

# L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**Le 2<sup>ème</sup> trimestre 2018**  
et les tendances récentes



---

Le tableau de bord de l'Observatoire

**L'ensemble des marchés**

---

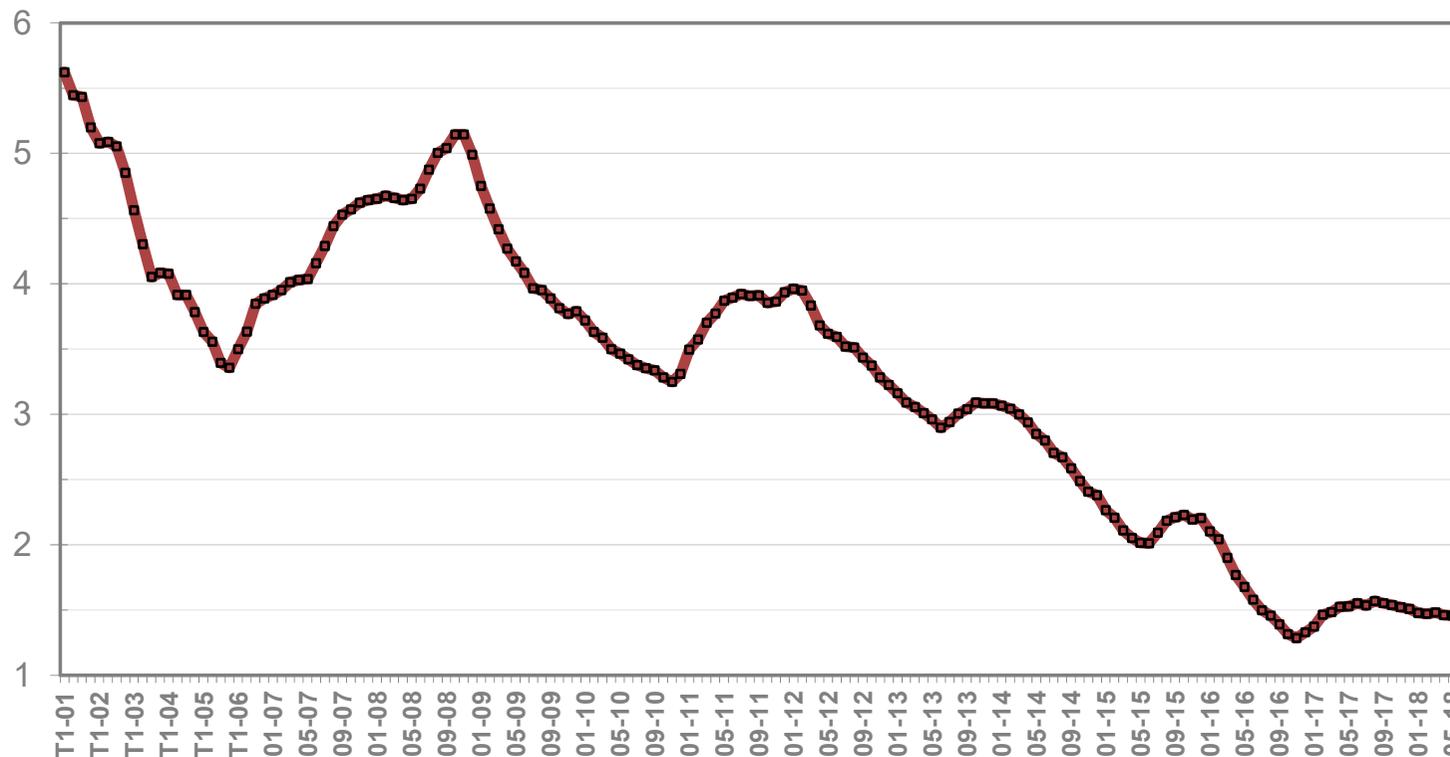


## Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

En juin 2018, les taux sont descendus à 1.44 % (4 fois moins qu'au début 2001). Les conditions de financement et de refinancement de la production de crédits restent exceptionnelles et les liquidités disponibles dans l'économie sont (sur)abondantes et bon marché. En outre, la concurrence par les taux est vive entre des établissements de crédit.

Face à une demande qui s'est affaiblie au cours de l'été 2017 (hausse des prix de l'immobilier) et afin de limiter l'impact de la dégradation des soutiens publics à la primo accession à la propriété, la plupart des établissements de crédit ont amélioré les conditions des prêts qu'ils proposent aux ménages modestes. Mais cela n'est plus suffisant 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 juin 2017 : 21 points de base sur les prêts à taux fixe à 25 ans, 17 points de base sur les prêts à 20 ans et 16 points de base sur les prêts à 15 ans.

Prêts du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
<b>Décembre</b>	<b>2012</b>	<b>3,22</b>	<b>3,13</b>	<b>3,40</b>	<b>3,70</b>
<b>Décembre</b>	<b>2013</b>	<b>3,08</b>	<b>3,03</b>	<b>3,33</b>	<b>3,65</b>
<b>Décembre</b>	<b>2014</b>	<b>2,38</b>	<b>2,21</b>	<b>2,50</b>	<b>2,83</b>
<b>Décembre</b>	<b>2015</b>	<b>2,20</b>	<b>2,03</b>	<b>2,31</b>	<b>2,65</b>
<b>Décembre</b>	<b>2016</b>	<b>1,33</b>	<b>1,18</b>	<b>1,40</b>	<b>1,65</b>
<b>Juin</b>	<b>2017</b>	<b>1,55</b>	<b>1,41</b>	<b>1,60</b>	<b>1,88</b>
<b>Décembre</b>	<b>2017</b>	<b>1,51</b>	<b>1,32</b>	<b>1,52</b>	<b>1,79</b>
<b>Juin</b>	<b>2018</b>	<b>1,44</b>	<b>1,25</b>	<b>1,43</b>	<b>1,67</b>

Ce sont les emprunteurs des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> groupes qui ont bénéficié des baisses de taux les plus fortes : de l'ordre de 25 points de base pour les prêts à 25 ans et de l'ordre de 20 points de base pour les prêts à 15 et 20 ans. En revanche la baisse a été très modeste pour les emprunteurs du 1<sup>er</sup> groupe, de l'ordre de 10 points de base.

Prêts du secteur concurrentiel		Jun 2018	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	<b>1er groupe</b>		<b>1,01</b>	<b>1,16</b>	<b>1,41</b>
Taux moyens	<b>2ème groupe</b>		<b>1,17</b>	<b>1,34</b>	<b>1,59</b>
(en %)	<b>3ème groupe</b>		<b>1,28</b>	<b>1,47</b>	<b>1,69</b>
	<b>4ème groupe</b>		<b>1,55</b>	<b>1,72</b>	<b>1,96</b>
	<b>Ensemble</b>		<b>1,25</b>	<b>1,43</b>	<b>1,67</b>



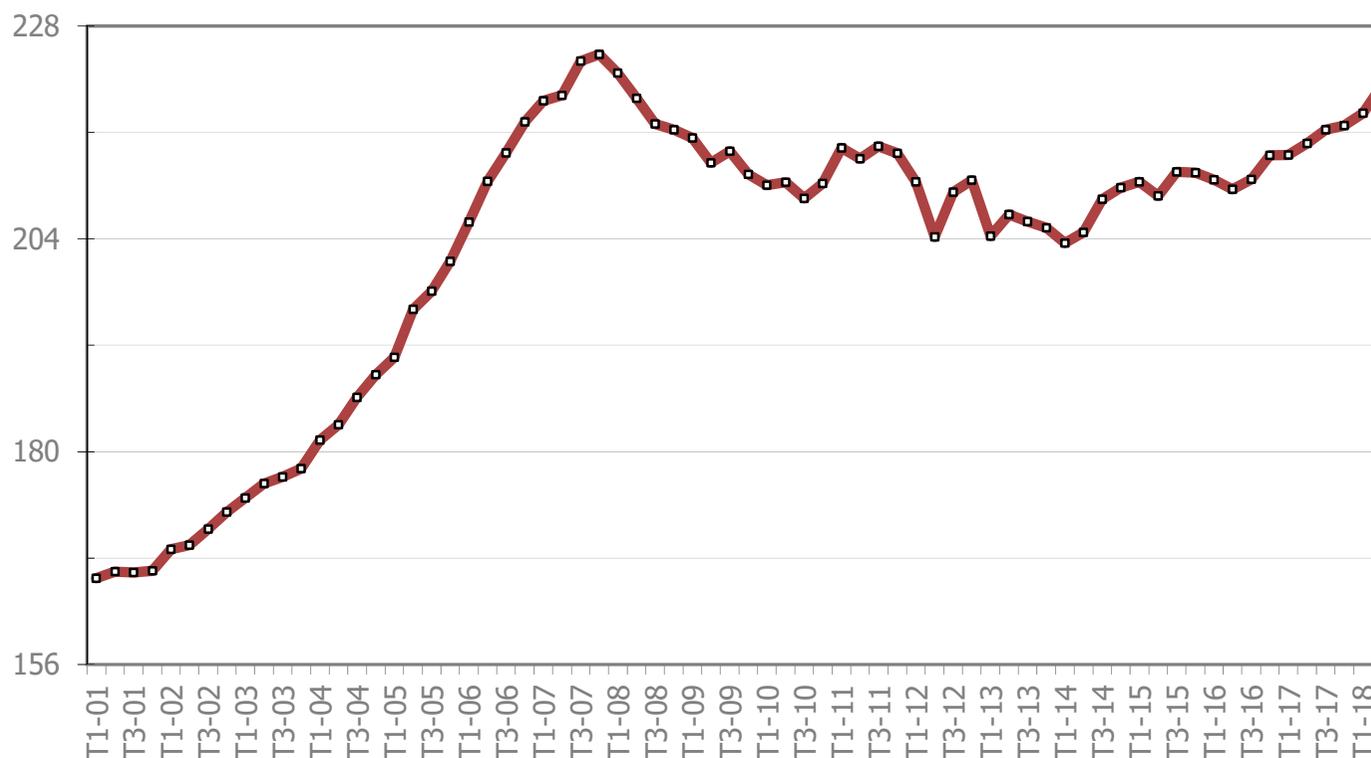
## Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

### ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, la durée des prêts accordés était de 221 mois en moyenne.

Depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont accrues de 17 mois (de 5 mois au cours de l'année 2017 et de 4 mois depuis le début de 2018).

Les établissements de crédits ont ainsi amorti 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) peuvent continuer à réaliser leurs projets grâce à des prêts accordés sur des durées plus longues. Mais la durée moyenne observée en juin 2018 a retrouvé les niveaux élevés constatés au 2<sup>nd</sup> semestre 2007





## 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 juin 2018 (67.9 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 11.0 % de la production. La solvabilité de la demande des ménages jeunes ou modestes qui réalisent leurs projets d'accession bénéficie de l'allongement des durées des prêts accordés.

Structure de la production T2-2017 (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	1,4	6,6	24,1	34,2	33,4	0,3	100,0
de 35 à 45 ans	1,9	8,6	27,1	35,6	26,8	0,1	100,0
de 45 à 55 ans	4,9	19,8	37,2	28,7	9,4	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	13,1	41,4	33,6	10,2	1,6	0,0	100,0
65 ans et +	27,2	50,0	16,9	4,4	1,5	0,0	100,0

Structure de la production T2-2018 (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	4,2	16,3	30,1	47,3	1,2	100,0
de 35 à 45 ans	1,4	6,2	20,5	32,5	39,0	0,2	100,0
de 45 à 55 ans	3,5	16,3	32,5	31,1	16,6	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	10,1	36,9	36,2	13,6	3,1	0,0	100,0
65 ans et +	18,3	51,0	21,8	6,6	2,1	0,2	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 récemment, en réponse à la poursuite de la hausse de prix et à dégradation des soutiens publics (PTZ, aides personnelles, ...).

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, 48.5 % des moins de 35 ans ont bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (78.6 % d'un prêt de 20 ans et plus) contre 33.7 % il y a un an (respectivement 67.9 %) et 20.5 % (respectivement 53.3 %) au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

Cette évolution s'est aussi observée chez tous les ménages. Par exemple, les 35 à 44 ans : 39.2 % ont récemment bénéficié d'un prêt de 25 ans et plus (71.7 % d'un prêt de 20 ans et plus) contre 26.9 % il y a un an (respectivement 62.5 %) et 16.3 % (respectivement 48.0 %) au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

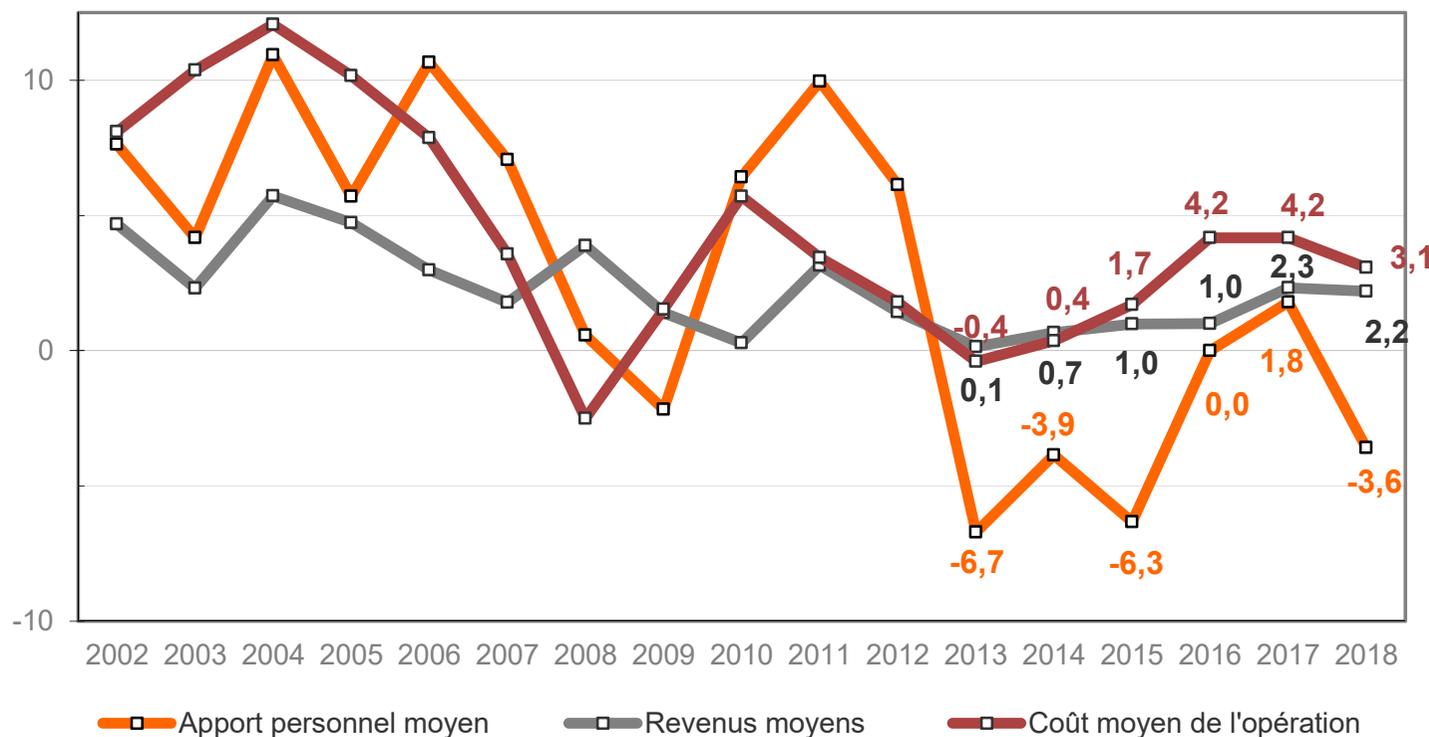


## Les taux de croissance annuels moyens (en %)

### ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après plusieurs années de lente progression, les revenus des emprunteurs augmentent maintenant plus rapidement. Dans le même temps, et après deux années de ressaisissement, le niveau de l'apport personnel rechute (- 3.6 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 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 3.8 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2008).





## L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

### ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2001)

Cependant, 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 près de deux années.





## L'activité du marché des crédits immobiliers

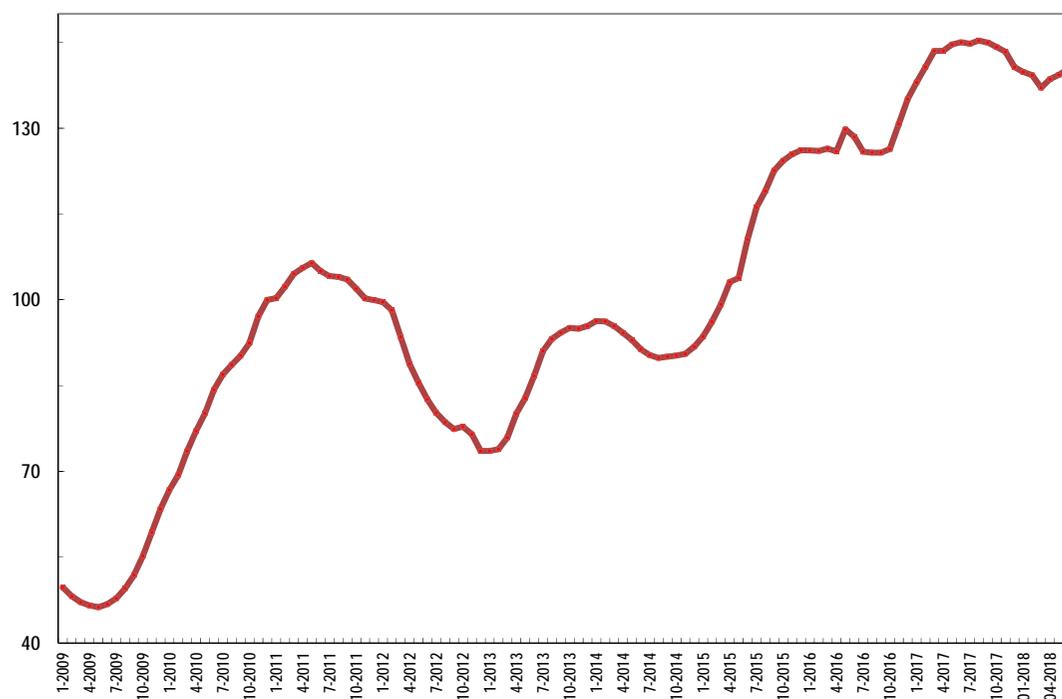
### ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès mai 2018, l'amélioration des conditions de crédit (allongement de la durée des prêts accordés et assouplissement des conditions d'octroi des prêts) ont favorisé un sursaut de la production bancaire classique. D'autant que la réduction de la production de PTZ et de PAS conduit les établissements distributeurs à accroître leur production bancaire classique.

Aussi, les évolutions constatées depuis avril viennent atténuer le repli de la production bancaire constaté auparavant. En juin, le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant est ainsi de + 8.4 % pour la production et + 2.5 % pour le nombre de prêts.

### Production de crédits : Ensemble du marché

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)



### ENSEMBLE DU MARCHÉ

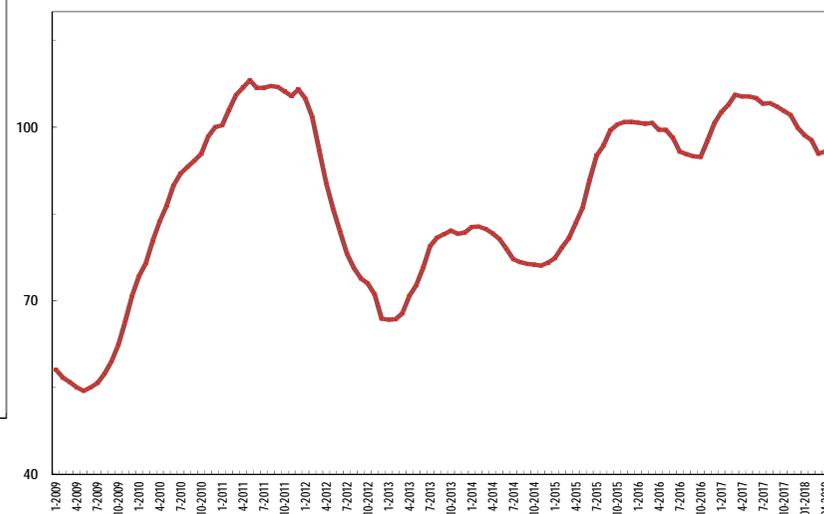
Niveau annuel glissant

Production de crédits : - 3.2 %  
en juin 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts accordés : - 8.5 %  
en juin 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 augmente toujours rapidement (+ 3.6 % sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2018, en glissement annuel, après + 2.7 % en 2017). Aussi, 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 maintenant plus rapidement que par le passé (+ 1.7 % sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2018, en glissement annuel, après - 0.1 % en 2017).

Et le niveau de l'apport personnel recule de nouveau (- 0.1 % sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2018, en glissement annuel) en réponse 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 %)
<b>2ème trimestre 2018</b>							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	62,1 55,5	263,0 283,6	217,8 232,3	17,2 18,1	5,0 5,6	234 240	1,49 1,51
<b>2ème trimestre 2017</b>							
Ensemble du marché du neuf <i>dont accession</i>	60,9 54,5	252,8 272,6	207,5 221,5	17,9 18,8	4,9 5,6	225 232	1,57 1,59

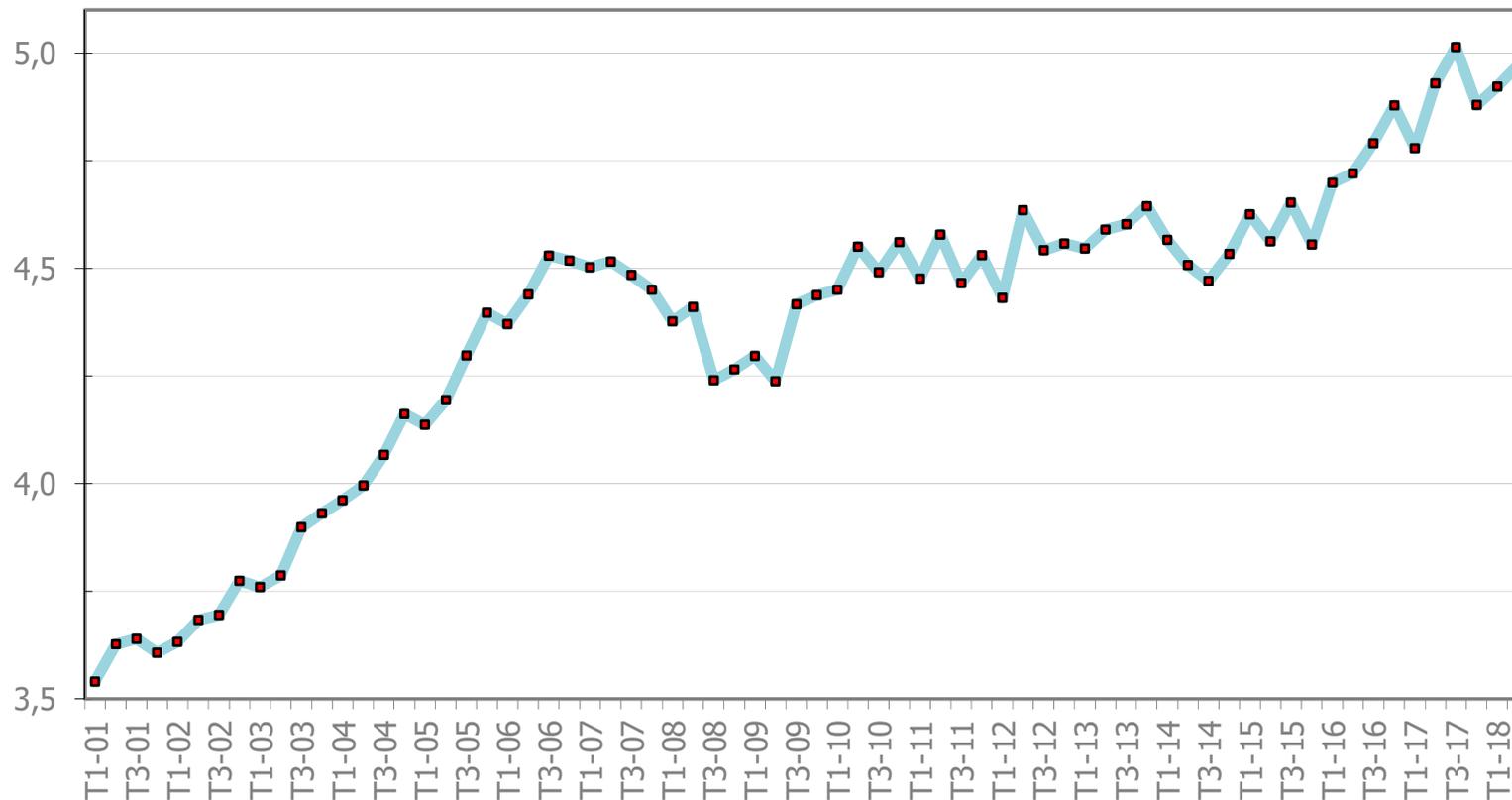


## Le coût relatif des opérations réalisées

### MARCHÉ DU NEUF

Le coût relatif s'affiche à 5.0 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, contre 4.9 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.

Aussi la hausse des coûts des opérations réalisées pèse de plus en plus sur les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages.



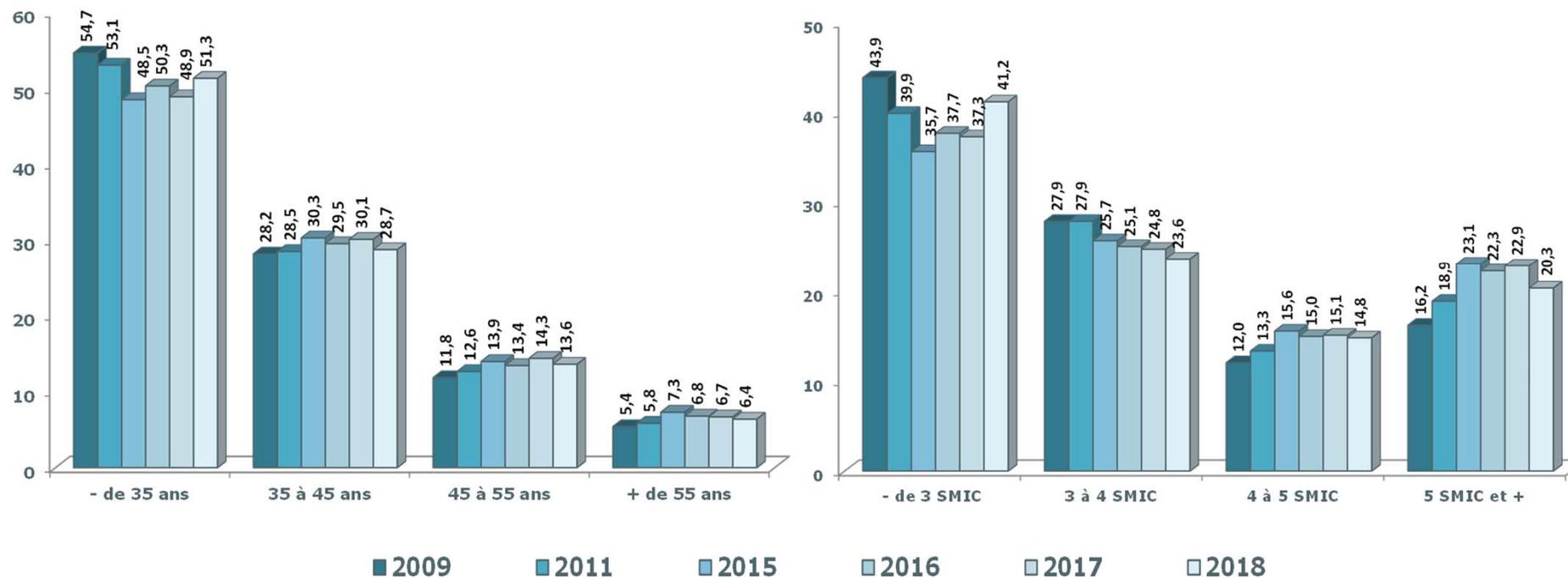


## La répartition des emprunteurs

### 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 nettement redressée : l'allongement des durées des prêts bancaires et le transfert des clientèles auparavant servies en PTZ et PAS expliquent ce rebond.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) qui s'était stabilisée en 2017 se relève fortement. Les évolutions des taux et des durées et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts permettent 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 fortement. Alors que le poids des ménages aux revenus moyens et élevés poursuit son érosion.

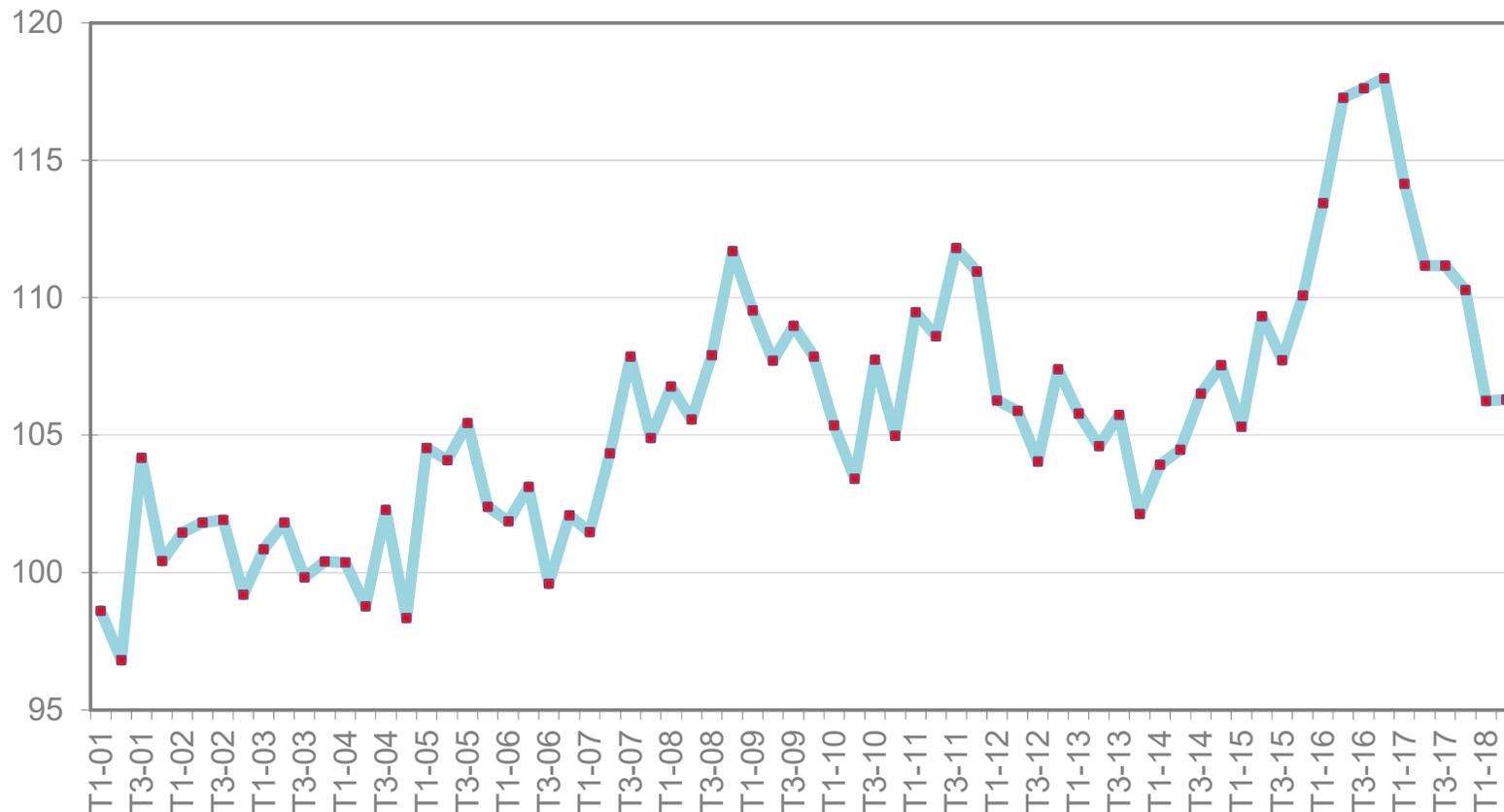




## L'indicateur de solvabilité de la demande

### MARCHÉ DU NEUF : Base 100 en 2001

En dépit de conditions de crédit qui restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, 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 le bénéfice du rétablissement observé de l'été 2014 à l'été 2016.





## L'activité du marché des crédits immobiliers

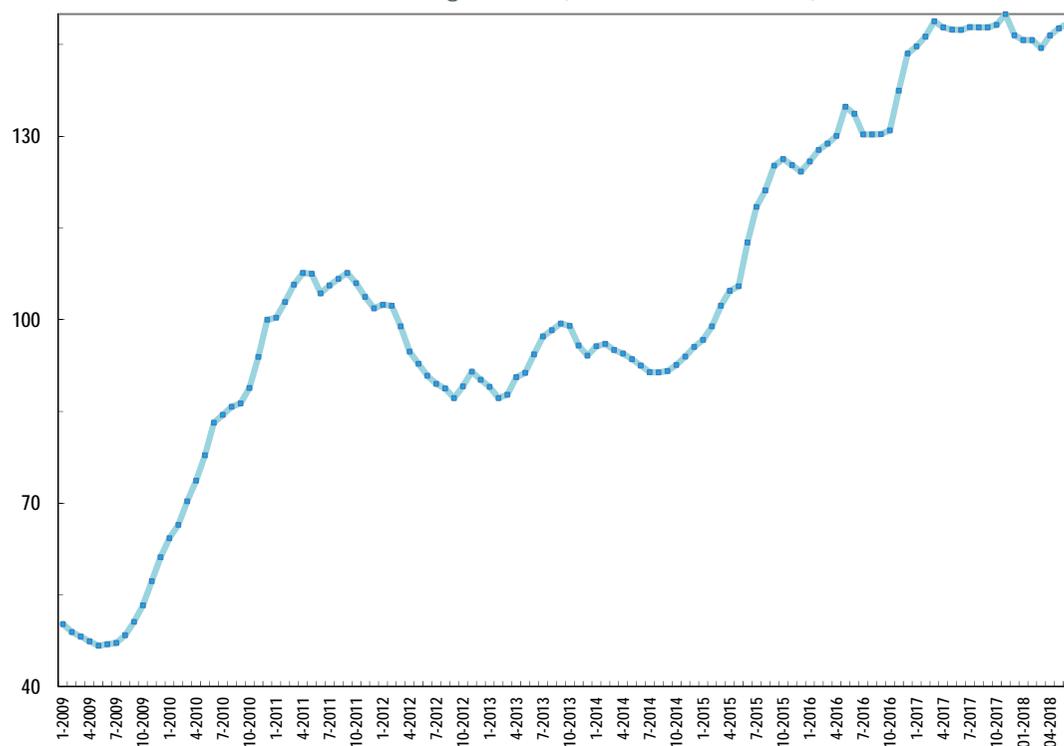
### MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès avril 2018, la production bancaire classique a pris le relai des financements aidés défaillants, grâce à l'allongement de la durée des prêts accordés et à un nouvel assouplissement de leurs conditions d'octroi. La dégradation du rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité mesurée en trimestre glissant a commencé à s'atténuer en mai.

Et en juin, la production bancaire s'est accrue rapidement (+ 11.0 %), d'autant que le niveau du prêt moyen accordé s'est encore élevé (+ 4.4 % sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2018, en glissement annuel). Pour sa part, le nombre de prêts accordés s'est élevé de 4.8 %, du fait notamment du transfert de clientèles servies jusqu'alors en prêts aidés.

#### Production de crédits : Marché du neuf

Niveau annuel glissant (base 100 en 2010)

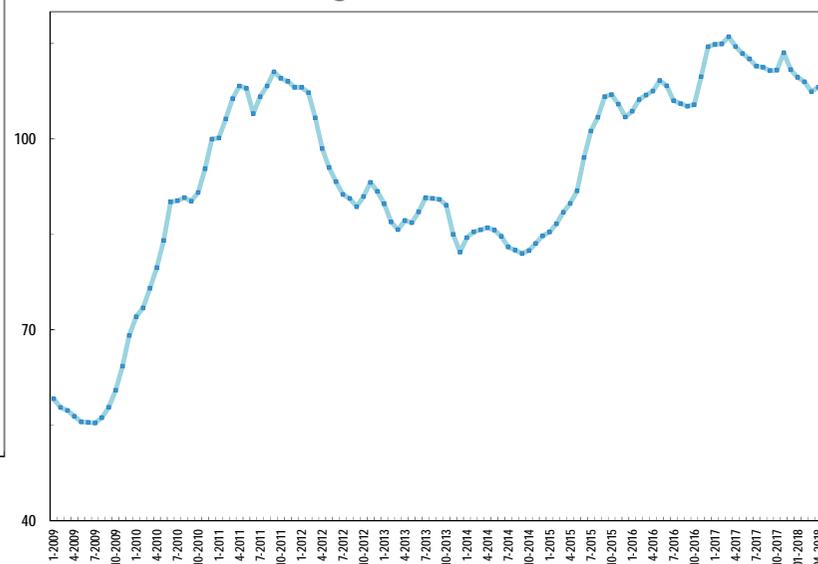


#### MARCHÉ DU NEUF Niveau annuel glissant

Production de crédits : + 0.8 %  
au juin 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts accordés : - 3.4 %  
au juin 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 augmente moins rapidement qu'auparavant (+ 1.7 % sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2018, en glissement annuel, après + 5.0 % en 2017). Alors que le rythme de progression des revenus ralentit fortement (+ 0.8 % sur le 1<sup>er</sup> trimestre de 2018, en glissement annuel, contre + 2.4 % en 2017) et s'établit nettement en deçà de celui du coût moyen des opérations.

Et le niveau de l'apport personnel recule (- 5.8 % sur le 1<sup>er</sup> semestre de 2018, en glissement annuel, après + 2.7 % en 2017 et + 0.6 % en 2016). 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 %)
<b>2ème trimestre 2018</b>							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	63,0 <i>60,3</i>	276,1 <i>286,9</i>	225,1 <i>232,3</i>	18,5 <i>19,0</i>	4,8 <i>5,1</i>	233 <i>236</i>	1,46 <i>1,47</i>
<b>2ème trimestre 2017</b>							
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	63,2 <i>60,7</i>	270,6 <i>281,5</i>	213,5 <i>220,2</i>	21,1 <i>21,8</i>	4,8 <i>5,0</i>	225 <i>228</i>	1,56 <i>1,56</i>

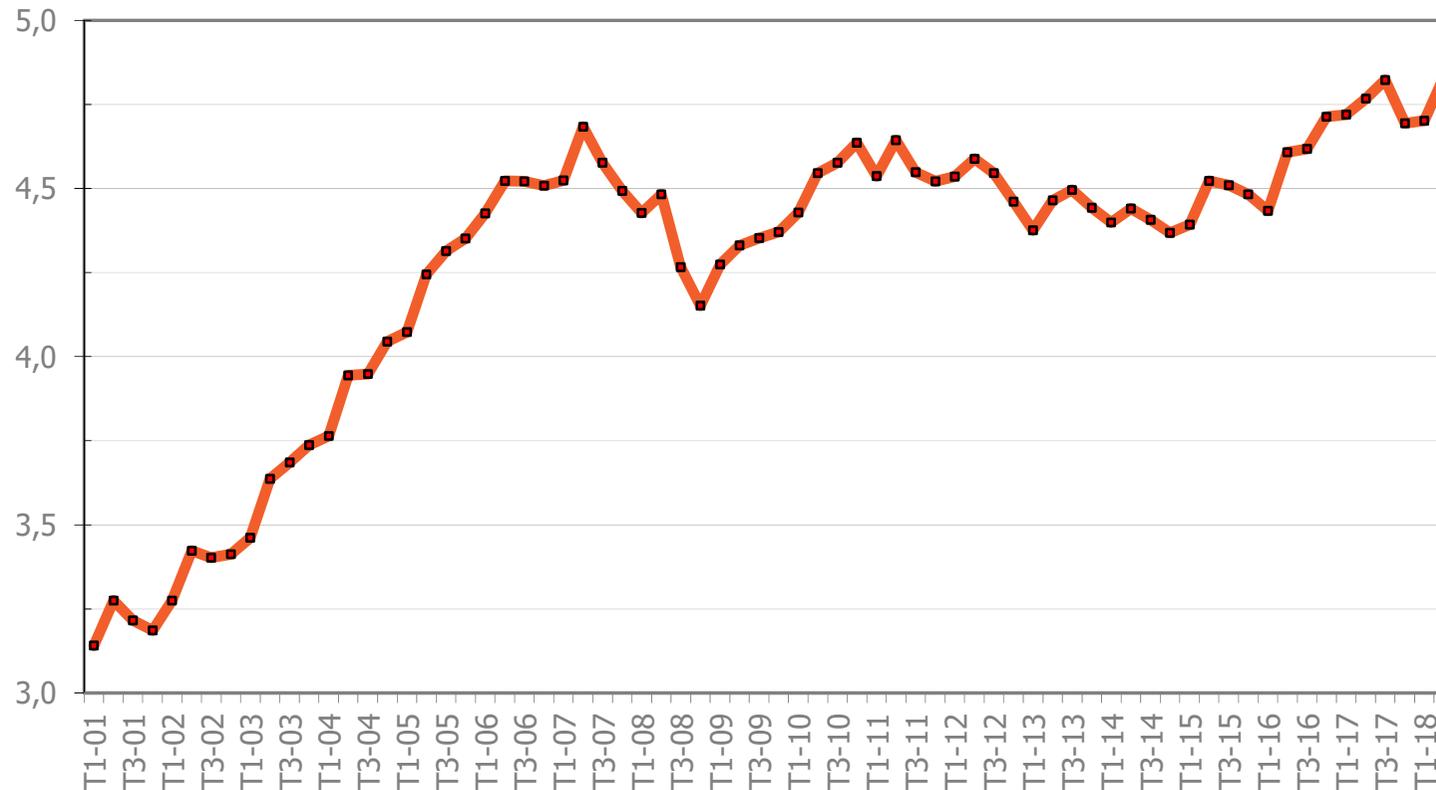


## Le coût relatif des opérations réalisées

### MARCHÉ DE L'ANCIEN

Après s'être nettement renforcée dès 2016, la tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien est toujours forte : le coût relatif était de 4.8 années de revenus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, comme il y a un an à la même époque. Il s'établit cependant au dessus du point haut de 2007 (4.7 années de revenus).

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 2 fois plus rapide en 2018. Afin d'éviter que cela n'affecte fortement les capacités de réalisation des projets immobiliers des ménages jeunes et modestes, les conditions de crédit se sont assouplies et des taux d'apport personnel plus bas ont été acceptés par les établissements bancaires.



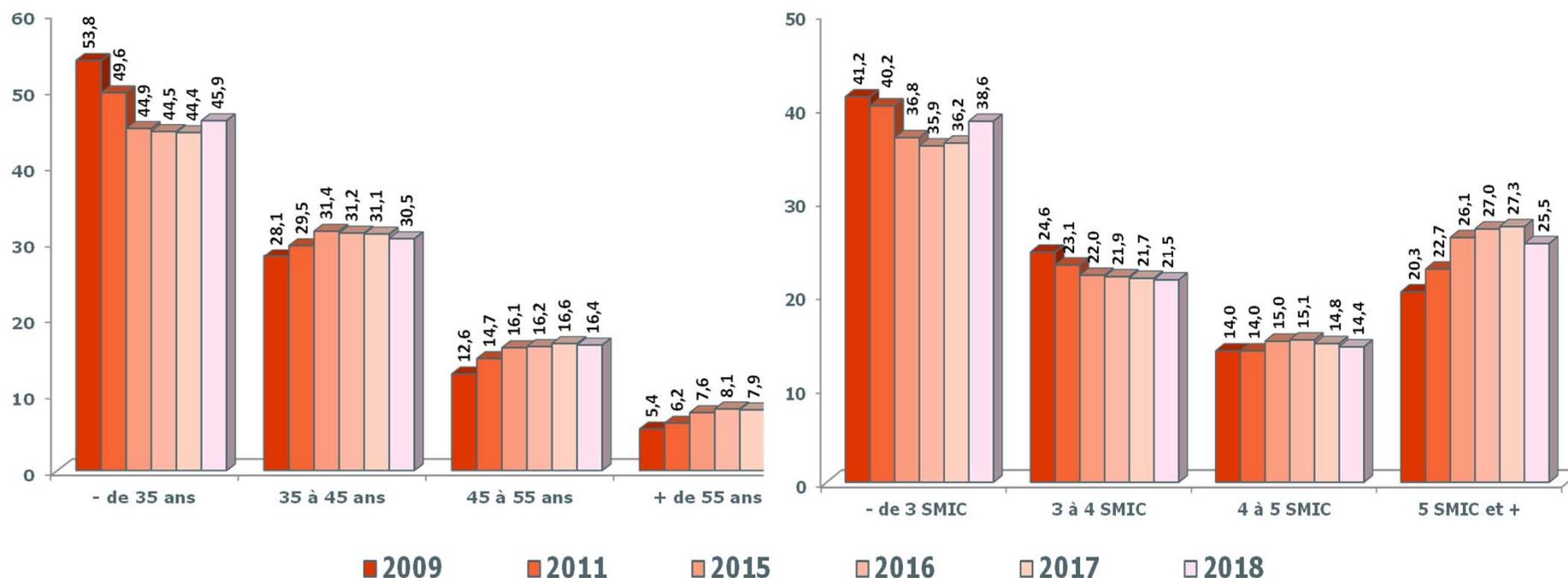


## La répartition des emprunteurs

**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 rebondit en réponse à l'allongement de la durée des prêts et à l'assouplissement de leurs conditions d'octroi.

De même, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui s'était maintenue de 2015 à 2017, après avoir reculé à partir de 2012. Le rebond de la part des ménages modestes accompagne celui des emprunteurs les plus jeunes. Elle se réalise au détriment des revenus les plus élevés.

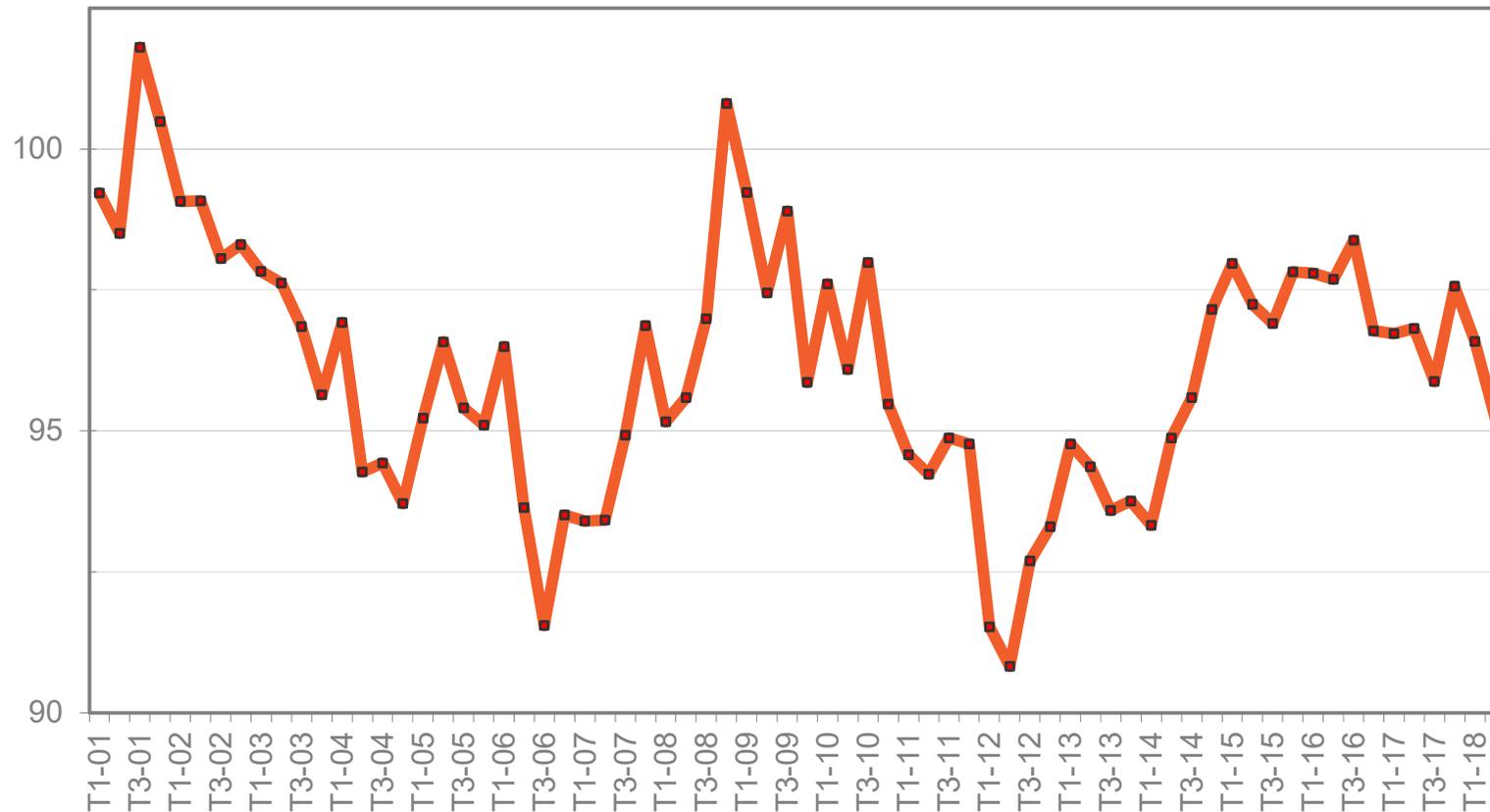




## L'indicateur de solvabilité de la demande

**MARCHÉ DE L'ANCIEN :** Base 100 en 2001

Alors que l'amélioration des conditions de crédit ne parvient plus à limiter l'impact de la hausse des coûts des opérations, l'indicateur de solvabilité de la demande se détériore : 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.



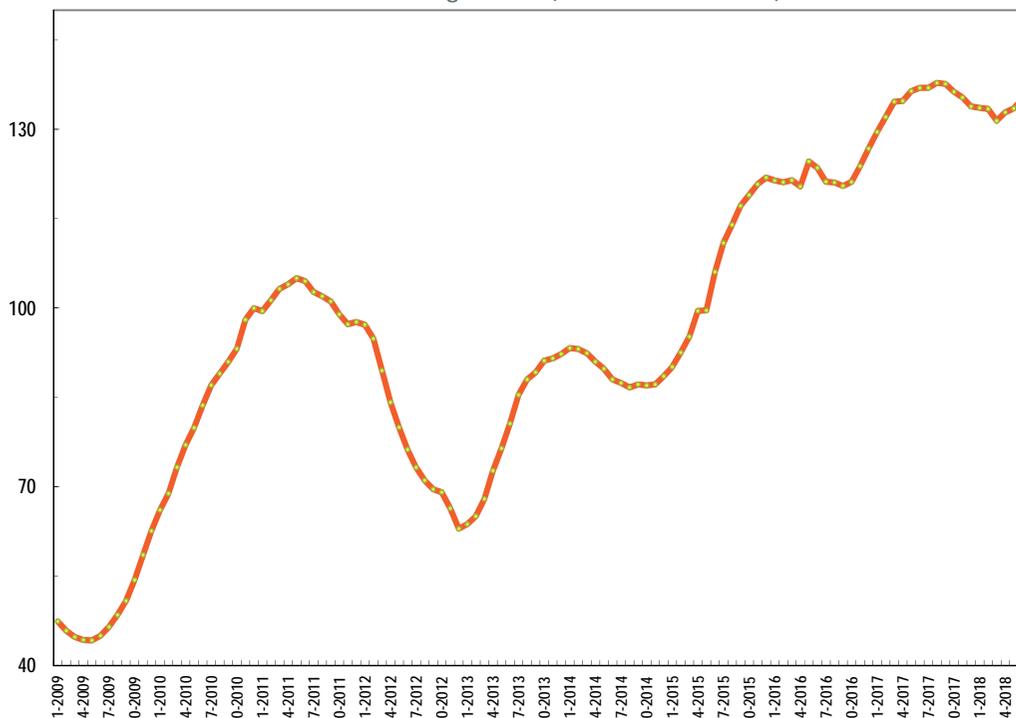


## L'activité du marché des crédits immobiliers

### 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 à partir de mai 2018. Le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est ainsi établi à + 9.4 % pour la production en juin 2018 et + 8.2 % pour le nombre de prêts. Une grande partie des clientèles bénéficiant jusqu'alors de financements aidés a pu se reporter sur les prêts bancaires classiques.

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

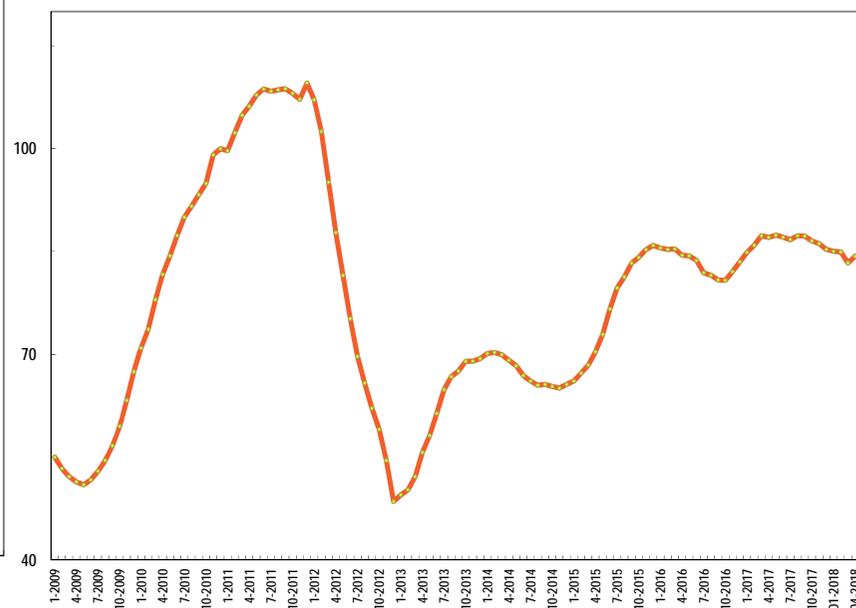


### MARCHÉ DE L'ANCIEN Niveau annuel glissant

Production de crédits : **- 1.4 %**  
en juin 2018, en glissement annuel

Nombre de prêts accordés : **- 2.1 %**  
en juin 2018, en glissement annuel

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





L'Observatoire Crédit Logement / CSA



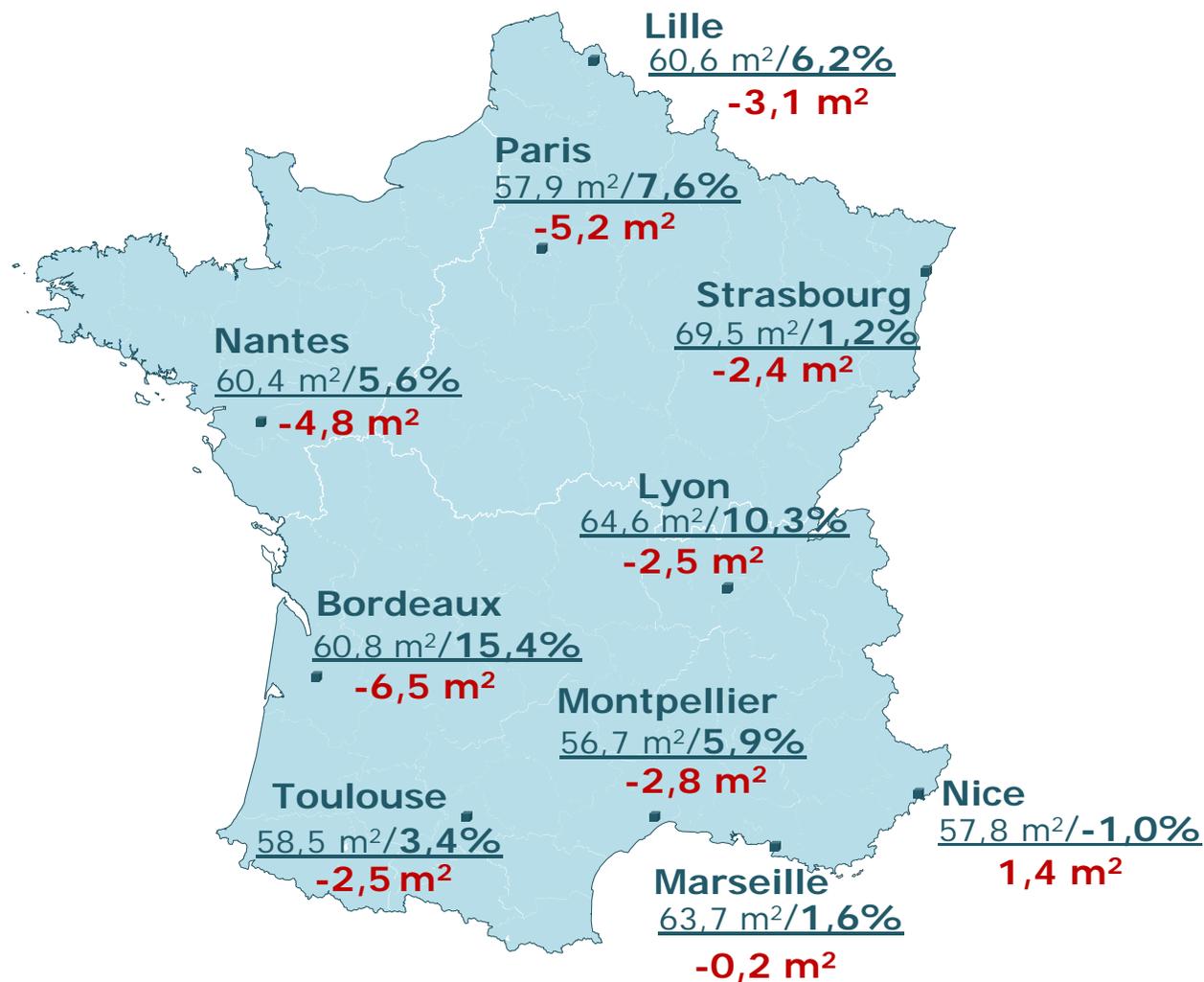
---

## La capacité des ménages à acheter au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018

---



## La capacité des ménages à acheter



### Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2018/**Variation des prix en % à fin mai 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T2-2018 par rapport à T2-2017)**



## Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 73 % 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 (61 % des villes).

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

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

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 : 49 % des villes

Baisse des prix / augmentation de surface : 18 % des villes

Baisse des prix / baisse de surface : 12 % des villes



---

**En guise de conclusion**  
Les tendances des marchés

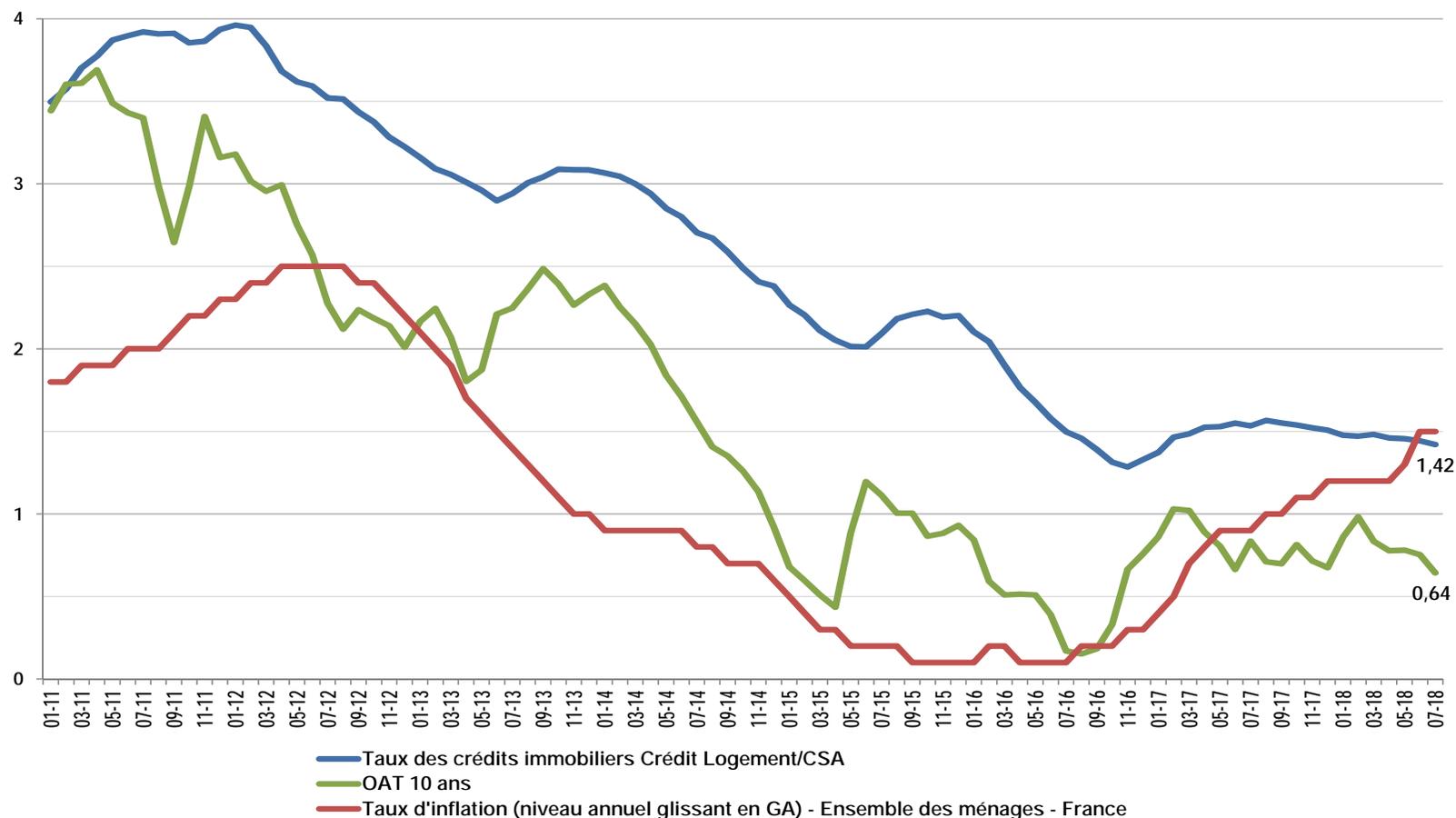
---



## Les tendances des marchés

### Les taux des crédits immobiliers

Depuis janvier 2018, les taux continuent à baisser, doucement : à 1.42 % à mi juillet. Dans le même temps, le rythme annuel de l'inflation a encore progressé : de 0.2 % fin 2016 à 1.2 % depuis fin 2017, puis à 1.5 % fin juin 2018. Néanmoins, le taux de l'OAT à 10 ans ne s'est pas relevé. Pourtant, les scénarios prévoient toujours un taux de l'OAT 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 guère remonter en 2018 (entre 1.50 % et 1.55 % au plus, fin 2018).





## Les tendances des marchés

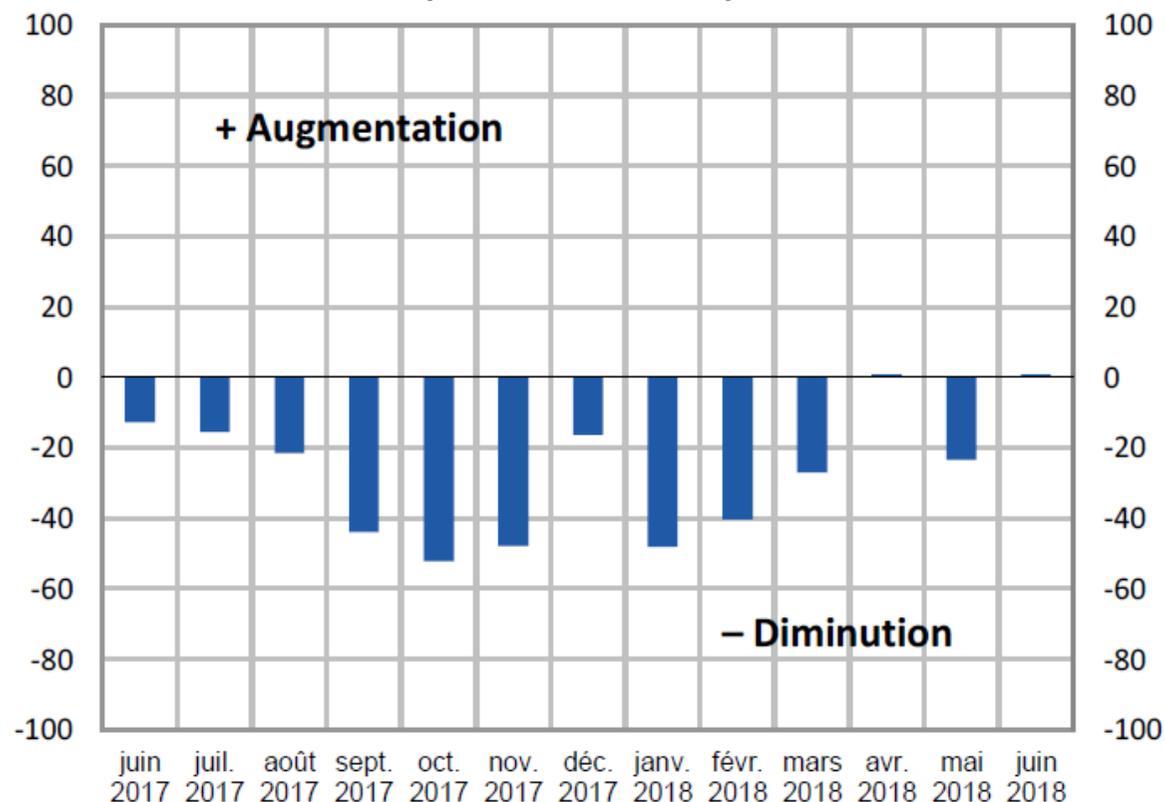
### La demande de crédits par les ménages

L'enquête de la Banque de France auprès des établissements de crédit souligne cependant que depuis mai 2017, et plus nettement encore depuis septembre 2017, la demande des ménages s'est repliée, en dépit des conditions de crédit qui lui sont faites. Après quatre années d'expansion (de mi-2013 à mi-2017), la détérioration a été rapide. La demande semble maintenant se stabiliser, mais son décrochage a affecté l'activité des marchés immobiliers.

### Demande de crédits immobiliers

Solde d'opinion (en %)

Source : Banque de France (enquête mensuelle)





## Les tendances des marchés

### La production de crédits immobiliers

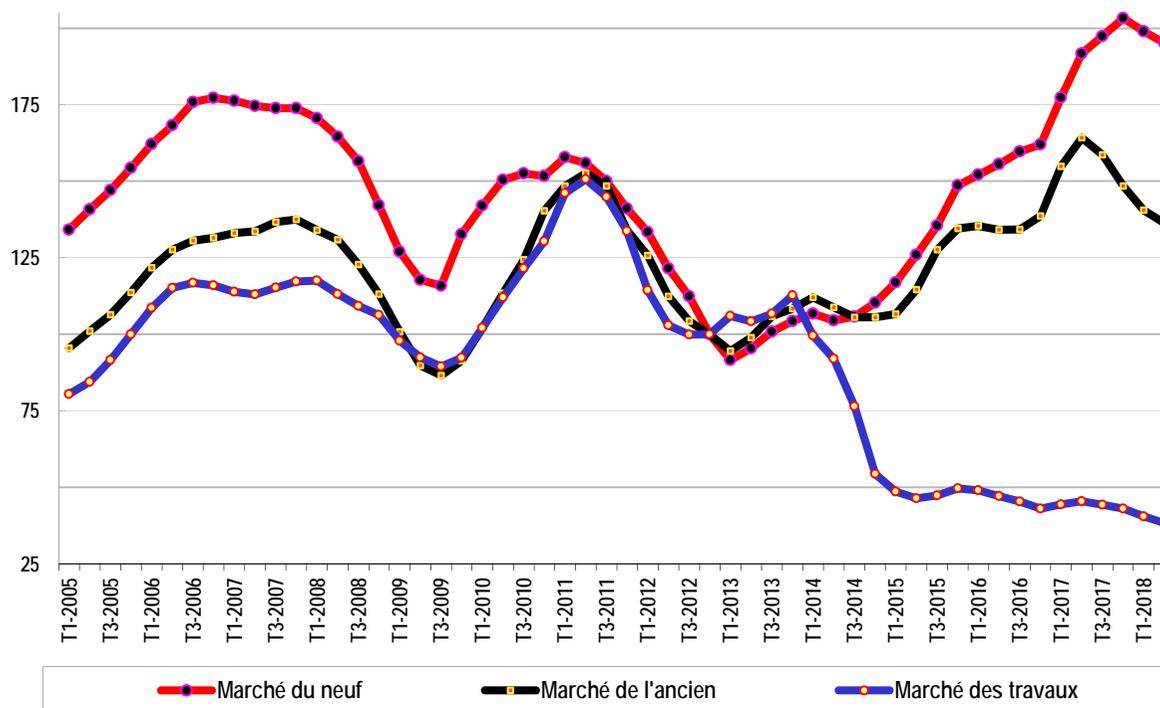
En dépit de conditions de crédit qui sont toujours très bonnes en 2018, la production de crédits immobiliers mesurée au niveau des offres acceptées (hors rachats de créances) se dégrade : - 13.1 % au 1<sup>er</sup> semestre, en glissement annuel (157.5 Mds d'€ attendus en 2018, contre 175.4 Mds en 2017, en recul de 10.2 %). Avec au 1<sup>er</sup> semestre 2018, en glissement annuel (chiffres provisoires) : - 8.0 % pour le neuf, - 14.6 % pour l'ancien et - 20.4 % pour les travaux.

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)





---

## En guise de conclusion

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

---



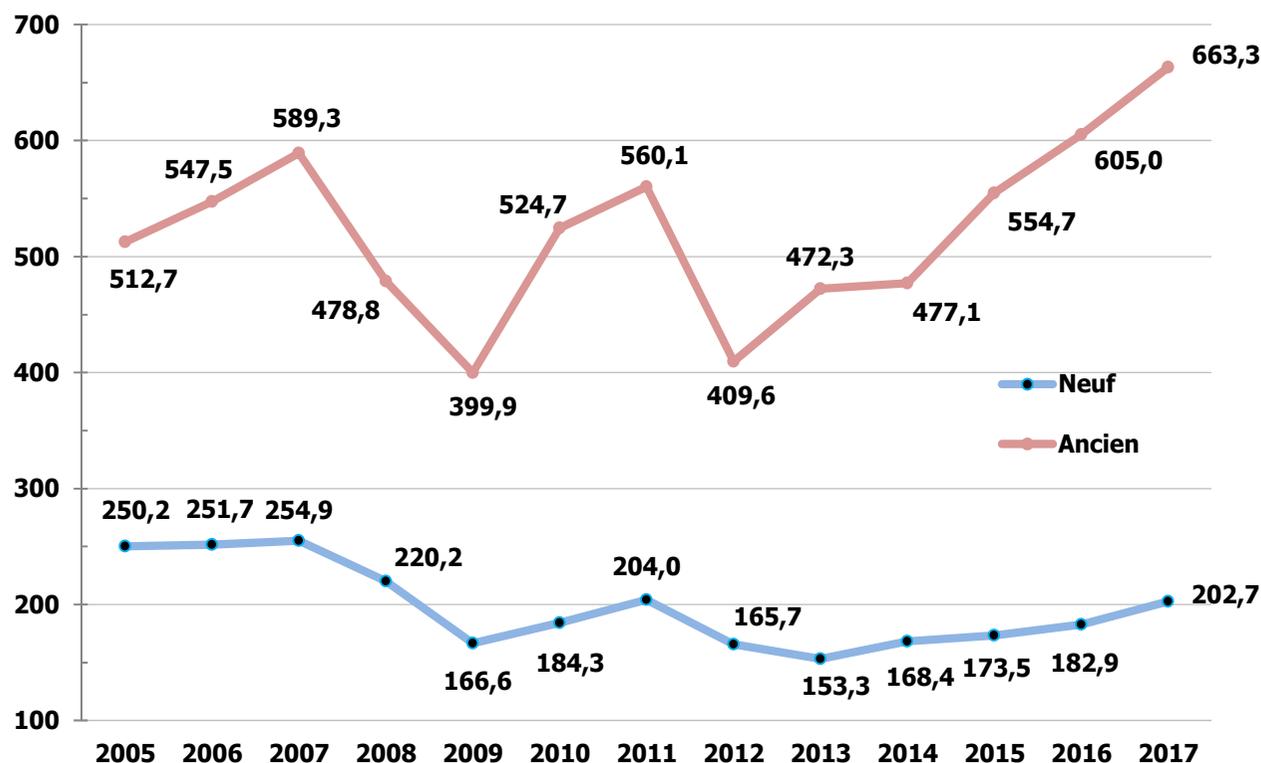
## Les tendances de l'accèsion à la propriété

### La reprise des flux de l'accèsion à la propriété

Depuis l'automne 2014, les marchés immobiliers ont rebondi. Toutes les conditions ont été réunies pour permettre une bonne tenue de la conjoncture immobilière : de très bonnes conditions de crédit, des incitations publiques assez puissantes, un moral des ménages en amélioration régulière et des prix de l'immobilier encore accessibles. L'accèsion dans l'ancien (+ 9.6 % en 2017 et + 39.0 % depuis 2014) a bénéficié le plus de cette reprise, sans soutien public. L'accèsion dans le neuf n'a pas été en reste (+ 10.8 % en 2017 et + 20.4 % depuis 2014).

### Les flux de l'accèsion à la propriété (Observatoire du Financement du Logement/CSA)

Niveaux annuels en milliers d'unités





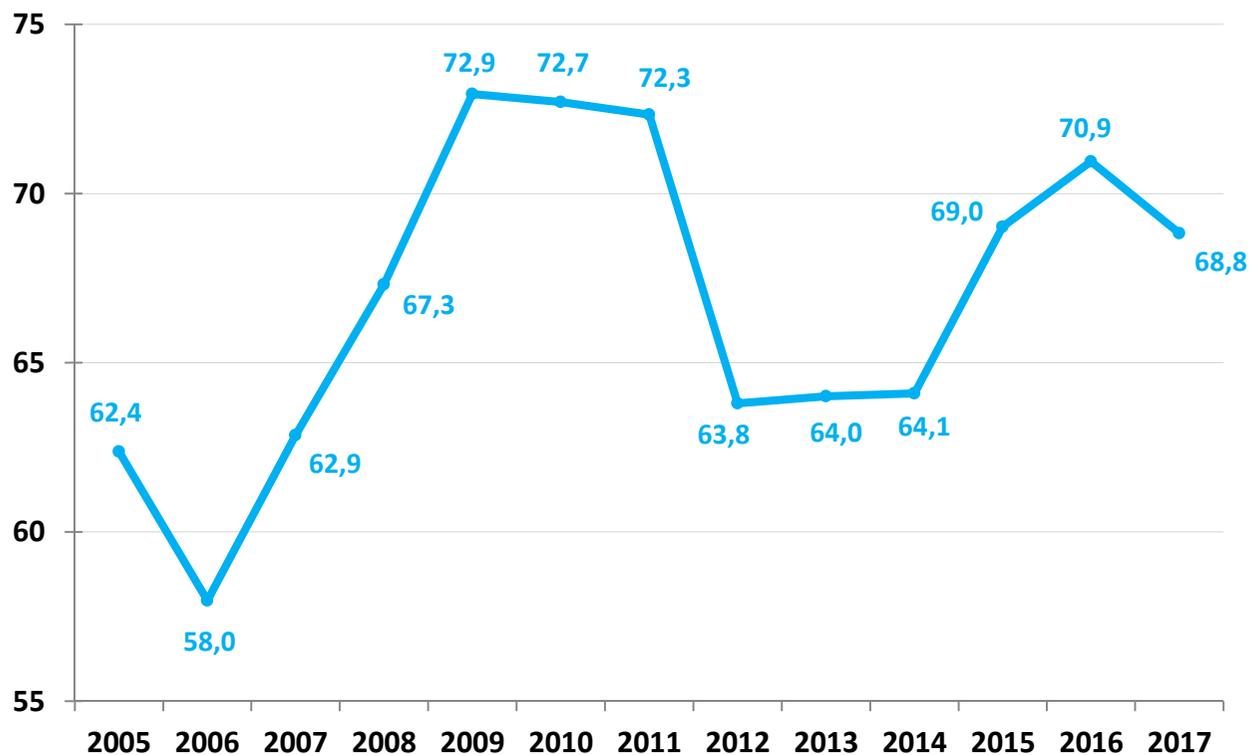
## Les tendances de l'accèsion à la propriété

### La primo accession à la propriété

La baisse des taux d'intérêt, l'allongement des durées et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts ont permis ce nouvel accroissement des flux de l'accèsion : par exemple, la baisse des taux d'apport personnel a ouvert les marchés à des ménages qui en auraient été exclus sinon. En outre, l'annonce de la remise en cause des dispositifs publics de soutien à la primo accession a amplifié les flux de l'accèsion. Néanmoins, la part de la primo accession à la propriété a reculé, en réponse à la remontée des prix des logements neuf et anciens. En 2017 : 77.0 % de primo accessions dans le neuf (contre 77.4 % en 2016) et 66.3 % dans l'ancien (contre 69.0 % en 2016) !

### La primo accession à la propriété (Observatoire du Financement du Logement/CSA)

En % du total des ménages qui accèdent à la propriété





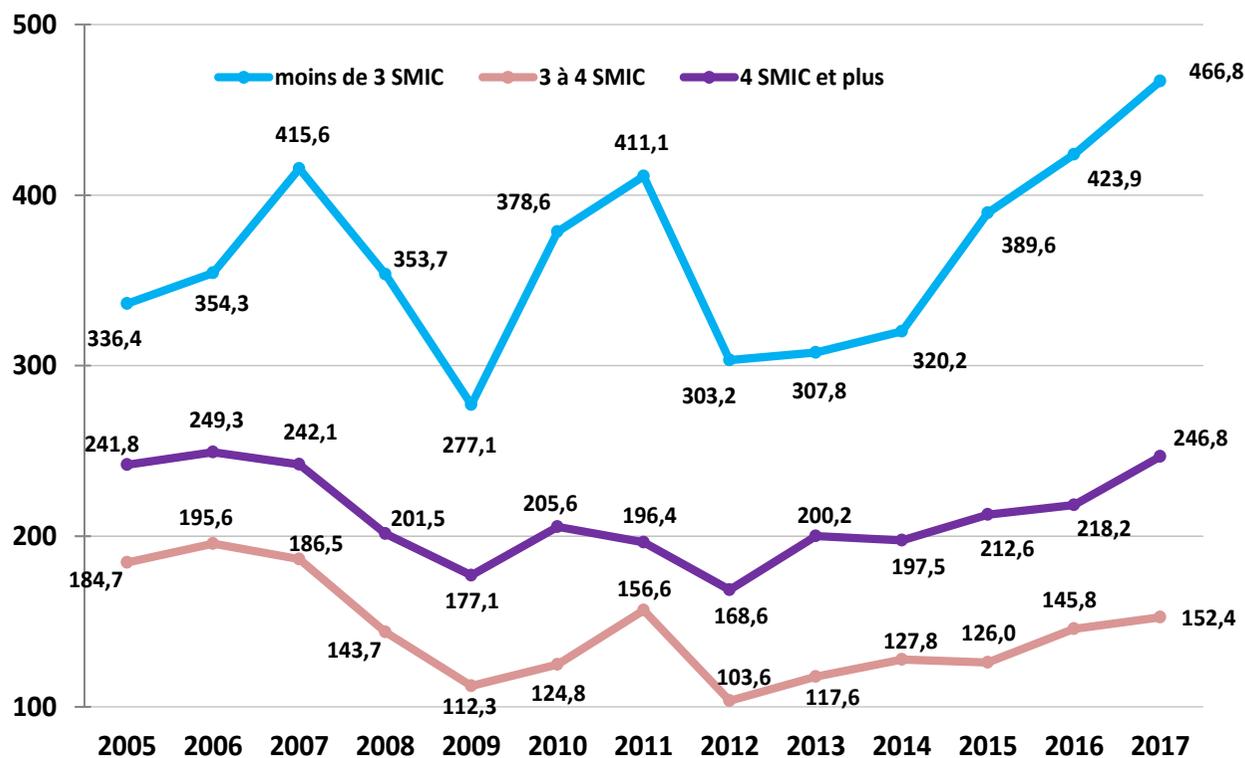
## Les tendances de l'accèsion à la propriété

### Les flux de l'accèsion à la propriété selon le revenu du ménage

Les ménages modestes ont largement porté le redémarrage de l'accèsion à la propriété (les  $\frac{2}{3}$  de la progression constatée entre 2014 et 2017), et sans risque majeur. L'efficacité des dispositifs publics (PTZ et aides personnelles) ne s'est pas démentie, largement renforcée par l'amélioration des conditions de crédit. Jamais depuis la fin des années 80 (mais pour un nombre total d'accèsion de 30 % inférieur) la part des ménages modestes dans ce marché (53.9 %) n'avait été aussi élevée.

### Les flux de l'accèsion selon les revenus (Observatoire du Financement du Logement/CSA)

Niveaux annuels en milliers d'unités



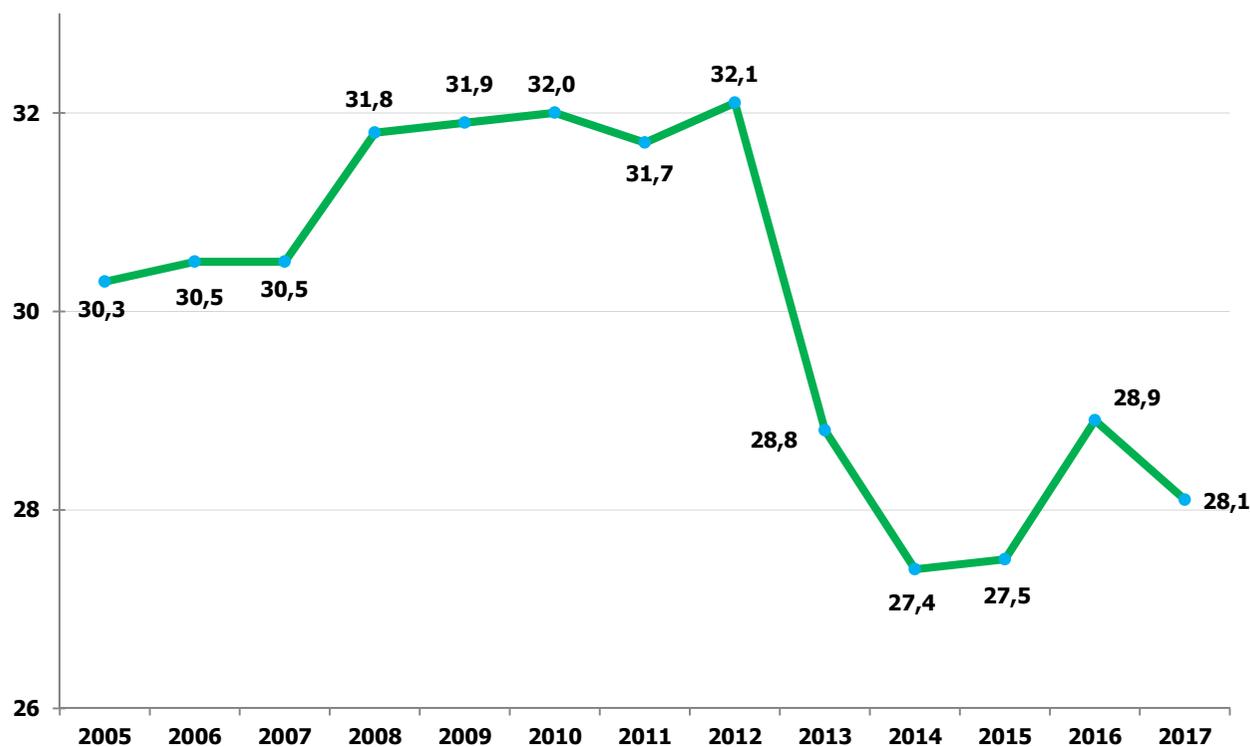


## Les tendances de l'accèsion à la propriété

### Les taux d'effort des ménages qui accèdent à la propriété

La hausse des prix des logements neufs et anciens qui se renforce depuis le printemps 2015 a nécessité un recours accru au crédit. La baisse des taux d'apport personnel s'est accompagnée, depuis 2015, de la remontée des taux d'effort. Seule une amélioration sensible des conditions de crédit (dont l'allongement des durées) a permis de contenir cette remontée.

Les taux d'effort (en %) des ménages qui accèdent à la propriété  
(Observatoire du Financement du Logement/CSA)





L'Observatoire Crédit Logement / CSA



---

**Annexe : La capacité des ménages à acheter  
dans les villes de plus de 100 000 habitants  
au 2<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

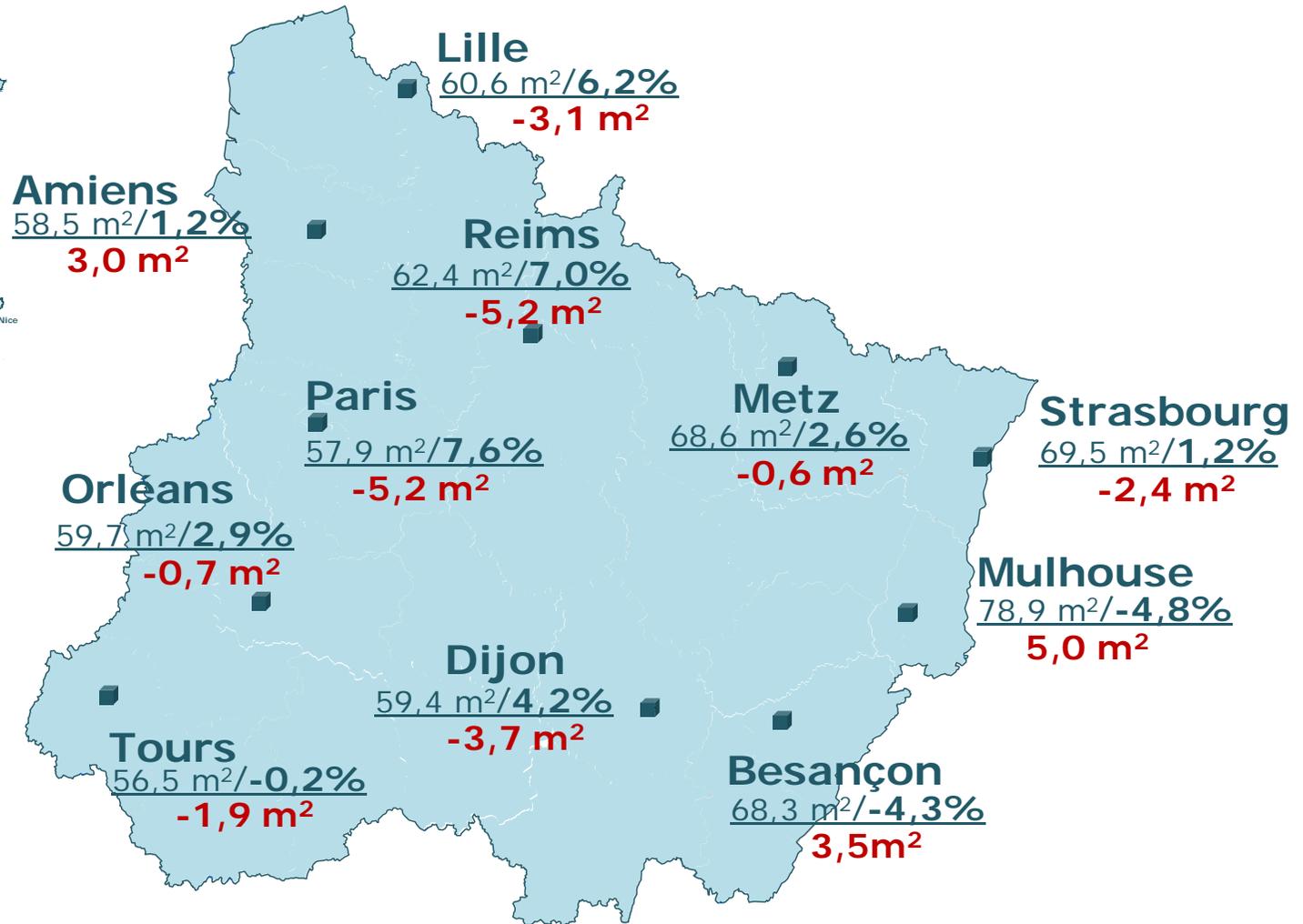
**La hausse des prix des logements réduit la capacité des ménages à acheter et donc, la surface achetable.**

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.



# La capacité des ménages à acheter



## Légende

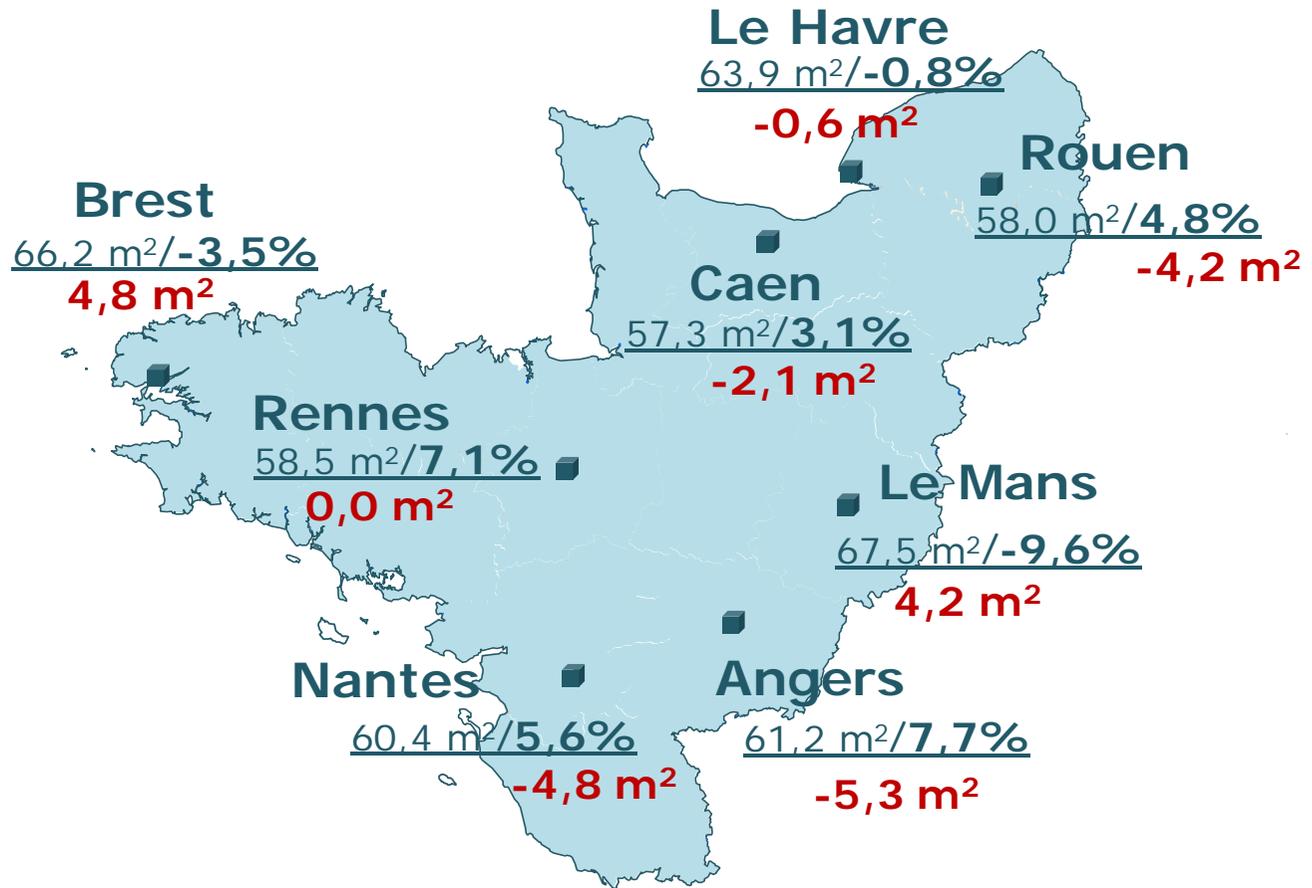
Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin mai 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T2-2018 par rapport à T2-2017)**



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

# La capacité des ménages à acheter



## Légende

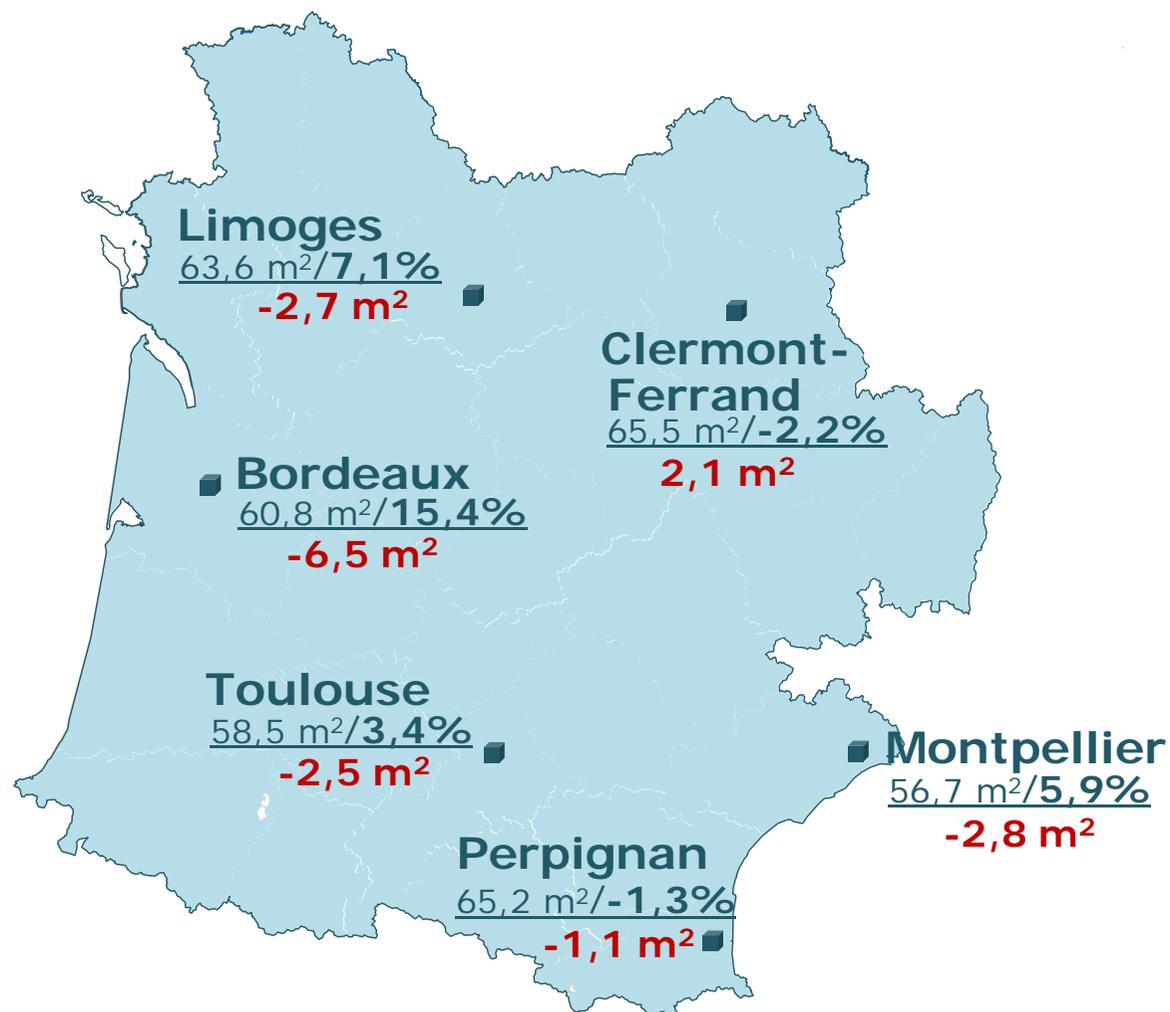
Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin mai 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T2-2018 par rapport à T2-2017)**



L'Observatoire Crédit Logement / CSA

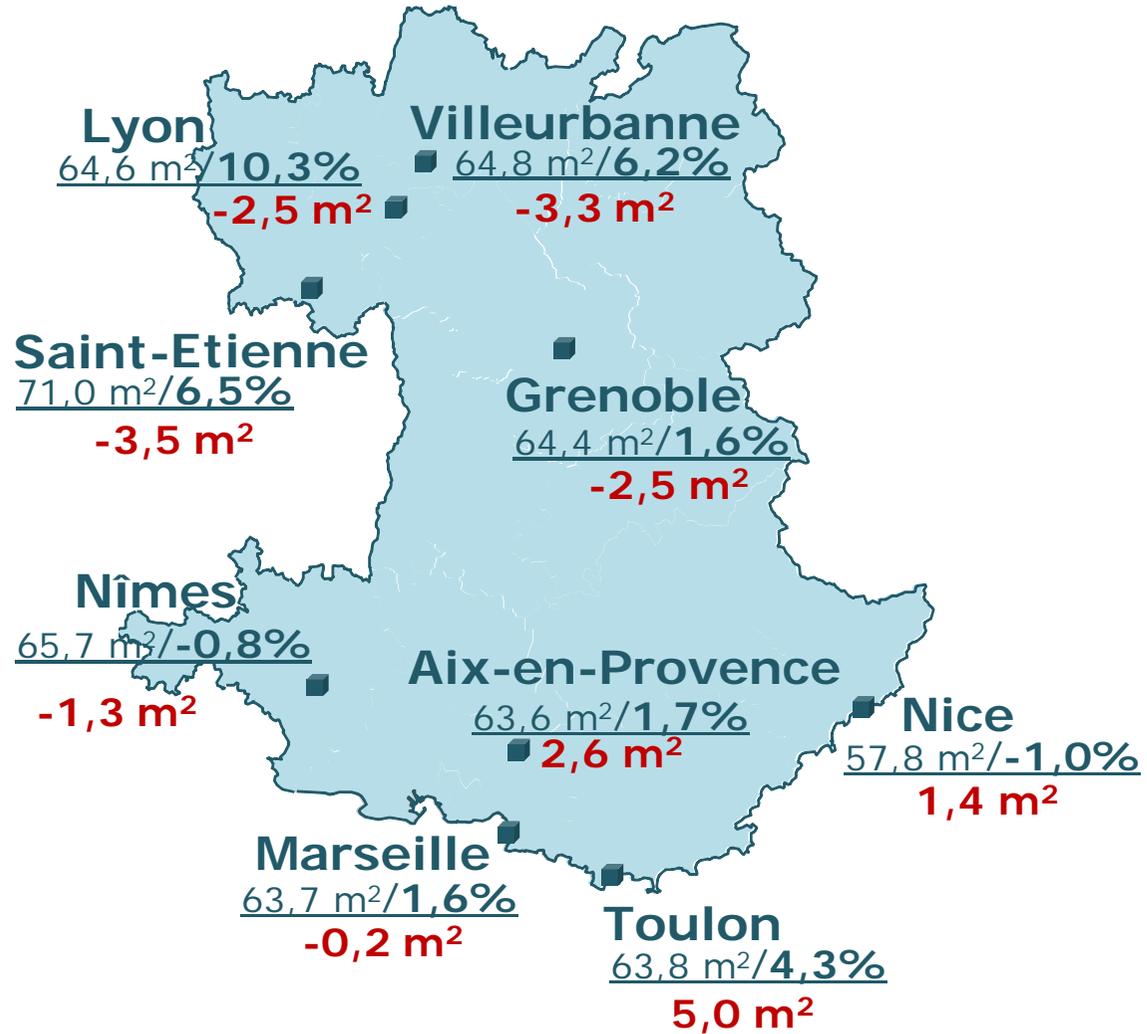
## La capacité des ménages à acheter



### Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin mai 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetée (en m<sup>2</sup>) sur un an (T2-2018 par rapport à T2-2017)**



## Légende

Surface habitable (en m<sup>2</sup>) achetée en 2018 / **Variation des prix en % à fin mai 2018** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

**Variation de la surface achetable (en m<sup>2</sup>) sur un an (T2-2018 par rapport à T2-2017)**



---

**FIN**

Merci de votre attention

---