

Le logement, facteur d'éclatement des classes moyennes ?

Une étude de l'Université Paris-Dauphine

Par François Cusin (Maître de conférences) et Claire Juillard (Chercheuse associée),
avec la collaboration de Denis Burckel (Professeur associé)

La question du logement est généralement peu évoquée dans le monde de l'entreprise. Les besoins des salariés en la matière sont mal connus. Pour remédier à ce déficit de diagnostic, la Confédération Française de l'Encadrement-CGC, au travers de l'Association pour la promotion et l'étude du logement des salariés, a demandé à l'Université Paris-Dauphine de réaliser un **état des lieux** du logement des classes moyennes. C'est chose faite !

Les classes moyennes ont longtemps été associées à un imaginaire de progrès et à l'idée de démocratisation de la société. En matière de logement, elles ont connu pendant les Trente glorieuses des trajectoires résidentielles ascendantes massivement marquées par l'amélioration des conditions de logement et l'accession à la propriété. Une communauté de destin et d'aspirations semblait alors les unir.

Après avoir été secouées par trois décennies de mutations économiques, les classes moyennes risquent aujourd'hui l'**éclatement**. Le logement en témoigne : autrefois garant et marqueur d'une distinction de « classe », il est désormais un puissant facteur de différenciation interne. C'est aussi la source de **décalages inédits entre statut social et conditions matérielles de vie**. Le **malaise résidentiel** qui en découle alimente de nombreuses frustrations et insatisfactions. Il trouve un de ses symptômes les plus aigus dans les difficultés d'accès à la propriété que rencontre une part croissante de ménages.

Qui sont les principales victimes du malaise résidentiel ?

Le mal-logement est un problème saillant mais l'onde de choc du **malaise résidentiel** se propage jusqu'aux classes moyennes, en tous cas jusqu'à ses franges les plus modestes qui, en matière de logement, ont peu à envier aux classes populaires. Le phénomène touche en premier lieu le tiers « inférieur » des classes moyennes, c'est-à-dire des professions intermédiaires, voire ces cadres qui gagnent moins de 1800 euros nets par mois. Il révèle le risque de **déclassement** qui pèse sur cette fraction des classes moyennes marquée par une nette surreprésentation des femmes, jeunes, célibataires et familles monoparentales. Les principales causes de décrochage trouvent leur explication dans la **fragilisation des parcours professionnels**, avec son lot de chômeurs, salariés précaires et travailleurs déclarant un temps partiel subi. La **baisse du pouvoir d'achat** aussi est en cause. Elle résulte de la faible progression des revenus et de la hausse des dépenses contraintes, en particulier de l'augmentation du coût du logement. Sur le plan résidentiel comme sur le plan professionnel, l'ascenseur n'est pas seulement en panne, pour certains, il descend.

Les difficultés d'accès à la propriété, un symptôme du malaise résidentiel

Le malaise résidentiel des classes moyennes trouve un de ses **symptômes** les plus aigus dans les **difficultés d'accès à la propriété** que rencontre une part croissante de ménages. Ces difficultés sont principalement liées à un **problème de pouvoir d'achat** qui résulte de la faible progression des revenus et de la hausse des dépenses contraintes, en particulier de l'augmentation du coût du logement, après dix années de flambée des prix immobiliers qui ont porté le taux d'effort des ménages à près de 40%, soit à un niveau supérieur aux seuils tolérés par les banquiers pour l'accès à un prêt immobilier.

Les difficultés d'accès à la propriété touchent à un **symbole**. La propriété en effet, après avoir justement été le symbole de l'émancipation des classes moyennes, reste, pour tous, un symbole de réussite. C'est bien plus qu'un investissement patrimonial. C'est un véritable statut social. Un statut social, et c'est un phénomène nouveau, qui vient aujourd'hui différencier les classes moyennes entre elles alors qu'il était autrefois un des dénominateurs de leur destin commun. Face à la propriété en effet, les classes moyennes n'apparaissent plus égales. En particulier, **la classe moyenne inférieure décroche**. Elle va même jusqu'à partager le sort des classes populaires, avec son taux de propriété inférieur à 40%, contre respectivement 54% et 63% pour les classes moyennes intermédiaire et supérieure.

Taux de propriété parmi les actifs français

| Ouvriers | Employés | CM inférieure | CM intermédiaire | CM supérieure | Ensemble des CM | Hauts revenus | Indépendants | Ensemble des actifs |
|----------|----------|---------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|---------------------|
| 37% | 36% | 39% | 54% | 64% | 52% | 64% | 51% | 45% |

Légende : CM = classe moyenne.

La perte du statut de propriétaire, signe et facteur de décrochage

Lorsqu'elle peut finalement accéder à la propriété, la classe moyenne inférieure apparaît particulièrement mise à l'épreuve. Le dernier *Rapport sur le Mal-Logement* de la Fondation Abbé Pierre fait état de ses difficultés à payer ses charges et ses remboursements de prêts. Ce rapport, de son côté, va jusqu'à pointer ses difficultés à conserver son statut même de propriétaire en révélant un taux de près de 30% de ménages confrontés à la **perte du statut de propriétaire** lors de leur dernier déménagement.

Avec ce **taux record**, la classe moyenne inférieure non seulement décroche de nouveau par rapport aux classes moyennes intermédiaire et supérieure, mais elle s'avère encore plus sensible que les classes populaires aux aléas de la vie, en l'occurrence à l'**instabilité professionnelle et familiale** qui, avec l'**insuffisance des ressources** et la **perte d'emploi**, sont au motif de la perte de la propriété.

Le phénomène est nouveau par son ampleur. Il révèle un fait de taille : à savoir que **la propriété n'est plus un aboutissement**, ni même une garantie. C'est le signe que les classes moyennes peuvent désormais connaître des parcours résidentiels descendants, alors que la principale caractéristique de leurs trajectoires était justement qu'elles suivaient une pente ascendante, c'est-à-dire que chacune de leurs étapes marquait un pas vers plus de confort et de sécurité.

Perte du statut de propriétaire au dernier déménagement parmi les actifs

| Ouvriers | Employés | CM inférieure | CM intermédiaire | CM supérieure | Ensemble des CM | Hauts revenus | Indépendants | Ensemble des actifs |
|----------|----------|---------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|---------------------|
| 22% | 23% | 28% | 18% | 12% | 18% | 10% | 25% | 19% |

La propriété et ses alternatives, une question de statut social

Si l'on considère que l'aspiration à la propriété est plus forte encore chez les classes moyennes que parmi l'ensemble des Français, les difficultés rencontrées par une part croissante de leurs ménages révèlent un **décalage entre les moyens et les aspirations**. Le malaise résidentiel est d'autant plus symptomatique qu'il va jusqu'à fragiliser une part croissante des classes moyennes dans leur statut social même. La classe moyenne inférieure en paye d'ailleurs le prix fort, en se repliant vers une offre réputée chère, le parc locatif privé, plutôt que vers le parc social, dont elle se maintient à distance soit par méconnaissance de ses droits, soit par stratégie d'évitement d'un parc qui reste synonyme

de déclassement. Malgré leurs difficultés à se loger à la hauteur de leurs aspirations, les ménages les plus modestes des classes moyennes, par leur refus du HLM, privilégient des arbitrages résidentiels qui leur permettent de maintenir une bonne distance vis-à-vis des classes populaires. Ils réaffirment ainsi ce qui, même dans la tourmente, continue de les différencier des classes populaires, à savoir leur statut social.

Taux de locataires du social parmi les actifs français

| Ouvriers | Employés | CM inférieure | CM intermédiaire | CM supérieure | Ensemble des CM | Hauts revenus | Indépendants | Ensemble des actifs |
|----------|----------|---------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|---------------------|
| 16% | 18% | 11% | 7% | 5% | 8% | 0 | 8% | 12% |

Un malaise perceptible dans les opinions des ménages

Les classes moyennes ne manquent pas de motifs d'insatisfaction vis-à-vis de leur situation résidentielle. Elles déplorent principalement le manque d'espace (25% le déclarent comme motif d'insatisfaction), la cherté de leur logement (16%) et leur exposition au bruit (15%). Elles sont aussi insatisfaites vis-à-vis de leur quartier (9%) et de l'inconfort de leur habitation (7%). Enfin, elles se disent confrontées à de réelles difficultés d'accès aux transports (20%) et au lieu de travail (13%) ainsi qu'aux commerces (12%), aux espaces verts (11%) et aux écoles (6%), bref à tout ce qui fait le quotidien.

Vers des parcours descendants ?

Les classes moyennes sont 40% à avoir le sentiment de ne pas avoir amélioré leurs conditions de logement lors de leur dernier déménagement et près de 10% à avoir connu une dégradation de ces conditions. Ce constat aussi est symptomatique si l'on considère que la stabilité, autant que le recul, vont contre le **principe d'aspirations croissantes** qui est caractéristique des classes moyennes. C'est le signe que **le moteur est grippé**.

Des projets en panne

Quarante pourcents des classes moyennes ont le projet de changer de logement à court ou moyen terme. Mais **la confiance n'est pas au rendez-vous**. Pour preuve, plus d'1/4 des classes moyennes doute de pouvoir mener à bien son projet de déménagement. C'est un vrai problème dans une société de classes moyennes précisément portée par l'aspiration au progrès.

Les **obstacles au projet de déménagement** que les classes moyennes citent sont le niveau élevé des prix immobiliers et des loyers d'abord (31% y voient un problème), puis les incertitudes liées à la situation professionnelle (15%), l'insuffisance des revenus (14%), les difficultés d'accès au crédit (12%) et les contraintes familiales (11%). La fragilisation des

parcours professionnels ainsi que la flambée des prix immobiliers et la crise font clairement sentir leurs effets.

La réserve des classes moyennes quant à leur projet de déménagement renforce à son tour l'idée d'un décalage entre les moyens et les aspirations. C'est un autre signe du profond malaise résidentiel qui pèse sur les classes moyennes. Ce malaise révèle que le logement constitue bien aujourd'hui un **facteur d'éclatement**. Il révèle aussi l'**équilibre instable** de l'ensemble des classes moyennes.

*Cette étude s'appuie sur une enquête par questionnaire
auprès de quatre mille ménages représentatifs de la population active française.
Le questionnaire a été établi et traité par l'Université Paris-Dauphine.
Il a été administré par internet à un panel d'enquêtés de la société Toluna.*

Cette étude a été commandée par la Confédération Française de l'Encadrement - CGC, au titre de l'APELS (Association pour la Promotion et l'Etude du Logement des Salariés).