



COMMUNIQUE DE PRESSE

Crise du logement :
Altarea appelle tous les acteurs, publics et privés, à agir au plus près des territoires pour relancer le logement abordable et notamment la primo-accession

Paris, le 11 décembre 2024 – A l’occasion du SIMI (salon de référence des acteurs de l’industrie immobilière), Alain Taravella, Président-Fondateur d’Altarea, réunit acteurs publics et privés du logement pour identifier et partager les solutions de terrain, capables de répondre à la crise qui frappe durement les ménages aux revenus modestes, particulièrement les jeunes et les familles monoparentales. Aux côtés du logement social et du logement locatif intermédiaire (LLI), la primo-accession est une solution essentielle pour répondre au besoin de logement abordable en France. Tous les acteurs du logement ont un rôle à jouer, au plus près des territoires, pour rendre cette solution accessible au plus grand nombre, sans attendre à date de nouvelles aides de l’Etat.

Le logement des jeunes, une urgence sociale

Depuis 2022, la hausse des taux d’intérêt, la guerre en Ukraine et l’augmentation des coûts de construction, puis la suppression de l’aide fiscale Pinel, ont provoqué une profonde crise du logement qui impacte durement les ménages aux revenus modestes, particulièrement les jeunes et les familles monoparentales.

Aujourd’hui, 1,3 million de jeunes actifs vivent encore chez leurs parents car ils n’ont pas les moyens de se loger¹. Acheter son premier logement est d’autant plus difficile sans support familial ou héritage que l’apport exigé pour obtenir un crédit a bondi de 60% depuis 2022².

Malgré le contexte difficile, les Français locataires aspirent à la propriété immobilière

Selon une étude inédite OpinionWay pour Altarea réalisée en novembre³ (voir les résultats complets en annexe), 72% des locataires français estiment qu’être propriétaire est un objectif prioritaire ou important pour se mettre à l’abri et protéger leurs proches.

Leur aspiration à devenir propriétaire est cependant contrecarrée par :

¹ Etude de la Fondation Abbé Pierre, mai 2024

² Etude de l’Institut Montaigne « Classes moyennes, l’équilibre perdu », janvier 2024

³ Etude OpinionWay pour Altarea « Les locataires et l’accès à la propriété : entre souhaits et contraintes budgétaires », novembre 2024

- Le constat d'un marché immobilier tendu
 - o 84% d'entre eux estiment qu'il est difficile de devenir propriétaires ;
 - o 71% estiment que cela est plus difficile de devenir propriétaire qu'il y a 3 ans ;
- Une méconnaissance des mécanismes de financement d'un achat immobilier
 - o 70% ne connaissent pas le montant des frais liés à l'achat d'un bien immobilier ;
 - o 68% connaissent peu ou pas du tout le prêt à taux zéro ;
- Et enfin, par des phénomènes d'inhibition ou d'autocensure quant à leur propre capacité financière à devenir propriétaires
 - o 52% pensent qu'ils n'ont pas les moyens de devenir propriétaires.

Ecouter les attentes et les besoins des Français pour sortir de la crise

Les structures familiales et les modes de vie ont profondément changé ces dernières années. Du fait de la baisse de la natalité et de l'augmentation des séparations familiales, la taille moyenne des ménages français est passée de 3,1 personnes par appartement à 2,1⁴. La moitié des primo-accédants vivent seuls⁵.

Parallèlement, le pouvoir d'achat immobilier des Français a baissé d'environ 30% depuis 2022.

Il est donc essentiel de privilégier des logements plus compacts pour répondre aux besoins des primo-accédants, en termes de sociologie et de pouvoir d'achat. Cette nécessité est d'ailleurs confortée par les Français eux-mêmes, qui sont prêts à faire des choix pour accéder à la propriété : 59% des locataires sont prêts à acheter un logement bien conçu, mais plus petit, qui entre dans leur budget⁶.

C'est avec cet objectif qu'Altarea a lancé en mai dernier une offre de logement abordable nommée ACCESS et déployée sur tout le territoire français, conçue autour de 3 piliers :

- Une typologie des appartements conforme aux besoins ;
- Une optimisation des surfaces qui repose sur la suppression de tous les m² superflus et pensée en fonction des usages et des modes de vie ;
- Une offre financière adaptée au pouvoir d'achat des primo-accédants, qui leur permet de devenir propriétaires quasiment pour le prix d'un loyer.

Tous les acteurs du logement ont un rôle à jouer

Hormis le logement social qu'il est indispensable de préserver et de développer, le logement à loyer intermédiaire (LLI) et la primo accession doivent être privilégiés. Ces deux options, l'une locative, l'autre en accession, sont parfaitement adaptées à une clientèle jeune, les cadres réglementaires financiers et fiscaux sont déjà en place, notamment le Prêt à Taux Zéro et la TVA à 5,5%.

Plusieurs solutions doivent être développées pour réduire l'investissement par logement et relancer le parcours résidentiel :

⁴ Insee

⁵ Etude OpinionWay pour Altarea « Les locataires et l'accès à la propriété : entre souhaits et contraintes budgétaires », novembre 2024

⁶ idem

- Pour les maires : création d'un moratoire, ciblé vers les primo accédants, sur les règles d'urbanisme restrictives par rapport à la norme nationale ;
- Pour les sociétés d'aménagement : réduction des charges foncières et suppression des sur-normes pour les appartements destinés à des primo-accédants ;
- Pour les architectes : conception de logements compacts, efficaces et qualitatifs ;
- Pour les promoteurs : engagement à développer très majoritairement LLI et primo accession à prix réduits ou plafonnés.

C'est cette mobilisation collective qu'Altarea appelle de ses vœux en réunissant, à l'occasion d'une conférence – événement au SIMI le 11 décembre à 17h, des architectes, des acteurs privés et publics, pour apporter leurs regards et leurs solutions à la relance du parcours résidentiel pour les primo-accédants.

Alain Taravella, Président-Fondateur d'Altarea, affirme : « *Pour améliorer la situation, il faudrait passer de 200 000 logements produits annuellement aujourd'hui à 350 000 logements minimum. Dans un contexte politique national incertain, c'est plus que jamais au niveau local qu'il faut travailler, en tenant compte des besoins et du pouvoir d'achat des Français en matière de logement. Chacun des acteurs, publics et privés, peut agir concrètement dès maintenant, pour relancer le logement abordable dans les territoires. A nous d'écouter les besoins des Français pour sortir de la crise du logement et relancer le parcours résidentiel, sans attendre de nouvelles aides de l'Etat à date, en se concentrant sur les solutions territoriales* ».

« Logement : et si on écoutait les besoins des Français pour sortir de la crise ? »

Alain Taravella,
Président – Fondateur d'Altarea,

a le plaisir de vous inviter
au grand débat organisé en partenariat avec le SIMI

LE MERCREDI 11 DÉCEMBRE À 17 HEURES

En présence de

Anne-Sophie Grave,
Présidente du directoire
de CDC Habitat

François Jolivet,
Député de l'Indre,
Vice-président de la commission
des finances de l'Assemblée
nationale

Michaël Delafosse,
Maire de Montpellier,
Président de Montpellier
Méditerranée métropole

Dominique Estrosi-Sassonne,
Sénateur des Alpes-Maritimes,
Présidente de la commission
des affaires économiques du Sénat

Jean-Philippe Dugoin-Clément,
Président du Conseil d'administration
de Grand Paris aménagement,
Vice-président de la région
Île-de-France chargé du logement
de l'aménagement durable
du territoire et du SDRIF-E,
Maire de Mennecy

Jeunes, familles monoparentales, ménages modestes... **l'accès au logement est un défi crucial** pour des millions de Français. Ce débat rassemblera **acteurs publics et privés** pour **bâtir des solutions concrètes** et répondre à cette **urgence sociale**.

Le débat sera précédé de la présentation :

- > D'une étude exclusive OpinionWay « Les locataires et l'accès à la propriété, entre souhaits et contraintes budgétaires ».
- > Des conclusions d'un « appel à idées pour le logement abordable » lancé avec François Leclercq auprès d'architectes de renom.

A l'occasion du **SIMI 2024**, Altarea organise, en partenariat avec le SIMI, un grand débat sur le logement : « **Et si on écoutait les besoins des Français pour sortir de la crise ?** »

Mercredi 11 décembre à 17h

Salle des événements – R+3

Le débat sera précédé par la **présentation :**

- D'une étude exclusive OpinionWay « **Les locataires et l'accès à la propriété, entre souhaits et contraintes budgétaires** »
- Des conclusions d'un « **appel à idées pour le logement abordable** » lancé avec François Leclercq auprès d'architectes de renom.

Découvrez en annexe les résultats de l'étude menée par Opinion Way sur le thème « Les locataires et l'accès à la propriété : entre souhaits et contraintes budgétaires », qui sera présentée à l'occasion de la conférence du SIMI 2024.

A PROPOS D'ALTAREA

Altarea est le leader français de la transformation urbaine bas carbone avec l'offre immobilière la plus complète au service de la Ville et de ses acteurs. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire et de marques reconnues pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur mesure. Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris. Pour plus d'information, www.altarea.com

CONTACTS PRESSE

Altarea

Denise RODRIGUES-VIELLIARD

06 37 36 24 14

[drodrigues@altarea.com](mailto:drodurigues@altarea.com)

Shan

Laëtitia BAUDON

06 16 39 76 88

laetitia.baudon@shan.fr



“opinionway

ANNEXE

Etude exclusive OpinionWay pour Altarea Les locataires et l'accès à la propriété : entre souhaits et contraintes budgétaires

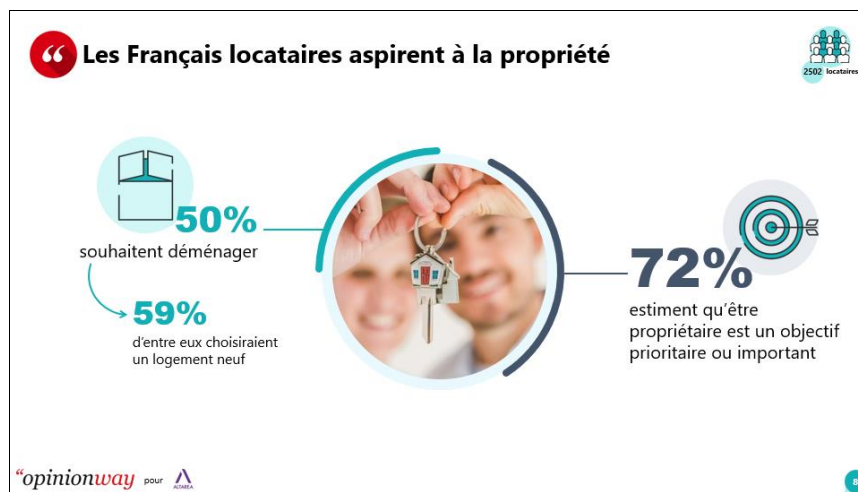
- **72% des Français locataires estiment qu'être propriétaire est un objectif prioritaire ou important**
- **84% pensent jugent qu'il est difficile de devenir propriétaire**
- **52% ont déjà renoncé à un projet immobilier**
- **39% des locataires dont le foyer bénéficie d'un revenu de 3 500 € mensuels nets pensent ne pas avoir les moyens financiers de devenir propriétaires**
- **59% sont prêts à acheter un logement bien conçu mais plus petit qui entre dans leur budget**
- **65% sont prêts à se passer de certaines prestations dans leur appartement, qu'ils pourront améliorer ultérieurement**

Ce sondage inédit commandé par Altarea à l'institut d'études OpinionWay s'intéresse aux Français locataires - une population peu étudiée jusqu'à présent -, et à leur rapport à l'accès à la propriété immobilière dans un contexte de crise du logement.

- Réalisée auprès d'un échantillon de 2 502 locataires, l'étude révèle que devenir propriétaire reste une priorité pour une large majorité d'entre eux ;
- Cependant, cette aspiration est contrecarrée par le constat d'un marché immobilier tendu, renforcé par la méconnaissance des mécanismes de financement d'un achat immobilier, ainsi que par des phénomènes d'inhibition ou d'autocensure quant à sa propre capacité financière de devenir propriétaire ;
- Pour accéder à la propriété dans un logement neuf, les locataires se montrent prêts à faire des choix.

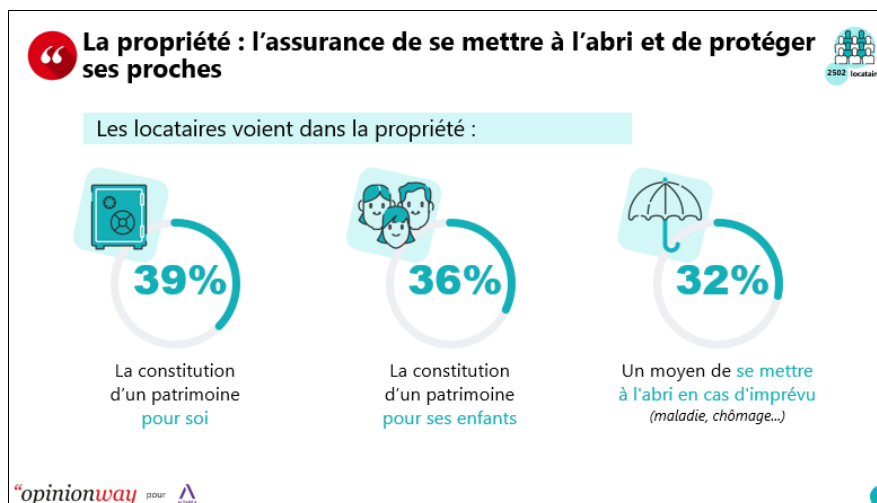
Les Français locataires aspirent à la propriété

- **Un locataire sur deux souhaiterait déménager** dans les mois à venir (50%). Bénéficier d'une meilleure qualité de vie et avoir un logement plus confortable sont les motivations les plus répandues (respectivement exprimées par 74% et 71% des personnes interrogées)
- **L'aspiration à la propriété structure le projet de vie d'une grande moitié des interviewés** : c'est un objectif prioritaire ou important pour 72% des locataires.



La propriété : l'assurance de vivre dans un logement adapté et sécurisant, pour soi et ses proches

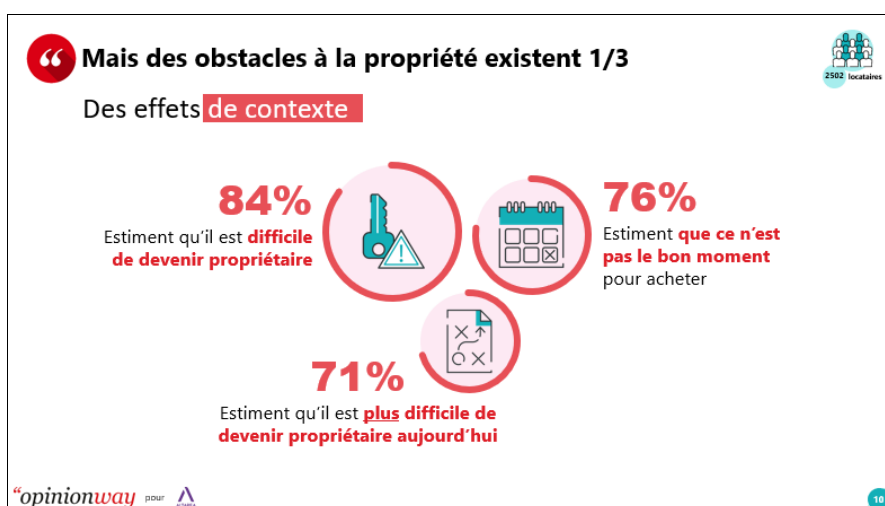
La sécurité matérielle et psychologique constitue le plus puissant attrait de la propriété : près de quatre locataires sur dix estiment ainsi qu'être propriétaire de son logement permet de se constituer un patrimoine (39%) et de pouvoir le transmettre à ses enfants (36%). Pour un tiers d'entre eux, c'est également une façon de se mettre à l'abri en cas d'imprévu (32%).



Mais des obstacles à la propriété existent

1/ Les locataires se sentent fortement contraints par la pression économique et immobilière

- **L'accès à la propriété est majoritairement perçu comme difficile** (pour 84% d'entre eux). **Plus des trois quarts des locataires estiment que ce n'est pas le bon moment pour acheter sa résidence principale** (76%).
- La situation est même jugée **plus difficile qu'il y a 3 ans** (pour 71%). Cette vision du marché est confortée par l'expérience



2/ La méconnaissance des conditions d'achat est déterminante dans le passage à l'

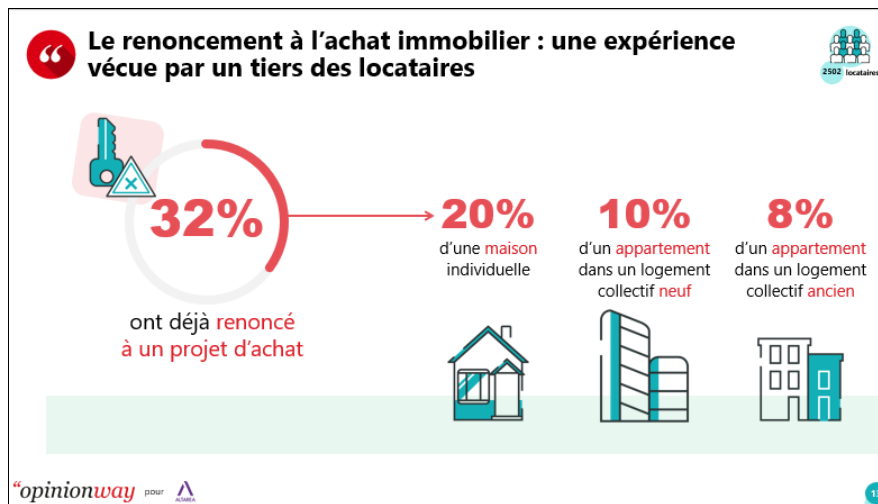
- **Un besoin flagrant d'information et de pédagogie ressort** : 70% disent ne pas connaître le montant des frais liés à l'achat d'un bien immobilier et 68% ignorent ce qu'est précisément le prêt à taux zéro et 67% n'ont jamais rencontré de professionnels pour évaluer leur budget.



3/ Des éléments psychologiques puissants d'inhibition ou d'auto-censure conduisent une partie des locataires, ayant pourtant les moyens rationnels d'accéder à la propriété, à y renoncer.

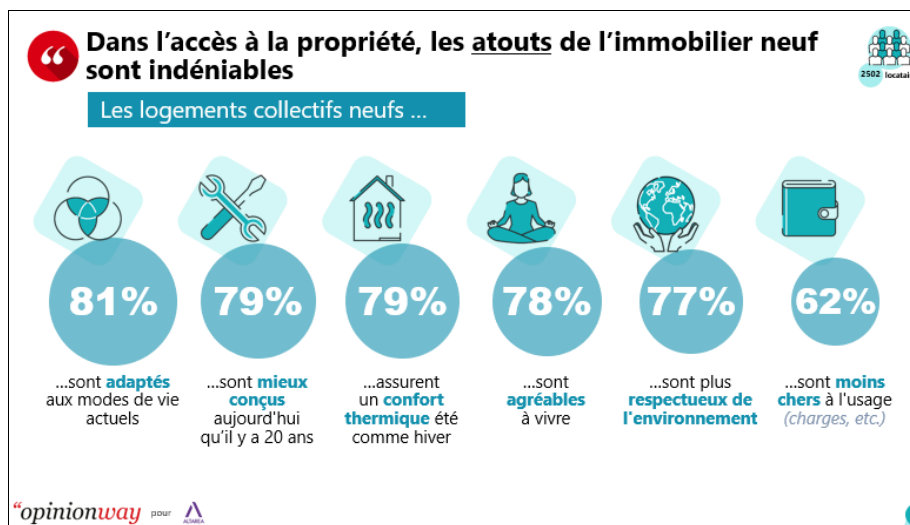
- **52% des locataires** pensent qu'ils **n'ont pas les moyens** financiers de devenir propriétaires.
 - **Une réserve de propriétaires potentiels qui s'ignorent se dessine.** 39% des locataires dont le foyer bénéficie de 3 500 € mensuels nets par mois, 32% des locataires des locataires pouvant être aidés par la famille et 30% des locataires disposant d'une épargne pensent ne pas avoir les moyens financiers de devenir propriétaires.
- **Et 32% des locataires a déjà renoncé** à un projet d'achat, pour des raisons budgétaires.





Dans l’accès à la propriété, les atouts de l’immobilier neuf sont indéniables

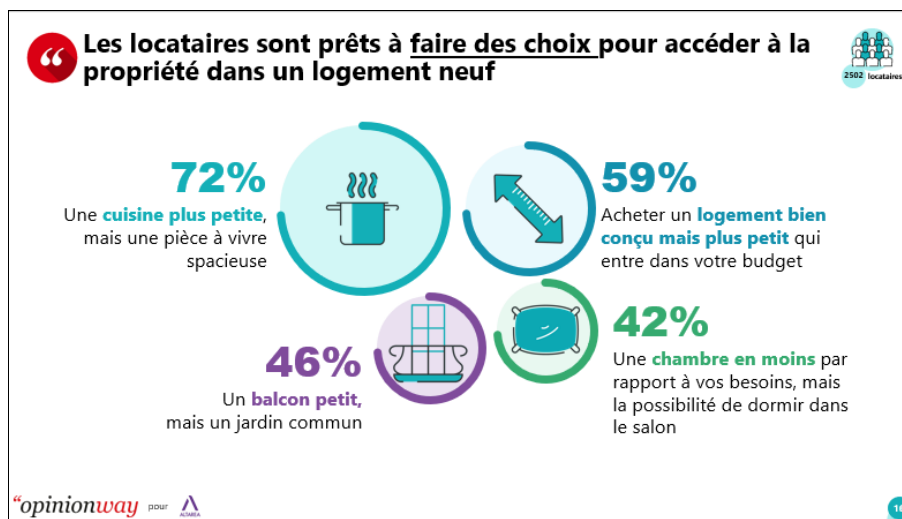
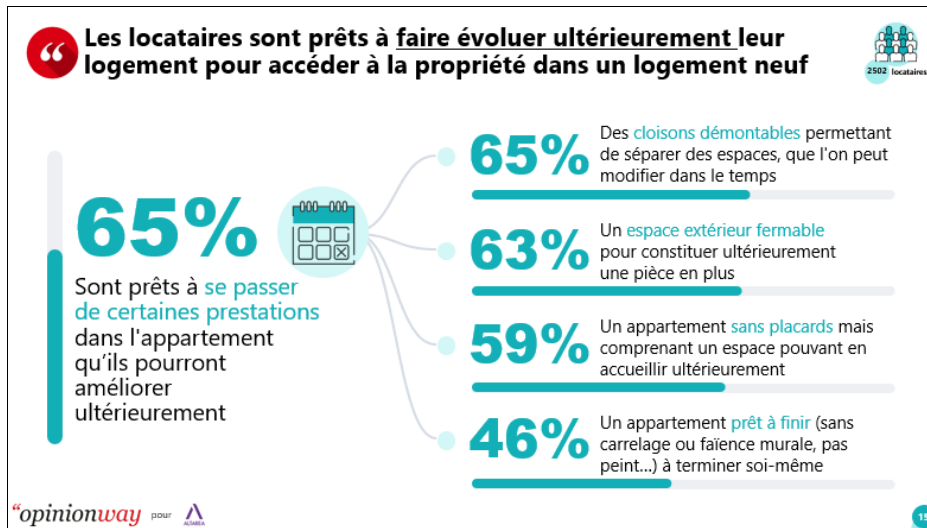
- **Les atouts des logements collectifs neufs s’imposent consensuellement.** Plus des trois quarts des locataires plébiscitent leur fonctionnalité : ils sont adaptés aux modes de vie actuels (81%) et mieux conçus qu’il y a 20 ans (79%). Leurs performances sont aussi louées, pour assurer un confort thermique été comme hiver (79%) et respecter l’environnement (77%). Enfin, ils sont perçus comme économiquement avantageux sur le long terme, car moins chers à l’usage (62%).



Pour accéder à la propriété, les locataires se montrent prêts à faire des choix

- Si des prestations sont évaluées comme étant incontournables (*chauffage optimisé, cuisine en premier jour, toilettes séparées, vaste pièce à vivre*), **les locataires semblent prêts à faire des choix** – qui ne sont pas perçus comme des sacrifices – pour accéder à la propriété dans un logement neuf.
- **Accepter des possibilités d’amélioration** ultérieures du lieu de vie sont dorénavant admis par **65% des locataires interrogés**.

- **D'autres arbitrages sur la taille** sont également largement **assumés** :
 - 72% seraient prêts à accepter une cuisine plus petite, mais une pièce à vivre spacieuse, 46% un balcon petit mais un jardin commun, 42% une chambre en moins mais la possibilité de dormir dans le salon ;
 - 59% pourrait acheter un logement bien conçu mais plus petit.



NOTE METHODOLOGIQUE

Cette étude a été réalisée par OpinionWay **pour Altarea** auprès **d'un échantillon de 2 502 personnes**, représentatif de la **population française locataire âgée de 18 ans et plus**, dont le revenu net mensuel est inférieur à 5500 €, constitué selon la méthode des quotas, au regard des critères de sexe, d'âge, de catégorie socioprofessionnelle, de catégorie d'agglomération et de région de résidence.

Les interviews ont été réalisées par **questionnaire autoadministré en ligne** sur système CAWI (*Computer Assisted Web Interview*), d **du 31 octobre au 7 novembre 2024**.

Toute publication totale ou partielle doit impérativement utiliser la mention complète suivante : **« Sondage OpinionWay pour Altarea »** et aucune reprise de l'enquête ne pourra être dissociée de cet intitulé.