

Institut CSA

Crédit
Logement
L'Observatoire
du Financement
des Marchés
Résidentiels

Crédit Logement

Institut CSA

Le 4^{ème} trimestre 2012
et les tendances récentes

Institut CSA

Le tableau de bord trimestriel

Les marchés du neuf et de l'ancien au 4^{ème} trimestre 2012

Les données caractéristiques du marché

selon le type de marché : sur les marchés de l'accession, un apport personnel de l'ordre de 60 K€ en moyenne, pour des coûts d'opérations comparables dans le neuf et dans l'ancien, ...

4ème trimestre 2012	Part dans le marché (en %)	Revenus moyens (en K€)	Coût moyen de l'opération (en K€)	Montant global moyen emprunté (en K€)	Taux d'apport personnel apparent (en %)	Coût relatif moyen (en années de revenus)	Durée moyenne (en mois)	Taux d'intérêt moyen (en %)
Ensemble du marché du neuf	29,0	58,8	228,4	177,1	22,4	4,6	231	3,34
<i>dont accession</i>	<i>22,1</i>	<i>52,8</i>	<i>244,6</i>	<i>188,4</i>	<i>23,0</i>	<i>5,1</i>	<i>242</i>	<i>3,36</i>
Ensemble du marché de l'ancien	62,8	59,4	238,7	177,4	25,7	4,5	219	3,28
<i>dont accession</i>	<i>59,4</i>	<i>56,9</i>	<i>247,1</i>	<i>182,2</i>	<i>26,3</i>	<i>4,7</i>	<i>222</i>	<i>3,29</i>

Champ : seules opérations réalisées dans le secteur des prêts bancaires, soit 89,6 % de l'ensemble de la production de crédits immobiliers aux particuliers (2001-2010).
Les crédits accordés sont répartis à raison de 29,0% sur le marché du neuf, 62,8% sur le marché de l'ancien et 8,2% sur le marché des travaux.

Le tableau de bord trimestriel

Les conditions de crédit

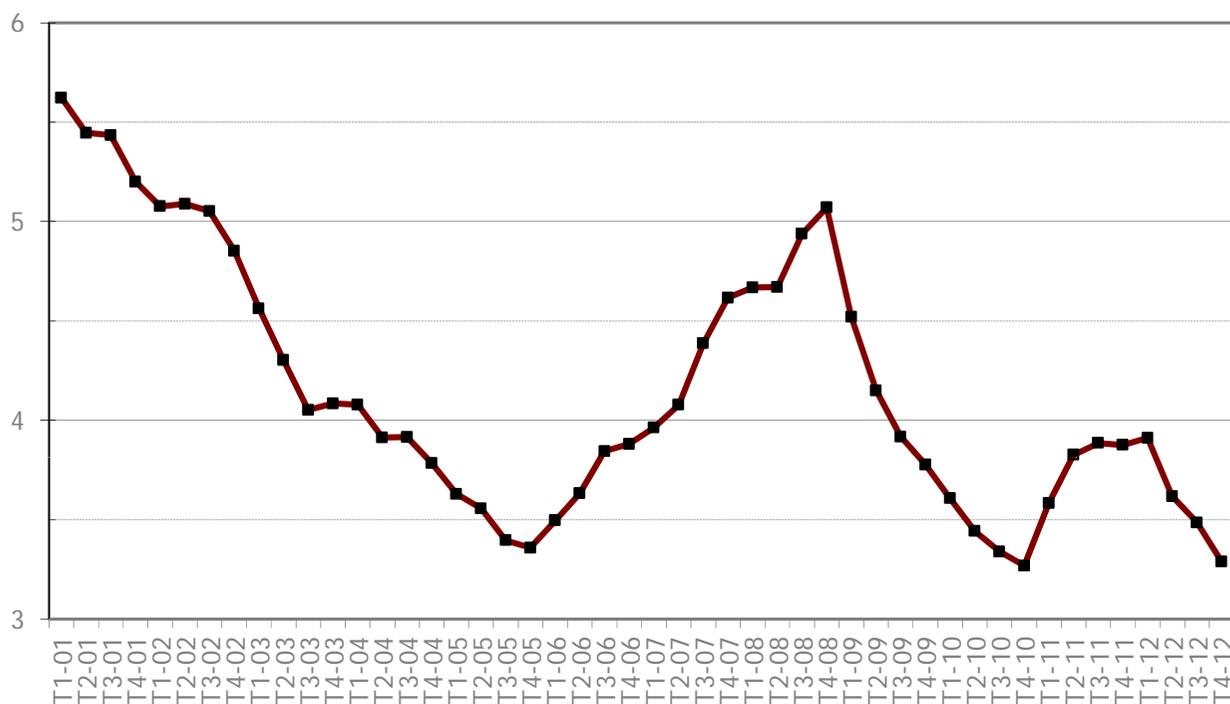
ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (taux nominaux, hors assurance)

Depuis mars 2012, les taux ont reculé de 73 points de base pour descendre à 3.22 % en décembre. Ils sont sous leur point bas de novembre 2010 (3.25 %). Cette baisse des taux concerne autant :

- le marché des travaux (3.20 % en décembre contre 3.93 % en février)
- que celui de l'ancien (3.22 % contre 3.97 % en février).

Mais aussi le marché du neuf (3.26 % contre 3.93 % en février), en dépit de durées moyennes des prêts octroyés qui restent élevées.

Sur le 4^{ème} trimestre 2012, les taux ressortent à 3.29 % en moyenne (3.91 % au 1^{er} trimestre 2012).



ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La part de la production réalisée à un taux inférieur à 4.0 % s'établit à 95.7 % en décembre 2012 contre 60.7 % en 2011. Dans ces conditions, la part de la production réalisée à un taux supérieur à 4.0 % (respectivement supérieur à 4.5 %) redescend à 4.3 % en décembre (respectivement 0.3 %) contre 39.3 % en 2011 (respectivement 4.1 %). La structure actuelle de la production est encore plus « déformée » vers le bas que celle qui s'observait en 2010, lorsque les taux étaient déjà descendus très bas.

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	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	48,7	46,3	4,9	0,2	0,0	0,0	0,0	100,0
	2011	16,6	44,1	35,1	4,0	0,1	0,0	0,0	100,0
	2012	40,1	39,1	17,9	2,8	0,1	0,0	0,0	100,0
	T4-12	67,8	26,7	4,9	0,5	0,0	0,0	0,0	100,0
	M12-12	73,2	22,5	4,0	0,3	0,0	0,0	0,0	100,0

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Produits « phares » (taux nominaux, hors assurance)

Pour un taux moyen à 3.22 % en décembre et une durée moyenne légèrement inférieure à 17.5 ans (en fait, 209 mois), les taux pratiqués dépendent largement de la durée pratiquée : par exemple, 3.40 % en moyenne pour une durée de 20 ans à taux fixe (93.2 % de la production en décembre) et 3.09 % pour cette même durée à taux variable (6.8 % de la production en septembre).

Mais selon le niveau de l'apport personnel de l'emprunteur (en fait, le taux d'apport personnel) et la qualité de la signature (les capacités de remboursement du ménage), les taux pratiqués peuvent descendre plus bas : le quart inférieur des taux se situe en moyenne à 3.01 % pour du 20 ans en taux fixe et à 2.71 % en taux variable.

L'amplitude des taux pratiqués : de 65 à 75 points de base entre la moyenne du 1^{er} quartile et celle du 4^{ème} quartile pour du 15 ans et du 20 ans, en fixe ou en variable. Elle peut monter à 100 points de base pour du fixe à 25 ans

Prêts du secteur concurrentiel	Décembre 2012	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	1er quartile	2,80	3,01	3,22	2,41	2,71	2,83
	2ème quartile	3,06	3,33	3,64	2,73	3,04	3,33
	3ème quartile	3,19	3,46	3,82	2,87	3,18	3,49
	4ème quartile	3,44	3,77	4,18	3,21	3,44	3,73
	Ensemble	3,13	3,40	3,70	2,80	3,09	3,36

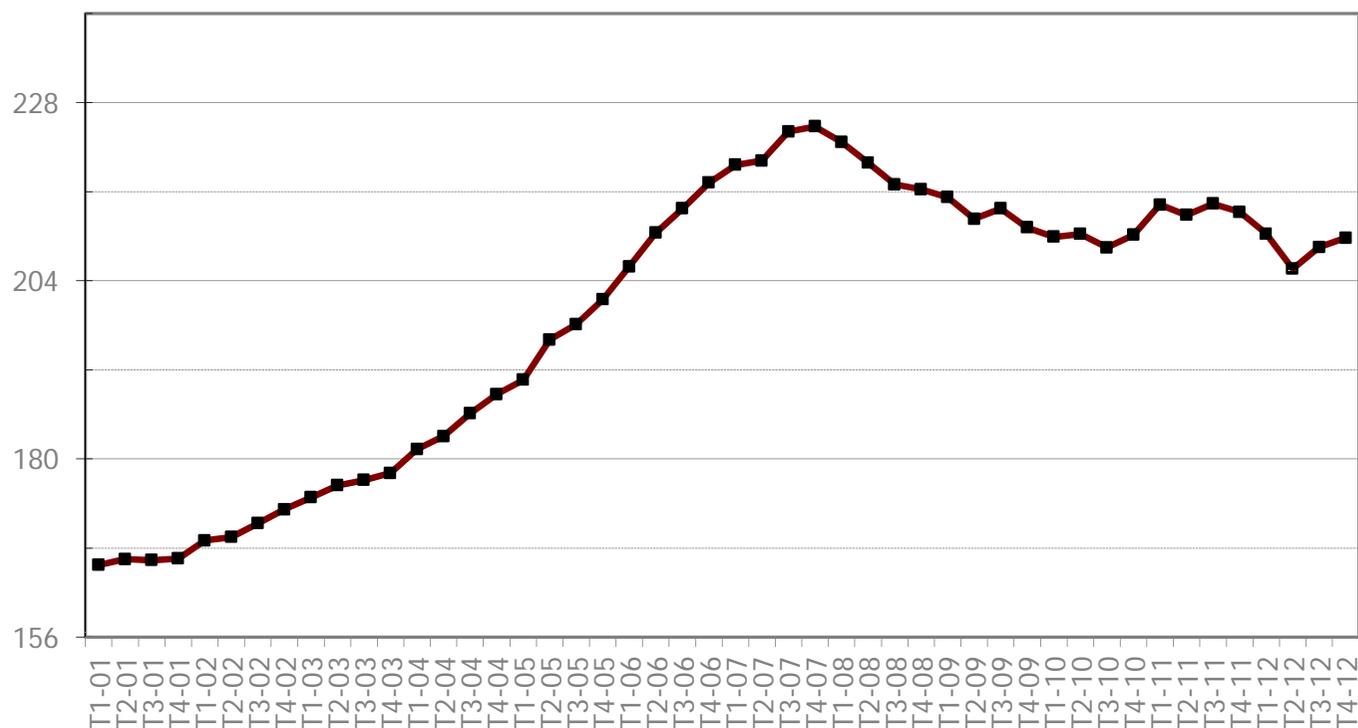
Prêts du secteur concurrentiel	Septembre 2012	TAUX FIXES			TAUX VARIABLES		
		Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Taux moyens (en %)	Ensemble	3,32	3,59	3,90	2,95	3,25	3,56

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Prêts bancaires (en mois)

Dès octobre 2011, la durée moyenne avait commencé à diminuer. Puis le recul a été brutal au début du printemps, avec une durée s'établissant à 203 mois en avril 2012 contre 214 mois depuis le début de l'année 2011. Cette évolution a accompagné les difficultés d'un marché en forte baisse et confronté à la transformation de ses clientèles (suppression du PTZ+ dans l'ancien et recul de l'accession des ménages modestes sur tous les marchés).

Les durées se sont stabilisées à bas niveau à la fin du printemps. Mais dès l'été, sur un marché déprimé, les durées se sont redressées pour s'établir finalement à 209 mois en décembre.

Au 4^{ème} trimestre 2012, la durée était de 210 mois en moyenne, contre 206 mois au 2^{ème} trimestre.



ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

Si on se limite aux seuls prêts à l'accession, la part de la production à plus de 25 ans est de 18.0 % en décembre 2012 contre 24.2 % en 2011 (et même 32.7 % en 2007). Mais les prêts de moins de 15 ans représentent 21.0 % de la production en décembre contre 20.9 % en 2011 (et 14.4 % en 2007).

Si elle a diminué avec la proportion des ménages modestes présents dans le marché (effet recentrage du PTZ+), la part de la production à plus de 25 ans reste très largement supérieure à celle qui se constatait durant la 1^{ère} moitié des années 2000 : en moyenne, 5.4 % entre 2000 et 2005 (0.1 % pour les plus de 30 ans).

Les durées longues sont moins fréquentes, mais elles n'ont pas disparu pour autant.

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	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	15,7	26,6	29,0	23,0	1,0	100,0
	2011	5,1	15,8	25,3	29,7	23,0	1,2	100,0
	2012	4,9	16,5	30,4	30,0	17,4	0,7	100,0
	T4-12	4,5	16,0	31,1	30,8	17,0	0,7	100,0
	M12-12	4,5	16,5	29,9	31,1	17,5	0,5	100,0

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées affecte les jeunes ménages qui avaient jusqu'en 2011 pleinement bénéficié de l'expansion de l'accession à la propriété. Sur un marché en forte baisse, marqué par la disparition du PTZ+ dans l'ancien, 23.3 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus en 2012 (18.4 % des 35 à 45 ans) contre 31.3 % en 2011 (respectivement 24.1 %).

Le « recentrage » du PTZ+ a déstabilisé les projets des ménages les plus jeunes, les moins bien dotés en apport personnel.

Structure de la production 2011 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	2,7	10,2	22,3	33,5	29,4	1,9	100,0
35 à 45 ans	4,0	13,9	26,2	31,3	23,8	0,8	100,0
45 à 55 ans	8,0	25,7	33,2	23,5	9,4	0,1	100,0
55 à 65 ans	19,4	45,9	26,9	6,6	1,2	0,0	100,0
65 ans et +	37,1	44,1	14,2	3,8	0,8	0,0	100,0

Structure de la production 2012 (en %)	Durée des prêts (en années)						Ensemble
	- de 10	10 à 15	15 à 20	20 à 25	25 à 30	30 et +	
- de 35 ans	2,8	11,6	28,4	34,0	22,1	1,2	100,0
35 à 45 ans	4,0	14,7	31,0	31,8	18,0	0,4	100,0
45 à 55 ans	7,0	25,0	37,4	23,1	7,4	0,0	100,0
55 à 65 ans	18,4	43,3	29,3	7,9	1,1	0,0	100,0
65 ans et +	36,7	43,1	17,2	2,8	0,3	0,0	100,0

Le tableau de bord trimestriel

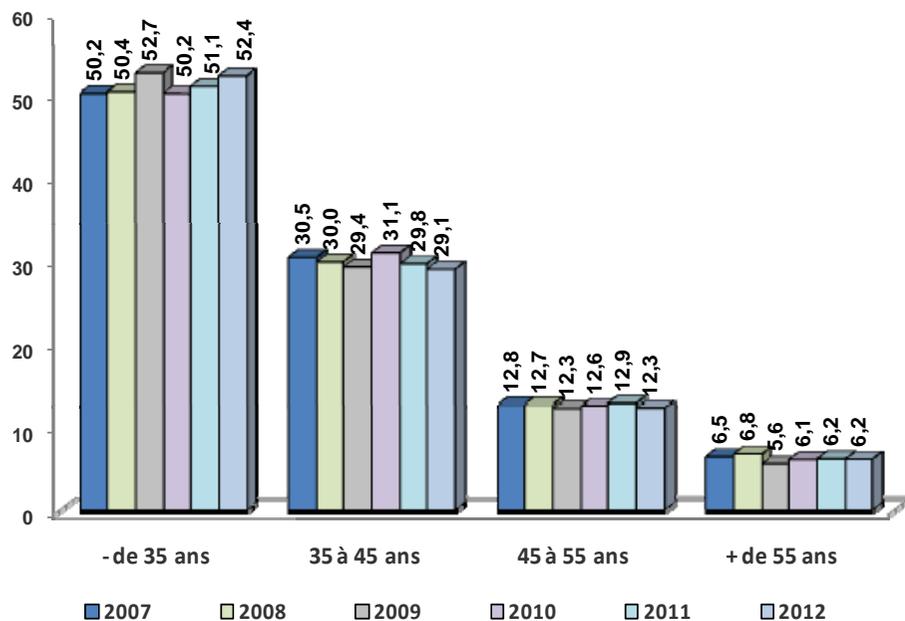
L'évolution des clientèles

Selon l'âge de la personne de référence

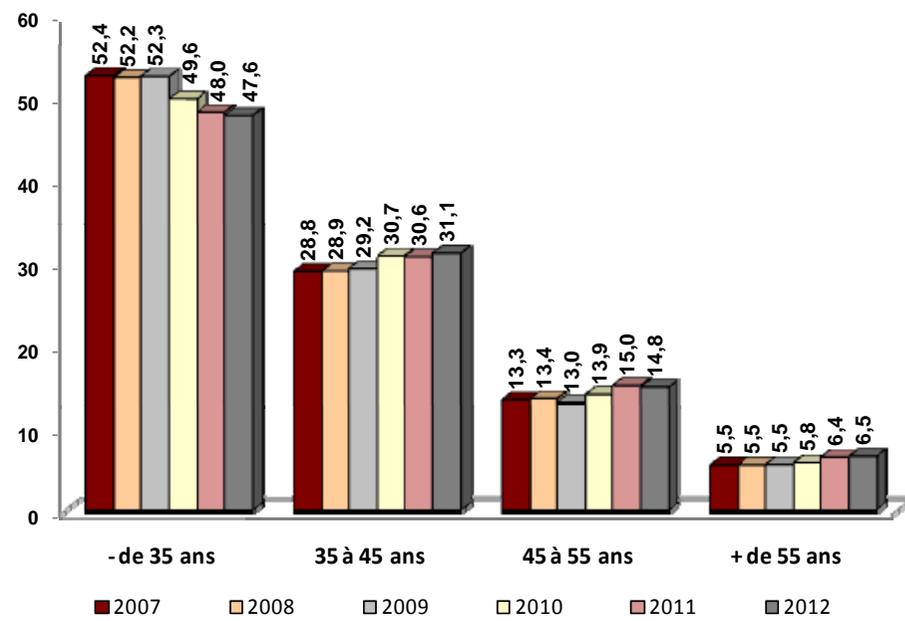
Alors que les conditions de crédit se sont améliorées, la demande a décroché depuis l'été 2011 sur tous les marchés. Et sous l'effet de la dégradation économique générale et des évolutions du PTZ+ (remise en cause dans l'ancien, dégradation dans le neuf), le marché se transforme.

La transformation n'a pas provoqué de déformation de la structure du marché du neuf.

Il n'en est pas de même pour le marché de l'ancien. Dès 2010, la reprise de ce marché s'était faite au détriment des clientèles les plus jeunes : et pour ces jeunes acheteurs, le repli s'est amplifié depuis l'été 2011. Ce sont les 35 à 45 ans qui continuent à « bénéficier » de cette transformation du marché (effet de l'apport personnel et du niveau des revenus) : le recul des effectifs est moindre pour ces ménages.



Marché du neuf



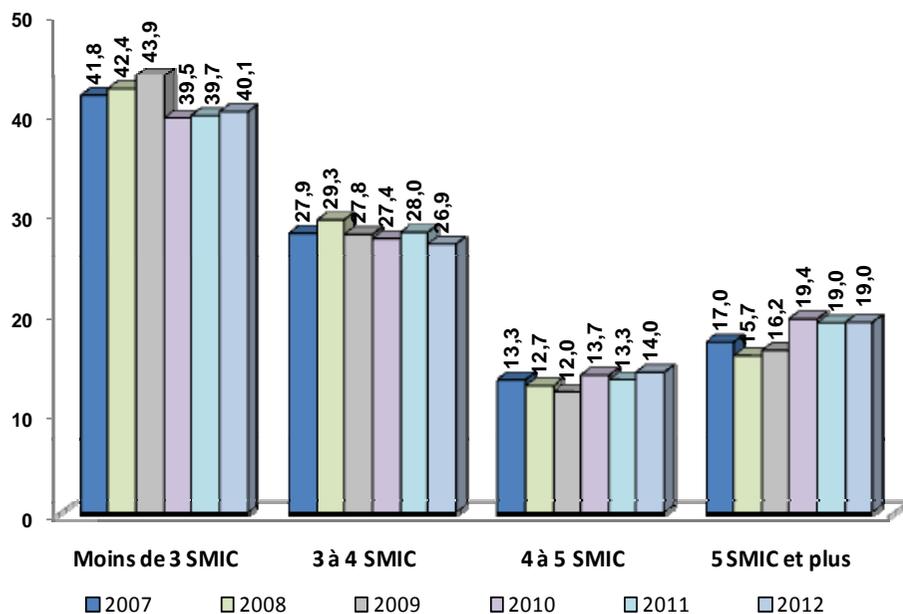
Marché de l'ancien

Selon le niveau de revenu du ménage

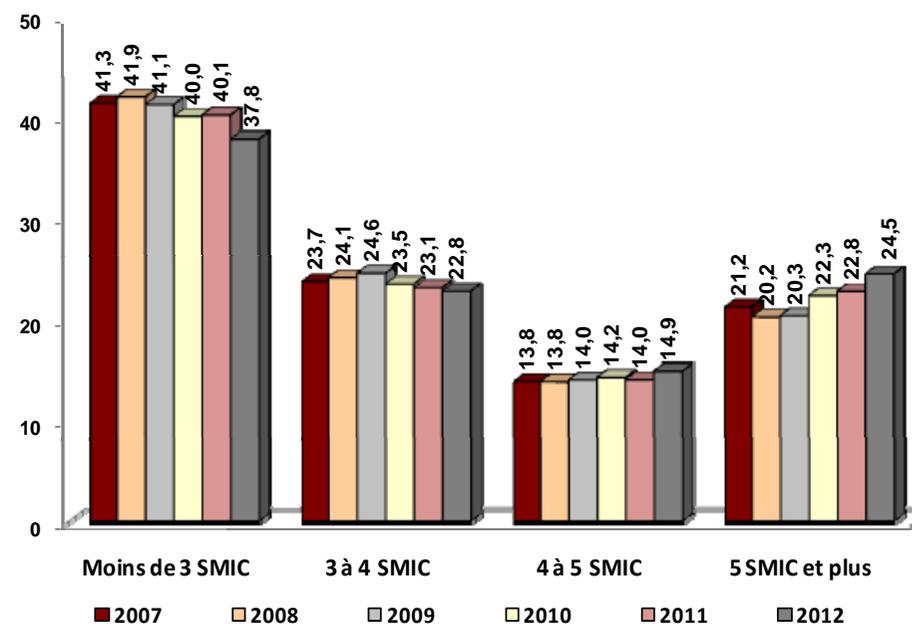
Le bouleversement du marché s'accompagne du repli de la part des ménages modestes.

Le mouvement s'est amplifié sur le marché de l'ancien depuis le début de l'année 2012 pour les moins de 2 SMIC (disparition du PTZ+). Dans l'ensemble, ce sont les ménages les plus aisés qui bénéficient de ce bouleversement du marché. Le mouvement s'accélère en 2012, en dépit d'un marché de la revente grippé : la part des 4 SMIC et plus est maintenant de 39.4 % contre 34.3 % en 2009. Ces transformations accompagnent les évolutions observées sur les durées.

Alors que la place de l'accession sociale à la propriété avait été préservée durant la crise économique et financière internationale de 2008-2009, il n'en est plus de même depuis le déclenchement de la crise des dettes souveraines.



Marché du neuf



Marché de l'ancien

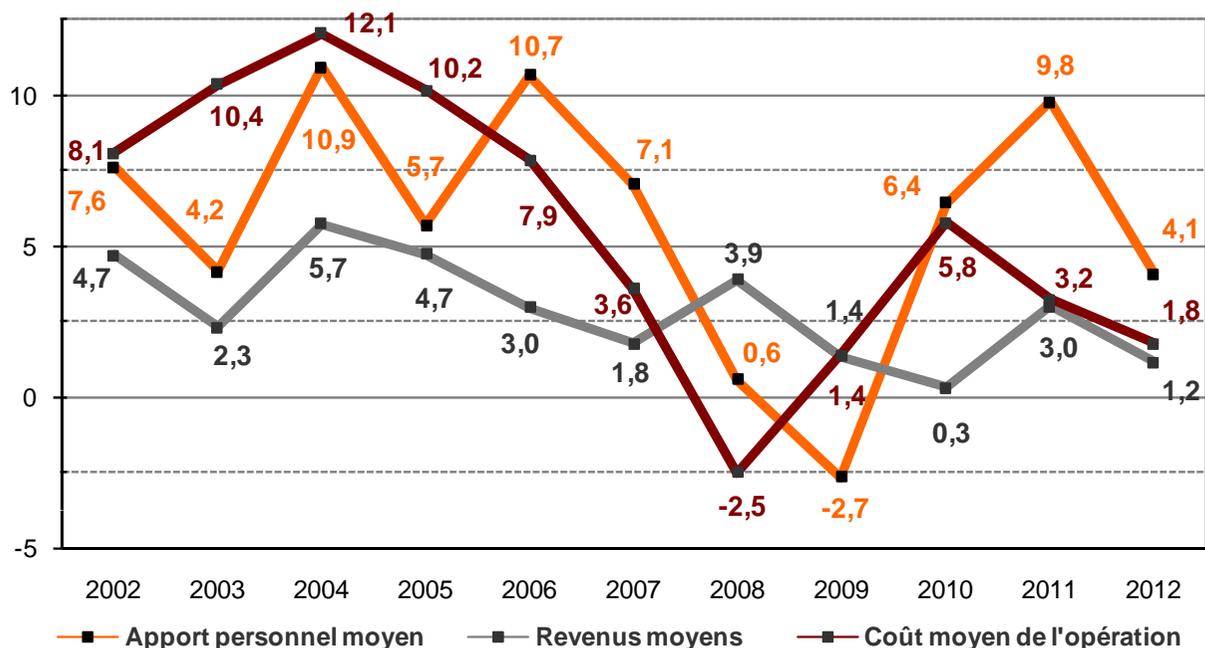
Le tableau de bord trimestriel

**Les conditions
d'expression de la demande**

ENSEMBLE DES MARCHÉS

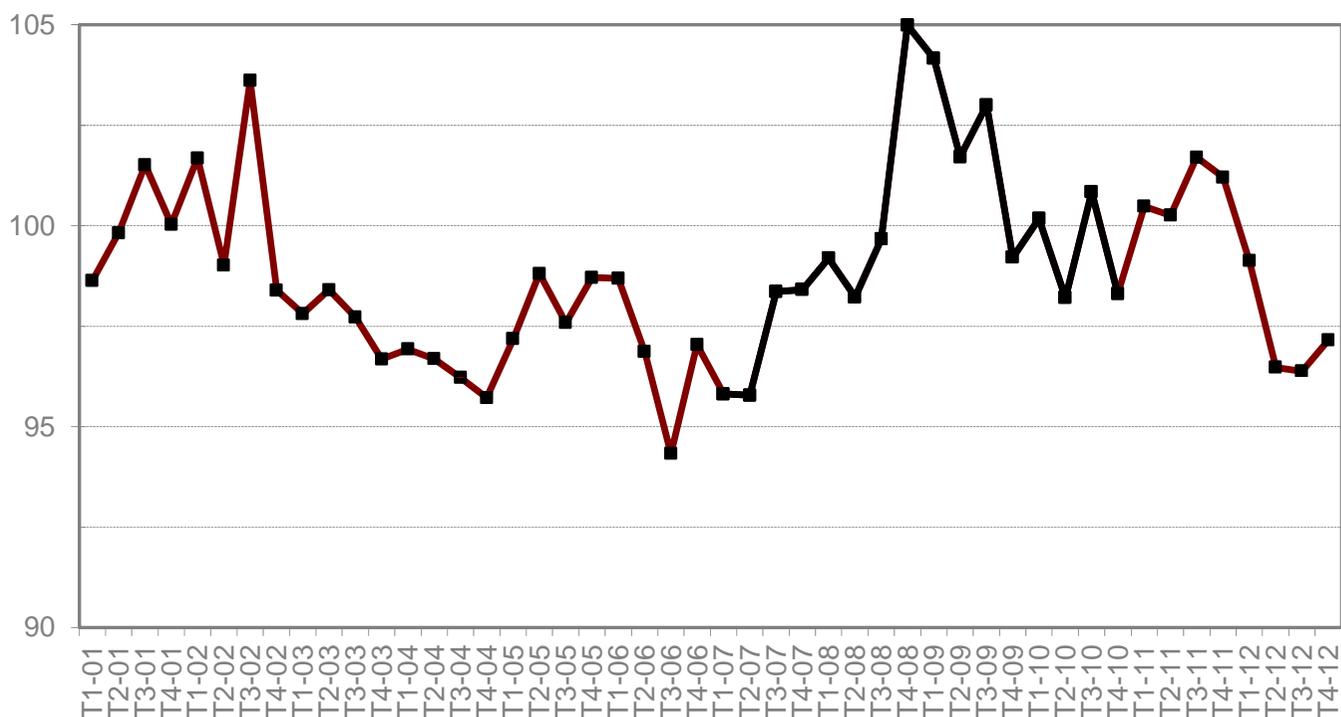
Sur un marché en récession et en pleine transformation (impact de la crise), les revenus des emprunteurs progressent maintenant moins vite. Dans le même temps, la progression de l'apport personnel a fortement ralenti en 2012 : en dépit du retrait des ménages (les plus) modestes, le blocage de la revente pèse sur les marchés.

Pourtant le coût des opérations poursuit sa progression à un rythme plus lent que par le passé (+ 1.8 % en 2012 après + 3.2 % en 2011 et + 5.8 % en 2010), mais l'évolution des revenus n'est plus suffisante pour en amortir les effets.



ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

L'indicateur de solvabilité de la demande s'est dégradé dès le début de l'année 2012. La reconfiguration du PTZ+ y a alors largement contribué. La baisse des taux d'intérêt a certes permis à l'indicateur de résister au cours de l'été : mais sans toutefois réussir à vraiment inverser le mouvement de baisse qui l'a conduit vers les plus bas niveaux que l'Observatoire a eu à connaître depuis le début des années 2000. Il illustre en cela la faiblesse actuelle de la demande et l'atonie des marchés immobiliers.



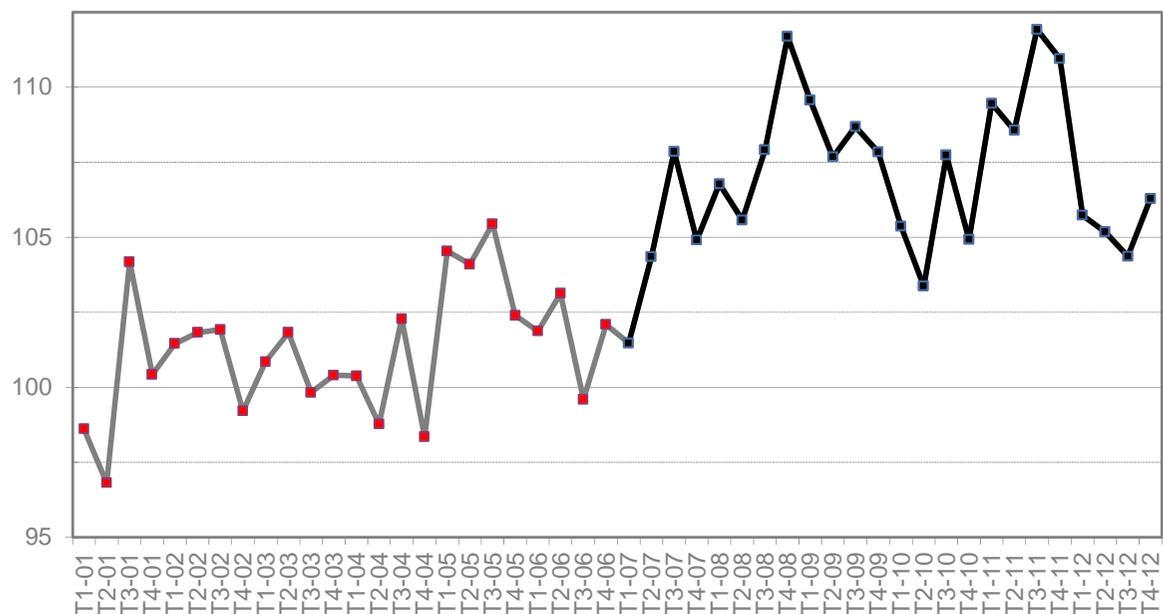
Le tableau de bord trimestriel

Les spécificités des marchés

L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

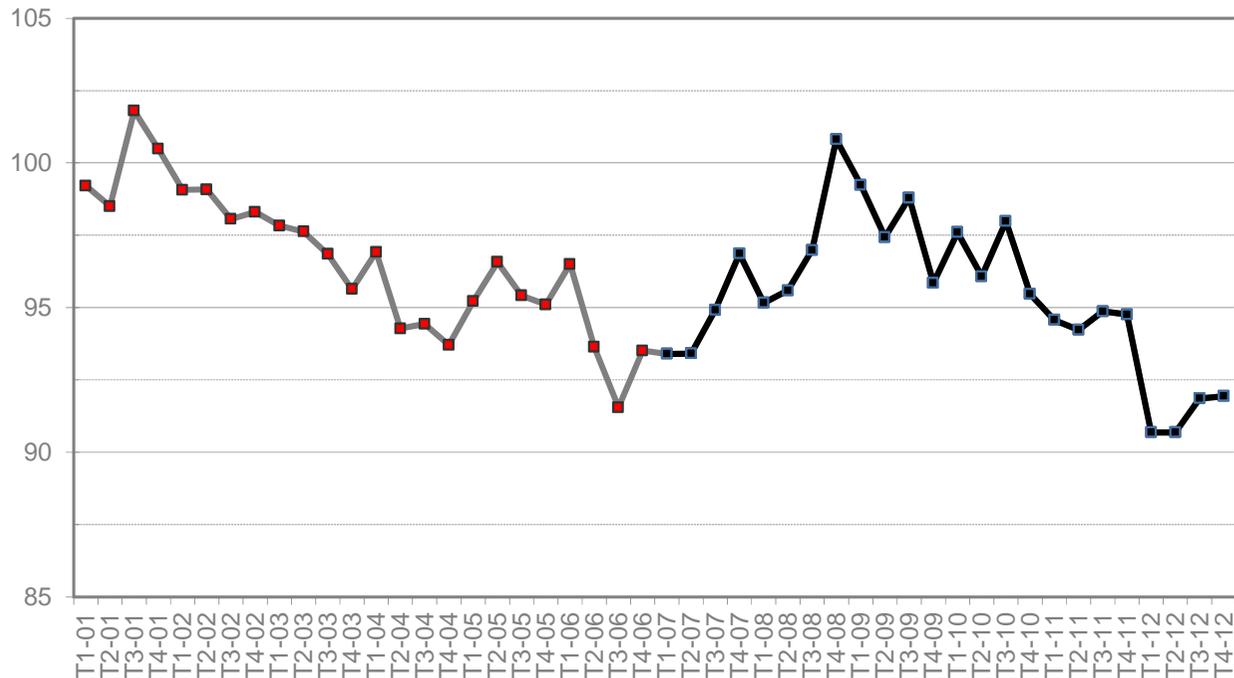
La remontée de l'apport personnel mobilisé s'est poursuivi (+ 6.1 % en 2012, après + 4.8 % en 2011). Les clientèles qui interviennent sur ce marché sont mieux dotées en apport personnel qu'elles ne l'étaient par le passé. Pour autant, l'indicateur de solvabilité a décroché en 2012, en réponse à la reconfiguration du PTZ+ : avec un PTZ+ maintenu mais revu à la baisse qui rend plus difficile les projets d'accession des ménages (les plus modestes).

D'autant que le coût moyen des opérations a de nouveau progressé (+ 2.8 % en 2012 après + 2.3 % en 2011), alors que les revenus des ménages qui réalisent une opération immobilière dans le neuf ont reculé (- 0.3 % en 2012 après + 2.8 % en 2011) sous l'effet de la transformation du marché et de contrecoup économique de la crise de la dette souveraine. L'indicateur de solvabilité reste cependant à un niveau satisfaisant, en comparaison des situations constatées depuis le début des années 2000.



L'indicateur de solvabilité de la demande - Base 100 en 2001

Alors que les tensions sur les prix ne se sont que modérément allégées en 2012 (+ 1.6 % en 2012 après + 3.5 % en 2011), le niveau des apports personnels mobilisés dans l'ancien a progressé bien moins vite que par le passé (+ 4.0 % en 2012 après + 10.5 % en 2011). Aussi, avec la suppression du PTZ+ dans l'ancien, l'indicateur de solvabilité de la demande a brutalement décroché dès le début de l'année 2012. Il a alors bénéficié de l'amélioration des conditions de crédit au début de l'été : mais cela a été insuffisant (conséquence du maintien du coût relatif) et il s'établit à bas niveau depuis le début de l'année 2012, au plus bas depuis le début des années 2000.

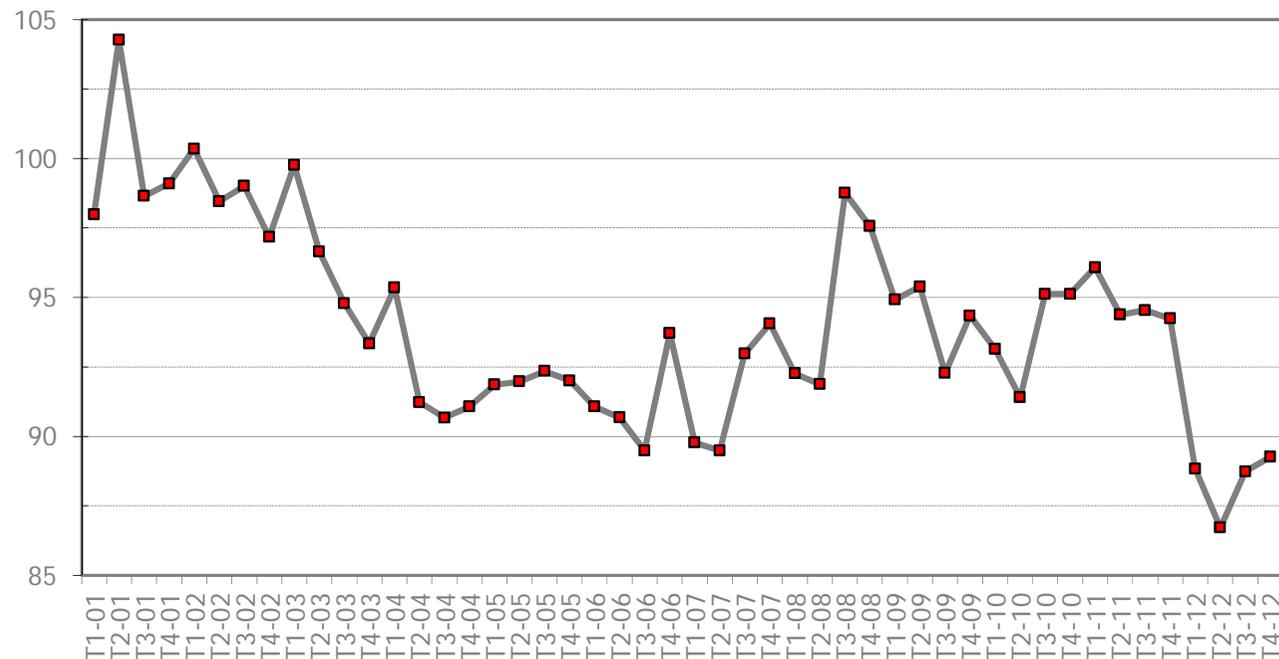


Le tableau de bord trimestriel

Les spécificités régionales

L'indicateur de solvabilité de la demande en Ile de France - Base 100 en 2001

Sur un marché déjà difficile, la suppression du PTZ+ dans l'ancien, sa reconfiguration dans le neuf et les transformations du marché (blocage de la revente, principalement) ont nettement pesé sur la solvabilité de la demande. Jamais l'indicateur de solvabilité n'était descendu aussi bas : l'amélioration des conditions de crédit n'a permis à l'indicateur de vraiment se ressaisir. Le marché a alors été déstabilisé « par le bas » (accession des moins de 3 SMIC) et « par le haut » (blocage du marché de la revente).

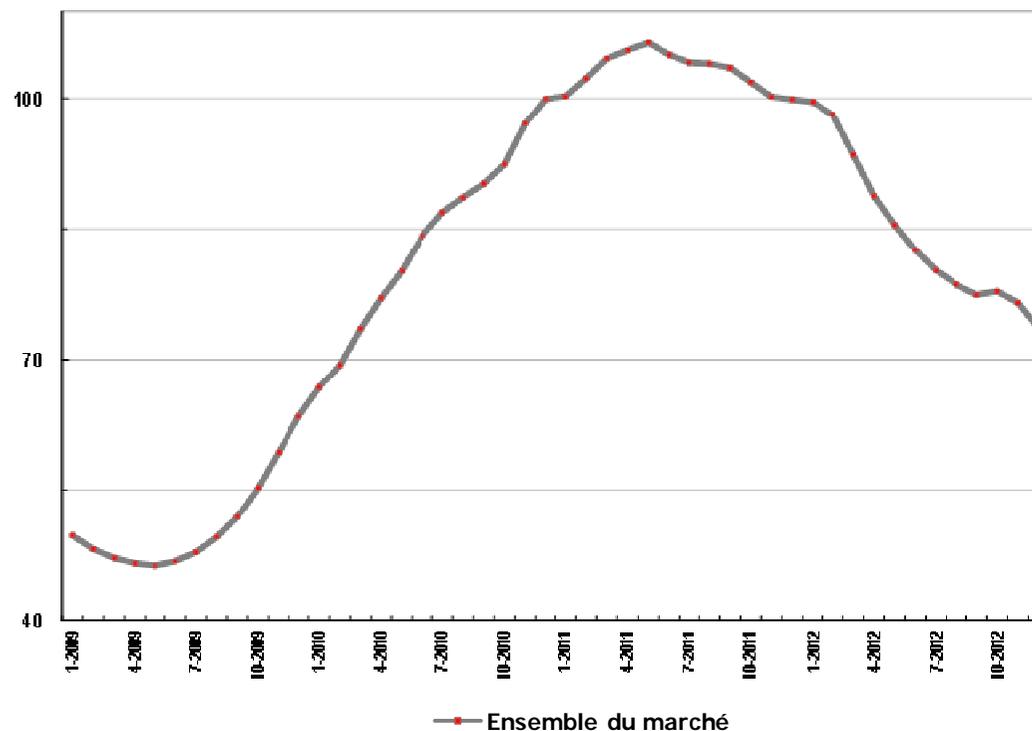


Le tableau de bord trimestriel
Les indicateurs mensuels d'activité

Les indicateurs mensuels d'activité : ensemble du marché

L'année 2012 n'avait pas bien commencé. Et bien que les conditions de crédits se soient améliorées, exprimant la volonté des établissements de crédit de soutenir les marchés immobiliers, le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2012 a été de 33.1 % (en glissement annuel). En juin 2012, le total des prêts accordés étant alors en recul de 21.4 %, en rythme annuel (en année glissante).

Total des prêts accordés sur l'ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



La production ne s'est pas ressaisie durant l'été. En septembre, alors que le marché retrouve habituellement de la vigueur avec la rentrée, la reprise a été très molle. Ainsi, durant le 3^{ème} trimestre 2012, la production était en recul de 24.3 % en glissement annuel.

Et en septembre, le total des prêts accordés étant alors en recul de 25.2 %, en rythme annuel (en année glissante).

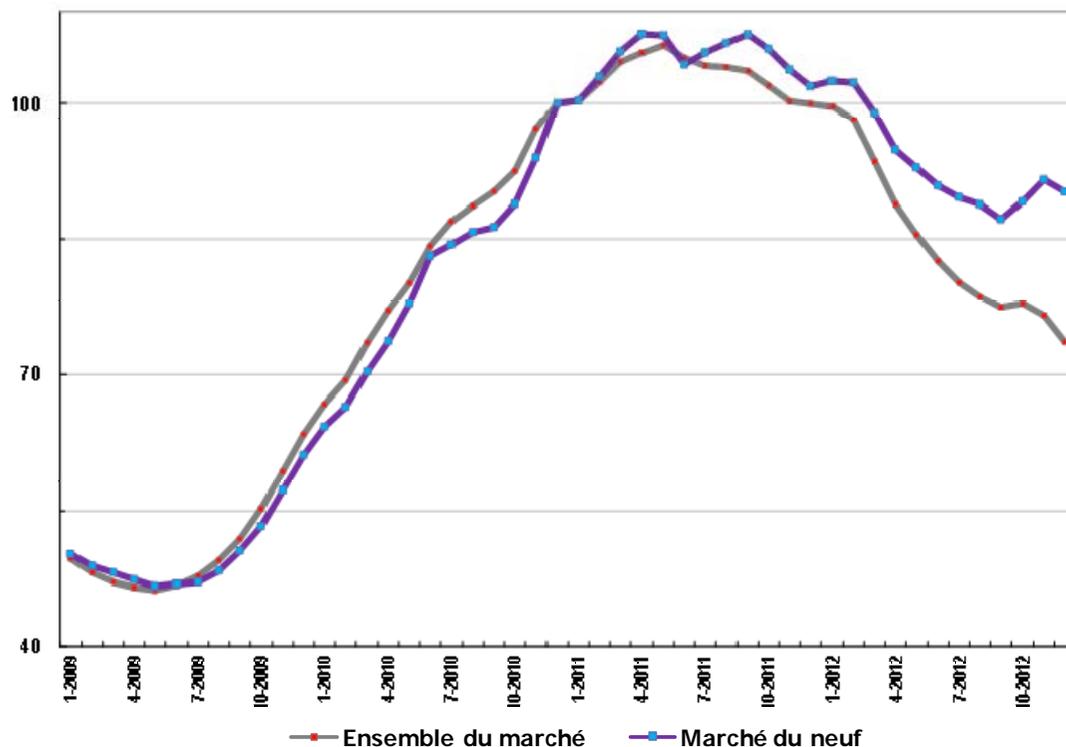
En octobre et en novembre, la production de crédits s'est redressée, comme en 2011 à la même époque. Elle s'est de nouveau dégradée en décembre, comme cela est habituel à cette période de l'année. Durant le 4^{ème} trimestre 2012, la production était en recul de 14.6 % en glissement annuel.

En 2012, le total des prêts accordés a ainsi été en recul de 26.4 %.

Les indicateurs mensuels d'activité : marché du neuf

La production de crédits avait fortement chuté en janvier 2012, comme l'ensemble du marché. Le marché a cependant semblé se ressaisir en février : mais dans un environnement fragilisé, avec un PTZ+ reconfiguré, le marché a reculé depuis, en dents de scie. La baisse de la production constatée sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2012 a ainsi été de 21.0 % (en glissement annuel). En juin 2012, le total des prêts accordés était en recul de 12.9 %, en rythme annuel (en année glissante).

Total des prêts accordés sur le marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



Comme dans l'ensemble, le marché a frémi en juillet : mais il est resté atone durant le reste de l'été et la reprise n'a pas eu lieu avec la rentrée de septembre. Ainsi, durant le 3^{ème} trimestre 2012, la production a été en recul de 16.0 % en glissement annuel. Et en septembre, le total des prêts accordés étant alors en recul de 19.0 %, en rythme annuel (en année glissante).

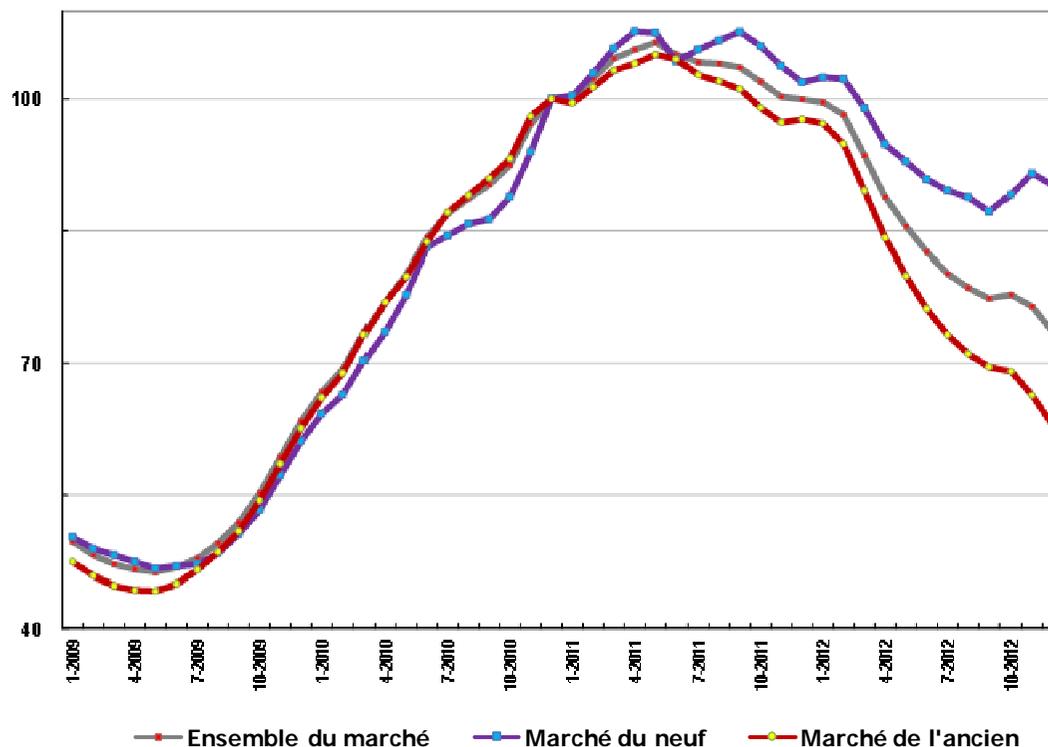
En octobre et en novembre, la production de crédits s'est redressée, comme en 2011 à la même époque. Elle a bénéficié de la fin annoncée du dispositif « Scellier » et de la réalisation par anticipation des accessions à la propriété avec PTZ+ qui ne seront plus éligibles en 2013. Et durant le 4^{ème} trimestre 2012, la production a augmenté de 11.3 % en glissement annuel.

En 2012, le total des prêts accordés a toutefois été en recul de 11.5 %.

Les indicateurs mensuels d'activité : marché de l'ancien

La suppression du PTZ+ dans l'ancien avait fortement affecté la demande des ménages modestes. La production de crédits a alors brutalement décroché en janvier, plus fortement que l'ensemble du marché. Elle s'est cependant partiellement ressaisie dès le mois de mai, mais sans retrouver son niveau du printemps 2011. Le recul de la production constaté sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2012 a alors été de 41.3 % (en glissement annuel). En juin 2012, le total des prêts accordés était en recul de 27.0 %, en rythme annuel (en année glissante).

Total des prêts accordés sur le marché de l'ancien
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



Comme dans l'ensemble, le marché a frémi en juillet : mais il est resté atone durant le reste de l'été et la reprise n'a pas eu lieu avec la rentrée de septembre. Ainsi, durant le 3^{ème} trimestre 2012, la production a été en recul de 32.6 % en glissement annuel. Et en septembre, le total des prêts accordés était en recul de 31.2 %, en rythme annuel (en année glissante).

L'évolution de la production observée durant le 4^{ème} trimestre a confirmé l'effondrement du marché. Sur un marché bloqué depuis plus d'une année, la production a alors été en recul de 26.1 % en glissement annuel.

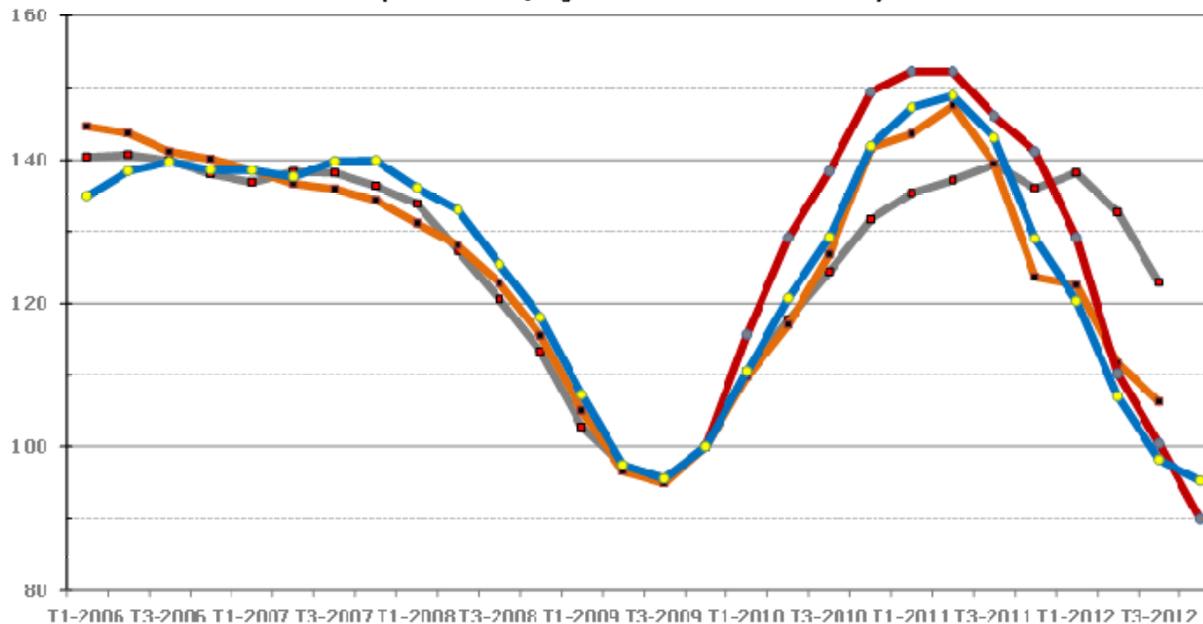
En 2012, le total des prêts accordés a finalement été en recul de 35.5 %.

En guise de conclusion
Les tendances des marchés

Le marché des logements anciens

Les incertitudes concernant l'évolution des prix s'inscrivent dans un contexte de récession sévère du marché de l'ancien : les « bases de comparaison » sont toujours profondément affectées par le recul de l'activité.

Le nombre de « transactions » sur logements anciens
(niveau annuel glissant : base 100 en 2009)



- Nombre "d'actes dans l'existant" : CGEDD d'après DGIIP (MEDOC) et bases notariales
- Nombre de prêts mis en force (hors PTZ et prêts sociaux) : Banque de France
- Volume des crédits accordés (base 100 en 2009) : Observatoire Crédit Logement/CSA
- Volume des offres acceptées (base 100 en 2009) : OPCl

Évolution du volume d'activité en moyenne annuelle glissante

Crédits accordés (Crédit Logement/CSA)
- 36.3 % en 2012

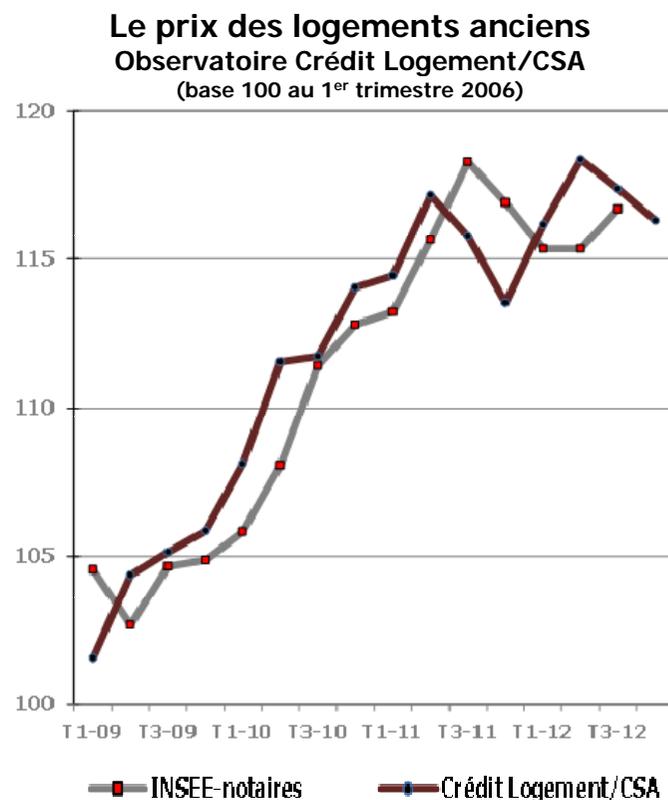
Offres acceptées (OPCl)
- 26.2 % en 2012

Mises en force (Banque de France)
- 23.9 % au T3-2012

Actes notariés (CGEDD)
- 11.8 % au T3-2012

Les prix des logements anciens

Du côté des prix des logements anciens, après le repli observé au début de la récession, c'est la tendance au ralentissement qui se confirme. La baisse généralisée des prix attendue pour redynamiser les marchés n'est pas inscrite dans les évolutions constatées. D'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, pour l'année 2012 : + 1,6 % (après + 3,5 % en 2011 et + 6,8 % en 2010).



Crédit Logement/CSA

T4-2012/T3-2012 : - 0.9 %

T4 en glissement annuel : + 2.5 %

Moyenne annuelle 2012 : + 1.6 %

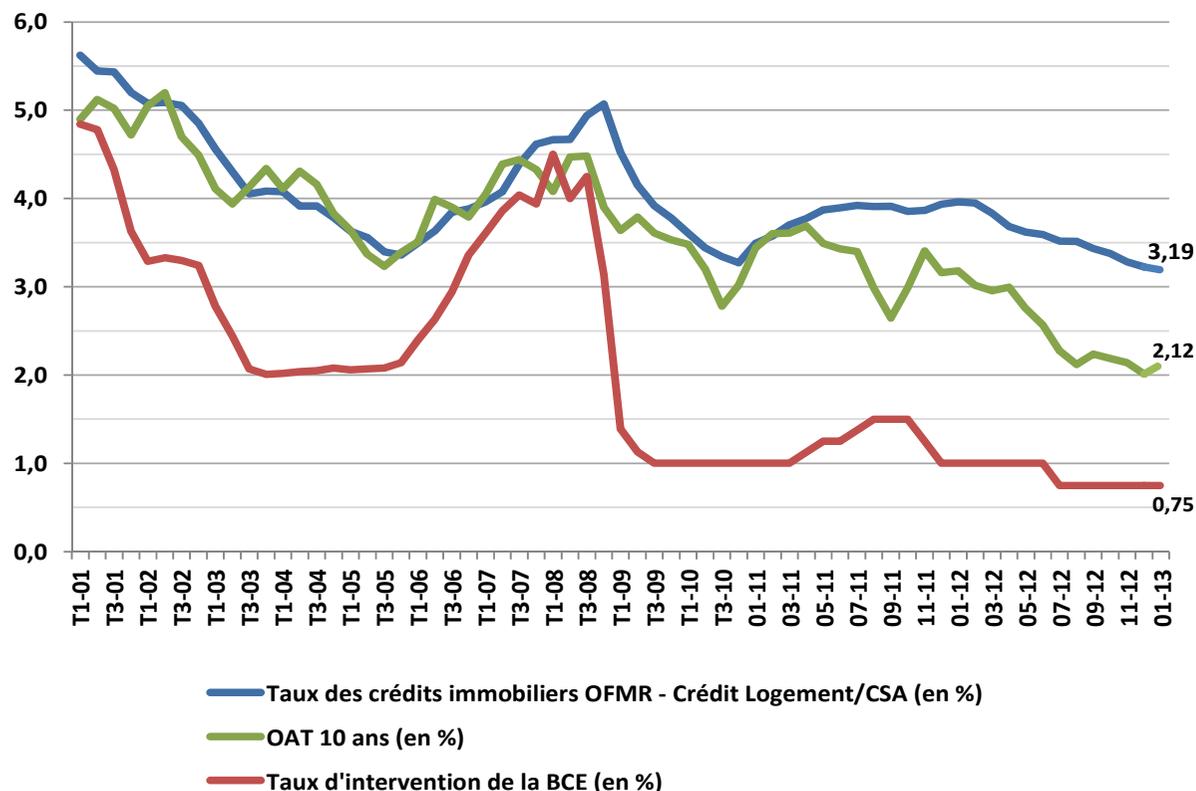
Indice INSEE-notaires

T3 en glissement annuel : - 1.3 %

Moyenne annuelle glissante (T3-2012) : + 0.9 %

Les taux des crédits immobiliers

La baisse des taux constatée depuis près d'un an se poursuit en janvier 2013. La nécessité de « marger » sur la production nouvelle ne remet pas en cause la stratégie de soutien du marché par les taux que les banques ont mis en œuvre en 2012. Cette baisse des taux accompagne le maintien de durées moyennes élevées ...



Une baisse du principal taux de refinancement de la BCE à 0.50 % devrait s'accompagner d'une légère diminution des taux des crédits immobiliers aux particuliers.

Les taux de crédits devraient rester bas et attractifs tout au long de l'année 2013.

Les conditions des crédits qui sont actuellement faites ne peuvent néanmoins, à elles seules, relancer la dynamique des marchés.

La montée du chômage, la baisse du pouvoir d'achat et la dégradation des aides publiques à l'accession et à l'investissement locatif privé vont continuer de peser sur l'activité.

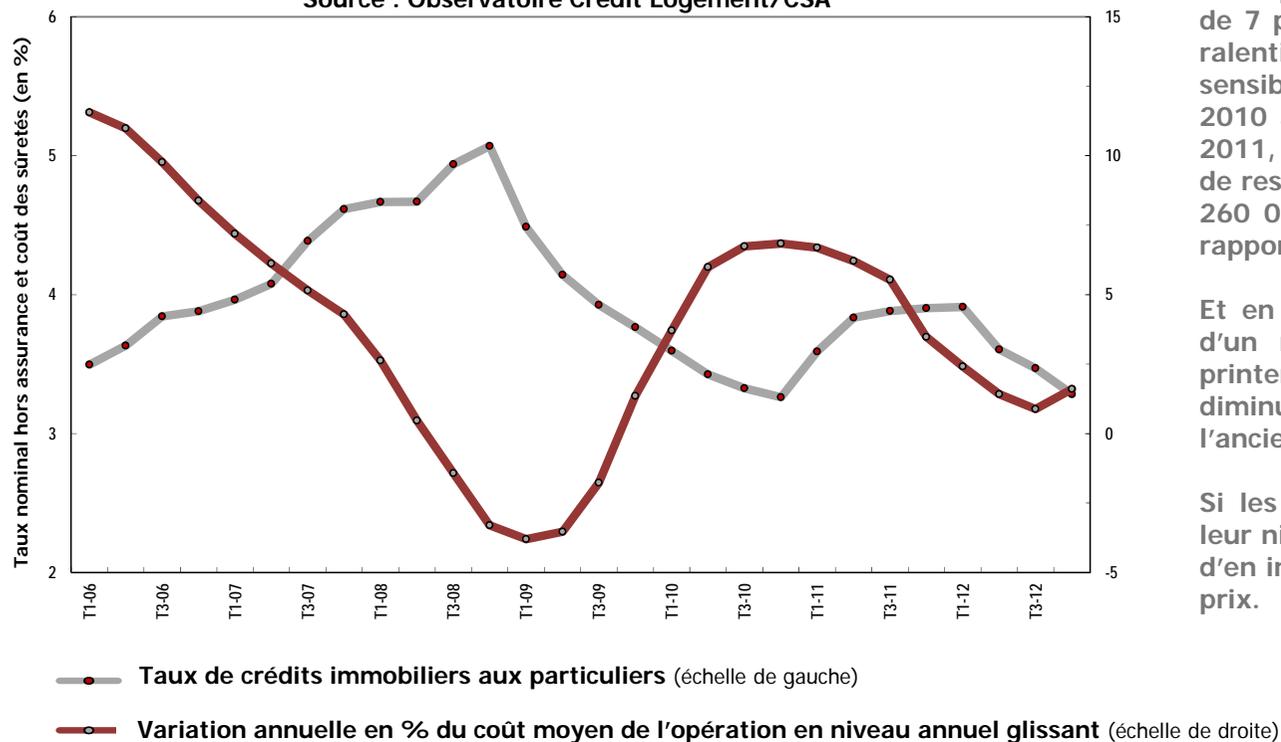
Les taux des crédits et les prix des logements anciens

De 2006 à 2010, une liaison inverse a semblé unir les évolutions des taux des crédits et celles des variations des prix : une amélioration des conditions de crédits « soutenait » le mouvement de hausse des prix, alors que la hausse des taux paraissait favorable au ralentissement de la hausse des prix.

Nombre de « prévisions » se référ(ai)ent implicitement à cette liaison.

Évolution des prix des logements anciens et taux des crédits immobiliers aux particuliers

Source : Observatoire Crédit Logement/CSA



Mais en 2011, le lien s'est rompu. Les taux n'ont pratiquement pas bougé (une hausse de 7 points de base en mois), alors que le ralentissement de la hausse des prix a été sensible (d'un rythme annuel de 6.8 % fin 2010 à un rythme de 3.5 % fin 2011). En 2011, l'extension du PTZ+ sans condition de ressources a été un vrai succès : près de 260 000 PTZ+ dans l'ancien (+ 42 % par rapport à 2010).

Et en 2012, les taux ont baissé. En dépit d'un redémarrage de la hausse, dès le printemps, le rythme de la hausse des prix a diminué de plus de la moitié. Le marché de l'ancien ne bénéficie plus du PTZ+.

Si les taux des crédits se maintiennent à leur niveau actuel en 2013, il paraît difficile d'en inférer un pronostic sur l'évolution des prix.

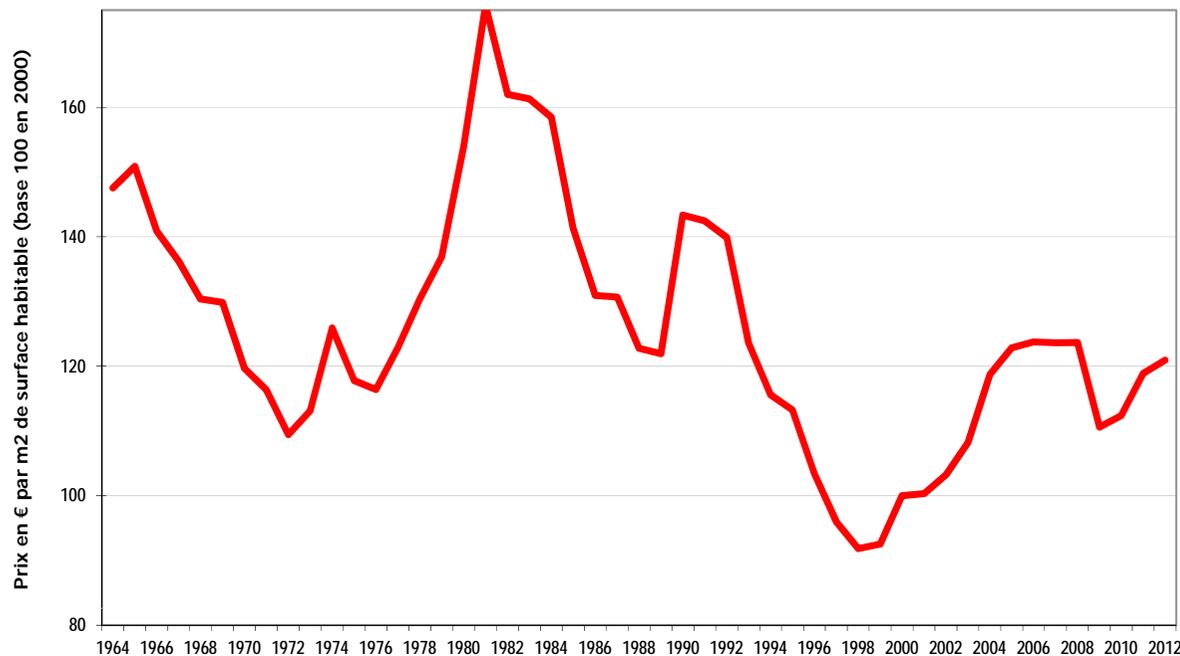
Les prix des logements anciens et la demande

En revanche, il paraît plus probable que l'entrée en récession du marché, voire le maintien d'un faible volume d'activité sont propices à la décélération du rythme des prix, puis à la stagnation des prix.

Au lieu et place de l'ajustement par les prix, le marché de l'ancien fonctionne par rationnement quantitatif.

Et pour sa 2^{ème} crise (récente) sévère, le marché de l'ancien n'aura pas chuté parce que des prix trop élevés auraient bloqué les transactions : mais en réponse à des chocs exogènes.

Le prix des logements anciens en longue période (source : modèle DESPINA)
après correction de l'évolution des revenus des ménages et des conditions de crédit



La hausse des prix observée depuis la fin des années 90 s'est inscrite dans un paysage en forte mutation : avec une rapide amélioration des conditions de crédit. Par exemple, l'annuité a diminué de l'ordre de 25 % de 2000 à 2012 (de 1990 à 2000, elle avait déjà baissé de 32 % !).

Après correction des effets « revenus » et « conditions de crédit », les prix ne sont pas de 25 à 35 % supérieurs à leur niveau des années 90.

Entre le niveau moyen des années 2000 et celui des années 90, la différence est nulle.

Le niveau actuel des prix (corrige) se situe au niveau moyen observé durant les 50 dernières années. Et c'est la seconde moitié des années 90 qui fait figure d'exception, après il est vrai une crise qui avait fortement affecté le marché de l'ancien au début des années 90, puis 5 années de stagnation du marché.

FIN

Merci de votre attention
