

Les Français vont-ils retrouver du pouvoir d'achat immobilier ?



© cergyponoise.fr

La hausse des **prix des logements neufs et anciens**, clairement décorrélée de l'évolution des revenus des ménages français, débouche fatalement sur une perte de leur **pouvoir d'achat immobilier**. C'est ce que l'on constate au vu d'une étude commandée par le Crédit Foncier, portant sur 12 communes de la région parisienne. Pourtant les choses pourraient peut-être s'améliorer, avec une tendance baissière des prix de la pierre constatée par la dernière note de conjoncture de l'INSEE. Voilà qui ravira surtout les acheteurs hors zone euro, qui flairent déjà les bonnes affaires immobilières.

Importante perte de pouvoir d'achat immobilier dans le Val-d'Oise

Le second volet du baromètre CAPACIM élaboré conjointement par le Crédit Foncier et l'université Paris-Dauphine, s'attaque cette fois-ci à 12 communes de la région parisienne. En piochant dans l'étude de patrimoine de l'INSEE, les analystes ont constaté une immense baisse du pouvoir d'achat immobilier, avec parfois une ampleur inattendue.

Alors qu'en 1998 72 % des ménages de Cergy (95) étaient en mesure de **devenir propriétaire**, en 2010 ils ne sont plus que 59 %. La tendance pourrait bien être la même aujourd'hui, si l'on se réfère à l'évolution du prix des appartements et des maisons anciennes, telle que procurée par la chambre des notaires d'Île-de-France. Si un appartement à Cergy vaut en moyenne 0,7 % de plus qu'il y a 5 ans, les maisons ont augmenté de 4,6 % sur la même période.

Pour rester dans le Val-d'Oise, l'écart est encore plus important lorsque l'on se rend à Argenteuil. À l'époque où la France était championne du monde, 75 % des ménages pouvaient y devenir propriétaires. Ils ne sont plus que 56 % 12 ans plus tard, avec des appartements ayant évolué à la hausse de 10,2 % sur 5 ans. Quant au **prix des maisons à Argenteuil**, il a augmenté de 21,9 % sur 5 ans.

Mais il n'y a pas que des mauvaises nouvelles dans le monde de l'immobilier, à l'exemple de Saint Denis (93) où le pouvoir d'achat des ménages n'est passé « que » de 73 % en 1998, à 62 % 2010. Toutefois de nos jours l'écart pourrait s'être creusé, car le site des notaires nous apprend que le prix des appartements a gagné 21,3 %.

Lueur d'espoir : les prix de l'immobilier sont en baisse

l'INSEE vient de publier une note de conjoncture sur l'évolution des prix des logements au 3e trimestre 2014. L'institut note que la pierre repart légèrement à la hausse (+0,9 %) de juillet à septembre par rapport aux 3 mois précédents. Toutefois le constat est celui déjà annoncé par des grands acteurs de l'immobilier : sur 1 an les

prix diminuent, et ce pour le 10e trimestre consécutif. Globalement les logements anciens perdent 1,2 % au 3e trimestre, tout comme au 2e, tandis que l'immobilier neuf commence à légèrement s'ajuster à la baisse, avec -0,7 %.

Ce calcul a notamment été réalisé avec les données des notaires de France, la prochaine note de conjoncture permettra d'obtenir un rapport géographiquement plus détaillé.

Devenir propriétaire est plus facile pour les 50 ans et plus

Les plus touchés sont bien entendus les jeunes acheteurs, le plus souvent privés d'un apport suffisant. La tranche d'âge de 55 – 60 ans est la mieux lotie, en 2010 près de 66 % d'entre eux avaient les moyens suffisants d'acheter un bien immobilier selon leurs besoins, dans l'une des 12 communes franciliennes étudiées.

Les choses se gâtent pour les 30 – 35 ans, dont seul 1/3 dispose du pouvoir d'achat suffisant pour devenir propriétaire dans les 12 villes étudiées. Nul besoin de parler de la catégorie des 20 – 25 ans, largement à la traîne et notamment quasiment incapable de devenir parisien.

Les acheteurs étrangers retrouvent du pouvoir d'achat **immobilier**

Les résidents hors zone euro souhaitant acheter un bien immobilier de luxe en France, se réjouissent de la baisse de la monnaie européenne. Non seulement le **taux de change en leur faveur** leur procure un meilleur pouvoir d'achat immobilier, mais en supplément les prix des appartements et **maisons** de haut-de-gammes ont baissé, faute d'acheteurs.

Avec 300 000 £ en février 2014, un Britannique pouvait obtenir 366 000 €. Aujourd'hui sa devise lui en donne 390 000 €, soit près de 7 % de plus. Mais ce n'est pas tout, car selon le spécialiste du logement de luxe **Barnes international**, on trouve aujourd'hui appartements et **villas** à Biarritz pour 40 % moins cher qu'en 2007.

Même constat pour l'immobilier de luxe parisien déserté par les riches acheteurs, où des hommes d'affaires chinois ont réussi à acquérir un **hôtel** particulier au parc Monceau pour près de 2 800 000 €. Une aubaine.