

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS DE GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

Synthèse

10 NOVEMBRE 2022

Journée de lancement du PLH

RAPPEL DE LA COMMANDE

> Objectifs

- Préparer l'élaboration du prochain PLH :
 - Affiner la connaissance des ressources des ménages selon leurs caractéristiques, et ainsi leur accessibilité aux logements de la Métropole
 - Éclairer la question des besoins en logements
 - Alimenter des ateliers partenariaux



> Questionnements

- **Quelle adéquation entre les revenus des ménages métropolitains et les loyers et prix immobiliers ?**
- **Y a-t-il des territoires plus accessibles que d'autre ?**
- **Pour quels types de biens ?**
- **Comment ajuster la programmation de logements pour répondre au mieux aux ressources des ménages ?**





UNE MÉTHODOLOGIE DÉVELOPPÉE SPÉCIFIQUEMENT

- > **Une catégorisation des ménages** selon leurs caractéristiques (composition familiale, âge, statut d'occupation).
- > **Une analyse et prise en compte de l'adéquation entre le profil des ménages et la taille des logements occupés** : lien entre le nombre de pièces et la composition du ménage et son âge ; déterminer une surface moyenne pour chaque typologie de logement.
- > **Une reconstitution des revenus des ménages permettant d'estimer leur budget allouable au logement.** Cette méthode permet également de connaître la distribution des revenus entre les ménages.
 - *En effet, l'Insee délivre les revenus uniquement par Unité de Consommation (UC) et non par ménages. L'Agence a réalisé des croisements à partir des différentes bases de l'Insee pour calculer le nombre d'UC par ménages.*
- > **Une estimation du budget immobilier mensuel**, allouable à un loyer ou au remboursement d'un prêt, et d'un **pouvoir d'achat immobilier** pour l'acquisition d'un logement. Ils sont déclinés selon le profil des ménages et leurs revenus.
- > **Une comparaison des ressources allouables au logement avec les loyers et prix immobiliers pratiqués dans la Métropole**, en déclinant par type de biens correspondant aux profils des ménages.

Profil des ménages

Personnes seules

Couples sans enfants

Couples avec enfants

Familles monoparentales

Propriétaires

Locataires du parc privé

Locataires du parc social

Jeunes (jusqu'à 30 ans)

Actifs (30-64 ans)

Personnes âgées (65 ans +)

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE

- 1. ETAT DES LIEUX ET ENJEUX**
2. ESTIMATION DES REVENUS DES MÉNAGES
3. ADÉQUATION AUX LOYERS ET PRIX IMMOBILIERS
4. SYNTHÈSE

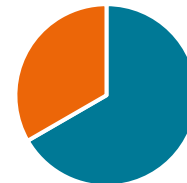
1 ETAT DES LIEUX ET ENJEUX

UNE FORTE CONCENTRATION DU PARC IMMOBILIER EN FRANCE

ENSEMBLE DES LOGEMENTS

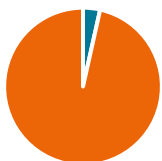


1/4
ménages sont
propriétaires de
plusieurs logements



2/3
Des logements
détenus par des
particuliers

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS



3,5%
Des ménages sont
propriétaires d'au
moins 5 logements



1/2
Des logements
locatifs privés

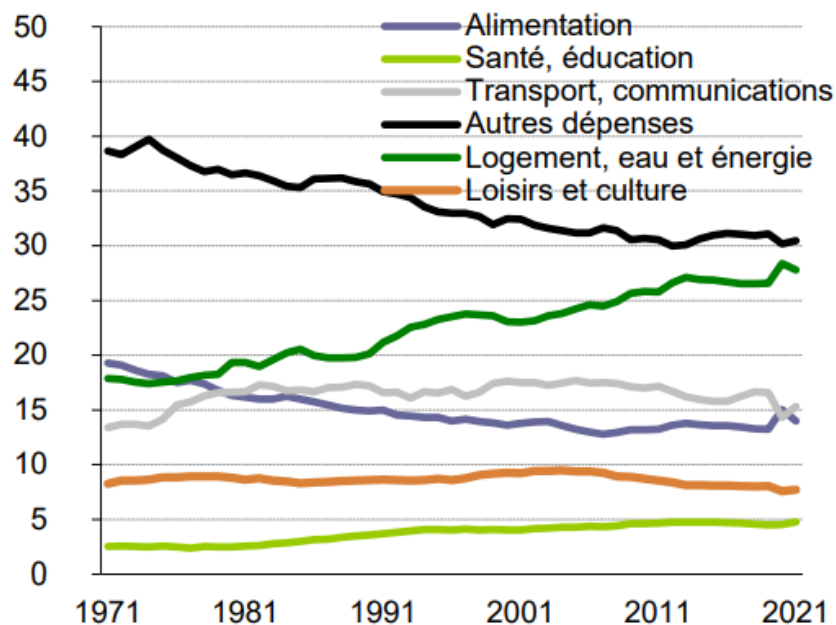
- **Du fait de la concentration importante de la propriété, les efforts de réhabilitation du parc privé portent sur une faible proportion des ménages – mais une proportion aisée.**

1 ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

LE LOGEMENT PÈSE DE PLUS EN PLUS DANS LES BUDGETS DES MÉNAGES

- **En France, la part du logement dans les dépenses des ménages a doublé depuis 1970, jusqu'à représenter 28% en 2021, à l'inverse de toutes les autres dépenses qui diminuent.**

Part des différents postes consommation dans la dépense totale des ménages



Source : Insee, Comptes nationaux

DÉPENSES LIÉES AU LOGEMENT

Loyers, énergie, eau, entretien et réparations, nettes des aides personnelles au logement). Les remboursements de prêt, considérés comme de l'investissement, ne sont pas intégrés dans le graphique.

- **Le budget des ménages consacré au logement étant de plus en plus important, il devient également de plus en plus différenciant entre les ménages, alimentant les inégalités.**

1 ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

EN FRANCE, LES LOCATAIRES ONT UN TAUX D'EFFORT PLUS IMPORTANT

- > **Un taux d'effort plus important pour les locataires du parc privé et nettement moins pour les propriétaires non accédants** (sans prêt).
- > Depuis les années 1990, **un taux d'effort en augmentation pour les locataires et propriétaires accédants**, mais stable pour les propriétaires non accédants.

Taux d'effort selon le statut d'occupation en 2015

Propriétaire non accédant	Locataire du parc social	Propriétaire accédant	Locataire du parc privé
9,9%	25,6%	25,7%	29,2%

TAUX D'EFFORT

Rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale (loyer, prêt et charges) et les revenus des ménages – sans les aides au logement.

- **Des dépenses liées au logement inégalement réparties selon le statut d'occupation des ménages.**

1 ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

LE COÛT RÉSIDENTIEL DANS LA MÉTROPOLE

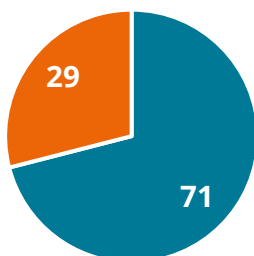


COUT RESIDENTIEL

Ensemble des dépenses des ménages pour leur logement et leur mobilité quotidienne

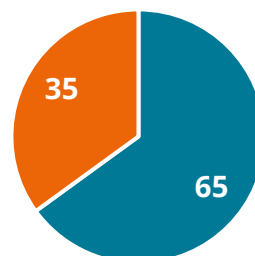
→ Tous deux impactés par la localisation résidentielle et les dynamiques des marchés immobiliers

GRENOBLE
950 €/mois



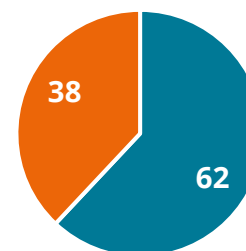
■ Logement ■ Transport

RESTE MÉTROPOLE
1 175 €/mois



■ Logement ■ Transport

RESTE GREG
1 355 €/mois



■ Logement ■ Transport

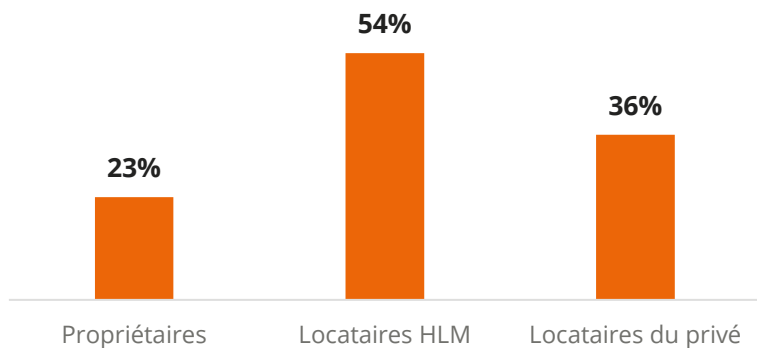
- **Un coût résidentiel bien plus important pour les ménages en dehors de la ville-centre, et encore plus en dehors de la Métropole – ménages d'autant plus sensibles à l'augmentation du coût de l'énergie.**

1 ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

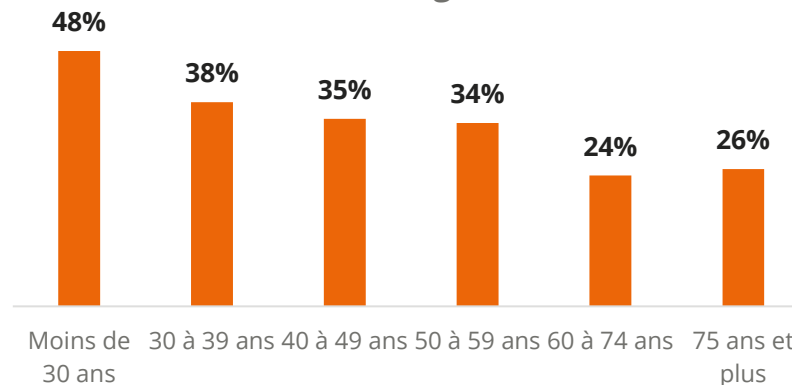
IMPACT DU COÛT DU LOGEMENT DANS LES CHOIX D'HABITATION DANS LA MÉTROPOLE

- > Donnez 3 raisons qui ont pu vous guider pour choisir la localisation de votre logement actuel => **coût du logement cité par les répondants**

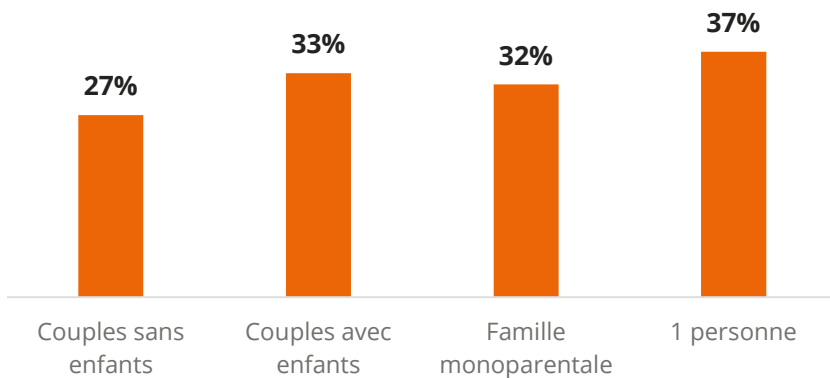
Par statut d'occupation



Par âge



Par composition familiale



- > **Un coût du logement qui pèse particulièrement pour les locataires HLM et les jeunes.**

1 ÉTAT DES LIEUX ET ENJEUX

SYNTHÈSE

- > **Une forte concentration de la propriété en France dans un contexte d'augmentation des inégalités de patrimoine** depuis les années 1990.
- > En France, **une hausse forte et constante de la part des dépenses liées au logement** depuis 1960.
- > **Des différences marquées dans le taux d'effort des ménages selon leur statut d'occupation**, les propriétaires non accédants ayant des taux d'effort bien moindres.
- > **Un coût résidentiel** (logement + transport) **bien plus important pour les ménages en dehors de la ville-centre, et encore plus en dehors de la Métropole.**
- > Un coût du logement qui pèse particulièrement dans **les choix d'habitation pour les locataires du parc social, les personnes seules et les jeunes.**
- **Le logement est de plus en plus un facteur d'inégalités économiques entre les ménages en France et dans la Métropole.**

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE

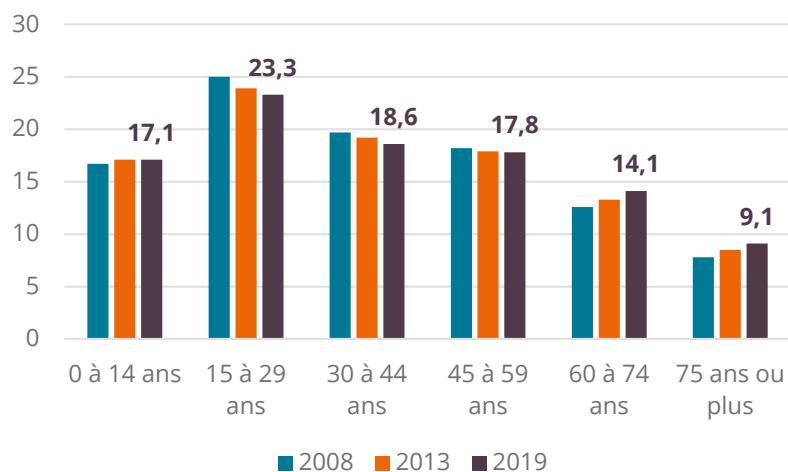
1. ETAT DES LIEUX ET ENJEUX
- 2. ESTIMATION DES REVENUS DES MÉNAGES**
3. ADÉQUATION AUX LOYERS ET PRIX IMMOBILIERS
4. SYNTHÈSE

2 ESTIMATION DES RESSOURCES DES MÉNAGES

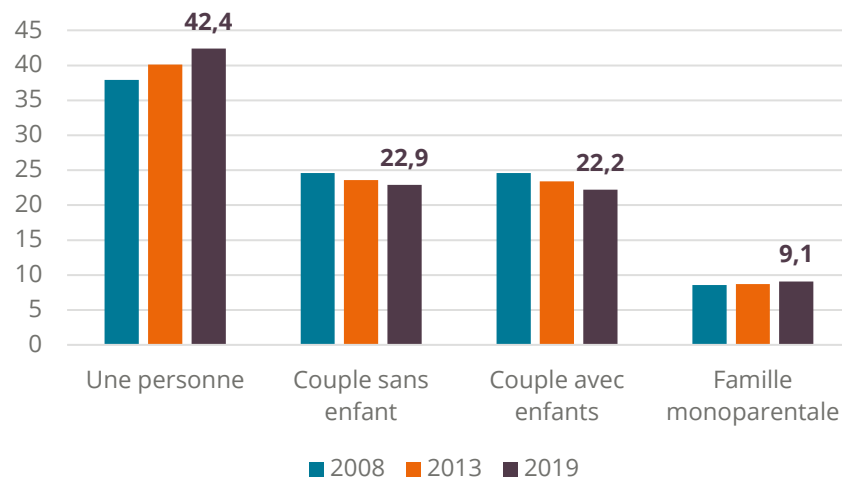
ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES DANS LA MÉTROPOLE

- > Un **vieillissement de la population** visible dans la Métropole comme à l'échelle nationale (9,5% de 75 ans et plus).
- > **Une augmentation marquée des ménages d'une personne**, encore davantage qu'à l'échelle nationale (37%), et **aux détriments des couples avec ou sans enfants**. L'augmentation des personnes seules est une conséquence du vieillissement mais touche toutes les classes d'âge.

Evolution de la population par âge



Evolution de la composition des ménages



- > Conséquence de cette évolution démographique, **une demande qui porte davantage sur des petits logements** – possiblement aussi plus proches des équipements et services.

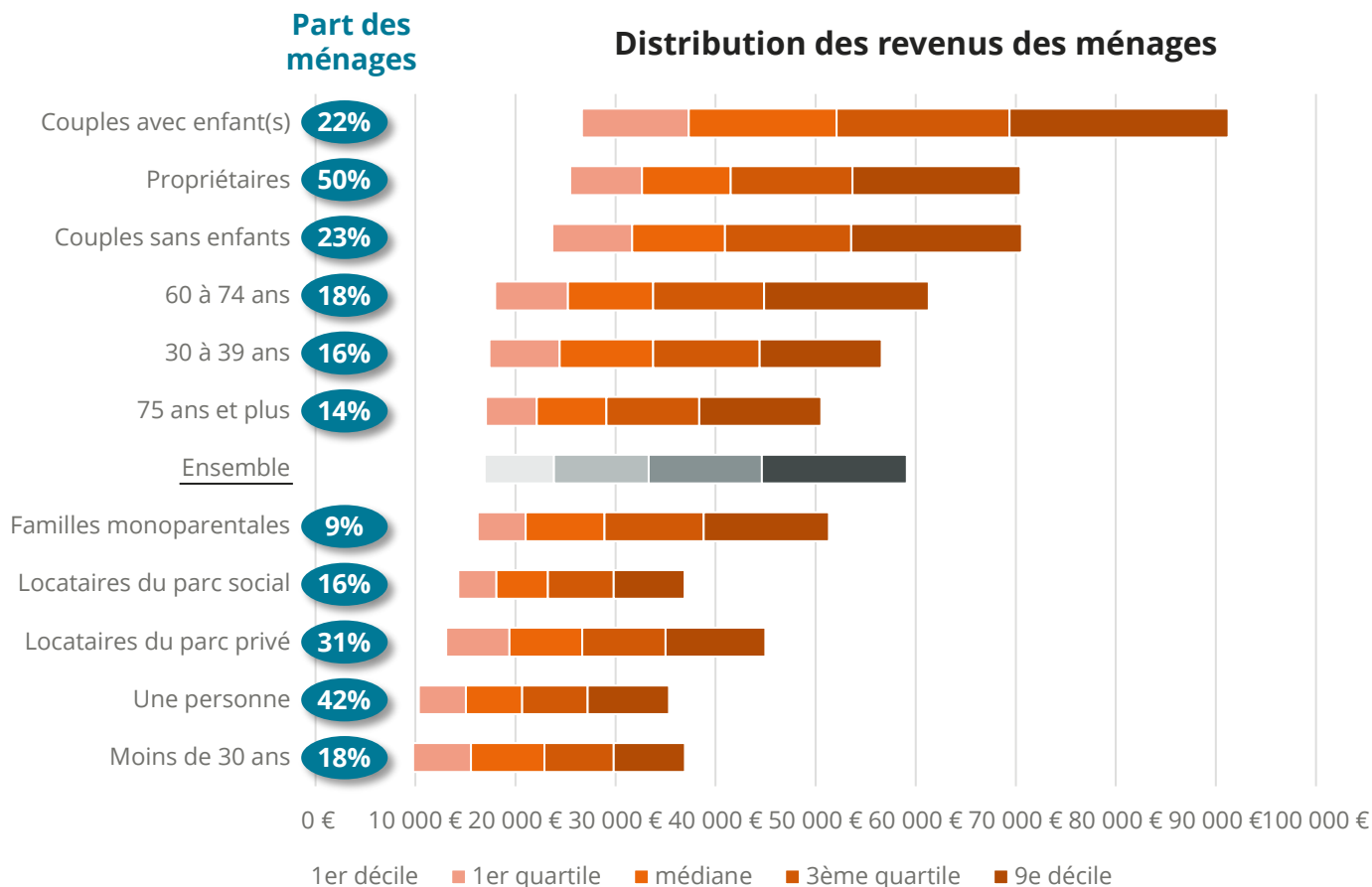
2 ESTIMATION DES RESSOURCES DES MÉNAGES

DES REVENUS PAR MÉNAGES DISPERSÉS SELON LE PROFIL



2 780 €

Revenu disponible médian mensuel d'un ménage en 2019



> **Des jeunes et des personnes seules avec les revenus les moins élevés dans la Métropole** (poids pour les deux catégories des étudiants).

> **Les couples et les propriétaires sont les ménages avec les plus hauts revenus** (principalement parce qu'ils disposent de deux revenus).

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE

1. ETAT DES LIEUX ET ENJEUX
2. ESTIMATION DES REVENUS DES MÉNAGES
- 3. ADÉQUATION AUX LOYERS ET PRIX IMMOBILIERS**
4. SYNTHÈSE

3 ADÉQUATION AUX LOYERS ET AUX PRIX IMMOBILIERS

LOGEMENTS OCCUPÉS SELON LE PROFIL DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Profil des ménages	Caractéristiques des logements
Couples sans enfants	T2 à T4 Selon l'âge et le pouvoir d'achat
Couples avec enfants	T3 à T6 Diversité selon le nombre d'enfants et les familles recomposées
Familles monoparentales	T2 à T4
Jeunes (jusqu'à 30 ans)	T1 et T2 : vivant seul T4 et plus : colocation
Personnes âgées (65 ans +)	T2 à T4 Selon le pouvoir d'achat
Une personne	T1 à T3
Quatre personnes	T4 et plus
Cinq personnes	T5 et plus

> Au moment de l'acquisition ou la mise en location

Taille	Surface retenue
T1	25 m ²
T2	45 m ²
T3	65 m ²
T4	83 m ²
T5	105 m ²
T6 et plus	130 m ²

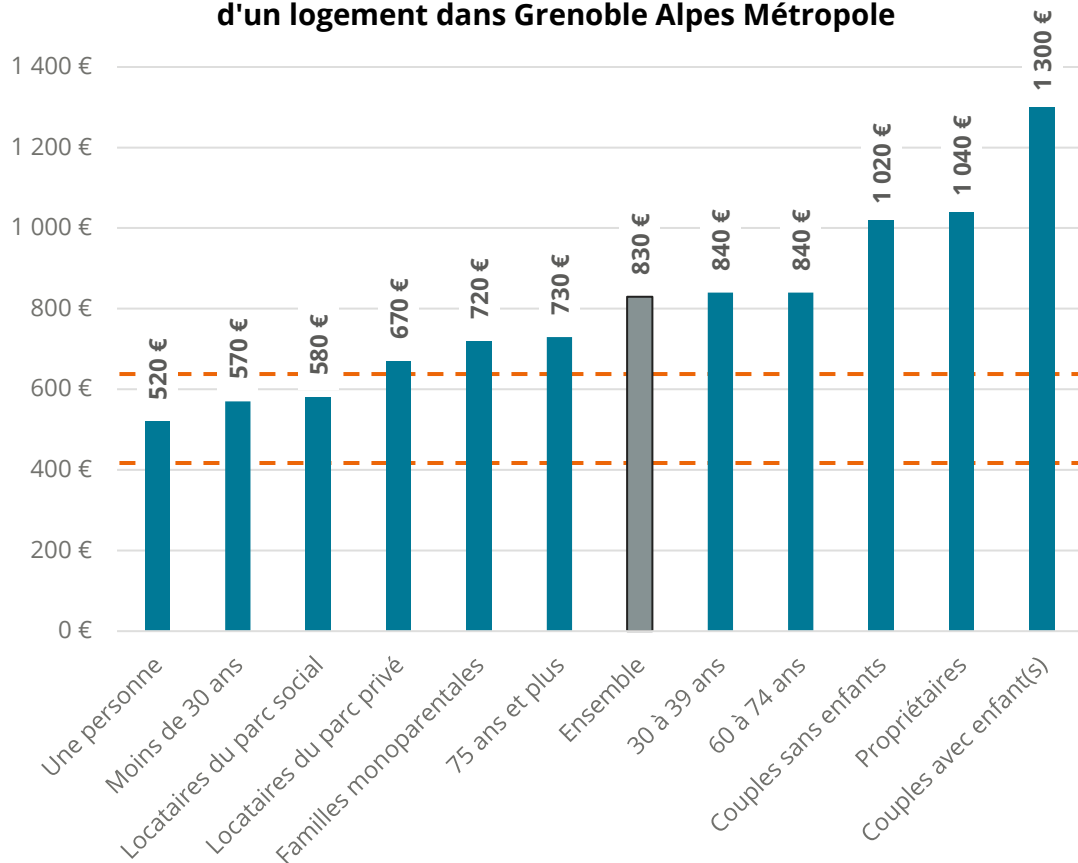
Source : Insee Fichiers
Détails Logement 2018 –
Traitement AURG 2022

➤ Une programmation de logements à adapter selon les caractéristiques des ménages.

3 ADÉQUATION DES LOYERS AUX REVENUS

TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES DE GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

Budget théorique* mensuel pour la location d'un logement dans Grenoble Alpes Métropole



1 590€

Loyer médian pour une maison dans le **parc privé en 2021**

660€

Loyer médian pour un appartement de 65 m² dans le **parc privé en 2021**

410€

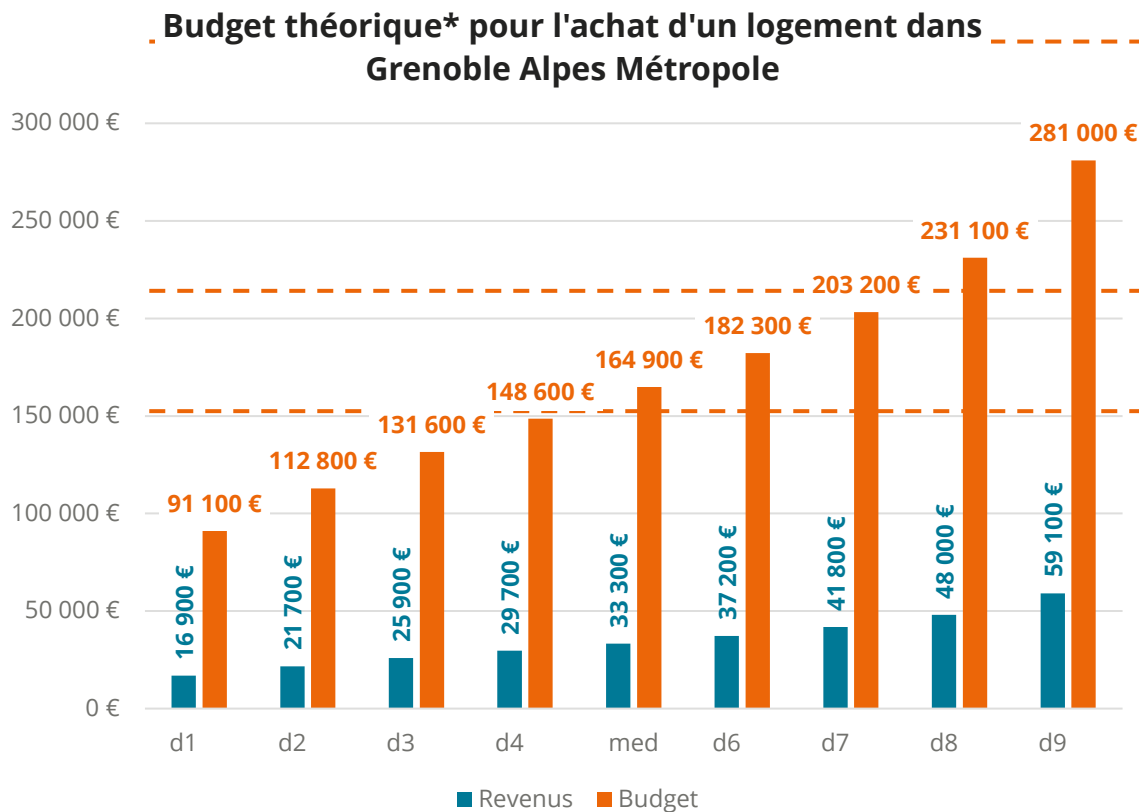
Loyer médian pour un appartement de 65 m² dans le **parc social en 2021**

Un parc social accessible à tous les revenus médians, en cohérence avec sa fonction.

Un parc locatif privé inaccessible pour les locataires du parc social, les jeunes et les personnes seules (pour 65 m²).

3 ADÉQUATION DES PRIX IMMOBILIERS AUX REVENUS

SOLVABILITÉ DES MÉNAGES SELON LEURS CARACTÉRISTIQUES



343 000 €

Prix médian pour une **maison ancienne** en 2021



215 000 €

Prix médian pour un **appartement neuf** de 65 m² en 2021



153 200 €

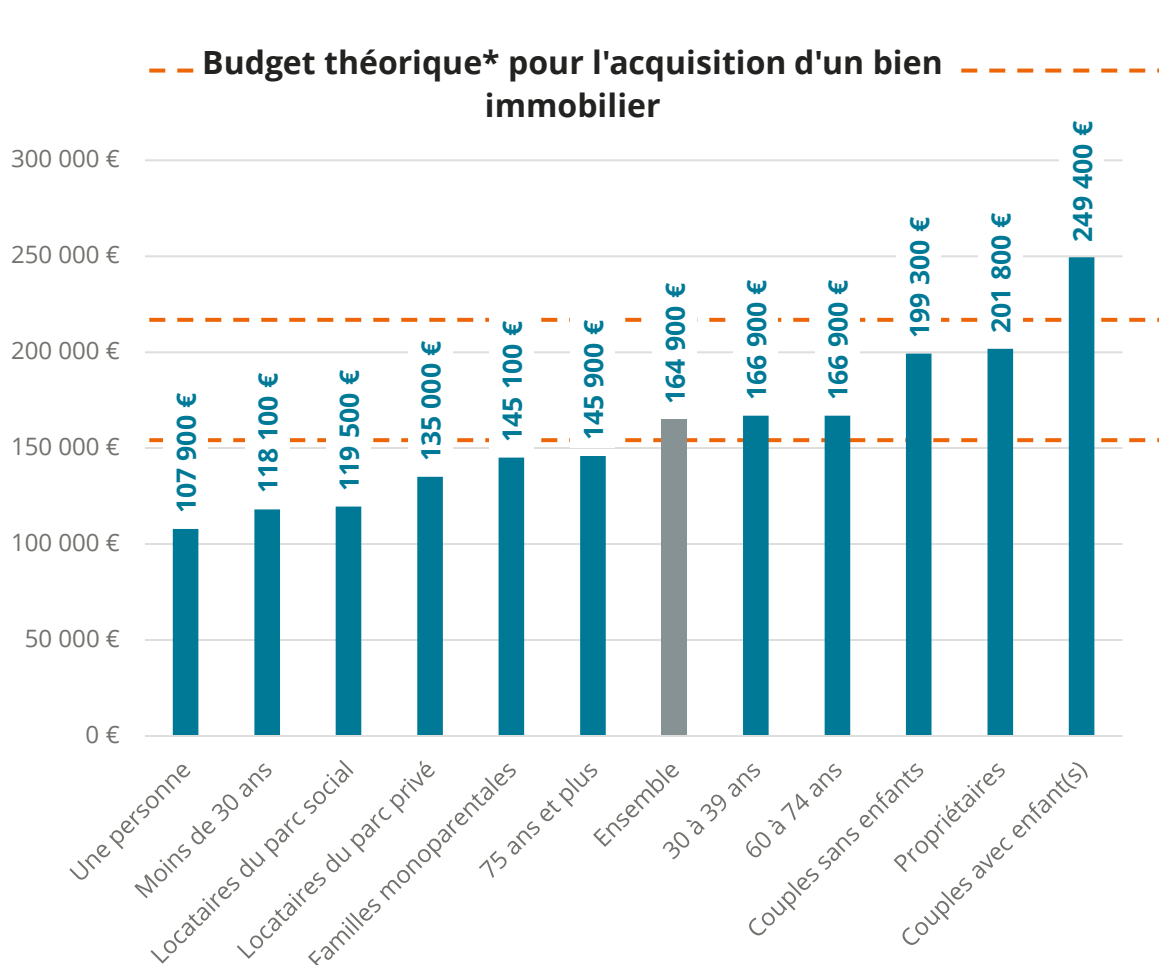
Prix médian pour un **appartement ancien** de 65 m² en 2021

- > **Un marché des appartements anciens accessible à près de 60% des ménages.**
- > **Un marché des appartements neufs accessible à seulement 20% des ménages.**
- > **Des maisons inaccessibles avec un apport de 20 000€.**

* Avec un apport de 20 000€ et un prêt sur 20 ans – Ne tient pas compte de l'augmentation récente des taux d'intérêt.

3 ADÉQUATION DES PRIX IMMOBILIERS AUX REVENUS

SOLVABILITÉ DES MÉNAGES SELON LEURS CARACTÉRISTIQUES



343 000 €

Prix médian pour une **maison ancienne** en 2021



215 000 €

Prix médian pour un **appartement neuf** de 65 m² en 2021



153 200 €

Prix médian pour un **appartement ancien** de 65 m² en 2021

Un marché des appartements anciens inaccessible pour les locataires, les jeunes et les ménages d'une personne.

Un marché des appartements neufs, et encore plus des maisons inaccessible avec un apport de 20 000€.

* Avec un apport de 20 000€ et un prêt sur 20 ans – Ne tient pas compte de l'augmentation récent des taux d'intérêt.

3 ADÉQUATION DES PRIX IMMOBILIERS AUX REVENUS

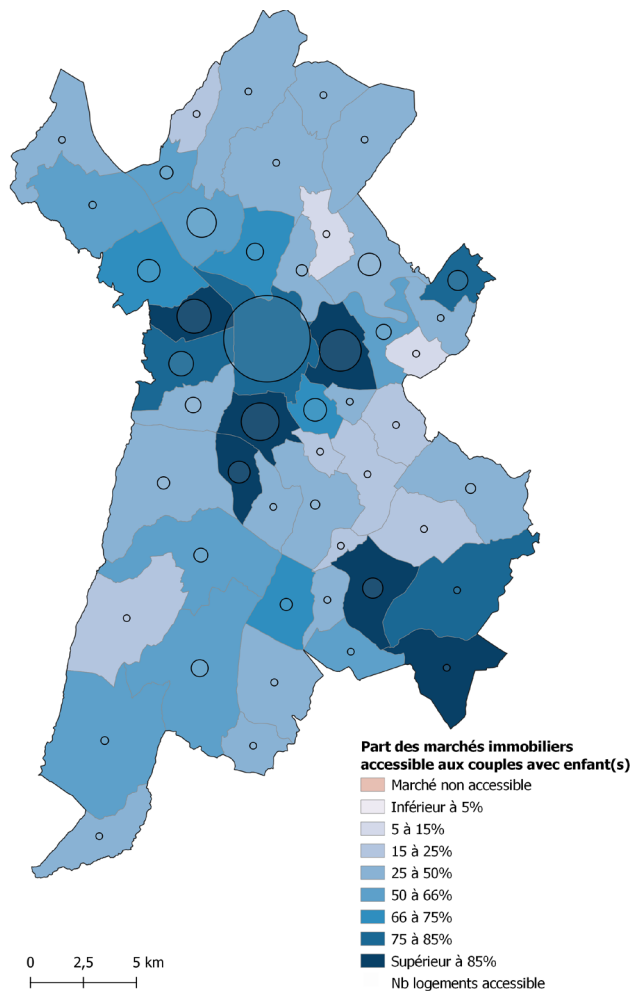
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS LES MARCHÉS DE L'ANCIEN

Nombre et part des biens accessibles aux couples avec enfant(s)

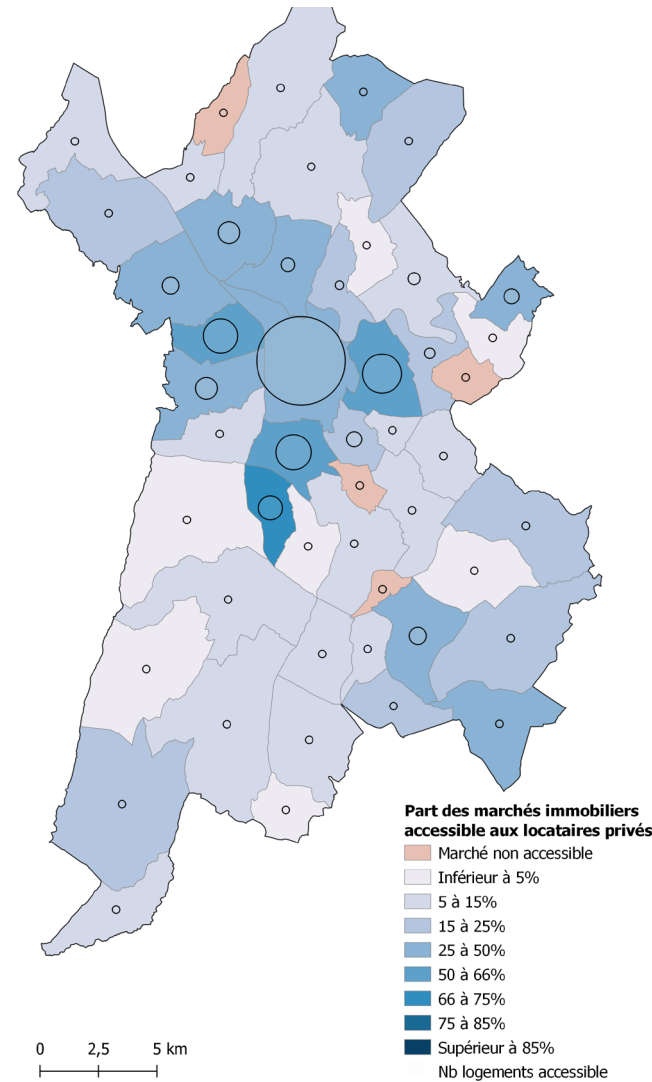
Selon les caractéristiques des ménages, le nombre et la part des logements accessibles, c'est-à-dire dont le montant de la transaction est inférieur au budget immobilier théorique médian.

Transactions prises en compte : appartements anciens et maisons anciennes de 2017 à 2021, à l'exclusion des logements étiquetés G et F.

➤ **Une accession à la propriété bien plus importante pour les couples avec enfant(s) que pour les locataires du parc privé.**



Nombre et part des biens accessibles aux locataires du parc privé



ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE

1. ETAT DES LIEUX ET ENJEUX
2. ESTIMATION DES REVENUS DES MÉNAGES
3. ADÉQUATION AUX LOYERS ET PRIX IMMOBILIERS
- 4. SYNTHÈSE**

4 SYNTHÈSE

FICHE SYNTHÈSE – COUPLES AVEC ENFANT(S)



CHIFFRES CLÉS



178 700
habitants
Soit **41%**



45 200
ménages
Soit **22%**



- 1,1 %/an
entre 2013 et 2018
Soit **- 2 314 ménages**

PARCOURS RÉSIDENTIEL



4
pers. par ménage
GAM : **2,1**



10%
Ont déménagé en un an
GAM : **15%**

LOGEMENTS ADAPTÉS

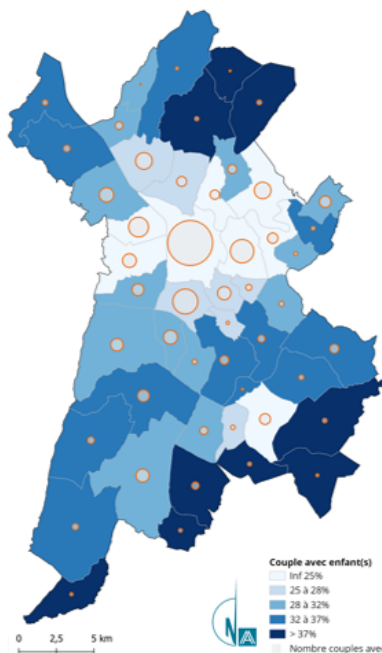


Du T3 de **65 m²**



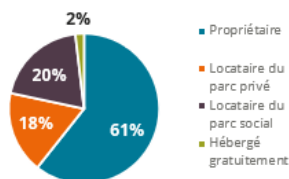
Au T6 et plus de **130 m²**

LOCALISATION DES COUPLES AVEC ENFANT(S)

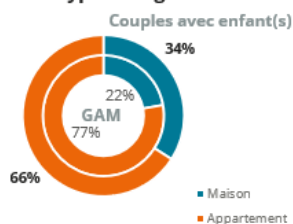


LOGEMENTS OCCUPÉS

Statut d'occupation des couples avec enfant(s)



Type de logement



FICHE SYNTHÈSE – COUPLE AVEC ENFANT(S)



REVENUS DISPONIBLES PAR MÉNAGES

Ensemble



Couple avec enfant(s)



BUDGET IMMOBILIER MENSUEL



POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER



Loyer constaté : 670 à 975 €

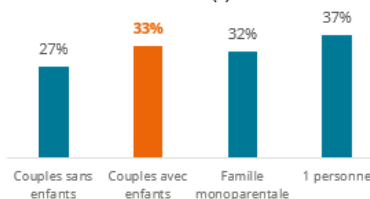
Loyer médian mensuel (*hors charges*) dans le parc privé (T3 à T6 et plus)

Prix constaté : de 141 à 395 k€

Prix médian constaté payé par un couple avec enfant(s) (T3 à T6 et plus)

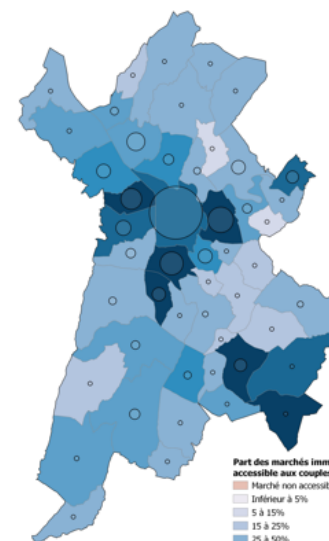
PART DU MARCHÉ ACCESSIBLE AUX COUPLES AVEC ENFANT(S)

Choix dans la localisation de votre logement actuel : le coût du logement est cité par **33%** des couples avec enfant(s)



L'accessibilité financière des logements de la Métropole passe par l'analyse des ressources des ménages, au regard des prix immobiliers et des loyers sur le territoire. Cette fiche est basée sur une **méthodologie expérimentale, construite à partir d'estimations.**

L'Insee ne diffusant la donnée que pour les unités de consommation (UC), il s'agit d'**estimer le nombre d'UC par ménage**, avant de pouvoir **reconstituer les revenus** pour chaque type de ménages (âge de la personne de référence, composition du ménage, statut d'occupation).



4 SYNTHÈSE

SYNTHÈSE

- > Un budget théorique médian estimé à **830 €/mois** pour la location et **164 900 €** pour l'achat d'un bien immobilier *(avec un apport de 20 000€)*.
- > **Le parc social est accessible** à tous
- > **Les appartements privés sont à un loyer supérieur au taux d'effort sain pour 40% des ménages**, notamment les personnes seules, de moins de 30 ans et les locataires HLM *(en médiane pour un appartement de 65 m²)*.
- > **Un appartement ancien de 65 m² peut être acquis par la moitié des ménages** (les propriétaires, les plus de 30 ans et les couples principalement).
- > **Seuls les couples avec enfants peuvent acquérir un appartement de 65 m²** dans le neuf *(avec un apport de 20 000€)*.
- > **L'individuel privé est presque inaccessible** pour les ménages, que ce soit à la location ou à l'achat avec un apport de 20 000€ (mais représente seulement 21% du parc).

Contact :

Manon Sajaloli

manon.sajaloli@aurg.asso.fr

04 76 28 12 67

10 NOVEMBRE 2022

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.fr

