



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels Tableau de bord mensuel Mars 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, M02-10 et M03-10 sont provisoires.

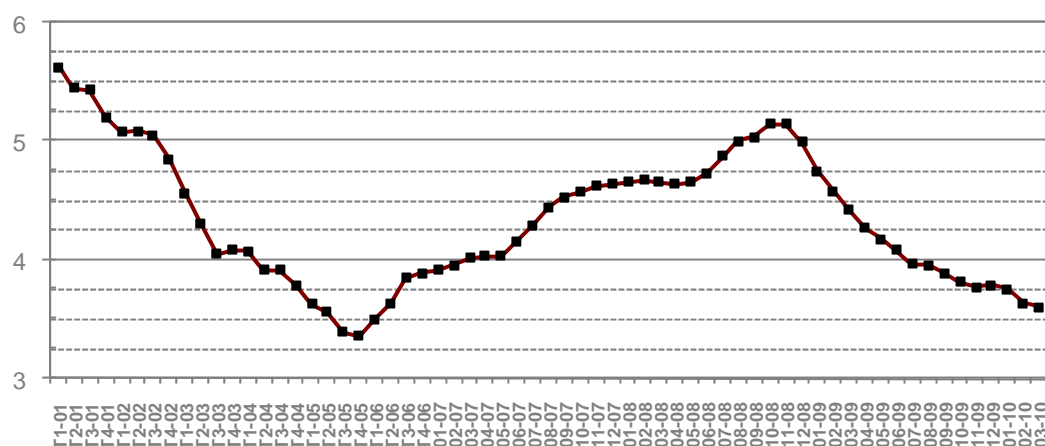
I. L'ensemble des marchés

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



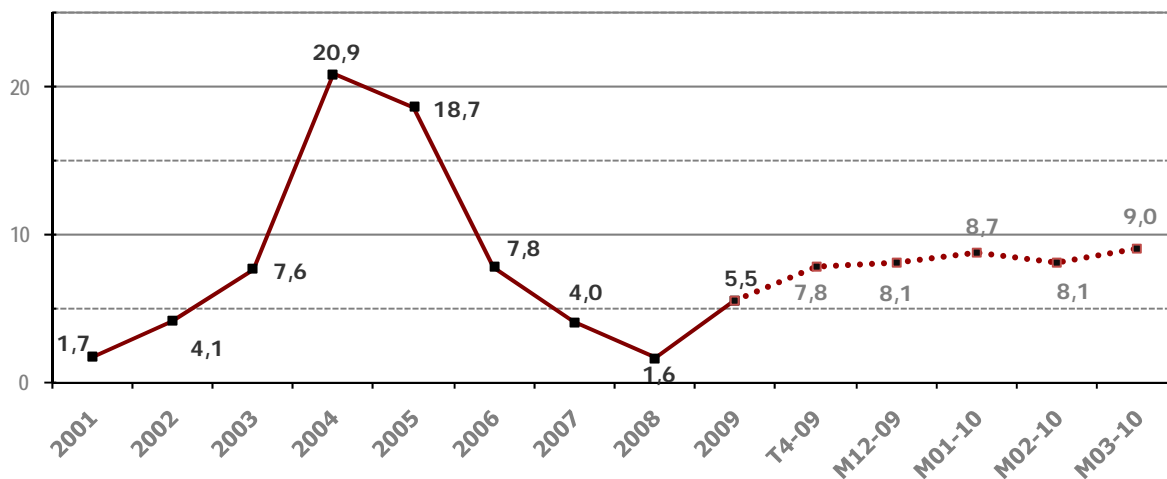
En mars 2010, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis en moyenne à 3.60 % (3.70 % pour l'accession dans le neuf et 3.53 % pour l'accession dans l'ancien).

Depuis novembre 2008, les taux des crédits immobiliers aux particuliers ont donc reculé de 155 points de base. Par cette baisse, les établissements de crédit soutiennent un marché immobilier difficile, notamment en raison de la montée du chômage qui paralyse la demande et du blocage du

marché de la revente. Ils ont d'ailleurs encore réduit leurs taux en mars (de 4 points de base). Et depuis le début de l'année, leur offre a fait preuve d'un dynamisme inhabituel durant les mois d'hiver.

Dans ce contexte, la production réalisée à taux variableⁱ se développe encore : dans l'ensemble, sa part s'est établie à 9.0 % en mars 2010 (contre 1.6 % en 2008). Les établissements s'appuient toujours sur les taux courts pour proposer aux emprunteurs des formules à taux révisibles 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



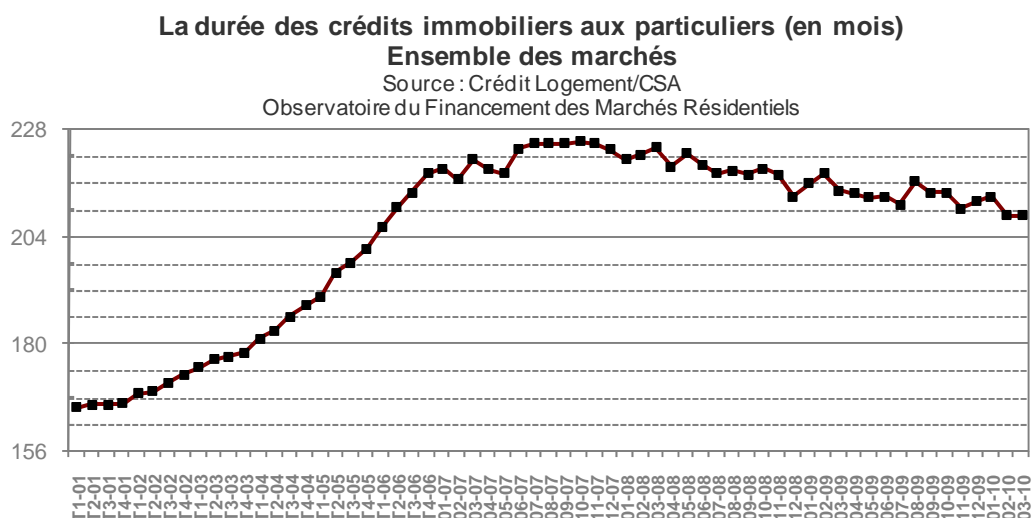
La déformation de la structure de la production amorcée en décembre 2008 s'est accélérée ces derniers mois : en mars 2010, pratiquement toute la production a été réalisée à un taux inférieur à 4.50 % (99.5 %, plus précisément) : au 4^{ème} trimestre 2008, cette même proportion était de 5.9 %. Ce sont en outre 88.2 % des prêts qui sont maintenant à un taux inférieur à 4.0 % (contre 4.6 % en 2008 et 69.5 % en décembre 2009).

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	20,8	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
	M02-10	20,9	59,8	18,8	0,5	0,1	0,0	0,0	100,0
	M03-10	26,9	61,3	11,2	0,5	0,0	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 mars 2010, la durée des prêts s'est établie à 209 mois (226 mois pour l'accèsion dans le neuf et dans l'ancien).



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. En 2009, au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, les durées moyennes ont diminué de l'ordre de 5 mois.

Depuis le début de l'année 2010, la durée moyenne poursuit donc son recul, lent et irrégulier.

La structure de la production répartie par durée à l'origine connaît de ce fait une lente déformation. Si on se limite aux seuls prêts à l'accèsion : en mars 2010, 52.4 % des prêts étaient d'une durée 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	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
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
	M02-10	4,5	15,4	27,5	28,0	23,6	0,9	100,0
	M03-10	4,8	15,0	26,7	28,4	24,0	1,1	100,0

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

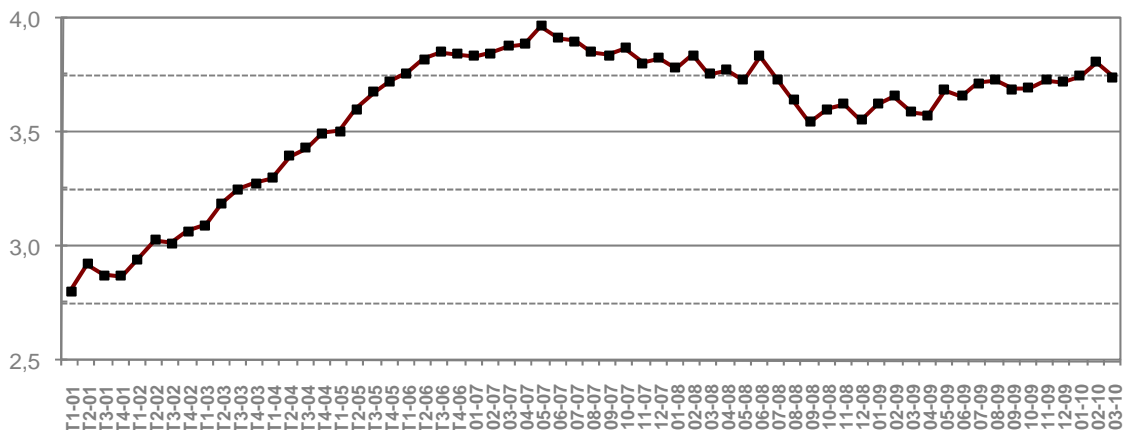
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Dans ce contexte, les conditions de crédit sont toujours aussi bonnes : 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 4^{ème} trimestre 2009 (niveau auquel il s'est finalement établi en décembre). Il s'établit à 3.74 années de revenus en mars 2010. Il est donc revenu sur les niveaux élevés qui se constataient fin 2007 ou début 2008, juste avant le déclenchement de la crise financière et économique internationale.

Le coût relatif des opérations (en années de revenus) Ensemble des marchés

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

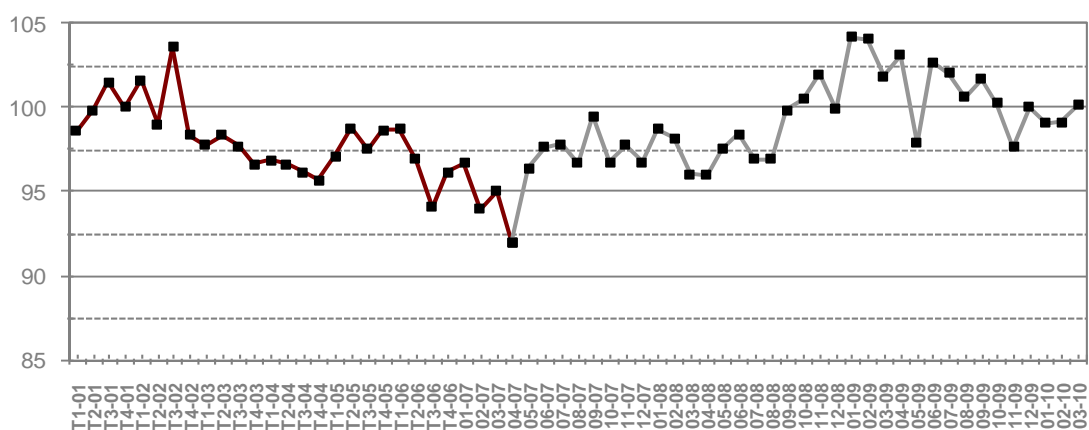


⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

L'indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001)

Ensemble des marchés

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



Même si en mars 2010 l'indicateur de solvabilité de la demande paraît bénéficier d'une embellie, en raison notamment de l'évolution des conditions de crédit, depuis plus d'un an son niveau s'est dégradé. Cette évolution s'explique par un recours accru à l'endettement (un endettement moyen en hausse de 2.5 % sur un an, depuis le début de l'année 2010, après + 4.4 % en 2009 mais - 3.4 % en 2008) : dans un contexte de blocage persistant du marché de la revente et de transformation des clientèles qui s'exprime maintenant par la baisse du revenu moyen des emprunteurs (- 1.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2010, après + 2.1 % en 2009 mais + 3.9 % en 2008).

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 3.5 % sur un an, 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)**

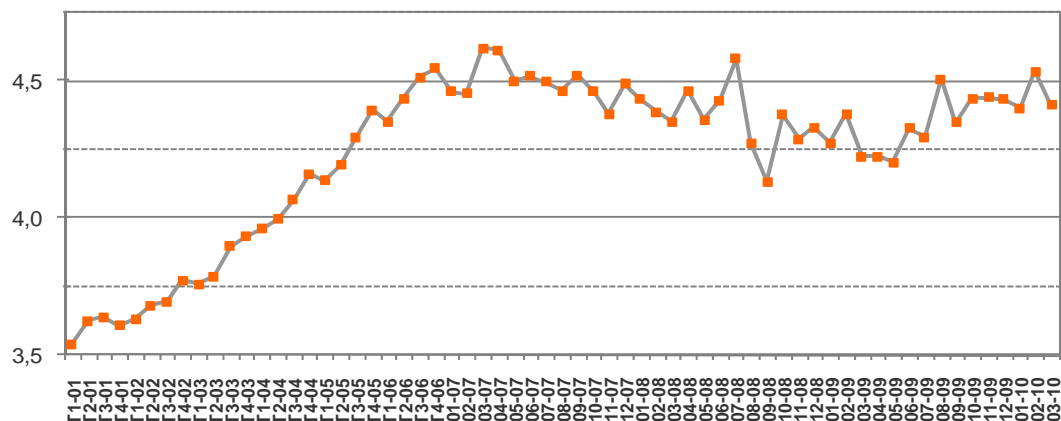
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ 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



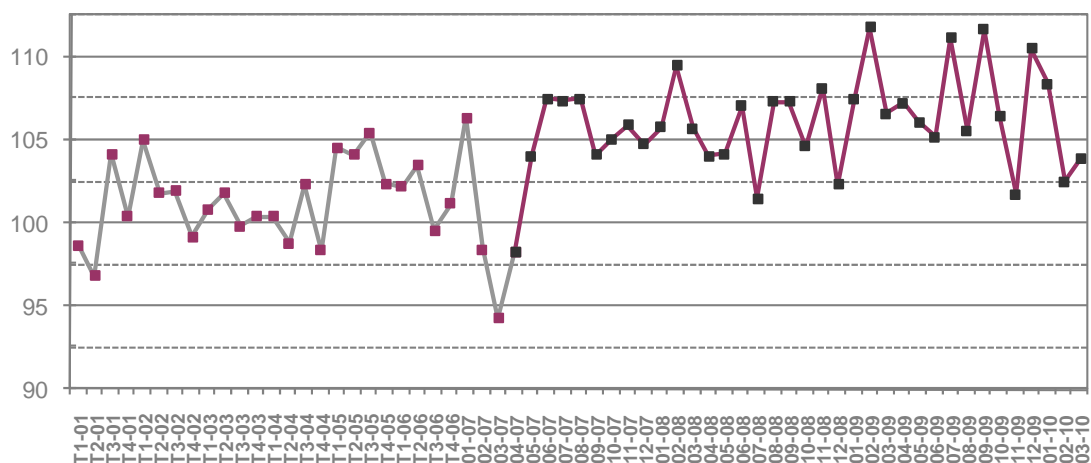
En mars 2010, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf s'est établi à 4.41 années de revenus.

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 4^{ème} 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 : + 1.1 %, sur un an. Mais les revenus des ménages qui réalisent leur projet dans le neuf reculent (- 3.2 % sur un an), maintenant plus rapidement qu'habituellement durant les mois d'hiver.

L'indicateur de solvabilité qui avait rechuté assez lourdement de ce fait au début de l'année 2010 ne s'est pas ressaisi en mars. Il s'établit à un de ses niveaux les plus bas depuis le printemps 2007 : le bénéfice du crédit d'impôt puis du doublement du PTZ semble maintenant neutralisé.

L'indicateur de solvabilité de la demande : marché du neuf (base 100 en 2001)

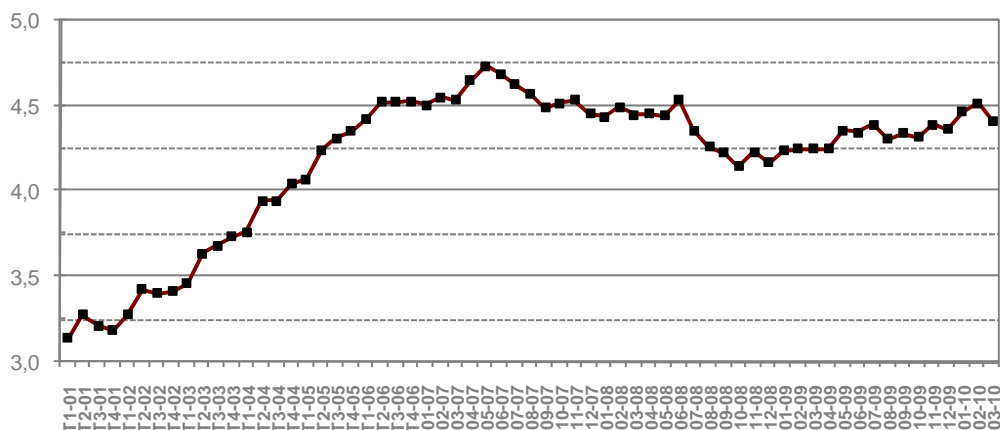
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 montant moyen emprunté dans l'ancien progresse rapidement (+ 3.9 % sur un an, depuis le début de l'année 2010, après + 5.2 % en 2009 et - 4.1 % en 2008), l'indicateur de solvabilité de la demande connaît une embellie en mars : l'évolution favorable des conditions de crédit permet de compenser provisoirement la remontée du coût des opérations réalisées.

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

