

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 1er trimestre 2009

Institut CSA

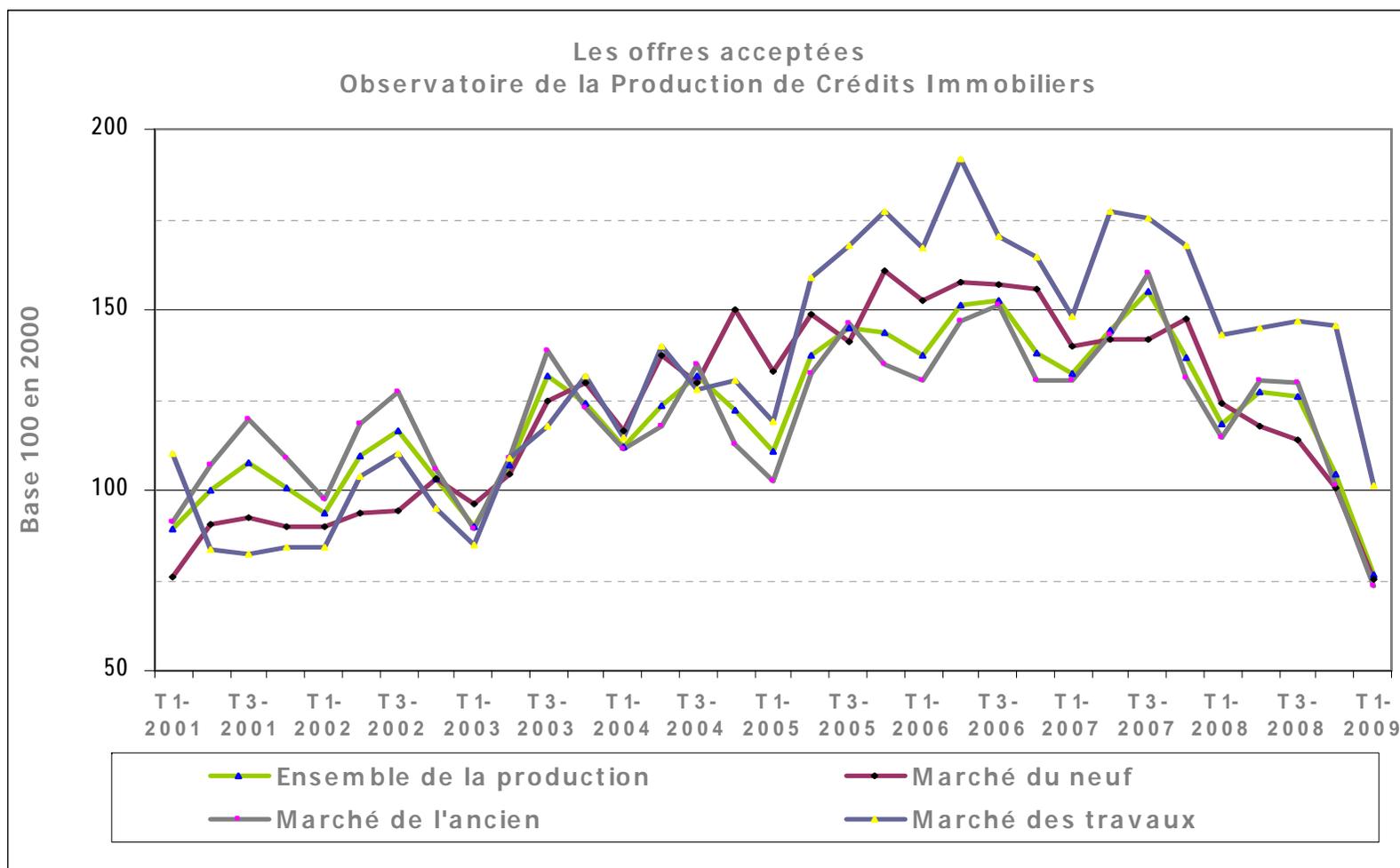
Le marché des crédits immobiliers

Tendances récentes

La production de crédits aux particuliers (OPCI) au 1er trimestre 2009

ensemble : - 39.0 %, neuf : - 36.8 %, ancien : - 41.9 % et travaux : - 27.8 %

Rappel 2008 : - 10.1 % en glissement semestriel au 1er semestre, - 19.3 au 3ème trimestre et - 28.6 % au 4ème trimestre. Le neuf = - 18.3 %, l'ancien = - 17.8 % et les travaux = - 9.3 %.



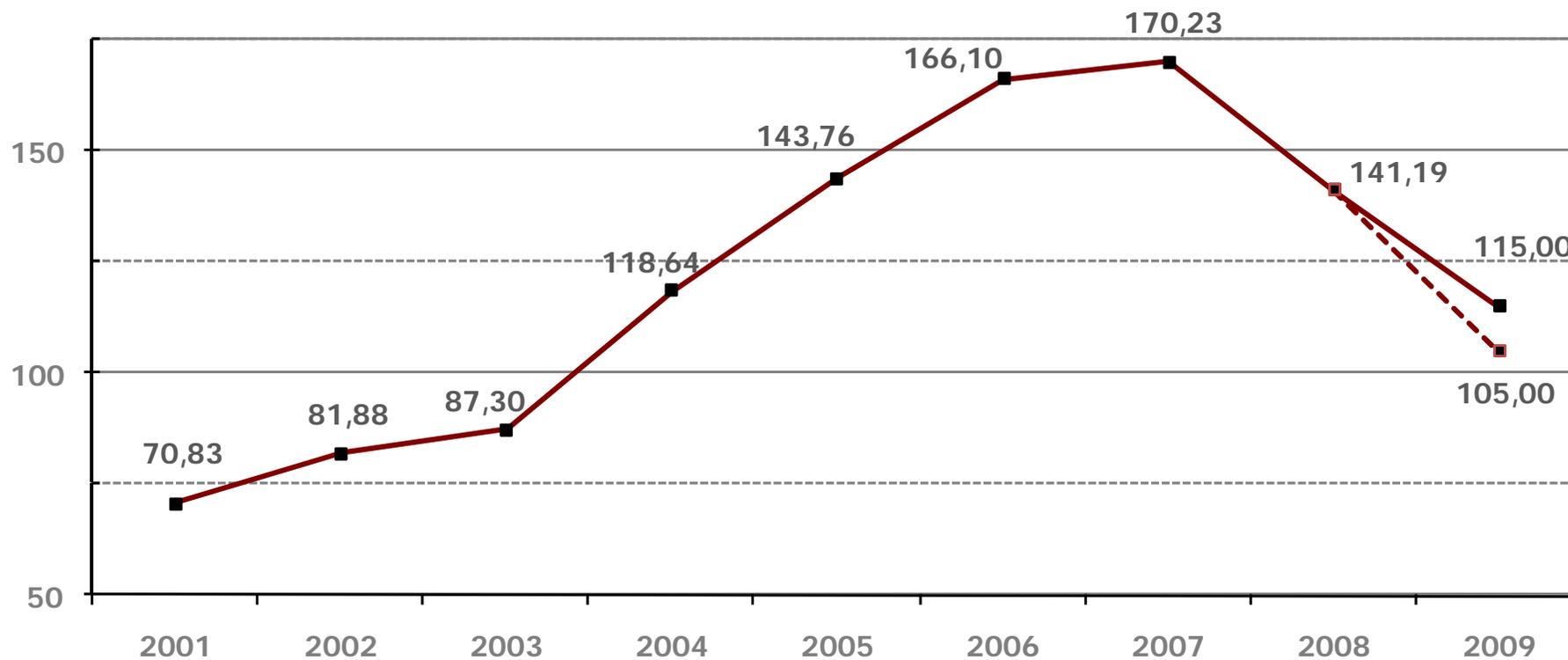
La production de crédits aux particuliers (OPCI)

Ensemble de la production

en milliards d'euros

Les offres acceptées

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



2009 : estimation à fin d'année avec fourchette haute et fourchette basse

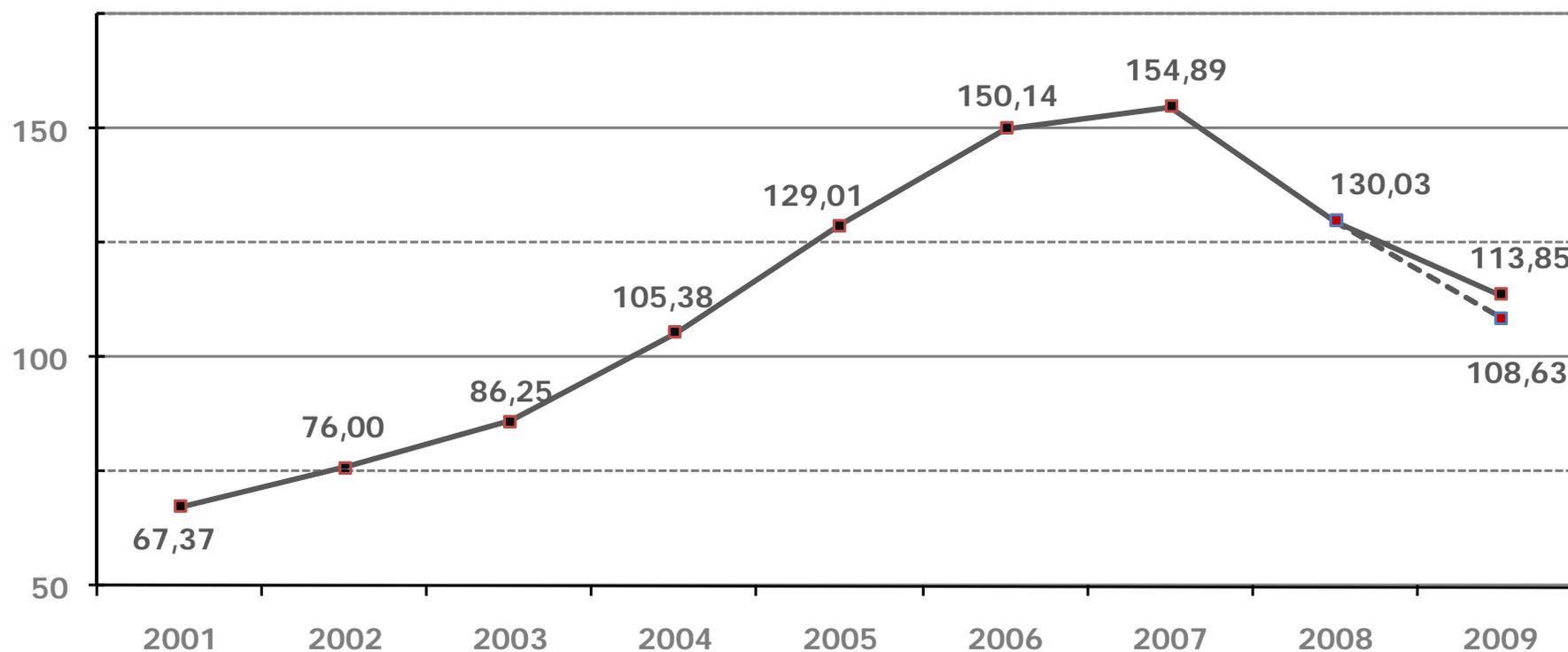
La production de crédits aux particuliers (OPCI / modèle FANIE)

Ensemble de la production

en milliards d'euros

Les crédits versés

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



2009 : estimation à fin d'année avec fourchette haute et fourchette basse

Tableau de bord trimestriel

Le marché en 2008
et ses tendances récentes

Les données caractéristiques du marché

1er trim. 2008	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	60,3	180,2	136,9	24,0	3,6	217	4,57
Marché du neuf	24,7	57,3	205,7	153,1	25,6	4,3	231	4,55
<i>dont accession</i>	20,3	51,7	218,0	159,6	26,8	4,8	239	4,54
Marché de l'ancien	66,6	57,2	210,8	156,9	25,6	4,3	228	4,54
<i>dont accession</i>	61,1	54,9	217,1	160,2	26,2	4,5	231	4,53
Marché des travaux	8,7	71,0	74,3	68,1	8,3	1,4	175	4,67

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

1er trim. 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	60,3	180,2	136,9	24,0	3,6	217	4,57
moins de 3 SMIC	22,5	28,0	127,6	93,7	26,6	4,7	229	4,65
3 à 5 SMIC	40,5	49,4	168,4	133,3	20,8	3,5	219	4,58
5 SMIC et +	37,0	114,3	259,3	193,0	25,6	2,6	200	4,47
Mars 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	59,1	178,4	136,3	23,6	3,6	214	4,42
moins de 3 SMIC	22,5	28,3	124,5	93,1	25,2	4,5	224	4,49
3 à 5 SMIC	40,5	49,8	165,3	131,7	20,3	3,4	216	4,45
5 SMIC et +	37,0	109,1	260,8	193,7	25,8	2,8	200	4,28

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.

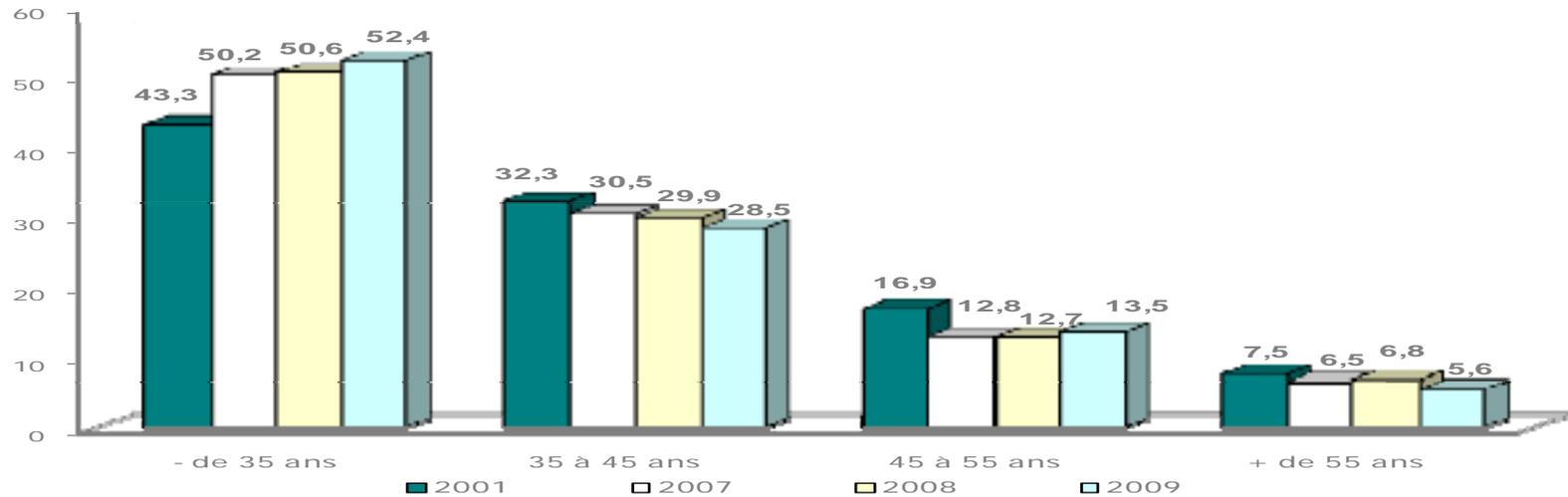
L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

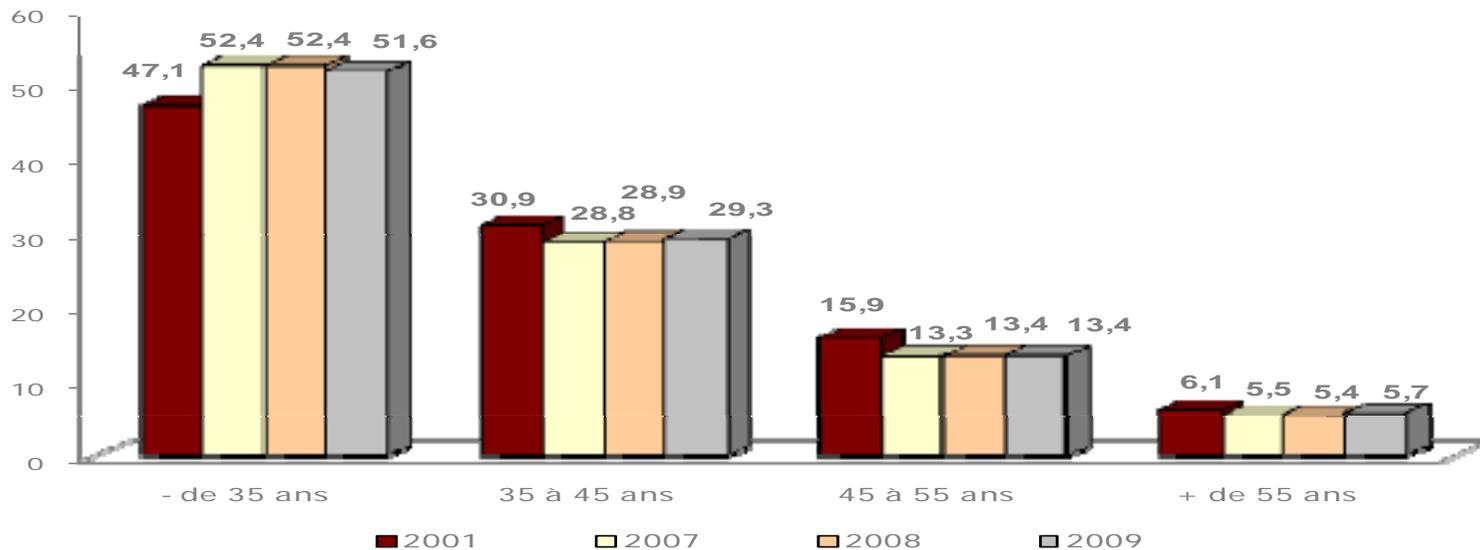
La répartition des emprunteurs

selon l'âge de la personne de référence : le rajeunissement des clientèles se poursuit

**Marché
du neuf**



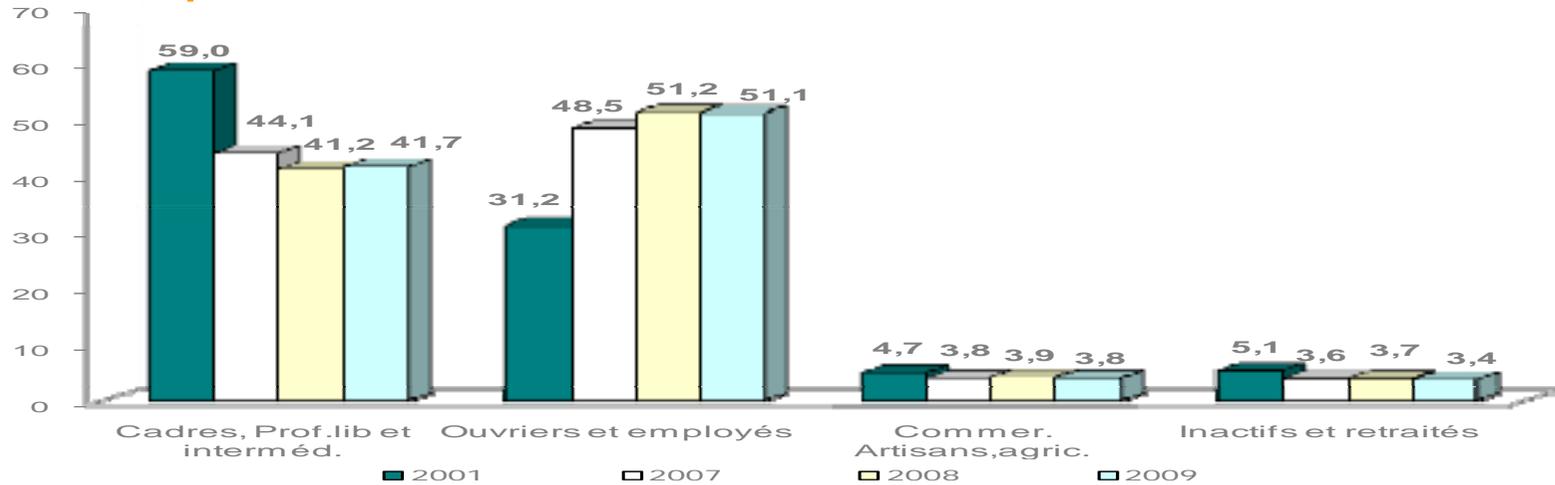
**Marché
de l'ancien**



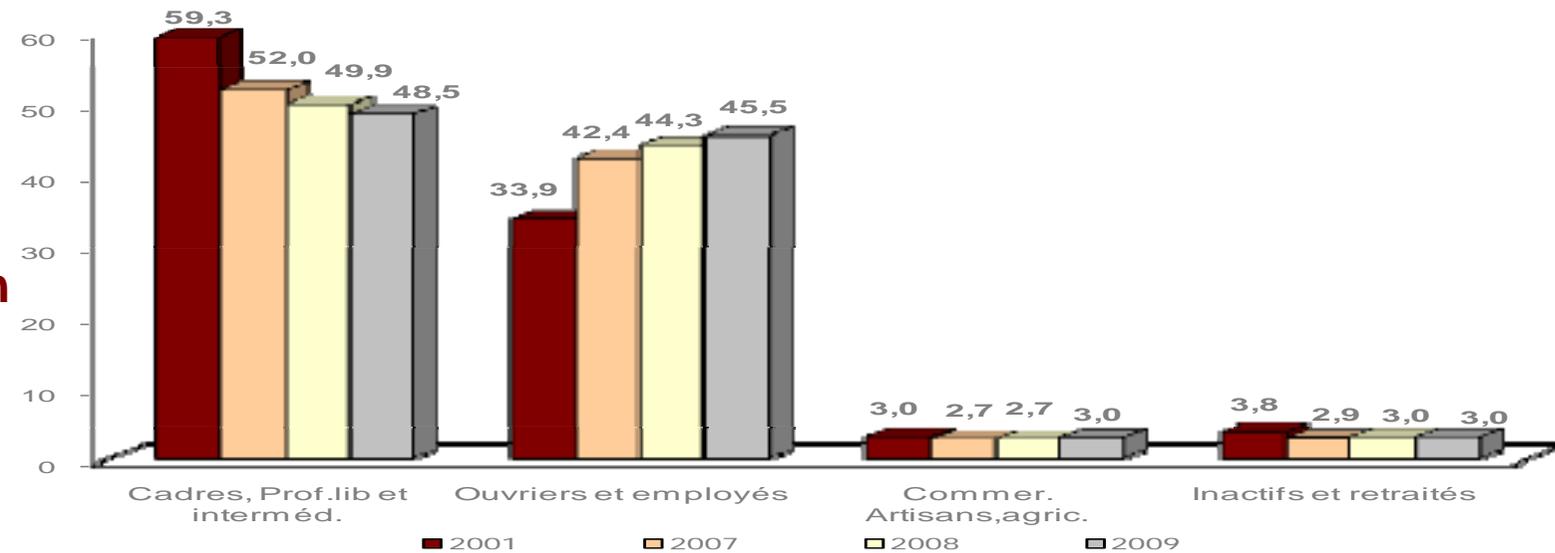
La répartition des emprunteurs

selon la PCS de la personne de référence : le recul des « cadres » se poursuit dans l'ancien

Marché
du neuf



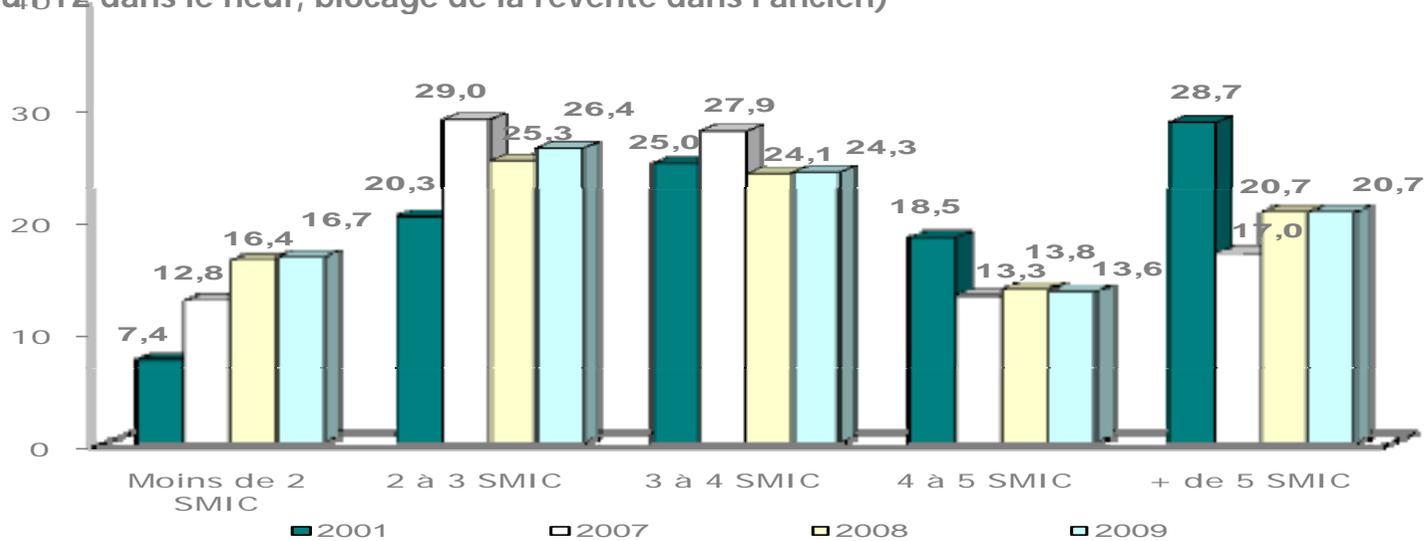
Marché
de l'ancien



La répartition des emprunteurs

selon le niveau de revenu du ménage : la part des ménages modestes augmente encore
(doublement du BTZ dans le neuf, blocage de la revente dans l'ancien)

Marché
du neuf



Marché
de l'ancien

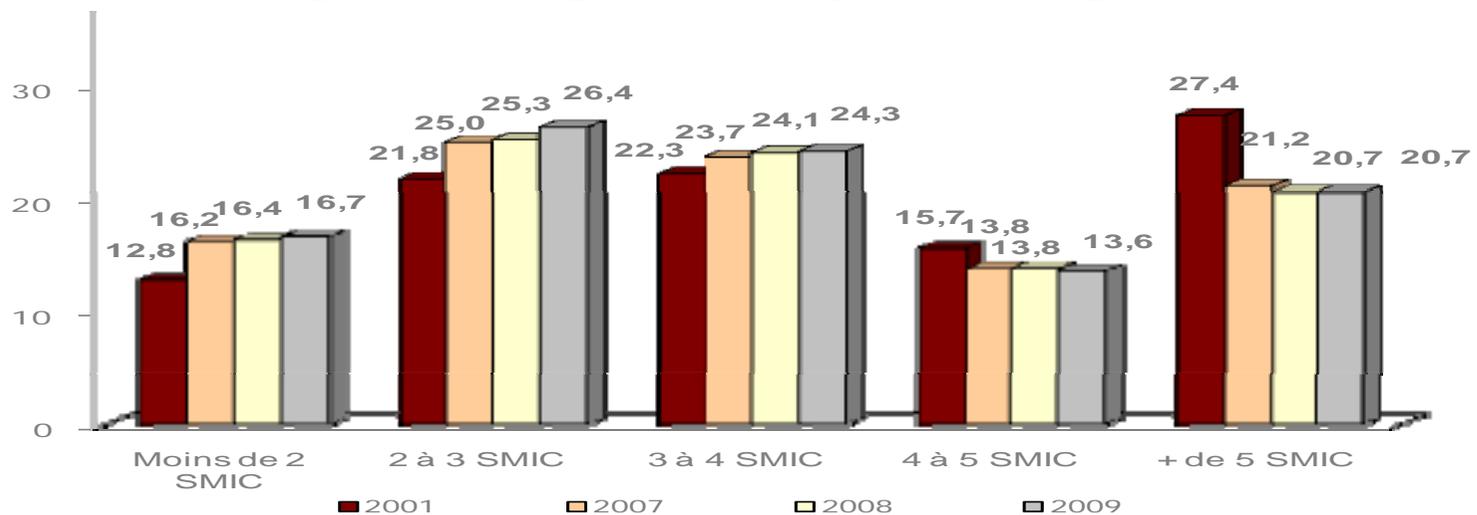


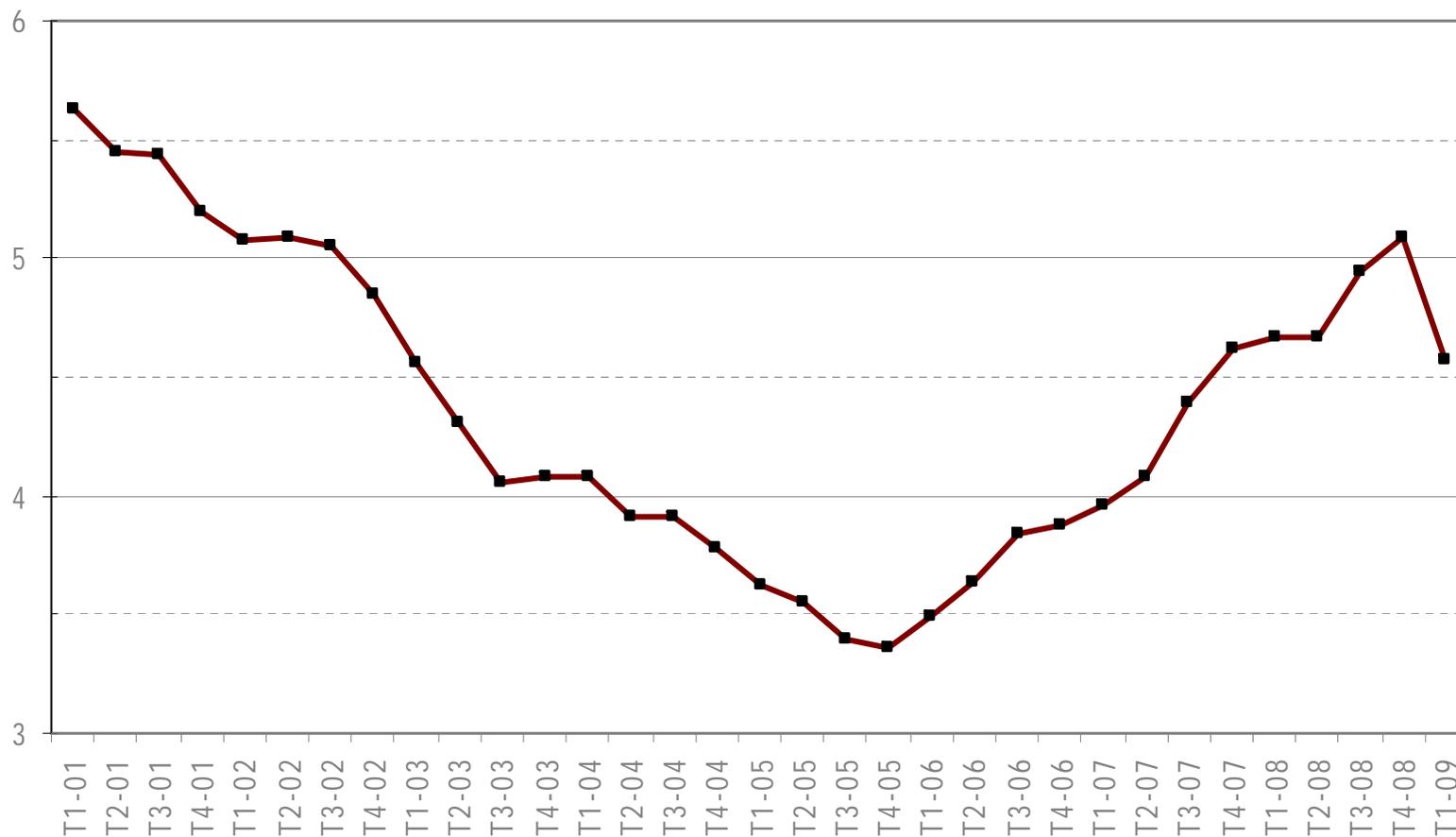
Tableau de bord trimestriel

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

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

Ensemble des marchés

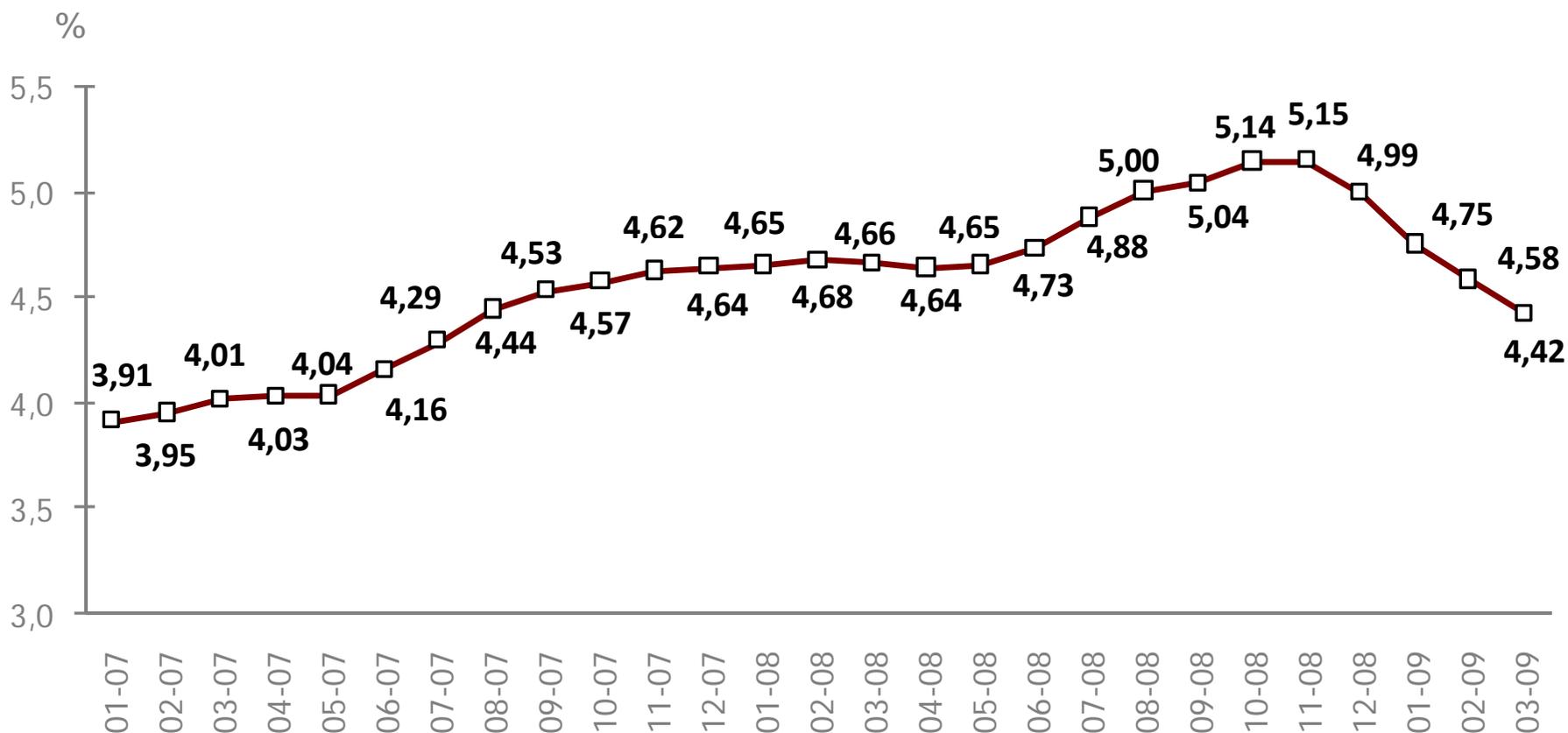
Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

Tendances récentes

Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

Ensemble des marchés

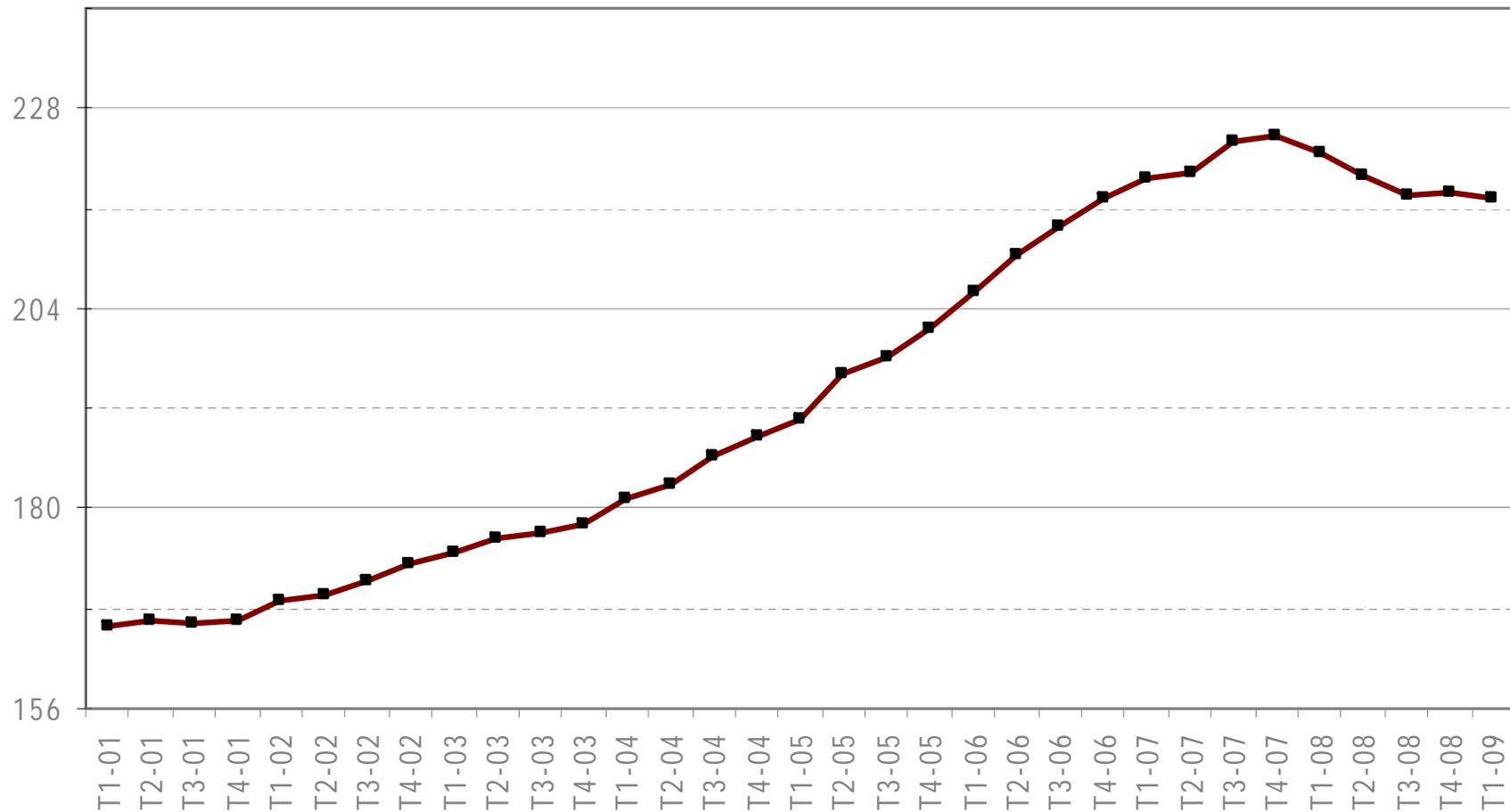
Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

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	20,6	41,1	32,6	1,7	0,0	0,0	100,0
	T1-08	2,5	2,6	7,8	79,9	7,0	0,1	0,0	100,0
	T2-08	1,8	2,7	8,8	76,8	9,5	0,4	0,0	100,0
	T3-08	1,0	2,5	3,0	38,9	50,4	4,2	0,0	100,0
	T4-08	1,5	2,1	2,4	22,3	64,8	6,8	0,2	100,0
	T1-09	4,6	7,4	28,1	53,7	5,7	0,5	0,0	100,0
	M03-09	5,7	10,0	43,7	38,1	2,2	0,3	0,0	100,0

La durée des crédits immobiliers aux particuliers

Ensemble des marchés

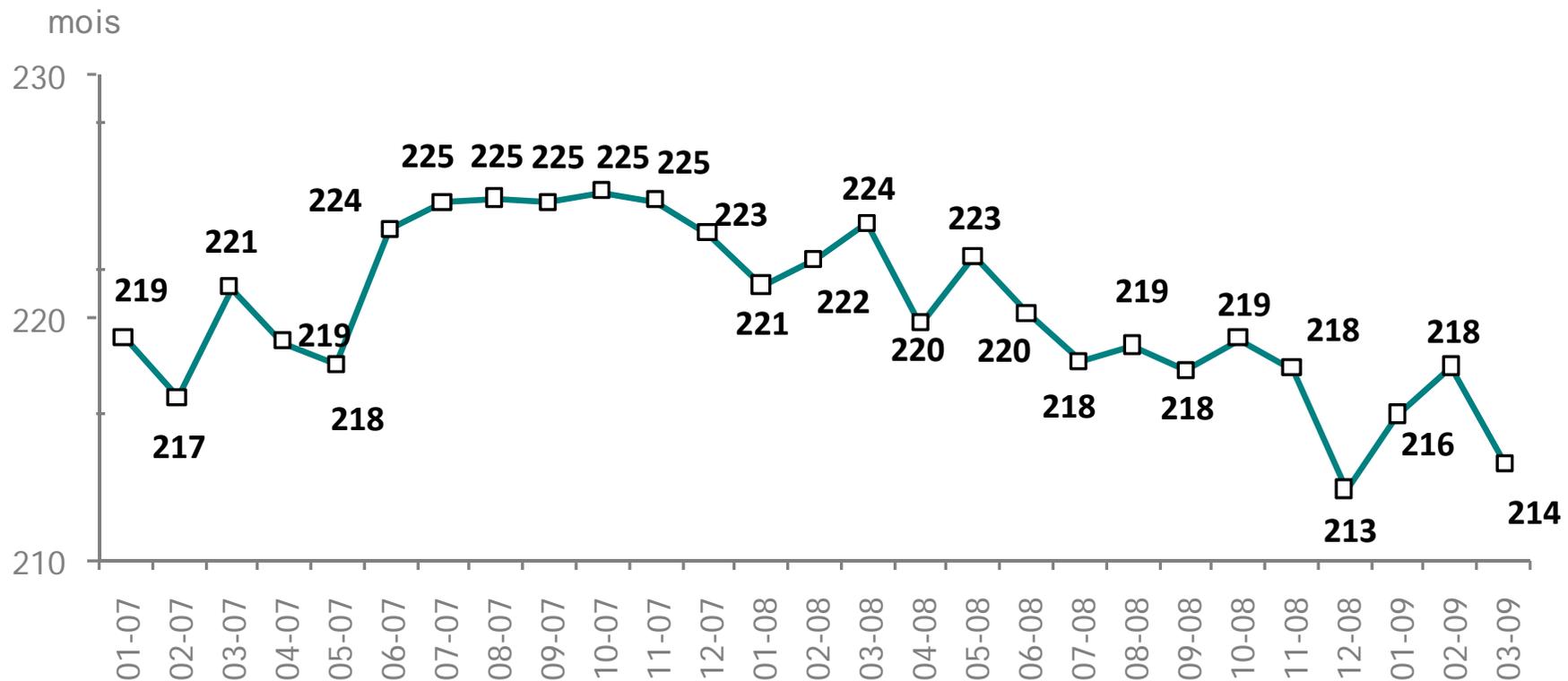
Prêts bancaires (en mois)



La durée des crédits immobiliers aux particuliers

Ensemble des marchés

Prêts bancaires (en mois)



La durée des crédits immobiliers aux particuliers

Ensemble des marchés

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

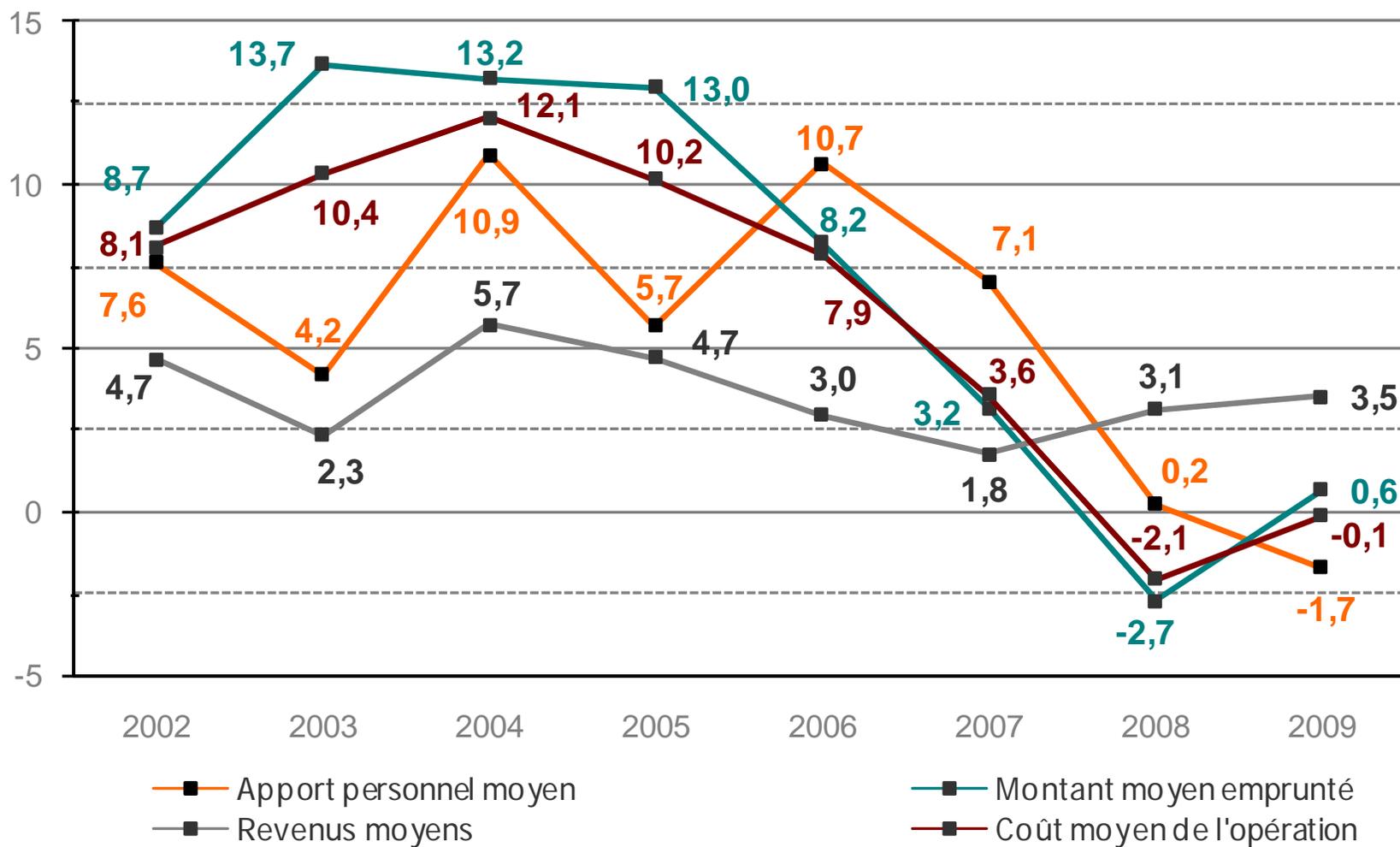
Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2001	11,6	26,7	45,3	15,6	0,7	0,1	100,0
	2002	10,8	23,8	42,4	21,8	1,1	0,1	100,0
	2003	9,5	21,9	38,5	27,6	2,3	0,1	100,0
	2004	9,6	20,1	33,6	30,7	5,9	0,1	100,0
	2005	6,5	16,3	30,1	30,6	16,2	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
	T1-08	3,7	11,5	23,0	30,9	27,2	3,7	100,0
	T2-08	3,5	12,6	23,2	31,1	26,9	2,7	100,0
	T3-08	3,5	11,9	22,5	32,1	27,6	2,5	100,0
	T4-08	3,5	11,7	23,1	32,4	26,9	2,3	100,0
	T1-09	3,7	11,7	24,7	31,6	26,7	1,6	100,0
	M03-09	3,8	11,7	24,6	30,7	27,9	1,3	100,0

Tableau de bord trimestriel

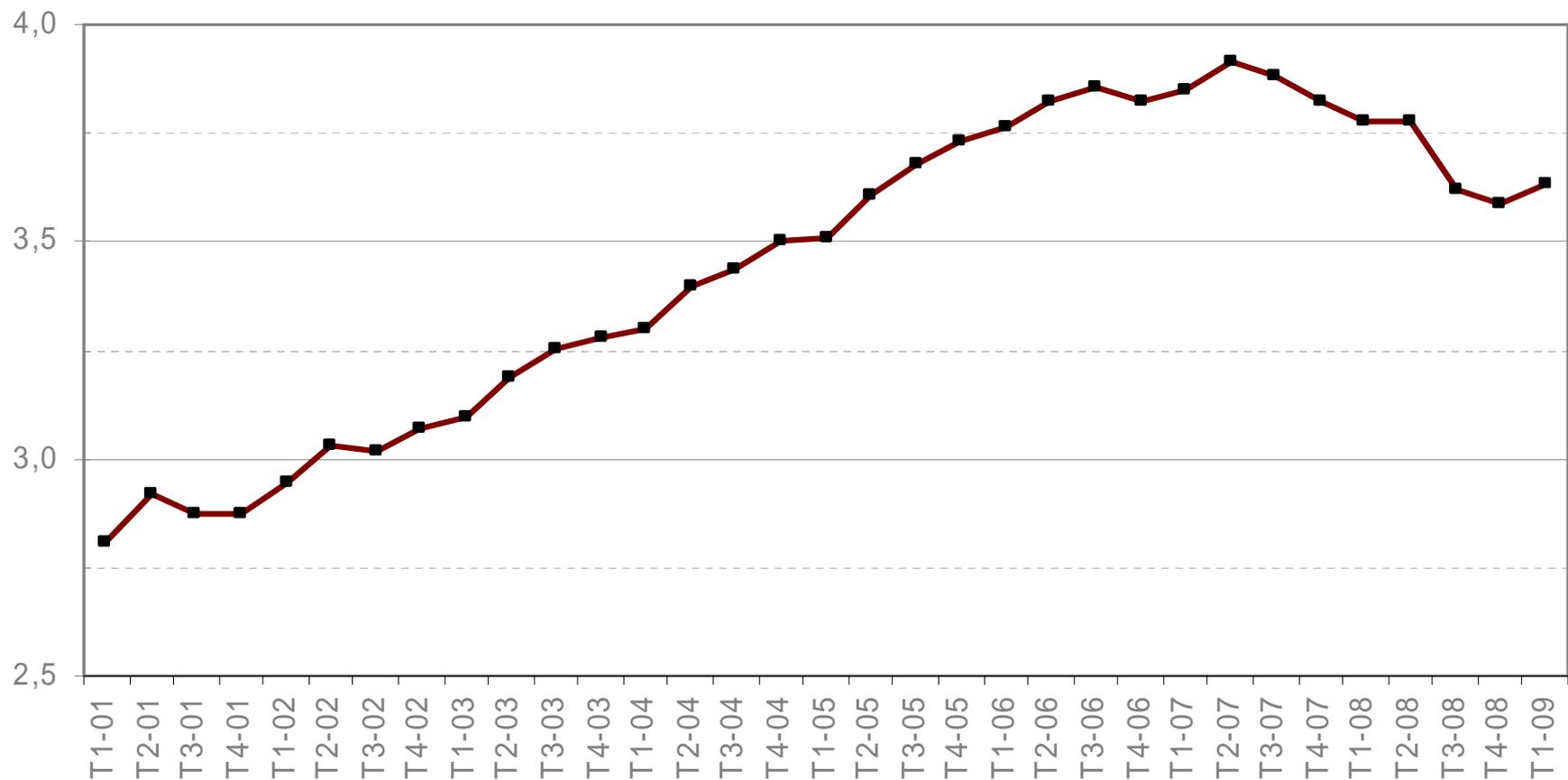
Les conditions d'expression de la demande

Les taux de croissance annuels moyens (en %)

Ensemble des marchés



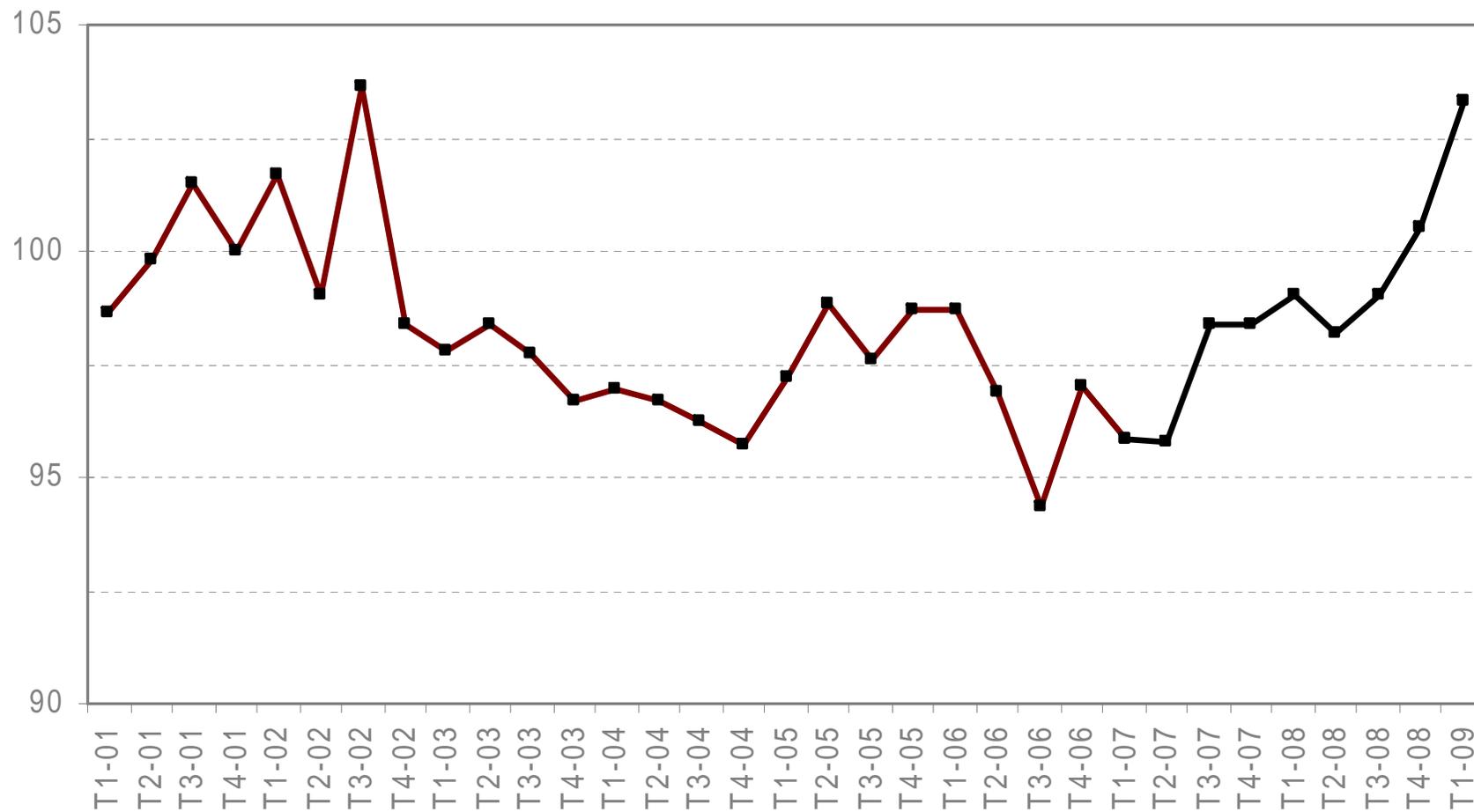
Le coût relatif des opérations réalisées (en années de revenus) Ensemble des marchés



L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Ensemble des marchés

(base 100 en 2001)



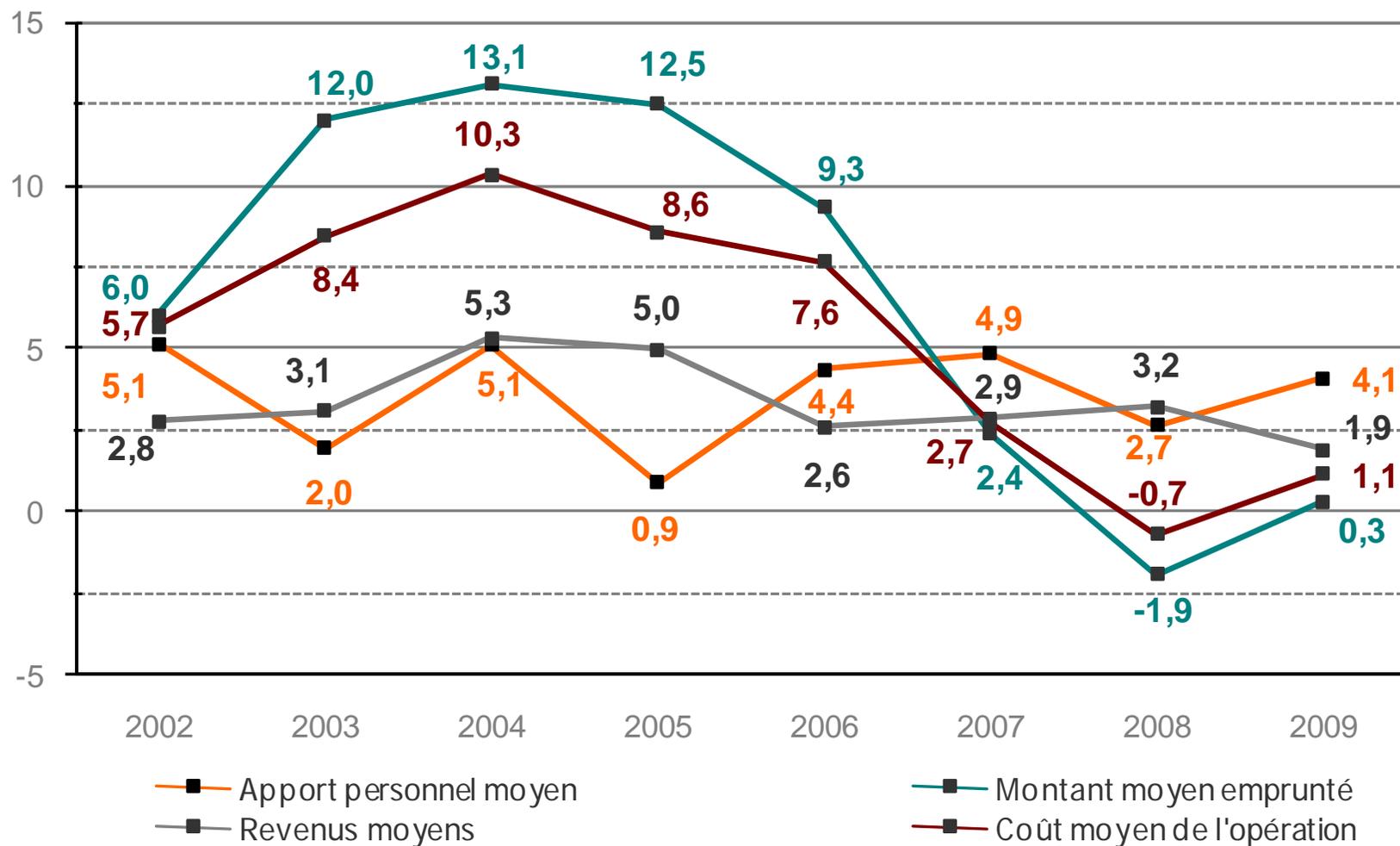
Le tableau de bord trimestriel des marchés

Les spécificités des marchés

Le marché du neuf

Les taux de croissance annuels moyens

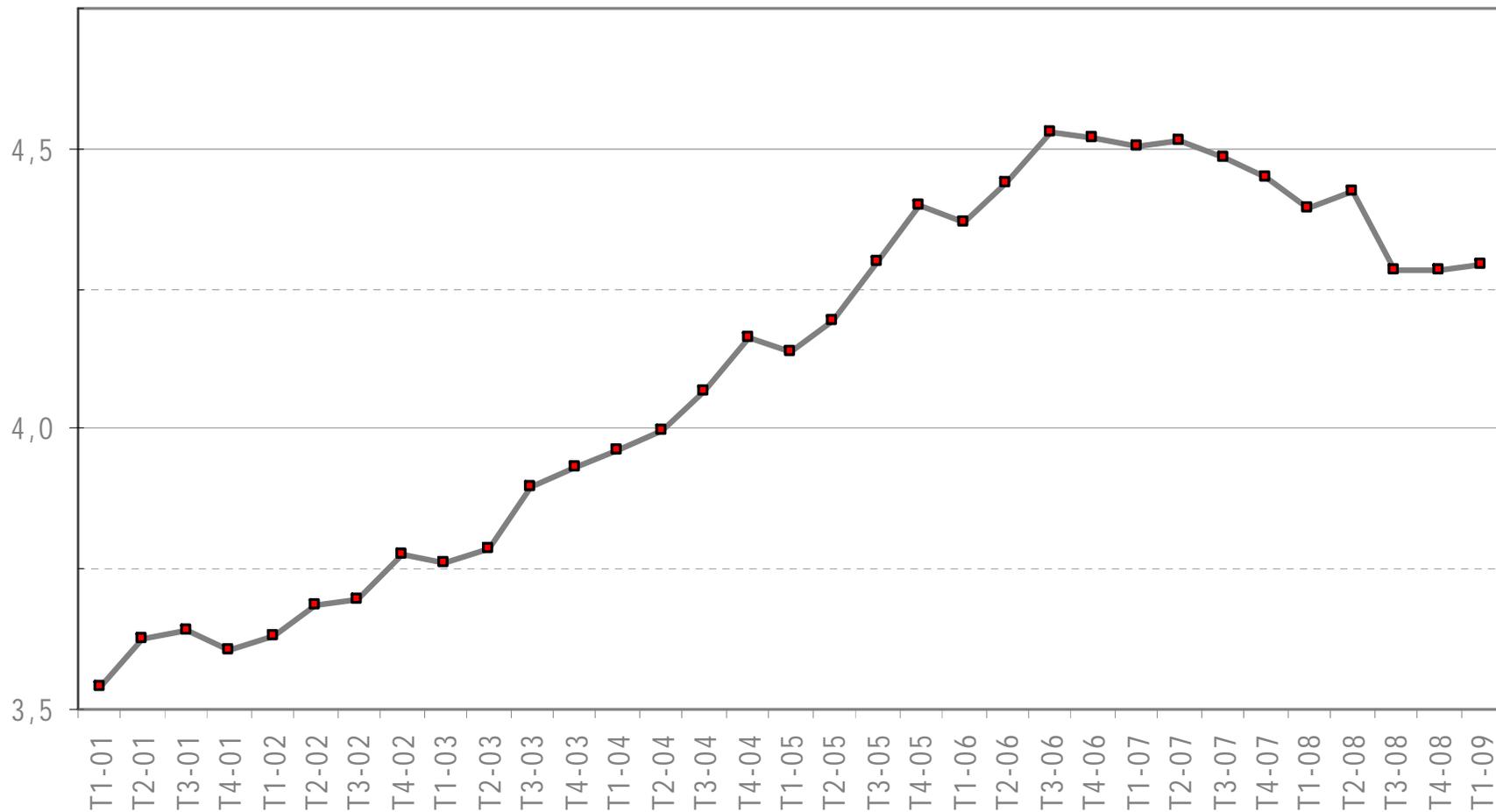
En %



Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations réalisées

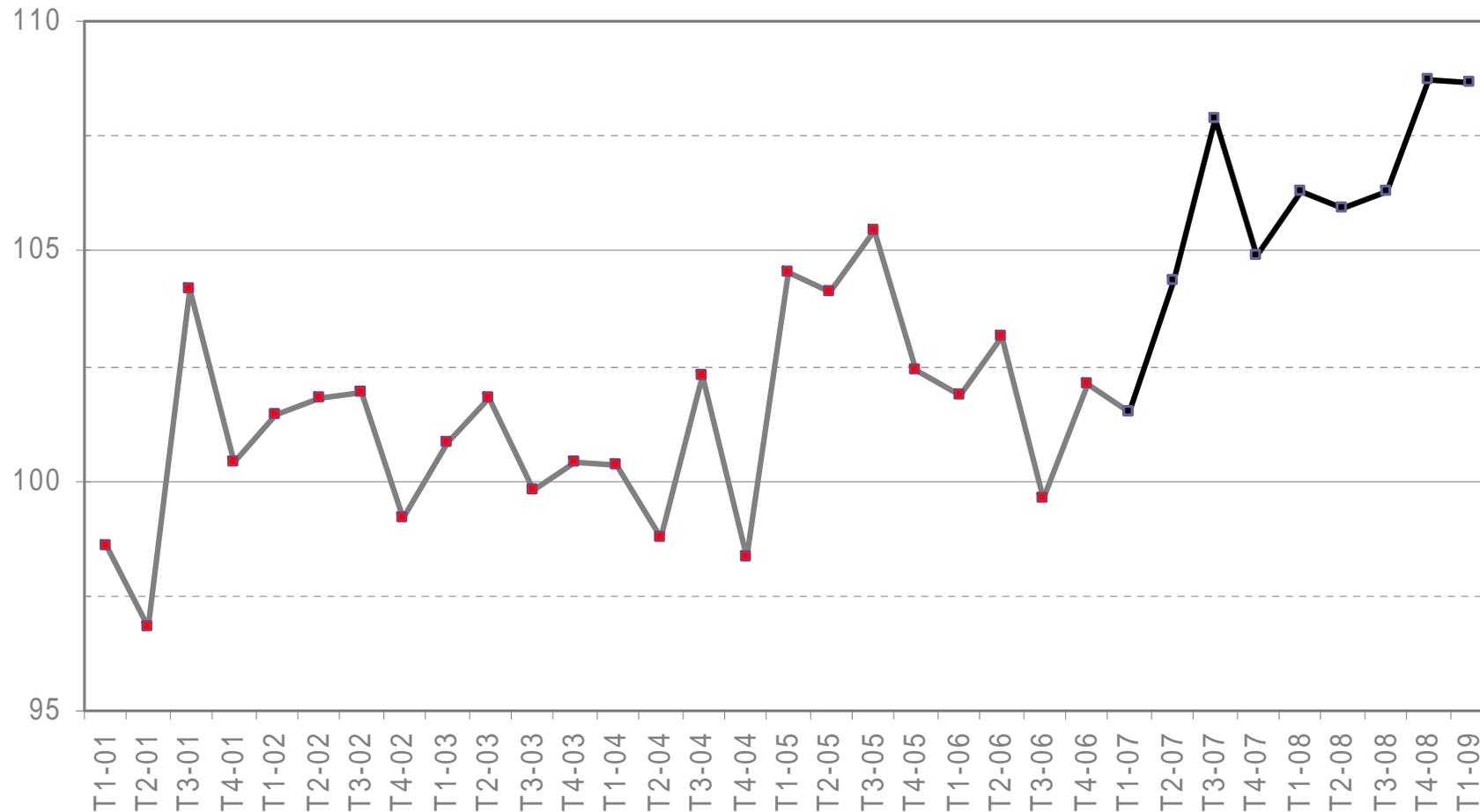
En années de revenus



Le marché du neuf

L'indicateur de solvabilité de la demande

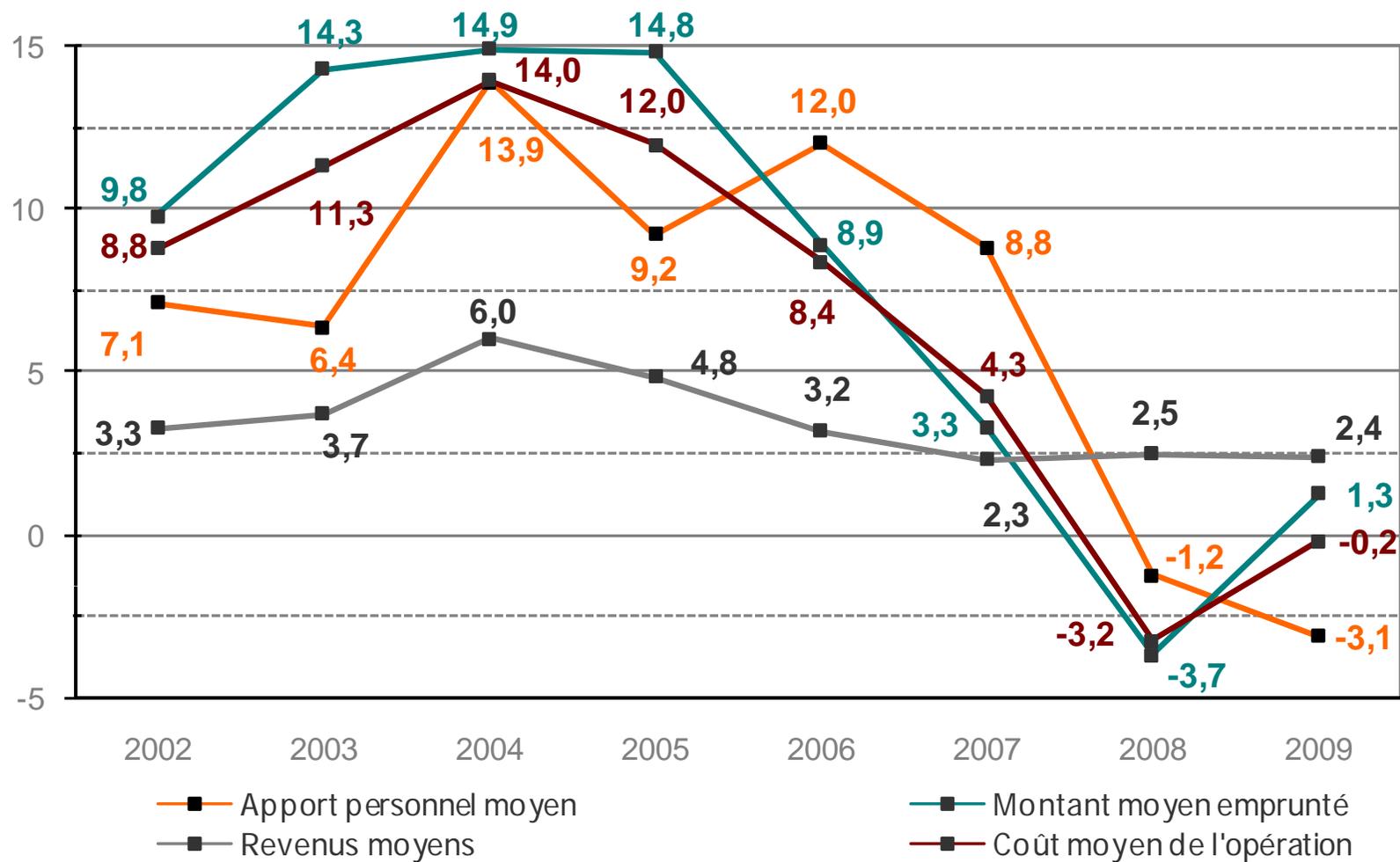
Base 100 en 2001



Le marché de l'ancien

Les taux de croissance annuels moyens

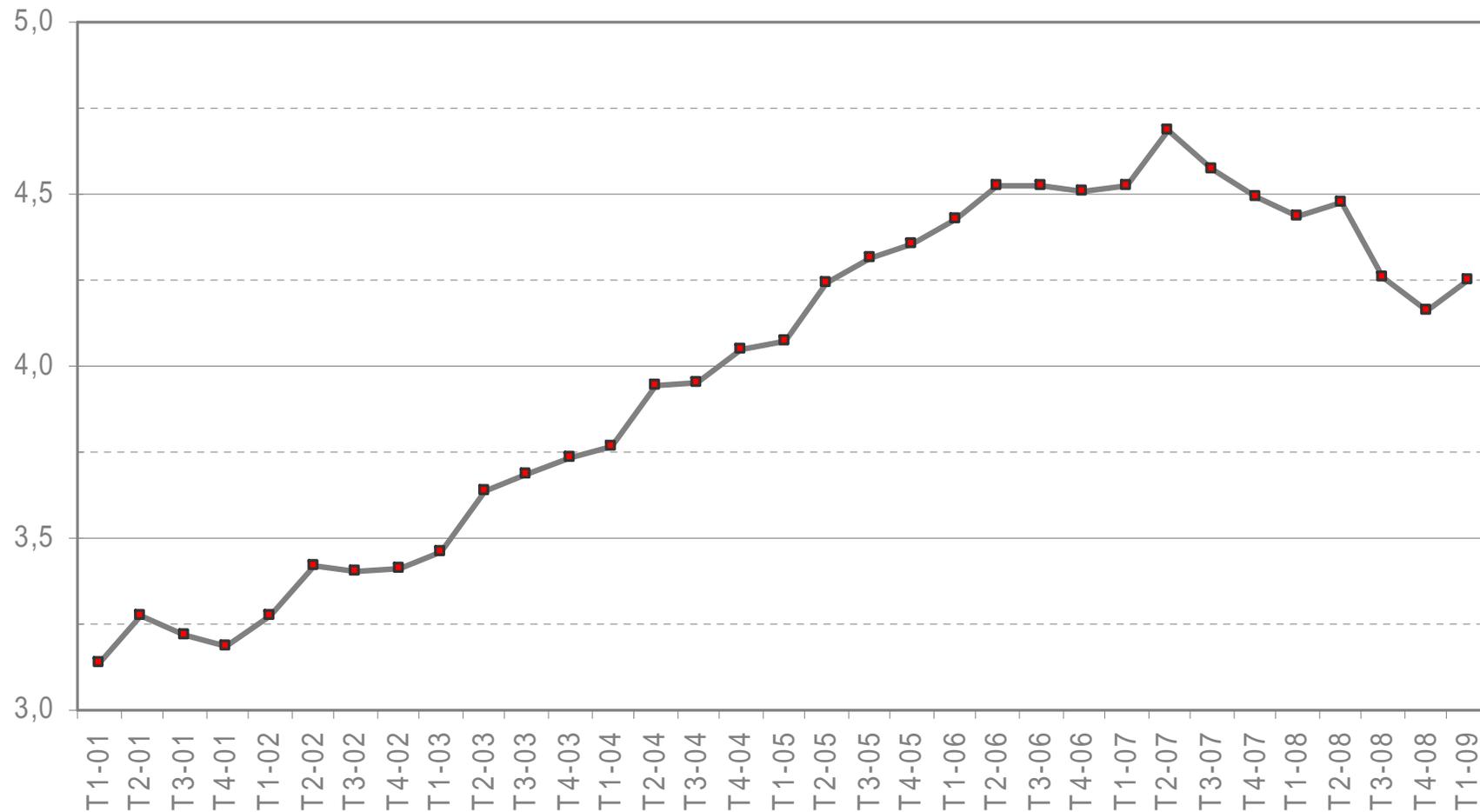
En %



Le marché de l'ancien

Le coût relatif des opérations réalisées

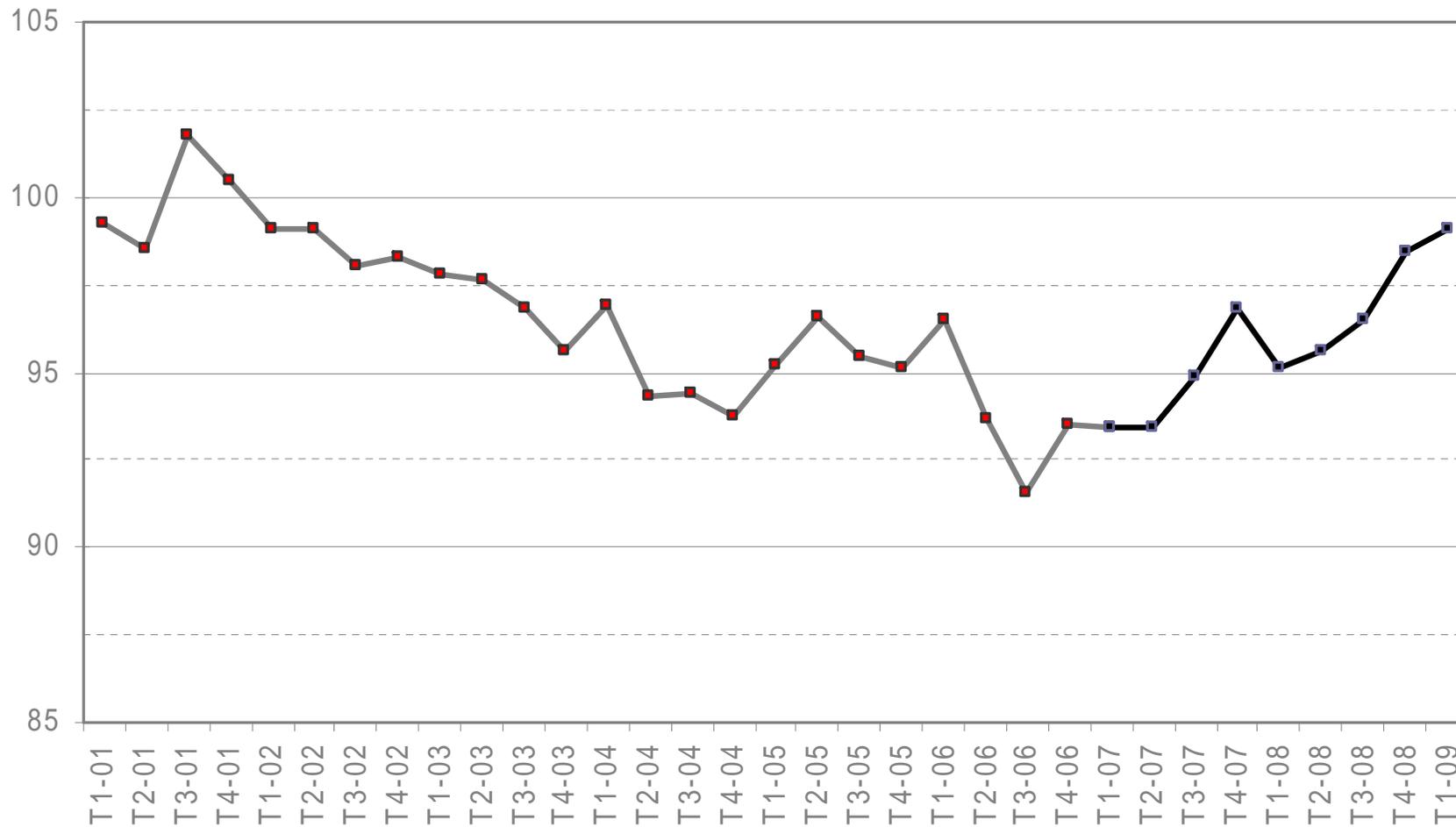
En années de revenus



Le marché de l'ancien

L'indicateur de solvabilité de la demande

Base 100 en 2001



Le marché des crédits immobiliers

Conclusions

L'amélioration de la solvabilité de la demande

Le marché de l'ancien

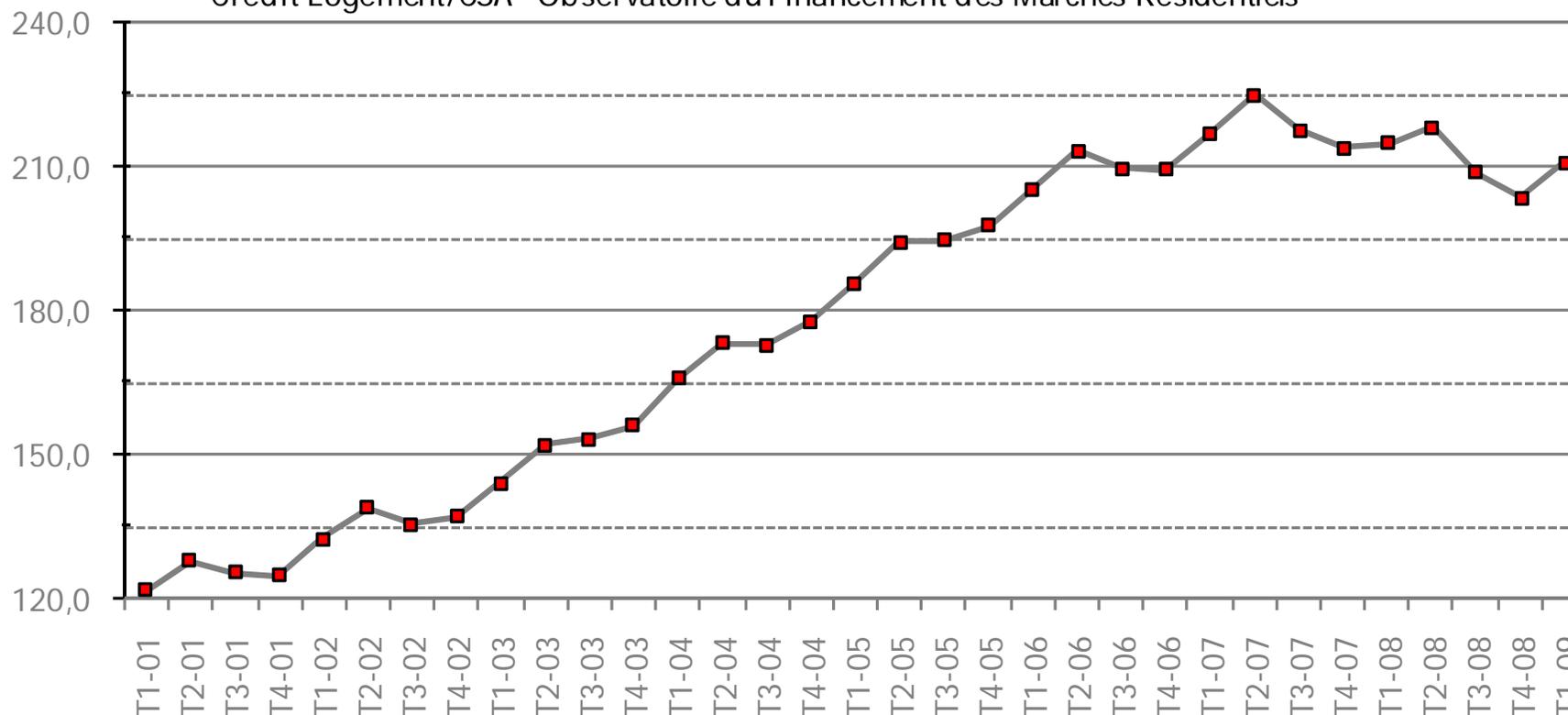
En 2008 : baisse des coûts des opérations = 3.2 % et hausse des taux = 50 points

Pour 2009 : baisse des coûts des opérations = ? et baisse des taux = 80 points (?)

Le coût des opérations (en milliers d'€)

Marché de l'ancien

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'amélioration de la solvabilité de la demande

Le marché de l'ancien : le coût des opérations

T1-09/T4-08 : + 3.7 % (habituel en début d'année) et T1-09/T1-08 : - 1.8 % (baisse moins forte ?)

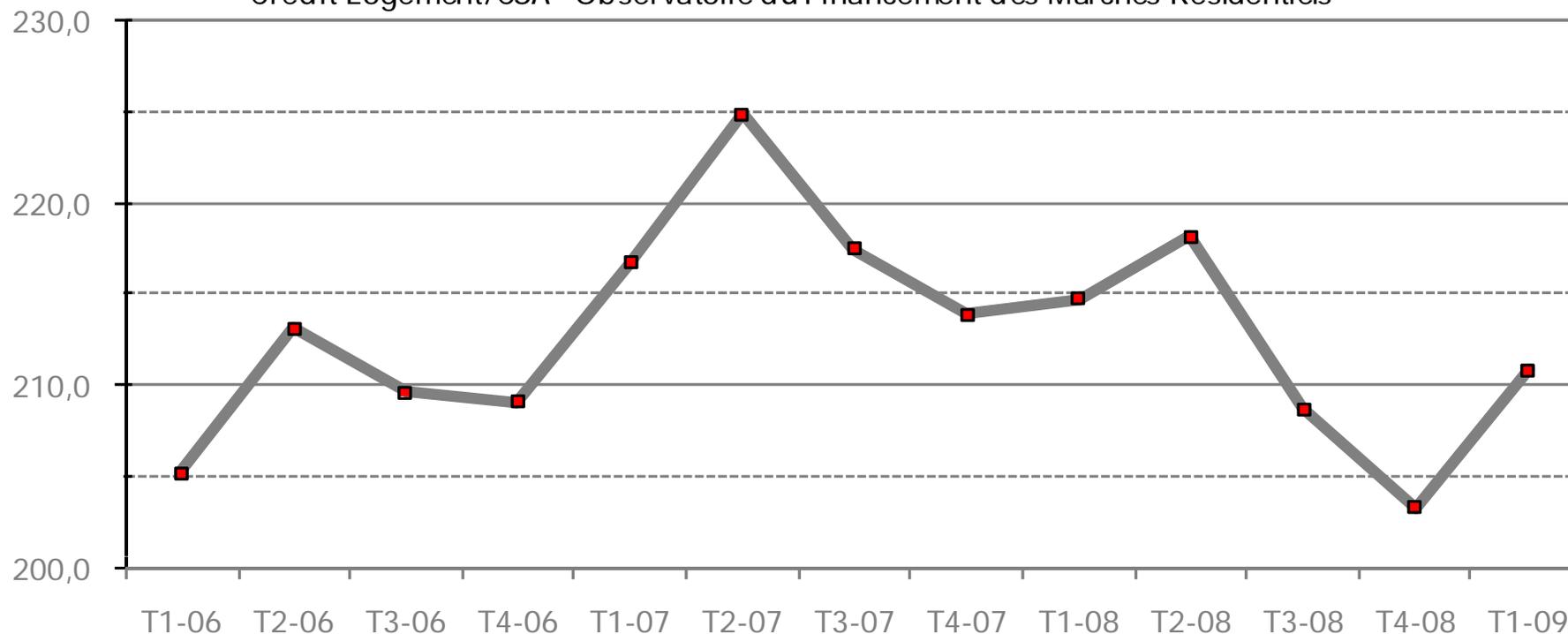
Rappel

S1-08/S1-07 : - 2.0 % puis S2-08/S2-07 : - 4.8 % (avec un point haut T4-08/T4-07 : - 5.0 %)

Le coût des opérations (en milliers d'€)

Marché de l'ancien

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'amélioration de la solvabilité de la demande

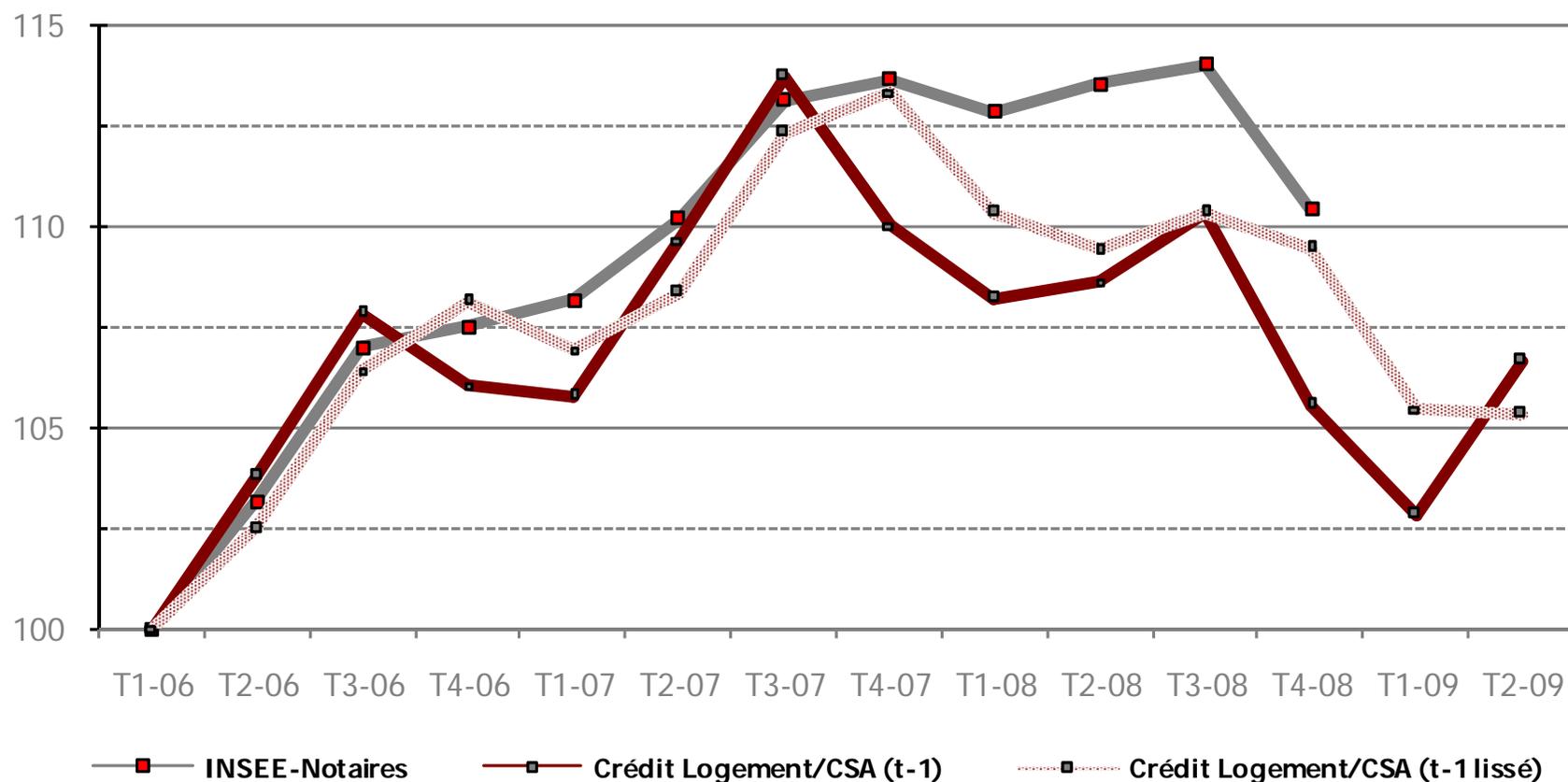
Le marché de l'ancien : le coût des opérations

Une marche a donc été descendue au 2nd semestre 2008 (été et automne) : $T4-08/T2-08 = - 6.8 \%$ contre $- 4.9 \%$ en 2007 et $- 1.9 \%$ en 2006 (de 2001 à 2005 : en général $+/- \varepsilon$)

Conséquence du blocage du marché de la revente : observé aussi par l'indice Notaires

Le prix des logements anciens

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'amélioration de la solvabilité de la demande

Le marché de l'ancien : le coût des opérations

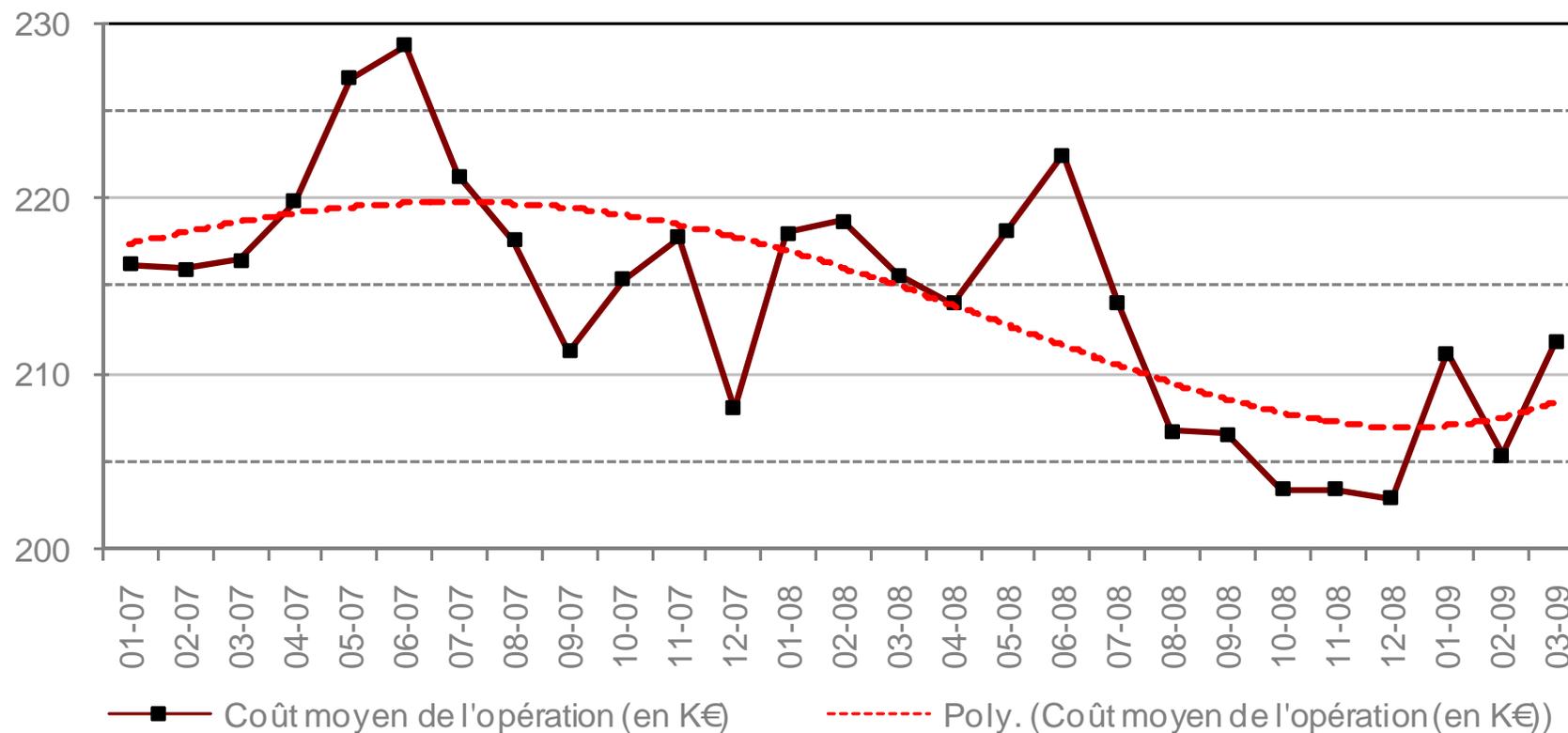
Depuis septembre 2008, la baisse des coûts cède la place à une stabilisation : voire à une remontée (saisonnnière) ... alors que l'activité (revente et primo accession) recule de plus de 40 % sur T1-09

Le coût des opérations financées par recours au crédit

Marché de l'ancien

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'amélioration de la solvabilité de la demande

Le marché de l'ancien : le coût des opérations

Une baisse du coût en 2009 : de l'ordre de celle constatée en 2008 (avec un plancher à - 5 % ?)

La solvabilité bénéficiera donc surtout de la baisse des taux (80 points ?)

En termes d'indicateur de solvabilité pour 2009 : la baisse des taux = 2 fois plus importante que celle des prix ... dont les annonces à 10 voire 20 % bloquent le marché de la revente

FIN

Merci de votre attention
