

DEVENIR PROPRIÉTAIRE DANS LE BAS-RHIN : QUELLES OPPORTUNITÉS POUR LES FAMILLES LOCATAIRES ?

256

DÉCEMBRE 2017



HABITAT



Régulièrement promue par les politiques publiques, l'accession à la propriété est le projet de beaucoup de jeunes ménages locataires, notamment lorsque l'arrivée d'un premier enfant signe l'entrée dans une phase de vie plus stable et le besoin d'accéder à un logement plus grand. Toutefois, sa concrétisation reste pour nombre d'entre eux problématique.

L'inadéquation entre leur projet immobilier et leurs ressources est souvent la principale difficulté pour réaliser une première accession à la propriété, en

particulier lorsque leur souhait porte sur l'acquisition d'une maison ou d'un appartement dans les territoires bas-rhinois les plus tendus.

Outre l'intérêt individuel des ménages, le passage de locataires vers l'accession est aussi un enjeu pour les territoires, car cela contribue à fluidifier le marché locatif et à inscrire plus durablement les familles dans une commune.

C'est pourquoi, la présente note propose une mise en perspective entre les revenus

des jeunes familles bas-rhinoises et les niveaux de prix des biens immobiliers proposés en accession en 2016.

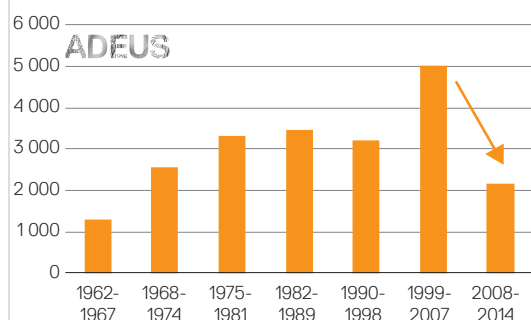
Ce travail de l'Observatoire départemental de l'habitat, porté par l'ADEUS, apporte ainsi sa contribution à une meilleure compréhension des freins à la primo-accession à la propriété, constatés par de nombreux acteurs locaux dans le Bas-Rhin et attestés statistiquement par une baisse du nombre de propriétaires parmi les familles ayant emménagé récemment.

Un net ralentissement de l'accession à la propriété

La part de propriétaires-occupants augmente très faiblement en France depuis 30 ans (57,7 % en 2014, contre 52,2 % en 1984). Bien que supérieure aux taux de propriétaires-occupants en Allemagne, en Autriche et au Danemark, elle reste basse au regard de beaucoup d'autres pays de l'Union européenne (taux moyen UE : 70 %).

Dans le Bas-Rhin, après avoir atteint une augmentation annuelle de plus de 5 000 propriétaires chaque année entre 1999 et 2007, le nombre de propriétaires supplémentaires stagne autour de 2 000 par an entre 2008 et 2014.

VARIATION MOYENNE ANNUELLE DU NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES DANS LE BAS-RHIN



Source : RP INSEE

Un récent rapport du ministère des affaires sociales de mai 2016¹ montre sans surprise que les ménages les plus modestes sont aussi les plus touchés : alors que près de 34 % des ménages appartenant au quart le plus modeste étaient propriétaires de leur logement en 1973, ils ne sont plus que 16 % en 2013. La tendance est inverse pour les ménages les plus aisés.

Le profil type du primo-accédant² : une famille locataire autour de 35 ans avec enfant(s)

Bien que l'accession à la propriété concerne toutes les tranches d'âge, les données, tant locales que nationales, situent l'âge moyen du primo-accédant à la propriété autour de 35 ans. Cet âge moyen recule. Localement, l'ADIL67 note dans son rapport d'activité 2016 que les ménages qu'elle accompagne sont en moyenne plus âgés qu'auparavant (36 ans).

L'arrivée d'un premier enfant signifie pour beaucoup de jeunes couples locataires une stabilisation et une plus forte projection de leur relation dans la durée. La nécessaire mobilité résidentielle pour accéder à un logement plus en adéquation avec les nouveaux besoins de la jeune famille, des taux d'intérêts pour l'acquisition immobilière particulièrement bas, le souhait de transformer le paiement d'un loyer en un achat qui permet de se constituer progressivement un patrimoine sont autant de motivations qui activent chez beaucoup de couples, à cette période de leur vie, le désir d'acheter leur « chez-soi ».

Actuellement locataires, le passage vers l'accession ne se limite pas à un simple changement de statut ; il peut-être vécu comme une promotion sociale. Il induit le plus souvent une projection dans la durée et le souhait de pouvoir accéder au logement idéal, qui pour beaucoup, comme le soulignent les professionnels de l'immobilier, reste la maison individuelle ou un logement disposant d'espaces intérieurs généreux et bien agencés, mais aussi de prolongements vers l'extérieur (balcons, terrasses, jardins...).

Le ménage primo-accédant type, un couple locataire de moins de 40 ans avec enfant(s), représentait au dernier recensement de l'INSEE³ un peu plus de 20 000 ménages dans le département du Bas-Rhin.

Si le potentiel théorique de primo-accédants peut paraître conséquent, la part de familles avec enfants passant du statut de locataires à propriétaires au cours des dernières années diminue significativement (-4 %), dans un contexte bas-rhinois de légère hausse globale des propriétaires (56,6 % de propriétaires au recensement de 2008, contre 56,7 % en 2014, dernier recensement disponible).

Ces éléments corroborent les discours des acteurs locaux qui relayent les difficultés rencontrées par les jeunes familles à accéder à la propriété.

Ces constats ont conduit l'Observatoire départemental de l'habitat, porté par l'ADEUS, à interroger dans un premier temps les capacités budgétaires des familles locataires bas-rhinoises, de déterminer le budget immobilier qu'ils peuvent consacrer à l'acquisition de leur résidence principale, puis de le mettre en perspective avec les niveaux de prix des biens immobiliers mis en vente.

1. Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis quarante ans, Études et résultats n° 0961, ministère des Affaires sociales, mai 2016.

2. On appellera « primo-accédant » un ménage accédant pour la première fois à la propriété de sa résidence principale.

3. Dernier fichier détail individus du recensement à la population disponible, INSEE 2013.

Des capacités budgétaires contraintes

Des écarts de revenus importants entre les familles locataires et propriétaires

La comparaison des revenus disponibles⁴ des locataires et des propriétaires montre qu'en 2013, dans le département, près de 8 000 € par an pour une personne seule (soit plus de 14 000 € pour un couple avec un enfant) séparent le revenu médian des locataires de celui des propriétaires. Cet écart est encore plus important si l'on considère les habitants de Strasbourg et ceux des principales zones urbaines du département. Même les 10 % de propriétaires les plus modestes ont globalement des revenus supérieurs à plus de 40 % des locataires.

Ce constat peut à lui seul expliquer « le manque de moyens financiers » invoqué par la plupart des familles locataires pour concrétiser leur projet d'acquisition.

Toutefois, 50 % des locataires ont des revenus équivalents à certains propriétaires. C'est pourquoi nous avons cherché à vérifier si les revenus de la moitié la plus aisée des locataires⁵ étaient suffisants pour leur permettre d'accéder à la propriété dans le département.

Un budget immobilier potentiel, modeste pour une majorité de primo-accédants

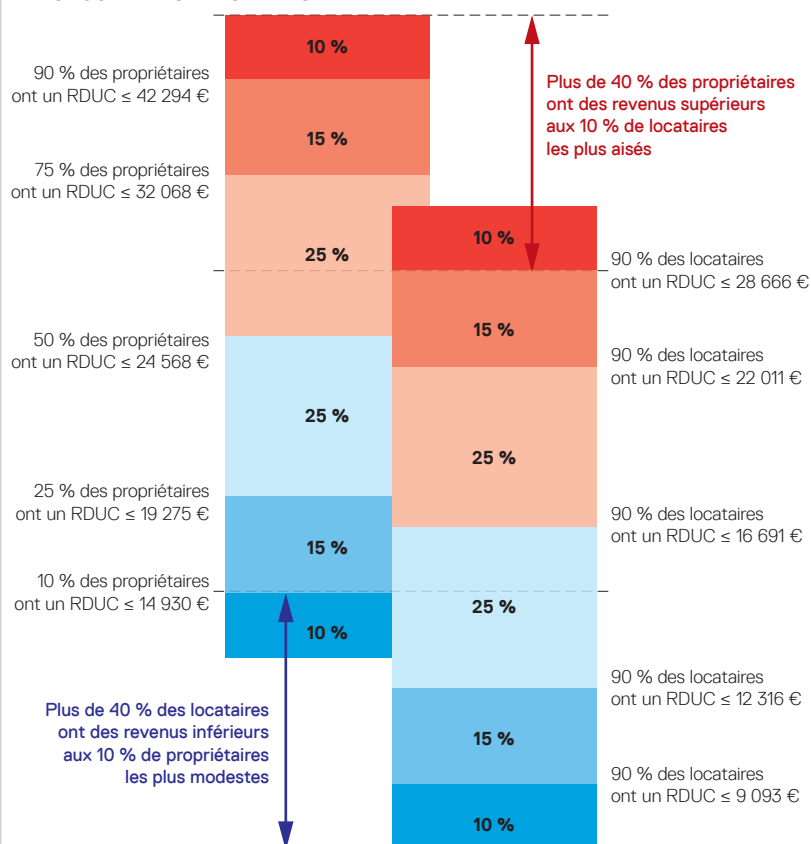
Pour répondre à cette question, nous avons simulé, pour un couple locataire avec un enfant, les niveaux de budgets potentiellement disponibles, en tenant compte de leurs ressources et du type de bien qu'ils souhaiteraient acquérir.

Les plus de 20 000 familles locataires de moins de 40 ans avec un enfant dans le Bas-Rhin sont autant de situations singulières en termes d'épargne, de patrimoine personnel ou familial. C'est pourquoi aucun apport personnel n'a été introduit dans les simulations (voir encadré méthodologique ci-dessous).

4. Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi). Revenu disponible par Unité de Consommation 2013. Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

5. Ayant des revenus égaux ou supérieurs à la médiane.

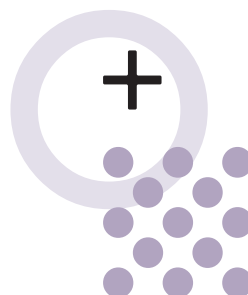
REVENUS DISPONIBLES : COMPARAISON ENTRE LES PROPRIÉTAIRES ET LES LOCATAIRES DANS LE BAS-RHIN



RDUC : revenu disponible par unité de consommation

Source : FiLoSoFi 2014

ADEUS

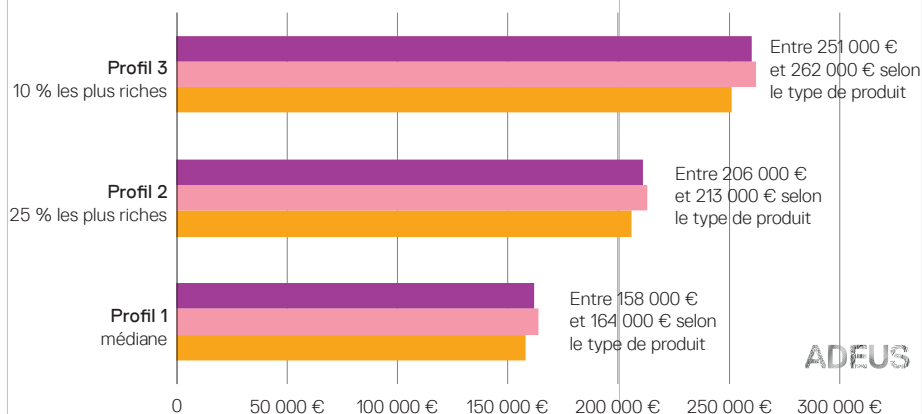


DEVENIR PROPRIÉTAIRE DANS LE BAS-RHIN : QUELLES OPPORTUNITÉS POUR LES FAMILLES LOCATAIRES ?

Ainsi, 50 % de locataires disposent d'un budget inférieur à 165 000 €⁶ pour devenir propriétaire. Seuls les 10 % de locataires les plus aisés peuvent envisager l'achat d'un bien immobilier dont le prix dépasse 250 000 €⁶.

Avec un tel budget, les locataires peuvent-ils trouver des biens immobiliers dans le département ? Pour apporter un éclairage à cette interrogation, leurs budgets potentiellement disponibles, ainsi définis, ont été mis en perspectives avec les niveaux de prix des biens immobiliers dans le département.

SIMULATION POUR UN COUPLE BAS-RHINOIS LOCATAIRE AVEC UN ENFANT : BUDGET POTENTIELLEMENT DISPONIBLE POUR L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER EN FONCTION DE LEURS RESSOURCES



Source : Simulateur en ligne ANIL

achat neuf promoteur construction maison bien ancien

Simulation outil ANIL du budget résiduel disponible pour l'acquisition pour :

- Un couple avec 1 enfant
- Sans apport personnel
- Durée du prêt : 20 ans
- Taux du prêt : 1,35 %
- Taux d'effort : 30 %

6. Frais annexes déduits.

ENCART MÉTHODOLOGIQUE

Calcul des budgets résiduels disponibles pour l'acquisition d'un bien immobilier, selon les trois profils financiers de couples locataires avec un enfant

Calcul effectué à partir de l'outil de simulation développé par l'ANIL : Diagnostic simplifié d'accession à la propriété. Ce calculateur permet de déterminer le budget qu'un ménage peut consacrer au financement de son projet d'accession à la propriété, compte tenu de ses ressources, de la composition du ménage et du type de projet retenu. Le simulateur prend en compte la localisation, le type de bien (maison à construire, neuf, ancien, avec ou sans travaux) et les zonages fiscaux (A, B1, B2, C) pour intégrer les aides et les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier les ménages (Prêt à taux zéro (PTZ) neuf et ancien avec travaux selon le zonage) et déterminer l'ensemble de frais (frais de notaire, frais d'emprunt, intérêt intercalaires, taxes locales et frais annexes).

Invariants pour les simulations :

Une situation familiale type :

- Un couple locataire de moins de 40 ans avec un enfant à charge ;
- Sans apport personnel ;
- Durée du remboursement du prêt sur 20 ans ;
- Taux du prêt : 1,35 % ;
- Taux d'effort pour le remboursement du prêt de 30 % des revenus disponibles du ménage.

Déclinée en fonction de trois profils financiers (base FiLoSoFi 2014 : revenus annuels disponibles des locataires par unité de consommation (UC) rapportés à la famille type (un couple avec un enfant à charge, soit 1,8 UC) :

- Profil financier 1 : revenus médians disponibles : 50 % des locataires ont un revenu disponible inférieur à 30 043 € et 50 % ont un revenu supérieur ;
- Profil financier 2 : revenus disponibles du 3ème quartile : 39 621 €, correspondant au seuil inférieur des 25 % de locataires les plus aisés ;
- Profil financier 3 : revenus disponibles du 9ème décile : 51 598 €, correspondant au seuil inférieur des 10 % de locataires les plus aisés.

Des prix de moins en moins en adéquation avec les budgets des primo-accédants

Un envol des prix de vente défavorable aux potentiels acquéreurs

Les prix de l'immobilier et les revenus des ménages ont suivi pendant plusieurs décennies une même évolution⁷. À partir des années 2000, une évolution très différenciée se produit entre l'évolution des loyers et celui des prix de vente.

Les loyers ont augmenté en France entre la fin des années 1990 et aujourd'hui, mais hormis quelques grandes villes, leur évolution ne s'est pas trop écartée de celle des revenus des ménages. Particulièrement au niveau local, l'Eurométropole de Strasbourg se distingue par un loyer médian dans le parc privé autour de 9,8 €/m², soit l'un des plus bas des grandes métropoles françaises.

En revanche, les prix de vente des logements se sont envolés. Une cassure nette se produit au début des années 2000, avec une flambée des prix de l'immobilier par rapport aux revenus stagnants des ménages, comme le démontrent les nombreux travaux de Jacques Friggit, spécialiste de l'évolution du marché de l'immobilier et, localement, ceux de l'Observatoire départemental de l'Habitat.

Malgré des taux d'intérêts historiquement bas, cette situation explique en grande partie les difficultés que rencontrent les primo-accédants potentiels pour concrétiser leur projet.

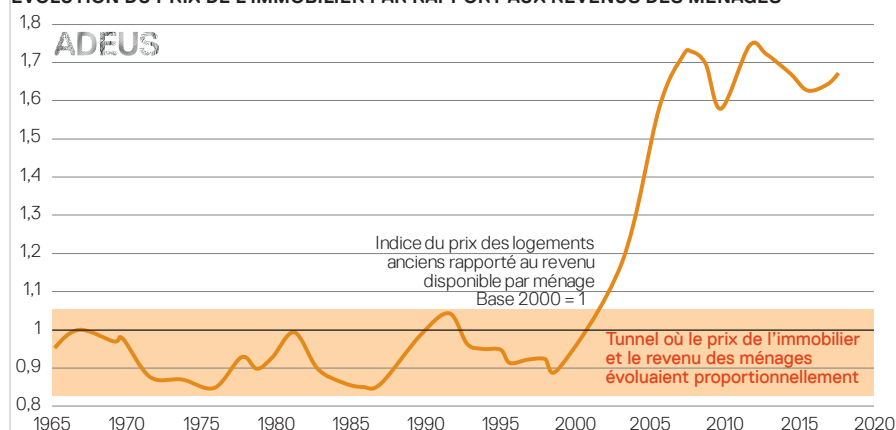
Pour mieux cerner la situation locale, le budget des acquéreurs potentiels a été mis en perspective avec les niveaux des prix de différents biens immobiliers dans le département en distinguant, lorsque les données le permettaient, l'Eurométropole et le département hors Eurométropole.

7. « Effet de tunnel » où les prix de l'immobilier et les revenus des ménages ont évolué proportionnellement.

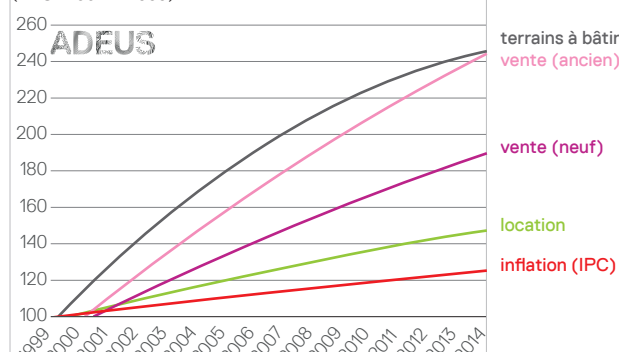
Les niveaux des prix médians ont été évalués pour quatre types de biens immobiliers :

- La construction d'une maison⁸,
- L'achat d'un appartement neuf de 80 m²(note 9),
- L'achat d'une maison d'occasion⁹,
- L'achat d'un appartement d'occasion de 80 m²(notes 9/10).

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'IMMOBILIER PAR RAPPORT AUX REVENUS DES MÉNAGES



ÉVOLUTION DES INDICES DE MARCHÉ 1999-2014 (BASE 100 EN 1999)



8. Source : DREAL Grand Est, Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), 2016.

9. Sources : PERVAL Immobilier, Statistiques des Notaires de France 2016 et Données FNAIM 2016.

10. Les simulations ont porté sur des appartements de 80 m² dans la mesure où les couples locataires avec un enfant habitent majoritairement dans des logements de 80 m² et plus (source : fichier détail INSEE, 2013).

Des niveaux de prix inaccessibles à une majorité de familles locataires

Le premier enseignement de ce travail est qu'au vu des prix de vente dans le département, plus de 50 % des couples locataires avec un enfant ont un niveau de revenus qui les excluent de l'accession à la propriété.

Cette réalité bat en brèche l'idée d'un parc locatif « de passage » qui ne serait que transitoire en attendant la concrétisation d'un projet d'accession. Outre des parcours de vie plus complexes (mobilité professionnelle, composition, décomposition et recomposition des familles...), le travail conduit montre que la situation financière de plus de la moitié des familles locataires ne leur permet pas d'envisager l'acquisition d'un bien immobilier dans des conditions satisfaisantes. Pour ces ménages, la disponibilité d'une offre locative à coût abordable, leur facilitant une trajectoire résidentielle en adéquation avec l'évolution de leurs besoins, est un enjeu essentiel partout dans le département.

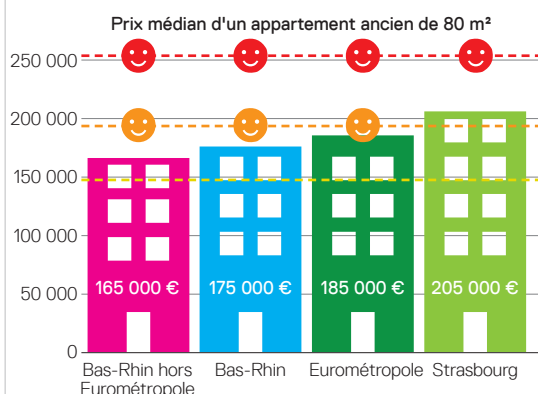
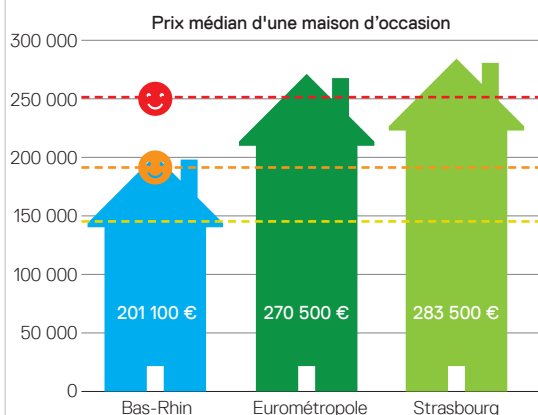
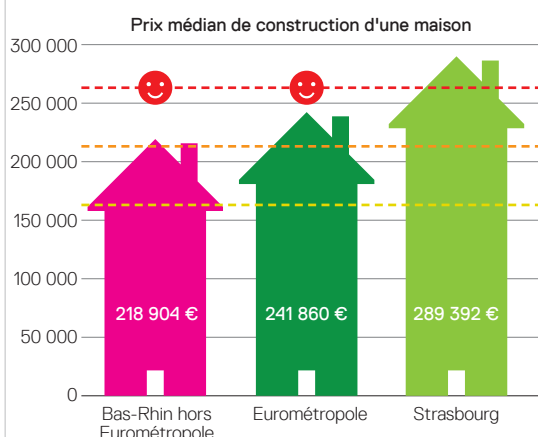
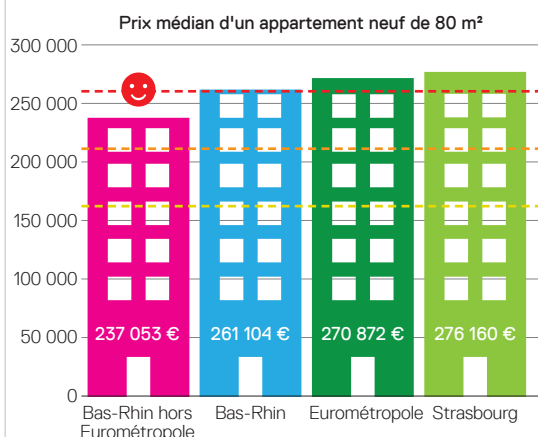
Même pour les plus aisés, maison et logement neuf sont un projet difficile à réaliser

Compte-tenu des prix, les appartements neufs, surtout présents en zones urbaines, sont accessibles à très peu de familles locataires.

La maison neuve ou d'occasion, rêve de beaucoup de familles, est inatteignable pour presque tous les ménages locataires s'ils veulent acheter dans l'Eurométropole. Près d'un quart des familles locataires les plus aisées peuvent trouver une maison en adéquation avec leur budget, à condition qu'elles s'éloignent nettement de l'agglomération strasbourgeoise.

Des appartements anciens globalement plus accessibles aux primo-accédants...

Les prix médians des appartements d'occasion sont nettement plus bas que ceux des appartements neufs ou des maisons. De fait, ils sont financièrement accessibles à davantage de familles (environ 40 % de notre profil test). Toutefois, seuls 25 % des familles locataires les plus aisées peuvent acheter un appartement ancien à Strasbourg.



Sources : FiLoSoFi 2013 et simulation ANIL 2017, ECLN 2016

ADEUS

90 % des locataires ne peuvent pas dépasser 260 000 €

75 % des locataires ne peuvent pas dépasser 211 000 €

50 % des locataires ne peuvent pas dépasser 162 000 €

90 % des locataires ne peuvent pas dépasser 262 000 €

75 % des locataires ne peuvent pas dépasser 213 000 €

50 % des locataires ne peuvent pas dépasser 163 000 €

90 % des locataires ne peuvent pas dépasser 251 000 €

75 % des locataires ne peuvent pas dépasser 191 000 €

50 % des locataires ne peuvent pas dépasser 145 000 €

90 % des locataires ne peuvent pas dépasser 251 000 €

75 % des locataires ne peuvent pas dépasser 191 000 €

50 % des locataires ne peuvent pas dépasser 145 000 €

Budget immobilier potentiel situé en dessous de cette limite

--- pour 90 % des locataires

--- pour 75 % des locataires

--- pour 50 % des locataires

😊 achat accessible



... mais des coûts indirects à prendre en compte

Les prix médians des biens vendus d'occasion masquent une diversité beaucoup plus grande de caractéristiques, de localisations et de qualité des produits que ceux des logements neufs.

Une partie des logements anciens, souvent les moins chers, nécessitent des travaux immédiats pour permettre une occupation salubre. Le cumul du prix de vente et du coût des travaux écarte de fait les acquéreurs potentiels les plus modestes.

Même lorsque l'occupation des lieux ne nécessite pas de travaux lourds au moment de l'acquisition, les logements anciens les moins onéreux sont souvent les plus énergivores, ce qui aura un impact sur les charges liées au logement.

Les prix de l'immobilier sont également corrélés avec leur localisation. Les logements anciens situés en dehors des zones tendues, dans les secteurs les plus éloignés de l'agglomération strasbourgeoise et des principaux pôles d'emplois sont souvent vendus aux prix les plus bas. Plus éloignés du lieu de travail, des commerces, des équipements, des services, ils induisent des frais parfois importants liés aux déplacements.

En outre, quel que soit le type de bien, de nouvelles charges directement liées au statut d'occupation (charges incombant aux propriétaires, taxes

foncières) viendront s'ajouter aux dépenses des nouveaux propriétaires.

Toutes ces charges, qui ne sont pas toujours anticipées par les ménages accédants, pèsent in fine sur leur budget dans la durée.

L'accession à la propriété, une opportunité pour une minorité de familles locataires

Prix de vente élevés au regard des revenus, charges induites, nouveaux frais liés au statut de propriétaire, autant d'éléments qui limitent l'accession à la propriété des familles locataires dans le département. Au regard du seul critère des ressources, la réalisation d'un projet d'acquisition immobilière est réservée au quart des locataires ayant les revenus les plus élevés.

Pour les autres, en l'absence d'un apport financier complémentaire (épargne constituée au préalable, héritage, appui financier familial ou amical...) l'accession à la propriété dans les conditions actuelles du marché immobilier restera probablement un rêve inaccessible.

Conclusion et enjeux

Conséquence du désajustement entre les prix élevés des biens immobiliers et les faibles revenus des ménages locataires, les travaux conduits montrent sans ambiguïté que l'accession à la propriété en 2016 reste le privilège des familles locataires les plus aisées ou de celles pouvant mobiliser un apport personnel conséquent (épargne, appui financier familial ou amical...). Si l'on zoome sur la construction neuve, les écarts sont encore plus élevés, renvoyant les ménages les plus modestes vers le parc immobilier ancien, souvent plus cher à entretenir et énergivore.

Au niveau territorial, les prix de l'immobilier en 2016 sont globalement plus élevés sur l'Eurométropole et les territoires limitrophes que sur les secteurs plus éloignés du département, quels que soient les types de produits immobiliers. Aussi, la majorité des familles locataires qui souhaitent concrétiser leur projet devront s'éloigner de l'Eurométropole et plus globalement des zones les plus attractives. Là encore, des frais annexes liés à leur dépendance aux moyens de transport pour se rendre à leur travail ou pour accéder aux commerces, équipements et services s'ajouteront au coût de leur logement.

Deux enjeux majeurs découlent de ces constats. D'une part, la recherche et la promotion de montages immobiliers qui permettent de mettre sur le marché

immobilier local davantage de produits en accession sociale à la propriété. La dissociation du bâti et du foncier (un ménage est propriétaire de sa maison, mais est locataire de son terrain), déjà expérimenté à l'étranger dans le cadre de « community land trust » (CLT), est l'un des concepts phares actuels. Son expérimentation démarre en France en s'appuyant sur des organismes fonciers solidaires (OFS), dont la création a été rendue possible par la loi ALUR. L'intérêt de ce concept de propriété duale foncier et bâti est de pouvoir réduire le coût d'achat d'un logement, en déduisant la part foncière.

D'autre part, permettre aux familles locataires qui seront durablement exclues de l'accession à la propriété de pouvoir disposer, sur l'ensemble du département, d'une offre locative de qualité, suffisamment diversifiée et financièrement abordable, pour répondre à leurs besoins évolutifs et ainsi leur faciliter des trajectoires résidentielles valorisantes.

Ces enjeux concernent tous les territoires : individuellement, mais aussi dans leur complémentarité. Aussi, leur transcription en actions trouvera sa place tant dans les plans départementaux (Plan Départemental de l'Habitat et Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) que dans les programmes locaux de l'habitat (PLH).



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Équipe projet : **Sabine Vetter (chef de projet), Magali Biset, Lucile Weill-Barillet**

PTP 2017 - N° projet : **1.3.1.3**

Mise en page : **Jean Isenmann**

Photos : **Sunny studio/Fotolia, Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org