



FONDATION
Abbé Pierre

études et recherches

La France du logement trop cher

La France n'est pas sortie du logement hors de prix. Malgré le tassement des prix depuis 2011, à l'achat comme à la location, se loger correctement reste un objectif inatteignable pour une large part des ménages des couches populaires et moyennes, notamment dans les grandes villes. La Fondation Abbé Pierre a testé, dans douze agglomérations de diverses tailles, ce que différents ménages-types pouvaient concrètement s'offrir, à la location ou à l'achat, dans le neuf ou dans l'ancien, dans le privé ou dans le parc social. Résultat : en dehors du logement vraiment social, les prix proposés sont souvent trop élevés pour la plupart des ménages, et pas seulement en région parisienne.

Que peut espérer une mère de famille avec un enfant, gagnant un peu plus que le Smic, si elle souhaite se loger dans la métropole de Toulouse ? D'après notre étude, sur le marché de la location comme à l'achat, même avec les APL, au prix moyen du mètre carré dans cette zone, elle ne peut rien s'offrir dans des conditions acceptables (taux d'effort, superficie, qualité...). Pour un couple de Bordeaux avec trois enfants, gagnant 1 900 euros par mois, il n'est pas non plus possible d'acheter ou de louer un T4, dans le neuf ou l'ancien. Pour un couple avec un enfant à Caen, gagnant 2 200 euros par mois, en revanche, il est possible d'acheter un T4 dans l'ancien ou un T3 dans le neuf, ou de louer un T3 en PLS. Ces exemples, tirés de la vie quotidienne de millions de personnes, illustrent à quel point les marchés de l'immobilier sont devenus décalés par rapport aux revenus de ménages des classes moyennes inférieures, sans même parler des couches populaires.

INACCESSIBLE ACCESSION

La hausse des prix de l'immobilier depuis quinze ans (+ 110 % entre 2000 et 2015 d'après l'Insee) a rendu l'achat d'un logement adapté à leurs besoins très difficile aux ménages des classes moyennes, et totalement hors de portée des ménages modestes.

Dans les grandes « métropoles » (Communauté d'agglomération Seine Amont dans le Val-de-Marne, Nice, Lyon, Lille et Montpellier...) le marché libre en neuf comme dans l'ancien exclut toute possibilité d'accéder à la propriété si l'on n'est pas muni d'une épargne suffisante (25 % du prix d'achat) ou d'une aide familiale conséquente, ou si l'on ne bénéficie pas d'une formule de logements aidés (TVA réduite, PSLA...). Dans les métropoles bénéficiant encore d'un parc privé à coût plus raisonnable ou d'une forte dynamique de construction neuve, quelques solutions peuvent émerger pour les petites typologies de logement et pour les ménages les plus solvabilisés par les aides au logement, très souvent dans l'ancien. Les aides personnelles au logement, comme les dispositifs permettant de minorer les prix de com-

mercionalisation, peuvent offrir des solutions à certains des ménages étudiés ici. Mais l'accèsion sociale ne représente que 10 % de l'offre en moyenne, et ne suffit pas, pour les ménages des classes moyennes inférieures, à acheter dans de grandes agglomérations.

La hausse des prix à l'achat, malgré des taux d'intérêt historiquement faibles, provoque un allongement des durées d'emprunt et une fragilisation des accédants, confrontés





à une précarisation accrue des revenus depuis la crise. Ainsi, entre 2006 et 2013, le nombre de ménages propriétaires en impayés de remboursement d'emprunt ou de charges est en hausse de 17 %, pour atteindre 82 000 ménages, soit 352 000 personnes.

Au-delà des ménages en impayés, près de dix fois plus, 782 000 ménages (soit 2 342 000 personnes), indiquent avoir eu, au cours des 24 derniers mois, des difficultés à payer

leur remboursement d'emprunt et leurs charges. Une hausse de 41 % en sept ans (source : ENL).

Cette augmentation sans précédent des prix est au cœur du décrochage des couches populaires et du creusement des inégalités de patrimoine, entre d'une part les ménages condamnés à rester locataires et d'autre part ceux qui peuvent se constituer un patrimoine et voir sa valeur augmenter régulièrement.

SITUATION VIS-À-VIS DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ POUR LES MÉNAGES MODESTES ET LES CLASSES MOYENNES INFÉRIEURES

AGGLOMÉRATIONS / SITUATIONS MÉNAGES	UN ISOLÉ (jeune ou retraité) Avec 900 euros/mois +APL	UNE FAMILLE MONOPARENTALE (2 ou 3 personnes) Avec 1 200 euros/mois +APL	UN MÉNAGE DE 3 PERSONNES (2 actifs) avec 2 200 euros/mois	UNE FAMILLE DE 5 PERSONNES (1 actif) Avec 1 900 euros/mois +APL
				
BESOINS	STUDIO/ T1	2 OU 3 PIÈCES	3 OU 4 PIÈCES	4 OU 5 PIÈCES
NICE	×	×	×	×
LYON	×	×	×	×
SEINE AMONT (IVRY-CHOISY-VITRY)	×	×	×	×
CAEN	Studio/ T1 neuf ou ancien	T2 neuf ou ancien	T3 neuf ou ancien / T4 ancien	T4 neuf ou ancien / T5 ancien
ORLÉANS	Studio/ T1 neuf ou ancien	T2 neuf ou ancien	T3 neuf / T4 ancien	T4 ancien
CLERMONT	Studio/ T1 neuf ou ancien	T2 ancien / T3 ancien	T3 ancien / T4 ancien	T4 ancien / T5 ancien
LILLE	Studio / T1 ancien	T2 ancien	T3 ancien	×
RENNES	Studio / T1 ancien	×	T3 ancien / T4 ancien	×
BORDEAUX	×	×	×	×
MONTPELLIER	Studio / T1 ancien	×	×	×
TOULOUSE	Studio / T1 ancien	×	T3 ancien	×
STRASBOURG	Studio / T1 ancien	×	T3 ancien	×

(hors dispositifs d'aide à l'accession et pour des apports inférieurs à 25 % du prix d'acquisition)
SOURCES ET CALCULS / Adéquation et FORS.

POUR BIEN COMPRENDRE / À Nice, un ménage moyen de trois personnes, dont deux actifs, gagnant 2 200 euros par mois, n'a pas les moyens d'acheter un logement correspondant à ses besoins (3/4 pièces), alors que le même pourrait le faire dans l'ancien à Lille, ou dans le neuf à Caen.





UNE LOCATION DANS LE PARC PRIVÉ OU INTERMÉDIAIRE DIFFICILE

Contrairement à ce qu'on pourrait penser, il est parfois aussi difficile de louer dans le parc privé que d'accéder à la propriété. Entre 2000 et 2014, les loyers des grandes agglomérations ont augmenté de 55 % en moyenne d'après l'OLAP, deux fois plus vite que l'inflation. Même les logements locatifs « haut de gamme », dits « PLS », sont bien souvent trop chers pour les ménages étudiés. D'après notre étude, par exemple, seuls les ménages du 5e décile peuvent accéder à des PLS

de 3 pièces dans les secteurs les moins tendus. La conséquence est un report vers la demande de logement social ou vers des fractions dégradées du parc privé. Elle passe aussi par des taux d'effort déraisonnables, qui peuvent se traduire, au moindre accident de parcours, par des impayés et une grande précarisation des locataires. En 2013, le nombre de ménages en impayés de loyers ou de charges était de 493 000. Au-delà des ménages en impayés au moment de l'enquête,

près de quatre fois plus ont indiqué avoir eu, au cours des 24 mois précédant l'enquête, des difficultés à payer leurs loyers et charges, soit 1 933 000 ménages en 2013, 8 % de plus qu'en 2006. Sans surprise, les contentieux pour impayés de loyers ou défaut d'assurance sont passés entre 2006 et 2014 de 132 000 à 166 000, soit une hausse de 26 %.

SITUATION VIS-À-VIS DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ ET INTERMÉDIAIRE POUR LES MÉNAGES MODESTES ET LES CLASSES MOYENNES INFÉRIEURES

AGGLOMÉRATIONS / SITUATIONS MÉNAGES	UN ISOLÉ (jeune ou retraité) Avec 900 euros/mois +APL 	UNE FAMILLE MONOPARENTALE (2 ou 3 personnes) Avec 1 200 euros/mois +APL 	UN MÉNAGE DE 3 PERSONNES (2 actifs) Avec 2 200 euros/mois 	UNE FAMILLE DE 5 PERSONNES (1 actif) Avec 1 900 euros/mois +APL 
	BESOINS	STUDIO/ T1	2 OU 3 PIÈCES	3 OU 4 PIÈCES
NICE	×	×	×	×
LYON	×	×	×	×
SEINE AMONT (IVRY-CHOISY-VITRY)	×	×	×	×
CAEN	Studio T1 en PLS	×	T3 en PLS	×
ORLÉANS	Studio T1 en PLS	×	T3 en PLS	×
CLERMONT	Studio T1 en PLS ou libre	×	T3 en PLS	×
LILLE	×	×	×	×
RENNES	Studio T1 en PLS	×	T3 en PLS	×
BORDEAUX	Studio T1 en PLS	×	T3 en PLS	×
MONTPELLIER	×	×	×	×
TOULOUSE	Studio T1 en PLS	×	T3 en PLS	×
STRASBOURG	Studio T1 en PLS	×	T3 en PLS	×

SOURCES ET CALCULS / Adéquation et FORS.

POUR BIEN COMPRENDRE / Dans aucune ville étudiée, une famille de 5 personnes, dont un actif qui gagne 1 900 euros par mois (même avec les APL), n'est en mesure de louer un logement correspondant à ses besoins (4/5 pièces) dans le parc privé ou intermédiaire dans des conditions correctes (taux d'effort net de 25 % maximum).



PLAIDOYER POUR LE LOGEMENT VRAIMENT SOCIAL

Si l'accession ou la location privée restent difficiles voire hors d'atteinte pour de nombreux ménages, il semble que tous peuvent en revanche payer un loyer Hlm réellement social, c'est-à-dire en PLAI ou en PLUS. Cette simple comparaison montre, si besoin était, à quel point le parc social est une réponse indispensable pour des millions de ménages en France, dans toutes sortes d'agglomération. Ces tableaux expliquent ainsi de manière très claire pourquoi 1,9 million de ménages attendent un Hlm : pour toutes ces catégories de ménages, il semble que seul le parc social puisse offrir des loyers compatibles avec les ressources et les besoins exprimés sauf pour les ménages du 5e décile qui peuvent accéder à des PLS de 3 pièces dans les secteurs les moins tendus.

Hélas les logements sociaux sont trop peu nombreux, et leur développement est bien trop lent, puisque 109 000 logements Hlm ont été financés en 2015, bien loin de la promesse présidentielle de 150 000, et leur taux de rotation est au plus bas. De plus, certains d'entre eux sont encore trop chers pour ces ménages aux revenus moyens, en particulier les logements sociaux haut de gamme dits PLS, qui ne sont en général pas accessibles pour les ménages de classe moyenne inférieure que nous avons étudiés. Or, en 2015, le nombre de PLS financés était supérieur à celui des PLAI.

Si les Hlm représentent une solution accessible pour la plupart des ménages, ceux qui ont pu y entrer à un moment de leur vie ont de plus en plus de mal à le quitter.

Par exemple, les ménages passant du Hlm à la propriété au cours des quatre années précédentes, qui étaient 297 000 en 2002, ne sont plus que 165 000 en 2013. Soit une chute vertigineuse de 44 % entre 2002 et 2013, qui diminue d'autant

le nombre de logements sociaux libérés à attribuer.

DES SOLUTIONS DE RECHANGE TRÈS INSATISFAISANTES

Pour les ménages qui ne trouvent aucune solution adaptée, les conséquences sont diverses et souvent douloureuses. Dans le pire des cas, les personnes ainsi exclues peuvent rester des mois voire des années sans domicile personnel, reléguées à des habitats de fortune, des centres d'hébergement, l'accueil chez des proches, voire tout simplement à la rue. Certaines se serrent, en acceptant des logements trop petits : près d'un million de personnes vivent en surpeuplement aggravé (en hausse de 17 % entre 2006 et 2013), et près de 8 millions en surpeuplement modéré. Ou se résignent à louer ou acheter des logements en dessous des prix du marché en raison de graves défauts de confort (logements insalubres, passoires thermiques, taudis...) ou dans des quartiers dégradés. D'autres s'éloignent, en quittant l'agglomération pour la grande banlieue ou les zones pé-

riurbaines, quitte à s'isoler dans des zones mal desservies par les services publics et à acheter une voiture supplémentaire pour aller travailler.

Pour la plupart des ménages, qu'ils soient bien ou mal logés, cette situation se traduit par des taux d'effort accrus. 5,3 millions de ménages, en 2013, subissaient un taux d'effort net, une fois les aides déduites, supérieur à 35 % de leurs revenus (source ENL). Une hausse de 20 % du nombre de ménages concernés par rapport à 2006, avec des répercussions en cascade sur le niveau de vie, des restrictions sur les dépenses de santé, d'alimentation, de loisirs...

AGIR SANS ATTENDRE UNE HYPOTHÉTIQUE AUTORÉGULATION DU MARCHÉ

La cherté du logement dans les grandes agglomérations françaises appelle à des actions à tous les niveaux, à la fois pour réguler les marchés, afin de modérer les prix

à court terme, et pour encourager la construction et la rénovation de centaines de milliers de logements à des prix abordables pour tous les ménages.

La cherté excessive des loyers privés dans les grandes agglomérations constitue un argument de poids pour généraliser aux 28 agglomérations prévues par la loi Alur l'encadrement des loyers. L'expérience parisienne, qui s'avère avec un an de recul très positive pour des milliers de locataires qui ont vu leur facture logement baisser, est à étendre au plus vite, en fonction de la diffusion des observatoires des loyers sur le territoire. Cette situation de crise du logement doit également inciter les pouvoirs publics à accroître le parc de logements très sociaux, qui constitue aujourd'hui la solution la plus efficace pour reloger dignement les ménages le plus en difficulté.

Enfin, le décalage entre les prix à l'achat et les capacités financières

des ménages moyens et modestes doit amener à promouvoir des solutions d'accession sociale qui solvabilisent et sécurisent les accédants, à l'instar du PSLA, un prêt de location-accession proposé par les bailleurs sociaux. L'accession à la propriété est en effet une aspiration légitime, que les pouvoirs publics peuvent faciliter, à condition d'éviter les effets d'aubaine ou inflationnistes pour les ménages aisés autant que les solutions risquées pour les plus modestes.

À tous les niveaux, la pénurie de logements financièrement accessibles dans les zones tendues constitue également un appel pour une gouvernance efficace à l'échelle des agglomérations, capable de lutter contre la rétention et la spéculation foncières, afin de mettre des terrains à disposition pour produire des réponses en logements accessibles aux millions de ménages mal-logés, et pour détendre un marché de plus en plus excluant.



MÉTHODOLOGIE

Pour comprendre à quel point les prix ne sont plus adaptés, il faut partir des budgets de la demande et avoir une connaissance précise du revenu moyen des ménages en France. La Fondation Abbé Pierre s'est intéressée à une douzaine de situations locales correspondant à différentes agglomérations couvrant un large ensemble de situations en termes de tension du marché, d'importance du parc concerné, de dynamisme de la construction et des politiques locales en faveur du logement, etc. Quatre situations de ménages ont été retenues car elles ont été considérées comme illustratives des difficultés de logement que la Fondation met en évidence dans ses rapports (elles se situent toutes entre le 1er et 5e décile de revenus) :

- > Un isolé (jeune ou retraité) avec 900 euros/mois dont le besoin est un Studio ou T1 (de 25 à 30 m²) et qui peut bénéficier d'une aide au logement,
- > Une famille monoparentale (2 ou 3 personnes dont 1 actif) avec 1 200 euros/mois dont la demande se porte sur un 2 ou 3 pièces (40 à 60 m²) et qui peut bénéficier d'une aide au logement,
- > Un ménage de trois personnes (double actifs) avec 2 200 euros/mois dont le besoin est un 3 ou 4 pièces (60 à 80 m²),
- > Un ménage de 5 personnes (1 actif) avec 1 900 euros/mois dont le besoin est un 4 ou 5 pièces (80 à 95 m²) et qui peut bénéficier d'une aide au logement.
- > Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33 % de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe (au taux TEG du moment), assurances comprises, sur une durée de 25 ans avec 10 %, 15 % ou 25 % d'apport.
- > Ces apports correspondent aux montants actuellement exigés par les établissements bancaires. En effet, si les taux d'intérêt connaissent actuellement des niveaux historiquement bas, les acquéreurs doivent apporter a minima 10 % du montant de l'acquisition pour pouvoir prétendre à un emprunt immobilier.

Ce montant minimum correspond à ce que peut apporter un primo-acquéreur, généralement un ménage jeune. Les autres niveaux d'apports sont en général le fruit de la revente d'un bien, d'un héritage ou d'une épargne plus longue et concernent des ménages plus mûrs.

> De la même manière, pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le loyer maximum admissible par les ménages sur la base de 25 % de taux d'effort net à consacrer au loyer (auquel il faudra ajouter le paiement des charges locatives).

> Les prix des marchés locaux sont issus des données du site « meilleur-sagents.com » qui exploitent les annonces immobilières afin de décrire les produits en vente et mis en location et leur prix sur les principales agglomérations.



Délégation générale

3, rue de Romainville - 75019 Paris
Tél. : 01 55 56 37 00 - Fax : 01 55 56 37 01
fondation-abbe-pierre.fr