

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 2^{ème} trimestre 2020
et les tendances récentes



Le tableau de bord de L'Observatoire

L'ensemble des marchés

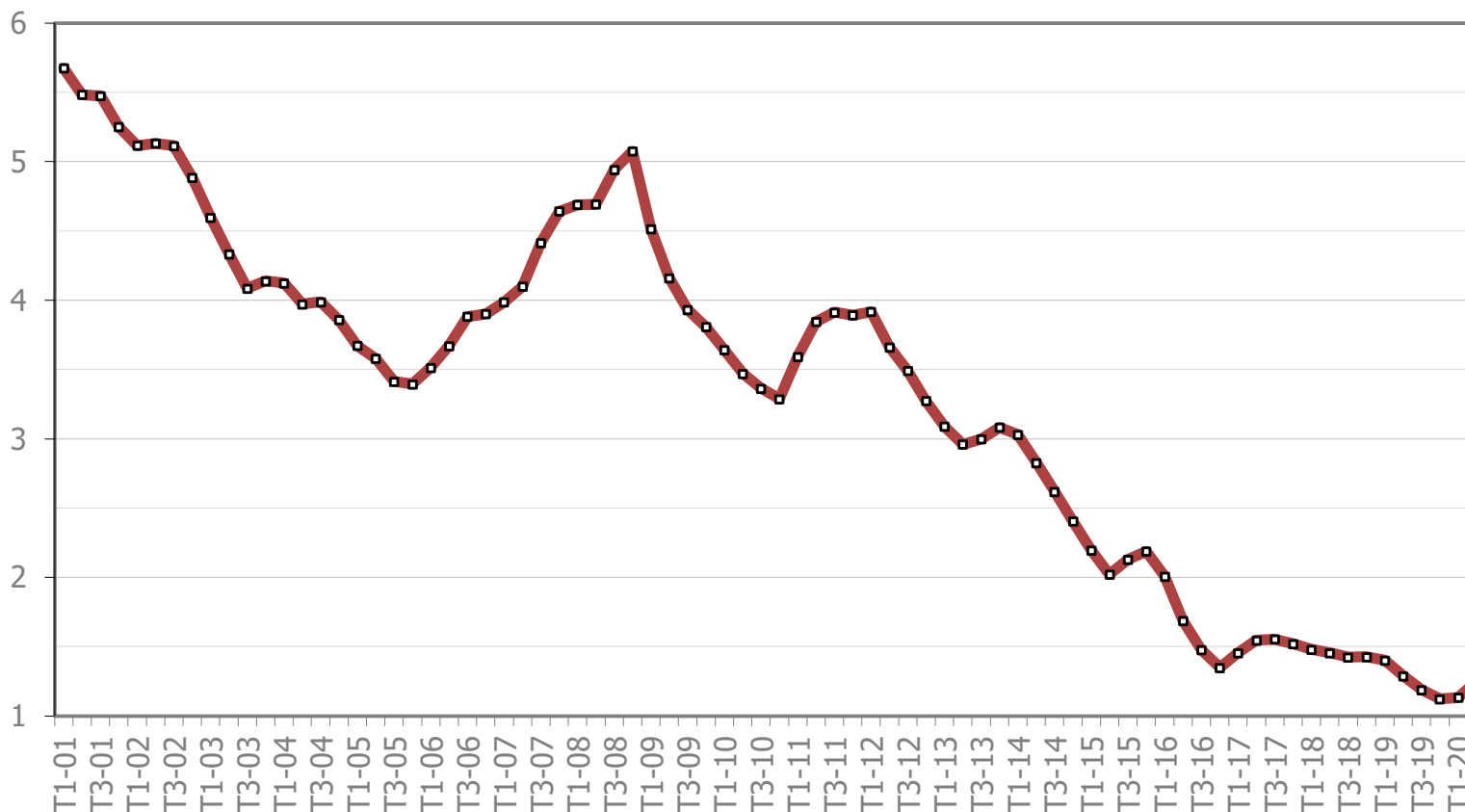


Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

En juin 2020, le taux moyen s'est établi à 1.29 %. Après un premier trimestre durant lequel le taux moyen n'avait fait que grappiller de 1 à 2 points de base chaque mois, il s'est élevé de 14 points depuis, en réponse à la montée des risques et de l'incertitude sur les évolutions macroéconomiques et financières à venir.

Pour l'essentiel, cette remontée est intervenue en mai (+ 8 points). Elle a mis un terme aux deux années durant lesquelles le taux moyen s'était régulièrement maintenu sous l'inflation.





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Les taux des prêts du secteur concurrentiel ont repris de l'ordre de 21 points de base depuis décembre 2019, quelle que soit leur durée à l'octroi. La déformation de la structure de la production a partiellement neutralisé la remontée du taux moyen des crédits (+ 18 points depuis décembre 2019). Le taux moyen des crédits s'est alors accru de 16 points sur le marché du neuf (1.29 % en juin 2020), de 17 points sur le marché de l'ancien (1.30 % en juin 2020) et de 22 points sur le marché des travaux (1.26 % en juin 2020).

| Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel | | Taux moyens (en %) | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
|-----------------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| Décembre | 2012 | 3,21 | 3,13 | 3,40 | 3,70 |
| Décembre | 2018 | 1,43 | 1,21 | 1,41 | 1,63 |
| Décembre | 2019 | 1,11 | 0,88 | 1,05 | 1,31 |
| Mars | 2020 | 1,15 | 0,92 | 1,09 | 1,35 |
| Juin | 2020 | 1,29 | 1,09 | 1,27 | 1,52 |

Ce sont les emprunteurs des 3^{ème} et 4^{ème} groupes, ne présentant pas les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, ...) et qui supportaient déjà un taux supérieur à la moyenne de leur famille de durée (par exemple, de plus de 26 points de base en décembre 2019 pour le 4^{ème} groupe) qui connaissent l'augmentation la plus forte : depuis décembre 2019, leur taux a cru d'au moins 20 points de base, quelle que soit la durée à l'octroi.

| Prêts du secteur concurrentiel | | Juin 2020 | Sur 15 ans | Sur 20 ans | Sur 25 ans |
|--------------------------------------|--------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| | 1er groupe | | 0,82 | 0,99 | 1,20 |
| Taux moyens (en %) | 2ème groupe | | 1,00 | 1,20 | 1,45 |
| | 3ème groupe | | 1,15 | 1,35 | 1,60 |
| | 4ème groupe | | 1,35 | 1,55 | 1,80 |
| | Ensemble | | 1,09 | 1,27 | 1,52 |

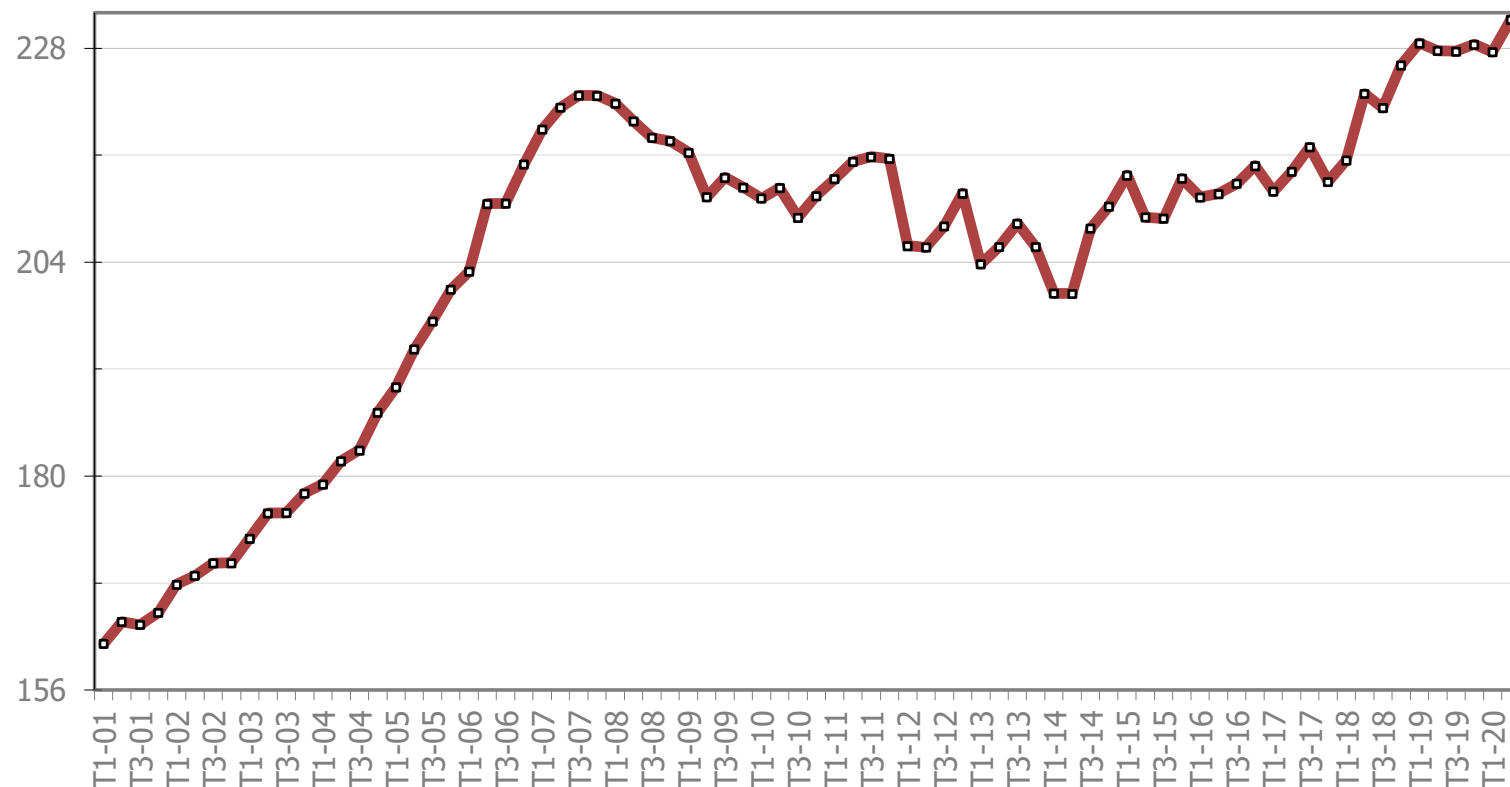


Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 2^{ème} trimestre 2020, la durée des prêts accordés était de 231 mois en moyenne.

En dépit de la déformation de la structure de la production (le recul de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel) inscrite dans la logique des adaptations de l'offre recommandées par le HCSF, la durée moyenne s'est donc accrue de 2 mois depuis le déclenchement de la crise de la Covid-19. Elle dépasse maintenant largement les valeurs les plus élevées observées jusqu'alors. La remontée des taux des crédits et la poursuite de la hausse des prix des logements ont donc été partiellement compensées par l'allongement des durées.





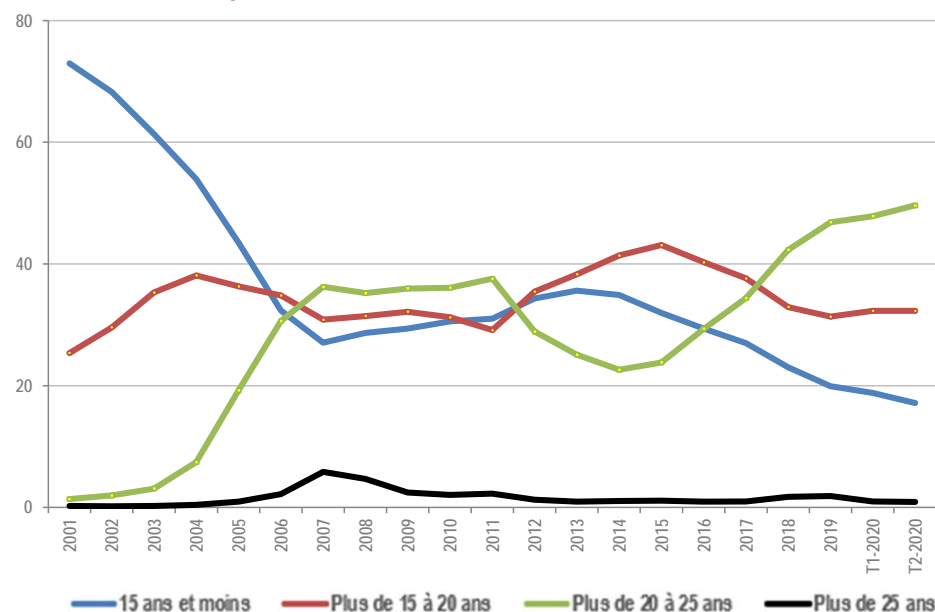
Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l’accession)

La part de la production à plus de 25 ans recule encore pour s’établir à très bas niveau (0.9 % au 2ème trimestre 2020), sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 49.6 % de la production a été réalisée sur une durée comprise entre plus de 20 ans et 25 ans. La déformation rapide de la structure de la production constatée depuis 2012 s’est donc poursuivie, même si les évolutions sont maintenant plus lentes que par le passé : la part des prêts les plus longs n’a jamais été aussi importante, alors que les durées les plus courtes (15 ans et moins) ont vu leur poids relatif diminuer de près de la moitié depuis 2012.

| Les durées (en années) | Structure de la production | Structure de la production | | | | | Ensemble |
|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|----------|
| | | 10 et moins | Plus de 10 à 15 | Plus de 15 à 20 | Plus de 20 à 25 | Plus de 25 | |
| Accession | 2012 | 10,8 | 23,5 | 35,5 | 28,9 | 1,3 | 100,0 |
| | 2013 | 10,8 | 24,8 | 38,3 | 25,1 | 1,0 | 100,0 |
| | 2014 | 10,6 | 24,3 | 41,4 | 22,6 | 1,1 | 100,0 |
| | 2015 | 9,6 | 22,3 | 43,1 | 23,8 | 1,1 | 100,0 |
| | 2016 | 8,6 | 20,8 | 40,3 | 29,4 | 1,0 | 100,0 |
| | 2017 | 8,2 | 18,8 | 37,6 | 34,4 | 1,0 | 100,0 |
| | 2018 | 6,6 | 16,4 | 32,9 | 42,3 | 1,7 | 100,0 |
| | 2019 | 5,5 | 14,4 | 31,3 | 46,9 | 1,9 | 100,0 |
| | T1-2020 | 5,3 | 13,5 | 32,3 | 47,9 | 1,0 | 100,0 |
| | T2-2020 | 4,6 | 12,6 | 32,3 | 49,6 | 0,9 | 100,0 |

La structure de la production (en %) répartie selon la durée des crédits accordés





Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

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

Ce sont les ménages les plus jeunes qui empruntent sur les durées les plus longues : 62.9 % des moins de 35 ans (48.1 % de l'ensemble des accédants) recourent à des crédits d'une durée supérieure à 20 ans (1.4 % à plus de 25 ans), contre respectivement 5.9 % pour les 65 ans et plus (0.9 % de l'ensemble des accédants).

Et ce sont les accédants les plus jeunes qui depuis 2012 ont le plus intensifié leur recours aux durées longues.

| Structure de la production 2012 (en %) | Durées des prêts (en années) | | | | | Ensemble |
|-------------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|----------|
| | 10 et moins | Plus de 10 à 15 | Plus de 15 à 20 | Plus de 20 à 25 | Plus de 25 | |
| - de 35 ans | 5,6 | 18,0 | 37,0 | 37,4 | 1,9 | 100,0 |
| de 35 à 45 ans | 8,8 | 23,2 | 38,2 | 28,9 | 0,9 | 100,0 |
| de 45 à 55 ans | 18,5 | 36,3 | 33,9 | 11,1 | 0,2 | 100,0 |
| de 55 à 65 ans | 40,3 | 41,0 | 16,0 | 2,7 | 0,1 | 100,0 |
| 65 ans et + | 61,0 | 27,8 | 8,5 | 2,5 | 0,1 | 100,0 |

| Structure de la production T2-2020 (en %) | Durées des prêts (en années) | | | | | Ensemble |
|----------------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|----------|
| | 10 et moins | Plus de 10 à 15 | Plus de 15 à 20 | Plus de 20 à 25 | Plus de 25 | |
| - de 35 ans | 1,4 | 6,7 | 29,0 | 61,5 | 1,4 | 100,0 |
| de 35 à 45 ans | 2,8 | 9,1 | 34,2 | 53,2 | 0,6 | 100,0 |
| de 45 à 55 ans | 8,6 | 26,2 | 43,2 | 21,9 | 0,2 | 100,0 |
| de 55 à 65 ans | 27,1 | 45,8 | 23,2 | 3,8 | 0,1 | 100,0 |
| 65 ans et + | 49,1 | 36,4 | 8,6 | 5,9 | 0,0 | 100,0 |

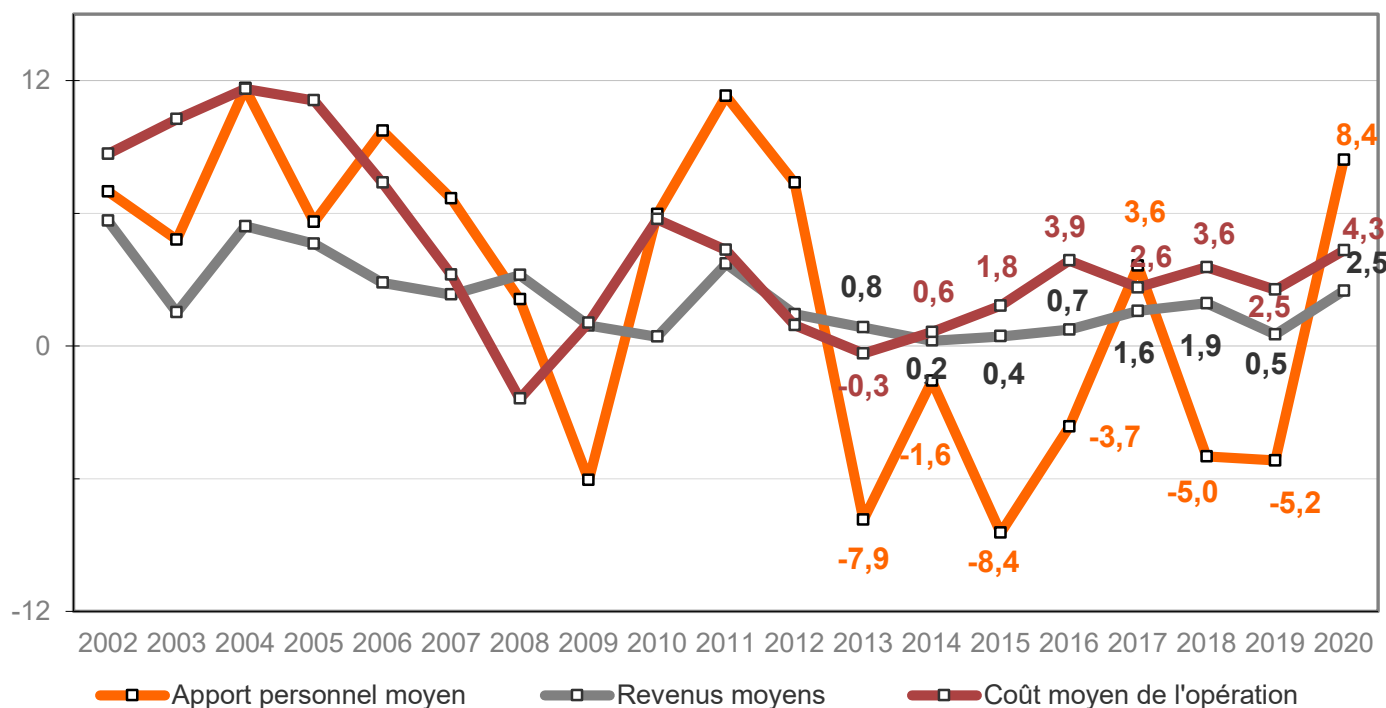


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Le coût des opérations progresse plus vite que par le passé (+ 4.3 % sur le premier semestre 2020 en glissement annuel, après + 2.5 % en 2019) : l'augmentation des prix des logements anciens et le déplacement de la production vers les clientèles plus aisées y contribuent largement. Aussi, le coût relatif se maintient sur les niveaux les plus élevés constatés jusqu'alors : 4.4 années de revenus au deuxième trimestre 2020, comme il y a un an à la même époque. Pourtant les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.5 % sur le premier semestre 2020 en glissement annuel, contre + 0.5 % en 2019) : le recul de la part des clientèles jeunes et/ou modestes explique cela.

Dans le même temps, le niveau de l'apport personnel s'élève très rapidement (+ 8.4 % en glissement annuel, après - 5.2 % en 2019). La mise en œuvre des recommandations du HCSF est à l'origine de cette évolution.

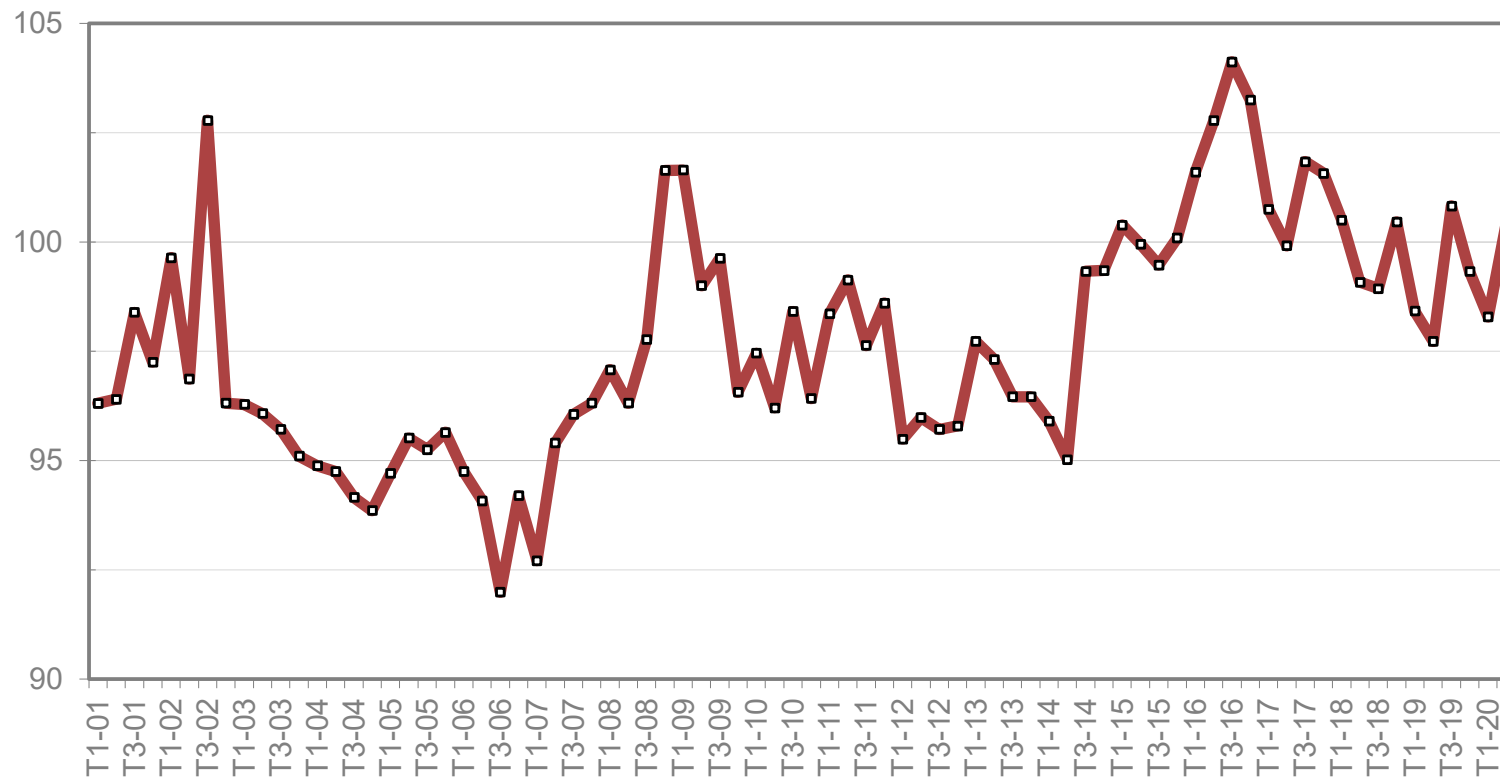




L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

Pour autant, alors que les conditions de crédit se dégradent et que la hausse des prix des logements se poursuit, l'indicateur de solvabilité de la demande fluctue, plus qu'il ne se redresse. En dépit de la transformation des clientèles, donc de la hausse de l'apport personnel (un recours au crédit moins intense) et de l'augmentation des revenus moyens des nouveaux ménages qui rentrent sur le marché, l'indicateur ne réussit pas à se ressaisir.



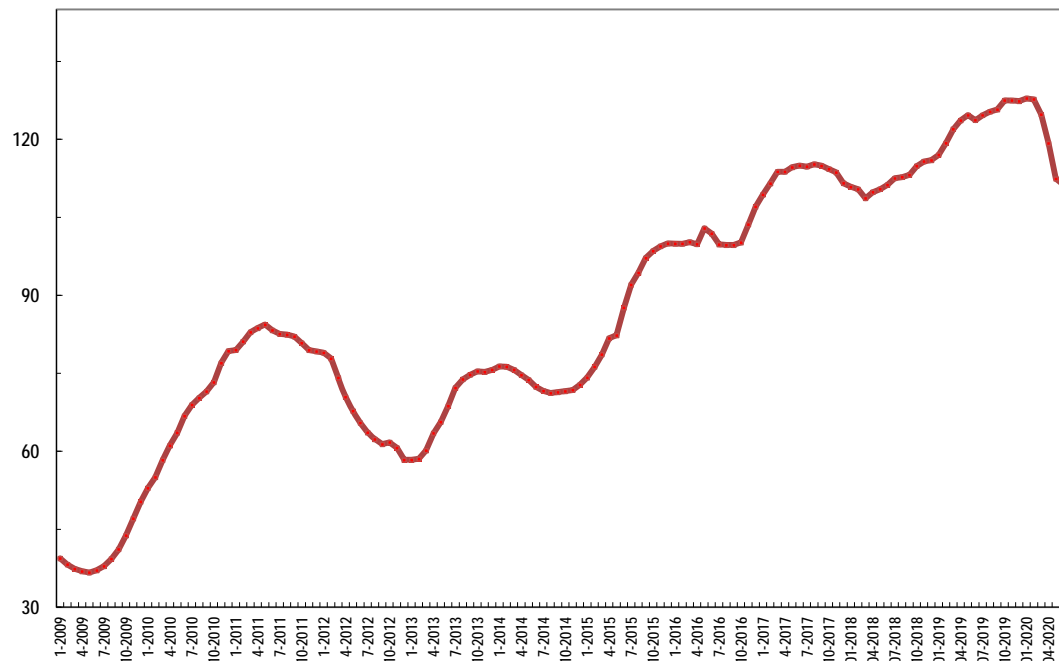


L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès novembre 2019, la demande de crédits immobiliers s'est essouffée, en dépit de conditions de crédits exceptionnelles. La hausse des prix des logements, puis la mise en œuvre des recommandations du HCSF ont pesé sur le dynamisme du marché. Celui-ci s'est dégradé durant les deux premiers mois de 2020 (- 6.6 % pour le nombre de prêts accordés, en glissement annuel). Avec le déclenchement de la crise de la Covid-19, le mois de mars a été très perturbé. La production a chuté en avril et la baisse s'est amplifiée en mai. En dépit d'un effet de rattrapage, la reprise observée en juin n'a pas permis de retrouver le niveau d'activité de février 2020 : niveau trimestriel glissant, - 38.6 % pour la production (+ 5.2 % en 2019 à la même époque) et - 36.8 % pour le nombre de prêts (- 0.9 %).

Production de crédits : Ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

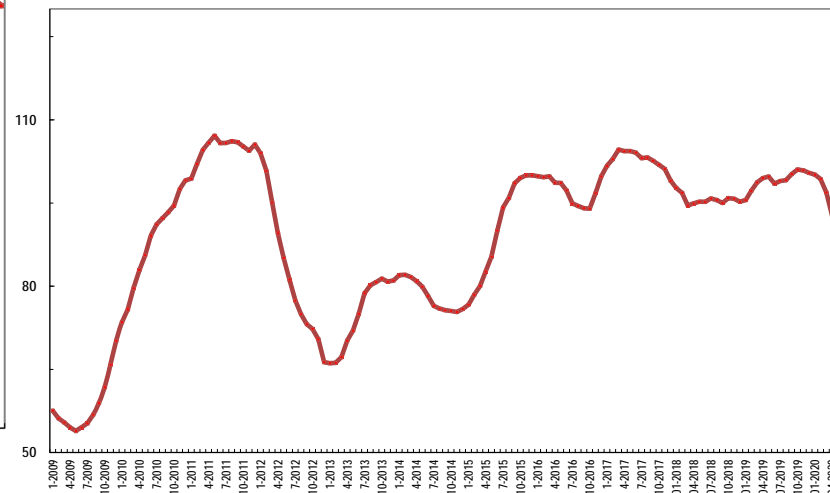
Production de crédits au T2-2020 : - 10.0 %

Rappel : + 11.2 % au T2-2019

Nombre de prêts accordés au T2-2020 : - 11.7 %

Rappel : + 3.4 % au T2-2019

Nombre de prêts bancaires : Ensemble du marché
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





Le tableau de bord de L'Observatoire

Le marché du neuf



La photographie du marché

MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations réalisées augmente toujours dans le neuf (+ 3.7 % sur le premier semestre 2020 en glissement annuel, après + 3.4 % en 2019). Le coût relatif s'établit à 5.3 années de revenus au deuxième trimestre 2020, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque. Car même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations progressent plus rapidement que par le passé (recul de la part des jeunes et des ménages modestes en primo accession), ils augmentent nettement moins vite que les coûts des opérations réalisées (+ 2.4 % sur le premier semestre 2020 en glissement annuel, après + 1.4 % en 2019).

Et le niveau de l'apport personnel se redresse rapidement (+ 10.1 % en glissement annuel, après - 2.3 % en 2019). La mise en œuvre des recommandations du HCSF met un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019.

| Photographie du marché | Taux d'apport personnel apparent (en %) | Coût relatif moyen (en années de revenus) | Durée moyenne (en mois) | Taux d'intérêt moyen (en %) |
|----------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 2ème trimestre 2020 | | | | |
| Ensemble du marché du neuf | 14,8 | 5,3 | 240 | 1,26 |
| <i>dont accession</i> | <i>15,2</i> | <i>6,0</i> | <i>248</i> | <i>1,28</i> |
| 2ème trimestre 2019 | | | | |
| Ensemble du marché du neuf | 14,8 | 5,2 | 239 | 1,32 |
| <i>dont accession</i> | <i>15,4</i> | <i>5,9</i> | <i>247</i> | <i>1,35</i> |

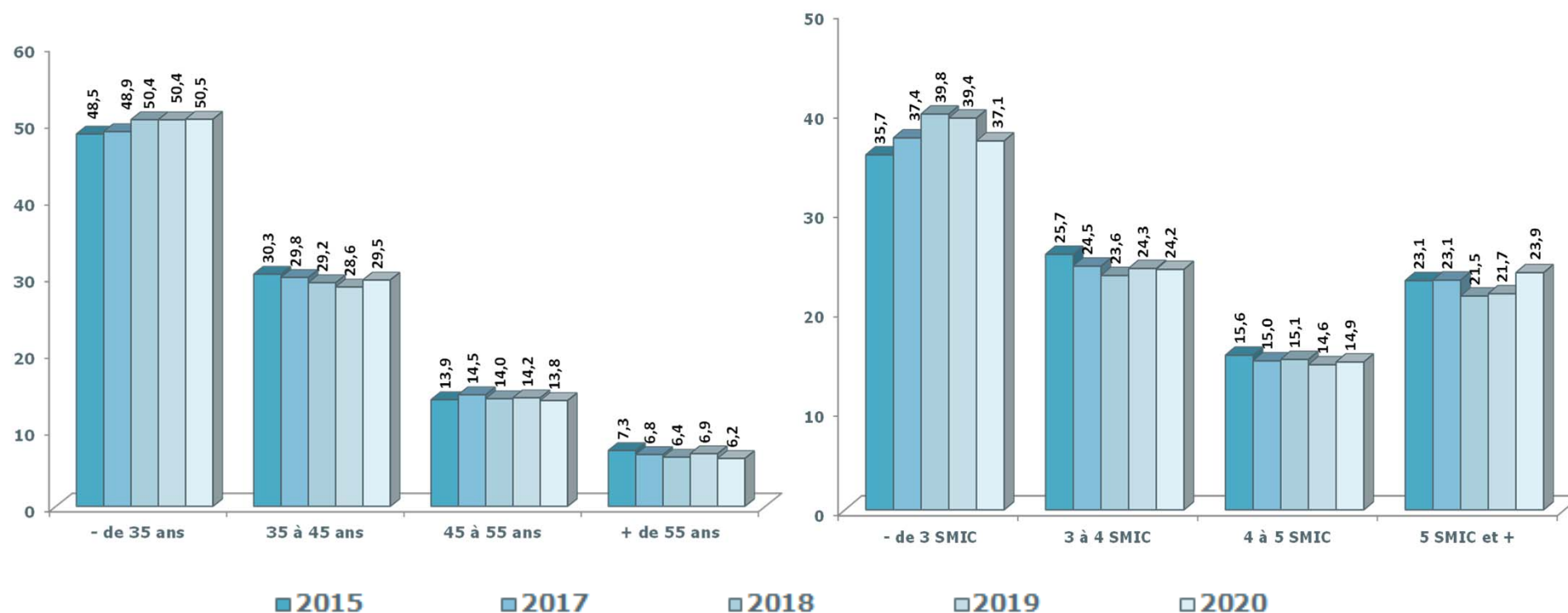


La répartition des emprunteurs

MARCHÉ DU NEUF : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Les durées des crédits octroyés restent élevées. Même si les durées supérieures à 25 ans n'ont jamais occupé une place importante dans le marché, l'effet de l'allongement constaté par le passé demeure : la part des moins de 35 ans se maintient à haut niveau. Et les évolutions récentes qui avaient redonné aux jeunes emprunteurs la place qu'ils occupaient dans le marché jusqu'en 2010-2011 ne sont pas remises en cause.

En revanche, la part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) recule rapidement au bénéfice des tranches de revenus supérieures. Le relèvement des exigences en matière d'apport personnel pèse sur le marché et principalement sur les acquéreurs les moins aisés.



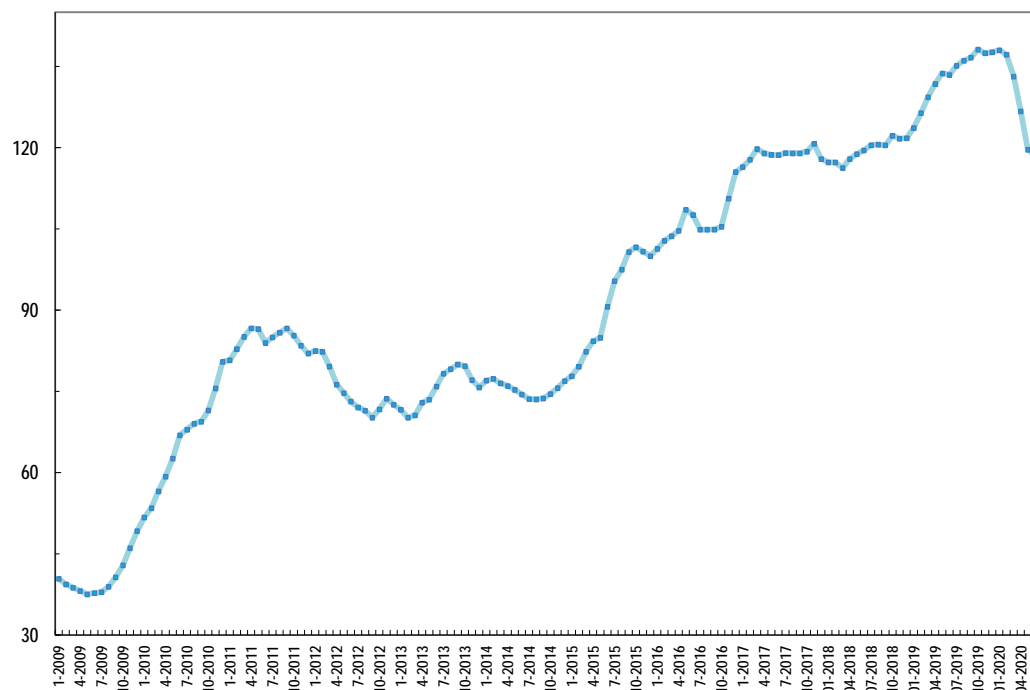


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Avec le déclenchement de la crise sanitaire, la demande a fortement reculé en mars, en réponse aux premières conséquences du confinement. Et la chute de la demande s'est amplifiée en avril, puis en mai. Le rebond de la demande observé en juin n'a cependant pas permis de retrouver les niveaux d'activité d'avant la crise, ni de compenser la perte mesurée de mars à mai. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne : - 39.0 % en juin pour la production (contre + 12.4 % en 2019 à la même époque) et - 40.4 % pour le nombre de prêts (contre + 4.2 % en 2019 à la même époque).

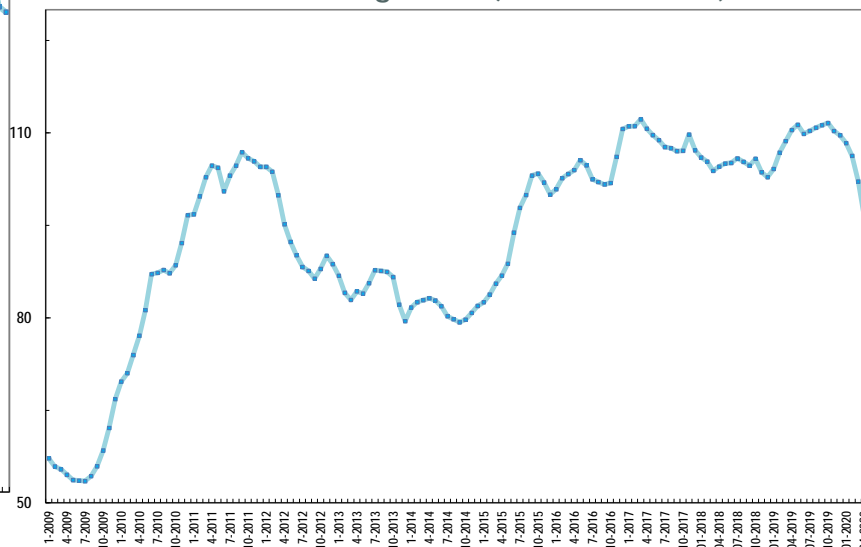
Production de crédits : Marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



MARCHÉ DU NEUF Niveau annuel glissant

Production de crédits au T2-2020 : - 11.1 %
Rappel : + 11.7 % au T2-2019
Nombre de prêts accordés au T2-2020 : - 17.8 %
Rappel : + 4.5 % au T2-2019

Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





Le tableau de bord de L'Observatoire

Le marché de l'ancien



La photographie du marché

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Alors que le marché se transforme, la tension sur le coût des opérations ne se relâche pas (+ 6.1 % en glissement annuel, après + 3.0 % en 2019). Dans le même temps, les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 3.1 % en glissement annuel, après + 1.7 % en 2019). Cependant cette augmentation reste bien inférieure à celle des coûts des opérations réalisées : le coût relatif s'élève toujours, bien au-delà des niveaux observés jusqu'alors (5.2 années de de revenus au 2^{ème} trimestre 2020, contre 5.1 années de revenus il y a un an).

En outre, le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 9.3 % en glissement annuel, après - 4.9 % en 2019), après six années de baisse. Comme sur le marché du neuf, la mise en œuvre des recommandations du HCSF met un terme à l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts qui avait soutenu le marché jusqu'en décembre 2019 : et les taux d'apport personnel remontent, partant de niveaux jamais observés par le passé.

| Photographie du marché | Taux d'apport personnel apparent (en %) | Coût relatif moyen (en années de revenus) | Durée moyenne (en mois) | Taux d'intérêt moyen (en %) |
|--------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 2ème trimestre 2020 | | | | |
| Ensemble du marché de l'ancien | 16,8 | 5,2 | 241 | 1,26 |
| <i>dont accession</i> | 17,2 | 5,5 | 245 | 1,27 |
| 2ème trimestre 2019 | | | | |
| Ensemble du marché de l'ancien | 15,8 | 5,1 | 239 | 1,29 |
| <i>dont accession</i> | 16,2 | 5,4 | 243 | 1,30 |

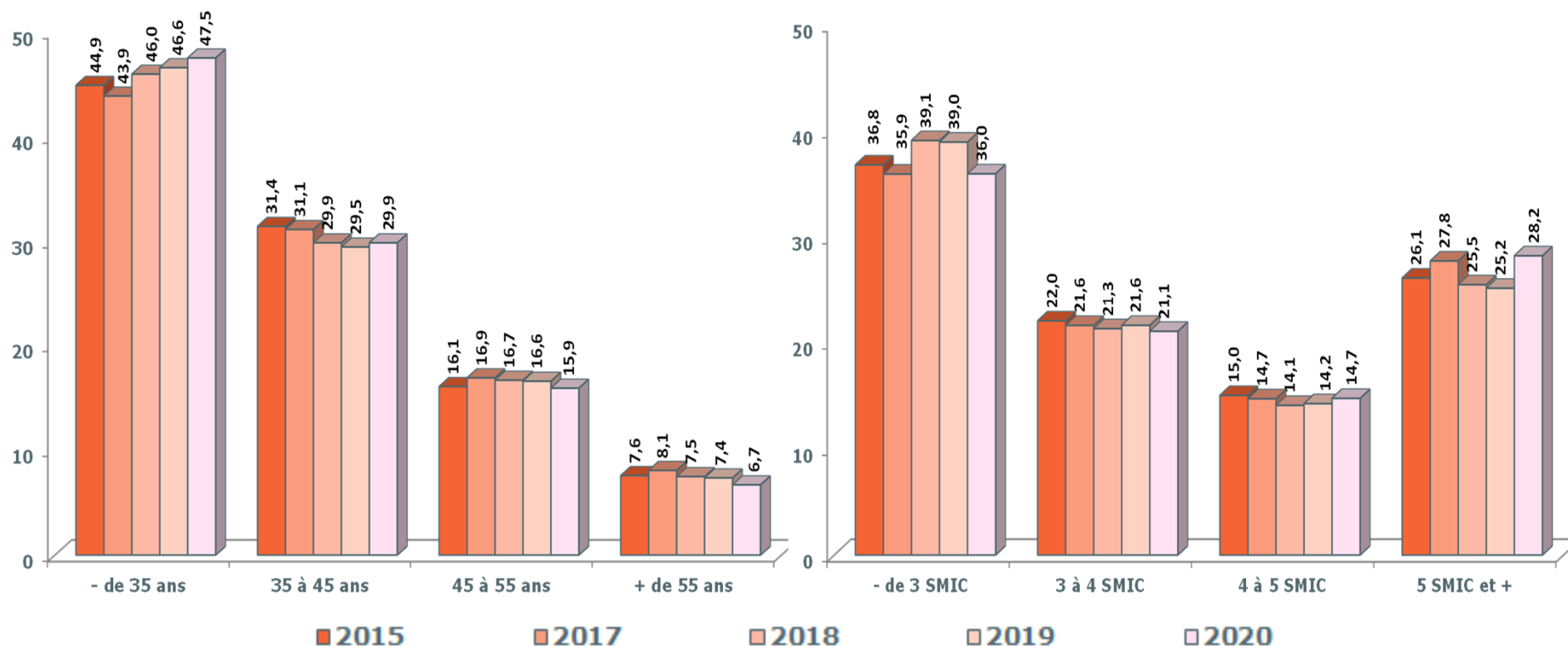


La répartition des emprunteurs

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Selon l'âge de la personne de référence et le revenu du ménage

Comme dans le neuf, la part des moins de 35 ans s'était ressaisie dès 2018, en réponse à l'allongement de la durée des prêts et à l'assouplissement de leurs conditions d'octroi et elle avait retrouvé ses niveaux élevés des années 2010-2011. Sur un marché en repli, le maintien de durées élevées (mais au plus égales à 25 ans) permet aux jeunes ménages de rester sur le marché.

En revanche, et comme dans le neuf, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui avait rebondi de 2018 à 2019 recule rapidement. La mise en œuvre des recommandations du HCSF écarte du marché les emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel. La part des ménages aux revenus les plus élevés se redresse en conséquence.



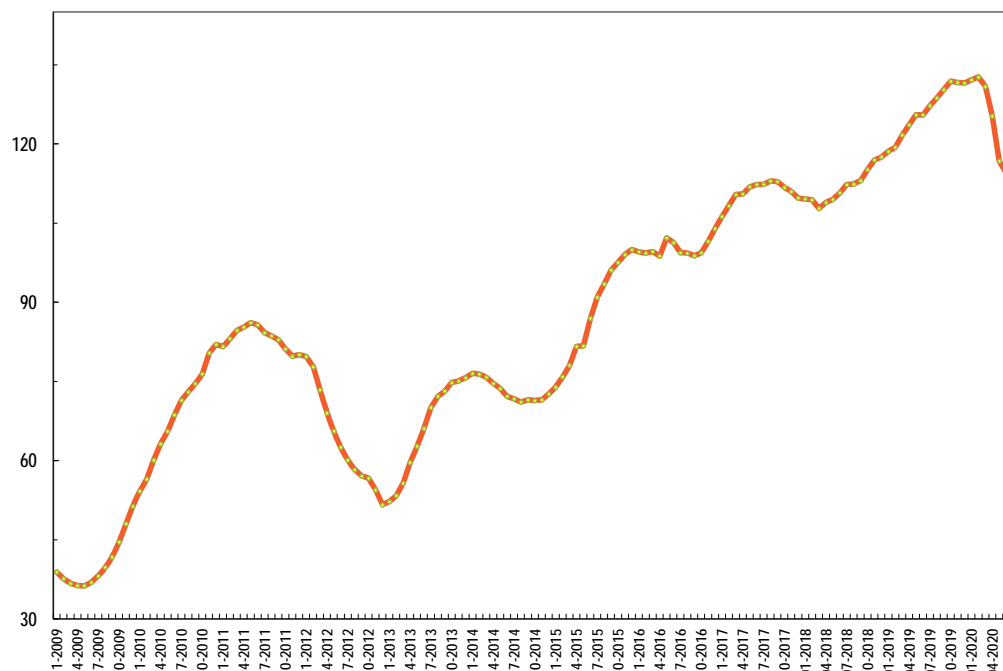


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DE L'ANCIEN - Les indicateurs mensuels d'activité

Le marché a été fortement perturbé en mars, avec la mise en œuvre du confinement : en avril, puis en mai le repli du marché s'est amplifié. Le rebond de la demande a largement bénéficié de la finalisation des projets mis en sommeil avec le confinement, mais cela n'a pas permis de compenser l'activité perdue : en juin, le nombre de prêts est toujours en recul, de 18.7 % par rapport à juin 2019. Le rythme d'évolution en glissement annuel de la production de crédits (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant recule donc toujours, de 42.5 % (contre + 11.0 % il y a un an) et le nombre de prêts accordés de 41.5 % (contre + 7.0 % il y a un an).

Production de crédits : **Marché de l'ancien**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)

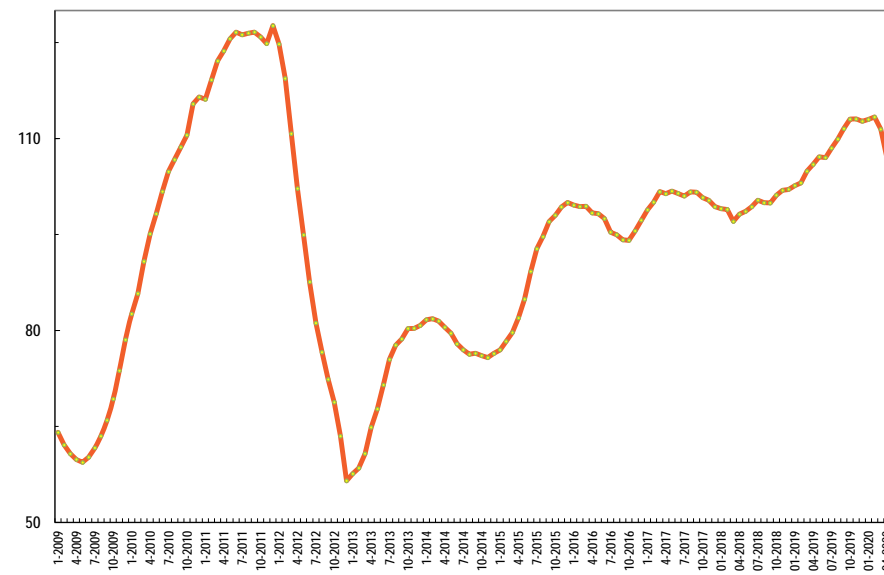


MARCHÉ DE L'ANCIEN
Niveau annuel glissant

Production de crédits au T2-2020 : **- 8.7 %**
Rappel : + 13.3 % au T2-2019

Nombre de prêts accordés au T2-2020 : **- 8.4 %**
Rappel : + 7.7 % au T2-2019

Nombre de prêts bancaires : **Marché de l'ancien**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)





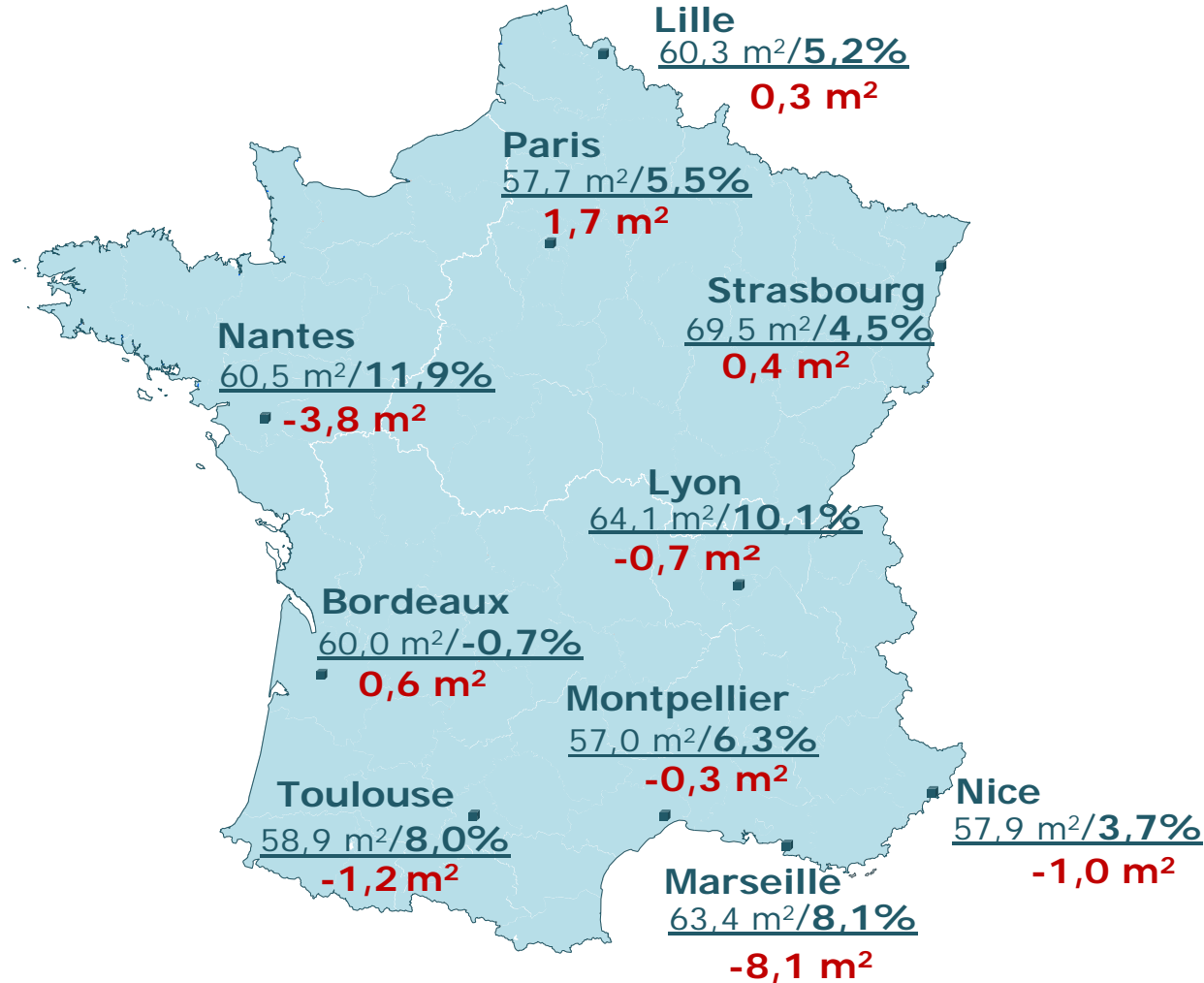
L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 2^{ème} trimestre 2020



La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2020/ Variation des prix en % à fin mai 2020 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T2-2020 par rapport à T2-2019)

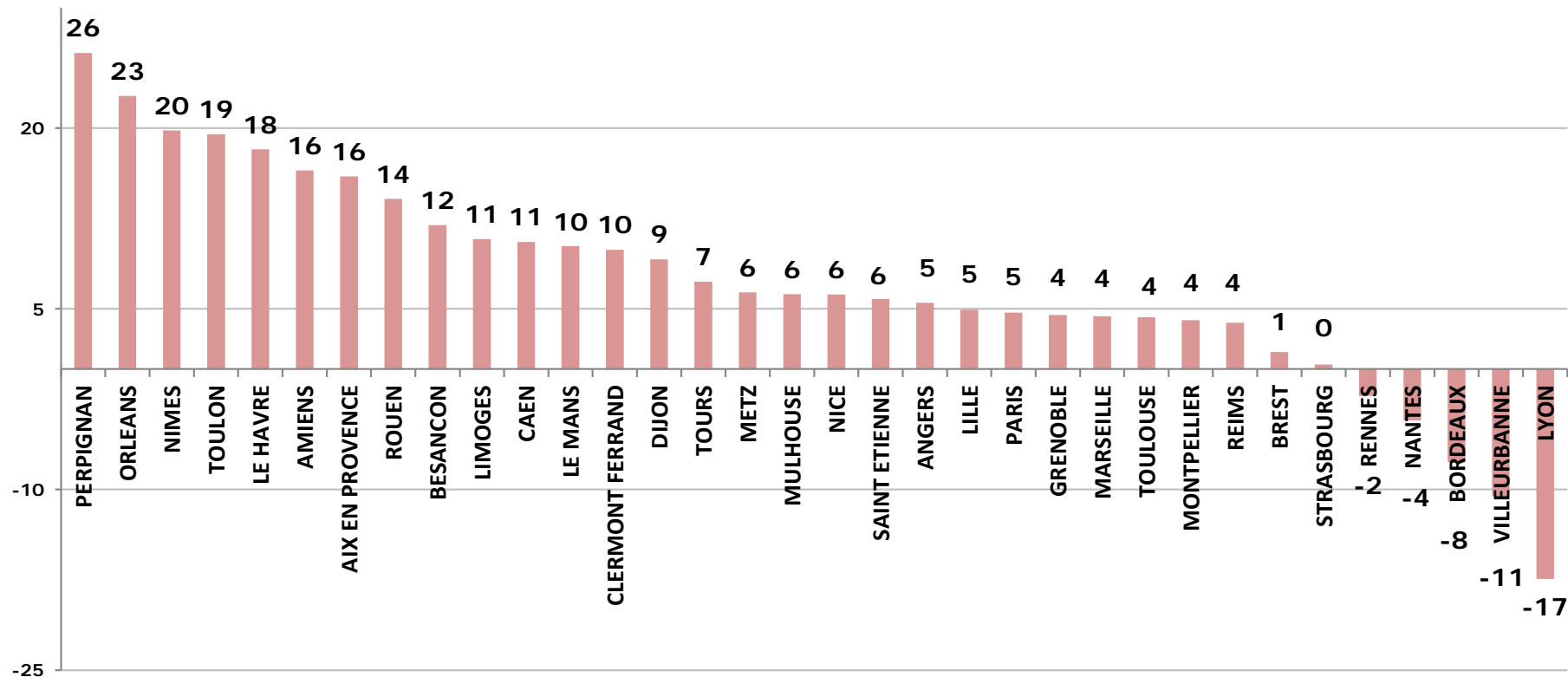


La capacité des ménages à acheter



Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2012

Depuis 2012, l'amélioration des conditions de crédit et l'allègement des taux d'apport personnel exigé ont atténué la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix des logements, puis par la détérioration des soutiens publics. Cependant, la surface achetable s'est réduite nettement à Bordeaux, Lyon et Villeurbanne, et dans une moindre mesure à Nantes et Rennes. Elle est restée stable à Brest et Strasbourg. Mais lorsque les prix ont diminué, la surface achetable s'est accrue : à Amiens, Perpignan et Toulon. Cela a aussi été le cas lorsque la hausse des prix a été modérée : à Aix en Provence, Le Havre, Le Mans, Limoges, Nîmes ou Rouen, par exemple.



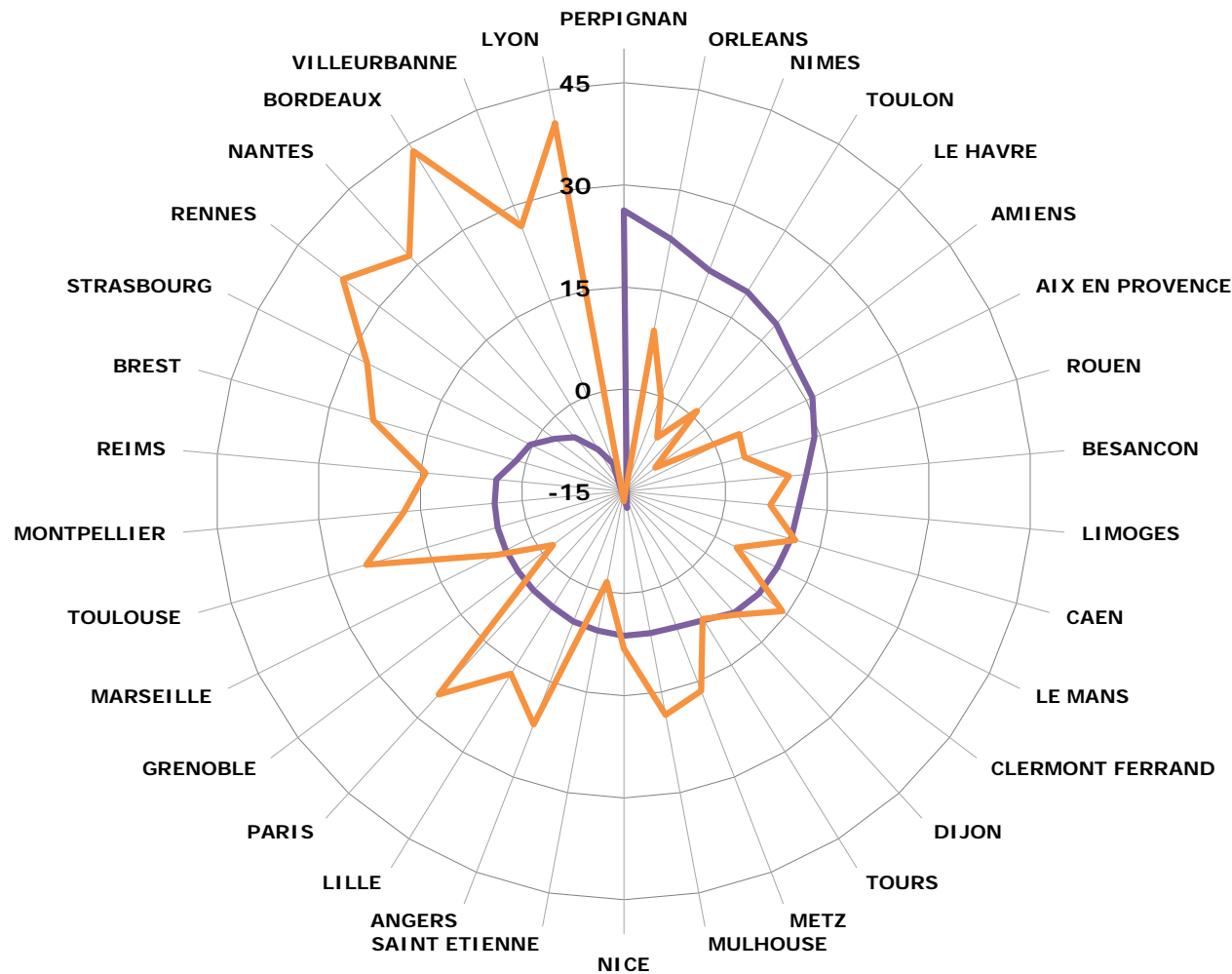
■ Variation de la surface achetable (en m²) sur 8 ans entre 2012 et 2020



La capacité des ménages à acheter



Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2012



À long terme, l'évolution de la surface achetable est presque toujours l'inverse de celle du prix des logements

— Variation de la surface achetable (en m²) sur 8 ans entre 2012 et 2020
 — Variation du prix au m² sur 8 ans entre 2012 et 2020



En guise de conclusion
Les tendances des marchés

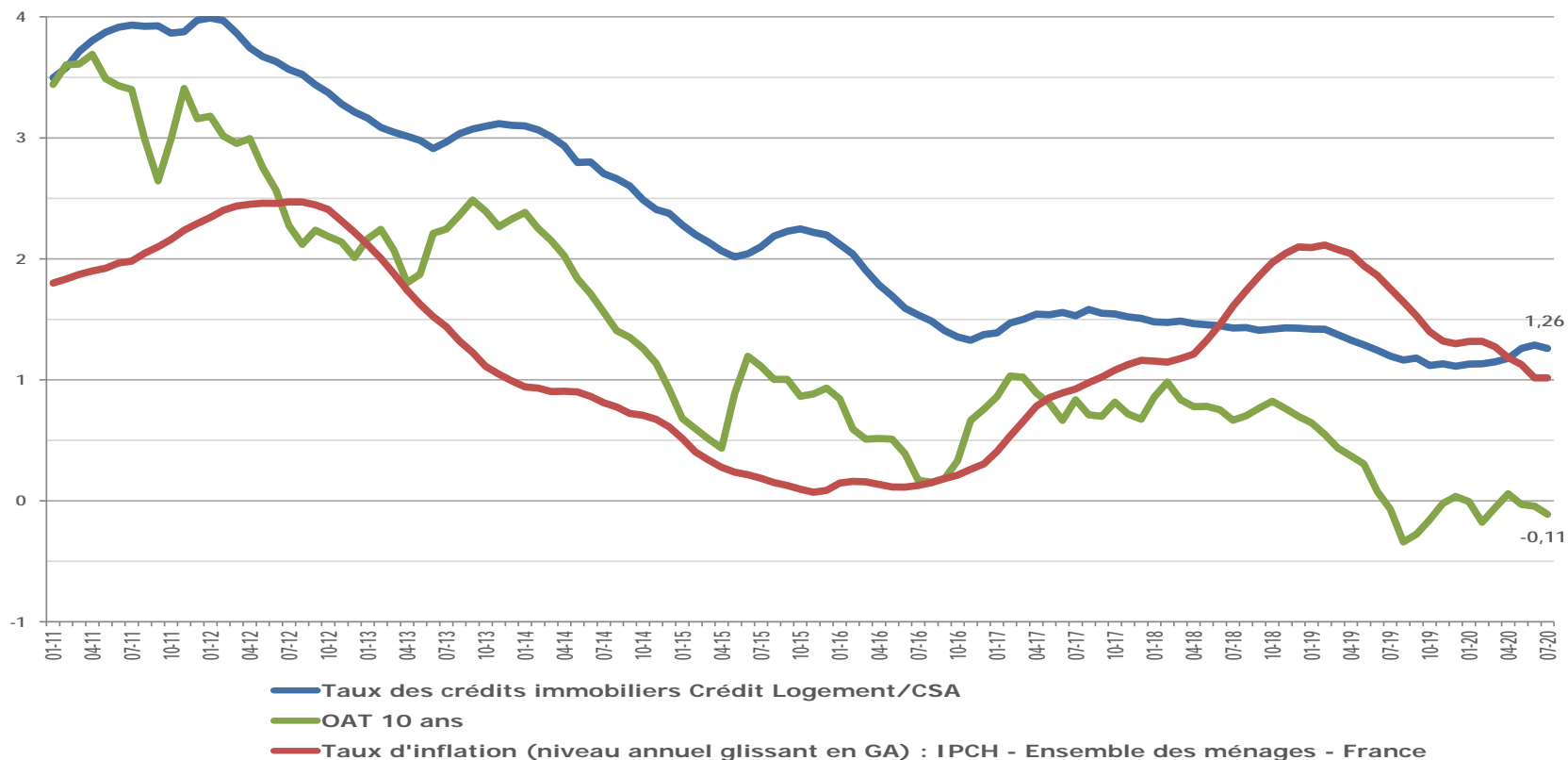


Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Après la poussée constatée en mai sur le taux moyen, les tensions ont commencé à s'estomper progressivement en juin. A la mi-juillet, le taux s'établit à 1,26 %. Dans le même temps, les durées s'affichent à 226 mois, contre 231 mois en juin et 232 mois en décembre 2019 (une durée moyenne de 228 mois en 2019).

Alors que la hausse des prix ralentit, les taux des crédits immobiliers sont repassés au-dessus de l'inflation depuis avril dernier, mettant ainsi un terme à 24 mois durant lesquels les taux d'intérêt réels avaient été négatifs. Dans le même temps, le taux de l'OAT à 10 ans s'ancre de nouveau dans les valeurs négatives. Les taux des crédits immobiliers ne devraient donc pas connaître de nouvelles tensions, au moins jusqu'à l'automne.





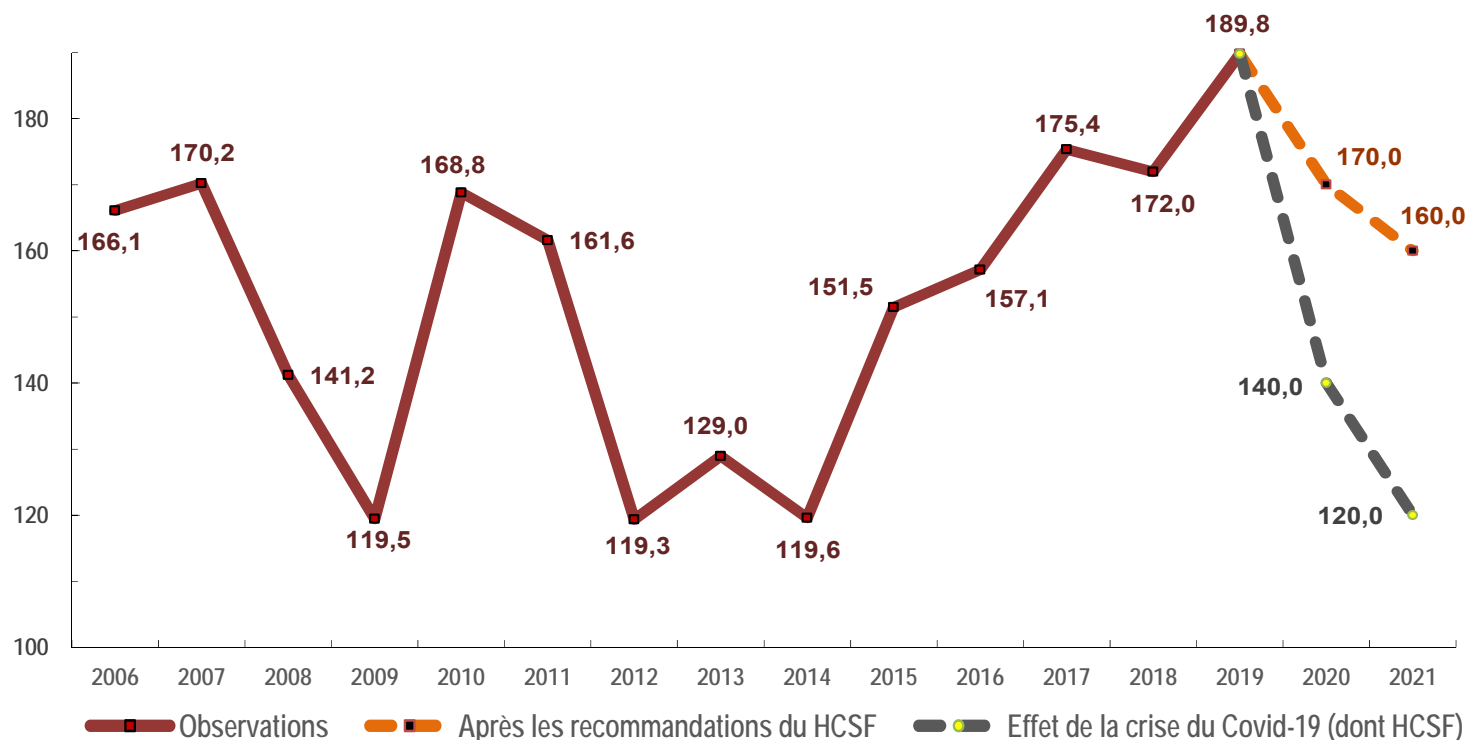
Les tendances des marchés

La production de crédits immobiliers

En 2019, l'augmentation de la production (hors les rachats de créances) a été rapide (+ 10.3 %) en raison de la baisse des taux d'apport personnel exigés. La production s'est alors établie à son niveau le plus haut observé jusqu'alors. Avec la mise en œuvre des recommandations du HCSF, la production devait reculer de 10.4 % en 2020 et de 15.7 % sur deux ans. Avec un recul du PIB de 10 % en 2020, la crise de la Covid-19 va amplifier la chute de la production : - 26.2 % en 2020 et la baisse va se poursuivre en 2021 (- 36.8 % en deux ans). La chute attendue en 2020 est comparable à celle de 2012 (suppression du PTZ dans l'ancien) et plus rapide que lors de la crise des « subprimes » (- 17.0 % en 2008).

Les offres acceptées (en milliards d'€)

Source : Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers (OPCI)





En guise de conclusion

Les tendances de l'accession à la propriété
d'après l'Observatoire du Financement du Logement/CSA

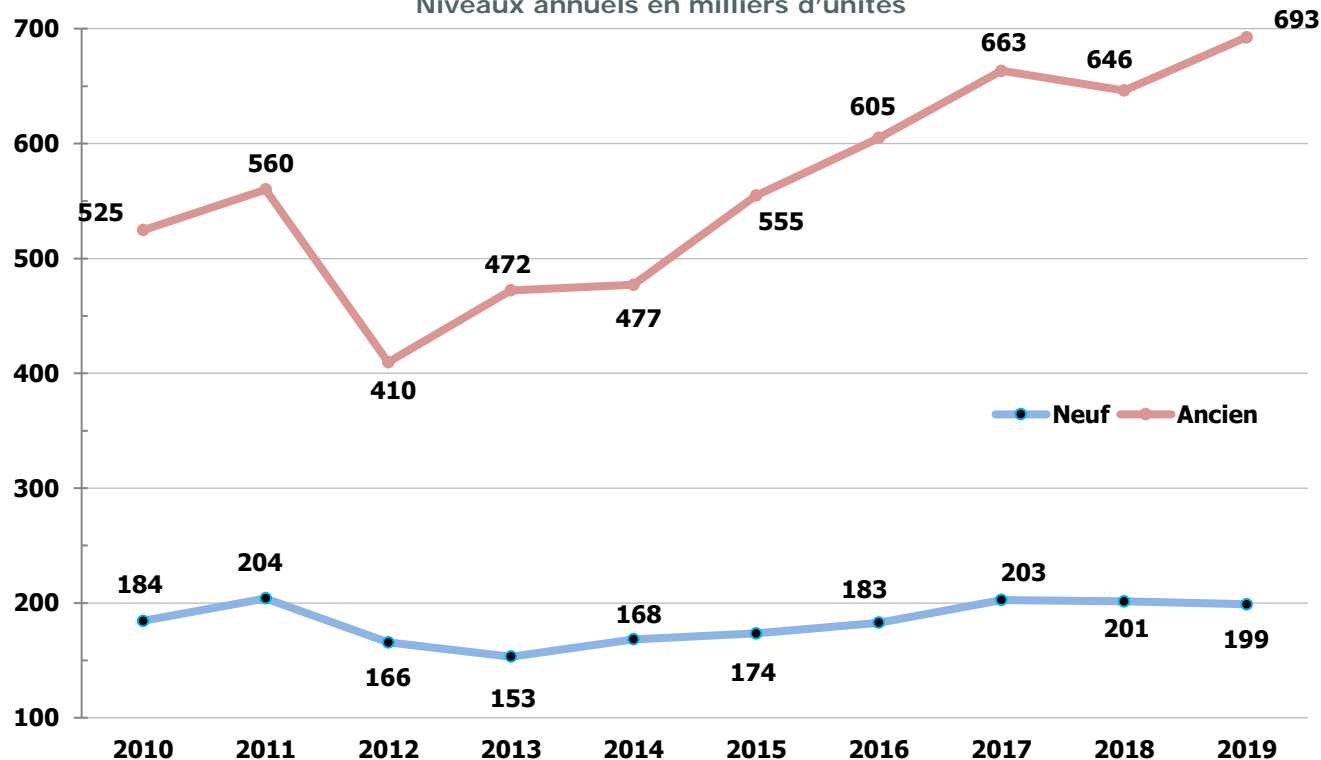


Les tendances de l'accèsion à la propriété

La reprise des flux de l'accèsion à la propriété

Avec l'amélioration des conditions de crédit dès 2013, puis en réponse aux incitations publiques à partir de 2014, les flux de l'accèsion à la propriété s'étaient redressés : de manière vigoureuse dans l'ancien (+ 61.9 % entre 2012 et 2017, soit + 10.1 % par an), plus lentement dans le neuf (+ 32.2 % entre 2013 et 2017, soit + 7.2 % par an). Après la pause constatée en 2018 (dégradation des soutiens publics, hausse des prix des logements), l'accèsion a pleinement bénéficié d'une amélioration exceptionnelle de l'offre bancaire en 2019 : c'est l'accèsion dans l'ancien qui a tiré le marché (+ 7.3 %), alors que les flux de l'accèsion se dégradaient doucement dans le neuf.

Les flux de l'accèsion à la propriété
(Observatoire du Financement du Logement/CSA)
Niveaux annuels en milliers d'unités



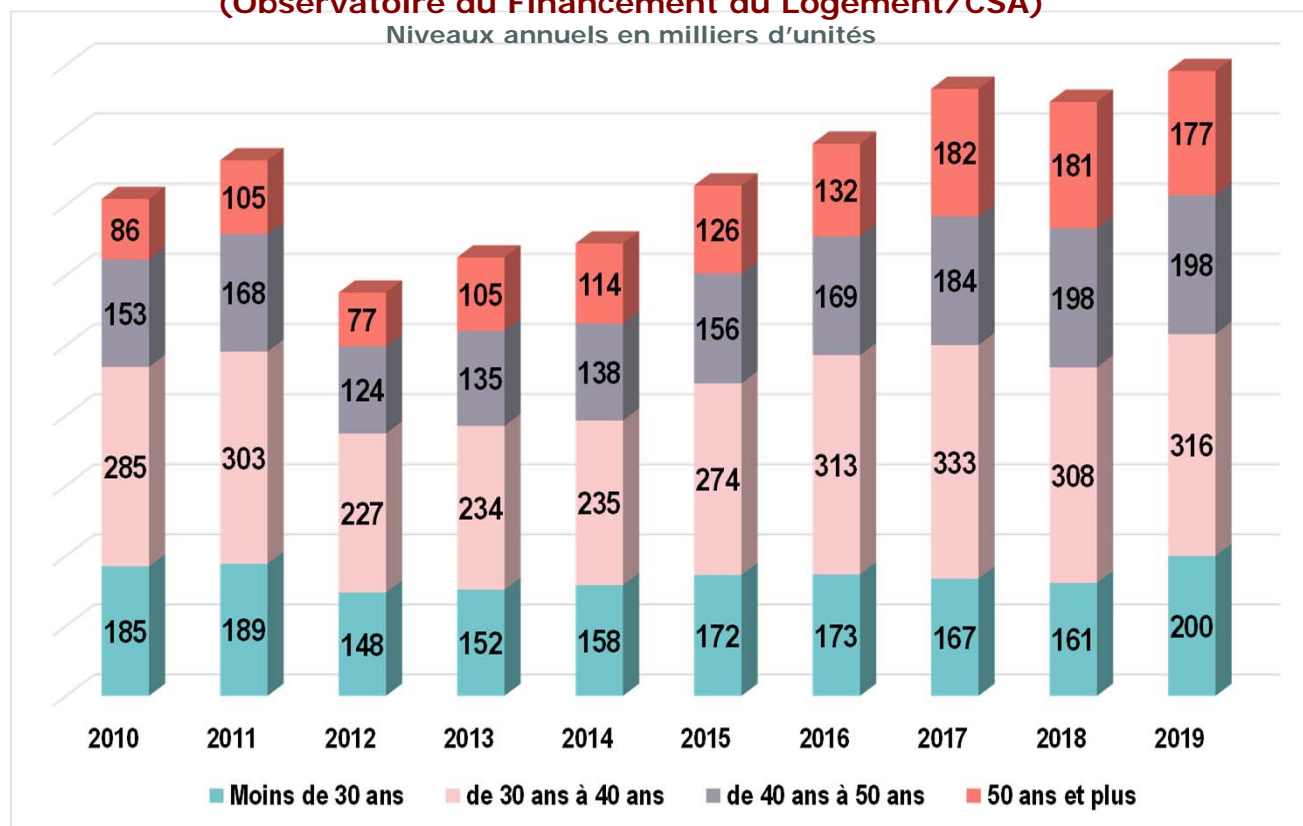


Les tendances de l'accèsion à la propriété

Les flux de l'accèsion à la propriété selon l'âge des accédants

La reprise de l'accèsion constatée en 2015 et en 2016 avait largement été portée par les 30 à 40 ans. Puis en 2017, c'est l'ensemble des 30 ans et plus qui a bénéficié de l'amélioration des conditions de crédit. La remise en cause du PTZ sur une partie du territoire a alors pénalisé les moins de 40 ans, largement bénéficiaires de ces soutiens publics en dehors des espaces métropolitains. L'amélioration sans précédent des conditions d'octroi des prêts en 2019 a permis aux moins de 30 ans d'accéder plus largement à la propriété et aux 30 à 40 ans de consolider leur place dans le marché.

Les flux de l'accèsion selon l'âge
(Observatoire du Financement du Logement/CSA)
Niveaux annuels en milliers d'unités

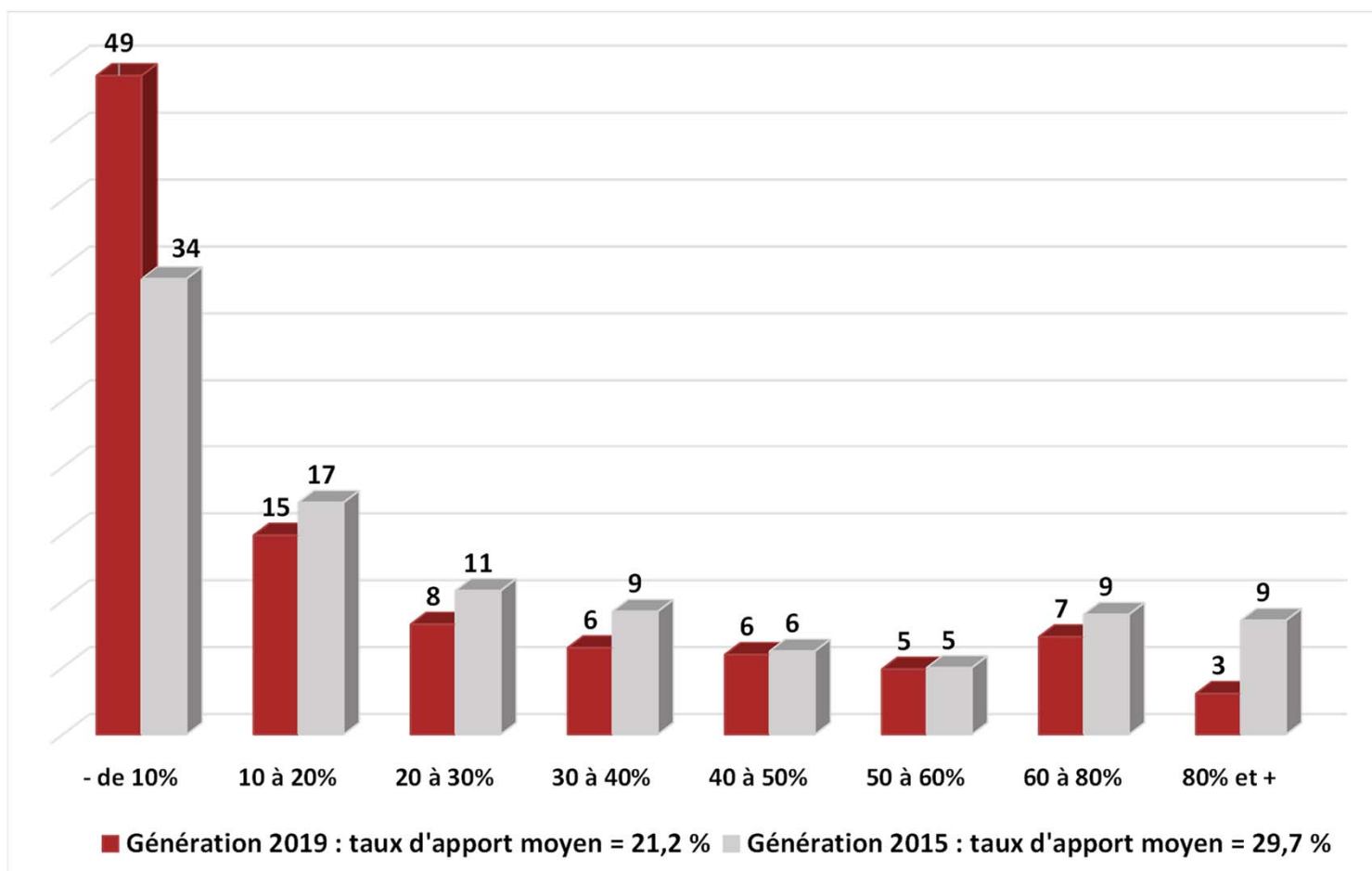




Les tendances de l'accèsion à la propriété

Les taux d'apport personnel des ménages qui accèdent à la propriété

En dépit de la hausse des prix des logements neufs et anciens constatée dès 2015, la baisse des taux d'apport personnel a permis aux ménages jeunes et modestes de réaliser leurs projets d'accèsion à la propriété. Ils ont en outre largement contribué à l'expansion du marché de l'ancien. Mais en 2019, 49 % des accédants disposaient d'un taux d'apport personnel de moins de 10 %. Les recommandations du HCSF de décembre 2019 vont déstabiliser ces ménages.





FIN

Merci de votre attention



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Annexe : La capacité des ménages à acheter
dans les villes de plus de 100 000 habitants
au 2^{ème} trimestre 2020**

La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

De multiples facteurs contribuent à la formation de la capacité à acheter. L'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de **la surface habitable achetable** en est d'autant plus délicate : par exemple, les taux peuvent baisser, alors que les prix augmentent ... Pour autant, le modèle d'évaluation qui a été construit permet de séparer le rôle que les facteurs retenus jouent dans ces évolutions, indépendamment les uns des autres. Le jeu de 5 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- le niveau de revenus des emprunteurs,
- le taux d'apport personnel des emprunteurs,
- le prix au m² de surface habitable,
- la durée des crédits accordés
- et le taux d'intérêt de ces crédits.

Pour chacun de ces facteurs, sa contribution aux évolutions observées peut être mesurée, ainsi que son poids relatif dans le mouvement global.

La baisse du taux d'apport personnel est associée à une diminution de la surface achetable.

La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, la surface achetable.

Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

Le modèle d'analyse qui a été développé permet en outre la représentation des évolutions de **la surface habitable achetable** dans chacune des 34 villes de plus de 100 000 habitants actuellement retenues par l'Observatoire LPI.



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



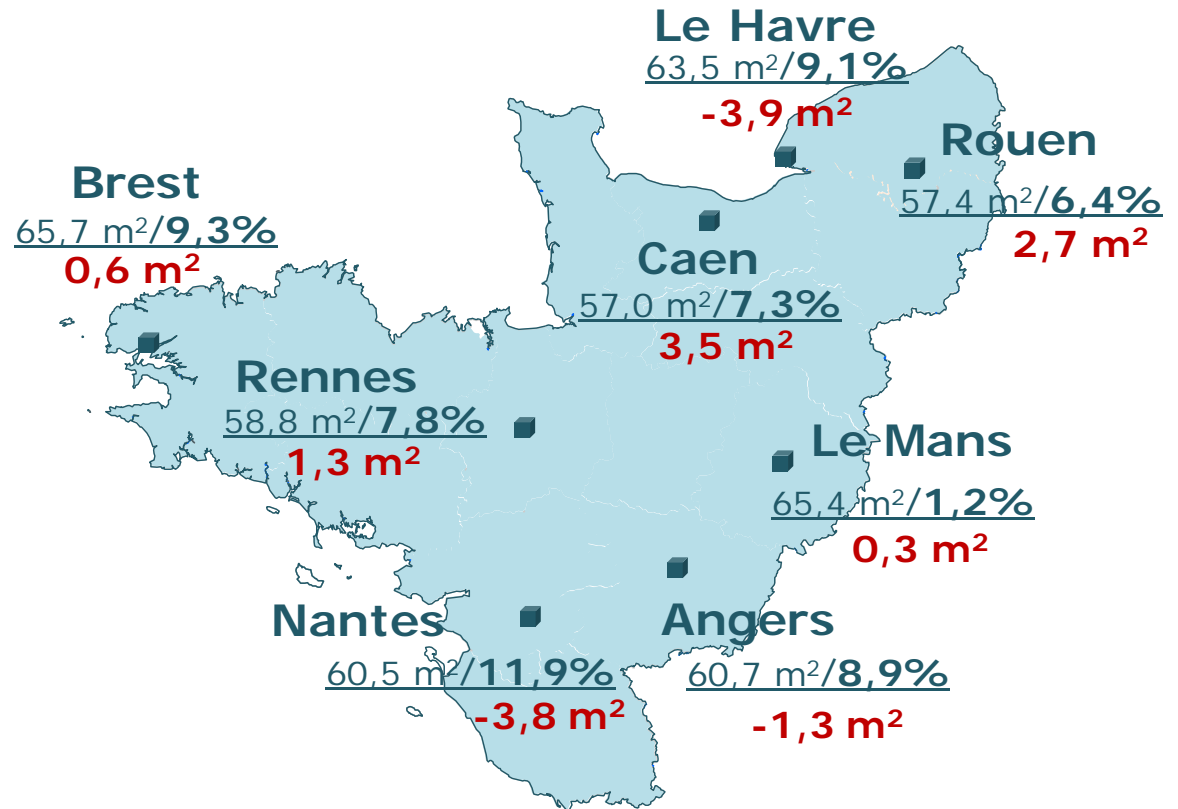
Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 27 % des villes de plus de 100 000 habitants pour lesquelles ont été construits les indicateurs Crédit Logement/CSA - LPI décrivant l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, la surface achetable a augmenté. Et dans le même temps, elle n'a que faiblement varié dans 27 % des villes.

Dans plus de la moitié des villes, l'évolution des prix détermine directement celle de la capacité à acheter.

| 2ème trimestre 2020 | HAUSSE DES PRIX | BAISSE DES PRIX |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| AUGMENTATION DE SURFACE | Caen Clermont-Ferrand Dijon Grenoble Metz Paris Rennes Rouen | Nîmes |
| FAIBLE VARIATION DE SURFACE | Aix-en-Provence Brest Le Mans Lille Limoges Montpellier Saint-Etienne Strasbourg | Bordeaux |
| BAISSE DE SURFACE | Amiens Angers Besançon Le Havre Lyon Marseille Mulhouse Nantes Nice Orléans Perpignan Reims Toulon Toulouse Tours Villeurbanne | |

| | |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Hausse des prix / augmentation de surface : | 24 % des villes |
| Hausse des prix / faible variation de surface : | 24 % des villes |
| Hausse des prix / baisse de surface : | 46 % des villes |
| Baisse des prix / augmentation de surface : | 3 % des villes |
| Baisse des prix / faible variation de surface : | 3 % des villes |
| Baisse des prix / baisse de surface : | |



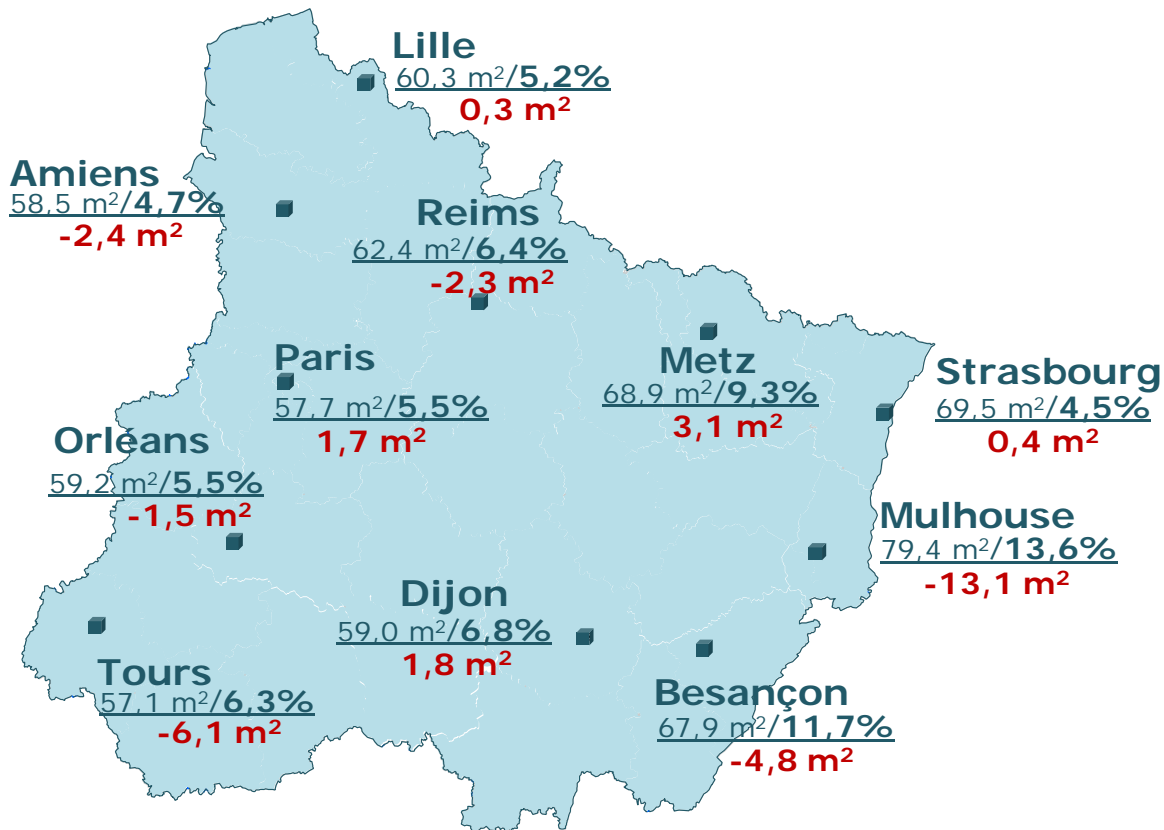
Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2020/ **Variation des prix en % à fin mai 2020** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2020 par rapport à T2-2019)



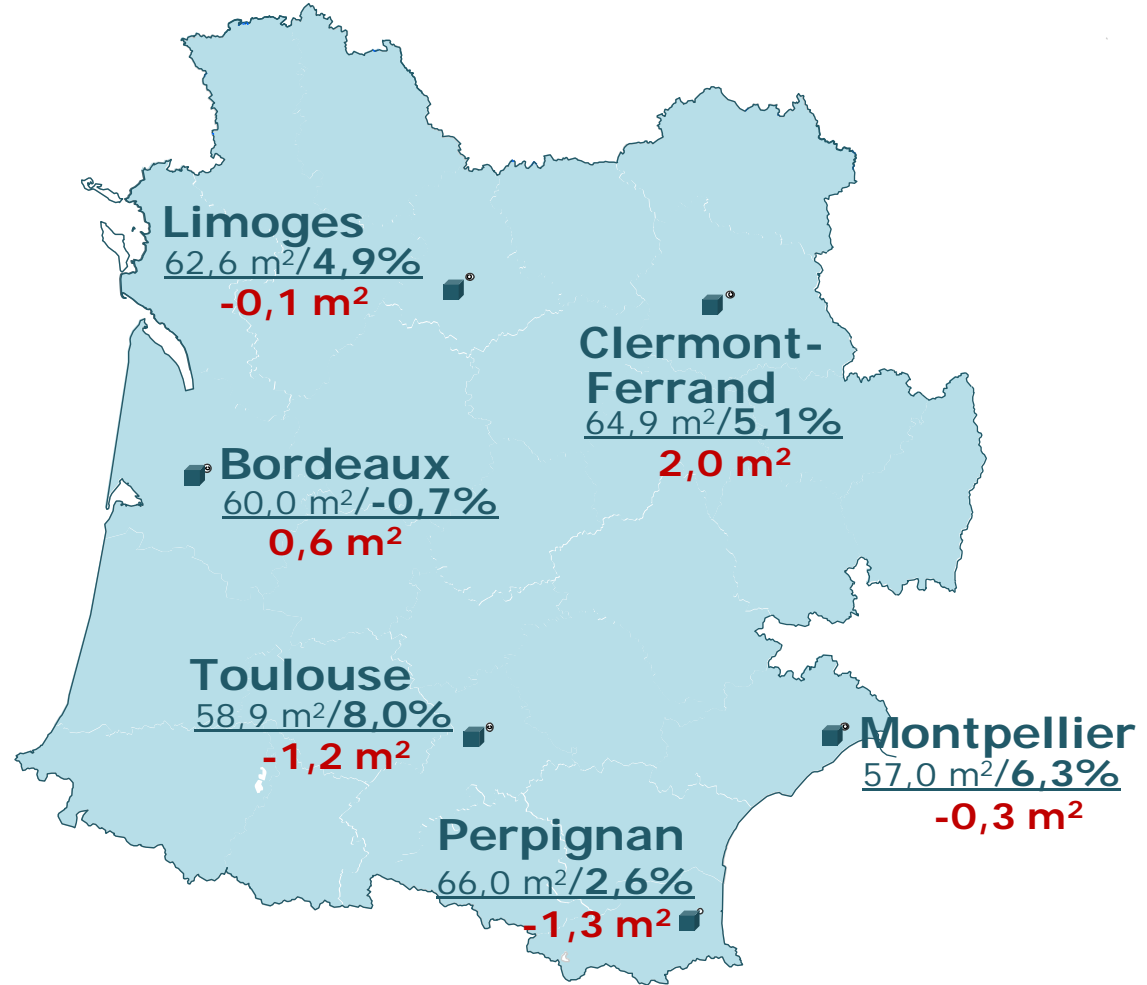
La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2020/ **Variation des prix en % à fin mai 2020** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

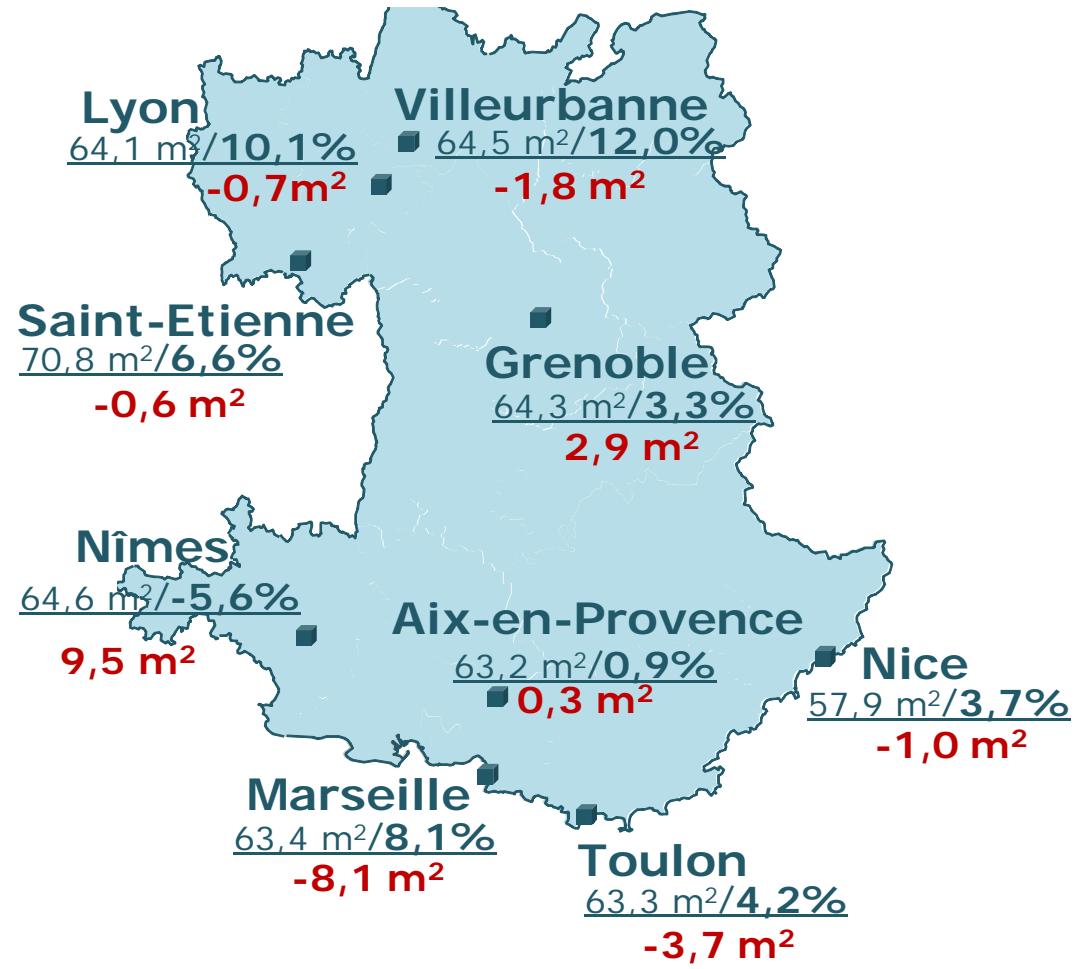
Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2020 par rapport à T2-2019)



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2020/ Variation des prix en % à fin mai 2020 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T2-2020 par rapport à T2-2019)



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2020/ Variation des prix en % à fin mai 2020 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T2-2020 par rapport à T2-2019)