

Un pouvoir d'achat immobilier des locataires faible et qui se dégrade

AIRE D'ATTRACTION DE RENNES

Outre la nécessité d'un apport pour obtenir un prêt immobilier, une inadéquation croissante existe entre le prix des logements et la capacité d'achat des ménages locataires du parc privé, rendant très difficile l'accès à la propriété pour les personnes n'étant pas en couple bi-actifs. Alors que 2 ménages locataires privés sur 3 sont des personnes seules ou des familles monoparentales, la quasi-totalité des ventes sur le marché du neuf (en promotion immobilière libre ou achat de terrain pour la construction d'une maison) présentait déjà en 2020 (avant la hausse des taux d'intérêt) un prix supérieur à leur capacité d'achat médiane. Et, seules 15 % des ventes sur le marché de l'occasion étaient accessibles à la moitié des locataires privés vivant seuls, et 12 % à la moitié des familles monoparentales.

Concernant les couples avec enfant(s) (16 % des locataires privés), seul un tiers des biens d'occasion (d'au moins 4 pièces) a été vendu à un prix inférieur à leur capacité d'achat médiane. Ils avaient aussi accès à 83 % du marché des terrains, mais seulement à 3 % des ventes en promotion immobilière libre. Sur l'ensemble des biens accessibles, 6 sur 10 étaient situés dans l'aire d'attraction de Rennes hors Rennes Métropole. Les couples sans enfant (18 % des ménages locataires privés) étaient les moins exclus du marché immobilier, avec des appartements accessibles, dans l'occasion comme dans le neuf, y compris dans Rennes Métropole.

En France, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a progressé entre 2008 et 2020, avant de commencer à diminuer. La hausse des prix accrue depuis 2020 rend plus difficile l'accès aux biens ces dernières années. En outre, le seul impact de la hausse des taux fait baisser de 44 % en 2020 à 31 % en 2023 la proportion de biens accessibles dans l'aire d'attraction rennaise pour un ménage avec 2 SMIC. Entre 2017 et 2020, la part de biens accessibles pour un tel ménage dans la ville de Rennes avait déjà diminué (de 60 % à 46 %).

AIRE D'ATTRACTION DE RENNES

La moitié des ménages locataires privés

pouvaient emprunter en 2020* au maximum

140 000 €



La moitié des maisons d'occasion étaient vendues

+ de 226 000 €

et la moitié des appartements T3

+ de 165 000 €



La hausse du taux d'intérêt entre janvier 2022 et juin 2023 **diminue** la capacité financière des ménages de

17 %,



soit

- 50 000 €

pour un ménage

avec une mensualité de prêt de

1 200 € sur 25 ans



* 2020 est le millésime des données locales sur les revenus des ménages (Insee, Filosofi) le plus récent au moment de la publication de cette note.

LA MOITIÉ DES MÉNAGES LOCATAIRES (PARC PRIVÉ ET SOCIAL) ONT UNE CAPACITÉ D'EMPRUNT INFÉRIEURE À 120 000 €

Une capacité d'emprunt différente selon le statut d'occupation et la composition familiale des ménages

En 2020, la moitié des ménages de l'aire d'attraction rennaise avaient un revenu inférieur à 2760 € par mois, leur permettant d'emprunter au maximum, pour un achat immobilier sur 25 ans, 197 000 €.

Toutefois, en focalisant sur les seuls locataires, c'est-à-dire pour les ménages susceptibles de vouloir accéder à la propriété pour la première fois, cette capacité d'emprunt médiane était seulement de 120 000 € (tandis qu'elle atteignait 254 000 € pour les ménages déjà propriétaires occupants).

Au sein des locataires, il est important de distinguer les locataires du parc privé, des locataires HLM, encore plus éloignés du marché de l'accession. Ainsi, la moitié des ménages locataires du parc social avaient une capacité d'emprunt maximale de 96 000 €, contre 140 000 € pour les locataires du parc privé.

Outre le statut d'occupation, la composition familiale des ménages impacte logiquement leur capacité d'emprunt. Ainsi, 50 % des couples avec ou sans enfant(s) locataires ont une capacité d'emprunt supérieure à 200 000 €, deux fois plus élevée que celle des personnes seules et familles monoparentales.

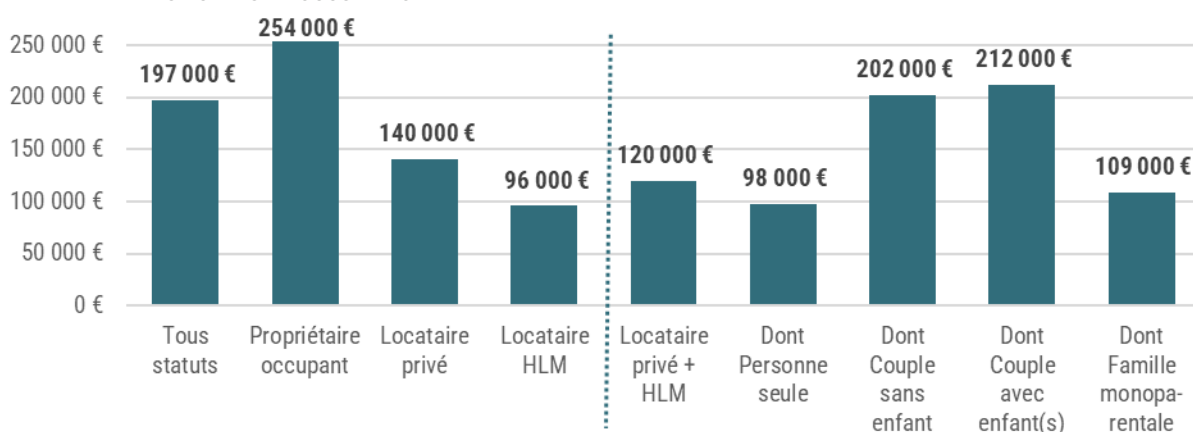
Calcul de la capacité d'emprunt maximale

Les hypothèses retenues pour calculer la capacité d'emprunt des ménages de l'aire d'attraction de Rennes sont :

- La distribution des revenus déclarés des ménages (avant prise en compte des prestations sociales, impôts et taxes), dont les dernières données locales disponibles au moment de la publication de cette note portent sur 2020 (source INSEE, Filosofi).
- Un taux d'endettement maximum de 30 %.
- Une durée d'emprunt maximum de 25 ans.
- Un taux d'intérêt de 1,96 % (y compris assurance), qui correspond à la moyenne, en 2020, des taux effectifs moyens des prêts immobiliers à taux fixe de 20 ans et plus accordés aux particuliers (source Banque de France). Cette référence 2020 a été retenue par cohérence méthodologique avec les données sur les revenus.

En ne prenant en compte que les locataires du parc privé, la capacité d'emprunt médiane des couples avec enfant(s) atteint 256 000 €, tandis que celle des couples sans enfant est de 218 000 €, des familles monoparentales de 139 000 €, et des personnes seules de 107 000 €. Parmi les locataires du parc social, la capacité d'emprunt médiane est plus élevée pour les couples sans enfant (157 000 €), que pour les couples avec enfant(s) (145 000 €). Et, elle tombe à seulement 88 000 € pour les familles monoparentales, et 80 000 € pour les personnes seules.

CAPACITÉ D'EMPRUNT MÉDIANE DES MÉNAGES DE L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE EN 2020 SELON LEUR COMPOSITION FAMILIALE ET LEUR STATUT D'OCCUPATION



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2020 / Traitement Audiar.

Des capacités d'emprunt des locataires en inadéquation avec le marché immobilier

En 2020, le prix médian des maisons d'occasion dans l'aire d'attraction rennaise était de 225900 €, nettement supérieur à la capacité d'achat médiane des ménages locataires du territoire (120000 €). 80 % des ménages locataires de l'aire d'attraction rennaise avaient une capacité d'achat inférieure à 211000 €. Ainsi, **moins de 20 % des ménages locataires pouvaient accéder à 50 % des maisons du territoire**. Le prix médian des maisons est inaccessible pour la quasi-totalité des locataires vivant seuls, pour 90 % des familles monoparentales en location, 60 % des couples sans enfant locataires, et plus de 50 % des couples avec enfant(s) en location.

Concernant les appartements, moins de 70 % des ménages locataires pouvaient accéder à la moitié des T1, près de 50 % à la moitié des T2, un peu plus de 30 % à la moitié des T3, 20 % à la moitié des T4, et entre 10 % et 20 % à la moitié des T5 ou +.

Toutefois, si la composition familiale des ménages impacte fortement leur capacité d'achat, le type de biens en adéquation avec leurs besoins diffère également. Ainsi, on peut estimer qu'un appartement de type T2 (1 chambre) peut correspondre aux besoins minimaux des couples sans enfant, alors qu'au moins 3 pièces seraient nécessaires pour une famille monoparentale, et 4 pièces pour un couple avec enfant(s).

Calcul de la capacité d'acquisition

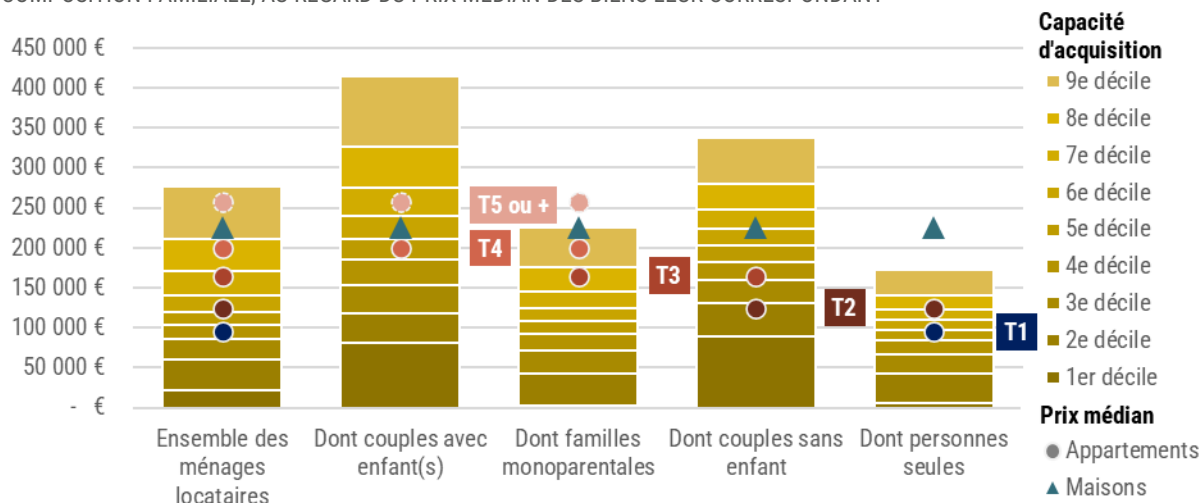
La capacité d'acquisition des ménages est le prix maximal des biens qu'ils peuvent acheter au regard de leurs revenus. Afin de calculer la capacité d'acquisition théorique des ménages, à partir de leur capacité d'emprunt maximale, il a été retenu comme hypothèse que leur apport personnel minimal couvrait les frais de notaires sur le marché de l'occasion, plus, le cas échéant, les commissions d'agence et coûts des travaux immédiats éventuels.

En se basant sur ces tailles minimales par type de ménages, on estime la part de ménages locataires éloignés du marché immobilier collectif d'occasion (c'est-à-dire lorsqu'ils n'ont pas accès à au moins 50 % des biens de la taille minimale correspondant à leur profil) en 2020 à :

- Près de 20 % des couples sans enfant locataires (qui ont une capacité d'acquisition inférieure au prix médian des T2)
- Plus de 40 % des couples avec enfant(s) locataires (qui n'ont pas accès à la moitié des T4).
- Près de 50 % des personnes seules locataires (qui n'ont pas accès à la moitié des studios/T1).
- Près de 80 % des familles monoparentales (qui n'ont pas accès à la moitié des T3).

Toutes compositions familiales confondues, environ **la moitié des ménages locataires de l'aire d'attraction rennaise n'avaient pas accès financièrement à au moins 50 % des appartements d'occasion de la taille minimale en adéquation avec leur composition**, et pouvaient donc être considérés comme éloignés du marché immobilier d'occasion du territoire.

CAPACITÉ D'ACQUISITION DES MÉNAGES LOCATAIRES DE L'AIRES D'ATTRACTION RENNAISE EN 2020 SELON LEUR COMPOSITION FAMILIALE, AU REGARD DU PRIX MÉDIAN DES BIENS LEUR CORRESPONDANT



Note de lecture : 80 % des ménages locataires en 2020 avaient une capacité d'acquisition maximale inférieure à 211 000 €, alors que 50 % des maisons vendues la même année coûtaient plus de 226 000 €.

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2020 - dVF 2020 / Traitement Audiar.

Environ 1 ménage locataire du parc privé sur 4 peut accéder à la moitié des maisons d'occasion vendues

En restreignant l'analyse aux seuls locataires du parc privé, la part de ménages éloignés du marché immobilier est plus restreinte, concernant un peu plus de 10% des couples sans enfant, 30% des couples avec enfant(s), 40% des personnes seules et 60% des familles monoparentales.

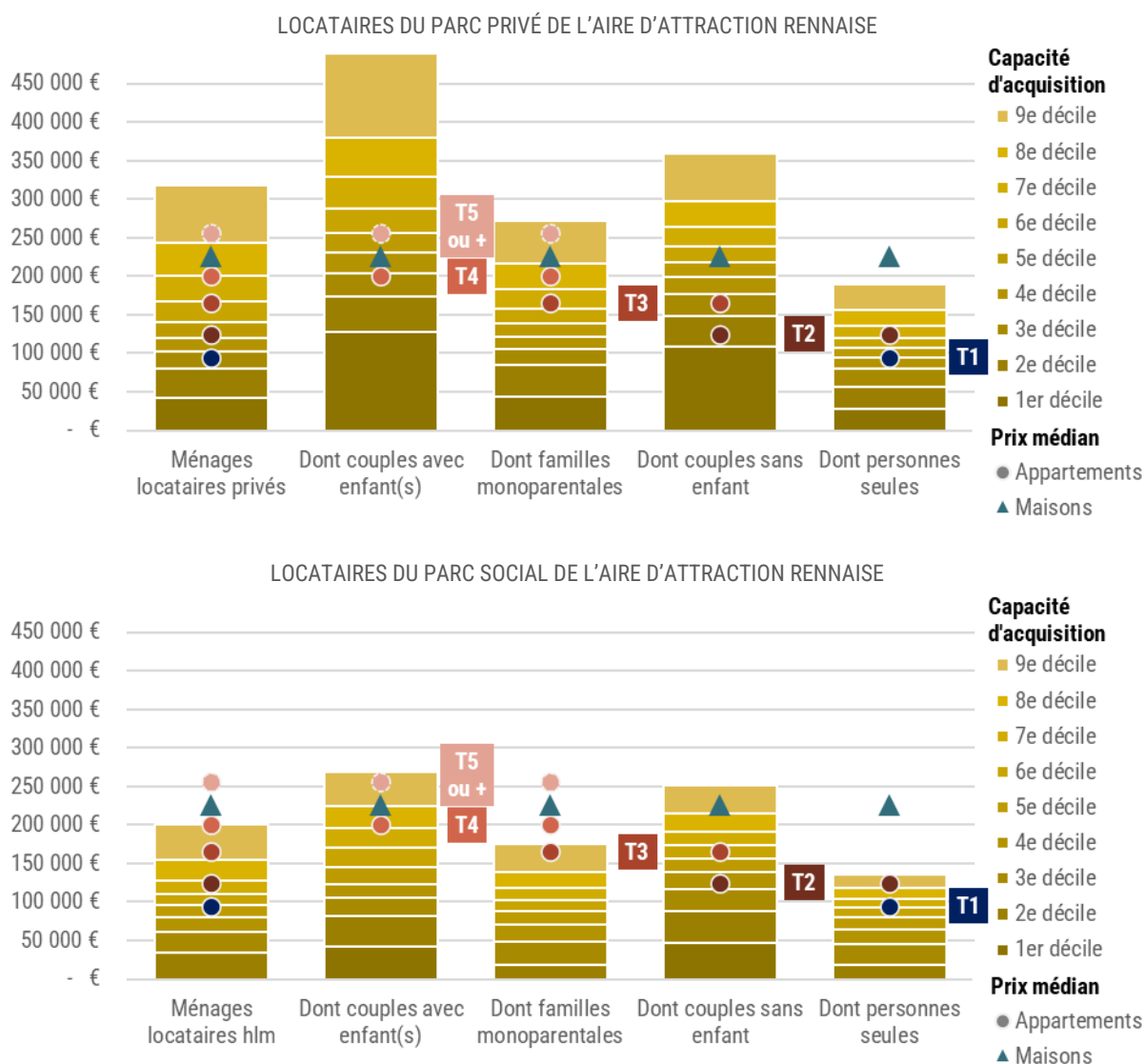
Globalement, toutes compositions familiales confondues, un tiers des ménages locataires privés n'ont pas accès financièrement à au moins 50% des appartements d'occasion de la

taille minimale en adéquation avec leur composition.

Cette proportion est logiquement beaucoup plus élevée parmi les locataires du parc social, pour qui elle atteint près de 65%, avec des appartements de taille adéquate inaccessibles pour 90% des familles monoparentales, 70% des couples avec enfant(s), 60% des personnes seules et 30% des couples sans enfant.

Concernant le marché des maisons d'occasion, leur prix médian est inaccessible pour la quasi-totalité des ménages locataires HLM, alors qu'environ 1 ménage locataire privé sur 4 pourrait y accéder.

CAPACITÉ D'ACQUISITION DES MÉNAGES LOCATAIRES EN 2020 SELON LE SECTEUR LOCATIF, AU REGARD DU PRIX MÉDIAN DES BIENS LEUR CORRESPONDANT



Note de lecture : 70% des ménages locataires du parc privé et 90% des ménages locataires du parc social avaient une capacité d'acquisition maximale inférieure à 200 000 € en 2020, alors que 50% des maisons vendues la même année coûtaient plus de 226 000 €.

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2020 - dVF 2020 / Traitement Audiar.

QUELS LOGEMENTS DE L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE PEUVENT ACHETER LES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ?

Plus de 60 % des logements accessibles aux couples avec enfant(s) sont situés dans l'aire d'attraction rennaise hors Rennes Métropole

En se basant sur la capacité d'acquisition médiane des 11900 couples avec enfant(s) locataires privés dans l'aire d'attraction rennaise en 2020, ainsi que sur le prix de vente des logements d'au moins 4 pièces (taille minimale estimée pour ce type de ménage), ce sont **3350 ventes de logements d'au moins 4 pièces** qui étaient **accessibles sur le marché de l'occasion à la moitié des couples avec enfant(s) locataires privés**. Ces ventes inférieures à 256000€ représentent **33% du marché de l'occasion** de l'aire d'attraction rennaise en 2020.

Les biens sur le marché de l'occasion les plus accessibles en volume sont les maisons des couronnes de l'aire d'attraction : dans l'aire d'attraction hors Rennes Métropole, 1860 maisons d'au moins 4 pièces ont été vendues en 2020 à un prix inférieur à la capacité d'acquisition médiane des couples avec enfant(s) locataires du parc privé (représentant 56% des biens d'occasion d'au moins 4 pièces leur étant accessibles dans l'aire d'attraction rennaise). Viennent ensuite les maisons situées dans la Métropole hors Rennes (630, soit 19% des logements d'occasion accessibles), puis les appartements situés à Rennes (570, 17%), et ceux situés dans le reste de la Métropole (220, 7%).

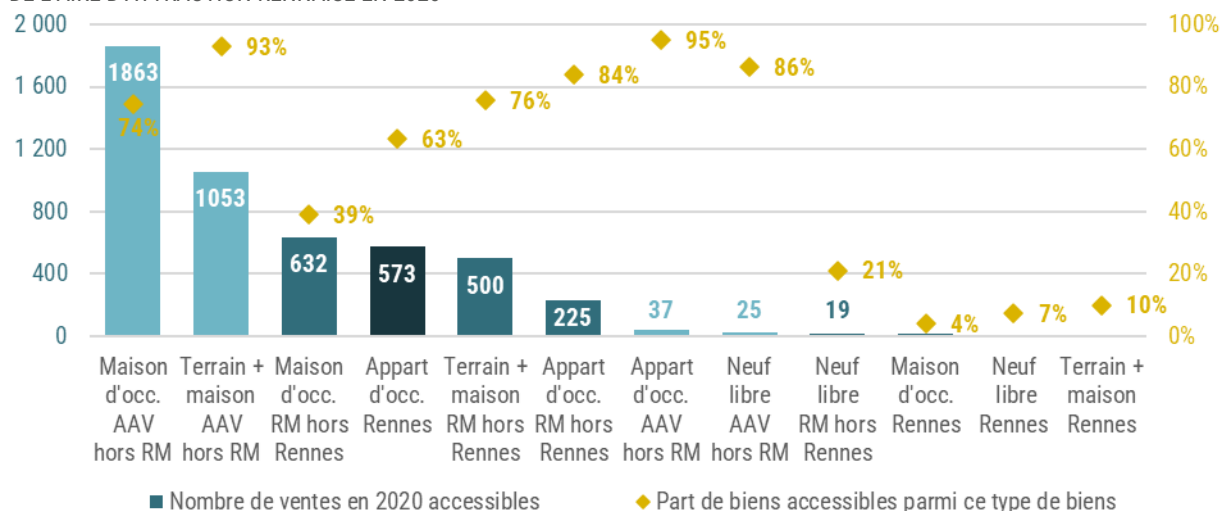
Bien que la moitié des couples avec enfant(s) locataires privés avaient accès à 95% des ventes d'appartements d'occasion dans l'aire d'attraction hors Rennes Métropole, le volume d'offre de ce type est très réduit : en 2020, les couronnes de l'aire d'attraction rennaise ont compté moins de 40 ventes d'appartements d'au moins 4 pièces. Quant aux ventes de maisons dans la ville de Rennes, celles vendues à un prix inférieur à la capacité d'acquisition médiane des couples avec enfant(s) locataires privés de l'aire d'attraction rennaise étaient quasi inexistantes.

Les logements d'occasion vendus à un prix inférieur à la capacité médiane d'achat des couples avec enfant(s) locataires privés sont souvent les plus énergivores, pouvant engendrer des coûts supplémentaires : 29% présentent un DPE E, F ou G (contre 14% des logements d'au moins 4 pièces non accessibles à ces ménages).

Par ailleurs, la moitié des couples avec enfant(s) locataires privés pouvaient accéder à **1560 ventes de terrains à bâtir** (inférieurs à 88500€) **associés à la construction d'une maison*** sur l'ensemble de l'aire d'attraction rennaise, **soit 86% des ventes sur ce marché**. Toutefois, parmi ces **terrains accessibles** aux couples avec enfant(s) locataires privés de l'aire d'attraction rennaise afin de construire leur maison, **2 sur 3 étaient situés à l'extérieur de Rennes Métropole**.

* sur la base du prix moyen de la construction d'une maison en Bretagne en 2020, soit 180700€ (source EPTB).

VENTES DE LOGEMENTS D'AU MOINS 4 PIÈCES ACCESSIBLES PAR 50% DES COUPLES AVEC ENFANT(S) LOCATAIRES PRIVÉS DE L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE EN 2020



Note de lecture : 50% des couples avec enfants locataires privés avaient accès financièrement à 74% des ventes de maisons d'occasion d'au moins 4 pièces dans l'AAV hors Rennes Métropole, représentant 1863 ventes en 2020.

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2020 - dVF 2020 - OREAL - EPTB / Traitement Audiar.

Concernant le marché de la **promotion immobilière libre, seuls 50 biens d'au moins 4 pièces** ont été vendus en 2020 à moins de 271000 € (capacité d'achat médiane dans le neuf des couples avec enfant(s) locataires privés, du fait des frais de notaires réduits), représentant seulement **3% des ventes en promotion immobilière libres** de cette année (89% de ce marché concerne des 1 à 3 pièces).

Au total, **60% de l'ensemble des 4950 ventes accessibles** à la moitié des couples avec enfant(s) locataires privés (dans le neuf, l'occasion, ou des terrains + maisons à construire) étaient localisées **dans l'aire d'attraction rennaise hors Rennes Métropole**, et seulement 12% dans la ville de Rennes, et 28% dans le reste de la métropole. Cette répartition diffère de celle de l'ensemble du marché immobilier: seules 37% de l'ensemble des ventes (tous types et toutes tailles) ont eu lieu dans les couronnes (31% à Rennes et 33% à Rennes Métropole hors Rennes).

Par ailleurs, le revenu médian des couples avec enfant(s) locataires privés en 2020 (43 140 €) était supérieur au plafond de ressources pour l'accession sociale¹ pour les ménages de 3 et 4 personnes (respectivement 38 160 € et 42 284 €). En revanche, il était inférieur aux plafonds PTZ (par exemple, 48 000 € pour 4 personnes en zone C ou 45 900 € pour 3 personnes en zone B2), ouvrant droit aux appartements neufs vendus en accession maîtrisée² dans Rennes Métropole. Ces derniers sont toutefois très peu nombreux: environ 30 ventes de 4 pièces et + en accession maîtrisée en 2020, selon OREAL.

Peu de logements sont accessibles aux familles monoparentales, quelle que soit leur localisation

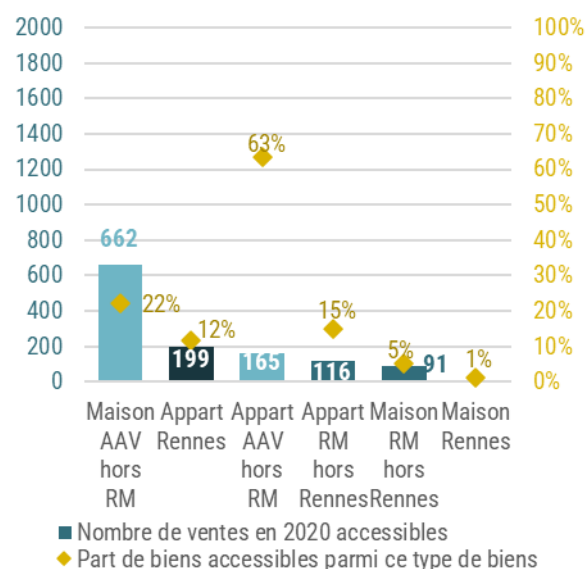
En 2020, seules **1 240 ventes de logements d'au moins 3 pièces** (taille minimale estimée pour une famille monoparentale) étaient **accessibles**

à la moitié des 8 200 familles monoparentales locataires du parc privé de l'aire d'attraction rennaise. Ces ventes dont le prix est inférieur à 139300 € ne représentaient que **12% du marché de l'occasion** de l'aire d'attraction rennaise.

Parmi ces ventes, 53% sont des maisons situées dans l'aire d'attraction hors Rennes Métropole. Pourtant, la moitié des familles monoparentales locataires du parc privé avaient accès financièrement à seulement 22% des ventes de maisons dans les couronnes, alors qu'elles avaient accès à 63% des ventes d'appartements d'au moins 3 pièces. Mais, ces dernières ne représentent que 165 ventes accessibles.

Au sein de Rennes Métropole, ce sont seulement 315 ventes d'appartements d'au moins 3 pièces qui étaient accessibles à la moitié des familles monoparentales locataires privés de l'aire d'attraction rennaise, soit moins de 15% de biens de ce type accessibles. Enfin, moins de 100 ventes de maisons d'au moins 3 pièces dans Rennes Métropole leur étaient accessibles (dont la quasi-totalité située hors de Rennes).

VENTES DE LOGEMENTS D'OCCASION D'AU MOINS 3 PIÈCES ACCESSIBLES À 50% DES FAMILLES MONOPARENTALES LOCATAIRES PRIVÉS DE L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE EN 2020



Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2020 - dVF 2020 / Traitement Audiar.

¹ Accession sociale de Rennes Métropole :

- Bail Réel Solidaire (BRS) : à Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Pacé, Rennes, Saint-Grégoire et Saint-Jacques-de-la-Lande, l'acquéreur achète le logement mais le terrain appartient à un Organisme de Foncier Solidaire (création en 2018). C'est un bail de longue durée (99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente. Les prix de vente du logement s'élèvent entre 2 055 € et 2 460 €/m² TTC, hors stationnement.

- Location-Accession (PSLA) : pour les autres communes de Rennes Métropole, il s'agit d'une formule d'accession à la propriété en deux temps (phase locative puis phase d'accession). Pour les appartements, selon les communes, le prix est en moyenne entre 2 000 € et 2 460 €/m² TTC de surface habitable, hors stationnement. Pour les maisons, selon les communes, le prix pour un T4 (85 m² minimum) est entre 177 et 185 000 € TTC et 192 et 200 000 € TTC pour un T5 (100 m² minimum) stationnement compris. Pour en bénéficier, les ménages doivent disposer de ressources en deçà des plafonds PSLA.

² Accession maîtrisée (pour les logements collectifs) : Il s'agit d'une formule d'accession à la propriété qui bénéficie d'une décote sur le prix du foncier concédée au promoteur par l'aménageur en contrepartie du plafonnement des prix de vente des logements à maximum 2 800 €/m² TTC stationnement compris.

Concernant le marché du logement neuf, que ce soit en promotion immobilière libre de logements d'au moins 3 pièces ou sous forme de terrain avec construction d'une maison individuelle, toutes les ventes en 2020 présentaient un prix supérieur à la capacité d'achat médiane des familles monoparentales locataires privés. Ainsi, le marché de l'occasion est le seul dont ne sont pas exclues les familles monoparentales. Mais, **parmi les ventes accessibles, 2 sur 3 sont situées dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise.**

Par ailleurs, les logements d'occasion vendus à un prix inférieur à la capacité médiane d'achat des familles monoparentales locataires privés présentent **4 fois sur 10 un DPE E, F ou G**, soit une proportion de logements énergivores deux fois plus importante qu'en moyenne parmi l'ensemble des ventes de logements d'au moins 3 pièces. Et, cette proportion est de près d'1 sur 2 pour les logements localisés dans les couronnes.

Logiquement, le revenu médian des familles monoparentales locataires privés en 2020 était inférieur au plafond de ressources PTZ (accession maîtrisée de Rennes Métropole), mais également aux plafonds de ressources pour l'accession sociale. Toutefois, même en Prêt Social Location-Accession, seuls les 3 pièces semblent accessibles financièrement à la moitié des familles monoparentales locataires privés. Les logements d'au moins 4 pièces en location-accession présentaient tous un prix supérieur à la capacité d'achat médiane des familles monoparentales. Certaines familles monoparentales avec des revenus modérés, peuvent toutefois posséder un apport plus conséquent leur permettant un achat immobilier, en particulier en accession sociale, du fait de la revente de leur logement précédent détenu en commun avec leur ancien conjoint. Toutefois, l'accession sociale de Rennes Métropole étant réservée aux primo-accédants, elles peuvent n'y avoir accès qu'après un certain délai.

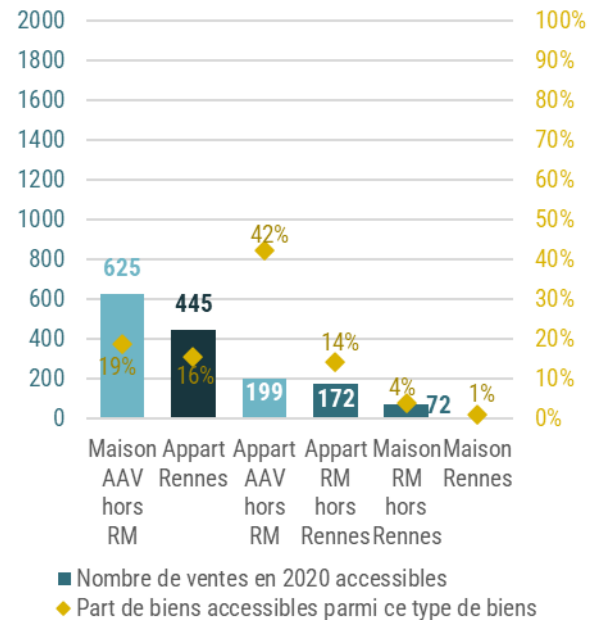
Une capacité limitée d'accession à la propriété des personnes seules

Comme pour les familles monoparentales, la capacité d'achat médiane des 40400 personnes seules locataires du parc privé est limitée.

Dans le marché d'occasion, **1500 ventes étaient accessibles à la moitié des personnes seules locataires du parc privé**³. Ces ventes à un prix

inférieur à 107 300 € ne représentaient que **15 % du marché de l'occasion** de l'aire d'attraction.

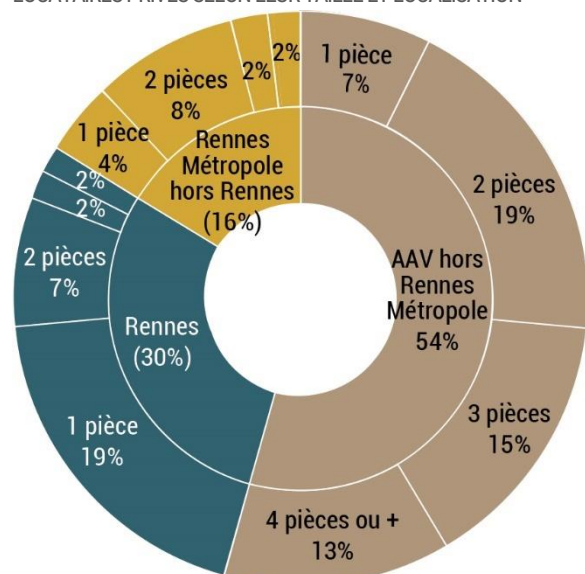
VENTES DE LOGEMENTS D'OCCASION (TOUTES PIÈCES) ACCESSIBLES PAR 50 % DES PERSONNES SEULES LOCATAIRES PRIVÉS DE L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE EN 2020



Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2020 - dVF 2020 / Traitement Audiar.

Parmi ces ventes, 41 % sont des maisons situées dans l'aire d'attraction hors Rennes Métropole (dont 3 sur 10 possèdent au moins 4 pièces). Ce type de produit, peu adapté à des personnes vivant seules, est également marqué par sa mauvaise qualité en termes de performance énergétique : plus de la moitié des maisons des couronnes, vendues à moins de 107 300 €, ont une étiquette énergie E, F ou G.

LOGEMENTS ACCESSIBLES PAR LA MOITIÉ DES PERSONNES SEULES LOCATAIRES PRIVÉS SELON LEUR TAILLE ET LOCALISATION



Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2020 - dVF 2020 / Traitement Audiar.

³ Il s'agit des ménages fiscaux : les étudiants vivant seuls déclarés avec leurs parents ne sont pas pris en compte.

Maisons et appartements confondus, 54 % des ventes de logements accessibles à la moitié des personnes vivant seules dans le parc locatif privé sont situées dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise.

Mais, des petits logements sont également accessibles dans la ville-centre: 30 % des ventes dont le prix est inférieur à la capacité médiane des personnes seules locataires privées sont localisées à Rennes. En particulier, près d'1 logement accessible sur 5 est un studio ou un T1 situé à Rennes. Cette offre de petits logements accessibles est en revanche moins présente dans le reste de la Métropole. Et, hormis les 1 pièce, seuls 340 logements d'au moins 2 pièces dans l'ensemble de la Métropole ont un prix inférieur à la capacité médiane des personnes seules locataires privés.

Le revenu médian déclaré de 1508 € par mois (18 090 € par an) des locataires privés vivant seul leur ouvrirait droit aux produits en accession maîtrisée de Rennes Métropole (plafonds PTZ pour 1 personne: de 24 000 € en zone C à 30 000 € en zone B1), ainsi qu'en accession sociale (24 740 € pour une personne seule). Toutefois, leur capacité d'achat médiane leur aurait donné accès à seulement 60 % des ventes de 1 ou 2 pièces en accession sociale (les conditions d'attribution en accession sociale pour une personne seule définies par Rennes Métropole étant au maximum un T2), et à aucune vente en accession maîtrisée.

Dans le marché de la promotion immobilière libre, la quasi-totalité des ventes en 2020 présentaient un prix supérieur à leur capacité d'achat médiane dans le neuf (113 600 €, hors frais de notaires réduits), y compris les logements d'1 pièce.

Des biens accessibles aux couples sans enfant plus nombreux, y compris à Rennes Métropole

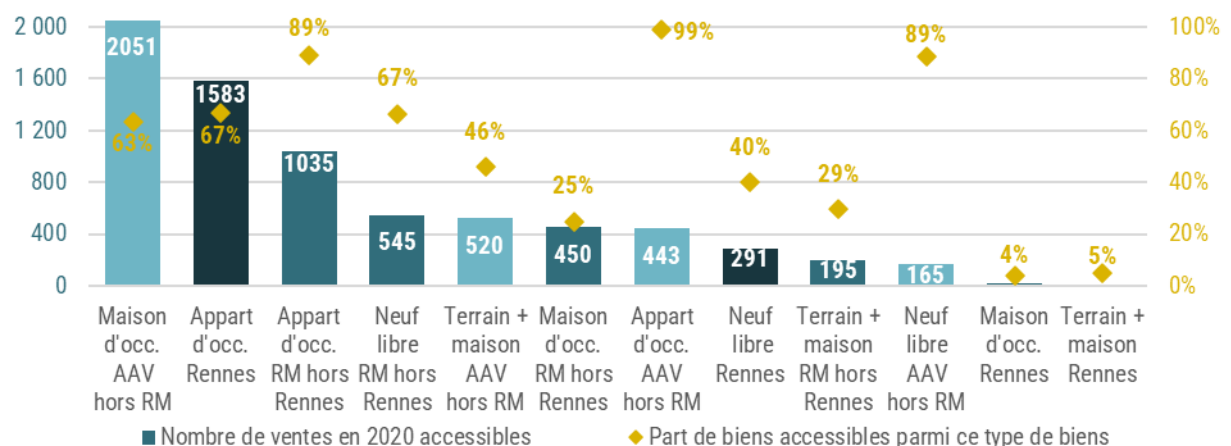
La capacité d'emprunt médiane des 13 440 **couples sans enfant locataires privés** de l'aire d'attraction rennaise, atteignant 172 500 € en 2020, leur **permettait d'accéder à près de 5 600 ventes de logements d'au moins 2 pièces sur le marché de l'occasion** (sur la base d'un apport équivalent aux frais de notaires), soit à **55 % des ventes de logements d'occasion** sur l'aire d'attraction rennaise. 3 types de biens d'au moins 2 pièces leur sont particulièrement accessibles en volume: les maisons dans les couronnes de l'aire d'attraction rennaise (plus de 2 000 ventes accessibles dans l'année), ainsi que les appartements dans Rennes (plus de 1 500) et dans le reste de la métropole (plus de 1 000).

La capacité d'achat médiane des couples sans enfant locataires privés leur donnait également accès à 2/3 des logements d'au moins 2 pièces vendus en promotion immobilière libre à Rennes Métropole hors Rennes, soit près de 550 ventes en 2020, ainsi qu'à près de 300 ventes à Rennes.

Au total, parmi **l'ensemble des 7 300 ventes** (dans le neuf, l'occasion, ou des terrains + maisons à construire) **accessibles** à la moitié des couples sans enfant locataire privés, **56 % étaient situées au sein de Rennes Métropole**, et notamment plus d'1/4 dans la ville de Rennes, soit une répartition géographique se rapprochant de celle observée sur l'ensemble du marché de l'occasion.

Logiquement, le revenu médian des couples sans enfant locataires privés en 2020 était supérieur au plafond de ressources pour l'accession sociale.

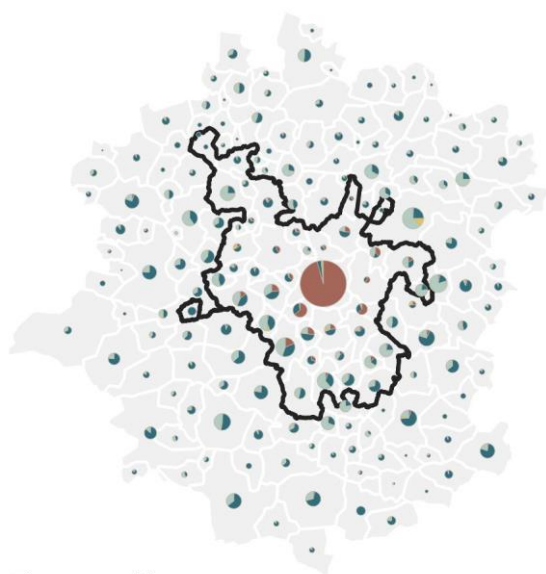
VENTES DE LOGEMENTS D'AU MOINS 2 PIÈCES ACCESSIBLES PAR 50 % DES COUPLES SANS ENFANT LOCATAIRES PRIVÉS DE L'AIRES D'ATTRACTION RENNAISE EN 2020



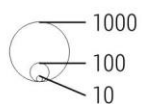
Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2020 - dVF 2020 - OREAL - EPTB / Traitement Audiar.

LOCALISATION ET TYPE DES VENTES DE LOGEMENTS ACCESSIBLES SELON LA CAPACITÉ MÉDIANE DES MÉNAGES LOCATAIRES PRIVÉS DE L'AIRE D'ATTRACTION RENNAISE EN 2020

COUPLES AVEC ENFANT(S)



Biens accessibles
(4 pièces et +)
Nombre



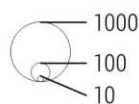
Type

- Appart. d'occasion
- Maison d'occasion
- Bien neuf
- Terrain à bâtir (+constr. maison)

FAMILLES MONOPARENTALES



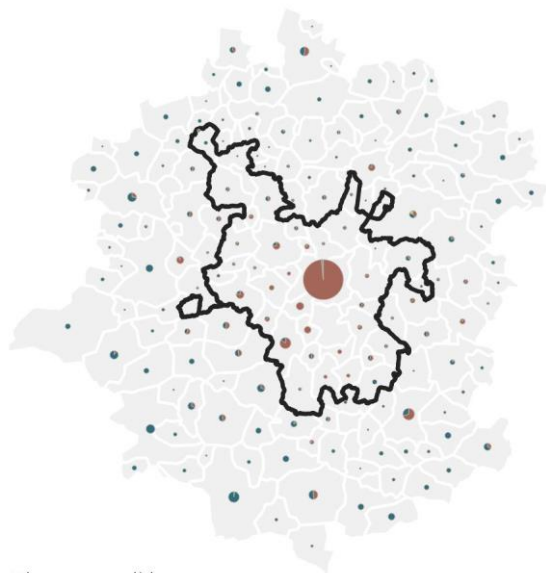
Biens accessibles
(3 pièces et +)
Nombre



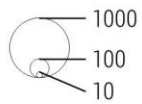
Type

- Appart. d'occasion
- Maison d'occasion
- Bien neuf
- Terrain à bâtir (+constr. maison)

PERSONNES VIVANT SEULES



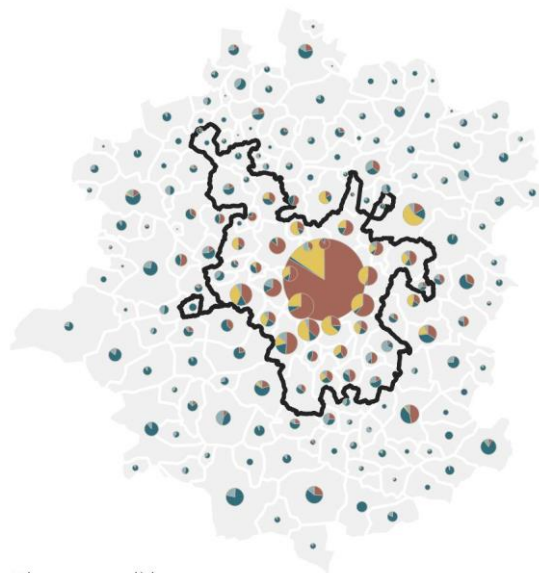
Biens accessibles
(toutes pièces)
Nombre



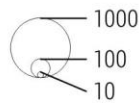
Type

- Appart. d'occasion
- Maison d'occasion
- Bien neuf
- Terrain à bâtir (+constr. maison)

COUPLES SANS ENFANT



Biens accessibles
(2 pièces et +)
Nombre



Type

- Appart. d'occasion
- Maison d'occasion
- Bien neuf
- Terrain à bâtir (+constr. maison)

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2020 - dVF 2020 - OREAL - EPTB / Traitement Audiar.

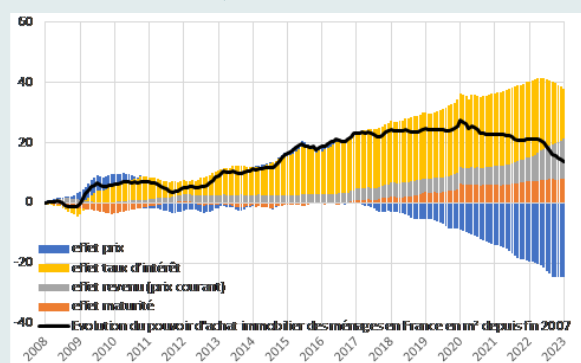
UNE BAISSÉ DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Une baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages au niveau national depuis 2020, après une hausse sur les 10 dernières années

D'après la Banque de France, le « pouvoir d'achat immobilier⁴ » des ménages français a augmenté jusqu'en 2020 :

- Cette hausse s'explique jusqu'en 2017 par la baisse des taux d'intérêt, couplés à des prix immobiliers relativement stables et une hausse des revenus des emprunteurs.
- À partir de 2017, les prix immobiliers augmentent, mais cette hausse est compensée par la poursuite de la baisse des taux d'intérêt et de la hausse des revenus, ainsi que par l'allongement des durées de prêts par les banques.
- Dès 2020, le pouvoir d'achat immobilier commence à diminuer, avant même que les taux d'intérêt ne remontent : l'évolution de ces derniers, ainsi que des revenus des ménages et de la durée d'emprunt ne compensent plus la hausse des prix immobiliers.
- À partir de 2022, la hausse des taux d'intérêt amplifie la perte de pouvoir d'achat immobilier des ménages

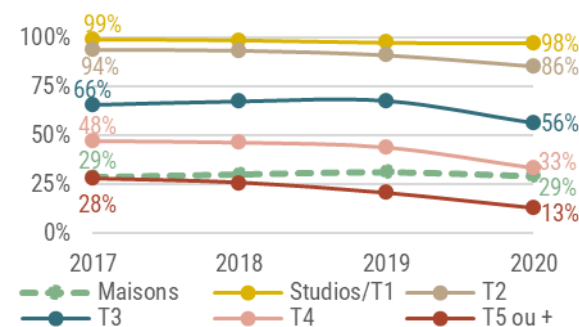
ÉVOLUTION CUMULÉE DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DEPUIS JANVIER 2008, EN %



Une baisse de la capacité d'achat dans l'attraction rennaise marquée en 2020

En prenant en compte les évolutions des prix immobiliers, des taux d'intérêt et du SMIC⁵ (mais, en maintenant une durée de prêt sur 25 ans et un apport équivalent aux frais de notaires), **la part de logements accessibles sur le marché de l'occasion de l'aire d'attraction rennaise pour un ménage ayant un revenu équivalent à 2 SMIC⁶ a diminué significativement en 2020⁷** : seules 44 % des ventes de logements leur étaient accessibles, contre 50 % en 2018 et 2019, et 48 % en 2017.

ÉVOLUTION DE LA PART DE BIENS D'OCCASIONS ACCESSIBLES À UN MÉNAGE AVEC UN REVENU ÉQUIVALENT À 2 SMIC SELON LE TYPE DE BIENS



Source : DVF / Traitement Audiar.

Cette baisse de la capacité d'achat diffère selon le type de biens. Ainsi, la quasi-totalité des studios T1 a été vendue, y compris en 2020, à un prix accessible par un ménage disposant de 2 SMIC. La part de maisons accessibles par les ménages avec ce revenu, bien que nettement plus faible (29 %), est également restée relativement stable entre 2017 et 2020. À contrario, la part de grands appartements d'au moins 5 pièces accessibles par ces ménages a commencé à diminuer dès le début de la période ; baisse qui s'est fortement amplifiée en 2020. Ainsi, seuls 13 % des T5 et + étaient accessibles en 2020 par des ménages disposant de 2 SMIC, soit une proportion deux fois inférieure à celle de 2017 (28 %). C'est également le cas dans une moindre mesure pour les 4 pièces.

⁴ Le pouvoir d'achat immobilier est défini par la Banque de France comme la capacité des ménages à acquérir une surface donnée, toutes choses égales par ailleurs.

⁵ L'évolution du SMIC n'est pas représentative de l'évolution des revenus de l'ensemble des ménages, mais cela permet de donner des premiers éléments d'analyse. Les taux d'intérêt retenus sont les moyennes, chaque année, des taux effectifs trimestriels moyens des prêts immobiliers à taux fixe accordés aux particuliers, de 20 ans et plus (source Banque de France).

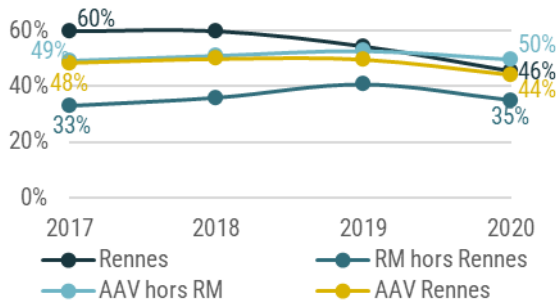
⁶ Soit 2 437 € net mensuel en 2020 et 2 303 € en 2017

⁷ La part de biens neufs accessibles par un ménage avec l'équivalent de 2 SMIC est nulle en 2017, comme en 2020.

Les parts d'appartements de 2 et 3 pièces accessibles par ces ménages ont elles fortement diminué en 2020, après une relative stabilité entre 2017 et 2019.

L'évolution de la part de logements d'occasion accessibles diffère en fait selon leur localisation au sein de l'aire d'attraction rennaise.

ÉVOLUTION DE LA PART DE BIENS D'OCCASIONS ACCESSIBLES À UN MÉNAGE AVEC UN REVENU ÉQUIVALENT À 2 SMIC SELON LA LOCALISATION DU BIEN



Source : DVF / Traitement Audiar.

La diminution de la part de biens accessibles à des ménages aux revenus équivalents à 2 SMIC a été particulièrement marquée dans la ville de Rennes. Alors que ces ménages pouvaient accéder à 60 % des ventes de logements d'occasion à Rennes en 2017, cette proportion n'était plus que de 46 % en 2020. À noter que cette proportion reste supérieure à celle observée pour les biens situés dans Rennes Métropole hors Rennes (35 % en 2020) : cela s'explique par les plus nombreuses ventes de studios et logements de petite taille dans la ville-centre par rapport à la périphérie, où les ventes de maisons sont plus nombreuses, en lien avec la structure du parc de logements. Bien que plus faible, la part de biens accessibles par des ménages percevant l'équivalent de 2 SMIC dans Rennes Métropole hors Rennes a eu tendance à augmenter entre 2017 et 2019 (de 33 % à 41 %), avant de diminuer en 2020. Dans le reste de l'aire d'attraction rennaise, où un ménage avec 2 SMIC aurait eu la capacité d'achat théorique pour 50 % des biens d'occasion vendus en 2020, cette proportion est restée relativement stable selon les années (très légère baisse en 2020, après une légère hausse entre 2017 et 2019).

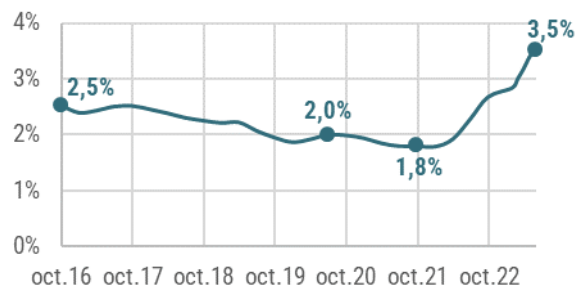
En zoomant sur les logements de grande taille (minimum 4 pièces) et les ménages ayant un revenu équivalent à 3 SMIC (3 656 € net par mois en 2020 et 3 455 € en 2017), les évolutions sont similaires : la part de ventes accessibles dans Rennes a diminué de 10 points entre 2017 et

2020, tandis qu'elle est restée relativement stable dans le reste de Rennes Métropole et l'aire d'attraction rennaise (légère hausse entre 2017 et 2019, suivie d'une légère baisse en 2020).

Un impact important de la hausse des taux d'intérêt depuis 2022 sur le pouvoir d'achat immobilier

Les taux des prêts immobiliers connaissent une hausse significative depuis le début de l'année 2022. Le taux effectif moyen (y compris assurances et frais) entre avril et juin 2023 des prêts immobiliers à taux fixe accordés aux particuliers d'une durée de 20 ans ou plus atteint en France 3,4 %, contre 1,8 % entre novembre 2021 et janvier 2022. La hausse des taux d'intérêt immobilier a un impact significatif sur la capacité d'achat de logements des ménages : entre des taux de 1,8 % et 3,5 %, la capacité d'emprunt des ménages diminue de 17 % (soit, par exemple, une baisse de 50000 € pour un ménage remboursant 1200 € par mois pendant 25 ans).

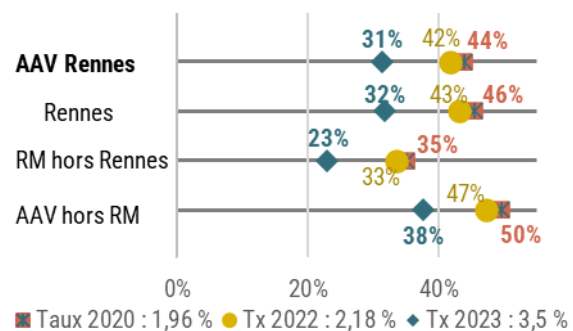
ÉVOLUTION DES TAUX EFFECTIFS DES PRÊTS IMMOBILIERS DE 20 ANS ET PLUS À TAUX FIXE ACCORDÉS AUX PARTICULIERS



Source : Banque de France / Traitement Audiar

En reprenant l'exemple d'un ménage avec un revenu de 2 SMIC en 2020 : si le taux d'intérêt avait été de 3,5 %, la part de biens lui étant accessibles dans l'aire d'attraction aurait été de 31 % au lieu de 44 % (pour un taux de 1,96 %, moyenne 2020).

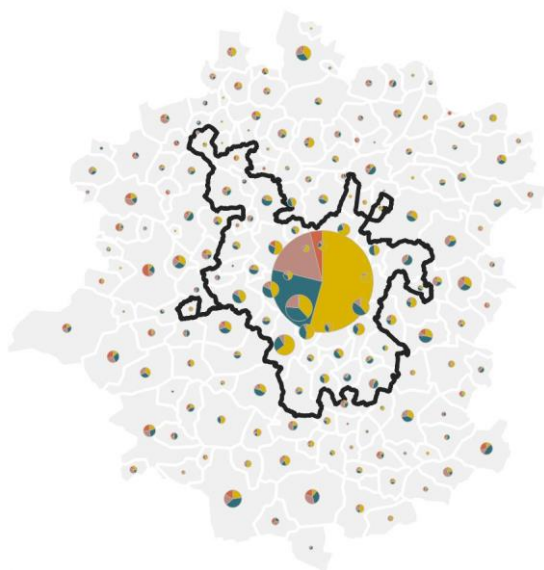
COMPARAISON SELON LE NIVEAU DE TAUX D'INTÉRÊT DE LA PART DE LOGEMENTS D'OCCASION ACCESSIBLES À UN MÉNAGE AVEC UN REVENU DE 2 SMIC EN 2020



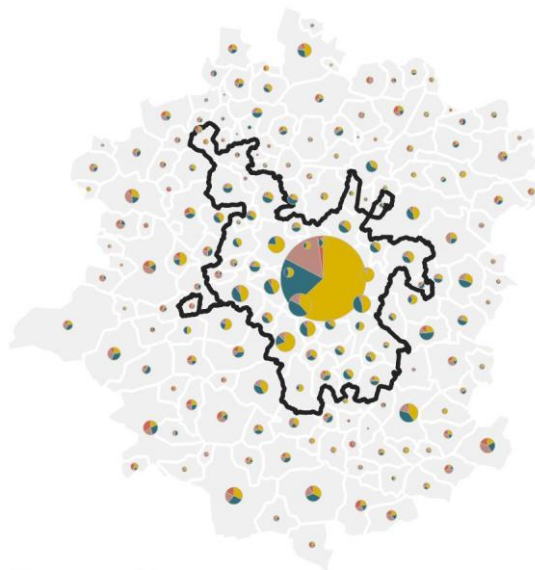
Source : DVF / Traitement Audiar.

ÉVOLUTION DES VENTES DE LOGEMENTS D'OCCASION ACCESSIBLES POUR UN MÉNAGE DISPOSANT DE 2 SMIC

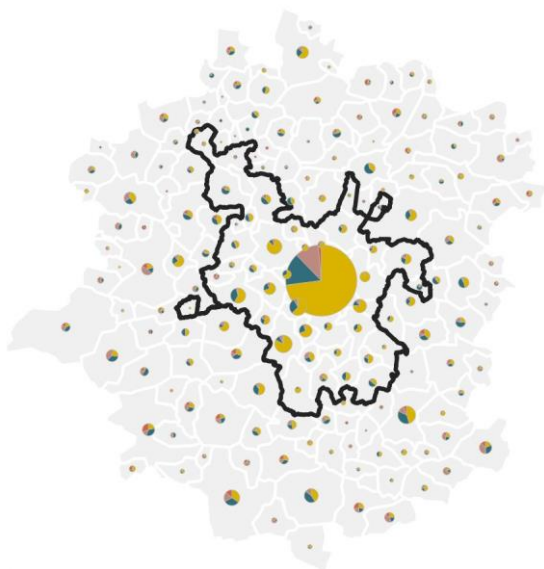
2017



2020



2020 – AVEC UN TAUX D'EMPRUNT DE 3,5 %



Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2020 – DVF 2020 – OREAL – EPTB / Traitement Audiar.

Méthodologie

Le **revenu déclaré** (ou revenu fiscal) est constitué des ressources mentionnées sur la déclaration des revenus n°2042. Il comprend donc les revenus d'activité salariée ou non salariée, les indemnités de chômage, de maladie, les pensions d'invalidité ou de retraite ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine. C'est le revenu examiné par les banques lors de la constitution des dossiers de prêt. Il s'agit du revenu global pour l'ensemble des personnes des ménages, quelle que soit sa taille.

Les **déciles** sont les valeurs qui partagent une distribution en dix parties d'effectifs égaux. Pour la distribution des revenus par ménage, le premier décile est le revenu au-dessous duquel se situent 10 % des ménages. La médiane est le cinquième décile, soit le revenu au-dessous duquel se situent 50 % des ménages.

Les évolutions sont calculées en euros courants : valeur du SMIC et prix immobiliers de l'année



Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 – 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 01 86 40 – www.audiar.org
communication@audiar.org

RÉDACTION

Audrey NAULIN

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

CODE ÉTUDE : 2023-3201-EXT-110