L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels
Tableau de bord mensuel
Janvier 2010

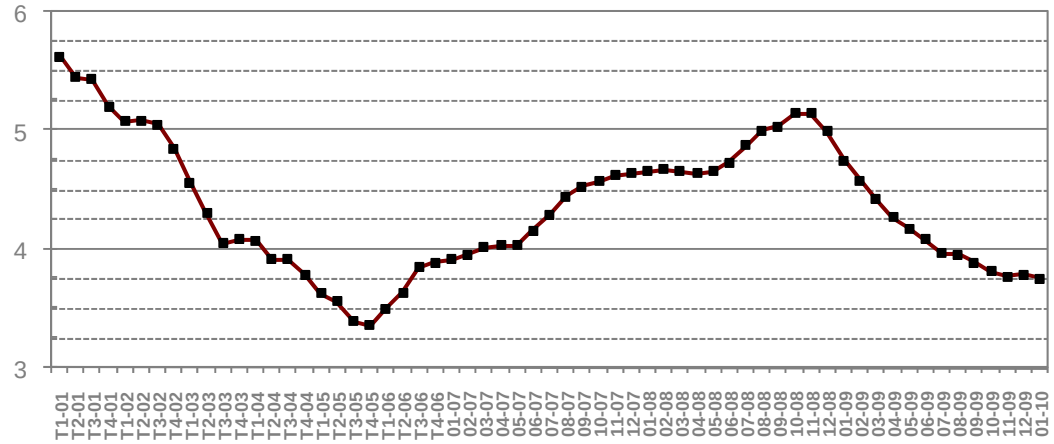
Avertissement : les indications mensuelles reprises dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitives qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M10-09 est définitif et donc aussi M11-09 et M12-09 ; mais M01-10 est provisoire.

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)**

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



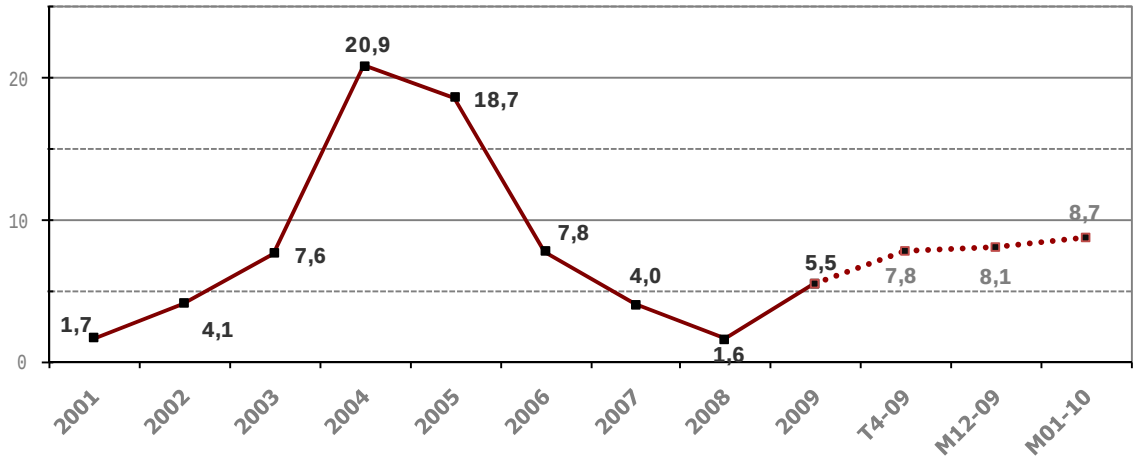
En janvier 2010, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis en moyenne à 3.75 % (3.73 % pour l'accession dans le neuf et 3.74 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis novembre 2008, les taux des crédits immobiliers aux particuliers ont donc reculé de 140 points de base. Les établissements de crédit ont ainsi largement soutenu un marché immobilier très difficile, notamment en raison de la dégradation de l'emploi qui paralyse la demande. Ils ont d'ailleurs amplifié la baisse des taux durant les mois d'été, pour limiter l'impact récessif de cette montée du chômage et permettre aux marchés immobiliers d'entrevoir une prochaine sortie de récession. Et sur un marché qui se replie traditionnellement vers la fin de l'automne, le dynamisme de l'offre ne semble pas s'être émoussé en ce début d'année. D'ailleurs, on peut observer qu'au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, les taux continuent à céder de l'ordre de 2 points de base chaque mois depuis octobre dernier.

Dans ce contexte, la production réalisée à taux variable[i] poursuit sa progression : dans l'ensemble, sa part s'est établie à 8.7 % en janvier 2010 (contre 1.6 % en 2008). Les établissements s'appuient en effet sur les taux courts pour proposer aux emprunteurs des formules à taux révisables capés et préserver leur solvabilité.

La part de la production à taux variable dans l'ensemble de la production (en %)

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



La déformation de la structure de la production amorcée en décembre 2008 s'est ainsi poursuivie : en janvier 2010, 1.1 % des prêts étaient à un taux supérieur à 4.50 % : au 4ème trimestre 2008, cette même proportion était de 94.1 %. Ce sont en revanche 72.1 % des prêts qui sont maintenant à un taux inférieur à 4.0 % (contre 3.6 % fin 2008 et 67.0 % en novembre 2009).

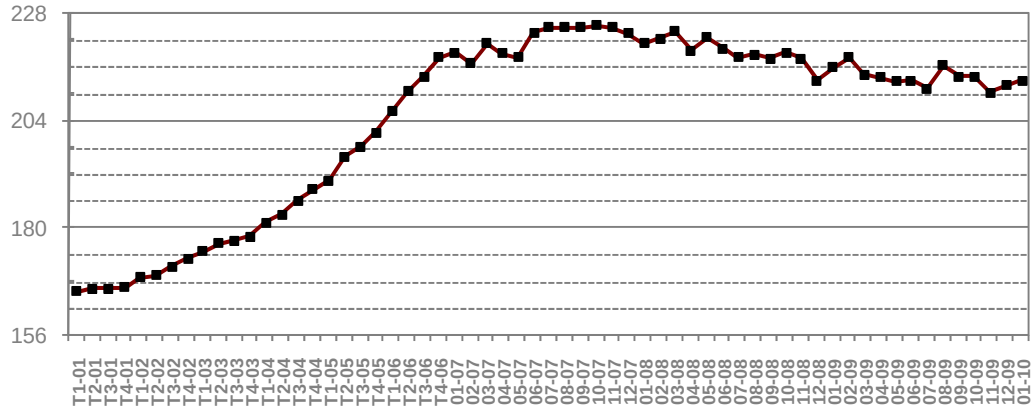
Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5 à 4,0	4,0 à 4,5	4,5 à 5,0	5,0 à 5,5	5,5 à 6,0	6,0 et +	Ensemble
Accession	2001	**0,3**	**1,4**	**1,7**	**10,0**	**51,6**	**31,4**	**3,6**	100,0
	2002	**0,7**	**2,8**	**5,3**	**33,9**	**49,5**	**7,4**	**0,4**	100,0
	2003	**8,8**	**17,9**	**45,4**	**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
	M01-10	**18,4**	**53,7**	**26,8**	**1,0**	**0,1**	**0,0**	**0,0**	100,0

[i] Production à taux variable en accession à la propriété : il s'agit ici de taux variables plafonnés, donc hors formules à mensualité fixe, mais avec allongement de durée possible et surtout hors formules avec variabilité totale du taux et de la durée.

⇨ La durée des prêts bancaires accordés

En janvier 2010, la durée des prêts s'est établie à 213 mois (239 mois pour l'accession dans le neuf et 228 mois pour l'accession dans l'ancien).

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Après s'être allongée de l'ordre de 8 mois en 2007, la durée des prêts avait reculé d'autant sur l'ensemble de l'année 2008. Puis, en dépit de la stabilisation observée au début de l'année 2009, la durée des prêts avait reculé lentement, entre février et juillet 2009. La remontée des durées constatée en août avait gommé cette diminution. Mais à partir de septembre, la durée des prêts a de nouveau reculé : pour se ressaisir en décembre. Et sur un an, les durées moyennes ont diminué de l'ordre de 5 mois.

En janvier 2010, la durée moyenne a donc augmenté, de l'ordre d'un mois comme cela est habituel en tout début d'année.

La structure de la production répartie par duration à l'origine connaît cependant une lente déformation. Si on se limite aux seuls prêts à l'accession : en janvier 2010, 52.6 % des prêts étaient d'une duration à l'origine comprise entre 20 et 30 ans contre 58.0 % en 2008 et 59.6 % en 2007. Et les prêts de moins de 15 ans (respectivement de moins de 20 ans) représentaient 19.8 % de la production (46.5 %), contre 16.0 % (39.2 %) en 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
	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
	M01-10	**4,4**	**15,4**	**26,7**	**28,0**	**24,6**	**1,0**	100,0

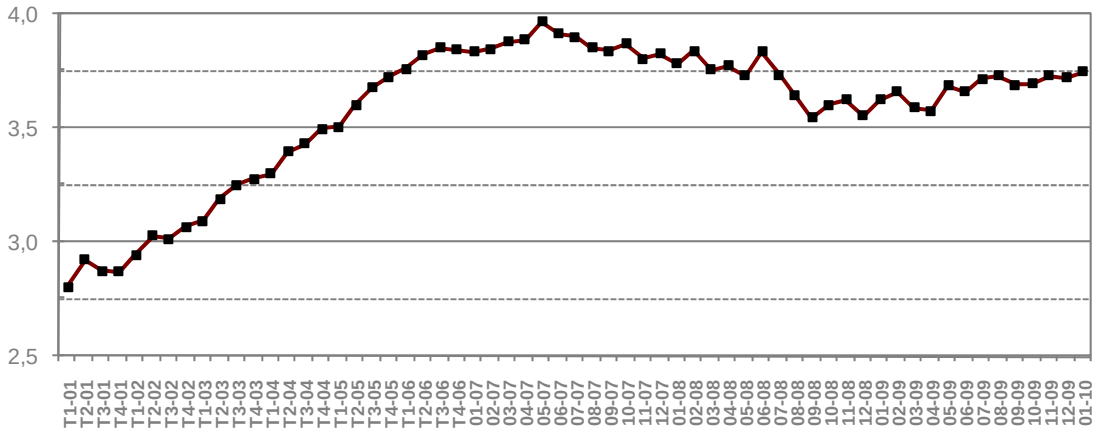
I.2. Les conditions d'expression de la demande

⇨ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Dans ce contexte, les conditions de crédit restent cependant excellentes : le niveau des mensualités associées à un même capital emprunté est ainsi de 9.0 % inférieur à son niveau de décembre 2008 !

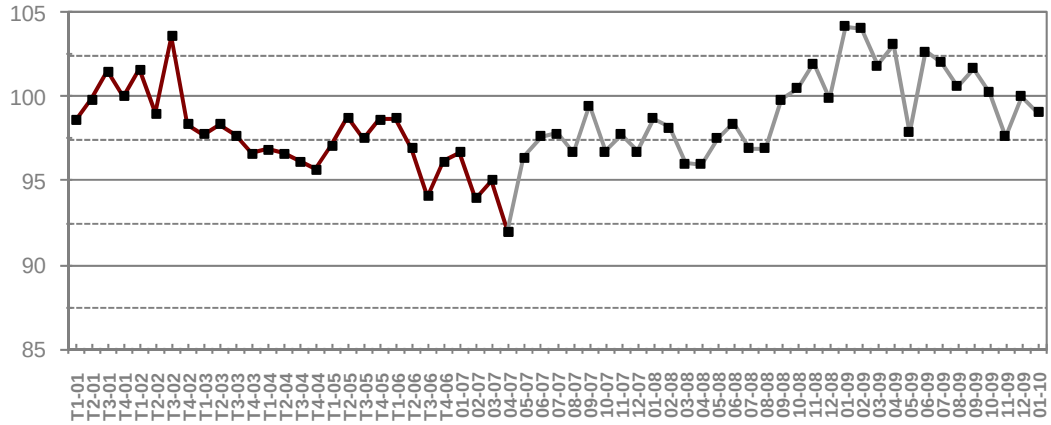
La baisse du coût relatif moyen des opérations réalisées qui s'est observée entre mai 2007 et octobre 2008 avait été rapide : à 3.55 années de revenus en septembre 2008 contre 3.97 années de revenus 18 mois plus tôt, le coût relatif était revenu à son niveau du printemps 2005. Depuis, le coût relatif se relève lentement, au-delà de ses variations d'un mois sur l'autre : il était ainsi de 3.72 années de revenus au 4ème trimestre 2009 (niveau auquel il s'est finalement établi en décembre). Il s'établit à 3.75 années de revenus en janvier 2010.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇨ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Ainsi, l'indicateur de solvabilité de la demande a poursuivi sa dégradation. Cette évolution intervient dans le cadre d'un recours accru à l'endettement (un endettement moyen en hausse de 2.6 % depuis le début de l'année 2009, après + 4.4 % en 2009 mais – 3.4 % en 2008). Le recul de l'apport personnel est en effet toujours rapide, dans un contexte de blocage persistant du marché de la revente et de transformation des clientèles.

Jusqu'en octobre 2008, l'indicateur de solvabilité de la demande avait pu bénéficier assez largement de la baisse du coût moyen des opérations réalisées et donc d'un moindre recours à l'endettement :

il bénéficie toujours de l'amélioration des conditions de crédit, mais il répercute maintenant les contrecoups de la crise économique sur le pouvoir d'achat des ménages et la remontée du coût des opérations réalisées. Il s'établit cependant toujours à un de ses meilleurs niveaux depuis le début des années 2000.

II. Les spécificités des marchés

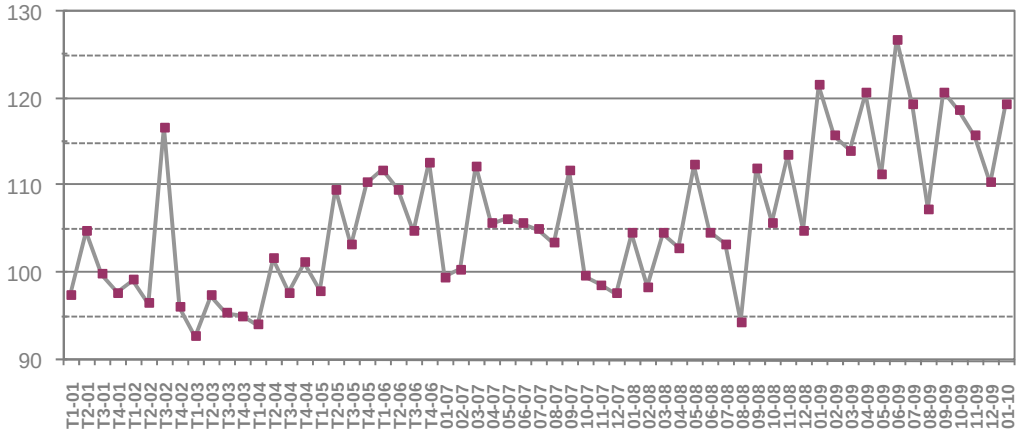
⇨ Le marché des travaux

L'affaiblissement des ressources d'autofinancement mobilisées et la dégradation des conditions de crédit avaient été à l'origine de la détérioration de l'indicateur de solvabilité de la demande constatée durant l'été 2008. L'indicateur de solvabilité de la demande s'est alors redressé. Une progression rapide des ressources d'apport personnel mobilisées a en effet permis de compenser largement la poussée sur les coûts des opérations réalisées observée au second semestre 2008.

Depuis le début de l'année 2009, il bénéficie de l'amélioration générale des conditions de crédit et d'une détente sur le coût des opérations réalisées (des travaux plus légers qu'auparavant) et donc sur les montants moyens empruntés (un endettement moyen en baisse de 9.4 % depuis le début de l'année 2010, après - 5.3 % en 2009 et – 0.9 % en 2008).

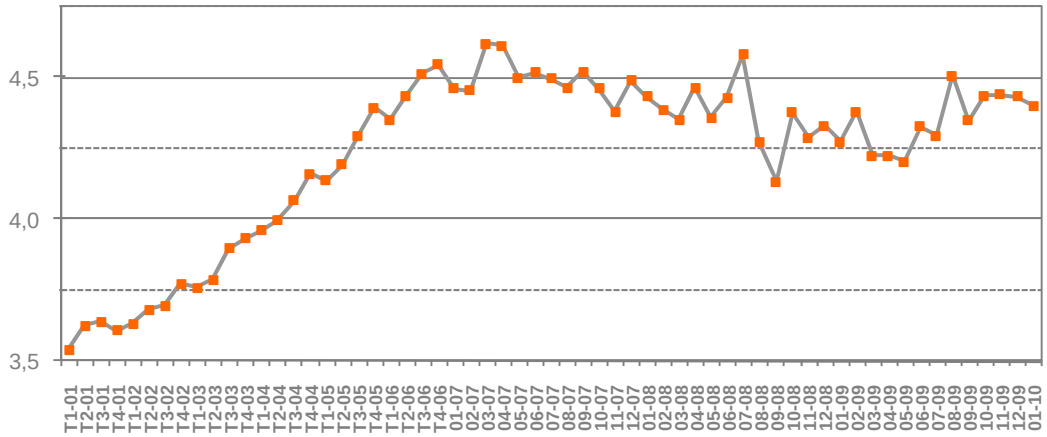
Au-delà de ses fluctuations conjoncturelles, l'indicateur de solvabilité de la demande est maintenant stabilisé à haut niveau.

L'indicateur de solvabilité de la demande : travaux
(base 100 en 2001)
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇨ Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)
Marché du neuf
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

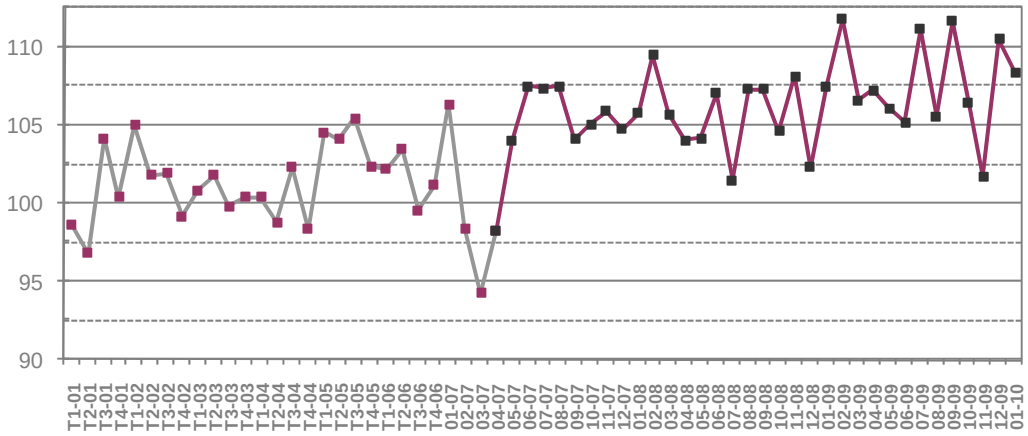


En janvier 2010, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf s'est établi à 4.40 années de revenus.

Le coût relatif des opérations avait connu une poussée à partir de l'été 2009, pour s'établir à 4.43 années de revenus au 4ème trimestre. En effet, en 2009, le coût moyen des opérations a progressé de manière assez soutenue (+ 2.7 % en 2009 contre – 1.5 % en 2008). Alors que dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent un projet dans le neuf ont continué à s'élever au même rythme qu'auparavant (+ 3.3 % en 2009 contre + 3.3 % en 2008). Depuis le début de l'année 2010, le coût des opérations réalisées dans le neuf poursuit sa progression, bien qu'à un rythme maintenant plus lent : + 1.2 %, sur un an. Alors que les revenus des ménages qui réalisent leur projet dans le neuf reculent (- 1.6 % sur un an), comme chaque année durant les mois d'hiver.

L'indicateur de solvabilité s'établit cependant encore à bon niveau, au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre.

L'indicateur de solvabilté de la demande : marché du neuf
(base 100 en 2001)
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



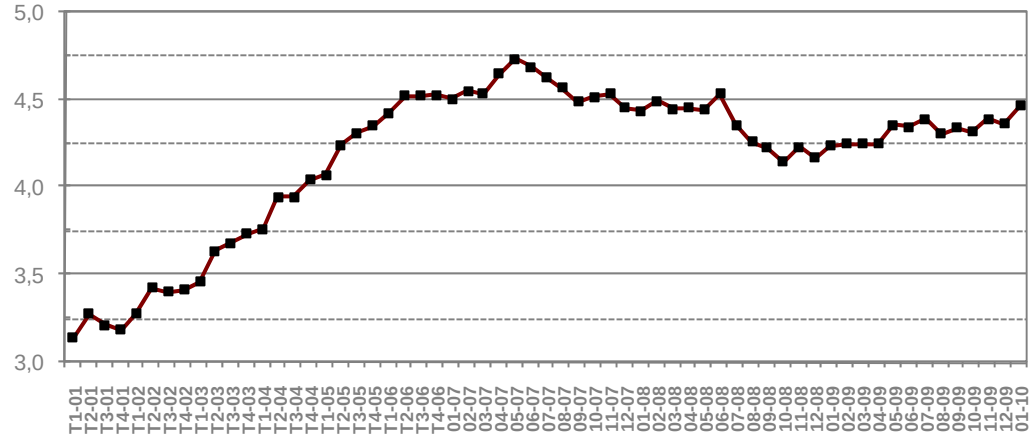
⇨ Le marché de l'ancien

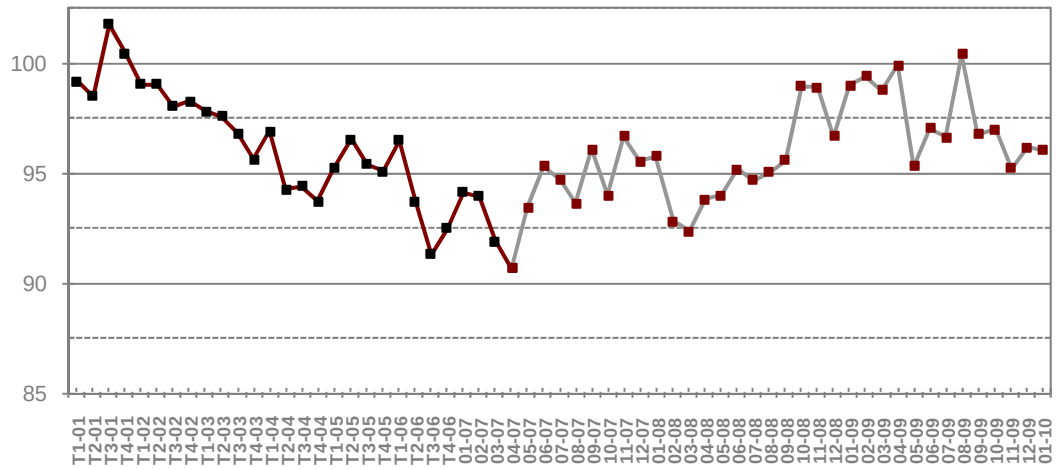
La hausse des coûts de l'immobilier ancien avait été très rapide jusqu'en fin 2005 pour se ralentir en 2006. En 2007, le coût moyen des opérations a alors enregistré un nouveau ralentissement (+ 4.3 % contre + 8.4 % en 2006 et + 12.0 % en 2005). En 2008, le ralentissement a cédé la place à une baisse des coûts des opérations réalisées (- 3.3 %). Durant l'année 2009, la hausse du coût des opérations réalisées a repris (+ 1.9 % en 2009). Et dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent une opération dans l'ancien ont continué à progresser, mais à un rythme plus lent qu'auparavant exprimant une des conséquences de la déformation des clientèles et du retrait des ménages aisés : le grippage du marché de la revente écarte en effet une proportion croissante de ménages à revenus élevés.

En 2009, le coût relatif s'est alors relevé pour retrouver le niveau qui était le sien au début de l'été 2008 et il était de 4.37 années de revenus au 4ème trimestre.

En ce début d'année 2010, la hausse du coût des opérations réalisées s'est poursuivie, alors que les revenus des ménages qui réalisent leur projet dans l'ancien stagnaient : le coût relatif des opérations réalisées s'est ainsi établi à 4.47 années de revenus, soit à son niveau le plus élevé depuis juin 2008, juste avant que ne s'enclenche le mouvement de baisse générale des coûts dans l'ancien.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus)
Marché de l'ancien
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Alors que le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien continue à reculer, obligeant les ménages à emprunter plus qu'auparavant (+ 5.0 % depuis le début de l'année 2010 et sur un an, après + 5.2 % en 2009 et – 4.1 % en 2008), l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à retrouver les niveaux élevés constatés entre octobre 2008 et avril 2009. L'évolution favorable des conditions de crédit n'est donc plus suffisante pour contrecarrer la remontée du coût des opérations et le besoin d'endettement supplémentaire qui en découle !

L'indicateur de solvabilité de la demande : marché de l'ancien
(base 100 en 2001)
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels