

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 3^{ème} trimestre 2011
et les tendances récentes

Institut CSA

Tableau de bord trimestriel

Le marché au 3^{ème} trimestre 2011

Les données caractéristiques du marché

selon le type de marché : la mise en place du PTZ+ est maintenant effective. Les évolutions du marché se confirment : progression des coûts des opérations, hausse de l'apport personnel, allongement des durées ...

3 ^{ème} trimestre 2011	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	61,8	201,0	151,5	24,6	3,9	216	3,91
Marché du neuf	24,7	58,7	221,4	170,6	23,0	4,5	235	3,90
<i>dont accession</i>	20,3	53,0	235,2	179,0	23,9	5,0	245	3,90
Marché de l'ancien	66,6	58,4	239,4	173,7	27,4	4,6	225	3,91
<i>dont accession</i>	61,1	55,9	247,6	177,6	28,3	4,8	228	3,91
.....								
3 ^{ème} trimestre 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	194,1	150,3	22,6	3,9	210	3,35
Marché du neuf	24,7	57,7	217,3	176,0	24,0	5,0	234	3,48
<i>dont accession</i>	20,3	50,3	231,7	179,0	22,7	5,1	239	3,35
Marché de l'ancien	66,6	57,7	231,2	174,7	24,4	4,6	223	3,34
<i>dont accession</i>	61,1	55,2	239,1	178,5	25,4	4,8	225	3,34

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.

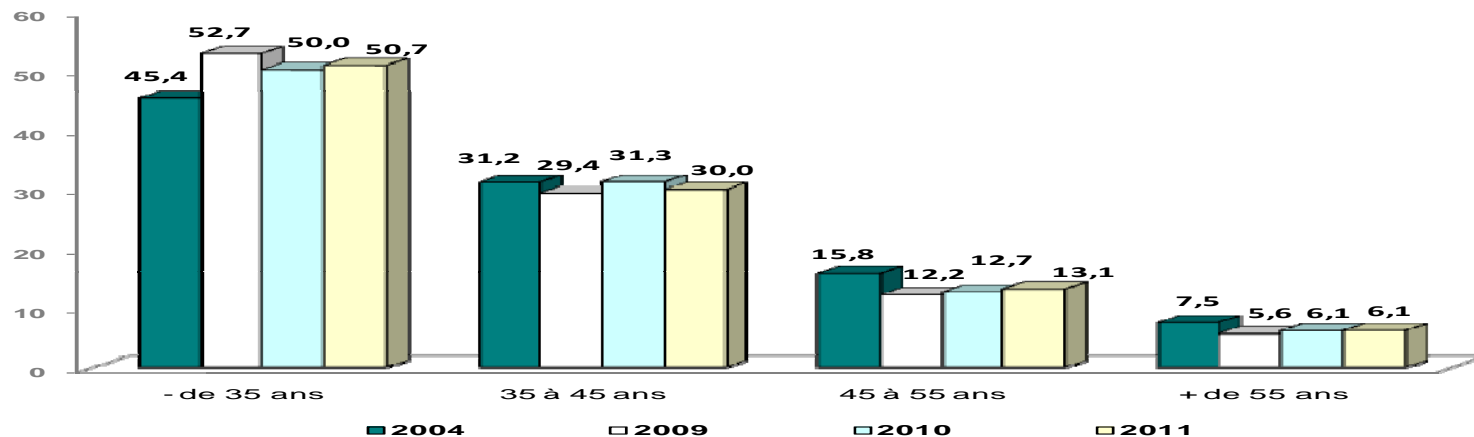
L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

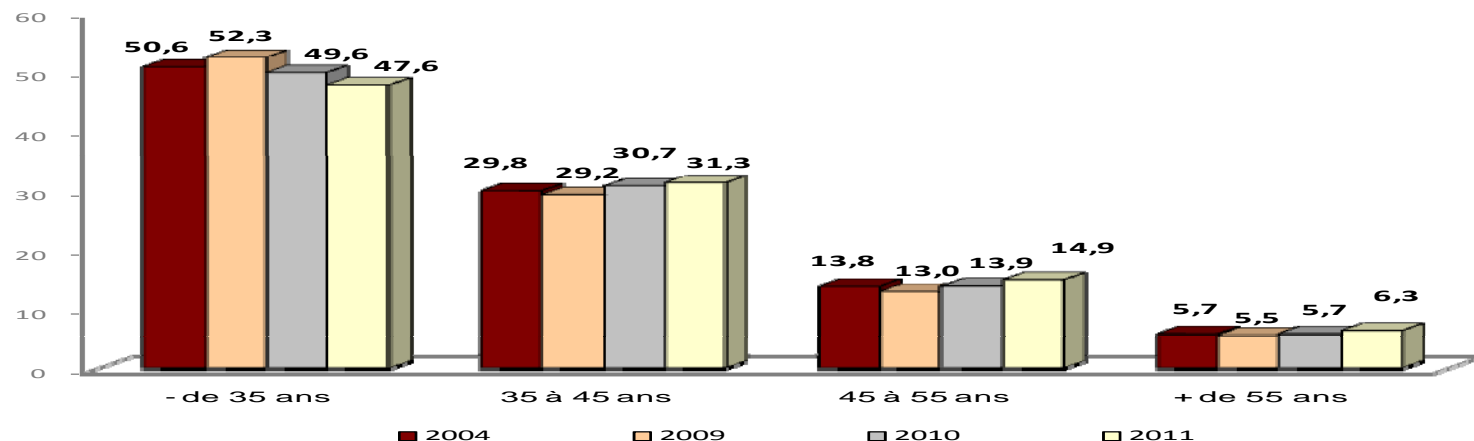
La répartition des emprunteurs

selon l'âge de la personne de référence : en 2011, les clientèles jeunes consolident leur place dans le marché du neuf : au détriment des clientèles plus avancées dans le cycle de vie. Mais dans l'ancien, la reprise du marché de la revente s'est faite à leur détriment : et pour ces jeunes acheteurs, le repli s'accélère depuis l'été

Marché du neuf



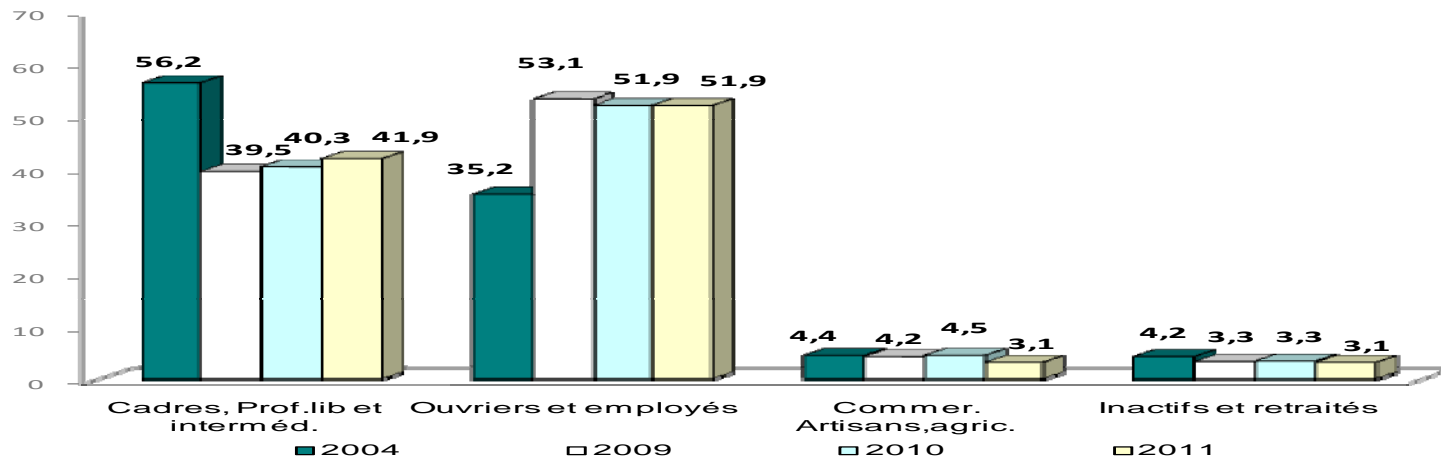
Marché de l'ancien



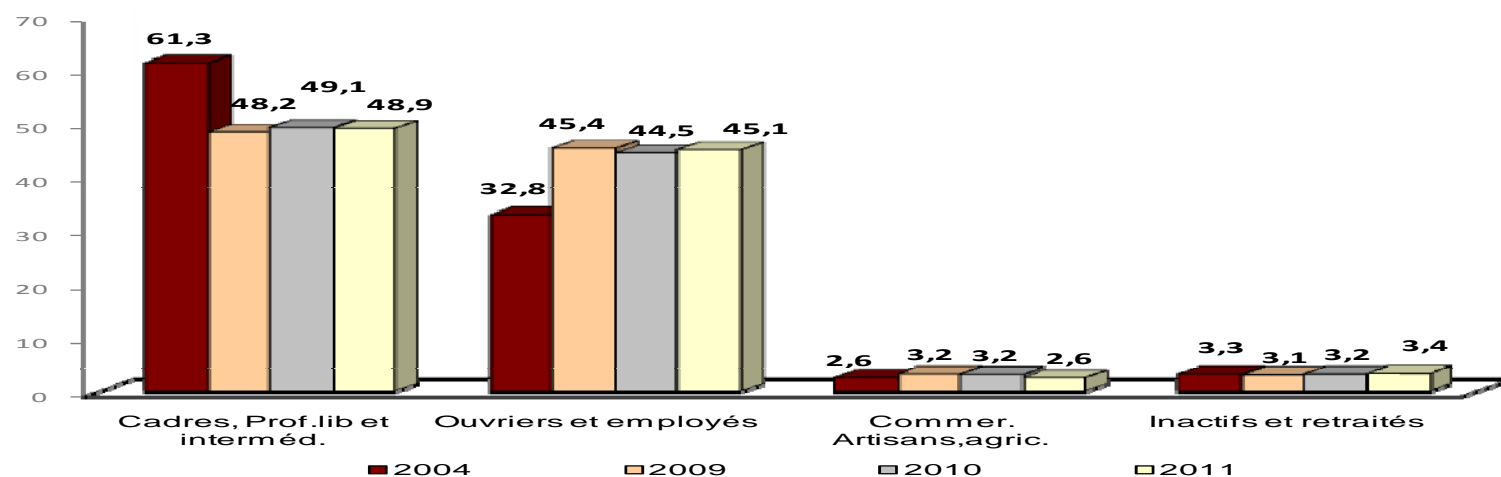
La répartition des emprunteurs

selon la PCS de la personne de référence : dans le neuf comme dans l'ancien, la part des « ouvriers et employés » se stabilise à haut niveau (effet du PTZ+), en dépit de la reprise rapide du marché de la revente. Mais le marché se transforme rapidement avec le recul des « commerçants et artisans »

Marché du neuf



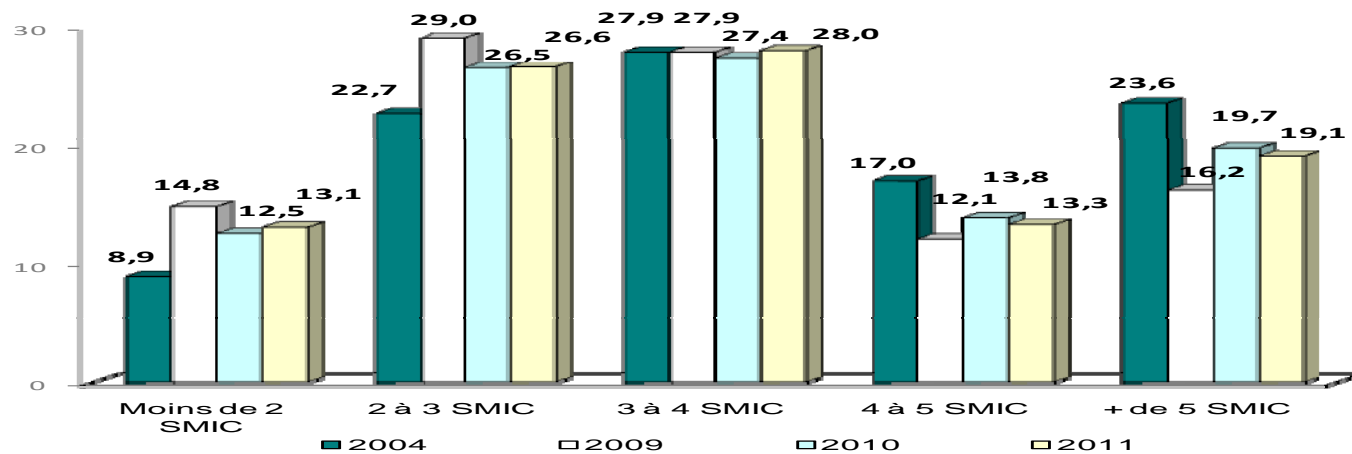
Marché de l'ancien



La répartition des emprunteurs

selon le niveau de revenu du ménage : la part des ménages modestes se maintient à un niveau rarement observé par le passé. Peu d'évolutions, dans le neuf ou dans l'ancien

Marché du neuf



Marché de l'ancien

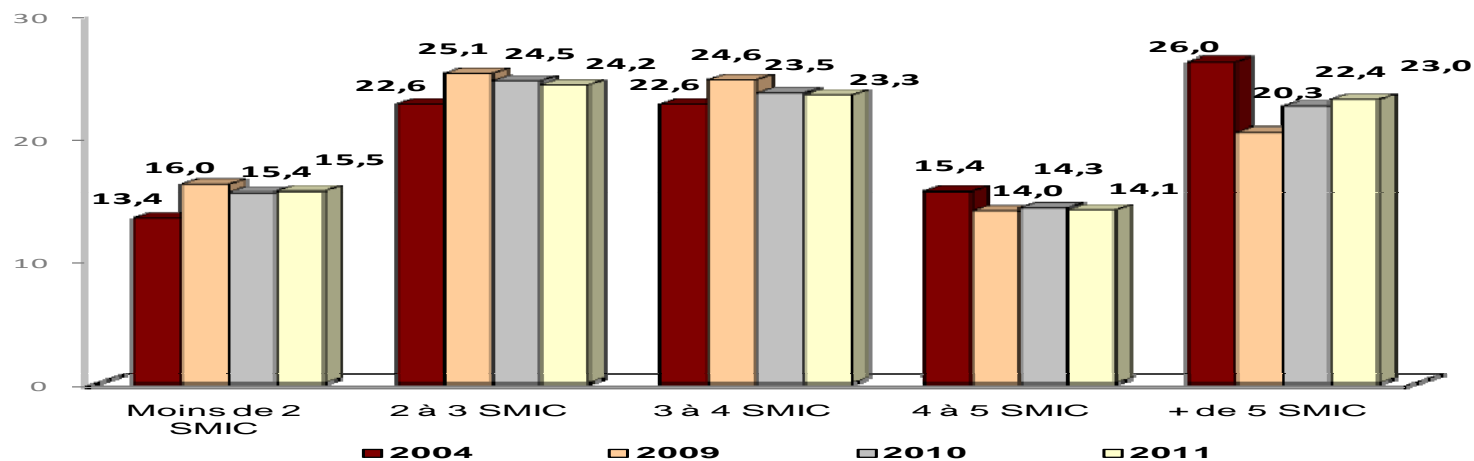


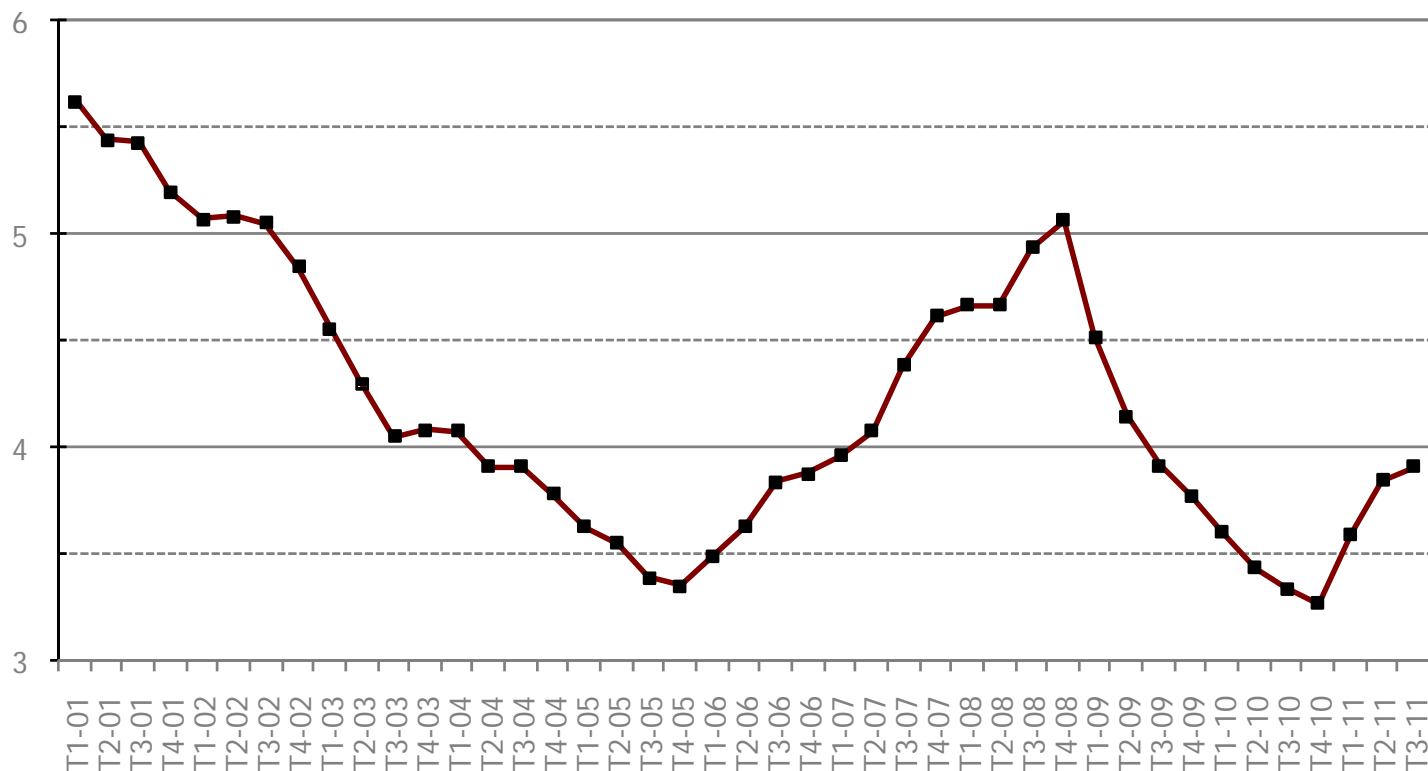
Tableau de bord trimestriel

L'environnement des marchés
les conditions de crédit

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

Entre novembre 2010 et mars 2011, les taux des prêts ont progressé à un rythme moyen de 10 points de base par mois. Au cours de 2ème trimestre 2011, le rythme de la hausse s'est ralenti pour s'établir à 5 points de base par mois. Les taux sont alors restés quasiment stables au 3ème trimestre : ils étaient de 3.91 % en septembre. En octobre, dans un marché en repli, les taux cèdent 5 points de base pour s'établir à 3.86 %



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

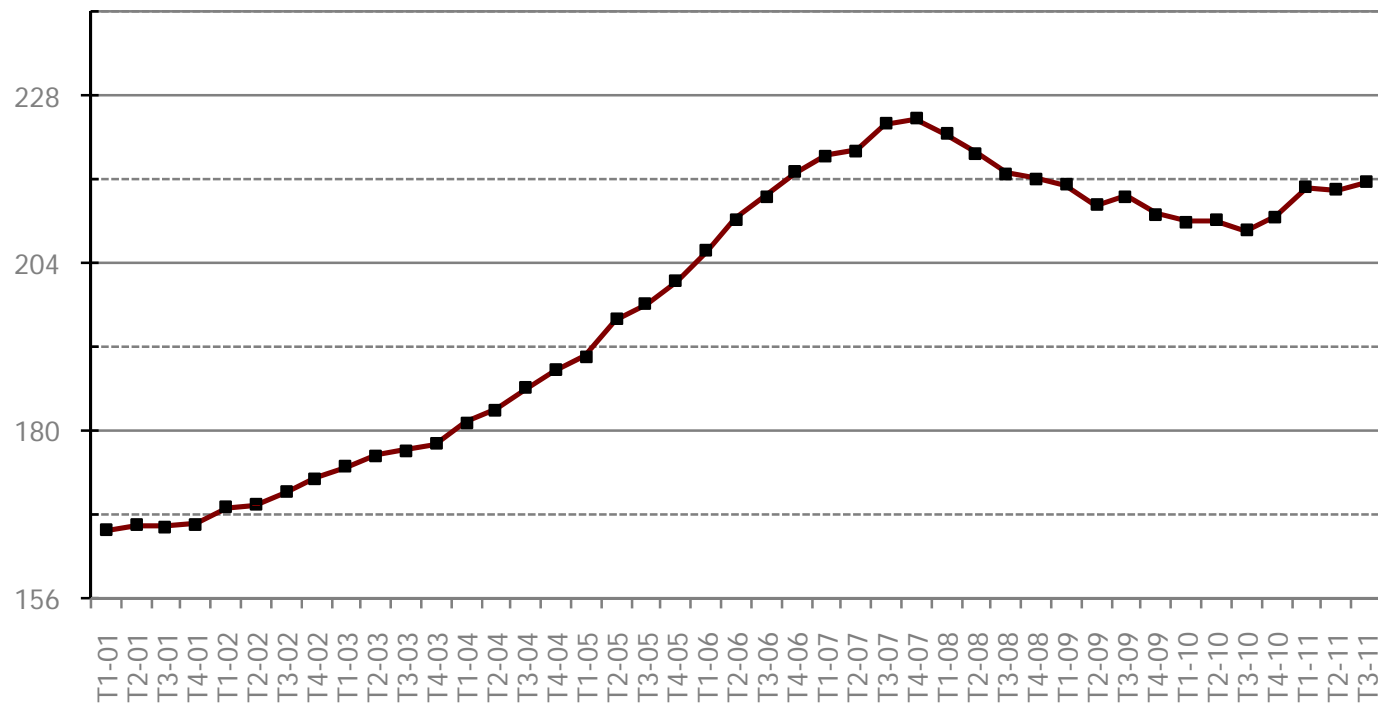
Jusqu'en septembre 2011, la structure de la production s'est déformée. Avec la remontée des taux, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % a reculé : 45.1 % au 3^{ème} trimestre 2011 contre 95.0 % en 2010. Alors que la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % remontait rapidement. Mais en septembre, le mouvement s'est inversé : et en octobre, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % remonte (49.4 %) : la part de la production réalisée à plus de 5.0 % reste donc négligeable

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	48,8	46,2	4,8	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	T1-11	27,2	51,6	20,0	1,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	T2-11	11,6	40,5	42,3	5,5	0,1	0,0	0,0	100,0
	T3-11	10,1	35,0	46,6	8,0	0,3	0,0	0,0	100,0
	M09-11	10,7	35,1	45,4	8,5	0,3	0,0	0,0	100,0
	M10-11	10,5	38,9	42,4	7,9	0,3	0,0	0,0	101,0

La durée des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Après la remontée des durées du début de l'année 2011, le 2^{ème} trimestre puis le 3^{ème} trimestre ont bénéficié de leur stabilisation : à un niveau de l'ordre de 216 mois (214 mois en septembre 2011). Mais en octobre le niveau des durées recule, rapidement : à 211 mois, pour revenir au niveau de décembre 2010. Compte tenu des évolutions observées sur les taux, l'impact du raccourcissement des durées sur la solvabilité de la demande reste encore négligeable



La durée des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La structure de la production répartie par durée à l'origine est restée stable entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre 2011. Mais avec la baisse des durées constatée récemment, la structure de la production se transforme, vite. Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production avec une durée à l'origine comprise entre 20 et 25 ans recule de 3 points entre septembre et octobre

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	4,8	15,6	26,5	29,0	23,1	1,0	100,0
	T1-11	4,4	14,3	24,5	30,7	24,9	1,2	100,0
	T2-11	5,0	15,4	24,8	29,6	24,0	1,1	100,0
	T3-11	5,0	15,4	24,7	29,2	24,5	1,1	100,0
	M09-11	4,9	14,6	23,9	30,0	25,5	1,1	100,0
M10-11	5,2	16,2	25,5	27,0	24,5	1,6	100,0	

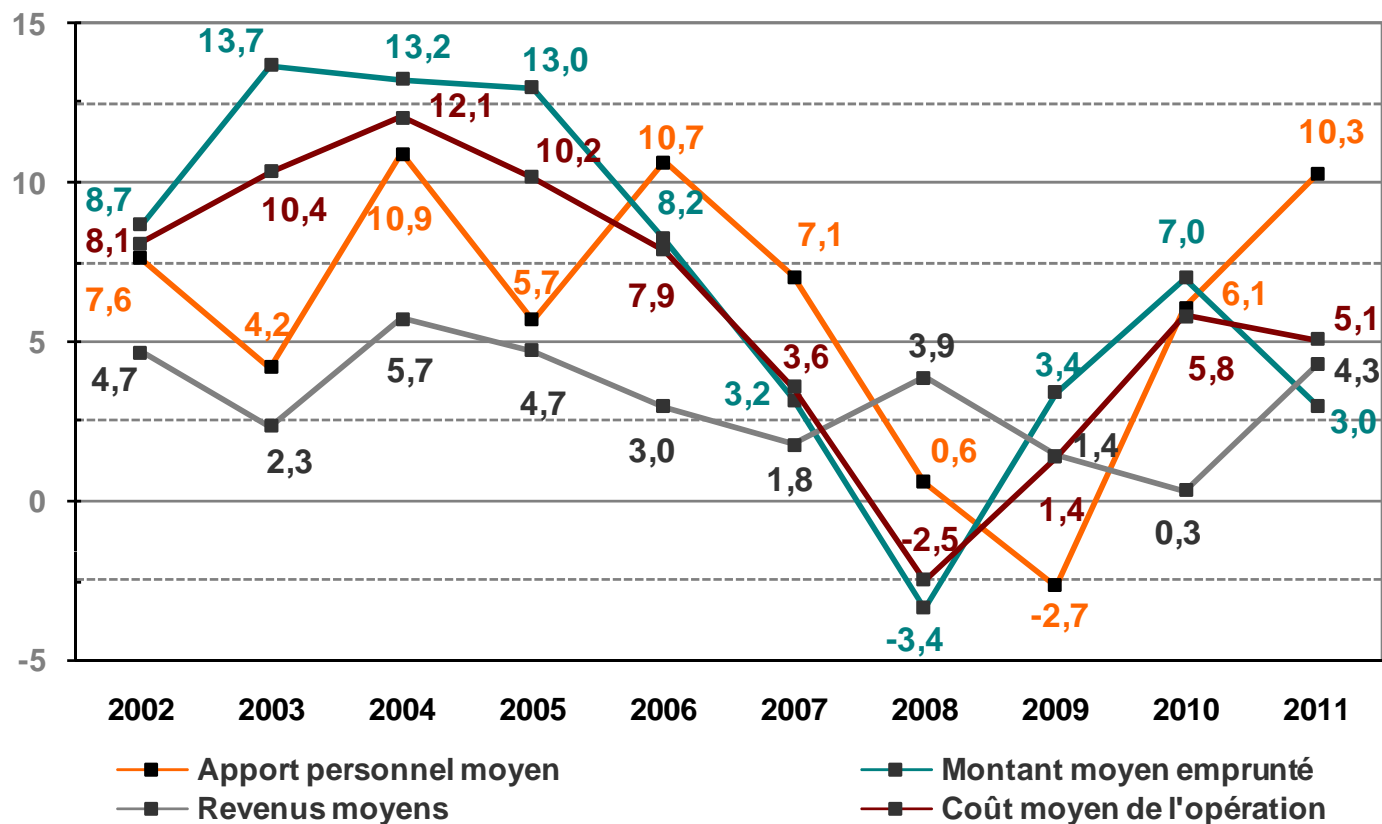
Tableau de bord trimestriel

Les conditions d'expression de la demande

Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

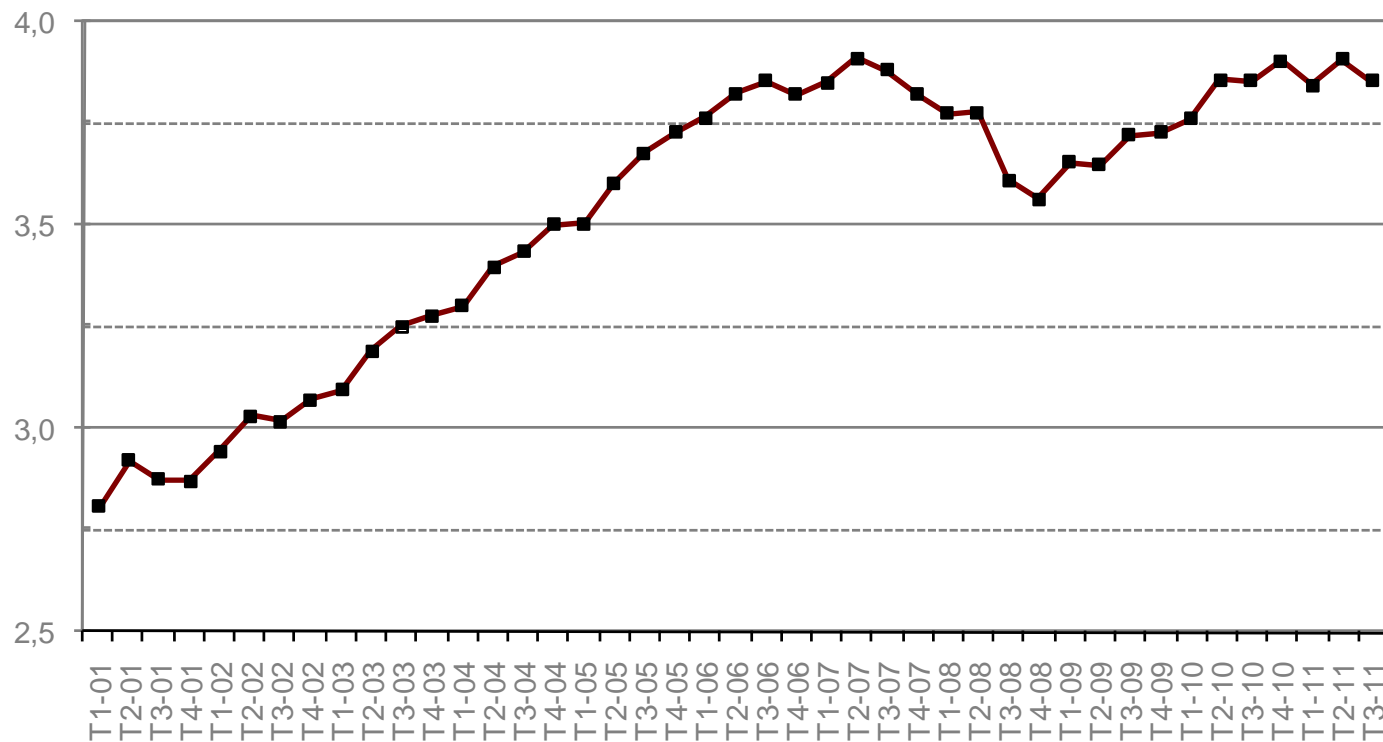
Après deux années de recul (impact de la crise), les revenus des emprunteurs confirment leur remontée. Dans le même temps, l'apport personnel enregistre une nouvelle progression : redémarrage du marché de la revente, réaffectation des patrimoines ... Ces évolutions « bouleversent » les équilibres des plans de financement des opérations. Aussi, en dépit d'une progression toujours soutenue des coûts des opérations, les ménages ralentissent fortement leur recours à l'endettement



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

ENSEMBLE DES MARCHÉS

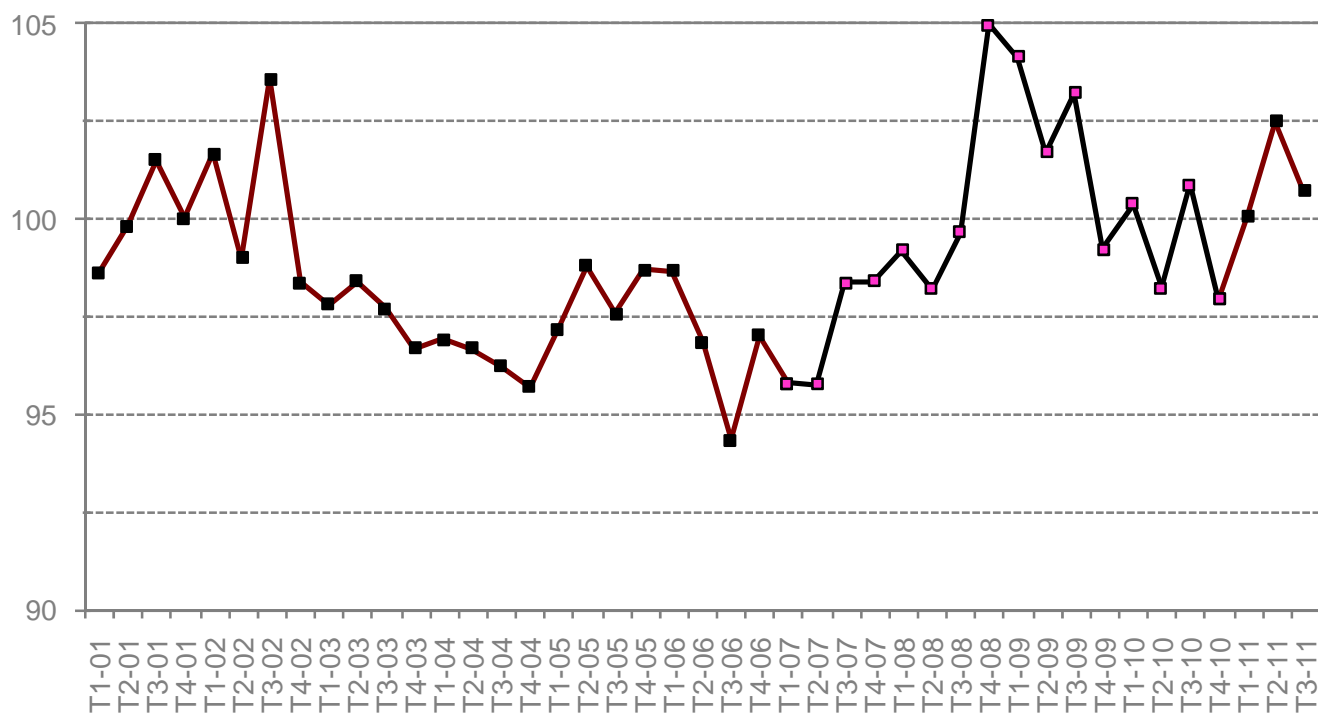
Depuis l'été 2010, le coût relatif évolue en dents de scie : 3.86 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2011 (et 3.89 années de revenus en octobre), après une descente à 3.85 années de revenus au 1^{er} trimestre. Cela résulte d'un double mouvement : la remontée du coût des opérations réalisées alors que le rythme de progression des revenus des ménages se redresse. La transformation des clientèles associée transformation en cours du marché de la revente produit ses effets



L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS - (base 100 en 2001)

L'indicateur de solvabilité a reculé en 2009 (en dépit de la baisse des taux) sous l'effet de la hausse des coûts et donc d'un recours accru à l'emprunt (recul de l'apport personnel). En 2010, l'indicateur s'est stabilisé : la baisse des taux et la remontée de l'apport personnel ont compensé la hausse rapide du coût des opérations. Depuis le début 2011, la montée en puissance du PTZ+ et la montée de l'apport personnel ont permis à l'indicateur de solvabilité de se ressaisir. Après une relative faiblesse au 3^{ème} trimestre, il est remonté en octobre



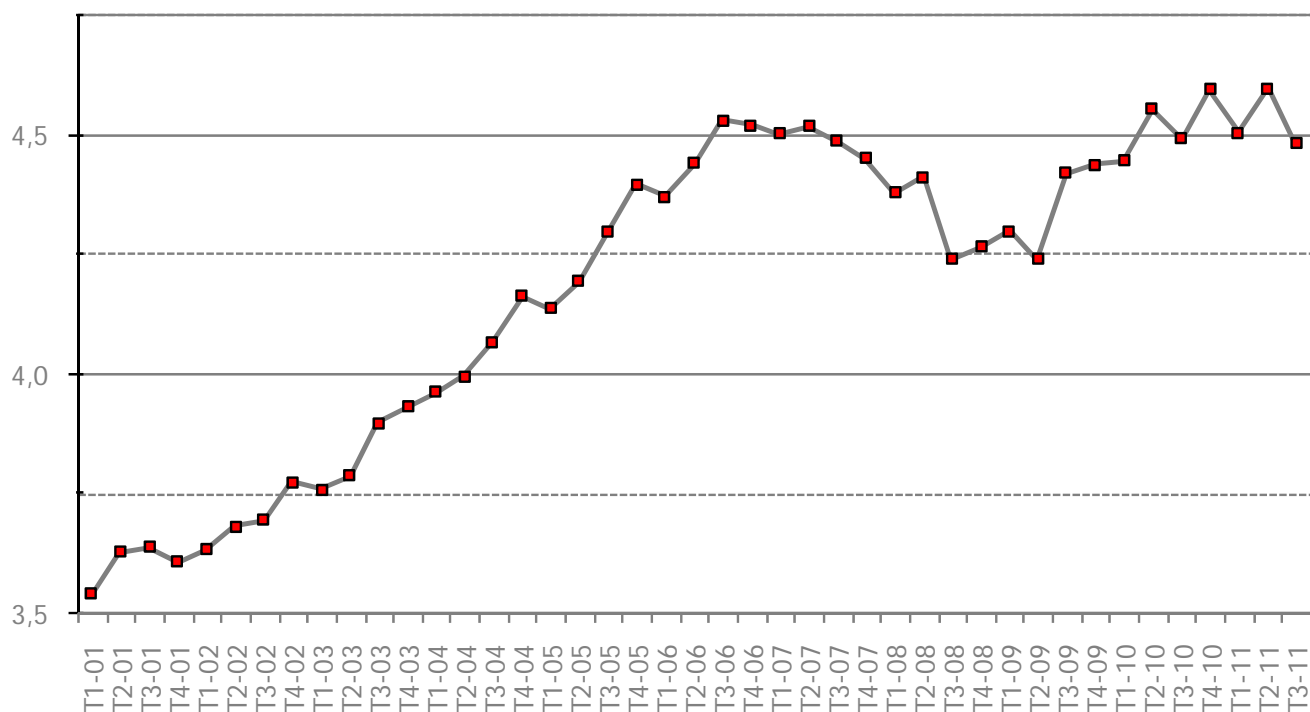
Le tableau de bord trimestriel des marchés

Les spécificités des marchés

LE MARCHÉ DU NEUF

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

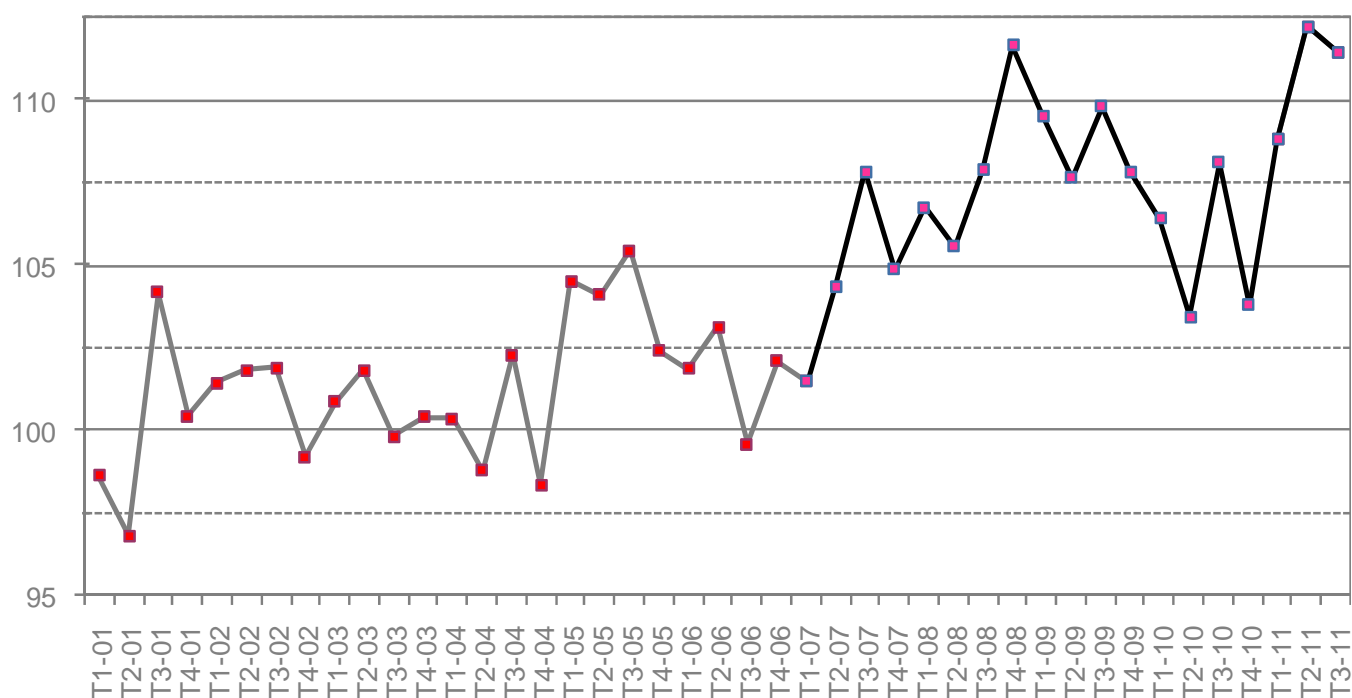
Depuis le début de l'année 2011, le coût relatif des opérations réalisées évolue en dents de scie, sans tendance particulière : 4.48 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2011. Alors que les coûts des opérations augmentent de 3.6 % (+ 5.4 % en 2010), les revenus des ménages progressent en effet de 4.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2011 (après - 1.1 % en 2010). Mais en octobre, sur un marché qui recule, le coût relatif augmente rapidement à 4.76 années de revenus (le niveau le plus élevé observé jusqu'alors)



LE MARCHÉ DU NEUF

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

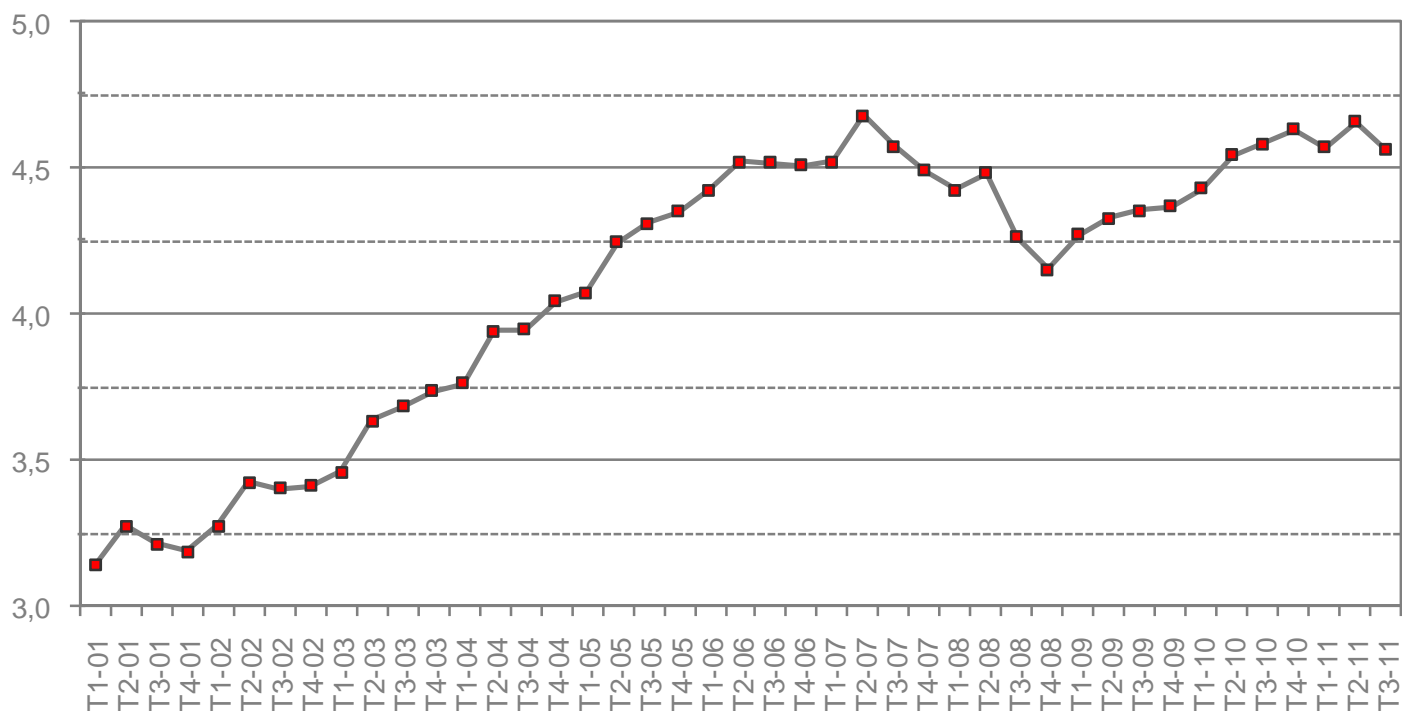
Depuis le début de l'été 2010, le marché du neuf bénéficie du PTZ+ et du redémarrage du marché de la vente : le niveau de l'apport personnel progresse (+ 5.9 % sur un an, depuis le début de l'année 2011 après + 4.5 % en 2010 et - 4.2 % en 2009). Aussi, après l'amélioration sensible constatée au 1^{er} semestre 2011, l'indicateur de solvabilité s'est maintenu à (très) haut niveau au 3^{ème} trimestre : en outre, la forte hausse du coût relatif observée en octobre n'a pas affecté la solvabilité de la demande



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

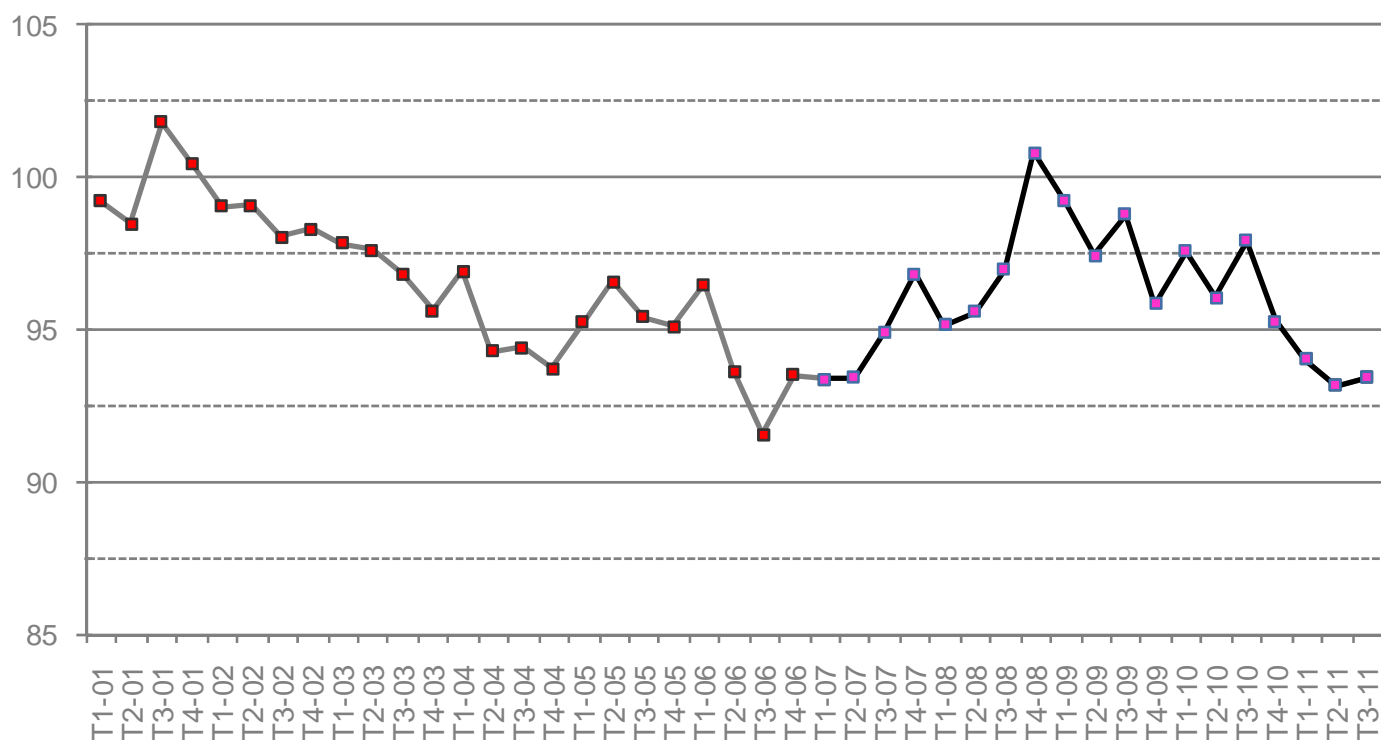
Après la pause des premiers mois de l'année, la hausse du coût des opérations a repris : et depuis le début de l'année 2011, les coûts des opérations se sont accrus de + 5.4 % sur un an, en dépit de la pause estivale habituelle. Le coût relatif reste de ce fait élevé : 4.56 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2011. En octobre, il s'est établi à 4.51 années de revenus (4.50 années de revenus en septembre). À la différence de ce qui se constate très souvent, les coûts ont en effet de nouveau reculé en octobre, sur un marché en repli : ils sont en repli au 4^{ème} trimestre lorsque le marché hésite (2001, voire 2007) ou recule (2008)



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

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

Le niveau de l'apport personnel progresse toujours à un rythme soutenu (+ 10.9 % sur un an, depuis le début de l'année 2011 après + 8.6 % en 2010). La hausse des coûts des opérations est donc absorbée dans les plans de financement. Mais cette hausse a été rapide jusqu'à la fin de l'été : l'indicateur de solvabilité ne réussit donc pas à se relever. La baisse des taux constatée en octobre n'a rien changé à cela



En guise de conclusion

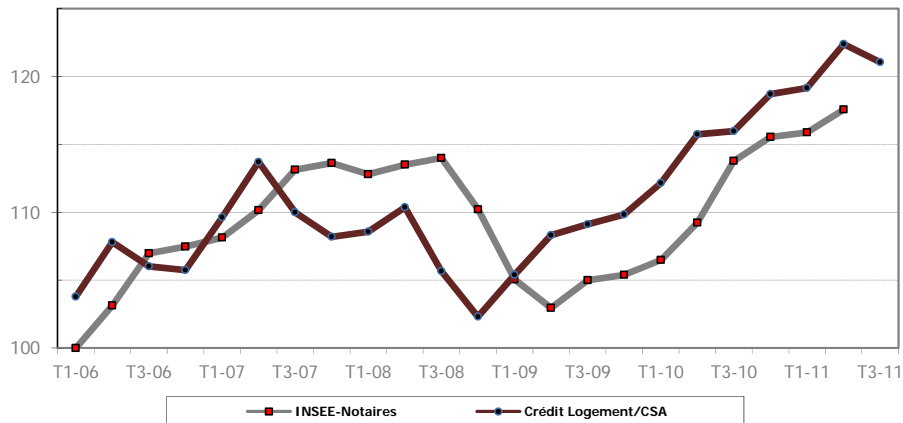
Les perspectives des marchés

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN - L'évolution du marché

Depuis le début 2011, la hausse des prix s'est poursuivie dans l'ancien : + 5.4 % en glissement annuel, sur les 9 premiers mois. En dépit des hésitations du 4^{ème} trimestre (baisse des valeurs en octobre), la hausse des prix devrait cependant être de l'ordre de 4.5 % en 2011 : compte tenu de son décalage par rapport au marché, l'indice INSEE-notaires devrait augmenter de 6 à 6.5 % en 2011

Le prix des logements anciens

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



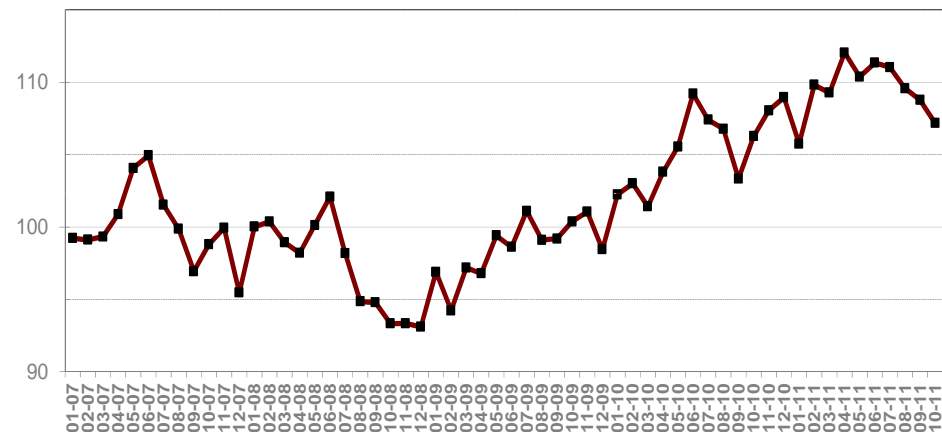
Suivant un scénario comparable à celui de l'automne 2008 (début de la grande dépression), le marché se bloque : les reventes deviennent plus difficiles. Les biens les plus chers ne sont plus sur le marché. Et les indices de prix vont s'orienter à la baisse : rapidement, en prise avec le marché (l'indice Crédit Logement/CSA) ou avec un certain retard sur le marché (l'indice INSEE-notaires). Les prix vont encore une fois reculer non pas parce que la solvabilité de la demande s'est détériorée, mais parce que la demande hésite ... et que l'offre de crédits n'est plus aussi dynamique. L'ampleur de la baisse reste encore incertaine (durée de la crise de la dette, reports d'épargne ...).

Le repli du marché constaté durant l'été est venu bouleverser les « scénarios » : le recul des prix qui se poursuit en octobre en constitue une illustration. Il se trouve associé non pas à une perte brutale de solvabilité de la demande (l'indicateur de solvabilité a fléchi, mais n'a pas décroché), mais à un dévissage de la demande : incertitudes sur l'emploi et le pouvoir d'achat nées de la crise de la dette.

Le coût des opérations financées par recours au crédit Marché de l'ancien (Base 100 en 2007)

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN (source : OPCI/modèle FANIE)

L'évolution du marché

Jusqu'au début de l'été, la hausse des prix n'a pas bloqué le marché.

Au 1^{er} semestre, en glissement annuel, l'activité a progressé : + 10.3 % d'après la Banque de France (nombre de crédits mis en force), de 11.5 % d'après l'OPCI (volume des crédits à l'ancien) et + 11.5 % d'après le SNPI (nombre de transactions). En niveau annuel glissant, l'activité a augmenté de 16.1 % d'après le CGEDD, de 23.4 % d'après l'OPCI et de 26.1 % d'après la Banque de France.

Après une année 2010 de redémarrage exceptionnel, le rythme de la reprise s'est donc simplement ralenti au 1^{er} semestre. En revanche, durant l'été le marché de l'ancien s'est grippé : la demande a reculé et l'offre a commencé à se replier.

En volume, après correction de l'effet prix des logements, les crédits à l'ancien ont reculé de 6.0 % (chiffre provisoire) au cours du 3^{ème} trimestre (- 16.1 % en glissement annuel). Sur les 9 premiers mois de l'année, le volume des crédits à l'ancien n'est donc plus qu'en progression de 0.8 % en glissement annuel (pour les transactions, + 4.0 % pour le SNPI). Compte tenu du blocage du marché de l'ancien et du nouveau recul de la production de crédits qui sont attendus pour le 4^{ème} trimestre, le nombre de logements anciens achetés par les ménages en 2011 ne devrait donc pas s'accroître, il pourrait même légèrement reculer : au début de l'été, la tendance était à une progression du nombre des transactions de l'ordre de 7 à 8 % pour 2011.

Les tendances récentes de la production de crédits

Les offres acceptées (source : OPCI/modèle FANIE)

Après une année 2010 de reprise exceptionnelle du marché des crédits immobiliers, les évolutions constatées depuis le début de l'année 2011 sont moins vives : + 6.6 % pour l'ensemble de la production durant les 9 premiers mois, en glissement annuel, contre + 43.7 % en 2010 à la même époque.

En fait, durant les mois d'été la dynamique de la reprise s'est enrayée :

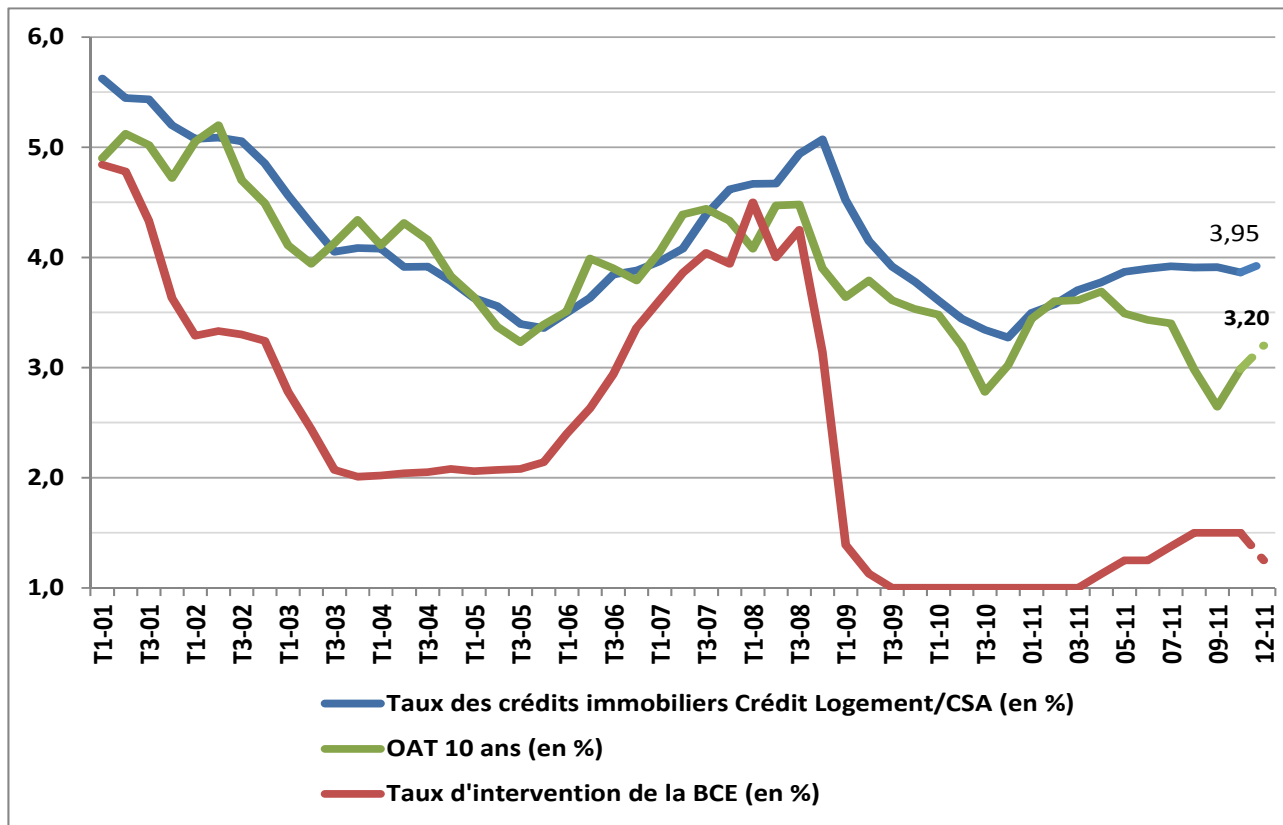
- Au 1^{er} semestre, la production de crédits a augmenté de l'ordre de 19.1 %, en glissement annuel (+ 52.7 % en 2010 à la même époque, après - 42.5 % entre le 1^{er} semestre 2007 et le 1^{er} semestre 2009).
- Mais au 3^{ème} trimestre, la production a décroché : - 13.7 % en glissement annuel (- 10.1 % au cours du trimestre).

Plusieurs causes sont à l'origine de cela : les inquiétudes de la demande (dégradation du marché du travail, risques sur le pouvoir d'achat, moral au plus bas, ...), les annonces publiques (incertitudes sur le Scellier, taxation des plus-values, hésitations sur le PTZ+, ...), le resserrement de l'offre de crédit (mise en œuvre des ratios de fonds propres de Bâle III, contrecoups de la crise de la dette, redéploiement de la production vers les PME, ...) et les recommandations des autorités monétaires (« une gestion rigoureuse des risques », « éviter un allongement excessif de la durée des crédits », ...).

Les perspectives de la production de crédits

Les conditions de crédit (source : OPCI/modèle FANIE)

Ni la poursuite de la hausse des prix, ni la remontée des taux d'intérêt n'ont jusqu'alors affecté la solvabilité de la demande. La baisse de 5 points de base des taux constatée en octobre ne doit pas non plus être perçue comme le signal de la reprise du marché : elle accompagne en effet, mécaniquement, le mouvement de réduction des durées qui s'est amorcé dès septembre. La nécessité de « marger » sur la production nouvelle devrait en revanche s'accompagner d'un recul sensible des durées moyennes ...



La baisse du principal taux de refinancement de la BCE à 1.25 % devrait être sans effet sur le taux des crédits immobiliers aux particuliers.

Les taux de crédits devraient d'ailleurs s'élever afin de préserver les marges des établissements de crédit.

Le taux moyen devrait ainsi remonter vers les 4 % avant le printemps prochain : plus ou moins vite, du fait de la déformation de la production selon la durée des crédits à l'origine.

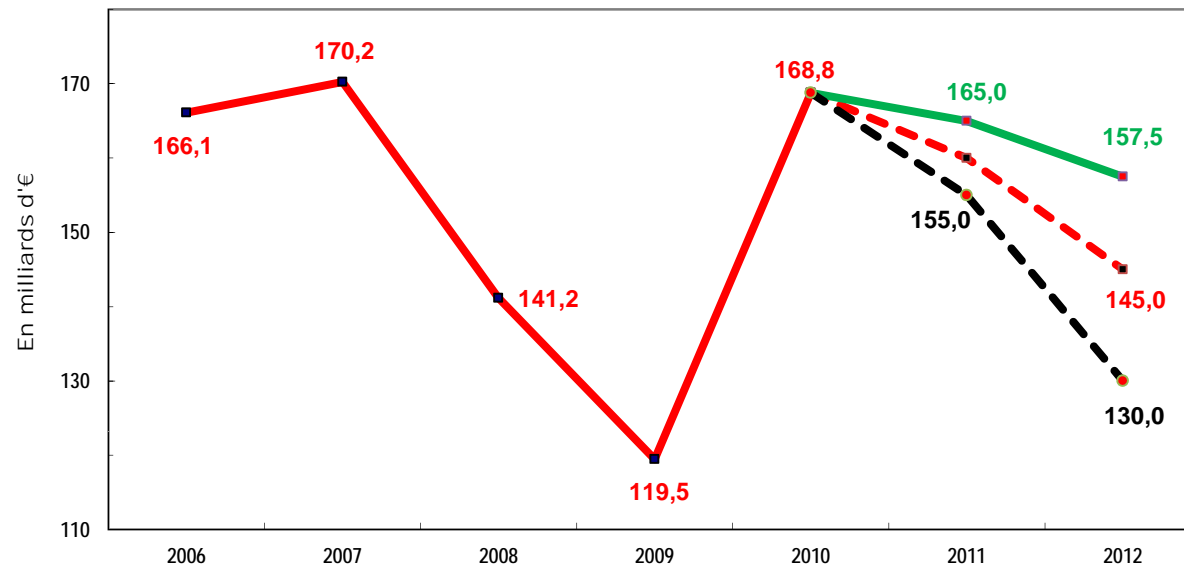
La baisse des durées va accompagner ce mouvement : du fait d'exigences accrues en matière d'apport personnel, le marché va donc se transformer (hésitations de la primo accession, notamment).

Les perspectives de la production de crédits

Les offres acceptées (source : OPCI/modèle FANIE)

Compte tenu des tendances récessives marquées qui affectent le 4^{ème} trimestre, l'année 2011 devrait enregistrer un premier recul de la production de crédits : de l'ordre de 8 %. L'année 2012 devrait amplifier le recul, avec une baisse attendue de l'ordre de 16 % de la production de crédits. Ainsi dans l'ancien, après une année 2011 d'hésitations, le nombre de transactions devrait baisser de l'ordre de 11 % (*a minima*) en 2012.

La montée des incertitudes et les hésitations de la demande : les offres acceptées
(Source : OPCI))



—●— Grande dépression et crise de la dette —●— Scénario "fin de printemps 2011" - - -●- - - Scénario "gris foncé" (rechute 2012)

Trois scénarii :

- Un « ancien », abandonné avec la dégradation des marchés boursiers et financiers (la crise de la dette) : **scénario « fin de printemps 2011 »**.
- Un scénario intermédiaire qui paraît « trop » optimiste au regard de la production de crédits du 3^{ème} trimestre : **scénario « grande dépression et crise de la dette »**.
- Un scénario qui semble désormais le plus crédible : **scénario « gris foncé » (rechute 2012)**. Avec une production de 155 Mds d'€ en 2011 (6 % de moins qu'au printemps) : et un recul sensible en 2012, à 130 Mds d'€ (17,5 % de moins qu'au printemps).

Mais le marché peut encore se ressaisir d'ici l'été prochain !

FIN

Merci de votre attention
