

janvier  
2017

# Les remboursements d'emprunt des accédants à la propriété

par Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet (IAU ÎdF)

En 2013, 38 % des 2 481 000 Franciliens propriétaires de leur logement ont un emprunt en cours de remboursement. Ces 939 600 ménages accédants à la propriété remboursent en moyenne 1 132 € par mois, soit 35 % de plus que la moyenne nationale (838 €). Depuis 1996, cet écart est stable.

Les accédants parisiens ont toujours la charge de remboursement la plus élevée : 1 338 € par mois, soit 60 % de plus qu'à l'échelon national (838 €). Dans les autres grandes agglomérations françaises (de 200 000 à deux millions d'habitants), le montant remboursé (858 €) est proche de celui observé sur l'ensemble de la France.

Le niveau des remboursements dépend de plusieurs facteurs : il résulte d'une part des capacités de financement propre des ménages, autrement dit de leur apport personnel et de leurs revenus, et découle d'autre part du prix du logement acquis et des caractéristiques des prêts souscrits : type, durée, montant et taux d'intérêt.

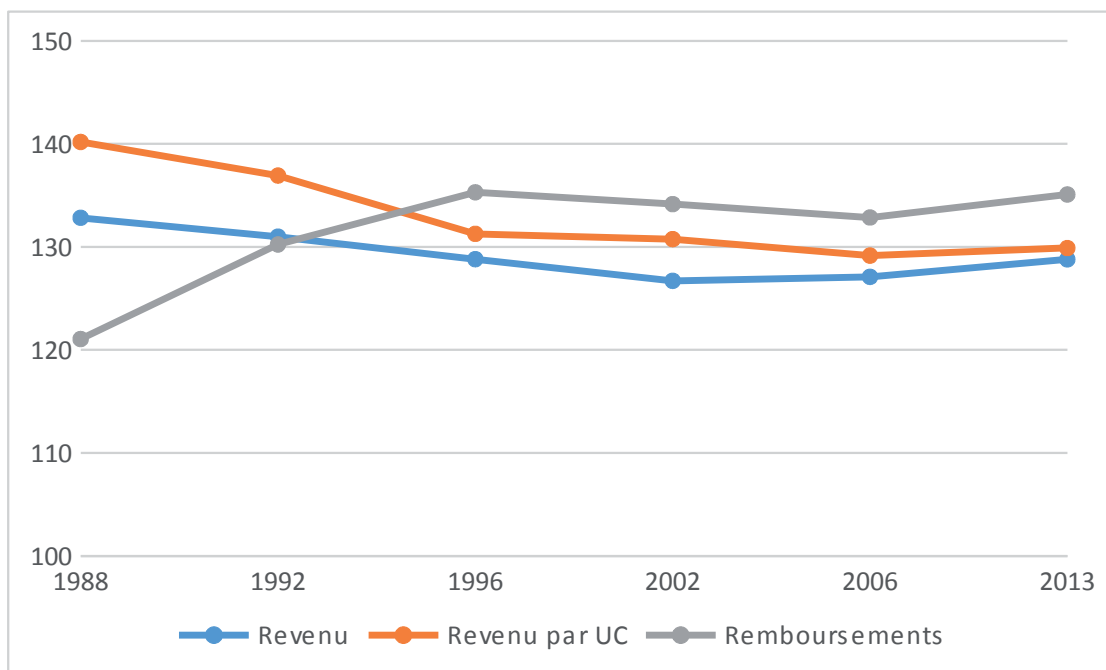
## Accédants franciliens : une lourde charge de remboursement rendue possible par des revenus plus élevés

En Île-de-France, les revenus plus élevés des ménages rendent possibles des mensualités de remboursements plus fortes que dans le reste du pays : en 2013, les accédants franciliens gagnent 29 % de plus que l'ensemble des accédants français (5 574 € par ménage contre 4 328 €). L'écart atteint même 68 % pour les accédants parisiens, qui affichent des revenus mensuels de 7 285 €<sup>1</sup>. La différence est tout aussi grande si l'on considère les revenus par unité de consommation, supérieurs de 30 % en Île-de-France par rapport à la moyenne nationale. Ces écarts restent, là aussi, stables depuis 1996.

Les conditions d'achat en Île-de-France ont sensiblement varié au fil du temps. En effet, la hausse des prix y a été particulièrement forte entre le milieu des années 1980 et le début des années 1990, ce qui n'a pas été le cas dans les autres régions. De ce fait, les charges de remboursement ont beaucoup plus augmenté en Île-de-France que dans le reste du pays durant cette période. Par la suite, les prix ont baissé jusqu'à la fin des années 1990. Depuis cette date, les prix franciliens ont fortement augmenté, au même rythme que dans les autres régions, si bien que les écarts se sont stabilisés depuis 1996.

<sup>1</sup> Ce niveau particulièrement élevé des revenus s'explique par la présence importante des cadres, qui représentent 70 % des accédants parisiens (contre 20 % dans les autres régions) et qui disposent de revenus particulièrement élevés (8 204 € par mois en moyenne). Les cadres, en proportion importante à Paris parmi les accédants, constituent des ménages à pouvoir d'achat élevé, qui peuvent supporter les niveaux de prix de l'immobilier parisien, nettement supérieurs à ceux observés sur le territoire national : selon les données des notaires, au quatrième trimestre 2013, la valeur médiane du prix d'un appartement ancien est de 8 140 € le mètre carré à Paris, alors que cette même médiane ne dépasse pas 3 680 € dans les autres régions. Sources : Notaires d'Île-de-France pour Paris, Notaires de France pour les autres régions.

## Graphique 1 Évolution relative du revenu et des remboursements des accédants franciliens



Note de lecture: en 1988, les remboursements mensuels étaient 21 % plus élevés en Île-de-France qu'à l'échelon national (460 € contre 380 €) ; ils sont supérieurs de 35 % en 2013 (1 132 € contre 838 €).

### Un accédant sur trois a acheté son logement depuis moins de quatre ans

Depuis le milieu des années 1990, les conditions favorables pour emprunter avaient favorisé l'accès à la propriété, en Île-de-France comme dans le reste du pays. La crise de 2008 a changé la situation. Le ralentissement économique ainsi que le durcissement des conditions d'octroi des prêts ont eu pour conséquence de réduire le nombre de candidats à l'achat.

En 2013, 34 % des accédants (soit 318 800) ont ainsi acheté leur logement depuis moins de quatre ans (31 % en France), ce qui représente entre huit et dix points de moins que les proportions observées en 2002 et 2006 (respectivement 43-44 % en Île-de-France et 37-39 % en France), périodes au cours desquelles les acquisitions de logement s'étaient maintenues à un niveau élevé.

En Île-de-France, ce recul est un peu plus marqué en zone centrale (Paris et petite couronne). En 2013, 33 % des accédants ont acheté leur logement depuis moins de quatre ans, contre 45 % en 2006 (- 12,0 points). En grande couronne, ces proportions sont respectivement de 35 % et 42 %, soit un recul de 7,0 points.

Graphique 2 : Nombre de ménages accédants en Île-de-France selon la date d'acquisition

Plus la date d'acquisition est ancienne, plus les remboursements ont tendance à s'amenuiser, sous l'effet de l'inflation (le montant remboursé reste identique en euros courants mais diminue en euros constants) et de l'extinction d'une partie des prêts souscrits initialement<sup>2</sup>. En 2013, les accédants récents remboursent en moyenne 1 321 € par mois, contre 775 € pour ceux qui ont acquis leur logement au début des années 2000 (entre 1998 et 2001), soit 70 % de plus.

<sup>2</sup> Il est fréquent que les accédants à la propriété souscrivent plusieurs prêts d'une durée inégale. En Île-de-France, les accédants récents ont souscrit en moyenne 1,56 prêt. 59 % d'entre eux n'ont contracté qu'un seul prêt, 29 % deux prêts et 12 % trois prêts ou plus.

Tableau détaillé en annexe : n° 56. Remboursements d'emprunts et revenus mensuels des ménages accédants selon l'ancienneté d'acquisition du logement et la localisation

Localisation	Ancienneté d'acquisition	17 ans ou + avant 1998	13-16 ans 1998-2001	9-12 ans 2002-2005	5-8 ans 2006-2009	4 ans ou - 2010-2013	TOTAL
Paris	Remboursements d'emprunts (€)	ns	ns	ns	ns	ns	1 338
	Revenu mensuel (€)	ns	ns	ns	ns	ns	7 285
	Revenu mensuel par UC (€)	ns	ns	ns	ns	ns	4 878
	Effectif	ns	ns	ns	ns	ns	103 471
Petite couronne	Remboursements d'emprunts	ns	ns	1 057	1 149	1 290	1 142
	Revenu mensuel	ns	ns	5 881	5 173	5 734	5 625
	Revenu mensuel par UC	ns	ns	3 146	3 046	3 216	3 148
	Effectif	ns	ns	88 088	84 598	104 325	309 398
Grande couronne	Remboursements d'emprunts	ns	707	998	1 107	1 293	1 086
	Revenu mensuel	ns	5 074	5 710	5 354	4 864	5 216
	Revenu mensuel par UC	ns	2 485	2 820	2 895	2 684	2 753
	Effectif	ns	53 839	140 727	129 513	184 109	526 746
Agglomération de Paris	Remboursements d'emprunts	ns	777	1 085	1 149	1 347	1 150
	Revenu mensuel	ns	5 578	6 136	5 808	5 532	5 745
	Revenu mensuel par UC	ns	3 068	3 315	3 396	3 159	3 254
	Effectif	ns	72 808	222 200	202 161	257 842	779 023
Région 2013	Remboursements d'emprunts	ns	775	1 069	1 134	1 321	1 132
	Revenu mensuel	ns	5 528	6 048	5 619	5 259	5 574
	Revenu mensuel par UC	ns	2 944	3 228	3 250	2 977	3 112
	Effectif	ns	90 774	257 394	243 676	318 803	939 615
Grandes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Remboursements d'emprunts	598	647	824	860	1 036	858
	Revenu mensuel	4 732	4 467	4 653	4 376	4 375	4 485
	Revenu mensuel par UC	2 477	2 542	2 584	2 515	2 571	2 553
	Effectif	67 432	165 517	317 338	248 697	359 120	1 158 104
France métropolitaine	Remboursements d'emprunts	542	617	803	891	980	838
	Revenu mensuel	4 101	4 328	4 577	4 428	4 072	4 328
	Revenu mensuel par UC	2 213	2 336	2 474	2 487	2 320	2 396
	Effectif	317 380	739 264	1 604 226	1 221 295	1 761 930	5 644 094