

# 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

Au troisième trimestre 2010, la capacité d'achat immobilier des ménages franciliens s'est sensiblement dégradée. Le baromètre Dauphine - Crédit Foncier qui mesure la capacité d'un ménage à acheter un bien immobilier correspondant à ses besoins, **montre un net recul** pour Paris et douze autres communes franciliennes. **Les niveaux atteints sont très proches de ceux observés en 2008** (point bas de la capacité d'achat depuis 2005). Dans un contexte de renforcement de la hausse des prix (dès le second trimestre 2010), et de remontée (légère) du chômage francilien, le faible niveau des taux d'intérêt n'a pu enrayer la chute du nombre de ménages capables d'acquiescer un bien adapté à leur structure familiale.

## Paris

Au troisième trimestre 2010, sur la commune de Paris, **la part des ménages franciliens éligibles** (c'est-à-dire ayant la capacité financière d'acquiescer un bien correspondant à leurs besoins) s'établit à **29,91 %**. Autrement dit, **moins de 3 ménages franciliens sur 10 peuvent, accéder à la propriété à Paris**. On se rapproche des évolutions constatées en 2008, point haut du cycle immobilier. Le baromètre Dauphine-Crédit Foncier estimait, pour cette année la part des ménages franciliens éligibles à 29,49%.

Le statut d'occupation permet d'illustrer des situations contrastées quant à l'accès au logement. Si l'on s'intéresse aux propriétaires (ou secundo accédants). La part des ménages éligibles vaut 50,87%. **Un propriétaire francilien sur deux environ est éligible sur la commune de Paris**. En revanche, parmi les ménages locataires (ou primo-accédants) **seuls 13,97%** (1,18 en moins qu'au second trimestre), **des primo-accédants franciliens peuvent acquiescer un bien** correspondant à leurs besoins. Le constat est clair, les primo-accédants se trouvent **beaucoup plus fragilisés** que les ménages secundo-accédants.

## Le baromètre en Ile-de-France (en pourcentage, 3<sup>e</sup> trimestre 2010)\*

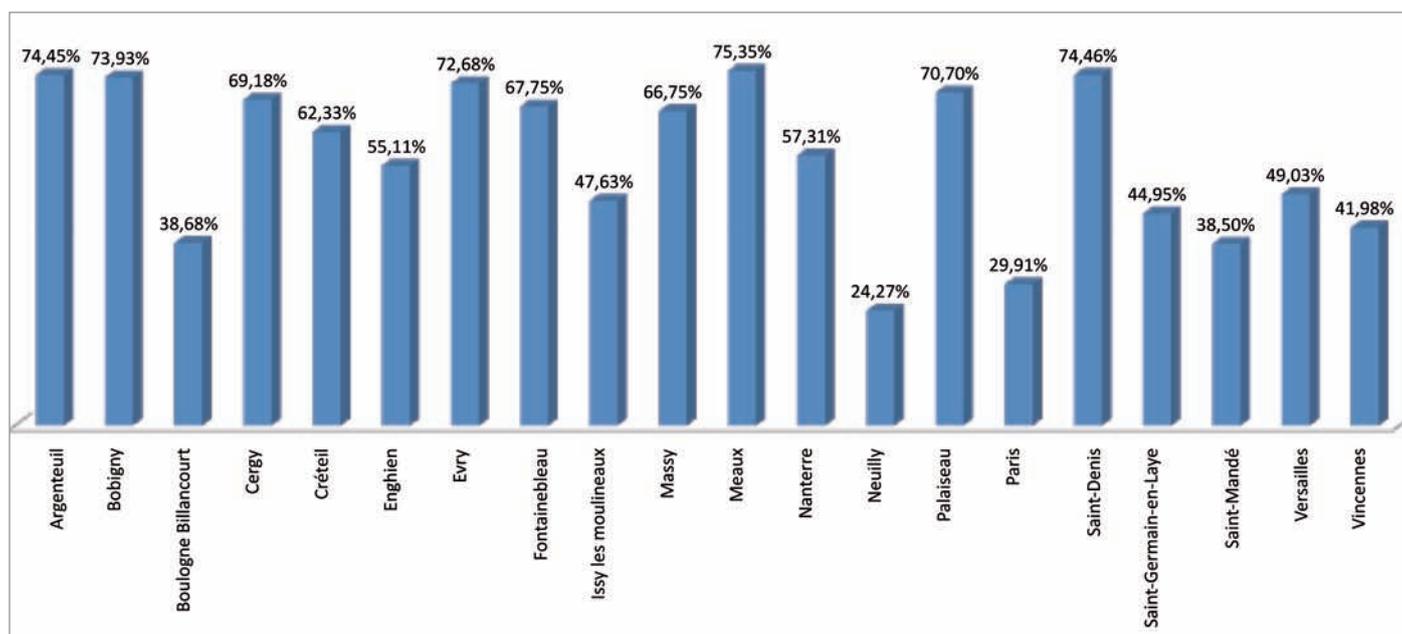
	T1 - 2010	T2 - 2010	T3 - 2010
Argenteuil		-1,36%	1,05%
Bobigny		-2,62%	2,63%
Boulogne-Billancourt		-3,98%	-1,34%
Cergy		0,24%	0,33%
Créteil		0,90%	-1,85%
Enghien		8,87%	-5,06%
Evry		-1,03%	-0,63%
Fontainebleau		0,00%	0,26%
Issy les moulineaux		-2,60%	-2,64%
Massy		0,81%	1,31%
Meaux		2,04%	-2,66%
Nanterre		-4,86%	-0,64%
Neuilly		0,00%	-8,69%
Palaiseau		7,08%	1,03%
Paris		-3,05%	-4,38%
Saint-Denis		-0,18%	-0,81%
Saint-Germain-en-Laye		-5,85%	1,39%
Saint-Mandé		-3,72%	-5,99%
Versailles		-3,01%	-3,14%
Vincennes		-5,48%	0,53%

\* 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.

**La détérioration tendancielle semble affecter les ménages indépendamment du statut d'occupation.** La part des ménages propriétaires franciliens éligibles sur la commune de Paris, se détériore par rapport au trimestre précédent en cédant 4,4 points. Egalement en nette baisse sur la période 2005-2010, elle valait 60,26 % en 2005 et 50,51% (son point bas en 2008).

Du côté des primo-accédants, le constat est tout aussi alarmant : la part des ménages éligibles s'établissait à 16,80%, au premier trimestre 2009 contre 26,15% en 2005. Avec moins de 14% de ménages primo-accédants franciliens éligibles, sur la commune de Paris, les franciliens sont contraints de se reporter sur les villes de la petite ou de la grande couronne.

## Part des ménages franciliens éligibles en Ile-de-France (en pourcentage, 3<sup>e</sup> trimestre 2010)



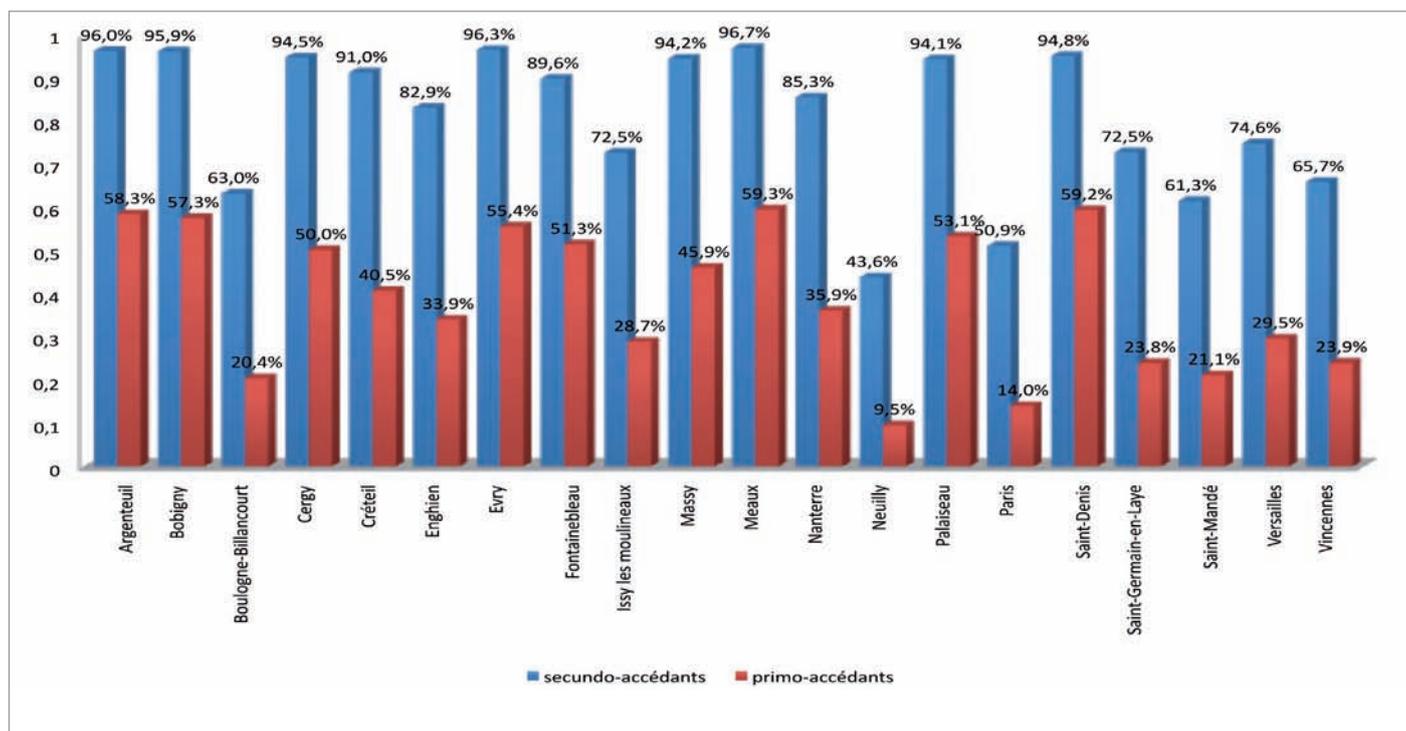
## Île-de-France

Parmi les 19 communes franciliennes étudiées, au troisième trimestre 2010, **12 sont caractérisées par un recul de la capacité d'achat** immobilier des ménages. La plus forte baisse est observée à Neuilly, Saint Mandé et Enghien (respectivement -8,7 %, -6% et -5,1%). 24,2% des ménages franciliens sont en mesure de s'acheter un bien correspondant à leur besoin dans la commune de Neuilly. Cette part s'élève à 38,5% à Saint-Mandé et 55,11% à Enghien-les-Bains.

Cette lecture spatiale des résultats du baromètre Dauphine – Crédit Foncier, met en exergue **d'importants contrastes locaux**. En effet, sept communes d'Ile-de-France, compte tenu de l'évolution hétérogène des prix immobiliers locaux, voient progresser le pouvoir d'achat immobilier sur leur territoire. Ainsi, à Bobigny (2,6%), Cergy (0,3%), Massy (1,3%), Palaiseau (1%), Fontainebleau (0,3%), Saint Germain en Laye (1,4%) et Vincennes (0,5%), la capacité des ménages franciliens à acquérir un bien correspondant à leur besoin s'améliore.

Dans les communes d'Ile de France, **le statut d'occupation s'impose comme un déterminant essentiel de l'accès au logement**. L'écart de capacité entre primo-accédants et secundo-accédants éligibles, demeure significatif.

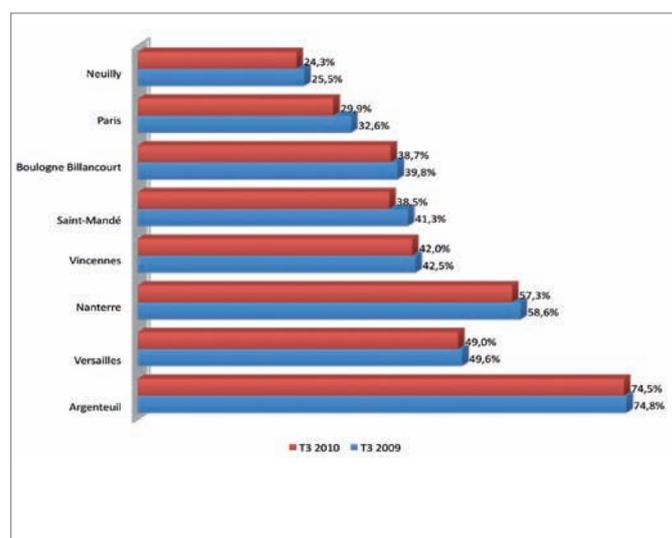
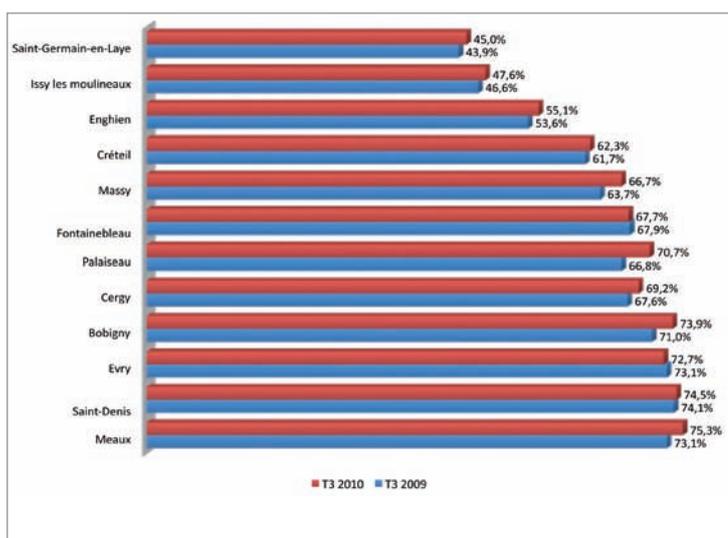
## Part des ménages franciliens éligibles selon le statut d'occupation (3<sup>e</sup> trimestre 2010)



Au troisième trimestre 2010, les effets prix et chômage l'ont emporté sur les effets revenus et taux. Il en est résulté une poursuite de la détérioration de la capacité d'achat immobilier des ménages franciliens. Bien qu'alarmant, cet enseignement peut être nuancé lorsque l'on se réfère à la situation prévalant au troisième trimestre de l'année 2009.

En effet, douze communes franciliennes (Saint-Germain-en-Laye, Issy-les-Moulineaux, Enghien, Créteil, Massy, Fontainebleau, Palaiseau, Cergy, Bobigny, Evry, Saint-Denis, Meaux) sont plus accessibles qu'au troisième trimestre 2009.

## Évolution de la part des ménages franciliens éligibles (en pourcentage, 3<sup>e</sup> trimestres 2009 et 2010)



# Le baromètre Dauphine-Crédit Foncier en chiffres

	T1 - 2010	T2 - 2010	T3 - 2010
<b>Paris</b>			
propriétaires	53,83%	52,48%	50,87%
locataires	15,84%	15,15%	13,97%
Ensemble	32,26%	31,28%	29,91%
<b>Evry</b>			
propriétaires	56,85%	55,57%	54,90%
locataires	96,58%	96,46%	96,25%
Ensemble	73,91%	73,15%	72,68%
<b>Massy</b>			
propriétaires	93,83%	93,91%	94,21%
locataires	43,68%	44,58%	45,88%
Ensemble	65,35%	65,89%	66,75%
<b>Palaiseau</b>			
propriétaires	93,83%	93,86%	94,09%
locataires	43,68%	51,96%	53,07%
Ensemble	65,35%	69,98%	70,70%
<b>Nanterre</b>			
propriétaires	87,85%	85,76%	85,28%
locataires	39,86%	36,23%	35,95%
Ensemble	60,62%	57,68%	57,31%
<b>Boulogne-Billancourt</b>			
propriétaires	64,94%	63,38%	62,65%
locataires	22,43%	20,75%	20,40%
Ensemble	40,84%	39,21%	38,68%
<b>Neully</b>			
propriétaires	47,23%	46,62%	43,62%
locataires	10,86%	10,71%	9,54%
Ensemble	26,58%	26,58%	24,27%
<b>Issy-les-moulineaux</b>			
propriétaires	74,94%	74,06%	72,45%
locataires	31,38%	29,74%	28,69%
Ensemble	50,22%	48,92%	47,63%
<b>Fontainebleau</b>			
propriétaires	89,56%	87,94%	89,59%
locataires	50,97%	49,23%	51,26%
Ensemble	67,57%	67,57%	67,75%
<b>Meaux</b>			
propriétaires	97,07%	97,51%	96,69%
locataires	59,95%	62,37%	59,33%
Ensemble	75,86%	77,40%	75,35%
<b>Bobigny</b>			
propriétaires	96,07%	95,33%	96,00%
locataires	57,35%	54,47%	57,34%
Ensemble	73,97%	72,04%	73,93%

<b>Saint-Denis</b>			
propriétaires	95,32%	95,32%	94,82%
locataires	60,14%	59,90%	59,20%
Ensemble	75,20%	75,07%	74,46%

<b>Créteil</b>			
propriétaires	91,61%	91,91%	90,90%
locataires	41,06%	41,83%	40,53%
Ensemble	62,93%	63,50%	62,33%

<b>Vincennes</b>			
propriétaires	68,19%	65,53%	65,70%
locataires	25,86%	25,86%	23,88%
Ensemble	44,18%	41,76%	41,98%

<b>Saint-Mandé</b>			
propriétaires	65,53%	63,68%	61,31%
locataires	25,00%	23,62%	21,11%
Ensemble	42,53%	40,95%	38,50%

<b>Argenteuil</b>			
propriétaires	96,28%	95,56%	96,01%
locataires	58,49%	57,23%	58,26%
Ensemble	74,69%	73,68%	74,45%

<b>Cergy</b>			
propriétaires	94,57%	94,57%	94,57%
locataires	49,25%	49,54%	49,95%
Ensemble	68,79%	68,95%	69,18%

<b>Enghien</b>			
propriétaires	82,04%	85,51%	82,88%
locataires	31,33%	37,07%	33,87%
Ensemble	53,32%	58,04%	55,11%

<b>Saint-Germain-en-Laye</b>			
propriétaires	75,47%	72,07%	72,55%
locataires	25,36%	23,09%	23,84%
Ensemble	47,09%	44,33%	44,95%

<b>Versailles</b>			
propriétaires	77,87%	76,71%	74,64%
locataires	32,59%	30,67%	29,47%
Ensemble	52,19%	50,62%	49,03%

# 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 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'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 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

Fax : +33 1 44 05 47 56

Email : [ville.immobilier@fondation-dauphine.fr](mailto:ville.immobilier@fondation-dauphine.fr)

## Contact presse : Cécile Fondeur

Tel : +33 1 44 05 41 03

Email : [cecile.fondeur@dauphine.fr](mailto: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>