

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

Cette édition du baromètre est consacrée à l'analyse du pouvoir d'achat en matière immobilière des ménages régionaux au cours du dernier trimestre de l'année 2010. L'angle choisi est celui de la **structure familiale** et la zone géographique couverte concerne **la province**. Nous cherchons à évaluer **l'effet induit de la structure familiale sur la capacité d'achat en matière immobilière**.

Les agglomérations couvertes sont Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille Nantes et Toulouse. Les résultats analysés dans la suite concernent les ménages résidant dans la région d'appartenance des six agglomérations précitées. Ainsi, nous analyserons les capacités d'achat en matière immobilière pour les ménages résidant dans les régions Aquitaine, Nord Pas-de-Calais, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Pays de la Loire, Midi-Pyrénées.

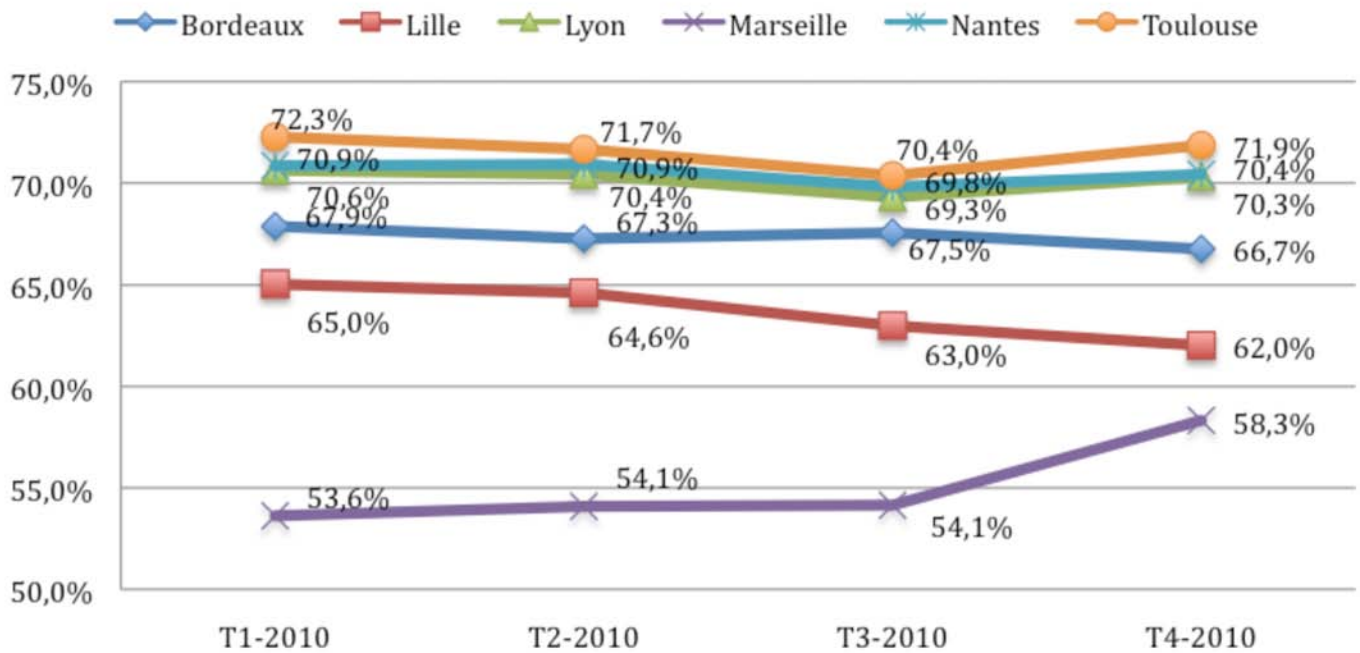
Le **baromètre Dauphine-Crédit Foncier** qui mesure la capacité des ménages à acheter un bien immobilier correspondant à leurs besoins, c'est-à-dire à leur structure familiale, montre qu'à l'exception de Marseille, **plus de 6 ménages**

sur 10 sont en mesure d'acheter un appartement ancien correspondant à leurs besoins dans les toutes les agglomérations étudiées. Cette part n'excède pas **6 ménages sur 10** environ dans le cas des maisons anciennes. L'agglomération de Marseille fait figure d'exception avec le taux d'éligibilité le plus faible de notre échantillon.

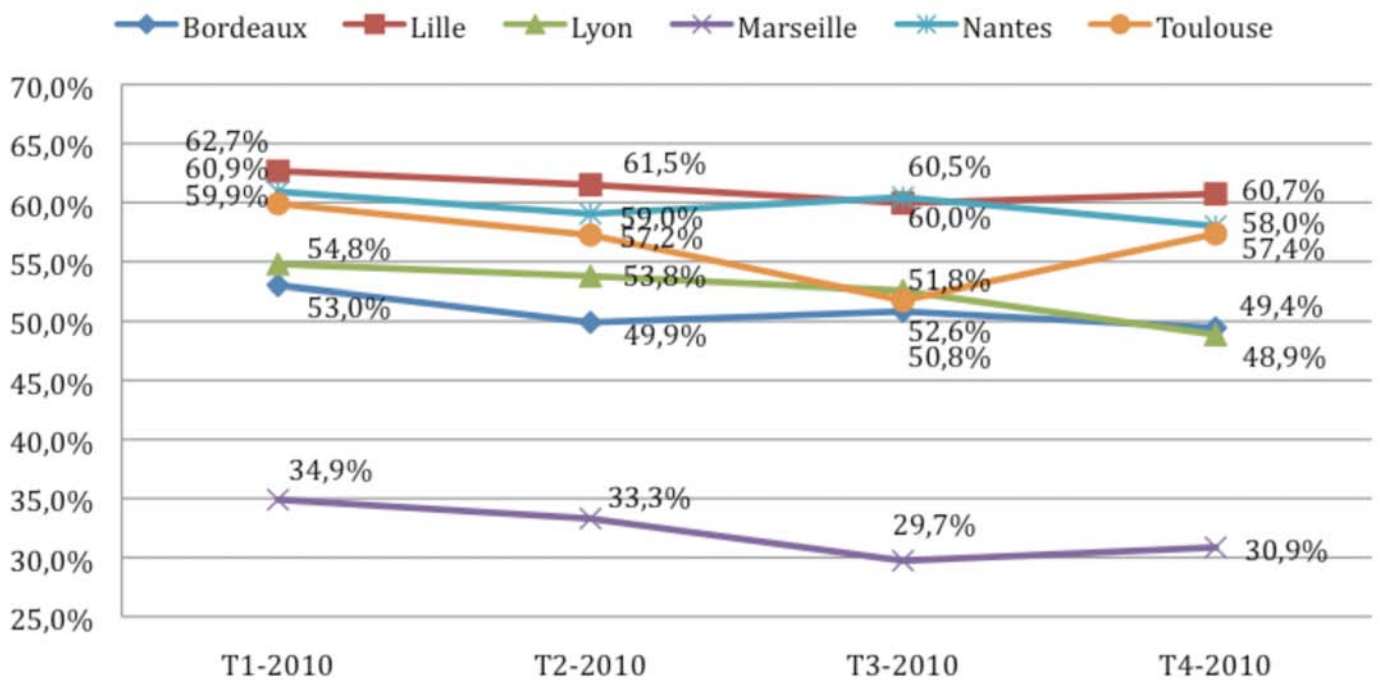
Un **second enseignement**, en ce qui concerne les appartements anciens, est que ce sont les célibataires de la région Rhône-Alpes qui possèdent la capacité d'achat relative la plus élevée tandis que l'analyse de la situation des familles monoparentales révèle que celles de Midi-Pyrénées et de la région Aquitaine ont une capacité d'achat relative supérieure à celle de leurs homologues d'autres régions. Pour les couples sans enfant, ce sont les ménages d'Aquitaine qui affichent les capacités d'achat les plus élevées.

Le **troisième enseignement**, concerne la capacité d'achat sur les maisons anciennes. Dans ce cas, ce sont les couples avec enfants de la Région Nord-Pas Calais qui arrivent en tête talonnés par les ménages de la région Aquitaine.

Part des ménages régionaux éligibles (année 2010 - Appartements anciens)



Part des ménages régionaux éligibles (année 2010 - Maisons anciennes)



2010 : Une évolution hétérogène en Province.

L'année 2010 a été marquée par des évolutions différenciées selon les agglomérations concernées. A Lille, Lyon, Nantes, Toulouse la capacité d'achat de l'ensemble des ménages s'est détériorée sur les trois premiers trimestres. Au quatrième trimestre elle se redresse pour Lyon, Nantes Toulouse, mais pas pour Lille où la baisse se poursuit.

En ce qui concerne les maisons anciennes, la capacité d'achat a reculé dans les six agglomérations suivies. Cependant, l'évolution du dernier trimestre révèle que la situation se redresse à Lille, Marseille et Toulouse, tandis qu'elle se dégrade à Bordeaux, Nantes et Lyon.

Un quatrième trimestre particulièrement favorable aux familles avec enfants.

Si l'on considère les appartements anciens, le pouvoir d'achat immobilier des couples avec enfants progresse entre le troisième et le quatrième trimestre 2010. Ce constat est valable dans les agglomérations de Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Toulouse. Seule l'agglomération de Bordeaux est caractérisée par un net recul de la capacité d'achat des ménages « couple avec enfants » (68,1% contre 69,5%).

Ce phénomène est assez rare pour être souligné. Les couples avec enfants et les familles monoparentales, sont ceux dont les besoins « en surface habitable » sont les plus grands ce qui pénalise leur capacité d'acquisition.

L'effet prix semble avoir joué positivement pour les agglomérations de Toulouse, Marseille, Lyon et Nantes. « L'effet chômage » (stable pour certaines régions et qui s'est même amélioré dans d'autres) a également contribué à la progression de la capacité d'achat en matière immobilière. Concernant les maisons anciennes les ag-

glomérations de Lille, Marseille, Toulouse voient se redresser le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Ainsi, 65,6 % des ménages de type couple avec enfants pouvaient s'acheter une maison ancienne correspondant à leur besoins. Cette proportion est égale 34,4 % à Marseille, 60,4% à Toulouse.

Quelle ville pour quelle structure familiale ?

La capacité d'achat immobilière est-elle similaire pour une structure de ménage donnée, d'une agglomération à l'autre ? Ou au contraire, y-a-t-il des agglomérations dans lesquelles certains types de ménages possèdent un pouvoir d'achat immobilier plus grand ?

Le graphique 3 donne quelques éléments de réponse. 73,5 % des ménages célibataires de la région Rhône-Alpes sont éligibles à l'achat d'un appartement correspondant à leur besoins. Cette part passe à 69,2% pour les ménages de Midi-Pyrénées et à 66,4% pour les ménages de la région Nord-Pas-de-Calais.

Les familles monoparentales, connues pour leur fragilité financière, ont une capacité d'achat plus grande lorsqu'elles habitent la région Aquitaine et qu'elles souhaitent acheter à Bordeaux (47,6 %). La situation est nettement moins favorable aux ménages du Nord-Pas de Calais dont on mesure la capacité d'achat sur l'agglomération de Lille (35,1%).

En région Aquitaine, les couples sans enfant, dont on mesure la capacité d'achat sur l'agglomération de Bordeaux, sont 81,2 % à pouvoir s'acheter un appartement ancien correspondant à leur besoins. Ils sont suivis de près par les ménages de Midi-Pyrénées dont on mesure la capacité d'acquisition sur Toulouse.

Enfin, ce sont les ménages du Nord-Pas-de-Calais qui arrivent en fin de classement, avec cependant une part supérieure à 7 ménages sur 10. Si l'on s'intéresse à la situation des couples avec enfants, la capacité d'achat est plus grande en Midi-Pyrénées.

Ces ménages ont la part d'éligibilité la plus élevée : 77,2% des ménages Midi-Pyrénées peuvent s'acheter un bien correspondant à leur besoins sur l'agglomération toulousaine. Vient ensuite les ménages de la région Rhône-Alpes dont on mesure la capacité d'achat

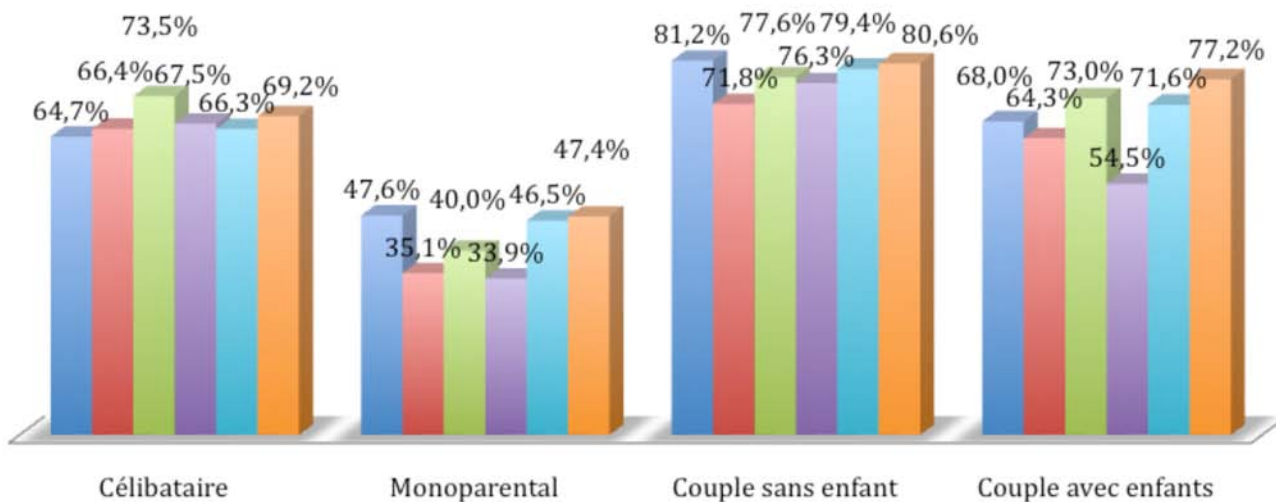
sur Lyon : 73% d'entre eux sont éligibles à l'achat d'un appartement ancien sur Lyon.

En menant le même type de raisonnement, mais cette fois, sur les maisons anciennes (Graphique 4), on s'aperçoit que pour une même structure familiale (couple avec enfants), ce sont les ménages Nord-Pas-de-Calais qui ont le taux d'éligibilité le plus élevé: 65,6% peuvent s'acheter une maison ancienne correspondant à leur besoins. Les couples avec enfant de Midi-Pyrénées ne sont plus que 60,4 %.

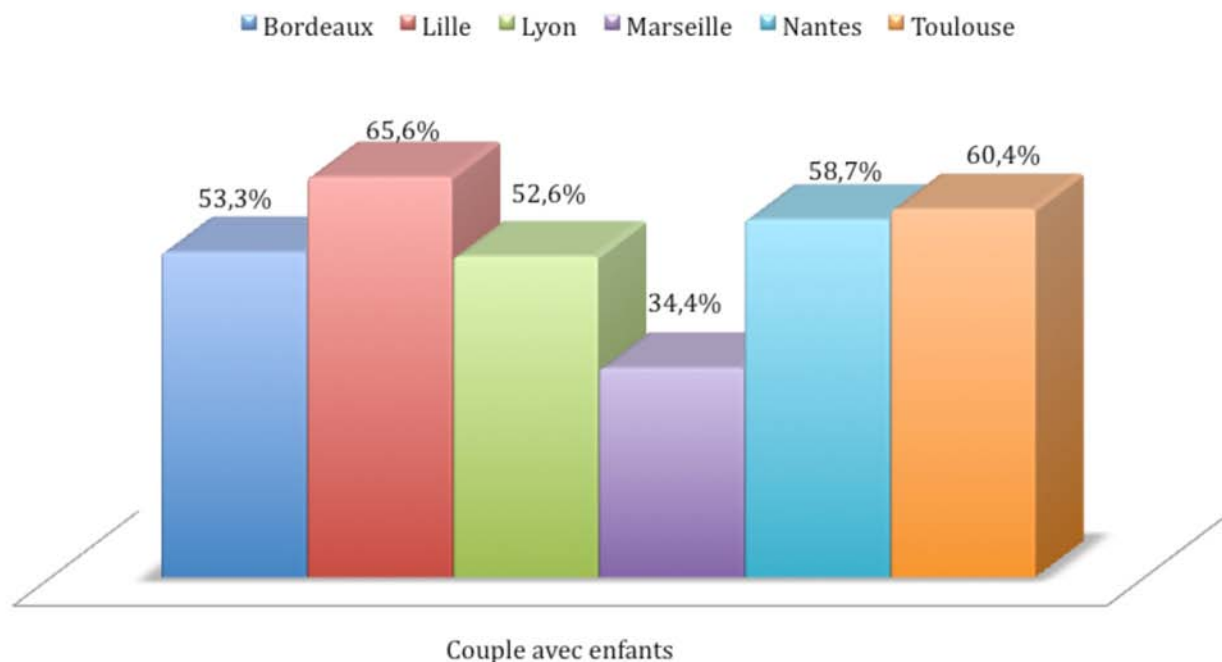
Graphique 3. Part des ménages éligibles par structure familiale

(4ème trimestre 2010, Appartements anciens)

■ Bordeaux ■ Lille ■ Lyon ■ Marseille ■ Nantes ■ Toulouse



Graphique 4. Part des ménages éligibles par structure familiale (4ème trimestre 2010, Maisons anciennes)



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 dans la suite de l'article, portent sur les logements (en distinguant appartements et maisons)

La capacité d'achat de chaque ménage français est évaluée en fonction de sa situation sur le marché du travail (CDI, CDD, fonction publique, stagiaire, chômage, etc.) qui va déterminer 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 bancaires – 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 au niveau du prix du bien « idéal » permet de conclure à l'aptitude du ménage à l'acquérir.

Le rapport des ménages résidant dans la région pouvant acquérir un bien à l'ensemble des ménages, définit la mesure de la capacité d'achat immobilier. L'indicateur **CapAclm mesure donc la part des ménages pouvant accéder à un logement correspondant à leur 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>