

L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels	Crédit Logement Institut CSA
<p style="text-align: center;"><b>Tableau de bord trimestriel</b></p> <p style="text-align: center;">Le marché en 2009 et ses tendances récentes</p>	

### Les données caractéristiques du marché

3 <sup>ème</sup> 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	60,6	185,6	144,4	22,2	3,7	214	3,93
Marché du neuf	24,7	60,0	211,9	166,0	21,7	4,4	230	3,96
<i>dont accession</i>	20,3	54,1	225,1	173,1	23,1	4,9	239	4,00
Marché de l'ancien	66,6	57,6	218,1	165,9	24,0	4,3	224	3,94
<i>dont accession</i>	61,1	54,9	224,7	168,9	24,9	4,6	227	3,95
Marché des travaux	8,7	68,3	74,2	66,4	10,5	1,4	172	3,87

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

Octobre 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	60,9	187,7	146,9	21,7	3,7	212	3,80
Moins de 3 SMIC	22,5	28,7	128,8	98,0	23,9	4,7	220	3,97
3 à 5 SMIC	40,5	49,6	175,3	139,5	20,5	3,6	215	3,79
5 SMIC et plus	37,0	115,3	274,9	215,1	21,7	2,7	196	3,63

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.

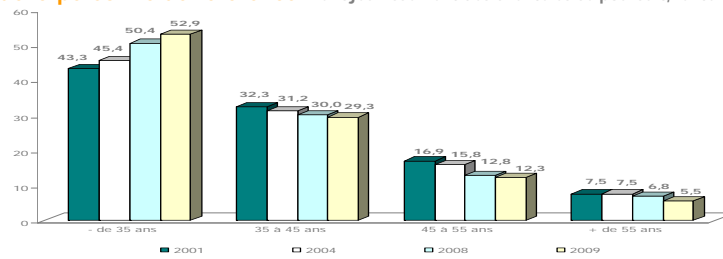
## L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

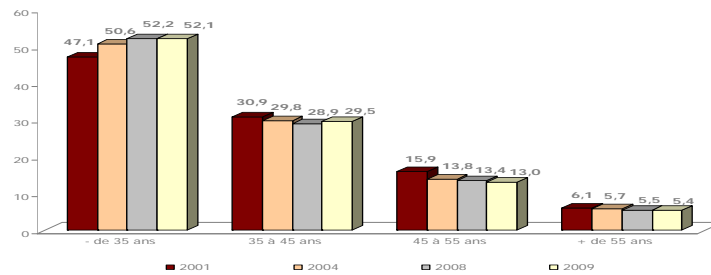
## La répartition des emprunteurs

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

Marché  
du neuf



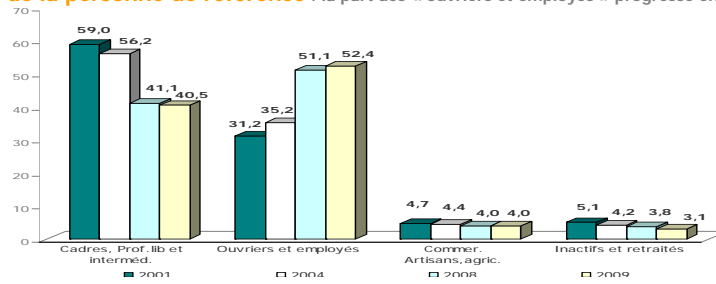
Marché  
de l'ancien



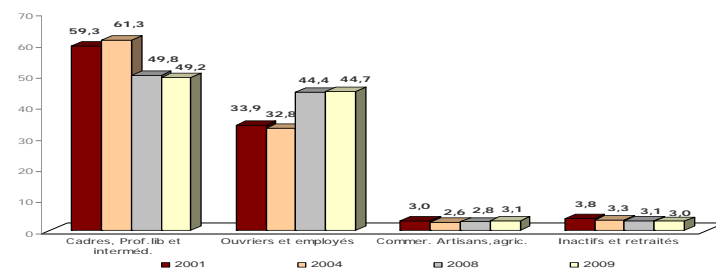
**La répartition des emprunteurs**

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

**Marché du neuf**



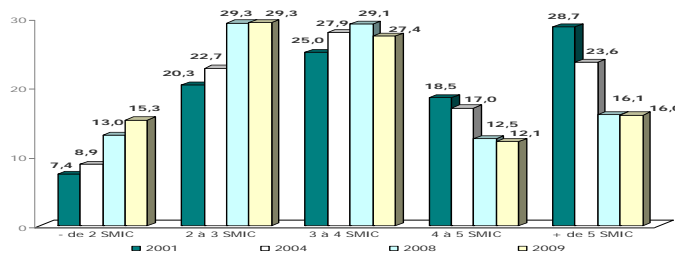
**Marché de l'ancien**



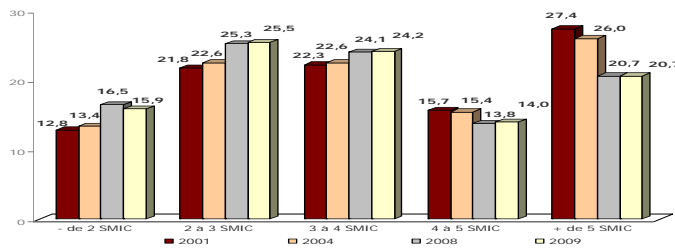
**La répartition des emprunteurs**

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

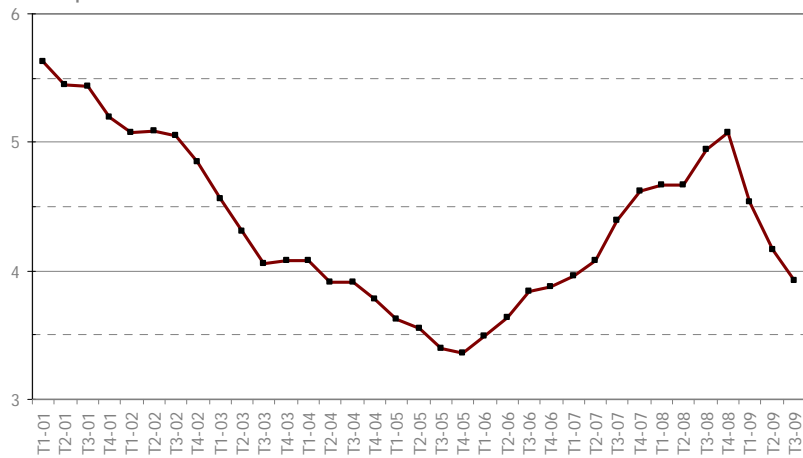
L'environnement des marchés  
les conditions de crédit

## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

### Ensemble des marchés

Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

La baisse des taux a été très rapide et sans précédent jusqu'à présent : 126 points de base entre novembre 2008 et septembre 2009

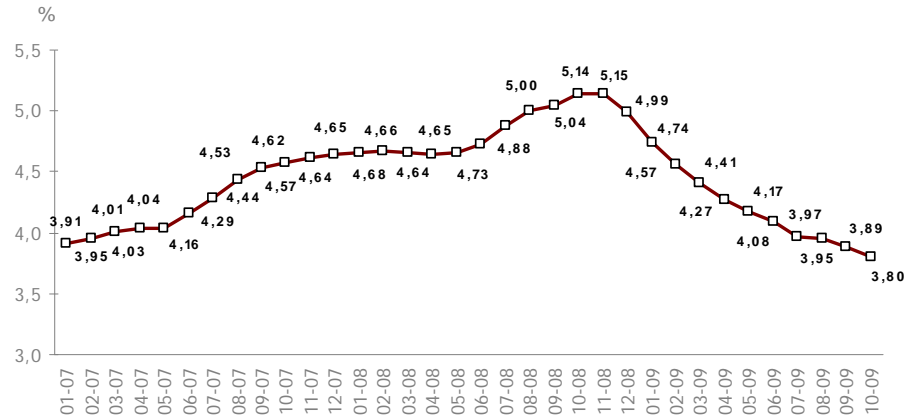


## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

### Tendances récentes

#### Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

La baisse des taux s'est d'ailleurs poursuivie en octobre : à 3.80 %, les taux bénéficient du dynamisme de l'offre de crédit, du niveau des taux courts et d'une nouvelle progression de la part de la production à taux variables capés



## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

### Ensemble des marchés

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

Et en octobre 2009, 98.4% de la production se réalise à un taux inférieur à 4.5 % (respectivement 99.9 % à moins de 5 %)

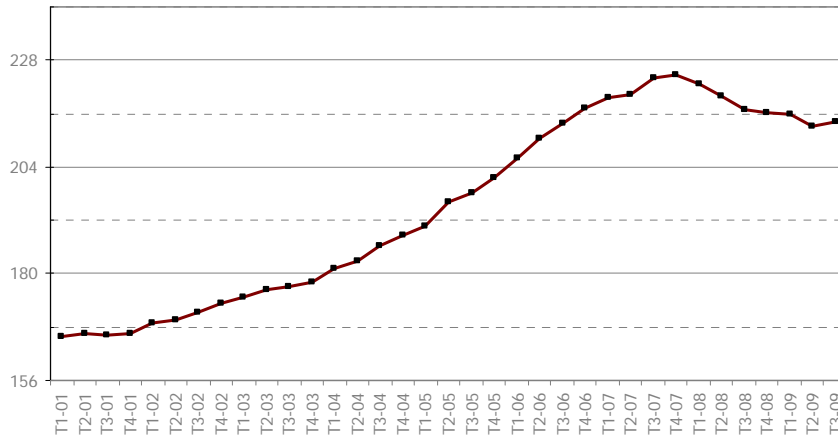
Les taux (en %)	Structure de la production	Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)							Ensemble
		- de 3,5	3,5 à 4,0	4,0 à 4,5	4,5 à 5,0	5,0 à 5,5	5,5 à 6,0	6,0 et +	
Accession	2001	0,3	1,4	1,7	10,0	51,6	31,4	3,6	100,0
	2002	0,7	2,8	5,3	33,9	49,5	7,4	0,4	100,0
	2003	8,8	17,9	45,4	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	6,6	60,5	26,3	2,0	0,0	100,0
	T4-08	1,5	2,1	2,4	22,3	64,8	6,8	0,2	100,0
	T1-09	5,5	8,4	31,6	48,8	5,2	0,4	0,0	100,0
	T2-09	5,4	19,1	63,5	11,4	0,5	0,1	0,0	100,0
	T3-09	7,5	29,1	57,5	5,5	0,4	0,0	0,0	100,0
	M09-09	9,5	35,5	52,2	2,7	0,2	0,0	0,0	100,0
	M10-09	12,7	45,6	40,1	1,6	0,1	0,0	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 en 2008 (de l'ordre de 8 mois), la durée des crédits immobiliers est légèrement remontée au 3<sup>ème</sup> trimestre : 214 mois contre 213 mois au 2<sup>ème</sup> trimestre

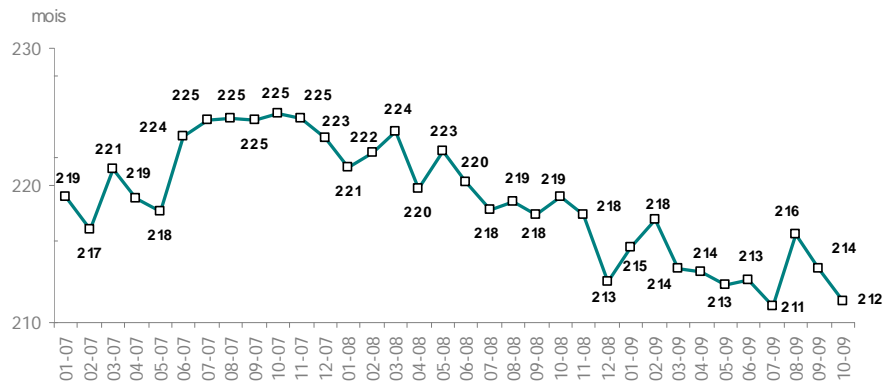


### La durée des crédits immobiliers aux particuliers

#### Ensemble des marchés

#### Prêts bancaires (en mois)

Et récemment, en octobre, la durée s'est un peu repliée pour s'établir à 212 mois : d'un mois sur l'autre, les fluctuations observées laissent cependant ressortir une relative stabilité des durées depuis mars 2009 (voire depuis décembre 2008)



## 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 quasiment pas 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	3,8	12,4	24,9	31,4	26,0	1,6	100,0
	T2-09	4,2	12,7	25,0	30,3	26,9	1,0	100,0
	T3-09	4,5	12,8	25,1	30,0	26,6	1,0	100,0
	M09-09	4,5	12,4	25,2	30,6	26,4	0,9	100,0
	M10-09	4,2	13,6	25,2	29,5	26,6	1,0	100,0

## Tableau de bord trimestriel

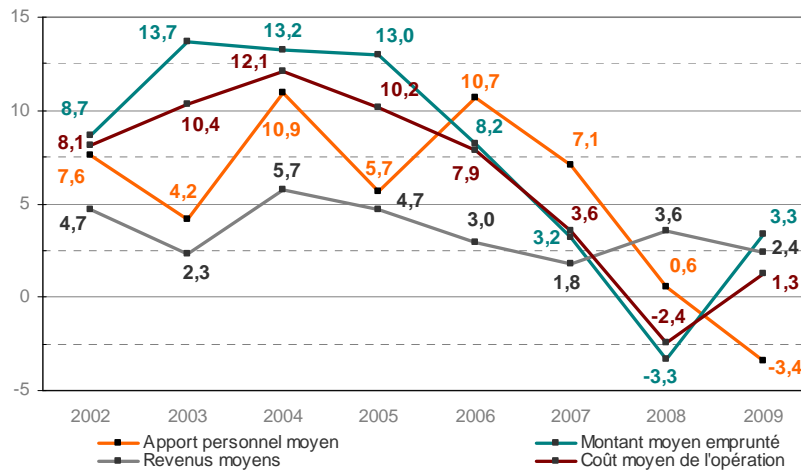
### Les conditions d'expression de la demande



### Les taux de croissance annuels moyens (en %)

#### Ensemble des marchés

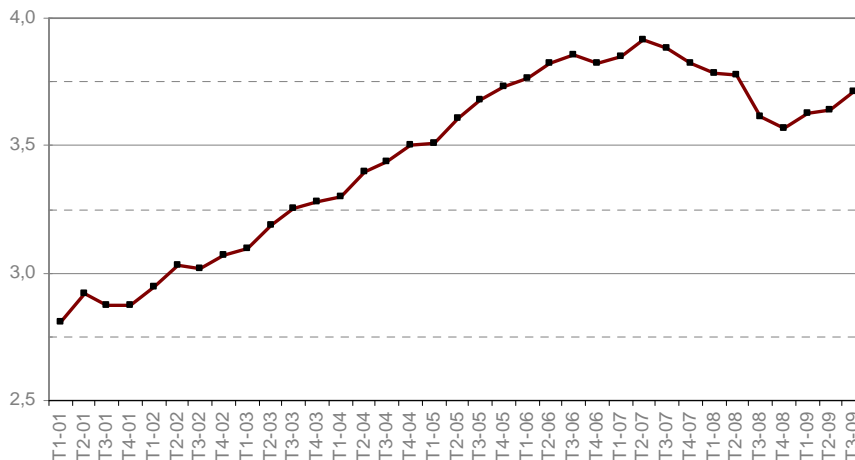
Alors que la progression des revenus des emprunteurs s'est ralentie, l'apport personnel recule fortement (poursuite du blocage de la revente)



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

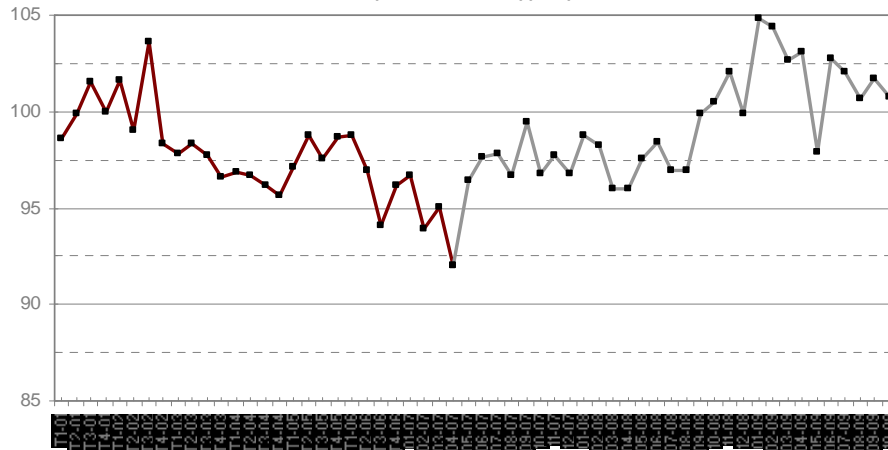
#### Ensemble des marchés

La remontée lente et modérée du coût des opérations réalisées (+ 1.3 % sur un an) entraîne désormais le coût relatif : à 3.71 années de revenus, il retrouve son niveau de l'automne 2005. En octobre, il était de 3.70 années de revenus



**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 est encore en repli, pour le neuvième mois consécutif : en dépit d'une quasi stabilité des durées et de la baisse des taux, 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**

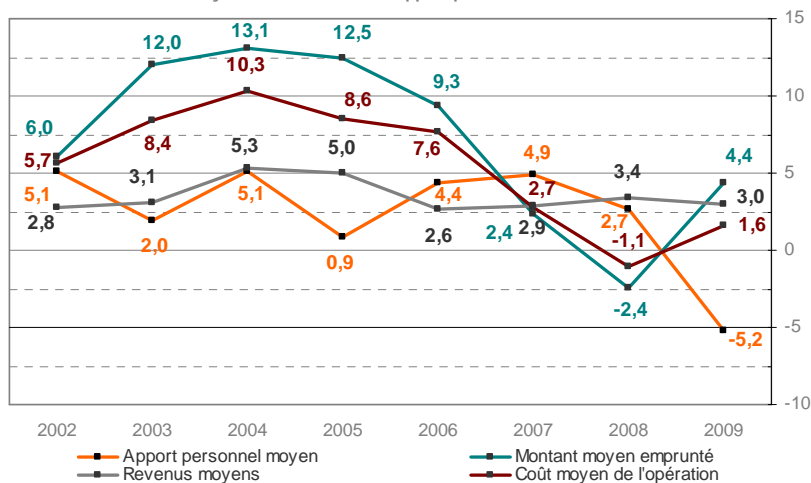
**Les spécificités des marchés**

## Le marché du neuf

### Les taux de croissance annuels moyens

En %

La proportion élevée de primo accédants et la mauvaise tenue du marché de l'ancien (blocage de la revente) « présent » fortement sur le rythme d'évolution de l'apport personnel

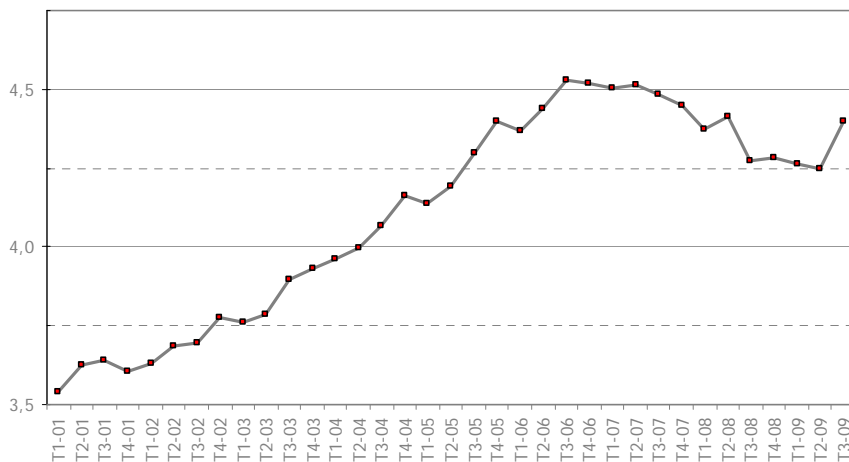


## Le marché du neuf

### Le coût relatif des opérations réalisées

En années de revenus

La progression du coût des opérations observée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre a provoqué une remontée brutale du coût relatif des opérations réalisées à 4.40 années de revenus (printemps 2006). Les évolutions constatées en octobre ont confirmé le maintien du coût relatif à 4.40 années de revenus

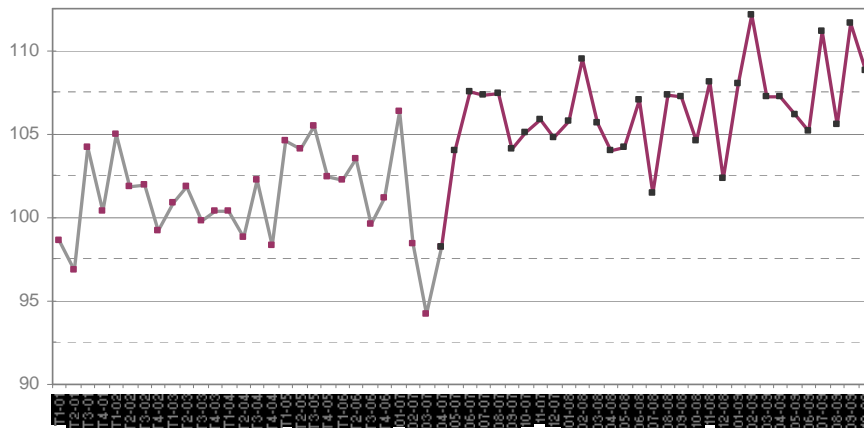


### Le marché du neuf

#### L'indicateur de solvabilité de la demande

Base 100 en 2001

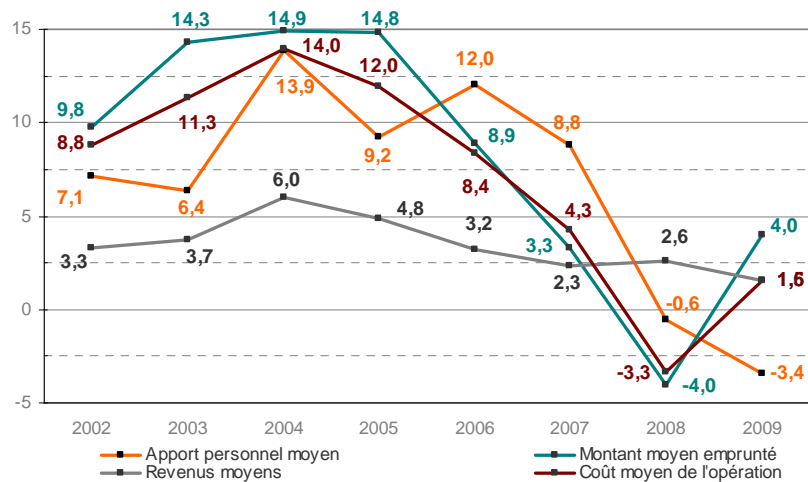
En dépit des hésitations observées depuis le début 2009, l'indicateur de solvabilité reste à haut niveau : mais le doublement du PTZ ne compense plus le besoin d'un recours accru à l'emprunt (recul de l'apport personnel)



### Le marché de l'ancien

#### Les taux de croissance annuels moyens en %

Un recul rapide de l'apport personnel (comme dans le neuf) provoque une progression forte des montants empruntés (pas d'effet PTZ) ... dans un contexte de hausse des coûts des opérations

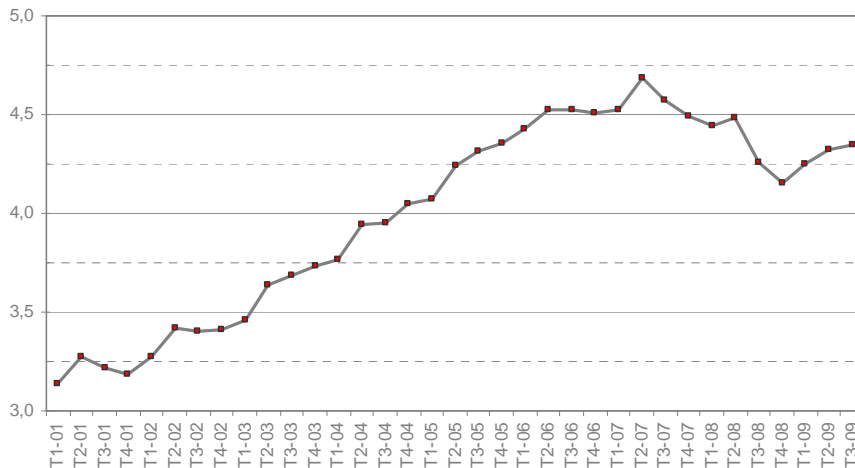


**Le marché de l'ancien**

**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. En octobre, le coût relatif s'est maintenu à 4.32 années de revenus

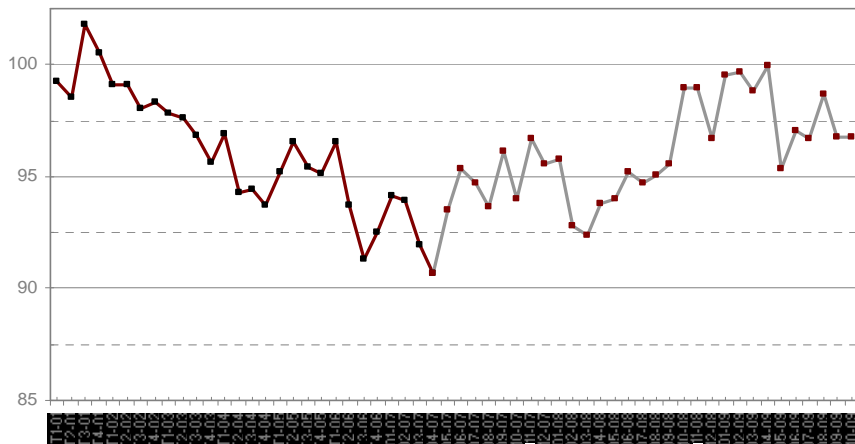


**Le marché de l'ancien**

**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 confirme sa rechute, après le rebond observé au 1<sup>er</sup> trimestre (accélération de la baisse des taux)



**En guise de conclusion**

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

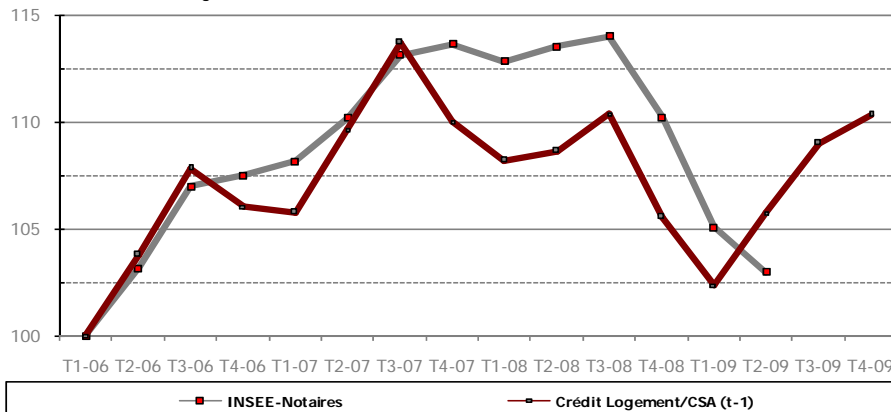
**L'amélioration de la solvabilité de la demande**

**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 +/- %). Conséquence du blocage du marché de la vente : 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



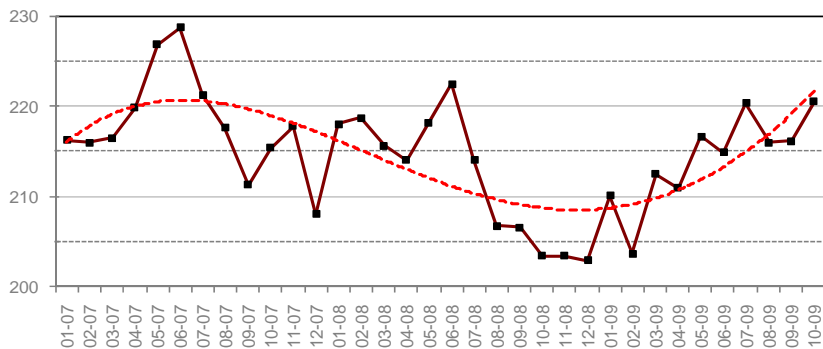
### L'amélioration de la solvabilité de la demande

#### Le marché de l'ancien : le coût des opérations

Depuis décembre 2008, la baisse des coûts a cédé la place à une lente remontée ... alors que l'activité (revente et primo accession) a reculé (sur un an de trimestre à trimestre) de 37.8 % sur T1-09, de 26.7 % sur T2-09 et de l'ordre de 7.3 % sur T3-09 (- 23.4 % 9 mois 2009 / 9 mois 2008). L'activité affiche en effet une reprise rapide d'un trimestre sur l'autre en 2009 : + 34.2 % T2/T1 et + 25.6 % T3/T2 !

#### Le coût des opérations financées par recours au crédit Marché de l'ancien

Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



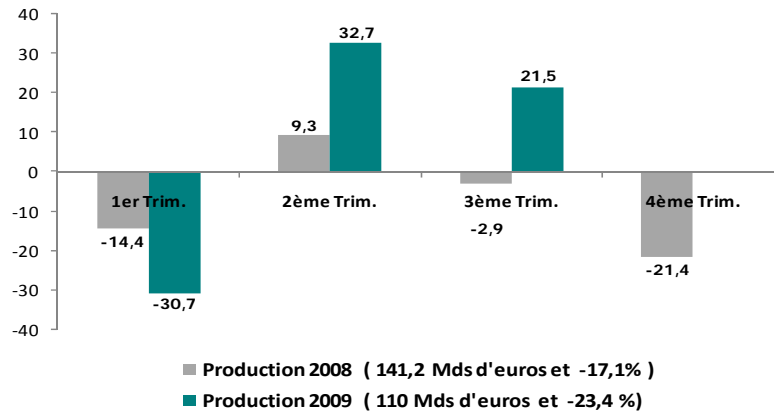
### En guise de conclusion

Les tendances récentes de la production de crédits

### Les tendances récentes de la production de crédits

#### Les offres acceptées (source : OPCI)

La reprise du marché se constate depuis le printemps : marquée et vigoureuse. Mais le recul de la production de crédits de la fin 2008 et du début 2009 n'est pas encore effacé : - 44.5 % T1-09 /T3-08. Le sentiment de frémissement/reprise est donc amplifié en raison de deux trimestres «catastrophiques» . Ainsi, en dépit de l'évolution observée depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 : 9 mois 2009/9 mois 2008 = - 27.8 % pour la production des crédits (et même 9 mois 2009/9 mois 20087 = - 37.5 %)



### En guise de conclusion

Les tendances récentes de la primo accession



### Les tendances récentes de la primo accession

#### Les flux de l'accession à la propriété (source : OFL/CSA)

Les conséquences de la crise sur les flux de l'accession à la propriété : en 2008, blocage du marché de la revente et recul rapide des « déjà propriétaires ». En 2009, montée du chômage et blocage de la primo accession : ce qui explique près de 80 % de la baisse des flux de l'accession. La relance passera par la mise en place de la GRA

Sources OFL / CSA et modèle DESPINA	Primo accession	Part de la primo accession	Accession avec revente	Ensemble de l'accession
en milliers d'unités				
2007	530,6	62,9	313,7	844,3
2008	470,5	67,3	228,5	699
	(- 11,3%)		(- 27,2%)	(- 17,2%)
2009	377	65,1	202	579
	(- 19,9%)		(- 11,6%)	(- 17,2%)

(entre parenthèses : variation relative en % par rapport à l'année précédente)

**FIN**

Merci de votre attention

