



# LES DIFFICULTÉS DES FRANÇAIS FACE AU LOGEMENT

Régis BIGOT et Sandra HOIBIAN

CAHIER DE RECHERCHE N° 265

DECEMBRE 2009

Département « *Conditions de vie et Aspirations des Français* »  
*Dirigé par Georges HATCHUEL*

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



# Sommaire

---

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>NOTE DE SYNTHÈSE.....</b>	<b>7</b>
<b>PREMIERE PARTIE – LE POIDS DU LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MENAGES .....</b>	<b>17</b>
1. Les ménages consacrent une part croissante de leur budget à la consommation de logement .....	17
2. Les dépenses de logement des ménages augmentent plus vite que leur revenu.....	19
3. Le poids du logement selon le statut d'occupation de l'habitation .....	21
4. Le logement pèse de plus en plus sur les bas revenus et de moins en moins sur les hauts revenus .....	24
5. L'accroissement de l'endettement des ménages.....	27
6. Le poids ressenti par les populations.....	34
7. La flambée des prix immobiliers, l'augmentation des charges et des loyers.....	37
a) <i>Le marché de l'acquisition des biens anciens a pris une place prépondérante .....</i>	<i>37</i>
b) <i>La flambée des prix de l'immobilier sur le marché des logements anciens.....</i>	<i>38</i>
c) <i>Depuis 50 ans, les prix liés au logement ont augmenté plus vite que les prix à la consommation .....</i>	<i>47</i>
<b>DEUXIEME PARTIE – ANALYSE DE QUELQUES MECANISMES DETERMINANTS L'EVOLUTION DU COÛT DU LOGEMENT .....</b>	<b>49</b>
1. Facteurs sociaux et démographiques.....	49
a) <i>Moins de personnes dans le ménage pour partager le coût du logement .....</i>	<i>49</i>
b) <i>Le vieillissement de la population, la progression du célibat, et la décohabitation des générations .....</i>	<i>53</i>
2. Facteurs économiques .....	63
a) <i>Du côté de l'offre de logement .....</i>	<i>63</i>
<i>Quelques données de cadrage .....</i>	<i>63</i>
<i>Une insuffisance de construction de logements au début des années 2000 ?.....</i>	<i>64</i>
<i>L'augmentation des coûts de construction n'explique pas toute l'augmentation des prix .....</i>	<i>66</i>
<i>L'explosion des prix de l'immobilier tire les loyers vers le haut .....</i>	<i>68</i>
b) <i>Du côté de la demande .....</i>	<i>71</i>
<i>L'évolution des prix des logements n'est pas toujours liée à l'évolution des revenus des ménages.....</i>	<i>72</i>
<i>Les cycles du marché immobilier sont souvent liés aux cycles du chômage.....</i>	<i>75</i>
<i>L'incidence de l'allongement de la durée des prêts et de la baisse des taux d'intérêt.....</i>	<i>78</i>
<i>Les effets de richesse liée à l'augmentation du patrimoine.....</i>	<i>79</i>
c) <i>Les mécanismes de marché : une « bulle spéculative » à partir de 2002 ?.....</i>	<i>83</i>
d) <i>Synthèse des mécanismes économiques .....</i>	<i>87</i>
3. L'impact des politiques publiques .....	89

## **TROISIEME PARTIE – LES CONDITIONS DE VIE DES MENAGES DANS LEUR LOGEMENT 95**

1. La moitié des Français habitent une maison individuelle dont ils sont propriétaires .....	95
a) <i>Le logement idéal des Français</i> .....	95
b) <i>Deux personnes sur trois vivent dans une maison individuelle</i> .....	96
c) <i>Le statut d'occupation des logements</i> .....	98
2. Le confort de base des logements s'est amélioré, même si des progrès restent à faire .....	103
3. La grande majorité des Français bénéficie de conditions de confort correctes .....	110
4. Les Français jouissent de logements plutôt spacieux .....	118
5. La population dit accéder facilement aux différents services .....	123
6. Perception de délinquance, pollution ou saleté dans le quartier .....	128
7. Un bilan global en demi-teinte .....	131
8. On est d'autant plus satisfait de son logement que l'on y consacre une faible part de ses ressources.....	133

## **EN GUISE DE CONCLUSION : LA CRISE DU LOGEMENT NOURRIT L'IMPRESSION DE DECLASSEREMENT SOCIAL ..... 137**

## **ANNEXES ..... 139**

1. Tableaux et graphiques complémentaires .....	141
2. Détail des estimations économétriques (données temporelles).....	151
3. Détail des régressions logistiques (données individuelles) .....	153
4. Précisions sur les deux principales enquêtes mobilisées pour cette recherche.....	161
a) <i>L'enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français » du CREDOC (CDV)</i> .....	161
b) <i>L'enquête « Statistic and Income and Living Conditions » d'Eurostat (SILC)</i> .....	162

## **BIBLIOGRAPHIE ..... 165**

# Introduction

---

La problématique du logement revient régulièrement au cœur de l'actualité ces dernières années, que ce soit au travers de la question du mal-logement, des sans-abri, de l'envolée des prix de l'immobilier, ou encore récemment à travers la crise financière et économique internationale provoquée par la défaillance du système de crédit immobilier américain et ses *subprimes*. La loi sur le droit au logement opposable (Dalo) du 5 mars 2007, qui instaure la possibilité de recours pour les personnes mal-logées, vient d'ailleurs officialiser la place essentielle qu'occupe le logement dans notre société.

Or en France et ailleurs en Europe, les dépenses de logement pèsent de plus en plus dans le budget des ménages. Les prix d'achat des logements ont été multipliés par 2,5 au cours des 14 dernières années et le rythme de croissance des loyers dépasse régulièrement celui de l'inflation — non seulement sur la période récente, mais également en tendance depuis près d'un demi-siècle. L'ensemble des frais liés au logement (en tenant compte aussi des charges, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, etc.) augmente plus vite que le revenu des ménages, conduisant à une perte de pouvoir d'achat de ce qu'il reste à vivre une fois payées ces dépenses « contraintes ». Alors que leur revenu augmente, les Français se sentent de plus en plus pris à la gorge. L'impression que le logement représente une lourde charge n'a jamais été aussi prégnante qu'aujourd'hui.

Cependant, la qualité des habitations et les conditions de confort se sont nettement améliorées sur longue période : les logements se sont agrandis et une très grande majorité possèdent désormais les éléments de base qui faisaient souvent défaut il y a cinquante ans (salle de bain, toilettes privatives, éléments de chauffage, électricité, eau courante, etc. ). Et, aujourd'hui, la plupart de nos concitoyens se déclarent satisfaits de leur logement. On peut alors se demander si le poids croissant des charges de logement n'est pas la contrepartie nécessaire aux aspirations à vivre chez soi dans de meilleures conditions.

Cette recherche tente d'apporter des réponses à cette question et nous tenterons de démêler les fils de cette apparente ambivalence des Français vis-à-vis du logement. Pour cela, nous procéderons en trois étapes. Tout d'abord, nous chercherons à évaluer le poids des dépenses du logement des ménages. Nous identifierons les publics particulièrement concernés et ceux qui semblent épargnés. Nous tenterons ensuite de mettre en évidence les mécanismes qui déterminent les évolutions du coût du logement, en distinguant deux types de facteurs : ceux qui relèvent d'évolutions sociétales et démographiques, et ceux dont la nature et les ressorts sont essentiellement économiques. Nous évaluerons également l'impact des politiques publiques d'aide au logement. Enfin, nous dresserons un état des lieux des conditions de vie des Français dans leur logement (espace disponible, confort de l'habitat, qualité du quartier, accès aux services, etc.), afin de mesurer l'impact de la qualité des logements sur la satisfaction que nos concitoyens en retirent, et sur le sentiment que le logement représente une lourde charge.



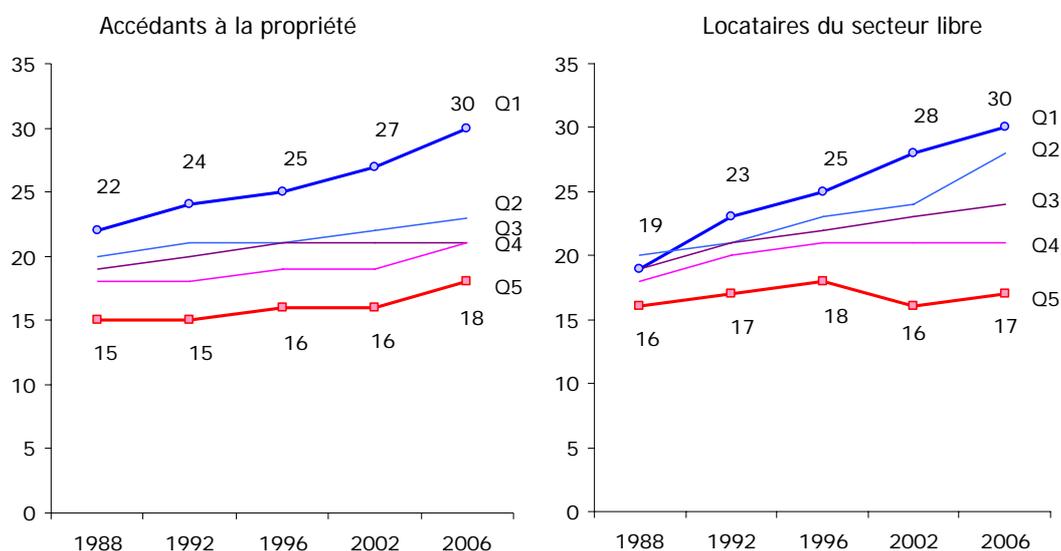
# Note de synthèse

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

Le logement constitue le premier poste de consommation des ménages bien avant l'alimentation, les transports, les loisirs, la santé, etc. Son poids ne cesse de croître depuis cinquante ans : il représente aujourd'hui 22% de leur budget, contre seulement 9% en 1959.

Cette augmentation n'a cependant pas concerné tout le monde de la même manière. Le taux d'effort des locataires du secteur libre, si l'on ne prend en compte que le loyer et les charges locatives — c'est-à-dire en dehors des dépenses d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, d'assurance ou de taxe d'habitation — et en déduisant les allocations logement, est ainsi passé de 18% à 23% entre 1988 et 2006 (parmi les 20% les plus pauvres des locataires, le taux d'effort a même crû de 19% à 30% dans l'intervalle). Parmi les accédants à la propriété, en ne comptant que les mensualités de remboursement des crédits immobiliers et les charges, le taux d'effort moyen est passé de 17% à 20% (parmi les accédants les plus pauvres, il est passé de 22% à 30%). En revanche, les propriétaires qui ne payent plus d'emprunt immobilier — 41% de la population en 2007 — consacrent une part minime et décroissante de leur budget aux dépenses annexes à l'habitation : en élargissant la dépense aux charges, à l'eau, à l'énergie, aux assurances et aux taxes foncière et d'habitation, le poids des dépenses afférentes au logement ne représente que 10% de leur budget (contre 13% en 1984).

### Evolution du taux d'effort\* des accédants à la propriété et des locataires du secteur libre, selon leur niveau de vie (en %)



Source : Gabrielle Fack (2009), à partir des enquêtes Logement de l'INSEE

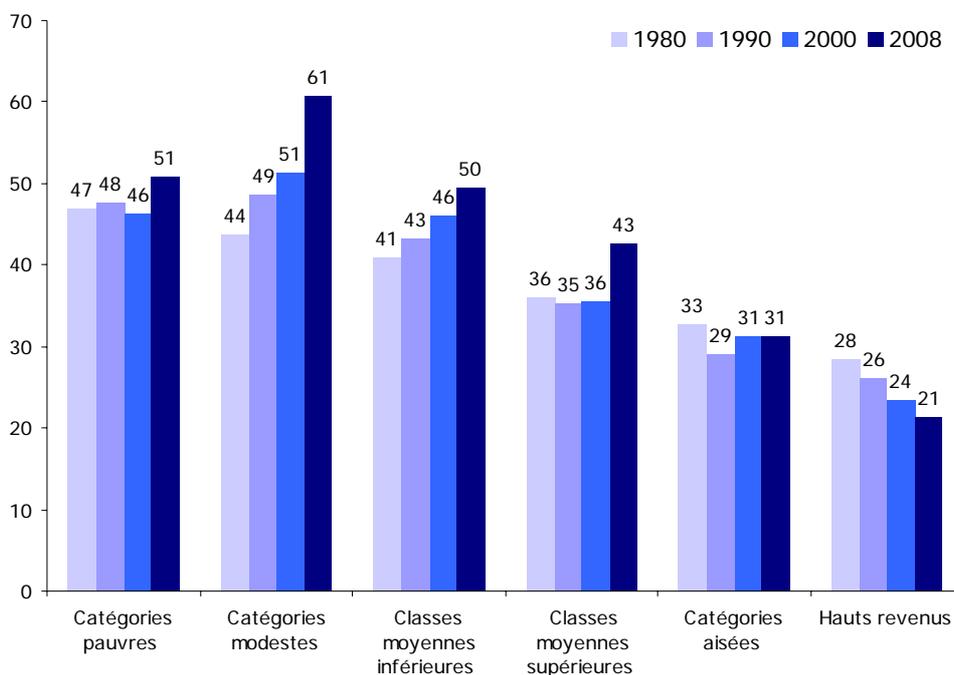
\* Le taux d'effort est la part des ressources consacrées aux dépenses de logement au sens strict — sans compter l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, les assurances, les petits travaux dans le logement, la taxe d'habitation ou la taxe foncière, etc.

Lecture : chez les 20% des accédants à la propriété les plus pauvres (Q1), le taux d'effort est passé de 22% en 1988 à 30% en 2006 ; chez les 20% des accédants à la propriété les plus aisés (Q5), il n'a progressé que 3 points, passant de 15% à 18%.

Les inégalités face au logement se creusent d'autant plus vite que l'accèsion à la propriété s'est développée de manière hétérogène depuis 20 ans : les ménages les plus pauvres sont de moins en moins souvent propriétaires (c'était le cas de 47% de 20% les plus modestes en 1988, contre 37% en 2006), contrairement aux plus aisés (65% des 20% les plus riches en 1988, contre 76% en 2006). En conséquence, le niveau de vie relatif moyen des locataires a diminué par rapport à celui des propriétaires : la catégorie des locataires s'est vidée de ses membres les plus aisés qui sont devenus accédants. Une société à deux vitesses s'est mise en place : pour une surface habitable par personne équivalente, les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires dépensent proportionnellement de moins en moins pour se loger, contrairement aux employés et aux ouvriers.

Il n'est donc pas étonnant que, depuis le début des années 1980, les plus aisés déclarent de moins en moins souvent ressentir leurs dépenses de logement comme une lourde charge (-7 points en trente ans), tandis que l'impression d'être pris à la gorge s'est nettement accentuée pour les catégories modestes (+17 points) et les classes moyennes inférieures (+9 points). Même les classes moyennes supérieures commencent à être touchées par le problème : elles font plus souvent état de difficultés financières en 2008 qu'en 2000 (+7 points).

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



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

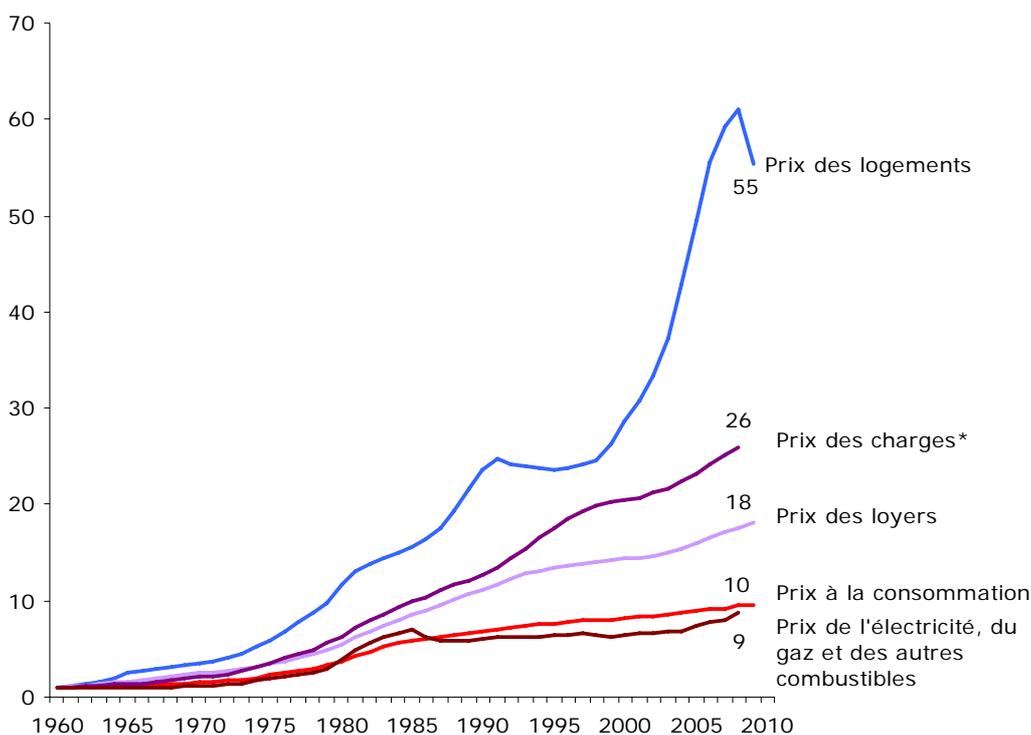
Note : Les catégories pauvres correspondent aux 10% de la population les plus pauvres (1<sup>er</sup> décile), les catégories modestes correspondent aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> déciles de niveau de vie (D2+D3), les classes moyennes inférieures regroupent les 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> déciles, les classes moyennes supérieures rassemblent les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> déciles, les catégories aisées rassemblent le 9<sup>e</sup> décile et les hauts revenus correspondent au 10<sup>e</sup> décile de niveau de vie.

Lecture : En 2008, 21% des hauts revenus considèrent que leurs dépenses de logement représentent une lourde charge ; 28% partageaient ce sentiment en 1980.

L'augmentation du coût du logement se décline dans quasiment tous les secteurs : en cinquante ans, alors que les prix à la consommation ont été multipliés par 10, les prix des loyers ont été multipliés par 18, ceux des charges ont été multipliés par 26 et les prix de l'immobilier ont été multipliés par 55. Seuls les prix de l'électricité, du gaz et des autres combustibles pour le chauffage et l'eau chaude ont augmenté moins vite. L'inflation des prix de l'immobilier n'est pourtant pas une fatalité : certes, les Etats-Unis, la Grande-Bretagne, l'Espagne, les Pays-Bas et la Belgique ont connu une envolée des prix similaire depuis 1995, mais l'Allemagne, la Suisse et le Japon ont vu les prix des logements se maintenir ou diminuer depuis 14 ans.

On notera cependant qu'après 13 années de hausse ininterrompue (x2,6 entre 1995 et 2008), les prix de l'immobilier se sont brutalement retournés à la baisse en 2009 (-9%), comme cela ne s'était jamais produit depuis la fin de la seconde guerre mondiale. L'hypothèse selon laquelle le marché immobilier français a connu une bulle spéculative durant cette période — à l'instar des marchés américain, britannique ou espagnol— ne doit pas être écartée.

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



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

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

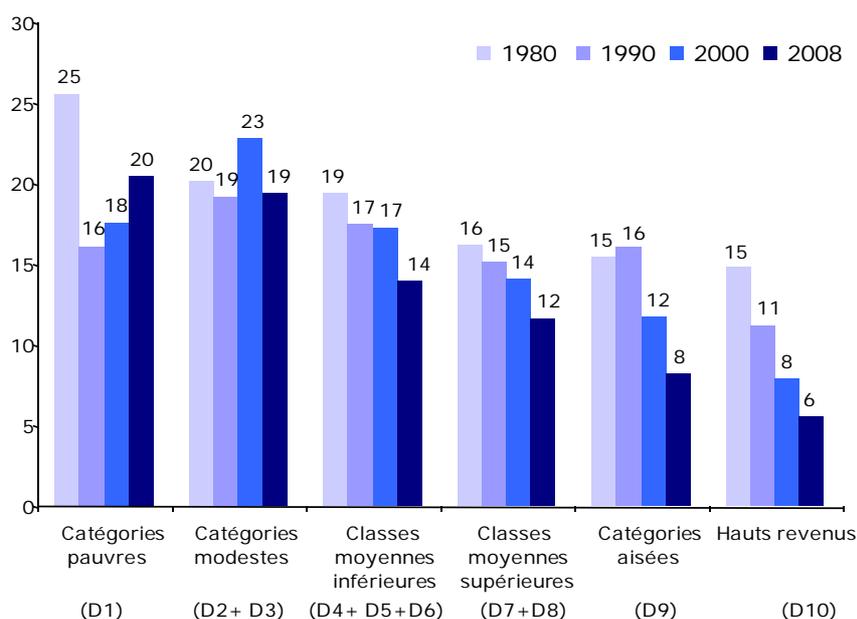
Un autre indicateur nous alerte : le taux d'endettement des ménages atteint aujourd'hui un niveau record, il est passé de 23% à 75% en trente ans. Face à l'explosion des prix de l'immobilier, la part des fonds propres (l'apport personnel) dans le financement de l'acquisition des logements n'a jamais été aussi faible, elle a quasiment été divisée par deux, passant de 49% à 27% entre 1993 et 2006. Pour pouvoir accéder à la propriété, les ménages doivent s'endetter pour des durées de plus en plus longues (18,5 ans en moyenne en 2008, contre 13,8 ans en 2001). Or, le report dans le temps de la contrainte de remboursement tend à alourdir le coût global du crédit, puisque les intérêts d'emprunt courent plus longtemps et que la prime de risque exigée par les banques est plus élevée. Et depuis quatre ans, le nombre de dossiers déposés dans les commissions de surendettement impliquant des crédits immobiliers est en croissance de 45% ; le montant moyen d'endettement résultant de crédits immobiliers a quant à lui progressé de 62%. Plus globalement, en 2007, 20% des chômeurs, 14% des familles monoparentales et 12% des ouvriers déclarent devoir faire face à des arriérés dans le remboursement de leur crédit d'emprunt ou dans le paiement de leur loyer : mais les classes moyennes ne sont pas épargnées puisque 2,5 millions de personnes en France déclarent avoir des impayés liés au logement.

### **L'impact des facteurs sociaux et démographiques**

Plusieurs facteurs sociaux et démographiques peuvent expliquer l'accroissement du coût du logement sur longue période. Les besoins de nouveaux logements ont fortement augmenté en raison de la croissance démographique et de la diminution du nombre de personnes qui vivent dans chaque logement : en 1975, les foyers français comptaient en moyenne 2,9 personnes, contre 2,2 aujourd'hui. En cause : le vieillissement de la population, la décohabitation des générations, la progression du célibat et l'augmentation du nombre de divorces et de séparations. Les dépenses de logement sont supportées, au sein de chaque foyer, par un nombre de plus en plus réduit d'occupants : cela accroît mécaniquement le taux d'effort de chacun. Par exemple, parmi les locataires du secteur libre, l'ensemble des charges de logement au sens large (loyer, charges locatives, eau, électricité, gaz, chauffage, assurance, et petites réparations) représentent 42% des ressources des personnes vivant seules, contre 28% pour les couples sans enfant.

On peut également supposer que l'élévation du niveau de vie moyen dans notre pays s'est accompagnée d'une exigence accrue en matière de confort. De fait, les logements français sont de plus en plus spacieux et de mieux en mieux équipés. Nos compatriotes reconnaissent d'ailleurs être moins à l'étroit dans leur logement. Seuls 6% des hauts revenus se plaignent de la petitesse de leur domicile, contre 15% il y a trente ans ; les classes moyennes aussi se sentent plus à l'aise ; en fait, seuls les 30% de la population les plus modestes sont moins enthousiastes (leur sentiment d'habiter des habitations trop petites ne faiblit pas, il aurait même tendance à augmenter ces dernières années parmi les 10% les plus pauvres).

## La proportion d'individus considérant que le nombre de pièces de leur logement est insuffisant en France, entre 1980 et 2008



Source : CREDOC, enquêtes sur les « Conditions de vie et les Aspirations des Français »  
 Lecture : en 2008, 14% des classes moyennes inférieures estiment que le nombre de pièces de leur logement est insuffisant pour leur famille ; la proportion était de 19% au début des années 1980.

### Mécanismes de marché et inflation des prix

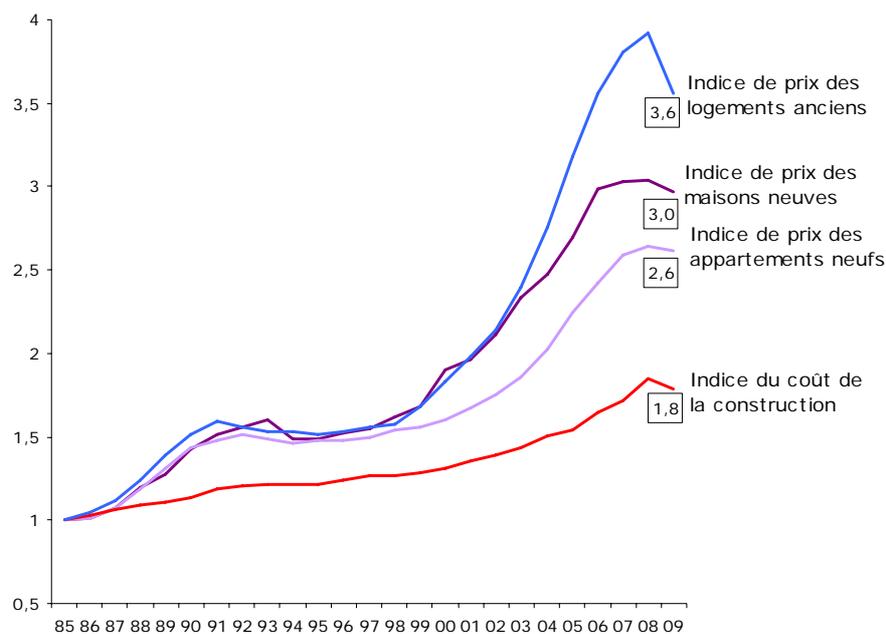
Notre étude montre qu'au-delà des tendances sociales et démographiques de long terme, les facteurs économiques — et notamment les mécanismes de marché — expliquent en grande partie l'élévation du coût du logement ces quatorze dernières années. Tout d'abord, il est probable que l'insuffisance de construction de nouveaux logements par rapport à la croissance démographique au cours des années 2000, 2001, 2002 et 2003 a joué un rôle d'accélération des prix à un moment où ceux-là étaient déjà orientés à la hausse. Durant ces quatre années consécutives, nous estimons le déficit de mises en chantier par rapport à la croissance du nombre de ménages d'environ 100 000 logements.

Les projets d'acquisition de logement se sont concentrés sur les logements anciens, dont l'inélasticité de l'offre a été à l'origine de tensions inflationnistes. Dans le sillage du marché ancien, les prix des logements neufs se sont envolés, suscitant dans le même élan une inflation des coûts de la construction.

L'encadrement des loyers par l'indice du coût de la construction s'est mécaniquement relâché et les tensions se sont propagées du marché de l'acquisition vers le parc locatif du secteur également sous-dimensionné — le parc social étant saturé. Le coût du logement, qui habituellement suit la tendance longue de l'évolution des revenus, s'est déconnecté de ses fondamentaux en 2002. Des mécanismes spéculatifs se sont enclenchés : les acheteurs et les vendeurs ont fini par être convaincus, après dix ans de hausse des prix, que ce mouvement allait se perpétuer indéfiniment.

La baisse des taux d'intérêt et les facilités de crédit accordées par les banques — notamment à travers l'allongement de la durée des emprunts — ont alimenté la création monétaire et soutenu la hausse des prix. L'élévation corrélative du patrimoine des ménages a encouragé les banques à distribuer des crédits — source de création monétaire et d'inflation corrélative —, lesquelles étaient rassurées par la valeur hypothécaire croissante des biens immobiliers ; le sentiment de richesse des ménages ayant investi dans la pierre les a par ailleurs incité à multiplier ce type de placement.

**Evolution comparée des prix des logements anciens, des prix des logements neufs et du coût de la construction (indice 1 en 1985)**



Sources : CREDOC, à partir de INSEE (pour l'évolution des prix des logements anciens à partir de 1996 et l'indice du coût de la construction), Service de l'observation et des statistiques SOeS (pour les prix des logements neufs) et Jacques Friggit du CGEDD (pour l'évolution des prix des logements anciens avant 1996).

La crise financière de l'automne 2008 a marqué un coup d'arrêt à cette spirale, dans un contexte où la solvabilité des ménages était de plus en plus mise à mal. L'effondrement des actifs financiers a suscité d'importantes craintes chez les ménages et les organismes de crédit : cela s'est traduit par un report des actifs risqués vers les placements plus sûrs et plus liquides — en témoigne le bond du taux d'épargne des ménages en 2009. La fragilisation de la situation des banques les a conduit à restreindre le crédit, alors même que les ménages, inquiets du ralentissement de l'activité et de l'augmentation du chômage, étaient de toute manière de moins en moins enclins à s'engager dans des investissements à longue échéance. Si bien que les prix de l'immobilier se sont brutalement retournés à la baisse en 2009.

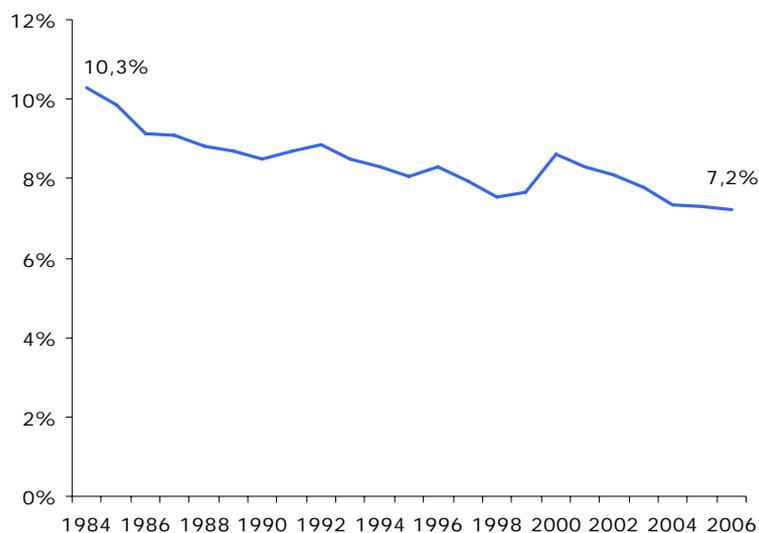
L'essentiel de ces mouvements se sont produits sur le marché de l'acquisition des biens immobiliers, et plus particulièrement dans l'ancien. Mais les répercussions se sont fait sentir sur le marché locatif. Les locataires — dont les revenus sont plus faibles qu'en moyenne — ont été les spectateurs impuissants de cette inflation. Ceux qui souhaitaient acquérir un logement ont vu leur projet s'éloigner jusqu'à devenir hors de portée, et beaucoup se sont retrouvés piégés dans une

location qui leur coûte de plus en plus cher. Le parcours résidentiel des plus modestes et des classes moyennes est tombé en panne.

### L'érosion des aides publiques au logement

Les aides publiques au logement sont nombreuses et variées : aides personnelles de type APL ; prêts aidés de type prêt à taux zéro ; incitations à l'investissement locatif de type « Scellier » ; avantages fiscaux tel le crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt payés pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale ; aides financées par Action Logement (anciennement dénommé 1% logement), etc. Pourtant, ces aides se révèlent de moins en moins efficaces face à la hausse continue du coût du logement en France. Leur montant, de 30 milliards d'euros en 2006, représente 7,2% de la dépense nationale en logement et 1,7% du PIB. Si les aides progressent sensiblement au même rythme que le PIB depuis 25 ans (+3,5% par an en moyenne à prix courant), elles ne suivent pas le rythme des dépenses de logement (+5,3% par an en moyenne). Leur impact s'érode donc régulièrement au fil du temps : leur poids dans les dépenses de logement est passé de 10,3% en 1984 à 7,2% en 2006. Seule l'année 2000 a vu l'effort public en faveur du logement s'accroître significativement au moment de l'introduction de la TVA à taux réduit pour les travaux et en raison de la baisse des droits de mutation des logements anciens, des avantages fiscaux qui ont principalement bénéficié aux propriétaires ou aux accédants (les « consommateurs » de services de logement ont économisé 1,05 milliards d'euros entre 1999 et 2000, tandis que les « producteurs » ont évité de payer 2,5 milliards).

**Part des aides au logement dans la dépense nationale en logement (en %)**



Source : CREDOC, à partir des données du compte du Logement (SOeS)

Prenons deux exemples de cette érosion de l'impact des aides au logement. Pour les accédants à la propriété : les prêts aidés tel que le prêt à taux zéro ne représentent plus que 3% du financement global des acquisitions et des travaux en 2006, contre 18% en 1984. Pour les 10% de la population les plus modestes : les allocations logement permettaient en 1973 de réduire leur taux d'effort de

18% à 16%, alors qu'en 2002, la part des ressources consacrées au logement (au sens strict) culmine à 31% en comptant les aides.

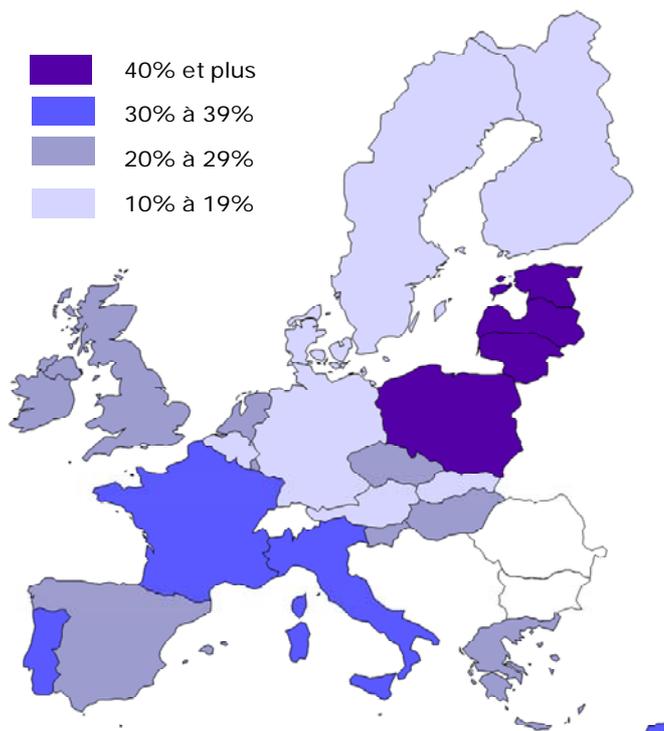
### Beaucoup de personnes vivent dans des logements de qualité médiocre

Les prix des logements se sont envolés, mais la qualité n'a pas suivi le même rythme. Une proportion encore élevée de nos concitoyens vivent dans des logements médiocres : 14% signalent des « défauts majeurs de qualité » tel qu'un toit percé, de l'humidité, des moisissures sur les montants des fenêtres ou sur les sols ; 14% indiquent que leur installation de plomberie est inadéquate (installation dangereuse, ou régulièrement en panne, ou dont la pression de l'eau est insuffisante, l'eau n'est pas potable, ou insuffisamment disponible) ; 11% se plaignent d'une installation électrique inadaptée (un câblage, des douilles et autres installations électriques dangereuses, régulièrement en panne, ou de capacité insuffisante). Au total, 32% des Français se plaignent de l'un ou l'autre de ces problèmes, ce qui place notre pays en dessous de la moyenne européenne, à peine mieux que Chypre (37%), l'Estonie (40%), la Pologne (41%), la Lituanie (44%) ou la Lettonie (46%), et bien loin derrière la Suède (12%), l'Autriche (12%), la Finlande (13%), la Slovaquie (14%), le Danemark (16%), la Belgique (18%) ou l'Allemagne (19%).

### Le pourcentage de personnes vivant dans un logement comportant au moins un « défaut majeur de qualité » (installation de plomberie ou électrique défectueuse, ou toit percé, humidité, ou moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols ou absence de sanitaires dans le logement) en Europe en 2007

- Individus de 18 ans et plus, en % -

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



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

En France, le pourcentage d'individus habitant dans un logement comportant au moins un « défaut majeur de qualité » s'élève à 43% chez les locataires (secteur libre ou parc social), à 44% chez les chômeurs, 37% chez les ouvriers, 42% parmi les ménages les plus modestes et à 37% chez les familles monoparentales.

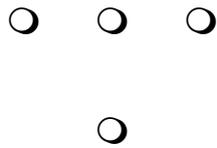
En Allemagne, où les prix des logements sont restés stables et où le coût du logement a très peu augmenté en vingt ans, les logements semblent plutôt de meilleure qualité, offrant des conditions de confort supérieures au parc français : les Allemands déclarent moins souvent avoir des problèmes électriques (5%, contre 11%) ou de plomberie (6%, contre 14%), disent moins souvent manquer d'espace (7%, contre 13%), se plaignent moins du manque de lumière (4%, contre 8%). Globalement, les Allemands sont plus nombreux à être « très satisfaits » de leur habitation (45%, contre 37% des Français).

### **La crise du logement nourrit le sentiment de déclassement social**

Notre étude montre par ailleurs qu'à taux d'effort financier comparable, les personnes qui vivent dans des habitations de moins bonne qualité (plus dégradés, moins confortables, plus petits, moins lumineux, plus humides) ont plus souvent tendance à considérer que leur logement représente une lourde charge. Autre résultat fort : l'impression que le logement représente une lourde charge vient nourrir le sentiment de déclassement : à revenu égal, à profession comparable, à niveau de diplôme équivalent et à âge identique, les personnes qui déclarent avoir du mal à faire face à leurs dépenses de logement tendent 2,3 fois plus souvent à se classer dans le bas de l'échelle sociale (« défavorisés », « classes populaires », « classes moyennes inférieures »). Le fait de ne pas être propriétaire joue aussi : la probabilité de se percevoir en bas de l'échelle est 2 fois plus élevée chez les locataires, toujours à niveau socio-économique équivalent.

Le logement est un marqueur social qui étaye l'idée que l'on a de sa position sociale. Etre propriétaire est un statut. Vivre dans un logement dégradé nuit à l'image que l'on a de soi-même alors qu'inviter des amis, sa famille ou des relations dans une belle demeure donne à voir de soi un certain accomplissement social. Malheureusement le parcours résidentiel est en panne, et ce blocage fait écho à celui de l'ascenseur social. Le niveau excessif des prix des logements repousse l'accession à la propriété hors de portée pour une grande partie des classes moyennes. Elles s'inquiètent du financement de leur retraite et se voient privés de la possibilité de se constituer un patrimoine. Elles se voient contraintes à des taux d'efforts importants dans le parc locatif du secteur libre car elles ont peu de chance d'obtenir un logement social. Le « choix » de l'habitat est aujourd'hui essentiellement dicté par les considérations financières plutôt que personnelles, et les accidents de la vie (séparation ou divorce, décès du conjoint, chômage) ou les étapes du cycle de vie (entrée dans la vie adulte, mise en couple, naissances) conduisent parfois à des situations difficiles à vivre.

Face à ce constat, trois axes d'intervention pour les pouvoirs publics sont envisageables : poursuivre l'effort d'amélioration de l'habitat existant afin de réduire la proportion d'individus vivant dans des logements présentant des « défauts majeurs de qualité » ; mieux réguler l'évolution des prix de l'immobilier et des loyers ; élaborer des propositions alternatives au marché ou palliatives à ses excès telles que le développement de l'accession sociale à la propriété, le développement de la construction de logements sociaux de catégorie intermédiaire, la modification des conditions d'obtention des aides au logement ....



# Première partie – Le poids du logement dans le budget des ménages

---

## 1. Les ménages consacrent une part croissante de leur budget à la consommation de logement

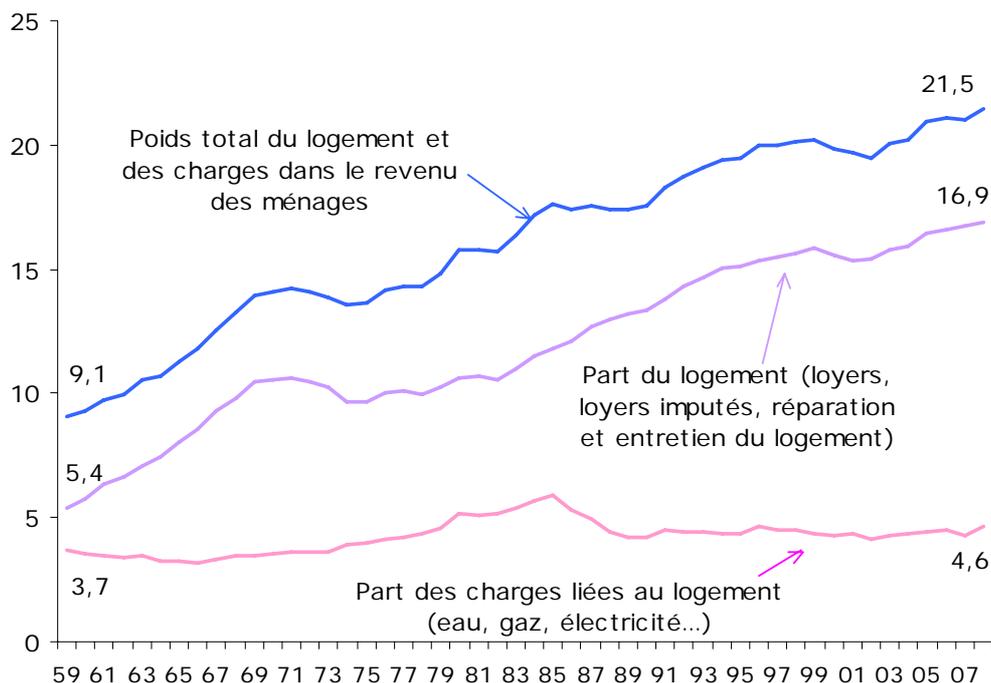
Il existe plusieurs manières de mesurer le poids du logement pour les ménages. La plus courante consiste à utiliser le cadre analytique de la comptabilité nationale, qui opère une distinction entre l'investissement et la consommation.

De ce point de vue, un ménage qui achète son logement effectue une dépense d'investissement et non une dépense de consommation. Le logement étant alors considéré comme une sorte d'outil de production, qui fournit un service à son propriétaire : un service de logement. Economiquement, cette distinction fait sens car l'argent que les accédants à la propriété investissent dans leur logement n'est pas dépensé « à fonds perdu » : c'est, d'une certaine manière, une forme d'épargne — très peu liquide puisqu'elle s'incarne dans un placement immobilier ; c'est aussi un patrimoine qui peut être mobilisé en cas de difficultés. Il est logique de ne pas mettre sur le même plan le loyer mensuel dont s'acquitte un locataire et les mensualités de remboursement d'un crédit immobilier.

La valeur du service que rend un logement à son propriétaire est estimée par ce que l'on appelle les « loyers imputés » ou les « loyers fictifs », qui correspondent à ce que dépenseraient les propriétaires s'ils étaient en fait locataires de leur logement. Les loyers « fictifs » apparaissent ainsi à la fois en tant que ressources et en tant que dépenses dans le compte des ménages propriétaires. Cette comptabilité particulière, assez éloignée de l'intuition immédiate, est une convention permettant de comparer le produit intérieur brut d'un pays à l'autre (si on ne comptait pas les loyers « imputés », le PIB d'un pays où la majorité de la population serait propriétaire serait, toutes choses égales par ailleurs, inférieur à celui d'un pays où la majorité serait locataire).

Calculé de cette manière, le logement est, depuis le milieu des années 1980, le premier poste de consommation des ménages. Auparavant, c'est l'alimentation qui occupait cette première place. Avec le temps, l'alimentation — de même que l'habillement et les dépenses d'ameublement — a vu son poids relatif diminuer, tandis que le poids relatif du logement a augmenté. Aujourd'hui, 22% de la consommation des ménages est consacrée au logement, contre seulement 9% à la fin des années 1950. Le Graphique 1 distingue, dans les dépenses de logement, ce qui concerne directement l'habitation (les loyers effectifs et « fictifs », les réparations et l'entretien) des charges afférentes (l'eau, l'électricité, le gaz et les combustibles permettant notamment de chauffer le logement ou de produire l'eau chaude). On note que la part des charges liées au logement est relativement stable sur longue période. Si la consommation de logement augmente dans le budget des ménages, c'est surtout en raison de la progression des loyers et des loyers « imputés ».

**Graphique 1 – Evolution de la part du revenu disponible brut des ménages consacré à la consommation de logement (en %)**  
(les achats de logements et les gros travaux ne sont pas pris en compte)



Source : INSEE, comptes nationaux

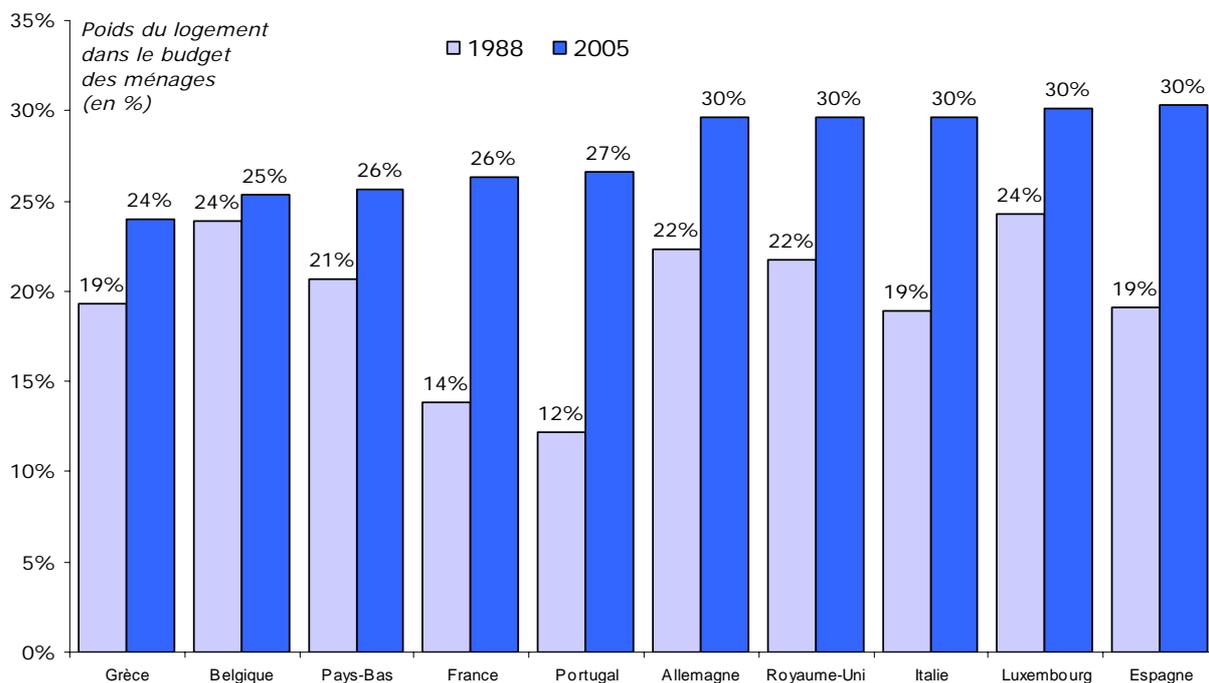
Eurostat publie régulièrement — environ tous les 5 ans — les comptes des ménages européens, en collectant auprès des différents instituts de statistiques nationaux les données propres à chaque pays, puis en appliquant un certain nombre de traitements visant à harmoniser et rendre comparables les chiffres d'un pays à l'autre. Eurostat s'appuie sur la nomenclature internationale des différentes fonctions de consommation des ménages (Classification of Individual Consumption by Purpose - COICOP) et les données reposent sur le même principe que celles issues de la comptabilité nationale française : les « loyers fictifs » sont pris en compte.

On constate que le poids du logement dans le budget des ménages<sup>1</sup> augmente dans la plupart des pays d'Europe depuis au moins une vingtaine d'années. Depuis 1988, les ménages consacrent en effet une part croissante de leur budget à leur habitation, et cela, dans tous les pays pour lesquels Eurostat dispose de données harmonisées depuis cette date. La hausse est particulièrement nette en France (le logement représente 26% du budget des ménages en 2005, contre 14% en 1988<sup>2</sup>), au Portugal (27%, contre 12%), en Italie (30%, contre 19%) et en Espagne (30%, contre 19%). Elle est également significative au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Allemagne, en Grèce et aux Pays-Bas. Seule la situation en Belgique semble stable sur longue période, et l'on note même un léger repli entre 1994 et 2005. Mais, d'une manière générale, la tendance à l'augmentation des dépenses de logement est très nette.

1 Il s'agit ici de la part de la consommation de logement dans l'ensemble de la consommation des ménages et non, comme dans le Graphique 1, de la part du revenu disponible brut consacré à la consommation de logement.

2 Les chiffres ne sont pas strictement comparables aux données issues de la comptabilité nationale, car les informations sont recueillies d'une autre manière (à partir des enquêtes sur les budgets des ménages, et non à partir des comptes nationaux annuels). Les ordres de grandeurs sont cependant similaires.

**Graphique 2 – Evolution de la part du logement dans la consommation des ménages**  
(coefficient budgétaire, en % - les achats de logement et les gros travaux ne sont pas pris en compte)



Source : Eurostat, enquêtes sur les budgets des ménages

## 2. Les dépenses de logement des ménages augmentent plus vite que leur revenu

Les calculs précédents permettent de raisonner en termes de consommation. Mais il est important d'avoir en tête que l'augmentation de la consommation de logement tient principalement à l'augmentation du poids des loyers « fictifs ». Ces derniers sont en effet passés de 3% à 12% du revenu disponible brut au cours d'un demi-siècle. Or, ces loyers « fictifs » ne sont pas à proprement parler une véritable dépense. Inversement, la consommation de logement ne tient pas compte des achats de biens immobiliers, qui représentent pourtant une dépense très conséquente pour les ménages accédants à la propriété.

Les comptes du logement établis par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) permettent d'évaluer le montant des dépenses réellement effectuées par les ménages pour se loger, en tenant compte non seulement des loyers et charges, mais également de l'acquisition de logements (neufs ou anciens) et des gros travaux réalisés dans les habitations. Nous avons ainsi additionné :

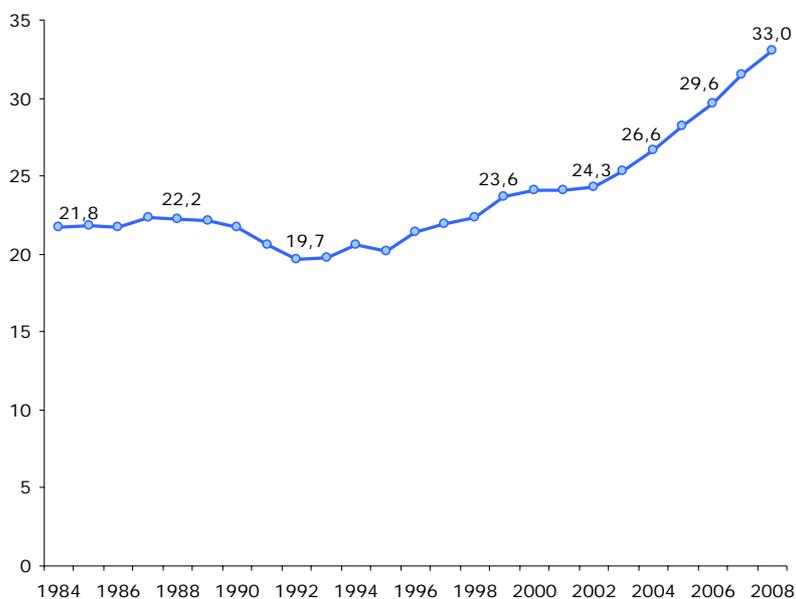
- Les dépenses de consommation : les loyers effectivement payés par les locataires — mais pas les loyers « fictifs » des propriétaires —, les dépenses en énergie, les charges d'entretien et les petits travaux des parties communes des immeubles, les petits travaux dans le logement, l'assurance habitation, les frais de personnel d'immeuble, les frais

d'agence et les autres prestations de service. Ces dépenses concernent autant les locataires que les propriétaires.

- Les dépenses d'investissement : acquisition de logements neufs et anciens, gros travaux dans les habitations. Ces dépenses concernent essentiellement les ménages propriétaires ou accédants à la propriété.

L'ensemble des dépenses de logement des ménages pour se loger représentaient 22% de leur revenu disponible en 1984, contre 30% en 2006. Les données pour 2008 ne sont pas encore disponibles mais, selon nos estimations, la hausse des prix de l'immobilier et des loyers a vraisemblablement encore élevé le « taux d'effort » des ménages de 3 points (Graphique 3).

**Graphique 3**  
**Les dépenses liées au logement rapportées au revenu disponible brut des ménages**  
(en %)  
(consommation et investissement : loyers effectifs, charges, dépense d'énergie, achat de logement, gros travaux)



Source : CREDOC, calculs à partir des comptes du logement du SOeS sur la période 1984-2006 ; estimation CREDOC pour 2008

### 3. Le poids du logement selon le statut d'occupation de l'habitation

Pour mieux comprendre comment évolue le poids du logement dans le budget des ménages, il est encore plus intéressant de séparer clairement les statuts d'occupation. Ce travail a récemment été réalisé par Gabrielle Fack<sup>3</sup>, Laurent Fauvet<sup>4</sup> ou Jérôme Accardo et Fanny Bugeja<sup>5</sup>. Leurs méthodologies, parfois différentes, conduisent à des conclusions similaires. Gabrielle Fack et Laurent Fauvet se sont appuyés sur l'enquête « Logement » de l'INSEE tandis que Jérôme Accardo et Fanny Bugeja ont utilisé l'enquête « Budget de famille » de l'INSEE. Les premiers évoquent le « taux d'effort » des ménages et les seconds le « poids des dépenses de logement ». Dans les deux cas, il s'agit de rapporter les dépenses de logement au revenu des occupants, en tenant compte des aides au logement éventuellement versées.

Les dépenses recensées par Gabrielle Fack sont les suivantes :

- Pour les locataires du secteur libre : il s'agit du loyer et des charges locatives.
- Pour les locataires du secteur social : il s'agit également du loyer et des charges locatives.
- Pour les accédants à la propriété, sont comptabilisées à la fois le montant des remboursements des prêts immobiliers (en additionnant à la fois le paiement des intérêts et le remboursement du capital) et les charges de co-propriété.

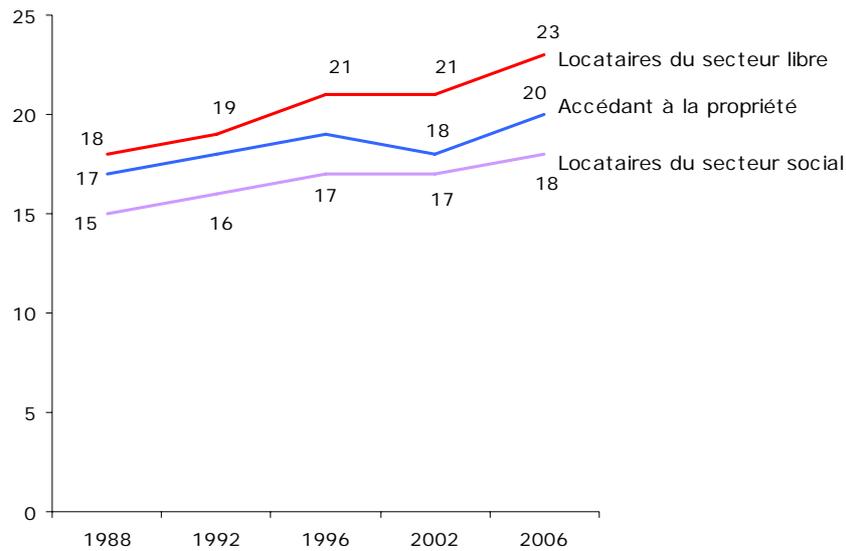
En revanche, l'auteure n'évoque pas les coûts supportés par les propriétaires dégagés des crédits d'achat de leur logement. Ce que font Jérôme Accardo et Fanny Bugeja (2009), qui tiennent compte encore des dépenses liées aux charges, à l'eau, à l'énergie, mais aussi des assurances et des impôts (taxe foncière et taxe d'habitation). Leurs calculs montrent ainsi que le poids du logement chez les propriétaires dégagés des crédits d'achat a diminué en 20 ans, passant de 13% en 1984 à 10% en 2005. A l'inverse, les locataires du secteur libre, les locataires du secteur social et les accédants à la propriété ont vu leur taux d'effort augmenter au cours des vingt dernières années. Des résultats corroborés par les travaux de Gabrielle Fack (2009), présentés dans le Graphique 4, présenté page suivante.

3 Gabrielle FACK, « L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009.

4 Laurent FAUVET, « Le poids du logement dans le budget des ménages : une approche générationnelle », *Compte provisoire du logement en 2007 - Perspectives 2008*, SOeS, 5 février 2009, [http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/03\\_dossier\\_cle7fb92d.pdf](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/03_dossier_cle7fb92d.pdf)

5 Jérôme ACCARDO et Fanny BUGEJA, « Le poids des dépenses de logement depuis 20 ans », *Cinquante ans de consommation en France*, INSEE, septembre 2009, [http://insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ref/CONSO09d.PDF](http://insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/CONSO09d.PDF) .

**Graphique 4 – Taux d’effort des ménages pour se loger**  
(part des ressources affectées aux dépenses de logement, en %)

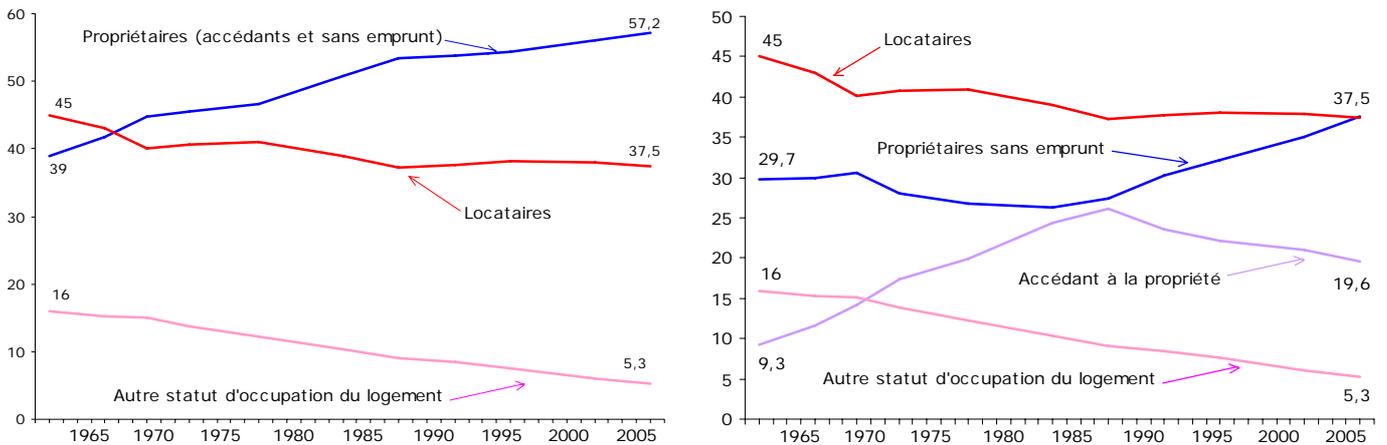


Source : Gabrielle Fack (2009), à partir des enquêtes « Logement » de l’INSEE

Les locataires du secteur libre présentent le taux d’effort le plus élevé : ils consacrent en moyenne 23% de leurs revenus aux dépenses de logement, soit 5 points de plus qu’en 1988. Leur taux d’effort est même supérieur à celui des accédants à la propriété (20% aujourd’hui, contre 17% il y a 20 ans). Le poids de dépenses de logement dans le budget des locataires du secteur social a augmenté moins vite : 18% aujourd’hui, contre 15% en 1988.

En résumé, le poids du logement dans le budget des ménages a progressé chez tous ceux qui ne sont pas définitivement propriétaires de leur logement : les locataires du secteur libre, les locataires du secteur social et les accédants à la propriété. Or, les statuts d’occupation ont beaucoup évolué au cours des cinquante dernières années. En 1962, les locataires étaient plus nombreux que les propriétaires (45%, contre 39%), mais aujourd’hui, les proportions sont très différentes : le nombre de locataires est passé de 45% à 37,5%, tandis que celui de propriétaires est passé de 39% à 57,5%. Surtout, le nombre de propriétaires dégagés des crédits d’achat de leur logement a fortement augmenté entre 1985 et 2006 (Graphique 5).

**Graphique 5 – Répartition des statuts d'occupation des logements**  
(1962-2006, en %)

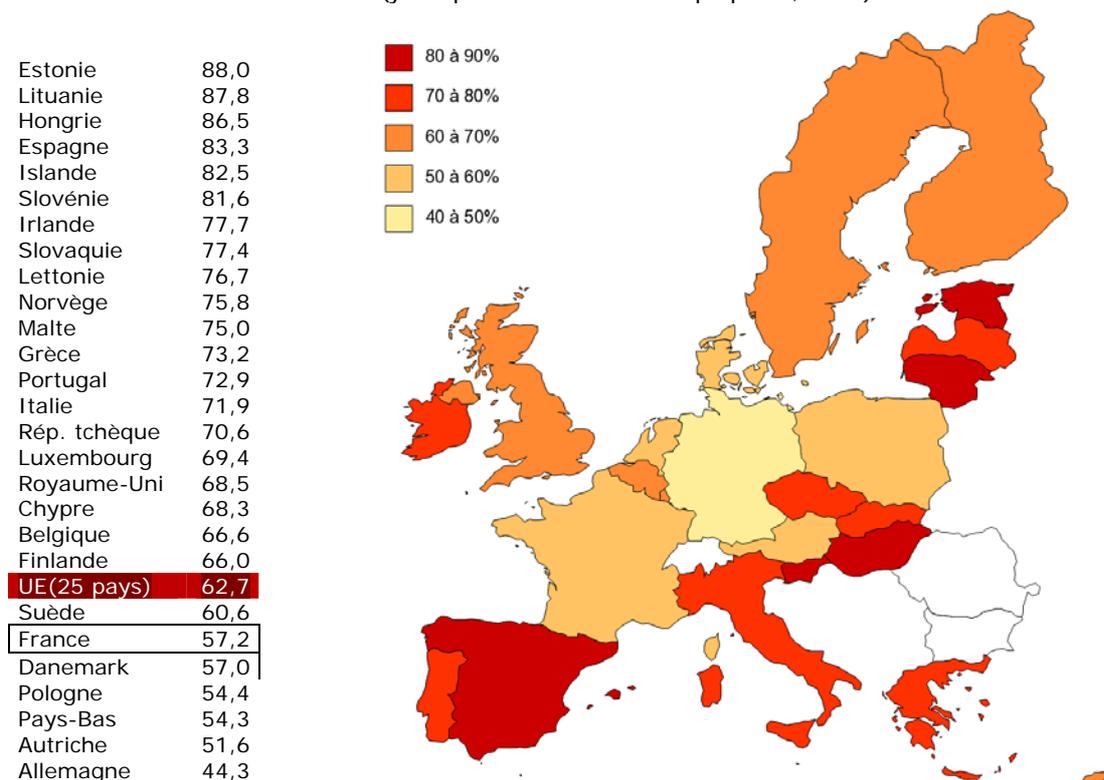


Source : INSEE, données du recensement avant 1984 et enquêtes « Logement » à partir 1984

On notera au passage que la proportion de propriétaires en France est légèrement inférieure à la moyenne européenne (57%, contre 63%). Mais, contrairement à une idée reçue, la proportion de propriétaires n'est pas plus élevée dans les pays les plus développés. Les pays affichant le taux le plus élevé de propriétaires sont l'Estonie (88%), la Lituanie (88%) et la Hongrie (87%). En bas de tableau, l'Allemagne (44%), l'Autriche (52%), les Pays-Bas (54%), le Danemark (57%) et la Suède (61%) ont en commun avec la France d'avoir un taux de propriétaires inférieur à la moyenne européenne. Il serait trop long ici d'expliquer en détail ces disparités européennes, qui résultent d'une histoire, de modèles économiques, de politiques publiques, de phénomènes d'urbanisation, de rapports à la famille et d'aspirations propres à chaque nation. Mais il nous semblait intéressant de faire état de ces différences, pour montrer qu'il n'existe pas un modèle unique en Europe vers lequel tout le monde convergerait.

## Carte 1 – Proportion de ménages propriétaires de leur logement en Europe

(y compris les accédants à la propriété, en %)



Source : Eurostat

### 4. Le logement pèse de plus en plus sur les bas revenus et de moins en moins sur les hauts revenus

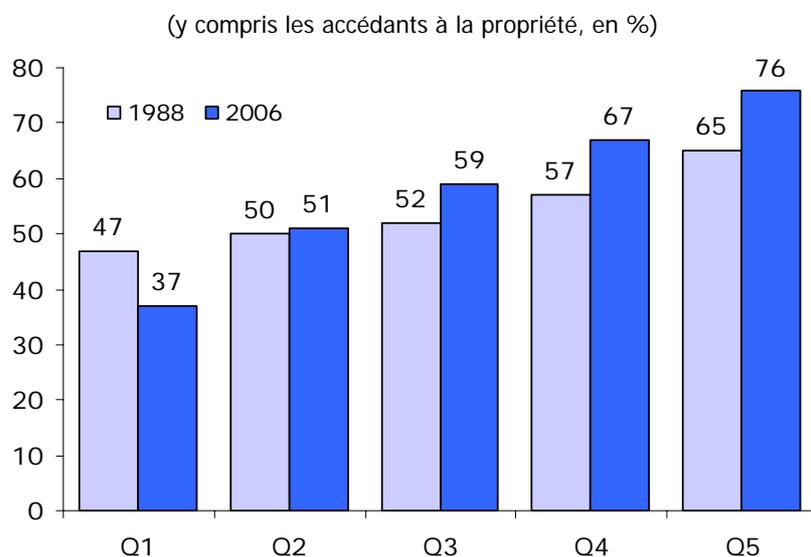
Les structures socio-démographiques de chaque statut d'occupation sont à l'origine de disparités importantes de taux d'effort de chacun. Dans les années 1980, le niveau de vie moyen des locataires était à peu près semblable à celui des propriétaires, aujourd'hui, ils sont forts différents : selon Jérôme Accardo et Fanny Bugeja<sup>6</sup>, le niveau de vie des propriétaires est aujourd'hui supérieur de 13% à celui de l'ensemble de la population, tandis que celui des locataires est inférieur de 20% ; il y a 20 ans, les différences n'étaient pas aussi nettes (propriétaires +1% ; locataires -5%). L'âge moyen des propriétaires s'est également élevé au cours du temps, il est ainsi passé de 60 ans à 64 ans chez les propriétaires dégagés des crédits d'achats.

Corrélativement, le mouvement d'accession à la propriété ne s'est pas réalisé de manière homogène en France. Certes, la proportion de ménages propriétaires (accédants ou dégagés des crédits d'achat) a globalement progressé pour atteindre 57% aujourd'hui. Mais la progression a surtout concerné les hauts revenus et les classes moyennes : les catégories modestes sont au contraire moins propriétaires aujourd'hui qu'il y a 20 ans. Chez les 20% des ménages les plus pauvres, la proportion de propriétaires a diminué de 47% à 37% entre 1988 et 2006 ; chez les

<sup>6</sup> *Op. cit.*

20% des ménages les plus aisés, elle a progressé de 65% à 75% (Graphique 6). Ce résultat est corroboré par d'autres chercheurs<sup>7</sup>.

**Graphique 6 – Proportion de ménages propriétaires de leur logement selon le niveau de vie**

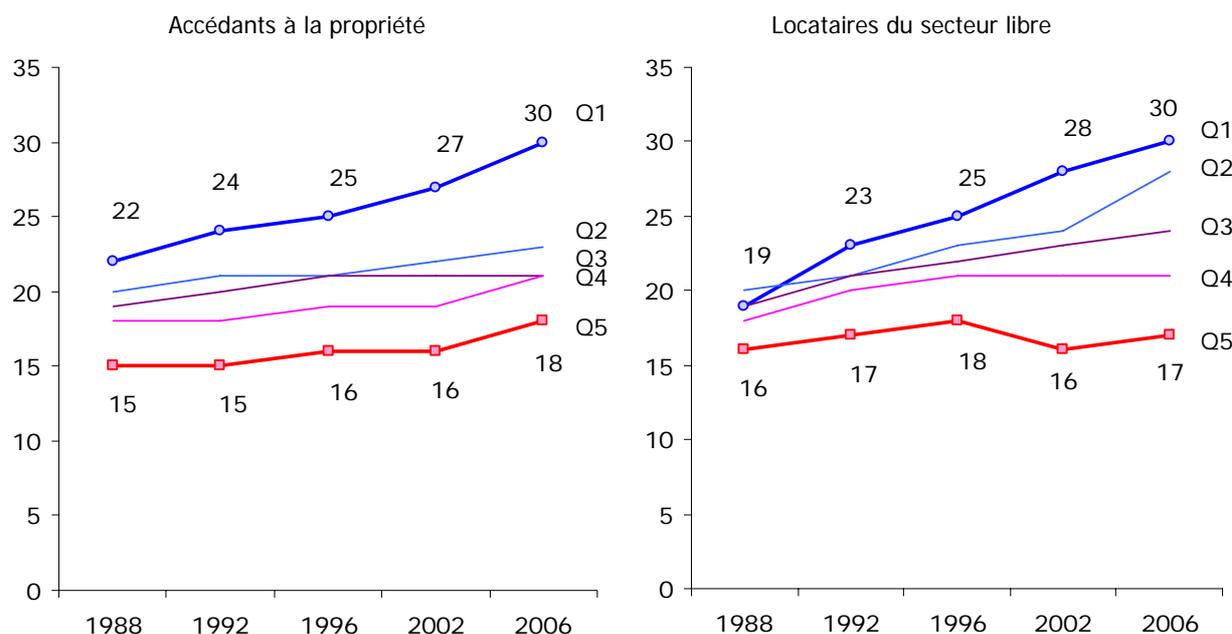


Source : Gabrielle Fack (2009) ; à partir des enquêtes « Logement » de l'INSEE  
Lecture : chez les 20% des ménages les plus pauvres (Q1), la proportion de propriétaires a diminué entre 1988 et 2006, passant de 47% à 37% ; chez les 20% des ménages les plus aisés (Q5), elle a progressé, passant de 65% à 75%.

L'autre phénomène marquant tient à la divergence des taux d'effort selon le niveau de vie des ménages (Graphique 7) : par exemple, chez les 20% des accédants à la propriété les plus pauvres, le taux d'effort est passé de 22% en 1988 à 30% en 2006 (+8 points) ; chez les 20% des accédants à la propriété les plus aisés (Q5), il n'a progressé que 3 points, passant de 15% à 18%. La divergence est encore plus nette au sein des locataires du secteur libre : les 20% des locataires du secteur libre les plus pauvres ont vu leur taux d'effort s'accroître de 19% à 30% (+11 points en une vingtaine d'années), alors que celui des 20% des locataires les plus riches n'a quasiment pas varié (17% aujourd'hui, 16% en 1988).

<sup>7</sup> Pierrette BRIANT, Catherine ROUGERIE, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », *France, portrait social (édition 2008)*, INSEE, 2008, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ref/FPORSOC08j.PDF](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/FPORSOC08j.PDF)

**Graphique 7 Evolution du taux d'effort des accédants à la propriété et des locataires du secteur libre, selon leur niveau de vie (en %)**



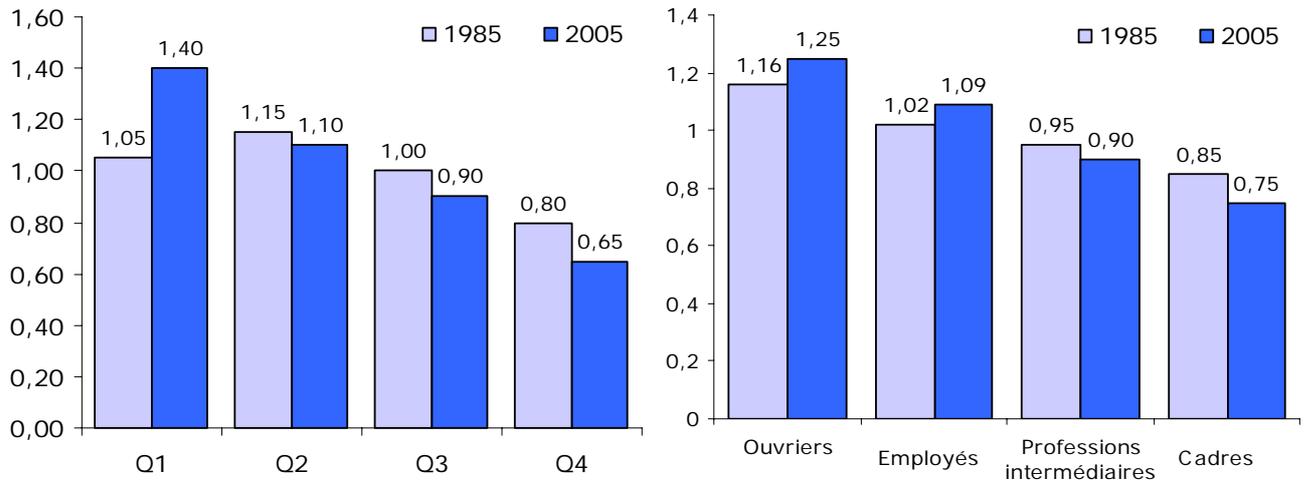
Source : Gabrielle Fack (2009), à partir des enquêtes « Logement » de l'INSEE

Lecture : chez les 20% des accédants à la propriété les plus pauvres (Q1), le taux d'effort est passé de 22% en 1988 à 30% en 2006 ; chez les 20% des accédants à la propriété les plus aisés (Q5), il n'a progressé que 3 points, passant de 15% à 18%.

Ces analyses peuvent être complétées en introduisant un paramètre supplémentaire : la surface disponible par personne dans le logement. Jérôme Accardo et Fanny Bugeja (2009) ont intégré ce paramètre pour tenir compte du fait que les ménages aisés vivent dans des habitations en moyenne plus grandes que les ménages modestes, si bien que la surface disponible pour chacun des membres de la famille est très différente : elle est de 48 mètres carrés par personne parmi les 20% de la population les plus aisés, contre 32 mètres carrés pour les ménages les plus modestes.

Le Graphique 8 présente l'évolution, entre 1985 et 2005, du poids relatif du mètre carré par personne (il s'agit en fait du coefficient budgétaire du logement rapporté à la surface par habitant du logement). Ce poids est indicé à 1 pour l'ensemble de la population. Les écarts à cette moyenne permettent d'apprécier l'évolution des écarts du poids du logement selon le niveau de vie ou la catégorie sociale. La divergence des conditions de vie dans le logement apparaît très clairement entre les plus modestes et les plus aisés : depuis 20 ans, le poids financier du logement s'est accru chez les plus pauvres, tandis qu'il s'est allégé chez les plus aisés ; dans le même temps, la pression s'est accrue chez les ouvriers et les employés, tandis qu'elle est devenue moins forte chez les professions intermédiaires, les cadres et les professions intellectuelles supérieures.

**Graphique 8 Evolution du poids relatif du mètre carré par personne selon le niveau de vie et la profession (en %)**



Source : Jérôme Accardo et Fanny Bugeja (2009), à partir des enquêtes « Budget de famille » de l'INSEE  
 Lecture : En 2005, le poids du mètre carré par personne était supérieur à la moyenne de 40% chez les ménages appartenant au premier quartile de la distribution des niveaux de vie (Q1, les plus pauvres).

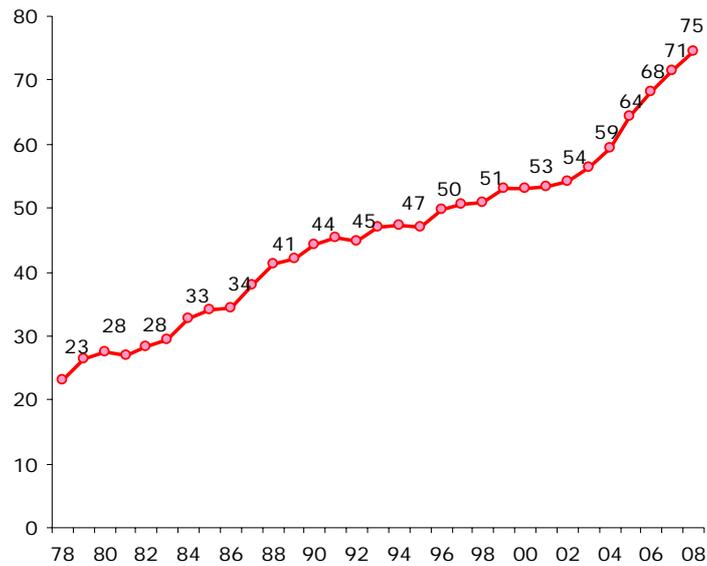
## 5. L'accroissement de l'endettement des ménages

L'endettement des ménages est un autre indicateur de la charge financière que représente le logement. Pour acquérir leur habitation, les accédants à la propriété<sup>8</sup> contractent aujourd'hui des crédits de plus en plus importants, sur des durées de plus en plus longues. Malgré la baisse des taux d'intérêt constatée ces dernières années, le poids de la charge financière s'accroît et le taux d'endettement n'a jamais été aussi élevé.

Rappelons tout d'abord que les accédants à la propriété représentent, selon les périodes entre 20% et 25% de la population. Ils sont minoritaires mais les encours financiers qu'ils mobilisent pour acheter leur logement représentent l'essentiel de l'endettement des ménages en France. Or, le taux d'endettement des ménages a atteint aujourd'hui des niveaux records : lorsqu'on rapporte l'ensemble des dettes des ménages — la plupart étant liées à des emprunts immobiliers — au revenu disponible brut, le pourcentage atteint 75% en 2008, alors qu'il n'était que de 23% il y a trente ans. Le graphique suivant montre que l'endettement des ménages évolue au rythme des cycles du marché de l'immobilier, et qu'il s'est nettement accéléré ces dernières années, après une phase de relative modération à la suite de la baisse des prix du marché entre 1991 et 1998 (nous reviendrons plus loin sur les cycles du marché immobilier).

<sup>8</sup> Cette section ne concerne *a priori* que les accédants à la propriété et les personnes qui s'endettent pour financer des travaux importants dans leur logement, mais leur situation peut avoir des répercussions sur l'ensemble de l'économie — le triste exemple des *subprimes* en est l'illustration.

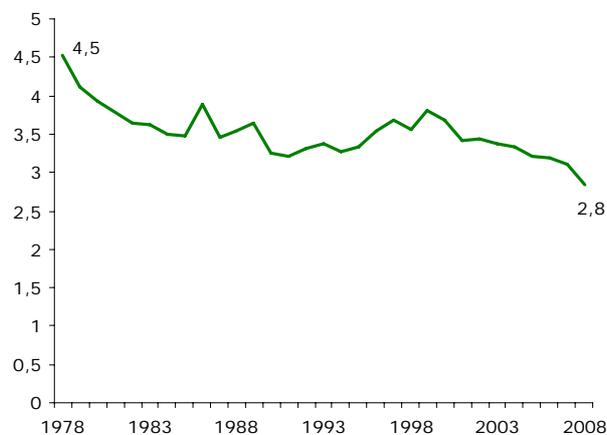
**Graphique 9 - Évolution du taux d'endettement des ménages**  
(ensemble des dettes des ménages rapportées au revenu disponible brut, en %)



Source : CREDOC, à partir des comptes nationaux et des statistiques financières de l'INSEE

Pour mémoire, le ratio d'endettement de l'Etat français est estimé à 75,8% à la fin de l'année 2009 et les critères de convergence de Maastricht fixaient un seuil maximum de 60%. Certes, les ménages ne sont pas au bord de la faillite, car l'actif financier de l'ensemble de la population représente un encours 2,8 fois plus élevé que le passif financier (Graphique 10). Mais on remarquera que cet indice de solvabilité se dégrade constamment depuis la fin des années 1970. On peut se demander dans quelle mesure cette tendance est soutenable à long terme.

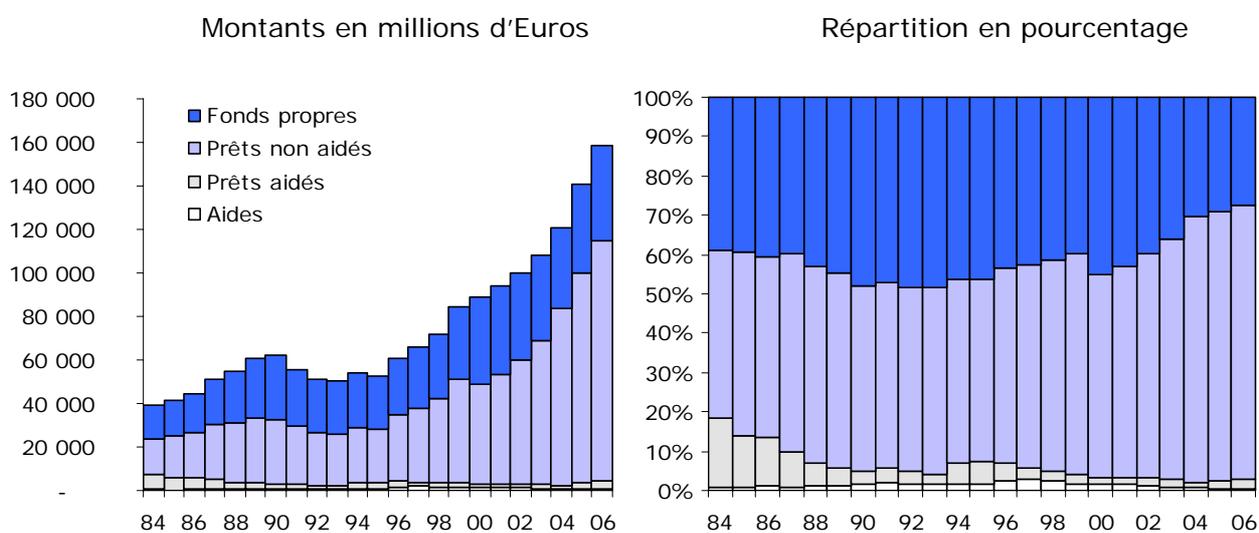
**Graphique 10 – Rapport entre le montant de l'actif financier des ménages et le montant du passif financier**



Source : CREDOC, à partir des statistiques financières de l'INSEE

Le risque tient à ce que le financement de l'acquisition des logements ou des travaux immobiliers se fait essentiellement par le recours au crédit immobilier. Les aides de l'Etat — notamment à travers les prêts aidés tel que les prêts à taux zéro — représentent une part minime et décroissante du financement global : elles ne représentent plus que 3% du coût global en 2006, contre 18% en 1984. La situation bancaire des ménages se fragilise parce que la part des fonds propres dans le financement des achats de logement ou des travaux afférents n'a jamais été aussi faible : elle a diminué de moitié entre 1993 et 2006, passant de 49% à 27%, et elle s'est probablement encore dégradé en 2007 et en 2008 avec la poursuite de la hausse des prix de l'immobilier.

**Graphique 11 - Répartition du financement de l'acquisition des logements et des travaux pour les accédants à la propriété**



Source : CREDOC, à partir des comptes du logement, SoeS

Les ménages ont également été conduits à allonger la durée de leurs prêts immobiliers pour financer des habitations de plus en plus chères. Leurs revenus n'ayant pas progressé aussi vite que les prix des logements, la solution consistant à s'endetter plus longtemps est de plus en plus souvent retenue. La durée moyenne des crédits immobiliers est ainsi passée de 13,8 années en 2001 à 18,5 années en 2008 (Graphique 12).

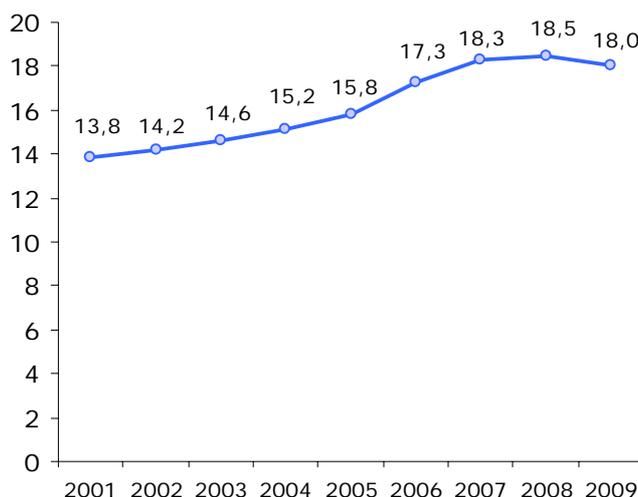
Avec le retournement du cycle immobilier en 2009, la durée moyenne des prêts s'est orientée à la baisse, signe que ce paramètre est effectivement une variable d'ajustement pour permettre aux ménages de faire face au coût du logement. Comme le fait remarquer Bernard Vorms<sup>9</sup>, les Français sont traditionnellement réticents à s'engager dans des prêts trop longs — contrairement à ce qu'on peut observer au Japon, en Suisse, aux Etats-Unis en Allemagne, aux Pays-Bas ou en Autriche<sup>10</sup>. Selon l'évolution de leurs revenus à différentes étapes de leur vie (augmentations de salaires,

<sup>9</sup> Jean BOSVIEUX et Bernard VORMS, « L'accession, à quel prix ? La baisse des taux alourdit l'effort global des ménages », *Habitat actualités*, ANIL, avril 2007, <http://admin.anil.org/document/fichier/8882.pdf>

<sup>10</sup> Pour une comparaison en Europe, voir Michel BOUTILLIER, Daniel GABRIELLI et Régine MONFRONT, « L'endettement immobilier des ménages : comparaisons entre les pays de la zone euro », *Bulletin de la Banque de France*, n° 144, décembre 2005, [http://www.banquedefrance.eu/archipel/publications/bdf\\_bm/etudes\\_bdf\\_bm/bdf\\_bm\\_144\\_etu\\_3.pdf](http://www.banquedefrance.eu/archipel/publications/bdf_bm/etudes_bdf_bm/bdf_bm_144_etu_3.pdf)

héritages, etc.), ils ont même plutôt tendance à rembourser leurs crédits par anticipation. On peut donc voir l'allongement de la durée des prêts immobiliers comme une contrainte supplémentaire s'imposant aux ménages, plutôt que le résultat de la modification d'un arbitrage temporel de son niveau de vie (allonger la durée d'endettement conduit à reporter les contraintes financières à plus tard). Et, en bout de course, ce report temporel se traduit par un alourdissement des charges d'intérêt, la dette courant plus longtemps.

**Graphique 12 – Durée moyenne des crédits immobiliers aux particuliers (en années)**

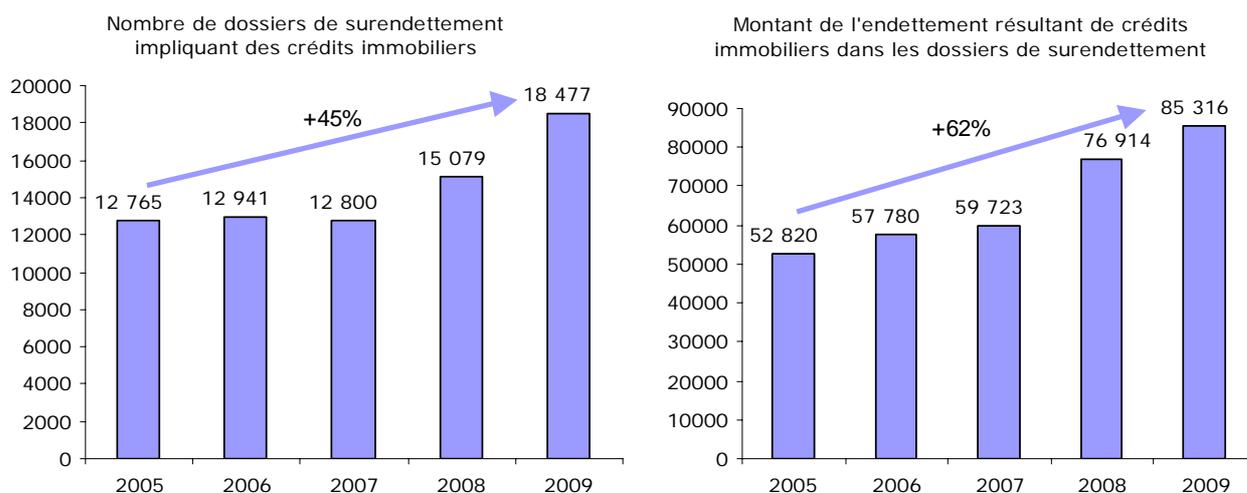


Source : CREDOC, à partir de l'Observatoire du financement des marchés résidentiels, Crédit Logement/CSA

On trouve dans les statistiques de la Banque de France une autre manifestation de l'augmentation de la précarité financière de nos concitoyens. Les données du baromètre du surendettement des particuliers, qui rendent compte de l'évolution du nombre de ménages en difficultés de remboursement de leurs crédits ou de leurs dettes, montre ainsi que le nombre de dossiers déposés dans les commissions de surendettement impliquant des crédits immobiliers est en forte croissance depuis 2005 : +45% en quatre ans (*cf.* Graphique 13). Le montant moyen de l'endettement résultant de crédits immobiliers dans ces dossiers est lui-même en forte croissance : +62% en quatre ans. Si, dans la plupart des cas, le surendettement des ménages n'est pas lié aux crédits immobiliers<sup>11</sup>, force est de constater que ces emprunts sont de plus en plus souvent en cause, et pour des montants de plus en plus élevés.

<sup>11</sup> Ce sont surtout les crédits à la consommation qui sont en cause. Voir : Banque de France, *Baromètre du surendettement à fin juin 2009*, juillet 2009, <http://www.banque-france.fr/fr/instit/telechar/services/barometre0906.pdf>

### Graphique 13 – Croissance du surendettement des ménages à cause du logement



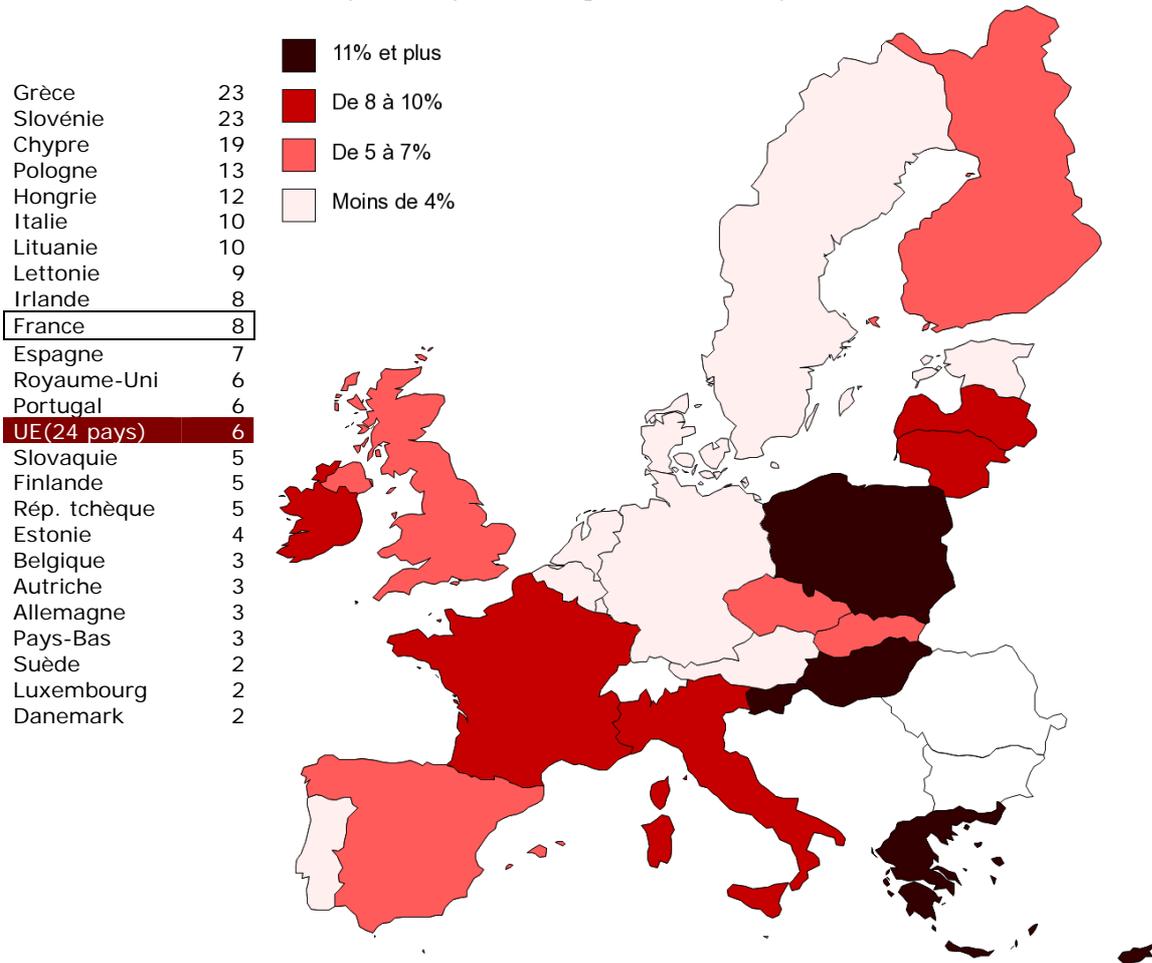
Source : CREDOC, à partir de l'Observatoire du financement des marchés résidentiels, Crédit Logement/CSA

L'enquête européenne SILC (Social Inclusion and Living Conditions) d'Eurostat permet de mesurer la proportion d'individus se trouvant en difficulté de paiement par rapport à leur logement. Il peut s'agir soit d'un retard de paiement dans le loyer ou d'un arriéré dans le remboursement d'un crédit immobilier pour la résidence principale ; cet indicateur concerne exclusivement les locataires et les accédants à la propriété. En France, la proportion d'adultes déclarant des retards dans le paiement de leur loyer ou des arriérés dans le remboursement de leur emprunt immobilier s'élève à 8%. Cela concerne 2,5 millions de personnes. Les Français seraient plus souvent en difficultés que leurs voisins européens (6% en moyenne en Europe, cf. Carte 2) : rien à voir avec les chiffres enregistrés en Grèce (23%), en Slovaquie (23%) ou à Chypre (19%), mais pas très loin de la Pologne (13%), de la Hongrie (12%), de l'Italie (10%), de la Lituanie (10%), de la Lettonie (9%) ou de l'Irlande (8%).

Ces résultats méritent d'autant plus attention que, pour d'autres types de créances, les Français se déclarent moins souvent en difficultés que les autres Européens (l'enquête SILC mesure également les difficultés financières par rapport à d'autres créances, telles que factures, crédits à la consommation ou autres prêts).

**Carte 2 – Proportion d'individus déclarant des retards dans le paiement de leur loyer ou des arriérés dans le remboursement de leur emprunt immobilier**

- parmi les personnes âgées de 18 ans et plus, en % -



Source : CREDOC, à partir de l'enquête SILC d'Eurostat, 2007

Tout le monde n'est pas exposé de la même manière aux difficultés de paiement en matière de logement : les ouvriers (12%, Tableau 1), les chômeurs (20%), les catégories pauvres et modestes (14-15%), les locataires du secteur libre (12%) et les familles monoparentales (14%) sont plus souvent concernés. Les individus plus aisés et les personnes les plus âgées sont nettement moins souvent confrontés à ce type de problème.

**Tableau 1 - Proportion d'individus déclarant des retards dans le paiement de leur loyer ou des arriérés dans le remboursement de leur emprunt immobilier**

(parmi les personnes âgées de 18 ans et plus, en %)

Sexe	Homme	8
	Femme	8
Age	18-24 ans	11
	25-39 ans	8
	40-59 ans	7
	60-69 ans	7
	70 ans et plus	4
Catégorie sociale	Travailleur indépendant	10
	Cadre et profession libérale	4
	Profession intermédiaire	6
	Employé	7
	Ouvrier	12
	Reste au foyer	11
	Retraité	5
Etudiant	11	
Emploi	Emploi à plein temps	6
	Emploi à temps partiel	10
	Chômeur	20
Niveau de vie*	Catégories pauvres (D1)	15
	Catégories modestes (D2 et D3)	14
	Classes moyennes inférieures (D4 à D6)	7
	Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	3
	Catégories aisées (D9)	3
	Hauts revenus (D10)	2
Degré d'urbanisation	Zone densément peuplée	9
	Zone intermédiaire	7
	Zone faiblement peuplée	7
Statut d'occupation du logement	Propriétaire sans emprunt	3
	Propriétaire accédant	4
	Locataire du secteur libre	12
	Locataire du secteur social	10
Type de ménage	Personne seule	9
	Deux adultes sans enfant	3
	Deux adultes avec enfant(s)	8
	Famille monoparentale	14
<b>Ensemble</b>		<b>8</b>

Source : CREDOC, à partir de l'enquête SILC d'Eurostat, 2007

\* Le niveau de vie correspond au revenu par unité de consommation dans le ménage et les catégories de niveau de vie correspondent à des regroupements de déciles, numérotés de D1 (les 10% les plus pauvres) à D10 (les 10% les plus riches)<sup>12</sup>.

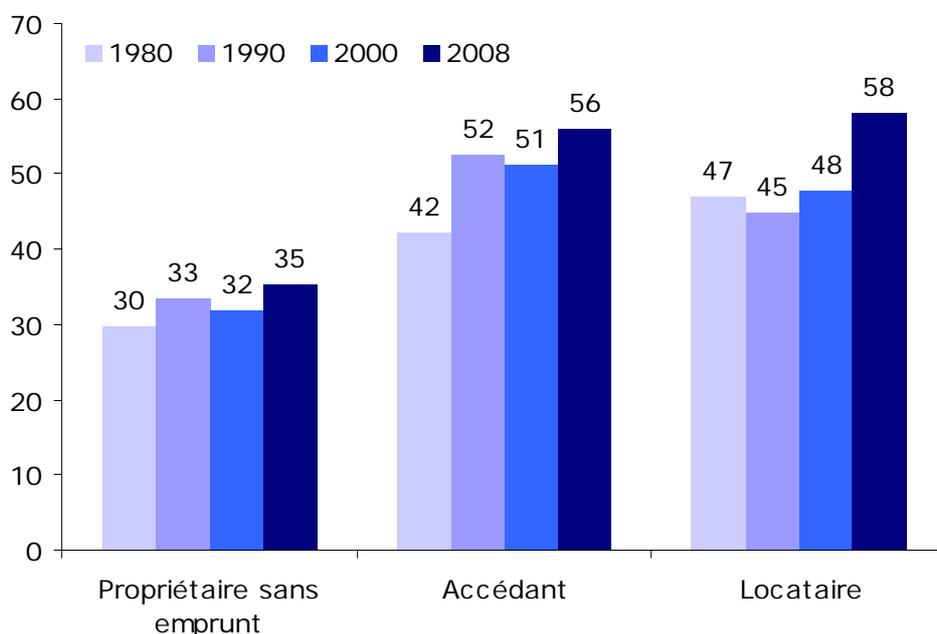
Lecture : 12% des ouvriers déclarent avoir des retards de paiement dans leur loyer ou leur remboursement d'emprunt immobilier.

12 Pour plus de précision sur cette typologie des revenus et des niveaux de vie, voir Régis BIGOT, *Les classes moyennes sous pression*, Cahier de recherche, n°249, décembre 2008, CREDOC, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C249.pdf>

## 6. Le poids ressenti par les populations

Une autre manière d'appréhender le poids du logement dans le budget des ménages consiste à interroger directement la population sur son ressenti. L'enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français » du CREDOC, qui s'intéresse à ce sujet depuis maintenant une trentaine d'années, révèle que jamais nos concitoyens ne se sont sentis autant en difficultés par rapport à leurs charges de logement : près d'une personne sur deux (49% exactement) déclare que ses dépenses de logement constituent une « lourde charge », une « très lourde charge » ou une « charge à laquelle ils ne peuvent faire face » ; seule une sur trois (34% exactement) était dans cette situation au début des années 1980. Ce sentiment a gagné du terrain quel que soit le statut d'occupation du logement : les accédants ressentent plus durement cette pression financière (56% d'entre eux aujourd'hui, contre 42% au début des années 1980), de même que les locataires (58%, contre 47%), ainsi que les propriétaires qui sont pourtant dégagés de leurs crédits d'achats pour leur logement principal (ces derniers sont néanmoins beaucoup moins nombreux à faire état de difficultés : 35%).

**Graphique 14 – Proportion d'individus déclarant que leurs dépenses de logement constituent une « lourde charge », une « très lourde charge » ou une « charge à laquelle ils ne peuvent faire face » (en %)**



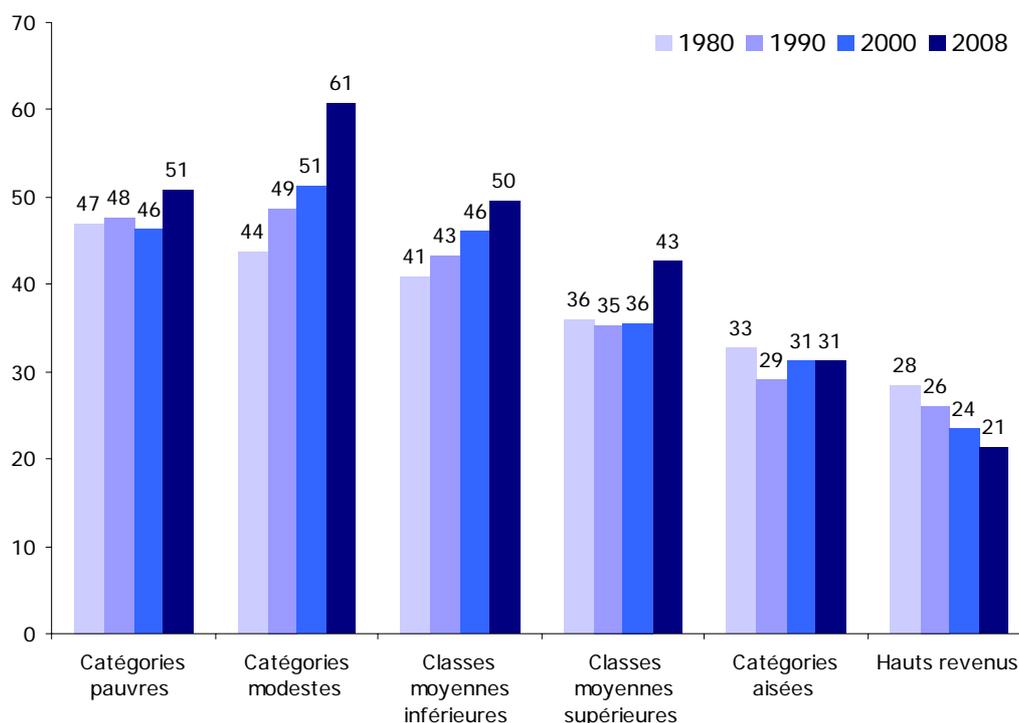
Source : CREDOC, enquêtes « Conditions de vie et Aspirations des Français »

On notera que, sur la période récente, l'intensité avec laquelle les locataires ont ressenti l'alourdissement du poids du logement a été plus vive que pour les accédants à la propriété (+10 points dans un cas, +5 points dans l'autre). Cela peut sembler paradoxal dans la mesure où, comme nous le verrons par la suite, les prix d'acquisition des logements ont augmenté beaucoup plus vite que les prix des loyers au cours des dix dernières années. Cela s'explique par le fait que le

niveau de vie des locataires est plus faible que celui des accédants et qu'au fil du temps, le niveau de vie relatif des locataires par rapport aux accédants ou aux propriétaires a tendance à diminuer. Même si les augmentations de loyers sont moins rapides que les augmentations de prix auxquelles font face les accédants, la moindre augmentation de loyer est très douloureusement ressentie car ce qui reste pour vivre après avoir payé les charges de logement se réduit comme peau de chagrin ; à l'inverse, les accédants peuvent plus facilement faire face aux augmentations du coût d'acquisition de leur logement car ils disposent de marges de manœuvre financières plus importantes.

L'impact différencié du poids du logement est très net lorsqu'on analyse les réponses en fonction du niveau de vie (Graphique 15). Depuis le début des années 1980, les plus aisés déclarent de moins en moins souvent ressentir leurs dépenses de logement comme une lourde charge (-7 points en trente ans), tandis que l'impression d'être pris à la gorge s'est nettement accentuée pour les catégories modestes (+17 points) et les classes moyennes inférieures (+9 points). Même les classes moyennes supérieures commencent à être touchées par le problème : entre 2000 et 2008, on constate une très nette augmentation de l'effort ressenti (+7 points).

**Graphique 15 – Proportion d'individus déclarant que leurs dépenses de logement constituent une « lourde charge », une « très lourde charge » ou une « charge à laquelle ils ne peuvent faire face » (en %)**

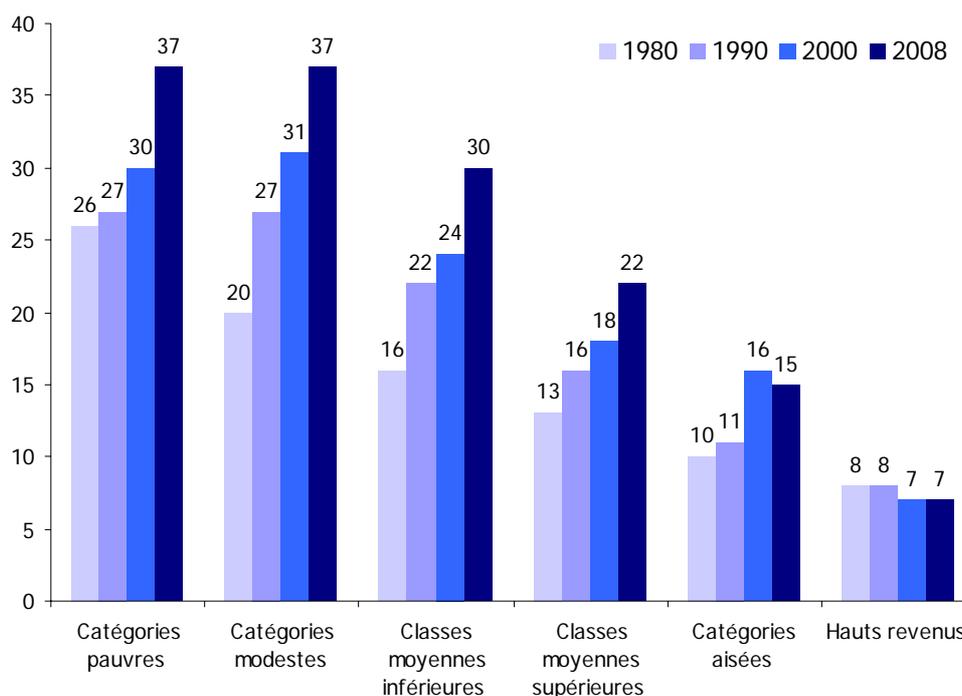


Source : CREDOC, enquêtes « Conditions de vie et Aspirations des Français »

Note : Les catégories pauvres correspondent aux 10% de la population les plus pauvres (1<sup>er</sup> décile), les catégories modestes correspondent aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> déciles de niveau de vie (D2+D3), les classes moyennes inférieures regroupent les 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> déciles, les classes moyennes supérieures rassemblent les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> déciles, les catégories aisées rassemblent le 9<sup>e</sup> décile et les hauts revenus correspondent au 10<sup>e</sup> décile de niveau de vie.

Ces résultats sont corroborés par un autre indicateur de l'enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français » du CREDOC : la proportion d'individus déclarant s'imposer des restrictions budgétaires en matière de logement a doublé entre 1980 et 2008, passant de 14% à 27%. Mais cette préoccupation s'est davantage enracinée dans le bas de l'échelle des revenus que dans le haut.

**Graphique 16 Proportion d'individus déclarant s'imposer des restrictions sur leurs dépenses de logement (en %)**



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

Note : Les catégories pauvres correspondent aux 10% de la population les plus pauvres (1<sup>er</sup> décile), les catégories modestes correspondent aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> déciles de niveau de vie (D2+D3), les classes moyennes inférieures regroupent les 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> déciles, les classes moyennes supérieures rassemblent les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> déciles, les catégories aisées rassemblent le 9<sup>e</sup> décile et les hauts revenus correspondent au 10<sup>e</sup> décile de niveau de vie.

## 7. La flambée des prix immobiliers, l'augmentation des charges et des loyers

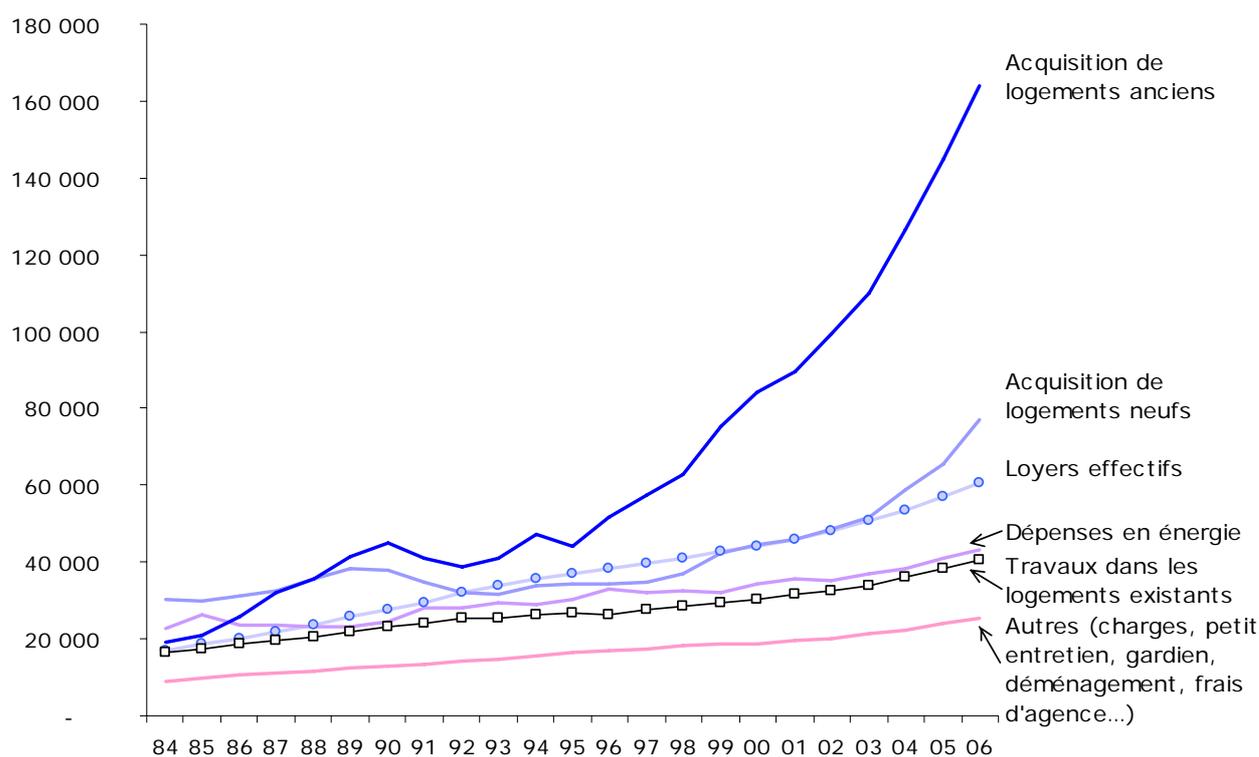
Avant d'aborder, dans la deuxième partie de ce rapport, les mécanismes qui expliquent l'évolution du poids du logement dans le budget des ménages, il n'est pas inutile de rappeler les principales tendances relatives à l'évolution des coûts en matière de logement.

### a) Le marché de l'acquisition des biens anciens a pris une place prépondérante

Le Graphique 17 et le Graphique 18 présentent les principales évolutions qui ont caractérisé l'activité économique liée au logement des ménages au cours des 20 dernières années. La valeur annuelle des acquisitions de logements ordinaires (neufs ou anciens) représentent l'essentiel des dépenses (59% exactement), pour un montant de 240 milliards d'euros en 2006. C'est quatre fois plus que le montant des loyers versés par les locataires (61 milliards d'euros en 2006). Les dépenses en énergie sont aussi un poste important (10%), de même que les travaux (10%).

**Graphique 17 – Les principaux éléments de l'activité économique liée au logement des ménages**

(en millions d'euros)



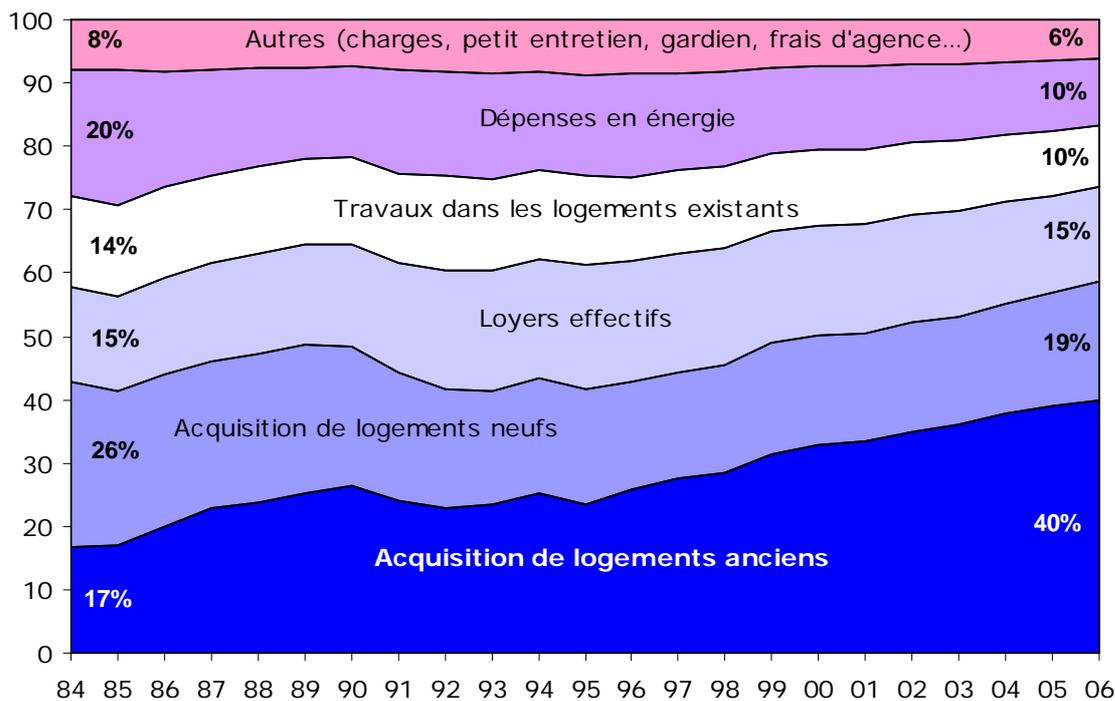
Source : CREDOC, à partir des comptes du logement, SoeS

Ce qui frappe ces dernières années, c'est l'importance croissante des acquisitions de logements anciens, à la fois en valeur absolue et en pourcentage. Elles représentaient 17% des montants consacrés au logement des ménages en 1984, elles pèsent aujourd'hui 40% de l'ensemble. En valeur absolue, les encours engagés pour les achats de logements anciens sont passés de 19

milliards d'euros à 164 milliards d'euros. En définitive, le marché de l'immobilier ancien est devenu le principal moteur de l'activité économique liée au logement. Nous verrons effectivement par la suite que ce qui se passe sur le marché immobilier des biens anciens a non seulement des répercussions sur le marché du neuf, mais également sur le marché locatif.

**Graphique 18 - Les principaux éléments de l'activité économique liée au logement des ménages**

(répartition en %)



Source : CREDOC, à partir des comptes du logement, SOeS

*b) La flambée des prix de l'immobilier sur le marché des logements anciens*

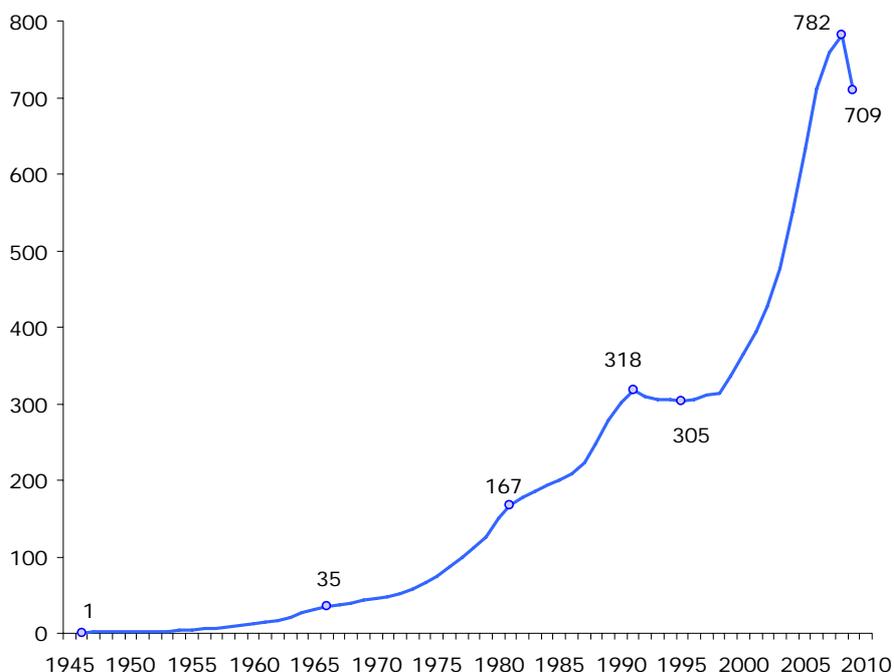
La période au cours de laquelle nous rédigeons ce rapport est très particulière : entre 1995 et 2008 pour être précis, les prix des logements anciens ont été multipliés par 2,5 en France ; jamais on n'avait assisté à un tel emballement des prix sur ce marché. Mais l'année 2009 est également un point d'observation intéressant pour analyser le fonctionnement de ce marché, car les prix se sont brutalement retournés depuis un an.

L'allure de la courbe présentée dans le Graphique 19 illustre le caractère exceptionnel des quatorze dernières années. Nous avons utilisé pour ce graphique les données élaborées par Jacques Friggit<sup>13</sup>, qui a réalisé un important travail de reconstitution des séries longues de prix avant 1996, et nous avons complété ces données sur la période récente par les observations fournies par l'INSEE en partenariat avec les notaires de France, lesquels consignent les évolutions des prix à

<sup>13</sup> Voir le site du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD), à la rubrique Prix des logements sur le long terme : [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id\\_rubrique=138](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=138)

partir des transactions réelles enregistrées dans leurs offices<sup>14</sup>. Depuis 1946, les prix de l'immobilier ont été multipliés par plus de 700. Bien entendu, la forte inflation des années 1970 est pour beaucoup dans ce chiffre spectaculaire, mais nous verrons que ce n'est pas le seul facteur entrant en ligne de compte. Retenons deux chiffres à ce stade de l'exposé : entre 1995 et 2008, les prix de l'immobilier ont été multipliés par 2,5 et entre 2008 et 2009<sup>15</sup> ils ont chuté de 9,5%<sup>16</sup>.

**Graphique 19 – Evolution des prix des logements anciens (indice 1 en 1946)**



Source : CREDOC, à partir des séries longues reconstituées par J. Friggitt (CGEDD) pour la période 1946-1995, et de l'indice INSEE-notaires pour la période récente (1996-2009)

Les prix de l'immobilier sont bien évidemment très différents selon le lieu où l'on réside. Par exemple, en Ile-de-France, les prix des appartements anciens sont 3,4 fois plus élevés que dans le Limousin (4540€/m<sup>2</sup>, contre 1340€/m<sup>2</sup>). Pour prendre un exemple concret, un appartement de trois pièces de 60 mètres carrés coûte aujourd'hui 272 000 € en Ile-de-France, contre 80 400 € dans le Limousin. Dans le premier cas, c'est l'équivalent de 15 années de revenus pour une

14 Selon l'INSEE, « les indices sont calculés par les notaires à partir des transactions réalisées au cours du trimestre en France métropolitaine. Ils mesurent une évolution « pure » des prix, c'est-à-dire à qualité des logements identique. La méthodologie définie par l'Insee repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. À l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence aux prix de la période courante. Un indice est défini comme le rapport entre la valeur courante de ce parc et sa valeur à la période de base. La méthodologie des indices est décrite de manière détaillée dans "Les indices de prix des logements anciens version 2 des modèles hédoniques", Insee Méthodes n° 111 paru en décembre 2005 ».

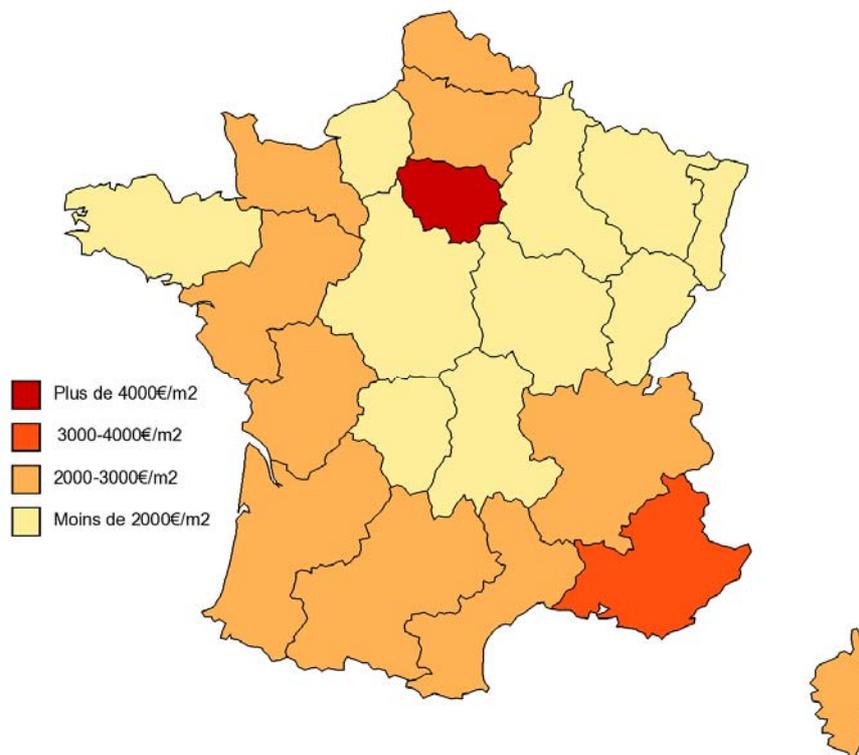
15 L'INSEE fournit des données plus détaillées, publiées chaque trimestre, et qui permettent de repérer le retournement de tendance au troisième trimestre 2008. Voir les données détaillées ici : [http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS\\_RECHGUIDEE\\_VALIDATION&BS\\_IDBANK=000882793](http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS_RECHGUIDEE_VALIDATION&BS_IDBANK=000882793).

16 Au moment où nous avons élaboré ce graphique et les suivants, seules les données du deuxième trimestre 2009 étaient disponibles. Entre-temps, l'INSEE a publié les données du troisième trimestre 2009, qui indiquent que la baisse serait finalement un peu moins importante : -8% sur un an. Voir « Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens – Troisième trimestre 2009 », Informations rapides, n° 306, 26 novembre 2009, [http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind96/20091126/iploge\\_09T3.pdf](http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind96/20091126/iploge_09T3.pdf)

personne appartenant aux classes moyennes<sup>17</sup>, et, dans le second cas, c'est environ 4,5 années de revenu.

**Carte 3 – Prix des appartements anciens selon la région (en € par mètre carré)**

Ile-de-France	4540
Prov.-Alpes-Côte d'Azur	3280
Aquitaine	2380
Rhône-Alpes	2360
Languedoc-Roussillon	2210
Poitou-Charentes	2210
Basse-Normandie	2150
Corse	2150
Nord-Pas-de-Calais	2150
Pays de la Loire	2120
Picardie	2080
Midi-Pyrénées	2010
Bretagne	1880
Haute-Normandie	1880
Alsace	1860
Centre	1730
Bourgogne	1680
Champagne-Ardenne	1620
Franche-Comté	1500
Lorraine	1470
Auvergne	1410
Limousin	1340



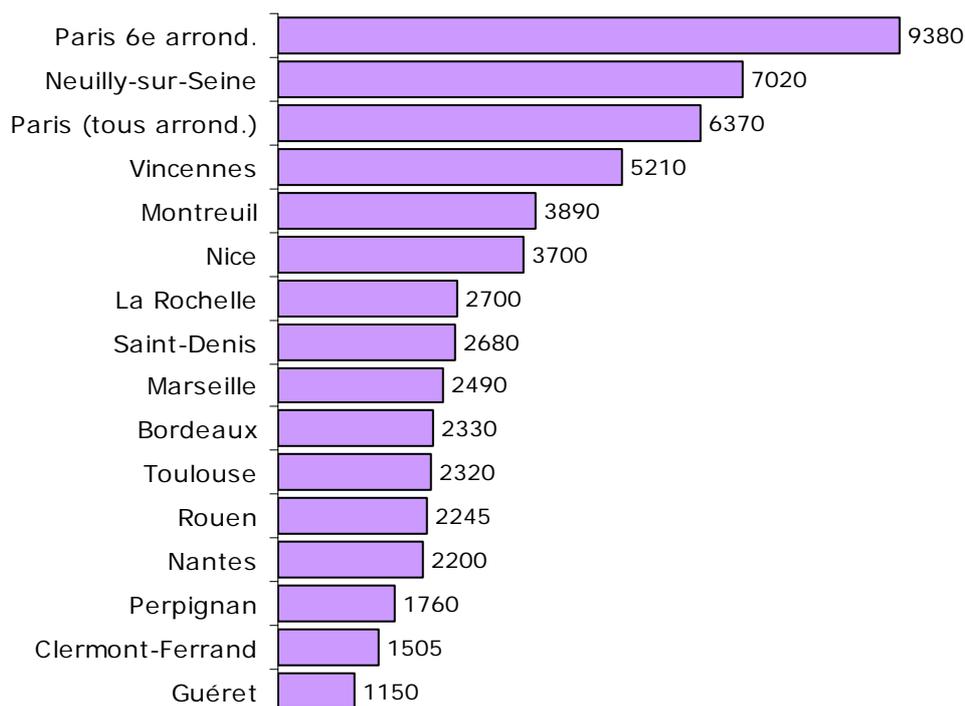
Source : CREDOC, à partir des bases de données INSEE-notaires, transactions enregistrées entre septembre 2008 et août 2009

L'éventail des prix est encore plus large si l'on s'intéresse à des zones géographiques plus précises. Un appartement de 60 mètres carrés coûte aujourd'hui 563 000 € dans le 6<sup>e</sup> arrondissement de Paris, contre 69 000 € à Guéret dans la Creuse. Le Graphique 20 présente quelques exemples de prix des appartements anciens au mètre carré dans plusieurs villes. Les données pour chaque région, chaque département et chaque zone urbaine ou rurale peuvent être consultées sur les deux principaux sites des notaires<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Nous avons pris comme référence le revenu médian : la moitié de la population dispose d'un niveau de vie inférieur à 1514 € par mois (source : INSEE, enquête sur les revenus fiscaux et sociaux, année 2007)

<sup>18</sup> Pour l'Ile-de-France : [http://www.paris.notaires.fr/prix/info\\_prix.php](http://www.paris.notaires.fr/prix/info_prix.php) . Pour les autres régions : <http://www.immoprix.com/index.php>

**Graphique 20 – Prix des appartements anciens dans quelques villes** (en € par mètre carré)



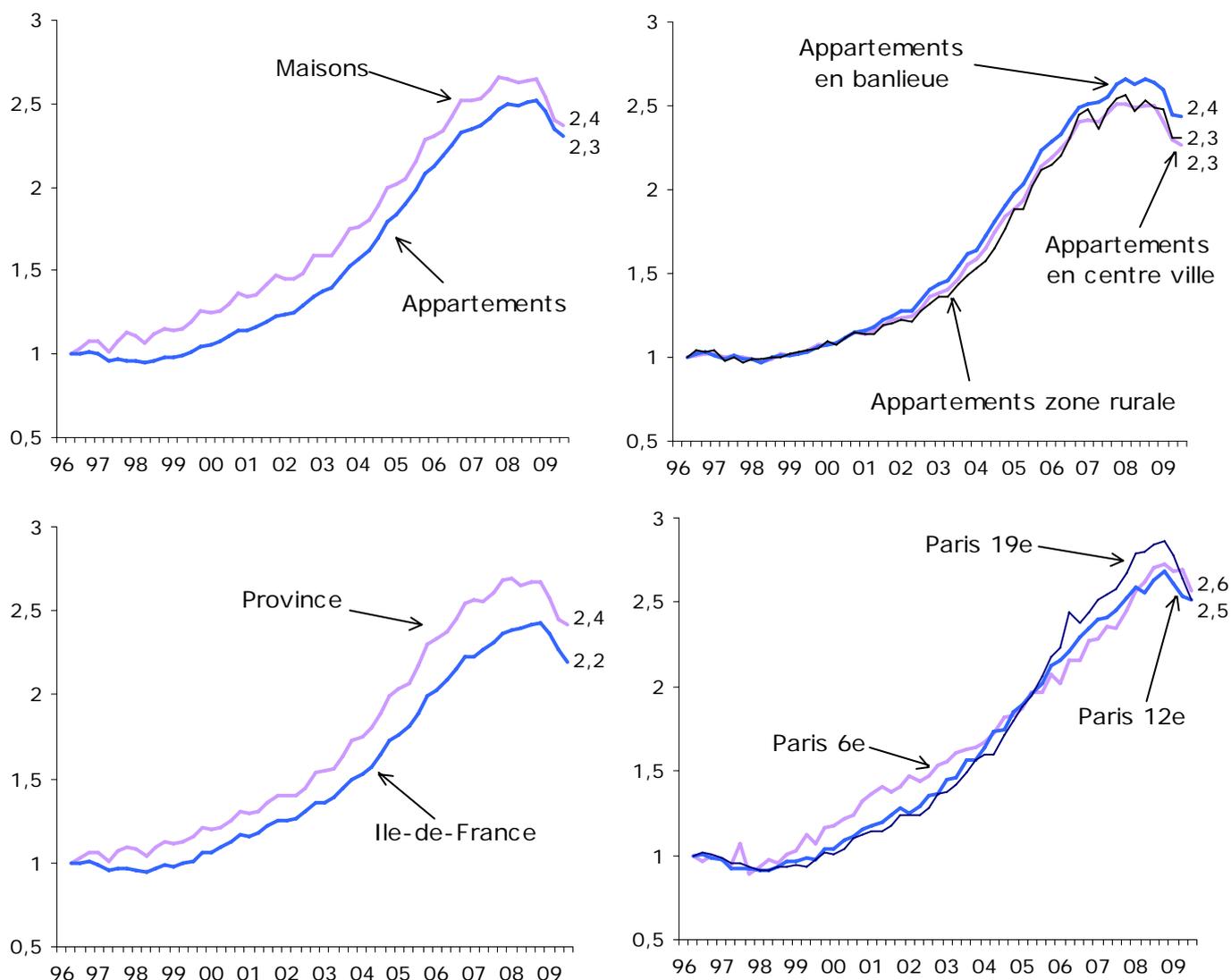
Source : CREDOC, à partir des bases de données INSEE-notaires, transactions enregistrées entre septembre 2008 et août 2009

En revanche, et contrairement à une idée assez répandue, les prix évoluent à peu près au même rythme quel que soit le lieu où l'on réside et quel que soit le type de bien (appartement ou maison). Au cours de la période 1996-2009, les prix des maisons ont ainsi été multipliés par 2,3, de même que les prix des appartements (x2,4 voir Graphique 21). Jusqu'en 2008, les prix des maisons ont semblé accélérer légèrement plus vite que le prix des appartements, mais le retournement du marché a aligné les deux types de biens.

Le constat est identique selon le type d'habitat : dans les villes centres et leurs banlieues, les prix ont été multipliés par 2,3, c'est-à-dire autant que dans les zones rurales. Même lorsqu'on regarde à des niveaux de détail plus fins, on ne constate pas de divergence dans l'évolution des prix : dans trois arrondissements de Paris aux caractéristiques très différentes (le 6<sup>e</sup> arrondissement, le 12<sup>e</sup> et le 19<sup>e</sup>), les prix ont suivi à peu près la même trajectoire, ils ont tous été multipliés par 2,5 ou 2,6.

Le seul écart de croissance perceptible — si l'on cherche vraiment les différences — est celui qui s'est opéré entre l'Île-de-France et les autres régions : en Province, les prix ont augmenté légèrement plus vite ces dernières années (x2,4 contre x2,2). En tout état de cause, ce qui frappe surtout, c'est la simultanéité des mouvements de croissance et le maintien des écarts au cours du temps entre les différentes zones géographiques et les différents types de logements.

**Graphique 21 – Evolution des indices de prix selon le lieu de résidence et le type de biens**  
(indice 1 en 1996, données trimestrielles non-corrigées des variations saisonnières)



Source : CREDOC, à partir des bases de données INSEE-notaires

La simultanéité des évolutions de prix sur l'ensemble du territoire et pour l'ensemble des biens immobiliers fait écho avec la simultanéité des variations de prix constatées dans plusieurs pays de l'OCDE. Sur la période toute récente, entre 2007 et 2009, l'OCDE constate ainsi une baisse des prix réels de l'immobilier aux Etats-Unis, au Japon, en Allemagne, en Italie, au Royaume-Uni, au Canada, en Australie, au Danemark, en Finlande, en Norvège, en Nouvelle-Zélande, en Espagne et dans l'ensemble de la zone euro en moyenne<sup>19</sup>. Dans une analyse sur très longue période, Jacques Friggit<sup>20</sup> va plus loin et montre que le rapport des prix du logement sur le revenu des ménages atteint des points hauts en France, aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne à peu près aux mêmes périodes (début des années 1980, tournant des années 1990 et 2006-2008) ; les points bas sont également très proches les uns des autres (milieu des années 1980 et milieu des années 1990).

<sup>19</sup> OCDE, *Perspectives économiques de l'OCDE*, n°84, février 2009,

<http://www.oecd.org/dataoecd/32/15/42208308.pdf>

<sup>20</sup> Jacques FRIGGIT, « Les prix des logements sur longue période », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 23-36, <http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5.htm>

Non seulement il observe des cycles dans chacun de ces pays, mais il semble que ces cycles sont synchrones. Dans le même registre, signalons également une étude de l'OCDE mettant en évidence une croissance des prix exceptionnellement forte et particulièrement longue depuis le milieu des années 1990 dans de nombreux pays<sup>21</sup>. Dans certains cas, l'étude conclue à l'existence de cycles plus ou moins réguliers (généralement composés de six années de hausse pendant lesquelles les prix augmentent de 40% et de 4 années de baisse allant jusqu'à -25%). Dans d'autres pays, non seulement les cycles ne sont pas réguliers, mais on peut même légitimement douter de leur existence.

En réalité, la question de l'existence et de la régularité des cycles immobiliers fait régulièrement débat. On trouve dans la littérature économique beaucoup de publications qui remettent en cause la réalité d'un enchaînement systématique de phases de hausse de prix suivies de baisses de prix<sup>22</sup>.

Pour se faire une idée de l'évolution des prix de l'immobilier à court et long terme, nous avons rassemblé des informations en provenance de plusieurs pays et de plusieurs instituts. Les données sont parfois issues de centres de recherches publics, d'instituts nationaux de statistique, de centres de recherche privés, de banques ou d'entreprises en relation avec le secteur immobilier (agences immobilières, organisme de crédit...). L'exercice de comparaison est particulièrement périlleux car les données ne sont pas toujours collectées de la même manière<sup>23</sup>. Certaines méthodes se contentent simplement d'établir un prix moyen des logements vendus, d'autres élaborent des indices plus complexes permettant notamment de tenir compte des caractéristiques des logements (surface, nombre de pièces, date de construction, étage, présence d'un ascenseur, d'un parking, d'une salle de bain, etc.). Or, si l'on ne tient pas compte des caractéristiques des logements, on ne mesure pas l'évolution « pure » des prix, mais une variation de la valeur imputable à la variation de la qualité des logements. Les moyennes simples sont donc en partie biaisées, mais les techniques plus sophistiquées (comme les estimations économétriques dites « hédoniques »<sup>24</sup>) ne sont pas exemptes de critiques non plus puisqu'il est impossible de raisonner véritablement « toutes choses égales par ailleurs », les éléments permettant d'apprécier la valeur d'un logement reposant sur d'innombrables facteurs, changeants au fil du temps et variables selon l'appréciation subjective de chacun. Ces précautions étant rappelées, on peut néanmoins dégager plusieurs conclusions de l'observation des indices de prix dans plusieurs pays de l'OCDE.

---

21 OCDE, « Le rôle des fondamentaux dans l'évolution récente des prix des logements », *Perspectives économiques de l'OCDE*, n°78, chapitre 3, novembre 2005, p. 197-239, <http://www.oecd.org/dataoecd/51/58/35760487.pdf>

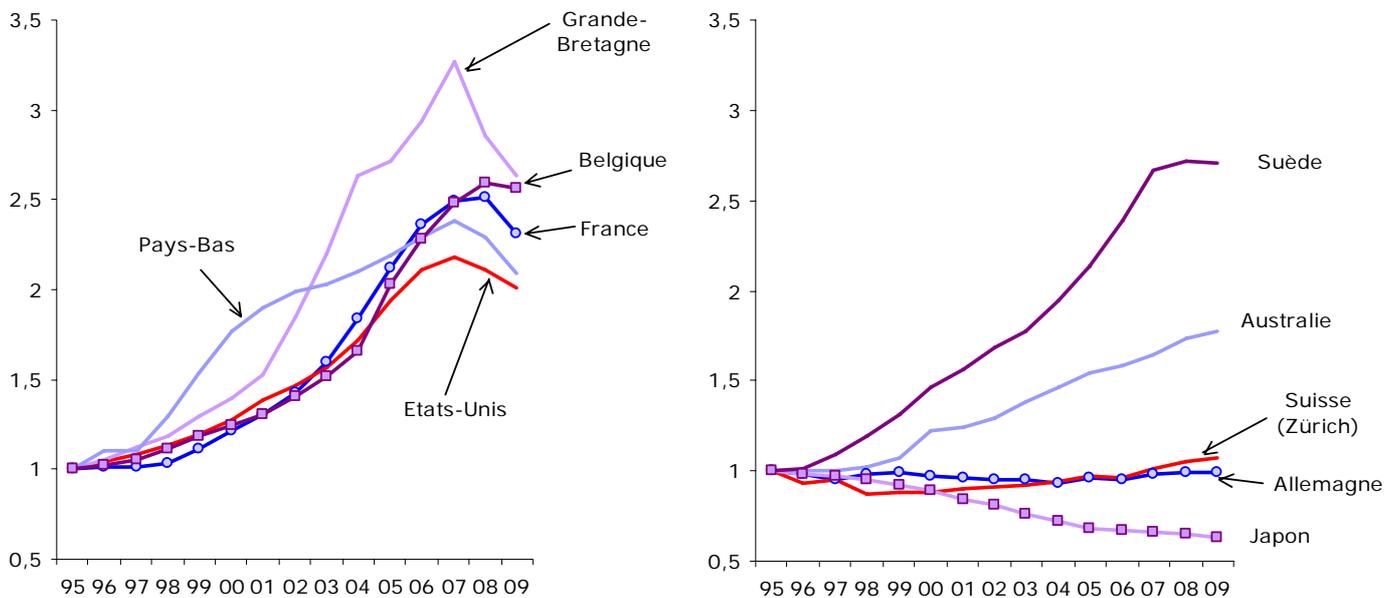
22 Voir par exemple Thomas F HELBLING, « Housing price bubbles - a tale based on housing price booms and busts », BIS Papers, n° 21, part 4, avril 2005, <http://www.bis.org/publ/bppdf/bispap21d.pdf>

23 Voir en particulier la note de l'INSEE sur les différentes manières de mesure l'évolution des prix de l'immobilier dans quelques pays de l'OCDE : INSEE, « Indices de prix des logements : les méthodes de calcul alternatives », *Les indices Notaires Insee de prix des logements anciens*, INSEE Méthodes, n°111, décembre 2005, <http://insee.fr/fr/ppp/sommaire/imet111g.pdf>

24 INSEE, « Théorie des indices hédoniques », *Les indices Notaires Insee de prix des logements anciens*, INSEE Méthodes, n°111, décembre 2005, <http://www.insee.fr/fr/ppp/sommaire/imet111b.pdf>

Sur la période récente, on constate une relative synchronisation de l'évolution des prix de l'immobilier aux Etats-Unis, en Grande-Bretagne, en France, en Belgique ou aux Pays-Bas (voir la partie gauche du Graphique 22). Entre 1995 et 2009, les prix ont connu, dans ces pays, une forte augmentation jusqu'en 2007, et tous enregistrent aujourd'hui une nette diminution, perceptible dès 2008 (Grande-Bretagne, Etats-Unis ou Pays-Bas) ou en 2009 (France, Belgique). Parfois, les prix ont augmenté plus vite qu'en France (en Grande-Bretagne notamment, les prix ont été multipliés par 3,3 entre 1995 et 2007, contre 2,5 en France au cours de la même période), parfois, ils ont augmenté moins vite (aux Etats-Unis, les prix ont été multipliés par 2,2).

**Graphique 22 – Evolution des prix de l'immobilier dans quelques pays de l'OCDE**  
(indice 1 en 1995)



Sources : INSEE (France), Freddie Mac<sup>25</sup> (Etats-Unis), Halifax<sup>26</sup> (Grande-Bretagne), Institut für Städtebau & Gewos<sup>27</sup> (Allemagne), Zürcher Kantonalbank<sup>28</sup> (Suisse), Japan Real Estate Institute<sup>29</sup> (Japon), Nederlandse Vereniging voor Makelaars<sup>30</sup> (Pays-Bas), Service public général de l'économie, des PME, des classes moyennes et de l'énergie<sup>31</sup> (Belgique), Australian Bureau of Statistics<sup>32</sup> (Australie), Statistics Sweden<sup>33</sup> (Suède)

25 Conventional Mortgage Home Price Index, <http://www.freddiemac.com/finance/cmhpi/>

26 Halifax House Price Index, [http://www.lloydsbankinggroup.com/media1/research/halifax\\_hpi.asp](http://www.lloydsbankinggroup.com/media1/research/halifax_hpi.asp)

27 Deutscher eigentums immobilien index, <http://www.ifs-staedtebauinstitut.de/publikationen/deix.html>

28 Zürcher Wohneigentumsindex, il s'agit ici seulement de l'indice des prix de la région de Zürich

[http://www.zkb.ch/de/center\\_worlds/eigenheimcenter/marktinfos/wohneigentumsindex\\_zwex\\_/index.html](http://www.zkb.ch/de/center_worlds/eigenheimcenter/marktinfos/wohneigentumsindex_zwex_/index.html)

29 Urban Land Price Index, le prix est celui du foncier pour les locaux d'habitation,

<http://www.reinet.or.jp/en/data.html>

30 Overzicht transactieprizen woningen bestaande bouw,

<http://www.nvm.nl/nvm/index.jsp?navid=nvm099023&doelgroep=woningmarkt>

31 Vente de biens immobiliers résidentiels (moyenne des maisons et appartements),

[http://economie.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/ventes\\_de\\_biens\\_immobiliers.jsp](http://economie.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/ventes_de_biens_immobiliers.jsp)

32 House price index (Weighted average of eight capital cities),

<http://www.abs.gov.au/AUSSTATS/abs@.nsf/DetailsPage/6416.0Sep%202009?OpenDocument>

33 Real estate price index for one- and two-dwelling buildings for permanent living,

<http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/MainTable.asp?yp=tansss&xu=C9233001&omradekod=BO&omradetext=Housing%2C+construction+and+building&lang=2&langdb=2>

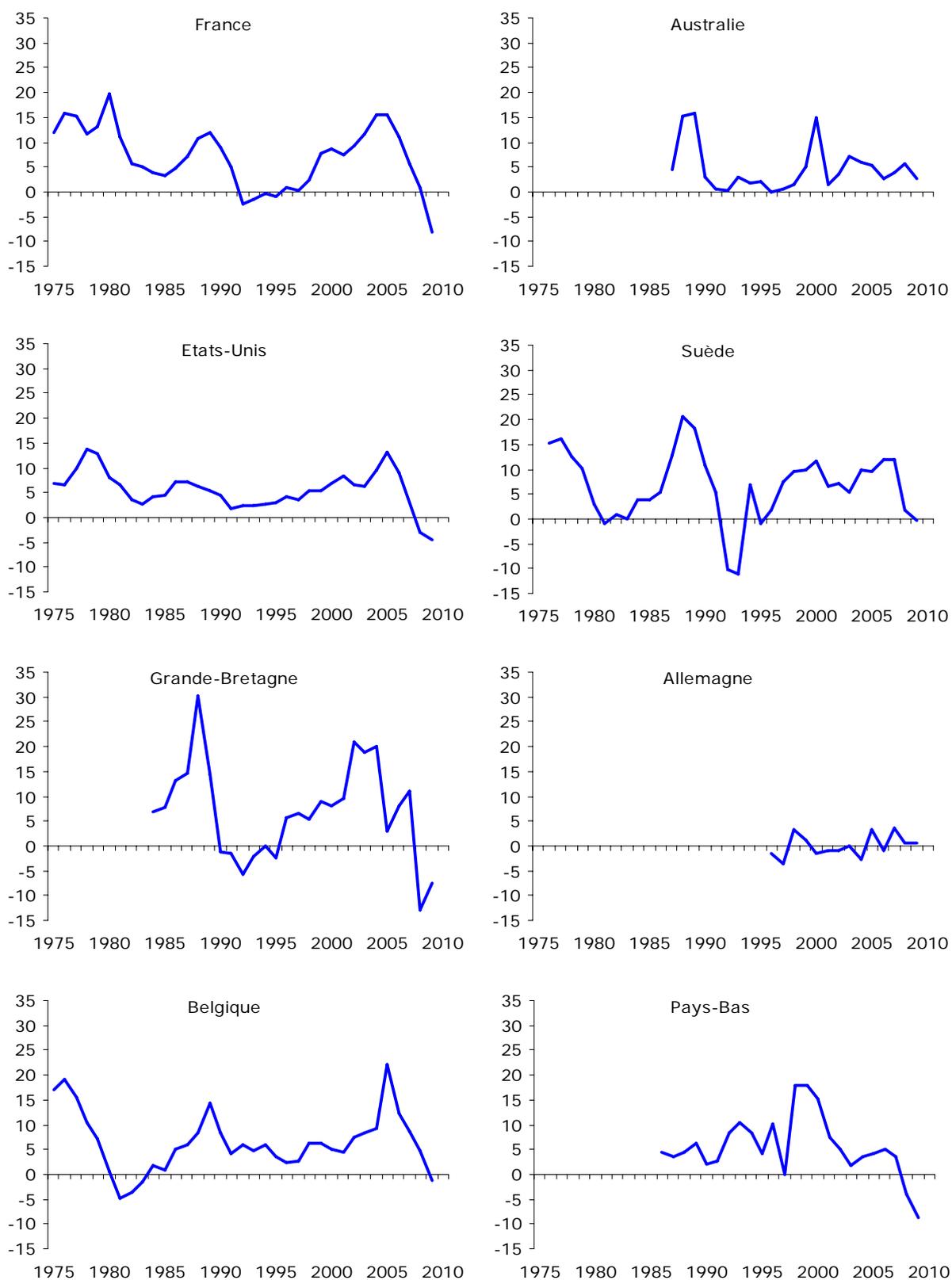
Mais dans d'autres pays, la forte hausse des prix n'a pas été suivie par une diminution : en Suède, les prix ne progressent plus mais ils restent très élevés (x2,7 depuis 1995). En Australie, les prix ont progressé beaucoup moins vite qu'ailleurs, mais ils ne semblent pas se stabiliser. Enfin, en Suisse ou en Allemagne, les prix n'ont quasiment pas varié depuis 14 ans, ce qui revient à dire qu'en tenant compte de l'inflation, les prix réels des logements ont diminué. Quant au Japon, les prix sont aujourd'hui inférieurs de 38% à ce qu'ils étaient en 1995.

Le Graphique 23 compare le rythme annuel de croissance des prix entre 1975 et 2009 pour huit des dix pays précédents, afin de détecter une éventuelle synchronie des cycles immobiliers. Difficile de conclure de manière définitive. On constate tout d'abord que l'amplitude des variations est très différente selon les pays : elle est quasi nulle en Allemagne, assez faible aux Etats-Unis ou en Australie, mais très forte en Grande-Bretagne. Si l'on tente de repérer les différents points hauts et points bas de chaque courbe, on peut mettre en évidence quelques similitudes autour de trois « cycles » :

- Les années récentes sont caractérisées par un ralentissement ou une baisse des prix dans de nombreux pays : France, Etats-Unis, Suède, Grande-Bretagne, Belgique, Pays-Bas, Espagne (qui ne figure pas sur ces graphiques). Cette baisse fait suite à une accélération des prix significative à partir du début des années 1990 dans ces mêmes pays.
- Plus loin dans le temps, le tournant des années 1990 a été marqué par une accélération puis une décélération, voire une baisse des prix. Cette phase — qui est parfois jugée comme relevant d'une « bulle spéculative » — est commune à la France, aux Etats-Unis, à la Belgique, à la Grande-Bretagne, à l'Australie et à la Suède.
- En France, aux Etats-Unis, en Belgique et en Suède, la fin des années 1970 a été marquée par une décélération des prix de l'immobilier. Mais il est difficile d'en tirer des conclusions car cette période correspond aussi à une diminution de l'inflation.

En résumé, on observe parfois une concomitance dans l'évolution des prix de l'immobilier dans quelques pays, mais il existe aussi de fortes divergences. En particulier, tous les pays n'ont pas été exposés à la hausse spectaculaire des prix observée en France, aux Etats-Unis ou en Grande-Bretagne : l'Allemagne, la Suisse et le Japon ont été préservés de cette inflation lourde de conséquence pour la population.

**Graphique 23 – Taux de croissance annuel des prix de l'immobilier (en %)**

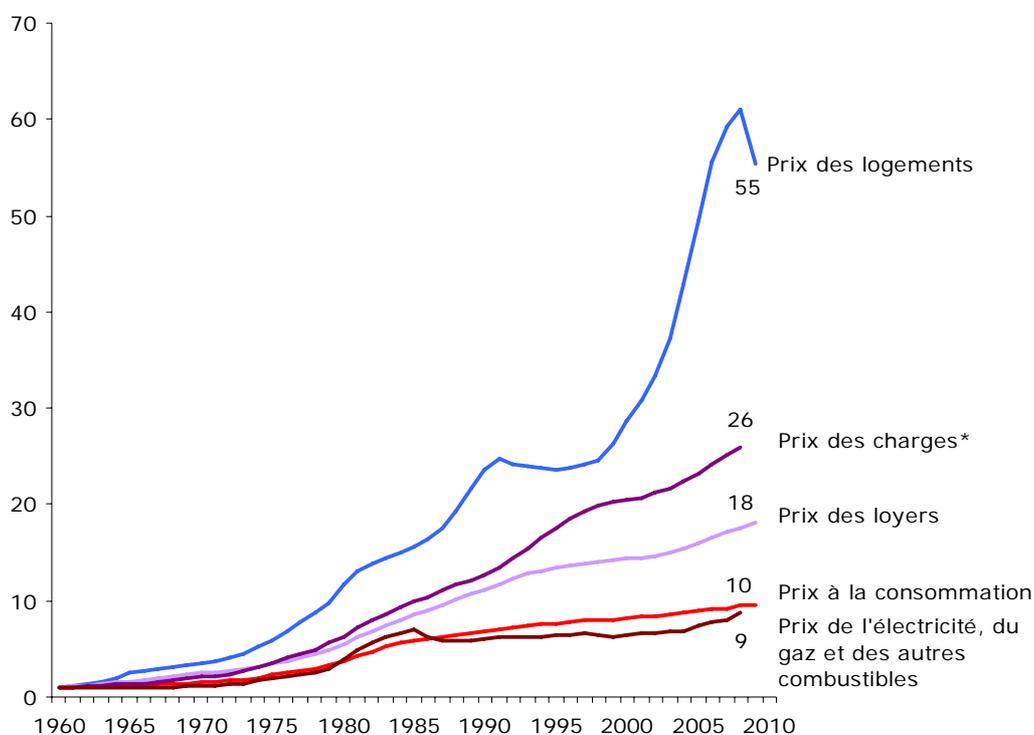


Sources : INSEE et CGEDD (France), Freddie Mac (Etats-Unis), Halifax (Grande-Bretagne), Institut für Städtebau & Gewos (Allemagne), Nederlandse Vereniging voor Makelaars (Pays-Bas), Service public général de l'économie, des PME, des classes moyennes et de l'énergie (Belgique), Australian Bureau of Statistics (Australie), Statistics Sweden (Suède). Voir les notes du Graphique 22 pour les références plus précises.

*c) Depuis 50 ans, les prix liés au logement ont augmenté plus vite que les prix à la consommation*

Pour résumer, nous présentons dans le Graphique 24 l'évolution comparée des prix des logements, des prix des loyers et des prix des charges liées au logement au cours des 50 dernières années. La plupart des postes budgétaires liés au logement connaissent des hausses de prix importantes, qui dépassent souvent celles de la moyenne des prix à la consommation des ménages : en cinquante ans, alors que les prix à la consommation ont été multipliés par 10, les prix des loyers ont été multipliés par 18, les prix des charges ont été multipliés par 26 et les prix de l'immobilier ont été multipliés par 55. Seuls les prix de l'électricité, du gaz et des autres combustibles (pour le chauffage du logement et l'approvisionnement en eau chaude) ont augmenté moins vite.

**Graphique 24 - Comparaison de l'évolution des prix des logements, des prix des charges, des prix des loyers et des prix à la consommation (indice 1 en 1960)**



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

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

Plusieurs travaux récents ont révélé la très forte sensibilité des consommateurs aux variations de prix ces dernières années. Nos concitoyens ont l'impression d'un décalage entre l'inflation qu'ils perçoivent et les chiffres officiels<sup>34</sup>. Cette « *perte de repères pour les consommateurs favorise la diffusion d'un sentiment de défiance et d'injustice* »<sup>35</sup>. Le sentiment de devoir s'imposer des restrictions se diffuse, alors même que le pouvoir d'achat progresse<sup>36</sup>. L'une des raisons de ce décalage tient peut-être à ce que, dans le calcul de l'indice des prix à la consommation, les charges du logement sont partiellement prises en compte. Les loyers sont bien intégrés, mais les prix d'acquisition des logements ne sont pas comptabilisés puisqu'ils relèvent, au sens de la comptabilité nationale, de l'investissement et non de la consommation. Or, l'augmentation des prix des logements se traduit par un accroissement du taux d'effort des ménages accédant à la propriété, et les locataires souhaitant devenir propriétaires constatent eux aussi que les prix augmentent. L'inflation perçue par la population intègre nécessairement les mouvements de prix du marché immobilier, lesquels se reflètent imparfaitement dans l'indice des prix à la consommation.

---

34 Voir par exemple Philippe MOATI et Robert ROCHEFORT, *Mesurer le pouvoir d'achat*, rapport du Conseil d'Analyse Economique, janvier 2008, <http://www.cae.gouv.fr/rapports/dl/073.pdf> ; Voir aussi Jérôme ACCARDO, Pascal CHEVALIER, Gérard FORGEOT, Adrien FRIEZ, Dominique GUEDES, Fabrice LENGART et Vladimir PASSERON, « *La mesure du pouvoir d'achat et sa perception par les ménages*, INSEE, L'économie française – Comptes et dossiers, édition 2007, juin 2007, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ref/ecofra07c.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/ecofra07c.pdf).

35 Philippe MOATI, *La perception du prix juste par les Français*, Cahier de recherche n° 254, CREDOC, décembre 2008, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C254.pdf>

36 Régis BIGOT, Aurore CAPPIGNY et Patricia CROUTTE, *Le sentiment de devoir s'imposer des restrictions sur son budget (Evolution depuis 30 ans en France)*, Cahier de recherche n°253, CREDOC, décembre 2008, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C253.pdf>

## Deuxième partie – Analyse de quelques mécanismes déterminants l'évolution du coût du logement

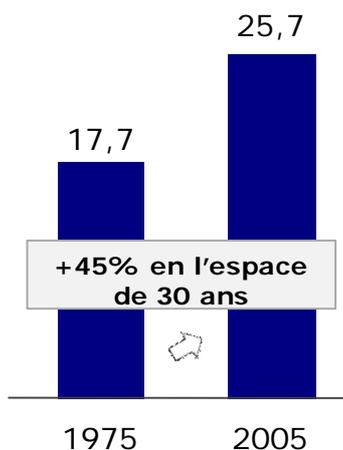
---

### 1. Facteurs sociaux et démographiques

#### a) Moins de personnes dans le ménage pour partager le coût du logement

Les besoins en logements dépendent étroitement de la structure de la population et de son évolution. Or, depuis trente ans, le nombre d'habitants a en France significativement augmenté, passant de 52,6 millions de personnes en 1975 à 60,7 en 2005, soit une augmentation de +15%. Mais il est surtout frappant de constater que, dans le même temps, le nombre de ménages a progressé encore plus rapidement passant de 17,7 millions en 1975, à près de 26 millions en 2005, soit +45%. Et chaque nouveau ménage qui se crée a besoin d'un logement. En l'espace de 30 ans, 8 millions de logements supplémentaires sont donc devenus nécessaires. Là où en 1975 il fallait 100 logements pour héberger la population, il en faut désormais 145.

**Graphique 25 - Evolution du nombre de ménages en France entre 1975 et 2005**

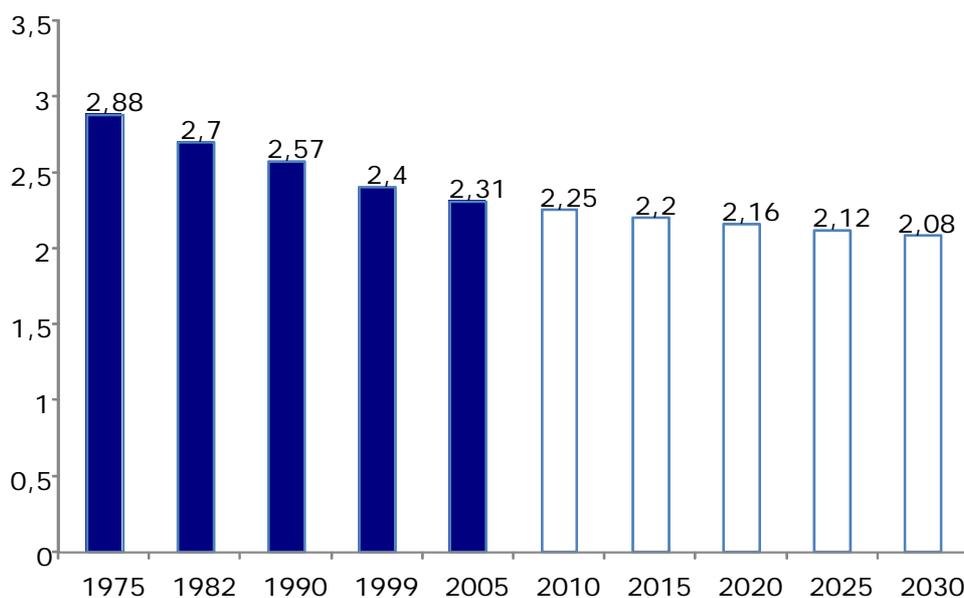


Source : Alain Jacquot (2006)<sup>37</sup>

Ces évolutions traduisent une diminution de la taille des ménages : les foyers français, qui se composaient en moyenne de 2,88 personnes en 1975, ne comportent plus que 2,31 personnes en 2005. Cette tendance est appelée à se poursuivre dans le futur, sous-tendue par différents changements démographiques et de société que nous détaillerons plus loin (vieillesse, décohabitation des générations, diminution de la vie en couple...). Ainsi selon les projections d'Alain Jacquot (2006), en 2030, le ménage français « moyen » devrait se composer de seulement 2,08 personnes, et 236 000 nouveaux ménages devraient se créer chaque année. Pour poursuivre l'exemple précédent, alors qu'il fallait 100 logements en 1975, il en faudra 179 en 2030.

<sup>37</sup> Alain JACQUOT, « Des ménages toujours plus petits », *Insee première*, INSEE, Octobre 2006, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1106/ip1106.pdf>

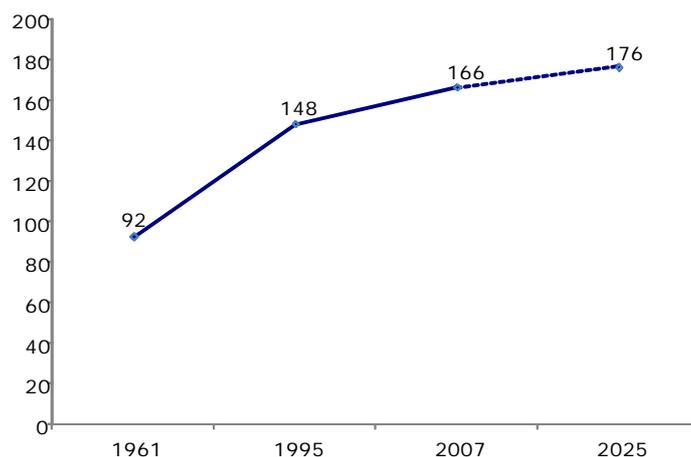
**Graphique 26 - Evolution du nombre moyen de personnes par ménage en France entre 1975 et 2005, et projection jusqu'en 2030**



Source : Alain Jacquot (2006)

Le nombre de personnes par ménage diminue non seulement en France, mais aussi en Europe. Ainsi à périmètre constant, l'Europe des 15, qui se composait de 92 millions de ménages en 1961, en abrite 166 millions en 2007. Des foyers plus nombreux et toujours plus petits, passant de 3,3 personnes à 2,3 en un demi-siècle. Les démographes anticipent la poursuite de ce phénomène dans les années à venir, comme le montrent les projections présentées dans les graphiques suivants.

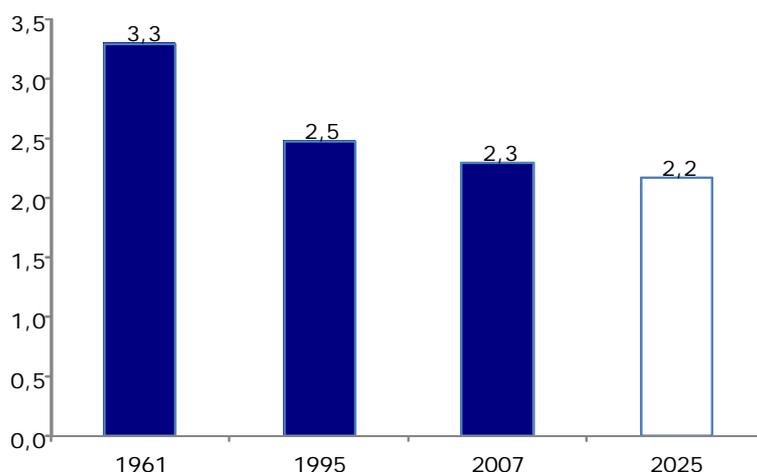
**Graphique 27- Evolution du nombre total de ménages en millions dans l'Europe des 15 entre 1961 et 2007, et projection en 2025**



Source : années 1961, 1995 et projection 2025 : Julien Damon (2004)<sup>38</sup>  
Année 2007 : CREDOC, exploitation Silc d'Eurostat

<sup>38</sup> Julien DAMON, « Union européenne : les ménages à l'horizon 2025 », *Futuribles*, n° 297, 2004, pp. 89-90, [http://www.julien-damon.com/IMG/doc/UE\\_MenagesHorizon2025DamonFuturibles.doc](http://www.julien-damon.com/IMG/doc/UE_MenagesHorizon2025DamonFuturibles.doc).

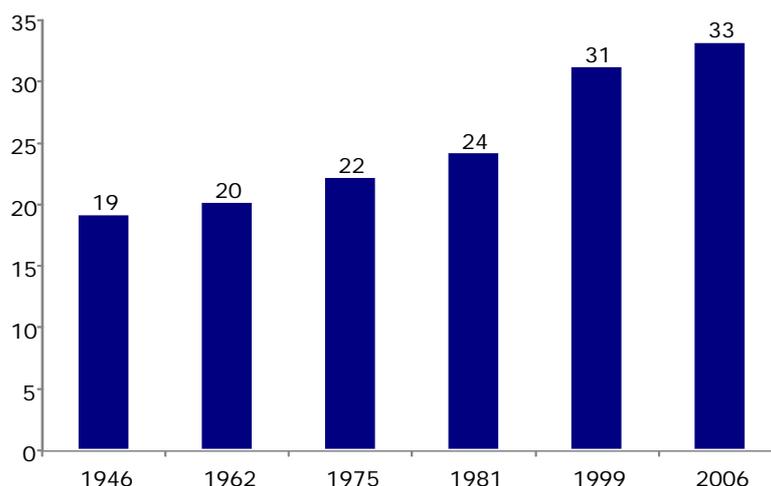
**Graphique 28 - Evolution du nombre moyen de personnes par ménage dans l'Europe des 15 entre 1961 et 2007, et projection en 2025**



Source: années 1961, 1995, et projection 2025 : Julien Damon (2004)  
Année 2007 : CREDOC, exploitation Silc d'Eurostat

Corrélativement, les personnes vivant seules, qui ne représentaient qu'un foyer sur cinq dans la France de l'après-guerre, représentent en 2006 un tiers des ménages de l'Hexagone. L'augmentation du nombre de personnes vivant seules influe bien entendu sur le nombre de logements attendus, mais aussi sur les surfaces nécessaires. Ainsi lorsque un ménage se compose de plusieurs personnes, il réalise certaines « économies d'échelle » en partageant des pièces, comme par exemple la cuisine, la salle de bain, les toilettes, ou le salon, autant d'économies qui ne sont plus possibles avec des ménages d'une personne.

**Graphique 29 - Pourcentage de ménages d'une personne parmi les ménages français entre 1946 et 2006**



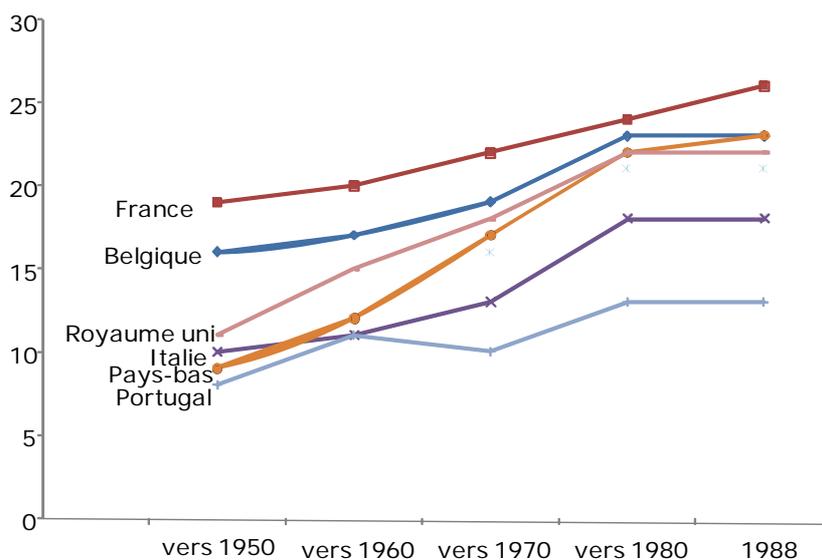
Source pour les données antérieures à 1999 : Louis Roussel (1983)<sup>39</sup>  
Pour les données 1999 et 2006 : Ined/ recensement Insee<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Louis ROUSSEL, « Les ménages d'une personne : l'évolution récente », *Population*, INED, 1983, Volume 38, Numéro 6.

<sup>40</sup> [http://www.ined.fr/fr/pop\\_chiffres/france/couples\\_menages\\_familles/menages\\_nombre\\_personnes](http://www.ined.fr/fr/pop_chiffres/france/couples_menages_familles/menages_nombre_personnes)

Le nombre de ménages d'une personne n'augmente pas seulement en France mais dans d'autres pays européens, comme le montre le Graphique 30. L'augmentation est particulièrement marquée en Italie, aux Pays-bas, ou au Royaume Uni, même si à la fin des années 80, la proportion de personnes seules reste dans ces pays inférieure à celle de la France. L'évolution est moins rapide au Portugal, qui compte d'ailleurs encore aujourd'hui moitié moins de foyers d'une personne que la France.

**Graphique 30 - Le pourcentage de ménages d'une personne dans différents pays européens depuis 50 ans**

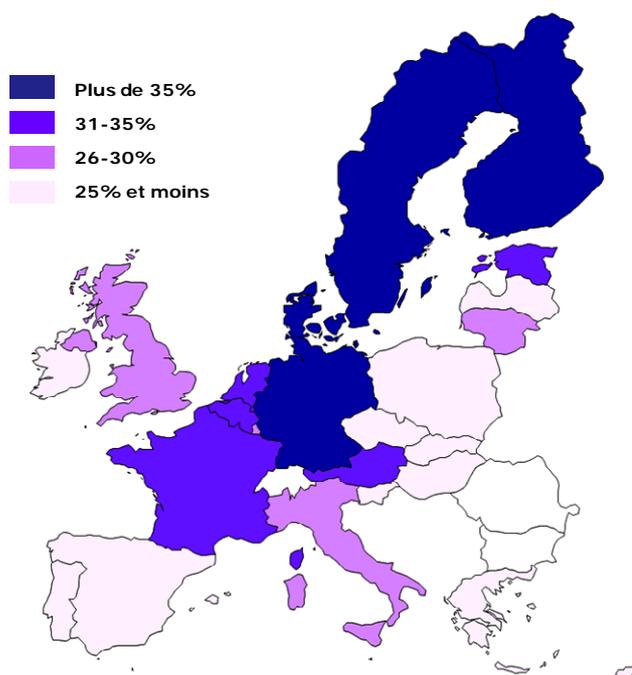


Source : Louis Roussel (1983)

Certes, les personnes seules représentent encore moins d'un quart des foyers des pays d'Europe du Sud comme l'Espagne, le Portugal, la Grèce, ou de l'Europe de l'Est comme la Pologne, la République Tchèque, la Slovaquie, la Slovénie, la Hongrie. Mais, dans les pays nordiques, les personnes vivant seules sont légions : elles représentent 40% des foyers en Suède, 39% en Finlande, 44% au Danemark, et 38% en Allemagne. La France est d'ailleurs plus proche des pays du Nord.

**Graphique 31- Le pourcentage de ménages d'une personne parmi les ménages, en Europe en 2007**

Danemark	44
Suède	40
Finlande	39
Allemagne	38
Pays bas	35
Autriche	35
France	34
Belgique	34
Estonie	34
Europe (24 pays*)	31
Roy. Uni	30
Italie	29
Luxembourg	29
Lituanie	27
Lettonie	25
Pologne	25
Slovaquie	25
Hongrie	24
Rép tchèque	24
Irlande	21
Slovénie	21
Grèce	20
Espagne	17
Portugal	17
Chypre	16



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

(\*) Il s'agit de l'Union des 27 moins 3 pays : les données pour Malte, la Roumanie et La Bulgarie, n'étant pas disponibles.

De fait, la taille des ménages en France est parmi les plus basses d'Europe avec 2,27 personnes en moyenne par ménage, juste après les pays du Nord, comme le Danemark (2,01), l'Allemagne (2,08), ou encore la Suède (2,11).

*b) Le vieillissement de la population, la progression du célibat, et la décohabitation des générations*

La diminution de la taille des ménages en France et en Europe s'explique par plusieurs changements de société à l'œuvre ces dernières années, et en particulier par le vieillissement de la population. En effet, les personnes âgées appartiennent à des ménages plus petits que la moyenne, comme le montre le Tableau 2 : dépassé 60 ans, les enfants ont quitté le foyer familial depuis longtemps, et un des conjoints peut avoir disparu.

**Tableau 2 - Le nombre de personnes du ménage d'appartenance selon l'âge en France et en Europe, en 2007**

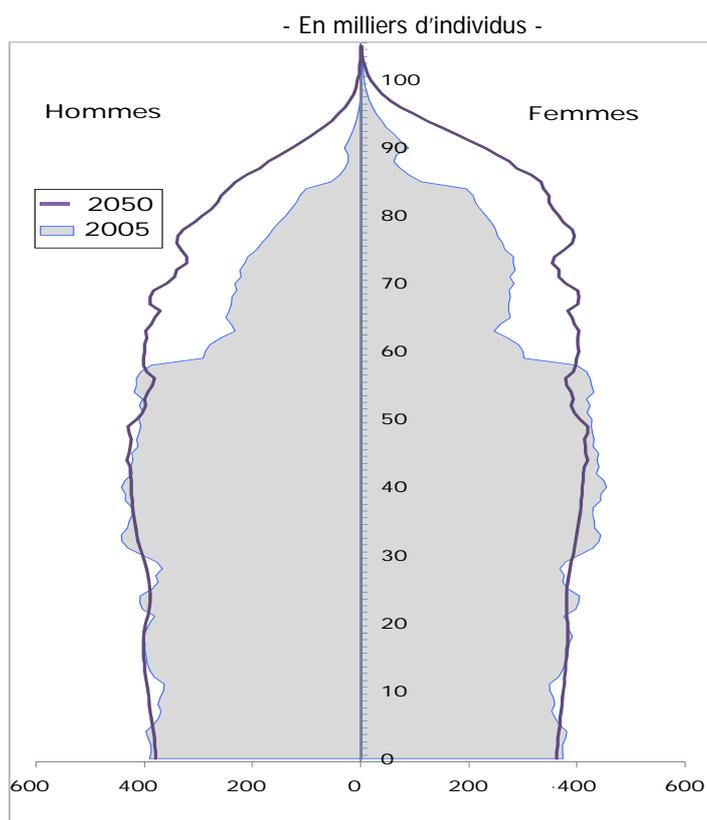
- Individus de 18 ans et plus -

	France	Europe (24 pays)
18-24 ans	3,2	3,6
25-39 ans	3,0	3,1
40-59 ans	2,9	3,0
60-69 ans	2,0	2,2
70 et plus	1,7	1,9
Ensemble des individus	2,6	2,8

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

Le vieillissement de la population que l'on observe depuis de nombreuses années, va se poursuivre ces prochaines années, comme on l'observe sur la pyramide des âges en 2005, et la projection de son évolution en 2050. Alors qu'aujourd'hui la pyramide rétrécit fortement après 60 ans, en 2050 ce phénomène serait plus marqué à partir de 80 ans. D'ici une quarantaine d'années, les sexagénaires et septuagénaires pourraient même être quasiment aussi nombreux que les trentenaires.

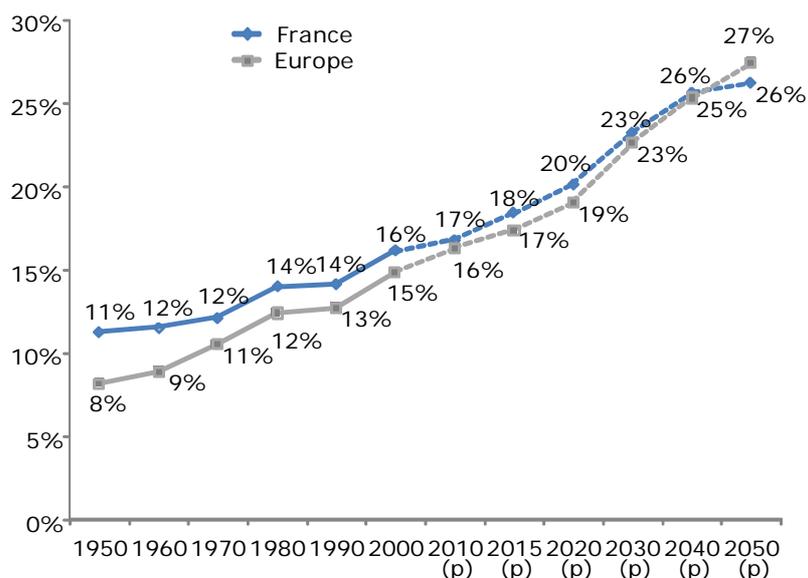
**Graphique 32 - Pyramide des âges en 2005 et projection en 2050**



Source : INSEE, Projection pour la France métropolitaine.  
Population au 1er janvier 2005 et projection 2050 (scénario central) par sexe et âge.

Si aujourd'hui en France et en Europe une personne sur 7 a plus de 65 ans, en 2050 ce sera plus d'une personne sur 4. Amélioration des conditions de vie, meilleure qualité des soins, baisse de la natalité, et de la mortalité... nombreuses sont les causes du vieillissement de la population, qui aura des répercussions majeures sur notre société. Le logement en est une des facettes : vivant plus âgé, on demeure dans son logement plus longtemps, en conservant souvent seul ou à deux, un logement qui auparavant hébergeait plusieurs personnes.

**Graphique 33 - Le pourcentage de personnes de 65 ans et plus dans la population française et européenne depuis 1950, et en projection jusqu'en 2050**



Source : Données France jusqu'à 2000 : François Heran et Gilles Pison, (2007)<sup>41</sup>.

Données projectives en France à partir de 2010 : Isabelle Robert-Bobee, (2006)<sup>42</sup>.

Données Europe : Site Internet Nations Unies, (2008)<sup>43</sup>

Car, dans la grande majorité des cas, les personnes âgées vivent en logement individuel. Les logements collectifs (maisons de retraites ou établissements spécialisés) restent marginaux. Certes, les personnes d'âge très avancé (au delà de 90 ans) sont de plus en plus hébergées en ménages collectifs comme l'illustre le Graphique 34. Mais avant 90 ans, le logement en maisons de retraite et autres établissements collectifs reste limité : en 1999, « *la vie en collectivité reste très marginale. Elle ne concerne qu'une personne de plus de 60 ans sur vingt (soit 570 000 personnes), une personne sur cent de 60 à 70 ans, une sur quarante de 70 à 80 ans, une sur dix parmi les 80-90 ans et une sur trois au-delà de 90 ans* »<sup>44</sup>. Le désir de rester chez soi, et d'être « indépendant » le plus longtemps possible reste de mise, favorisé notamment par le

41 François HERAN et Gilles PISON, « Deux enfants par femme dans la France de 2006 : la faute aux immigrées ? », *Population & Sociétés*, n° 432, Ined, mars 2007, [http://www.ined.fr/fichier/t\\_publication/1242/publi\\_pdf1\\_432.pdf](http://www.ined.fr/fichier/t_publication/1242/publi_pdf1_432.pdf)

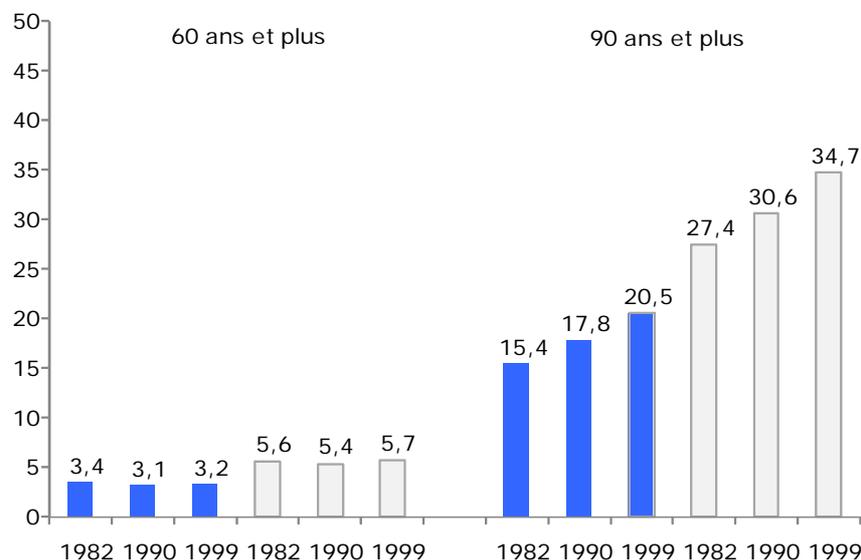
42 Isabelle ROBERT-BOBEE, « Projections de population 2005-2050, pour la France métropolitaine », *Insee Première*, Insee, 2006, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1089/ip1089.pdf>

43 Site Internet Nations Unies : Population Division of the Department of Economic and Social Affairs of the United Nations Secretariat, *World Population Prospects: The 2008 Revision*, <http://esa.un.org/unpp/index.asp?panel=2>

44 Virginie CHRISTEL, « Trajectoires résidentielles des personnes âgées », *Données sociales - La société française*, INSEE, 2006, P528. [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/DONSOC06zq.PDF](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/DONSOC06zq.PDF)

développement des services d'aides à domicile, et une amélioration de la condition physique des personnes âgées.

**Graphique 34 - Le pourcentage de personnes âgées vivant en ménages collectifs entre 1982 et 1999**



Source : Christiane Delbes et Joëlle Gaymu (2005) <sup>45</sup>

Mais l'allongement de la durée de vie n'est pas la seule cause de la diminution de la taille des ménages. Les modes de vie, et les liens au sein de la famille ont évolué, entraînant avec eux une reconfiguration des modes de cohabitation. Selon Catherine Bonvallet et Jim Ogg<sup>46</sup>, on peut distinguer trois périodes, où prédominent des modèles de famille très différents. Dans les années 50 et 60, la « famille nucléaire » domine, organisée autour d'un couple stable, avec un partage des tâches très marqué entre l'homme et la femme. A la fin des années 60, ce modèle reste majoritaire, mais les relations familiales se complexifient, avec le développement des divorces, et l'émergence des familles monoparentales. A partir des années 1980, « la famille a été « déstandardisée » et les individus ont eu plus de liberté dans le choix de leurs relations »<sup>46</sup>. Les rôles ne sont plus aussi clairement délimités entre les hommes et les femmes, les parcours s'individualisent, et ne sont plus nécessairement jalonnés par des étapes linéaires (études, entrée dans la vie active, mariage, retraite). Delphine Chauffaut rajoute que les relations familiales sont de moins en moins souvent subies et de plus en plus choisies : « *L'autonomie revendiquée des ménages et la proximité affective se conjuguent pour créer des relations inédites, moins statutaires, plus électives. Les rencontres, si elles sont moins fréquentes, sont moins contraintes.* »<sup>47</sup>

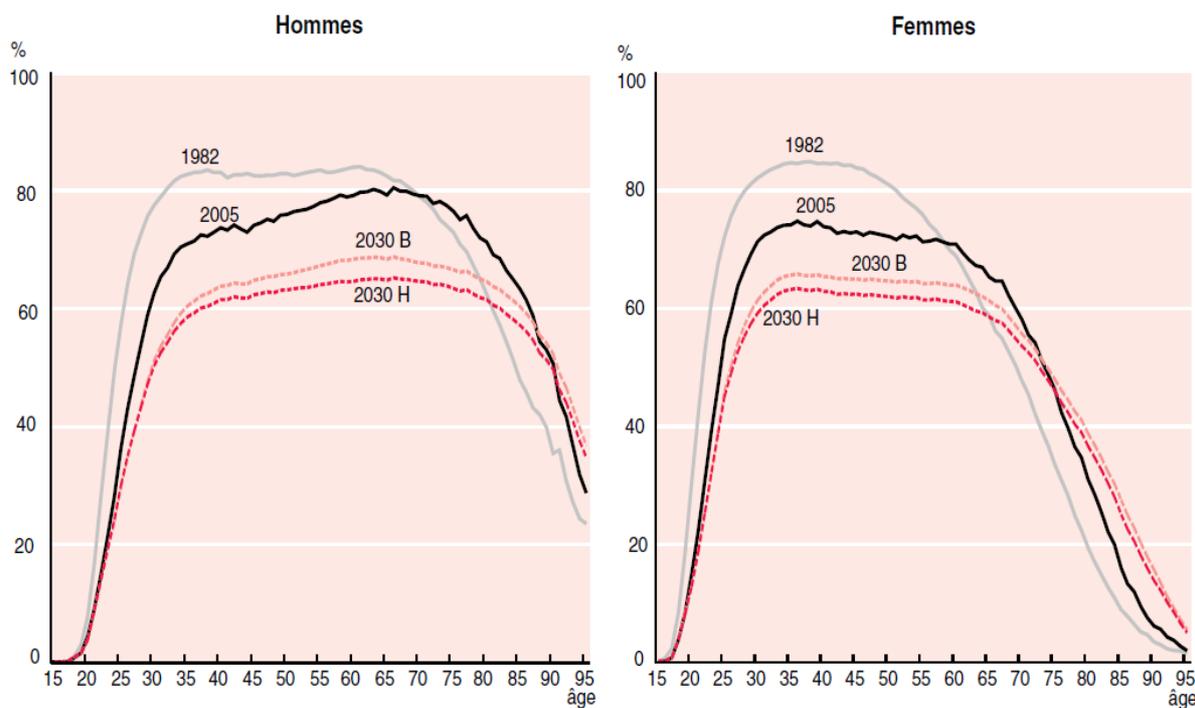
<sup>45</sup> Christiane DELBES et Joëlle GAYMU - « L'entrée en institution », *Gérontologie et société*, Fondation nationale de gérontologie, N° 112 2005.

<sup>46</sup> Catherine BONVALLET et Jim OGG « *Enquêtes sur l'entraide familiale en Europe, bilan de 9 collectes* », Méthodes et savoirs, p32, Ined, 2006.

<sup>47</sup> Delphine CHAUFFAUT, « *L'évolution des relations entre générations dans un contexte de mutation du cycle de vie* », cahier de recherche n°163, CREDOC, novembre 2001, p8, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C163.pdf>

La diminution de la vie en couple est une autre des manifestations les plus visibles de ces changements de société : les séparations sont plus nombreuses et plus longues. Ainsi, alors qu'en 1982, 83 % des hommes de 35 ans vivaient en couple, ils ne sont plus que 71 % en 2005; chez les femmes, les proportions correspondantes sont de 85 % et 74 %, comme le montre le Graphique 35.

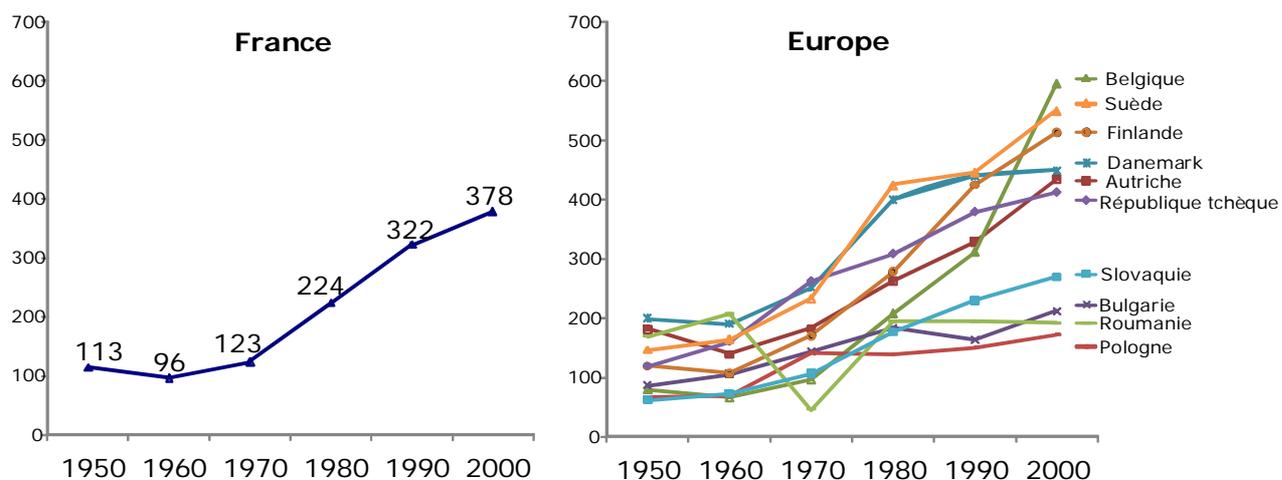
**Graphique 35 - Proportion de personnes vivant en couple selon le sexe et l'âge en France, en 1982, 2005 et projections en 2030**



Source : Alain Jacquot, 2006 - B : scénario bas. H : scénario haut.

La vie de couple est moins la règle, à la fois car les unions libres, plus nombreuses qu'avant, sont plus fragiles que ne l'étaient les mariages, mais aussi car les couples mariés divorcent plus souvent qu'avant. On divorce aujourd'hui en France trois fois plus souvent qu'en 1950 (cf. Graphique 36). Ce phénomène a également fortement augmenté dans de nombreux pays d'Europe : en Suède, Finlande Belgique, c'est plus d'un mariage sur deux qui s'achève par une séparation. Les pays de l'Est (Pologne, Roumaine, Bulgarie, Slovaquie), quant à eux, sont un peu moins concernés.

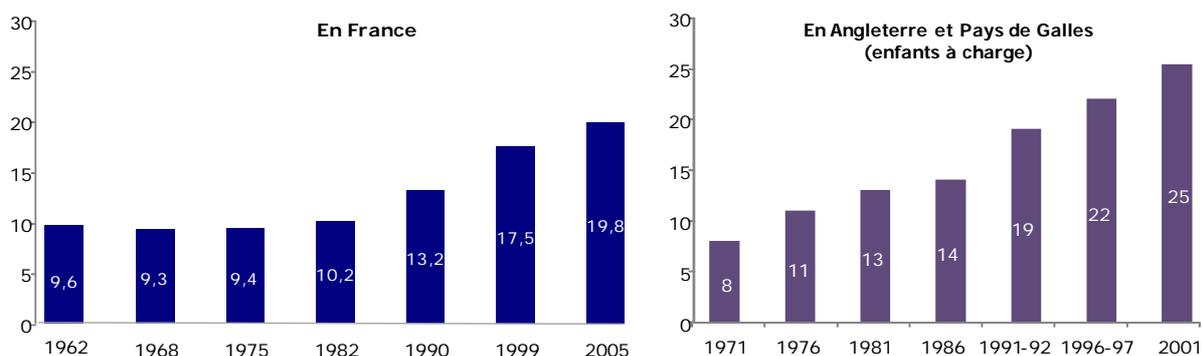
**Graphique 36 - Indice synthétique de divortialité pour 1000 : nombre de divorces directs + conversions de séparations de corps - pour 100 mariages<sup>48</sup>**



Source : CREDOC, à partir des données Ined<sup>49</sup>

En liaison avec l'augmentation des divorces et des séparations, le nombre de familles monoparentales ne cesse de progresser. En 1962, les familles monoparentales représentaient moins d'une famille sur dix, et étaient dans la moitié des cas (55 %) la conséquence du décès précoce d'un des parents. En 2005, seuls 10% des parents de famille monoparentale sont veufs, et les familles monoparentales représentent 20% de l'ensemble des familles. Dans 85 % des cas, il s'agit d'une mère et de ses enfants. A titre de comparaison, la tendance est très proche en Angleterre, où la part des familles monoparentales est passée de 8% en 1971 à 25% en 2001.

**Graphique 37 -La proportion des familles monoparentales dans l'ensemble des familles**



Source : Fabienne Daguet (2007)<sup>50</sup> pour la France, Olivier David et Laurence Eydoux, (2004)<sup>51</sup> pour l'Angleterre et le Pays de Galles

48 L'indicateur conjoncturel de divortialité indique le nombre de divorce dans une promotion fictive de mariages dont les taux de divorces seraient à chaque durée de mariage égaux à ceux observés de l'année considérée. Il peut différer de la proportion finale de couples divorcés dans une promotion de mariages.

49 Les données peuvent être consultées en ligne :

[http://www.ined.fr/fr/pop\\_chiffres/pays\\_developpes/conjoncture/un\\_indicateur/](http://www.ined.fr/fr/pop_chiffres/pays_developpes/conjoncture/un_indicateur/)

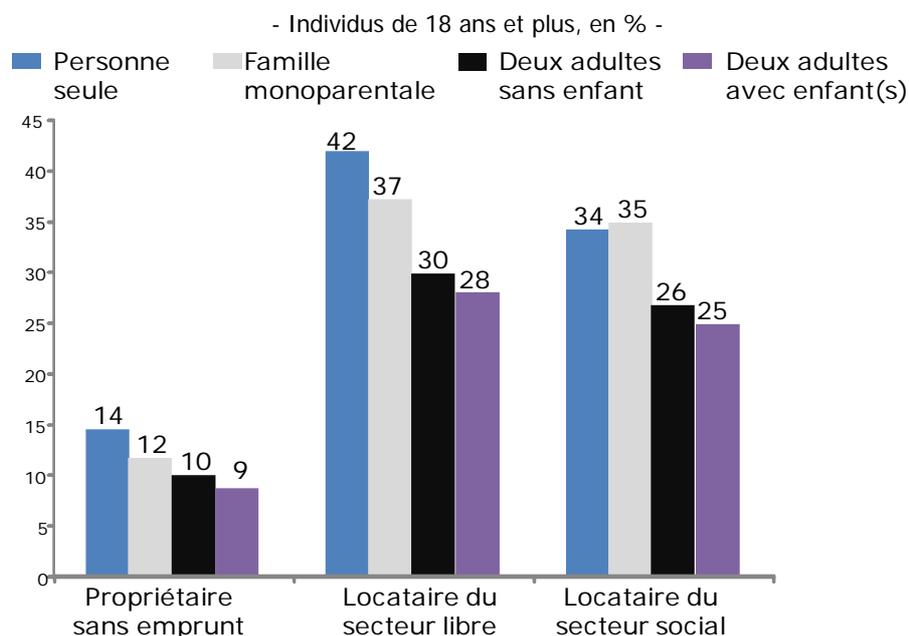
50 Fabienne DAGUET, « Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006 », *Insee Première*, INSEE, n°1153, 2007, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1153/ip1153.pdf>

51 Olivier DAVID, Laurence EYDOUX, Raymonde SECHET, « Les familles monoparentales en Europe », *Dossier d'études, Allocations familiales*, mars 2004, n°54.

Ces changements de société ont une influence importante sur la part des ressources que les ménages consacrent aux dépenses de logement. L'enquête « Social Inclusion and Living Condition » (SILC) d'Eurostat prend en considération l'ensemble des dépenses de logement, en intégrant les loyers, les charges, mais aussi les dépenses de chauffage, d'eau, d'électricité, de gaz, d'assurance, les taxes afférentes au logement, et les petites réparations<sup>52</sup>. Elle enregistre aussi l'ensemble des revenus disponibles<sup>53</sup> des ménages : salaires, autres revenus, allocations diverses, desquels sont retranchés les impôts et taxes.

Que l'on soit déjà propriétaire de son logement, locataire du secteur libre, ou locataire du secteur social, le logement pèse plus lourdement lorsqu'il n'y a qu'un seul adulte, que lorsqu'il y en a deux (Graphique 38). C'est particulièrement manifeste chez les locataires du secteur libre : alors que les dépenses de logement représentent en moyenne 30% des ressources disponibles des couples sans enfant, elles grèvent 37% des revenus des personnes seules, et 42% des revenus des familles monoparentales. Il faut dire que les familles monoparentales souffrent à la fois de l'absence d'un deuxième revenu (comme les personnes seules), et du besoin de se loger avec des surfaces suffisantes pour héberger leurs enfants.

**Graphique 38 – La part des ressources consacrées aux dépenses de logement (loyer, charges, eau, électricité, gaz, chauffage, assurance, et petites réparations) en France en 2007**



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

NB : les propriétaires accédants n'ont pu être intégrés à l'analyse, les données concernant le montant du remboursement de leur emprunt n'étant pas disponibles.

52 Malheureusement les remboursements d'emprunt des propriétaires accédants ne sont pas pris en compte dans l'enquête.

53 Les revenus disponibles sont constitués de la somme des revenus de tous les membres du ménage : salaires, allocations de chômage, retraite, allocations familiales, de logement, de veuvage, d'incapacité, assurance maladie, revenus de location d'une propriété ou d'une terre, intérêts et dividendes d'investissements, desquels on retranche les impôts et taxes.

Il est intéressant de noter que la présence d'enfants ne change pas foncièrement la donne lorsqu'il y a deux adultes pour partager les dépenses : le taux d'effort est quasi-identique entre les couples avec et sans enfants : respectivement 28% et 30% pour les locataires du secteur libre, 25% et 26% pour les locataires du secteur social, 9% et 10% pour les propriétaires qui ont fini de rembourser leur emprunt (*cf.* Graphique 38). Ceci peut à première vue paraître étonnant, car les couples sans enfant disposent en moyenne d'un niveau de vie supérieur aux couples avec enfants, comme le rappelle le Tableau 3 : 1720€ contre 1535€ par mois en moyenne. Leurs frais de logement devraient donc théoriquement moins peser sur leur budget.

En fait, on constate que les couples sans enfant habitent des appartements quasiment aussi spacieux que les familles avec enfants : 4,2 pièces pour les premiers, contre 4,6 pièces pour les seconds. Cette proximité tient pour partie au fait que la moitié des couples sans enfants est âgée, et a souvent conservé le logement qui hébergeait auparavant sa famille : les couples sans enfants dont une des personnes est âgée de 65 ans ou plus habitent dans des logements de 4,3 pièces en moyenne. Toutefois, même les couples sans enfants plus jeunes résident en moyenne dans des 4 pièces, soit des logements qui comportent seulement 0,6 pièce de moins que les couples avec enfants. Autrement dit, les couples avec et sans enfant supportent peu ou prou la même charge financière car les premiers affectent une partie de leur supplément de ressources dans des logements plus spacieux.

Les familles monoparentales, plus démunies (1180€ en moyenne contre 1571€ dans la population), consentent à des efforts en termes d'espace : elles se logent dans des habitations plus petites que les couples sans enfant (3,8 pièces, contre 4,2 en valeur absolue).

**Tableau 3 - Le niveau de vie et le nombre moyen de pièces du logement, en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus -

	Revenu mensuel disponible par mois en euros par unité de consommation <sup>54</sup>	Nombre moyen de pièces du logement	Nombre moyen de pièces du logement par unité de consommation
Personne seule	1 408	2,9	2,9
Famille monoparentale	1 180	3,8	2,4
Deux adultes sans enfant	1 720	4,2	2,6
Deux adultes avec enfant(s)	1 535	4,6	2,0
Ensemble de la population	1 571	4,0	2,5

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

54 Le nombre d'unités de consommation permet de prendre en compte les « économies d'échelle » dans le ménage. Un même niveau de revenu ne correspond pas en effet au même pouvoir d'achat selon qu'il couvre les besoins par exemple d'une famille avec deux enfants, ou ceux d'une personne célibataire (on n'a pas de besoin de 2 réfrigérateurs quand on vit à 2). De même, le nombre de pièces d'un logement est également liée à la composition du foyer : on n'a pas besoin de plusieurs cuisines quand on vit à deux, ou avec des enfants. Le nombre « d'unités de consommation du foyer » est calculé selon la méthode recommandée par l'OCDE, qui consiste à compter une unité pour le premier adulte du foyer, puis 0,5 unité pour chaque autre membre du ménage âgé de plus de 14 ans et 0,3 unité pour chaque enfant de moins de 14 ans.

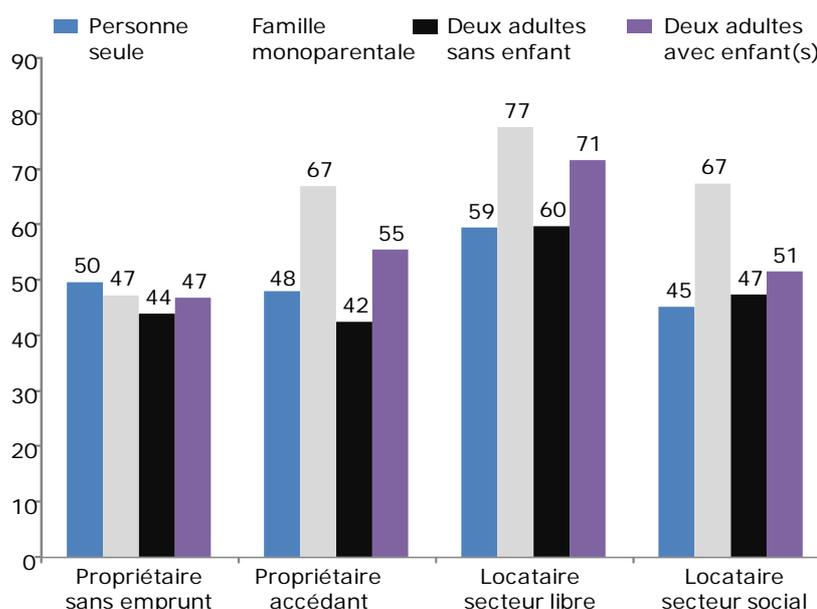
Lorsqu'on les interroge sur la façon dont ils perçoivent leurs dépenses de logement, 50% de nos concitoyens déclarent que ces frais constituent une « charge financière lourde ou assez lourde ». Ce sentiment est particulièrement fort chez les familles monoparentales, qu'elles soient propriétaires accédants (67% partagent ce point de vue), locataires du secteur social (67% sont de cet avis), ou locataires du secteur libre (77% en font état, cf. Graphique 39).

A l'inverse, les personnes seules qui, rappelons le, consentent à des efforts financiers quasiment aussi importants que les familles monoparentales (cf plus haut), semblent moins préoccupées par leurs dépenses de logement. De même, alors que les familles avec et sans enfant supportent des charges financières « objectives » relativement proches, les familles avec enfants ressentent plus durement les charges de logement. Plusieurs raisons peuvent venir expliquer ces décalages. La « charge » des frais liés à la résidence principale est probablement jaugée au regard des autres dépenses que le ménage aura ensuite à assumer une fois ses dépenses de logement payées. Or les familles monoparentales, et les couples avec enfants ont ceci de commun qu'ils devront assumer les frais liés à leurs enfants (alimentation, éducation, loisirs, transports...). Par ailleurs, et on le verra dans le détail plus tard, la perception de la charge financière est très liée au niveau de confort dont on dispose : on perçoit d'autant moins négativement le « poids » des dépenses de logement qu'on profite d'un logement confortable et spacieux. Or, on l'a vu, les couples avec enfant jouissent de surfaces par personne inférieures aux couples sans enfant. Se sentant plus à l'étroit, leurs charges de logement leur pèsent davantage.

### Graphique 39 - Le sentiment que les dépenses de logement représentent une charge financière lourde ou assez lourde, selon la structure familiale, en France en 2007

« Je vais maintenant vous poser une question concernant l'ensemble des frais liés à votre résidence principale, c'est à dire les dépenses liées aux travaux de réparation ou agrandissement ou entretien, aux assurances, aux remboursements d'emprunts ou au loyer, aux charges...L'ensemble des frais liés à votre résidence principale représente-t-il actuellement pour votre ménage une charge financière

- Individus de 18 ans et plus, % de réponses « lourde ou assez lourde charge »-



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

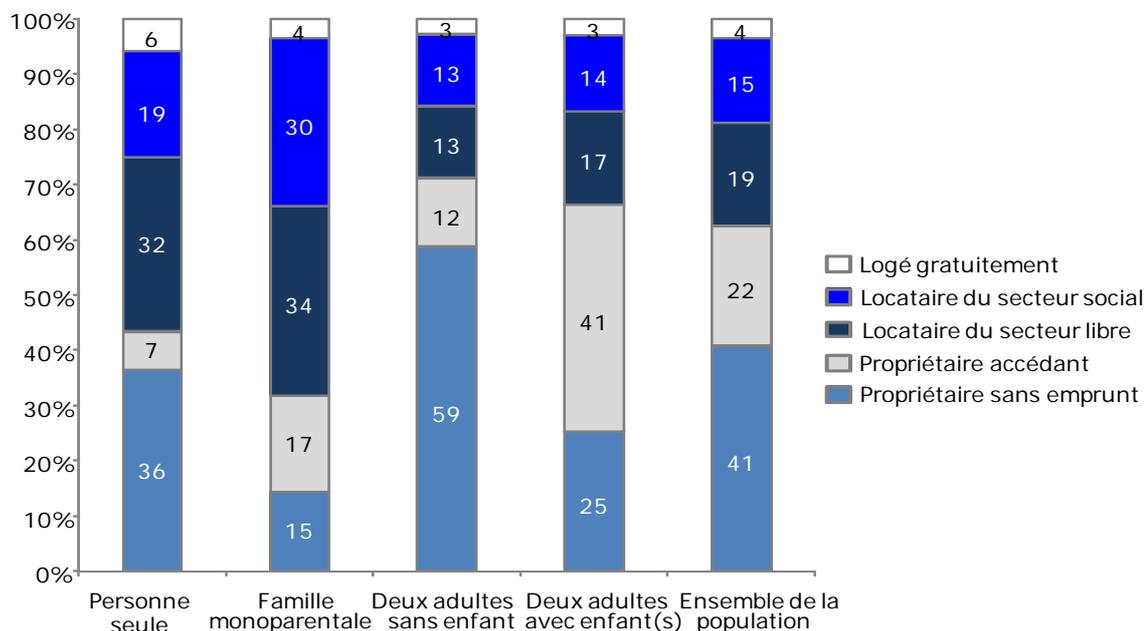
Notons au passage que les statuts d'occupation du logement changent du tout au tout selon que l'on vit seul, que l'on a des enfants, ou pas (cf. Graphique 40).

Les personnes seules sont majoritairement locataires de leur logement (51% des cas), principalement dans le secteur libre (32%), probablement car il est plus difficile d'acquérir un logement seul qu'à deux, mais aussi peut-être, parce qu'ils associent l'accession à la propriété à l'officialisation de la vie de couple ; ou à l'arrivée d'enfants. En témoigne le fort taux d'accédants à la propriété que l'on rencontre chez les familles avec enfants : 41% d'entre elles se sont portées acquéreurs de leur logement, et sont encore en train de le rembourser.

Les familles monoparentales sont essentiellement locataires de leur habitation (65%), en particulier dans le secteur social (30%), les contraintes financières de cette population freinant leur accession à la propriété. Les couples sans enfant, enfin, dont la moitié est composée de personnes âgées, sont majoritairement propriétaires de leur logement, et dégagés de contraintes de remboursement (59% des cas, 81% pour les couples seniors sans enfants, 44% pour les couples sans enfant plus jeunes).

**Graphique 40- Statut d'occupation du logement selon le type de ménage, en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -



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

## 2. Facteurs économiques

Un grand nombre de mécanismes économiques sont susceptibles de jouer un rôle dans l'augmentation du poids du logement dans le budget des ménages. Nous les classerons en trois catégories : ceux qui tiennent à l'offre de logements, ceux qui relèvent de la demande et enfin ceux qui sont liés aux mécanismes de marché. Nous allons aborder ces trois dimensions l'une après l'autre, mais il est parfois difficile de les séparer complètement : l'offre, la demande et le marché constituant trois angles d'observation d'une même réalité.

### *a) Du côté de l'offre de logement*

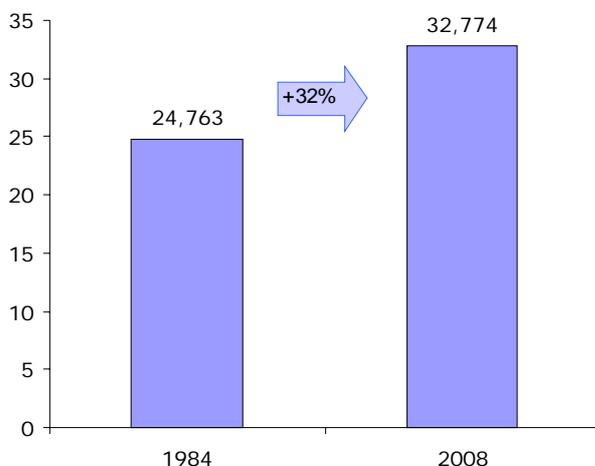
Les profonds bouleversements sociaux et démographiques qui sont à l'œuvre depuis de nombreuses années et qui vont vraisemblablement se poursuivre pendant les prochaines décennies amènent tout naturellement à se poser la question de savoir si l'offre de logement est suffisante pour répondre à la demande.

#### Quelques données de cadrage

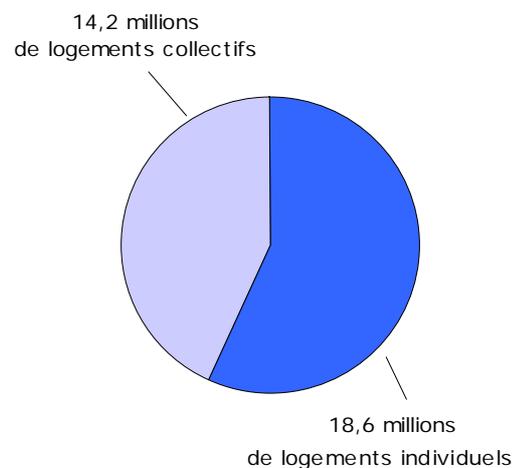
La France compte aujourd'hui près de 33 millions de logements : 14,2 millions sont des logements collectifs et 18,6 millions sont des logements individuels. Entre 1984 et 2008, le parc de logement a crû de 32,4% et, dans le même temps, le nombre de ménages a augmenté de 33,6%. Sur les 33 millions de logements au total, 2 millions sont vacants et 3,2 millions sont des résidences secondaires. Certes, la proportion de logements vacants diminue (elle est passée de 7,7% à 6,1% entre 1983 et 2008), mais leur nombre progresse en valeur absolue : on en compte aujourd'hui 131 000 de plus qu'en 1984.

### **Graphique 41 – Evolution du parc de logement en France**

Evolution du nombre de logements (en millions)



Répartition du nombre de logements

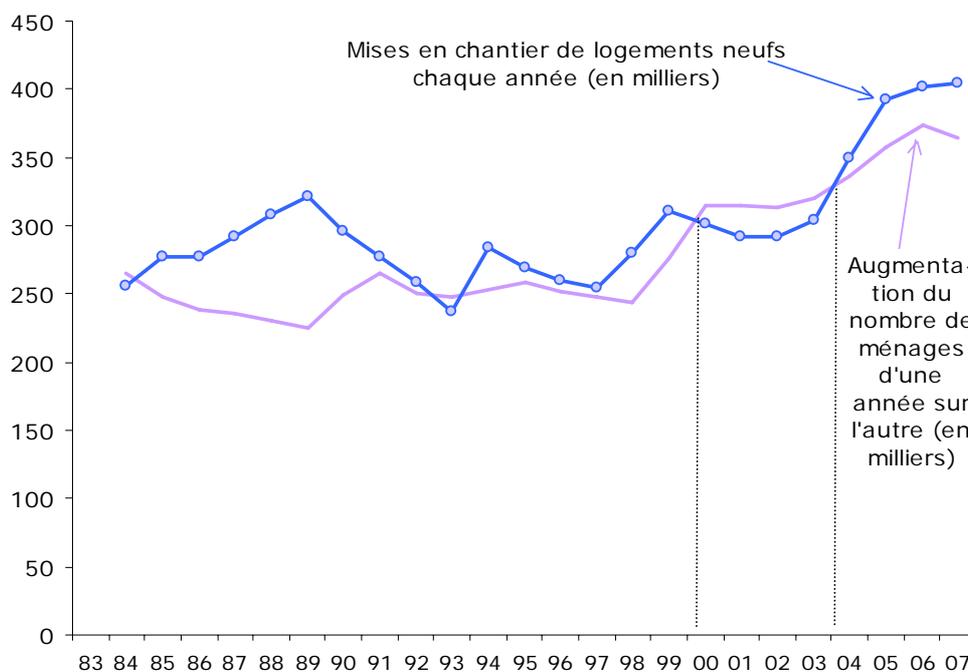


Source : Estimation du parc de logement réalisée par l'Insee (Recensements de la population, enquêtes annuelles de recensement depuis 2004, SITADEL)

Le Graphique 42 compare l'évolution du nombre de ménages chaque année depuis 1984 avec le nombre annuel de mises en chantiers de logements neufs. D'une manière générale, la construction de logements a tendance à être légèrement supérieure à l'accroissement démographique. Mais il convient de rappeler que toutes les habitations construites n'ont pas vocation à être occupées comme résidence principale : certaines sont des résidences secondaires et d'autres restent inoccupées.

On notera surtout qu'entre 2000 et 2003, le nombre de mises en chantier de logements est nettement inférieur à la croissance des ménages, contrairement à ce que l'on peut observer sur toutes les autres périodes. Entre 1999 et 2003, alors que les prix du marché sont en phase d'accélération, la construction de logement stagne, voire diminue légèrement. Il faudra attendre 2004 pour une reprise significative des mises en chantier.

**Graphique 42 – Comparaison de l'évolution des mises en chantier de logements neufs chaque année et de l'augmentation du nombre de ménages chaque année**



Sources : INSEE (pour le nombre de ménages) et MEEDDAT, Sitadel (Pour les mises en chantier de logements neufs)

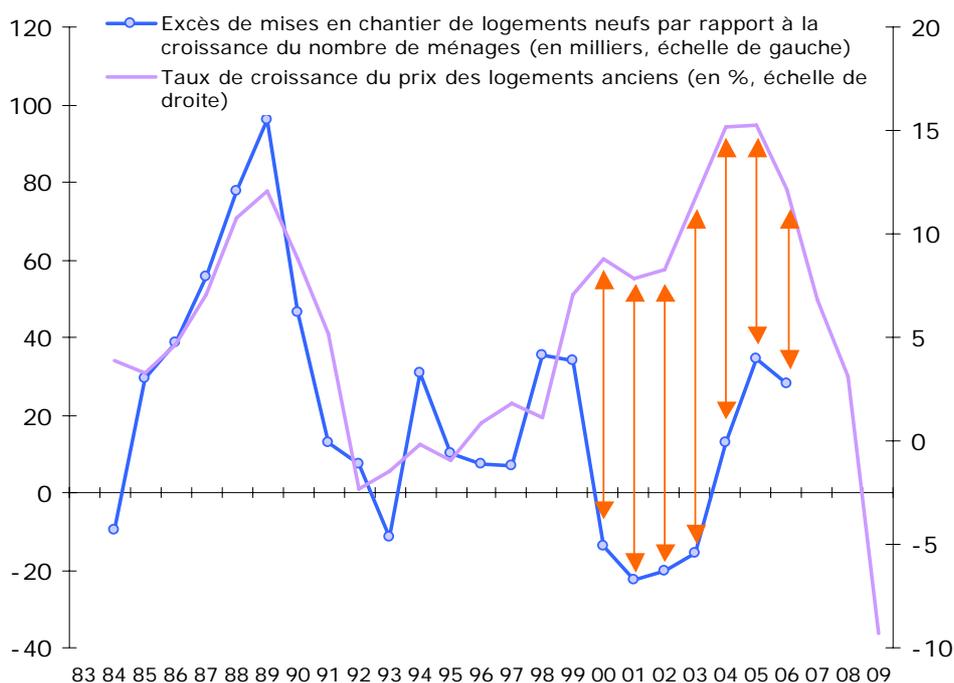
### Une insuffisance de construction de logements au début des années 2000 ?

On peut se demander si le « déficit » cumulatif de constructions au début des années 2000 n'est pas en partie à l'origine de tensions sur le marché des logements. Le Graphique 43 montre en effet que l'insuffisance de construction de logements neufs par rapport à la croissance des ménages entre 2000 et 2003 a été suivie d'une nouvelle phase d'accélération des prix des logements anciens jusqu'en 2005 alors que les prix sur ce marché étaient déjà en croissance rapide : de +8% en 2000, le rythme annuel de croissance est passé à +15% en 2004 et en 2005. Face à l'insuffisance

de nouveaux logements, on peut tout à fait imaginer qu'il s'est opéré un report des achats vers le marché de l'ancien (nous verrons plus loin que le marché du neuf et celui de l'ancien sont étroitement liés).

Le déficit de logement du début des années 2000 n'est cependant pas le seul facteur en cause. On trouve notamment dans le passé un exemple de relation paradoxale entre la construction de logement et la variation des prix : entre 1986 et 1989, les prix des logements anciens ont fortement augmenté alors même que les mises en chantier de logements neufs dépassaient systématiquement le nombre de nouveaux ménages en France. Certes, entre 1992 et 1997, la construction de logements correspondait à peu près à la croissance démographique, et la croissance des prix a été particulièrement faible. Mais la corrélation n'est pas toujours probante. En définitive, peut-être les tensions inflationnistes n'apparaissent-elles que si les constructions sont insuffisantes durant plusieurs années consécutives, ce qui était le cas entre 2000 et 2003. Il aura d'ailleurs fallu plusieurs années consécutives de constructions de logements en nombre important pour que les prix finissent par ralentir à partir de 2006.

**Graphique 43 – L'évolution des mises en chantier de logements neufs, l'augmentation du nombre de ménages et les variations des prix des logements**



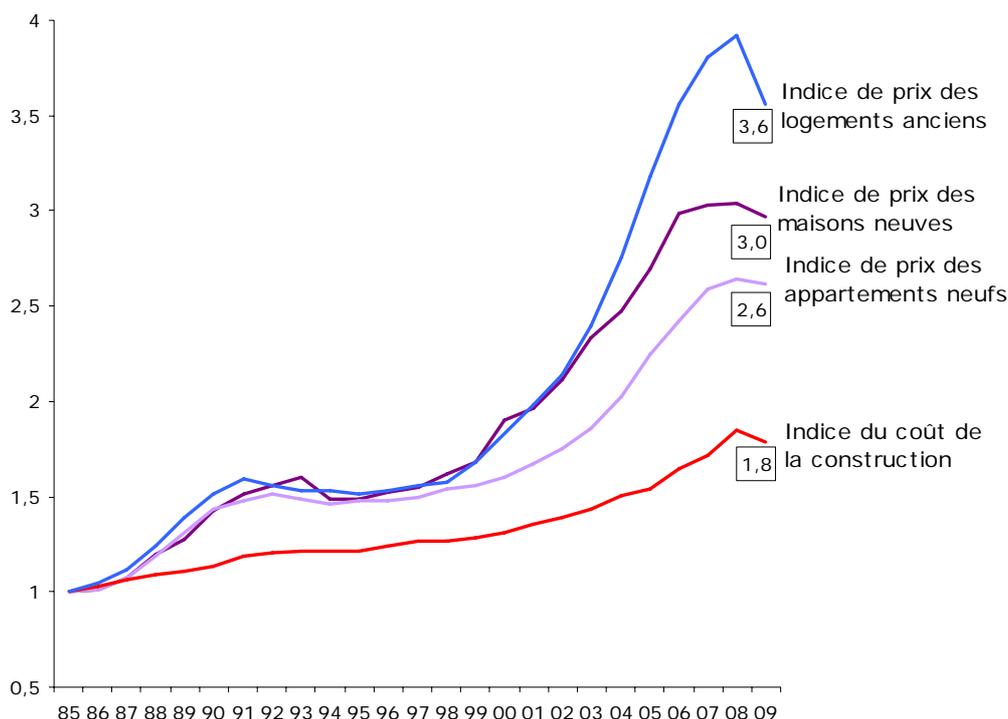
Sources : INSEE (pour le nombre de ménages, l'évolution des prix des logements anciens à partir de 1996), MEEDDAT, Sítadel (Pour les mises en chantier de logements neufs) et Jacques Friggít du CGEDD (pour l'évolution des prix des logements anciens avant 1996).

## L'augmentation des coûts de construction n'explique pas toute l'augmentation des prix

Outre le volume de logements neufs mis en chantier, les prix de la construction sont susceptibles d'avoir des répercussions sur le coût du logement. Mais les analyses qui suivent montrent qu'il faut peut-être inverser la problématique : l'élévation des prix de vente sur le marché peut aussi tirer les coûts de construction vers le haut. Il faut également tenir compte des liens entre les coûts de la construction et les loyers, car ces derniers ont longtemps été encadrés réglementairement par un indice de référence calé sur l'indice du coût de la construction.

Le Graphique 44 montre que le prix des maisons ou des appartements neufs est largement déconnecté du coût de la construction de ces logements. Entre 1985 et 2009, le coût de la construction a été multiplié par 1,8, alors que les prix des appartements neufs ont été multipliés par 2,6. Dans le même temps, les prix des maisons neuves ont été multipliés par 3. Sur le graphique, il est frappant de constater que les prix des logements neufs semblent davantage liés aux prix des logements anciens qu'au coût de la construction. Cette impression est d'ailleurs confirmée par des tests économétriques<sup>55</sup>.

**Graphique 44 – Evolution comparée des prix des logements anciens, des prix des logements neufs et du coût de la construction (indice 1 en 1985)**



Sources : INSEE (pour l'évolution des prix des logements anciens à partir de 1996 et l'indice du coût de la construction), Service de l'observation et des statistiques SOeS (pour les prix des logements neufs) et Jacques Friggitt du CGEDD (pour l'évolution des prix des logements anciens avant 1996).

<sup>55</sup> Le taux de croissance annuel des prix des maisons neuves (ou celui des appartements neufs) est significativement corrélé au taux de croissance annuel des prix des logements anciens, mais il n'est pas significativement corrélé au rythme de croissance annuel du coût de la construction.

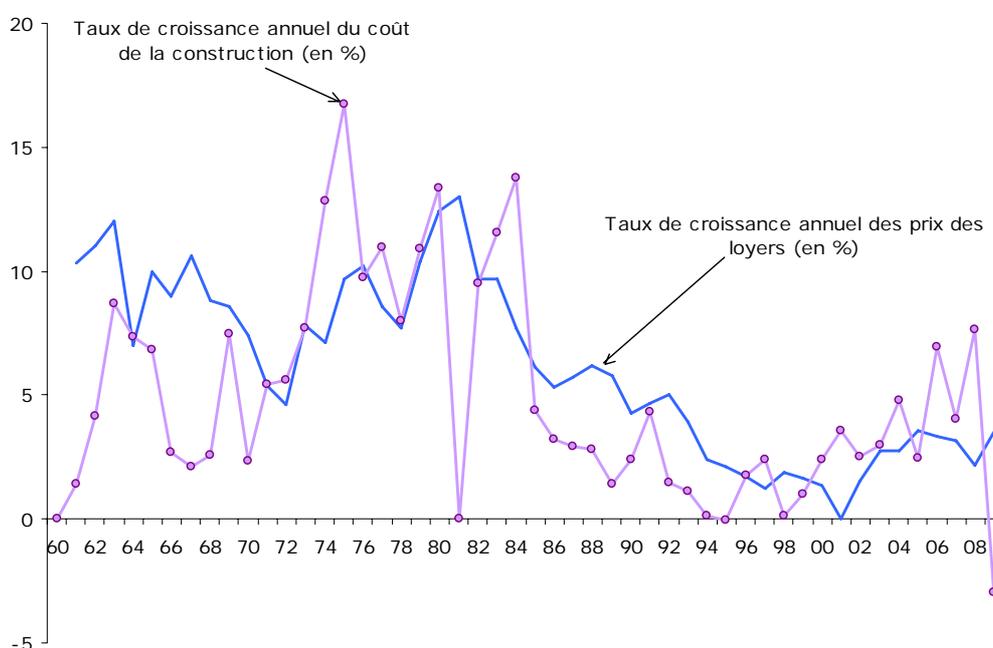
Comment cela est-il possible ? Il apparaît que les prix sont autant — sinon plus — déterminés par la demande de logement que par l'offre. La diminution du coût de la construction en 2009, au moment où les prix chutent fortement, est une deuxième preuve de l'impact des mécanismes de marché sur les prix : tant que la demande de logement est forte, les prix des logements augmentent, les producteurs de logements neufs tirent parti d'un rapport de marché en leur faveur pour élever leur marge, mais lorsque la demande ne suit plus, les prix baissent et le rapport de force s'inverse, les producteurs de logements neufs sont contraints d'abaisser leurs prix pour ne pas être exclus du marché.

Le marché de l'ancien est lié au marché du neuf par un autre phénomène. Les personnes qui souhaitent acquérir un logement arbitrent constamment entre le neuf et l'ancien, créant des passerelles fortes entre les deux marchés, lesquels sont soumis aux mêmes équilibres entre l'offre et la demande. La forte variabilité des prix sur le marché de l'ancien et la prédominance des volumes échangés par rapport aux nouvelles constructions laisse supposer que c'est plutôt le marché de l'ancien qui imprime son rythme dans l'évolution des coûts du logement. C'est en effet sur ce marché que l'offre est la plus inélastique : il faut faire avec le parc existant et si la demande est forte, l'offre ne peut s'ajuster que par une augmentation des prix et non des volumes (à moins de remettre sur le marché des logements vacants ou de réhabiliter des logements délabrés). Sur le marché du neuf, l'offre peut répondre à la demande soit par ajustement des prix, soit par action sur les volumes, les variations de prix étant moins volatiles.

## L'explosion des prix de l'immobilier tire les loyers vers le haut

Nous allons voir que ce mécanisme a également des répercussions sur les loyers. Le rythme d'évolution des loyers est en partie encadré par des contraintes réglementaires. Même le secteur « libre » est encadré par des règles de révision des loyers en cours ou en fin de bail. En cours de bail notamment, les loyers ne peuvent pas augmenter plus vite que l'indice de référence des loyers, lequel a longtemps été calé sur l'indice du coût de la construction (jusqu'en 2005<sup>56</sup>). A première vue, l'évolution des prix des loyers semble effectivement très liée à l'évolution du coût de la construction (Graphique 45) : sur l'ensemble de la période 1960-2009, à de rares exceptions près, les taux de croissance de l'un et de l'autre sont très corrélés (cf. les résultats de l'estimation économétrique en annexe : Équation 5, p. 151).

**Graphique 45 – Evolution des loyers et variations du coût de la construction**



Source : CREDOC, à partir des données INSEE.

Pourtant, entre 1960 et 2009, les loyers ont augmenté presque deux fois plus vite que le coût de la construction et deux fois plus vite que l'indice des prix à la consommation (l'indice du coût de la construction a été multiplié par 10,5 au cours des 50 dernières années, tandis que les loyers ont été multipliés par 18,1, cf. Graphique 46). Le décalage s'explique en partie par le fait que tous les loyers ne sont pas contraints par cette règle : lorsqu'un bailleur change de locataire, il revoie généralement le loyer à la hausse s'il estime qu'il est en-dessous des prix du marché<sup>57</sup>. En fin de

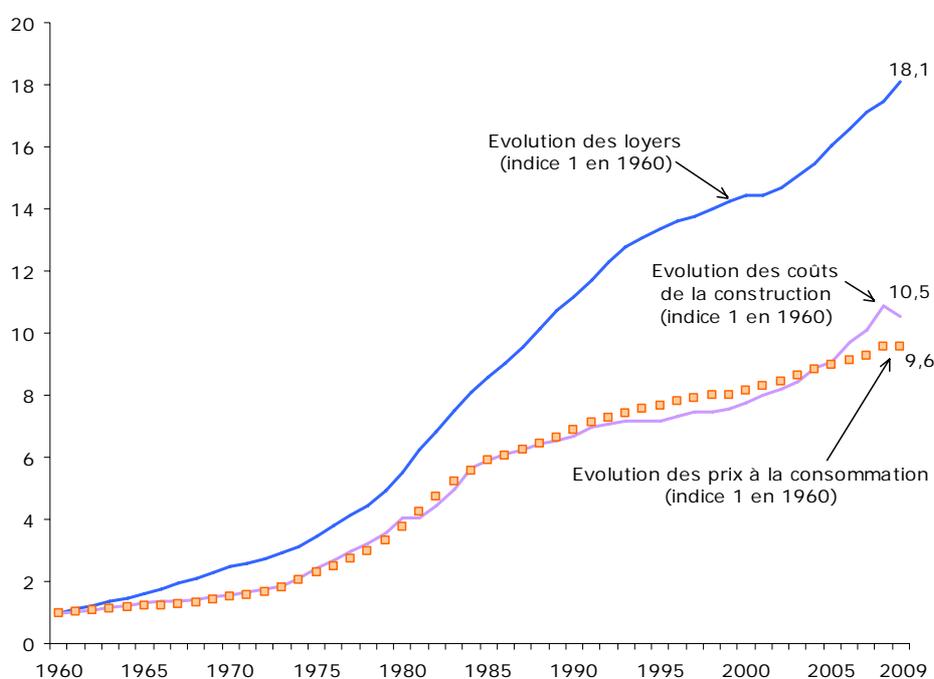
<sup>56</sup> Voir par exemple la note méthodologique de l'INSEE : « Indice de référence des loyers - loi 2005 », [http://www.insee.fr/fr/methodes/sources/pdf/irl\\_loi\\_2005.pdf](http://www.insee.fr/fr/methodes/sources/pdf/irl_loi_2005.pdf)

<sup>57</sup> Les données collectées par l'observatoire CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) montrent ainsi qu'au cours des années 1998-2009, les loyers ont progressé en moyenne de 3,2% chaque année, mais, pour les « relocations » (lors d'un changement de locataire), les prix ont progressé de 6,3% ; ils ont même augmenté de 27% dans les « relocations » après que le bailleur a effectué des travaux de rénovation dans le logement. Voir les « Tendances du marché national » de l'observatoire : <http://www.clameur.fr/tmn.htm>

bail, et même si le locataire reste dans les lieux, le loyer peut aussi être réévalué s'il est notoirement en dehors des prix du marché.

Ici aussi, finalement, les aspects relatifs à l'offre ne semblent pas totalement suffisants pour expliquer les variations de prix. C'est encore un mécanisme de marché qui intervient. La question qui se pose est alors de savoir comment sont déterminés les prix du marché locatif. Notons au passage que l'indice du coût de la construction semble très lié à l'indice des prix à la consommation (Graphique 46). En réalité, le niveau général des prix à la consommation est très souvent corrélé à la plupart des grandeurs observées : indice des prix des logements, des loyers, revenu disponible brut, croissance du PIB, etc. C'est d'ailleurs une des raisons pour lesquelles il est préférable, en règle générale, de neutraliser cet effet des prix en calculant des indices « réels », c'est-à-dire « déflatés » de l'évolution des prix à la consommation.

**Graphique 46 – Evolution des loyers et variations du coût de la construction**



Sources : CREDOC, à partir des données INSEE.

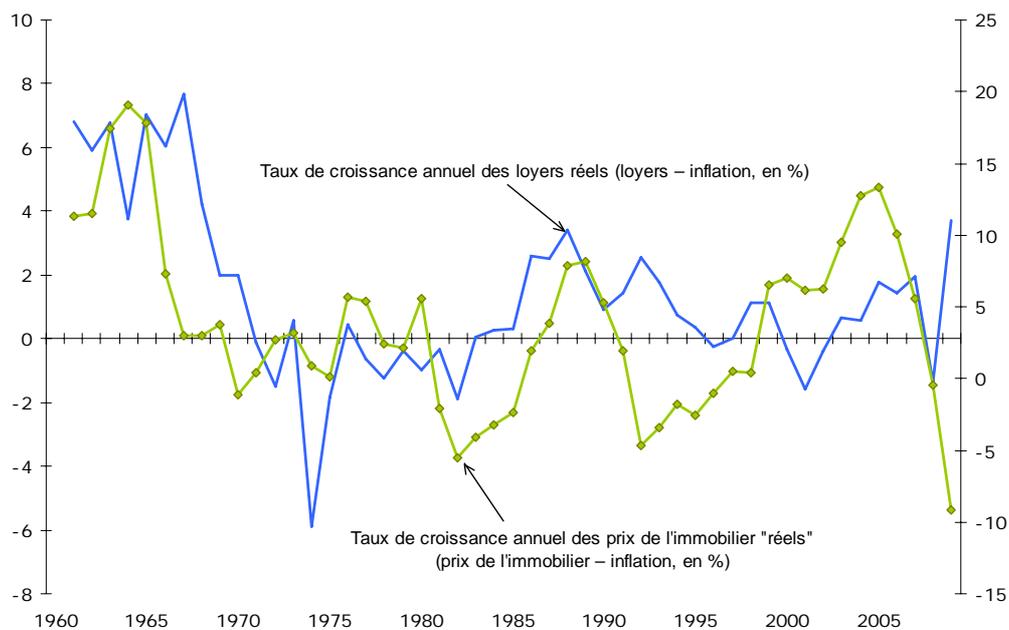
Lorsqu'on cherche à savoir, au moyen d'une estimation économétrique (cf. les résultats détaillés en annexe, Équation 4, p. 151), quel est le facteur le plus déterminant du taux de croissance des prix « réels » des loyers, on se rend compte que le taux de croissance du coût de la construction « réel » ne joue aucun rôle, mais que le taux de croissance des prix « réels » des logements est particulièrement déterminant. Autrement dit, l'évolution des loyers ne dépend pas vraiment de l'évolution du coût à la construction, mais plutôt de l'évolution des prix des logements sur le marché immobilier. La corrélation apparente entre les loyers et le coût de la construction tient en réalité à un leur liaison commune avec l'inflation.

Le Graphique 47 permet de mieux visualiser l'étroite corrélation entre l'évolution des prix réels des logements et l'évolution des prix réels des loyers :

- La forte croissance des prix réels des logements jusqu'en 1965 a été suivie d'une hausse importante des loyers réels.
- La décélération des prix immobiliers jusqu'au milieu des années 1970 s'est accompagnée d'une relative modération des loyers.
- Le cycle de croissance et de décroissance des prix de l'immobilier à la charnière des années 1990 a été le théâtre d'un mouvement similaire du côté des loyers.
- La hausse sur le marché de l'acquisition ces dernières années a été suivie d'une reprise de la croissance des loyers.

Cette forte corrélation entre les loyers et les prix d'acquisition des logements s'explique de plusieurs manières. Les deux marchés font face aux mêmes tensions entre l'offre et la demande : or, les besoins de ménages ont été, pendant plusieurs années, supérieurs à la construction de nouveaux logements (que ces derniers soient destinés à l'achat ou à la location). De plus, l'arbitrage des consommateurs entre l'achat et la location tend à égaliser leur coût relatif. Ce coût relatif est aussi un paramètre décisif pour les investisseurs qui comparent en permanence le rendement locatif des placements immobiliers avec le rendement des placements financiers. En période de pénurie de logement, les loyers ont tendance à suivre la hausse des prix immobiliers car il est indispensable de maintenir des rendements locatifs élevés pour concurrencer les placements financiers.

**Graphique 47**  
**L'évolution des prix réels des loyers comparée à l'évolution des prix réels des logements**

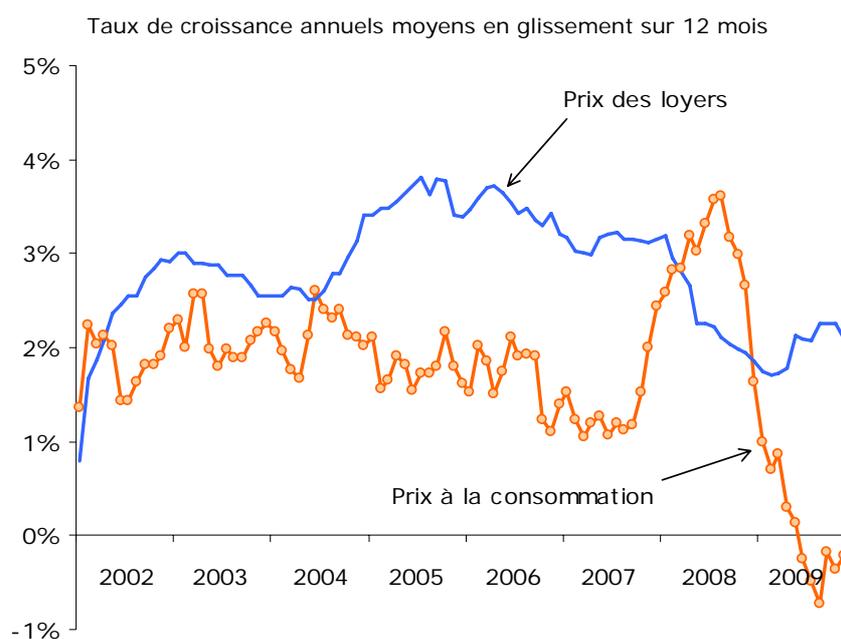


Source : CREDOC à partir des données INSEE (prix à la consommation, prix des logements à partir de 1996, coût de la construction, prix des loyers) et des données de J. Friggitt (CGEDD, pour les prix des logements avant 1996)

Note : l'échelle de droite concerne l'évolution des loyers et l'échelle de gauche concerne l'évolution des prix des logements.

Précisons que le décrochage entre le prix réel des loyers et le prix réel de l'acquisition 2009 s'explique par une extrême volatilité de l'indice de prix entre 2008 et 2009. Il y a tout d'abord eu la très forte accélération des prix à la consommation entre l'été 2007 et l'été 2008 suite à l'envolée des prix du pétrole, qui s'est ensuite répercutée sur les prix de l'alimentation et l'ensemble des prix à la consommation. Puis la France a été confrontée à la crise économique et financière de l'automne 2008 : le coup de frein de la production, l'épuisement des stocks, le blocage des recrutements de personnels et le report des investissements ont eu l'effet d'une douche froide sur les prix. L'alternance rapide de ces deux phases exceptionnelles exagère un peu les divergences des taux de croissance « réels ». Lorsqu'on étudie les variations mois après mois sur la période récente, on constate que les prix des loyers ont toujours évolué plus vite que l'inflation, sauf au cours d'une période assez courte entre mars 2008 et décembre 2008. Le ralentissement des prix des loyers est manifeste depuis 2005, corrélativement au ralentissement de la croissance des prix des logements sur le marché de l'acquisition. Il reste qu'en 2009 et probablement en 2010, les locataires devront à nouveau faire face à une augmentation de leur loyer (+2% par rapport à l'an dernier).

**Graphique 48 – Comparaison de l'évolution des prix à la consommation et des prix des loyers**



Source : CREDOC à partir des données INSEE

#### *b) Du côté de la demande*

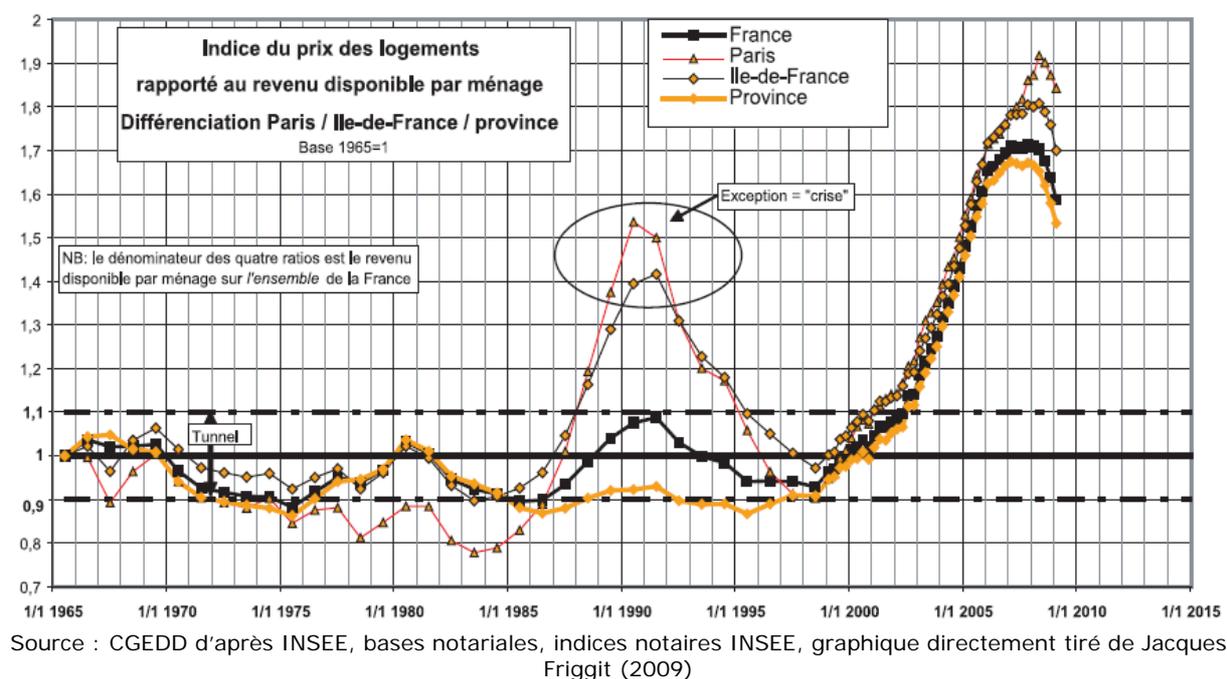
Plusieurs mécanismes sont susceptibles d'entrer en ligne de compte du point de vue de la demande de logement (qu'il s'agisse de la demande d'acquisition d'habitation ou de la demande de location). Nous en évoquerons quatre principaux : l'évolution des revenus des ménages qui déterminent directement leurs capacités financières, les conditions de crédit qui jouent surtout pour les

accédants à la propriété, la situation sur le marché de l'emploi qui peut encourager ou dissuader les ménages à s'engager à contracter un crédit immobilier sur une longue période, et l'évolution du patrimoine des ménages, à l'origine « d'effet de richesse » susceptible d'influencer la décision d'investir ou pas.

### L'évolution des prix des logements n'est pas toujours liée à l'évolution des revenus des ménages

Le lien entre l'évolution des revenus des ménages et leurs dépenses de logement peut être analysé sous plusieurs angles. Concernant le marché de l'acquisition des logements, la plupart des économistes défendent l'idée que les prix des logements peuvent difficilement s'écarter de la tendance de long terme de l'évolution des revenus. L'idée est simple : à long terme, le prix des logements ne peut excéder la capacité financière des ménages (raisonner sur la longue période revient en effet à considérer que les crédits immobiliers ne sont qu'un report dans le temps des contraintes financières à court terme). Jacques Friggit<sup>58</sup> explique par exemple qu'il existe un « tunnel » de variation compris entre -10% et +10% du rapport prix des logements / revenu : si les prix augmentent trop vite par rapport aux revenus, il y aurait en quelque sorte des forces de rappel vers une correction à la baisse (Graphique 49).

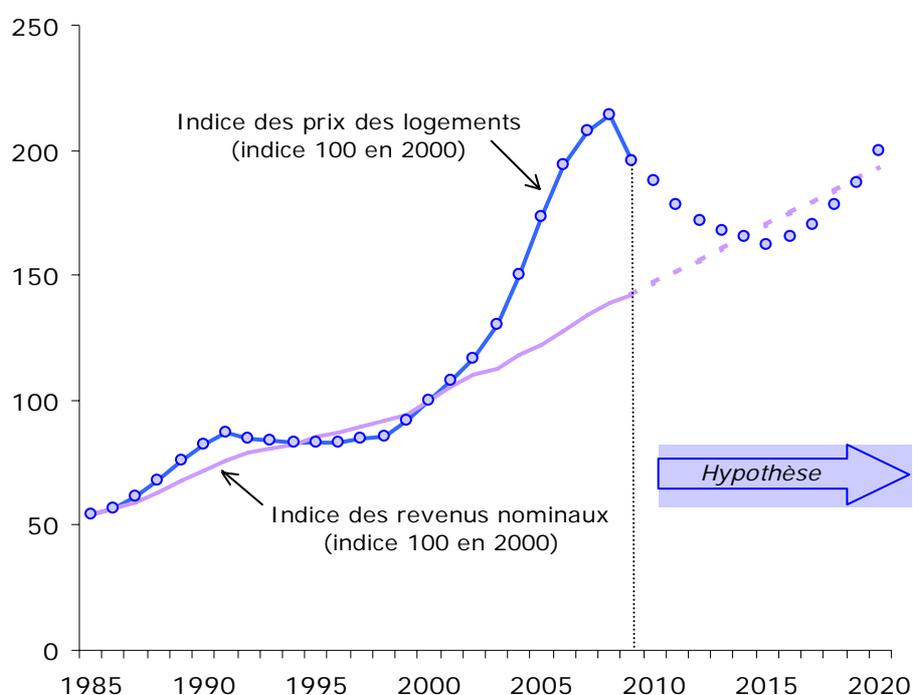
**Graphique 49 – Indice du prix des logements rapporté au revenu par ménage (1965-2009)**



58 Jacques FRIGGIT, « Le prix des logements sur longue période », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009.

Sur la période 1965-2002, l'évolution du rapport entre les prix des logements et les revenus des ménages est effectivement « encadrée » par un « tunnel ». Mais, à partir de 2003, les prix sortent du sentier de croissance tracé les décennies précédentes. Certes, la correction du marché observée depuis 2008 semble amorcer un retour vers la « normalité historique »<sup>59</sup>. Mais, pour rejoindre le « tunnel », il faudrait que le rapport entre les prix des logements et les revenus des ménages diminue encore nettement. Dans le Graphique 50, nous avons poussé l'hypothèse jusqu'au bout en comparant l'évolution des revenus nominaux avec l'évolution des prix des logements. Si l'on fait l'hypothèse d'une augmentation des revenus nominaux d'environ 3% par an (comme ce fut le cas les dix dernières années), les prix des logements devraient encore diminuer de 17% jusqu'en 2014, soit une correction de 25% sur l'ensemble de la période 2008-2014. Il ne s'agit pas ici de prévisions, mais seulement de la clarification de l'hypothèse selon laquelle les prix des logements ne peuvent durablement s'écarter de la tendance de long terme des revenus des ménages.

**Graphique 50 – Les variations des prix des logements autour du sentier de croissance des revenus**



Source : CREDOC, d'après INSEE (pour les données relatives à l'évolution des prix des logements anciens et l'évolution des revenus entre 1985 et 2009).

Note : Les projections pour les années 2010-2020 sont purement hypothétiques et n'ont pas valeur de prévisions. Elles figurent sur le graphique pour illustrer les implications de l'hypothèse selon laquelle l'évolution des prix des logements ne pourrait durablement s'écarter de la tendance de longue période des revenus des ménages.

Jacques Friggit (2009) indique que l'hypothèse d'une évolution des prix des logements encadrée par l'évolution des revenus des ménages est vérifiée aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne. Mais les données publiées par l'OCDE<sup>60</sup> montrent que, ces dernières années, les prix des logements se sont significativement écartés de la tendance de long terme des revenus. Nous avons nous-même

<sup>59</sup> Le terme est de Jacques FRIGGIT (2009).

<sup>60</sup> OCDE, « Le rôle des fondamentaux dans l'évolution récente des prix des logements », *Perspectives économiques de l'OCDE*, op. cit.

indiqué plus haut que les prix de l'immobilier n'évoluaient pas tous au même rythme dans chaque pays et que la notion de cycle ne s'applique pas partout. Pour ne parler que de la situation française, le graphique précédent aide à se représenter l'importance de la correction des prix qui serait nécessaire pour rejoindre le sentier de croissance des revenus. Rares sont aujourd'hui les prévisionnistes qui tablent sur un repli d'une telle ampleur<sup>61</sup>.

Force est cependant de constater que, sur la période 1960-2009, le rythme de croissance du prix « réel »<sup>62</sup> des logements est très fortement corrélé au rythme de croissance du pouvoir d'achat : la liaison est significative au seuil de 0,05% (cf. Équation 1 et Graphique 51). Et l'effet d'amplification des prix par rapport au revenu est très net : lorsque le pouvoir d'achat augmente de 1 point de %, le prix « réel » des logements augmente 1,36 fois plus vite.

### Équation 1 – La corrélation entre le rythme de croissance du pouvoir d'achat des ménages et le prix réel des logements

Résultats d'une estimation économétrique par les moindres carrés ordinaires

$\text{PRIX REELS DES LOGEMENTS} = -0,001 + 1,36 \times \text{POUVOIR D'ACHAT DES MENAGES}$			
	(-0,07)	(3,7)	<i>t de Student</i>
	(94%)	(0,05%)	<i>Seuil de significativité</i>
$R^2 = 0,47$	$F = 14,0$	<i>Seuil de significativité de F = 0,05%</i>	$D.-W. = 2,21$
<i>Nombre d'observations : 49 années</i> <i>Période d'observation : 1960-2009</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>PRIX REELS DES LOGEMENTS : Taux de croissance annuel des prix des logements réels = Taux de croissance de (indice des prix des logements / indice des prix à la consommation) en %</i></li> <li>▪ <i>POUVOIR D'ACHAT : Taux de croissance annuel du revenu disponible brut réel des ménages = Taux de croissance de (indice du RDB / indice des prix à la consommation) en %</i></li> </ul>			

Source : CREDOC à partir des données INSEE (prix à la consommation, prix des logements à partir de 1996, revenu disponible brut des ménages) et des données de J. Friggitt (CGEDD, pour les prix des logements avant 1996)

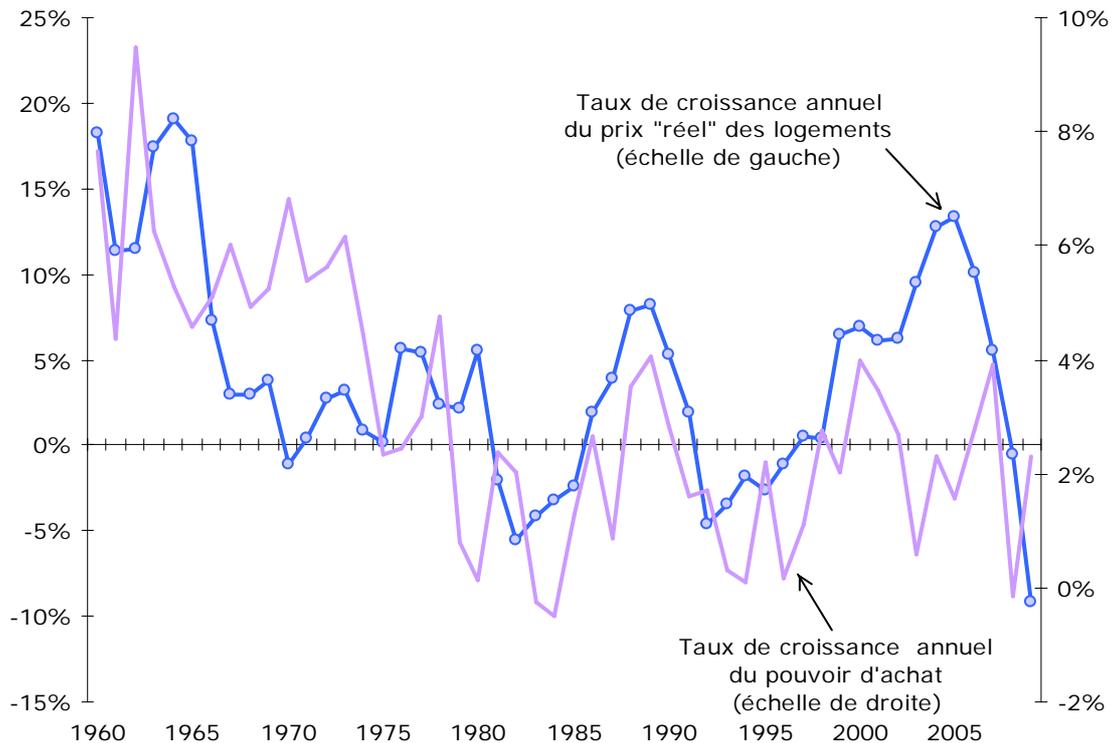
Lecture : Le rythme de croissance du prix réel des logements dépend du rythme de croissance du pouvoir d'achat des ménages (la corrélation est significative au seuil de 0,05%).

Sur la période récente, le ralentissement des prix puis leur chute en 2008-2009 semble assez nettement corrélée au coup de frein sur le pouvoir d'achat en 2008 (Graphique 51) ; inversement, les années de forte croissance économique entre 1998 et 2001 (largement imputable à l'accélération de la diffusion des technologies de l'information et de la communication dans l'économie) ont entraîné une forte progression du pouvoir d'achat qui correspond à la phase d'envolée des prix de l'immobilier ; le seul point d'interrogation sur la période récente concerne les années 2003-2005 car, malgré le ralentissement économique, les prix de l'immobilier ont poursuivi leur accélération, avec des taux de croissance dépassant 13% par an. Sur les périodes plus anciennes, le cycle de croissance économique des années 1986-1990 semble imprimer sa marque au cycle immobilier, de même que la récession du début des années 1980 était concomitante à un ralentissement des prix.

61 A l'heure où nous écrivons ces lignes, plusieurs indicateurs de conjoncture montrent même que les prix, après avoir fortement baissé jusqu'au deuxième trimestre 2009, se seraient stabilisés au troisième trimestre.

62 C'est-à-dire en retirant les effets de l'inflation (la hausse des prix à la consommation).

**Graphique 51 – La corrélation entre le rythme de croissance du pouvoir d'achat des ménages et le prix réel des logements**



Source : CREDOC à partir des données INSEE (prix à la consommation, prix des logements à partir de 1996, revenu disponible brut des ménages) et des données de J. Friggitt (CGEDD, pour les prix des logements avant 1996)

Lecture : Le rythme de croissance du prix « réel » des logements dépend du rythme de croissance du pouvoir d'achat des ménages.

### Les cycles du marché immobilier sont souvent liés aux cycles du chômage

L'influence du chômage sur le marché de l'immobilier se comprend aisément : lorsque le taux d'emploi diminue, les perspectives de progression de revenus s'éloignent et laissent place à la crainte de se retrouver sans emploi ; le moral des ménages se retourne<sup>63</sup>, et les anticipations négatives par rapport à l'avenir n'encouragent pas à s'engager dans des achats importants, à plus forte raison si l'on doit contracter un emprunt sur plusieurs années. Alain Jacquot<sup>64</sup> rappelle fort justement les effets de vases communicants entre l'épargne de précaution et l'épargne mobilisable pour un projet immobilier et les conjoncturistes connaissent bien ces mécanismes keynésiens de préférence pour la liquidité en temps de crise<sup>65</sup>.

63 Sur les liens entre le moral des ménages et les cycles du marché de l'emploi, voir par exemple Régis BIGOT, Aurore CAPPIGNY et Patricia CROUTTE, *Le sentiment de devoir s'imposer des restrictions sur son budget (Evolution depuis 30 ans en France)*, op. cit.

64 Alain JACQUOT, « Prix des logements, loyers et évolution du parc depuis 10 ans », Dossier pour la conférence de presse de la chambre des notaires de Paris, INSEE, 1<sup>er</sup> avril 2003, <http://www.paris.notaires.fr/art.php?cID=170&nID=284>

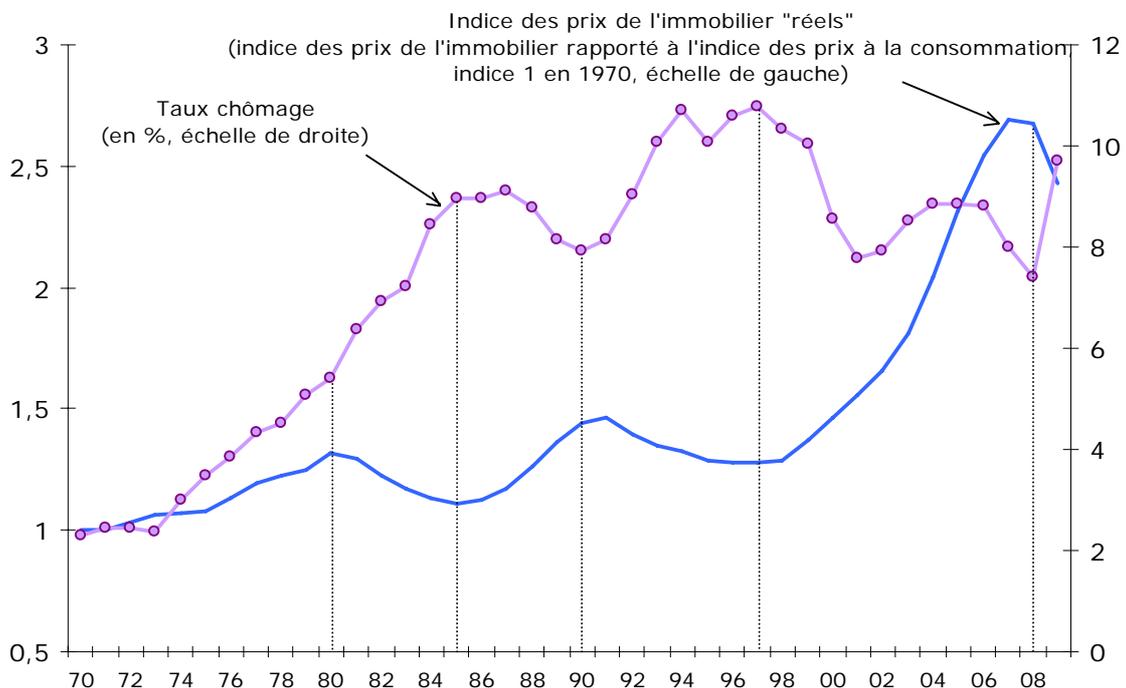
65 Voir par exemple Mathilde Lemoine, « Marché immobilier français : Demande de logements encore fragile », Note de conjoncture de la banque HSBC, 28 juillet 2009, disponible sur le site du quotidien *La Tribune*, <http://www.la Tribune.fr/static/pdf/HSBCFrEcolImmoT309.pdf>

La simultanéité des points de retournements du marché immobilier avec les phases de croissance ou de décroissance du taux de chômage est frappante (Graphique 52) :

- au début des années 1980, le chômage accélère, passant de 5,5% à près de 9% en cinq années seulement. Au cours de cette période, l'indice des prix « réels » de l'immobilier s'oriente à la baisse.
- Puis suivent cinq années de modération et de décroissance du taux de chômage jusqu'au début des années 1990 : durant cette période, les prix de l'immobilier repartent à la hausse ;
- La profonde crise économique du début des années 1990 qui ne prend fin qu'en 1997 est alors caractérisée par un retournement à la baisse des prix.
- La forte diminution du chômage de 1997 à 2001 correspond à une nouvelle phase de croissance des prix.
- Enfin, les conséquences de la crise économique et financière qui s'est déclenchée à l'automne 2008 se traduisent en 2009 par une hausse brutale du chômage, et cela correspond une nouvelle fois à un point de retournement du marché immobilier.

Ici encore, seule la période 2002-2005 fait exception : alors que le chômage repart à la hausse, les prix de l'immobilier continuent de s'envoler.

**Graphique 52 – Les points de retournement du marché immobiliers correspondent aux phases d'accélération, de décélération ou de diminution du taux de chômage**



Source : CREDOC à partir des données INSEE (prix à la consommation, prix des logements à partir de 1996, taux de chômage) et des données de J. Friggit (CGEDD, pour les prix des logements avant 1996)

Les estimations économétriques confirment la forte liaison entre le chômage et l'évolution de prix de l'immobilier, quels que soient les modèles ou les variables utilisées. Dans l'Équation 2, nous présentons un modèle incluant à la fois la croissance du pouvoir d'achat et le rythme d'évolution du

chômage. Les liens sont très significatifs<sup>66</sup> : le rythme d'évolution des prix des logements dépend à la fois de la croissance du pouvoir d'achat et des inflexions du marché de l'emploi (voir aussi le Graphique 53).

### Équation 2. Les liens entre le prix « réel » des logements, la croissance du pouvoir d'achat et le chômage

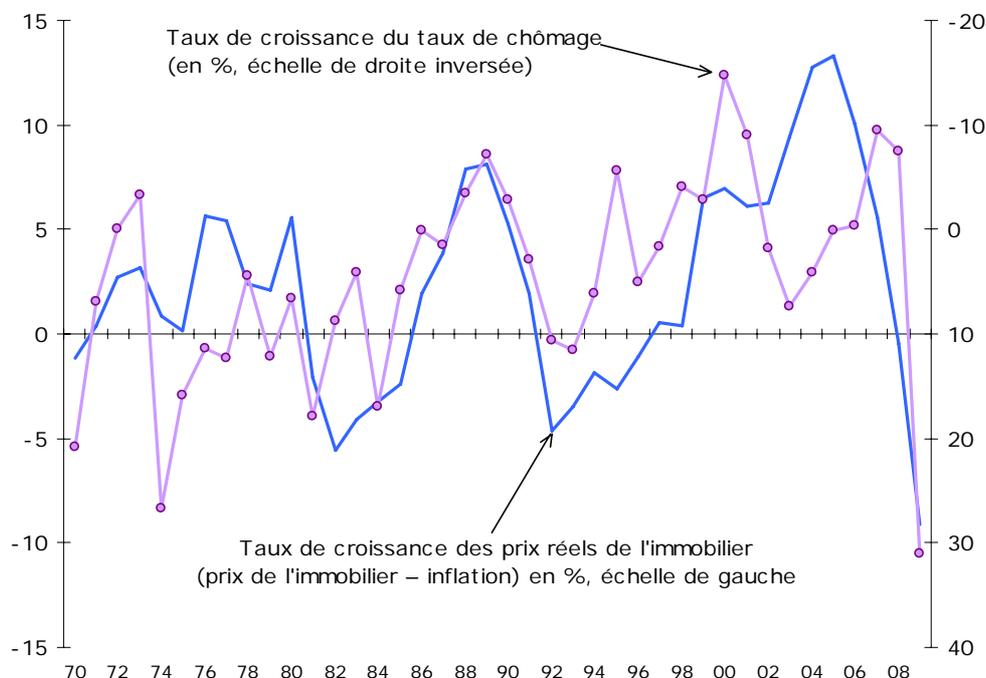
Résultats d'une estimation économétrique par les moindres carrés ordinaires

$\text{PRIX REELS DES LOGEMENTS} = -0,002 + 1,36 \times \text{POUVOIR D'ACHAT DES MENAGES} - 0,141 \text{ CHOMAGE}$			
<i>t de Student</i>	(-0,20)	(4,2)	(-2,7)
<i>Seuil de significativité</i>	(84%)	(0,01%)	(0,09%)
$R^2 = 0,57$	$F = 11,6$	<i>Seuil de significativité de F = 0,01%</i>	$D.-W. = 2,32$
<i>Nombre d'observations : 49 années</i> <i>Période d'observation : 1960-2009</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>PRIX REELS DES LOGEMENTS</b> : <i>Taux de croissance annuel des prix des logements réels = Taux de croissance de (indice des prix des logements / indice des prix à la consommation) en %</i></li> <li>▪ <b>POUVOIR D'ACHAT</b> : <i>Taux de croissance annuel du revenu disponible brut réel des ménages = Taux de croissance de (indice du RDB / indice des prix à la consommation) en %</i></li> <li>▪ <b>CHOMAGE</b> : <i>Taux de croissance annuel du taux de chômage (en %)</i></li> </ul>			

Source : CREDOC à partir des données INSEE (prix à la consommation, prix des logements à partir de 1996, revenu disponible brut des ménages, taux de chômage) et des données de J. Friggit (CGEDD, pour les prix des logements avant 1996)

Lecture : Le rythme de croissance du prix réel des logements dépend du rythme de croissance du pouvoir d'achat des ménages (la corrélation est significative au seuil de 0,01%) et du rythme d'évolution du pouvoir d'achat (0,09%).

Graphique 53 – Corrélation entre le chômage et le marché immobilier



Source : CREDOC à partir des données INSEE (prix à la consommation, prix des logements à partir de 1996, taux de chômage, revenu disponible brut des ménages) et des données de J. Friggit (CGEDD, pour les prix des logements avant 1996)

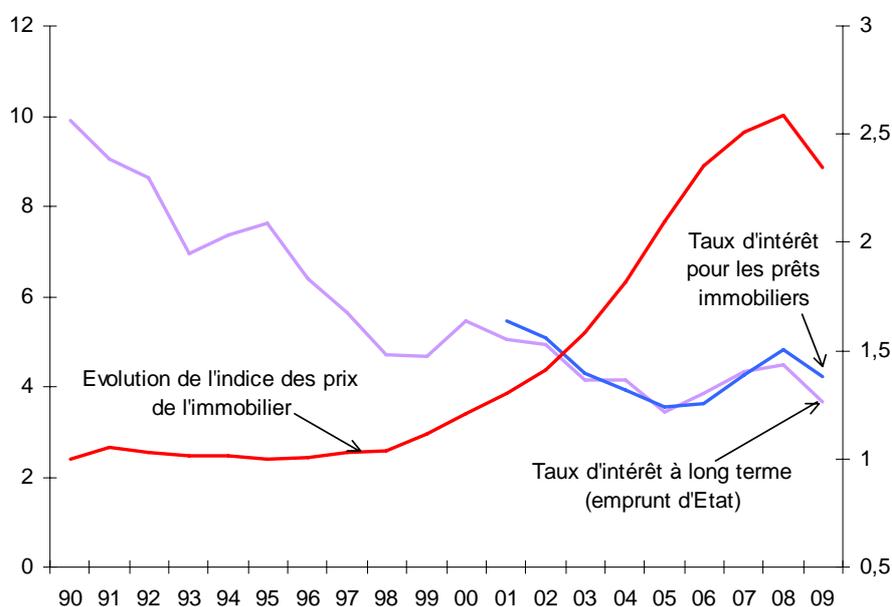
<sup>66</sup> On note même que le fait d'ajouter la variable « chômage » par rapport au modèle précédent (Équation 1) améliore la significativité de la variable « pouvoir d'achat », alors qu'on aurait pu penser que la corrélation entre les deux variables aurait pu nuire à leur pouvoir explicatif respectif.

## L'incidence de l'allongement de la durée des prêts et de la baisse des taux d'intérêt

Les conditions de crédit entrent également en ligne de compte. Plusieurs observateurs ont mis en lumière le fait que la baisse des taux d'intérêt et l'allongement des durées de crédit sont en partie responsables de la poursuite de l'augmentation des prix à partir de 2003, alors même qu'ils se situaient déjà à des niveaux très élevés. Jean Bosvieux et Bernard Vorms<sup>67</sup> expliquent ainsi que pour un taux d'endettement identique de 30%, un ménage pouvait en 2006 emprunter près de deux fois plus qu'en 1996 : environ 30% de cet accroissement de la capacité d'emprunt est imputable à l'augmentation des revenus sur la période, 50% tiennent à la baisse des taux d'intérêt et 30% sont imputables à l'allongement de la durée des crédits. Les auteurs font remarquer que l'allongement de la durée des crédits conduit à alourdir la facture logement des accédants à la propriété, car, en repoussant les échéances de remboursement, le coût du crédit augmente rapidement (non seulement la prime de risque de remboursement est plus élevée, mais les intérêts débiteurs courent sur une plus longue période). Avant le retournement du marché immobilier et la crise financière, les emprunts sur 30 ans étaient devenus assez courants.

Le lien avec les taux d'intérêt n'est pas évident. Certes, au cours des dernières années, la hausse des prix de l'immobilier semble liée à la diminution tendancielle des taux d'intérêt (Graphique 54).

**Graphique 54 Baisse des taux d'intérêt et augmentation des prix des logements sur la période récente**

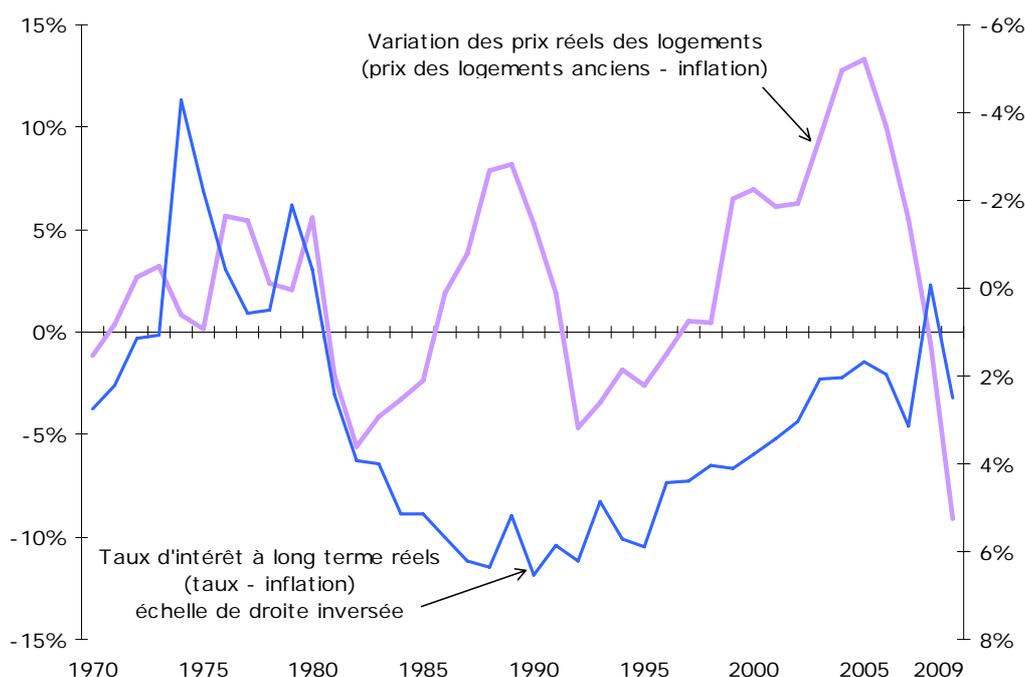


Source : CREDOC à partir des données INSEE (prix des logements à partir de 1996) et des données de J. Friggit (CGEDD, pour les prix des logements avant 1996), Statistiques monétaires de la Banque de France (taux d'intérêt des emprunts d'État à long terme) et Observatoire du logement-Crédit Foncier (taux d'intérêts du secteur bancaire accordés pour les emprunts immobiliers)

<sup>67</sup> Jean BOSVIEUX et Bernard VORMS, « L'accession, à quel prix ? (La baisse des taux alourdit l'effort global des ménages) », *Habitat actualité*, ANIL, avril 2007, <http://admin.anil.org/document/fichier/8882.pdf>

Néanmoins, l'impact des taux d'intérêt sur la demande de logement doit être relativisé. Tout d'abord, la corrélation de ces dernières années est faible : les taux d'intérêt à long terme ont surtout diminué avant 1999 (-5 points entre 1990 et 1999) alors que les prix des logements n'ont quasiment pas progressé au cours de cette période ; entre 1999 et 2008, les prix se sont envolés alors que les taux d'intérêt des prêts à l'habitat ont diminué de moins de deux points. En vérité, sur longue période, la corrélation entre les taux d'intérêt « réels » et les prix de l'immobilier « réels » est loin d'être évidente, comme en atteste le Graphique 55 : il y aurait bien un lien entre 1995 et 2005, de même qu'entre 1970 et 1980 (lorsque l'inflation était à son comble et que les taux d'intérêt réels étaient négatifs, les prix « réels » des logements ont progressé de 2,5% par an moyenne). Mais l'inflation de l'immobilier au début des années 1990 est concomitante à des taux d'intérêts « réels » historiquement élevés (plus de 6%). Enfin, la légère diminution des taux d'intérêts « réels » que l'on constate aujourd'hui donne lieu à une envolée des prix « réels » des logements sans commune mesure à ce qui a pu se passer à la fin des années 1970 où les taux d'intérêts « réels » étaient pourtant négatifs.

**Graphique 55 – Sur longue période, la corrélation entre les taux d'intérêt « réels » et les prix de l'immobilier « réels » n'est pas évidente**



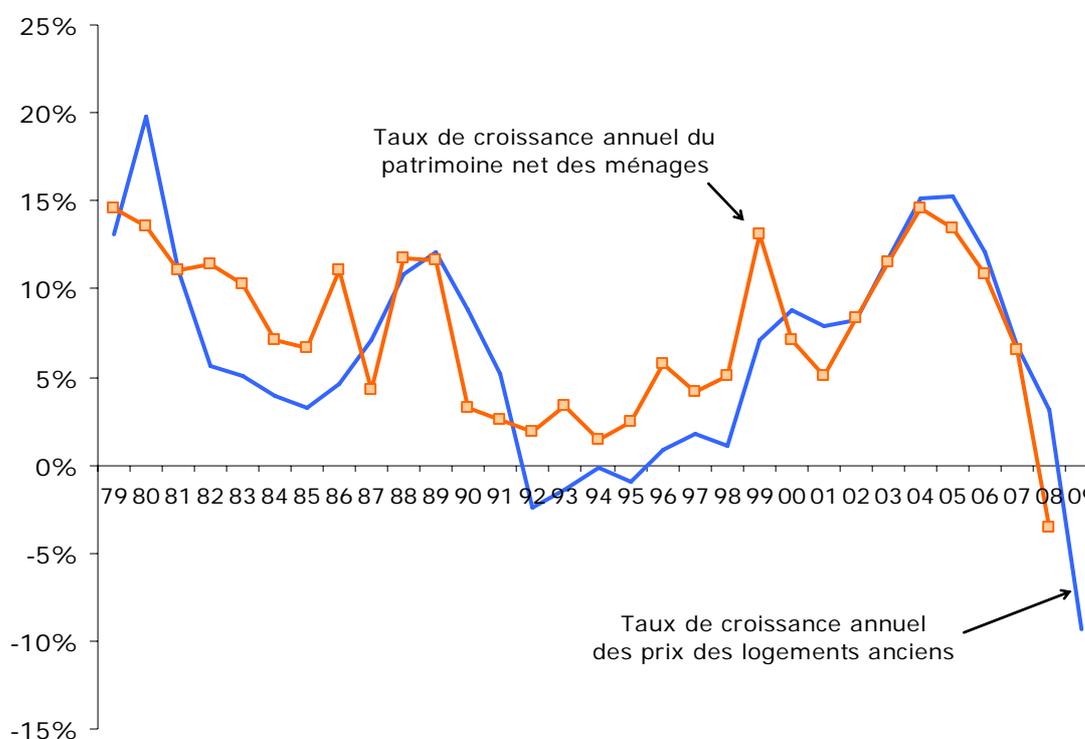
Source : CREDOC à partir des données INSEE (prix des logements à partir de 1996, inflation) et des données de J. Friggit (CGEDD, pour les prix des logements avant 1996), Statistiques monétaires de la Banque de France (taux d'intérêt des emprunts d'État à long terme).

### Les effets de richesse liée à l'augmentation du patrimoine

Le patrimoine des ménages influence la demande de logement pour au moins deux raisons. Intervient tout d'abord un effet psychologique lié à un sentiment de richesse : lorsque le patrimoine d'une personne augmente, elle se sent moins vulnérable financièrement et elle peut s'engager plus facilement dans un investissement de long terme tel que l'achat d'un logement.

Inversement, une dégradation brutale de son patrimoine conduit à l'effet opposé : se diffuse alors un sentiment de précarité qui n'incite pas à investir et à s'engager pour plusieurs années, mais plutôt à se constituer une épargne liquide de précaution, mobilisable rapidement<sup>68</sup>. Deuxièmement, l'augmentation du patrimoine est une sorte de garantie financière, qui joue un rôle hypothécaire auprès des banques : celles-ci prêtant plus facilement à une personne disposant déjà d'actifs, plutôt qu'à une autre qui ne présente aucune garantie de remboursement en cas de difficultés. Au niveau individuel comme au niveau macro-économique, la croissance du patrimoine a donc un effet d'amplification de la demande de logements, et donc des prix des logements. La corrélation entre le rythme de croissance des prix des logements et le rythme de croissance du patrimoine net des ménages en France apparaît clairement dans le Graphique 56 et l'équation qui suit.

**Graphique 56 - Le rythme de croissance des prix de l'immobilier est lié au rythme de croissance du patrimoine net des ménages**



Source : CREDOC, à partir des données de J. Friggitt et INSEE-notaires pour l'indice des prix des logements ; INSEE, comptes financiers des ménages pour le patrimoine net (différence entre l'actif et le passif).

<sup>68</sup> La conjoncture récente fournit plusieurs illustrations de ce phénomène : dans un premier temps, la crise financière qui s'est déclenchée à l'automne 2008 s'est accompagnée d'un transfert des actifs mobiliers vers les placements plus liquides et plus sûrs (voir le « Tableau de bord trimestriel de l'épargne des ménages au 2e trimestre 2009 » de la Banque de France, 7 octobre 2009, [http://www.banque-france.fr/fr/statistiques/telechar/titres/2009\\_T2\\_tableau\\_de\\_bord\\_trimestriel\\_epargne\\_des\\_menages.pdf](http://www.banque-france.fr/fr/statistiques/telechar/titres/2009_T2_tableau_de_bord_trimestriel_epargne_des_menages.pdf)) ; dans un second temps, avec l'augmentation brutale du taux de chômage, les ménages ont rassemblé une importante épargne de précaution, le taux d'épargne passant en un an seulement de 15,8% à 17% entre 2008 et 2009 (voir INSEE, « Hausse du PIB au troisième trimestre 2009 et nouvelle progression du revenu disponible des ménages », *Informations rapides*, n° 336, 29 décembre 2009, <http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind28/20091229/RD093.pdf>)

### Équation 3 – Les liens entre le prix des logements et le patrimoine net des ménages

$\text{PRIX REELS DES LOGEMENTS} = -0,0003 + 1,36 \times \text{PATRIMOINE NET DES MENAGES}$			
<i>t de Student</i>	(0, 02)	(6, 0)	
<i>Seuil de significativité</i>	(98%)	(0,0001%)	
$R^2 = 0,57$	$F = 36,5$	<i>Seuil de significativité de F = 0,0001%</i>	$D.-W. = 2,13$
<i>Nombre d'observations : 30 années</i> <i>Période d'observation : 1978-2008</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>PRIX REELS DES LOGEMENTS : Taux de croissance annuel des prix des logements réels = Taux de croissance de (indice des prix des logements / indice des prix à la consommation) en %</i></li> <li>▪ <i>PATRIMOINE NET DES MENAGES: Taux de croissance annuel du patrimoine net des ménages (actifs – passifs) en %</i></li> </ul>			

Source : CREDOC à partir des données INSEE (prix à la consommation, prix des logements à partir de 1996, patrimoine des ménages) et des données de J. Friggit (CGEDD, pour les prix des logements avant 1996)  
 Lecture : Le rythme de croissance du prix réel des logements dépend du rythme de croissance du patrimoine net des ménages (la corrélation est significative au seuil de 0,0001%).

Mais cette corrélation joue dans les deux sens car le logement des ménages représente la plus grande partie de leurs actifs (60% en 2008). Si la valeur des logements s'apprécie, le patrimoine s'apprécie aussi. On devine alors les effets d'auto-entraînement qui peuvent se mettre en place : les prix des logements augmentent, ce qui accroît la richesse des ménages propriétaires, lesquels peuvent plus facilement investir leurs actifs sur le marché immobilier (sentiment de richesse + effet hypothécaire), ce qui contribue à entretenir la demande et donc les prix des logements.

Ce mécanisme semble vertueux au niveau macro-économique, puisque le patrimoine moyen de la nation s'accroît. Mais il a des effets pervers au niveau individuel, car le patrimoine est très inégalement réparti eu sein de la population, encore plus inégalement que les revenus. Alors que les 10% les plus aisés de nos concitoyens captent 33% des revenus distribués annuellement<sup>69</sup>, les 10% des Français les plus fortunés détiennent 46% du patrimoine des ménages<sup>70</sup>. De plus, seuls 58% des Français sont propriétaires ou accédants : les effets vertueux de la spirale « prix des logements -patrimoine » ne joue qu'en leur faveur ; la spirale joue en défaveur des locataires désirant acquérir un logement qui voient les prix s'envoler et s'éloigner ainsi leur projet.

Le Graphique 57, qui décompose la structure du patrimoine des ménages (les actifs seulement) permet dégager plusieurs résultats importants :

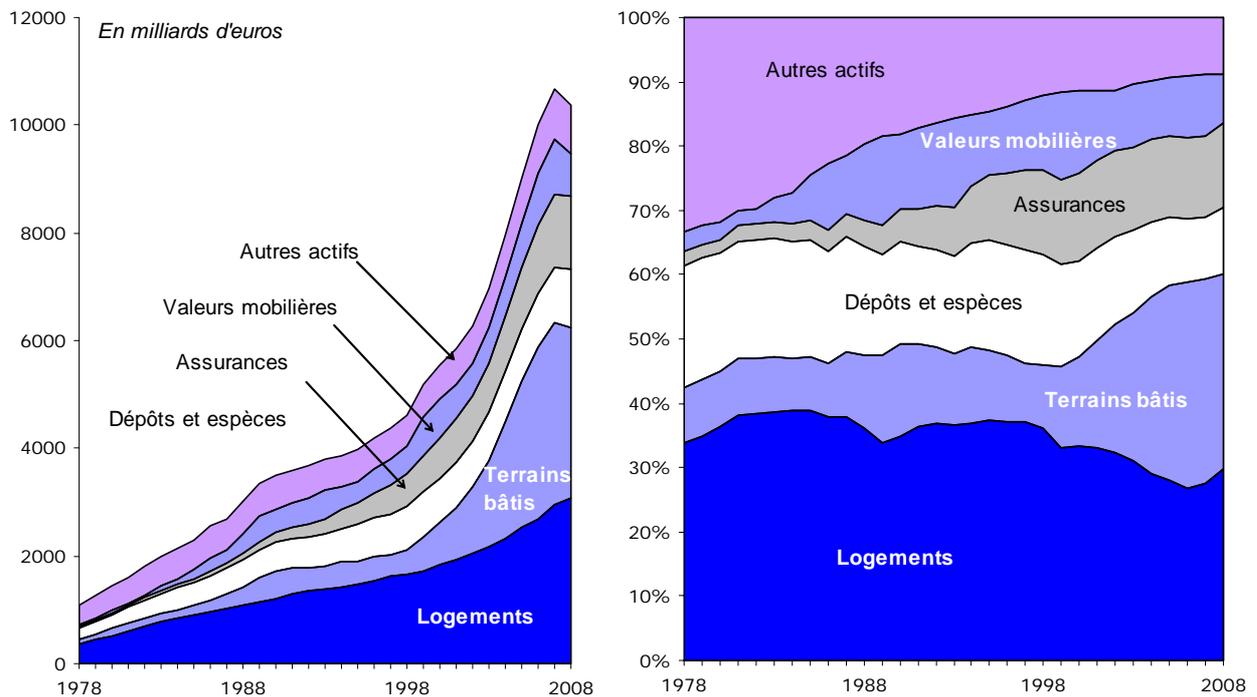
- Entre 1978 et 2008, le patrimoine des ménages a été multiplié par 9,4 (rappelons que, dans le même temps, le revenu disponible brut des ménages a été multiplié par 5,4).
- L'appréciation des actifs des ménages a été particulièrement rapide entre 1995 et 2007, en pleine envolée des prix de l'immobilier.

<sup>69</sup> Thomas PIKETTY, *Les hauts revenus en France au XXe siècle (inégalités et redistributions 1901-1998)*, Paris, Grasset, 2001.

<sup>70</sup> Marie CORDIER, Cédric HOUDRE et Catherine ROUGERIE, « Les inégalités de patrimoine des ménages entre 1992 et 2004 », in *Les revenus et le patrimoine des ménages* (édition 2006), INSEE Références, INSEE, 2007, sur Internet : [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ref/revpmen06d.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/revpmen06d.pdf)

- Depuis 1995, c'est essentiellement la valeur des terrains bâtis qui a explosé et qui a entraîné une forte hausse des actifs ; la valeur des logements seuls a augmenté beaucoup plus modérément. Ce résultat donne une clé d'interprétation essentielle au phénomène de hausse des prix des logements ces dernières années : ce n'est pas tant la valeur intrinsèque des logements qui a progressé, mais plutôt la valeur du foncier, c'est-à-dire des terrains sur lesquels ces logements sont bâtis.
- En 2008, le patrimoine diminue pour la première fois depuis 30 ans et c'est principalement en raison de la diminution des actifs financiers (et notamment les valeurs mobilières qui ont perdu -25% de leur valeur entre 2007 et 2008).

**Graphique 57 - Structure du patrimoine des ménages (en milliards d'euros et en %)**



Source : CREDOC, à partir des données de l'INSEE, comptes financiers des ménages.

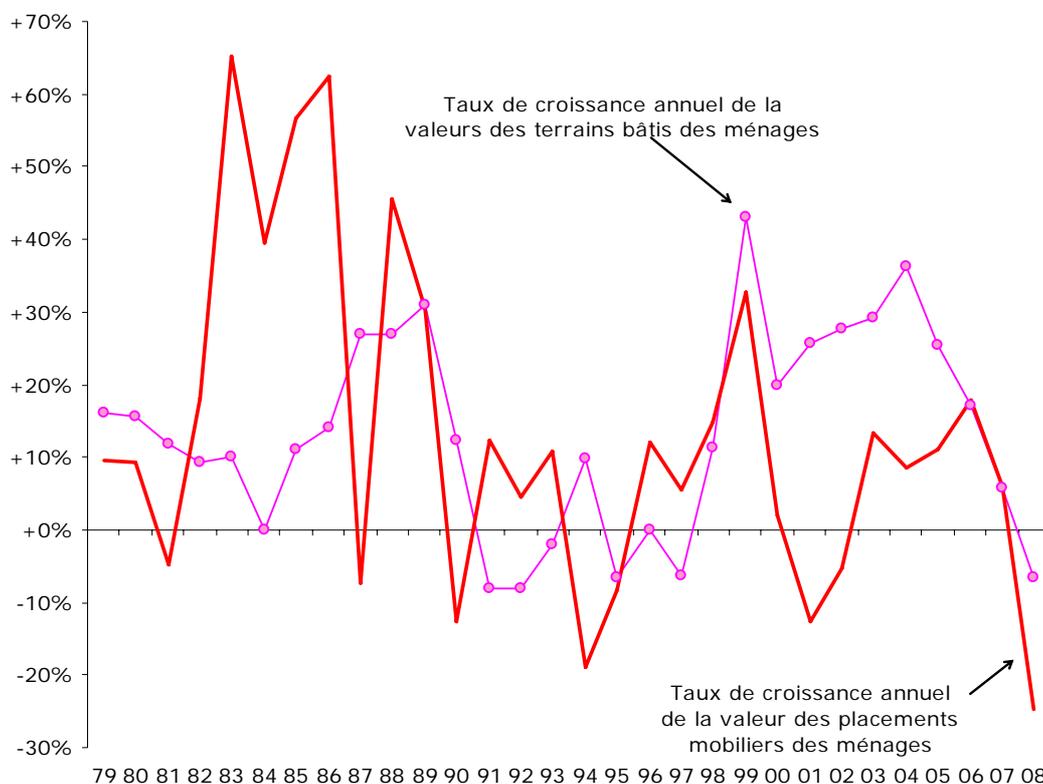
Le Graphique 58 met en parallèle l'évolution de la valeur des terrains bâtis des ménages avec l'évolution de la valeur des placements mobiliers (actions et OPCVM) détenus par nos concitoyens. Ces deux actifs sont soumis à d'importantes variations annuelles : les valorisations d'actifs financiers ont pu croître de plus de 40% par an entre 1982 et 1986, juste avant le krach de 1987 (-10%), on visualise aussi la morosité financière du milieu des années 1990 et les effets de la « bulle Internet » entre 1996 et 2000, suivi par le « krach lent » des années 2001 et 2002, l'impact de la crise financière apparaît dès la fin de l'année 2008. Le patrimoine mobilier des ménages est, on le voit, soumis à d'importantes et fréquentes variations annuelles.

Le patrimoine foncier est un peu moins volatile et les cycles sont plus longs. Le graphique montre l'impact de la spéculation immobilière de la fin des années 1980 qui s'est achevée par un retournement de marché en 1991. On constate aussi la hausse extraordinaire — par sa durée dans le temps et par son intensité — du patrimoine foncier entre 1999 et 2005, qui a progressé de +20

à +45% par an : en dix ans seulement, sur l'ensemble de la période 1997-2007, le patrimoine foncier des ménages a été multiplié par 8,4.

La corrélation entre le patrimoine foncier et les actifs financiers n'est pas systématique : par exemple, l'explosion de la « bulle Internet » en 2001 et 2002 n'a pas freiné la hausse des prix de l'immobilier. En revanche, on peut se demander si la valorisation du patrimoine financier des ménages pendant les années qui ont précédé (entre 1995 et 2000) n'a pas alimenté la hausse des prix sur le marché du logement ; inversement, il est probable que l'effondrement des marchés financiers en 2008 a catalysé et amplifié le retournement du marché immobilier l'année qui a suivi : nous verrons d'ailleurs que cette période correspond à un « gel » des transactions immobilières.

**Graphique 58 - Croissance de la valeur des terrains bâtis des ménages comparée à la croissance de la valeur des placements mobiliers (actions et OPCVM) des ménages**



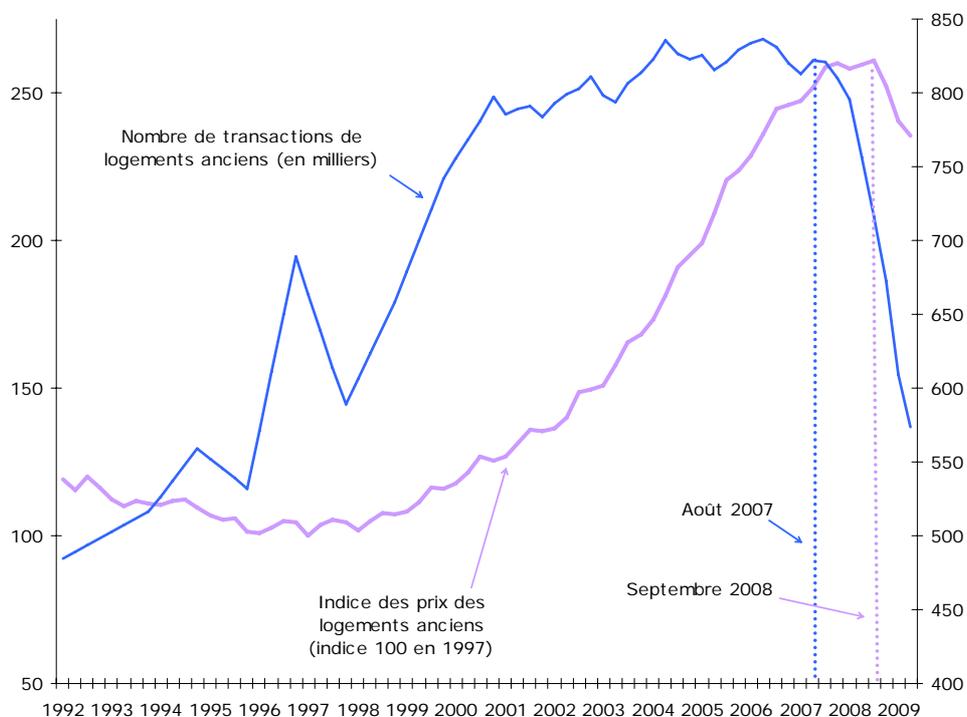
Source : CREDOC, à partir des données de l'INSEE, comptes financiers des ménages.

*c) Les mécanismes de marché : une « bulle spéculative » à partir de 2002 ?*

Le logement fait l'objet d'importantes transactions entre les particuliers sur le marché des biens anciens. Sur ce marché, les liens entre les volumes de transaction et les prix sont particulièrement évidents sur la période récente : en effet, le nombre de transactions a chuté brutalement après le mois d'août 2007, les prix ont arrêté subitement de croître dès cet instant, ils sont restés accrochés à leur sommet pendant une année puis ont fini par chuter à partir du mois de septembre

2008. Alors qu'environ 800 000 logements se vendaient chaque année entre 2000 et 2007, il ne s'en est vendu que 574 000 en 2009, soit une baisse d'environ 30% sur un an.

**Graphique 59 – Evolution des transactions annuelles de logements anciens et des prix**



Source : à partir des données CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales. Le nombre de transaction est annualisé (cumul sur quatre trimestres)

Or, les besoins en logement de la population n'ont pas brutalement diminué de 30% en une année seulement. Les différents événements de la vie qui conduisent à changer de logement (mutation professionnelle, déménagement pour suivre des études, mise en couple, séparation, décès, naissances, etc.) n'ont pas fondamentalement changé à partir de l'automne 2007. Il est plus vraisemblable que les acheteurs ont fini par juger les prix trop élevés après 13 années de hausse consécutive. Aujourd'hui, l'attente et la perplexité des acheteurs face à la baisse des prix traduit bien le fait que, derrière l'acte d'achat d'un logement, il n'y a pas seulement la nécessité de se loger, mais également des comportements spéculatifs à la hausse ou à la baisse des prix.

Cela se comprend d'autant mieux que les variations de prix ont un impact considérable sur le budget des ménages. Prenons un exemple : un logement qui valait 200 000 € en 2008 a perdu 9% de sa valeur en 2009. Cela correspond à une perte de 18 000 €. En d'autres termes, les acquéreurs potentiels qui, en 2008, ont attendu une année pour acheter leur logement ont économisé l'équivalent d'une année de revenus (pour une personne appartenant aux classes moyennes — le niveau de vie médian en France étant de 1500 € par mois). A une époque où les Français sont particulièrement attentifs à leur pouvoir d'achat, on comprend que les anticipations d'évolution des prix jouent un rôle déterminant dans la demande et l'offre de logement. Un sondage réalisé en

octobre 2009 révèle notamment que 90% des Français considèrent que le moment n'est pas favorable pour vendre un bien immobilier, et 61% estiment que ce n'est pas non plus le moment d'acheter<sup>71</sup>.

La dimension spéculative est une évidence pour les observateurs des marchés financiers et immobiliers. Dans son point de conjoncture de novembre 2008, la banque BNP Paribas écrit ceci : « en réalité, la demande de logement apparaît au moins aussi sensible à l'idée que les acheteurs se font de l'évolution ultérieure des prix qu'à leur niveau instantané. Elle s'intensifie en période de hausse de la valeur de la pierre et se détend lorsque les prix se sont retournés, entretenant de la sorte leur mouvement de recul »<sup>72</sup>.

Jacques Friggitt<sup>73</sup> parle quant à lui d'une « auto-corrélation » des variations annuelles des prix des logements : « en d'autres termes, si [le] prix a augmenté plus vite que sa croissance tendancielle au cours des douze derniers mois, il y a de fortes chances qu'il en aille de même au cours des douze prochains mois ; inversement, s'il a augmenté moins vite que sa croissance tendancielle au cours des douze derniers mois, il y a de fortes chances qu'il en aille de même au cours des douze prochains mois ». Lorsque les prix montent, il est assez rationnel d'anticiper que la hausse va se poursuivre et l'on a intérêt, si on le peut, à acheter un logement le plus vite possible pour profiter de la hausse des prix. Cette attitude alimente la hausse de la demande et donc celle des prix. Inversement, lorsque les prix baissent, il n'est plus rationnel d'acheter un bien qui risque de se dévaluer. Les vendeurs qui anticipent une poursuite de la baisse des prix ont intérêt à vendre le plus vite possible, pour ne pas avoir à « brader » leur bien plus tard : la baisse des prix augmente le nombre de vendeurs, ce qui vient accélérer la baisse des prix.

Aux Etats-Unis, certains économistes<sup>74</sup> parlaient de bulle spéculative sur le marché immobilier dès 2004. Cette hypothèse a été mainte fois confirmée depuis<sup>75</sup> et tout le monde sait aujourd'hui quel rôle les crédits hypothécaires et les *subprimes* ont joué dans la flambée des prix immobiliers aux Etats-Unis, puis dans la crise financière internationale qui en a découlé. Or, les prix de l'immobilier ont davantage augmenté en France qu'aux Etats-Unis (x 2,1 aux Etats-Unis entre 1995 et 2007, contre x2,5 en France au cours de la même période).

71 Sondage réalisé par l'institut IFOP à la demande de la FNAIM en octobre 2010, quelques résultats sont disponibles ici : <http://www.latribune.fr/static/pdf/EtudelfopFNAIM.pdf>

72 Laurent QUIGNON, « Marché de l'immobilier résidentiel en France : dégonflement plutôt qu'éclatement », *Eco Week*, n°08-45, 14 novembre 2008, p. 11, [http://economic-research.bnpparibas.com/applis/www/RechEco.nsf/EcoWeekByDateFR/DB6DDF5196BBFD4CC1257501006B6A20/\\$File/EcoWeek\\_08-45-FR.pdf](http://economic-research.bnpparibas.com/applis/www/RechEco.nsf/EcoWeekByDateFR/DB6DDF5196BBFD4CC1257501006B6A20/$File/EcoWeek_08-45-FR.pdf)

73 Jacques FRIGGIT (2009), *op. cit.*, p. 31.

74 Jonathan MCCARTHY et Richard W. PEACH, « Are Home Prices the Next "Bubble"? », *Economic Policy Review*, n° 3 (volume 10), Federal Reserve Bank of New York, décembre 2004, <http://newyorkfed.org/research/epr/04v10n3/0412mcca.pdf>

75 Voir par exemple Stéphane SORBE, « Un modèle de prix de l'immobilier pour estimer l'ampleur de la bulle américaine », *Revue économique*, n°1 (volume 60), 2009, p. 173 à 187. Voir aussi Marco DEL NEGRO et Christopher OTROK, « 99 luftballons: monetary policy and the house price boom across us states », *Journal of Monetary Economics*, n°5, 2007. Voir encore Edward L. GLAESER, Joseph GYOURKO et Albert SAIZ, « Housing Supply and housing bubbles », National Bureau of Economic Research, Document de travail, n° 1193, juillet 2007, <http://www.economics.harvard.edu/faculty/glaeser/files/bubbles10-jgedits-NBER%20version-July%2016,%202008.pdf>

Le constat d'une bulle immobilière a été mis en lumière pour l'Espagne dès 2003<sup>76</sup>. Signalons aussi le travail très intéressant de Claus Greiber et Ralph Setzer<sup>77</sup>, qui souligne les mécanismes « d'auto-entretien » de la hausse des prix en s'appuyant sur une analyse macro-économique des flux monétaires. Les auteurs montrent qu'au cours des dernières années, aux Etats-Unis et dans la zone Euro, la hausse des prix des logements s'est traduite par un accroissement de la demande de crédit immobilier. Celle-ci a donné lieu à une création monétaire par les banques, ce qui a contribué à gonfler la masse monétaire en circulation, laquelle est venue à son tour alimenter la demande de logements et la hausse des prix de l'immobilier.

Un autre indice du caractère cyclique et spéculatif du marché immobilier est la simultanéité des inflexions de prix sur l'ensemble des marchés. Nous avons présenté ce résultat dans la première partie de ce rapport (*cf.* le Graphique 21, p. 42) : les prix ont évolué quasiment de la même manière sur l'ensemble du territoire : entre 1996 et 2009, les prix ont été multipliés par 2,3 à 2,6 en Ile-de-France, en Province, dans les villes centres, les banlieues, les zones rurales, dans les arrondissements chics de Paris comme dans les arrondissement populaires, pour les maisons et pour les appartements. Et il est encore plus frappant de constater que le retournement du marché à la baisse à l'automne 2008 s'est opéré quasiment simultanément, quel que soit le type de bien (maison ou appartement) et quel que soit le lieu.

Si les prix moyens au mètre carré sont extrêmement variables, il est intéressant de noter que les variations dans le temps sont très comparables. Ce phénomène traduit le fait que les zones en tension sont toujours plus ou moins les mêmes depuis une quinzaine d'années : les arbitrages d'un type de bien à l'autre (maison ou appartement), voire d'une zone résidentielle à l'autre se font toujours à peu près de la même manière. Une sorte de « main invisible » liée à la fluidité du fonctionnement des marchés immobiliers diffuse automatiquement les hausses et les baisses de prix tous les types de marchés quasiment au même moment. Ce que l'on observe au niveau détaillé de la ville de Paris entre les arrondissements se produit probablement sur tous les territoires : lorsque les prix d'un quartier augmentent, le prix relatif du quartier voisin devient relativement plus attractif et il fait face à un surcroît de demande, ce qui tire les prix vers le haut.

Les calculs de Jacques Friggit (2009) montrent que les prix de l'immobilier s'écartent de leur sentier de croissance historique à partir de 2002. Nous avons nous même daté l'apparition d'une « bulle » à partir de 2002, en utilisant le modèle économétrique présenté dans l'Équation 2, p. 77. Ce modèle, élaboré sur l'ensemble de la période 1960-2009, tient compte du rythme de croissance des revenus des ménages et du taux de chômage. Entre 2002 et 2007, l'évolution des prix se déconnecte clairement de ses « fondamentaux ».

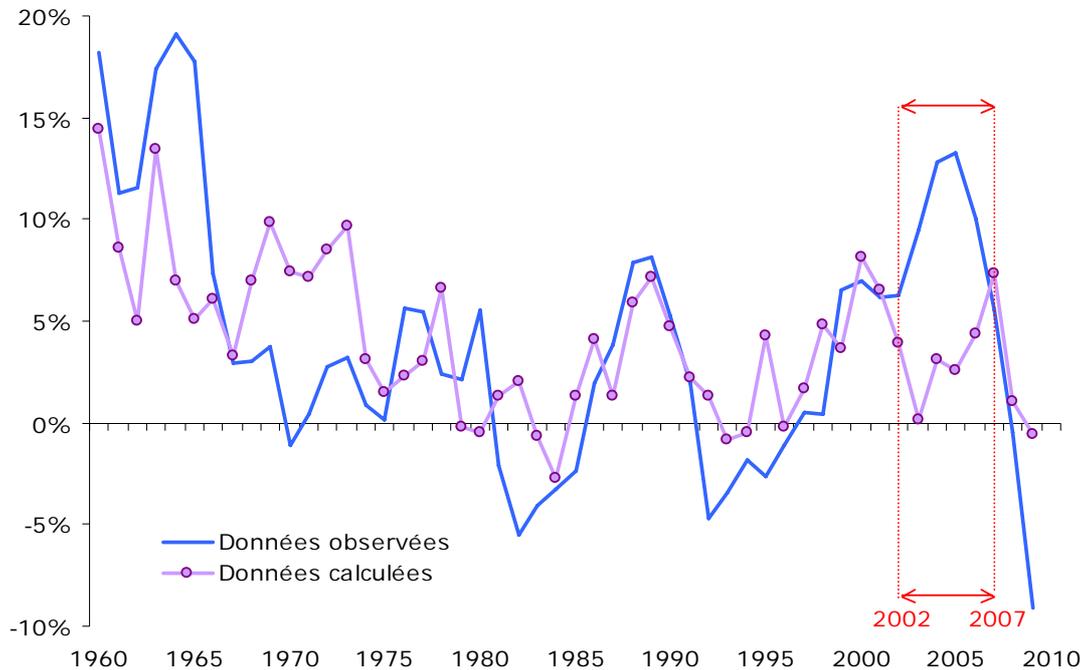
---

76 Jorge Martínez PAGES et Luis Ángel MAZA, « Analysis of house prices in Spain », document de travail n° 307, Banco de España, 2003, <http://www.bde.es/informes/be/docs/dt0307e.pdf>

77 Claus GREIBER et Ralph SETZER, « Money and housing – evidence for the euro area and the US », *Discussion Paper (Series 1: Economic Studies)*, n° 1/2007, Deutsche Bundesbank, 2007, <http://econstor.eu/bitstream/10419/19691/1/200712dkp.pdf>

### Graphique 60 – Le décalage, entre 2002 et 2007, entre l'évolution des prix des logements et leurs « fondamentaux »

- Taux de croissance annuel des prix « réels » des logements, données observées et données calculées économétriquement -



Source : calculs CREDOC

Note : le modèle ayant servi à calculer le taux de croissance annuel des prix « réels » du logement intègre la variation du revenu disponible brut « réel » des ménages et les variations du taux de chômage (cf. Équation 2, p. 77)

#### d) Synthèse des mécanismes économiques

Quels sont, en conclusion, les principaux facteurs économiques qui ont tiré le coût du logement vers le haut ces quinze dernières années ? Les mécanismes de marché nous semblent au cœur des différents processus et il s'agit vraisemblablement d'un enchaînement de multiples facteurs. Il est probable que l'insuffisance de construction de nouveaux logements par rapport à la croissance démographique au cours des années 2000, 2001, 2002 et 2003 a joué un rôle d'accélération des prix par un effet de pénurie. La demande d'acquisition s'est concentrée dans les logements anciens, dont l'inélasticité de l'offre a été à l'origine de tensions inflationnistes. Dans le sillage du marché ancien, les prix des logements neufs se sont envolés, suscitant dans le même élan une inflation des coûts de la construction. L'encadrement des loyers par l'indice du coût de la construction s'est mécaniquement relâché et les tensions se sont propagées du marché de l'acquisition vers le parc locatif également sous-dimensionné par rapport aux besoins. Le coût du logement, qui habituellement suit la tendance longue de l'évolution des revenus, s'est déconnecté en 2002 de ses fondamentaux. Des mécanismes spéculatifs se sont enclenchés : les acheteurs et les vendeurs ont fini par être convaincus, après une dizaine d'années de hausse des prix, que ce mouvement allait se perpétuer indéfiniment. La baisse des taux d'intérêt et les facilités de crédit accordées par les banques — notamment à travers l'allongement de la durée des emprunts — ont alimenté la création monétaire et soutenu la hausse des prix. L'élévation corrélative du patrimoine des ménages a encouragé les banques à distribuer des crédits, lesquelles étaient rassurées par la

valeur hypothécaire croissante des biens immobiliers, et le sentiment de richesse des ménages ayant investi dans la pierre les a incités à poursuivre dans cette voie.

La crise financière de l'automne 2008 a marqué un coup d'arrêt à cette spirale, dans un contexte où la solvabilité des ménages était de plus en plus mise à mal. L'effondrement des actifs financiers a suscité d'importantes craintes chez les ménages et les organismes de crédit : cela s'est traduit par un report des actifs risqués vers les placements plus sûrs et plus liquides. La fragilisation de la situation des banques les a conduit à restreindre le crédit et à élever les taux d'intérêt, alors même que les ménages — inquiets par le ralentissement de l'activité et la perspective du chômage — étaient de moins en moins enclins à s'engager dans des investissements sur une aussi longue période. Si bien que les prix de l'immobilier se sont violemment retournés à la baisse en 2009, plus vite qu'ils ne l'avaient jamais fait depuis la fin de la Seconde guerre mondiale.

L'essentiel de ces mouvements se sont produits sur le marché de l'acquisition des biens immobiliers, et plus particulièrement dans l'ancien. Mais les répercussions se sont fait sentir sur le marché locatif. Les locataires — dont les revenus sont plus faibles qu'en moyenne — ont été les spectateurs impuissants de cette inflation. Ceux qui souhaitaient acquérir un logement ont vu leur projet s'éloigner jusqu'à devenir hors de portée, et beaucoup se sont retrouvés piégés dans une location qui leur coûte de plus en plus cher. Le parcours résidentiel des plus modestes et des classes moyennes est tombé en panne, un peu à l'image de l'ascenseur social<sup>78</sup>.

L'année 2010 est empreinte d'incertitude. Les banques centrales ont réagi rapidement en abaissant leurs taux directeurs. L'injection massive de liquidités dans l'économie pour prévenir un effondrement généralisé de l'activité a sans doute permis d'éviter le pire. La concomitance du coup d'arrêt de l'inflation et le moindre ralentissement du revenu disponible des ménages s'est traduite en 2009 par une progression du pouvoir d'achat. C'est sans doute tout cela qui a permis une stabilisation de la chute des prix à la fin de l'année 2009. Néanmoins, le nombre de transactions n'est pas vraiment reparti à la hausse et les ménages semblent attentistes. Leur situation financière reste fragilisée et le pouvoir d'achat des primo-accédants potentiels reste encore très éloigné des prix du marché. Surtout, les deux principaux leviers de demande d'acquisition de logement sont en berne : le chômage continue de croître et les revenus des ménages devraient progresser timidement ces prochains mois. Les locataires — plus souvent en situation professionnelle précaire et donc plus vulnérables à la hausse du chômage — risquent de devoir faire face à de nouvelles augmentations de loyer : non seulement les prix locatifs ne s'ajustent aux variations de prix d'acquisition qu'avec une certaine inertie, mais le parc est toujours nettement insuffisant par rapport aux besoins dans de nombreuses agglomérations.

---

<sup>78</sup> Régis BIGOT, *Fins de mois difficiles pour les classes moyennes*, Editions de l'Aube, à paraître en février 2010.

### 3. L'impact des politiques publiques

Nous l'avons dit, le logement est à la fois le premier poste de dépenses des ménages et la principale composante de leur patrimoine. C'est aussi un support identitaire et un marqueur social<sup>79</sup>. Mais il répond surtout à des fonctions essentielles, voire vitales, dans la vie de chacun : c'est un abri contre le froid et les intempéries — chaque saison hivernale nous rappelle les difficultés de vivre sans domicile fixe — ; c'est un lieu de repos où l'on se ressource ; un espace de vie pour sa famille et un lieu de convivialité pour retrouver ses proches ; c'est aussi un élément indispensable de stabilité dans une société qui évolue en permanence. On comprend que les politiques publiques se préoccupent de ce qui se passe dans le secteur du logement, d'autant que l'industrie du bâtiment est l'un des moteurs de l'activité économique, employant près de 2 millions de personnes.

Dans la plupart des pays, l'Etat cherche à aider les ménages à se loger, notamment ceux qui ont le plus de difficultés. Lorsque le coût du logement devient trop élevé, les pouvoirs publics peuvent intervenir pour réduire le taux d'effort des plus modestes, tout en garantissant à chacun un niveau minimum de confort. Si la puissance publique veille à ce que le logement n'accapare pas une part trop importante des ressources financières des ménages, c'est aussi pour que les autres dimensions des modes de vie de la population ne soient pas obérées par ces dépenses « contraintes » : l'alimentation, les transports, l'éducation, la culture, les vacances, les loisirs, les technologies de l'information et de la communication... tout autant d'aspects contribuant au bien-être et à la qualité de vie de chacun.

En France, les interventions de l'Etat en matière de logement sont multiples et variées — et parfois difficiles à identifier, y compris par les personnes qui pourraient en être bénéficiaires. Plusieurs typologies, qui se recoupent parfois, ont été élaborées pour essayer d'y voir plus clair. On parle d'*aides à la personne* lorsqu'il s'agit de versements qui s'adressent aux occupants des logements (les allocations logement en font partie) ; les *aides à la pierre* facilitent l'acquisition ou la construction d'un logement, les bénéficiaires pouvant être des entreprises, des bailleurs sociaux ou des particuliers (par exemple : les subventions destinées à la réhabilitation de logements destinés à élargir le parc social) ; on parle d'*aide de circuit* au sujet des financements de logement par des dispositifs de collecte d'épargne dédiée au logement (le 1% logement — qui s'appelle dorénavant « Action logement » — en fait partie, de même que les sommes collectées par les livrets A et les comptes épargne logement) ; il y a aussi les *avantages fiscaux* (tels que le crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt payés pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale, ou les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif de type « de Robien », « Borloo » ou « Scellier ») et encore les *avantages de taux* (les prêt à taux zéro par exemple, le prêt d'Action logement, ou les prêts liés à un plan d'épargne logement...).

---

<sup>79</sup> Nous verrons plus loin dans ce rapport dans quelle mesure le logement étaye les représentations que l'on a de sa position dans l'échelle sociale.

Les aides, très nombreuses, s'enchevêtrent dans ce qui ressemble, aux yeux des non-spécialistes, à un véritable maquis juridique. Nous ne tenterons pas ici de recenser toutes ces aides, ni d'évaluer l'impact de chacune d'elle sur le coût du logement effectivement supporté par les ménages<sup>80</sup>. Chaque dispositif mériterait à lui seul une recherche spécifique, et de nombreux travaux ont été publiés sur ces sujets<sup>81</sup>. Nous souhaitons simplement apporter un éclairage d'ensemble sur ces mécanismes et leurs répercussions<sup>82</sup>.

Commençons avec un exemple concret, directement tiré d'un article de Bernard Vorms<sup>83</sup>. Un couple avec trois enfants souhaite acquérir un logement. Ils perçoivent chacun un salaire de 1 000 € par mois, reçoivent 283 € d'allocations familiales et disposent d'un apport personnel de 4 000 €. Ils souhaitent construire une maison près d'Orléans qui leur coûterait 178 000 € tous frais compris avec l'achat du terrain et les frais de notaire. Sans aucune aide, cette famille devrait payer des remboursements de crédit de 1 110 € par mois pendant 20 ans (pour un taux d'intérêt de 4,6%), c'est-à-dire consentir à un taux d'effort particulièrement élevé de 48%. Mais plusieurs aides publiques leur sont ouvertes : le prêt à taux zéro, le prêt « vivre en ville » accordé par l'agglomération orléanaise, l'aide personnalisée au logement (APL), le Pass foncier accordé par l'Action logement, une TVA réduite à 5,5% au lieu de 19,6% sur le coût de la construction et un crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt. Une évaluation portant sur la première année suivant l'engagement conclut que cette famille verra son taux d'effort réduit de 48% à 19% grâce aux différentes aides publiques<sup>84</sup>. On voit donc que, dans certains cas, les aides publiques se révèlent très efficaces.

Mais l'augmentation spectaculaire des prix constatés ces dernières années remet en cause l'efficacité de certaines aides, à plus forte raison lorsque les plafonds et divers seuils n'ont pas été revalorisés en conséquence. Jean Bosvieux et Bernard Vorms<sup>85</sup> montrent par exemple que l'impact du prêt à taux zéro pour l'achat ou pour la construction de logement neuf a diminué de plus de

80 Voir par exemple l'article très pédagogique de Jean-Pierre SCHAEFER, « Le rôle des aides publiques pour le logement », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 104-114.

81 Voir par exemple : Isa ALDEGHI et Christine OLM, *L'impact des aides publiques sur les inégalités face au logement*, Cahier de recherche du CREDOC, n° 245, décembre 2007, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C245.pdf> ; Anne LAFERRERE et David LE BLANC, « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », *Economie et Statistique*, n°351, INSEE, 2002, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ES351A.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ES351A.pdf) ; Laurent GOBILLON et David LE BLANC, « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », *Economie et statistique*, n° 381-382, 2005, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/es381-382d.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382d.pdf) ; Pierre COLLINET, Chantal SALESSES et Magda TOMASINI, « Les aides au logement. Principales évolutions des aides personnelles depuis 2002 et caractéristiques de l'allocation de logement temporaire », *Recherches et Prévisions*, n°94, CNAF, décembre 2008, [http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/090ba6646193ccc8c125684f005898f3/e58aae3f4888fa14c1257539004af686/\\$FILE/RP94-PCollinet,%20CSalesses,%20MTomasini.pdf](http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/090ba6646193ccc8c125684f005898f3/e58aae3f4888fa14c1257539004af686/$FILE/RP94-PCollinet,%20CSalesses,%20MTomasini.pdf)

82 Pour aller plus loin sur ce sujet, voir le numéro spécial de *Recherches et Prévisions* édité par la CNAF et coordonné par Nadia KESTEMAN en décembre 2008, portant sur « Les Politiques du logement, questions sociales », <http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/VueLien/RECHERCHESPRESVISIONS94SOMMAIRE?opendocument> . Voir aussi SOeS, *Comptes du logement (édition 2008)*, juillet 2008, [http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport\\_reduc\\_cle01bcec.pdf](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_reduc_cle01bcec.pdf)

83 Bernard VORMS, « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 120-130.

84 Les différents dispositifs sont détaillés dans l'article précité, que nous avons volontairement résumé pour aller à l'essentiel.

85 Jean BOSVIEUX et Bernard VORMS (2007), « L'accession, à quel prix ? La baisse des taux alourdit l'effort global des ménages », *Op. cit.*

moitié pour les classes moyennes inférieures : alors que les aides apportées par ce prêt représentaient 10% du coût de l'opération en 1996, elles n'en représentent plus que 4% en 2006. En cause : la non-actualisation des tranches de ressources des ménages éligibles au prêt à taux zéro (en fonction de l'évolution de la structure des revenus sur la période) et la non prise en compte de l'inflation qui a érodé la valeur des versements des aides personnalisées au logement. Cet exemple illustre le défi permanent auquel sont confrontées les politiques publiques qui doivent régulièrement adapter leurs indicateurs, barèmes et autres grilles d'évaluation en fonction des évolutions du contexte économique et social.

L'autre difficulté des politiques publiques consiste à éviter certains effets pervers des aides financières. Gabrielle Fack<sup>86</sup> montre par exemple que le développement des aides personnelles au logement au début des années 1990 s'est paradoxalement accompagné d'une augmentation du coût du logement pour les ménages locataires les plus défavorisés. Selon ses estimations, entre 50% et 80% des allocations logement perçues par les ménages à bas revenus auraient été absorbées par les augmentations de leurs loyers.

Ces effets pervers doivent être relativisés. Isa Aldeghi et Christine Olm montrent clairement qu'en l'absence d'aides personnelles, « *les ménages à faible niveau de vie seraient soumis à des taux d'effort extrêmement élevés, pour un niveau de confort largement dégradé* »<sup>87</sup> : les chercheuses montrent que sans les aides au logement, les ménages se situant sous le seuil de pauvreté devraient consacrer 39% de leurs ressources à leur habitation, alors que le pourcentage est de 20% avec les aides.

Il reste que les aides au logement en France peinent à contrecarrer le mouvement général de hausse du taux d'effort nécessaire pour se loger, comme en attestent les calculs réalisés par Gabrielle Fack sur la base des enquêtes logements de l'INSEE entre 1988 et 2006 (Graphique 61) : les Français consacrent une part croissante de leurs ressources financières aux dépenses de logement, quel que soit leur statut d'occupation (accédant à la propriété, locataire du secteur social ou locataire du secteur libre), même lorsqu'on prend en compte les aides perçues. Plusieurs conclusions se dégagent de ces analyses :

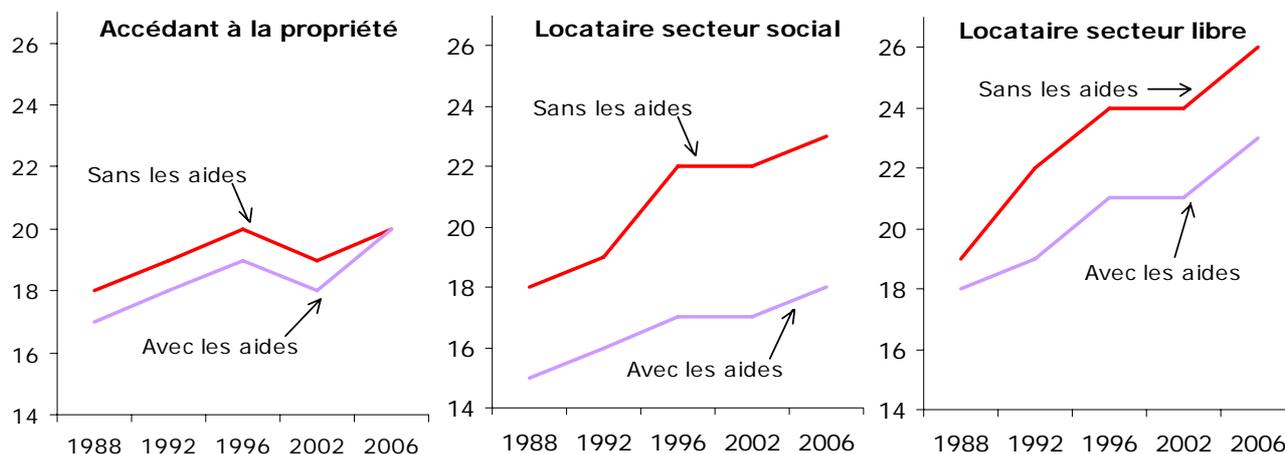
- L'impact des aides est plus fort pour les locataires du secteur social, car leur niveau de revenu est en moyenne plus faible.
- Le taux d'effort des locataires du secteur libre dépasse de plus en plus significativement celui des accédants à la propriété.
- Entre 2002 et 2006, la hausse des loyers s'est accompagnée d'une baisse du nombre de bénéficiaires des aides personnelles au logement au sein des catégories les plus pauvres de la population : parmi les 20% de la population disposant des niveaux de vie les plus faibles, la proportion de bénéficiaires est passée de 81% à 77% ; parmi les classes moyennes

86 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 statistique*, n° 381-382, 2005, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/es381-382b.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382b.pdf)

87 Isa ALDEGHI et Christine OLM (2007), *L'impact des aides publiques sur les inégalités face au logement*, op. cit.

inférieures (les 3e et 4e déciles de niveau de vie), elle a diminué de 52% à 45%. Ces évolutions sont imputées à la faible revalorisation des plafonds de ressources dans les barèmes d'attribution des aides.

**Graphique 61 – Taux d'effort des ménages avec ou sans les aides personnelles au logement (en %)**



Source : Gabrielle Fack (2009)

Lecture : le taux d'effort (calculé comme le rapport entre les dépenses affectées au logement et les ressources du ménage) augmente sur l'ensemble de la période 1988-2006, quelque soit le statut d'occupation du logement, et malgré les aides personnelles au logement.

Ces résultats sont corroborés par les calculs de Laurent Fauvet<sup>88</sup> qui montrent notamment que pour les 10% des ménages les plus pauvres, les aides au logement permettaient en 1973 de réduire le taux d'effort de 18% à 16%, alors qu'en 2002, elles le ramènaient de 54% à 31%. Les aides personnelles au logement, si elles ont encore un impact salvateur pour les bénéficiaires les plus modestes, semblent de plus en plus dépassées par le mouvement général de hausse des prix et des loyers.

Dans un exercice intéressant de comparaison avec la Grande-Bretagne, Jérôme Accardo et Fanny Bugeja (2009) remarquent que les aides au logement ont un plus grand impact outre-Manche, et qu'elles sont même plus efficaces aujourd'hui qu'en 1985 pour réduire le taux d'effort des ménages les plus modestes et celui des classes moyennes inférieures. Les auteurs expliquent que « *l'aide au logement britannique a un caractère plus universel et est plus généreuse qu'en France, puisque les ménages du deuxième quartile [classes moyennes inférieures] en bénéficient aussi très largement* ». Ils rappellent aussi que le Royaume-Uni a mis en place au début des années 1980 une politique de « droit à l'achat » permettant aux locataires des logements sociaux d'acheter leur

<sup>88</sup> Laurent FAUVET (2009), « Le poids du logement dans le budget des ménages : une approche générationnelle », *op. cit.*

habitation avec des réductions allant de 30% à 70% par rapport aux prix du marché, un dispositif qui a concerné 3 millions de logements sociaux en une vingtaine d'années<sup>89</sup>.

En France, le SOeS établit chaque année depuis 1984 un inventaire très précis des différentes aides publiques au logement. Sont recensées non seulement les avantages conférés aux « consommateurs »<sup>90</sup> de logement (ces avantages consistant, pour l'essentiel, aux aides personnelles au logement de type APL, ALS ou AFL<sup>91</sup>, ainsi qu'aux avantages fiscaux liés à la réduction de la TVA pour les travaux effectués dans le logement), mais également les avantages accordés aux « producteurs » de logement, c'est-à-dire aux propriétaires<sup>92</sup> (et qui intègrent à la fois le versement des « aides à la pierre », les avantages fiscaux tels que les crédits d'impôt relatifs aux intérêt d'emprunt ou les dispositifs de type « Borloo », la TVA à taux réduit, les avantages de taux d'intérêt et tous les autres types d'aides<sup>93</sup>).

En 2006, les aides au logement représentent 30 milliards d'euros, se répartissant en 15,8 milliards d'avantages aux « consommateurs » et 14,2 milliards d'avantages aux « producteurs ». Globalement ces aides représentent 7,2% de la dépense nationale en logement et 1,7% du PIB. Si les aides progressent sensiblement au même rythme que le PIB depuis 25 ans (+3,5% par an en moyenne à prix courant), elles ne suivent pas le rythme des dépenses de logement (+5,3% par an en moyenne). L'impact des aides s'érode donc régulièrement au fil du temps : leur poids dans les dépenses de logement sont passés de 10,3% en 1984 à 7,2% en 2006 (cf. Graphique 62). Seule l'année 2000 a vu l'effort public en faveur du logement s'accroître significativement, c'était au moment de l'introduction de la TVA à taux réduit pour les travaux et en raison de la baisse des droits de mutation des logements anciens, des avantages fiscaux qui ont principalement bénéficié aux propriétaires ou aux accédants (les « consommateurs » de logement ont économisé 1,05 milliards d'euros entre 1999 et 2000, tandis que les « producteurs » ont économisé 2,5 milliards).

---

89 Chris HAMNETT, *Winners and Losers Home ownership in modern Britain*, Routledge, Londres, 2004 (1re édition en 1999), un aperçu du livre peut être consulté ici : [http://books.google.fr/books?id=Pd-1K6PeSH8C&printsec=frontcover&source=gbs\\_v2\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q=&f=false](http://books.google.fr/books?id=Pd-1K6PeSH8C&printsec=frontcover&source=gbs_v2_summary_r&cad=0#v=onepage&q=&f=false)

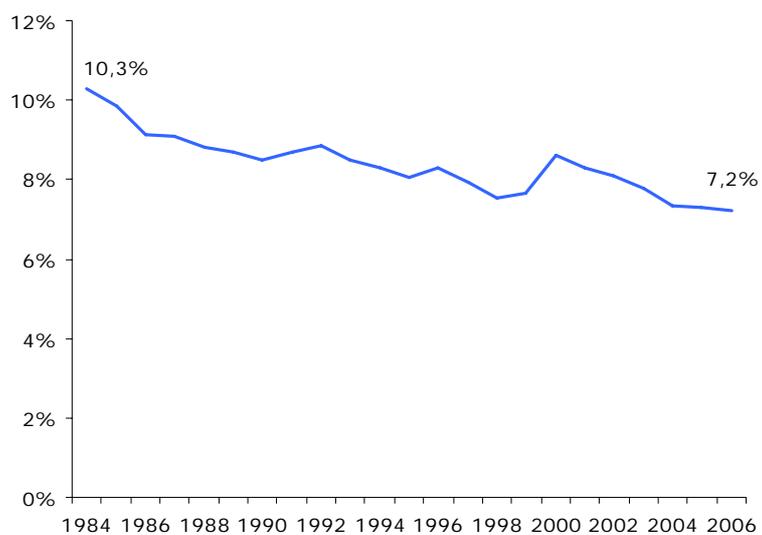
90 Au sens de la comptabilité nationale, les « consommateurs de logement » sont les ménages qui vivent dans un logement : il peut s'agir à la fois des locataires, des propriétaires ou des accédants. L'usage des logements s'interprète comme la consommation d'un « service » produit par les propriétaires pour le compte de leurs locataires, s'ils sont bailleurs ou pour leur propre compte, s'ils occupent eux-mêmes leur logement. Les dépenses des « consommateurs » de logement sont assimilées à de la consommation, tandis que les dépenses des « producteurs » de logements sont identifiées comme un investissement (la constitution d'un capital).

91 APL : aide personnalisée au logement ; ALS : allocation de logement à caractère social ; ALF : allocation de logement à caractère familial.

92 Voir la note 90 ci-dessus.

93 Pour le détail précis, voir les Comptes du logement, *op. cit.* [http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport\\_reduc\\_cle01bcec.pdf](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_reduc_cle01bcec.pdf)

**Graphique 62 Part des aides au logement dans la dépense nationale en logement (en %)**



Source : CREDOC, à partir des données du compte du Logement (SOeS)

## Troisième partie – Les conditions de vie des ménages dans leur logement

---

### 1. La moitié des Français habitent une maison individuelle dont ils sont propriétaires

#### *a) Le logement idéal des Français*

S'il existe une aspiration quasi-unanime des Français, c'est de vivre un jour en maison individuelle, « symbole de qualité de vie, d'espace et de convivialité », comme le montre une étude du CREDOC conduite en 2004<sup>94</sup>. Selon cette enquête, le « logement idéal » renvoie à la maison individuelle pour 82% de nos concitoyens, et nombreux considèrent qu'être propriétaire de cette maison constitue la meilleure option (77% exactement). Plusieurs raisons président à cette envie. Tout d'abord, dans l'imaginaire collectif, le logis « idéal » dispose d'un jardin (58% des réponses) et d'une localisation géographique plaisante (45% des interviewés), à savoir le plus souvent dans une ville moyenne ou petite. Autant de caractéristiques que l'on trouve plus facilement en habitat individuel que collectif.

La maison individuelle réunit ensuite plusieurs qualités appréciées : elle est associée à un espace personnalisé, adapté aux besoins spécifiques de chaque foyer (93% des réponses), elle est également synonyme de convivialité (79%) et de sécurité face à l'avenir, dans la mesure où elle constitue un placement financier intéressant pour 80 % des enquêtés. Les préoccupations de nos concitoyens quant au financement de leur retraite sont de plus en plus prégnantes : il est fort probable que les tensions observées ces dernières années sur le marché de l'acquisition — corrélatives à une relative dégradation des rendements locatifs — s'expliquent aussi pour un souhait plus pressant de se constituer un patrimoine pour l'avenir.

Une autre investigation menée plus récemment par le CREDOC<sup>95</sup> montre que le logement est avant tout perçu comme « un lieu où l'on se sent à l'abri » (92% des réponses). Le sentiment que le logement représente une « sécurité face à l'avenir » est principalement partagé par les propriétaires (90%) et les habitants de maison individuelle (79%) ; seuls 50% des locataires et 55% des occupants d'appartement sont de cet avis. Un bien immobilier est un patrimoine qui permet de se prémunir contre les accidents de la vie (chômage, maladie, décès du conjoint, séparation, divorce...), et que l'on pourra transmettre ensuite à ses enfants : 88% des propriétaires voient leur logement comme « un patrimoine pour leur famille ».

---

94 Sabrina DJEFAL et Sonia EUGENE « Etre propriétaire de sa maison un rêve largement partagé, quelques risques ressentis », *Consommation et Modes de vie*, n°177, CREDOC, 2004, <http://www.credoc.fr/pdf/4p/177.pdf>

95 Georges HATCHUEL, Catherine DUFLOS, et Patricia CROUTTE « Quelques opinions et aspirations en matière de logement », CREDOC à la demande du Ministère du Logement et de la Ville, à partir de l'enquête Conditions de Vie et Aspirations des Français, 2008, <http://www.credoc.fr/pdf/Sou/LogementetVilleOpinions.pdf>

Chez les locataires ou les personnes qui vivent dans un immeuble, le logement revêt des connotations plus négatives : 69% des locataires et 64% des personnes résidant en habitat collectif associent leur habitation surtout à « des charges et des dépenses », et plus d'un tiers désirent quitter leur domicile actuel. 40% des locataires conçoivent d'ailleurs leur logement essentiellement comme une source de « tracas quotidiens » ; la proportion n'est que de 27% chez les propriétaires.

**Tableau 4 – L'image du logement selon le statut d'occupation et le type d'habitat**

	Ensemble de la population	Propriétaire (sans emprunt et accédant)	Locataire ou logé gratuitement	Habite en maison individuelle	Habite en immeuble collectif
« Pour vous et votre famille, votre logement c'est surtout un lieu où l'on se sent à l'abri »	92	96	87	94	88
« Pour vous et votre famille, votre logement c'est surtout une sécurité face à l'avenir »	70	90	50	79	55
« Pour vous et votre famille, votre logement c'est surtout des charges et des dépenses »	58	46	69	54	64
« Pour vous et votre famille, votre logement c'est surtout un patrimoine pour votre famille »	54	88	22	73	26
« Pour vous et votre famille, votre logement c'est surtout des tracas quotidiens »	34	27	40	32	36
« Pour vous et votre famille, votre logement c'est surtout un lieu que vous souhaitez quitter »	24	9	38	16	36

Source : CREDOC, Enquête « "Conditions de vie et Aspirations des Français", juin 2008.

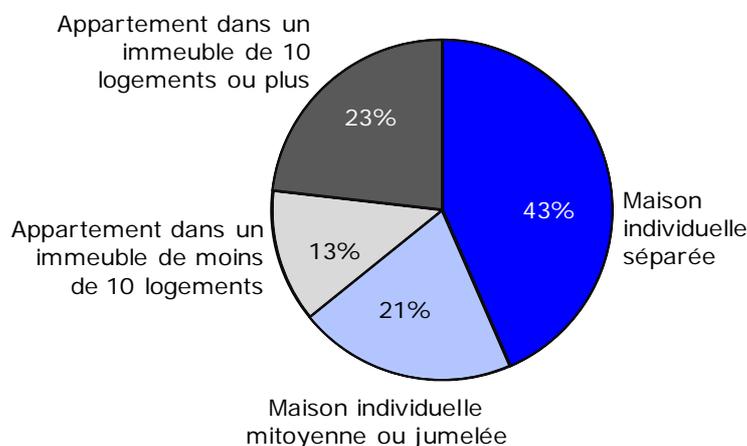
Lecture : 70% de la population estiment que le logement est surtout une sécurité face à l'avenir, ce taux s'élève à 90% chez les propriétaires, contre seulement 50% chez les locataires.

*b) Deux personnes sur trois vivent dans une maison individuelle*

Aujourd'hui, une partie de la population a réalisé son « rêve » puisque près des deux tiers des Français (64%) vivent dans une maison individuelle (séparée ou mitoyenne). 36% habitent dans un immeuble.

**Graphique 63 - Type de logement en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -



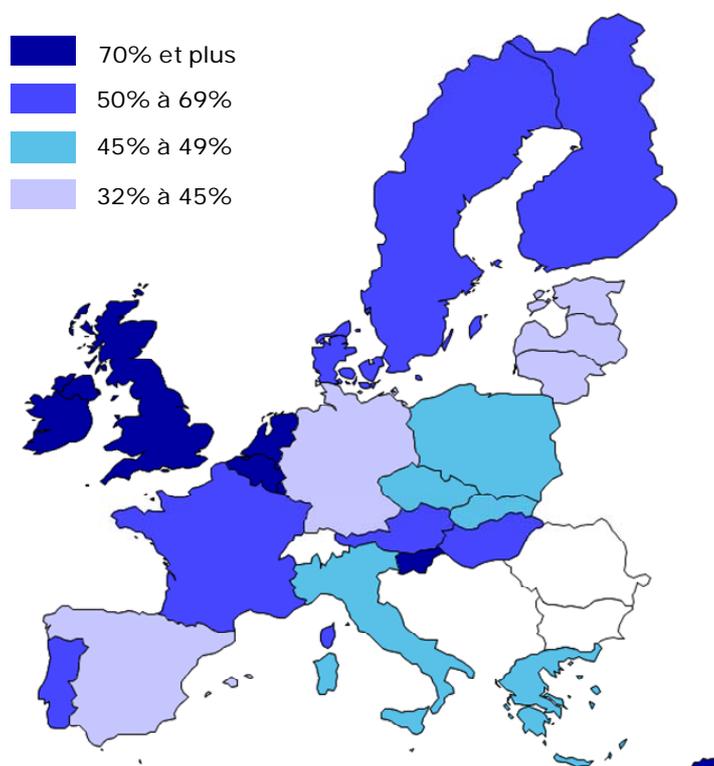
Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat, 2007

Sachant qu'un peu plus d'une personne sur deux en Europe vit dans une maison (56% exactement), la France est donc un peu plus pavillonnaire que ses voisins européens. Les modèles d'habitat européens sont d'ailleurs très différents d'un pays à l'autre : les Espagnols par exemple, vivent principalement en appartement (64%), les Allemands aussi (57%), ainsi que les Baltes (58% des Lituaniens, 68% des Estoniens et des Lettons). On pourra également remarquer qu'en France, l'habitat en maison est lié à une faible densité de population : 94% des résidences en zone rurale et 84% en zone intermédiaire sont des maisons, contre seulement 39% en zone urbaine (cf Tableau 22). Mais ce n'est pas nécessairement le cas dans les autres pays d'Europe, comme par exemple au Royaume Uni, où 86% des habitants logent en maison, alors que la majeure partie d'entre eux (73%) résident en zone très peuplée.

**Graphique 64- Le pourcentage de personnes vivant en maison individuelle (séparée ou mitoyenne) en Europe en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

Irlande	97
Royaume Uni	86
Belgique	79
Pays bas	79
Chypre	78
Slovénie	72
Luxembourg	71
Danemark	69
Hongrie	69
France	64
Portugal	64
Finlande	64
Autriche	58
Europe (24 pays)	56
Suède	56
Slovaquie	49
Pologne	49
République tchèque	48
Grèce	47
Italie	45
Allemagne	43
Lituanie	42
Espagne	36
Estonie	32
Lettonie	32



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

Si l'habitat en maison individuelle est relativement répandu en France, toutes les franges de la société ne sont pas concernées de la même manière. Les différentes étapes de la vie et l'évolution de la structure familiale jouent un rôle important : jeune, vivant seul, on habite plus souvent en appartement (47% des 18-24 ans vivent en immeuble, tout comme 60% des personnes seules). Avec l'arrivée d'enfants, l'habitat individuel prend le pas : 72% des couples avec enfants vivent en maison individuelle.

Mais les catégories davantage confrontées aux difficultés matérielles — familles monoparentales, chômeurs ou ouvriers — dérogent à ce parcours et vivent plus souvent qu'en moyenne en appartement (respectivement 55%, 50% et 42%). Le niveau de vie conditionne fortement le type d'habitat : alors que 69% des catégories aisées résident en maison, les 30% de la population les plus démunis sont nettement sur-représentés en appartement.

Les cadres et professions intermédiaires sont également nombreux à vivre en immeuble car ils résident souvent dans les grandes agglomérations (59% des cadres habitent dans des zones fortement peuplées contre 49% en moyenne). Un choix qui tient beaucoup aux contraintes professionnelles et au désir, pour certains, d'accéder plus facilement à une offre culturelle et de loisirs plus dense.

Enfin, les personnes âgées sont également très nombreuses à vivre en habitat individuel.

**Tableau 5 - Les catégories sur-représentées en maison individuelle et en appartement en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

	Maison		Appartement
<b>Ensemble de la population</b>	<b>64</b>	<b>Ensemble de la population</b>	<b>36</b>
Zone faiblement peuplée	94	Zone densément peuplée	61
Zone intermédiaire	84	Personne seule	60
40-59 ans	69	Famille monoparentale	55
60-69 ans	71	Chômeur	50
70 ans et plus	70	Ouvrier	42
Retraité	71	Etudiant	42
Deux adultes avec enfant(s)	72	18-24 ans	47
Deux adultes sans enfant	71	25-39 ans	45
Travailleur indépendant	74	Catégories pauvres (D1)	44
Catégories aisées (D9)	69	Catégories modestes (D2 et D3)	42
		Cadre et profession libérale	41
		Profession intermédiaire	41

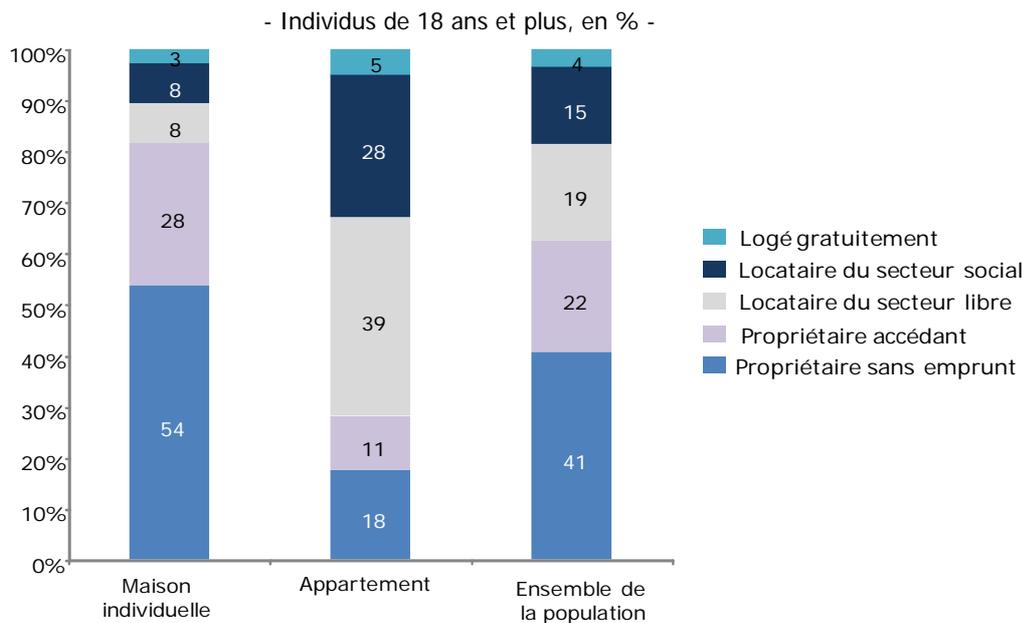
Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007

### *c) Le statut d'occupation des logements*

A vrai dire, habiter en maison individuelle ou en appartement, et être locataire ou propriétaire de son logement sont intimement liés : 8 personnes sur 10 qui vivent en maison en sont propriétaires, alors que les deux tiers de ceux qui habitent en appartement en sont locataires (cf Graphique 65).

Si l'on rapporte ces chiffres à l'ensemble de la société française, on constate donc que deux situations prédominent largement dans le paysage français : la plus courante concerne la moitié de nos concitoyens (52%) qui sont propriétaires de leur maison individuelle (35% sont dégagés de contraintes de remboursement, 18% sont encore en train de rembourser leur emprunt immobilier), la deuxième rassemble un quart de la population, locataire en appartement (14% dans le secteur libre, et 10% dans le secteur social).

## Graphique 65 - Statut d'occupation selon le type d'habitat en France en 2007



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

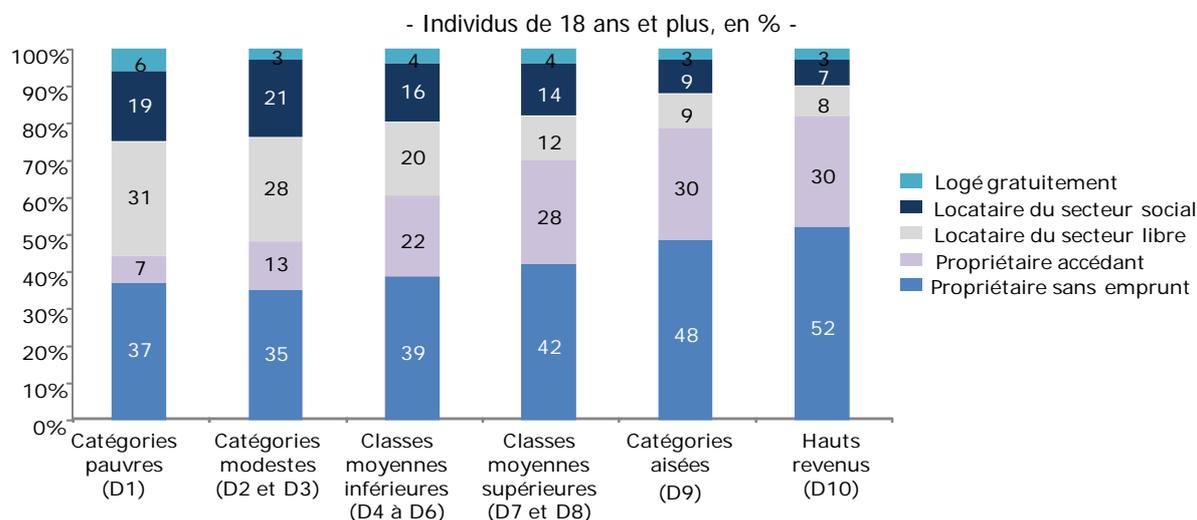
Le lien étroit entre le mode d'habitat et le statut d'occupation explique que le profil socio-économique des habitants en appartement est très proche de celui des locataires, et que le portait des habitants en maison ressemble à s'y méprendre à celui des propriétaires.

Ainsi, l'accession à la propriété est, comme l'habitat en maison, très nettement corrélée à l'âge, et à la structure familiale du ménage : les moins de 25 ans sont majoritairement locataires de leur logement (53%) ; entre 25 et 35 ans, l'arrivée d'enfant fait souvent naître des projets d'acquisition du logement (34% des 25-34 ans, et 41% des familles avec enfants sont accédants à la propriété) ; à partir de 60 ans, les crédits immobiliers ont la plupart du temps été remboursés, et 7 personnes sur 10 sont propriétaires de leur logement sans emprunt.

L'accession à la propriété implique une certaine stabilité professionnelle : 31% des personnes qui travaillent à temps plein sont en train d'acquérir leur logement, contre seulement 15% des demandeurs d'emploi. Mais disposer de revenus stables ne suffit pas. Un niveau de ressources important et un apport personnel conséquent sont de plus en plus souvent nécessaires pour obtenir un crédit immobilier. Alors que 28-30% des classes moyennes supérieures et des hauts revenus sont en situation d'accession à la propriété, c'est le cas de seulement 22% des classes moyennes inférieures et de 7% des catégories les plus pauvres (cf. Graphique 66). L'allongement des durées d'emprunt, et l'augmentation du prix des logements contraignent ces derniers à se tourner vers la location : 36% des classes moyennes inférieures sont locataires, contre 26% des classes moyennes supérieures.

Le secteur social héberge essentiellement les catégories modestes (19% - 21% des revenus les plus faibles, contre 7% des hauts revenus), les familles monoparentales (30%), les jeunes (18-25 ans : 21%) et les chômeurs (24%).

**Graphique 66 - Statut d'occupation du logement en fonction du niveau de vie en France en 2007**



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

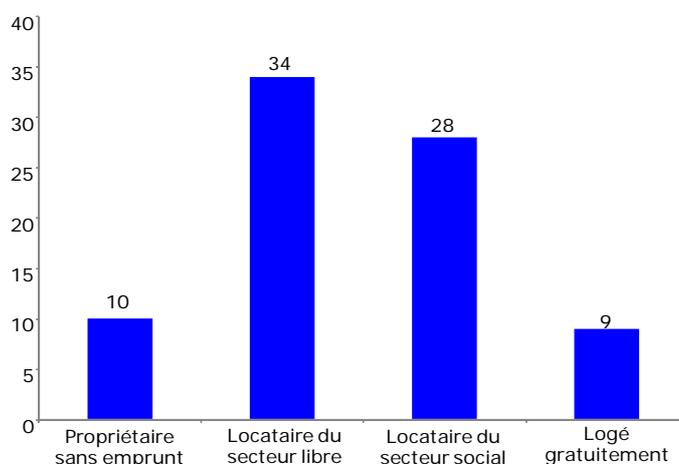
Nous allons maintenant évaluer la charge financière supportée par les propriétaires et les locataires en matière de logement. Nous utiliserons pour cela deux indicateurs complémentaires :

- Le premier, que nous avons appelé « part des ressources consacrées aux dépenses de logement », a été calculé de la façon suivante. Dans un premier temps ont été recensés tous les frais nécessaires à se loger, au sens large : les loyers, les charges, ainsi que les dépenses de chauffage, d'eau, d'électricité, de gaz, d'assurance, les taxes afférentes au logement, et les dépenses de petites réparations. Nous avons ensuite rapporté le total de ces dépenses aux revenus disponibles du ménage. Ceux-ci sont obtenus en intégrant les salaires, les autres revenus, les allocations diverses — notamment les aides personnelles au logement —, desquels on retranche les impôts et les taxes. Cet indicateur s'apparente au « taux d'effort » mesuré dans les enquêtes Logement de l'INSEE, mais il intègre davantage de dépenses (eau, gaz, électricité, chauffage, assurance, taxes et petites réparations). Il n'a malheureusement pas pu être calculé pour les propriétaires accédants, car l'enquête SILC ne recense pas les informations au sujet de leurs remboursements d'emprunt. Les résultats sur cet indicateur figurent donc uniquement pour les autres statuts d'occupation : propriétaires sans emprunt, locataires du secteur libre et locataires du secteur social.
- Le deuxième indicateur relève de la perception des interviewés : voient-ils leurs dépenses de logement comme une lourde (ou assez lourde) charge financière ? Ou considèrent-ils que ces dépenses sont supportables ?

Que l'on se place sur le plan de la perception ou de la réalité économique du poids des dépenses de logement, les efforts divergent fortement selon le statut d'occupation. Les locataires du secteur libre consacrent une part très importante de leurs revenus pour couvrir leurs dépenses de logement : en moyenne un tiers de leurs ressources y sont affectées (34% exactement), les locataires du secteur social un peu moins (28%), alors que les propriétaires qui n'ont pas d'emprunt à rembourser ne consacrent que 10% de leurs revenus aux charges de logement (10% en moyenne, cf Graphique 67).

**Graphique 67 - La part des ressources consacrées aux dépenses de logement (loyers, charges, chauffage, eau, électricité, gaz, assurance, taxes, et petites réparations) en fonction du statut d'occupation, en France en 2007 (\*)**

- Individus de 18 ans et plus, en % -



Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007.  
 (\*) NB : les propriétaires accédants n'ont pu être intégrés à l'analyse, les données concernant le montant du remboursement de leur emprunt n'étant pas disponibles.

La perception des enquêtés coïncide plus ou moins avec ces résultats : les locataires du secteur libre sont aussi ceux qui vivent le plus difficilement les efforts financiers nécessaires pour se loger : 64% d'entre eux considèrent que leurs dépenses de logement constituent une lourde charge, contre 50% en moyenne dans la population.

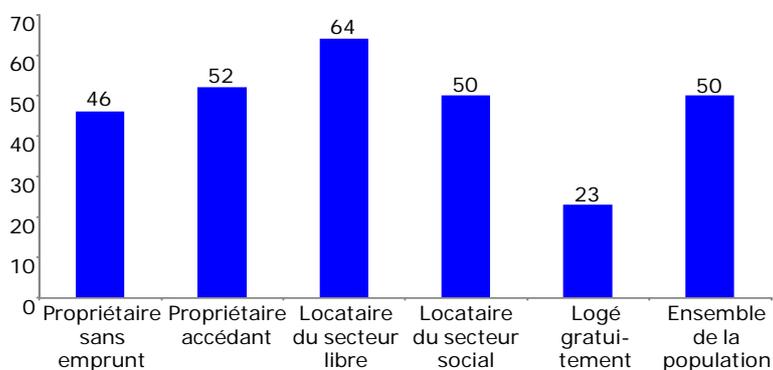
Nous avons indiqué que l'enquête SILC ne permet pas de calculer la part des revenus affectés aux dépenses de logement des propriétaires accédants, mais les enquêtes Logement de l'INSEE montrent qu'ils supportent des taux d'efforts légèrement inférieurs à ceux des locataires (voir le Graphique 4 au début de cette recherche p. 22). Or, il semble qu'ils supportent un peu mieux les efforts financiers pour se loger que les locataires (52% perçoivent leurs dépenses de logement comme une lourde charge financière contre 64% des locataires). Mais la nature de leurs dépenses est bien différente : celles des accédants sont, en partie, une épargne revêtant la forme d'un placement immobilier, contrairement aux locataires qui versent leurs loyers « à fonds perdus ». Sans doute aussi, parce qu'ils se sentent davantage chez eux et que le coût financier est en partie compensé par cette satisfaction.

Enfin, on pourra remarquer que les propriétaires sans emprunt vivent certes mieux leurs frais de logement que le reste de la population, mais que le différentiel de perception n'est toutefois à la hauteur des différences observées en termes de poids « réel » des dépenses : près de la moitié d'entre eux voient les dépenses de logement comme une lourde charge, alors qu'en réalité ils consacrent seulement 10% de leurs ressources en liaison avec leur logement (pour couvrir leurs frais d'électricité, de gaz, les charges, les taxes, ainsi que les petites réparations).

**Tableau 6 - Le sentiment que les dépenses de logement constituent une lourde ou assez lourde charge en fonction du statut d'occupation en France en 2007**

« Je vais maintenant vous poser une question concernant l'ensemble des frais liés à votre résidence principale, c'est à dire les dépenses liées aux travaux de réparation ou agrandissement ou entretien, aux assurances, aux remboursements d'emprunts ou au loyer, aux charges...L'ensemble des frais liés à votre résidence principale représente-t-il actuellement pour votre ménage une charge financière ?

- Individus de 18 ans et plus, % de réponses « une lourde ou assez lourde charge »-



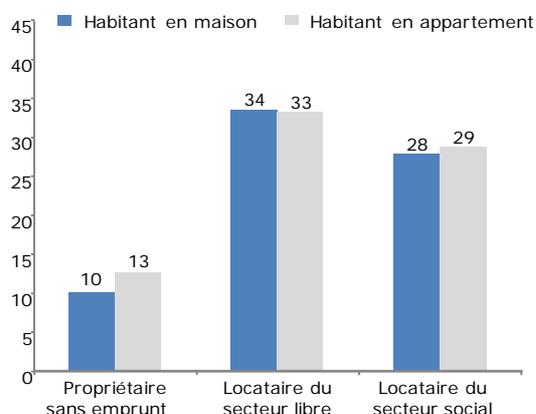
Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007

Si le fait d'être propriétaire ou locataire détermine en grande partie les efforts financiers consentis pour se loger, en revanche, à statut d'occupation équivalent, le mode d'habitat ne change quasiment rien : on consacre une part de ses ressources aussi importante en maison qu'en appartement, et la perception du poids de ces charges est assez similaire (Graphique 68).

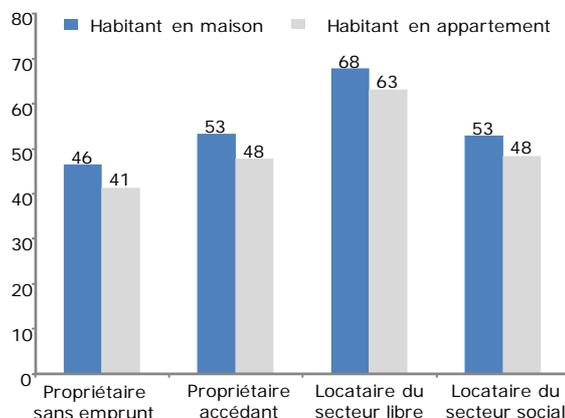
## Graphique 68 –Part des ressources consacrées aux dépenses de logement et perceptions de ces dépenses en France en 2007

- Individus de 18 ans et plus, en % -

A – Part des ressources consacrées aux dépenses liées au logement (loyer, eau, électricité, chauffage, assurances, petite réparation), en fonction du type de logement (\*)



B- Sentiment que les dépenses de logement (loyer, eau, électricité, chauffage, assurances, petite réparation), sont une charge financière lourde ou assez lourde, en fonction du type de logement



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

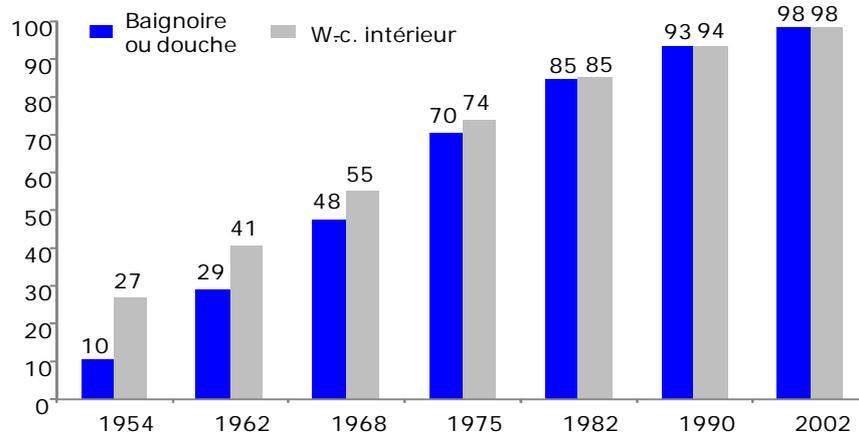
(\*) NB : les propriétaires accédants n'ont pu être intégrés à l'analyse, les données concernant le montant du remboursement de leur emprunt n'étant pas disponibles.

## 2. Le confort de base des logements s'est amélioré, même si des progrès restent à faire

Le confort des logements s'est beaucoup amélioré depuis la fin de la Seconde guerre mondiale. Tout le monde trouve normal que chaque habitation dispose d'une salle de bain et de toilettes, mais il n'est pas inutile de rappeler que dans les années cinquante, la quasi-totalité des logements était dépourvue de baignoire ou de douche, et seuls 27% de nos concitoyens disposaient de toilettes dans leur logement.

### Graphique 69 - Evolution du confort sanitaire des résidences principales

- Ménages français -

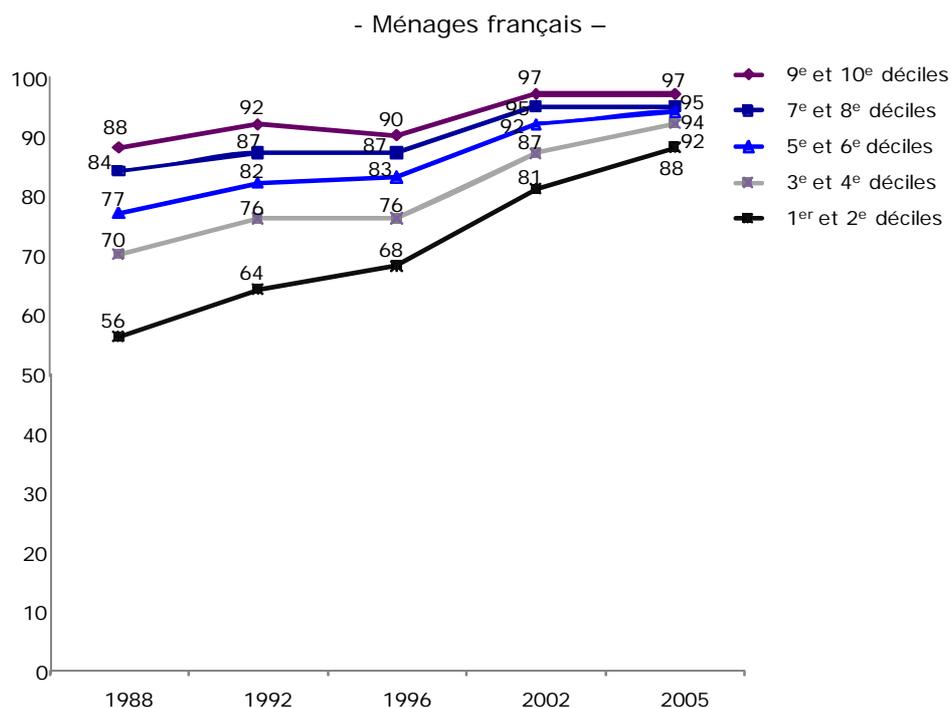


Source : Alain Jacquot (2006)<sup>96</sup>

<sup>96</sup> Alain JACQUOT, « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », *Données sociales - La société française*, INSEE, 2006. [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/donsoc06za.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/donsoc06za.pdf)

Mieux, les progrès du confort sanitaire ont profité à tous les groupes sociaux : la proportion de personnes qui disposent à la fois d'eau courante, de sanitaires et de chauffage central dans leur logement n'a cessé de progresser ces vingt dernières années, d'un bout à l'autre de l'échelle sociale, y compris chez les plus démunis. Alors qu'en 1988, seuls 56% des foyers les plus pauvres disposaient de ces équipements, ce taux s'élève à 88% en 2005, soit quasiment autant que dans les ménages les plus aisés (97%).

**Graphique 70 -La proportion de ménages équipés en eau, sanitaires, et chauffage central en fonction du niveau de vie**



Source : Gabrielle Fack (2009)<sup>97</sup>

Note de lecture : en 1988, 56% des premiers et deuxièmes déciles (les 20% les moins riches) disposaient d'équipement en eau, sanitaires et de chauffage central. Ce taux était de 88% chez les 20% des ménages les plus aisés (les 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> déciles).

Cette diffusion des équipements sanitaires n'est pas propre au territoire français, mais concerne l'ensemble du vieux continent : quasiment tous les Européens disposent aujourd'hui d'une salle de bain et de toilettes dans leur logement, comme le montre le Tableau 7 (exception faite des Baltes qui souffrent encore d'un retard important sur ce plan, puisque près d'une personne sur cinq dans ces pays en est dépourvue).

Le bilan est en revanche moins élogieux pour la France lorsqu'on s'intéresse à d'autres installations comme la plomberie et l'électricité, ou lorsqu'on considère les dégradations dans le logement, telles

<sup>97</sup> Gabrielle FACK, « L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement » (1988-2006), *Informations sociales*, n° 155, CNAF, 2009

que des fuites dans la toiture, l'humidité dans les murs, les sols ou les plafonds, les portes ou fenêtres vermoulues. Dans chacune de ces dimensions, la France est à la peine :

- 14% de nos concitoyens vivent dans un logis avec une installation de plomberie/d'eau en mauvais état, c'est à dire une installation de plomberie dangereuse, ou régulièrement en panne, où dont la pression de l'eau est insuffisante, l'eau n'est pas potable, ou insuffisamment disponible. C'est 6 points de plus qu'en moyenne en Europe.
- 11% de nos compatriotes résident dans une habitation avec une installation électrique non adapté, à savoir un câblage, des douilles et autres installations électriques permanentes dans le logement qui sont dangereuses, régulièrement en panne, ou de capacité insuffisante, soit 4 points de plus que la moyenne de l'Union Européenne (UE).
- Le taux hexagonal de personnes habitant dans des logements avec un toit percé ou de l'humidité ou des moisissures sur les montants des fenêtres ou les sols est lui aussi relativement élevé, à peine inférieur à la moyenne européenne : 14% en France contre 17% en Europe.

**Tableau 7 -Le pourcentage de personnes confrontés à des « défauts majeurs de qualité » dans leur logement en Europe en 2007**

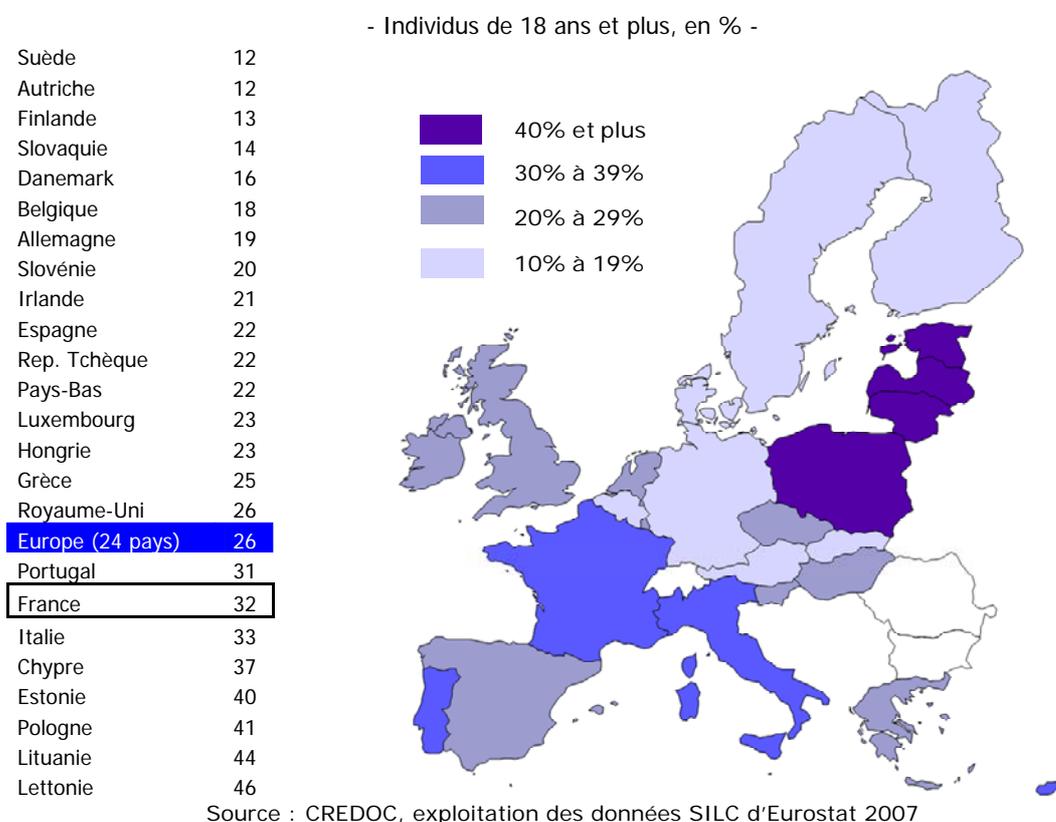
- Individus de 18 ans et plus, en % -

	Toit percé, humidité, moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols	Installation de plomberie/ d'eau inadéquate	Installation électrique inadéquate	Pas de salle de bain dans le logement	Pas de toilettes dans le logement
Suède	6	5	4	1	0
Autriche	9	1	2	1	2
Finlande	5	6	5	1	1
Slovaquie	6	5	5	2	3
Danemark	10	5	3	1	0
Belgique	13	3	5	1	1
Allemagne	13	6	5	1	1
Slovénie	17	3	1	1	1
Irlande	14	5	9	1	1
Espagne	18	5	5	0	0
Rep. Tchèque	15	6	8	1	1
Pays-Bas	18	6	1	0	0
Luxembourg	14	9	6	0	1
Hongrie	19	3	0	4	6
Grèce	20	7	5	1	3
Royaume-Uni	14	9	9	0	1
Europe (24 pays)	17	8	7	2	2
Portugal	20	14	14	4	3
France	14	14	11	1	1
Italie	21	8	14	0	0
Chypre	31	9	9	2	2
Estonie	21	12	10	19	16
Pologne	37	8	4	7	6
Lituanie	25	12	10	19	21
Lettonie	26	16	12	23	20

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

Au total, si l'on décompte le nombre de personnes dont le domicile comporte ce que nous appellerons un « défaut majeur de qualité » parmi ceux que nous venons de présenter (l'absence de sanitaires dans le logement, une installation de plomberie ou électrique défectueuse, un toit percé, de l'humidité, ou des moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols), la France se retrouve en queue de peloton, entourée du Portugal et de l'Italie, pas très loin de l'Estonie, de la Pologne, de la Lituanie et de la Lettonie. A l'inverse, les pays de l'Europe du Nord (la Suède, la Finlande, le Danemark, ainsi que l'Allemagne, la Belgique, l'Autriche et la Slovaquie) offrent à leur population des logements en bien meilleur état, et totalisent des scores parmi les plus bas d'Europe : moins d'une personne sur cinq doit faire face dans ces pays à l'un ou l'autre de ces problèmes.

**Graphique 71 -Le pourcentage de personnes vivant dans un logement comportant au moins un défaut majeur de qualité (installation de plomberie ou électrique défectueuse, ou toit percé, humidité, ou moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols ou absence de sanitaires dans le logement) en Europe en 2007**



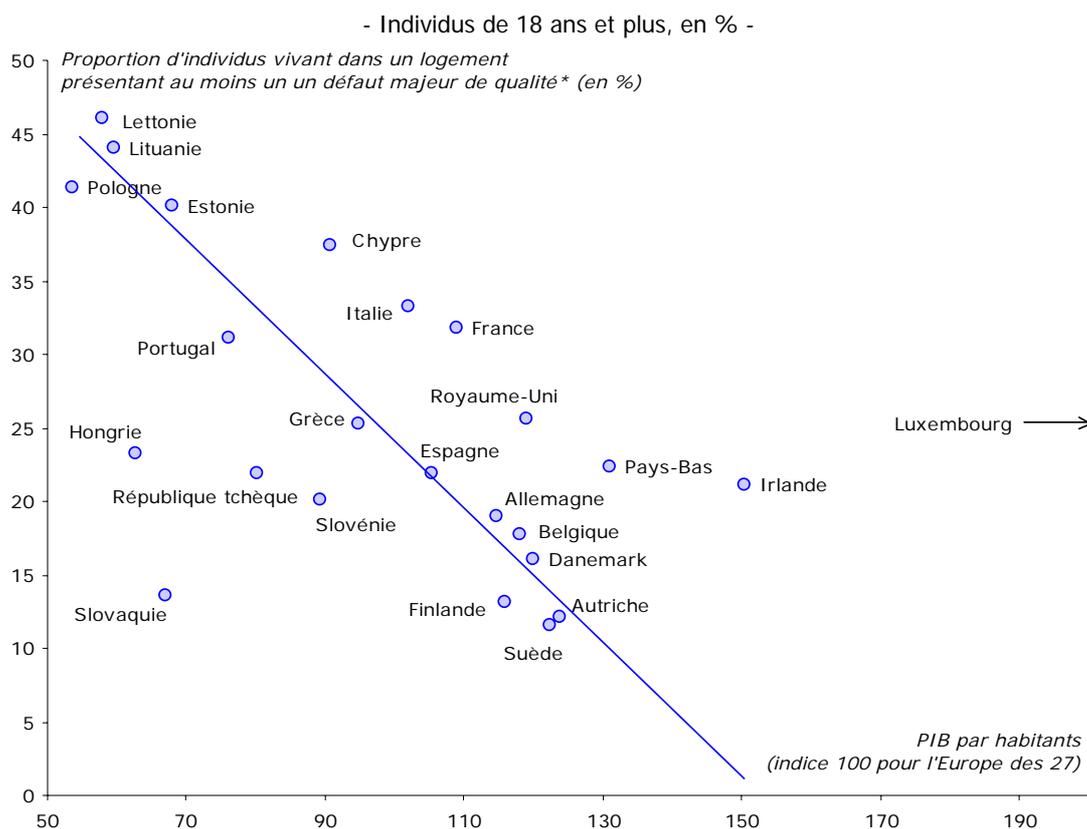
Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007

Au niveau européen, la qualité des logements a d'ailleurs tendance à s'améliorer avec le Produit Intérieur Brut par habitant (*cf.* Graphique 72). L'élévation du niveau de vie d'un pays permet généralement à ses habitants de mieux entretenir les logements, d'investir dans des habitations neuves, offrant un meilleur confort de vie, intégrant de plus en plus systématiquement des sanitaires, des salles de bain, des installations électriques ainsi que des matériaux de construction plus performants et plus résistants aux dégradations du temps<sup>98</sup>.

<sup>98</sup> Régis BIGOT, « Le logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages européens », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009.

En France, le nombre de logements comportant au moins « un défaut majeur de qualité » n'est pas du tout à la hauteur du niveau de vie moyen dans notre pays. L'Allemagne, l'Espagne, le Royaume-Uni, la Belgique, le Danemark, l'Autriche et la Suède, pour des niveaux de vie équivalents au nôtre, offrent à leurs habitants des logements de bien meilleure qualité.

**Graphique 72 - Le pourcentage de personnes vivant dans un logement comportant au moins un défaut majeur de qualité (installation de plomberie ou électrique défectueuse, ou toit percé, humidité, ou moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols ou absence de sanitaires dans le logement) et le PIB par habitant en Europe en 2007**



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

Le calcul du pourcentage de personnes vivant dans un logement comportant au moins « un défaut majeur de qualité », n'a bien sûr pas la prétention de couvrir de façon exhaustive des notions aussi complexes que le « mal-logement », « l'inconfort » dans le logement, ou encore le logement « indécent ». Autant de thématiques pour lesquelles on pourra utilement se référer aux travaux menés par l'INSEE<sup>99</sup> ou à ceux de la fondation Abbé Pierre<sup>100</sup>. Mais cet indicateur, même partiel,

99 Groupe SML sous la direction de Maryse MARPSAT, « Les situations marginales par rapport au logement : méthodes et sources statistiques publiques. », *Série des Documents de Travail de la Direction des statistiques démographiques et sociales*, INSEE, 2009, [http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs\\_doc\\_travail/doc%20F0903.pdf](http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs_doc_travail/doc%20F0903.pdf); Yves JAUNEAU, Solveig VANOVERMEIR « Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement », *Insee première*, 2008, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1209/ip1209.pdf>; Bénédicte CASTERAN, Layla RICROCH « Les logements en 2006, Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee première*, 2008, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1202/ip1202.pdf>. Voir aussi le site de l'INSEE pour une définition du « logement inconfortable » : [http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref\\_id=ip1209#encadre1](http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1209#encadre1)

100 Fondation Abbé Pierre, *Rapport annuel 2009. L'état du mal-logement en France*, [http://www.fondation-abbe-pierre.fr/\\_pdf/rml\\_09.pdf](http://www.fondation-abbe-pierre.fr/_pdf/rml_09.pdf)

révèle d'importantes disparités sociales:

- Environ un cinquième des personnes les plus pauvres, des ouvriers et des chômeurs vivent dans un logement avec un toit percé, de l'humidité, ou des moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols, et quasiment autant doivent s'accommoder d'une installation de plomberie insuffisante. Une personne sur sept dans ces groupes utilise une installation électrique défectueuse.
- Les locataires sont également particulièrement mal lotis : près d'un quart des locataires du secteur libre (23%) et du secteur social (22%) vivent dans un logement avec un toit percé, de l'humidité, ou des moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols, près d'un sur 5 doit faire face à une installation de plomberie inadéquate, et 1 sur 7 a une installation électrique défectueuse.
- Les jeunes souffrent aussi davantage d'un habitat en mauvais état : en particulier 18% des moins de 25 ans occupent des logements avec des installations de plomberie défectueuses.
- Les familles monoparentales, et les familles avec des enfants de moins de dix ans se retrouvent plus qu'en moyenne dans des logements avec une installation de plomberie inadéquate.

**Tableau 8 - Les catégories sociales sur-représentées dans les logements avec un « défaut majeur de qualité » (sans salle de bain, ou sans toilettes, ou avec une installation électrique ou de plomberie défectueuse, ou avec des problèmes d'humidité dans le logement) en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

	Toit percé, humidité, moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols	Installation de plomberie/ d'eau inadéquate	Installation électrique inadéquate	Pas de salle de bain dans le logement	Pas de toilettes dans le logement	Vit dans un logement avec un « défaut majeur de qualité »
<b>Ensemble de la population</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>32</b>
Locataire du secteur libre	23	20	14	1	1	43
Locataire du secteur social	22	18	16	1	1	43
Logé gratuitement	19	13	12	2	4	33
Catégories pauvres (D1)*	22	18	17	2	2	43
Catégories modestes (D2+D3)**	19	18	15	2	2	42
Ouvrier	18	16	13	1	2	37
Chômeur	24	20	16	2	3	44
Handicapé ou inapte à travailler	19	18	15	2	2	39
Autre inactif (étudiant)	17	13	20	1	2	39
18-24 ans	17	18	13	0	1	37
Famille avec au moins un enfant de moins de 10 ans	16	19	12	0	1	36
Famille monoparentale	19	21	13	0	1	37

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

(\*) Les catégories pauvres correspondent aux 10% de la population les plus pauvres (D1)

(\*) Les catégories modestes correspondent aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> déciles de niveau de vie (D2+D3)

A l'inverse, deux catégories de la population jouissent en France de logements en meilleur état que la moyenne (cf. Tableau 9) :

- Les 40% de la population les plus aisés (hauts revenus, catégories aisées, et classes moyennes supérieures) sont peu nombreux à faire état de problèmes de toit percé, d'humidité, ou de moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols.
- Les propriétaires sans emprunt, et ceux qui sont en cours d'acquisition de leur logement résident également dans des logements de bonne facture.

**Tableau 9 - Les catégories sociales sur-représentées dans les logements sans « défaut majeur de qualité » (avec une salle de bain, des toilettes, une installation électrique et de plomberie en bon état, et sans toit percé, ni humidité, ni moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols) en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

	Pas de toit percé, ni d'humidité, ni de moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols	Installation de plomberie/ eau adéquate	Installation électrique adéquate	Salle de bain dans le logement	Toilettes dans le logement	Aucun « défaut majeur de qualité »
<b>Ensemble de la population</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>89</b>	<b>99</b>	<b>99</b>	<b>68</b>
Hauts revenus (D10)	86	88	92	100	100	<b>75</b>
Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	<b>91</b>	89	92	100	99	<b>75</b>
Catégories aisées (D9)	<b>92</b>	87	91	100	100	<b>74</b>
Propriétaire accédant	77	88	92	100	100	<b>76</b>
Propriétaire sans emprunt	<b>92</b>	89	91	99	99	<b>73</b>

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

Pour cerner plus précisément la qualité d'habitat, on pourrait s'appuyer sur l'approche proposée par Hélène Chesnel, qui consiste à estimer le nombre de foyers qui sont confrontés à plusieurs de ces « défauts majeurs de qualité » dans leur logement : « *L'inconfort peut ainsi être considéré comme une accumulation de problèmes, plus rare, mais sans doute révélatrice d'une dégradation plus importante du logement* »<sup>101</sup>. La proportion de 32% d'individus vivant dans un logement avec au moins un « défaut majeur de qualité » peut ainsi être décomposée en deux parties : 24,2% de la population signale un seul de ces défauts, tandis que 7,7% sont confrontés à deux de ces difficultés ou plus.

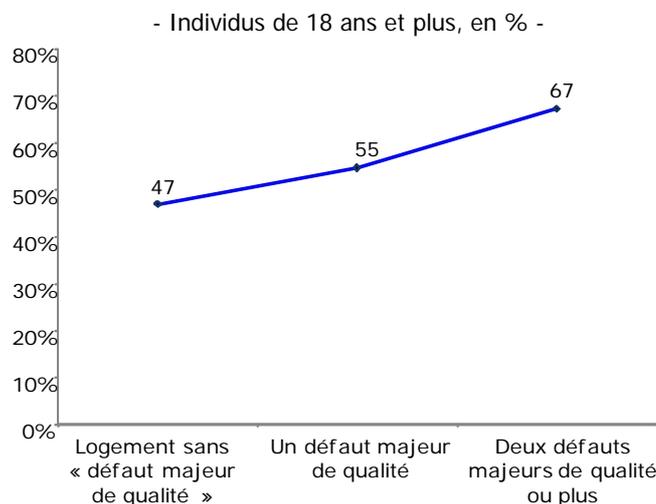
Alors que 47% des personnes occupant une demeure sans aucun défaut majeur de qualité considèrent que leur budget logement constitue une lourde charge financière, le taux atteint 67% lorsque l'habitation cumule deux difficultés (cf. Graphique 73). Ce résultat est d'ailleurs confirmé par des analyses plus précises<sup>102</sup> qui révèlent qu'à niveau de dépenses équivalent, la présence de défauts majeurs de qualité du logement renforce le sentiment que le logement coûte cher. La

<sup>101</sup> Hélène CHESNEL « La qualité des logements. L'humidité est le défaut le plus fréquent », *Insee Première*, 2004 , [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ip971.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ip971.pdf),

<sup>102</sup> Régression logistique présentée p. 159.

« charge de logement » semble donc être aussi appréciée au regard de la qualité du logement dans lequel on vit.

**Graphique 73 - Le sentiment que les dépenses de logement sont une lourde ou assez lourde charge financière selon le nombre de « défauts majeurs de qualité » du logement (absence de salle de bain, de toilettes, installation électrique et de plomberie en mauvais état, avec un toit percé, ou de l'humidité, des moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols), en France en 2007**



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

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

### 3. La grande majorité des Français bénéficie de conditions de confort correctes

Mais repérer les « défauts majeurs de qualité » d'un logement ne suffit évidemment pas à se faire une image complète de celui-ci. Le niveau de confort, c'est-à-dire ce qui « contribue au bien être, à la commodité de la vie matérielle »<sup>103</sup> est aussi très important, et fait souvent partie des critères qui interviennent lorsqu'on doit décider de l'endroit où l'on vit. Le logement n'est-il pas trop bruyant, s'y sent-on à l'étroit, est-il suffisamment lumineux, y fait-il suffisamment frais en été ou chaud en hiver ? Il est évidemment délicat de quantifier précisément ces différents éléments de confort, l'enquête SILC a consisté à interroger directement les habitants sur la perception qu'ils ont de ces divers aspects.

Plus d'un quart des Européens disent avoir des difficultés à maintenir la fraîcheur dans leur logement en été et 23% se plaignent du bruit. Un Européen sur 10 évoque également le manque d'espace (14%) ou la difficulté à maintenir son lieu de résidence suffisamment chaud en hiver (13%). Le manque de clarté est moins évoqué (8%). Le confort des logements hexagonaux semble très proche de la moyenne européenne : 29% de nos concitoyens signalent un logement

<sup>103</sup> Le petit Robert de la langue française.

insuffisamment frais en été, 10% une habitation difficile à chauffer en hiver, 19% font état de nuisances sonores, 13% se sentent à l'étroit et 8% mentionnent un manque de clarté.

La perception du confort des habitations est meilleure dans les pays du Nord de l'Europe : les difficultés à maintenir son logement chaud en hiver concernent moins d'un habitant sur dix en Suède, en Finlande, au Royaume Uni, en Irlande, en Belgique et au Luxembourg, et moins d'une personne sur cinq se plaint du manque de fraîcheur en été dans ces pays. A l'opposé, le Portugal, Chypre, la Lettonie et la Pologne semblent cumuler toutes les difficultés et leurs citoyens se plaignent en particulier du froid en hiver et de la chaleur en été (cf. Tableau 10).

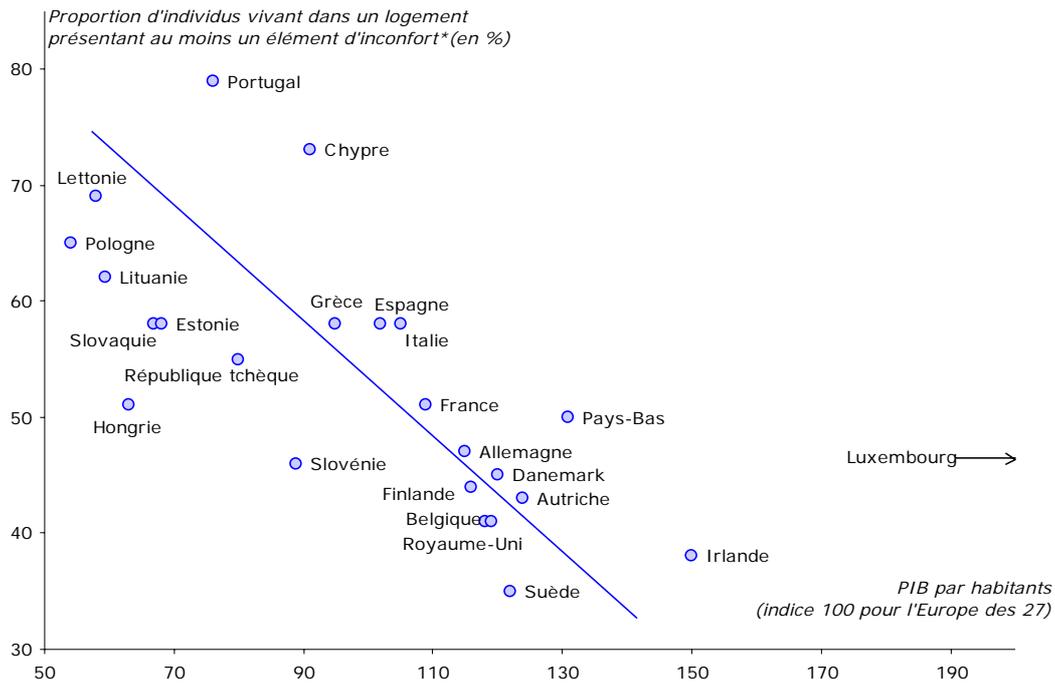
Au total, la moitié (52%) des Européens mentionnent l'une ou l'autre de ces cinq sources d'inconfort : 30% s'accommodent d'un seul inconfort parmi les cinq évoqués et 22% en cumulent plusieurs. Le Graphique 74 montre que plus un pays est riche, moins les habitants signalent ce type de désagréments, sans doute parce que les standards d'habitat s'élèvent (en raison de réglementations et normes plus précises et aussi probablement parce que le niveau d'exigence des habitants s'accroît). Sous cet angle, la France semble offrir un niveau de confort correct à ses habitants (légèrement supérieur à la moyenne européenne) et relativement conforme à son PIB par habitant.

**Tableau 10 – Différents éléments d'inconfort, du point de vue des interviewés, en Europe en 2007**

	Logement pas assez frais en été	Log. pas assez chaud en hiver	Logement bruyant (voisins ou rue)	Manque d'espace	Logement sombre
Suède	11	6	13	13	7
Irlande	8	N.D	13	20	9
Royaume-Uni	10	5	20	13	11
Belgique	14	6	23	8	8
Luxembourg	18	9	22	10	5
Autriche	18	3	20	16	6
Finlande	20	9	16	15	5
Danemark	18	10	20	12	4
Slovénie	21	4	19	12	10
Allemagne	22	12	27	7	4
Pays-Bas	18	5	33	12	5
France	29	10	19	13	8
Hongrie	28	15	15	13	10
Europe (24 pays)	26	13	23	14	8
Rép. Tchèque	39	10	18	10	4
Italie	33	19	26	11	8
Grèce	30	17	22	23	8
Espagne	26	13	26	17	10
Estonie	22	16	23	25	7
Slovaquie	37	13	19	18	4
Lituanie	33	18	19	22	11
Pologne	41	23	20	25	9
Lettonie	39	20	22	30	12
Chypre	41	29	38	24	7
Portugal	43	57	28	19	17

Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007. N.D : non disponible.

## Graphique 74 -Logement inconfortable et PIB par habitant en Europe



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

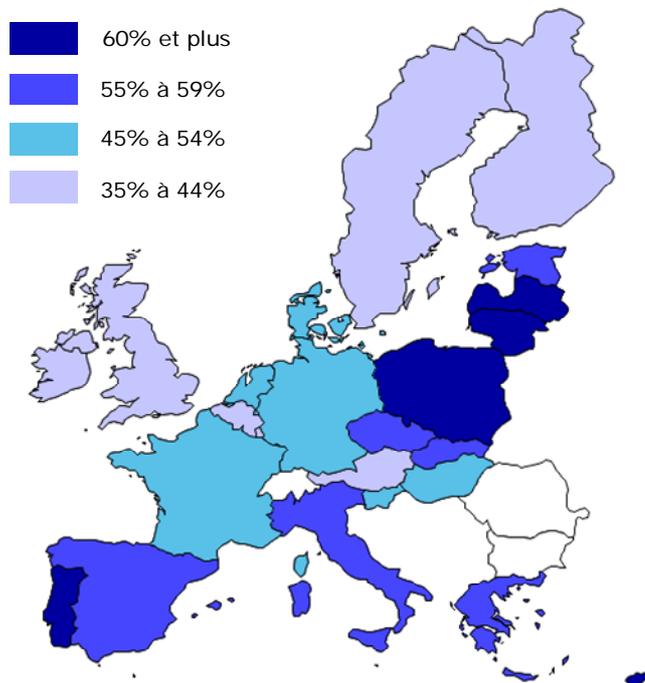
(\*) indique la proportion de personnes vivant dans un logement avec au moins un des cinq éléments d'inconfort suivants : manque d'espace, ou logement bruyant, ou manque de clarté, ou manque de chaleur en hiver, ou manque de fraîcheur en été.

L'appréciation de la place de la France dépend bien évidemment de l'étalon choisi : en comparant le niveau de confort des logements hexagonaux à l'aune des pays les plus avancés en la matière, il reste encore une marge de progrès non négligeable : en Suède et en Irlande, pour prendre les pays qui occupent les deux premières places, le pourcentage de personnes qui font état de l'une ou l'autre des cinq sources d'inconfort évoquées ne dépasse pas 40%, alors qu'il est de 51% en France.

**Graphique 75 - Le pourcentage de personnes vivant dans un logement avec un élément d'inconfort (manque d'espace , bruit, manque de clarté, manque de chaleur en hiver, manque de fraîcheur en été) en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

Suède	35
Irlande	38
Royaume-Uni	41
Belgique	41
Luxembourg	43
Autriche	43
Finlande	44
Danemark	45
Slovénie	46
Allemagne	47
Pays-Bas	50
France	51
Hongrie	51
Europe (24 pays)	52
Rép-Tcheque	55
Italie	58
Grèce	58
Espagne	58
Estonie	58
Slovaquie	58
Lituanie	62
Pologne	65
Lettonie	69
Chypre	73
Portugal	79



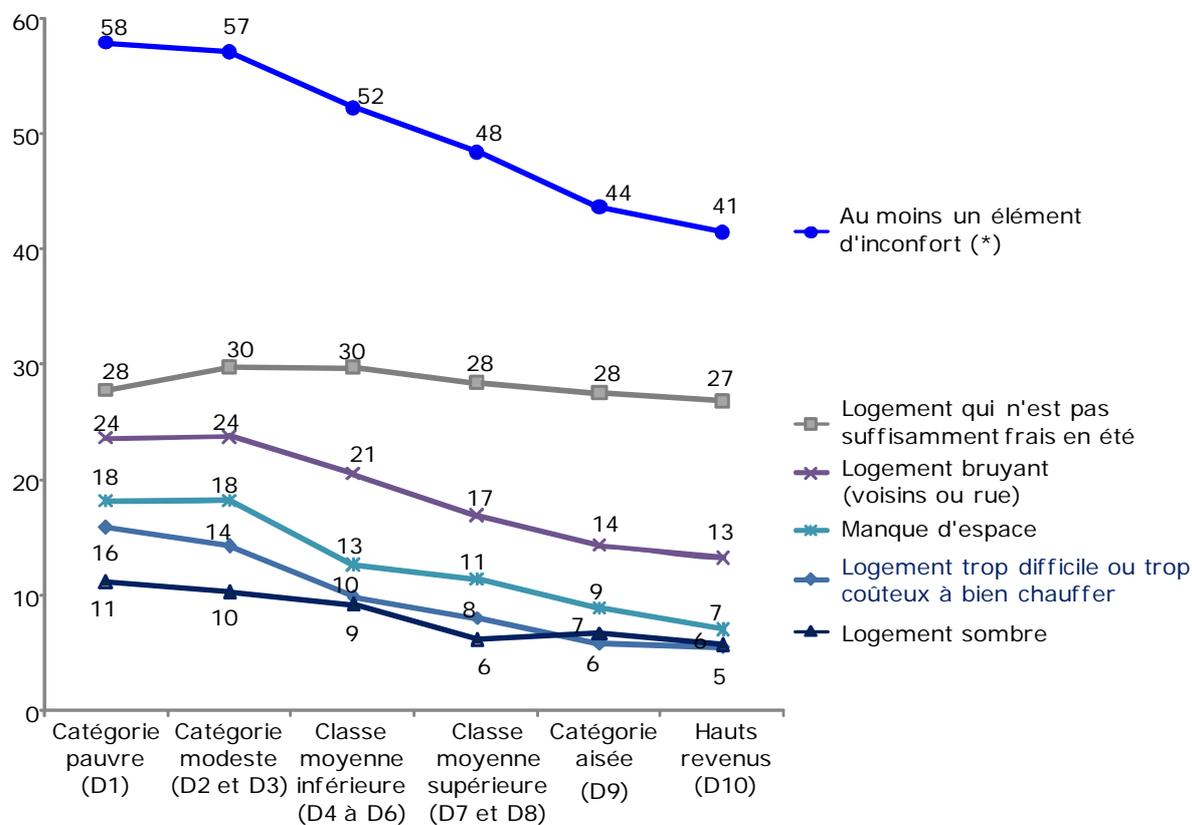
Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007

Le lien entre confort et niveau de vie se vérifie aussi dans le cadre franco-français. Alors que seuls 5% des hauts revenus (les 10% de la population les plus riches) vivent dans des logements insuffisamment chauffés en hiver, 10% des classes moyennes inférieures et 16% des plus démunis évoquent ce type de difficultés (Graphique 76). De même, alors qu'une personne sur dix déclare vivre dans un logement bruyant parmi les 20% de la population les plus favorisés, c'est le cas d'une personne sur cinq parmi les personnes qui disposent de revenus tout juste inférieurs à la médiane (les 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, et 6<sup>ème</sup> déciles), et d'une personne sur quatre pour les plus démunis. Le manque d'espace dans le logement est signalé par seulement 7% des hauts revenus, contre 18% des moins riches (1<sup>er</sup> décile).

Le manque de clarté ou de fraîcheur en été concernent, quant à eux, aussi bien les groupes aisés que les plus modestes.

**Graphique 76 -Le pourcentage de personnes vivant dans un logement avec un élément d'inconfort (manque de fraîcheur en été, ou de chaleur en hiver, ou logement bruyant, manque d'espace, ou de clarté) en fonction du niveau de vie par unité de consommation en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -



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

Note : Les différents groupes sont été constitués à partir de leur « niveau de vie par unité de consommation », c'est à dire l'ensemble des ressources du ménage rapportées à la composition familiale du ménage.

Lecture : 13% des hauts revenus, c'est à dire les 10% de la population les plus riches, déclarent vivre dans un logement bruyant, contre 24% des catégories pauvres (les 10% les plus pauvres).

Certains éléments de confort du logement dépendent aussi étroitement de sa situation géographique. 90% des personnes habitant en zone rurale déclarent profiter d'un logement calme contre 74% de celles qui vivent en zone à forte densité urbaine, et 92% des ruraux considèrent disposer de suffisamment d'espace contre 82% des urbains. Ces perceptions positives sont également plus fréquentes chez les personnes vivant en pavillon, les seniors et les propriétaires (Tableau 11).

**Tableau 11 - Les catégories sur-représentées dans les logements plutôt confortables en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

	Logement suffisamment frais en été	Logement suffisamment chaud en hiver	Logement calme	Logement suffisamment spacieux	Logement clair	Aucun élément d'inconfort parmi les cinq évoqués
<b>Ensemble de la population</b>	<b>71</b>	<b>90</b>	<b>81</b>	<b>87</b>	<b>92</b>	<b>49</b>
Habitant en zone faiblement peuplée	77	93	90	92	90	59
Habitant en zone intermédiaire	74	92	85	90	92	55
Habitant en maison	76	93	87	92	92	57
Propriétaire sans emprunt	77	94	86	96	93	60
Propriétaire accédant	72	93	88	88	94	53
70 et plus	77	92	84	96	92	56
60-69 ans	75	92	81	93	92	54
Deux adultes sans enfant	73	92	81	93	92	54
Retraité	76	92	83	95	92	56
Hauts revenus (D10)*	73	95	87	93	94	59
Catégories aisées (D9)**	72	94	86	91	93	56

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

(\*) Les hauts revenus correspondent aux 10% de la population les plus riches.

(\*\*) les catégories aisées correspondent au 9ème décile de niveau de vie.

Lecture : 87% des personnes qui vivent en maison disent habiter un logement calme, contre 81% en moyenne dans la population française. 60% des propriétaires sans emprunt vivent dans un logement qui ne présente aucun des éléments d'inconfort évalué (manque de fraîcheur en été, manque de chaleur en été, bruit, manque d'espace, ou logement sombre) contre 49% en moyenne dans la population.

Les trois groupes de population suivants sont parmi les plus mal lotis sur le plan du confort (cf. Tableau 12):

- Les locataires, les personnes qui vivent en appartement, et celles qui habitent en zone urbaine (autant de publics qui sont souvent les mêmes) résident dans des logements moins confortables : moins spacieux, plus bruyants, plus sombres, mais aussi moins frais en été et chauds en hiver. Ainsi, il n'est pas anodin de constater que 20% des locataires du secteur libre ont du mal à se chauffer convenablement en hiver.
- Les groupes fragiles économiquement comme les familles monoparentales et les chômeurs cumulent souvent les éléments d'inconfort, et en particulier le manque de chaleur, le manque d'espace, et le bruit.
- Près d'un jeune sur cinq invoque un logement trop petit.

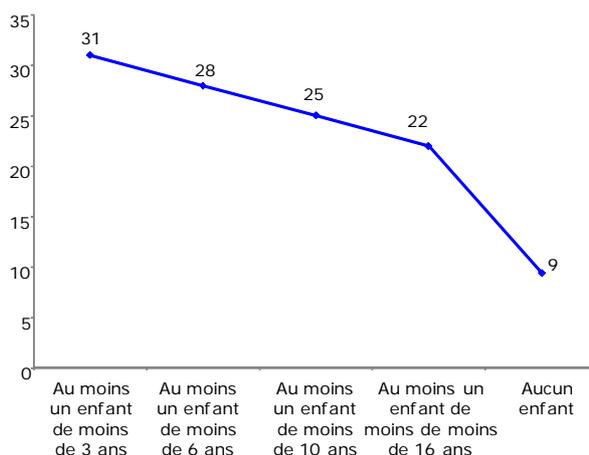
**Tableau 12 - Les catégories sur-représentées dans les logements avec des éléments d'inconfort en France en 2007**

	Logement qui n'est pas suffisamment frais en été	Logement qui n'est pas suffisamment chauffé en hiver	Logement bruyant (voisins ou rue)	Manque d'espace	Logement sombre	Au moins un élément d'inconfort parmi les cinq évoqués
<b>Ensemble de la population</b>	<b>29</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>51</b>
Locataire du secteur libre	36	20	29	27	12	67
Locataire du secteur social	35	14	32	20	11	64
Logé gratuitement	29	11	21	23	12	57
Habite en appartement	37	16	30	22	9	66
Habite en zone densément peuplée	33	13	26	18	8	59
Famille monoparentale	30	19	28	23	9	64
Deux adultes avec enfant(s)	31	11	17	19	7	53
Foyer d'une personne	29	12	22	14	12	55
Ouvrier	33	15	26	20	10	60
Catégories pauvres (D1)	28	16	24	18	11	58
Catégories modestes (D2 et D3)	30	14	24	18	10	57
Travaille à temps partiel	33	13	21	16	9	56
Chômeur	35	19	28	25	12	68
Reste au foyer	33	12	21	18	8	55
Autre inactif (étudiant)	33	14	24	16	8	59
18-24 ans	31	13	23	18	9	57
25-39 ans	31	12	21	22	9	57

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

La présence d'enfants au foyer vient elle aussi renforcer le sentiment de manque d'espace : alors que seuls 9% des ménages sans enfant évoquent des logements trop étroits, le taux est quasiment multiplié par deux chez les familles avec enfant (22% de citations).

**Graphique 77 - Le manque d'espace selon la présence d'enfants en France**

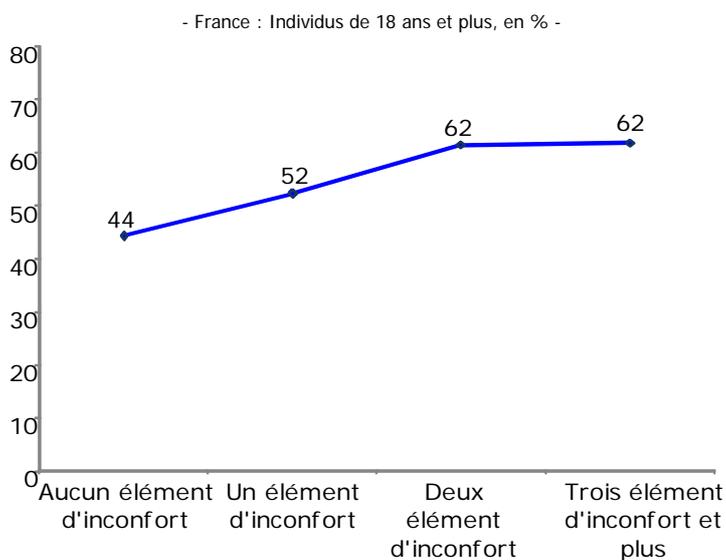


Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007

Lecture : 31% des personnes avec au moins un enfant de moins de 3 ans au foyer ont le sentiment que leur logement est trop petit, contre 9% chez ceux qui n'ont pas d'enfant au foyer.

Il est intéressant de noter que, parmi les personnes qui mentionnent au moins deux éléments d'inconfort dans leur habitation, 62% considèrent que les dépenses de logement représentent une lourde charge financière. La proportion diminue à 42% parmi ceux qui ne signalent aucun problème d'inconfort. Des calculs plus précis<sup>104</sup> révèlent qu'à niveau de dépense équivalent, l'inconfort du logement accentue l'impression que le logement coûte cher. Le sentiment que les dépenses de logement représentent une lourde charge financière dépend non seulement de l'effort financier consenti, mais également de la qualité de l'habitation.

**Graphique 78 - Proportion d'individus considérant que leurs dépenses de logement représentent une lourde charge financière, selon le nombre d'éléments d'inconfort (parmi : manque de clarté, bruit, manque d'espace, difficulté à maintenir le logement frais en été, ou chaud en hiver)**



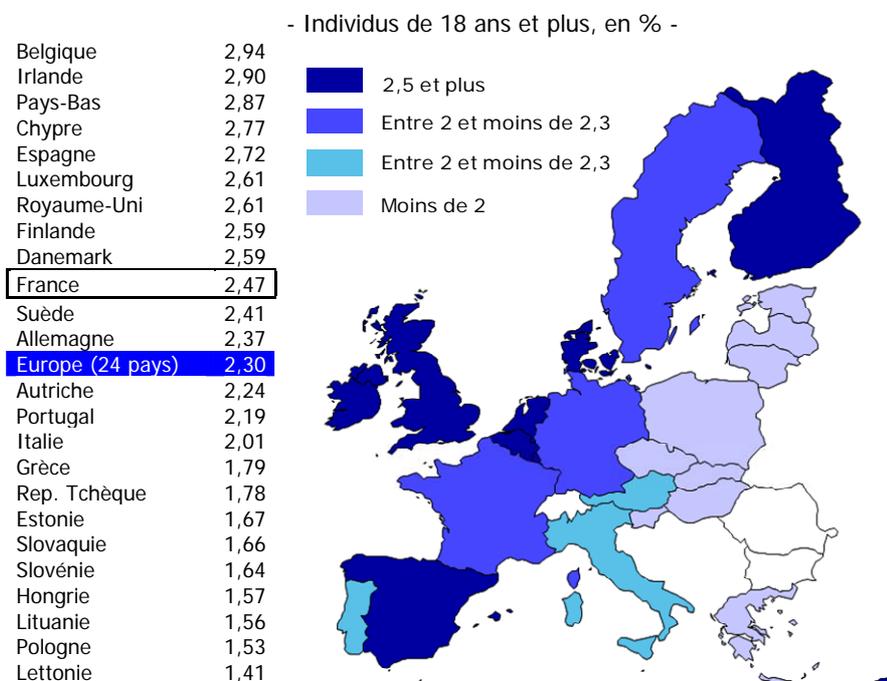
Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007

<sup>104</sup> Régression logistique présentée p 160.

## 4. Les Français jouissent de logements plutôt spacieux

Pour jauger l'espace disponible dans le foyer, nous avons calculé, à partir des données SILC d'Eurostat, un « nombre moyen de pièces par unité de consommation », qui rapporte le nombre de pièces du logement à la composition du ménage. Par exemple, une famille composée de deux adultes et de trois enfants par exemple a besoin d'un espace de vie plus grand qu'une personne seule, mais, elle n'a pas besoin de cinq fois plus de pièces, dans la mesure où certaines sont partagées (comme le salon, la cuisine, la salle de bain ...), et que, si les enfants sont petits, ils peuvent plus facilement partager leur chambre. Nous avons compté le premier adulte du foyer pour une unité, les autres adultes pour 0,5, et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3. Dans notre exemple, la famille de 2 adultes avec 3 enfants équivaut donc à 2,3 unités de consommation. Ce calcul permet notamment de gommer les effets liés aux différences démographiques d'un pays à l'autre, et de pouvoir comparer l'espace disponible dans les logements en Europe. Selon la méthodologie usuelle, les chambres à coucher, salles à manger, salles de séjour sont comptées comme des pièces à part entière, à condition qu'elles mesurent plus de 4 m<sup>2</sup>, mais les salles de bains, toilettes, couloirs, ne sont pas comptabilisés. Les Français disposent donc en moyenne de 2,47 pièces par unité de consommation, contre 2,3 en moyenne en Europe. La Belgique, l'Irlande et les Pays Bas tiennent le haut du pavé, alors que les pays de l'Europe de l'Est (Lettonie, Pologne, Lituanie, Hongrie, Slovaquie, Slovaquie, Slovaquie) sont moins bien lotis (Graphique 79).

**Graphique 79- Le nombre moyen de pièces par unités de consommation en Europe en 2007**

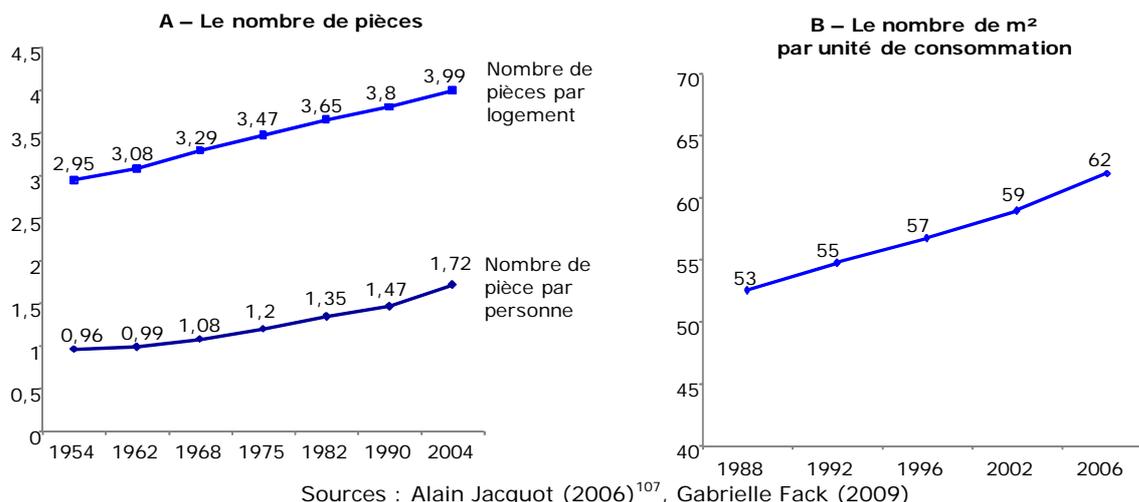


Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007

Si nos logements sont aujourd'hui relativement spacieux, c'est qu'ils se sont beaucoup agrandis depuis l'après-guerre. Deux indicateurs sont souvent utilisés pour connaître l'espace dont disposent

les ménages : le nombre de pièces et le nombre de m<sup>2</sup> disponibles. Christelle Minodier explique que « *Lorsqu'on raisonne en termes de nombre de pièces, la question posée est celle de l'intimité : on cherche à appréhender si chaque personne du ménage peut s'isoler des autres pour dormir ou pratiquer ses propres activités sans déranger ni être dérangée (...). A l'inverse, si l'on s'intéresse à la surface habitable, on cherche à savoir si le ménage dispose de suffisamment d'espace pour y stocker ses affaires et y pratiquer dans l'aisance les activités de la vie courante* »<sup>105</sup>. Que l'on s'intéresse à l'une ou l'autre de ces mesures, on constate que les logements se sont agrandis : ils comptent en moyenne une pièce de plus qu'il y a cinquante ans, et l'on dispose aujourd'hui en moyenne de 9 m<sup>2</sup> supplémentaires pour une personne seule par rapport à 1988 (cf. Graphique 80). Cette augmentation est notamment à mettre en relation avec les tendances démographiques que nous évoquions plus haut : le vieillissement de la population et la diminution du nombre de personnes par ménage ont en effet entraîné un « desserrement des taux d'occupation »<sup>106</sup> : on partage moins son logement qu'on ne le faisait par le passé car on vit davantage seul.

**Graphique 80 - Les Français jouissent de logements plus spacieux qu'il y a vingt ans**



Le revers de la médaille, c'est que l'augmentation des surfaces de vie s'est traduite par une augmentation du taux d'effort des ménages (cf. Graphique 81). Les locataires du secteur libre consacrent en moyenne 30% de leurs ressources pour se loger lorsqu'ils habitent des petits logements, et 44% lorsqu'ils profitent de grands logements. On constate le même phénomène dans l'habitat social, de façon légèrement atténuée : la part du budget dédié à se loger fluctue ainsi de 26% à 33% des ressources selon le nombre de pièces dont on dispose. Chez les propriétaires dégagés de contraintes de remboursement, le budget logement est également plus

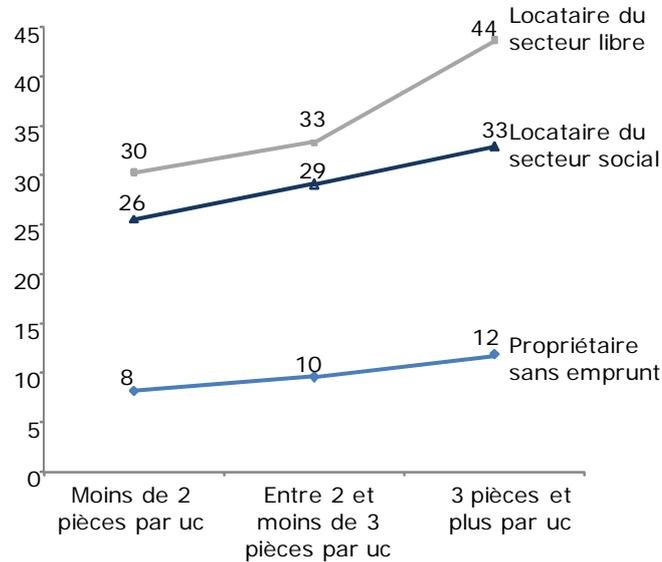
105 Christelle MINODIER « Vers une nouvelle mesure de l'intensité du peuplement du logement », Série des Documents de Travail de la Direction des statistiques démographiques et sociales - Département des prix à la consommation, des ressources et des conditions de vie, 2006, p2, [http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs\\_doc\\_travail/f0607.pdf](http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs_doc_travail/f0607.pdf)

106 Pierrette BRIANT et Catherine ROUGERIE « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », France Portrait Social, Insee, 2008, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ref/FPORSOC08j.PDF](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/FPORSOC08j.PDF)

107 Alain JACQUOT « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », Données sociales - La société française, INSEE, 2006, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/donsoc06za.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/donsoc06za.pdf)

important lorsque la demeure est plus spacieuse (12% contre 8% pour les habitats plus petits) : les dépenses de chauffage, d'électricité, ou de réparations sont plus importantes.

**Graphique 81 – La part des ressources consacrées aux dépenses de logement en fonction du nombre de pièces par unité de consommation**



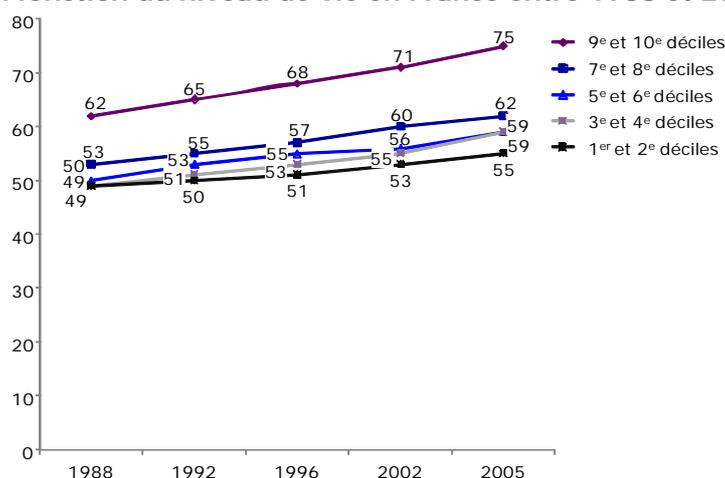
Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007

Lecture : les dépenses de logement représentent 44% des ressources des locataires du secteur libre qui habitent des logements de plus de 3 pièces pour une personne seule.

Les logements se sont agrandis et, d'un bout à l'autre de l'échelle sociale, on profite aujourd'hui des logements plus grands qu'avant. Mais le Graphique 82 montre que ce sont surtout les foyers aisés (les 20% les plus riches) qui ont tiré parti de cette amélioration : leur surface d'habitation a ainsi progressé de 21% (passant de 62 m<sup>2</sup> à 75 m<sup>2</sup> pour une personne seule) entre 1988 et 2005, alors que dans le même temps les surfaces de vie des catégories les plus modestes n'ont augmenté que de 12% (de 49 m<sup>2</sup> à 55 m<sup>2</sup>).

Les catégories favorisées (9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> déciles) vivent aujourd'hui dans des habitations 1,36 fois plus grandes que les personnes en bas de l'échelle des revenus (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> décile). Il y a vingt ans, le ratio était de 1,27. Gabrielle Fack en conclut que « *le confort des logements a fortement augmenté sur la période, et que la hausse des dépenses de logement incorpore un effet qualité [...]. Cependant, la très forte hausse des taux d'effort pour les ménages modestes ne s'explique pas entièrement par une amélioration de la qualité* ».

**Graphique 82 -La surface habitable par unité de consommation en fonction du niveau de vie en France entre 1988 et 2005**

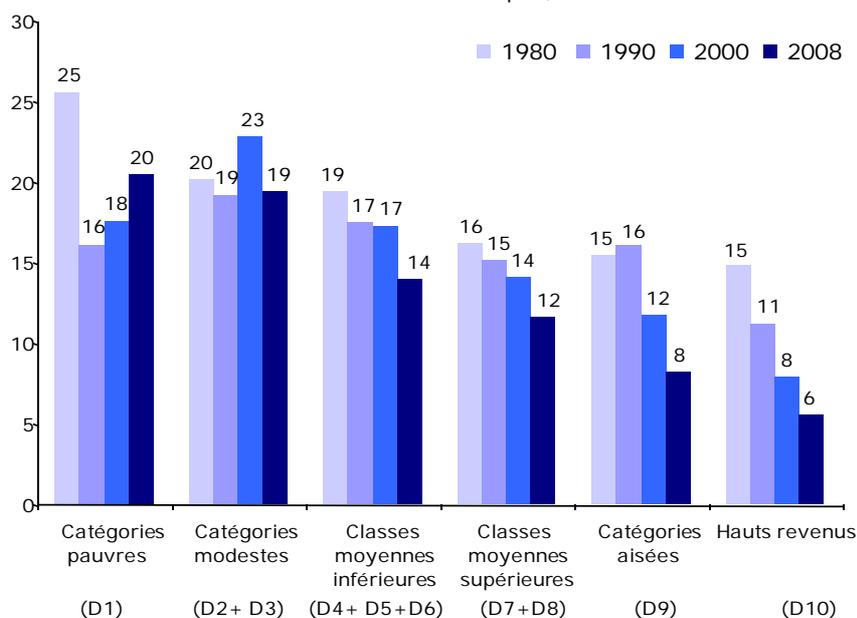


Source : Gabrielle Fack (2009). Lecture : en 2005, les 20% les plus riches de la population (les 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> déciles) disposent de 75m<sup>2</sup> pour une personne seule, contre 55 m<sup>2</sup> pour les 20% les moins riches (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> déciles).

Ces résultats font écho avec la perception plus subjective de la population : seuls 6% des hauts revenus se plaignent de l'étroitesse de leur domicile, contre 16% il y a trente ans (cf. Graphique 83). Les 30% de la population les plus pauvres font entendre une voix différente : alors que dans les faits, ces personnes occupent aujourd'hui des logements plus grands qu'il y a vingt ans, leur sentiment d'habiter des habitations trop petites ne faiblit pas. Faut-il y voir un sentiment de décalage grandissant entre des efforts financiers pour se loger toujours plus importants, et une amélioration des surfaces disponibles plus timide ?

**Graphique 83 -La proportion d'individus considérant que le nombre de pièces de leur logement est insuffisant en France, entre 1980 et 2008**

- Individus de 18 ans et plus, en % -



Source : CREDOC, enquêtes sur les « Conditions de vie et les Aspirations des Français »  
Lecture : en 2008, 14% des classes moyennes inférieures estiment que le nombre de pièces de leur logement est insuffisant pour leur famille ; la proportion était de 19% au début des années 1980.

L'espace disponible n'est pas seulement dépendant du niveau de vie. Il est également très lié à d'autres descripteurs socio-économiques. Alors que les propriétaires sans emprunt jouissent en moyenne de logements comportant 2,89 pièces pour une personne seule, les locataires du secteur libre occupent des habitations de 2,01 pièces en moyenne.

Les locataires du secteur libre cumulent les éléments qui augmentent la probabilité d'habiter des logements plus petits : ils sont plus jeunes (42 ans en moyenne, contre 59 ans pour les propriétaires sans emprunt), ils habitent davantage en appartement (74%, contre 15%), ils résident souvent en zone urbaine (64%, contre 37%) et disposent de ressources inférieures en moyenne à celles des propriétaires (1286€ par mois en moyenne pour une personne seule, contre 1679€). Or le nombre de pièces disponibles augmente nettement avec l'âge, le fait d'habiter en maison, l'habitat en zone peu peuplée, et le niveau de revenus (voir dans le Tableau 13).

**Tableau 13 - Le nombre moyen de pièces par unité de consommation en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

Sexe	Homme	2,43
	Femme	2,51
Age	18-24 ans	1,94
	25-39 ans	2,16
	40-59 ans	2,42
	60-69 ans	2,9
	70 ans et plus	3
Catégorie sociale	Travailleur indépendant	2,29
	Cadre et profession libérale	2,41
	Profession intermédiaire	2,31
	Employé	2,23
	Ouvrier	2,18
	Reste au foyer	2,28
	Retraité	2,97
	Etudiant	2,13
Emploi	Emploi à plein temps	2,31
	Emploi à temps partiel	2,25
	Chômeur	2,11
Niveau de vie	Catégories pauvres (D1)	2,32
	Catégories modestes (D2 et D3)	2,29
	Classes moyennes inférieures (D4 à D6)	2,42
	Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	2,49
	Catégories aisées (D9)	2,68
	Hauts revenus (D10)	2,88
Degré d'urbanisation	Zone densément peuplée	2,27
	Zone intermédiaire	2,61
	Zone faiblement peuplée	2,72
Statut d'occupation du logement	Propriétaire sans emprunt	2,89
	Propriétaire accédant	2,37
	Locataire du secteur libre	2,01
	Locataire du secteur social	2,1
Type de ménage	Personne seule	2,92
	Deux adultes sans enfant	2,65
	Famille monoparentale	2,36
	Deux adultes avec enfants	2,02
Type d'habitat	Habite en maison	2,69
	Habite en appartement	2,07
<b>Ensemble de la population</b>		<b>2,47</b>

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

Ces résultats convergent avec les analyses de Bénédicte Casteran et Layla Ricroch à partir des enquêtes Logement de l'INSEE<sup>108</sup>, lesquelles montrent que la surface moyenne par personne est en 2006 plus importante chez les propriétaires sans emprunt (53 m<sup>2</sup>) que chez les locataires du secteur libre (33 m<sup>2</sup>) ou les locataires du secteur social (30 m<sup>2</sup>). Les propriétaires accédants jouissent aussi de surfaces légèrement supérieures en moyenne à celles des locataires (35 m<sup>2</sup>). Ces différences se sont visiblement accentuées ces vingt dernières années, puisqu'entre 1984 et 2006, les surfaces moyennes d'habitation des propriétaires sans emprunt ont progressé de 33%, alors que dans le même temps la hausse était de 18% pour les locataires du secteur libre.

**Tableau 14 - La surface moyenne par personne en m<sup>2</sup> selon le statut d'occupation**

	1984	1996	2006	Evolution 2006-1984
Propriétaire sans emprunt	40	47	53	+33%
Propriétaire accédant	29	32	35	+21%
Locataire du secteur libre	28	31	33	+18%
Locataire du secteur social	24	27	30	+25%

Source : Bénédicte Casteran et Layla Ricroch (2008).

NB : le nombre de m<sup>2</sup> est ici rapporté au nombre de personnes du ménage, et non pas au nombre d'unités de consommation comme dans les graphiques Graphique 80 et Graphique 82.

Lecture : En 1984, un locataire du secteur libre disposait de 28 m<sup>2</sup> en moyenne par personne, contre 33 m<sup>2</sup> en 2006.

## 5. La population dit accéder facilement aux différents services

La France fait très bonne figure en matière de facilité d'accès aux différents services : poste, transports, banque, soins, commerces d'alimentation et écoles sont plus facilement accessibles dans notre pays que dans la plus grande partie de l'Europe. Précisons que la facilité d'accès est évaluée par l'interviewé lui-même, en tenant compte à la fois du trajet à parcourir pour s'y rendre et des horaires d'ouverture.

Le système de soins hexagonal est particulièrement accessible : seuls 6% de nos compatriotes éprouvent des difficultés à accéder à des soins de première nécessité, contre 11% en moyenne en Europe. De même, les commerces de bouche sont à portée de tous : seuls 3% en sont éloignés, contre 11% en Europe.

Si les transports publics, et les services postaux, dont on sait qu'ils conditionnent de nombreux autres aspects de la vie quotidienne (emploi, lien social...), sont mieux répartis en France que chez nos voisins européens, il reste des marges de progrès importantes : près d'un Français sur cinq accède difficilement à une poste, et 14% jugent les transports publics insuffisants. On pourra

<sup>108</sup> Bénédicte CASTERAN et Layla RICROCH « Les logements en 2006, Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee première* n° 1202, juillet 2008, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1202/ip1202.pdf>

également signaler qu'un Français sur dix - dont les enfants sont en âge d'être scolarisés - évoque des difficultés d'accès à l'école.

**Tableau 15 – Les difficultés d'accès, en termes de trajets et d'horaires, aux services de la vie quotidienne : épicerie, banque, transports publics, école, soins de première nécessité en Europe en 2007**

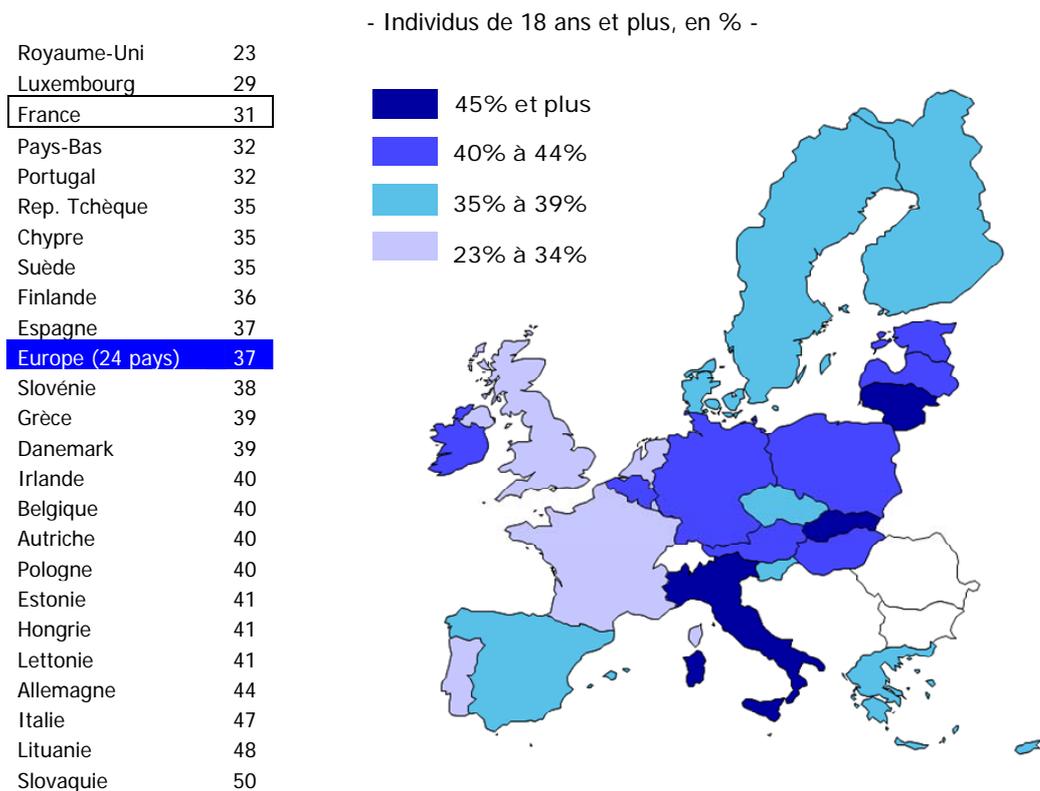
- Individus de 18 ans et plus, en % -

	Difficulté d'accès à des services postaux	Difficulté d'accès aux transports publics (chez les personnes concernées)	Difficulté d'accès à une banque	Difficulté d'accès à des soins de première nécessité	Difficulté d'accès à une épicerie/ alimentation	Difficulté d'accès aux établissements scolaires obligatoires (chez les personnes concernées)
Royaume-Uni	7	11	12	7	4	10
Luxembourg	15	10	14	11	14	13
France	18	14	9	6	3	10
Pays-Bas	12	19	4	10	5	10
Portugal	19	21	15	28	12	25
Rep. Tchèque	18	16	26	20	13	13
Chypre	13	50	9	19	11	9
Suède	10	16	11	16	4	9
Finlande	10	29	9	17	6	9
Espagne	22	14	13	20	13	17
Europe (24 pays)	21	20	17	17	11	15
Slovénie	16	23	19	24	14	15
Grèce	27	20	31	26	13	13
Danemark	19	14	14	22	8	11
Irlande	15	25	21	18	11	11
Belgique	27	19	21	11	16	11
Autriche	25	22	19	20	18	17
Pologne	23	24	27	28	12	19
Estonie	18	20	25	25	18	15
Hongrie	16	18	29	16	8	14
Lettonie	26	23	28	35	23	25
Allemagne	27	21	12	11	9	15
Italie	29	29	30	31	23	22
Lituanie	18	26	26	31	20	17
Slovaquie	23	17	36	30	11	16

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

Si l'on décompte le nombre de personnes qui éprouvent des difficultés d'accès à l'une ou l'autre de ces six commodités (poste, transports publics, banque, soins de première nécessité, épicerie, école), la France se situe dans le trio de tête du classement européen, avec seulement 31% des individus qui mentionnent l'une ou l'autre de ces difficultés contre 37% en moyenne dans l'U.E. Le Royaume Uni et le Luxembourg arrivent en tête du palmarès ; la Slovaquie, la Lituanie, l'Italie, mais aussi l'Allemagne sont nettement en retrait.

**Graphique 84 – Le pourcentage de personnes éprouvant des difficultés d'accès en termes de trajet et d'horaire à au moins un service (épicerie, banque, transports publics, école, soins de première nécessité) en 2007**



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

Le constat est d'autant plus positif pour la France qu'il se vérifie dans les différentes classes d'âges, niveaux de revenus, catégories d'agglomération : tous accèdent plus facilement à ces services que leurs voisins européens. On nuancera quelque peu ce satisfecit en pointant quelques différences relativement ténues :

- Les personnes âgées, les retraités et les personnes seules ou les couples sans enfant accèdent plus facilement aux services. On peut penser que ce lien n'est pas fortuit, et que l'accessibilité aux services est précisément un critère de choix important de ces publics lorsqu'ils décident de s'établir quelque part.
- A l'opposé, un quart des personnes habitant en zone rurale ou intermédiaire, un cinquième de celles habitant en maison évoquent des difficultés d'accès aux transports publics, contre 14% en moyenne dans la population française.
- Les familles avec enfants éprouvent davantage de difficultés d'accès aux services que les personnes seules, probablement à la fois pour des questions de mobilité plus difficile, et de disponibilité horaire plus réduite.

**Tableau 16 - Les catégories qui éprouvent le plus de difficulté à accéder aux services, en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

	Difficulté d'accès à des services postaux	Difficulté d'accès aux transports publics (chez les personnes concernées)	Difficulté d'accès à une banque	Difficulté d'accès à des soins de première nécessité	Difficulté d'accès à une épicerie/ alimentation	Difficulté d'accès aux établissements scolaires obligatoires (chez les personnes concernées)	Au moins un service difficile d'accès parmi les 6 évalués
<b>Ensemble de la population</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>31</b>
Deux adultes avec enfants	23	17	10	8	3	10	40
Cadre et profession libérale	25	12	10	5	2	11	38
Profession intermédiaire	25	12	12	6	3	11	37
Autre inactif (étudiant)	20	13	12	7	4	14	34
18-24 ans	21	14	11	6	3	12	36
Habite en zone peu peuplée	21	26	10	7	4	10	33
Habite en zone intermédiaire	19	23	10	6	3	11	32
Propriétaire accédant	24	17	10	7	2	9	37
Habite en maison	20	19	10	6	3	11	33

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

**Tableau 17- Les catégories qui accèdent le plus facilement aux services, en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

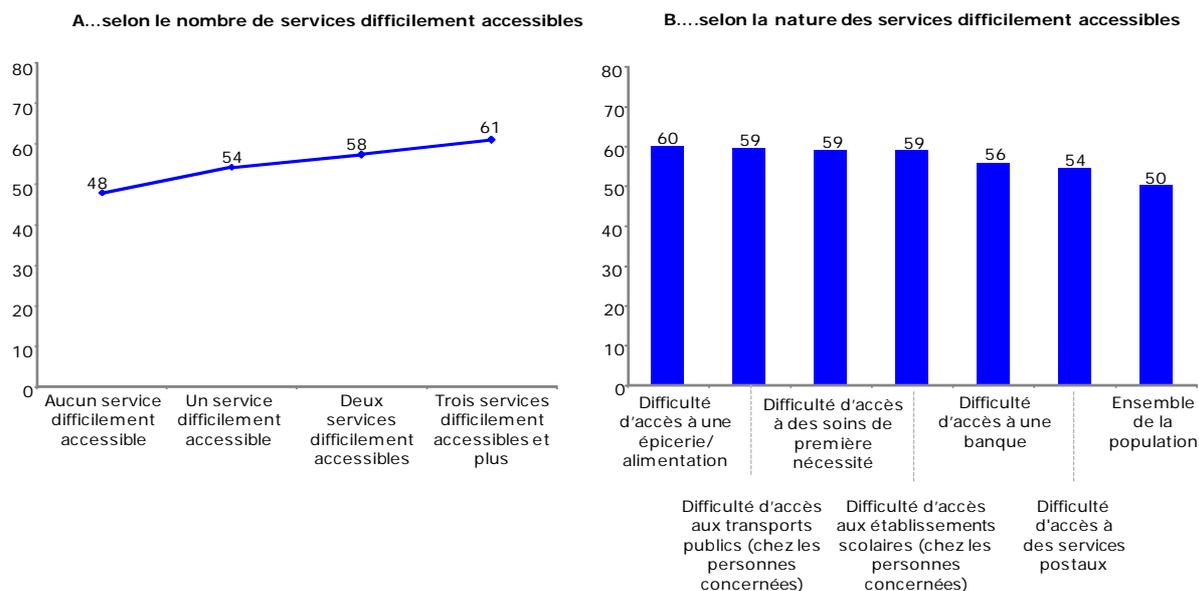
	Facilité d'accès à des services postaux	Facilité d'accès aux transports publics (chez les personnes concernées)	Facilité d'accès à une banque	Facilité d'accès à des soins de première nécessité	Facilité d'accès à une épicerie/ alimentation	Facilité d'accès aux établissements scolaires obligatoires (chez les personnes concernées)	Aucun service difficile d'accès parmi les 6 évalués
<b>Ensemble de la population</b>	<b>82</b>	<b>86</b>	<b>91</b>	<b>94</b>	<b>97</b>	<b>90</b>	<b>69</b>
Personne seule	85	89	94	95	97	NC	76
Deux adultes sans enfant	84	88	92	96	97	NC	74
70 et plus	88	88	94	95	96	93	79
60-69 ans	86	91	94	96	96	93	76
Retraité	88	90	95	96	97	90	79

Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007. NC : non concerné.

Le Graphique 42 montre que, à partir du moment où l'un de ces services est difficilement accessible, les personnes ont davantage tendance à considérer que les dépenses de logement constituent une « lourde charge ». Ce résultat est par ailleurs confirmé par des analyses<sup>109</sup> qui montrent qu'à niveau de dépenses équivalent, la difficulté d'accès aux services renforce le sentiment de lourde charge. En particulier, éprouver des difficultés d'accès aux transports publics accentue cette impression. Sans transport, tout devient plus compliqué : se rendre à son travail, pouvoir rencontrer fréquemment sa famille, ses amis, ou simplement faire ses courses... A contrario éprouver des difficultés d'accès à une banque, ou une poste semblent un peu moins gênantes : 54% de ceux qui ont des difficultés à se rendre à une poste et 56% de ceux qui ont du mal à accéder à une banque considèrent leurs dépenses de logement comme une lourde charge sur leurs ressources, contre 50% en moyenne, le différentiel est assez faible.

<sup>109</sup> Voir la régression logistique en annexe, p.160 .

**Graphique 85 – Le sentiment que les dépenses de logement sont une lourde ou assez lourde charge financière, selon la facilité d'accéder à différents services**

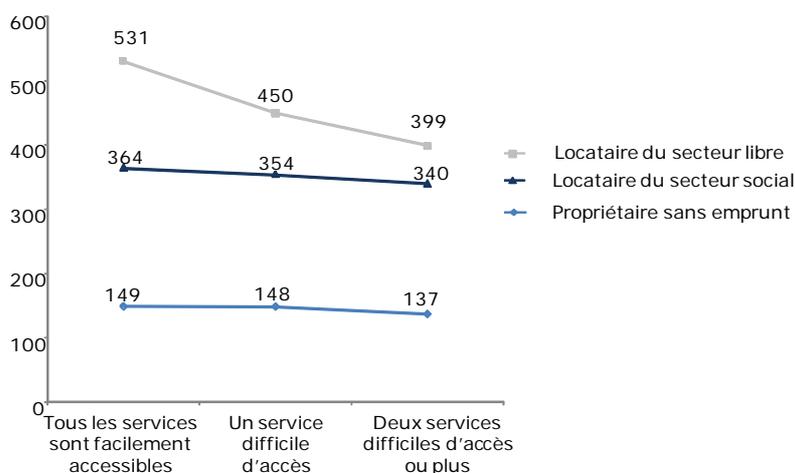


Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007.

Lecture : Graphique A - 61% des personnes qui éprouvent des difficultés d'accès à 3 des six services évalués voient leurs dépenses de logement comme une lourde charge contre 48% lorsque tous les services sont facilement accessibles. Graphique B : 59% de ceux qui éprouvent des difficultés d'accès aux transports publics considèrent leurs dépenses de logement comme une lourde charge.

L'accessibilité des services semble d'ailleurs un élément déterminant des loyers dans le secteur libre. On constate en effet qu'un locataire du secteur libre dépense en moyenne 531€ chaque mois pour une personne seule pour se loger lorsque tous les services évoqués sont à portée de main, contre 399€ si l'habitation est éloignée d'au moins deux de ces services. On ne mesure pas un tel surcoût dans le secteur social.

**Graphique 86– Les dépenses moyennes mensuelles en euros liées au logement (loyers, charges, gaz, électricité, chauffage, taxes...) par unité de consommation, selon la facilité d'accéder aux services (poste, transports publics, banque, soins de première nécessité, épicerie, école)**



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

Lecture : les locataires du secteur libre qui accèdent facilement à tous les services (poste, transports publics, banque, soins de première nécessité, épicerie, école) dépensent en moyenne 531€ pour se loger, contre 399€ pour ceux qui évoquent des difficultés à accéder à au moins deux de ces services.

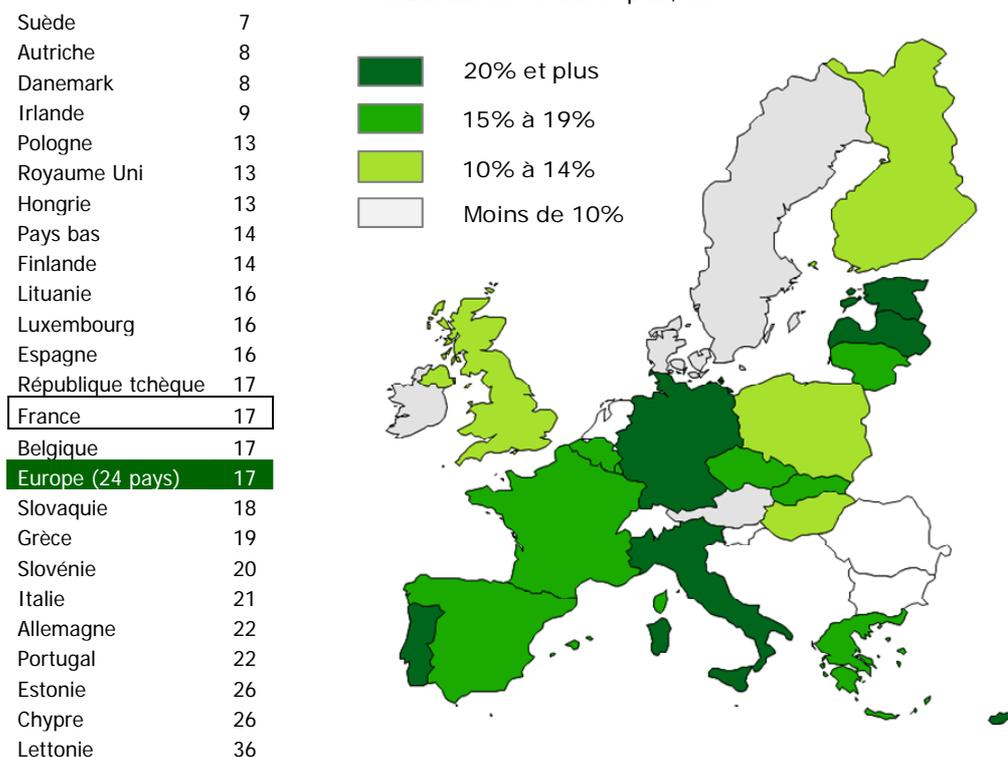
## 6. Perception de délinquance, pollution ou saleté dans le quartier

Pour apprécier l'environnement d'une habitation, deux autres dimensions sont évaluées dans l'étude SILC d'Eurostat : le sentiment de vivre dans un quartier pollué ou sale, et être confronté à des problèmes de délinquance, de violence, ou de vandalisme dans le voisinage. Sur ces deux aspects, la France n'est pas particulièrement bien notée par ses ressortissants.

Tout d'abord, une personne sur six en France dit vivre dans un quartier pollué ou sale. Il s'agit d'un taux relativement élevé, si on le compare à nos voisins européens. Les Suédois, les Autrichiens, les Danois et les Irlandais ont quasiment tous le sentiment de vivre dans des quartiers « propres ». A l'opposé, les Allemands, les Italiens, les Portugais et les Baltes sont plus nombreux à déplorer de vivre dans des quartiers pollués ou sales.

**Graphique 87 - Le pourcentage de personnes qui ont le sentiment de vivre dans un quartier pollué ou sale en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

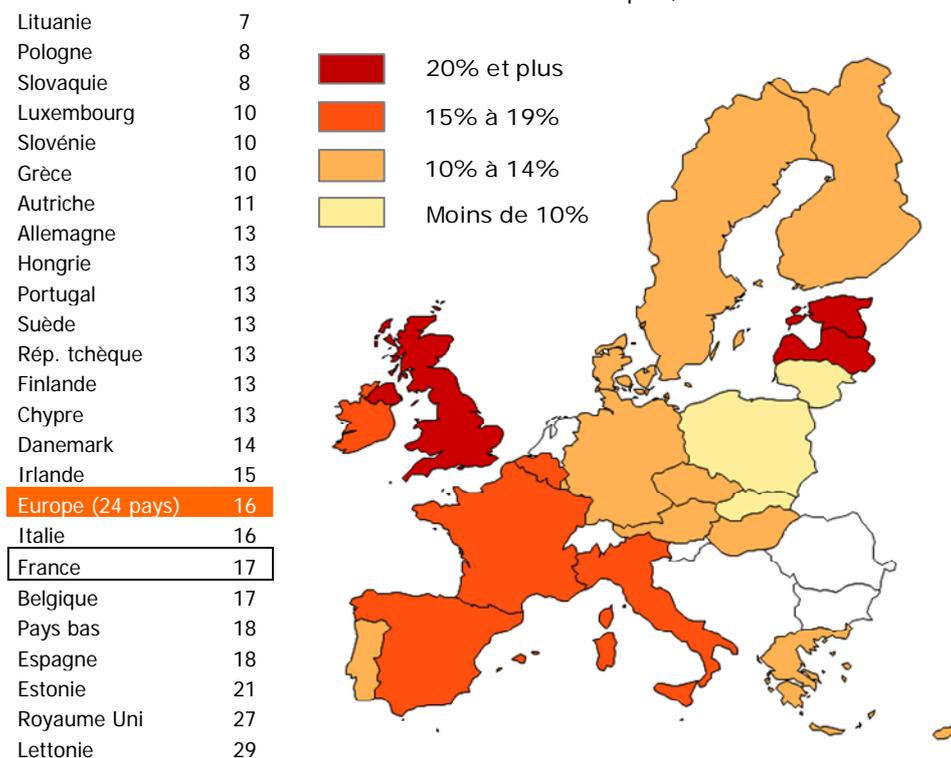


Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007.

Par ailleurs, 17% des Français disent être parfois confrontés à des actes de violence, de délinquance ou de vandalisme dans leur quartier. Ce sont surtout les habitants de la « vieille Europe » (Royaume-Uni, Irlande, France, Belgique, Espagne, Italie) qui mentionnent le plus ce type de problème. Les habitants des pays de l'Est de l'Europe, et en particulier les Polonais, les Lituaniens, les Slovaques se sentent plus en sécurité.

**Graphique 88 - Le pourcentage de personnes déclarant être confrontées à des problèmes de délinquance, violence ou vandalisme dans leur quartier en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -



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

Non seulement ces résultats viennent écorner un peu l'image d'Épinal que l'on se fait de la « douce France », et mais certains portent un regard plus critique encore :

- Les locataires du secteur libre ou social, les personnes qui habitent en appartement, et celles qui vivent en zone urbaine se plaignent davantage de ces désagréments.
- Les catégories « fragiles » économiquement (chômeurs, familles monoparentales et ouvriers) sont également plus touchées qu'en moyenne.

**Tableau 18 – Les catégories sociales qui ont le plus le sentiment de vivre dans des quartiers pollués ou sales, et celles qui déclarent être confrontées à des problèmes de délinquance, de violence ou de vandalisme dans leur quartier, en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

	A le sentiment de vivre dans un quartier pollué ou sale	Déclare être confronté à des problèmes de violence, de délinquance ou de vandalisme dans son quartier
<b>Ensemble de la population</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
Habitant en appartement	22	25
Locataire du secteur social	22	25
Locataire du secteur libre	20	24
Habitant en zone densément peuplée	22	24
Autre inactif (étudiant)	21	23
Ouvrier	18	23
Chômeur	22	23
Famille monoparentale	21	22

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

Lecture : 22% de ceux qui vivent en appartement ont le sentiment de vivre dans un quartier pollué ou sale, 25% des locataires du secteur social se disent confrontés à des problèmes de violence, de délinquance ou de vandalisme

A l'inverse, les cadres, les catégories aisées, les propriétaires accédants, les habitants de maison et les ruraux sont plus nombreux à profiter de quartiers mieux préservés et plus sûrs. Le tableau ainsi esquissé entre en résonance avec le phénomène de « ségrégation urbaine » abordé dans de nombreux travaux, et que l'on pourrait résumer ainsi : « *Les disparités socio-économiques s'inscrivent dans l'espace et singulièrement dans celui de la ville. (...) Des quartiers pauvres aux quartiers aisés, la hiérarchie spatiale est proche de la hiérarchie sociale* »<sup>110</sup>. Pour Bernard Lacharme, « *On s'est mis à payer de plus en plus cher, pour un voisinage dont l'image ressemble à celle que l'on veut donner de soi, qui nous identifie à certaines catégories sociales et nous distingue (ou nous protège ?) d'autres : on paie pour l'entre-soi* ».<sup>111</sup>

**Tableau 19 – Les catégories qui ont le moins le sentiment de vivre dans des quartiers pollués ou sales, et celles qui déclarent le moins être confrontées à des problèmes de délinquance, de violence ou de vandalisme dans leur quartier, en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

	N'a pas le sentiment de vivre dans un quartier pollué ou sale	Déclare ne pas être confronté à des problèmes de délinquance, de violence ou de vandalisme dans leur quartier
<b>Ensemble de la population</b>	<b>83</b>	<b>83</b>
Habite en zone peu peuplée	90	93
Habite en zone intermédiaire	87	88
Propriétaire accédant	87	89
Habite en maison	86	88
Cadre et profession libérale	85	88
Catégories aisées (D9)	86	86

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

110 Jean-Paul FITOUSSI, Eloi LAURENT, Joël MAURICE, *Ségrégation urbaine et intégration sociale*, La documentation française, 2004, page 14,

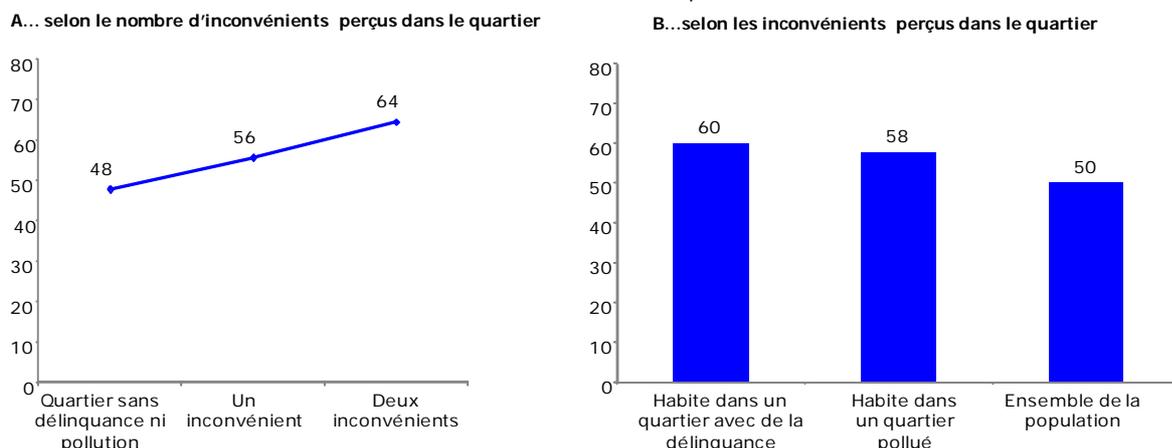
<http://lesrapports.ladocumentationfrancaise.fr/BRP/044000057/0000.pdf>

111 Bernard LACHARME, « Augmentation des coûts du logement et ségrégation urbaine », *Informations sociales*, n°155, CNAF, 2009, page 100, [http://www.cairn.info/load\\_pdf.php?ID\\_ARTICLE=INSO\\_155\\_0100](http://www.cairn.info/load_pdf.php?ID_ARTICLE=INSO_155_0100).

Le sentiment d'insécurité ou celui de vivre dans un quartier pollué ou sale contribuent à nourrir le sentiment que les dépenses de logement constituent une lourde charge : moins de la moitié des personnes qui ne perçoivent pas ce type de nuisance voient leurs dépenses de logement comme une charge, contre près des deux tiers de ceux qui s'en plaignent.

### Graphique 89 – Le sentiment que les dépenses de logement sont une lourde ou assez lourde charge financière selon la perception de nuisance dans le quartier

- Individus de 18 ans et plus, en % -



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

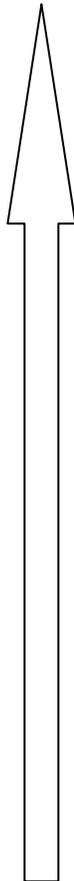
Lecture : 58% de ceux qui estiment que leur quartier est pollué ou sale voient leurs dépenses de logement comme une lourde charge, contre 50% de la population en moyenne.

## 7. Un bilan global en demi-teinte

En résumé, si l'on récapitule les atouts et faiblesses de son parc de logements, la France présente un bilan mitigé par rapport à ses voisins européens, surtout lorsqu'on relativise les résultats par rapport au PIB par habitant. En premier lieu, l'habitat français souffre d'un taux élevé d'installations défectueuses, en particulier les installations de plomberie (14%), et une proportion étonnamment élevée de personnes vivant dans un logement avec un toit percé, de l'humidité ou des moisissures sur les sols ou les fenêtres (14%). Deuxième axe de progrès : l'inconfort dans le logement, et en particulier le manque de fraîcheur en été (29%) ou de chaleur en hiver (10%), ou encore la fréquence des nuisances sonores (19%). Enfin, nos compatriotes déclarant trop souvent vivre dans des quartiers pollués ou sales (17%) et le sentiment d'insécurité y est plus élevé qu'en moyenne.

A contrario, deux points positifs sont à mettre à l'actif du modèle hexagonal : l'accès aux services (Poste, transports publics, alimentation, banques, soins de première nécessité, école) et des résidences spacieuses.

**Tableau 20 - Récapitulatif des caractéristiques des logements en France en 2007**

	Indicateur	La place de la France en Europe	Les mieux lotis en France	Les moins bien lotis en France	Impact sur le sentiment que les dépenses de logement représentent une lourde charge	
<p>Atouts</p>  <p>Faiblesses</p>	Accessibilité des services	69% accèdent facilement aux 6 services évalués (Poste, Transports, banque, alimentation, soins de première nécessité, école)	n°3, une meilleure accessibilité que la moyenne (63% accèdent facilement aux 6 services évalués en moyenne en Europe)	Foyer d'une ou de 2 personnes, 60 ans et plus	Foyer avec enfants, cadre et profession intermédiaire, moins de 25 ans, habitant en zone peu peuplée, ou intermédiaire, propriétaire accédant, habitant en maison	Fort
	Espace disponible par unité de consommation	2,47 pièces pour une personne seule	n°10, des logements plus spacieux que la moyenne européenne (2,3 pièces par uc)	60 ans et plus, hauts revenus, propriétaire non accédant, foyer d'une personne, habitant en maison, en zone rurale	Locataire du secteur libre et locataire du secteur social, catégories pauvres (D1) et modestes (D2+D3), moins de 40 ans, chômeur, habitant en appartement, en zone urbaine	Faible
	Niveau de confort	51% vivent avec un élément d'inconfort dans leur logement (29% vivent dans logement qui n'est pas suffisamment frais en été, 19% dans un logement bruyant)	n°12, un niveau de confort dans la moyenne européenne (52%)	Propriétaire, 60 ans et plus, retraité, hauts revenus (D10), catégories aisées (D9), habitant en maison, habitant en zone peu peuplée ou intermédiaire	Locataire, habitant en appartement, habitant en zone très peuplée, famille avec enfants et notamment famille monoparentale, catégories pauvres (D1) et modestes (D2+D3), ouvrier, chômeur, travailleur à temps partiel, moins de 40 ans	Fort
	Qualité du quartier	17% ont le sentiment de vivre dans un quartier sale ou pollué, 17% se disent confrontés à des problèmes de délinquance, vandalisme ou violence dans leur quartier	n°14 en terme de pollution / saleté (17% en Europe) n°19 en termes de sentiment de délinquance (16% en moyenne en Europe)	Habitant en zone peu peuplée, ou intermédiaire, propriétaire accédant, habitant en maison, cadre, catégories aisées (D9)	Habitant en appartement, locataire, habitant en zone peuplée, ouvriers, chômeur, étudiant, famille monoparentale	Fort
	Défauts majeurs de qualité	32% vivent dans un logement avec un « défaut majeur de qualité » (en particulier 14% sont confrontés à des installations de plomberie défectueuses, et 14% vivent dans des logements avec un toit percé, de l'humidité ou des moisissures sur les sols les fenêtres)	n°19, un niveau de « des défauts majeurs de qualité » plus important que la moyenne européenne (26%)	Hauts revenus (D10) et catégories aisées (D9), et classes moyennes supérieures (D7 et D8), propriétaire accédant et propriétaire sans emprunt, habitant en zone peu peuplée	Locataire (secteur libre ou secteur social), catégories pauvres (D1) ou modestes (D2 et D3), ouvrier, chômeur, étudiant, jeune, foyer de 5 personnes ou plus, famille monoparentale, habitant en appartement	Fort

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

## 8. On est d'autant plus satisfait de son logement que l'on y consacre une faible part de ses ressources

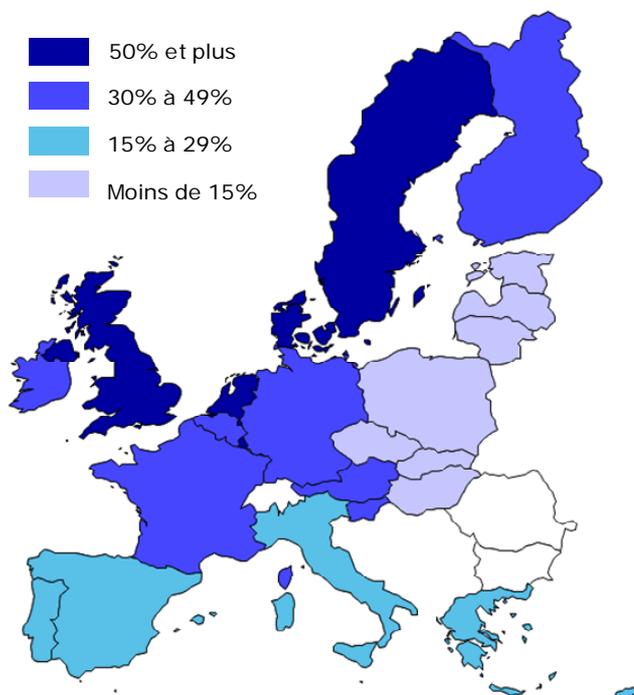
Les Français sont-ils satisfaits de leur logement ? Rappelons, avant d'analyser les résultats, que la satisfaction est en général un indicateur relativement consensuel : les interviewés sont habituellement plutôt enclins à se montrer « satisfaits », quels que soient les sujets abordés, et les modes d'interrogation. Il faut souvent un événement exceptionnel, ou un incident de parcours pour que l'on ose déclarer à un enquêteur qu'on n'est pas satisfait. Ajoutons à cela qu'il est difficile de porter un jugement globalement négatif sur son logement, car celui-ci renvoie à l'image que l'on a de soi : dire que l'on n'est pas du tout satisfait de son logement, c'est donner à voir une représentation de soi dépréciée. De fait, 91% des Français sont satisfaits de leur logement. Parmi eux, 37% se disent même « très satisfaits ».

Nous avons pris le parti d'étudier principalement les motivations des personnes réellement enthousiastes vis-à-vis de leur logement (celles qui se déclarent « très satisfaites »). Un tiers des Européens se dit très satisfait de son logement. Mais la proportion chute à 8% en Pologne en Lituanie et en Lettonie, et elle culmine à plus de 60% au Danemark, au Pays-bas et au Royaume Uni. La France se classe en onzième position, juste derrière la Belgique.

**Graphique 90 - Le pourcentage de personnes très satisfaites de leur logement en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

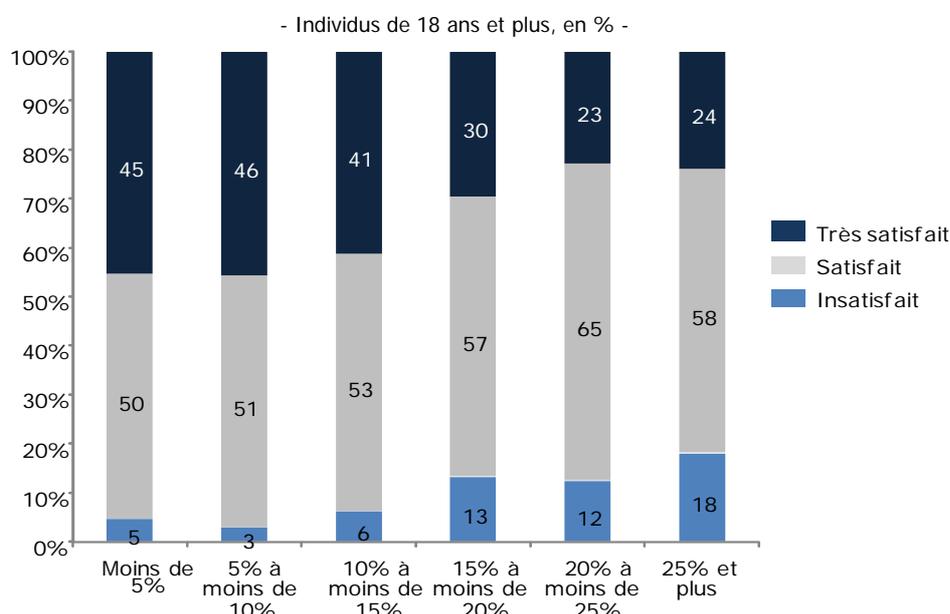
Danemark	67
Pays bas	66
Royaume-Uni	60
Suède	55
Luxembourg	54
Irlande	46
Allemagne	45
Autriche	45
Finlande	43
Belgique	39
France	37
Europe (24 pays)	34
Slovénie	30
Chypre	24
Espagne	23
Portugal	19
Grèce	19
Italie	16
Rep. Tchèque	14
Hongrie	12
Estonie	11
Slovaquie	11
Pologne	8
Lituanie	8
Lettonie	8



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

L'insatisfaction par rapport à son lieu d'habitation se nourrit de plusieurs éléments. Le premier est le montant des ressources que l'on y consacre : le taux de « très satisfaits » se réduit comme peau de chagrin au fur et à mesure que les dépenses grèvent les revenus du ménage, passant de près d'une personne sur deux parmi les personnes qui consacrent moins de 5% de leurs ressources au logement, à moins d'une sur quatre parmi celles qui dépensent plus de 25% de leurs revenus disponibles (Graphique 48). Ce résultat est valable pour des logements de qualité comparable (nombre de pièces, qualité des installations, etc.)<sup>112</sup> : ce n'est pas uniquement parce que les ménages les plus modestes disposent de logement de moins bonne qualité qu'ils sont plus insatisfaits de leur logement, c'est aussi parce qu'ils y consacrent une part de leurs ressources plus conséquente et qu'il ne leur reste plus grand-chose pour les autres types de dépenses.

**Graphique 91 – La satisfaction vis-à-vis du logement en France en 2007 en fonction de la part des ressources consacrées aux dépenses de logement\***



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

(\*) Ce taux d'effort ne peut pas être calculé pour les propriétaires accédants, faute de données concernant leur remboursement d'emprunt.

Note de lecture : 45% de ceux qui consacrent moins de 5% de leurs ressources à leurs dépenses de logement se disent très satisfaits de leur logement, contre 24% de ceux qui y consacrent 25% de leurs revenus.

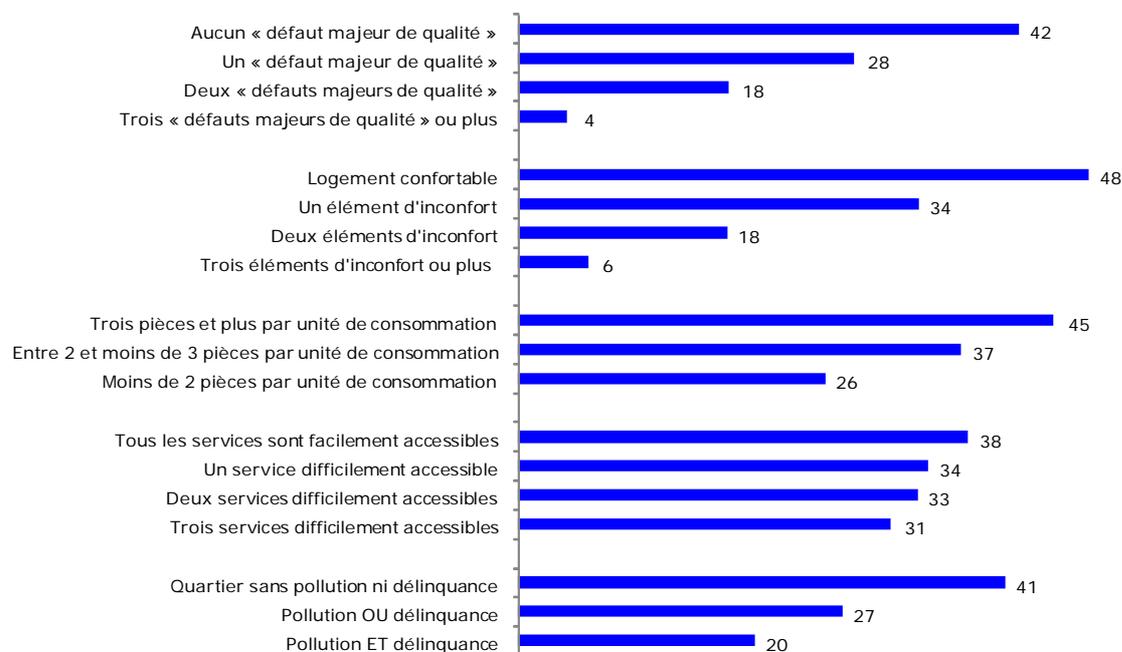
Plusieurs autres paramètres se révèlent aussi déterminants de la satisfaction que l'on éprouve vis-à-vis de son logement. Les écarts sont très grands entre ceux qui vivent en pavillon (42% sont très satisfaits) et ceux qui résident en immeuble (26%). Le pourcentage de personnes très satisfaites fait un bond entre les personnes confrontées à trois problèmes d'inconfort (seulement 6% de très satisfaits) et celles qui n'en déplorent aucun (48%). La présence ou l'absence de « défauts majeurs de qualité » dans le logement (comme une installation de plomberie ou électrique défectueuse, l'absence de sanitaires, ou un toit percé, de l'humidité ou des moisissures sur les sols ou les fenêtres) fait varier ce pourcentage de 4% à 42%. 41% de ceux qui ne déclarent pas de pollution,

<sup>112</sup> Détail de la régression p.155.

de saleté ou de délinquance dans leur quartier sont très satisfait de leur logement, contre seulement 20% de ceux qui sont confrontés à ces problèmes.

### Graphique 92 - Le pourcentage de personnes très satisfaites de leur logement en France en 2007 en fonction de différentes caractéristiques

- Individus de 18 ans et plus, en % -



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

Défauts majeurs de qualité : Absence de salle de bain, ou de toilettes, installation de plomberie en mauvais état, installation électrique en mauvais état, logement avec un toit percé, de l'humidité, ou des moisissures sur les sols et les fenêtres.

Éléments d'inconfort : logement pas assez frais en été, ou chaud en hiver, bruit, manque d'espace, logement sombre.

Accessibilité aux services suivants : Poste, transports publics, banque, commerce d'alimentation, soins de première nécessité, école

Lecture : 48% de ceux qui vivent dans un logement sans aucun élément d'inconfort se disent très satisfaits de leur logement, ce pourcentage chute à 6% chez ceux qui vivent dans un logement avec trois éléments d'inconfort ou plus.

Pour se faire une idée de la hiérarchie des éléments qui jouent le plus, nous nous sommes appuyés sur une régression logistique qui permet d'identifier l'influence respective de différents critères indépendamment les uns des autres (voir les résultats détaillés en annexe, p. 158). Il en ressort que trois critères ont un impact très fort : le niveau de confort, l'absence de « défauts majeurs de qualité » et le fait d'être propriétaire ou locataire de son logement.

- La probabilité d'être très satisfait de son logement est divisée par sept lorsque le ménage se plaint de trois éléments d'inconfort dans son logement (parmi les suivants : bruit, manque de clarté, de chaleur en hiver, manque de fraîcheur en été, manque d'espace)

- Elle est également divisée par sept lorsque le logement souffre de trois « défauts majeurs de qualité » (absence de sanitaires, installation de plomberie en mauvais état, installation électrique défectueuse, toit percé, humidité, moisissures dans le sols ou les fenêtres).
- Un locataire du secteur libre a trois fois moins de chances de se montrer très satisfait de son logement qu'un propriétaire qui est dégagé d'emprunt.

Les autres facteurs étudiés (espace disponible, part des ressources consacrées au logement, inconvénients du quartier de résidence, et facilité d'accès des différents services) influencent eux aussi les opinions, mais de façon moins marquée.

Dans le tableau suivant, sont répertoriées les catégories sociales les plus satisfaites et les moins satisfaites de leur logement.

**Tableau 21 - Les catégories sur représentées chez les personnes « très satisfaites » et chez celles qui sont « assez peu satisfaites ou très insatisfaites » de leur logement en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

	Peu satisfait ou très insatisfait de son logement		Très satisfait de son logement
<b>Ensemble de la population</b>	<b>9</b>	<b>Ensemble de la population</b>	<b>37</b>
Locataire du secteur libre	23	Hauts revenus (D10)	58
Locataire du secteur social	16	Cadre et profession libérale	49
Catégories pauvres (D1)	18	Catégories aisées (D9)	48
Catégories modestes (D2+D3)	16	Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	42
Ouvrier	15	Propriétaires accédant	47
Chômeur	18	Propriétaire sans emprunt	45
Emploi à temps partiel	18	Habite en maison	42
Famille monoparentale	17		
Au moins un enfant de moins de 3 ans	15		
Foyer de 5 personnes et plus	14		
Habite en appartement	15		
Autre inactif (étudiant)	14		

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

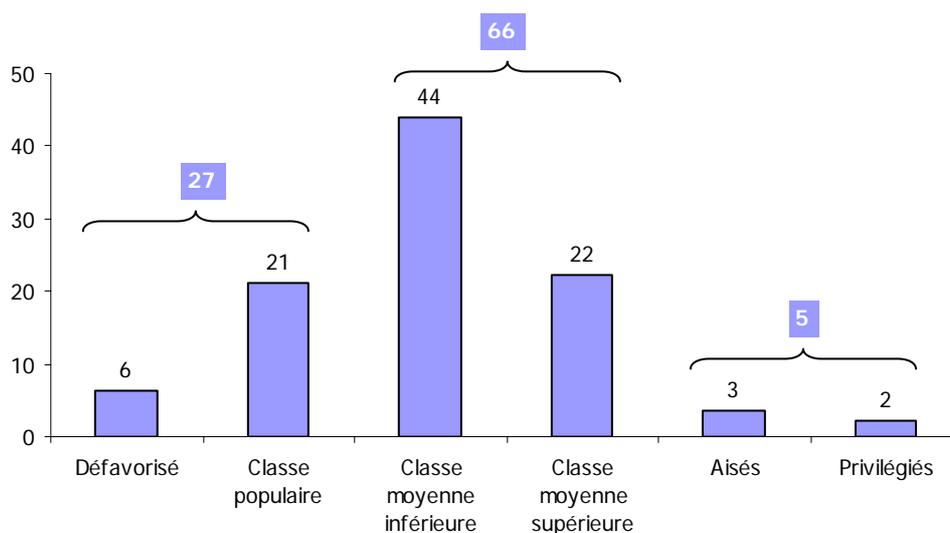
Lecture : 18% des chômeurs se disent peu satisfaits ou très insatisfaits de leur logement contre 9% en moyenne dans la population.

## En guise de conclusion : la crise du logement nourrit l'impression de déclassement social

Les analyses qui suivent révèlent que la crise du logement est un des ressorts essentiels de la peur du déclassement qui hante la population ces dernières années. Car le logement est un marqueur social qui étaye l'idée que l'on a de sa position dans l'échelle sociale. Être propriétaire, c'est un statut social. Vivre dans un logement dégradé nuit à l'image que l'on a de soi-même. Inviter des amis, sa famille ou des relations dans une belle demeure donne à voir de soi un certain accomplissement social.

L'enquête « Conditions de Vie et Aspirations des Français » du CREDOC interroge régulièrement nos concitoyens sur l'idée qu'ils se font de leur place dans la hiérarchie sociale. Deux personnes sur trois considèrent ainsi faire partie des classes moyennes, 5% déclarent être « aisés » ou « privilégiés », 21% disent appartenir aux « classes populaires » et 6% pensent être « défavorisés » (Graphique 93).

**Graphique 93 – A quelle catégorie sociale avez-vous le sentiment d'appartenir ? (en %)**



Source : CREDOC, enquête sur les « conditions de vie et les aspirations des Français », juin 2008

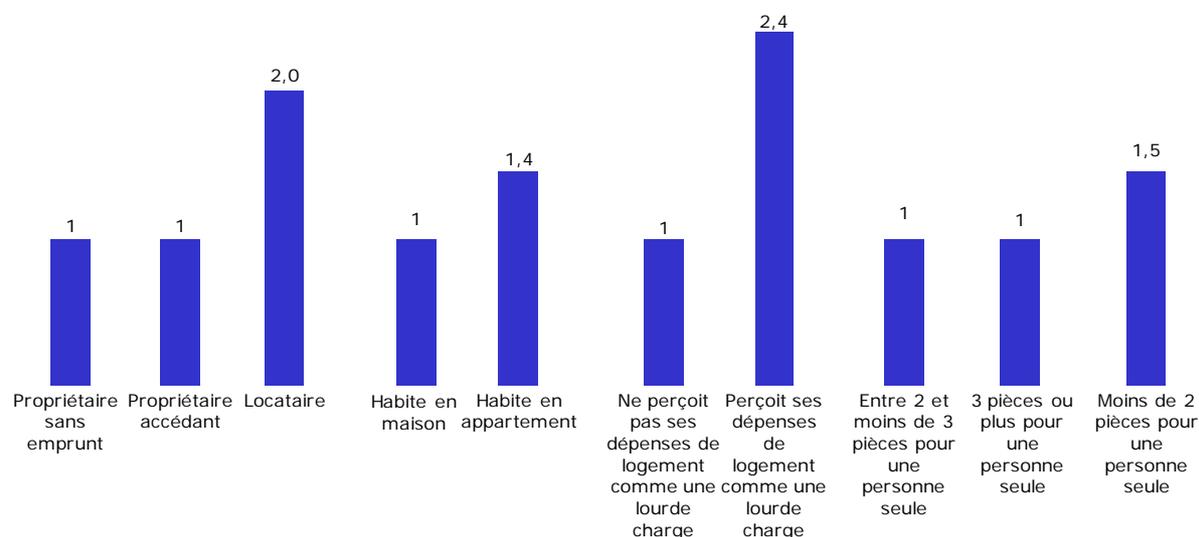
Bien entendu, les réponses à cette question varient fortement selon le niveau de diplôme des enquêtés, leur niveau de revenu, leur profession, etc. Mais le type de logement occupé détermine aussi la nature des réponses. Il apparaît ainsi que, « toutes choses égales par ailleurs » — c'est à dire à niveau de diplôme équivalent, à revenu égal et pour une profession identique (y compris en neutralisant d'autres critères tels que le sexe, l'âge et le lieu de résidence) :

- On déclare 2 fois plus souvent appartenir aux catégories « défavorisées », aux « classes populaires » ou aux « classes moyennes inférieures » lorsqu'on n'est pas propriétaire de son logement.

- Le fait de résider dans un appartement plutôt que dans une maison conduit 1,4 fois plus souvent à se sentir appartenir à la « France d'en bas ».
- Résider dans un habitat exigu concourt à se percevoir en bas de l'échelle sociale : on s'identifie 1,5 fois plus souvent aux catégories « défavorisées », aux « classes populaires » ou aux « classes moyennes inférieures » lorsqu'on dispose de moins de 2 pièces par unités de consommation.
- Ne pas pouvoir assumer les frais pour se loger joue encore davantage : on se perçoit 2,3 fois plus souvent en bas de l'échelle sociale lorsque les dépenses de logement sont vécues comme une lourde charge. Il apparaît clairement que le logement est un bien essentiel et on *doit* pouvoir assumer ses dépenses de logement pour ne pas se sentir déclassé.

**Graphique 94**  
**La situation personnelle de chacun par rapport au logement joue sur le sentiment de déclassé**

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



Source : CREDOC, Enquête « Conditions de Vie et Aspirations des Français », juin 2008 et juin 2009  
Lecture : toutes choses égales par ailleurs, une personne locataire a deux fois plus de chances de considérer qu'elle fait partie des « catégories défavorisées », des « classes populaires » ou des « classes moyennes inférieures » par rapport à une personne qui est propriétaire.

Le logement est un support important de l'identité de chacun, il participe beaucoup à l'idée que l'on se fait de la place qu'on occupe dans la société. Il y a quelques années, seuls les plus modestes étaient confrontés au problème de logement. Aujourd'hui, les classes moyennes sont également touchées. C'est sans doute pour cela que les difficultés de logement rencontrées par les plus vulnérables résonnent aussi fort avec les propres difficultés que chacun rencontre pour se loger : les dénonciations du mal logement ou de la précarité des sans domicile fixe rencontrent de plus en plus d'écho dans l'opinion, car c'est aussi dans ce domaine que germe la peur du déclassé.

## Annexes

---



## **1. Tableaux et graphiques complémentaires**

**Tableau 22 – Le mode d’habitat en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

		Maison	Appartement dans un immeuble de moins de 10 logements	Appartement dans un immeuble de 10 logements ou plus	Total
Sexe	Homme	66	12	22	100
	Femme	63	13	24	100
Age	18-24 ans	53	18	29	100
	25-39 ans	54	17	28	100
	40-59 ans	69	10	21	100
	60-69 ans	71	10	19	100
	70 ans et plus	70	10	21	100
Catégorie sociale	Travailleur indépendant	74	12	14	100
	Cadre et profession libérale	59	12	29	100
	Profession intermédiaire	59	14	27	100
	Employé	61	14	25	100
	Ouvrier	58	17	25	100
	Reste au foyer	65	13	21	100
	Retraité	71	10	19	100
Etudiant	59	13	29	100	
Emploi	Emploi à plein temps	62	14	25	100
	Emploi à temps partiel	65	13	22	100
	Chômeur	50	19	31	100
Niveau de vie	Catégories pauvres (D1)	56	17	27	100
	Catégories modestes (D2 et D3)	58	16	26	100
	Classes moyennes inférieures (D4 à D6)	66	12	22	100
	Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	68	11	20	100
	Catégories aisées (D9)	69	9	22	100
Hauts revenus (D10)	67	9	24	100	
Degré d'urbanisation	Zone densément peuplée	39	17	44	100
	Zone intermédiaire	84	10	6	100
	Zone faiblement peuplée	94	5	1	100
Statut d'occupation du logement	Propriétaire sans emprunt	85	5	10	100
	Propriétaire accédant	83	6	12	100
	Locataire du secteur libre	26	28	46	100
	Locataire du secteur social	34	22	45	100
Type de ménage	Personne seule	40	21	39	100
	Deux adultes sans enfant	71	10	19	100
	Famille monoparentale	45	21	34	100
	Deux adultes avec enfant(s)	72	10	18	100
<b>Ensemble</b>		<b>64</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>100</b>

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

**Tableau 23 – Le statut d’occupation du logement des différentes catégories sociales en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

		Propriétaire sans emprunt	Propriétaire accédant	Locataire du secteur libre	Locataire du secteur social	Logé gratuitement	Total
Sexe	Homme	40	23	19	14	4	100
	Femme	41	21	19	16	3	100
Age	18-24 ans	23	19	32	21	4	100
	25-39 ans	13	34	27	22	5	100
	40-59 ans	40	28	16	13	3	100
	60-69 ans	68	9	13	9	2	100
	70 ans et plus	73	2	12	10	3	100
Catégorie sociale	Travailleur indépendant	34	25	20	17	4	100
	Cadre et profession libérale	29	37	17	11	5	100
	Profession intermédiaire	24	37	17	19	3	100
	Employé	23	32	20	20	5	100
	Ouvrier	24	22	29	20	5	100
	Reste au foyer	38	21	23	17	2	100
	Retraité	72	5	12	9	2	100
	Etudiant	34	20	25	17	4	100
Emploi	Emploi à plein temps	26	32	20	17	5	100
	Emploi à temps partiel	28	31	20	17	4	100
	Chômeur	21	15	36	24	4	100
Niveau de vie	Catégories pauvres (D1)	37	7	31	19	6	100
	Catégories modestes (D2 et D3)	35	13	28	21	3	100
	Classes moyennes inférieures (D4 à D6)	39	22	20	16	4	100
	Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	42	28	12	14	4	100
	Catégories aisées (D9)	48	30	9	9	3	100
	Hauts revenus (D10)	52	30	8	7	3	100
Degré d’urbanisation	Zone densément peuplée	31	19	25	20	4	100
	Zone intermédiaire	46	25	15	11	3	100
	Zone faiblement peuplée	55	23	9	10	3	100
Type de ménage	Personne seule	36	7	32	19	6	100
	Deux adultes sans enfants	59	12	13	13	3	100
	Famille monoparentale	15	17	34	30	4	100
	Deux adultes avec enfants	25	41	17	14	3	100
<b>Ensemble de la population</b>		<b>41</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>100</b>

Source : CREDOC, exploitation des données SILC d’Eurostat 2007.

**Tableau 24 - Le pourcentage de personnes vivant dans des logements avec un « défaut majeur de qualité » en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

		Logement avec au moins un « défaut majeur de qualité » parmi les cinq évalués		Toit percé, humidité, moisissures sur les montants de fenêtres ou sur les sols		Installation de plomberie/ eau adéquate		Installation électrique adéquate		Salle de bain dans le logement		Toilettes dans le logement	
		Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Sexe	Homme	31	69	14	86	86	14	90	10	99	1	99	1
	Femme	32	68	14	86	85	15	89	11	99	1	99	1
Age	18-24 ans	37	63	17	83	82	18	87	13	100	0	99	1
	25-39 ans	36	64	17	83	84	16	88	12	100	0	99	1
	40-59 ans	30	70	13	87	86	14	90	10	99	1	99	1
	60-69 ans	28	72	11	89	88	12	91	9	99	1	99	1
	70 ans et plus	30	70	12	88	90	10	88	12	98	2	98	2
Catégorie sociale	Travailleur indépendant	36	64	16	84	83	17	87	13	99	1	99	1
	Cadre et profession libérale	30	70	11	89	85	15	91	9	100	0	100	0
	Profession intermédiaire	28	72	14	86	88	12	91	9	100	0	100	0
	Employé	32	68	14	86	85	15	90	10	99	1	99	1
	Ouvrier	37	63	18	82	84	16	87	13	99	1	98	2
	Reste au foyer	34	66	13	87	84	16	87	13	99	1	99	1
	Retraité	28	72	11	89	89	11	90	10	98	2	99	1
	Etudiant	37	63	17	83	83	17	86	14	99	1	99	1
Emploi	Emploi à plein temps	31	69	13	87	86	14	90	10	100	0	99	1
	Emploi à temps partiel	34	66	16	84	84	16	89	11	100	0	99	1
	Chômeur	44	56	24	76	80	20	84	16	98	2	97	3
Niveau de vie*	Catégories pauvres (D1)	43	57	22	78	82	18	83	17	98	2	98	2
	Catégories modestes (D2 et D3)	42	58	19	81	82	18	85	15	98	2	98	2
	Classes moyennes inférieures (D4 à D6)	31	69	14	86	87	13	90	10	99	1	99	1
	Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	25	75	10	90	89	11	92	8	100	0	99	1
	Catégories aisées (D9)	26	74	9	91	87	13	91	9	100	0	100	0
	Hauts revenus (D10)	25	75	8	92	88	12	92	8	100	0	100	0
Degré d'urbanisation	Zone densément peuplée	32	68	14	86	85	15	88	12	99	1	99	1
	Zone intermédiaire	30	70	13	87	86	14	91	9	100	0	99	1
	Zone faiblement peuplée	34	66	15	85	86	14	87	13	98	2	99	1
Statut d'occupation du logement	Propriétaire sans emprunt	27	73	9	91	89	11	91	9	99	1	99	1
	Propriétaire accédant	24	76	8	92	88	12	92	8	100	0	100	0
	Locataire du secteur libre	43	57	23	77	80	20	86	14	99	1	99	1
	Locataire du secteur social	43	57	22	78	82	18	84	16	99	1	99	1
Type de ménage	Personne seule	33	67	15	85	87	13	87	13	98	2	98	2
	Deux adultes sans enfants	30	70	12	88	88	12	90	10	99	1	99	1
	Famille monoparentale	37	63	19	81	79	21	87	13	100	0	99	1
	Deux adultes avec enfant(s)	33	67	14	86	83	17	89	11	100	0	99	1
<b>Ensemble de la population</b>		<b>32</b>	<b>68</b>	<b>14</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>14</b>	<b>89</b>	<b>11</b>	<b>99</b>	<b>1</b>	<b>99</b>	<b>1</b>

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

**Tableau 25 - Le pourcentage de personnes vivant dans un logement avec un élément d'inconfort en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

		Au moins un élément d'inconfort parmi les cinq évalués		Logement qui est suffisamment frais en été		Logement qui est suffisamment chauffé en hiver		Logement bruyant (voisins ou rue)		Manque d'espace		Logement sombre	
		Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Sexe	Homme	50	50	72	28	91	9	19	81	13	87	8	92
	Femme	52	48	71	29	89	11	20	80	13	87	8	92
Age	18-24 ans	57	43	69	31	87	13	23	77	18	82	9	91
	25-39 ans	57	43	69	31	88	12	21	79	22	78	9	91
	40-59 ans	50	50	70	30	91	9	19	81	12	88	8	92
	60-69 ans	46	54	75	25	92	8	19	81	7	93	8	92
	70 ans et plus	44	56	77	23	92	8	16	84	4	96	8	92
Catégorie sociale	Travailleur indépendant	51	49	71	29	91	9	19	81	16	84	11	89
	Cadre et profession libérale	47	53	71	29	92	8	15	85	13	87	6	94
	Profession intermédiaire	53	47	68	32	90	10	20	80	15	85	7	93
	Employé	55	45	69	31	89	11	20	80	17	83	8	92
	Ouvrier	60	40	67	33	85	15	26	74	20	80	10	90
	Reste au foyer	55	45	67	33	88	12	21	79	18	82	8	92
	Retraité	44	56	76	24	92	8	17	83	5	95	8	92
Etudiant	56	44	69	31	88	12	23	77	16	84	8	92	
Emploi	Emploi à plein temps	51	49	70	30	90	10	19	81	15	85	8	92
	Emploi à temps partiel	56	44	67	33	87	13	21	79	16	84	9	91
	Chômeur	68	32	65	35	81	19	28	72	25	75	12	88
Niveau de vie*	Catégories pauvres (D1)	58	42	72	28	84	16	24	76	18	82	11	89
	Catégories modestes (D2 et D3)	57	43	70	30	86	14	24	76	18	82	10	90
	Classes moyennes inférieures (D4 à D6)	52	48	70	30	90	10	21	79	13	87	9	91
	Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	48	52	72	28	92	8	17	83	11	89	6	94
	Catégories aisées (D9)	44	56	72	28	94	6	14	86	9	91	7	93
Hauts revenus (D10)	41	59	73	27	95	5	13	87	7	93	6	94	
Degré d'urbanisation	Zone densément peuplée	59	41	67	33	87	13	26	74	18	82	8	92
	Zone intermédiaire	45	55	74	26	92	8	15	85	10	90	8	92
	Zone faiblement peuplée	41	59	77	23	93	7	10	90	8	92	10	90
Statut d'occupation du logement	Propriétaire sans emprunt	40	60	77	23	94	6	14	86	4	96	7	93
	Propriétaire accédant	47	53	72	28	93	7	12	88	12	88	6	94
	Locataire du secteur libre	67	33	64	36	80	20	29	71	27	73	12	88
	Locataire du secteur social	64	36	65	35	86	14	32	68	20	80	11	89
Type de ménage	Personne seule	55	45	71	29	88	12	22	78	14	86	12	88
	Deux adultes sans enfants	46	54	73	27	92	8	19	81	7	93	8	92
	Famille monoparentale	64	36	70	30	81	19	28	72	23	77	9	91
	Deux adultes avec enfant(s)	53	47	69	31	89	11	17	83	19	81	7	93
<b>Ensemble de la population</b>		<b>51</b>	<b>49</b>	<b>71</b>	<b>29</b>	<b>90</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>81</b>	<b>13</b>	<b>87</b>	<b>8</b>	<b>92</b>

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

**Tableau 26 – La facilité d'accès aux services en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

		Au moins un service difficile d'accès (parmi les 6 évalués)	Aucun service difficile d'accès (parmi les 6 évalués)	L'accès à une poste		L'accès aux transports publics		L'accès à une banque		L'accès à des soins de première nécessité		L'accès à une épicerie/ alimentation		L'accès à des établissements scolaires obligatoires	
				est plutôt difficile	est plutôt facile	est plutôt difficile	est plutôt facile	est plutôt difficile	est plutôt facile	est plutôt difficile	est plutôt facile	est plutôt difficile	est plutôt facile	est plutôt difficile	est plutôt facile
Sexe	Homme	31	69	18	82	13	87	9	91	5	95	3	97	10	90
	Femme	31	69	18	82	14	86	8	92	6	94	3	97	10	90
Age	18-24 ans	36	64	21	79	14	86	11	89	6	94	3	97	12	88
	25-39 ans	34	66	21	79	12	88	11	89	7	93	3	97	7	93
	40-59 ans	34	66	21	79	17	83	9	91	6	94	3	97	12	88
	60-69 ans	24	76	14	86	9	91	6	94	4	96	4	96	7	93
	70 ans et plus	21	79	12	88	12	88	6	94	5	95	4	96	7	93
Catégorie sociale	Travailleur indépendant	35	65	19	81	14	86	11	89	8	92	3	97	10	90
	Cadre et profession libérale	38	62	25	75	12	88	10	90	5	95	2	98	11	89
	Profession intermédiaire	37	63	25	75	12	88	12	88	6	94	3	97	11	89
	Employé	35	65	22	78	17	83	9	91	5	95	3	97	9	91
	Ouvrier	30	70	15	85	17	83	8	92	6	94	3	97	10	90
	Reste au foyer	32	68	16	84	16	84	10	90	5	95	4	96	10	90
	Retraité	21	79	12	88	10	90	5	95	4	96	3	97	10	90
Etudiant	35	65	21	79	15	85	10	90	6	94	4	96	11	89	
Emploi	Emploi à plein temps	35	65	22	78	14	86	10	90	6	94	3	97	10	90
	Emploi à temps partiel	34	66	20	80	15	85	9	91	7	93	3	97	8	92
	Chômeur	32	68	17	83	15	85	7	93	6	94	4	96	13	87
Niveau de vie*	Catégories pauvres (D1)	28	72	15	85	15	85	10	90	5	95	5	95	11	89
	Catégories modestes (D2 et D3)	28	72	15	85	12	88	7	93	7	93	3	97	8	92
	Classes moyennes inférieures (D4 à D6)	31	69	18	82	16	84	9	91	5	95	3	97	10	90
	Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	32	68	21	79	12	88	8	92	6	94	3	97	13	87
	Catégories aisées (D9)	33	67	21	79	14	86	9	91	5	95	2	98	12	88
Hauts revenus (D10)	33	67	22	78	11	89	10	90	5	95	2	98	7	93	
Degré d'urbanisation	Zone densément peuplée	28	72	17	83	11	89	7	93	4	96	3	97	9	91
	Zone intermédiaire	32	68	19	81	23	77	10	90	6	94	3	97	11	89
	Zone faiblement peuplée	33	67	21	79	26	74	10	90	7	93	4	96	10	90
Statut d'occupation du logement	Propriétaire sans emprunt	28	72	17	83	15	85	8	92	5	95	3	97	13	87
	Propriétaire accédant	37	63	24	76	17	83	10	90	7	93	2	98	9	91
	Locataire du secteur libre	29	71	15	85	13	87	8	92	5	95	4	96	9	91
	Locataire du secteur social	30	70	17	83	10	90	9	91	5	95	3	97	10	90
Type de ménage	Personne seule	24	76	15	85	11	89	6	94	5	95	3	97	NC	NC
	Deux adultes sans enfant	26	74	16	84	12	88	8	92	4	96	3	97	NC	NC
	Famille monoparentale	34	66	19	81	15	85	9	91	5	95	4	96	10	90
	Deux adultes avec enfants	40	60	23	77	17	83	10	90	8	92	3	97	10	90
<b>Ensemble de la population</b>		<b>31</b>	<b>69</b>	<b>18</b>	<b>82</b>	<b>14</b>	<b>86</b>	<b>9</b>	<b>91</b>	<b>6</b>	<b>94</b>	<b>3</b>	<b>97</b>	<b>10</b>	<b>90</b>

Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat 2007. NC : non concerné

**Tableau 27 – Les nuisances dans le quartier d'habitation en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

		A le sentiment de vivre dans un quartier pollué ou sale		Se dit confronté à des problèmes de délinquance, violence ou vandalisme dans le quartier	
		Oui	Non	Oui	Non
Sexe	Homme	16	84	16	84
	Femme	18	82	17	83
Age	18-24 ans	16	84	20	80
	25-39 ans	15	85	15	85
	40-59 ans	18	82	17	83
	60-69 ans	18	82	18	82
	70 ans et plus	18	82	15	85
Catégorie sociale	Travailleur indépendant	15	85	15	85
	Cadre et profession libérale	15	85	12	88
	Profession intermédiaire	16	84	15	85
	Employé	17	83	16	84
	Ouvrier	18	82	23	77
	Reste au foyer	17	83	17	83
	Retraité	18	82	16	84
Etudiant	19	81	21	79	
Emploi	Emploi à plein temps	15	85	15	85
	Emploi à temps partiel	19	81	18	82
	Chômeur	22	78	23	77
Niveau de vie*	Catégories pauvres (D1)	18	82	20	80
	Catégories modestes (D2 et D3)	19	81	20	80
	Classes moyennes inférieures (D4 à D6)	18	82	17	83
	Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	16	84	15	85
	Catégories aisées (D9)	14	86	14	86
Hauts revenus (D10)	15	85	13	87	
Degré d'urbanisation	Zone densément peuplée	22	78	24	76
	Zone intermédiaire	13	87	12	88
	Zone faiblement peuplée	10	90	7	93
Statut d'occupation du logement	Propriétaire sans emprunt	16	84	14	86
	Propriétaire accédant	13	87	11	89
	Locataire du secteur libre	20	80	24	76
	Locataire du secteur social	22	78	25	75
Type de ménage	Personne seule	16	84	18	82
	Deux adultes sans enfants	18	82	16	84
	Famille monoparentale	21	79	22	78
	Deux adultes avec enfants	16	84	16	84
<b>Ensemble de la population</b>		<b>17</b>	<b>83</b>	<b>17</b>	<b>83</b>

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

**Tableau 28 - La satisfaction vis-à-vis de son logement en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

		Insatisfait	Satisfait	Tres satisfait
Sexe	Homme	9	55	36
	Femme	9	54	37
Age	18-24 ans	11	56	33
	25-39 ans	11	54	34
	40-59 ans	8	54	38
	60-69 ans	7	53	41
	70 ans et plus	7	57	36
Catégorie sociale	Travailleur indépendant	11	58	31
	Cadre et profession libérale	4	47	49
	Profession intermédiaire	6	53	42
	Employé	9	56	35
	Ouvrier	15	59	26
	Reste au foyer	13	55	31
	Retraité	7	55	38
Etudiant	14	52	35	
Emploi	Emploi à plein temps	10	53	37
	Emploi à temps partiel	18	57	26
	Chômeur	9	52	39
Niveau de vie*	Catégories pauvres (D1)	18	56	26
	Catégories modestes (D2 et D3)	16	59	25
	Classes moyennes inférieures (D4 à D6)	8	58	34
	Classes moyennes supérieures (D7 et D8)	4	54	42
	Catégories aisées (D9)	4	48	48
Hauts revenus (D10)	3	39	58	
Degré d'urbanisation	Zone densément peuplée	11	54	35
	Zone intermédiaire	7	53	40
	Zone faiblement peuplée	7	58	35
Statut d'occupation du logement	Propriétaire sans emprunt	3	52	45
	Propriétaire accédant	2	50	47
	Locataire du secteur libre	23	60	17
	Locataire du secteur social	16	60	24
Type de ménage	Personne seule	12	58	30
	Deux adultes sans enfants	6	55	39
	Famille monoparentale	17	54	29
	Deux adultes avec enfants	9	53	38
<b>Ensemble de la population</b>		<b>9</b>	<b>54</b>	<b>37</b>

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

**Tableau 29 - La satisfaction vis-à-vis de son logement en Europe en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, en % -

	Très insatisfait	Assez insatisfait	Satisfait	Très satisfait
Danemark	2	4	27	<b>67</b>
Pays-Bas	1	2	30	<b>66</b>
Royaume-Uni	1	5	35	<b>60</b>
Suède	1	4	41	<b>55</b>
Luxembourg	1	4	40	<b>54</b>
Irlande	7	9	38	<b>46</b>
Allemagne	<b>10</b>	7	38	<b>45</b>
Autriche	1	6	47	<b>45</b>
Finlande	2	5	51	<b>43</b>
Belgique	6	5	50	39
France	1	8	54	37
Europe (24 pays)	4	9	53	34
Slovénie	3	8	<b>59</b>	30
Chypre	3	12	<b>61</b>	24
Espagne	3	8	<b>66</b>	23
Portugal	5	12	<b>63</b>	19
Grèce	2	11	<b>69</b>	19
Italie	2	13	<b>68</b>	16
Rep. Tcheque	3	11	<b>72</b>	14
Hongrie	<b>12</b>	<b>26</b>	50	12
Estonie	4	<b>25</b>	<b>60</b>	11
Slovaquie	3	<b>19</b>	<b>66</b>	11
Pologne	5	<b>16</b>	<b>71</b>	8
Lituanie	8	<b>29</b>	56	8
Lettonie	8	<b>24</b>	<b>61</b>	8

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



## 2. Détail des estimations économétriques (données temporelles)

### Équation 4 – En apparence, l'évolution des loyers nominaux dépend étroitement de l'évolution du coût de la construction

Résultats d'une estimation économétrique par les moindres carrés ordinaires

$\text{LOYERS} = 4,11 + 0,405 \times \text{COÛT DE LA CONSTRUCTION}$			
(6,1)	(3,9)		<i>t de Student</i>
(0,01%)	(0,01%)		<i>Seuil de significativité</i>
$R^2 = 0,49$	$F = 15,3$	<i>Seuil de significativité de F = 0,3%</i>	$D.-W. = 1,79$
<i>Nombre d'observations : 49 années</i> <i>Période d'observation : 1960-2009</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>LOYERS : Taux de croissance annuel des loyers en valeur nominale (en %)</i></li> <li>▪ <i>COUT DE LA CONSTRUCTION : Taux de croissance annuel du coût de la construction en valeur nominale (en %)</i></li> </ul>			

Source : CREDOC à partir des données INSEE

Lecture : Le taux de croissance des loyers nominaux (à prix courant) est très corrélé à l'évolution de l'indice du coût à la construction (le risque de se tromper en l'affirmant n'est que de 0,01%).

### Équation 5 – En réalité, l'évolution des loyers réels dépend davantage de l'évolution des prix de l'immobilier que de l'évolution du coût de la construction

Résultats d'une estimation économétrique par les moindres carrés ordinaires

$\text{LOYERS REELS} = 0,548 + 0,217 \times \text{PRIX REELS DES LOGEMENTS} - 0,152 \times \text{COÛT DE LA CONSTRUCTION REEL}$			
(1,3)	(3,5)	(0,3)	<i>t de Student</i>
(19%)	(0,09%)	(28%)	<i>Seuil de significativité</i>
$R^2 = 0,46$	$F = 6,3$	<i>Seuil de significativité de F = 0,4%</i>	$D.-W. = 1,91$
<i>Nombre d'observations : 49 années</i> <i>Période d'observation : 1960-2009</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>LOYERS REELS : Taux de croissance annuel des loyers réels = Taux de croissance annuel de (indice des loyers nominaux / indice des prix à la consommation) en %</i></li> <li>▪ <i>PRIX REELS DES LOGEMENTS : Taux de croissance annuel des prix des logements réels = Taux de croissance de (indice des prix des logements / indice des prix à la consommation) en %</i></li> <li>▪ <i>COUT DE LA CONSTRUCTION REEL: Taux de croissance annuel du coût de la construction réel = Taux de croissance de (indice du coût de la construction / indice des prix à la consommation) en %</i></li> </ul>			

Source : CREDOC à partir des données INSEE (prix à la consommation, prix des logements à partir de 1996, coût de la construction, prix des loyers) et des données de J. Friggitt (CGEDD, pour les prix des logements avant 1996)

Lecture : L'évolution du coût réel de la construction ne détermine pas significativement l'évolution du prix réel des loyers (le risque de se tromper en l'affirmant est de 28%). En revanche, l'évolution du prix réel des logements détermine significativement l'évolution du prix réel des loyers (le risque de se tromper en l'affirmant n'est que de 0,09%).



### 3. Détail des régressions logistiques (données individuelles)

Rappels méthodologiques : Cette technique suppose le choix, pour chacune des variables explicatives, d'une modalité de référence par rapport à laquelle se situeront toutes les autres. La modalité de référence est signalée par la mention « Ref » dans le tableau.

Pour en simplifier la lecture, seuls deux indicateurs ont été retenus dans le tableau : « l'*odds ratio* » et le « seuil de significativité » qui lui est associé.

- L'*odds ratio* exprime la probabilité de présenter une caractéristique par rapport au groupe choisi comme modalité de référence. Ce chiffre permet de tirer des conclusions du type : les cadres supérieurs ont environ 2 fois moins de risques que les employés de déclarer faire partie des « défavorisés », de la « classe populaire » ou de la « classe moyenne inférieure ».
- Le seuil de significativité indique la précision de l'estimation. La qualité de cette dernière est meilleure lorsque ce chiffre est bas. Par convention, une estimation dont le seuil de significativité est inférieur à 5% est déclarée « significative ». Les chiffres significatifs sont placés en gras dans les tableaux.

**Tableau 30 – Effet de différentes variables, dont le statut d'occupation du logement, sur la classe sociale à laquelle l'enquêté s'identifie, en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus -

		Déclare appartenir aux « défavorisés », à « la classe populaire » ou à la « classe moyenne inférieure »	
		Odds ratio	Signif.
Sexe	Homme	0,9	NS
	Femme	1,0	Ref.
Age	18- 24 ans	0,8	NS
	25 - 39 ans	1,0	NS
	40 - 59 ans	1,0	Ref.
	60 - 69 ans	0,7	NS
	70 ans et plus	<b>0,4</b>	<b>**</b>
Profession- Catégorie sociale	Indépendant	<b>0,5</b>	<b>*</b>
	Cadre et profession libérale	<b>0,4</b>	<b>***</b>
	Profession intermédiaire	0,9	NS
	Employé	1,0	Ref.
	Ouvrier	1,3	NS
	Reste au foyer	0,8	NS
	Retraité	1,4	NS
	Chômeur	1,1	NS
Autre inactif (étudiant)	<b>0,4</b>	<b>**</b>	
Diplôme	Aucun diplôme, CEP	<b>2,5</b>	<b>***</b>
	BEPC	<b>1,7</b>	<b>**</b>
	Bac	1,0	Ref.
	Diplôme du supérieur	<b>0,6</b>	<b>**</b>
Taille d'agglomération	Moins de 2000 habitants	1,1	NS
	De 2000 à 20 000 habitants	1,2	NS
	De 20 000 à 100 000 habitants	1,1	NS
	Plus de 100 000 habitants	1,0	Ref.
	Paris et agglomération parisienne	0,9	NS
Niveau de vie	Catégorie pauvre (D1)	1,2	NS
	Catégorie modeste (D2+D3)	1,5	NS
	Classe moyenne inférieure (D4+D5+D6)	1,0	Ref.
	Classe moyenne supérieure (D7+D8)	<b>0,6</b>	<b>**</b>
	Catégorie aisée (D9)	<b>0,4</b>	<b>***</b>
	Hauts revenus (D10)	<b>0,2</b>	<b>***</b>
Statut d'occupation	Propriétaire accédant	0,7	NS
	Propriétaire sans emprunt	<b>0,5</b>	<b>***</b>
	Locataire	1,0	Ref.

Source : CREDOC, Enquête « Conditions de Vie et Aspirations des Français », juin 2009. Seuil de significativité : khi2 significatif au seuil de 1 pour 1000 : **\*\*\***, khi2 significatif au seuil de 1 pour 100 : **\*\***, khi2 significatif au seuil de 5 pour 100 : **\***, non significatif : N.. Modalité de référence : Réf.

**Tableau 31– Effet de différentes variables, dont le type d’habitat, sur la classe sociale à laquelle l’enquêté s’identifie, en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus -

		Déclare appartenir aux « défavorisés », à « la classe populaire » ou à la « classe moyenne inférieure »	
		Odds ratio	Signif.
Sexe	Homme	1	NS
	Femme	1	Réf.
Age	18- 24 ans	0,9	NS
	25 - 39 ans	1,1	NS
	40 - 59 ans	1	Réf.
	60 - 69 ans	0,6	NS
	70 ans et plus	<b>0,4</b>	<b>**</b>
Profession- Catégorie sociale	Indépendant	<b>0,4</b>	<b>**</b>
	Cadre et profession libérale	<b>0,4</b>	<b>***</b>
	Profession intermédiaire	0,9	NS
	Employé	1	Réf.
	Ouvrier	1,3	NS
	Reste au foyer	0,8	NS
	Retraité	1,4	NS
	Chômeur	1,1	NS
Autre inactif (étudiant)	<b>0,4</b>	<b>**</b>	
Diplôme	Aucun diplôme, CEP	<b>2,5</b>	<b>***</b>
	BEPC	<b>1,6</b>	<b>**</b>
	Bac	1	Réf.
	Diplôme du supérieur	<b>0,6</b>	<b>**</b>
Taille d’agglomération	Moins de 2000 habitants	1,2	NS
	De 2000 à 20 000 habitants	1,2	NS
	De 20 000 à 100 000 habitants	1,1	NS
	Plus de 100 000 habitants	1	Réf.
	Paris et agglomération parisienne	0,8	NS
Niveau de vie	Catégories pauvres (D1)	1,3	NS
	Catégories modestes (D2+D3)	<b>1,6</b>	<b>*</b>
	Classes moyennes inférieures (D4+D5+D6)	1	Réf.
	Classes moyennes supérieures (D7+D8)	<b>0,6</b>	<b>**</b>
	Catégories aisées (D9)	<b>0,3</b>	<b>***</b>
Hauts revenus (D10)	<b>0,2</b>	<b>***</b>	
Type d’habitat	Habite en maison individuelle	<b>0,7</b>	<b>**</b>
	Habite en appartement	1	Réf.

Source : CREDOC, Enquête « Conditions de Vie et Aspirations des Français », juin 2009. Seuil de significativité : khi2 significatif au seuil de 1 pour 1000 : **\*\*\***, khi2 significatif au seuil de 1 pour 100 : **\*\***, khi2 significatif au seuil de 5 pour 100 : **\***, non significatif : N.. Modalité de référence : Réf.

**Tableau 32– Effet de différentes variables, dont le sentiment que les dépenses de logement constituent une lourde charge, sur la classe sociale à laquelle l'enquêté s'identifie en France, en 2007**

- Individus de 18 ans et plus -

		Déclare appartenir aux « défavorisés », à « la classe populaire » ou à la « classe moyenne inférieure »	
		Odds ratio	Odds ratio
Sexe	Homme	1,0	NS
	Femme	1,0	Ref
Age	18- 24 ans	1,0	NS
	25 - 39 ans	1,2	NS
	40 - 59 ans	1,0	Ref
	60 - 69 ans	0,6	NS
	70 ans et plus	<b>0,4</b>	<b>**</b>
Profession- Catégorie sociale	Indépendant	<b>0,4</b>	<b>**</b>
	Cadre et profession libérale	<b>0,4</b>	<b>**</b>
	Profession intermédiaire	1,0	NS
	Employé	1,0	Ref
	Ouvrier	1,3	NS
	Reste au foyer	0,8	NS
	Retraité	1,6	NS
	Chômeur	1,2	NS
Autre inactif (étudiant)	<b>0,4</b>	<b>**</b>	
Diplôme	Aucun diplôme, CEP	<b>2,6</b>	<b>***</b>
	BEPC	<b>1,6</b>	<b>**</b>
	Bac	1,0	Ref
	Diplôme du supérieur	<b>0,6</b>	<b>**</b>
Taille d'agglomération	Moins de 2000 habitants	1,1	NS
	De 2000 à 20 000 habitants	1,2	NS
	De 20 000 à 100 000 habitants	1,1	NS
	Plus de 100 000 habitants	1,0	Ref
	Paris et agglomération parisienne	0,9	NS
Niveau de vie	Catégories pauvres (D1)	1,3	NS
	Catégories modestes (D2+D3)	1,5	NS
	Classes moyennes inférieures (D4+D5+D6)	1,0	Ref
	Classes moyennes supérieures (D7+D8)	<b>0,6</b>	<b>**</b>
	Catégories aisées (D9)	<b>0,4</b>	<b>***</b>
	Hauts revenus (D10)	<b>0,2</b>	<b>***</b>
Perception des dépenses de logement	Les dépenses de logement sont une lourde charge	<b>2,4</b>	<b>***</b>
	Les dépenses de logement sont une charge négligeable ou sans gros problème	1,0	Ref

Source : CREDOC, Enquête « Conditions de Vie et Aspirations des Français », juin 2009. Seuil de significativité : khi2 significatif au seuil de 1 pour 1000 : **\*\*\***, khi2 significatif au seuil de 1 pour 100 : **\*\***, khi2 significatif au seuil de 5 pour 100 : **\***, non significatif : N.. Modalité de référence : Ref.

**Tableau 33 – Effet de différentes variables, dont le nombre de pièces disponibles par unité de consommation, sur la classe sociale à laquelle l'enquêté s'identifie, en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus -

		Déclare appartenir aux « défavorisés », à « la classe populaire » ou à la « classe moyenne inférieure »	
		Odds ratio	Signif.
Sexe	Homme	0,9	NS
	Femme	1,0	Ref
Age	18- 24 ans	0,8	NS
	25 - 39 ans	1,2	NS
	40 - 59 ans	1,0	Ref
	60 - 69 ans	0,8	NS
	70 ans et plus	1,0	NS
Profession- Catégorie sociale	Indépendant	<b>0,3</b>	<b>***</b>
	Cadre et profession libérale	<b>0,3</b>	<b>***</b>
	Profession intermédiaire	1,0	NS
	Employé	1,0	Ref
	Ouvrier	0,8	NS
	Reste au foyer	<b>0,5</b>	<b>**</b>
	Retraité	0,5	NS
	Chômeur Autre inactif (étudiant)	0,9 <b>0,4</b>	NS <b>**</b>
Diplôme	Aucun diplôme, CEP	<b>2,2</b>	<b>***</b>
	BEPC	1,3	NS
	Bac	1,0	Ref
	Diplôme du supérieur	<b>0,5</b>	<b>**</b>
Taille d'agglomération	Moins de 2000 habitants	0,9	NS
	De 2000 à 20 000 habitants	0,7	NS
	De 20 000 à 100 000 habitants	0,9	NS
	Plus de 100 000 habitants	1,0	Ref
	Paris et agglomération parisienne	0,9	NS
Niveau de vie	Catégories pauvres (D1)	1,2	NS
	Catégories modestes (D2+D3)	1,3	NS
	Classes moyennes inférieures (D4+D5+D6)	1,0	Ref
	Classes moyennes supérieures (D7+D8)	<b>0,4</b>	<b>***</b>
	Catégories aisées (D9)	<b>0,2</b>	<b>***</b>
	Hauts revenus (D10)	<b>0,1</b>	<b>***</b>
Nombre de pièces par unité de consommation	Moins de 2 pièces	<b>1,5</b>	<b>*</b>
	Entre 2 et moins de 3 pièces	1,0	Ref
	3 pièces et plus	0,9	NS

Source : CREDOC, Enquête « Conditions de Vie et Aspirations des Français », juin 2008. Seuil de significativité : khi2 significatif au seuil de 1 pour 1000 : **\*\*\***, khi2 significatif au seuil de 1 pour 100 : **\*\***, khi2 significatif au seuil de 5 pour 100 : **\***, non significatif : N.. Modalité de référence : Réf.

**Tableau 34 – Effet de différentes variables sur la satisfaction vis-à-vis de son logement en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus hors propriétaires accédants (\*) -

		Déclare être « très satisfait de son logement »	
		Odds ratio	Signif.
<b>Part des ressources consacrées aux dépenses de logement (loyers, charges, dépenses d'eau, électricité, gaz, taxes...)</b>	Moins de 5%	0,97	NS
	5% à moins de 10%	1,00	Ref.
	10% à moins de 15%	<b>0,86</b>	**
	15% à moins de 20%	<b>0,76</b>	***
	20% à moins de 25%	<b>0,65</b>	***
	25% et plus	0,99	NS
<b>Nombre de « défauts majeurs de qualité du logement »</b> parmi les suivants (absence de salle de bain, absence de toilettes, installation de plomberie en mauvais état, installation électrique en mauvais état, toit percé, humidité, ou moisissures sur les sols ou les fenêtres)	Aucun "défaut majeur de qualité"	1,00	Ref.
	Un "défaut majeur de qualité"	<b>0,77</b>	***
	Deux "défauts majeurs de qualité"	<b>0,55</b>	***
	Trois "défauts majeurs de qualité" ou plus	<b>0,15</b>	***
<b>Nombre d'éléments d'inconfort</b> parmi les suivants : manque de fraîcheur en été, de chaleur en hiver, manque d'espace, de clarté, bruit.	Aucun élément d'inconfort	1,00	Ref.
	Un élément d'inconfort	<b>0,67</b>	***
	Deux éléments d'inconfort	<b>0,37</b>	***
	Trois éléments d'inconfort	<b>0,14</b>	***
<b>Nombre moyen de pièces du logement</b> rapporté au nombre d'unités de consommation	Moins de 2 pièces par unité de consommation	<b>0,86</b>	**
	Entre 2 et moins de 3 pièces par unité de consommation	1,00	Ref.
	3 pièces et plus par unité de consommation	<b>1,28</b>	***
<b>Nombre de services difficiles d'accès</b> parmi les suivants : Poste, transports publics, soins de première nécessité, banque, alimentation, école	Aucun service difficile d'accès	1,00	Ref.
	Un service difficile d'accès	<b>0,89</b>	*
	deux services difficiles d'accès	<b>0,78</b>	**
	3 services difficiles d'accès ou plus	0,83	NS
<b>Statut d'occupation du logement</b>	Propriétaires sans emprunt	1,00	Ref.
	Locataire secteur libre	<b>0,34</b>	***
	Locataire secteur social	<b>0,53</b>	***
	Logé gratuitement	0,89	NS
<b>Nombre d'inconvénients du quartier</b> parmi les suivants : sentiment de vivre dans un quartier pollué ou sale, se dit confronté à des problèmes de délinquance, violence, vandalisme	Aucun inconvénient dans le quartier	1,00	Ref.
	Un inconvénient dans le quartier	<b>0,75</b>	***
	Deux inconvénients dans le quartier	0,90	NS
<b>Type d'habitat</b>	Maison	1,00	Ref.
	Appartement	<b>1,16</b>	**

Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat. Seuil de significativité : khi2 significatif au seuil de 1 pour 1000 : \*\*\*, khi2 significatif au seuil de 1 pour 100 : \*\*, khi2 significatif au seuil de 5 pour 100 : \*, non significatif : N.. Modalité de référence : Réf.

(\*) le taux d'effort n'a pas pu être calculé pour les propriétaires accédants faute de données concernant leurs remboursements d'emprunt.

**Tableau 35– Effet de différentes variables sur le sentiment que les dépenses de logement sont une lourde ou assez lourde charge en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, hors propriétaires accédants (\*) -

		Considère ses dépenses de logement comme une lourde ou assez lourde charge	
		Odds ratio	Signif.
<b>Part des ressources consacrées aux dépenses de logement (loyers, charges, dépenses d'eau, électricité, gaz, taxes...)</b>	Moins de 5%	0,6	***
	5% à moins de 10%	1,0	Ref.
	10% à moins de 15%	<b>1,2</b>	***
	15% à moins de 20%	<b>1,3</b>	***
	20% à moins de 25%	<b>1,5</b>	***
	25% et plus	<b>2,0</b>	***
<b>Niveau de vie</b>	Catégorie pauvre (D1)	<b>1,9</b>	***
	Catégorie modeste (D2+D3)	<b>1,3</b>	***
	Classe moyenne inférieure (D4+D5+D6)	1,0	Ref.
	Classe moyenne supérieure (D7+D8)	<b>0,6</b>	***
	Catégorie aisée (D9)	<b>0,6</b>	***
<b>Nombre de « défauts majeurs de qualité du logement » parmi les suivants (absence de salle de bain, absence de toilettes, installation de plomberie en mauvais état, installation électrique en mauvais état, toit percé, humidité, ou moisissures sur les sols ou les fenêtres)</b>	Aucun "défaut majeur de qualité"	1,0	Ref.
	Un "défaut majeur de qualité"	<b>1,3</b>	***
	Deux "défauts majeurs de qualité"	<b>1,8</b>	***
	Trois "défauts majeurs de qualité" ou plus	<b>1,7</b>	***

Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat. Seuil de significativité : khi2 significatif au seuil de 1 pour 1000 : \*\*\*, khi2 significatif au seuil de 1 pour 100 : \*\*, khi2 significatif au seuil de 5 pour 100 : \*, non significatif : N.. Modalité de référence : Réf.

(\*) le taux d'effort n'a pas pu être calculé pour les propriétaires accédants faute de données concernant leurs remboursements d'emprunt.

**Tableau 36 – Effet de différentes variables sur le sentiment que les dépenses de logement sont une lourde ou assez lourde charge en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, hors propriétaires accédants (\*) -

		Considère ses dépenses de logement comme une lourde ou assez lourde charge	
		Odds ratio	Odds ratio
<b>Niveau de vie</b>	Catégorie pauvre (D1)	<b>2,0</b>	<b>***</b>
	Catégorie modeste (D2+D3)	<b>1,3</b>	<b>***</b>
	Classe moyenne inférieure (D4+D5+D6)	1,0	Ref.
	Classe moyenne supérieure (D7+D8)	<b>0,6</b>	<b>***</b>
	Catégorie aisée (D9)	<b>0,6</b>	<b>***</b>
	Hauts revenus (D10)	<b>0,5</b>	<b>***</b>
<b>Part des ressources consacrées aux dépenses de logement (loyers, charges, dépenses d'eau, électricité, gaz, taxes...)</b>	Moins de 5%	<b>0,6</b>	<b>***</b>
	5% à moins de 10%	1,0	Ref.
	10% à moins de 15%	<b>1,2</b>	<b>***</b>
	15% à moins de 20%	<b>1,3</b>	<b>***</b>
	20% à moins de 25%	<b>1,4</b>	<b>***</b>
	25% et plus	<b>1,9</b>	<b>***</b>
<b>Nombre d'éléments d'inconfort parmi les suivants : manque de fraîcheur en été, de chaleur en hiver, manque d'espace, de clarté, bruit.</b>	Aucun élément d'inconfort	1,0	Ref.
	Un élément d'inconfort	<b>1,4</b>	<b>***</b>
	Deux éléments d'inconfort	<b>1,7</b>	<b>***</b>
	Trois éléments d'inconfort	<b>2,0</b>	<b>***</b>

Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat. Seuil de significativité : khi2 significatif au seuil de 1 pour 1000 : \*\*\*, khi2 significatif au seuil de 1 pour 100 : \*\*, khi2 significatif au seuil de 5 pour 100 : \*, non significatif : N.. Modalité de référence : Réf.

(\*) le taux d'effort n'a pas pu être calculé pour les propriétaires accédants faute de données concernant leurs remboursements d'emprunt.

**Tableau 37– Effet de différentes variables sur le sentiment que les dépenses de logement sont une lourde ou assez lourde charge en France en 2007**

- Individus de 18 ans et plus, hors propriétaires accédants (\*) -

<b>Niveau de vie</b>	Catégorie pauvre (D1)	<b>2,0</b>	<b>***</b>
	Catégorie modeste (D2+D3)	<b>1,4</b>	<b>***</b>
	Classe moyenne inférieure (D4+D5+D6)	1,0	Ref.
	Classe moyenne supérieure (D7+D8)	<b>0,6</b>	<b>***</b>
	Catégorie aisée (D9)	<b>0,6</b>	<b>***</b>
	Hauts revenus (D10)	<b>0,5</b>	<b>***</b>
<b>Part des ressources consacrées aux dépenses de logement (loyers, charges, dépenses d'eau, électricité, gaz, taxes...)</b>	Moins de 5%	0,6	<b>***</b>
	5% à moins de 10%	1,0	Ref.
	10% à moins de 15%	<b>1,3</b>	<b>**</b>
	15% à moins de 20%	<b>1,4</b>	<b>***</b>
	20% à moins de 25%	<b>1,6</b>	<b>***</b>
	25% et plus	<b>2,2</b>	<b>***</b>
<b>Nombre de services difficilement accessibles parmi les suivants : Poste, banque, transports publics, école, alimentation, soins de première nécessité</b>	aucun service difficilement accessible	1,0	Ref.
	un service difficilement accessible	<b>1,4</b>	<b>***</b>
	deux services difficilement accessibles	<b>1,5</b>	<b>***</b>
	3 services difficilement accessibles et plus	<b>2,1</b>	<b>***</b>

Source : CREDOC, exploitation des données SILC d'Eurostat. Seuil de significativité : khi2 significatif au seuil de 1 pour 1000 : \*\*\*, khi2 significatif au seuil de 1 pour 100 : \*\*, khi2 significatif au seuil de 5 pour 100 : \*, non significatif : N.. Modalité de référence : Réf.

(\*) le taux d'effort n'a pas pu être calculé pour les propriétaires accédants faute de données concernant leurs remboursements d'emprunt.

#### **4. Précisions sur les deux principales enquêtes mobilisées pour cette recherche**

*a) L'enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français » du CREDOC (CDV)*

L'enquête « Conditions de Vie et Aspirations des Français » aborde de nombreux aspects des modes de vie et des opinions de la population : la famille, l'emploi, le chômage, la formation, l'éducation, les politiques sociales, l'environnement, la retraite, le logement et son équipement, la consommation, les transports, l'automobile, l'énergie, la santé, le tourisme, les technologies de l'information et de la communication, les inquiétudes ressenties, le sentiment de sécurité au quotidien, les opinions sur la nécessité de transformer la société française, le moral économique, le sentiment de devoir s'imposer des restrictions budgétaires, les jugements sur les politiques publiques, etc.

L'enquête est réalisée depuis plus de 30 ans, deux fois par an : en début d'année (décembre – janvier) et au printemps (juin), en « face à face » au domicile des interviewés. A chaque vague d'enquête, est constitué un échantillon représentatif de 2 000 personnes, âgées de 18 ans et plus, sélectionnées selon la méthode des quotas selon un échantillonnage à deux degrés :

- répartition des 2000 enquêtés entre les 9 ZEAT (grandes régions françaises « Zones d'Etudes et d'Aménagement du Territoire»)
- à l'intérieur de chaque ZEAT, répartition des enquêtés entre : les tailles de communes et d'agglomérations de résidence; les différents critères socio-démographiques : sexe, âge, PCS (professions-catégories sociales) et type de logement (individuel/collectif).

Les quotas sont déterminés à partir des données du recensement de la population les plus récentes, éventuellement redressées par les derniers résultats disponibles de l'enquête Emploi, et du bilan démographique de l'INSEE.

Un redressement de l'échantillon a posteriori est effectué à partir des quatre critères de quotas (sexe-âge, PCS et taille d'agglomération), afin d'ajuster l'échantillon au plus près des données de recensement pré-citées, et de corriger les éventuels écarts avec les quotas.

L'échantillon est renouvelé à chaque vague d'enquêtes. Les mêmes méthodes de recrutement sont maintenues pour chaque vague.

*b) b) L'enquête « Statistic and Income and Living Conditions » d'Eurostat (SILC)*

L'Enquête « Statistic and Income and Living Conditions » est menée sous l'égide d'Eurostat (Office statistique des Communautés européennes), et est conduite dans chacun des pays par l'organisme officiel chargé des statistiques au niveau national (l'INSEE en France, ...). Le contenu des questionnaires, les méthodes d'enquête statistique, mais aussi les indicateurs sont coordonnés dans les pays de l'UE afin d'autoriser la comparaison des résultats. Les données ont également fait l'objet de redressements statistiques afin de suivre la structure de la population européenne. Cette investigation porte principalement sur les revenus et les conditions de vie, et un module spécifique sur le logement a été conduit en 2007. L'investigation est conduite auprès des individus de 16 ans et plus, mais nous avons choisi de restreindre le champs aux personnes de 18 ans et plus, pour faciliter la comparaison avec d'autres types de données.

**La taille des échantillons de l'étude SILC d'Eurostat, 2007**

	Nombre de ménages interrogés	Nombre d'individus de 18 ans et plus interrogés
Autriche	6 806	13 070
Belgique	6 348	11 719
Chypre	3 505	7 675
République tchèque	9 675	18 278
Allemagne	14 153	25 092
Danemark	5 783	10 321
Estonie	5 146	10 240
Espagne	12 329	26 369
Finlande	10 624	19 843
France	10 498	18 831
Grèce	5 643	11 003
Hongrie	8 737	16 678
Irlande	5 608	9 820
Italie	20 982	42 595
Lituanie	4 975	9 595
Luxembourg	3 885	7 252
Lettonie	4 471	8 245
Pays bas	10 219	18 613
Pologne	14 286	31 258
Portugal	4 310	8 754
Suède	7 183	13 008
Slovénie	8 707	21 099
Slovaquie	4 941	10 787
Royaume Uni	9 275	16 382
Europe (24 pays)	198 089	386 527

Définition des zones d'habitation selon l'étude SILC d'Eurostat :

- Zone densément peuplée : plusieurs secteurs contigus d'habitation qui ont chacun une densité supérieure à 500 habitants par kilomètre carré, et où la population totale est au moins de 50 000 habitants.
- Zone intermédiaire : plusieurs secteurs contigus d'habitation, qui ont chacun une densité supérieure à 100 habitants par kilomètre carré, et une population totale d'au moins 50,000 habitants, ou dont les secteurs sont adjacents à un secteur à forte densité.
- Zone faiblement peuplée : plusieurs secteurs locaux n'appartenant ni à une zone intermédiaire ni à une zone densément peuplée.



## Bibliographie

---

- ACCARDO Jérôme et BUGEJA Fanny, « Le poids des dépenses de logement depuis 20 ans », *Cinquante ans de consommation en France*, INSEE, septembre 2009, [http://insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ref/CONSO09d.PDF](http://insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/CONSO09d.PDF) .
- ACCARDO Jérôme, CHEVALIER Pascal, FORGEOT Gérard, FRIEZ Adrien, GUEDES Dominique, LENGART Fabrice et PASSERON Vladimir, « La mesure du pouvoir d'achat et sa perception par les ménages », INSEE, *L'économie française – Comptes et dossiers*, édition 2007, juin 2007, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ref/ecofra07c.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/ecofra07c.pdf).
- ALDEGHI Isa et OLM Christine, *L'impact des aides publiques sur les inégalités face au logement*, Cahier de recherche du CREDOC, n° 245, décembre 2007, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C245.pdf>
- Banque de France « Tableau de bord trimestriel de l'épargne des ménages au 2e trimestre 2009 », 7 octobre 2009, [http://www.banque-france.fr/fr/statistiques/telechar/titres/2009\\_T2\\_tableau\\_de\\_bord\\_trimestriel\\_epargne\\_des\\_menages.pdf](http://www.banque-france.fr/fr/statistiques/telechar/titres/2009_T2_tableau_de_bord_trimestriel_epargne_des_menages.pdf))
- Banque de France, *Baromètre du surendettement à fin juin 2009*, juillet 2009, <http://www.banque-france.fr/fr/instit/telechar/services/barometre0906.pdf>
- BESSY Pascale, « Un ménage sur six perçoit une aide au logement » *Économie et Statistique*, INSEE, n° 251, 1992, [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat\\_0336-1454\\_1992\\_num\\_251\\_1\\_5629](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1992_num_251_1_5629)
- BIGOT Régis, « Le logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages européens », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009.
- BIGOT Régis, CAPPIGNY Aurore et CROUTTE Patricia, *Le sentiment de devoir s'imposer des restrictions sur son budget (Evolution depuis 30 ans en France)*, Cahier de recherche n°253, CREDOC, décembre 2008, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C253.pdf>
- BIGOT Régis, *Fins de mois difficiles pour les classes moyennes*, Editions de l'Aube, 2010, 201 p.
- BIGOT Régis, *Les classes moyennes sous pression*, Cahier de recherche, n°249, CREDOC, décembre 2008, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C249.pdf>
- BONVALLET Catherine et OGG Jim « *Enquêtes sur l'entraide familiale en Europe, bilan de 9 collectes* », Méthodes et savoirs, Ined, 2006
- BONVALLET Catherine, ARBONVILLE Denise, « Quelles familles ? Quels logements ? » (La France et l'Europe du Sud), *Les Cahiers de l'INED*, N°157.
- BORG Peter Paul, « Enquête 2005 sur le budget des ménages dans l'UE27, plus de la moitié des dépenses des ménages consacrées au logement et à l'alimentation », 2008, Eurostat.
- BOSVIEUX Jean et VORMS Bernard, « L'accession, à quel prix ? La baisse des taux alourdit l'effort global des ménages », *Habitat actualités*, ANIL, avril 2007, <http://admin.anil.org/document/fichier/8882.pdf>
- BOSVIEUX Jean, « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents » Insee, *Économie et Statistique* n° 381-382, 2005 [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/es381-382c.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382c.pdf)
- BOUTILLIER Michel, GABRIELLI Daniel et MONFRONT Régine, « L'endettement immobilier des ménages : comparaisons entre les pays de la zone euro », *Bulletin de la Banque de France*, n° 144, décembre 2005, [http://www.banquedefrance.eu/archipel/publications/bdf\\_bm/etudes\\_bdf\\_bm/bdf\\_bm\\_144\\_etu\\_3.pdf](http://www.banquedefrance.eu/archipel/publications/bdf_bm/etudes_bdf_bm/bdf_bm_144_etu_3.pdf)
- BRIANT Pierrette et ROUGERIE Catherine, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », *France, portrait social (édition 2008)*, INSEE, 2008, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ref/FPORSOC08j.PDF](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/FPORSOC08j.PDF)

- CASTERAN Bénédicte et RICROCH Layla « Les logements en 2006, Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee première*, 2008, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1202/ip1202.pdf>
- CAVAILHES Jean et SELOD Harris, « Ségrégation sociale et périurbanisation » *Inra sciences sociales*, n°1-2/03, 2003.
- CAVAILHES Jean, « Le prix des attributs du logement" *Insee Économie et Statistique* n° 381-382, 2005 [http://insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/es381-382e.pdf](http://insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382e.pdf)
- CHAUFFAUT Delphine, « L'évolution des relations entre générations dans un contexte de mutation du cycle de vie », cahier de recherche n°163, CREDOC, novembre 2001, p8, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C163.pdf>
- CHESNEL Hélène « La qualité des logements. L'humidité est le défaut le plus fréquent », *Insee Première*, 2004, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ip971.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ip971.pdf),
- CHRISTEL Virginie « Dispersion des loyers : le rôle croissant de la localisation» in Rapport sur les comptes du logement en 2003, INSEE, août 2005 [http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/D3\\_dispers\\_loyers\\_cle24c922.pdf](http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/D3_dispers_loyers_cle24c922.pdf)
- CHRISTEL Virginie, « Trajectoires résidentielles des personnes âgées », *Données sociales - La société française*, INSEE, 2006, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/DONSOC06zq.PDF](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/DONSOC06zq.PDF)
- COLLINET Pierre, SALESS Chantal et TOMASINI Magda, « Les aides au logement. Principales évolutions des aides personnelles depuis 2002 et caractéristiques de l'allocation de logement temporaire », *Recherches et Prévisions*, n°94, CNAF, décembre 2008, [http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/090ba6646193ccc8c125684f005898f3/e58aae3f4888fa14c1257539004af686/\\$FILE/RP94-PCollinet,%20CSalesses,%20MTomasini.pdf](http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/090ba6646193ccc8c125684f005898f3/e58aae3f4888fa14c1257539004af686/$FILE/RP94-PCollinet,%20CSalesses,%20MTomasini.pdf)
- Conseil national de l'information statistique (Cnis), 2006, « De la perception à la mesure du pouvoir d'achat », *Chroniques*, n° 4, [http://www.cnis.fr/doc/chroniques/CHR\\_0004.PDF](http://www.cnis.fr/doc/chroniques/CHR_0004.PDF)
- CORDIER Marie, HOUDRE Cédric et ROUGERIE Catherine, « Les inégalités de patrimoine des ménages entre 1992 et 2004 », in *Les revenus et le patrimoine des ménages* (édition 2006), INSEE Références, INSEE, 2007, sur Internet : [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ref/revpmen06d.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/revpmen06d.pdf)
- CUSIN François, « La gentrification en question. Entre stratégies résidentielles des nouvelles classes moyennes et mutations socioéconomiques des villes », *Espaces et sociétés*, n°3, 134, 2008, p. 167-179.
- CUSIN François, BURCKEL Denis et JUILLARD Claire, « Le logement, facteur d'éclatement des classes moyennes ? », Colloque organisé par la CFE-CGC et l'université de Paris Dauphine, le 20 novembre 2009. Une première présentation de l'étude est disponible ici : [http://www.cfecgc.org/e\\_upload/pdf/colloquelogementetudenov09.pdf](http://www.cfecgc.org/e_upload/pdf/colloquelogementetudenov09.pdf) et l'étude complète est à paraître en 2010.
- DAGUET Fabienne, « Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006 », *Insee Première*, INSEE, n°1153, 2007, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1153/ip1153.pdf>
- DAMON Julien, « Union européenne : les ménages à l'horizon 2025 », *Futuribles*, n° 297, 2004, pp. 89-90, [http://www.julien-damon.com/IMG/doc/UE\\_MenagesHorizon2025DamonFuturibles.doc](http://www.julien-damon.com/IMG/doc/UE_MenagesHorizon2025DamonFuturibles.doc).
- DAUBRESSE Marion, « La reprise de l'accession à la propriété » *Insee Première* n° 913, juillet 2003. [http://www.insee.fr/FR/FFC/DOCS\\_FFC/ip913.pdf](http://www.insee.fr/FR/FFC/DOCS_FFC/ip913.pdf)
- DAVID Olivier, EYDOUX Laurence, SECHET Raymonde, « Les familles monoparentales en Europe », *Dossier d'études*, Allocations familiales, mars 2004, n°54.
- DEL NEGRO Marco et OTROK Christopher, « 99 luftballons: monetary policy and the house price boom across us states », *Journal of Monetary Economics*, n°5, 2007. Voir encore Edward L. Glaeser, Joseph Gyourko et Albert Saiz, « Housing Supply and housing bubbles », *National Bureau of Economic Research*, Document de travail, n° 1193, juillet 2007, <http://www.economics.harvard.edu/faculty/glaeser/files/bubbles10-jgedits-NBER%20version-July%2016.%202008.pdf>

- DELBES Christiane et GAYMU Joëlle - « L'entrée en institution », *Gérontologie et société*, Fondation nationale de gérontologie, N° 112 2005.
- DIA Modou., 2009, « Impact de trois différentes méthodes d'imputation du loyer imputé sur le taux de pauvreté », communication aux Journées de méthodologie statistique, Paris, du 23 au 25 mars 2009, [http://jms.insee.fr/files/documents/2009/122\\_4-JMS2009\\_S21-01\\_DIA-ACTE.PDF](http://jms.insee.fr/files/documents/2009/122_4-JMS2009_S21-01_DIA-ACTE.PDF)
- DJEFAL Sabrina et EUGENE Sonia « Etre propriétaire de sa maison un rêve largement partagé, quelques risques ressentis », *Consommation et Modes de vie*, n°177, CREDOC, 2004, . <http://www.credoc.fr/pdf/4p/177.pdf>
- DRIANT Jean-Claude, « A quoi sert l'accession à la propriété » *Regards sur l'actualité* n° 320 avril 2006
- FACK Gabrielle, « L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009.
- FAUVET Laurent, « Prix des logements anciens : les déterminants liés aux biens et la négociation » SESP, Note de synthèse n° 169, avril-mai-juin 2008
- FAUVET Laurent, « Le poids du logement dans le budget des ménages : une approche générationnelle », *Compte provisoire du logement en 2007 - Perspectives 2008*, SOeS, [http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/03\\_dossier\\_cle7fb92d.pdf](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/03_dossier_cle7fb92d.pdf)
- FITOUSSI Jean-Paul, LAURENT Eloi, et MAURICE Joël, « Ségrégation urbaine et intégration sociale ». La documentation française, 2004, page 14, <http://lesrapports.ladocumentationfrancaise.fr/BRP/044000057/0000.pdf>
- FONDATION ABBE PIERRE « Rapport annuel 2009. L'état du mal-logement en France » , [http://www.fondation-abbe-pierre.fr/\\_pdf/rml\\_09.pdf](http://www.fondation-abbe-pierre.fr/_pdf/rml_09.pdf)
- FRIBOURG Anne-Marie, « Évolution des politiques du logement en France » *Regards sur l'actualité* n° 320 avril 2006
- FRIGGIT Jacques, « Les prix des logements sur longue période », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 23-36, <http://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2009-5.htm>
- GOBILLON Laurent et LE BLANC David, « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », *Economie et statistique*, n° 381-382, 2005, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/es381-382d.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/es381-382d.pdf)
- GODEFROY Pascal. et LAFERRERE Anne, 2009, « Les logements des Européens de 50 ans et plus », *INSEE Première*, n° 1238, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1238/ip1238.pdf>
- GREIBER Claus et SETZER Ralph, « Money and housing – evidence for the euro area and the US », *Discussion Paper (Series 1: Economic Studies)*, n° 1/2007, Deutsche Bundesbank, 2007, <http://econstor.eu/bitstream/10419/19691/1/200712dkp.pdf>
- GROUPE SML sous la direction de Maryse MARPSAT « Les situations marginales par rapport au logement : méthodes et sources statistiques publiques. », *Série des Documents de Travail de la Direction des statistiques démographiques et sociales.*, 2009, . [http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs\\_doc\\_travail/doc%20F0903.pdf](http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs_doc_travail/doc%20F0903.pdf)
- HAMNETT Chris, *Winners and Losers Home ownership in modern Britain*, Routledge, Londres, 2004 (1re édition en 1999), un aperçu du livre peut être consulté ici : [http://books.google.fr/books?id=Pd-1K6PeSH8C&printsec=frontcover&source=gbs\\_v2\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q=&f=false](http://books.google.fr/books?id=Pd-1K6PeSH8C&printsec=frontcover&source=gbs_v2_summary_r&cad=0#v=onepage&q=&f=false)
- HATCHUEL Georges, Catherine DUFLOS, et Patricia CROUTTE « Quelques opinions et aspirations en matière de logement », CREDOC à la demande du Ministère du Logement et de la Ville, à partir de l'enquête Conditions de Vie et Aspiration des Français, 2008, <http://www.credoc.fr/pdf/Sou/LogementetVilleOpinions.pdf>
- HELBLING Thomas, « Housing price bubbles - a tale based on housing price booms and busts », *BIS Papers*, n° 21, part 4, avril 2005, <http://www.bis.org/publ/bppdf/bispap21d.pdf>

- HERAN François et PISON Gilles, « Deux enfants par femme dans la France de 2006 : la faute aux immigrées ? », *Population & Sociétés*, n° 432, Ined, mars 2007, [http://www.ined.fr/fichier/t\\_publication/1242/publi\\_pdf1\\_432.pdf](http://www.ined.fr/fichier/t_publication/1242/publi_pdf1_432.pdf)
- INSEE 2008, rapport de la commission « Mesure du pouvoir d'achat des ménages », [http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/dossiers\\_web/pouvoir\\_achat/rap\\_mesure\\_pouvoir\\_achat.pdf](http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/dossiers_web/pouvoir_achat/rap_mesure_pouvoir_achat.pdf)
- INSEE, « Hausse du PIB au troisième trimestre 2009 et nouvelle progression du revenu disponible des ménages », *Informations rapides*, n° 336, 29 décembre 2009, <http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind28/20091229/RD093.pdf>
- INSEE, « Indices de prix des logements : les méthodes de calcul alternatives », *Les indices Notaires Insee de prix des logements anciens*, INSEE Méthodes, n° 111, décembre 2005, <http://www.insee.fr/fr/ppp/sommaire/imet111g.pdf>
- INSEE, « Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens – Troisième trimestre 2009 », *Informations rapides*, n° 306, 26 novembre 2009, [http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind96/20091126/iploge\\_09T3.pdf](http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind96/20091126/iploge_09T3.pdf)
- INSEE, « Théorie des indices hédoniques », *Les indices Notaires Insee de prix des logements anciens*, INSEE Méthodes, n° 111, décembre 2005, <http://www.insee.fr/fr/ppp/sommaire/imet111b.pdf>
- JACQUOT Alain, « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », *Données sociales - La société française*, INSEE, 2006, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/donsoc06za.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/donsoc06za.pdf)
- JACQUOT Alain, « Des ménages toujours plus petits », *Insee première*, INSEE, Octobre 2006, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1106/ip1106.pdf>
- JACQUOT Alain, « Prix des logements, loyers et évolution du parc depuis 10 ans », Dossier pour la conférence de presse de la chambre des notaires de Paris, INSEE, 1<sup>er</sup> avril 2003, <http://www.paris.notaires.fr/art.php?cID=170&nID=284>
- JAUNEAU Yves, VANOVERMEIR Solveig « Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement », *Insee première*, 2008, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1209/ip1209.pdf> .
- KESTEMAN Nadia (coord.), « Les Politiques du logement, questions sociales », *Recherches et Prévisions*, n°92, CNAF, décembre 2008, <http://www.caf.fr/web/WebCnaf.nsf/VueLien/RECHERCHESPRESVISIONS94SOMMAIRE?opendocument>
- LACHARME Bernard, « Augmentation des coûts du logement et ségrégation urbaine », *Informations sociales*, n° 155, CNAF, 2009, page 100, [http://www.cairn.info/load\\_pdf.php?ID\\_ARTICLE=INSO\\_155\\_0100](http://www.cairn.info/load_pdf.php?ID_ARTICLE=INSO_155_0100).
- LACROIX Thierry, « Le recul de l'accession sociale » Insee, *Économie et Statistique* n° 288-289, 1995. [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat\\_0336-1454\\_1995\\_num\\_288\\_1\\_6002](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1995_num_288_1_6002)
- LAFERRERE Anne et LE BLANC David, « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », *Economie et Statistique*, n°351, INSEE, 2002, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ES351A.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ES351A.pdf)
- LE BAYON Sabine et PELERAUX Hervé, « L'exubérance rationnelle de l'immobilier », *Revue de l'OFCE*, n°96, janvier 2006. p. 88 et 89
- LEGRIS Bernard, LOLLIVIER Stéfan, « Le niveau de vie par génération » *Insee Première* n° 423, janvier 1996. [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ip423.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ip423.pdf)
- LEMOINE Mathilde, « Marché immobilier français : Demande de logements encore fragile », Note de conjoncture de la banque HSBC, 28 juillet 2009, disponible sur le site du quotidien *La Tribune*, <http://www.latribune.fr/static/pdf/HSBCFrEcolmMoT309.pdf>
- LOUVOT-RUNAVOT Claudie, 2001, « Le logement dans l'Union européenne : la propriété prend le pas sur la location », *Economie et statistique*, n° 343, Insee, p. 29-50, [http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/ES343B.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ES343B.pdf)

- MARTINEZ PAGES Jorge et ANGEL MAZA Luis, « Analysis of house prices in Spain », document de travail n° 307, Banco de España, 2003, <http://www.bde.es/informes/be/docs/dt0307e.pdf>
- MCCARTHY Jonathan et W. PEACH Richard, « Are Home Prices the Next "Bubble"? », *Economic Policy Review*, n° 3 (volume 10), Federal Reserve Bank of New York, décembre 2004, <http://newyorkfed.org/research/epr/04v10n3/0412mcca.pdf>
- MINODIER Christelle « Vers une nouvelle mesure de l'intensité du peuplement du logement », Série des *Documents de Travail de la Direction des statistiques démographiques et sociales* - Département des prix à la consommation, des ressources et des conditions de vie, 2006, p2, [http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs\\_doc\\_travail/f0607.pdf](http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs_doc_travail/f0607.pdf)
- MISTRAL Jacques PLAGNOL Valérie, 2008, Loger les classes moyennes : la demande, l'offre et l'équilibre du marché du logement, rapport pour le Conseil d'analyse économique, La Documentation française, Paris, <http://www.cae.gouv.fr/IMG/pdf/082.pdf>
- MOATI Philippe et Robert ROCHEFORT, *Mesurer le pouvoir d'achat*, rapport du Conseil d'Analyse Economique, janvier 2008, <http://www.cae.gouv.fr/rapports/dl/073.pdf>
- MOATI Philippe, *La perception du prix juste par les Français*, Cahier de recherche n° 254, CREDOC, décembre 2008, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C254.pdf>
- NICOLAS Muriel, THIBAUT Florence ; MAHIEU Ronan « Aides au logement et taux d'effort des familles pour les locataires et les accédants à la propriété » *Informations Sociales* n°123, 2005.
- OCDE, « Le rôle des fondamentaux dans l'évolution récente des prix des logements », *Perspectives économiques de l'OCDE*, n°78, chapitre 3, novembre 2005, p. 197-239, <http://www.oecd.org/dataoecd/51/58/35760487.pdf>
- OCDE, *Perspectives économiques de l'OCDE*, n°84, février 2009, <http://www.oecd.org/dataoecd/32/15/42208308.pdf>
- PIKETTY Thomas, *Les hauts revenus en France au XXe siècle (inégalités et redistributions 1901-1998)*, Paris, Grasset, 2001.
- PITROU Laure, « 1984-1992 : alourdissement des loyers et charges » Insee, *Économie et Statistique* n° 288-289, 1995, [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat\\_0336-1454\\_1995\\_num\\_288\\_1\\_6004](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1995_num_288_1_6004)
- QUIGNON Laurent, « Marché de l'immobilier résidentiel en France : dégonflement plutôt qu'éclatement », *Eco Week*, n°08-45, 14 novembre 2008, [http://economic-research.bnpparibas.com/applis/www/RechEco.nsf/EcoWeekByDateFR/DB6DDF5196BBFD4CC1257501006B6A20/\\$File/EcoWeek\\_08-45-FR.pdf](http://economic-research.bnpparibas.com/applis/www/RechEco.nsf/EcoWeekByDateFR/DB6DDF5196BBFD4CC1257501006B6A20/$File/EcoWeek_08-45-FR.pdf)
- ROBERT-BOBEE Isabelle, « Projections de population 2005-2050, pour la France métropolitaine », *Insee Première*, Insee, 2006, <http://www.insee.fr/fr/ffc/ipweb/ip1089/ip1089.pdf>
- ROUSSEL Louis, « Les ménages d'une personne : l'évolution récente », *Population*, INED, 1983, Volume 38, Numéro 6.
- SCHAEFER Jean-Pierre, « Le rôle des aides publiques pour le logement », *Informations sociales*, n°155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 104-114.
- Service de l'observation et des statistiques (SOEs), *Comptes du logement (édition 2008)*, juillet 2008, [http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport\\_reduc\\_cle01bcec.pdf](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_reduc_cle01bcec.pdf)
- SORBE Stéphane, « Un modèle de prix de l'immobilier pour estimer l'ampleur de la bulle américaine », *Revue économique*, n°1 (volume 60), 2009, p. 173 à 187.
- TAFFIN Claude, « Accession, endettement, surendettement » *Insee Première* N°60, avril 1990
- TAFFIN Claude, « L'accession à tout prix » Insee Résultats n° 43-44, décembre 1989, dont des extraits sont accessibles [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat\\_0336-1454\\_1987\\_num\\_202\\_1\\_5110](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1987_num_202_1_5110)

VORMS Bernard, « Les politiques d'aide à l'accèsion à la propriété à l'épreuve de la crise »,  
*Informations sociales*, n° 155, CNAF, septembre-octobre 2009, p. 120-130.

WARZEE Claire, « L'évolution des loyers en 2000, gel dans le secteur HLM, modération dans le  
secteur libre » *Insee Première* n° 770, avril 2001,  
[http://www.insee.fr/fr/ffc/docs\\_ffc/IP770.pdf](http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/IP770.pdf)