

Les accédants récents et le type d'habitat

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

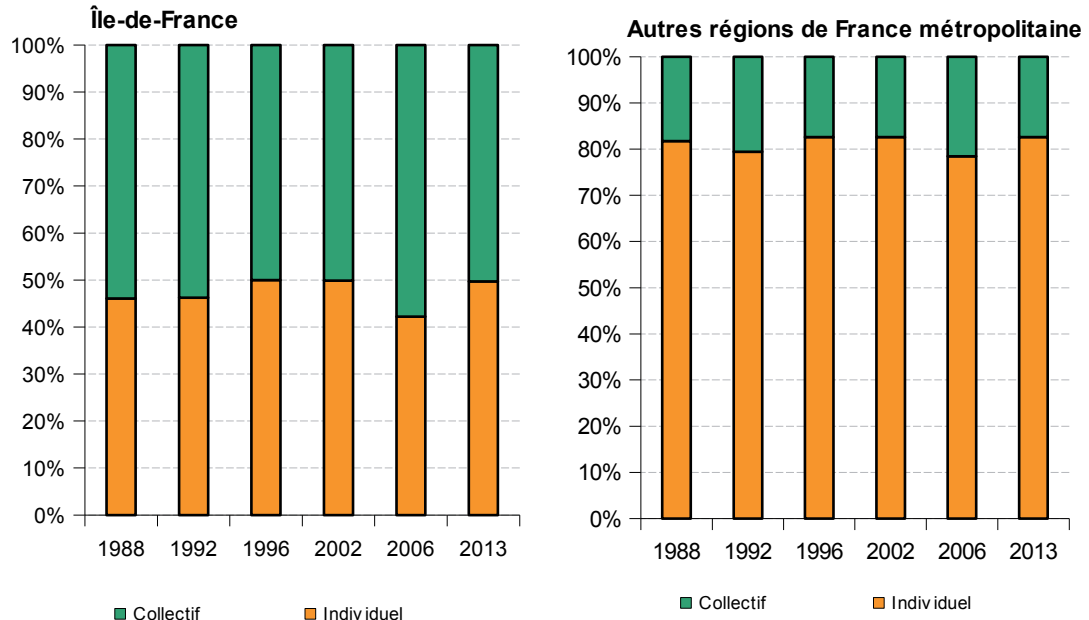
Entre 2010 et 2013¹, les accédants franciliens ont acheté autant d'appartements (158 317) que de maisons (160 487). Au cours de la période précédente (2002-2006), la proportion était plutôt en faveur des appartements (58 %). La répartition entre individuel et collectif recoupe celles des périodes plus anciennes (1993-1996 et 1998-2001). Cette proportion diffère peu de la part des propriétaires franciliens considérés dans leur ensemble, qui résident autant dans l'individuel que dans le collectif (respectivement 51 % et 49 %).

Durant la période 2010-2013, ce sont plutôt les appartements d'occasion² qui ont soutenu le marché francilien. La part des maisons individuelles dans le marché de l'ancien, quant à elle, s'établit à 44 % contre 40,5 % pour les années 2002-2006 et 48 % sur la période 1998-2001.

La grande couronne rassemble 41 % des acquisitions récentes d'appartements et 75 % des achats de maisons d'Île-de-France, proportions comparables à celles observées ces quinze dernières années.

Dans le reste du pays, la maison individuelle occupe une place nettement plus importante : elle représente toujours aux alentours de 80 % des acquisitions des accédants récents (contre 50 % en Île-de-France).

Graph. 1 Répartition des accédants récents selon le type d'habitat



¹ Cette période couvre les achats effectués entre le 31 octobre 2009 et le 1er novembre 2013.

² Il s'agit des logements qui ont été revendus au moins une fois (Cf. glossaire).

Des charges de remboursement plus élevées pour les acquéreurs de maisons

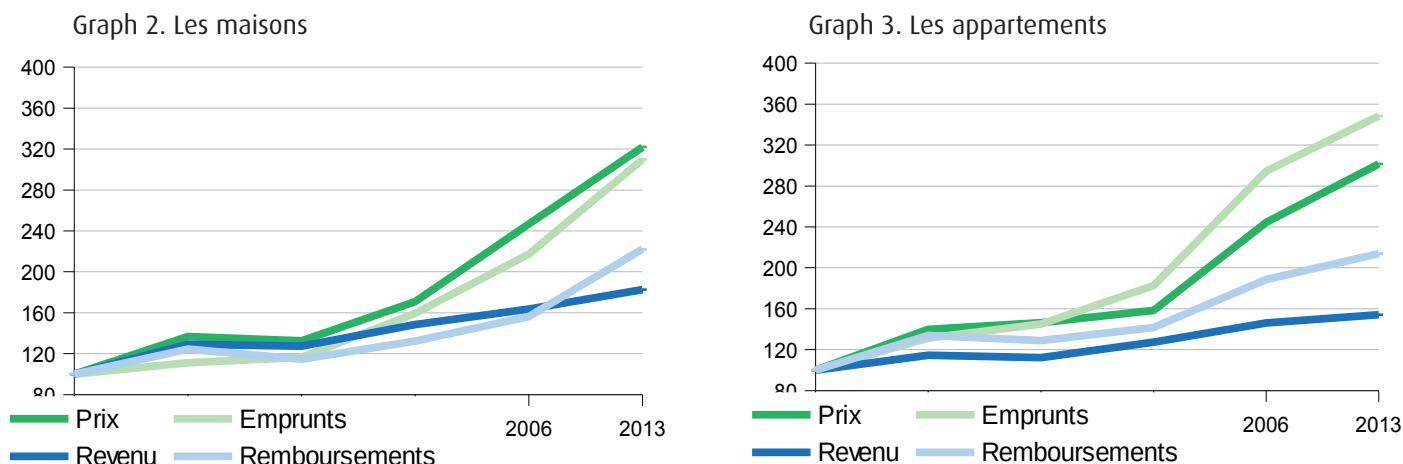
En 2013, les accédants récents franciliens remboursent en moyenne 1 503 € par mois (1 060 € en 2006) s'ils ont acquis une maison et 1 142 € (1 010 € en 2006) s'ils ont acheté un appartement, soit un écart de 31,6 %, qui reflète un prix d'achat moyen plus élevé de 24 % pour les maisons (+ 18 % en 2006).

Entre les enquêtes de 2006 et 2013, les remboursements des accédants récents ont davantage progressé dans l'individuel (+ 42 %) que dans le collectif (+ 13 %). Cette évolution résulte d'une hausse sensiblement plus forte du prix d'achat moyen des maisons (+ 30 %) que des appartements (+ 23 %), conséquence de la forte demande qui s'exprime depuis de nombreuses années en faveur de l'habitat individuel.

Un endettement plus important de ces ménages est à noter. Les acquéreurs récents qui ont acheté une maison depuis moins de quatre ans ont emprunté sensiblement plus qu'en 2006 (+ 43 %, soit + 68 700 €), alors que leurs revenus ne progressaient que de 12 %. Leur taux d'effort brut est ainsi passé de 20,7 % à 26,6 %³. Cet endettement plus important est dû à la baisse des taux d'intérêts (3,7 % en moyenne en 2013 contre 4,2 % en 2006) et à l'allongement de la durée des emprunts, passée sur la période de 18,0 ans à 21,4 ans⁴. Ces accédants sont très fréquemment des ménages avec enfants (81 %) qui ont les moyens d'adapter la taille du logement à celle de leur famille. Ils étaient souvent déjà propriétaires avant d'acquérir une maison (dans 45 % des cas).

Pour les appartements, l'accroissement de l'endettement a été moindre. Les emprunts ont augmenté de 18 % (+ 27 400 €) pour une hausse des revenus de 5 %. Là aussi, la progression de l'endettement est liée à la baisse des taux d'intérêts (3,4 % en 2013 contre 4,0 % en 2006) et à l'allongement de la durée des emprunts (19,5 ans en 2013 contre 17,6 ans en 2006)⁵. Par rapport aux acquéreurs de maisons, les ménages qui achètent un appartement étaient moins souvent propriétaires (26 %). Dans les autres régions, l'acquisition d'une maison reste aussi plus onéreuse que l'achat d'un appartement (+ 20 %). Toutefois, les accédants récents dans l'individuel supportent des taux d'effort équivalents à ceux du collectif (23,7 % contre 24,2 %), un écart stable par rapport à la précédente enquête (20,9 % de taux d'effort dans l'individuel et 20,3 % dans le collectif).

Graph. 2 (et 3). Évolution des dépenses et des revenus des accédants récents selon le type d'habitat



Lecture : entre 1988 et 2013, le montant total des emprunts des appartements est passé de l'indice 100 (1988) à l'indice 349 (2013). En valeur absolue, ce montant est passé de 51 000 € à 176 000 €. Dans le même temps, le prix moyen d'un appartement est passé de l'indice 100 (1988) à l'indice 302 (2013). En valeur absolue, ce prix moyen est passé de 96 000 € à 289 000 €.

³ Pour les accédants récents, taux d'effort brut et taux d'effort net se confondent car très peu d'entre eux (moins de 10 %) perçoivent une aide au logement.

⁴ En 1992 (ménages ayant acheté entre 1989 et 1992), les taux d'intérêt pour les acheteurs de maisons étaient de 8,1 % et la durée d'emprunt de 16,1 ans.

⁵ En 1992 (ménages ayant acheté entre 1989 et 1992), les taux d'intérêt pour les acheteurs d'appartements étaient de 8,5 % et la durée d'emprunt de 14,7 ans.

Tableau détaillé en annexe : n° 60.

Tableau 60 - Le logement acheté et les conditions de financement des accédants récents selon la localisation et le type d'habitat

Localisation et type d'habitat	Date d'enquête	Effectif	Prix logt (€ courants)	Nombre de pièces	Surface (m²)	Prix par m² (€)	Montant du prêt (€)	Montant de l'apport (€)	Taux d'apport (%)	Durée endet. (ans)**	Tx d'intérêt (%)**	Remb. Mensuel (€)	Revenu mensuel (€)	Taux d'effort brut (%)	Prix logt en années revenu	Revenu/mois par UC (€)	
Région 2013	Individuel	2013	158 317	359 099	4,9	111,8	3 212	229 871	129 228	36,0	21,4	3,7	1 503	5 658	26,6	5,29	2 881
		2006	175 622	275 325	5,2	118,0	2 333	161 155	114 170	41,5	18,0	4,2	1 058	5 088	20,9	4,53	2 589
		2002	209 139	190 599	4,9	113,6	1 678	118 240	72 359	38,0	15,4	5,2	896	4 597	19,5	3,46	2 361
		1996	151 241	147 880	4,7	104,4	1 416	86 383	61 497	41,6	15,4	7,1	775	3 939	19,7	3,13	2 047
		1992	136 359	152 273	4,9	109,8	1 387	82 520	69 753	45,8	16,1	8,1	843	3 998	21,1	3,17	1 970
	1988	142 736	111 534	4,6	105,3	1 059	74 219	37 315	33,5	16,1	/	677	3 098	21,8	3,00	1 538	
	Collectif	2013	160 487	288 704	3,0	63,0	4 583	176 383	112 321	38,9	19,5	3,4	1 142	4 862	23,6	4,95	3 073
		2006	240 536	234 032	3,1	68,3	3 427	149 016	85 016	36,3	17,3	4,0	1 007	4 609	21,9	4,23	2 984
		2002	210 149	151 509	3,2	68,3	2 218	92 500	59 009	38,9	14,0	5,1	757	4 013	19,0	3,15	2 553
		1996	151 358	140 023	3,1	66,7	2 099	73 395	66 828	47,6	13,4	6,8	689	3 540	19,5	3,30	2 231
1992		158 540	133 814	3,1	66,9	2 000	66 504	67 310	50,3	14,7	8,5	715	3 615	19,9	3,08	2 258	
Grandes aggl. 200 000 à 2M d'hab.	Individuel	1988	166 979	95 718	3,3	68,0	1 408	50 612	45 106	47,1	13,3	/	534	3 154	16,9	2,53	1 935
		2013	203 720	291 558	5,1	120,3	2 424	181 400	110 158	37,8	20,2	3,5	1 198	4 887	24,6	4,97	2 665
		2006	233 603	205 963	4,9	114,4	1 800	134 710	71 253	34,6	17,9	4,1	920	4 212	21,9	4,07	2 170
		2002	237 391	134 632	4,9	112,0	1 202	87 371	47 261	35,1	15,6	5,0	672	3 571	18,8	3,14	1 850
		1996	172 247	110 284	4,9	115,3	956	64 704	45 680	41,3	14,1	6,6	580	3 439	16,9	2,67	1 795
	1992	160 851	104 544	5,1	115,9	902	64 537	40 007	38,3	15,3	8,0	643	3 381	19,0	2,58	1 689	
	1988	172 688	88 454	5,1	113,7	778	63 552	24 902	28,2	16,4	/	596	2 536	23,5	2,91	1 240	
	Collectif	2013	155 400	192 514	3,3	72,3	2 663	133 102	59 412	30,9	19,6	3,3	826	3 722	22,2	4,31	2 450
		2006	212 654	163 285	3,5	77,1	2 118	109 150	54 135	33,2	17,5	3,9	719	3 510	20,5	3,88	2 344
		2002	159 608	88 248	3,4	73,5	1 201	60 300	27 948	31,7	13,9	5,1	460	2 808	16,4	2,62	1 898
1996		117 229	86 749	3,5	79,0	1 098	48 716	38 033	43,8	12,9	6,9	466	2 849	16,4	2,54	1 796	
1992		120 323	86 923	3,8	81,4	1 068	51 025	35 898	41,3	13,5	8,0	547	3 080	17,8	2,35	1 826	
1988	126 453	67 047	3,6	79,1	848	43 579	23 468	35,0	14,7	/	436	2 284	19,3	2,45	1 308		
France métropolitaine	Individuel	2013	1 350 561	228 897	4,9	116,1	1 972	158 239	70 858	30,9	21,0	3,5	990	4 102	24,2	4,65	2 226
		2006	1 421 422	179 894	5,0	119,5	1 505	119 343	60 551	33,7	17,9	4,1	810	3 874	20,9	3,87	2 079
		2002	1 438 699	124 491	4,9	115,3	1 080	84 803	39 688	31,9	15,6	4,8	640	3 355	19,1	3,09	1 775
		1996	1 032 397	100 540	5,0	115,3	872	63 689	36 851	36,7	14,7	6,7	564	3 037	18,6	2,76	1 592
		1992	896 806	97 186	5,0	113,7	855	61 811	35 375	36,4	15,6	8,1	631	3 009	21,0	2,69	1 545
	1988	1 089 432	78 799	4,9	108,8	724	59 205	19 594	24,9	16,7	/	552	2 277	24,3	2,88	1 143	
	Collectif	2013	411 369	220 230	3,2	68,2	3 229	142 831	77 399	35,1	19,4	3,3	948	3 973	23,9	4,62	2 626
		2006	582 439	180 250	3,3	72,2	2 497	120 065	60 185	33,4	17,7	3,9	803	3 811	21,1	3,94	2 534
		2002	488 581	114 460	3,3	71,0	1 612	74 032	40 428	35,3	14,0	5,1	586	3 360	17,5	2,84	2 190
		1996	336 555	107 240	3,4	73,9	1 451	58 551	48 689	45,4	13,1	6,8	558	3 040	18,4	2,94	1 935
1992		355 397	102 908	3,4	74,4	1 383	55 313	47 595	46,3	13,9	8,1	592	3 131	19,0	2,74	1 957	
1988	377 985	78 441	3,5	75,2	1 043	45 544	32 897	41,9	13,9	/	468	2 619	17,9	2,50	1 571		

* Quand un ménage a contracté plusieurs emprunts, la durée du prêt prise en compte est celle du prêt le plus long.

** Il s'agit du taux d'intérêt du prêt le plus long.



DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT

DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT

