

L'effort financier pour la construction d'une maison est le plus important dans l'Eurométropole de Strasbourg

Dans le Grand Est, l'équivalent de 10,8 années de revenu disponible médian (par unité de consommation) est nécessaire pour financer la construction d'une maison, parcelle comprise, entre 2012 et 2016. Les disparités entre les territoires sont importantes, les zones situées à l'est de la région sont celles où les prix des maisons neuves s'écartent le plus de ce revenu disponible médian (niveau de vie médian) (figure 1). De ce point de vue, la Moselle et les deux départements alsaciens se situent au-dessus du niveau régional. En Moselle, il faut 11,5 années de niveau de vie médian pour construire une maison, 12 années dans le Bas-Rhin et 12,4 années dans le Haut-Rhin. À l'opposé, ce projet de construction est plus

abordable pour les ménages de la Haute-Marne : 8,9 années de revenu médian disponible par unité de consommation sont nécessaires pour réaliser un tel projet.

Cet indicateur donne un aperçu de la contrainte financière qui pèse sur les ménages selon le territoire qu'ils habitent, mais comporte quelques limites. D'abord, le revenu est calculé par unité de consommation et non par ménage (*Définitions*). Ensuite, l'indicateur de revenu considéré est le niveau de vie médian de l'ensemble des ménages d'un territoire, et non uniquement celui des acheteurs. Enfin, le coût global du projet de construction n'inclut pas tous les éventuels frais liés à un emprunt,

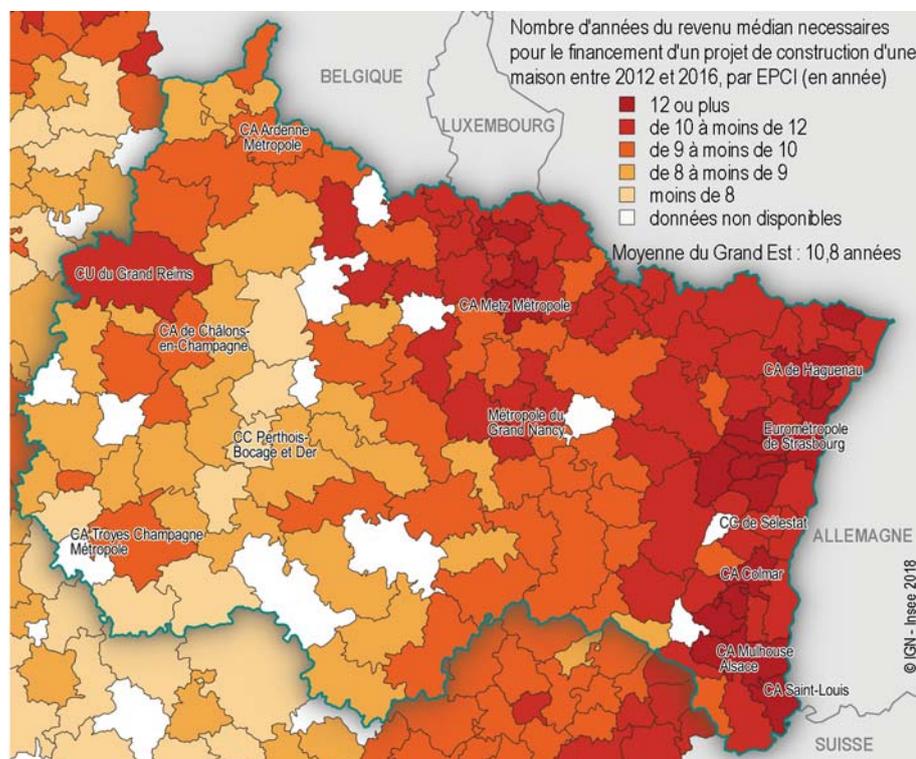
comme les intérêts, les assurances, la garantie, ni les frais de notaire ou d'agence immobilière.

Selon cet indicateur, l'Eurométropole de Strasbourg s'avère le territoire où les ménages doivent faire le plus grand effort financier pour faire construire une maison. Il faut compter l'équivalent de 16,4 années de revenu médian disponible (par UC) pour la construction d'une maison (achat du terrain compris) au prix médian du marché. Ce territoire concentre à la fois des terrains à bâtir parmi les plus chers de la région et présente une plus grande amplitude des revenus. En 2014, le niveau de vie au-dessus duquel se situent les 10 % de la population les plus aisés (9^e décile) est quatre fois supérieur à celui au-dessous duquel se trouvent les 10 % les plus modestes (1^{er} décile). La situation est similaire dans les trois grandes intercommunalités du Haut-Rhin (Saint-Louis, Colmar et Mulhouse) et dans la communauté d'agglomération mosellane des « Portes de France - Thionville ». Sur ces territoires, entre 12,2 et 13,6 années de revenu disponible médian par UC sont nécessaires pour acheter une maison neuve au prix médian du marché.

La pression sur le pouvoir d'achat des ménages semble moins importante une fois qu'on s'éloigne des grandes agglomérations urbaines. À « Perthois - Bocage et Der », dans le sud-est de la Marne, 7,5 années de revenu disponible médian (par UC) pourraient financer une maison neuve. Sur ce territoire, la disparité entre les revenus des ménages se révèle moins forte : le niveau de vie des 10 % les plus aisés est deux fois plus important que celui des 10 % les plus modestes, même si le revenu médian est proche de celui observé dans l'Eurométropole de Strasbourg. À cela s'ajoute une pression foncière moins importante et les prix des terrains y sont parmi les plus réduits.

1 Un plus grand effort financier pour acheter une maison neuve à l'est de la région

Nombre d'années de revenu disponible médian par UC nécessaires pour acheter une maison neuve au prix médian du marché, par EPCI



Champ : EPCI du Grand Est
Sources : SDES, EPTB 2012 à 2016 ; Insee, Filosofi 2014.

L'économiste Jacques Friggit a observé qu'en France, l'indice du prix des logements (anciens) a augmenté au même rythme que le revenu des ménages jusqu'en 2000, mais a ensuite progressé très

rapidement. En 2007, il atteint un niveau supérieur de 70 % à cette tendance longue, et s'y maintient depuis. La principale cause de cette envolée serait l'effet inflationniste de l'environnement financier, notamment le

très bas niveau des taux d'intérêt. Selon lui, le prix des logements rejoindra à terme la tendance longue observée de 1965 à 2000 (*Bibliographie*). ■

Encadré

5 000 opérations financées par un prêt à l'accession sociale en 2016 dans le Grand Est

Afin de permettre aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires, qui le souhaitent, de devenir propriétaires, des aides ont été mises en place par le gouvernement.

Le prêt à l'accession sociale (PAS) a pour but de favoriser l'accession à la propriété des familles aux revenus modestes. Il est accordé par un établissement financier ayant une convention avec l'État. Ce prêt sert principalement à acheter un bien immobilier ancien pour une résidence principale, mais également pour un logement neuf ou le financement des travaux. Pour pouvoir en bénéficier, il faut remplir certaines conditions, notamment de ressources.

Le prêt à taux zéro garanti (PTZG) est un prêt sans intérêt, accordé sous condition de ressources pour compléter un prêt principal, et aider les ménages à acheter leur première résidence principale.

En 2016 dans le Grand Est, près de 5 000 acquisitions de logements ont été financées par un ou plusieurs prêts à l'accession sociale, dont 1 700 en vue d'acheter un logement neuf (*tableau 1*). Dans ce dernier cas, le PAS est le plus souvent complété par un prêt à taux zéro. En moyenne, le coût de l'opération financée est de 160 000 euros, et le montant prêté moyen de 137 500 euros, sur 22 ans. Ces montants sont plus élevés lorsque le ménage a recours à la fois à un PAS et à un PTZG (la capacité de financement est augmentée et le logement acheté est souvent neuf). La durée d'endettement est

aussi un peu plus longue (2 ans et 4 mois de plus). Dans le cas d'opérations financées seulement par un PAS, les montants sont un peu plus faibles dans la région que dans l'ensemble de la province.

Entre 2007 et 2016, le nombre d'opérations financées par de tels prêts a fortement augmenté, passant d'un peu plus de 2 000 à près de 5 000 dans la région. Sur cette période, les différentes évolutions réglementaires ont entraîné des variations significatives du recours à ces prêts. Les montants moyens prêtés ont également progressé (+ 21 %), davantage que le coût moyen de l'achat (+ 10 %). Ces hausses sont un peu moins fortes dans le Grand Est que dans l'ensemble de la province (*tableau 2*). La durée d'endettement a quant à elle diminué légèrement (- 8 %).

1 5000 acquisitions de logements financées par un PAS dans le Grand Est en 2016

Nombre d'opérations garanties en 2016

	Opérations financées par un PAS					
	Total		dont : PAS seulement		dont : PAS et PTZG	
	Grand Est	Province	Grand Est	Province	Grand Est	Province
Nombre d'opérations	5 000	65 000	3 200	37 600	1 800	27 500
<i>dont : en vue d'un achat de logement neuf (nb)</i>	1 700	27 000	200	3 600	1 500	23 400
<i>en vue d'un achat de logement neuf (%)</i>	33,6	41,5	6,7	9,5	80,4	85,3
Montant moyen de l'opération financée	160 000	173 900	143 300	163 700	189 000	187 800
Montant prêté moyen	137 500	144 800	118 300	128 000	171 000	167 800
Durée moyenne d'endettement	22 ans	22 ans et 6 mois	20 ans et 8 mois	21 ans et 1 mois	24 ans et 4 mois	24 ans et 5 mois

Note : PAS = prêt à l'accession sociale ; PTZG = prêt à taux zéro garanti.

Champ : opérations financées par des prêts garantis, dont au moins un prêt à l'accession sociale.

Source : Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS), base des prêts garantis.

2 Le montant prêté augmente, mais la durée d'endettement diminue

Opérations financées par un prêt à l'accession sociale : évolutions 2007-2016 (en%)

	Grand Est	Province
Nombre d'opérations	+147	+194
Montant moyen de l'opération financée	+10	+16
Montant prêté moyen	+21	+27
Durée moyenne d'endettement	-8	-6

Champ : opérations financées par des prêts garantis, dont au moins un prêt à l'accession sociale.

Source : Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS), base des prêts garantis.