

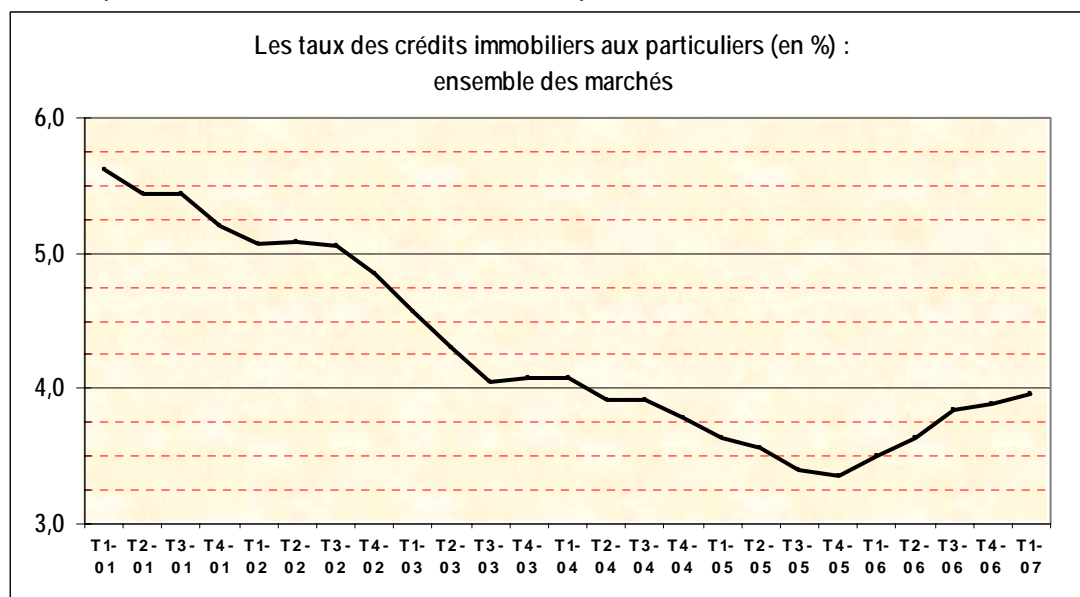


L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels Tableau de bord trimestriel

I. L'ensemble des marchés

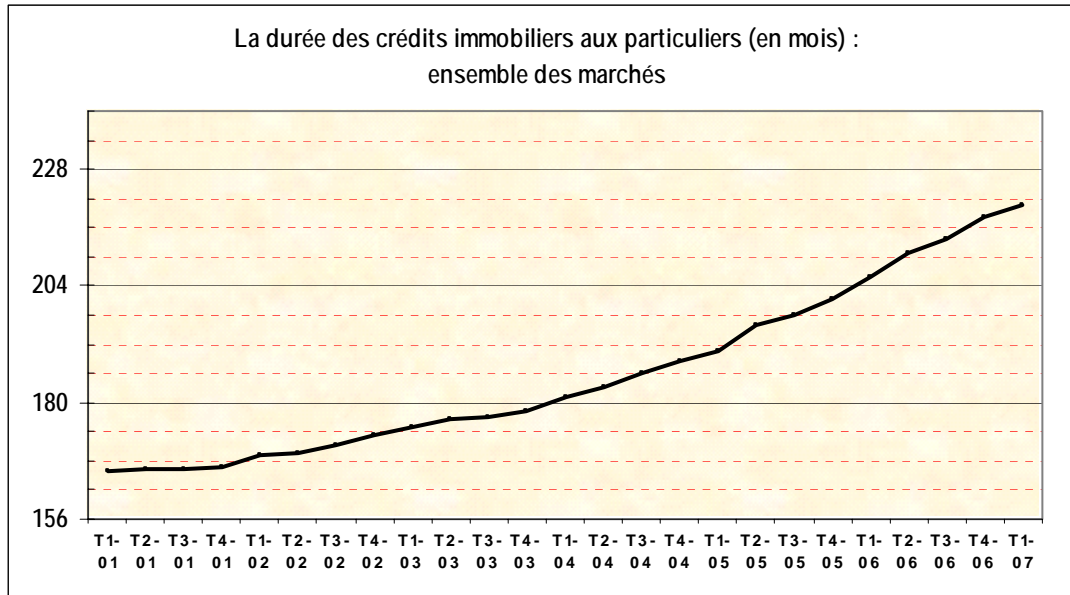
I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire
(taux nominaux, hors assurance)**



Depuis plus d'un an, le niveau des taux se relève : au cours du 1^{er} trimestre 2007, la remontée a été de l'ordre de 10 points de base pour s'établir à 3.97 %.

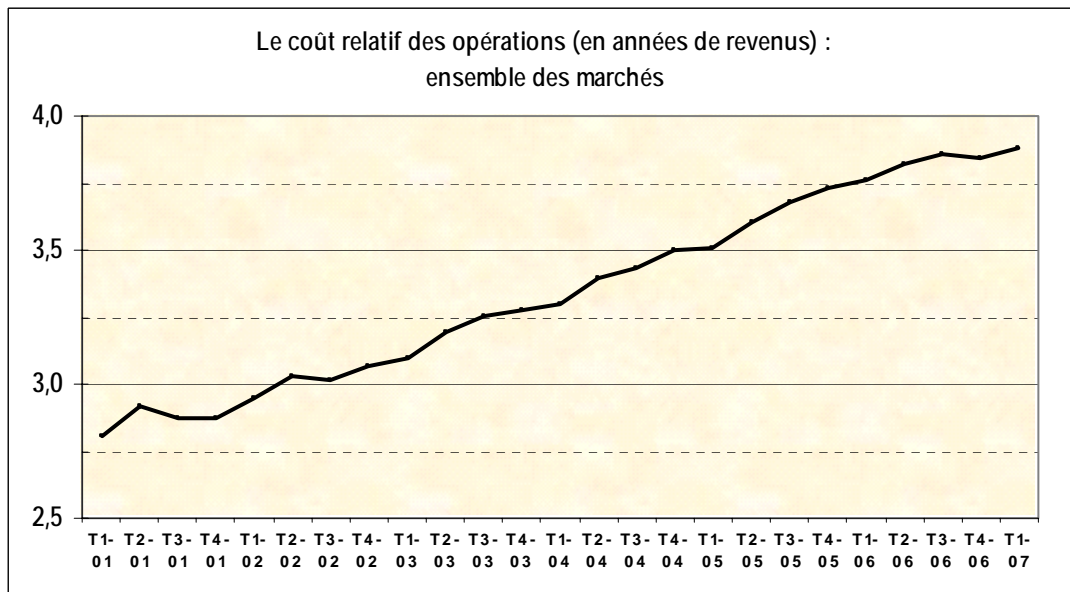
⇒ **La durée des prêts bancaires accordés**



L'allongement de la durée des prêts se poursuit : au rythme de plus de 3 mois par trimestre, la durée moyenne était de plus de 220 mois au 1^{er} trimestre 2007.

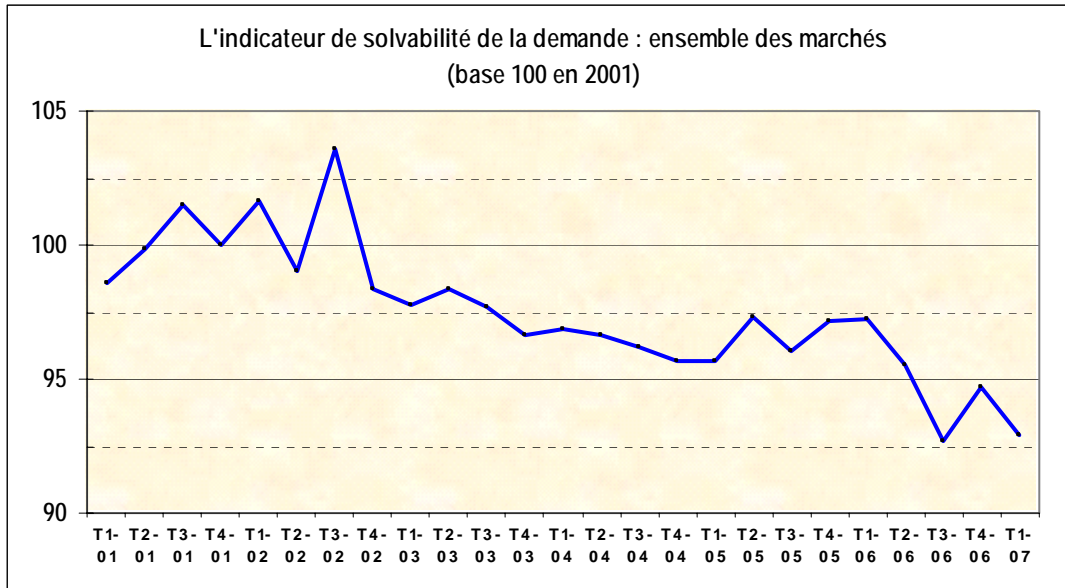
I.2. Les conditions d'expression de la demande

⇒ **Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt**



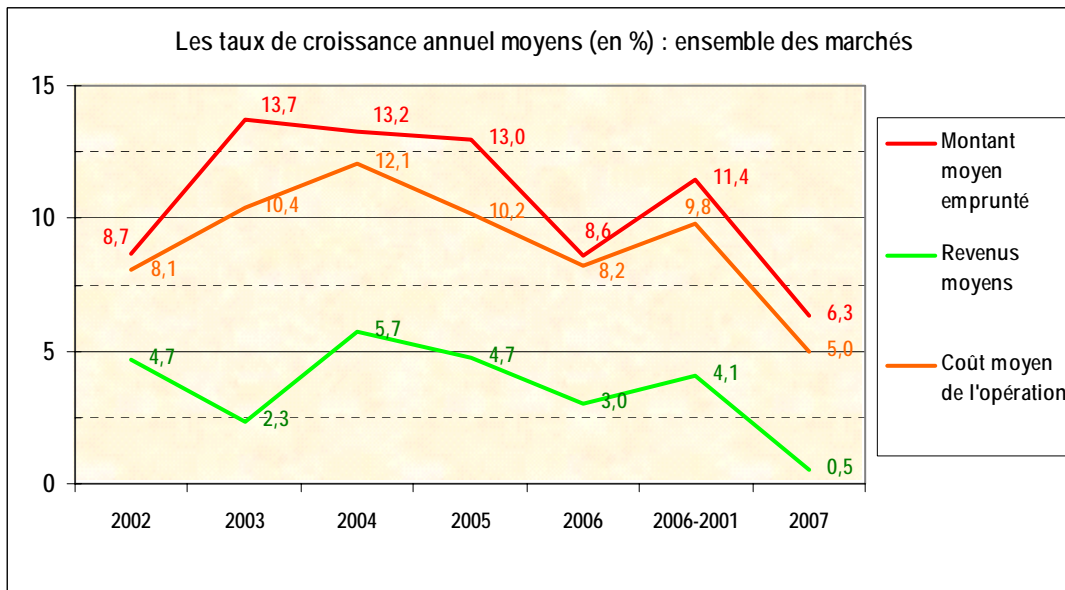
Au total, les conditions de crédit restent à niveau depuis plus de 18 mois : elles ne décollent toujours pas de leur « plancher » historique. En revanche, le coût relatif des opérations réalisées poursuit sa progression même si celle-ci ralentit sensiblement depuis plus d'un an.

⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**



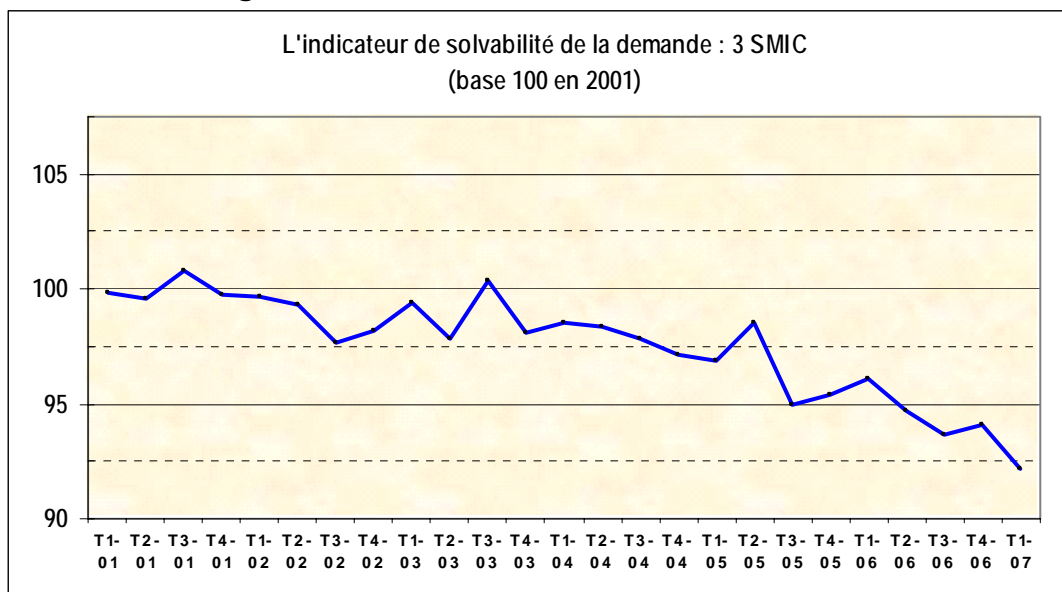
Après une année 2005 qui avait bénéficié d'une relative embellie, l'indicateur de solvabilité se dégrade à nouveau depuis plus d'un an. Il commence l'année 2007 à un de ses niveaux les plus bas observés depuis le début des années 2000.

En résumé :



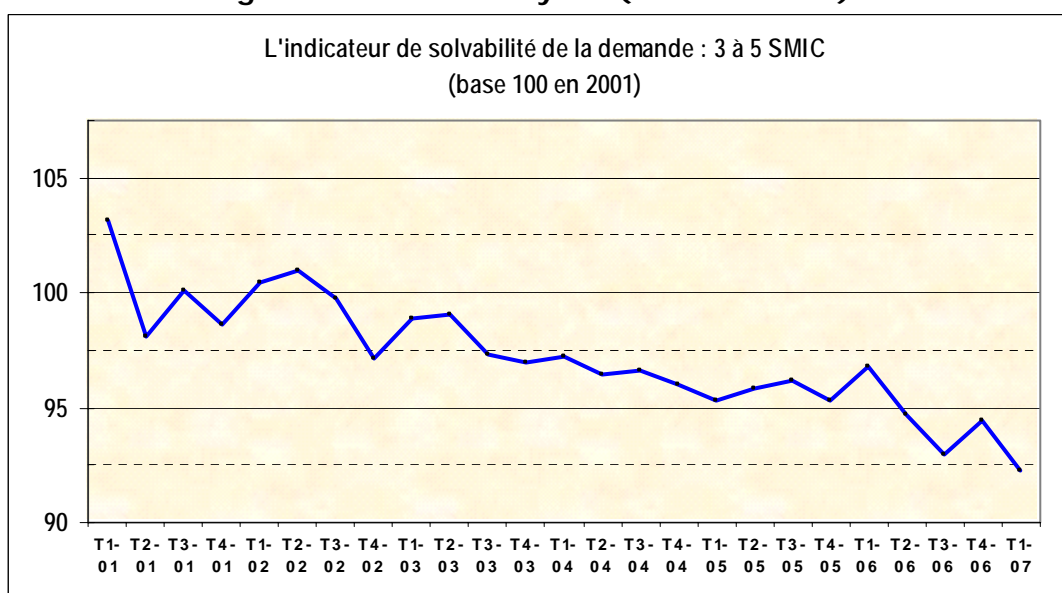
I.3. La diversité des clientèles

⇒ Les ménages modestes (moins de 3 SMIC)



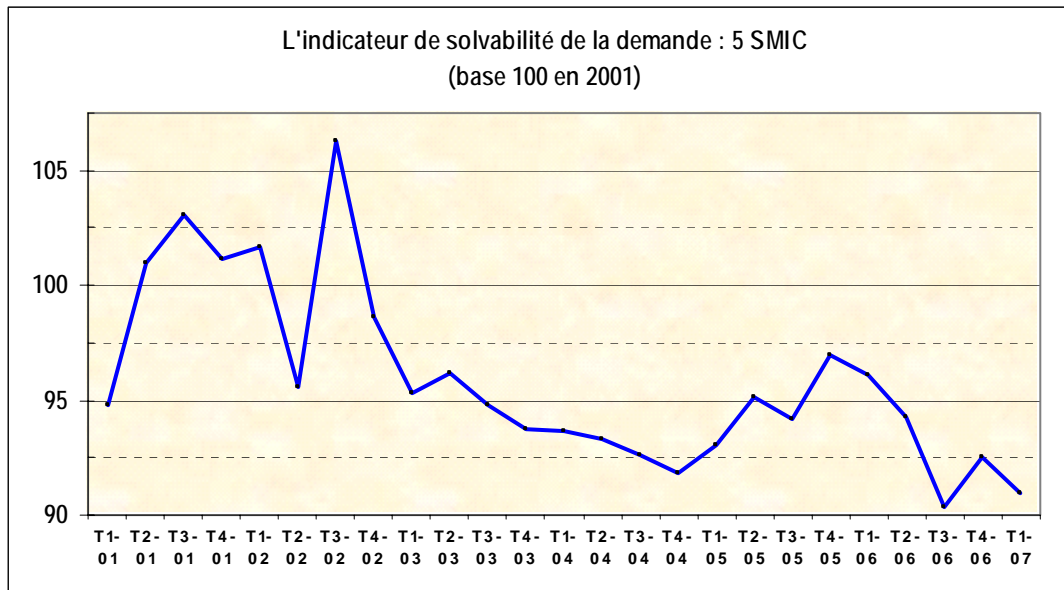
En dépit d'une brève parenthèse au début de l'année 2005, la solvabilité des ménages modestes se détériore. Le début de l'année 2007 renforce d'ailleurs les tendances précédentes.

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



Aucune catégorie de ménages n'a échappé à la détérioration de son indicateur de solvabilité. Les ménages aux revenus moyens avaient cependant bénéficié de l'embellie de 2005 de manière plus nette que dans le cas des ménages modestes. Pour autant, comme leur solvabilité s'est dégradée plus rapidement depuis, leur situation est redevenue comparable à celle des autres ménages.

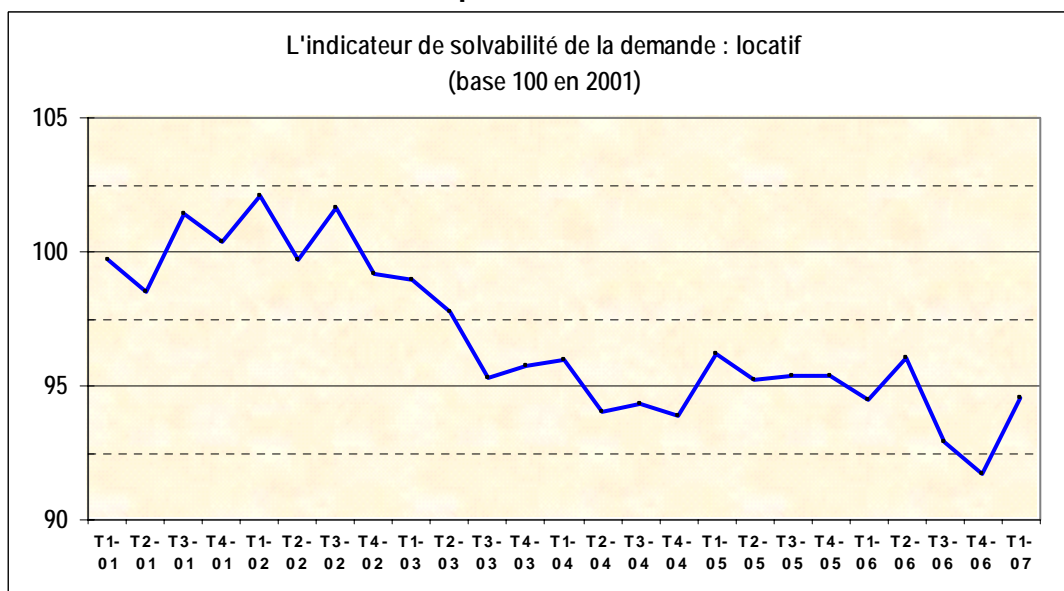
⇒ **Les ménages aisés (5 SMIC et plus)**



Les ménages aisés avaient été les premiers affectés par la hausse des prix de l'immobilier, dès 2002 : la plupart d'entre eux avait alors choisi de ne pas allonger la durée de leur endettement. A partir de 2003, leur indicateur de solvabilité se stabilise cependant : pour se redresser fin 2004 et en 2005, avec l'allongement rapide de la durée des crédits contractés. Mais dès 2006, rien ne vient plus compenser les conséquences du mouvement des prix.

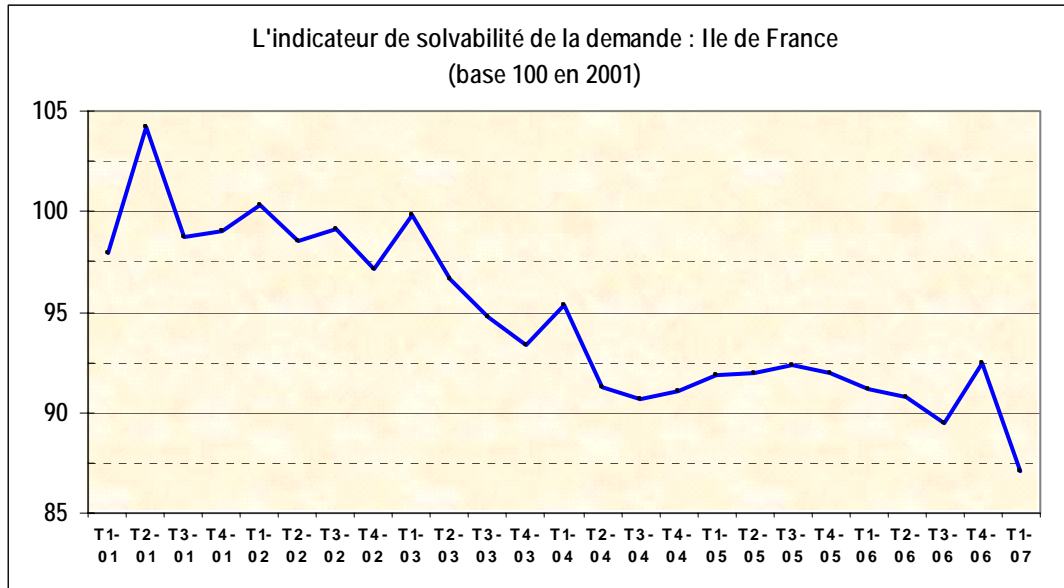
I.4. Des marchés particuliers

⇒ **L'investissement locatif privé**



Même si dans l'ensemble la solvabilité des investisseurs reste très supérieure à celle des autres ménages, leur indicateur s'est détérioré depuis 2003 comme dans le cas de l'ensemble du marché.

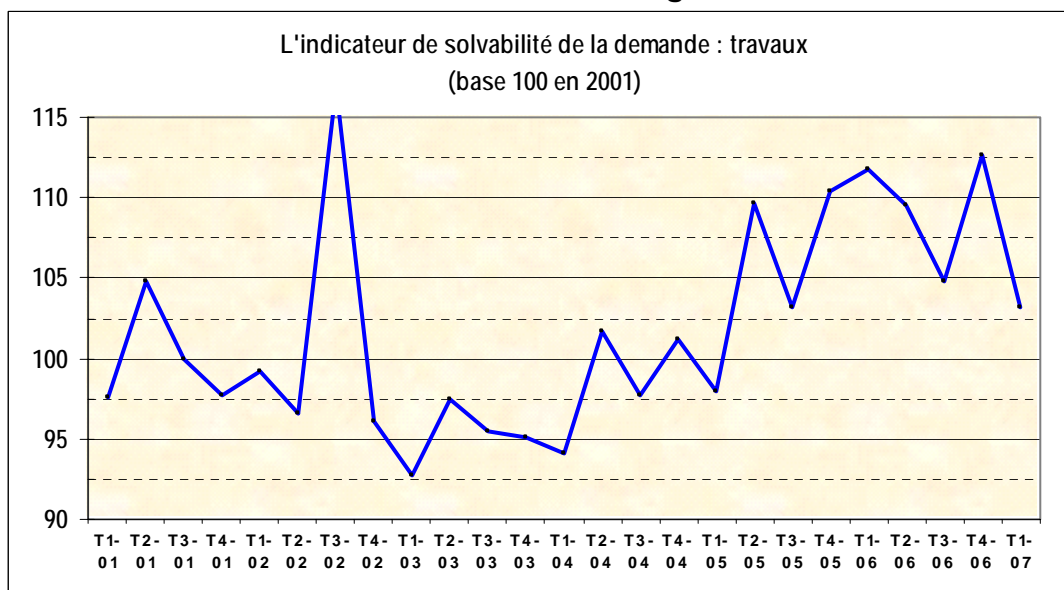
⇒ Le marché francilien



Il n'en est pas de même du marché francilien qui a beaucoup plus souffert que les autres marchés et qui a connu récemment une nouvelle détérioration marquée de la solvabilité des ménages.

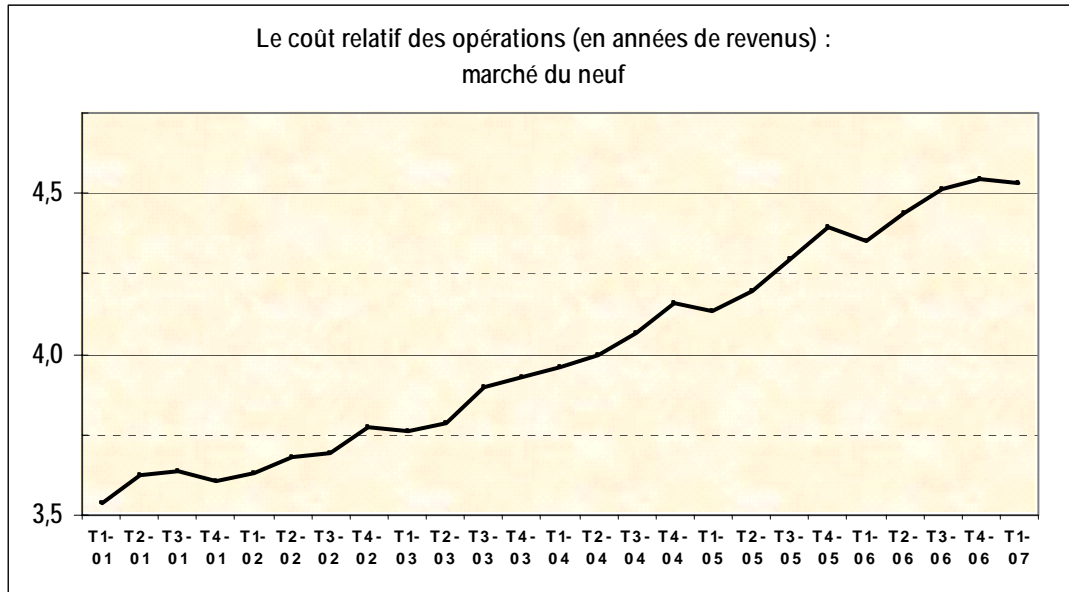
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché des travaux, un marché singulier

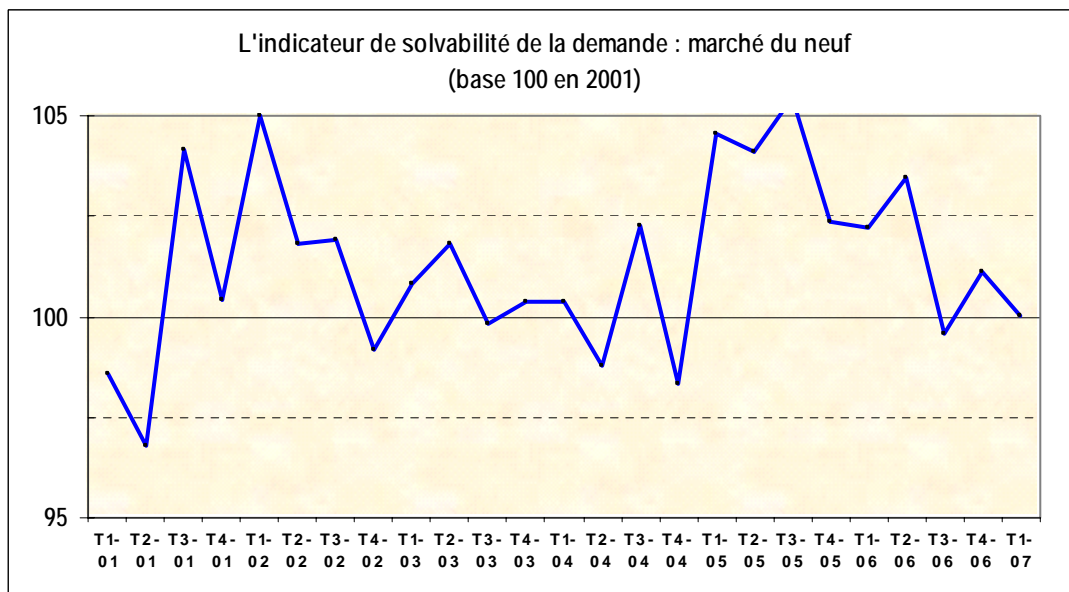


Le coût relatif des travaux est resté quasiment stable depuis 2002. La solvabilité des ménages a ainsi pu tirer pleinement parti de l'amélioration des conditions de crédit.

⇒ **Le marché du neuf, un marché qui résiste**

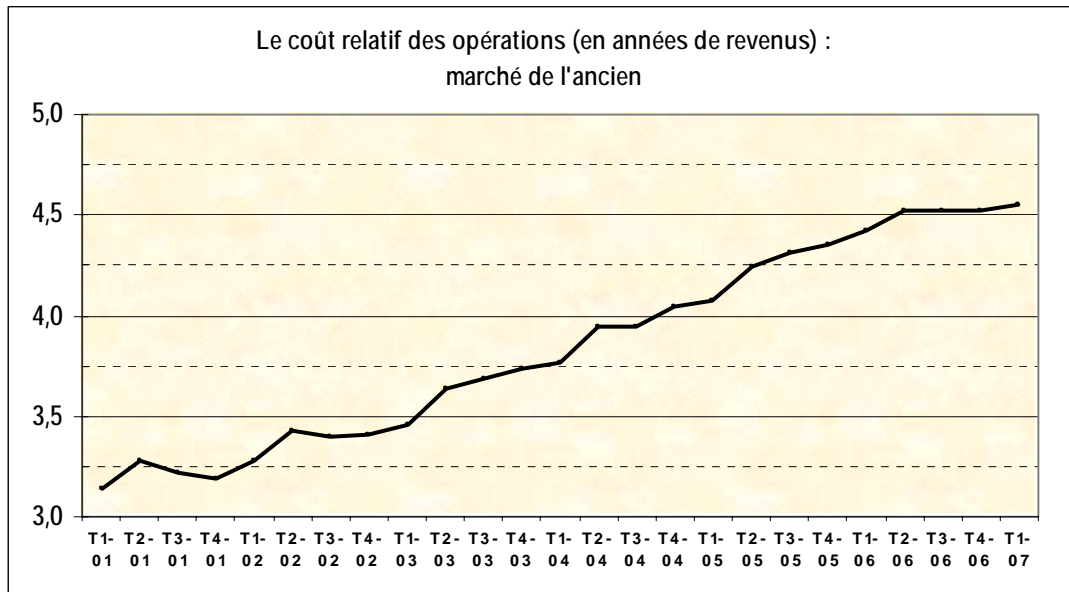


La hausse du coût relatif aura été contenue dans le neuf, au cours des dernières années. Depuis près d'un an, ce coût est presque resté à niveau.

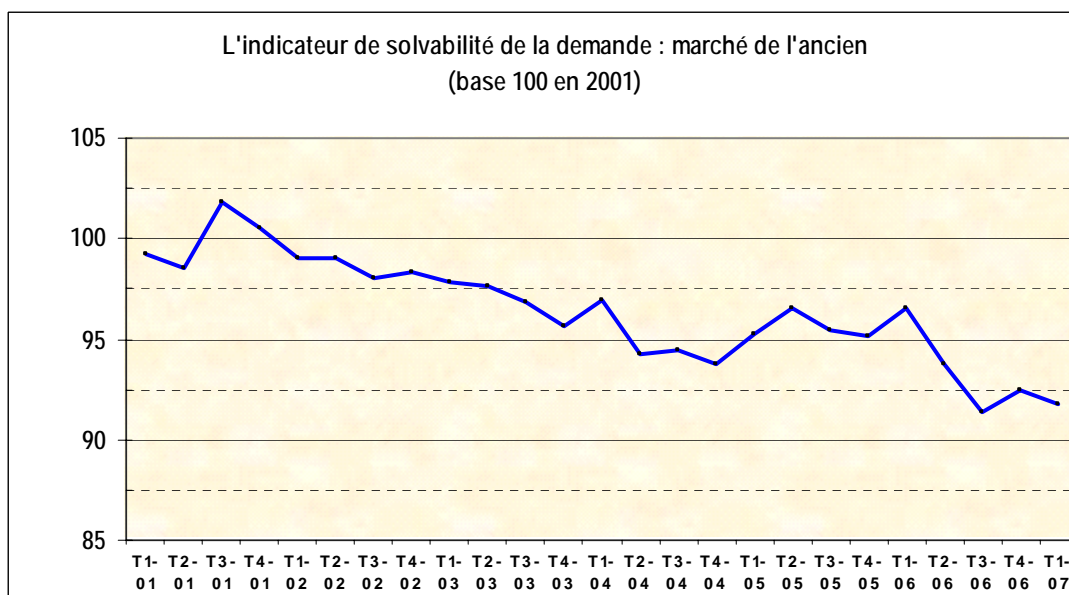


L'indicateur de solvabilité de la demande s'est ainsi maintenu à haut niveau jusqu'à l'été 2006 : la dégradation constatée au cours des derniers mois n'a cependant pas fortement pesé sur les capacités d'expression de la demande.

⇒ **Le marché de l'ancien, un marché qui se détériore**



La hausse des prix de l'immobiliers anciens a été très rapide jusqu'en fin 2005 pour se ralentir en 2006. Le coût relatif des achats dans l'ancien a ainsi augmenté de plus de 40 % entre 2001 et 2006, contre de l'ordre de 24 % dans le neuf. Il est donc aujourd'hui comparable à celui constaté dans le neuf. Le ralentissement de la hausse des prix constaté en 2006 n'a cependant pas permis de compenser les évolutions passées : le différentiel entre coût des logements et revenus reste élevé.



Les avantages de la réforme du PTZ de 2005 avaient rapidement été compensés par la hausse des prix. Alors que les conditions de crédit ne s'améliorent plus, l'indicateur de solvabilité de la demande a donc connu une nouvelle dégradation fin 2006-début 2007. Il se situe au niveau le plus bas constaté depuis le début des années 2000.