

Communiqué de presse

Paris, le 17 septembre 2013

2007/2012 : des disparités de pouvoir d'achat immobilier de plus en plus prononcées selon les villes et les profils des futurs acquéreurs

Créé par l'Université Paris-Dauphine et le Crédit Foncier, le baromètre Capacim mesure chaque trimestre dans 30 villes françaises le pourcentage de ménages en capacité d'acheter un bien immobilier adapté à leurs besoins.

La méthodologie retenue en fait **un des baromètres immobiliers les plus pertinents du marché**. Capacim repose sur une analyse approfondie et une mise en perspective de l'offre et de la demande. La demande est notamment qualifiée en fonction de la structure des ménages (les besoins d'un célibataire ne sont pas ceux d'une famille avec trois enfants), des revenus et du patrimoine, puis analysée ville par ville par rapport aux prix des différents types de biens immobiliers.

A partir des données issues de Capacim, le Crédit Foncier et l'Université Paris-Dauphine ont réalisé une étude consacrée à l'évolution de la capacité d'achat immobilier des ménages au cours des 6 dernières années de crise (2007 à 2012).

1- Cette étude souligne une des caractéristiques majeures de l'immobilier en France : la très forte disparité de la capacité d'achat immobilier d'une ville à une autre. Cette hétérogénéité territoriale est double : elle est celle des prix de l'immobilier mais également celle de la demande. Deux métropoles régionales aux prix immobiliers comparables peuvent afficher une capacité d'achat immobilier différente en fonction des spécificités de leurs populations. Fin 2012 :

- **6 ménages sur 10** (61,7 %), en moyenne, sont en capacité d'acheter un bien immobilier correspondant à leurs besoins dans une des dix métropoles de Province étudiées par Capacim ;
- **1 ménage sur 2** (54,7 %), en moyenne, est en capacité d'acheter un bien immobilier correspondant à ses besoins dans une des dix-neuf villes d'Ile-de-France (hors Paris) étudiées par Capacim ;
- **1 ménage sur 3** (34,1 %) est en capacité d'acheter un bien immobilier correspondant à ses besoins à Paris

Au-delà de ces moyennes, le baromètre Capacim évolue de façon significative ville par ville :

- en Ile-de-France de 28 % à Neuilly-sur-Seine à 71 % à Evry ;
- en Province de 46 % à Marseille à 70 % à Rennes (données à fin 2012).

En Ile-de-France, les évolutions de pouvoir d'achat immobilier les plus significatives s'observent :

- à la hausse : à Palaiseau (+6,8 %), Cergy (+4,7 %) et Evry (+4,5 %) ;
- à la baisse : à Neuilly-sur-Seine (-19,2 %), Paris (-17,6 %) et Boulogne-Billancourt (-12,4 %).

Lorsqu'en Province, les évolutions les plus significatives s'observent :

- à la hausse : à Toulouse (+6,0 %), Lyon (+4,9 %) et Nancy (+3,4 %) ;
- à la baisse : à Rouen (-1,3 %), Bordeaux (-4,9 %) et Marseille (-14,9 %).

2- La période d'observation de cette étude (2007 / 2012) correspond à celle de la crise qui a pénalisé de façon constante la solvabilité des ménages. Ceci ne signifie pas pour autant que l'évolution de la capacité d'achat immobilier des ménages au cours des six dernières années ait été linéaire. **Les mouvements contrastés enregistrés sur les prix immobiliers et sur les taux d'intérêt ont en effet eu un impact plus important sur le pouvoir d'achat immobilier que l'évolution des revenus ou du patrimoine** des ménages. En six ans quatre périodes distinctes peuvent ainsi être distinguées.

3- La progression des prix de l'immobilier a favorisé ceux qui étaient déjà propriétaires et dont le patrimoine a ainsi mécaniquement progressé.

En moyenne, **la capacité d'achat immobilier des « secundo-accédants »** (88 % en Province ; 85 % en Ile-de-France hors Paris) **est désormais trois fois supérieure à celle des « primo-accédants »** (respectivement 27 % et 29 %).

Certaines villes ne semblent plus accessibles à ceux qui se lancent pour la première fois dans l'acquisition de leur résidence principale.

4- Enfin la capacité d'achat immobilier des futurs acquéreurs dépend fortement de leur âge. C'est à nouveau à Paris que les écarts générationnels sont les plus importants : moins d'un ménage sur cinq (18 %) âgé entre 25 et 45 ans et résidant en Ile-de-France est en mesure d'acheter un bien immobilier correspondant à ses besoins dans la capitale française contre 47 % pour la classe d'âge des 45 / 60 ans et 55 % pour celle des plus de 60 ans.

Cet écart générationnel est moins significatif en Province. Les villes les plus accessibles pour les 25 / 45 ans sont Nancy (Capacim y est égal à 71,0 %), Strasbourg (66,7 %), Rennes (63,2 %) et Toulouse (60,9 %).

La méthodologie du baromètre Capacim

Les sources de données utilisées sont : la base mensuelle de la Banque de France sur les crédits aux ménages résidents, les enquêtes de l'INSEE, les bases BIEN et PERVAL.

Le profil des ménages est construit à partir de l'enquête emploi de l'INSEE (construction des revenus) et de l'enquête patrimoine de l'INSEE (construction des patrimoines). Les deux enquêtes sont rapprochées par des techniques d'imputation par structure de ménages. La réactivité de ces bases est complétée par extrapolation avec des données publiques régionales agrégées (revenus, taux de chômage) de l'INSEE.

Les capacités d'achat mesurées portent sur les logements anciens en distinguant appartements et maisons. La capacité de chaque ménage francilien est évaluée en fonction de sa situation sur le marché du travail (CDI, CDD, fonction publique, stagiaire, chômage) qui détermine son éligibilité à l'accès à un prêt principal.

Les revenus (salariaux ou autres) du ménage et le niveau des taux de crédit immobiliers déterminent sa capacité de remboursement, tandis que son patrimoine financier (actions, obligations, produits d'épargne bancaire) et immobilier détermine son apport personnel. L'analyse tient compte des coûts associés à l'acquisition d'un bien immobilier (tels que les frais de notaire). Les capacités d'achat sont évaluées individuellement sur la base de crédits immobiliers à taux fixes sur une durée de 25 ans.

Les prix individuels (appartements, maisons) du parc de logement de chaque commune sont alors comparés aux capacités d'achat individuelles des ménages localisés dans la région correspondante. Pour chaque ménage, le nombre d'occupants détermine le type de bien immobilier adéquat. La confrontation du montant maximum empruntable à la valeur nominale du bien « idéal » permet de conclure à l'aptitude du ménage à l'acquiescer.

Le rapport des ménages résidant dans la région pouvant acquiescer un bien à l'ensemble des ménages, définit la mesure de la capacité d'achat immobilier. L'indicateur Dauphine-Crédit Foncier mesure donc la part des ménages pouvant accéder à un logement correspondant à ses besoins.

A propos du Crédit Foncier

Spécialiste du financement des projets immobiliers depuis 1852, le Crédit Foncier propose aux particuliers, aux acteurs du secteur public ainsi qu'aux entreprises, des solutions et des services innovants précisément adaptés à leurs besoins. Au cours des 20 dernières années, il a permis à plus de 3 millions de ménages de devenir propriétaires en développant des solutions de financement personnalisées.

Depuis 160 ans, il est un acteur majeur du développement des territoires, investi dans l'accompagnement des politiques publiques de financement de l'habitat social et des infrastructures.

Filiale du Groupe BPCE, le Crédit Foncier dispose d'un modèle de financement robuste et pérenne reposant sur l'activité de sa filiale, la Compagnie de Financement Foncier, qui mène une politique active d'acquisition de créances et d'émission d'obligations foncières (notées AAA/Aaa/AAA par les trois principales agences de notation) dans des conditions de marché optimales.

Pour plus d'informations, www.creditfoncier.com.

A propos de l'Université Paris-Dauphine

L'Université Paris-Dauphine est un grand établissement d'enseignement supérieur exerçant des activités de formation (initiale et continue) et de recherche dans le champ des sciences des organisations et de la décision (gestion, économie, mathématiques, informatique, droit, sociologie et science politique). Avec 386 professeurs permanents, 9500 étudiants dont 4566 en Master, et plus de 159 formations de niveau Licence, Master et Doctorat. Ré-accréditée Equis en 2012, l'Université Paris-Dauphine est l'une des universités leaders en Europe dans son domaine et est membre fondateur de PSL (Paris Sciences et Lettres), qui fait partie des initiatives d'excellence retenues par un jury international dans le cadre du Grand Emprunt. www.dauphine.fr

A propos de la Fondation Partenariale Paris-Dauphine

La Fondation Partenariale Paris-Dauphine a été créée en octobre 2008. Source de financement de projets innovants, la Fondation soutient six grands axes de développement de Dauphine : le rayonnement de la recherche, le développement de l'international, l'entrepreneuriat, l'égalité des chances, l'accès à la culture et la rénovation du campus. Elle abrite actuellement huit chaires d'enseignement et de recherche, l'incubateur de Dauphine et le programme Egalité des chances. www.fondation.dauphine.fr

Contacts Presse Crédit Foncier

Nicolas Pécourt
Directeur Communication externe et RSE
Tél. : 01 57 44 81 07
nicolas.pécourt@creditfoncier.fr

Kayoum Seraly
Responsable Relations Presse
Tél. : 01 57 44 78 34
kayoum.seraly@creditfoncier.fr

Contacts Presse Université Paris-Dauphine

Armelle de Kerros
Directrice de la communication
Tél : 01 44 05 47 54
armelle.dekerros@dauphine.fr

Florent Got
Responsable Relations Presse
Tél. : 01 44 05 45 71
florent.got@dauphine.fr