

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES MENAGES

de Cités en Champagne



Contenu

Méthodologie	3
1. Eléments de cadrage	7
1.1. Revenus des ménages et notion de logement abordable	7
1.2. Loyers du parc social à Cités en Champagne	9
1.3. Loyers du parc privé à Cités en Champagne	10
2. Budgets maximums d'acquisition dont disposent les ménages	11
2.1 Principe de calcul	11
2.2 Précautions méthodologiques	12
2.3 Cas de l'ensemble des ménages	14
2.4 Cas des ménages résidant dans le parc locatif privé	19
2.5 Cas des ménages résidant dans le parc locatif social	23
2.6 Cas des ménages selon leur taille	28
2.7 Cas des ménages au fil du temps	33
Tableaux de synthèse	39
Conclusion	43

Méthodologie

POURQUOI S'INTERESSER AU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES MENAGES DE CITES EN CHAMPAGNE ?

Une société en sablier

Un certain nombre d'acteurs du marché du logement au niveau national comme local font **le constat d'une inadéquation entre le prix du logement et les ressources des ménages faisant que ces derniers peuvent présenter des difficultés à réaliser leur parcours résidentiel**. Par exemple, « *sur une période d'une quinzaine d'années, explique en avril 2012 Didier Vanoni, économiste et sociologue, directeur de FORS Recherche Sociale, on observe un découplage complet entre l'évolution du pouvoir d'achat d'un côté et les prix de l'immobilier de l'autre. C'est le signe d'une « société en sablier», qui est non seulement clivée, mais qui repart un peu en arrière : pour les générations précédentes, le parcours résidentiel était synonyme d'ascenseur social. Aujourd'hui, les perspectives d'évolution sont bouchées pour les jeunes, ils prennent leur indépendance plus tardivement et subissent des modes de vie plus contraints. Les problèmes d'accès au logement sont pour une part grandissante d'entre eux, qui pouvaient légitimement se revendiquer de la classe moyenne, un facteur de déclassement social. Certains font le choix de la colocation, qui peut sembler sympathique, mais pas quand elle concerne des cadres contraints d'adopter cette solution pour habiter dans Paris et rester à proximité de leur lieu de travail, ou des divorcés obligés de rester ensemble faute de pouvoir trouver un logement pour chacun* ». Cette situation n'est pas spécifiquement française dans la mesure où des comparaisons européennes font apparaître des situations différentes selon les pays : Britanniques et Espagnols seraient confrontés à des problèmes comparables tandis qu'Allemands et Belges seraient en revanche beaucoup moins pénalisés.

Dans ce contexte, la principale question qui se pose est : « Comment fait-on pour loger les personnes qui arrivent sur le marché ? ». Elle concerne non pas les ménages propriétaires ou titulaires d'un logement social, mais, en grande partie, des gens en mutation professionnelle ou en situation de décohabitation d'avec leurs parents ou leur conjoint, et qui ne changent pas nécessairement de ville.

Certaines évolutions des modes de vie constituent des facteurs aggravants du fait en particulier :

- du vieillissement de la population, auquel les logements ne sont pas suffisamment adaptés,
- de la *divortialité*, c'est-à-dire la propension des couples au divorce. Les couples qui s'endettent sur 25 ans avec un taux d'effort de 33 % ont une chance sur trois voire une chance sur deux, à Paris et dans la petite couronne, de se séparer. Et à ce moment-là, il devient extrêmement difficile pour eux de se loger de manière à pouvoir voir leurs enfants dans de bonnes conditions

Les conséquences sociales et économiques de ce découplage des ressources des ménages et des coûts de l'immobilier risquent à terme de bloquer les parcours résidentiels et de figer l'occupation du parc de logement social ; ce qui fait que les ménages vieillissent dans un appartement familial devenu trop grand pour un couple ou une personne âgée seule. Pour l'individu, l'impossibilité de déménager est un frein à la mobilité professionnelle voire un obstacle à l'emploi.¹

La notion de logement abordable comme un des moyens de faciliter les parcours résidentiels

En termes de politique de l'habitat, **la notion de logement abordable** a ainsi émergé comme un ensemble de tentatives de réponse à ces problématiques de trajectoires résidentielles. Le logement est alors considéré comme abordable lorsque, après déduction du coût du loyer ou du crédit (y compris des charges annexes) et de tous les impôts locaux et nationaux, le revenu des ménages – qu'il s'agisse de celui d'une personne seule, d'une famille ou d'une personne retraitée – permet de jouir de conditions de vie

¹ Adéquation, « Solutions pour le logement abordable - Trois ateliers pour un grand chantier - Actes des ateliers et de la conférence Adéquation 2011 du 20/10/2011 au Palais des Congrès de Lyon », avril 2012, 32 p.

sécurisantes et saines, de subvenir à la scolarité des enfants, d'épargner et de prendre part à la vie civile. Le logement inabordable signifie que la part de revenu restante est insuffisante pour assurer ces résultats². **De manière courante, on considère en France qu'un logement est abordable lorsqu'il existe une offre disponible de qualité et que le ménage n'y consacre pas plus d'un tiers de ses revenus.**

En Grande Bretagne, les chercheurs du Zacchaeus 2000 Trust ont cherché à chiffrer le montant au-delà duquel le logement devient inabordable. Pour cela, ils ont eu recours à la méthode des standards de revenus minimums développée par l'unité de recherche sur le budget des familles de l'Université de York qui intègre des coûts indirectement liés au logement et ceci au prix le plus bas du marché local. En France, la Communauté urbaine du Grand Lyon a lancé un partenariat avec les acteurs locaux de la promotion privée (Fédération des promoteurs immobiliers de la région lyonnaise et l'Union des constructeurs immobiliers du Rhône) destiné à la mise en place d'un chantier collaboratif pour maintenir le rythme de production des logements privés et développer l'accession abordable. Par une méthodologie en continuité avec celle des chercheurs du Zacchaeus 2000 Trust, cette démarche lyonnaise s'est notamment concrétisée par la définition de la notion de caractère « abordable » d'un logement dont il ressort qu'il **s'agit d'une habitation destinée aux ménages allant du 3^e, c'est-à-dire le haut de la classe modeste, au 2 premiers déciles de revenu³ de la classe moyenne, c'est-à-dire les 4 et 5^e déciles représentant la moitié de la classe moyenne jusqu'à la médiane. Les ménages dont les revenus appartiennent aux tranches définies par les déciles 3, 4 et 5 apparaissent comme ceux qui ont des problèmes à accéder au logement neuf, tant à la location qu'à l'accession, voire au logement ancien.** Ces tranches de revenus représentent ainsi 30 % des ménages, mais 50 à 60 % de la demande de logement neuf libre, que ce soit en location ou en accession (les classes supérieures étant plus souvent propriétaires de leur logement, les classes inférieures prioritaires pour le logement social et trop loin d'être solvables pour l'accession)⁴. A titre d'exemple, dans l'agglomération lyonnaise, on peut ainsi considérer que la barre en termes de prix au mètre carré habitable à ne pas dépasser pour ces ménages se situe à 2 800 euros du mètre carré hors parking, ou 3 000 euros avec parking⁵.

De façon à **compléter les études qu'elle a déjà réalisées sur les mobilités résidentielles au niveau du Pays châlonnais⁶**, l'Agence d'Urbanisme et de Développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne (AUDC) a cherché à mieux qualifier le pouvoir d'achat immobilier des ménages⁷ résidant et

² Zacchaeus 2000 Trust, "Memorandum to the Prime Minister on Unaffordable Housing", Londres, Z2K, 2005 In : Corinne Nativel, « Le logement abordable à l'heure de la crise des subprimes - Problèmes, enjeux et action publique aux États-Unis et au Royaume-Uni », CNAF informations sociales, 2009/5-n°5, pp. 80-88, 2009

³ Si on ordonne une distribution de revenus, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales. Ainsi, pour une distribution de salaires :

- le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires ;
- le neuvième décile (noté généralement D9) est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.

Le premier décile est, de manière équivalente, le salaire au-dessus duquel se situent 90 % des salaires ; le neuvième décile est le salaire au-dessus duquel se situent 10 % des salariés. Dans ce cas, le terme de décile est aussi employé pour désigner les ensembles (au nombre de 10) des données situées entre 2 déciles. Le n^e décile serait ainsi situé entre le (n-1)^e décile et le {n}^e décile.

⁴ Adéquation, « Solutions pour le logement abordable - Trois ateliers pour un grand chantier - Actes des ateliers et de la conférence Adéquation 2011 du 20/10/2011 au Palais des Congrès de Lyon », avril 2012, 32 p.

⁵ Sylvain D'Huissel, « On ne met plus le prix au centre de la réflexion » In : Site de Lyon Pôle Immo. Site disponible sur : <http://www.lyonpoleimmo.com/> (page consultée le 2/08/2013)

⁶ Parmi les productions de l'AUDC au titre de son Observatoire de l'Habitat de l'Agglomération et du Pays de Châlons-en-Champagne, peuvent être cités les publications suivantes :

- « Les parcours résidentiels dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne et son agglomération », mars 2009.
- « Le marché privé du logement, situation au 4^e trimestre 2008 », mars 2009.
- « La demande locative sociale et sa satisfaction dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne et son agglomération », novembre 2009.
- « La vacance dans le parc privé de logements de l'Agglomération de Châlons-en-Champagne », juillet 2011.

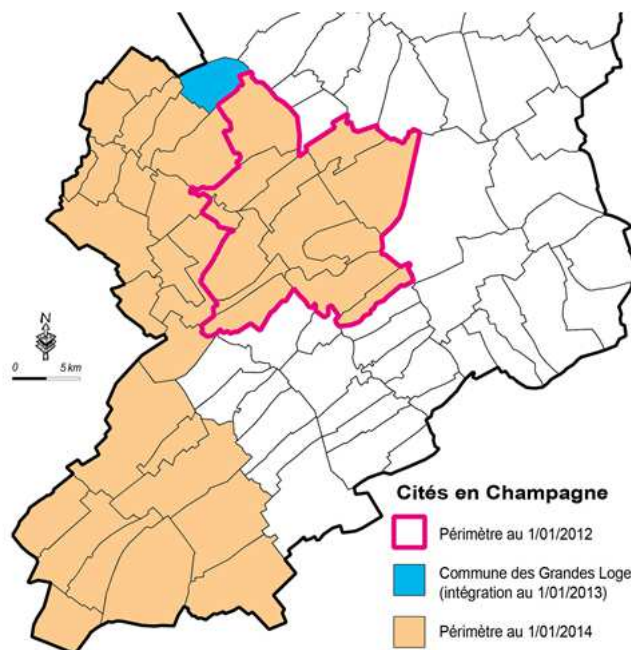
⁷ Le pouvoir d'achat est la capacité d'un ménage (personnes vivant sous un même toit) à consommer grâce à son revenu disponible. Il fait généralement référence aux biens et services que ce ménage peut acheter dans son pays de résidence suivant l'unité monétaire encourus. En l'occurrence, le pouvoir d'achat immobilier d'un ménage désigne donc la capacité que cette unité économique a d'acheter ou de louer un logement.

ainsi à mieux apprécier le caractère abordable du logement pour les ménages résidant dans Cités en Champagne. Cette étude a aussi pour vocation de **contribuer aux réflexions relatives à l'élaboration du prochain Programme local de l'Habitat de Cités en Champagne**.

PRESENTATION DU TERRITOIRE D'ETUDES

Dans la mesure où cette étude s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du prochain Programme local de l'Habitat de Cités en Champagne, l'échelon territorial retenu a été celui de cette intercommunalité dont le périmètre d'intervention passera, au 1^{er} janvier 2014, de 14 à 38 communes.

Les données sur les revenus des ménages nécessaires à cette étude ne sont actuellement disponibles que pour l'ensemble territorial de l'intercommunalité telle qu'au 1^{er} janvier 2012⁸ à un niveau statistique suffisamment fin. Ce groupe de communes représente 90% des ménages de Cités en Champagne au 1^{er} janvier 2014 et la quasi-totalité de celle actuelle. Par commodité, cette intercommunalité au 1^{er} janvier 2012 sera assimilée à celles en cours actuellement et au 1^{er} janvier 2014.



Fond de carte : IGN BD Topo 2007
Conception : AUDC, août 2013

SOURCES DE DONNEES

Les données utilisées sont de 5 types :

- Les revenus fiscaux localisés des ménages 2010⁹.
- Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)¹⁰.
- Une estimation des taux de crédits immobiliers réalisée à partir des données disponibles fin juillet 2013 sur 3 sites Internet spécialisés : www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com.

⁸ Au 1^{er} janvier 2012, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne comprenait les communes suivantes : Châlons-en-Champagne, Compertrix, Coolus, L'Epine, Fagnières, Les Grandes-Loges, Moncetz-Longevas, Recy, Saint-Étienne-au-Temple, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré, Saint-Memmie, Sarry, La Veuve. Au 1^{er} janvier 2013, la commune des Grandes-Loges a intégré cette intercommunalité.

⁹ Ces données sont établies à partir des fichiers exhaustifs des déclarations de revenus des personnes physiques, de la taxe d'habitation et du fichier d'imposition des personnes physiques fournis à l'Insee par la Direction générale des finances publiques.

L'exploitation conjointe de ces sources fiscales permet de produire des statistiques sur les revenus fiscaux localisés des ménages à l'échelle communale, supra communale et infra communale pour la France métropolitaine et deux départements de l'outre-mer (DOM) : La Réunion et la Martinique.

Les statistiques produites sont constituées d'indicateurs usuels d'analyse de la distribution des revenus (nombres, quartiles, déciles, moyenne, médiane, etc.) et d'indicateurs de structure de ces revenus (part des salaires, pensions, retraites, rentes dans le revenu fiscal, etc.).

Les statistiques fournies sont déclinées selon trois niveaux d'observation : l'unité de consommation, le ménage et la personne.

Le champ statistique couvert considère les ménages fiscaux qui établissent, dans l'année, une déclaration fiscale indépendante.

¹⁰ Elle est réalisée chaque trimestre, par le service de l'observation et des statistiques du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

- Données notariales fournies par la société Perval qui collecte des informations sur les transactions foncières enregistrées par les notaires¹¹.
- CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) pour apprécier le niveau local des loyers du parc privé.
- Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) concernant le prix moyen du loyer dans le parc public (au 1^{er} janvier 2011).

¹¹ La finalité de ces fichiers est le suivi des transactions et des prix sur le marché de l'immobilier hors Île-de-France. Les données sont accessibles à la commune et à la section cadastrale sous réserve de respect du secret statistique.

1. Eléments de cadrage

1.1. Revenus des ménages et notion de logement abordable

Parmi les ménages étudiés, il y a en 2010¹² des :

- ménages aux revenus modestes, qui représentent 30% du total et, qui gagnent moins de 18 300 euros/an soit moins de 1 530 euros/mois.
- ménages aux revenus moyens, qui représentent 40% de l'ensemble et, qui gagnent entre 18 300 et 37 000 euros/an soit entre 1 530 et 3 000 euros/mois.
- ménages aux revenus supérieurs qui représentent 30% de l'ensemble et qui gagnent plus de 37 000 euros/an soit plus de 3 000 euros/mois.
- ménages cibles de la notion de logement abordable, qui représentent 20% de l'ensemble et, qui gagnent entre 14 800 et 26 000 euros/an soit entre 1 230 et 2 160 euros/mois. Près de 1 530 résident dans le parc locatif privé et 4 000 dans le segment locatif aidé.

Estimations de la typologie des ménages selon leur niveau de revenu et leur statut d'occupation

		propriétaire	locataire du parc privé	locataire du parc social	total	Part de l'ensemble des ménages
Données INSEE/DGI	Nombre de ménages	12 453	5 093	9 966	27 512	100%
Estimations AUDC	Revenus modestes	1 240	2 040	4 980	8 260	30%
	Revenus moyens	4 980	1 530	4 980	11 490	42%
	Revenus supérieurs	6 230	1 530	0	7 750	28%
	Cibles Logement abordable		1 530	4 000	5 530	20%

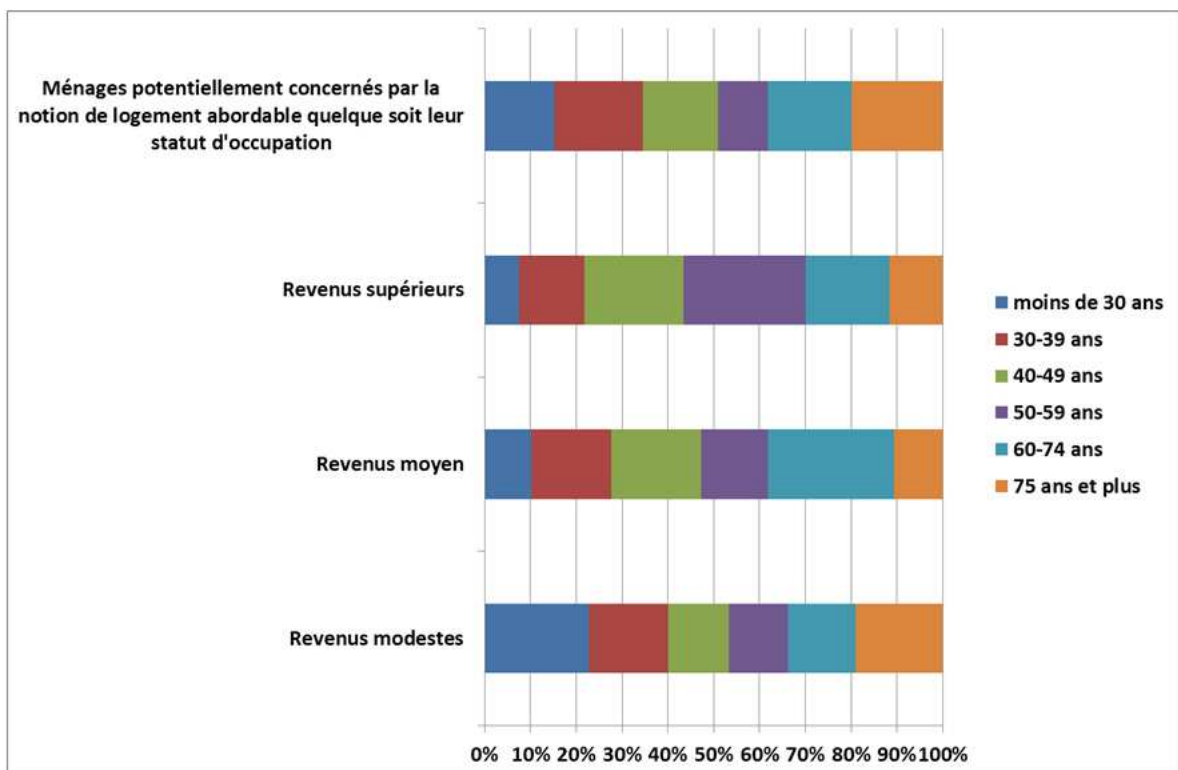
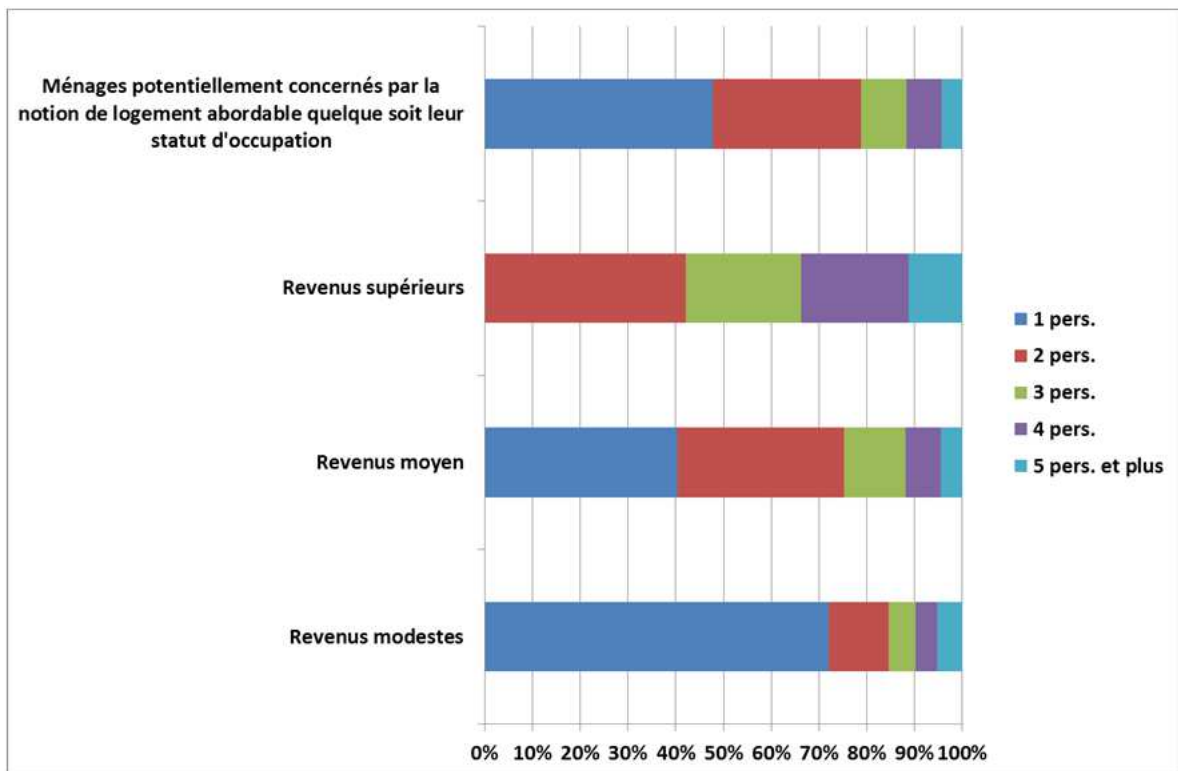
Sources : -INSEE/DGI, 2012
-AUDC, 2013

Si on considère les ménages qui sont potentiellement concernés par la notion de logement abordable¹³, on peut estimer qu'il s'agit :

- dans près de 3 cas sur 10 d'entités dont le chef de ménage est un trentenaire ou un quadragénaire,
- avant tout de personne vivant seules (presque 1 cas sur 2) ou en couple sans avoir de personne à charge (environ 3 cas sur 10).

¹² Source : INSEE/DGI, 2012

¹³ La source fiscale INSEE/DGI mobilisée concernant les revenus des ménages dans cette étude ne permet pas de disposer de données renseignant en même temps sur le niveau de revenu, le statut d'occupation, l'âge de la personne de référence et la taille du ménage.



Sources : -INSEE/DGI, 2012
-AUDC, 2013

1.2. Loyers du parc social à Cités en Champagne

Prix moyen du loyer dans le parc public (Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)) au 1^{er} janvier 2011

Typologies	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Prix moyen des loyers 2011	231,5	230,2	278,2	324,5	424,92	486,9	559,19

Source : RPLS au 1/01/ 2011(Données redressées)

Plafonds de ressources pour les logements HLM

Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAI	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un PLS
Catégorie 1	10 908 €	19 834 €	25 784 €
Catégorie 2	15 894 €	26 487 €	34 433 €
Catégorie 3	19 111 €	31 853 €	41 408 €
Catégorie 4	21 266 €	38 454 €	49 990 €
Catégorie 5	24 881 €	45 236 €	58 806 €
Catégorie 6	28 040 €	50 981 €	66 275 €
Par personne supplémentaire	+ 3 127 €	+ 5 687 €	+ 7 393 €

Plafonds de ressources pour les logements intermédiaires

Composition du foyer	Châlons-en-Champagne, Compertrix, Coolux, L'Epine, Fagnières, Moncetz-Longevas, Recy, Saint-Etienne-au-Temple, Saint-Gibrien, Saint-Martin-sur-le-Pré, Saint-Memmie, Sarry	Autre communes de Cités en Champagne
Catégorie 1	31 734 €	27 767 €
Catégorie 2	42 379 €	37 081 €
Catégorie 3	50 964 €	44 594 €
Catégorie 4	61 526 €	53 835 €
Catégorie 5	72 377 €	63 330 €
Catégorie 6	81 569 €	71 373 €
Par personne supplémentaire	+ 9 099 €	+ 7 961 €

Catégorie	Description	
Catégorie 1	1 personne seule	X
Catégorie 2	2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des couples de jeunes ménages dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans	XX
Catégorie 3	3 personnes	XXX
	ou 1 personne seule avec 1 personne à charge	X + x
	ou 1 couple de jeunes ménages (dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans) sans personne à charge	XX
Catégorie 4	4 personnes	XXXX
	ou 1 personne avec 2 personnes à charge	X + xx
Catégorie 5	5 personnes	XXXXX
	ou 1 personne avec 3 personnes à charge	X + xxx
Catégorie 6	6 personnes	XXXXX
	ou 1 personne avec 4 personnes à charge	X + xxxx

Sources :

- Arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones
- Arrêté du 22 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif

1.3. Loyers du parc privé à Cités en Champagne

Loyers de marché en euros/m² (variations 2012 en %)

	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Ville de Châlons-en-Champagne	12,8 (1,0)	10,2 (0,5)	8,5 (2,3)	8,2 (3,2)	7,3 (0,7)	10,3 (1,3)
Cités en Champagne	12,8 (-0,6)	10,2 (0,3)	8,4 (1,9)	8,2 (3,2)	7,3 (0,6)	10,2 (0,6)

Source : CLAMEUR

2. Budgets maximums d'acquisition dont disposent les ménages

2.1. Principe de calcul

La méthodologie employée a pour but d'analyser le marché du logement à partir des déciles de revenus des ménages et ainsi de segmenter la demande locale en logement de manière assez fine.

Pour la grande majorité des communes de plus de 2000 habitants, le revenu mensuel net par déciles de population des ménages¹⁴ est disponible annuellement¹⁵. Cela permet de disposer d'une répartition des ménages d'un secteur géographique donné dans des classes représentant 10 % de la population totale en fonction de leur revenu : les 10 % percevant les revenus les plus bas constituent le premier décile, et ainsi de suite jusqu'au dixième décile, qui réunit les 10% de ménages percevant les revenus les plus hauts. Ces déciles de revenus peuvent être regroupés en 3 groupes :

- **Revenus modestes**, du 1^{er} au 3^e décile de population des ménages, soit **30%**,
- **Revenus moyens**, du 4 au 8^e décile de population des ménages, soit **50%**,
- **Revenus supérieurs**, du 9 au 10^e décile de population des ménages, soit **20%**.

Pour chacune de ces catégories de revenus, peut être **calculé le budget maximum d'acquisition**¹⁶ 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, assurances comprises, sur une durée de 25 ans.

Avec ce calcul, 3 grandes classes d'occupants pour le logement neuf seront ciblées :

- Les primo-accédants ne disposant que d'un apport de 10% du budget d'acquisition,
- Les accédants disposant d'un apport moyen de 25%, issu d'une capacité d'épargne sur plusieurs années, et/ou du solde d'une revente d'un premier logement acheté il y a moins de 8 ans, dont l'essentiel du montant aura été consacré au remboursement du capital restant dû sur le prêt amortissable ayant contribué à son financement.
- Les locataires, dont le loyer ne peut excéder 25% de leurs revenus mensuels, montant de loyer que l'on obtient en composant le prix de vente du logement à investisseur avec la rentabilité brute attendue par celui-ci, se situant entre 3,4% et 4,0% suivant le prix.

¹⁴ Un ménage, au sens du Recensement de la Population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, ...) sont considérées comme vivant hors ménage.

Remarque(s) :

Depuis 2004, le rattachement de certaines catégories de population, vivant en communauté et ayant par ailleurs une résidence familiale, a été modifié par rapport au recensement de 1999. Cela concerne, pour l'essentiel, les élèves et étudiants majeurs en internat et les militaires logés en caserne mais ayant une résidence personnelle. Ils sont désormais comptés dans leur communauté, donc dans la population hors ménage de la commune de leur établissement. Auparavant, ils étaient rattachés à leur résidence familiale, donc comptés dans la population des ménages de la commune de leur résidence familiale.

En sens inverse, les étudiants mineurs logés en cité universitaire ou dans un foyer d'étudiants sont rattachés à leur résidence familiale, donc dans la population des ménages, alors qu'en 1999 ils étaient comptés dans la communauté. Leur effectif est très faible, bien inférieur à celui des majeurs en internat.

(source : INSEE)

¹⁵ Source INSEE DGI

¹⁶ La capacité d'emprunt des ménages est calculée d'après la formule suivante :

$$C = M \frac{1 - (1+t)^{-N}}{t}$$
 sachant que :

- C est le capital emprunté
- t est le taux de la période
- M est le montant de l'échéance
- N est le nombre d'échéances

Concernant les **accédants avec 25% d'apport** et les **locataires, ils ont d'ordinaire** la capacité, par rapport aux accédants avec 10% d'apport :

- d'acheter ou louer **une pièce en plus** pour un même prix au m²,
- ou d'acheter ou louer le même logement, sur la base d'un prix au m² **25% plus élevé**.

Par la suite, les budgets maximums d'acquisition calculés sont confrontés aux prix du marché du logement aussi bien dans le neuf que dans l'ancien de façon à déterminer quel type de bien en termes de taille en particulier, les ménages peuvent être en capacité d'acquérir. Une démarche similaire est aussi faite avec les taux d'effort maximums envisageables des ménages et les loyers constatés dans le parc privé situé dans le territoire de Cités en Champagne.

2.2. Précautions méthodologiques

Des choix nécessaires à l'élaboration des estimations

Il convient de préciser concernant les choix en termes :

- de taux d'endettement comme de durée d'emprunt qui ont été faits pour les besoins de ces calculs, ils s'expliquent par une volonté de recherche de solvabilité maximale des ménages cibles de la notion de logement abordable. De même, il a été préféré le recours à un taux de crédit fixe que variable. D'autre part, un des inconvénients d'un choix d'une durée de prêt de 25 ans est que les estimations de pouvoir d'achat immobilier réalisées sont moins pertinentes pour les ménages les plus âgées, ceux-ci pouvant présenter des difficultés croissantes d'accès au crédit, pour notamment une primo-accession, que leurs homologues plus jeunes à mesure qu'ils s'approchent de la retraite.
- de typologie des logements, elle a été définie en se basant sur les surfaces minimales des habitations financées à l'aide de prêts conventionnés en fonction du nombre de pièces¹⁷. Seules pour le marché des maisons anciennes, la typologie utilisée est basée sur l'observation des transactions en 2012. Pour les autres types de biens, des écarts moins notables ont été constatés entre cette grille et la réalité locale des mutations.

17

Pour mémoire, le prêt conventionné classique est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État. Il peut financer jusqu'à l'intégralité du coût de la construction ou l'achat d'un logement neuf ou ancien, mais aussi certains travaux d'amélioration du logement. Il est remboursable avec intérêts et peut être complété notamment par un des prêts et/ou une des aides suivants :

- un prêt à taux zéro renforcé (PTZ+),
- un prêt d'épargne logement (PEL et/ou CEL),
- une subvention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah),
- un prêt Action logement (ex-1% logement),
- un complément de prêt accordé aux Français rapatriés d'outre-mer titulaires d'un titre d'indemnisation,
- un prêt pour les fonctionnaires,
- un prêt « classique » proposé par un établissement financier,
- l'aide personnalisée au logement (APL).

(source : Arrêté du 1er mars 1978 relatif aux normes de surfaces et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts conventionnés, JO du 22 mars 1978, page 1245)

	Nombre de pièces	Surface minimale en collectif neuf
T1	1	30m ²
T2	2	46m ²
T3	3	60m ²
T4	4	73m ²
T5	5	88m ²
T6	6	99m ²
T7	7	114m ²

Des estimations contraintes par les spécificités des sources utilisées

La source fiscale INSEE/DGI mobilisée concernant les revenus des ménages dans cette étude permet des approches par statut d'occupation (propriétaire occupant, locataires des parcs privé et social), taille des ménages et âge de la personne de référence du ménage mais elle n'offre pas la possibilité de croiser ces modalités. Il n'est ainsi pas possible d'estimer le pouvoir d'achat immobilier des ménages de 3 personnes, dont les revenus appartiennent au 3^e décile et qui résident dans le parc locatif privé.

Parce que la source fiscale INSEE/DGI mobilisée ne permet pas de disposer de données renseignant en même temps sur le niveau de revenu, le statut d'occupation, l'âge de la personne de référence et la taille du ménage, la question du logement abordable ne sera pas abordée dans les estimations de pouvoir d'achat immobilier des ménages détaillées par taille de ménage et âge de la personne de référence du ménage.

D'autre part, il convient de rappeler qu'il ne s'agit que d'un travail d'estimation réalisé avec des valeurs moyennes de prix de l'immobilier, des loyers pour des groupes de ménages définis par des fourchettes de revenus. L'analyse réalisée l'a été dans une optique exploratoire du pouvoir d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne et de leurs capacités de parcours résidentiel.

Enfin, des données suffisant fiables n'étant pas disponibles localement concernant les coûts de construction d'une maison individuelle, le pouvoir d'achat immobilier des ménages concernant ce segment n'a pu être estimée.

2.3. Cas de l'ensemble des ménages

Acheter un appartement neuf

Classe de revenus		Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	capacité d'emprunt maximale	budget en accession avec 10% d'apport	budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc de logements en 2010 : 27 512
Revenus modestes	1 ^{er} décile	10% des ménages	9 704,00	808,67	266,86	47 283,68	52 012,05	59 104,61	
	2 ^e décile	10% des ménages	14 876,00	1 239,67	409,09	72 484,76	79 733,23	90 605,95	
	3 ^e décile	10% des ménages	18 279,00	1 523,25	502,67	89 066,21	97 972,83	111 332,76	
Revenus moyens	4 ^e décile	10% des ménages	21 821,00	1 818,42	600,08	106 324,95	116 957,44	132 906,18	
	5 ^e décile	10% des ménages	26 015,00	2 167,92	715,41	126 760,62	139 436,68	158 450,78	
	6 ^e décile	10% des ménages	31 171,00	2 597,58	857,20	151 883,73	167 072,11	189 854,67	
	7 ^e décile	10% des ménages	36 983,00	3 081,92	1 017,03	180 203,27	198 223,60	225 254,09	
Revenus supérieurs	8 ^e décile	10% des ménages	44 469,00	3 705,75	1 222,90	216 679,53	238 347,49	270 849,42	
	9 ^e décile	10% des ménages	57 323,00	4 776,92	1 576,38	279 311,90	307 243,09	349 139,87	

Surface min. en collectif neuf	
T1	30 m ²
T2	46 m ²
T3	60 m ²
T4	73 m ²
T5	88 m ²
T6	99 m ²
T7	114 m ²

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Si le prix au m2 des logements collectifs neufs est de ...					
				3400 euros/m2		2100 euros/m2		3000 euros/m2	
				... la surface achetable en ... collectif avec 10% d'apport est de ...	... collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...	... la surface achetable en ... collectif avec 10% d'apport est de ...	... collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...	... la surface achetable en ... collectif avec 10% d'apport est de ...	... collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...
Revenus modestes	1 ^{er} décile	9 704,00	808,67	15,30	17,38	20,00	22,73	17,34	19,70
	2 ^e décile	14 876,00	1 239,67	23,45	26,65	30,67	34,85	26,58	30,20
	3 ^e décile	18 279,00	1 523,25	28,82	32,74	37,68	42,82	32,66	37,11
Revenus moyens	4 ^e décile	21 821,00	1 818,42	34,40	39,09	44,98	51,12	38,99	44,30
	5 ^e décile	26 015,00	2 167,92	41,01	46,60	53,63	60,94	46,48	52,82
	6 ^e décile	31 171,00	2 597,58	49,14	55,84	64,26	73,02	55,69	63,28
	7 ^e décile	36 983,00	3 081,92	58,30	66,25	76,24	86,64	66,07	75,08
Revenus supérieurs	8 ^e décile	44 469,00	3 705,75	70,10	79,66	91,67	104,17	79,45	90,28
	9 ^e décile	57 323,00	4 776,92	90,37	102,69	118,17	134,28	102,41	116,38

Sources : INSEE/DGI 2010, ECLN, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com

Taux effectif global : 4,65%

Durée d'emprunt : 25 ans

Taux d'endettement : 33%

Si on considère les ménages des classes moyennes comme ceux dont les revenus annuels se situent entre 21 800 et 44 400 euros, il ressort qu'ils ont la capacité d'acquérir des logements dont les prix ne peuvent excéder 271 000 euros ; ce qui correspond à des appartements allant du type 1 à 3 si on se réfère au prix aujourd'hui des logements collectifs neufs qui a été, courant 2012, de 3 400 euros/m² en Champagne-Ardenne.

Concernant les seuls ménages cibles de la notion de logement abordable, autrement dit ceux dont les revenus vont du 3^e au 5^e déciles (soit entre 14 900 et 26 000 euros en 2010), il apparaît qu'ils disposent de budgets immobiliers compris entre 98 000 € et 158 000 euros.

Avec un prix aujourd'hui des logements collectifs neufs de 3 400 euros/m² en moyenne champardennaise, l'acquisition n'est envisageable que pour les ménages disposant d'au moins :

- 18 200 euros de revenus annuels et d'un apport de 25% ,
- 21 800 euros de revenus annuels et d'un apport de 10% .

Les biens concernés par de tels budgets sont des appartement neufs de type 1.

Si ces prix du logement neuf variaient de 2 100 à 3 000 euros/m², l'acquisition serait envisageable pour les ménages disposant :

- de 14 800 euros de revenus annuels avec un apport de 25% ,
- de 18 200 euros de revenus annuels et d'un apport de 10% .

Les biens concernés par de tels budgets sont des appartement neufs de types 1 et 2.

Que l'on s'intéresse aux ménages dits de la classe moyenne ou à ceux cibles de la notion de logement abordable, si les prix du logement neuf étaient à 2 100 euros/m², les ménages pourraient acquérir un appartement neuf d'un type supérieur d'un niveau ; ce qui ne serait pas toujours le cas avec des coûts d'achat à 3 000 euros/m².

Acheter un appartement ancien¹⁸

Concernant les ménages constituant les classes dites moyennes, selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont ils peuvent disposer, sont compris entre 116 900 et 271 000 euros.

Aujourd'hui, avec un prix d'appartement ancien de 1 586 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, ils peuvent acquérir selon leurs revenus un bien avec au moins 4 pièces.

Pour ce qui est des ménages cibles du logement abordable, selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont ils peuvent disposer, sont compris entre 98 900 et 159 000 euros.

Aujourd'hui, avec un prix d'appartement ancien de 1 586 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, ils peuvent acquérir selon leurs revenus un bien comportant entre 3 et 6 pièces.

Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc de logements en 2010 : 27 512

Prix moyen en 2012 pour les appartements anciens constaté localement : 1 586 euros/m²

	Surface min. en collectif neuf
T1	30 m ²
T2	46 m ²
T3	60 m ²
T4	73 m ²
T5	88 m ²
T6	99 m ²
T7	114 m ²

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	capacité d'emprunt maximale	budget en accession avec 10% d'apport	budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	Avec le prix au m2 des logements collectifs anciens constaté en 2012, la surface achetable en :		
								... avec 10% d'apport est de ...	... avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...	
Revenus modestes	1 ^{er} décile	10% des ménages	9 704,00	808,67	266,86	47 283,68	52 012,05	59 104,61	32,79	37,26
	2 ^e décile	10% des ménages	14 876,00	1 239,67	409,09	72 484,76	79 733,23	90 605,95	50,27	57,13
	3 ^e décile	10% des ménages	18 279,00	1 523,25	502,67	89 066,21	97 972,83	111 332,76	61,77	70,19
Revenus moyens	4 ^e décile	10% des ménages	21 821,00	1 818,42	600,08	106 324,95	116 957,44	132 906,18	73,74	83,80
	5 ^e décile	10% des ménages	26 015,00	2 167,92	715,41	126 760,62	139 436,68	158 450,78	87,91	99,90
	6 ^e décile	10% des ménages	31 171,00	2 597,58	857,20	151 883,73	167 072,11	189 854,67	105,34	119,70
	7 ^e décile	10% des ménages	36 983,00	3 081,92	1 017,03	180 203,27	198 223,60	225 254,09	124,98	142,02
Revenus supérieurs	8 ^e décile	10% des ménages	44 469,00	3 705,75	1 222,90	216 679,53	238 347,49	270 849,42	150,27	170,77
	9 ^e décile	10% des ménages	57 323,00	4 776,92	1 576,38	279 311,90	307 243,09	349 139,87	193,71	220,13

Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%

¹⁸ Pour les maisons comme pour les appartements, un bien est réputé ancien si sa mutation n'est pas soumise, même partiellement, à la TVA, c'est-à-dire s'il a plus de 5 ans ou s'il a subi une deuxième mutation dans les 5 ans après son achèvement.

Acheter une maison ancienne

Concernant les ménages constituant les classes dites moyennes, selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont ils peuvent disposer, sont compris entre 116 900 et 271 000 euros. Tous les ménages du 4^e décile n'ont pas les capacités financières d'envisager l'achat d'une maison.

Aujourd'hui, avec un prix d'une maison ancienne de 1 736 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, ils peuvent acquérir selon leurs revenus un bien avec au moins 3 pièces.

Pour ce qui est des ménages cibles du logement abordable, selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont ils peuvent disposer, sont compris entre 97 900 et 159 000 euros. Ces budgets ne permettent pas aux ménages les moins aisés (3^e décile et une partie du 4^e) d'envisager l'achat d'une maison.

Aujourd'hui, avec un prix d'une maison ancienne de 1 736 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, ils peuvent acquérir selon leurs revenus un bien comportant de 3 à 4 pièces.

Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc de logements en 2010 : 27 512

Prix moyen en 2012 pour les maisons anciennes constaté localement : 1 736 euros/m²

	Surface minimale en collectif neuf
T3	72m ²
T4	97m ²
T5	102m ²
T6	121m ²
T7	141m ²

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	capacité d'emprunt maximale	budget en accession avec 10% d'apport	budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	Si le prix au m ² des maisons anciennes est de ... 1736 euros/m ² ... la surface achetable en :	
								collectif avec 10% d'apport	collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur
Revenus modestes	1 ^{er} décile	9 704,00	808,67	266,86	47 283,68	52 012,05	59 104,61	29,96	34,04
	2 ^e décile	14 876,00	1 239,67	409,09	72 484,76	79 733,23	90 605,95	45,92	52,18
	3 ^e décile	18 279,00	1 523,25	502,67	89 066,21	97 972,83	111 332,76	56,43	64,12
Revenus moyens	4 ^e décile	21 821,00	1 818,42	600,08	106 324,95	116 957,44	132 906,18	67,36	76,54
	5 ^e décile	26 015,00	2 167,92	715,41	126 760,62	139 436,68	158 450,78	80,31	91,26
	6 ^e décile	31 171,00	2 597,58	857,20	151 883,73	167 072,11	189 854,67	96,22	109,34
	7 ^e décile	36 983,00	3 081,92	1 017,03	180 203,27	198 223,60	225 254,09	114,16	129,73
Revenus supérieurs	8 ^e décile	44 469,00	3 705,75	1 222,90	216 679,53	238 347,49	270 849,42	137,27	155,99
	9 ^e décile	57 323,00	4 776,92	1 576,38	279 311,90	307 243,09	349 139,87	176,95	201,08

Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%

Louer un appartement dans le parc privé

Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc de logements en 2010 : 27 512

Loyer moyen hors charges en 2012 constaté localement : 10,4 euros/m²

	Surface min. en collectif neuf
T1	30 m ²
T2	46 m ²
T3	60 m ²
T4	73 m ²
T5	88 m ²
T6	99 m ²
T7	114 m ²

Classe de revenus		Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	Avec le niveau moyen de loyers constaté localement en 2012, la surface louable est de
Revenus modestes	1 ^{er} décile	10% des ménages	9 704,00	808,67	266,86	26,16
	2 ^e décile	10% des ménages	14 876,00	1 239,67	409,09	40,11
	3 ^e décile	10% des ménages	18 279,00	1 523,25	502,67	49,28
Revenus moyens	4 ^e décile	10% des ménages	21 821,00	1 818,42	600,08	58,83
	5 ^e décile	10% des ménages	26 015,00	2 167,92	715,41	70,14
	6 ^e décile	10% des ménages	31 171,00	2 597,58	857,20	84,04
	7 ^e décile	10% des ménages	36 983,00	3 081,92	1 017,03	99,71
Revenus supérieurs	8 ^e décile	10% des ménages	44 469,00	3 705,75	1 222,90	119,89
	9 ^e décile	10% des ménages	57 323,00	4 776,92	1 576,38	154,55

Sources : INSEE/DGI 2010, CLAMEUR, Taux d'effort : 33%

Aujourd'hui, avec un loyer moyen constaté localement en 2012 de 10,4 euros/m² hors charges, les ménages des classes moyennes peuvent accéder à des habitations allant du type 3 au type 7 alors que ceux cibles de la notion de logement abordables peuvent prétendre à des biens moins grands (types 2 et 3).

2.4. Cas des ménages résidant dans le parc locatif privé

Acheter un appartement neuf

Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc locatif privé en 2010 : 5 093

Classe de revenus		Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	capacité d'emprunt maximale	budget en accession avec 10% d'apport	budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur
Revenus modestes	1 ^{er} décile	10% des ménages	8 919,00	743,25	245,27	43 458,70	47 804,57	54 323,37
	2 ^e décile	10% des ménages	13 921,00	1 160,08	382,83	67 831,43	82 204,00	84 789,28
	3 ^e décile	10% des ménages	17 056,00	1 421,33	469,04	83 107,02	92 778,00	103 883,78
Revenus moyens	4 ^e décile	10% des ménages	20 226,00	1 685,50	556,22	98 553,15	110 352,00	123 191,44
	5 ^e décile	10% des ménages	23 771,00	1 980,92	653,70	115 826,51	130 043,00	144 783,14
	6 ^e décile	10% des ménages	27 851,00	2 320,92	765,90	135 706,71	152 649,00	169 633,39
	7 ^e décile	10% des ménages	32 937,00	2 744,75	905,77	160 488,74	180 828,00	200 610,92
Revenus supérieurs	8 ^e décile	10% des ménages	39 488,00	3 290,67	1 085,92	192 409,12	217 168,00	240 511,41
	9 ^e décile	10% des ménages	50 003,00	4 166,92	1 375,08	243 644,49	275 460,00	304 555,61

	Surface min. en collectif neuf
T1	30 m ²
T2	46 m ²
T3	60 m ²
T4	73 m ²
T5	88 m ²
T6	99 m ²
T7	114 m ²

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Si le prix au m ² des logements collectifs neufs est de ...						
				3400 euros/m ²		2100 euros/m ²		3000 euros/m ²		
				... la surface achetable en : ... collectif avec 10% d'apport est de ...	... la surface achetable en : ... collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...	... la surface achetable en : ... collectif avec 10% d'apport est de ...	... la surface achetable en : ... collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...	... la surface achetable en : ... collectif avec 10% d'apport est de ...	... la surface achetable en : ... collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...	
Revenus modestes	1 ^{er} décile	10% des ménages	8 919,00	743,25	14,06	15,98	18,39	20,89	15,93	18,11
	2 ^e décile	10% des ménages	13 921,00	1 160,08	24,18	24,94	31,62	32,61	27,40	28,26
	3 ^e décile	10% des ménages	17 056,00	1 421,33	27,29	30,55	35,68	39,96	30,93	34,63
Revenus moyens	4 ^e décile	10% des ménages	20 226,00	1 685,50	32,46	36,23	42,44	47,38	36,78	41,06
	5 ^e décile	10% des ménages	23 771,00	1 980,92	38,25	42,58	50,02	55,69	43,35	48,26
	6 ^e décile	10% des ménages	27 851,00	2 320,92	44,90	49,89	58,71	65,24	50,88	56,54
	7 ^e décile	10% des ménages	32 937,00	2 744,75	53,18	59,00	69,55	77,16	60,28	66,87
Revenus supérieurs	8 ^e décile	10% des ménages	39 488,00	3 290,67	63,87	70,74	83,53	92,50	72,39	80,17
	9 ^e décile	10% des ménages	50 003,00	4 166,92	81,02	89,58	105,95	117,14	91,82	101,52

Sources : INSEE/DGI 2010, ECLN, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%

Avec un prix aujourd'hui des logements collectifs neufs de 3 400 euros/m² en moyenne champardennaise, l'acquisition n'est envisageable que pour les ménages disposant d'au moins :

- 17 000 euros de revenus annuels et d'un apport de 25% ,
- 20 200 euros de revenus annuels et d'un apport de 10% .

L'ensemble des ménages issus des classes dites moyennes sont en capacité d'accéder à la propriété en collectif neuf. Selon les revenus, le bien acquis peut varier du type 1 au type 5. Par contre, les ménages du 3^e décile (revenus compris entre 13 900 et 17 100 euros annuels en 2012) ne sont financièrement pas en capacité de devenir propriétaire dans leur totalité. Ils doivent pour cela disposer préalablement de 25% d'apport de l'acquisition. Dans ces conditions du marché, la fourchette basse de revenus des ménages cibles de la notion de logement abordable présente des difficultés d'accès à l'habitat via la voie de la propriété d'un appartement neuf.

Si ces prix du logement neuf étaient de 2 100 euros/m², l'acquisition serait envisageable pour les ménages disposant de 13 900 euros de revenus annuels avec un apport de 10 comme de 25%. A ces coûts d'acquisition, une nouvelle tranche de ménages résidant dans le parc local privé (le 2^e décile) peut accéder à la propriété. Des niveaux de prix du logement neuf de 3 100 ou de 3 400 euros/m² n'entraîneraient pas une augmentation significative des capacités d'achat des ménages concernés.

Chacun de ces budgets minima rend possible l'acquisition d'un appartement neuf de type 1.

Acheter un appartement ancien

Concernant les ménages constituant les classes dites moyennes, selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont ils peuvent disposer, sont compris entre 110 300 et 240 500 euros.

Aujourd'hui, avec un prix d'appartement ancien de 1 586 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, ils peuvent acquérir selon leurs revenus un bien au moins de type 3.

Pour ce qui est des ménages cibles du logement abordable, selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont ils peuvent disposer, sont compris entre 92 700 et 144 700 euros.

Aujourd'hui, avec un prix d'appartement ancien de 1 586 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, ils peuvent acquérir selon leurs revenus un bien dont le type va des niveaux 2 à 6.

Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc locatif privé en 2010 : 5 093

Prix moyen en 2012 pour les appartements anciens constaté localement : 1 586 euros/m²

	Surface min. en collectif neuf
T1	30 m ²
T2	46 m ²
T3	60 m ²
T4	73 m ²
T5	88 m ²
T6	99 m ²
T7	114 m ²

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	capacité d'emprunt maximale	budget en accession avec 10% d'apport	budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	logements collectifs anciens constaté en 2012, la surface achetable en :	
								... avec 10% d'apport est de ...	... avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...
Revenus modestes	1 ^{er} décile	8 919,00	743,25	245,27	43 458,70	47 804,57	54 323,37	30,14	34,25
	2 ^e décile	13 921,00	1 160,08	382,83	67 831,43	82 204,00	84 789,28	51,83	53,46
	3 ^e décile	17 056,00	1 421,33	469,04	83 107,02	92 778,00	103 883,78	58,50	65,50
Revenus moyens	4 ^e décile	20 226,00	1 685,50	556,22	98 553,15	110 352,00	123 191,44	69,58	77,67
	5 ^e décile	23 771,00	1 980,92	653,70	115 826,51	130 043,00	144 783,14	81,99	91,28
	6 ^e décile	27 851,00	2 320,92	765,90	135 706,71	152 649,00	169 633,39	96,24	106,95
	7 ^e décile	32 937,00	2 744,75	905,77	160 488,74	180 828,00	200 610,92	114,01	126,48
Revenus supérieurs	8 ^e décile	39 488,00	3 290,67	1 085,92	192 409,12	217 168,00	240 511,41	136,92	151,64
	9 ^e décile	50 003,00	4 166,92	1 375,08	243 644,49	275 460,00	304 555,61	173,67	192,02

Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%

Acheter une maison ancienne

Concernant les ménages constituant les classes dites moyennes, selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont ils peuvent disposer, sont compris entre 110 300 et 240 500 euros. Les ménages les moins aisés parmi les classes moyennes (4^e décile) ne sont pas en capacité d'accéder à la propriété d'une maison ancienne.

Aujourd'hui, avec un prix des maisons anciennes de 1 736 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, ils peuvent acquérir selon leurs revenus un bien comprenant 3 à 6 pièces.

Pour ce qui est des ménages cibles du logement abordable, selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont ils peuvent disposer, sont compris entre 92 700 et 144 700 euros. Seuls les ménages les plus aisés de cette catégorie (5^e décile) sont en capacité financière d'acheter une maison ancienne.

Aujourd'hui, avec un prix des maisons anciennes de 1 736 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, ils peuvent acquérir selon leurs revenus un bien de type 3.

Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc locatif privé en 2010 : 5 093

Prix moyen en 2012 pour les maisons anciennes constaté localement : 1 736 euros/m²

	Surface minimale en collectif neuf
T3	72m ²
T4	97m ²
T5	102m ²
T6	121m ²
T7	141m ²

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	capacité d'emprunt maximale	budget en accession avec 10% d'apport	budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	Si le prix au m ² des maisons anciennes est de ... 1736 euros/m ² ... la surface achetable en :		
								collectif avec 10% d'apport	collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	
Revenus modestes	1 ^{er} décile	10% des ménages	8 919,00	743,25	245,27	43 458,70	47 804,57	54 323,37	27,53	31,29
	2 ^e décile	10% des ménages	13 921,00	1 160,08	382,83	67 831,43	74 614,57	84 789,28	42,97	48,83
	3 ^e décile	10% des ménages	17 056,00	1 421,33	469,04	83 107,02	91 417,72	103 883,78	52,65	59,83
Revenus moyens	4 ^e décile	10% des ménages	20 226,00	1 685,50	556,22	98 553,15	108 408,47	123 191,44	62,44	70,95
	5 ^e décile	10% des ménages	23 771,00	1 980,92	653,70	115 826,51	127 409,16	144 783,14	73,38	83,38
	6 ^e décile	10% des ménages	27 851,00	2 320,92	765,90	135 706,71	149 277,38	169 633,39	85,97	97,70
	7 ^e décile	10% des ménages	32 937,00	2 744,75	905,77	160 488,74	176 537,61	200 610,92	101,67	115,54
Revenus supérieurs	8 ^e décile	10% des ménages	39 488,00	3 290,67	1 085,92	192 409,12	211 650,04	240 511,41	121,90	138,52
	9 ^e décile	10% des ménages	50 003,00	4 166,92	1 375,08	243 644,49	268 008,93	304 555,61	154,35	175,40

Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%

2.5. Cas des ménages résidant dans le parc locatif social

Acheter un appartement neuf

Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc locatif social en 2010 : 9 966

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	capacité d'emprunt maximale	budget en accession avec 10% d'apport	budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	
Revenus modestes	1 ^{er} décile	10% des ménages	4 403,00	366,92	121,08	21 454,05	23 599,45	26 817,56
	2 ^e décile	10% des ménages	9 742,00	811,83	267,91	47 468,84	52 215,73	59 336,05
	3 ^e décile	10% des ménages	13 039,00	1 086,58	358,57	63 533,80	69 887,18	79 417,25
	4 ^e décile	10% des ménages	15 731,00	1 310,92	432,60	76 650,83	84 315,91	95 813,54
	5 ^e décile	10% des ménages	17 940,50	1 495,04	493,36	87 416,83	96 158,52	109 271,04
Revenus moyens	6 ^e décile	10% des ménages	20 406,00	1 700,50	561,17	99 430,22	109 373,24	124 287,78
	7 ^e décile	10% des ménages	23 734,00	1 977,83	652,69	115 646,23	127 210,85	144 557,78
	8 ^e décile	10% des ménages	28 708,00	2 392,33	789,47	139 882,53	153 870,78	174 853,16
	9 ^e décile	10% des ménages	35 994,00	2 999,50	989,84	175 384,27	192 922,70	219 230,34

	Surface min. en collectif neuf
T1	30 m ²
T2	46 m ²
T3	60 m ²
T4	73 m ²
T5	88 m ²
T6	99 m ²
T7	114 m ²

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Si le prix au m2 des logements collectifs neufs est de ...						
				3400 euros/m2		2100 euros/m2		3000 euros/m2		
				... la surface achetable en : ... collectif avec 10% d'apport est de ...	... collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...	... la surface achetable en : ... collectif avec 10% d'apport est de ...	... collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...	... la surface achetable en : ... collectif avec 10% d'apport est de ...	... collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...	
Revenus modestes	1 ^{er} décile	10% des ménages	4 403,00	366,92	6,94	7,89	9,08	10,31	7,87	8,94
	2 ^e décile	10% des ménages	9 742,00	811,83	15,36	17,45	20,08	22,82	17,41	19,78
	3 ^e décile	10% des ménages	13 039,00	1 086,58	20,56	23,36	26,88	30,55	23,30	26,47
	4 ^e décile	10% des ménages	15 731,00	1 310,92	24,80	28,18	32,43	36,85	28,11	31,94
	5 ^e décile	10% des ménages	17 940,50	1 495,04	28,28	32,14	36,98	42,03	32,05	36,42
Revenus moyens	6 ^e décile	10% des ménages	20 406,00	1 700,50	32,17	36,56	42,07	47,80	36,46	41,43
	7 ^e décile	10% des ménages	23 734,00	1 977,83	37,41	42,52	48,93	55,60	42,40	48,19
	8 ^e décile	10% des ménages	28 708,00	2 392,33	45,26	51,43	59,18	67,25	51,29	58,28
	9 ^e décile	10% des ménages	35 994,00	2 999,50	56,74	64,48	74,20	84,32	64,31	73,08

Sources : INSEE/DGI 2010, ECLN, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%

Selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont peuvent disposer les ménages résidant dans le parc locatif social, sont compris entre 24 000 et 219 000 euros avec des valeurs médianes à :

- 109 000 euros dans le cas d'une accession avec 10% d'apport,
- 96 000 euros dans le cas d'une accession avec 25% d'apport.

Aujourd'hui, avec un prix des logements collectifs neufs de 3 400 euros/m² en moyenne champardennaise et sans tenir compte des frais de notaire, l'acquisition n'est envisageable que pour les ménages disposant d'au moins :

- 17 900 euros de revenus annuels et d'un apport de 25% ,
- 20 400 euros de revenus annuels et d'un apport de 10% .

A ces niveaux de prix, la primo-accession est possible dans un appartement de type 1 voire de type 2 selon les cas de figure. Les ménages concernés sont ceux appartenant respectivement aux 5 et 6^e déciles.

Si ces prix du logement neuf étaient à 2 100 euros/m² (voire à 3 000 euros/m²), selon le niveau d'apport considéré, les ménages aux revenus inférieurs de 1 déciles (voire 2) pourraient eux aussi concrétiser leur volonté de devenir propriétaires en appartement neuf.

En matière de logement abordable, les ménages concernés résidant dans le parc social ont des revenus compris entre le 4^e et le 7^e décile. Il apparaît qu'ils disposent de budgets immobiliers allant de 84 300 à 145 000 euros. Le premier quart de ces ménages (soit 4^e décile des entités résidant dans le parc locatif social) ne dispose pas des capacités financières pour envisager une acquisition qui ne commence à l'être que pour :

- une partie du deuxième quart (soit le 5^e décile) à condition de disposer d'un apport de 25% ,
- le troisième quart (soit le 6^e décile) avec 10% d'apport.

A des niveaux de prix des logements collectifs neufs à 2 100 euros/m² voire à 3 000 euros/m² , l'accession serait envisageable dès le premier quart des ménages cibles de la notion de logement abordable.

Acheter un appartement ancien

Selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont peuvent disposer les ménages résidant dans le parc locatif social, sont compris entre 24 000 et 219 000 euros avec des valeurs médianes à :

- 109 000 euros dans le cas d'une accession avec 10% d'apport,
- 96 000 euros dans le cas d'une accession avec 25% d'apport.

Aujourd'hui, avec un prix d'appartement ancien de 1 586 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, l'acquisition n'est envisageable que pour les ménages disposant d'au moins 9 700 euros de revenus annuels

A ces niveaux de prix, la primo-accession est possible dans un appartement de type 1. Les ménages concernés sont ceux appartenant respectivement au 2^e décile.

Pour ce qui est des ménages cibles du logement abordable, selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont ils peuvent disposer, sont compris entre 84 300 et 145 000 euros.

Aujourd'hui, avec un prix d'appartement ancien de 1 586 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, ils peuvent acquérir selon leurs revenus un bien dont le type va des niveaux 2 à 5.

Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc locatif social en 2010 : 9 966

Prix moyen en 2012 pour les appartements anciens constaté localement : 1 586 euros/m²

	Surface min. en collectif neuf
T1	30 m ²
T2	46 m ²
T3	60 m ²
T4	73 m ²
T5	88 m ²
T6	99 m ²
T7	114 m ²

Avec le prix au m² des logements collectifs anciens constaté en 2012, la surface achetable en :

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	capacité d'emprunt maximale	budget en accession avec 10% d'apport	budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	Avec le prix au m ² des logements collectifs anciens constaté en 2012, la surface achetable en :	
								... avec 10% d'apport est de ...	... avec 25% d'apport ou pour investisseur est de ...
Revenus modestes	1 ^{er} décile	4 403,00	366,92	121,08	21 454,05	23 599,45	26 817,56	14,88	16,91
	2 ^e décile	9 742,00	811,83	267,91	47 468,84	52 215,73	59 336,05	32,92	37,41
	3 ^e décile	13 039,00	1 086,58	358,57	63 533,80	69 887,18	79 417,25	44,06	50,07
	4 ^e décile	15 731,00	1 310,92	432,60	76 650,83	84 315,91	95 813,54	53,16	60,41
	5 ^e décile	17 940,50	1 495,04	493,36	87 416,83	96 158,52	109 271,04	60,63	68,89
Revenus moyens	6 ^e décile	20 406,00	1 700,50	561,17	99 430,22	109 373,24	124 287,78	68,96	78,36
	7 ^e décile	23 734,00	1 977,83	652,69	115 646,23	127 210,85	144 557,78	80,20	91,14
	8 ^e décile	28 708,00	2 392,33	789,47	139 882,53	153 870,78	174 853,16	97,01	110,24
	9 ^e décile	35 994,00	2 999,50	989,84	175 384,27	192 922,70	219 230,34	121,63	138,22

Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%

Acheter une maison ancienne

Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc locatif social en 2010 : 9 966

Prix moyen en 2012 pour les maisons anciennes constaté localement : 1 736 euros/m²

	Surface minimale en collectif neuf
T3	72m ²
T4	97m ²
T5	102m ²
T6	121m ²
T7	141m ²

Si le prix au m² des maisons anciennes est de ...
1736 euros/m²
... la surface achetable en :

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	capacité d'emprunt maximale	budget en accession avec 10% d'apport	budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	collectif en		
								collectif avec 10% d'apport	collectif en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	
Revenus modestes	1 ^{er} décile	10% des ménages	4 403,00	366,92	121,08	21 454,05	23 599,45	26 817,56	13,59	15,44
	2 ^e décile	10% des ménages	9 742,00	811,83	267,91	47 468,84	52 215,73	59 336,05	30,07	34,17
	3 ^e décile	10% des ménages	13 039,00	1 086,58	358,57	63 533,80	69 887,18	79 417,25	40,25	45,74
	4 ^e décile	10% des ménages	15 731,00	1 310,92	432,60	76 650,83	84 315,91	95 813,54	48,56	55,18
	5 ^e décile	10% des ménages	17 940,50	1 495,04	493,36	87 416,83	96 158,52	109 271,04	55,38	62,93
Revenus moyens	6 ^e décile	10% des ménages	20 406,00	1 700,50	561,17	99 430,22	109 373,24	124 287,78	62,99	71,58
	7 ^e décile	10% des ménages	23 734,00	1 977,83	652,69	115 646,23	127 210,85	144 557,78	73,26	83,25
	8 ^e décile	10% des ménages	28 708,00	2 392,33	789,47	139 882,53	153 870,78	174 853,16	88,62	100,70
	9 ^e décile	10% des ménages	35 994,00	2 999,50	989,84	175 384,27	192 922,70	219 230,34	111,11	126,26

Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%

Selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont peuvent disposer les ménages résidant dans le parc locatif social, sont compris entre 24 000 et 219 000 euros.

Aujourd'hui, avec un prix de maison ancienne de 1 736 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, l'acquisition n'est envisageable que pour les ménages disposant d'au moins 23 700 euros de revenus annuels.

A ces niveaux de prix, la primo-accession est possible dans une maison de type 3. Les ménages concernés sont ceux qui sont les plus aisés puisque appartenant aux 3 derniers déciles.

Pour ce qui est des ménages cibles du logement abordable, selon les niveaux de revenus, les budgets maxima d'acquisition, dont ils peuvent disposer, sont compris entre 84 300 et 145 000 euros.

Aujourd'hui, avec un prix de maison ancienne à 1 736 euros/m² en moyenne locale et sans tenir compte des frais de notaire, ils ne peuvent acquérir qu'un bien de type 3. Seule la fourchette haute des ménages cibles de la notion de logement abordable peut envisager cette acquisition.

Louer un appartement dans le parc privé

Nombre de ménages fiscaux résidant dans le parc locatif social en 2010 : 9 966

Loyer moyen en 2012 pour le logements constaté localement charges non comprises: 10,4 euros/m²

	Surface min. en collectif neuf
T1	30 m ²
T2	46 m ²
T3	60 m ²
T4	73 m ²
T5	88 m ²
T6	99 m ²
T7	114 m ²

Classe de revenus		Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	Avec le niveau moyen de loyers constaté localement en 2012, la surface louable est de
Revenus modestes	1 ^{er} décile	10% des ménages	4 403,00	366,92	121,08	11,87
	2 ^e décile	10% des ménages	9 742,00	811,83	267,91	26,27
	3 ^e décile	10% des ménages	13 039,00	1 086,58	358,57	35,15
	4 ^e décile	10% des ménages	15 731,00	1 310,92	432,60	42,41
	5 ^e décile	10% des ménages	17 940,50	1 495,04	493,36	48,37
Revenus moyens	6 ^e décile	10% des ménages	20 406,00	1 700,50	561,17	55,02
	7 ^e décile	10% des ménages	23 734,00	1 977,83	652,69	63,99
	8 ^e décile	10% des ménages	28 708,00	2 392,33	789,47	77,40
	9 ^e décile	10% des ménages	35 994,00	2 999,50	989,84	97,04

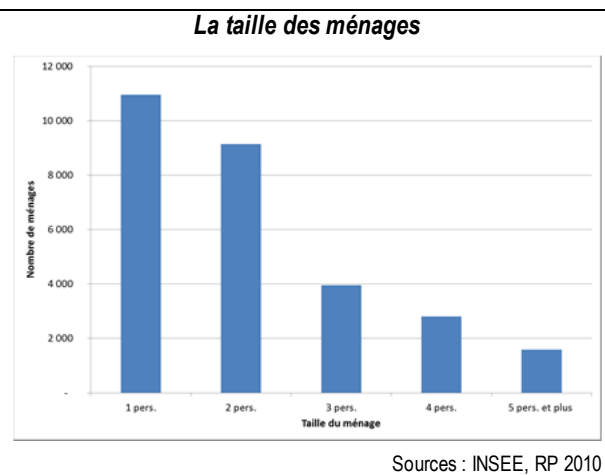
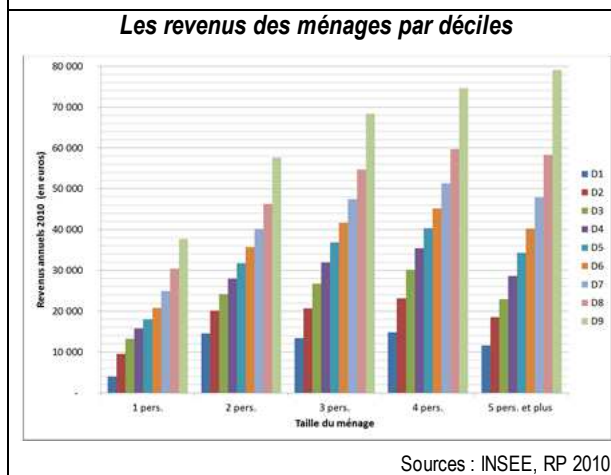
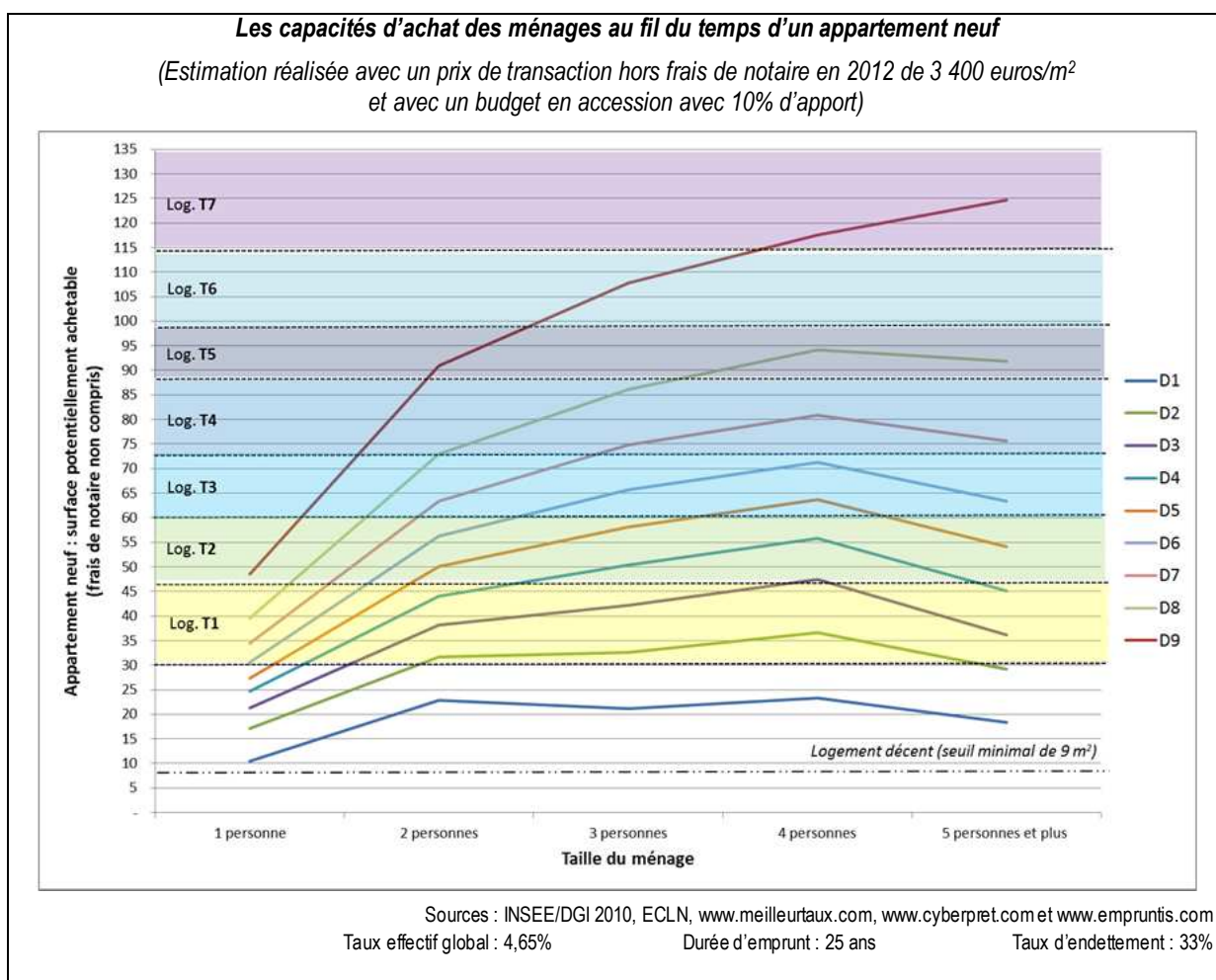
Sources : INSEE/DGI 2010, CLAMEUR, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'effort : 33%

Aujourd'hui, avec un loyer moyen constaté localement en 2012 de 10,4 euros/m² hors charges, la location dans le parc privé n'est envisageable que pour les ménages disposant d'au moins 13 000 euros de revenus annuels (3^e décile). A ces niveaux de loyer, le bien loué est un appartement de type 1.

Pour ce qui est des ménages concernés par la notion de logement abordable, ils disposent des revenus leur permettant de louer un bien dont le type est compris entre 1 et 5.

2.6. Cas des ménages selon leur taille

Acheter un appartement neuf

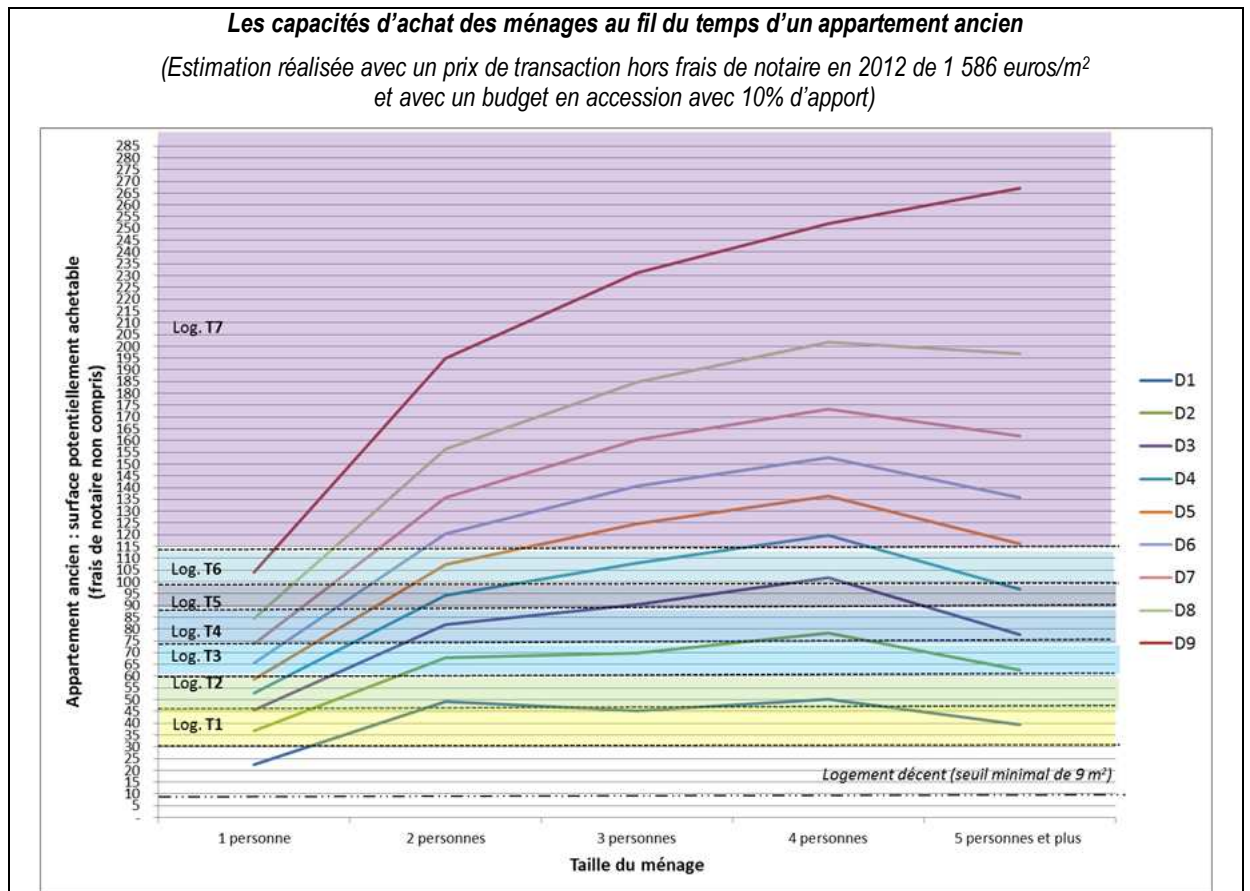


D'une façon générale, il apparaît qu'au moins la moitié des ménages n'a pas les moyens d'être propriétaire d'un appartement neuf comportant un nombre de pièces principales¹⁹ au moins équivalent à celui du nombre de personnes le constituant. Dans le cas des ménages de 2 personnes, cette

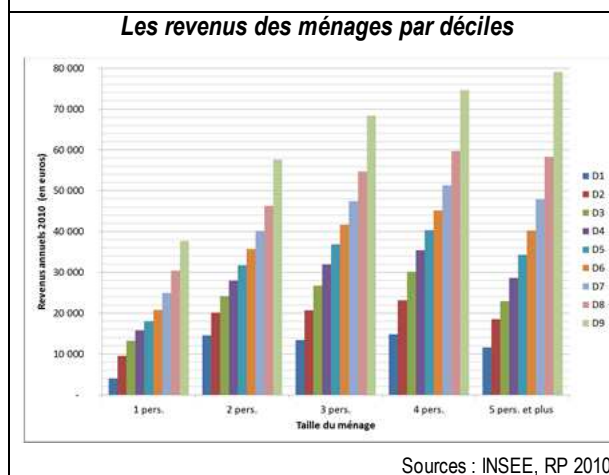
¹⁹ Selon l'article R111-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) « un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances ».

proportion est légèrement inférieure alors qu'elle a tendance à s'accroître à partir d'au moins 4 individus.

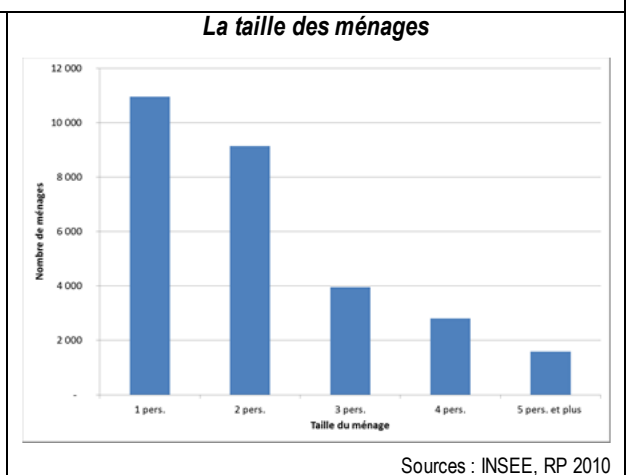
Acheter un appartement ancien



Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%



Sources : INSEE, RP 2010



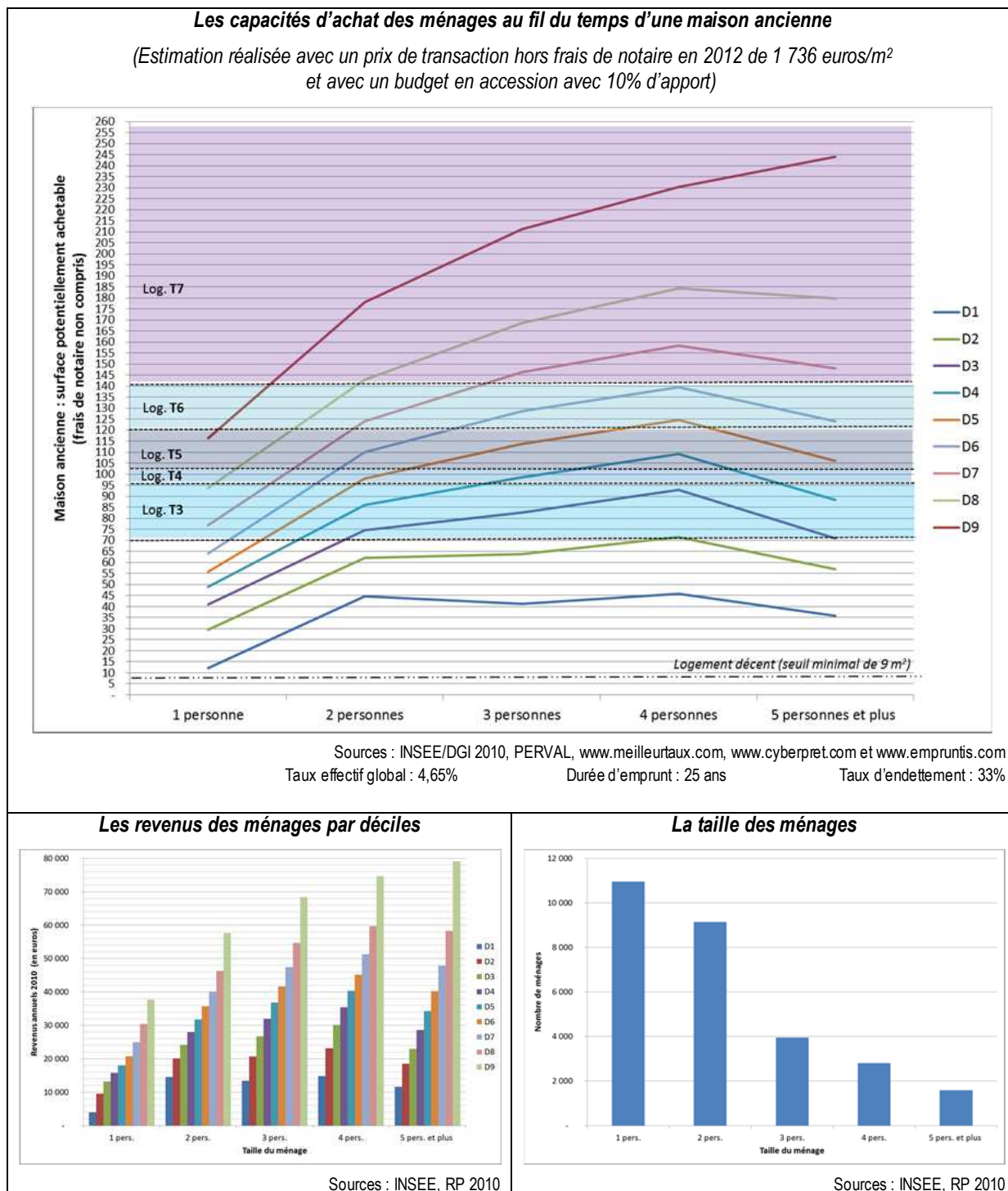
Sources : INSEE, RP 2010

Seuls les ménages les plus modestes²⁰ ne disposent pas des capacités financières pour acheter un appartement ancien comportant un nombre de pièces principales au moins équivalent à celui du

²⁰ Il s'agit des ménages qui appartiennent au 1^{er} décile et qui disposent, selon leur taille, d'un revenu compris entre 3 900 et 14 600 euros annuels en 2010.

nombre de personnes les constituant. Pour les ménages d'au moins 5 personnes, le phénomène est plus marqué dans la mesure où c'est l'ensemble des ménages modestes²¹ qui peut très difficilement envisager une accession à la propriété en logement collectif ancien.

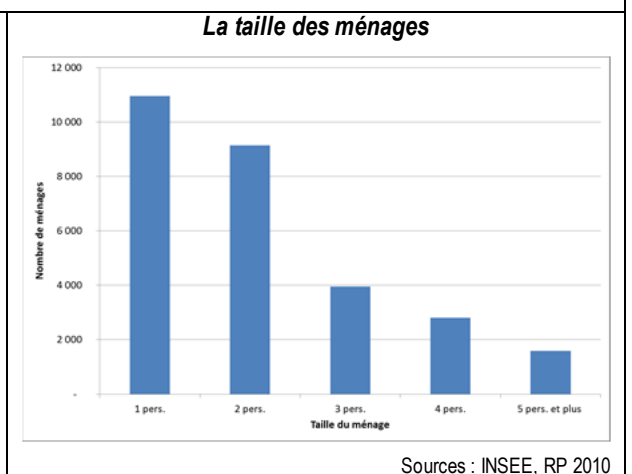
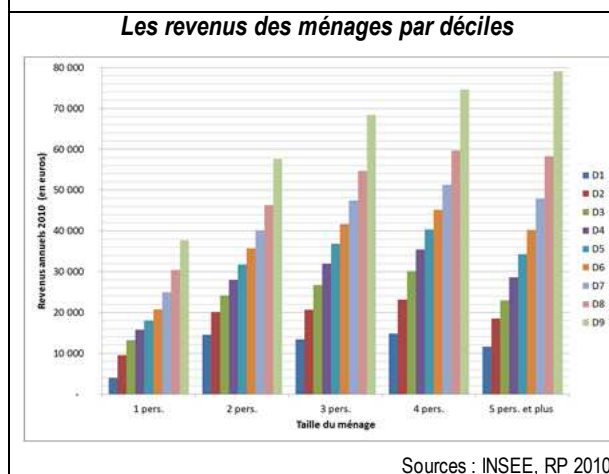
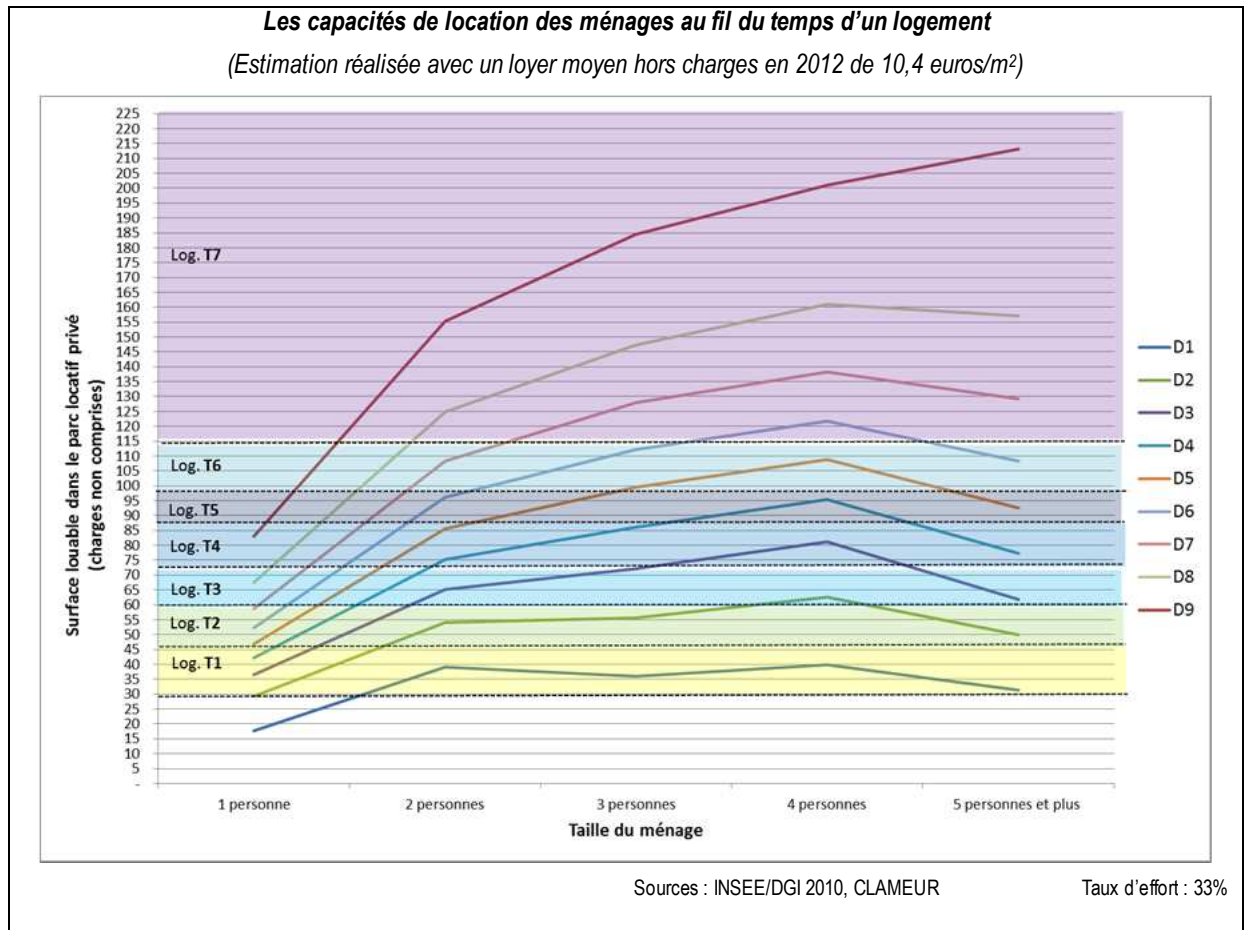
Acheter une maison ancienne



²¹ Il s'agit des ménages qui appartiennent aux 3 premiers déciles et qui disposent, selon leur taille, d'un revenu compris entre 3 900 et 30 100 euros annuels en 2010.

C'est à partir du 3^e décile de revenu²² que les ménages ont les capacités financières d'être propriétaires d'une maison ancienne comportant un nombre de pièces principales au moins équivalent à celui du nombre de personnes les constituant. Pour les ménages d'au moins 4 personnes, le phénomène est plus marqué dans la mesure où c'est l'ensemble des ménages modestes qui ne peut quasiment pas envisager de devenir propriétaire d'une maison ancienne.

Louer un logement dans le parc privé



²² La valeur de ce 3^e décile est comprise entre 13 200 et 30 100 euros de revenus annuels en 2010.

Les 2 tiers des ménages modestes²³ ne disposent pas des capacités financières pour louer un logement dans le parc privé qui comporte un nombre de pièces principales au moins équivalent à celui du nombre de personnes constituant le ménage. Pour les ménages d'une à deux personnes, seul le tiers le plus modeste obéit à ce constat. Pour les ménages d'au moins 5 personnes, les ménages les moins aisés²⁴ ne peuvent prétendre à louer, dans le parc privé, une habitation ayant autant de pièces que de membres du ménage.

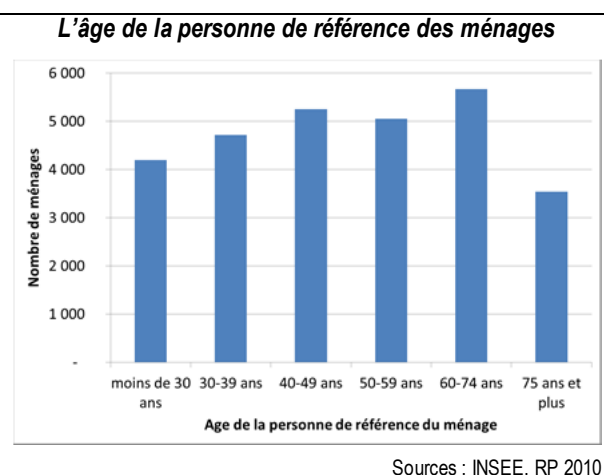
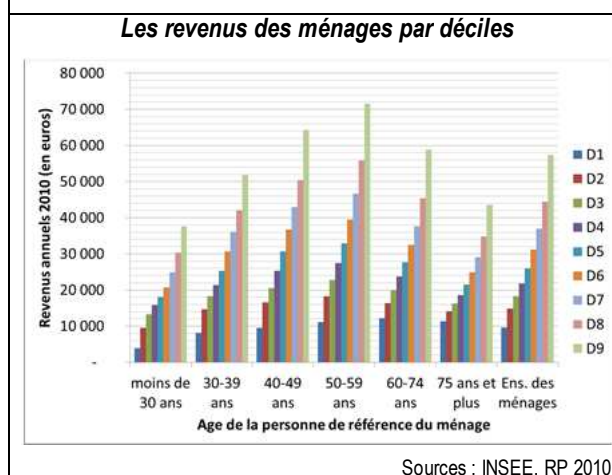
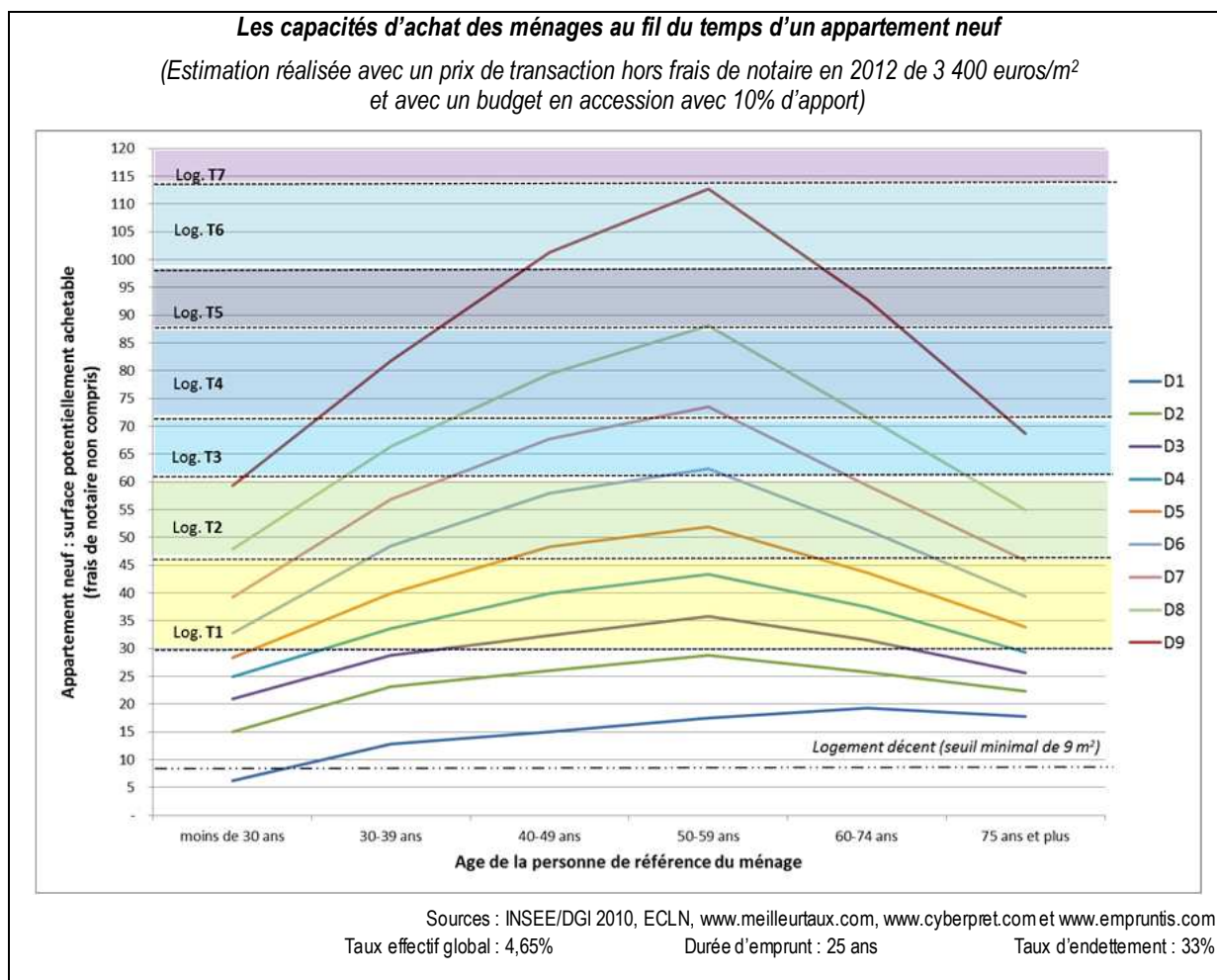
²³ Il s'agit des ménages qui appartiennent aux 2 premiers déciles et qui disposent, selon leur taille, d'un revenu compris entre 3 900 et 23 200 euros annuels en 2010.

²⁴ Il s'agit des ménages :

- constitués d'au moins 5 membres qui disposent d'un revenu inférieur à 28 700 euros annuels en 2010.
- qui représentent 40% de l'ensemble des ménages.

2.7. Cas des ménages au fil du temps

Acheter un appartement neuf



Au fil du temps, si on ne considère que leurs seuls revenus au sens fiscal, les ménages aux revenus modestes²⁵ peuvent difficilement accéder à la propriété en appartement neuf. Seuls les ménages du 3^e décile (revenus fiscaux annuels compris entre 14 900 et 18 300 euros) sont en capacité de le faire que

²⁵ Il s'agit des ménages appartenant aux 3 premiers déciles.

dans la deuxième moitié de leur vie active (âge de la personne de référence du ménage²⁶ compris entre 40 et 59 ans).

En moyenne, le ménage connaît son optimum de pouvoir d'achat immobilier vers la fin de la vie professionnelle de sa personne de référence, c'est-à-dire avec les données fiscales utilisées à l'issue de sa cinquantaine. Seuls les ménages du 1^{er} décile font exception dans la mesure où ils atteignent le maximum de leur capacités financières avec un décalage d'une quinzaine d'années.

Une fois cet âge plafond atteint, le ménage sera en moyenne en capacité d'acquérir un appartement neuf d'un type supérieur de 2 voire 3 niveaux à celui qu'il pouvait acheter quand il avait moins de 30 ans.

²⁶ Au sens de l'INSEE, la personne de référence du ménage est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent.

a) Dans l'exploitation principale du recensement, la personne de référence du ménage est déterminée automatiquement à l'aide d'une règle qui ne prend en compte que les trois personnes les plus âgées du ménage (classées par ordre décroissant) et considère leurs relations potentielles :

- si le ménage compte une seule personne, cette dernière est la personne de référence ;
- si le ménage compte deux personnes : si elles sont de sexe différent et identifiées comme formant un couple, l'homme est la personne de référence ; sinon la personne de référence est la personne active la plus âgée ou, si aucune des deux n'est active, la personne la plus âgée.
- si le ménage compte trois personnes ou plus : si un couple formé d'un homme et d'une femme est identifié, l'homme du couple est la personne de référence ; sinon la personne de référence est la personne active la plus âgée, ou si aucune des trois personnes considérées n'est active, la personne la plus âgée.

b) Dans l'exploitation complémentaire du recensement, la connaissance des liens familiaux au sein des ménages permet de définir la personne de référence du ménage plus précisément que dans l'exploitation principale. La règle de détermination de la personne de référence du ménage est la suivante :

- si le ménage comprend une ou plusieurs familles dont au moins un couple, la personne de référence est, parmi les hommes de ces couples, le plus âgé des actifs ou, à défaut, le plus âgé ;
- si le ménage ne comprend aucun couple mais au moins une famille monoparentale, alors la personne de référence est, parmi les parents des familles monoparentales, le plus âgé des actifs ou, à défaut, le plus âgé ;
- si le ménage ne comprend aucune famille, la personne de référence est, à l'exception des pensionnaires ou salariés logés, la personne active la plus âgée ou, à défaut, la personne la plus âgée.

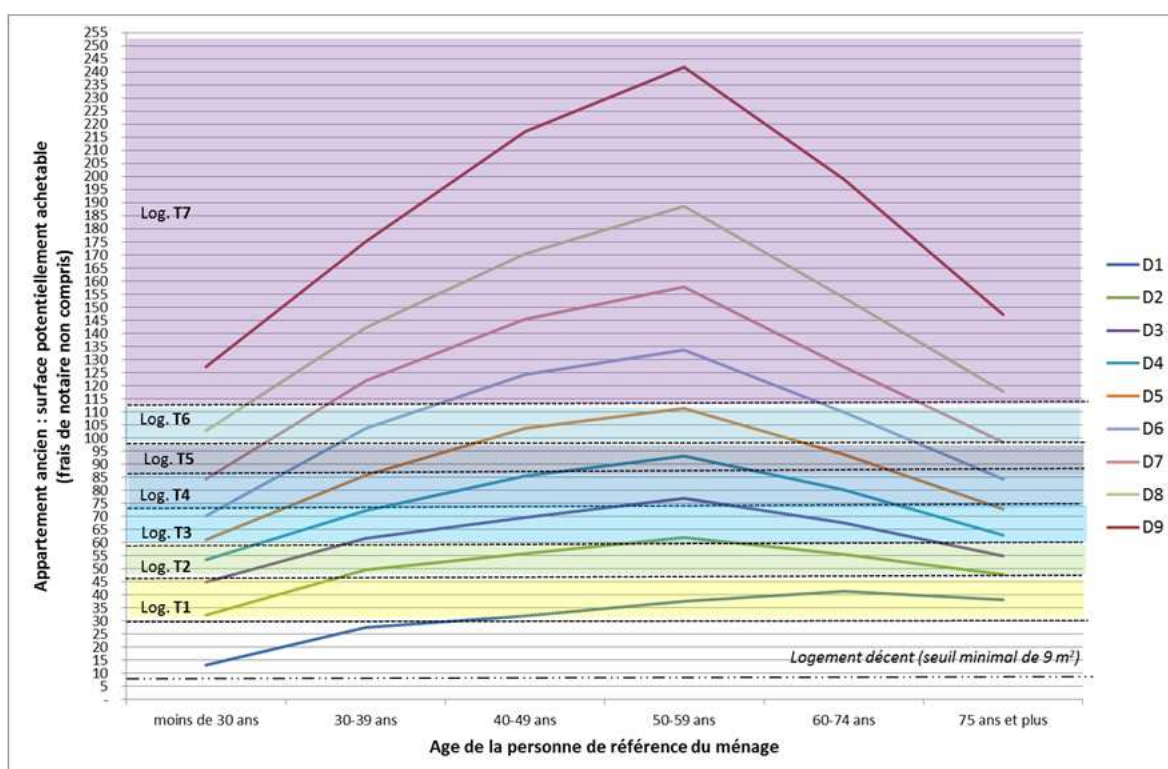
Acheter un appartement ancien

A partir de 40 ans, l'ensemble des classes de revenus est en capacité d'acheter un appartement ancien de type 1 (T1). La chose n'est pas possible pour les ménages plus jeunes qui ont des revenus inférieurs au 1^{er} décile.

Au fil du temps, si on ne considère que ses seuls revenus au sens fiscal, un ménage connaît son optimum de pouvoir d'achat immobilier à la fin de la cinquantaine de sa personne de référence. Seuls les ménages du 1^{er} décile font exception dans la mesure où ils atteignent le maximum de leurs capacités financières avec un décalage d'une quinzaine d'années. Une fois cet âge plafond atteint, le ménage sera en moyenne en capacité d'acquérir un appartement ancien d'un type supérieur de 2 niveaux à celui qu'il pouvait acheter quand il avait moins de 30 ans.

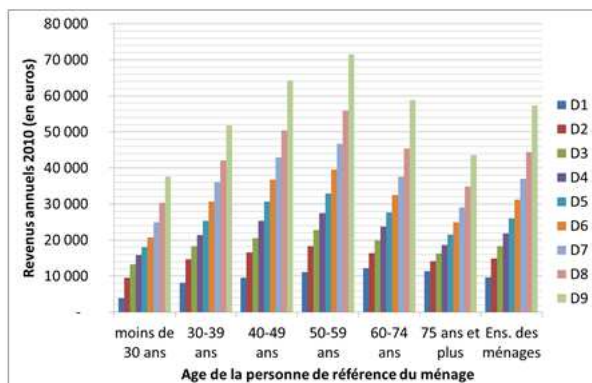
Les capacités d'achat des ménages au fil du temps d'un appartement ancien

(Estimation réalisée avec un prix de transaction hors frais de notaire en 2012 de 1 586 euros/m² et avec un budget en accession avec 10% d'apport)



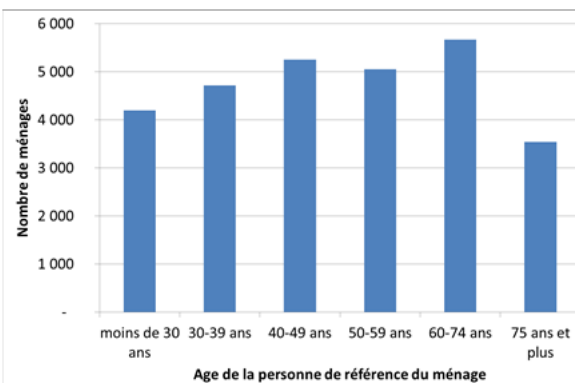
Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%

Les revenus des ménages par déciles



Sources : INSEE, RP 2010

L'âge de la personne de référence des ménages

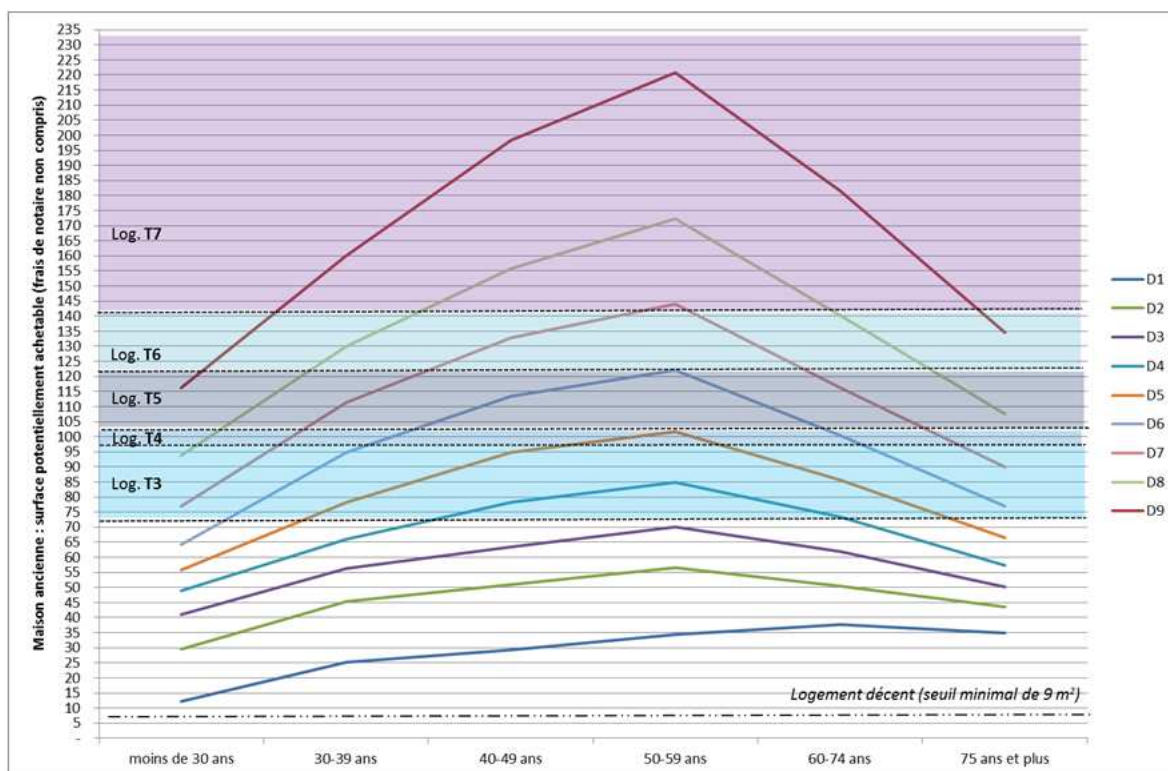


Sources : INSEE, RP 2010

Acheter une maison ancienne

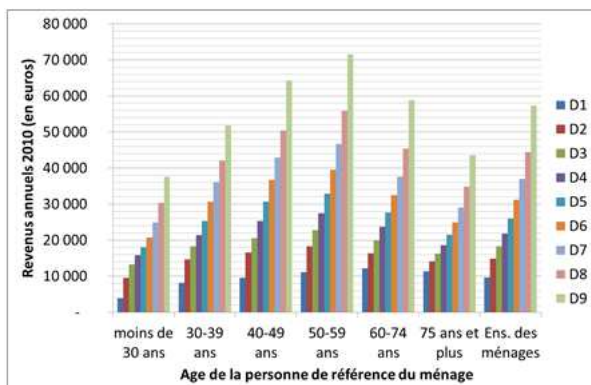
Les capacités d'achat des ménages au fil du temps d'une maison ancienne

(Estimation réalisée avec un prix de transaction hors frais de notaire en 2012 de 1 736 euros/m² et avec un budget en accession avec 10% d'apport)



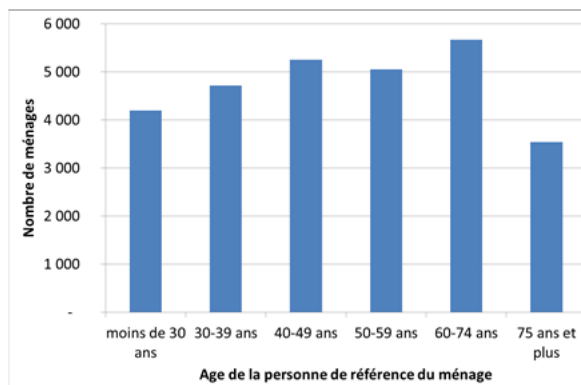
Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement : 33%

Les revenus des ménages par déciles



Sources : INSEE, RP 2010

L'âge de la personne de référence des ménages



Sources : INSEE, RP 2010

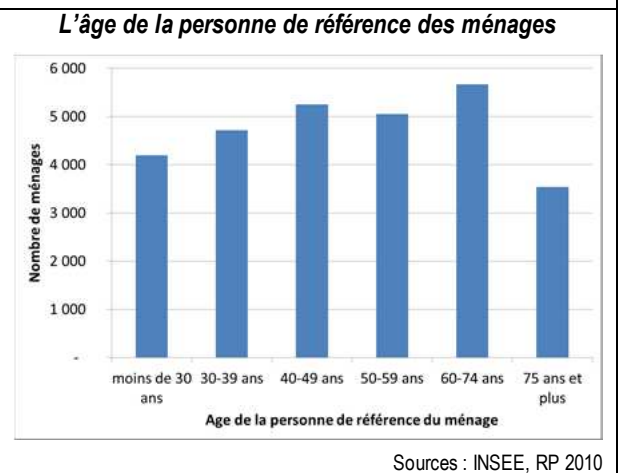
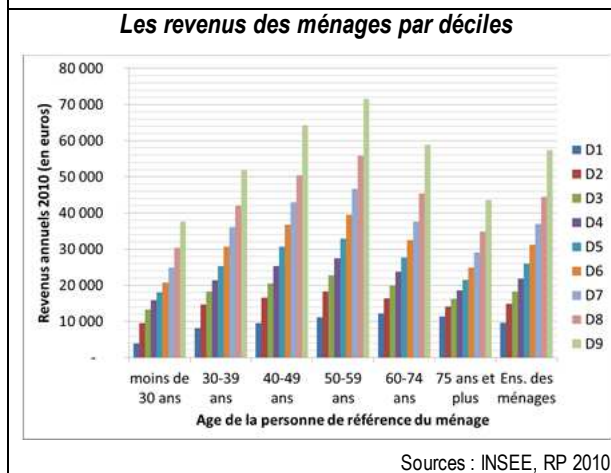
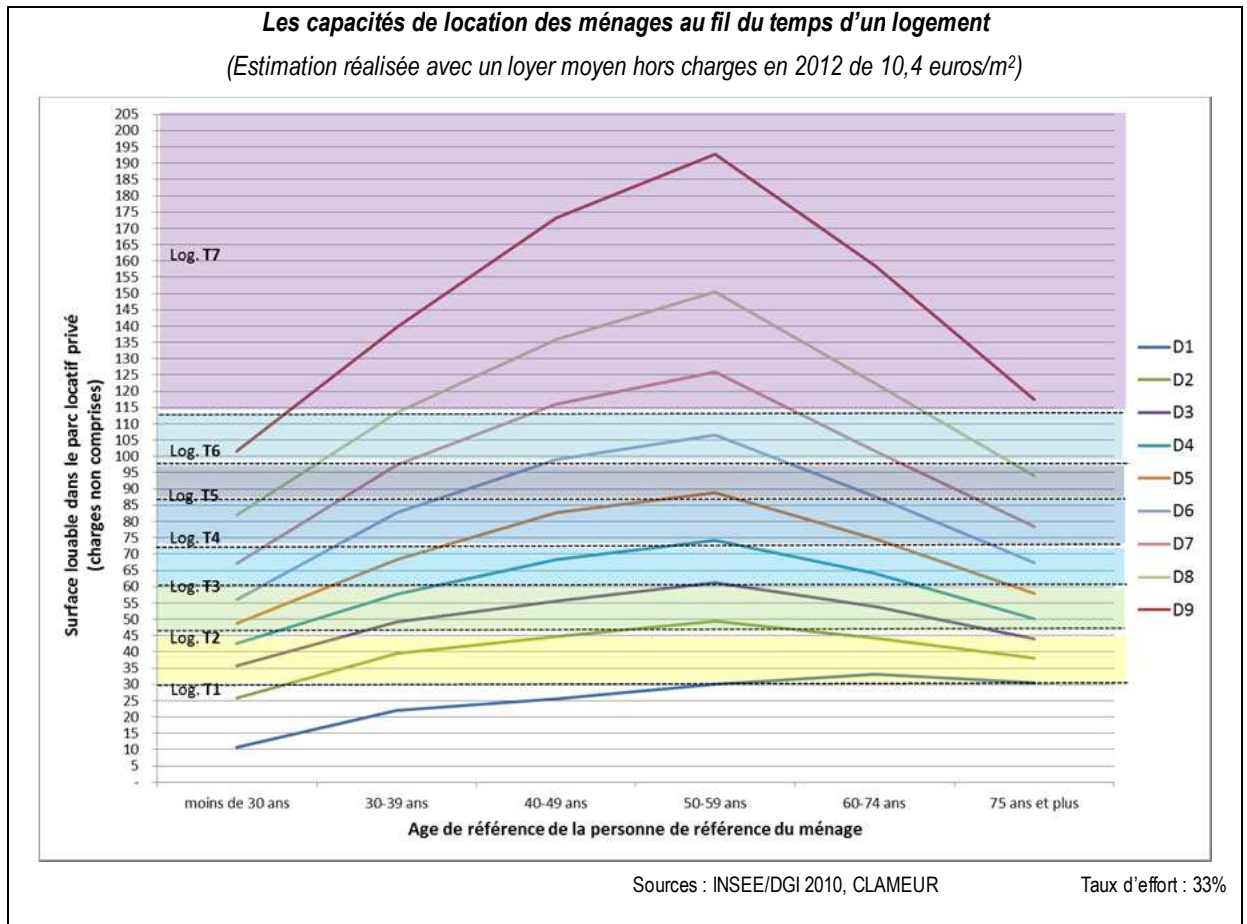
Au fil du temps, si on ne considère que leurs seuls revenus au sens fiscal, les ménages aux revenus modestes peuvent difficilement accéder à la propriété en maison ancienne. Seuls les ménages du 4^e décile (revenus fiscaux annuels compris entre 15 800 et 27 600 euros) sont en capacité de le faire que dans la deuxième moitié de leur existence (âge de la personne de référence du ménage compris entre 30 et 74 ans).

Comme dans les cas d'accession en appartement neuf et ancien, le ménage connaît son optimum de pouvoir d'achat immobilier vers la fin de la vie professionnelle de sa personne de référence, c'est-à-dire avec les données fiscales utilisées, à l'issue de la cinquantaine. Seuls les ménages du 1^{er} décile font

exception dans la mesure où ils atteignent le maximum de leur capacités financières avec un décalage d'une quinzaine d'années.

Une fois cet âge plafond atteint, le ménage sera en moyenne en capacité d'acquérir une maison ancienne d'un type supérieur de 2 niveaux à celui qu'il pouvait acheter quand il avait moins de 30 ans.

Louer un logement dans le parc privé



L'ensemble des classes de revenus sont en capacités de louer un logement au moins de type 1 (T1) à l'exception des ménages ayant des revenus annuels inférieurs à 9 800 euros (1^{er} décile). Ces derniers ne sont en capacité de le faire qu'à partir de la cinquantaine de la personne de référence du ménage.

Au fil du temps, si on ne considère que ses seuls revenus au sens fiscal, un ménage connaît son optimum de pouvoir d'achat immobilier à la fin de la cinquantaine de sa personne de référence. Seuls les ménages du 1^{er} décile font exception dans la mesure où ils atteignent le maximum de leur capacités financières avec un décalage d'une quinzaine d'années. Une fois cet âge plafond atteint, le ménage sera en moyenne en capacité d'acquérir un appartement ancien d'un type supérieur de 2 niveaux à celui qu'il pouvait acheter quand il avait moins de 30 ans.

Quelques soient les déciles de revenus considérés, les biens accessibles aux ménages par le biais de la location dans le secteur privé sont de taille un peu moins importante que via l'accession à la propriété dans l'ancien. Ceci se vérifie dans le collectif dans la mesure où les biens en location sont majoritairement des appartements. Par exemple, un ménage dont les revenus annuels appartiennent au 5^e décile a les capacités de louer un appartement de type 2 quand il est jeune et un de type 5 s'il est plus âgé d'une trentaine d'années alors que s'il était devenu propriétaire, il peut acheter aux mêmes âges un appartement ancien de type 3 puis un autre de type 6. Les écarts sont beaucoup moins marqués quand l'accession se fait en maison.

Tableaux de synthèse

Sources : INSEE/DGI 2010, PERVAL, ECLN, CLAMEUR, www.meilleurtaux.com, www.cyberpret.com et www.empruntis.com
Taux effectif global : 4,65% Durée d'emprunt : 25 ans Taux d'endettement et d'effort : 33%

Ensemble des ménages

Classe de revenus		Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	Capacité d'emprunt maximale	Budget en accession avec 10% d'apport	Budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	Accessibilité au bien ...				
									Appartement		Maison ancienne	Location	
								neuf	ancien				
Ménages cibles de la notion de logement abordable	Revenus modestes	1er décile	10% des ménages	9 704,00	808,67	266,86	47 283,68	52 012,05	59 104,61	15,30	32,79	29,96	26,16
		2e décile	10% des ménages	14 876,00	1 239,67	409,09	72 484,76	79 733,23	90 605,95	23,45	50,27	45,92	40,11
		3e décile	10% des ménages	18 279,00	1 523,25	502,67	89 066,21	97 972,83	111 332,76	28,82	61,77	56,43	49,28
Revenus moyens		4e décile	10% des ménages	21 821,00	1 818,42	600,08	106 324,95	116 957,44	132 906,18	34,40	73,74	67,36	58,83
		5e décile	10% des ménages	26 015,00	2 167,92	715,41	126 760,62	139 436,68	158 450,78	41,01	87,91	80,31	70,14
		6e décile	10% des ménages	31 171,00	2 597,58	857,20	151 883,73	167 072,11	189 854,67	49,14	105,34	96,22	84,04
		7e décile	10% des ménages	36 983,00	3 081,92	1 017,03	180 203,27	198 223,60	225 254,09	58,30	124,98	114,16	99,71
Revenus supérieurs		8e décile	10% des ménages	44 469,00	3 705,75	1 222,90	216 679,53	238 347,49	270 849,42	70,10	150,27	137,27	119,89
		9e décile	10% des ménages	57 323,00	4 776,92	1 576,38	279 311,90	307 243,09	349 139,87	90,37	193,71	176,95	154,55

Ménages résidant dans le parc locatif privé

Classe de revenus		Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	Capacité d'emprunt maximale	Budget en accession avec 10% d'apport	Budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	Accessibilité au bien ...			
									neuf	ancien	Maison ancienne	
Ménages cibles de la notion de logement abordable	Revenus modestes	1er décile	10% des ménages	8 919,00	743,25	245,27	43 458,70	47 804,57	54 323,37	14,06	30,14	27,53
		2e décile	10% des ménages	13 921,00	1 160,08	382,83	67 831,43	82 204,00	84 789,28	24,18	51,83	42,97
		3e décile	10% des ménages	17 056,00	1 421,33	469,04	83 107,02	92 778,00	103 883,78	27,29	58,50	52,65
Revenus moyens		4e décile	10% des ménages	20 226,00	1 685,50	556,22	98 553,15	110 352,00	123 191,44	32,46	69,58	62,44
		5e décile	10% des ménages	23 771,00	1 980,92	653,70	115 826,51	130 043,00	144 783,14	38,25	81,99	73,38
		6e décile	10% des ménages	27 851,00	2 320,92	765,90	135 706,71	152 649,00	169 633,39	44,90	96,24	85,97
		7e décile	10% des ménages	32 937,00	2 744,75	905,77	160 488,74	180 828,00	200 610,92	53,18	114,01	101,67
Revenus supérieurs		8e décile	10% des ménages	39 488,00	3 290,67	1 085,92	192 409,12	217 168,00	240 511,41	63,87	136,92	121,90
		9e décile	10% des ménages	50 003,00	4 166,92	1 375,08	243 644,49	275 460,00	304 555,61	81,02	173,67	154,35

Ménages résidant dans le parc locatif social

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros)	revenus mensuels maxima (euros)	Budget mensuel maximal	Capacité d'emprunt maximale	Budget en accession avec 10% d'apport	Budget en accession avec 25% d'apport ou pour investisseur	Accessibilité au bien ...				
								Appartement		Maison ancienne	Location	
								neuf	ancien			
Revenus modestes	1er décile	10% des ménages	4 403,00	366,92	121,08	21 454,05	23 599,45	26 817,56	6,94	14,88	13,59	11,87
	2e décile	10% des ménages	9 742,00	811,83	267,91	47 468,84	52 215,73	59 336,05	15,36	32,92	30,07	26,27
	3e décile	10% des ménages	13 039,00	1 086,58	358,57	63 533,80	69 887,18	79 417,25	20,56	44,06	40,25	35,15
Ménages cibles de la notion de logement abordable	4e décile	10% des ménages	15 731,00	1 310,92	432,60	76 650,83	84 315,91	95 813,54	24,80	53,16	48,56	42,41
	5e décile	10% des ménages	17 940,50	1 495,04	493,36	87 416,83	96 158,52	109 271,04	28,28	60,63	55,38	48,37
	6e décile	10% des ménages	20 406,00	1 700,50	561,17	99 430,22	109 373,24	124 287,78	32,17	68,96	62,99	55,02
	7e décile	10% des ménages	23 734,00	1 977,83	652,69	115 646,23	127 210,85	144 557,78	37,41	80,20	73,26	63,99
Revenus supérieurs	8e décile	10% des ménages	28 708,00	2 392,33	789,47	139 882,53	153 870,78	174 853,16	45,26	97,01	88,62	77,40
	9e décile	10% des ménages	35 994,00	2 999,50	989,84	175 384,27	192 922,70	219 230,34	56,74	121,63	111,11	97,04

Ménages selon leur taille

Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros) par taille du ménage					Accessibilité au bien en fonction de la taille des ménages			
		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et plus	Appartement		Maison ancienne	Location
							neuf	ancien		
Revenus modestes	10% des ménages	3 939	14 515	13 381	14 813	11 638	segment non accessible	2 pers.	segment non accessible	2 pers.
	10% des ménages	9 546	20 084	20 669	23 189	18 492	2 pers.	1 pers.	segment non accessible	2 pers.
Ménages potentiellement concernés par la notion de logement abordable quelque soit leur statut d'occupation	10% des ménages	13 268	24 183	26 739	30 099	22 940	2 pers.	1 pers.	2 pers.	1 pers.
	10% des ménages	15 813	27 924	31 968	35 419	28 668	2 pers.	1 pers.	2 pers.	1 pers.
	10% des ménages	18 045	31 743	36 873	40 371	34 330	2 pers.	1 pers.	2 pers.	1 pers.
	10% des ménages	20 768	35 675	41 648	45 199	40 216	1 pers.	1 pers.	2 pers.	1 pers.
	10% des ménages	24 925	40 177	47 456	51 281	47 922	1 pers.	1 pers.	1 pers.	1 pers.
	10% des ménages	30 401	46 255	54 669	59 726	58 268	1 pers.	1 pers.	1 pers.	1 pers.
Revenus supérieurs	10% des ménages	37 658	57 638	68 396	74 597	79 079	1 pers.	1 pers.	1 pers.	1 pers.

Ménages selon l'âge de leur personne de référence

	Classe de revenus	Part des ménages	Revenus annuels maxima (euros) par âge					Accessibilité au bien en fonction de l'âge du chef de référence du ménage				
			moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus	Appartement		Maison ancienne	Location
									neuf	ancien		
Ménages potentiellement concernés par la notion de logement abordable quelque soit leur statut d'occupation	Revenus modestes	10% des ménages	3 939	8 143	9 500	11 108	12 251	11 308	segment non accessible	40-49 ans	segment non accessible	60-74 ans
		10% des ménages	9 546	14 682	16 536	18 301	16 379	14 131	segment non accessible	moins de 30 ans	segment non accessible	30-39 ans
		10% des ménages	13 268	18 248	20 563	22 730	20 017	16 274	40-49 ans	moins de 30 ans	segment non accessible	moins de 30 ans
	Revenus moyens	10% des ménages	15 813	21 365	25 308	27 512	23 763	18 586	30-39 ans	moins de 30 ans	40-49 ans	moins de 30 ans
		10% des ménages	18 045	25 343	30 676	32 923	27 730	21 521	30-39 ans	moins de 30 ans	30-39 ans	moins de 30 ans
		10% des ménages	20 768	30 721	36 759	39 562	32 540	24 958	moins de 30 ans	moins de 30 ans	30-39 ans	moins de 30 ans
Revenus supérieurs	10% des ménages	24 925	36 089	42 988	46 675	37 651	29 109	moins de 30 ans	moins de 30 ans	moins de 30 ans	moins de 30 ans	
	10% des ménages	30 401	42 069	50 421	55 858	45 433	34 870	moins de 30 ans	moins de 30 ans	moins de 30 ans	moins de 30 ans	
		10% des ménages	37 658	51 826	64 247	71 526	58 832	43 581	moins de 30 ans	moins de 30 ans	moins de 30 ans	moins de 30 ans

Conclusion

D'une façon générale, cette analyse des capacités estimées d'achat immobilier des ménages de Cités en Champagne renseigne sur le rôle et les potentialités d'accueil des principaux segments de son parc de logements qu'on considère l'ensemble des ménages ou seulement ceux concernés par la notion de logement abordable.

De cette étude, il ressort aussi que l'accession à la propriété commence à être théoriquement envisageable à partir du 3^e décile (haut de la classe modeste) dans certains cas, et plus généralement, du 4^e (début de la classe moyenne); ce qui va de pair avec une priorité moindre pour accéder au logement locatif social. Compte tenu des niveaux de prix du logement libre, cette catégorie de ménages définie par le 3^e décile est de facto exclue du marché de l'accession, qui ne lui offre pas les produits compatibles avec ses revenus. Au niveau national, c'est plutôt le 3^e décile qui constitue le point de bascule à partir duquel les ménages ont potentiellement les capacités financières de devenir propriétaires²⁷.

Certaines difficultés en termes de trajectoires résidentielles peuvent être distinguées. C'est le cas en particulier :

- des jeunes ménages pour la moitié d'entre eux,
- des ménages modestes,
- d'une partie des ménages de la classe moyenne en particulier ceux cibles de la notion de logement abordable.

En soit, ce constat n'est pas spécifique au marché châlonnais du logement dans la mesure où la plupart des territoires ont des difficultés pour loger leurs classes modestes et maintenir sur place leur classe moyenne du fait soit :

- de prix du logement de plus en plus élevés dans les marchés tendus,
- du manque d'offre adaptée en secteurs détendus.

De façon à continuer à loger sans difficultés importantes ses classes modestes et de maintenir sur place ses classes moyennes, il est donc opportun d'envisager, dans l'ensemble du territoire de Cités en Champagne, le soutien au développement d'une offre en logements dits abordables, qu'elle soit en locatifs (sociaux et privés à loyers encadrés) et en accession à la propriété.

Un des leviers d'une telle démarche pourrait être d'intervenir au niveau des projets d'aménagement. En effet, d'une façon générale, ces modes d'intervention d'initiative publique apparaissent comme des lieux privilégiés pour :

- reconstituer les parcours résidentiels,
- préserver la cohésion et la mixité sociale des territoires.

Dans ces projets d'aménagement, une certaine proportion des droits à construire de logements doit être dédiée au maintien ou au développement des conditions d'une offre suffisante en logements dits abordables

De façon à rendre les choses réalisables, il convient de veiller à l'équilibre financier des projets d'aménagement. Pour cela, il est préalablement nécessaire de mieux connaître :

- la contextualisation par rapport à la demande locale et au marché immobilier concurrentiel,
- les interactions entre charges foncières, coût de construction et prix de vente ;
- le respect des équilibres financiers du projet d'aménagement, définis avec la collectivité ;
- le phasage et l'allotissement en fonction des opérateurs à solliciter.

²⁷ Adéquation, « Solutions pour le logement abordable - Trois ateliers pour un grand chantier - Actes des ateliers et de la conférence Adéquation 2011 du 20/10/2011 au Palais des Congrès de Lyon », avril 2012, 32 p.

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES MENAGES

de Cités en Champagne



Selon l'économiste et sociologue Didier Vanoni, on observe depuis une quinzaine d'années un découplage complet entre l'évolution du pouvoir d'achat d'un côté et les prix de l'immobilier de l'autre. C'est le signe d'une « société en sablier », qui est non seulement clivée, mais qui repart un peu en arrière. Ainsi, pour les générations précédentes, le parcours résidentiel était synonyme d'ascenseur social. Aujourd'hui, les perspectives d'évolution apparaissent bouchées pour les jeunes qui prennent leur indépendance plus tardivement et subissent des modes de vie plus contraints. Les problèmes d'accès au logement sont pour une part grandissante d'entre eux, qui pouvaient légitimement se revendiquer de la classe moyenne, un facteur de déclassement social. Dans ce contexte, la principale question qui se pose est : « Comment fait-on pour loger les personnes qui arrivent sur le marché ? ». Elle concerne non pas les ménages propriétaires ou titulaires d'un logement social, mais, en grande partie, des gens en mutation professionnelle ou en situation de décohabitation d'avec leurs parents ou leur conjoint, et qui ne changent pas nécessairement de ville.

En réaction à ce contexte, a émergé la notion de logement abordable selon laquelle un logement est considéré comme abordable lorsqu'il existe une offre disponible de qualité et que le ménage n'y consacre pas plus d'un tiers de ses revenus.

De façon à compléter les études qu'elle a déjà réalisées sur les mobilités résidentielles au niveau du Pays châlonnais et à contribuer aux réflexions relatives à l'élaboration du prochain Programme Local de l'Habitat de Cités en Champagne, l'AUDC a cherché à mieux qualifier le pouvoir d'achat immobilier des ménages résidant et ainsi à mieux apprécier le caractère abordable du logement dans Cités en Champagne.

Janvier 2014



Directrice de publication : Sophie PURON
Rédacteur : Vincent ANCE

Agence d'Urbanisme et de Développement
de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne (AUDC)
13 rue des Augustins – CS 60013 – 51005 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX
Tél : 03 26 64 60 98
Mail : accueil@audc51.org