

4^{ème} TRIM
2021

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter des appartements anciens

Impact de la hausse des prix sur la surface achetable

L'Observatoire Crédit Logement / CSA et Observatoire LPI

	Surface habitable en m ² * achetée en 2021	Variation annuelle moyenne des prix en % ** de 2019 à 2021	Variation totale de la surface achetable en m ² entre 2019 et 2021 ***
Angers	60,9	18,8	-14,5
Reims	62,3	9,3	-4,8
Orleans	59,6	11,3	-4,8
Tours	57,1	10,2	-4,5
Brest	65,8	10,4	-4,4
Mulhouse	80,6	6,7	-3,5
Caen	56,9	6,4	-3,1
Strasbourg	69,7	8,3	-2,2
Lille	60,4	8,8	-2,2
Saint-Denis	54,1	7,1	-2,0
Le Havre	63,4	5,3	-1,9
Rouen	57,2	5,8	-1,9
Nantes	60,5	9,3	-1,8
Besancon	67,9	5,0	-1,1
Boulogne-Billancourt	63,6	5,0	-1,1
Rennes	59,1	7,2	-1,1
Montreuil	56,9	6,2	-1,1
Montpellier	57,0	8,1	-1,1
Clermont-Ferrand	64,9	6,7	-1,0
Aix-en-Provence	62,8	7,7	-0,9
Nîmes	64,3	5,8	-0,8
Paris	57,5	6,9	-0,4
Argenteuil	60,5	5,1	-0,3
Nice	57,9	6,8	-0,1
Metz	69,2	9,6	0,1
Nancy	65,0	6,1	0,4
Villeurbanne	64,3	8,5	0,4
Amiens	58,6	4,9	1,0
Dijon	58,9	5,6	1,4
Bordeaux	59,9	3,6	1,6
Limoges	63,6	5,9	2,1
Toulouse	58,9	5,2	2,1
Toulon	63,0	5,7	3,0
Le Mans	64,6	3,4	4,2
Perpignan	65,9	3,5	5,9
Marseille	63,3	5,6	6,3
Lyon	64,2	6,5	7,7
Saint-Etienne	71,2	4,5	9,9
Grenoble	64,5	6,0	10,0
Annecy	68,4	4,8	11,6
France entière	67,8	5,6	2,1

* Source Observatoire LPI

** Source Observatoire LPI

***Source Crédit Logement / CSA

4^{ème} TRIM
2021

L'Observatoire
Crédit Logement / CSA



Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter des appartements anciens

En dépit du déclenchement de la crise sanitaire, la capacité des ménages à acheter s'est encore accrue, France entière. **L'amélioration des conditions de crédit a permis d'atténuer les conséquences du resserrement de l'accès au crédit décidé par la Banque de France, mais aussi celles de la poursuite de la hausse des prix des logements.** De plus, la déformation du marché provoquée par le relèvement des taux d'apport personnel exigés a très souvent facilité l'augmentation de la capacité à acheter.

Ainsi, dans 40 % des grandes villes, la transformation du marché a permis de contenir les conséquences de la hausse des prix : la surface achetable n'a alors pratiquement pas varié (+/- 1 m²) entre 2019 et 2021.

La surface achetable s'est cependant réduite de plus de 2 m² dans 17.5 % des villes de plus de 100 000 habitants, presque toujours en raison d'une progression très rapide des prix des logements. Comme par exemple, à Brest, à Mulhouse ou à Orléans. Et surtout à Angers, en raison d'une hausse des prix particulièrement forte durant la crise sanitaire (+ 18.8 % par an, en moyenne).

En revanche, la capacité à acheter s'est sensiblement accrue, souvent bien au-delà des 2 m² constatés au niveau national, dans 20 % des grandes villes.

Cette évolution s'explique alors par la transformation du marché (évicton des candidats faiblement dotés en apport personnel) dans plusieurs villes : par exemple, à Annecy ou à Lyon.

Dans d'autres villes, une progression moins rapide des prix a aussi permis un accroissement de la capacité à acheter : par exemple, au Mans ou à Perpignan.

Variation entre 2011 et 2021	HAUSSE DES PRIX PLUS RAPIDE QUE FRANCE ENTIERE (+ 22 %)	HAUSSE DES PRIX MOINS RAPIDE
AUGMENTATION DE SURFACE PLUS RAPIDE QUE FRANCE ENTIERE (AU MOINS 16 M ²)	Orléans	Amiens Besançon Le Havre Le Mans Limoges Marseille Mulhouse Nîmes Perpignan Toulon
AUGMENTATION DE SURFACE MOINS RAPIDE	Aix-en-Provence Boulogne-Billancourt Clermont-Ferrand Lille Metz Montpellier Nancy Paris Reims Saint-Denis Toulouse Tours	Argenteuil Caen Dijon Grenoble Nice Rouen Saint-Etienne
BAISSE DE SURFACE	Angers Annecy Bordeaux Brest Lyon Montreuil Nantes Rennes Strasbourg Villeurbanne	

Hausse des prix plus rapide / augmentation de surface plus rapide :	3 % des villes
Hausse des prix plus rapide / augmentation de surface moins rapide :	30 % des villes
Hausse des prix plus rapide / baisse de surface :	25 % des villes
Hausse des prix moins rapide / augmentation de surface plus rapide :	25 % des villes
Hausse des prix moins rapide / augmentation de surface moins rapide :	17 % des villes