

## L'évolution du pouvoir d'achat immobilier en France

Etude réalisée à l'occasion du 14<sup>ème</sup> Observatoire du crédit immobilier du 21 novembre 2011.

En partenariat avec le cabinet d'analyse économique Asterès.

### Contacts :

#### Meilleurtaux.com

Sandrine Allonier  
Franck Lethorey

01 41 97 98 67  
01 41 97 99 14

communication@meilleurtaux.com

twitter.com/meilleurtaux.com

Facebook/meilleurtaux

#### Asterès

Nicolas Bouzou

01 48 85 23 60

nbouzou@asteres.fr

Facebook/asterès

Twitter.com/asteresinfo

- Le pouvoir d'achat immobilier des ménages français s'est fortement contracté ces dix dernières années. Il s'est réduit de près d'un tiers.
- Les prix de l'immobilier ont quasiment doublés depuis 2000. La demande en logement a crû fortement, notamment du fait d'une démographie dynamique et de bas taux d'intérêt. Parallèlement, l'offre de logement a modérément progressé, contrainte, entre autres, par la rareté du foncier constructible là où la demande est forte.
- Les revenus des ménages ont certes progressés depuis 2000, mais de manière bien moins rapide que les prix des logements. Ils ont en effet augmenté de près de 30%.
- Toutes les régions françaises sont concernées par la hausse des prix de l'immobilier. Les disparités entre les territoires sont cependant considérables. En outre, ce n'est pas dans les régions les plus riches que le pouvoir d'achat immobilier est le plus fort. Au contraire, les régions les moins attractives économiquement ont généralement subi de moindres tensions sur leur marché immobilier. Ainsi, la relative faiblesse des prix y compense des revenus relativement plus modestes.
- L'année 2012 est encore empreinte de fortes incertitudes sur le plan économique, mais il se pourrait que les prix des logements fléchissent.
- Le redressement du pouvoir d'achat immobilier des ménages français n'est cependant pas une évidence dans la mesure où les taux d'intérêt vont augmenter et le revenu disponible ralentir.
- La perspective d'une baisse des prix permet néanmoins de rester confiant. L'atterrissage en douceur des prix devrait permettre un assainissement et un rééquilibrage du marché immobilier.

## Méthode et sources

### Comment est calculé le pouvoir d'achat immobilier ?

Le pouvoir d'achat immobilier est mesuré par le nombre de mètre carré qu'un ménage est en mesure d'acquérir en fonction de son revenu, des prix de l'immobilier et du taux d'intérêt auquel il peut emprunter pour réaliser son achat.

Le revenu d'un ménage détermine sa capacité mensuelle à rembourser son crédit à l'habitat. Celle-ci équivaut généralement à un tiers du revenu mensuel des ménages. A partir de cette mensualité, de la durée de l'emprunt, et du taux d'intérêt, nous calculons la capacité d'emprunt d'un ménage à partir de la formule suivante :

---

Le pouvoir d'achat immobilier se calcule en divisant la capacité d'emprunt d'un par le prix moyen de l'immobilier pour un mètre carré de surface.

---

Pour déterminer le pouvoir d'achat des français, nous considérons le revenu moyen des ménages en France, le prix moyen de l'immobilier, et le meilleur taux d'emprunt qu'un acquéreur puisse obtenir pour financer son achat immobilier.

### Sources des données statistiques

Les **prix moyens de l'immobilier** utilisés dans les calculs du pouvoir d'achat sont les moyennes annuelles des prix, au mètre carré, des appartements anciens. Les prix moyens pour la France sont ceux communiqués par la **Fédération nationale de l'immobilier** (FNAIM). Pour le pouvoir d'achat immobilier dans les régions et les grandes villes de France, ce sont les données des **Notaires de France** qui sont exploitées.

Le **revenu des ménages** retenu dans nos calculs est le revenu fiscal moyen des ménages. Le revenu fiscal d'un ménage est l'ensemble de ses revenus déclarés à l'administration fiscale. Sont inclus les revenus d'activité (salaires, bénéfiques), les revenus sociaux imposables, les retraites et autres pensions (invalidités, alimentaires), les revenus du patrimoine, etc. Les revenus fiscaux moyens des français de 2001 à 2009 sont fournis par l'**INSEE**. Les revenus fiscaux moyens de 2000, 2010 et 2011, ont, eux, été estimés par **Asterès**.

Les **taux d'intérêt** utilisés sont les moyennes annuelles des taux « excellents », pour une échéance à 20 ans, relevés par **meilleurtaux.com**. Dans nos calculs du pouvoir d'achat immobilier, une assurance de 0,34% est incluse.

## Panorama du pouvoir d'achat immobilier en France

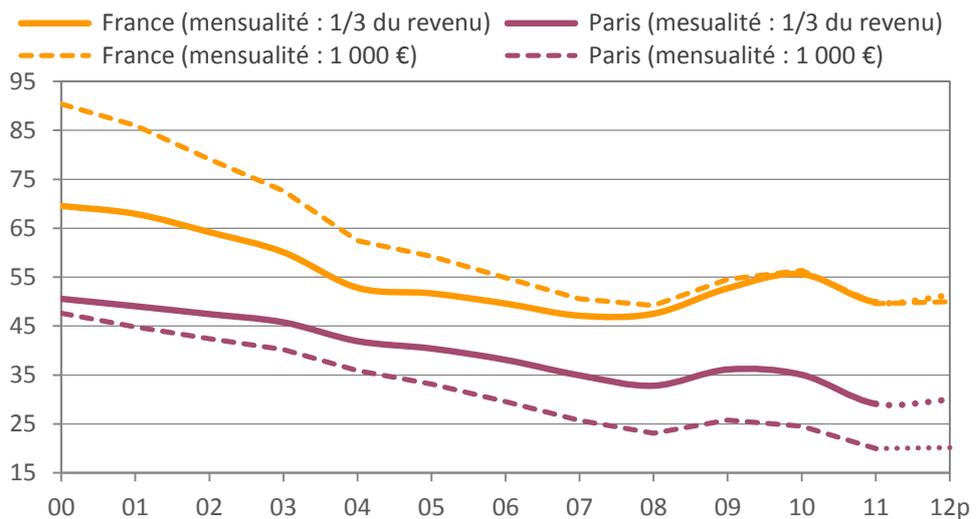
### Le pouvoir d'achat immobilier des ménages français s'est réduit d'un tiers depuis 2000

En onze ans, le pouvoir d'achat immobilier des français pour un appartement ancien s'est contracté de 28%, passant de 70 mètres carrés en 2000 à 50 mètres carrés en 2011. En moyenne annuelle, cela équivaut à une perte de pouvoir d'achat de plus de 3% par an.

A Paris, la baisse du pouvoir d'achat a été particulièrement forte. En 2000, un parisien « moyen » pouvait acquérir un appartement ancien de 51 mètres carrés. Au troisième trimestre 2011, la surface accessible n'était plus que de 29 mètres carrés, soit une perte de pouvoir d'achat immobilier de 42%.

#### Pouvoir d'achat d'un ménage « moyen »

(En mètre carré)



Note : pour un appartement ancien, avec un emprunt à 20 ans, au taux « excellent »

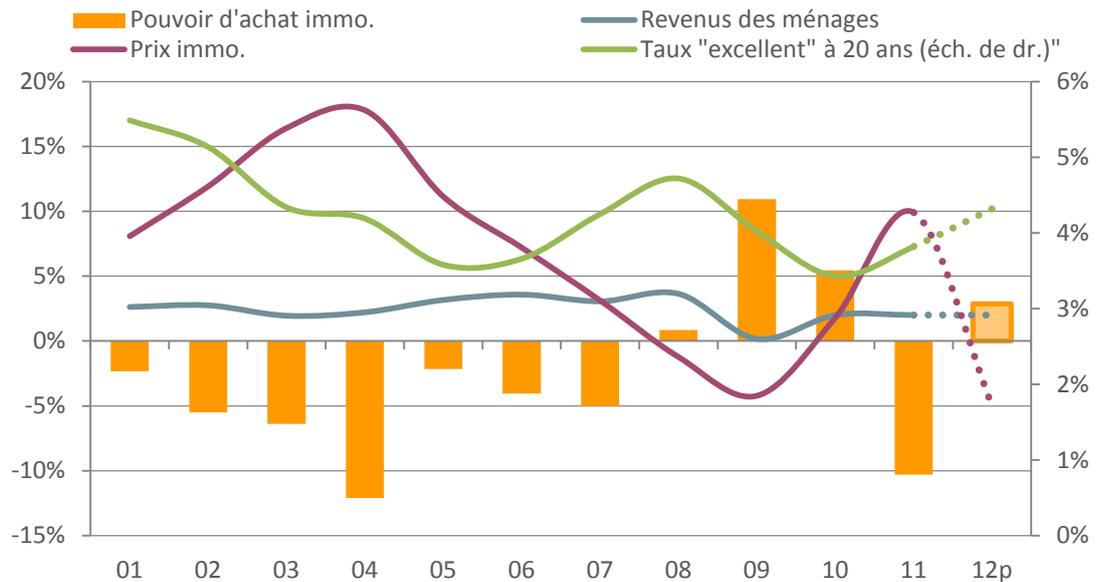
Sources : FNAIM (prix), INSEE (revenu fiscal), meilleurtaux.com (taux), Asterès (calculs et estimations)

Les trois facteurs déterminants du pouvoir d'achat immobilier sont :

1. les prix de l'immobilier ;
2. les revenus des ménages ;
3. les coûts des crédits.

### Déterminants du pouvoir d'achat immobilier

(En variation annuelle, sauf pour le taux d'intérêt)



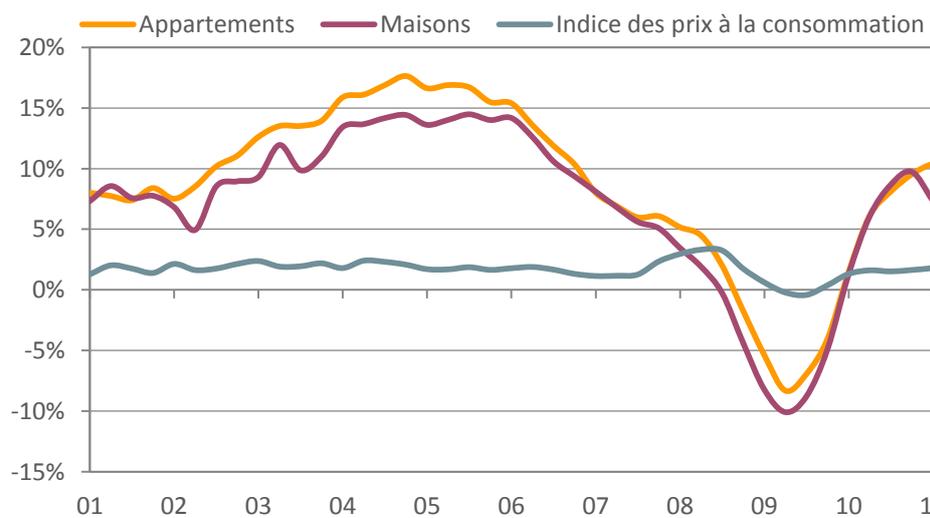
Note : pour un appartement ancien, avec un emprunt à 20 ans, au taux « excellent »  
Sources : FNAIM (prix), INSEE (revenu fiscal), meilleurtaux.com (taux), Asterès (calculs et estimations)

### La baisse du pouvoir d'achat s'explique exclusivement par la hausse des prix

Le prix moyen du mètre carré pour un appartement ancien a plus que doublé depuis 2000, passant de 1 522 euros à 3 283 euros au troisième trimestre 2011, selon les données de la FNAIM. Cela correspond à une inflation annuelle moyenne de 7,2%. A titre de comparaison, l'indice des prix à la consommation a lui progressé en moyenne annuelle de 1,7% entre 2000 et 2010.

### Prix des logements anciens et prix à la consommation

(Données trimestrielles - glissement annuel)



Source : INSEE

## Les revenus des ménages français ont progressé, mais à un rythme bien plus contenu que les prix immobiliers

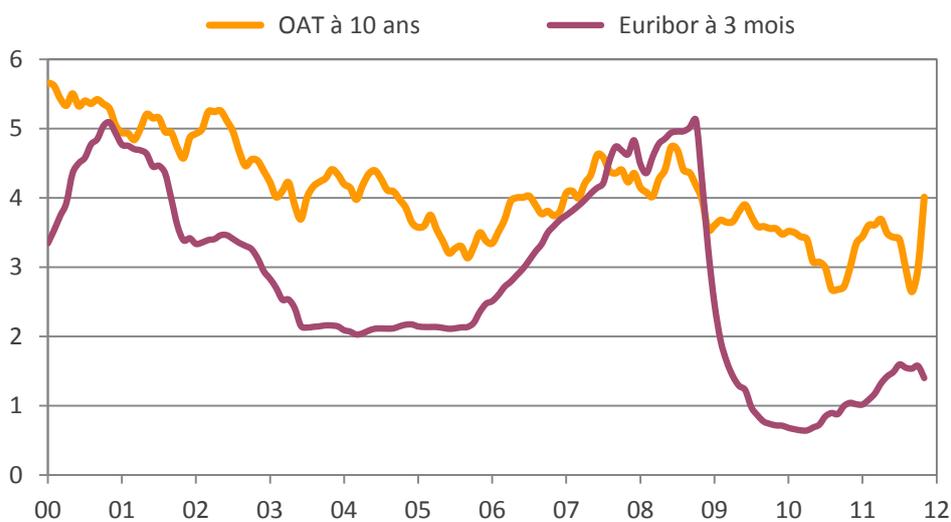
Le revenu fiscal moyen des ménages français est passé d'environ 27 700 euros en 2000 à plus de 36 000 euros en 2011, soit une augmentation de près de 30% en onze ans. En moyenne annuelle, la croissance du revenu fiscal moyen des français a ainsi été de 2,5%.

Avec une inflation moyenne des prix des biens et services de 1,7% par an depuis 2000 et d'une hausse moyenne des revenus de 2,5%, le pouvoir d'achat des français a globalement progressé. En revanche, la croissance des revenus a été largement insuffisante pour compenser la hausse des prix de l'immobilier. Le pouvoir d'achat immobilier s'est donc quant à lui fortement resserré.

## L'évolution des taux d'intérêt a été plutôt favorable au pouvoir d'achat immobilier

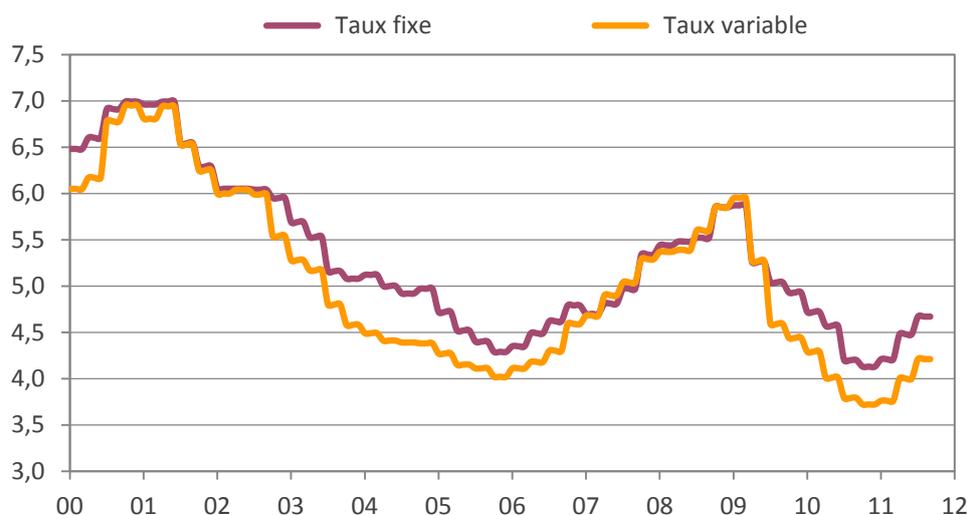
Le taux des emprunts publics à 10 ans (OAT), sur lequel les taux des crédits à l'habitat sont indexés, a fléchi de manière significative durant la dernière décennie, passant de 5,7% en janvier 2000 à 3,4% en janvier 2011. Les taux du marché interbancaire (Euribor), qui correspondent aux coûts de refinancement à court terme des banques, ont bénéficié de la politique monétaire plutôt expansionniste de la Banque centrale européenne. L'Euribor à 3 mois s'est réduit de 3,3% en janvier 2000 à 1,0% en janvier 2011. Tant les baisses des taux OAT que des taux Euribor ont permis de réduire les coûts des crédits immobiliers. Le taux fixe effectif moyen des emprunts immobiliers est ainsi passé de 6,7% en 2000 à 4,4% en 2011.

**Taux des obligations publiques et taux du marché interbancaire**  
(En pourcentage)



Source : Banque de France

### Taux effectif moyen des emprunts immobiliers (En pourcentage)



Source : Banque de France

### Le pouvoir d'achat immobilier a connu un rebond ponctuel en 2009 et 2010

En 2009, durant la crise économique, les institutions financières ont rationné les crédits et les revenus des ménages ont stagné. La conjonction de ces deux facteurs a fortement pesé sur la demande de logements, tirant les prix de l'immobilier vers le bas. Selon les chiffres de la FNAIM, le prix moyen du mètre carré pour un appartement ancien a baissé de 4,2% en 2009. Le taux d'intérêt « excellent » moyen recensé par meilleurtaux.com est quant à lui passé de 4,7% en 2008 à 4,0% en 2009. En conséquence de la baisse des prix et des taux, le pouvoir d'achat immobilier des français encore en capacité d'accéder au crédit a augmenté de 10,9% en 2009. Toutefois, de nombreux ménages, devenus insolvable, n'ont pu profiter des baisses des prix et des taux.

Les prix des logements se sont redressés dès 2010, en ligne avec la reprise de l'activité économique. Les prix des appartements anciens ont progressé de 1,8% en 2010, soit une hausse plutôt modérée. Parallèlement, les taux d'intérêt de long terme ont continué de baisser. Le taux d'intérêt « excellent » moyen, à 20 ans, a atteint un niveau singulièrement bas en 2010, à 3,4%. La même année, les revenus des ménages sont repartis sensiblement en hausse. Malgré la reprise de l'augmentation des prix en 2010, le pouvoir d'achat immobilier a progressé cette année là de 5,5%.

### Les trois quarts des gains de pouvoir d'achat de 2009 et 2010 ont disparu en 2011

En 2011, le pouvoir d'achat immobilier a perdu l'essentiel de ce qu'il avait gagné en 2009 et 2010. Le prix moyen des appartements anciens a bondi de 9,9% et les taux de long terme, sous la pression de la crise des finances publiques, sont repartis en hausse. Le taux « excellent » moyen des prêts immobiliers à 20 ans est remonté à 4,8% en 2011. Sous ces conditions, la capacité d'achat d'un ménage moyen pour un appartement ancien est passée de 51 mètres carrés à 50 mètres carrés.

## Les prix immobiliers devraient de nouveau baisser en 2012

Nous estimons que les prix immobiliers baisseront d'environ 5% en 2012 sous l'effet de trois facteurs qui pèseront sur la demande :

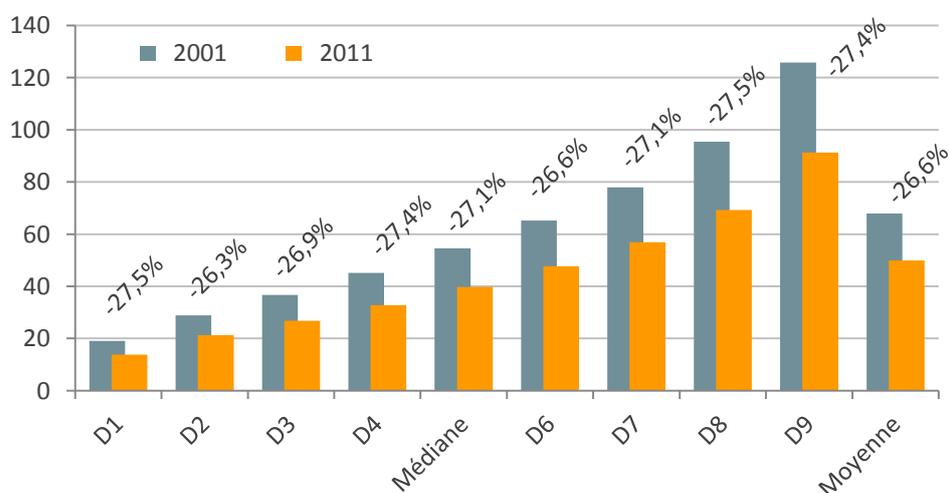
1. La croissance économique va ralentir en 2012 et le taux de chômage, à 9,1% en 2011, restera à un haut niveau. En conséquence, les revenus des ménages ne devraient pas fortement progresser.
2. La remontée des taux d'intérêt de long terme devrait se poursuivre, toujours sous l'effet de la crise des finances publiques.
3. Le gouvernement, dans le souci d'assainir les comptes publics, a décidé de réduire, dès 2012, les aides à l'acquisition de biens immobiliers :
  - ➔ Restriction du prêt à taux zéro bonifié (PTZ+) aux seuls logements neufs à partir de 2012 ;
  - ➔ Baisse de l'avantage fiscal offert par le dispositif Scellier en 2012 (de 22% à 14%), avant sa suppression en 2013.

## La perte de pouvoir d'achat des années 2000 a concerné tous les déciles de revenu dans des proportions comparables

Tous les déciles de revenu ont connu une perte de leur pouvoir d'achat immobilier. Bien que cette perte soit, en proportion, comparable d'un décile à un autre, ce sont les ménages du premier décile, donc les plus modestes, qui ont subi la contraction la plus forte de leur pouvoir d'achat (-27,5% depuis 2001). Le rapport inter décile du pouvoir d'achat immobilier est resté quasiment stable sur la décennie.

### Pouvoir d'achat immobilier, par décile de revenu

(En mètre carré)



Note : pour un appartement ancien, avec un emprunt à 20 ans, au taux « excellent »

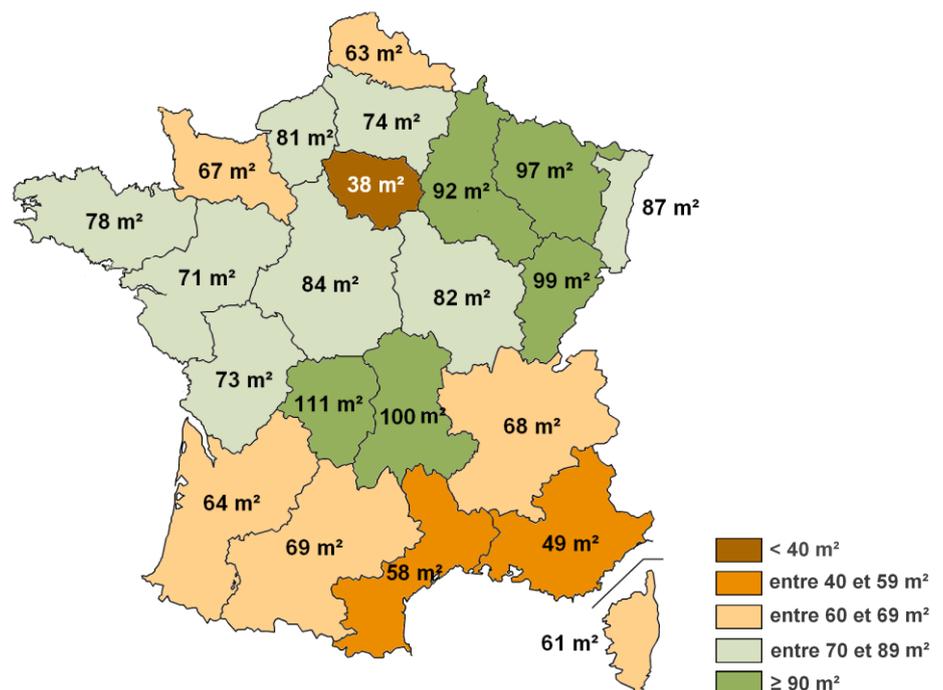
Sources : FNAIM (prix), INSEE (revenu fiscal par décile), meilleurtaux.com (taux), Asterès (calculs et estimations)

## Entre les régions, le pouvoir d'achat immobilier varie du simple au triple

Toutes les régions sont concernées par la hausse des prix de l'immobilier mais les disparités entre les territoires sont importantes. Ce n'est pas dans les régions les plus riches que le pouvoir d'achat est le plus fort. Au contraire, les régions les moins attractives économiquement (Lorraine, Champagne-Ardenne, Franche-Comté...) ont généralement subi de moindres tensions sur leur marché immobilier.

Les régions les plus dynamiques (sud-est de la France notamment) ont quant à elles connu les envolées de prix les plus marquées car la demande de logements y est la plus forte. En conséquence, malgré des niveaux de revenu supérieur à la moyenne nationale, c'est dans ces territoires que les pouvoirs d'achat immobilier sont les plus faibles.

### Pouvoir d'achat immobilier par région



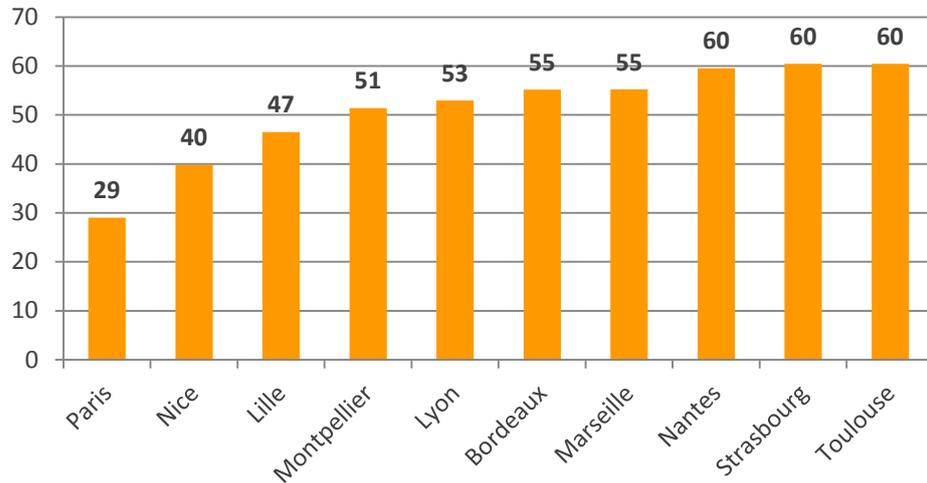
Note : pour un appartement ancien, avec un emprunt à 20 ans, au taux « excellent »  
 Sources : Notaires de France (prix), INSEE (revenu fiscal par région), meilleurtaux.com (taux), Asterès (calculs et estimations)

## Parmi les dix plus grandes villes de France, le pouvoir d'achat varie du simple au double

Bien que les ménages parisiens soient les plus riches de France, se sont eux qui disposent du pouvoir d'achat immobilier le plus faible. En effet, l'écart entre l'offre et la demande immobilière à Paris est telle que les prix restent très élevés. Depuis 2000, le prix moyen du mètre carré d'un appartement ancien à Paris est passé de 2 887 euros à plus de 8 000 euros en 2011, soit une augmentation de plus de 180% (source : Notaires d'Ile-de-France). A titre de comparaison, pour l'ensemble de la France, le prix moyen d'un mètre carré pour un appartement ancien est passé de 1 522 euros en 2000 à 3 283 euros au troisième trimestre 2011, soit une hausse de 115% (source : FNAIM).

Parallèlement, le revenu fiscal moyen des parisiens a progressé d'environ 37% depuis 2000, contre environ 30% pour l'ensemble de la France. Mais, en dépit de cette importante hausse de revenu, le pouvoir d'achat immobilier des parisiens a chuté de plus de 40% depuis 2000.

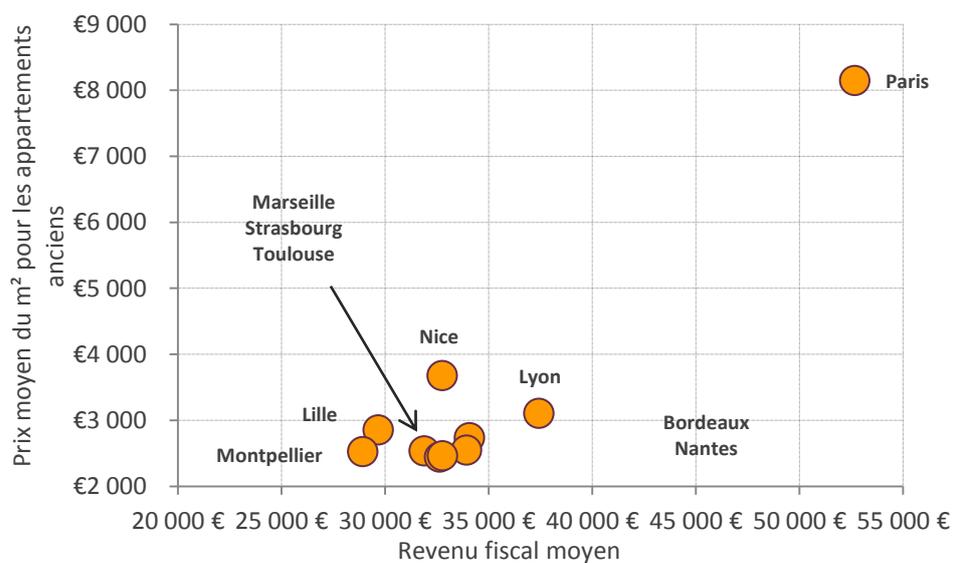
**Pouvoir d'achat immobilier pour les dix plus grandes villes de France**  
(En mètre carré)



Note : pour un appartement ancien, avec un emprunt à 20 ans, au taux « excellent »  
Sources : Notaires de France (prix), INSEE (revenu fiscal par ville), meilleurtaux.com (taux), Asterès (calculs et estimations)

Les prix immobiliers sont relativement plus forts dans toutes les grandes villes de France que dans le reste du territoire. Toutefois, la situation de Paris est sans commune mesure avec la situation des capitales régionales.

**Revenu fiscal moyen et prix de l'immobilier**



Sources : Notaires de France (prix des appartements anciens), INSEE (revenu fiscal moyen des ménages), Asterès (calculs et estimations)