

QUELQUES CONSEQUENCES DE L'ABSENCE D'UNITE
DU MARCHE DE LA LOCATION .

Sou1971-2097

Quelques conséquences de
l'absence d'unité du marché de
la location / S. Berniard. (Fév.
1971).

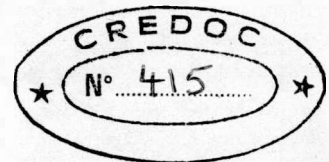
Février 1971

CREDOC-Bibliothèque



68 (1)

QUELQUES CONSEQUENCES DE L'ABSENCE D'UNITE
DU MARCHE DE LA LOCATION .



S.BERNIARD/LM
N° 3.831

26 Février 1971

R⁴ 068

SOMMAIRE

	Pages
<u>CHAPITRE I.</u> : Les Principaux Bénéficiaires	6
Section 1. : Etudes des avantages selon le secteur et la taille de l'agglomération	12
Section 2. : Etudes des avantages suivant le revenu par unité de consommation	19
<u>CHAPITRE II.</u> : Les Avantages et le Niveau des Efforts des Locataires	27
Section 1. : Quelques caractéristiques des locataires d'H.L.M et de logements soumis à la loi de 1948	27
Section 2. : L'absence d'unité du marché de la location et le niveau des efforts	36
Annexe 1. : Quelques définitions utilisées dans l'étude	1
Annexe 2. : Modalités pratiques du calcul des transferts	2
Annexe 3. : Sensibilité des avantages à la variation du loyer de référence pris en compte	4

QUELQUES CONSEQUENCES DE L'ABSENCE D'UNITE DU MARCHE DE LA LOCATION

Cette étude a été effectuée par le CREDOC en collaboration avec l'INSEE. Le GRECOH et la mission RCB du ministère de l'Equipement ont participé à la définition de la méthode de mesure de ces conséquences de l'absence d'unité du marché.

Les différentes enquêtes nationales sur le logement effectuées au cours de la dernière décennie, ont permis de constater l'hétérogénéité des loyers selon leur système juridique de fixation : l'intervention des pouvoirs publics (par la réglementation des loyers, l'aide à la pierre et l'aide à la personne) exclut en effet l'existence d'un système unique de prix.

L'absence d'homogénéité du marché est accentuée par un autre facteur : les loyers payés par les ménages arrivés depuis peu dans leur logement sont nettement plus élevés que ceux des ménages occupant depuis plus longtemps des logements équivalents.

Ainsi se crée-t-il au profit de certaines catégories de locataires, des "avantages" parfois considérables.

L'objet de cette étude est de donner une mesure objective de ces avantages, à partir de l'enquête nationale sur le logement de 1967.

On sera ensuite naturellement amené à se demander dans quelle mesure ces différents avantages contribuent au regard de divers critères à alléger ou au contraire à accroître la disparité des charges de loyer que supportent les ménages français.

Les enquêtes sur le logement effectuées en 1961 et en 1963 montrent que ces rentes de situation se sont sensiblement maintenues au cours du temps. On peut donc considérer que les principales conclusions de l'étude restent encore valables en 1971.

Principe de ce calcul des "avantages"

A chaque locataire interrogé au cours de l'enquête nationale sur le logement en 1967, on a associé :

- le loyer "net" réellement versé en 1967 :
il s'agit du loyer charges exclues, allocation de logement éventuellement déduite.
- le loyer en 1967 d'un logement présentant des caractéristiques physiques (taille de l'agglomération, confort, type d'immeuble, nombre de pièces, surface) identiques (1) mais relevant du secteur "libre".

On a admis que ce secteur "libre" était constitué de l'ensemble des logements non HLM, qui ne sont pas soumis à la loi de 1948, dont le propriétaire n'est ni l'employeur, ni un parent de l'occupant, et dont les occupants ont emménagé depuis le 1er Janvier 1965 (1).

On a appelé "avantage" la différence entre le loyer de référence et le loyer réellement payé.

Remarques

On a voulu mesurer les conséquences de l'hétérogénéité du marché de la location, pour la collectivité, non pour chaque ménage pris en particulier. C'est pourquoi les avantages mesurent des écarts entre loyers, et non la part supplémentaire de revenu qu'un ménage devrait verser pour occuper un logement relevant du secteur libre et présentant les mêmes caractéristiques physiques que son logement actuel.

Il s'agit d'autre part de transferts calculés à un instant donné : les enquêtes sur le logement ont montré que la situation des différentes catégories de locataires variait peu au cours du temps. Mais bien entendu, les avantages ainsi calculés ne représentent pas la totalité des avantages perçus par un ménage sur toute la période pendant laquelle il sera locataire.

Un loyer de référence du type de celui qui est présenté ci-dessus à l'avantage d'être estimé à partir des données de l'enquête. Il est donc homogène au loyer réellement payé.

(1) On trouvera en Annexe 1 quelques précisions complémentaires sur la définition des caractéristiques physiques des logements et la composition exacte du secteur libre.

Mais :

- les avantages ainsi définis comprennent à la fois des versements réels facilement mesurables (allocation logement ou de loyer) et des versements théoriques (effet de la loi de 1948 par exemple) dont la définition ne peut être qu'assez floue en tout état de cause.

- la définition du loyer de référence est quelque peu arbitraire : en effet,

-- les caractéristiques physiques retenues sont assez grossières; en particulier, en ce qui concerne le facteur "localisation", l'enquête ne permet de faire qu'une distinction selon la taille de l'agglomération : il est impossible par exemple de tenir compte du quartier. Or, dans les grandes villes, la situation précise est certainement un aspect important de la qualité des logements.

-- D'autre part, le secteur libre a été défini de façon conventionnelle. L'hétérogénéité des loyers pratiqués y est assez importante : les ménages arrivés récemment dans un logement neuf, dont le propriétaire est un particulier, payent des loyers supérieurs de 35 % en moyenne (60 % dans l'agglomération parisienne) à ceux versés par leurs homologues occupant un logement neuf dont le propriétaire est une société (autre que HLM) : (1)

Outre ces programmes HLM, il existe en effet un certain nombre de programmes locatifs à caractère social, dans le financement desquels l'Etat intervient par l'intermédiaire d'organismes de crédit, ou de sociétés d'économie mixte, et dont les loyers se rapprochent plus de ceux pratiqués dans les HLM, que de ceux pratiqués dans les logements neufs non aidés. (2)

(1) Cet écart n'est pas imputable à une différence de taille des logements : le nombre moyen de pièces est en effet plus élevé dans les logements construits par des sociétés que dans ceux dont le propriétaire est un particulier.

(2) Par exemple, dans l'agglomération parisienne, la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC) intervient, par l'intermédiaire de sociétés immobilières ou d'économie mixte dans la construction d'environ 30% des logements non HLM.

T A B L E A U I

Loyer moyen des logements non HLM, achevés après 1949, selon la nature du propriétaire.

Ménages emménagés récents (1)

En francs par an.

Nature du propriétaire Catégorie de commune	Société (autre que HLM)	Administra- tion (2)	Particulier (autre qu'un membre de la famille)	Ensemble (3)
Unités urbaines de moins de 100.000 hab.	2 586	2 070	3 918	2 659
Unités urbaines de 100.000 hab. et plus	3 385	2 381	4 190	3 269
Agglomération Parisienne	3 440	-	5 606	3 787
Ensemble de la France (y compris communes rurales)	3 139	2 242	4 243	3 059

(1) c'est-à-dire arrivés dans leur logement depuis le 1^{er} Janvier 1965

(2) administrations d'Etat, collectivités locales, services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial

(3) y compris les membres de la famille et l'employeur

../..

Ces difficultés de détermination et d'interprétation du loyer de référence ont conduit à examiner la sensibilité du calcul des "avantages" lorsque l'on modifie le niveau de ce loyer de référence.

Les résultats de cette étude ont été indiqués en Annexe IV de cette note.

../..

C H A P I T R E I

LES PRINCIPAUX BENEFICIAIRES DES AVANTAGES

Quelques résultats globaux

SECTION 1. Etudes des avantages selon le secteur et la taille de l'agglomération

- A) Montant absolu de ces avantages
- B) Importance relative de ces avantages
 - par rapport au loyer de référence
 - par rapport au revenu

SECTION 2. Etudes des avantages suivant le revenu par unité de consommation du ménage

- l'allocation logement
- les avantages non personnalisés.

. Quelques résultats globaux.

La masse des avantages dont bénéficient l'ensemble des locataires en 1967, serait égale à 8 milliards 350 millions de francs, soit presque autant que la masse des loyers nets versés par les ménages qui est de 8 milliards 900 millions: Ainsi, pour l'ensemble des locataires, le loyer net payé ne représente que la moitié du loyer de référence (tableau 2.).

Ce rapport avantages-loyer de référence n'est qu'une simple mesure de l'écart relatif, à un instant donné, qui existe entre logements "avantages" et logements "non avantages" de qualité équivalente, et non un indicateur du niveau moyen auquel s'établiraient les loyers en cas de libération. (1)

Lorsqu'on passe de l'ensemble des locataires aux seuls emménagés récents (2) on observe à la fois une diminution des avantages globaux, et une augmentation de l'allocation de logement.

Ces ménages ne sont plus "avantages", par la date de leur emménagement : leur loyer représente environ 60 % du loyer de référence (contre 50% pour l'ensemble des locataires);

Par contre, ils perçoivent une allocation de logement beaucoup plus importante : elle représente 30 % du total des avantages, au lieu de 13% pour l'ensemble des locataires: on sait en effet, qu'ils occupent beaucoup plus souvent des logements neufs (H.L.M. ou non) dans lesquels la proportion d'allocataires est relativement élevée (48% dans les HLM, 36 % dans les autres logements neufs contre 5 % à peine dans les logements anciens).

La plus grande partie des avantages résulte d'une aide non personnalisée de l'Etat aux ménages, ou tout simplement de l'absence de fluidité du marché : en effet même pour les bénéficiaires d'une allocation de logement ou de loyer le montant de cette aide ne représente pas la moitié du total des avantages.

(1) Il est difficile de prévoir quel serait ce niveau moyen. On peut néanmoins penser que l'équilibre du marché s'établirait à un niveau inférieur à celui du secteur libre actuel. D'autre part, les paramètres du calcul de l'allocation logement seraient probablement modifiés pour atténuer la hausse des loyers consécutive à leur libération.

(2) ménages arrivés dans leur logement depuis le 1er Janvier 1965.

T A B L E A U II

IMPORTANCE GLOBALE DES "AVANTAGES" PERÇUS PAR LES LOCATAIRES .

Catégorie de locataire	Montant moyen des avantages (en F/an)	Loyer net (en F/an)	Importance des avantages par rapport au loyer de référence (en %) (2)	Importance des avantages par rapport aux revenus (en %) (3)	Importance de l'allocation logement par rapport aux avantages (en %)
Locataires emménagés récents	1 234	2 022	37,9	7,3	29,9
Allocataires (1)	2 412	1 335	64,4	14,7	41,9
Ensemble des locataires	1 378	1 461	48,5	8,5	13,3

(1) C'est-à-dire bénéficiaires d'une allocation logement ou de loyer.

(2) L'importance du loyer net par rapport au loyer de référence est le complément de ce pourcentage : ainsi pour l'ensemble des locataires, le rapport loyer effectif/loyer de référence est égal à 51,5 %. De même, les allocataires versent un loyer qui représente seulement un peu plus du tiers du loyer de référence correspondant à leur logement.

(3) Le revenu utilisé dans toute cette étude est celui déclaré par les ménages à l'enquête, sans aucune correction ni abattement; il comprend toutes les ressources possibles de revenus (traitements, salaires, rentes, revenus du capital mobilier et immobilier, prestations familiales - exception faite de l'allocation logement - etc...)

Il est en moyenne sous-estimé et sujet à des erreurs aléatoires de déclaration. Cependant, il donne une échelle des ressources satisfaisante pour le niveau de précision auquel on peut se limiter ici.

Avant d'étudier la variation des avantages globaux selon divers critères, il convient de donner une idée de l'importance relative de leurs différents éléments :

On a retenu la répartition suivante :

- a - allocation de logement (ou de loyer)
- b - avantages liés à la date d'arrivée dans le logement
- c - avantages liés à l'occupation d'une H.L.M. (1)
- d - avantages liés à l'occupation d'un logement soumis à la Loi de 1948
- e - avantages liés à la nature du propriétaire (2) (employeur, membre de la famille)

Sauf pour l'allocation de logement qui donne lieu à un versement effectif, les différentes composantes des avantages ne sont pas indépendantes les unes des autres : par exemple on peut a priori attribuer à l'année d'arrivée dans le logement aussi bien qu'à l'application de la loi de 1948, le niveau relativement faible des loyers des logements relevant de cette législation : toute ventilation des avantages selon leur origine sera donc arbitraire. Les résultats indiqués au tableau III donnent plus un ordre de grandeur qu'une mesure précise de l'importance des différentes sources d'avantages (3).

Le tableau III indique que :

- l'aide à la construction d'H.L.M. représente plus du quart des avantages perçus par l'ensemble des locataires.
- l'effet de l'année d'arrivée plus ou moins récente dans le logement représente près de 50% des avantages perçus dans les logements non aidés. Il est peu important dans les logements soumis à la Loi de 1948. Ce résultat peut paraître a priori surprenant, car la mobilité des occupants de logements à surface corrigée est très faible.

Cependant, quelle que soit la date d'arrivée dans le logement, les loyers sont soumis à des augmentations légales; aussi cette date n'a-t-elle que peu d'importance dans les logements soumis à la Loi de 1948, tant que leurs loyers ne sont pas libérés.

-
- (1) Il ne s'agit que d'une partie des avantages dûs à l'aide à la pierre: en particulier les prêts locatifs du Crédit Foncier n'apparaissent pas ici puisque le niveau des loyers de ces logements sert en partie à fixer le loyer de référence.
 - (2) Autre qu'un organisme d'H.L.M.
 - (3) Pour construire ce tableau, on a admis que dans chaque secteur le rapport des avantages des catégories c, d ou e au loyer net était le même pour l'ensemble des ménages et pour les ménages arrivés récemment dans leur logement. On peut déduire facilement de cette hypothèse l'importance, pour l'ensemble des locataires, des avantages liés à l'occupation d'une H.L.M., d'un logement soumis à la Loi de 1948 ou de ceux dûs à la nature du propriétaire. On obtient ensuite par différence l'effet de l'année d'arrivée dans le logement.

L'absence d'effet de l'année d'arrivée sur le niveau des loyers H.L.M. est confirmée par l'observation directe (1).

- Dans les logements anciens non soumis à la Loi de 1948, plus de 40 % des avantages ne sont imputables qu'à l'hétérogénéité du niveau des loyers pratiqués dans ce secteur. Ce phénomène a toutefois peu d'importance ; on verra en effet plus loin que les avantages dont bénéficient les occupants de ce "secteur", sont en moyenne deux fois moins élevés que ceux perçus par l'ensemble des locataires.

Au niveau de l'ensemble, la masse des "avantages" dont bénéficient les locataires est donc considérable. Il reste à savoir comment se répartissent ces avantages selon les caractéristiques des locataires.

(1) Dans l'étude "Le niveau des loyers en 1967 et leur évolution depuis 1963", parue dans "Etudes et Conjonture" de septembre 1968, le tableau 59 donne l'effet de l'année d'arrivée sur le niveau du loyer, selon la nature du propriétaire.

Si l'on prend comme base 100 le loyer des logements occupés en 1965 ou après l'indice des loyers des logements occupés en 1959 ou avant est de 105,5 pour les H.L.M., 66,8 pour ceux dont le propriétaire est une société, 63,1 pour ceux dont le propriétaire est un particulier.

T A B L E A U III

IMPORTANCE RELATIVE DES DIFFERENTES SOURCES
D'AVANTAGES

En Pourcentage

Sources d'avantages Catégorie de locataires	Allocation (logement ou de loyer)	Année d'arrivée dans le logement	H.L.M.	Loi de 1948	Autres natures de proprié- taires.	Ensemble
<u>Ensemble des locataires</u>	13	22	27	26	12	100
dont :						
- logements soumis à la Loi de 1948	2	15	-	83	-	100
- autres logements anciens	7	49	-	-	44	100
- H.L.M.	17	-	83	-	-	100
- neufs non H.L.M.:	36	46	-	-	18	100
<u>Locataires emménagés récents</u>	30	-	38	10	12	100

Section 1. Etude des avantages selon le secteur et la catégorie de commune.

Les principaux bénéficiaires : locataires d'H.L.M. et ménages vivant à PARIS.

A) Montant absolu des avantages

1. Quelle que soit la taille de l'agglomération, ce sont les locataires d'H.L.M. qui bénéficient des avantages les plus importants (cf. tableaux IV et IV bis).

En effet les occupants d'H.L.M. représentent moins de 20% de l'ensemble des locataires, alors qu'ils perçoivent 32% de la masse des avantages. Ce phénomène s'accroît si l'on considère la situation récente : moins de 25% des locataires qui viennent d'emménager occupent une H.L.M., alors que près de la moitié de la masse des avantages correspondants est perçue dans ce secteur.

Les locataires d'H.L.M. cumulent en effet dans près de la moitié des cas(1) l'aide à la pierre, avec l'allocation de logement.

On doit cependant rappeler que la méthode de calcul des avantages peut aboutir à surestimer les écarts de loyers qui existent entre les H.L.M. et les autres logements disposant du même confort (notamment ceux qui ont été achevés avant 1949) dans les grandes villes et dans l'Agglomération parisienne. En effet, si le confort des H.L.M. est en moyenne supérieur à celui des logements anciens ayant eau, W.C. et installation sanitaire, leur localisation souvent à la périphérie des agglomérations les rend moins attractifs que les logements situés plus au centre.

2. La faiblesse relative des avantages dont bénéficient les locataires de logements soumis à la Loi de 1948 est liée à la qualité médiocre de ces logements: en effet, (cf. tableaux IVbis et V) on observe un doublement des avantages quand on passe de l'ensemble des logements soumis à la Loi de 1948, aux seuls logements confortables. Dans ces derniers, les avantages sont même supérieurs à ceux dont bénéficient les locataires d'H.L.M.

(1) d'après l'enquête nationale sur le logement.

T A B L E A U IV

REPARTITION DE LA MASSE DES AVANTAGES SELON LE SECTEUR DE LOCATION

En pourcentage

S e c t e u r	anciens soumis à la Loi de 1948	autres logements anciens	H.L.M.	Neufs non H.L.M.	Ensemble des secteurs
<u>.Ensemble des ménages</u>					(8.350 (1) millions) ↓
- Masse des avantages	31,6	20,1	32,1	16,2	100,0
- Effectifs de logements	29,2	36,4	19,7	14,7	100,0
<u>.Emménagés récents</u>					(2.029 (1) millions) ↓
- Masse des avantages	10,3*	18,0	48,6	23,1	100,0
- Effectifs de logements	7,7*	39,5	23,8	29,0	100,0

(1) en francs par an

* résultats aléatoires.

L'importance des avantages est également liée à la qualité des logements, dans le secteur ancien non soumis à la Loi de 1948 : les avantages passent de 757 F par an et par ménage en moyenne, dans l'ensemble de ces logements, à 1595 F dans les seuls logements confortables.

3. On peut être surpris de l'importance des avantages perçus par les occupants de logements neufs non H.L.M. : en effet, pour l'ensemble des logements, ils sont équivalents à ceux perçus dans les logements soumis à la Loi de 1948. Mis à part l'effet de la différence de confort mentionné plus haut à propos des logements soumis à la Loi de 1948, il convient de se rappeler l'existence de deux facteurs importants :

a) les locataires de logements neufs non H.L.M. perçoivent fréquemment une allocation de logement. Celle-ci représente d'ailleurs en moyenne 36 % des avantages, contre 17% dans les H.L.M.

b) les loyers du secteur neuf non H.L.M. sont assez hétérogènes : le tableau I (page 4) suggère que les logements dont le propriétaire est un parent ou l'employeur de l'occupant peuvent bénéficier d'avantages non négligeables.

4. Enfin à Paris, les avantages sont beaucoup plus élevés qu'en Province et même que dans la banlieue parisienne.

Cela ne signifie pas que les locataires parisiens payent des loyers moins élevés qu'en Province, mais c'est à Paris que l'absence d'unité du marché de la location est le plus fortement ressentie.

En moyenne, les avantages dont bénéficient les locataires parisiens sont deux fois plus élevés qu'en Province (1). Ils sont probablement liés à l'importance du secteur "libre" : celui-ci représente en effet 20% seulement des logements à Paris même, contre 40% dans la banlieue parisienne, et 50% dans les unités urbaines de Province :

(1) Cet égard reste du même ordre de grandeur si on se limite aux logements confortables (tableau V)

T A B L E A U IV bis

MONTANT DES AVANTAGES PAR MENAGE SELON LE SECTEUR ET LA CATEGORIE
DE COMMUNE

Ensemble des logements (en francs par an)

catégorie de commune	Secteur	Logements soumis à la Loi de 1948	autres logements anciens	H.L.M.	Logements neufs non H.L.M.	Ensemble des locataires
Communes rurales		1 516 *	590	1 230	1 804	763
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants		915	748	2 057	1 235	1 172
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus		1 097	830	2 352	1 245	1 407
Agglomération parisienne		2 070	1 117	2 451	1 486	1 915
dont Paris		2 588	1 633	3 536	3 309	2 563
Ensemble de la France		1 482	757	2 244	1 510	1 372

* résultat aléatoire

T A B L E A U V

MONTANT MOYEN DES AVANTAGES PAR MENAGE SELON LE SECTEUR
ET LA CATEGORIE DE COMMUNE

Logements confortables (1)

En francs par an

Secteur Catégorie de commune	Logements soumis à la Loi de 1948	autres logements anciens	H.L.M.	Logements neufs non H.L.M.	Ensemble des locataires
Communes rurales	4 447*	2 214	1 440	2 208	2 242
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants	1 699	1 176	2 140	1 259	1 665
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus	2 195	1 599	2 489	1 275	1 896
Agglomération parisienne	3 843	1 984	2 684	1 531	2 690
dont Paris	4 588	2 737	4 405	3 535	4 228
Ensemble de la France	3 032	1 595	2 382	1 392	2 066

(1) C'est-à-dire disposant au minimum de l'eau courante, de W.C. et d'une installation sanitaire

* résultat aléatoire.

La disparité des avantages selon le secteur a bien entendu des conséquences sur la mobilité des ménages. Quoique difficilement mesurable à travers l'enquête nationale sur le logement, la mobilité des locataires de logements anciens est beaucoup plus faible à Paris qu'en Province.

Or, il existe à Paris, un parc important de logements soumis à la Loi de 1948

Symétriquement, cette faible mobilité accroît les avantages. Il peut même y avoir un risque de phénomène cumulatif, si les avantages, liés à l'absence de mobilité des locataires, sont suffisamment importants, pour diminuer encore leur désir de déménager.

B) Importance relative des avantages.

Pour préciser la signification de l'aide (directe ou indirecte) apportée aux locataires par les avantages, on indiquera ci-dessous son importance par rapport au loyer et au niveau des ressources des ménages concernés.

1. L'importance des avantages par rapport au loyer

On a vu que les avantages représentent 48,5 % du loyer de référence pour l'ensemble des locataires.

Les locataires d'H.L.M. ne payent en moyenne que les 2/5 du loyer de référence correspondant à leur logement. Les locataires des autres logements neufs en payent les 2/3 (cf. tableau VI).

Si l'on ne considère que les emménagés récents, l'écart entre loyer payé et loyer de référence diminue dans tous les secteurs, exception faite des H.L.M. où cet écart augmenterait plutôt : on a vu que, dans ce secteur, les loyers étaient peu sensibles à l'année d'arrivée des occupants. (ils le seraient plutôt à l'année d'achèvement du logement).

T A B L E A U VI

IMPORTANCE RELATIVE DES AVANTAGES PAR RAPPORT AU LOYER
DE REFERENCE , SELON LE TYPE DE LOGEMENT

En pourcentage

S E C T E U R	LOGEMENTS SOU MIS A LA LOI DE 1948	AUTRES LOGEMENTS ANCIENS	H.L.M.	LOGEMENTS NEUFS NON H.L.M.	ENSEMBLE DES SECTEURS
Locataires emménagés récents	53,0	25,7	63,1	23,7	37,9
Ensemble des locataires	57,0	38,3	61,7	34,8	48,4

2. Importance des avantages par rapport au revenu

Les avantages représentent un peu plus de 8 % des revenus des locataires; ce pourcentage est de 13% pour les locataires d'H.L.M., 9% pour ceux qui occupent un logement soumis à la Loi de 1948. (cf. tableau VII).

Si l'on ne s'intéresse qu'aux logements confortables, les avantages représentent environ 10% des revenus de l'ensemble des locataires (15% à Paris).

Or, les ménages qui occupent des logements confortables sont en moyenne plus riches que les autres (voir ci-dessus, graphique V). On est donc amené à se demander si les avantages croissent avec le niveau de vie des locataires.

Section 2. Etudes des avantages en fonction du niveau de vie des ménages⁽¹⁾

Les avantages autres que l'allocation de logement dépendent plus directement du logement que du ménage. Leur niveau n'est pas directement lié - a priori - au revenu des ménages. D'autre part, l'aide personnalisée est la seule qui soit réellement versée. Il a semblé intéressant, dans cette étude des avantages en fonction du niveau de vie des ménages, de séparer l'allocation de logement (ou de loyer) des autres avantages. Il sera ainsi possible de mettre en lumière, le rôle particulier de l'aide personnalisée.

A. Comment varie l'aide personnalisée en fonction du niveau de vie des ménages⁽¹⁾

Le graphique I relatif à l'ensemble des locataires montre que, quelque soit le type de logement en location, le montant de l'allocation (logement ou loyer) atteint un maximum pour un niveau de revenu par unité de consommation égal à 4.000 F. (an)

(1) On a utilisé comme indicateur du niveau de vie réel des ménages, le revenu par unité de consommation. (voir définition annexe 1).

T A B L E A U VII

Importance des avantages par rapport aux revenus selon
le secteur

en % du revenu

S E C T E U R	Logements soumis à la Loi de 1948	Autres logements anciens	H.L.M.	neufs non H.L.M.	Ensemble des logements
Ensemble des logements	9,4	5,4	12,7	7,1	8,4
Logements confortables	13,1	7,6	13,2	6,3	10,1

(Le revenu médian de l'ensemble des allocataires est d'environ 4.600 F.) Ce maximum est très accentué pour les logements neufs (surtout dans le secteur libre) les courbes étant plus aplaties pour les logements anciens.

Cette forme générale des courbes est due au fait que la proportion d'allocataires est maximale aux mêmes niveaux de revenu par unité de consommation. (cf. graphique I Bis)

On note que dans les logements soumis à la loi de 1948, ce maximum se situe beaucoup plus bas dans l'échelle des revenus : les allocataires occupant ce type de logement perçoivent en effet dans la plupart des cas une allocation de loyer, qui est réservée aux ménages de faibles ressources. Les graphiques I et I bis confirment que le but de l'aide personnalisée n'est pas d'alléger la charge de loyer des locataires dont les revenus sont les plus faibles, mais qu'elle s'adresse essentiellement aux ménages de revenus moyens.

Il s'agit ensuite de savoir dans quelle mesure le montant de l'allocation, perçue par les seuls bénéficiaires est répartie en liaison avec leur niveau de vie.

Il est nécessaire de rappeler le principe du calcul de l'allocation de logement. Cette aide personnalisée est versée aux familles de locataires ou d'accédants à la propriété ayant un ou plusieurs enfants à charge (1). Pour un ménage ayant un nombre d'enfants et occupant une catégorie de logement donné, l'allocation est fonction de leur revenu et du montant du loyer (ou du remboursement des prêts contractés pour l'accession à la propriété) : le "loyer" doit être supérieur à un loyer minimum et l'allocation logement est proportionnelle à la différence entre ce loyer et le loyer minimum. Le "loyer" n'est toutefois pris en compte que dans la limite d'un loyer plafond. Ce système conduit à l'existence d'un revenu d'exclusion au delà duquel l'allocation n'est plus versée.

Si on représente par M un ménage dans un plan (revenu, "loyer"), l'allocation est égale à kMH si le ménage paie un loyer inférieur au loyer plafond, $kH'H'$ s'il paie un loyer supérieur au loyer plafond (cf. graphique II.).

Le schéma théorique de variation de l'allocation de logement est donc le suivant :

- . à revenu donné, l'allocation de logement croît avec le loyer tant que celui-ci est inférieur au loyer plafond. Au-delà elle reste constante.
- . à loyer donné l'allocation de logement décroît (2) avec le revenu.
- . l'allocation est nulle soit quand le loyer est inférieur au loyer minimum, soit quand le revenu du ménage est supérieur au revenu d'exclusion défini comme revenu pour lequel loyer plafond et loyer minimum sont égaux.(3)

elle est aussi versée aux jeunes ménages sans enfant mariés depuis moins de deux ans.

linéairement par intervalles

l'allocation de logement n'est versée actuellement que si son montant est supérieur à 10 F/mois. Cette condition supplémentaire ne change cependant pas le principe de son calcul exposé ci-dessus.

Quelles sont les conséquences de ces différentes règles sur le montant de l'allocation perçue par chaque bénéficiaire ?

Le graphique II bis montre une très nette différence entre le secteur neuf non H.L.M. et les autres secteurs :

- le montant de l'allocation est plus élevé dans ce secteur
- il décroît rapidement avec le niveau des revenus, alors qu'il n'y a pas de tendance nette pour les autres secteurs.

Dans les logements neufs non H.L.M., les loyers sont nettement plus élevés que dans les autres secteurs (la proportion des loyers dépassant le loyer plafond était d'environ 40% en 1967 d'après l'enquête sur le logement); par contre, la liaison loyer-revenu y est plus faible. Ceci explique la diminution rapide de l'allocation logement.

Dans les H.L.M., très peu de loyers dépassent le loyer plafond (moins de 2%). De plus, la corrélation loyer-revenu est plus forte : ceci explique une légère augmentation puis une décroissance assez lente de l'allocation lorsque le revenu s'élève.

Pour rendre plus facilement interprétable le graphique II bis on a reporté sur le graphique II la position approximative des deux "nuages" de points représentant les allocations du secteur H.L.M. et ceux du secteur non H.L.M.

L'interprétation des courbes du graphique II bis relatives aux logements achevés avant 1949 est plus délicate : en effet dans les logements neufs le nombre de bénéficiaires d'une allocation de loyer est négligeable devant le nombre de bénéficiaires d'une allocation de logement (3% environ) : on a donc pu présenter ci-dessus l'étude de l'aide personnalisée dans les logements neufs en admettant qu'il ne s'agissait que d'une allocation de logement. Par contre dans les logements anciens près du tiers des bénéficiaires d'une aide personnalisée perçoivent une allocation de loyer. On sait que le niveau du revenu et le montant de l'aide sont tous deux plus réduits pour les bénéficiaires d'une allocation de loyer. La croissance de l'aide personnalisée avec le niveau de vie des locataires de logements anciens s'explique donc essentiellement par la modification de l'importance relative de l'allocation de logement et de l'allocation de loyer lorsque le revenu s'élève.(1).

Ainsi l'élévation du niveau de vie des bénéficiaires n'entraîne pas une diminution régulière de l'aide personnalisée, comme on aurait pu s'y attendre. Cependant le graphique II bis ne donne qu'une vue partielle du fonctionnement du système : en effet l'allocation de logement devrait tenir compte non seulement du niveau de vie des bénéficiaires, mais aussi des efforts que ceux-ci font pour se loger, à revenu donné.

L'aide personnalisée est plus importante dans les logements anciens libres que dans ceux soumis à la loi de 1948, car les loyers y sont élevés. De plus dans le cas de l'allocation de logement, le plafond de prise en compte des loyers libres est aussi plus élevé.

Si l'on admet que ces efforts peuvent être mesurés par le rapport loyer(1)/revenu, on peut représenter sur le graphique III des courbes indiquant à niveau de vie et effort donnés le montant de l'aide personnalisée. On constate que :

- a) à niveau de vie donné (sauf pour les niveaux de revenus élevés) l'allocation croît logiquement avec l'effort des allocataires
- b) à effort donné l'allocation n'est pas une fonction univoque du niveau de vie: elle croît régulièrement jusqu'à un certain maximum, puis décroît brusquement. Ce phénomène se comprend très bien à la lecture du graphique II: les points représentatifs des allocataires qui consacrent à leur loyer une fraction donnée de leurs revenus se trouvent sur une droite passant par l'origine des axes du graphique II (du type des droites 1, 2, 3 ou 4 tracées sur le graphique). On constate directement sur la droite 1, que la longueur M H (qui est proportionnelle à l'allocation de logement) croît jusqu'au maximum 1, puis décroît. Pour les droites de type 2, 3 ou 4 le maximum est atteint lorsque la droite coupe le loyer plafond; puis l'allocation diminue plus rapidement que dans le cas 1, car le loyer intervenant dans le calcul d'allocation n'est plus qu'une fraction (de type H'H'') du loyer réellement payé (M'H').

L'allocation de logement ne peut être supérieure au loyer: le but de l'aide personnalisée n'est en effet pas de réaliser une redistribution des revenus mais de diminuer la charge du loyer des ménages: étant donné qu'à de faibles revenus sont associés des loyers réduits, l'allocation est faible pour ces niveaux de vie et plus élevée pour les ménages de revenus moyens.

Il est alors plus significatif de rechercher comment varie la part du loyer couverte par l'allocation (et non le niveau de cette allocation) à effort donné, en fonction du niveau de vie. On peut voir sur le graphique théorique, que cette part décroît d'abord légèrement puis plus nettement (à partir du niveau de vie où l'allocation est maximale). On retrouve ce résultat sur le graphique III bis(1) qui résume le fonctionnement du système de l'allocation de logement. On peut se poser, à son sujet, les questions suivantes:

- . La décroissance à effort donné de la part du loyer couverte par l'allocation est-elle suffisamment ou au contraire trop rapide ?
- . Le niveau de revenu qui réalise le maximum d'allocation est-il correctement choisi ?

Ce graphique se déduit assez simplement du graphique III. Si on pose M L : montant du loyer, MAL : montant de l'allocation de logement, R: revenu, UC: nombre d'unités de consommations

$$\frac{d \log \frac{MAL}{ML}}{d \log \frac{R}{UC}} = \frac{\frac{d MAL}{MAL} - \frac{d ML}{ML}}{\frac{d R}{R} - \frac{d UC}{UC}}$$

$$= \frac{\frac{d MAL}{MAL}}{\frac{d R}{R} - \frac{d UC}{UC}}$$

$$= \left(\frac{1}{1 - \frac{d UC}{UC} / \frac{d R}{R}} \right)$$

La pente d'une courbe du graphique IIIbis est donc voisine de la pente de la courbe correspondante du graphique III diminué d'une quantité légèrement supérieure à 1.

car on est dans des cas d'effort constant : $dML/ML = dR/R$.

B. Comment varient les avantages non personnalisés, selon le niveau de vie des ménages.

1. Ensemble des locataires.

Les avantages perçus par l'ensemble des locataires croissent avec le revenu par unité de consommation (cf. graphique IV)

On a vu dans les tableaux précédents que les avantages étaient nettement plus élevés dans les logements confortables que dans les autres logements. (Dans les logements achevés avant 1949, ils sont multipliés par deux). Or, les ménages de niveau de vie élevé occupent des logements en moyenne plus confortables que les autres locataires (cf. graphique V); ceci explique que les avantages croissent avec le revenu par unité de consommation.

L'évolution des avantages est très différente pour les locataires arrivés récemment dans leur logement : l'importance relative du secteur non aidé (où les avantages sont en moyenne nettement plus faibles que dans le secteur aidé) augmente en effet avec le niveau de vie, plus vite pour les seuls emménagés récents que pour l'ensemble des ménages.

Le graphique IV met par ailleurs en évidence la variation avec le niveau de vie de la part des avantages imputable à l'aide personnalisée.

2. Evolution des avantages dans les différents secteurs de location

Les graphiques VI et VII analysent l'évolution des avantages dans chaque secteur, en fonction du niveau de vie des ménages.

- . On ne constate pratiquement dans aucun secteur, une diminution significative des avantages avec le niveau de vie des ménages. Ainsi, dans chaque secteur, la répartition interne des avantages se fait sur d'autres critères que sur les critères de revenu.
- . Les raisons de cette croissance des avantages avec le niveau de vie sont diverses :
 - l'effet du confort est prépondérant dans les logements anciens (comme on l'a vu ci-dessus, tableaux IV bis et V).
 - dans les logements neufs non H.L.M., la variation des avantages avec le revenu est liée à l'importance des ménages arrivés récemment (qui bénéficient d'avantages négligeables).
 - Il existe un parc d'H.L.M. achevés avant 1949 relativement important (15% d'après l'enquête sur le logement) dont l'hétérogénéité des occupants est assez considérable. La brusque diminution des avantages, au delà de 11.000 F de revenu par an et par unité de consommation peut être due à l'application de surloyers pour les locataires dépassant un certain plafond de ressources.

- . A niveau de vie donné, les avantages peuvent varier de 1 à 3 selon le secteur dans lequel les locataires se trouvent : les occupants d'H.L.M. sont, de ce point de vue, privilégiés. Ils le sont même d'autant plus que l'écart séparant les avantages consentis aux plus hauts revenus, et ceux consentis aux plus bas, est plus accentué que dans les autres secteurs.
- . En général (sauf dans les H.L.M.) les avantages perçus par les emménagés récents sont à la fois plus faibles, et moins modulés selon le revenu, que ceux perçus par l'ensemble des ménages. En d'autres termes, l'inertie dans l'évolution des loyers profite en moyenne plus aux ménages de haut niveau de vie qu'à ceux qui ont des revenus plus faibles.

Le graphique VIII montre que l'hétérogénéité de répartition des avantages avec le niveau de vie devient plus accentuée dans l'agglomération parisienne qu'en Province : cette situation est due pour une bonne part à l'existence à Paris d'un parc très important de logements soumis à la loi de 1948 (1).

C. Importance relative des avantages selon le revenu par unité de consommation

On vient de voir que les avantages (autres que l'allocation de logement ou de loyer) croissent avec le niveau de vie des ménages. Cette croissance permet de porter un jugement sur l'ensemble des avantages, mais l'examen de leur niveau absolu ne donne pas forcément le meilleur critère d'étude.

Comme on l'a fait pour l'aide personnalisée, on peut étudier comment varie la part du loyer (théorique) qu'ils représentent, lorsque le niveau de vie augmente.

Ainsi a-t-on porté sur le graphique IX les courbes donnant l'évolution du rapport avantages/loyer de référence selon le niveau de vie des ménages. Les pentes de ces courbes peuvent s'interpréter ainsi :

- si la pente est positive : l'écart relatif entre le loyer payé et le loyer de référence augmente en même temps que le revenu : si l'on prend pour norme d'efficacité la réduction de l'éventail des charges de loyer en fonction du revenu, on peut dire que la répartition des avantages est alors "inefficace".
- si la courbe est horizontale (l'écart reste constant) : la répartition des avantages est "neutre" car ils représentent la même fraction du loyer de référence, quelque soit le niveau du revenu par unité de consommation.

1) d'après l'enquête sur le logement de 1967, près de la moitié des logements, dans l'agglomération parisienne étaient soumis à la loi de 1948.

- si la pente des courbes est négative, on pourra au contraire parler d'avantages d'autant plus efficaces, que cette pente sera forte.

Globalement, la répartition des avantages (non personnalisés) qui résultent de l'absence d'unité du marché est :

- "neutre" pour l'ensemble des locataires,
- "efficace" pour les locataires emménagés récents, ainsi que le montre le graphique IX.

Cependant, l'efficacité de cette répartition varie selon le type de logements considéré (graphique X).

- Dans les logements aidés, et notamment dans ceux soumis à la loi de 1948, la répartition est "inefficace": l'écart relatif entre loyer payé et loyer de référence croît avec le niveau de vie des occupants.

- La répartition des avantages est plutôt neutre ou relativement efficace dans les logements neufs non H.L.M., et les logements anciens libres. On remarque toutefois que les tendances décelées sur le graphique X sont assez floues.

La localisation géographique n'influe sur l'efficacité globale des avantages que pour les ménages ayant un revenu inférieur à 3.000 F (par an et par unité de consommation) : les avantages sont alors nettement plus efficaces en Province que dans l'agglomération parisienne (1).

(1) On peut penser qu'à Paris même, la courbe des avantages serait analogue à celle construite au graphique X pour les logements soumis à la loi de 1948, puisque ces derniers représentent en 1967, 70 % de son parc de logements. Cependant, le faible nombre d'observations ne permet pas de tracer cette courbe.

C H A P I T R E I I

LES AVANTAGES ET LE NIVEAU DES EFFORTS DES LOCATAIRES .

Au moment de leur mise en place, les différentes interventions de l'Etat dans le domaine du logement n'avaient pas comme but immédiat une action en faveur des catégories sociales les plus défavorisées. Elles obéissaient surtout à des motivations économiques telles que freiner la hausse des prix (par la réglementation des loyers) ou développer la construction (au moyen de l'aide à la pierre); seule l'allocation logement ou de loyer a répondu à des objectifs essentiellement sociaux.

Compte-tenu des origines diverses des avantages, il n'est pas évident que ces principaux bénéficiaires correspondent aux ménages qui auraient le plus besoin de cette aide indirecte.

On a admis dans le chapitre précédent que les avantages dûs à l'absence d'unité du marché de la location étaient répartis de façon efficace lorsqu'ils profitaient simplement aux titulaires de bas revenus. En effet (et tel est en principe le but des allocations de logement ou de loyer) ils permettraient ainsi à ces ménages de se loger correctement sans consacrer à leur logement une part trop importante de leurs ressources.

Dans cette seconde partie, on se propose donc de rappeler brièvement les caractéristiques socio-économiques des locataires d'H.L.M. ou des logements soumis à la loi de 1948, qui pourraient justifier l'importance des avantages perçus.

On comparera ensuite les efforts⁽¹⁾ des locataires dans les différents types de logements afin de voir si l'absence d'unité du marché de la location contribue à rapprocher le niveau des efforts, pour un logement de qualité donnée

SECTION 1 . Quelques caractéristiques des locataires d'H.L.M. et de logements soumis à la loi de 1948.

(1) en définissant l'effort comme la part du revenu consacrée au loyer.

A) Age, nombre d'enfants à charge et catégorie socio-professionnelle.(1)

La population des H.L.M. est plus jeune que la moyenne des locataires, celle des logements soumis à la loi de 1948 nettement plus âgée.

- Dans les H.L.M. neuves, 49% des chefs de ménage ont moins de 40 ans, contre 53% dans les logements neufs non H.L.M. et 24% seulement dans les logements anciens. Dans les logements soumis à la loi de 1948, cette proportion est de 18%. Par contre, 35% des occupants de ce type de logement ont plus de 65 ans.

- Il y a beaucoup de familles nombreuses dans les H.L.M. : plus de 62% des ménages locataires d'H.L.M. comptent au moins quatre personnes. La proportion est d'environ 50% dans les autres logements neufs, 26% dans les logements anciens, corrélativement, il y a beaucoup moins de ménages sans enfants à charge dans les H.L.M. que dans les autres logements neufs: (26% seulement contre 35%, le pourcentage étant de 59% environ pour l'ensemble de la population non agricole). Ces chiffres confirment donc le caractère familial des H.L.M.

- Près de 50% des locataires d'H.L.M. sont des ouvriers, contre 36% seulement de l'ensemble des locataires. Cette proportion tombe à 24% dans les logements soumis à la loi de 1948! (13% seulement dans les catégories d'immeubles supérieures : exceptionnelle I, IIA, II B, II C). (2).

Près de 40% de l'ensemble des locataires de logements soumis à la loi de 1948 sont des inactifs. L'importance du parc d'H.L.M. et sa vocation sociale conduisent à examiner en détail les modalités d'occupation des H.L.M. par les différentes catégories sociales, suivant la taille de l'agglomération (tableau VIII).

En 1967, les catégories sociales proportionnellement les plus représentées sont:

- dans les unités urbaines de moins de 100.000 habitants : les cadres moyens (proportion supérieure de 42% à la moyenne) (3)
- dans les unités urbaines de 100.000 habitants ou plus; les employés (proportion supérieure de 52% à la moyenne) (3)
- dans l'agglomération parisienne, les ouvriers; (proportion supérieure de 70% à la moyenne) (3)

Le paragraphe est un bref rappel de résultats parus dans le numéro d'octobre 1969 du bulletin statistique du ministère de l'Équipement.

En 1967, date de l'enquête nationale sur le logement les loyers de locaux des catégories exceptionnelle et I n'étaient pas encore libérés.

C'est-à-dire proportion d'H.L.M. dans l'ensemble de logements de la catégorie de commune considérée, quelle que soit la catégorie socio-professionnelle.

TABLEAU VIII

Proportion de locataires occupant une H.L.M. selon la catégorie socio-professionnelle
du chef de ménage. en %

Comparaison : Ensemble des ménages. Emménagés récents.

Catégorie de commune	Catégorie socio-professionnelle		Patrons de l'industrie et du commerce, professions libérales cadres supérieurs		Cadres moyens		Employés		Ouvriers		Autres Actifs		Inactifs		Ensemble	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants	11,2	17,3	30,5	31,4	25,6	31,6	27,7	31,2	25,5	32,3	11,7	24,1	21,4	28,9		
Unités urbaines de 100.000 habitants et plus	9,3	9,3	22,5	20,1	28,7	27,4	24,5	26,7	21,7	24,2	10,6	19,6	18,9	22,6		
Agglomération parisienne	10,0	10,2*	18,4	18,5	14,1	16,1	26,2	26,3	8,0*	4,5*	5,1	22,0*	15,4	18,9		
Ensemble (y compris communes rurales)	9,0	11,7	22,7	23,0	21,1	24,8	22,0	24,2	16,8	22,6	8,1	18,1	16,3	21,7		

* résultat aléatoire

(1) : le premier pourcentage correspond à l'ensemble des ménages
(2) : le second aux seuls emménagés récents.

Il semble donc que le caractère social des H.L.M. s'accroît lorsque la taille de l'agglomération s'accroît :

Les conclusions restent valables si on se limite aux emménagés récents, bien que la représentation de chaque catégorie sociale ait tendance à s'uniformiser dans les petites villes.

B - Le niveau de vie relatif des locataires selon le secteur

(1) Niveau moyen et dispersion des revenus

La composition familiale des locataires varie considérablement d'un secteur à l'autre. Ceci justifie l'utilisation du revenu par unité de consommation comme indicateur du niveau de vie réel.

En effet, si l'on utilisait le revenu par ménage, dans l'ensemble de la France, les occupants de logements neufs non H.L.M. auraient un revenu moyen de 20% supérieur à celui des occupants d'H.L.M. et de 44% supérieur à celui des occupants de logements anciens.

Si l'on utilise le revenu par unité de consommation la hiérarchie des secteurs est modifiée.

C'est dans les H.L.M. neuves en location que le niveau de vie réel est le plus faible quelle que soit la taille de l'agglomération. Pour l'ensemble de la France, le revenu moyen par unité de consommation y est inférieur de 10% environ au revenu moyen de l'ensemble des locataires. L'écart est de 20% dans l'agglomération parisienne (cf. tableau 9).

Si l'on considère les seuls emménagés récents, ces pourcentages atteignent respectivement 15% et 20% (cf. tableau 9 bis).

La disparité des niveaux de vie réels entre locataires d'H.L.M. et locataires des autres secteurs (notamment neufs non H.L.M.) s'accroît au fur et à mesure que la taille de l'agglomération s'accroît : à Paris, le revenu moyen par unité de consommation est inférieur de moitié dans les H.L.M. à celui des logements neufs non H.L.M.

A taille d'agglomération donnée, le niveau de vie moyen des occupants de logements soumis à la loi de 1948 est sensiblement égal à celui de l'ensemble des locataires. Au niveau de l'ensemble de la France, il reste légèrement supérieur à la moyenne, car les logements soumis à la loi de 1948 se rencontrent surtout dans les grandes villes et à Paris où les revenus moyens sont plus élevés.

TABLEAU IX

Indice du revenu moyen par unité de consommation selon le secteur et la taille
de l'agglomération

Ensemble des locataires

(Base 100 : Revenu moyen de l'ensemble des locataires)

Secteur Catégorie de commune	Logements soumis à la loi de 1948	autres logements anciens	Logements H.L.M.	Logements neufs non H.L.M.	Ensemble
Communes rurales	81 *	69	82*	87*	71
Unités urbaines de moins de 100.000 habitants	89	87	80	107	89
Unités urbaines de 100.000 h. et plus	96	98	81	109	95
Agglomération parisienne	144	136	110	159	136
dont Paris	146	148	119	237	148
Ensemble de la France	113	88	89	118	100

* résultat aléatoire

TABLEAU IX bis

Indices du revenu moyen par unité de consommation, selon le secteur et la taille de l'agglomération
Locataires emménagés récents .

(Base 100 revenu moyen de l'ensemble des emménagés récents)

Catégorie de commune \ Secteur	Logements soumis à la loi de 1948	autres logements anciens	H.L.M.	Neufs non H.L.M.	Ensemble
Communes rurales	-	73	76	90	76
Unités urbaines de moins de 100.000 h.	82	90	81	109	90
Unités urbaines de 100.000 h. et plus	103	97	82	111	99
Agglomération parisienne	140	161	104	165	144
dont Paris	151	165	139	264	173
Ensemble de la France	112	92	85	119	100

On ne peut vraiment apprécier, à partir de l'étude des revenus moyens, si les occupants des secteurs les plus avantagés sont systématiquement les moins riches ou si leurs revenus sont au contraire très dispersés (la première hypothèse étant a priori la plus souhaitable).

Pour mettre en valeur cette caractéristique de dispersion, on a utilisé ci-après une présentation graphique de la concentration relative des revenus pour les H.L.M., d'une part, pour les logements soumis à la loi de 1948, d'autre part.

On a porté en abscisse de ces courbes la proportion parmi l'ensemble des locataires (quel que soit le secteur occupé) de ceux qui ont un revenu (par an et par unité de consommation) inférieur à un certain niveau,

En ordonnée, dans les graphiques XII à XVII, on trouve la proportion de locataires du secteur avantagé considéré (H.L.M. ou logement soumis à la loi de 1948) ayant un revenu inférieur au niveau de revenu retenu en abscisse.

L'interprétation des courbes est la suivante :

Si la courbe de concentration se confond avec la diagonale, la répartition des revenus est la même, pour les ménages du secteur avantagé que pour l'ensemble des locataires. Si la courbe se situe au-dessus de la diagonale, il y a plus de ménages ayant des revenus faibles parmi les locataires du secteur avantagé, que parmi l'ensemble des locataires. L'inverse se produit si la courbe se situe au-dessous de la diagonale.

Ainsi, la position des courbes par rapport à la diagonale confère au secteur locatif considéré un caractère plus ou moins "social" : plus une courbe est au-dessus de la diagonale, plus le secteur qu'elle représente est "social"; plus elle est en-dessous de la diagonale, moins le secteur considéré est social(1).

ette notion de caractère "social" du logement étudié est toutefois plus une commodité de langage qu'un instrument de mesure précis; elle n'a qu'une valeur relative pour deux raisons essentielles :

- a) comme on l'a vu plus haut le revenu par unité de consommation n'est qu'un moyen grossier d'estimer le niveau de vie. De plus il faut rappeler que la proportion de salariés étant plus élevée parmi les occupants d'H.L.M., la sous-estimation de leurs revenus est négligeable, contrairement à ce qui se passe en moyenne dans les autres secteurs. Cette disparité conduit toutes choses égales d'ailleurs, à sous-estimer le caractère "social" des H.L.M.
- b) Il n'est pas apprécié par rapport à l'ensemble des ménages mais en utilisant comme base de référence l'ensemble des locataires. Par ailleurs, l'inclusion dans cette base de référence, du secteur avantagé dont on cherche à mesurer la dispersion du niveau de vie de ses occupants, incorpore dans les courbes de concentration un léger effet dû à l'importance du secteur H.L.M. par rapport aux secteurs locatifs.

Sur plusieurs graphiques, la courbe de concentration est d'abord en dessous puis en dessus de la diagonale : cela signifie que le secteur considéré est relativement peu accessible aux ménages d'un très faible niveau de vie, mais qu'il compte plus de ménages à revenus moyens que l'ensemble des locataires.

a) Les occupants d'H.L.M.

L'allure générale des courbes du graphique XI montre que dans l'ensemble les H.L.M. ne sont pas particulièrement "sociales" (les courbes ne sont pas très éloignées de la diagonale). Aussi bien dans l'agglomération parisienne que dans les unités urbaines de province, elles restent peu accessibles aux ménages d'un faible niveau de vie (environ 10% de l'ensemble des ménages). Toutefois dans l'agglomération parisienne le caractère social des H.L.M. est légèrement plus accusé que dans les unités urbaines de province. Les H.L.M. occupées récemment jouent un rôle nettement plus social, dans l'agglomération parisienne que l'ensemble des H.L.M. Ce n'est pas le cas dans les unités urbaines de province (graphique XIII).

Pourquoi les H.L.M. n'ont-elles pas un caractère aussi social qu'on le penserait a priori ?

Cette question ne relève évidemment pas d'une seule étude statistique. On peut toutefois y répondre partiellement, sous un angle quantitatif, à l'aide des précisions suivantes :

- 1) Les H.L.M. constituent une catégorie de logements très homogène : la très grande majorité d'entre elles disposent de l'eau, de W.C. intérieurs au logement, et d'une installation sanitaire; en conséquence, leurs loyers sont nettement plus élevés que ceux des logements anciens ⁽¹⁾ ayant pas ces éléments de confort, dont doivent se contenter les ménages sans moyens financiers.

Voir par exemple : Etudes et Conjoncture de Septembre 1968 "Le niveau des loyers en 1967 et leur évolution depuis 1963".

Il est donc plus logique d'examiner la concentration relative des revenus dans les H.L.M., en se limitant aux logements confortables (1).

Le graphique XV montre que le caractère "social" des H.L.M. est alors plus accentué. Toutefois, les H.L.M. de la région parisienne sont moins accessibles aux ménages ayant peu de ressources, que celles de la Province.

Elles y sont même supplantées, pour les très faibles niveaux de vie, par des logements à la surface corrigée (confortables) (voir graphique XVI)

2) L'étude comparée des graphiques XII et XIII montre que les H.L.M. occupées récemment sont plus sociales que l'ensemble des H.L.M., ceci peut être dû à deux causes différentes (2)

- . Une orientation plus sociale que par le passé du recrutement des locataires d'H.L.M.
- . Un écart permanent entre une situation à l'entrée des ménages dans leur logement où les critères sociaux jouent un rôle important et une situation au bout de quelques années où l'augmentation du revenu des anciens occupants ne les a pas forcément conduit à déménager.

D'après le graphique XVII (3) le second facteur a surtout joué dans la période précédant immédiatement 1967 :

en effet le caractère social des H.L.M. a été fortement accentué entre 1961 et 1963 et au contraire assez peu entre 1963 et 1967 (période pendant laquelle le niveau des loyers H.L.M. s'est fortement accru). Les courbes plus "sociales" obtenues pour les H.L.M. occupées récemment ne témoignent donc pas forcément d'un accroissement prévisible de la part d'H.L.M. réservées aux catégories modestes, puisque cet accroissement serait lié à l'application de critères sociaux plus rigoureux aux ménages déjà en place.

on a retenu ici les logements ayant W.C. et installations sanitaires. il s'agit de causes essentielles. Il y a aussi une cause plus proprement structurelle : les logements occupés par des ménages arrivés récemment sont plus confortables que l'ensemble du parc. Toutes choses égales d'ailleurs, ils font donc apparaître plus sociales les H.L.M. récemment occupées. contrairement aux autres graphiques du même type présentés ci-dessus, celui-ci intègre des observations relatives aux communes rurales où les revenus sont en moyenne faibles et les H.L.M. locatives très peu représentées. Ceci fait apparaître les H.L.M. moins "sociales" que d'après les courbes du graphique XII.

b) Les occupants de logements soumis à la loi de 1948

La dispersion des niveaux de vie des occupants de logements soumis à la loi de 1948 est voisine de celle de l'ensemble des locataires (graphique XIV).

Ces logements sont même occupés en beaucoup plus forte proportion que les autres logements par des ménages à revenu élevé.

C'est encore plus vrai si l'on ne s'intéresse qu'aux locataires de logements confortables (graphique XVI): on comprend que le caractère assez peu "social" de des logements ait conduit le législateur à prévoir leur libération progressive, et en tous cas des augmentations annuelles de loyers plus substantielles que pour les logements de qualité médiocre.

Section 2

L'absence d'unité du marché de la location et le niveau des efforts.

On vient de voir que l'absence d'unité du marché de la location ne profite pas uniformément aux titulaires de bas revenus. Si les locataires d'H.L.M. ont un niveau de vie plus faible que le reste des locataires, notamment dans l'agglomération parisienne, ceux qui occupent un logement confortable, soumis à la loi de 1948 sont plus aisés que la moyenne des locataires, occupant des logements de même confort. Ainsi la masse importante d'avantages dont bénéficient ces derniers n'est a priori pas justifiable.

On pourrait retenir comme critère de justification des avantages le niveau des efforts auxquels ils conduisent dans chaque secteur, les efforts étant définis comme le rapport du loyer (charges non comprises, allocation logement déduite) au revenu déclaré à l'enquête. Ce rapport donne une mesure de l'importance que le logement prend dans le budget des ménages. On remarquera toutefois que cette mesure reste assez sommaire: en effet, non seulement la définition retenue pour le revenu n'est vraisemblablement pas la meilleure (par exemple le revenu après impôts serait préférable) mais la notion d'effort en elle-même n'a pas le même sens si on compare des ménages de structure démographique ou de niveau de vie très différents, ou des logements de qualité hétérogène.

Pour pallier ces difficultés on a mené cette comparaison en se limitant aux logements ayant eau, WC. et installations sanitaires: on peut admettre en effet qu'ils sont grossièrement équivalents (1). Par ailleurs on a précisé pour chaque secteur, sur les graphiques XVIII et XIX, la part du revenu consacré au loyer en fonction du niveau de vie.

Il n'est toutefois pas possible de prendre en compte tous les facteurs liés à la qualité des logements, par exemple la localisation précise à l'intérieur de l'agglomération, qui, à confort donné défavorise probablement les logements neufs en général et HLM en particulier.

On constate tout d'abord sur les graphiques XVIII et XIX que de manière générale, les "efforts" décroissent avec le niveau de vie quel que soit le secteur considéré (1).

De l'analyse de niveau relatif des efforts dans les secteurs aidés (HLM, logements soumis à la loi de 1948), se dégagent les conclusions suivantes :

- a) A revenu par unité de consommation donné, les efforts nets (2) des locataires d'H.L.M. sont en général inférieurs à ceux des autres locataires de logements confortables. Cet écart est surtout notable pour les ménages ayant des ressources inférieures à 10.000 F/an (et par unité de consommation) ce qui représente en province 90 % des locataires d'HLM et dans l'agglomération parisienne 70%. Les avantages perçus par les locataires d'HLM à revenus modestes leur permettent donc de ne consacrer à leur loyer que moins de 10% de leur revenu. Par contre, le niveau des efforts peut sembler insuffisant pour les quelques occupants d'HLM qui ont plus de 15.000 F/an de revenu par unité de consommation, en particulier dans l'agglomération parisienne où il décroît avec le revenu plus rapidement qu'en province.
- b) les efforts des locataires de logements confortables soumis à la loi de 1948 sont sensiblement comparables à ceux des occupants de logements non aidés, pour les ménages ayant un revenu par unité de consommation inférieur à 6.000 F/an dans les unités urbaines de province et 10.000 F/an dans l'agglomération parisienne. Les pourcentages de ménages concernés sont respectivement de 30 et 40% de ces locataires. Mais les efforts des occupants de logements relevant de la loi de 1948 diminuent plus nettement avec le revenu que ceux des autres locataires: dans l'agglomération parisienne ils deviennent même tout à fait comparables à ceux des occupants d'HLM. En province, les efforts des 20% de locataires à la surface corrigée les plus riches sont même inférieurs à ceux des occupants d'HLM de même niveau de vie.

Ces remarques conduisent à nuancer les conclusions du paragraphe sur le niveau de vie relatif des locataires des secteurs aidés.

. Les H.L.M. ont certes un caractère "social" assez accentué (surtout si on les compare à l'ensemble des logements de même qualité) mais le faible niveau des efforts des ménages les plus aisés qui les occupent est difficile à justifier (3.).

Cette situation a déjà été analysée dans le bulletin statistique du Ministère de l'Equipement (n° 10 d'Octobre 1969 pages 80 à 84). On en retiendra qu'il faut faire quelques réserves sur la validité des taux d'efforts calculés pour les revenus très faibles.

allocation de logement déduite du loyer.

Ceci est une justification de la mise en place dans les HLM d'un système de surloyers que doivent payer les locataires les plus aisés. Cependant avant la réforme des modalités d'application du surloyer de Janvier 1970 3,5% seulement environ des locataires d'HLM en étaient passibles (soit approximativement, les locataires d'HLM ayant un revenu annuel par unité de consommation de plus de 15.000 F) . La décroissance des efforts au-delà de cette limite (graphiques XVIII et XIX) montre que les surloyers ne suffiraient pas en moyenne à compenser l'accroissement des revenus.

. Les logements soumis à la loi de 1948 sont occupés pour l'essentiel par des ménages dont le niveau de vie est supérieur à celui de la moyenne des locataires. Cependant, ce secteur est assez hétérogène. La partie la plus mauvaise du parc est occupée par des ménages de faibles revenus et qui font des efforts assez considérables pour se loger : ceci est un argument pour freiner l'accroissement du loyer dans cette partie du parc (1). Par contre les efforts des locataires occupant les meilleurs logements apparaissent comme relativement faibles : la législation cherche à corriger globalement cette anomalie en organisant les augmentations des loyers et en autorisant leur libération sous certaines conditions concernant en particulier le confort de ces logements (2).

B) Afin d'avoir une idée plus précise des différences entre les efforts réalisés dans chaque secteur, on a calculé des "indices d'efforts" qui représentent l'écart entre le loyer (brut ou net (3)) payé dans un type de logement donné, et le loyer (brut ou net (3)) moyen que paierait l'ensemble des locataires, s'ils avaient la même structure selon le revenu par unité de consommation.

Les loyers des logements d'un secteur donné varient assez fortement selon la taille de l'agglomération. Pour que ces indices aient une signification, on les a calculés par catégorie de commune. D'autre part pour les raisons indiquées ci-dessus le calcul a été limité aux logements confortables (ayant eau, WC, et installations sanitaires).

Il ne s'agit pas ici de calculer des indices de niveaux de prix pour des logements à caractéristiques physiques identiques, mais simplement de savoir quel est l'écart moyen qui sépare les efforts réalisés par des ménages de niveau de vie comparable, pour des logements de qualité à peu près équivalente, lorsqu'on passe d'un secteur de location à un autre.

Compte-tenu de la méthode de calcul utilisée, l'indice correspondant à l'ensemble des secteurs est de 100 dans chaque catégorie de commune; il est supérieur à 100 dans un secteur donné si les efforts des locataires dans ce secteur sont supérieurs à la moyenne des efforts de l'ensemble des locataires de la même catégorie de commune; inférieur à 100 dans le cas contraire.

Que l'on raisonne sur les efforts bruts ou sur les efforts nets, quelle que soit la taille de l'agglomération les locataires d'H.L.M. versent, à niveau de vie égal et pour un service en première approximation comparable, un loyer d'environ 20 % inférieur à celui de la moyenne des autres locataires. La prise en compte de l'allocation de logement accentue légèrement cette disparité.

On sait que les augmentations légales des loyers de logements soumis à la loi de 1948 sont d'autant plus élevées que le logement est de meilleure qualité. Elles sont nulles pour les logements de catégorie IV, la plus médiocre.

cf. en particulier l'article 3quinquiès de la loi de 1948 (décret du 30 décembre 1964).

Loyer brut : loyer allocation logement non déduite

Loyer net : loyer allocation logement déduite.

Les locataires d'H.L.M. ne sont pas les seuls favorisés: les efforts moyens des occupants de logements confortables soumis à la loi de 1948 sont en effet du même ordre de grandeur, ce qui s'explique surtout comme on l'a vu ci-dessus par le niveau relativement faible des loyers versés par les plus riches de ces locataires.

La disparité entre secteurs des indices d'efforts donne en même temps une mesure du cloisonnement du marché : on ne sera donc pas surpris de constater qu'elle est plus accentuée dans l'agglomération parisienne que pour le reste de la France.

TABLEAU X

Indices d'écart entre loyers à structure des locataires selon le revenu par unité de consommation donnée.

Logements confortables

Type de logement	Logements soumis à la loi de 1948	autres logements anciens	H.L.M.	Logements neufs non H.L.M.	Ensemble
loyers bruts	75,1	105,6	79,6	135,0	100,0
loyers nets	82,3	107,8	77,0	131,4	100,0
- dont loyers payés dans l'agglomération parisienne.	79,6	139,9	77,8	137,9	100,0

L'évolution récente de ces disparités a été fortement conditionnée par celle des loyers : entre 1961 et 1963 les loyers des logements anciens ont fortement augmenté tandis que l'évolution des loyers H.L.M. était plus modérée. Au contraire entre 1963 et 1967 les hausses dans les H.L.M. ont presque rattrapé les hausses du secteur ancien alors que les revenus de leurs occupants croissaient moins vite que ceux de l'ensemble des locataires. Quoiqu'il en soit de ces explications la situation relative des locataires d'H.L.M. semble meilleure en 1967 qu'elle n'était aux environs de 1960.

TABLEAU XI

Indices d'écart entre loyers bruts à structure des locataires selon
le revenu par unité de consommation donnée

Comparaison 1961 - 1963-1967

Logements confortables

Secteur Date de l'enquête	Logements anciens	neufs H.L.M.	neufs non H.L.M.	Ensemble
1961	90,0	97,3	142,1	100,0
1963	93,1	85,3	145,3	100,0
1967	85,2	85,5	144,5	100,0

CONCLUSION

L'absence d'unité du marché de la location revêt une importance économique certaine: en effet, la masse des "avantages" implicites qu'elle crée est du même ordre de grandeur que celle des loyers réellement versés par les ménages.

Cette absence d'unité profite surtout aux locataires d'H.L.M. ainsi qu'aux occupants de logements soumis à la loi de 1948. De manière générale, les avantages qui en résultent sont d'autant plus accentués que les logements sont confortables.

L'étude des avantages en fonction du niveau de vie des ménages montre que les principaux bénéficiaires ne sont pas toujours titulaires de bas revenus : si les locataires d'H.L.M. ont un niveau de vie nettement plus faible que le reste des locataires (notamment dans l'agglomération parisienne); le revenu (par unité de consommation) des occupants de logements soumis à la loi de 1948 diffère peu de celui de l'ensemble des locataires. Il y a même plus de titulaires de hauts revenus dans les logements confortables soumis à la loi de 1948, que parmi l'ensemble des locataires.

Enfin, l'absence d'unité du marché de la location entraîne une forte disparité des efforts entre secteurs, que les modalités actuelles d'attribution et de calcul de l'aide personnalisée (allocation de logement et allocation de loyer) ne permettent pas de compenser.

Il est vrai que les différentes interventions de l'Etat sur le marché de la location répondaient à l'origine à des préoccupations plus économiques que sociales. Cependant:

- le cloisonnement juridique du marché freine la mobilité des ménages : il pénalise durement les nouveaux venus et notamment les jeunes ménages.

- la crise du logement est moins aiguë de nos jours qu'il y a vingt ans.

On peut se demander, en conclusion de cette étude, s'il n'y aurait pas lieu de renforcer le caractère "social" des interventions de l'Etat en matière de logement, en tout cas, dans le secteur locatif.

- - - - -

A N N E X E S

ANNEXE I

Quelques définitions utilisées dans l'étude .

Les transferts ont été étudiés systématiquement selon le secteur de location. Quatre secteurs ont été retenus dans l'étude :

(1) Les logements soumis à la loi de 1948

Il s'agit de l'ensemble des logements loués vides y compris ceux dont les occupants sont logés à titre payant par l'employeur, dont le loyer est fixé selon la surface corrigée ou selon le système forfaitaire.

(2) Logements non soumis à la loi de 1948

Son compris dans cette catégorie, les logements anciens, c'est à dire achevés avant 1949, dont le loyer se fixe librement.

(3) Logements H.L.M.

Il s'agit de l'ensemble des logements dont le loyer relève de la législation sur les H.L.M., quelle que soit leur année d'achèvement.

(4) Logements neufs non H.L.M.

Il s'agit des logements achevés depuis 1949 et qui ne relèvent pas de la législation sur les H.L.M.

Le revenu par unité de consommation

Ce revenu est utilisé dans l'étude comme indicateur du niveau de vie des ménages. On obtient le nombre d'unités de consommation d'un ménage de la façon suivante:

- On compte pour 1 le premier adulte du ménage
- pour 0,7 chacun des adultes suivants
- pour 0,5 chaque enfant

Est considéré comme adulte toute personne ayant 14 ans ou plus. Par exemple, le nombre d'unités de consommation d'un ménage constitué de trois adultes et de deux enfants de moins de 14 ans est de 3,4.

ANNEXE II

MODALITES PRATIQUES DU CALCUL DES TRANSFERTS

On a distingué deux catégories de locataires :

(1) Les locataires non avantageés (composant le secteur libre).

Relèvent de cette catégorie les ménages qui sont arrivés dans leur logement depuis le 1er Janvier 1965 et qui occupent :

- soit un logement ancien non soumis à la loi de 1948 (et qui ne relève pas de la législation sur les H.L.M.)
- soit un logement neuf non H.L.M. dont le propriétaire n'est ni un parent ni l'employeur de l'occupant.

Pour ces ménages, le loyer de référence est égal par hypothèse à leur loyer (allocation de logement non déduite). Ils ne perçoivent aucun transfert, autre que l'allocation logement (ou de loyer) qu'ils perçoivent éventuellement.

(2) Les locataires avantageés

Sont considérés comme locataires avantageés, l'ensemble des locataires :

- qui sont arrivés dans leur logement avant le premier Janvier 1965 (quel que soit le type de logement qu'ils occupent)
- ou bien qui occupent un logement ancien soumis à la loi de 1948, un logement H.L.M., ou un logement dont le propriétaire est un parent ou l'employeur du locataire.

Pour ces ménages, le loyer de référence est défini de la manière suivante :

$$\text{- Loyer de référence} = \text{MLF}_{\uparrow \text{AN}} \times \frac{\text{ML}}{\text{MLA}}$$

$\text{MLF}_{\uparrow \text{AN}}$: c'est un loyer calculé par régression sur les logements occupés par les locataires normaux, selon les caractéristiques physiques du logement :

A partir des loyers payés par les locataires normaux, on a calculé, par taille d'agglomération, des coefficients de régression liant le loyer à la surface du logement, à son nombre de pièces, son confort, etc...

On peut ainsi déterminer pour chaque logement occupé par un locataire avantagé, le loyer de référence correspondant, à partir des caractéristiques physiques du logement.

M L A : c'est le loyer calculé par régression sur l'ensemble des locataires avantagés occupant le même type de logement, en tenant compte des caractéristiques physiques du logement.

Le rapport $\frac{M L}{M L A}$ permet ainsi, dans le calcul des avantages, de tenir compte de la dispersion des loyers dans un secteur donné, à caractéristiques physiques du logement identiques.

Cette méthode explique donc que la courbe des transferts soit plus irrégulière dans l'Agglomération parisienne, où la dispersion des loyers payés par les locataires de logements non aidés, est supérieure à celle observée en Province.

Pour ces locataires, les avantages sont alors égaux à :

$$M L F_1 A N \times \frac{M L}{M L A} - M L M$$

M L M étant le loyer net payé par le locataire avantagé, c'est à dire : M L moins l'allocation de logement ou de loyer éventuellement perçue.

ANNEXE IIISENSIBILITE DES AVANTAGES A LA VARIATION DU LOYER DE REFERENCE
PRIS EN COMPTE .

On a décrit dans l'Annexe II la méthode utilisée pour le calcul des avantages.

Le loyer de référence pris en compte dans ce calcul est quelque peu arbitraire. De toutes manières, il n'est pas représentatif de ce que deviendrait le loyer des logements aidés en cas de libération : il est probable, en effet que le loyer d'équilibre s'établirait à un niveau un peu inférieur.

Il peut donc être intéressant de voir ce que deviendraient les avantages, si le loyer de référence pris en compte était inférieur de 10 ou 20% à celui que l'on a utilisé dans cette étude.

Seule, la partie non personnalisée de ces avantages en subirait les répercussions. En effet, l'allocation logement perçue par le locataire "avantagé" reste identique, quel que soit le loyer de référence utilisé.

Seule donc, la différence entre les loyers bruts est susceptible de varier avec le loyer de référence.

Les avantages (non personnalisés) sont d'autant plus sensibles à la variation du loyer de référence qu'ils représentent une part peu importante de ce loyer. Ainsi, dans les logements neufs non H.L.M., si l'on diminue le loyer de référence de 20%, les avantages disparaissent presque totalement.

Pour l'ensemble des locataires, si l'on diminue le loyer de référence de 20%, les avantages diminuent de moitié environ.

Montant moyen des avantages (sans allocation logement) obtenus avec un loyer de référence inférieur de 20% à celui utilisé dans l'étude (1)

(en F/an)

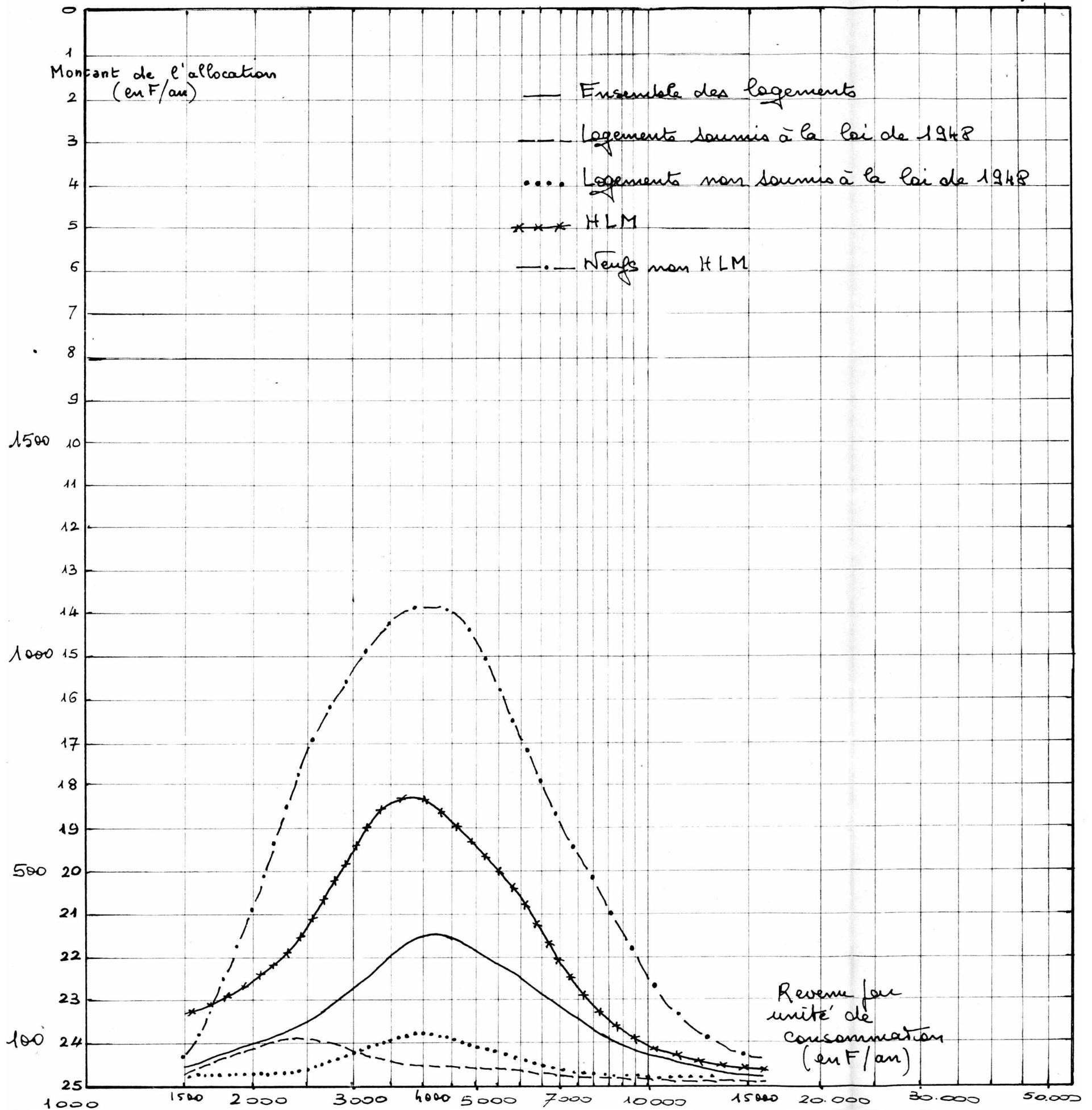
Type de logement	Logements soumis à la loi de 1948	autres logements anciens	H.L.M.	Neufs non H.L.M.	Ensemble des logements
Emménagés récents	983	6	1 187	- 509	213
- % de diminution	(-39%)	(-99%)	(- 40%)	(-140%)	(-76%)
Allocataires	799	319	1 163	- 44	461
- % de diminution	(-38%)	(- 65%)	(- 40%)	(-106%)	(-54%)
Ensemble des ménages locataires	929	306	1 143	96	622
- % de diminution	(-35%)	(-56%)	(-39%)	(-90 %)	(-48 %)

MONTANT MOYEN DE L'ALLOCATION LOGEMENT (OU DE LOYER)

g 1

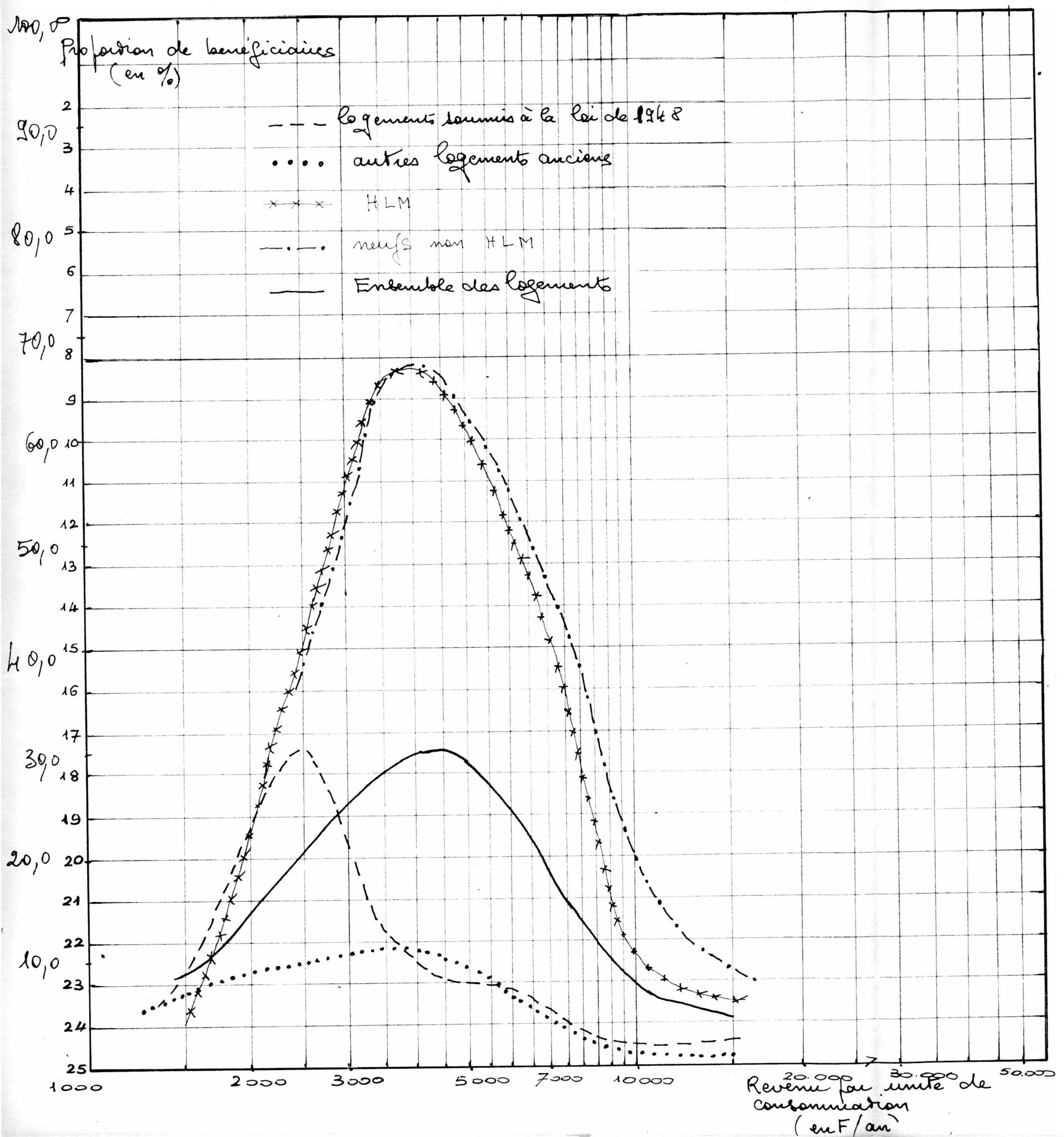
SELON LE REVENU PAR UNITÉ DE CONSOMMATION

ENSEMBLE DES LOCATAIRES



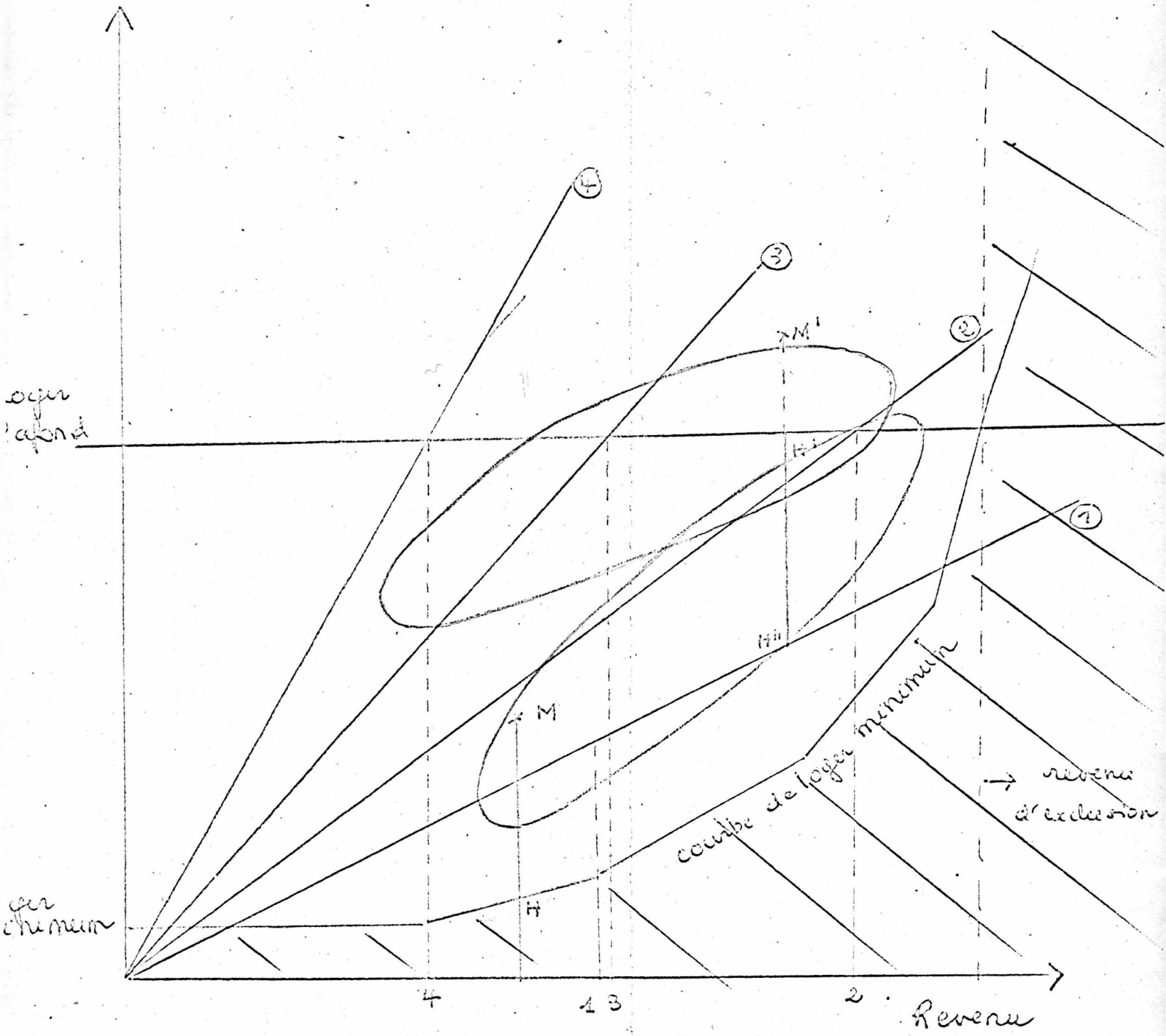
g 1 Bis

Proportion de bénéficiaires d'une allocation logement (ou de loyer)
selon le revenu par unité de consommation



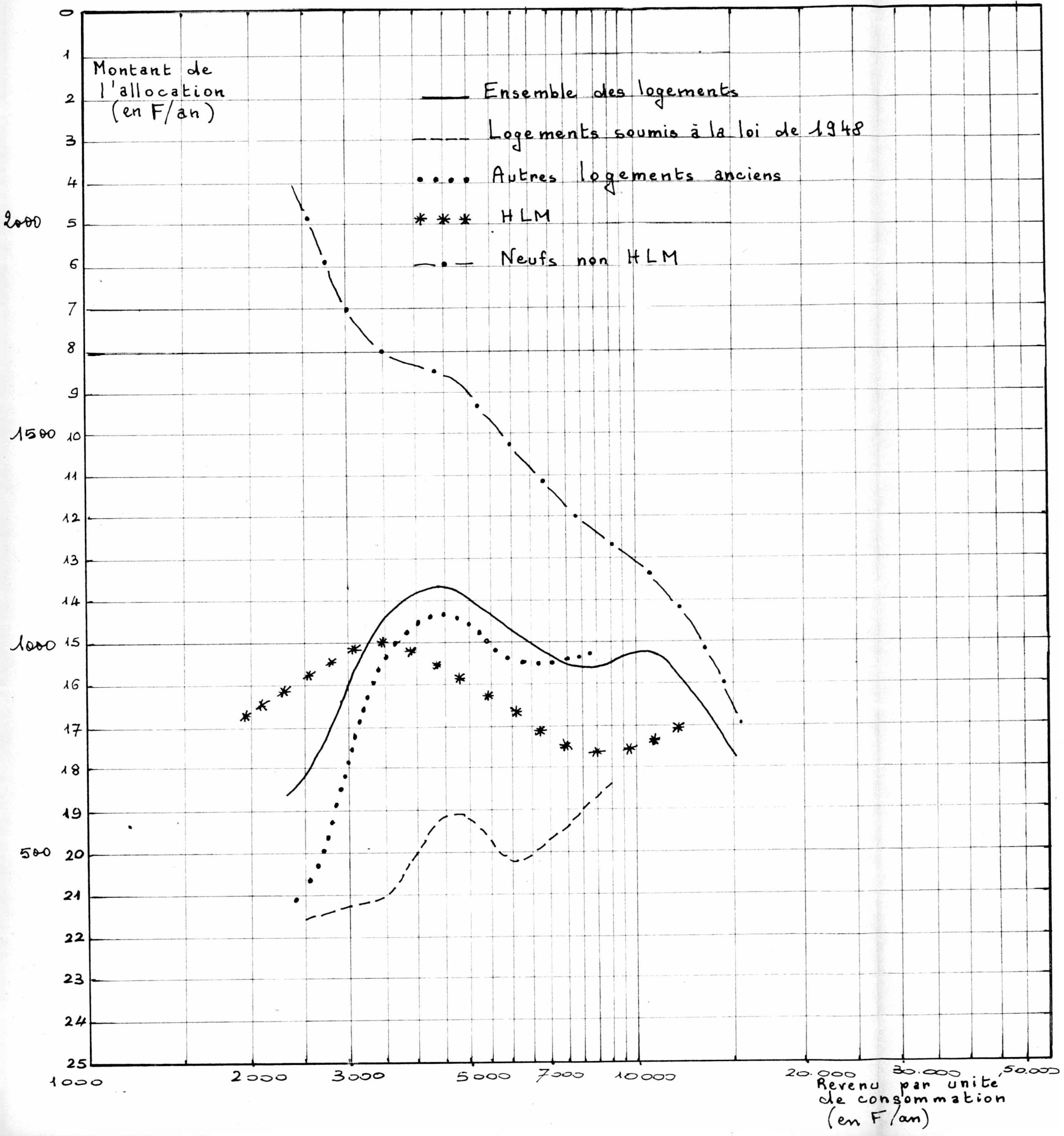
Graphique 2

Calcul de l'allocation de logement



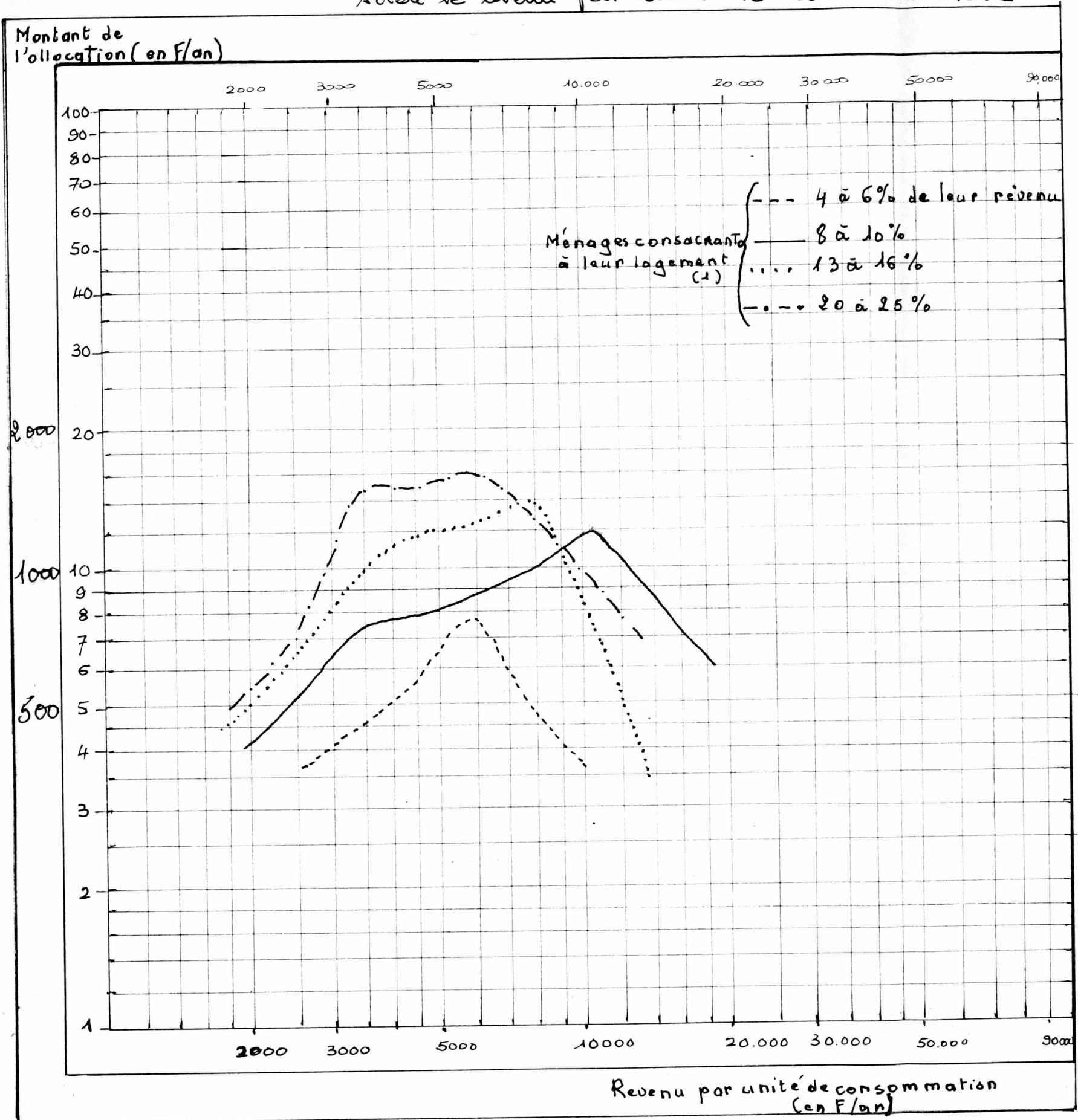
g 2 bis

MONTANT MOYEN DE L'ALLOCATION PAR MENAGE BENEFICIAIRE SELON LE REVENU PAR UNITE DE CONSOMMATION



g3

Montant moyen de l'allocation par ménage
selon le revenu par unité de consommation



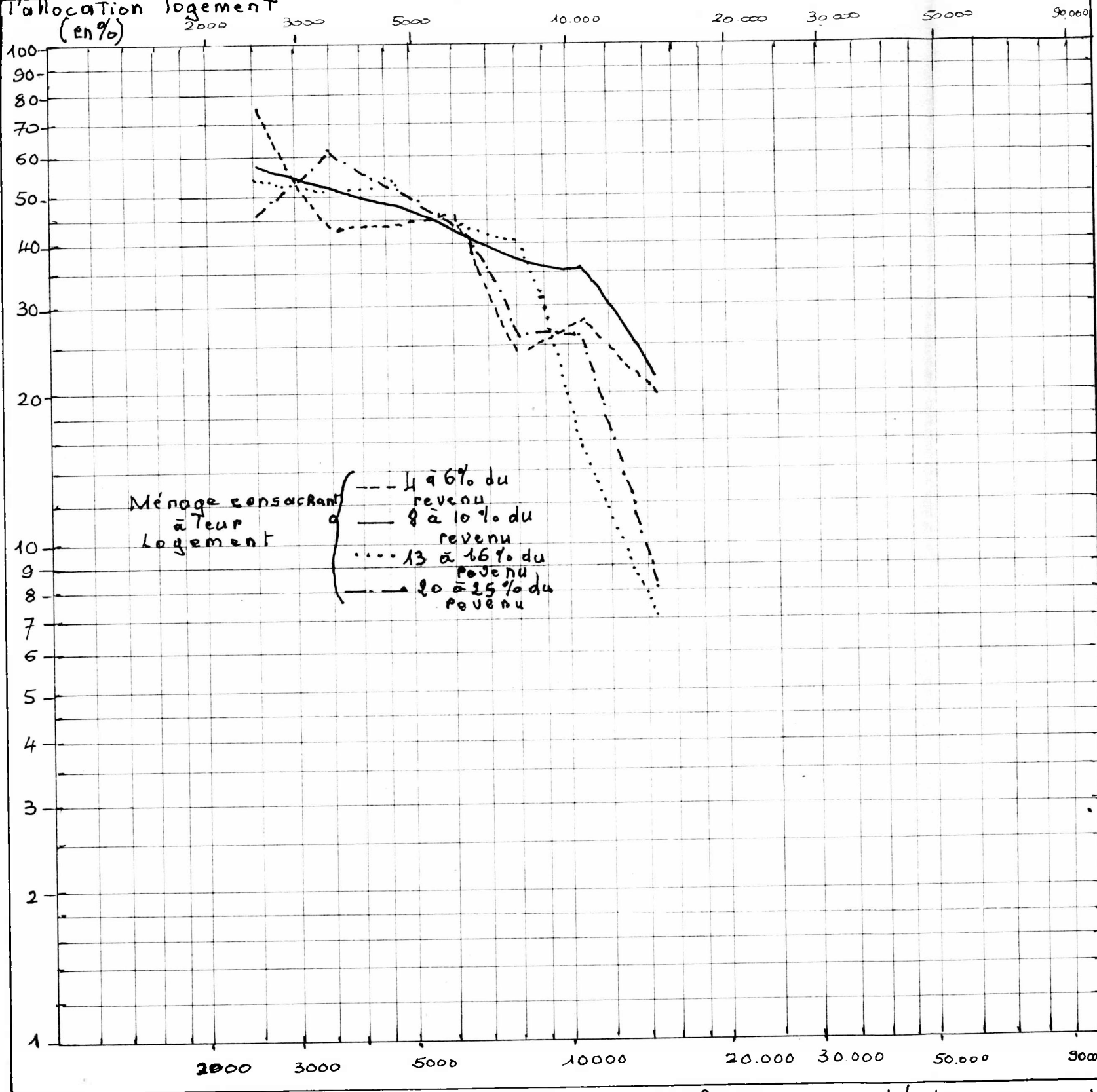
(1) allocation logement déduite du loyer

g 3 bis

Evolution de La part du LOYER COUVERTE pour L'ALLOCATION
Logement selon le REVENU par unité de consommation

Part du loyer couverte

par l'allocation logement
(en %)

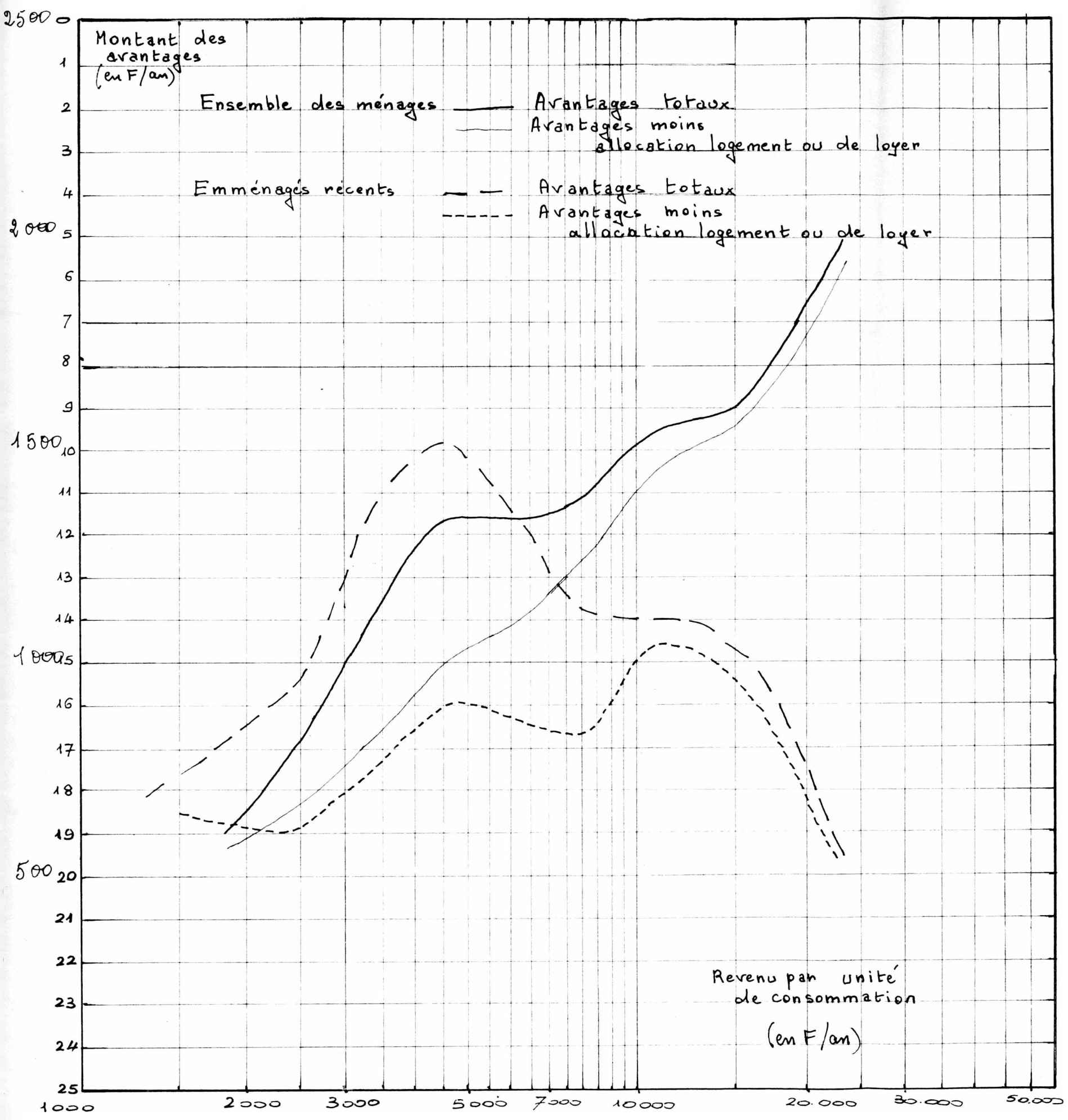


Ménage consacrant à leur Logement

- 4 à 6% du revenu
- 8 à 10% du revenu
- 13 à 16% du revenu
- - - 20 à 25% du revenu

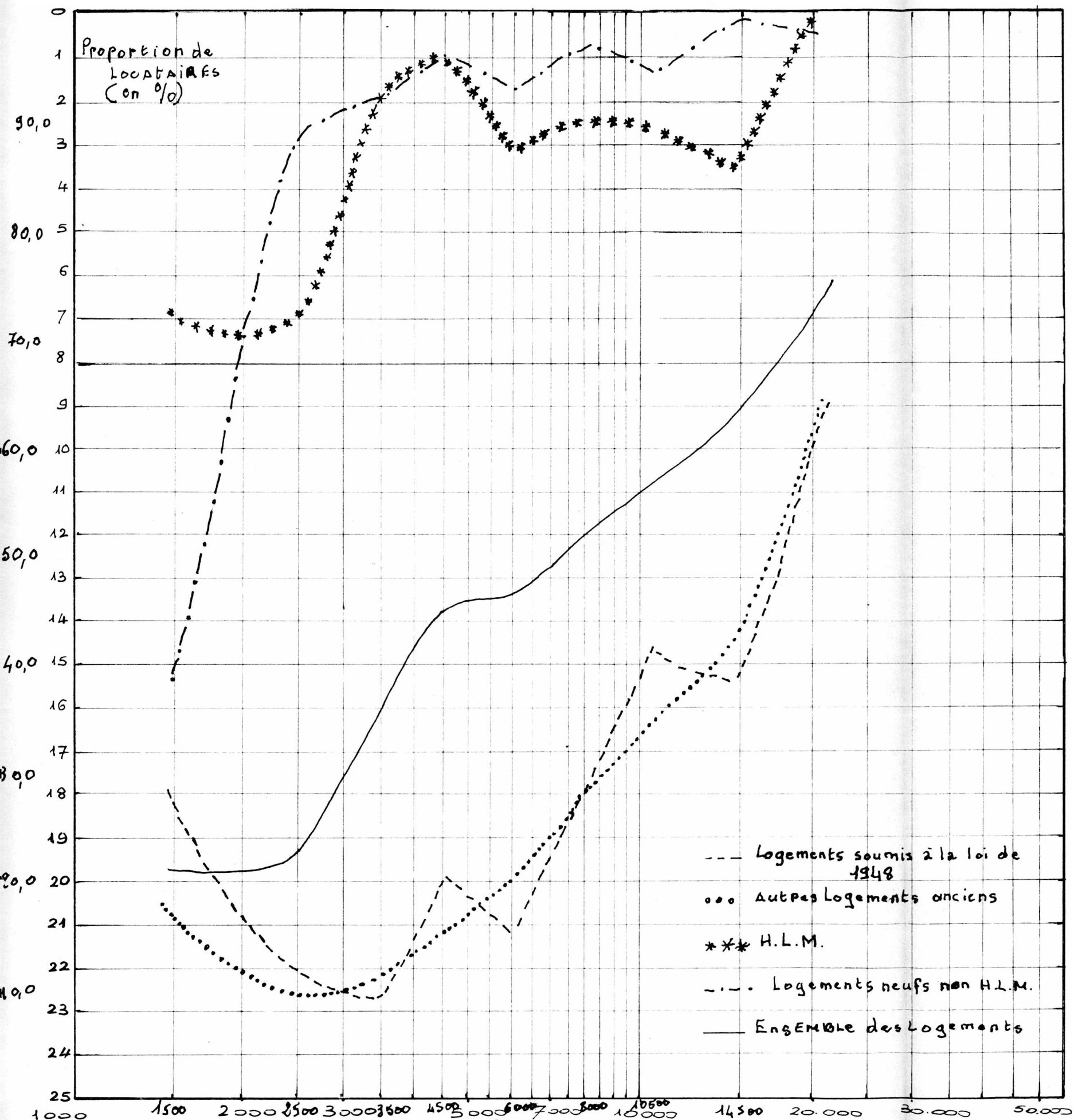
Revenu par unité de consommation
(en F/an)

94 MONTANT MOYEN DES AVANTAGES SELON LE REVENU PAR UNITÉ DE CONSOMMATION
 COMPARAISON : ENSEMBLE DES MÉNAGES - EMMÉNAGÉS RÉCENTS



35

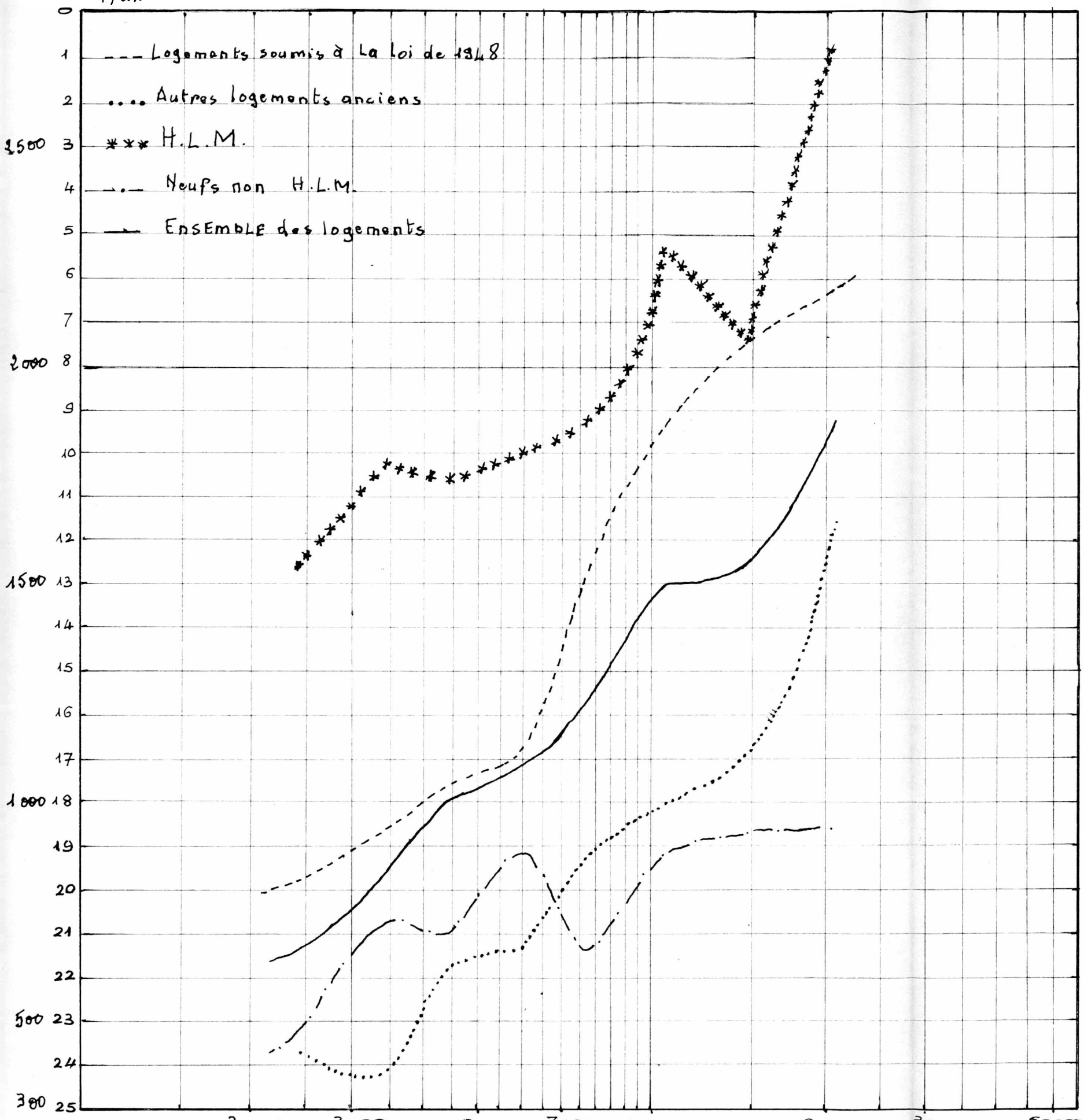
Proportion de locataires d'un secteur donné, occupant un logement confortable, selon le revenu par unité de consommation.



g 6

Montant moyen des avantages (moins allocation logement ou de loyer)
selon le revenu par unité de consommation

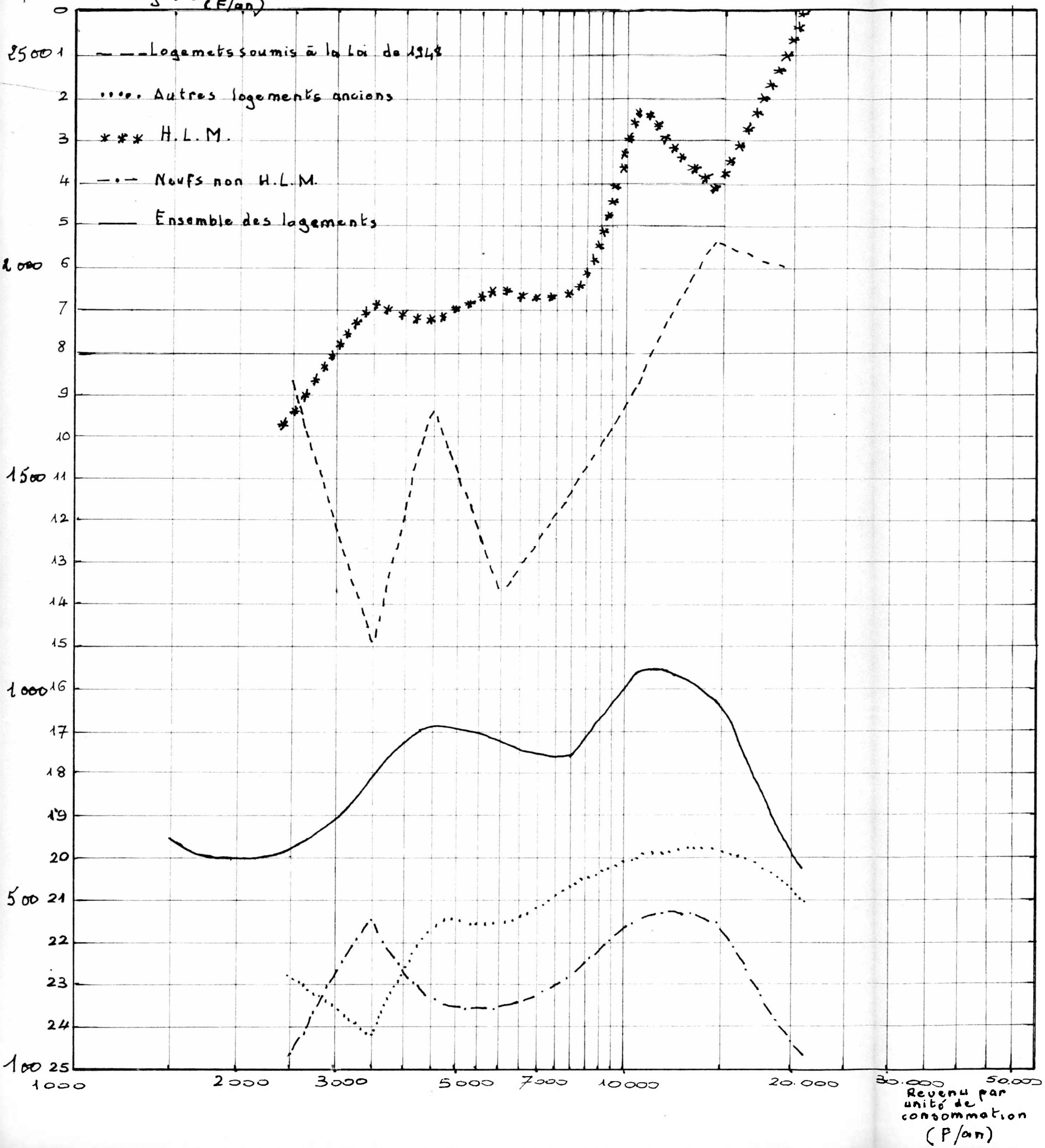
Montants des AVANTAGES en F/an



Revenu par unité de consommation (F/an)

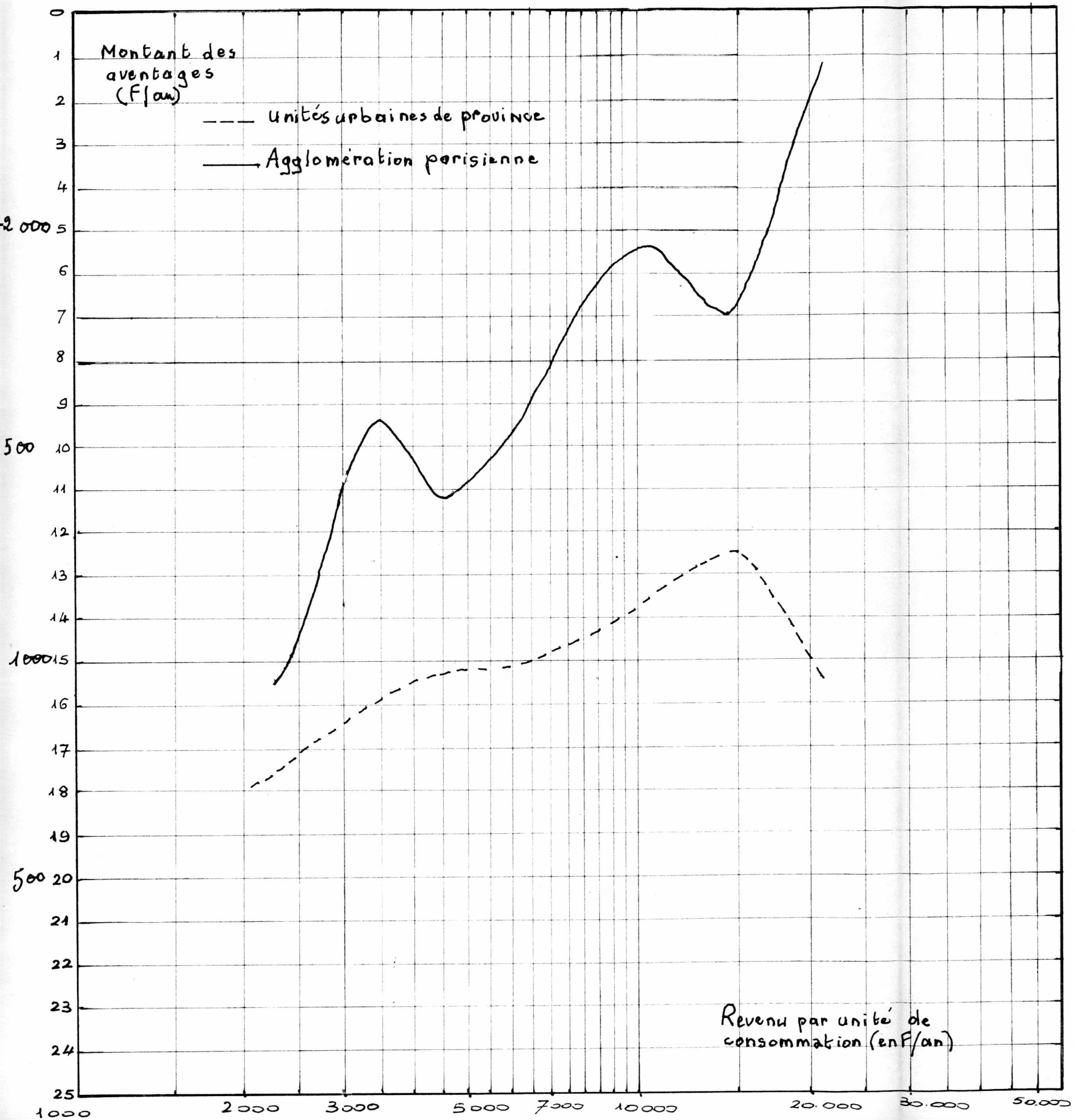
1^{er} point de vue des avantages (moins allocation logement ou de loyer)
 selon le revenu, par unité de consommation
 Locataires emménagés récents

97 Montant des avantages en (F/an)

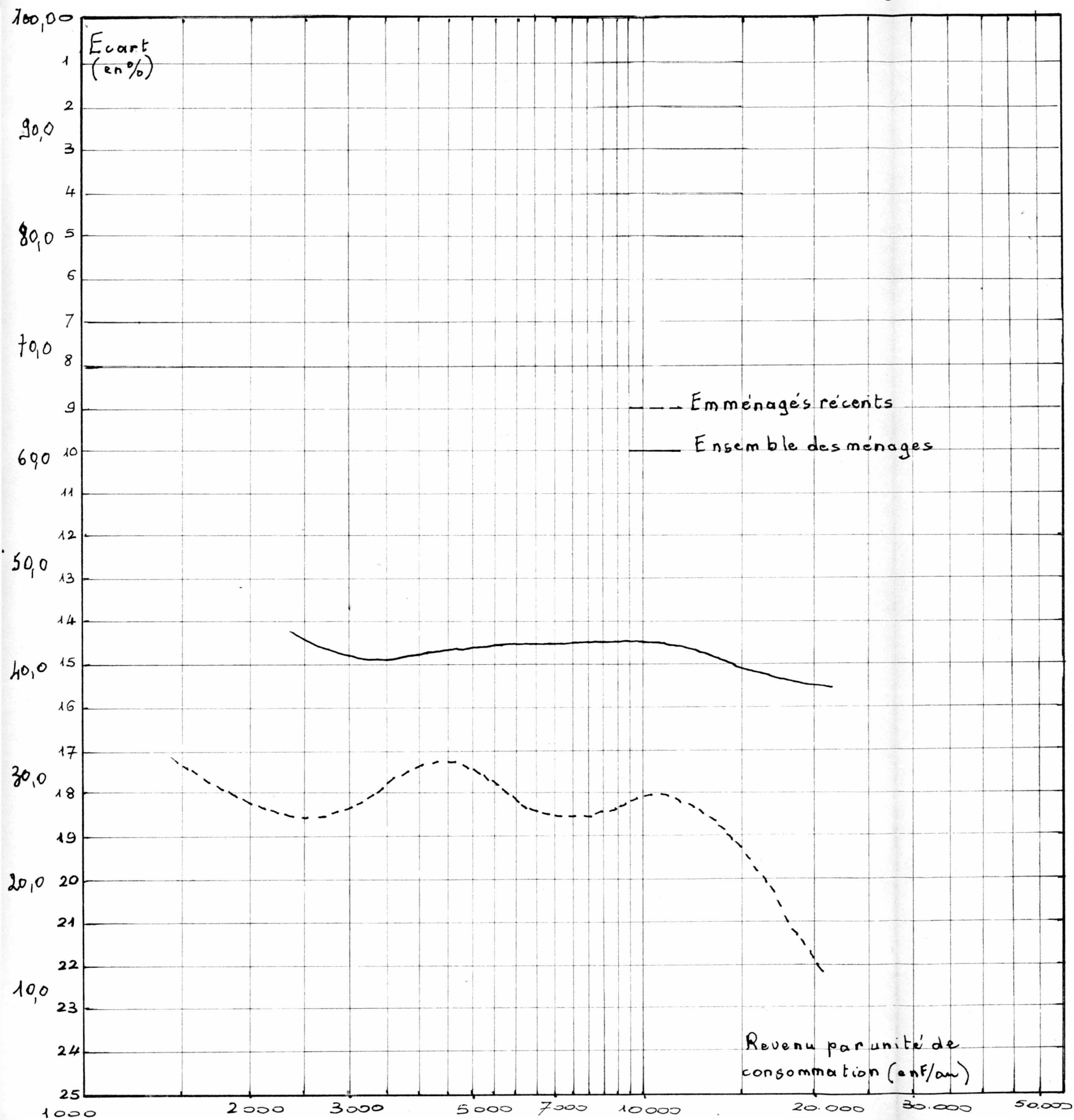


88

Montant moyen des avantages (moins allocation logement ou de loyer)
selon le revenu par unité de consommation
Unités Urbaines de province - Agglomération parisienne

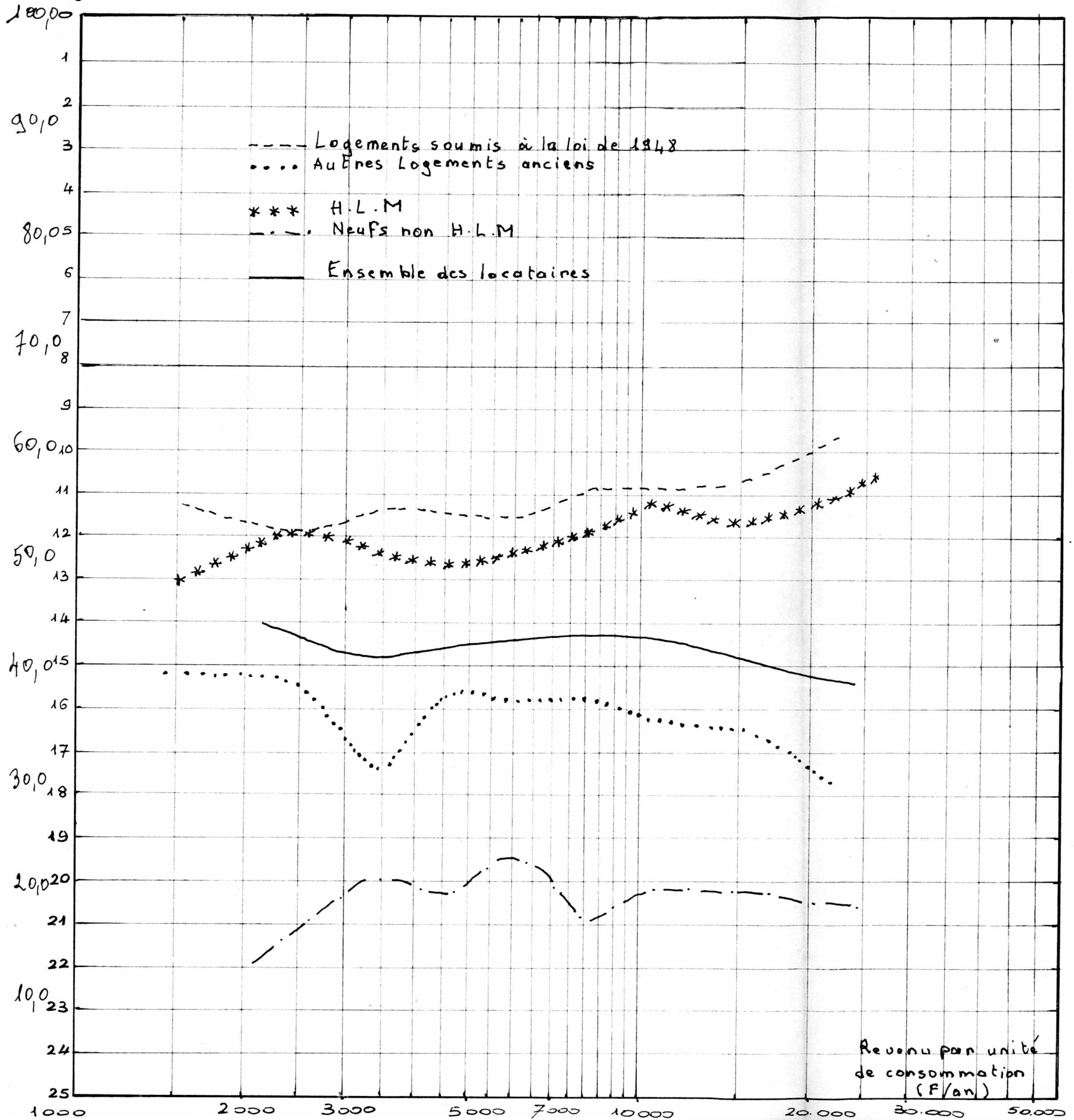


Evolution de l'écart (en %) entre le loyer net et le loyer de référence, selon le revenu par unité de consommation
 l'ensemble des locataires, locataires emménagés récents



Evolution de l'Écart (en %) entre le loyer net et le loyer de référence, dans un secteur donné, selon le revenu par unité de consommation.

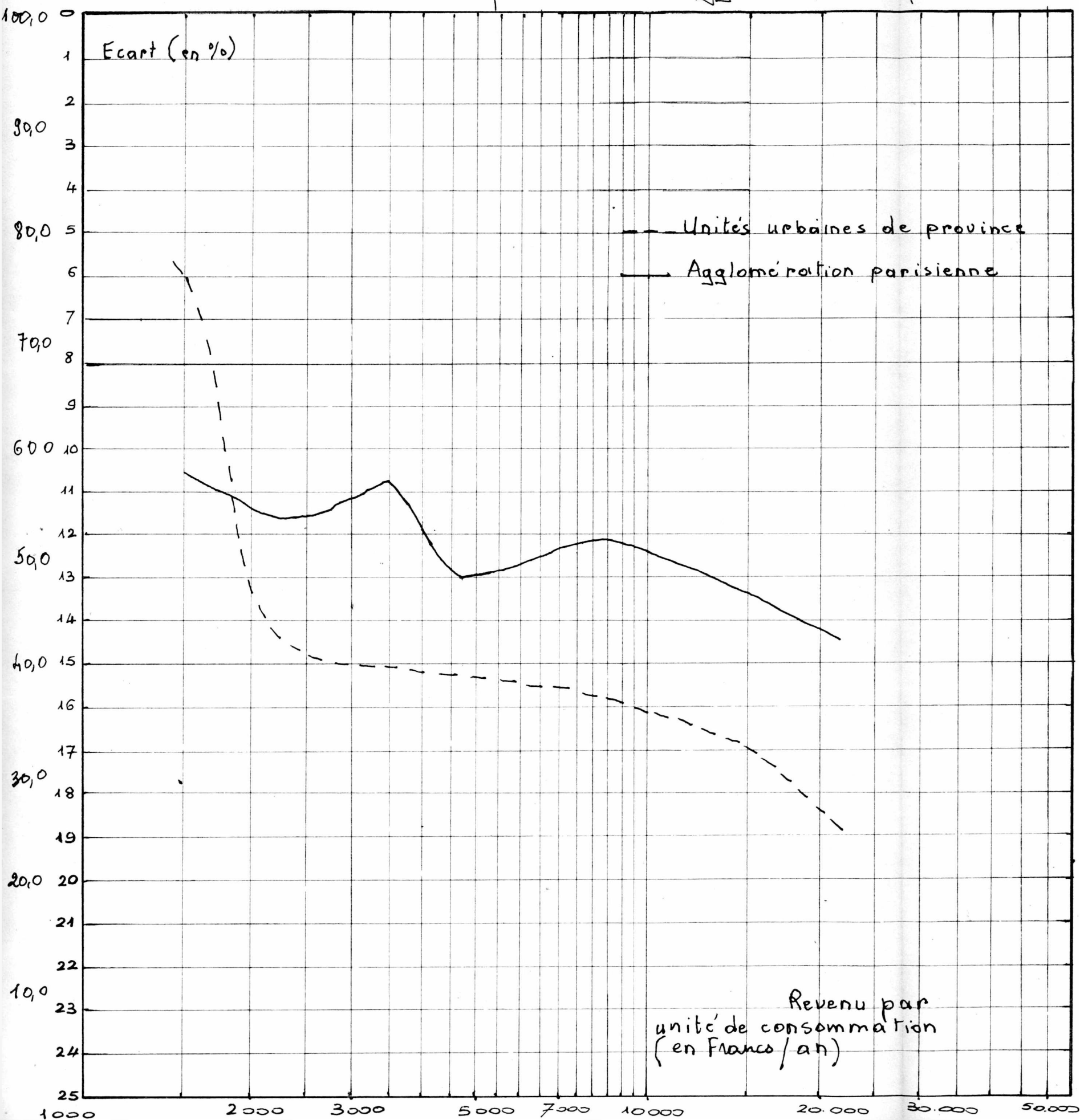
g 10



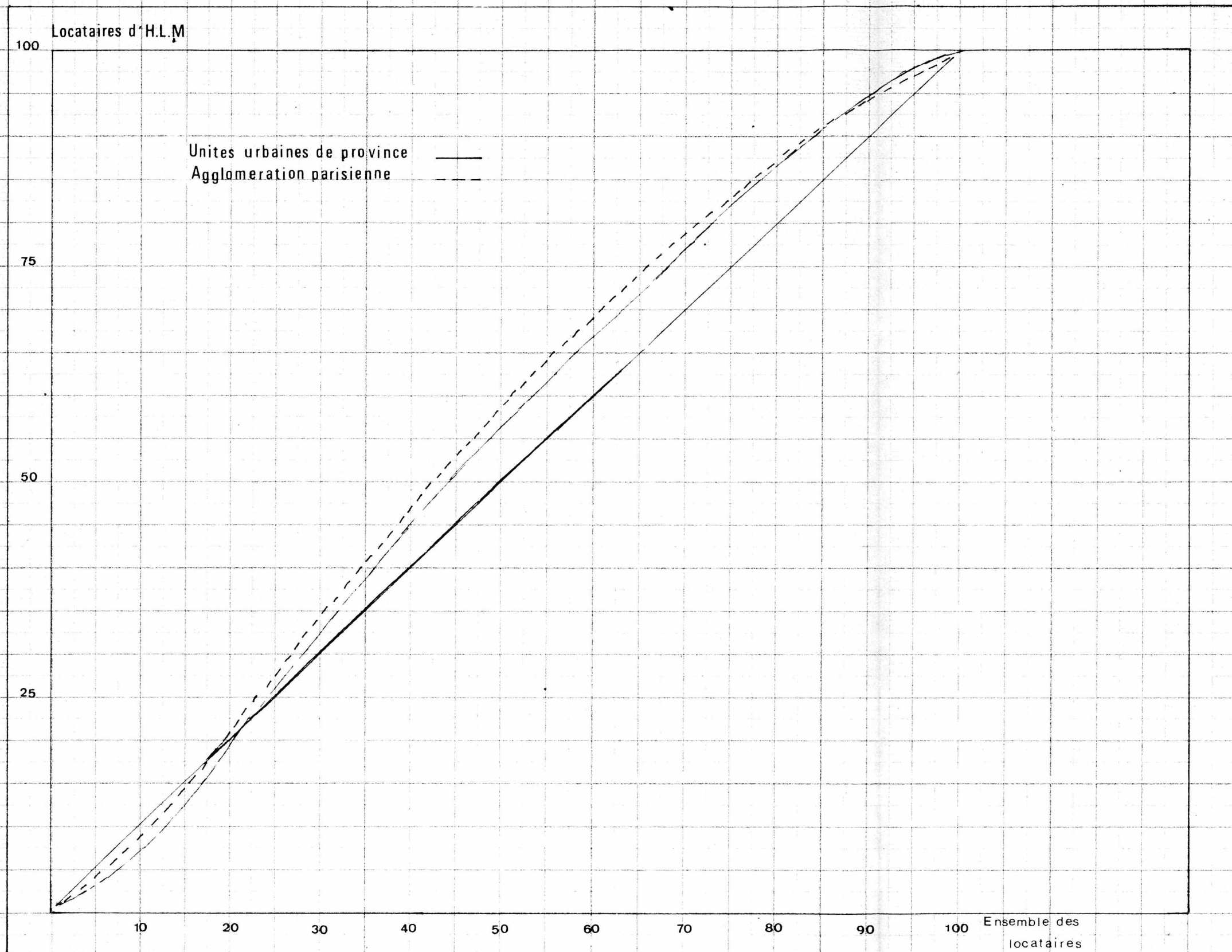
Evolution de l'écart (en %) entre le loyer net et le loyer de référence selon le revenu par unité de consommation

911

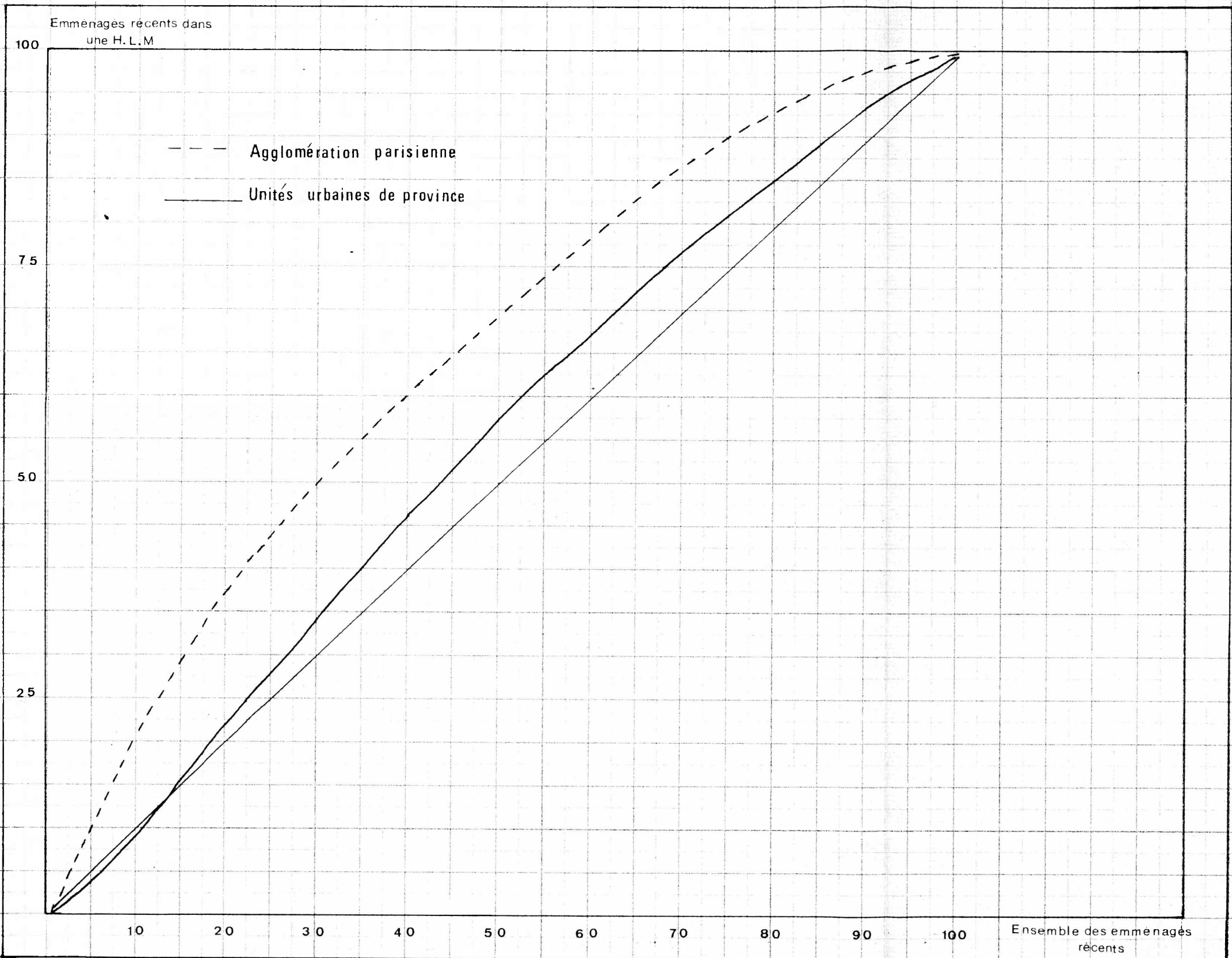
Unités urbaines de province Agglomération parisienne



DES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT NEUF H.L.M.
 COMPAREE A CELLE DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES

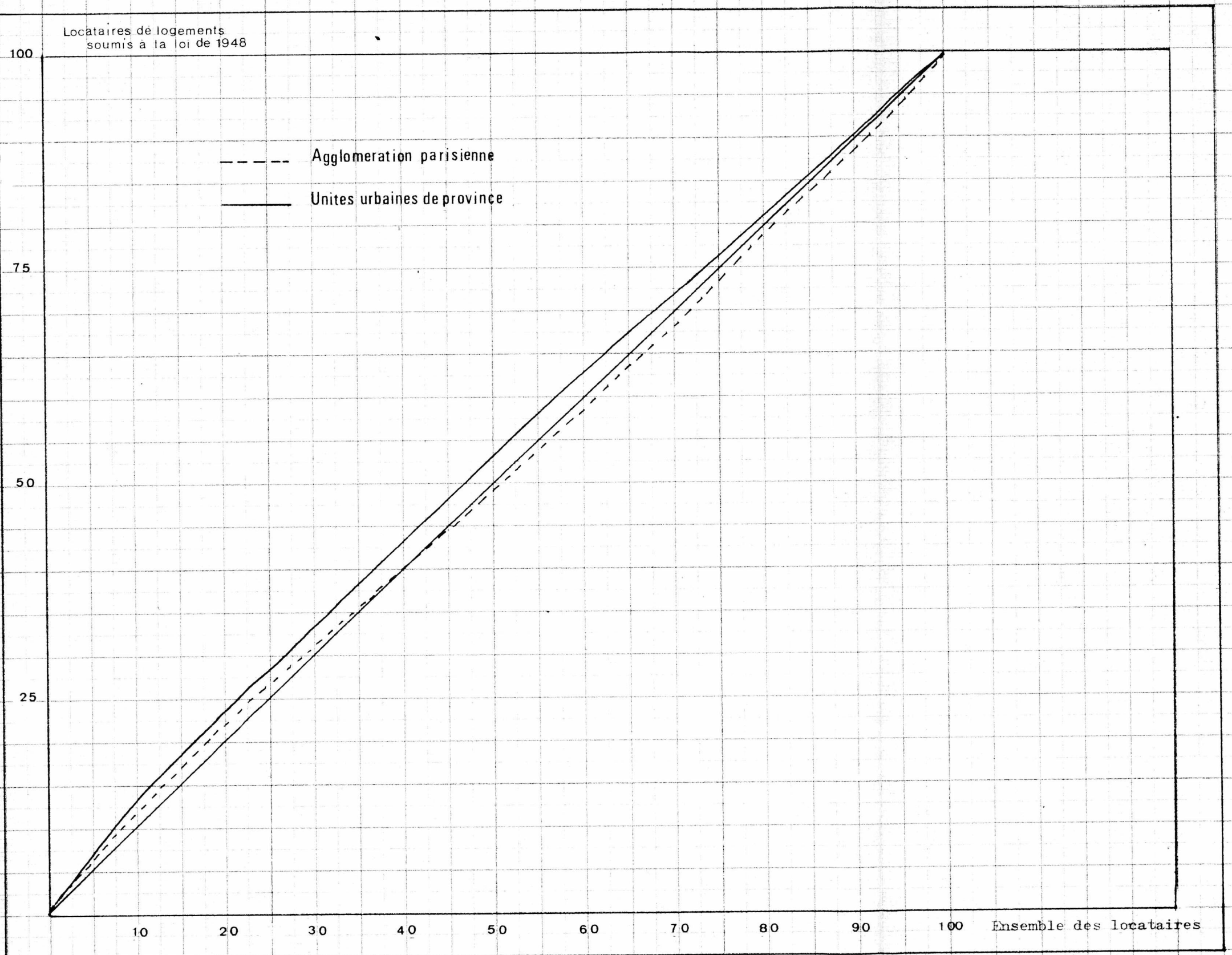


Ex : Dans les unites urbaines de province, 57% des locataires d'H.L.M ont un revenu inferieur du revenu median de l'ensemble des locataires (le revenu median est tel que 50% des menages ont un revenu superieur, 50% ont inferieur).

REPARTITION DES REVENUS DES LOCATAIRES EMMENAGES RECENTS DANS UNE H.L.M.
COMPAREE A CELLE DE L'ENSEMBLE DES EMMENAGES RECENTS

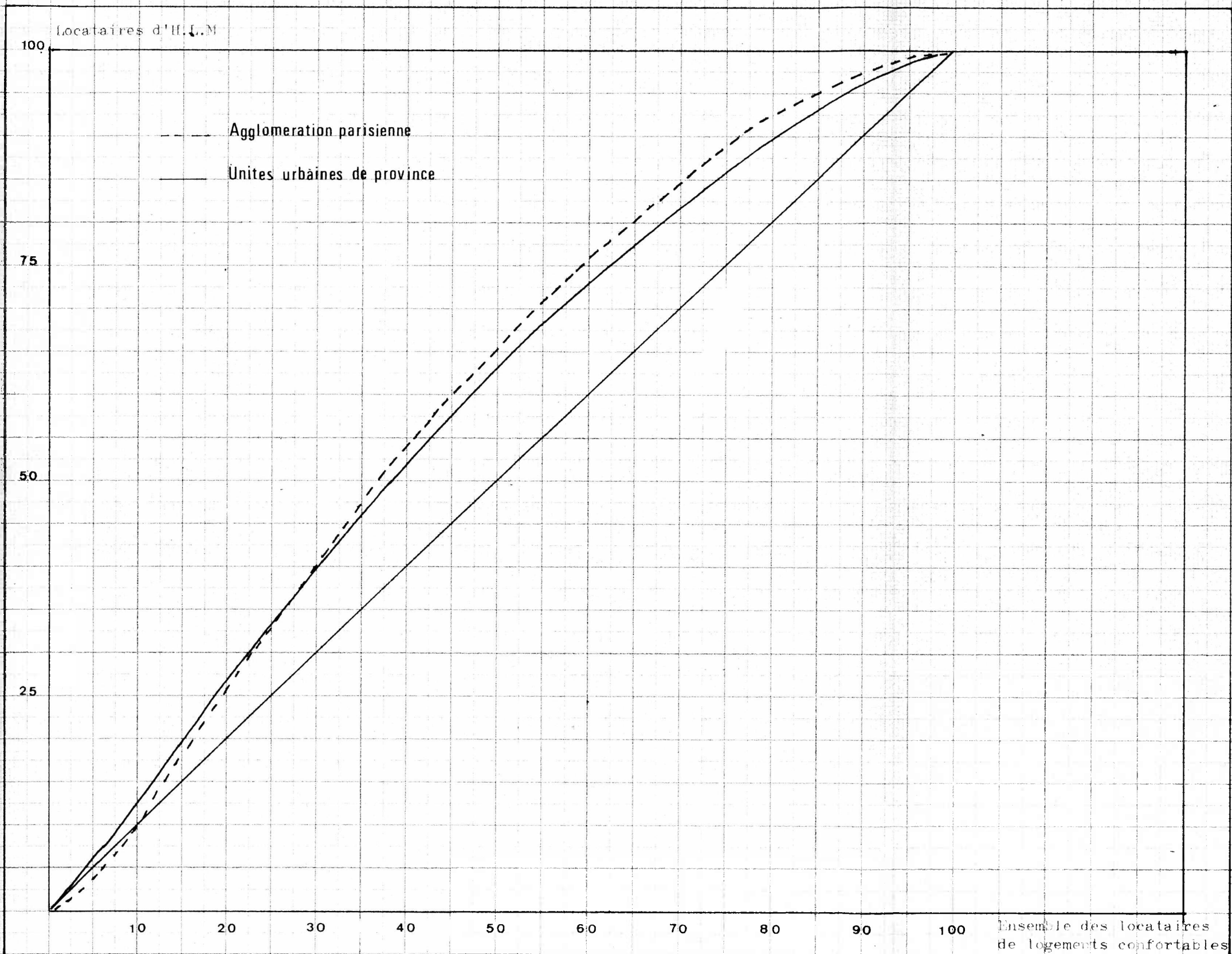
Ex : Dans unités urbaines de province, 57% des locataires d'H.L.M. emménagés récents, ont un revenu inférieur au revenu médian de l'ensemble des emménagés récents. Le pourcentage est de 70% dans l'agglomération parisienne.

REPARTITION DES REVENUS DES LOCATAIRES
 d'UN LOGEMENT SOUMIS A LA LOI DE 1948, COMPAREE A CELLE DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES



Exemple de lecture dans l'agglomération parisienne, 49 % des occupants de logements soumis à la loi de 1948 ont un revenu inférieur au revenu médiant de l'ensemble des locataires.

REPARTITION DES REVENUS DES LOCATAIRES D'H.L.M.
 COMPAREE A CELLE DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES DE LOGEMENT CONFORTABLES

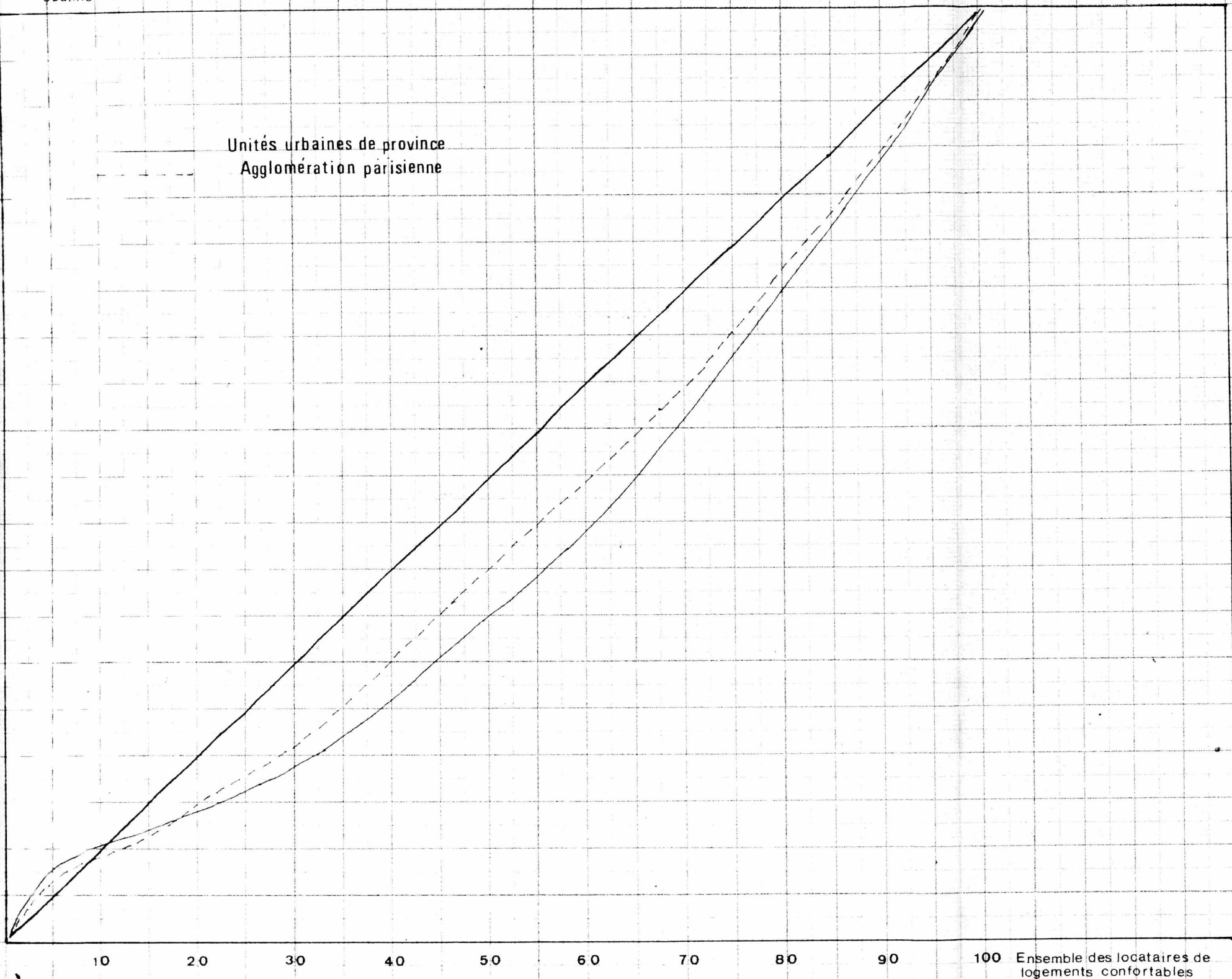


Ex : Dans l'agglomération parisienne 65 % des locataires d'H.L.M. ont un revenu inférieur au revenu médian de l'ensemble des locataires de logements confortables

16 REPARTITION DES REVENUS DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS CONFORTABLES, SOUMIS A LA LOI DE 1948, A CELLE DE L'ENSEMBLE
DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS CONFORTABLES

Locataires des logements confortables
soumis à la loi de 1948

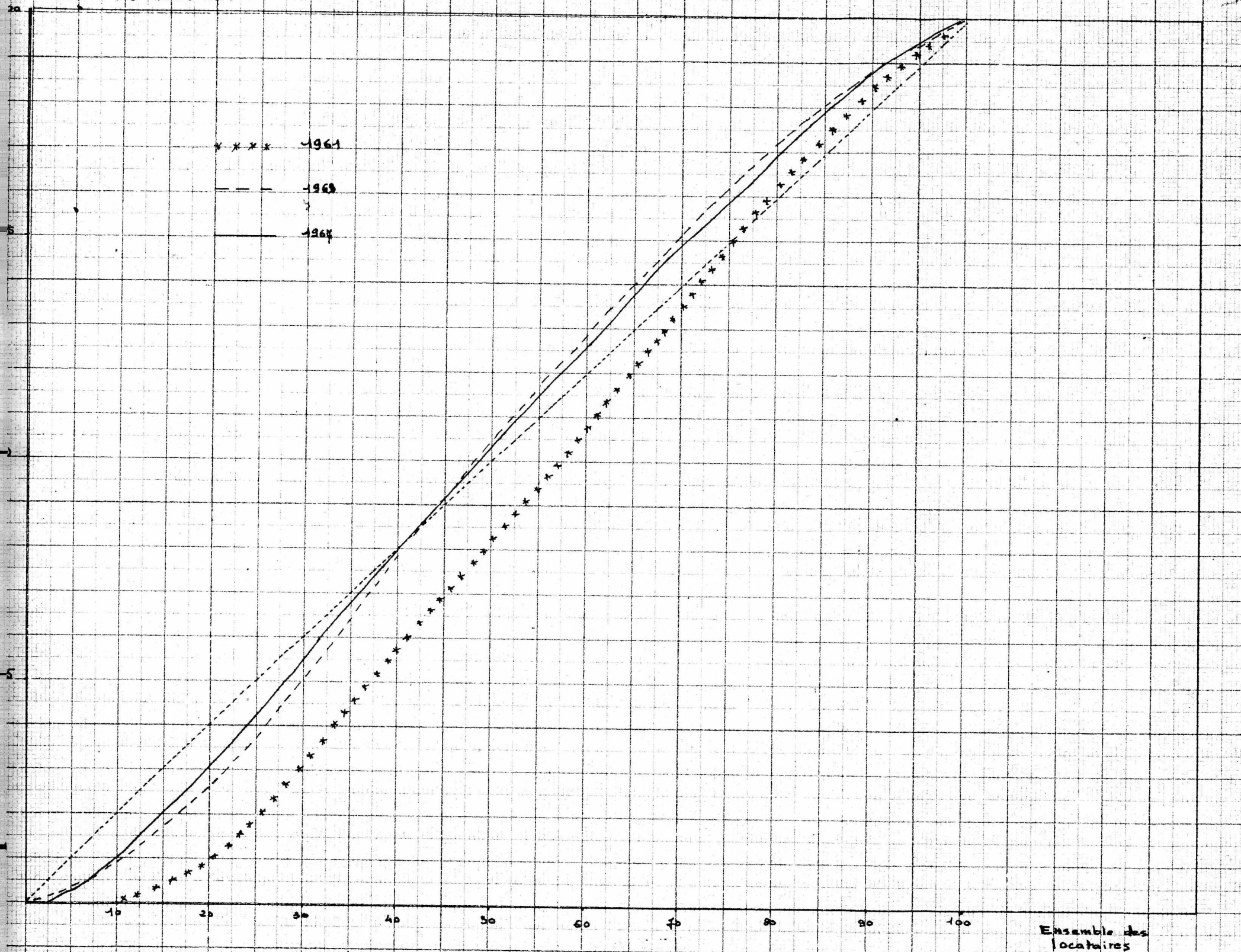
Unités urbaines de province
Agglomération parisienne



Dans les unités urbaines de province, 35% des locataires des logements confortables soumis à la loi de 1948, ont un revenu inférieur au revenu médian de l'ensemble des locataires de logements confortables

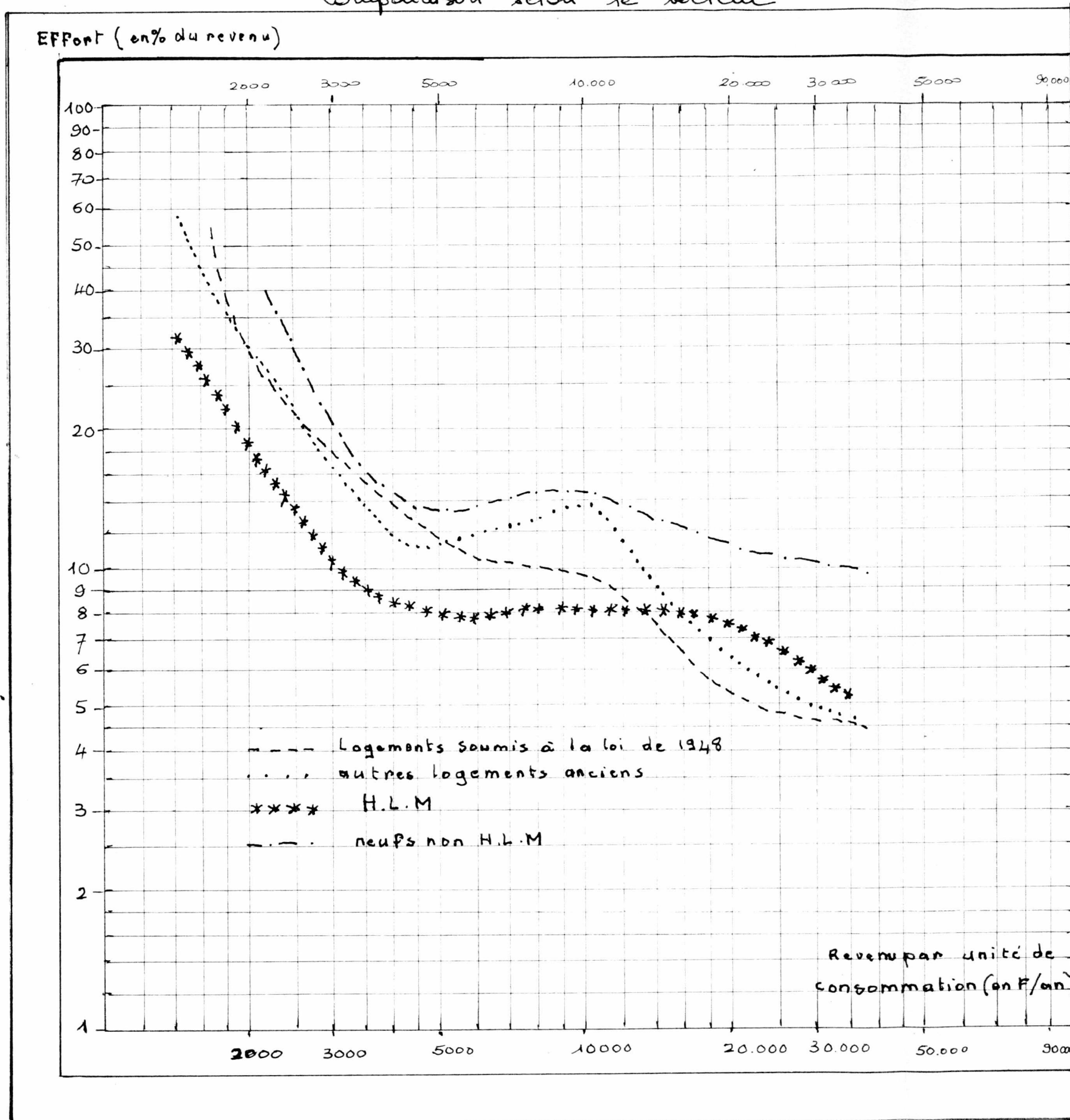
Locataires d'une HLM

DISTRIBUTION DES REVENUS DES LOCATAIRES D'HLM, COMPAREE A CELLE DE L'ENSEMBLE
DES LOCATAIRES EN 1961, 1963 ET 1967

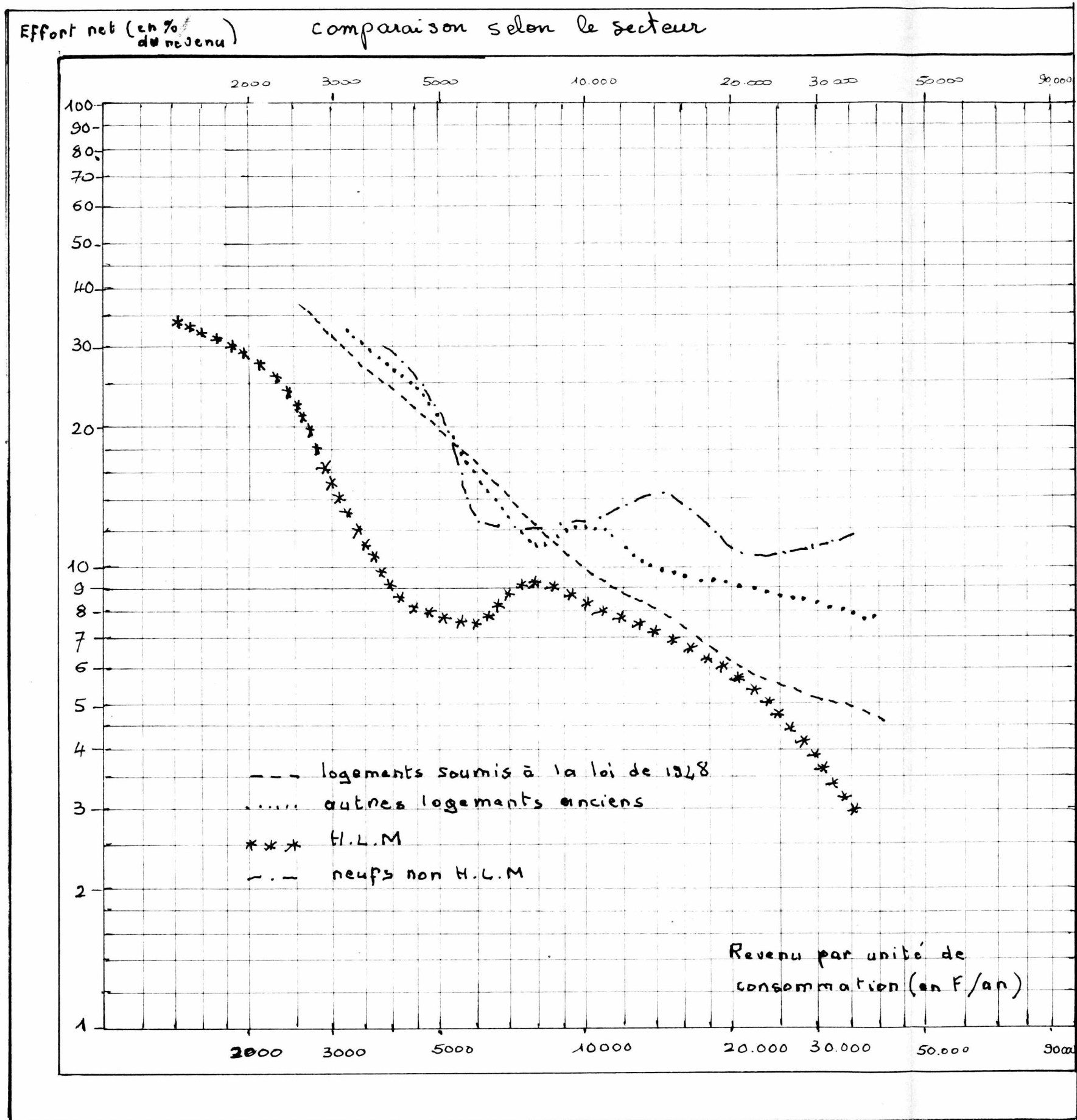


EXEMPLE DE LECTURE : En 1961, 40% seulement des locataires d'HLM ont un revenu inférieur au revenu médian de l'ensemble des locataires. En 1963 et 1967, les pourcentages sont respectivement de 52,5 et 52%.

Efforts nets réalisés par les locataires de logements confortables
 dans les unités Urbaines de Province
 Comparaison selon le secteur



Efforts nets réalisés par les locataires de logements confortables, dans l'Agglomération Taiseienne



11 oct. 1974



R

C
F
N
2