

■ Régis Bigot, Emilie Daudey et Sandra Hoibian

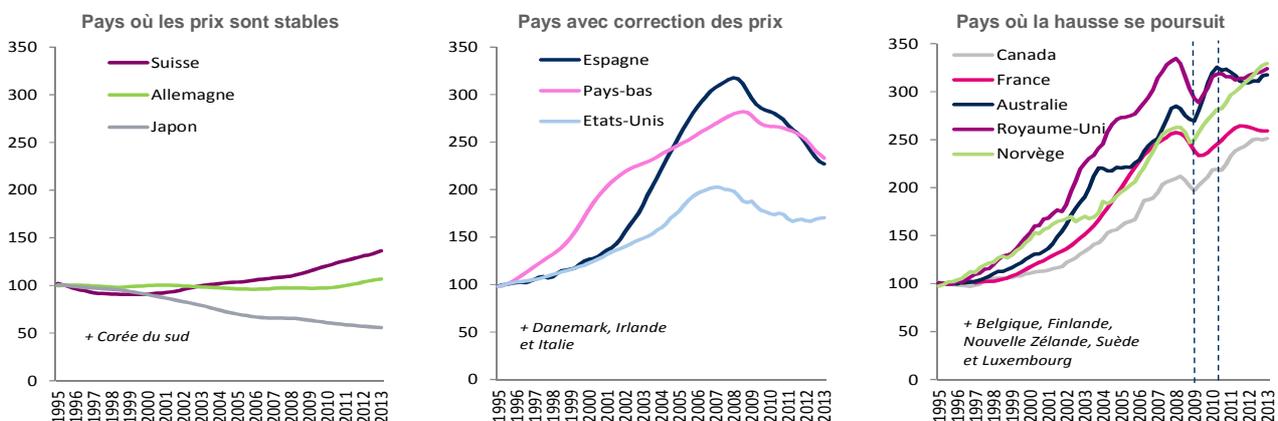
Le logement social – un levier pour redonner du pouvoir d’achat et favoriser la mobilité ?

La très forte augmentation des prix de l’immobilier au cours des 15 dernières années a favorisé l’augmentation du patrimoine des ménages et soutenu un secteur essentiel à l’activité économique. Mais elle fait également peser des risques de fragilisation à la société française au rang desquels figurent la baisse du pouvoir d’achat et une certaine entrave à la mobilité. En particulier, la mobilité dans le parc social a eu tendance à diminuer, les locataires préférant rester dans leur logement pour éviter de supporter une augmentation de leurs coûts de logement. Une étude du CRÉDOC réalisée pour l’Union Sociale pour l’Habitat montre que le lien entre parc social et rigidité n’est peut-être pas une fatalité : en redonnant aux ménages des marges de manœuvre financières, il peut aider une partie des Français à franchir le pas de la mobilité.

> Le prix du logement en France : une croissance exceptionnellement élevée et sur une période exceptionnellement longue

La France n’est pas la seule à observer une hausse des prix de l’immobilier depuis quinze ans. Le mouvement concerne également le Royaume-Uni, le Canada, l’Australie, la Belgique, le Luxembourg ou encore la Norvège, la Finlande et la Suède. Mais, depuis la crise des *subprimes*, le marché immobilier a subi une forte correction dans plusieurs pays : en Irlande, Espagne, Italie mais aussi aux États-Unis, au Danemark et aux Pays-Bas. L’augmentation des prix de l’immobilier dans les pays développés n’est d’ailleurs pas une fatalité : l’Allemagne, la Suisse et le Japon n’ont pas connu une telle hausse. Différents facteurs expliquent la flambée des prix : volatilité des marchés financiers qui accroît la préférence des investisseurs vers la pierre, assouplissement des conditions de financement, déficit de construction, fragmentation du pouvoir de décision dans la gestion du foncier, augmentation des revenus, hausse des coûts de construction. A cela, s’ajoute une hausse structurelle de la demande de logements liée à l’augmentation du nombre de ménages (celle-ci s’explique à la fois par l’augmentation de la population, son vieillissement, la progression du célibat, des séparations et des divorces, la décohabitation des générations, etc.).

Évolution de l’indice de prix des logements dans plusieurs pays



Source: Traitements CREDOC, à partir de la « House price database » de la Federal Reserve Bank of Dallas (dans la plupart des pays, il s’agit des prix des logements anciens, mais, dans certains pays, comme cette donnée n’était pas disponible, c’est l’évolution des prix de l’ensemble des logements — neufs et anciens — qui a été prise en compte). Note : Les prix ont été indexés à 100 pour l’année 1995, ce qui peut masquer l’impact des tendances antérieures.

> Des dépenses qui empiètent sur le pouvoir d'achat des ménages

La hausse des prix de l'immobilier a dans un sens profité à la population qui s'est constitué un patrimoine. Ainsi, les ménages qui ont acheté leur logement au milieu des années 1990 bénéficient actuellement d'un patrimoine immobilier dont la valeur a plus que doublé. Rappelons que six ménages sur dix sont propriétaires de leur habitation principale (38% des Français n'ayant aucun crédit immobilier à rembourser). Pour ceux-ci le logement constitue un facteur de sécurité et d'assurance face à l'avenir.

Mais si certains Français ont gagné en patrimoine, d'autres ont perdu en termes de marge de manœuvre financière et ressentent de plus en plus fortement le poids du logement dans leur budget (voir encadré). Celui-ci est devenu le premier poste de dépenses des Français, représentant 26% des dépenses de consommation en 2011 contre 20% en 1984. Mécaniquement, le «revenu arbitrage» se réduit.

Pour certaines catégories sociales, (ménages modestes, jeunes, personnes seules, familles monoparentales et locataires), les efforts consacrés à se loger sont encore plus importants. Ces ménages sont ainsi contraints de s'imposer des restrictions sur l'alimentation, le transport, les vacances et les loisirs et l'équipement du foyer (Babès, Bigot, Hoibian 2012).

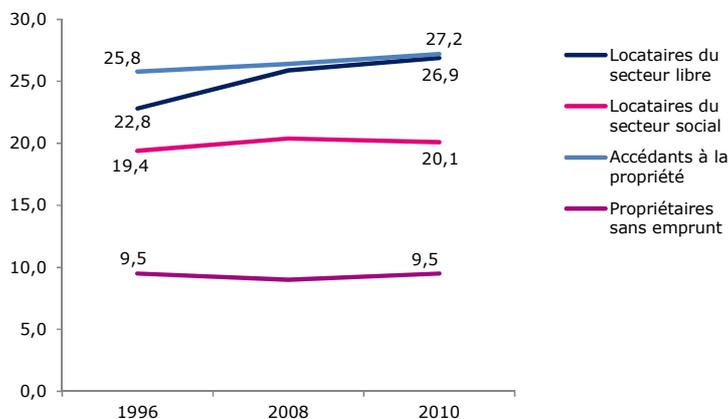
Comment mesurer le poids du logement dans le budget des ménages ?

Il existe deux manières principales de mesurer le poids du logement dans le budget des ménages.

- La première consiste à utiliser le cadre de la **comptabilité nationale**, qui opère une distinction entre l'investissement et la consommation. De ce point de vue, un ménage qui achète son logement effectue une dépense d'investissement et non de consommation. Économiquement, cette distinction fait sens car l'argent que les accédants à la propriété investissent dans leur logement n'est pas dépensé « à fonds perdus » : c'est, d'une certaine manière, une forme d'épargne. La valeur du service que rend un logement à son propriétaire est estimée par ce que l'on appelle les « loyers imputés », qui correspondent à ce que dépenseraient les propriétaires s'ils étaient en fait locataires de leur logement. Cette comptabilité particulière, assez éloignée de l'intuition immédiate, est une convention permettant de comparer le produit intérieur brut d'un pays à l'autre : si on ne comptait pas les loyers « imputés », le PIB d'un pays où la majorité de la population est propriétaire serait, toutes choses égales par ailleurs, inférieur à celui d'un pays où la majorité est locataire. Calculé de cette manière, le logement est, depuis le milieu des années 1980, le premier poste de consommation des ménages : il représente 26% de la consommation des ménages, contre seulement 11% dans les années 1960.

- Une autre méthode, plus proche de la situation ressentie par les ménages, consiste à mesurer **les dépenses réelles de logement et les rapporter au revenu des occupants**. Pour les locataires, on intègre dans les dépenses, les loyers et les charges locatives, et pour les propriétaires, on compte le remboursement des prêts immobiliers (capital et intérêts), les charges de copropriété, la taxe foncière. Dans les deux cas, on ajoute les taxes d'habitation, les dépenses d'eau et d'énergie liées à l'habitation et on déduit les aides au logement. Avec cette méthode, le poids du logement dans le budget des ménages a progressé chez tous ceux qui ne sont pas définitivement propriétaires de leur logement. L'augmentation du poids du logement est très nette chez les locataires du secteur libre (27% en 2010 contre 23% en 1996). Elle est moins forte chez les locataires du parc social (les dépenses de logement représentent 20% de leurs revenus en 2010 contre 19% en 1996).

L'augmentation du poids des dépenses de logement
Taux d'effort médians nets par statut d'occupation du logement, en %



Source : Insee, enquêtes nationales sur le logement 1996 et 2006 et enquêtes SRCV 2008 et 2010, calculs Insee, SOeS et CREDOC
Lecture : Le taux d'effort médian des ménages locataires du secteur libre est passé de 23% en 1996 à 27% en 2010. Note : le taux d'effort médian correspond à la valeur pour laquelle la moitié des ménages ont un taux d'effort inférieur et la moitié un taux supérieur.

> La hausse des prix contribue au ralentissement de la mobilité

Au-delà de l'impact sur le pouvoir d'achat, la hausse des prix a également eu pour effet de gripper le parcours résidentiel. Les catégories modestes et les classes moyennes ont des difficultés croissantes à accéder à la propriété. Il faut de plus en plus, pour devenir propriétaire, bénéficier d'un appui du patrimoine familial, d'un apport issu d'un premier achat, allonger ses durées d'emprunt, etc. Les locataires sont eux-aussi touchés. Certes, les loyers ont progressé moins vite que les prix d'acquisition des logements ces quinze dernières années, mais ils ont augmenté plus vite que les revenus des locataires. En particulier le revenu moyen des locataires du parc social a eu tendance à diminuer comme le montre le graphique. Le mouvement d'accession à la propriété a contribué à vider la catégorie des locataires, petit à petit, de ses membres les plus aisés.

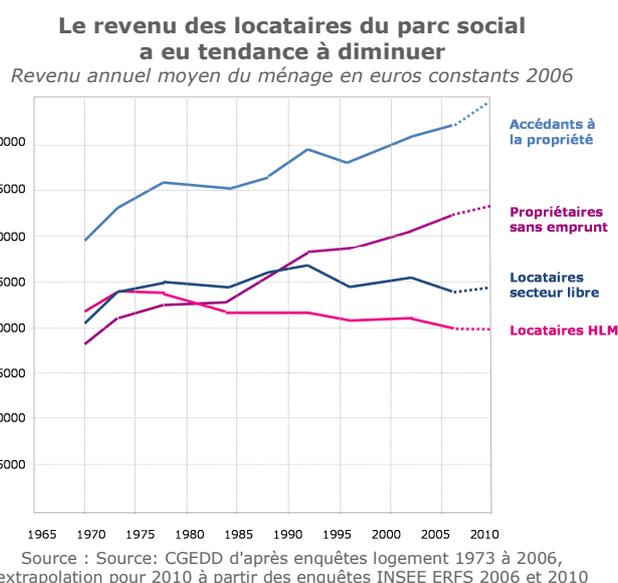
Ceci explique que les frais liés au logement pèsent de plus en plus lourd dans le budget des locataires. Certains logements du parc privé parmi les plus petits, au taux de rotation le plus fort, connaissent des hausses de loyers sensibles au moment des relocations, les rendant difficilement accessibles aux jeunes ménages qui portent pourtant une demande pour ce type de biens. Ces difficultés contribuent à mettre en péril leur insertion sur le marché de l'emploi. Hausse des prix de l'immobilier et des loyers, coûts liés au déménagement (frais de mutation, d'agence) et évolutions sociétales (vieillesse...) cumulent leurs impacts et conduisent à une baisse de la mobilité résidentielle, passée de 11,1% par an en 1999 à 9,7% par an en 2006. Ce phénomène est particulièrement marqué dans le parc social où la mobilité est passée de 12,5% en 1999 à 9,9% en 2009. Les Français sont pris entre deux injonctions contradictoires : un marché de l'emploi de plus en plus flexible, qui exige une grande mobilité et un marché du logement de plus en plus figé.

> Un parc social plus spécialisé où la mobilité se réduit

Le parc social français avait au départ une vocation plutôt généraliste, avec pour mission de loger à la fois les personnes en grande difficulté mais également de rendre plus accessible le logement auprès de publics rencontrant, parfois temporairement, des difficultés à se loger comme par exemple les jeunes ménages entrant dans la vie active. Ces ménages ayant ensuite vocation à quitter le parc social pour se loger sur le marché privé. Ces dernières années, l'offre du secteur libre (location et accession) accessible aux ménages les plus modestes s'est considérablement réduite. Afin de pallier le manque de logements accessibles aux ménages très modestes ou en difficultés, le parc social s'est petit à petit centré sur les populations les plus fragiles. Selon les données de l'enquête logement de l'INSEE, si 59% des habitants HLM appartenaient à la moitié la plus riche de la population en 1973, ce taux est passé à 27% en 2006.

Face à la crise, le parc social a joué un rôle d'amortisseur en limitant la perte du pouvoir d'achat des populations les plus modestes. Le taux d'effort des locataires du parc social a moins augmenté que dans le secteur locatif privé (+0,7 point entre 1996 et 2010, contre +4,1 points pour les locataires du parc privé). Pour prendre un exemple concret, le « reste pour vivre » d'un ménage modeste d'une personne seule habitant en HLM est de 440 € par mois en 2006 soit 100 € de plus que celui d'un locataire du privé aux revenus comparables.

Les loyers des logements sociaux étant en moyenne 40% moins élevés que dans le parc locatif libre, les opportunités professionnelles impliquant un déménagement sont mécaniquement moins attractives. Les arbitrages entre logement et emploi s'opèrent d'autant plus en défaveur de l'emploi que les chances de trouver un poste mieux rémunéré sont, toutes choses égales par ailleurs, plus faibles pour les personnes peu qualifiées, surreprésentées dans le parc social. En outre, malgré le développement d'initiatives visant à faciliter la mobilité au sein du parc social (bourse d'échange ...) le mode



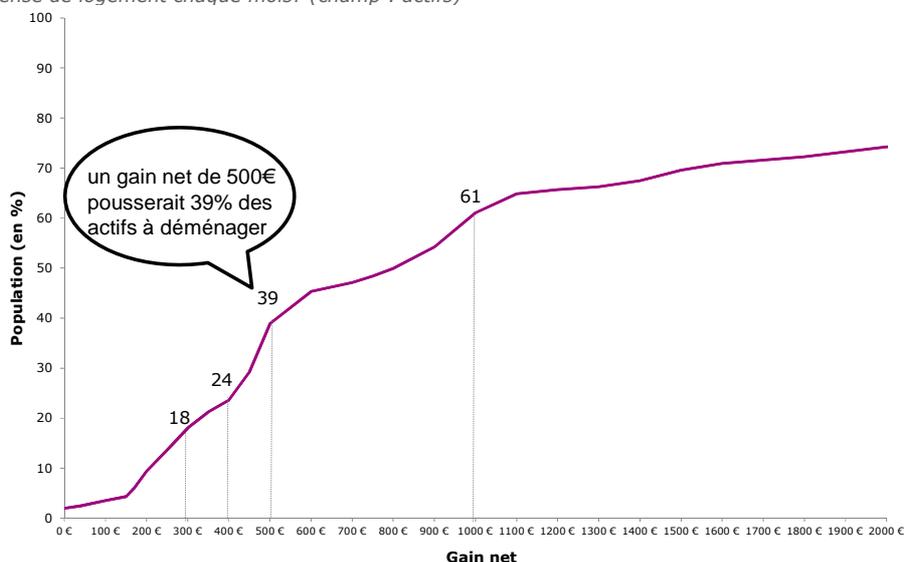
d'attribution des logements sociaux, peut amener les bénéficiaires d'un logement social à renoncer à un déménagement sachant qu'ils devront, pour réintégrer le parc social de leur nouvelle commune, s'inscrire dans une nouvelle file d'attente où ils ne seront pas nécessairement prioritaires.

> Le logement social peut-il favoriser la mobilité ?

Mais le lien entre parc social et rigidité n'est peut-être pas une fatalité. De manière générale, les freins à la mobilité sont nombreux : changement de travail pour les deux conjoints, d'école pour les enfants, coupure des liens amicaux et familiaux, etc. A cela s'ajoutent les arbitrages liés au coût du logement. Il faut donc *a minima*, pour décider de déménager, que le « gain net » entre la nouvelle rémunération et le coût du logement soit attractif et compense les inconvénients perçus. L'enquête menée par le CRÉDOC pour l'Union sociale pour l'habitat propose une mesure de ce gain. Notons tout d'abord que seulement 21% des ménages interrogés se montrent rétifs à déménager quel que soit le gain escompté. Il s'agit plus particulièrement des propriétaires et des plus de 60 ans. Ce premier résultat bat en brèche l'idée communément acquise de Français viscéralement ancrés dans leurs territoires et peu disposés à accepter de bousculer leurs habitudes en déménageant pour profiter d'une opportunité professionnelle. Près de huit personnes sur dix proposent un montant qui les motiverait à déménager. En moyenne, un gain net mensuel de 500 euros pousserait 39% des actifs à déménager. Cette proportion s'élève à 53% chez les jeunes, 36% chez les cadres, 47% chez les employés et 41% des ouvriers. Elle est plus élevée chez les chômeurs (49%) que chez les actifs déjà en poste (37%). Dans une période où le logement constitue une des composantes essentielles des difficultés financières de nos concitoyens, proposer des logements sociaux à loyer modéré, des aides à la personne ou tout autre dispositif de nature à limiter les dépenses de logement pourrait se révéler un moteur d'attractivité pour les territoires.

Gain net (augmentation salariale moins dépenses de logement) incitant à la mobilité

Supposons que l'on vous propose un travail mieux rémunéré qui vous oblige à déménager dans un logement plus cher. Pour que vous acceptiez ce travail et que vous déménagiez, de quel montant votre augmentation de rémunération devrait-elle être supérieure à votre augmentation de dépense de logement chaque mois? (champ : actifs)



Source : CREDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations », juin 2013

Lecture : sur l'axe horizontal, figure le gain net et, sur l'axe vertical, la proportion d'individus qui serait prête à déménager : 39% des actifs seraient prêts à déménager si on leur proposait un travail qui leur permettrait de gagner 500€ en plus de ce qu'ils gagnent, en tenant compte de l'éventuel surcoût lié à un déménagement.

Pour en savoir plus :

- Les résultats présentés ici sont extraits d'un rapport du CRÉDOC intitulé : Le logement social est-il un atout ou un handicap pour la croissance ? à paraître sur le site <http://www.union-habitat.org/>

- Le rapport s'appuie sur une revue de la littérature des liens entre situation du logement et croissance économique ainsi que sur des questions insérées par l'Union sociale pour l'habitat en juin 2013 dans l'enquête permanente du CRÉDOC sur les « Conditions de vie et Aspirations » de la population. Cette enquête interroge en face-à-face, deux fois par an un échantillon de 2000 personnes âgées de 18 ans et plus, représentatif de la population, sélectionnées selon la méthode des quotas. Ces quotas (région, taille d'agglomération, âge - sexe, PCS) sont calculés d'après les résultats du dernier recensement de la population. Un redressement est effectué pour assurer la représentativité par rapport à la population nationale.