

15 juin 2012

Le marché du logement à Paris, retour sur dix ans d'accession

Contact presse :
Dominique NOEL
01.42.79.50.56

L'ADIL 75 publie aujourd'hui une étude sur le marché du logement à Paris depuis dix ans, avec un focus sur l'évolution du profil socio-économique des accédants reçus en consultation.

• Un marché soutenu en dépit d'une hausse des prix continue

Les prix en France ont plus que doublé (+139%) depuis 2001. **A Paris, ils ont été multipliés par 2,8.** Cette flambée des prix n'a pourtant pas freiné les acheteurs. En dix ans, plus 390 000 ventes ont eu lieu à Paris. Pour soutenir le marché, l'Etat a mis en place des dispositifs en faveur de l'accession et de l'investissement locatif. La Ville de Paris a créé deux prêts à taux zéro dédiés aux accédants parisiens. Des taux d'intérêt particulièrement avantageux, au cours de la dernière décennie, et l'allongement de la durée des crédits ont également porté le marché.

• Un foncier sous pression

La capitale est contrainte par un foncier mobilisable qui s'épuise, d'où une surreprésentation du marché de l'ancien et des prix sous tension. **Entre 2001 et 2011, les logements neufs n'ont représenté que 2,2% des ventes.** Dans le même temps, bien qu'il augmente, Paris connaît un faible taux de propriétaires (33%). Le marché locatif est donc largement majoritaire. Compte-tenu des hausses de loyer, le parc locatif privé s'affaiblit. A l'inverse, le parc social progresse avec le financement de 49 300 logements sociaux au cours de la décennie.

• Des accédants de plus en plus aisés

L'évolution du profil des accédants reçus à l'ADIL indique qu'à Paris, ils disposent de revenus de plus en plus élevés (+46 % en dix ans). Au vu des augmentations de prix, les opérations sont, elles aussi, plus coûteuses (près d'un doublement des prix). Le nombre de primo-accédants cadres croît au fil des ans, ils représentent 72% des ménages ayant eu recours à un PTZ+ en 2011. Les accédants sont en majorité célibataires et un basculement a lieu entre les couples sans enfants qui progressent au détriment des couples avec deux enfants et plus. En 2010, 87,5% des ménages ayant eu recours à un Nouveau Prêt à Taux Zéro pour accéder à la propriété à Paris en sont originaires. Bien que l'apport personnel ait augmenté (59%), il ne suffit pas pour compenser l'envolée de prix. D'où un endettement de plus en plus marqué (4,72 années de revenus en 2011 contre 4,36 en France). **En 2011, le coût moyen d'une opération d'un consultant était de 222 400€, pour un apport personnel moyen de 45 560€.**

• Un nouveau visage pour Paris

Depuis dix ans, les constructions neuves ont été concentrées dans le Nord-Est de Paris. Ces arrondissements sont ceux qui ont subi les plus fortes hausses. Le prix moyen dans l'ancien s'élevait à 8 400€/m² à la fin de l'année 2011, avec des écarts de prix de plus en plus marqués entre arrondissement : de 6 090€/m² pour le quartier Pont de Flandres jusqu'à 14 710 €/m² pour le quartier des Invalides.

