

Perso argent

À L'ÉTROIT. En revendant le deux-pièces (ci-dessus) qu'il a acquis il y a dix ans grâce à un héritage, Paul va enfin pouvoir s'installer, avec sa famille, dans un appartement plus grand du XIII^e arrondissement de Paris.

Immobilier

LA GALÈRE DES PRIMO- ACCÉDANTS

Les Français ont de plus en plus de mal à devenir propriétaires. Surtout les jeunes et les ménages modestes, confrontés aux difficultés de l'emploi et à la flambée du prix du mètre carré dans les grandes villes, Paris en tête.

UNE GRANDE BAIE vitrée court le long du salon jusque dans la chambre de cet appartement moderne de 70 mètres carrés, doté d'une vue imprenable sur Paris. A l'horizon se dresse la tour Eiffel. On pourrait se croire dans un immeuble du VI^e arrondissement de Paris, quartier chic où Sara, 27 ans, a grandi. Mais, en y regardant bien, la « Dame de fer » est un peu éloignée... L'appartement se trouve en réalité à Noisy-le-Grand, en Seine-Saint-Denis. Si Sara le visite, c'est qu'elle aimerait troquer le studio qu'elle loue depuis deux ans

pour un appartement plus grand dont elle serait propriétaire. « Je me suis toujours dit que j'habiterais dans le centre de Paris ou dans les arrondissements alentour », se souvient la jeune avocate. A une époque, pour elle, il n'était « pas question d'habiter en banlieue ». Jusqu'à ce qu'elle regarde de plus près la valeur des logements dans la capitale – plus de 8 000 euros le mètre carré en moyenne... De quoi se résoudre à prospecter en banlieue. Et pourquoi pas en Seine-Saint-Denis, département où le prix d'un appartement, selon les chiffres du réseau Orpi, descend parfois au-dessous de 1500 euros le mètre carré ? Pour 173 000 euros, le prix de vente de ce bien immobilier à Noisy-le-Grand, Sara ne trouverait qu'une toute petite surface dans la capitale. Pour autant, comme de nombreux candidats acquéreurs, elle prend son temps et continue les visites afin de trouver le meilleur rapport qualité/prix.

Désertir la capitale, c'est aussi le choix fait par Hugo, 26 ans, célibataire, conseiller en finance et acquisition dans le VII^e arrondissement de Paris. En septembre 2012, il a jeté son dévolu sur un appartement neuf de 35 mètres carrés, avec balcon de 10 mè-

tres carrés, à Courbevoie. Prix d'acquisition : 270 000 euros. « Au début, je cherchais à Paris, notamment dans le quartier des Batignolles, raconte Hugo. Mais quand j'ai analysé le marché immobilier en tenant compte de mes exigences, à commencer par la surface minimale, j'ai constaté que l'achat à Paris était inabordable et qu'il n'y avait d'autre choix que de s'excentrer ! »

Acheter : un rêve pour 70 % des jeunes Français

Sara et Hugo sont révélateurs du désir des jeunes Français d'être propriétaires de leur logement. Selon un sondage Ifop de mars 2011, 71 % des Français âgés de 25 à 34 ans affirment que s'ils touchaient une forte somme d'argent de manière inattendue, ils la dépenseraient dans l'acquisition d'un bien immobilier. « Si je gagne au Loto, je commence par acheter un appartement à Paris », confirme Clément, dessinateur de 25 ans, originaire des Ardennes. « Mais c'est du rêve, ajoute-t-il. La réalité est plus triviale : je pense être locataire pendant encore plusieurs années. Peut-être vais-je déménager en province. » A en croire une autre étude réalisée par Guy Hoquet Immobilier et

l'institut CSA, « les jeunes se révelent assez conformistes en voyant dans l'acte d'achat une dimension statutaire et sécuritaire ». Les résultats soulignent aussi que les jeunes de 18 à 29 ans sont ambitieux dans leurs projets : 82 % d'entre eux aimeraient devenir propriétaires avant 30 ans, et 6 sur 10 pensent le

parcours du combattant. D'après une étude de 2013 réalisée par le courtier en ligne Empruntis.com, en France, un bien immobilier coûte en moyenne plus de 220 000 euros. L'année dernière, le revenu net moyen par foyer des candidats à la propriété s'établissait à 4 500 euros. Or, en 2010, selon l'Insee, moins de 20 % des foyers hexagonaux percevaient plus de 4 467 euros par mois, tous revenus confondus. Autrement dit, sur le papier, 80 % des ménages ne peuvent pas acheter.

Dans ce contexte, la situation des jeunes primo-accédants est particulièrement sombre. Selon une analyse révélée fin juillet par l'observatoire Crédit logement-CSA, la part des jeunes ménages dans le total des acquéreurs accuse un recul important. Il y a cinq ans, les moins de 35 ans représentaient 52,4 % des accédants, alors que, au premier semestre 2014, ils sont moins de 45 %. Sur ce thème, un sondage OpinionWay de 2013 dévoile que 4 % seulement des possesseurs de leur résidence principale ont moins de 25 ans et que 10 % ont entre 25 et 34 ans. De même, les foyers qui gagnent moins de trois smic voient leur poids se réduire : de 41,6 % des emprun-

« Il y a une éviction des ménages à revenus modestes de l'accession à la propriété. Ce qui les bloque dans le locatif social. »

Michel Mouillart,
professeur d'économie

faire, là où les Français propriétaires le sont devenus à l'âge de 33 ans en moyenne. Pas si facile.

Avec la flambée des prix de l'immobilier, l'accession à la propriété est devenue un véritable

Le nouveau PTZ s'ouvre à davantage de ménages

Le gouvernement a présenté, le 25 juin, les nouvelles règles du prêt à taux zéro (PTZ), une des mesures destinées à soutenir la construction de logements neufs et à faciliter l'accession à la propriété. Des conditions d'accès plus souples, applicables à partir du 1^{er} octobre 2014, permettront d'augmenter de plus de 60 % le nombre de PTZ distribués, qui passera de 44 000 à 70 000 par an », selon la communication

officielle. Le PTZ est un prêt aidé accordé aux primo-accédants pour financer leur résidence principale. Le montant accordé dépend des ressources du foyer (personne seule ou couple), de l'endroit où il habite en France (plusieurs zones sont définies), du nombre d'occupants du logement, et de la valeur du bien acheté. Son taux d'intérêt est égal à 0 %, et il est exempté de frais de dossier. La durée de remboursement s'étale entre

douze et vingt-cinq ans, selon les revenus de l'emprunteur. Plus ceux-ci sont élevés, plus elle est courte. **Le PTZ + peut financer la construction** ou l'achat d'un logement neuf à condition qu'il bénéficie du label « bâtiment basse consommation » BBC 2005 ou qu'il respecte la réglementation thermique RT 2012. Il peut aussi financer l'achat d'un logement ancien si de gros travaux de rénovation permettent de l'assimiler fiscalement à un

local neuf. Prenons l'exemple d'un couple de Parisiens sans enfants. Pour bénéficier du PTZ +, leur revenu annuel ne doit pas dépasser 50 400 euros. Le montant maximal du PTZ + que ce ménage pourra obtenir sera de 71 940 euros. Si le couple a un enfant, le plafond de ressources passe à 61 200 euros et le montant maximal du prêt à taux zéro à 87 450 euros. Un vrai coup de pouce pour financer un achat dans la capitale. © C.C.



RÉALISTE. A 25 ans, Clément, dessinateur, sait qu'il va rester locataire quelques années encore, sauf s'il quitte la capitale.

teurs en 2009, ils ne représentent plus que 37,9 % des emprunteurs en 2014. « Il y a une éviction des ménages à revenus modestes du marché de l'accession à la propriété. Ce sont autant de ménages qui restent dans le locatif social », commente le professeur d'économie Michel Mouillart. Conséquence complémentaire : les tranches de revenus les plus élevés tirent le marché vers le haut : « La reprise sur le marché de l'immobilier est portée par les ménages aux revenus moyens et élevés », explique Michel Mouillart. Ces ménages qui gagnent au moins 4 smic représentent désormais près de 39 % des acquéreurs en 2014, contre 33 % en 2009. Des ménages qui « bénéficient, en plus de conditions d'octroi, des crédits plus intéressants grâce à de meilleurs dossiers ».

Des crédits bancaires accordés avec parcimonie

Car, outre la question des prix de l'immobilier, il y a celle du financement bancaire. Certes, les taux d'intérêt de crédit immobilier sont bas. Après un léger rebond fin 2013, ils sont repartis à la baisse pour atteindre 2,85 % en mai 2014, contre 3 % au troisième trimestre 2013, même si quelques frémissements à la hausse se font sentir. Mais l'attitude des banques est pointée du doigt. Aujourd'hui, même si elles sont prêtes à faire des concessions « pour attirer une clientèle plus jeune », comme le note un courtier de la société Empruntis, les agences bancaires sont impitoyables envers tout candidat qui n'a pas un dossier d'emprunt solide : job stable en CDI et apport personnel. Selon un réseau d'agences im-

mobilières qui préfère ne pas être cité, le nombre de refus de dossiers de la part des banques serait passé de 15 à 25 % en l'espace de trois ans. Et la durée des crédits bancaires tend à raccourcir. Si, en 2011, 31 % des moins de 35 ans bénéficiaient d'un prêt d'une durée supérieure à vingt-cinq ans, ils ne sont plus que 20 % au deuxième trimes-

tre 2014. Olivier Alonso, président du réseau immobilier Solvimo, observe que « la situation des primo-accédants, et notamment des jeunes, se détériore depuis deux ans, surtout à Paris et en petite couronne. La frilosité des banques y est pour quelque chose : aujourd'hui, quand on veut emprunter pour financer sa première acquisition, ce sera sur vingt ans au maximum. Et plus question d'être financé sans apport. » Cette clientèle mal reçue par les banques intéresse le courtier en crédit [PresseTaux](#) dont le cœur de cible est constitué de primo-accédants. « Nous les accompagnons dans le cadre d'un achat immobilier. Nous intervenons même en amont pour faire une étude approfondie de leur situation financière, optimiser la présentation du dossier bancaire et valider la cohérence

Les banques sont impitoyables envers ceux qui n'ont pas un contrat de travail à durée indéterminée et un apport personnel.



BANLIEUE. Pour avoir une surface de 35 mètres carrés, Hugo, conseiller financier de 26 ans, s'est résolu à acheter à Courbevoie.

du projet. Dans tous les cas, nous leur apprenons à se vendre auprès des banques », précise Sébastien Masure, son président.

Des jeunes pénalisés par la précarisation du travail

Plus globalement, le système de crédit immobilier français est critiqué par la sociologue Fanny Bugaja, spécialiste du logement. D'après elle, il serait l'un des éléments déclencheurs de la « spirale des inégalités » entre les jeunes non propriétaires et les propriétaires plus âgés. « Notre système ne propose pas de prêts immobiliers aux catégories défavorisées ou fragilisées dont peuvent faire partie les jeunes. Avec la précarisation de leurs conditions de travail et la hausse de leur taux de chômage, les représentants de cette tranche d'âge se voient refuser leur en-

trée dans une vie professionnelle et familiale stable. Du coup, leur projet immobilier est aussi à l'arrêt », affirme la sociologue. Qu'ils soient propriétaires ou locataires, les dépenses en logement accaparent une partie considérable des revenus des jeunes. Selon une étude de l'institut OpinionWay, effectuée en avril 2012, le logement représente aujourd'hui environ 25 % des dépenses de

La part des revenus que les primo-accédants consacrent au logement peut grimper à 32 %.

consommation finale des ménages : il est donc le premier poste de dépenses des Français. Mais de fortes disparités résident entre locataires et propriétaires. Si les locataires dépensent 35 % de leurs revenus pour un logement, le taux d'effort descend à 15 % pour les propriétaires. Cependant, cette enquête dévoile que ce taux peut grimper à 32 % pour les primo-accédants, sous l'effet de ciseau de la hausse des prix de l'immobilier et de la baisse de leurs revenus.

Ainsi le logement cristallise-t-il aujourd'hui des inégalités générationnelles, mais aussi sociales. Tous ne sont pas logés à la même enseigne. Parmi les heureux chanceux primo-accédants, Arsalain El Kessir, président fondateur de Bourse des crédits, société de courtage fondée en 2012, glisse que les pro-

priétaires âgés de moins de 30 ans sont souvent ceux à qui leurs parents ont acheté un bien ou qui ont reçu une donation ou un héritage. C'est d'ailleurs grâce à un héritage perçu il y a dix ans que le compagnon de Julie a décidé d'investir dans un appartement de 35 mètres carrés, situé avenue d'Italie, dans le XIII^e arrondissement de Paris. La famille s'est depuis agrandie puisque ce couple de Parisiens trentenaires a aujourd'hui deux enfants en bas âge. « Après de longues années de prospection, nous avons enfin trouvé ce qui nous convenait par rapport à notre situation financière. Nous avons acheté un duplex de 65 mètres carrés, place d'Italie, pour 420 000 euros, après avoir revendu 270 000 euros notre petit appartement », raconte la jeune maman. Julie et Paul en avaient ;

assez de dormir dans le salon, l'unique chambre du logement précédent étant occupée par Camille, 5 ans, et sa petite sœur, Salomé. « Pendant un temps, on avait même pensé à quitter Paris pour retaper une ferme en Normandie », raconte Julie, 27 ans, coordinatrice culturelle.

La priorité : fluidifier le parc locatif, notamment social

Au final, tout le monde est d'accord sur le constat : « Dans un climat économique difficile – croissance atone, chômage au-dessus de 10 %, pouvoir d'achat et dépenses de consommation en baisse, les primo-accédants n'ont plus les moyens d'acquiescer leur logement ou hésitent à s'endetter par crainte pour leur situation professionnelle », avance la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). « La

« Il faut envisager l'accession à la propriété par étapes. »

Guillaume Chappelle, spécialiste en économie du logement

majorité des emprunteurs est aujourd'hui constituée de secondo-accédants », ajoute Arsalain El Kessir. Chiffres à l'appui : la part des ménages propriétaires accédants recule chaque année depuis 2002. Elle représentait en 2013 seulement 18 % des ménages, contre près de 22 % il y a douze ans.

Reste alors une question de

fond : ne ferions-nous pas fausse route en courant tous après l'accession à la propriété ? Ce rêve majoritairement partagé, la sociologue Fanny Bugeja ose le remettre en cause. Surtout à Paris, capitale attractive mais tellement hors de prix car saturée par la demande. Selon l'auteure de *Logement, la spirale des inégalités*, paru en 2013, il faut cesser de sacraliser la propriété. Elle ne prêche pas toujours dans le désert : « Je suis pour casser le mythe de l'accession à la propriété », approuve Aude, une conseillère en communication de 25 ans, embauchée en CDI depuis mai dernier. Cette jeune femme originaire de Gagny ne veut pas acheter, car elle n'est pas prête à faire des concessions en « s'exilant en banlieue ». Elle vit toujours chez ses parents, mais plus pour longtemps. Elle

a décidé de voler de ses propres ailes : « J'en ai marre de la banlieue, les transports en commun me fatiguent. Mais comme je sais que je ne pourrai pas acheter à Paris, j'ai l'intention d'y louer une petite surface et de profiter de la vie parisienne. » Guillaume Chappelle, spécialiste en économie du logement à l'Institut d'études politiques de Paris, complète : « Je rejoins l'idée qu'il ne faut pas une France du "tous propriétaires". Peut-être faudrait-il repenser le parcours résidentiel dans son ensemble en envisageant l'accession à la propriété par étapes : passer par la location en logement social, puis en logement privé et enfin acheter quand on est plus âgé grâce à un capital plus important. » Pour Anne Laffère, chercheuse associée au Centre de recherche en économie et statistiques (Crest), « le maintien d'un parc locatif actif est une garantie de fluidité du marché ». L'un des canaux d'accès des jeunes et des revenus plus modestes au logement serait pour elle de « libérer des logements sociaux bloqués par des locataires dont les revenus sont au-dessus des plafonds ou dont la surface ne correspond plus à celle de leur ménage, longtemps après le départ des enfants ». D'après cette experte du logement, c'est donc indirectement, par le bon fonctionnement du marché locatif, qu'on facilitera une mobilité souhaitable. De son côté, Olivier Alonso, le président de Solvimo, aimerait appliquer ce qui se pratique outre-Manche. Pour pallier la trop faible offre de logements, notamment dans des régions saturées, « copions la politique londonienne en augmentant verticalement les immeubles de plusieurs étages : on gagnerait des milliers de logements et les prix baisseraient automatiquement », plaide-t-il. Un point de vue qui a le mérite d'avoir de la hauteur.

© CAMILLE CASTRES



« Les banques sont devenues bien plus sélectives »

ARSALAIN EL KESSIR, président de Bourse des crédits

Les banques rechignent-elles à financer les jeunes acquéreurs ?

* Oui, elles sont devenues réticentes depuis la crise financière de 2008. Exemple symptomatique : le Crédit foncier de France, qui est le spécialiste du crédit immobilier pour les jeunes, ne souhaite plus financer ces derniers sans apport sur une période de trente-cinq ans. Aujourd'hui, si le financement va au-delà de vingt ans, le taux d'emprunt augmente de 0,3 point. Ce qui change ? Les banques sont plus sélectives et attentives au profil du candidat. Le critère du CDI est ainsi devenu essentiel. L'époque où les banques finançaient des

intermittents du spectacle est révolue.

La route est-elle barrée pour les jeunes souhaitant acheter un bien immobilier ?

* Pas complètement, car les taux sont historiquement bas et les prix ont tendance à se stabiliser depuis plusieurs années, même s'ils restent élevés dans les grandes villes, et surtout à Paris. Mais les jeunes doivent revoir leurs exigences à la baisse, notamment en faisant des concessions sur la surface ou en s'excentrant.

S'excentrer, oui, mais où ?

* En banlieue ! Pour les Franciliens, par exemple, la Seine-Saint-Denis a le vent

en poupe. Des villes comme Pantin, mais aussi Saint-Ouen, Montreuil séduisent de plus en plus. La proximité avec Paris, grâce à la bonne desserte des transports en commun, renforce cette attractivité. Côté prix, à Pantin, les premiers deux-pièces commencent à 120 000 euros et peuvent monter jusqu'à 300 000 euros. A Montreuil, le prix moyen d'un appartement ancien est de 4 550 euros le mètre carré, presque moitié moins cher qu'à Paris. Il est même possible pour un couple de primo-accédants de dénicher un 60 mètres carrés pour 270 000 euros.

© PROPOS RECUEILLIS PAR C.C.