



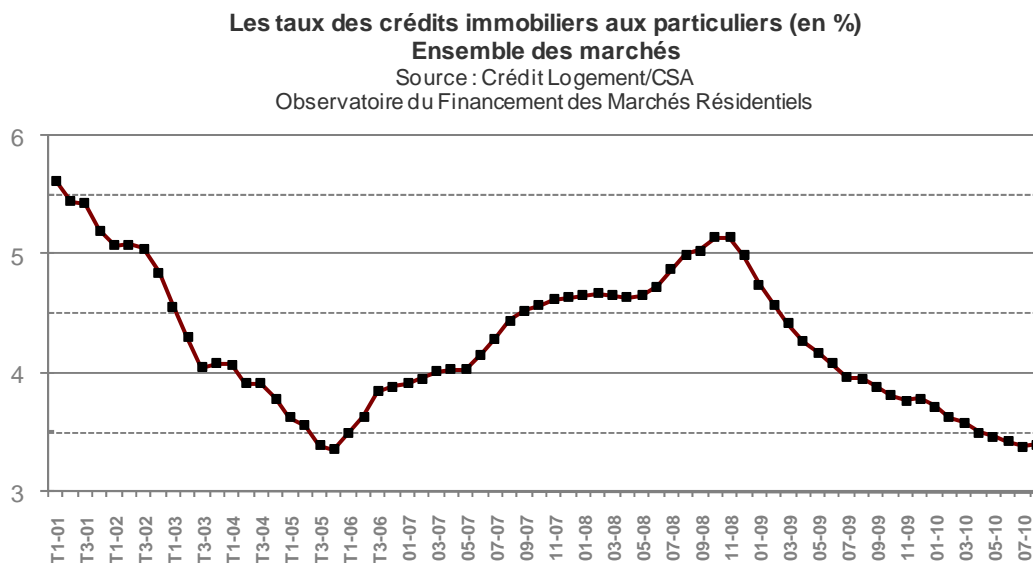
**L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels**  
**Tableau de bord mensuel**  
**Août 2010**

**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 et M08-10 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)**



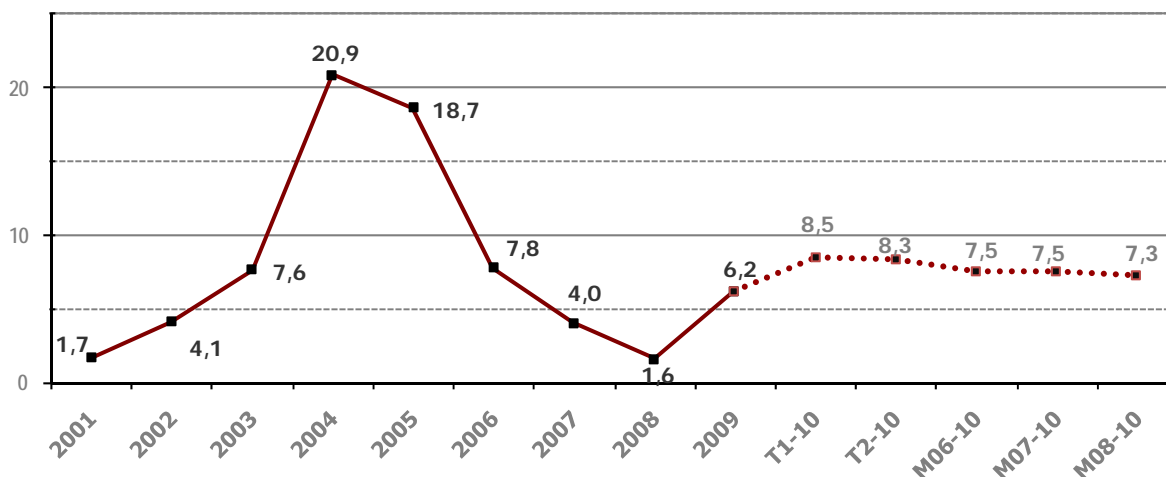
En août 2010, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis en moyenne à 3.40 % (3.52 % pour l'accession dans le neuf et 3.33 % pour l'accession dans l'ancien).

Sur un marché moins actif, comme cela est habituel durant cette période de congés estivaux, les taux des prêts sont pratiquement restés inchangés. Mais il faudra attendre la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre afin de savoir si le mouvement de baisse des taux est maintenant terminé ou si les établissements de crédit poursuivent leur stratégie de redynamisation du marché. D'autant que depuis le début de l'année, l'offre des établissements de crédit est restée particulièrement dynamique. Et depuis novembre 2008, les taux des crédits immobiliers aux particuliers ont reculé de 175 points de base. Les établissements de crédit ont ainsi permis au marché de retrouver de la vigueur.

Dans ce contexte, la production réalisée à taux variable<sup>i</sup> est aussi restée stable : dans l'ensemble, sa part s'est établie à 7.3 % en août 2010. 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 à leur niveau actuel : d'ailleurs, la part de la production à taux variable reste à niveau depuis l'été 2009, alors que les taux ont poursuivi leur dégrè.

### 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



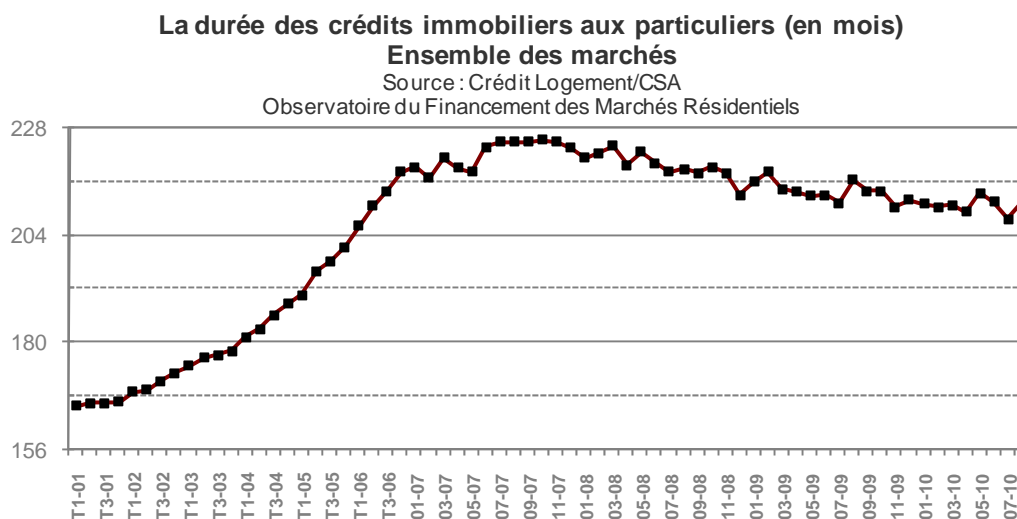
La déformation de la structure de la production amorcée en décembre 2008 s'est en revanche poursuivie au mois d'août : 96.5 % de la production a ainsi été réalisée à un taux inférieur à 4.0 %, alors qu'en 2008, cette même proportion était de 4.6 %. La structure de la production ressemble donc maintenant 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	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	9,4	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
	M08-10	51,3	45,2	3,4	0,1	0,0	0,0	0,0	100,0

<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.

## ⇒ La durée des prêts bancaires accordés

En août 2010, la durée des prêts s'est établie à 211 mois (238 mois pour l'accession dans le neuf et 226 mois dans l'ancien).



Depuis le début de l'année 2010, et au-delà des fluctuations qui se constatent d'un mois sur l'autre, la durée moyenne paraît donc stabilisée : en août 2010, les durées se sont même allongées de plus de 3 mois (ce qui permet de comprendre la stabilisation des taux d'intérêt, dans le même temps). L'impact de la baisse des taux sur la solvabilité de la demande n'est cependant pas confisquée par la baisse des durées observée auparavant : la réduction constatée en 2009 ayant d'ailleurs été tout autant répercutée sur la solvabilité de la demande que sur le raccourcissement de la durée des prêts immobiliers contractés par les ménages.

Cette évolution est normale, dans l'environnement actuel des taux : leur niveau permet en effet, depuis près d'un an, de réduire la durée de l'endettement sans affecter la solvabilité de la demande, même celle des ménages les plus modestes.

En outre, la structure de la production répartie par durée à l'origine s'est légèrement déformée en août 2010. Si on se limite aux seuls prêts à l'accession : 53.3 % des prêts étaient d'une durée à l'origine comprise entre 20 et 30 ans contre 51.4 % en juillet 2010 et 55.6 % en 2009. Et les prêts de moins de 15 ans (respectivement de moins de 20 ans) représentaient 19.8 % de la production (45.7 %) contre 20.5 % (47.4 %) en juillet 2010.

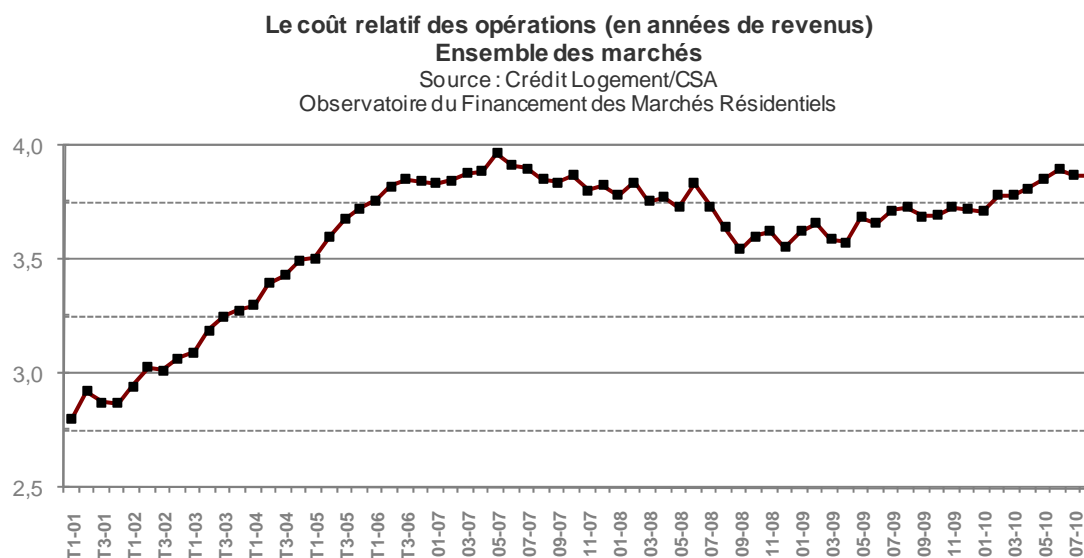
Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production						Ensemble
		- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
Accession	2001	11,6	26,7	45,3	15,6	0,7	0,1	100,0
	2002	10,8	23,8	42,4	21,8	1,1	0,1	100,0
	2003	9,5	21,9	38,5	27,6	2,3	0,1	100,0
	2004	9,6	20,1	33,6	30,7	5,9	0,1	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	4,4	13,4	25,5	30,1	25,5	1,1	100,0
	T1-10	4,6	14,7	26,4	29,7	23,6	1,0	100,0
	T2-10	4,6	15,0	26,3	29,5	23,5	1,0	100,0
	M06-10	4,6	15,0	26,1	29,2	24,0	1,0	100,0
	M07-10	4,7	15,8	26,9	27,1	24,3	1,2	100,0
M08-10	4,4	15,4	25,9	27,8	25,5	1,1	100,0	

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

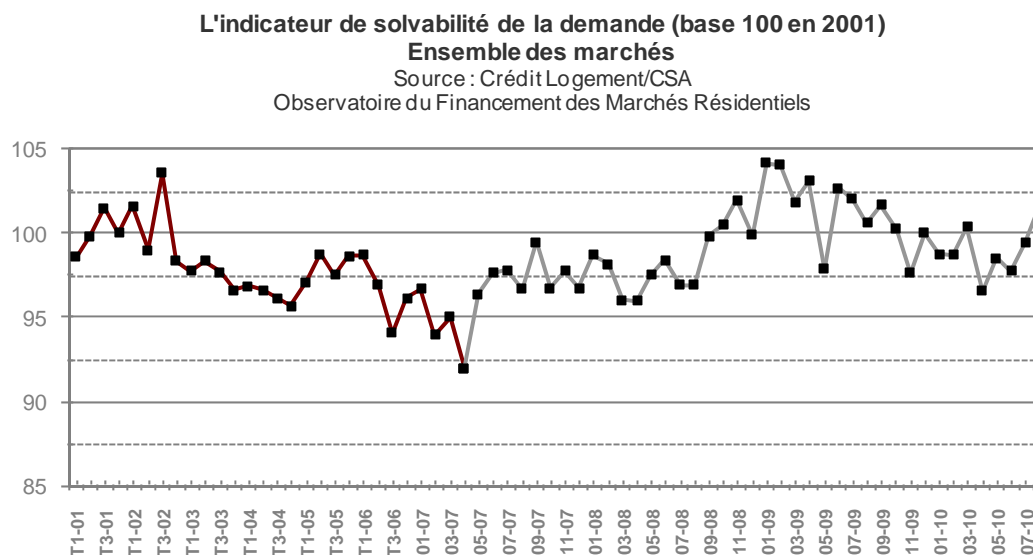
### ⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

Dans l'ensemble, les conditions de crédit restent bonnes : le niveau des mensualités associées à un même capital emprunté est toujours de 10 % inférieur à son niveau de décembre 2008 (respectivement 3 % par rapport à décembre 2009).

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 août 2010, retrouvant pratiquement le point haut de l'été 2007.



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



A partir du début de l'année 2009, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé. Mais depuis le printemps 2010, il paraît bénéficier d'une embellie, en raison notamment de l'évolution des conditions de crédit : cela se constate encore en août 2010, d'autant que maintenant la transformation du marché (avec le retour des secundo acheteurs) vient modifier le paysage. La remontée du niveau de l'apport personnel (+ 7.3 % depuis le début de l'année, après - 3.0 % en 2009) 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 débloqué 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 peut maintenant en tirer pleinement avantage.

## II. Les spécificités des marchés

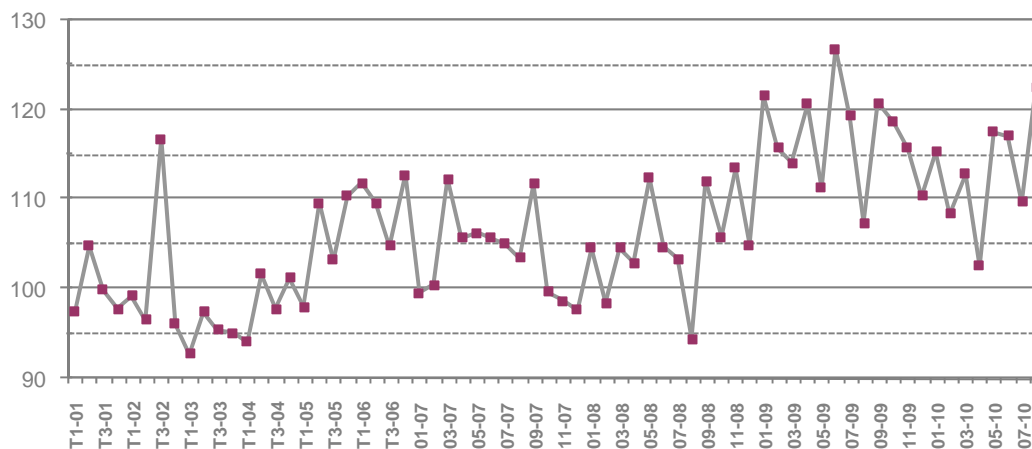
### ⇒ Le marché des travaux

Jusqu'à l'été 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 3.8 % en 2009, après - 0.6 % en 2008).

Mais à partir de l'été 2009, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé : en dépit de l'amélioration des conditions de crédit et de la réduction du coût des opérations réalisées (- 1.4 % en 2009), les ménages qui réalisent ces opérations immobilières étaient plus modestes qu'auparavant, conduits à recourir à l'endettement plus largement que par le passé en raison d'un apport personnel plus faible.

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

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



Depuis le printemps 2010, l'indicateur de solvabilité se redresse : alors que le coût moyen des opérations réalisées recule toujours (- 1.2 % depuis le début de l'année 2010, sur un an), les montants empruntés reculent en effet, en raison d'une remontée maintenant rapide des apports personnels mobilisés.

### ⇒ Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations a connu une poussée à partir de 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 les revenus des ménages qui réalisent un projet dans le neuf baissent 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).

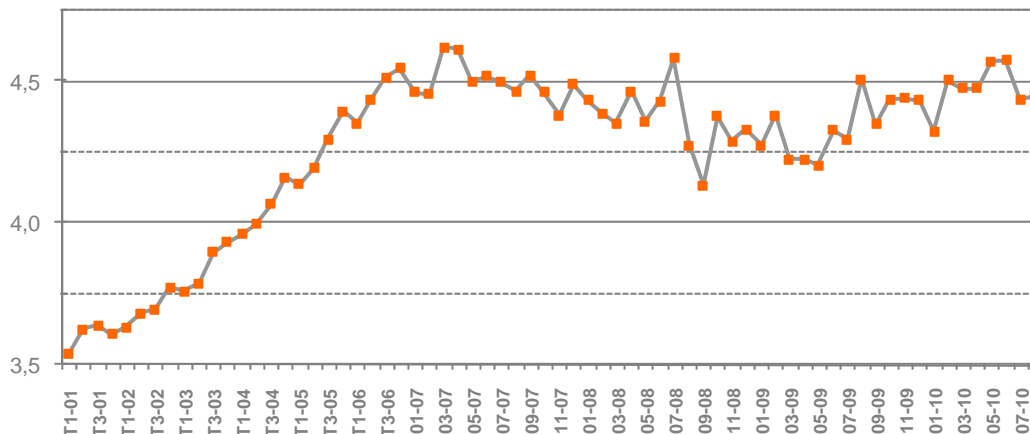
Mais depuis le début de l'été, le marché du neuf commence aussi à bénéficier du débloqué du marché de la revente : des ménages plus aisés reviennent sur ce marché avec comme conséquence,

un coût relatif des opérations en repli (4.45 années de revenus en août 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 (+ 7.2 % en variation trimestrielle durant l'été).

**Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :  
marché du neuf**

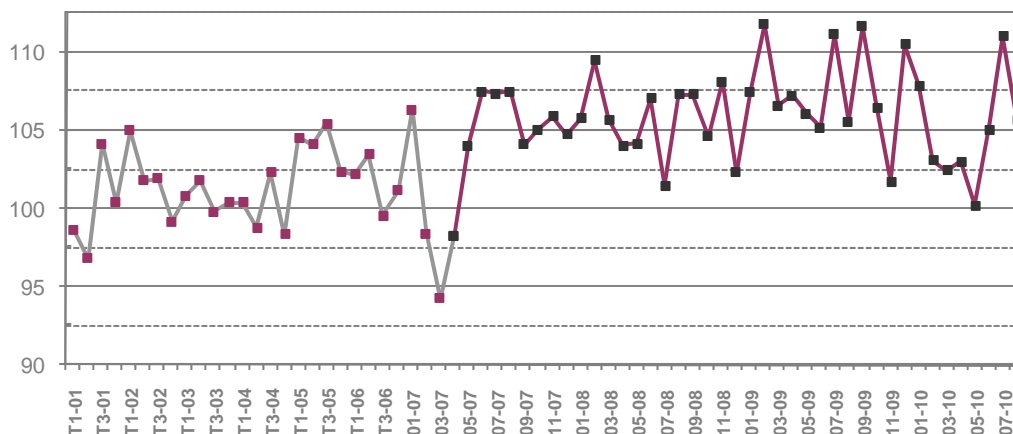
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi, après depuis juin 2010, l'indicateur de solvabilité bénéficie d'une embellie. 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)**

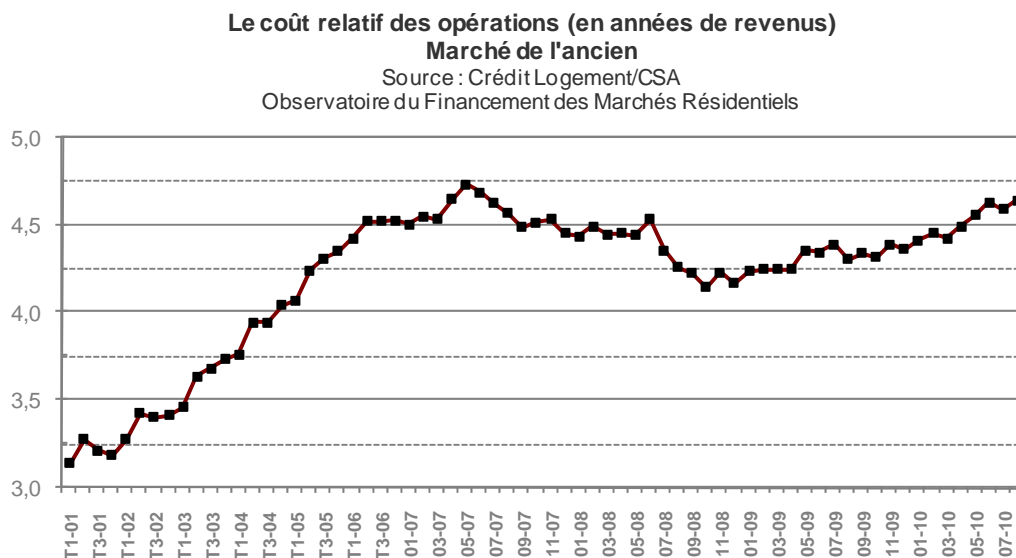
Source : Crédit Logement/CSA  
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



⇒ **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 (+ 6.8 % 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 (+ 0.8 % sur un an, depuis le début de l'année 2010, contre + 0.5 % en 2009) 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'été 2007 et il était de 4.64 années de revenus en août.



Mais le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien progresse maintenant à un rythme soutenu (+ 11.1 % 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. De ce fait, l'indicateur de solvabilité de la demande se ressaisit depuis le début de l'été : l'évolution favorable des conditions de crédit peut de nouveau contribuer à l'amélioration de la solvabilité de la demande.

