

Mesurer le stress immobilier des ménages corses

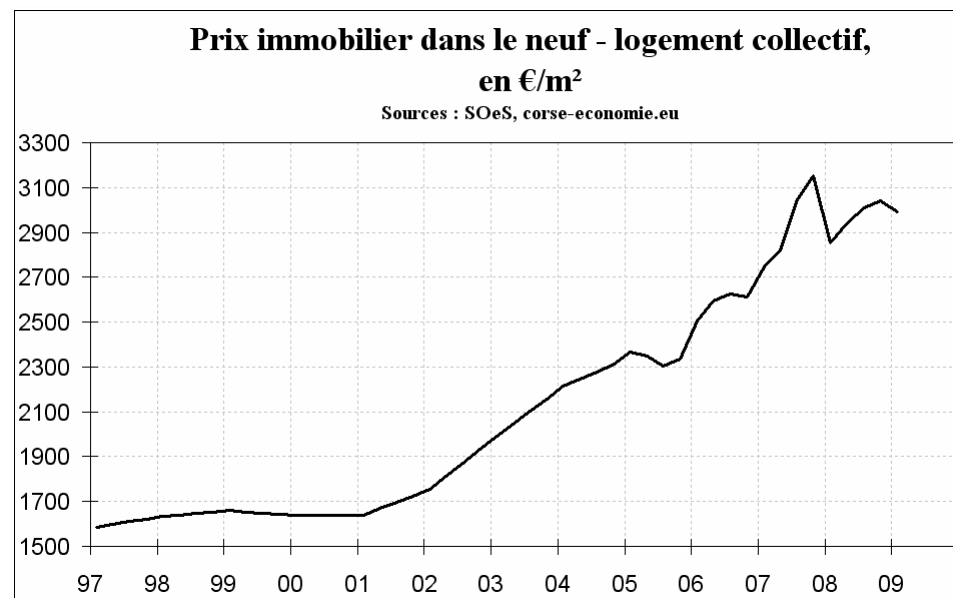
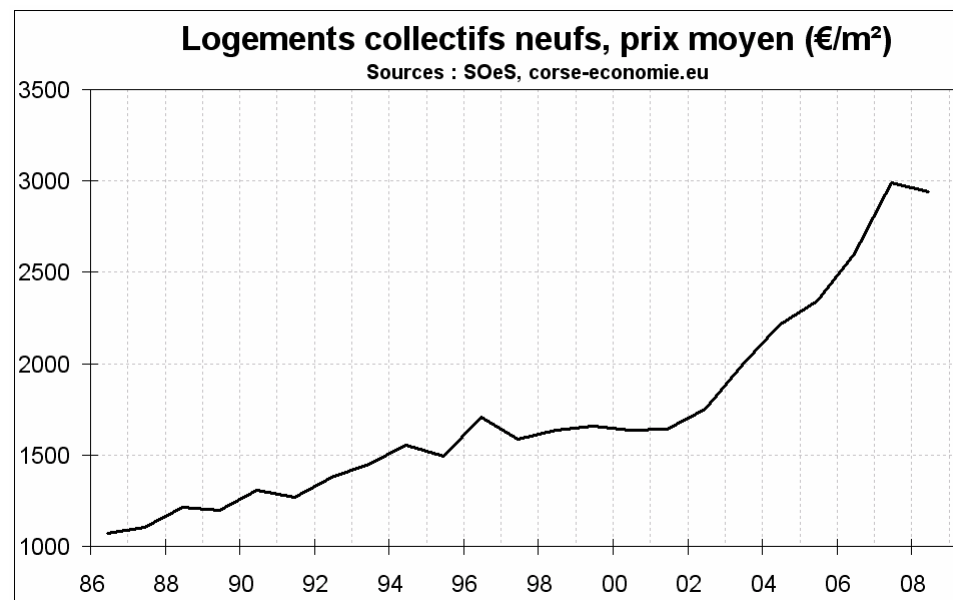
Étude n°1

corse-economie.eu – recherche économique

Rédacteur : Guillaume Guidoni – contact@corse-economie.eu

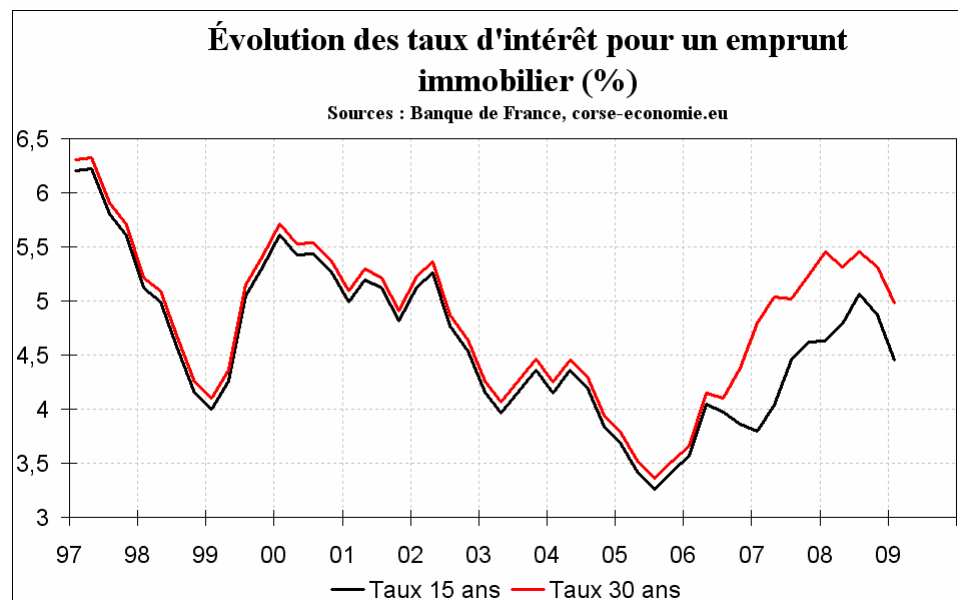
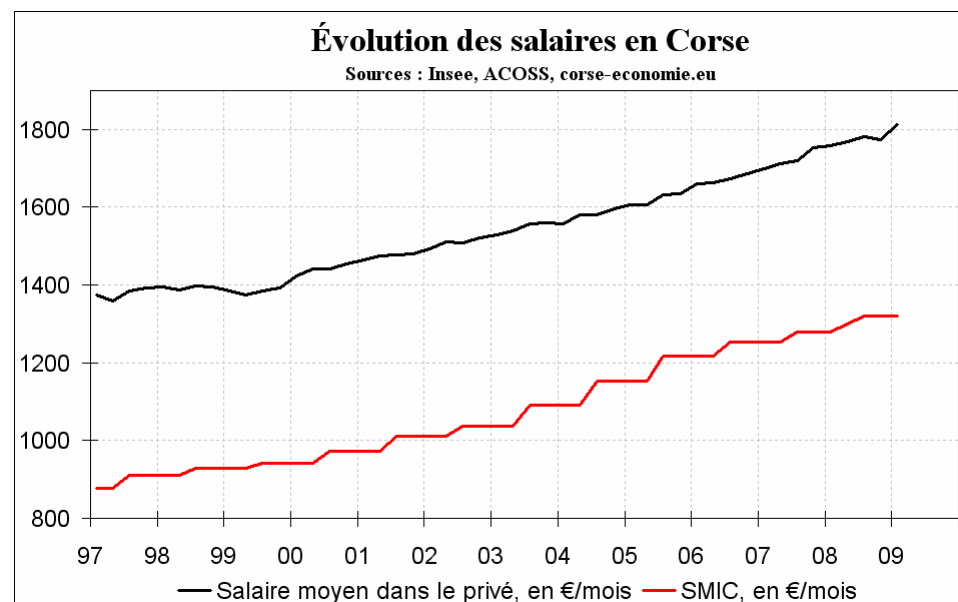
La période 2002-2007 a été marquée par une forte hausse des prix immobiliers

- Les prix de l'immobilier sont très présents dans le débat public en Corse. Leur **progression de ces dernières années est souvent jugée disproportionnée**. Les ménages corses seraient donc confrontés à une difficulté de plus en plus grande à se loger.
- Peu de sources fiables concernant les prix sont disponibles, mise à part celles sur les **prix dans le neuf pour les logements collectifs** issues de l'enquête auprès des promoteurs. Ces données montrent une forte progression des prix depuis 2002 :
 - De **1986 à 2001**, les prix moyens ont progressé de **+2,9 % par an en moyenne** ;
 - De **2001 à 2008**, la hausse annuelle moyenne est de **+8,7 %** (près de **3 fois plus vite** que précédemment).
 - Comme l'illustre le graphique ci-contre, ceci constitue une rupture de tendance très nette.
- L'objet de cette étude est de permettre de **mieux apprécier le stress immobilier auquel sont soumis les ménages corses**. Il s'agit de voir dans quelle mesure la progression des prix immobilier a contraint le pouvoir d'acquisition au niveau local.
- La **problématique des loyers ne peut être abordée** dans cette étude, faute de données précises sur ce point.



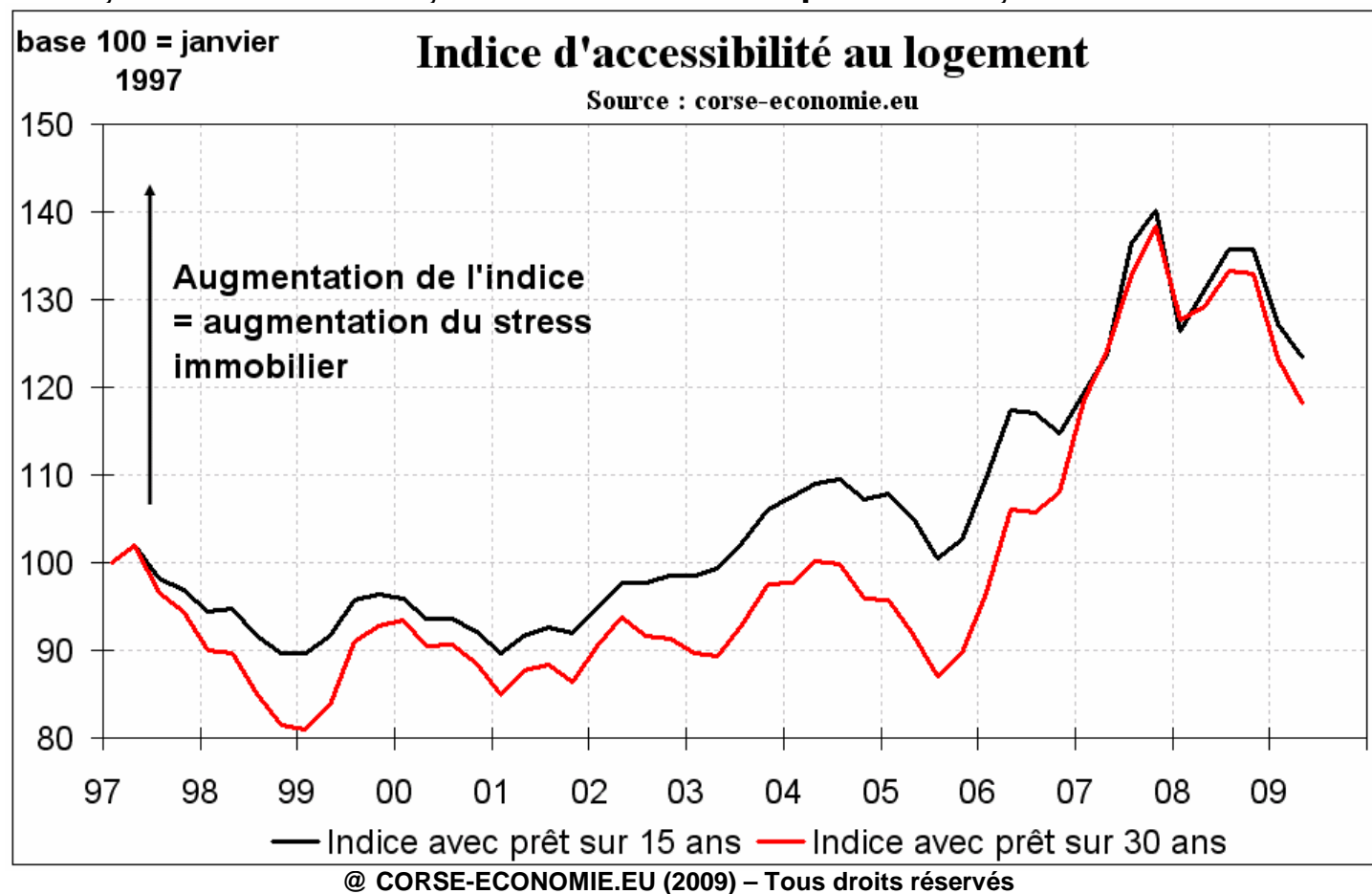
Les revenus n'ont pas suivi les prix ; en revanche, la baisse des taux a aidé les ménages jusqu'en 2006

- Entre janvier 2001 et juin 2009, les prix de l'immobilier ont progressé de **+78 % en Corse**. Dans le même temps, l'évolution du **salairé moyen dans le secteur privé a été de +33 %** et celle du **SMIC de +40 %**.
- L'écart entre l'évolution des prix de la pierre et celle des salaires est donc très défavorable aux ménages.
- Toutefois, il convient aussi de tenir compte du coût de l'emprunt pour savoir si un ménage corse a vu sa capacité d'achat diminuer.
- Or, les **taux d'intérêt ont connu entre 2000 et 2005 une baisse quasi-continue**, qui a fait passer le taux sur 15 ans de 5,5 % à moins de 3,2 %. En revanche, on a une **forte augmentation à partir de 2006**, avec un taux qui a touché 5 % à la fin 2008 (5,5 % pour le taux sur 30 ans). Depuis début 2009, les taux d'intérêt sont repartis à la baisse.
- Il y a donc eu un soutien à l'investissement immobilier, via la baisse des taux jusqu'en 2005.
- En revanche, à partir de 2006, les ménages ont été confrontés à la fois à une **hausse forte des prix** et à une **remontée des taux**.



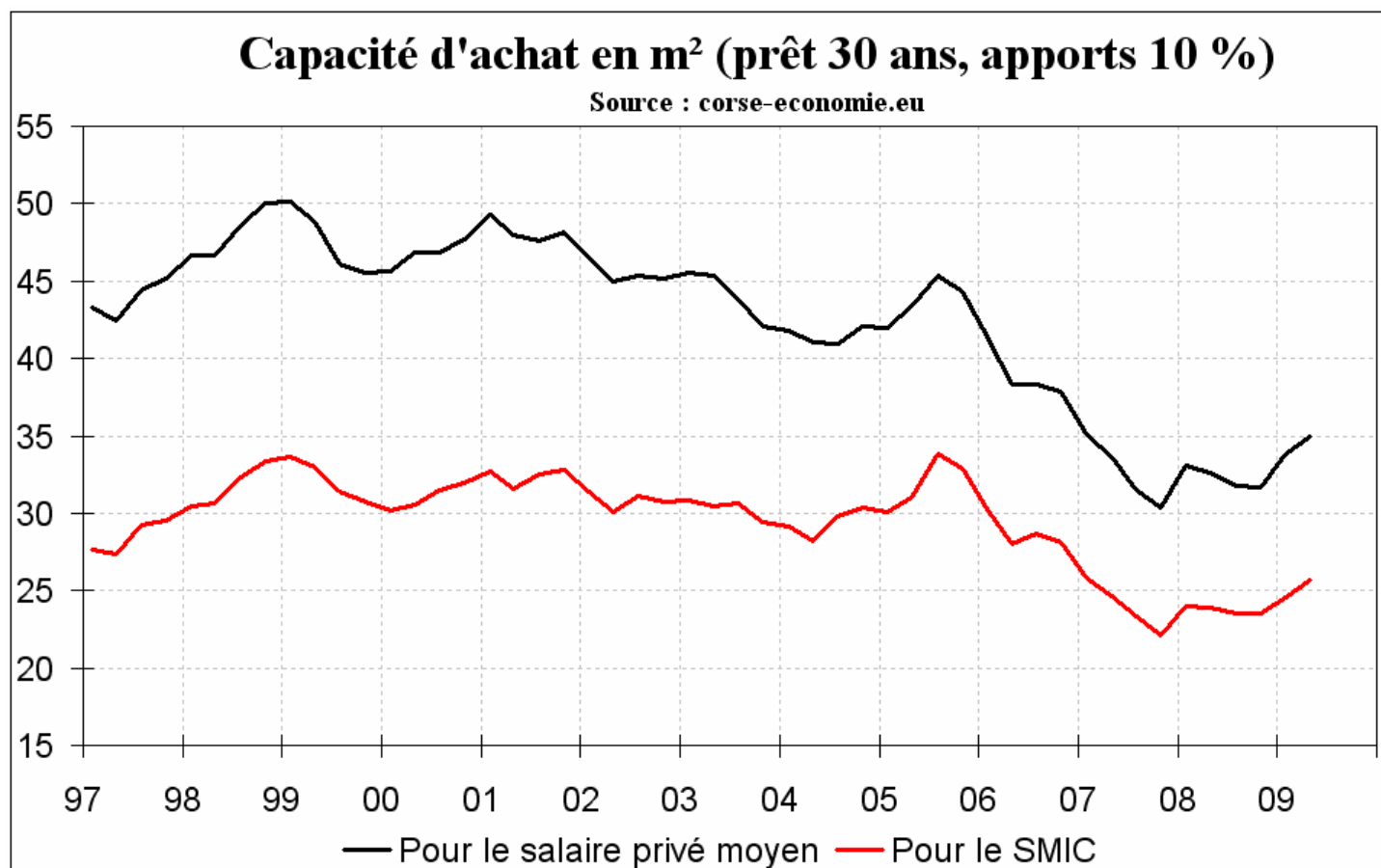
Mesurer le stress immobilier *via* un indice d'accessibilité

- Pour mieux quantifier l'évolution du stress immobilier, on peut calculer un **indice d'accessibilité au logement**. Cet **indice** est calculé (cf. annexe) en suivant l'évolution du salaire moyen, des prix dans le collectif neuf (lissés sur 2 trimestres) et des taux d'intérêt pour 2 maturités de prêt immobilier (15 ans ou 30 ans).
- Cet indice met en lumière la **très rapide montée du stress immobilier en Corse à partir de 2006**. L'impact de la **remontée des taux** a donc profondément fragilisé la capacité d'achat des ménages corses. Le **stress immobilier a atteint son pic en 2007**, puis la stabilisation des prix a donné un peu d'air aux ménages. Enfin depuis début 2009, la **baisse des taux, dans un contexte de prix stables, a fait baisser sensiblement le stress**.



Mesurer le stress immobilier *via* la surface achetable

- On peut aussi présenter le **résultat sous forme « surface achetable »**. Il s'agit de mettre en lumière le **nombre de m² que l'on peut acheter avec un salaire moyen ou un SMIC**, donc de donner à l'indice un caractère « palpable ». On prend pour hypothèse que le prêt est sur 30 ans, le taux d'endettement à 33 % et l'apport de 10 %. Pour compléter l'indice précédent, on considère deux types de revenu, le SMIC et le salaire moyen. Pour un **SMIC**, la surface est passée **d'environ 30 m² entre 1998 et 2006, à 25 m² en 2009**. Pour le **salaire moyen privé** la baisse est plus sensible, car la surface achetable **était entre 40 et 50 m² entre 1997 et 2006, contre 35 m² en 2009**. Ainsi, la baisse du stress est très loin de suffire à faire revenir la surface achetable à ses valeurs du début des années 2000.



Conclusion

- **Intérêt** : le calcul d'un indice d'accessibilité au logement permet de **quantifier le stress immobilier auquel sont soumis les ménages corses**. Les données sont trimestrielles et disponibles environ 2 mois après la fin du trimestre. L'indice peut donc être mis à jour régulièrement.
- **Résultats** :
 - Le **stress immobilier des ménages corses a fortement progressé depuis 1997**. Cette augmentation est très concentrée, car une grande partie de la dégradation de l'accessibilité au logement s'est faite entre 2006 et 2008. La mesure rejoint le ressenti. On a bien **une pression financière bien plus forte en 2009 par rapport au début des années 2000 pour acheter un bien immobilier en Corse**.
 - **Depuis 2008, la stabilisation des prix puis surtout la baisse des taux ont en partie soulagé les ménages**. La détente s'exprime par augmentation de la surface achetable de 30 à 35 m² avec le salaire moyen.
 - Toutefois, la **capacité d'acquisition des ménages a été fortement impactée par la flambée immobilière et les séquelles sont importantes**. En effet, alors qu'il était possible d'acheter 50 m² en 1999 avec un salaire moyen, cette surface reste 30 % inférieure en 2009.
- **Conséquences** :
 - Le **marché de l'immobilier reste donc toujours très difficile pour les ménages corses en 2009**. Le **stress immobilier s'est certes légèrement réduit mais insuffisamment** pour permettre un retour à la situation existante au début des années 2000.
 - Les **taux ayant déjà reculé sensiblement et les marges étant faibles pour de nouvelles baisses**, une **diminution rapide du stress ne peut passer que par des baisses de prix pour le logement**. **Actuellement**, la tendance est plutôt à la stabilisation des prix donc le **maintien d'une capacité d'achat sur les bas niveaux**.
 - La **persistance du stress** est un élément qui vient **soutenir l'idée que le marché immobilier corse devrait s'orienter vers des baisses de prix**.

Annexe : calcul de l'indice

- L'indice se présente sous la forme d'un ratio comprenant, au numérateur, le montant moyen des versements hypothécaires trimestriels et, au dénominateur, le revenu trimestriel moyen. Ainsi, plus le ratio est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété. Les versements trimestriels sont établis à partir de paiements mensuels calculés d'après la formule suivante :

$$c = \left(\frac{r}{(1 - (1 + r)^{-N})} \right) \cdot M_0$$

- où la mensualité c dépend du taux hypothécaire r , du nombre de mensualités et du montant total du prêt hypothécaire M_0 . Notons que l'apport moyen est considéré de 10 %. $M_0 = (0,90) \cdot P_0$, P_0 étant le prix d'un logement moyen.