

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Le 2^{ème} trimestre 2019
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 2019, les taux se sont établis à 1.25 % (un niveau 4.5 fois inférieur à celui du début de 2001 et au plus bas depuis la fin des années 40). En outre, les taux s'établissent sous l'inflation depuis juin 2018, confirmant une situation inédite. L'abondance de liquidités et de ressources d'épargne bon marché, ainsi que l'impact de la politique monétaire suivie par la BCE expliquent cela.

Cette configuration exceptionnelle des taux s'est accompagnée d'une augmentation des durées des crédits accordés et d'une diminution des taux d'apport personnel exigés, dessinant maintenant un paysage jamais observé par le passé : l'accès aux crédits immobiliers n'a jamais été rendu aussi facile par les établissements bancaires.





Les taux des crédits immobiliers aux particuliers

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

Depuis juin 2018 les taux ont perdu 20 points de base, dans l'ensemble : 19 points sur le marché des travaux (1.20 % en juin 2019), 20 points sur le marché de l'ancien (1.26 % en juin 2019) et 21 points sur celui du neuf (1.28 % en juin 2019).

Et en juin 2019, les taux des prêts à 15 ans se sont établis à 0.99 %, en recul de 26 points de base sur un an ; le recul est identique pour les taux des prêts à 20 ans ; mais il est de 28 points de base pour 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	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre	2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Juin	2018	1,45	1,25	1,43	1,67
Décembre	2018	1,44	1,21	1,41	1,63
Juin	2019	1,25	0,99	1,17	1,39

La moitié des ménages qui empruntent sur 15 ans ont bénéficié de prêts à des taux inférieurs à 1 % et de 24 points inférieurs à ceux de l'année précédente. Ce sont les emprunteurs du 4^{ème} groupe qui ont bénéficié des baisses de taux les plus importantes depuis un an, quelle que soit la durée des prêts contractés : de 32 points de base en moyenne.

Prêts du secteur concurrentiel		Juin 2019	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
	1er groupe		0,77	0,94	1,18
Taux moyens	2ème groupe		0,93	1,10	1,33
(en %)	3ème groupe		1,03	1,22	1,45
	4ème groupe		1,22	1,41	1,64
	Ensemble		0,99	1,17	1,39

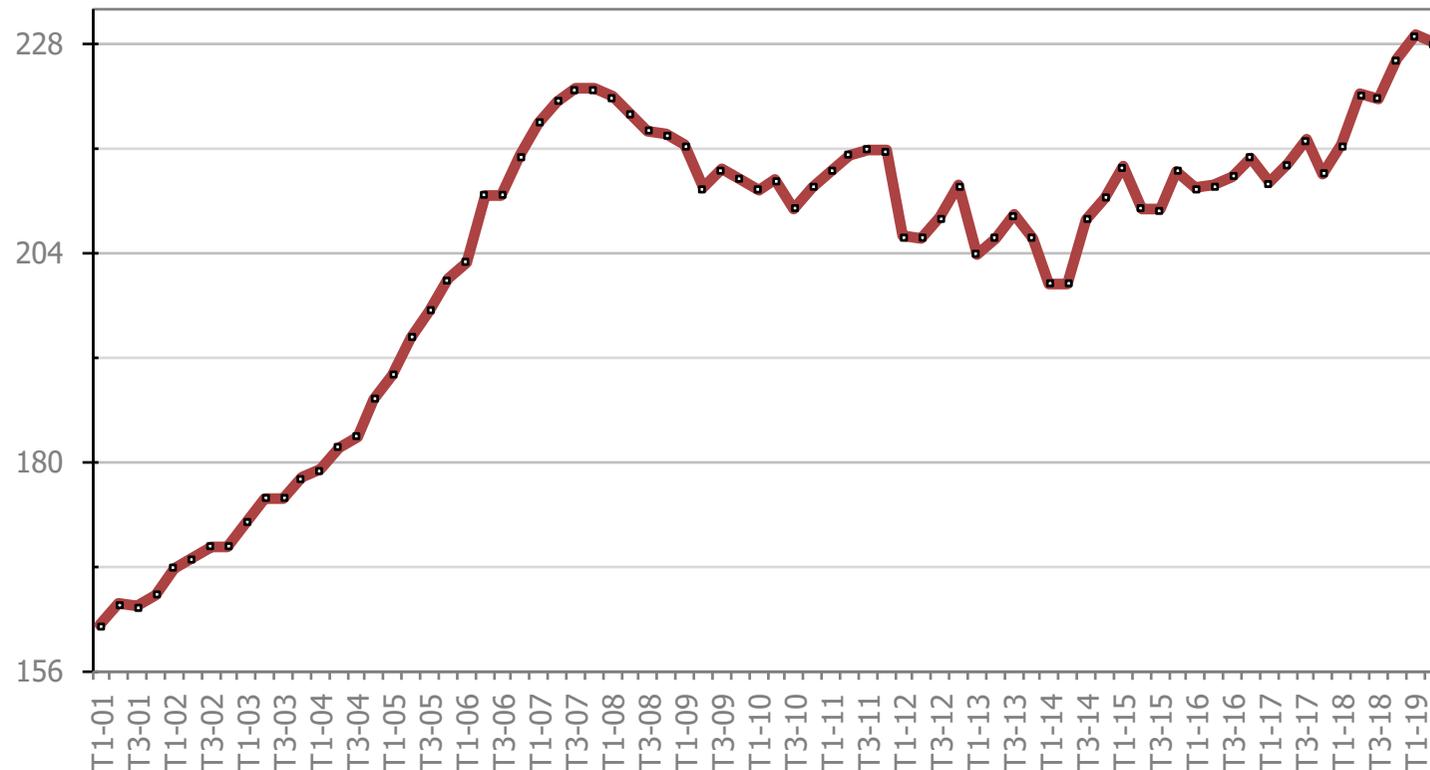


Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

ENSEMBLE DES MARCHÉS – Prêts bancaires (en mois)

Au 2^{ème} trimestre 2019, la durée des prêts accordés était de 228 mois en moyenne.

Depuis le début de 2014, les durées des prêts bancaires se sont allongées de 30 mois (15 mois depuis le 4^{ème} trimestre 2017). Jamais les durées des prêts bancaires classiques n'avaient été aussi élevées. La baisse des taux d'intérêt a rendu possible cette évolution : l'amélioration des conditions de crédit a permis d'atténuer la détérioration de la solvabilité des emprunteurs affectés par la hausse des prix de l'immobilier et par la dégradation des soutiens publics.





Les durées des crédits immobiliers aux particuliers

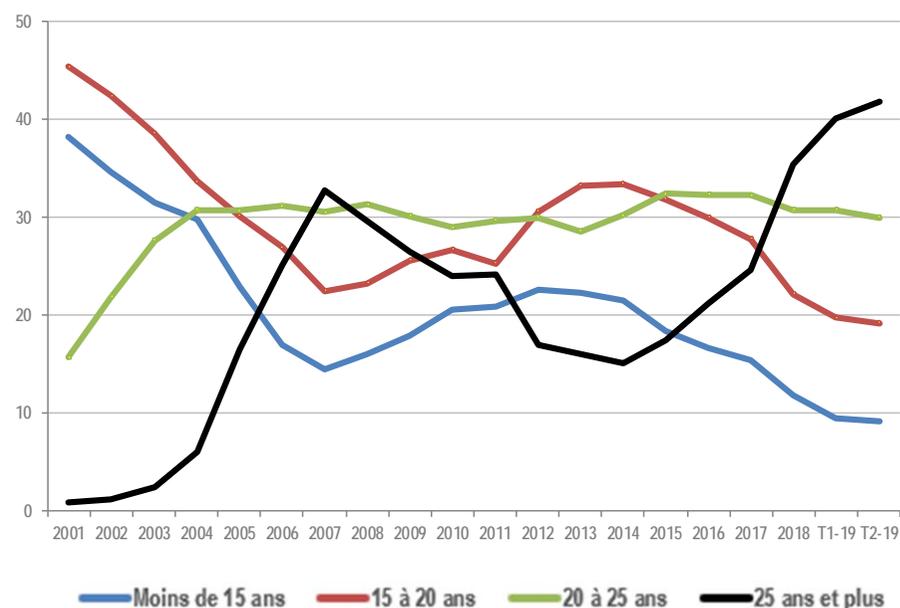
ENSEMBLE DES MARCHÉS – Structure de la production (prêts bancaires pour l'accession)

La part de la production à 25 ans et plus s'est établie à 42.3 % en juin 2019 (72.3 % à 20 ans et plus). Alors que les prêts de moins de 15 ans ne représentent que 8.5 % de la production. La déformation de la structure de la production constatée depuis 2018 est notable : jamais par le passé, le poids des durées longues n'avait été aussi élevé.

Structure de la production T2-2014 (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	2,8	11,7	31,3	33,8	19,4	1,0	100,0
de 35 à 45 ans	3,9	13,9	35,4	31,9	14,6	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	6,9	23,2	39,1	24,9	5,7	0,1	100,0
de 55 à 65 ans	16,3	42,6	32,7	7,8	0,6	0,0	100,0
65 ans et +	32,9	45,9	16,8	3,1	1,3	0,0	100,0

Structure de la production T2-2019 (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	3,0	13,7	29,4	52,0	1,3	100,0
de 35 à 45 ans	0,8	4,5	17,9	32,0	44,6	0,3	100,0
de 45 à 55 ans	2,1	13,5	31,6	34,8	17,9	0,0	100,0
de 55 à 65 ans	7,5	35,7	38,9	15,1	2,7	0,0	100,0
65 ans et +	15,8	50,5	27,2	4,4	2,1	0,0	100,0

La structure de la production (en %) répartie selon la durée des crédits octroyés





Les conditions d'octroi des prêts

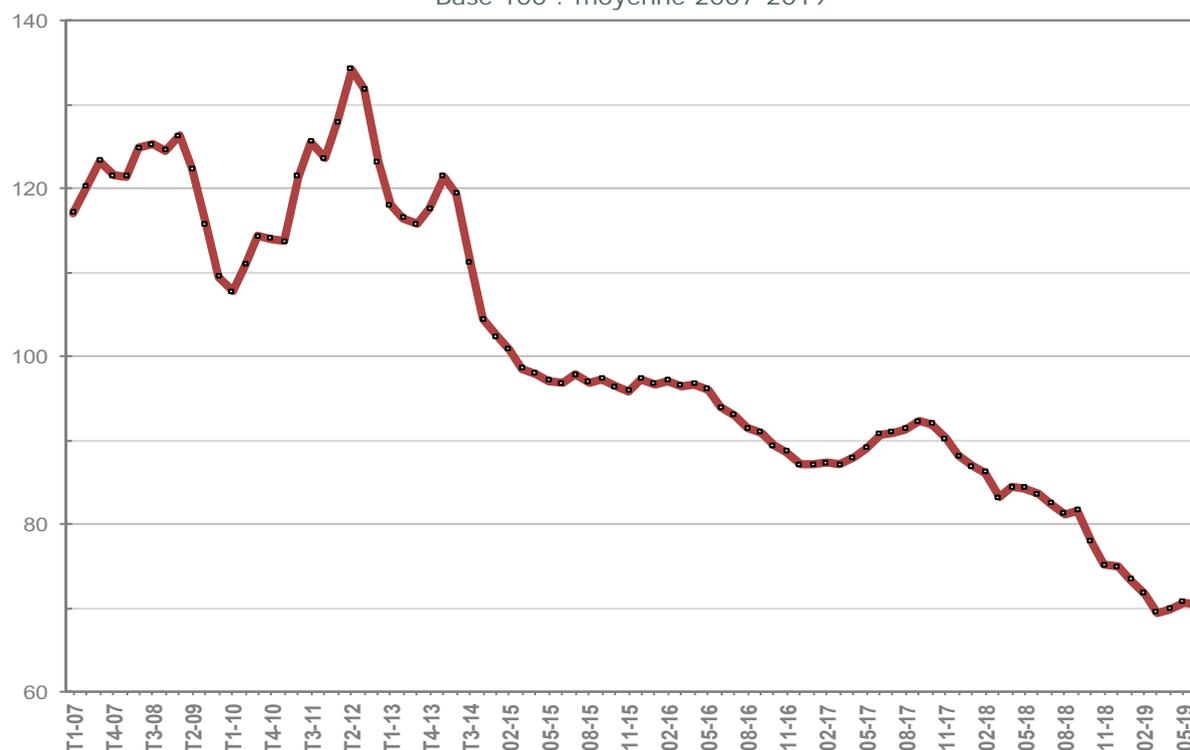
ENSEMBLE DES MARCHÉS – Les taux d'apport personnel des emprunteurs

La configuration des taux actuelle est exceptionnelle et elle s'accompagne d'une augmentation des durées des crédits accordés. Et surtout, les conditions d'octroi des crédits se sont considérablement assouplies : avec des taux d'apport qui n'ont jamais été aussi bas depuis 1978, l'accès aux crédits immobiliers n'ayant jamais été rendu aussi facile par les établissements bancaires.

De 2015 à 2017 déjà, le taux d'apport moyen (18.8 %) avait reculé de 22 % par comparaison à son niveau moyen des années 2007-2014 (24.0 %). Puis il a encore reculé de 13 % en 2018, pour s'établir au niveau moyen de 16.4 %. Pour baisser à nouveau de plus de 13 % en 2019 (- 41 % depuis les années 2007-2014) : un taux d'apport moyen de 14.2 % (14.6 % dans le neuf et 15.2 % dans l'ancien).

Le taux d'apport personnel apparent : ensemble des marchés

Base 100 : moyenne 2007-2019



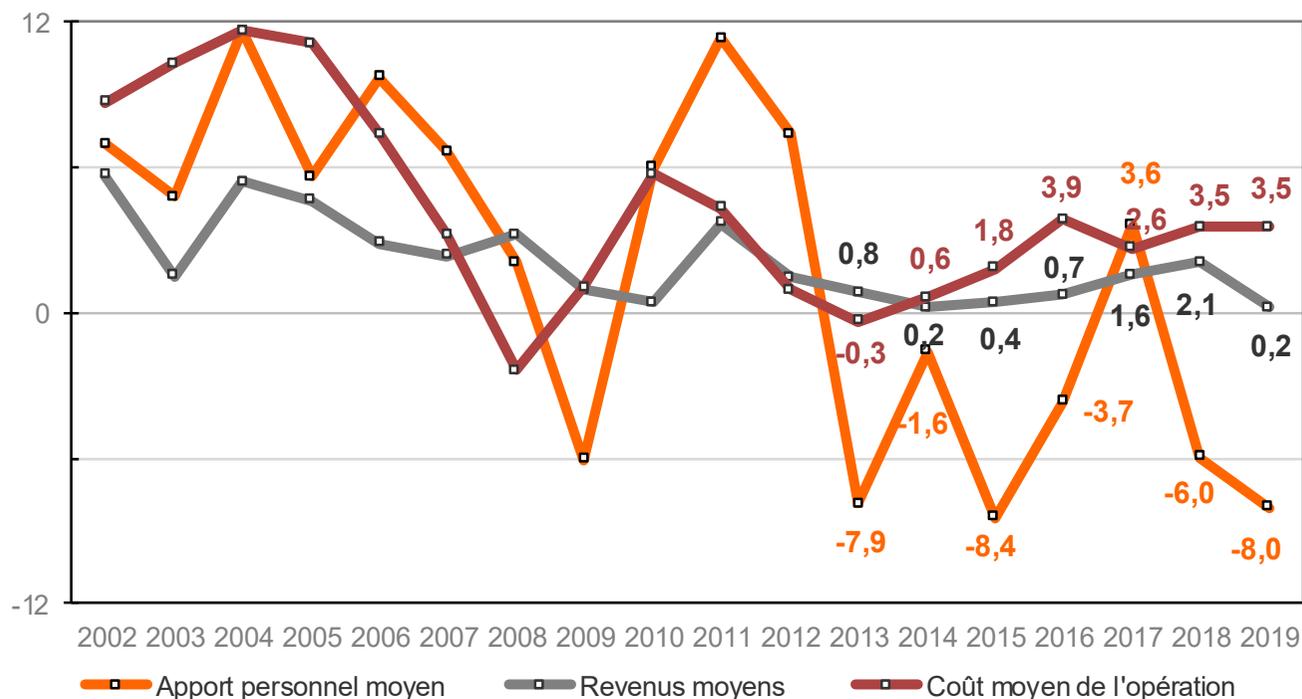


Les taux de croissance annuels moyens (en %)

ENSEMBLE DES MARCHÉS

Après plusieurs années d'augmentation rapide (dont + 3.5 % en 2018), le coût des opérations réalisées par les ménages augmente toujours (+ 3.5 % pour le premier semestre, en glissement annuel). Aussi, le coût relatif s'établit à son plus haut niveau constaté jusqu'alors : 4.4 années de revenus au 2^{ème} trimestre 2019, contre 4.3 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'augmentent que doucement depuis le début d'année (+ 0.2 % pour le premier semestre, en glissement annuel), bien en deçà de la hausse du coût des opérations.

Et le niveau de l'apport personnel recule toujours rapidement : - 8.0 % pour le premier semestre 2019, en glissement annuel.





L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS – L'impact de l'amélioration des conditions de crédit

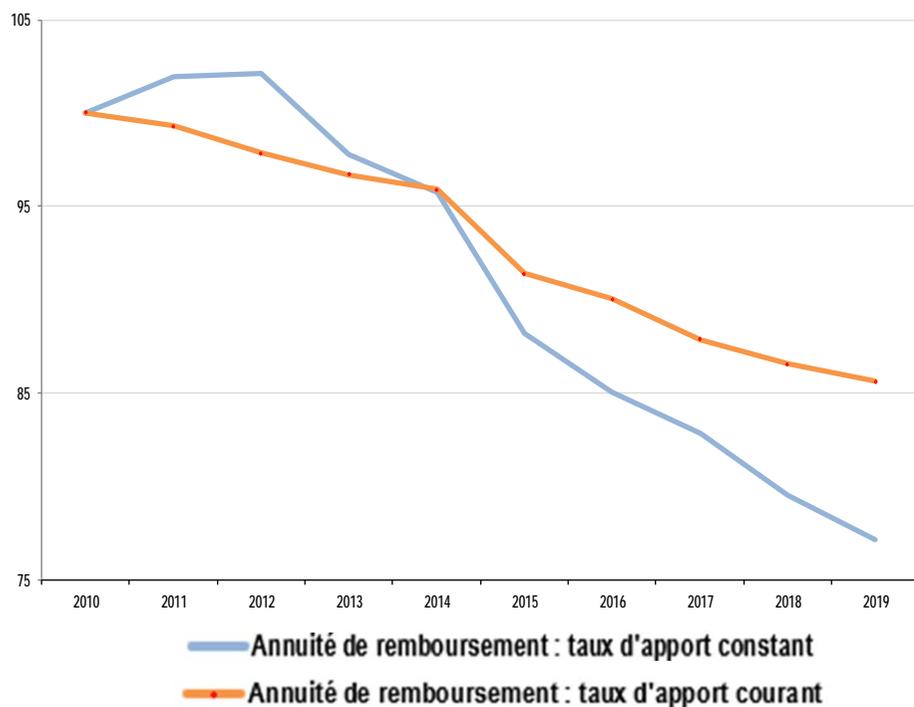
La diminution rapide du taux d'apport personnel a atténué l'impact que l'amélioration des conditions de crédit aurait pu avoir (à taux d'apport constant) sur le taux d'effort (initial) supporté par les nouveaux emprunteurs.

En supposant le taux d'apport inchangé depuis 2014, l'annuité « théorique » aurait dû diminuer de 20 % : alors que les coûts des opérations ont cru de 16 % de 2014 à 2019, la « solvabilité » de la demande se serait améliorée.

Mais la diminution de l'apport personnel et donc un recours accru au crédit a atténué l'impact de l'amélioration des conditions de crédit : l'annuité « théorique » n'a baissé que de 10 % depuis 2014, la solvabilité de la demande s'est détériorée et le taux d'effort apparent s'est redressé.

Annuités de remboursement pour un achat de 100 K€

Base 100 en 2010



Le taux d'effort apparent : ensemble des marchés

Base 100 : moyenne 2007-2019

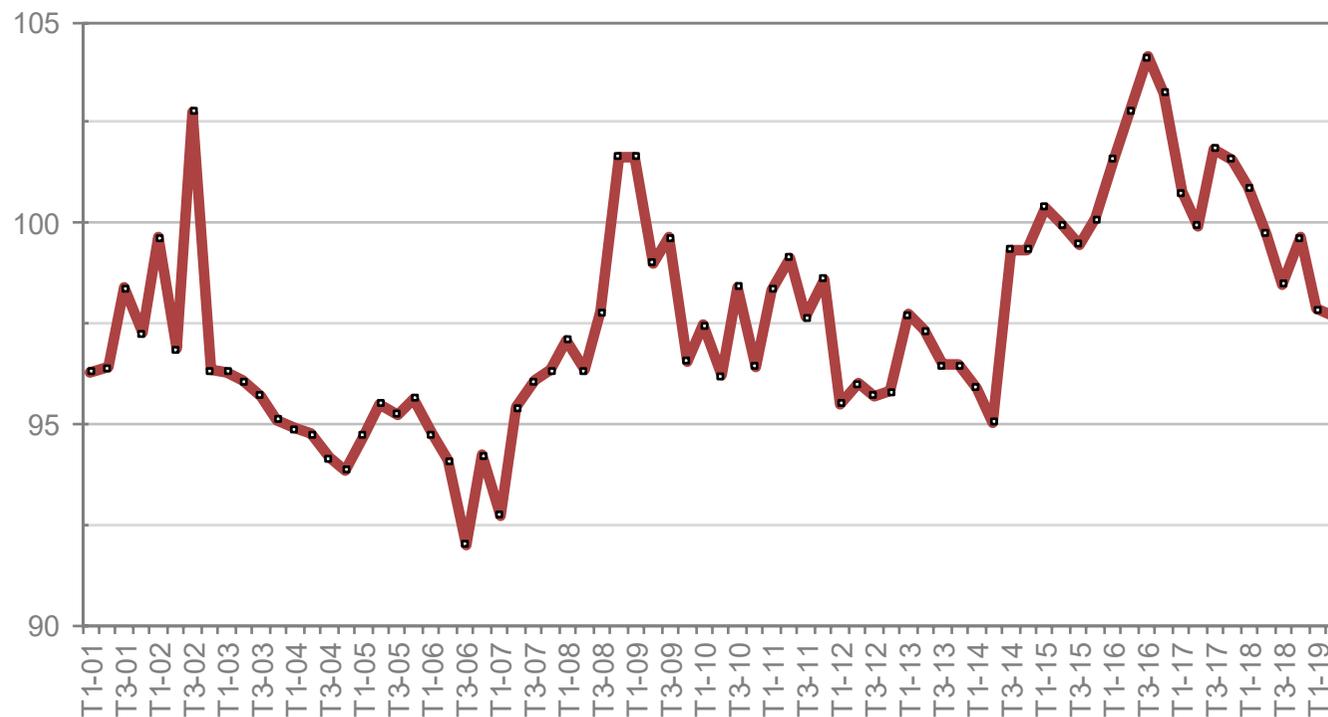




L'indicateur de solvabilité de la demande réalisée

ENSEMBLE DES MARCHÉS (base 100 en 2015)

En dépit de conditions de crédit permettant la réalisation des projets immobiliers des ménages et atténuant l'impact de l'augmentation des coûts d'opérations, l'indicateur de solvabilité de la demande ne parvient pas à se ressaisir, confirmant le recul observé depuis la fin de 2016 : récemment, les conséquences de la dégradation des soutiens publics ont été renforcées par un recours accru au crédit illustré par la diminution rapide du taux d'apport personnel.





L'activité du marché des crédits immobiliers

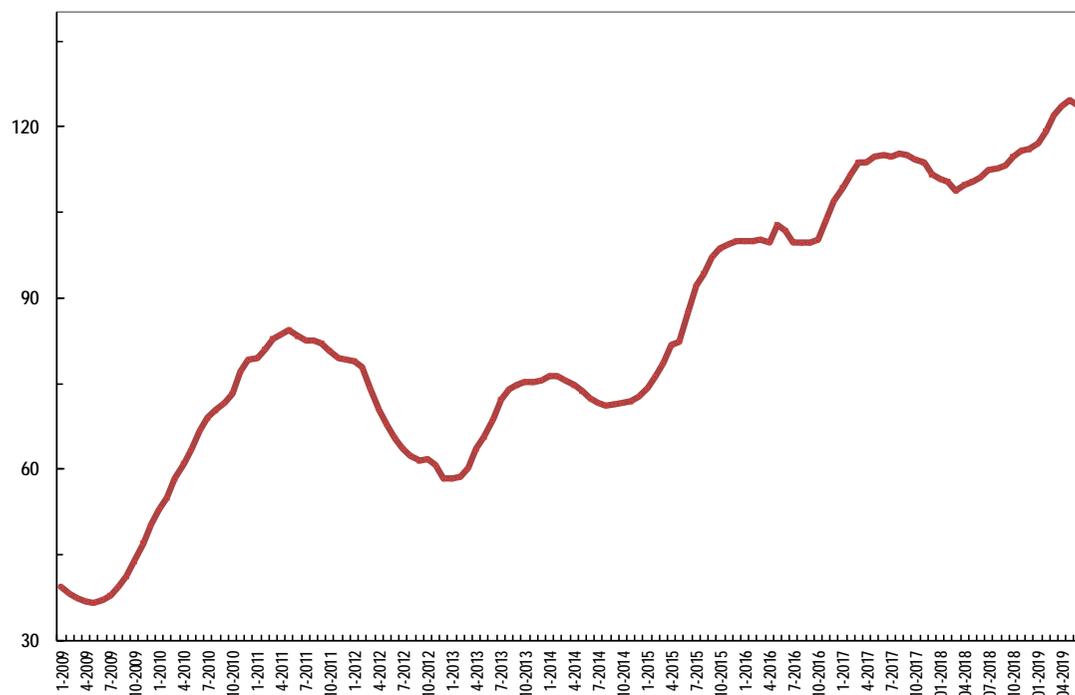
ENSEMBLE DES MARCHÉS - Les indicateurs mensuels d'activité

Dès l'été 2018, la production de crédits a pu se redresser : le rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant s'est relevé jusqu'en mai 2019, porté par le dynamisme de l'offre bancaire et le redressement du moral des ménages.

Mais après plusieurs mois d'une activité intense, le marché des crédits connaît une pause au 2^{ème} trimestre 2019 (comparé au 2^{ème} trimestre 2018) :

- + 5.2 % pour la production contre + 8.4 % en 2018, à la même époque compte tenu de l'accroissement du niveau moyen des prêts accordés
- mais - 0.9 % pour le nombre de prêts contre + 2.5 % il y a un an

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

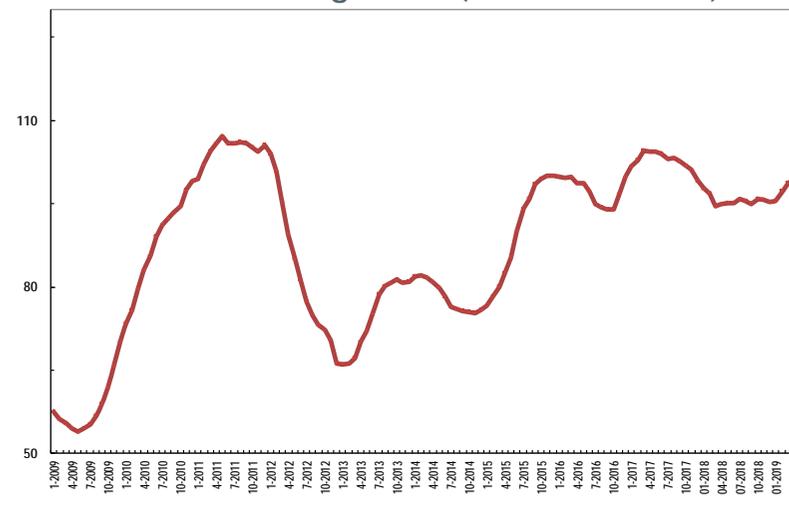


ENSEMBLE DU MARCHÉ Niveau annuel glissant

Production de crédits au T2-2019 : **+ 11.2 %**
Rappel : - 3.2 % au T2-2018

Nombre de prêts accordés au T2-2019 : **+ 3.4 %**
Rappel : - 8.5 % au T2-2018

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





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'élève toujours rapidement (+ 3.4 % pour le premier semestre 2019, en glissement annuel, après + 2.0 % en 2018). Le coût relatif s'établit alors à 5.2 années de revenus au deuxième trimestre 2019, contre 5.1 années de revenus il y a un an à la même époque. En effet les revenus des ménages qui réalisent ces opérations augmentent plus lentement que les coûts des opérations (+ 1.1 % pour le premier semestre 2019, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018) : le marché poursuit sa transformation, avec une progression de la part des (primo) accédants jeunes et modestes.

Le niveau de l'apport personnel diminue de nouveau, après la baisse rapide de 2018 (- 4.2 % pour le premier semestre, en glissement annuel, après - 6.2 % en 2018) : le recul des taux favorise habituellement le ré arbitrage entre recours au crédit et mobilisation de l'apport personnel. La transformation du marché est rendue possible par l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux et allongement des durées) et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts : les taux d'apport personnel sont descendus à des 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 %)
2ème trimestre 2019				
Ensemble du marché du neuf	14,7	5,2	240	1,33
<i>dont accession</i>	<i>15,3</i>	<i>5,9</i>	<i>248</i>	<i>1,36</i>
2ème trimestre 2018				
Ensemble du marché du neuf	15,7	5,1	233	1,48
<i>dont accession</i>	<i>16,3</i>	<i>5,8</i>	<i>241</i>	<i>1,50</i>

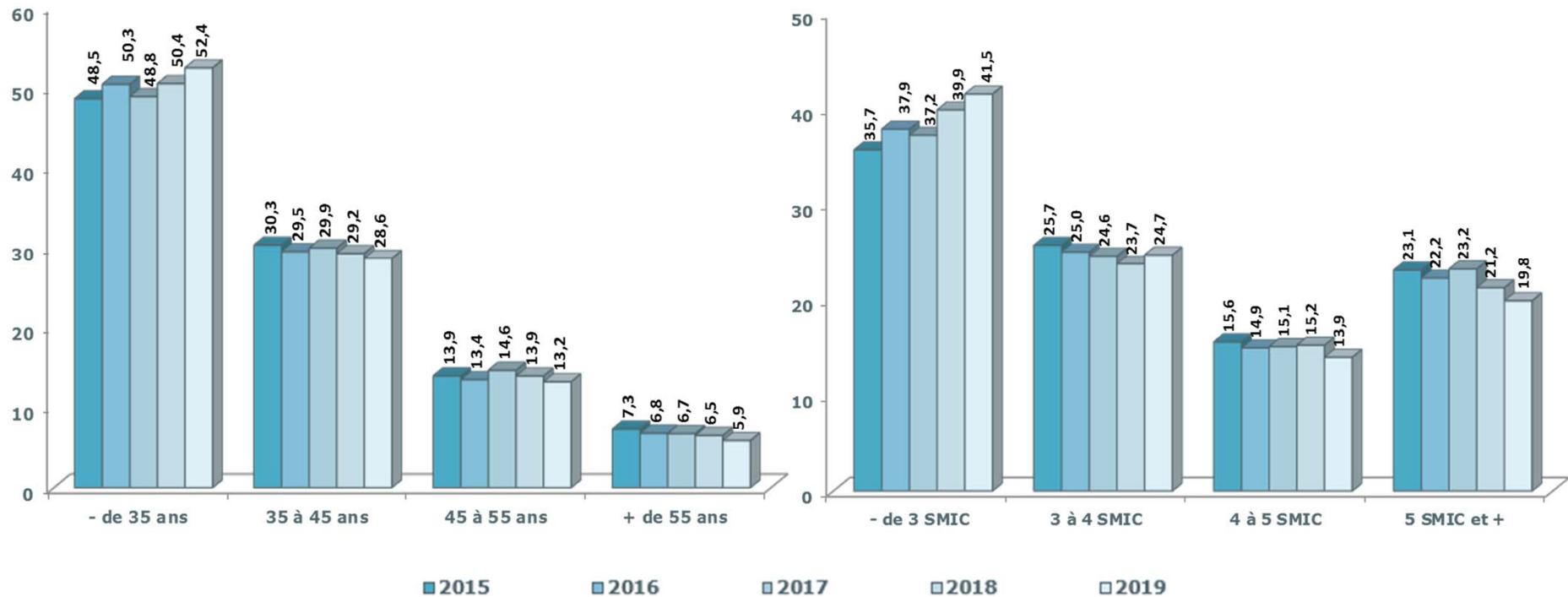


La répartition des emprunteurs

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

Depuis, la part des moins de 35 ans s'est ressaisie : l'allongement des durées des prêts bancaires et surtout la baisse du taux de l'apport personnel exigé ont contribué à cette transformation du marché. Cette évolution redonne aux jeunes emprunteurs la place qu'ils occupaient dans le marché jusqu'en 2010-2011.

La part des accédants modestes (moins de 3 SMIC) se redresse aussi, retrouvant ainsi ses niveaux de la fin des années 2000. Les évolutions des taux et des durées et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts leur ont permis de réaliser leurs projets avec des crédits bancaires. Les ménages aux revenus les plus élevés voient leur poids dans le marché reculer. Et le poids des ménages aux revenus moyens et élevés se stabilise à peu près.





L'activité du marché des crédits immobiliers

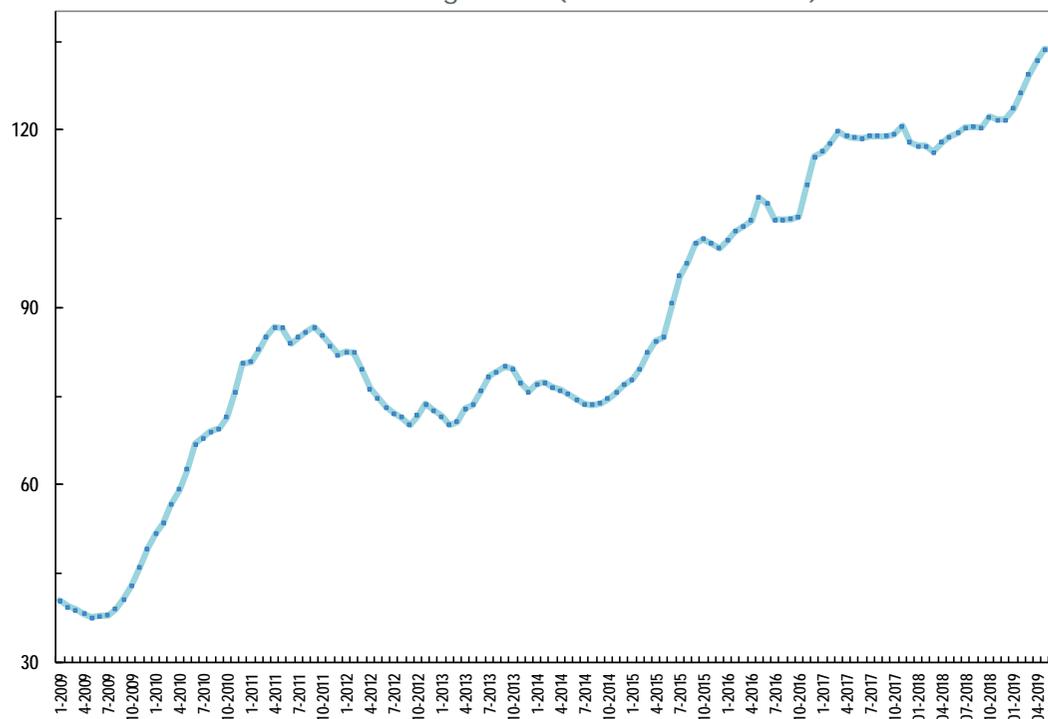
MARCHÉ DU NEUF - Les indicateurs mensuels d'activité

En 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.

L'impact positif de l'amélioration de l'offre bancaire sur l'activité est notable depuis le début de 2019. Et en juin, la production de crédits mesurée en niveau trimestriel glissant progresse toujours rapidement :

- de 12.4 % en glissement annuel contre + 8.4 %, il y a un an à la même époque
- et le rythme d'augmentation du nombre de prêts bancaires reste soutenu, avec + 4.2 % contre + 4.8 %, il y a un an

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

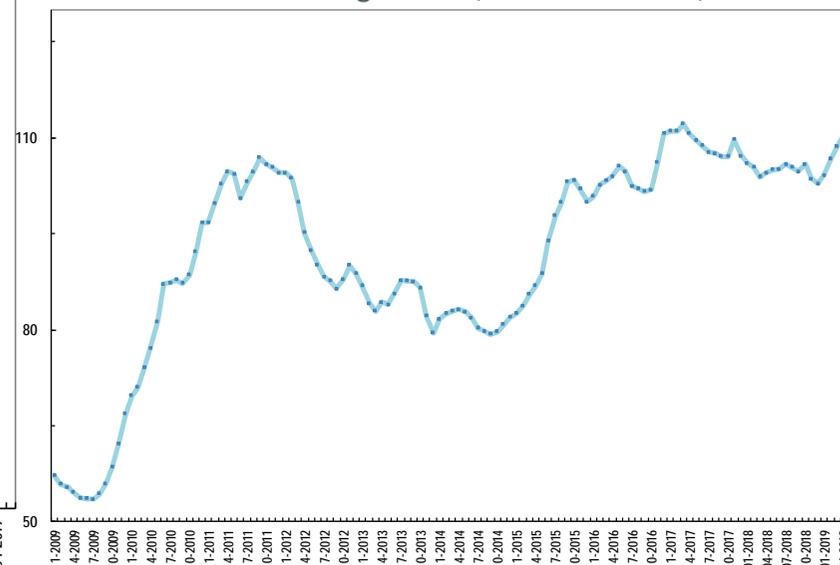


MARCHÉ DU NEUF Niveau annuel glissant

Production de crédits au T2-2019 : + 11.7 %
Rappel : + 0.8 % au T2-2018

Nombre de prêts accordés au T2-2019 : + 4.5 %
Rappel : - 3.4 % au T2-2018

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





Le tableau de bord de L'Observatoire

Le Marché de l'Ancien



La photographie du marché

MARCHÉ DE L'ANCIEN

La tension sur le coût relatif des opérations réalisées dans l'ancien se renforce : le coût relatif était de 5.1 années de revenus au deuxième trimestre 2019, contre 5.0 années de revenus il y a un an à la même époque. Car si le coût moyen des opérations réalisées augmente maintenant moins que de 2015 à 2017, son évolution reste rapide (+ 2.2% pour le premier semestre, en glissement annuel, après + 1.6 % en 2018), alors que le rythme de progression des revenus ne s'est pas redressé (+ 1.1 % pour le premier semestre, en glissement annuel, comme en 2018), toujours en deçà de celui du coût moyen des opérations.

En outre, le niveau de l'apport personnel baisse encore fortement : - 8.6 % pour le premier semestre 2019, en glissement annuel, après - 7.5 % en 2018.

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 %)
2ème trimestre 2019				
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	15,8 <i>16,2</i>	5,1 <i>5,4</i>	240 <i>243</i>	1,29 <i>1,30</i>
2ème trimestre 2018				
Ensemble du marché de l'ancien <i>dont accession</i>	18,0 <i>18,5</i>	5,0 <i>5,3</i>	233 <i>237</i>	1,46 <i>1,47</i>

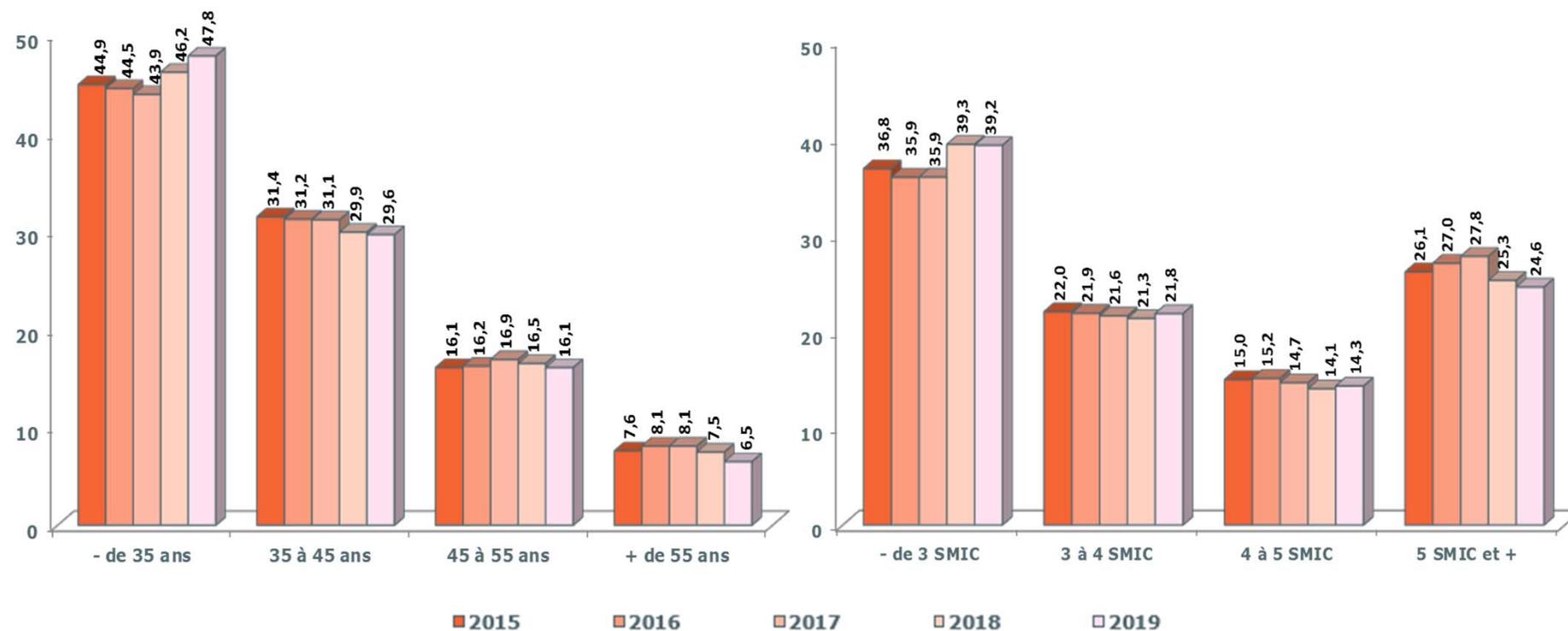


La répartition des emprunteurs

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 ressaisie dès 2018, en réponse à l'allongement de la durée des prêts et à l'assouplissement de leurs conditions d'octroi. Et comme dans le neuf, elle a retrouvé ses niveaux élevés des années 2010-2011.

De même, la part des accédants disposant d'un revenu inférieur à 3 SMIC qui s'était maintenue à bas niveau de 2015 à 2017, a rebondi dès 2018 : elle retrouve ainsi ses niveaux élevés de la seconde moitié des années 2000. Le rebond se réalise principalement au détriment des revenus les plus élevés dont la part se maintient pourtant à un bon niveau, sa moyenne de longue période.





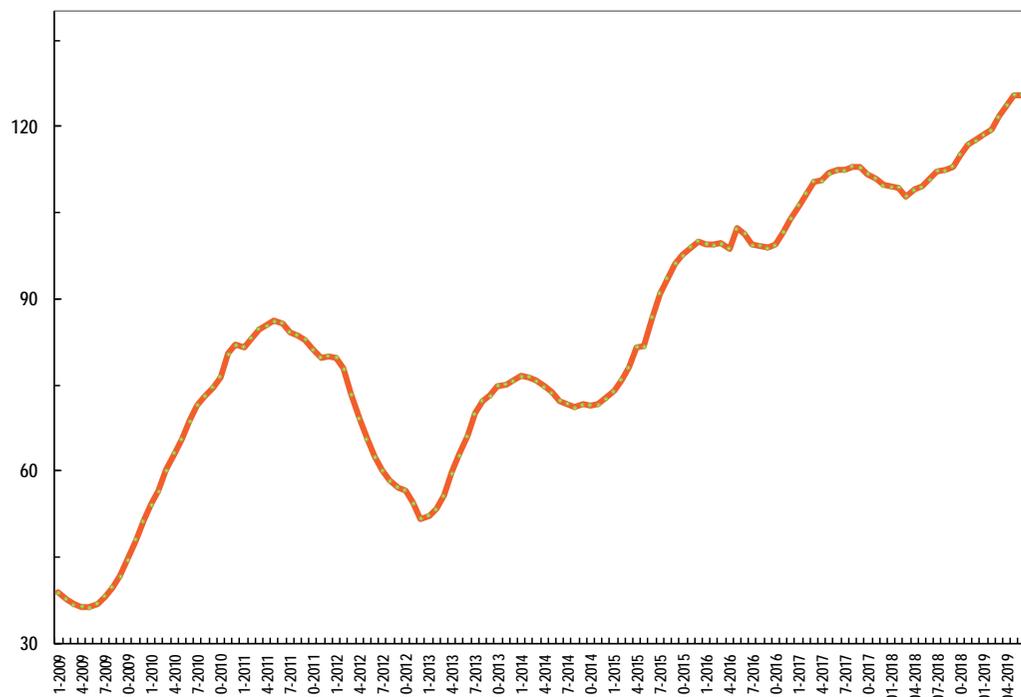
L'activité du marché des crédits immobiliers

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

L'année 2018 a mieux fini qu'elle n'avait commencé, même si son bilan général a été plutôt décevant. Mais depuis le début de l'année 2019, une nouvelle amélioration des conditions d'octroi des prêts et le maintien de conditions de crédit exceptionnelles ont permis au rythme d'évolution en glissement annuel de l'activité (hors rachats de créances) mesurée en niveau trimestriel glissant de se ressaisir :

- + 11.0 % pour la production en juin 2019 contre + 9.4 % en 2018 à la même époque
- + 7.0 % pour le nombre de prêts contre + 8.2 % 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

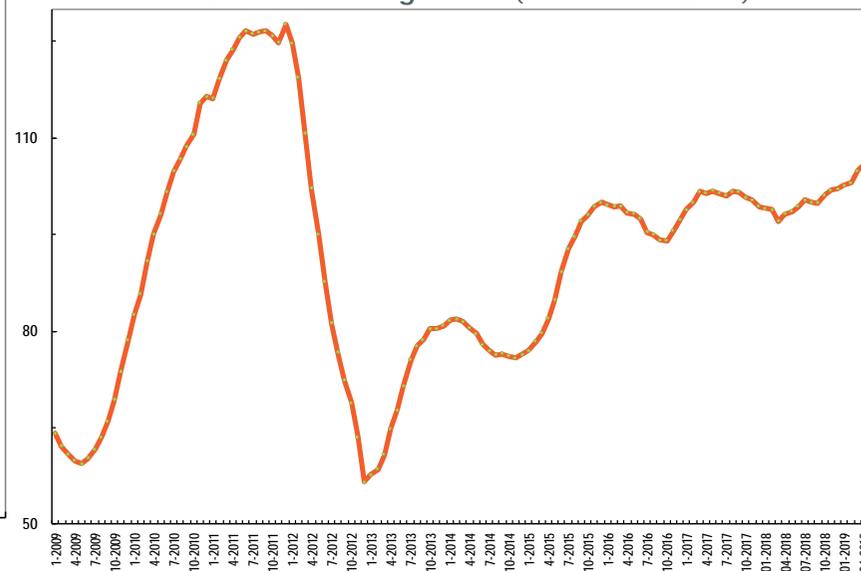
Production de crédits au T2-2019: **+ 13.3 %**

Rappel : - 1.4 % au T2-2018

Nombre de prêts accordés au T2-2019 : **+ 7.7 %**

Rappel : - 2.1 % au T2-2018

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





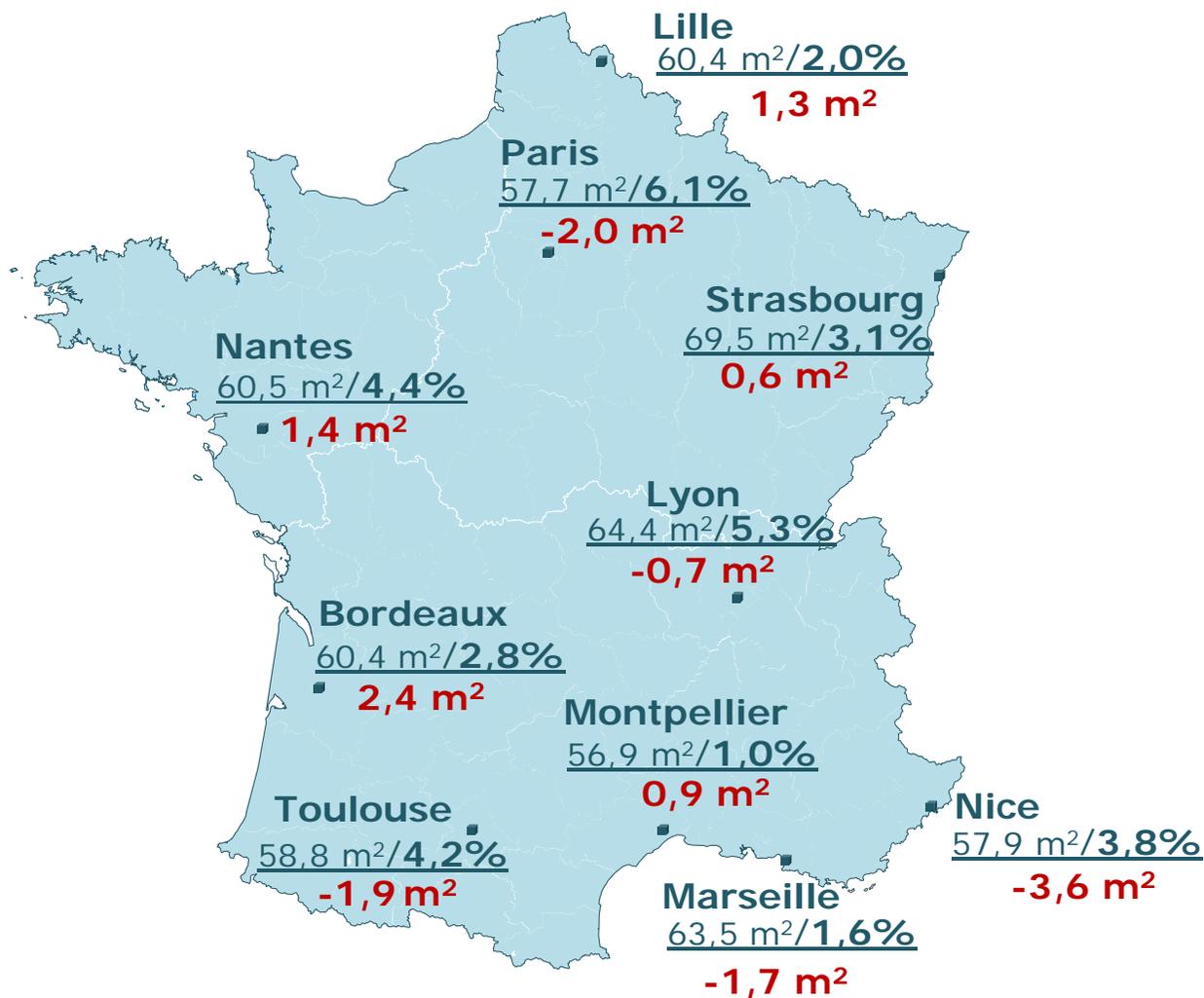
L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La capacité des ménages à acheter au 2^{ème} trimestre 2019



La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2019 / **Variation des prix en % à fin mai 2019** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2019 par rapport à T2-2018)



La capacité des ménages à acheter

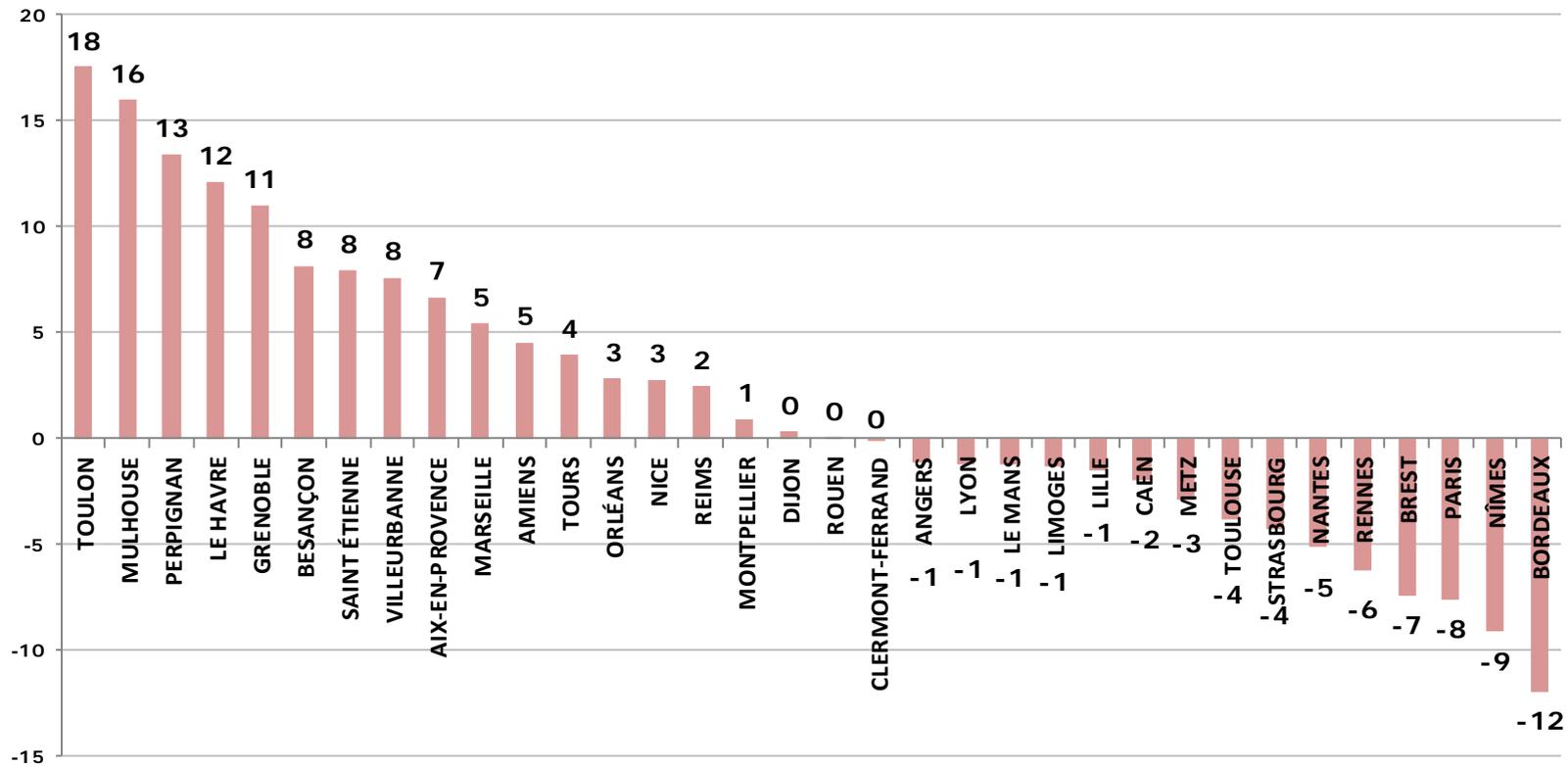


Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter depuis 2015

Depuis 2015, l'amélioration des conditions de crédit a permis d'atténuer la dégradation de la solvabilité de la demande. Mais dans la moitié des villes, les prix ont augmenté trop rapidement ou la situation budgétaire et financière de la demande était trop fragile.

Dans la plupart de ces villes, la surface achetable s'est réduite : de façon sensible à Bordeaux, Brest, Nantes, Nîmes, Paris, Rennes ; voire à Caen, Metz, Strasbourg ou Toulouse.

Mais lorsque les prix ont cru moins vite, diminuant même quelques villes, la surface achetable s'est accrue : fortement à Besançon, Grenoble, Le Havre, Marseille, Mulhouse, Perpignan, Saint-Etienne, Toulon ou Villeurbanne, par exemple.



■ Variation de la surface achetable (en m²) sur 4 ans entre T2-2015 et T2-2019

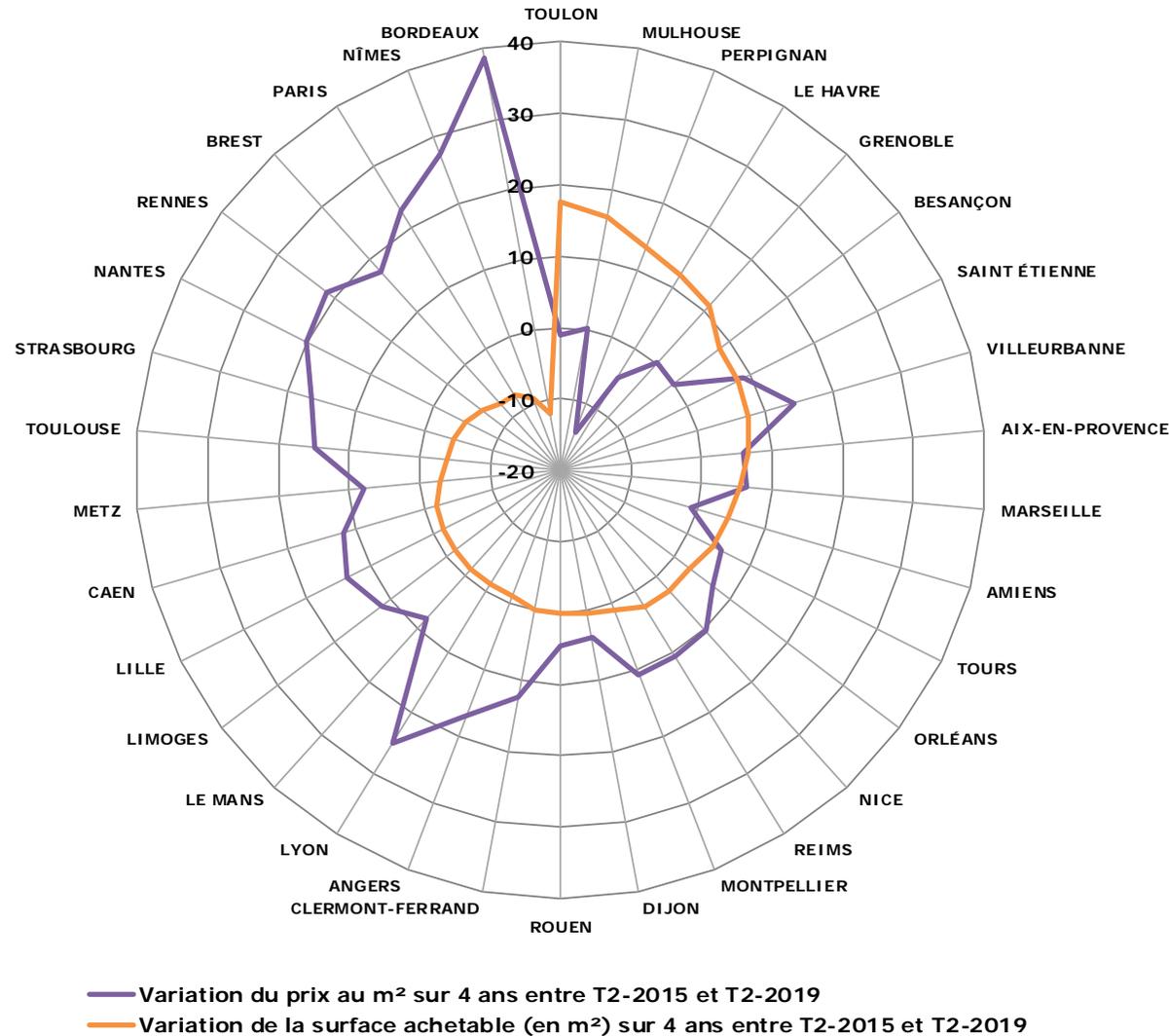


La capacité des ménages à acheter



Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter depuis 2015

À moyen terme, l'évolution de la surface achetable est bien l'inverse de celle du prix des logements





En guise de conclusion
Les tendances des marchés

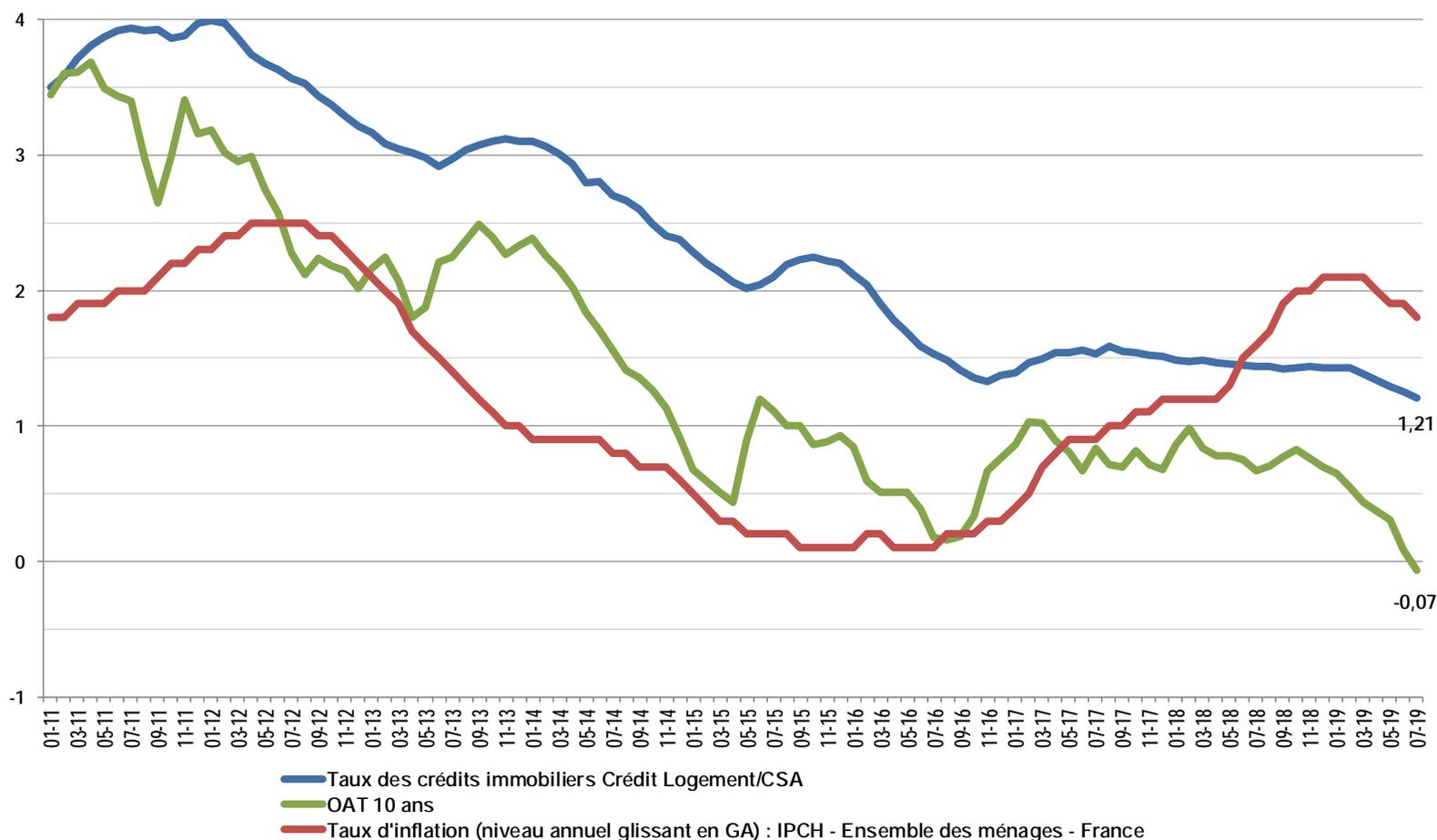


Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

En juillet, les taux s'établissent à 1,21 % (au 11 juillet).

La remontée du taux d'inflation ne s'est pas accompagnée de celle des taux d'intérêt : bien au contraire, alors que les taux de l'OAT à 10 ans sont descendus dans les valeurs négatives depuis le 25 juin, les tendances des taux des crédits immobiliers sont toujours orientées à la baisse.





Les tendances des marchés

Les taux des crédits immobiliers

Depuis l'automne 2018, l'évolution rapide de la situation des marchés obligataires a conduit tous les établissements bancaires présentant des scénarios d'évolution des taux de l'OAT (à 10 ans, notamment) à fortement réviser leurs prévisions. Pour l'année 2019, par exemple, la Banque de France a abaissé le taux de l'OAT à 10 ans de 50 points de base entre le scénario de décembre 2018 et celui de juin 2019 : pour certains établissements bancaires, la révision a été plus prononcée encore (de l'ordre de 80 points de base), anticipant un taux moyen compris entre 0.25 % et 0.35 % pour 2019. Pour un taux de l'OAT à 10 ans qui s'est établi à 0.40 % en moyenne au 1^{er} semestre, le scénario de la Banque de France table implicitement sur une remontée au cours du 2nd semestre, alors que pour beaucoup d'établissements bancaires, le taux devrait descendre très bas d'ici la fin de l'année (de 0.10 % à 0.15 % au 2nd semestre).

La révision du taux de l'OAT à 10 ans dans les scénarios de la Banque de France

Source : " Projections macroéconomiques pour la France"

Niveau annuel moyen du taux en %	2018	2019	2020	2021
Scénario 12/2018	0,78	0,90	1,20	1,40
Scénario 03/2019	0,78	0,70	0,90	1,20
Scénario 06/2019	0,78	0,40	0,50	0,70

En outre, le rythme de l'inflation prévu pour 2019 a lui aussi été revu à la baisse dans les scénarios les plus récents : avec par exemple 1.3 % pour l'IPCH (Banque de France), contre 1.6 % dans le scénario de l'automne 2018, alors que sur le 1^{er} semestre 2019 l'augmentation des prix se poursuit au rythme annuel de 1.9 %.

Dans ces conditions, le niveau des taux bancaires attendu pour 2019 devrait s'établir en moyenne à 1.30 % (1.45 % en 2018) : au début de 2019, le niveau attendu pour 2019 se situait entre 1.60 et 1.65 %. Compte tenu du niveau moyen atteint au 1^{er} semestre (1.35 %), les taux devaient donc encore légèrement reculer au 2nd semestre, voire (au pire) se maintenir à leur niveau du début de l'été. Suivant les scénarios d'évolution du coût des ressources présentés par les établissements bancaires pour 2020, le niveau des taux bancaires devrait s'accroître de 15 points de base l'année prochaine.



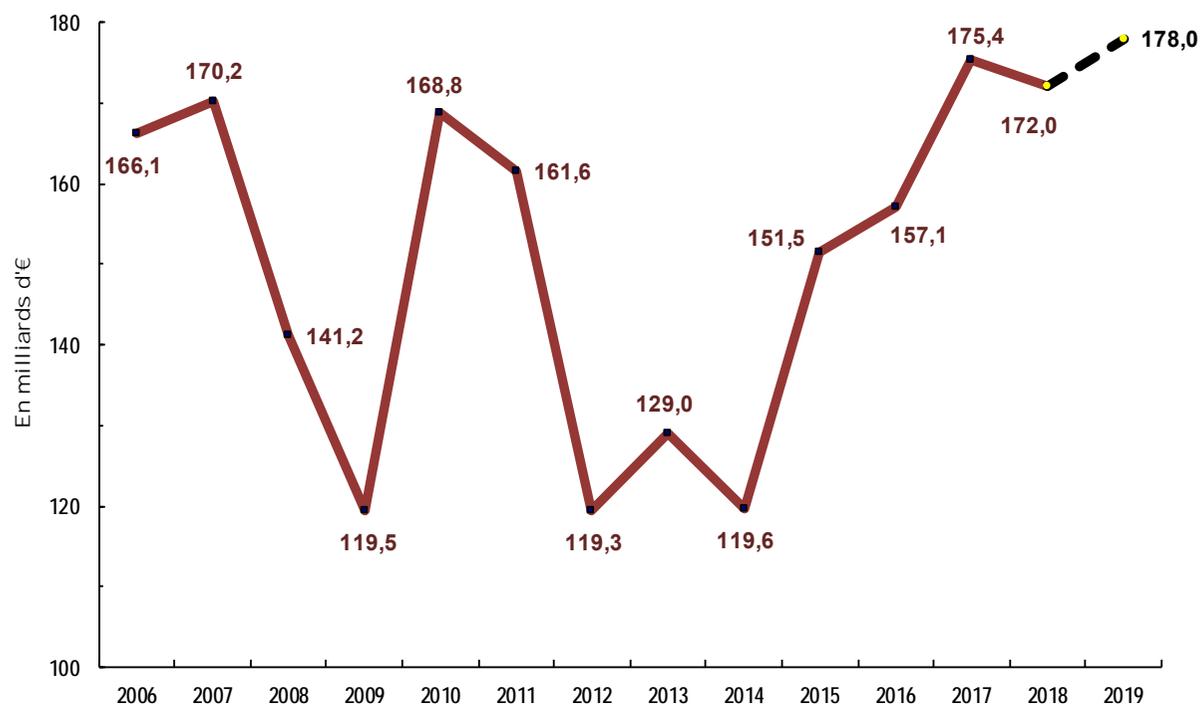
Les tendances des marchés

La production de crédits immobiliers

En 2018, la production de crédits a été affectée par la hausse des prix des logements et la dégradation des soutiens publics. Le recul de la production mesurée au niveau des offres acceptées (hors rachats de créances) a été moindre que prévu en raison de l'amélioration des conditions d'octroi des prêts (- 1.9 %, contre - 10 % escompté). Le scénario pour 2019 est celui d'une remontée de la production (+ 3.5 % pour 178.0 Mds) en raison d'une nouvelle baisse des taux d'apport. Mais le rebond de la production pourrait se révéler plus prononcé, si les hésitations récentes se dissipaient.

Les offres acceptées

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





En guise de conclusion

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

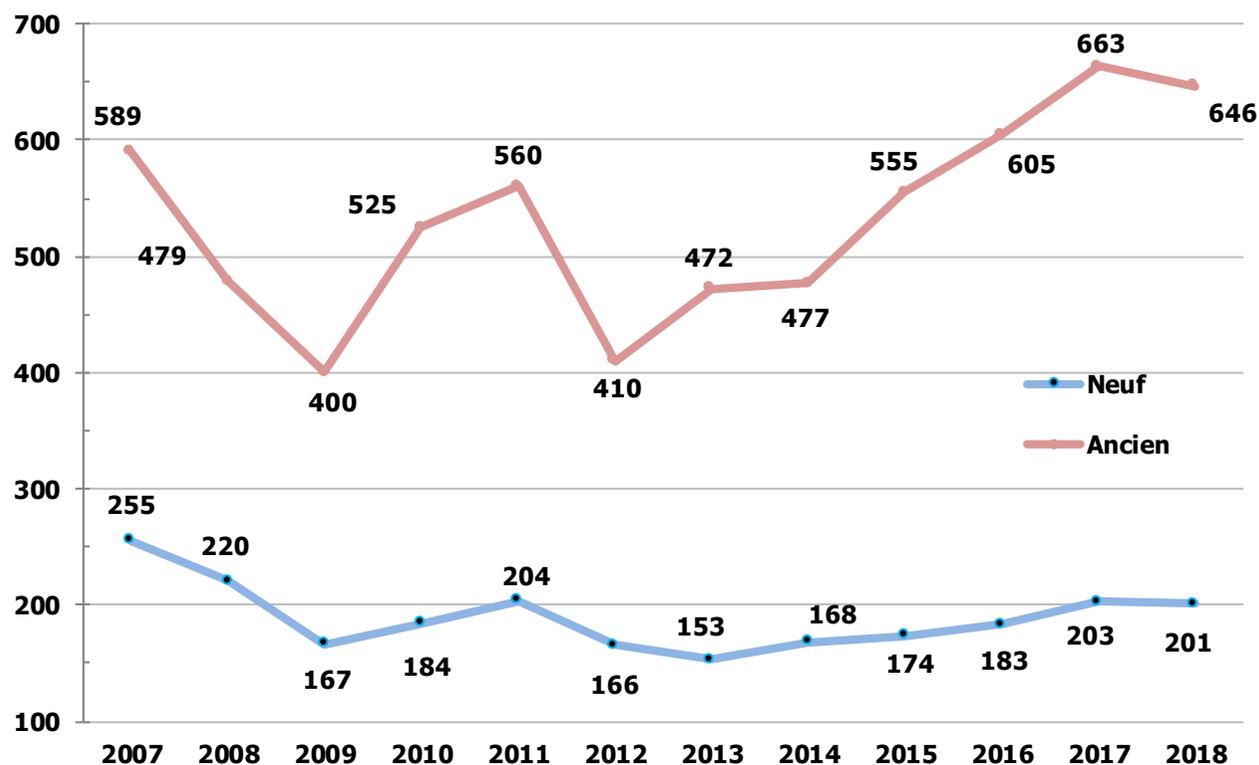


Les tendances de l'accèsion à la propriété

La reprise des flux de l'accèsion à la propriété

Avec l'amélioration des conditions de crédit dès 2013, puis en réponse aux incitations publiques à partir de 2014, les flux de l'accèsion à la propriété s'étaient redressés : de manière vigoureuse dans l'ancien (+ 61.9 % entre 2012 et 2017, soit + 10.1 % par an), plus lentement dans le neuf (+ 32.2 % entre 2013 et 2017, soit + 7.2 % par an). Mais sous l'effet de la dégradation des soutiens publics, après plusieurs années de hausse des prix des logements et en dépit d'une amélioration exceptionnelle de l'offre bancaire, les flux de l'accèsion ont reculé en 2018 : de 2.6 % dans l'ancien et de 0.6 % dans le neuf.

Les flux de l'accèsion à la propriété
Observatoire du Financement du Logement - OFL/CSA
Niveaux annuels en milliers d'unités



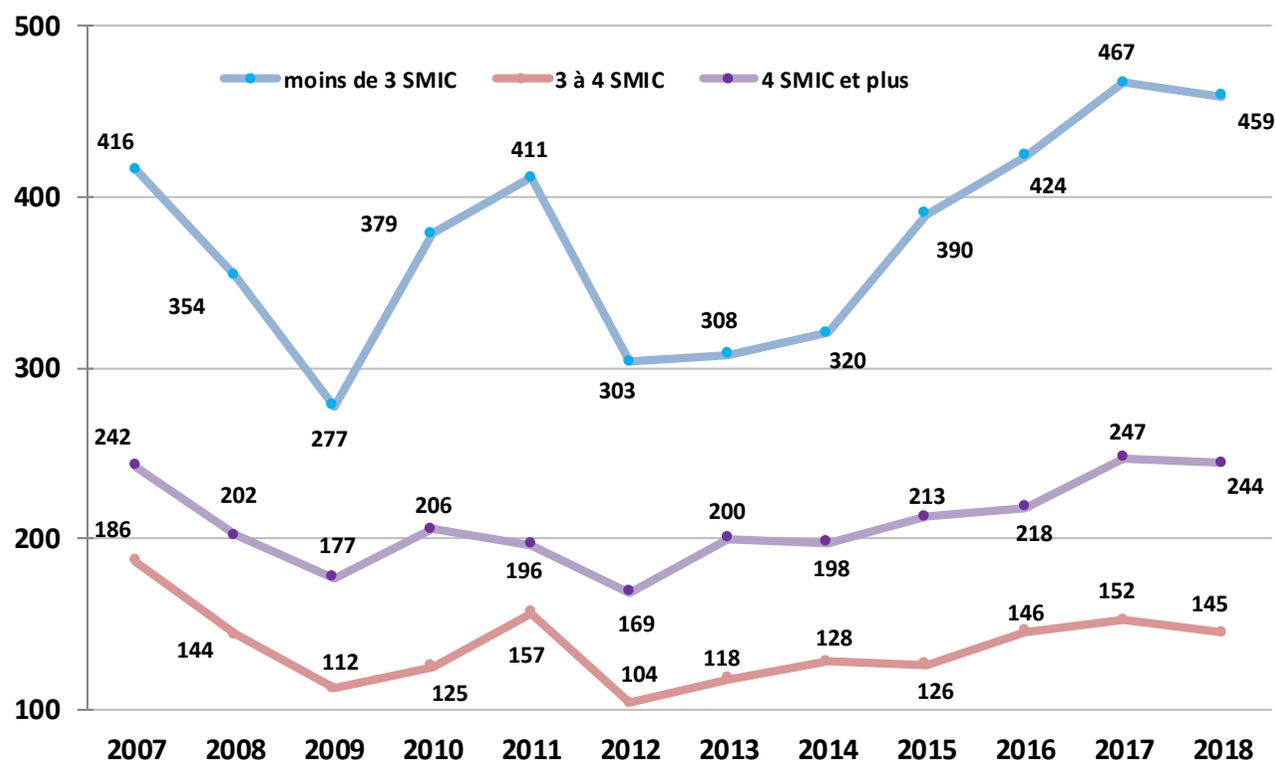


Les tendances de l'accèsion à la propriété

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

La reprise de l'accèsion avait largement bénéficié aux ménages modestes (+ 54.0 % entre 2012 et 2017, soit + 9.0 % par an). Jamais depuis la fin des années 80 (mais alors, pour un nombre total d'accèsion de 30 % inférieur) la part des ménages modestes dans ce marché n'avait été aussi élevée (53.9 %). En 2018, l'amélioration de l'offre bancaire a permis de surcompenser la dégradation des soutiens publics et de préserver l'accèsion à la propriété des ménages modestes, dont le poids parmi l'ensemble des accédants a encore progressé (54.1 %).

Les flux de l'accèsion selon les revenus
Observatoire du Financement du Logement - OFL/CSA)
Niveaux annuels en milliers d'unités



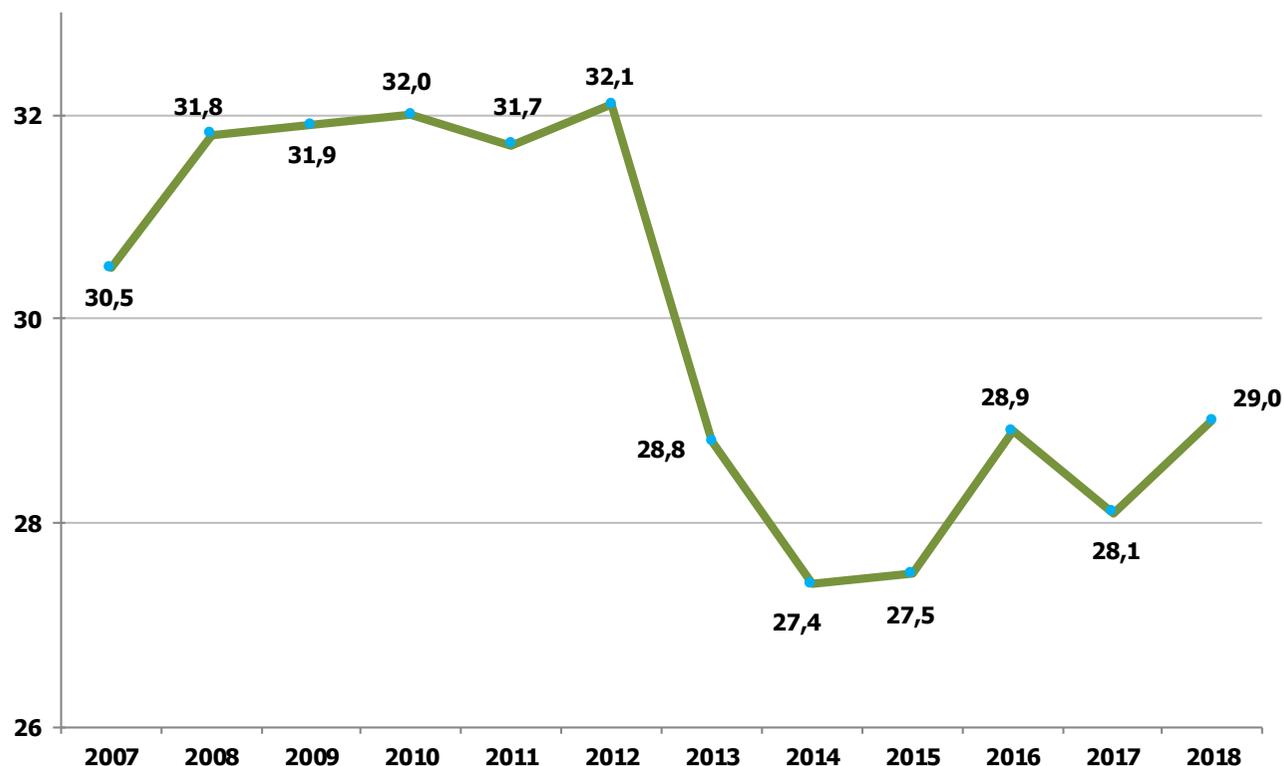


Les tendances de l'accès à la propriété

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

Cependant la hausse des prix des logements neufs et anciens constatée dès 2015 a nécessité un recours accru au crédit. Depuis, la baisse des taux d'apport personnel a provoqué la remontée des taux d'effort que l'amélioration sensible des conditions de crédit (dont l'allongement des durées) n'a permis que de ralentir, jusqu'à présent. Le renforcement de la part des ménages modestes a largement contribué à cette remontée.

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





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 2^{ème} trimestre 2019

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.



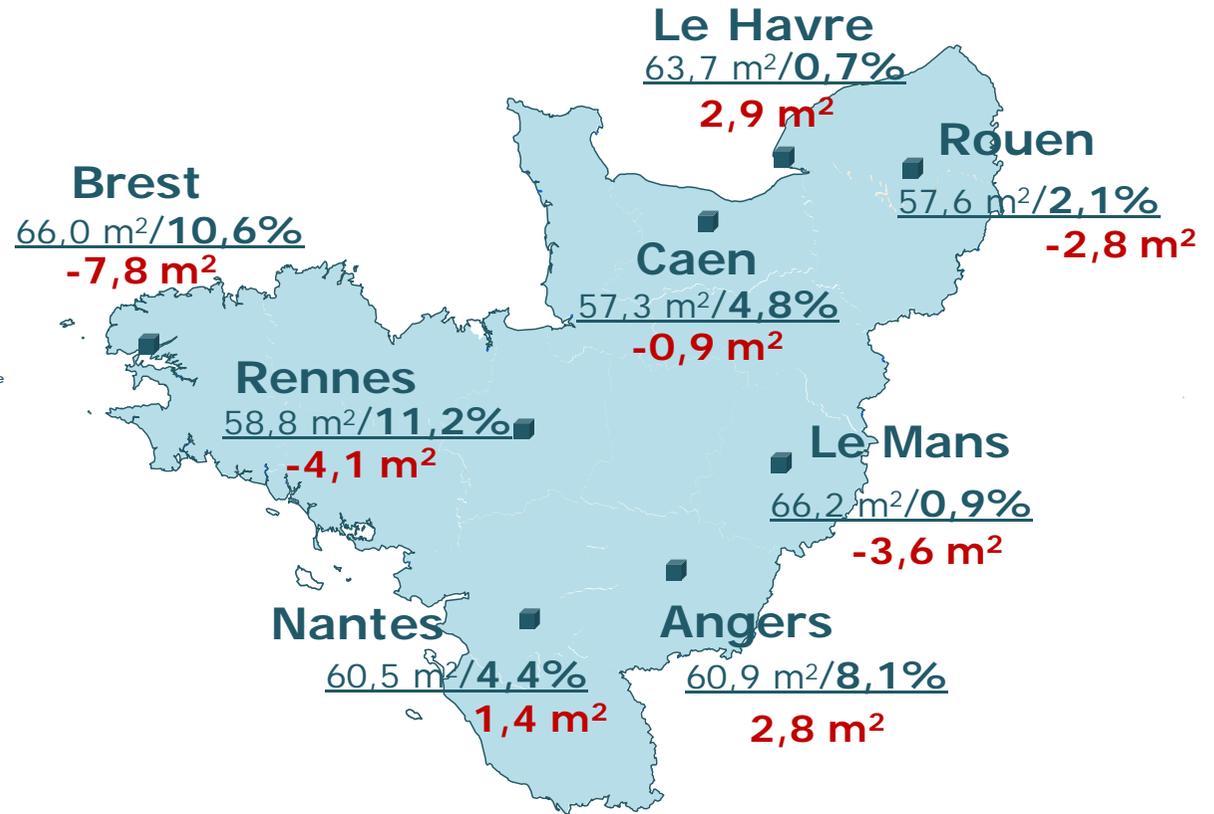
Les évolutions récentes de la capacité des ménages à acheter

Dans 53 % 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 (41 % des villes).

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

2ème trimestre 2019	HAUSSE DES PRIX	BAISSE DES PRIX
AUGMENTATION DE SURFACE	Angers Bordeaux Clermont-Ferrand Dijon Grenoble Le Havre Lille Mulhouse Nantes Tours Villeurbanne	Amiens Besançon Nîmes Reims Saint-Etienne
FAIBLE VARIATION DE SURFACE	Limoges Orléans Montpellier Strasbourg	
BAISSE DE SURFACE	Aix-en-Provence Brest Caen Le Mans Lyon Marseille Nice Perpignan Paris Rennes Rouen Toulouse	Metz Toulon

Hausse des prix / augmentation de surface :	32 % des villes
Hausse des prix / faible variation de surface :	12 % des villes
Hausse des prix / baisse de surface :	35 % des villes
Baisse des prix / augmentation de surface :	15 % des villes
Baisse des prix / faible variation de surface :	
Baisse des prix / baisse de surface :	6 % des villes



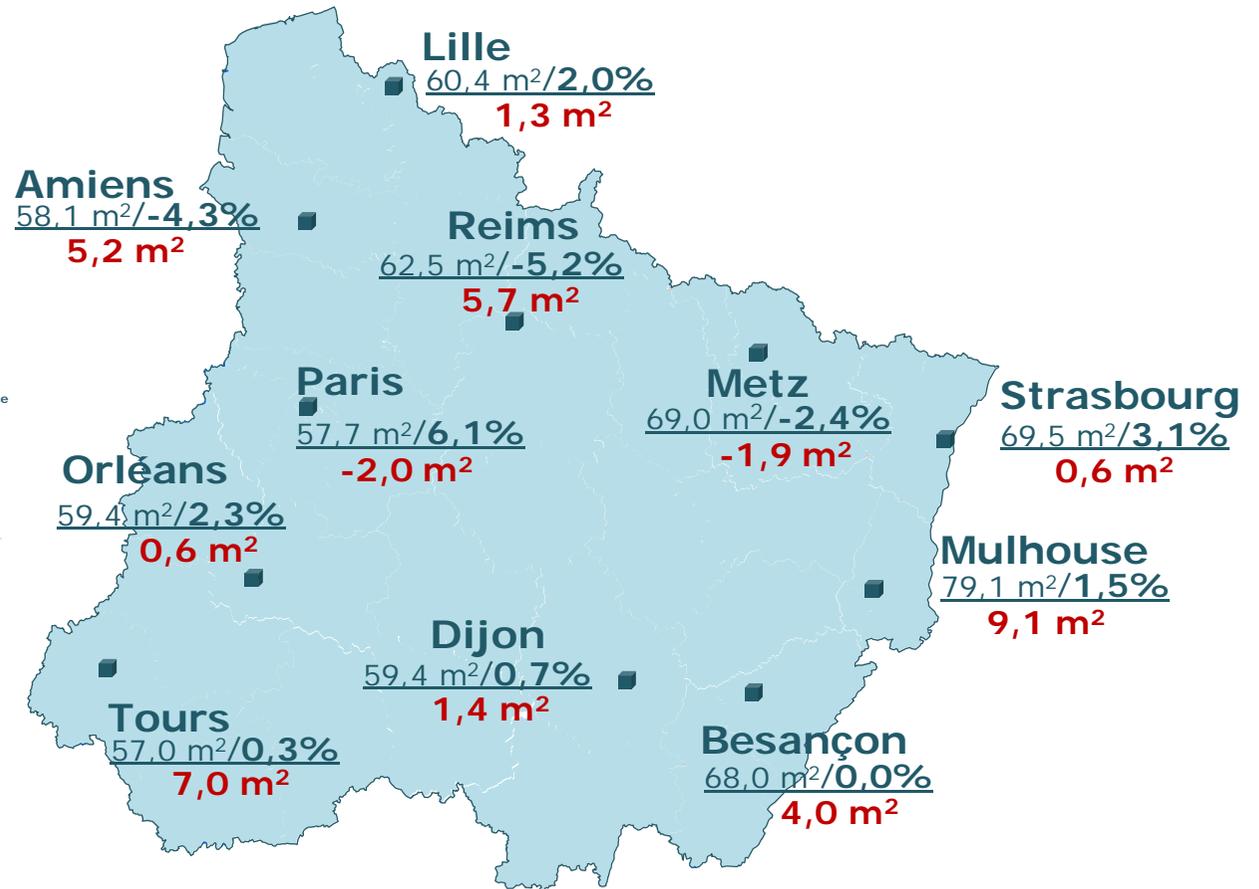
Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2019 / **Variation des prix en % à fin mai 2019** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2019 par rapport à T2-2018)



La capacité des ménages à acheter



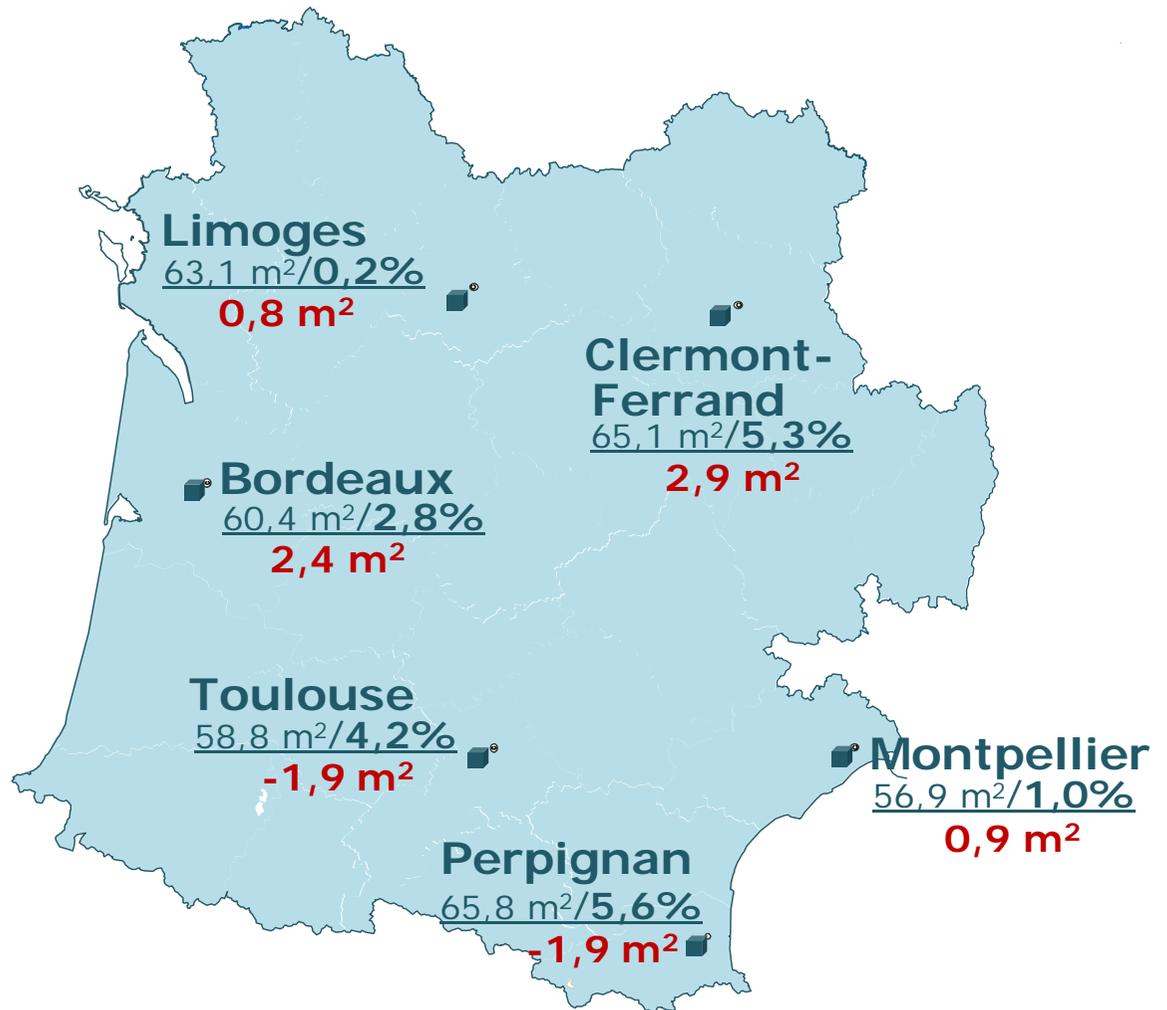
Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2019 / **Variation des prix en % à fin mai 2019** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2019 par rapport à T2-2018)



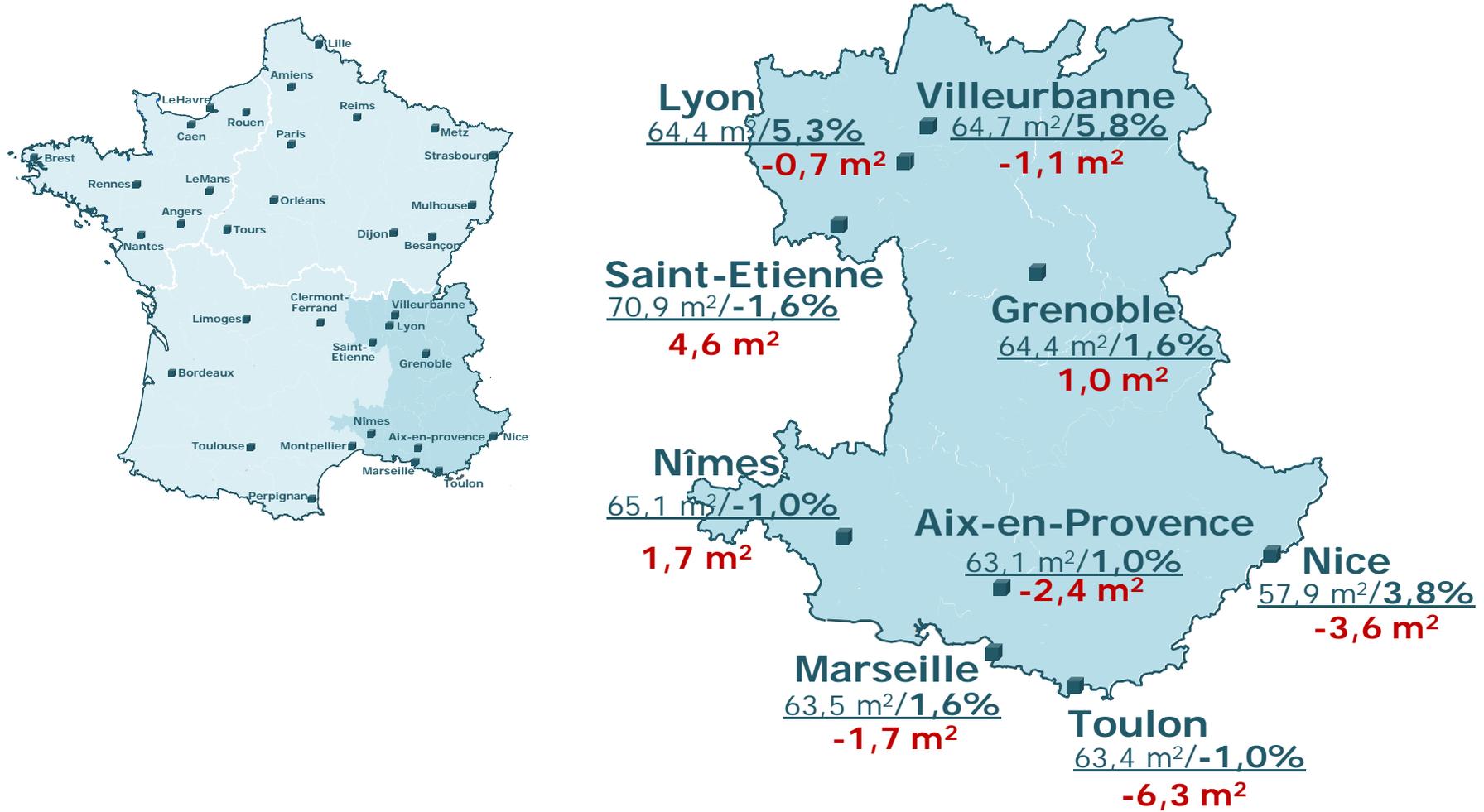
La capacité des ménages à acheter



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2019 / **Variation des prix en % à fin mai 2019** (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2019 par rapport à T2-2018)



Légende

Surface habitable (en m²) achetée en 2019 / Variation des prix en % à fin mai 2019 (glissement annuel du niveau annuel glissant)

Variation de la surface achetée (en m²) sur un an (T2-2019 par rapport à T2-2018)