

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 3^{ème} trimestre 2018
et les tendances récentes



Le tableau de bord de l'Observatoire

L'ensemble des marchés

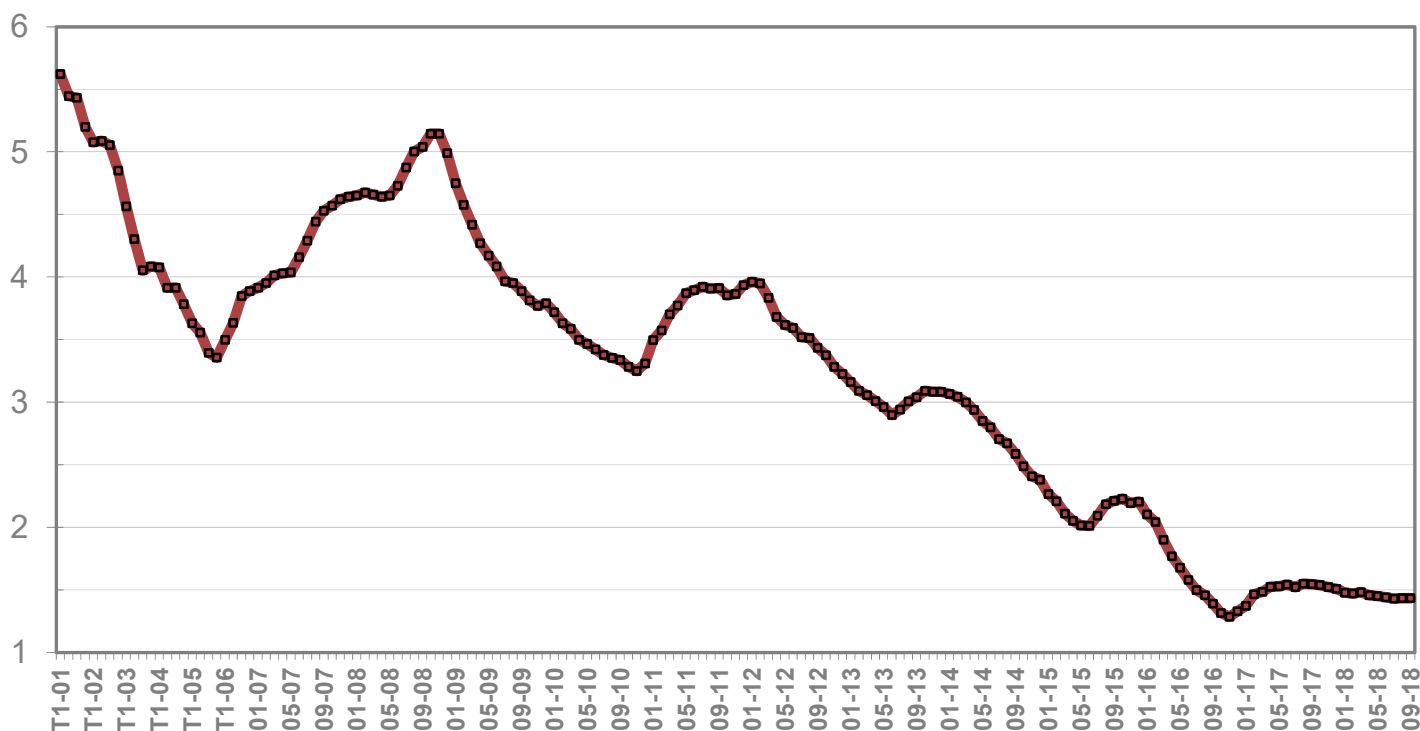


Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

En septembre 2018, les taux se sont établis à 1.43 % (4 fois moins qu'au début 2001). En dépit de la reprise de l'inflation qui bouleverse l'environnement des marchés financiers, les conditions de crédit restent excellentes du fait, notamment, d'une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit.

D'autant que face à une demande qui s'est affaiblie et afin de limiter l'impact de la dégradation des soutiens publics à la primo accession à la propriété, les établissements de crédit ont amélioré les conditions des prêts qu'ils proposent aux ménages modestes. Cependant les évolutions des taux ne sont plus suffisantes pour faire rebondir la demande.





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

La baisse des taux a été générale depuis un an : elle a été de 23 points de base sur les prêts à taux fixe à 15 ans, de 22 points sur les prêts à 20 ans et de 27 points sur les prêts à 25 ans.

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,22	3,13	3,40	3,70
Décembre	2013	3,08	3,03	3,33	3,65
Décembre	2014	2,38	2,21	2,50	2,83
Décembre	2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Décembre	2016	1,33	1,18	1,40	1,65
Septembre	2017	1,55	1,44	1,63	1,90
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Septembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63

Ce sont les emprunteurs des 3^{ème} et 4^{ème} groupes qui ont bénéficié des baisses de taux les plus fortes : de l'ordre de 30 points de base pour les prêts à 25 ans et de 25 à 30 points de base pour les prêts à 15 et 20 ans. En revanche la baisse a été très modeste pour les emprunteurs du 1^{er} groupe, de l'ordre de 15 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel		TAUX FIXES	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe		0,96	1,16	1,40
Taux moyens	2ème groupe		1,13	1,32	1,58
(en %)	3ème groupe		1,25	1,45	1,67
	4ème groupe		1,51	1,71	1,91
	Ensemble		1,21	1,41	1,63



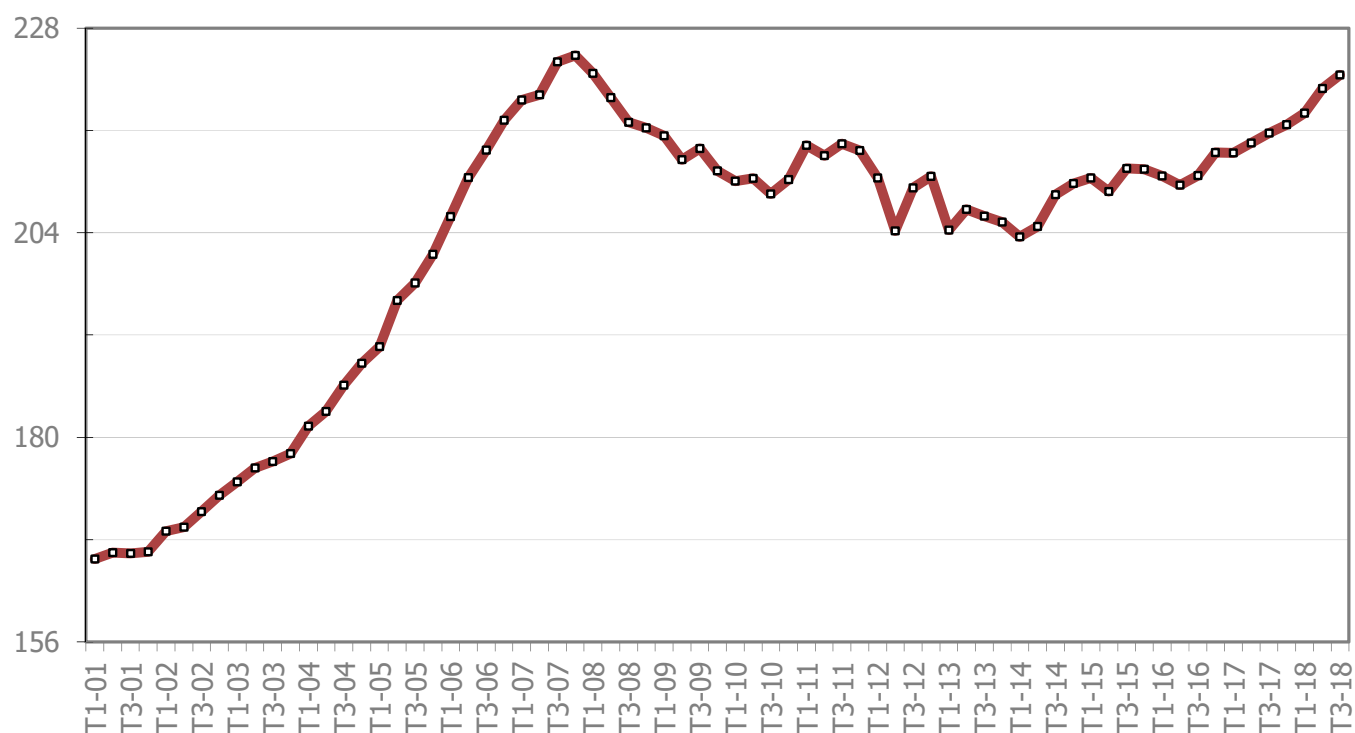
Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 3^{ème} trimestre 2018, la durée des prêts accordés était de 223 mois en moyenne.

Depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont accrues de 18 mois (5 mois au cours de l'année 2017 et 6 mois depuis le début de 2018), retrouvant les niveaux élevés constatés au 2nd semestre 2007 (224 mois).

Les établissements de crédit ont ainsi cherché à amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes, dont les ménages en primo accession qui (pour une part d'entre eux) ont pu réaliser leurs projets grâce à des prêts accordés sur des durées plus longues.





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 25 ans et plus s'est établie à 38.2 % en septembre 2018 (68.5 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 10.8 % de la production. Une partie des ménages jeunes ou modestes qui réalisent leurs projets d'accession ont bénéficié de l'allongement de la durée des prêts accordés.

Structure de la production T3-2016 (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	0,6	5,4	24,5	36,5	32,8	0,2	100,0
de 35 à 45 ans	0,6	6,8	27,8	37,9	26,8	0,0	100,0
de 45 à 55 ans	2,0	14,8	39,2	34,1	9,8	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	7,4	38,2	40,7	12,2	1,4	0,0	100,0
65 ans et +	18,1	52,0	24,6	4,1	1,2	0,0	100,0

Structure de la production T3-2018 (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	0,7	4,1	16,6	30,1	47,4	1,1	100,0
de 35 à 45 ans	1,2	5,9	20,5	32,9	39,3	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	3,0	15,3	31,6	33,3	16,9	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	9,9	38,4	36,3	12,7	2,6	0,1	100,0
65 ans et +	21,8	49,2	22,2	4,5	2,3	0,0	100,0

La déformation de la structure de la production répartie selon les durées constatée depuis le printemps 2014 a été prononcée. Elle a facilité la réalisation des projets immobiliers des ménages jeunes et modestes. Et elle s'est renforcée depuis 2016, en réponse à la poursuite de la hausse de prix et à dégradation des soutiens publics (PTZ et aides personnelles).

Au 3^{ème} trimestre 2018, 48.5 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (78.9 % d'un prêt de 20 ans et plus) contre 33.0 % au T3-2016 (respectivement 69.5 %) et 20.5 % (respectivement 53.3 %) au 1^{er} trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée chez d'autres ménages. Par exemple, les 35 à 45 ans : 39.6 % ont récemment bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (69.7 % d'un prêt de 20 ans et plus) contre 26.0 % il y a un an (respectivement 63.9 %) et 16.3 % (respectivement 48.0 %) au 1^{er} trimestre 2014.

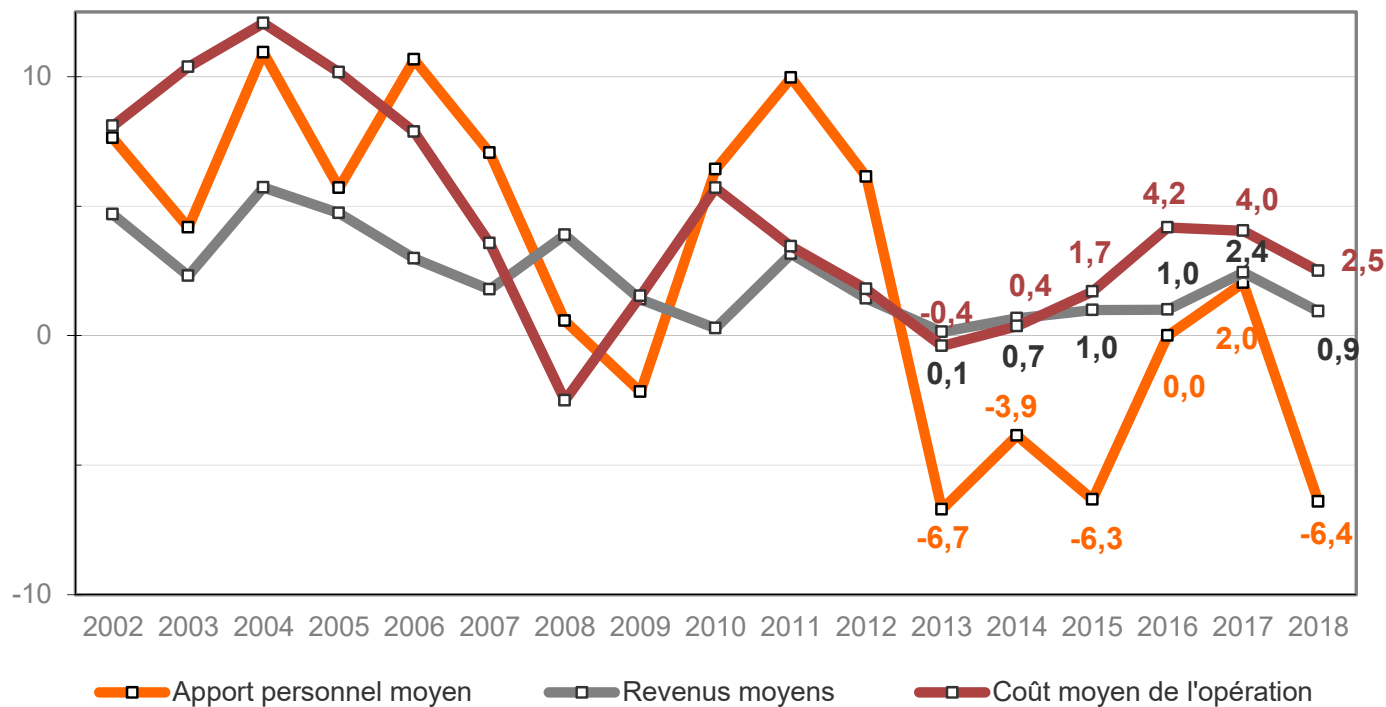


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après avoir augmenté en 2017 plus rapidement que par le passé, les revenus des emprunteurs ne progressent plus que lentement. Dans le même temps, et après deux années de ressaisissement, le niveau de l'apport personnel rechute lourdement (- 6.4 % sur les neuf premiers mois de 2018, en glissement annuel). L'allongement de la durée des prêts a permis de compenser partiellement la hausse des prix de l'immobilier et de maintenir sur le marché une partie des ménages jeunes et modestes, en primo accession pour la plupart d'entre eux et faiblement dotés en apport personnel.

Cependant le coût relatif des opérations réalisées se maintient à haut niveau, à 4.1 années de revenus (comme il y a un an, mais contre 3.6 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2008).





L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

Ainsi, et en dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, leur permettant de supporter des coûts d'opérations plus élevés, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se ressaisir, confirmant le recul observé depuis la fin de l'année dernière. D'autant que la dégradation des soutiens publics renforce maintenant les conséquences que la hausse des coûts des opérations réalisées imprime sur l'indicateur de solvabilité depuis plus de deux années.



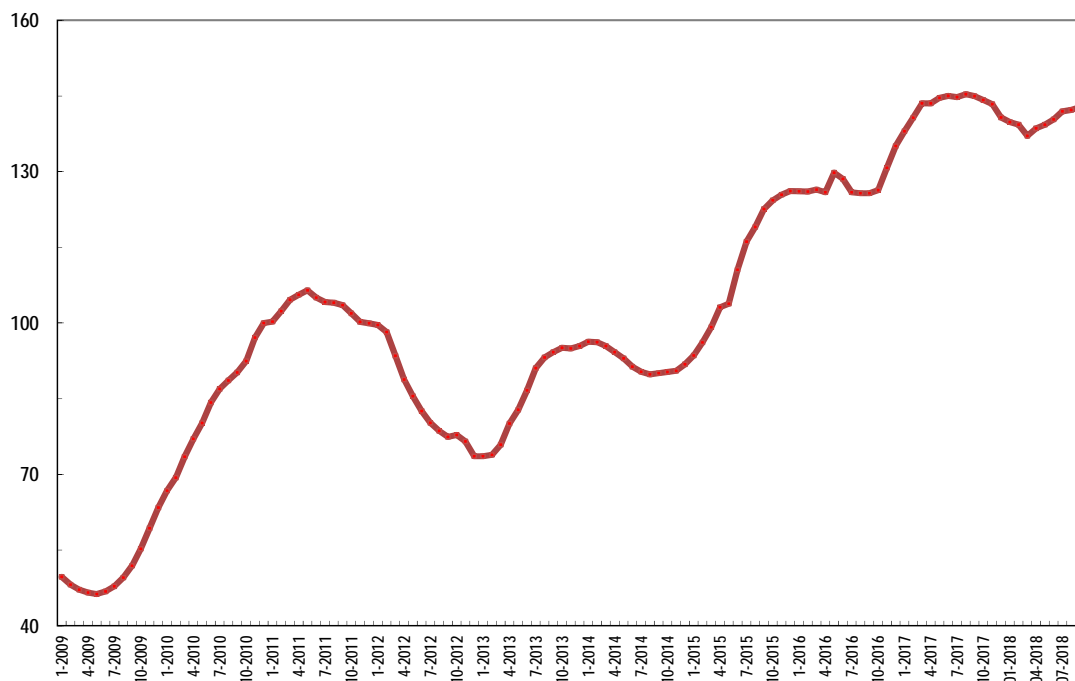


L'activité du marché des crédits immobiliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès mai 2018, l'amélioration des conditions de crédit (allongement de la durée des prêts accordés et assouplissement des conditions d'octroi des prêts) a accompagné un sursaut de la production bancaire classique : la réduction de la production de PTZ et de PAS ayant conduit les établissements distributeurs à accroître leur production bancaire classique. Néanmoins, après un mois d'août traditionnellement très tranquille, la demande ne s'est pas redressée en septembre comme à l'habitude : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est affaibli pour s'établir à + 7.7 % pour la production, pour redevenir négatif pour le nombre de prêts, avec - 1.0 %.

Production de crédits : **Ensemble du marché**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

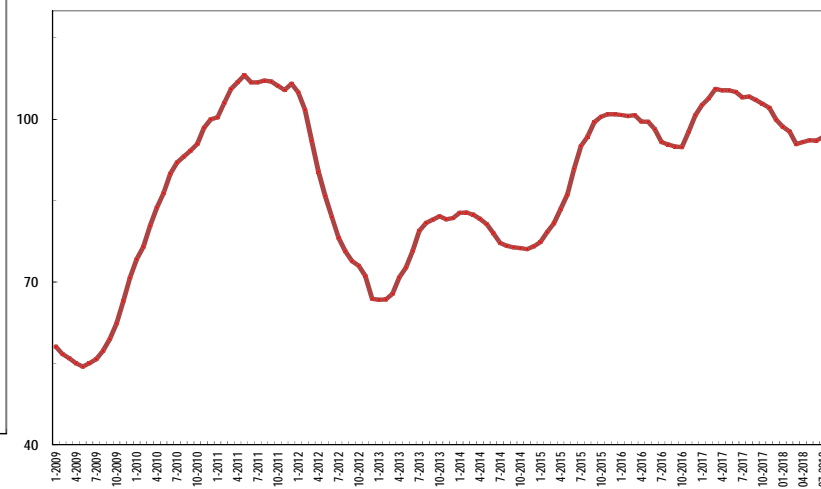


ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Production de crédits : **- 1.5 %**
en septembre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts accordés : **- 7.4 %**
en septembre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts bancaires : **Ensemble du marché**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





Le tableau de bord de l'Observatoire

Le marché du neuf



La photographie du marché

MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations réalisées par les ménages s'accroît plus rapidement qu'en 2017 (+ 3.3 % sur les neuf premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 2.6 % en 2017). Le coût relatif se maintient à haut niveau. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent toujours moins vite que les coûts des opérations, même s'ils s'élèvent plus rapidement qu'il y a un an (+ 2.8 % sur les neuf premiers mois de 2018, en glissement annuel, après - 0.3 % en 2017).

Et le niveau de l'apport personnel recule de nouveau (- 4.5 % sur les neuf premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 1.7 % en 2017) en réponse notamment au maintien de ménages modestes en primo accession que l'allongement des durées de prêts accordés rend possible, malgré la dégradation des soutiens publics de la demande.

Photographie du marché	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 %)
3ème trimestre 2018							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	63,5 <i>57,1</i>	265,7 <i>286,9</i>	224,3 <i>240,2</i>	15,6 <i>16,3</i>	4,9 <i>5,5</i>	235 <i>242</i>	1,47 <i>1,48</i>
3ème trimestre 2017							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	61,3 <i>55,1</i>	258,3 <i>279,0</i>	210,6 <i>224,5</i>	18,5 <i>19,5</i>	5,0 <i>5,7</i>	227 <i>233</i>	1,58 <i>1,60</i>

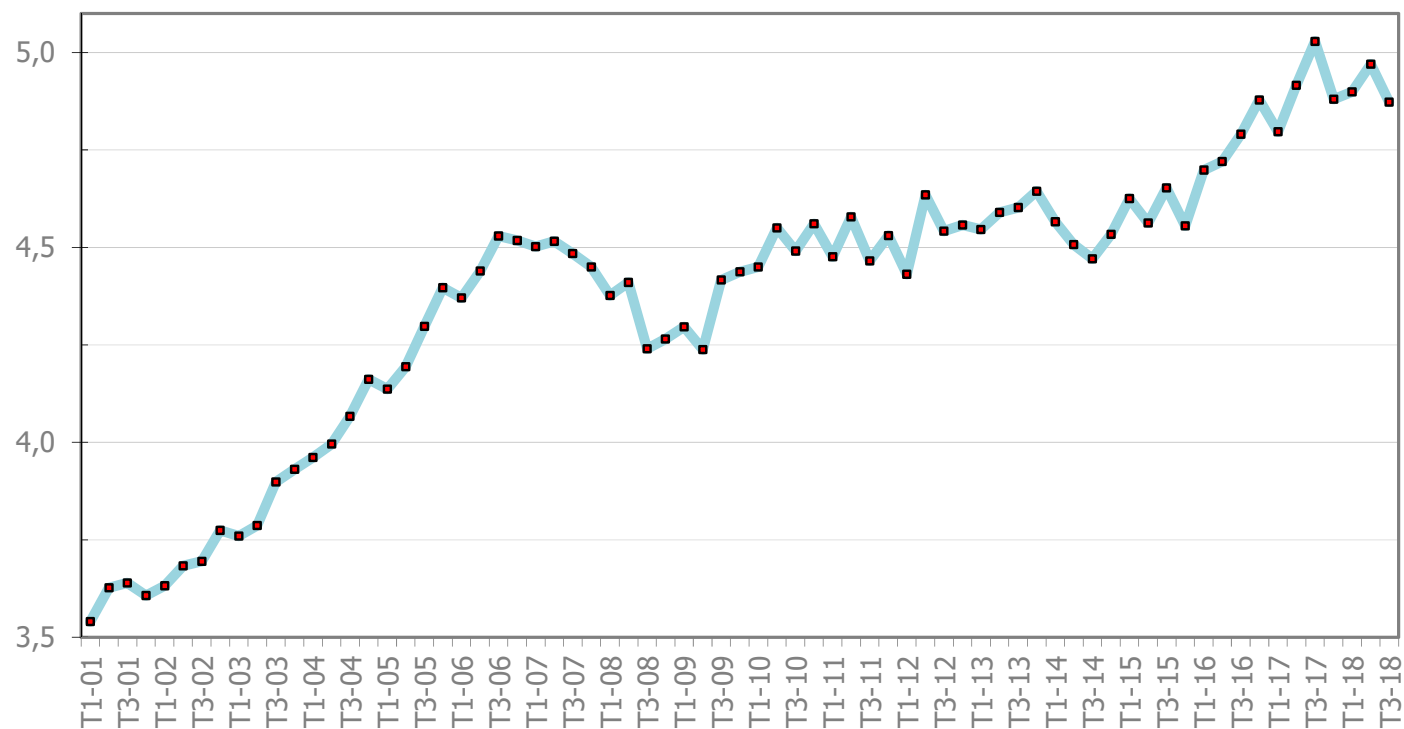


Le coût relatif des opérations réalisées

MARCHÉ DU NEUF

Le coût relatif s'affiche à 4.9 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2018, contre 5.0 années de revenus il y a un an à la même époque. Il s'établit donc toujours à un niveau particulièrement élevé et rarement observé jusqu'alors : dans les années 2006-2007, il avait plafonné à 4.5 années de revenus.

La hausse des coûts des opérations réalisées pèse toujours lourdement sur les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages.



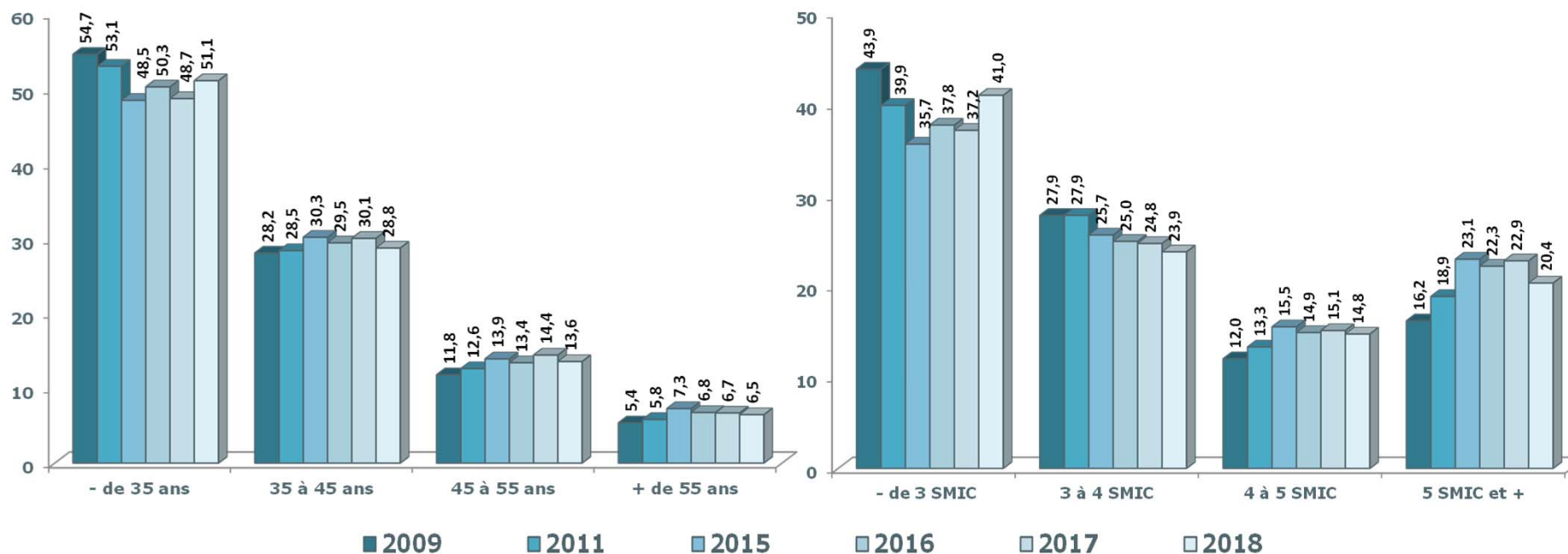


La répartition des emprunteurs

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

Depuis le début de 2018, la part des moins de 35 ans s'est redressée : l'allongement des durées des prêts bancaires et le transfert des clientèles auparavant servies en PTZ et PAS expliquent ce rebond. Elle n'a cependant pas retrouvé les niveaux élevés de la fin des années 2000.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) qui s'était stabilisée en 2017 se redresse aussi. Les évolutions des taux et des durées et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts ont permis à ces ménages de réaliser leurs projets avec des crédits bancaires. Ce sont les ménages aux revenus les plus élevés qui voient leur poids dans le marché reculer. Alors que le poids des ménages aux revenus moyens et élevés poursuit son érosion. Mais là encore, sans retrouver les niveaux de la fin des années 2000.

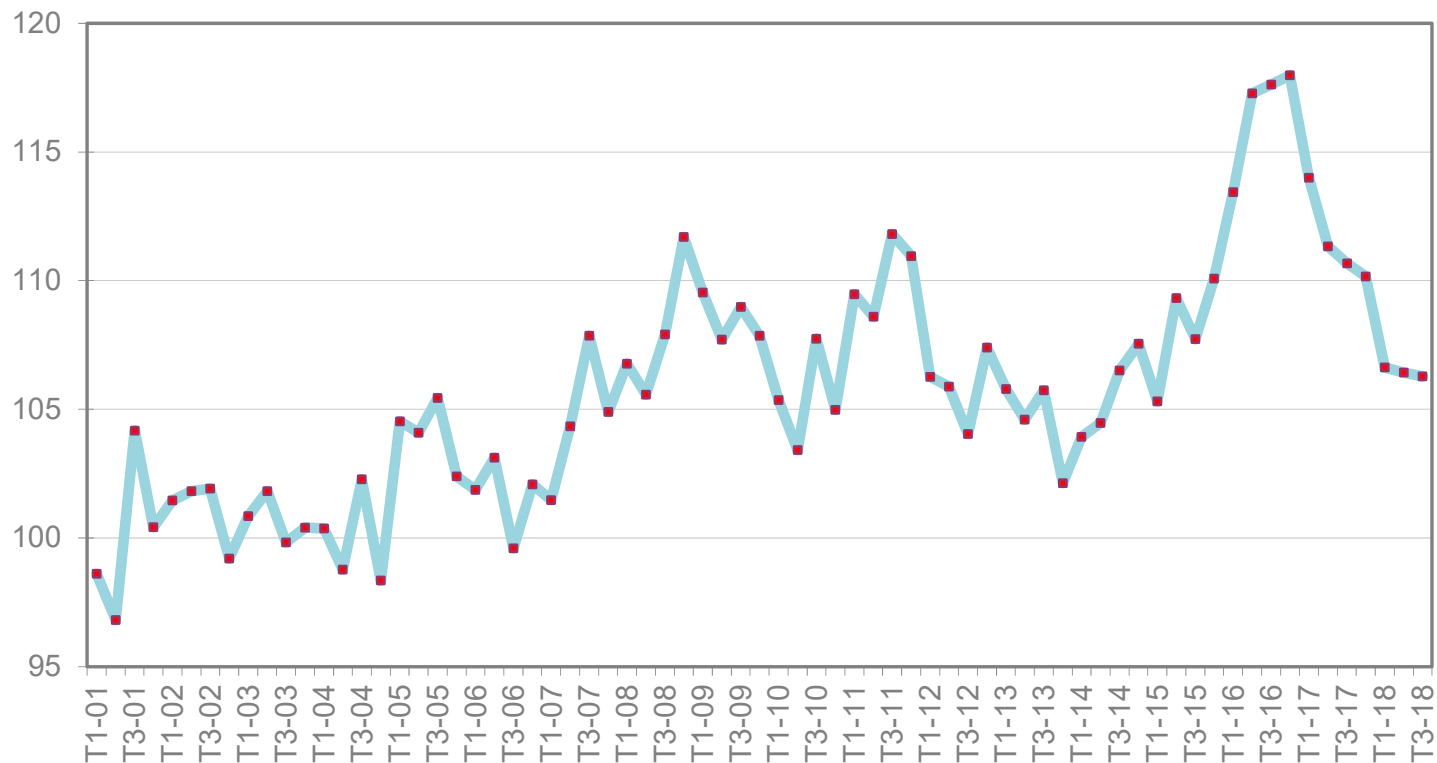




L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

En dépit de conditions de crédit actuelles, l'indicateur de solvabilité de la demande ne réussit pas à rebondir, pénalisé par la remise en cause des dispositifs publics de soutien de la demande. Après plus d'une année de hausse rapide du coût des opérations réalisées qui a pesé fortement sur cet indicateur, le décrochage de l'indicateur de solvabilité constaté dès le début de 2017 lui a fait perdre tout le bénéfice du rétablissement observé de l'été 2014 à l'été 2016. Et il tangente maintenant sa moyenne de longue période.



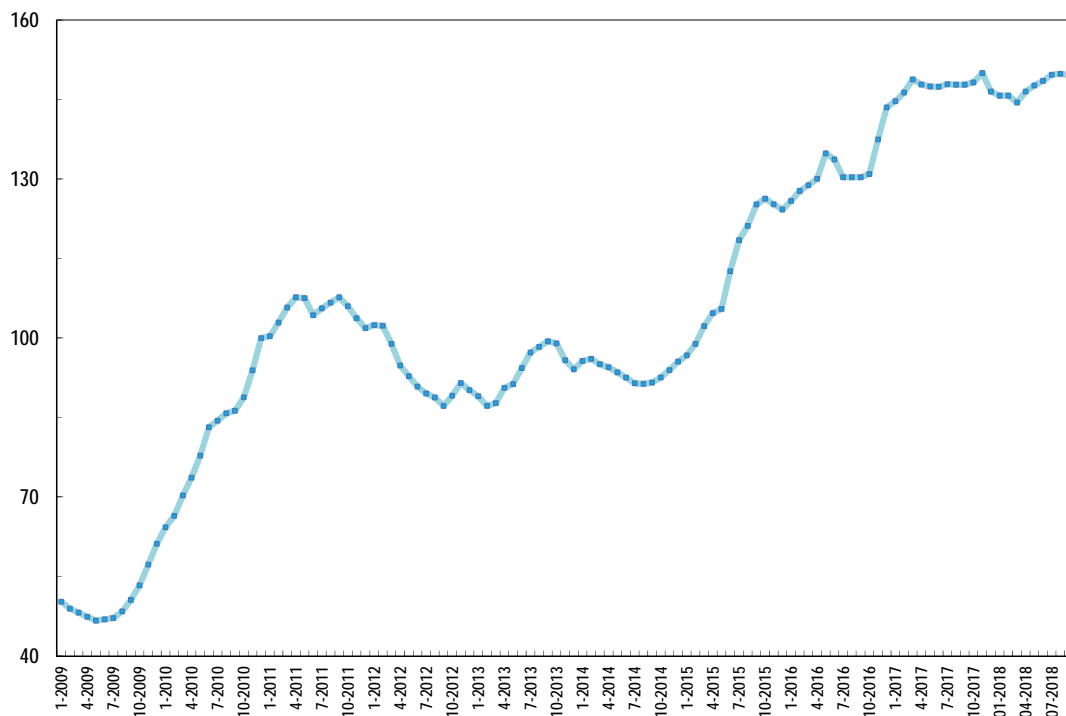


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

La dégradation du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant s'est atténuée au cours du printemps. Mais après la pause traditionnelle de la demande constatée en août et un rebond de l'activité plus faible qu'à l'habitude, le rythme d'augmentation de la production bancaire s'affaiblit de nouveau en septembre (+ 3.4 %) : alors que le nombre de prêts accordés (- 1.9 %) rechute, en dépit du transfert de clientèles servies jusqu'alors en prêts aidés.

Production de crédits : Marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



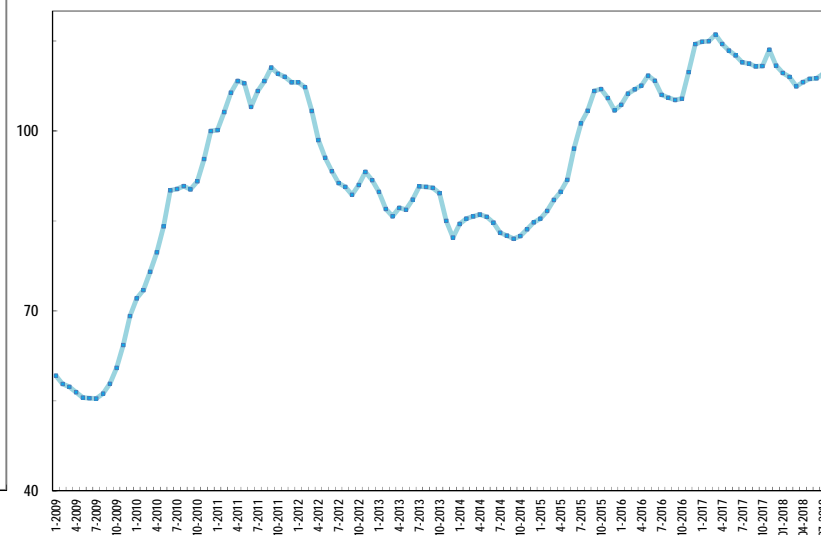
MARCHÉ DU NEUF

Niveau annuel glissant

Production de crédits : + 1.2 %
en septembre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts accordés : - 2.2 %
en septembre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts bancaires : Marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





Le tableau de bord de l'Observatoire

Le marché de l'ancien



La photographie du marché

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Le coût moyen des opérations réalisées n'augmente plus que lentement (+ 1.1 % sur les neuf premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 4.9 % en 2017). Le rythme de progression des revenus ralentit fortement (+ 0.4 % sur les neuf premiers mois de 2018, en glissement annuel, contre + 2.5 % en 2017) et s'établit nettement en deçà de celui du coût moyen des opérations.

Et le niveau de l'apport personnel chute (- 8.1 % sur les neuf premiers mois de 2018, en glissement annuel, après + 2.9 % en 2017). Ainsi, le taux d'apport personnel recule toujours rapidement.

Photographie du marché	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 %)
3ème trimestre 2018							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	62,7 59,9	272,5 282,9	224,9 231,9	17,5 18,0	4,8 5,0	234 237	1,44 1,45
3ème trimestre 2017							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	62,5 60,0	271,0 281,7	213,5 219,8	21,2 22,0	4,8 5,1	227 230	1,56 1,57

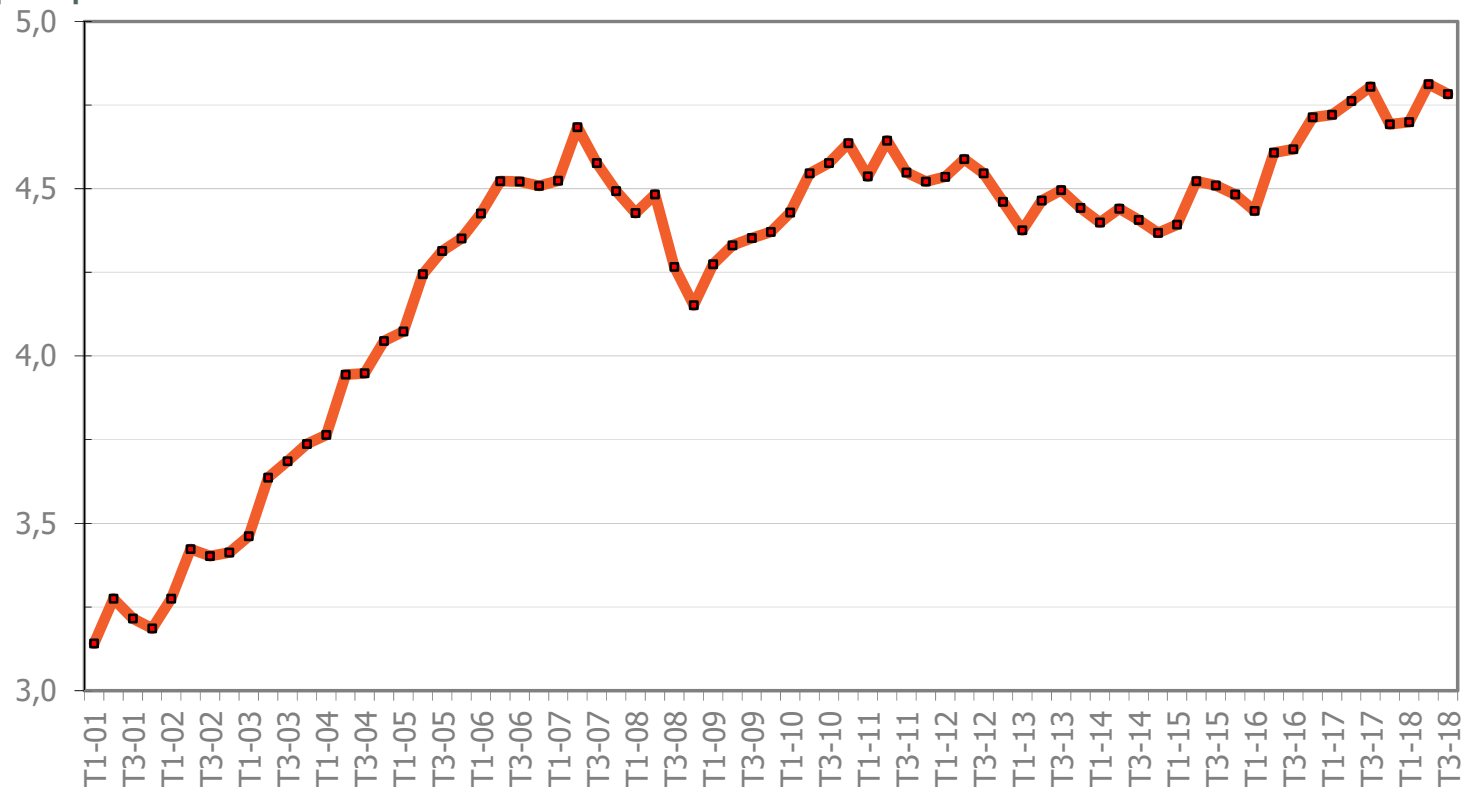


Le coût relatif des opérations réalisées

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien reste forte : le coût relatif était de 4.8 années de revenus au 3^{ème} trimestre 2018, comme il y a un an à la même époque.

La hausse des coûts des opérations réalisées a été 4 fois plus rapide que celle des revenus durant les années 2016 et 2017 : elle reste 3 fois plus rapide en 2018. Afin d'éviter que cela n'affecte fortement les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages, les conditions de crédit se sont assouplies et des taux d'apport personnel plus bas ont été acceptés par les établissements bancaires.



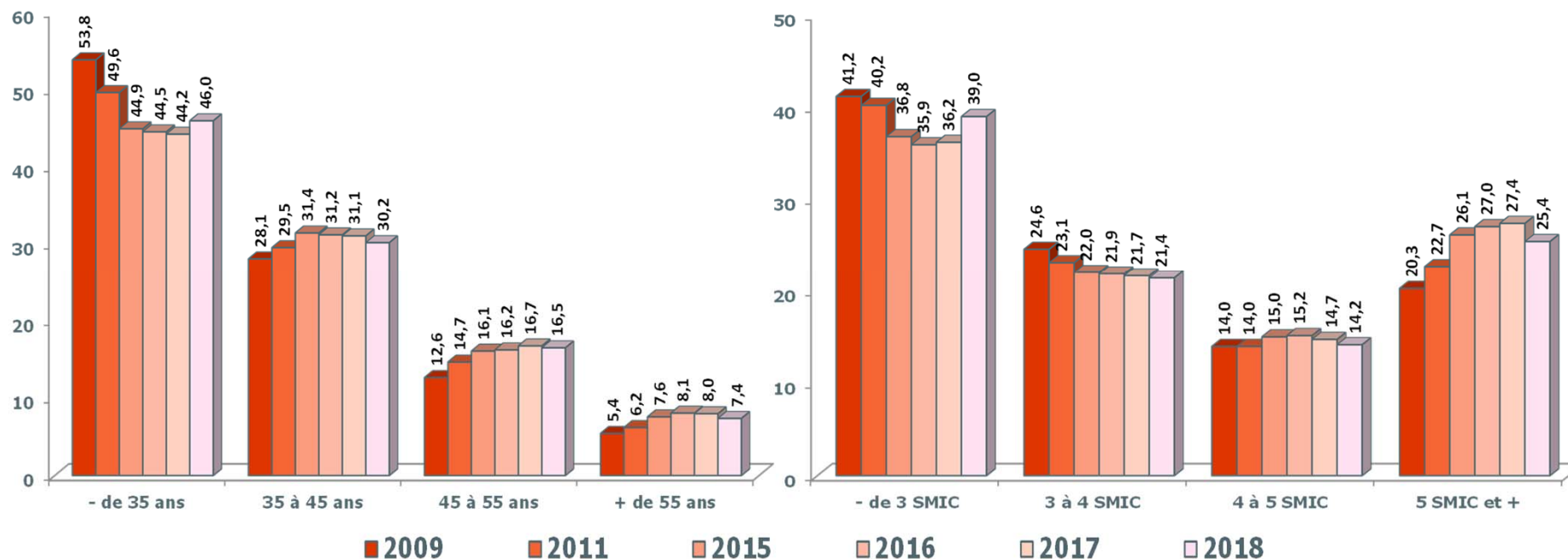


La répartition des emprunteurs

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

Après s'être stabilisée de 2015 à 2017, la part des moins de 35 ans s'est partiellement ressaisie depuis le début de l'année en réponse à l'allongement de la durée des prêts et à l'assouplissement de leurs conditions d'octroi. Mais comme dans le neuf, elle n'a pas retrouvé ses niveaux élevés d'antan.

De même, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui s'était maintenue de 2015 à 2017, a rebondi depuis le début de l'année. Le rebond se réalise au détriment des revenus les plus élevés qui pourtant se maintient à haut niveau, largement au-dessus de ce qui s'observait à la fin des années 2000.

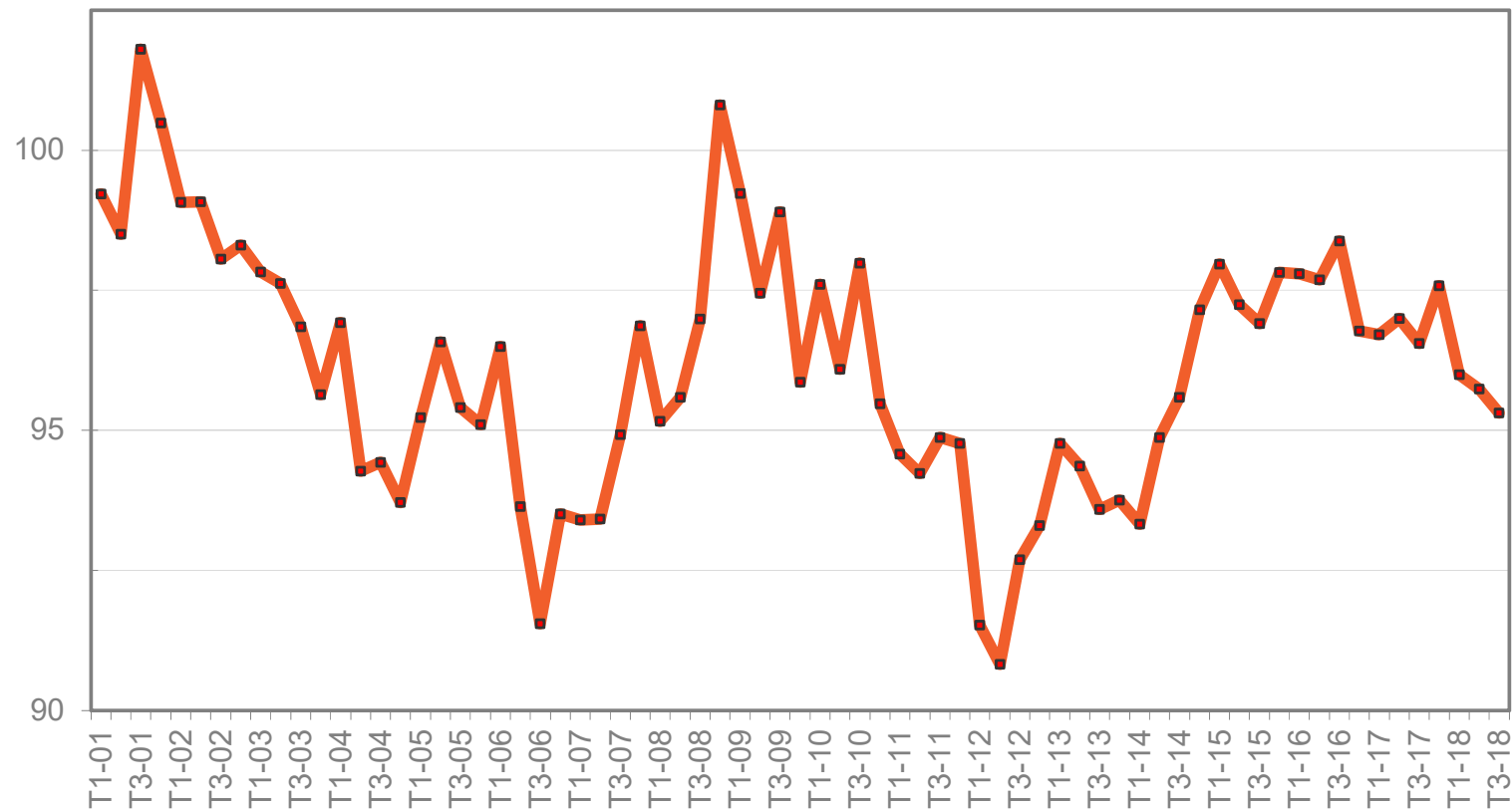




L'indicateur de solvabilité de la demande

MARCHÉ DE L'ANCIEN : Base 100 en 2001

Aussi, alors que l'amélioration des conditions de crédit n'est pas parvenue à limiter l'impact de la hausse des coûts des opérations, l'indicateur de solvabilité de la demande ne peut se redresser : la dégradation de la solvabilité de la demande provoquée par la hausse des prix et, plus récemment, par la suppression des aides personnelles à l'accession n'a pas été enrayerée par l'allongement de la durée des prêts accordés. L'indicateur de solvabilité s'établit ainsi sous sa moyenne de longue période.



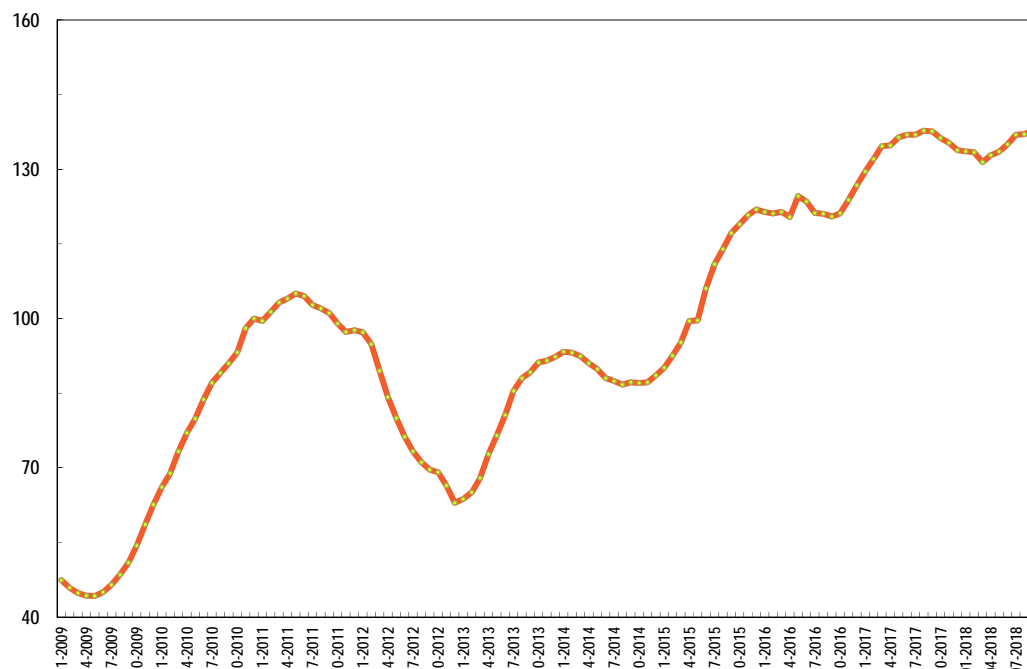


L'activité du marché des crédits immobiliers

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

Comme sur le marché du neuf, la substitution entre financements aidés et prêts bancaires classiques s'est renforcée jusqu'en juillet dernier. Néanmoins après la pause du marché constatée en août et en l'absence de rebond de la demande en septembre, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant ralentit : avec + 9.3 % pour la production et + 2.6 % pour le nombre de prêts.

Production de crédits : **Marché de l'ancien**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

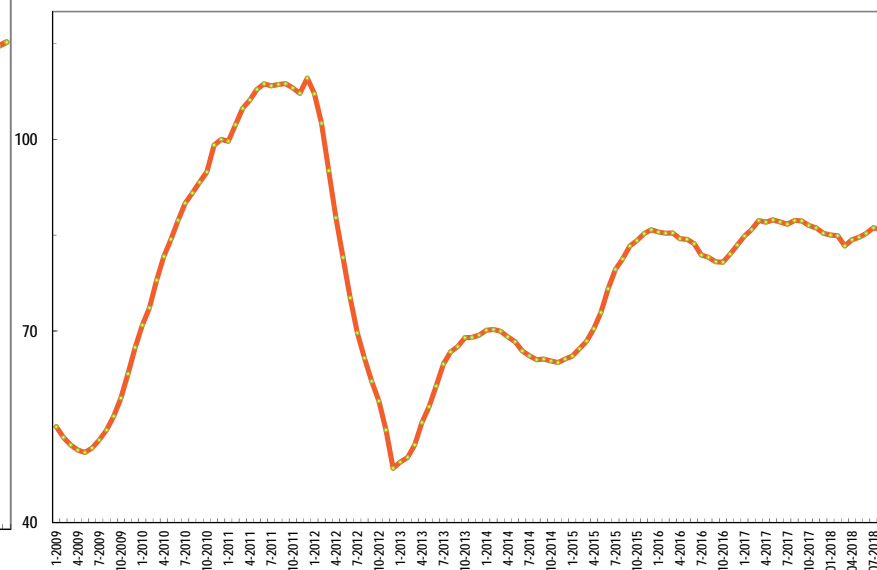


MARCHÉ DE L'ANCIEN Niveau annuel glissant

Production de crédits : **+ 0.2 %**
en septembre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts accordés : **- 1.7 %**
en septembre 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts bancaires : **Marché de l'ancien**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)





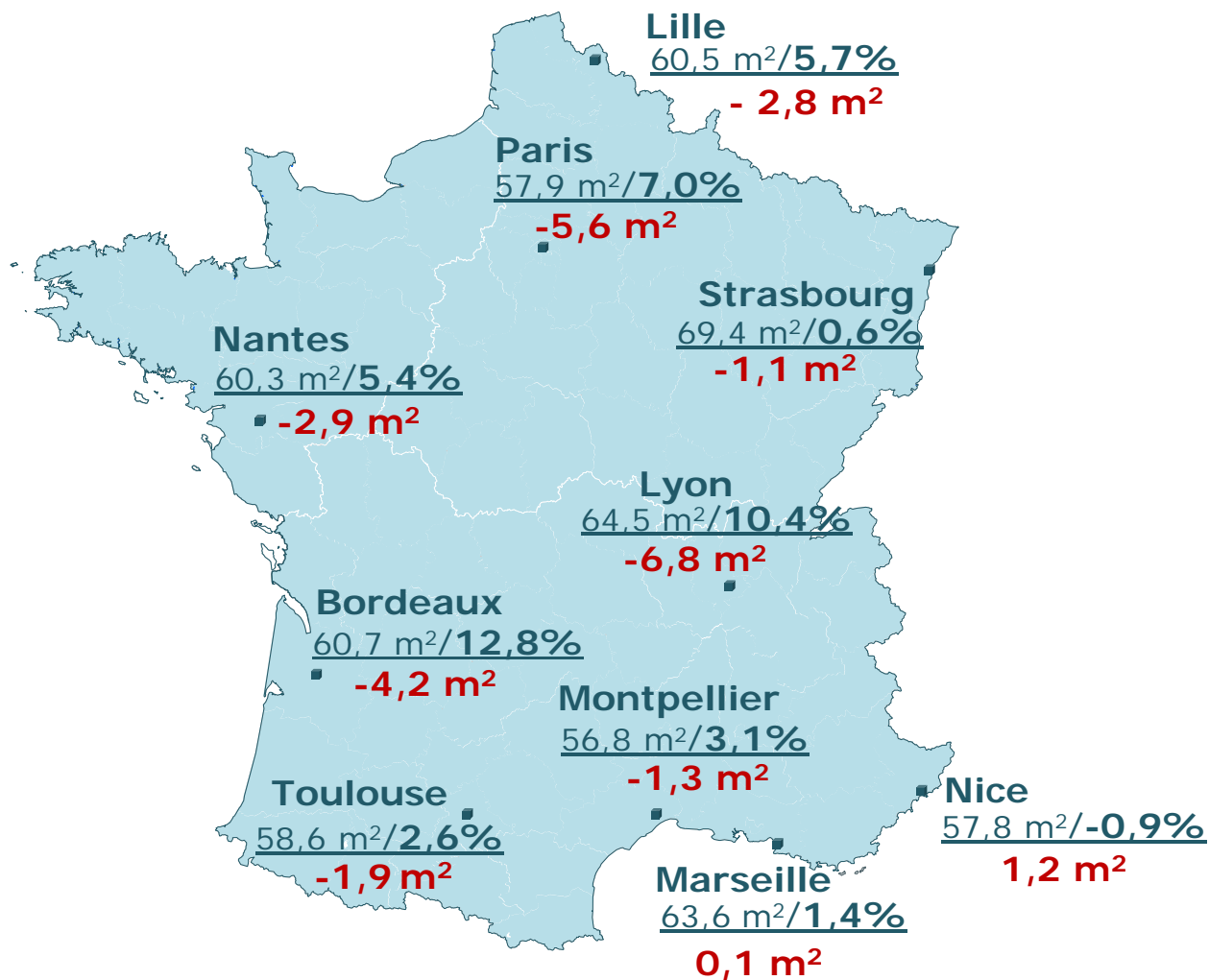
L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 3^{ème} trimestre 2018



La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin août 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T3-2018 par rapport à T3-2017)



Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 70 % des villes de plus de 100 000 habitants pour lesquelles ont été construits les indicateurs Crédit Logement/CSA - LPI qui décrivent l'évolution de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens, le constat est identique : la surface achetable baisse légèrement (12 % des villes) ou se réduit nettement (58 % des villes).

Dans la plupart de ces villes, l'évolution des prix contribue largement à l'évolution de la capacité à acheter.

3 ^{ème} trimestre 2018	Hausse des prix	Baisse des prix
Augmentation de surface	Aix-en-Provence Marseille Toulon	Besançon Brest Le Mans Mulhouse Nice Perpignan Tours
Légère baisse de surface	Dijon Metz Montpellier Strasbourg	
Baisse de surface	Angers Bordeaux Caen Clermont Ferrand Grenoble Lille Limoges Lyon Nantes Nîmes Orléans Paris Reims Rennes Rouen Saint Etienne Toulouse Villeurbanne	Amiens Le Havre

Hausse des prix/augmentation de surface : 9 % des villes

Hausse des prix / légère baisse de surface : 12 % des villes

Hausse des prix / baisse de surface : 52 % des villes

Baisse des prix / augmentation de surface : 21 % des villes

Baisse des prix / baisse de surface : 6 % des villes



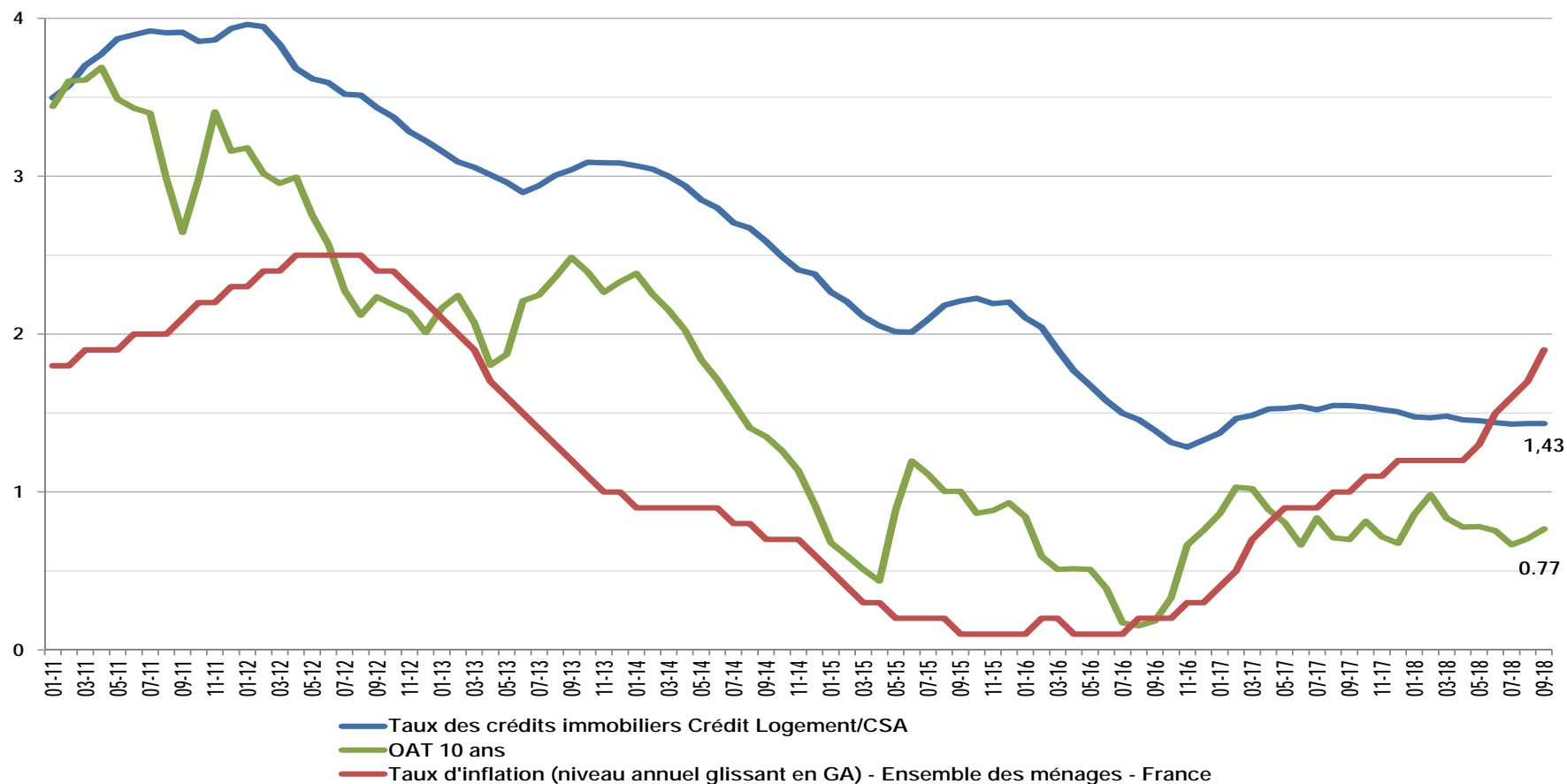
En guise de conclusion
Les tendances des marchés



Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

En octobre, les taux s'établissent à 1.43 % (au 12 octobre). Dans le même temps, le rythme annuel de l'inflation se renforce : de 0.2 % fin 2016 à 1.9 % fin septembre 2018. Et le taux de l'OAT à 10 ans confirme sa remontée : 0.86 % depuis le début du mois d'octobre. La plupart des scénarios prévoient toujours un taux de l'OAT compris entre 1.0 % et 1.2 % en décembre 2018 (puis entre 1.4 % et 1.6 % en 2019). Les taux des crédits immobiliers ne devraient donc remonter que modérément en 2019 : avec au maximum, 1.90 % en moyenne annuelle, contre 1.45 % en 2018.





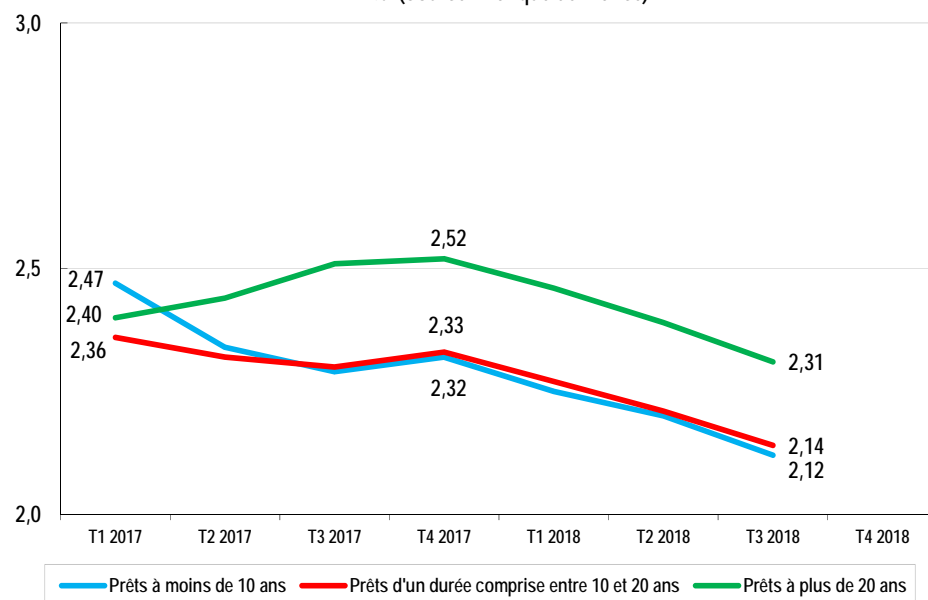
Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

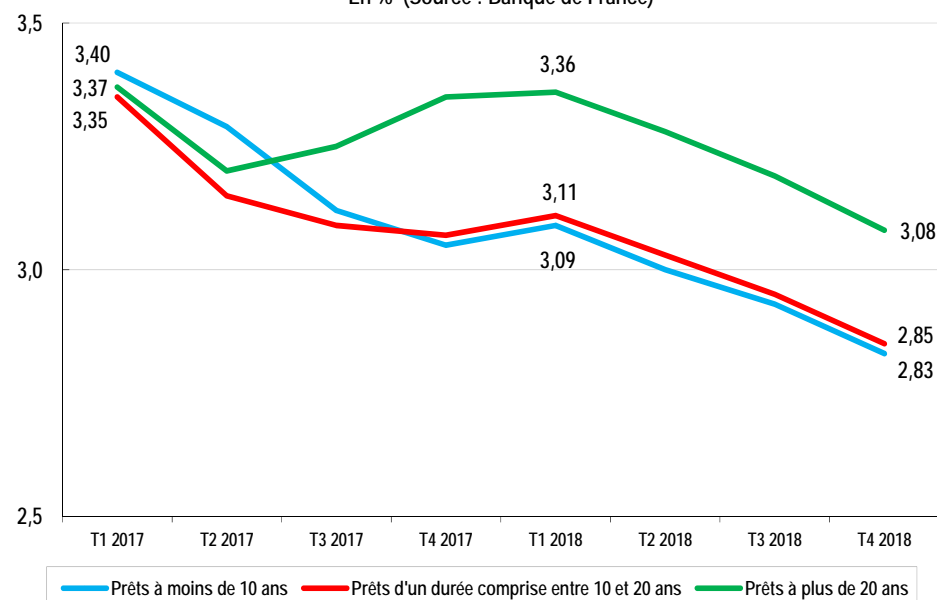
Dans l'immédiat, les évolutions du seuil de l'usure laissent peu de réserves pour une remontée rapide des taux des crédits immobiliers. Tout au plus doit-on s'attendre à un nouveau déplacement de la production vers les durées les plus longues. Mais l'essentiel des évolutions dépendra de l'évolution des conditions d'octroi des prêts, dont principalement le taux d'apport personnel des nouveaux emprunteurs.

Rappel : le taux effectif moyen est un taux actuariel effectif global "tout compris" (frais de dossier, caution ou hypothèque, ...). Il est donc supérieur au taux de l'observatoire Crédit Logement/CSA (nominal et sans frais annexes).

Le taux effectif moyen des prêts immobiliers à taux fixe accordés aux particuliers
En % (Source : Banque de France)



Le seuil de l'usure des prêts immobiliers à taux fixe accordés aux particuliers
En % (Source : Banque de France)





Les tendances des marchés

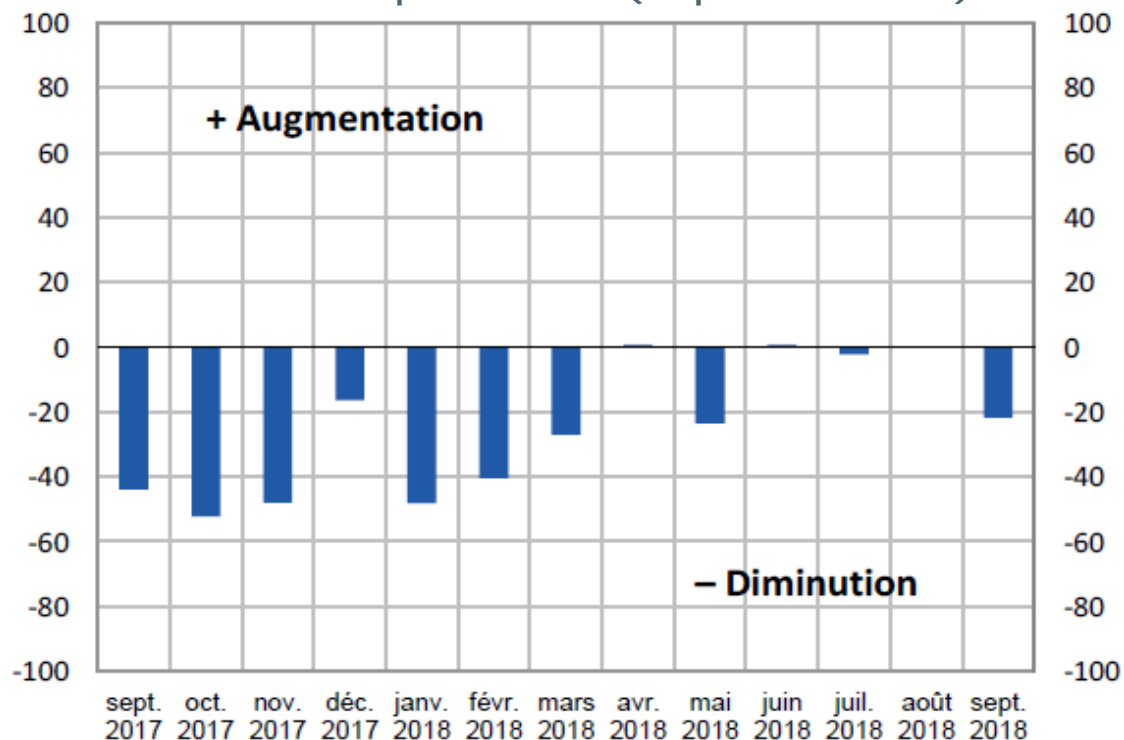
La demande de crédits par les ménages

L'enquête de la Banque de France auprès des établissements de crédit souligne que depuis mai 2017, et plus nettement encore depuis septembre 2017, la demande des ménages s'est repliée rapidement après quatre années d'expansion, en dépit des conditions de crédit qui lui sont faites. Puis la demande s'est stabilisée entre avril et août, mais le décrochage a affecté l'activité des marchés immobiliers. La montée des incertitudes (hausse des prix de l'immobilier, remise en cause des soutiens publics) et la dégradation du moral des ménages sont à l'origine de l'affaiblissement de la demande de crédits. La rechute observée en septembre résume à elle seule les tendances du marché.

Demande de crédits immobiliers

Solde d'opinion (en %)

Source : Banque de France (enquête mensuelle)





Les tendances des marchés

La production de crédits immobiliers

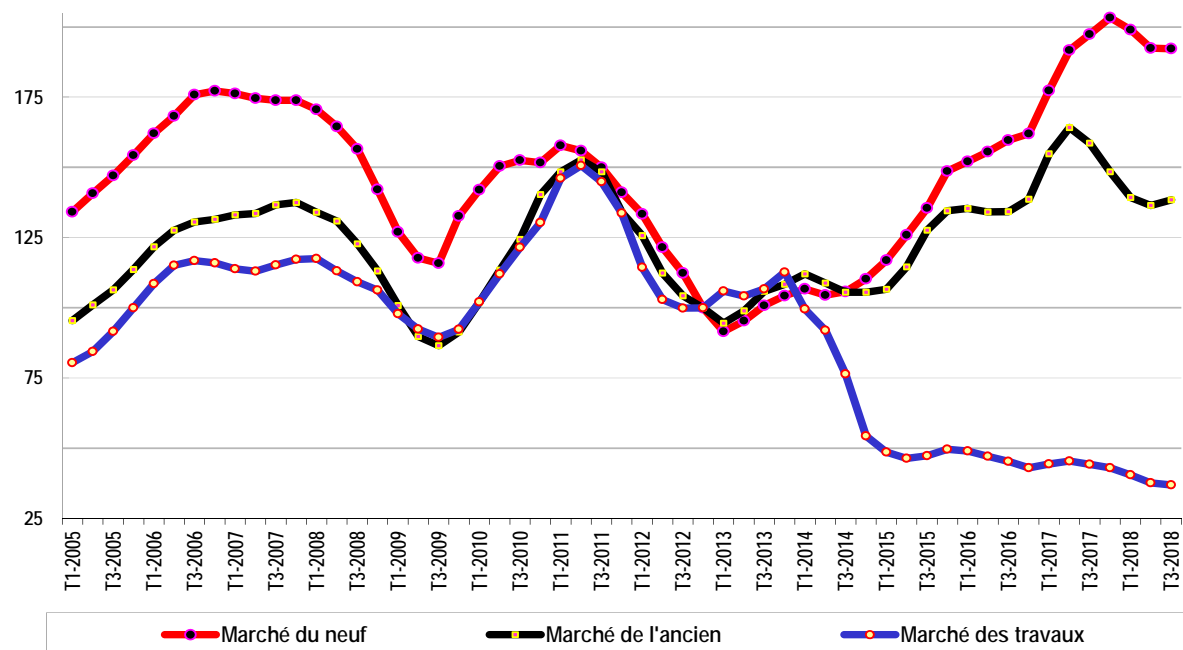
En dépit de conditions de crédit toujours très bonnes en 2018, la production de crédits immobiliers mesurée au niveau des offres acceptées (hors rachats de créances) s'est donc dégradée : - 13.8 % au 1^{er} semestre, en glissement annuel (160 Mds d'€ attendus en 2018, contre 175 Mds en 2017). En dépit de l'embellie saisonnière (modeste) constatée au 3^{ème} trimestre, sur les 9 mois de 2018, en glissement annuel (chiffres provisoires) : - 8.2 % pour le marché avec - 7.2 % pour le neuf (- 9.7 % en volume), - 8.0 % pour l'ancien (- 9.1 % en volume) et - 18.1 % pour les travaux (- 20.1 % en volume).

Rappel : dans le neuf, 92 % des opérations immobilières réalisées par le ménages sont financées par des crédits immobiliers et dans l'ancien, 87 % .

Les offres acceptées

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

La production de crédits immobiliers en niveau annuel glissant
Indices de la production base 100 en 2012 (source : OPCI)





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 3^{ème} trimestre 2018

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.

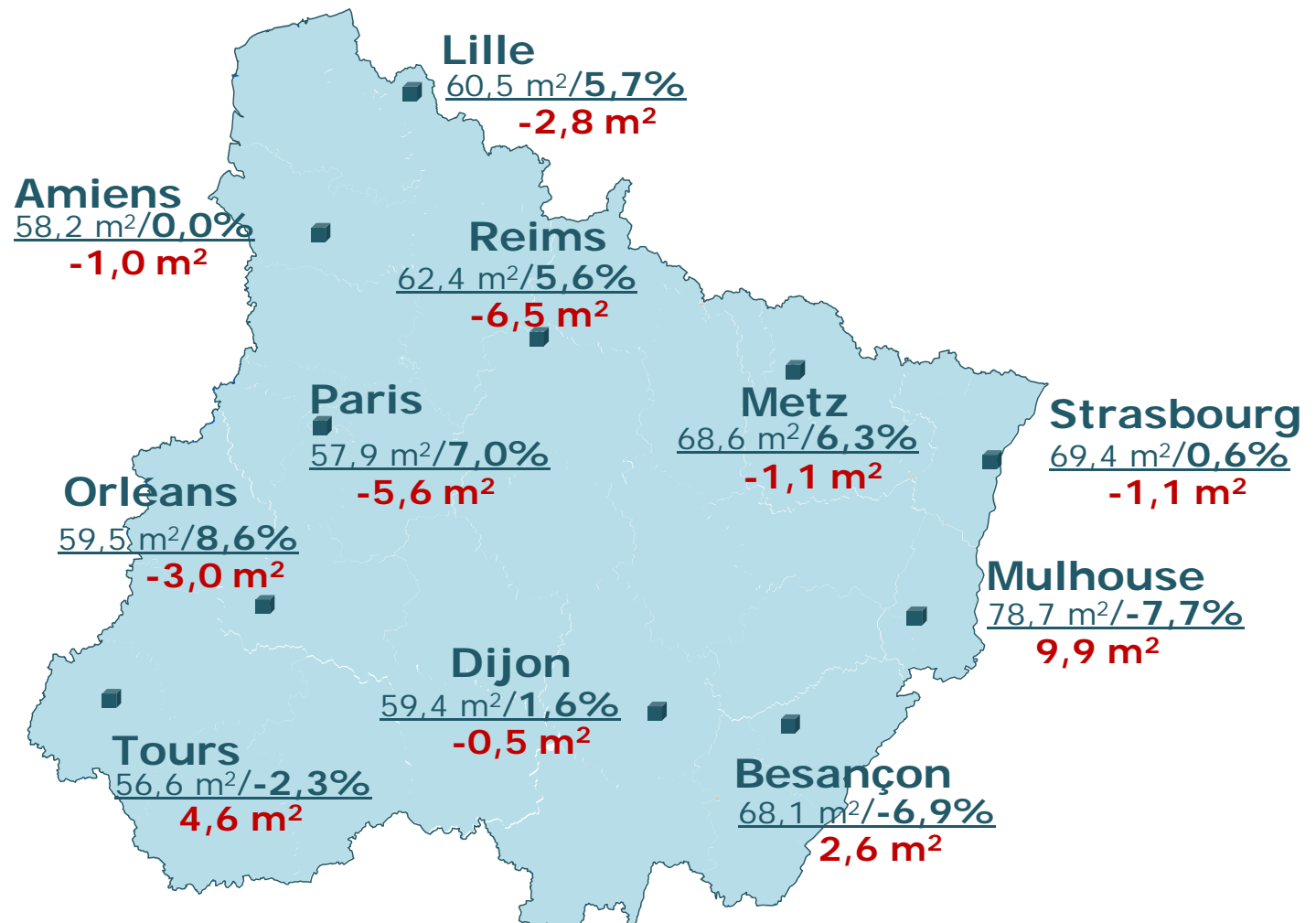
Enfin, **l'amélioration des conditions de crédit** (baisse des taux d'intérêt et/ou allongement de la durée des crédits accordés) **ou la hausse des revenus des emprunteurs** (hausse du pouvoir d'achat, déformation de la structure des clientèles) **permet une augmentation de la surface achetable.**

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



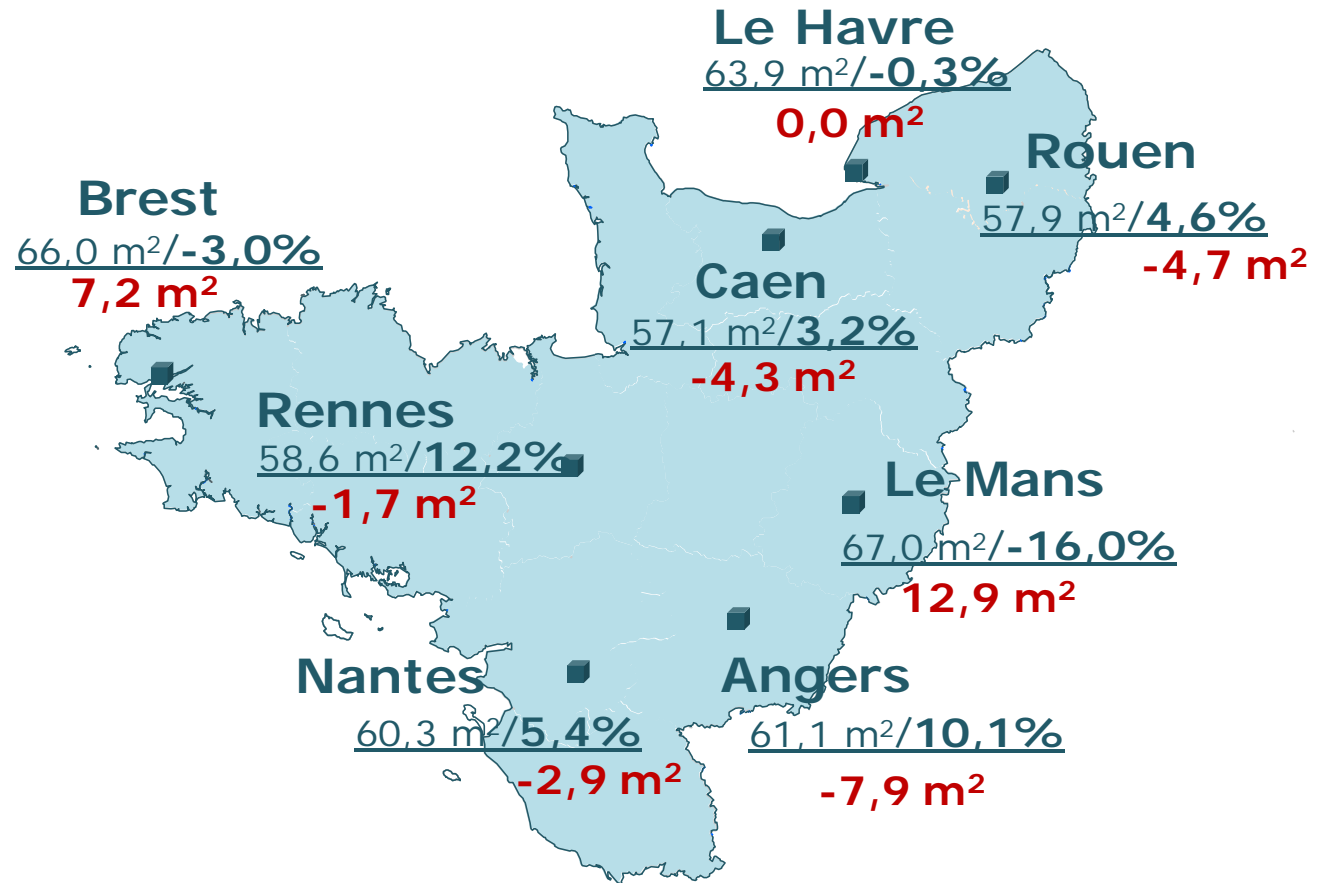
Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin août 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2018 par rapport à T3-2017)



La capacité des ménages à acheter



Légende

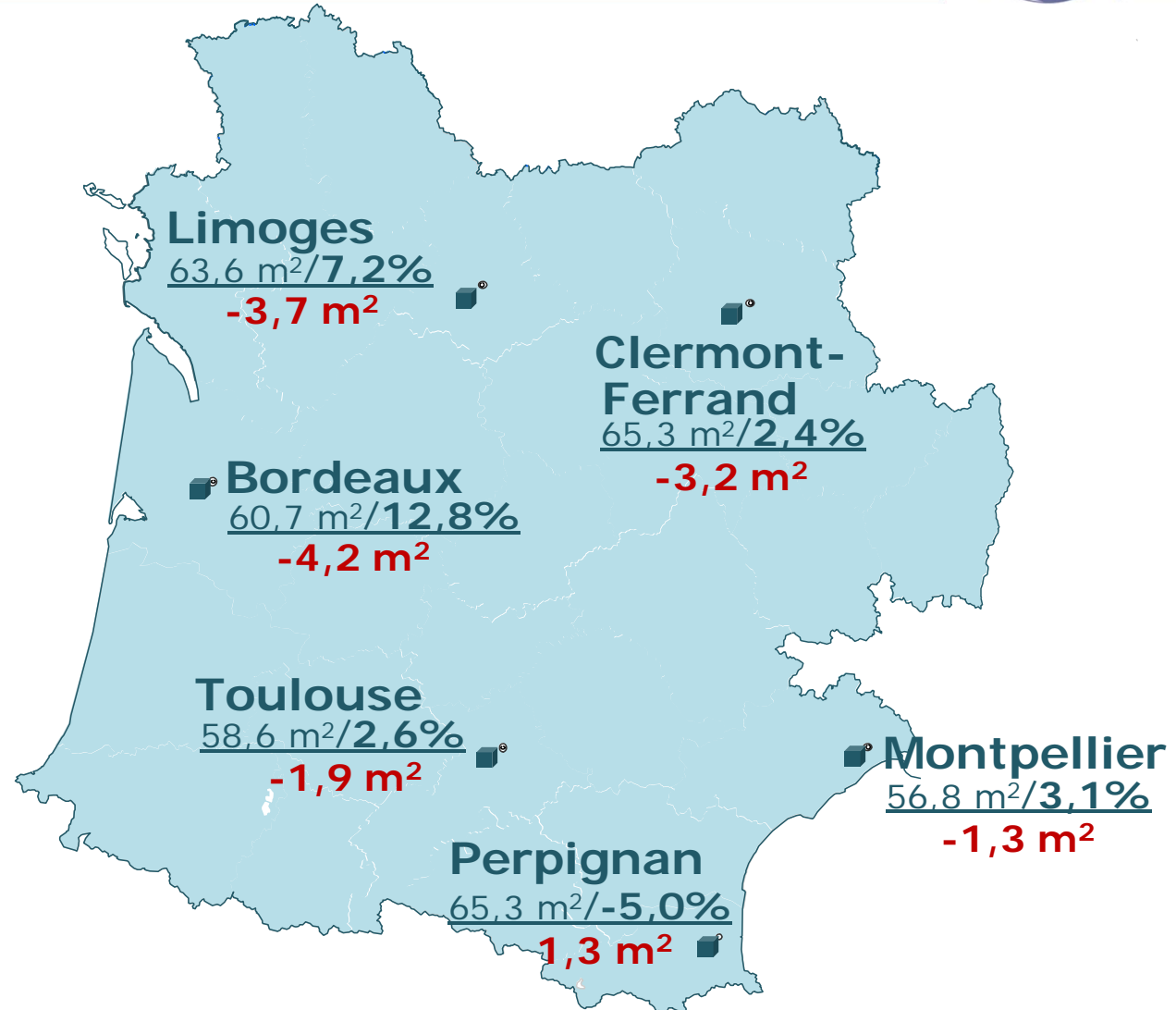
Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin août 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T3-2018 par rapport à T3-2017)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

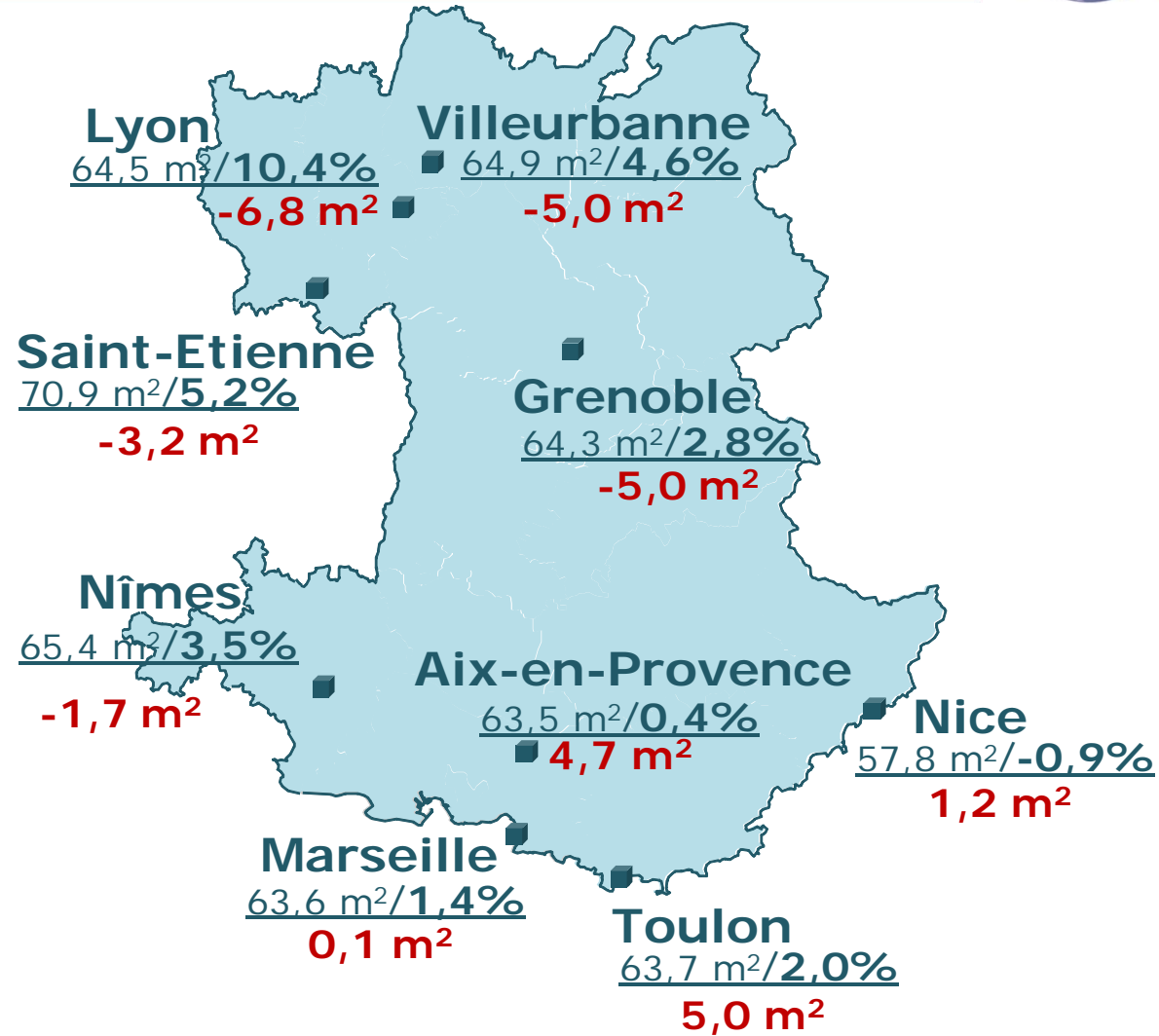
Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin août 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T3-2018 par rapport à T3-2017)



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin août 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T3-2018 par rapport à T3-2017)