

Le baromètre Dauphine-Crédit Foncier de l'immobilier résidentiel

Kevin Beaubrun-Diant, co-responsable de la chaire
« Ville et Immobilier », Université Paris-Dauphine.

Tendance globale

Ce trimestre nous nous intéressons à l'évolution de la capacité d'achat en matière immobilière sous l'angle de la **structure familiale**. Elle détermine le « besoin mesuré en nombre de pièces » des demandeurs de logement. Nous cherchons donc à évaluer **l'effet induit de la structure familiale sur la capacité d'achat en matière immobilière** des ménages franciliens.

Compte tenu des évolutions des prix, des taux d'intérêt, des revenus et du taux de chômage constatés au quatrième trimestre 2010, certains types de structure familiale pour les ménages franciliens (célibataire, monoparental, couple seul, couple avec enfants) **sont-ils contraints dans leur accès au logement ? Quelle est l'ampleur d'une telle contrainte ?**

Le **baromètre Dauphine-Crédit Foncier** qui mesure la capacité d'un ménage à acheter un bien immobilier correspondant à ses besoins, c'est-à-dire à sa structure familiale, **montre un net recul pour Paris et huit autres communes franciliennes**, par rapport au trimestre précédent. Cette tendance est cependant nuancée lorsque l'on décline les résultats selon la structure familiale.

Paris

Au quatrième trimestre 2010, sur la commune de Paris, la **part des ménages franciliens éligibles** (c'est-à-dire ayant la capacité financière d'acquérir un bien correspondant à leur besoin) s'établit à **29.76%**, soit une **baisse de 0.18%** par rapport au trimestre précédent.

L'analyse par la structure familiale permet d'illustrer des **situations très contrastées** quant à l'accès au logement. Les niveaux d'éligibilité diffèrent fortement selon que l'on analyse la situation des ménages de type « célibataire », « monoparental », « couple seul » et « couple avec enfants ». De ce point de vue, les ménages « couple seul » sont caractérisés par la solvabilité la plus élevée relativement aux autres. Par

exemple, au dernier trimestre 2010, sur la commune de Paris, près de **six ménages sur dix, de type « couple seul », sont éligibles (57%)**.

En revanche, les **ménages « monoparentaux »** sont caractérisés par la **capacité d'achat la plus faible**. Seuls **16,6%** des ménages franciliens monoparentaux **peuvent acquérir un bien** correspondant à leurs besoins. Le constat est clair, les ménages monoparentaux constituent le groupe le dont la solvabilité est la plus fragile. Il s'agit en effet de ménages avec des enfants, mais qui ne bénéficient que d'un seul revenu et dont la capacité d'apport personnel est faible par rapport aux autres types de ménages. À Paris, l'observation de la capacité d'achat des

ménages de type « couple avec enfants » est très proche de celle des familles monoparentales. Ainsi seuls 17.4% de ces ménages sont éligibles à l'achat au dernier trimestre. Ces ménages ont certes deux sources potentielles de revenus, mais ont des besoins en logement plus importants (plus grand nombre d'enfants) que les ménages monoparentaux, ce qui explique que leur solvabilité ne soit pas très supérieure à celle de ces derniers. Ce chiffre est relativement stable par rapport au troisième trimestre.

Entre ces deux extrêmes, on retrouve une situation intermédiaire propre aux ménages célibataires. Ces derniers sont 35.2% à pouvoir s'acheter un bien correspondant à leurs besoins. Ce chiffre est stable par rapport au troisième trimestre.

Île-de-France

Parmi les 19 communes franciliennes étudiées au dernier trimestre 2010, **9 communes sont caractérisées par un recul de la capacité d'achat immobilier des ménages**. Les plus fortes baisses sont observées à Neuilly, Boulogne-Billancourt et Créteil (respectivement -4.63 %, -4.42% et -3,7%), principalement à cause de fortes hausses locales des prix de l'immobilier ancien.

Cependant, une nette progression est observée pour la commune de Saint-Germain-en-Laye où la capacité d'achat en matière immobilière s'améliore depuis deux trimestres. Ce résultat s'explique essentiellement par une quasi-stabilisation des prix locaux et du chômage associée à un recul des taux. Billancourt et Créteil (respectivement -4.63 %, -4.42% et -3,7%), principalement à cause de fortes hausses locales des prix de l'immobilier ancien. Cette tendance positive s'observe aussi dans les communes d'Argenteuil, Fontainebleau, Massy et Palaiseau.

La déclinaison des résultats par structure familiale est riche d'enseignement sur l'Île-de-France. Les **ménages célibataires** voient se **stabiliser leur capacité d'achat au quatrième**

Le baromètre en Ile-de-France (en pourcentage, 4^e trimestre 2010)*

	T1-2010	T2-2010	T3-2010	T4-2010
Argenteuil		-1,66%	1,04%	1,45%
Bobigny		-1,56%	1,56%	-0,68%
Boulogne-Billancourt		-3,00%	-1,71%	-4,42%
Cergy		0,01%	-0,23%	-0,95%
Créteil		0,75%	-1,73%	-3,70%
Enghien		8,88%	-4,31%	-0,17%
Evry		-1,37%	-1,02%	1,43%
Fontainebleau		-2,13%	2,55%	3,55%
Issy les moulineaux		-2,98%	-2,02%	-0,84%
Massy		0,20%	0,67%	1,34%
Meaux		2,08%	-3,46%	6,31%
Nanterre		-3,35%	-0,95%	2,17%
Neuilly		0,00%	-7,96%	-4,63%
Palaiseau		-1,55%	0,20%	1,48%
Paris		-3,44%	-4,05%	-0,18%
Saint-Denis		-0,13%	-0,77%	0,37%
Saint-Germain-en-Laye		-6,07%	1,32%	10,02%
Saint-Mandé		-5,57%	-6,17%	0,03%
Versailles		-3,63%	-3,75%	1,79%
Vincennes		-6,07%	0,45%	-1,49%

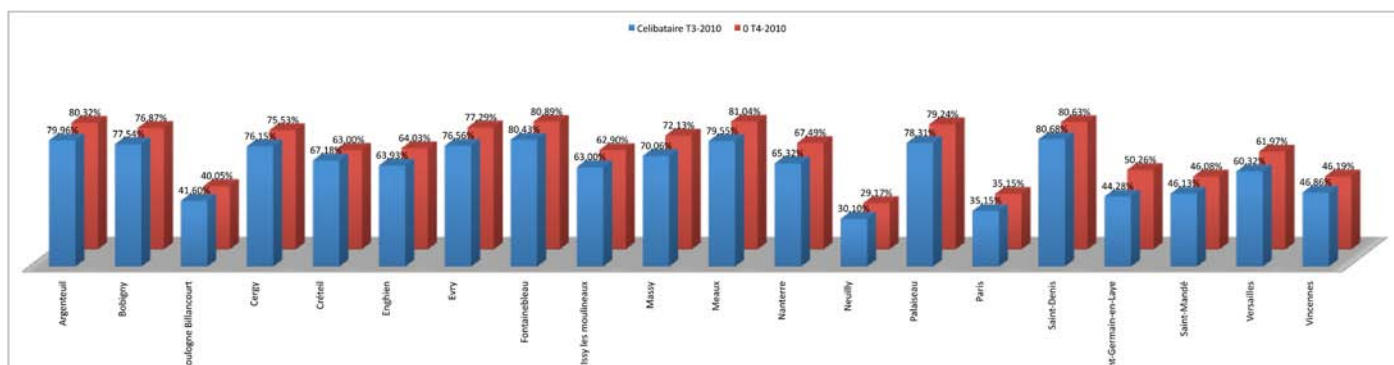
* La portion bleue du camembert représente la part de la population éligible à l'achat dans la ville considérée et pour le trimestre concerné. Ces graphiques sont construits sur la base des chiffres fournis dans le tableau de la section « le baromètre Dauphine-Crédit Foncier en Chiffres ». Les évolutions présentées dans les troisième et quatrième colonnes, sont mesurées par des taux de variations trimestriels.

trimestre 2010. Par rapport au troisième trimestre 2009, ce pouvoir d'achat est relativement stable (voire en légère progression) sauf pour certaines communes les plus chères d'Île de France (Boulogne-Billancourt, Neuilly, Issy-les-Moulineaux). Quelles sont les communes dans lesquelles, au quatrième trimestre 2010, l'accession à la propriété potentielle est plus aisée pour les ménages célibataires ?

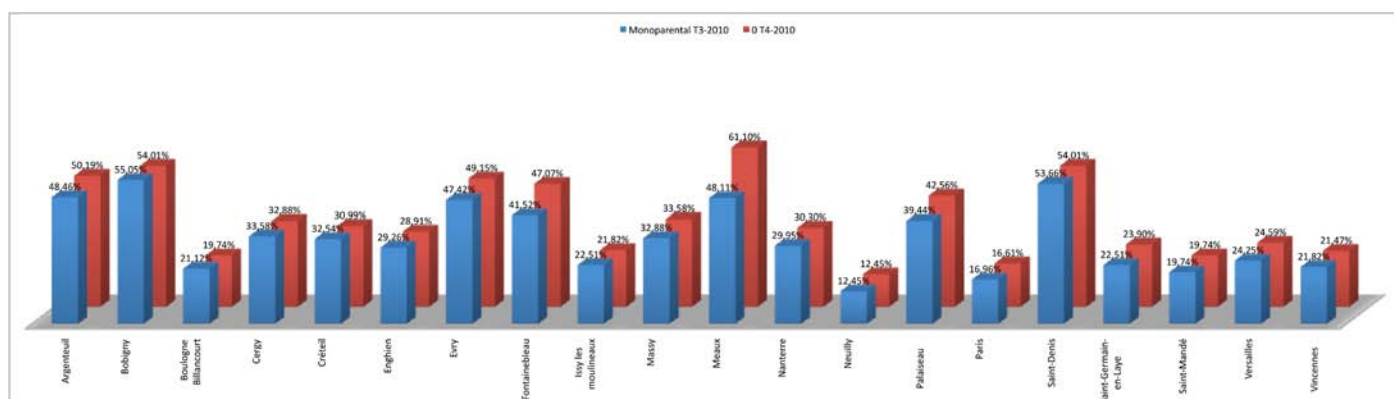
Les communes de **Meaux, Fontainebleau, Saint-Denis, Argenteuil** tiennent le haut du classement. Comme l'indique le Graphique 1, **81% des ménages célibataires franciliens** peuvent s'acheter un bien correspondant leurs besoins à Meaux. Cette part est de **80,9%** à Fontainebleau et de **80,6%** à Saint-Denis. A l'inverse, les communes les **moins accessibles pour les ménages célibataires** sont **Boulogne-Billancourt, Neuilly et Paris**, où les prix sont très élevés.

Les **ménages monoparentaux** franciliens sont les ménages les plus fragiles financière-

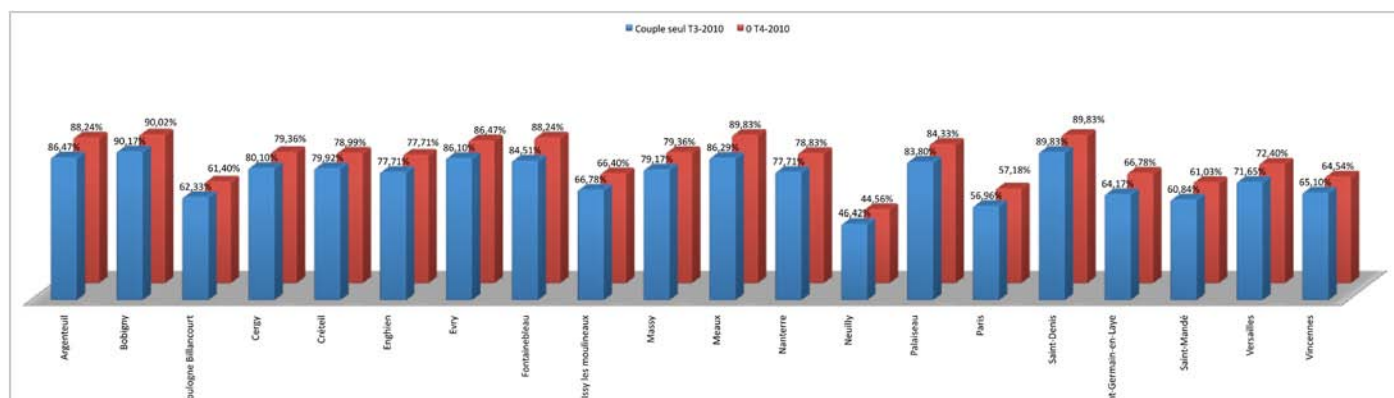
(1) Part des ménages franciliens célibataires éligibles (4^e trimestre 2010)



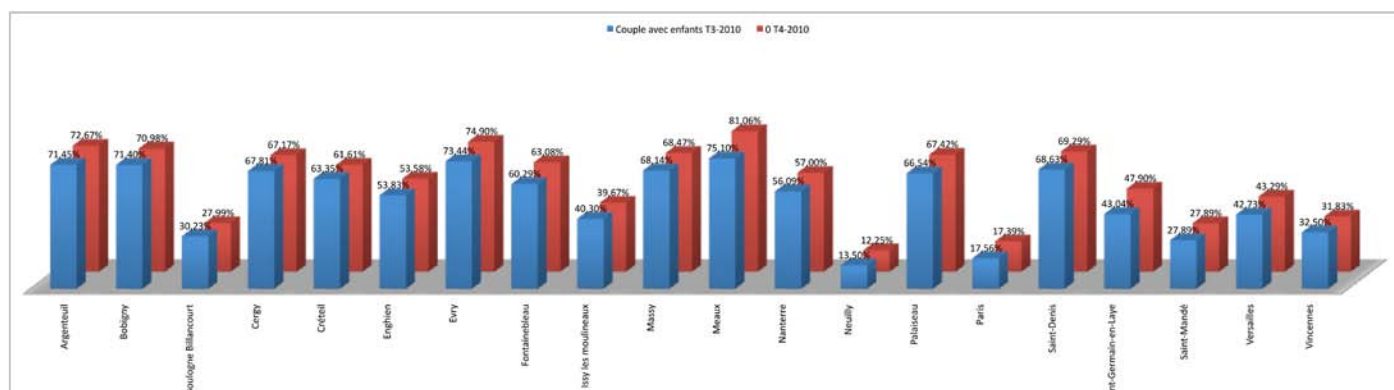
(2) Part des ménages franciliens monoparentaux éligibles (4^e trimestre 2010)



(3) Part des ménages franciliens couples seuls éligibles (4^e trimestre 2010)



(4) Part des ménages franciliens couples avec enfants éligibles (4^e trimestre 2010)



Le baromètre Dauphine-Crédit Foncier en chiffres

Argenteuil	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	74,05%	75,12%
Célibataire	79,96%	80,32%
Monoparental	48,46%	50,19%
Couples sans enfant	86,47%	88,24%
Couples avec enfants	71,45%	72,67%

Boulogne-Billancourt	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	38,29%	36,60%
Célibataire	41,60%	40,05%
Monoparental	21,12%	19,74%
Couples sans enfant	62,33%	61,40%
Couples avec enfants	30,23%	27,99%

Créteil	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	64,00%	61,63%
Célibataire	67,18%	63,00%
Monoparental	32,54%	30,99%
Couples sans enfant	79,92%	78,99%
Couples avec enfants	63,35%	61,61%

Enghien	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	58,42%	58,32%
Célibataire	63,93%	64,03%
Monoparental	29,26%	28,91%
Couples sans enfant	77,71%	77,71%
Couples avec enfants	53,83%	53,58%

Fontainebleau	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	68,74%	71,18%
Célibataire	80,43%	80,89%
Monoparental	41,52%	47,07%
Couples sans enfant	84,51%	88,24%
Couples avec enfants	60,29%	63,08%

Meaux	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	75,30%	80,05%
Célibataire	79,55%	81,04%
Monoparental	48,11%	61,10%
Couples sans enfant	86,29%	89,83%
Couples avec enfants	75,10%	81,06%

Neuilly	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	24,34%	23,21%
Célibataire	30,10%	29,17%
Monoparental	12,45%	12,45%
Couples sans enfant	46,42%	44,56%
Couples avec enfants	13,50%	12,25%

Paris	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	29,82%	29,76%
Célibataire	35,15%	35,15%
Monoparental	16,96%	16,61%
Couples sans enfant	56,96%	57,18%
Couples avec enfants	17,56%	17,39%

Saint-Mandé	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	38,42%	38,43%
Célibataire	46,13%	46,08%
Monoparental	19,74%	19,74%
Couples sans enfant	60,84%	61,03%
Couples avec enfants	27,89%	27,89%

Versailles	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	51,27%	52,19%
Célibataire	60,32%	61,97%
Monoparental	24,25%	24,59%
Couples sans enfant	71,65%	72,40%
Couples avec enfants	42,73%	43,29%

Bobigny	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	74,48%	73,97%
Célibataire	77,54%	76,87%
Monoparental	55,05%	54,01%
Couples sans enfant	90,17%	90,02%
Couples avec enfants	71,40%	70,98%

Cergy	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	68,80%	68,14%
Célibataire	76,15%	75,53%
Monoparental	33,58%	32,88%
Couples sans enfant	80,10%	79,36%
Couples avec enfants	67,81%	67,17%

Massy	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	66,74%	67,63%
Célibataire	70,06%	72,13%
Monoparental	32,88%	33,58%
Couples sans enfant	79,17%	79,36%
Couples avec enfants	68,14%	68,47%

Evry	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	73,56%	74,62%
Célibataire	76,56%	77,29%
Monoparental	47,42%	49,15%
Couples sans enfant	86,10%	86,47%
Couples avec enfants	73,44%	74,90%

Issy-les-Moulineaux	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	50,15%	49,73%
Célibataire	63,00%	62,90%
Monoparental	22,51%	21,82%
Couples sans enfant	66,78%	66,40%
Couples avec enfants	40,30%	39,67%

Nanterre	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	59,85%	61,15%
Célibataire	65,32%	67,49%
Monoparental	29,95%	30,30%
Couples sans enfant	77,71%	78,83%
Couples avec enfants	56,09%	57,00%

Palaiseau	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	70,22%	71,26%
Célibataire	78,31%	79,24%
Monoparental	39,44%	42,56%
Couples sans enfant	83,80%	84,33%
Couples avec enfants	66,54%	67,42%

Saint-Denis	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	74,23%	74,51%
Célibataire	80,68%	80,63%
Monoparental	53,66%	54,01%
Couples sans enfant	89,83%	89,83%
Couples avec enfants	68,63%	69,29%

Saint-Germain-en-Laye	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	44,74%	49,22%
Célibataire	44,28%	50,26%
Monoparental	22,51%	23,90%
Couples sans enfant	64,17%	66,78%
Couples avec enfants	43,04%	47,90%

Vincennes	T3 - 2010	T4 - 2010
Ensemble	41,45%	40,83%
Célibataire	46,86%	46,19%
Monoparental	21,82%	21,47%
Couples sans enfant	65,10%	64,54%
Couples avec enfants	32,50%	31,83%

ment : la part de ces ménages capables d'acquiescer un bien correspondant à leurs besoins, est la plus faible (par rapport des autres types de ménages). Les communes les plus **abordables** pour les familles monoparentales sont **Meaux, Saint-Denis, Bobigny, Argenteuil** (cf. Graphique 2).

Contrairement aux ménages monoparentaux, les **ménages « couple seul »**, sont les ménages dont la capacité d'achat est la plus élevée : la part d'éligibilité pour ce profil de ménage, en Île-de-France, **est au moins de 43%**. Autre particularité, la **relative homogénéité spatiale de la capacité d'achat des ménages « couple seul »**. En effet, pour 13 des 20 communes d'Île-de-France suivies par le baromètre Dauphine-Crédit Foncier, la part des ménages franciliens « couple seul » est au minimum **de 70%**. A la différence des évolutions constatées pour les ménages célibataires, cette proportion se dégrade entre le troisième et le quatrième trimestre 2010.

Ce constat est notamment valable pour les communes de Boulogne-Billancourt, Cergy, Créteil, Neuilly, Vincennes.

Les ménages « **couple avec enfants** », à l'instar des ménages monoparentaux, ont des besoins élevés pour le nombre de pièces de leur logement. La présence d'un conjoint renforce, dans une certaine mesure, la situation financière ce qui limite leur fragilité financière.

D'après le Graphique 4, on note que la capacité des ménages « couples avec enfants » est supérieure à celles des familles monoparentales et inférieures à celles des ménages « couple seul ». Au **quatrième trimestre 2010**, la **solvabilité financière s'améliore** pour les communes d'**Argenteuil, Evry, Massy, Meaux, Nanterre, Palaiseau, Saint-Denis, Saint-Germain-en-Laye, Versailles**. Ce phénomène s'explique par une moindre progression prix locaux, le recul des taux fixes et la légère progression des revenus.

Annexe méthodologique

Les sources de données utilisées sont : la base clients Crédit Foncier, 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 (taux de chômage) de l'INSEE.

Les capacités d'achat mesurées portent sur les logements 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, et pour partie au Prêt à Taux Zéro.

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 capaci-

tés 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.

Contact

Chaire Ville & Immobilier

Place du Maréchal de Lattre de Tassigny
75775, Paris cedex 16

Tel : +33 1 44 05 43 45

Email : ville.immobilier@fondation-dauphine.fr

Contact presse : Cécile Fondeur

Tel : +33 1 44 05 41 03 Email : cecile.fondeur@dauphine.fr

Ces travaux de recherche bénéficient du support de la chaire de la Fondation Paris-Dauphine « Ville & Immobilier » soutenue par le Crédit Foncier.

<http://chaire-immobilier.fondation.dauphine.fr>