

# DOSSIERS solidarité et santé

## Trente ans d'évolution des dépenses de logement des locataires du parc social et du parc privé

N° 55

Juillet 2014



En 1984, les locataires du parc social comme du parc privé consacraient en moyenne 17 % de leurs revenus à leur logement (loyer et charges, après déduction des allocations logement). Depuis cette date, les loyers ont fortement progressé : en conséquence, en 2006 (dernières données disponibles), les locataires consacrent en moyenne 24 % de leurs revenus à leur logement, ce que l'on appelle leur taux d'effort.

L'augmentation a été particulièrement marquée dans le secteur privé. En effet, entre 1984 et 2006, les loyers dans le parc privé ont crû nettement plus rapidement que dans le parc social : +1,8 % par an en euros constants dans le parc privé, contre +1,4 % par an dans le parc social. L'écart de taux d'effort entre parc privé (26 % en 2006) et parc social (22 % en 2006), s'est accru depuis 1984 mais de manière limitée : il est de 4 points en 2006, contre 2 points en 1984. En effet, la hausse plus rapide des loyers dans le parc privé a été en partie compensée par un creusement des écarts de revenus entre locataires des parcs privé et social : selon la décomposition proposée dans ce dossier, l'écart de taux d'effort entre parc privé et parc social serait de 8 points en 2006 si les locataires du social avaient les mêmes revenus moyens que ceux du privé, contre 4 points en 1984.

Depuis 30 ans, les caractéristiques des locataires du parc social se sont ainsi modifiées : 40 % d'entre eux appartiennent aux 25 % des ménages les plus modestes en 2006, alors qu'ils n'étaient que 16 % en 1973. Ce recentrage du parc social sur des ménages moins aisés s'explique par une modification des dispositions légales et réglementaires régissant l'accès et le maintien dans le parc social, mais également par des évolutions sociales et économiques, notamment la hausse du chômage et du nombre de familles monoparentales.

**Rosalinda Coppoletta et Florent Favre**

Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees)

Ministère des Finances et des Comptes publics

Ministère des Affaires sociales et de la Santé

Ministère du Travail, de l'Emploi et du Dialogue social



## Sommaire

<b>Les taux d'effort en hausse depuis trente ans .....</b>	<b>5</b>
Un contexte de forte hausse du prix des logements.....	5
Les locataires du privé consacrent 26 % de leurs revenus à leur logement en 2006, contre 21,5 % pour les locataires du social .....	6
Une croissance des taux d'effort supérieure dans le parc privé que dans le parc social.....	7
<b>Le parc social accueille des ménages plus modestes que dans les années 1970 et 1980.....</b>	<b>9</b>
Les locataires ont des revenus relatifs qui progressent moins vite que la moyenne de ceux de la population générale depuis trente ans .....	9
Les plus modestes surreprésentés dans le parc social .....	10
<b>Les locataires du social consacraient 18 % de leur revenu à leur logement s'ils avaient les mêmes revenus moyens que ceux du privé.....</b>	<b>12</b>
Des charges plus importantes dans le parc social .....	13
Des allocations logement solvabilisant mieux les locataires du parc social .....	14
<b>Trois catégories de ménages dont les taux d'effort sont élevés ...</b>	<b>16</b>
Les familles monoparentales, des taux d'effort importants dans le parc privé comme dans le parc social.....	16
Des demandeurs de logements HLM plus nombreux depuis 30 ans, dont le taux d'effort moyen atteint 35 % en 2006.....	17
Les personnes ayant emménagé récemment dans leur logement ont des taux d'effort élevés, particulièrement dans le parc privé .....	18
Bibliographie.....	20
Annexe 1 : Méthodologie pour la décomposition des taux d'effort.....	22
Annexe 2 : Qualité du bâti et surpeuplement dans le parc social et le parc privé.....	24
Annexe 3 : Mobilité des locataires dans le parc social et le parc privé .....	27
Annexe 4 : Âge des locataires du parc social et du parc privé .....	29
Annexe 5 : Répartition entre actifs et inactifs dans les deux parcs.....	31



---

# Les taux d'effort en hausse depuis trente ans

---

## Un contexte de forte hausse du prix des logements

Depuis 1973, l'immobilier a connu des phases de hausse et de baisse des prix, les baisses ne compensant pas les hausses. La dernière grande phase de hausse des prix a commencé en 1997 pour s'achever en 2008, période où le nombre de propriétaires a fortement augmenté, cette augmentation ayant été favorisée par la baisse des taux d'intérêt et la mise en place du prêt à taux zéro (Bosvieux [2005]). La hausse des prix des logements n'a pas été homogène sur tout le territoire et semble avoir été plus rapide pour les biens initialement les moins onéreux situés dans les zones recherchées (Cusin [2013]), ce qui a rendu encore plus difficile le passage de la location à la propriété pour les primo-accédants. La forte augmentation des prix de l'immobilier des années 2000 a obligé les ménages accédants à emprunter des sommes de plus en plus élevées. Le remboursement des prêts et intérêts représente en 2006 près d'un cinquième de leur revenu, ce qui situe leur taux d'effort entre ceux des locataires du secteur social et du secteur privé. À l'inverse, il y a de plus en plus de propriétaires « non accédants » (encadré 1), c'est-à-dire qui n'ont pas ou plus d'emprunt à rembourser, et qui consacrent ainsi une plus faible part de leur budget au logement.

La hausse des prix des logements s'est ainsi répercutée sur les loyers, même si les loyers ont augmenté moins fortement que les prix des logements depuis la fin des années 90 (Gallot *et al.* [2011]). Entre 1984 et 2006, les loyers ont augmenté plus rapidement dans le parc privé que dans le parc social : +1,8 % par an dans le parc privé contre +1,4 % par an dans le parc social, en euros constants.

Entre 2006 et 2010, l'évolution des loyers semble se poursuivre. Contrairement à la période précédente, les loyers HLM ont progressé plus vite que ceux du logement privé : +2,8 % par an contre +2,1 % par an entre 2006 et 2010, d'après l'enquête Loyers et Charges de l'Insee<sup>1</sup>. On observe néanmoins un tassement en fin de période : l'évolution est, en 2010, plus faible que celle de l'inflation. Cette évolution des loyers ne s'accompagnant pas d'une hausse des revenus, la part du budget consacrée au logement a augmenté.

---

### ENCADRÉ 1 : BAISSÉ DU POIDS DES LOCATAIRES AU PROFIT DES PROPRIÉTAIRES

En 2006, dernière enquête Logement disponible, 61 %<sup>2</sup> des personnes de plus de 20 ans sont propriétaires, contre 48 % en 1973 (tableau 1). Cela correspond à un souhait des Français<sup>3</sup> et à des politiques publiques favorables à l'accession. La majorité des propriétaires sont en 2006 « non-accédants » à la propriété (38,8 % contre 22,5 % d'accédants), c'est-à-dire qu'ils n'ont donc plus d'emprunt à rembourser, ce qui diminue nettement le poids du logement dans leur budget.

Le parc social<sup>4</sup> a fortement progressé jusqu'à la fin des années 1980 : en 1973 y habitaient 11,8 % des résidents de France métropolitaine<sup>5</sup>, en 1988 ils étaient 16,3 %, et en 2006 15,5 %. La part de locataires du parc privé a reculé de plus de 10 points en trente ans, surtout dans les années 1980. Les personnes logées gratuitement se font en outre plus rares, les parents âgés habitant moins souvent avec leurs enfants. Cette moindre co-résidence,

<sup>1</sup> Cette enquête donne des évolutions trimestrielles de loyers sans prendre en compte les effets qualité, ce qui aboutit à une sur-estimation de l'évolution réelle des loyers.

<sup>2</sup> Ce chiffre est plus élevé que les 58 % de ménages propriétaires que l'on peut trouver dans d'autres études. En effet, nous étudions ici les individus et non les ménages ; or les personnes en couple sont plus souvent propriétaires.

<sup>3</sup> Environ 55 % des locataires souhaiteraient devenir propriétaires de leur logement, d'après les résultats d'un sondage TNS-Sofres publié en juin 2011 sur les Français et leur logement et réalisée pour les états généraux du logement. L'envie de propriété est plus répandue pour les locataires du parc privé que pour ceux du parc social.

<sup>4</sup> Le parc social est constitué très majoritairement (à plus de 90 % en 2006) d'Habitations à Loyer Modéré (HLM). Les logements du parc social non HLM regroupent de nombreux types de dispositifs, notamment le « 1 % logement ». Le 1% logement, aujourd'hui Action Logement, propose des logements dans le parc social (soit en réservant des logements appartenant à des organismes HLM, à des sociétés d'économie mixte, soit en louant directement des logements lui appartenant) ou dans le parc privé conventionné.

<sup>5</sup> Par souci de lisibilité, les habitants de France métropolitaine seront désignés dans cette étude par le terme « les Français ».

ainsi que la diminution de la taille moyenne des ménages en France, notamment en raison de séparations, ont eu pour effet d'accroître la demande de logements, sociaux ou non.

TABLEAU 1

## Les Français par statut d'occupation, en pourcentage

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Propriétaire non accédant	28,6	26,9	26,5	27,6	30,8	32,7	36,2	38,8
Propriétaire accédant	19,6	22,5	27,8	29,8	26,9	25,6	24,1	22,5
Locataire dans le social	11,8	13,5	14,2	16,3	16,1	16,7	16,2	15,5
Locataire dans le privé	30,4	28,2	24,3	19,8	20,1	19,8	19,7	19,8
Logé gratuitement	9,6	8,9	7,2	6,5	6,1	5,2	3,8	3,4

Note : Les propriétaires « non accédants » n'ont plus de charge de remboursement d'emprunt, au contraire des propriétaires dits « accédants ».

Lecture : En 2006, 15,5 % des Français âgés de 20 ans et plus sont locataires dans le parc social.

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

## Les locataires du privé consacrent 26 % de leurs revenus à leur logement en 2006, contre 21,5 % pour les locataires du social

En France, les dépenses de logement absorbent en moyenne 20 % des revenus des ménages, les locataires y consacrant une part plus importante que les propriétaires. Ce poids s'est alourdi au cours des trois dernières décennies, en particulier pour les ménages à bas revenus (SOeS [2012]). Le coût a notamment augmenté quand il est rapporté aux revenus disponibles du ménage, ce rapport étant alors appelé taux d'effort. Pour le mesurer on peut retenir deux périmètres : le taux d'effort *hors charges* qui désigne un périmètre étroit ne prenant en compte que le seul loyer ; le taux d'effort *charges comprises* qui tient compte, en plus du loyer, de l'ensemble des charges de copropriété (entretien des parties communes, ascenseur, chauffage collectif,...), et des charges privatives (eau, électricité,...). Ces taux d'efforts reflètent le poids du logement dans le budget des ménages et sont ici calculés après versement des allocations logement, qui viennent diminuer le coût du logement.

D'après les enquêtes Logement de l'Insee (encadré 2), le taux d'effort hors charges mais avec prise en compte des allocations logement des ménages locataires s'élève à près de 17 % en 2006, soit 20 % dans le parc privé et 13 % dans le parc social (graphique 1).

## ENCADRÉ 2 : LES ENQUÊTES NATIONALES LOGEMENT DE L'INSEE

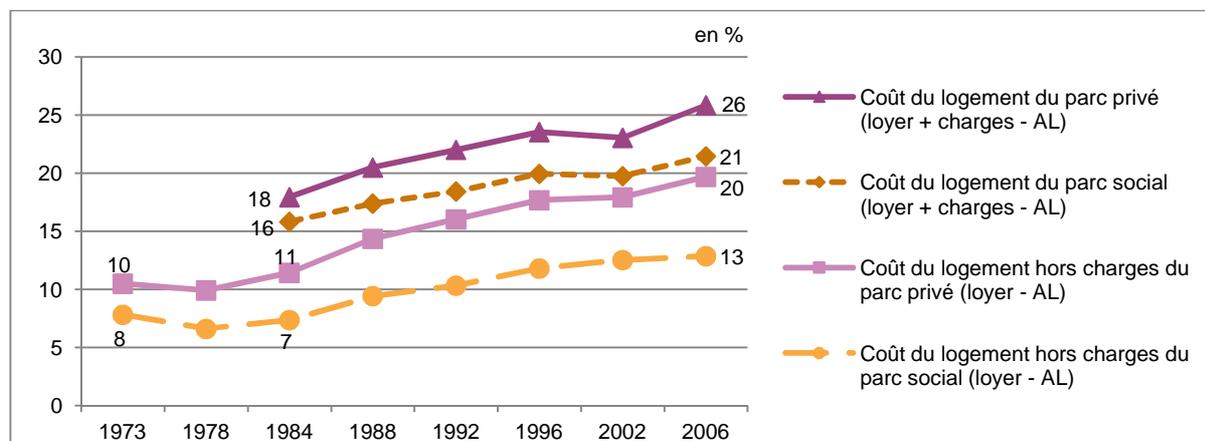
L'enquête Logement permet d'établir une photographie du parc de logement en France métropolitaine (et dans les DOM depuis 2006). Cette enquête est réalisée tous les 4 à 6 ans depuis 1955 et la dernière enquête disponible est celle de 2006<sup>6</sup>. Les précédentes enquêtes, exploitées ici, ont été réalisées en 1973, 1978, 1984, 1988, 1992, 1996 et 2001-2002. L'enquête est faite par sondage à partir d'un échantillon de logements. En 2006, 37 000 ménages ont répondu à l'enquête en métropole.

Cette enquête porte sur les caractéristiques du logement, la qualité de l'habitat, le statut juridique d'occupation (propriétaire, locataire, type de propriétaire bailleur, etc.), la mobilité et les souhaits de mobilité, les difficultés de logement et la solvabilité des occupants, les ressources du ménage et leur nature, les aides au logement, les coûts du logement ainsi que les charges depuis l'année 1984, la composition du ménage (nombre d'enfants, couple ou famille monoparentale, etc.). Cette enquête permet donc de caractériser le logement ainsi que le ménage qui y habite.

<sup>6</sup> L'enquête Logement 2006 de l'Insee est la dernière disponible, l'enquête suivante étant sur le terrain en 2013-2014. L'enquête *Statistiques sur les ressources et les conditions de vie* (SRCV) de l'Insee permet également depuis cette date de calculer des taux d'effort des locataires du parc privé et du parc social, mais avec des concepts de loyers et de revenus qui ne rendent pas comparables les résultats avec ceux des enquêtes logement.

## GRAPHIQUE 1

## Le taux d'effort des personnes locataires depuis 1973 (avec prise en compte des allocations logement)



Lecture : En 2006, le taux d'effort des locataires du parc privé, après déduction des allocations logement (AL) s'établit à 26 % toutes charges comprises, et à 20 % hors charges. Le taux d'effort correspond à la part du revenu disponible que le ménage consacre à ses dépenses de logement. Le taux d'effort moyen des locataires du privé (resp. social) est calculé en divisant le coût moyen du logement des locataires du privé (social) par leur revenu disponible moyen.

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

Charges comprises, les taux d'effort<sup>7</sup> sont plus élevés : en 2006, ils sont de 25,8 % dans le parc privé et de 21,5 % dans le parc social. À titre de comparaison, les propriétaires accédants consacrent 24 % de leurs revenus au logement, et 6 % pour les propriétaires n'ayant plus de charges de remboursement.

Le poids des charges étant plus important dans le parc social que dans le parc privé, le différentiel de taux d'effort entre le parc privé et le parc social est plus faible quand on prend en compte les charges. Il est de 6,8 points hors charges et de 4,4 points y compris charges. Cela s'explique en partie par la présence plus importante dans le parc social de certains équipements (comme le chauffage collectif, le gardiennage, les ascenseurs, etc - cf. annexe 2).

Bien entendu, pour certains ménages, en particulier dans le parc privé, le taux d'effort peut être très différent du taux moyen : en 2010, un ménage sur deux consacre plus de 18,5 % de ses revenus à son habitation principale (en incluant loyers, charges, taxes, remboursements d'emprunts, et en déduisant les allocations logement) d'après Arnault et Crusson (2012). Un ménage locataire dans le privé sur cinq y consacre plus de 40 % de son revenu alors que seuls 6 % des locataires dans le parc social sont dans ce cas.

## Une croissance des taux d'effort supérieure dans le parc privé que dans le parc social

Depuis les années 1980, les taux d'effort ont fortement progressé, en particulier dans le secteur privé (+7,9 points entre 1984 et 2006 pour le parc privé ; et +5,6 points pour le parc social). Ainsi alors que l'écart entre les taux d'effort charges comprises du parc privé et du parc social était en 1984 de 2,1 points, il a plus que doublé entre 1984 et 2006 pour s'établir à 4,4 points.

Les taux d'effort ont surtout progressé pour les ménages les plus modestes et les ménages mobiles. La hausse a en revanche été faible pour les ménages aisés (Ben Jelloul *et al.* [2011]) et plus limitée pour les ménages qui restent plus longtemps dans leur logement. Les ménages locataires du parc privé - plus mobiles - ont ainsi été plus touchés par les hausses de taux d'effort (cf. annexe 3).

<sup>7</sup> Par la suite, le taux d'effort charges comprises et avec prise en compte des allocations logement sera appelé simplement taux d'effort. On a donc :  $\text{taux d'effort} = (\text{loyer} + \text{charges} - \text{allocations logement}) / \text{revenu}$ . C'est ce concept qui sera l'objet principal de l'étude, même s'il nous oblige à restreindre l'analyse à la période 1984-2006, l'information sur les charges n'étant disponible que depuis l'enquête Logement de 1984.

Plus récemment, entre 2005 et 2011, le taux d'effort des locataires a continué de progresser, avec là encore une hausse plus forte pour les locataires du secteur privé (+2,5 points de pourcentage) que pour ceux du secteur social (+2,3 points). Le taux d'effort est en revanche resté quasiment stable pour les propriétaires (Accardo *et al.* [2013]).

L'augmentation de ces taux d'efforts peut être en partie attribuée à la hausse des dépenses de logement (*cf.* ci-dessus), mais également à des variations de revenus différentes entre ces populations. En effet, alors que les dépenses de logement des locataires et des accédants ont évolué globalement comme l'ensemble des dépenses de consommation, les revenus des locataires ont connu des évolutions nettement plus faibles que ceux des propriétaires accédants.

---

## Le parc social accueille des ménages plus modestes que dans les années 1970 et 1980

---

### Les locataires ont des revenus relatifs qui progressent moins vite que la moyenne de ceux de la population générale depuis trente ans

Depuis 30 ans, les revenus des locataires évoluent moins vite que ceux de la moyenne de la population, et les revenus des locataires du parc social moins vite que ceux du parc privé. Alors que les revenus des locataires du parc social étaient comparables à la moyenne des revenus des Français en 1973, ils ne représentent plus que 69 % du revenu moyen en 2006 (tableau 2). Cette tendance concerne aussi, mais dans une moindre mesure, les locataires du parc privé : leurs revenus s'élèvent à 78 % du revenu moyen en 2006, alors qu'ils avaient des revenus comparables à la moyenne en 1973. À l'inverse, accéder à la propriété est toujours corrélé avec des revenus plus élevés, de plus d'un tiers que ceux de la moyenne des Français. Entre 2005 et 2011, le revenu avant impôt des propriétaires a ainsi augmenté de 2,8 % par an contre 1,2 % par an pour les locataires du secteur privé et 0,8 % par an pour ceux du secteur social (Accardo *et al.* [2013]).

Cet « appauvrissement » relatif des locataires du parc social peut s'expliquer en partie par la politique de ciblage de l'accès au parc social sur les plus modestes mise en œuvre à partir des années 1980. Lieu d'accueil provisoire préparant à l'accession à la propriété ou au départ vers le parc privé et destiné dans les années 1970 aux « personnes peu fortunées vivant de leurs salaires », le parc social s'est recentré avec la montée du chômage et des difficultés économiques dans les années 1980 en faveur des « personnes modestes » (Desjardins 2008). Puis une orientation encore plus sociale a été donnée au parc HLM par la loi du 31 juillet 1998 d'orientation et de lutte contre les exclusions. On est ainsi passé progressivement d'un logement social de masse à un logement social conçu comme filet de sécurité venant en aide aux plus démunis et aux exclus (Desjardins 2008). Ceci aurait favorisé une segmentation du parc d'habitation, le logement social évoluant vers une forme résiduelle par opposition au logement « normal », propriétaire occupant ou locataire du privé.

Il peut aussi s'expliquer, en partie, par un chômage et une inactivité plus importants parmi les locataires du parc social (*cf.* annexe 5). En effet, la hausse des coûts du logement pénalise certaines configurations familiales plus que d'autres, en particulier les plus mobiles et les familles les plus fragiles, comme les familles monoparentales. Ces ménages plus modestes sont en effet plus susceptibles d'entrer dans le parc social ou d'y rester plus longtemps. Cela explique la progression des demandes de logement HLM par ces personnes, pouvant supporter des taux d'effort élevés. Le type d'habitants dans chaque parc peut ainsi expliquer en partie l'augmentation du différentiel de taux d'effort entre parc public, aussi bien que l'augmentation différente des prix des logements. La décomposition qui suit permettra de différencier ces deux aspects.

Toutefois, l'appauvrissement relatif dans le parc social est un peu moins marqué lorsque l'on considère les revenus par unité de consommation ou en niveau de vie (tableau 3). Ce moindre appauvrissement peut s'expliquer en partie par une réduction de la taille des ménages plus importante, due en particulier au vieillissement relatif plus fort de la population du parc social (*cf.* annexe 4). Par unité de consommation, les revenus des locataires du parc social représentent, en effet, 70 % de ceux de l'ensemble des personnes de plus de 20 ans en 2006, contre 91 % en 1973. Cela représente une baisse de 21 points en unité de consommation, contre une baisse de presque 30 points en termes de revenus relatifs non corrigés de la taille des ménages. Il en est de même dans le parc locatif privé, où les revenus relatifs par unité de consommation se replient de 18 points sur la période, soit une baisse à peine moins forte que celle des locataires du social.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Pour une analyse par structure familiale des déciles de revenus des habitants du parc social, voir aussi Jacquot (2007). Rappelons aussi que le parc locatif privé compte aujourd'hui beaucoup plus de ménages étudiants qu'en 1973.

TABLEAU 2

## Revenu relatif des individus en fonction du statut d'occupation

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Propriétaire non accédant	87,1	87,5	87,7	91,2	96,0	101,7	102,0	105,9
Propriétaire accédant	132,0	132,7	130,2	127,5	129,1	128,0	130,3	132,9
<b>Locataire dans le social</b>	<b>98,1</b>	<b>91,1</b>	<b>84,3</b>	<b>81,1</b>	<b>77,9</b>	<b>75,9</b>	<b>73,1</b>	<b>68,7</b>
<b>Locataire dans le privé</b>	<b>97,4</b>	<b>95,2</b>	<b>94,2</b>	<b>93,7</b>	<b>90,8</b>	<b>86,8</b>	<b>85,7</b>	<b>78,5</b>
Logé gratuitement	83,9	83,5	79,3	77,9	80,2	79,2	77,7	82,7

Note : Base 100 pour l'ensemble des personnes de 20 ans et plus pour chaque année d'enquête

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

TABLEAU 3

## Revenu relatif par unité de consommation (UC) en fonction du statut d'occupation

	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Propriétaire non accédant	90,1	91,8	94,1	98,9	103,0	108,4	107,8	110,4
Propriétaire accédant	120,4	119,1	116,8	113,3	113,3	112,6	114,6	117,2
<b>Locataire dans le social</b>	<b>91,5</b>	<b>88,6</b>	<b>83,9</b>	<b>82,0</b>	<b>79,1</b>	<b>75,3</b>	<b>72,4</b>	<b>69,8</b>
<b>Locataire dans le privé</b>	<b>103,6</b>	<b>102,2</b>	<b>101,6</b>	<b>101,9</b>	<b>98,3</b>	<b>94,6</b>	<b>93,6</b>	<b>85,7</b>
Logé gratuitement	87,1	86,7	83,5	83,0	86,5	84,6	83,1	87,7

Note : Base 100 pour l'ensemble des individus pour chaque année d'enquête. Le revenu par unité de consommation prend en compte la composition du ménage en attribuant un poids à chacun de ses membres : le premier adulte a un poids de 1 et le deuxième adulte de 0,5. Un enfant de 14 ans ou plus a le même poids qu'un autre adulte (0,5) alors qu'un enfant de moins de 14 ans a un poids de 0,3. Ainsi, un couple avec deux enfants de moins de 14 ans aura un poids de 2,1 (1 + 0,5 + 2 x 0,3). Le revenu par unité de consommation est alors égal au revenu du ménage divisé par son poids, 2,1 pour le ménage avec deux enfants. Ainsi, deux ménages ayant les mêmes revenus mais une composition familiale différente n'ont pas le même revenu par unité de consommation, c'est-à-dire le même niveau de vie.

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

## Les plus modestes surreprésentés dans le parc social

Dans les années 1970, dans un contexte où plus de la moitié des personnes étaient locataires, le logement social était aussi le logement des classes moyennes. Les personnes les plus modestes – celles dont le niveau de vie correspond au 25 % les plus faibles (le premier quartile) – y étaient sous-représentées : 16 % des personnes résidant dans le parc social appartenaient au premier quartile de niveau de vie (tableau 4), avec de fortes variations régionales toutefois (SOeS [2012]). Les ménages les plus modestes des années 1970 étaient plus souvent des retraités, par ailleurs propriétaires de leur logement : la moitié des personnes appartenant au premier quartile de niveau de vie avait alors plus de 60 ans.

Aujourd'hui, le logement social, et dans une moindre mesure le parc locatif privé, accueillent très majoritairement les plus modestes, l'accession à la propriété leur étant plus difficile faute de revenus suffisants. Ainsi, 40 % des habitants du parc social en 2006 appartiennent au premier quartile de niveau de vie, contre moins de 9 % pour les plus aisés, appartenant au quatrième quartile. Les étudiants, et plus généralement les ménages jeunes, qui ont globalement de faibles ressources, ont cependant plus de difficultés qu'auparavant à accéder au parc social, et ont aujourd'hui des taux d'effort particulièrement élevés de par leurs faibles revenus<sup>9</sup> et leur présence plus importante dans le parc locatif privé (cf. annexe 4). Dans le parc locatif privé, l'évolution est similaire, même si les plus modestes sont un peu moins représentés. En 2006, 31 % des

<sup>9</sup> Les taux d'effort des étudiants sont néanmoins susceptibles d'être sous-estimés, en raison notamment de la non-disponibilité d'informations sur les aides en nature apportées par les parents (Coppoletta et Solard, 2014).

locataires du privé appartiennent au premier quartile, contre 20 % en 1973. Les plus aisés perdent eux aussi près de dix points depuis 1973, la part des locataires du privé appartenant au quatrième quartile passant de 28 % à 19 % en 2006.

TABLEAU 4

**Le parc social accueille de plus en plus de personnes du premier quartile de niveau de vie**

Locataires dans le social, par quartile de niveau de vie	1973	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006
<b>Premier quartile : Q1</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>33</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>40</b>
Second quartile : Q2	31	33	31	31	29	29	30	31
Troisième quartile : Q3	32	31	28	26	25	23	22	20
Quatrième quartile : Q4	21	18	15	14	13	11	10	9

Note : Les quartiles sont calculés à partir du niveau de vie de l'ensemble des ménages (propriétaires comme locataires). Les taux sont donnés par individu.

Lecture : En 2006, 40 % des individus de 20 ans et plus appartiennent à un ménage du premier quartile (Q1). Ils n'étaient que 16 % en 1973.

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

## Les locataires du social consacraient 18 % de leur revenu à leur logement s'ils avaient les mêmes revenus moyens que ceux du privé

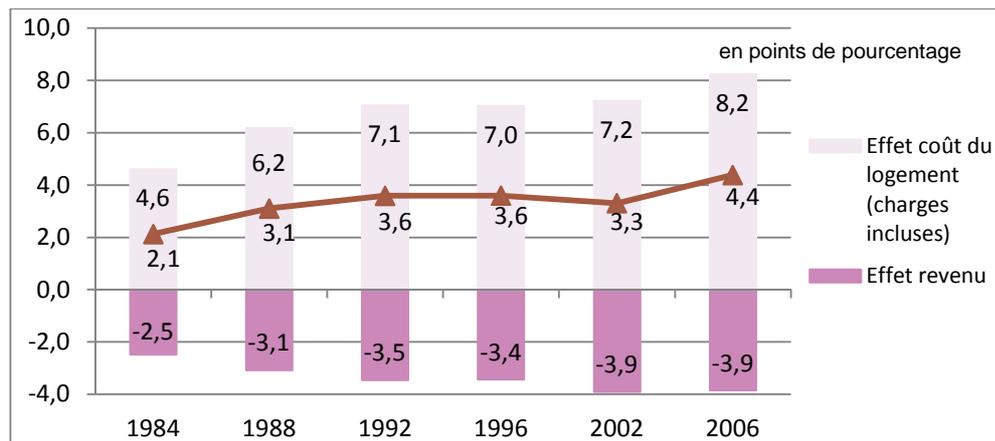
Les évolutions différenciées des taux d'effort des ménages entre parc privé et parc social, peuvent être décomposées selon les deux facteurs explicatifs évoqués ci-dessus, à savoir les évolutions relatives des revenus et de coût du logement.

Pour faire cet exercice de décomposition, on utilise ici une approche macroéconomique du taux d'effort, en prenant la moyenne des coûts divisée par la moyenne des revenus, et non la moyenne des taux d'efforts individuels. L'avantage d'un taux d'effort macroéconomique est qu'il est moins biaisé par des réponses individuelles parfois aberrantes où les revenus auraient été sous-estimés ou surestimés<sup>10</sup> (cf. méthodologie en annexe 1). Les résultats de la décomposition présentés ici sont similaires à ceux de Pirus (2011), pour qui les fortes hausses des taux d'effort individuels s'expliquent davantage par de fortes hausses des dépenses relatives que par de fortes baisses des revenus relatifs.

Comme on l'a vu ci-dessus, le taux d'effort des locataires du parc privé, charges comprises, est plus élevé que celui du parc social de 4,4 points de pourcentage en 2006. Ce différentiel entre les deux parcs s'explique d'une part par des coûts du logement plus élevés dans le parc privé que dans le parc social : c'est l'effet coût du logement, qui accroît le différentiel de taux d'effort entre les deux parcs de 8,2 points en 2006 (graphique 2). D'autre part, ce différentiel est amoindri par le fait que les locataires du privé ont, en moyenne, des revenus plus élevés que ceux du social. Cela diminue la différence entre les taux d'effort des deux parcs de 3,9 points : si les locataires du parc social avaient des revenus égaux en moyenne à ceux du parc privé, ils auraient eu en 2006 un taux d'effort inférieur de 3,9 points à leur taux d'effort de 21,5 %, d'environ 18 % donc. L'écart de taux d'effort entre ces locataires du parc social « à revenus du parc privé » et les locataires du parc privé serait alors de 8 points environ, qui représentent donc l'effet du coût du logement (épuré des effets de revenus).

GRAPHIQUE 2

### Décomposition de la différence de taux d'effort entre parc privé et parc social, 1984-2006



Lecture : en 2006, le taux d'effort des locataires du privé est supérieur de 4,4 points à celui des locataires du social. Cet écart peut se décomposer en deux effets : l'effet coût du logement (8,2 points) qui traduit le fait que les loyers sont plus élevés dans le parc privé, et l'effet revenu (-3,9 points), qui s'explique par le fait que les revenus des locataires du parc social sont plus faibles que ceux du parc privé. L'écart de taux d'effort est égal à la somme de deux effets :  $4,4 = 8,2 - 3,9$  (aux arrondis près).

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement)

Sources : Insee, Enquêtes Logement

<sup>10</sup> En effet, dans les enquêtes logement, certaines réponses données sur le loyer et les revenus semblent incompatibles, aboutissant à des taux d'effort supérieurs à 100 %, le revenu étant inférieur au loyer. Alors que ces réponses biaisent fortement les moyennes de taux d'effort au sens microéconomique, elles ont peu d'impact sur le ratio des moyennes (voir aussi SOeS [2007]).

Le taux d'effort des locataires du parc privé, charges comprises, est donc plus élevé que celui du parc social et s'en écarte depuis plus de 20 ans : la différence est passée de 2,1 points de pourcentage en 1984 à 4,4 points en 2006 (graphique 2). Depuis 1984, les revenus des habitants des deux parcs se sont éloignés, mais les loyers plus encore, ce qui entraîne une augmentation de la différence entre les taux d'effort dans les deux parcs entre 1984 et 2006.

La plus forte croissance du coût du logement dans le parc privé pourrait résulter en partie d'une amélioration relative plus importante de la qualité des logements proposés, que ce soit en termes d'âge du bâti, de surpeuplement, ou du confort, (cf. annexe 2). Ainsi, si le parc privé est en moyenne moins récent que le parc social, et inclut par exemple moins souvent un ascenseur, les évolutions constatées ces vingt dernières années montrent un rattrapage du parc privé sur le parc social. De même, si les cas de surpeuplement étaient plus nombreux dans le parc privé il y a trente ans, les situations entre parcs sont similaires aujourd'hui. Le parc privé est en outre moins soumis à des nuisances sonores et est situé dans des zones plus favorisées.

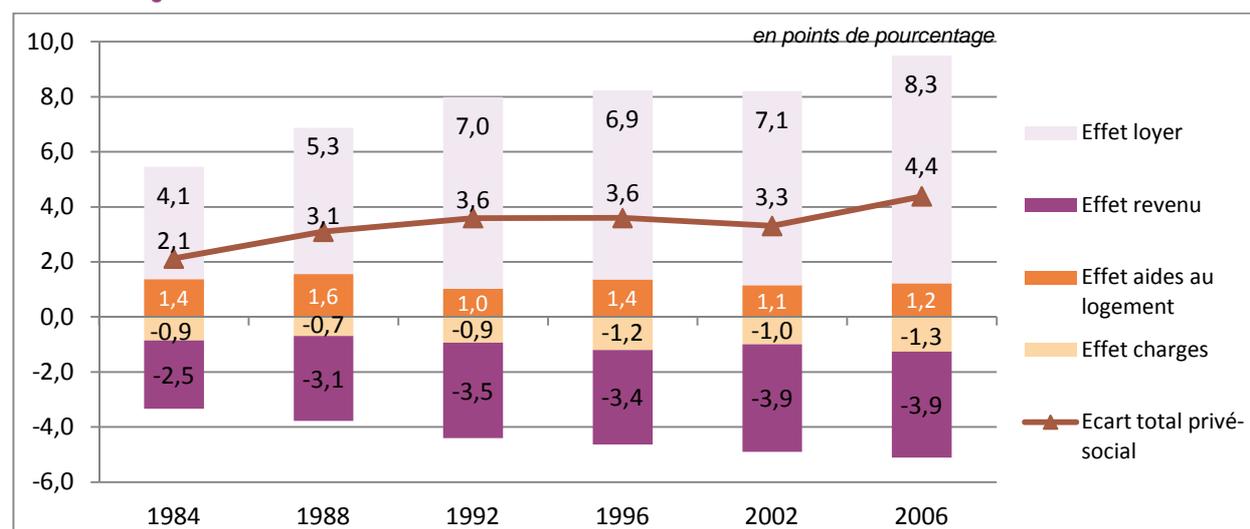
Au-delà des effets « revenus » et « coût global du logement », ces écarts de taux d'effort et leurs accroissements pourraient s'expliquer par des écarts de charges locatives et d'allocation logement, tant en niveau qu'en évolution.

## Des charges plus importantes dans le parc social

Si les loyers du parc privé sont plus élevés que ceux du parc social, les charges sont quant à elles plus faibles dans le parc privé. Les charges permettent donc la réduction d'un point du différentiel de taux d'effort entre parc privé et parc public (graphique 3). Ces charges, plus importantes dans le parc social que dans le parc privé, comprennent ici les charges de copropriété (y compris le gardiennage, l'eau, le chauffage collectif...), mais aussi des charges individuelles comme l'électricité, le chauffage individuel, etc.

GRAPHIQUE 3

Décomposition de la différence de taux d'effort entre parc privé et parc social avec prise en compte des charges et des allocations logement



Lecture : en 2006, le taux d'effort des locataires du privé est supérieur de 4,4 points à celui des locataires du social. Cet écart serait de 8,3 points si l'on comparait uniquement les loyers (avant déduction des allocations logement). En effet, les revenus réduisent l'écart de 3,9 points (les locataires du parc privé ayant des revenus plus élevés que les locataires du parc social), et les charges de 1,3 point, les locataires du parc social ayant des charges plus élevées que ceux du parc privé. Par contre, les aides au logement augmentent le différentiel entre les deux taux d'effort de 1,2 point. En sommant ces différents effets on retrouve l'écart total entre taux d'efforts du parc privé et du parc social de 4,4 points.

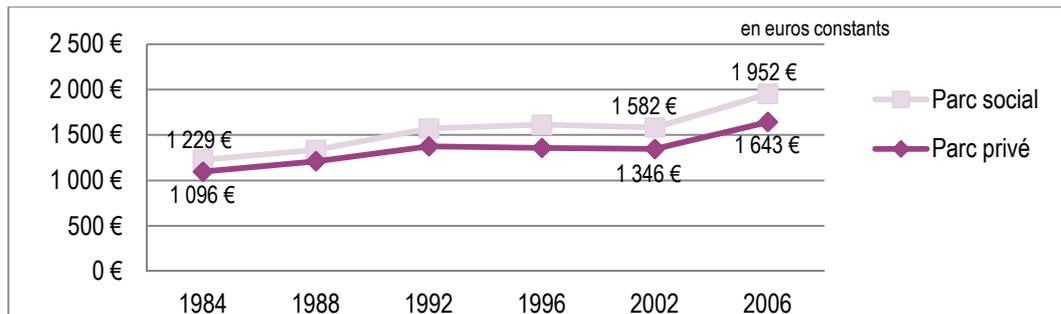
Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

En termes d'évolution cet impact des charges à la baisse des écarts entre les deux parcs a augmenté. La hausse des charges tant en montant, qu'en proportion du loyer a, en effet, été un peu plus forte dans le parc social que dans le parc privé (graphiques 4A et 4B). L'effet charges, qui réduit la différence entre taux d'effort du parc privé et du parc social, s'est ainsi accru entre 2002 et 2006, passant de -1,0 point à -1,3 point.

GRAPHIQUE 4A

## Évolution des charges locatives par an, par parc (euros constants 2006)



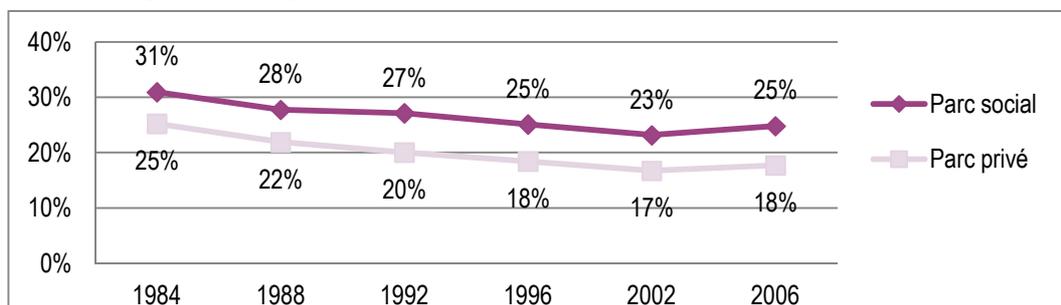
Lecture : En 2006, les charges locatives étaient de 1 643 euros en moyenne pour les locataires du parc privé. En 1984, ces charges étaient de 1 096 euros (en euros constants de 2006).

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

GRAPHIQUE 4B

## Part des charges dans le loyer total, par parc



Lecture : en 2006, les charges locatives représentaient 25 % du loyer total (loyer plus charges) en moyenne pour les locataires du parc social.

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

## Des allocations logement solvabilisant mieux les locataires du parc social

À l'inverse, la prise en compte des allocations logement dans le calcul des taux d'effort augmente les écarts entre parc privé et parc social. En 2006, les locataires du parc social, plus pauvres, sont, en effet, proportionnellement plus nombreux que ceux du parc privé à bénéficier des allocations logement (respectivement 44 % et 33 %). Les allocataires des deux parcs perçoivent des montants mensuels proches, un peu moins de 200 €<sup>11</sup>, alors que les loyers sont plus élevés dans le secteur privé que dans le secteur social. De ce fait, les allocations logement solvabilisent moins bien les locataires du parc privé que ceux du parc social. Les allocations logement augmentent avec les loyers jusqu'à un loyer plafond, et ce plafond est aujourd'hui relativement bas comparé à la réalité des loyers. Ainsi, 86 % des locataires du parc privé et 52 % de ceux du parc social ont des loyers supérieurs aux loyers plafonds (voir aussi Guillemot *et al.* [2012]). Le taux d'effort moyen des

<sup>11</sup> Pour une étude de la dispersion des restes à charges en logement autour de cette moyenne, voir Legal, 2013.

locataires du parc social augmenterait, ainsi, de 4,6 points en l'absence d'allocations logement, passant de 21,5 % à 26,1 %. Celui des locataires du privé n'augmenterait que de 2,9 points, de 25,8 % à 28,7 %.

Cette moindre solvabilisation des locataires du parc privé relativement aux locataires du parc social est visible dans la décomposition avec un effet allocations logement de +1,2 point en 2006 : grâce aux allocations logement, le taux d'effort des locataires du social est réduit plus fortement que celui des locataires du parc privé (encadré 3).

---

#### ENCADRÉ 3 : LES RÉFORMES DES AIDES AU LOGEMENT TOUCHENT AUSSI BIEN LE PARC SOCIAL QUE LE PARC PRIVÉ

Les aides au logement ont été réformées au début des années 1990 et en 2001-2002, ce qui s'est à chaque fois traduit par une augmentation des montants versés. À partir de 1991 le « bouclage » des aides au logement a permis à d'autres publics de bénéficier de ces allocations, en particulier les étudiants. En 2001-2002, l'harmonisation des barèmes des allocations logement a été faite par le haut, le barème des allocations logement familiales des locataires du privé étant aligné sur celui des allocations logement dans le social (les APL, aides personnalisées au logement, cf. Laferrère et al. [2002]). De ce fait, les allocations logement à destination des locataires du privé ont, toutes choses égales par ailleurs, progressé, ce qui peut expliquer un différentiel des allocations logement plus faible en 2002 qu'en 1996. Ces effets aides au logement semblent toutefois modestes dans la mesure où l'on prend en compte dans notre analyse l'ensemble des locataires, qu'ils bénéficient ou non des allocations logement ; les allocations logement diminuent en fait le taux d'effort des bénéficiaires des allocations de près de 50 % d'après Collinet et al. (2008).

À l'inverse, d'autres mesures, en particulier une revalorisation des loyers plafond moins dynamique que la hausse des loyers, ont ralenti la progression des montants attribués (HCF 2012). De ce fait, entre 1998 et 2006, le nombre de bénéficiaires des allocations logement a diminué alors qu'il avait fortement progressé au début des années 1990 suite au bouclage (Collinet et al. [2008]). Cette moindre indexation des barèmes touche les locataires du privé comme du social et ne semble pas avoir eu un effet significatif global sur le différentiel des taux d'effort, les effets allocations logement étant stables, même si le recul du nombre d'allocataires est un peu plus marqué dans le parc social que dans le parc privé.

---

## Trois catégories de ménages dont les taux d'effort sont élevés

Ces différences de taux d'effort ne sont pas uniformes, certaines populations étant plus touchées que d'autres.

### Les familles monoparentales, des taux d'effort importants dans le parc privé comme dans le parc social

En 2006, 40 % des familles monoparentales sont locataires dans le parc social contre près de 30 % dans le parc privé. Plus de 10 % des personnes habitant en logement social appartiennent à une famille monoparentale, soit plus du double que dans les années 1970. L'évolution est la même dans le locatif privé où ces familles représentent en 2006 un peu plus de 6 % des locataires, contre 2,3 % en 1973. Les familles monoparentales correspondent en grande majorité à une mère élevant seule ses enfants, qui travaille à temps partiel dans un cas sur deux (Chardon et al. [2008]) et sont plus souvent de catégorie sociale modeste. En 2007, 37 % de ces familles ont un niveau bac ou plus, contre 51 % pour les conjoints d'un couple (Le Bras et al. [2012]). En dehors des difficultés inhérentes à la monoparentalité, le fait de disposer d'un moindre capital scolaire les défavorisent sur le marché du travail.

En conséquence, les familles monoparentales locataires sont, sans surprise, parmi celles qui ont les revenus les plus faibles (19 000 euros annuels en moyenne pour celles habitant dans le parc privé, contre 35 000 pour les couples avec enfant(s) du parc privé, cf. tableau 5). Seules les personnes seules sans enfants ont des revenus plus faibles, même si en termes de niveau de vie (revenu rapporté au nombre de personnes du ménage), les familles monoparentales restent plus pauvres que les personnes seules : elles ont un niveau de vie inférieur de 25 % à celui des personnes seules, le différentiel étant un peu plus élevé dans le privé que dans le social. Par rapport aux couples avec enfants, les familles monoparentales présentent un écart de niveau de vie de 30 % dans le parc privé contre 20 % dans le parc social.

TABLEAU 5

#### Décomposition du taux d'effort par type de famille en 2006

	Revenus annuels du ménage, en euros		Taux d'effort, En pourcentage			Effets...			
	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Ecart	...revenu	... allocation logement	...charges	...loyer
Famille monoparentale	18 628	17 214	31,8	22,5	9,3	-2,2	0,4	-1,6	12,6
Couple avec enfant(s)	35 143	28 776	23,6	19,0	4,6	-4,3	1,5	-0,7	8,2

Lecture : L'écart entre les taux d'effort des familles monoparentales dans le parc privé et dans le parc social est de 9,3 points. Dans le parc privé, les familles monoparentales paient des loyers nettement plus élevés que dans le parc social, ce qui accroît leur taux d'effort de 12,6 points. Ce surcoût n'est que faiblement compensé, à hauteur de -2,2 points (effet revenu) par les revenus plus élevés des familles monoparentales logées dans le privé. Les charges (plus élevées dans le parc social) ne réduisent que peu (-1,6 point) l'écart de taux d'effort entre parc privé et parc social. Par contre, pour ces familles monoparentales aux revenus relativement modestes, les allocations logement n'avantagent que peu les locataires du parc social (effet allocations logement de +0,4 point).

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

Les familles monoparentales ont de ce fait des taux d'effort élevés, particulièrement dans le parc privé (31,8 %). L'écart de taux d'effort entre parc privé et parc social est plus important que pour les couples avec enfant, de 9,3 points contre 4,6 points pour les couples. L'effet loyer est de 12,6 points en 2006 : les familles monoparentales doivent payer des loyers nettement plus élevés dans le privé que dans le social, les revenus ne suffisant pas pour combler ce différentiel de loyer (effet revenu de -2,2 points, quatre à cinq fois moins important que l'effet loyer). En comparaison, pour les couples avec enfant(s), l'effet revenu comble plus de la moitié de l'effet loyer (respectivement -4,3 points et 8,2 points). De même, les allocations logement creusent moins l'écart entre parc social et parc privé pour les familles monoparentales (0,4 point) que pour les couples avec enfants (1,5 point). Cette moindre augmentation de l'écart entre les deux parcs pour les familles

monoparentales reflète le fait que ces familles sont fortement solvabilisées par ces allocations, dans le parc social comme dans le parc privé : sans ces allocations, le taux d'effort des familles monoparentales serait plus élevé de 10 points (presque 35 % dans le parc social et près de 43 % dans le parc privé).

## Des demandeurs de logements HLM plus nombreux depuis 30 ans, dont le taux d'effort moyen atteint 35 % en 2006

Depuis 1984, les demandes de logement HLM ont fortement augmenté, que ce soit pour les locataires du privé ou pour les locataires du secteur social. Habiter un logement social, en particulier un HLM, plutôt qu'un logement du secteur libre, permet aux personnes d'habiter des logements plus grands ou moins chers et d'améliorer leur niveau de vie. De 227 €/mois, cet avantage HLM passe à 394 €/mois dans une zone tendue comme l'Île-de-France, d'après Trévien (2013). En 2006, près de 9,5 % des locataires du privé ont fait une demande de logement social, en hausse de 50 % par rapport à 1984 (6,6 %). Les locataires du parc social sont également nombreux en 2006 à demander un relogement en HLM (13,2 %, contre 9,7 % en 1984).

Parmi les personnes désirant accéder à un logement social, les locataires du parc privé ont des taux d'effort nettement plus importants que les locataires du parc social, respectivement de 28,1 % et 19,4 %, soit un différentiel de 8,7 points (cf. tableau 6). Pour ces personnes locataires du privé en demande d'un logement HLM, l'effet loyer (hors charges) est du même ordre que pour les non-demandeurs de logement social. Par contre, leurs revenus sont plus faibles que ceux des demandeurs d'un logement HLM déjà dans le parc social (l'effet revenu est positif, de +2,1 points). Ils paient donc des loyers plus élevés et gagnent moins. Cette précarité plus forte des demandeurs d'un logement HLM en provenance du parc privé date des années 1990. Dans les années 1980, parmi les demandeurs d'un logement HLM, les locataires du privé avaient des revenus un peu plus élevés que ceux du social.

Par contre, les demandeurs de logements HLM qui résident déjà dans le parc social ont des taux d'effort proches des autres locataires du social, et cela depuis 1984. Résidant déjà dans le parc social, ces locataires désirent changer de logement social pour des motifs tenant plus souvent au confort du logement, en particulier sa taille (avec notamment l'évolution de la taille de la famille) et à la localisation géographique, que pour des motifs financiers.

TABLEAU 6

### Taux d'effort et décomposition en 2006 pour les demandeurs d'un logement HLM et les non-demandeurs

Demande de logement HLM	Revenu annuel, en euros		Taux d'effort, en pourcentage			Effets ...			
	parc privé	parc social	parc privé	parc social	Ecart	... revenu	...allocation logement	... charges	... loyer
oui	19 791	21 633	28,1	19,4	8,7	2,1	0,6	-2,5	8,5
non	27 382	22 864	25,7	21,8	3,9	-4,3	1,2	-1,1	8,2

Lecture : Parmi les demandeurs d'un logement social, l'écart entre le taux d'effort moyen des locataires du parc privé et celui des locataires déjà dans le parc social est de 8,7 points. Cet écart résulte pour l'essentiel d'un effet loyer plus élevé de 8,5 points pour les locataires du parc privé, diminué de 2,5 points du fait de charges moins élevées dans le parc privé que dans le social. Face à ce coût très important du loyer, ces locataires du privé demandeurs de logements HLM ne peuvent pas compter sur des revenus plus élevés que les personnes en demande résidant déjà dans le parc social pour compenser ces surcoûts du logement. Au contraire, leurs revenus sont plus faibles, ce qui creuse le différentiel de taux d'effort de 2,1 points (effet revenu).

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

## Les personnes ayant emménagé récemment dans leur logement ont des taux d'effort élevés, particulièrement dans le parc privé

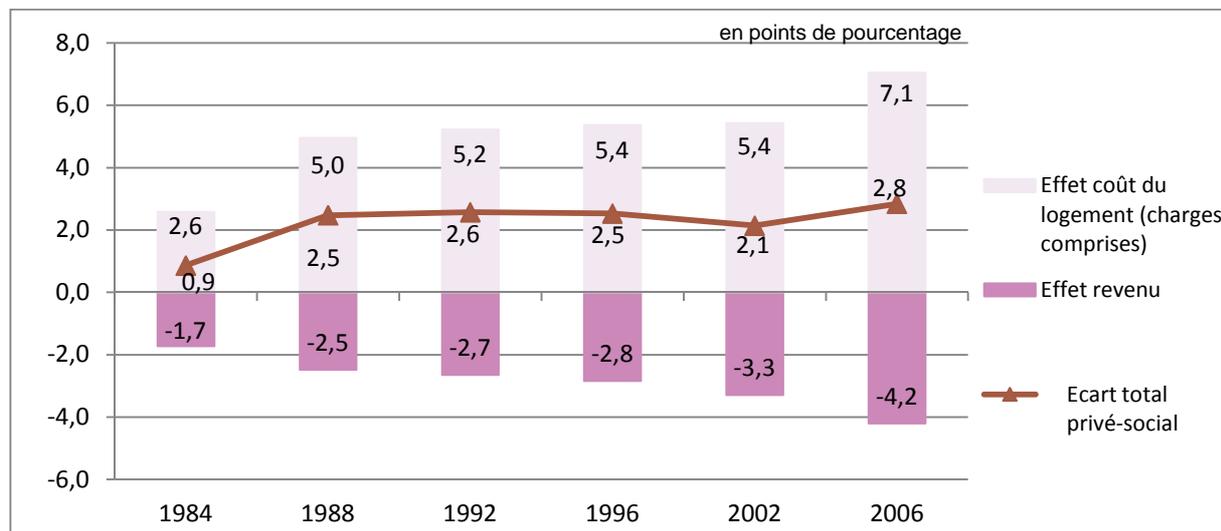
La mobilité accroît les écarts entre le privé et le social, dans un contexte où, en 2006, les loyers étaient fixés librement lors du changement de résidence, les bailleurs du privé ayant de plus grandes marges de manœuvre que ceux du social (pour plus de précisions cf. annexe 3). Ainsi, le taux d'effort moyen entre parc privé et parc social diffère d'environ 3 points en 2006 pour les personnes locataires de leur appartement depuis plus de 4 ans (24,2 % pour les locataires du privé et 21,3 % pour ceux du social), mais de 5,4 points pour les personnes habitant dans leur logement depuis moins de 4 ans (27,1 % pour le privé et 21,7 % pour le social), cf. graphiques 5A et 5B.

L'essentiel de cette différence réside, en 2006, dans l'effet coût du logement. Cet effet est plus élevé pour les personnes ayant récemment changé de logement que pour les anciens locataires (9,4 points contre 7,1 points). En 2006, ce surcoût lié à la mobilité dans le logement est nettement plus important que sur la période 1992-2002. En effet, en 2002-2006, les hausses de loyer du secteur privé sont plus fortes que dans le secteur social, alors qu'elles avaient suivi une tendance similaire entre 1988-2002.

Par contre, l'effet revenu ne diffère pas selon l'ancienneté d'occupation en 2006 (-4,2 points et -4 points), c'est-à-dire que la part de la différence entre les taux d'effort du parc privé et du parc social due à des revenus différents est la même entre personnes résidant depuis longtemps dans leur logement et celles récemment arrivées. Au contraire, dans les années 1980 et 1990, les revenus étaient plus proches entre locataires du parc privé et du parc social pour les anciens locataires (entre 2 et 3 points) que pour les nouveaux locataires (entre 3 et 5 points). Entre 2002 et 2006, la tendance s'est inversée : les ménages nouvellement entrés dans le parc privé ont des revenus plus faibles en 2006 qu'en 2002 alors même que leurs loyers ont augmenté. Cela s'est donc traduit par une augmentation notable de leur taux d'effort.

GRAPHIQUE 5A

Décomposition de la différence de taux d'effort (allocations logement déduites) pour les ménages dans leur logement depuis 4 ans et plus



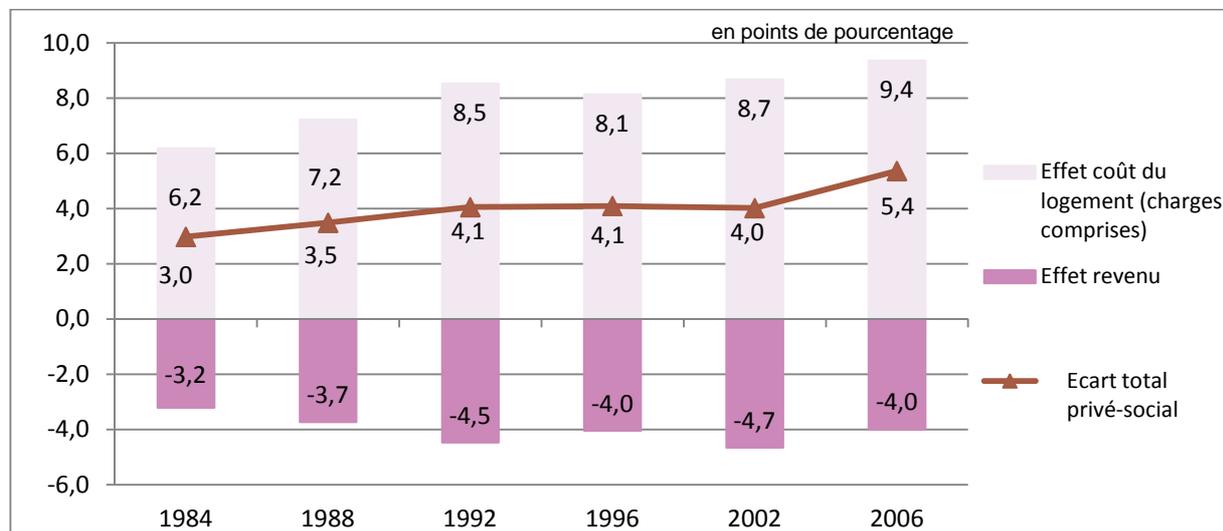
Lecture : Pour les ménages résidant dans leur logement depuis au moins 4 ans, le taux d'effort moyen (soit loyer + charges – allocations logement, le tout divisé par le revenu) dans le parc privé est, en 2006, supérieur de 2,8 points à celui dans le parc social. Il serait de 7,1 points si on ne tenait compte que de la différence de coûts du logement, mais est diminué de 4,2 points par le fait que les locataires du parc privé ont des revenus supérieurs.

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).

Sources : Insee, Enquêtes Logement

GRAPHIQUE 5B

## Décomposition de la différence de taux d'effort pour les ménages dans leur logement depuis moins de 4 ans



Lecture : Pour les ménages ayant emménagé il y a moins de 4 ans, le taux d'effort moyen dans le parc privé est, en 2006, supérieur de 5,4 points à celui dans le parc social. Il serait de 9,4 points si on ne tenait compte que de la différence de coûts du logement, c'est-à-dire bien plus que pour ceux présents depuis longtemps dans leur logement, mais est diminué de 4,0 points par le fait que les locataires du parc privé ont des revenus supérieurs.

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement).  
Sources : Insee, Enquêtes Logement

## Bibliographie

- Accardo J., Kranklader E., 2013, « Entre 2005 et 2011, les taux d'effort des locataires se sont accrus, ceux des propriétaires sont restés stables », *Insee référence, France Portrait social*.
- Allègre G., Dollé G., 2013, « Le logement des jeunes et des nouvelles générations, 1978-2006 : plus grand mais à quel prix », *Revue de l'OFCE n°128*. Amzallag M., Taffin C., 2010, « Le logement social », 2e édition, Lextenso éditions.
- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, « Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », *ANIL, Habitat Actualité, numéro spécial, mars 2014*.
- Antipa P., Lecat R., 2013, « Bulle immobilière et politique d'octroi de crédits : enseignements d'un modèle structurel du marché français de l'immobilier résidentiel », *Revue de l'OFCE n°128*.
- Arnault S., Crusson L., mars 2012, « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 » *Insee Première*.
- Babès M., Bigot R., Holbian S., mars 2012, « Propriétaires locataires : une nouvelle ligne de fracture », *Crédoc, Consommation et Mode de Vie n°248*.
- Ben Jelloul M., Collombet C., Cusset P.Y., Schaff C., avril 2011, « L'évolution des prix du logement en France sur 25 ans » *CAS, Note d'analyse 221*.
- Ben Jelloul M., Cusset P.Y., Schaff C., février 2012, « Les aides au logement des ménages modestes » *CAS, Note d'analyse 264*.
- Bertolino C., septembre 2010, « Analyse des parcs franciliens et de la mobilité résidentielle », *4<sup>e</sup> rencontre de l'usufruit locatif, DRIHL*.
- Bigot R., juin 2010, « Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle », *Crédoc, Collection des Rapports R263*.
- Bigot R., Holbian S., février 2010, « La crise du logement entretient le sentiment de déclassement social », *Crédoc, Consommation et Mode de Vie n°226*.
- Bigot R., Holbian S., juillet 2011, « Le coût du logement pèse sur la mobilité professionnelle », *Crédoc, Consommation et Mode de Vie n°240*.
- Bonnal, L., Boumahdi, R., Favard, P., 2012, « Les déterminants de la durée d'accès à un logement social », *Revue Économique, vol. 63, n°4*.
- Bosvieux J., 2005, « L'accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Insee, Économie et Statistique n°381-382*.
- Bosvieux J., Vorms B., avril 2007, « L'accession, à quel prix ? La baisse des taux alourdit l'effort global des ménages », *Anil, Habitat et actualité*.
- Le Bras H., Carli P., 2012, « Crise de liens, crise des lieux », Éditions de l'Aube.
- Briant P., Rougerie C., 2008, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », *Insee, France Portrait Social*.
- Briant P., 2010, « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », *Insee, France Portrait Social*.
- Briant P., mai 2010, « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première n°1291*.
- Centre d'analyse stratégique, février 2012, « Les aides au logement des ménages modestes », *La Note d'Analyse n°264*.
- Casteran B., Driant J.C., O'Prey S., 2006, « Une approche statistique des conditions de logement des jeunes », *Onpes*.
- CGDD/SOeS, 2009, « Le poids du logement dans le budget des ménages : une approche historique et générationnelle du taux d'effort », *Comptes du Logement provisoires 2007*.
- CGDD/SOeS, décembre 2012, « Le poids des dépenses courantes de logement par quintiles de niveau de vie (1984-2006) », *Comptes du Logement 2011*.
- CGDD/SOeS, juin 2013, « L'état du logement en 2011 », *SOeS Références*.
- Chardon O., Duguet F., Vivas E., juin 2008, « Les familles monoparentales : des difficultés à travailler et à se loger », *Insee Première 1195*.
- CNAF, juillet 2010, « Le logement : Guide méthodologique des données Caf et présentation des autres sources », *Dossier d'études n° 130*.
- Collinet P., Salesses C., Tomasini M., janvier 2008, « Les aides au logement 2006 », *CNAF, L'E-essentiel n°69*.

- Coppoletta, R., Solard, J., 2014 (à paraître), « La décohabitation, privilège des jeunes qui réussissent ? », *Économie et Statistique* n°469-470.
- Cusin F., 2013, « Les prix de l'immobilier dans les métropoles françaises : un révélateur de la pénurie de logements ? », *Revue de l'OFCE* 128.
- Debrand T., Taffin C., 2006, « Les changements de résidence : entre contraintes familiales et professionnelles », Insee, *Données Sociales*, édition 2006.
- Desjardins, X., 2008, « Le logement social au temps du néolibéralisme », *Métropoles* n°4.
- Fack G., 2005, « Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? », Insee, *Économie et Statistique* n°381-382.
- Fack G., 2008, « L'évolution des dépenses de logement depuis les années soixante-dix » dans « Mesurer le pouvoir d'achat », CAE, *Rapport* n°73.
- Fack G., 2009, « L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006) », CNAF, *Informations sociales* n° 155.
- Friggit J., 2009, « Les prix des logements sur longue période », CNAF, *Informations sociales* n° 155.
- Friggit J., juin 2013 « Loyers et revenus depuis les années 1970 ».
- Gallot P., Leprévost E., Rougerie C., mai 2011, « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », Insee *Première* 1350.
- Guillemot B., Guilpain M., Veber O., mai 2012, « Évaluation des aides personnelles au logement », IGAS.
- HCF, 2012, « Note familles et logement » du Haut Conseil de la Famille.
- Herpin N., Verger D., 1997, « Les étudiants, les autres jeunes, leur famille et la pauvreté », Insee, *Économie et Statistique* n°308-309-310.
- Hoorens D., 2013, « Le modèle économique HLM : un modèle à suivre », dans « Ville et Logement », sous la direction de S. Le Bayon, S. Levasseur, et C. Riffart, *Revue de l'OFCE* 128.
- Jacquot A., 2007, « L'occupation du parc HLM : un éclairage à partir des enquêtes logement de l'Insee », Insee, *Documents de Travail de la DSDS* n° F0708.
- Josnin R., août 2011, « Logement HLM : les nouvelles générations moins présentes », SOeS, *Le Point Sur* n°94.
- Kamoun P., 2005, « Financement du logement social et évolution de ses missions », CNAF, *Informations sociales* n° 123.
- Laferrière A., Le Blanc D., 2002, « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers », Insee, *Économie et Statistique* n°351.
- Legal, A., 2013, « Le reste à charge en logement des locataires bénéficiant d'une allocation logement », dans « Minima sociaux et prestations sociales - édition 2013 », Coll. *Études et statistiques*, DREES, juillet.
- Muriel N., 2005, « Aides au logement et taux d'effort des familles », CNAF, *Informations sociales* n° 123.
- Pirus C., 2011, « Le taux d'effort des ménages en matière de logement : élevé pour les ménages modestes et les locataires du secteur privé », *Les revenus et le patrimoine des ménages*, Insee *Références - Édition 2011*.
- Trannoy A., Wassmer E., octobre 2013, « La politique du logement locatif », *Les notes du conseil d'analyse économique*, n°10.
- Trévien C., 2013, « Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement », Insee, *Document de travail* G2013/02.
- Trévien C., juillet 2013, « Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ? », *Insee Analyses* n°10.

## Annexe 1 : Méthodologie pour la décomposition des taux d'effort

Dans cette étude, les taux d'effort sont compris au sens macroéconomique, comme la moyenne des coûts du logement divisée par la moyenne des revenus. Cela ne correspond pas exactement à la moyenne des taux d'efforts individuels (cf. résidu détaillé ci-dessous), mais permet d'être moins biaisé par des réponses individuelles parfois aberrantes dans les données d'enquêtes.

### a) Décomposition

Soit  $CL_i$  le coût du logement d'un individu  $i$  et  $R_i$  son revenu. Le taux d'effort au sens macroéconomique ( $TE_M$ ), aussi appelé « quotient des moyennes » est la moyenne des coûts du logement divisée par la moyenne des revenus :

$$TE_M = \frac{\overline{CL}}{\overline{R}} = \frac{\frac{1}{N} \sum_i CL_i}{\frac{1}{N} \sum_i R_i}$$

Ce taux d'effort, pour une population dans le parc social de  $N^S$  et dans le parc privé de  $N^P$ , est de :

$$\text{Taux d'effort dans le parc social S : } TE_M^S = \frac{\frac{1}{N^S} \sum_{i \in S} CL_i}{\frac{1}{N^S} \sum_{i \in S} R_i}$$

$$\text{Taux d'effort dans le parc privé P : } TE_M^P = \frac{\frac{1}{N^P} \sum_{i \in P} CL_i}{\frac{1}{N^P} \sum_{i \in P} R_i}$$

On veut décomposer la différence de ce taux d'effort entre le parc privé et le parc social :

$$\begin{aligned} TE_M^P - TE_M^S &= \left( \frac{\overline{CL^P}}{\overline{R^P}} - \frac{\overline{CL^S}}{\overline{R^S}} \right) \\ &= \left( \frac{\overline{CL^P}}{\overline{R^P}} - \frac{\overline{CL^P}}{\overline{R^S}} \right) + \left( \frac{\overline{CL^P}}{\overline{R^S}} - \frac{\overline{CL^S}}{\overline{R^S}} \right) \\ &= \underbrace{\left( \frac{\overline{CL^P}}{\overline{R^P}} - \frac{\overline{CL^P}}{\overline{R^S}} \right)}_{\text{effet revenu}} + \underbrace{\left( \frac{\overline{CL^P} - \overline{CL^S}}{\overline{R^S}} \right)}_{\text{effet coût du logement}} \quad (1) \end{aligned}$$

À l'inverse, on peut aussi ajouter et soustraire  $\frac{\overline{CL^S}}{\overline{R^P}}$  et ainsi obtenir également :

$$TE_M^P - TE_M^S = \underbrace{\left( \frac{\overline{CL^P} - \overline{CL^S}}{\overline{R^P}} \right)}_{\text{effet coût du logement}} + \underbrace{\left( \frac{\overline{CL^S}}{\overline{R^P}} - \frac{\overline{CL^S}}{\overline{R^S}} \right)}_{\text{effet revenu}} \quad (2)$$

ou encore faire une moyenne entre ces deux décompositions :

$$\begin{aligned} TE_M^P - TE_M^S &= \frac{1}{2} \underbrace{\left( \frac{\overline{CL^P} - \overline{CL^S}}{\overline{R^P}} \right)}_{\text{effet coût du logement}} + \frac{1}{2} \underbrace{\left( \frac{\overline{CL^P} - \overline{CL^S}}{\overline{R^S}} \right)}_{\text{effet coût du logement}} + \frac{1}{2} \underbrace{\left( \frac{\overline{CL^S}}{\overline{R^P}} - \frac{\overline{CL^S}}{\overline{R^S}} \right)}_{\text{effet revenu}} + \frac{1}{2} \underbrace{\left( \frac{\overline{CL^P}}{\overline{R^P}} - \frac{\overline{CL^P}}{\overline{R^S}} \right)}_{\text{effet revenu}} \\ TE_M^P - TE_M^S &= \underbrace{\left( \overline{CL^P} - \overline{CL^S} \right) \frac{1}{2} \left( \frac{1}{\overline{R^P}} + \frac{1}{\overline{R^S}} \right)}_{\text{effet coût du logement}} + \underbrace{\left( \frac{1}{\overline{R^P}} - \frac{1}{\overline{R^S}} \right) \frac{1}{2} \left( \overline{CL^P} + \overline{CL^S} \right)}_{\text{effet revenu}} \quad (3) \end{aligned}$$

C'est cette décomposition qui sera principalement utilisée pour les résultats présentés dans cet article.

Si l'on s'intéresse à une décomposition plus fine permettant de mesurer les charges séparément, on peut aussi décomposer le coût du logement total en : loyer (coût du logement sans charges ni déduction des allocations logement), allocations logement<sup>12</sup>, et charges :

<sup>12</sup> Dans cette décomposition, on suppose l'indépendance entre le revenu et les allocations logement, c'est-à-dire qu'on ne corrige pas du fait que les allocations logement dépendent elles-mêmes du revenu.

$$\overline{CL}_{charges\ comprises, AL\ déduites} = \bar{L} - \overline{AL} + \bar{C}$$

On obtient alors l'équation (1 bis) suivante :

$$TE_M^P - TE_M^S = \underbrace{\left(\frac{\overline{CL^P}}{R^P} - \frac{\overline{CL^S}}{R^S}\right)}_{\text{effet revenu}} + \underbrace{\left(\frac{\overline{L^P} - \overline{L^S}}{R^S}\right)}_{\text{effet coût net logm}} - \underbrace{\left(\frac{\overline{AL^P} - \overline{AL^S}}{R^S}\right)}_{\text{effet alloc logem}} + \underbrace{\left(\frac{\overline{C^P} - \overline{C^S}}{R^S}\right)}_{\text{effet charges}} \quad (1bis)$$

Idem pour l'équation 2bis :

$$TE_M^P - TE_M^S = \underbrace{\left(\frac{\overline{CL^S}}{R^P} - \frac{\overline{CL^S}}{R^S}\right)}_{\text{effet revenu}} + \underbrace{\left(\frac{\overline{L^P} - \overline{L^S}}{R^P}\right)}_{\text{effet coût net logm}} - \underbrace{\left(\frac{\overline{AL^P} - \overline{AL^S}}{R^P}\right)}_{\text{effet alloc logem}} + \underbrace{\left(\frac{\overline{C^P} - \overline{C^S}}{R^P}\right)}_{\text{effet charges}} \quad (2bis)$$

Au final on obtient la moyenne des deux :

$$TE_M^P - TE_M^S = \underbrace{(\overline{L^P} - \overline{L^S}) \frac{1}{2} \left(\frac{1}{R^P} + \frac{1}{R^S}\right)}_{\text{effet loyer}} - \underbrace{(\overline{AL^P} - \overline{AL^S}) \frac{1}{2} \left(\frac{1}{R^P} + \frac{1}{R^S}\right)}_{\text{effet allocation logement}} + \underbrace{(\overline{C^P} - \overline{C^S}) \frac{1}{2} \left(\frac{1}{R^P} + \frac{1}{R^S}\right)}_{\text{effet charges}} + \underbrace{\left(\frac{1}{R^P} - \frac{1}{R^S}\right) \frac{1}{2} (\overline{CL^P} + \overline{CL^S})}_{\text{effet revenu}} \quad (3bis)$$

### b) Différentes définitions du taux d'effort

Le taux d'effort individuel au sens microéconomique d'un individu  $i$  est  $\frac{CL_i}{R_i}$ . La moyenne des taux d'effort individuels, pour une population  $N$ , est de :

$$TE = \frac{1}{N} \sum_{j \in N} \frac{CL_j}{R_j}$$

On peut donc définir un résidu  $\delta$  entre le taux d'effort individuel et le taux d'effort au sens macroéconomique, tel que :

$$\delta = TE - TE_M = \frac{1}{N} \sum_{j \in N} \frac{CL_j}{R_j} - \frac{\overline{CL^S}}{R^S}$$

Si l'on avait fait la décomposition à l'aide du taux d'effort microéconomique, on aurait donc obtenu des résultats qui diffèrent de  $(\delta_P - \delta_S)$  de ceux obtenus :

$$TE^P - TE^S = TE_M^P - TE_M^S + (\delta_P - \delta_S).$$

Ce différentiel n'est pas pris en compte dans cette étude car les taux d'efforts individuels au sens microéconomique sont biaisés pas des incohérences résultant du mode de collecte par enquête.

## Annexe 2 : Qualité du bâti et surpeuplement dans le parc social et le parc privé

Les écarts de coût du logement et leur évolution différenciée sur les trente dernières années entre parc locatif privé et parc social pourraient s'expliquer en partie par des différences de qualité des logements. Parmi les facteurs explicatifs on peut citer : l'âge du bâti, le surpeuplement, ou encore le confort.

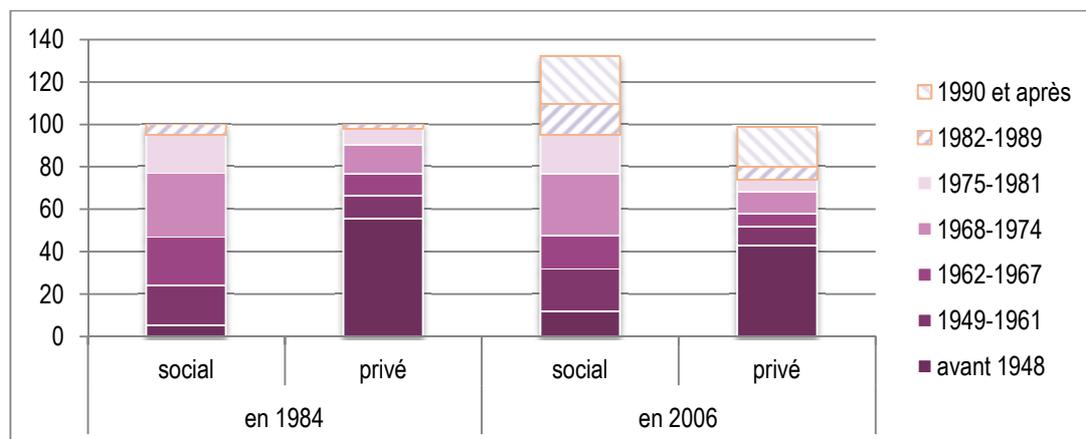
### Un parc social de construction plus récente...

L'âge du parc apparaît comme peu pertinent parmi les différents facteurs explicatifs des écarts de coût en niveau (plus élevé dans le parc privé que dans le parc social). En effet, le parc social, construit pour l'essentiel après guerre, est en moyenne plus récent que le parc privé (graphique 6). La construction particulièrement importante dans les années 1960 et au début des années 1970, a effectivement profité au parc social fortement soutenu par les pouvoirs publics (création des HLM, mise à disposition de financements, création du 1 % logement, cf. Amzallag [2010] et Kamoun [2005]). Au début des années 1970 les structures par âge des deux parcs étaient ainsi très différentes, écart accentué dans les années 1980 avec le recul en nombre du parc privé suite au désengagement des investisseurs institutionnels.

Dans les années 1990, toutefois, l'évolution s'est inversée, les particuliers ayant été encouragés à investir dans le locatif (du dispositif *Quilès*, au *Duflot* en vigueur aujourd'hui).

GRAPHIQUE 6

### Date de construction du logement en 1984 et en 2006, pour le parc social et le parc locatif privé



Note : Base 100 en 1984 : en 2006, on comptait 32 % de logements supplémentaires dans le parc social et 1 % de logements en moins dans le parc privé par rapport à 1984. En hachuré sont indiqués les logements qui ont été construits après 1982, sans que l'on puisse savoir s'ils ont été construits avant ou après 1984.

Sources : Insee, Enquêtes Logement

Les évolutions de ces deux dernières décennies – avec la reprise des constructions privées – pourraient ainsi expliquer les évolutions différenciées de coûts constatés, d'autant que celles-ci se sont accompagnées d'une amélioration de la qualité des logements proposés.

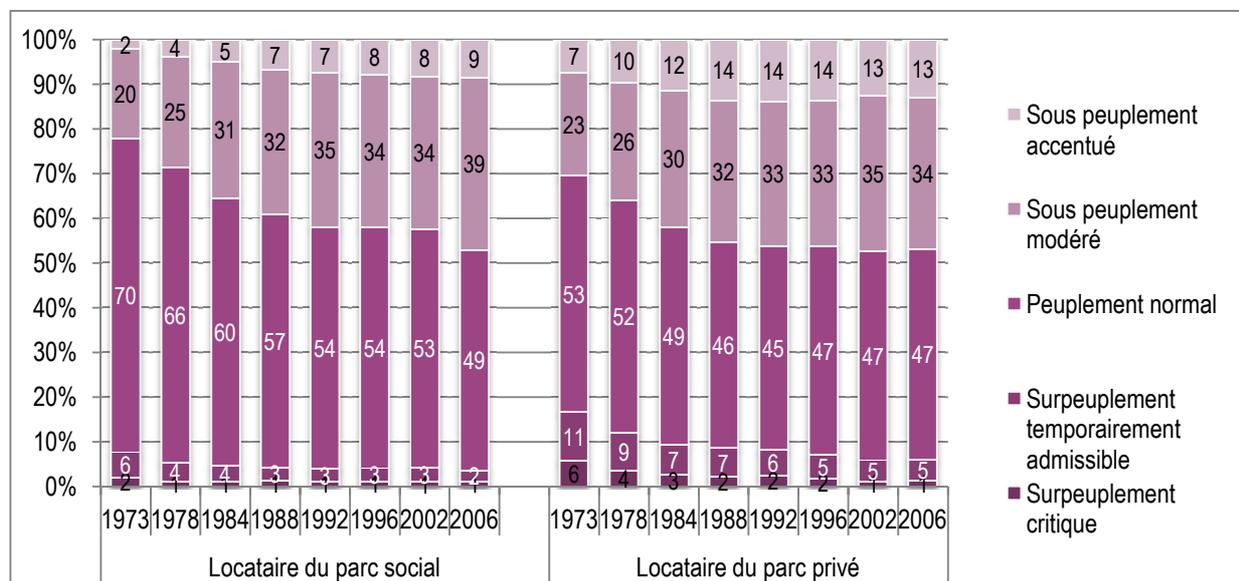
### ... mais une amélioration de la qualité des logements proposés plus forte dans le parc privé

- Surpeuplement : des situations similaires entre parcs aujourd'hui

Historiquement, le surpeuplement était plus important dans le parc privé que dans le parc social. Depuis 1973, le surpeuplement a reculé dans les deux parcs et il ne dépasse plus aujourd'hui les 5 % (graphique 7).

GRAPHIQUE 7

## Surpeuplement et sous-peuplement des logements du parc privé et social



Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement)  
Sources : Insee, Enquêtes Logement

- Plus d'ascenseurs et de sanitaires dans le parc social, mais aussi plus de nuisances sonores

De même la qualité des logements, en particulier leur équipement en ascenseurs et en sanitaires, s'est nettement améliorée dans le parc privé.

L'équipement en ascenseurs a en effet progressé sur la période plus vite dans le parc privé que dans le parc social. Moins répandus dans le parc privé que dans le parc social en 1973, ils sont presque aussi répandus en 2006 (36 % contre 42 % en 2006, et 23 % contre 34 % en 1973).

Le confort intérieur des logements s'est lui aussi nettement amélioré sur la période. Si les logements sociaux étaient bien équipés dès les années 1970, le locatif privé était encore en retrait. Ainsi, presque la moitié (47 %) des locataires du privé n'avaient pas de WC intérieur en 1973 alors que moins de 5 % des locataires du social étaient dans ce cas. Depuis les années 1990, quasiment tous les locataires disposent de WC intérieurs. Le parc social était depuis l'origine largement équipé d'une salle d'eau (97 % en 1978 contre 82 % pour le parc privé). Aujourd'hui, le parc privé a rattrapé son retard et offre plus souvent que le parc social une deuxième salle d'eau (7 % contre 3 % dans le parc social en 2006).

Enfin, les nuisances sonores sont en baisse même si les locataires semblent plus touchés que les propriétaires, et les locataires du social plus que ceux du privé. En effet, 29 % des locataires du parc social se plaignent de bruits « assez fréquents » ou « très fréquents » contre 24 % des locataires du parc privé.

- Une amélioration de la qualité des logements plus nette pour les locataires du parc privé

L'amélioration de la qualité des logements a donc été très nette pour les locataires du parc privé, même si ce parc reste plus ancien que le parc social. Sur certains points, une partie du parc privé semble aujourd'hui mieux équipée que le parc social (2 salles d'eau), ce qui pourrait justifier un supplément de loyer (voir aussi Briant *et al.* [2008])<sup>13</sup>. De ce fait, la partie du parc privé qui servait de parc social s'est fortement réduite : en effet, les personnes les plus fragiles économiquement pouvaient auparavant trouver à se loger bon marché, en se privant d'éléments de confort. Aujourd'hui, avec la disparition de ce parc, ces personnes se tournent vers le parc social.

<sup>13</sup> Notons aussi que le parc locatif privé comprend une part relativement plus importante de maisons que le parc social : en 2006, 31 % des logements du privé loués vides sont des maisons individuelles contre 14 % des logements HLM. Les logements sociaux sont aussi plus souvent localisés dans les quartiers les plus pauvres (Trévién [2013]).

En niveau, la différence de coût du logement entre locataires du parc privé et du parc social ne peut donc pas se justifier par l'âge ou l'équipement des logements, mais en partie par des différences de nuisance sonores<sup>14</sup>, moins fréquentes dans le parc privé. En outre, pour Briant (2010), la progression de la qualité intrinsèque du parc locatif privé, notamment pour les ménages à faibles ressources, aurait peu joué dans l'évolution des loyers : elle n'aurait contribué qu'à un cinquième de la hausse de leurs loyers au mètre carré sur les dix dernières années. Selon l'auteur, les hausses sont pour l'essentiel imputables au relèvement général des loyers, toutes caractéristiques confondues.

<sup>14</sup> Ces nuisances peuvent être liées à des différences de localisation des bâtiments, qui ne peuvent pas être captées séparément dans ces enquêtes.

### Annexe 3 : Mobilité des locataires dans le parc social et le parc privé

Rester dans un même logement sur une longue période protège des hausses de loyer pratiquées lors de la signature d'un nouveau bail. En effet, si les hausses de loyers sont plafonnées pour les locataires en place, dans le parc social (encadré 4) comme dans le parc privé (encadré 5), il n'en était pas de même lorsque le locataire arrivait dans un nouvel appartement du secteur privé jusqu'en 2012<sup>15</sup>. Or les habitants du parc privé déménagent plus souvent : en 2006, seuls 40 % d'entre eux vivaient dans le même logement quatre ans auparavant, contre 63 % des locataires du parc social.

La stabilité du parc social est toutefois relativement récente : en 1984, ils étaient 47 % à habiter dans le même logement quatre années auparavant, alors que la situation était la même qu'aujourd'hui pour le parc privé (avec des fluctuations entre ces deux dates). Au sein du parc social, la mobilité est en effet d'autant plus faible que la situation sur le marché du logement est tendue et que les écarts de loyers entre le privé et le social sont importants (Bertolino [2010]). Cette moindre mobilité des personnes habitant dans le parc social s'est accompagnée d'une moindre mobilité au sein même de ce parc : si en 1984 plus de 15 % des locataires HLM avaient pris un autre logement au sein du parc social dans les 4 années précédentes, ils n'étaient plus que 11 % dans ce cas en 2006.

Les sorties du parc social ont été freinées par la hausse des prix de l'immobilier, l'accession à la propriété devenant alors plus difficile pour les locataires du social. Sur la période 2002-2006, les accédants à la propriété sont venus du logement HLM dans 5 % des cas, alors que sur la période 1980-1984, ils étaient 9 %. Sur ces deux mêmes périodes, la part des locataires du parc privé dans l'accession à la propriété est plus élevée et a progressé, passant de 14,8 % à 16,6 %<sup>16</sup>.

Ce différentiel de mobilité entre les deux parcs a ainsi modifié leur rôle : le parc privé accueille davantage les « primo-arrivants », les jeunes, les immigrants, et les personnes déménageant pour des raisons professionnelles, etc., et le parc social les plus modestes déjà présents dans la zone d'habitation (inscription sur des listes de demandeurs de logement social).

#### ENCADRÉ 4 : LES LOYERS DANS LE PARC SOCIAL

Les logements du parc social sont en théorie ouverts à une large partie de la population (77 % d'après le HCF [2012]), en raison de plafonds de revenus élevés. La demande étant supérieure à l'offre, en particulier dans les zones tendues, l'attribution d'un logement après le dépôt du dossier peut prendre plusieurs années (Bonnal et al. [2011]).

Les loyers ne dépendent pas des revenus, contrairement à d'autres pays européens, mais sont fixés en fonction du type de financement initial du bâtiment. L'État fixe aux organismes HLM des fourchettes de loyers par mètre carré qui dépendent de la zone géographique et du conventionnement. Les loyers dépendent alors de la surface du logement corrigée de certains équipements. Plus le financement sera « aidé » par la puissance publique, plus les loyers seront faibles. Ainsi, en 2012, les logements les plus aidés - les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) - bénéficient de taux d'intérêt plus faibles, d'une subvention d'État pouvant aller jusqu'à 20 %, d'une TVA à taux réduit et d'une exemption de la taxe foncière pendant 25 ans. En contrepartie, le loyer maximal par mètre carré est nettement plus faible que pour d'autres logements sociaux comme les logements PLS (Prêt Locatif Social) qui ne bénéficient pas de subvention et qui empruntent à des taux d'intérêt plus élevés : dans l'agglomération parisienne, les loyers sont respectivement de 5,4 à 5,7 € par m<sup>2</sup> pour les PLAI et de 9,7 à 12,6 € par m<sup>2</sup> pour les PLS en 2012, d'après l'Union Sociale pour l'Habitat (Hoorens, 2013).

Une fois en place, les locataires du parc social pouvaient initialement y rester indéfiniment même si leurs revenus évoluaient et excédaient les plafonds. Depuis, les règles ont évolué avec l'introduction de surloyers puis l'obligation de quitter le logement social si les revenus dépassent trop fortement les plafonds. En fait, seuls 1 % des locataires ont des revenus trop élevés (plus du double des plafonds) qui les obligent à devoir quitter leur logement dans un délai de trois ans, d'après Hoorens (2013) ; et un peu plus, 4 % des ménages du parc HLM, sont susceptibles d'être assujettis au surloyer - le supplément de loyer solidarité (SLS), instauré en 1996 (d'après le Commissariat général à la stratégie et à la prospective - anciennement Centre d'analyse stratégique - [2012]).

Les évolutions des loyers en cours de bail sont encadrées et l'État peut intervenir s'il estime que la hausse des loyers appliquée par le bailleur est trop forte. En cas de changement de locataire, les loyers des logements conventionnés sont fixés librement par le bailleur HLM à condition de respecter les plafonds établis par l'État. De ce fait, un locataire HLM qui quitte son logement pour un autre logement HLM peut voir son loyer s'accroître sensiblement, ce qui peut freiner la mobilité au sein du parc social.

<sup>15</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> août 2012, dans les zones géographiques où le marché locatif est le plus tendu (communes appartenant à 39 agglomérations), lors du renouvellement du bail ou d'une nouvelle location, le montant du loyer est encadré par un décret annuel.

<sup>16</sup> Les accédants à la propriété pris en compte ici sont ceux qui ont acheté leur résidence en ayant eu recours à un prêt bancaire. En effet, il existe des cas où les personnes accèdent à la propriété sans faire de prêt (plus souvent pour les locataires du privé que pour ceux du social) mais leur poids est relativement faible et peut correspondre à des situations particulières (un héritage, un départ à la retraite suivi d'un aménagement dans une résidence auparavant secondaire, etc.).

---

**ENCADRÉ 5 : LES LOYERS DANS LE PARC PRIVÉ**

Dans le parc privé, les rapports entre locataires et bailleurs ne relèvent plus du droit commun des contrats depuis 1982, date de mise en application de la loi Quillot qui reconnaît le droit à l'habitat comme un droit fondamental. Depuis cette loi de 1982, de nombreux autres textes de loi ont porté sur les rapports entre les locataires et les bailleurs (loi Méhaignerie de 1986, loi Mermoz de 1989, loi Besson de 1990...). Les relations entre le bailleur et son locataire sont déterminées par contrat, et le loyer était fixé librement au moment de la prise de bail, jusqu'en 2012. En revanche, en cours de bail, le loyer peut-être augmenté une fois par an si cela est prévu dans le contrat, l'augmentation ne devant pas être supérieure à celle de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'Insee. En fin de bail, le loyer peut aussi être augmenté mais ceci reste encore très encadré. Par contre, lorsque le locataire change, le loyer était jusqu'en 2012 librement fixé, ce qui pouvait pousser les prix à la hausse. Ainsi, selon l'OLAP - Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne -, l'augmentation des loyers a été de 3,3 % en 2012 en Île-de-France pour l'ensemble des locataires alors que la hausse était de 5,5 % pour les personnes ayant emménagé récemment.

En 2012, le gouvernement a voulu freiner la hausse des loyers en les encadrant dans les zones tendues, et en proposant la mise en place d'un « miroir des loyers », à l'image de ce qui existe en Allemagne. L'Allemagne dispose en effet de bases recensant les loyers du secteur libre, soit l'essentiel du parc locatif<sup>17</sup>, dans ses principales villes (selon la localisation du logement, sa taille, l'année de construction, etc.). Ce miroir sert de référence dans les relations entre les bailleurs et les locataires en Allemagne et permet un encadrement des loyers en cours de bail mais aussi lors d'un changement de locataire.

D'autres mesures ont été mises en œuvre en particulier en 2014, dans le cadre de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Les mesures prises depuis 2012 ont pour objectif de faciliter la construction de logements locatifs privés (investissement locatif privé « Duflot », lutte contre les recours abusifs et plus largement de permettre la densification des zones urbanisées) ou sociaux (cessions de terrains publics, TVA réduite), et de mieux encadrer les relations locataires-bailleurs (assurance loyers impayés sous la forme d'une garantie universelle de loyer, GUL, des contrats types avec la liste des pièces justificatives qui pourront être demandées par le bailleur).<sup>18</sup>

D'un point de vue patrimonial, les loyers du secteur privé peuvent être assimilés à la rentabilité du placement (le loyer rapporté à la valeur du logement). Aussi, une hausse des prix de l'immobilier a deux impacts. D'une part, le bien se valorise, ce qui augmente le patrimoine du bailleur et la rentabilité globale du placement du fait des plus-values. D'autre part, à loyer inchangé, la rentabilité du bien associé au seul loyer diminue, ce qui peut pousser les propriétaires à augmenter les loyers. En tant que placement, l'immobilier entre en concurrence avec d'autres placements et le choix entre les différents placements dépend de nombreux éléments : la rentabilité (en prenant en compte la fiscalité afférente), le risque et l'aversion au risque de l'investisseur, la durée du placement, l'objectif de l'achat, l'évolution future du prix des actifs, etc.

---

<sup>17</sup> En Allemagne, les ménages sont majoritairement locataires (il y a 44 % de propriétaires contre 58 % en France) et le parc locatif privé est nettement plus important que le parc social (en Allemagne, 7 % des ménages logent dans le parc social). L'importance même du parc locatif privé en Allemagne permet d'appréhender assez finement les loyers en fonction des caractéristiques du logement, leur localisation mais aussi les éléments de confort.

<sup>18</sup> Pour une présentation de la loi ALUR, cf. ANIL 2014

## Annexe 4 : Âge des locataires du parc social et du parc privé

### Le parc social vieillit : moins de très jeunes et plus de personnes âgées...

Les jeunes sont très souvent locataires : les moins de 30 ans sont à plus de 50 % locataires dans le parc privé, et à près de 40 % dans le parc social, les propriétaires étant peu nombreux. Ce logement plus fréquent dans le parc social des moins de 30 ans par rapport aux autres tranches d'âges n'est cependant pas vrai pour les plus jeunes d'entre eux. Les 20-24 ans ont en effet plus de difficultés qu'auparavant à entrer dans le parc social : s'ils étaient encore 30 % dans ce parc en 1988, ils ne sont plus que 18 % aujourd'hui (graphique 8). Seules les personnes de moins de 30 ans ayant des enfants (dont les familles monoparentales) sont surreprésentées dans le parc social.

Avec l'âge et l'arrivée éventuelle d'enfants, les ménages cherchent souvent à accéder à la propriété, et la part des locataires baisse. Ainsi, avec le développement du nombre relatif de propriétaires (cf. tableau 1), les trois quart (72,1 %) des 60 ans et plus sont aujourd'hui propriétaires : seuls 9,8 % sont logés dans le parc privé et 11,7 % dans le parc social (voir Josnin [2011] pour une analyse par âge et génération).

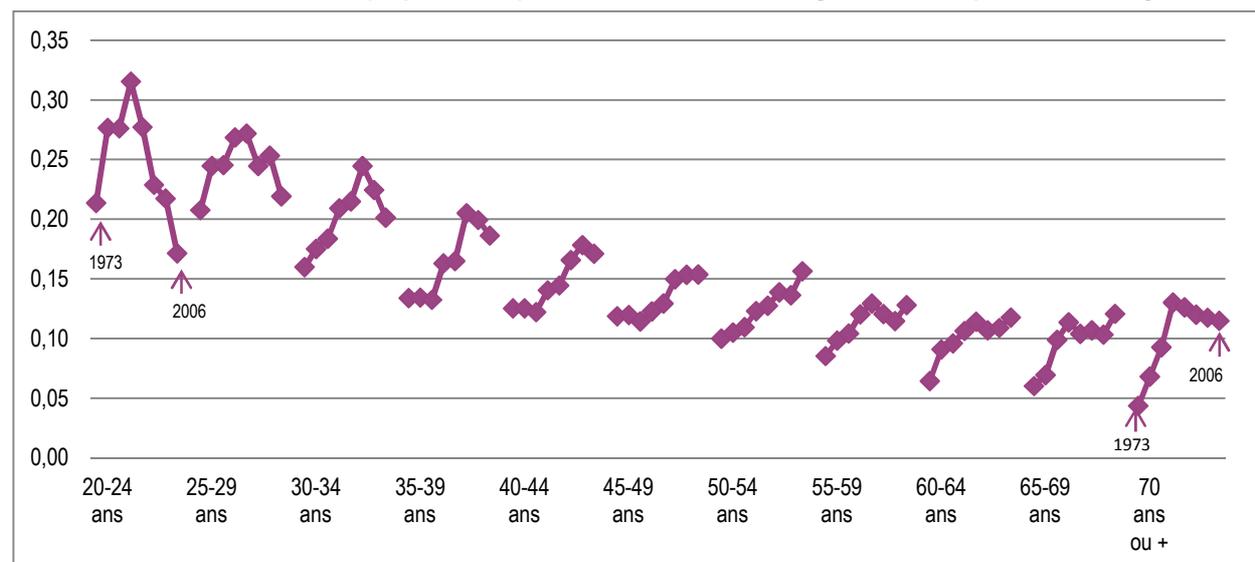
Si ces derniers taux sont aujourd'hui relativement proches, leur évolution entre 1973 et 1986 a été inverse, du fait des croissances différenciées de l'offre de logement entre les parcs locatifs privé et social d'une part, et des sorties vers l'accession à la propriété plus importante dans le parc privé que dans le parc social.

Alors que le parc locatif privé s'est rajeuni (seuls 10 % aujourd'hui des 60 ans et plus sont logés dans le parc privé contre près d'un quart dans les années 1970), le parc social a vieilli.

L'offre de logements dans le parc social s'est en effet fortement développée jusque dans les années 1970 et progressait encore jusqu'à la fin des années 1980. Depuis, sa progression est moins rapide que celle de l'ensemble du parc. De ce fait, l'entrée dans ce parc était alors plus facile qu'elle ne l'est aujourd'hui. Les ménages entrés dans le parc social dans les années 70-80 ont donc vieilli dans leur logement et la part des plus âgés a augmenté, passant d'un peu plus de 5 % en 1973 à 11,7 % en 2006.

GRAPHIQUE 8

### Évolution entre 1973 et 2006 de la proportion de personnes locataires d'un logement social, par tranches d'âge



Note : pour chaque tranche d'âge, la courbe indique l'évolution du taux de personnes locataires du parc social de 1973 à 2006, les points intermédiaires étant : 1978, 1984, 1988, 1992, 1996 et 2002

Champ : Individus âgés de 20 ans et plus habitant en France métropolitaine et qui ne sont plus à la charge de leurs parents (n'habitant pas le même logement)

Sources : Insee, Enquêtes Logement

### ... alors que les jeunes ont des revenus relatifs en baisse

Les plus jeunes sont aujourd'hui relativement plus pauvres que la moyenne de la population. En 1973, les 25-29 ans<sup>19</sup> avaient un niveau de vie supérieur de 11 % à la moyenne des personnes de 20 ans et plus. En 2006, leur niveau de vie est plus faible de 12 %. Cela est dû en partie à leur entrée plus tardive et parfois plus compliquée sur le marché du travail. Même en excluant les 60 ans et plus de l'analyse, la situation relative des plus jeunes s'est dégradée, au profit notamment des quinquagénaires.

Malgré ces difficultés, la décohabitation reste souhaitée par les jeunes, même en l'absence de travail (Casteran *et al.* [2006]). Plus pauvres, les jeunes sont aussi plus souvent locataires, et locataires récents - soumis ainsi aux évolutions plus importantes des loyers (*cf.* annexe 3) -, ce qui peut expliquer une part de leur taux d'effort élevé. En dehors des motifs professionnels, les jeunes changent de logement lors de la formation du couple, dans 80 % des cas, et lors de l'arrivée des enfants, dans 60 % des cas (Debrand *et al.* [2006]).

### Les étudiants, une population apparemment moins riche mais exclue du logement social

Les revenus des ménages dont la personne de référence est étudiante sont trois fois plus faibles que ceux des non-étudiants en 2006, et leurs loyers sont inférieurs de 20 %. Dans les années 1970, les ménages étudiants affichaient des revenus plus proches des non-étudiants (moins 50 %) et des loyers en moyenne plus élevés. Ces ménages étaient alors nettement moins nombreux qu'aujourd'hui. Pour les personnes de référence de moins de 25 ans, la part des étudiants parmi les locataires de moins de 25 ans est passée en effet de moins de 10 % en 1973 à plus de 40 % depuis 1996.

La décohabitation et donc l'accès des étudiants au parc privé a notamment été favorisé par le bouclage des allocations logement de 1991-1992 qui leur a permis de bénéficier de cette aide (Fack [2005]).

L'exclusion des ménages étudiants de l'analyse diminue ainsi de près de 4 % le nombre de locataires du privé et de 0,6 % ceux du parc social. En effet, malgré leurs faibles revenus, ces étudiants habitent, aujourd'hui comme hier, très majoritairement dans le parc privé (à plus de 80 %), le parc social étant plutôt réservé aux salariés modestes et aux ménages avec enfants (les cités universitaires, résidences pour étudiants, ne sont pas prises en compte dans l'analyse).

La différence de taux d'effort charges comprises et déduction faite de l'allocation logement entre parc privé et social est alors moindre (4,2 points au lieu de 4,4 points). L'effet coût du logement est similaire mais l'effet revenu est nettement plus important (4,3 points au lieu de 3,9 points), les ménages du parc privé ayant des revenus en moyenne plus importants que ceux du parc social, et ceci est d'autant plus vrai que l'on retire de l'analyse les étudiants, qui ont des revenus particulièrement faibles dans le privé. Contrairement aux autres personnes, les personnes appartenant à un ménage étudiant ont des revenus plus élevés dans le parc social que dans le parc privé.

Notons cependant que la notion de taux d'effort n'est sans doute pas la plus pertinente pour étudier les conditions de logement des étudiants, leurs revenus étant probablement sous-estimés dans l'Enquête Logement de l'Insee, de nombreuses sources de revenus étant informelles, ponctuelles ou en nature (en particulier l'aide des parents, *cf.* Herpin et Verger [1997]).

<sup>19</sup> Pour parler de l'évolution de la situation des plus jeunes, nous nous intéresserons généralement aux 25-29 ans. En effet, les personnes de 20-24 ans ont vu leur situation professionnelle et familiale fortement évoluer depuis les années 70 sous l'effet de la crise et des difficultés d'insertion sur le marché du travail ainsi que de l'allongement de la durée des études.

## Annexe 5 : Répartition entre actifs et inactifs dans les deux parcs

### Plus d'actifs dans le parc privé que dans le parc social

Les taux d'effort des personnes dépendent dans une large mesure de leurs revenus, et donc de leur activité actuelle (être actif occupé, c'est-à-dire avoir un travail), ou passée (être à la retraite).

Si les locataires du privé ont des revenus plus importants que ceux du social, cela résulte en partie du poids plus important des actifs occupés dans le parc privé que dans le parc social. Ils représentent, en 2006, 67 % des locataires du privé contre 55 % de ceux du social (hors ménages étudiants) alors qu'à l'opposé la part des chômeurs et des retraités est plus élevée dans le social que dans le privé (9,5 % contre 8,7 % pour les chômeurs et 21% contre 14,6% pour les retraités).

En fait depuis 1984, la part des actifs occupés a augmenté dans le parc privé alors qu'elle baissait dans le parc social.

### Des revenus plus importants liés à l'activité actuelle des locataires...

Au sein de la population d'âge actif de 30 à 59 ans, la situation financière des couples où les deux conjoints sont en emploi est la plus favorable : les ressources de ces ménages sont plus importantes que celles des autres ménages, ce qui leur permet d'avoir des taux d'effort (y compris charges et après prise en compte des allocations logement) plus faibles, que ce soit dans le parc privé, ou dans le parc social. Ceux-ci s'élèvent à 21,6 % dans le parc privé et à 17,6 % dans le parc social, contre 25,1 % dans le parc privé et 20,5 % dans le parc social pour les couples mono-actifs (cf. tableau 7). Ayant des revenus plus élevés, les couples bi-actifs bénéficient en outre moins des aides au logement que les couples mono-actifs, que ce soit dans le parc privé ou dans le parc social (4 fois moins en 2006).

Si les personnes du ménage sont inactives (hors retraités) ou si elles sont au chômage, la situation est encore plus dégradée que celle des couples mono-actifs. Ainsi, les personnes inactives (hors retraités) vivant seules ont des ressources très faibles, presque quatre fois moindres que celles des couples bi-actifs, et affichent des taux d'effort avant prise en compte des allocations logement supérieurs à 50 %, taux ramené à 35 % dans le parc privé après leur prise en compte. Ce taux d'effort est nettement plus élevé que pour les actifs occupés, et ce malgré des loyers d'un tiers plus faibles et des allocations logement plus importantes.

La comparaison parc social, parc privé montre que l'accroissement du différentiel de taux d'effort est, depuis 1984, assez net pour les différentes catégories, ce dernier étant particulièrement fort pour les personnes seules inactives.

TABLEAU 7

### Revenus et taux d'effort (charges comprises) nets des allocations logement des personnes de 30 à 59 ans, en fonction de leur situation familiale et insertion sur le marché du travail

	Revenus annuels du ménage, en euros				Taux d'effort, en pourcentage (*)			
	1984		2006		1984		2006	
	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social	Parc privé	Parc social
Deux actifs occupés	25 463	21 480	41 366	36 388	15,5	13,5	21,6	17,6
Couple avec un actif occupé et un inactif	19 179	15 035	31 777	24 315	19,4	16,0	25,1	20,5
Personnes seule active occupée	13 913	12 777	22 054	19 514	19,7	17,1	28,8	23,7
Personnes seule inactive	6 590	6 599	10 758	9 447	30,6	22,5	35,3	25,8

(\*) Taux d'effort y compris charges et après prise en compte des allocations logement.

Champ : Individus âgés de 30 à 59 ans habitant en France métropolitaine.

Sources : Insee, Enquêtes Logement

### ... et à leur activité passée

Les taux d'effort des ménages de retraités sont un peu plus élevés que ceux des actifs occupés. En effet, si le coût de leur logement (loyers et charges après déduction des allocations logement) est un peu plus faible (5 à 10 % de moins), leurs revenus sont eux aussi plus faibles (de l'ordre de 20 % en moins sur le champ des locataires). Comme pour les actifs, la

présence de deux retraites plutôt que d'une seule améliore la situation financière du ménage mais ne réduit que peu les taux d'effort.

Pour les retraités, occuper un logement social plutôt qu'un logement du parc privé améliore légèrement leur taux d'effort, pour les personnes seules comme pour les couples (3,2 points et 3,0 points de différentiel de taux d'effort en 2006). En 1984, ce différentiel de taux d'effort entre parc privé et parc social était très faible, les loyers dans le parc privé étant plus proches de ceux du social qu'en 2006. En effet, les loyers des retraités du privé sont en 2006 supérieurs de plus de 40 % à ceux du social, contre un écart inférieur à 20 % en 1984. Qu'il y ait une ou deux retraites, l'effet loyer est en 2006 équivalent (environ 9 %), l'effet revenu étant par contre plus important pour les personnes vivant en couple avec deux retraites que pour les personnes seules avec une retraite.



---

**DOSSIERS SOLIDARITÉ ET SANTÉ**

Directeur de la publication : Franck von Lenep

ISSN : 1958-587X

---