

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER DES APPARTEMENTS ANCIENS QUELQUES POINTS DE MÉTHODE

L'INDICATEUR DE SOLVABILITÉ DE LA DEMANDE

L'Observatoire Crédit Logement/CSA analyse le niveau et les évolutions de la solvabilité de la demande au travers d'un indicateur synthétique trimestriel, notamment.

L'indicateur de solvabilité de la demande agrège pour cela 5 catégories d'informations trimestrielles et homogènes :

- o le revenu moyen des emprunteurs ;
- o leur apport personnel ;
- o le coût moyen des opérations réalisées ;
- o le taux d'intérêt du crédit principal contracté pour financer ces achats immobiliers ;
- o et la durée de remboursement de ces crédits.

Cet indicateur de solvabilité qui est présenté en base 100 pour l'année 2001 est décliné pour chacun des grands marchés : celui de l'ancien, celui du neuf et l'ensemble des marchés, dont celui des travaux.

Du fait de l'approche globale qui a été privilégiée afin d'analyser au mieux l'activité des marchés immobiliers, cet indicateur ne permet pas de descendre au niveau des villes ou des grandes agglomérations. Cependant la richesse des bases d'informations que Crédit Logement mobilise afin d'alimenter L'Observatoire permet d'envisager une approche plus précise de la solvabilité de la demande.

L'Observatoire « Les Prix Immobiliers » (LPI) auquel Crédit Logement participe et **L'Observatoire du Financement de Logement (OFL) de l'Institut CSA** fournissent en effet les catégories d'informations supplémentaires nécessaires pour cela :

- o les prix moyens au m² de surface habitable saisis lors de la signature du compromis de vente pour chacune des 34 villes de plus de 100 000 habitants que LPI a choisi de détailler (source : baromètre LPI-SeLoger) ;
- o les surfaces habitables moyennes correspondantes (source : LPI) ;
- o et les taux d'effort moyens observés sur chacun des micromarchés retenus, outre les caractéristiques précises des emprunteurs et des opérations immobilières financées (source : OFL).

Pour chacune des 34 villes de l'Observatoire LPI, il est ainsi possible de construire :

- o un indicateur trimestriel de solvabilité de la demande ;
- o un indicateur de surface achetable.

Compte tenu de la spécificité des marchés urbains correspondants, les indicateurs concernent les appartements anciens.

LA SURFACE HABITABLE ACHETÉE : APPARTEMENTS ANCIENS

Compte tenu de la richesse des informations statistiques utilisées pour construire l'indicateur de solvabilité, on peut lui associer la surface habitable moyenne correspondante des logements achetés.

La solvabilité de la demande exprime en fait la capacité à acheter : le coût moyen des appartements acquis se décomposant aisément entre le prix au m² de surface habitable et la surface associée. La cohérence entre les bases de données de Crédit Logement et celles de LPI permet cela.

LA DÉCOMPOSITION DES FACTEURS FORMANT LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À ACHETER

La multiplicité des facteurs qui déterminent la capacité à acheter rend délicate l'interprétation des évolutions de l'indicateur de solvabilité de la demande ou de la surface habitable achetable. 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 4 facteurs principaux peut ainsi être mis en évidence et évalué :

- o le taux d'apport personnel des emprunteurs ;
- o le prix au m² de surface habitable ;
- o la durée des crédits accordés ;
- o 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.

Une diminution du taux d'apport personnel telle celle observée depuis 2014 peut produire deux effets opposés :

- o un élargissement des clientèles potentielles (allègement des exigences des prêteurs) se traduisant par l'arrivée de ménages plus jeunes et/ou modestes et donc une diminution de la surface achetable = effet de revenu ;
- o un recours au crédit plus intense et donc un taux d'effort plus élevé, mais une augmentation de la surface achetable financée à crédit = effet de substitution ;
- o mais au global, l'effet de revenu l'emporte sur l'effet de substitution et 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) permet une augmentation de la surface achetable.