



AUCAME
Caen Normandie

OBSERVATOIRE
HABITAT
Novembre 2015



*La solvabilité
des ménages de Caen la mer
face au marché immobilier local*

Novembre 2015

Sommaire

LE LOGEMENT : PREMIER POSTE DE DÉPENSES INCOMPRESSIBLES DANS LE BUDGET DES MÉNAGES (ÉLÉMENTS DE CONTEXTE NATIONAL)	4
Un budget logement qui pèse plus lourdement chez les ménages modestes...	4
...et chez les locataires du secteur privé	5
QUEL NIVEAU DE VIE POUR LES MÉNAGES DE CAEN LA MER ?	6
Modestes, aisés et classes moyennes : comment se situer dans l'agglomération caennaise ?	6
Des disparités de niveaux et de classes de revenus selon le statut d'occupation du logement dans Caen la mer	8
COMMENT ESTIMER LES TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES ET LEUR CAPACITÉ D'ACQUISITION ?	10
Les sources de données utilisées	10
Explication de la méthodologie retenue	10
LE BUDGET D'ACQUISITION OU DE LOCATION DES MÉNAGES DE CAEN LA MER : ADÉQUATION OU INADAPTATION PAR RAPPORT AU MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL ?	12
Le marché immobilier local : une offre à des niveaux de prix élevés notamment sur le collectif neuf	12
Un marché de l'acquisition inaccessible pour les ménages modestes et difficilement envisageable pour la majorité de la classe moyenne	13
Un marché de la location privée réservé aux ménages les plus aisés	15
Des difficultés d'acquisition pour les ménages locataires du parc privé, des parcours résidentiels bloqués	16
Des locataires du parc social captifs	17
Des difficultés d'acquisition pour les familles (<i>plus de 5 personnes</i>) et dans une moindre mesure chez les personnes seules	21
CE QU'IL FAUT RETENIR	23

« **L**e coût du logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages dont il constitue désormais le premier poste de dépenses. L'augmentation de l'effort financier consenti par les ménages pour se loger les rend plus sensibles aux aléas de la vie et ne leur garantit pas une sécurité durable. » (L'état du mal logement en France, fondation Abbé Pierre, 2014).

En France, la hausse des prix de l'immobilier et les évolutions de la structure des ménages (décohabitation, vieillissement de la population, augmentation du nombre de séparations...) ont un impact important sur la solvabilité de ces derniers et par conséquent sur leurs conditions d'accès au logement.

Le territoire de Caen la mer n'échappe pas à cette tendance. En effet, depuis plus de dix ans, les acteurs locaux font le constat d'une inadéquation entre les prix de l'immobilier et les ressources des ménages. Ce découplage a pour corollaire des difficultés d'accès au logement et des blocages dans les parcours résidentiels.

En effet, l'offre immobilière disponible, qu'elle soit neuve ou ancienne, en location libre ou en accession à la propriété, est devenue inaccessible pour de nombreux ménages locaux. Si certains peuvent continuer leur parcours résidentiel dans un

logement situé en lointaine périphérie de la ville-centre, d'autres restent captifs de leur situation face au logement.

Mais quelle est réellement l'ampleur du décalage entre l'offre de logements et les ressources des ménages sur le territoire Caen la mer ?

La présente note d'observation se propose d'apporter des éléments d'analyse sur la solvabilité des ménages face au marché du logement. Dans un contexte d'élaboration du nouveau programme local de l'habitat, connaître le pouvoir d'achat immobilier des ménages locaux est une priorité pour l'agglomération caennaise. En effet, disposer d'éléments de connaissance sur ce sujet permettra, à terme, d'adapter de façon efficiente la programmation des logements neufs et ainsi mieux répondre aux besoins des ménages locaux.

Avant de rentrer dans une analyse ciblée sur le territoire de Caen la mer, il est opportun de poser un contexte national et de montrer en quoi le logement est devenu le premier poste de dépenses des ménages en France.



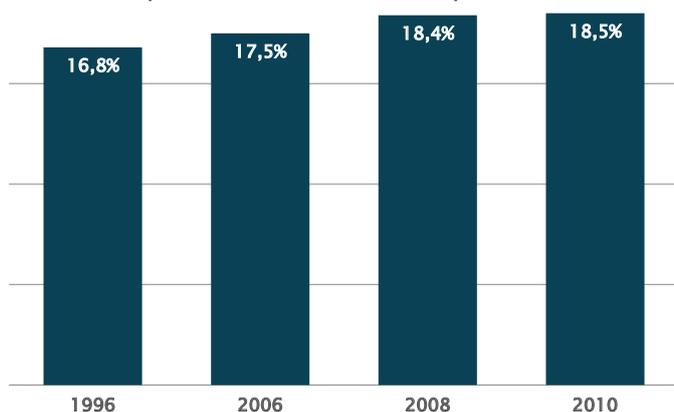
Le logement : premier poste de dépenses incompressibles dans le budget des ménages (*éléments de contexte national*)

Le logement constitue aujourd'hui le premier poste de dépenses des ménages devant ceux de l'alimentation et des transports. Pour mesurer le coût du logement dans le budget des ménages il faut s'appuyer sur le taux d'effort brut, c'est-à-dire le rapport entre les dépenses liées à l'habitation principale et les revenus.

En 2010, en France métropolitaine, un ménage sur deux consacre au moins 18,5 % de ses revenus à se loger.

(Source : *la part du logement dans le budget des ménages en 2010* ; INSEE ; Mars 2012)

Évolution du taux d'effort brut médian des ménages depuis 1996 en France métropolitaine



Source : INSEE, mars 2012

Si le taux d'effort brut a connu une hausse de 1,7 point entre 1996 et 2010, c'est surtout entre 2006 et 2008 que l'augmentation a été la plus significative avec + 0,9 point. En effet, la forte augmentation des prix de l'immobilier (en locatif comme en accession) sur cette période a généré un poids croissant des dépenses de logement dans le budget des ménages.

Avec une croissance de 0,1 point entre 2008 et 2010, le taux d'effort brut médian des ménages se stabilise sur la période d'observation la plus récente.

Toutefois, la part du logement dans le budget des ménages varie considérablement selon le niveau de vie et le statut d'occupation des ménages.

LES DÉPENSES LIÉES À L'HABITATION

Selon la définition de l'INSEE, ces dépenses comprennent :

- Pour les propriétaires : les remboursements d'emprunt (capital et intérêts) pour l'achat du logement et les gros travaux, la taxe foncière et les charges de copropriété ;
- Pour les locataires : les loyers et les charges locatives ;
- Pour l'ensemble des occupants : la taxe d'habitation et les dépenses d'eau et d'énergie liées à l'habitation.

NB : les aides au logement peuvent être déduites de ces dépenses. Il s'agit du taux d'effort net.

UN BUDGET LOGEMENT QUI PÈSE PLUS LOURDEMENT CHEZ LES MÉNAGES MODESTES...

Le taux d'effort brut médian signifie que 50 % des français consacrent moins de 18,5 % de ses revenus à se loger et que l'autre moitié restante y affecte plus de 18,5 %.

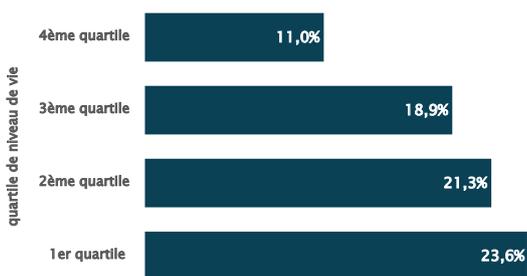
Selon le niveau de vie, des disparités s'observent. Une analyse par quartile du niveau de vie permet de mesurer les écarts de la part du logement dans le budget des ménages.

Lecture de l'indicateur : les ménages sont classés par ordre croissant de niveau de vie. Le premier quartile correspond au quart des ménages les plus modestes, le quatrième quartile au quart des ménages les plus aisés.

Le budget consacré au logement est plus important pour les ménages les plus modestes (quartile 1) que pour les ménages les plus aisés (quartile 4). En effet, les ménages ayant

le niveau de vie le plus faible possèdent un **taux d'effort brut médian de 23,6 % en 2010** contre 11 % pour les ménages ayant le niveau de vie le plus aisé.

Taux d'effort médian des ménages en 2010 selon le niveau de vie (France métropolitaine)



Source : INSEE, mars 2012

...ET CHEZ LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ

D'une façon générale, on estime que le **taux d'effort logement maximum d'un ménage ne doit pas dépasser 33 %** (pour de l'accession comme pour la location).

En France métropolitaine, 22 % des ménages ont un **taux d'effort supérieur à 30 % en 2010**. Cette proportion varie selon le statut d'occupation du ménage. En effet, pour les locataires du secteur privé comme pour les propriétaires accédants, cette proportion atteint 40 % contre 4 % pour les propriétaires non accédants et 20 % pour les locataires du secteur social.

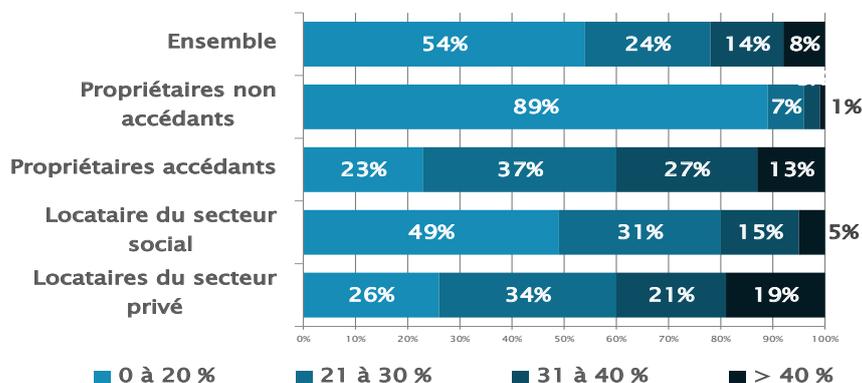
Si, sur l'ensemble des ménages, 8 % ont un **taux d'effort supérieur à 40 %**, un locataire du secteur privé sur cinq consacre plus de 40 % de son budget à se loger.

Ce sont les ménages les plus modestes qui sont souvent les plus touchés. Selon l'INSEE, parmi les ménages ayant un **taux d'effort supérieur à 40 %**, six sur dix sont des ménages modestes (1er quartile de niveau de vie).

QU'ENTEND-ON PAR STATUT D'OCCUPATION ?

- Les propriétaires accédants sont ceux qui remboursent un ou plusieurs emprunts pour l'achat de leur logement.
- Les propriétaires non-accédants sont ceux qui ont fini de rembourser leurs emprunts
- Les locataires sont les ménages s'acquittant d'un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent : parc privé, parc HLM, foyer d'hébergement (maison de retraite, résidences étudiantes...)

Taux d'effort médian des ménages en 2010 selon le statut d'occupation (France métropolitaine)



Source : INSEE, mars 2012

Quel niveau de vie pour les ménages de Caen la mer ?



Afin de connaître la capacité d'achat réelle d'un bien immobilier pour les ménages de Caen la mer et de savoir si l'offre immobilière existante répond à leurs besoins, il faut tout d'abord s'intéresser aux revenus des ménages.

La source utilisée provient de l'INSEE et couvre l'année 2011 (année disponible la plus récente). Il s'agit des revenus fiscaux localisés des ménages sur l'ensemble de Caen la mer. 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 transmis à l'Insee par la Direction générale des finances publiques.

Fournie par décile, cette source de données nous permet de mesurer les inégalités de revenus entre les ménages de Caen la mer selon le statut d'occupation du logement ou encore la composition du ménage.

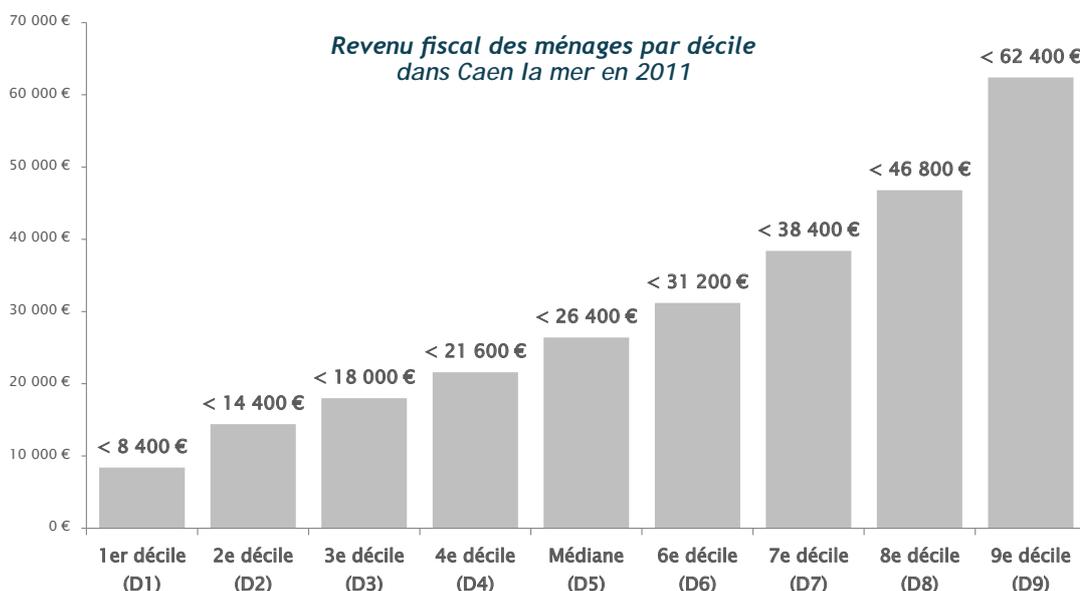
MODESTES, AISÉS ET CLASSES MOYENNES : COMMENT SE SITUER DANS L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE ?

L'agglomération Caen la mer compte 91 932 ménages fiscaux. 50 % d'entre eux ont déclaré un revenu annuel inférieur à 26 400 € (médiane), l'autre moitié un revenu annuel supérieur à 26 400 €.

DÉFINITION :

- **Médiane du revenu fiscal par ménage :** La médiane du revenu fiscal par ménage (décile 5) partage les ménages fiscaux en deux groupes : la moitié des ménages déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié un revenu supérieur. Cet indicateur permet donc de mesurer le niveau central des revenus au sein d'une zone.

Le rapport inter-décile met en évidence l'écart entre les 10 % les plus riches et les 10 % les plus pauvres. Dans Caen la mer, ce dernier est de 1 à 7, c'est-à-dire que les 10% des plus riches (revenu supérieur à 62 400 € pour le 10ème décile) disposent d'un revenu plus de sept fois plus important que les 10% les plus modestes (8 400 € pour le 1er décile). C'est l'écart le plus important à l'échelle des intercommunalités sur Caen-Métropole.



Source : Revenus Fiscaux Localisés des Ménages (RFLM) 2011, INSEE

Revenus des ménages par décile dans Caen la mer

Décile de revenus	Revenus annuels maximum	Revenus mensuels maximum	Revenus mensuels (équivalent SMIC)
1er décile (D1)	< 8 400 €	< 700 €	< 0,6
2ème décile (D2)	< 14 400 €	< 1200 €	< 1
3ème décile (D3)	< 18 000 €	< 1500 €	< 1,3
4ème décile (D4)	< 21 600 €	< 1800 €	< 1,6
5ème décile - Médiane (D5)	< 26 400 €	< 2 200 €	< 1,9
6ème décile (D6)	< 31 200 €	< 2 600 €	< 2,3
7ème décile (D7)	< 38 400 €	< 3 200 €	< 2,8
8ème décile (D8)	< 46 800 €	< 3 900 €	< 3,4
9ème décile (D9)	< 62 400 €	< 5 200 €	< 4,6
10ème décile	> 62 400 €	> 5 200 €	> 4,6

Source : RFLM 2011, INSEE

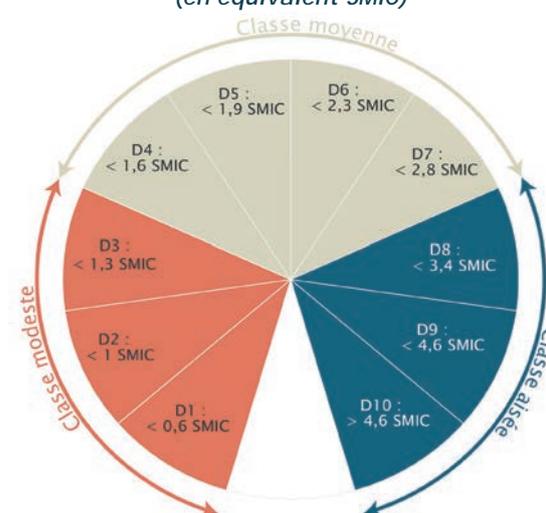
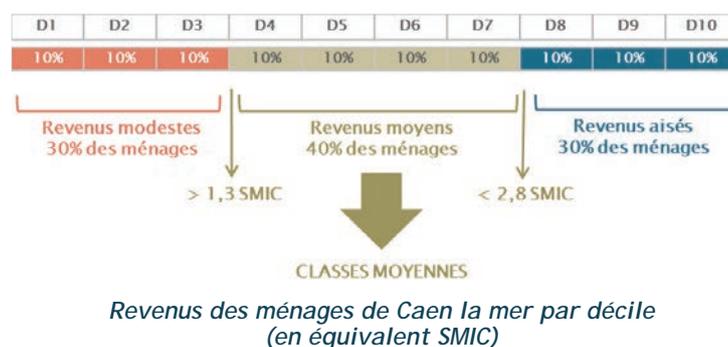
Si l'analyse par décile permet de mesurer les inégalités de revenus entre les ménages, il est important de définir les seuils de revenus à partir desquels on se situe sur l'échelle sociale : classes modestes, moyennes ou aisées ?

Pour ce faire, l'analyse s'est fondée sur la méthode du centre de recherches pour l'étude et l'observation des conditions de vie (CREDOC) et de l'observatoire des inégalités. Cette dernière considère les classes moyennes comme les personnes situées au-dessus des 30 % les plus modestes et au-dessous des 30 % les plus riches.

Selon la méthode retenue, sur l'ensemble des ménages de l'agglomération caennaise, les classes modestes sont composées des ménages qui gagnent moins de 1 500 € / mois soit 1,3 SMIC net (SMIC : 1 140 € mensuel). Ils représentent 30 % des ménages de Caen la mer soit 27 580 ménages fiscaux.

Les classes moyennes sont représentées par des ménages qui déclarent un revenu fiscal supérieur à 1 500 € et inférieur à 3 200 € soit entre 1,3 SMIC et 2,8 SMIC net. 36 773 ménages font partie de la classe « moyenne » (40 %).

Les ménages aisés (au nombre de 27 579 et représentant les 30 % restants) disposent d'un revenu supérieur à 3 200 €.



DÉCILES DU REVENU FISCAL PAR MÉNAGE :

Ils décrivent la distribution des revenus par tranches de 10 % des ménages.

- > le premier décile (D1) du revenu fiscal par ménage est tel que 10 % des ménages déclarent un revenu inférieur à cette valeur et 90 % des ménages présentent un revenu supérieur ;
- > le dernier décile (D9) du revenu fiscal par ménage est tel que 90 % des ménages déclarent un revenu inférieur à cette valeur et 10 % des ménages présentent un revenu supérieur.

DES DISPARITÉS DE NIVEAUX ET DE CLASSES DE REVENUS SELON LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT DANS CAEN LA MER

Les données de l'INSEE nous permettent de disposer des revenus fiscaux localisés des ménages selon le statut d'occupation dans le logement.

Dans l'agglomération caennaise, 56 % des ménages fiscaux sont locataires de leur logement contre 44 % de propriétaires. Parmi les locataires (51 256 ménages fiscaux), plus de la moitié (53 %) sont locataires dans le parc privé.

Dans Caen la mer, les revenus diffèrent que l'on soit propriétaire ou locataire du secteur social mais également privé. Les revenus des locataires du parc privé ou social sont nettement plus faibles que ceux des ménages propriétaires.

Si l'on analyse les données en équivalence SMIC, on observe une surreprésentation des ménages modestes et une sous-représentation des ménages aisés chez les locataires du parc social et privé. Cette situation est plus importante chez les locataires du secteur social et s'explique, en partie, par le fait que

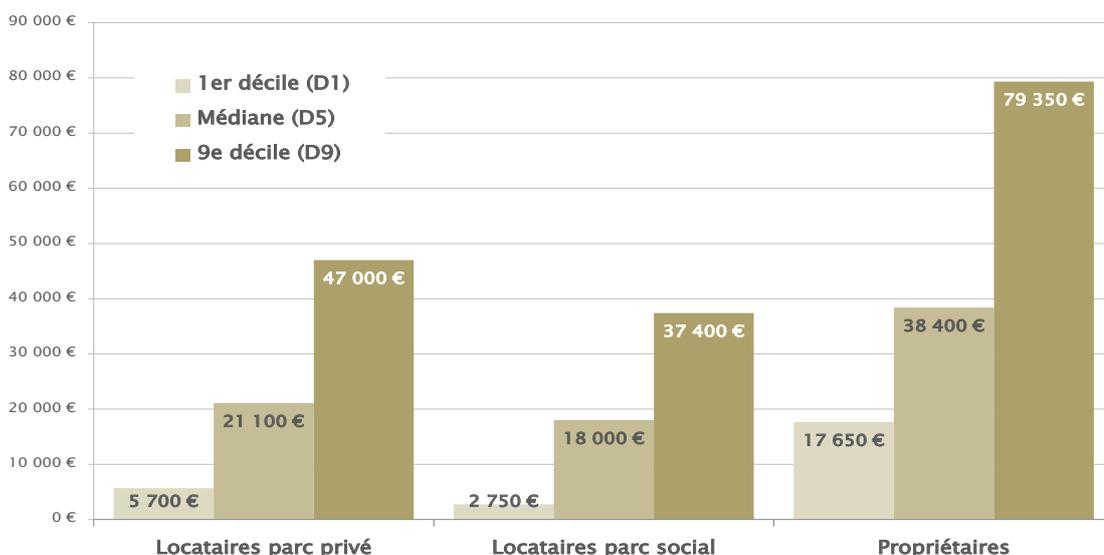


les ménages qui accèdent à ce type de parc sont soumis aux plafonds de ressources HLM.

A contrario, chez les propriétaires, on assiste à une sous-représentation des ménages modestes et à une surreprésentation des ménages aisés.

Que l'on soit propriétaire ou locataire, les classes moyennes (entre 1,3 SMIC et 2,8 SMIC) représentent 40 % des ménages, des différences s'opèrent chez les classes modestes et aisées selon le statut d'occupation.

Revenus des ménages par décile selon le statut d'occupation dans Caen la mer



Source : Revenus Fiscaux Localisés des Ménages (RFLM) 2011, INSEE

Revenus des ménages par décile selon le statut d'occupation dans Caen la mer

Décile de revenus	Propriétaires			Locataires du parc social			Locataires du parc privé		
	Revenus annuels maximum	Revenus mensuels maximum		Revenus annuels maximum	Revenus mensuels maximum		Revenus annuels maximum	Revenus mensuels maximum	
		En €	Équivalent SMIC		En €	Équivalent SMIC		En €	Équivalent SMIC
(D1)	< 17 650 €	< 1 500 €	< 1,3	< 2 750 €	< 230 €	< 0,2	< 5 700 €	< 475 €	< 0,4
(D2)	< 23 000 €	< 1 900 €	< 1,7	< 8 900 €	< 740 €	< 0,6	< 11 100 €	< 925 €	< 0,8
(D3)	< 28 000 €	< 2 300 €	< 2	< 12 600 €	< 1 050 €	< 0,9	< 14 800 €	< 1 250 €	< 1,1
(D4)	< 32 950 €	< 2 750 €	< 2,4	< 15 600 €	< 1 300 €	< 1,1	< 17 700 €	< 1 475 €	< 1,3
(D5)	< 38 400 €	< 3 200 €	< 2,8	< 18 000 €	< 1 500 €	< 1,3	< 20 900 €	< 1 750 €	< 1,5
(D6)	< 44 250 €	< 3 700 €	< 3,2	< 21 000 €	< 1 750 €	< 1,5	< 24 800 €	< 2 100 €	< 1,8
(D7)	< 51 400 €	< 4 300 €	< 3,8	< 24 600 €	< 2 050 €	< 1,8	< 29 900 €	< 2 500 €	< 2,2
(D8)	< 61 100 €	< 5 100 €	< 4,5	< 29 900 €	< 2 500 €	< 2,2	< 36 500 €	< 3 040 €	< 2,7
(D9)	< 79 350 €	< 6 600 €	< 5,8	< 37 400 €	< 3 120 €	< 2,7	< 46 940 €	< 3 900 €	< 3,4
(D10)	> 79 350 €	> 6 600 €	> 5,8	> 37 400 €	> 3 120 €	> 2,7	> 46 940 €	> 3 900 €	> 3,4

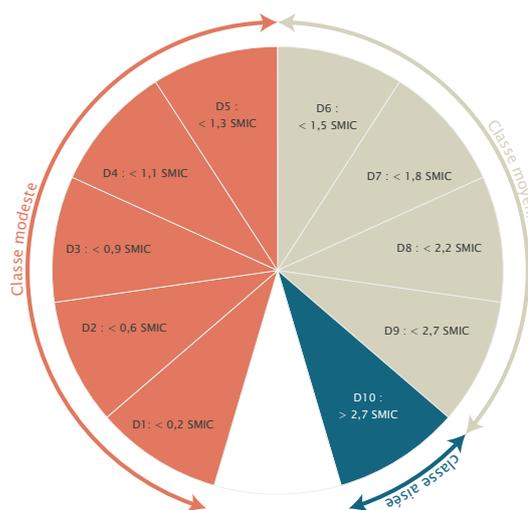
Source : RFLM 2011, INSEE

Les classes modestes (revenu fiscal déclaré inférieur à 1 500 € soit 1,3 SMIC) représentent 40 % chez les locataires du parc privé et la moitié chez les locataires du parc social contre seulement 10 % chez les propriétaires.

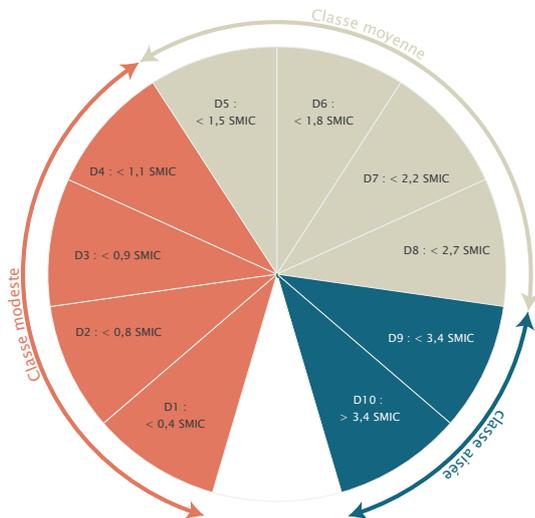
Les ménages appartenant à la classe de revenus « aisés » représentent 50 % chez les propriétaires contre seulement 20 % chez les locataires du parc privé et 10 % pour ceux du secteur social.

Revenus des ménages par décile selon le statut d'occupation dans Caen la mer :

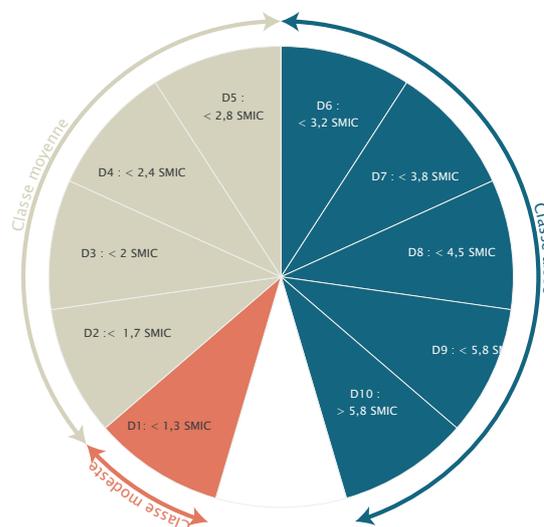
2 - Les locataires du parc social



1 - Les locataires du parc privé



3 - Les propriétaires



Comment estimer les taux d'effort des ménages et leur capacité d'acquisition ?

LES SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES

Plusieurs sources de données ont été exploitées pour conduire cette analyse :

- Les revenus fiscaux localisés des ménages, INSEE / DGI ; 2011
- Les données de l'observatoire des logements neufs des régions normandes, Adéquation ; 2014
- Une estimation des taux de crédit immobiliers, www.meilleurtaux.com; juin 2015
- Le simulateur immobilier, www.e-immobilier.credit-agricole.fr ; juin 2015
- Les données notariales issues de la base de données PERVAL, observatoire du foncier Caen-Métropole ; 2012
- Les données de CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), www.clameur.fr ; 2014

EXPLICATION DE LA MÉTHODOLOGIE RETENUE

Après l'analyse des revenus selon les déciles et les statuts d'occupation des ménages, il convient d'observer et de connaître leur capacité d'acquisition ainsi que leur budget logement alloué pour la location dans le parc privé dans Caen la mer.

C'est à partir du simulateur immobilier sur le site internet du crédit agricole (www.e-immobilier.credit-agricole.fr) que la capacité d'acquisition des ménages a été établie selon les revenus fiscaux issus de l'INSEE et les critères suivants :

- Taux d'endettement à 30% (taux maximum moyen considéré par le crédit agricole)
- Pas d'apport personnel du ménage
- Taux de crédit avec assurances comprises : 3 % (www.meilleurtaux.com)
- Durée d'emprunt : 25 ans

NB : Le taux d'effort logement a été défini selon le même critère que celui du taux d'endettement utilisé pour évaluer la capacité d'acquisition c'est-à-dire 30%.

meilleurtaux.com
NOS EXPERTS À VOS CÔTÉS



e-immobilier

Base de données
Perval

INSEE
BASSE
NORMANDIE

CLAMEUR

adequation
le lien entre vous et vos projets

Par la suite, les budgets maximum d'acquisition calculés sont confrontés au prix du marché local du logement (constaté aussi bien dans le neuf que dans l'ancien, pour de l'individuel comme du collectif) de façon à déterminer quel type de bien, en termes de taille, les ménages sont en capacité d'acquérir.

Une démarche similaire est aussi faite à partir des taux d'effort maximum envisageables des ménages et les loyers constatés dans le parc privé dans Caen la mer.

La solvabilité des ménages face au marché du logement sera conduite selon trois approches différentes :

- une approche globale : ensemble des ménages de Caen la mer
- une approche selon le statut d'occupation du ménage : locataires du secteur privé et les locataires HLM (habitation à loyer modéré)

Nb : parce que le statut de propriétaire est bien souvent la dernière étape d'un parcours résidentiel classique, ces derniers ne feront pas l'objet d'analyse.

- une approche selon la taille du ménage : une personne, deux personnes, trois personnes, quatre personnes, cinq personnes et plus.

Précautions et limites méthodologiques

- Il est tout d'abord opportun de préciser qu'il s'agit d'une estimation. Trois raisons viennent étayer ce propos :
 - En effet, les données sur les revenus fiscaux nous donnent une indication mais ne reflètent pas les ressources nettes à disposition des ménages ;
 - La taille des logements servant de base à l'analyse croisée a été définie en se basant sur les surfaces minimales des habitations financées à l'aide de prêts conventionnés en fonction du nombre de pièces comme suit :

	Surface minimale en collectif neuf	Surface minimale en collectif ancien
T1	30 m ²	27 m ²
T2	46 m ²	41 m ²
T3	60 m ²	54 m ²
T4	73 m ²	66 m ²
T5 ou plus	88 m ²	79 m ²

- Les prix de l'immobilier (pour la location comme pour l'accession) sont des valeurs moyennes sur l'ensemble du territoire communautaire.

NB : En raison d'un échantillon faible sur ce segment de l'offre, l'accession en individuel neuf n'a pu faire l'objet d'une analyse.

- La source fiscale INSEE / DGI mobilisée permet des approches par statut d'occupation ou encore par taille des ménages mais elle n'offre pas la possibilité de croiser ces modalités.

De plus, si elle permet de fournir des éléments sur la taille des ménages, elle ne permet pas de qualifier les caractéristiques du ménage.

Par exemple, un ménage de trois personnes peut être un couple avec un enfant ou une personne seule avec deux enfants.

Le budget d'acquisition ou de location des ménages de Caen la mer : adéquation ou inadaptation par rapport au marché immobilier local ?

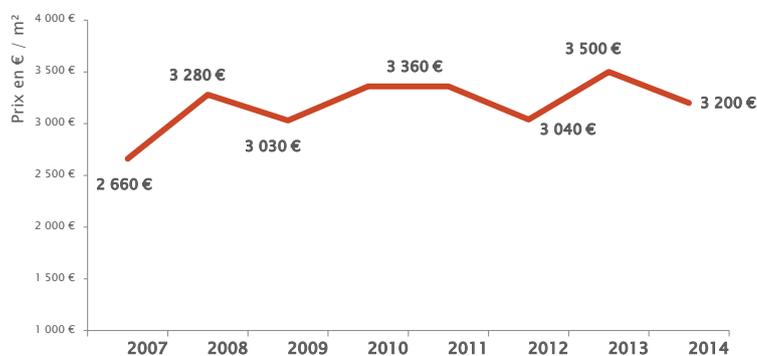
L'offre immobilière existante répond-elle aux besoins des ménages locaux ? Comment se segmente la demande locale en logement ? La capacité d'achat et le budget logement maximum des ménages de Caen la mer leur permettent-ils de continuer leur parcours résidentiel au sein du territoire communautaire ?

Avant de mesurer la solvabilité des ménages face au logement, il convient d'analyser les prix de l'immobilier et leurs évolutions sur le territoire de Caen la mer.

LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL : UNE OFFRE À DES NIVEAUX DE PRIX ÉLEVÉS NOTAMMENT SUR LE COLLECTIF NEUF

Le marché immobilier est de plus en plus différencié entre le neuf et l'ancien.

Prix moyen dans le collectif neuf du logement dans Caen la mer depuis 2009



Sources : ECLN, DREAL Basse-Normandie ; OLONN

Sur le marché du collectif, l'écart entre le prix moyen au m² observé dans le neuf est très important avec celui de l'ancien. Dans le collectif neuf, le prix moyen au m² est de 3 200 € en 2014 contre 2 070 € pour l'ancien.

Si le marché collectif neuf a connu une baisse par rapport à 2013 (3 500 €), ce dernier demeure très élevé et l'on pressent des difficultés pour les clientèles familiales de l'agglomération caennaise.

Selon les données PERVAL de 2012, le marché de l'acquisition dans l'individuel ancien sur l'agglomération caennaise se caractérise par un bien type maison de 5 pièces au prix de 220 000 €. Le prix de référence sur ce segment de l'offre sera donc de 45 000 € / pièce.



Quartier Rive droite de Caen

Sur le marché de l'individuel neuf, l'échantillon de données disponibles est trop faible pour pouvoir mener une analyse fine. Toutefois, les éléments de connaissance nous montrent que le prix de référence sur ce segment affiche un minimum de 45 000 € par pièce.



Biéville-Beuville



Avenue du 6 Juin - Caen

Sur le marché de la location, les données CLAMEUR de 2014 affichent un loyer de marché moyen¹ au m² de 11,90 € sur l'ensemble de Caen la mer. Ce segment observe une légère augmentation par rapport à 2013 où le loyer de marché moyen observé était de 11,60 €.

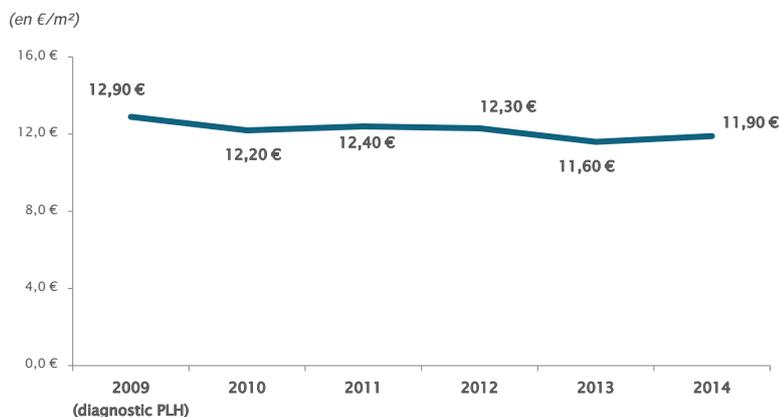
Comme pour le collectif neuf, ce type d'offre présente des niveaux de prix élevés qui dénotent des difficultés d'accès pour les ménages locaux à ce type d'offre.

Synthèse des prix de référence pour l'étude

		
Marché de l'ancien (source : PERVAL 2012)	45 000 € / pièce	2 070 € / m ²
Marché du neuf (source : OLOON, adéquation ; 2014)	Échantillon trop faible	3 200 € / m ² (parking inclus)
Locatif privé ancien (source CLAMEUR 2014)	11,90 € / m ²	

¹ Les loyers de marché sont les loyers mesurés lors d'une relocation ou location nouvelle pour les seuls logements du secteur libre. Le loyer moyen observé prend en compte tous les types de bien à la location : maison et appartement.

Évolution du loyer moyen à la location depuis 2009 dans Caen la mer



Sources : CLAMEUR

UN MARCHÉ DE L'ACQUISITION INACCESSIBLE POUR LES MÉNAGES MODESTES ET DIFFICILEMENT ENVISAGEABLE POUR LA MAJORITÉ DE LA CLASSE MOYENNE

Dans Caen la mer, la capacité d'acquisition médiane maximale de l'ensemble des ménages est de 135 000 €. La moitié des ménages ont donc une capacité empruntable inférieure et l'autre moitié supérieure.

- Les classes modestes de Caen la mer (D1 - D2 - D3) ont une capacité d'acquisition maximum inférieure à 90 000 €.

Sur presque tous les segments de l'offre, l'acquisition d'un bien est difficile voire inaccessible pour ces derniers.

Seul le marché de l'ancien offre la possibilité aux ménages des déciles 2 et 3 d'accéder à un bien mais de petite superficie (T1 ou T2).

- Pour les classes moyennes (D4 à D7), la capacité d'acquisition se situe entre 90 000 € et 195 000 €.

Seul le marché du collectif ancien offre la possibilité à l'ensemble de la classe moyenne de s'offrir un logement. Toute-

fois, dans cette tranche de revenu, s'il est relativement aisé de s'offrir un logement de types 2 ou 3, l'accès à un logement familial (type 4 ou 5) est réservé aux classes moyennes supérieures (D7).

L'accession dans les parcs individuels ancien ou collectif neuf n'est par contre envisageable que pour les classes moyennes supérieures.

- Pour les classes aisées qui disposent d'une capacité empruntable supérieure à 195 000 €, il n'y a aucun problème d'accession sur tous les segments du parc.

Quartier Chemin Vert (Caen)



Les capacités d'acquisition maximales des ménages de Caen la mer selon les classes de revenus

	Décile de revenus	Capacité empruntable maximale (sans apport)	Marché de l'ancien		Marché du neuf
					
			(45 000 € / pièce)	(2 070 € / m²)	(3 200 € / m²)
MODESTES	D1 :	42 500 €	Inabordable	20 m²	13 m²
	D2 :	72 500 €	Inabordable	34 m²	23 m²
	D3 :	90 000 €	Inabordable	43 m²	28 m²
MOYENS	D4 :	109 000 €	Inabordable	51 m²	34 m²
	D5 : médiane	135 000 €	3 pièces	63 m²	42m²
	D6 :	157 500 €	3 pièces	75 m²	49 m²
	D7 :	195 000 €	4 pièces	91 m²	61 m²
AISÉS	D8 :	235 000 €	5 pièces	113 m²	73 m²
	D9 :	315 000 €	7 pièces	152 m²	98 m²

ZAC du Libéra (Colombelles)



	Surface minimale	
	collectif neuf	collectif ancien
T1	30 m²	27 m²
T2	46 m²	41 m²
T3	60 m²	54 m²
T4	73 m²	66 m²
T5 ou +	88 m²	79 m²

UN MARCHÉ DE LA LOCATION PRIVÉE RÉSERVÉ AUX MÉNAGES LES PLUS AISÉS

Le budget mensuel médian de l'ensemble des ménages de Caen la mer est de 660 €. Avec cette somme, un ménage aux revenus médians peut accéder à un petit T3 de 55 m² sur le parc locatif privé ancien.

Inaccessible pour le décile 1, l'accès au parc locatif privé est très difficile pour les ménages des déciles 2, 3 et 4 (petites superficies). S'il est envisageable pour les ménages de la classe moyenne appartenant aux déciles 5 et 6, il devient aisé pour les ménages de la classe moyenne supérieure (D7) et les ménages les plus riches.

Les possibilités d'accès au parc locatif privé des ménages selon les classes de revenus dans Caen la mer

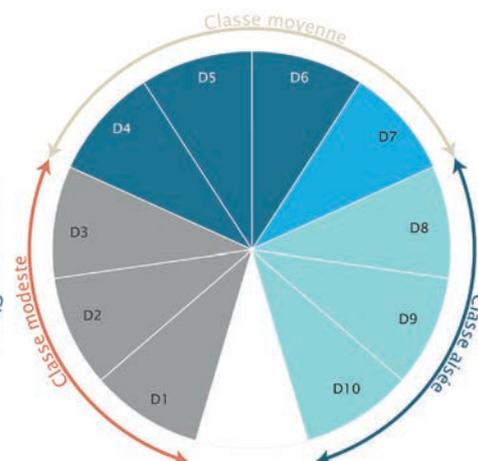
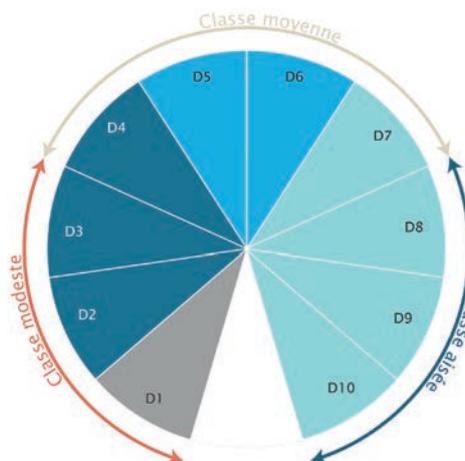
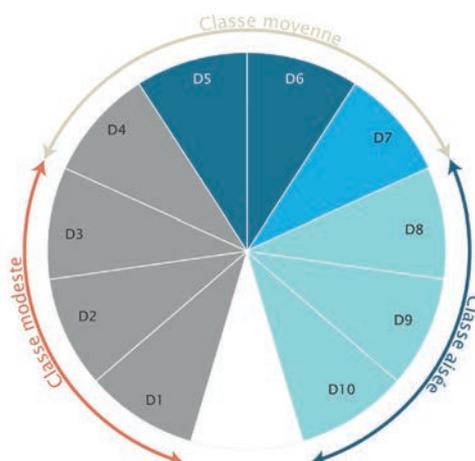
	Décile de revenus	Budget mensuel maximal (taux d'effort : 30 %)	Marché du locatif privé ancien
			Loyer moyen hors charge : 11,90 € (CLAMEUR ; 2014)
MODESTES	D1 :	210 €	18 m ²
	D2 :	360 €	30 m ²
	D3 :	450 €	38 m ²
MOYENS	D4 :	540 €	45 m ²
	D5 : médiane	660 €	55 m ²
	D6 :	780 €	65 m ²
	D7 :	960 €	80 m ²
AISÉS	D8 :	1 170 €	98 m ²
	D9 :	1 560 €	131 m ²

Les possibilités d'accession ou de location de l'ensemble des ménages selon les déciles

1 - Accession dans l'individuel ancien

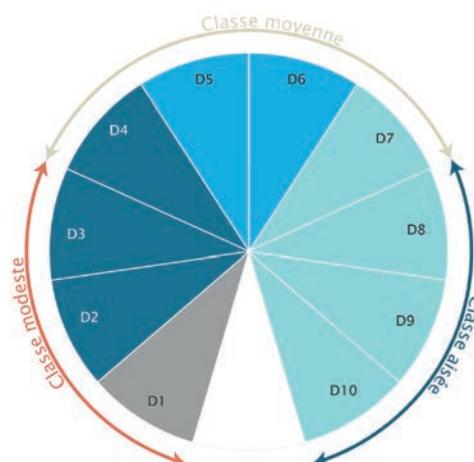
2 - Accession dans le collectif ancien

3 - Accession dans le collectif neuf



4 - Location dans le parc privé ancien

- Accession ou location dans le parc privé irréalisable
- Accession ou location dans le parc privé difficile
- Accession ou location dans le parc privé envisageable
- Pas de problème d'accession ou de location Dans le parc privé



DES DIFFICULTÉS D'ACQUISITION POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ, DES PARCOURS RÉSIDENTIELS BLOQUÉS

Chez les ménages locataires du parc privé, on observe une capacité empruntable médiane plus faible que sur l'ensemble de Caen la mer. En effet, la moitié des ménages locataires de ce type de parc disposent d'une capacité inférieure à 105 000 €. Au regard de ces éléments, on pressent des difficultés d'accès pour ces ménages.

En effet, accéder à un logement individuel ancien sur Caen la mer est impossible pour 60 % des locataires du parc privé (soit plus

de 17 000 ménages). Ce n'est qu'à partir du décile 8 que l'achat d'une maison ancienne peut être envisageable (4 pièces).

Pour acquérir un logement collectif neuf, la situation est encore plus difficile. Au regard des prix observés sur ce segment de l'offre, seuls les ménages aisés du décile 9 peuvent prétendre accéder à un logement familial (T4 de 73 m²). La seule possibilité envisageable pour les locataires du parc privé réside dans l'acquisition d'un appartement collectif ancien. Toutefois, s'il est relativement aisé de s'offrir un bien de petite taille (à partir du décile 2) acquérir un logement familial n'est possible que pour les ménages de la classe moyenne supérieure ou les classes aisées.

Les capacités d'acquisition des ménages locataires du parc privé selon les classes de revenus dans Caen la mer

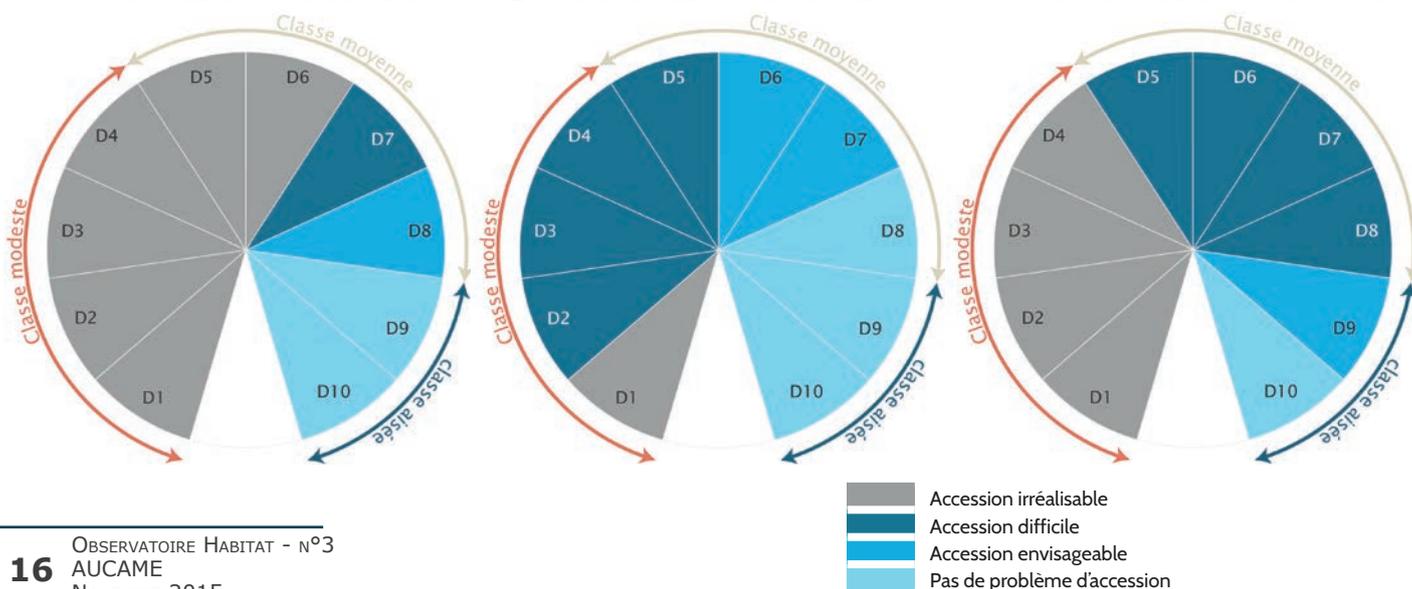
	Surface minimale		Décile de revenus	Capacité empruntable maximale (sans apport)	Marché de l'ancien		Marché du neuf										
	collectif neuf	collectif ancien															
					(45 000 €/pièce)	(2 070 €/m ²)	(3 200 €/m ²)										
T1	30 m ²	27 m ²	D1 : 29 000 €	29 000 €	Inabordable	Inabordable	9 m ²										
								D2 : 56 000 €	56 000 €	Inabordable	14 m ²	17 m ²					
													D3 : 75 000 €	75 000 €	Inabordable	27 m ²	23 m ²
T2	46 m ²	41 m ²	D5 : médiane	105 000 €	Inabordable	50 m ²	33 m ²										
			D6 : 130 000 €	130 000 €	Inabordable	63 m ²	41 m ²										
								D7 : 150 000 €	150 000 €	3 pièces	72 m ²	47 m ²					
T3	60 m ²	54 m ²	D8 : 185 000 €	185 000 €	4 pièces	89 m ²	58 m ²										
								D9 : 235 000 €	235 000 €	5 pièces	113 m ²	73 m ²					
T4	73 m ²	66 m ²															
T5 ou +	88 m ²	79 m ²															

Les possibilités d'accession des ménages locataires du parc privé

1 - Accession dans l'individuel ancien

2 - Accession dans le collectif ancien

3 - Accession dans le collectif neuf



DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL CAPTIFS

Soumis aux plafonds de ressources HLM pour accéder à ce type de parc, les ménages locataires du parc social disposent de ressources faibles par rapport aux ménages locataires du parc privé. Si l'acquisition d'un bien est difficile pour les ménages locataires du parc privé, elle est encore plus compliquée chez les locataires du parc social.

En effet, avec une capacité empruntable maximale médiane de 90 000 €, ces ménages sont bloqués dans leurs parcours résidentiels et demeurent captifs du parc social.

Pour 70 % d'entre eux, l'achat d'une maison individuelle ancienne sur le territoire de

Caen la mer est irréalisable au regard de leur budget. Il n'est envisageable que pour les ménages appartenant à la classe moyenne supérieure (D9) mais pour une maison de 4 pièces seulement.

Même constat pour le collectif neuf, s'il est inabordable pour les ménages modestes il est très difficile à envisager pour tous les déciles appartenant aux classes moyennes.

Si le marché du collectif ancien est le segment le plus accessible pour les ménages locataires du parc privé, il ne l'est pas pour ceux du parc social. Seuls les ménages de la classe moyenne supérieure peuvent accéder à un logement de type familial.

Les capacités d'acquisition des ménages locataires du parc social selon les classes de revenus dans Caen la mer

	Décile de revenus	Capacité empruntable maximale (sans apport)	Marché de l'ancien		Marché du neuf
					
			(45 000 € / pièce)	(2 070 € / m ²)	(3 200 € / m ²)
MODESTES	D1 :	14 000 €	Inabordable	7 m ²	4 m ²
	D2 :	45 000 €	Inabordable	22 m ²	14 m ²
	D3 :	65 000 €	Inabordable	31 m ²	20 m ²
	D4 :	79 000 €	Inabordable	38 m ²	25 m ²
	D5 : médiane	90 000 €	Inabordable	43 m ²	28 m ²
MOYENS	D6 :	105 000 €	Inabordable	51 m ²	33 m ²
	D7 :	125 000 €	Inabordable	60 m ²	39 m ²
	D8 :	150 000 €	3 pièces	72 m ²	47 m ²
	D9 :	190 000 €	4 pièces	92 m ²	60 m ²

	Surface minimale	
	collectif neuf	collectif ancien
T1	30 m ²	27 m ²
T2	46 m ²	41 m ²
T3	60 m ²	54 m ²
T4	73 m ²	66 m ²
T5 ou +	88 m ²	79 m ²



Même constat sur le marché locatif privé. Difficile pour les ménages du parc locatif social d'accéder au parc locatif privé au regard du loyer de marché moyen observé. Pour 30 % des ménages locataires du parc social les plus modestes, l'accès au parc locatif privé est inenvisageable. Il le devient pour les ménages modestes (D4 et D5) et les classes moyennes inférieures (D6 et D7) mais avec la contrainte de loger dans un logement de petite taille (T1 ou T2).

	Surface minimale collectif ancien
T1	27 m ²
T2	41 m ²
T3	54 m ²
T4	66 m ²
T5 ou +	79 m ²

Seules les classes moyennes supérieures (20 %) peuvent prétendre à la location d'un logement de type familial sur le parc privé.

Les possibilités d'accès au parc locatif privé des ménages locataires HLM selon les classes de revenus dans Caen la mer

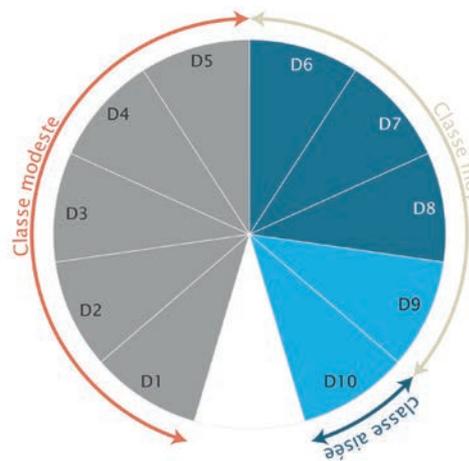
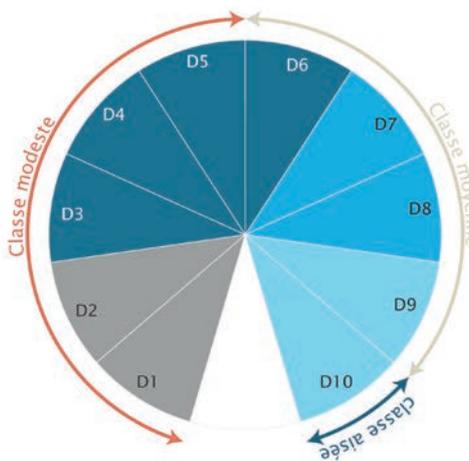
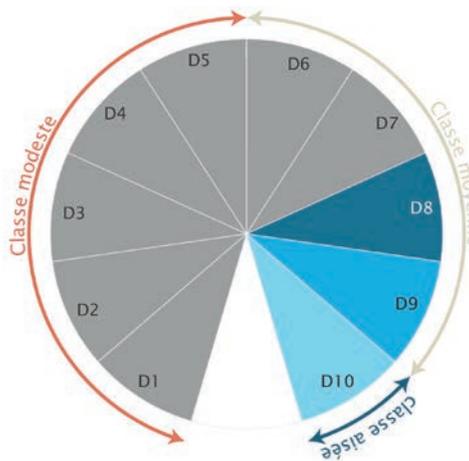
	Décile de revenus	Budget mensuel maximal (taux d'effort : 30 %)	Marché du locatif privé ancien
			Loyer moyen hors charge : 11,90 € (CLAMEUR ; 2014)
MODESTES	D1 :	70 €	6 m ²
	D2 :	220 €	18 m ²
	D3 :	315 €	26 m ²
	D4 :	390 €	32 m ²
	D5 : médiane	450 €	38 m ²
MOYENS	D6 :	525 €	44 m ²
	D7 :	615 €	52 m ²
	D8 :	750 €	63 m ²
	D9 :	940 €	79 m ²

Les possibilités d'accession des ménages locataires du parc social

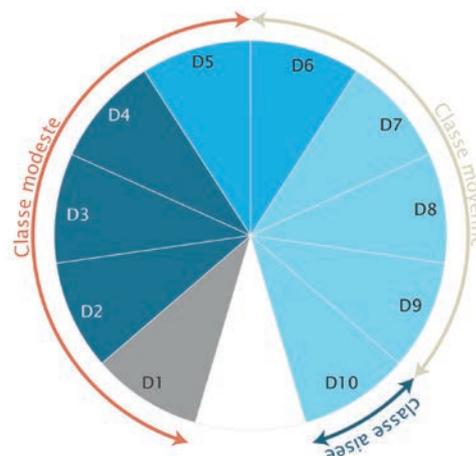
1 - Accession dans l'individuel ancien

2 - Accession dans le collectif ancien

3 - Accession dans le collectif neuf



4 - Location dans le parc privé ancien

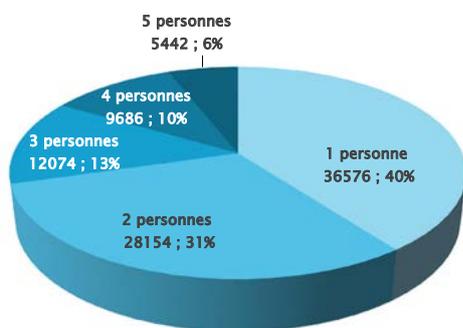


- Accession ou location dans le parc privé irréalizable
- Accession ou location dans le parc privé difficile
- Accession ou location dans le parc privé envisageable
- Pas de problème d'accession ou de location dans le parc privé

DES DIFFICULTÉS D'ACQUISITION POUR LES FAMILLES (plus de 5 personnes) ET DANS UNE MOINDRE MESURE CHEZ LES PERSONNES SEULES

L'analyse des revenus fiscaux selon la composition des ménages montre que le territoire de Caen la mer est marqué par une prépondérance de ménages de petite taille. En effet, 7 ménages sur 10 sont composés d'une ou deux personnes. Les familles nombreuses (5 personnes et plus) sont faiblement représentées (6 %).

Nombre de ménages fiscaux selon le nombre de personnes dans Caen la mer



Source : RFLM 2011, INSEE

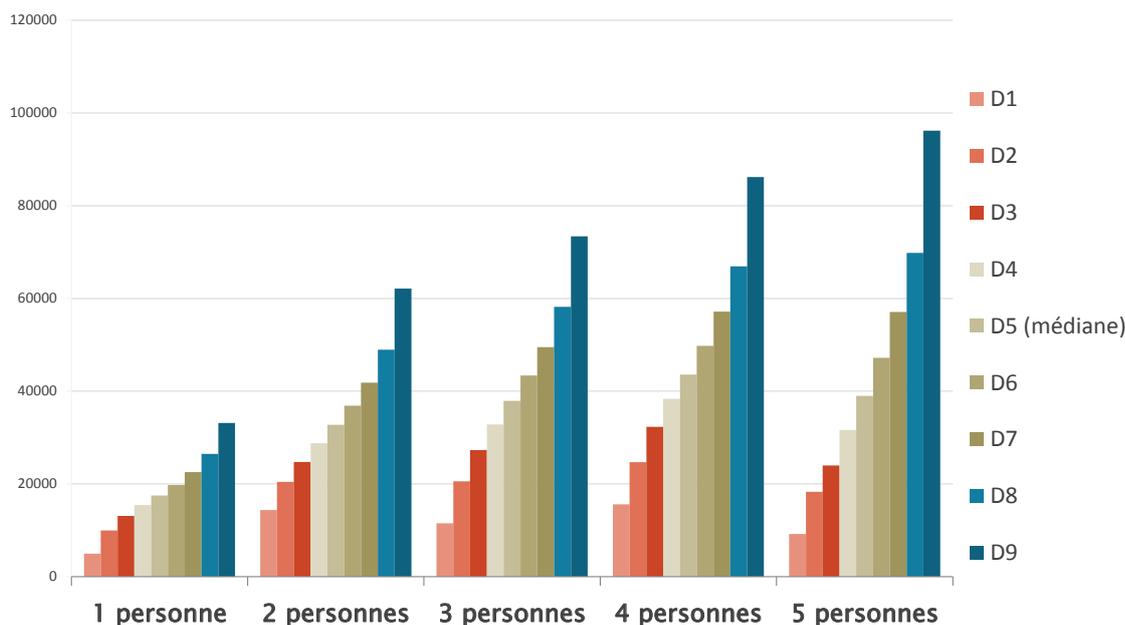


Caen - Place Saint-Pierre

L'analyse des ressources fiscales par décile montre que les personnes seules ont logiquement le revenu médian le moins élevé par rapport aux autres catégories de ménages. Comparativement aux ménages de 3 ou 4 personnes, les familles nombreuses ont un revenu médian plus faible.

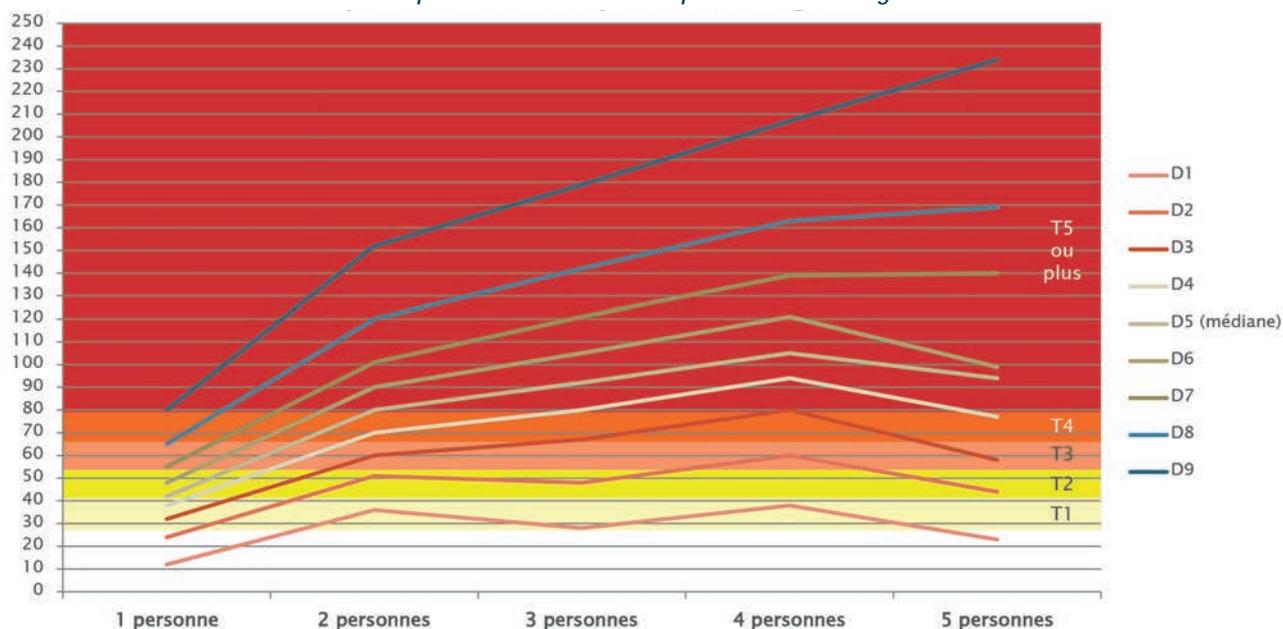
Au regard de ces éléments, trouver un logement adapté en termes de prix et de taille dans Caen la mer risque d'être plus difficile pour ces deux catégories de ménages.

Les revenus annuels des ménages par décile selon la taille du ménage dans Caen la mer



Source : RFLM 2011, INSEE

Les capacités d'achat d'un appartement ancien par décile selon la composition du ménage



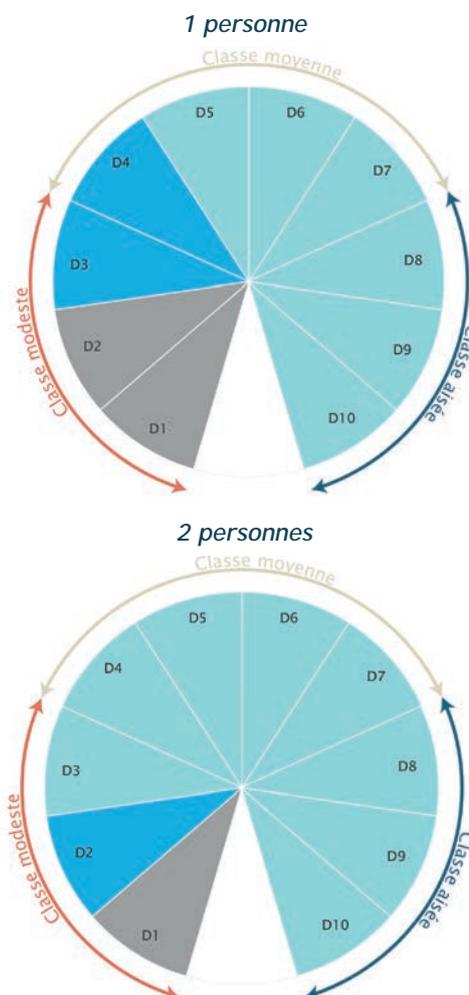
Sur le marché du collectif ancien, ce sont les ménages les plus modestes qui, toutes compositions confondues, rencontrent le plus de difficultés pour acquérir un bien adapté. Ces derniers ne disposent pas des revenus nécessaires pour acheter un appartement ancien comportant un nombre de pièces principales au moins équivalent à celui du nombre de personnes le constituant.

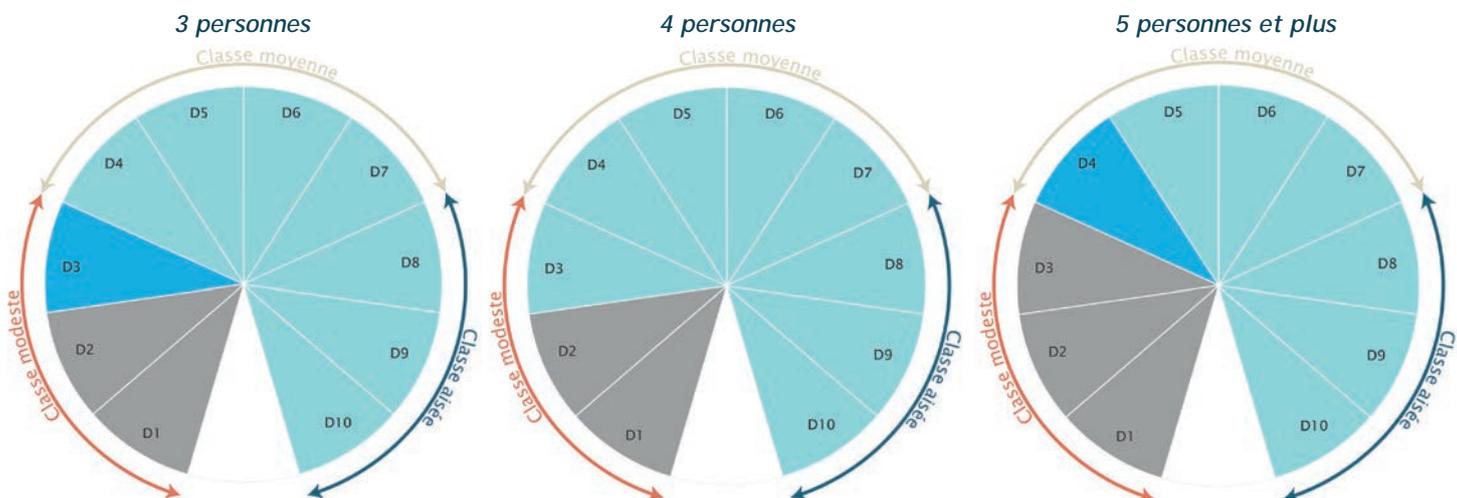
Pour les ménages d'au moins cinq personnes, le phénomène est encore plus marqué dans la mesure où la totalité des ménages modestes peuvent difficilement envisager une accession à la propriété en logement collectif ancien.

A contrario, les ménages de deux personnes sont ceux qui rencontrent le moins de blocages pour accéder à un bien adéquat. En effet, seuls les ménages du 1er décile de cette catégorie ne peuvent prétendre à l'achat d'un appartement ancien adapté.

- Accession irréalisable
- Accession envisageable (adaptée taille ménage - logement)
- Pas de problème d'accession

Les possibilités d'acquisition dans le collectif ancien selon le nombre de personnes du ménage

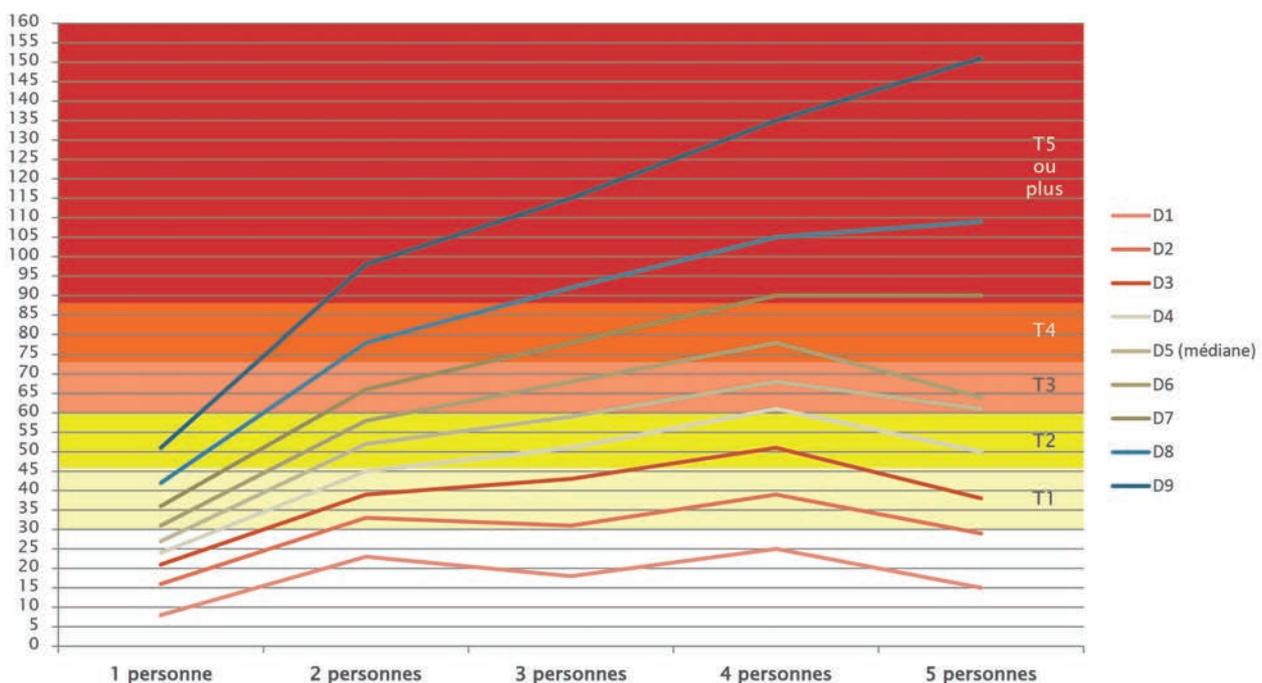




Sur le marché du collectif neuf, la situation est plus problématique et touche aussi bien les ménages modestes que les classes moyennes. Là encore, ce sont les grands ménages (5 personnes ou plus) qui présentent le plus de difficultés : 60 %. Ce n'est seulement qu'à partir du décile 7 (classe moyenne supérieure) que l'accès dans le collectif neuf est envisageable.

50 % des ménages de trois et de quatre personnes ne disposent pas de capacités financières suffisantes pour accéder à la propriété dans le collectif neuf. Ce sont les ménages modestes et les classes moyennes inférieures.

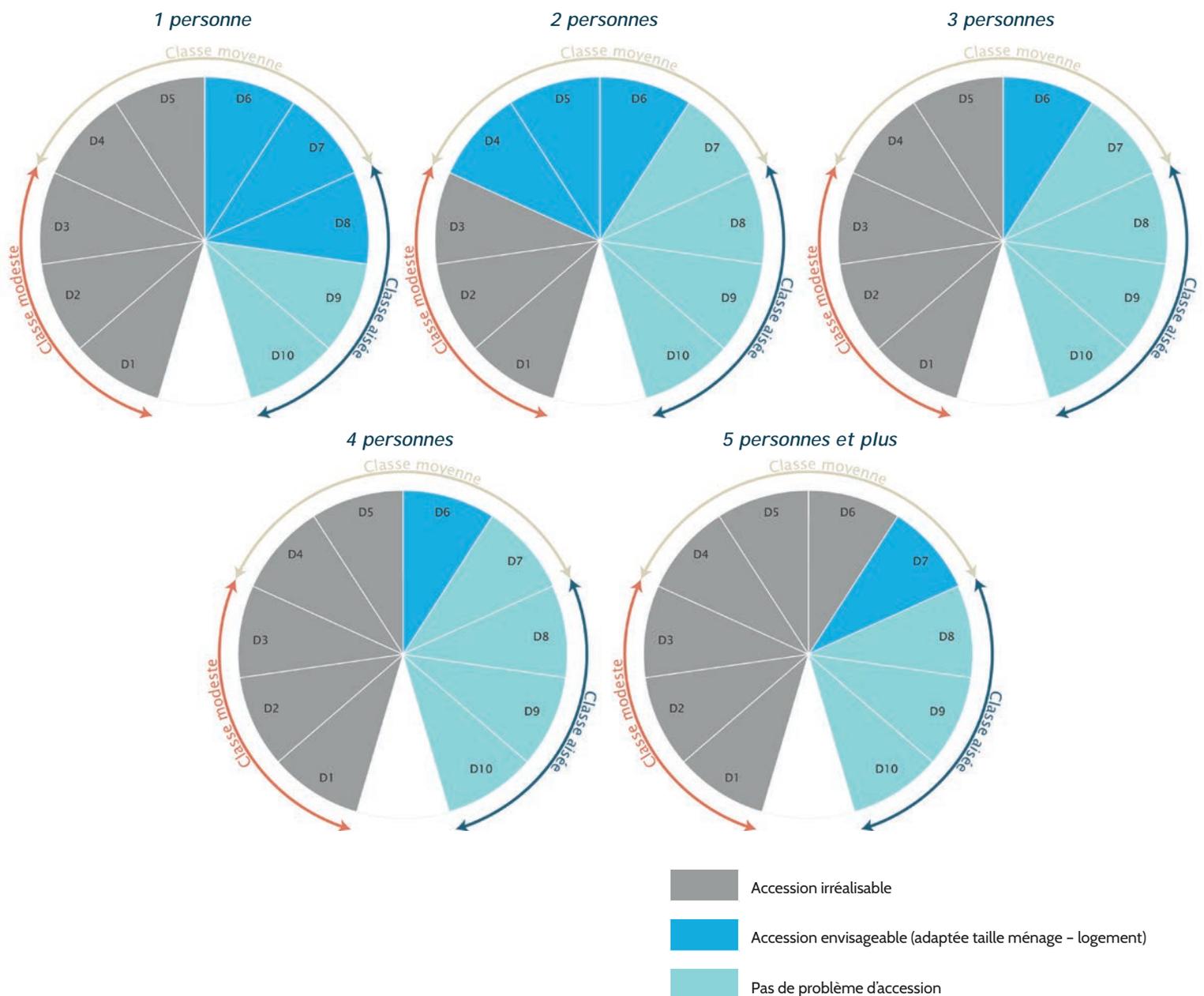
Les capacités d'achat d'un appartement neuf par décile selon la composition du ménage



Cette proportion est identique chez les ménages seuls. Toutefois, comparativement aux ménages de trois et quatre personnes, les ménages de la classe moyenne supérieure n'ont la possibilité d'acheter qu'un T1. Dans cette catégorie de ménage, il faut faire partie de la classe aisée pour prétendre à un bien plus grand de type 2 (bien le plus souvent recherché par les personnes seules).

Ce sont les ménages de deux personnes qui rencontrent le moins de difficultés pour acheter dans le collectif neuf. Seuls les ménages modestes (30 %) ne disposent pas des capacités financières suffisantes pour acheter un appartement neuf de type 2.

Les possibilités d'acquisition dans le collectif neuf selon le nombre de personnes du ménage



La présente étude a permis de mettre en évidence l'inadéquation entre les prix observés sur le marché de l'immobilier et la solvabilité des ménages sur le territoire de Caen la mer. Cette hypothèse, observée depuis plusieurs années, a pu être vérifiée à travers cette note d'observation compte tenu des éléments suivants :

- des niveaux de prix élevés sur tous les segments de l'offre de logements,
- un marché de l'immobilier réservé aux ménages aisés du territoire,
- des difficultés en termes de trajectoires résidentielles plus marquées chez les classes modestes et moyennes, les locataires (des secteurs privé et public) et les familles nombreuses,
- des renoncements et des concessions nécessaires pour accéder au logement : un logement plus petit, un logement plus loin.

Pour continuer à loger sans difficulté les ménages modestes et maintenir sur place les classes moyennes, il est opportun d'envisager et de soutenir sur l'ensemble du territoire de Caen la mer le développement d'une offre en logements dit « abordables ».

Qu'elle soit locative (sociale ou privée à loyer maîtrisé) ou en accession sociale à la propriété, cette offre doit pouvoir être adaptée le mieux possible aux besoins des ménages locaux.

S'il est difficile de connaître les souhaits et attentes des habitants en termes de formes d'habitat, il est possible d'identifier une offre de logements en termes de gamme de prix.

En effet, ce n'est plus le produit qui doit amener à sélectionner l'habitant, c'est le pouvoir d'achat réel des ménages que l'on souhaite loger qui doit « faire » le produit.

Ce sera l'objet d'une nouvelle note d'observation qui paraîtra au premier semestre 2016.



Directeur de publication : Patrice DUNY
Contact : carine.baranger@aucame.fr

Réalisation & mise en page : Aucame 2015
Illustrations : AUCAME (sauf mention contraire)

Retrouvez l'ensemble des productions des observatoires de l'AUCAME sur
www.aucame.fr/web/publications/OpenData/Observatoires.php

ou en flashant ce QR Code de votre smartphone ou tablette.



Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
Tel. : 02.31.86.94.00
email : contact@aucame.fr / site web : www.aucame.fr