BFM - Immobilier

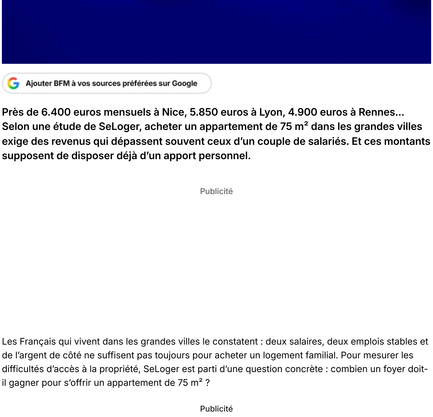
Il faut gagner 12.000 euros nets par mois pour acheter un simple 75 m² à Paris: même deux salaires de cadres ne suffisent pas (ailleurs c'est un peu plus abordable)

Publié aujourd'hui à 16h33

Lire dans l'app

BFM Business
Frédéric Bianchi

Partager



Ajouter BFM à vos sources préférées sur Google

Près de 6.400 euros mensuels à Nice, 5.850 euros à Lyon, 4.900 euros à Rennes... Selon une étude de SeLoger, acheter un appartement de 75 m² dans les grandes villes exige des revenus qui dépassent souvent ceux d'un couple de salariés. Et ces montants supposent de disposer déjà d'un apport personnel.

Publicité

Les Français qui vivent dans les grandes villes le constatent : deux salaires, deux emplois stables et de l'argent de côté ne suffisent pas toujours pour acheter un logement familial. Pour mesurer les difficultés d'accès à la propriété, SeLoger est parti d'une question concrète : combien un foyer doit-il gagner pour s'offrir un appartement de 75 m² ?

Publicité

À Paris, un appartement de 75 m² représente un achat d'environ 780.000 euros dans la simulation de SeLoger. Pour le financer, un foyer doit gagner près de 12.000 euros nets par mois avant impôt, soit 6.000 euros chacun pour un couple aux revenus équivalents. Mais ça ne suffit pas. Ce couple doit en outre disposer de près de 78.000 euros d'apport, soit 10% de la somme totale. Il remboursera alors plus de 4.160 euros par mois pendant 20 ans, hors assurance.

Publicité

Dix ans auparavant, la facture était nettement moins élevée. En novembre 2016, les notaires situaient le prix des appartements anciens parisiens à 8.340 euros le mètre carré, soit environ 625.500 euros pour 75 m² : près de 155.000 euros de moins que dans la simulation actuelle. Avec 10% d'apport et un crédit sur 20 ans au taux moyen de 1,52% relevé à l'époque par Meilleurtaux, la mensualité aurait atteint environ 2.720 euros hors assurance, contre plus de 4.160 euros aujourd'hui. Un couple qui gagnait à l'époque 7.800 euros net par mois (3.900 euros chacun) pouvait donc se payer un 75 m². Le remboursement mensuel a depuis augmenté d'environ 53%, pour un prix d'achat supérieur d'environ 25%.

Un couple qui dispose de deux rémunérations de 6.000 euros aujourd'hui place chacun des conjoints parmi les 5% des salariés du privé les mieux payés du pays, selon les données de l'Insee. Un niveau de salaire dont très peu de Français disposent. Ce seuil dépasse en effet les revenus cumulés de deux cadres rémunérés au salaire moyen de leur catégorie. Selon les dernières données de l'Insee, un cadre du secteur privé gagnait en moyenne 4.711 euros nets par mois en équivalent temps plein en 2025. À deux, cela représente 9.422 euros mensuels. Il leur manquerait donc environ 2.600 euros par mois pour se payer l'appartement de 75 m² dans la simulation.

À LIRE AUSSI

La moitié des acheteurs empruntent désormais sur 25 ans, soit la durée maximale autorisée: est-il possible de repousser le curseur à 30 ans sans risque?

La stabilité professionnelle ne garantit pas la capacité d'achat

Hors de la capitale, la facture baisse, mais reste élevée dans de nombreuses grandes villes. SeLoger situe le revenu nécessaire autour de 4.500 euros nets mensuels en moyenne dans le périmètre étudié hors Paris, avec un apport de 10%. Mais les écarts entre villes sont considérables : il faut environ 6.400 euros net de revenu à Nice, 5.850 euros à Lyon et 5.500 euros à Bordeaux pour acheter ces mêmes 75 m². À Marseille et Toulouse, le seuil se situe autour de 4.400 euros, contre un peu plus de 4.100 euros à Nantes. Autrement dit, entre Nantes et Nice, un foyer doit disposer d'environ 2.300 euros de revenus supplémentaires chaque mois pour accéder à une surface identique.

Pour rendre ces montants plus parlants, SeLoger prend l'exemple d'un couple de professeurs des écoles disposant de 4.350 euros nets mensuels à deux. Dans les conditions retenues, ce ménage peut acheter 75 m² dans seulement trois des 10 villes étudiées: Montpellier, Lille et Nantes. Le résultat illustre la différence entre stabilité professionnelle et capacité d'achat. Des revenus réguliers rassurent une banque, mais ils ne permettent pas de dépasser indéfiniment la mensualité que le budget du foyer peut supporter.

Le crédit immobilier est en effet encadré par une limite de taux d'effort fixée, en principe, à 35% des revenus, assurance emprunteur comprise. Pour un couple gagnant 4.350 euros nets par mois et ne remboursant aucun autre crédit, cela représente environ 1.523 euros de mensualités maximales. Les banques disposent d'une marge de dérogation, mais celle-ci est limitée. La règle du Haut Conseil de stabilité financière plafonne également la durée des prêts à 25 ans, sauf exceptions. Emprunter plus longtemps que les 20 ans retenus dans la simulation parisienne peut donc améliorer la capacité d'achat, au prix d'un coût total du crédit plus élevé.

Il faut 2.280 euros de plus à Rennes

La remontée du coût de l'emprunt complique aussi l'équation. Selon le réseau Vousfinancer, les taux proposés sur 25 ans atteignent environ 3,90% en moyenne, contre 3,60% début septembre. Sous la pression de la hausse des coûts de financement, certaines banques révisent désormais leurs barèmes tous les 15 jours, contre une fois par mois auparavant. Le courtier anticipe des taux compris entre 4% et 4,50% en fin d'année. Pour les acheteurs, la conséquence est immédiate : à mensualité et durée identiques, une part plus importante du remboursement sert à payer les intérêts, réduisant la somme qu'ils peuvent emprunter. Il faut alors gagner davantage, mobiliser plus d'apport ou revoir à la baisse le prix du logement recherché.

Sur 10 ans, l'exemple de Rennes est particulièrement frappant. D'après SeLoger, le revenu nécessaire pour acheter 75 m² y est passé d'environ 2.620 euros mensuels en 2016 à près de 4.900 euros aujourd'hui, soit une hausse de 86%. Il faut donc quelque 2.280 euros de revenus supplémentaires chaque mois pour viser la même surface. Ce chiffre mesure l'évolution du revenu requis pour financer l'achat : il ne signifie pas que les prix immobiliers rennais ont, à eux seuls, augmenté de 86%. La capacité d'achat dépend aussi des conditions de financement retenues.

Enfin, la fiche de paie ne raconte qu'une partie de l'histoire. Tous les seuils présentés supposent un apport : un ménage qui revend un premier logement ou dispose d'une épargne importante aura moins à emprunter et pourra acheter avec des revenus inférieurs. À l'inverse, réunir les sommes nécessaires avant même de solliciter la banque constitue un obstacle supplémentaire pour ceux qui achètent pour la première fois.

Sujets liés : Immobilier Economie

BFM Business

- Direct TV BFM Business
- Émissions BFM Business
- Canaux TV & Fréquences
- Évènements
- Newsletters BFM Business
- Archives
- Direct Radio BFM Business
- Programme TV & Radio
- Nos dossiers
- Partenaires
- Applications mobiles
- Plan du site

Nos services

- Cours CAC 40
- Comparateur
- Immobilier neuf
- Jeux-concours
- Annonces légales
- Code promo
- Shopping
- Portage salarial
- Règlements jeux-concours

En savoir plus

- Nous contacter
- Recrutement
- Données personnelles
- Paramétrage des cookies
- J'exerce mes droits
- Charte de déontologie
- Devenir annonceur
- Mentions légales
- Politique cookie
- Gérer Utiq
- CGU
- Accessibilité : non-conforme

Les sites du groupe

- BFM
- BFM Business
- BFM Tech
- BFM Bourse
- BFM Locales
- BFM Alsace
- BFM Côte d'Azur
- BFM Dici
- BFM Grand Lille
- BFM Grand Littoral
- BFM Lyon
- BFM Marseille
- BFM Normandie
- BFM Toulon Var
- RMC
- RMC Sport
- RMC+
- RMC Life
- RMC Découverte
- RMC Conso
- RMC Story
- Zone Turf
- RMC BFM Drive

© Copyright 2006-2026 BFMTV.com. Tous droits réservés. Site édité par NextInteractive