

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 2^{ème} trimestre 2009

21 juillet 2009

Institut CSA

Tableau de bord trimestriel

Le marché en 2009
et ses tendances récentes

Les données caractéristiques du marché

2ème 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	59,1	181,2	138,8	23,4	3,6	213	4,18
Marché du neuf	24,7	56,9	203,0	157,5	22,4	4,3	227	4,18
<i>dont accession</i>	20,3	51,0	214,3	163,5	23,7	4,7	234	4,20
Marché de l'ancien	66,6	56,5	214,5	160,7	25,1	4,3	226	4,17
<i>dont accession</i>	61,1	53,9	221,0	163,6	25,9	4,5	228	4,18
Marché des travaux	8,7	67,4	71,8	62,1	13,6	1,2	166	4,18

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

2 ^{ème} 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	59,1	181,2	138,8	23,4	3,6	213	4,18
moins de 3 SMIC	22,5	28,5	126,5	96,9	23,4	4,6	224	4,31
3 à 5 SMIC	40,5	48,9	170,1	135,0	20,6	3,5	217	4,18
5 SMIC et +	37,0	109,9	261,6	193,5	26,0	2,7	194	4,01

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.

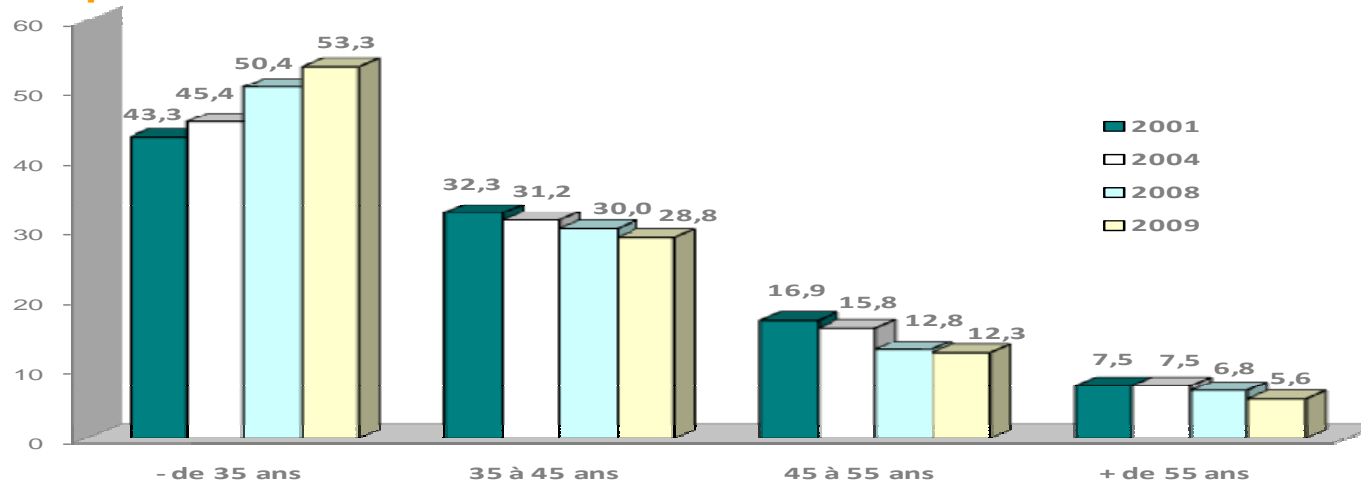
L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

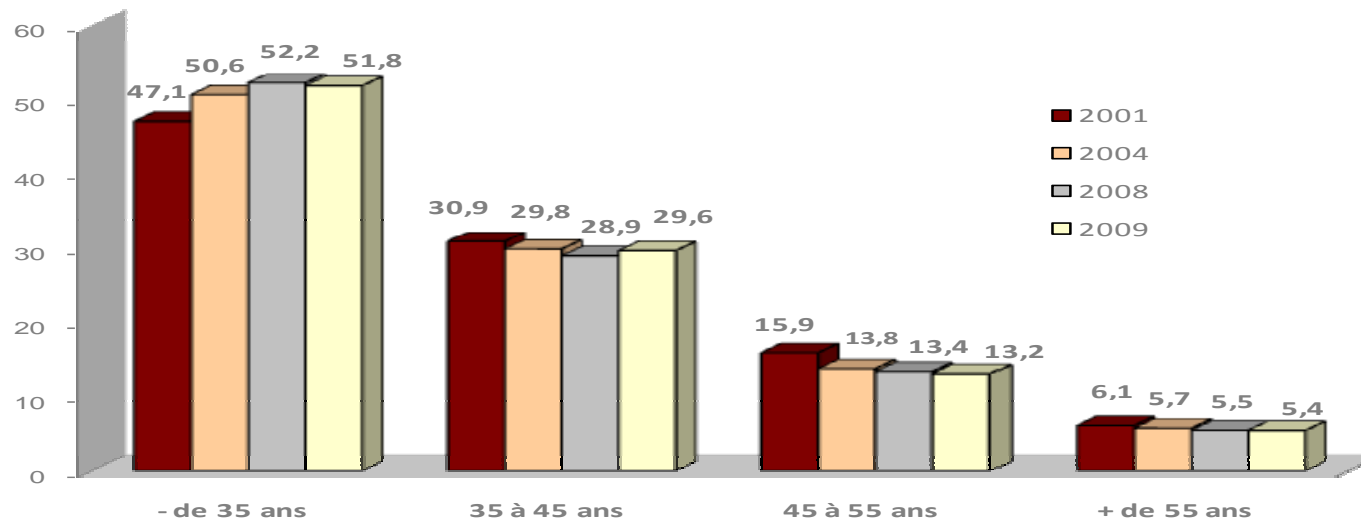
La répartition des emprunteurs

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

Marché du neuf



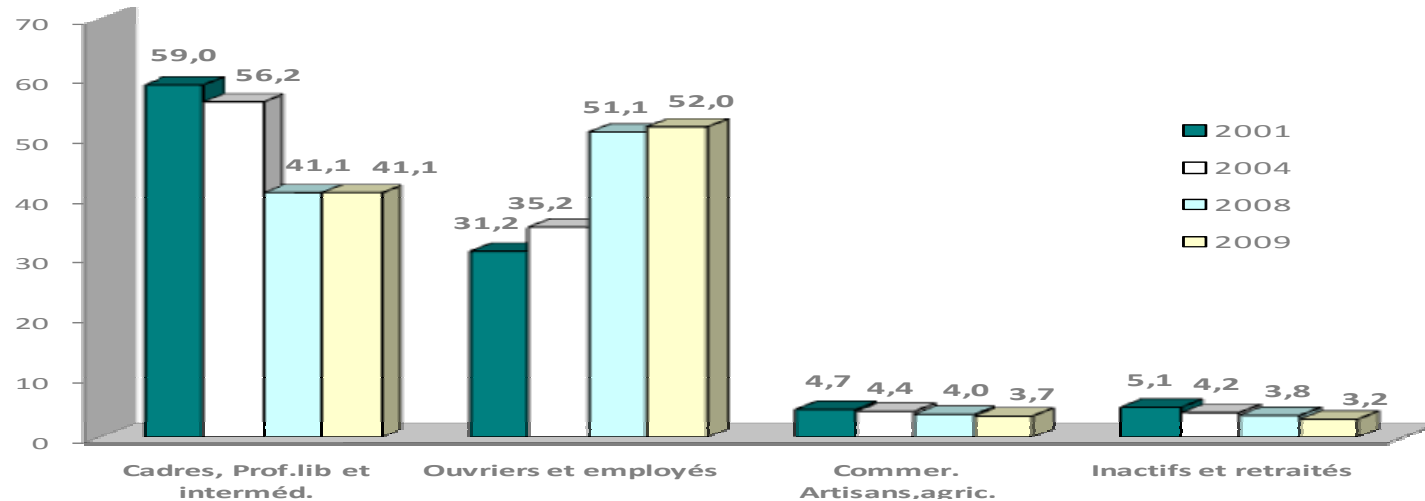
Marché de l'ancien



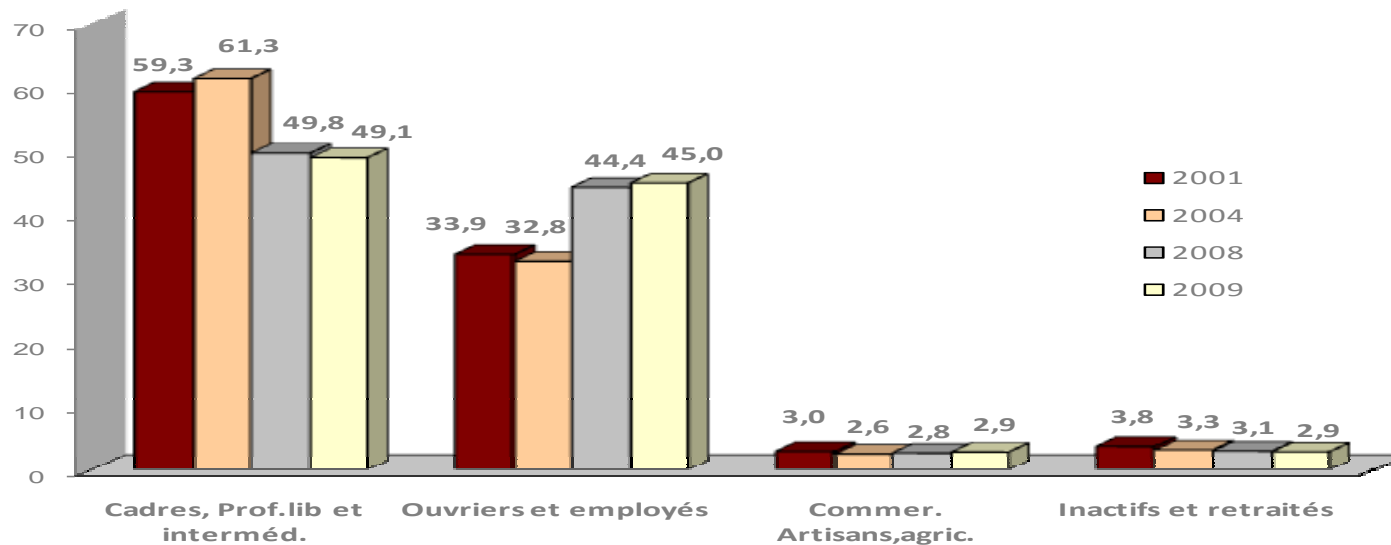
La répartition des emprunteurs

selon la PCS de la personne de référence : la part des « ouvriers et employés » progresse encore

Marché du neuf



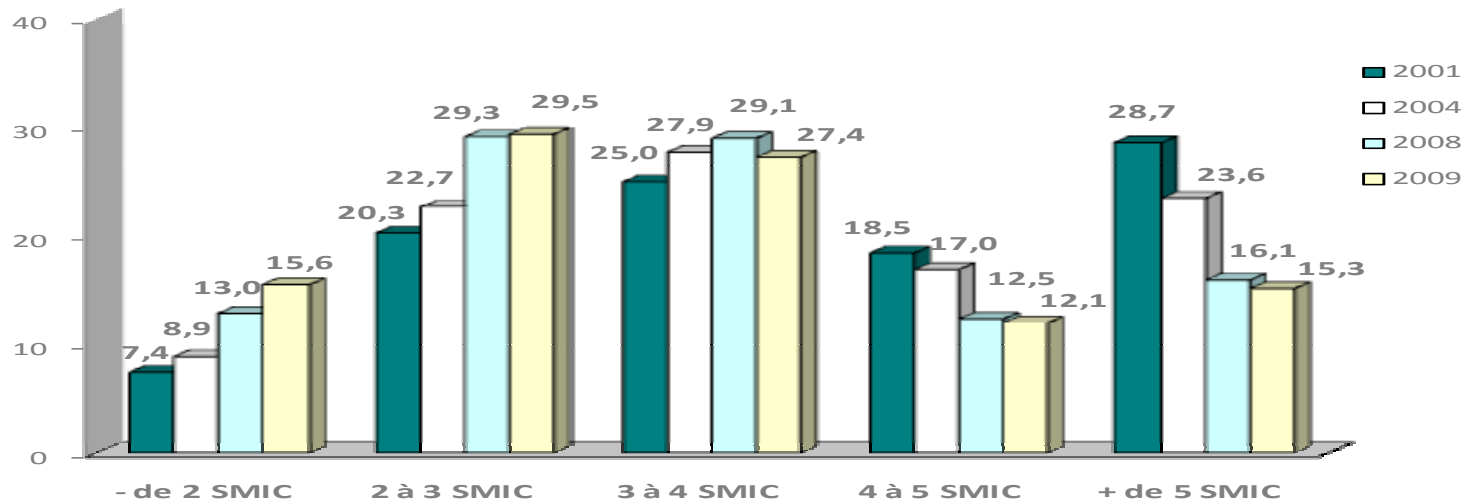
Marché de l'ancien



La répartition des emprunteurs

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

Marché du neuf



Marché de l'ancien

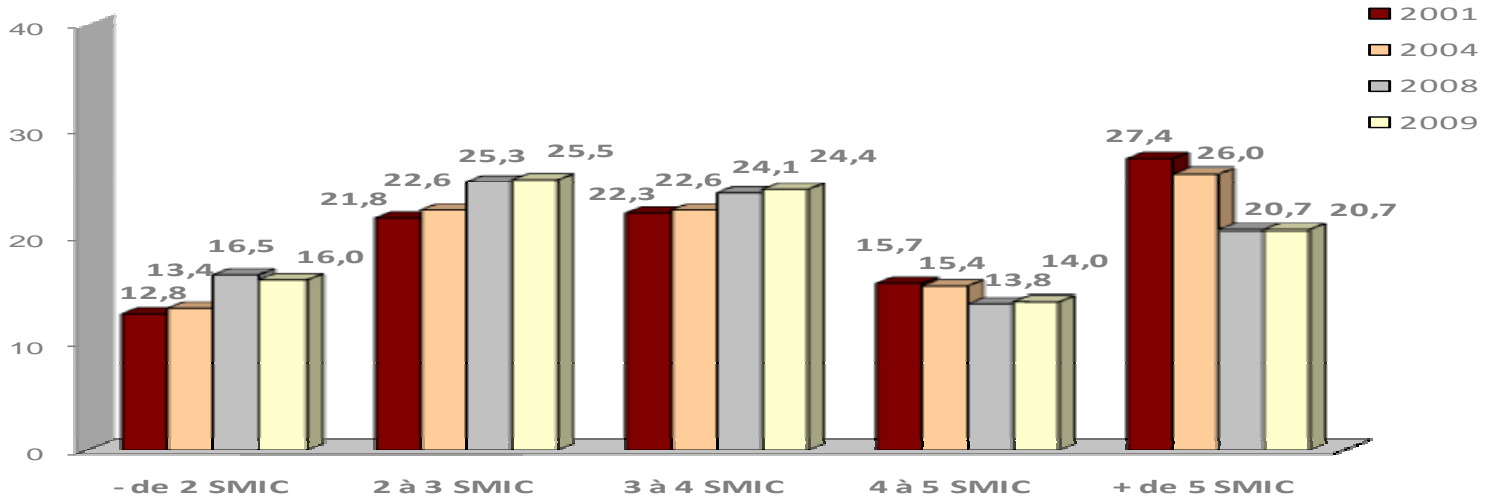


Tableau de bord trimestriel

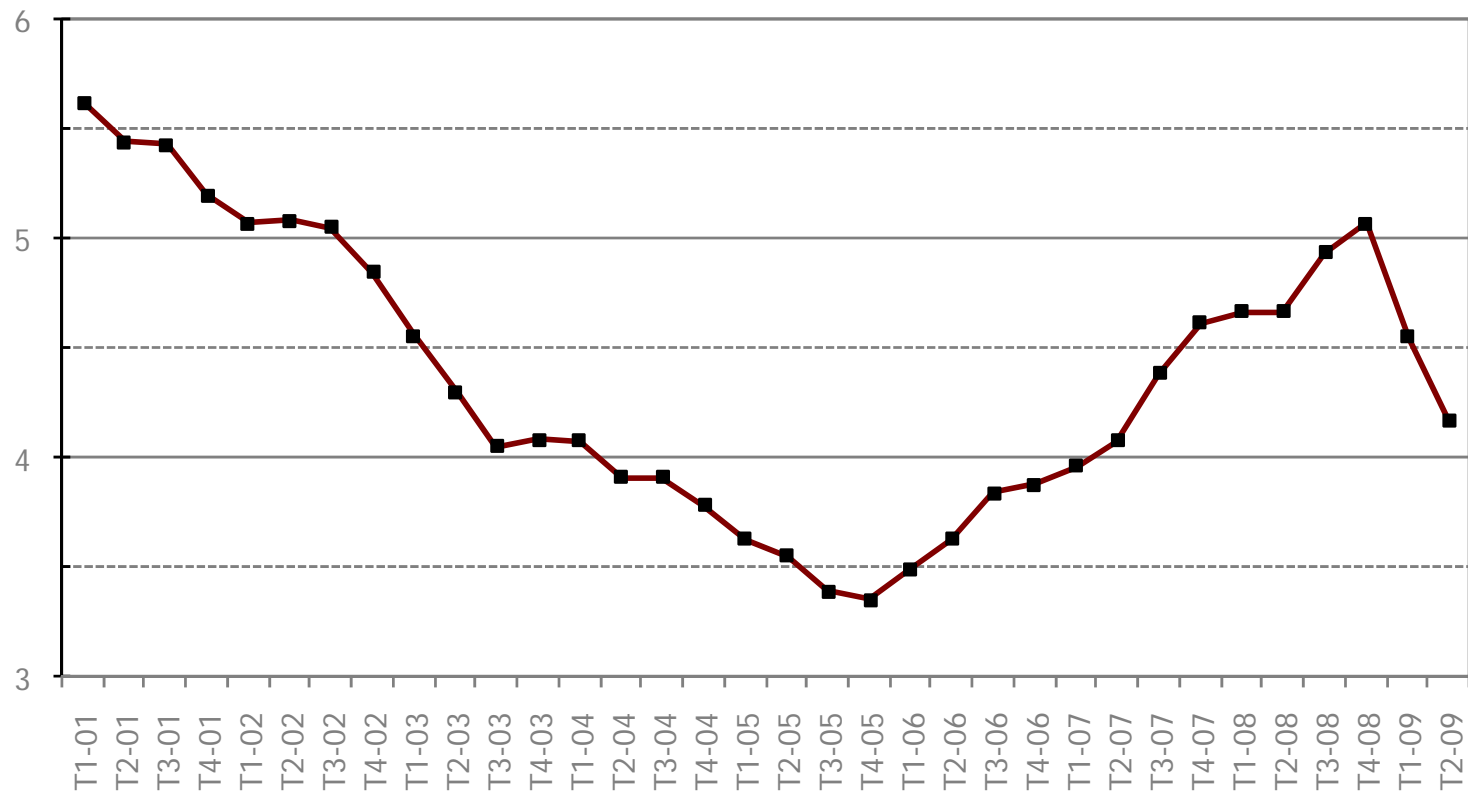
**L'environnement des marchés
les conditions de crédit**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

Ensemble des marchés

Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

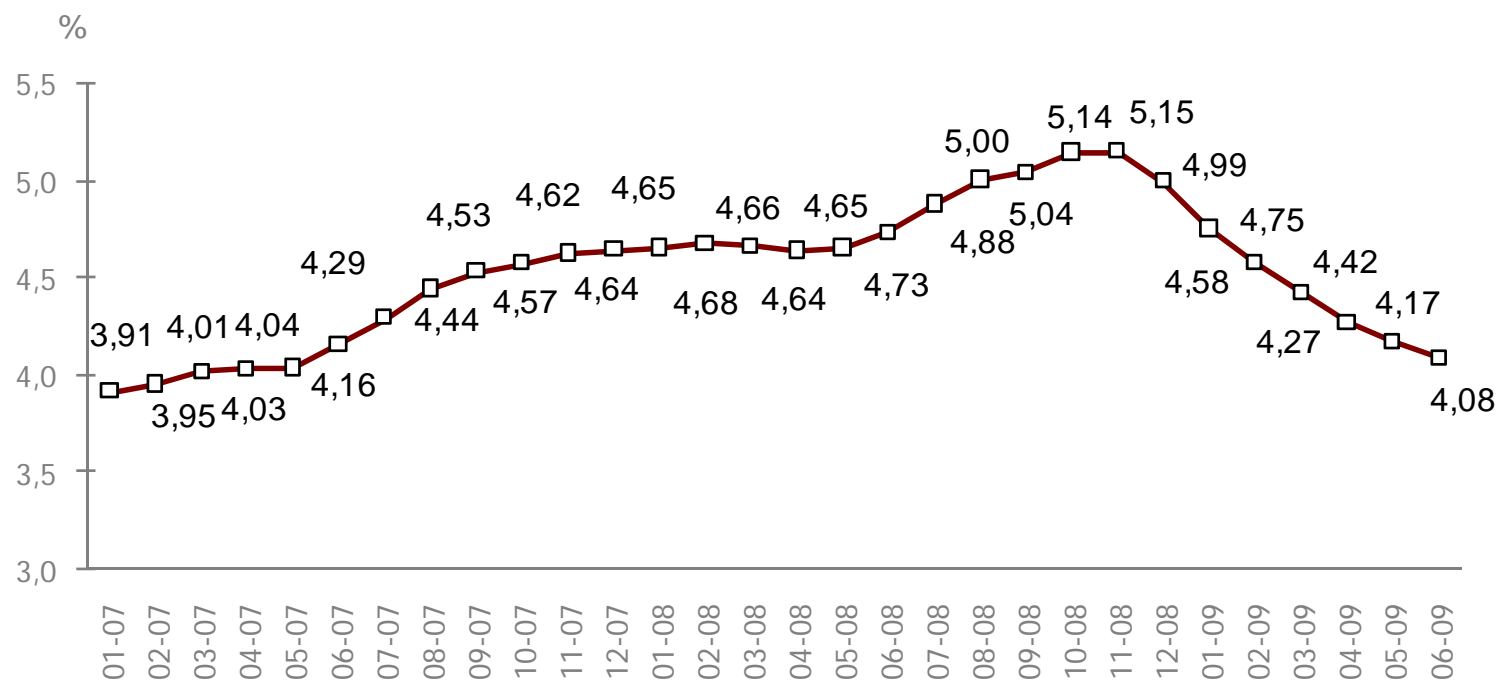
La baisse des taux est très rapide et sans précédent jusqu'à présent



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)

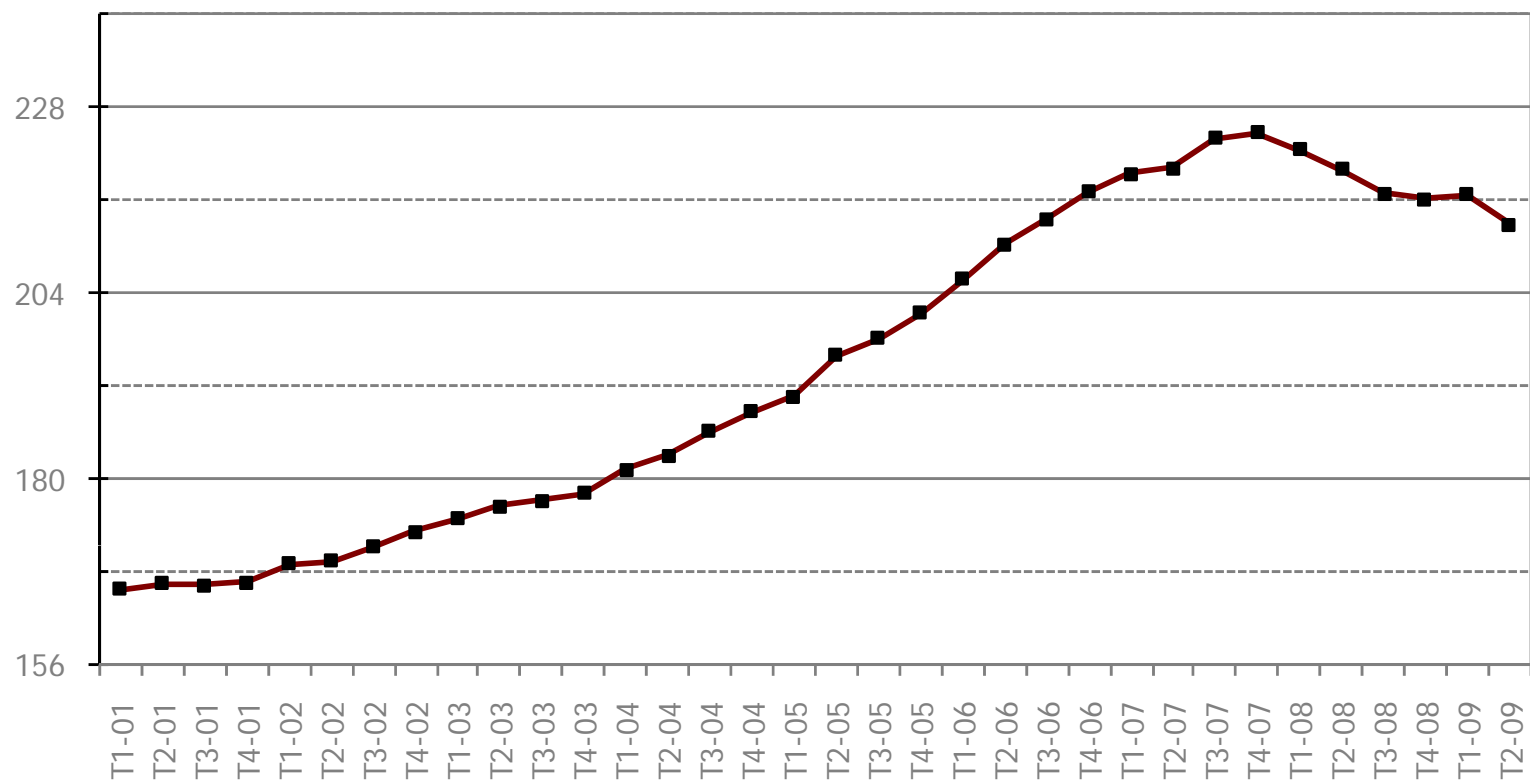
Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	Ensemble
			à 4,0	à 4,5	à 5,0	à 5,5	à 6,0	et +	
Accession	2001	0,3	1,4	1,7	10,0	51,6	31,4	3,6	100,0
	2002	0,7	2,8	5,3	33,9	49,5	7,4	0,4	100,0
	2003	8,8	17,9	45,4	23,8	3,9	0,2	0,0	100,0
	2004	20,5	23,7	45,2	9,5	1,0	0,0	0,0	100,0
	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	5,0	8,0	30,1	51,1	5,4	0,5	0,0	100,0
	T2-09	5,2	18,7	63,8	11,7	0,5	0,1	0,0	100,0
	M06-09	5,4	23,7	64,1	6,4	0,4	0,1	0,0	100,0

La durée des crédits immobiliers aux particuliers

Ensemble des marchés

Prêts bancaires (en mois)

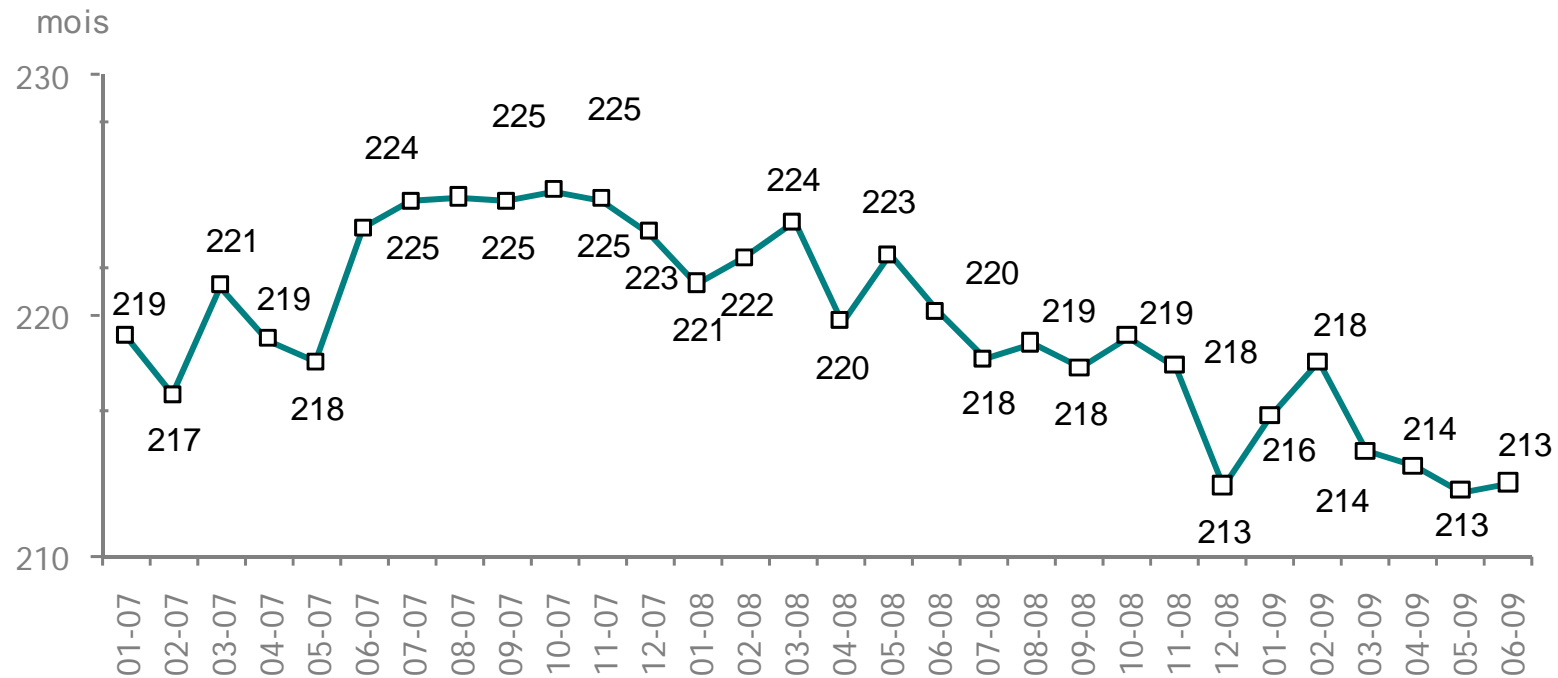
Au-delà de la réduction des durées provoquée par la crise financière (de l'ordre de 8 mois), les durées semblent maintenant stabilisées autour de 213 à 214 mois (224 mois au second semestre 2007)



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)

La structure de la production ne s'est d'ailleurs que modérément déformée depuis 2008

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
	T4-08	3,5	11,7	23,1	32,4	26,9	2,3	100,0
	T1-09	3,7	11,9	24,7	31,6	26,5	1,6	100,0
	T2-09	4,2	12,7	24,9	30,2	27,0	1,0	100,0
	M06-09	4,1	13,1	25,1	30,1	26,7	0,9	100,0

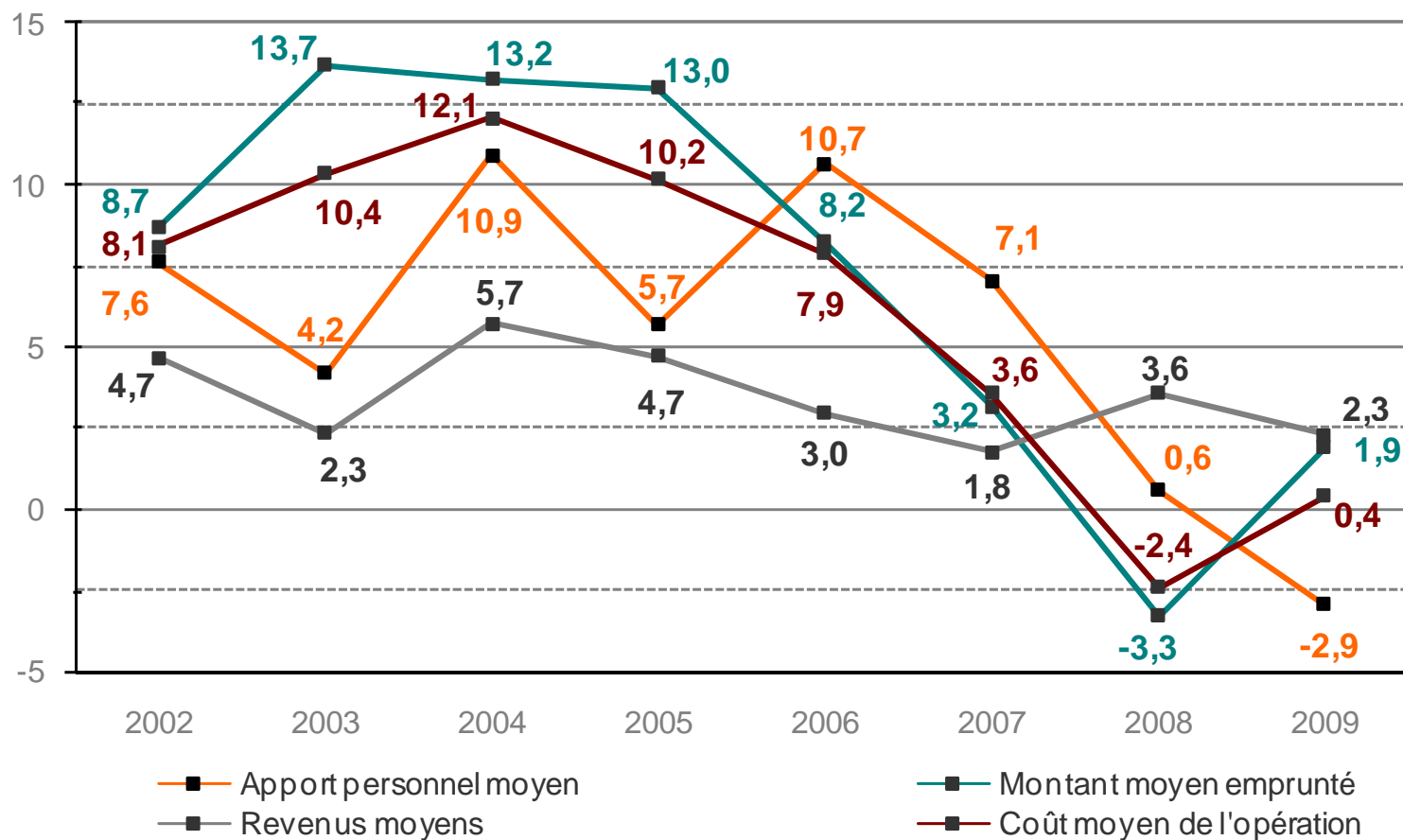
Tableau de bord trimestriel

Les conditions d'expression de la demande

Les taux de croissance annuels moyens (en %)

Ensemble des marchés

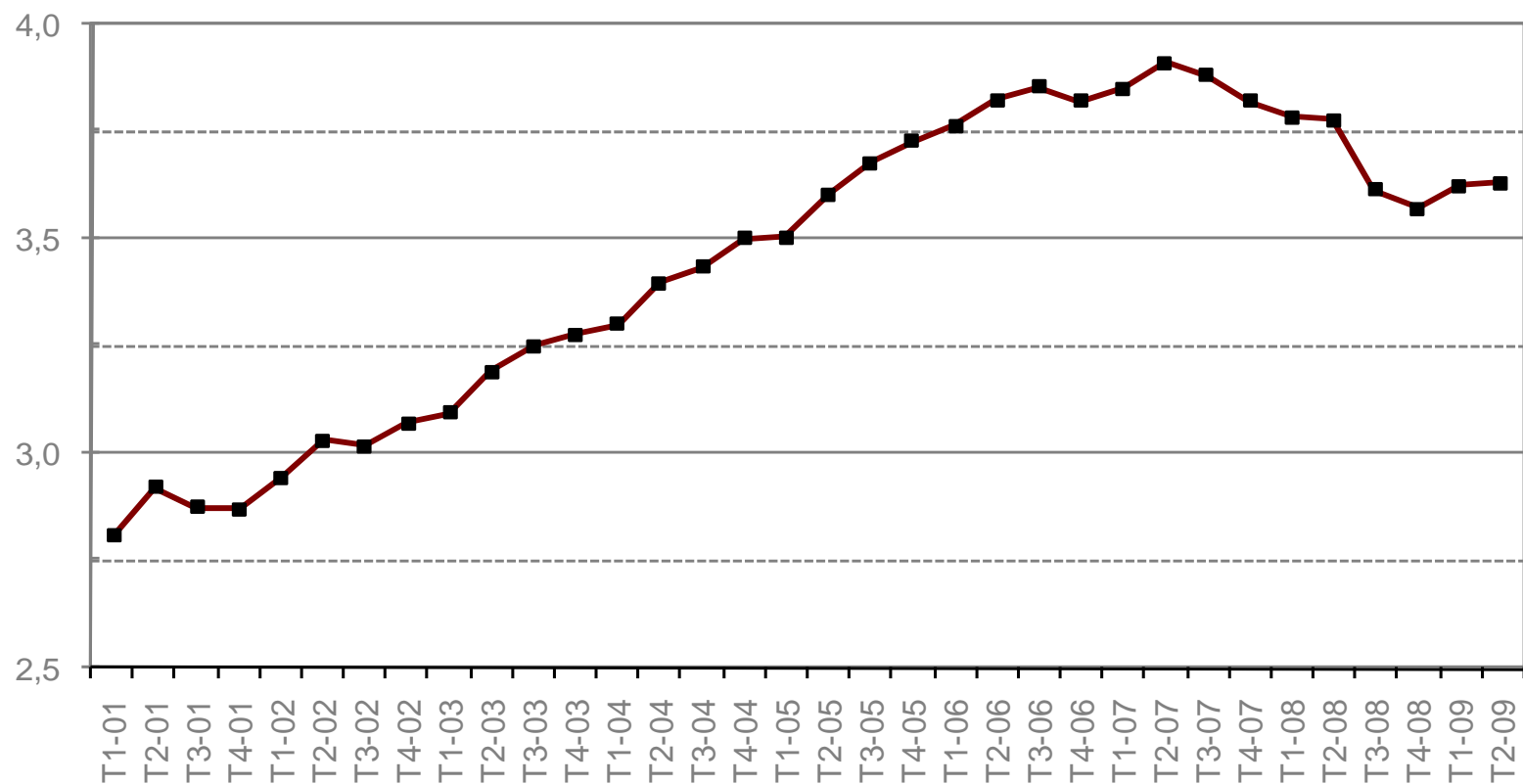
Alors que la progression des revenus des emprunteurs s'est ralentie, l'apport personnel recule fortement (poursuite du blocage de la revente)



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

Ensemble des marchés

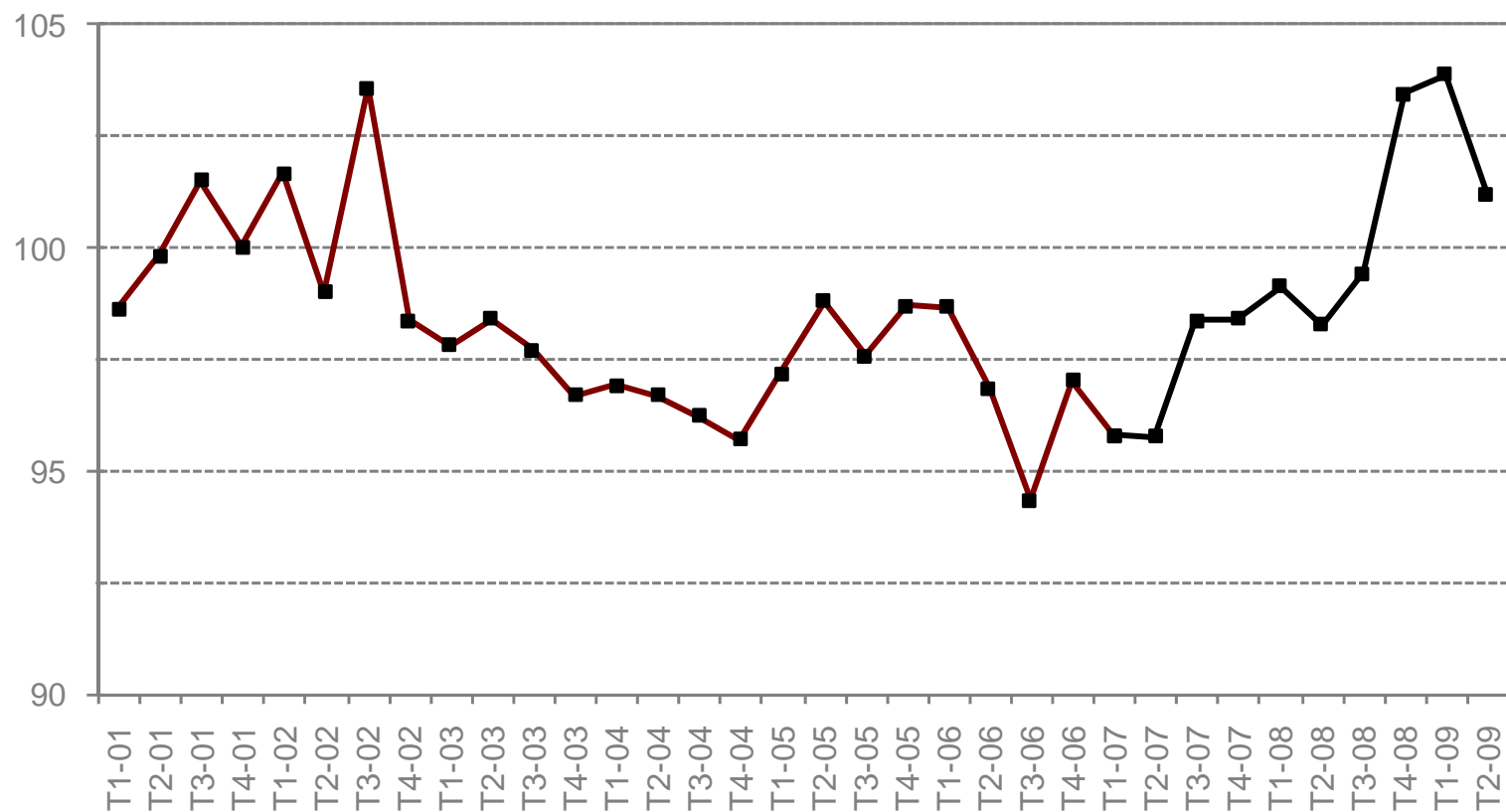
En dépit d'une remontée lente et modérée du coût des opérations réalisées, le coût relatif est maintenant stabilisé : à 3.63 années de revenus, il retrouve son niveau du printemps 2005



L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Ensemble des marchés (base 100 en 2001)

Bien que toujours à haut niveau, l'indicateur de solvabilité s'affiche en repli : légère diminution des durées, hausse modérée des coûts et surtout, nécessité d'un recours accru à l'emprunt (recul de l'apport personnel)



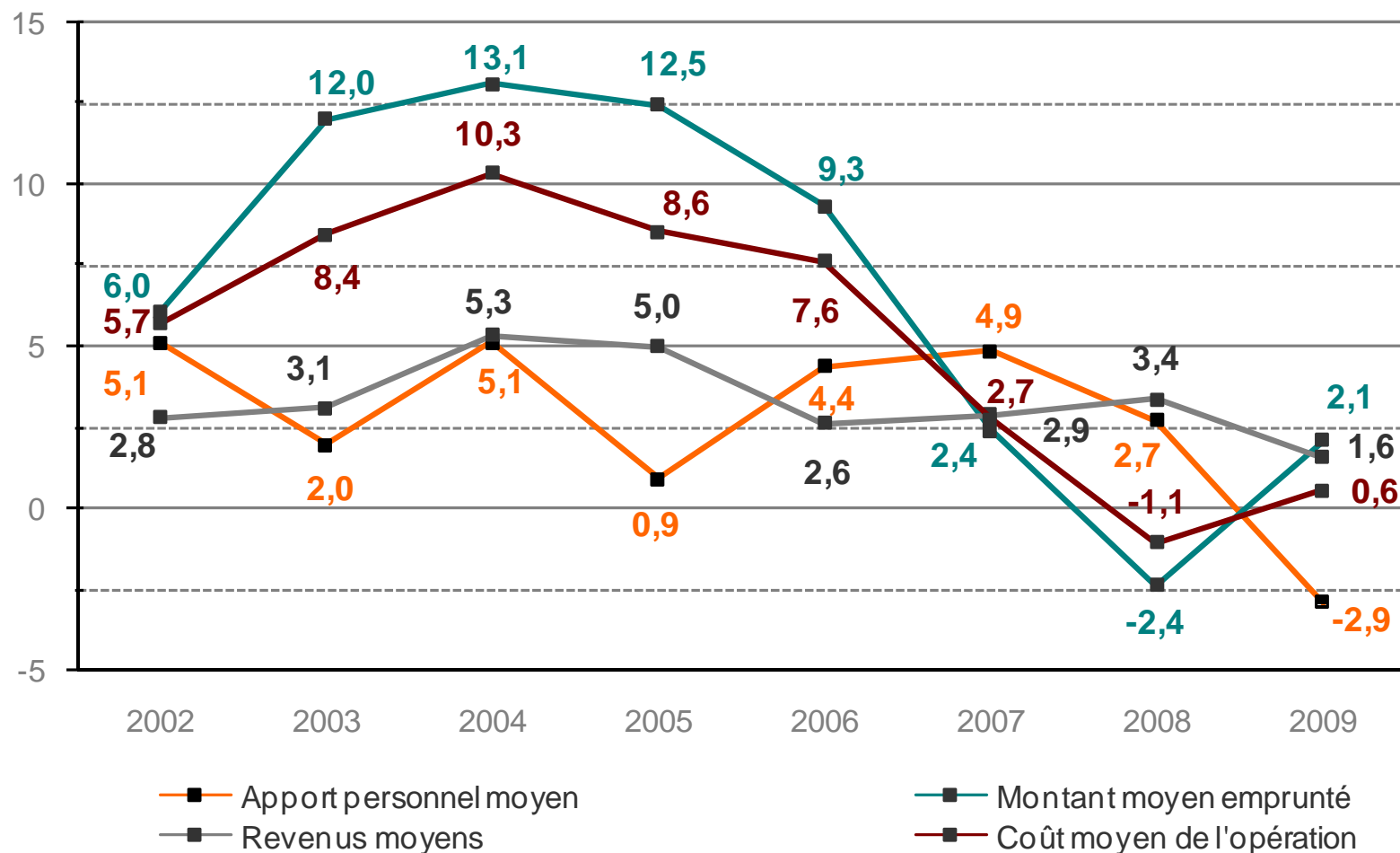
Le tableau de bord trimestriel des marchés

Les spécificités des marchés

Le marché du neuf

Les taux de croissance annuels moyens En %

La progression de la part des primo accédants vient « peser » sur le rythme d'évolution des revenus

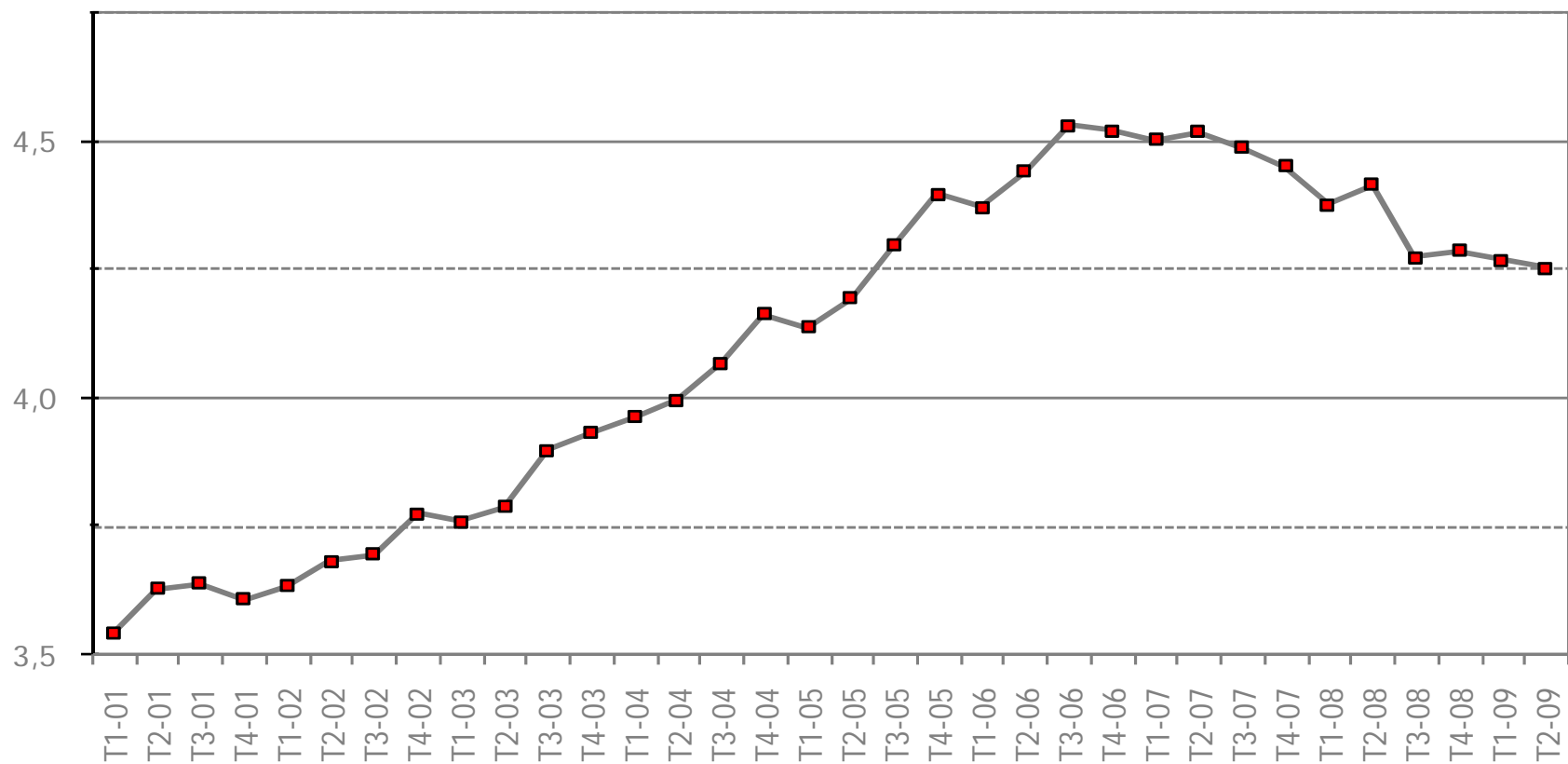


Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations réalisées

En années de revenus

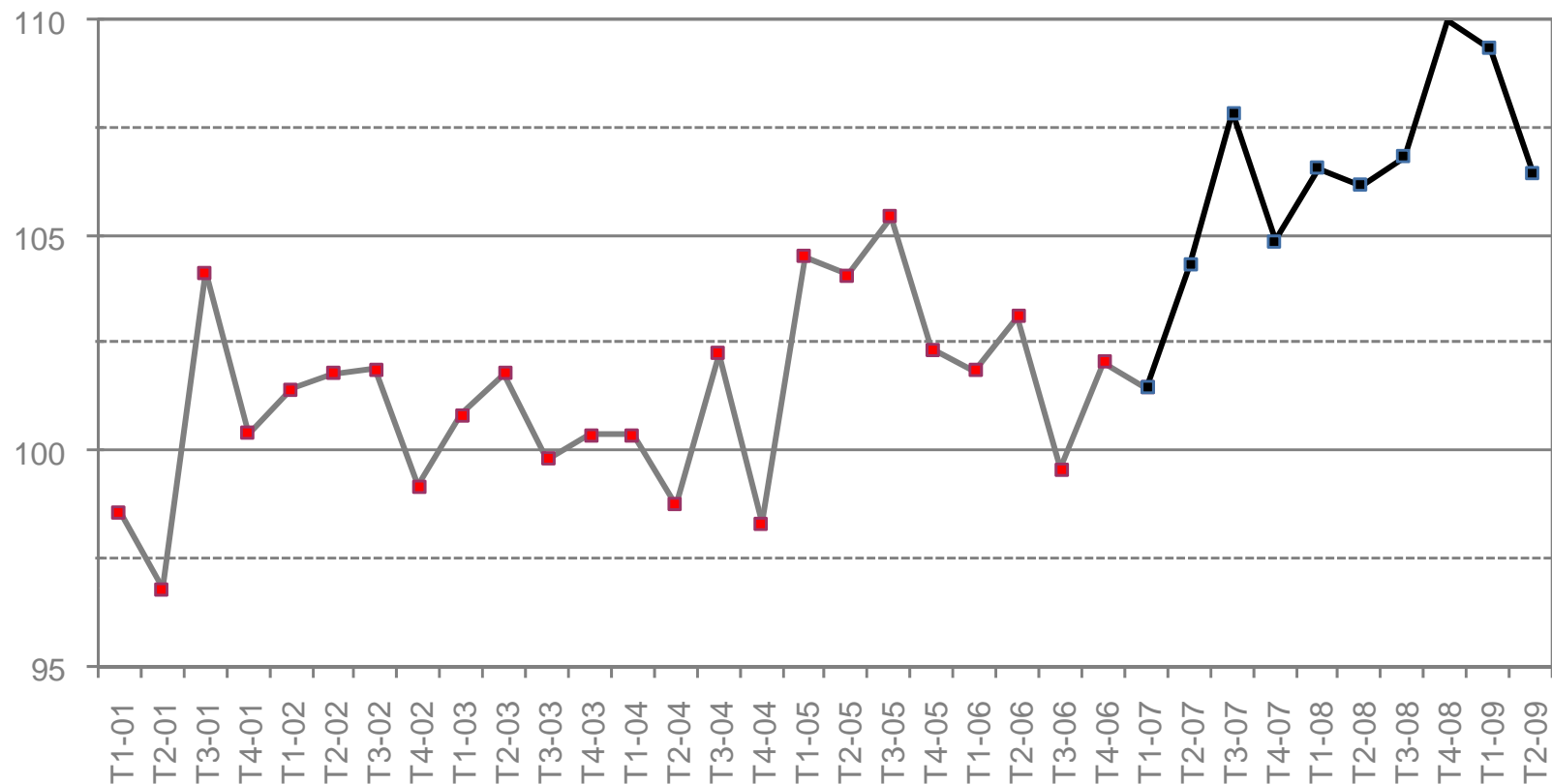
La progression du coût des opérations reste contenue : ainsi le coût relatif descend lentement, à 4.25 années de revenus (printemps 2005)



Le marché du neuf

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

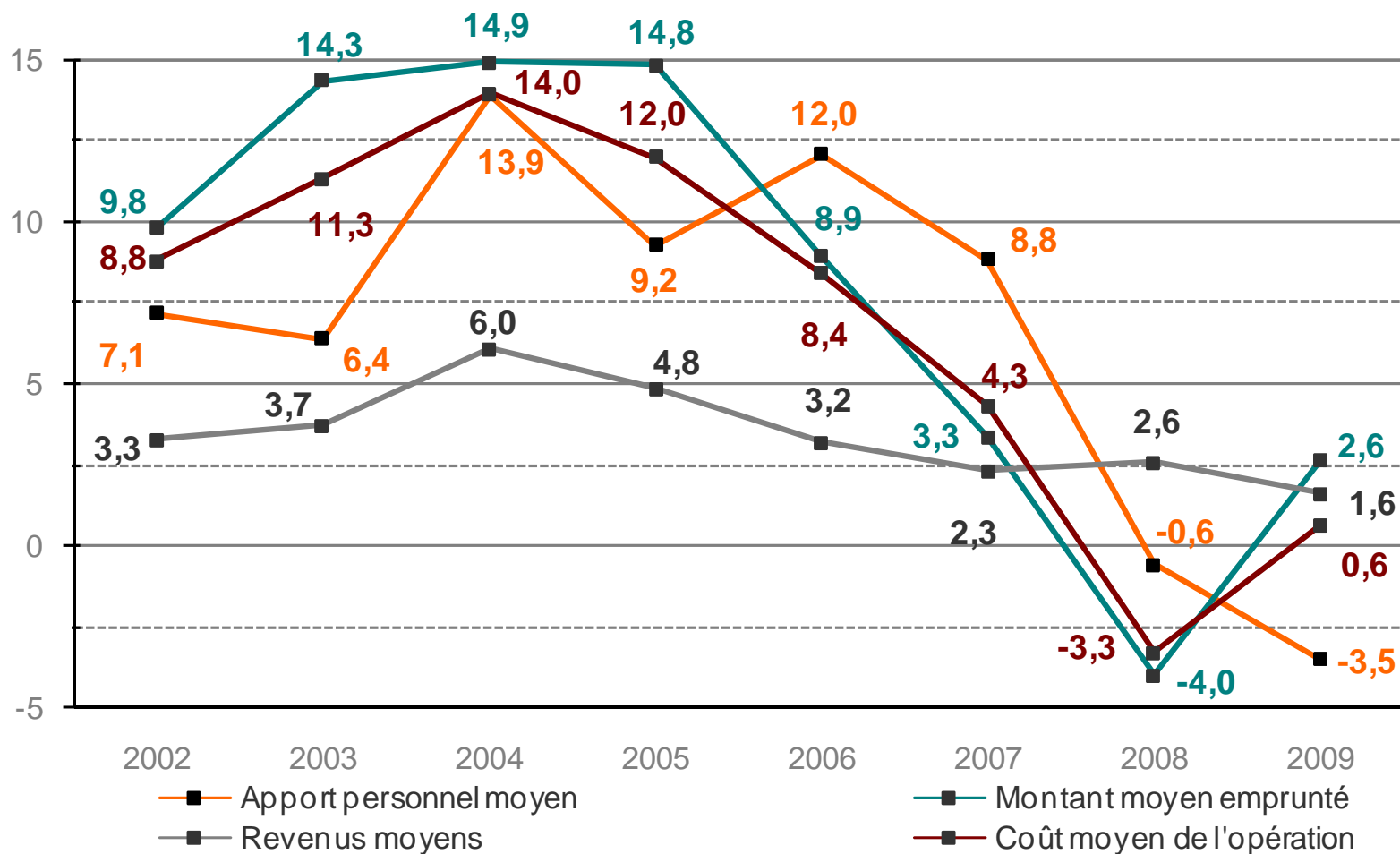
En dépit du recul observé depuis le début 2009, l'indicateur de solvabilité est à très haut niveau : mais le doublement du PTZ ne compense plus le besoin d'un recours accru à l'emprunt (recul de l'apport personnel)



Le marché de l'ancien

Les taux de croissance annuels moyens En %

Un recul plus rapide de l'apport personnel que dans le neuf, une progression en conséquence plus forte des montants empruntés (pas d'effet PTZ) ... mais une reprise de la hausse des coûts des opérations

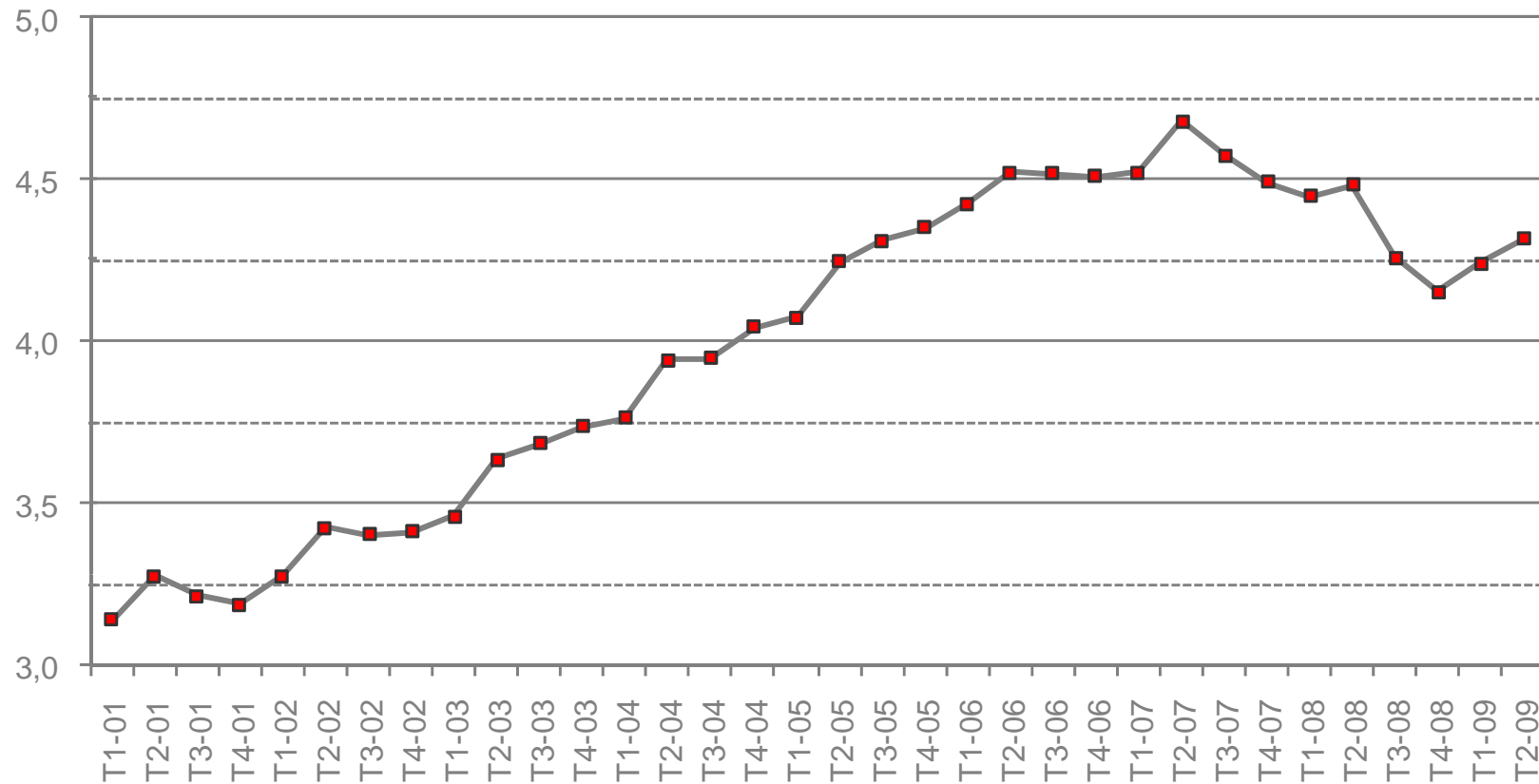


Le marché de l'ancien

Le coût relatif des opérations réalisées

En années de revenus

La hausse du coût des opérations se traduit maintenant clairement par une remontée du coût relatif

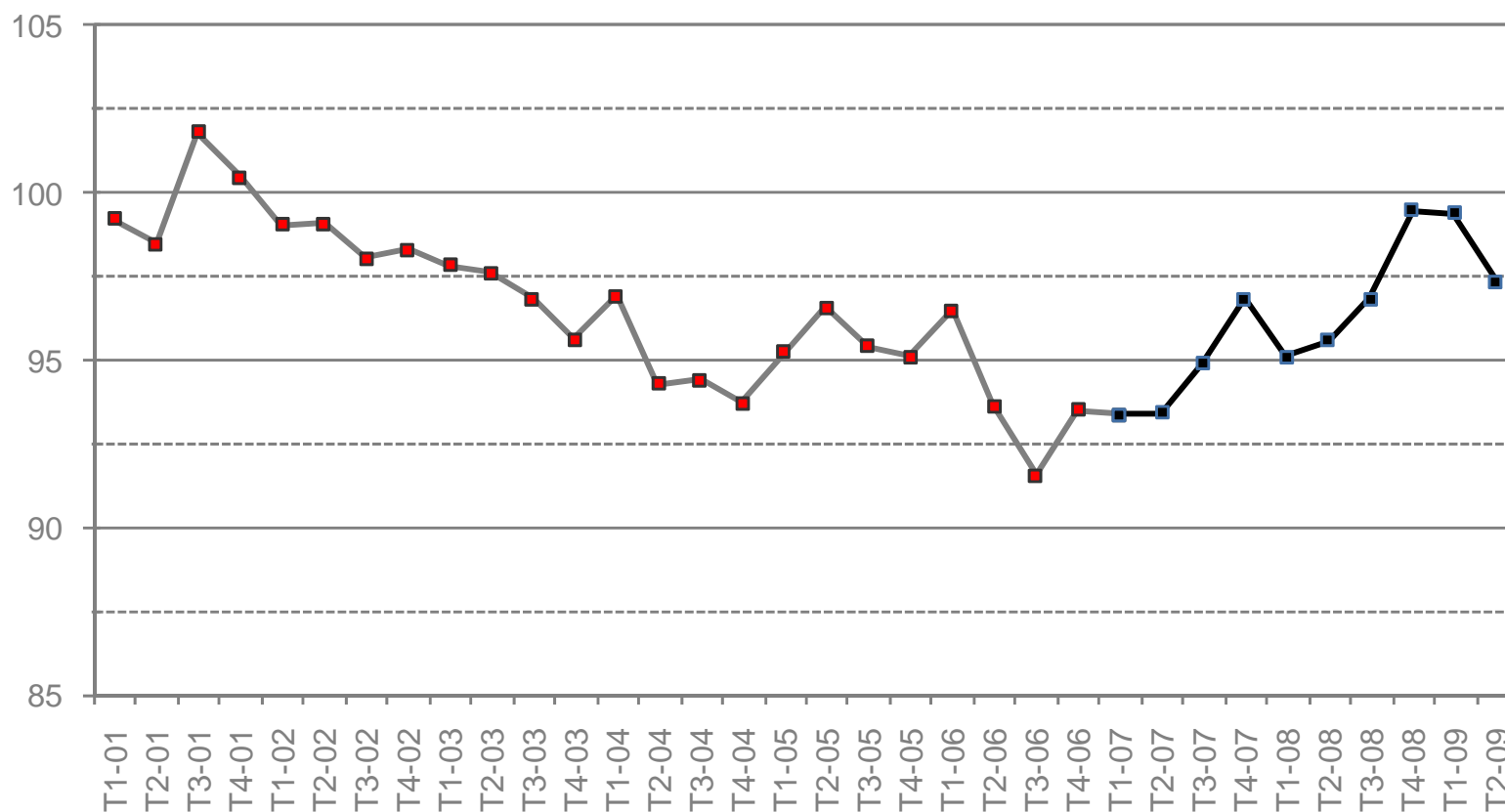


Le marché de l'ancien

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 (après la stabilisation du 1^{er} trimestre)



En guise de conclusion

La solvabilité de la demande et les prix dans l'ancien

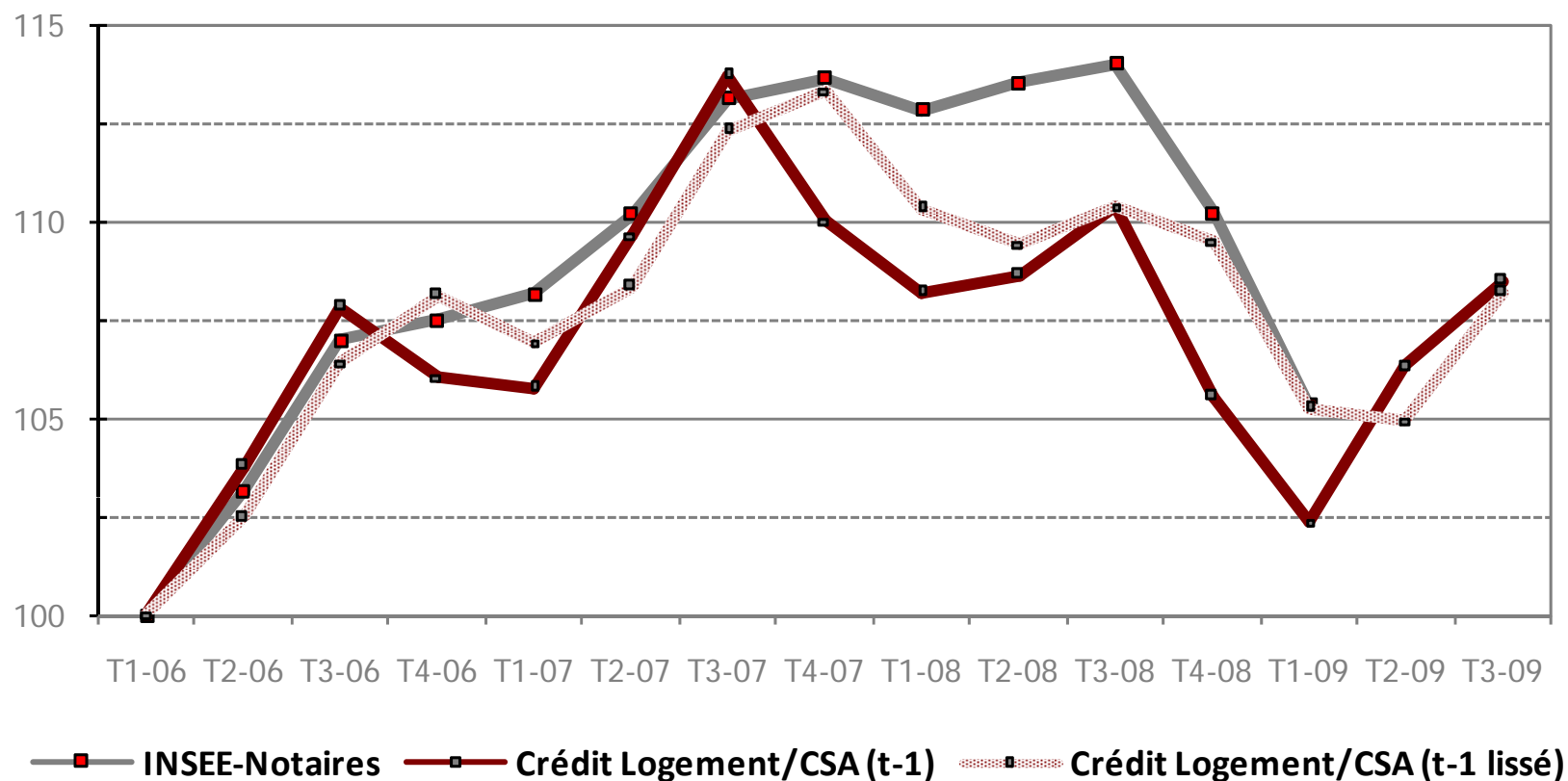
L'amélioration de la solvabilité de la demande

Le marché de l'ancien : le coût des opérations

Une marche avait 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 +/- e). Conséquence du blocage du marché de la revente : observé aussi par l'indice Notaires ... mais de l'ordre de 3 à 6 mois plus tard

Le prix des logements anciens

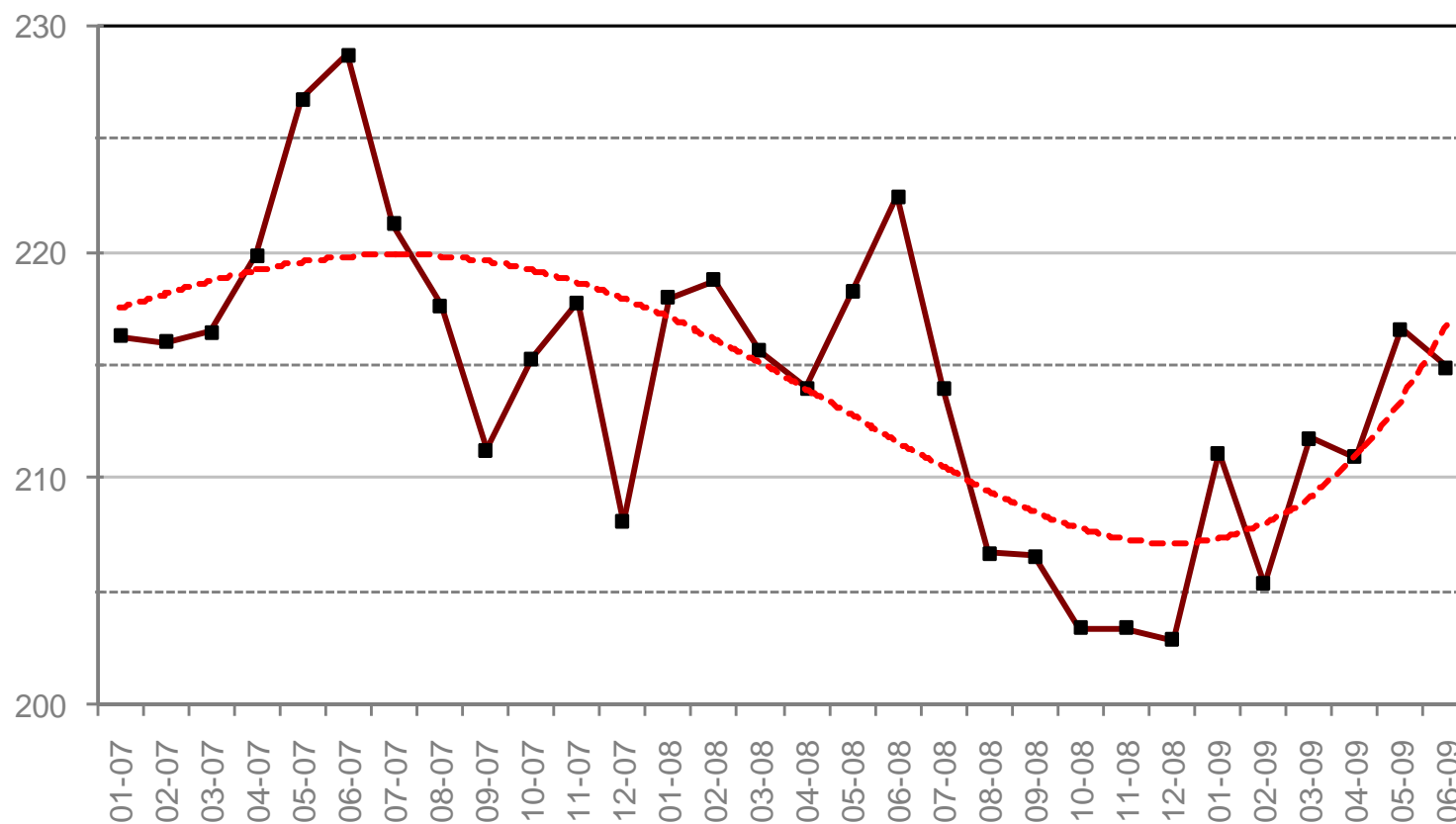
Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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, puis à une lente remontée (saisonnnière ?) ... alors que l'activité (revente et primo accession) a reculé de 43.7 % sur T1-09 et de 25 à 30 % sur T2-09



En guise de conclusion

Les tendances récentes de la production de crédits

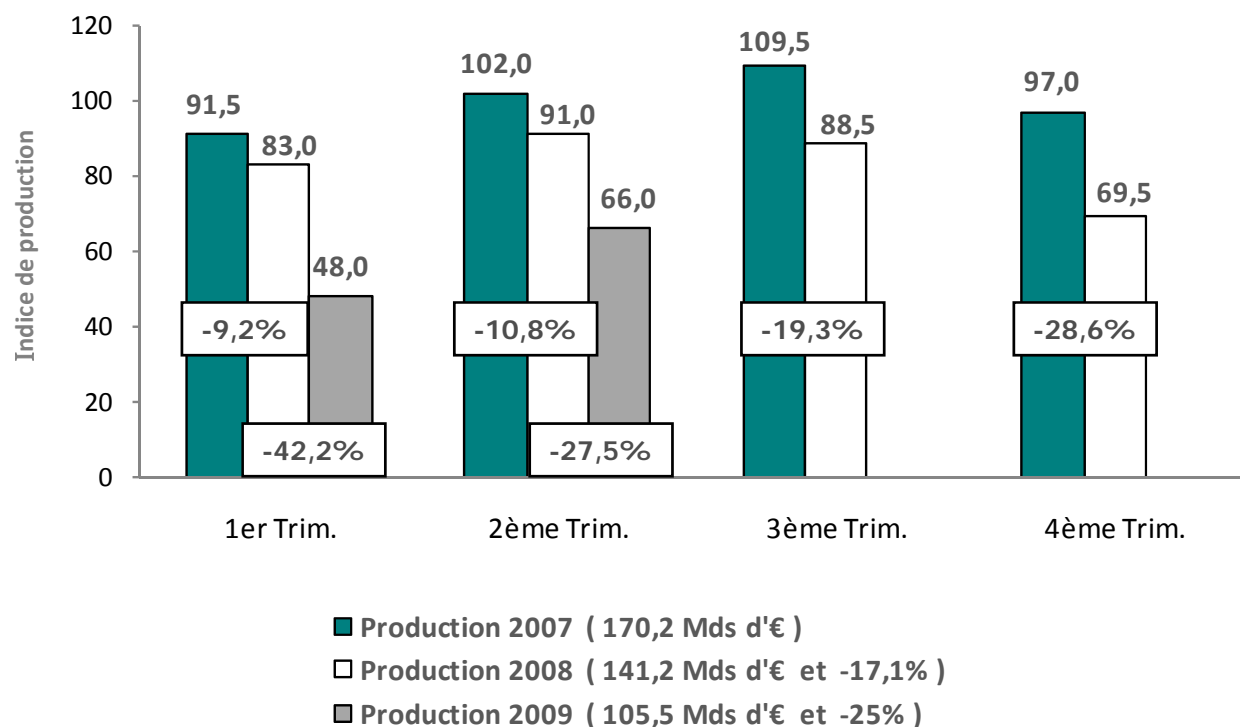
Les tendances récentes de la production de crédits

Les offres acceptées (source : OPCI)

Le recul de la production de crédits s'est confirmé au 2^{ème} trimestre 2009 : - 27.5 % sur un an, de trimestre à trimestre. Le 1^{er} semestre 2009 : -35.5 % / S1-08 et - 41.1 % / S1-07. Le sentiment de frémissement / reprise ne s'explique qu'en raison d'un 1^{er} trimestre « catastrophique » : et T2-09 a été amplifié par un certain « rattrapage » (+ 37.5 % / T1-09) qui a pu prêter à confusion

La production de crédits immobiliers aux particuliers (Source OPCI)

Offres acceptées : base 100 pour l'ensemble de l'année 2007



FIN

Merci de votre attention
