

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 1^{er} trimestre 2011
et les tendances récentes

Tableau de bord trimestriel

Le marché au 1^{er} trimestre 2011
et ses tendances récentes

Les données caractéristiques du marché - Selon le type de marché

Sur un marché perturbé par le contrecoup d'une fin d'année 2010 anormalement active et par la mise en place du PTZ+, des évolutions mais pas de bouleversement

1 ^{er} 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	61,1	199,2	153,8	22,8	3,8	215	3,60
Marché du neuf	24,7	59,3	223,1	173,6	22,2	4,5	236	3,64
<i>dont accession</i>	20,3	53,2	238,4	182,7	23,4	5,1	246	3,66
Marché de l'ancien	66,6	58,3	236,6	178,1	24,7	4,6	227	3,62
<i>dont accession</i>	61,1	55,6	245,0	182,5	25,5	4,8	231	3,62
<hr style="border-top: 1px dashed #000;"/>								
1 ^{er} 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	59,7	188,2	147,1	21,8	3,8	211	3,64
Marché du neuf	24,7	56,8	212,9	166,3	21,9	4,4	228	3,66
<i>dont accession</i>	20,3	50,6	225,9	173,7	23,1	5,0	237	3,68
Marché de l'ancien	66,6	57,2	222,8	169,4	24,0	4,4	223	3,62
<i>dont accession</i>	61,1	54,6	229,8	172,9	24,8	4,7	226	3,62

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.

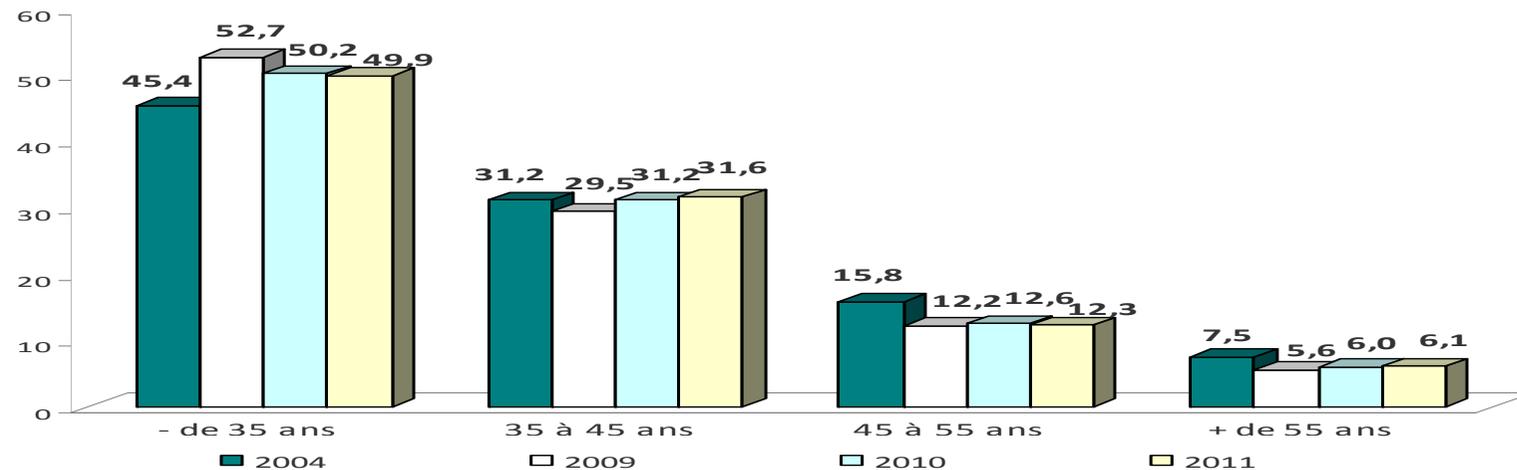
L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

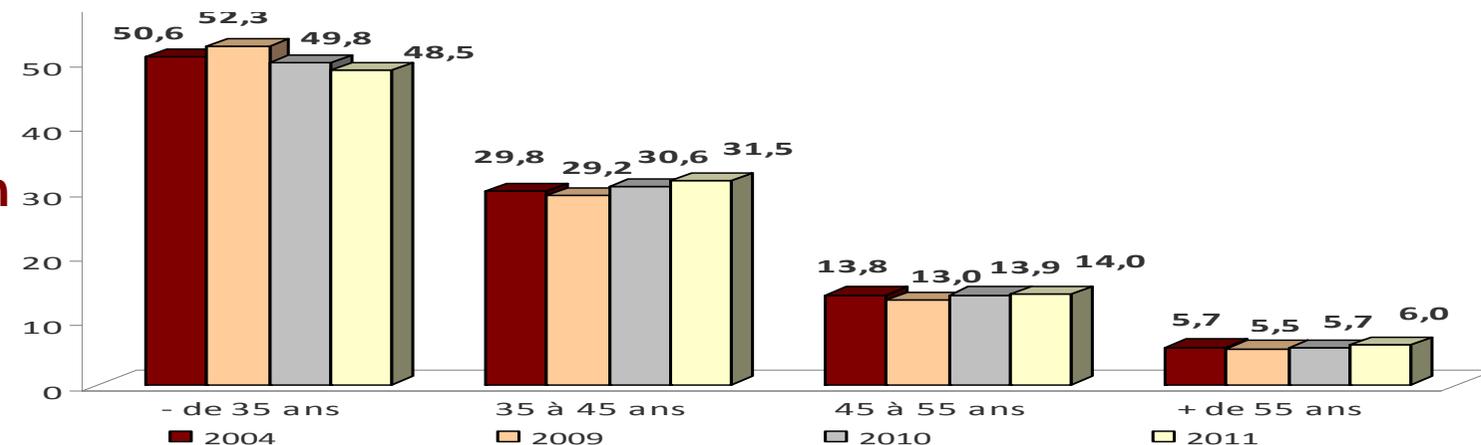
La répartition des emprunteurs - Selon l'âge de la personne de référence

Le retour des clientèles plus avancées dans le cycle de vie se poursuit, avec la reprise du marché de la revente. Alors que le PTZ+ se met en place, le marché du neuf n'échappe plus à cette transformation

Marché du neuf



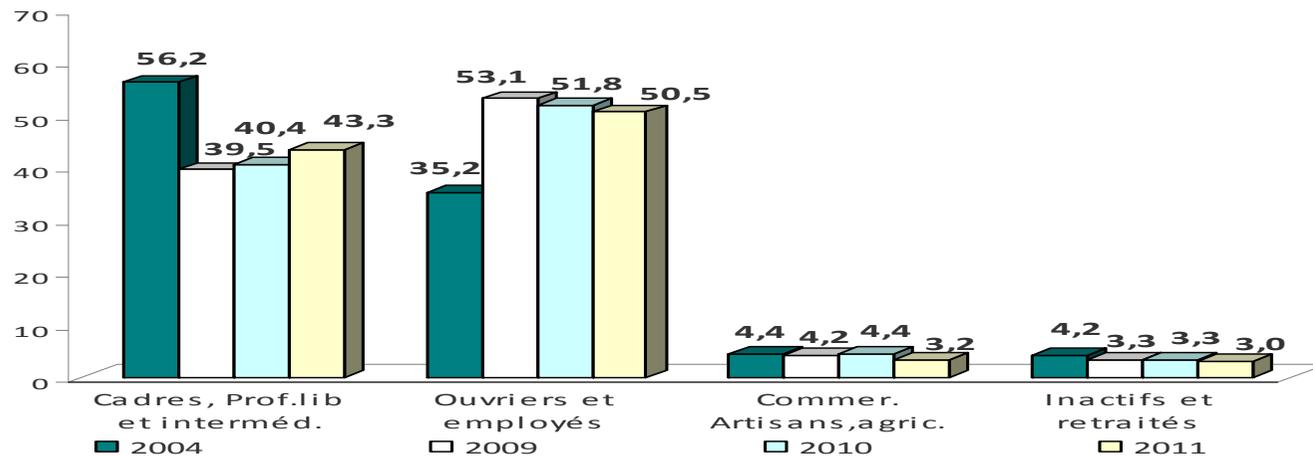
Marché de l'ancien



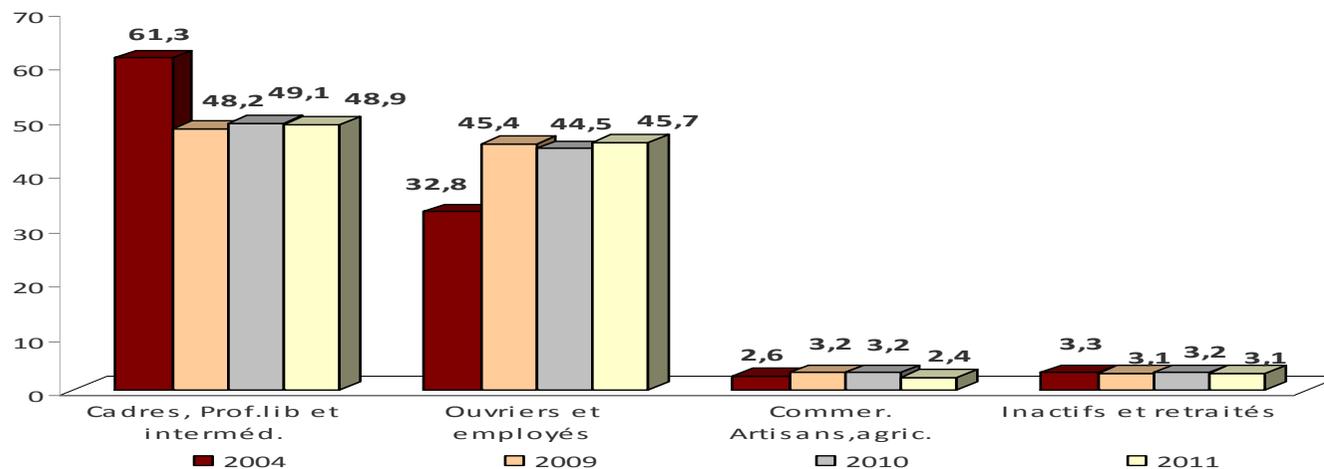
La répartition des emprunteurs - Selon la PCS de la personne de référence

Dans le neuf, la part des « ouvriers et employés » recule toujours (reprise du marché de la revente, mise en place du PTZ+). Après une fin d'année 2010 exceptionnelle, le mouvement marque le pas dans l'ancien

Marché du neuf



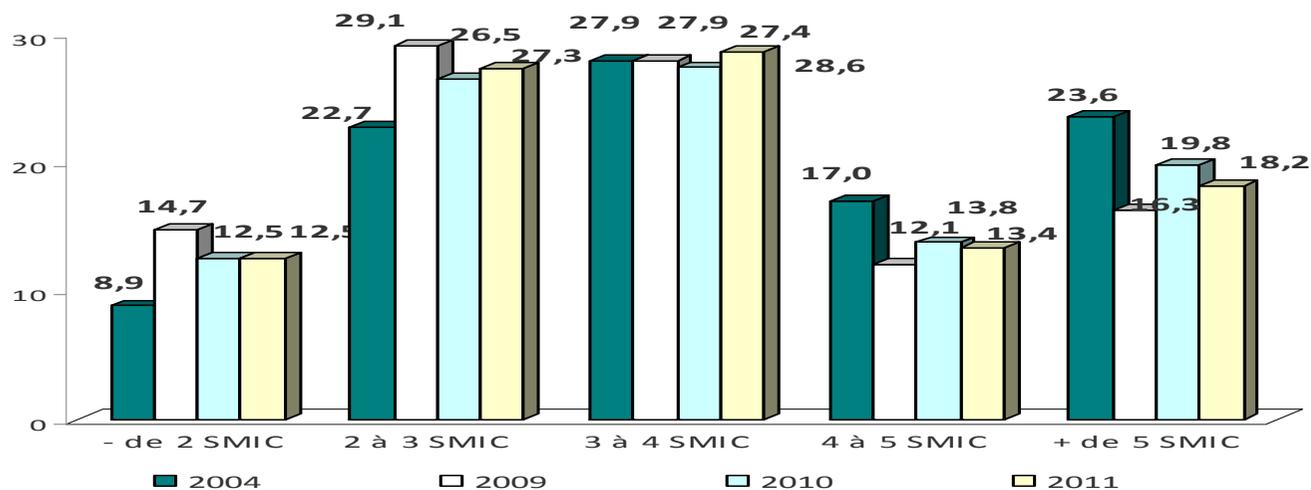
Marché de l'ancien



La répartition des emprunteurs - Selon le niveau de revenu du ménage

En 2010, la part des ménages modestes avait reculé pour la 1^{ère} fois depuis 2005 (déblocage de la revente, sortie du Plan de Relance, fin du crédit TEPA). Début 2011, la structure du marché reste stable

Marché du neuf



Marché de l'ancien

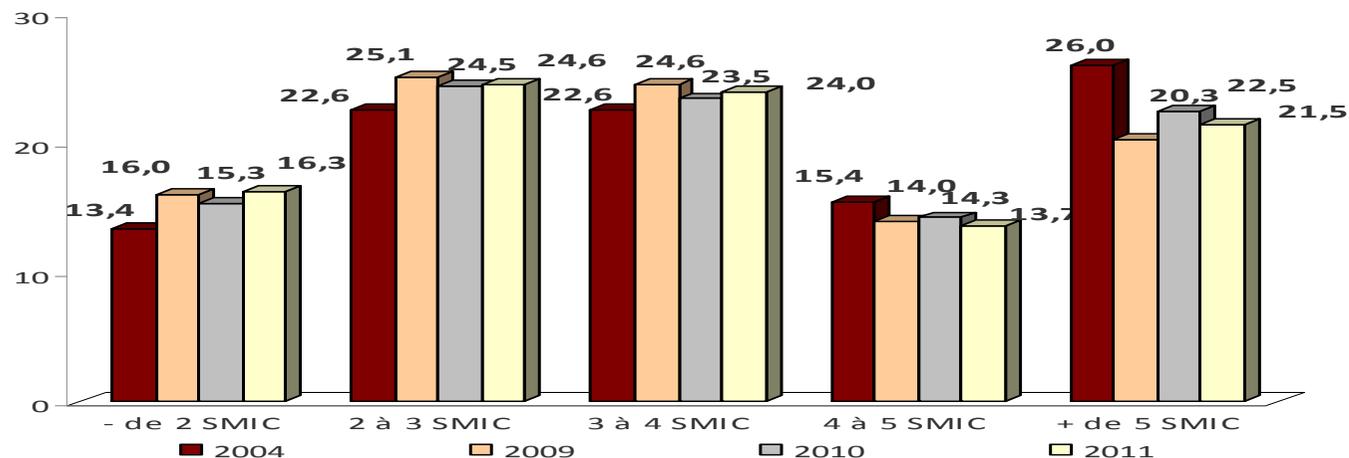


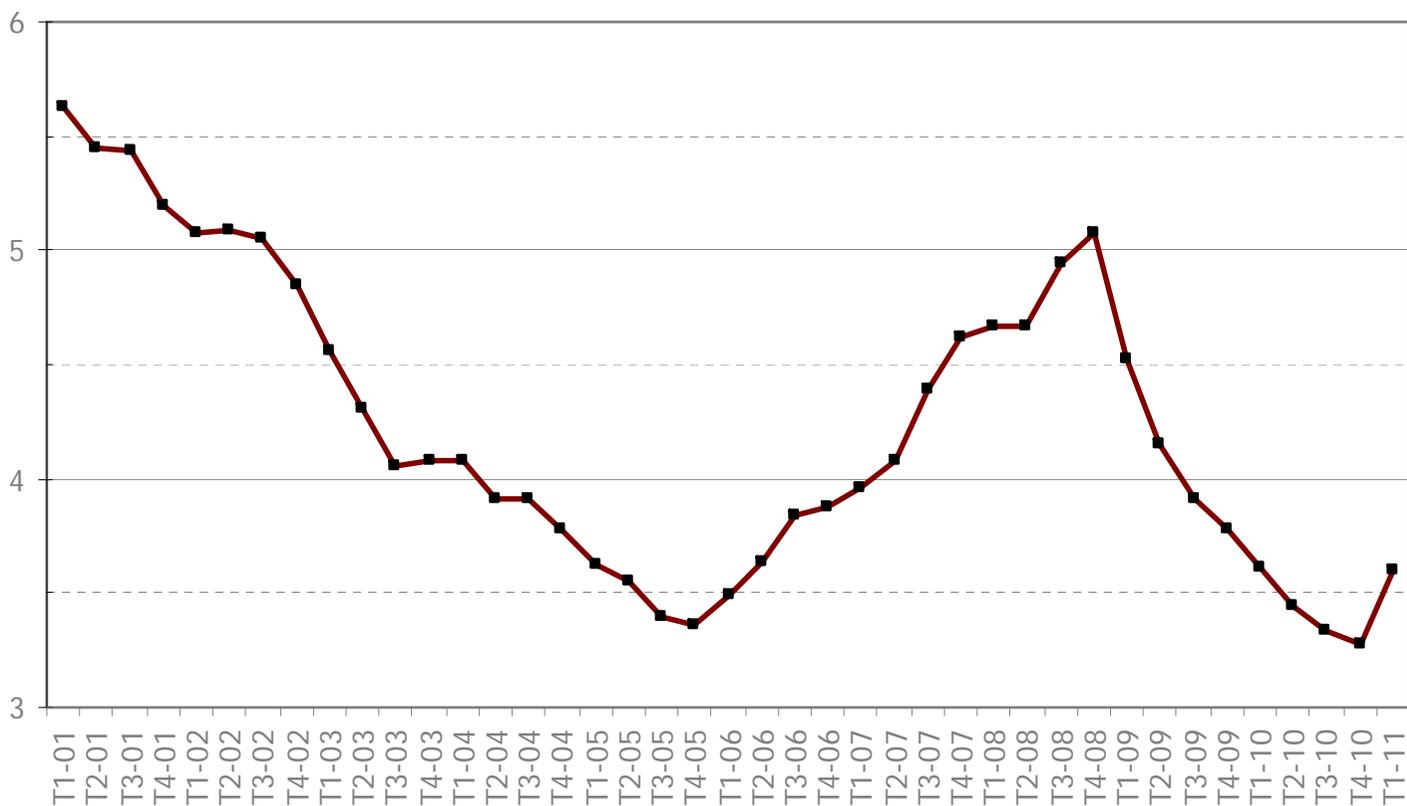
Tableau de bord trimestriel

**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 s'est poursuivie jusqu'en novembre (3.25 %). Depuis, la remontée se poursuit : 3.70 % en mars 2011. Au cours du 1^{er} trimestre 2011, les taux se sont établis à 3.60 % : ils ont retrouvé leur niveau de début 2010



Les taux des crédits immobiliers aux particuliers - ENSEMBLE DES MARCHÉS**Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)**

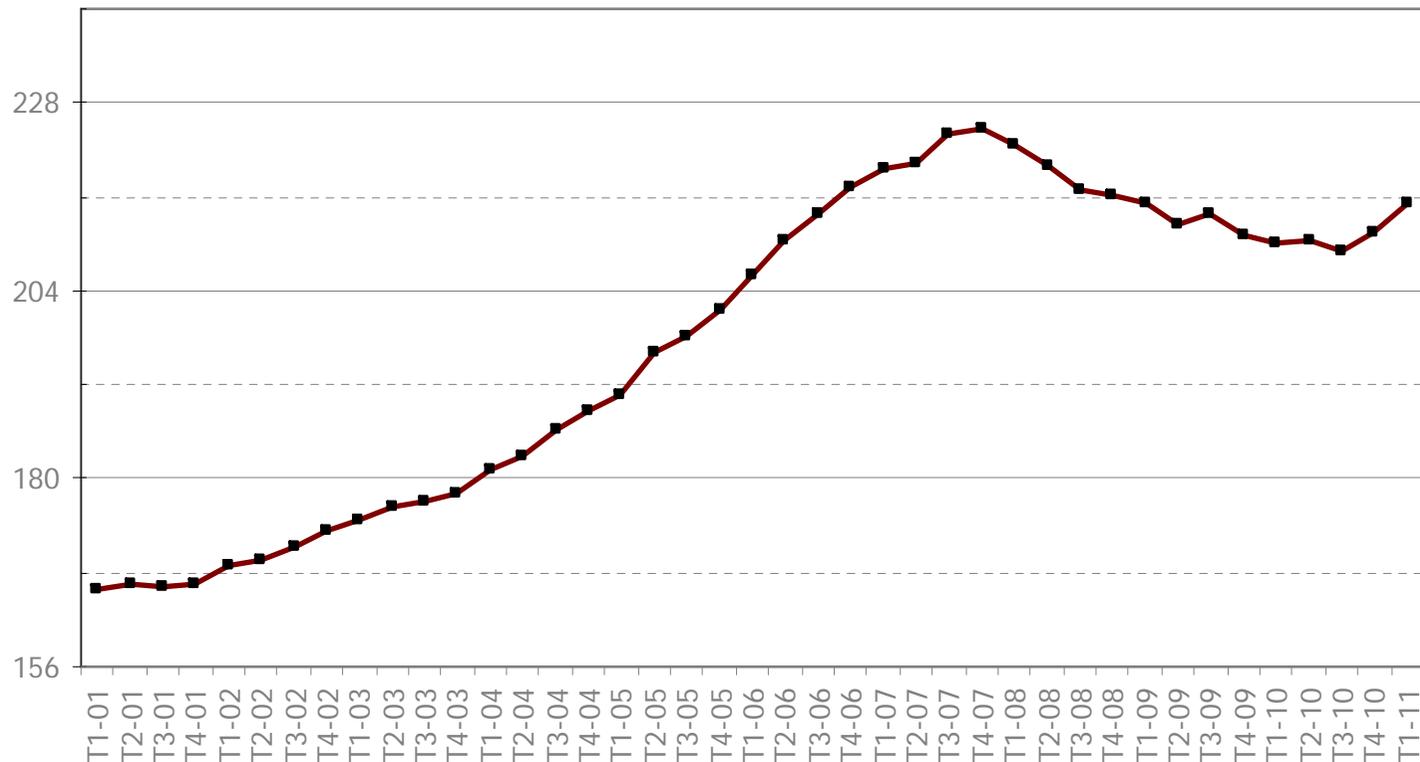
En mars 2011, 68.5 % de la production s'est réalisé à un taux inférieur à 4.0 % contre 98.5 % fin 2010. La déformation de la structure de la production se poursuit

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
	T4-10	67,1	31,4	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	T1-11	26,2	51,7	21,1	1,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	M03-11	18,7	49,8	29,9	1,6	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. En 2010, le mouvement de baisse des durées s'est interrompu. La durée moyenne a remonté durant le 4^{ème} trimestre 2010 (211 mois contre 210 mois jusqu'en septembre). Le mouvement s'amplifie maintenant (215 mois au 1^{er} trimestre 2011)



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). Jusqu'en septembre 2010, la structure s'est stabilisée. Elle a commencé à se déplacer de nouveau « vers le haut » au cours du 4^{ème} trimestre 2010. Avec la remontée des taux, le mouvement s'amplifie depuis le début de l'année 2011

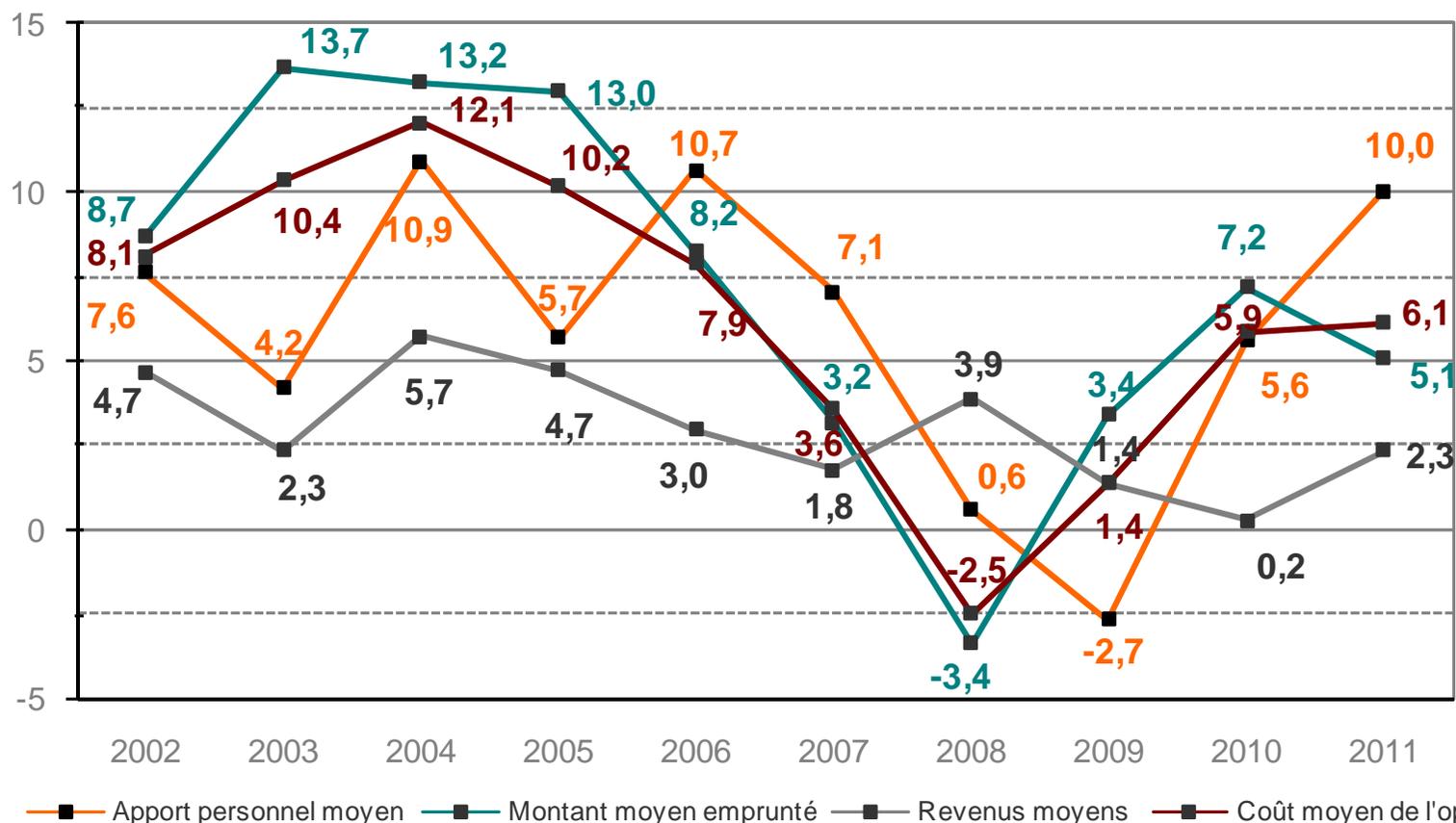
Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2001	11,6	26,7	45,3	15,6	0,7	0,1	100,0
	2002	10,8	23,8	42,4	21,8	1,1	0,1	100,0
	2003	9,5	21,9	38,5	27,6	2,3	0,1	100,0
	2004	9,6	20,1	33,6	30,7	5,9	0,1	100,0
	2005	6,5	16,3	30,1	30,6	16,2	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
	T4-10	4,4	15,3	25,6	28,9	24,8	1,0	100,0
	T1-11	4,2	13,9	24,3	30,7	25,6	1,3	100,0
	M03-11	4,3	14,0	23,8	30,8	25,8	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

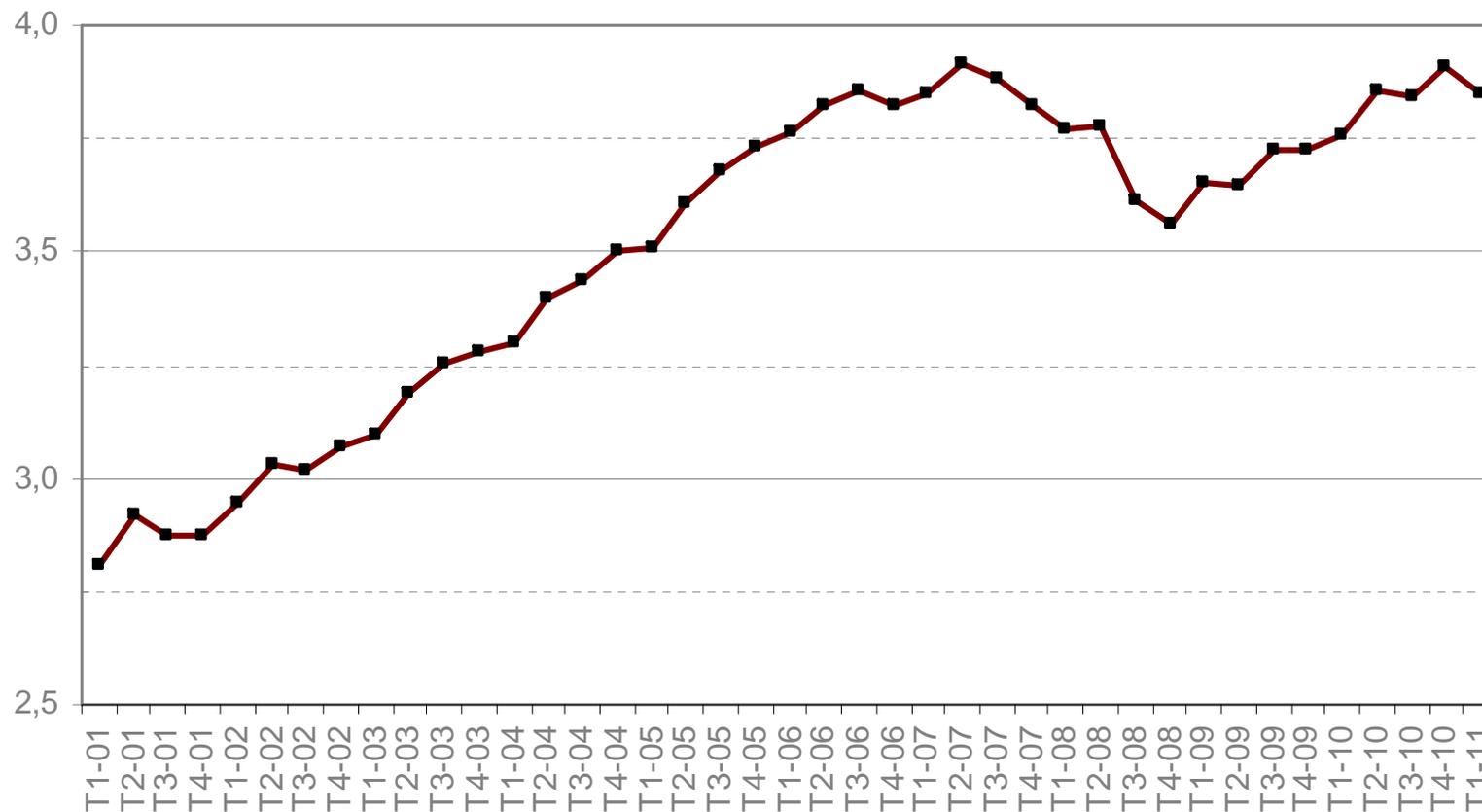
Après deux années de recul (impact de la crise), les revenus des emprunteurs remonte assez rapidement. Dans le même temps, l'apport personnel enregistre une nouvelle progression : le marché de la revente s'est ressaisi (même si le choc avait été rude). Ces évolutions « bouleversent » les équilibres des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



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

ENSEMBLE DES MARCHÉS

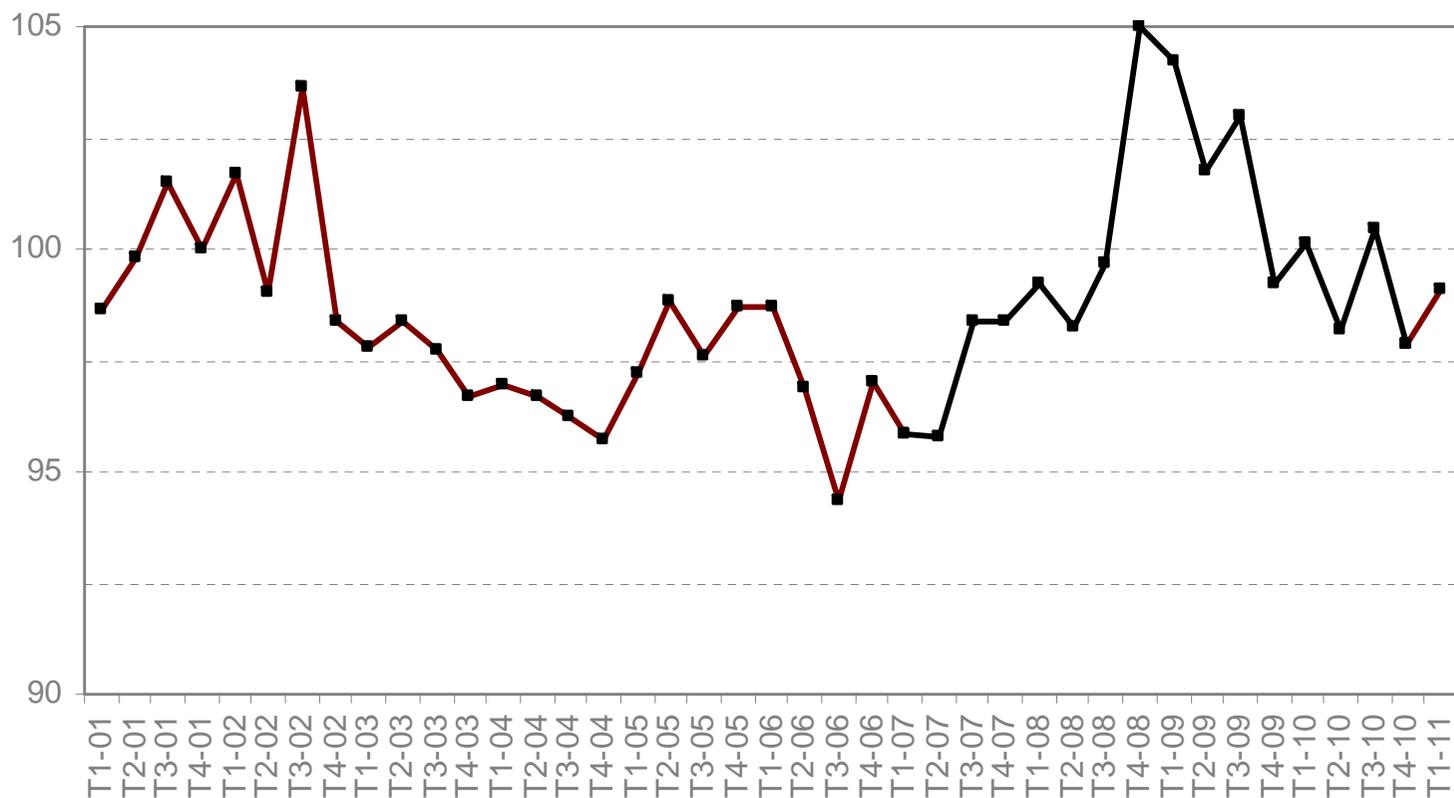
L'augmentation des revenus des emprunteurs vient compenser la remontée du coût des opérations réalisées. Le coût relatif des opérations fléchit : après la poussée constatée en fin d'année 2010, il retrouve au 1^{er} trimestre 2011 son niveau de l'été 2010. Il est maintenant de 3.85 années de revenus comme fin 2006 – début 2007, avant le déclenchement de la crise



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). Depuis le printemps 2010, l'indicateur est stabilisé : l'amélioration des conditions de crédit (la baisse des taux dans un 1^{er} temps, l'allongement des durées maintenant) et la remontée de l'apport personnel compensent la hausse rapide du coût des opérations



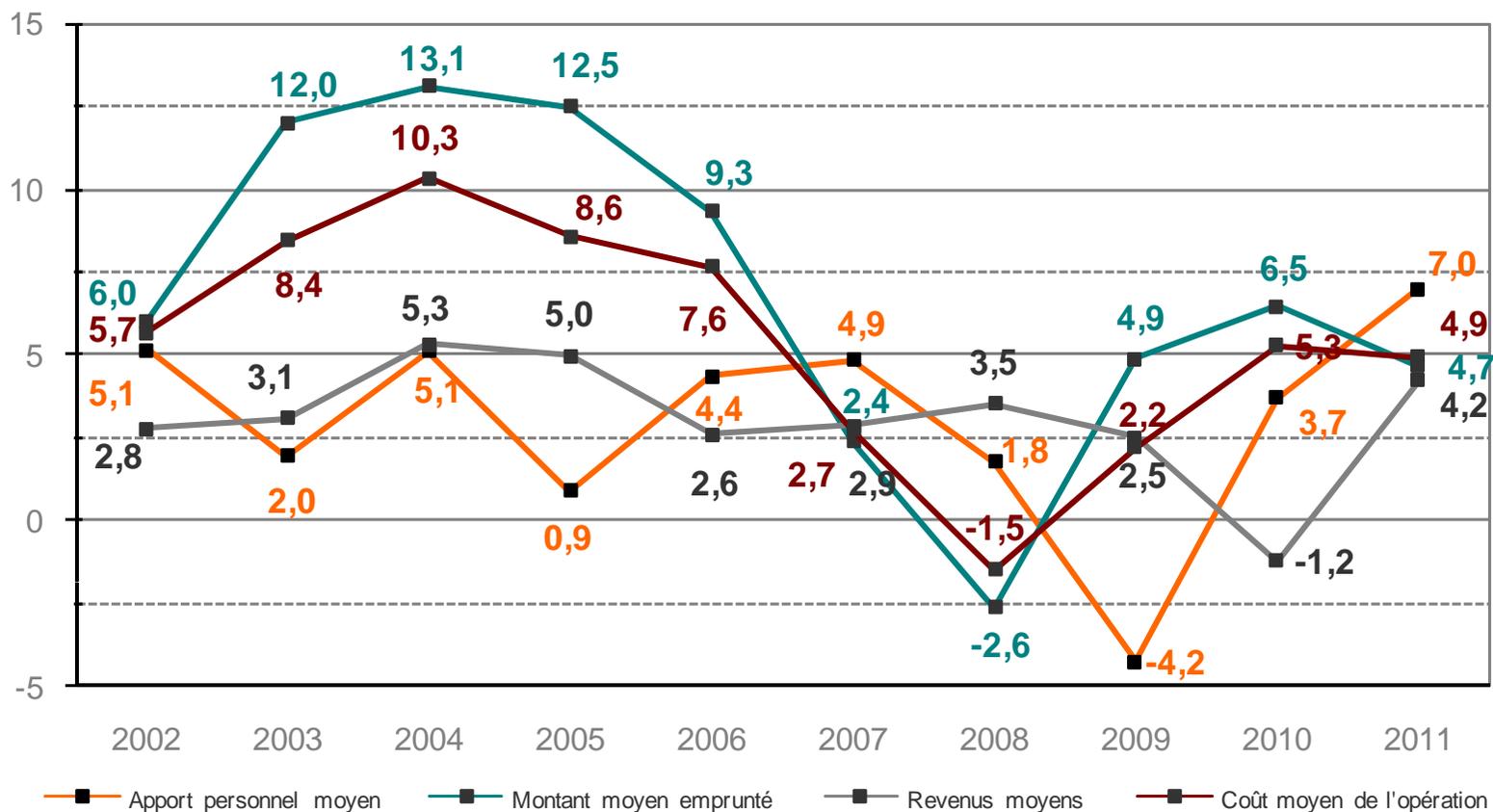
Le tableau de bord trimestriel des marchés

Les spécificités des marchés

LE MARCHÉ DU NEUF

Les taux de croissance annuels moyens - En %

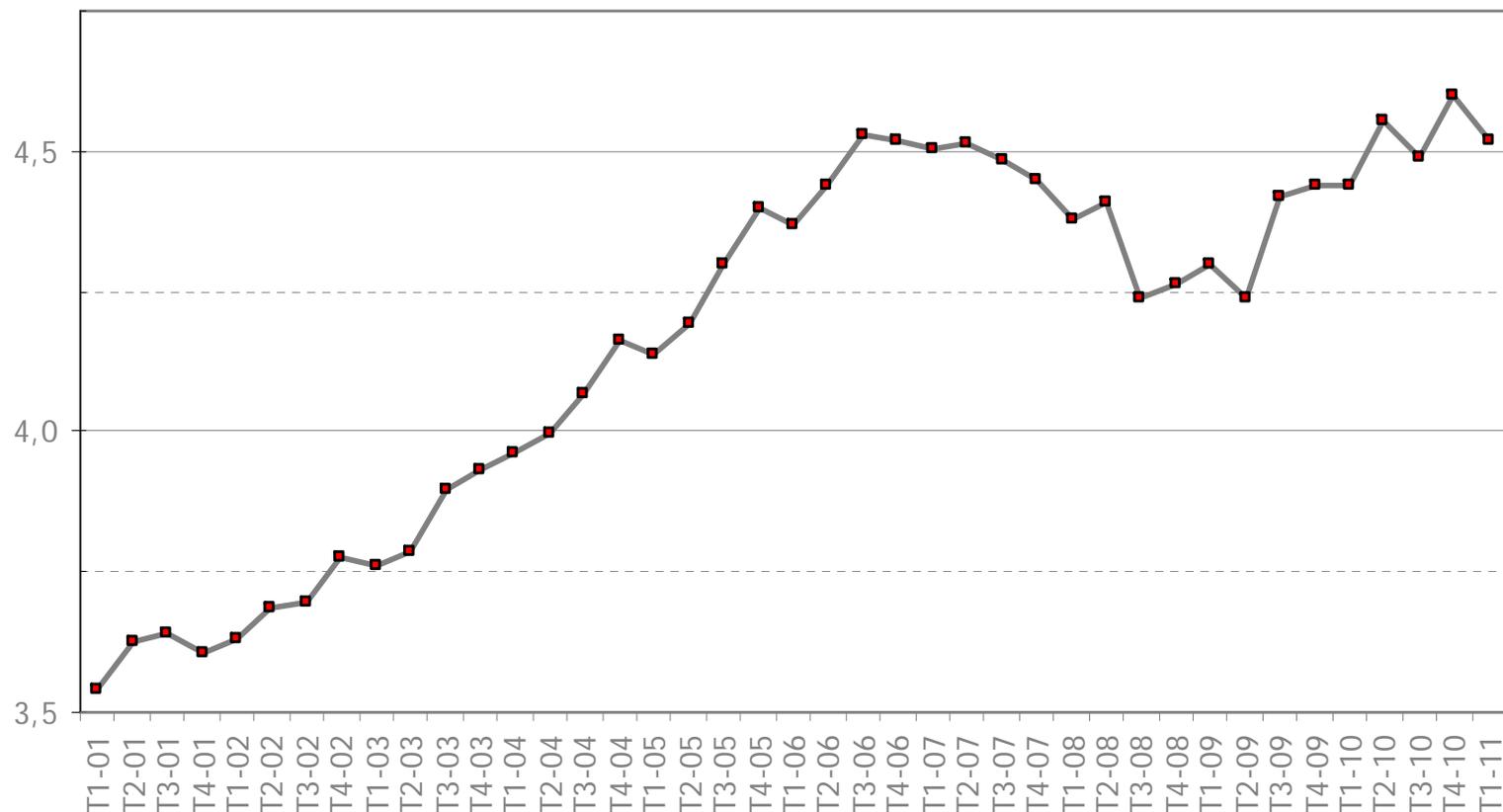
Le marché se transforme, avec le retour des secundo acheteurs : la remontée de l'apport illustre. La progression du coût des opérations se poursuit. Mais le recours à l'endettement est moins intense, de la part de ménages dont les revenus ont progressé de façon sensible sur le 1^{er} trimestre 2011 (les transformations socio démographiques)



LE MARCHÉ DU NEUF

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

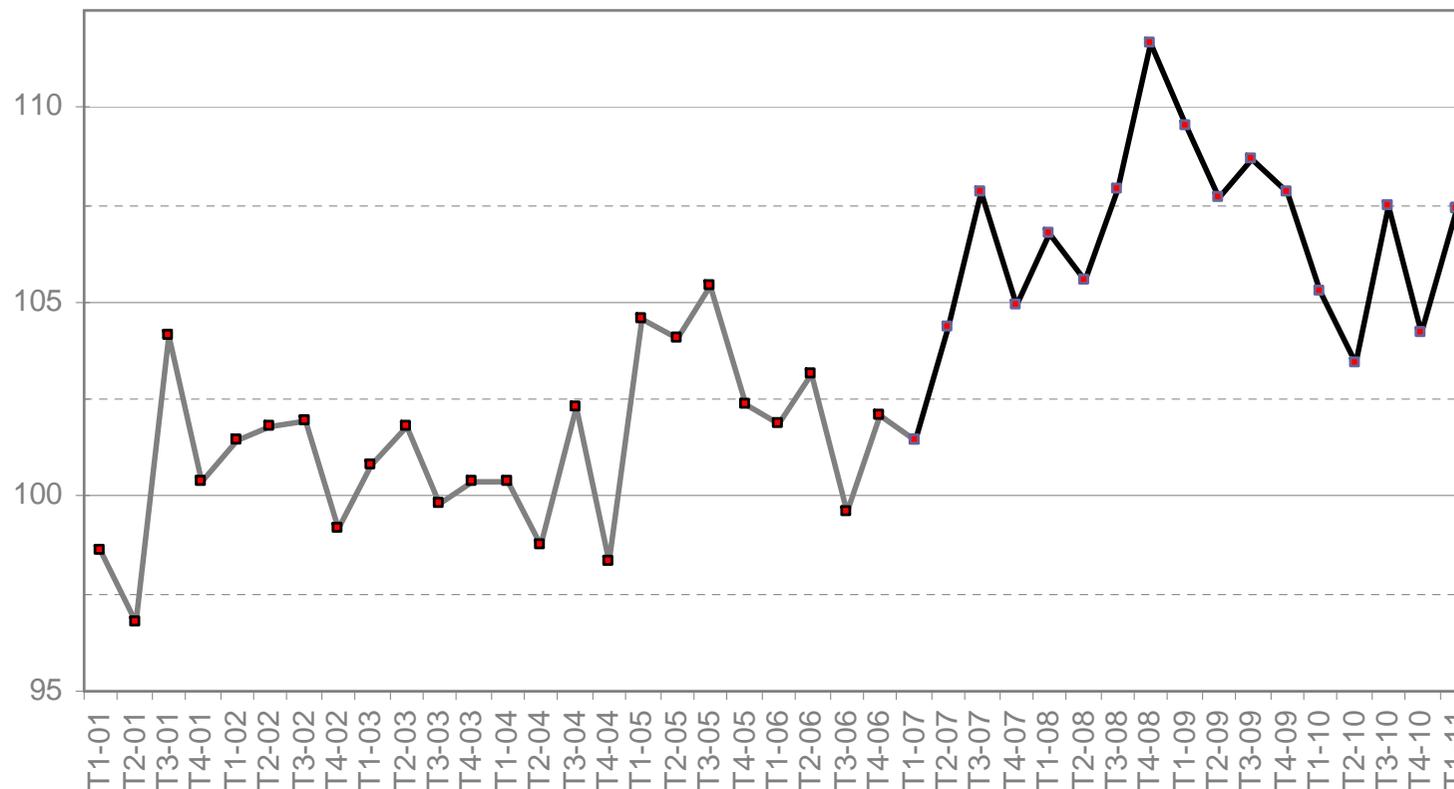
La progression du coût des opérations observée en 2009 a provoqué la remontée rapide du coût relatif. Le mouvement s'est poursuivi en 2010, dans un contexte de dépression des revenus des ménages concernés : 4.60 années de revenus au 4^{ème} trimestre, contre de l'ordre de 4.25 années de revenus durant la crise. Sous l'effet de la remontée rapide des revenus des emprunteurs, le coût relatif redescend depuis le début 2011 (4.52 années de revenus, comme fin 2006 – début 2007)



LE MARCHÉ DU NEUF

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

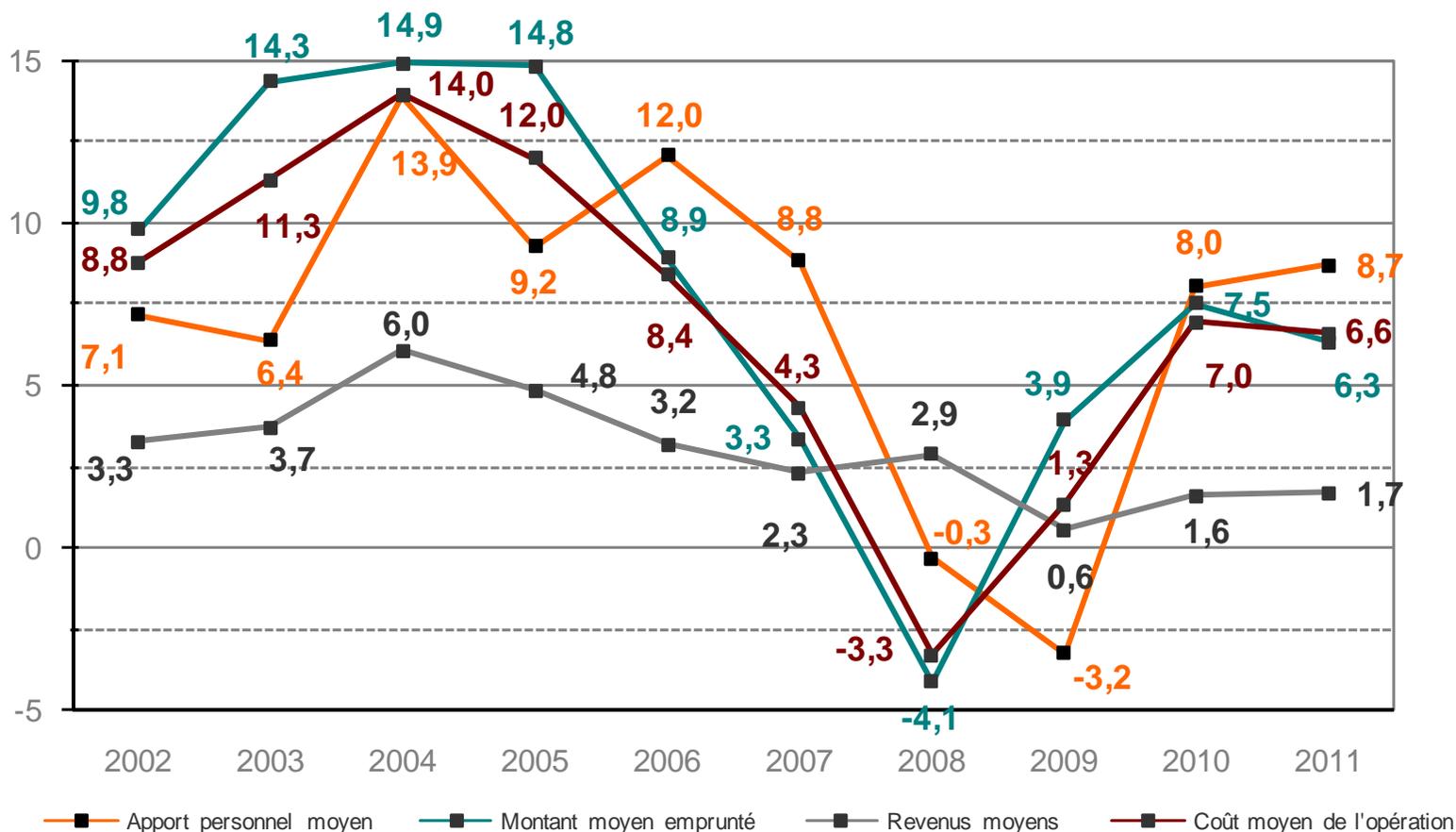
Jusqu'à l'été dernier, l'indicateur de solvabilité a reculé : la baisse des taux et le doublement du PTZ ne compensant plus le recours accru à l'emprunt dû au recul de l'apport personnel (à une demande fragilisée par la montée du chômage). Au 3^{ème} trimestre, la baisse des taux, la remontée de l'apport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



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Les taux de croissance annuels moyens - En %

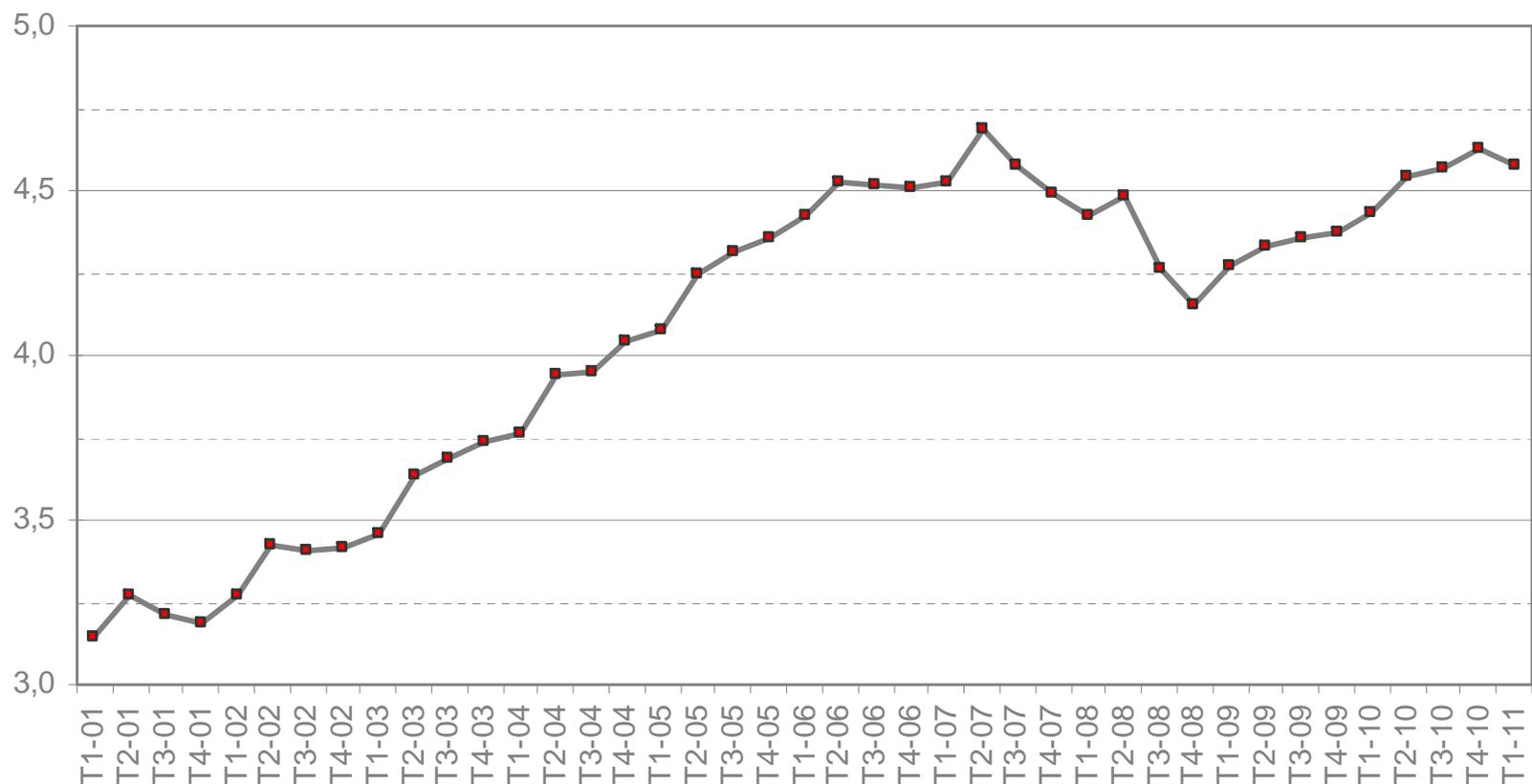
La remontée de l'apport personnel (déblocage de la revente) est maintenant rapide. La hausse soutenue du coût des opérations s'accompagne cependant toujours d'une augmentation des montants empruntés. Alors que le retour de ménages plus aisés a marqué le pas, la progression des revenus reste modérée



LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le coût relatif des opérations réalisées - En années de revenus

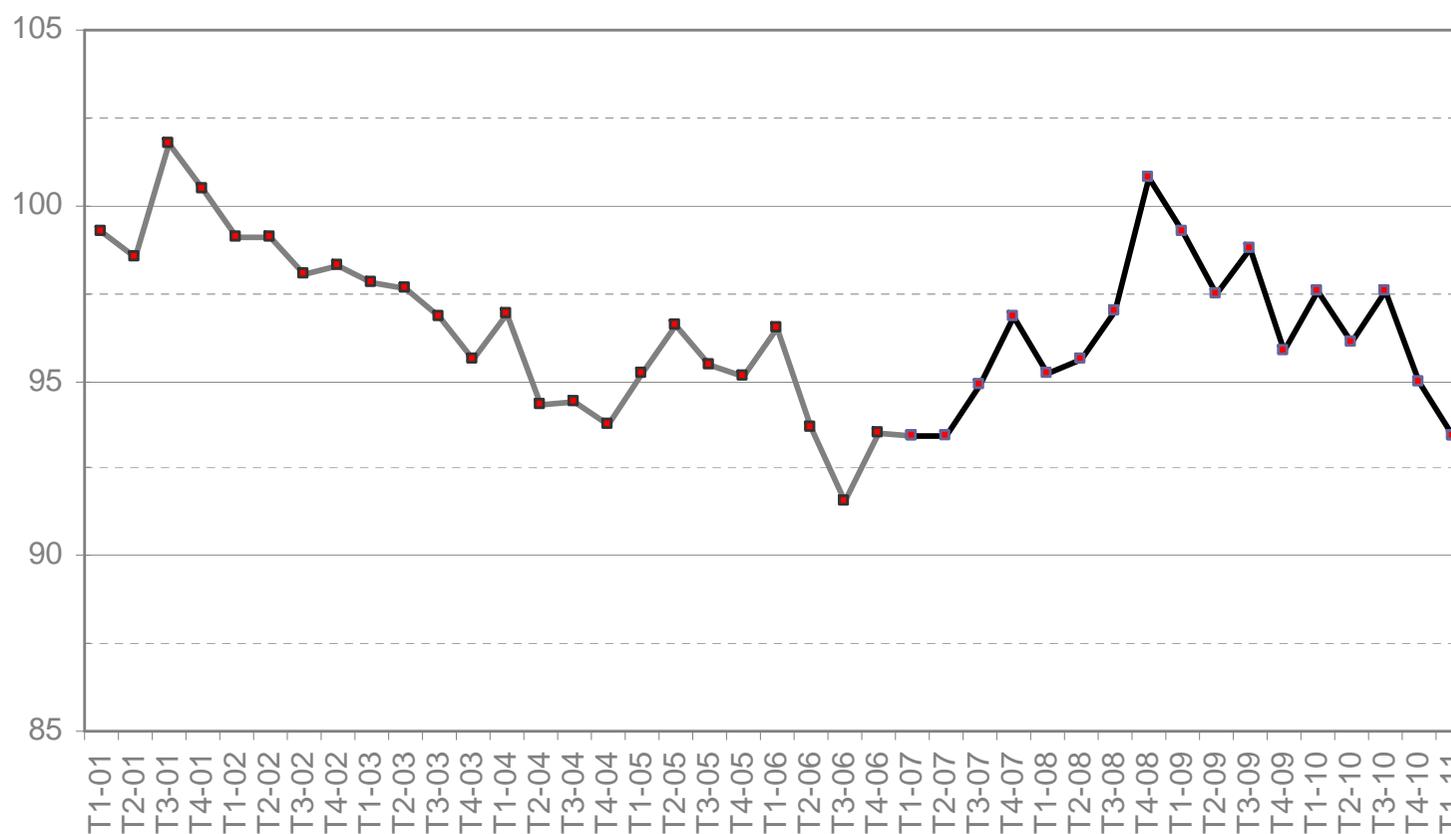
La hausse du coût des opérations se traduit clairement par une remontée du coût relatif. En dépit de la pause constatée au 1^{er} trimestre 2011, le coût relatif reste élevé : 4.58 années de revenus début 2011 contre 4.15 années de revenus fin 2008



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 toujours. Et pourtant, le dynamisme du marché est resté exceptionnel tout au long de l'année 2010. Et au-delà du trou d'air de ce début d'année, l'activité reste soutenue



En guise de conclusion

Les perspectives des marchés

Les données caractéristiques du marché - Selon la clientèle

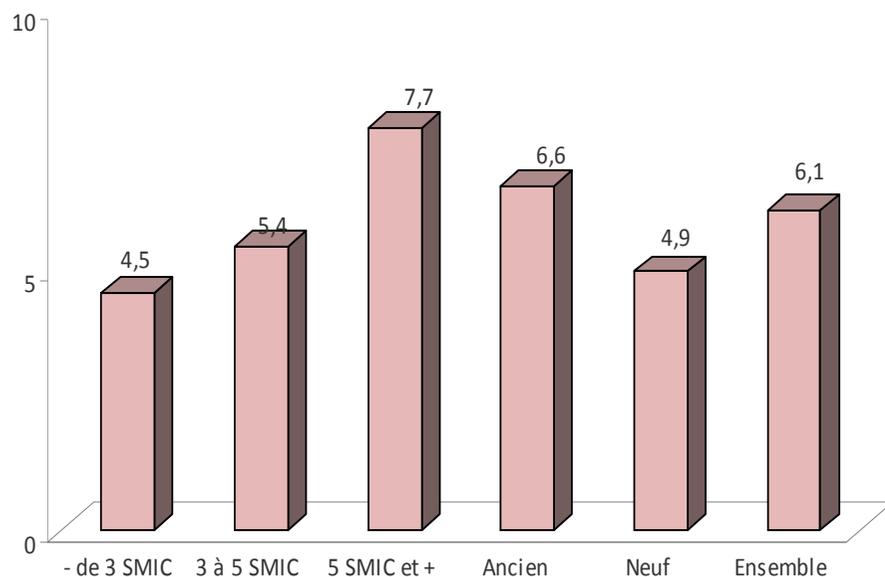
Durant les 12 derniers mois, le marché s'est transformé : mais il n'a pas « cédé » à la suite de l'évolution des prix. La progression des prix (et des montants empruntés) a été la plus vive pour les ménages les plus aisés : ils ont mobilisé plus largement que les autres leur apport personnel (redémarrage de la revente) sans avoir besoin d'allonger la durée des prêts

Mars 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	61,3	201,7	155,4	23,0	3,9	217	3,70
Moins de 3 SMIC	22,5	29,0	135,0	104,9	22,3	4,8	233	3,84
3 à 5 SMIC	40,5	50,3	189,5	152,2	19,7	3,8	221	3,71
5 SMIC et plus	37,0	115,4	297,9	219,3	26,4	2,9	193	3,52
<hr/>								
Mars 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	60,3	188,3	147,9	21,5	3,8	211	3,59
Moins de 3 SMIC	22,5	28,2	129,7	98,9	23,7	4,8	220	3,70
3 à 5 SMIC	40,5	49,3	180,5	147,9	18,1	3,7	214	3,64
5 SMIC et plus	37,0	114,3	268,6	205,3	23,6	2,7	196	3,37

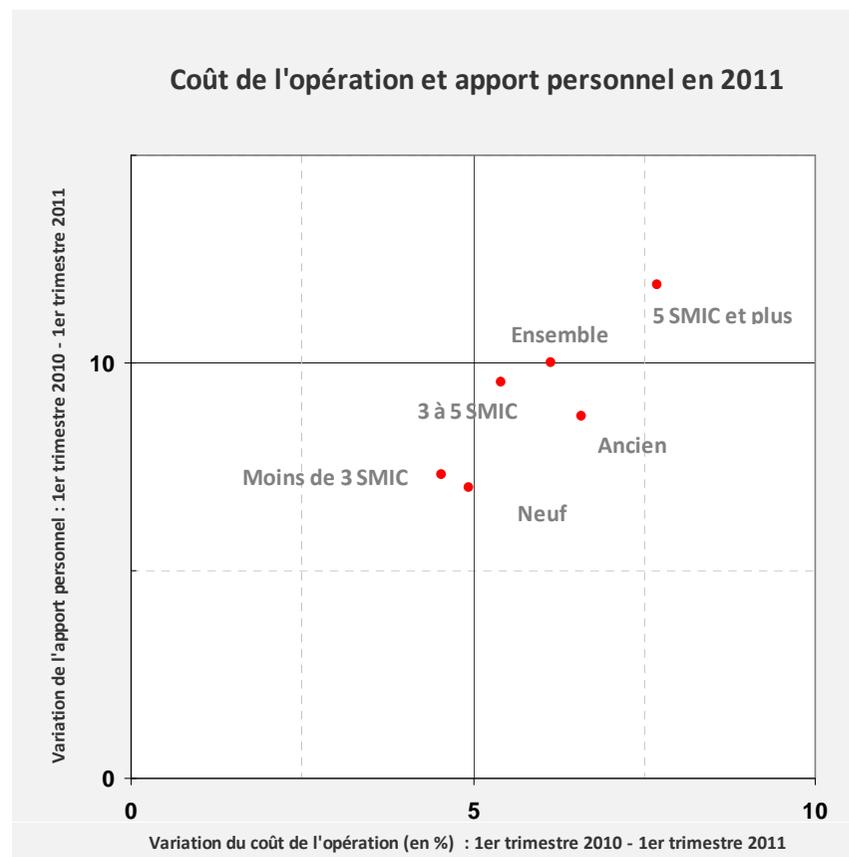
Les données caractéristiques du marché - Selon la clientèle

Le redémarrage du marché de la revente a alors bénéficié aux ménages les plus aisés ... mais même les plus modestes (jeunes ménages et mobilité résidentielle choisie) en bénéficient. Pour tous, la variation de l'apport a été au moins aussi rapide que celle des coûts : les plus modestes ayant en outre allongé la durée de leur endettement

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



Coût de l'opération et apport personnel en 2011

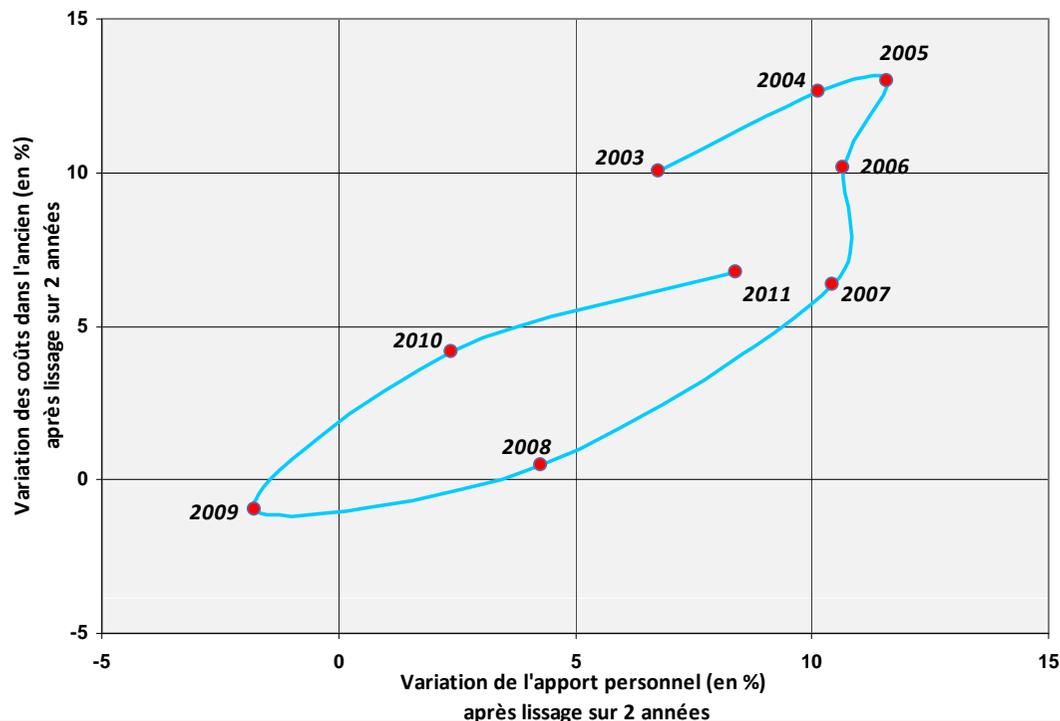


L'évolution du marché - LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

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 (+ 29.1 % en 2010) et le marché de la revente s'est réactivé dès le printemps 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} trimestre 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)

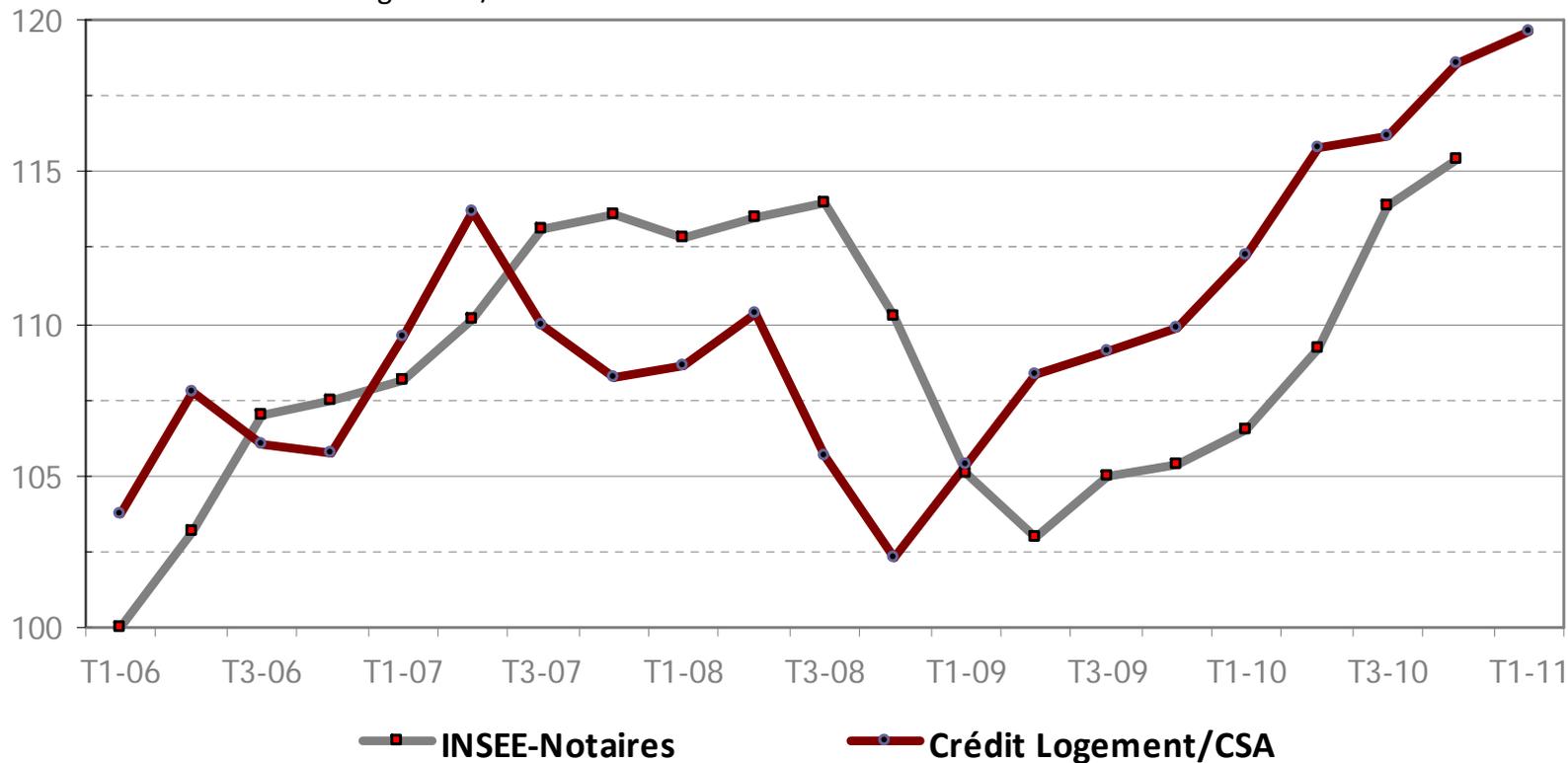


L'évolution du marché - LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

Au cours du 1^{er} trimestre 2011, la hausse des prix s'est donc poursuivie dans l'ancien : + 6.6 % en glissement annuel contre + 7.0 % en 2010. Compte tenu du retard de l'indice INSEE - notaires sur le marché (de l'ordre de 6 mois), la probabilité que la hausse des prix qu'il mesure soit de l'ordre de 7 % en 2011 en moyenne annuelle (contre + 6.3 % en 2010) paraît (très) élevée

Le prix des logements anciens

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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

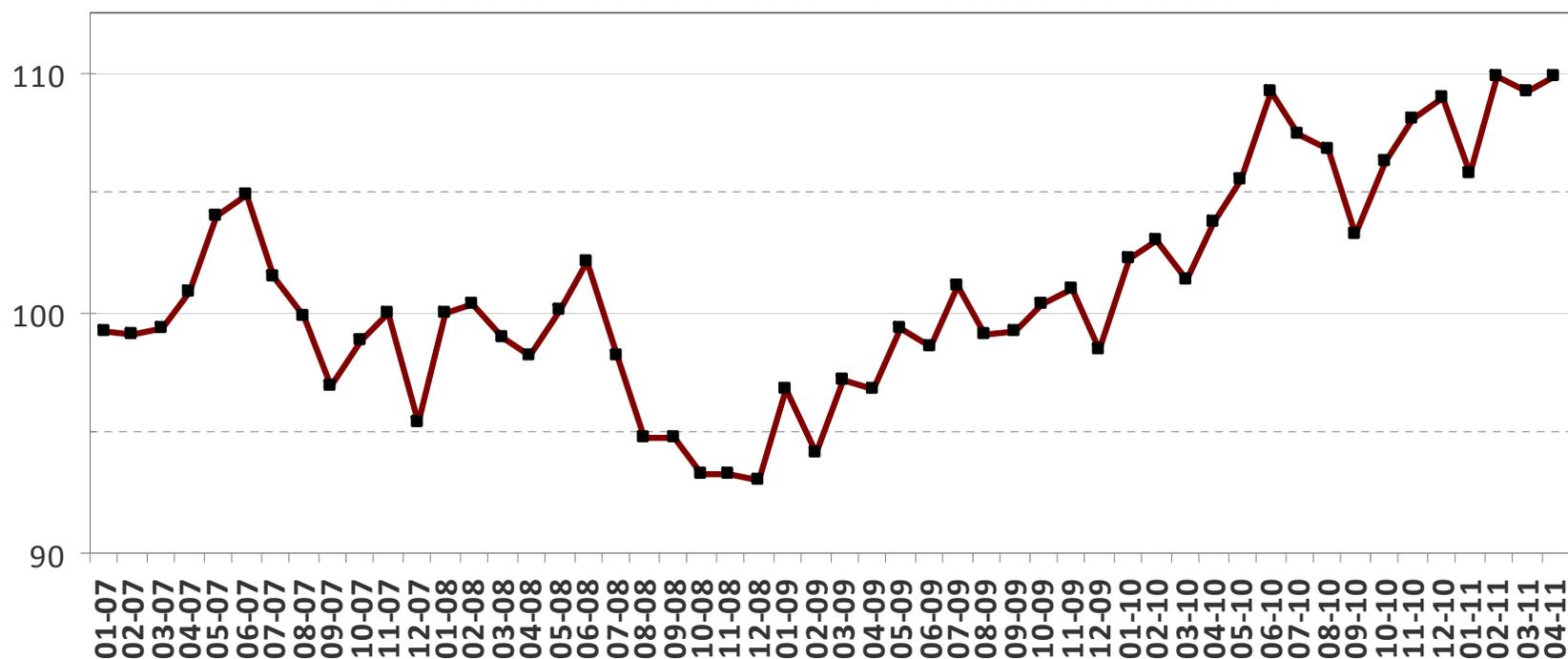
Il est vrai qu'en avril 2011, les prix ont poursuivi leur progression : + 5.9 % en glissement annuel. Le mois de janvier avait connu une « faiblesse » exceptionnelle, après une fin d'année « inhabituelle ». Le 1^{er} trimestre de l'année est ainsi en hausse de 5.9 % par rapport à la période correspondante de 2010

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



L'environnement du marché - ENSEMBLE DES MARCHÉS

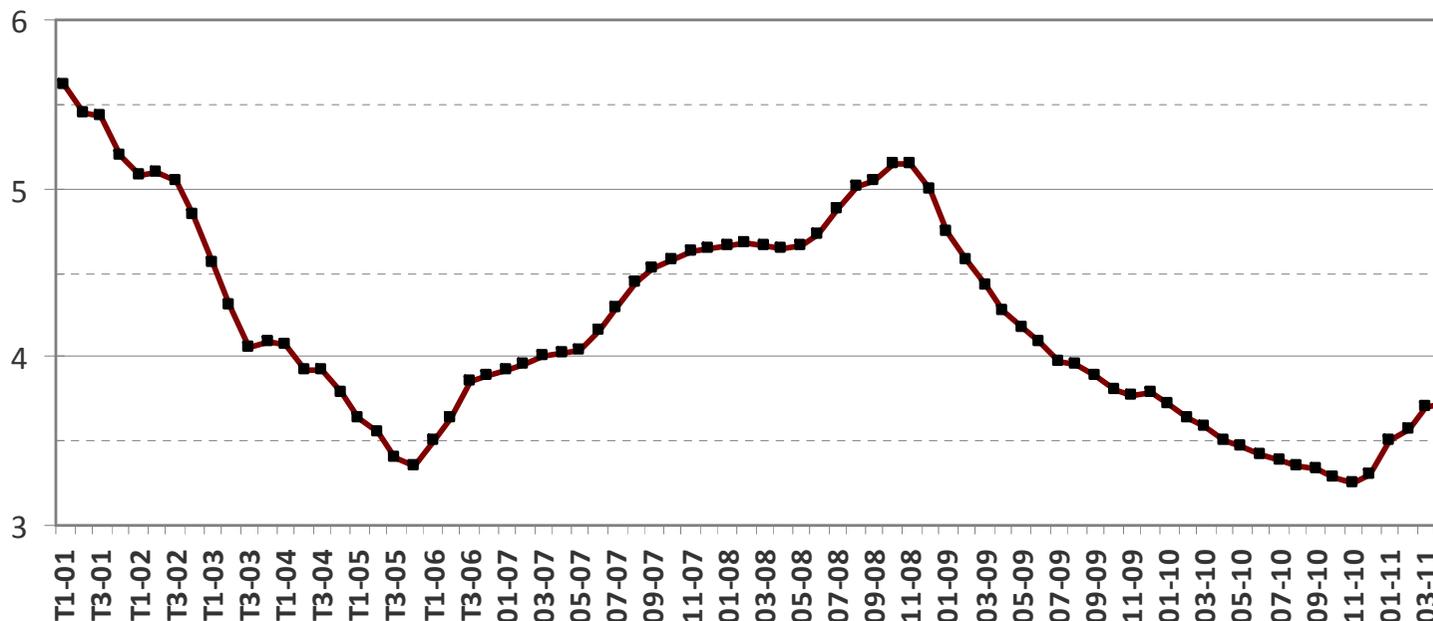
Dans son ensemble, en avril le marché a bénéficié d'une pause dans le mouvement des taux : à 3.72 % contre 3.70 en mars (et 3.31 en décembre 2010). En outre, la progression des revenus des emprunteurs s'est confirmée : + 3.0 % sur le quadrimestre, en glissement annuel (+ 2.4 % au 1^{er} trimestre), permettant une stabilisation du coût relatif des opérations réalisées. Et l'apport personnel a poursuivi sa progression : + 13.9 % sur le quadrimestre, en glissement annuel (+ 10.0 % au 1^{er} trimestre). Alors que le PTZ+ est maintenant bien inscrit dans le paysage, les conditions d'une consolidation (amplification ?) de la reprise sont réunies

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'environnement du marché - ENSEMBLE DES MARCHÉS

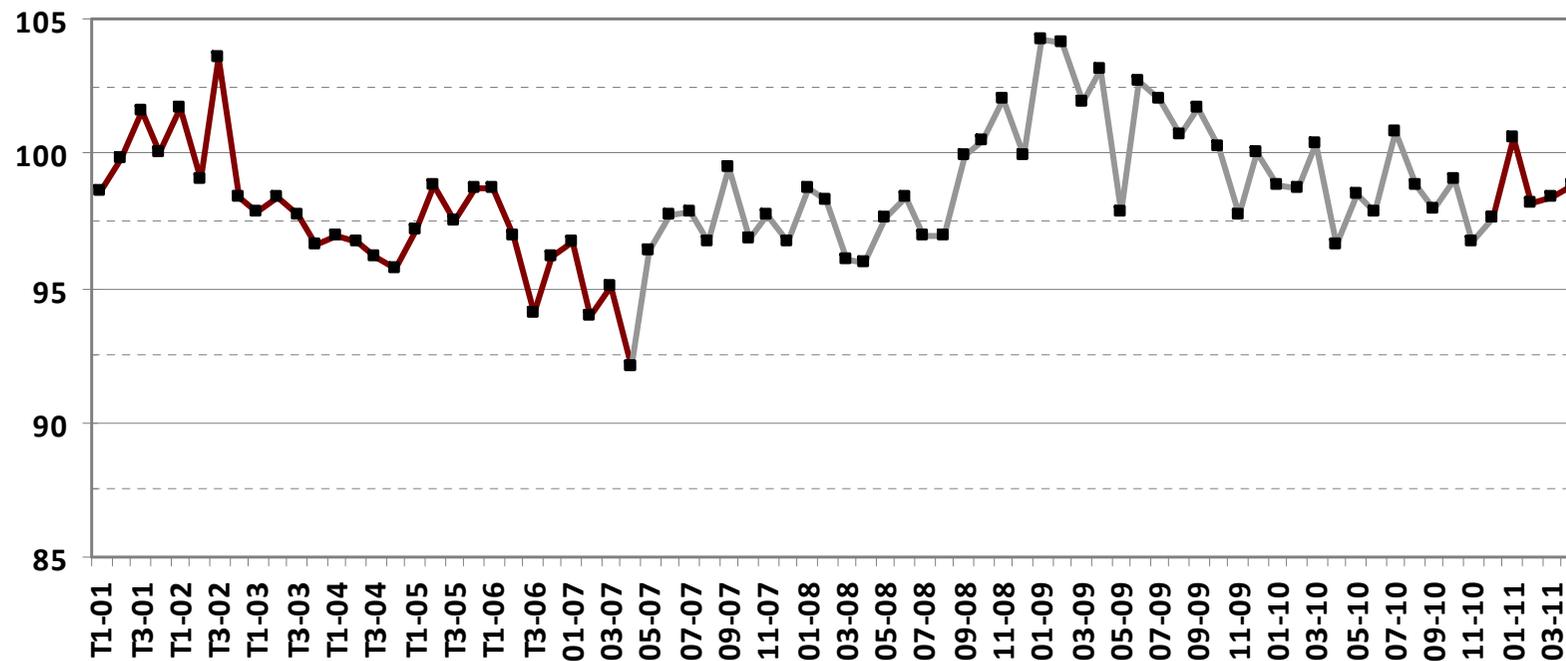
Aussi l'indicateur de solvabilité de la demande s'améliore de nouveau en avril 2011 : pour le 3^{ème} mois consécutif, sous l'effet notamment de la mise en place du PTZ+

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)

Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



L'impact du PTZ+ - Selon le type de marché

L'indicateur de solvabilité s'est amélioré de 3.1 % dans le neuf au cours du 1^{er} trimestre 2011, mais a reculé de 1.6 % dans l'ancien. Aux conditions actuelles, une hausse des taux de 50 points de base (scénario gris à fin 2011) : une détérioration de l'ordre de 4 % de la solvabilité. Mais un allongement supplémentaire de la durée des prêts de 9 mois compenserait les 2/3 de la remontée des taux ! Autant dire que le risque d'une dégradation marquée de la solvabilité semble mineur. Quant au PTZ+, son impact sur le marché : 5.0 % de solvabilité supplémentaires dans l'absolu, 0.8 % en comparaison de l'ancien dispositif ! Les principaux « gagnants » : les accédants dans le neuf. Il est à noter que dans le contexte actuel de la remontée des taux, le crédit d'impôt TEPA aurait renforcé son efficacité

Variation de la Solvabilité En %	Évolutions récentes		Sensibilité		Impact du PTZ+		Rappel
	Sur 1 trimestre	Sur 1 an	Taux + 50 points de base	Durée + 9 mois	Impact du PTZ+ (sans NPTZ et TEPA)	Impact du PTZ+ (ancien dispositif)	Impact du TEPA (conditions actuelles)
Référence : T1 - 2011							
Ensemble	1,3	- 1,0	- 3,9	2,7	5,0	0,8	3,7
<i>Moins de 3 SMIC</i>	1,7	2,8	- 4,3	2,6	8,7	0,9	5,0
<i>3 à 5 SMIC</i>	0,3	- 0,9	- 4,0	2,7	5,3	0,7	3,8
<i>5 SMIC et plus</i>	1,7	- 2,9	-3,7	3,3	2,0	0,7	2,0
Marché du Neuf	3,1	2,0	- 4,3	2,4	7,5	1,1	5,0
<i>Accession dans le Neuf</i>	4,1	3,7	- 4,4	2,3	11,2	1,5	6,5
Marché de l'Ancien	- 1,6	- 4,3	- 4,2	2,7	4,1	0,6	3,5
<i>Accession dans l'Ancien</i>	0,9	- 1,7	- 4,2	3,7	8,1	1,1	4,3

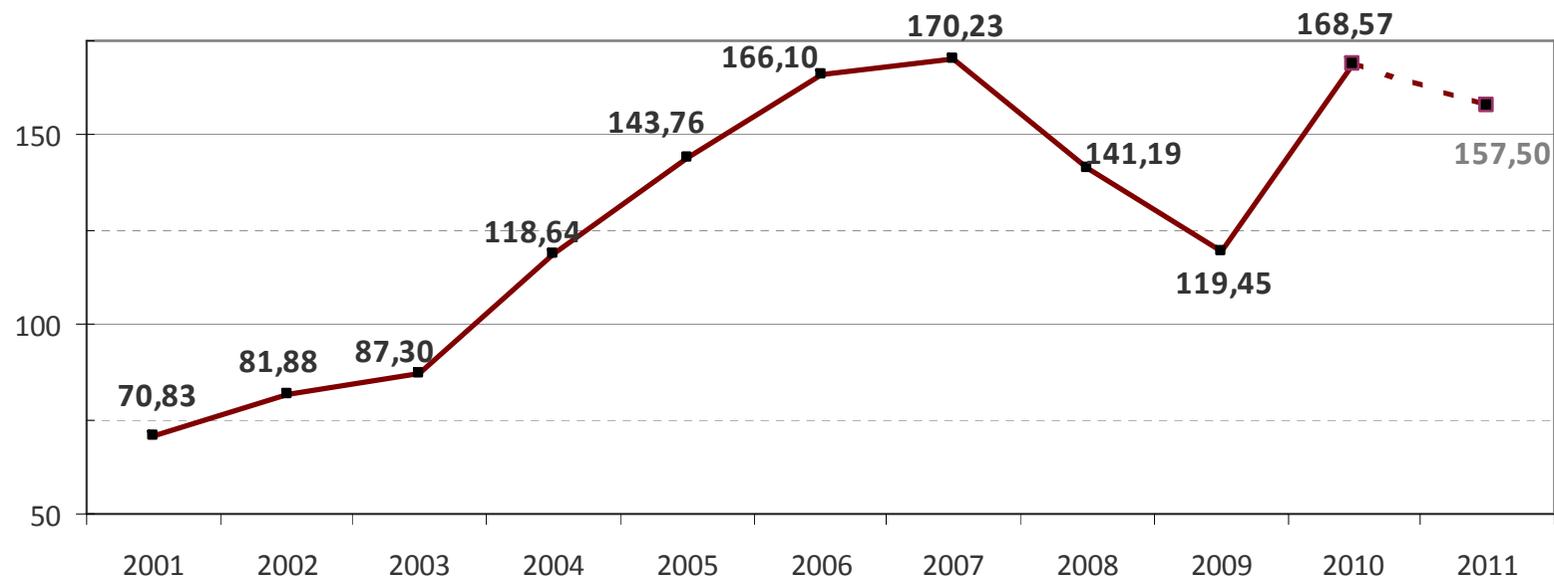
Les tendances récentes de la production de crédits

Les offres acceptées (source : OPCI/modèle FANIE)

Le marché a connu une fin d'année exceptionnelle : une hausse de 34.9 % (glissement annuel) avec la fin du crédit d'impôt TEPA et la redéfinition du dispositif « Scellier ». Le marché a ainsi progressé de 41.1 % en 2010 : il a retrouvé ses niveaux des années 2006-2007. Après un rétablissement aussi spectaculaire (jamais observé par le passé) et une production « anticipée » de l'ordre de 8 à 10 Mds d'€, le 1^{er} trimestre 2011 ne pouvait qu'être plus « calme ». D'autant que le PTZ+ monte progressivement en puissance depuis le mois de janvier. Avec une production de l'ordre de 40 Mds d'€ sur le 1^{er} trimestre : + 20 % en glissement annuel. L'année 2011 devrait se situer (*a minima* ?) sur un rythme de 155 à 160 Mds d'€

Les offres acceptées

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



2011 : estimation pour l'année

FIN

Merci de votre attention
