

Les ressources des ménages face à l'offre de logement sur le territoire de Métropole Savoie

Les ménages peuvent-ils se loger sur le territoire de Métropole Savoie ?

Quelle liberté de choix ?

livret 2



Si le prix de l'immobilier est toujours élevé, le pouvoir d'achat des ménages stagne, contraignant d'autant la bonne réalisation des parcours résidentiels. Qu'en est-il sur le territoire de Métropole Savoie ?

Les ménages peuvent-ils se loger sur le territoire ? Si oui dans quelles conditions ? Quelle liberté de choix pour leur lieu de résidence ?

De plus, le lien entre la présence d'équipements et les prix de l'immobilier est-il si évident ?

Quels seraient les prix souhaitables pour correspondre aux ressources des ménages résidents sur le territoire ?

Les offres de logement en adéquation avec les ressources des ménages, notamment les jeunes ménages souvent en situation de primo-accédants, suffiraient-elles à les retenir sur le territoire de Métropole Savoie, face aux communautés urbaines voisines que sont Grenoble et Lyon, pourvues d'innombrables services, commerces, transports collectifs et emplois...

Sommaire

1. Où et quoi acheter ?

En accession à la propriété p. 4



Indicateur n°1

Capacité d'acquisition

2. Où et quoi louer ?

Dans le parc locatif privé p. 9



Indicateur n°2

Taux d'effort location immobilière

3. "On dit que..."

70 % des propriétaires ne pourraient pas racheter leurs logements p. 12

4. Alors... p. 14

5. Glossaire p. 15

1. Où et quoi acheter ?

Les ménages ont-ils les moyens de devenir propriétaires de leur logement ? A l'endroit où ils le souhaitent...

Contexte, questionnement...

Aujourd'hui, la satisfaction des besoins en logement par les ménages, notamment en accession à la propriété, apparaît comme étant de moins en moins évidente : difficultés de recourir aux emprunts bancaires, prix de l'immobilier élevés, insuffisance d'apports, héritage tardif

(moyenne nationale 60 ans), attentisme, distance des lieux de travail, qualité des logements, peur de l'investissement, risque de la revente... sont autant de freins à l'achat de la résidence principale des ménages.

Mais qu'en est-il sur le territoire de Métropole Savoie ?

Evidemment tous ne se retrouvent pas dans les cas précédemment cités. En effet, certains ménages peuvent recevoir un bien immobilier en héritage, d'autre demeureront locataire...

De nos jours, les "solutions" logement existent. Les ménages aux revenus les plus modestes sont éligibles aux aides, aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale. Quant à ceux

bénéficiant de revenus plus confortables qui peuvent aisément acquérir grâce à la revente d'un bien ou de revenus mensuels élevés, souscrivent plus aisément à des crédits, qui plus est à des taux préférentiels.

Mais qu'advient-il de la population qui se situe dans une situation intermédiaire financièrement et qui ne peut pas emprunter de façon sereine ?

S'ouvrent alors les questionnements suivants :

- L'offre de logement en accession à la propriété proposée sur le territoire est elle accessible au regard des réalités financières des habitants de Métropole Savoie ?
- Les ménages peuvent ils se lancer sereinement dans un emprunt bancaire, eu égard au contexte immobilier incertain et au risque d'accident de la vie ?
- S'il n'y a pas adéquation, n'y a-t-il pas un risque à plus ou moins long terme de voir les classes moyennes partir en périphérie ? Au risque de voir les cœurs d'agglomérations regrouper des populations aux revenus "extrêmes" ?
- N'y a-t-il pas un risque quant à l'équilibre du territoire si les besoins en logement des populations aux revenus médians ne sont pas pourvus ?

Pour répondre à ces interrogations Métropole Savoie a choisi de mettre en situation un ménage-type de référence (2 adultes + 1 enfant) au revenu médian tel qu'observé sur Métropole Savoie, soit 2 962 € par mois.

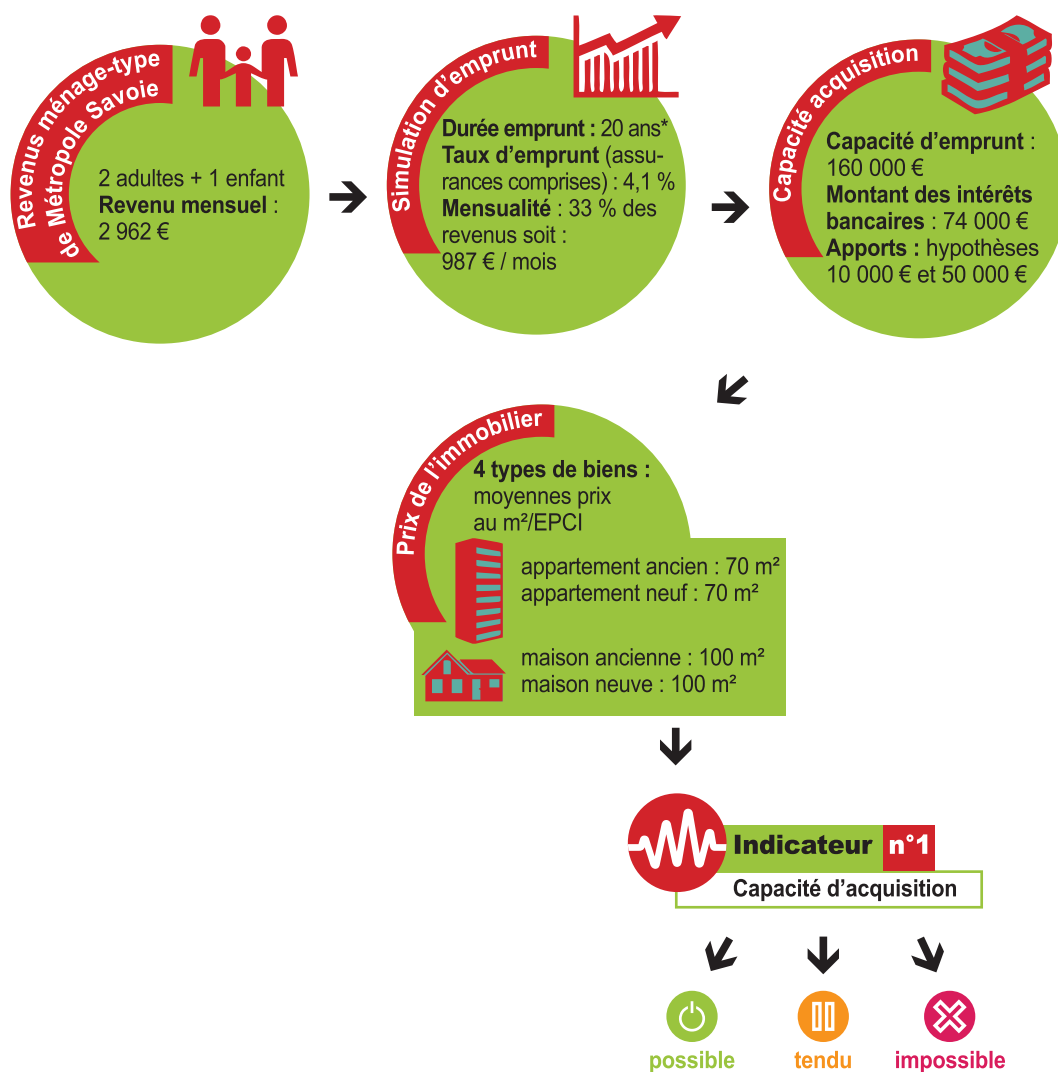
Où et quoi acheter ?

Que prend-on en compte ?

Il s'agit ici de mesurer la solvabilité des ménages lorsqu'ils recourent à un emprunt bancaire pour accéder à la propriété sur l'ensemble du territoire de Métropole Savoie, qu'il s'agisse d'appartements neufs et anciens, ainsi que des maisons neuves et anciennes.

Plusieurs échelles mesurent cette adéquation :

- la capacité d'acquisition d'un **ménage-type communal** face à l'offre de logement présente sur sa commune : notion présentée sur les fiches communales ;
- la capacité d'acquisition d'un **ménage-type représentatif de Métropole Savoie** face à l'offre de logement présente sur tout le territoire de Métropole Savoie : notion présentée ci-après.



***Pourquoi la durée d'emprunt retenue est de 20 ans ?**

En cas d'emprunt sur 30 ans : la capacité d'acquisition est de + 20 000 € soit environ 180 000 € mais le montant des intérêts bancaires x 2,3, soit environ 170 000 € (48 % du coût total du crédit). Autrement dit, à la dernière échéance le bien serait payé deux fois !

Limites de l'indicateur

A l'échelle des EPCI si manque de données par commune.
La fiabilité des données PERVAL utilisées (75 - 80 % des transactions).

Où et quoi acheter ?

Les secteurs accessibles pour l'achat d'un appartement ancien sont pourtant ceux qui ne disposent que de peu d'offres de biens de ce type...

Qu'apprend-on ?



Indicateur n°1

Achat d'un appartement ancien de 70 m²



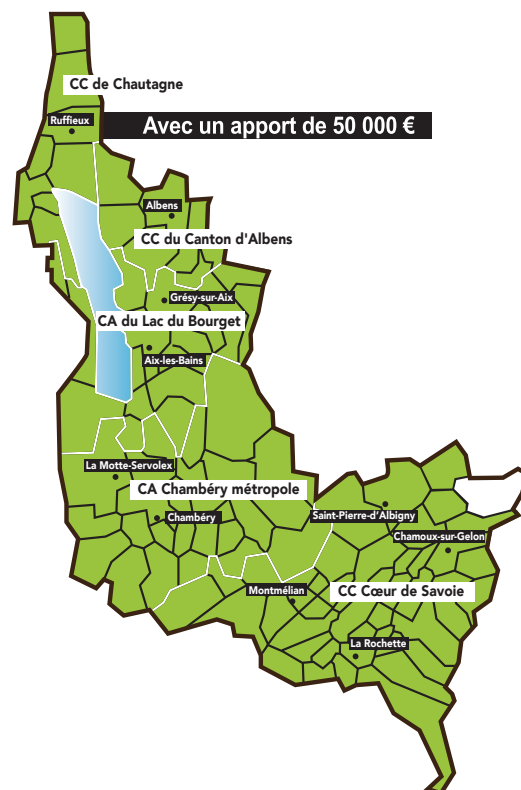
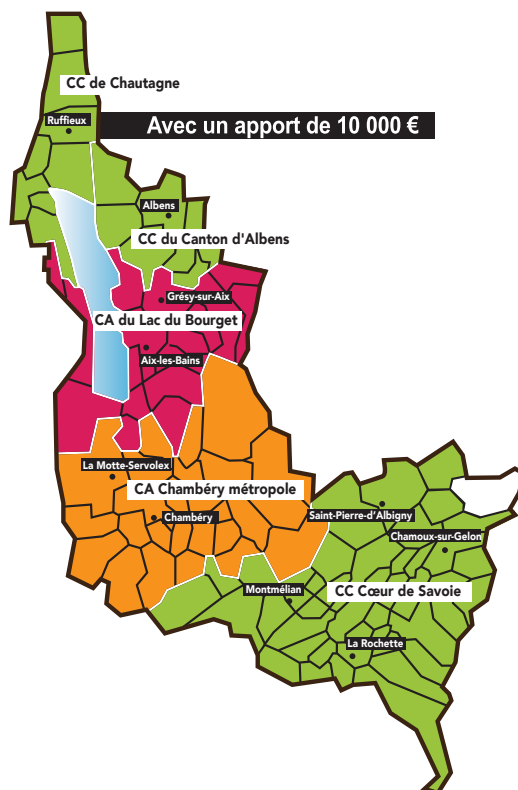
possible



tendu



impossible



Indicateur n°1

Achat d'un appartement neuf de 70 m²



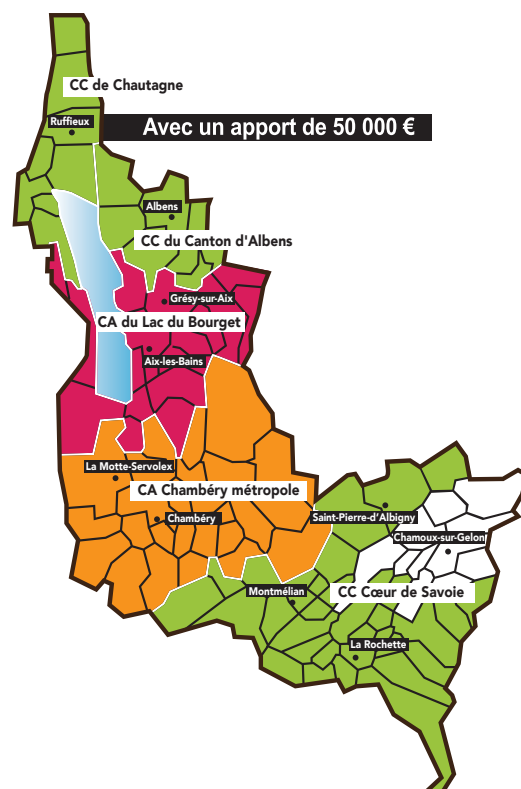
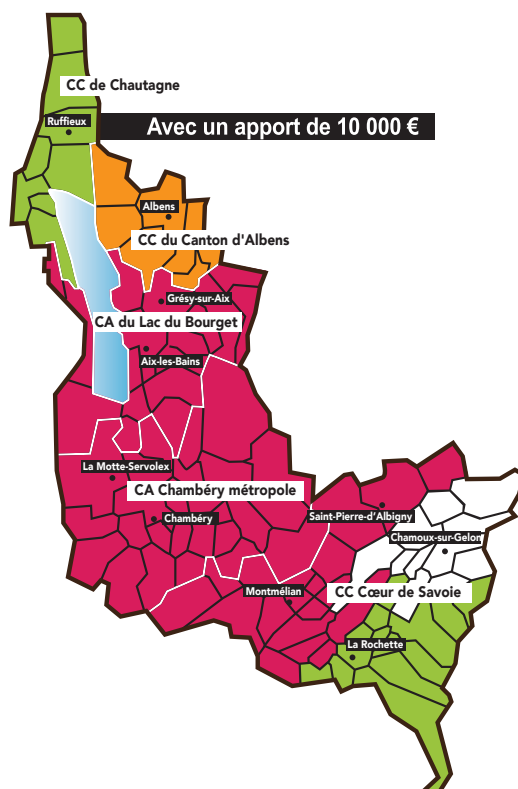
possible



tendu



impossible



□ Coûts soumis au secret statistique



Indicateur n°1

Achat d'une maison ancienne de 100 m²



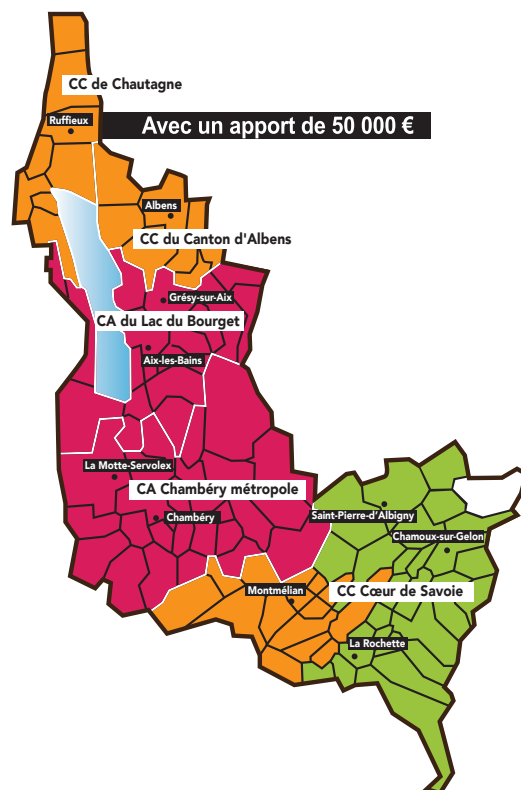
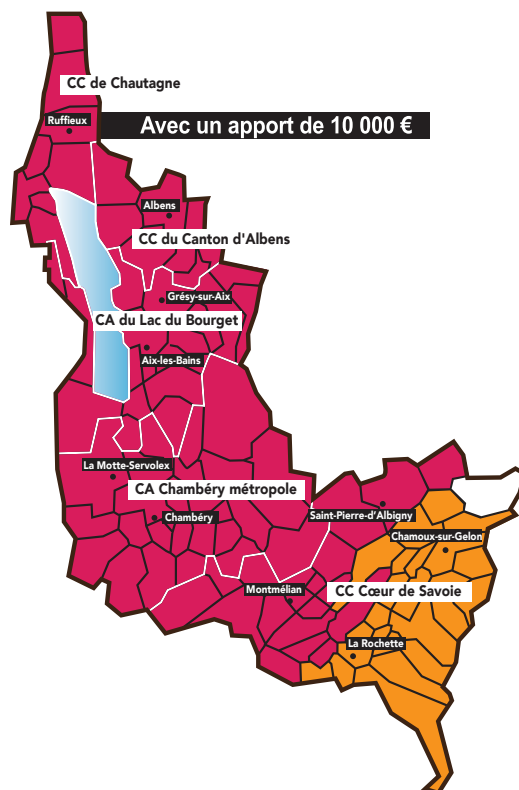
possible



tendu



impossible



Indicateur n°1

Achat d'une maison neuve de 100 m²



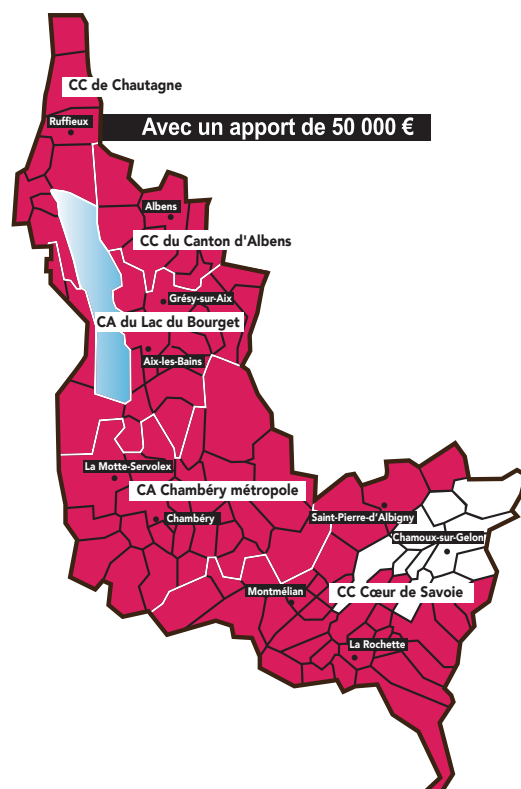
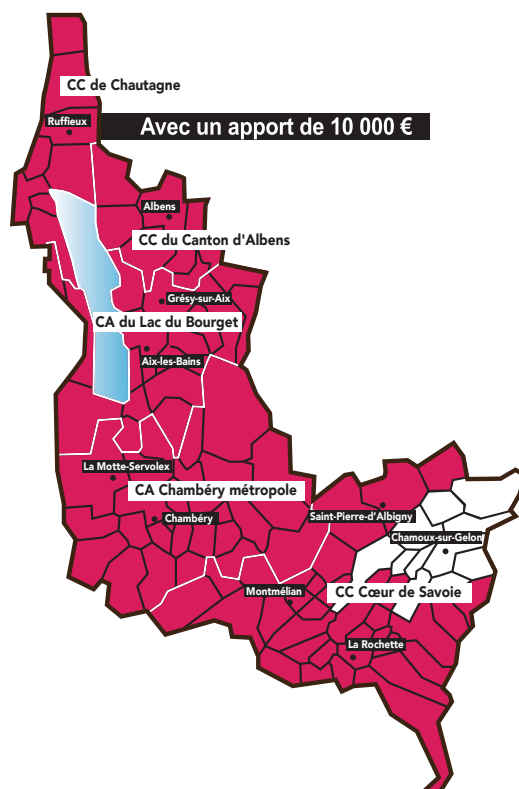
possible



tendu



impossible



Où et quoi acheter ?

Ce qu'il faut retenir

- Acheter 73 m² dans l'ancien = acheter 53 m² dans le neuf = même effort financier.
- Les agglomérations sont peu accessibles pour les ménages disposant de moins de 5 000 €/mois.
- L'immobilier neuf est, en moyenne sur Métropole Savoie, 27 % plus cher que l'ancien.
- Pour limiter le risque financier lié à la revente d'un bien immobilier au bout de 7 ans (durée moyenne nationale de détention), l'apport des primo-accédants devrait être au minimum équivalent à 35 % du budget total de l'acquisition. Soit pour un coût total d'acquisition de 170 000 €, l'apport devrait être de 59 000 €.
- Au regard des prix actuels des logements, un apport de 50 000 € n'est plus suffisant pour permettre le libre choix de la localisation résidentielle des ménages.
- Le prix d'achat d'un logement est la variable qui conditionne le montant des frais annexes, notamment du coût du crédit. Ainsi une baisse de 10 % du prix de vente fait gagner plus de 20 % sur le prix total.

Ce que l'on peut faire

Politique d'aménagement

Inciter les opérateurs à réaliser des logements accessibles aux ressources des primo-accédants.

En effet, proposer des biens avec ces caractéristiques permettrait une meilleure rotation du parc locatif, notamment social. De plus, offrir des biens au "bon" prix permet aux opérateurs de vendre rapidement leurs opérations, venant ainsi diminuer le poids et les risques liés au portage de l'opération.

- **Pour l'achat d'un bien de 70 m² :** Disposant d'une capacité d'acquisition de 170 000 € (emprunt 160 000 € + apport 10 000 €) les ménages aux revenus médians de Métropole Savoie peuvent acquérir si la SHAB est comprise entre 2 350 et 2 450 €/m².*
- **Pour l'acquisition d'une maison individuelle :** face à une capacité d'acquisition de 170 000 € les ménages aux revenus médians de Métropole Savoie peuvent acquérir une maison de 90 m² sur une parcelle de terrain dont le prix unitaire devrait être de l'ordre de 40 000 €.

Politique foncière

Promouvoir l'habitat individuel dense :

type maison de ville sur des petites parcelles (200-300 m²) de terrain à bâtir. La condition est de bien gérer les mitoyennetés. Ce type d'habitat reste le moins cher en coût de construction. En effet, la densité des opérations est génératrice de coûts supplémentaires (études ingénierie, fondations spéciales, ascenseurs, parking...).

Politique de logement

Encourager la construction de logements évolutifs :

ce type de logement doit permettre aux ménages d'adapter leur logement à leurs besoins et permettre ainsi une rentrée d'argent supplémentaire. Autrement dit, ces logements peuvent amener une sécurisation financière. Par exemple, ces logements évolutifs peuvent comporter une pièce à vivre de plus, qui peut être cloisonnée au gré de l'évolution de la taille de la famille, et qui débouche sur une entrée indépendante permettant la seule location de cette partie. Ainsi les ménages ne seraient pas contraints à vendre leur bien à chaque changement de situation.

* NB

Limite de cette approche : sur le territoire de Métropole Savoie, les écarts de revenus médians d'une commune à l'autre mettent en évidence la "tranche de prix" attendue pour rendre l'accession possible à ces ménages, celle-ci va de 1 900 €/m² à 3 100 €/m² de SHAB pour un bien de 70 m².

2. Où et quoi louer ?

Les ménages trouvent-ils une offre satisfaisante dans le parc locatif privé ?

Contexte, questionnement...

Souvent, les ménages s'interrogent sur la pertinence d'acheter ou de louer leur résidence principale.

La condition pour partir sans risque dans l'achat d'une résidence principale par le recours à un emprunt bancaire, avec la probabilité de revendre à la 7^e année (durée moyenne de détention) est qu'il y ait une croissance annuelle des prix de l'immobilier de l'ordre de 3,20 % par an, soit en cumul presque 25 % ! Durant la période d'emprunt, plus les prix de l'immobilier augmentent plus le délai de retour sur investissement est court.

Ici, l'objectif est de savoir si les ressources des ménages sont en adéquation avec les offres locatives privées présentes sur le territoire.

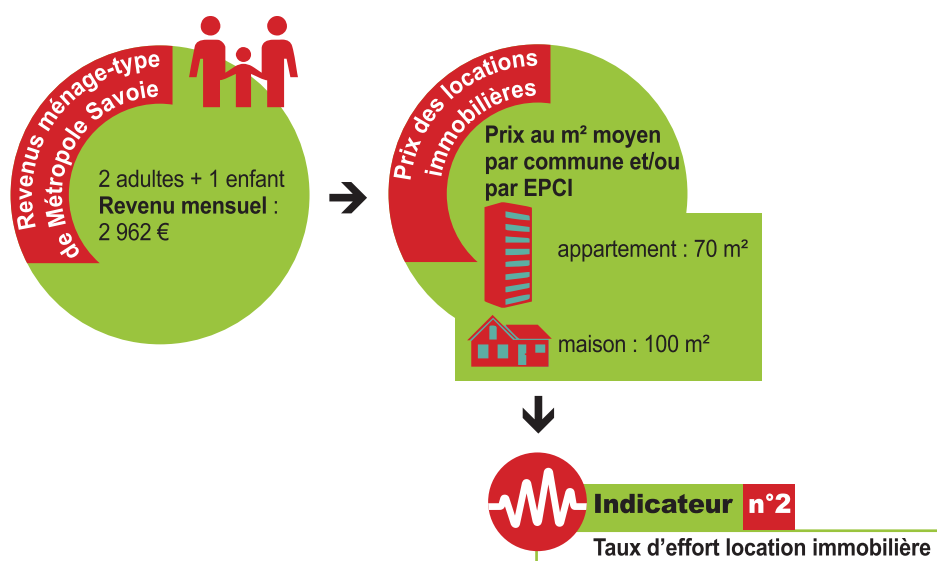
Toutefois, l'offre locative est difficile à estimer dans le secteur privé, non réglementé. Les données utilisées révèlent qu'en moyenne (surfaces et types de bien) les prix à la location des biens immobiliers sont approximativement similaires sur l'ensemble du territoire de Métropole Savoie.

Quelles sont les offres locatives privées sur le territoire de Métropole Savoie ?

Sont-elles en adéquation avec la solvabilité des ménages du territoire ?

Que prend-on en compte ?

Il s'agit ici de confronter la solvabilité du ménage-type de Métropole Savoie aux offres de logements locatifs de 70 m² et de 100 m² sur l'ensemble du territoire.



Limites de l'indicateur

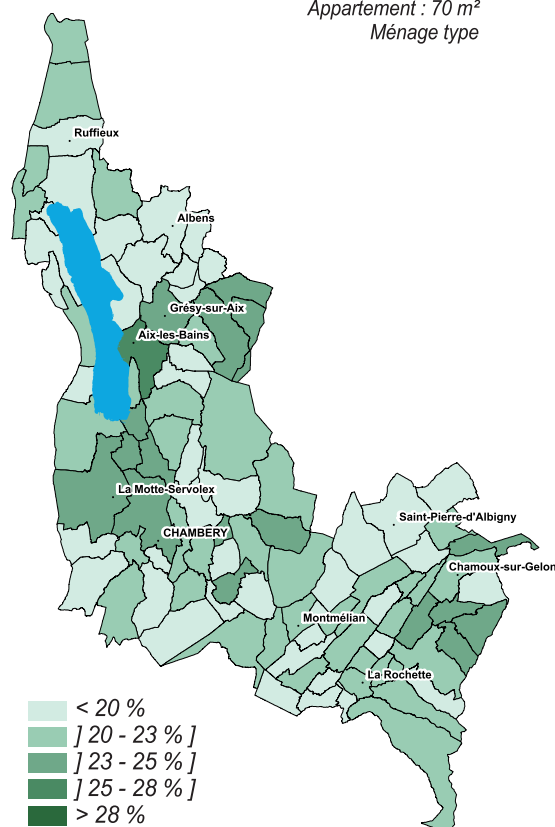
Pas de prise en compte de la qualité du bien ni des charges et frais réels affiliés au logement.



Indicateur n°2

Taux d'effort location immobilière

Appartement : 70 m²
Ménage type



Sources : Métropole Savoie

La location d'une maison coûte en moyenne, sur l'ensemble du territoire, 9 €/m², les extrêmes étant de 7,33 €/m² à 11,67 €/m². Les prix les plus élevés sont sur les agglomérations.

Sur le territoire de Métropole Savoie, la location d'un appartement coûte en moyenne 10,30 €/m² avec tout de même des écarts allant de 8,5 € à 15 €/m².

Les prix à la location sont relativement homogènes sur l'ensemble du territoire. Du moins, tous les EPCI proposent une diversité de prix, il n'y a pas de césure entre agglomérations à prix élevés et territoires plus ruraux aux prix moins élevés, car ces derniers disposent de peu d'offres. Dans ces territoires ci, c'est la rareté des offres qui maintient les prix.

Un ménage constitué de trois personnes peut aisément choisir de louer un appartement de 70 m². Il paierait en moyenne un loyer de 720 €/mois, ramenant alors son taux d'effort pour se loger à 24 % (hors charges, hors allocations logement) de ses revenus mensuels.

Le taux d'effort étant inférieur à 30 %, le ménage ne percevra pas ou peu d'allocations logement mais sera plus à l'aise en cas d'imprévus.

Si ce ménage de trois personnes, loue une maison de 100 m², il aura un taux d'effort de 30 %, laissant peu de place au paiement de charges, au paiement de la taxe d'habitation, à l'épargne et au recours au crédit en cas d'imprévu.

Selon la FNAIM des Savoie, il y a une forte demande pour la location de maisons et d'appartements sur le bassin aixois. Bémol pour les appartements des années 60-70 qui deviennent difficile à louer sans rénovation. Mais présence d'un certain dynamisme sur les petites surfaces lié à une forte demande du marché locatif étudiant.

Où et quoi louer ?

Ce qu'il faut retenir

- **Louer 110 m² = acheter 73 m² dans l'ancien = acheter 53 m² dans le neuf**
- L'adéquation entre les ressources des ménages et l'offre de location d'un appartement de 70 m² est avérée, elle paraît moins évidente face à la location d'une maison de 100 m² car ces biens sont généralement plus grand, contraignant ainsi les ménages à avoir un taux d'effort maximum.
- Les ménages ayant des ressources correspondant à la médiane de Métropole Savoie peuvent louer en moyenne 110 m² sur l'ensemble du territoire, à conditions d'être au taux d'endettement maximum (33 % des revenus), mais ne peuvent pas acheter l'équivalent en terme de surface sur la majorité du territoire.
- Les prix à la location des biens immobiliers sont approximativement similaires sur l'ensemble du territoire de Métropole Savoie, possiblement en cause la forte demande sur certains secteurs et l'insuffisance d'offres sur d'autres.

Ce que l'on peut faire

Politique d'aménagement

- Inciter dans les Programmes Locaux de l'Habitat la création ou la remise sur le marché de biens locatifs privés sur les territoires où les offres font défaut, afin d'équilibrer l'offre de logement.
- Augmenter l'offre locative dans les territoires hors des agglomérations, pour éviter que les jeunes ménages qui ne peuvent ou ne souhaitent pas acheter les quittent.
- Proposer une offre équilibrée de logements sur l'ensemble du territoire de Métropole Savoie favorisera les parcours résidentiels des ménages.

3. On dit que...

en Savoie, 70 % des propriétaires ne pourraient pas racheter leur logement...

Contexte, questionnement...

Comme présenté précédemment dans le **Livret n°1**, les prix de l'immobilier n'ont pas crû proportionnellement aux ressources des ménages. En effet, **les prix des logements anciens ont augmenté de 141 % entre 2000 et 2010, de 84 % pour les logements neufs, tandis que la progression des revenus n'était que de 43 % sur la même période.**

Au vu de ces données nationales, l'idée est de savoir si les propriétaires, au moins 70 % d'entre eux, pourraient en l'état actuel du marché racheter leur logement. Sachant que les propriétaires

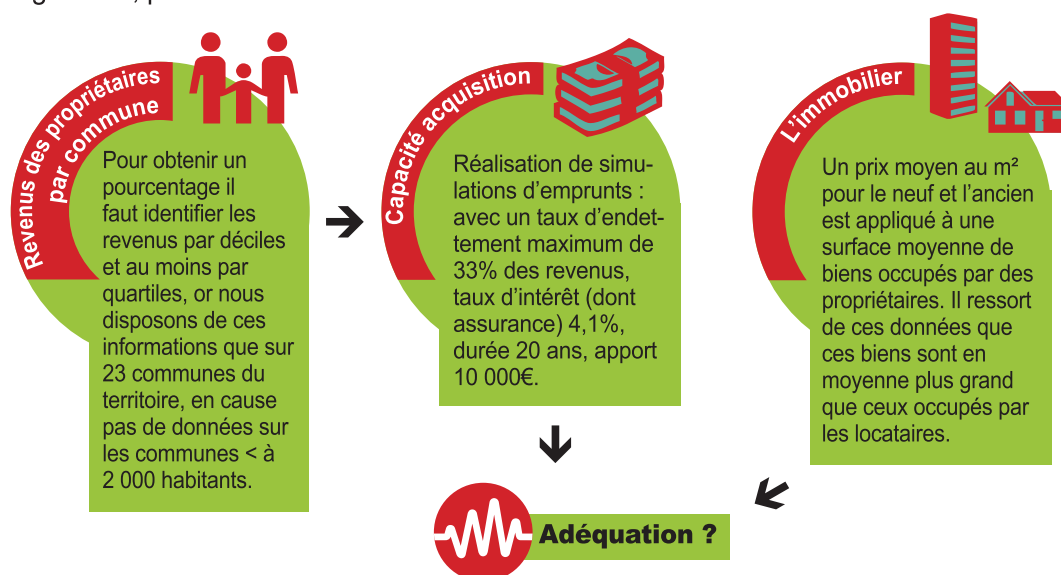
ont des revenus supérieurs de 20 % aux revenus médians de Métropole Savoie et supérieurs de 40 % aux revenus des locataires des logements sociaux et 20 % aux autres locataires.

Ainsi, les propriétaires semblent détenir une meilleure solvabilité que les autres catégories d'occupants, mais suffira-t-elle aujourd'hui pour leur permettre d'acquérir un bien équivalent à celui qu'ils détiennent ?

Dans le cas où ils disposeraient du même apport que les primo-accédants ?

Que prend-on en compte ?

Pour vérifier cette affirmation "70 % des propriétaires ne pourraient pas racheter leur logement", plusieurs informations sont à mettre en relation :



Limites

Les calculs se basent sur les déciles et les quartiles de revenus des propriétaires occupants leur logement.

Surface du logement prise en compte = surface moyenne des résidences principales dont le propriétaire est l'occupant en 2011 et non la surface réelle de leur logement.

Peu exister une part non quantifiable entre deux quartiles .

Part des ménages propriétaires

-  Représente l'ensemble des ménages propriétaires.
-  Ne pouvant pas acheter le logement moyen de la commune
-  Pouvant racheter difficilement le logement moyen de la commune
-  Pouvant racheter le logement moyen de la commune

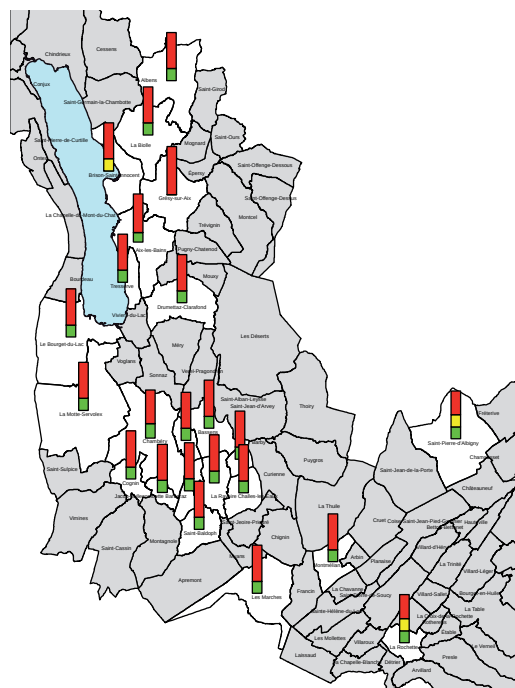
Communes

-  Où la donnée "revenus des ménages propriétaires occupants" est disponible (au niveau des déciles pour les 3 villes de plus de 10 000 habitants et des quartiles pour les 20 autres).
-  Où les informations des revenus sont non disponibles, ce sont les communes > 2 000 habitants

Sources : RFLM 2010 INSEE,
Perval MDP, Filocom CGDD /
SOeS 2011, BD Topo IGN
Réalisation : mars 2013,
Métropole Savoie

VRAI pour l'acquisition dans l'ancien, mais pas nettement sur toutes les communes.

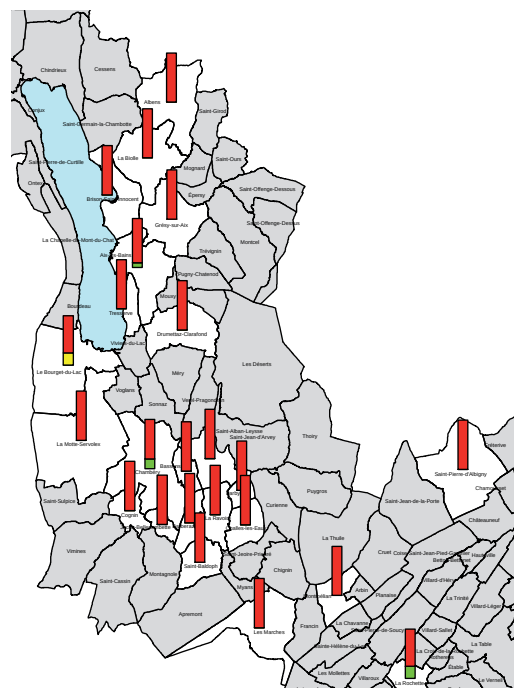
Face aux prix moyens dans l'ancien



Plus de 70 % des propriétaires ne pourraient pas racheter aujourd'hui un bien immobilier équivalent au leur **dans le parc ancien**.

VRAI pour toutes les communes étudiées en cas d'achat dans le neuf.

Face aux prix moyens dans le neuf



Plus de 70 % des propriétaires ne pourraient pas acquérir aujourd'hui un bien immobilier correspondant au leur dans le parc neuf, que ce soit dans où en dehors des agglomérations.

Ce qu'il faut retenir

→ Les prix de l'immobilier sont si importants que même les propriétaires au pouvoir d'achat pourtant plus élevé que les locataires, ne pourraient pas acquérir aujourd'hui en qualité de primo-accédants aux conditions actuelles du marché immobilier.

Dans quelles situations seraient-ils si un aléa de la vie les conduisait à quitter leur logement actuel ?
Ils disposeraient sûrement d'un apport plus conséquent que 10 000 € mais suffirait-il à les reloger dans un bien semblable à celui qu'ils seraient obligés de quitter ?

4. Alors...

Les ménages peuvent-ils se loger sur le territoire de Métropole Savoie ?

Quelle liberté de choix ?

Cela dépend... le ménage type n'est pas maître d'un libre choix pour son logement :

- Localisation résidentielle : les agglomérations sont moins accessibles financièrement.
- Typologie de logement : l'ancien reste plus abordable que le neuf (27 % d'écart).
- Prix de vente à viser pour correspondre à la notion de logement abordable : 2 400 €/m² pour un prix actuel moyen de 3 200 €/m².
- Décalage entre les offres (rapport prix/surface des logements) et les attentes des ménages: hypothèse suite au constat des difficultés de commercialisation des logements de petite surface (T3 < 60 m²) et de ceux qui ne disposent pas d'espace privatif lié au logement.

5. Glossaire

Apport personnel

L'apport personnel correspond à une somme d'argent issue de la trésorerie propre du demandeur. En effet, un apport personnel est très souvent demandé pour octroyer un prêt bancaire.

Capacité d'emprunt

Montant maximal empruntable par recours à un crédit bancaire, les mensualités de remboursement ne pouvant pas dépasser 33% des revenus du demandeur.

Capacité d'acquisition

Elle correspond à la capacité financière d'un ménage pour acquérir un bien. Elle correspond le plus souvent à un montant emprunté + un apport personnel.

Ménage-type

Il s'agit d'un ménage composé de deux adultes actifs et d'un enfant, soit 1,8 unités de consommation. Cette typologie de ménage est la plus représentée sur Métropole Savoie.

Revenus médians

Ce sont les revenus tels que la moitié de la population considérée dispose d'au moins cette somme mensuel, l'autre moitié disposant d'au plus de cette somme.

SHAB

Surface Habitable.

Taux d'effort

C'est la part du revenu des ménages consacrée à un poste de dépenses, exemple le logement. Il s'exprime en pourcentage de revenus mensuels des ménages.

*Etude réalisée en interne
par Métropole Savoie :
méthode, indicateurs,
données, cartographie...*

*Graphisme :
Philippe Vuillermet
Image de couverture :
Philippe Vuillermet
Impression :
Gonnet Imprimeur
Mai 2014*



185 rue de la Martinière
73000 Chambéry
Tél. 04 79 62 91 28
Fax 04 79 69 72 37

www.metropole-savoie.com
info@metropole-savoie.com