

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 4^{ème} trimestre 2009
et les tendances récentes

Institut CSA

Tableau de bord trimestriel

Le marché en 2009 et ses tendances récentes

Les données caractéristiques du marché

4 ^{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	59,8	185,9	146,5	21,2	3,7	212	3,79
Marché du neuf	24,7	58,8	214,0	168,3	21,4	4,4	229	3,81
<i>dont accession</i>	20,3	52,8	226,3	174,8	22,8	4,9	237	3,84
Marché de l'ancien	66,6	57,0	218,2	169,1	22,5	4,4	226	3,77
<i>dont accession</i>	61,1	54,2	224,2	172,0	23,3	4,6	229	3,78
Marché des travaux	8,7	67,3	73,0	64,9	11,1	1,3	159	3,80

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

Décembre 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	59,4	184,1	144,6	21,4	3,7	212	3,79
Moins de 3 SMIC	22,5	28,1	125,1	98,5	21,2	4,6	223	3,91
3 à 5 SMIC	40,5	48,9	177,4	144,6	18,5	3,7	218	3,80
5 SMIC et plus	37,0	111,7	263,1	198,7	24,5	2,8	190	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.

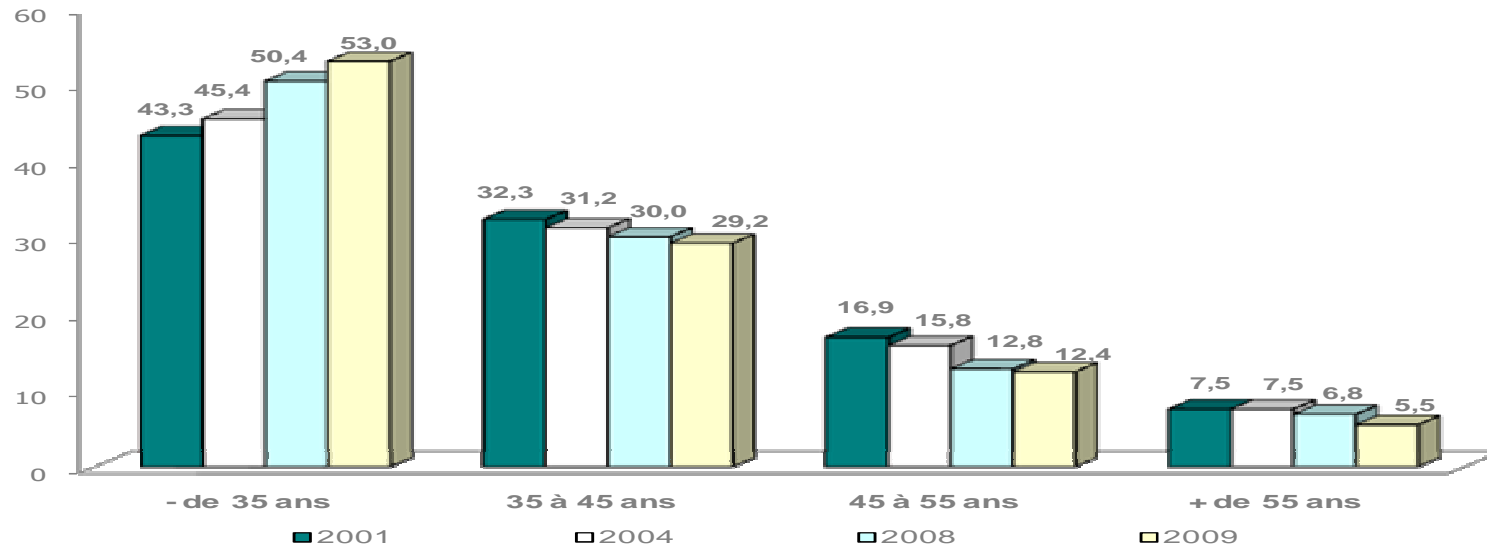
L'évolution des clientèles

L'ensemble du marché

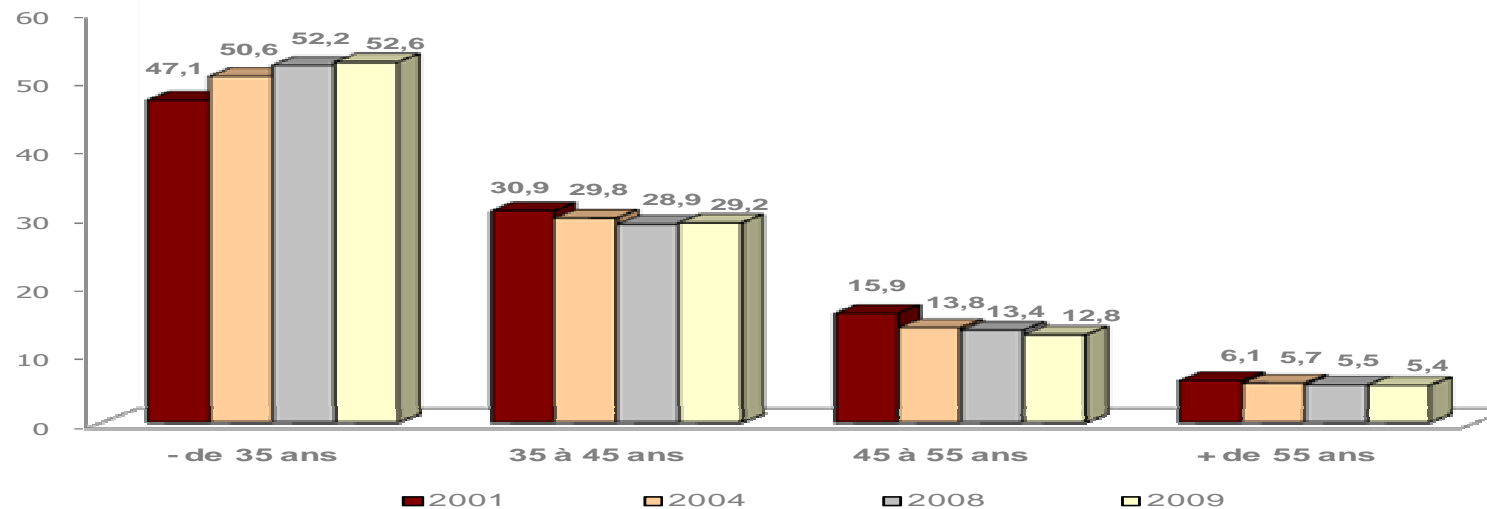
La répartition des emprunteurs

selon l'âge de la personne de référence : le rajeunissement des clientèles s'est bien poursuivi en 2009

Marché
du neuf



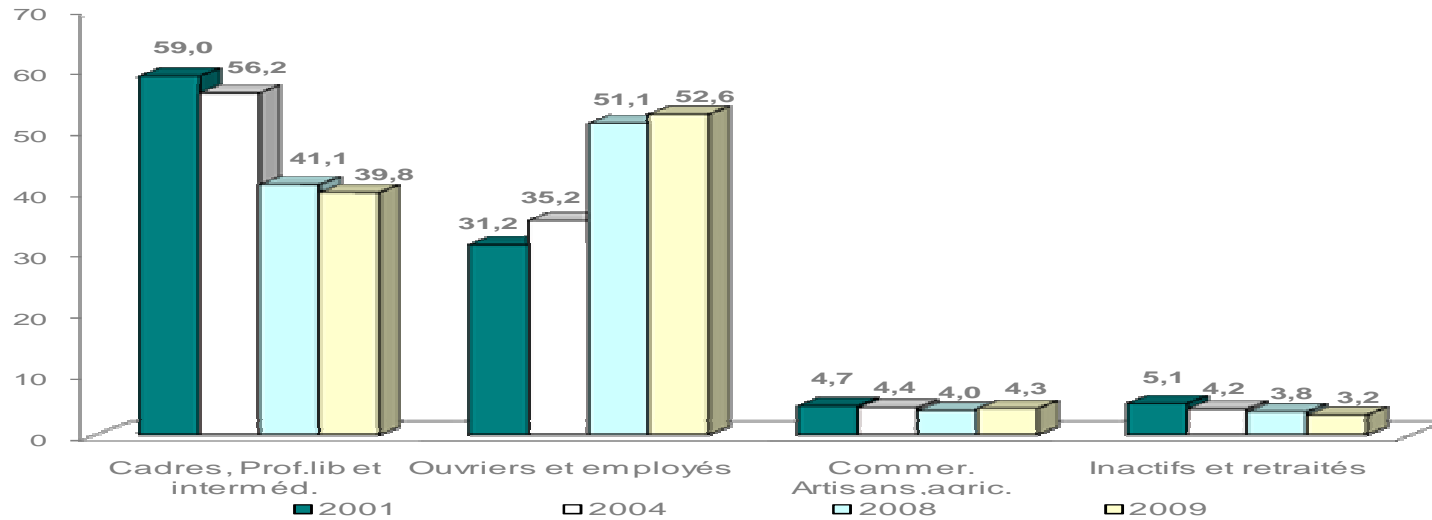
Marché
de l'ancien



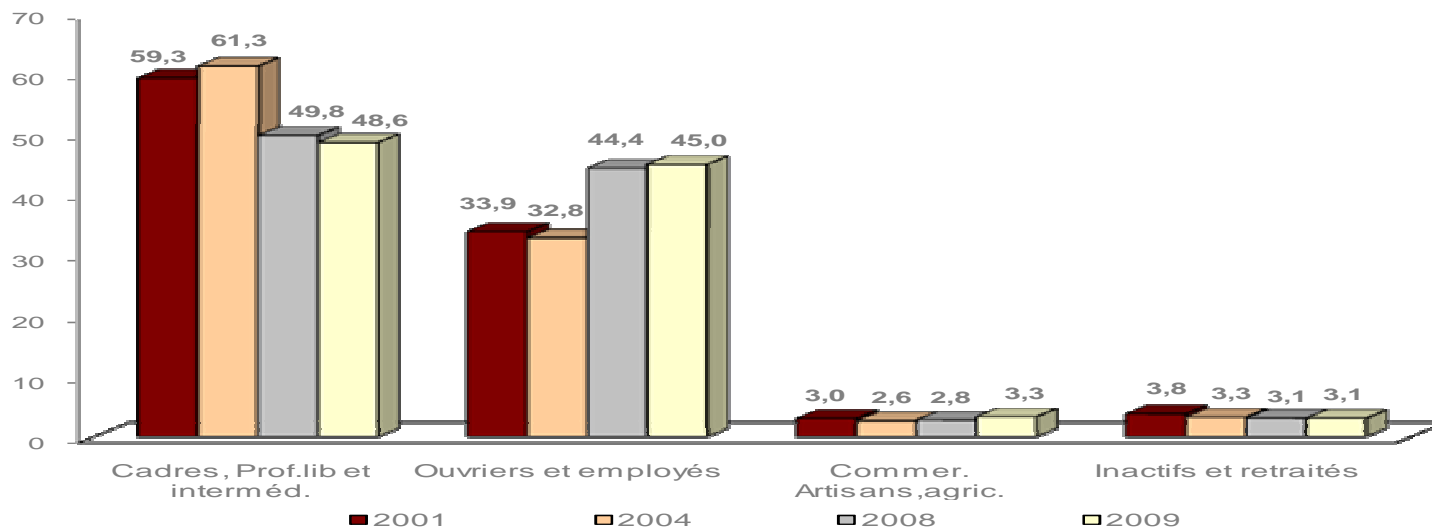
La répartition des emprunteurs

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

Marché
du neuf



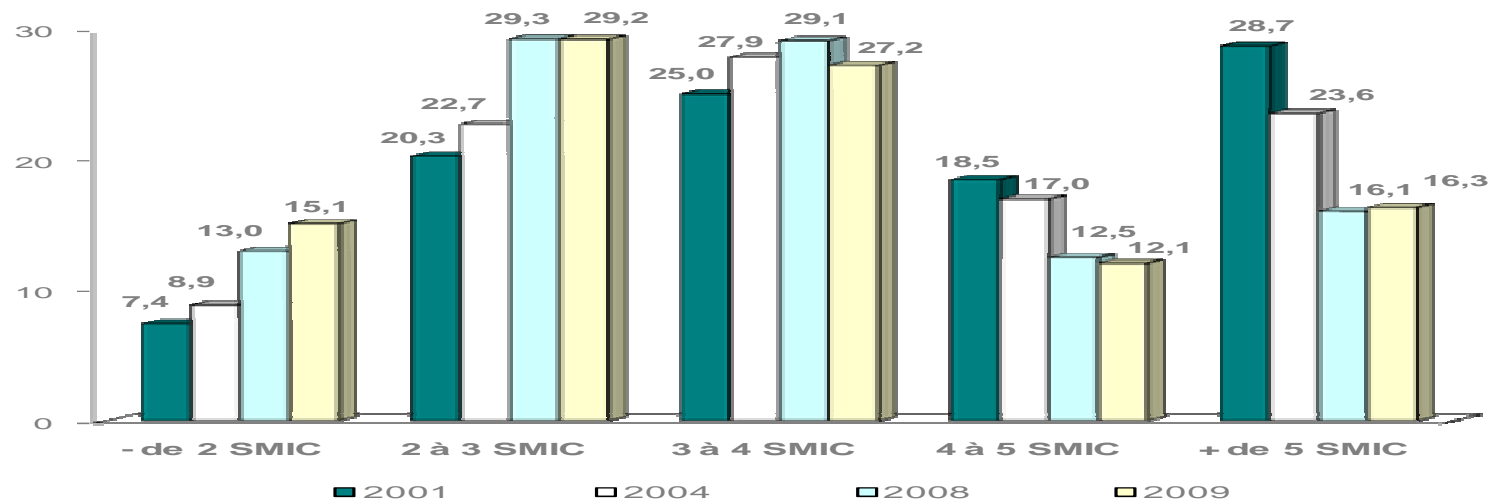
Marché
de l'ancien



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

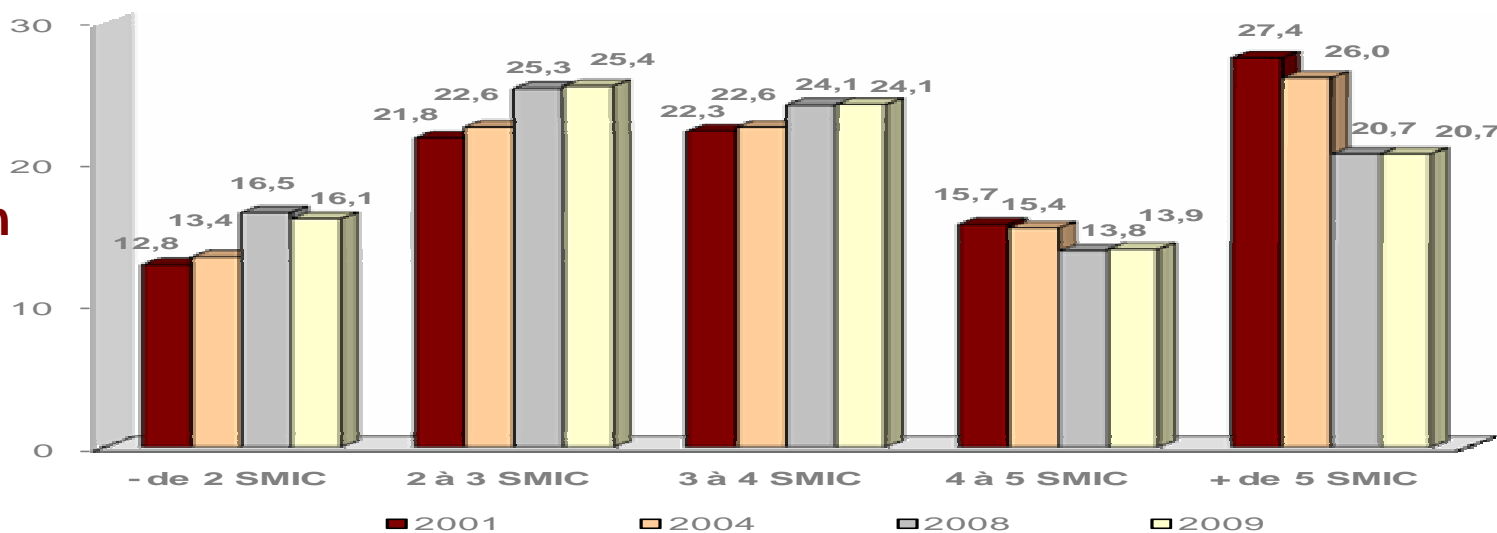


Tableau de bord trimestriel

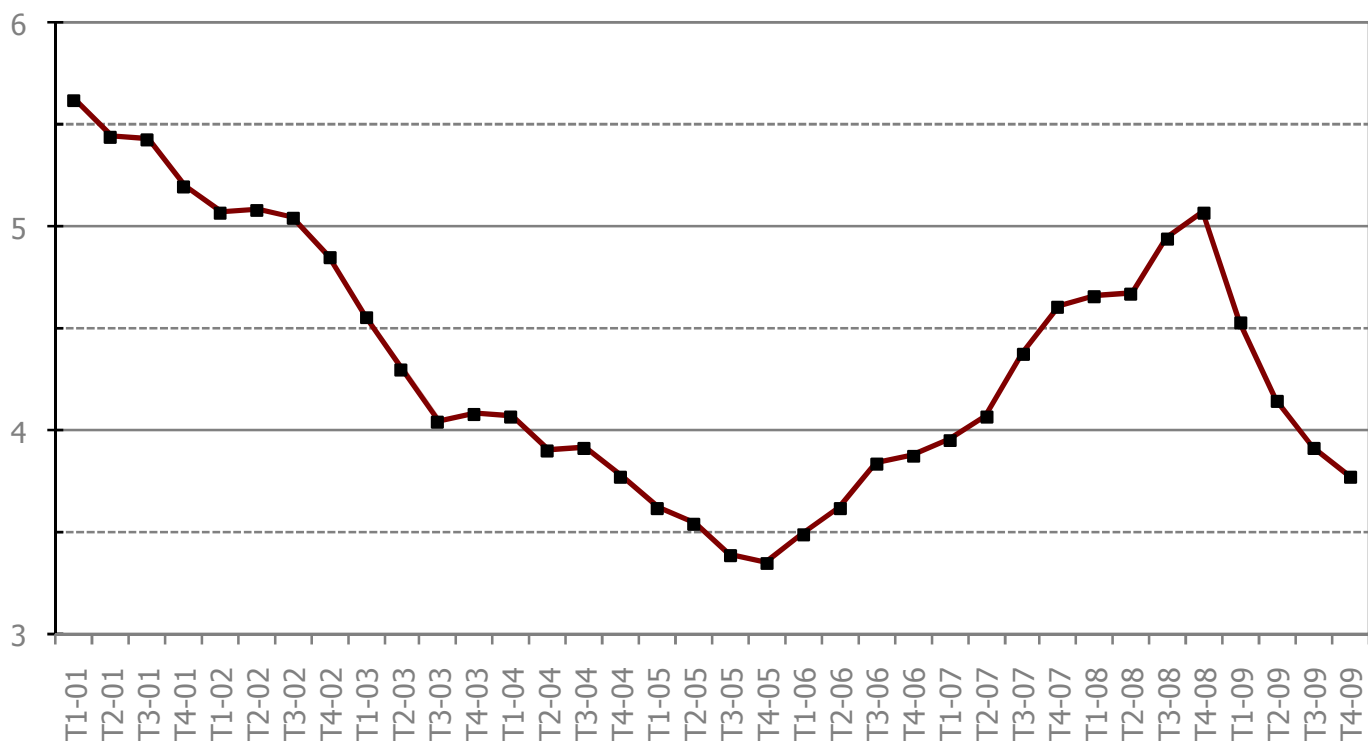
L'environnement des marchés les conditions de crédit

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 : 136 points de base entre novembre 2008 et décembre 2009. Le dynamisme de l'offre explique largement les évolutions des taux observées durant l'été : sans oublier le niveau des taux courts et 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 décembre 2009, 98.6 % de la production se réalise à un taux inférieur à 4.5 % (respectivement 99.9 % à moins de 5 %). D'ailleurs, la structure de la production s'est à nouveau déformée au cours du même mois.

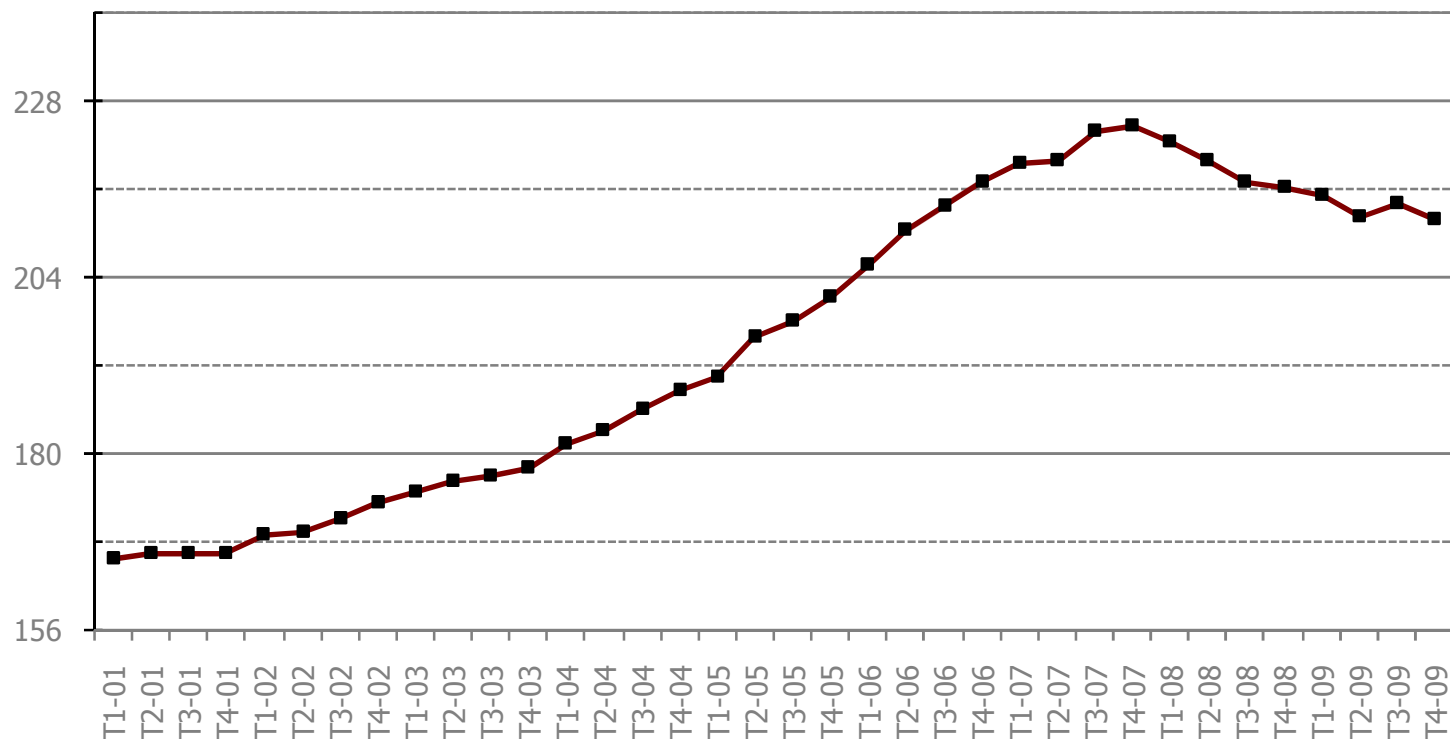
Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5 à 4,0	4,0 à 4,5	4,5 à 5,0	5,0 à 5,5	5,5 à 6,0	6,0 et +	Ensemble
Accession	2001	0,3	1,4	1,7	10,0	51,6	31,4	3,6	100,0
	2002	0,7	2,8	5,3	33,9	49,5	7,4	0,4	100,0
	2003	8,8	17,9	45,4	23,8	3,9	0,2	0,0	100,0
	2004	20,5	23,7	45,2	9,5	1,0	0,0	0,0	100,0
	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	9,1	31,0	46,9	11,8	1,0	0,1	0,0	100,0
	T4-09	14,4	50,8	33,3	1,4	0,1	0,0	0,0	100,0
	M12-09	16,1	53,4	29,2	1,3	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 a fluctué en 2009 plus qu'elle n'a diminué : 212 mois au 4^{ème} trimestre contre 213 mois au 2^{ème} trimestre. Et 214 mois en 2009 contre 219 mois en 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 que très faiblement déformée depuis 2008. Et durant l'ensemble de l'année 2009, c'est plus le constat de la stabilité de la structure qui prévaut.

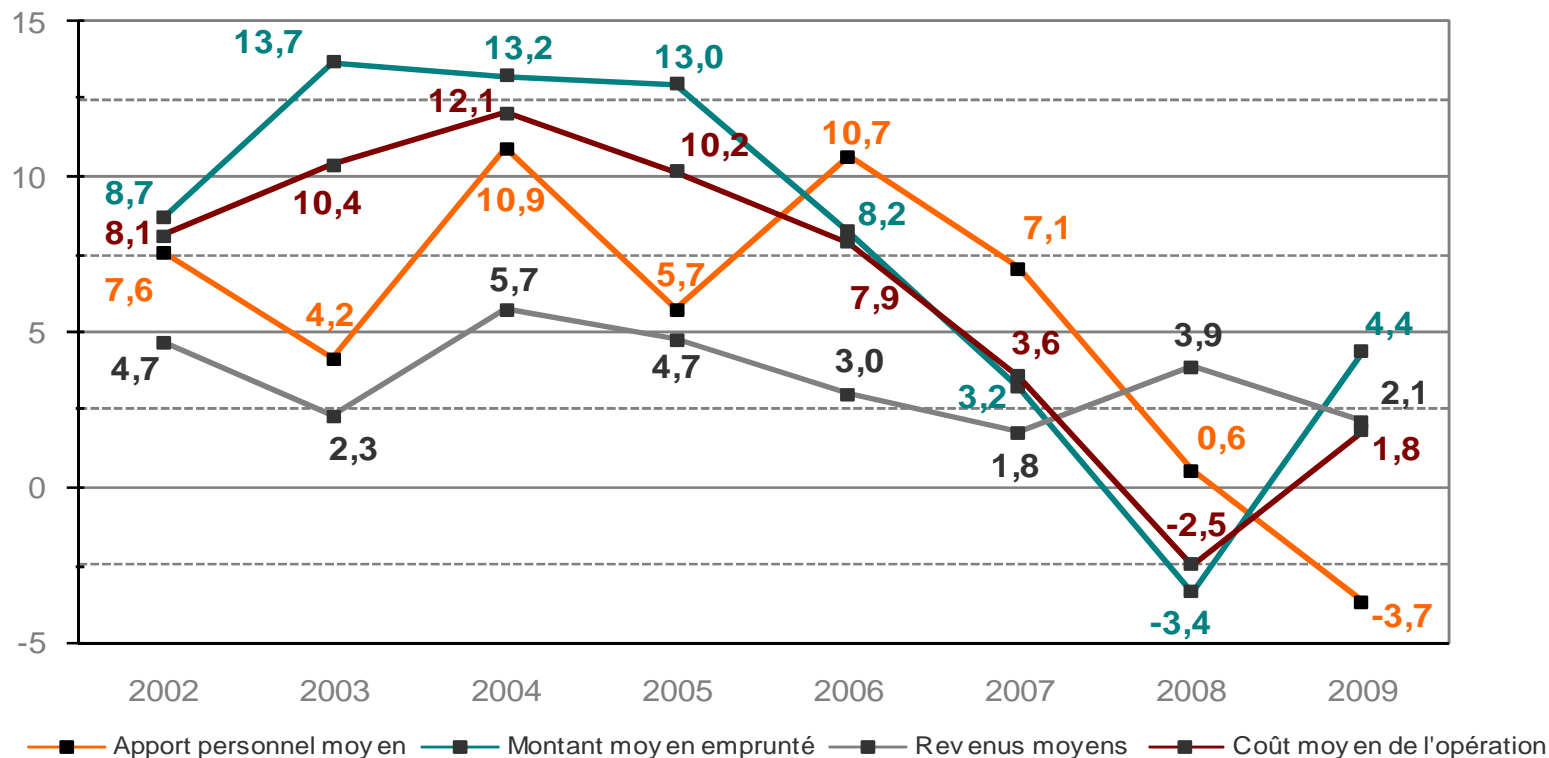
Les durées (en années)	Structure de la production	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	Ensemble
Accession	2001	11,6	26,7	45,3	15,6	0,7	0,1	100,0
	2002	10,8	23,8	42,4	21,8	1,1	0,1	100,0
	2003	9,5	21,9	38,5	27,6	2,3	0,1	100,0
	2004	9,6	20,1	33,6	30,7	5,9	0,1	100,0
	2005	6,5	16,3	30,1	30,6	16,2	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	4,2	13,1	25,3	30,3	26,1	1,1	100,0
	T4-09	4,1	13,4	25,4	30,2	26,0	1,0	100,0
	M12-09	4,4	13,7	25,5	30,1	25,2	1,1	100,0

Tableau de bord trimestriel
Les conditions
d'expression de la demande

Les taux de croissance annuels moyens (en %)

Ensemble des marchés

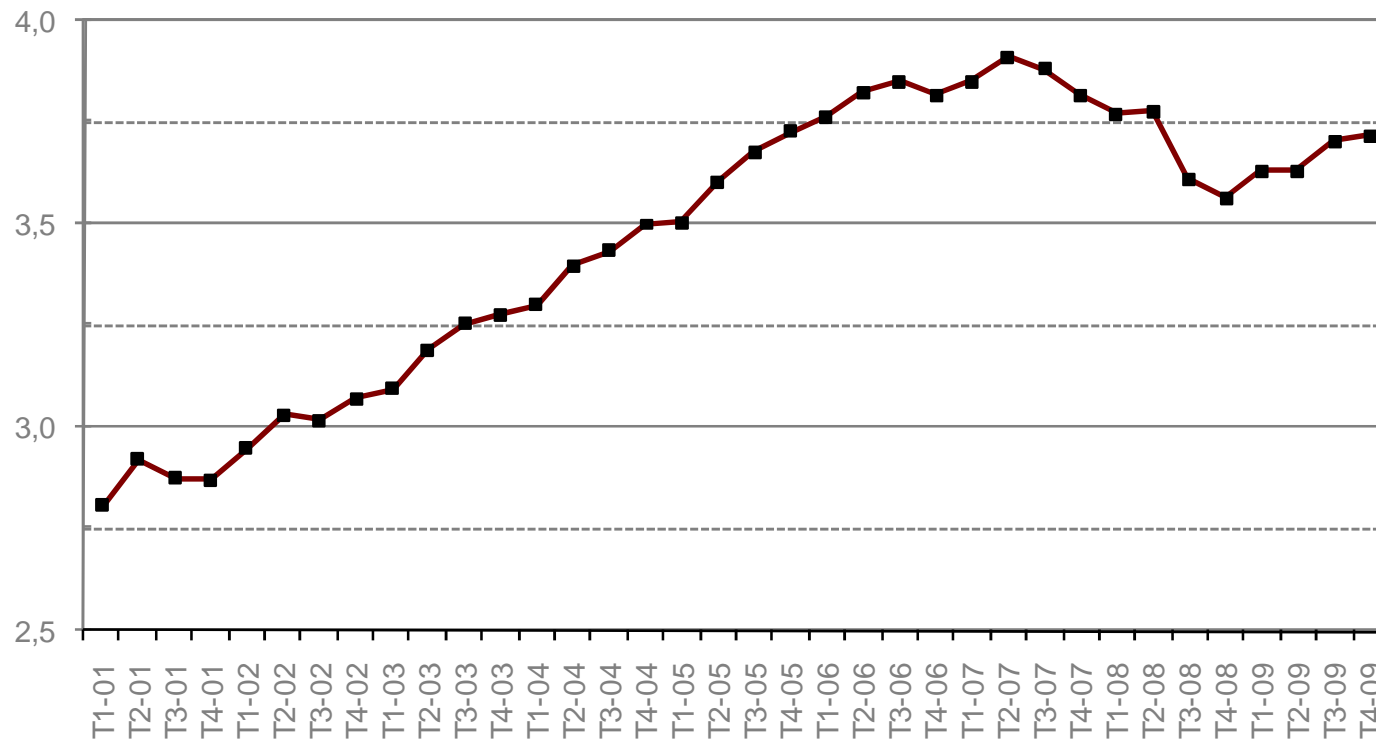
Alors que la progression des revenus des emprunteurs s'est ralentie, l'apport personnel recule fortement (poursuite du blocage de la revente) obligeant les ménages à accroître le recours à l'endettement. D'autant que le coût des opérations a progressé en 2009.



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

Ensemble des marchés

La remontée lente et modérée du coût des opérations réalisées (+ 1.8 % en 2009) entraîne désormais le coût relatif : à 3.72 années de revenus, il retrouve son niveau de la fin 2005. En décembre, il était de 3.72 années de revenus.

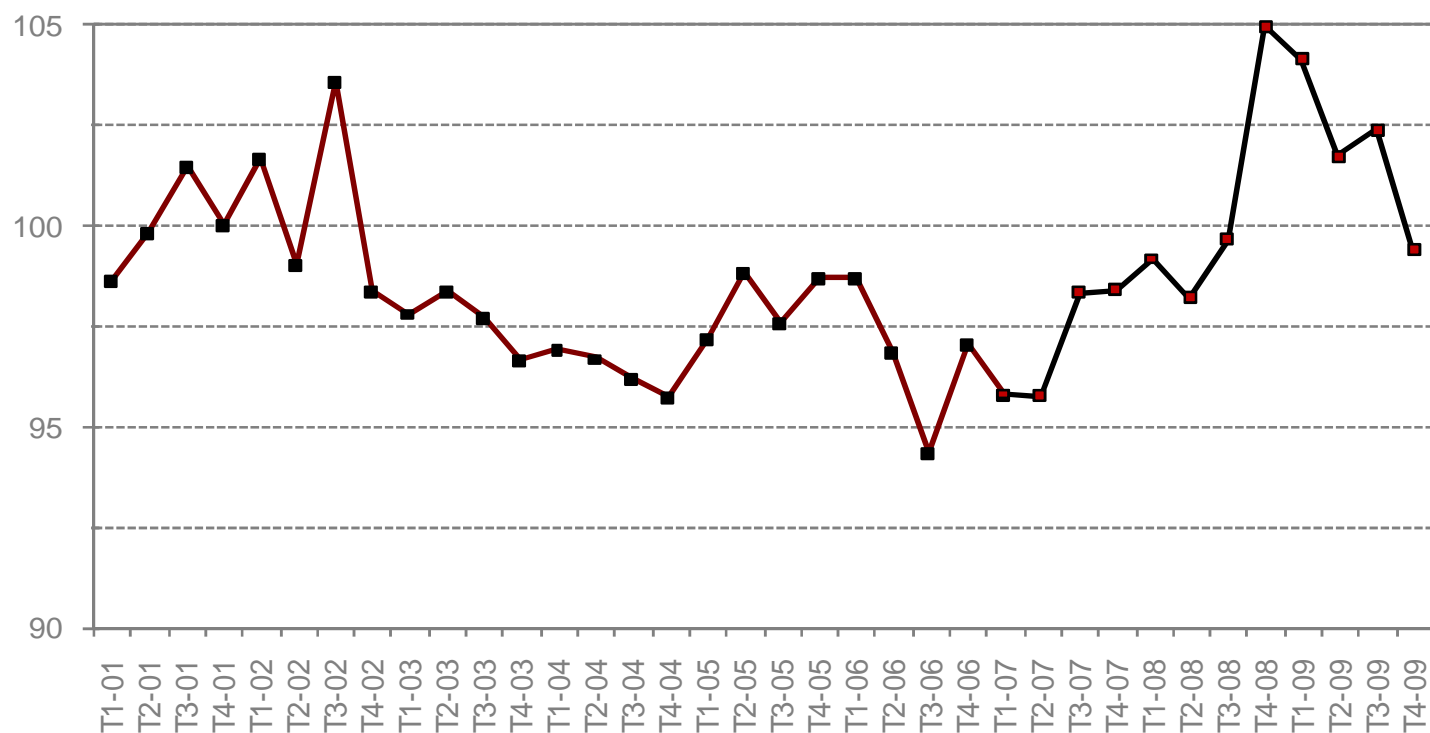


L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

Ensemble des marchés

(base 100 en 2001)

Bien que toujours à haut niveau, l'indicateur de solvabilité a reculé de façon sensible et d'une manière presque continue en 2009 : 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

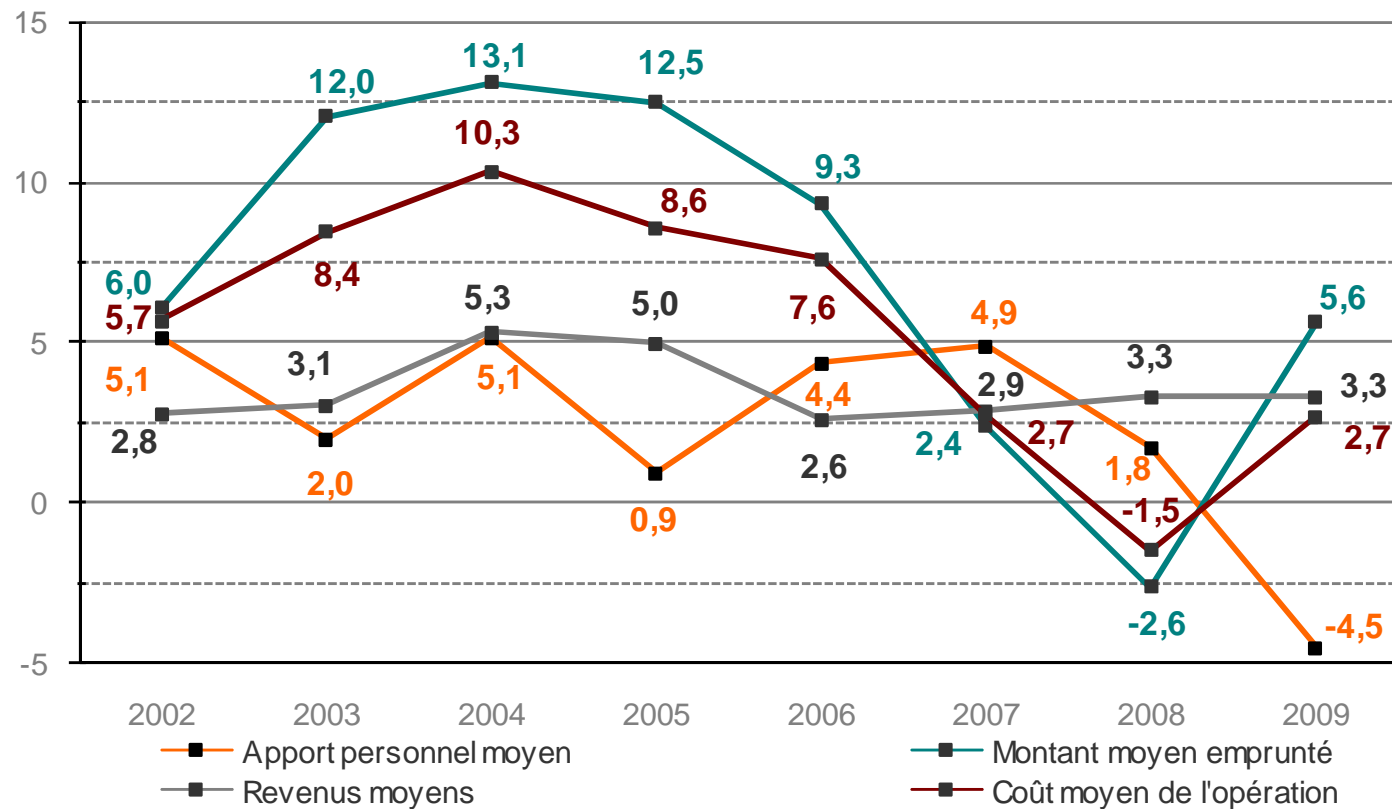
Les spécificités des marchés

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) « pèsent » très fortement sur le rythme d'évolution de l'apport personnel.

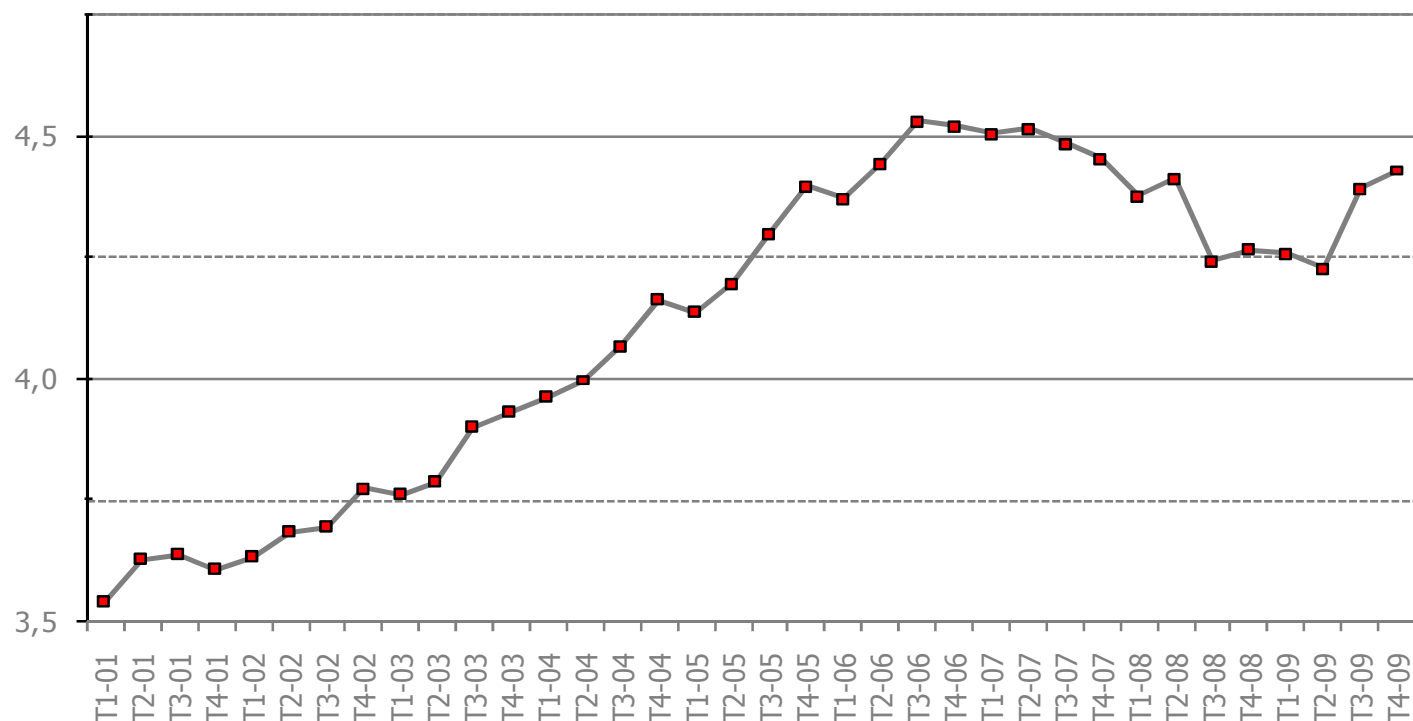


Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations réalisées

En années de revenus

La progression du coût des opérations observée depuis l'été a provoqué une remontée brutale du coût relatif des opérations réalisées à 4.43 années de revenus (été 2006). Les évolutions constatées au 4^{ème} trimestre ont d'ailleurs confirmé ce relèvement du coût relatif.

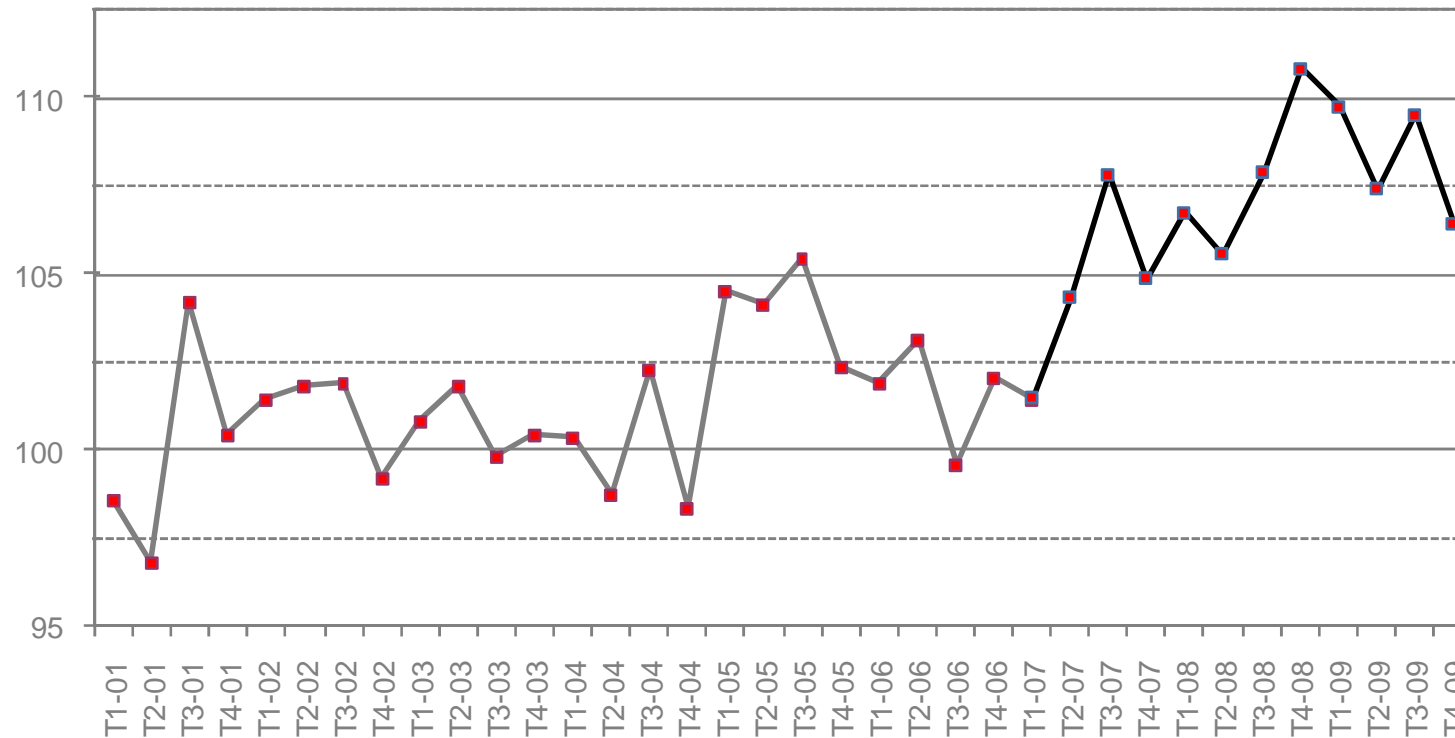


Le marché du neuf

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).

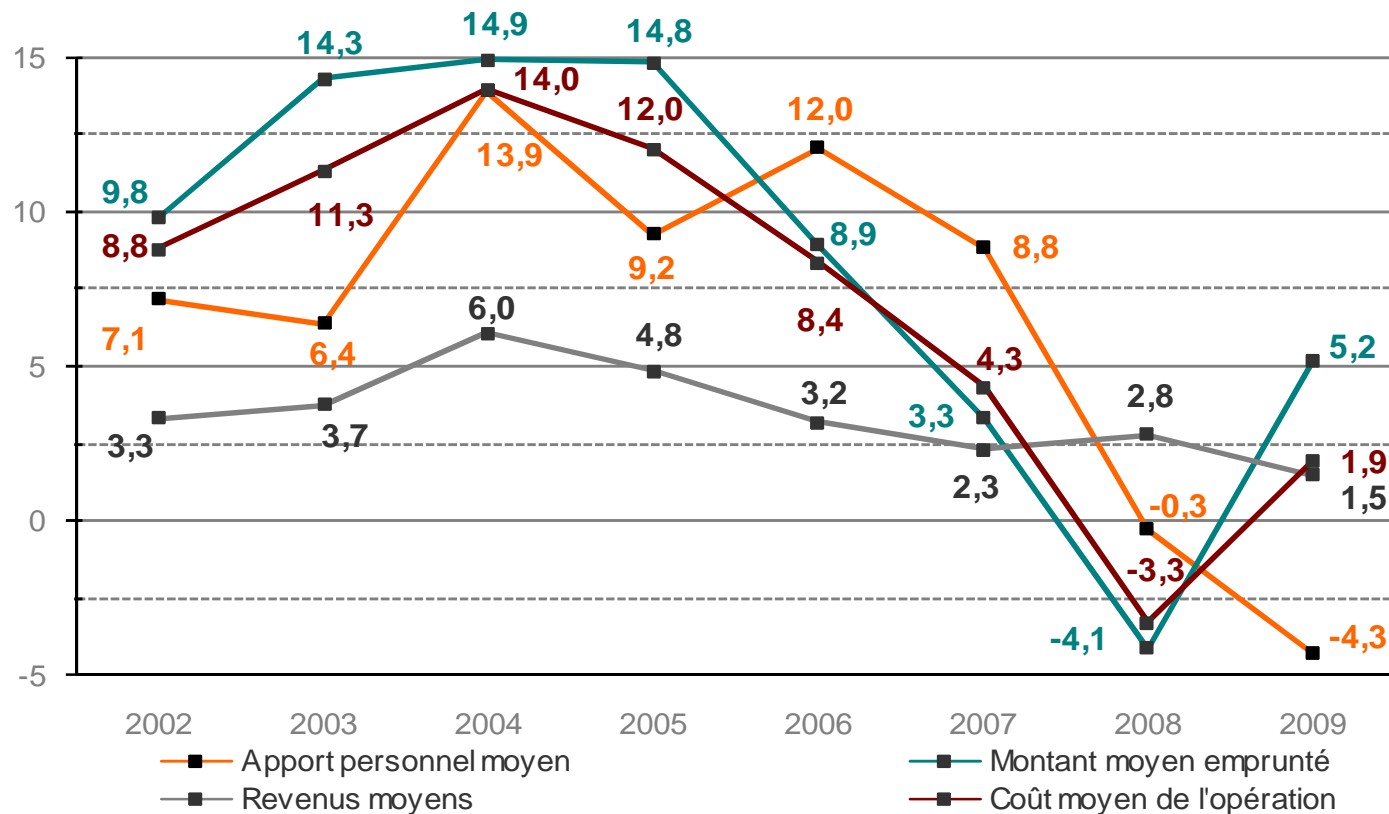


Le marché de l'ancien

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

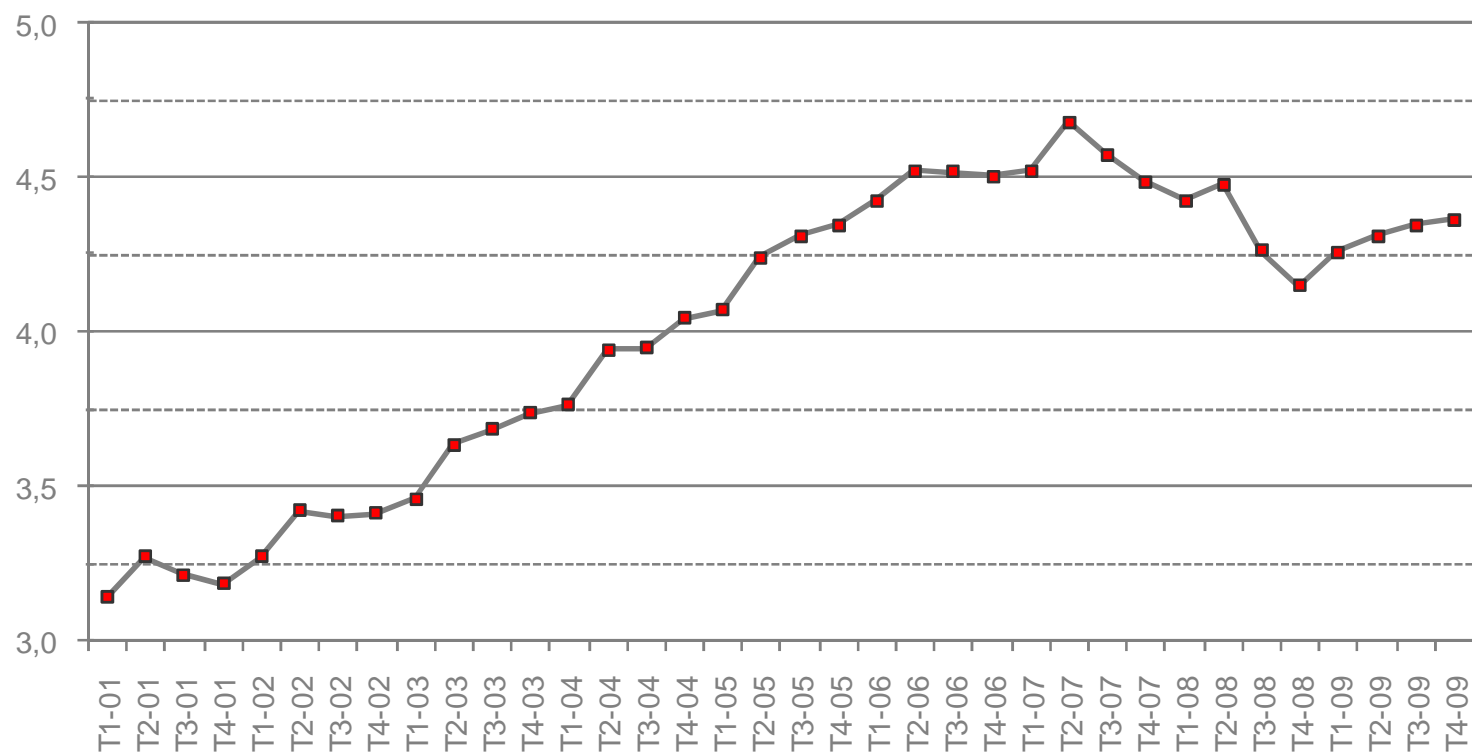


Le marché de l'ancien

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.
Au 4^{ème} trimestre 2009, le coût relatif s'est établi à 4.37 années de revenus (4.36 en décembre).

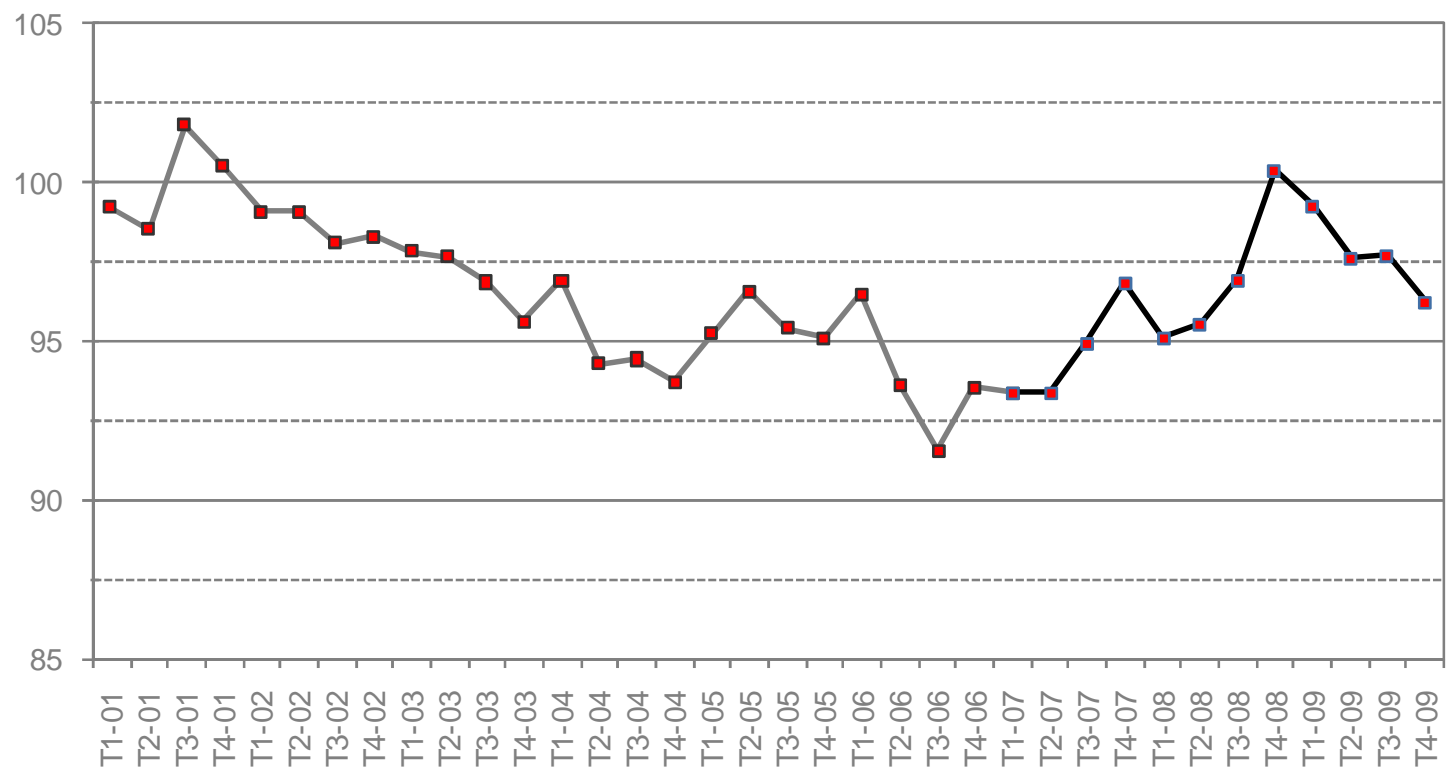


Le marché de l'ancien

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 guise de conclusion

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

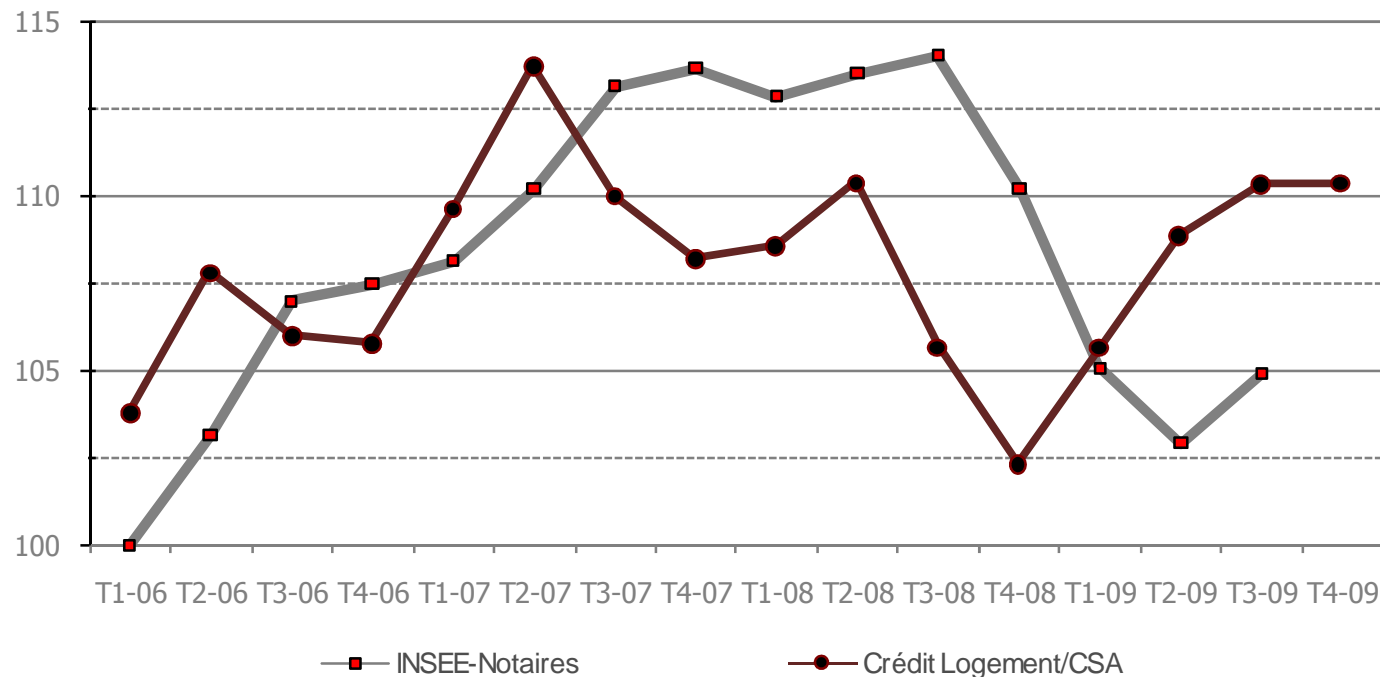
La dégradation de la solvabilité de la demande

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 $+/- \epsilon$). Conséquence du blocage du marché de la revente et observée par l'indice Insee-notaires ... mais de l'ordre 6 mois plus tard. La fin de la baisse des valeurs (T1) a aussi été confirmée par l'indice Insee-notaires en décembre 2009 (indice du 3^{ème} trimestre) . Depuis les valeurs sont remontées à leur niveau de l'été 2007 : pour se stabiliser au 4^{ème} trimestre 2009 (profil saisonnier).

Le prix des logements anciens

Crédit Logement/CSA - Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En guise de conclusion

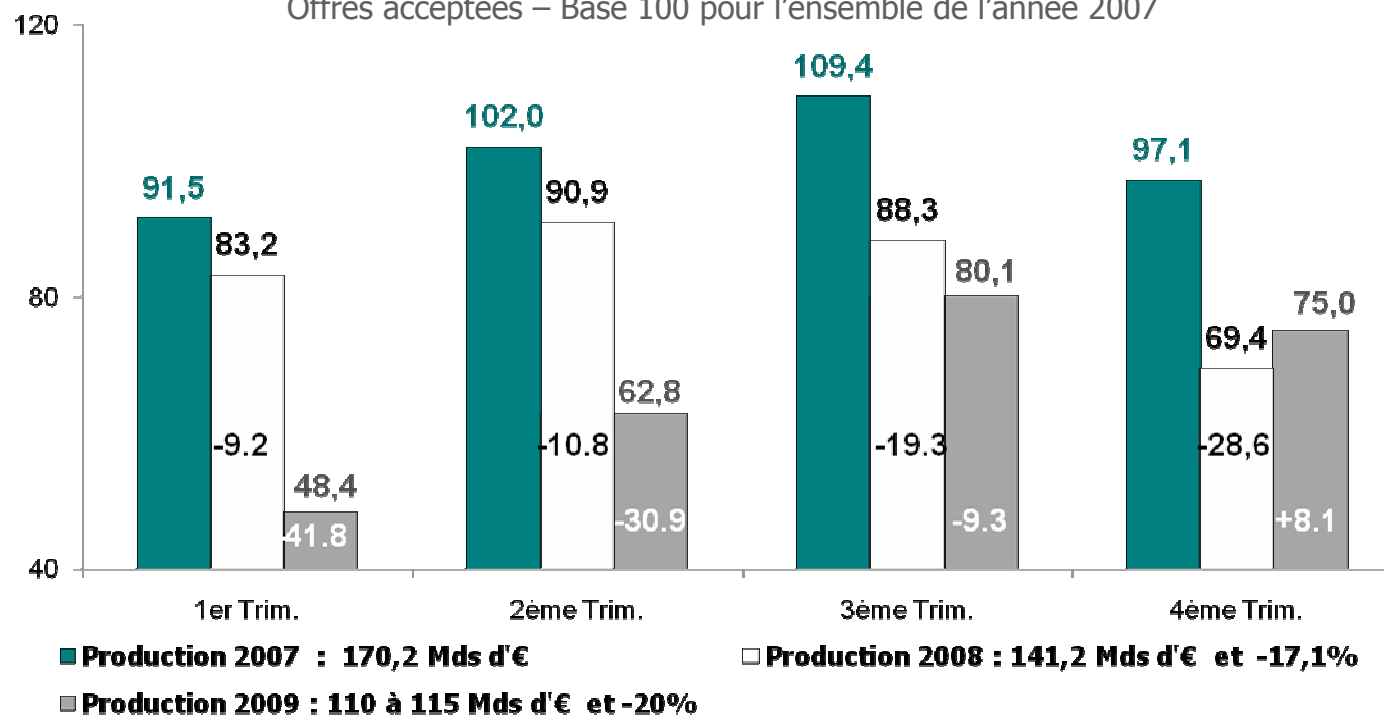
Les perspectives de la production de crédits

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. En dépit d'un T2 à + 29.7 % (par rapport à T1), puis d'un T3 à + 27.4 % (par rapport à T2) et d'une bonne fin d'année : l'ensemble de 2009 encore en recul de l'ordre de 20 %. Au total, - 34 % depuis 2007.

La production de crédits immobiliers aux particuliers - Source OPCI
Offres acceptées – Base 100 pour l'ensemble de l'année 2007



Les tendances récentes de la production de crédits

Les offres acceptées (source : OPCI/modèle FANIE)

Le marché devrait se consolider en 2010. Bien que l'impact du 1^{er} trimestre 2009 soit gommé, le marché hésitera jusqu'à l'été : tant que le chômage poursuivra sa progression. L'année 2010 devrait être une année de reprise bridée.

