

Etude Vousfinancer-UNPI

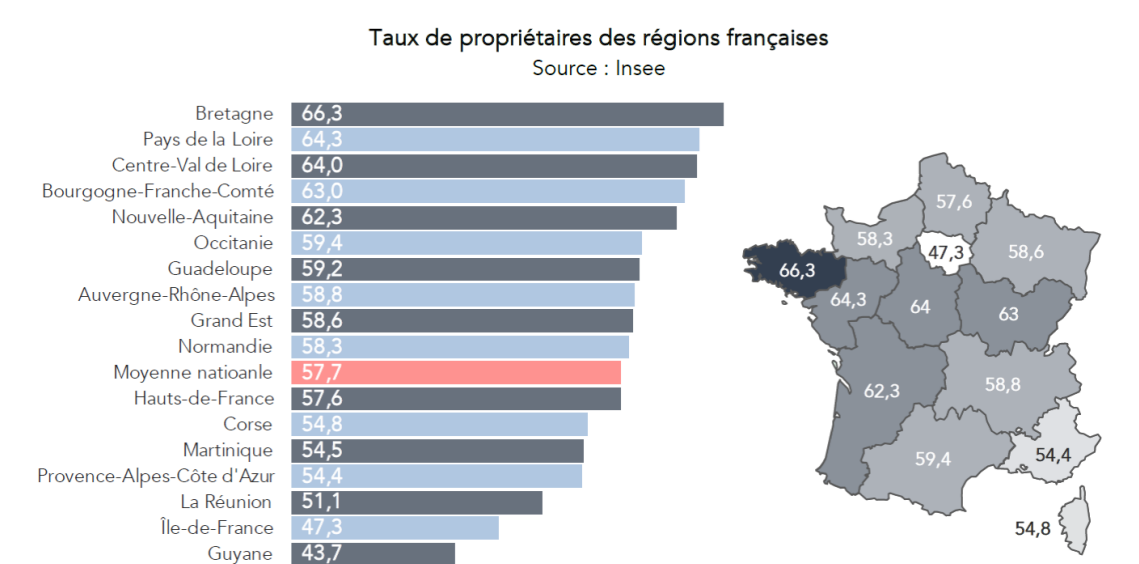
« TAUX DE PROPRIÉTAIRES : Diversité et réalité des territoires en France »

Paris, le 16 juillet 2019 – Parmi les derniers rangs du classement européen, la France compte 58 % de propriétaires occupants, avec en outre de fortes disparités territoriales. Ce taux atteint 72 % en Vendée mais seulement 47 % en Ile-de-France et 33 % à Paris, ville ayant l'une des plus fortes proportions de locataires, avec Lille notamment... De quoi inciter à la mise en place de l'encadrement des loyers ? Comment expliquer ces différences de taux de propriétaires à l'échelle du territoire français ? Vousfinancer, réseau de 200 agences de courtage en crédit immobilier, et l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) se sont associés avec le cabinet CM Analytics pour tenter de comprendre les déterminants du taux de propriétaires, qui ne progresse plus malgré un contexte de taux historiquement bas... Mieux appréhender les réalités locales est essentiel pour parvenir à de meilleures politiques publiques en matière de logement.

De fortes disparités territoriales à l'échelle des régions, des départements mais aussi des communes !

Le chiffre est bien connu : la France compte en moyenne 58 % de propriétaires occupants, l'un des plus faibles taux en Europe. Et si, comme chez tous nos voisins européens, la part des propriétaires a nettement progressé au cours des 50 dernières années (elle n'était que de 43 % en 1968), depuis 10 ans, elle stagne en France malgré la très forte baisse des taux de crédit et les politiques publiques. « Dans un contexte de fortes baisses des taux, divisés par 5 depuis 2008, et en tant que facilitateur de l'accès au crédit, il nous importe de savoir quels sont les freins à la propriété afin de mieux accompagner nos clients au quotidien » explique Jérôme Robin, directeur général de Vousfinancer.

En outre, la moyenne nationale dissimule de forts écarts territoriaux : la Bretagne est la région qui compte le plus de propriétaires, avec un taux de 66 %. Suivent les Pays de la Loire (64 %) et la Bourgogne-Franche-Comté (64 %). Au pied du classement se trouvent la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (54 %) et l'Ile-de-France, avec seulement 47 % de propriétaires.



Plus l'échelon géographique s'affine, plus les écarts sont importants. Comme souvent, la moyenne du pays trahit les réalités d'une majorité de territoires.

Sur les 5 départements avec le moins de propriétaires, on compte Paris (33 %) et ses départements voisins : la Seine-Saint-Denis (40 %), les Hauts-de-Seine (43 %) et le Val-de-Marne (45 %). Les autres départements franciliens affichent des taux proches de la moyenne nationale.

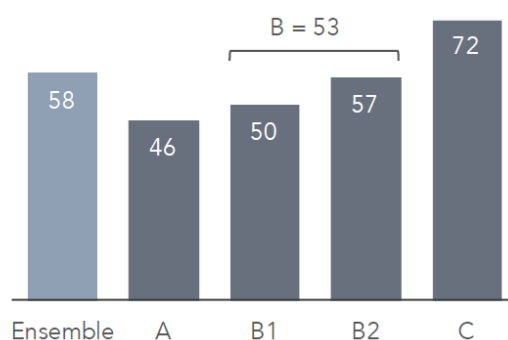
Et si pour les 35 000 communes françaises, le taux médian est de 80 %, les différences sont très élevées : 95 % d'entre elles affichent un taux supérieur à la moyenne nationale.

« On peut expliquer ce décalage entre la moyenne et la médiane par le poids très important des métropoles. Dans les grandes villes où une fraction élevée de la population réside, le taux de propriétaires est faible ! Par exemple, les communes avec plus de 10 000 ménages, qui représentent seulement 1 % des communes mais 39 % des ménages français, ont un taux moyen de propriétaires de 41 %. A l'inverse, les communes les plus petites, accueillant moins de 1 000 ménages mais qui couvrent 87 % des communes et 24 % des ménages, affichent un taux moyen de 78 % » explique **Christophe Marques, directeur de CM Analytics, cabinet d'étude économique.**

Ainsi, moins la tension immobilière est forte, plus nombreux sont les propriétaires. En zone C, où il n'y a pas de tension, le taux est de 72 %. C'est 19 points de plus qu'en zone B (53 %) et 26 de plus qu'en zone A (46 %).

Moyenne des taux de propriétaires des communes suivant les zones A-B-C

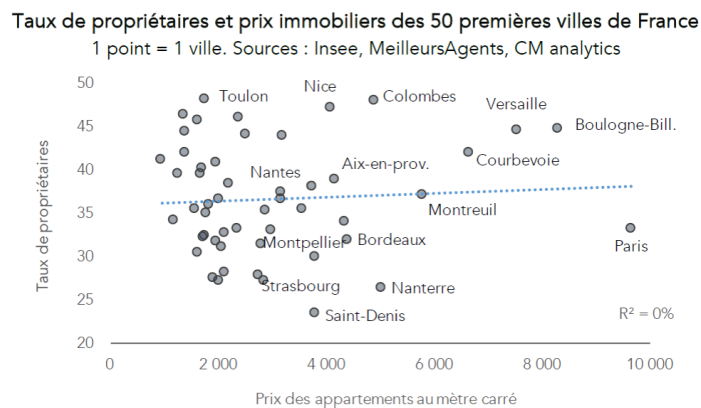
Sources : Insee, CM analytics



Les déterminants du taux de propriétaires vont au-delà des prix de l'immobilier !

Les prix immobiliers ont évidemment un impact sur le taux de propriétaires, avec un seuil au-delà de 3000 €/m² : au-delà de ce prix médian pour les appartements, il n'y a quasiment plus de départements français ayant un taux de propriétaires supérieurs à 60 %, alors que lorsque les prix sont inférieurs, les trois-quarts des départements affichent un taux de plus de 60 %. Mais les prix n'expliquent pas tout !

En analysant les 50 premières villes françaises on se rend compte que dans toutes ces villes, sans exception, moins de la moitié des ménages sont propriétaires leur résidence principale, alors que les prix y varient pourtant du simple au quintuple... Dans les plus grandes villes de France, nous n'observons donc aucune relation entre les prix immobiliers et la part des propriétaires. Ainsi, Paris affiche un taux comparable à ceux d'une vingtaine de grandes villes dont les prix sont deux à trois fois inférieurs aux siens (Bordeaux, Montpellier, Strasbourg...).



Outre la tension du marché, d'après les calculs de CM Analytics, les principaux déterminants du taux de propriétaires dans les grandes villes sont la proportion de maisons individuelles (+), l'âge de la population (+), l'importance des familles (+), le niveau de revenu (+) et le poids relatif de la population étudiante (-). Avec une telle diversité de facteurs, deux villes ayant des taux de propriétaires proches peuvent couvrir des sous-jacents assez différents. C'est le cas de Paris et Saint-Denis.

L'exemple de Paris et Saint-Denis

Si les villes de Paris et de Saint-Denis sont mitoyennes et affichent toutes deux une proportion de propriétaires parmi les plus faibles de France (respectivement 33 % et 23 %) les raisons sont bien distinctes... A Paris, les résidents ont de hauts revenus mais les prix immobiliers sont tels que l'accès à la propriété est fortement restreint. Les prix de Seine-Saint-Denis sont nettement inférieurs à ceux de la capitale (64 % de moins) mais la faiblesse des revenus (revenu disponible médian par unité de consommation = 14 340 euros) et la situation de l'emploi limitent la capacité des locataires à devenir accédants. Par ailleurs, Saint-Denis possède beaucoup d'HLM (40 % des ménages sont en HLM, contre 18 % à Paris). « Paris compte 380 000 ménages propriétaires occupants. Si la part des propriétaires était dans la capitale semblable à la moyenne française, la ville compterait 280 000 ménages propriétaires de plus. Dans les grandes villes, le problème est globalement le même partout. La part des propriétaires occupants est faible, d'où l'importance d'avoir une politique incitative à l'investissement des bailleurs privés. Ils contribuent à l'élargissement de l'offre locative qui doit être très importante dans les marchés en tension » explique **Christophe Demerson, président de l'UNPI**.

L'exemple d'Angers

Un tiers des ménages qui résident à Angers sont propriétaires de leur résidence principale (32%) alors que les tensions immobilières sont pourtant modérées (anciennement en zone B2, Angers vient de passer en zone B1). Les prix des logements sont relativement abordables (1 975 €/m² pour un appartement) mais deux facteurs majeurs pèsent sur le taux de propriétaires de la ville : le poids relativement important du parc HLM (30 % des ménages) et le poids relatif de la population étudiante (48 %).

Quels enseignements de cette étude pour les politiques publiques ?

- L'encadrement des loyers

Depuis juillet 2019, l'encadrement des loyers s'applique de nouveau à Paris et la demande a été faite à Lille. **Sans surprise, ces deux villes affichent une proportion de locataires parmi les plus élevée de France : 62 % et 70 % respectivement, un taux de propriétaires parmi les plus faibles (33 % et 28 %, le delta étant les « hébergés à titre gratuit »).** « La pertinence économique de l'encadrement des loyers est contestable : la capacité de l'encadrement des loyers à agir efficacement sur le montant des loyers est loin d'être démontrée. Cette mesure décourage gravement les propriétaires bailleurs. Aussi, à moins d'un an des prochaines municipales, le retour de ce dispositif apparaît éminemment électoraliste, alors que les loyers progressent moins que l'inflation, contrairement aux taxes foncières et à la CSG (de 15,5% à 17,2% dernièrement) » explique **Pierre Hautus, directeur général de l'UNPI**.

D'autres villes d'ailleurs, parmi les 28 agglomérations tendues définies dans la loi ALUR avec une faible proportion de propriétaires - donc majorité de locataires - et des loyers élevés pourraient se laisser tenter. **Il pourrait s'agir de Toulouse (d'ores et déjà en réflexion), Grenoble, Lyon, Montpellier, Bordeaux ou encore Strasbourg** (voir tableau ci-dessous).

- Le PTZ

En 2020, les zones B2 et C, dites « non tendues », après avoir vu les montants de PTZ attribués abaissés de 40 à 20 % du montant de l'acquisition, ne seront plus éligibles au PTZ « neuf ». **Si la zone C, qui ne connaît aucune tension immobilière, affiche d'ores et déjà une part de propriétaires à 72 %, l'arrêt du dispositif en zone B2 est contestable. La part des propriétaires n'y est que de 57 %, soit 1 point de moins que la moyenne nationale et 23 points de moins que la médiane des communes.** « *Le fait de limiter la quotité de financement à 20 % du montant de l'opération en zones détendues a déjà pénalisé les primo-accédants puisque nous avons constaté l'année dernière une baisse du nombre de dossiers avec un prêt à taux zéro de 35 % dans le neuf contre 21 % dans l'ancien. Supprimer le PTZ dans le neuf en zone B2 et C est un enjeu pour les futurs propriétaires, mais aussi et bien sûr pour les constructeurs de maisons individuelles d'ores et déjà impactés par le recentrage du dispositif ...* » analyse **Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer.**

Pour soutenir l'accession à la propriété des ménages aux revenus modérés, nous plaidons pour le maintien du PTZ « neuf » au moins en zone B2 qui accueille 20 % de la population française et compte plusieurs grandes villes, dont Saint-Etienne et Brest.

En outre, le PTZ « neuf » en zone B2 est peu onéreux pour l'Etat relativement aux zones A et B1. Deux raisons à cela :

1. L'enveloppe du PTZ est limitée à 20 % du montant maximal de l'acquisition en zones B2 et C contre un plafond à 40% en zones A et B1.
2. Le montant de l'acquisition pris en compte dans le calcul du montant maximum du PTZ est inférieur en zones B2 et C (pour 2 occupants : respectivement 154 000 € et 140 000 €) qu'en zones A et B1 (210 000 € et 189 000 €).

Ainsi, le montant maximal du PTZ pour 2 occupants est de 30 800 € en zone B2, de 84 000 € en zone A (soit 2,7 fois plus qu'en B2) et de 75 600 € en zone B1 (2,4 fois plus qu'en zone B2).

Bilan et enseignements de cette étude :

« Alors que la France a déjà l'un des faibles taux de propriétaires d'Europe, avec en outre de fortes disparités territoriales qui, au regard de l'évolution des prix et des tensions immobilières, devraient se creuser dans les années à venir, on a le sentiment que les propriétaires sont les parents pauvres de ce gouvernement. C'est d'autant plus dommageable que se constituer un patrimoine et acheter sa résidence principale s'avèrent toujours être une volonté forte des Français. C'est aussi la meilleure façon de préparer sa retraite. A l'inverse, à un an des municipales, on sent que l'enjeu principal pour certains maires est de trouver un marqueur politique : la fixation administrative des loyers est un bon produit. Or cela risque plutôt de décourager les propriétaires bailleurs indispensables pour accroître l'offre locative » conclut Christophe Demerson.

A propos de Vousfinancer

Fondé en 2008 par Jérôme Robin, Vousfinancer, réseau de courtiers en crédits immobiliers, accompagne de façon personnalisée, les particuliers dans la recherche de la meilleure solution de financement pour leur projet immobilier. La stratégie de Vousfinancer se base sur la rencontre avec un seul et unique interlocuteur expert en financement, la transparence (montage du dossier financier réalisé avec le client), et la garantie de trouver rapidement (moins d'une semaine) la solution globale la plus adéquate (assurance de prêt, taux, garanties, mensualités, durées, coût du crédit, frais de dossiers, partenaires bancaires). Vousfinancer propose également des solutions pour les crédits professionnels et le rachat de crédits.

A PROPOS DE L'UNPI

Acteur pionnier de l'immobilier depuis plus d'un siècle, l'UNPI a hérité d'une histoire riche de défis relevés, de propositions ambitieuses pour la défense des propriétaires privés, pour une plus grande solidarité et pour un développement du parc locatif privé. La Fédération a su adapter ses services et accompagner ses 250 000 adhérents et sympathisants propriétaires et copropriétaires, face aux nombreux changements législatifs et fiscaux. Son réseau de 120 chambres locales permet à tous les propriétaires d'accéder à ses nombreux services, à faire valoir leurs droits, et à défendre leurs intérêts. La fédération des propriétaires UNPI est présidée par Christophe DEMERSON depuis le 12 décembre 2018. Plus d'informations sur : www.unpi.org - @UNPI_FR

A PROPOS DE CM ANALYTICS

CM analytics est dirigé par **Christophe Marques**. Le cabinet délivre des **expertises économiques** pour accompagner les organisations dans leurs stratégies. Il collabore avec les services d'études, de communication et de relations institutionnelles des entreprises et des fédérations. www.cm-analytics.com @cm-analytics

UNPI : Pierre HAUTUS, 01 44 11 32 52, presse@unpi.fr

Vousfinancer : Sandrine Allonier, 06 61 75 57 78, Sandrine.allonier@vousfinancer.com

Annexe

Taux de propriétaires et ses déterminants pour les 50 premières villes de France

Sources : Insee, MeilleursAgents, CM analytics

	Immobiliers			Démographie				Revenu		Étudiants	
	% propriétaires	Zone A-B-C	Prix appart. m2	% locataires HLM	Population (K)	% moins de 25 ans	Taille moy. ménages	Taux de mariages	Médiane revenu disp. UC	% diplômés supérieur	Inscrip. /ménages
Moy. brute (50 villes)	37		3023	23	213	34	2,0	35	19 471	36	31
Q1	32		1 768	16	107	32	1,8	30	17 982	28	17
Q3	42		3 778	27	171	36	2,1	39	20 132	44	43
Paris	33	A	9 679	18	2 190	27	1,9	33	26 431	59	30
Marseille	44	A	2 509	17	862	31	2,1	38	18 131	30	14
Lyon	34	A	4 347	16	516	35	1,9	32	22 501	51	38
Toulouse	33	B1	2 981	13	475	36	1,8	27	20 289	49	43
Nice	47	A	4 092	12	343	28	2,0	39	19 344	32	22
Nantes	37	B1	3 178	19	307	35	1,9	31	21 263	46	35
Montpellier	31	A	2 818	16	282	37	1,9	28	17 640	43	52
Bordeaux	32	B1	4 414	13	252	35	1,8	27	21 404	49	26
Strasbourg	27	B1	2 856	22	279	37	2,0	34	18 115	40	44
Lille	28	A	2 761	21	232	40	1,9	26	18 102	44	47
Rennes	35	B1	2 884	22	216	39	1,8	28	20 299	45	59
Reims	27	B1	2 012	39	183	36	1,9	32	18 231	31	32
Saint-Étienne	41	B2	951	20	172	33	2,0	40	17 802	26	27
Grenoble	38	B1	2 220	16	158	36	1,9	30	20 066	46	27
Dijon	41	B1	1 959	14	155	35	1,8	31	20 837	37	43
Toulon	46	A	2 386	12	170	27	2,0	39	18 842	26	6
Le Havre	40	B1	1 685	33	170	32	2,1	38	18 375	22	14
Angers	32	B2	1 975	30	151	38	1,8	30	19 194	35	48
Clermont-F.	32	B1	1 747	23	143	35	1,8	30	18 894	34	35
Brest	44	B2	1 405	18	139	34	1,8	31	19 210	33	32
Tours	33	B1	2 358	28	137	35	1,8	30	19 133	36	41
Limoges	40	B1	1 264	21	133	32	1,8	34	18 811	30	25
Villeurbanne	37	A	3 186	19	149	36	2,0	34	19 258	40	41
Le Mans	46	B2	1 372	25	143	32	2,0	38	19 479	29	17
Nîmes	40	B1	1 702	19	151	32	2,0	39	16 881	28	18
Aix-en-Prov.	39	A	4 176	15	143	32	1,9	34	23 039	47	52
Amiens	33	B1	2 138	28	134	38	2,0	30	17 665	31	45
Saint-Denis (97)	30	B1	3 816	24	148	38	2,3	33	15 972	24	21
Rouen	28	B1	2 130	19	110	36	1,8	26	19 577	39	24
Besançon	35	B2	1 787	23	116	36	1,8	31	18 839	36	38
Perpignan	42	B1	1 395	13	122	31	2,0	36	16 000	25	16
Nancy	28	B1	1 916	16	105	39	1,7	25	20 198	46	54
Boulogne-Bill.	45	A	8 307	11	120	28	2,0	40	31 268	61	10
Caen	31	B1	2 069	23	105	36	1,7	26	19 555	37	56
Metz	32	B1	1 773	25	118	33	2,0	34	18 860	33	37
Orléans	37	B1	2 035	23	115	35	2,0	34	19 158	38	32
Poitiers	30	B2	1 641	22	88	40	1,7	26	18 351	39	56
Mulhouse	34	B1	1 184	25	109	35	2,2	41	15 371	21	18
Montreuil	37	A	5 802	31	108	32	2,3	36	18 289	38	4
Avignon	36	B1	1 841	27	92	33	2,1	38	16 058	28	23
Saint-Denis (93)	23	A	3 816	39	111	37	2,5	40	14 340	24	21
Argenteuil	44	A	3 198	31	110	36	2,6	46	17 419	25	3
Dunkerque	46	B2	1 641	30	88	30	2,1	41	18 201	23	11
Courbevoie	42	A	6 659	21	82	30	2,1	41	28 932	59	11
Tourcoing	48	B1	1 763	27	97	38	2,5	40	16 349	21	8
Versailles	45	A	7 553	16	85	33	2,3	47	30 600	62	26
Créteil	36	A	3 559	39	89	35	2,4	40	19 053	35	68
Vitry-sur-Seine	38	A	3 739	36	93	34	2,5	42	17 861	28	2
Nanterre	26	A	5 044	49	94	36	2,5	40	19 171	34	97
Roubaix	35	B1	1 574	36	96	42	2,6	39	13 208	20	31
Colombes	48	A	4 897	27	85	34	2,4	43	21 158	40	1

Ce tableau présente des déterminants du taux de propriétaires pour les 50 premières villes françaises. Nous jugeons pour chacune des villes l'impact relatif de chaque déterminant. Une coloration orangée indique qu'un indicateur pèse sur le taux de propriétaires d'une ville (relativement à toutes les autres). Inversement, une coloration verte indique que l'indicateur tend à soutenir la propriété dans la ville ¹

¹ Plus spécifiquement, la coloration orangée (/verte) correspond au quartile des valeurs qui pèse le plus (/le moins) sur le taux de propriétaires compte tenu de la relation négative (/positive) entre le facteur en question et le taux de propriétaires.