

Immobilier : des prix toujours déconnectés

Le Monde.fr | Par [Frédéric Cazenave](#)



Malgré l'accalmie sur le front des prix, et des conditions de financement historiquement attrayantes, le marché immobilier est bloqué. A la fin du premier trimestre, le nombre de ventes avait chuté de 18,9 % sur un an. Dans le neuf, les stocks sont au plus haut depuis 2008.

Pourtant, les banques se montreraient assez souples dans leurs conditions d'octroi de crédits, ce qui a d'ailleurs incité l'Autorité de contrôle prudentiel (ACP), le superviseur français du secteur financier, à une récente mise en garde.

Certes, depuis l'éclatement de la crise en 2008, les prix ont régressé dans une cinquantaine de départements. Dans certains, comme l'Yonne, les Pyrénées-Orientales, le Gers ou l'[Allier](#), le repli est sévère. Mais dans la moitié d'entre eux, la baisse se limite à moins de 5 %.

Voir la carte : ["Les prix de l'immobilier stagnent-ils vraiment ?"](#)

Un recul insuffisant, car en parallèle, le chômage grimpe, le pouvoir d'achat baisse, la croissance est au mieux anémique et au final les prix restent déconnectés des revenus des ménages.

PRIMO-ACCÉDANTS ÉVINCÉS

Rapporté au niveau de vie, la France se classe ainsi parmi les pays européens où accéder à la propriété est le plus difficile, selon une récente étude du cabinet Deloitte. Il faut 9,4 années de salaire brut pour y acquérir un logement de 70 m².

Lire aussi : ["Londres et Paris restent les villes les plus chères en Europe"](#)

"De 2003 à 2008, les prix des logements ont progressé d'environ 70 %, selon l'indice Notaires-Insee, pour une augmentation du revenu par ménage de 16 %. Depuis 2008, les prix sont restés stables sur l'ensemble de la France – avec d'importantes différences entre Paris (+ 29 %) et la province (- 4 %) – et les revenus ont augmenté de 1 %", souligne Jacques Friggit, chargé de mission au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conséquence, les primo-accédants ont été évincés et devenir propriétaire est d'autant plus compliqué pour les classes moyennes que les tarifs ont bondi encore plus fortement pour les biens les moins chers.

"Entre 2000 et 2007, leurs prix se sont envolés de 230 % à Paris (contre 140 % pour les plus chers) de 310 % à Marseille (contre 180 %) et de 250 % à Toulouse (contre 150 %) et cette tendance a perduré depuis", souligne Claire Juillard, codirectrice de la chaire Ville et immobilier de Dauphine. "Ce rattrapage a exclu des pans entier de la population."

D'ailleurs, Meilleurstaux.com a dressé le portrait-robot de l'acheteur à partir des dossiers traités par le courtier depuis le début de l'année : le revenu médian du couple est de 4 035 euros en France et de 5 600 euros à Paris et l'apport de, respectivement, 30 000 euros et 75 000 euros.

POUR 1 000 EUROS T'AS PLUS RIEN...

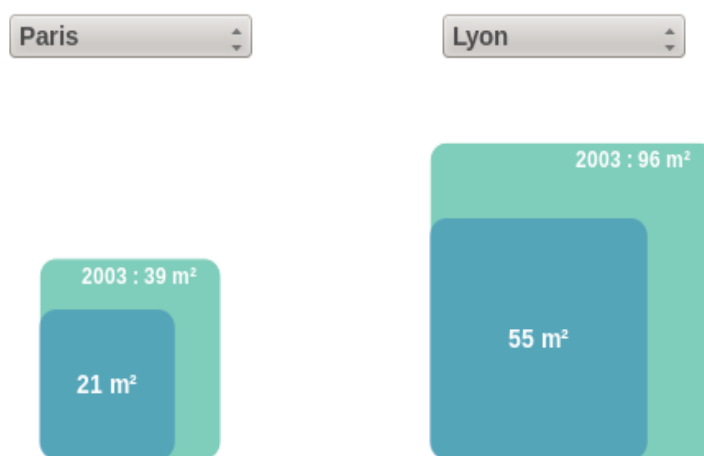
Pour illustrer cette flambée des prix, nous avons demandé au courtier Empruntis de calculer la surface qu'il est possible d'acquérir pour un remboursement de 1 000 euros par mois sur vingt ans dans une douzaine de villes depuis 2003.

Il ne s'agit pas du pouvoir d'achat à proprement parler, car nous n'avons pas intégré le niveau de revenu et son évolution, mais cela permet aussi de visualiser les différences qui existent d'une agglomération à l'autre.

Quelle surface pour 1000 € par mois ?

Dans chaque ville et par année, comparez la surface immobilière achetable avec un emprunt remboursable à hauteur de 1 000 € par mois sur 20 ans.

Année 2013



Grille de lecture : A Paris en 2003, vous pouviez acheter un bien de 39 m² avec un emprunt remboursable à hauteur de 1 000 € par mois sur 20 ans. En 2013 avec le même emprunt, vous pouvez acheter un bien de 21 m².

Résultat ? Un Parisien doit aujourd'hui se contenter de 21 m², contre 39 m² en 2003. Le phénomène est aussi marqué en région. A Marseille, Caen ou Toulouse, la surface que l'on peut acquérir est de 35 à 40 % moins grande qu'il y a dix ans. Quant à Bordeaux, la taille de l'appartement y a quasiment été divisée par deux.

"Les Parisiens ont beau gagner deux fois plus qu'en province, ils se logent deux à trois fois moins bien. Et encore, depuis deux ans, la baisse des taux des crédits et la stagnation des prix leur ont permis de gagner 10 % de pouvoir d'achat", note Sébastien de Lafond, fondateur de Meilleursagents.com.

"PROPRIÉTAIRE, UN STATUT INSTABLE"

A ces niveaux, les propriétaires, qui s'endettent en moyenne sur une durée de dix-sept ans, n'ont pas

le droit à l'erreur. *"L'effort financier est tel que cela rend les classes moyennes particulièrement sensibles aux aléas de la vie, instabilité professionnelle et familiale. Dès lors une part croissante est contrainte de revendre leur bien et de redevenir locataire. Le statut de propriétaire est devenu instable"*, explique M^{me} Juillard.

Cette difficulté à acheter son logement a des répercussions en chaîne, notamment sur le parc locatif. *"Aujourd'hui, la majorité des Français ne peuvent plus accéder à la propriété, ils sont donc contraints de rester locataires. Mais plus on reste dans un logement, plus l'écart entre son loyer et le loyer de marché s'accroît. Et au bout de quelques années, ce locataire n'a plus les moyens de déménager, même si la famille s'agrandit"*, explique Christine Riffart, économiste à l'OFCE, qui a codirigé un ouvrage sur la ville et logement publié en avril dernier.

Une situation qui n'est pas prête de s'inverser, vu le faible nombre de logements qui devraient sortir de terre cette année.

- Frédéric Cazenave
Journaliste au Monde