



## L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

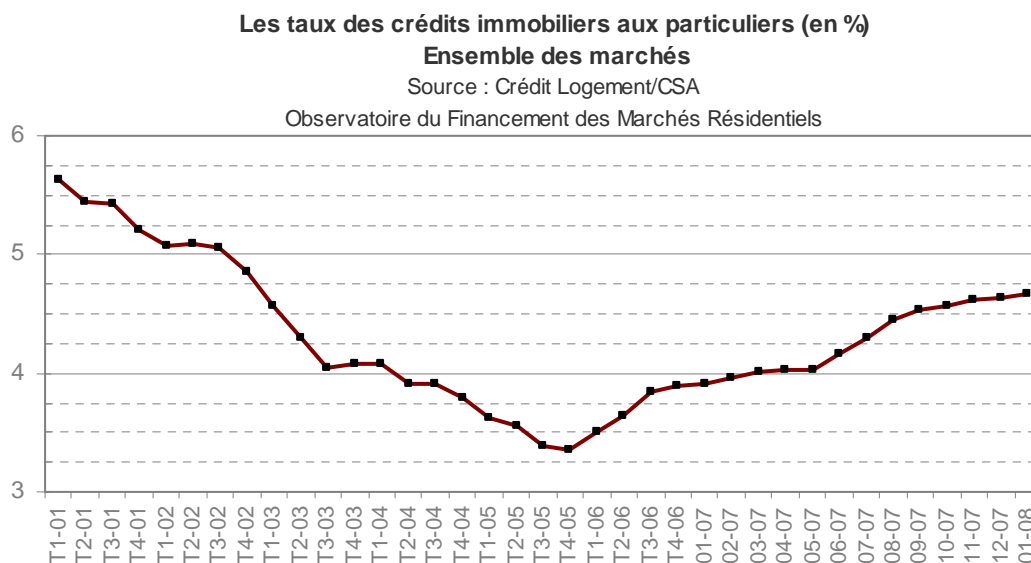
### Tableau de bord mensuel Janvier 2008

**Avertissement :** les indications mensuelles reprises dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitives qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M10-07 est définitif et donc aussi M11-07 et M12-07 ; mais M01-08 est provisoire.

#### I. L'ensemble des marchés

##### I.1. L'environnement des marchés : les conditions de crédit

⇒ **Les taux d'intérêt sur les prêts du secteur bancaire (taux nominaux, hors assurance et coût des sûretés)**



Alors que les taux des prêts du secteur concurrentiel avaient diminué jusqu'en 2005, ils ont repris de l'ordre de 125 points de base depuis : ils étaient descendus à 3.36 % en moyenne au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005 (hors assurance et coût des sûretés), ils sont à 4.62 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 (et plus précisément à 4.64 % en décembre 2007). Après la hausse régulière constatée durant l'année 2006 (50 points de base sur un an), le taux nominal moyen des prêts du secteur bancaire a connu une progression plus modérée au 1<sup>er</sup> semestre 2007 (20 points de base sur 6 mois). A partir de juin cependant, les établissements de crédit ont commencé à remonter leurs taux, en réponse au renchérissement du coût des ressources et à leur stratégie de reconstitution des marges (55 points de base sur 6 mois) : le taux moyen a alors retrouvé le niveau qui était le sien début 2003.

En décembre 2007 puis en janvier 2008, le mouvement des taux a marqué le pas : le taux moyen est ainsi maintenant à 4.66 % (4.63 % pour l'accession dans le neuf et 4.64 % pour l'accession dans l'ancien).

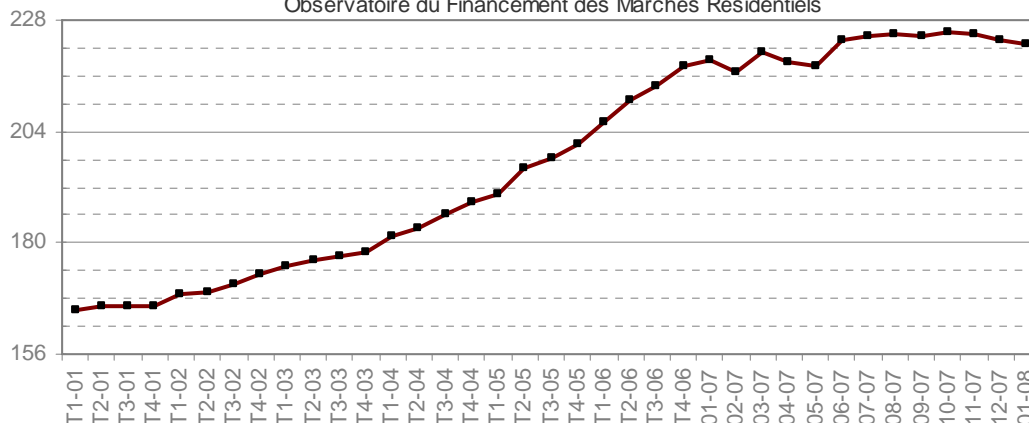
⇒ **La durée des prêts bancaires accordés**

**La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)**

**Ensemble des marchés**

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Entre 2001 et 2003, l'augmentation de la durée des prêts accordés se faisait à un rythme moyen de l'ordre de 6 mois par an. Le rythme s'est accéléré durant les années 2004 et 2005 pour représenter de l'ordre de 12 mois par an. Et en 2006, la durée des prêts s'est élevée de 16 mois, en moyenne ! Cependant, au cours du premier semestre 2007, l'accroissement de la durée a été plus lent, de l'ordre de 2 mois par trimestre : 221 mois au 2<sup>ème</sup> trimestre contre 217 mois fin 2006. Mais dès juin, les durées se sont à nouveau allongées rapidement pour s'établir à 225 mois au 3<sup>ème</sup> trimestre : elles sont pratiquement restées à ce niveau durant le 4<sup>ème</sup> trimestre. Ainsi, en 2007, l'allongement des durées a été au total de l'ordre de 8 mois.

Cependant, dès novembre 2007 le mouvement d'allongement des durées a commencé à s'inverser : ainsi, durant les deux derniers mois de l'année, la durée des prêts a reculé de 2 mois au total. Le mouvement s'est poursuivi en janvier 2008, au même rythme : la durée moyenne est alors de 223 mois (243 mois pour l'accession dans le neuf et 238 mois pour l'accession dans l'ancien), contre 224 mois en décembre 2007.

**I.2. Les conditions d'expression de la demande**

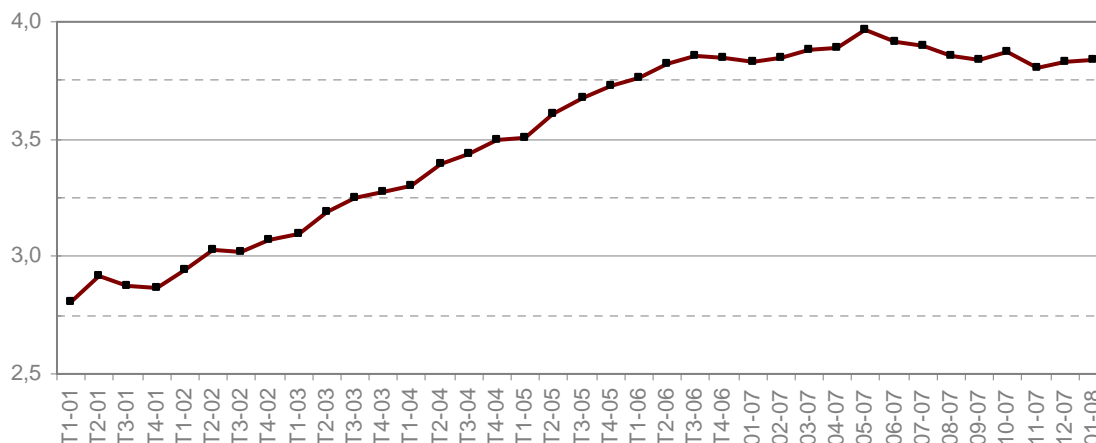
⇒ **Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt**

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

**Ensemble des marchés**

Source : Crédit Logement/CSA

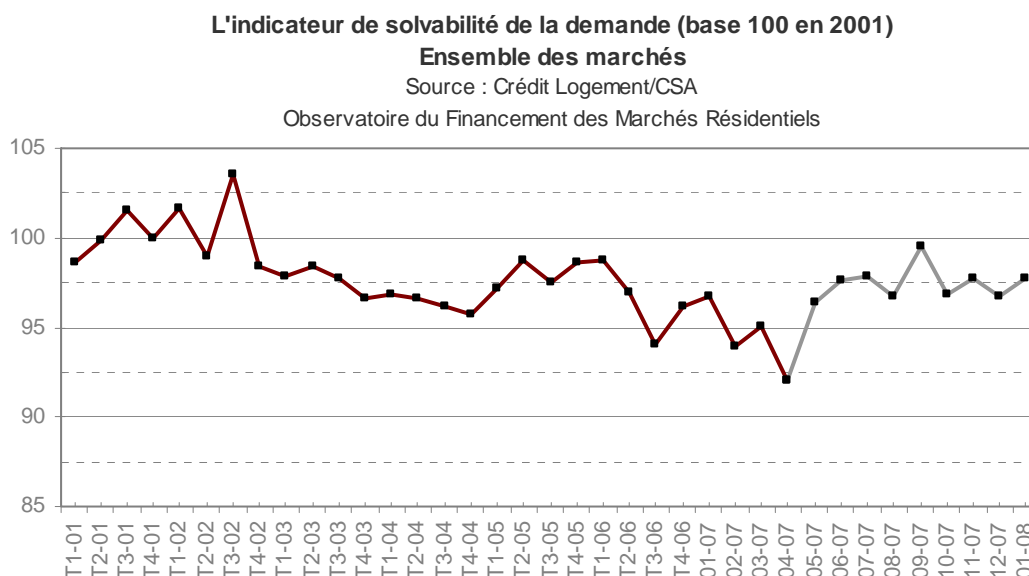
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Au total, les conditions de crédit ne se sont donc quasiment pas détériorées depuis plus de 18 mois : le niveau des mensualités associées à un même capital emprunté s'est accru de seulement 0.9 % depuis l'été 2005 ... mais il a diminué de 3.6 % avec la mise en place du crédit d'impôt en faveur de l'accession à la propriété !

En outre, le coût relatif moyen des opérations réalisées diminue lentement depuis mai 2007 : en s'établissant à 3.84 années de revenus en janvier 2008, il est revenu à son niveau du printemps 2006.

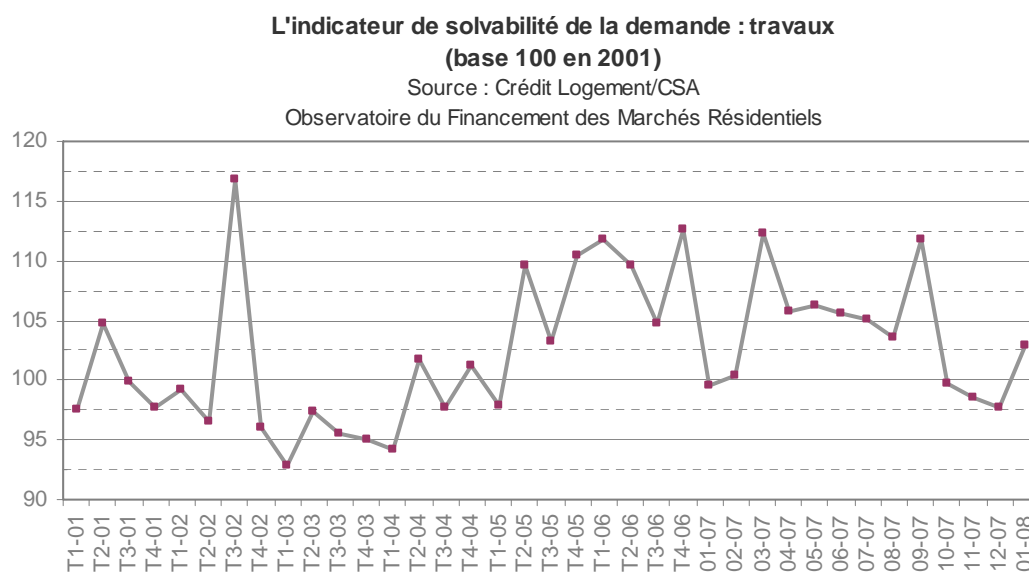
⇒ **L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée**



Après une année 2005 qui avait bénéficié d'une relative embellie, l'indicateur de solvabilité s'était à nouveau dégradé dès les premiers mois de 2006. La détérioration s'est alors poursuivie jusqu'en mai 2007. Depuis juin cependant, cette tendance récessive est enrayerée. L'indicateur est même remonté en novembre au niveau qui était le sien au printemps 2006 : un coût relatif des opérations revenu à son niveau du printemps 2006, mais aussi un moindre recours à l'endettement et une mobilisation soutenue de l'apport personnel expliquent cela. La mise en place du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt en faveur de l'accession a alors permis aux marchés de rebondir : l'indicateur de solvabilité dépasse en effet les niveaux élevés qu'il connaissait en 2005, lorsque les taux d'intérêt étaient au plus bas. L'impact du crédit d'impôt est équivalent, pour l'ensemble du marché, à une baisse des taux d'intérêt de l'ordre de 65 points de base.

**II. Les spécificités des marchés**

⇒ **Le marché des travaux**

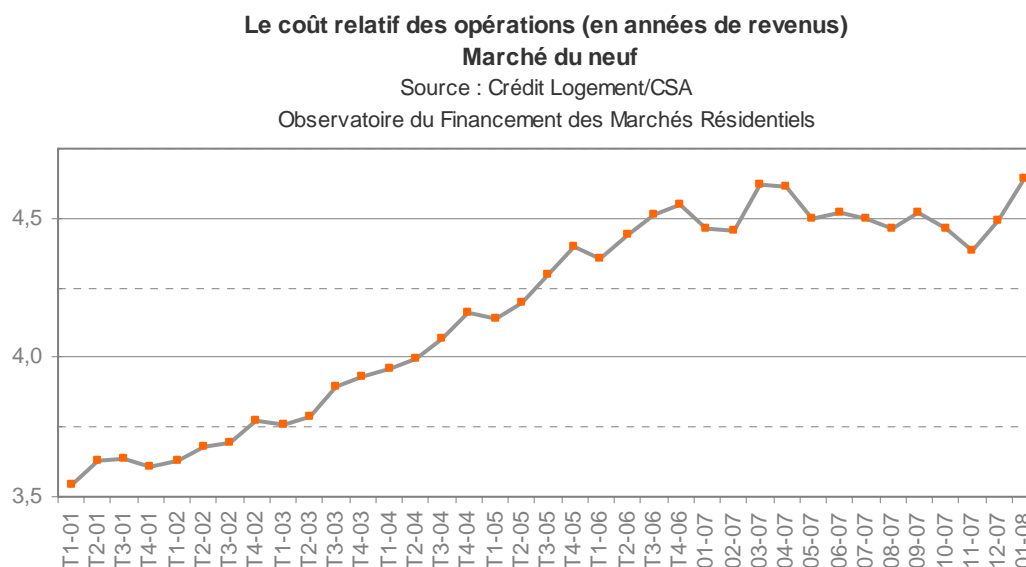


Le coût relatif des travaux est resté quasiment stable depuis 2002. La solvabilité des ménages a ainsi pu tirer pleinement parti de l'amélioration des conditions de crédit jusqu'en fin de l'année 2006. L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée a cependant décroché durant les premiers mois de

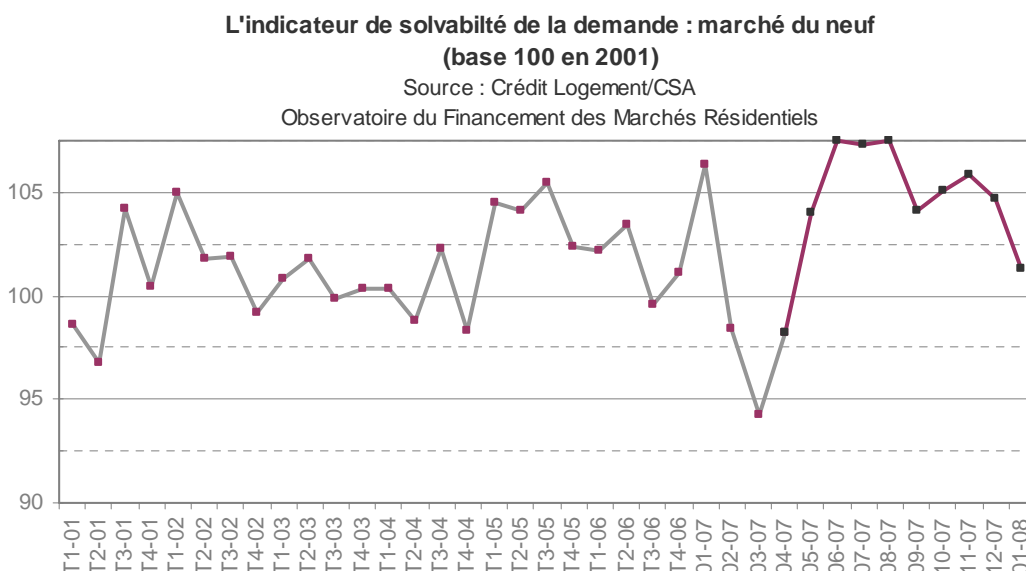
2007, en raison d'une poussée du coût moyen des travaux réalisés. Mais ce décrochage n'était que passager et l'indicateur a retrouvé dès avril 2007 un niveau élevé, au regard des observations faites depuis le début des années 2000. Au-delà de la brusque poussée de l'indicateur constatée en septembre, son niveau se maintient donc à haut niveau depuis plus de six mois.

⇒ **Le marché du neuf**

Au-delà des fluctuations qui se sont observées d'un mois sur l'autre, le coût relatif s'est établi en 2007 à un niveau moyen de 4.5 années de revenus (son niveau du 2<sup>nd</sup> semestre 2006). En décembre 2007, il était ainsi de 4.49 années de revenus. Il a cependant connu une poussée en janvier 2008 pour s'établir à 4.64 années de revenus.



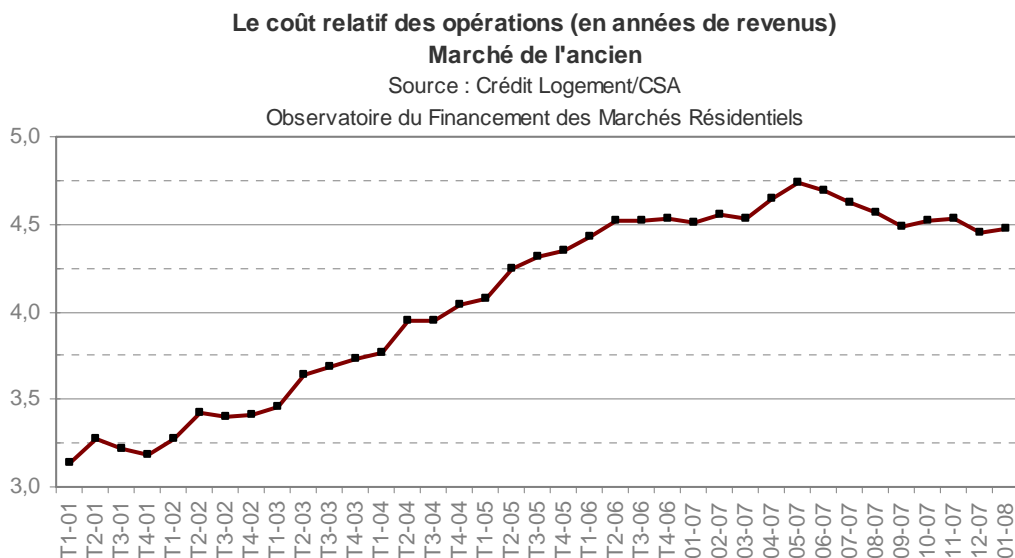
Après une année 2007 durant laquelle le coût moyen des opérations avait augmenté moins vite que par le passé (+ 4.0 % contre + 7.9 % en 2006 et + 8.2 % en moyenne entre 2001 et 2005), le début de l'année 2008 s'est donc singularisé.



L'indicateur de solvabilité de la demande qui s'était établi à haut niveau en 2007 a donc connu une dégradation certaine. Il a perdu 3.2 % en janvier, du fait de la hausse du coût moyen des opérations réalisées dans le neuf.

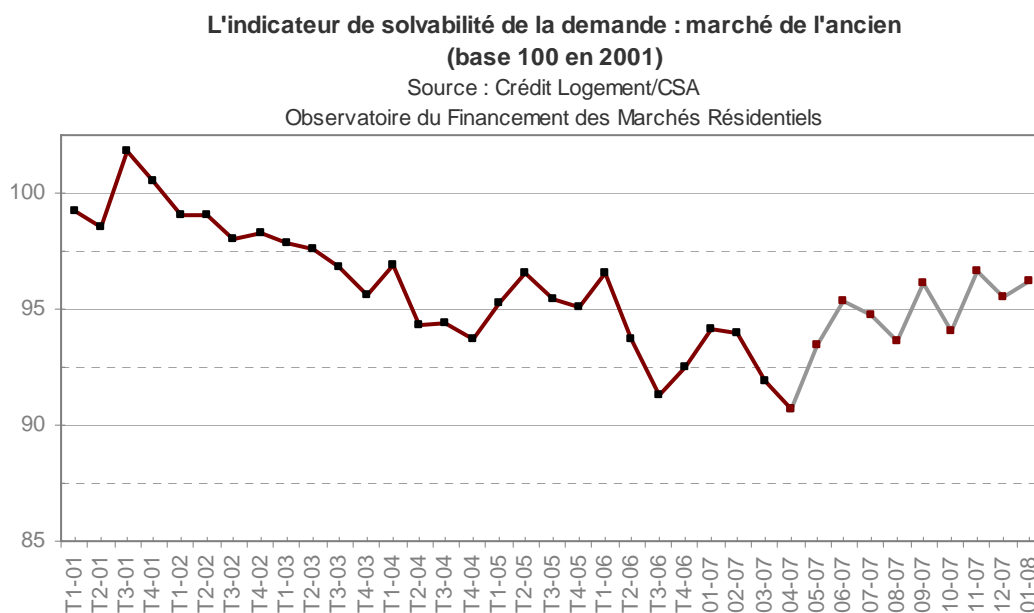
## ⇒ Le marché de l'ancien

La hausse des prix de l'immobilier ancien avait été très rapide jusqu'en fin 2005 pour se ralentir en 2006. En 2007, le coût moyen des opérations a alors enregistré un nouveau ralentissement avec une hausse de 4.5 % sur l'année contre + 8.2 % en 2006 et + 12.0 % en 2005.



Dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent une opération dans l'ancien ont aussi poursuivi leur ralentissement (+ 2.2 % en 2007 contre + 3.2 % en 2006 et + 4.9 % en 2005). Néanmoins, à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007, le coût relatif des opérations réalisées a pu commencer à se réduire : 4.50 années de revenus au 4<sup>ème</sup> trimestre contre 4.69 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre. Le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien est alors redevenu comparable à ce qu'il était au printemps 2006.

En janvier 2008, ce coût relatif est resté pratiquement à son niveau de décembre 2007 : à 4.47 années de revenus il est donc toujours inférieur au niveau qui était le sien début 2007. La hausse des revenus des ménages qui réalisent une opération dans l'ancien a en effet été de même ordre en janvier que celle du coût des opérations concernées (+ 2.65 % par rapport à décembre 2007).



Alors que les conditions de crédit sont restées bonnes en janvier, l'indicateur de solvabilité de la demande a pu légèrement progresser. Il est ainsi à un de ses meilleurs niveaux depuis 2004.