



L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels Tableau de bord mensuel Décembre 2011

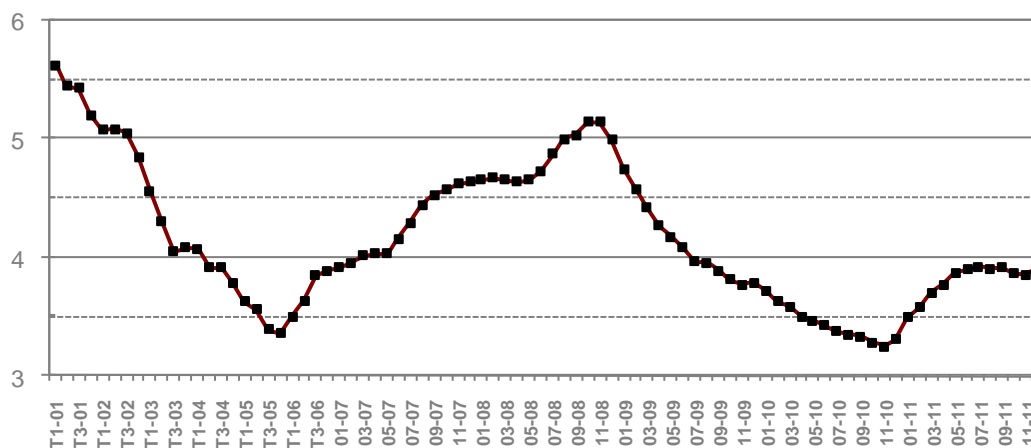
Avertissement : les indications mensuelles reprises dans le « Tableau de bord » ne deviennent définitives qu'avec la publication des résultats trimestriels : exemple = M07-11 est définitif et donc aussi M08-11 et M09-11 ; mais M10-11, M11-11 et M12-11 sont provisoires.

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 décembre 2011, les taux des prêts du secteur concurrentiel (hors assurance et coût des sûretés) se sont établis à 3.93 %, en moyenne (3.93 % pour l'accession dans le neuf et 3.97 % pour l'accession dans l'ancien).

Après une remontée de 65 points de base entre novembre 2010 et juin 2011, les taux des prêts sont restés quasiment stables jusqu'en septembre : ils étaient alors à 3.91 %. En octobre, ils ont cependant reculé de 5 points de base, sur un marché orienté à la baisse : ils se sont établis à 3.86 %, niveau auquel ils se sont maintenus en novembre. En décembre, les taux ont donc repris 7 points de base pour retrouver le niveau auquel ils s'étaient fixés de juillet à septembre.

La parenthèse ouverte en octobre puis en novembre 2011 s'est ainsi refermée : la part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % recule de nouveau. Et en décembre, 44.2 % de la production ont été réalisés à un taux inférieur à 4.0 % contre 49.1 % en novembre. La part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) remonte donc : 55.8 % en décembre (respectivement 10.7 %) contre 50.9 % en novembre (respectivement 6.7 %).

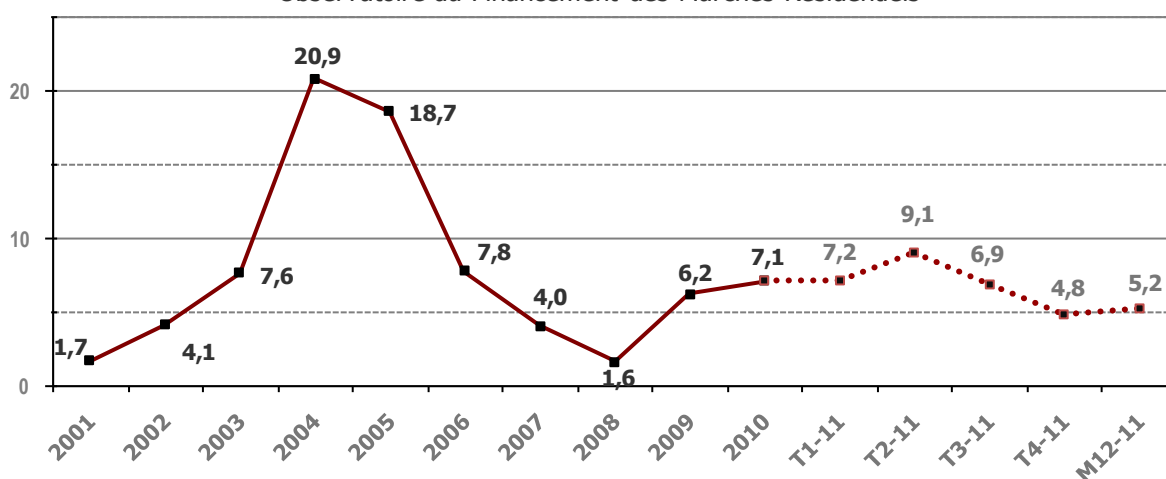
Les taux (en %)	Structure de la production	- de 3,5	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	Ensemble
			à 4,0	à 4,5	à 5,0	à 5,5	à 6,0	et +	
Accession	2001	0,3	1,4	1,7	10,0	51,6	31,4	3,6	100,0
	2002	0,7	2,8	5,3	33,9	49,5	7,4	0,4	100,0
	2003	8,8	17,9	45,4	23,8	3,9	0,2	0,0	100,0
	2004	20,5	23,7	45,2	9,5	1,0	0,0	0,0	100,0
	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	30,4	46,3	12,7	1,1	0,1	0,0	100,0
	2010	48,8	46,2	4,8	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	T1-11	27,2	51,6	20,0	1,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	T2-11	11,6	40,5	42,3	5,5	0,1	0,0	0,0	100,0
	T3-11	10,1	35,0	46,6	8,0	0,3	0,0	0,0	100,0
	M09-11	10,7	35,1	45,4	8,5	0,3	0,0	0,0	100,0
M10-11	10,5	38,9	42,4	7,9	0,3	0,0	0,0	100,0	
M11-11	10,0	39,1	44,2	6,5	0,2	0,0	0,0	100,0	
M12-11	8,8	35,4	45,0	10,2	0,5	0,0	0,0	100,0	

Dans ce contexte, la part de la production réalisée à taux variableⁱ remonte : 5.2 % en décembre, contre 4.8 % en moyenne au 4^{ème} trimestre 2011. Compte tenu des difficultés actuelles de la demande et de la détérioration des conditions de crédit, les établissements s'appuient sur le niveau actuel des 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

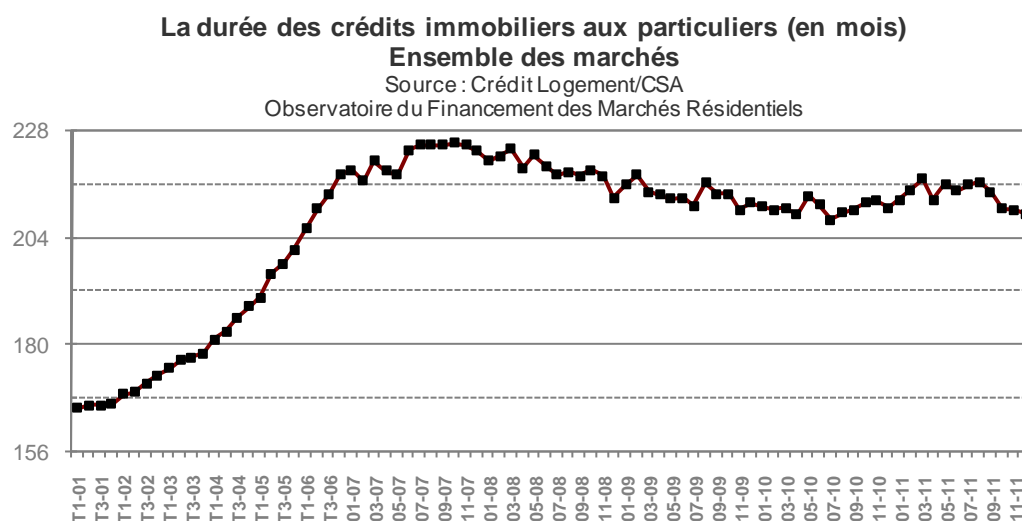
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



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 décembre 2011, la durée des prêts s'est établie à 209 mois.



Après la remontée des durées constatée au début de l'année 2011, le 3^{ème} trimestre avait bénéficié de leur stabilisation avec une durée moyenne de 216 mois (215 mois en juin 2011). Depuis octobre, la durée moyenne diminue rapidement, pour maintenant retrouver le niveau qui était le sien à l'été 2010. La réduction des durées est la plus rapide pour les prêts à l'accession dans le neuf (238 mois en décembre contre 248 mois en juillet, avant que le mouvement ne s'amorce) : elle reste encore modérée pour les prêts à l'accession dans l'ancien (224 mois en décembre contre 229 mois en juillet).

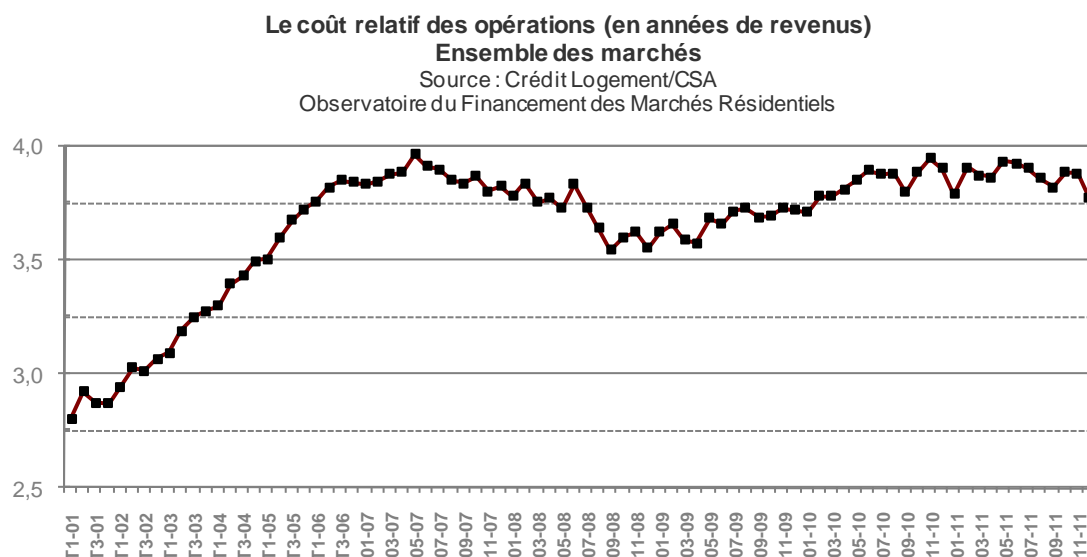
Aussi, la structure de la production répartie par durée à l'origine se déforme en conséquence. Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production accordée avec une durée à l'origine comprise entre 20 et 30 ans est de 50.3 % en décembre contre 55.6 % au 1^{er} trimestre 2011. Alors que les prêts de moins de 15 ans représentent 22.3 % de la production en décembre contre 18.7 % au 1^{er} trimestre 2011.

Les durées (en années)	Structure de la production	Structure de la production par durée						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	13,5	25,6	30,1	25,4	1,1	100,0
	2010	4,8	15,6	26,5	29,0	23,1	1,0	100,0
	T1-11	4,4	14,3	24,5	30,7	24,9	1,2	100,0
	T2-11	5,0	15,4	24,8	29,6	24,0	1,1	100,0
	T3-11	5,0	15,4	24,7	29,2	24,5	1,1	100,0
M09-11	4,9	14,6	23,9	30,0	25,5	1,1	100,0	
M10-11	5,2	16,2	25,5	27,0	24,5	1,6	100,0	
M11-11	4,8	15,6	26,3	27,0	25,0	1,3	100,0	
M12-11	5,1	17,2	26,1	28,2	22,1	1,2	100,0	

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

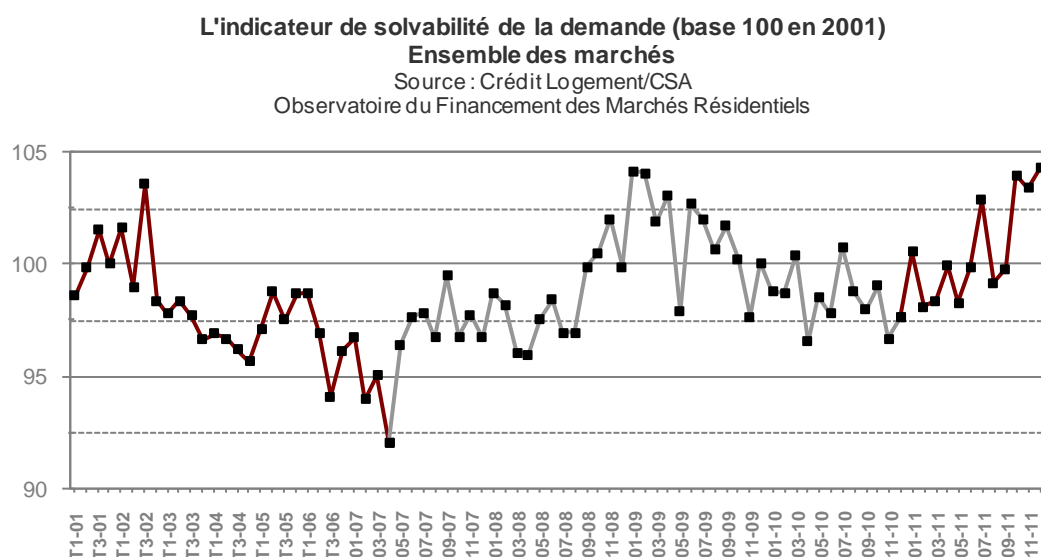
⇒ Le coût relatif des opérations immobilières financées par emprunt

La remontée du coût relatif moyen des opérations réalisées qui s'est observée dès la fin du printemps 2009 avait été rapide : de 3.58 années de revenus en avril 2009, le coût relatif est revenu à 3.95 années de revenus en novembre 2010, donc pratiquement à son maximum atteint au printemps 2007 (3.97 années de revenus en mai 2007).



Depuis novembre 2010, le coût relatif évolue en dents de scie, avec une tendance à la baisse qui se renforce depuis juin dernier. Le coût relatif s'est alors établi à 3.78 années de revenus en décembre. En fait, le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme qui ralentit (+ 3.6 % en 2011 contre + 5.8 % en 2010) : et comme les revenus des emprunteurs augmentent maintenant plus vite qu'auparavant (+ 4.1 % en 2011 contre + 0.3 % en 2010), les tensions sur le coût relatif s'allègent rapidement. La transformation du marché y contribue largement (recentrage vers les clientèles plus aisées).

⇒ L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée



Dès le début de l'année 2009, l'indicateur de solvabilité de la demande s'était dégradé. Mais à partir du printemps 2010 il s'est à peu près stabilisé, en raison de l'évolution des conditions de crédit constatée jusqu'en novembre et en dépit des tensions sur le coût relatif des opérations réalisées : la remontée du niveau de l'apport personnel qui a accompagné le déblocage du marché de la revente et

s'est observée dès le printemps 2010 est venue compenser la hausse des coûts qui dégradait auparavant les plans de financement des opérations.

Après le pic constaté en juillet, l'indicateur de solvabilité s'est stabilisé à haut niveau durant deux mois. Il s'est redressé de manière sensible depuis octobre, retrouvant ses niveaux élevés du début de l'année 2009. La progression de l'apport personnel reste en effet soutenue (+ 11.8 % en 2011 après + 6.1 % en 2010) et elle continue à transformer l'équilibre des plans de financement des opérations immobilières.

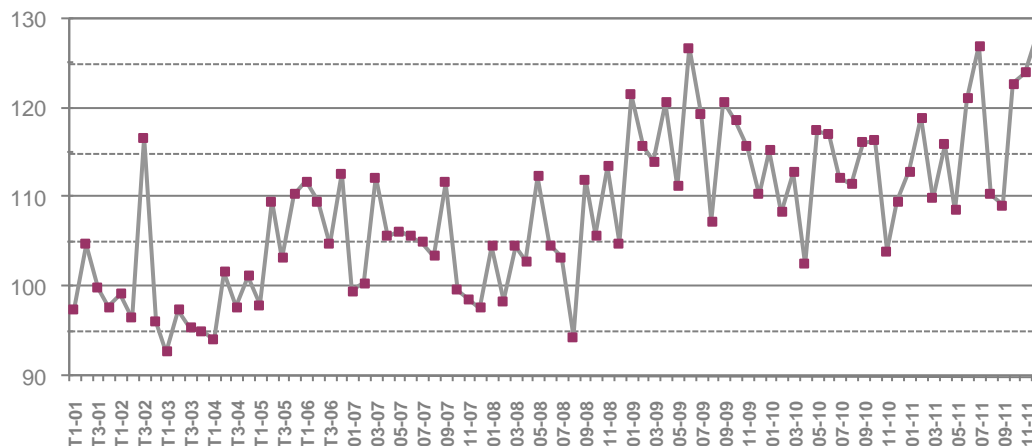
II. Les spécificités des marchés

⇒ Le marché des travaux

A partir de l'été 2009, l'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé : en dépit de l'amélioration des conditions de crédit, les ménages qui réalisaient ces opérations immobilières étaient plus modestes qu'auparavant et devaient donc 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



Dès la fin du printemps 2010 cependant, l'indicateur de solvabilité s'est redressé pour s'établir à haut niveau, au-delà des variations (parfois brutales) constatées d'un mois sur l'autre. L'amélioration observée en juin et en juillet 2011 l'a d'ailleurs placé sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors.

Le niveau de l'indicateur s'est cependant dégradé très vite, en août et en septembre, sous l'effet de la hausse du coût des opérations réalisées. La remontée observée en octobre et qui s'est confirmée depuis n'en est que plus remarquable : en dépit d'une évolution rapide du coût moyen des opérations réalisées (+ 5.8 % en 2011 après - 1.0 % en 2010), l'amélioration sensible de l'apport personnel (+ 18.0 % en 2011 après - 14.1% en 2010) permet de préserver la solvabilité de la demande.

⇒ Le marché du neuf

Le coût relatif des opérations a connu une poussée à partir de l'été 2009. Il a alors progressé de manière irrégulière durant l'année 2010, pour connaître un pic en novembre (4.67 années de revenus). Puis après avoir retrouvé en janvier 2011 son niveau annuel moyen de 2010 (4.51 années de revenus), le coût relatif a suivi un rythme d'augmentation lent et régulier jusqu'en mai : il était alors de 4.55 années de revenus.

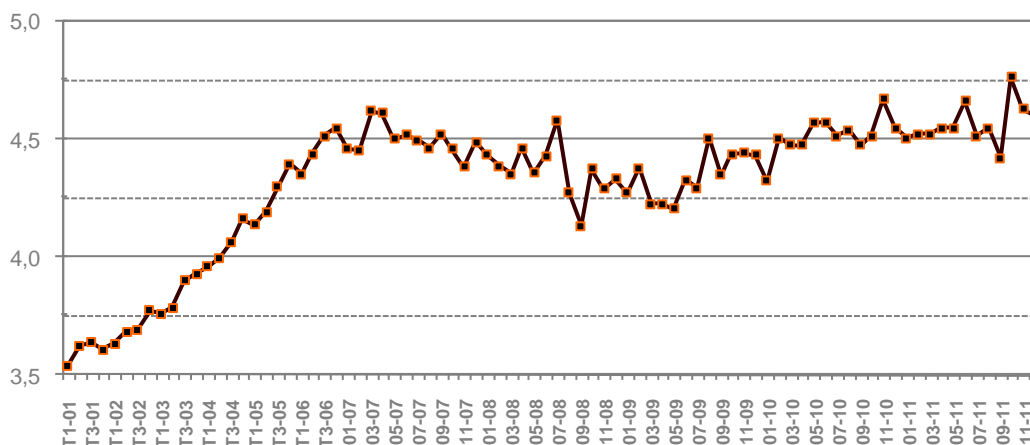
En dépit du pic observé en juin 2011 (4.67 années de revenus), le coût relatif des opérations réalisées a reculé jusqu'en septembre : il était alors de 4.42 années de revenus. Mais il a connu une nouvelle poussée dès octobre : il était ainsi de 4.60 années de revenus en décembre, un de ses

niveaux les plus élevés observés jusqu'alors. Le coût des opérations réalisées a en effet augmenté de 3.7 % en 2011 (après + 5.4 % en 2010).

Cependant, depuis le début de l'été 2010, le marché du neuf bénéficie de la remontée rapide du niveau de l'apport personnel mobilisé par les ménages sur ce marché (+ 12.4 % en 2011 après + 4.4 % en 2010). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont en effet plus aisées qu'elles ne l'étaient en 2010.

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

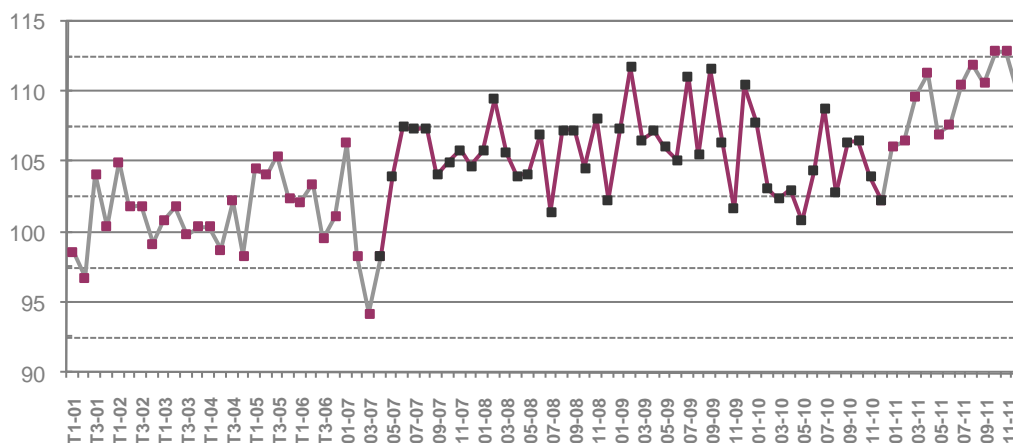
Source : Crédit Logement/CSA
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Aussi, depuis le début de l'année 2011, l'indicateur de solvabilité enregistre une réelle amélioration. La dégradation des conditions de crédit constatée récemment n'a pas affectée la solvabilité de la demande.

**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**

Dès le printemps 2009, la hausse du coût des opérations réalisées a repris (+ 1.3 % en 2009) pour s'accélérer en 2010 (+ 7.0 % sur l'année). Mais depuis le début 2011, la hausse du coût des opérations s'est ralentie : et depuis le début de l'été, avec le déclenchement de la crise de la dette et le repli sensible du marché de l'ancien, les prix des logements reculent. Ainsi en 2011, les coûts des opérations se sont ainsi accrus de + 4.0 %.

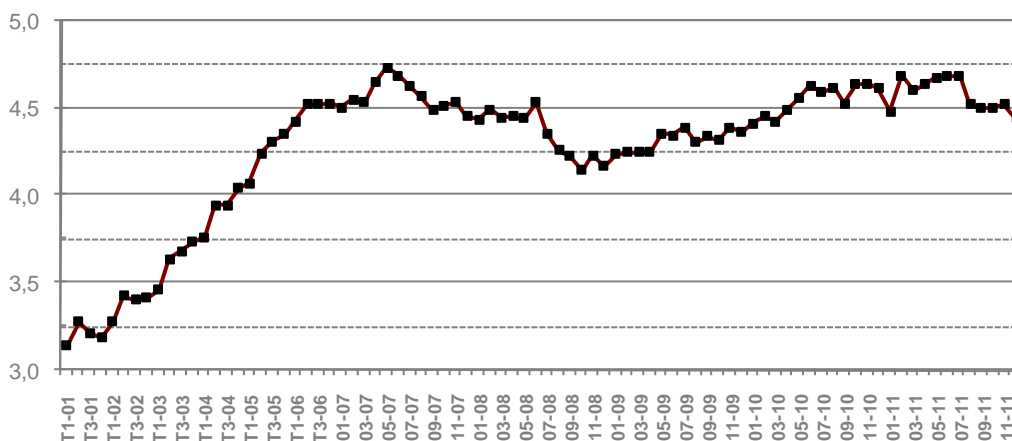
À partir du printemps 2009, le coût relatif s'était relevé pour retrouver le niveau qui était le sien au début de l'été 2007. Mais après le pic constaté en février 2011 (4.69 années de revenus, pratiquement au maximum du printemps 2007), le coût relatif s'est légèrement replié pour se

maintenir à haut niveau (4.68 années de revenus) jusqu'en juillet. Il a alors décroché en août et en septembre (4.50 années de revenus), comme cela est fréquent (habituel), sur un marché moins actif durant l'été. Mais alors que le coût relatif se redresse habituellement à partir d'octobre, cette année il a poursuivi son recul : il était ainsi de 4.44 années de revenus en décembre.

Il est vrai qu'après le recul saisonnier des prix constaté durant les mois d'été, la remontée habituelle ne s'est pas observée à partir d'octobre : après un repli de 1.1 % durant l'été, comme à l'habitude, les prix ont cédé 2.6 % sur le 4^{ème} trimestre. Sur un marché dont l'activité est nettement orientée à la baisse, le mouvement des prix qui se confirme maintenant ressemble à celui de l'automne 2008. La sortie du marché des produits les plus chers et les mieux situés tire les indices de prix vers le bas.

**Le coût relatif des opérations (en années de revenus) :
marché de l'ancien**

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



Ainsi, alors que les conditions de crédit se dégradent de nouveau, l'indicateur de solvabilité de la demande poursuit sa remontée, pour le quatrième mois consécutif. Cette amélioration ressemble maintenant à celle qui s'était constatée en 2008, lors du déclenchement de la crise : mais en elle-même, cette amélioration ne déclenchera pas le rebond du marché tant que la production de crédits ne se sera pas redressée.

**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

