

## FRANCE : LA SOLVABILITÉ IMMOBILIÈRE DES MÉNAGES S'AMÉLIORE DANS LES ZONES LES PLUS TENDUES

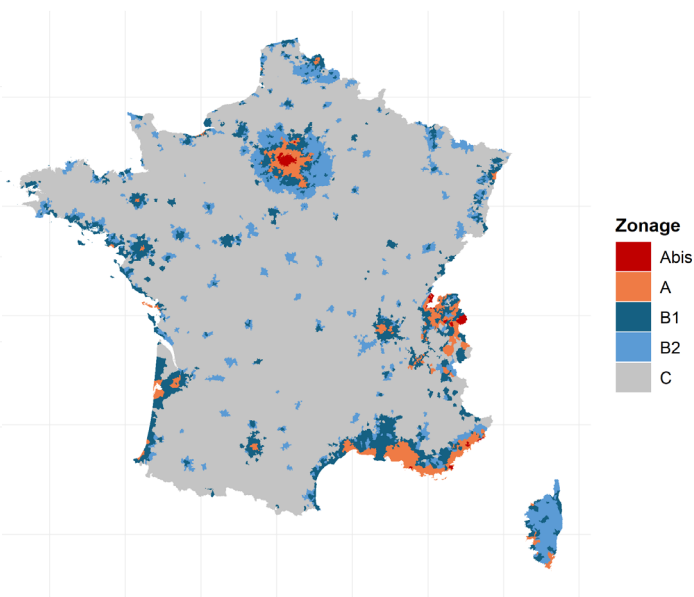
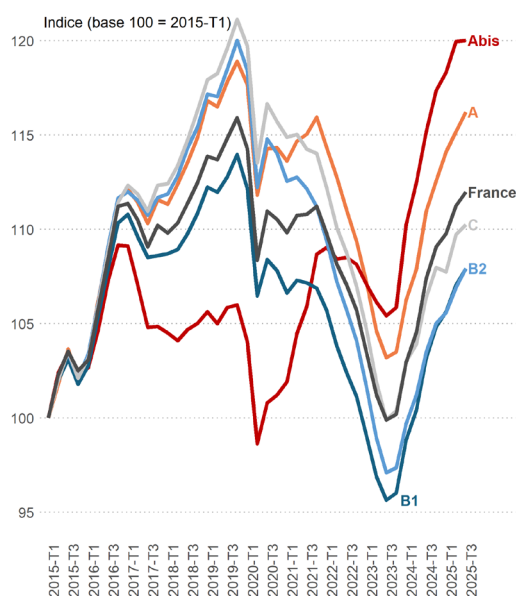
Thomas Humblot, Laurent Quignon

Depuis 2020, la capacité d'achat immobilière des ménages s'est sensiblement améliorée dans les zones les plus tendues<sup>1</sup>. Notre indicateur, qui retrace l'évolution de la surface qu'un ménage représentatif<sup>2</sup> peut acquérir a, en effet, augmenté de près de 20% dans les territoires où la demande de logements excède nettement l'offre (A bis). À l'inverse, dans les zones moins tendues, voire exemptes de tension, la capacité d'achat s'est dégradée durant la même période (de -0,8%, -6,9% et -6,1%, respectivement dans les zones B1, B2 et C).

### LA CAPACITÉ D'ACHAT IMMOBILIÈRE DES MÉNAGES S'EST NETTEMENT AMÉLIORÉE DANS LES ZONES LES PLUS TENDUES

Indice de capacité d'achat immobilière des ménages

Zonage ABC des communes au 5 septembre 2025



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, DATA.GOUV.FR, DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE LA NATURE (DGLN), DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES (DHUP), INSEE, MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES, OPENSTREETMAP, CALCULS BNP PARIBAS

Ce constat, en apparence paradoxal, s'explique par une solvabilité immobilière relativement dégradée en 2020 dans les marchés les plus contraints. Ces zones géographiques (A, A bis) présentaient déjà, en 2015, des ratios de prix au revenu très nettement supérieurs à la moyenne nationale. La flambée des prix avait ensuite accentué l'érosion de la solvabilité des ménages jusqu'à la crise sanitaire. Cette dernière semble avoir marqué une nette rupture dans la hiérarchie des évolutions de prix :

- Entre 2020 et 2022, les zones les plus tendues (A bis) se sont singularisées par une quasi-stagnation des prix (depuis un niveau élevé), alors qu'ils continuaient de progresser nettement ailleurs. Les acquéreurs ont ainsi pu y bénéficier pleinement des effets de la hausse de leurs revenus nominaux sur leur capacité d'achat.

1 Le zonage ABC, calculé par le ministère chargé du logement, vise à identifier les territoires selon leur niveau de tension entre l'offre et la demande de logements. La tension est mesurée par des « dynamiques territoriales » (dynamiques des bassins de vie, évolution de la démographie, etc.) et des indicateurs (notamment les prix des logements et les loyers d'habitation).

2 L'indice de capacité d'achat immobilière mesure à chaque période la surface achetable à crédit, par un ménage représentatif. Il dépend du revenu disponible brut par ménage, du taux d'intérêt moyen sur les nouveaux prêts, de la durée initiale moyenne et des prix des logements anciens (cf. [France : La hausse des prix de l'immobilier pourrait se heurter à l'essoufflement du rebond de la capacité d'achat des ménages](#)).

- Entre le T3 2022 et le T1 2024, la hausse du coût du crédit à l'habitat s'est, ensuite, accompagnée d'une baisse des prix des logements plus sévère dans les zones tendues : -13% en zone A bis, contre -7% en zone B1, -4% en zone B2 et -5% en zone C.

- Depuis le T2 2024, les prix apparaissent relativement stables indépendamment du zonage.

Ces évolutions suggèrent que la capacité d'achat immobilière des ménages avait atteint un seuil critique en 2020 dans les zones les plus tendues. Les revenus<sup>3</sup> et le coût du crédit évoluant de manière relativement homogène<sup>4</sup> à l'échelle nationale, c'est principalement la dynamique des prix qui explique les éventuelles divergences entre zones. Dans les zones les plus tendues, la stagnation puis la baisse des prix ont donc joué un rôle salutaire : elles ont permis un redressement du pouvoir d'achat immobilier et redonné du souffle aux volumes de transactions.

<sup>3</sup> Nonobstant les différences de niveaux entre les revenus régionaux, parfois importantes mais relativement stables au cours de la période étudiée.

<sup>4</sup> Les revenus et le coût du crédit évoluant de manière relativement homogène à l'échelle nationale, les indicateurs nationaux offrent une approximation raisonnable des évolutions régionales. Dans nos calculs, seuls les indices des prix des logements sont propres à chaque zone.



# RECHERCHE ÉCONOMIQUE GROUPE

## ECOINSIGHT

Analyse approfondie de sujets structurels ou d'actualité

## ECOPERSPECTIVES

Analyses et prévisions des principales économies, développées et émergentes

## ECOFASH

Un indicateur, un événement économique majeur.

## ECOWEEK

L'actualité économique de la semaine et plus...

## ECOPULSE

Baromètre mensuel des indicateurs conjoncturels des principales économies de l'OCDE

## ECOCHARTS

Panorama mensuel des dynamiques d'inflation au sein des principales économies développées

## ECOTV

Quel est l'événement du mois ?

La réponse dans vos quatre minutes d'économie

## GRAPHIQUE DE LA SEMAINE

Un graphique hebdomadaire illustrant des points saillants dans l'économie

## EN ÉCO DANS LE TEXTE

Le podcast de l'actualité économique

POUR RECEVOIR NOS PUBLICATIONS

ABONNEZ-VOUS SUR LE SITE ONGLET ABONNEMENT  
voir le site des études économiques

ET

SUIVEZ-NOUS SUR LINKEDIN  
voir la page linkedin des études économiques

OU TWITTER  
voir la page twitter des études économiques

Bulletin publié par les Etudes Economiques - BNP PARIBAS  
Siège social : 16 boulevard des Italiens - 75009 PARIS / Tél : +33 (0) 1.42.98.12.34  
Internet : [www.group.bnpparibas](http://www.group.bnpparibas) - [www.economic-research.bnpparibas.com](http://www.economic-research.bnpparibas.com)  
Directeur de la publication : Jean Lemierre  
Directrice de la rédaction : Isabelle Mateos y Lago

Les informations et opinions exprimées dans ce document ont été obtenues de, ou sont fondées sur des sources d'information publiques réputées fiables, mais BNP Paribas ne garantit, expressément ou implicitement, ni leur exactitude, ni leur exhaustivité, ni leur mise à jour. Ce document ne constitue ni une offre, ni une sollicitation d'achat ou de vente de titres ou autres placements. Il ne constitue ni du conseil en investissement, ni de la recherche ou analyse financière. Les informations et opinions contenues dans ce document ne sauraient dispenser l'investisseur d'exercer son propre jugement ; elles sont par ailleurs susceptibles d'être modifiées à tout moment sans notification et ne sauraient servir de seul support à une évaluation des instruments éventuellement mentionnés dans le présent document. Toute éventuelle référence à une performance réalisée dans le passé ne constitue pas une indication d'une performance future. Dans toute la mesure permise par la loi, aucune société du Groupe BNP Paribas n'accepte d'être tenue pour responsable (y compris en raison d'un comportement négligent) au titre de pertes directes ou découlant indirectement d'une utilisation des informations contenues dans ce document ou d'une confiance accordée à ces informations. Toutes les estimations et opinions contenues dans ce document reflètent notre jugement à la date de publication des présentes. Sauf indication contraire dans le présent document, il n'est pas prévu de le mettre à jour. BNP Paribas SA et l'ensemble des entités juridiques, filiales ou succursales (ensemble désignées ci-après « BNP Paribas »), sont susceptibles d'agir comme teneur de marché, d'agent ou encore, à titre principal, d'intervenir pour acheter ou vendre des titres émis par les émetteurs mentionnés dans ce document, ou des dérivés y afférents. BNP Paribas est susceptible notamment de détenir une participation au capital des émetteurs ou personnes mentionnés dans ce document, de se trouver en position d'acheteur ou vendeur de titres ou de contrats à terme, d'options ou de tous autres instruments dérivés reposant sur l'un de ces sous-jacents. Les cours, rendements et autres données similaires du présent document, y figurent au titre d'information. De nombreux facteurs agissent sur les prix de marché et il n'existe aucune certitude que les transactions peuvent être réalisées à ces prix. BNP Paribas, ses dirigeants et employés, peuvent exercer ou avoir exercé des fonctions d'employé ou dirigeant auprès de toute personne mentionnée dans ce document, ou ont pu intervenir en qualité de conseil auprès de cette (ces) personne(s). BNP Paribas est susceptible de solliciter, d'exécuter ou d'avoir dans le passé fourni des services de conseil en investissement, de souscription ou tous autres services au profit de la personne mentionnée aux présentes au cours des 12 derniers mois précédant la publication de ce document. BNP Paribas peut être partie à un contrat avec toute personne ayant un rapport avec la production du présent document. BNP Paribas est susceptible, dans les limites autorisées par la loi en vigueur, d'avoir agi sur la foi de, ou d'avoir utilisé les informations contenues dans les présentes, ou les travaux de recherche ou d'analyses sur le fondement desquels elles sont communiquées, et ce préalablement à la publication de ce document. BNP Paribas est susceptible d'obtenir une rémunération ou de chercher à être rémunéré au titre de services d'investissement fournis à l'une quelconque des personnes mentionnées dans ce document dans les trois mois suivant sa publication. Toute personne mentionnée aux présentes est susceptible d'avoir reçu des extraits du présent document préalablement à sa publication afin de vérifier l'exactitude des faits sur le fondement desquelles il a été élaboré.

Ce document est élaboré par une société du Groupe BNP Paribas. Il est conçu à l'intention exclusive des destinataires qui en sont bénéficiaires et ne saurait en aucune façon être reproduit (en tout ou partie) ou même transmis à toute autre personne ou entité sans le consentement préalable écrit de BNP Paribas. En recevant ce document, vous acceptez d'être engagés par les termes des restrictions ci-dessus.

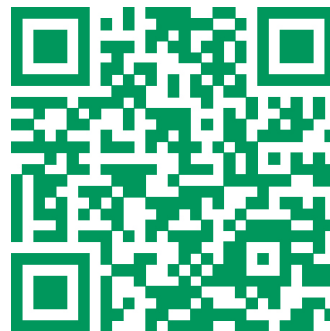
BNP Paribas est constituée en France sous forme de société anonyme, et agréée et supervisée en tant qu'établissement de crédit par la Banque centrale européenne (BCE) et en tant que prestataire de services d'investissement par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et l'Autorité des marchés financiers (AMF). Le siège social de BNP Paribas est situé au 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris, France.

Les informations contenues dans le présent document peuvent, en tout ou partie, avoir déjà été publiées sur le site <https://globalmarkets.bnpparibas.com>. Pour les avertissements par pays (Etats-Unis, Canada, Royaume-Uni, Allemagne, Belgique, Irlande, Italie, Pays-Bas, Portugal, Espagne, Suisse, Brésil, Turquie, Israël, Bahreïn, Afrique du Sud, Australie, Chine, Hong Kong, Inde, Indonésie, Japon, Malaisie, Singapour, Corée du Sud, Taiwan, Thaïlande, Vietnam) veuillez consulter le document suivant : [https://economic-research.bnpparibas.com/LegalNotice/Markets\\_360\\_Country\\_Specific\\_Notices.pdf](https://economic-research.bnpparibas.com/LegalNotice/Markets_360_Country_Specific_Notices.pdf)

© BNP Paribas (2025). Tous droits réservés.

Pour vous abonner à nos publications :

ÉTUDES ÉCONOMIQUES



BNP PARIBAS

La banque  
d'un monde  
qui change