

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 2^{ème} trimestre 2011
et les tendances récentes

Tableau de bord trimestriel

**Le marché au 2^{ème} trimestre 2011
et ses tendances récentes**

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 ...

2 ^{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	61,9	201,8	152,1	24,6	3,9	215	3,85
Marché du neuf	24,7	60,3	225,7	174,1	22,9	4,6	233	3,84
<i>dont accession</i>	20,3	54,6	240,5	182,7	24,0	5,1	243	3,83
Marché de l'ancien	66,6	58,2	242,1	175,2	27,7	4,7	226	3,86
<i>dont accession</i>	61,1	55,5	250,6	179,0	28,6	4,9	229	3,86
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>								
2 ^{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	59,1	194,2	150,7	22,4	3,9	211	3,45
Marché du neuf	24,7	56,2	218,0	170,9	21,6	4,6	230	3,48
<i>dont accession</i>	20,3	50,3	231,7	179,0	22,7	5,1	239	3,49
Marché de l'ancien	66,6	57,0	231,7	173,2	25,2	4,6	221	3,44
<i>dont accession</i>	61,1	54,6	239,5	177,0	26,1	4,8	224	3,44

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.

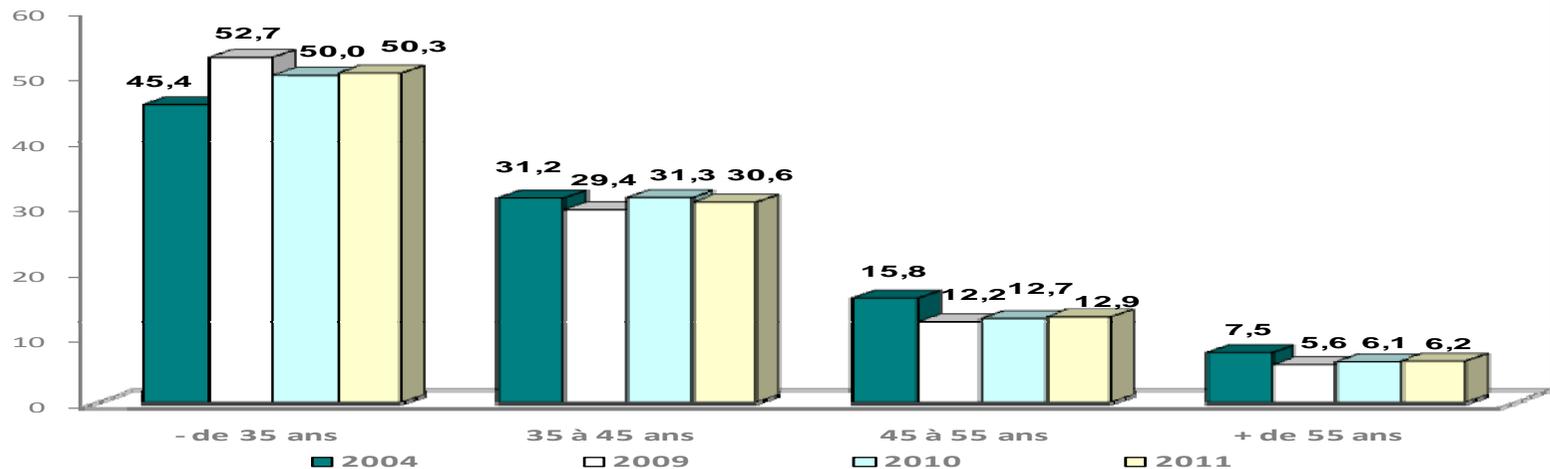
L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

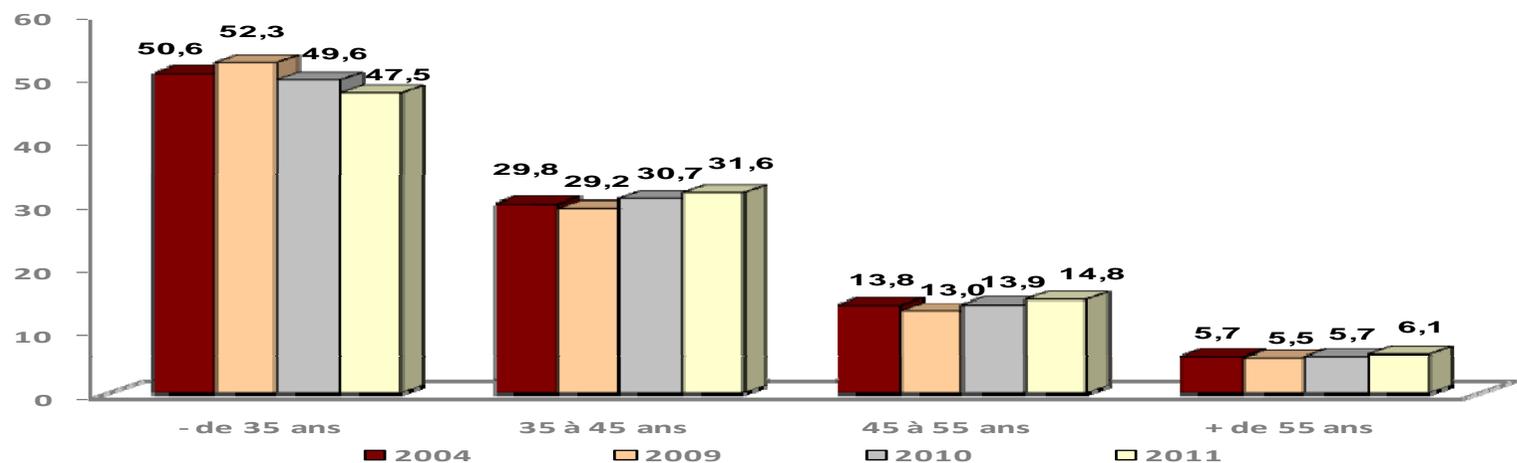
La répartition des emprunteurs - Selon l'âge de la personne de référence

Après le choc de la grande dépression, les clientèles jeunes consolident leur place dans le marché du neuf : au détriment des clientèles plus avancées dans le cycle de vie. Dans l'ancien, la reprise du marché de la revente renforce la place des 35 à 45 ans

Marché du neuf



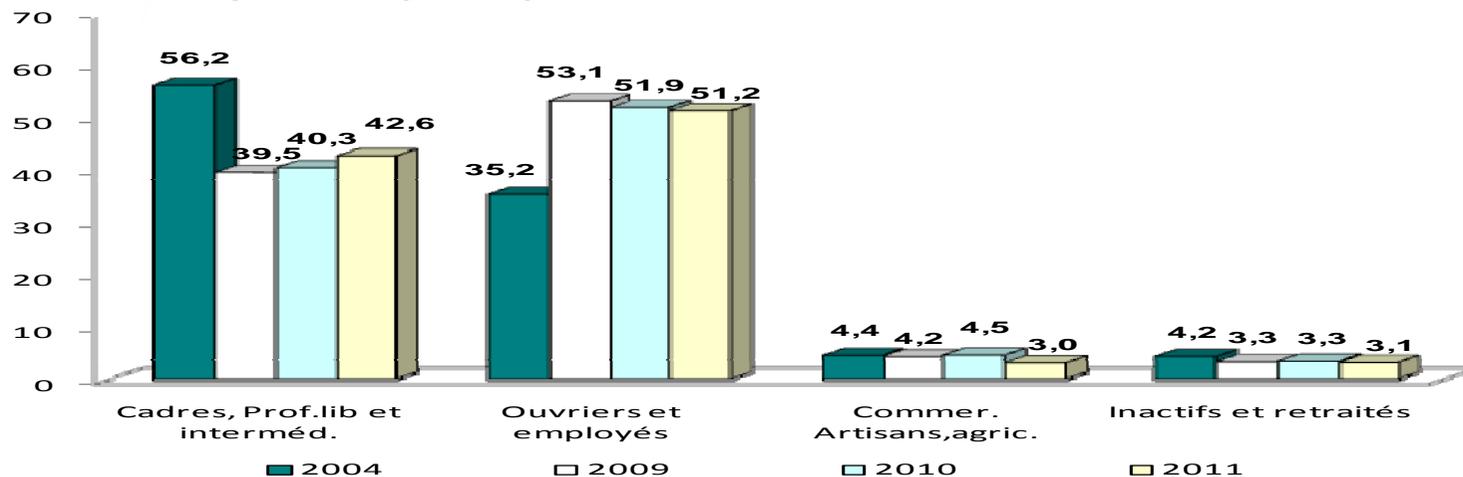
Marché de l'ancien



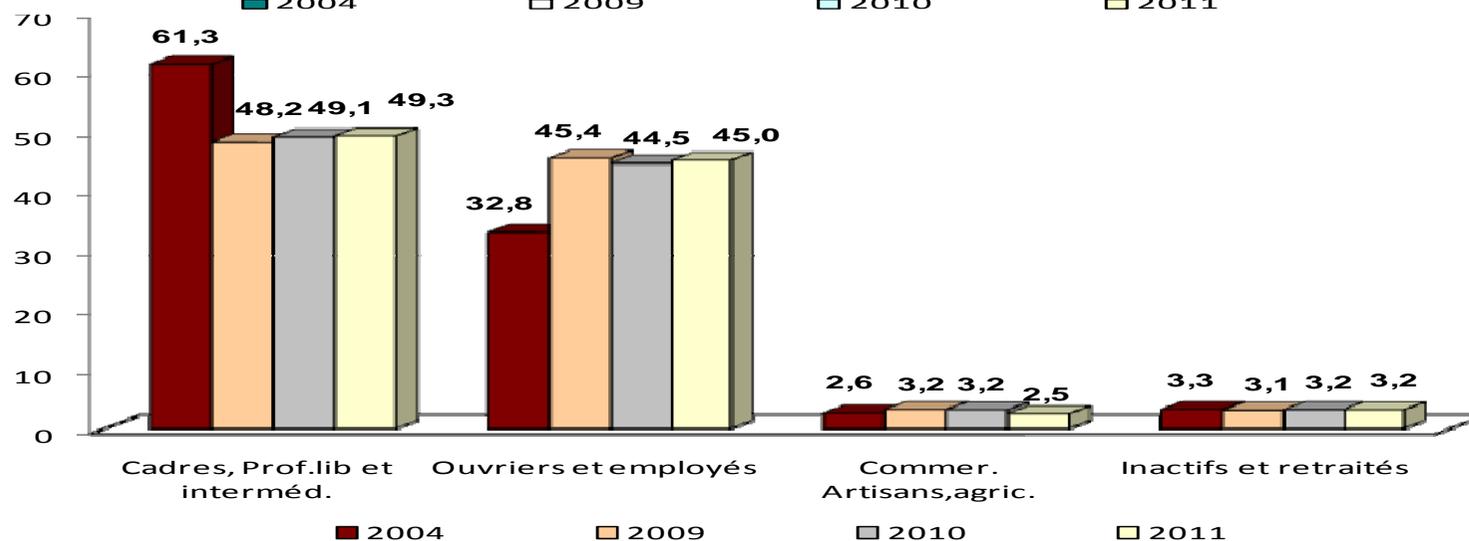
La répartition des emprunteurs - Selon la PCS de la personne de référence

Dans le neuf comme dans l'ancien, la part des « ouvriers et employés » se stabilise à haut niveau (montée en puissance du PTZ+), en dépit de la reprise rapide du marché de la revente

Marché
du neuf



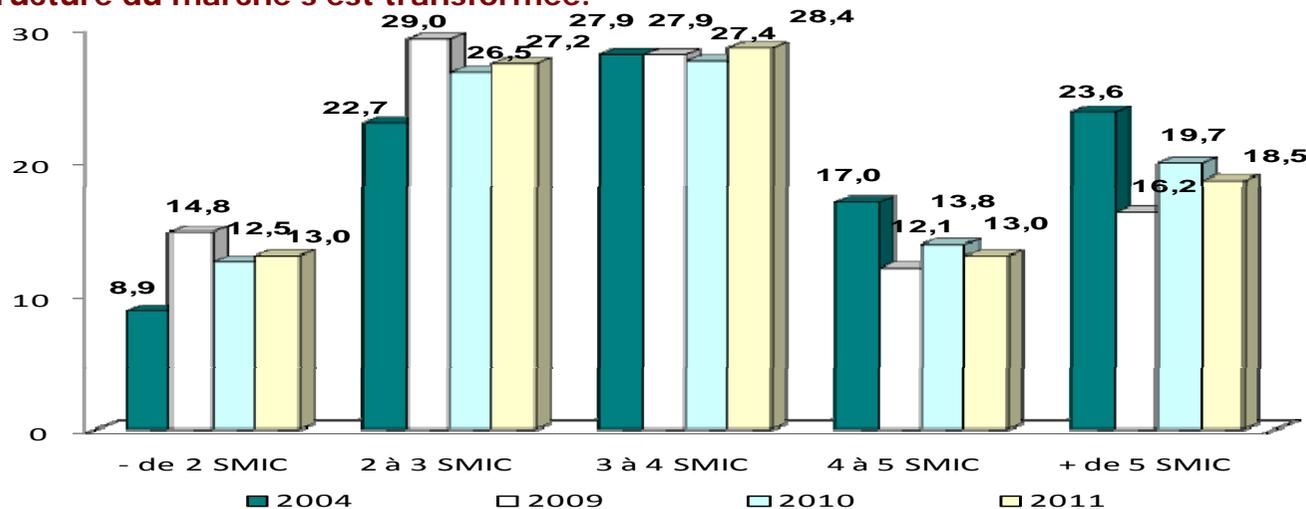
Marché
de l'ancien



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. Avec la grande dépression, la structure du marché s'est transformée.

Marché
du neuf



Marché
de l'ancien

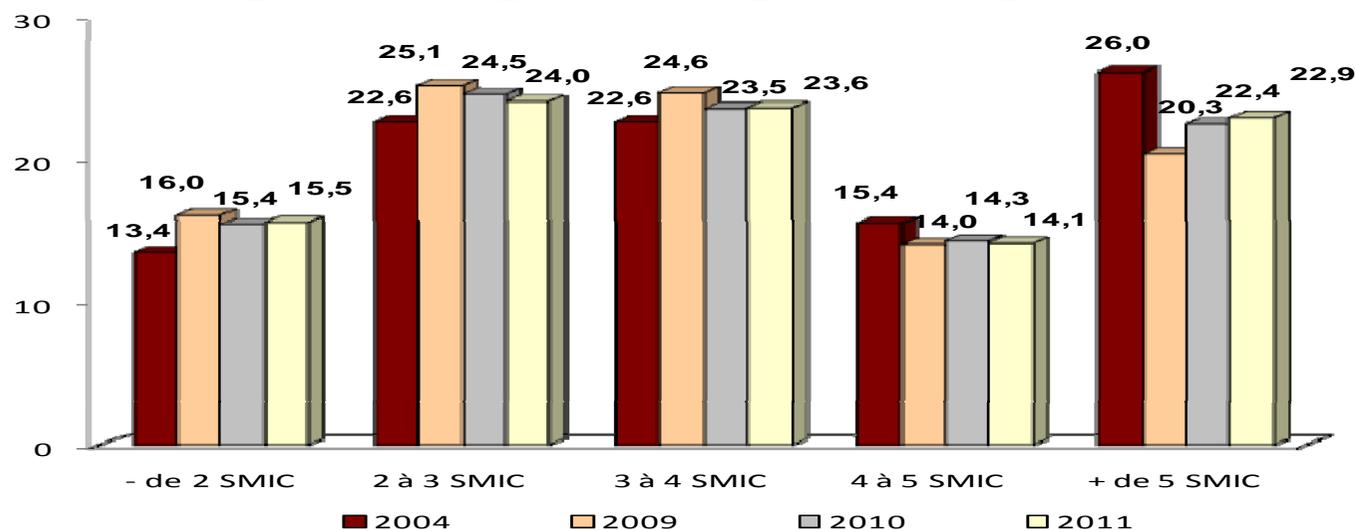


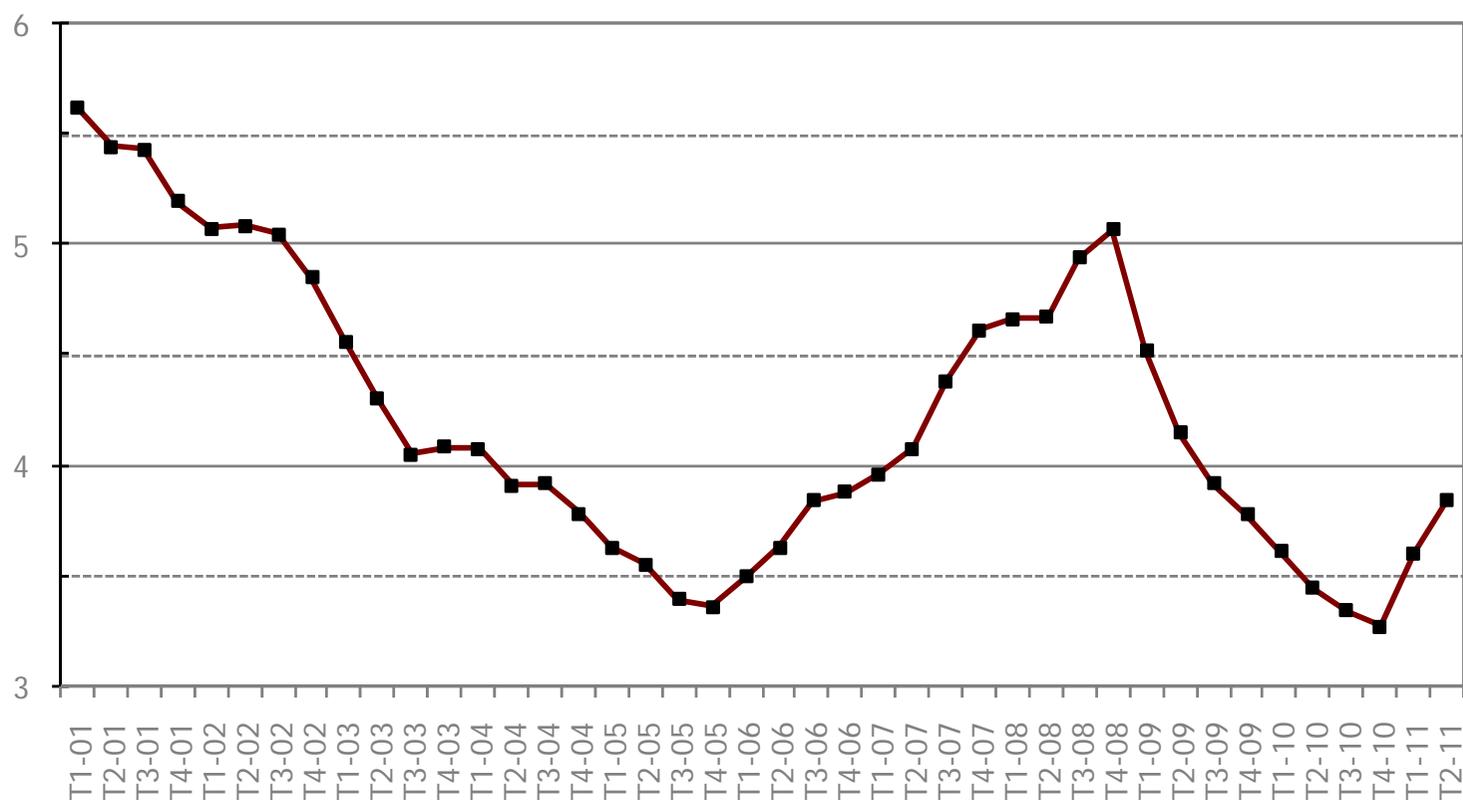
Tableau de bord trimestriel

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

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Depuis novembre 2010, les taux remontent de 10 points de base par mois. Au cours de 2^{ème} trimestre 2011, le rythme s'est ralenti : 5 points de base par mois. Les taux sont donc maintenant revenus au niveau qui était le leur en septembre 2009 (3.90 % en juin 2011 contre 3.89 % en septembre 2009) : le niveau de l'été 2006, lorsque le marché était en pleine expansion. La demande ne semble pas avoir réagi à cette remontée.



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

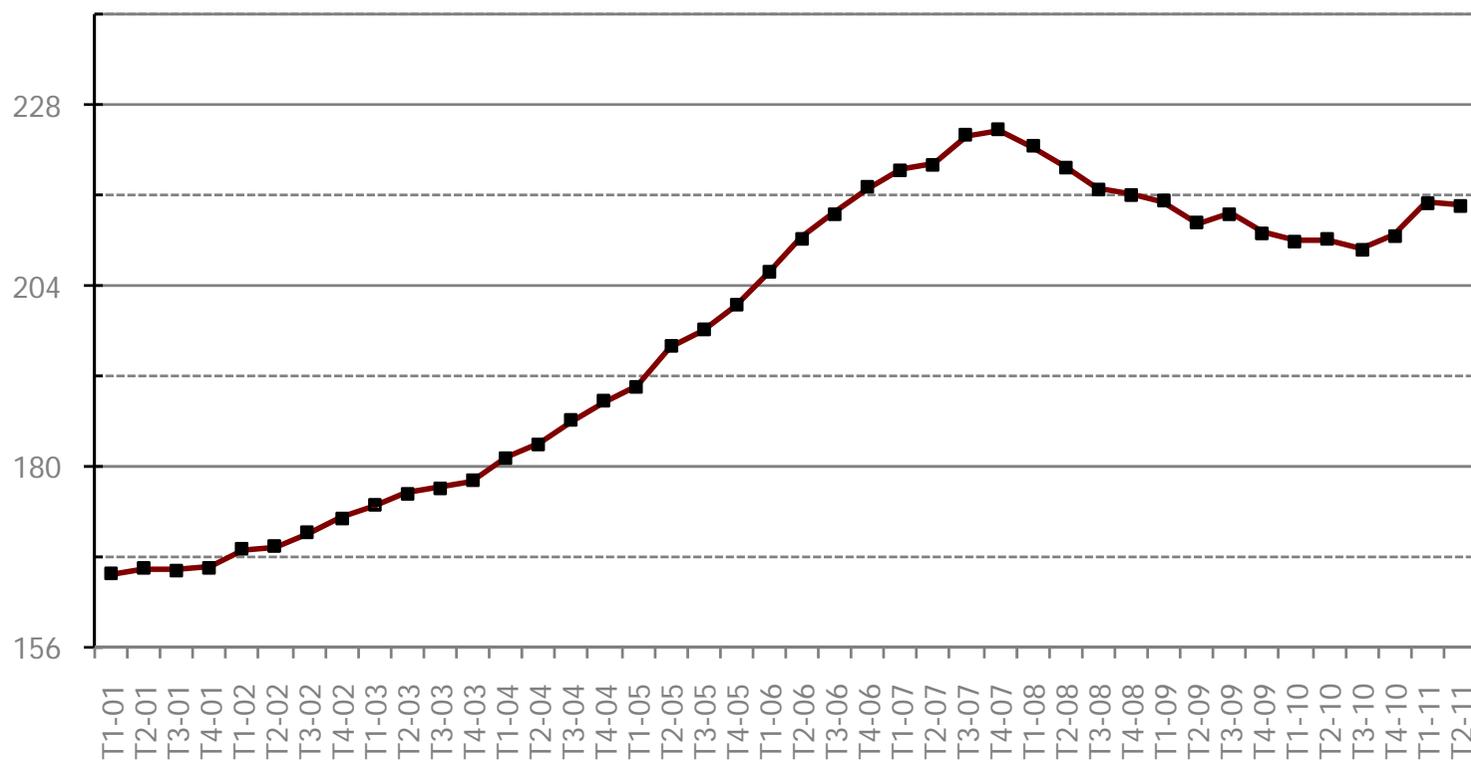
Depuis fin 2010, la structure de la production se déforme. La part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % recule : 51.4 % au 2^{ème} trimestre 2011 (45.5 % en juin 2011) contre 95.0 % en 2010. Alors que la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % remonte rapidement. Mais la part de la production réalisée à un taux supérieur à 5.0 % reste 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	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	T1-11	26,2	51,6	20,9	1,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	T2-11	11,4	40,0	42,5	6,0	0,1	0,0	0,0	100,0
	M06-11	9,5	36,0	46,3	7,9	0,2	0,0	0,0	100,0

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 a bénéficié de leur stabilisation : 215 mois (215 mois en juin 2011), la situation est comparable à celle qui prévalait durant l'été 2006. L'impact de la remontée des taux sur la solvabilité de la demande peut être compensé par l'allongement des durées. L'évolution des durées en 2008 puis en 2009 avait libéré un potentiel de relèvement des durées qui n'est pas épuisé.



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 au cours du 2^{ème} trimestre 2011. Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production accordée avec une durée à l'origine comprise entre 20 et 25 ans reste pratiquement à niveau. Et les prêts de plus de 25 ans représentaient 25.6 % de la production en juin 2011 contre 24.5 % en 2010.

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	4,7	15,4	26,4	29,0	23,5	1,0	100,0
	T1-11	4,2	14,1	24,4	30,7	25,4	1,2	100,0
	T2-11	4,9	15,3	24,7	29,7	24,3	1,1	100,0
	M06-11	4,9	15,7	24,4	29,3	24,4	1,2	100,0

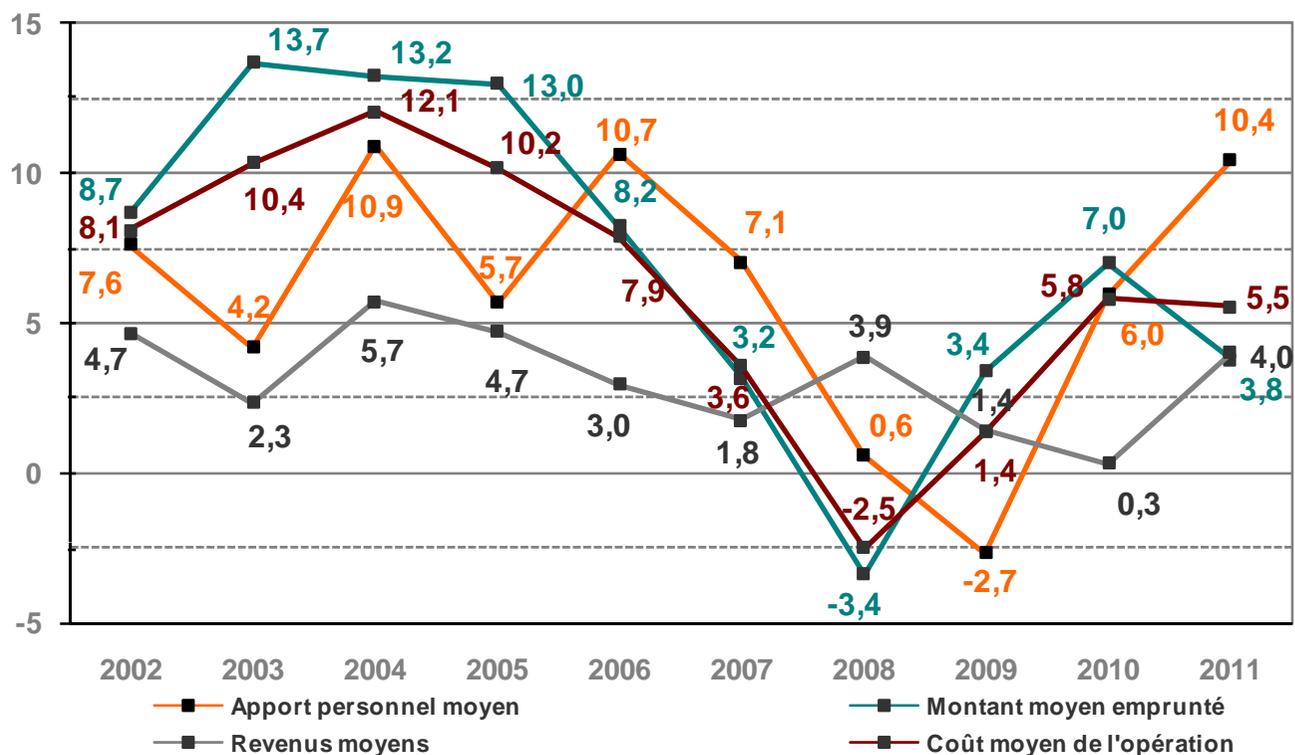
Tableau de bord trimestriel

Les conditions d'expression de la demande

Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

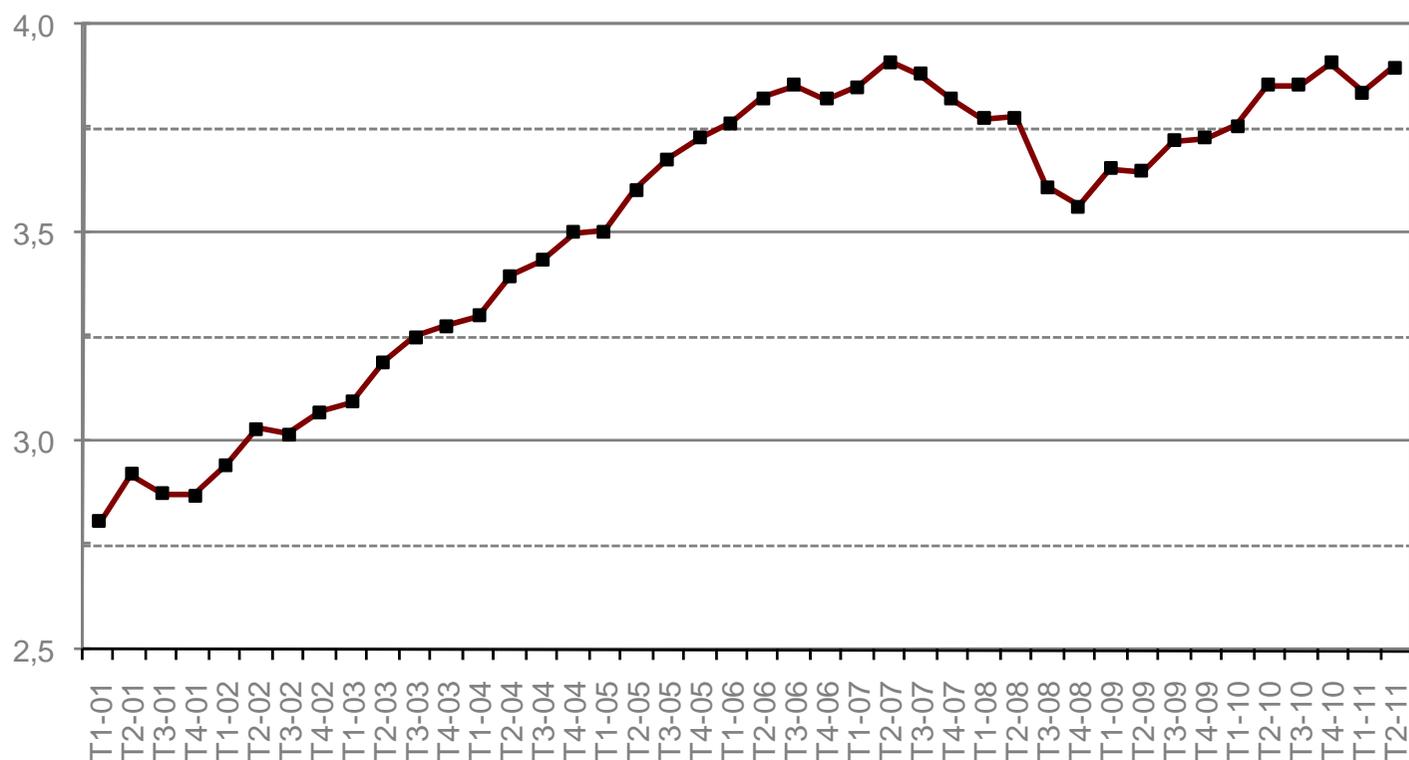
Après deux années de recul (impact de la crise), les revenus des emprunteurs remonte assez rapidement. Dans le même temps, l'apport personnel enregistre une nouvelle progression : le marché de la revente s'est ressaisi (même si le choc avait été rude). Ces évolutions « bouleversent » les équilibres des plans de financement des opérations. Aussi, en dépit d'une nouvelle progression 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

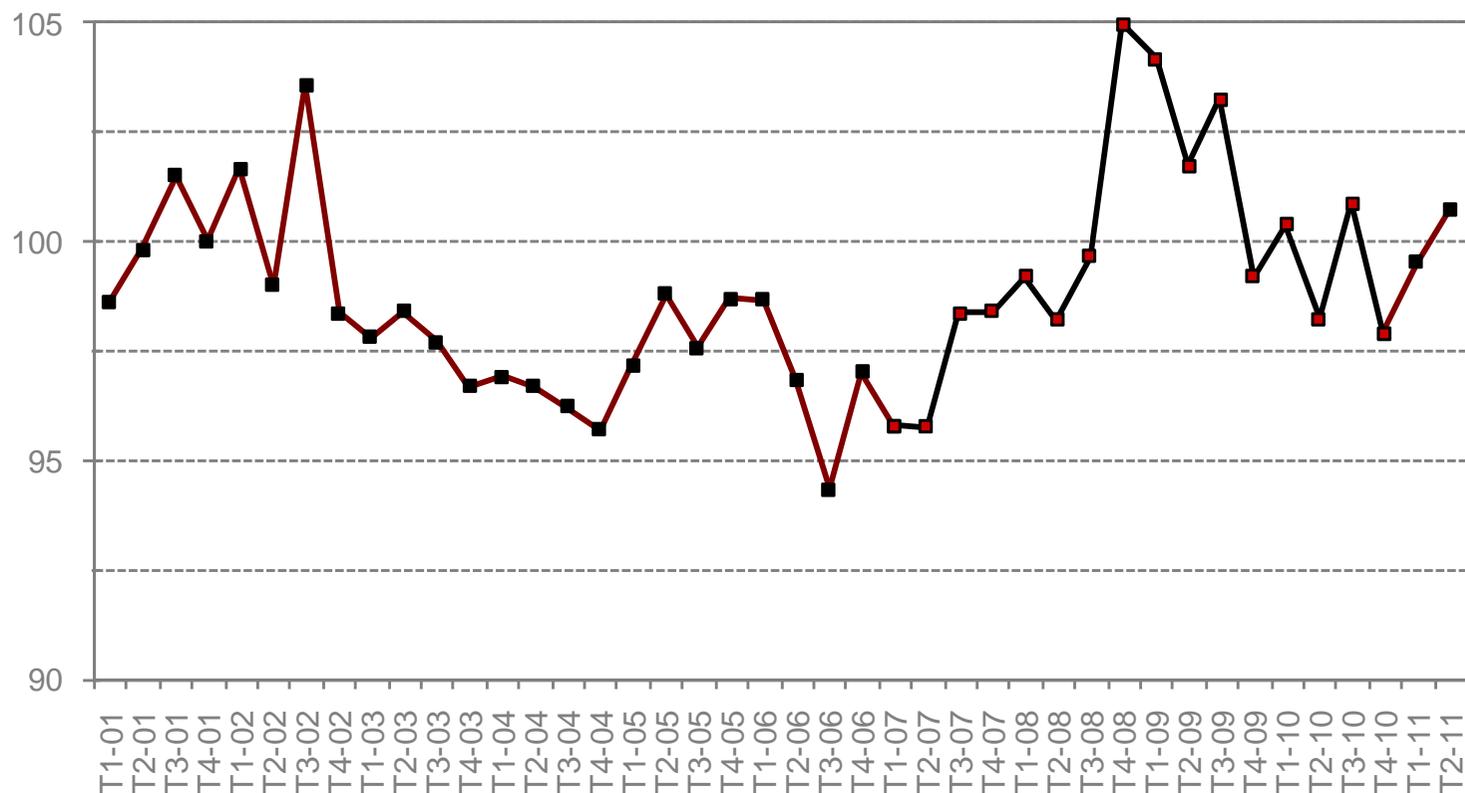
Depuis l'été 2010, le coût relatif évolue en dents de scie : 3.90 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2011 (3.93 années de revenus en juin), après une descente à 3.84 années de revenus au 1^{er} trimestre. Cela résulte d'un double mouvement : la remontée rapide du coût des opérations réalisées alors que le rythme de progression des revenus des ménages se redresse. La transformation des clientèles associée au redémarrage du marché de la revente produit pleinement 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+ accompagne la remontée rapide de l'apport personnel et l'indicateur de solvabilité se redresse



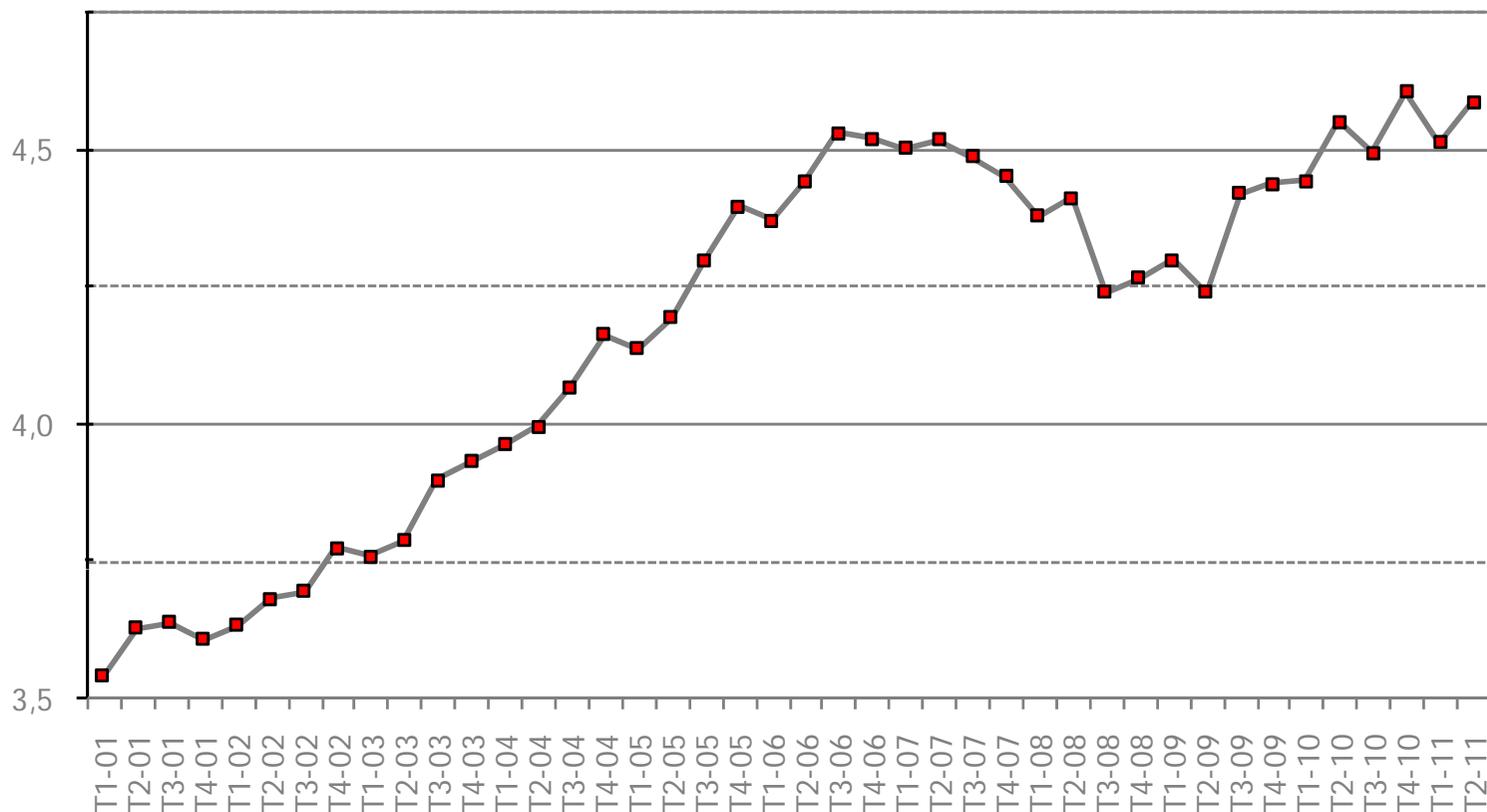
Le tableau de bord trimestriel des marchés

Les spécificités des marchés

LE MARCHÉ DU NEUF

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

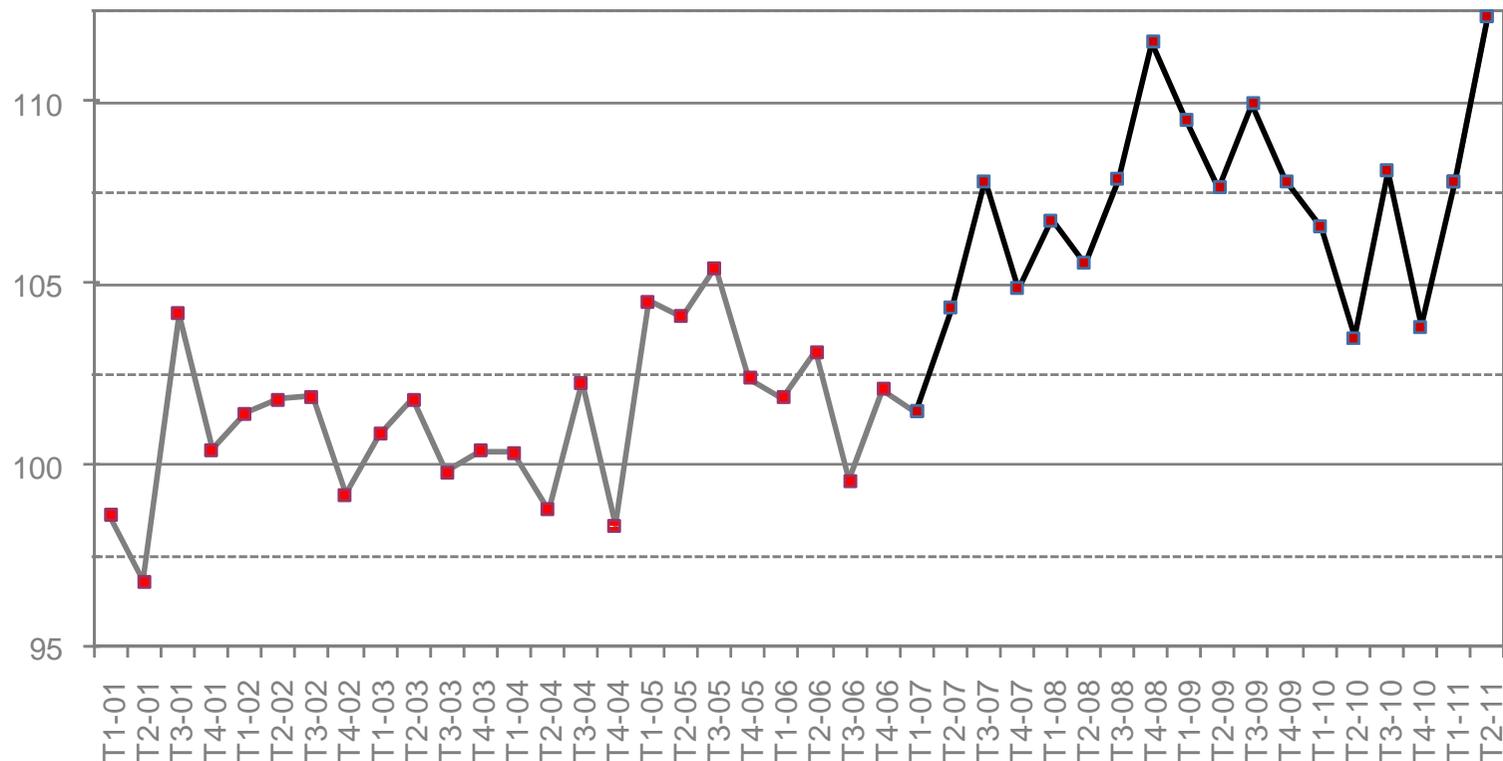
Depuis le début de l'année 2011, le coût relatif des opérations réalisées évolue en dents de scie, sans tendance particulière : 4.59 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2011. Alors que les coûts des opérations augmentent de 4.5 % (+ 5.4 % en 2010), les revenus des ménages progressent sont en effet de 5.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2011 (après - 1.1 % en 2010).



LE MARCHÉ DU NEUF

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

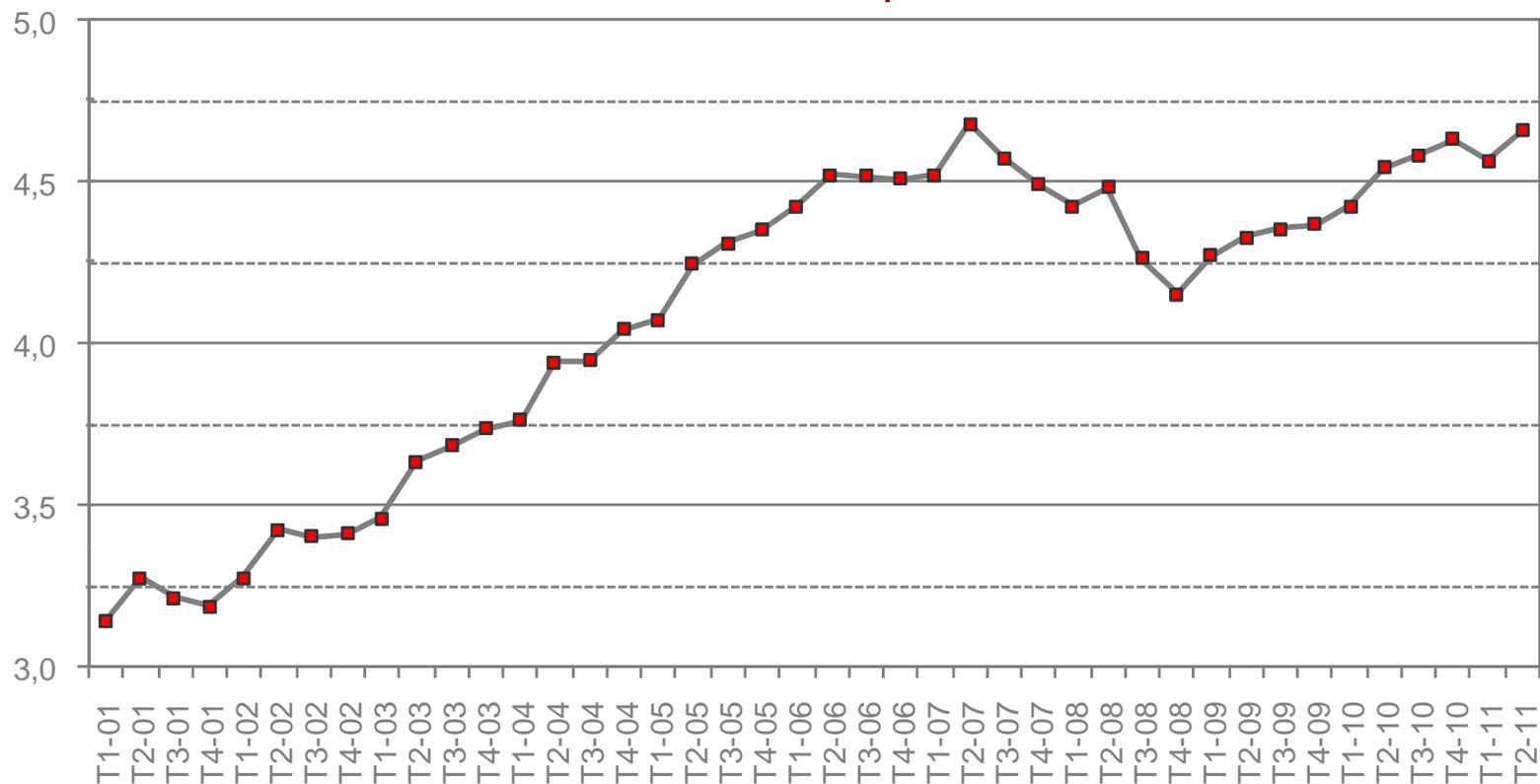
Depuis le début de l'été 2010, le marché du neuf bénéficie du redémarrage du marché de la revente : le niveau de l'apport personnel remonte rapidement (+ 7.5 % sur un an, depuis le début de l'année 2011 après + 4.2 % en 2010 et - 4.3 % en 2009). Aussi, depuis le début de l'année 2011, l'indicateur de solvabilité enregistre une réelle amélioration. Et avec la montée en puissance du PTZ+, la solvabilité de la demande s'établit à haut niveau : la remontée des taux des crédits n'a guère de raison de provoquer un « décrochage » de ce marché.



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

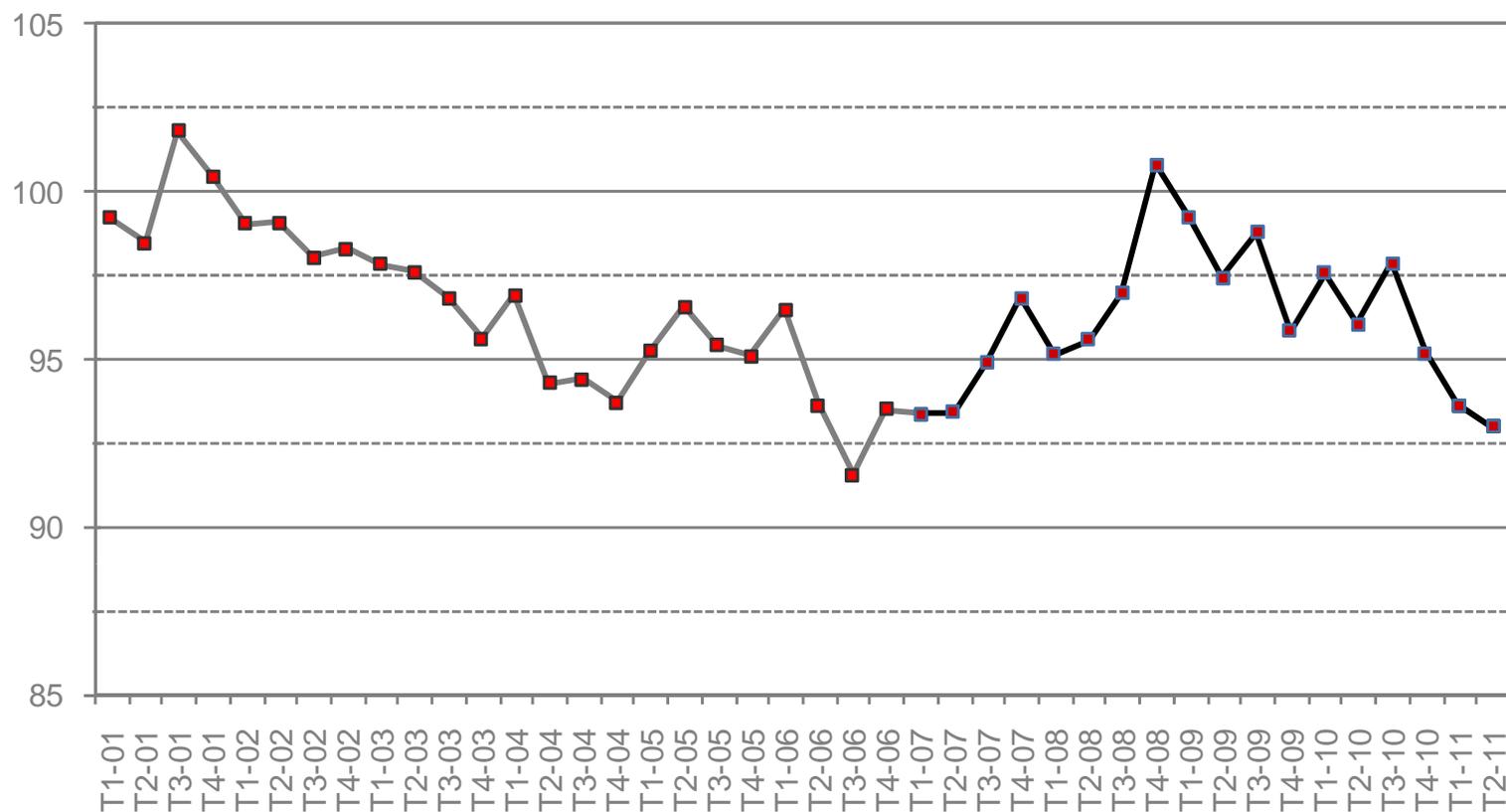
Après la pause des premiers mois de l'année, la hausse du coût des opérations a repris : et depuis le début de l'année 2011, les coûts des opérations se sont accrus de + 6.1 % sur un an. Le coût relatif reste de ce fait élevé : 4.66 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2011. Même si les revenus des ménages s'élèvent un peu plus rapidement qu'en 2010 (+ 2.0 % sur un an, depuis le début de l'année 2011 après + 1.7 % en 2010), leur croissance est encore insuffisante face à celle du coût des opérations réalisées.



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

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

Le niveau de l'apport personnel progresse maintenant à un rythme soutenu (+ 10.5 % sur un an, depuis le début de l'année 2011 après + 8.5 % en 2010). La hausse des coûts des opérations devrait donc être en partie absorbée dans les plans de financement. Mais cette hausse est rapide : l'indicateur de solvabilité de la demande continue donc à se dégrader : d'autant que les conditions de crédit ne s'améliorent plus.



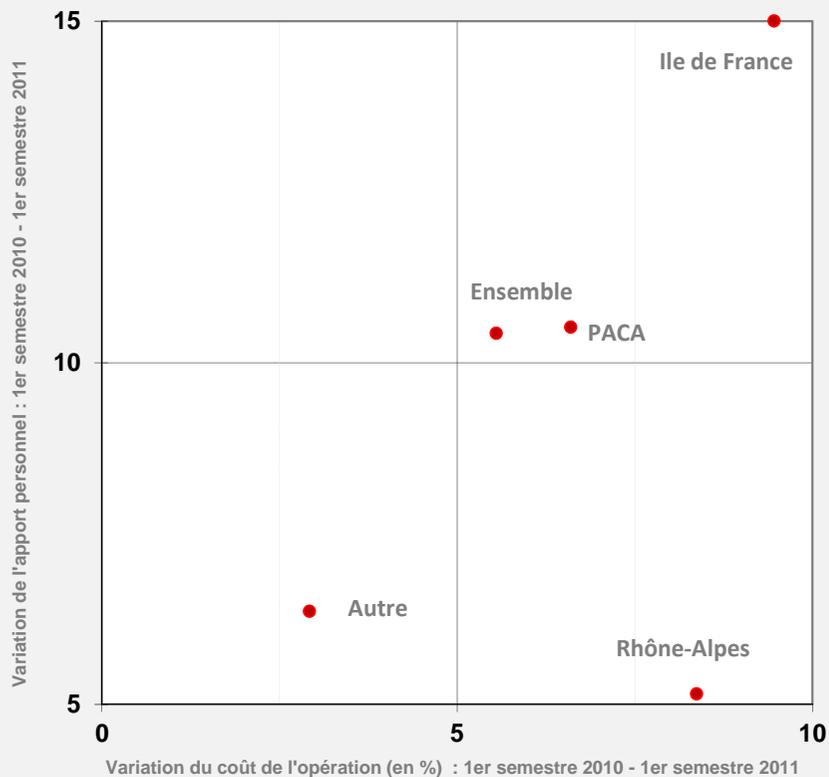
En guise de conclusion

Les perspectives des marchés

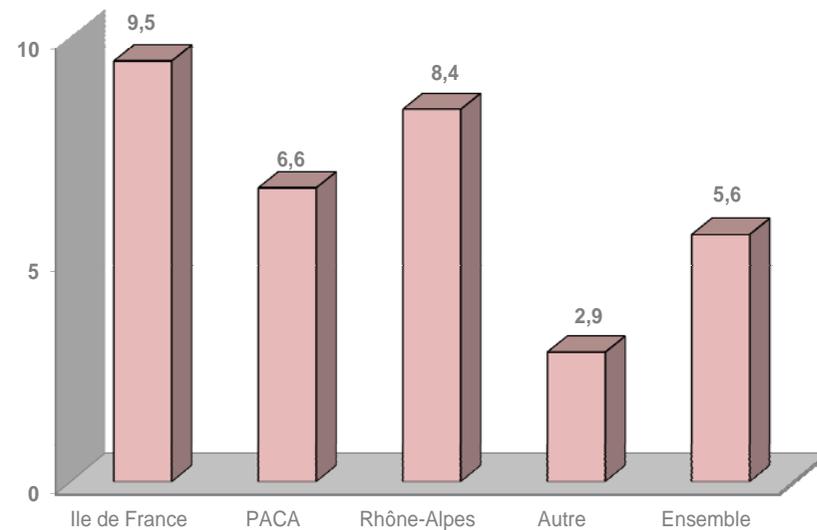
Les données caractéristiques du marché - Selon la région

Le redémarrage du marché de la revente n'a pas été identique d'une région à l'autre. C'est en Ile de France que la remontée de l'apport personnel est la plus rapide. Et les coûts de opérations y ont cru plus rapidement qu'ailleurs.

Coût de l'opération et apport personnel en 2011



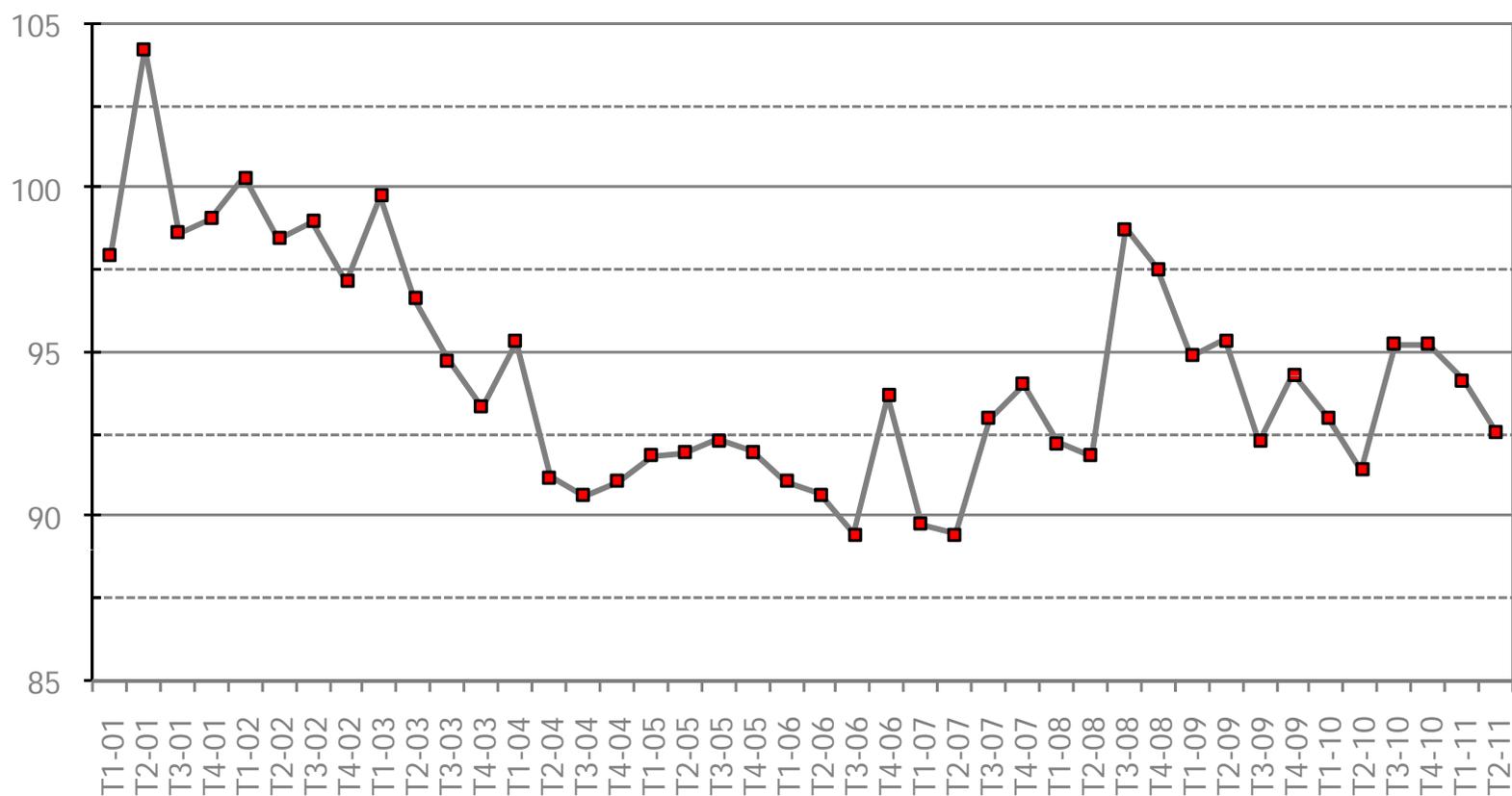
La variation du coût de l'opération (en %) entre le 1er semestre 2010 et le 1er semestre 2011



Les données caractéristiques du marché - Selon la région (base 100 en 2001)

ÎLE DE FRANCE

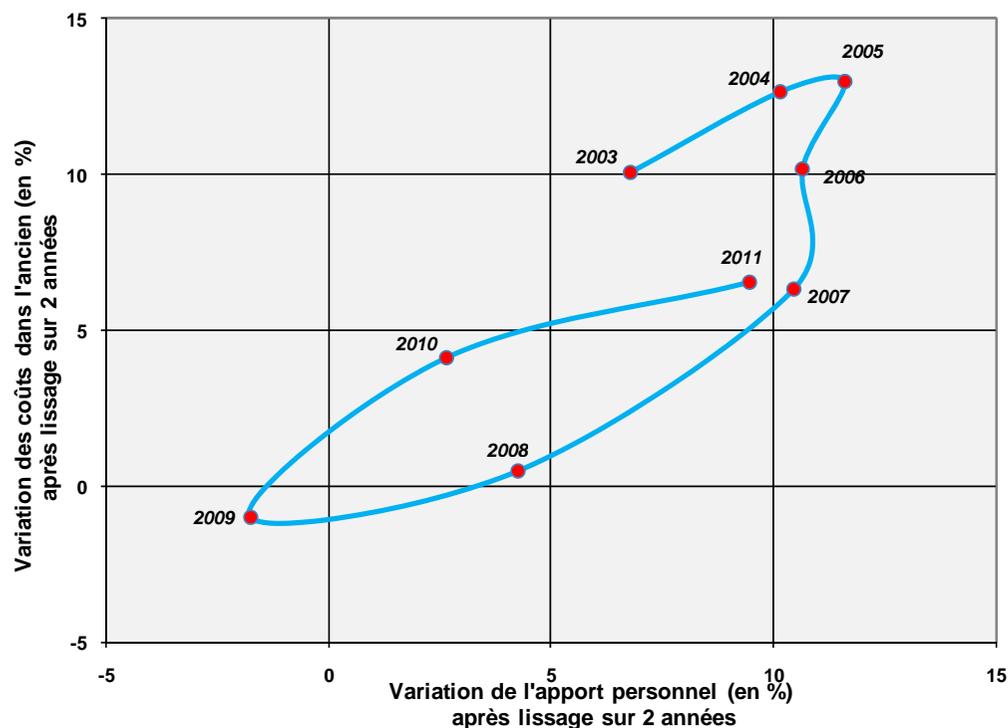
Et pourtant, l'indicateur de solvabilité de la demande ne s'est pas nettement détérioré. Il fluctue depuis deux années : la reprise d'activité des marchés immobiliers franciliens en 2011 en atteste. Compte tenu du poids du marché de l'ancien en Ile de France, l'indicateur de solvabilité a même plutôt mieux résisté qu'ailleurs à la dégradation des conditions de crédit et à la hausse des prix.



L'évolution 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 en 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. Alors que les conditions de crédit sont « restées inchangées » au 1^{er} semestre 2011 (hausse des taux mais allongement des durées), le modèle ne s'est pas altéré.

Marché de la revente et prix des logements anciens
(source : Crédit Logement/CSA)

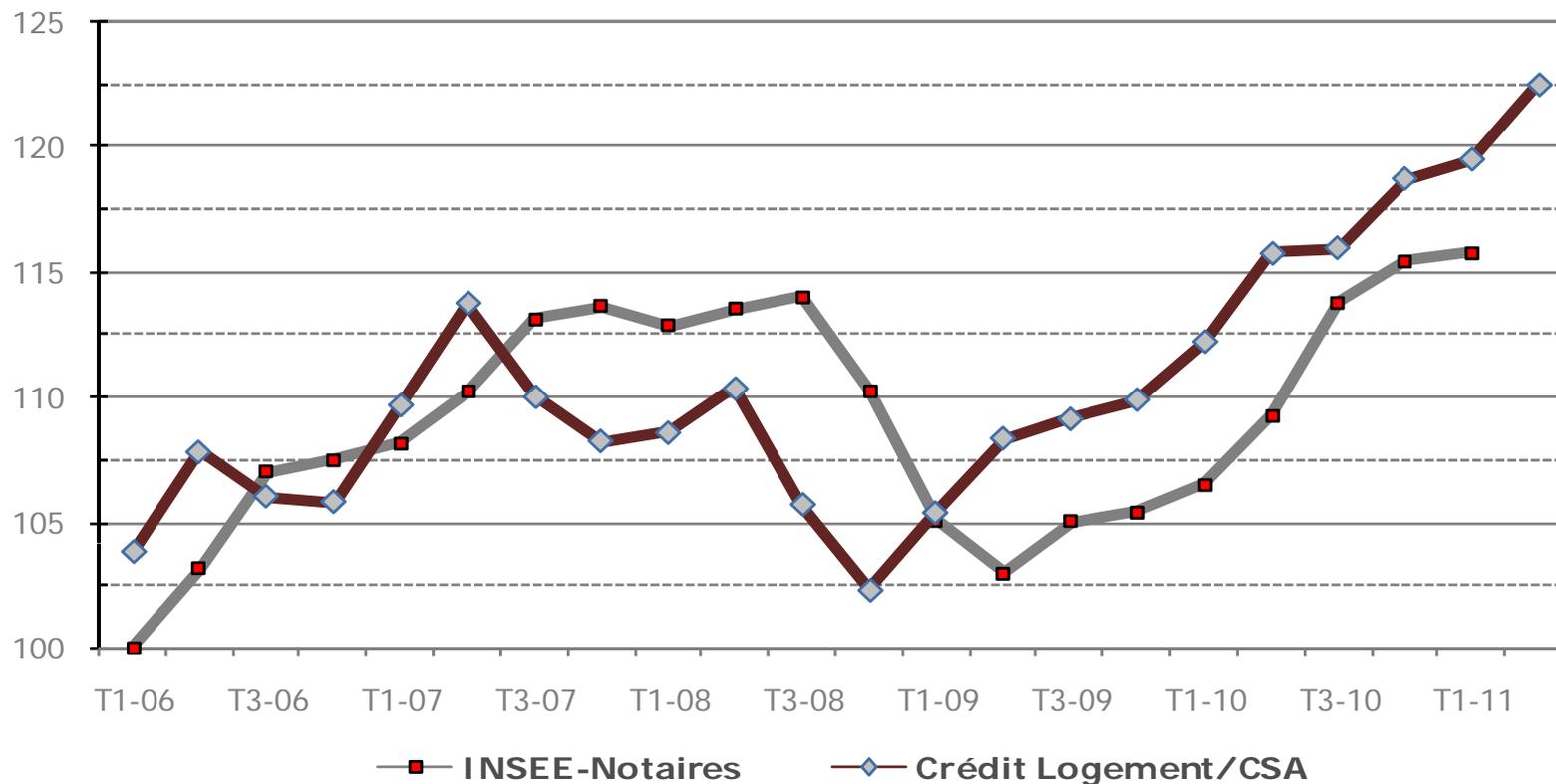


L'évolution du marché - LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Au cours du 2^{ème} trimestre 2011, la hausse des prix s'est donc poursuivie dans l'ancien : + 5.8 % en glissement annuel. La hausse est maintenant de 6.1 % en annuel glissant contre + 6.9 % en 2010. La hausse des prix devrait donc être de l'ordre de 6 à 7 % en 2011.

Le prix des logements anciens

Crédit Logement / CSA – Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

Mais la hausse des prix ne bloque pas le marché.

Au 1^{er} trimestre, en glissement annuel, l'activité a progressé : + 7.0 % d'après la Banque de France (nombre de crédits mis en force) et + 12.0 % d'après le SNPI. En niveau annuel glissant, l'activité a augmenté de 23.1 % d'après le CGEDD et de 30.9 % d'après la Banque de France.

Certes, après une année 2010 de redémarrage exceptionnel, le rythme de la reprise ralentit. Ainsi, d'après l'Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI), le niveau des prêts à l'ancien octroyés a progressé de 14.5% en glissement annuel au 2^{ème} trimestre 2011, après + 26.3 % au 1^{er} trimestre. En glissement annuel la production de crédits à l'ancien a donc augmenté de 19.8 % au 1^{er} semestre 2011 (+ 58.9 % en 2010 à la même époque, après - 45.7 % entre le 1^{er} semestre 2007 et le 1^{er} semestre 2009).

En volume, après correction de l'effet prix des logements, les crédits à l'ancien ont donc augmenté de l'ordre de 11.5 % au 1^{er} semestre 2011, en niveau annuel glissant. Compte tenu du ralentissement de la reprise qui devrait se confirmer dans les prochains mois, le nombre de logements anciens achetés par les ménages en 2011 devrait donc s'accroître de l'ordre de 7 à 8 %.

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, le début de l'année 2011 avait tout pour être plus calme. Trois raisons à cela :

- les mois d'hiver sont alors des mois creux pour l'activité. Puis la production se redresse avec l'arrivée du printemps.
- une partie de la demande a réalisé ses projets immobiliers par anticipation, fin 2010. De l'ordre de 8 à 10 milliards d'euros de crédits ont été concernés (pour une production totale de 51.2 Milliards d'euros au 4^{ème} trimestre 2010) : soit autant de « perdu » sur le 1^{er} trimestre 2011 !
- les taux des crédits remontent de 10 points de base chaque mois.

Et pourtant, la production de crédits immobiliers a progressé de 26.9 % au 1^{er} trimestre 2011, en glissement annuel. Le 2^{ème} trimestre se place quant à lui sur une progression de l'ordre de 10 % !

En glissement annuel la production de crédits a donc augmenté de l'ordre de 17.5 % au 1^{er} semestre 2011 (+ 53.9 % en 2010 à la même époque, après - 42.5 % entre le 1^{er} semestre 2007 et le 1^{er} semestre 2009).

Le ralentissement se poursuit donc et l'année 2011 devrait connaître une stabilisation de la production de crédits.

FIN

Merci de votre attention
