

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 1^{er} trimestre 2010
et les tendances récentes

Institut CSA

Tableau de bord trimestriel

**Le marché au 1^{er} trimestre 2010
et ses tendances récentes**

Les données caractéristiques du marché

1 ^{er} 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	59,7	188,2	147,1	21,8	3,8	211	3,64
Marché du neuf	24,7	56,8	212,9	166,3	21,9	4,4	228	3,66
<i>dont accession</i>	20,3	50,6	225,9	173,7	23,1	5,0	237	3,68
Marché de l'ancien	66,6	57,2	222,8	169,4	24,0	4,4	223	3,62
<i>dont accession</i>	61,1	54,6	229,8	172,9	24,8	4,7	226	3,62
Marché des travaux	8,7	68,5	72,5	69,2	4,6	1,3	162	3,66

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

Avril 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	58,3	195,1	147,2	24,6	3,8	207	3,48
Moins de 3 SMIC	22,5	29,0	137,5	99,6	27,5	4,9	216	3,58
3 à 5 SMIC	40,5	49,6	179,1	141,1	21,2	3,7	210	3,49
5 SMIC et plus	37,0	105,7	286,4	212,0	26,0	2,9	190	3,36
<hr/>								
Avril 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	59,6	177,8	136,9	23,0	3,6	214	4,27
Moins de 3 SMIC	22,5	28,8	125,8	95,9	23,8	4,5	226	4,37
3 à 5 SMIC	40,5	48,7	167,1	133,5	20,1	3,5	217	4,28
5 SMIC et plus	37,0	111,9	254,5	190,0	25,4	2,6	195	4,14

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.

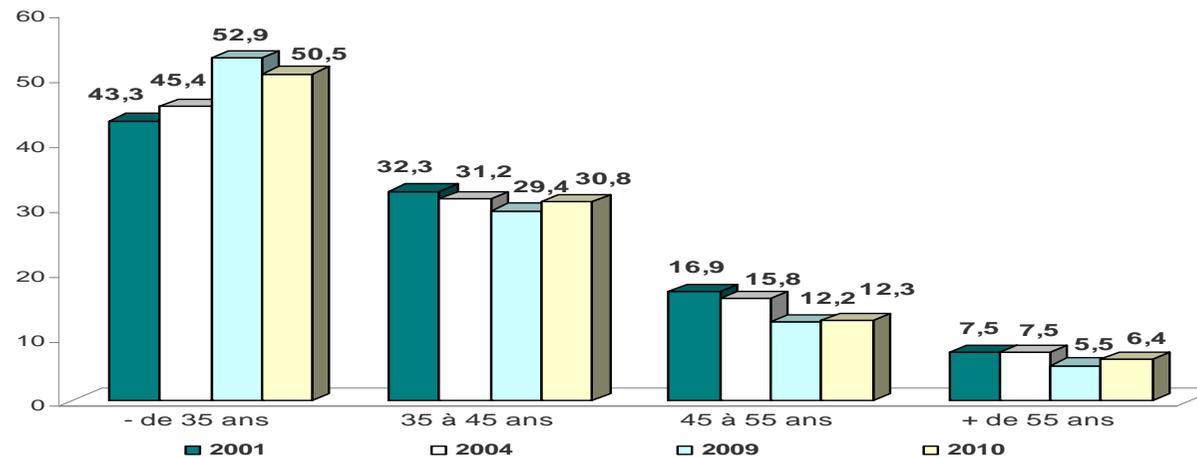
L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

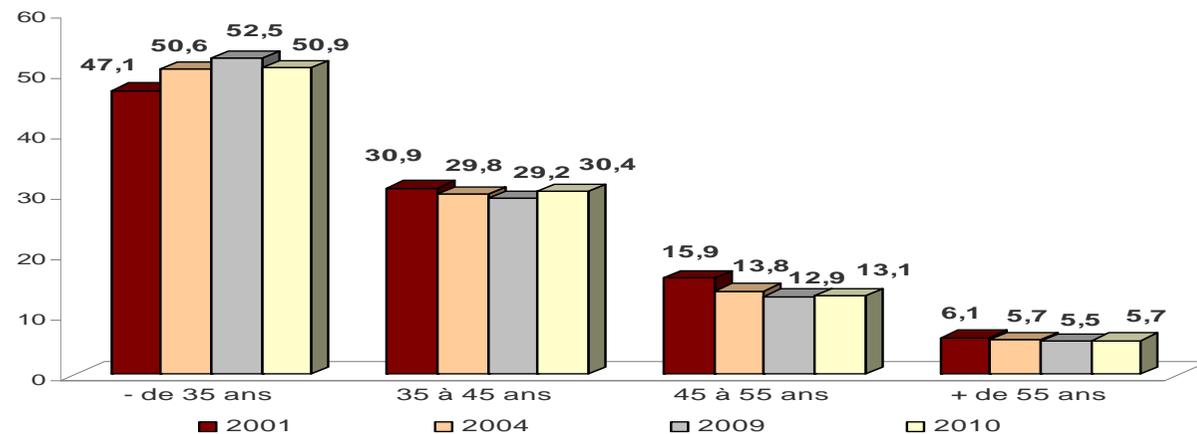
La répartition des emprunteurs

selon l'âge de la personne de référence : le mouvement de rajeunissement des clientèles marque le pas avec le retour (?) de clientèles plus avancées dans le cycle de vie.

Marché du neuf



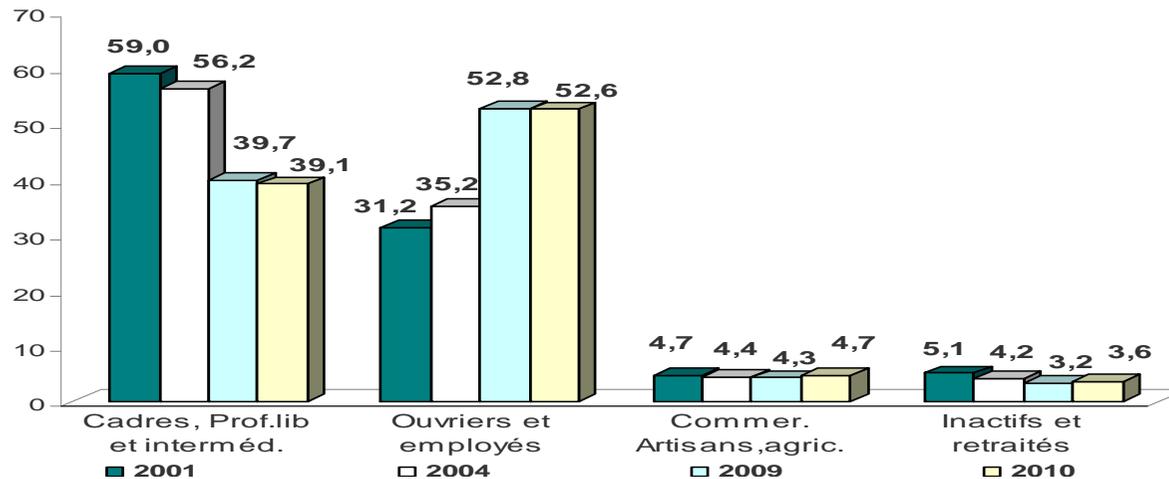
Marché de l'ancien



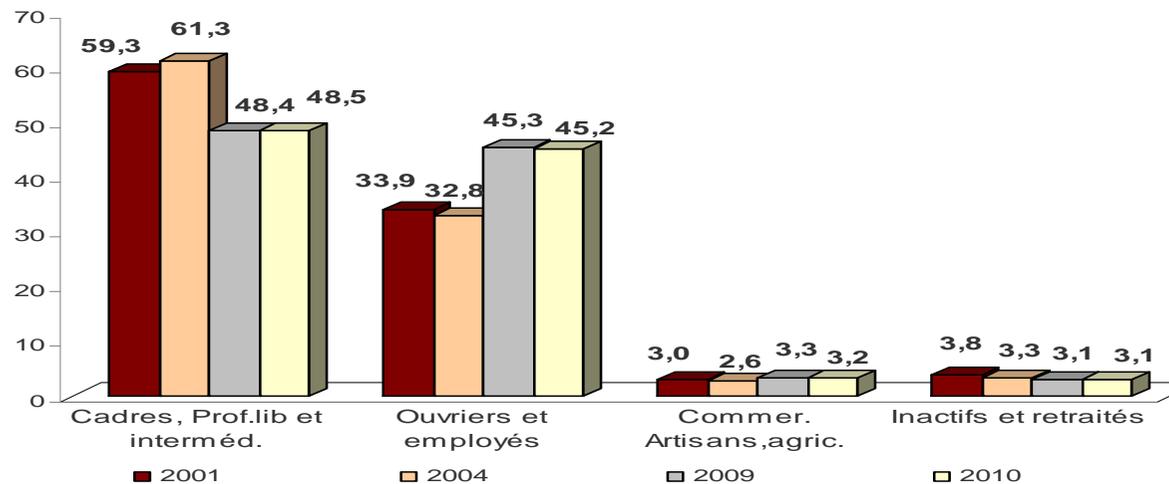
La répartition des emprunteurs

selon la PCS de la personne de référence : la part des « ouvriers et employés » ne progresse plus, elle commence (?) à céder du terrain (blocage de la primo accession face à la montée du chômage).

Marché
du neuf



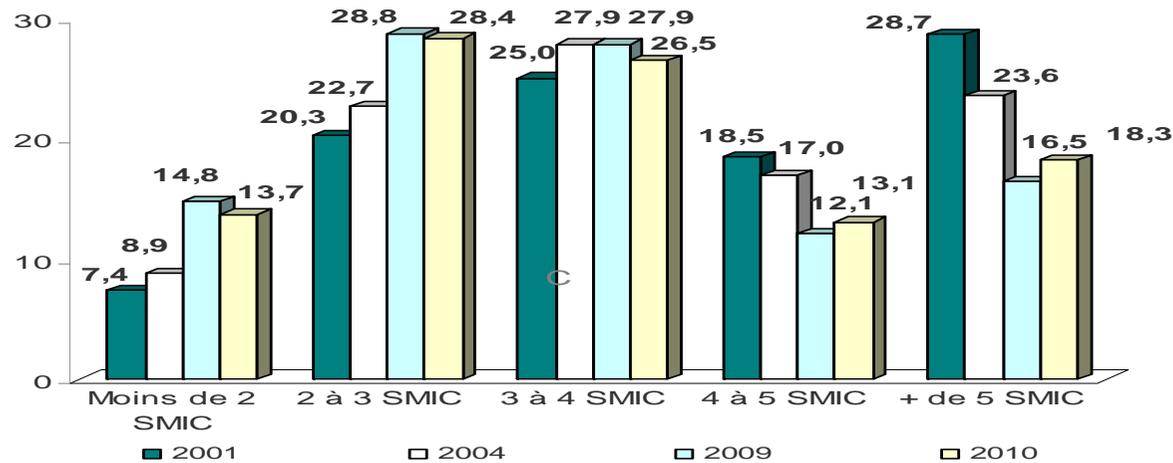
Marché
de l'ancien



La répartition des emprunteurs

selon le niveau de revenu du ménage : aussi la part des ménages modestes dans le neuf commence à reculer pour la 1^{ère} fois depuis 2005, mais elle résiste encore dans l'ancien (déblocage trop lent de la revente).

Marché
du neuf



Marché
de l'ancien

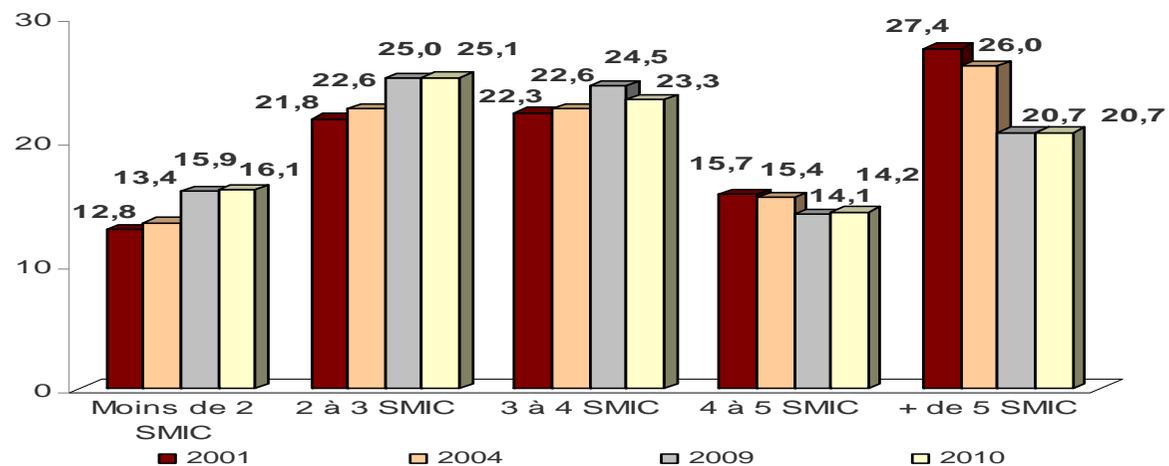


Tableau de bord trimestriel

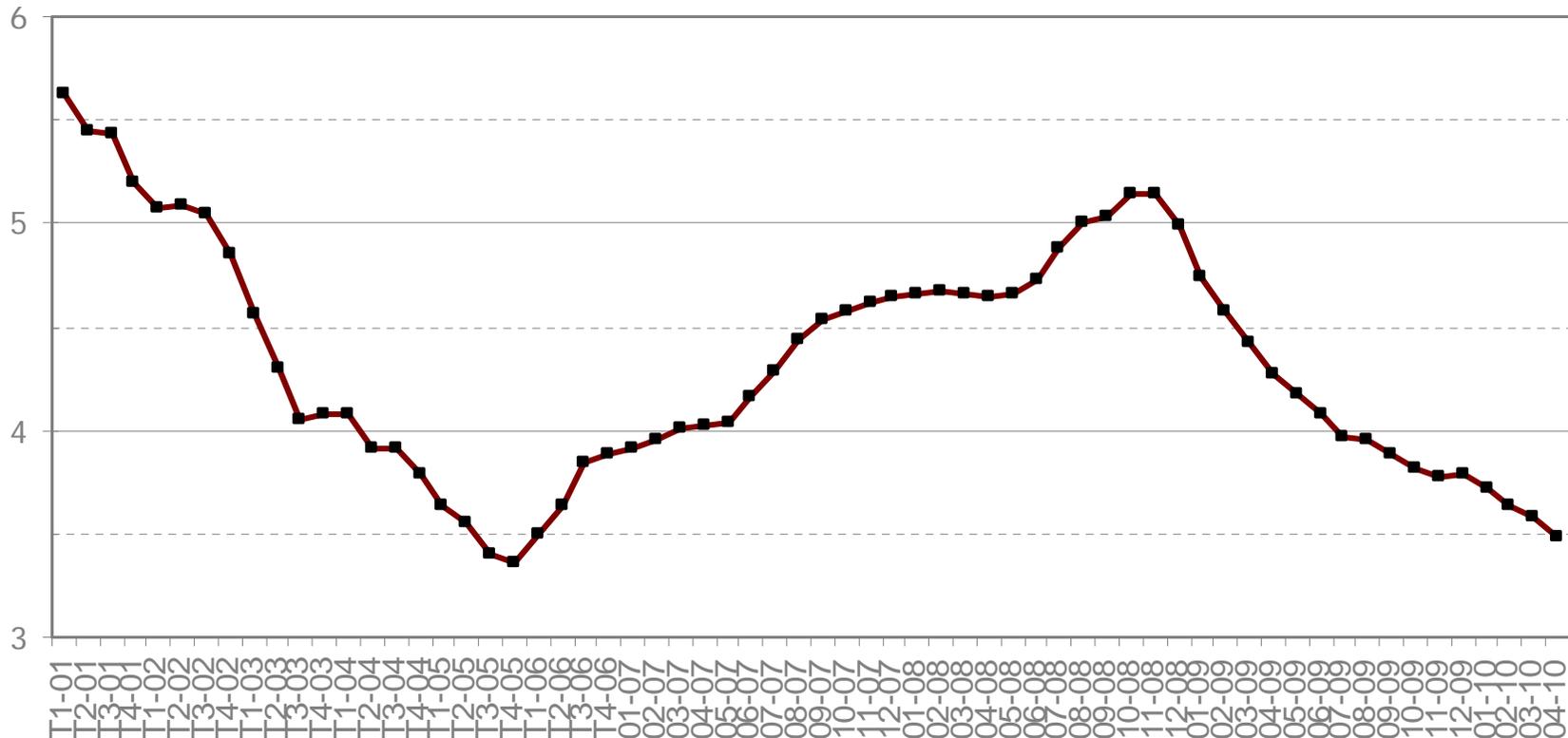
**L'environnement des marchés
les conditions de crédit**

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 : 167 points de base entre novembre 2008 et avril 2010 (3.48 %). Le dynamisme de l'offre explique largement les évolutions des taux observées depuis un an : sans oublier le niveau des taux courts et une nouvelle progression 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 avril 2010, 99.8 % de la production se réalise à un taux inférieur à 4.5 % (respectivement 94.3 % à moins de 4 %). D'ailleurs, la structure de la production s'est à nouveau déformée en avril.

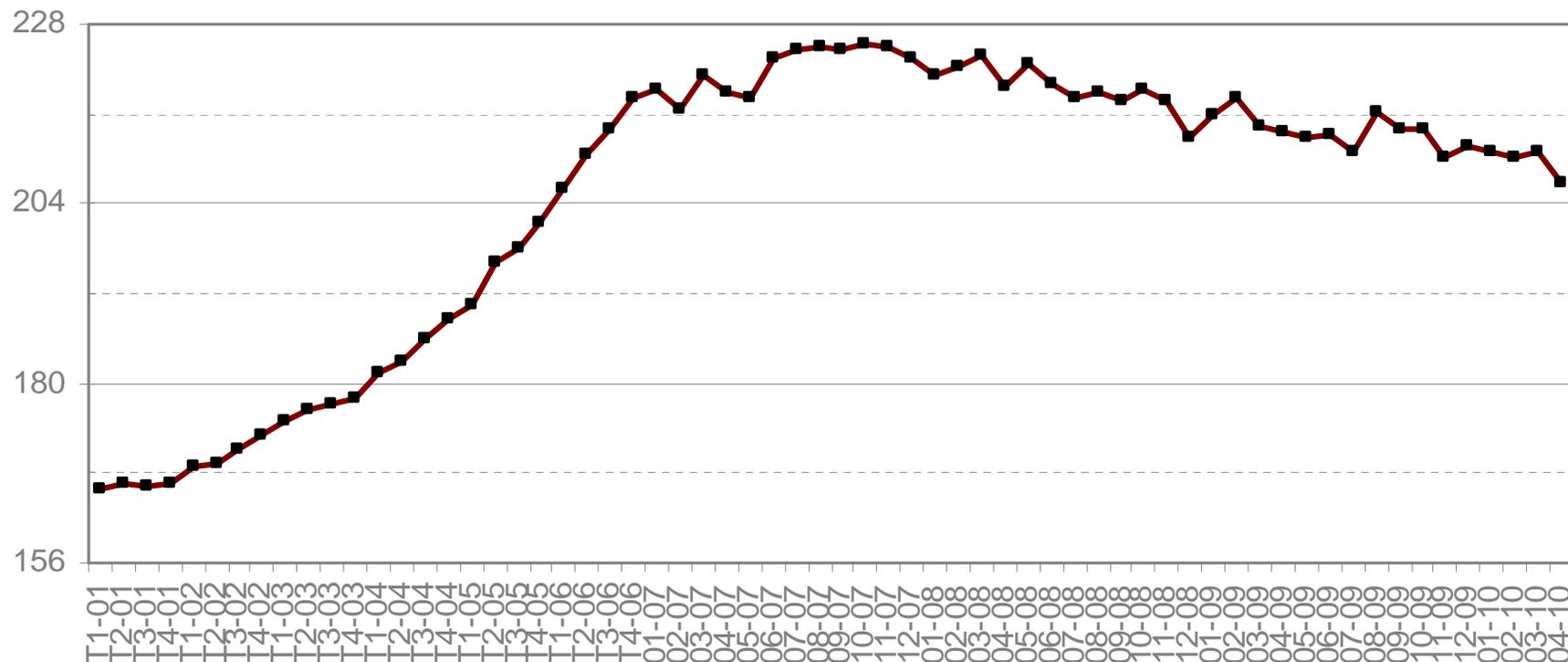
Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	Ensemble
			à 4,0	à 4,5	à 5,0	à 5,5	à 6,0	et +	
Accession	2001	0,3	1,4	1,7	10,0	51,6	31,4	3,6	100,0
	2002	0,7	2,8	5,3	33,9	49,5	7,4	0,4	100,0
	2003	8,8	17,9	45,4	23,8	3,9	0,2	0,0	100,0
	2004	20,5	23,7	45,2	9,5	1,0	0,0	0,0	100,0
	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	9,1	31,0	46,9	11,8	1,0	0,1	0,0	100,0
	T4-09	14,4	50,8	33,3	1,4	0,1	0,0	0,0	100,0
	T1-10	22,2	60,3	16,8	0,6	0,1	0,0	0,0	100,0
	M03-10	26,0	62,7	10,8	0,5	0,0	0,0	0,0	100,0
	M04-10	34,8	59,5	5,5	0,2	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, la baisse se poursuit : 211 mois au 1^{er} trimestre contre 215 mois au 1^{er} trimestre 2009 et 223 mois au 1^{er} trimestre 2008. Et 207 mois en avril 2010 contre 214 mois en avril 2009 et 220 mois en avril 2008.



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 : elle ressemble maintenant à celle qui s'observait en 2006.

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	4,2	13,1	25,3	30,3	26,1	1,1	100,0
	T4-09	4,1	13,4	25,4	30,2	26,0	1,0	100,0
	T1-10	4,5	14,5	26,3	29,8	23,9	1,0	100,0
	M03-10	4,7	14,3	25,7	30,0	24,3	1,0	100,0
	M04-10	4,7	16,0	26,7	27,9	23,8	1,1	100,0

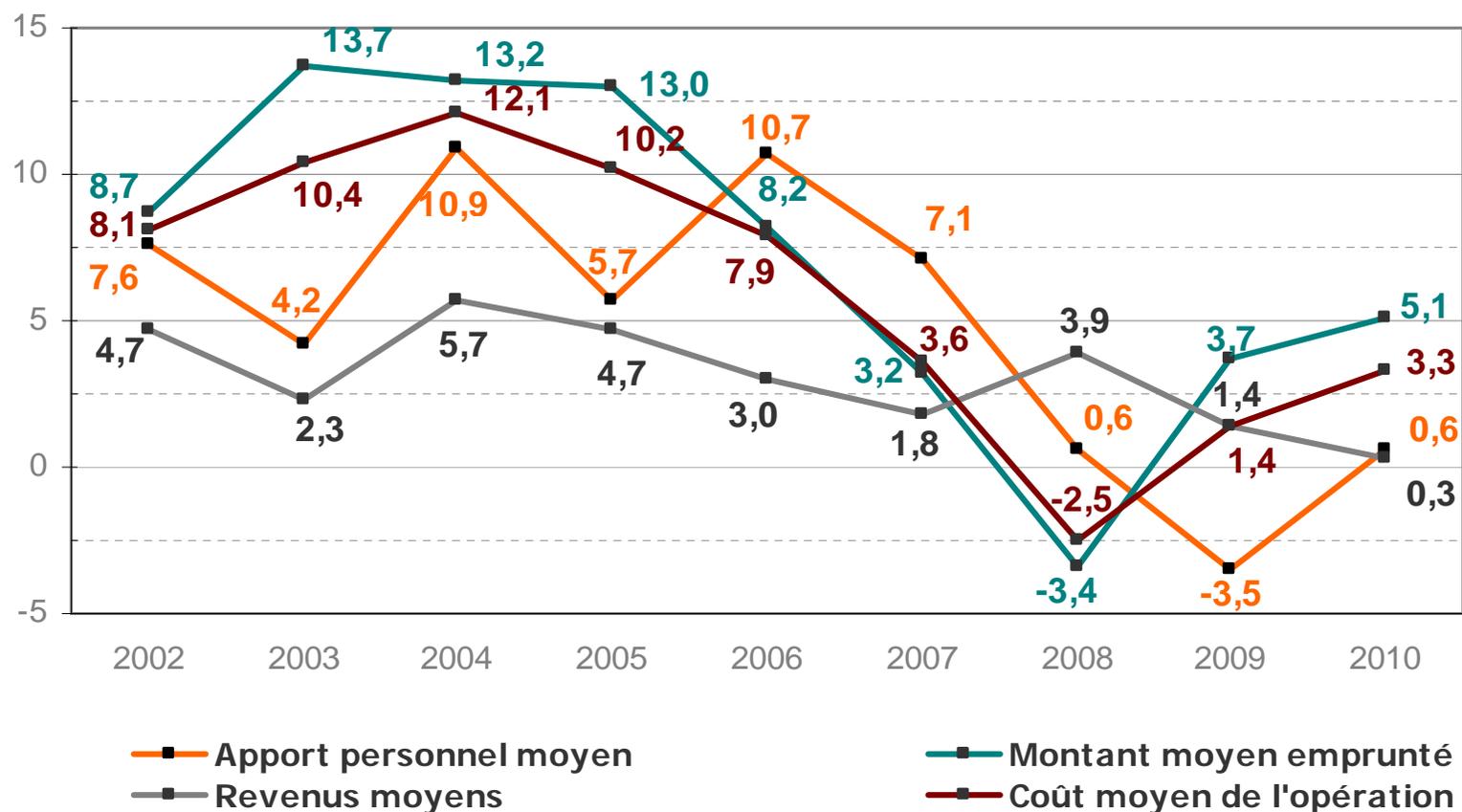
Tableau de bord trimestriel

Les conditions d'expression de la demande

Les taux de croissance annuels moyens (en %)

Ensemble des marchés

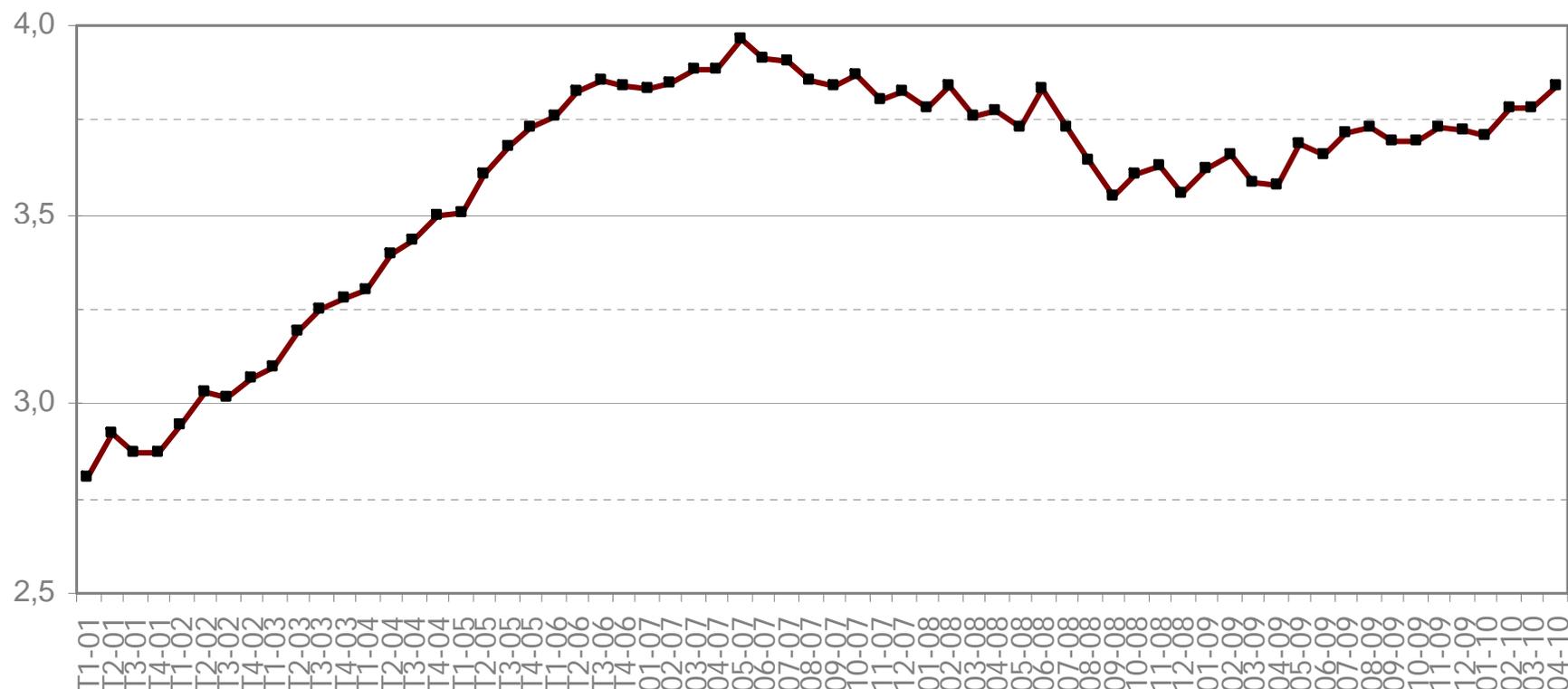
Alors que la progression des revenus des emprunteurs s'est à nouveau ralentie, l'apport personnel remonte doucement : même si le marché de la revente ne s'est pas encore totalement ressaisi. La progression des coûts des opérations oblige cependant les ménages à accroître leur recours à l'endettement.



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

Ensemble des marchés

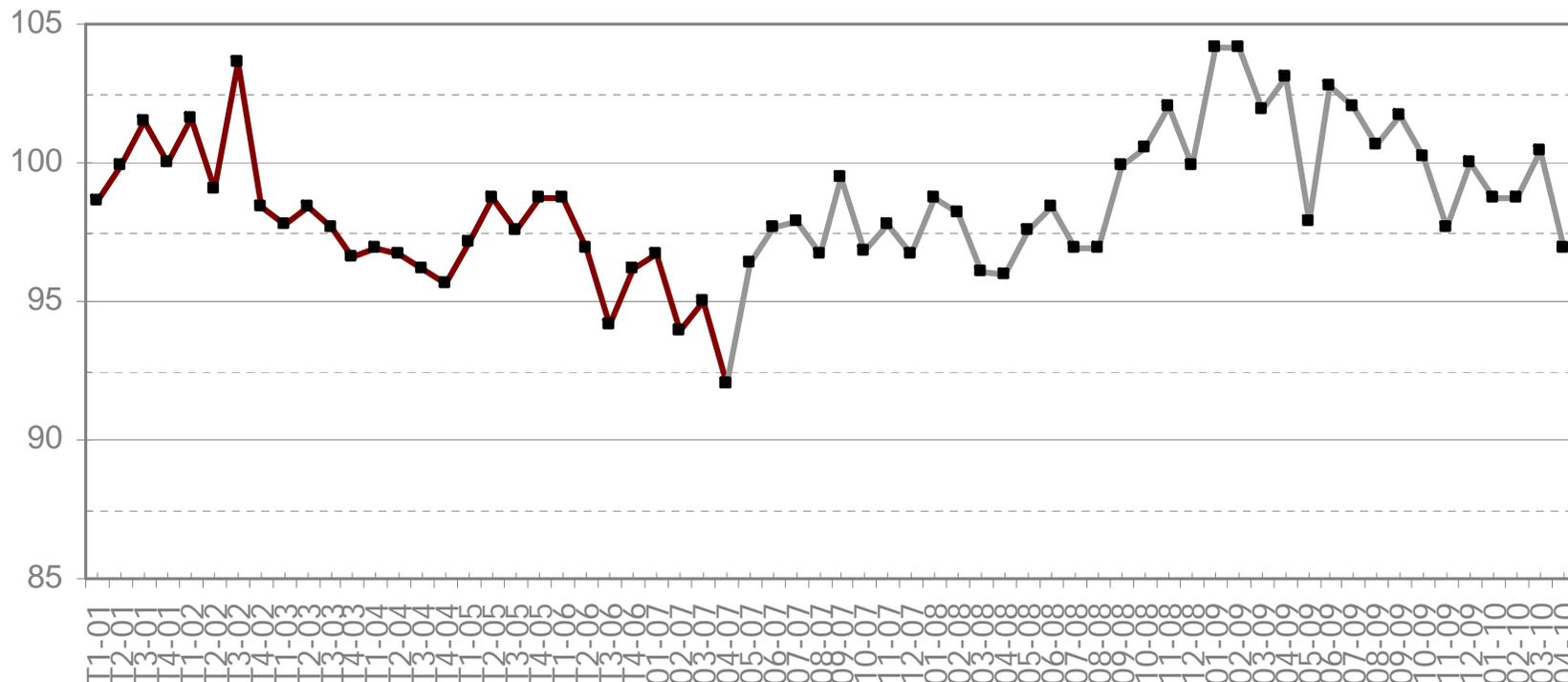
La remontée du coût des opérations réalisées (+ 1.4 % en 2009 et + 3.3 % depuis le début 2010, sur un an) entraîne le coût relatif : il retrouve son niveau du second semestre 2009. En avril 2010, il était de 3.84 années de revenus contre 3.72 années de revenus en décembre 2009 et 3.58 en avril 2009.



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 s'être stabilisé au 1^{er} trimestre 2010, l'indicateur a de nouveau reculé en avril 2010, en dépit de la baisse des taux.



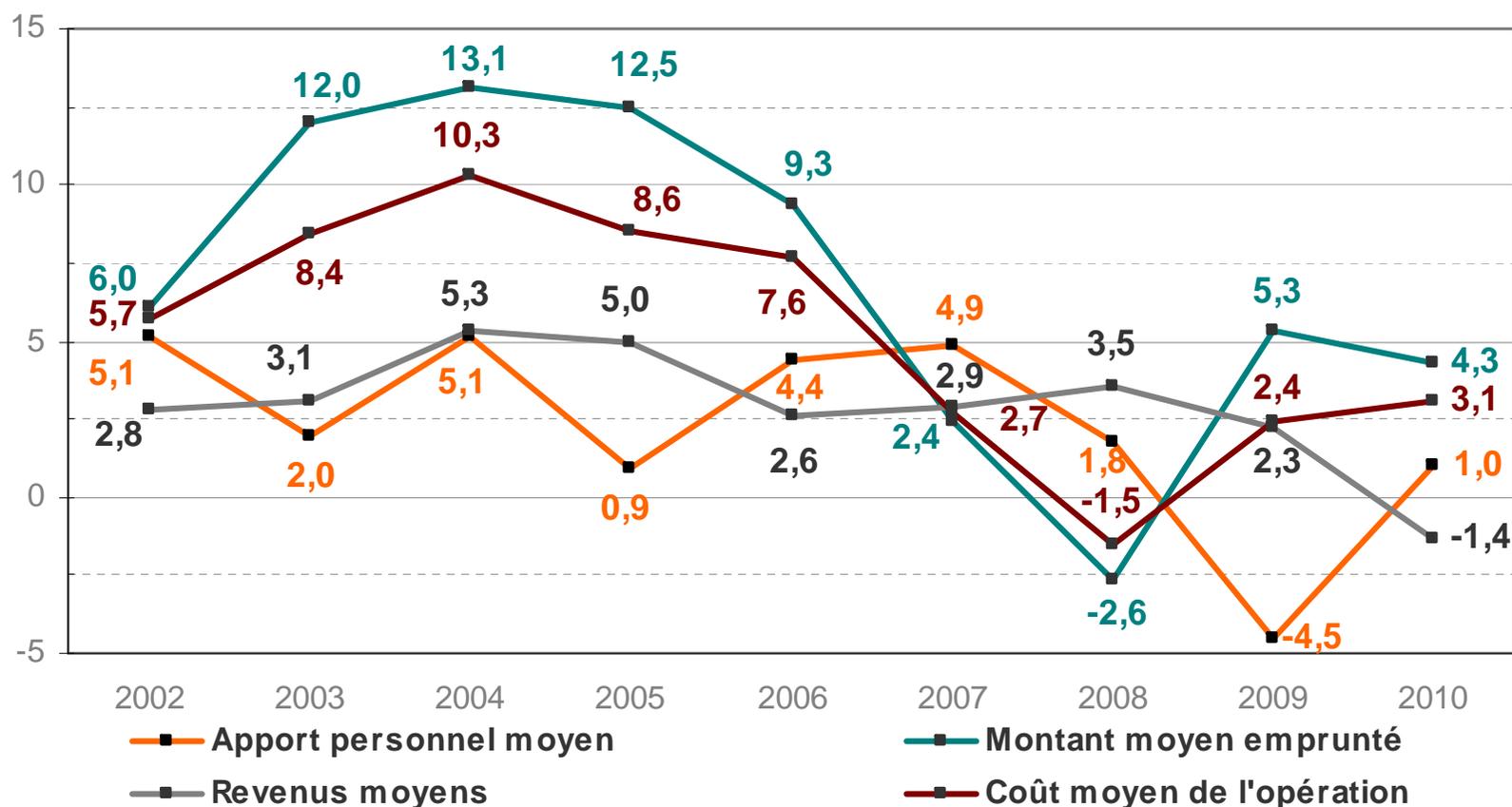
Le tableau de bord trimestriel des marchés

Les spécificités des marchés

Le marché du neuf

Les taux de croissance annuels moyens - En %

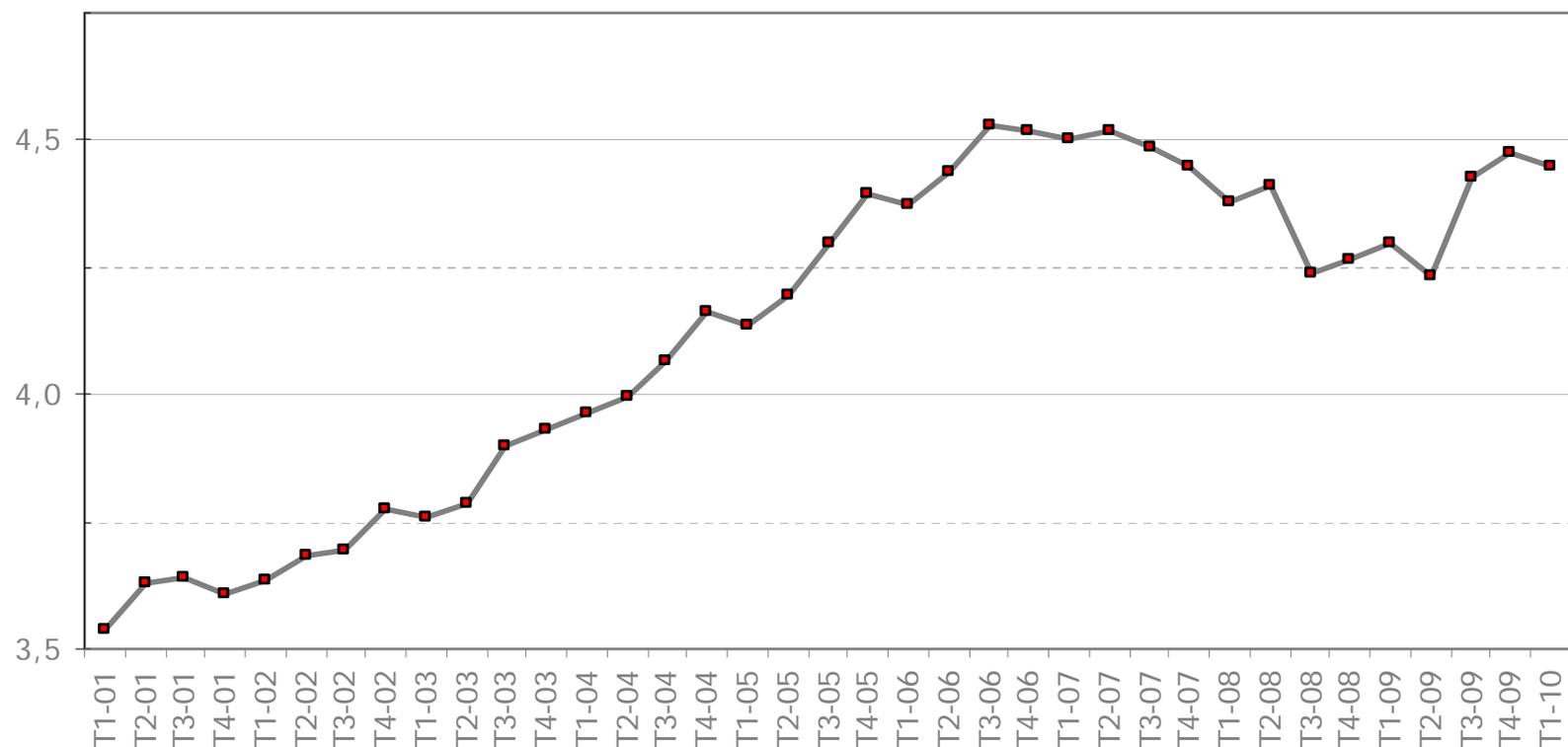
La proportion élevée de primo accédants et la montée du chômage « pèsent » sur les revenus des ménages : la remontée modérée de l'apport personnel ne suffit pas et le recours à l'endettement s'intensifie.



Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

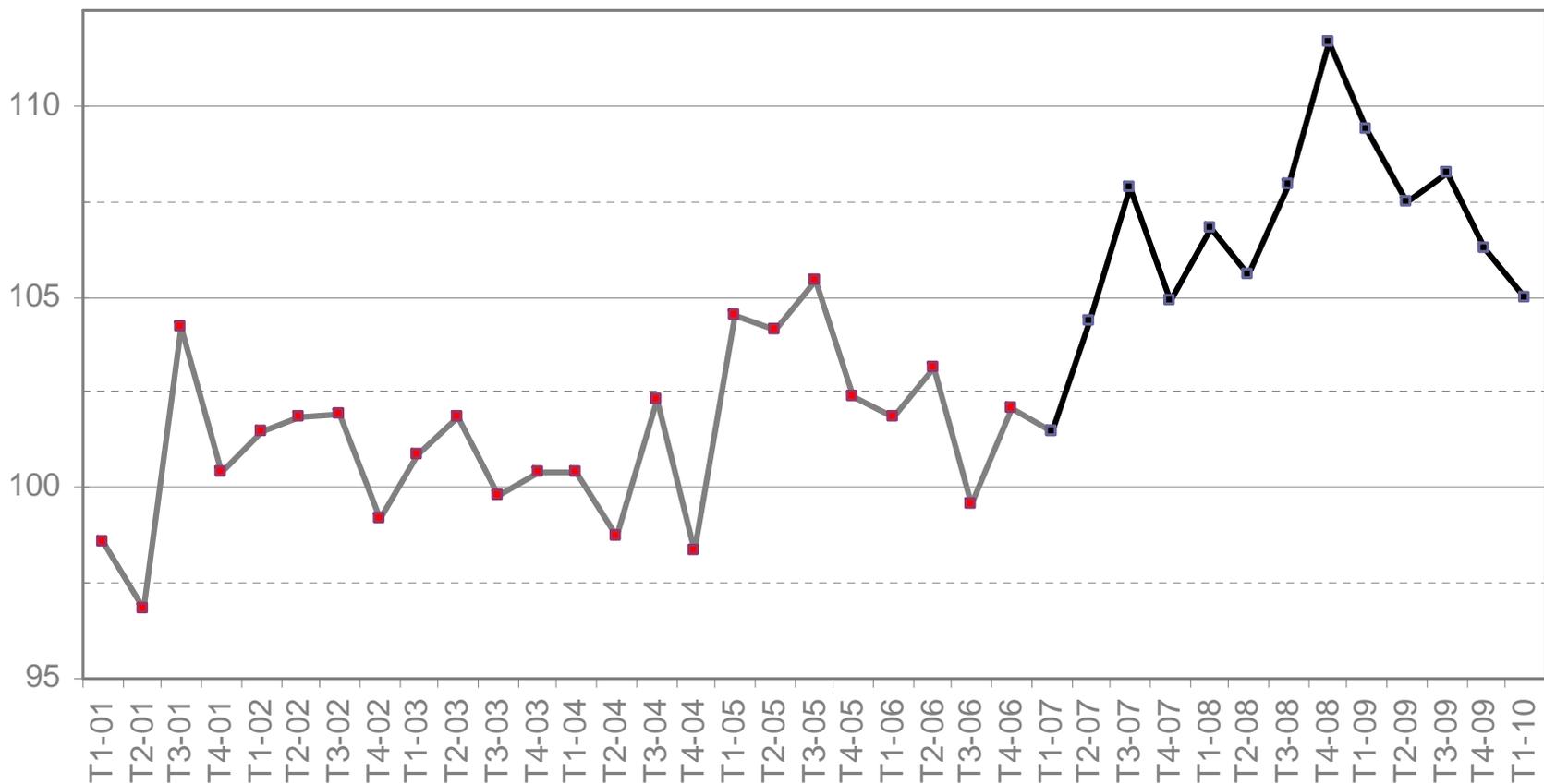
La progression du coût des opérations observée depuis l'été a provoqué une remontée brutale du coût relatif des opérations réalisées à 4.45 années de revenus (été 2006). Les évolutions constatées au cours du 1^{er} trimestre 2010 ont confirmé ce relèvement du coût relatif : 4.48 années de revenus en mars 2010 contre 4.22 années de revenus en mars 2009. En avril, le coût relatif se replie à 4.35 années de revenus pour revenir à son niveau de début d'année : mais cette accalmie ne remet pas en cause la tendance haussière précédente.



Le marché du neuf

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

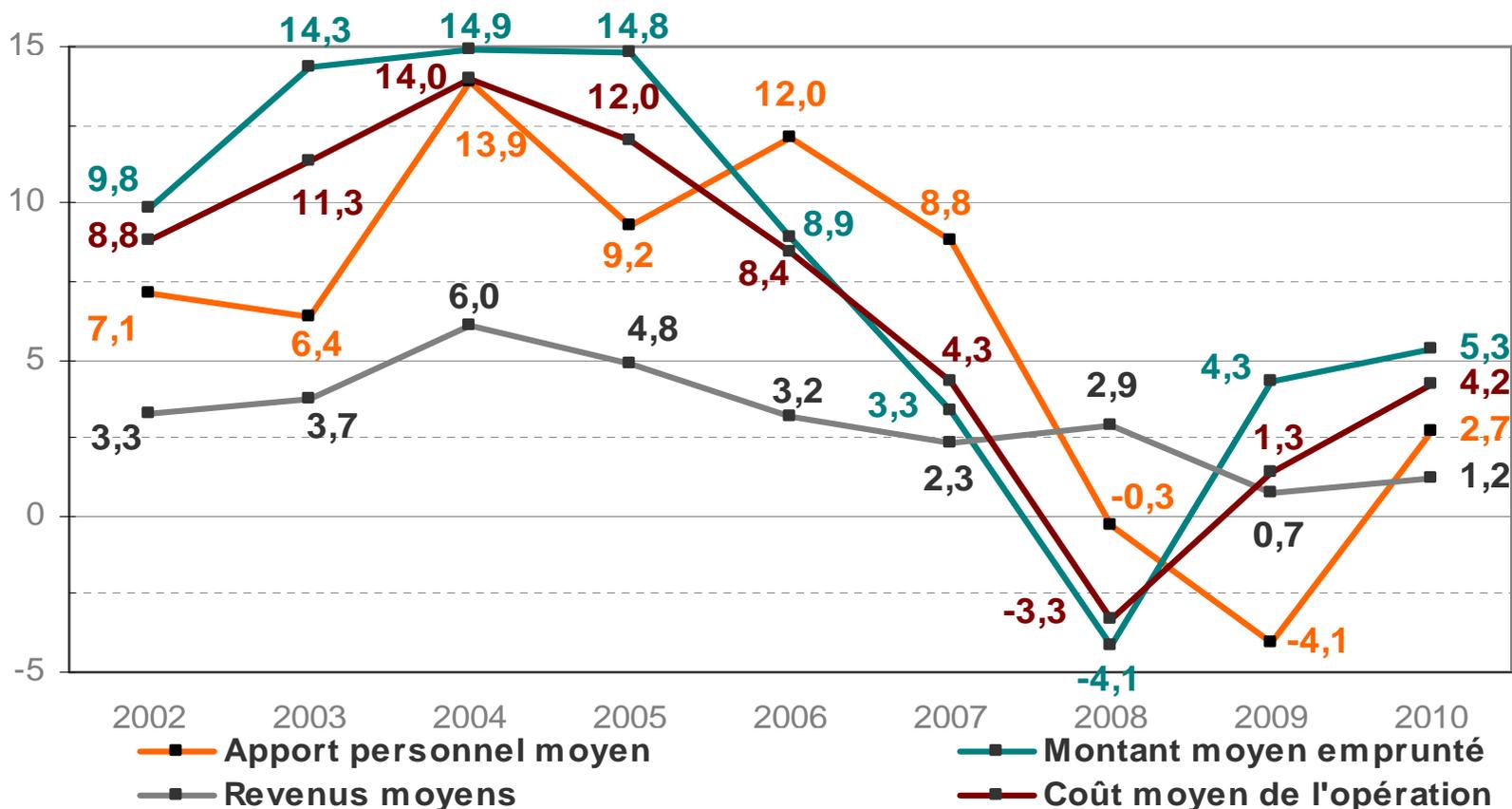
Depuis le début 2009, l'indicateur de solvabilité recule : la baisse des taux et le doublement du PTZ ne compensent plus le besoin d'un recours accru à l'emprunt (recul de l'apport personnel), alors que la demande a été fragilisée par la montée du chômage. L'évolution observée en avril confirme cette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



Le marché de l'ancien

Les taux de croissance annuels moyens - En %

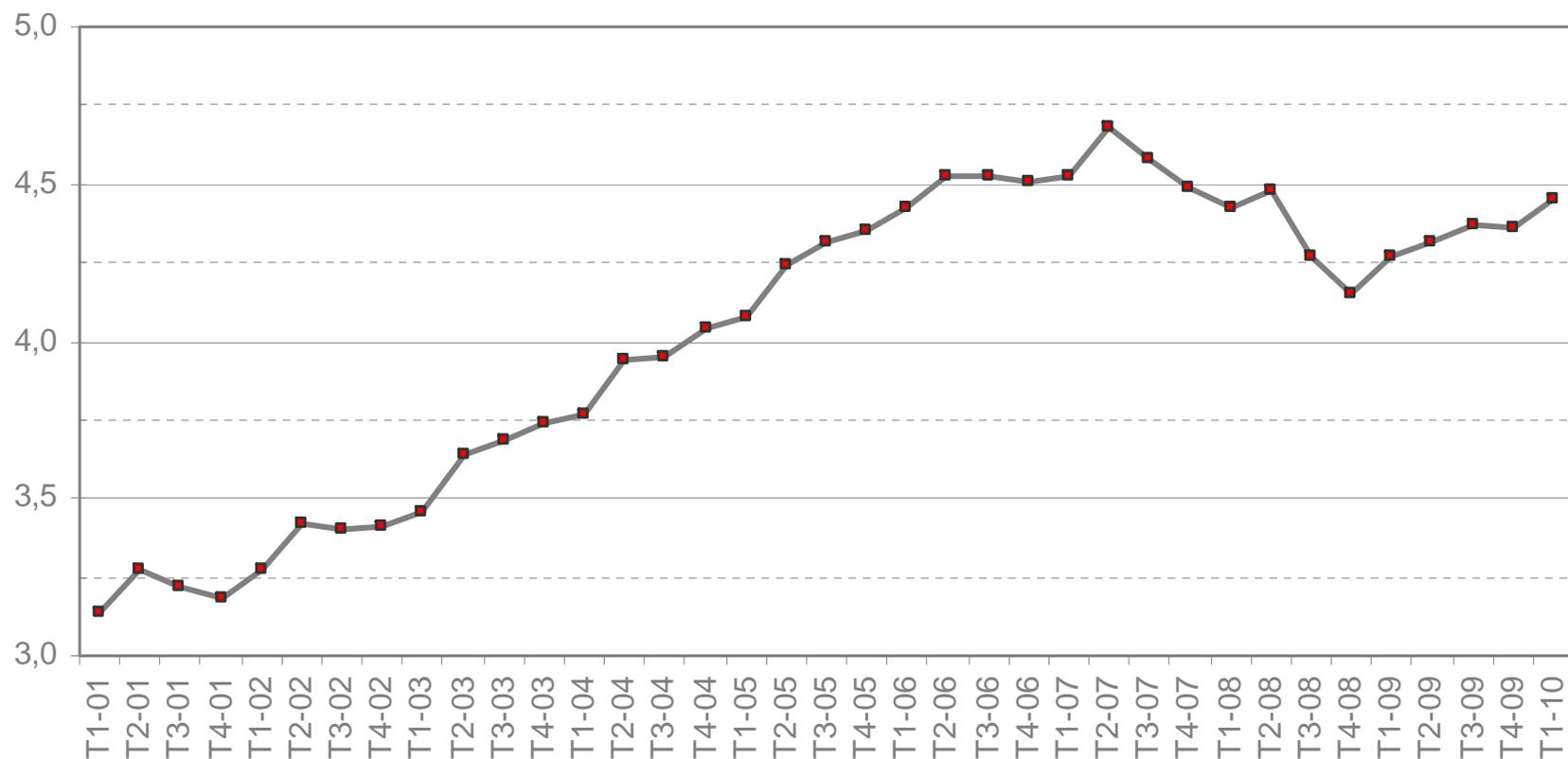
En dépit d'un rebond de l'apport personnel (comme dans le neuf), la remontée rapide du coût des opérations provoque une progression forte des montants empruntés (pas d'effet PTZ) ... dans un contexte de faiblesse des revenus des ménages concernés.



Le marché de l'ancien

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

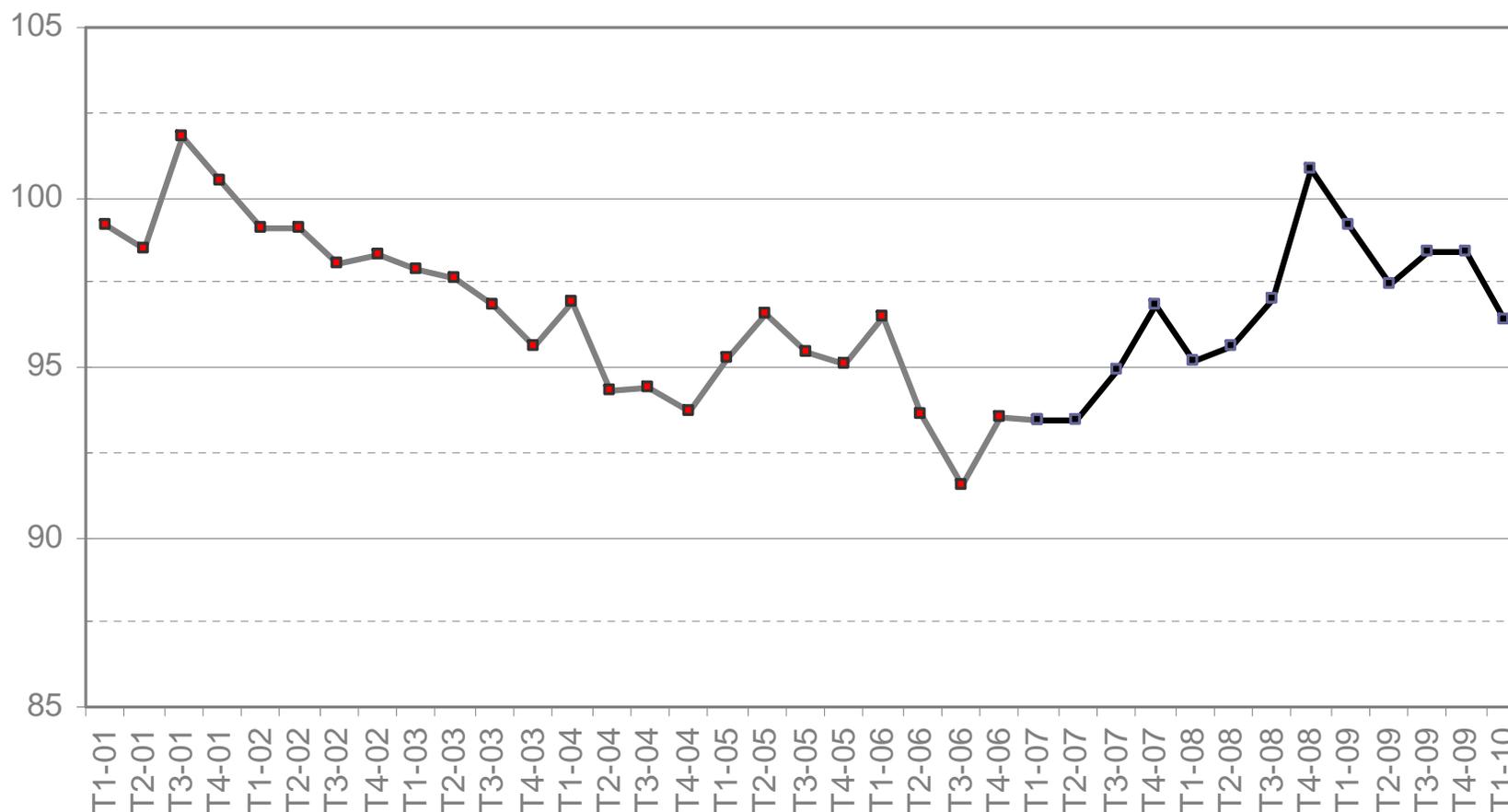
La hausse du coût des opérations se traduit clairement par une remontée du coût relatif. Au 1^{er} trimestre 2010, le coût relatif s'est établi à 4.45 années de revenus contre 4.36 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2009. En avril 2010, le coût relatif connaît une nouvelle poussée pour s'établir à 4.61 années de revenus (4.25 années de revenus en avril 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 avril 2010, l'indicateur enregistre une nouvelle dégradation.



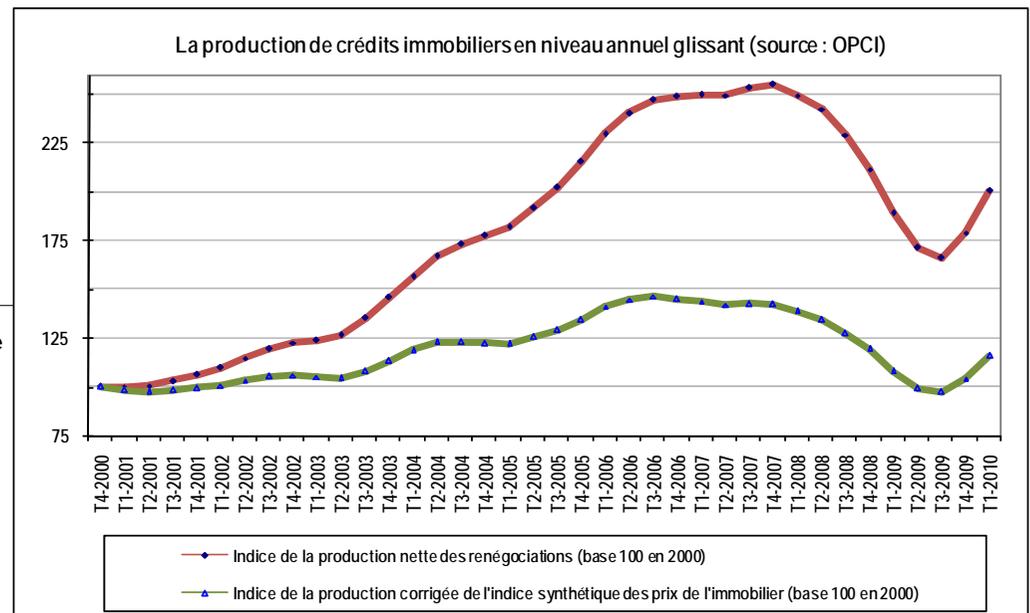
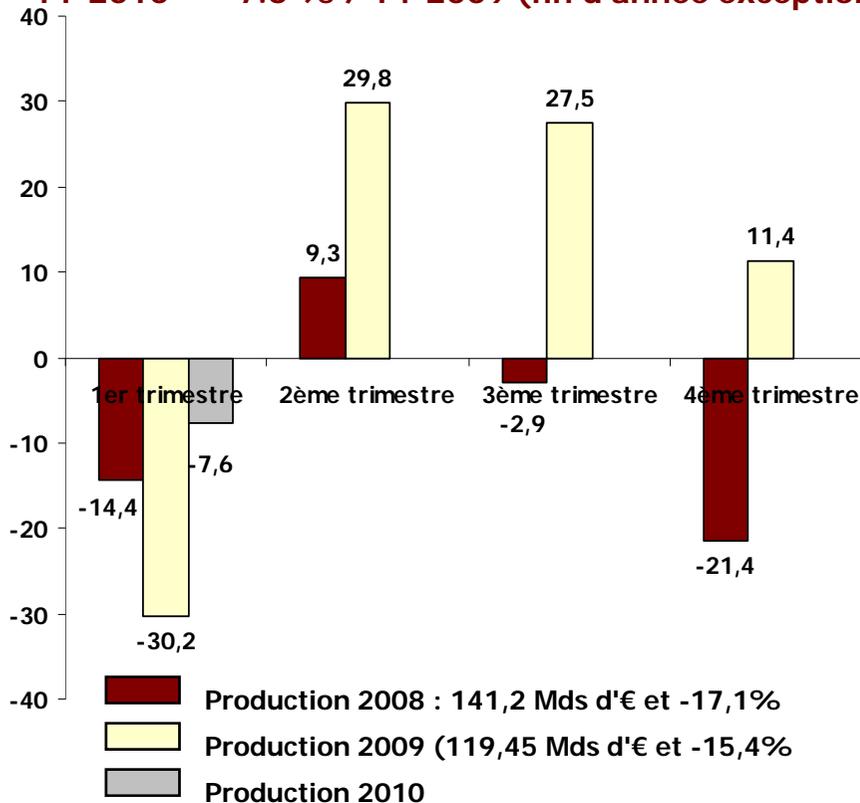
En guise de conclusion

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, pour s'amplifier durant l'été. Mais le violent recul de la production de crédits fin 2008-début 2009 (- 45.2 % en six mois) n'a pu être effacé en 2009 : une baisse de production de 15.4 % en 2009 contre - 17.1 % en 2008. L'année 2009 s'est terminée avec un 4^{ème} trimestre en progression (une situation très inhabituelle) et la reprise se poursuit maintenant, à un rythme vigoureux : T1-2010 = - 7.6 % / T4-2009 (fin d'année exceptionnelle) et + 70.3 % / T1-2009 !



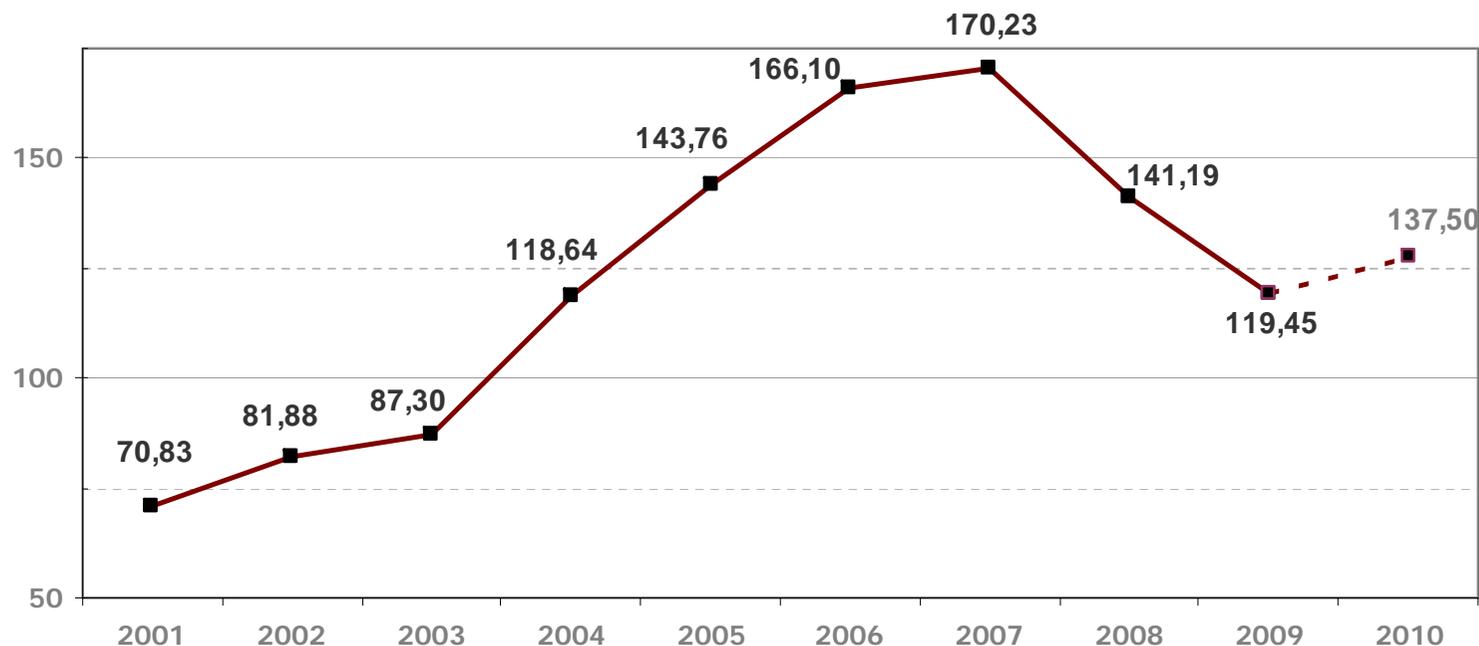
Les tendances récentes de la production de crédits

Les offres acceptées (source : OPCI/modèle FANIE)

Le marché devrait se consolider en 2010. Bien que l'impact du 1^{er} trimestre 2009 soit gommé, le marché hésitera jusqu'à l'été : tant que le chômage poursuivra sa progression. L'année 2010 devrait rester une année de reprise bridée (en dépit d'une croissance de la production de l'ordre de 15 %) : le profil intra trimestriel de la production devrait rester « plat ».

Les offres acceptées

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers / modèle FANIE



2010 : estimation pour l'année

FIN

Merci de votre attention
