



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

**Avertissement** : les indications mensuelles reprises dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitives qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M04-10 est définitif et donc aussi M05-10 et M06-10 ; mais M07-10 est provisoire.

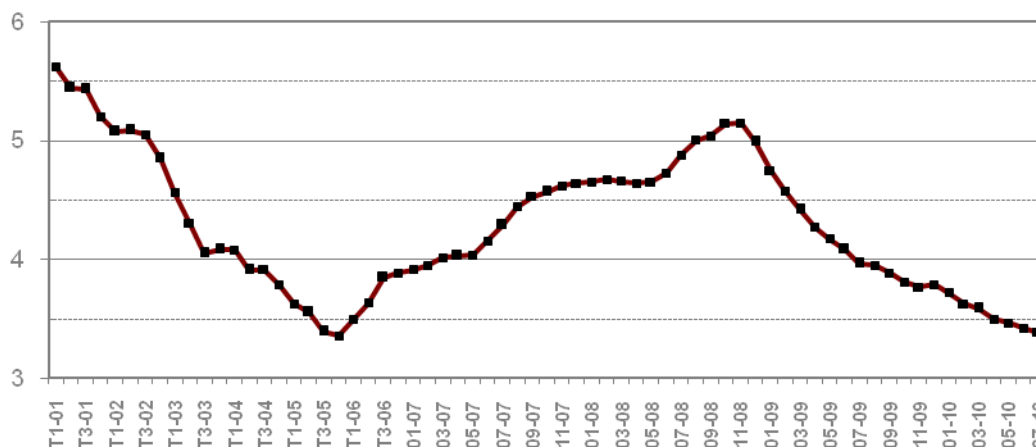
### I. L'ensemble des marchés

#### 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

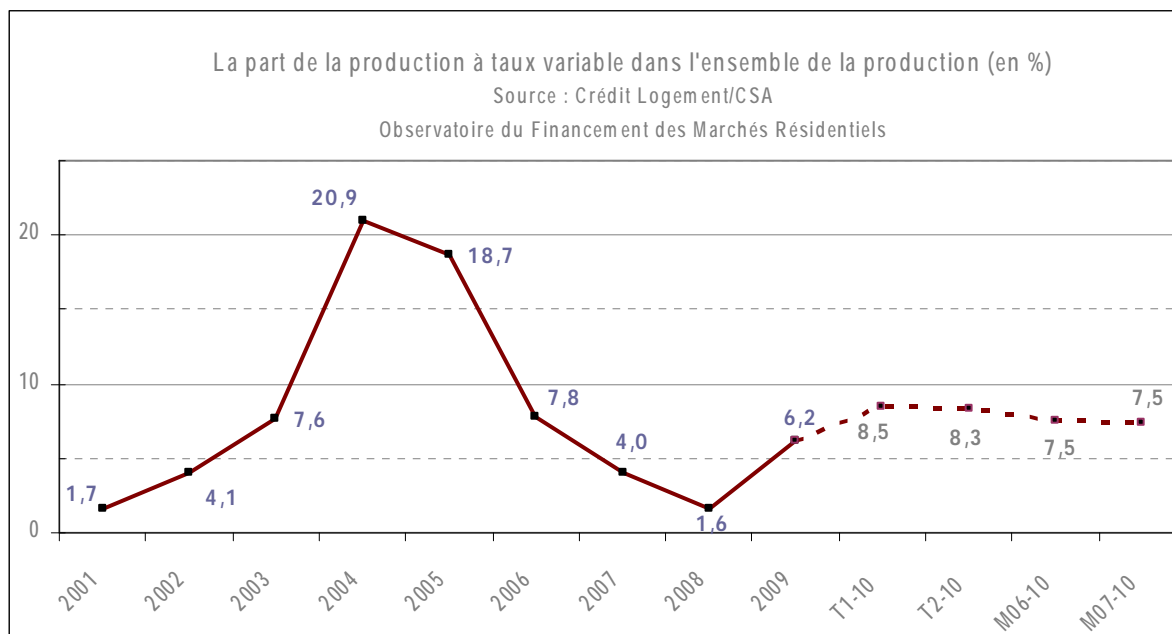


En juillet 2010, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis en moyenne à 3.39 % (3.46 % pour l'accession dans le neuf et 3.34 % pour l'accession dans l'ancien).

Les taux des prêts sont donc pratiquement redescendus à leur niveau le plus bas : le plancher étant de 3.36 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005. Depuis novembre 2008, les taux des crédits immobiliers aux

particuliers ont reculé de 176 points de base. Les établissements de crédit ont ainsi permis au marché de retrouver de la vigueur. D'autant que depuis le début de l'année, l'offre des établissements de crédit est restée particulièrement dynamique.

Dans ce contexte, la production réalisée à taux variable<sup>1</sup> reste à niveau élevé : dans l'ensemble, sa part s'est établie à 7.5 % en juillet 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. Mais ce n'est pas pour cette raison que les taux sont descendus au plus bas : d'ailleurs, la part de la production à taux variable reste à niveau depuis l'été 2009, alors que les taux poursuivent leur dégrè.

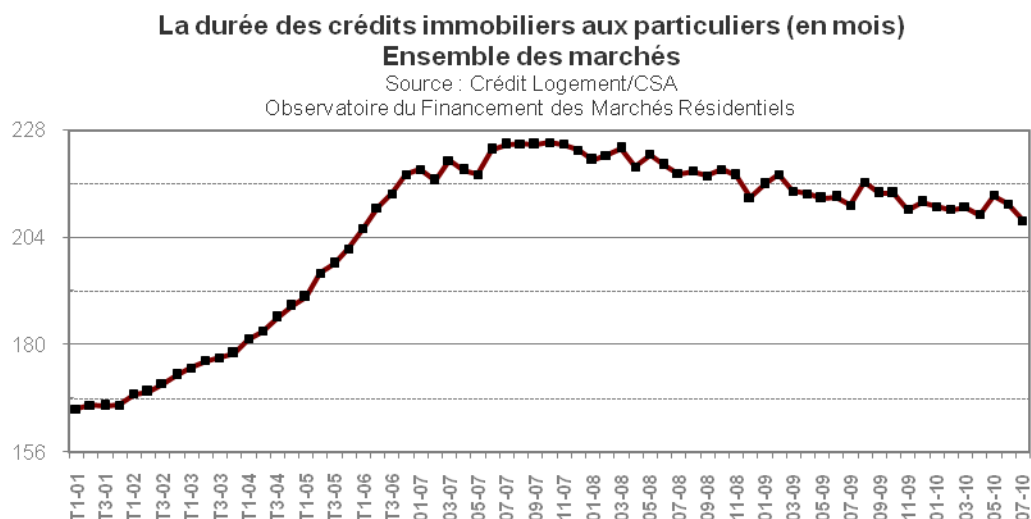


La déformation de la structure de la production amorcée en décembre 2008 s'est en revanche accélérée depuis le début de l'année : en juillet 2010, 96.8 % de la production a été réalisée à un taux inférieur à 4.0 %, alors qu'en 2008, cette même proportion était de 4.6 %. La structure de la production ressemble donc maintenant à celle qui s'observait en 2005, lorsque les taux étaient descendus à leur minimum : et elle est même plus étirée vers le bas qu'alors (en 2005, la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % était de 91.1 %). Et jamais auparavant la production réalisée à moins de 3.5 % n'avait représenté plus de 50 % de l'ensemble.

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	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	9,4	30,7	46,2	12,5	1,1	0,1	0,0	100,0
	T1-10	23,5	60,3	15,6	0,5	0,1	0,0	0,0	100,0
	T2-10	39,5	56,5	3,8	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	M06-10	45,7	51,6	2,6	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0
	M07-10	50,9	45,9	3,2	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

## ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En juillet 2010, la durée des prêts s'est établie à 208 mois (235 mois pour l'accèsion dans le neuf et 223 mois dans l'ancien).



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

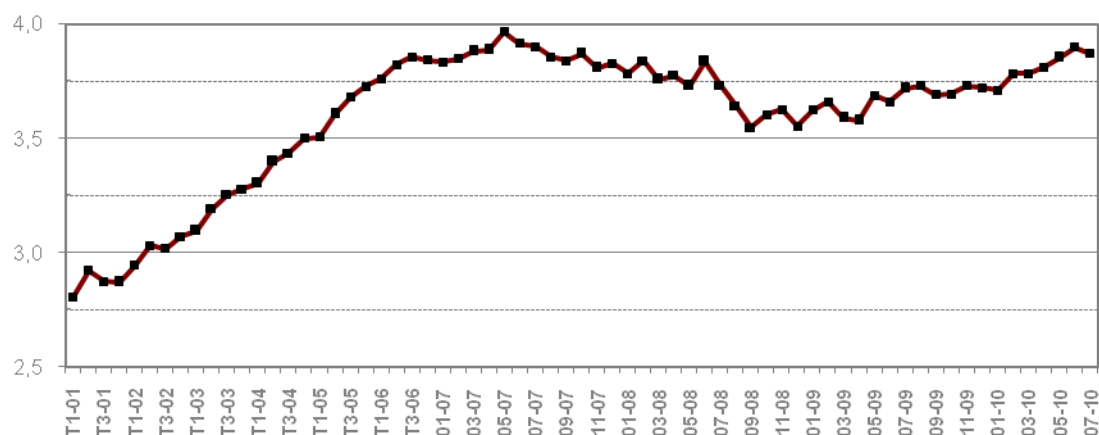
### ⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Dans l'ensemble, les conditions de crédit restent bonnes : le niveau des mensualités associées à un même capital emprunté est maintenant de 10 % 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 3.87 années de revenus en juillet 2010, retrouvant pratiquement le point haut de l'été 2007.

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

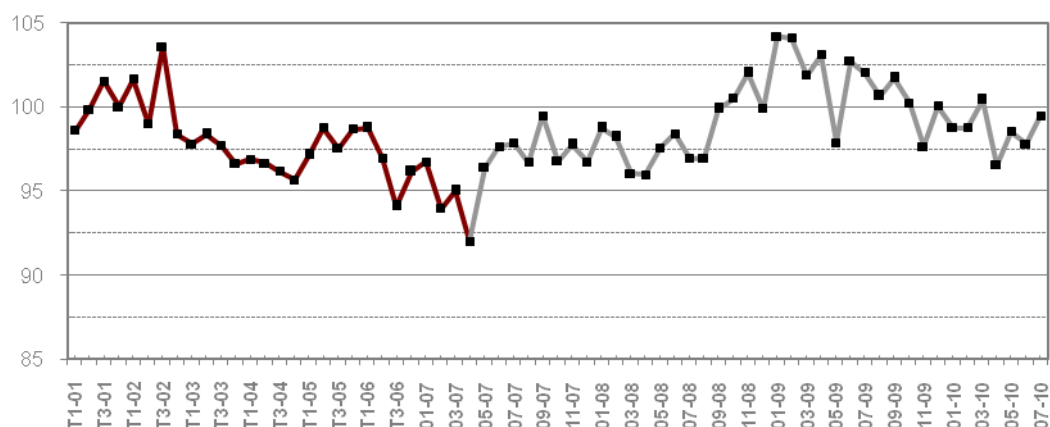
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



### ⇒ 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



Depuis le début de l'année 2009, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé. Mais certains mois, il paraît bénéficier d'une embellie, en raison notamment de l'évolution des conditions de crédit : cela se constate encore en juillet 2010, même si maintenant la transformation du marché (avec le retour des secundo acheteurs) vient modifier le paysage. La remontée du niveau de l'apport personnel qui accompagne le déblocage du marché de la revente et s'observe depuis le printemps permet maintenant de compenser la hausse des coûts qui jusqu'alors dégradait les plans de financement des opérations.

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 : pendant plus d'un an, il a continué à bénéficier de l'amélioration des conditions de crédit, mais sans que celle-ci soit suffisante pour compenser la remontée du coût des opérations réalisées et il s'est dégradé. Depuis le printemps 2010, le déblocage progressif du marché de la revente et le retour de ménages plus aisés sur le marché modifient les équilibres de financement des opérations immobilières réalisées : l'indicateur de solvabilité paraît en tirer maintenant le bénéfice.

## II. Les spécificités des marchés

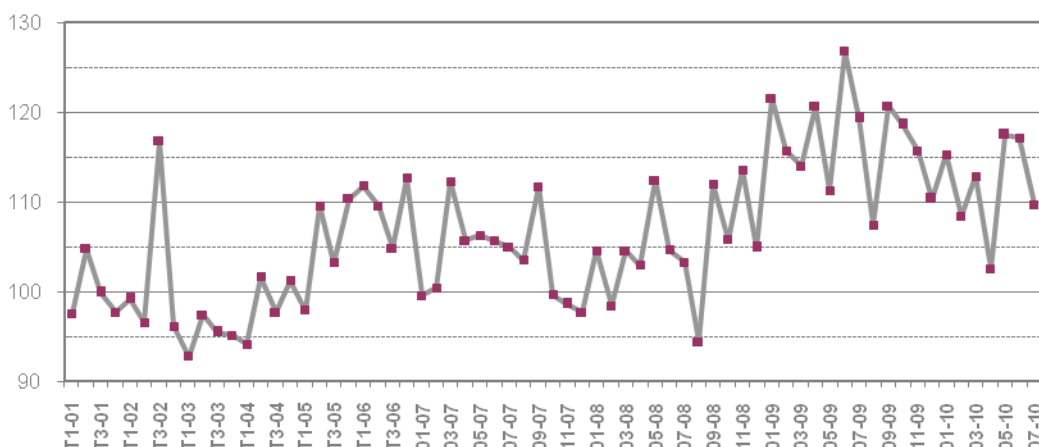
### ⇒ Le marché des travaux

Jusqu'à 2009, l'indicateur de solvabilité de la demande avait bénéficié 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 % en 2009, après - 0.6 % en 2008).

Mais depuis la fin de l'année 2009, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé : dans leur ensemble, les ménages qui réalisent ces opérations immobilières sont plus modestes qu'auparavant (leur revenus ont baissé de 2.3 % sur un an, depuis le début de l'année 2010 contre + 3.2 % en 2009 et + 5.2 % en 2008) et ils recourent à l'endettement plus largement que par le passé (+ 4.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2010 contre - 3.8 % en 2009 et - 0.6 % en 2008).

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

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



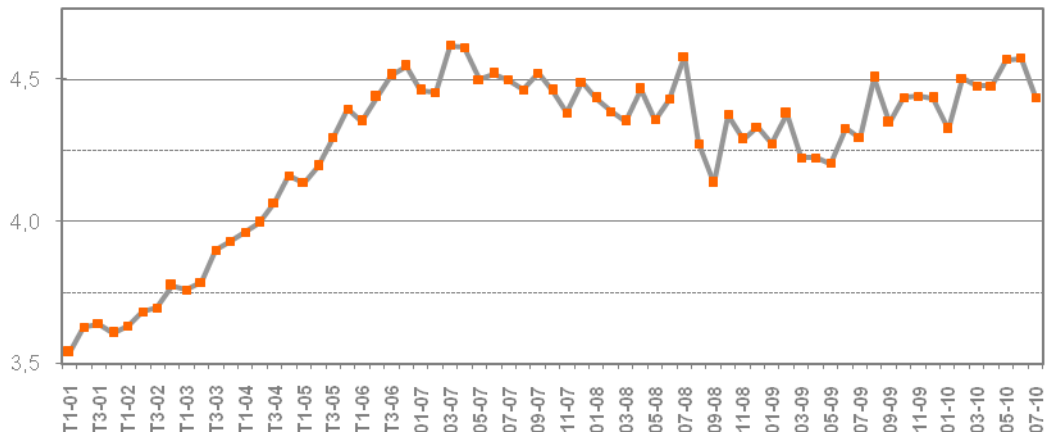
### ⇒ Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations a connu une poussée depuis l'été 2009 : en effet, le coût moyen des opérations a progressé de manière assez soutenue (+ 2.7 % sur un an, depuis le début de l'année 2010 contre + 2.9 % en 2009 et - 1.5 % en 2008). Alors que jusqu'à l'été, les revenus des ménages qui réalisent un projet dans le neuf baissaient sous l'effet des hésitations du marché de la revente (moins de ménages à revenus moyens et élevés) et des conséquences de la crise économique (- 3.0 % sur un an, depuis le début de l'année 2010 contre + 2.4 % en 2009 et + 3.5 % en 2008).

Mais depuis le début de l'été, le marché du neuf commence aussi à bénéficier du déblocage du marché de la revente : des ménages plus aisés reviennent sur ce marché avec comme conséquence, un coût relatif des opérations en repli (4.44 années de revenus en juillet 2010 contre 4.58 années de revenus en juin).

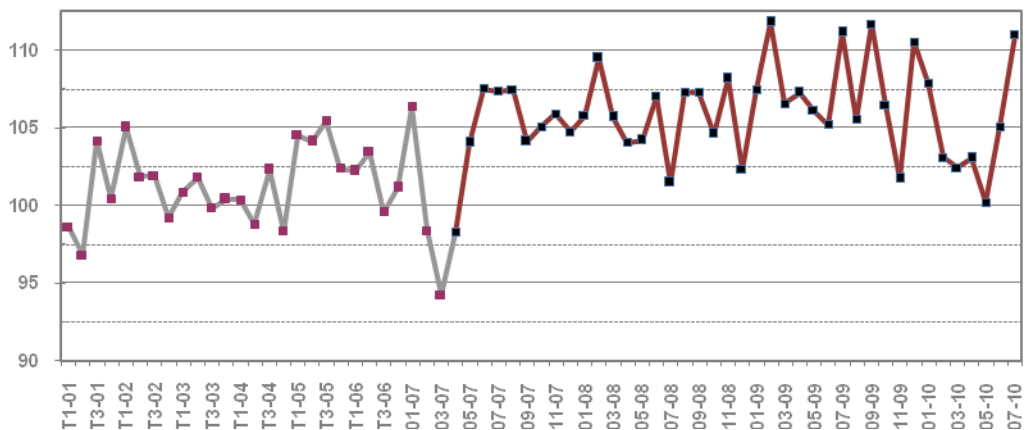
D'ailleurs, dans le même temps, le niveau de l'apport personnel mobilisé par les ménages sur ce marché commence à remonter de manière sensible.

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



Aussi, après l'embellie constatée en juin, l'indicateur de solvabilité poursuit sa remontée en juillet. La sortie progressive du Plan de Relance n'a donc pas eu, pour le moment, l'impact négatif attendu sur la solvabilité de la demande : la reprise du marché de la revente intervient au bon moment !

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



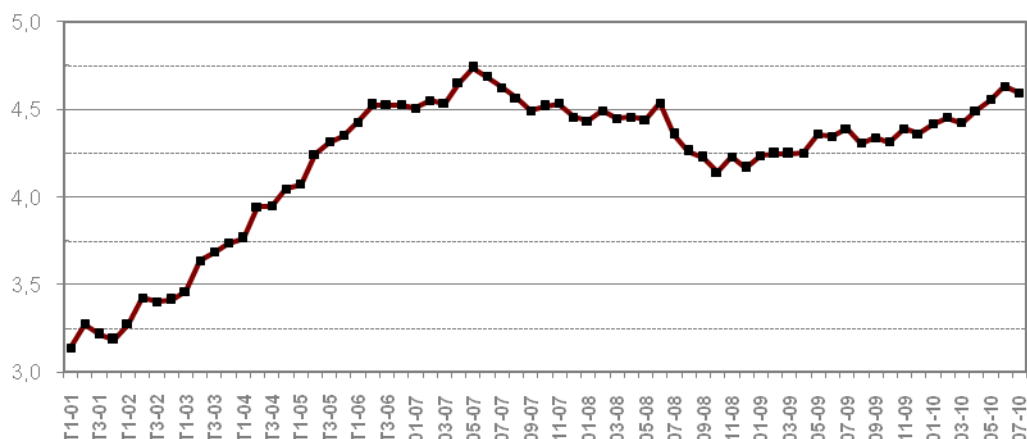
### ⇒ Le marché de l'ancien

Depuis le début de l'année 2009, la hausse du coût des opérations réalisées a repris (+ 1.2 % en 2009) pour se confirmer en 2010 (+ 6.4 % sur un an, depuis le début de l'année 2010). 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 (+ 0.5 % sur un an, depuis le début de l'année 2010, comme en 2009, contre + 2.9 % en 2008) exprimant une des conséquences de la déformation des clientèles et du retrait des ménages aisés : le grippage du marché de la revente avait écarté une proportion importante de ménages à revenus élevés.

La diminution du coût relatif avait été rapide jusqu'en octobre 2008 : le coût relatif était même redescendu à 4.14 années de revenus, contre 4.52 années de revenus en 2007 à la même époque (et même 4.74 années de revenus à son point haut, en mai 2007). Depuis le début de l'année 2009, le coût relatif s'est donc relevé pour retrouver le niveau qui était le sien au début de l'année 2008 et il était de 4.59 années de revenus en juillet.

### Le coût relatif des opérations (en années de revenus) Marché de l'ancien

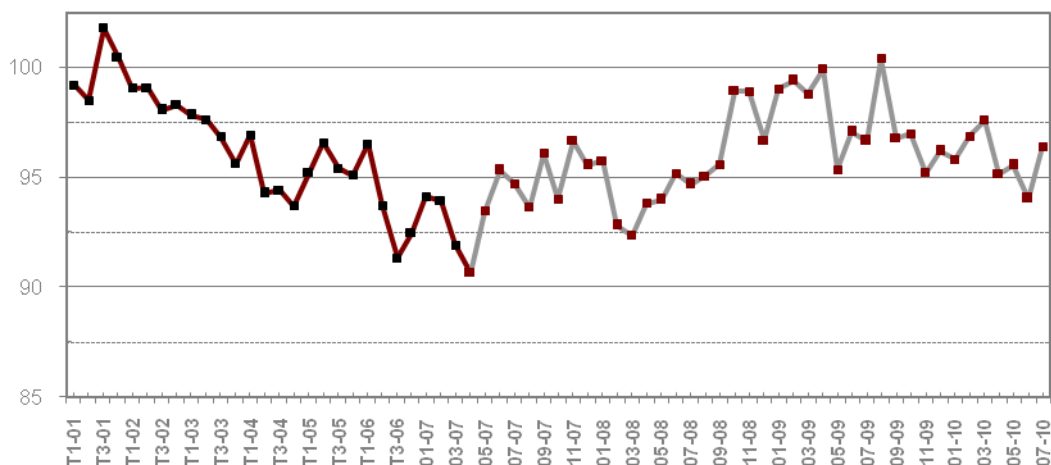
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Mais le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien progresse maintenant à un rythme soutenu (+ 10.6 % sur un an, depuis le début de l'année 2010 contre – 3.7 % en 2009 et – 0.3 % en 2008), sous l'effet de la reprise progressive du marché de la revente. La hausse des coûts des opérations peut donc désormais être absorbée dans les plans de financement sans recours supplémentaire à l'endettement. L'indicateur de solvabilité de la demande connaît de ce fait une embellie : l'évolution favorable des conditions de crédit peut de nouveau contribuer à l'amélioration de la solvabilité de la demande.

### 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



<sup>i</sup> 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.