



# La solvabilité des ménages face au marché du logement

## Compte-rendu

Agnès Charoussel, Camille Garcelon,  
Stella Manning, a'urba  
Sonia Graslin, Benoît Vinkel, CAF  
Nicolas Rebière, IEDUB

Observatoire animé  
en partenariat avec :

- la DDTM de la Gironde
- le Conseil Général de la Gironde
- la Communauté urbaine de Bordeaux
- la DREAL Aquitaine
- la CAF de la Gironde
- le CLLAJ de Bordeaux

© a'urba | avril 2010

## Ateliers-débats de l'observatoire de l'habitat

«Le coût du logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages dont il constitue désormais le premier poste de dépense. L'augmentation de l'effort financier consenti par les ménages pour se loger les rend plus sensibles aux aléas de la vie et ne leur garantit pas une sécurité durable.»

L'état du mal-logement en France, fondation Abbé Pierre, 2010.

Les fortes évolutions du marché immobilier et de la structure des ménages (décohabitation, augmentation des divorces, vieillissement...) ont un impact important sur la solvabilité de ces derniers et par conséquent sur les conditions d'accès au logement.

Quelle est réellement l'ampleur du décalage entre l'offre en logements et les ressources des ménages ? Au regard des évolutions récentes, existe-t-il un risque d'amplification de ce phénomène ?

Le travail collaboratif entrepris entre la CAF de la Gironde, l'Institut d'études démographiques de l'université Bordeaux IV et l'a-urba a pour objectif d'apporter des éléments de réponse et d'éclairer le contexte local.

Si la récente baisse des prix immobiliers, ou la mise en place de dispositifs financiers ou fiscaux tels que le doublement du prêt à taux zéro, apparaissent comme des facteurs favorables à la solvabilisation des ménages, de nombreux indicateurs mettent en évidence une situation difficile qui tend à se dégrader. Le décrochage entre revenus, aides au logement et marché, l'augmentation généralisée des taux d'efforts, le risque de multiplication des impayés et la croissance des dossiers de surendettement interrogent fortement les politiques publiques aussi bien locales que nationales.

Face aux conséquences sociales mais aussi environnementales (notamment l'étalement urbain) des problèmes de solvabilité des ménages, le développement du logement «abordable» apparaît comme un enjeu fondamental.

## Évolutions du marché immobilier, des revenus et des modes de vie, quels impacts sur la solvabilité des ménages ?

Cette étude croisée entre évolutions du marché et évolutions du revenu des ménages – impactées en partie par celle des modes de vie – permet de qualifier l'inadéquation qui existe entre marché immobilier et ressources des ménages.

### Un marché immobilier qui a connu de très fortes évolutions

Dans tous les segments du marché (locatif, ventes dans le neuf et dans l'ancien), les prix ont très fortement augmenté sur la dernière décennie. Malgré une amorce de la baisse des prix en 2008, ces derniers restent sur des niveaux très supérieurs à ceux d'il y a 10 voire 5 ans.

Si des disparités de prix existent au sein de l'espace girondin, tous les territoires sont concernés par cette flambée de l'immobilier.

En 2009, le marché semble être relancé, notamment par les produits investisseurs de type Scellier (qui concernent 67 % des ventes de la CUB). Or, les niveaux de loyers de ce type de produits ne correspondent pas aux capacités financières des ménages.

### Des revenus en augmentation mais des situations territoriales contrastées

Les revenus girondins sont en augmentation entre 2001 et 2006 pour toutes les catégories de ménages (des plus pauvres aux plus aisés). Cette moyenne girondine dissimule de grandes disparités entre les territoires (par exemple 13% des ménages de la COBAS disposent de moins de 1 000 € par mois contre 20% dans le Libournais ou 25% en Haute-Gironde).

Base prix 2008	Evolution sur 12 mois	Evolution sur 5 ans	Evolution sur 10 ans
Gironde	-1.5%	55%	164%
Bordeaux	5.3%	72%	183%
CUB élargie	-0.7%	54%	146%
Bassin d'Arcachon	1.0%	66%	238%
Sud Garonne	-2.2%	61%	172%
Entre-deux-mers	-1.8%	36%	149%
Nord Gironde	-2.4%	53%	172%
Médoc	-2.6%	52%	144%

#### Évolution des prix de l'immobilier en Gironde

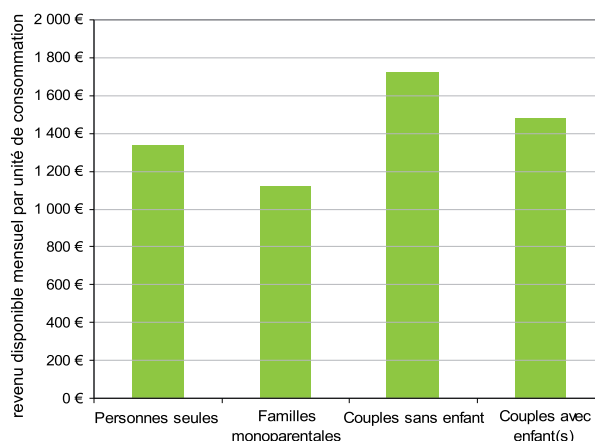
Source : Notaires de France, PERVAL

### Des évolutions sociales qui ont un impact sur la solvabilité des ménages

Depuis 30 ans, la structure de la population s'est significativement modifiée pour des raisons démographiques et sociologiques. L'augmentation du nombre de divorces ou le vieillissement engendrent une diminution de la taille des ménages. Or, la structure des ménages conditionne leurs revenus et par conséquent leur solvabilité.

Ainsi, les couples avec ou sans enfants ont un niveau de vie

plus élevé que celui des personnes seules ou des familles monoparentales (ces dernières cumulant un double handicap : un seul revenu et la nécessité de se loger dans un logement de taille suffisante pour abriter plusieurs individus ce qui implique de fait un loyer plus élevé).



#### Niveau de vie mensuel médian français selon le type de ménage

Source : Revenu disponible mensualisé par unité de consommation - INSEE-DGI

### Quelle adéquation entre revenus des ménages et marché du logement ?

Si jusque dans les années 2000 les évolutions des revenus et du coût du logement connaissaient une croissance parallèle, on assiste depuis 2002 à un décrochage entre les deux courbes. A titre d'exemple, si jusque-là l'acquisition d'un logement correspondait à 2 voire 2,5 années de salaire, aujourd'hui ce rapport se situe dans une fourchette de 5 ou 6 années.

Ce décrochage entre revenus et marché entraîne :

- l'accès à un logement plus petit ;
- l'accès à un logement plus loin, du fait des marchés urbains locaux hors de portée des ménages ;
- l'ajustement de la capacité d'achat par des durées de prêts plus longues qui font baisser les mensualités mais renchérissent le coût total du crédit.

## Approche du taux d'effort des allocataires de la CAF bénéficiaires d'aides au logement

Grâce à sa mission de solvabilisation des ménages par les aides au logement, la CAF a une vision précise de la question de la solvabilité notamment par l'analyse de l'évolution des taux d'effort de ses allocataires.

### Des aides au logement pour 150 000 allocataires en Gironde

Sous réserve du respect de certaines conditions (notamment de ressources), la CAF de la Gironde permet à 150 000 allocataires de bénéficier d'une aide au logement pour compenser leurs charges de loyer ou leurs mensualités d'accession. En plus des aides à la personne (allocation personnalisée au logement, allocation de logement familiale et allocation de logement sociale), la CAF accorde aussi à ses allocataires des aides pour l'amélioration de l'habitat ainsi que des prêts équipements et immobilier.

## Une aide à la solvabilisation destinée en majorité aux locataires

Si depuis 1998 le nombre de bénéficiaires d'aides au logement tend à se stabiliser voire à diminuer, les aides de la CAF permettent de solvabiliser, en 2006, plus de 45% des locataires du secteur social et 35% des locataires du secteur libre. Fait remarquable, la proportion des accédants à la propriété solvabilisés par la CAF est en forte baisse alors que le nombre d'accédants global est en augmentation. On peut y voir le signe d'une accession à la propriété de plus en plus réservée aux ménages les plus aisés et par conséquent de moins en moins accessible aux allocataires CAF. Ce phénomène est amplifié par la baisse du montant de la solvabilisation des accédants.

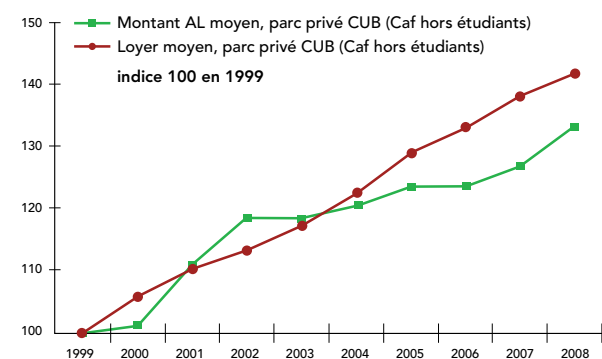
## Une évolution du montant des aides qui ne suit pas celle du marché immobilier

Le « taux de couverture » permet d'appréhender la part du loyer ou de la mensualité couverte par les aides au logement. Malgré la forte augmentation des loyers ces dernières années, ce taux reste constant. En effet, on assiste depuis 2002 à un décrochage des aides par rapport aux loyers qui peut avoir des conséquences importantes pour les ménages modestes. Certaines caractéristiques familiales, géographiques ou le statut d'occupation des ménages peuvent faire varier ces taux d'effort. Ainsi, les taux sont plus importants :

- pour les personnes seules et sans enfant (du fait des aides importantes accordées aux familles, notamment monoparentales) ;
- pour les personnes qui vivent dans une zone de marché immobilier tendu ;
- pour les locataires du parc privé à cause des loyers plus élevés.

## Un impact fort de la solvabilisation des aides au logement sur les ménages les plus pauvres

La comparaison des taux d'efforts avant et après aides au logement met en évidence l'impact considérable des aides au logement sur le budget des ménages. La solvabilisation est d'autant plus forte que les ménages sont modestes.

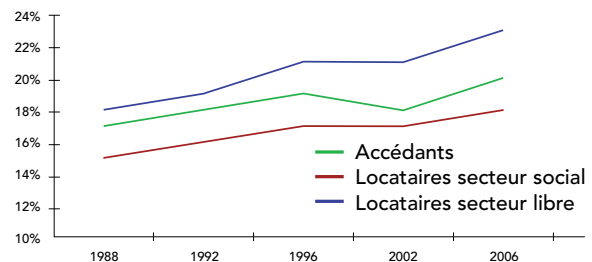


Évolution du taux de couverture des aides au logement  
Source : CAF de la Gironde

## Le taux d'effort, un indicateur de la pression du logement sur le budget des ménages

Le taux d'effort se définit comme la part du budget consacrée à la dépense de logement (hors charges) après prise en compte des aides au logement.

Depuis 1990, quel que soit le statut d'occupation (accédants, locataires du secteur social, locataires du secteur libre), le taux d'effort des ménages est en forte augmentation. Cela traduit le poids croissant des dépenses de logement dans le budget des ménages qui s'explique par les fortes augmentations des prix de l'immobilier, mais aussi par l'amélioration de la qualité et des conditions de logement.



Évolution des taux d'efforts par statut d'occupation  
Source : Enquêtes logement INSEE.

## Crédits, impayés, surendettement et leurs conséquences sociales

L'idée, que les ménages français sont sous-endettés est assez répandue et est même relayée par des rapports institutionnels comme celui du Sénat en 2006 sur « l'accès des ménages aux crédits ».

Les travaux de recherche de Nicolas Rebière de l'Institut d'études démographiques de Bordeaux cherchent à dépasser la dimension macro-économique pour s'attacher à celle de ménage. Ils mettent ainsi en évidence la sous-estimation de l'ampleur du surendettement et du coût social du crédit.

## Des indicateurs différents pour appréhender la vulnérabilité des ménages face au crédit

Au regard des indicateurs macro-économiques tels que l'encours, le pourcentage de détenteurs de crédits ou le taux d'impayés, la France apparaît comme l'un des pays européens les moins endettés. Toutefois, si on étudie d'autres indicateurs centrés sur les ménages, la France n'est pas moins vulnérable.

### · L'âge des ménages endettés

Si tous âges confondus, les ménages français ont moins de crédits, les 30-50 ans sont aussi endettés que ceux des autres pays européens (70 à 80% de la tranche d'âge). Or, les aléas et accidents de la vie sont concentrés sur ces âges intermédiaires. La France n'est donc pas moins sensible aux risques. De plus, l'allongement de la durée des prêts entraîne un allongement de la durée d'exposition au risque de surendettement.

### · Le taux d'effort en matière de crédit immobilier

Le taux d'effort des ménages français est supérieur à 20% en 2001, classant ainsi la France parmi les pays dont le taux est le plus important.

## Des conditions d'accès aux crédits restrictives limitant les impayés qui, à l'avenir, risquent d'augmenter

La plupart des détenteurs de crédits ont des revenus élevés (en 2004, la moitié appartiennent aux 30% de la population qui ont les revenus les plus élevés). Les crédits

octroyés en majorité à des ménages à hauts revenus combinés au fait que les ménages mettent un point d'honneur à rembourser leur crédit immobilier explique la faiblesse des impayés.

Toutefois les ménages recourent de plus en plus aux crédits. Si aujourd'hui, 50% des 70-75 ans ont eu un crédit au cours de leur vie, on estime ce taux à 90% dans 20 ans. Les risques d'impayés seront par conséquent augmentés.

	Taux d'effort immobilier (%) 1994	Taux d'effort immobilier (%) 2001
Allemagne	20,4	20,9
Danemark	22,0	20,7
Pays-Bas	18,5	19,9
Belgique	17,5	17,0
Luxembourg	19,0	18,4
France	21,6	21,0
Royaume-Uni	18,3	17,6
Irlande	14,2	13,2
Italie	20,8	21,3
Espagne	20,5	22,3
Portugal	17,9	21,9
Autriche	-	10,3
Finlande	-	19,1

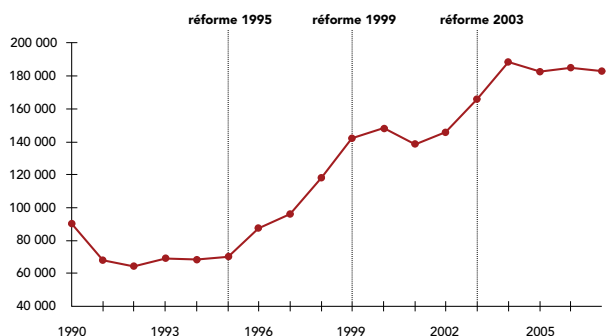
**Taux d'effort moyen en matière de crédit immobilier pour les ménages endettés à ce titre en 1994 et 2001**

### Une très forte augmentation des dossiers de surendettement qui ne sont pourtant que la face émergée de l'iceberg

Le nombre de dossiers de surendettement déposés auprès de la Banque de France est en très forte augmentation depuis 1990 et dépasse 180 000 dossiers par an en 2005.

Cette croissance s'explique en partie par l'élargissement des critères d'acceptation des dossiers au cours des réformes successives et par l'effet d'annonce entraîné par ces réformes. La Banque de France remarque que la population concernée par le surendettement a fortement évolué : on est passé d'un surendettement actif (dû à l'accumulation de crédits) à un surendettement passif (consécutif aux accidents de la vie ou à la difficulté à payer les charges courantes).

Toutefois, de nombreuses personnes en difficulté ne déposent pas de dossier de surendettement soit par méconnaissance des dispositifs soit par peur que cela aboutisse à la liquidation de leur bien. Si on applique les critères des dossiers de surendettement à l'ensemble des ménages français, plus de deux millions de ménages sont en zone de risque.



**Évolution du nombre de dossiers déposés en commissions de surendettement**

Source : Banque de France

## Vous l'avez dit au cours du débat

« La solvabilité se comprend aussi au regard de la question de l'éloignement et du coût de la mobilité, le budget de transport représente une charge importante quand on accède à la propriété loin des aires urbaines. »

« La question des charges énergétiques est aussi à prendre en compte, ces dernières années, elles ont beaucoup augmenté qu'on ait un logement économe ou pas. »

« Il ne faut pas oublier que d'une part les dispositifs financiers et fiscaux et notamment le doublement du prêt à taux zéro et d'autre part l'allongement de la durée des prêts mixée à la baisse des taux d'intérêts solvabilisent les candidats à l'accession à la propriété. Avec un coût moyen d'opération de 160 000 €, l'autre variable d'ajustement c'est l'éloignement, vers le Médoc, le Blayais... »

« L'accession à la propriété se fait parfois au détriment de la qualité des logements. Ainsi, en 2009 la CAF a vu augmenter des demandes pour des travaux d'amélioration de l'habitat qui concernent un ou plusieurs éléments de confort (chauffage, eau chaude, toilettes). Pour pouvoir réaliser leur rêve, les accédants achètent un logement qui n'est pas décent. »

« Quand on a 160 000 €, la seule stratégie possible, c'est le départ de l'agglomération sauf si on a des politiques foncières et une économie de la construction qui permettent de sortir des logements à ce prix-là, ce qui aujourd'hui n'est pas le cas. »

« Avec la frilosité des banques, l'obtention d'un prêt pour des ménages à 2 ou 2,5 SMIC reste difficile. »

### Ce qu'il faut retenir

- Une forte augmentation des prix de l'immobilier qui concerne tous les territoires girondins  
6,8 €/m<sup>2</sup> pour un loyer à la relocation dans la CUB en 2001, 9,4€/m<sup>2</sup> en 2008.  
55% d'augmentation pour les prix des logements anciens en Gironde entre 2008 et 2003.
- Des revenus qui évoluent sur des rythmes plus modérés  
+16% pour le revenu médian entre 2001 et 2006.
- Des évolutions sociales qui ont un impact sur la solvabilité des ménages  
Une forte baisse de la taille moyenne des ménages : 2,33 personnes par ménage en Gironde en 1999, contre 2,23 en 2006. Des personnes seules et des familles monoparentales plus exposées aux difficultés d'accès au logement.
- Des renoncements et des concessions nécessaires pour accéder au logement : un logement plus petit, plus loin
- L'accession à la propriété de plus en plus réservée aux ménages aisés
- Un décrochage des aides au logement par rapport aux loyers avec des conséquences lourdes pour les ménages modestes
- Des taux d'effort qui augmentent fortement quel que soit le statut d'occupation des ménages  
18% du budget des ménages consacrés au logement pour les locataires du secteur libre en 1988, 23% en 2006.
- Un risque d'augmentation des impayés de crédits immobiliers à l'avenir
- Une très forte croissance du nombre de dossiers de surendettement