

Réflexe logement

Compte-rendu de la réunion du jeudi 10 novembre 2005

Ordre du jour

Pour débiter ce cycle de deux réunions consacré à l'élargissement de la crise du logement, nous nous intéresserons au poids du logement dans le budget des ménages et à la solvabilisation des ménages.

- Mme Y. ENCINAS de l'Observatoire associatif du logement, exposé introductif sur le poids du logement dans le budget des ménages
- Mmes N. CHARAVIN et H. MUZELIER d'ACTIS « les profils des locataires en situation d'impayés, pratique quotidienne de la gestion des situations d'impayés ».
- M J-M TOROLLION de la FNAIM sur la solvabilité et les seuils d'exclusion pour l'accès au logement dans le secteur privé.
- Mme A. DEMOND de l'UMIJ sur les choix que certains jeunes doivent faire pour se loger
- Mme M-J EMERY de la CLCV à partir des enquêtes sociales réalisées lors du processus d'expulsion et sur le poids des dépenses de logement dans le surendettement

Le poids du logement dans le budget des ménages locataires

René BALLAIN

Nous poursuivons le programme que nous nous sommes fixé en début d'année. Ainsi, après avoir consacré notre première séance à la question de la salubrité, nous souhaitons aujourd'hui éclairer l'aspect crise du logement par le point de vue des ménages, voir comment le poids du logement dans le budget impacte la vie des personnes. Nous consacrerons la prochaine séance au logement des salariés.

Yolande ENCINAS

La question de la solvabilisation des ménages comprend un ensemble de mécanismes qui conduisent les personnes à des difficultés financières. Mesurer ces difficultés dans l'agglomération n'est pas évident puisqu'on manque de statistiques locales.

Deux indicateurs existent : le taux d'effort et le reste à vivre qui est une notion plus floue. Néanmoins, croiser taux d'effort et reste à vivre permet d'obtenir un aperçu des zones de fragilités des ménages.

On distingue le taux d'effort brut = $(\text{Loyer} + \text{Charges}) / \text{Ressources}$

du taux d'effort net = $[(\text{Loyer} + \text{Charges}) - \text{Aides}] / \text{Ressources}$.

Le reste à vivre = $\text{Ressources} + \text{Aides} - (\text{Loyer} + \text{charges} + \dots)$

Le taux d'effort est un indicateur qui est rentré dans la pratique statistique et est relativement bien identifié, c'est une notion qui est liée à l'existence d'un dispositif de solvabilisation.

Le reste à vivre est considéré par beaucoup d'acteurs comme plus pertinent pour rendre compte de cette question mais il n'est pas rentré dans la pratique statistique. Il est cependant largement utilisé dans les pratiques professionnelles des services d'accueil et d'orientation des demandeurs de logement et par les dispositifs qui gèrent les questions d'expulsion ou de surendettement.

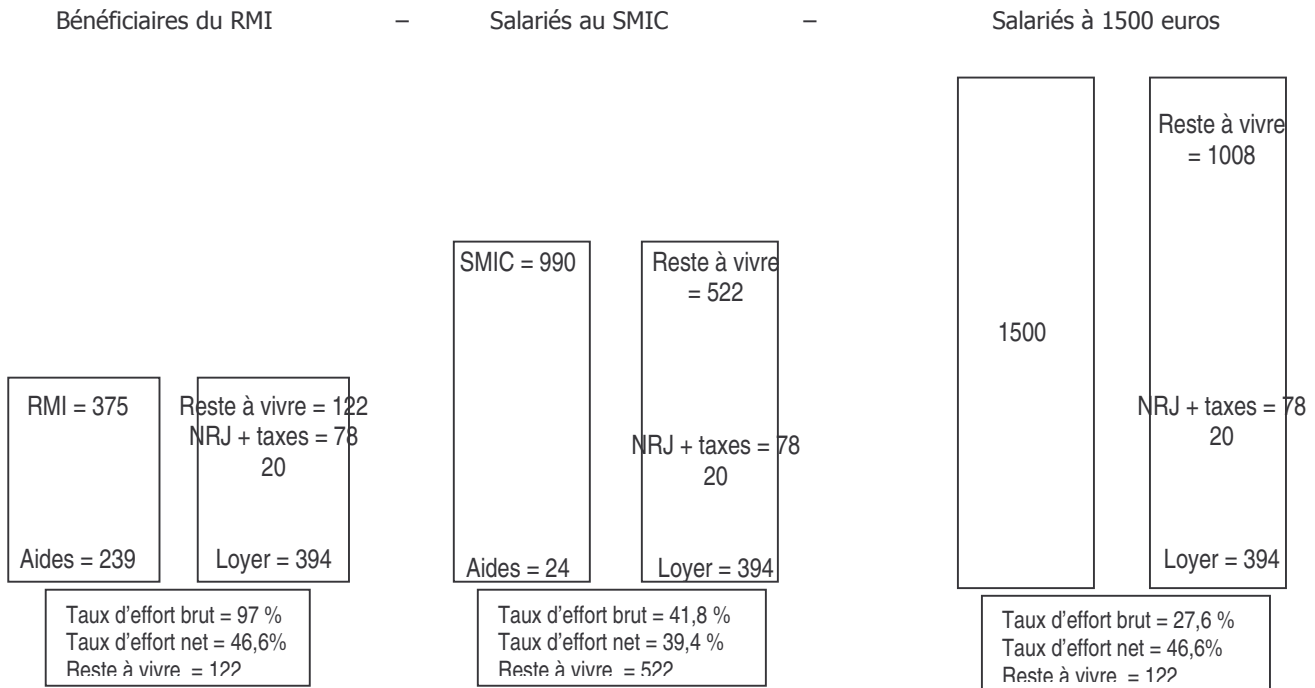
La difficulté réside dans l'ambiguïté qui existe entre dépenses logement ou charges fixes :

Dépenses logement (loyer, charges, énergie, assurance, habitation, eau, taxe d'habitation), reste à vivre (alimentation, hygiène, vêtement, loisirs, téléphone, crédits, dettes)

Le taux d'effort et le reste à vivre des locataires sont difficiles à estimer car leur valeur dépend de nombreuses variables. On estime le poids du logement dans le budget des ménages locataires en fonction de leur niveau de vie, de la composition familiale, de la dépense logement.

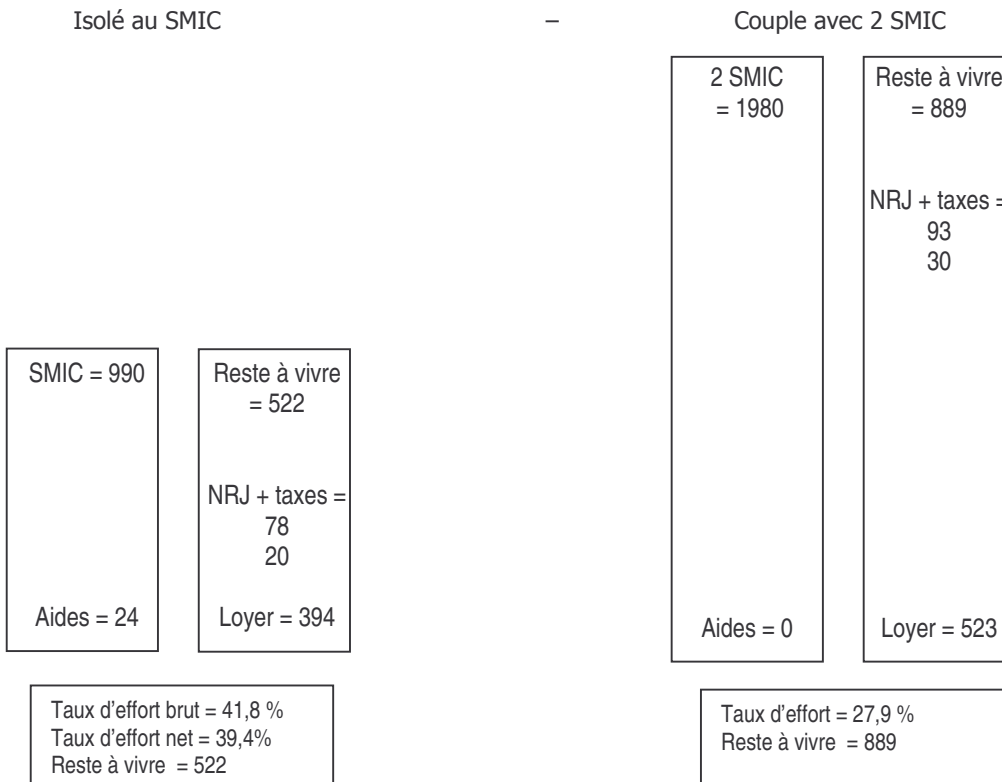
Les exemples suivants permettent de mettre en lumière assez facilement une zone de fragilité qui est plus importante qu'on ne le croit

Poids du logement en fonction du niveau de ressources



En Isère, il y a 26 616 allocataires bénéficiaires des minima sociaux et 43 272 allocataires à bas revenus. 157 412 allocataires ont des revenus fiscaux inférieurs à 7500 euros (625 mensuels) ; 46 751 allocataires ont des revenus fiscaux compris entre 7500-9000 euros (750 mensuels) et 48 678 entre 9000-10500 (875 mensuels). Le reste à vivre varie également fortement en fonction de la composition familiale, lorsqu'il y a rupture, il y a risque de basculement.

Poids du logement en fonction de la composition familiale



Ce point est à relier à la question du desserrement des ménages notamment sous l'effet des décohabitations des ménages

Poids du logement en fonction du niveau de loyer

Bénéficiaire du RMI avec un loyer de 300 euros

Bénéficiaire du RMI avec un loyer de 394 euros

RMI = 375	Reste à vivre = 216
	6
	NRJ + taxes = 72
	20
Aides = 239	Loyer = 300

RMI = 375	Reste à vivre = 122
	6
	NRJ + taxes = 72
	20
Aides = 239	Loyer = 394

Taux d'effort brut = 75,3 %
Taux d'effort net = 21,6%
Reste à vivre = 216

Taux d'effort brut = 97,4 %
Taux d'effort net = 46,6%
Reste à vivre = 122

Ce schéma montre combien la nature de l'offre de logement est aujourd'hui déterminante, donc une hausse des charges ou de loyer peut se traduire très durement.

A l'échelle du pays, dans le parc public comme dans le parc privé, l'évolution est à la hausse pour le taux d'effort brut, le taux d'effort net augmente aussi mais moins. Il faut noter que ces taux d'effort sont sous-évalués car ce sont des données de 2002 et que le calcul repose sur des loyers estimés ou déclarés.

Ces évolutions questionnent le dispositif de solvabilisation. En effet, l'effort consenti par l'Etat pour réduire le taux d'effort des ménages est important puisqu'en en 2003, le versement d'une aide au logement a concerné en France 6,1 millions de ménages pour une masse financière de 13,2 milliards d'euros. Cependant il est de plus en plus questionné du fait de l'absence d'actualisation des barèmes (200 000 ménages seraient sortis du dispositif) et parce que ces aides s'adressent à des ménages de plus en plus modestes ce qui pose la question des seuils d'exclusion.

Entre 1988 et 2002 le taux d'effort brut moyen des locataires passe de 15% à 20%

Evolution du taux d'effort brut :

En %	1988	1992	1996	2002	Evolution 1988-2002
Ensemble des locataires	15,3	17,1	19,6	20,2	4,9 points
Dont HLM	13,3	14,8	17,3	17,7	4,4 points
Dont secteur privé (hors loi 48)	16,9	19,3	21,9	22,2	5,3 points
Ménages à bas revenus	29			40,1	11,1 points
Secteur social	26,6			33,4	6,8 points
Secteur privé	31,7			50,8	19,1 points

Sources : enquêtes logement INSEE

Le taux d'effort net progresse moins que le taux d'effort brut

Evolution du taux d'effort net :

En %	1988	1992	1996	2002	Evolution 1988-2002
Ensemble des locataires	12,8	14,3	15,9	16,4	3,6 points
Dont HLM	9,3	10,7	12,1	12,6	3,3 points
Dont secteur privé (hors loi 48)	15,3	17	18,9	19,2	3,9 points
Ménages à bas revenus	12,9			16,1	3,2 points
Secteur social	7,6			10	2,4 points
Secteur privé	19			25,7	6,7 points

Sources : enquêtes logement INSEE

Le montant des aides n'augmente pas autant que celui des loyers ou des charges

Evolution du loyer, du revenu et de l'aide :

Ensemble des locataires	1988	2002	Evolution 1988-2002
	12,8	16,4	3,6 points
Dont HLM	9,3	12,6	3,3 points
Dont secteur privé (hors loi 48)	15,3	19,2	3,9 points
Ménages à bas revenus	12,9	16,1	3,2 points
Secteur social	7,6	10	2,4 points
Secteur privé	19	25,7	6,7 points

Sources : enquêtes logement INSEE

Ces éléments obligent à se demander comment on vit avec des budgets aussi serrés ? Quel accès au logement privé ? Quelles pratiques des bailleurs ? Quelles « stratégies » des demandeurs ? Quel maintien dans le logement ? Quelles difficultés des ménages ? Quelles pratiques des accompagnants ?

René BALLAIN

Effectivement, comment peut on vivre avec si peu, sachant que cela concerne un nombre considérable de ménages.

Maryvonne BOILEAU

Sur le taux d'effort, je veux dire qu'il faut être vigilant car de plus en plus se répand l'idée que le taux d'effort en France n'est pas excessif lorsqu'on compare avec beaucoup d'autre pays. Le discours qui consiste à dire que les aides participent de la hausse des prix des loyers va dans le même sens. Il faut aussi préciser que malgré tout, le logement social demeure le plus accessible pour les gens modestes. Dans le Canard enchaîné j'ai vu que les 1,8% de revalorisation des APL va coûter 1,4Milliards d'euros à la collectivité, mais il existe une taxe de 3 euros qui sera répercutée sur les loyers qui rapportera 2 milliards à l'Etat !

René BALLAIN

Les grands mouvements autour du logement sont nés lorsque ce que l'Etat met sous différentes formes est compensé par les différentes taxes assises sur le logement. Les collectivités locales contribuent elles aussi au logement, à hauteur de 1 milliard d'euros. Dans les années 50 déjà, le discours qui consiste à dire qu'en France on ne paie pas assez pour se loger était tenu.

André DEMOND

Il faut toujours penser qu'à quelqu'un dont le revenu est de 2000 euros et dont le loyer représente 30% du salaire, il reste 1400 euros, mais à une personne qui ne gagne que 1000 euros, il ne reste que 700 euros !

Christophe BRESSON

Quelles sont en la matière les règles en vigueur dans le parc privé ?

Jean-Marc TOROLLION

Le taux d'effort le plus important se retrouve chez les locataires, ça va de 30 à 33% mais ça n'a pas le même impact et ce n'est pas pour les mêmes logements. La tendance est d'accepter le taux d'effort maximal admissible mais on sent bien que les prix ne sont plus en phase avec les capacités des locataires.

Entre 2004 et 2005, la hausse des loyers a été de 3,5%, il y a hausse mais elle est freinée en comparaison aux années précédentes. Les 3 pièces plus cuisines sont par exemple moins chers que l'année passée. Je pense qu'il va y avoir un réajustement, une mise à niveau de l'offre par rapport à la demande car on loue mais on n'est pas débordés de demandes de logements. Il faut voir ce qui se passera dans les 6 mois à venir.

Concernant les transactions, la situation est très différente. Entre 1995 et 98, il n'y a quasiment pas eu de hausse, en 1999, les prix étaient les mêmes qu'en 92, le phénomène de solvabilisation était très puissant. On a assisté à une hausse des prix de 88% en 5 ans, sans que ça ne pose de problème puisque les taux d'intérêt des emprunts sont bas et que la durée moyenne d'emprunt est passée de 12 à 15 ans.

En 2004, 88% des transactions ont concerné la résidence principale sachant que les primo accédants représentent moins de 60% des acquéreurs. Le volant de personnes qui revendent pour avoir mieux est important et ça auto-entretient le marché. Le taux d'effort moyen est de 27%.

La dégradation de la solvabilisation des acquéreurs se traduit par un net ralentissement de la hausse. On a perdu 12% de solvabilisation entre 2003 et 2004 mais on a regagné 5 % en 2005. Aujourd'hui, la tendance est très différente d'il y a 2 ou 3 ans, les prix se négocient à 10% au dessous de l'offre. Tendance également nouvelle et très importante : la puissance des relais familiaux, les gens donnent à leur petits enfants.

René BALLAIN

On retrouve l'importance, voire la nécessité du soutien familial dans le capital des primo accédants mais il est également incontournable comme garanties de location.

Jean-Marc TOROLLION

Oui mais le soutien familial n'est pas le même, pour les locataires se sont les parents alors que pour les accédants, ce sont les grands parents.

René BALLAIN

Ce qui signifie donc que certains jeunes, du fait de leur histoire familiale ne peuvent se loger.

Monique VUAILLAT

Nous devons en effet penser aux personnes qui sont dans les situations que nous a décrites tout à l'heure Yolande ENCINAS. Les enfants de ces ménages, par manque de soutien familial ne vont pas pouvoir accéder à l'autonomie. La majorité de la population est héritière ce qui produit des conséquence sur le marché, mais on doit penser à des solutions qui permettront à ceux qui ne sont pas héritiers des se loger.

René BALLAIN

Vous dites qu'il y a moins de primo-accédants mais puisque la longueur des prêts augmente, que les taux baissent, le pouvoir d'achat des accédants augmente. Ces mécanismes de solvabilisation qui jouent pour les accédants ne fonctionnent pas pour les locataires. Le système de solvabilisation n'est donc satisfaisant ni pour les uns ni pour les autres.

Jean-Marc TOROLLION

Le statut provisoire de début de la vie évolue, on devient propriétaire de plus en plus tard, la période de location est de plus en plus longue.

Marie-Jeanne EMERY

Comme les gens n'ont pas d'apport, ils retardent le moment pour acquérir. Avec des loyers trop élevés, ils ne peuvent pas se constituer de cagnotte.

Jean-Marc TOROLLION

C'est pour cela souvent les gens renégocient leur prêts pour le rallonger.

Maryvonne BOILEAU

Le raisonnement varie selon le niveau de ressources que l'on considère, par exemple un ingénieur de chez ST peut acheter un bien dont le prix est élevé sans hésiter puisqu'il sait qu'il le revendra aussi bien, cette population très solvable contribue à pérenniser les prix très élevés.

Jean-Marc TOROLLION

La situation de l'agglomération ne diffère pas tellement de celle de l'ensemble de la Région Rhône Alpes. Sa spécificité est l'importance du nombre d'étudiants. Si la rentabilité locative se dégrade sur les T1, T2, T2, le marché se détendra car les investisseurs ne viendront plus.

René BALLAIN

Peut-on résumer en disant que les personnes dont le taux d'effort est le plus important sont les jeunes et les personnes en situation de rupture ?

Andrée DEMOND

Le taux d'effort varie selon le niveau de revenu. A l'UMIJ, nous accueillons des jeunes qui ont le projet de prendre un appartement. Nous travaillons avec eux sur un budget projectif en essayant de voir vers quel niveau de loyer ils doivent s'orienter. Toutes les charges locatives sont très variables, on part sur une base de 30 euros, pour le charges collectives, 70 euros d'énergie, 9 euros d'assurance, 12 euros d'eau... 80% des jeunes que nous recevons sont célibataires, nous regardons aussi leurs autres dépenses, on travaille sur du déclaratif pour le téléphone, la mutuelle, les crédits, dettes..., on évalue aussi l'aide au logement à laquelle il auront droit. A partir de tous ces éléments, on calcule le reste à vivre. Pour tenir un logement et l'ensemble des autres charges qui leur incombent, il faut 400 euros, ce qui est l'équivalent de 13,30 euros par jour pour l'alimentation, l'hygiène, les loisirs, les transports... Sur cette base, on leur indique quel montant de loyer ils peuvent rechercher.

En 2004, nous avons accueilli 160 jeunes, dont 57% étaient salariés en CDI, gagnant 868 euros en moyenne.

René BALLAIN

Cette notion de reste à vivre est intéressante puisqu'elle est utilisée pour qu'ils ne se plantent pas. On pourrait facilement l'utiliser pour identifier le profil des ménages qui sont en difficulté, on pourrait les définir grâce aux statistiques afin de les quantifier et voir la masse que ça représente. Je pense que c'est complètement sous évalué pour les personnes qui ont un risque de rupture important.

Jean-Marc TOROLLION

Dans les statistiques, les loyers chargés et hors charges, même si les situations sont très variables oscillent entre 1 à 1,2 euros par m². La notion de charges quand on est très juste budgétairement est importante. Moi je prends toujours la solvabilisation hors charges, mais il y a un gros travail à faire sur la notion de maîtrise des charges.

Nathalie CHARAVIN et Hélène MUZELIER d'ACTIS

Nous recevons les personnes en situation d'impayé de loyer. Notre premier travail est de réaliser avec elles un diagnostic social. Nous travaillons sur leur budget, sur comment résorber leurs dettes en regardant leur situation financière, familiale... Avec elles, nous établissons leur budget en prenant en compte toutes les charges liées au logement y compris les charges alimentaires. Nous calculons les capacités de remboursement avec un reste à vivre de 150 euros. Si on compare le profil des locataires que nous recevons parce qu'ils ont des dettes de loyer avec les autres locataires, ils sont plus jeunes, plus aidés, bénéficient de garanties pour accéder au logement ou sont des familles avec plusieurs enfants.

René BALLAIN

Quelles marges financières ont ces personnes en situation d'impayé ?

Nathalie CHARAVIN et Hélène MUZELIER d'ACTIS

Nous travaillons sur les dépenses qui peuvent être diminuées ainsi que sur la priorité qu'ils accordent aux choses, parce pour certains il est plus important de payer leurs créances que leur loyer.

Jean-Marc TOROLLION

Est-ce que le logement est la première cause de surendettement ? Parce que les 400 000 personnes qui ont acheté ne se sont pas appauvries.

Marie-Jeanne EMERY

La dette de loyer est présente mais elle n'est pas la cause du sur endettement. C'est le nombre de crédits auxquels ils ne peuvent faire face à cause d'accidents de la vie et notamment de divorce qui est déclenchant. En matière de surendettement, le reste à vivre permet d'établir les capacités de remboursement des personnes. On prend en compte la valeur réelle du loyer hors chauffage et eau. Ensuite on prend en compte les impôts locaux et on a des forfaits eau, électricité, chauffage, alimentation, entretien, habillement qui sont variables en fonction de la composition familiale. On arrive à un reste à vivre de 250 euros par mois. Le plan d'apurement au regard de ces notions est établi sur 120 mois maximum. Les situations problématiques sont celles dettes locatives dont la situation est irrémédiablement compromise sans effacement de la dette.

Maryvonne BOILEAU

La faillite personnelle pose deux problèmes : comment la personne va-t-elle pouvoir se reloger, et ensuite c'est que la dette est à la charge des bailleurs. Cela revient à demander aux pauvres d'être solidaires envers les pauvres. Le risque est que ces situations s'aggravent et que ces mécanismes se mettent en œuvre de plus en plus souvent, et donc que les provisions de charges pèsent toujours plus lourd sur les locataires.

Chez Actis, il y a vraiment peu d'impayés car les gens ont trop peur de perdre leur logement. On ne mesure pas les conséquences d'un tel phénomène mais il faudrait y réfléchir car cela peu avoir des répercussions sur d'autres budgets. En plus mettre en place des services pour aider ces personnes afin d'éviter qu'elles se retrouvent en situation d'impayé représente aussi des salaires, normalement cela devrait relever du service public.

Marie-Jeanne EMERY

Dans le cadre de la commission de surendettement, on a quelques fois des personnes dont les créances suite à un changement de situation sont complètement incompatibles avec les revenus et dont les ressources ne permettent absolument pas d'assumer un loyer

René BALLAIN

L'idée générale que l'on peut ressortir de ces informations est qu'il existe un phénomène lourd d'appauvrissement accompagné d'une hausse importantes des charges. Pour tendre vers une adaptation des pratiques, les analyses à partir du reste à vivre sont des choses qui révèlent cela et qu'il faudrait diffuser. Il faut faire savoir ce que signifie avoir peu d'impayé chez les bailleurs, les conséquences que ces choix peuvent avoir. Il existe beaucoup de dispositifs qui sont censés agir pour résoudre ce problème, on aurait intérêt à en tirer une expertise et à réfléchir sur le périmètre de la solidarité et sur qui elle repose.

Un autre axe sur lequel il faudrait travailler c'est la frontière entre aide à la construction et aide à la personne, ne doit-on pas imaginer une aide des collectivités ?

Le débat des aides personnelles au logement est ouvert à l'échelle nationale, les 3 grandes critiques qui sont faites sont :

- Ca coûte cher mais est-ce efficace ?
- Quel est leur effet sur les loyers ?
- Les aides à la personnes ne sont pas équitables entre parc public et parc privé.

Jean-Marc TOROLLION

Connaissez-vous le taux des allocataires dans le parc privé ?