trimestre 2010 tient en partie à la réalisation anticipée de projets par les secundo accédants et les investisseurs. L'activité devrait donc s'en ressentir au cours du 1^{er} trimestre (voire du 1^{er} semestre) de l'année 2011 : surtout si la mise en place du PTZ+ est un peu plus lente que prévue.

Un **scénario « central »** : une année 2011 de « pause », avec une production stabilisée (petit trou d'air au 1^{er} semestre, reprise soutenue au 2nd semestre). Fin 2011, toutes les conséquences de la crise sont gommées. Les prix de l'ancien ralentissent au cours du 1^{er} semestre (3 à 4 %) puis s'accélèrent au 2nd semestre (6 à 8 %, voire plus selon l'activité du marché de la revente).

Une **« variante »** : les contraintes nées des nouvelles règles prudentielles (Bâle III) conduisent à freiner l'offre nouvelle (contraintes de marge et de fonds propres). La conjoncture du 2nd semestre 2011 reste molle. L'année s'inscrit en repli modéré (150 à 155 Mds d'€ pour la production) et à sa suite 2012. Le marché de la revente « patine » et les prix de l'ancien sont en progression lente (3 à 4 %) : au moins jusqu'à l'été 2012, l'activité hésite.

FIN

Merci de votre attention
