

La crise du logement entretient le sentiment de déclassement social

Régis Bigot, Sandra Hoibian

En une quinzaine d'années seulement, les prix des logements ont été multipliés par 2,5 dans notre pays, soit une hausse bien plus vive que celle des revenus (multipliés par 1,6 depuis 1995). Les loyers ayant eux-aussi augmenté plus vite que le coût de la vie, le poids de l'ensemble des dépenses de logement dans le budget des ménages s'est fortement accentué.

L'étude du CRÉDOC montre que la hausse des dépenses de logement, de plus en plus mal vécue par nos concitoyens, contribue à entretenir le sentiment de déclassement social : voir s'éloigner la perspective de devenir un jour propriétaire, habiter un logement trop étroit ou en mauvais état, ou avoir l'impression d'y consacrer une part trop importante de son budget, conduisent bien souvent à se sentir appartenir au bas de l'échelle sociale.

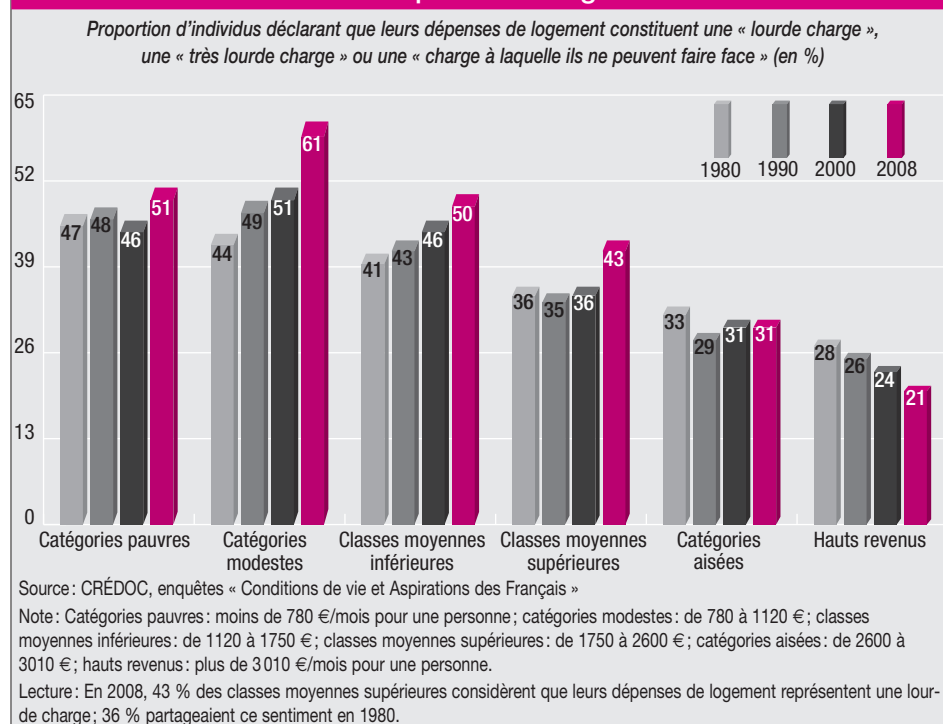
Le malaise se nourrit aussi du décalage entre la vive hausse des prix et la plus lente amélioration de la qualité des logements. La part des Français qui vivent dans un logement comportant au moins un « défaut majeur de qualité » — un toit percé, de l'humidité dans le logement, une installation de plomberie ou électrique défectueuse, voire une absence de sanitaires — est encore très élevée : cela concerne 32 % de nos concitoyens, un chiffre supérieur à la moyenne européenne (26 %).

Jamais les Français n'ont ressenti autant de difficultés liées au logement

Près d'une personne sur deux (49 % exactement) déclare que ses dépenses de logement constituent une « lourde charge », une « très lourde charge » ou une « charge à laquelle elle ne peut faire face » ; seule une sur trois (34 % exactement) était dans cette situation au début des années 1980. L'impression d'être

mis en difficulté à cause du logement s'est particulièrement accentuée pour les catégories modestes (+17 points) et les classes moyennes inférieures (+9 points). En 2008, les classes moyennes supérieures commencent à leur tour à être touchées par le problème. À l'opposé, les plus aisés de nos concitoyens déclarent de moins en moins souvent ressentir leurs dépenses de logement comme une lourde charge (-7 points en trente ans).

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



Des difficultés qui nourrissent le sentiment de déclassement social

Ces difficultés croissantes entretiennent le sentiment de déclassement social qui se diffuse dans la population ces dernières années. L'étude du CRÉDOC montre qu'à revenu égal, à profession comparable, à niveau de diplôme équivalent et à âge identique, les personnes qui déclarent avoir du mal à faire face à leurs dépenses de logement tendent 2,4 fois plus souvent que les autres à se classer dans le bas de l'échelle sociale (« défavorisés », « classes populaires », « classes moyennes inférieures »). Bien entendu, l'idée que l'on se fait de sa position dans la hiérarchie sociale dépend étroitement du niveau de diplôme, du niveau de revenu ou de la profession qu'on exerce, mais le poids du logement joue aussi un rôle important.

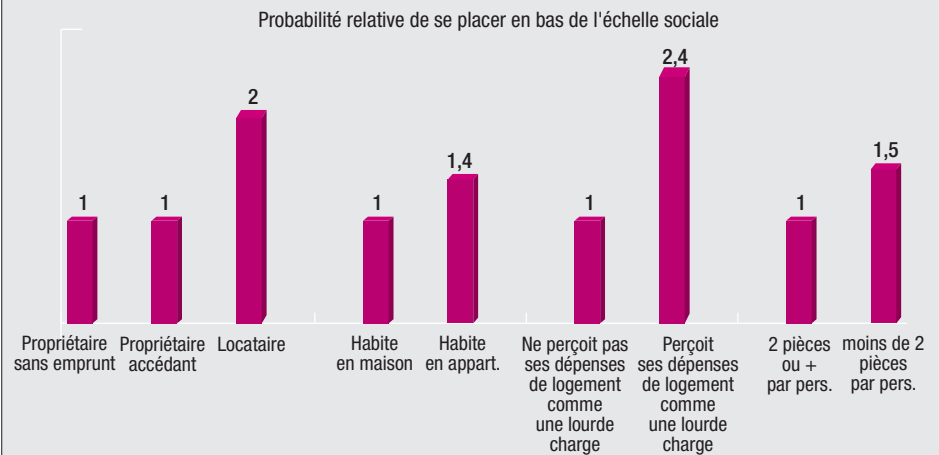
En outre, l'éloignement de la perspective d'accéder à la propriété nourrit de profondes frustrations chez certains : la probabilité de se percevoir en bas de l'échelle sociale est 2 fois plus élevée chez les locataires que chez les propriétaires, toujours à niveau socio-économique équivalent. Résider dans un appartement plutôt que dans une maison conduit 1,4 fois plus souvent à se sentir appartenir à la « France d'en bas », surtout si l'on habite un logis exigu. L'habitation ne répond pas seulement à la fonction de se loger, c'est aussi un marqueur social qui étaye les représentations que l'on a de sa position sociale. D'une certaine manière, être propriétaire est un statut ; pouvoir inviter des amis, sa famille ou des relations dans un logement confortable donne l'image d'un certain accomplissement social. Inversement, vivre dans un logement dégradé nuit à l'image que l'on a de soi-même.

La qualité encore médiocre de nombreux logements rend la facture plus douloureuse

Si l'augmentation du coût du logement est aussi mal vécue, c'est aussi parce que la qualité des logements ne s'est pas améliorée au même rythme. Malgré la progression tendancielle du confort des habitations

La situation personnelle par rapport au logement contribue au sentiment de déclassement

Être locataire, habiter en immeuble, résider dans un petit logement, ou consacrer une part importante de son budget pour se loger augmentent la probabilité de se classer en bas de l'échelle sociale.



Source : CRÉDOC, Enquête « Conditions de Vie et Aspirations des Français », juin 2008 et juin 2009

Lecture : toutes choses égales par ailleurs, une personne locataire a deux fois plus de risques de considérer qu'elle fait partie des « catégories défavorisées », des « classes populaires » ou des « classes moyennes inférieures » par rapport à une personne qui est propriétaire.

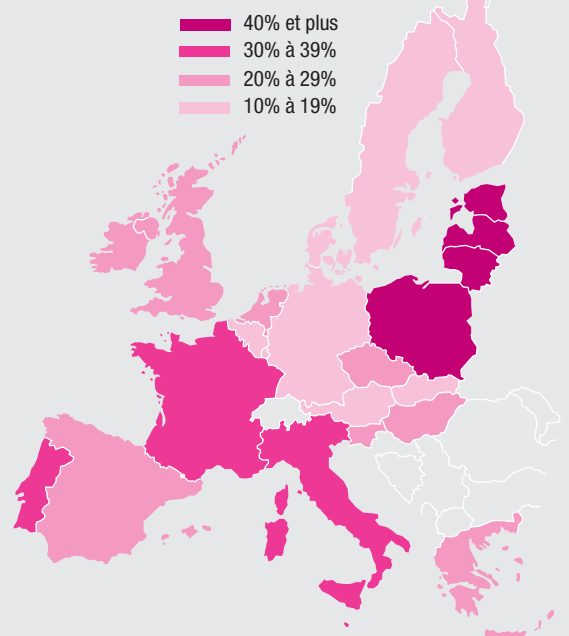
Odds Ratios résultant d'une régression logistique neutralisant les effets de revenu, de diplôme, de profession, d'âge, de sexe et de lieu de résidence

Près d'un tiers des Français vivent dans un logement comportant au moins un « défaut majeur de qualité »

Proportion de personnes vivant dans un logement avec au moins un « défaut majeur de qualité » parmi les suivants : installation de plomberie ou électrique défectueuse, ou toit percé, humidité, ou moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols ou absence de sanitaires dans le logement

Individus de 18 ans et plus, en %

Suède	12
Autriche	12
Finlande	13
Slovaquie	14
Danemark	16
Belgique	18
Allemagne	19
Slovénie	20
Irlande	21
Espagne	22
Rep. Tchèque	22
Pays-Bas	22
Luxembourg	23
Hongrie	23
Grèce	25
Royaume-Uni	26
Europe (24 pays)	26
Portugal	31
France	32
Italie	33
Chypre	37
Estonie	40
Pologne	41
Lituanie	44
Lettonie	46



Source : CRÉDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007

(cf. encadré), une proportion encore élevée de nos concitoyens vit dans des logements de qualité médiocre : 14 % signalent un toit percé, de l'humidité, des moisissures sur les montants des fenêtres ou sur les sols ; 14 % indiquent que leur installation

de plomberie est inadéquate (installation dangereuse ou régulièrement en panne ou dont la pression de l'eau est insuffisante, l'eau n'est pas potable ou insuffisamment disponible) ; 11 % se plaignent d'une installation électrique inadaptée (un

câblage, des douilles et autres installations électriques dangereuses, régulièrement en panne, ou de capacité insuffisante). Au total, 32 % des Français signalent l'un ou l'autre de ce qu'il convient d'appeler des « défauts majeurs de qualité », ce qui place notre pays en dessous de la moyenne européenne, à peine mieux que l'Estonie, la Pologne, la Lituanie ou la Lettonie, et bien loin derrière la Suède, la Finlande, le Danemark, la Belgique ou l'Allemagne. Or, l'étude du CRÉDOC montre qu'à taux d'effort financier comparable, les personnes qui vivent dans des habitations de moins bonne qualité ont plus souvent tendance à considérer que leur logement représente une lourde charge financière. La dégradation du rapport « qualité/prix » pèse beaucoup dans le sentiment de déclassement.

La comparaison entre la France et l'Allemagne ouvre des pistes de réflexions intéressantes : au cours des quinze dernières années, les prix d'achat des logements ont été multipliés par 2,5 en France mais ils sont restés stables en Allemagne. Pourtant, les logements outre-Rhin sont de meilleure qualité, offrant des conditions de confort supérieures au parc français : les Allemands déclarent moins souvent avoir des problèmes électriques (5 %, contre 11 %) ou de plomberie (6 %, contre 14 %), disent moins souvent manquer d'espace (7 %, contre 13 %), se plaignent moins du manque de lumière (4 %, contre 8 %). Il faut dire qu'en Allemagne, les loyers sont plus encadrés qu'en France, et la politique volontariste de construction de logements sociaux destinés aux classes moyennes a permis d'éviter les risques de pénurie (voir à ce sujet le rapport de l'Agence nationale pour l'information sur le logement - ANIL - intitulé : Le logement locatif en Allemagne).

Le parcours résidentiel est bloqué

Le malaise vient également du fait que le parcours résidentiel est bloqué pour un nombre croissant de nos concitoyens. Certes, une partie importante de la population est épar-

gnée par la crise du logement : plus d'un Français sur trois (37,5 % exactement) est aujourd'hui pleinement propriétaire de son logement, sans

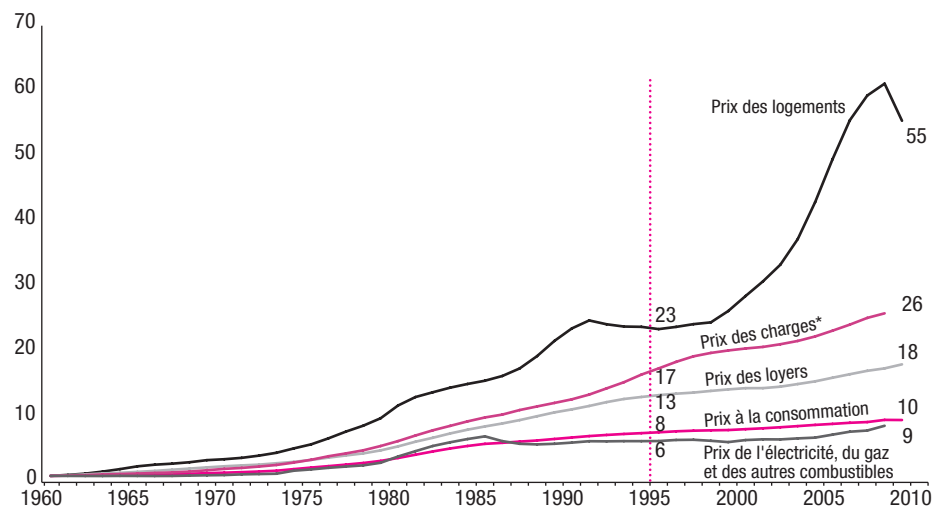
emprunt à rembourser. Ces personnes consacrent d'ailleurs une part de moins en moins importante de leur budget au logement : 10 % en

Le logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages

En cinquante 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. Pourtant, cette inflation n'est pas une fatalité : l'Allemagne, la Suisse et le Japon ont vu les prix des logements rester stables ou diminuer depuis 15 ans. En France — comme dans plusieurs autres pays — les prix de l'immobilier se sont brutalement retournés à la baisse en 2009 (-9 %) après 14 années de hausse ininterrompue.

Les prix des logements ont augmenté cinq fois plus vite que les prix à la consommation.

Comparaison de l'évolution des prix des logements, des prix des charges, des prix des loyers et des prix à la consommation (indice 1 en 1960)



Sources : CRÉDOC, à partir des séries longues reconstituées par J. Friggitt (CGEDD) pour la période 1946-1995, et de l'indice INSEE-notaires pour la période récente (1996-2009) pour les prix de l'immobilier. INSEE, comptes nationaux pour les autres indices.

* Parmi les charges, on compte ici l'eau, les frais d'enlèvement des ordures ménagères, l'assainissement, le ramonage, les frais de gardiennage et l'entretien des ascenseurs.

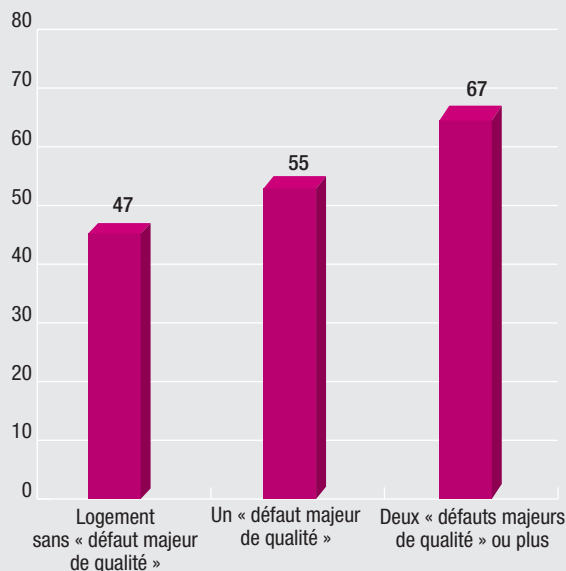
L'augmentation des coûts du logement s'explique par des facteurs structurels et conjoncturels. Sur longue période, le vieillissement de la population, la décohobitation des générations, la progression du célibat et l'augmentation du nombre de divorces ou de séparations se sont traduits par une diminution de la taille des foyers : ils comportaient en moyenne 2,9 personnes en 1975, contre 2,2 aujourd'hui. Si bien que les dépenses de logement sont supportées, au sein de chaque ménage, par un nombre de plus en plus restreint d'occupants (par exemple, chez les locataires du secteur libre, les charges de logement ponctionnent 42 % des ressources de ceux qui vivent seuls, contre 28 % de ceux qui vivent en couple sans enfant). Autre facteur structurel : les standards en matière de confort ont progressé au cours des cinquante dernières années, les matériaux et processus de constructions sont plus performants et la surface habitable s'est étendue.

Des facteurs conjoncturels sont entrés en ligne de compte ces dernières années : entre 2000 et 2003, la construction de logements a été insuffisante par rapport à la croissance démographique. La pénurie a entretenu l'inflation des prix d'achat et des loyers qui étaient déjà orientés à la hausse depuis 5 ans. La baisse des taux d'intérêt et les facilités de crédit accordées par les banques — notamment à travers l'allongement de la durée des emprunts — ont soutenu la demande à un niveau élevé, au risque d'un surendettement des ménages à long terme. Un mécanisme de « bulle spéculative » s'est enclenché à partir de 2003, qui a tourné court avec la crise financière de l'automne 2008. Dans ce contexte inflationniste, l'efficacité des aides publiques au logement s'est érodée : les ménages les plus vulnérables, puis les classes moyennes, ont pris de plein fouet l'accroissement des charges liées à leur habitation.

Le sentiment que les dépenses de logement sont une lourde ou assez lourde charge financière augmente avec le nombre de « défauts majeurs de qualité » du logement

(absence de salle de bain, de toilettes, installation électrique et de plomberie en mauvais état, avec un toit percé, ou de l'humidité, des moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols)

Individus de 18 ans et plus, en %



Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007

Lecture : 47 % des personnes vivant dans un logement ne présentant aucun « défaut majeur de qualité » estiment que leurs dépenses de logement représentent une lourde charge financière ; la proportion s'élève à 67 % chez ceux qui vivent dans une habitation comportant plusieurs « défauts majeurs de qualité ».

2006, contre 13 % en 1984 (en comptant les charges, l'eau, l'énergie, les assurances et les taxes foncière et d'habitation). Mais, depuis une quinzaine d'années, la proportion d'accédants a tendance à régresser (19,6 % en 2005, contre 25 % à la fin des années quatre-vingt). Surtout, l'accession à la propriété s'est développée de manière hétérogène : les ménages les plus pauvres sont de moins en moins souvent propriétaires (47 % des 20 % des ménages les plus modestes étaient propriétaires en 1988, contre 37 % aujourd'hui), contrairement aux plus aisés (65 % des 20 % des revenus les plus élevés étaient propriétaires en 1988, contre 76 % aujourd'hui).

La catégorie des locataires s'est vidée de ses membres les plus aisés qui sont devenus accédants. Cela explique aussi que les locataires supportent aujourd'hui des charges de plus en plus lourdes : 25 % de leur budget est consacré au loyer, aux charges locatives, aux dépenses d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, d'assurance et de taxe d'habi-

tation, contre 19 % en 1984. Pour une surface habitable par personne équivalente, les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires dépensent proportionnellement de moins en moins pour se loger, contrairement aux employés et aux ouvriers.

Les entraves à la mobilité résidentielle se multiplient au fur et à mesure que le coût du logement progresse. Quitter le domicile parental, trouver une location le temps de faire ses études et d'obtenir un emploi stable, déménager dans un logement plus grand lors de la mise en couple et de la naissance des enfants, éventuellement s'engager dans un projet d'accession à la propriété pour se constituer un patrimoine et ne plus avoir à payer de loyer pendant sa retraite : toutes ces étapes du cycle de vie se heurtent à l'augmentation des prix et des loyers et beaucoup se retrouvent dans un logement qui ne correspond plus à leur situation personnelle, familiale ou professionnelle. ■

Pour en savoir plus

● Les principales sources d'informations utilisées sont les suivantes :

- L'enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français » du CRÉDOC
- L'enquête « Social Inclusion and Living Condition » d'Eurostat

● Les résultats présentés ici sont extraits d'un rapport du CRÉDOC intitulé : *Les difficultés des Français face au logement*, R. Bigot et S. Hoibian, Cahier de recherche du CRÉDOC, n° 265, décembre 2009. Il est disponible sur Internet : www.credoc.fr.

● Voir aussi :

- J. Accardo et F. Bugeja, « Le poids des dépenses de logement depuis 20 ans », *Cinquante ans de consommation en France*, INSEE, septembre 2009
- R. Bigot, *Fins de mois difficiles pour les classes moyennes*, Editions de l'Aube, 2010.

● « Le coût du logement », numéro spécial d'*Informations sociales* coordonné par N. Kesteman, n° 155, CNAF, septembre-octobre 2009

CRÉDOC Consommation et Modes de Vie

●
Publication du Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie

●
Directeur de la publication : Yvon Merlière

●
Rédacteur en chef : Yvon Rendu

●
Relations publiques
Tél. : 01 40 77 85 01
relat-presse@credoc.fr

●
Diffusion par abonnement uniquement
31 euros par an
Environ 10 numéros

●
142, rue du Chevaleret, 75013 Paris

●
Commission paritaire n° 2193
AD/PC/DC

●
www.credoc.fr