

La capacité des ménages à acheter

Les appartements anciens : l'exemple de Nantes

L'Observatoire Crédit Logement / CSA





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 :

- le revenu moyen des emprunteurs
- leur apport personnel
- le coût moyen des opérations réalisées
- le taux d'intérêt du crédit principal contracté pour financer ces achats immobiliers
- 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 :

- 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),
- les surfaces habitables moyennes correspondantes (source : LPI)
- 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 :

- un indicateur trimestriel de solvabilité de la demande
- un indicateur de surface achetable

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



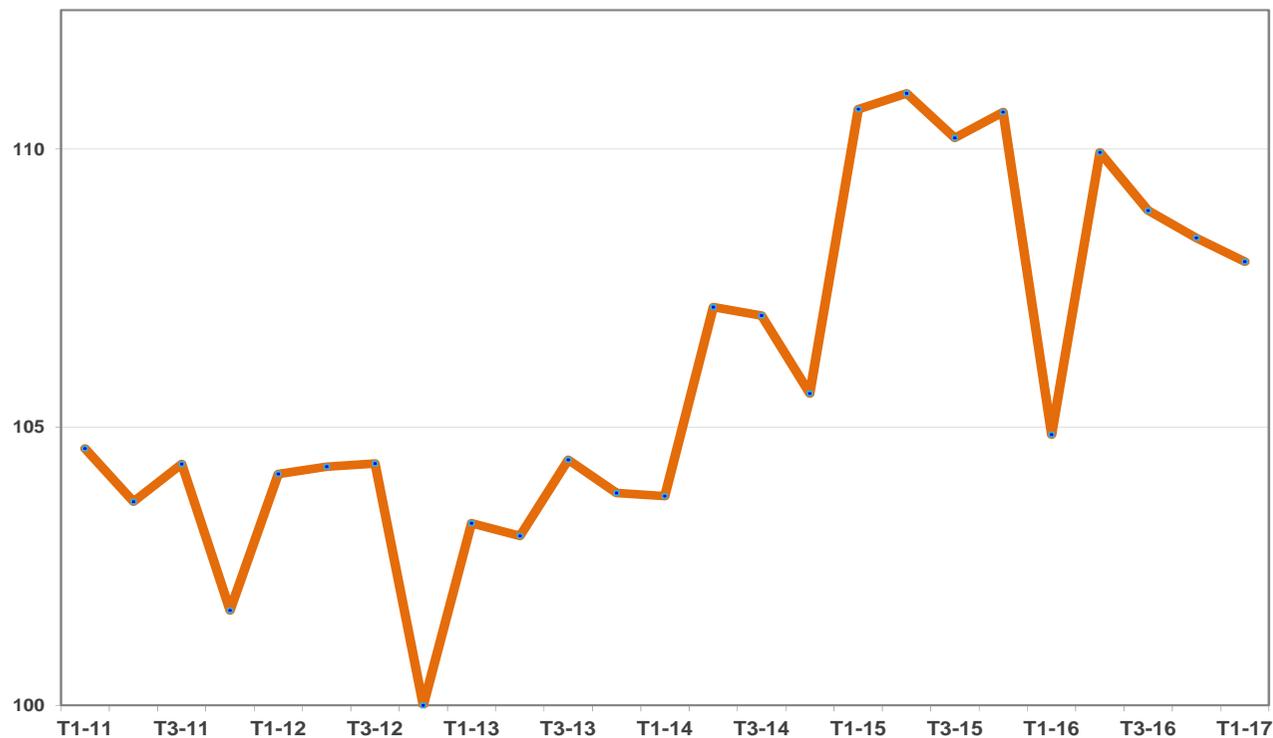
L'indicateur de solvabilité de la demande d'appartements anciens : la ville de Nantes

L'indicateur de solvabilité de la demande s'est redressé au cours du printemps 2014 : la baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des crédits accordés ont en effet permis à l'indicateur de se ressaisir.

La baisse des prix qui s'est observée jusqu'à la fin de l'année 2014 (le contrecoup des dispositions de la loi ALUR concernant la vente d'appartements en copropriété) a contribué à une nouvelle amélioration de l'indicateur.

La remontée des prix constatée durant l'été 2015 n'a que modérément dégradé la solvabilité de la demande, une nouvelle amélioration des conditions de crédit venant compenser cela. L'indicateur se maintient à haut niveau depuis deux années.

Indicateur de solvabilité de la demande : Nantes (base 100 en 2012)
Sources : Observatoire LPI et Observatoire Crédit Logement/CSA

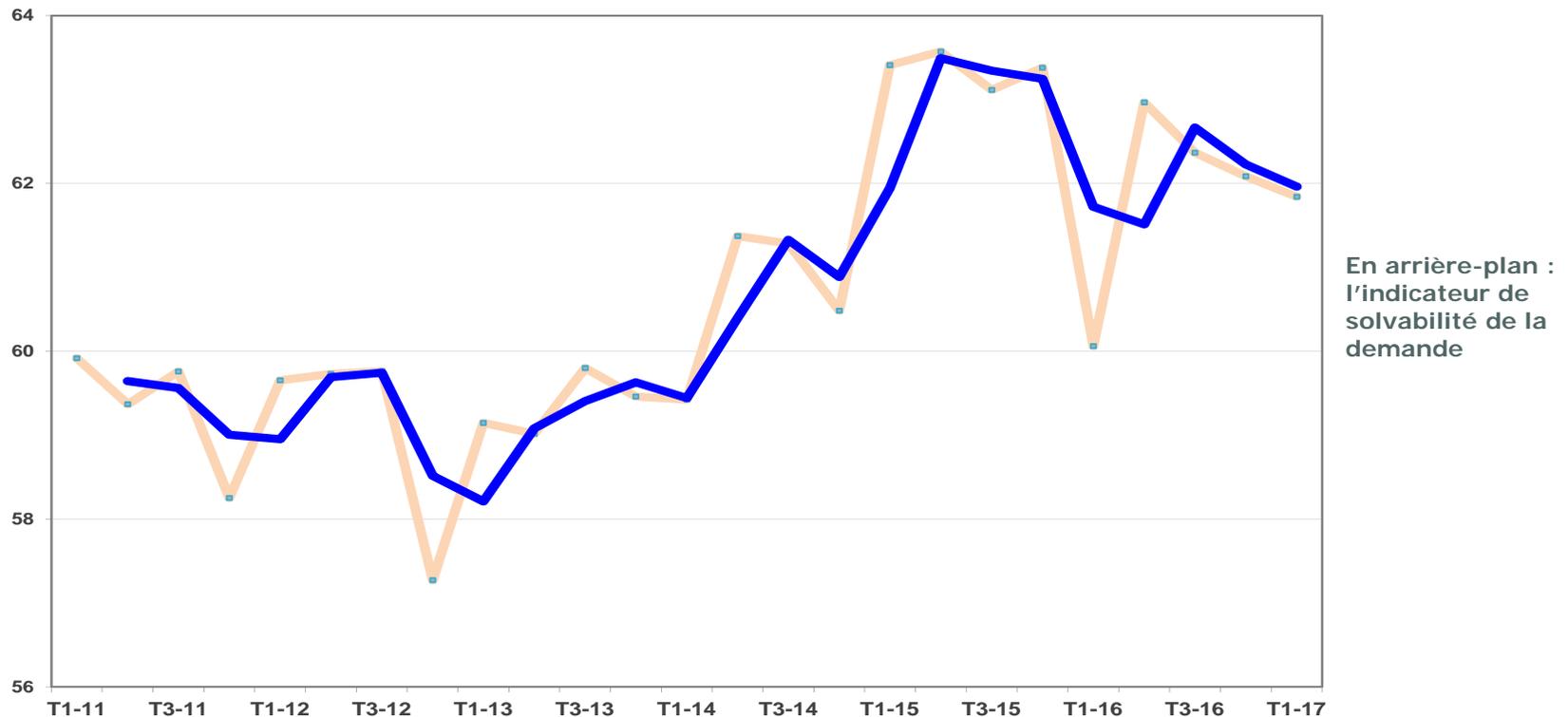




La surface habitable achetée à Nantes : appartements anciens

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. Ainsi, pour une surface moyenne de 60.7 m² constatée depuis 2011, avant 2013 et le rétablissement de l'indicateur de solvabilité, la demande pouvait acquérir de l'ordre de 59 m² : **depuis 2015, elle achète de l'ordre de 63 m² en moyenne (près de 6 % d'accroissement), en dépit de la remontée des prix observée.**

La surface habitable achetée à Nantes en m²
Sources : Observatoire LPI et Observatoire Crédit Logement/CSA



En arrière-plan :
l'indicateur de solvabilité de la demande



La capacité des ménages à acheter

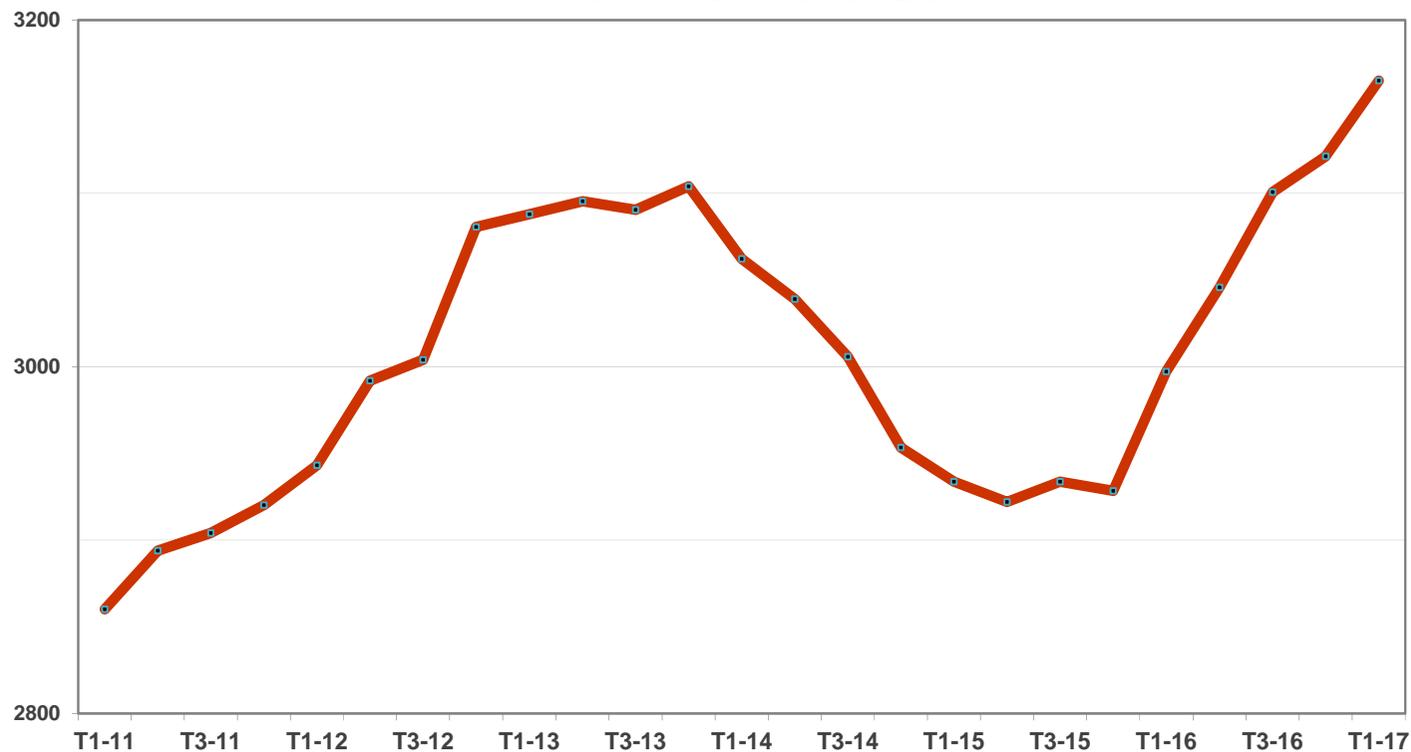


Les prix des appartements anciens achetés à Nantes : en €/m² de surface habitable

Les évolutions des prix des appartements achetés sont en effet essentielles dans la dynamique de la demande : selon leur orientation, la demande pourra alors acquérir des surfaces plus ou moins larges et donc, se rapprocher ou s'éloigner des localisations (les plus) recherchées. Par exemple, la hausse des prix constatée du début 2011 à fin 2013 (+ 8.5 % au total, soit + 3.0 % par an) s'est accompagnée de la réduction de la surface « achetable », en dépit de la baisse des taux. La baisse des prix, puis leur stabilisation (- 5.7 % au total, soit - 2.9 % par an) ont facilité l'augmentation de la surface « achetable » durant les années 2014 et 2015. Depuis le début 2016, les prix augmentent (+ 6.4 % par an, en moyenne), mais sans fortement altérer le niveau de la surface « achetable ».

Les prix des appartements anciens à Nantes en €/m² de surface habitable

Sources : Observatoire LPI





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 :

- 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.

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

- 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 ;
- 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 ;
- 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.**



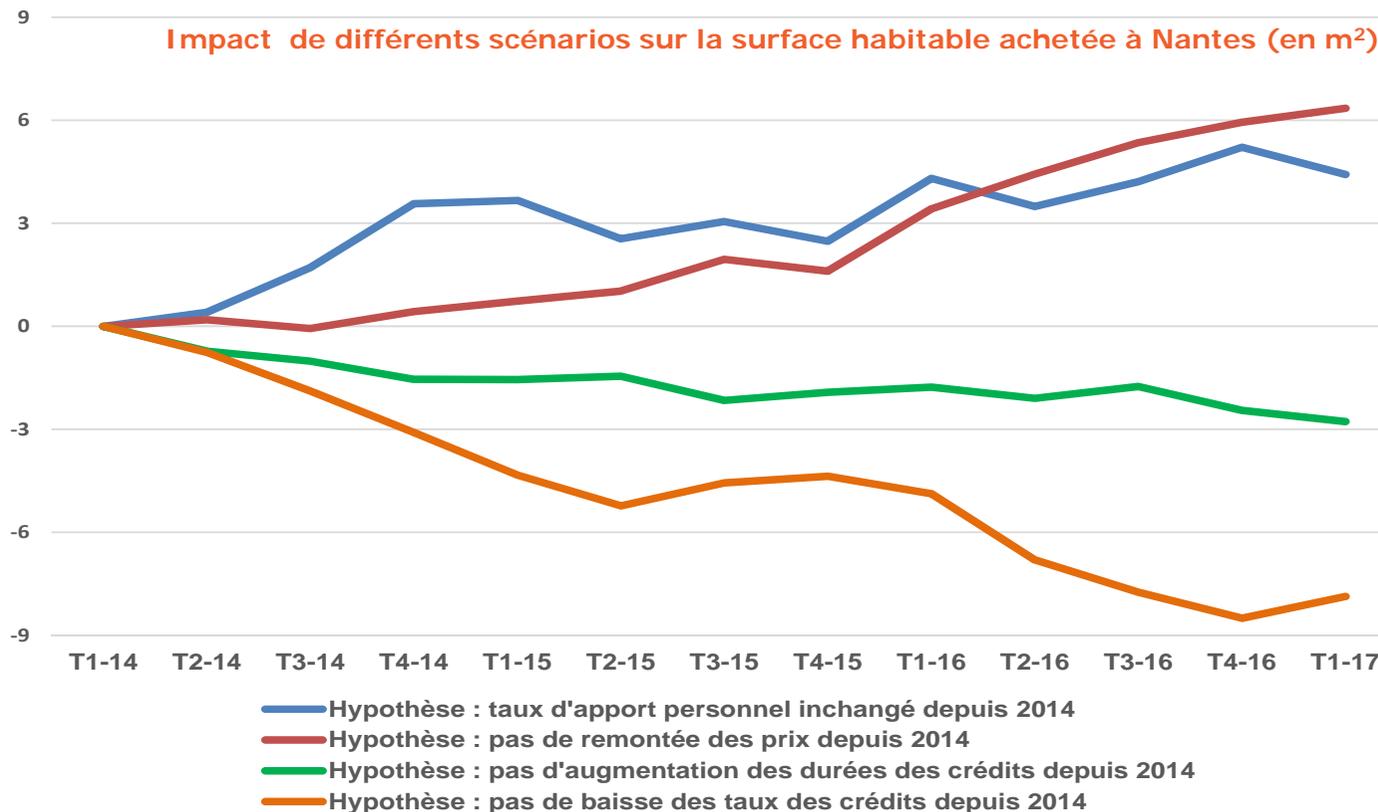
La décomposition des facteurs formant la capacité des ménages à acheter

Depuis 2014, le marché de l'ancien a retrouvé de la vigueur et la surface achetable s'est élevée.

- La baisse des taux d'intérêt a permis (à elle seule, donc *ceteris paribus*) un accroissement de 8 m² de la surface achetée (valeur au 1^{er} trimestre 2017)
- et l'allongement de la durée des crédits, un accroissement de 3 m².

Mais dans le même temps, la hausse des prix des logements a érodé la capacité des ménages à acheter et se traduit par une diminution de 6 m² de la surface achetable.

Alors que l'élargissement des clientèles (la baisse de l'apport personnel) est associé à une perte de 4 m² de surface.





L'amélioration de la capacité des ménages à acheter

Depuis 2015, la capacité des ménages à acheter à Nantes se maintient à haut niveau, après s'être élevée au cours de l'année 2014.

Elle a bénéficié d'une amélioration des conditions de crédit conséquente : bien que rapide, la remontée des prix de l'ancien n'a cependant pas contrarié le rétablissement du marché, ni d'ailleurs son ouverture sur des clientèles plus jeunes et plus modestes rendue possible par la baisse du taux d'apport personnel demandé par les établissements de crédit.

Et depuis un an, entre le 1^{er} trimestre 2016 et le 1^{er} trimestre 2017, la plupart de ces évolutions se sont renforcées. Certes, les taux d'apport personnel n'ont guère évolué, le retour sur le marché des candidats à la primo accession ayant débuté dès la fin de l'année 2014. En revanche, l'accélération de la hausse des prix des logements anciens s'est confirmée et les conditions de crédit se sont encore améliorées.

Ainsi, pour une surface achetable de 60 m² au 1^{er} trimestre 2016 :

- **la baisse des taux des crédits accordés** (2.0 % au 1^{er} trimestre 2016 et 1.5 % au 1^{er} trimestre 2017) **a permis une hausse de 3 m² de la capacité à acheter**
- **et l'allongement de la durée des crédits accordés** (215 mois au 1^{er} trimestre 2016 et 219 mois au 1^{er} trimestre 2017), **de 1 m²**
- **alors que la hausse des prix (+ 5.6 % depuis le 1^{er} trimestre 2016) a fait perdre 2 m² !**

Au total

**la capacité des ménages à acheter un appartement ancien à Nantes
est au 1^{er} trimestre 2017 de 62 m²
contre 60 m² au 1^{er} trimestre 2016**



La capacité des ménages à acheter



Capacité des ménages à acheter un appartement ancien à Nantes



Villes analysées

- | | |
|------------------|--------------|
| Aix en Provence | Montpellier |
| Amiens | Mulhouse |
| Angers | Nantes |
| Besançon | Nice |
| Bordeaux | Nîmes |
| Brest | Orléans |
| Caen | Paris |
| Clermont-Ferrand | Perpignan |
| Dijon | Reims |
| Grenoble | Rennes |
| Le Havre | Rouen |
| Le Mans | St-Étienne |
| Lille | Strasbourg |
| Limoges | Toulon |
| Lyon | Toulouse |
| Marseille | Tours |
| Metz | Villeurbanne |

Légende : **1^{er} trim. 2017** / 1^{er} trim. 2016



L'Observatoire Crédit Logement / CSA



FIN

Merci de votre attention
