

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 3^{ème} trimestre 2010
et les tendances récentes

Institut CSA

Tableau de bord trimestriel

Le marché au 3^{ème} trimestre 2010
et ses tendances récentes

Les données caractéristiques du marché

3 ^{ème} 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	59,9	194,1	150,3	22,6	3,9	210	3,35
Marché du neuf	24,7	57,7	217,3	168,7	22,4	4,5	226	3,35
<i>dont accession</i>	20,3	51,8	231,5	176,0	24,0	5,0	234	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
Marché des travaux	8,7	67,1	73,9	67,4	8,9	1,3	160	3,39

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.

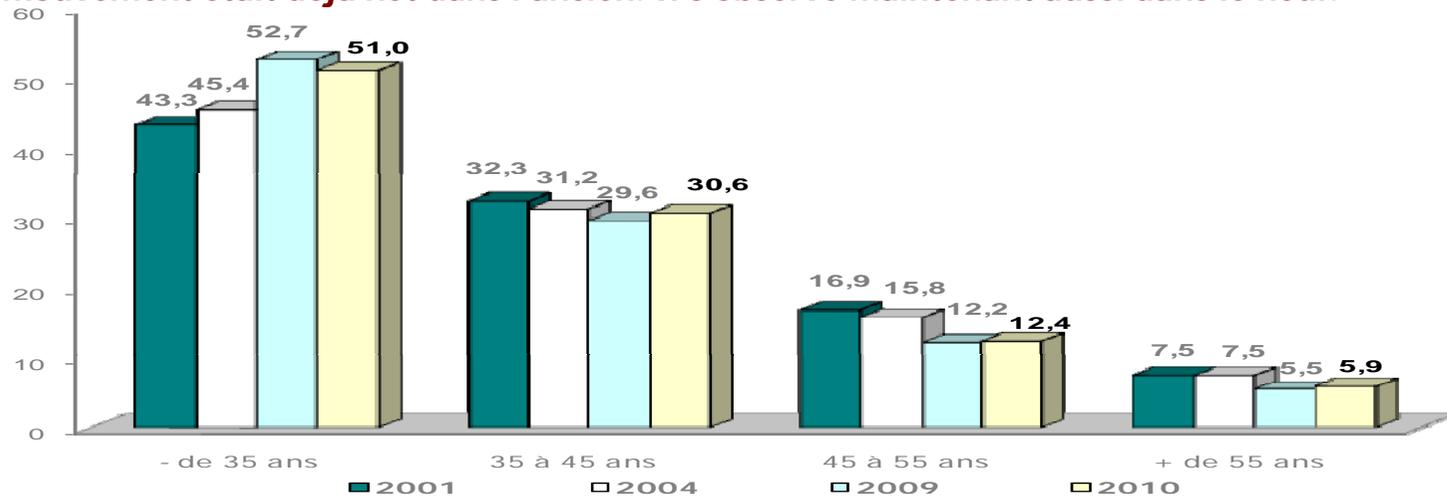
L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

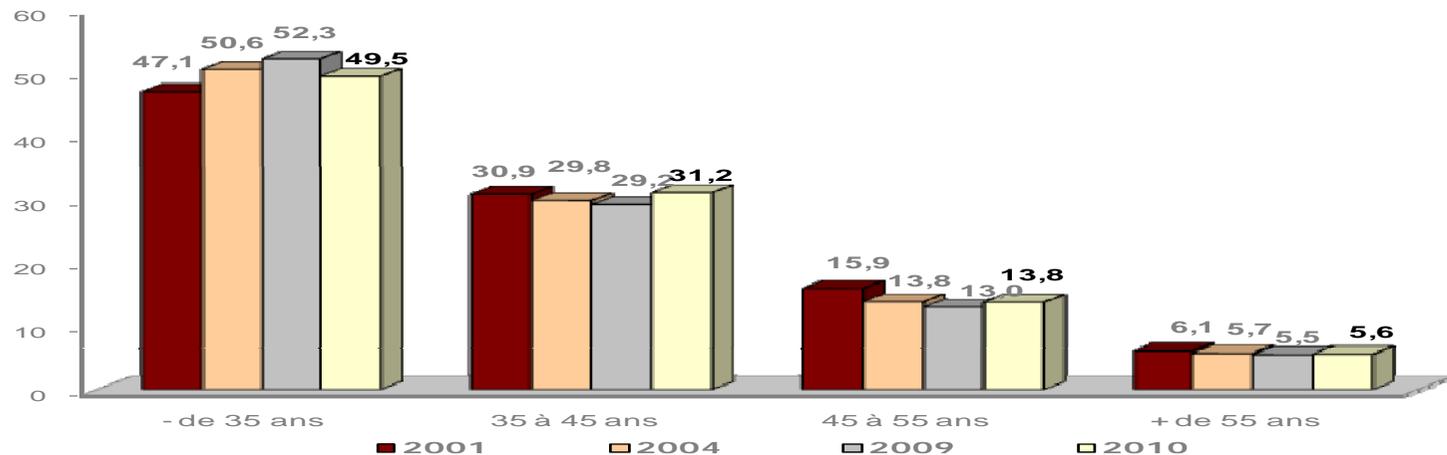
La répartition des emprunteurs

selon l'âge de la personne de référence : le retour des clientèles plus avancées dans le cycle de vie est confirmé. Le mouvement était déjà net dans l'ancien. Il s'observe maintenant aussi dans le neuf.

Marché du neuf



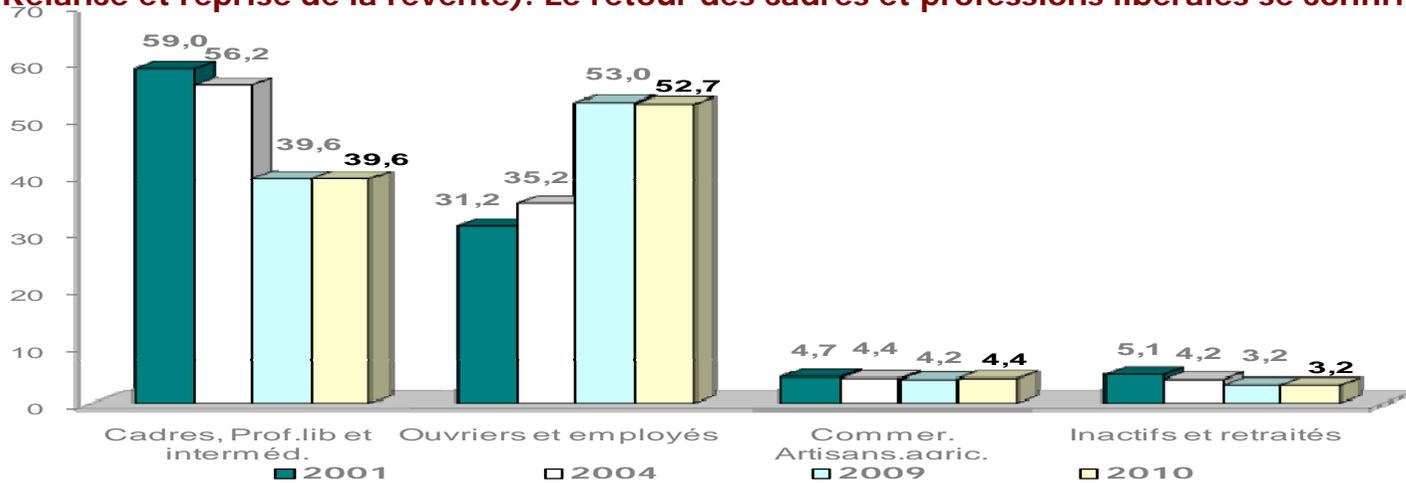
Marché de l'ancien



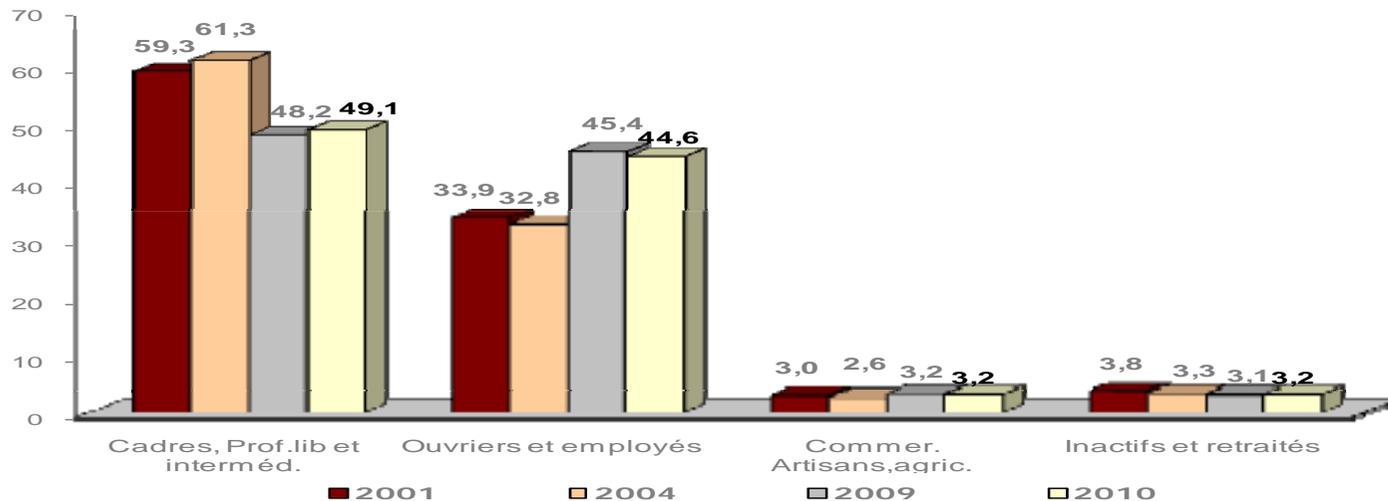
La répartition des emprunteurs

selon la PCS de la personne de référence : la part des « ouvriers et employés » recule désormais (sortie du Plan de Relance et reprise de la revente). Le retour des cadres et professions libérales se confirme.

Marché du neuf



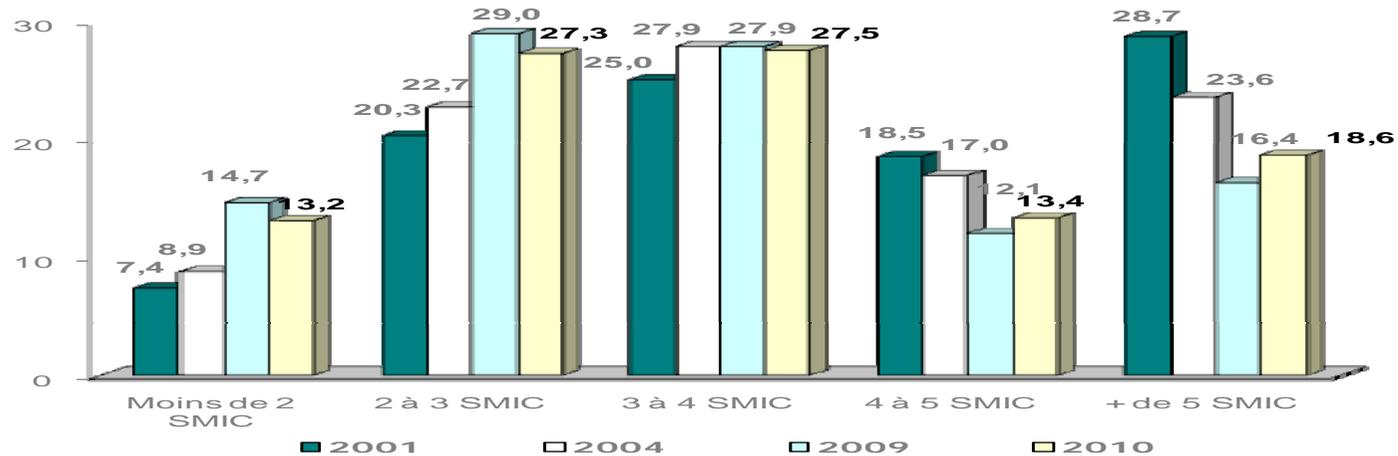
Marché de l'ancien



La répartition des emprunteurs

selon le niveau de revenu du ménage : la part des ménages modestes recule pour la 1^{ère} fois depuis 2005 : déblocage de la revente, sortie du Plan de Relance, annonce de la fin du crédit TEPA (secundo accédants).

**Marché
du neuf**



**Marché
de l'ancien**

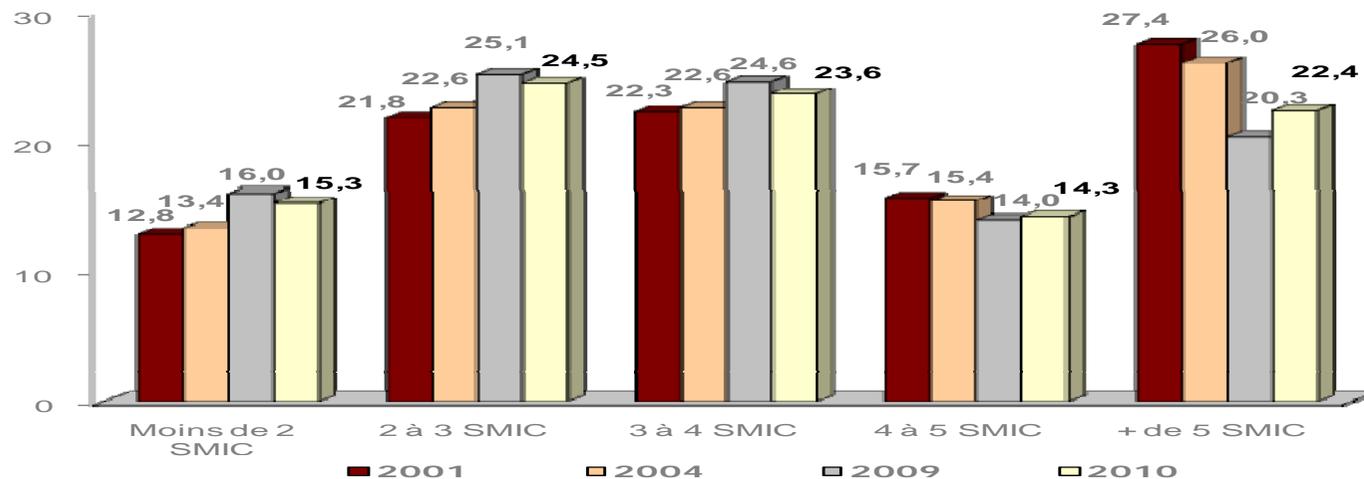


Tableau de bord trimestriel

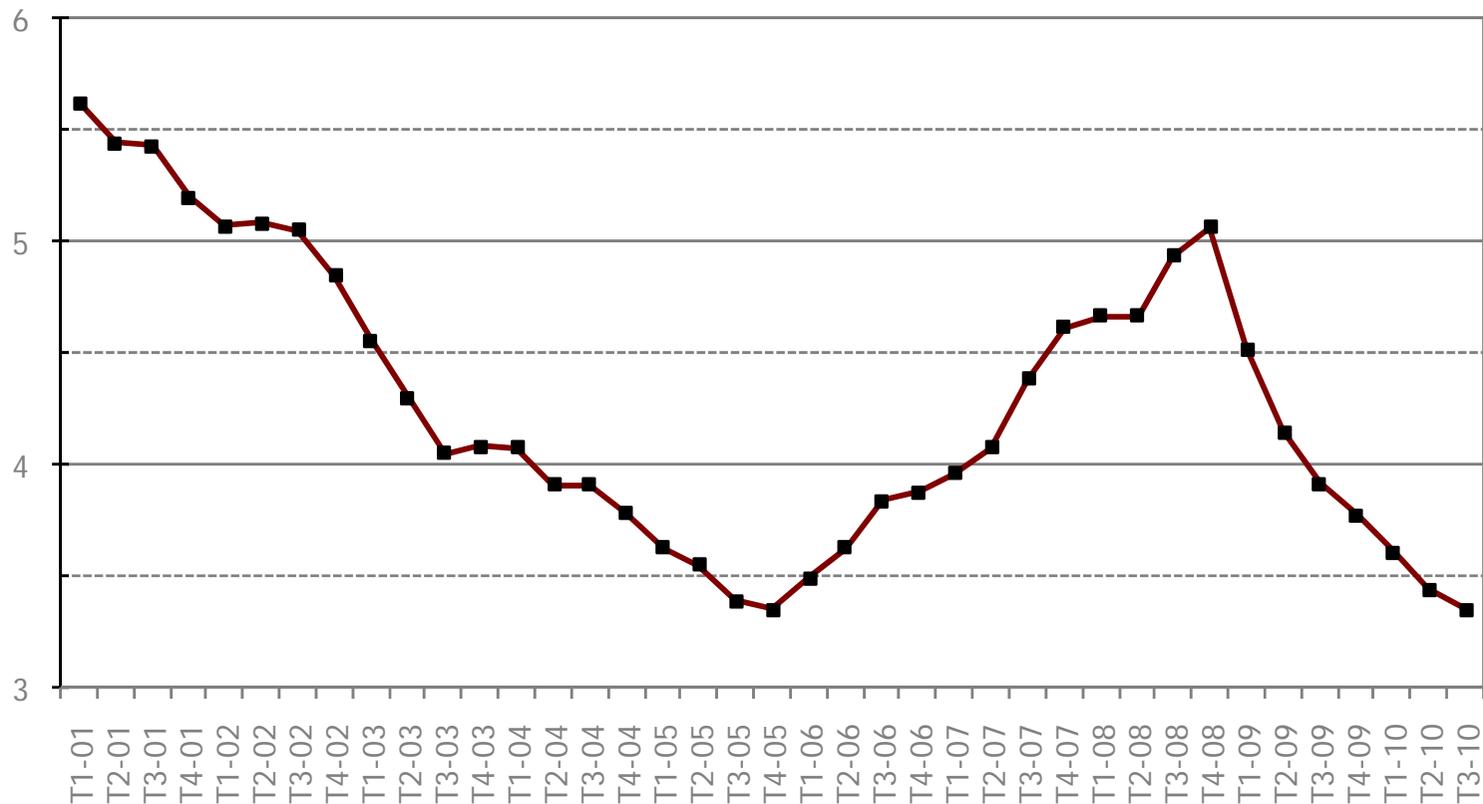
**L'environnement des marchés
les conditions de crédit**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

La baisse des taux a été très rapide : à 3.34 % en septembre, le taux le plus bas de l'Après-guerre. Le dynamisme de l'offre explique largement les évolutions des taux observées depuis un an : sans oublier le niveau des coûts des ressources, en dépit du recul de la part de la production à taux variables capés.



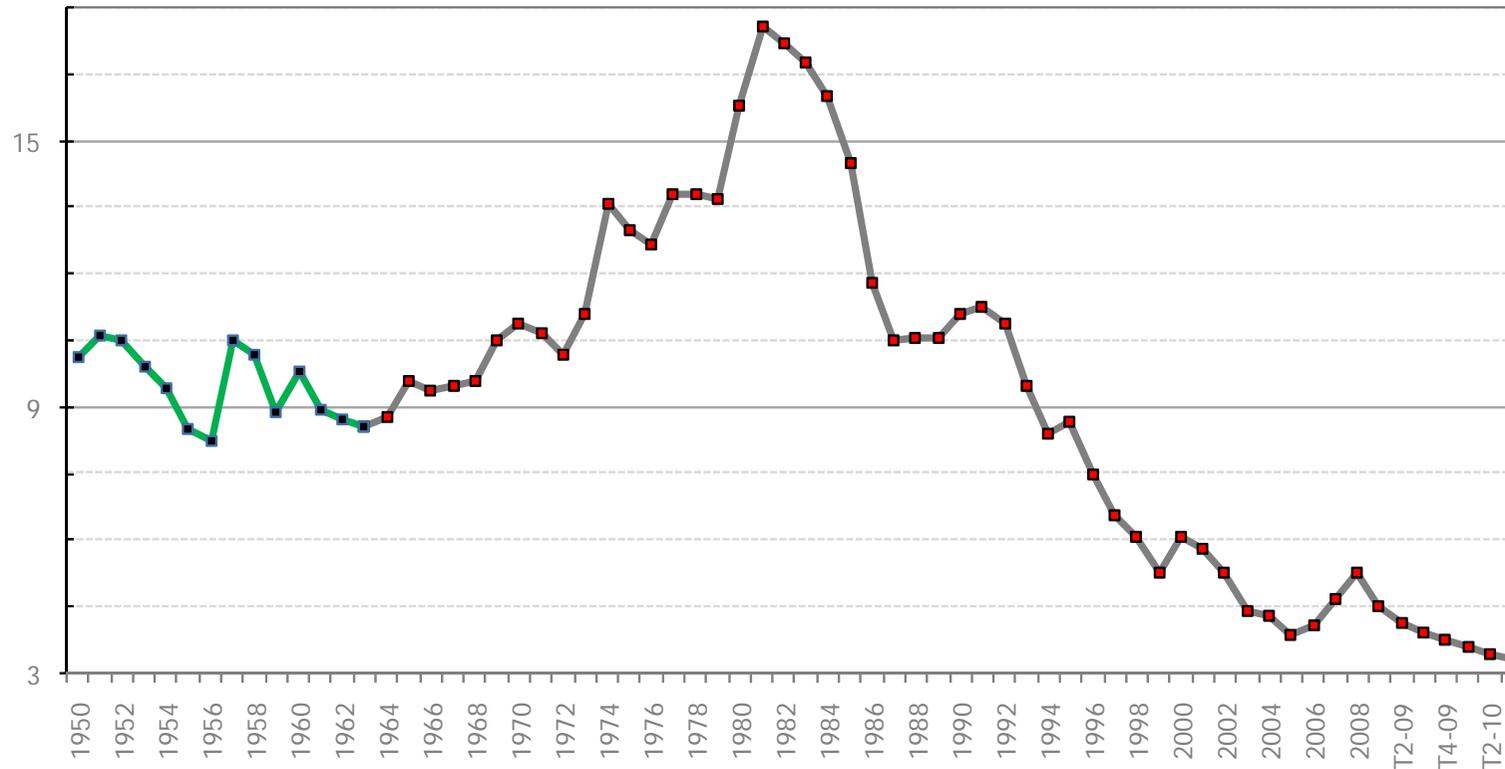
Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Avec 3.35 % au 3^{ème} trimestre, à comparer à 11.3 % en 1991 (précédente crise) et même à 17.6 % en 1981 !
Aucun dispositif d'aides publiques n'a jamais pu avoir un tel impact sur la solvabilité des emprunteurs : depuis 1991, le « coût d'une annuité » a été réduit de moitié.

Le taux des prêts du secteur concurrentiel

Modèle Fanie et Crédit Logement/CSA



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS

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

Et en septembre 2010, 98.0 % de la production se réalise à un taux inférieur à 4.0 % (respectivement 60.1 % à moins de 3.5 %). Même en 2005, la structure de la production n'avait jamais été aussi favorable.

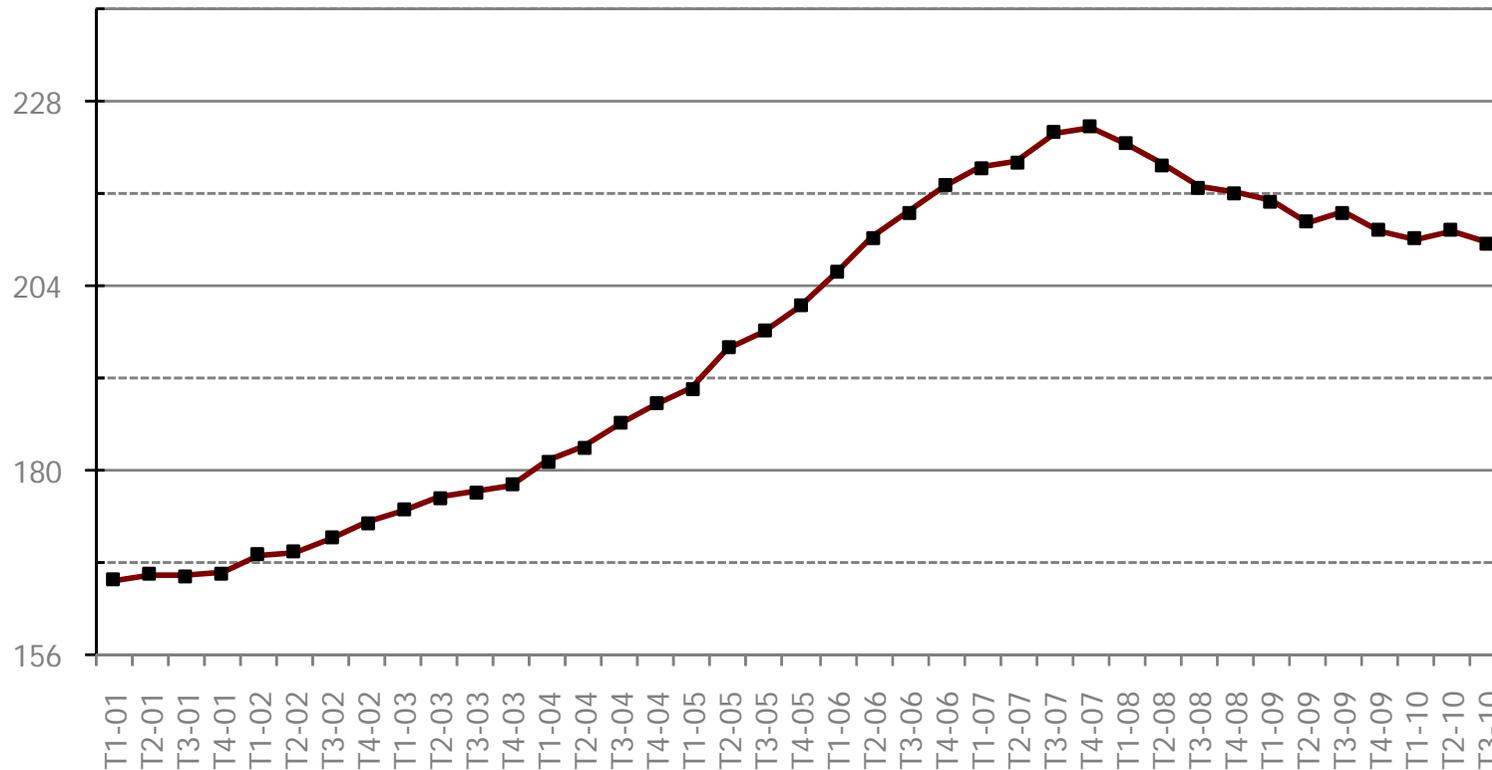
Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	Ensemble
			à 4,0	à 4,5	à 5,0	à 5,5	à 6,0	et +	
Accession	2001	0,3	1,4	1,7	10,0	51,6	31,4	3,6	100,0
	2002	0,7	2,8	5,3	33,9	49,5	7,4	0,4	100,0
	2003	8,8	17,9	45,4	23,8	3,9	0,2	0,0	100,0
	2004	20,5	23,7	45,2	9,5	1,0	0,0	0,0	100,0
	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	30,7	46,2	12,5	1,1	0,1	0,0	100,0
	T1-10	23,5	60,3	15,6	0,5	0,1	0,0	0,0	100,0
	T2-10	39,5	56,5	3,8	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	T3-10	54,1	43,0	2,8	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M09-10	60,1	37,9	1,9	0,1	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, on observe une lente érosion des durées : 210 mois au 3^{ème} trimestre, contre 211 mois fin 2009.



La durée des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS

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

La déformation de la structure de la production a été constatée en 2009 (des taux plus courts permettant des durées moins longues sans effort supplémentaire). Depuis le début 2010, la structure semble stabilisée. Elle semble même se déplacer de nouveau « vers le haut », lentement.

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	13,4	25,5	30,1	25,5	1,1	100,0
	T1-10	4,8	15,2	26,8	29,3	23,0	1,0	100,0
	T2-10	4,7	15,1	26,3	29,5	23,4	1,0	100,0
	T3-10	4,4	14,8	25,5	29,2	25,1	1,0	100,0
	M09-10	4,3	14,7	25,5	28,8	25,7	0,0	100,0

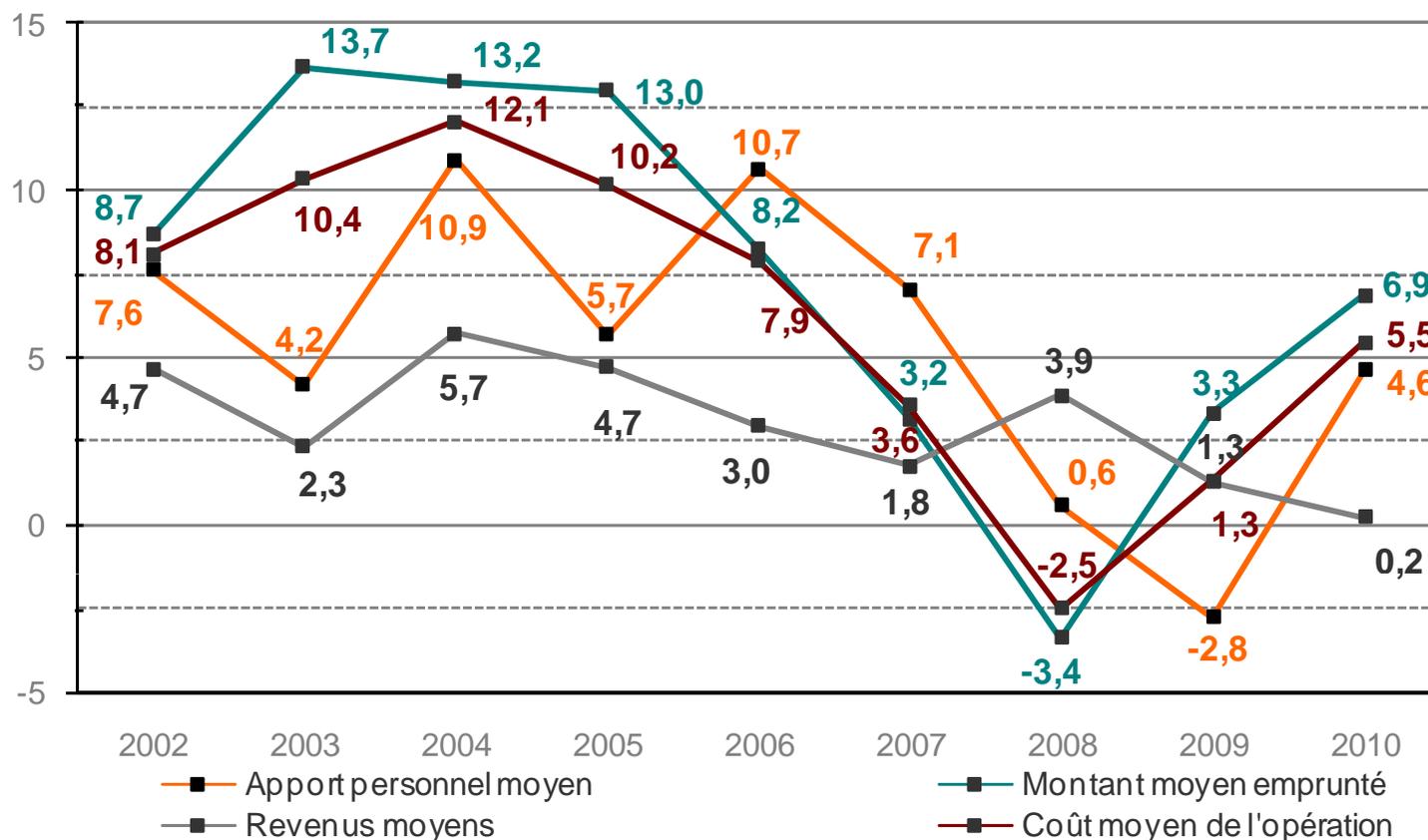
Tableau de bord trimestriel

Les conditions d'expression de la demande

Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

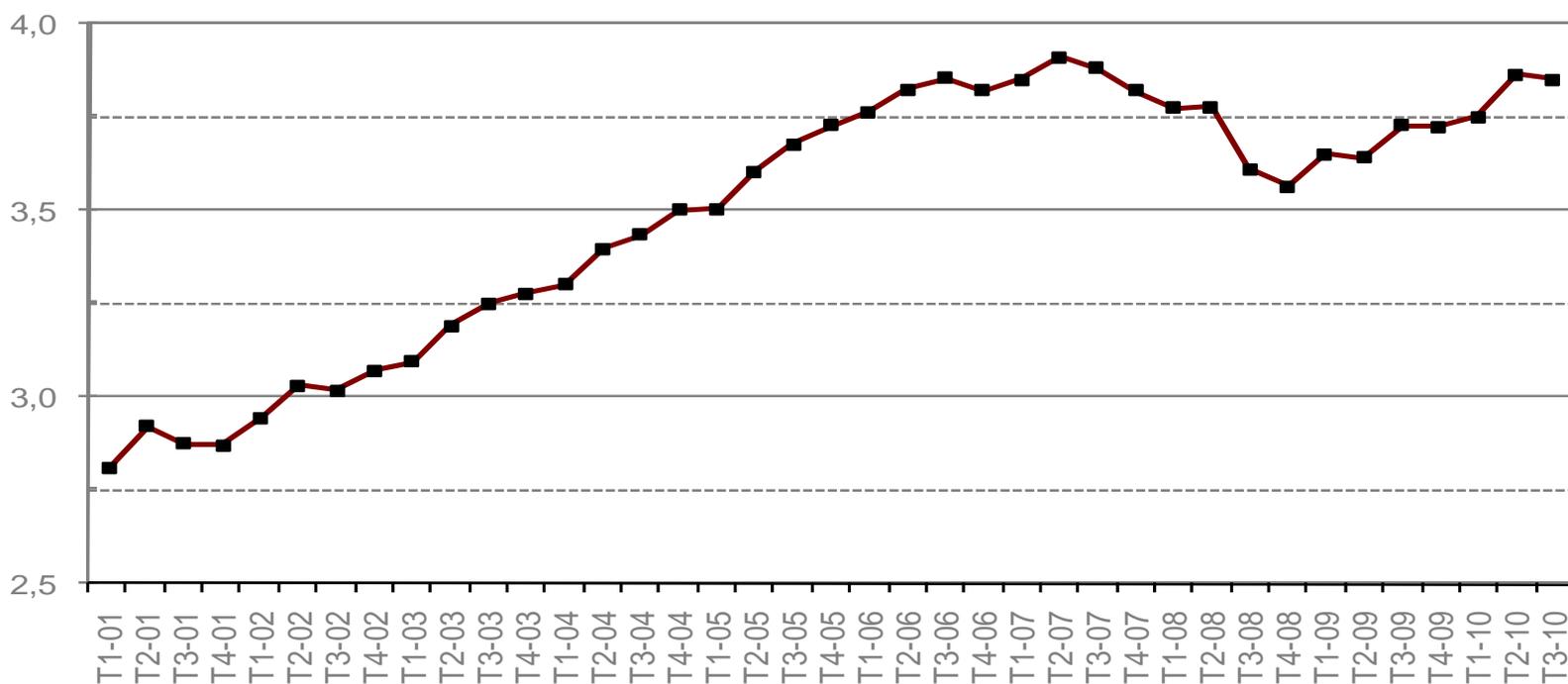
Alors que la progression des revenus des emprunteurs s'est ralentie (impact de la crise), l'apport personnel remonte nettement : le marché de la revente s'est ressaisi (même si le choc avait été rude). La progression des coûts des opérations oblige cependant les ménages à accroître leur recours à l'endettement.



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

ENSEMBLE DES MARCHÉS

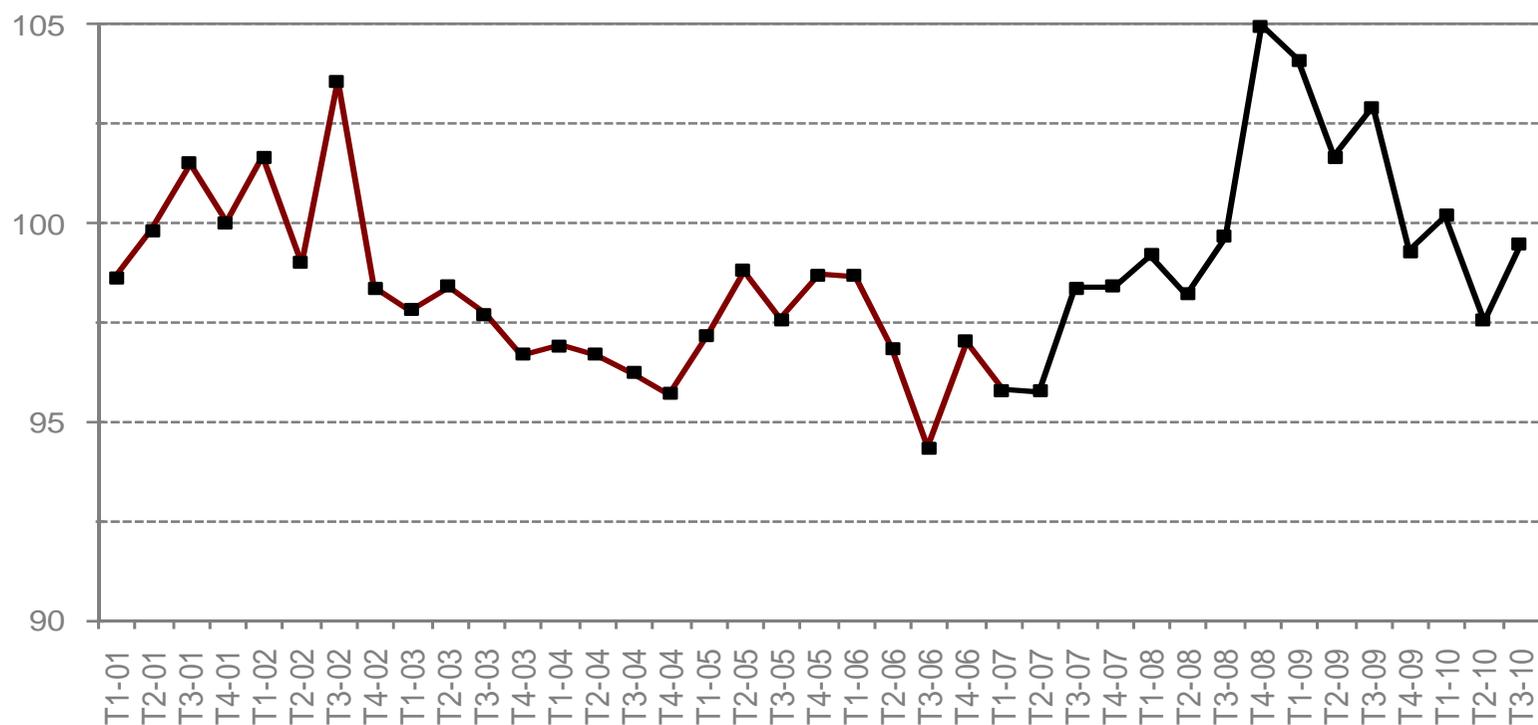
La remontée du coût des opérations réalisées entraîne le coût relatif : en dépit de sa stabilisation au 3^{ème} trimestre, il se situe sur son niveau de l'été 2007, avant le déclenchement de la crise. Au 3^{ème} trimestre 2010, il était de 3.85 années de revenus contre 3.72 années de revenus fin 2009 (3.56 années de revenus fin 2008, à son point bas).



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 avoir hésité au 1^{er} semestre 2010, l'indicateur s'est ressaisi depuis, en réponse à l'amélioration des conditions de crédit.



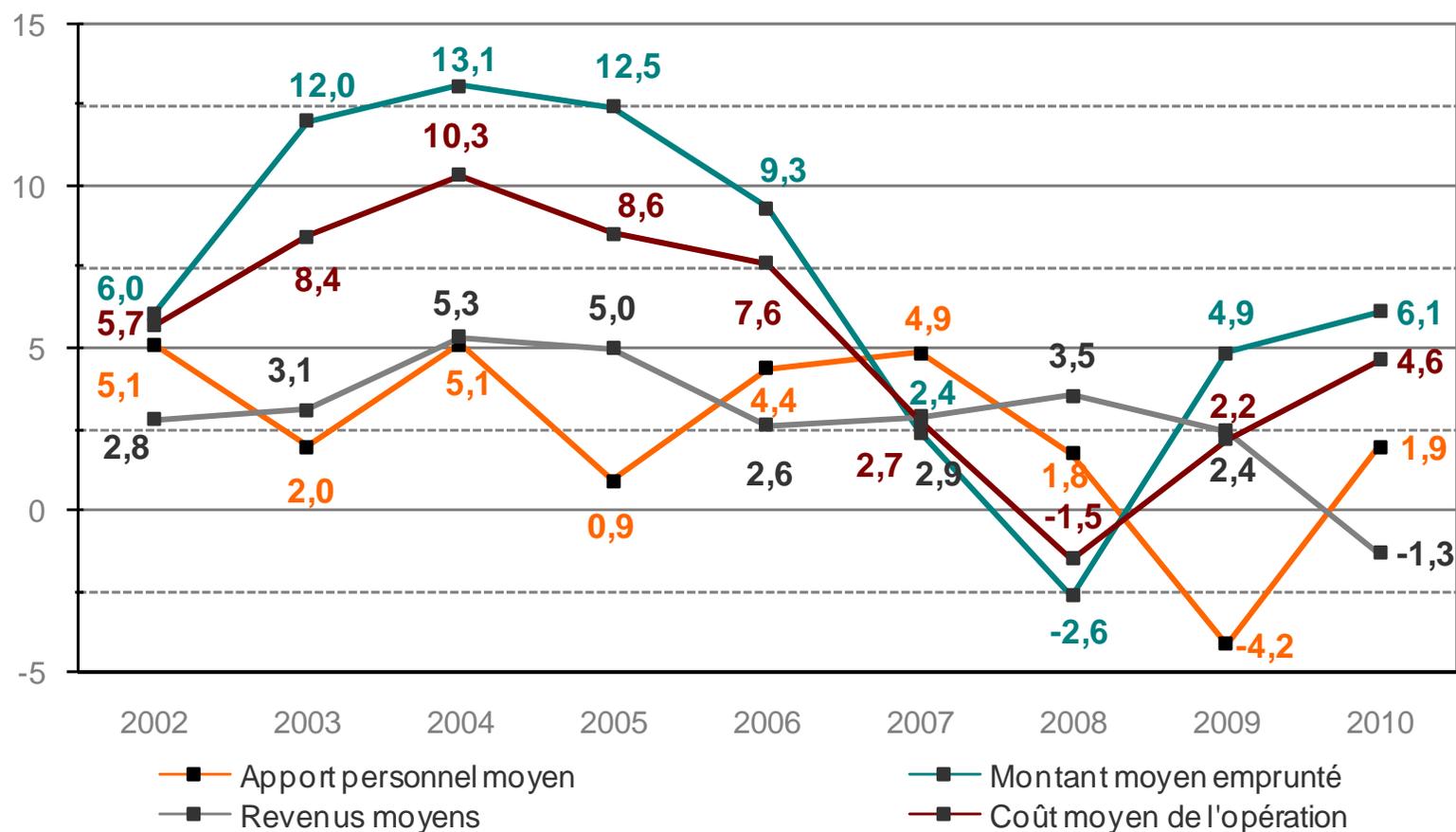
Le tableau de bord trimestriel des marchés

Les spécificités des marchés

LE MARCHÉ DU NEUF

Les taux de croissance annuels moyens - En %

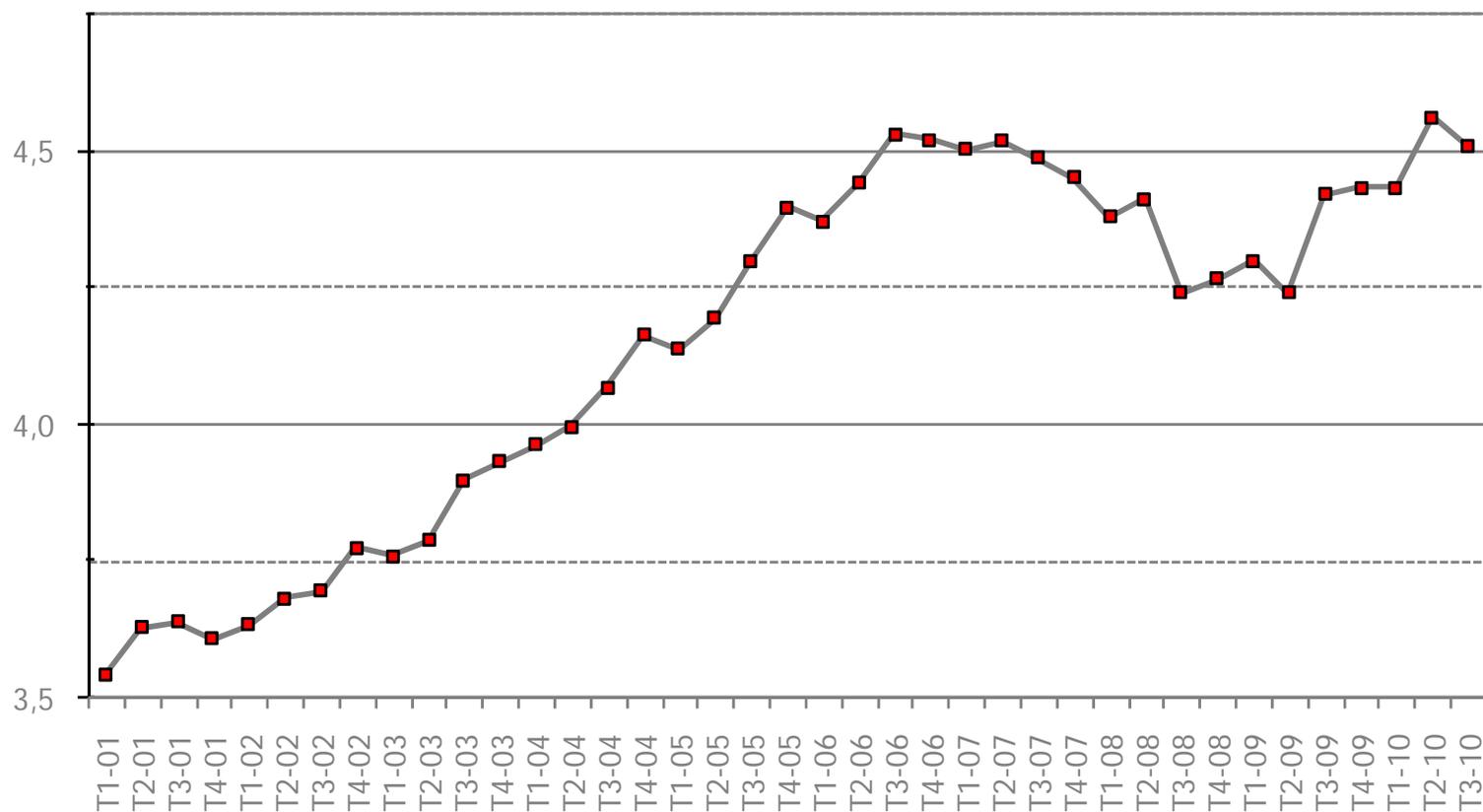
Le marché se transforme avec le retour des secundo acheteurs : la remontée de l'apport l'illustre. Mais la progression du coût des opérations se poursuit : le recours à l'endettement s'intensifie.



LE MARCHÉ DU NEUF

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

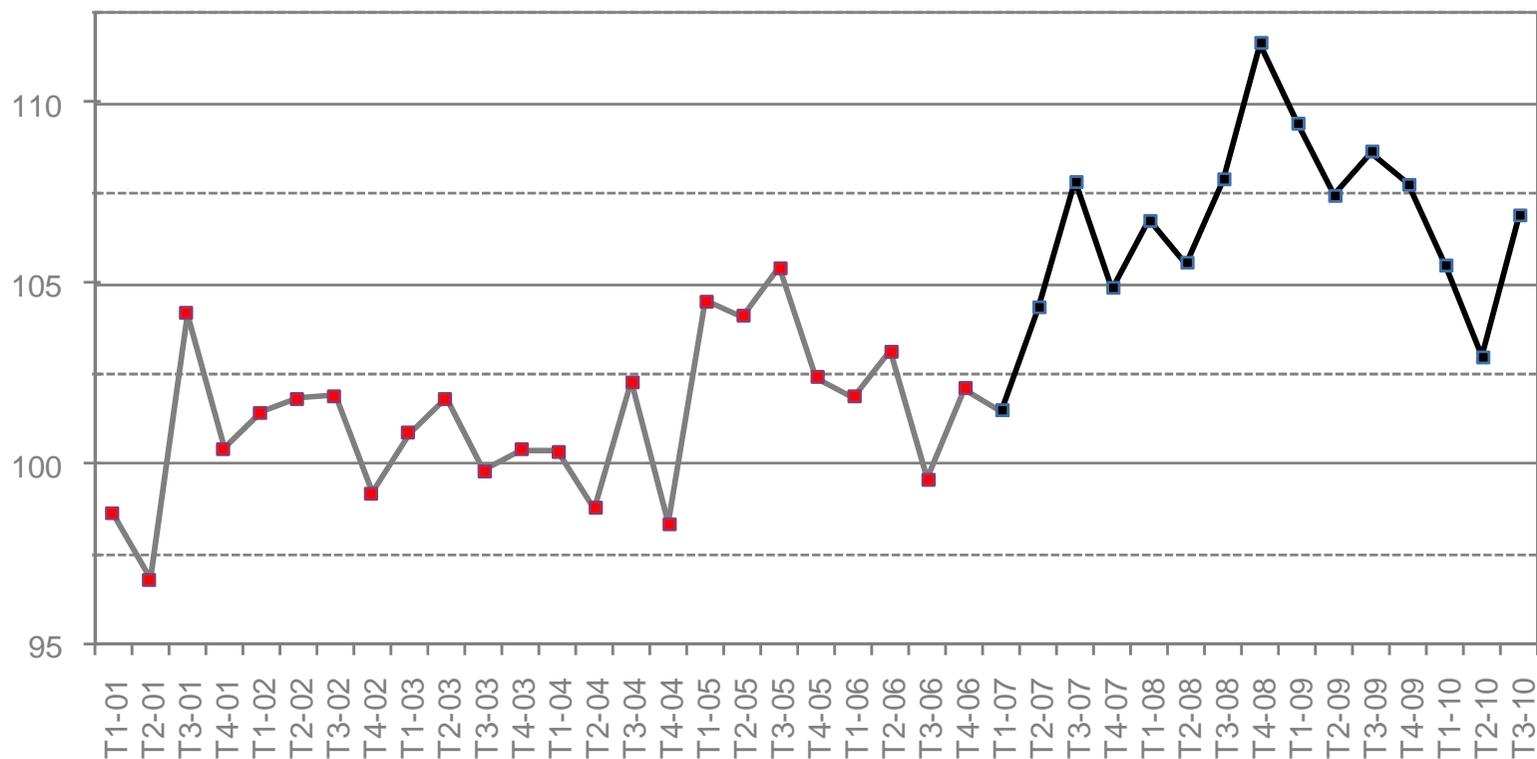
La progression du coût des opérations observée depuis un an provoque la remontée rapide du coût relatif : en dépit d'une pause récente, 4.51 années de revenus au 3^{ème} trimestre, contre de l'ordre de 4.25 années de revenus durant la crise. Le coût relatif reste donc sur ses niveaux les plus élevés.



LE MARCHÉ DU NEUF

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

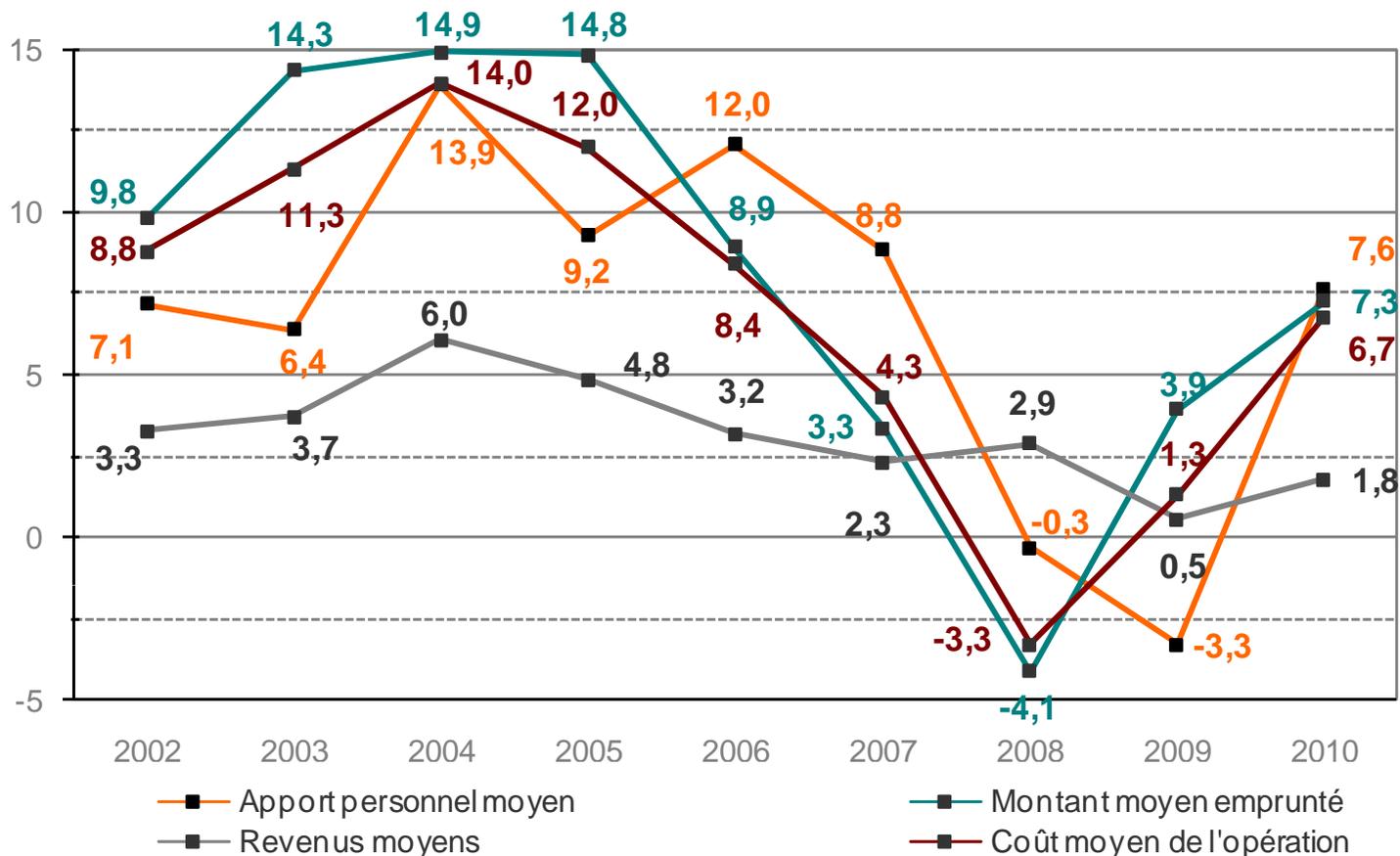
Jusqu'à l'été dernier, l'indicateur de solvabilité a reculé : la baisse des taux et le doublement du PTZ ne compensant plus le recours accru à l'emprunt dû au recul de l'apport personnel, face à une demande fragilisée par la montée du chômage. Au 3^{ème} trimestre, la baisse des taux, la remontée de l'apport personnel (déblocage de la revente) et le retour de ménages plus aisés permettent le rétablissement de l'indicateur.



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les taux de croissance annuels moyens - En %

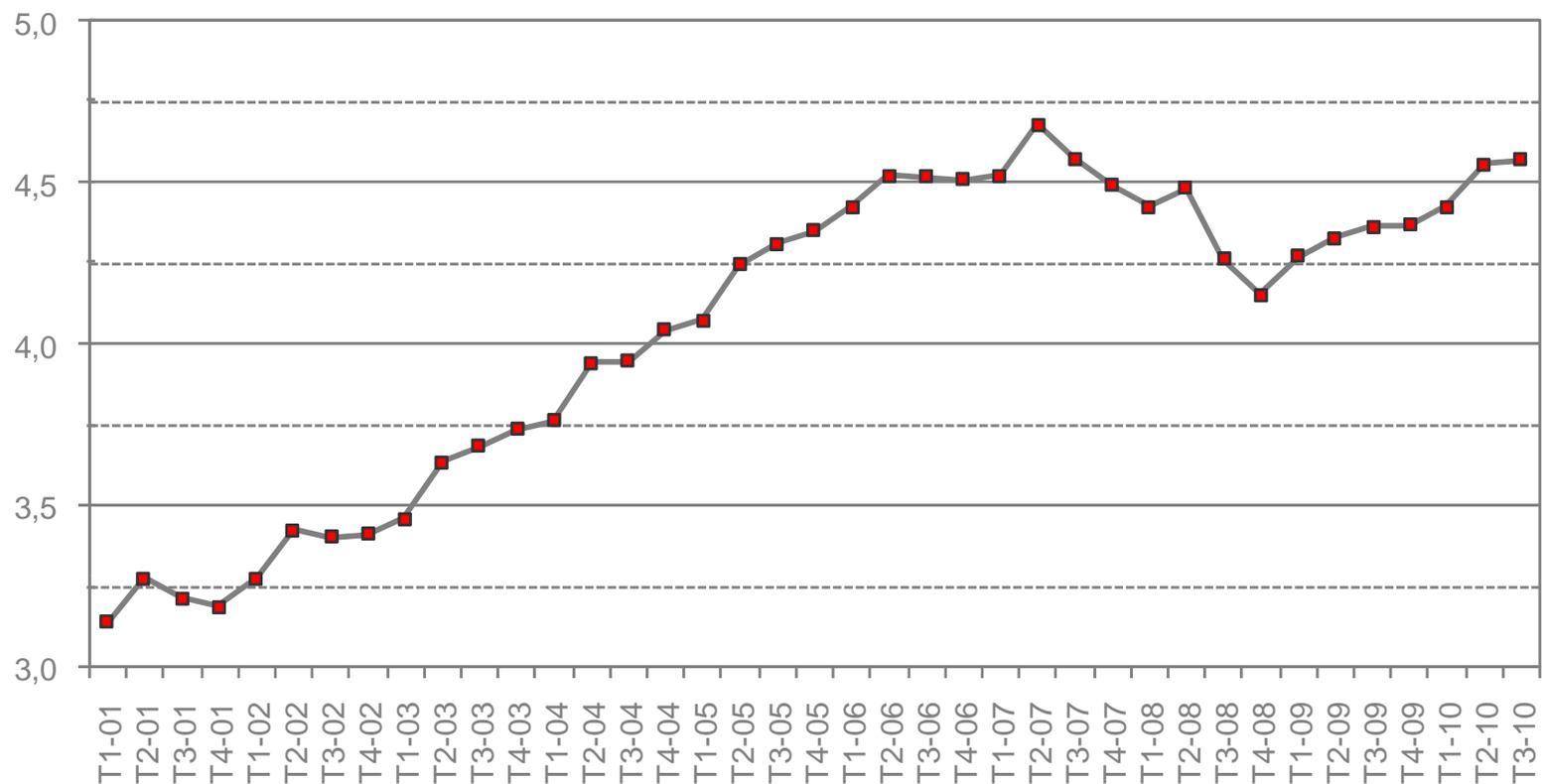
La remontée de l'apport personnel (déblocage de la revente) est maintenant rapide. La hausse rapide du coût des opérations provoque cependant une augmentation forte des montants empruntés. Dans ce contexte, le retour de ménages plus aisés est remarquable.



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

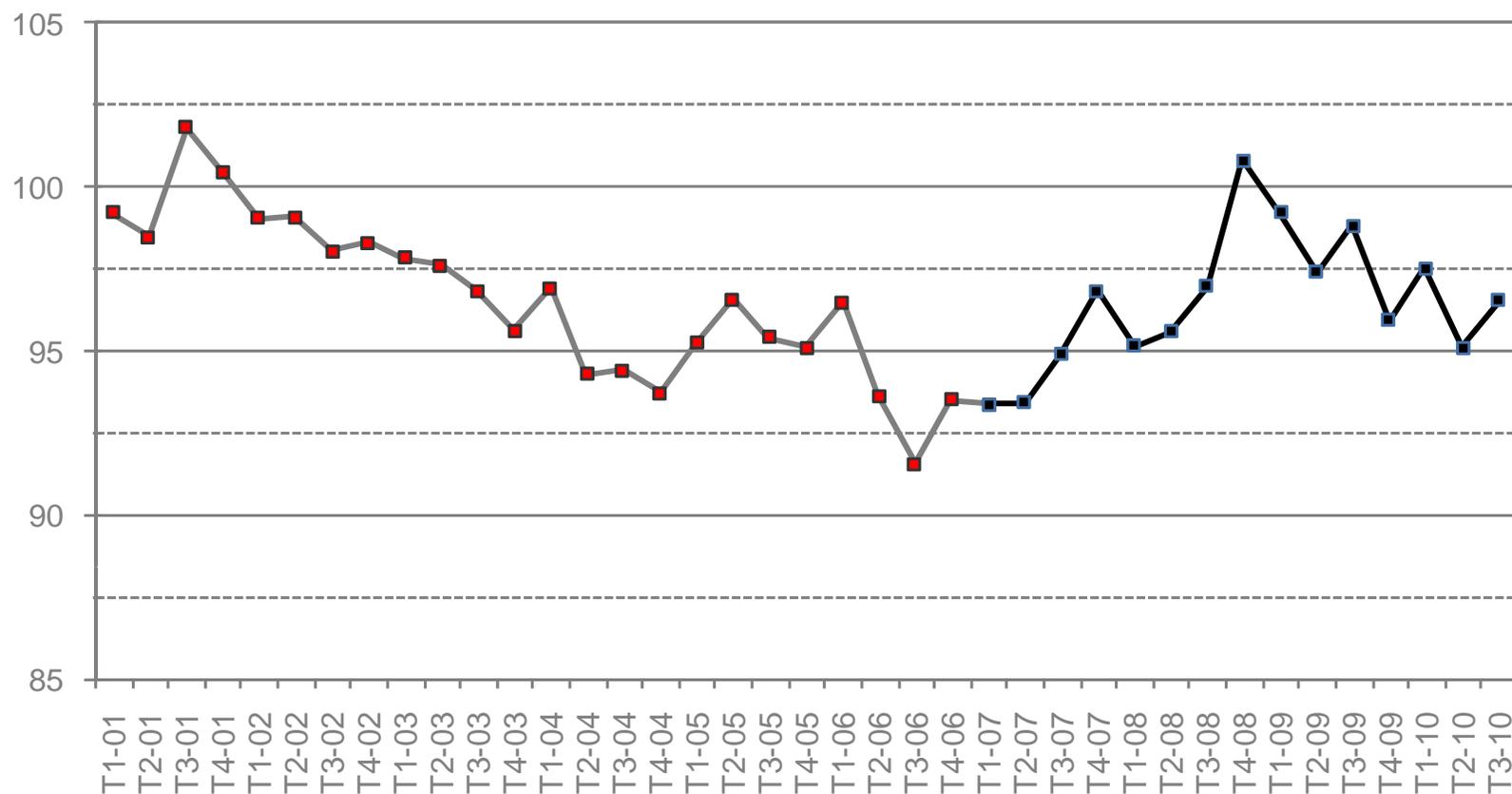
La hausse du coût des opérations se traduit clairement par une remontée du coût relatif. En dépit de la stabilisation constatée au 3^{ème} trimestre 2010 (retour de ménages plus aisés), le coût relatif s'est établi à 4.57 années de revenus contre 4.15 années de revenus fin 2008.



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 « en dents de scie ». La baisse des taux et la stabilisation du coût relatif constatées au 3^{ème} trimestre expliquent l'embellie récente.



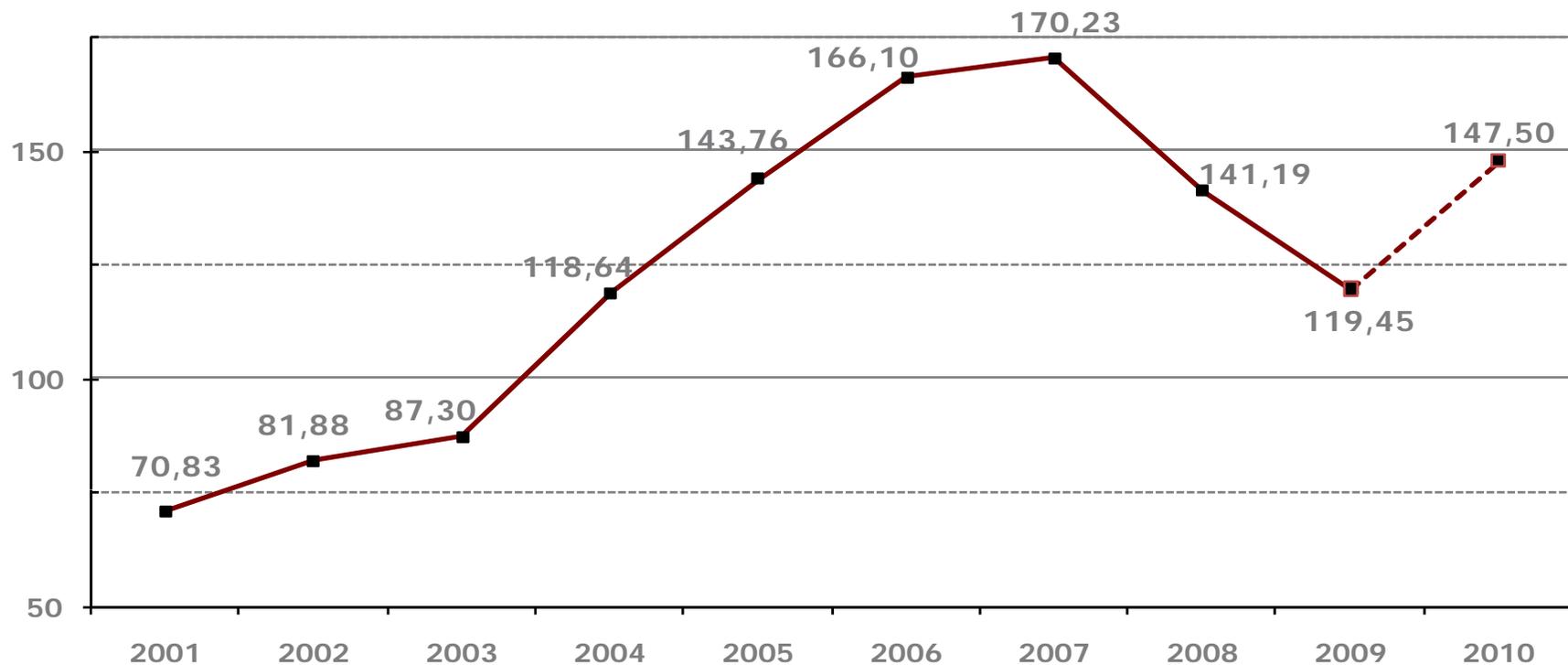
En guise de conclusion

Les perspectives des marchés

Les tendances récentes de la production de crédits

Les offres acceptées (source : OPCI/modèle FANIE)

La reprise du marché s'est amorcée dès le printemps 2009 . Elle se poursuit depuis : après + 54.3 % au 1^{er} semestre (glissement annuel), de 27.5 à 30 % de hausse au 3^{ème} trimestre (+ 12 % durant le trimestre). Le marché a connu une nouvelle accélération durant l'été : le marché de la revente est reparti et la reprise se fait plus franche (« fin » du scénario de croissance bridée). Le marché devrait donc progresser de l'ordre de 25 % en 2010 (145 voire 150 Mds d'€) : après un 4^{ème} trimestre de « pause / attentisme ».



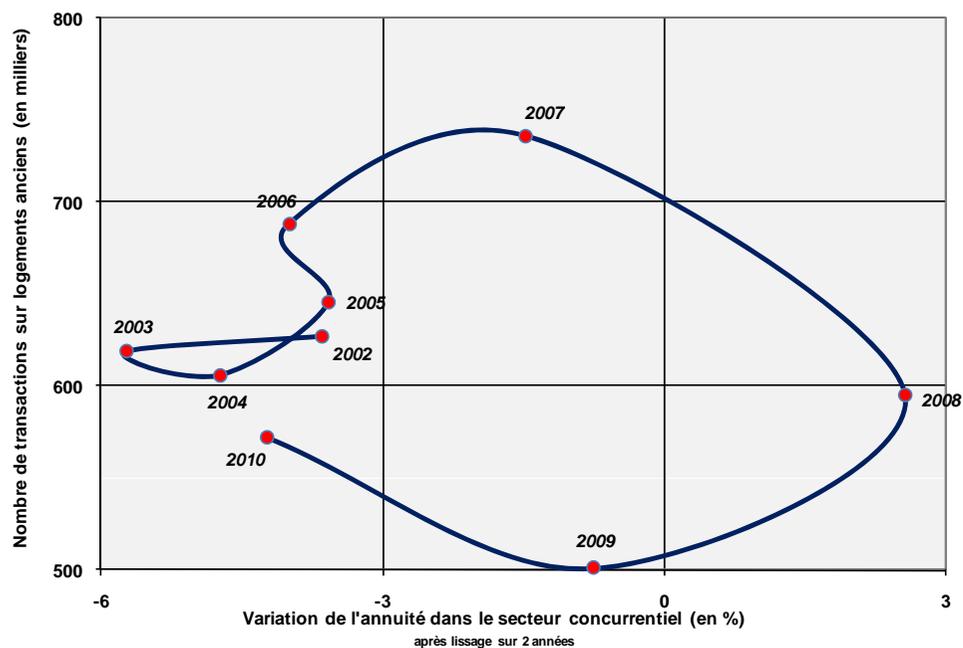
2010 : estimation pour l'année

Les conditions de crédit

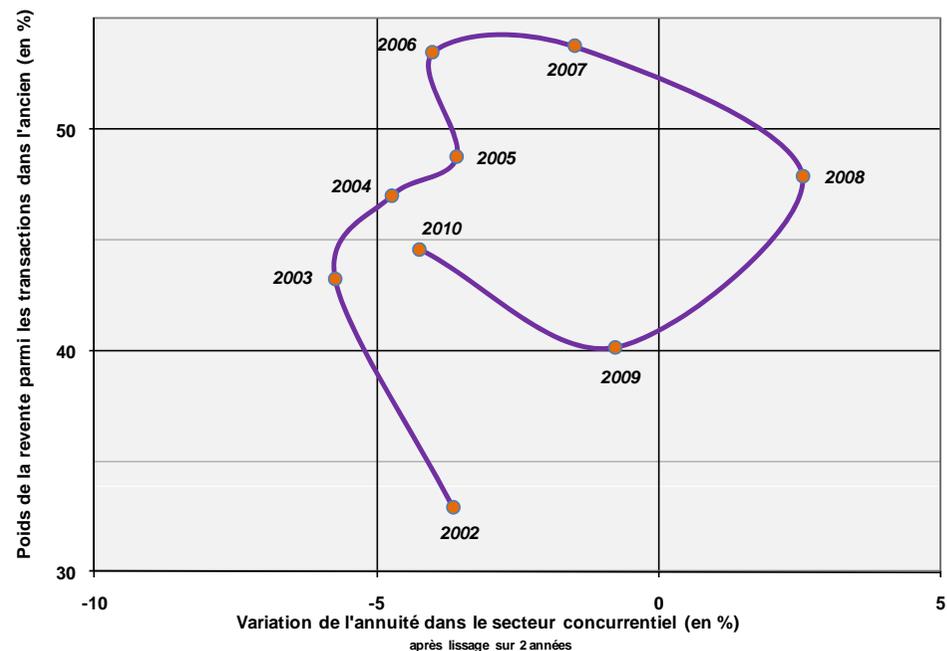
LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Depuis le milieu des années 90, l'évolution des conditions de crédit décide largement de la dynamique du marché de l'ancien. Lorsque ces conditions se détériorent (s'améliorent), l'activité se dégrade (se développe) : le nombre de transactions se réduit (se redresse) et, dans le même temps, le marché de la revente se replie (se réactive). Par exemple, depuis le début des années 2000, les « boucles » représentatives des évolutions du marché qui peuvent être tracées sont quasiment parfaites : et même, elles semblent maintenant se refermer.

Marché de la revente et prix des logements anciens
(source : modèle DESPINA)



Marché de la revente et prix des logements anciens
(source : modèle DESPINA)

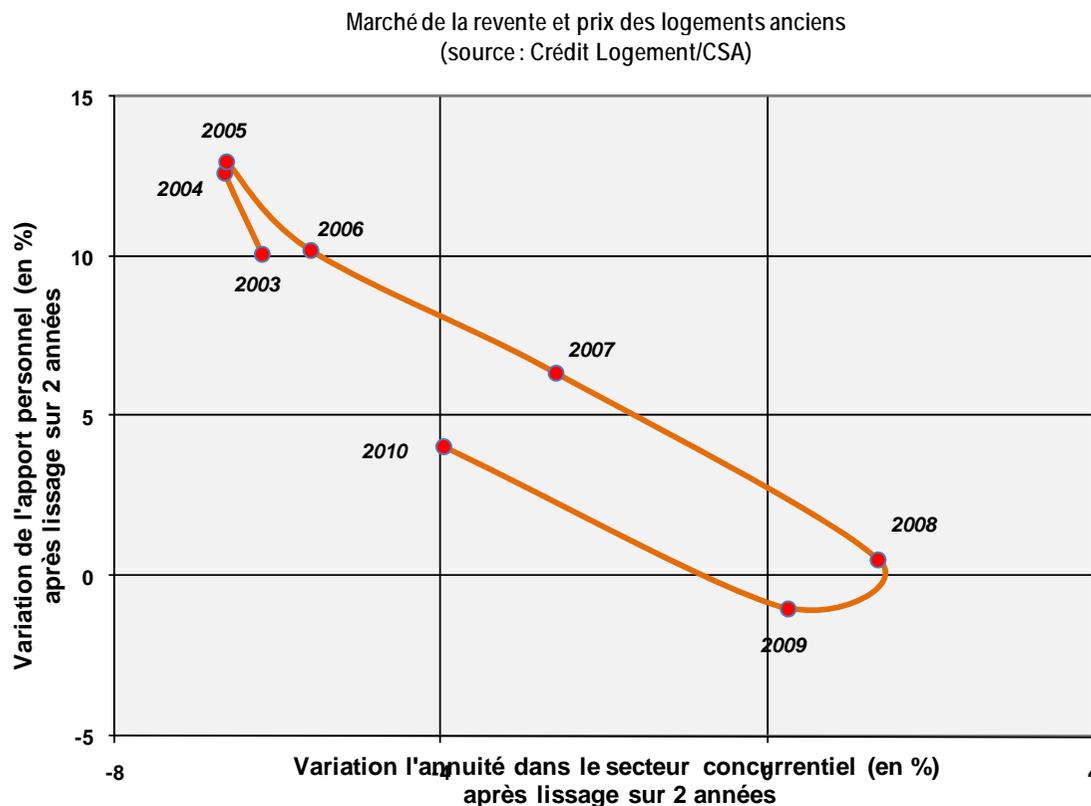


Les conditions de crédit

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Lorsque l'activité se détériore (se redresse), que la revente devient plus difficile (plus facile), les conditions de formation de l'apport personnel des acheteurs se dégradent (s'améliorent).

Cette boucle constitue, en fait, une forme réduite : celle d'un « modèle » (la forme structurelle) sectoriel. Et elle se retrouve tout aussi bien à partir d'un système de méso informations.

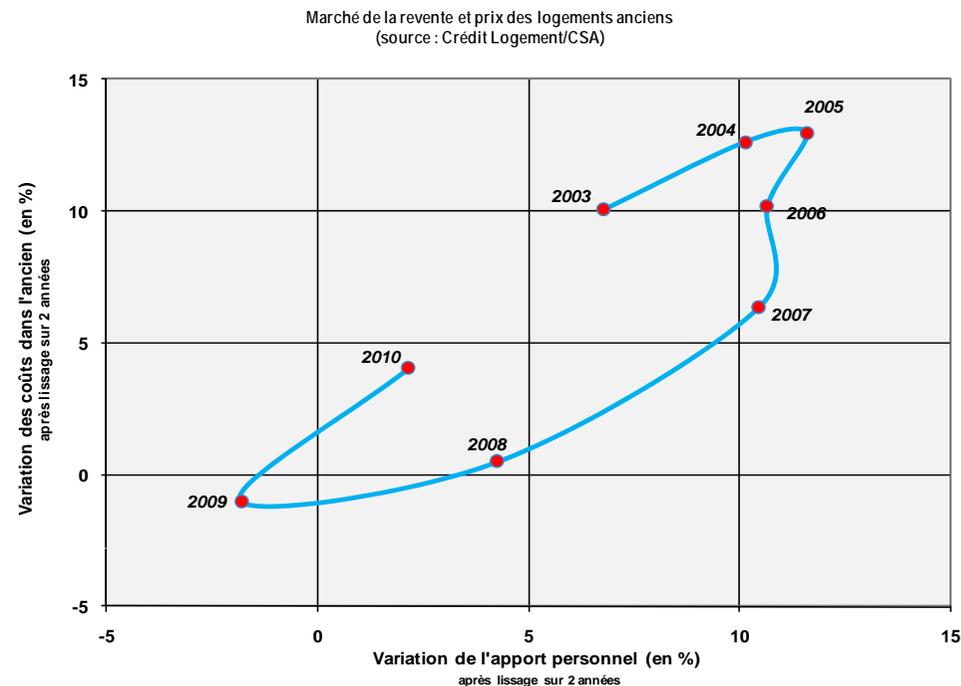
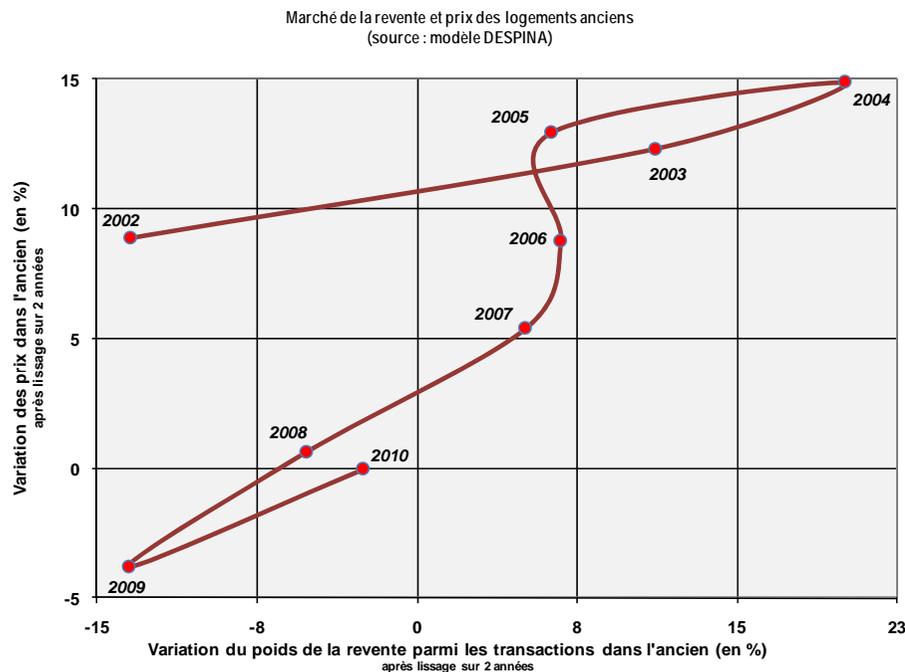


Les conditions de crédit

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Ainsi sur un marché déprimé (dynamique), lorsque les « revendeurs » quittent (reviennent sur) le marché, les indices de prix s'affaissent (se redressent). Les biens les plus rares, les plus chers, les mieux situés sortent (reviennent) sur le marché : l'évolution des indices rend compte de cela.

Cette « boucle » illustre simplement les délais de réaction des ménages qui interviennent sur le marché.

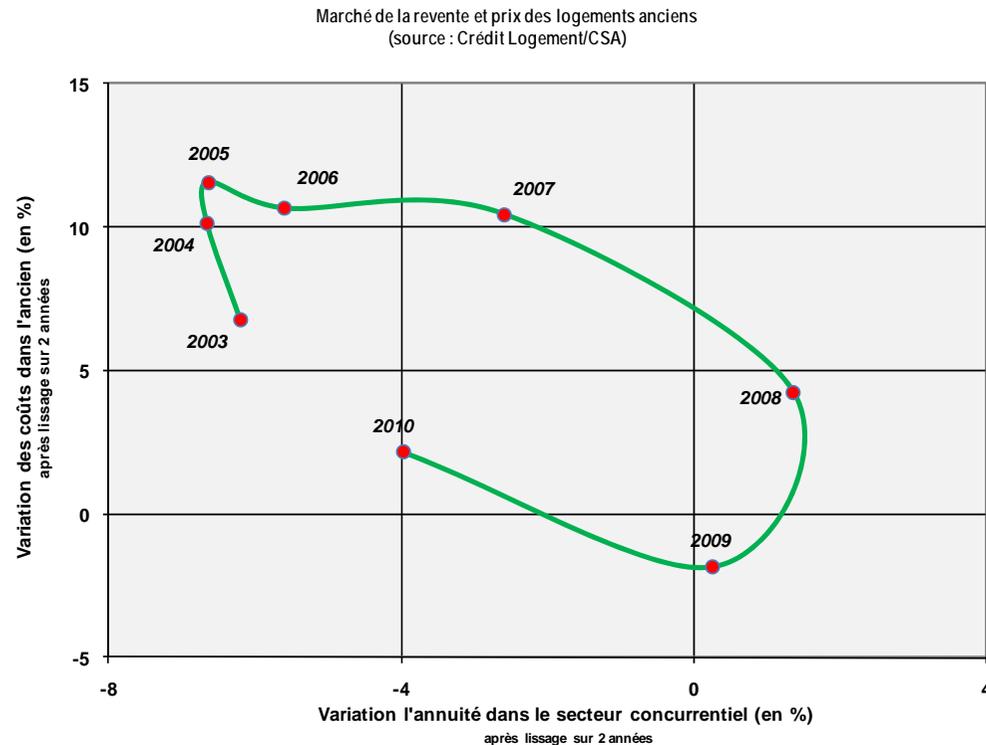


Les conditions de crédit

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Enfin, il existe des formes réduites de modèles comportementaux complexes : elles relèvent de la famille des faits stylisés.

Une lecture trop rapide de ces « boucles » pourrait suggérer que l'amélioration des conditions de crédit se trouve à l'origine de la hausse des prix : comme d'ailleurs la baisse du prix du pétrole est responsable des accidents de la route !



FIN

Merci de votre attention
