



L'IMPACT DES AIDES PUBLIQUES SUR LES INEGALITES FACE AU LOGEMENT

Christine OLM
Isa ALDEGHI

CAHIER DE RECHERCHE N° 245

DECEMBRE 2007

Département « *Evaluation des politiques sociales* »
dirigé par Matthieu ANGOTTI

Cette recherche a bénéficié d'un financement au titre de la subvention recherche attribuée au CREDOC.

Pour vous procurer la version papier, veuillez contacter le Centre Infos Publications,
Tél. : 01 40 77 85 01 , e-mail : publications@credoc.fr

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 3 |
| SYNTHESE | 5 |
| INTRODUCTION | 11 |
| PREMIÈRE PARTIE : LES INÉGALITÉS FACE AU LOGEMENT | 17 |
| I. Les conditions de logement | 17 |
| I.1 La description globale des conditions de logement : le choix de la mesure | 17 |
| I.1.a Le confort du logement..... | 17 |
| I.1.b L'environnement du logement | 22 |
| I.1.c Un indicateur global des conditions de logement | 23 |
| I.2 Les déterminants des conditions de logement..... | 27 |
| I.2.a Impact des revenus | 27 |
| I.2.b Impact de la situation par rapport au travail..... | 30 |
| I.2.c Impact de la situation familiale | 31 |
| I.2.d Impact de l'âge | 31 |
| I.2.e Impact de la nationalité de la personne de référence..... | 32 |
| I.2.f Impact du statut par rapport au logement..... | 32 |
| II. Le coût du logement | 33 |
| II.1 Les loyers et remboursements de prêt, selon les caractéristiques du logement..... | 33 |
| II.1.a Impact des conditions de logement | 34 |
| II.1.b Un impact très important de l'ancienneté dans le logement et le l'implantation géographique.... | 38 |
| II.2 Un loyer après aides plus faible pour les ménages à faible niveau de vie | 39 |
| II.3 Charges de logement et inégalités | 42 |
| DEUXIÈME PARTIE : LES TAUX D'EFFORTS ET LES IMPAYÉS | 43 |
| I. Les taux d'effort | 43 |
| I.1 Une étendue importante des taux d'effort | 43 |
| I.2 Des taux d'effort faiblement déterminés par le lieu et la date d'emménagement..... | 45 |
| I.3 Taux d'efforts et niveau de vie | 46 |
| I.3.a Des taux d'effort très dispersés pour les ménages en situation de pauvreté..... | 46 |
| I.3.b Une fort impact de la zone géographique sur la diversité observée chez les ménages pauvres. | 48 |
| II. Impayés de loyers et difficultés de paiement | 51 |
| II.1 La prévalence des retards de loyer selon les niveaux de vie..... | 51 |
| II.2 Retards de paiement, confort du logement et changements de situation | 52 |

| | |
|--|-----------|
| TROISIÈME PARTIE : IMPACT DES AIDES PUBLIQUES SUR LES INÉGALITÉS | 55 |
| I. Description des aides publiques au logement | 55 |
| I.1.a Impact de la localisation | 55 |
| I.1.b Impact des conditions de logement | 56 |
| I.1.c Impact des niveaux de vie | 57 |
| I.1.d Impact de la situation vis-à-vis du travail | 58 |
| I.1.e Impact de la situation familiale | 59 |
| I.1.f Impact de la situation vis-à-vis de l'âge | 60 |
| I.1.g Impact de la nationalité | 61 |
| II. Modélisation du coût du logement en l'absence d'aides | 62 |
| II.1 Secteur social : une affectation de loyers proche du secteur libre | 62 |
| II.2 Secteur libre : l'effet inflationniste des aides publiques..... | 63 |
| III. Inégalités et comportement des ménages en l'absence d'aides | 66 |
| III.1 Hypothèse 1 : confort identique, inégalités croissantes | 66 |
| III.2 Hypothèse 2 : loyers plus élevés, confort moindre | 69 |
| III.2.a Une estimation des changements dans les niveaux de confort..... | 69 |
| III.2.b Impact de la suppression des aides sur les inégalités de confort de logement | 73 |
| III.2.c Impact de la suppression des aides sur les inégalités de taux d'effort et de niveau de vie net de charge de logement..... | 77 |
| III.3 Retards de paiement : peu d'impact des aides au logement | 83 |
| CONCLUSION | 85 |
| BIBLIOGRAPHIE | 89 |
| ANNEXES | 91 |
| I. Annexe 1 : Régressions sur les charges liées au logement | 91 |
| II. Annexe 2 : Régressions sur le taux d'effort des locataires | 93 |
| III. Annexe 3 : Régressions sur les retards de paiement, sans tenir compte des changements de situation | 95 |
| IV. Annexe 4 : Régressions sur les retards de paiement, en tenant compte des changements de situation | 96 |
| V. Annexe 5 : Modèles ayant permis d'estimer les loyers en l'absence de parc social | 97 |
| VI. Annexe 6 : Modèles ayant permis d'estimer les taux d'effort maximum acceptés par les ménages, état du logement fixé | 99 |

SYNTHESE

Parmi les éléments qui composent nos conditions d'existence, le logement occupe une place de premier ordre : il est à la fois lieu de vie, support d'identité à forte valeur symbolique, bien de consommation et patrimoine qui peut être transmis¹. Dans un contexte de hausse importante du coût du logement et de fortes interrogations sur l'évolution des inégalités, l'analyse de l'impact de l'action publique sur les inégalités de logement revêt une importance particulière.

Depuis le début des années 1990, et l'octroi d'aides au logement à partir des seules conditions de ressources, l'objectif des aides publiques au logement est la solvabilité des ménages modestes, pour leur permettre d'accéder à un logement décent. Les études effectuées sur l'efficacité des aides au logement concluent à une hausse globale du niveau de confort, mais également à un effet inflationniste des aides² sur le coût des logements destinés aux ménages les plus modestes. Deux questions se posent alors : quelles sont actuellement les inégalités de logement que connaissent les ménages ? Dans quelle mesure les aides au logement permettent-elles d'atténuer ces inégalités ?

Pour y répondre, le CREDOC a utilisé les données de l'Enquête Nationale Logement, réalisée par l'INSEE en 2002. Les inégalités face au logement ont été mesurées à partir de des critères suivants : confort du logement, coût du logement et poids de ce coût dans le budget des ménages. Quant à la situation par rapport au logement *en l'absence d'aides*, elle a été simulée à partir de modélisations des choix du logement. L'impact inflationniste des aides au logement a bien été pris en compte.

Niveau de confort : de fortes différences selon la situation géographique et le niveau de vie

Premier facteur d'inégalités face au logement : l'accès au confort.

Deux indicateurs sont couramment utilisés pour mesurer le niveau de confort d'un logement :

- La présence ou non de sanitaires, croisée avec le type de chauffage ;
- Le nombre de pièces disponibles selon le nombre et l'âge des habitants.

L'utilisation de ces critères montre une hausse globale du confort des logements depuis 30 ans. Exemple : les situations de surpeuplement, qui concernaient 20% des ménages en 1984, n'en affectent plus que 7% en 2002³.

¹ SEGAUD Marion, BONVALET Catherine, BRUN Jacques : *Logement et habitat – L'état des savoirs*. Editions la Découverte, 1998.

² LAFERRERE Anne, LE BLANC David : « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », *Economie et Statistique* n°351, 2002, INSEE.

³ PLATEAU Claire : « Vingt ans de dépenses de logement », *Données sociales éditions 2006*, INSEE.

Néanmoins, ces mêmes indicateurs mettent en évidence la persistance de situations de très faible confort. Ce constat est renforcé par l'étude d'autres variables (ou « éléments d'inconfort ») : espace disponible hors surface habitable (garage, balcon, absence de vis-à-vis...), vétusté (mesurée par le nombre de défauts), environnement du logement (insécurité du quartier...), détail des équipements sanitaires.

En outre, l'importance accordée par les ménages à ces différents éléments peut fortement varier d'un foyer à l'autre : certains préfèrent un petit logement mais sans vis-à-vis, d'autres accordent une forte valeur au fait de pouvoir disposer de plusieurs salles d'eau, etc. C'est pourquoi *les opinions* du ménage sur leur logement et son environnement doivent également être prises en compte.

Nous avons intégré l'ensemble de ces éléments pour établir **un indicateur global de confort**. Il en ressort que 13% des ménages sont dans une situation de logement inconfortable (ils ne disposent d'aucun sanitaire ou cumulent plus de 4 « éléments d'inconfort »). A l'opposé, le tiers des foyers disposent d'un bon niveau de confort.

Deux facteurs déterminent fortement le niveau de confort du logement d'un ménage et donc les inégalités en matière de confort :

- **La situation géographique** : plus du quart des ménages habitant Paris intra-muros sont dans une situation de logement inconfortable, 14% seulement bénéficiant d'un bon niveau de confort. En fait, ce sont les habitants des communes rurales, notamment urbaines, qui profitent des meilleures conditions de logement ;
- **Le niveau de vie du ménage** : le quart des ménages en situation de pauvreté vit dans une situation de logement inconfortable. Cette proportion s'élève même à 40% pour les ménages allocataires du RMI.

Remarque : les jeunes de moins de trente ans, qui habitent généralement dans des grandes villes, avec un niveau de vie faible, sont nombreux à vivre dans des conditions de logement dégradées (près du quart).

Coût du logement : de fortes différences selon le confort, la date et le lieu d'emménagement, le niveau de vie

Le coût du logement *après déduction des aides* (situation actuelle) est très variable selon les ménages. Le premier facteur de différenciation est bien entendu le niveau de confort. Le montant moyen annuel des charges financières pour le logement (loyer ou remboursement de prêt) passe ainsi de 2 700 € (logement à faible niveau de confort) à 4 900 € (logement à niveau de confort élevé).

Par ailleurs, le coût d'un logement dépend à la fois du lieu de résidence et de l'ancienneté d'emménagement. Les ménages habitant Paris intra-muros ou la banlieue parisienne supportent ainsi des coûts presque deux fois plus élevés que les habitants des communes rurales. Les ménages

entrés depuis moins d'un an dans leur logement payent nettement plus cher que les « anciens » (habitants depuis plus de 8 ans).

Les ménages à faible niveau de vie, on l'a vu, ont accès à des logements à bas niveau de confort. En toute logique, le coût de leur logement est relativement limité. Néanmoins, il est important de remarquer que ce coût pèse encore très lourd dans le budget des ménages en question. Ainsi, les taux d'effort pour le logement⁴, même après déduction des aides, sont à la fois beaucoup plus élevés et beaucoup plus dispersés pour les ménages en situation de pauvreté que pour les autres.

Les aides au logement : un impact positif sur les inégalités face au confort

Une fois installés dans leur logement, les locataires peuvent bénéficier de deux types d'aide :

- Les aides financières directes en espèce (AL et APL) ;
- Le loyer d'un logement *social*, plus faible que celui observé sur le marché libre.

Etant donné le mode d'attribution, les premiers bénéficiaires de ces aides sont les ménages à revenus modestes : 9 locataires du 10 en situation de pauvreté bénéficient d'une aide au logement, près de la moitié cumulant accès au logement social et aide financière.

Les paragraphes précédents ont bien montré que ces aides n'empêchent pas de fortes inégalités de persister. Cependant, les modélisations effectuées dans le cadre de ce travail de recherche montrent qu'elles les atténuent fortement.

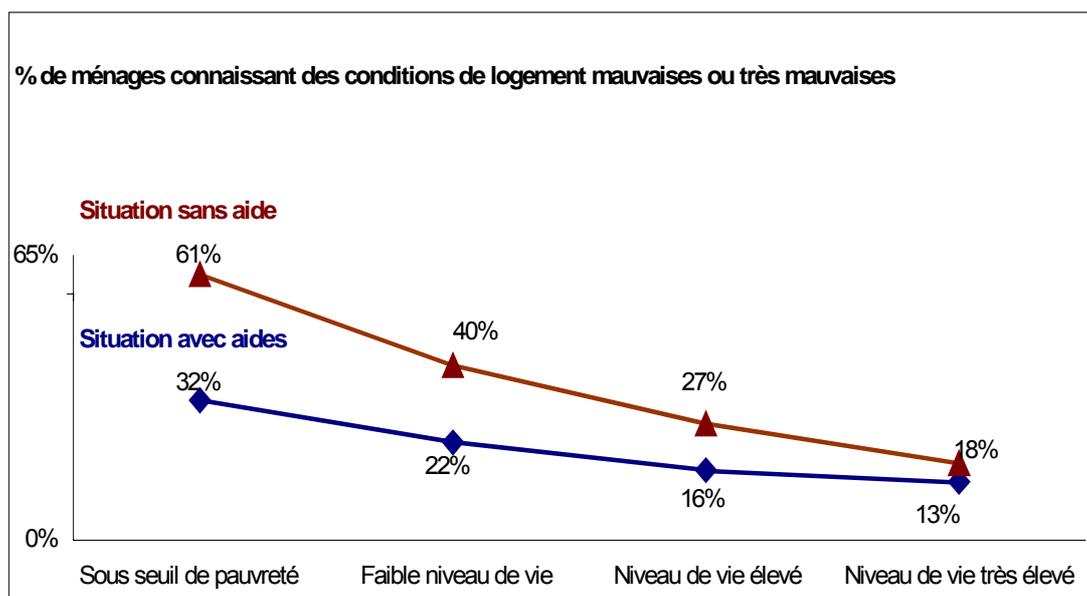
Nous avons ainsi simulé les situations par rapport au logement *en l'absence d'aides*, selon les modalités suivantes :

- **Estimation du montant des loyers** en l'absence d'aides, en tenant compte de l'effet inflationniste des aides sur les loyers et en affectant aux logements HLM un loyer correspondant à celui observé dans le privé (à situation géographique et niveau de confort équivalents) ;
- **Estimation du comportement des ménages.** Confrontés à un loyer plus élevé, ceux-ci peuvent en effet décider ou non d'opter pour un logement moins confortable. Cette projection des comportements a été effectuée à partir de ceux que l'on observe dans la situation actuelle.

Les résultats de ces simulations sont sans équivoque : **les aides au logement ont un impact très puissant sur les inégalités en termes de confort.** Concrètement, du point de vue des niveaux de vie, alors que les conditions de logement des ménages aisés varieraient peu, celles des ménages précarisés seraient nettement moins bonnes. Autrement dit, l'impact du niveau de vie d'un ménage sur son accès à un niveau de confort minimal est bel et bien atténué par les aides au logement.

⁴ Taux d'effort pour le logement : charges liées au logement / budget global.

Impact des aides au logement sur le niveau de confort des locataires, selon le niveau de vie

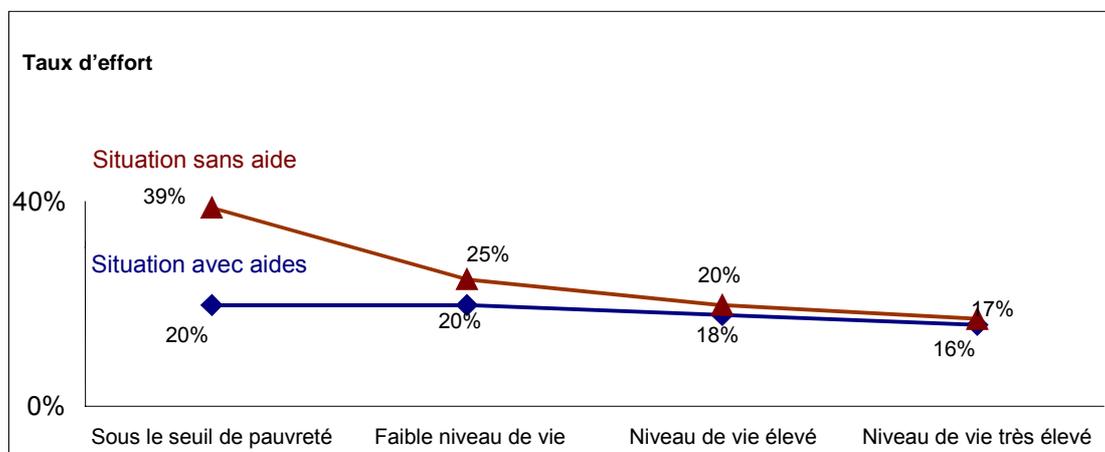


Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC

Les aides au logement : un impact positif sur les inégalités face au taux d'effort

En l'absence d'aides, les inégalités quant aux taux d'effort des ménages seraient beaucoup plus élevées que celles observées dans la situation actuelle. Autrement dit, les taux d'effort subis par les ménages en situation de pauvreté, même après ajustement à la baisse de leur niveau de confort, serait supérieur à celui observé actuellement. Les taux d'effort des ménages à niveau de vie élevé resteraient en revanche quasi inchangés. En somme, **en l'absence d'aides et après déduction des charges de logement, les inégalités de niveau de vie seraient beaucoup plus importantes.**

Impact des aides au logement sur les taux d'effort, selon le niveau de vie



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC

Conclusion

A l'heure où plusieurs travaux tendent à démontrer l'impact inflationniste des aides financières au logement, impact qui viendrait limiter leur efficacité redistributive, l'étude effectuée ici (qui intègre aussi l'accès à un logement social) conclut à la grande efficacité des aides publiques sur la réduction des inégalités de logement.

En leur absence, les ménages à faible niveau de vie seraient soumis à des taux d'effort extrêmement élevés, pour un niveau de confort largement dégradé, tandis que la situation des ménages aisés serait relativement stable.

Reste à signaler qu'au-delà des inégalités liées aux niveaux de vie, d'autres facteurs sont sources de disparités (de confort comme de taux d'effort), à commencer par le lieu d'habitation. Or, sur ce point précis, les aides publiques n'ont aucun impact direct. Néanmoins, on peut tout à fait imaginer qu'en l'absence d'aides, certains ménages seraient contraints de *s'éloigner du centre-ville*, les loyers y étant trop élevés. Autrement dit, il est possible, sinon probable, qu'en l'absence d'aides, les différences d'accès au centre des agglomérations se creuseraient entre les ménages à faible niveau de vie et les ménages aisés. Les aides auraient alors un impact positif sur la mixité sociale au cœur de nos cités.

INTRODUCTION

Contexte et objectifs

Un rapport récent du Conseil National de l'Information Statistique (CNIS) fait état d'une forte demande des acteurs sociaux quant à l'étude de l'évolution des inégalités⁵, en France, quelle que soit leur nature. Les organisations syndicales sont particulièrement sensibles aux inégalités entre revenus du travail et revenus du capital, ainsi qu'aux écarts de niveau de vie entre les différentes catégories sociales qui composent la population. Les acteurs associatifs se focalisent davantage sur les bas niveaux de revenus et développent une approche multidimensionnelle, incluant la question de l'accès aux droits. Quant aux acteurs politiques locaux, ils souhaitent logiquement disposer d'indicateurs territorialisés.

Parmi les éléments qui composent nos conditions d'existence, le logement occupe une place de premier ordre : il est à la fois lieu de vie, support d'identité à forte valeur symbolique, bien de consommation et patrimoine qui peut être transmis⁶. Dans un contexte de hausse importante du coût du logement et de fortes interrogations sur l'évolution des inégalités, l'analyse de l'impact de l'action publique sur les inégalités de logement revêt une importance particulière.

Depuis le début des années 1990, et l'octroi d'aides au logement sur les seules conditions de ressources, l'objectif des aides publiques au logement est la solvabilité des ménages modestes, devant leur permettre d'accéder à un logement décent. Les études effectuées sur l'efficacité des aides au logement concluent à une hausse globale du niveau de confort, mais également à un effet inflationniste des aides⁷. Dans ce contexte, ce cahier de recherche se donne pour objectifs d'analyser quelles sont les inégalités de logement que connaissent actuellement les ménages, quels sont les facteurs expliquant ces inégalités, et comment les aides au logement interviennent pour les diminuer.

Plus précisément, il s'agit :

- de faire le point sur les inégalités de logement, en tenant compte d'abord des inégalités du point de vue des conditions de logement, ensuite de celles liées aux différences de charges de logement, enfin des inégalités de niveaux de vie induites par la diversité des montants constatés ;
- D'analyser l'impact des aides au logement sur ces inégalités, en s'interrogeant notamment sur la situation que pourraient connaître les ménages en l'absence d'aides.

⁵ CNIS (Conseil National de l'Information Statistique) : Niveaux de vie et inégalités sociales, Rapport présenté à l'assemblée plénière le 18 décembre 2006.

⁶ SEGAUD Marion, BONVALET Catherine, BRUN Jacques (éds). *Logement et habitat – L'état des savoirs*. Editions la Découverte, 1998.

Principaux points étudiés

Une analyse des inégalités liées au logement

Pour rendre compte des inégalités du point de vue des conditions de logement, il faut intégrer différentes dimensions : le niveau d'équipement sanitaire, le rapport entre la taille du logement et la composition du ménage logé, l'existence ou l'absence d'espaces type jardins, balcons ou garages, etc. Tous ces éléments s'avèrent en effet pertinents pour estimer du confort au sens large d'une habitation. Nous les prenons en compte, ainsi que les jugements des habitants sur leur logement et leur environnement, pour créer **un indicateur synthétique** relatif au niveau de conditions de logement. C'est à partir de cet indicateur que nous mesurons et étudions des écarts significatifs selon le profil économique et sociodémographique des ménages (première partie, chapitre I).

Nous nous intéressons ensuite au coût financier du logement (première partie, chapitre II). Notre objectif : faire le point sur les inégalités financières liées au logement, telles qu'elles sont réellement subies par les ménages, c'est-à-dire en tenant compte du bénéfice des aides au logement. Concrètement, nous étudions le coût médian et la dispersion de la charge du logement (après prise en compte des aides), en fonction des conditions de logement, de leur localisation et des caractéristiques des ménages. A noter : étant données les différences considérables dans le coût du logement et dans les perspectives à long terme entre locataires et accédants (les premiers payent simplement pour se loger alors que les seconds font également un investissement), le coût du logement est étudié séparément pour ces deux catégories de statut d'occupation.

Une analyse des taux d'effort et des retards de paiement

L'étude des différences entre les taux d'effort supportés par les locataires, notamment en fonction de leurs niveaux de vie, permet d'approfondir notre analyse des inégalités de logement (deuxième partie, chapitre I). Nous faisons alors le constat d'une forte diversité des taux d'effort supportés par les ménages à faible niveau de vie (qu'ils soient locataires ou accédants), et analysons les raisons de ces inégalités, y compris à niveau de confort équivalent. Enfin, cette partie cherche à comprendre ce qui peut déclencher les retards de paiement et les situations d'impayé (deuxième partie, chapitre II).

Une analyse de l'impact des aides au logement

Les aides publiques au logement ont été mises en place au lendemain de la deuxième Guerre Mondiale, dans un contexte général de pénurie de logements, liée à la fois aux insuffisances des

⁷ LAFERRERE Anne et LE BLANC David : « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », *Economie et Statistique* n°351, 2002, INSEE (p.3-30).

constructions d'avant-guerre, aux destructions occasionnées par le conflit, à l'exode rural, et à une forte poussée démographique⁸. En voici une rapide histoire :

- L'État intervient d'abord directement dans le financement de la construction, puis, à partir de 1948, en subventionnant les familles percevant des prestations familiales, par le biais de l'allocation de logement à caractère familial (ALF).
- En 1971, en créant l'allocation logement sociale (ALS), l'Etat permet à de nouvelles catégories de ménages de bénéficier d'aides au logement (les personnes âgées, les jeunes travailleurs, les personnes handicapées), toujours sous conditions de ressources.
- En 1977, naît l'aide personnalisée au logement (APL), dont le bénéfice (toujours sous condition de ressources) implique de résider dans un logement conventionné ou financé par des prêts aidés.
- En 1991 est lancé le « bouclage des aides au logement », c'est-à-dire leur attribution à tous types de ménages sur le seul critère de conditions de ressources (sans que la présence d'enfants ou les critères d'âge ou de handicap ne soient pris en compte). C'est aussi la période où les étudiants sont admis au bénéfice de l'ALS.
- Une nouvelle réforme des aides au logement est mise en place en 2001⁹. Un barème identique est désormais appliqué dans le parc conventionné (ouvrant des droits à l'APL) et dans le parc non conventionné (ALF et ALS). En outre, le mode de calcul des aides est fait de telle façon qu'un ménage ayant un niveau de revenus par le travail proche du niveau de ressources d'un ménage allocataire du RMI aura le même niveau d'aide que ce dernier.

Claire Plateau attribue au « bouclage des aides au logement » la progression de la part des locataires couverts par une aide au logement¹⁰ (entre 1984 et 2004, cette proportion est passée d'un locataire sur trois à environ un sur deux).

Pour notre part, nous analysons ici quels sont les ménages aidés pour leur logement, avec une définition des aides qui va au-delà de la perception d'une aide financière (troisième partie, chapitre I). Ainsi, pour les locataires, le fait d'habiter dans un logement social, dont le loyer est moindre grâce aux aides publiques qui ont permis de financer sa construction, constitue une forme indirecte d'aide pour se loger. Plusieurs auteurs d'articles et d'études ont constaté que, pour les locataires, les écarts de loyers entre secteur libre et secteur social peuvent monter jusqu'à 40%¹¹. Quant aux accédants, les prêts aidés (prêts conventionnés, prêts d'accession à la propriété, prêts à taux zéro...) engendrent pour leurs bénéficiaires des remboursements sensiblement inférieurs à ceux des emprunteurs non aidés. Ils ont été retenus au même titre que les ALS et APL dans les aides financières au logement.

⁸ Sur l'historique des aides au logement, voir : CALCOEN Francis et CORNUÉL Didier : « Les aides personnelles au logement en France dans l'histoire des politiques du logement », *Recherches et prévisions* n°64, CNAF, juin 2001 (p.90-98).

⁹ JACQUOT Alain : « La réforme des aides au logement dans le secteur locatif », *Recherches et prévisions* n°62, CNAF, décembre 2000 (p.125-129).

¹⁰ PLATEAU Claire : « Vingt ans de dépenses de logement », *Données sociales*, éditions 2006, INSEE (p.475-484).

¹¹ Voir par exemple LE BLANC David, LAFERRERE Anne et PIGOIS Rémy : « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Economie et Statistique* n°328, 1999, INSEE (p.37-60).

Nous nous intéressons enfin à l'impact des aides au logement sur les situations d'inégalité repérées dans les deux premières parties (troisième partie, chapitres II et III). Pour cela, nous nous efforçons de modéliser, selon différentes hypothèses, ce que serait le coût financier du logement en l'absence d'aides et ce que serait alors le comportement des ménages aidés. Cette modélisation nous permet de comparer avec les inégalités qu'ils connaissent actuellement celles que subiraient les ménages en l'absence d'aides.

Données utilisées et champ de l'étude

L'étude réalisée ici s'appuie sur les données de l'Enquête Nationale Logement (ENL), réalisée par l'INSEE en 2002.

La question des « mal-logés »

Les situations de logement les plus défavorables sont celles des populations confrontées au « non-logement », pour reprendre les termes de la Fondation Abbé Pierre¹². Dans son dernier rapport annuel, cette population est estimée à : 100 000 personnes sans domicile fixe, 100 000 personnes vivant dans un camping toute l'année et 40 000 personnes hébergées dans des cabanes et autres habitations provisoires. Cette population est relativement mal connue, car les enquêtes auprès des ménages reposent généralement sur un échantillon de logements, ce qui fait que seuls les habitants des logements ordinaires sont interrogés. Une enquête ponctuelle de l'INSEE, réalisée en 2001 auprès de personnes utilisatrices de services gratuits d'hébergement ou de restauration, a toutefois permis d'approcher une partie de cette population des exclus du logement¹³. Ces situations ne sont cependant que peu prises en compte par l'Enquête Logement, et ne sont donc pas étudiées ici.

La question des étudiants

Par ailleurs, le choix a été fait de ne pas garder dans le champ de l'étude les ménages dans lesquels la personne de référence (ou son conjoint) est étudiant, et dans lesquels on ne trouve aucun actif occupé. En effet, pour les étudiants, la prise en charge du logement est souvent en partie faite par les parents. La notion de revenu est par ailleurs mal définie pour ces ménages, qui peuvent bénéficier d'aides en nature¹⁴. Cette situation concernait en 2002 environ 560 000 ménages, soit 2,3% des ménages métropolitains.

¹² Fondation Abbé Pierre : *L'état du mal-logement en France*. Rapport annuel 2007.

¹³ Pour les résultats, voir le numéro spécial d'Economie et Statistique n°391-392 d'octobre 2006. Cette enquête fait suite à divers travaux menés à l'INED et dont on trouvera une synthèse dans MARPSAT Maryse, FIRDION Jean-Marie (eds). *La rue et le foyer. Une recherche sur les sans-domicile et les mal-logés dans les années 90*. Travaux et Documents de l'INED, 2000, numéro 144.

¹⁴ On trouvera des éléments sur la situation des étudiants et sur les difficultés méthodologique à appréhender leur niveau de vie dans : HERPIN Nicolas et VERGER Daniel : « Les étudiants, les autres jeunes, leur famille et la pauvreté », *Economie et Statistique* n°308-309-310, 1997, INSEE (p.211-227).

Sont également exclus les ménages hors logement ordinaire (pièce indépendante, chambre d'hôtel, habitat de fortune...), pour lesquels les critères analysés en termes de loyer, d'aides reçues et de confort peuvent ne pas avoir de sens. Cette situation concerne environ 380 000 ménages (après suppression des étudiants), soit 1,6%.

PREMIERE PARTIE : LES INEGALITES FACE AU LOGEMENT

I. LES CONDITIONS DE LOGEMENT

Cette partie s'inspire de travaux déjà réalisés pour construire des indicateurs¹⁵ de conditions de logement, travaux que nous citerons au fur et à mesure de la présente analyse. Ces indicateurs nous permettent :

- De décrire les conditions de logement des ménages ;
- D'expliquer les différences de coût du logement, en fonction des différences observées dans les conditions.

Il s'agit finalement de repérer quelles sont les inégalités face au logement, à la fois en termes de coût supporté par les ménages et de conditions de logement.

I.1 La description globale des conditions de logement : le choix de la mesure

L'indicateur global de conditions de logement est construit à partir de trois dimensions :

- le confort du logement lui-même : équipement sanitaire, taille du logement, espace disponible, bon état global
- l'environnement du logement, mesuré par le nombre de défauts du quartier
- l'opinion du ménage sur son logement et sur le quartier.

1.1.a Le confort du logement

L'équipement en sanitaire du logement

Pendant longtemps, les indicateurs d'inégalités dans le logement ont été constitués par le descriptif du niveau d'équipement sanitaire : présence ou non d'eau courante, de WC à l'intérieur du logement et d'une douche ou baignoire. Au lendemain de la guerre, seuls 5% des résidences principales possédaient tous ces équipements. En 1968, elles étaient encore seulement 41%. Dans les années

¹⁵ La construction des indicateurs de logement a reposé sur les critères suivants :

- Ils ont du sens quel que soit le type de logement ;
- Ils sont discriminants (une minorité de ménage est dans la situation défavorable) ;
- Les différentes variables qui les composent sont corrélées positivement entre elles ;
- Les *Alpha de Cronbach* montrent une bonne cohérence des choix effectués.

1990, cependant, 96% des résidences principales ont ce niveau de confort. Dès lors, ces critères deviennent peu clivants et sont nettement moins considérés comme un critère de différenciation des conditions de logement¹⁶. On les associe alors à d'autres éléments, comme à la présence ou non d'un chauffage central¹⁷. De ce point de vue, la proportion des logements équipés de tous les éléments recule à 91%. C'est par exemple ce que font David Le Blanc, Anne Laferrère et Rémy Pigois, dans une étude qui compare locataires du secteur HLM et locataires du secteur libre¹⁸.

Nous proposons de distinguer le confort des logements en tenant compte du multi-équipement WC / salle d'eau, ces informations étant disponibles dans l'ENL. Afin de construire un indicateur qui ne soit pas directement lié au nombre de personnes du ménage, nous avons retenu la variable suivante pour la description des sanitaires :

Figure 1 : Niveau d'équipement en sanitaires

| | |
|--|-------------|
| Pas de WC intérieurs ou pas de salle d'eau | 3% |
| Au moins une salle d'eau avec douche mais pas de baignoire et au moins un WC dans le logement | 19% |
| Une seule salle d'eau équipée d'une baignoire, et des WC dans le logement mais pas dans une pièce indépendante | 6% |
| Au moins une salle de bain avec baignoire, et soit au moins un WC indépendant, soit plusieurs salles d'eau | 72% |
| Total | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

La taille du logement

Sur les vingt dernières années, la tendance a été à l'augmentation de l'espace disponible dans le logement, comme le note Claire Plateau. La surface moyenne des logements est passée en 20 ans de 82m² (en 1984) à 90m² (en 2002)¹⁹. Dans le même temps, on note une diminution du nombre moyen de personnes par logement. Malgré cette tendance générale au desserrement, de fortes inégalités dans les conditions de logement restent liées à l'espace (nombre de pièces, surface du logement), comme le montre l'indicateur de surpeuplement du logement, qui tient compte à la fois du nombre de pièces et de la composition du ménage occupant.

¹⁶ Chiffres tirés d'un tableau de synthèse constitué à partir des Recensement de la Population puis des Enquêtes Nationales sur le Logement dans : CLANCHÉ François et FRIBOURG Anne-Marie : « Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950 », in SEGAUD Marion, BONVALET Catherine, BRUN Jacques (éds). *Logement et habitat – L'état des savoirs*. Editions la découverte, 1998, p.77-86.

¹⁷ Un logement comprenant des radiateurs électriques dans toutes les pièces est classé avec les logements équipés d'un chauffage central, contrairement aux logements dont le chauffage est assuré par des appareils indépendants.

¹⁸ LE BLANC David, LAFERRERE Anne et PIGOIS Rémy : « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Economie et Statistiques* n°328, 1999, INSEE (p.37-60).

¹⁹ PLATEAU Claire: *Vingt ans de dépenses de logement* », *Données sociales* éditions 2006, INSEE (p.475-484).

Jean-Claude Driant et Christelle Rieg, dans leurs études sur le logement des ménages à bas revenus, font de l'espace disponible un point central de leurs analyses²⁰. Le critère du surpeuplement entre également en ligne de compte dans l'analyse de Dominique Demailly et Emilie Raynaud sur les indicateurs de privation²¹. Dans leur étude sur les familles monoparentales, Elisabeth Algava, Sylvie Le Minez, Sophie Bresse et Anne Pla notent que, parmi les difficultés que connaissent les parents isolés, le surpeuplement est l'une des plus importantes (cette situation nettement plus répandue pour ces ménages que pour les couples avec enfants²²). Enfin, dans le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre, les critères de surpeuplement du logement et de mauvais équipements sanitaires sont combinés pour isoler des logements connaissant l'une ou l'autre de ces situations. Leurs chiffres : 1 800 000 logements et 5,5 millions de personnes concernés en 2002.

L'indicateur retenu ici est l'indicateur de surpeuplement du logement défini par l'INSEE. Le nombre de pièces nécessaires au ménage est défini par :

- Une pièce de séjour pour le ménage ;
- Une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- Une pièce pour les personnes « hors famille » non célibataires et célibataires de 19 ans et plus ;
- Pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de 7 ans ; sinon une pièce par enfant.

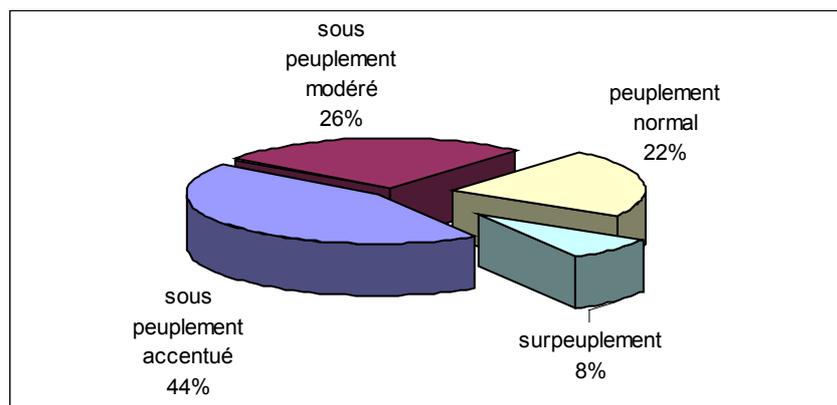
Un écart d'au moins deux entre le nombre de pièces nécessaires et celui observé est le signe d'un sous-peuplement ou d'un surpeuplement accentué. Pour un écart de 1, on parlera de sous-peuplement ou de surpeuplement modéré. Lorsque le nombre de pièces observé correspond au nombre de pièces nécessaires au ménage, le peuplement est dit normal. A noter que, selon cette définition, il y a une forte corrélation entre la taille du ménage et l'indicateur de surpeuplement : un ménage d'une seule personne ne peut pas être en surpeuplement accentué. Nous avons regroupé les situations de surpeuplement modéré avec celles de surpeuplement accentué, ces deux cas ne concernant que 8% des logements. Les situations de sous-peuplement concernent plus des deux tiers des résidences principales.

²⁰ DRIANT Jean-Claude et RIEG Christelle: « Les conditions de logement des ménages à bas revenus », *Insee première* n°950, février 2004. DRIANT Jean-Claude et RIEG Christelle: « Les ménages à bas revenus et le logement social », *Insee première* n°962, avril 2004.

²¹ DEMAILLY Dominique et RAYNAUD Emilie « Revenus et pauvretés depuis 1996 », in *INSEE références* : Les revenus et le patrimoine des ménages, 2006 (p. 9-21)

²² ALGAVA Elisabeth, LE MINEZ Sylvie, BRESSE, Sophie et PLA, Anne : « Les familles monoparentales et leurs conditions de vie », *Etudes et résultats* n°389, DREES, avril 2005.

Figure 2 : Niveau de peuplement du logement



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

L'espace disponible

Le descriptif des conditions matérielles de logement est parfois étendu à la présence de certains équipements (ascenseurs, balcons, caves, garages, loggias ou terrasses), les éléments pris en considération variant selon que l'on analyse des logements individuels ou des appartements dans des immeubles collectifs²³. Dans un souci de construire des indicateurs pouvant s'appliquer quel que soit le type de logement, nous retiendrons un indicateur d'espace disponible, hors surface habitable. Cet indicateur est construit par l'addition des éléments suivants :

- Présence d'un garage (box fermé ou parking souterrain) ;
- Présence d'un jardin ou d'une cour pour les maisons individuelles, d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse pour les appartements ;
- Présence d'une vue sans vis-à-vis à moins de 50 mètres de la pièce principale.

Figure 3 : Indicateur d'espace hors surface habitable

| | |
|--|-------------|
| Ni jardin/balcon, ni garage, et vis-à-vis | 12% |
| Un élément parmi garage, jardin/balcon, vue sans vis-à-vis | 23% |
| Deux éléments parmi garage, jardin/.balcon, vue sans vis-à-vis | 39% |
| Jardin/balcon, garage, vue sans vis-à-vis | 27% |
| Total | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

²³ LAFERRERE Anne et LE BLANC David: « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », *Economie et Statistique* n°351, 2002, INSEE (p.3-30).

Les défauts du logement : vétusté et sous équipement du logement

Une quinzaine de questions concernant l'existence de défauts dans le logement figure dans l'ENL et nous donne une première approche des inégalités dans la qualité du logement. Ces questions font référence à trois grands types de défauts²⁴ :

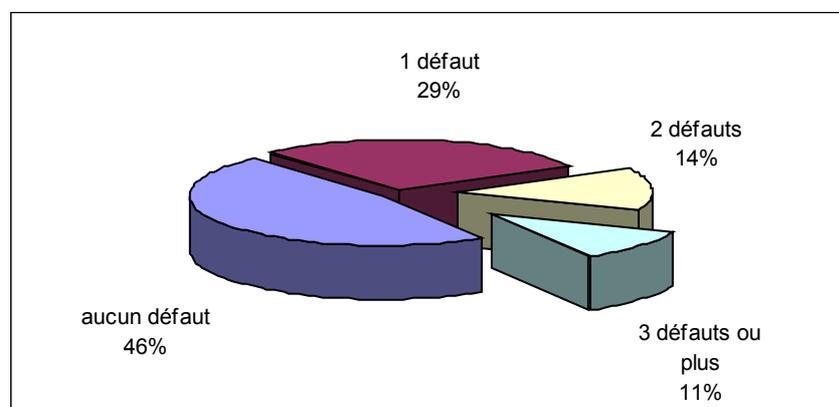
- Défauts structurels (tels que sol fissuré, façade dégradée, infiltration d'eau, installation insuffisante de chauffage) ;
- Défauts occasionnels (problèmes d'évacuation dans les WC, panne de chauffage, fuite d'eau...) ;
- Manque d'équipement (salle de bain, WC, cuisine, installation électrique mal protégée, absence de double vitrage...).

L'indicateur retenu permet de garder une approche commune entre les maisons individuelles et les immeubles. L'indicateur de vétusté est ainsi établi à partir des variables suivantes :

- Mauvais état du revêtement de surface (médiocre ou mauvais) : 11% des ménages sont concernés ;
- Humidité, infiltration d'eau due à des problèmes d'étanchéité : 27% des ménages ;
- Fissures ouvertes dans les murs intérieurs et le plafond : 2% des ménages ;
- Installation électrique mal protégée : 21% ;
- Mauvais équipement de chauffage (absence de chauffage central, sensation de froid due à une défaillance des installations de chauffage ou à une restriction pour des raisons de coût) : 13% ;
- Mauvaise isolation thermique ou sonore (sensation de froid due à une mauvaise isolation, opinion sur l'insonorisation du logement) 19%.

Le nombre de problèmes rencontrés en matière de vétusté est calculé puis regroupé en un indicateur global de nombre de défauts du logement. Près de la moitié des ménages n'ont mentionné aucun défaut à leur logement, un ménage sur quatre en a mentionné au moins deux.

Figure 4 : Nombre de défauts dans le logement



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

²⁴ CHESNEL Hélène : « La qualité des logements – L'humidité est le défaut le plus fréquent », *Insee première* n°971, juin 2004.

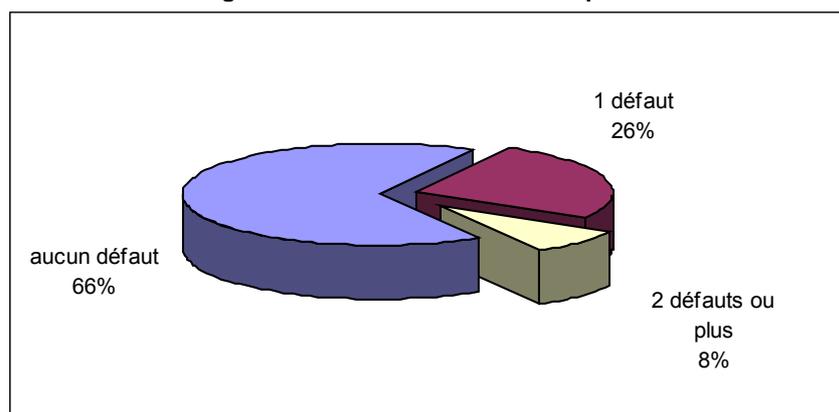
1.1.b L'environnement du logement

Nous utilisons un indicateur d'environnement dégradé construit à partir des variables suivantes :

- Insécurité (a été victime d'agression ou de vol ; a été témoin d'agression ou de vol ; estime médiocre la sécurité du quartier) : 21% des ménages ;
- Mal-être dans le quartier (relations médiocres avec le voisinage) : 3% ;
- Mauvaise qualité de l'environnement (qualité de l'air médiocre ; bruits perçus très fréquents) : 18% des ménages.

Le nombre de défauts du quartier est calculé puis regroupé en 3 catégories (cf. ci-dessous). La plupart des ménages n'ont cité aucun problème de sécurité, de mal-être ou de mauvaise qualité de l'environnement. A noter : la variable décrivant l'accessibilité du quartier est corrélée négativement avec les autres variables proposées ici, elle n'a pas été retenue.

Figure 5 : Nombre de défauts du quartier



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Remarque : les Enquêtes Permanentes sur les Conditions de Vie des ménages présentent des informations sur la qualité du logement. Elles ont fait l'objet d'articles sur la question de l'insécurité dans le logement comme dans le quartier (peur de sortir le soir, types de vols ou d'agressions...)²⁵.

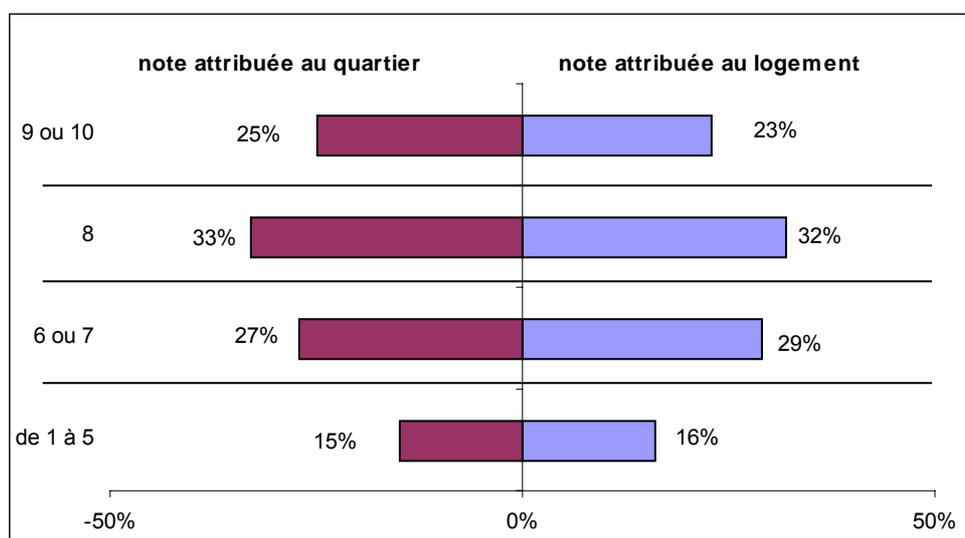
²⁵ CRENNER Emmanuelle : « Insécurité et sentiment d'insécurité », *Insee première* n°501, décembre 1996. FOUGERE Denis, KRAMARZ Francis et POUGET Julien (2005) : « L'analyse économétrique de la délinquance : une synthèse de résultats récents », *Revue Française d'Economie*, Vol. XIX, n°3, pp. 3-55. LE JEANNIC Thomas : « On pardonne tout à son quartier sauf... l'insécurité, les dégradations, le bruit », *Insee Première* n°1133 - mai 2007.

L'opinion du ménage sur son logement et son quartier

Une approche plus globalisante de la qualité du logement, consiste à analyser les réponses à une question de l'ENL sur « la satisfaction sur les conditions de logement », ainsi que sur « le fait de se plaire ou non dans son quartier ». Ces réponses sont très liées au statut d'occupation du logement ainsi qu'aux revenus des répondants²⁶.

Cette opinion est mesurée à partir des notes attribuées au logement, d'une part, au quartier d'autre part²⁷. Ces notes ont été regroupées afin d'obtenir des effectifs suffisants dans chacun des groupes. Les répartitions des réponses par notes sont assez proches pour les deux indicateurs.

Figure 6 : Note attribuée au logement et au quartier



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.1.c Un indicateur global des conditions de logement

Pour construire un indicateur global, il faut d'abord remarquer que si certains critères sont clairement des signes d'inconfort objectifs (absence de sanitaire à l'intérieur du logement, situation de surpeuplement accentué), d'autres sont plus difficiles à interpréter en termes de conditions de logement dégradées. Par exemple, une famille peut trouver normal de ne disposer que d'une chambre pour deux enfants de plus de 19 ans (et être alors en situation de surpeuplement modéré) mais, en revanche, estimer nécessaire de ne pas avoir de vis-à-vis. C'est pourquoi l'indicateur global de confort

²⁶ DRIANT Jean-Claude et RIEG Christelle: « Les ménages à bas revenus et le logement social », *Insee première* n°962, avril 2004.

²⁷ Les questions initiales étaient les suivantes : « Sur une échelle de 1 à 10, comment classeriez-vous votre logement, en tant qu'endroit pour vivre ? 10 correspond au mieux, 1 au plus mauvais. » Idem pour le quartier.

du logement que nous avons construit tient compte à la fois du cumul de conditions dégradées et de la présence ou non de critères de « situation idéale ».

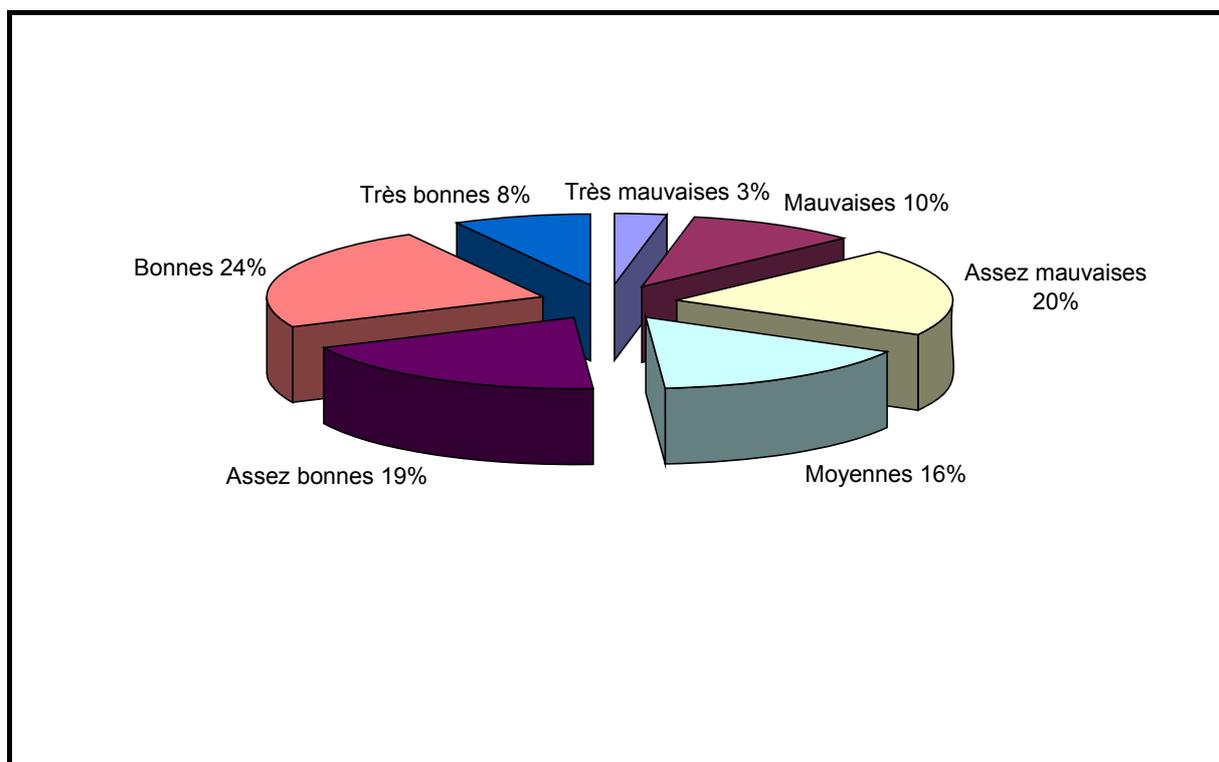
Plus précisément, nous avons pris en compte les différents indicateurs présentés dans la partie 1.1.b. et, pour chaque indicateur, nous avons défini une situation inconfortable et une situation idéale, telle que récapitulée dans le tableau ci-dessous.

| Indicateurs | Situation inconfortable | | Situation idéale | |
|--|--|------------------------|--|------------------------|
| | Description | % de ménages concernés | Description | % de ménages concernés |
| 1. Sanitaires à disposition | Pas de WC ou de toilette à l'intérieur, ou que des douches | 22% | Baignoire, plusieurs cabinets de toilette ou WC indépendant | 72% |
| 2. Indice de peuplement | Surpeuplement modéré ou accentué | 8% | Sous peuplement accentué | 43% |
| 3. Vétusté du logement | 2 ou 3 défauts | 25% | Aucun défaut | 47% |
| 4. Espace disponible | Vis-à-vis, ni garage, ni balcon ou jardin | 12% | Vue sans vis-à-vis, dispose d'un garage fermé et d'un balcon ou jardin | 27% |
| 5. Note globale sur le logement | 5 ou moins | 16% | 9 ou 10 | 23% |
| 6. Inconvénients du quartier | 2 ou 3 inconvénients | 8% | Aucun inconvénient | 66% |
| 7. Note globale sur le quartier | 5 ou moins | 25% | 9 ou 10 | 23% |

L'indicateur global est alors construit de la façon suivante :

- **Très mauvaises conditions** de logement : surpeuplement accentué *ou* pas de sanitaire intérieur *ou* au moins 4 situations inconfortables sur 7 ; avec aucune situation idéale.
- **Mauvaises conditions** de logement : surpeuplement accentué *ou* pas de sanitaire intérieur *ou* au moins 4 situations inconfortables sur 7 ; mais au moins une situation idéale.
- **Assez mauvaises conditions** de logement : 2 ou 3 situations inconfortables ; avec moins de 2 situations idéales.
- **Moyennes conditions** de logement : 2 ou 3 situations inconfortables ; mais au moins 3 situations idéales
- **Assez bonnes conditions** de logement : 0 ou 1 situation inconfortable ; avec au plus 3 situations idéales.
- **Bonnes conditions** de logement : 0 ou 1 situation inconfortable ; mais 4 ou 5 situations idéales.
- **Très bonnes conditions** de logement : 6 ou 7 situations idéales.

Figure 7 : Synthèse des conditions de logement



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Premier constat : un lien important entre conditions de logement et implantation géographique

La distance du logement au centre urbain le plus proche ainsi que la taille de ce centre urbain ont un impact très important sur le montant des loyers. Cette variable n'est cependant pas directement disponible dans l'ENL. En revanche, les travaux de Jean Cavailhès²⁸ prennent en compte la situation de la commune (du pôle urbain ou dans la couronne périurbaine) et introduisent la distance au centre urbain, en tenant compte de la distance entre le domicile et le lieu d'emploi. Cette méthode suppose ensuite de centrer l'étude sur les seuls ménages comprenant au moins un actif. Pour notre part, nous avons reconstitué ici une variable tenant compte de la taille de l'agglomération, de l'appartenance ou non à une aire urbaine²⁹, de la taille d'agglomération et, pour les plus grandes agglomérations, de la distinction entre les zones centrales et les zones de banlieue. Concernant les communes rurales, nous distinguons celles du « rural profond » de celles, périurbaines, situées dans une aire urbaine. Pour les communes urbaines, celles situées dans des agglomérations inférieures à 100 000 habitants sont regroupées. Pour celles d'agglomération plus grande, nous différencions :

- Les communes de province dans la partie banlieue de leur agglomération ;
- Les communes de province centres de leur agglomération ;
- La banlieue de Paris ;
- La commune de Paris.

L'installation « ruraine » permet des conditions de logement plus favorables. Les conditions de logement sont moins bonnes dans les zones centrales que dans les zones périphériques des grandes agglomérations de province. Les conditions les plus défavorables s'observent à Paris intra-muros.

Figure 8 : Synthèse des conditions de logement selon la localisation du logement

| | Commune rurale, hors aire urbaine | Commune rurale, rurbain | Urbain, aggro < 100 000 hbts | Banlieue aggro province > 100 000 hbts | Centre aggro province > 100 000 hbts | Banlieue parisienne | Paris intra-muros | Ensemble |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------|
| Très mauvaises - mauvaises | 11% | 7% | 12% | 9% | 15% | 17% | 27% | 13% |
| Assez mauvaises | 15% | 13% | 20% | 18% | 26% | 28% | 29% | 20% |
| Moyennes | 20% | 18% | 16% | 14% | 14% | 13% | 12% | 16% |
| Assez bonnes | 16% | 17% | 19% | 22% | 21% | 22% | 18% | 19% |
| Très bonnes ou bonnes | 39% | 46% | 33% | 36% | 24% | 20% | 14% | 32% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

²⁸ CAVAILHES Jean : « Le prix des attributs du logement », *Économie et statistiques* n°381-382, 2005, INSEE (p.91-123).

²⁹ Sur la construction des aires urbaines, zonage qui tient compte des déplacements domicile-travail pour définir les aires d'influence d'un pôle, voir : BESSY-PIETRI Pascale et SICAMOIS Yann : « Le zonage en aires urbaines en 1999. 4 millions d'habitants en plus dans les aires urbaines », *INSEE Première* n° 765, 2001, INSEE.

I.2 Les déterminants des conditions de logement

I.2.a Impact des revenus

Afin de comparer les conditions de logement selon le niveau de vie, nous avons réparti les ménages en 4 groupes, selon leur niveau de revenus par unité de consommation :

- Les ménages au niveau de vie le plus bas, sous le seuil de pauvreté (défini comme 60% du revenu médian par unité de consommation) ;
- Les ménages au faible niveau de vie (au-dessus du seuil de pauvreté mais sous la médiane des revenus) ;
- Les ménages du troisième quartile ;
- Les ménages du quatrième quartile.

Des conditions de logement d'autant moins bonnes que le niveau de revenus est faible

Logiquement, les ménages sous le seuil de pauvreté ont de loin les conditions de logement les moins bonnes (la moitié d'entre eux vivent dans des conditions plutôt mauvaises, pour un tiers de l'ensemble des ménages). Les ménages du deuxième groupe (« faible niveau de vie ») sont également moins bien lotis que la moyenne.

Figure 9 : Synthèse des conditions de logement selon le niveau de vie

| Conditions de logement | Sous le seuil de pauvreté* | Faible niveau de vie (sous la médiane) | Niveau de vie élevé (3ème quartile) | Niveau de vie très élevé (quartile supérieur) | Ensemble |
|-----------------------------|----------------------------|--|-------------------------------------|---|-------------|
| Très mauvaises ou mauvaises | 25% | 14% | 9% | 6% | 13% |
| <i>Dont très mauvaises</i> | 6% | 3% | 2% | 1% | 3% |
| Assez mauvaises | 25% | 22% | 20% | 15% | 20% |
| Moyennes | 15% | 16% | 15% | 16% | 16% |
| Assez bonnes | 15% | 20% | 21% | 20% | 19% |
| Bonnes ou très bonnes | 20% | 28% | 35% | 43% | 32% |
| <i>Dont très bonnes</i> | 4% | 7% | 9% | 12% | 8% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

* défini à 60% de la médiane

Par ailleurs, les personnes à très faible niveau de vie ayant de bonnes conditions de logement sont fréquemment :

- Soit des ménages éloignés habitant en milieu rural. Ainsi, 33% des ménages à très faible niveau de vie ayant de bonnes conditions de logement habitent dans une commune rurale, contre 24% de l'ensemble des ménages en situation de pauvreté. Parmi les ménages à niveau de vie élevé, 12% de ceux ayant de bonnes conditions de logement habitent en milieu rural, pour 11% de l'ensemble.
- Soit des ménages propriétaires de leur logement : 53% des ménages sous le seuil de pauvreté ayant de bonnes conditions de logement sont propriétaires, pour 31% de l'ensemble des ménages pauvres. Parmi les ménages à niveau de vie très élevé, ces proportions sont respectivement de 54% et 42%.

Des différences centrées sur l'état du logement lui-même, plus que sur l'environnement ou le quartier

Les écarts dans les conditions de logement entre ménages sous le seuil de pauvreté et ménages au niveau de vie élevé sont forts en matière d'accès au confort, de niveau de peuplement et de niveau de vétusté. Les écarts sont moins importants concernant l'espace disponible hors de la surface du logement ou concernant le nombre de défauts attribués au quartier.

Figure 10 : Les différents indicateurs de conditions de logement selon le niveau de vie

| Conditions de logement | Sous le seuil de pauvreté | Faible niveau de vie (sous la médiane) | Niveau de vie élevé (3 ^{ème} quartile) | Niveau de vie très élevé (quartile supérieur) | Ensemble |
|---|---------------------------|--|---|---|----------|
| Pas de sanitaire dans le logement, ou ne dispose que de douches | <u>31%</u> | 25% | 19% | 13% | 22% |
| Baignoire et WC indépendant | 63% | 69% | 75% | <u>82%</u> | 72% |
| Surpeuplement | <u>16%</u> | 9% | 6% | 4% | 8% |
| Sous-peuplement accentué | 29% | 37% | 45% | <u>59%</u> | 43% |
| Nombre de signes de vétusté du logement | | | | | |
| 3 défauts ou plus | <u>21%</u> | 12% | 7% | 5% | 11% |
| Aucun | 32% | 44% | 52% | <u>57%</u> | 47% |
| Espace disponible | | | | | |
| Vis-à-vis, pas de garage ni jardin/terrasse | <u>17%</u> | 13% | 9% | 10% | 12% |
| Jardin/terrasse, garage et pas de vis-à-vis | 19% | 25% | 29% | <u>33%</u> | 27% |
| Note accordée au logement | | | | | |
| 5 ou moins | <u>29%</u> | 18% | 12% | 8% | 16% |
| 9 ou 10 | 19% | 23% | 24% | <u>28%</u> | 23% |
| Nombre de défauts du quartier | | | | | |
| 2 ou plus | <u>12%</u> | 8% | 7% | 7% | 8% |
| aucun | 62% | 67% | 67% | 67% | 66% |
| Note accordée au quartier | | | | | |
| De 0 à 5 | <u>23%</u> | 17% | 13% | 10% | 15% |
| 9 ou 10 | 24% | 26% | 25% | 25% | 25% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Les conditions de logement des allocataires du RMI, une situation particulièrement difficile

Les conditions de logement des allocataires du RMI sont particulièrement dégradées. Elles le sont encore plus que celles observées pour l'ensemble des personnes sous le seuil de pauvreté.

Figure 11 : Synthèse des conditions de logement des ménages allocataires du RMI et des autres

| Conditions de logement | Allocataires du RMI | Autres ménages | Ensemble |
|----------------------------|---------------------|----------------|-------------|
| Très mauvaises - mauvaises | 40% | 12% | 13% |
| Assez mauvaises | 30% | 20% | 20% |
| Moyennes | 10% | 16% | 16% |
| Assez bonnes | 12% | 19% | 19% |
| Bonnes ou très bonnes | 8% | 32% | 32% |
| Total | 100% | 100% | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.2.b Impact de la situation par rapport au travail

On constate une dégradation de la situation par rapport au logement corrélativement à l'éloignement de l'emploi stable. Ce constat peut s'expliquer à la fois par des revenus plus faibles pour les ménages parmi lesquels il n'y a pas d'actif occupé, mais également par une difficulté plus importante pour accéder au logement, faute de garantie suffisante quant à la stabilité des revenus. La situation des retraités dépend fortement de l'accès ou non à la propriété avant l'arrivée à la retraite. Si les ménages retraités ont globalement des conditions de logement un peu plus favorables que celles de l'ensemble, ceux qui sont en location sont en revanche plus mal lotis : 20% ont des conditions de logement très mauvaises ou mauvaises, 45% (contre 51% de l'ensemble) des conditions de logement comprises entre assez bonnes et très bonnes.

Figure 12 : Synthèse des conditions de logement selon la situation par rapport au travail

| | 2 CDI, au moins 1 à temps plein | 1 seul CDI, mais à temps plein | Au moins 1 actif, pas de CDI temps plein | Pas d'actif occupé ni de retraité | Pas d'actif occupé, au moins 1 retraité | Ensemble |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|---|-------------|
| Très mauvaises - mauvaises | 6% | 14% | 22% | 27% | 10% | 13% |
| Assez mauvaises | 17% | 24% | 28% | 26% | 16% | 20% |
| Moyennes | 16% | 15% | 13% | 13% | 18% | 16% |
| Assez bonnes | 21% | 20% | 18% | 15% | 19% | 19% |
| Très bonnes ou bonnes | 40% | 27% | 19% | 19% | 38% | 32% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.2.c Impact de la situation familiale

Les ménages composés de plusieurs personnes sans famille (c'est-à-dire sans conjoint, parent ou enfant) sont ceux qui ont les moins bonnes conditions de logement. La situation des familles monoparentales n'est guère meilleure. Ainsi, près d'une famille monoparentale sur deux (contre un ménage sur trois) connaît des situations plutôt mauvaises de logement. Les personnes seules ont des conditions moins bonnes que la moyenne, mais moins dégradées que les ménages évoqués ci-dessus. A l'inverse, les couples avec deux enfants sont ceux qui en moyenne connaissent les meilleures situations de logement. Enfin, les couples avec trois enfants ont une répartition proche de la moyenne.

Figure 13 : Synthèse des conditions de logement selon la situation familiale

| | Personne seule | Couple sans enfant | Couple 1 enfant | Couple 2 enfants | Couple 3 enfants ou plus | Famille mono-parentale | Autre ménage* | Ensemble |
|----------------------------|----------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------------|------------------------|---------------|-------------|
| Très mauvaises - mauvaises | 19% | 8% | 9% | 7% | 15% | 21% | 23% | 13% |
| Assez mauvaises | 24% | 15% | 20% | 19% | 19% | 28% | 27% | 20% |
| Moyennes | 15% | 18% | 16% | 14% | 15% | 13% | 13% | 16% |
| Assez bonnes | 19% | 17% | 21% | 22% | 20% | 20% | 18% | 19% |
| Très bonnes ou bonnes | 23% | 41% | 35% | 39% | 31% | 17% | 20% | 32% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

* Autre ménage = ménage de plusieurs personnes dites « sans famille » (cf. ci-dessus).

1.2.d Impact de l'âge

Les conditions de logement sont plus dégradées pour les ménages de moins de 40 ans que pour l'ensemble des ménages. La situation des moins de 30 ans étant particulièrement peu enviable. Les 40 à 49 ans sont dans des conditions qui se rapprochent de la moyenne française. Enfin, les 50 à 64 ans sont ceux dont les conditions dans l'ensemble sont les plus favorables, suivis de près par les 65 ans et plus (avec les nuances relatives aux retraités et évoquées plus haut).

Figure 14 : Synthèse des conditions de logement selon la tranche d'âge de la personne de référence

| | Moins de 30 ans | De 30 à 39 ans | De 40 à 49 ans | De 50 à 64 ans | 65 ans et plus | ensemble |
|----------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Très mauvaises - mauvaises | 23% | 15% | 12% | 10% | 11% | 13% |
| Assez mauvaises | 32% | 24% | 21% | 17% | 16% | 20% |
| Moyennes | 13% | 14% | 15% | 17% | 17% | 16% |
| Assez bonnes | 19% | 21% | 21% | 17% | 19% | 19% |
| Très bonnes ou bonnes | 13% | 26% | 32% | 38% | 37% | 32% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.2.e Impact de la nationalité de la personne de référence

Les ménages étrangers d'une nationalité extra-européenne connaissent des conditions de logement nettement moins bonnes que les autres ménages. Les ménages dont la personne de référence est française ont les meilleures conditions de logement. Les conditions de logement des étrangers issus de l'Union Européenne se rapprochent davantage de celles des Français de naissance que de celles des étrangers hors union européenne.

Figure 15 : Synthèse des conditions de logement selon la nationalité de la personne de référence

| | Française de naissance | Française par acquisition | Etrangère, union européenne | Etrangère, hors union européenne | Ensemble |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------|
| Très mauvaises - mauvaises | 12% | 16% | 14% | 40% | 13% |
| Assez mauvaises | 20% | 23% | 23% | 29% | 20% |
| Moyennes | 16% | 16% | 16% | 11% | 16% |
| Assez bonnes | 20% | 18% | 20% | 11% | 19% |
| Très bonnes ou bonnes | 33% | 28% | 27% | 10% | 32% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.2.f Impact du statut par rapport au logement

Les locataires connaissent des conditions de logement plus mauvaises que la moyenne. Les propriétaires, et plus encore les accédants, sont dans une situation nettement plus favorable.

Figure 16 : Synthèse des conditions de logement selon le statut d'occupation du logement

| | Propriétaire | Accédant | Locataire | Autre* | ensemble |
|----------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Très mauvaises - mauvaises | 7% | 4% | 22% | 19% | 13% |
| Assez mauvaises | 12% | 13% | 32% | 22% | 20% |
| Moyennes | 18% | 15% | 13% | 17% | 16% |
| Assez bonnes | 17% | 23% | 19% | 19% | 19% |
| Très bonnes ou bonnes | 46% | 44% | 13% | 23% | 32% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

* Autre = métayer, logé gratuitement

II. LE COUT DU LOGEMENT

Au vu des comptes nationaux du logement, on constate que la part du logement dans le budget des ménages a fortement augmenté (de 14% à 21% entre 1984 et 2004), jusqu'à occuper le premier poste de leur budget³⁰. Les loyers représentent la majorité des dépenses relatives à ce poste, et ces derniers ont augmenté plus vite que l'inflation sur cette période.

Le chapitre précédent a identifié les inégalités de logement liées aux hétérogénéités de confort. Cependant, à taux de confort constant, les loyers peuvent se révéler très différents, selon un certain nombre de facteurs que nous nous proposons de définir ici.

Plus globalement, l'objectif de ce chapitre est d'étudier le montant des loyers demandés aux ménages (ou le montant des remboursements de prêt dont ils s'acquittent), après déduction des aides au logement.

A noter : le loyer étudié n'est pas rapporté à la surface du logement. Les critères de confort intégrant des critères de taille, l'étude du loyer selon le confort implique de s'intéresser au loyer total. Le coût du logement est mesuré à partir du montant ou des remboursements de prêt, sans ajouter les charges d'eau, d'électricité, et les autres charges que le loyer...

II.1 Les loyers et remboursements de prêt, selon les caractéristiques du logement

La charge financière supportée annuellement par les accédants est en moyenne de 6 723 euros, celle supportée par les locataires de 3 630 euros. La dispersion est très importante dans les deux cas, elle est encore plus forte pour les locataires que pour les accédants.

Figure 17 : Montant de la charge financière annuelle des locataires et des accédants

| | Montant de la charge financière, pour les locataires (en euros) | Montant de la charge financière pour les accédants (en euros) |
|------------------|---|---|
| Moyenne | 3 630 | 6 729 |
| Médiane | 3 260 | 6 037 |
| Premier quartile | 1 820 | 4 067 |
| Dernier quartile | 4 850 | 8 324 |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

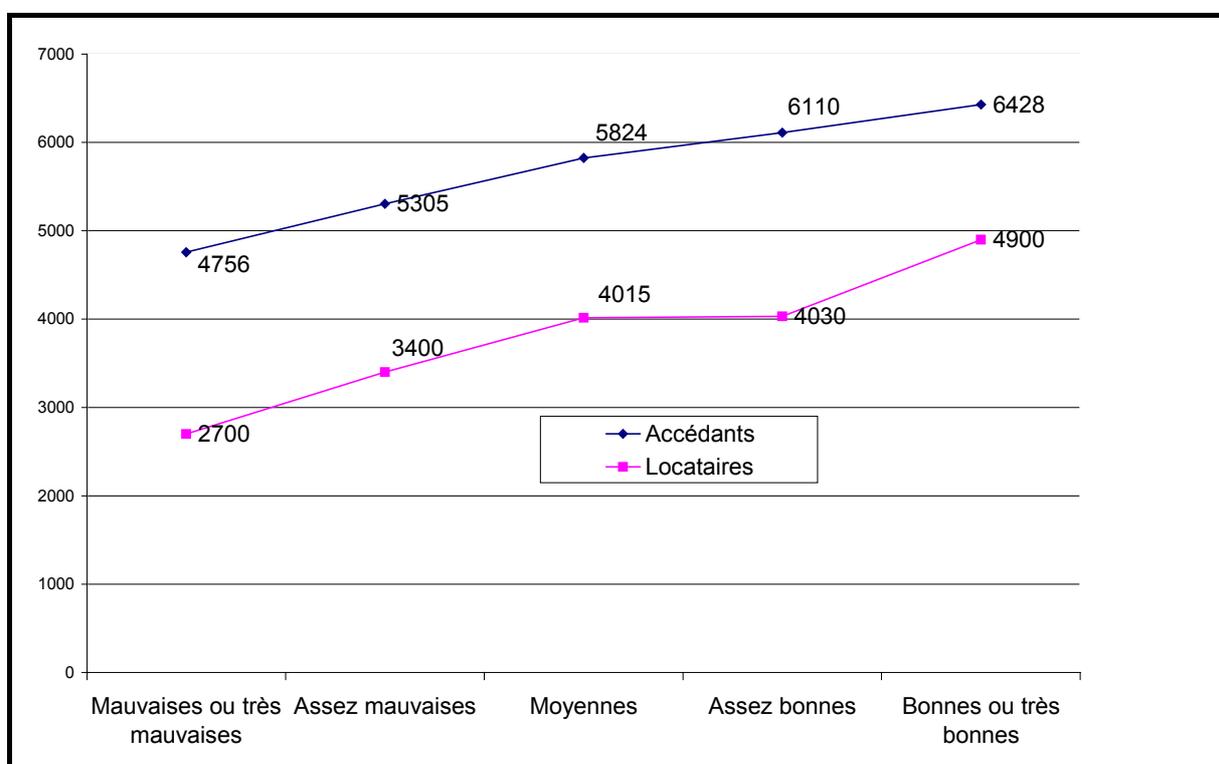
³⁰ PLATEAU Claire : « Vingt ans de dépenses de logement », *Données sociales* éditions 2006, INSEE (p.475-484). Il s'agit des dépenses courantes, soit les loyers, les dépenses de chauffage, d'éclairage, d'assurance et d'impôts en rapport avec l'habitation. Les remboursements d'accession à la propriété ne sont pas pris en compte ici.

II.1.a Impact des conditions de logement

La charge financière de logement des ménages augmente logiquement avec le niveau de confort. Pour les accédants, la charge financière augmente même régulièrement : la charge financière médiane est d'un tiers plus élevée pour les ménages au meilleur niveau de confort que pour les ménages aux moins bonnes conditions de confort.

Pour les locataires, les ménages aux conditions de confort les meilleures ont une charge de logement 81% plus forte que les ménages les moins bien logés. La progression des montants à leur charge est moins régulière.

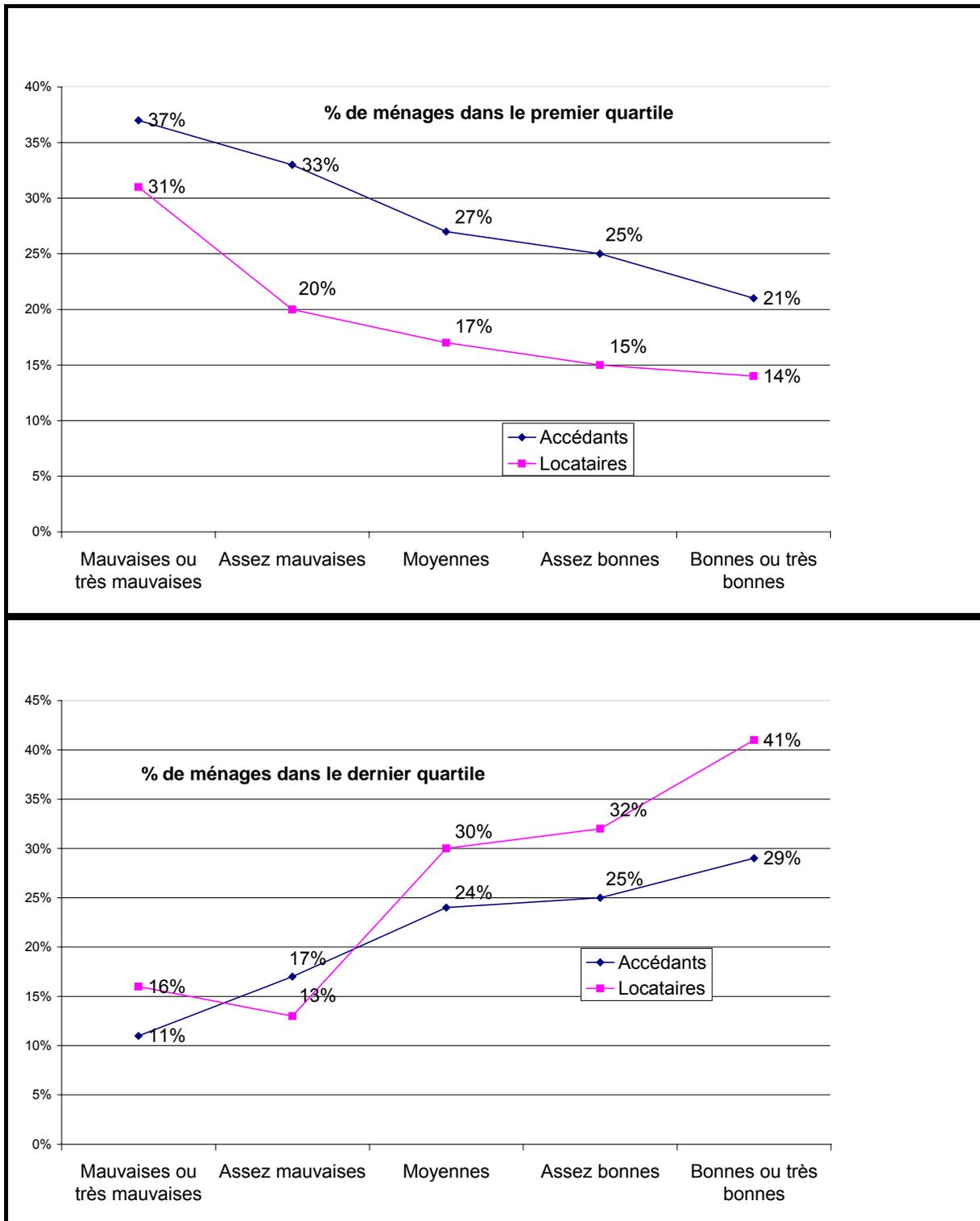
Figure 18 : Montant annuel des charges financières, selon les conditions de logement



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Les écarts dans les frais de logement selon le niveau de confort sont plus importants entre les locataires qu'entre les accédants, comme le montre la répartition suivante, dans les premiers et dans derniers quartiles :

Figure 19 : Répartition des ménages dans les premiers et derniers quartiles des frais de logement, selon les conditions de logement



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Exemple de lecture : 37% des ménages locataires ayant de mauvaises ou très mauvaises conditions de logement sont dans le premier quartile des charges de logement, soit parmi les 25% des ménages supportant les charges les plus faibles. Cette proportion est de 31% parmi les propriétaires ayant de mauvaises ou très mauvaises conditions de logement.

Dans son article (déjà cité) sur les prix hédonistes du logement, Jean Cavailhès chiffre l'impact des différents attributs du logement sur le loyer. Les impacts les plus importants sont ceux de la surface habitable et de l'équipement sanitaire. L'état général de l'immeuble, sa date de construction, le type de logement (maison individuelle ou immeuble) ont également un rôle important. L'impact de l'environnement est en revanche très faible. Le tableau ci-dessous confirme ces constats³¹. Il montre que certains éléments augmentent le coût du logement : l'absence de vétusté du logement, l'accès à un garage ou à une terrasse, l'absence de vis à vis, le fait de disposer de plusieurs salles de bain ou de toilettes indépendantes. Le nombre de défauts du quartier ne joue pas sur le coût du logement.

Plus précisément, l'impact de l'espace disponible (garage, jardin, vis à vis...) est plus faible pour le coût de l'accession que pour celui de la location. Dans une logique proche, le surcoût de la maison individuelle est un peu plus faible pour l'accession. Un élément d'explication sur ce point : la grande différence de taille entre les maisons louées et celles achetées (les deux tiers des locataires d'une maison individuelle disposent d'au moins 5 pièces, contre 40% seulement des accédants).

Figure 20 : Montant annuel des charges financières et part dans les derniers quartiles, selon divers indicateurs de conditions de logement

| Conditions de logement | Locataires | | Accédants | |
|---|-------------|--|-------------|--|
| | Coût médian | % des ménages dans le quartile supérieur | Coût médian | % des ménages dans le quartile supérieur |
| Ensemble des ménages concernés | 3 260 | 25% | 6 037 | 25% |
| Pas de sanitaire dans le logement, ou ne dispose que de douches | 2 750 | 16% | 4 955 | 12% |
| Baignoire et WC indépendant | 3 430 | 30% | 6 296 | 28% |
| Surpeuplement | 2 570 | 17% | 4 689 | 11% |
| Sous-peuplement accentué | 4 210 | 41% | 6 403 | 30% |
| Nombre de signes de vétusté du logement | | | | |
| 3 défauts ou plus | 2 460 | 18% | 4 756 | 14% |
| Aucun | 3 740 | 33% | 6 365 | 27% |
| Espace disponible | | | | |
| Vis-à-vis, pas de garage ni jardin/terrasse | 2 930 | 22% | 5 488 | 20% |
| Jardin/ terrasse, garage et pas de vis-à-vis | 4 260 | 41% | 6 297 | 26% |

³¹ NB : la comparaison peut être biaisée par la relation entre surface du logement et certains éléments de confort. C'est le cas par exemple du coût important des maisons individuelles, qui sont en général d'une surface plus importante que les appartements.

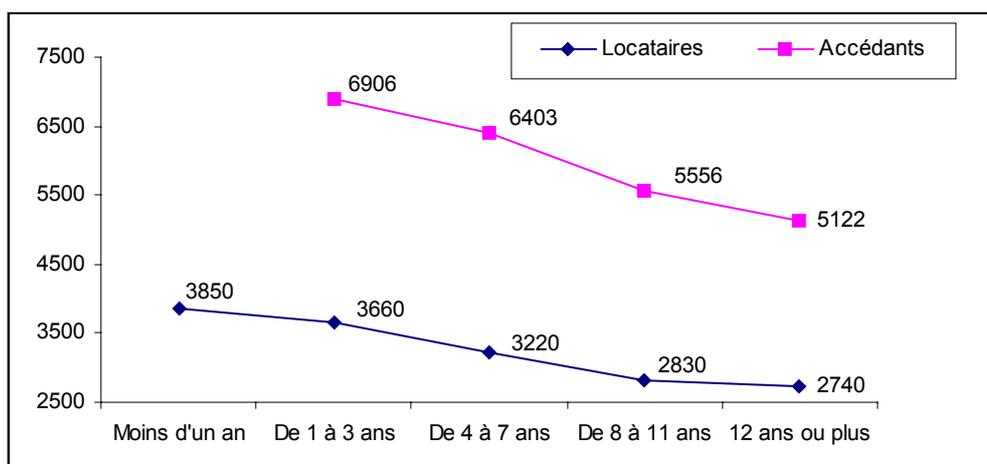
| | | | | |
|--------------------------------------|-------|------------|-------|------------|
| Note accordée au logement | | | | |
| 5 ou moins | 2 560 | 16% | 4 722 | 11% |
| 9 ou 10 | 3 660 | 33% | 6 372 | 29% |
| Nombre de défauts du quartier | | | | |
| 2 ou plus | 3 300 | 26% | 6 048 | 25% |
| aucun | 2 800 | 24% | 5 988 | 24% |
| Note accordée au quartier | | | | |
| De 0 à 5 | 2 600 | 18% | 5 382 | 20% |
| 9 ou 10 | 3 380 | 30% | 6 028 | 24% |
| Type de logement | | | | |
| Maison individuelle | 4 390 | 44% | 6 281 | 27% |
| Maison mitoyenne | 3 290 | 26% | 5 837 | 22% |
| Immeuble de moins de 10 logements | 3 110 | 21% | 5 488 | 23% |
| Immeuble de 10 à 50 logements | 3 290 | 28% | 5 946 | 26% |
| Immeuble de + de 50 logement | 2830 | 20% | 5 351 | 19% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

II.1.b Un impact très important de l'ancienneté dans le logement et le l'implantation géographique

La charge de logement est d'autant plus faible que les ménages sont depuis longtemps dans leur logement. Le coût médian supporté par les locataires est ainsi de 3850 euros annuelles pour les personnes emménagés récemment, contre 2740 euros annuels pour les emménagés les plus anciens.

Figure 21 : coût annuel médian du logement, selon l'ancienneté dans le logement



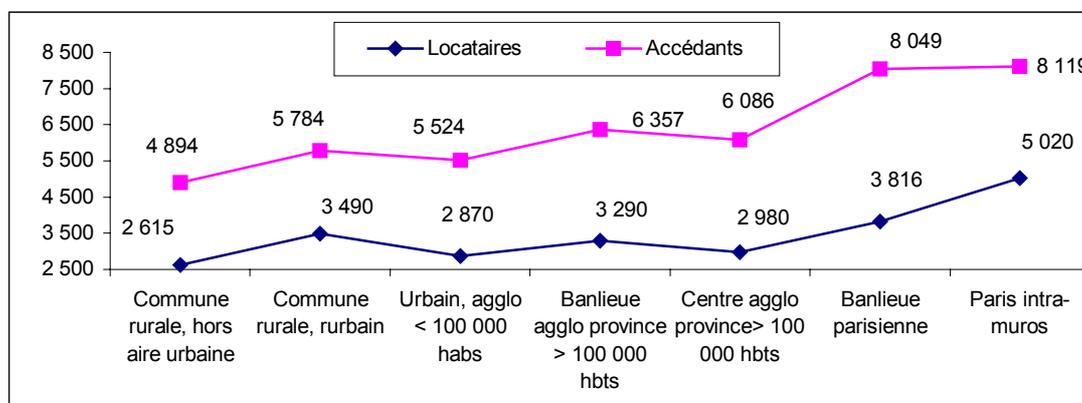
Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

NB : Pour les personnes en accession entrées dans leur logement depuis moins d'un an, le coût du logement est celui pour cette année. Il couvre donc une période généralement inférieure aux douze mois des autres accédants. C'est pourquoi nous n'avons pas reporté dans ce tableau le montant des remboursements (moins les aides) des accédants ayant une faible ancienneté dans leur logement.

La charge de logement varie considérablement selon le lieu de résidence. Les écarts les plus prononcés s'observent entre les zones rurales hors influence urbaine et Paris. Après Paris, c'est la banlieue parisienne qui présente les coûts les plus élevés en termes de frais de logement. Les écarts sont faibles entre Paris et sa banlieue pour les accédants, plus conséquents pour les locataires.

Dans les communes urbaines, la tendance est à la progression des dépenses de logement (hors aides au logement), avec l'augmentation du niveau d'urbanisation (tendance valable pour les locataires comme pour les accédants). Si, en région parisienne, les coûts sont plus élevés dans Paris qu'en banlieue, c'est l'inverse pour les communes situées dans les agglomérations de province de plus de 100 000 habitants : la charge de logement est plus élevée en banlieue qu'en zone centrale.

Figure 22 : coût annuel médian du logement, selon la localisation du logement



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

II.2 Un loyer après aides plus faible pour les ménages à faible niveau de vie

Le coût médian restant à charge du ménage pour son logement est très variable selon le niveau de vie de ce dernier. Il tend à augmenter avec la progression du niveau de vie.

A noter : les écarts dans coûts de logement selon le niveau de vie sont encore plus prononcés pour les locataires que pour les accédants, et cette tendance est particulièrement vraie pour les ménages les plus pauvres. La partie suivante permettra de vérifier qu'il s'agit d'un effet de la solvabilisation des locataires de très bas niveau de revenu, grâce aux aides au logement.

Figure 23 : Montant annuel des charges financières et part dans les premiers et derniers quartiles selon le niveau de vie

| | Sous le seuil de pauvreté | Faible niveau de vie (sous la médiane) | Niveau de vie élevé (3ème quartile) | Niveau de vie très élevé (quartile supérieur) | Ensemble |
|---------------------------|---------------------------|--|-------------------------------------|---|----------|
| Locataires : | | | | | |
| Part dans le 1er quartile | 53% | 19% | 4% | 2% | 25% |
| Part dans le 4e quartile | 6% | 15% | 35% | 64% | 25% |
| Coût médian | 1 285 | 3 025 | 4 150 | 5 675 | 3 260 |
| Accédants : | | | | | |
| Part dans le 1er quartile | 56% | 34% | 20% | 15% | 25% |
| Part dans le 4e quartile | 6% | 9% | 22% | 44% | 25% |
| Coût médian | 3 672 | 4 998 | 6 324 | 7 683 | 6 037 |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Pour les locataires bénéficiant du RMI, les dépenses de logement sont évaluées à 360 euros, soit un peu plus du quart de ce qu'on observe pour l'ensemble des ménages locataires sous le seuil de pauvreté.

Une réflexion « toutes choses égales par ailleurs »

Quelques précisions méthodologiques : la régression logistique

La procédure en question consiste à déterminer, à partir d'un individu de référence choisi arbitrairement, quel est l'impact sur le comportement étudié de la variation d'une ou plusieurs variables, les autres restant inchangées. L'individu de référence choisi peut-être fictif et n'influe pas sur les résultats obtenus. Il présente un certain nombre de caractéristiques correspondant aux différentes variables explicatives. Le modèle fait varier chacune des caractéristiques de l'individu, les autres restant inchangées, et détermine de quelle façon la variable expliquée pourra être affectée par cette variation. Le modèle calcule quelle est la probabilité, pour l'individu de référence, d'avoir la caractéristique étudiée. Lorsque l'on fait varier une caractéristique, le modèle calcule la nouvelle probabilité associée.

Ici, l'individu de référence vit en couple avec deux enfants, dans la banlieue d'une grande ville. Son niveau de vie est faible. Seul un des parents est en CDI à temps plein. Le chef de ménage a la nationalité française de naissance et est âgé de 40 à 49 ans. Il occupe un appartement dans un immeuble de 10 à 50 logements, disposant de plusieurs salles de bains ou de WC séparés. Le logement a un défaut de vétusté, il possède deux avantages parmi les suivants : l'accès à un jardin, une terrasse ou à un garage fermé ; ou l'absence de vis à vis. Sa surface est comprise en 60 et 80 m². Le quartier a un défaut parmi les trois envisagés. Le ménage occupe ce logement depuis 4 à 8 ans.

Nous testons, pour les locataires et les accédants séparément, la probabilité que la charge de logement soit située dans le quartile inférieur, puis dans le quartile supérieur.

Les différents indicateurs montrent une très bonne validité des régressions effectuées (modèles LOGIT). Leur pouvoir explicatif est important, la colinéarité entre variables est faible.

Les locataires :

En ce qui concerne les locataires, les résultats de la régression logistique effectuée montrent :

- Un impact très important du niveau de vie des familles. **A niveau de confort fixé, les familles ayant les plus faibles revenus accèdent à des logements moins coûteux après déduction des aides.** Deux explications peuvent être apportées à ce constat :
 - Une explication relative à la méthode utilisée ici : les caractéristiques du logement sont fixées autant que possibles, mais toutes ne peuvent pas être contrôlées. Par exemple, les prix des logements varient selon les arrondissements de la capitale, ce qui ne peut pas être pris en compte dans la régression effectuée ;
 - Une explication relative à l'impact des aides au logement : celles-ci permettent aux ménages disposant de faibles revenus d'accéder à des logements moins coûteux, à confort égal. La validité de ce dernier point sera analysée dans la troisième partie.

- Un impact important de la localisation du logement. En particulier, louer un logement dans Paris intra muros augmente la probabilité de payer un loyer très élevé (+42% par rapport à une location dans la banlieue d'une grande ville de province). Louer un logement en milieu rural diminue cette probabilité de 13%.
- Un impact important de la date d'emménagement : avoir emménagé récemment (i.e. en 2002) augmente la probabilité de payer un loyer plus élevé de 20% par rapport à une date d'emménagement comprise entre 1994 et 1998 ; de 32% par rapport à une entrée dans le logement antérieure à 1990.
- Une forte influence des caractéristiques liées aux sanitaires sur le coût du logement, ainsi que celles liées au type de logement (notamment l'accès à une maison individuelle), et celles liées à la surface habitable. Les caractéristiques du quartier, telles qu'elles ont été mesurées ici, n'ont qu'un très faible impact sur le coût de la location.

Les accédants :

Rappel : nous mesurons ici non le prix d'achat du logement, mais le montant des remboursements mensuels.

En ce qui concerne l'accession à la propriété, on retrouve un très fort impact du niveau de vie et de la localisation du logement. L'impact de la date d'emménagement, s'il existe également pour les accédants, est plus faible que celui observé pour les locataires. Une explication possible : un prix plus élevé du logement peut se traduire par une durée plus longue de l'emprunt et finalement, des remboursements mensuels similaires.

On trouvera en annexe les détails de la régression logistique effectuée.

II.3 Charges de logement et inégalités

Classiquement, les inégalités de niveaux de vie sont mesurées à partir de différents indices : Gini, Theil, coefficient de variation³². Ces différents indices ne dépendent pas des valeurs des niveaux de vie, mais uniquement de leur dispersion. Ils permettent donc de comparer des populations aux niveaux de vie très différents.

Remarque méthodologique : afin d'obtenir des informations sur les écarts « extrêmes » des niveaux de vie, nous avons ajouté un indicateur supplémentaire : la valeur du dernier décile de la population étudiée divisée par celle du premier décile (en termes de niveaux de vie). En outre, les valeurs « aberrantes » de revenus et de charges de logement ont été enlevées.

Pour chacune des deux populations étudiées (locataires / accédants), le tableau suivant présente des indicateurs d'inégalités calculés :

- Sur les niveaux de vie de la sous-population ;
- Sur les niveaux de vie nets de charges de logement (il s'agit donc des revenus diminués des charges de logement, divisés par le nombre d'unité de consommation).

Ce tableau montre que la prise en compte des charges de logement augmente les inégalités de niveau de vie, pour les locataires comme pour les accédants. **Les inégalités dans les conditions de logement se doublent donc d'inégalités dans les niveaux de vie, après prise en compte des charges de logement.**

Les niveaux de vie des accédants sont plutôt moins inégalitaires que ceux des locataires.

Figure 24 : Les inégalités de niveau de vie, pour les locataires et les accédants

| | Locataires | | | Accédants | | |
|--------------------------|---------------|---|---|---------------|---|---|
| | Niveau de vie | Niveaux de vie nets des charges de logement | Variation de l'indicateur, en pourcentage | Niveau de vie | Niveaux de vie nets des charges de logement | Variation de l'indicateur, en pourcentage |
| Indice de Gini | 0,34 | 0,36 | +6% | 0,31 | 0,34 | +10% |
| Coefficient de variation | 0,75 | 0,79 | +5% | 0,70 | 0,76 | +9% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

³² L'indice de Gini mesure l'écart entre la courbe de concentration de la variable étudiée et la première bissectrice, qui correspond au cas d'égalité parfaite. Autrement dit, plus l'indice est élevé, plus la distribution étudiée est inégalitaire. L'indice de Theil est fondé sur le calcul de la moyenne géométrique du revenu de chaque individu. Le coefficient de variation est l'écart type divisé par la moyenne.

DEUXIEME PARTIE : LES TAUX D'EFFORTS ET LES IMPAYES

La partie précédente a montré que les ménages à faibles revenus s'acquittent, après déduction des aides au logement, d'un loyer plus faible que les ménages à revenus élevés. Néanmoins, décompter des revenus les charges relatives au logement augmente les inégalités de niveau de vie.

Avant d'étudier en détail l'impact des aides au logement sur les inégalités de niveau de vie, cette deuxième partie s'intéresse :

- Aux taux d'effort *réels* pour le logement (c'est-à-dire en déduisant les aides) auxquels sont soumis les ménages ;
- A la relation entre taux d'effort et niveau de vie ;
- Aux ménages en situation de retards de paiement.

I. LES TAUX D'EFFORT

Les montants pris en compte sont, comme en première partie, ceux correspondant au montant des loyers ou des remboursements de prêts, après déduction des aides publiques.

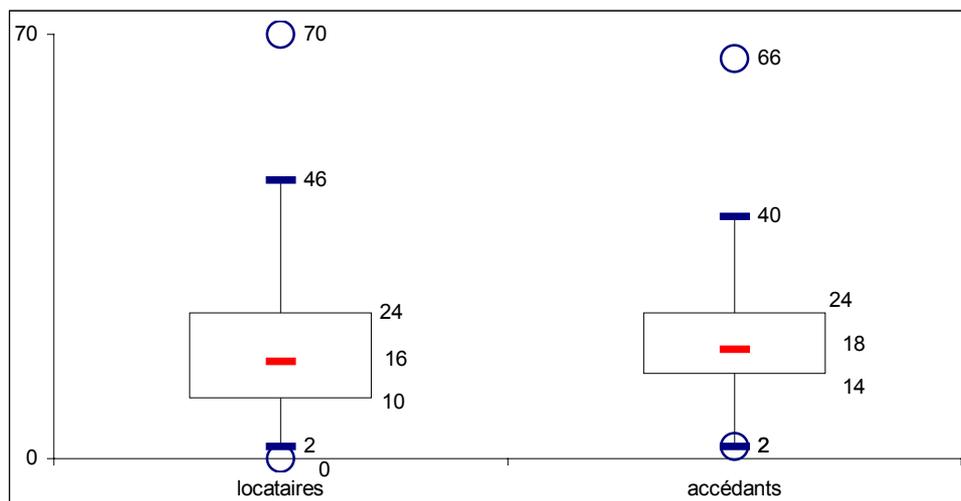
I.1 Une étendue importante des taux d'effort

Les « boîtes à moustache » (ou « Box plot ») ci-dessous permettent de comparer les répartitions des taux d'effort des accédants et des locataires :

- La valeur des médianes et des quartiles permet d'analyser le montant des taux d'effort ;
- L'étendue des « moustaches », qui représente l'écart entre les quartiles et les valeurs adjacentes, fournit un aperçu de la dispersion des taux d'effort : plus les moustaches sont courtes, plus les taux d'effort des ménages appartenant à la sous-population considérée sont homogènes.
- La place de la médiane par rapport aux quartiles permet d'apporter des éléments quant à la symétrie des taux d'effort. Une médiane basse par rapport au corps de la boîte montre que les taux d'effort sont plus concentrés dans les faibles valeurs que dans les valeurs élevées.
- Enfin, placer le premier centile permet de montrer l'existence des valeurs qui s'éloignent beaucoup des autres.

Ces graphiques montrent une forte disparité des taux d'efforts pour les locataires et une disparité un peu plus faible pour les accédants. La moitié des locataires a un taux d'effort inférieur à 16%, mais le quart a un taux d'effort de plus de 24% de leur revenu total.

Figure 25 « Box plot » des taux d'effort pour le logement



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Guide de lecture : il s'agit ici des « boîtes à moustache » du montant des dépenses pour le logement, rapporté au revenu total du ménage.

- Le trait central de la boîte donne la médiane (16% pour les locataires). La médiane est la valeur d'une variable quantitative telle que la moitié des observations prennent une valeur plus importante.
- Le trait inférieur représente le quartile inférieur, le trait supérieur le quartile supérieur. Le quartile inférieur est la valeur telle que les trois quarts des observations ont une valeur plus grande, le quartile supérieur est la valeur telle que le quart en ont une valeur plus grande. L'intervalle interquartile est la différence entre les deux quartiles. Plus il est important, plus la distribution est dispersée.
- Les traits verticaux (les « moustaches ») représentent l'écart entre les quartiles et les valeurs adjacentes. La valeur adjacente inférieure est la plus petite valeur supérieure à un seuil donné par $Q1 - 1,5 * (Q3 - Q1)$. $Q3$ et $Q1$ représentent respectivement les quartiles supérieur et inférieur.
- Les cercles en bas et en haut sont les valeurs telles que 1% de la population ait un niveau de vie supérieur à ces valeurs. Ils donnent une idée de la distribution des taux d'effort au delà des valeurs adjacentes.

Les taux d'efforts peuvent atteindre des montants très élevés, liés aux changements de situation importants que peuvent connaître certains ménages. Un des objectifs de cette partie étant d'analyser les taux d'efforts « possibles » pour les ménages (en fonction de leur niveau de vie), les ménages présentant des taux d'effort « aberrants »³³ ne sont pas pris en compte dans l'analyse. En moyenne, les taux d'effort observés sont alors de 18% pour les locataires, de 19% pour les accédants.

³³ Ceux-ci sont définis comme étant les valeurs supérieures à $Q3 + 3 * (Q3 - Q1)$. Pour les locataires, le seuil correspond environ au montant du centile supérieur. Le dernier percentile a également été retenu pour les accédants.

I.2 Des taux d'effort faiblement déterminés par le lieu et la date d'emménagement

Alors que les montants du loyer et des remboursements de prêt dépendent fortement de l'emplacement du logement (cf. partie précédente), les taux d'effort y sont moins liés. De fait, les ménages à faible niveau de vie s'orientent logiquement vers des logements situés dans les zones les moins coûteuses. Autrement dit, les emplacements dans lesquels les loyers sont les plus élevés étant occupés par les ménages les plus aisés, les taux d'effort restent proches de ceux observés dans les zones où les loyers sont plus faibles, mais où le nombre de ménages à faibles revenus est plus important.

Seules les communes rurales et Paris intra-muros présentent des taux d'effort sensiblement différents de l'ensemble : les différences de loyer sont telles qu'elles influent sur les taux d'efforts, malgré des structures de revenus différentes.

Figure 26 : Taux d'effort selon l'emplacement géographique du logement

| | Commune rurale, hors aire urbaine | Commune rurale, rurbain | Urbain, aggro < 100 000 habs | Banlieue aggro province > 100 000 hbts | Centre aggro province > 100 000 hbts | Banlieue parisienne | Paris intra-muros | Ensemble |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|-------------------|----------|
| Locataires | | | | | | | | |
| Taux d'effort de moins de 10% | 20% | 15% | 17% | 15% | 16% | 15% | 12% | 16% |
| Taux d'effort de 35% ou plus | 6% | 5% | 7% | 7% | 8% | 9% | 13% | 8% |
| Taux d'effort moyen (en % du revenu) | 16,9 | 18,2 | 18,3 | 18,5 | 18,9 | 18,9 | 21,8 | 18,7 |
| Accédants | | | | | | | | |
| Taux d'effort de moins de 10% | 14% | 13% | 14% | 11% | 9% | 7% | 8% | 11% |
| Taux d'effort de 35% ou plus | 7% | 4% | 6% | 6% | 5% | 6% | 11% | 6% |
| Taux d'effort moyen (en % du revenu) | 19,1 | 18,8 | 19,0 | 19,5 | 19,3 | 20,8 | 22,1 | 19,5 |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

En revanche, les ménages n'ayant qu'une marge de manœuvre limitée quant à leur date d'entrée dans le logement, celle-ci n'est pas corrélée aux revenus. Il en résulte des taux d'effort beaucoup plus importants pour les emménagés récents que pour ceux installés depuis plusieurs années.

Figure 27 : Taux d'efforts selon l'ancienneté d'entrée dans le logement

| | moins d'un an | de 1 à moins de 4 ans | de 4 à moins de 8 ans | de 8 à moins de 12 ans | 12 ans ou plus | Ensemble |
|--------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|----------------|----------|
| Locataires | | | | | | |
| Taux d'effort de moins de 10% | 10% | 14% | 16% | 20% | 22% | 16% |
| Taux d'effort de 35% ou plus | 12% | 8% | 7% | 7% | 6% | 8% |
| Taux d'effort moyen (en % du revenu) | 22,0 | 19,1 | 18,0 | 17,3 | 16,5 | 18,7 |
| Accédants | | | | | | |
| Taux d'effort de moins de 10% | - | 6% | 9% | 13% | 19% | 11% |
| Taux d'effort de 35% ou plus | - | 6% | 6% | 4% | 6% | 6% |
| Taux d'effort moyen (en % du revenu) | - | 21,6 | 19,7 | 17,9 | 17,7 | 19,5 |

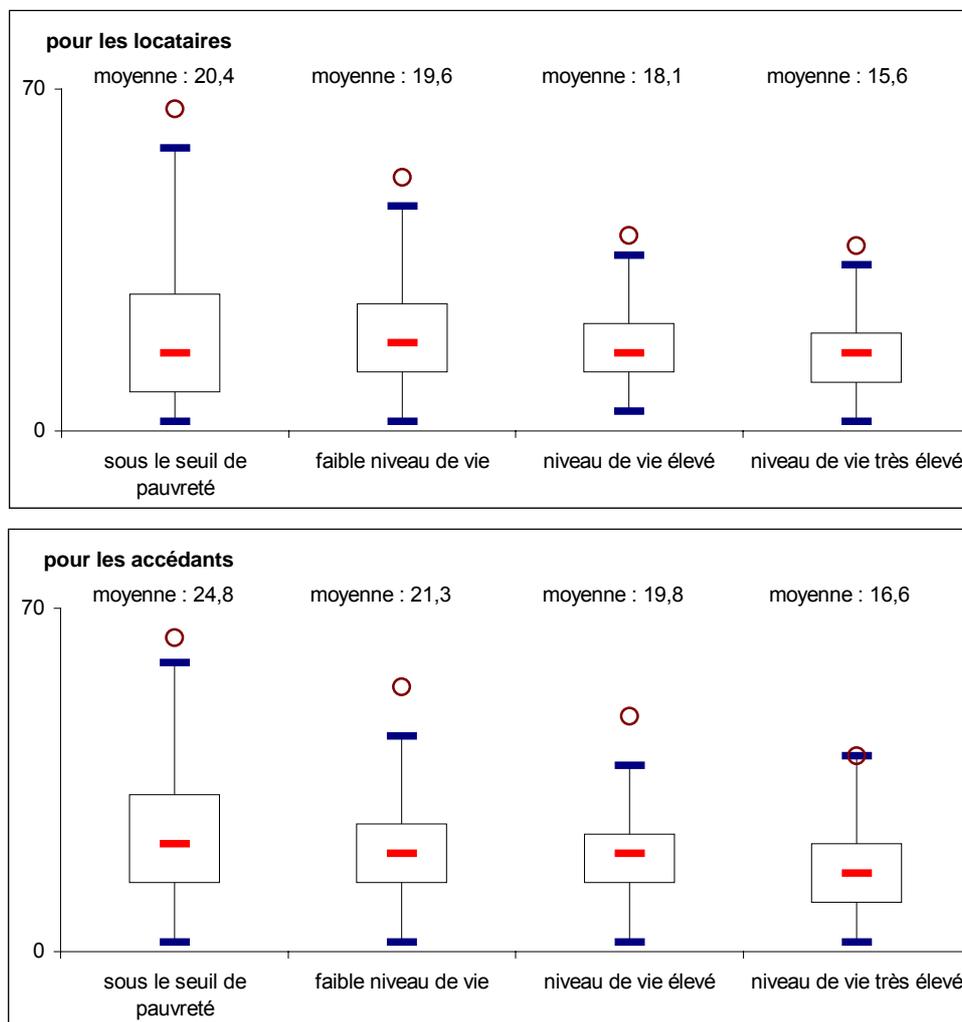
Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

I.3 Taux d'efforts et niveau de vie

I.3.a Des taux d'effort très dispersés pour les ménages en situation de pauvreté

Les graphiques suivants montrent qu'en moyenne, les taux d'efforts dépendent faiblement du niveau de vie (la médiane en dépend très peu). En revanche, la dispersion des taux d'effort est d'autant plus importante que le niveau de vie est faible. Autrement dit, qu'ils soient locataires ou accédants, les ménages en situation de pauvreté sont soumis à des taux d'effort extrêmement différents d'un ménage à l'autre.

Figure 28 : Box plot des taux d'efforts selon les niveaux de vie



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Nous pouvons confirmer ce constat en étudiant la répartition des ménages à très bas niveau de vie dans les différentes tranches de taux d'effort. Ainsi, les ménages en situation de pauvreté sont à la fois très nombreux dans la tranche inférieure (correspondant aux taux d'effort les plus faibles) et dans la tranche supérieure. Logiquement, les ménages ayant des niveaux de vie très élevés sont particulièrement nombreux dans les tranches basses de taux d'effort.

Figure 29 : Répartition des taux d'effort selon le niveau de vie

| | Sous le seuil de pauvreté | Faible niveau de vie (sous la médiane) | Niveau de vie élevé (3ème quartile) | Niveau de vie très élevé (quartile supérieur) | Ensemble |
|-------------------------------|---------------------------|--|-------------------------------------|---|----------|
| Locataires : | | | | | |
| Taux d'effort de moins de 10% | 27% | 14% | 9% | 17% | 16% |
| Taux d'effort de 35% ou plus | 18% | 8% | 3% | 1% | 8% |
| Accédants : | | | | | |
| Taux d'effort de moins de 10% | 10% | 8% | 8% | 17% | 11% |
| Taux d'effort de 35% ou plus | 19% | 9% | 4% | 2% | 6% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.3.b Une fort impact de la zone géographique sur la diversité observée chez les ménages pauvres

Afin de mieux comprendre les raisons de la diversité des taux d'effort supportés par les ménages en situation de pauvreté, ce paragraphe se restreint à ces seules familles. De plus, l'étude ne porte ici que sur les locataires, les accédants à faible niveau de vie n'étant pas suffisamment nombreux dans l'ENL pour faire l'objet d'un traitement spécifique.

La première explication réside dans les différences de composition familiale. À niveau de vie et loyer équivalents, les familles nombreuses ont un revenu plus élevé, et donc un taux d'effort plus faible. Ainsi, 3% des familles de 3 enfants ou plus en situation de pauvreté ont un taux d'effort de plus de 35% ; pour 9% des familles avec deux enfants ; 16% de celles avec 1 enfant ; 21% des couples sans enfant ; 28% des personnes seules.

Cependant, la composition familiale ne suffit pas à expliquer les différences observées. L'emplacement géographique et l'ancienneté du logement ont également un impact important sur les taux d'efforts des familles en situation de pauvreté. Plus du tiers des familles à très bas revenus habitant dans Paris supportent un taux d'effort supérieur à 35%, pour 12% de celles vivant en milieu rural. 29% des familles pauvres récemment emmenagées supportent un tel taux d'effort, pour 12% des familles occupant le même logement depuis au moins 12 ans.

Figure 30 : Les facteurs déterminants les différences de taux d'effort, pour les familles en situation de pauvreté

| | Taux d'effort inférieur à 10% | Taux d'effort supérieur à 35% | Moyenne des taux d'effort |
|---|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Ensemble des familles en situation de pauvreté | 27% | 18% | 20,4% |
| Composition familiale | | | |
| Personne seule | 19% | 28% | 25,1% |
| Couple sans enfant | 16% | 21% | 23,3% |
| Couple, 1 enfant | 28% | 16% | 20,5% |
| Couple, 2 enfants | 26% | 9% | 16,7% |
| Couple, 3 enfants ou plus | 51% | 3% | 10,9% |
| Famille monoparentale | 34% | 14% | 17,5% |
| Situation du logement | | | |
| Commune rurale, hors aire urbaine | 28% | 11% | 18,0% |
| Commune rurale, urbaine (périphérie agglomération, dans aire urbaine) | 23% | 13% | 20,6% |
| Agglomération de moins de 100 000 habitants | 30% | 16% | 19,4% |
| Banlieue d'agglo de plus de 100 000 habitants | 30% | 16% | 19,1% |
| Centre d'agglo de plus de 100 000 habitants | 27% | 19% | 20,2% |
| Banlieue parisienne | 22% | 26% | 23,7% |
| Paris | 17% | 35% | 27,6% |
| Ancienneté d'entrée dans le logement | | | |
| Moins d'un an | 21% | 29% | 25,2% |
| De 1 à moins de 4 ans | 27% | 18% | 20,5% |
| De 4 à moins de 8 ans | 27% | 17% | 19,5% |
| De 8 à moins de 12 ans | 34% | 13% | 17,6% |
| 12 ans ou plus | 29% | 12% | 18,0% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Les pourcentages sont calculés sur la base des familles en situation de pauvreté locataires de leur logement (2410 familles interrogées dans l'ENL correspondent à cette situation).

En revanche, le confort du logement est peu lié au taux d'effort pour les familles à bas revenus. Ce constat se vérifie également pour l'ensemble des ménages.

Figure 47 : Confort et taux d'effort

| Conditions de logement (confort) | Très mauvaises ou mauvaises | Assez mauvaises | Moyennes | Assez bonnes | Très bonnes ou bonnes | Ensemble |
|--|-----------------------------|-----------------|----------|--------------|-----------------------|----------|
| Familles en situation de pauvreté | | | | | | |
| Taux d'effort de moins de 10% | 28% | 29% | 25% | 25% | 23% | 27% |
| Taux d'effort de 35% ou plus | 20% | 17% | 15% | 19% | 17% | 18% |
| Taux d'effort moyen (en % du revenu) | 20,7 | 19,6 | 20,5 | 20,7 | 21,1 | 20,4 |

| Ensemble des locataires | | | | | | |
|--------------------------------------|------------|------|------------|------------|------------|------|
| Taux d'effort de moins de 10% | 22% | 17% | 14% | 13% | 12% | 16% |
| Taux d'effort de 35% ou plus | 10% | 7% | 7% | 8% | 8% | 8% |
| Taux d'effort moyen (en % du revenu) | 18,5 | 18,1 | 19,0 | 19,0 | 19,9 | 18,7 |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Une régression logistique réalisée, d'une part, sur les ménages en situation de pauvreté, d'autre part, sur l'ensemble des ménages, permet d'affiner ces constats :

- L'impact du confort du logement sur les taux d'effort est plus important en population générale que pour les familles en situation de pauvreté ;
- C'est l'inverse pour l'impact de l'agglomération et de l'ancienneté de l'emménagement.

En fait, **pour les familles à faibles revenus, les taux d'effort dépendent principalement de la zone géographique et de l'année d'emménagement. Ce sont ces deux facteurs qui déterminent les loyers et contraignent ainsi le niveau de confort auquel les familles à bas revenus peuvent accéder.**

On trouvera en annexe les détails de la régression logistique effectuée.

Enfin, le croisement de l'état du logement et des taux d'effort montre qu'un taux d'effort élevé peut aller de pair avec des conditions de logement dégradées.

Figure 31 : Taux d'effort et conditions de logement, en fonction du niveau de vie

| Taux d'effort / conditions de logement | sous le seuil de pauvreté | faible niveau de vie | niveau de vie élevé | niveau de vie très élevé | Total |
|--|---------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|-------------|
| Moins de 15% / mauvaises à moyennes | 36% | 28% | 27% | 30% | 30% |
| Moins de 15% / bonnes | 11% | 10% | 11% | 19% | 12% |
| 15-25% / mauvaises à moyennes | 17% | 24% | 27% | 24% | 23% |
| 15-25% / bonnes | 6% | 13% | 17% | 18% | 13% |
| + de 25% / mauvaises à moyennes | 22% | 17% | 10% | 6% | 14% |
| + de 25% / bonnes | 8% | 8% | 8% | 4% | 7% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

II. IMPAYÉS DE LOYERS ET DIFFICULTÉS DE PAIEMENT

Le paragraphe précédent a montré la forte diversité des taux d'effort pour les ménages à faibles revenus, y compris à conditions de confort équivalentes. Un effort important pour le logement peut alors se traduire par des impayés de loyer ou des retards de paiement importants. Le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre (déjà mentionné) reprend les statistiques du Ministère de la Justice et du Ministère de l'Intérieur. Il souligne qu'en 2005, près de 100 000 décisions de justice ont abouti à une résiliation du bail pour le motif de défaut de paiement. La même année, le nombre d'interventions effectives de la force publique est de l'ordre de 10 000. Ces chiffres sont à la hausse depuis cinq ans.

La question des impayés de loyer a été traitée en détail par Delphine Nivière³⁴. Son analyse porte sur les locataires qui ne sont pas étudiants (à partir de l'ENL 2002). Elle souligne que 14% des ménages locataires ont connu des difficultés de paiement et montre que les retards de loyers sont sur-représentés parmi les ménages suivants :

- Les ménages locataires du premier quartile de revenu ;
- Les ménages ayant connu le chômage ou des emplois précaires ;
- Les familles monoparentales et les couples avec enfants.

En réalité, même à catégorie de revenu semblable, les chômeurs, les familles nombreuses et les familles monoparentales sont davantage confrontés à des retards de loyers.

Pour nous, il ne s'agit pas de reprendre ici une analyse détaillée des retards de paiement, mais de comprendre comment ces retards de paiement s'articulent avec les taux d'effort et les conditions de logement, et finalement, avec les inégalités de logement.

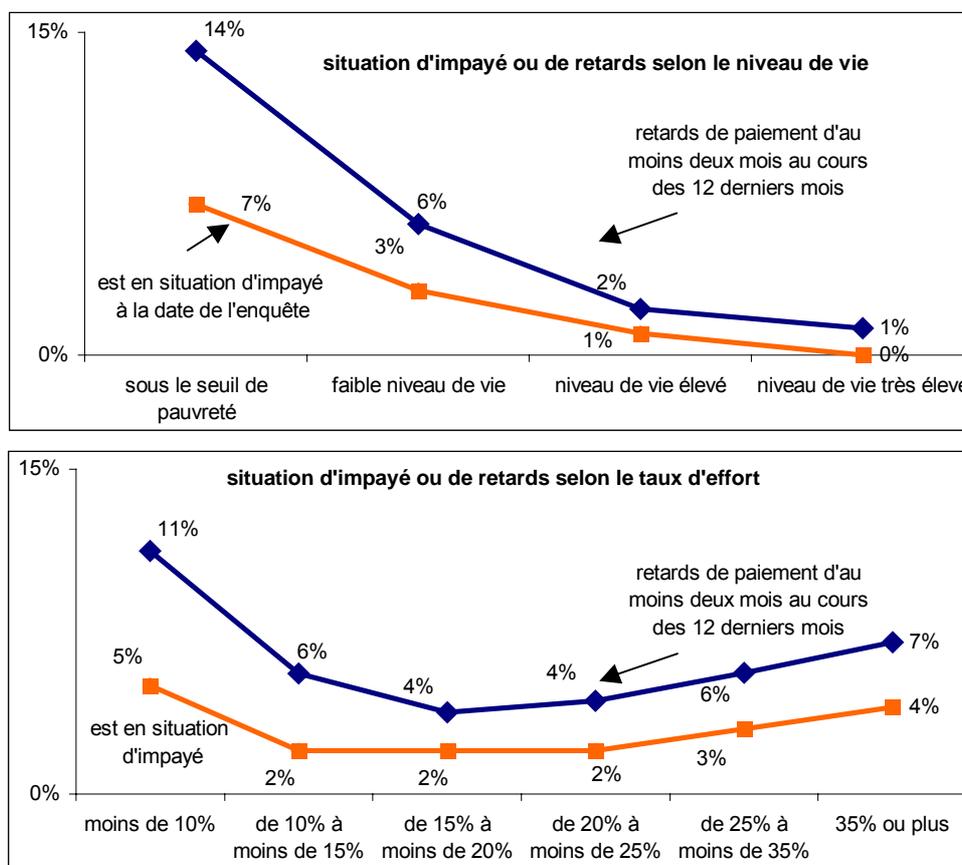
II.1 La prévalence des retards de loyer selon les niveaux de vie

6% des ménages locataires ont eu un retard de paiement d'au moins deux mois à la date de l'ENL. La moitié d'entre eux, soit 3% des ménages locataires, sont en situation d'impayés depuis au moins 6 mois. Ces taux dépendent fortement des niveaux de vie : 14% des ménages en situation de pauvreté ont été concernés par des retards de paiement.

La relation entre taux d'effort et retards de paiement est moins nette. Ainsi, la part des ménages concernés par les retards de paiement est élevée à la fois parmi ceux ayant un faible taux d'effort et parmi ceux ayant un taux d'effort de plus de 35%.

³⁴ NIVIERE Delphine: « Les ménages ayant des difficultés pour payer leur loyer », *Etudes et résultats* n°534, DREES, novembre 2006.

Figure 32 : Les situations d'impayés ou de retard de loyer, selon le niveau de vie et le taux d'effort pour le logement



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Les pourcentages sont calculés sur la base des locataires, hors taux d'effort aberrants.

II.2 Retards de paiement, confort du logement et changements de situation

La propension qu'ont les ménages bénéficiant d'un faible taux d'effort à accuser des retards de paiement pose question. L'aspect inattendu de ce constat conduit à penser que le taux d'effort n'est pas la variable centrale expliquant les retards de paiement.

De fait, des régressions logistiques présentées en annexe (effectuées respectivement sur les ménages à très faible et faible niveau de vie) montrent que, à caractéristiques sociodémographiques et confort de logement fixées, les taux d'effort n'ont que peu d'impact sur les retards de paiement. En réalité, ces retards s'expliquent principalement :

- Par l'âge du chef de ménage ;
- Par le fait de n'avoir ni actif, ni retraité dans le ménage ;
- Par le fait d'habiter dans la région parisienne ou à Paris ;
- Par le fait d'avoir au moins un enfant ;

- Mais surtout, par la date d'emménagement : plus cette date est récente, moins les situations d'impayées sont probables. Or, les taux d'effort sont beaucoup plus élevés pour les emménagés récents que pour les autres. On comprend alors que les retards de paiement soient moins fréquents, à même niveau de vie, parmi les ménages ayant un taux d'effort élevé que parmi ceux ayant un taux d'effort faible.

Ces différents constats nous ont conduits à nous intéresser de près aux changements dans la situation du ménage, depuis l'emménagement dans le logement. Nous avons ainsi effectué deux nouvelles régressions logistiques sur les retards de paiement, cette fois en tenant compte de ces changements. On constate que la naissance d'un ou plusieurs enfants n'a pas d'impact, toute chose égale par ailleurs, sur la probabilité d'avoir des retards de paiement (cette variable n'a pas été retenue dans la régression). En revanche, les ménages qui connaissent une rupture dans l'emploi³⁵ ont une probabilité plus élevée d'être en retard de paiement. Par ailleurs, la probabilité d'avoir des retards de paiement diminue lorsque le confort du logement augmente. Comme l'avait souligné Delphine Nivière, elle est très importante pour les ménages en logement social. En définitive, les retards de paiement sont surtout déterminés par l'ancienneté dans le logement, par les changements de situation survenus depuis l'emménagement et par le confort du logement (plutôt que par les taux d'effort).

On trouvera en annexe les détails de la régression logistique effectuée.

³⁵ On entend par rupture dans l'emploi le fait de passer d'une situation où les deux conjoints sont actifs (lors de l'emménagement) à une situation où au moins un des conjoints est au chômage (au moment de l'enquête). Le constat reste vrai pour les familles monoparentales.

TROISIEME PARTIE : IMPACT DES AIDES PUBLIQUES SUR LES INEGALITES

Notre objectif est de parvenir à fonder différentes hypothèses quant à l'impact des aides publiques sur les inégalités face au logement. Pour ce faire, nous commençons par décrire ces aides et les caractéristiques des ménages qui en bénéficient. Nous calculons ensuite ce que serait le coût des logements en l'absence d'aides et nous en déduisons ce que pourrait être le comportement des ménages en de telles circonstances.

I. DESCRIPTION DES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT

Il s'agit ici d'étudier, parmi les ménages qui doivent s'acquitter de frais de logement (locataires ou accédants à la propriété), ceux qui bénéficient d'une aide de la collectivité pour se loger. Cette aide peut prendre différentes formes :

- Aide directe en espèce (AL, APL) ;
- Aide à l'accession à la propriété grâce à un prêt à taux réduit³⁶ ;
- Pour les locataires, accès à un logement HLM dont le loyer est plus faible que sur le marché libre.

1.1.a Impact de la localisation

Parmi les locataires, les ménages les moins aidés pour leur logement habitent soit à Paris, soit dans les communes rurales périurbaines. Plus précisément :

- A Paris, on rencontre moins de ménages percevant une aide monétaire au logement (AL ou APL) qu'ailleurs ;
- Dans les zones rurales périurbaines, la part des ménages en HLM est plus faible que partout ailleurs ;
- Cette part est également faible dans les communes du rural profond, mais on y relève en revanche une part élevée de ménages bénéficiant d'aides monétaires au logement ;
- On rencontre beaucoup de bénéficiaires d'AL ou d'APL parmi les locataires des communes urbaines de petites agglomérations, ainsi que dans les banlieues des grandes agglomérations de province.

³⁶ Exemples : PAP (prêt accession à la propriété à taux fixe) ; PAJ (prêt à taux ajustable) ; PC (prêt conventionné) ; PAS (prêt à l'accession sociale) ; PTZ (prêt à taux zéro).

Parmi les accédants, c'est à Paris que les ménages sont les moins aidés pour leur logement, suivi du reste de l'agglomération parisienne (moins de prêts aidés et moins d'allocations qu'ailleurs). Les accédants des communes rurales et des petites agglomérations sont les plus aidés.

Figure 33 : Nombre et type d'aides publiques au logement selon la localisation

| | Commune rurale, hors aire urbaine | Commune rurale, rurbain | Urbain, aggro < 100 000 hab | Banlieue aggro province > 100 000 hbts | Centre aggro province > 100 000 hbts | Banlieue parisienne | Paris intra-muros | Ensemble |
|---------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|-------------------|----------|
| Locataires : | | | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 60% | 46% | 66% | 64% | 62% | 66% | 42% | 60% |
| Deux aides | 18% | 12% | 28% | 25% | 23% | 18% | 9% | 21% |
| Dont AL APL | 48% | 36% | 46% | 41% | 46% | 28% | 19% | 39% |
| Dont HLM | 29% | 22% | 48% | 48% | 40% | 56% | 33% | 42% |
| Accédants : | | | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 55% | 49% | 48% | 43% | 38% | 26% | 25% | 43% |
| Deux aides | 14% | 11% | 9% | 10% | 6% | 3% | 5% | 9% |
| Dont AL APL | 20% | 16% | 16% | 14% | 12% | 7% | 7% | 14% |
| Dont prêt aidé | 49% | 43% | 42% | 39% | 32% | 22% | 23% | 38% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.1.b Impact des conditions de logement

Parmi les locataires, les ménages aux meilleures conditions de logement sont moins aidés que les autres (ils touchent moins d'AL ou d'APL). Cependant, les locataires aux conditions de logement les moins favorables sont moins nombreux dans le secteur HLM.

Parmi les accédants, la part des ménages aidés progresse régulièrement avec l'amélioration des conditions de logement. Autrement dit, plus les conditions de logement sont favorables, plus les ménages ont pu obtenir un prêt aidé pour financer leur logement. En revanche, la part des aides monétaires au logement tendant à décroître avec les conditions de logement.

Figure 34 : Nombre et type d'aides publiques au logement selon les conditions de logement

| | Très mauvaises ou mauvaises | Assez mauvaises | Moyennes | Assez bonnes | Très bonnes ou bonnes | Ensemble |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------|----------|-----------------|--------------------------|----------|
| Locataires : | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 63% | 63% | 58% | 60% | 52% | 60% |
| Deux aides | 21% | 23% | 19% | 20% | 19% | 21% |
| Dont AL APL | 49% | 41% | 35% | 34% | 31% | 39% |
| Dont HLM | 36% | 45% | 41% | 46% | 39% | 42% |
| Accédants : | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 34% | 35% | 41% | 41% | 48% | 43% |
| Deux aides | 7% | 8% | 10% | 10% | 9% | 9% |
| Dont AL APL | 19% | 17% | 15% | 15% | 12% | 14% |
| Dont prêt aidé | 22% | 27% | 35% | 36% | 44% | 38% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.1.c Impact des niveaux de vie

Pour les locataires comme pour les accédants à la propriété, la part des ménages aidés diminue nettement quand le niveau de vie augmente. Ce phénomène s'explique principalement par la baisse du taux de ménages bénéficiaires des AL & APL, au fur et à mesure de l'augmentation des ressources (dimension redistributive de ces aides). Ainsi, 80% des locataires sous le seuil de pauvreté en sont destinataires, contre 44% pour les locataires à faible niveau de vie. La proportion devient très faible pour les ménages situés au-dessus de la médiane des revenus.

Parmi les locataires, la part des ménages en HLM est forte parmi les ménages sous le seuil de pauvreté (52%) et parmi les ménages au niveau de vie faible (47%). Elle est voisine de la proportion moyenne pour les ménages à revenu assez élevé (troisième quartile) et demeure non négligeable pour les ménages au niveau de vie le plus élevé (20%).

Parmi les accédants, la part des ménages ayant bénéficié d'un prêt aidé est voisine pour les ménages sous le seuil de pauvreté et pour les ménages aux revenus faibles (autour de la moitié). Le recours à un prêt aidé n'est pas exceptionnel pour les accédants les plus fortunés (autour du quart), cependant, on peut supposer que leurs revenus étaient moindres à l'époque de l'obtention du prêt en question.

Figure 35 : Nombre et type d'aides publiques au logement selon le niveau de vie

| | RMI | Sous le seuil de pauvreté | Faible niveau de vie (sous la médiane) | Niveau de vie élevé (3ème quartile) | Niveau de vie très élevé (quartile supérieur) | Ensemble |
|---------------------|------------|---------------------------|--|-------------------------------------|---|----------|
| Locataires : | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 96% | 88% | 69% | 43% | 22% | 60% |
| Deux aides | 49% | 46% | 22% | 3% | 1% | 21% |
| Dont AL APL | 93% | 81% | 44% | 8% | 3% | 39% |
| Dont HLM | 51% | 52% | 47% | 38% | 20% | 42% |
| Accédants : | | | | | | |
| Au moins 1 aide | | 73% | 61% | 41% | 23% | 43% |
| Deux aides | * | 34% | 20% | 2% | 0% | 9% |
| Dont AL APL | | 58% | 31% | 4% | 0% | 14% |
| Dont prêt aidé | | 50% | 51% | 39% | 23% | 38% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

* Les effectifs d'accédants à la propriété au RMI interrogés dans l'enquête logement sont trop faibles pour que les résultats soient significatifs pour eux.

1.1.d Impact de la situation vis-à-vis du travail

Pour les locataires comme pour les accédants à la propriété, les plus aidés sont les ménages sans actifs occupés ni retraités (donc composés exclusivement de chômeurs ou de personnes au foyer).

Parmi les locataires, la part des ménages aidés augmente quand le niveau de stabilité professionnelle diminue : les moins aidés sont les ménages avec deux CDI dont un au moins à temps plein, suivi des ménages avec un seul CDI à temps plein, suivis des ménages en activité professionnelle mais sans CDI en temps plein. L'explication : la diminution du taux de couverture par l'AL ou l'APL. Quant à la part des locataires en HLM, elle est maximale pour les ménages sans actifs occupés ni retraités.

Parmi les accédants, la part des ménages bénéficiant d'un prêt aidé varie peu selon la situation vis-à-vis du travail. Seule l'exception : les retraités, qui y ont moins eu recours.

Figure 36 : Nombre et type d'aides publiques au logement selon la situation par rapport au travail

| | 2 CDI, au moins 1 à temps plein | 1 seul CDI, mais à temps plein | Au moins 1 actif, pas de CDI temps plein | Pas d'actif occupé ni de retraité | Pas d'actif occupé, au moins 1 retraité | Ensemble |
|---------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|---|----------|
| Locataires : | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 43% | 54% | 72% | 86% | 64% | 60% |
| Deux aides | 7% | 16% | 28% | 43% | 21% | 21% |
| Dont AL APL | 13% | 31% | 61% | 80% | 37% | 39% |
| Dont HLM | 37% | 39% | 39% | 50% | 48% | 42% |
| Accédants : | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 42% | 46% | 44% | 56% | 24% | 43% |
| Deux aides | 5% | 13% | 14% | 20% | 4% | 9% |
| Dont AL APL | 8% | 21% | 23% | 37% | 7% | 14% |
| Dont prêt aidé | 39% | 38% | 35% | 39% | 21% | 38% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.1.e Impact de la situation familiale

Parmi les locataires, les familles monoparentales et les couples avec au moins trois enfants sont davantage aidés (tant en termes d'allocations que d'accès au parc HLM). Les couples sans enfants sont peu bénéficiaires de l'AL ou de l'APL et sont peu logés en HLM. Les personnes seules ont un positionnement intermédiaire.

Parmi les accédants, les familles monoparentales sont les plus aidées (recours à un prêt aidé et allocations). Viennent ensuite les couples avec deux enfants et les familles monoparentales. Les moins aidés des accédants sont les personnes seules, suivies des couples sans enfants.

Figure 37 : Nombre et type d'aides publiques au logement selon la situation familiale

| | Personne seule | Couple sans enfant | Couple 1 enfant | Couple 2 enfants | Couple 3 enfants ou plus | Famille mono-parentale | Ensemble |
|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------------|------------------------|----------|
| Locataires : | | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 56% | 46% | 55% | 66% | 86% | 84% | 60% |
| Deux aides | 16% | 7% | 14% | 25% | 49% | 43% | 21% |
| Dont AL APL | 37% | 20% | 26% | 42% | 72% | 67% | 39% |
| Dont HLM | 35% | 33% | 43% | 48% | 62% | 60% | 42% |
| Accédants : | | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 23% | 28% | 38% | 51% | 61% | 50% | 43% |
| Deux aides | 2% | 2% | 3% | 10% | 24% | 15% | 9% |
| Dont AL APL | 4% | 4% | 6% | 15% | 36% | 29% | 14% |
| Dont prêt aidé | 21% | 27% | 36% | 46% | 48% | 36% | 38% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.1.f Impact de la situation vis-à-vis de l'âge

Parmi les locataires, la part des ménages aidés varie peu selon l'âge des personnes de référence, à une exception près : les jeunes sont nettement moins logés en HLM (29% des moins de 30 ans, contre 42% de l'ensemble).

Parmi les accédants, les plus aidés sont les 30 / 39 ans, puis les 40 / 49 ans. Les moins aidés sont les 65 ans et plus, suivis par les 50 / 64 ans, peu touchés par les aides monétaires au logement.

Figure 38 : Nombre et type d'aides publiques au logement selon l'âge de la personne de référence

| | Moins de 30 ans | De 30 à 39 ans | De 40 à 49 ans | De 50 à 64 ans | 65 ans et plus | Ensemble |
|---------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|
| Locataires : | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 54% | 60% | 63% | 63% | 64% | 60% |
| Deux aides | 15% | 23% | 23% | 21% | 23% | 21% |
| Dont AL APL | 39% | 41% | 41% | 35% | 39% | 39% |
| Dont HLM | 29% | 41% | 46% | 49% | 48% | 42% |
| Accédants : | | | | | | |
| Au moins 1 aide | 41% | 49% | 46% | 33% | 21% | 43% |
| Deux aides | 7% | 12% | 10% | 4% | 5% | 9% |
| Dont AL APL | 13% | 19% | 16% | 6% | 8% | 14% |
| Dont prêt aidé | 36% | 42% | 40% | 30% | 18% | 38% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

1.1.g Impact de la nationalité

Parmi les locataires comme parmi les accédants, les étrangers hors Union Européenne ont bénéficié de davantage d'aides publiques au logement. Une nuance cependant : s'ils reçoivent plus souvent l'AL ou l'APL, les accédants étrangers hors Union Européenne ont nettement moins bénéficié d'un prêt aidé que les autres.

Figure 39 : Nombre et type d'aides publiques au logement, selon la nationalité de la personne de référence

| | Française de naissance | Française par acquisition | Etrangère, union européenne | Etrangère, hors union européenne | Ensemble |
|---------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------|
| Locataires : | | | | | |
| Au moins 1 aide | 58% | 76% | 58% | 78% | 60% |
| Deux aides | 18% | 32% | 19% | 44% | 21% |
| Dont AL APL | 37% | 54% | 32% | 65% | 39% |
| Dont HLM | 40% | 54% | 45% | 58% | 42% |
| Accédants : | | | | | |
| Au moins 1 aide | 43% | 49% | 32% | 52% | 43% |
| Deux aides | 9% | 14% | 4% | 21% | 9% |
| Dont AL APL | 13% | 24% | 8% | 42% | 14% |
| Dont prêt aidé | 38% | 39% | 28% | 30% | 38% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

II. MODELISATION DU COUT DU LOGEMENT EN L'ABSENCE D'AIDES

II.1 Secteur social : une affectation de loyers proche du secteur libre

De nombreuses études soulignent les écarts de loyers importants entre le secteur libre et le secteur social (de l'ordre de -40%³⁷). Plus précisément, les loyers du secteur HLM sont moins dispersés que ceux du secteur libre et se situent essentiellement dans les tranches de coût les plus basses. En outre, ces écarts de prix se maintiennent à caractéristiques de logement identiques (taille, confort...). Enfin, les écarts entre parc HLM et parc libre ont tendance à se creuser avec l'augmentation de la taille de l'unité urbaine³⁸.

Ce paragraphe a pour objectif de modéliser le coût des logements HLM, s'ils relevaient du secteur libre et non du secteur social. Partant du constat d'un fort impact de l'implantation géographique sur le montant des loyers, nous avons effectué trois régressions distinctes :

- Une sur les loyers des logements de Paris et de sa banlieue ;
- Une sur les loyers des logements situés dans le centre des grandes agglomérations ;
- Une sur les loyers des logements situés dans les autres zones géographiques.

Les régressions portent sur les loyers des logements sociaux, sans prise en compte des aides au logement. Voici les variables prises en compte :

- La surface habitable du logement ;
- L'ancienneté d'emménagement dans le logement ;
- Le confort du logement (variable intégrée sous forme d'indicatrice) ;
- Le niveau de vie des occupants (même s'il s'agit ici de déterminer un niveau de loyer indépendamment des ménages qui occupent le logement, il fallait tenir compte du fait que les ménages ne se positionnent pas sur les mêmes marchés selon leur niveau de vie³⁹).

En revanche, le type d'habitation (maison individuelle, immeubles selon le nombre de logement) n'a donc pas été pris en compte : il n'avait pas de fort impact sur les estimations et pouvait être source de colinéarité (du fait d'une corrélation avec la surface habitable).

³⁷ Voir par exemple LE BLANC David, LAFERRERE Anne et PIGOIS Rémy : « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Economie et Statistique* n°328, 1999, INSEE (p.37-60).

³⁸ Idem.

³⁹ Selon le modèle proposé par S. Susin, en 2002, et repris par Gabrielle Fack : "Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés. L'incidence des aides au logement en France (1973-2002)", *Economie et Statistiques* n° 381-382, 2005. Cette hypothèse signifie qu'il existe plusieurs marchés du logement, de qualité variable, accessibles à des ménages de revenus différents. Elle sera fréquemment reprise pour la suite de ce cahier de recherche.

Remarques :

- Le modèle retenu est une régression du *logarithme* du loyer sur la surface et l'ancienneté⁴⁰
- La forme précise des variables intégrées dans l'analyse diffère selon la zone géographique considérée. Pour chacune des zones, les modalités sont choisies de telle manière que les coefficients de la régression soient significatifs.
- Les observations ont été pondérées de façon à pouvoir effectuer la même régression sur les locataires du parc libre que sur ceux du parc social, avec la même structure de revenus.

Les modèles précis et les coefficients de régression obtenus sont présentés en annexe.

Les régressions effectuées montrent une hausse de 44% des loyers pour les locataires du parc social, en l'absence d'aides publiques. La hausse médiane s'élève à 38%. Ces résultats sont cohérents avec l'écart entre les loyers du parc public et ceux du parc libre, observés par Le Blanc, Laferrère et Pigois.

II.2 Secteur libre : l'effet inflationniste des aides publiques

Différents travaux montrent qu'en l'absence d'aides, le niveau des loyers du secteur libre serait plus bas que le niveau observé aujourd'hui. On parle alors d'un effet inflationniste des aides publiques au logement. Parmi ces études, on peut citer :

- Les travaux de Laferrère et Le Blanc, qui se sont appuyés sur l'enquête sur les loyers de l'INSEE, où le même logement est suivi pendant huit trimestres consécutifs. Ils constatent qu'après le « bouclage des aides » (cf. plus haut), les loyers des logements dits « aidés » (i.e. dont le locataire perçoit une aide) progressent plus rapidement que les loyers des logements non aidés. En outre, ce résultat se confirme même en tenant compte de la surface du logement, du type de bailleur ou d'un certain nombre de caractéristiques physiques du logement (ancienneté, présence d'une cuisine, d'une cave, d'un ascenseur...). Conclusion des auteurs : le bouclage des aides, au début des années 90, a entraîné une hausse des loyers de l'ordre de 5%. Cette hausse se concentre logiquement sur les logements qui, en changeant de locataires, sont passés d'un ménage non aidé à un ménage aidé.
- Les travaux de Gabrielle Fack, qui aboutit à un constat similaire à partir d'une autre source, la série de sept enquêtes Logement de l'INSEE. Gabrielle Fack étudie l'évolution du prix des loyers au m² en fonction du revenu des ménages, entre 1973 et 2002. Elle relève que, sur cette période, les loyers augmentent plus vite que l'inflation, et que ceux des ménages aux revenus les plus faibles augmentent même encore plus vite. Or, les loyers nets, c'est-à-dire après déduction du

montant des aides au logement, augmentent eux dans des proportions voisines, quels que soient les déciles de revenus. Conclusion : les aides au logement, fortement centrées sur les ménages à faibles ressources, ont compensé une forte hausse des loyers bruts pour ces populations. Une étape de modélisation sur les locataires du secteur libre, avant et après la réforme du « bouclage » des aides au logement, lui permet de confirmer ces résultats : pour les ménages du premier décile de revenu (et après prise en compte des caractéristiques des logements et des locataires), une grande partie des aides publiques a été absorbée par des hausses de loyer. Gabrielle Fack se demande tout de même si la hausse des prix du logement ne s'explique pas plutôt par une amélioration de la qualité des prestations. Dans ce cas, les ménages les plus concernés par les aides publiques auraient connu une plus forte amélioration du confort et/ou de la taille de leur logement. Mais elle constate que, pendant cette période, les tailles des logements des ménages du premier quartile ont peu augmenté et que la tendance à l'amélioration du confort est valable aussi bien pour le premier que pour le deuxième quartile. Au final, après avoir testé plusieurs modèles, Gabrielle Fack conclut qu'**entre 50% et 80% des allocations logement se sont traduits par une hausse du montant des loyers du parc libre**, et non par une amélioration de la qualité des logements.

Nous inspirant de ces conclusions, nous calculons ici les montants des loyers « en l'absence d'aides », en imputant, pour chaque décile de revenus, une partie de la hausse des loyers aux aides publiques. Nous le faisons selon deux hypothèses :

- Une hypothèse basse, selon laquelle 50% des aides ont été absorbées par la hausse des loyers ;
- Une hypothèse haute, selon laquelle 75% des aides ont été absorbées par la hausse des loyers.

Par rapport aux loyers réels (« en présence d'aides »), les loyers observés différeraient alors selon les proportions suivantes :

⁴⁰ ce modèle vérifie l'hypothèse d'homoscédasticité

**Figure 40 : Différence entre le niveau des loyers réels (« en présence d'aides »)
et le niveau auquel s'établiraient les loyers « en l'absence d'aides »**

| | Hypothèse basse : 50 % de l'aide est absorbée par la hausse des loyers | Hypothèse haute : 75% de l'aide est absorbée par la hausse des loyers |
|---|--|---|
| Premier décile | -2,0% | -3,0% |
| Second décile | -1,3% | -1,9% |
| Troisième décile | -0,9% | -1,3% |
| Quatrième décile | -0,5% | -0,8% |
| Cinquième décile | -0,4% | -0,7% |
| Sixième décile | -0,3% | -0,5% |
| Septième décile | -0,2% | -0,3% |
| Huitième décile | -0,1% | -0,2% |
| Neuvième décile | 0% | -0,1% |
| Dixième décile | 0% | 0% |
| Ensemble des ménages locataires du secteur libre | -0,6% | -1,0% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Exemple : avec l'hypothèse basse, s'il n'y avait pas d'aides au logement, le loyer d'un ménage du premier décile locataire du secteur libre serait de 2% plus faible que le loyer actuel, pour le même logement, avant déduction des aides publiques.

III. INEGALITES ET COMPORTEMENT DES MENAGES EN L'ABSENCE D'AIDES

III.1 Hypothèse 1 : confort identique, inégalités croissantes

Dans cette hypothèse, les ménages sont considérés comme résidant dans le même logement, que les aides publiques soient présentes ou absentes.

L'absence d'aides au logement se traduit alors ainsi :

- Pour les locataires du secteur libre dont les revenus sont compris entre le 1er et le 8ème décile, nous affectons une baisse des loyers, en déduisant l'impact inflationniste des aides publiques. Cependant, lorsque un ménage est bénéficiaire d'une aide au logement, celle-ci est généralement supérieure aux effets inflationnistes en question. En conséquence, dans le cas présent (« en l'absence d'aides »), les charges de logement de ce ménage augmentent.
- Pour les locataires du secteur social, le loyer pris en compte est celui d'un logement équivalent dans le secteur libre, tel qu'il a été estimé au chapitre précédent. Ces loyers sont ensuite corrigés comme ci-dessus (déduction de l'impact inflationniste calculé sur le secteur libre). En général, le montant obtenu reste plus élevé que celui auquel est soumis aujourd'hui un ménage locataire du secteur social. Là encore, les charges de logement augmentent. Lorsque le ménage bénéficie en plus d'une aide au logement, la hausse peut s'avérer très importante.

En moyenne, à logement constant, on constate une hausse d'environ 115% des charges de logement supportés par les locataires. Cette hausse masque cependant des situations très diversifiées. Le premier facteur de différenciation est la situation actuelle du ménage. Ainsi, les ménages locataires du secteur social sont les premiers concernés par la hausse des charges :

- Pour les ménages aidés : dans le secteur social, ceux-ci paieraient des loyers presque 4 fois supérieurs aux montants actuels, contre 1,6 dans le secteur libre ;
- Pour les ménages non aidés : dans le secteur social, ceux-ci paieraient environ 1,5 fois plus cher, alors que dans le secteur libre ils s'acquitteraient de loyer très légèrement inférieurs aux montants actuels.

Figure 41 : Variation de la charge de logement des ménages lorsque les aides sont supprimées, selon l'aide dont ils bénéficient actuellement

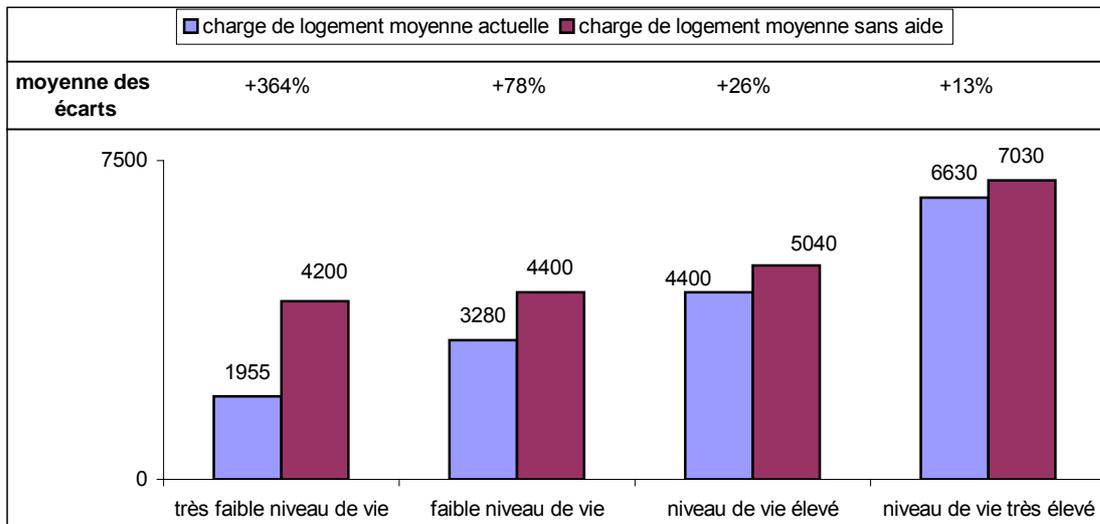
| | Montant moyen de la charge de logement actuelle, après déduction des aides | Hypothèse basse d'impact des aides sur les loyers | | Hypothèse haute d'impact des aides sur les loyers | |
|--------------------------------------|--|---|---|---|---|
| | | Montant moyen de la charge de logement | Variation moyenne par rapport à la situation actuelle | Montant de la charge de logement | Variation moyenne par rapport à la situation actuelle |
| Ensemble des ménages locataires | 3850 euros | 4980 euros | +117% | 4970 euros | +116% |
| Ensemble des ménages aidés | 2145 euros | 4515 euros | +300% | 4495 euros | +298% |
| Ensemble des ménages non aidés | 4800 euros | 5240 euros | +16% | 5230 euros | +16% |
| Ménages locataires du secteur social | 2 790 euros | 4 775 euros | +203% | 4 760 euros | +202% |
| <i>Dont ménages aidés</i> | 1710 euros | 4065 euros | +411% | 4580 euros | +408% |
| <i>Dont ménages non aidés</i> | 3600 euros | 4905 euros | +46% | 4890 euros | +46% |
| Ménages locataires du secteur libre | 4550 euros | 5120 euros | +61% | 5105 euros | +60% |
| <i>Dont ménages aidés</i> | 2540 euros | 4430 euros | +199% | 4410 euros | +197% |
| <i>Dont ménages non aidés</i> | 5440 euros | 5420 euros | -0,4% | 5410 euros | -0,7% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Le tableau ci-dessus montre que les deux hypothèses retenues quant à l'impact inflationniste des aides aboutissent à des résultats très proches. Nous retiendrons désormais l'hypothèse basse (50% des aides absorbées par la hausse des loyers).

Au final, dans cette première hypothèse, nous sommes en mesure de conclure à une nette augmentation des inégalités en l'absence d'aides publiques : les ménages à faibles niveaux connaîtraient une hausse très importante de leurs loyers, alors que les ménages à niveau de vie élevé verraient leur situation relativement inchangée.

Figure 42 : Impact de la situation sans aides sur les charges de logement, selon le niveau de vie

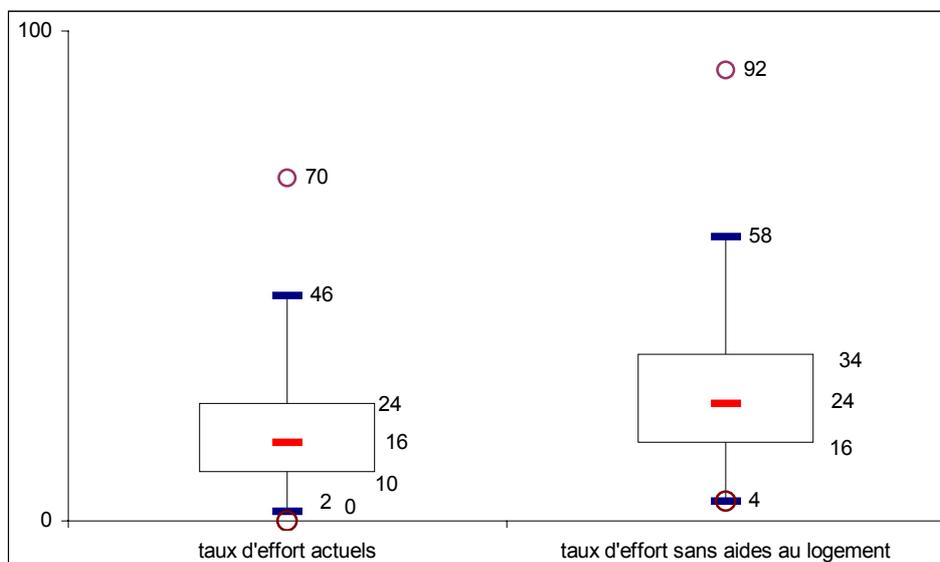


Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

L'impact de l'absence d'aides au logement sur les taux d'effort s'avère important, principalement sur les taux d'effort les plus élevés, qui correspondent notamment aux ménages à faible niveau de vie. Les « Box plot » ci-dessous montrent ainsi, en l'absence d'aides publiques :

- Une hausse du taux d'effort médian ;
- Une hausse très importante de la valeur adjacente supérieure ;
- L'augmentation de la dispersion des taux d'effort.

Figure 43 : Box plot des taux d'effort avec et sans aides au logement, sur l'ensemble des locataires



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

III.2 Hypothèse 2 : loyers plus élevés, confort moindre

III.2.a Une estimation des changements dans les niveaux de confort

En réalité, une telle hausse des charges de logement ne serait pas supportable par les ménages les plus aidés, et notamment les ménages à faible niveau de vie. L'absence d'aides publiques s'accompagnerait donc probablement d'un niveau de confort moindre pour les ménages en question.

Au cours de la deuxième partie, nous avons montré qu'actuellement, même les ménages aidés peuvent connaître des taux d'effort élevés, notamment du fait de loyers importants pour ceux qui ont emménagé récemment (en particulier en région parisienne). Nous avons alors étudié la manière dont les ménages ajustent leur niveau de confort et leur taux d'effort, lorsque les charges de logement sont élevés. Nous en avons conclu les deux points suivants :

- Lorsque les prix du logement augmentent, les ménages sont prêts à augmenter dans une certaine mesure leur taux d'effort, afin de ne pas trop dégrader leur niveau de confort ;
- Lorsque les loyers entraînent un taux d'effort trop important, les ménages ajustent leur niveau de confort.

Les estimations effectuées ici ont pour objectifs de déterminer jusqu'à quel taux d'effort les ménages « résistent » sans diminuer leur niveau de confort, ou encore d'estimer **le taux d'effort maximal**, au-delà duquel les ménages sont contraints d'opter pour un logement à moindre confort. L'impact des hausses de prix étant différente selon les niveaux de vie, nos estimations portent :

- D'une part, sur les ménages dont le niveau de vie se situe sous la médiane ;
- D'autre part, sur les ménages ayant un niveau de vie supérieur à la médiane.

> une estimation des taux d'effort supportables par les ménages

Le taux d'effort actuel est ici régressé sur le loyer « en l'absence d'aides », pour chaque niveau de confort. On suppose que ce loyer « en l'absence d'aides » est représentatif de l'état du marché du logement. La régression permet alors d'estimer quel taux d'effort les ménages sont prêts à consentir (taux d'effort « acceptables »), pour le niveau de confort considéré, étant donné les prix du marché.

Remarques :

- Les régressions ne sont effectuées que sur les locataires du secteur libre ;
- Les modèles sont réalisés sans intégrer les variables déterminant des coûts différents pour le même niveau de confort (zone géographique et date d'emménagement). En effet, il s'agit

d'estimer des modifications de comportement pour des ménages placés dans des marchés différents et non à même marché ;

- La régression est contrôlée par des variables descriptives du ménage, puisque le taux d'effort supporté au regard du confort peut dépendre des caractéristiques sociodémographiques des familles.

Au final, le modèle le plus pertinent est celui qui consiste à régresser le logarithme du taux d'effort sur les charges de logement actuelles, après déduction des aides publiques. Cela signifie que si le prix de marché augmente fortement, le taux d'effort auquel consentirait le ménage augmente également très vite. Autrement dit, le bon ajustement du modèle « log » confirme que **le niveau de prix du marché influe sur le consentement à payer des ménages**.

Nous avons ensuite comparé les taux d'effort actuels des ménages avec les taux d'effort acceptables que nous avons estimés, pour chaque niveau de confort. On s'aperçoit alors que **20% des ménages supportent un taux plus élevé que le taux « acceptable »**. Plus précisément :

- 71% des ménages ont bien un taux d'effort inférieur à celui estimé comme étant acceptable ;
- 8% des ménages ont un taux d'effort d'au plus 10% supérieur au taux acceptable ;
- 6% des ménages ont un taux d'effort supérieur de 10% à 20% ;
- 5% des ménages ont un taux d'effort supérieur de plus de 20% au taux acceptable.

L'étape suivante a alors consisté en de nouvelles régressions logistiques, permettant de modéliser, pour chaque niveau de confort, la probabilité qu'ont les ménages d'accepter des taux d'effort respectivement plus élevés de 10%, 20% et 30% aux taux d'effort « acceptables ». Cette étape a permis de réintroduire le fait que la tolérance peut être plus ou moins élevée en fonction de caractéristiques telles que la surface du logement et son type (maison individuelle, immeubles...).

Les résultats détaillés de toutes les régressions effectuées sont présentés en annexes.

> Estimation des changements de confort :

Dans un deuxième temps, nous avons calculé trois taux distincts pour chaque ménage :

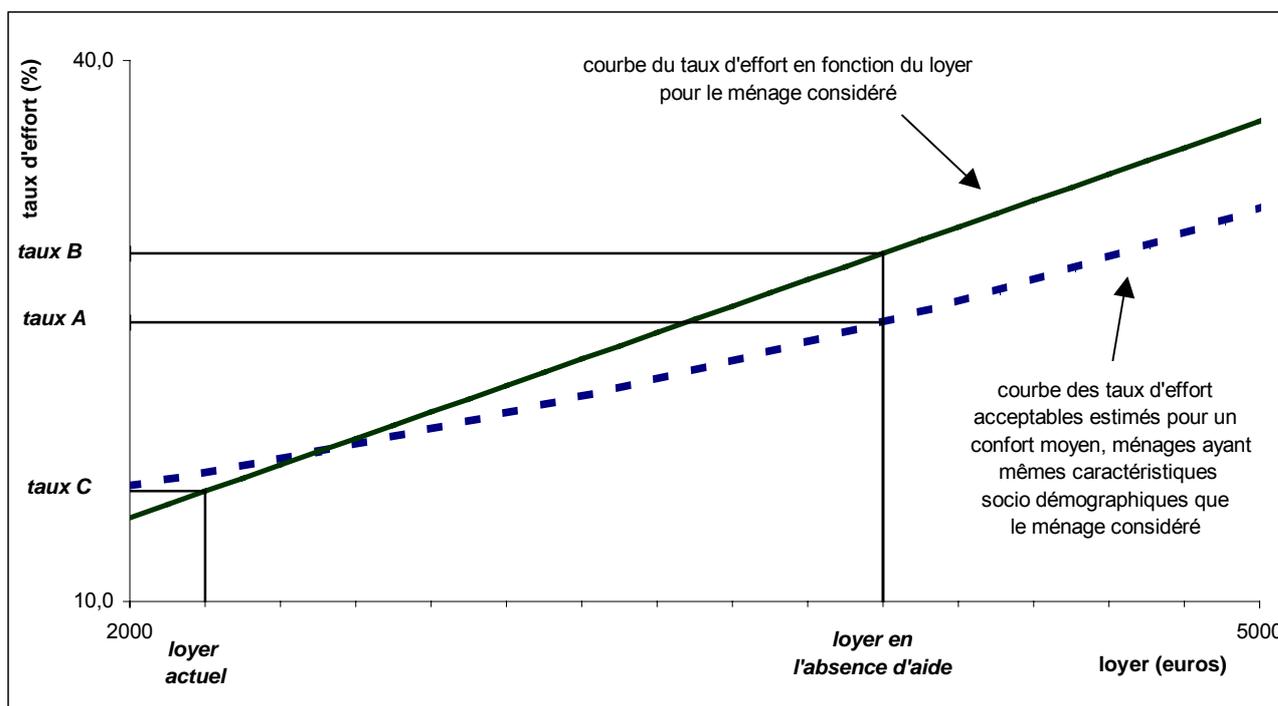
- Le taux d'effort maximal auquel consentiraient les ménages pour rester à même niveau de confort, étant données leurs caractéristiques sociodémographiques. Ce taux, nommé A, est estimé en se servant des modèles réalisés ci-dessus, en remplaçant les charges de logement actuelles par les loyers que supporteraient les ménages si les aides n'existaient pas.
- Le taux d'effort que supporteraient les ménages, en l'absence d'aides, s'ils restaient dans le même logement (taux B) ;
- Le taux d'effort actuel supporté par les ménages, sur la base du loyer net d'aides (taux C).

Ces trois taux d'effort sont ensuite mis en relation :

- Si $B \leq C$, la situation du ménage ne change pas ;
- Si $B \leq A$, le confort est jugé « atteignable » par les ménages. Ils conservent alors le même taux de confort et nous leur affectons le loyer estimé lorsque les aides sont supprimées ;
- Si $B \geq A$, nous calculons l'écart entre le taux d'effort observé et le taux d'effort acceptable à ce niveau de confort, puis la probabilité que le ménage accepte cet écart, en fonction des résultats de la régression logistique. Si la probabilité d'acceptation est plus faible que la moyenne, on considère que les ménages changent de niveau de confort. Il leur est alors affecté le taux d'effort acceptable et le loyer correspondants.

Pour illustrer cette procédure (cf. figure ci-dessous), nous avons choisi un ménage type, dont les caractéristiques sont les suivantes : un niveau actuel de confort moyen ; un logement dans le secteur social avec un montant d'aides important ; un loyer net d'aides de 2 200 euros ; une famille composée d'un couple avec deux enfants ; un revenu du ménage de 13 650 euros ; un niveau de vie de 6 500 euros (sous le seuil de pauvreté). Dans ce cas de figure, on a : $C = 16,1\%$; $B = 29,1\%$; $A = 25,5\%$. On a donc $B \geq A$ et une probabilité très faible que le ménage accepte une telle variation. Le ménage va donc changer de niveau de confort.

Figure 44 : Illustration du mode d'estimation des changements de confort



Selon les estimations ainsi réalisées, **17% des ménages vont changer de logement pour un confort moindre**, une proportion qui grimpe à 30% pour le ménages les moins favorisés. Les estimations ne tiennent cependant compte que des diminutions de confort, et non des stratégies

consistant à opter pour un logement situé dans une autre zone géographique (ex : des ménages peuvent choisir des logements en banlieue plutôt qu'en centre ville). Par ailleurs, elles supposent que des logements à faible niveau de confort sont bien disponibles.

A noter : parmi les locataires, la part des ménages qui opteraient pour un logement de confort moindre décroît fortement avec la hausse du niveau de vie.

Figure 45 : Variation de taux de confort estimée, selon le niveau de vie

| | Très faible niveau de vie | Faible niveau de vie | Niveau de vie élevé | Niveau de vie très élevé | ensemble |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|-------------|
| Pas de changement | 70% | 82% | 89% | 96% | 83% |
| Perd un niveau de confort | 19% | 13% | 8% | 3% | 11% |
| Perd deux niveaux de confort | 3% | 2% | 1% | 0% | 2% |
| Perd trois niveaux de confort | 5% | 3% | 1% | 1% | 2% |
| Perd quatre niveaux de confort | 3% | 1% | 0% | 0% | 1% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Corrélativement à ces premiers éléments, on constate qu'en l'absence aides aux logements :

- 37% des ménages seraient dans une situation de faible confort, contre 20% actuellement ;
- 22% dans une situation de confort assez mauvais, contre 32% actuellement ;
- 13% dans une situation de confort moyen, contre 14% actuellement ;
- 17% dans une situation de confort élevé, contre 20% actuellement ;
- 12% dans une situation de confort très élevé, contre 14% actuellement.

Autrement dit, le parc de logements à faible confort serait largement plus fourni en l'absence d'aides publiques. Nous rejoignons ici les conclusions de Gabrielle Fack, dans l'article déjà cité, qui constatait l'élévation globale du niveau de confort des logements suite à la mise en place des aides.

Cependant, dans le cadre de notre étude, centrée sur les inégalités face au logement, ce sont les modifications du confort relatif des logements qui nous intéressent, plus que l'évolution du niveau de confort lui-même. Ainsi, parmi les ménages bénéficiant actuellement d'une aide au logement ou d'un logement social, **un peu moins du quart déménageraient dans un logement moins confortable si on supprimait les aides publiques**. Cette proportion passe à un tiers pour les ménages défavorisés et aidés, dans le secteur libre.

Figure 46 : Variation de taux de confort estimée, selon le niveau de vie et les aides reçues

| | Faible ou très faible niveau de vie | | | Niveau de vie élevé ou très élevé | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| | Secteur social | Aides au logement, secteur libre | Ensemble des ménages aidés | Secteur social | Aides au logement, secteur libre | Ensemble des ménages aidés |
| Pas de changement | 72% | 66% | 70% | 77% | 77% | 77% |
| Perd un niveau de confort | 18% | 23% | 20% | 18% | 18% | 18% |
| Perd deux niveaux de confort | 3% | 4% | 4% | 2% | 3% | 2% |
| Perd trois niveaux de confort | 5% | 5% | 5% | 3% | 2% | 3% |
| Perd 4 niveaux de confort | 2% | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

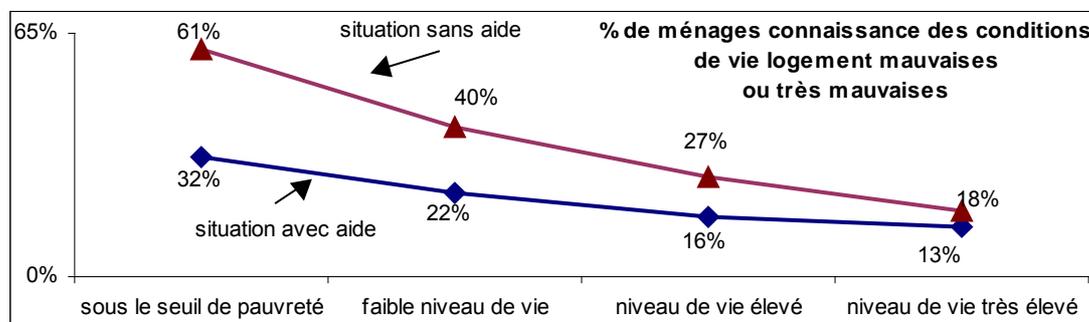
Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

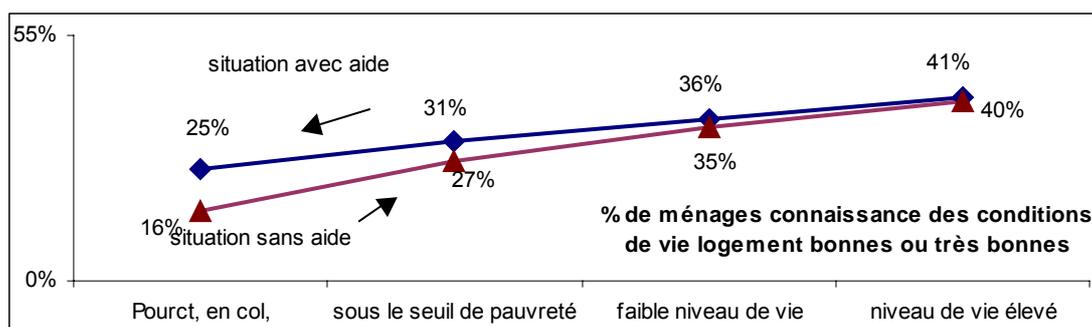
III.2.b Impact de la suppression des aides sur les inégalités de confort de logement

Le graphique suivant, comparant la situation des ménages selon les niveaux de vie, après et avant aides, montre **un net accroissement des inégalités de confort dans une situation sans aides au logement**.

Ainsi, la part des ménages pauvres dans de mauvaises ou très mauvaises conditions de logement passe de 32% à 61%, tandis que celle des ménages à niveau de vie très élevé n'augmente que de 13% à 18%. Dans la situation actuelle (« avec aides »), les ménages pauvres sont 2,5 fois plus nombreux à être dans des logements inconfortables que les ménages du dernier quartile ; en l'absence d'aides, ce rapport serait de 3,4.

Figure 47 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, selon les conditions de logement par niveau de vie,





Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Quelques précisions peuvent être apportées suite à ce constat global :

- Les familles de nationalité étrangère, particulièrement nombreuses à vivre dans des conditions inconfortables, ne seraient pas plus affectées que les autres par l'absence d'aide. L'explication : il s'agit en bonne partie de famille nombreuses, dont on sait qu'elles acceptent plus que les autres des taux d'effort élevés (cf. les régressions effectuées et présentées en annexe).
- Même chose pour les familles de trois enfants ou plus : bien que dans une situation plutôt défavorable actuellement et malgré une forte propension à être aidées, elles connaîtraient une dégradation de leur situation plutôt moindre que celle observée sur l'ensemble des locataires.
- En revanche, les familles monoparentales seraient particulièrement nombreuses à subir une dégradation de leurs conditions de logement. Elles sont actuellement 1,2 fois plus nombreuses que l'ensemble des ménages et 1,6 fois plus nombreuses que les couples avec un enfant à vivre dans un logement à faible confort. Sans les aides, ces coefficients passeraient à 1,8 et 2,5.
- Enfin, on relève une influence de la situation par rapport au travail. Deux types de ménages sont actuellement dans des logements plus inconfortables que les autres : les ménages sans CDI à temps plein mais avec au moins un actif occupé et les ménages sans actif occupé. En l'absence d'aides, les premiers resteraient 1,3 fois plus nombreux que l'ensemble des locataires à être dans une situation inconfortable et seraient 2,4 fois plus souvent dans cette situation que les ménages avec deux CDI. Pour les seconds, ces coefficients monteraient à 1,7 et 3,0.

A noter : la situation des retraités tendrait à se dégrader plus que celle des autres ménages locataires, notamment du fait de leur nombre important dans le parc social. Enfin, l'impact sur les ménages allocataires du RMI serait particulièrement important. Actuellement, 42% de ces ménages vivent dans de mauvaises ou très mauvaises conditions de logement. En l'absence d'aides, cette proportion serait multipliée par deux.

Figure 48 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, sur la part des locataires dans des logements à faible niveau de confort

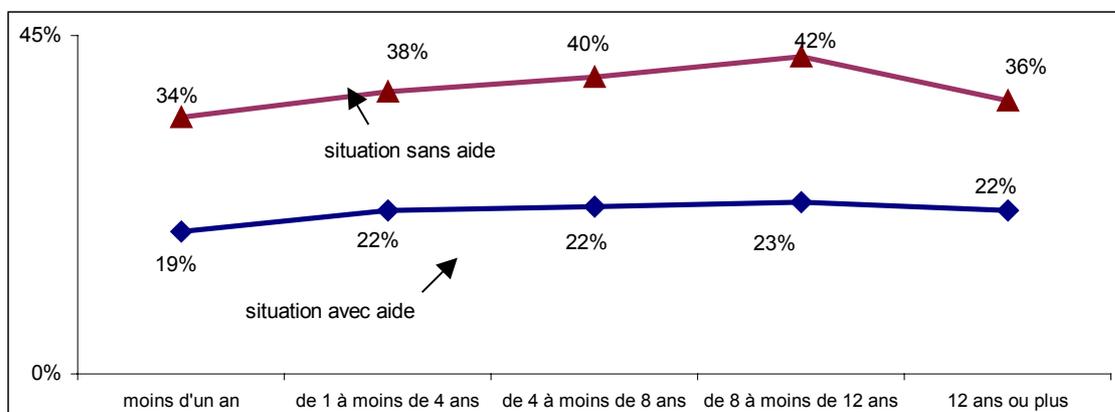
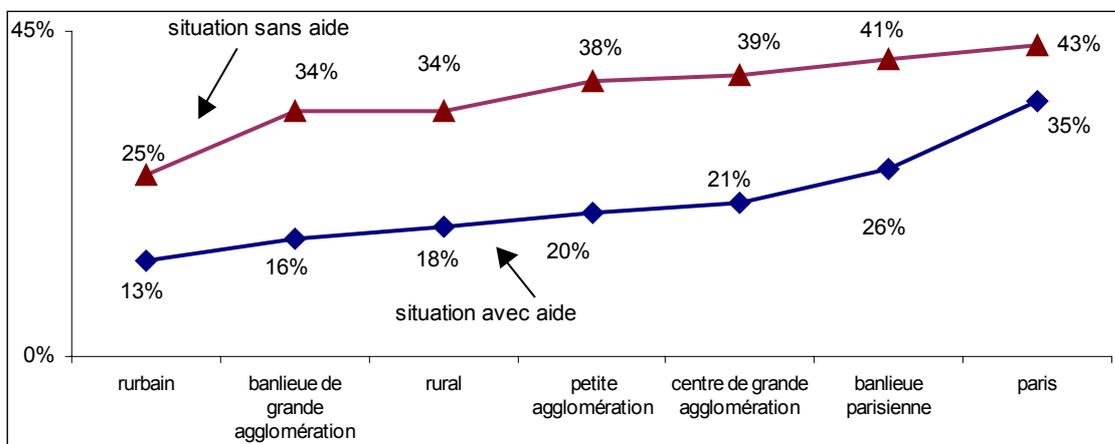
| | Situation actuelle | | Situation sans aides | |
|--|--------------------|--|----------------------|--|
| | % | Rapport entre le % de la sous-population et l'ensemble | % | Rapport entre le % de la sous-population et l'ensemble |
| Situation familiale | | | | |
| personne seule | 25% | 1,2 | 44% | 1,2 |
| couple sans enfant | 17% | 0,8 | 27% | 0,7 |
| couple, 1 enfant | 16% | 0,8 | 23% | 0,6 |
| couple, 2 enfants | 15% | 0,7 | 28% | 0,7 |
| couple, 3 enfants ou plus | 27% | 1,3 | 39% | 1,0 |
| famille monoparentale | 25% | 1,2 | 57% | 1,5 |
| Nationalité de la personne de référence | | | | |
| française de naissance | 19% | 0,9 | 35% | 1,0 |
| française par acquisition | 26% | 1,2 | 43% | 1,2 |
| étrangère, CEE | 21% | 1,0 | 36% | 1,0 |
| étrangère, hors CEE | 46% | 2,2 | 62% | 1,7 |
| Situation par rapport au travail | | | | |
| 2 cdi, au - 1 à temps plein | 13% | 0,6 | 21% | 0,6 |
| 1 seul cdi, mais à temps plein | 22% | 1,1 | 35% | 1,0 |
| au - 1 actif, pas de CDI temps plein | 28% | 1,3 | 51% | 1,4 |
| pas d'actif occupé ni de retraité | 34% | 1,6 | 62% | 1,7 |
| pas d'actif occupé, au moins 1 retraité | 17% | 0,8 | 35% | 1,0 |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Exemple de lecture : 46% des ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère sont actuellement dans de mauvaises ou très mauvaises conditions de logement. Ils sont 2,2 fois plus nombreux dans cette situation que l'ensemble des ménages locataires. En l'absence d'aides au logement, la part de ces ménages dans de mauvaises ou très mauvaises conditions de logement passerait à 62%, soit 1,7 fois plus que l'ensemble des locataires.

La première partie a montré que les ménages les plus jeunes étaient moins nombreux que leurs aînés à vivre dans de bonnes ou très bonnes conditions de logement. La situation sans aides ne creuserait pratiquement pas ces inégalités liées à l'âge (seuls les 65 ans et plus seraient dans une situation de logement plus dégradée). De même, les inégalités selon l'ancienneté n'évolueraient pas significativement. En revanche, l'absence d'aides au logement diminuerait les inégalités de confort entre zones géographiques : dans la situation actuelle, les ménages parisiens sont 2,7 fois plus nombreux que les ménages rurbains à vivre une situation d'inconfort. En l'absence d'aides, ce ratio serait de 1,7.

Figure 49 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, sur la part des ménages dans de mauvaises ou très mauvaises conditions de logement, selon le niveau d'urbanisation et l'ancienneté dans le logement



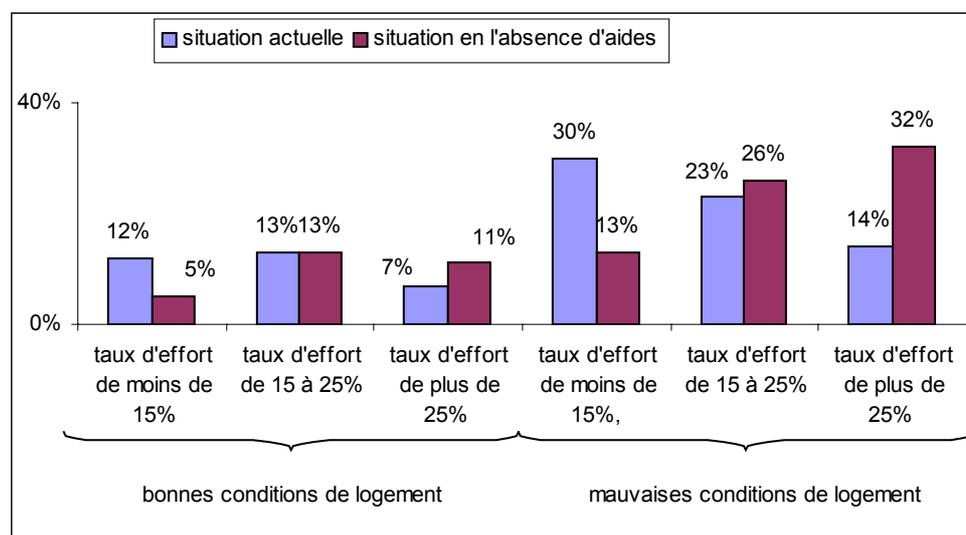
Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

III.2.c Impact de la suppression des aides sur les inégalités de taux d'effort et de niveau de vie net de charge de logement

Nous étudions ici l'évolution des taux d'effort et des niveaux de vie des ménages, en nous fondant sur les loyers qu'ils paieraient si les aides publiques étaient supprimées, mais aussi en tenant compte des ajustements de niveaux de confort projetés ci-dessus. Autrement dit : si, dans le chapitre précédent, on projette que l'absence d'aides conduit un ménage à changer de tranche de confort, alors on lui affecte ici le taux d'effort acceptable dans la nouvelle tranche.

Les simulations effectuées aboutissent au constat suivant : **la diminution du niveau de confort ne compense pas la hausse des charges**. Ainsi, la moyenne des taux d'effort, qui s'établit à 19% en présence d'aides, atteindrait 26% en leur absence. L'indicateur présenté ci-dessous, croisant taux d'effort et niveaux de confort, montre bien, en l'absence d'aides, la dégradation de l'ensemble des conditions de logement. **La part des ménages ayant à la fois un mauvais niveau de confort et un taux d'effort élevé s'élèverait à près du tiers.**

Figure 50 : Taux d'effort et situation de confort, comparaison entre les situations avec aides / sans aides



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

> Une forte accentuation des inégalités selon les niveaux de vie

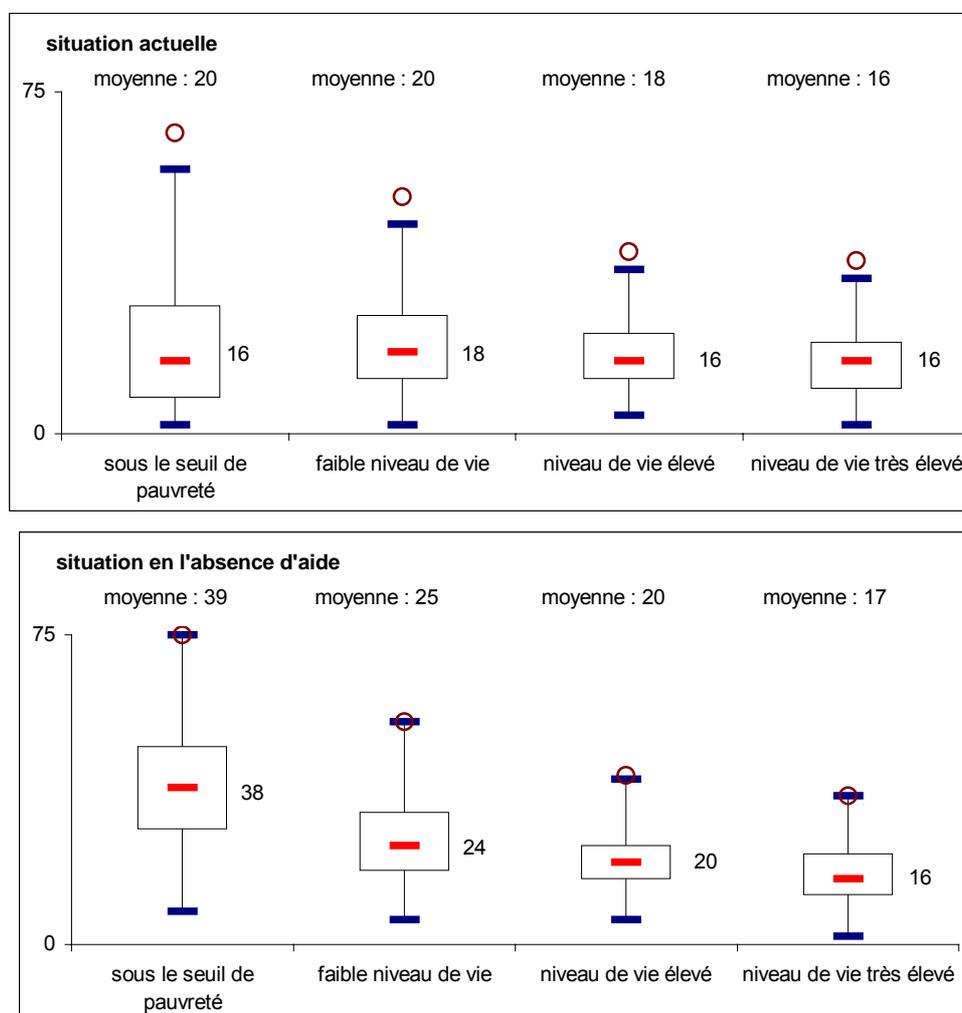
Les ménages aidés seraient, bien entendu, les premiers concernés par la hausse des taux d'effort :

- Sur l'ensemble des ménages aidés, le taux d'effort moyen passerait de 17% à 29% ;
- Pour les locataires du secteur social, il passerait de 15% à 27% ;
- Pour les locataires du secteur libre bénéficiaires d'une aide au logement, il passerait de 20% à 34%.

Les ménages à faible niveau de vie, malgré une baisse importante de confort, seraient également les premiers concernés par la hausse du taux d'effort. Les « Box plot » présentées ci-dessous montrent ainsi :

- Une forte hausse globale des taux d'effort des ménages à très faible niveau de vie, accompagné d'un accroissement de la dispersion des taux ;
- Une hausse plus limitée des taux d'effort pour les ménages à faible niveau de vie ;
- Une très faible hausse pour les ménages à niveau de vie élevé ou très élevé.

Figure 51 : Box plot des taux d'efforts selon les niveau de vie, comparaison entre les situations avec aides / sans aides

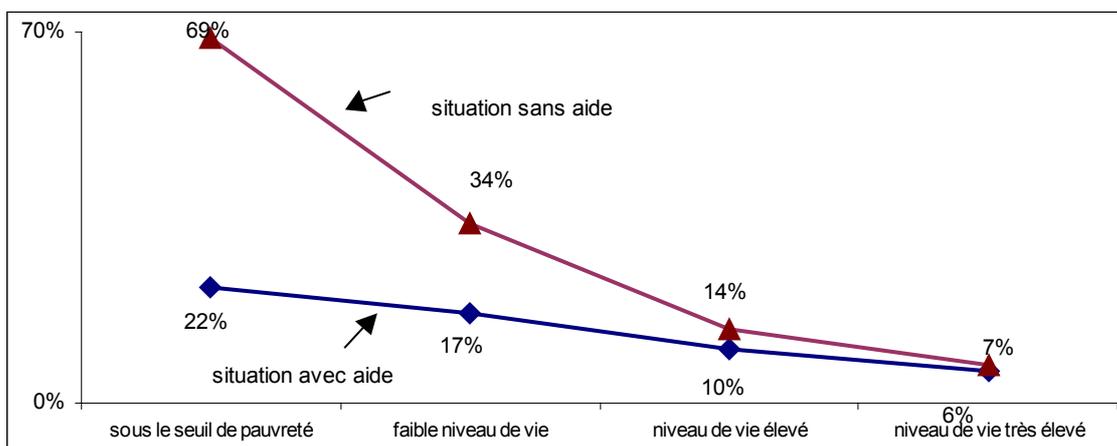


Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

A noter : les ménages allocataires du RMI subiraient une hausse particulièrement élevée de leur taux d'effort (de 18% à 43% en moyenne).

Cette accentuation des inégalités se traduit par un nombre très important de ménage en situation de pauvreté subissant à la fois un faible niveau de confort et un taux d'effort élevé :

Figure 52 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, sur la part des ménages ayant un taux d'effort >25% et des conditions de confort de mauvaises à moyenne, selon les niveaux de vie.



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Au final, l'absence d'aides publiques au logement signifierait une augmentation sensible des inégalités de niveaux de vie des ménages, pris nets des charges de logement (cf. les variations des indicateurs ci-dessous).

Figure 53 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, indicateurs des inégalités de niveaux de vie, avec et sans prise en compte des charges de logement.

| | Niveau de vie, sans prise en compte des charges de logement | Situation actuelle | | Situation sans aides | |
|--------------------------|---|---|---------------------------|---|---------------------------|
| | | Niveau de vie net des charges de logement | Variation de l'indicateur | Niveau de vie net des charges de logement | Variation de l'indicateur |
| Indice de Gini | 0,34 | 0,36 | +6% | 0,38 | +12% |
| Coefficient de variation | 0,75 | 0,79 | +5% | 0,84 | +12% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

> Une forte accentuation des inégalités selon les caractéristiques sociodémographiques

Les inégalités de taux d'effort selon la configuration familiale s'avèrent plus importantes dans la situation actuelle, avec les aides. En l'absence d'aides, ce sont les taux d'effort des familles avec beaucoup d'enfants qui augmentent le plus (ces familles étant particulièrement nombreuses à bénéficier d'une aide au logement et peu enclines à diminuer leur confort), mais aussi ceux des familles monoparentales.

Figure 54 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, taux d'effort selon la composition familiale.

| | Personne seule | Couple sans enfant | Couple 1 enfant | Couple 2 enfants | Couple 3 enfants ou plus | Famille monoparentale | Ensemble |
|---|----------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------------|-----------------------|----------|
| Moyenne des taux d'effort | | | | | | | |
| Actuelle | 23 | 18 | 16 | 15 | 12 | 17 | 19 |
| Sans aide | 30 | 22 | 22 | 21 | 22 | 30 | 26 |
| Variation entre les moyennes | 30% | 22% | 38% | 40% | 83% | 76% | 37% |
| % dans de personnes ayant un taux d'effort >25% | | | | | | | |
| Actuel | 35% | 16% | 13% | 9% | 5% | 18% | 22% |
| Sans aide | 59% | 28% | 28% | 25% | 30% | 56% | 43% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Actuellement, en présence d'aides publiques, les taux d'effort ne dépendent que très peu de la nationalité des personnes de référence dans les ménages. En l'absence d'aides, en revanche, la situation serait beaucoup plus inégalitaire. Le taux d'effort des ménages de nationalité étrangère augmenterait ainsi très nettement (là encore, il s'agit de ménages fortement aidés et peu enclins à diminuer un niveau de confort déjà très faible).

Figure 55 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, taux d'effort selon nationalité de la personne de référence.

| | française de naissance | française par acquisition | étrangère, CEE | étrangère, hors CEE | Ensemble |
|---|------------------------|---------------------------|----------------|---------------------|----------|
| Moyenne des taux d'effort | | | | | |
| Actuel | 19 | 18 | 18 | 17 | 19 |
| Sans aide | 25 | 28 | 24 | 30 | 26 |
| Variation entre les moyennes | 32% | 56% | 33% | 76% | 37% |
| % dans de personnes ayant un taux d'effort >25% | | | | | |
| Actuel | 22% | 20% | 19% | 21% | 22% |
| Sans aide | 42% | 51% | 37% | 56% | 43% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

De même, les différences de taux d'effort selon la situation par rapport au travail seraient beaucoup plus marquées en l'absence d'aides publiques au logement. Ainsi, les ménages sans actif en CDI verraient leur taux d'effort augmenter fortement (en plus de subir une diminution de leur confort), tandis que les couples « bi-actifs » en CDI ne seraient que très peu affectés.

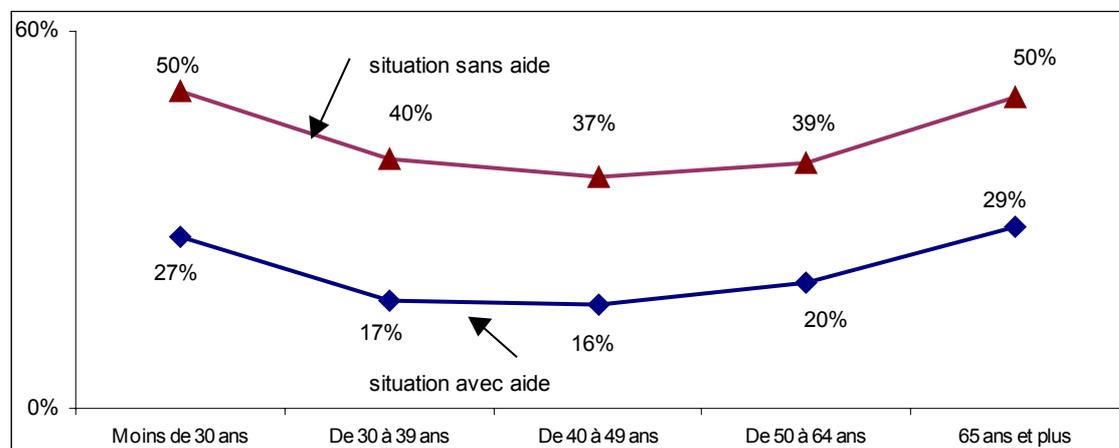
Figure 56 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, taux d'effort selon la situation par rapport au travail.

| | 2 CDI, au moins 1 à temps plein | 1 seul CDI, mais à temps plein | au moins 1 actif, pas de CDI à temps plein | pas d'actif occupé ni de retraité | pas d'actif occupé, au moins 1 retraité | Ensemble |
|---|---------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|---|----------|
| Moyenne des taux d'effort: | | | | | | |
| Actuel | 15 | 19 | 19 | 20 | 20 | 19 |
| Sans aide | 18 | 24 | 31 | 31 | 26 | 26 |
| Variation entre les moyennes | 20% | 26% | 63% | 55% | 30% | 37% |
| % dans de personnes ayant un taux d'effort >25% | | | | | | |
| Actuel | 8% | 22% | 25% | 29% | 28% | 22% |
| Sans aide | 13% | 40% | 60% | 79% | 48% | 43% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Enfin, comme les variations de confort, les variations de taux d'effort sont bien réparties dans les différentes tranches d'âge.

Figure 57 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, part des ménages ayant des taux d'effort de plus de 25%, selon l'âge.



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

> Les aides n'ont pas d'impact sur les inégalités liées à la taille d'agglomération ou à l'ancienneté d'entrée dans le logement

Au cours de la première partie de la présente étude, nous avons identifié l'implantation géographique des logements comme l'une des principales sources d'inégalité. Sur ce point, nous constatons que l'absence d'aide, qui n'a pas d'impact significatif sur les inégalités de confort, n'en a pas non plus sur celles relatives aux taux d'effort. Le constat reste valable pour ce qui concerne l'ancienneté d'entrée.

Figure 58 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, taux d'effort selon la taille de l'agglomération.

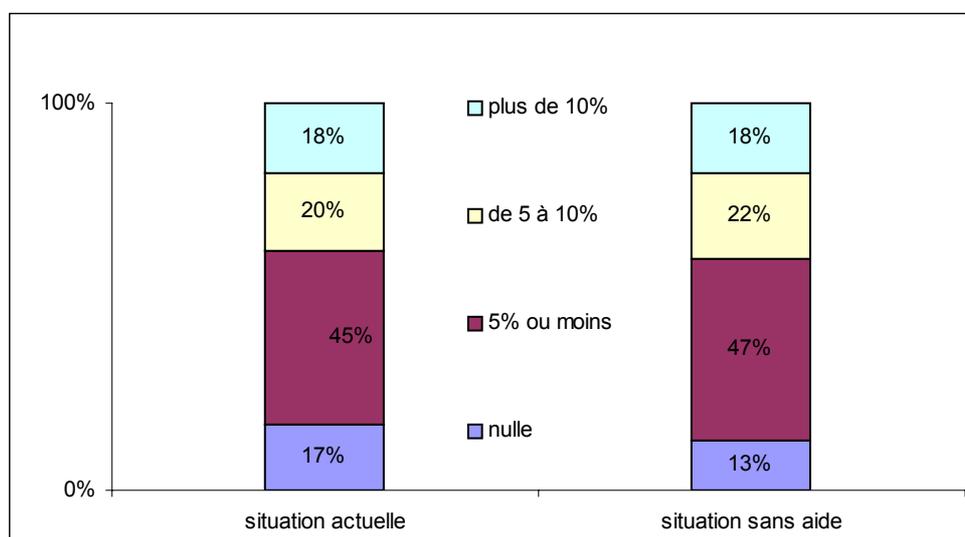
| | Commune rurale, hors aire urbaine | Commune rurale, urbaine | Urbain, aggro < 100 000 habs | Banlieue aggro province > 100 000 hbts | Centre aggro province > 100 000 hbts | Banlieue parisienne | Paris intra-muros |
|---|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Moyenne des taux d'effort: | | | | | | | |
| Actuel | 17 | 18 | 18 | 19 | 19 | 19 | 22 |
| Sans aide | 24 | 23 | 26 | 25 | 27 | 26 | 26 |
| Variation entre les moyennes | 41% | 29% | 47% | 35% | 47% | 41% | 24% |
| % dans de personnes ayant un taux d'effort >25% | | | | | | | |
| Actuel | 16% | 20% | 20% | 20% | 22% | 21% | 34% |
| Sans aide | 36% | 32% | 43% | 42% | 47% | 45% | 45% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

III.3 Retards de paiement : peu d'impact des aides au logement

Nous avons montré plus haut que les retards de paiement étaient en partie déterminés par la conjonction d'un taux d'effort élevé et d'un niveau de confort faible (cf. deuxième partie). Dans ce contexte, on peut imaginer que l'absence d'aides publiques va s'accompagner de retards de paiement plus fréquents. Pour vérifier cette hypothèse, nous avons repris les régressions effectuées précédemment pour estimer la probabilité pour un ménage d'être en retard de paiement, mais en remplaçant les taux d'effort et les niveaux de confort actuels par ceux estimés en l'absence d'aides. Résultat : la probabilité moyenne des retards de paiement n'est pas significativement différente dans les deux situations.

Figure 59 : Comparaison entre les situations avec aides / sans aides, probabilité d'être en retard de paiement.



Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Si l'on entre dans les détails, on constate que les probabilités d'être en retard de paiement seraient, en l'absence d'aides :

- Plus faibles de plus de 2% dans 8% des cas ;
- Plus faibles de 2% dans 9% ;
- Les mêmes pour 56% des ménages ;
- Plus élevées de 2% pour 20% ;
- Plus élevées de plus de 2% pour seulement 7%.

Les aides au logement induisent donc une très légère diminution de la probabilité, pour un ménage, d'être en retard de paiement. Cet impact est resté très faible pour un ménage qui reste dans le même logement, malgré la forte progression de son taux d'effort.

CONCLUSION

L'accès à un logement stable et décent est l'une des difficultés majeures que rencontrent aujourd'hui les populations précarisées. La montée des prix de l'immobilier a accentué les inégalités quant à l'accès à un niveau de confort standard, ainsi que les inégalités en termes de niveau de vie après prise en compte des charges de logement. Pourtant, de nombreux dispositifs existent pour aider ces populations à accéder à un logement stable et à s'y maintenir.

A partir d'exploitations complémentaires de l'Enquête Nationale Logement (ENL 2002), ce cahier de recherche nous a permis de faire le point sur les inégalités de logement et sur leurs causes, avant de mesurer l'impact, sur ces inégalités, des principales mesures d'aides publiques. Pour y parvenir, nous avons projeté la situation que vivraient les ménages en l'absence d'aides, puis l'avons comparée à leur situation actuelle.

Les ménages les plus aidés : les familles en situation de précarité

On distingue deux formes d'aide à destination des locataires : les allocations (soutien financier) et l'accès à un logement HLM (dont les loyers sont nettement moindres que dans le secteur libre). On compte actuellement 39% de locataires bénéficiant d'une allocation, 42% logés en HLM et 21% bénéficiant des deux formes d'aide. Plus précisément :

- Parmi les locataires les plus aidés, on trouve les ménages à faible niveau de revenus, les ménages les plus éloignés de l'emploi, les familles monoparentales, les familles nombreuses et les ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère hors UE.
- A l'inverse, les personnes seules et les jeunes locataires (souvent célibataires) ont très peu accès aux HLM. Quant aux Parisiens et aux habitants de l'agglomération parisienne, ils bénéficient d'un niveau d'aide global relativement faible.
- Enfin, les ménages retraités, s'ils sont peu bénéficiaires d'allocations, ont en revanche souvent accès au parc social.

Un premier élément d'inégalité : le niveau de confort du logement

Pour construire un indicateur global de confort, nous avons tenu compte des éléments suivants : le nombre de personnes habitant dans le logement, l'équipement sanitaire, la surface disponible hors espace habitable (garage, terrasse ou jardin), la vétusté (état du revêtement, humidité, installation électrique...), l'environnement du logement (insécurité, voisinage...) et l'opinion des ménages sur leur logement et leur quartier. Cet indicateur nous a permis de conclure à une très forte diversité des conditions de logement. Si les conditions de « mal-logement » sont rares (3% des ménages), plus de

10% des ménages vivent dans des conditions peu satisfaisantes. A l'inverse, le tiers des ménages est logé dans de bonnes voire très de bonnes conditions.

En toute logique, les conditions de logement sont d'abord déterminées par le niveau de vie des ménages. Le quart des ménages en situation de pauvreté vit dans des conditions de logement dégradées (contre 6% des ménages ayant des niveaux de vie élevés). Les allocataires du RMI sont particulièrement mal logés (40% vivent dans des conditions difficiles). Plus précisément :

- Les ménages sans actif occupé en CDI à temps plein sont les moins bien logés, tandis que les couples « bi-actifs » en CDI vivent dans des conditions de logement particulièrement favorables.
- Les personnes seules, les familles monoparentales, les jeunes et les ménages « étrangers » (la personne de référence est d'une nationalité hors CEE) sont les plus défavorisés.

Au-delà des caractéristiques du ménage, l'implantation géographique pèse fortement sur le niveau de confort : les zones rurales sont particulièrement avantagées, contrairement à l'agglomération de Paris (centre et banlieue) et aux zones centrales des grandes villes de province.

Enfin, plus la date d'emménagement est récente, plus on voit diminuer la part des logements aux très bonnes conditions de confort. Autrement dit, le coût élevé de l'immobilier tend à limiter l'accès aux logements les plus confortables.

Les aides au logement : un impact positif sur les inégalités liées au confort

Grâce à des simulations opérées sur les ménages locataires, nous avons pu estimer le niveau de confort auquel ceux-ci auraient accès en l'absence d'aides. Aujourd'hui, ils sont 20% à vivre dans de mauvaises ou très mauvaises conditions de logement. Selon nos projections, en l'absence d'aides, ils seraient 37% dans une telle situation, alors que la part des foyers dans de bonnes ou très bonnes conditions de logement varierait peu (29% contre 34%). Ainsi, **en l'absence d'aides, les inégalités d'accès à un logement confortable seraient très supérieures à ce qu'elles sont actuellement.** Du point de vue des niveaux de vie, alors que les conditions de logement des ménages aisés varieraient peu, celles des ménages précarisés seraient nettement moins bonnes. Autrement dit, le poids des différences de niveau de vie sur l'accès à un niveau de confort minimal est bel et bien atténué par les aides publiques au logement.

Une nuance cependant : les inégalités observées selon la zone géographique et l'ancienneté d'emménagement d'autre part ne changeraient pas du fait de l'absence d'aides.

Le coût du logement et les taux d'efforts actuels, une fois les aides déduites

Le deuxième facteur actuel d'inégalité face au logement est lié au coût de celui-ci, une fois les aides publiques déduites. Bien entendu, ce coût diminue avec le niveau de confort et les ménages les plus défavorisés s'acquittent des charges de logement, hors aides, les plus faibles. Plus précisément :

- Les étrangers hors UE et les familles monoparentales ont les charges de logement les plus faibles, suivis par les familles nombreuses.
- Le coût du logement tend à baisser avec l'âge des ménages, à l'exception des ménages accédants de moins de trente ans (ils payent des sommes plus faibles que les 30-39 ans car ils achètent des logements plus petits).

Deux facteurs apparaissent ici fortement inflationnistes : la date d'emménagement et le lieu d'habitation. D'une part, plus la date d'emménagement est récente, plus le coût du logement est fort. D'autre part, celui-ci tend ainsi à s'élever avec le niveau d'urbanisation (cf. les charges particulièrement élevées constatées dans Paris intra-muros). Ces constats sont confirmés par des régressions logistiques effectuées sur les montants des loyers, en tenant compte simultanément des diverses caractéristiques des ménages. Nos résultats montrent également le fort impact de la situation familiale et du niveau de vie.

Au final, les différents indicateurs choisis montrent un accroissement des inégalités de niveaux de vie lorsque l'on déduit les charges de logement du budget des ménages (on parle alors de niveaux de vie nets des charges de logement).

En outre, l'étude des taux d'effort, une fois déduites les aides publiques, conduit au constat de leur forte dispersion (plus importante encore parmi les locataires que parmi les accédants). Les taux d'effort les plus élevés s'observent parmi les ménages sous le seuil de pauvreté : 18% sont soumis à un taux supérieur à 35%. Par ailleurs, leurs taux d'effort apparaissent particulièrement dispersés. Plus précisément, lorsqu'elles sont en situation de pauvreté, ce sont les familles nombreuses, les familles monoparentales, les ménages récemment emménagés et ceux habitant dans l'agglomération parisienne qui sont soumis aux taux les plus élevés.

Les aides au logement : un impact positif sur les inégalités liées aux taux d'effort

Grâce à des simulations opérées sur les ménages locataires, nous avons pu estimer les taux d'effort que ceux-ci subiraient en l'absence d'aides au logement. Aujourd'hui, ils sont 12% à être soumis à un taux d'effort de moins de 15% et 14% à un taux d'effort supérieur à 25%. En l'absence d'aides, ces chiffres passeraient respectivement à 5% et 32%. Là encore, les ménages à faible niveau de vie seraient les premiers affectés. La part de ceux s'acquittant d'un taux d'effort élevé (> 25%) grimperait de 22% à 69%. En revanche, pour les ménages à niveau de vie très élevé, le taux d'effort moyen ne serait pas significativement différent. Les indicateurs que nous avons choisis pour mesurer les

inégalités entre les niveaux de vie nets de charges de logement confirment ces résultats : ils sont beaucoup plus élevés en l'absence d'aides.

Les aides publiques permettent donc une forte réduction des inégalités face au logement, mesurées en termes de taux d'effort. Plus précisément, leur impact est très important sur les inégalités de taux d'effort selon la situation familiale, la situation par rapport au travail et la nationalité de la personne de référence. En revanche, elles n'ont que peu d'impact sur les inégalités observées en fonction de l'âge, de la date d'emménagement de la situation géographique.

Les aides au logement : un fort effet redistributif

A l'heure où plusieurs travaux tendent à démontrer l'impact inflationniste des aides financières au logement, l'étude effectuée ici (qui intègre aussi l'accès à un logement social) conclut donc à la grande efficacité des aides publiques sur la réduction des inégalités. **En leur absence, les ménages à faible niveau de vie seraient soumis à des taux d'effort extrêmement élevés, pour un niveau de confort largement dégradé**, tandis que la situation des ménages aisés serait relativement stable.

Reste à signaler qu'au-delà des inégalités liées aux niveaux de vie, l'ancienneté et le lieu d'emménagement sont également sources de fortes disparités de confort comme de taux d'effort, disparités sur lesquelles les aides n'ont presque aucun impact. Néanmoins, nos simulations ne tiennent pas compte de la possibilité, pour un ménage, de s'éloigner du centre ville lorsque les loyers y sont trop élevés. Dans ce cas de figure, on peut out à fait imaginer qu'en l'absence d'aides, les différences d'accès au centre des agglomérations se creuseraient entre les ménages à faible niveau de vie et les ménages aisés.

BIBLIOGRAPHIE

ALGAVA Elisabeth, LE MINEZ Sylvie, BRESSE, Sophie et PLA, Anne : « Les familles monoparentales et leurs conditions de vie », *Etudes et résultats* n°389, DREES, avril 2005.

BESSY-PIETRI Pascale et SICAMOIS Yann : « Le zonage en aires urbaines en 1999. 4 millions d'habitants en plus dans les aires urbaines », *INSEE Première* n° 765, 2001, INSEE.

CALCOEN Francis et CORNUEL Didier : « Les aides personnelles au logement en France dans l'histoire des politiques du logement », *Recherches et prévisions* n°64, CNAF, juin 2001 (p.90-98).

CAVAILHES Jean : « Le prix des attributs du logement », *Économie et statistiques* n°381-382, 2005, INSEE (p.91-123).

CHESNEL Hélène : « La qualité des logements – L'humidité est le défaut le plus fréquent », *Insee première* n°971, juin 2004.

CLANCHÉ François et FRIBOURG Anne-Marie : « Grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950 », in SEGAUD Marion, BONVALET Catherine, BRUN Jacques (éds). *Logement et habitat – L'état des savoirs*. Editions la découverte, 1998, p.77-86.

CNIS (Conseil National de l'Information Statistique) : *Niveaux de vie et inégalités sociales*, Rapport présenté à l'assemblée plénière le 18 décembre 2006.

Cour des comptes : *Rapport annuel 2006* Pages 386 à 412 : Les aides personnelles au logement.

CRENNER Emmanuelle : « Insécurité et sentiment d'insécurité », *Insee première* n°501, 1996.

DEMAILLY Dominique et RAYNAUD Emilie « Revenus et pauvretés depuis 1996 », in INSEE références : Les revenus et le patrimoine des ménages, 2006 (p. 9-21)

DRIANT Jean-Claude et JACQUOT Alain : « Loyers imputés et inégalités de niveau de vie », *Economie et Statistique* n°381-382, 2005, INSEE (p.177-206).

DRIANT Jean-Claude et RIEG Christelle : « Les ménages à bas revenus et le logement social », *Insee première* n°962, avril 2004.

DRIANT Jean-Claude et RIEG Christelle : « Les conditions de logement des ménages à bas revenus », *Insee première* n°950, février 2004.

FONDATION ABBE PIERRE : « L'état du mal-logement en France ». *Rapport annuel 2007*.

FOUGERE Denis, KRAMARZ Francis et POUGET Julien (2005) : « L'analyse économétrique de la délinquance : une synthèse de résultats récents », *Revue Française d'Economie*, Vol. XIX, n°3, pp. 3-55

HERPIN Nicolas et VERGER Daniel : « Les étudiants, les autres jeunes, leur famille et la pauvreté », *Economie et Statistique* n°308-309-310, 1997, INSEE (p.211-227).

INSEE, numéro spécial « Sans domicile », *Economie et Statistique* n°391-392, octobre 2006.

JACQUOT Alain : « La réforme des aides au logement dans le secteur locatif », *Recherches et prévisions* n°62, CNAF, décembre 2000 (p.125-129)

LAFERRERE Anne et LE BLANC David : « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », *Economie et Statistique* n°351, 2002, INSEE (p.3-30).

LE BLANC David, LAFERRERE Anne et PIGOIS Rémy : « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Economie et Statistique* n°328, 1999, INSEE (p.37-60).

LE BLANC David, LAFERRERE Anne et PIGOIS Rémy : « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Economie et Statistique* n°328, 1999, INSEE (p.37-60).

LE BLANC David, LAFERRERE Anne et PIGOIS Rémy : « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Economie et Statistique* n°328, 1999, INSEE (p.37-60).

LE JEANNIC Thomas : « On pardonne tout à son quartier sauf... l'insécurité, les dégradations, le bruit », *Insee Première* n°1133 - mai 2007

MARPSAT Maryse, FIRDION Jean-Marie (eds). *La rue et le foyer. Une recherche sur les sans-domicile et les mal-logés dans les années 90*. Travaux et Documents de l'INED, 2000, numéro 144.

NIVIERE Delphine : « Les ménages ayant des difficultés pour payer leur loyer », *Etudes et résultats* n°534, DREES, novembre 2006

PLATEAU Claire : « Vingt ans de dépenses de logement », *Données sociales* éditions 2006, INSEE (p.475-484).

SEGAUD Marion, BONVALET Catherine, BRUN Jacques (éds) : *Logement et habitat – L'état des savoirs*. Editions la Découverte, 1998.

ANNEXES

I. ANNEXE 1 : REGRESSIONS SUR LES CHARGES LIEES AU LOGEMENT

| LOCATAIRES | dans le quartile inférieur | dans le quartile supérieur | ACCEDANTS | dans le quartile inférieur | dans le quartile supérieur |
|--|----------------------------|----------------------------|--|----------------------------|----------------------------|
| personne de référence | 13% | 18% | personne de référence | 25% | 8% |
| situation familiale | | | situation familiale | | |
| personne seule | NS | -8% | personne seule | 23% | -5% |
| couple sans enfant | -5% | -4% | couple sans enfant | 15% | -4% |
| couple 1 enfant | NS | -3% | couple 1 enfant | 5% | -2% |
| couple 2 enfants | Ref | Ref | couple 2 enfants | Ref | Ref |
| couple trois enfants ou plus | 13% | -8% | couple trois enfants ou plus | NS | NS |
| famille monoparentale | 8% | -8% | famille monoparentale | 15% | -3% |
| niveau de vie | | | niveau de vie | | |
| sous le seuil de pauvreté | 24% | -11% | sous le seuil de pauvreté | 21% | -3% |
| faible niveau de vie | Ref | Ref | faible niveau de vie | Ref | Ref |
| niveau de vie élevé | -10% | 20% | niveau de vie élevé | -10% | 11% |
| niveau de vie très élevé | -10% | 46% | niveau de vie très élevé | -14% | 30% |
| emplacement géographique | | | emplacement géographique | | |
| rural | 6% | -13% | rural | 16% | -3% |
| rurbain | NS | -7% | rurbain | 9% | -2% |
| agglomération de moins de 100 000 hbts | 2% | -6% | agglomération de moins de 100 000 hbts | 8% | -2% |
| banlieu, plus de 100 000 hbts | Ref | Ref | banlieu, plus de 100 000 hbts | Ref | Ref |
| centre, plus de 100 000 hbts | NS | NS | centre, plus de 100 000 hbts | NS | NS |
| banlieu parisienne | -7% | 17% | banlieu parisienne | -9% | 16% |
| paris | -7% | 42% | paris | -18% | 22% |
| situation par rapport au travail | | | situation par rapport au travail | | |
| 2 CDI | -4% | NS | 2 CDI | -4% | 1% |
| 1 CDI | Ref | Ref | 1 CDI | Ref | Ref |
| pas de CDI | 10% | -3% | pas de CDI, ou pas d'actif ni de retraité* | NS | 2% |
| pas d'actif ni retraité | 23% | -3% | au moins un retraité | NS | NS |
| au moins un retraité | 8% | -3% | | | |
| nationalité de la personne de référence | | | nationalité de la personne de référence | | |
| française de naissance | Ref | Ref | française de naissance | Ref | Ref |
| française par acquisition | NS | -3% | française par acquisition | -5% | NS |
| étrangère, CEE | NS | NS | étrangère, CEE et hors CEE* | NS | NS |
| étrangère, hors CEE | 5% | -7% | | | |
| âge de la personne de référence | | | âge de la personne de référence | | |
| 18-29 ans | 3% | -6% | 18-29 ans | 6% | -2% |
| 30-39 ans | 4% | -4% | 30-39 ans | 5% | -2% |
| 40-49 ans | Ref | Ref | 40-49 ans | Ref | Ref |
| 50-64 ans | NS | 3% | 50 ans ou plus* | 5% | NS |
| 65 ans ou plus | NS | 8% | | | |
| état du logement | | | état du logement | | |
| pas de salle d'eau ou de WC | 21% | -12% | pas de salle d'eau ou de WC, ou que des douches* | 8% | -3% |
| que des douches | NS | -4% | 1 salle de bain | NS | NS |
| 1 salle de bain | -2% | NS | plusieurs salles de bain | Ref | Ref |
| plusieurs salles de bain | Ref | Ref | | | |
| maison individuelle | NS | 22% | maison individuelle | -6% | NS |
| maison mitoyenne | NS | 8% | maison mitoyenne | NS | NS |
| immeuble, moins de 10 logements | -2% | 3% | immeuble, moins de 10 logements | NS | NS |
| Immeuble de 10 à 50 logements | Ref | Ref | Immeuble de 10 à 50 logements | Ref | Ref |
| Immeuble de + de 50 logement | 4% | -6% | Immeuble de + de 50 logement | NS | -3% |

| | | | | | |
|--|-----|------|--|-----|-----|
| vétusté du logement | | | vétusté du logement | | |
| pas de défaut | -1% | 3% | pas de défaut | -3% | NS |
| 1 défaut | Ref | Ref | 1 défaut | Ref | Ref |
| 2 défauts | 2% | -4% | 2 défauts | NS | NS |
| 3 défauts ou plus | 4% | -3% | 3 défauts ou plus | NS | -3% |
| défauts du quartier | | | défauts du quartier | | |
| pas de défaut | NS | -2% | pas de défaut | NS | -1% |
| 1 défaut | Ref | Ref | 1 défaut | Ref | Ref |
| 2 défauts ou plus | NS | NS | 2 défauts ou plus ou plus | NS | NS |
| Espace disponible : | | | Espace disponible : | | |
| Vis-à-vis, pas de garage ni jardin/terrasse | 2% | -3% | Vis-à-vis, pas de garage ni jardin/terrasse | NS | NS |
| 1 élément | 2% | -4% | 1 élément | 7% | NS |
| 2 éléments | Ref | Ref | 2 éléments | Ref | Ref |
| Jardin/ terrasse, garage et pas de vis-à-vis | -3% | 4% | Jardin/ terrasse, garage et pas de vis-à-vis | NS | NS |
| surface habitable | | | surface habitable | | |
| moins de 40 m2 | 3% | -5% | moins de 60 m2* | NS | -4% |
| de 40 à 59 m2 | NS | -4% | de 60 à 80 m2 | Ref | Ref |
| de 60 à 80 m2 | Ref | Ref | de 80 à 99 m2 | -4% | 4% |
| de 80 à 99 m2 | -4% | 14% | de 99 à 119 m2 | -5% | 8% |
| de 99 à 119 m2 | -4% | 22% | 120 m2 ou plus | -4% | 13% |
| 120 m2 ou plus | -7% | 34% | | | |
| ancienneté d'emménagement | | | ancienneté d'emménagement | | |
| moins d'un an | -6% | 20% | moins d'un an** | - | - |
| de 1 à moins de 4 ans | -2% | 10% | de 1 à moins de 4 ans | -9% | 4% |
| de 4 à moins de 8 ans | Ref | Ref | de 4 à moins de 8 ans | Ref | Ref |
| de 8 à moins de 12 ans | NS | -6% | de 8 à moins de 12 ans | 9% | -3% |
| 12 ans ou plus | 4% | -12% | 12 ans ou plus | 14% | -4% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

Guide de lecture :

Le tableau ci-dessus donne, pour chaque variable de l'analyse, la variation de probabilité par rapport à la probabilité de référence, que l'individu paie les charges de logement de la colonne, lorsqu'on fait varier une modalité de la variable, en conservant les autres variables identiques. L'indication NS indique que la variation n'est pas significative. Par exemple, si l'individu considéré a les mêmes caractéristiques que l'individu de référence, sauf le type de logement : il est en maison individuelle, la probabilité qu'il paie un loyer dans le premier quartile des loyers n'est pas significativement différente de celle de l'individu de référence, mais la probabilité qu'il s'acquitte d'un loyer dans le dernier quartile augmente de 22%.

* Certaines modalités observées pour les accédants n'avaient pas d'effectifs suffisants pour être distinguées dans l'analyse. Elles ont été regroupées avec la modalité la plus proche.

** L'enquête logement fournit le montant des remboursements sur la dernière année écoulée. Ce montant pour les accédants de moins d'un an ne peut pas être comparé à celui des accédants plus anciens. Les accédants de moins d'un an ont été supprimés de l'analyse.

II. ANNEXE 2 : REGRESSIONS SUR LE TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES

| Ménages en situation de pauvreté | Taux d'effort de moins de 10% | Taux d'effort de plus de 35% | Ensemble des ménages locataires | Taux d'effort de moins de 10% | Taux d'effort de plus de 35% |
|--|-------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------|------------------------------|
| personne de référence | 13% | 32% | personne de référence | 7% | 8% |
| situation familiale | | | situation familiale | | |
| personne seule | -7% | 28% | personne seule | -5% | 18% |
| couple sans enfant | -7% | 12% | couple sans enfant | -3% | 3% |
| <i>couple 1 enfant</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> | <i>couple 1 enfant</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| couple 2 enfants | NS | -13% | couple 2 enfants | 3% | -4% |
| couple trois enfants ou plus | 20% | -27% | couple trois enfants ou plus | 17% | -6% |
| famille monoparentale | NS | NS | famille monoparentale | 1% | NS |
| | | | niveau de vie | | |
| | | | sous le seuil de pauvreté | 4% | 14% |
| | | | <i>faible niveau de vie</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| | | | niveau de vie élevé | NS | -5% |
| | | | niveau de vie très élevé | 11% | -7% |
| emplacement géographique | | | emplacement géographique | | |
| rural | 14% | -26% | rural | 9% | -6% |
| rurbain | 8% | -25% | rurbain | 6% | -6% |
| agglomération de moins de 100 000 hbts | 12% | -21% | agglomération de moins de 100 000 hbts | 4% | -5% |
| banlieue, plus de 100 000 hbts | 13% | -19% | banlieue, plus de 100 000 hbts | 2% | -5% |
| centre, plus de 100 000 hbts | 11% | -19% | centre, plus de 100 000 hbts | 3% | -4% |
| <i>banlieue parisienne</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> | <i>banlieue parisienne</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| paris | NS | NS | paris | -2% | 6% |
| situation par rapport au travail | | | situation par rapport au travail | | |
| 2 CDI | -5% | NS | 2 CDI | NS | NS |
| <i>1 CDI</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> | <i>1 CDI</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| pas de CDI | 7% | -9% | pas de CDI | 6% | NS |
| pas d'actif ni retraité | 15% | -10% | pas d'actif ni retraité | 9% | NS |
| au moins un retraité | 6% | -10% | au moins un retraité | 2% | NS |
| nationalité de la personne de référence | | | nationalité de la personne de référence | | |
| <i>française de naissance</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> | <i>française de naissance</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| française par acquisition | NS | -13% | française par acquisition | NS | -2% |
| étrangère, CEE et hors CEE | 4% | NS | étrangère, CEE et hors CEE | 3% | NS |
| âge de la personne de référence | | | âge de la personne de référence | | |
| 18-29 ans | NS | NS | 18-29 ans | 2% | NS |
| 30-39 ans | 4% | -7% | 30-39 ans | 1% | NS |
| <i>40-49 ans</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> | <i>40-49 ans</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| 50-64 ans | NS | NS | 50-64 ans | NS | 3% |
| 65 ans ou plus | NS | NS | 65 ans ou plus | NS | 3% |
| état du logement | | | état du logement | | |
| pas de salle d'eau ou de WC | 8% | -11% | pas de salle d'eau ou de WC | 10% | -3% |
| que des douches | 4% | NS | que des douches | 2% | NS |
| 1 salle de bain | NS | NS | 1 salle de bain | NS | NS |
| <i>plusieurs salles de bain</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> | <i>plusieurs salles de bain</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| maison individuelle | NS | 25% | maison individuelle | -2% | 10% |
| maison mitoyenne | NS | NS | maison mitoyenne | NS | NS |
| immeuble, moins de 10 logements | NS | NS | immeuble, moins de 10 logements | -1% | NS |
| <i>Immeuble de 10 à 50 logements</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> | <i>Immeuble de 10 à 50 logements</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| Immeuble de + de 50 logement | NS | NS | Immeuble de + de 50 logement | 1% | -3% |
| vétusté du logement | | | vétusté du logement | | |
| pas de défaut | NS | NS | pas de défaut | -1% | NS |
| <i>1 défaut</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> | <i>1 défaut</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| 2 défauts | NS | NS | 2 défauts | 1% | -2% |
| 3 défauts ou plus | NS | NS | 3 défauts ou plus | NS | -2% |
| défauts du quartier | | | défauts du quartier | | |
| pas de défaut | NS | NS | pas de défaut | NS | NS |
| <i>1 défaut</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> | <i>1 défaut</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| 2 défauts ou plus | NS | NS | 2 défauts ou plus ou plus | 2% | 3% |

| | | | | | |
|--|-----|------|--|-----|-----|
| Espace disponible : | | | Espace disponible : | | |
| Vis-à-vis, pas de garage ni jardin/terrasse | NS | NS | Vis-à-vis, pas de garage ni jardin/terrasse | NS | NS |
| 1 élément | NS | NS | 1 élément | NS | NS |
| 2 éléments | Ref | Ref | 2 éléments | Ref | Ref |
| Jardin/ terrasse, garage et pas de vis-à-vis | NS | NS | Jardin/ terrasse, garage et pas de vis-à-vis | NS | NS |
| surface habitable | | | surface habitable | | |
| moins de 40 m2 | NS | 8% | moins de 40 m2 | NS | NS |
| de 40 à 59 m2 | -4% | 7% | de 40 à 59 m2 | NS | NS |
| de 60 à 80 m2 | Ref | Ref | de 60 à 80 m2 | Ref | Ref |
| de 80 à 99 m2 | NS | 13% | de 80 à 99 m2 | -2% | 5% |
| de 99 à 119 m2 | -6% | 15% | de 99 à 119 m2 | -3% | 5% |
| 120 m2 ou plus | NS | 15% | 120 m2 ou plus | -3% | 16% |
| ancienneté d'emménagement | | | ancienneté d'emménagement | | |
| moins d'un an | NS | 16% | moins d'un an | -3% | 7% |
| de 1 à moins de 4 ans | NS | NS | de 1 à moins de 4 ans | -1% | NS |
| de 4 à moins de 8 ans | Ref | Ref | de 4 à moins de 8 ans | Ref | Ref |
| de 8 à moins de 12 ans | NS | NS | de 8 à moins de 12 ans | 2% | NS |
| 12 ans ou plus | 4% | -12% | 12 ans ou plus | 7% | -4% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

III. ANNEXE 3 : REGRESSIONS SUR LES RETARDS DE PAIEMENT, SANS TENIR COMPTE DES CHANGEMENTS DE SITUATION

| | Ménages en situation de pauvreté | Ménages à faible niveau de vie |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| personne de référence | 14% | 6% |
| situation familiale | | |
| personne seule | -6% | NS |
| couple sans enfant | -5% | NS |
| <i>couple 1 enfant</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| couple 2 enfants | NS | NS |
| couple trois enfants ou plus | NS | NS |
| famille monoparentale | NS | NS |
| emplacement géographique | | |
| rural | NS | NS |
| rurbain | NS | NS |
| agglomération de moins de 100 000 hbts | NS | NS |
| banlieu, plus de 100 000 hbts | NS | NS |
| centre, plus de 100 000 hbts | NS | NS |
| <i>banlieu parisienne</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| paris | NS | NS |
| situation par rapport au travail | | |
| 2 CDI | NS | NS |
| <i>1 CDI</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| pas de CDI | NS | 2% |
| pas d'actif ni retraité | 10% | 12% |
| au moins un retraité | NS | NS |
| nationalité de la personne de référence | | |
| <i>française de naissance</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| française par acquisition | NS | NS |
| étrangère | NS | NS |
| âge de la personne de référence | | |
| 18-29 ans | NS | NS |
| 30-39 ans | NS | NS |
| <i>40-49 ans</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| 50-64 ans | -4% | NS |
| 65 ans ou plus | -11% | -5% |
| taux d'effort | | |
| moins de 10% | NS | 4% |
| <i>de 10 à 15 %</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| de 15 à 20% | NS | NS |
| de 20 à 25% | NS | NS |
| de 25 à 35% | NS | NS |
| plus de 35% | NS | NS |
| statut du logement | | |
| <i>locataire secteur libre</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| locataire HLM | 8% | 5% |
| état du logement | | |
| mauvais ou très mauvais | NS | NS |
| <i>assez mauvais</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| moyen | -6% | -3% |
| assez bon | NS | -3% |
| bon ou très bon | -4% | -3% |
| ancienneté d'emménagement | | |
| moins d'un an | -8% | -4% |
| de 1 à moins de 4 ans | NS | NS |
| <i>de 4 à moins de 8 ans</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| de 8 à moins de 12 ans | NS | NS |
| 12 ans ou plus | NS | -2% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

IV. ANNEXE 4 : REGRESSIONS SUR LES RETARDS DE PAIEMENT, EN TENANT COMPTE DES CHANGEMENTS DE SITUATION

| Ménages | Pauvres | Faibles revenus |
|---|------------|-----------------|
| personne de référence | 18% | 10% |
| situation familiale | | |
| personne seule | -7% | NS |
| couple sans enfant | -6% | NS |
| <i>couple 1 enfant</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| couple 2 enfants | NS | NS |
| couple trois enfants ou plus | NS | NS |
| famille monoparentale | NS | NS |
| emplacement géographique | | |
| rural | NS | NS |
| rurbain | NS | NS |
| agglomération de moins de 100 000 hbts | NS | NS |
| banlieue, plus de 100 000 hbts | NS | NS |
| centre, plus de 100 000 hbts | NS | NS |
| <i>banlieue parisienne</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| paris | NS | NS |
| situation par rapport au travail | | |
| au moins 1 CDI à temps plein, sans changement | -5% | -4% |
| <i>pas de cdi à temps plein, pas d'inactif</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| 1 cdi à temps plein, un inactif depuis l'emménagement | -5% | -3% |
| au moins un inactif, sans changement | NS | NS |
| un inactif depuis l'emménagement | 5% | 6% |
| au moins un retraité | NS | -5% |
| nationalité de la personne de référence | | |
| <i>française de naissance</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| française par acquisition | NS | NS |
| étrangère | NS | NS |
| âge de la personne de référence | | |
| 18-29 ans | NS | NS |
| 30-39 ans | NS | NS |
| <i>40-49 ans</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| 50-64 ans | -5% | NS |
| 65 ans ou plus | -14% | -6% |
| taux d'effort | | |
| moins de 10% | NS | 5% |
| <i>de 10 à 15 %</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| de 15 à 20% | NS | NS |
| de 20 à 25% | NS | NS |
| de 25 à 35% | NS | NS |
| plus de 35% | NS | NS |
| statut du logement | | |
| <i>locataire secteur libre</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| locataire HLM | 10% | 8% |
| état du logement | | |
| mauvais ou très mauvais | NS | NS |
| <i>assez mauvais</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| moyen | -8% | -5% |
| assez bon | NS | -5% |
| bon ou très bon | -6% | -6% |
| ancienneté d'emménagement | | |
| moins d'un an | -11% | -7% |
| de 1 à moins de 4 ans | NS | |
| <i>de 4 à moins de 8 ans</i> | <i>Ref</i> | <i>Ref</i> |
| de 8 à moins de 12 ans | NS | NS |
| 12 ans ou plus | NS | -4% |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

V. ANNEXE 5 : MODELES AYANT PERMIS D'ESTIMER LES LOYERS EN L'ABSENCE DE PARC SOCIAL

Régressions effectuées sur le logarithme du loyer annuel des locataires du secteur libre, avant déduction des charges de logement

| Banlieue et région parisienne | | | | |
|-------------------------------|--------------------|------------|---------|---------|
| Variable | Coefficient estimé | Écart type | t Value | Pr > t |
| constante | 8.30579 | 0.03145 | 264.12 | <.0001 |
| Surface habitable | 0.00747 | 0.00047729 | 15.65 | <.0001 |
| Niveau de vie élevé | 0.10244 | 0.02684 | 3.82 | 0.0001 |
| Niveau de vie très élevé | 0.34069 | 0.03075 | 11.08 | <.0001 |
| Ancienneté d'emménagement | -0.02238 | 0.00104 | -21.62 | <.0001 |
| Au mieux, que des douches | -0.14142 | 0.02533 | -5.58 | <.0001 |

| Centre des agglomérations de plus de 100 000 habitants | | | | |
|--|--------------------|------------|---------|---------|
| Variable | Coefficient estimé | Écart type | t Value | Pr > t |
| constante | 8.02723 | 0.02328 | 344.84 | <.0001 |
| Surface habitable | 0.00706 | 0.00026418 | 26.71 | <.0001 |
| Niveau de vie élevé | 0.04675 | 0.01610 | 2.90 | 0.0037 |
| Niveau de vie très élevé | 0.18353 | 0.02420 | 7.58 | <.0001 |
| Ancienneté d'emménagement | -0.01552 | 0.00078623 | -19.74 | <.0001 |
| Au mieux, que des douches | -0.07739 | 0.01494 | -5.18 | <.0001 |
| Au moins 3 signes de vétusté | -0.03320 | 0.01740 | -1.91 | 0.0565 |
| Ni jardin / balcon, ni garage, vis à vis | -0.07224 | 0.01459 | -4.95 | <.0001 |
| Quartier sans défaut | -0.00869 | 0.01416 | -0.61 | 0.5392 |
| Quartier avec au moins 2 défauts | 0.06490 | 0.01918 | 3.38 | 0.0007 |
| Construction après 1975 | 0.07895 | 0.01621 | 4.87 | <.0001 |

| Rural, rurbain, petites agglomérations et banlieue des grandes agglomérations | | | | |
|---|--------------------|------------|---------|---------|
| Variable | Coefficient estimé | Écart type | t Value | Pr > t |
| Constante | 8.22111 | 0.02543 | 323.25 | <.0001 |
| Surface habitable | 0.00463 | 0.00022458 | 20.64 | <.0001 |
| Niveau de vie élevé ou très élevé | 0.09056 | 0.01458 | 6.21 | <.0001 |
| Ancienneté d'emménagement | -0.02021 | 0.00065266 | -30.97 | <.0001 |
| Rural | -0.21869 | 0.01688 | -12.96 | <.0001 |
| Rurbain | -0.15554 | 0.01951 | -7.97 | <.0001 |
| Agglomération de moins de 100 000 habitants | -0.04288 | 0.01729 | -2.48 | 0.0132 |
| Au mieux, que des douches | -0.11974 | 0.01409 | -8.50 | <.0001 |
| Pas de signe de vétusté | 0.02830 | 0.01467 | 1.93 | 0.0537 |
| Au moins trois signes de vétusté | -0.09119 | 0.01642 | -5.55 | <.0001 |
| Pas de jardin/terrasse, pas de garage, vis à vis | -0.06710 | 0.01770 | -3.79 | 0.0002 |
| Au moins 1 parmi les 2 | -0.08470 | 0.01483 | -5.71 | <.0001 |
| Construction après 1975 | 0.13580 | 0.01557 | 8.72 | <.0001 |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.

VI. ANNEXE 6 : MODELES AYANT PERMIS D'ESTIMER LES TAUX D'EFFORT MAXIMUM ACCEPTES PAR LES MENAGES, ETAT DU LOGEMENT FIXE

Régressions effectuées sur le logarithme du taux d'effort des locataires du secteur libre, après déduction des charges de logement

État du logement : mauvais ou très mauvais

| Variable | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|--|--------------------|----------------|---------|---------|
| Constante | 1.46418 | 0.06626 | 22.10 | <.0001 |
| Montant du loyer annuel, après déduction des charges de logement | 0.00044693 | 0.00001776 | 25.16 | <.0001 |
| Pas de conjoint | 0.32666 | 0.04189 | 7.80 | <.0001 |
| A 2 enfants | -0.33542 | 0.07462 | -4.49 | <.0001 |
| A trois enfant ou plus | -0.56054 | 0.09885 | -5.67 | <.0001 |
| Sous le seuil de pauvreté. | 0.61743 | 0.04069 | 15.18 | <.0001 |

État du logement : assez mauvais

| Variable | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|--|--------------------|----------------|---------|---------|
| Constante | 1.91584 | 0.04022 | 47.64 | <.0001 |
| Montant du loyer annuel, après déduction des charges de logement | 0.00028051 | 0.00000825 | 34.00 | <.0001 |
| Pas de conjoint | 0.34711 | 0.02704 | 12.84 | <.0001 |
| A 2 enfants | -0.26177 | 0.03884 | -6.74 | <.0001 |
| A trois enfant ou plus | -0.40764 | 0.04933 | -8.26 | <.0001 |
| 2 cdi | -0.12395 | 0.04796 | -2.58 | 0.0100 |
| Au – 1 actif, pas de cdi à temps complet | 0.05422 | 0.02965 | 1.83 | 0.0680 |
| Pas d'actif ni retraité | 0.10537 | 0.02977 | 3.54 | 0.0004 |
| Sous le seuil de pauvreté. | 0.43416 | 0.02466 | 17.61 | <.0001 |

État du logement : moyen

| Variable | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|--|--------------------|----------------|---------|---------|
| Constante | 2.12849 | 0.03382 | 62.93 | <.0001 |
| Montant du loyer annuel, après déduction des charges de logement | 0.00022029 | 0.00000598 | 36.86 | <.0001 |
| Pas de conjoint | 0.32666 | 0.02269 | 14.40 | <.0001 |
| Pas d'enfant | 0.05992 | 0.02617 | 2.29 | 0.0223 |
| A 2 enfants | -0.19308 | 0.02955 | -6.53 | <.0001 |
| A trois enfant ou plus | -0.24917 | 0.04669 | -5.34 | <.0001 |
| 2 cdi | -0.06565 | 0.03024 | -2.17 | 0.0303 |
| Au – 1 actif, pas de cdi à temps complet | 0.04692 | 0.02148 | 2.18 | 0.0293 |
| Pas d'actif ni retraité | 0.08228 | 0.02406 | 3.42 | 0.0007 |
| Sous le seuil de pauvreté. | 0.42111 | 0.01904 | 22.11 | <.0001 |

État du logement : assez bon

| Variable | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|--|--------------------|----------------|---------|---------|
| Constante | 2.31297 | 0.04307 | 53.71 | <.0001 |
| Montant du loyer annuel, après déduction des charges de logement | 0.00018725 | 0.00000873 | 21.45 | <.0001 |
| Pas de conjoint | 0.37374 | 0.02456 | 15.21 | <.0001 |
| A 2 enfants | -0.26716 | 0.03667 | -7.29 | <.0001 |
| A trois enfant ou plus | -0.35821 | 0.05694 | -6.29 | <.0001 |
| Sous le seuil de pauvreté. | 0.40786 | 0.02659 | 15.34 | <.0001 |

État du logement : bon ou très bon

| Variable | Parameter Estimate | Standard Error | t Value | Pr > t |
|--|--------------------|----------------|---------|---------|
| Constante | 2.46283 | 0.05267 | 46.76 | <.0001 |
| Montant du loyer annuel, après déduction des charges de logement | 0.00016446 | 0.00000835 | 19.70 | <.0001 |
| Pas de conjoint | 0.29549 | 0.03040 | 9.72 | <.0001 |
| Pas d'enfant | 0.06261 | 0.03539 | 1.77 | 0.0780 |
| A 2 enfants | -0.16968 | 0.04281 | -3.96 | <.0001 |
| A trois enfant ou plus | -0.37378 | 0.08171 | -4.57 | <.0001 |
| 2 cdi | -0.10216 | 0.03689 | -2.77 | 0.0060 |
| Est de nationalité étrangère de naissance | 0.10974 | 0.04804 | 2.28 | 0.0231 |
| Est âgé de moins de 30 ans | -0.05931 | 0.02528 | -2.35 | 0.0196 |
| Sous le seuil de pauvreté. | 0.39181 | 0.02717 | 14.42 | <.0001 |

Source : ENL, INSEE 2002, exploitation CRÉDOC.