

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 1^{er} 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 mars 2020, le taux moyen s'est établi à 1.14 %. Il s'est donc maintenu sous l'inflation pour le 23^{ème} mois consécutif. Et au-delà des faibles variations constatées d'un mois sur l'autre, son niveau est quasiment stable depuis octobre 2019, en dépit de la tendance au lent relèvement des taux observé dans les barèmes des banques.

Une telle configuration de taux inédite au cours des 75 dernières années a largement facilité l'accès des ménages aux crédits immobiliers jusqu'au déclenchement de la crise sanitaire du Covid-19. Elle avait jusqu'alors parfaitement répondu à la volonté des autorités monétaires européennes de financer/relancer l'économie réelle.





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Depuis décembre 2019, les taux des barèmes remontent lentement. Ils ont pris 4 points de base, quelle que soit la durée des prêts à l'octroi. Mais compte tenu de la déformation de la structure du marché (recul de la part des emprunteurs modestes, baisse de la durée des prêts octroyés, ...), le taux moyen n'a cru que de 2 points de base : les taux sont restés stables sur le marché des travaux (1.06 % en mars 2020), ils ont pris 2 points sur celui du neuf (1.15 % en mars 2020) et 3 points sur celui de l'ancien (1.17 % en mars 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	1,12	0,88	1,05	1,31
Mars	2020	1,14	0,92	1,09	1,35

Les $\frac{3}{4}$ des ménages qui empruntent sur 15 ans bénéficient toujours de prêts à un taux inférieur à 1 % : en revanche, les emprunteurs du 4^{ème} groupe supportent un taux supérieur à la moyenne. Pour des prêts à 25 ans, tous les crédits octroyés le sont à un taux supérieur à 1 % : pour les emprunteurs du 4^{ème} groupe, ceux qui ne présentent pas en général les meilleurs profils (niveaux des revenus et de l'apport personnel, durée des crédits octroyés, ...), les taux sont maintenant de 1.62 %. Et pour les prêts à 20 ans, seuls les emprunteurs du 1^{er} groupe trouvent encore des taux à moins de 1 %.

Prêts du secteur concurrentiel		Mars 2020	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe		0,68	0,84	1,08
Taux moyens (en %)	2ème groupe		0,86	1,00	1,30
	3ème groupe		0,98	1,14	1,42
	4ème groupe		1,17	1,38	1,62
	Ensemble		0,92	1,09	1,35

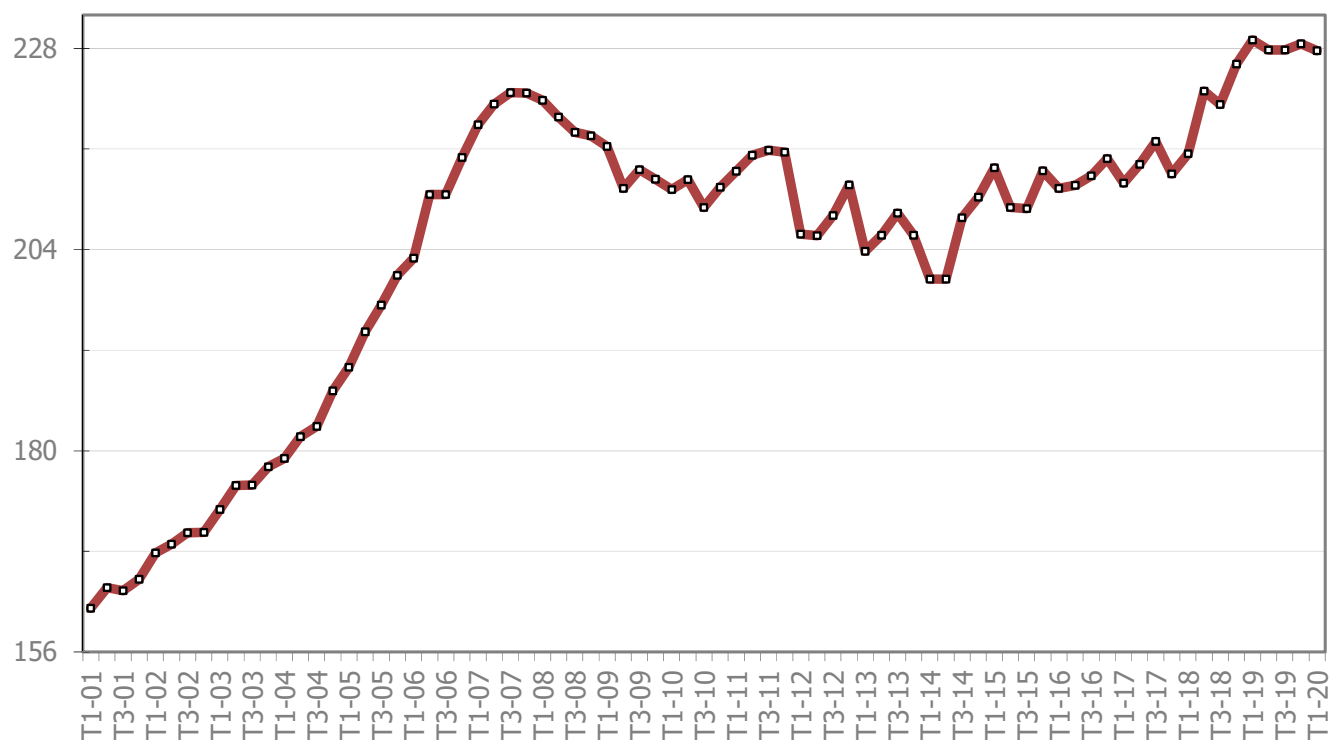


Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 1^{er} trimestre 2020, la durée des prêts accordés était de 228 mois en moyenne.

La durée moyenne des prêts bancaires est restée à peu près stable durant toute l'année 2019. La diminution constatée en janvier 2020 avait été sensible (228 mois contre 232 mois en décembre 2019), alors que la plupart du temps les durées s'allongent à cette période de l'année : elle avait accompagné la déformation de la structure de la production (le recul de la part des clientèles les moins bien dotées en apport personnel), s'inscrivant dans la logique des adaptations de l'offre attendues de la mise en œuvre des recommandations du HCSF. Depuis, la durée moyenne s'est stabilisée, accompagnant celle du taux moyen des prêts accordés. Et elle s'établit sur les niveaux les plus élevés observés jusqu'alors.





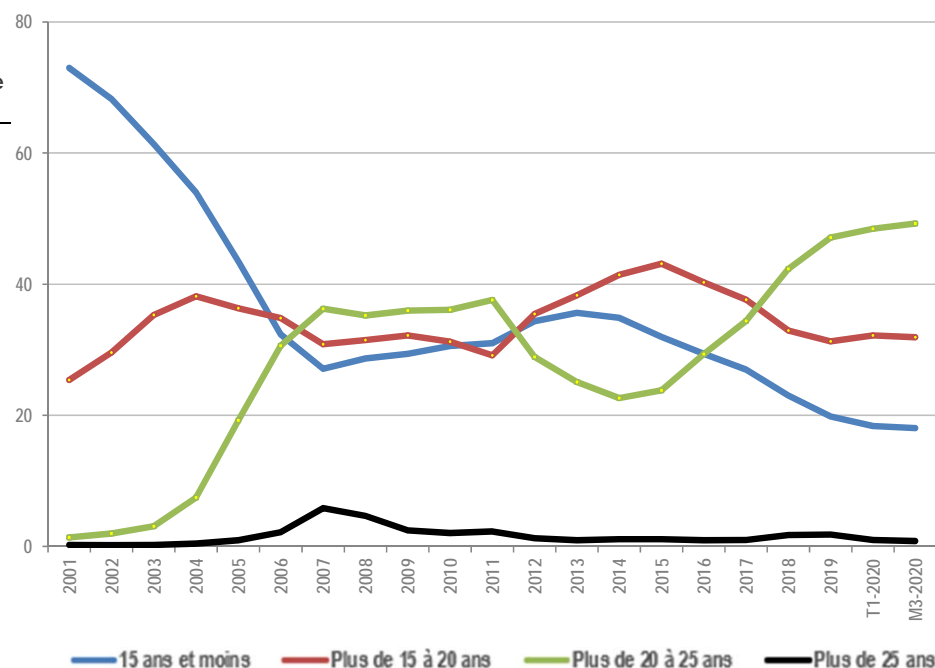
Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

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

La part de la production à plus de 25 ans recule pour s'établir à très bas niveau (0.8 % en mars 2020), sans jamais avoir été très élevée depuis 2012. En revanche, 49.2 % 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 a progressivement cédé la place à sa stabilisation : 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	10 et moins	Plus de 10 à 15	Plus de 15 à 20	Plus de 20 à 25	Plus de 25	Ensemble
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	47,1	1,8	100,0
	T1-2020	5,1	13,3	32,2	48,4	1,0	100,0
	M3-2020	4,9	13,1	31,9	49,2	0,8	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 : 62.6 % des moins de 35 ans (49.4 % de l'ensemble des accédants) recourent à des crédits d'une durée supérieure à 20 ans (1.6 % à plus de 25 ans), contre respectivement 2.9 % pour les 65 ans et plus (1.0 % 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 T1-2020 (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	1,5	7,0	28,8	61,0	1,6	100,0
de 35 à 45 ans	2,5	9,7	34,5	52,7	0,7	100,0
de 45 à 55 ans	8,3	26,2	43,4	22,0	0,2	100,0
de 55 à 65 ans	28,7	44,1	23,1	4,0	0,1	100,0
65 ans et +	57,6	32,7	6,9	2,9	0,0	100,0



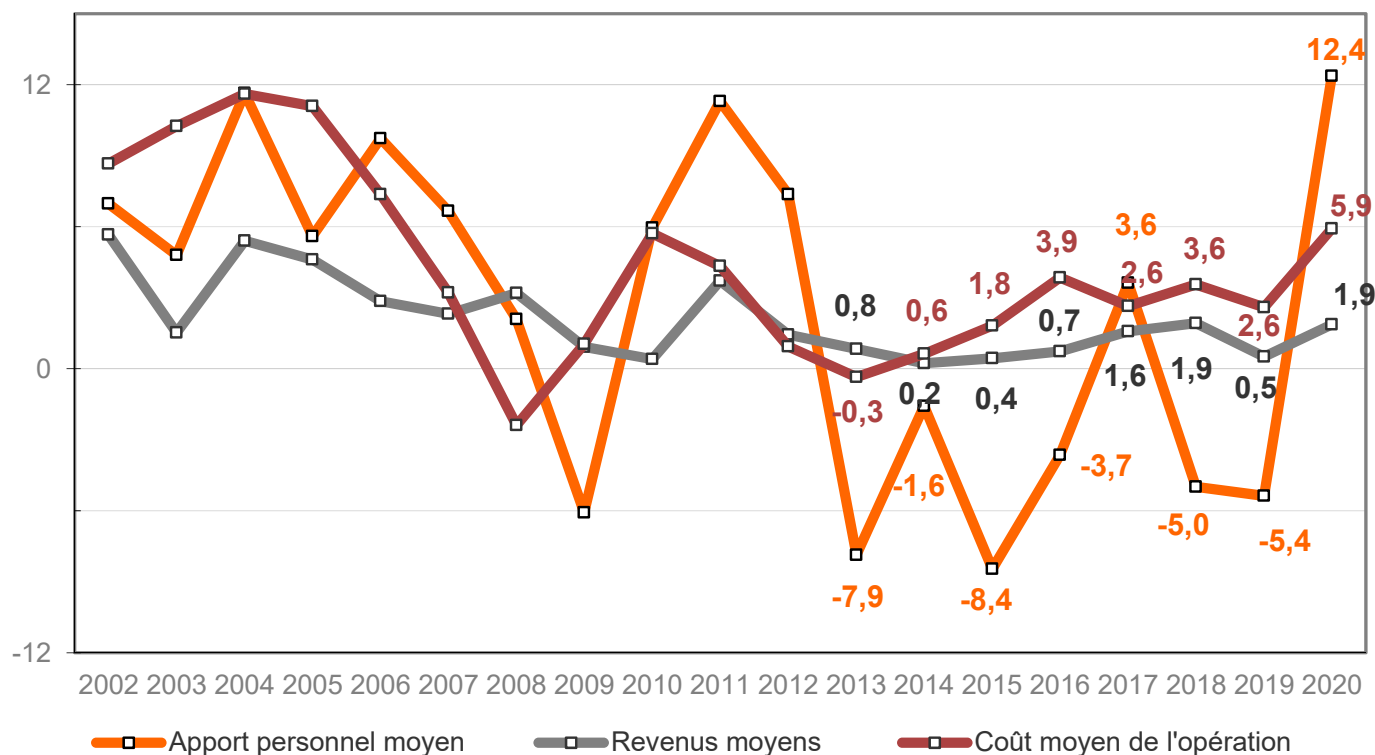
Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Le coût des opérations réalisées par les ménages augmente maintenant plus rapidement que par le passé (+ 5.9 % en glissement annuel, après + 2.6 % en 2019) : la structure du marché se déforme, en réponse à la transformation des clientèles et se déplace vers les opérations les plus coûteuses.

Aussi, le coût relatif se maintient sur un de ses plus hauts niveaux constatés jusqu'alors : 4.4 années de revenus au 1^{er} trimestre 2020, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque. D'autant que les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que lentement (+ 1.9 % en glissement annuel, contre + 0.5 % en 2020), bien en deçà de la hausse du coût des opérations.

En revanche, le niveau de l'apport personnel s'élève très rapidement : + 12.4 % en glissement annuel, après - 5.4 % en 2019. La mise en œuvre des recommandations du HCSF est à l'origine de cette évolution.

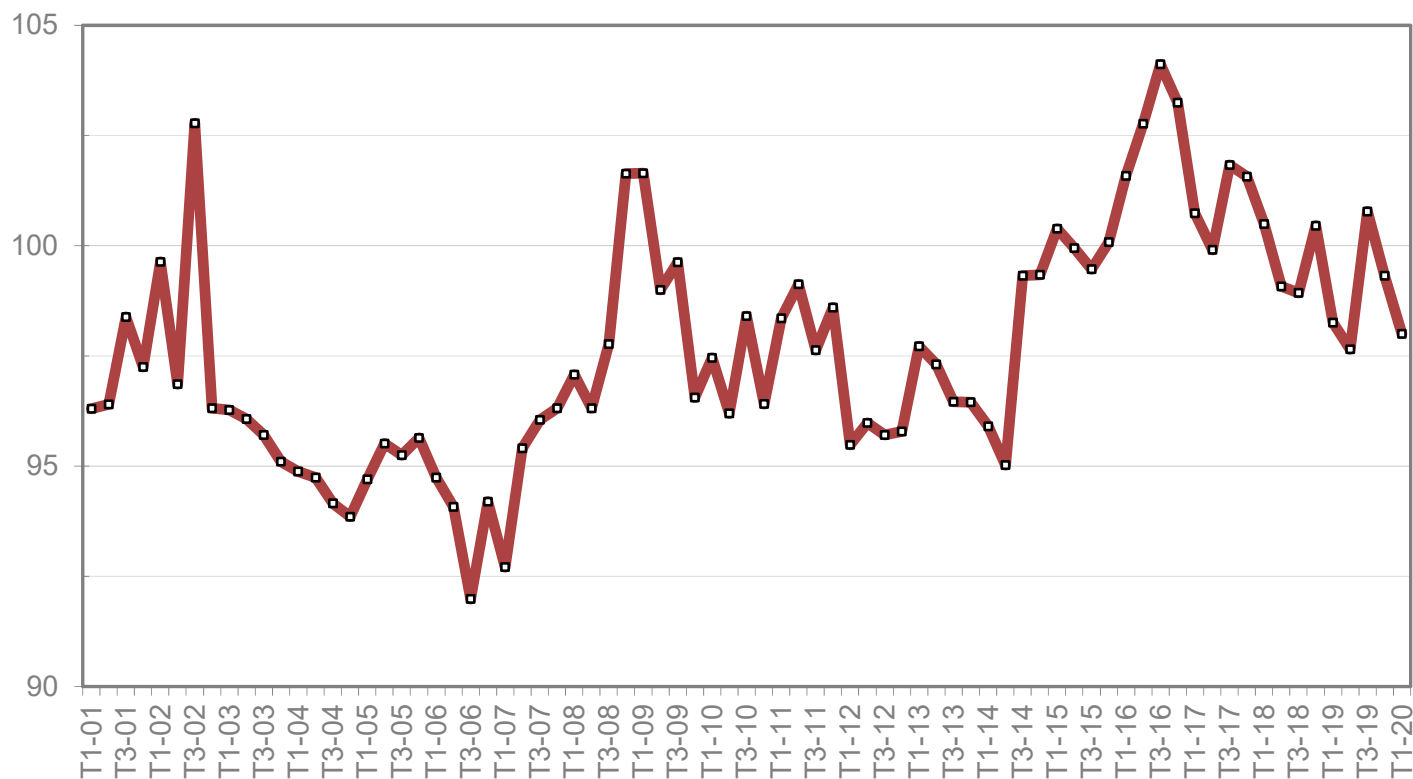




L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

Ni le maintien de conditions de crédit favorables, ni un recours accru à l'apport personnel ne permettent à l'indicateur de solvabilité de la demande de résister à la hausse des prix des logements. La détérioration observée au 1^{er} trimestre 2020 s'inscrit dans le mouvement de dégradation amorcé au cours de l'automne 2016. La dégradation des soutiens publics est d'ailleurs venue renforcer l'impact de la hausse des coûts des opérations réalisées sur l'indicateur de solvabilité. Aussi, le repli de l'indicateur constaté depuis plus de trois années fragilise la demande.



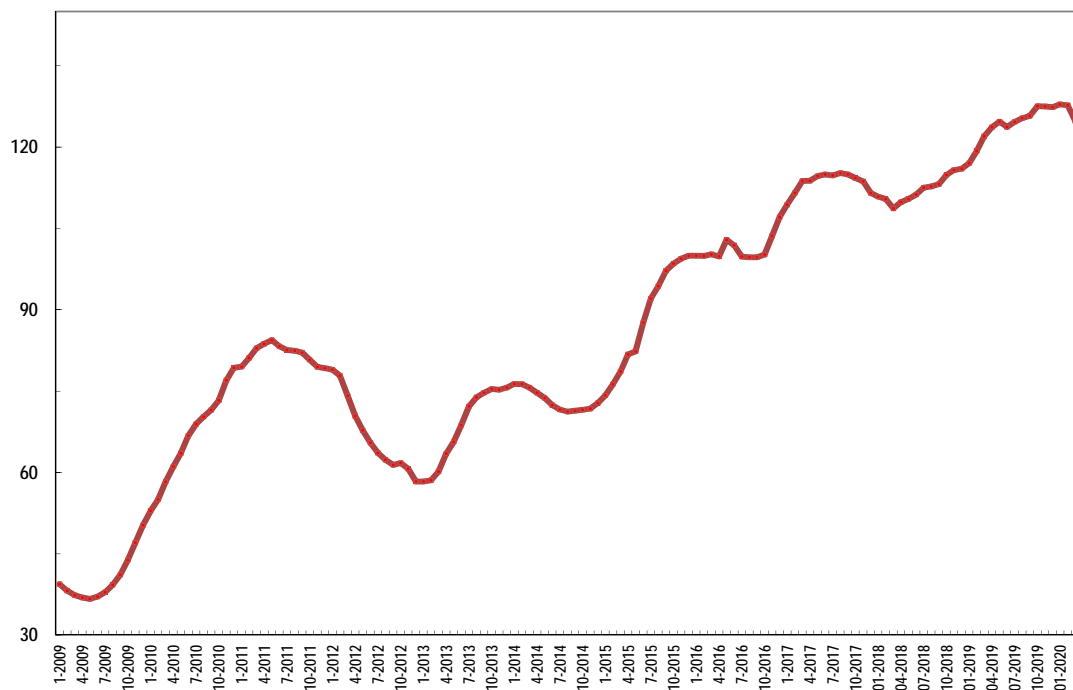


L'activité du marché des crédits immobiliers

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 alors dégradé durant les deux premiers mois de 2020. Et avec le déclenchement de la crise du Covid-19, le mois de mars a été très perturbé. Le rythme d'évolution en glissement annuel* de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant en témoigne : avec - 8.1 % en mars (contre + 22.9 % en 2019 à la même époque) et - 13.9 % pour le nombre de prêts (contre + 15.8 % en 2019 à la même époque).

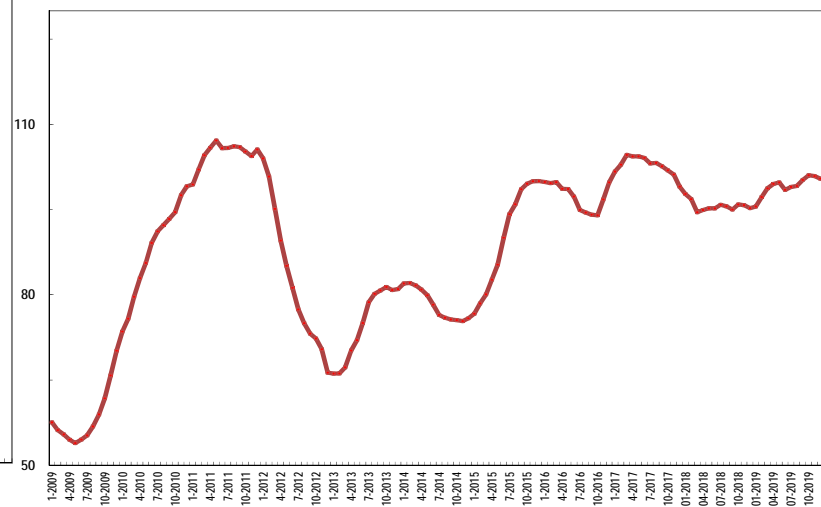
Production de crédits : **Ensemble du marché**
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Production de crédits au T1-2020 : **+ 2.3 %**
Rappel : + 12.2 % au T1-2019
Nombre de prêts accordés au T1-2020 : **- 1.8 %**
Rappel : + 4.4 % au T1-2019

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



* : on compare le 1^{er} trimestre 2020 au 1^{er} trimestre 2019



Le tableau de bord de L'Observatoire

Le marché du neuf



La photographie du marché

MARCHÉ DU NEUF

Le coût des opérations réalisées s'élève toujours rapidement (+ 4.4 % en glissement annuel, après + 3.5 % en 2019). Le coût relatif se stabilise cependant à 5.4 années de revenus au 1^{er} trimestre 2020, contre 5.2 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, même si les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus de trois fois moins vite que les coûts des opérations réalisées (+ 1.6 % en glissement annuel, après + 1.3 % en 2019), ils progressent maintenant plus rapidement que par le passé sous l'effet de la déformation de la structure du marché (recul de la part des primo accédants jeunes et modestes).

Et le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 18.1 % en glissement annuel, après - 2.2 % en 2019), après plus de cinq années d'une diminution souvent forte. 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 : 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 %)
1er trimestre 2020				
Ensemble du marché du neuf	16,6	5,4	238	1,15
<i>dont accession</i>	<i>17,2</i>	<i>6,1</i>	<i>246</i>	<i>1,18</i>
1er trimestre 2019				
Ensemble du marché du neuf	14,2	5,2	240	1,44
<i>dont accession</i>	<i>14,7</i>	<i>5,9</i>	<i>248</i>	<i>1,46</i>

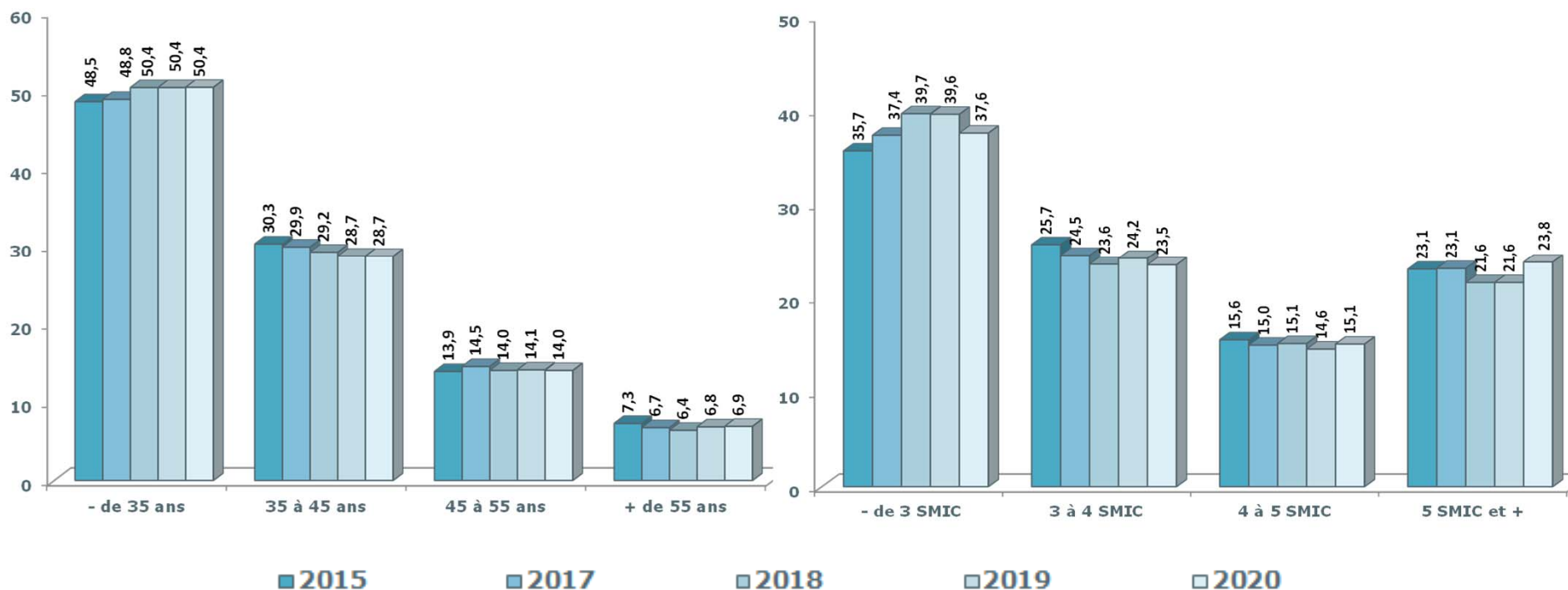


La répartition des emprunteurs

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. Il en est de même de la part des ménages aux revenus moyens (3 à 4 SMIC). Le relèvement des exigences en matière d'apport personnel pèse sur le marché et principalement sur les acquéreurs les moins aisés.



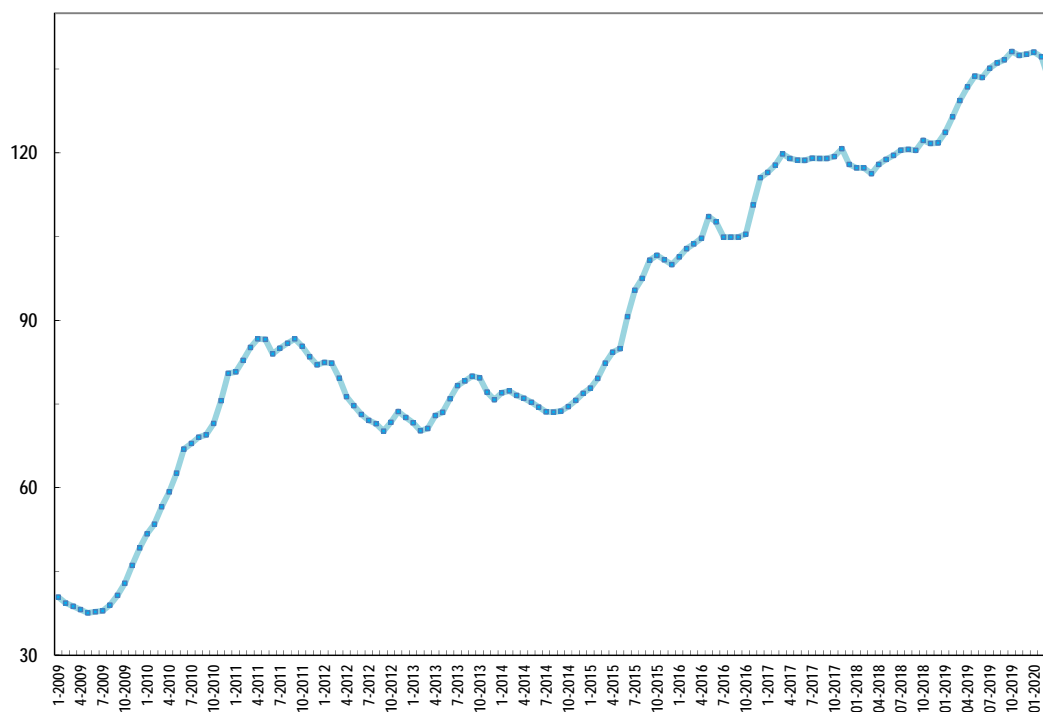


L'activité du marché des crédits immobiliers

MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès novembre 2019, l'effet « disparition du PTZ » s'est atténué et le rythme de progression de la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant a nettement ralenti. L'adaptation anticipée de l'offre des établissements de crédits aux recommandations du HCSF ont alors pesé sur l'activité du marché à partir de décembre 2019. Après un début d'année 2020 de dégradation, la demande a fortement reculé en mars, en réponse aux premières conséquences du confinement : avec - 12.5 % en glissement annuel* (contre + 26.7 % il y a un an). Et le nombre de prêts bancaires s'est pratiquement effondré, avec - 25.5 % (contre + 24.9 %, il y a un an).

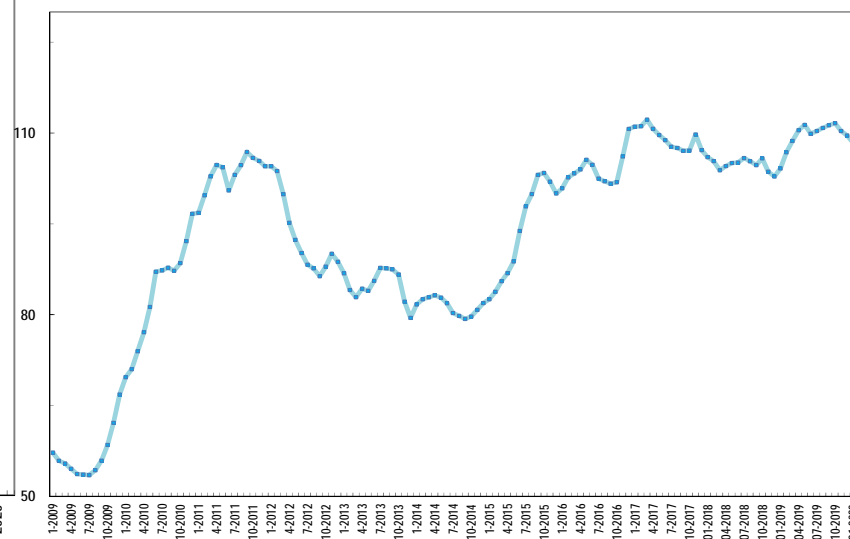
Production de crédits : Marché du neuf
Niveau annuel glissant (base 100 en 2015)



MARCHÉ DU NEUF Niveau annuel glissant

Production de crédits au T1-2020 : + 2.9 %
Rappel : + 11.3 % au T1-2019
Nombre de prêts accordés au T1-2020 : - 6.0 %
Rappel : + 4.6 % au T1-2019

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



* : on compare le 1^{er} trimestre 2020 au 1^{er} trimestre 2019



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 (+ 8.0 % en glissement annuel, après + 3.0 % en 2019). Dans le même temps, les revenus des ménages augmentent plus rapidement que par le passé (+ 2.3 % 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 revenus au 1^{er} trimestre 2020, contre 4.9 années de revenus il y a un an).

En outre, le niveau de l'apport personnel se redresse très rapidement (+ 11.6 % en glissement annuel, après - 5.2 % 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 %)
1er trimestre 2020				
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	15,9 16,1	5,2 5,5	241 244	1,16 1,17
1er trimestre 2019				
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	14,8 15,2	4,9 5,2	240 243	1,43 1,43

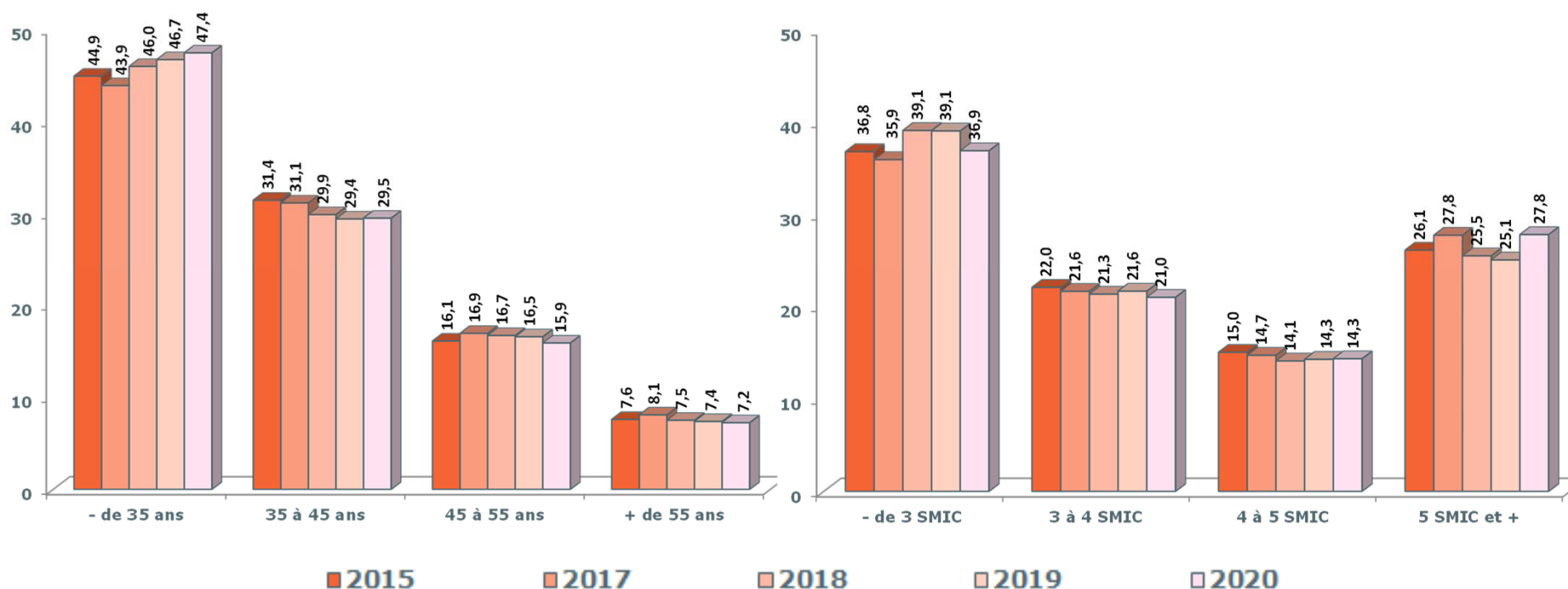


La répartition des emprunteurs

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 maintenant. 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.



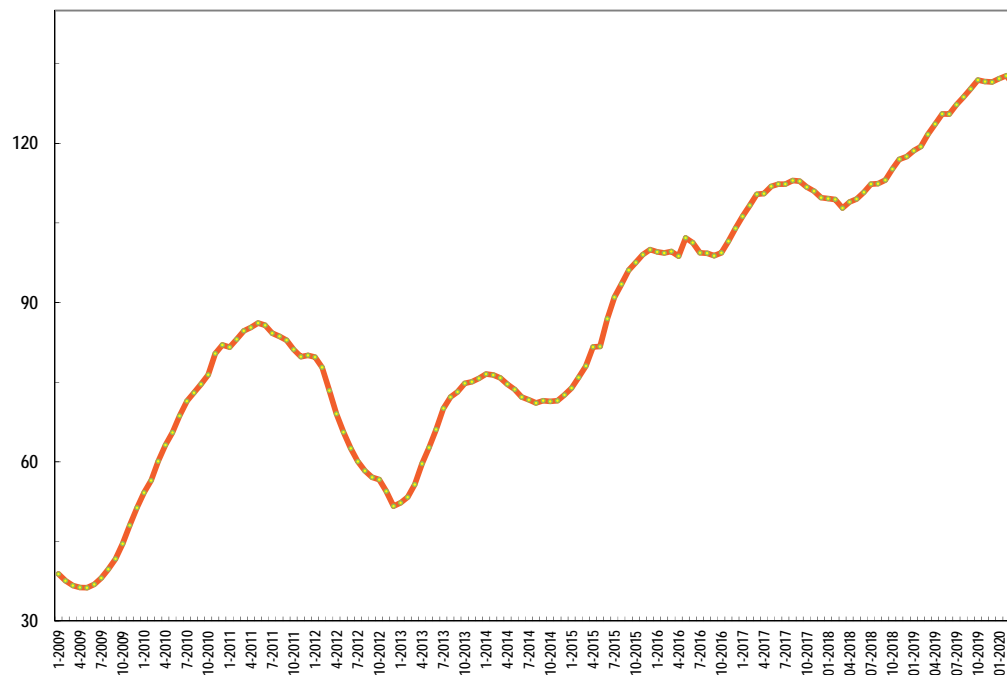


L'activité du marché des crédits immobiliers

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

La demande de crédits s'est essoufflée dès novembre 2019, en réponse à la poursuite de la hausse des prix des logements. Et dès décembre, la production a été affectée par la mise en œuvre des recommandations du HCSF. Depuis le début de l'année 2020, le repli de la demande s'est amplifié. Et le marché a été perturbé à partir de mars, avec l'entrée en confinement de la majorité des acheteurs de logements : en mars, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant* recule ainsi de 2.1 % (contre + 15.9 % il y a un an) et le nombre de prêts accordés de 4.8 % (contre + 12.3 % 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

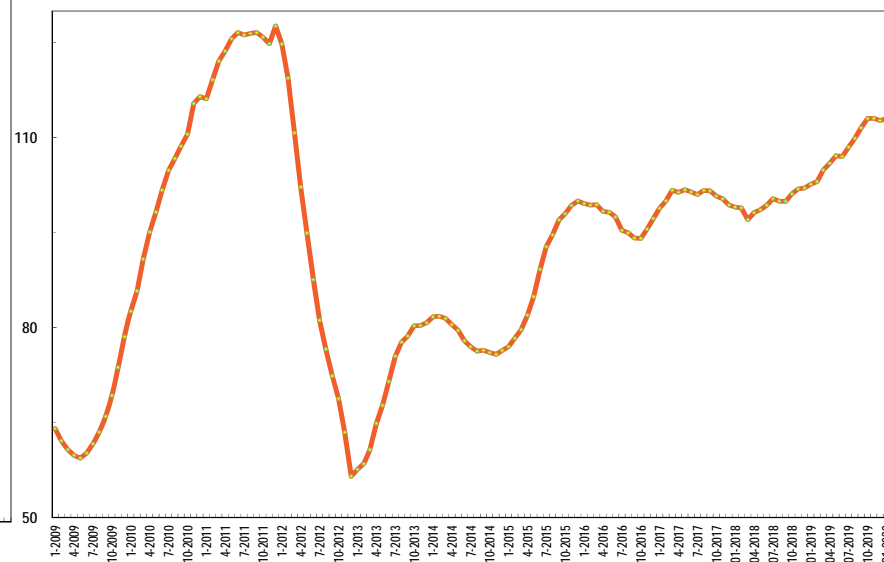
Production de crédits au T1-2020 : **+ 7.6 %**

Rappel : + 12.9 % au T1-2019

Nombre de prêts accordés au T1-2020 : **+ 6.3 %**

Rappel : + 8.1 % au T1-2019

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



* : on compare le 1^{er} trimestre 2020 au 1^{er} trimestre 2019



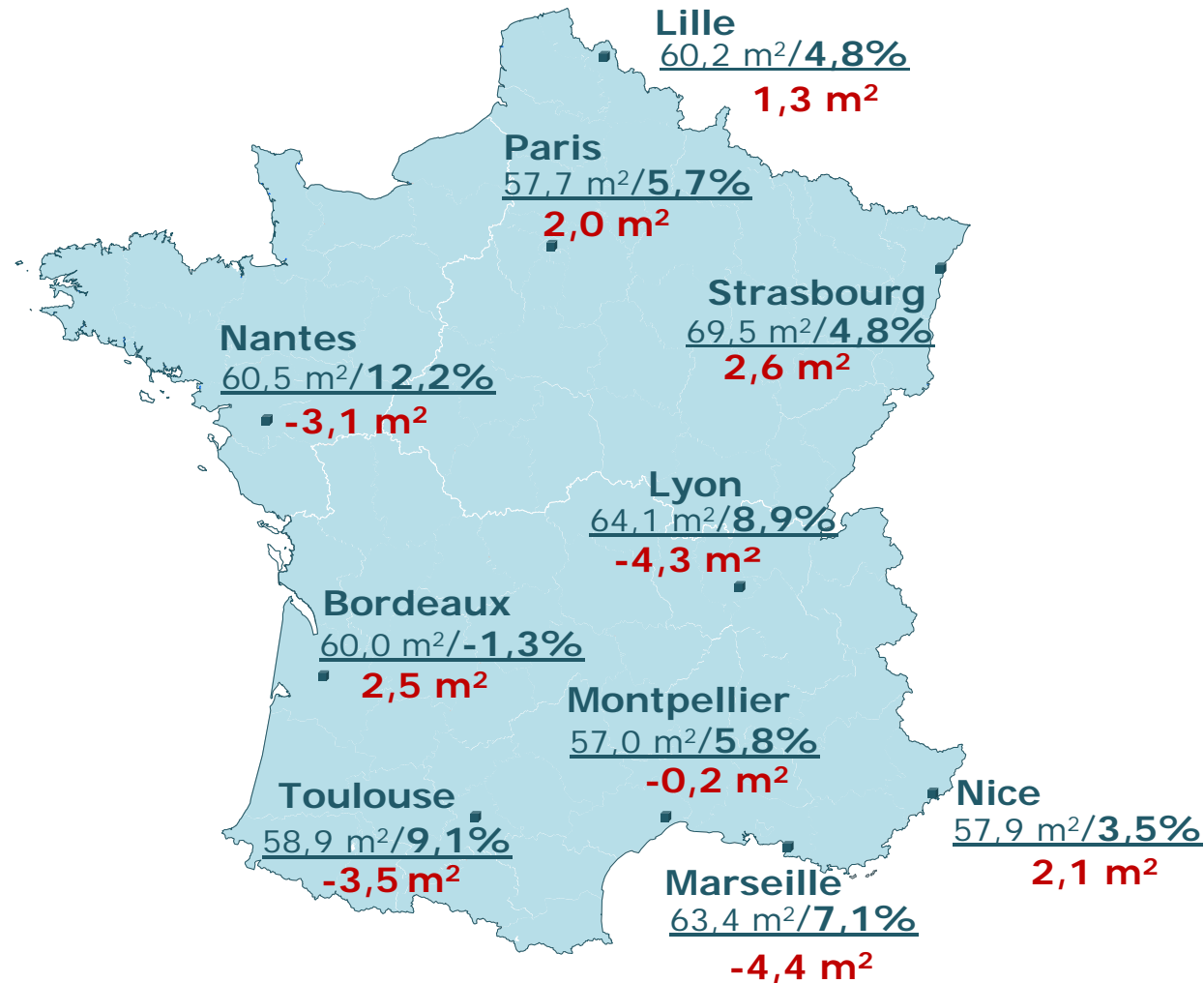
L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 1^{er} trimestre 2020



La capacité des ménages à acheter



Légende

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

Variation de la surface achetable (en m²) sur un an (T1-2020 par rapport à T1-2019)

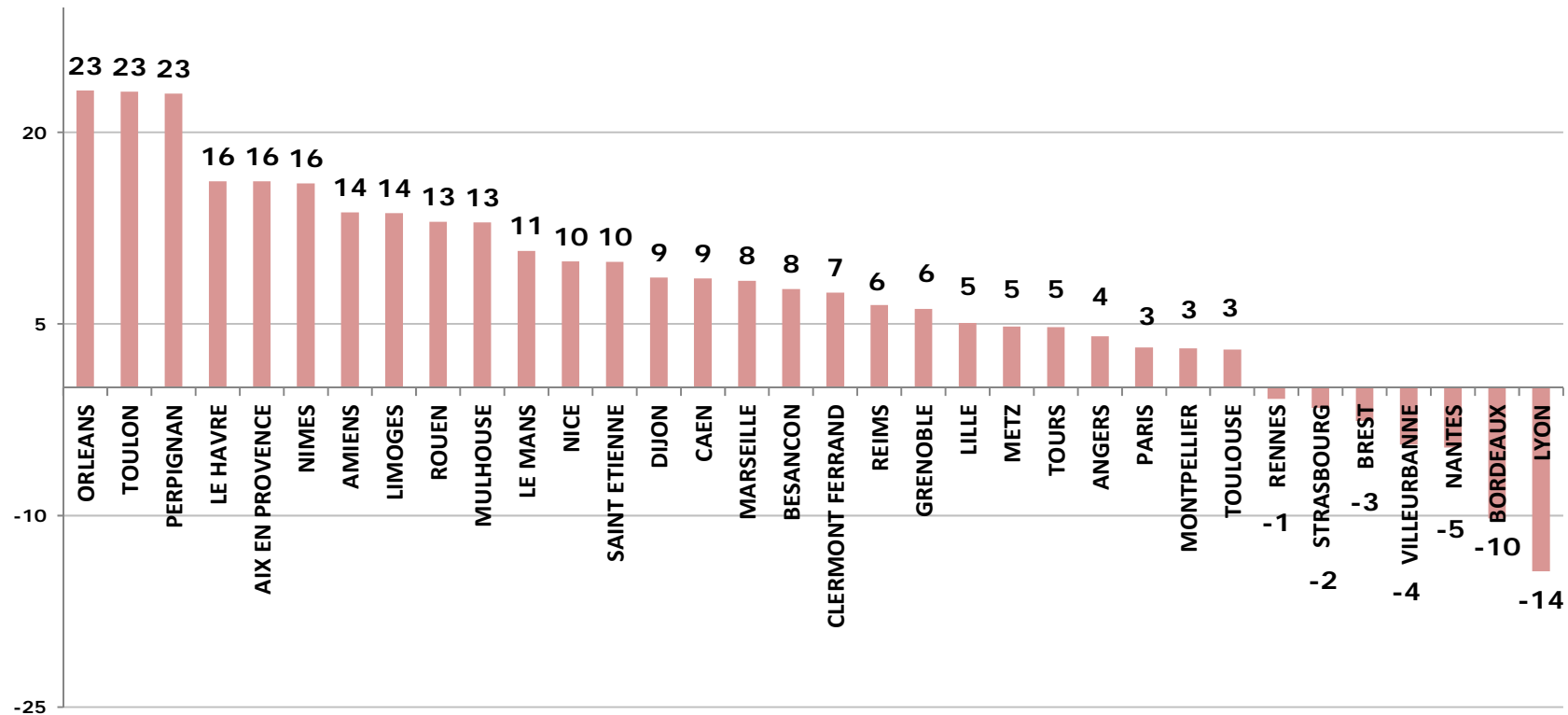


La capacité des ménages à acheter



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 de façon sensible à Bordeaux et Lyon, et dans une moindre mesure à Brest, Nantes, Rennes, Strasbourg et Villeurbanne. Mais lorsque les prix ont diminué, la surface achetable s'est accrue : à Amiens, Grenoble, Nîmes, Perpignan, Saint Etienne 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 ou Rouen, par exemple.



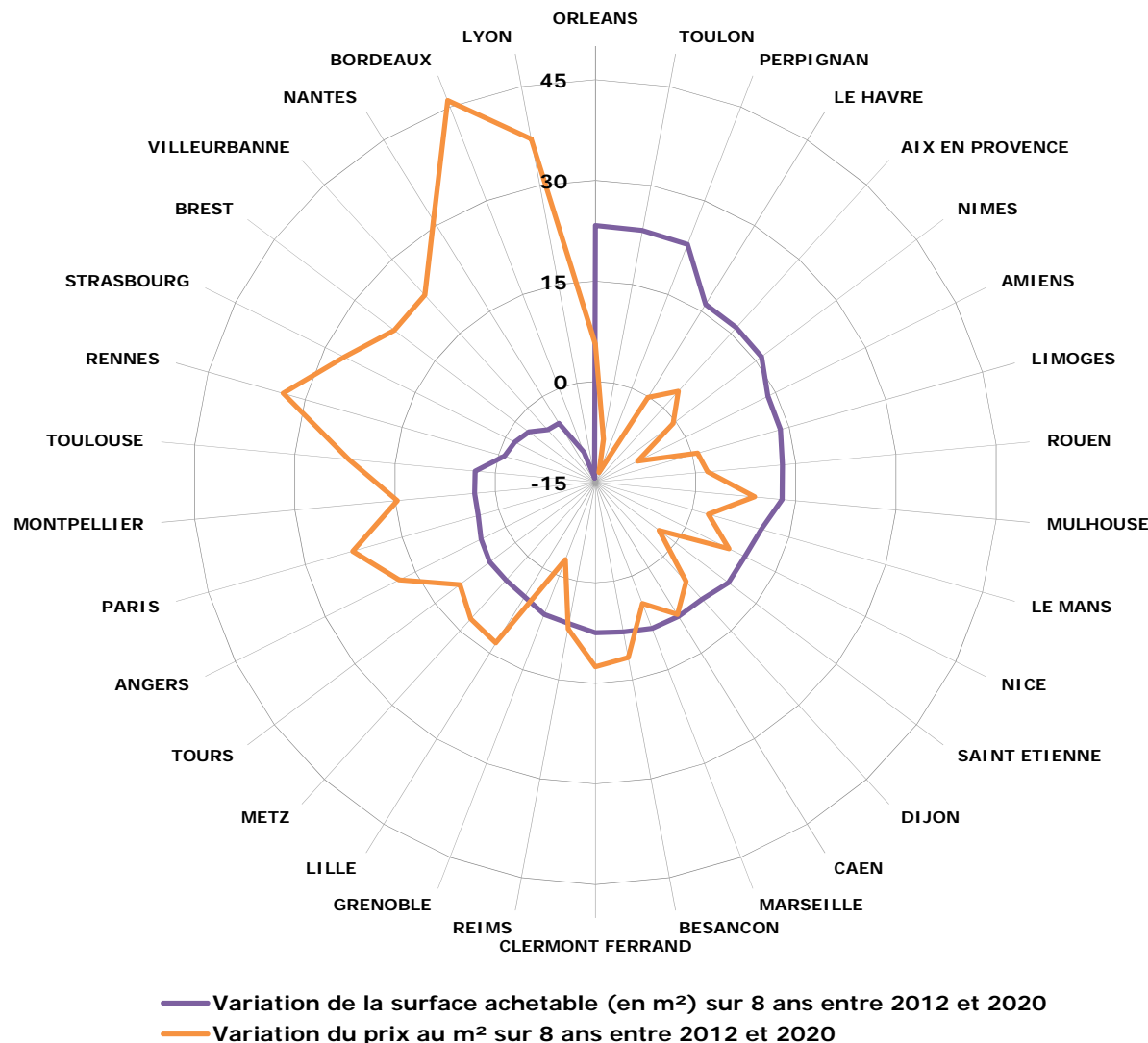
■ Variation de la surface achetable (en m²) sur 8 ans entre 2012 et 2020



La capacité des ménages à acheter



Les évolutions de la capacité des ménages à acheter depuis 2012



A moyen/long terme, l'évolution de la surface achetable est presque toujours à l'inverse de celle du prix des logements



En guise de conclusion
Les tendances des marchés



Les tendances des marchés

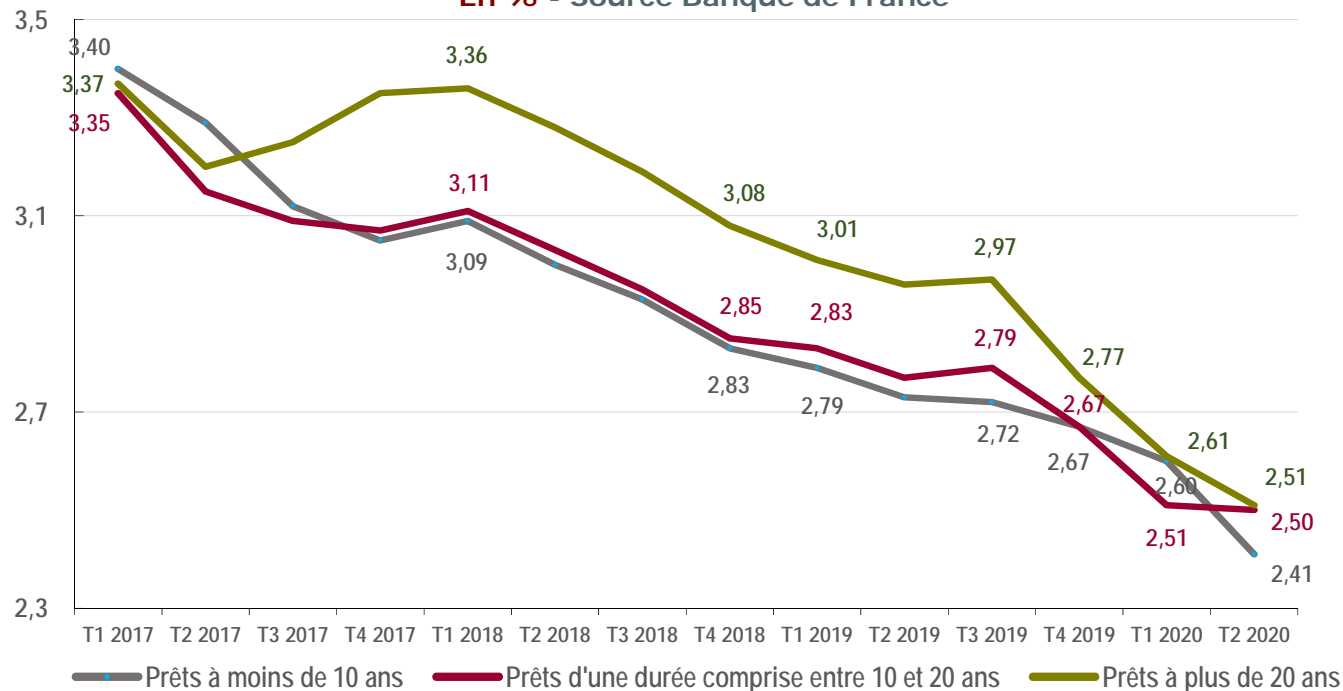
Les taux des crédits immobiliers

Les évolutions du seuil de l'usure (déterminées par la Banque de France) ne laissent toujours pas de place à une remontée rapide des taux des crédits immobiliers. Elles peuvent au mieux contribuer à leur stabilisation, sous l'effet de la déformation de la structure de la production. La forte baisse du seuil de l'usure sur les prêts à plus de 20 ans vise à inciter les banques à réduire leurs engagements nouveaux sur les durées les plus longues (donc aux taux les plus élevés). Et la diminution des seuils sur les prêts à moins de 20 ans rend moins attractive la pratique des rachats de créances. En outre, ces évolutions laissent peu de place au relèvement des marges souhaité par les autorités de contrôle des banques.

Rappel : le taux effectif moyen des crédits immobiliers accordés est un taux actuariel effectif global "tout compris" (frais de dossier, caution ou hypothèque, ...). Il ne peut dépasser le seuil de l'usure, selon la durée du prêt accordé.

Le seuil de l'usure des prêts immobiliers à taux fixes accordés aux particuliers

En % - Source Banque de France



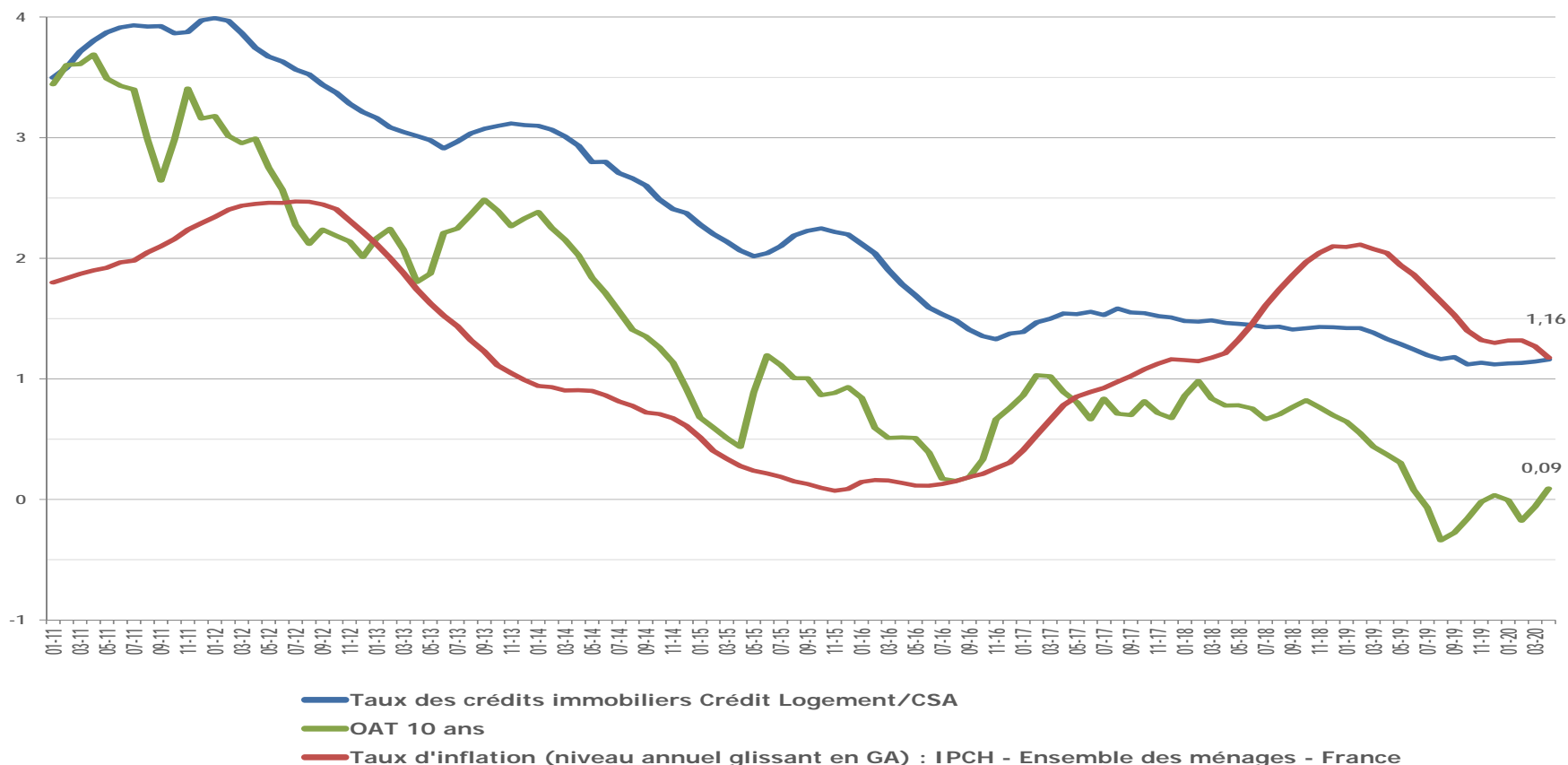


Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

En avril, les taux s'établissent à 1,16 % (niveau moyen au 15 avril, contre 1,14 % en mars). Dans le même temps, les durées s'affichent à 227 mois, contre 229 mois en mars et 232 mois en décembre 2019 (une durée moyenne de 228 mois en 2019).

Alors que la hausse de l'indice des prix ralentit, les taux des crédits immobiliers s'élèvent (très) lentement : après 23 mois durant lesquels le taux d'intérêt réel était resté négatif, il tangente le 0 depuis le début du mois d'avril. Dans le même temps, le taux de l'OAT à 10 ans remonte : depuis la mi-décembre il était repassé au dessus du 0 à plusieurs reprises, comme notamment depuis le début du mois d'avril.





Les tendances des marchés

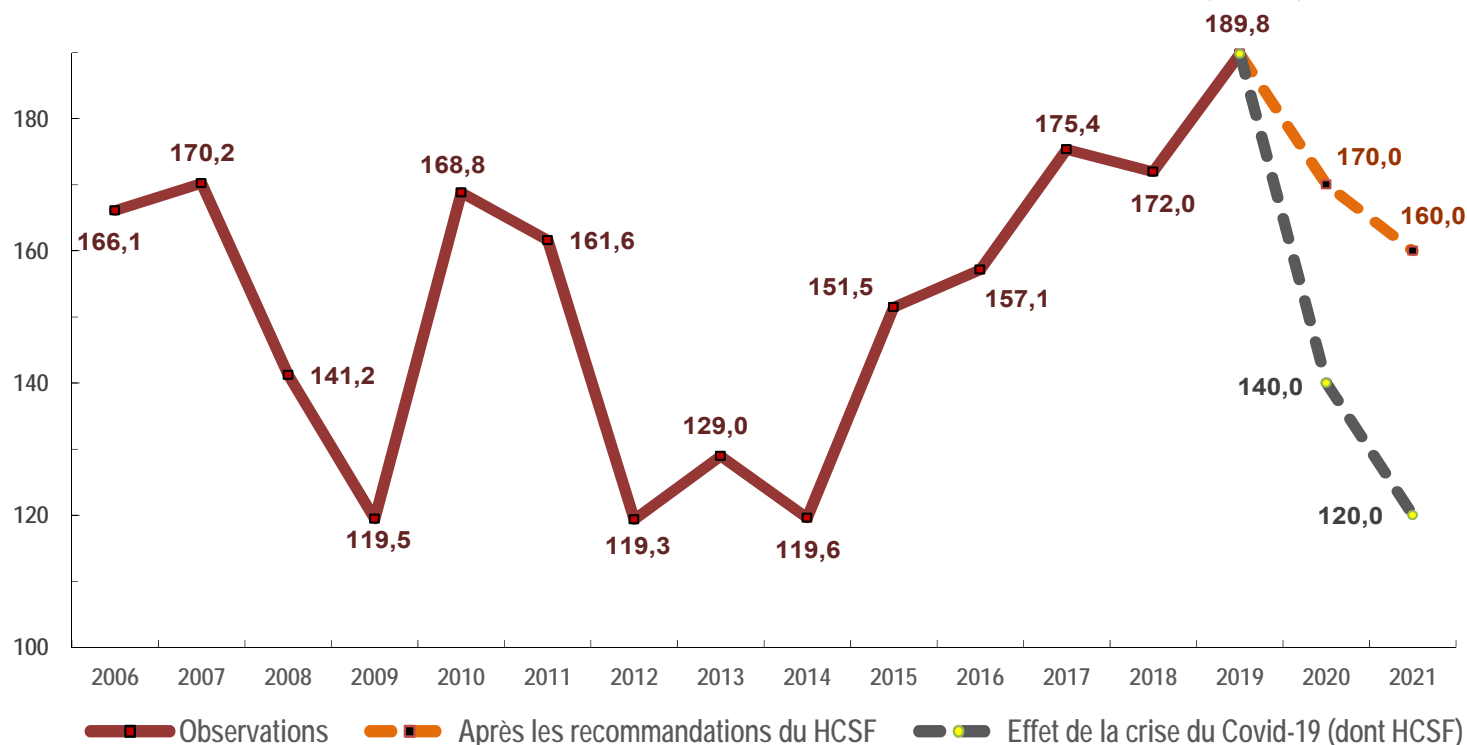
La production de crédits immobiliers

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 d'au moins 6 % en 2020, le déclenchement de la crise du 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)





Les tendances des marchés

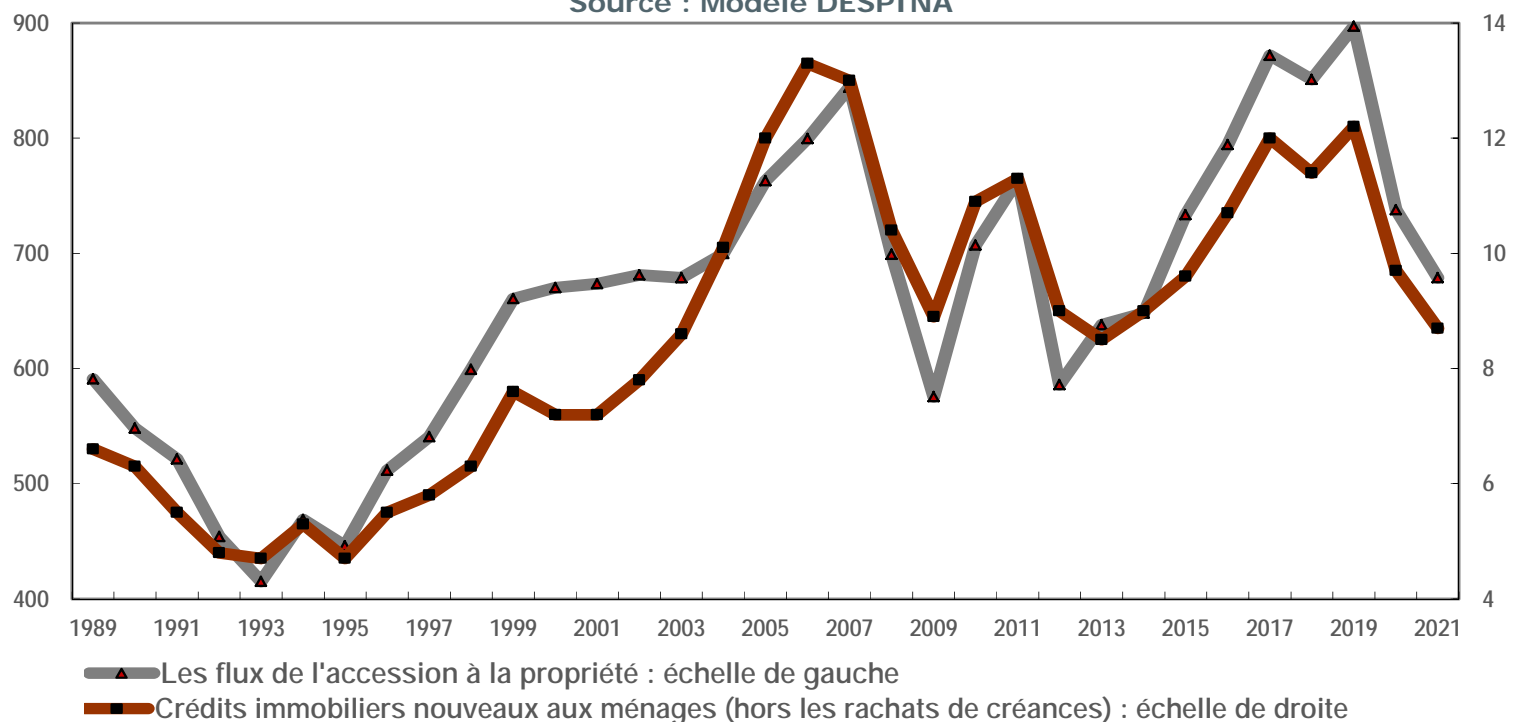
La production de crédits immobiliers

L'augmentation de la production de crédits immobiliers avait permis l'expansion de l'activité des marchés immobiliers, et principalement l'accroissement des flux de l'accession à la propriété comme cela s'est constaté au cours des 30 dernières années. La « corrélation » entre production de crédits et accession à la propriété (coefficient de corrélation = 0.922) qui s'observe depuis la fin des années 80 est de fait très élevée.

En 2020 puis en 2021, le recul de la production de crédits va entraîner le repli des flux de l'accession (principalement ceux de la primo accession) : en l'absence de mesures publiques de relance, une perte d'au moins 220 000 opérations qui va aggraver les conditions d'accès au logement des ménages modestes.

Les crédits immobiliers nouveaux aux ménages (en % du revenu des ménages) et les flux de l'accession à la propriété (en milliers d'unités)

Source : Modèle DESPINA





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 1^{er} 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.



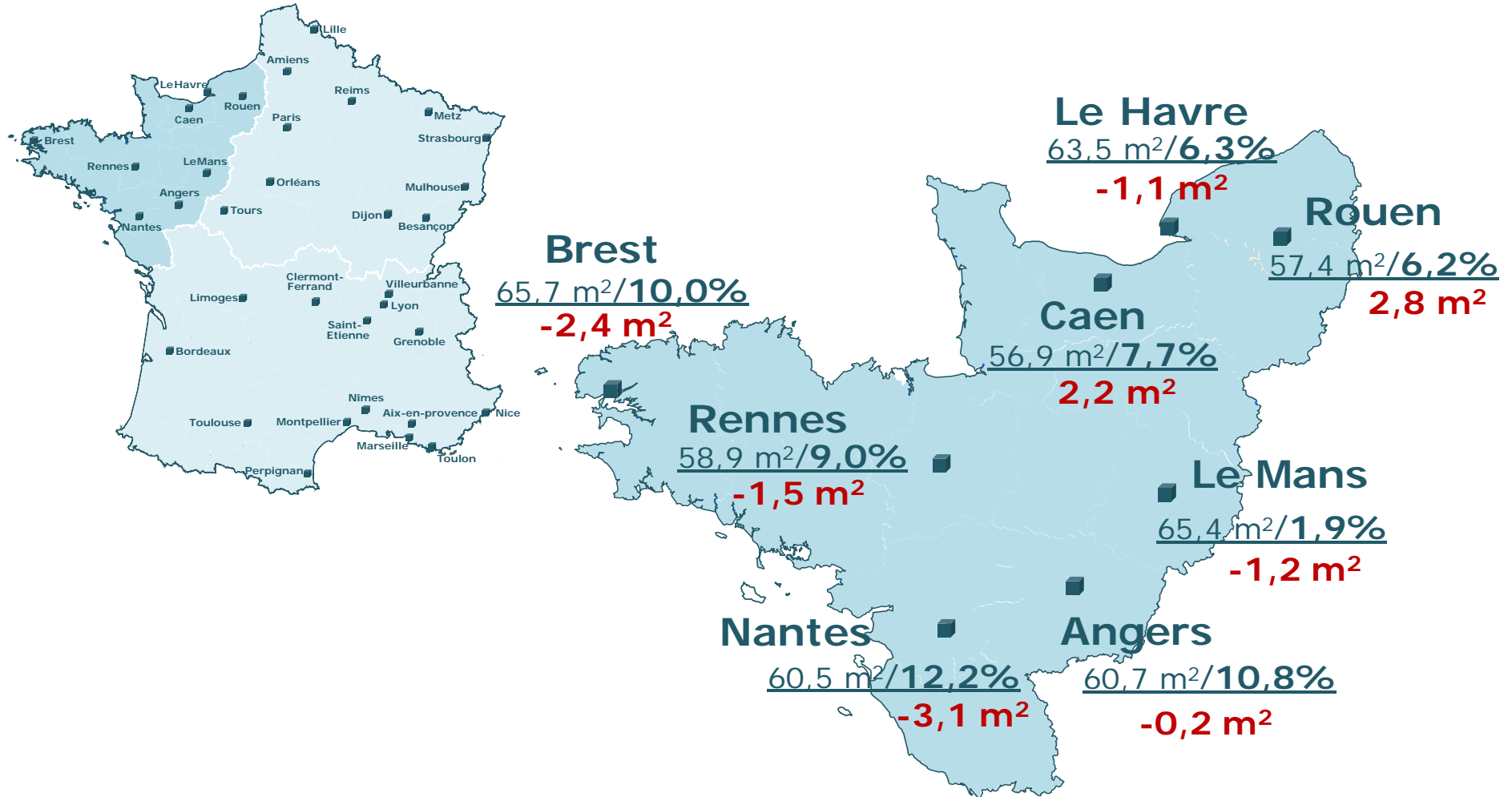
Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 41 % 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. Mais dans le même temps, elle s'est réduite dans 44 % des villes.

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

1er trimestre 2020	HAUSSE DES PRIX	BAISSE DES PRIX
AUGMENTATION DE SURFACE	Caen Dijon Lille Nice Orléans Paris Perpignan Reims Rennes Rouen Strasbourg	Bordeaux Limoges Nîmes
FAIBLE VARIATION DE SURFACE	Angers Clermont-Ferrand Grenoble Montpellier Saint-Etienne	
BAISSE DE SURFACE	Aix-en-Provence Amiens Besançon Brest Le Havre Le Mans Lyon Marseille Mulhouse Metz Nantes Toulon Toulouse Tours Villeurbanne	

Hausse des prix / augmentation de surface :	32 % des villes
Hausse des prix / faible variation de surface :	15 % des villes
Hausse des prix / baisse de surface :	44 % des villes
Baisse des prix / augmentation de surface :	9 % des villes
Baisse des prix / faible variation de surface :	
Baisse des prix / baisse de surface :	



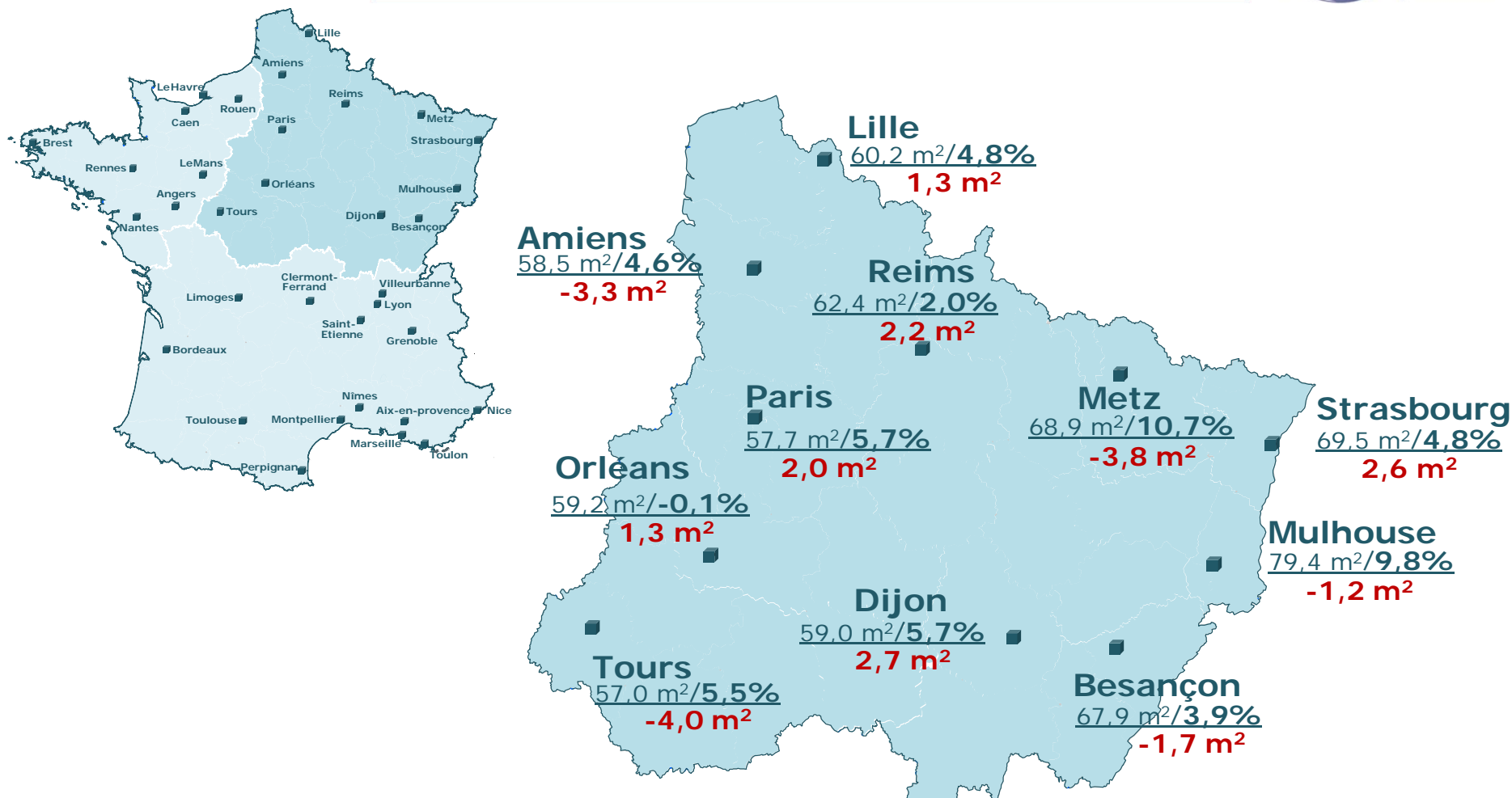
Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2020 par rapport à T1-2019)



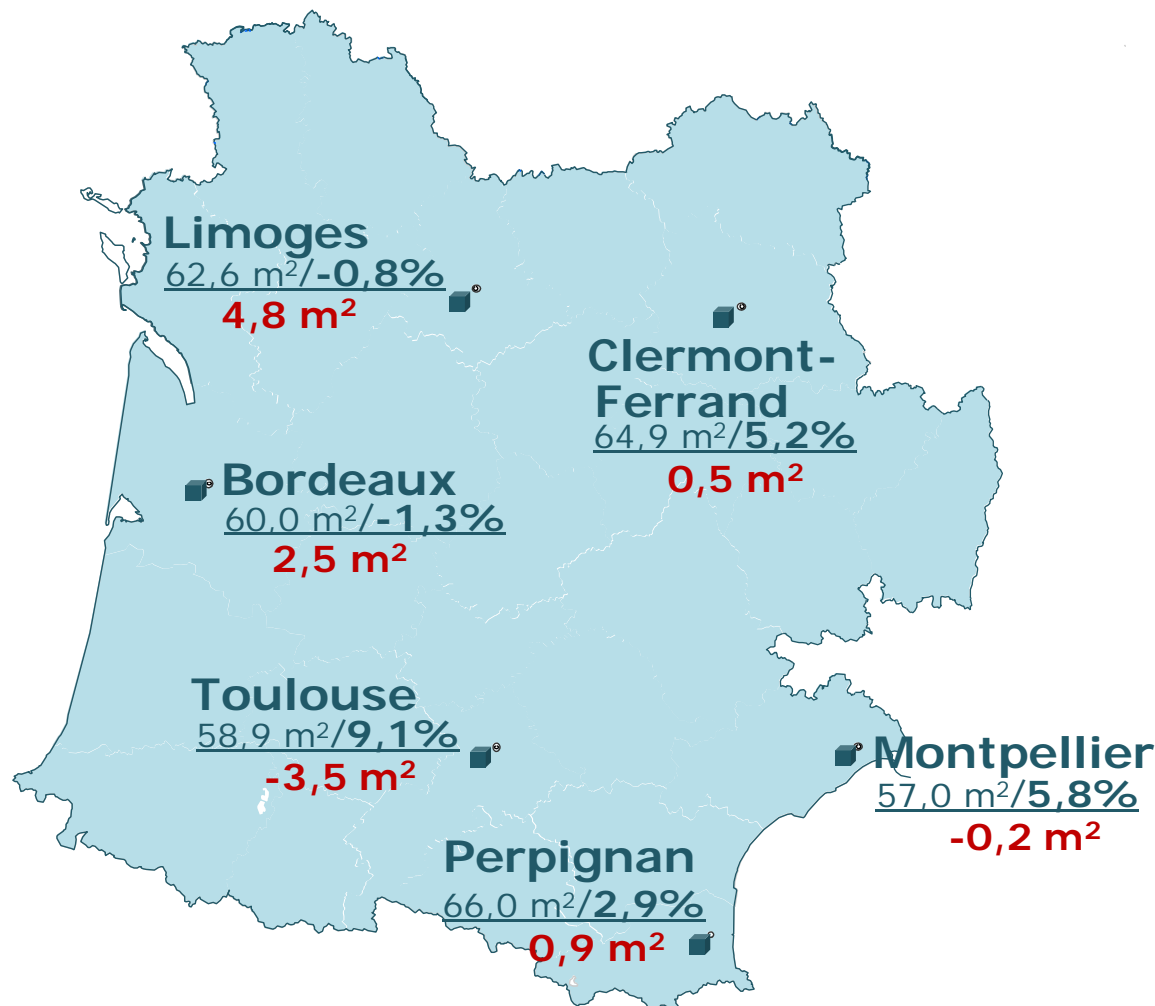
La capacité des ménages à acheter



Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2020 par rapport à T1-2019)



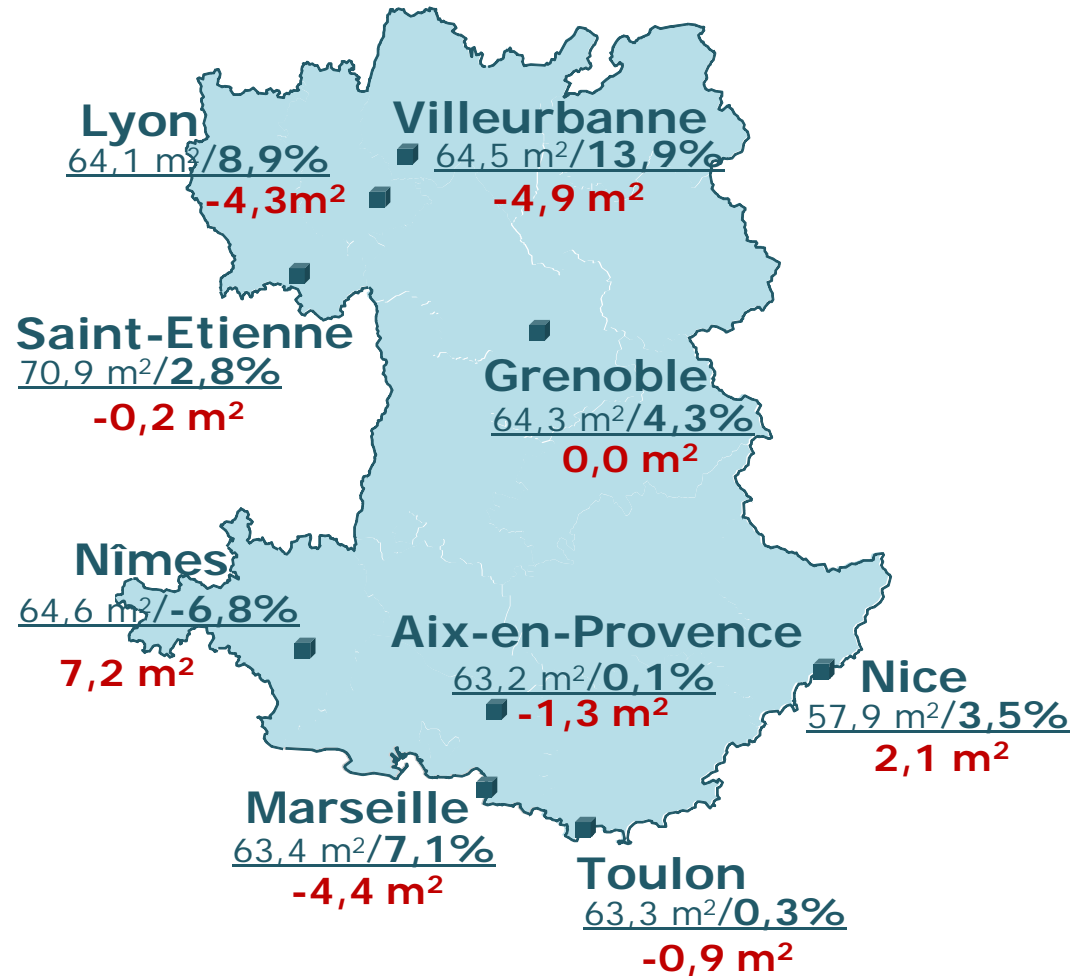
Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2020 par rapport à T1-2019)



La capacité des ménages à acheter



Légende

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

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T1-2020 par rapport à T1-2019)