

HABITAT &amp; FONCIER

# ANALYSER L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DES LOGEMENTS de mon territoire

A l'inverse de toutes les autres dépenses, celles liées au logement (loyer, énergie, eau, entretien et réparation, etc.) pèsent de plus en plus dans les budgets des ménages. Elles représentaient, en 2021, 28 % de leurs dépenses, soit deux fois plus qu'en 1970.

Elles sont par ailleurs inégalement réparties selon le statut d'occupation des ménages. Le taux d'effort (les dépenses liées au logement rapportées aux revenus) représente ainsi 10 % pour les propriétaires ayant fini de payer leur logement (non-acquédants), contre 29 % pour les locataires du parc privé. Ce taux est d'ailleurs en augmentation depuis les années 1990 pour les locataires et propriétaires accédants, alors qu'il reste stable pour les propriétaires non-acquédants, creusant encore les inégalités.

En outre, la propriété immobilière est particulièrement concentrée en France. Plus des deux tiers des logements des particuliers sont détenus par seulement un quart des ménages. Plus le niveau de vie augmente, plus les propriétaires possèdent un nombre de logements importants.

Si seulement 3,5 % des ménages sont propriétaires d'au moins 5 logements, ils détiennent à eux seuls la moitié des logements locatifs : on est loin de l'image du « petit propriétaire ».

Plus globalement, le coût résidentiel, qui intègre les dépenses des ménages liées au logement et celles liées aux mobilités quotidiennes, est impacté à la fois par la localisation résidentielle et les dynamiques des marchés immobiliers. Il est ainsi bien plus important pour les ménages habitant en dehors de la ville-centre (950 € / mois pour Grenoble contre 1 175 € / mois dans le reste de la métropole), et plus encore en dehors de la métropole (1 355 € / mois dans le reste de la région grenobloise). Ces ménages sont d'autant plus sensibles à l'augmentation du coût de l'énergie.

Le logement est ainsi à la fois de plus en plus un facteur d'inégalités économiques entre les ménages et un critère particulièrement important dans le choix d'habitation pour les locataires du parc social, les personnes seules et les jeunes, renforçant encore l'enjeu de disposer de politiques de logement adaptées et abordables.

Après un panorama national et local des évolutions récentes et des enjeux autour de l'accessibilité financière des logements, l'Agence a développé une méthodologie spécifique, construite à partir de diverses estimations, pour analyser les ressources des ménages au regard des prix immobiliers et des loyers au sein de la métropole.

## L'ENJEU

## OBJECTIVER L'ACCESSIBILITÉ DES MÉNAGES AU PARC DE LOGEMENT DE MON TERRITOIRE POUR AJUSTER L'OFFRE

## LA MÉTHODE

1

## CATÉGORISER LES MÉNAGES SELON LEURS CARACTÉRISTIQUES

La typologie des logements nécessaires dépend d'abord du profil des ménages du territoire (cf. illustration). Celui-ci est fortement lié aux évolutions démographiques et intégré dans les bases de données Insee.

*A titre d'exemple, un vieillissement de la population est visible dans la métropole grenobloise comme à l'échelle nationale (9,5 % de 75 ans et plus).*

*On observe également une augmentation marquée des ménages d'une personne, sur la métropole encore davantage qu'à l'échelle nationale (37 %), au détriment des couples avec ou sans enfants, conséquence de ce vieillissement mais largement observable dans toutes les classes d'âge.*

**La demande en logement porte alors davantage sur les petits logements, possiblement aussi plus proches des équipements et services.**

## Profil des ménages

Personnes seules
Couples sans enfant
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 (64 ans et +)

2

## ANALYSER LES LOGEMENTS OCCUPÉS SELON LE PROFIL DES EMMÉNAGES RÉCENTS

Chaque profil de ménage est relié à une typologie de logement.  
**Une surface moyenne est déterminée pour chaque typologie.**

Profil des ménages	Caractéristiques des logements
Couples sans enfant	T2 à T4 <i>Selon l'âge et le pouvoir d'achat</i>
Couples avec enfants	T3 à T6 <i>Selon le nombre d'enfants, les familles recomposées</i>
Familles monoparentales	T2 à T4
Jeunes	T1 et T2 : vivant seul T4 et + : colocation
Personnes âgées	T2 à T4 <i>Selon le pouvoir d'achat</i>
Une personne	T1 à T3
Quatre personnes	T4 et +
Cinq personnes	T5 et +

## Surfaces retenues, à partir des emmenagés récents pour GAM

 25 m <sup>2</sup>
 45 m <sup>2</sup>
 65 m <sup>2</sup>
 83 m <sup>2</sup>
 105 m <sup>2</sup>
 130 m <sup>2</sup>

Source : Insee, fichiers détails logement 2018.  
 Traitement Agence, 2022



Ces deux premières étapes permettent d'avoir une vision de la demande en logement.

## 3

### ESTIMER LES REVENUS DES MÉNAGES

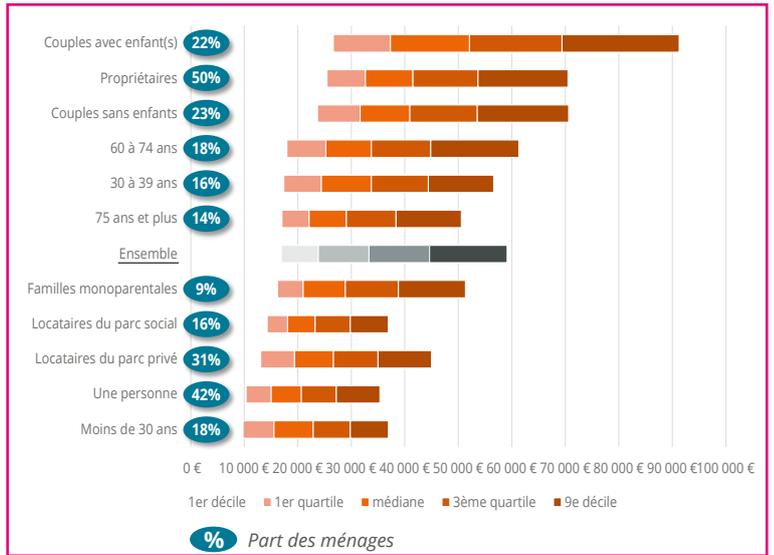
L'Insee délivre les revenus par Unité de consommation (UC) et non par ménage.

**Pour reconstituer les revenus des ménages, l'Agence réalise des croisements à partir des différentes bases de l'Insee pour calculer le nombre d'UC par profil de ménages (Filosofi, fichier-détails Individu et logement).**



Cette méthode permet d'aboutir à **une distribution des revenus par profil de ménage sur un territoire.**

#### Exemple de la distribution des revenus par ménages pour GAM



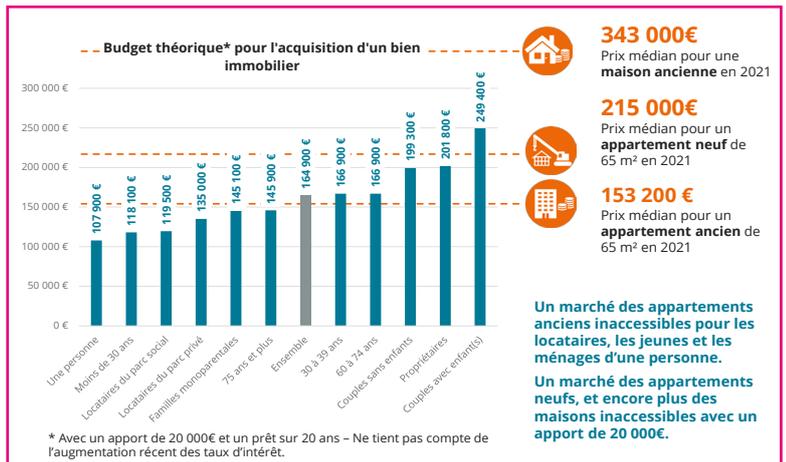
## 4

### COMPARER LES RESSOURCES ALLOUABLES AU LOGEMENT AVEC LES LOYERS ET PRIX IMMOBILIERS PRATIQUÉS, POUR ESTIMER LE BUDGET IMMOBILIER MENSUEL

A partir d'un taux d'effort moyen (en général 30 % des revenus, taux à partir duquel on parle de solvabilité des ménages), un **budget théorique mensuel pour la location et un budget théorique pour l'achat d'un logement est attribué pour chaque profil de ménage.**

**Ce budget théorique peut ensuite être mis en regard des prix moyens pratiqués sur le territoire.**

#### Exemple de la solvabilité des ménages selon leurs caractéristiques pour GAM



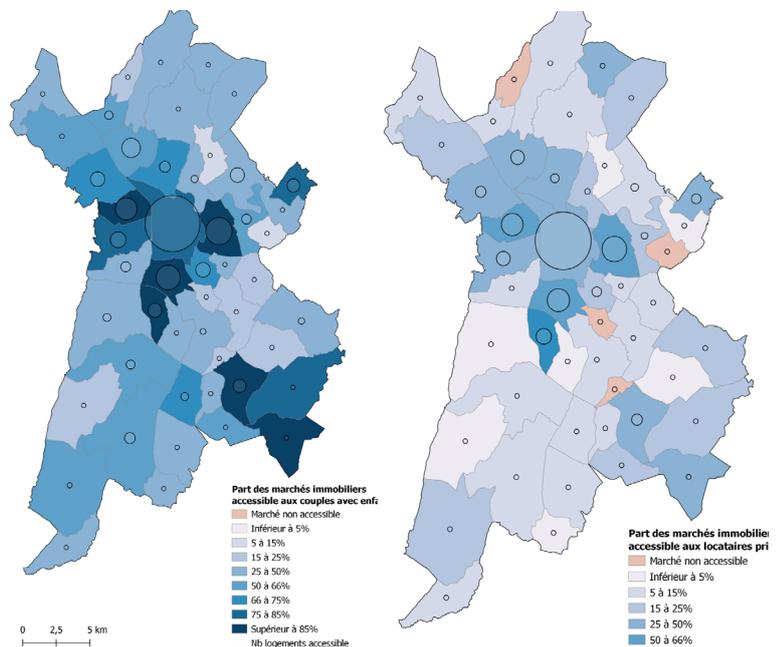
Le croisement de ces budgets théoriques avec les données Perval sur les marchés immobiliers (hors passoires énergétiques) permet également de territorialiser et mettre en regard ce qui serait accessible pour les profils de ménages.



L'ensemble de ces éléments permet d'alimenter les réflexions des politiques locales d'habitat.

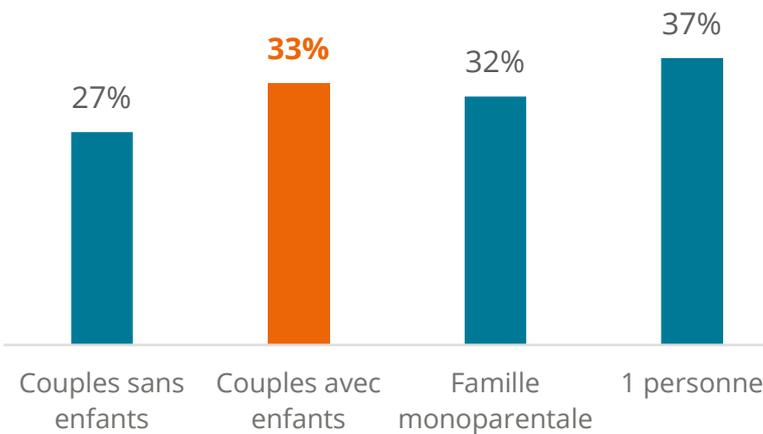
**Exemples pour GAM :**  
**A gauche : nombre et part des biens accessibles aux couples avec enfant(s)**  
**A droite : Nombre et part des biens accessibles aux locataires du parc privé**

Source : Perval 2017-2021, Insee Filosofi 2019, FD logement 2018, FD individus 2018. Traitement Agence, 2022



# MÉTHODO

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



## CONTEXTE

Comment ont évolué les inégalités liées au logement ces dernières années ? Pour quels types de ménages ces inégalités sont-elles les plus prégnantes ? A quel point la propriété immobilière est-elle concentrée ?

A travers son prochain Programme local de l'habitat (PLH) 2025-2030, en cours d'élaboration, **Grenoble-Alpes Métropole a l'ambition d'améliorer l'accessibilité financière des logements sur son territoire, tant en accession qu'en location.** La Métropole souhaite pour cela territorialiser finement les orientations concernant le développement des divers produits immobiliers (accession libre / logement social / accession sociale).

## DEMANDE

La Métropole a sollicité l'Agence pour affiner la connaissance des ressources des ménages selon leurs caractéristiques, et ainsi leur accessibilité aux logements de la métropole.

## RÉPONSE AGENCE

L'Agence a développé et mis en œuvre la méthodologie présentée dans la présente note, pour **analyser les ressources des ménages au regard des prix immobiliers et des loyers au sein de la métropole.**

Les conclusions de ces analyses ont permis de préciser les enjeux des politiques résidentielles de la métropole, et alimenteront en **2023 les orientations et actions formulées dans le prochain PLH 2025-2030 de Grenoble-Alpes Métropole.**

L'Agence a produit des **fiches de synthèse** présentant, par profil de ménages, d'une part les chiffres clés, les logements occupés et leur localisation dans la métropole, et d'autre part la distribution des revenus et du budget théorique allouable à la location ou l'achat, et l'accessibilité des marchés.

# CAS ILLUSTRÉ

## Accessibilité financière des logements de Grenoble-Alpes Métropole

# 830 € / mois

Budget théorique médian pour la location

# 174 900 €

Budget théorique médian pour l'achat d'un bien immobilier (apport 20 000 €)

## Des fiches de synthèse par profil de ménage

