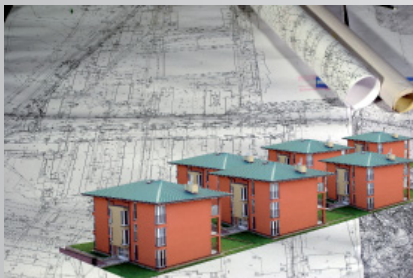


## Le logement des classes moyennes



Retrouvez l'intégralité de l'étude : « le logement, facteur d'éclatement des classes moyennes » sur le site de la CFE-CGC :

[www.cfecgc.org](http://www.cfecgc.org)

(rubrique Nos actions / événements 2009 / Logement)

### 1. Définir les classes moyennes

Nous avons retenu la définition opératoire prise par l'Université de Dauphine dans l'enquête sur « **le logement, facteur d'éclatement des classes moyennes ?** ». La méthodologie, prise en compte a été la suivante (annexe 1). Dans un premier temps, partir des statuts socioprofessionnels, puis dans un second temps s'appuyer sur le critère du revenu pour distinguer trois strates au sein de celles-ci : classe moyenne inférieure (17 % de la population active), intermédiaire (16 % de la population active) et supérieure (15 % de la population active).

Ainsi, pour mesurer l'effet de différenciation des classes moyennes selon les revenus, celles-ci ont été partagées en trois groupes de revenus de taille comparable (avec un tiers des ménages dans chacun d'entre eux) (annexe 2).

- La « classe moyenne inférieure » rassemble ceux qui gagnent moins de 1 800 € (salaire brut mensuel) pour une personne seule. En appliquant un coefficient de 1,5 pour prendre en compte l'effet de mutualisation de leurs ressources et de leurs dépenses, ce seuil de revenu est de 2 700 € pour un couple.
- La « classe moyenne intermédiaire » est composée des ménages qui gagnent entre 1 800 € et 2 500 € (entre 2 700 et 3 750 € à deux).
- Enfin, la « classe moyenne supérieure » rassemble ceux qui gagnent entre 2 500 € et 4 400 € (entre 3 750 et 6 600 € à deux). Les ménages dont le revenu excède 4 400 € par mois pour une personne seule, ou 6 600 € pour un couple, ont été classés parmi les « hauts revenus ».

Pour le CREDOC, les « classes moyennes inférieures » sont constituées des personnes qui perçoivent un revenu avant impôt compris entre 1 120 et 1 750 € pour une personne seule; les « classes moyennes supérieures » sont composées des personnes qui ga-

Pour le CREDOC :

un revenu par famille  
de 2 adultes + 2 enfants  
> 6 060 €/mois avant impôts  
= hautes revenus.

Le logement devient « une  
dépense pour les uns » et « un  
revenu pour les autres ».

gnent entre 1 750 € et 2 600 € par mois pour une personne seule. Une famille de deux adultes et deux enfants qui gagne plus de 6 060 € par mois avant impôt est considérée comme faisant partie des « hauts revenus ». Cette méthode simple permet de hiérarchiser les individus en fonction de leurs ressources et d'étudier les inégalités entre les classes de revenus.

## 2. Le logement est une cause majeure du malaise actuel des classes moyennes.

Celles-ci sont confrontées à de nombreux problèmes : pas assez riches pour accéder au logement sans obstacle notamment en zone tendue, ni assez pauvres pour bénéficier des aides publiques et para publiques, elles subissent de plein fouet l'envol des loyers et du coût de l'accession. Depuis deux décennies, le taux d'accession à la propriété a augmenté pour les 20 % les plus riches, il a diminué pour les classes moyennes. Le logement devient « une dépense de plus en plus significative pour les uns » et « un revenu de moins en moins rentable pour les autres ». Cette « double peine » engage les classes moyennes dans des parcours résidentiels de plus en plus heurtés et incertains. Elle les place tout simplement face au risque d'un déclassement par le logement. Cela renforce encore plus le malaise, la perception d'une évolution vers le bas, le sentiment d'être livré à soi-même, et participe au questionnement sur la poursuite du paradigme de l'ascenseur social.

## 3. Le logement devient « une dépense pour les uns » et « un revenu pour les autres ».

La pression financière ressentie par les classes moyennes repose surtout sur l'augmentation du poids des dépenses contraintes : coût du logement, eau, électricité, gaz, frais, d'assurances, frais financiers, dépenses liées aux télécommunications, etc. Si ce phénomène est une tendance générale qui touche l'ensemble des ménages depuis X années, il concerne proportionnellement plus le budget des personnes aux revenus modestes et intermédiaires. Les dépenses contraintes représentaient seulement 21 % du budget des classes moyennes inférieures en 1979, contre 38 % aujourd'hui pour le CREDOC. La progression a été beaucoup moins rapide chez les hauts revenus (+ 7 points seulement), et plus rapide au contraire chez les catégories les plus pauvres, dont l'effort financier a doublé en trente ans (de 24 % à 48 %).

Les dépenses de logement représentent en moyenne 25 % du budget d'un ménage. C'est le principal poste de consommation. C'est une dépense contrainte. Son augmentation entraîne une diminution du reste à vivre, une dégradation de la situation financière des ménages, une perte de pouvoir d'achat. La hausse des prix des logements réduit d'autant le revenu disponible pour les autres dépenses (alimentation, habillement, éducation, loisirs,...). Cela porte atteinte surtout aux nouveaux accédants et à ceux qui désirent y accéder. (annexe 3)

Une des raisons principales de cette augmentation des dépenses contraintes tient à l'augmentation continue du coût du logement.

Selon le CREDOC, (février 2010), en 50 ans, alors que les prix à la consommation ont été multipliés par 10, les prix des loyers ont été multipliés par 18, ceux des charges ont été multipliés par 26 et les prix de l'immobilier ont été multipliés par 55. Seuls les prix de l'électricité, du gaz et des autres combustibles pour le chauffage et l'eau chaude ont augmenté moins vite que le coût de la vie. L'accélération des prix de l'immobilier est particulièrement nette depuis 1995 ». Ainsi, les prix des loyers ont progressé de + 3,4 % par an pendant les vingt dernières années, à un rythme nettement supérieur à celui de l'inflation (+ 2,3 % par an).

Dans le marché de l'ancien, les prix ont été multipliés par 2,5 en Île-de-France entre 1998 et 2008 ; ils ont plus que doublé en province au cours des huit dernières années.

L'augmentation des coûts du logement s'explique par des facteurs structurels et conjoncturels qui, in fine, aboutissent à un déséquilibre offre/demande. Il manque actuellement au moins 900 000 logements en France

#### **4. Quelles sont les principales conclusions de l'étude « Logement et classes moyennes » et du colloque du 20 novembre 2009**

Quels sont les enjeux du logement des classes moyennes ? Après dix ans de forte augmentation des prix de l'immobilier et des loyers, le logement paupérise-t-il les classes moyennes ? Ont-elles des parcours résidentiels plus heurtés ? Des coûts du logement pénalisant ? Telles sont les questions centrales qui ont été le fil conducteur de l'étude.

Pour les classes moyennes, le logement est un objet majeur d'investissement personnel, qui leur permet de se différencier d'autres catégories sociales.

- Les classes moyennes peinent à arbitrer entre proximité de leur emploi, souvent situé en zone chère, envie d'espace et souhait d'être propriétaire.
- L'équilibre entre aspirations, accès au lieu de travail et contrainte financière se révèle de plus en plus difficile à trouver. En particulier pour la fraction la plus modeste des classes moyennes qui « décroche », sous l'effet conjugué de la faiblesse de son pouvoir d'achat, de la fragilisation des parcours professionnels, de la hausse des prix immobiliers et du faible recours aux aides publiques.
- La classe dite inférieure surinvestit dans le logement sans avoir ni les revenus, ni le crédit bancaire, ni les aides, ni le bénéfice d'un logement HLM.
- Les classes moyennes font des choix résidentiels coûteux. Elles habitent plus souvent en zones centrales ou péri-centrales plus chères. Le désir d'être propriétaire conduit les

**La quasi-totalité des classes moyennes est éligible aux HLM à Paris**

accédants des classes moyennes à supporter un taux d'effort de 34% en moyenne.

- La classe moyenne supérieure se détache avec des ressources, une situation professionnelle stable et un crédit 2 fois plus facile qu'hier. Mais « juste assez riche et pas trop exposée » professionnellement par rapport à des hauts revenus.
- en revanche :
  - 8% des classes moyennes habitent un HLM, contre 12 % de l'ensemble des actifs.
  - A revenu moindre, 11 % de la classe moyenne inférieure occupent un logement social, contre 18% des employés. La majorité n'a jamais déposé de demande d'HLM.
- La quasi-totalité des classes moyennes est éligible aux HLM à Paris. Dans la réalité, elles n'y accèdent pas. Et pourtant, l'étude le montre bien : 53% pensent ne pas être éligibles! Et la classe moyenne inférieure, la plus éligible, est proche de ce taux, avec 51%. De fait, les classes moyennes sont fortement sous-représentées dans le logement social
- Même si les classes moyennes connaissent mieux les aides que les autres catégories, les aides publiques sont peu présentées aux classes moyennes. Les aides publiques hors 1 % sont sous plafond de ressources. L'APL, versée à 1/6<sup>e</sup> des Français, exclut presque toutes les classes moyennes et la plupart des classes moyennes sont exclues du PTZ.

Le nouveau prêt à taux zéro (PTZ+) va entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier. Il résulte des suppressions du Pass-Foncier, du PTZ actuel et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il sera universel (sans condition de ressources) pour les primo-accédants.

Les primo accédants qui ne respectaient pas les plafonds de revenus de l'actuel PTZ auront plus à gagner que les autres, puisque les conditions de ressources sont supprimées. Ceci compensera, dans la plupart des cas, la disparition du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. De même, les familles nombreuses seront favorisées par ce nouveau dispositif (par exemple, les simulations montrent, pour tous les primo-accédants, une famille avec 5 enfants, pourrait obtenir un prêt de 100 000 euros contre 30 000 auparavant). En revanche, les achats dans le neuf en BBC risquent d'être moins intéressants que la déduction des intérêts d'emprunt...

- Même si les niches fiscales vont être rabotées de 10 % l'année prochaine, il existe encore des opérations intéressantes de défiscalisation : Malraux, Scellier, Scellier Social.

La propriété est un enjeu de différenciation pour les uns et facteur de décrochage pour les autres :

- un enjeu de différenciation pour les classes moyennes, qui comptent 52 % de propriétaires, contre 45 % pour l'ensemble de la population active et un enjeu de différen-

tion au sein des classes moyennes, entre les couches intermédiaire et supérieure et la classe moyenne inférieure.

- et un facteur de décrochage pour la classe moyenne inférieure, avec un taux de propriétaires en dessous de la moyenne des actifs, la classe moyenne inférieure s'apparentant ainsi aux employés.

L'étude a aussi mis en évidence que :

- Contrairement aux idées reçues, les classes moyennes privilégient d'abord la banlieue, plutôt que le périurbain et qu'elles restent relativement surreprésentées en centre ville, plutôt que dans l'espace rural. L'attrait pour la banlieue révèle aussi celui pour la maison, car 70 % des classes moyennes aspirent à vivre dans une maison et 54 % y habitent.
- Les classes moyennes sont attirées par les banlieues résidentielles et leur proximité aux aménités, aux fonctions administratives et aux pôles centraux d'emplois tertiaires.
- En matière de temps de transports, les classes moyennes sont moins bien loties car elles sont moins nombreuses à mettre moins de 30 minutes pour faire la navette domicile travail et plus nombreuses à mettre plus de 90 minutes.

Le logement s'impose comme une contrainte pour l'entreprise.

Si l'accession à la propriété peut être considérée comme un argument à la fidélisation à l'entreprise, en revanche, c'est aussi un frein à la mobilité.

- La qualité du logement rejaillit sur la performance des salariés.
- L'entreprise a tout intérêt à veiller à ce que l'équilibre entre vie professionnelle et logement soit la plus équitable possible. Le salarié raisonne en amplitude globale de journée de travail : le transport et le trajet domicile travail rentrent en ligne de compte. Trop loin de son lieu de travail, l'équilibre n'est plus assuré. L'entreprise n'a donc pas intérêt à ce que les salariés s'éloignent trop de leur lieu de travail (l'exemple de Lille)
- Entre le lieu de résidence et Paris, lieu de l'activité, le trajet s'effectue en 1 heure, mais, à la longue, cette durée accentue l'amplitude de travail.
- Quand le coût du logement augmente plus vite que le revenu du salarié, cela se ressent en terme de pression salariale dans l'entreprise.

Toute l'actualité sur [www.cfecgc.org](http://www.cfecgc.org)

## La méthodologie de l'étude

- Une enquête menée au printemps 2009 auprès de **4 000 ménages** représentatifs de la population active
- Une **définition opératoire** des classes moyennes à partir des professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) des ménages:
  - Les professions intermédiaires (PCS 4)
  - Les cadres et professions intellectuelles supérieures (PCS 3)
- ➔ Les classes moyennes représentent près d'un Français sur deux (48% des actifs interrogés)

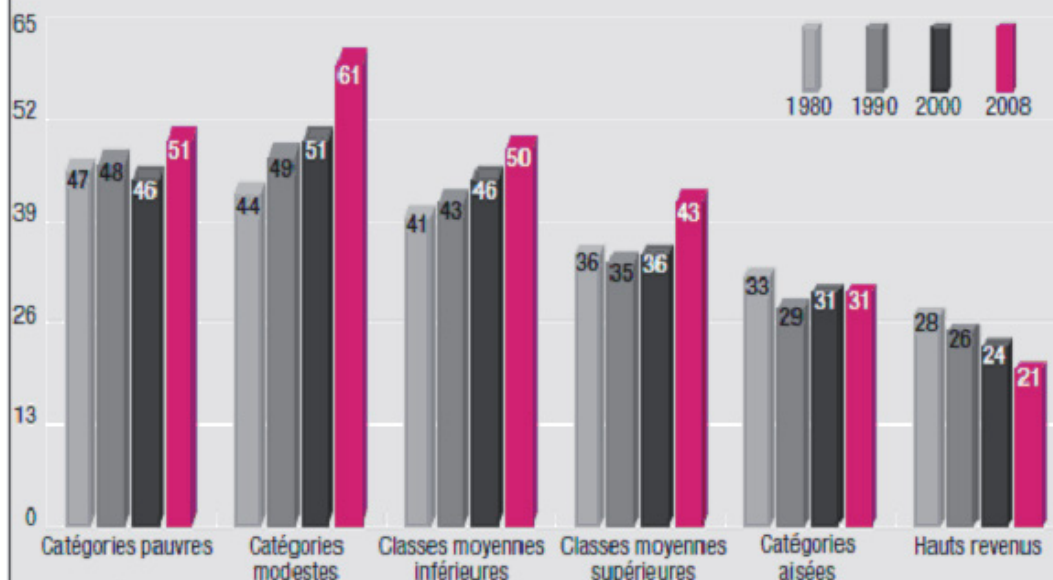
## Une hiérarchisation des classes moyennes en 3 strates de revenus :

- La classe moyenne « inférieure »
- La classe moyenne « intermédiaire »
- La classe moyenne « supérieure »

Classes moyennes	Revenu mensuel des célibataires	Revenu mensuel des couples	Part des classes moyennes	Part de la population active
CM Inférieure	moins de 1 800	moins de 2 700	1/3	17%
CM Intermédiaire	de 1 800 à 2 500	de 2 700 à 3 750	1/3	16%
CM Supérieure	de 2 500 à 4 400	de 3 750 à 6 600	1/3	16%

## Les bas revenus, et aujourd'hui les classes moyennes, éprouvent de plus en plus de difficultés à faire face à leurs dépenses de logement

Proportion d'individus déclarant que leurs dépenses de logement constituent une « lourde charge », une « très lourde charge » ou une « charge à laquelle ils ne peuvent faire face » (en %)



Source: CRÉDOC, enquêtes « Conditions de vie et Aspirations des Français »

Note: Catégories pauvres: moins de 780 €/mois pour une personne; catégories modestes: de 780 à 1120 €; classes moyennes inférieures: de 1120 à 1750 €; classes moyennes supérieures: de 1750 à 2600 €; catégories aisées: de 2600 à 3010 €; hauts revenus: plus de 3 010 €/mois pour une personne.

Lecture: En 2008, 43 % des classes moyennes supérieures considèrent que leurs dépenses de logement représentent une lourde charge; 30 % partageaient ce sentiment en 1980.