

Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ?

Corentin Trevien,
division Marchés et entreprises, Insee

Cette collection propose, en quatre pages, des résumés de travaux d'analyse conduits à l'Insee, généralement publiés sous forme de documents de travail, articles ou dossiers. Elle vise à mieux faire connaître leurs résultats.

- **Les logements sociaux, notamment ceux gérés par un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM), offrent des loyers largement inférieurs au secteur locatif privé. En 2006, selon l'enquête Logement, les ménages logés en HLM s'acquittaient chaque mois, en moyenne, d'un loyer de 310 euros. Au regard des prix des locations privées présentant des caractéristiques et une localisation comparables, ils bénéficiaient d'un avantage implicite évalué à 261 euros par mois, représentant 46 % de la valeur locative du logement.**
- **Les ménages logés en HLM n'habiteraient pas le même type de logements s'ils n'avaient pas obtenu de logement social. L'emménagement en HLM permettrait ainsi d'occuper une habitation d'une valeur locative légèrement supérieure. Ce logement serait plus grand, de 2,5 m² en moyenne, mais serait moins souvent une maison et serait situé plus souvent dans un quartier modeste.**
- **Bénéficiaire d'un logement HLM améliore le niveau de vie. Les économies réalisées sur le loyer ont permis aux ménages concernés d'augmenter leur consommation hors logement et leur épargne d'un montant évalué à 227 euros par mois.**
- **L'avantage HLM en termes de loyer est plus important en Île-de-France et équivaut à 394 euros par mois, soit 53 % de la valeur locative du logement. Les locataires HLM de région parisienne habitent des logements d'une valeur locative supérieure à ceux qu'ils occuperaient dans le secteur privé, plus grands de 10,7 m², mais situés dans des quartiers nettement plus modestes.**
- **Le logement social ne bénéficie pas qu'aux ménages modestes. Les ménages aisés logés dans le parc social sont certes plus rares, mais ils habitent des logements pour lesquels l'économie de loyer est plus importante.**

Le logement HLM, principale forme de logement social

En France, la part des logements sociaux dans l'ensemble du parc de logements a un peu diminué au cours de la dernière décennie, passant de 19,0 % en 2001 à 18,4 % en 2011 (source : SOeS, comptes du logement).

Cette légère baisse concerne les logements sociaux possédés par des bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) (*sources et méthodes*). En effet, le poids des HLM, principale forme de logement social, est resté stable au cours de cette période, avec respectivement 14,8 % des résidences principales en 2001 et 14,7 % en 2011.

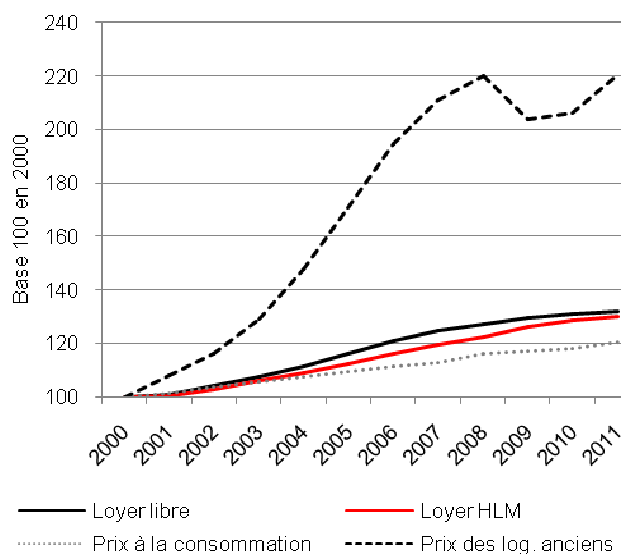
La progression des loyers du secteur HLM est proche de celle du secteur libre (*graphique 1*). Durant les années 2000, elle a été une fois et demie plus rapide que celle des prix à la consommation, mais très largement inférieure à celle du prix d'achat des logements anciens. Ainsi, entre 2000 et 2011, à qualité de logement égale, les loyers ont augmenté de 30 % dans le secteur HLM et de 32 % dans le secteur libre. Sur cette même période, le niveau général

des prix n'a augmenté que de 21 % alors que le prix d'achat des logements anciens a crû de 121 %.

Les locataires des logements sociaux sont plus souvent des ménages à faibles revenus. En 2006, les 40 % de ménages les plus modestes (appartenant aux premier et deuxième quintiles de niveau de vie) représentaient plus de 60 % des locataires du parc HLM. Plus d'un ménage sur quatre du premier quintile de niveau de vie résidait en HLM et plus d'un ménage sur cinq du second quintile, contre un sur six en moyenne parmi l'ensemble des ménages (*tableau*). Cependant, les ménages plus aisés (appartenant aux quatrième et cinquième quintiles de niveau de vie) ne sont pas absents du parc HLM ; ils y représentent 18 % des locataires (respectivement 12 % et 5 % pour chacun des deux quintiles).

La répartition géographique des logements HLM est également loin d'être uniforme. Ainsi, en 2006, 7 % des logements appartenaient au secteur HLM dans les espaces

Graphique 1 : Progression des loyers et du prix des logements



Lecture : Le loyer d'un logement HLM qui valait 100 en 2000 vaut 119,4 en 2007. Il s'agit de l'évolution du prix d'un bien à caractéristiques identiques et non pas de l'évolution du prix moyen. Sources : Insee, SOeS, France métropolitaine.

ruraux (en dehors des aires urbaines). À l'inverse, les logements HLM représentaient 23 % des résidences principales de l'aire urbaine de Paris. Dans les autres espaces urbains, la répartition des logements sociaux est plus proche de la moyenne nationale. Enfin, les logements HLM sont sous-représentés dans les communes les plus riches. En effet, en 1999, 43 % des logements HLM étaient

Tableau : Part des locataires HLM selon le niveau de vie et la localisation

Ensemble	15,7 %
Niveau de vie	
1 ^{er} Quintile	27,1 %
2 ^e Quintile	22,4 %
3 ^e Quintile	15,5 %
4 ^e Quintile	9,5 %
5 ^e Quintile	4,2 %
Répartition géographique par taille d'aire urbaine	
Hors aire urbaine	7,1 %
Moins de 50 000 hab.	17,2 %
50 000 à 500 000 hab.	17,9 %
Plus de 500 000 hab.	15,4 %
Aire urbaine de Paris	22,6 %

Lecture : En 2006, 15,7 % des ménages de France métropolitaine et 22,6 % des ménages de l'aire urbaine de Paris sont logés en HLM. Source : Insee, enquête logement 2006, France métropolitaine.

situés dans la moitié la plus riche des communes, au regard du niveau de vie médian de leurs habitants, alors que ces communes abritaient près de la moitié du parc de logement (sources : Insee, recensement de la population, et DGFIP). Cette proportion n'a augmenté que d'un point dans les années 2000, pour atteindre 44 % en 2009.

Résider en HLM améliore substantiellement les conditions de vie et de logement

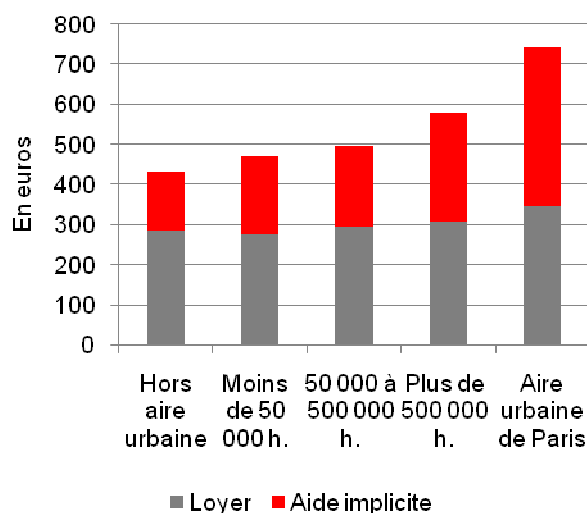
Les bailleurs sociaux, en échange des avantages et des subventions qu'ils reçoivent de l'État, sont tenus de proposer des loyers inférieurs à ceux du secteur libre. À logement identique, les locataires du secteur social paient donc un loyer plus faible que dans le parc privé. L'avantage lié à l'occupation d'un logement social correspond ainsi à la différence entre la valeur réelle du logement, c'est-à-dire son loyer potentiel dans le parc locatif privé, et le loyer demandé par le bailleur social. Cela équivaut à une aide monétaire qu'il est possible d'évaluer à partir de l'enquête Logement de l'Insee de 2006. La valeur d'un logement social dans le parc privé, à caractéristiques et localisation semblables, est estimée par une méthode de prix hédoniques (*sources et méthodes*).

Ainsi, en 2006, occuper un logement HLM revenait à bénéficier de l'équivalent d'une aide mensuelle de 261 euros, soit 46 % de la valeur locative du logement, le loyer moyen demandé par le bailleur social s'élevant à 310 euros. L'avantage n'est toutefois pas équivalent à une aide monétaire de même montant pour le ménage locataire, dans la mesure où elle impose de suivre une procédure d'affectation de logement très précise. En effet, l'obtention d'un logement social passe par le dépôt d'un dossier de candidature auprès d'un organisme HLM ou d'une mairie. Si ce dossier est accepté, le ménage est ensuite placé sur une liste d'attente. Après un délai variable, on lui propose un logement qu'il peut accepter ou refuser. Les marges de manœuvre du locataire sont donc limitées pour choisir les caractéristiques et la valeur d'un logement social.

L'aide sociale liée au fait de résider en HLM améliore la situation des locataires de deux manières. D'une part, les économies réalisées sur le paiement du loyer permettent de consommer une plus grande quantité d'autres biens ou d'épargner davantage. D'autre part, cette réduction de loyer peut être mise à profit pour occuper un logement d'une valeur intrinsèque supérieure. Pour établir le poids respectif de ces deux effets, il faut estimer les caractéristiques du logement que le ménage aurait occupé s'il n'avait pas habité en HLM. On détermine ces caractéristiques à partir des logements occupés dans le secteur privé par des ménages équivalents, selon une méthode dite « d'appariement » (*sources et méthodes*).

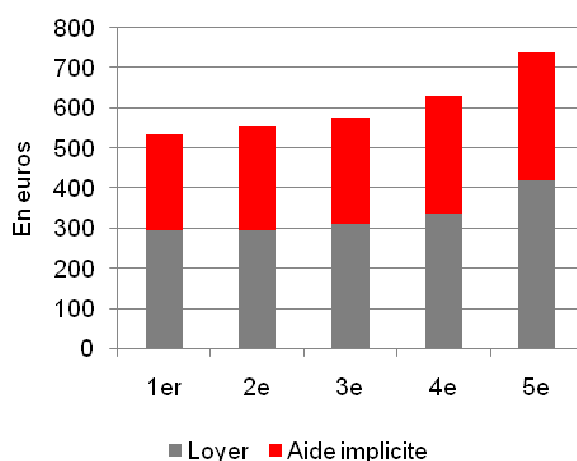
Ainsi, on peut estimer que l'occupation d'une HLM permet aux ménages concernés de se loger dans une habitation un peu meilleure : la valeur locative intrinsèque du logement habité est supérieure de 34 euros par mois en moyenne au logement que ce ménage aurait occupé s'il avait dû se loger dans le secteur privé. En particulier, l'emménagement en HLM permet d'occuper des logements plus grands de 2,5 mètres carrés en moyenne. En revanche, ces logements seraient situés dans des quartiers plus pauvres, où le revenu médian annuel des ménages serait inférieur de 3 000 euros. Par ailleurs, l'occupation d'une HLM réduirait de 15,4 points de pourcentage la probabilité d'habiter une maison. Enfin, l'aide implicite liée à l'occupation d'une HLM augmenterait le niveau de vie et l'épargne, déduction faite du logement, de 227 euros par mois.

Graphique 2 : Répartition des loyers HLM et des aides implicites selon la taille de l'aire urbaine



Lecture : Les locataires de logements HLM de l'aire urbaine de Paris acquittent en moyenne un loyer mensuel de 349 euros. Dans le parc locatif privé, le logement qu'ils occupent serait loué en moyenne pour 743 euros par mois. Ces ménages bénéficieraient donc de l'équivalent d'une aide de 394 euros chaque mois.
Source : Insee, enquête logement 2006, France métropolitaine.

Graphique 3 : Répartition des loyers HLM et des aides implicites selon le quintile de niveau de vie du ménage occupant



Note : Dans le parc privé, le modèle sous-estime les loyers des ménages du dernier quintile de niveau de vie (appartenant aux 20 % des ménages les plus aisés) car certaines caractéristiques spécifiques de leurs logements ne sont pas présentes dans les données. La valeur locative estimée des logements sociaux occupés par ces ménages pourrait donc être elle aussi minorée.
Lecture : Les locataires HLM du 3^e quintile de niveau de vie payent en moyenne un loyer de 312 euros par mois et bénéficieraient de l'équivalent d'une aide mensuelle de 256 euros.
Source : Insee, enquête logement 2006, France métropolitaine.

Le logement social ne bénéficie pas seulement aux ménages modestes

Ces gains associés à l'occupation d'une HLM varient fortement selon la taille de l'aire urbaine (*graphique 2*) : l'aide implicite associée à l'occupation d'une HLM passe de 147 euros dans les espaces ruraux à 269 euros dans les aires urbaines de plus de 500 000 habitants. En effet, les loyers privés sont beaucoup plus élevés dans les grandes agglomérations que dans les petites, alors que les loyers des logements HLM dépendent relativement peu de la taille de l'agglomération : ils varient seulement de 287 euros dans les espaces ruraux à 310 euros dans les aires urbaines de plus de 500 000 habitants.

Les résultats obtenus sont amplifiés pour les locataires sociaux de la région parisienne, où la subvention implicite atteint 394 euros par mois et modifie fortement les conditions de logement : l'emménagement en HLM permet d'accéder à un logement d'une valeur supérieure de 76 euros mensuels. Ce logement est nettement plus grand que celui que le ménage pourrait louer dans le secteur privé (+ 10,7 mètres carrés) tout en étant situé dans un quartier nettement moins favorisé.

Ces avantages ne bénéficient pas seulement aux ménages les plus modestes. Les classes moyennes supérieures occupent moins souvent un logement social mais, lorsque c'est le cas, elles en tirent un avantage plus élevé (*graphique 3*). Les ménages du dernier quintile de niveau de vie bénéficient ainsi d'une subvention implicite de 319 euros alors qu'elle n'est que de 239 euros pour les ménages du premier quintile. Cependant, cette subvention représente en moyenne 24 % des revenus des ménages du premier quintile, contre seulement 7 % pour

ceux du dernier quintile. On ne peut donc pas parler d'effet anti-redistributif, d'autant que les ménages modestes occupent bien plus fréquemment un logement HLM (*tableau 1*). En outre, la subvention implicite représente une part globalement constante de la valeur du logement. Ainsi, la valeur de la subvention implicite augmente avec la tranche de revenu car les ménages plus aisés occupent des logements sociaux d'une plus grande valeur locative.

La répartition de cette subvention implicite diffère selon la tranche de revenu. Les ménages des deux premiers déciles de niveau de vie (les 20 % de ménages les plus modestes) sont les seuls à qui elle permet d'habiter un logement de valeur locative plus élevée : supérieure de 48 euros en moyenne pour les ménages du premier décile et de 35 euros pour ceux du deuxième décile. La subvention implicite ne conduit à accroître la taille du logement que pour les ménages des trois premiers quintiles de niveau de vie (les 60 % de ménages les moins aisés), le supplément de surface variant alors de 2,2 à 3,4 mètres carrés. Pour les autres ménages, la subvention conduit donc surtout à accroître leur épargne ou les autres postes de dépense.

Pour en savoir plus

Comptes du logement 2011 - Premiers résultats 2012, Soes, 2012.

Jacquot Alain, « L'occupation du parc HLM : un éclairage à partir des enquêtes logement de l'Insee », *Documents de Travail de la DSDS*, 2007, n°F0708.

LaFerrère Anne, « Comment attribuer les HLM ? », *Regards croisés sur l'économie*, 2011, n°9, p. 231-243.

Ce texte est un résumé de l'étude « [Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ?](#) » de Corentin Trevien, publiée dans la collection *Documents de travail* (n°G2013/02).

Sources et méthodes

Le logement social en France

Le secteur locatif social comprend les logements destinés à des ménages aux ressources modestes ou moyennes et dont le loyer est limité. En contrepartie, les bailleurs bénéficient d'aides ou d'avantages des pouvoirs publics pour leur réalisation. Le financement du logement social a évolué au cours du temps, en fonction des priorités des pouvoirs publics. Il s'appuie aujourd'hui sur plusieurs dispositifs : des subventions directes, versées par exemple par l'agence nationale pour la rénovation urbaine, des avantages fiscaux, comme l'application d'un taux réduit de TVA, ou des conditions avantageuses de prêt. La nature juridique du bailleur est également très importante dans la délimitation du secteur social. Ainsi, le secteur HLM, largement majoritaire, correspond à l'ensemble des logements des bailleurs HLM. Il s'agit d'organismes publics ou privés, dotés d'une structure juridique propre, définie par la loi. Ces organismes bénéficient d'avantages spécifiques, comme l'exonération de la taxe foncière et de l'impôt sur les sociétés, et sont regroupés au sein de l'Union sociale pour l'habitat.

Il n'y a pas de définition unanime du secteur social car les logements sociaux sont très hétérogènes, selon la nature juridique du bailleur, les conditions de ressources des locataires et l'encadrement du loyer. Il peut même dépasser le secteur locatif et intégrer les logements bénéficiant de dispositifs pour l'accession sociale à la propriété. Certains types de logements sont à la frontière du secteur social et peuvent y être inclus ou en être exclus selon la définition retenue. Il s'agit par exemple des logements intermédiaires, qui s'adressent aux classes moyennes, ou des foyers-logements pour personnes âgées. S'il est assez simple de délimiter le secteur HLM, les contours du secteur social hors HLM sont donc plus flous. Le système statistique s'appuie sur la nature du bailleur et intègre au secteur social hors HLM les logements détenus par l'État, les collectivités locales et autres organismes publics hors HLM.

Les données

Cette étude utilise les données de l'enquête Logement 2006 de l'Insee. Cette enquête interroge près de 40 000 ménages et réunit des informations précises tant sur les occupants que sur les logements (secteur, loyer, coût des charges, caractéristiques précises). Elle a été complétée par d'autres sources qui fournissent des données à l'échelle communale ou infracommunale : le recensement de la population 2007, pour les caractéristiques socio-économiques des quartiers, et le dispositif « revenus fiscaux localisés des ménages » de la DGFIP (Direction générale des finances publiques) pour le revenu médian des habitants des quartiers.

Cette étude compare les logements et les locataires sociaux à leurs homologues du parc locatif privé. Pour s'assurer de l'homogénéité du champ d'étude, elle se limite aux logements loués vides pour le parc privé et aux logements HLM loués vides pour le parc social. De plus, afin que les loyers du secteur privé reflètent bien la valeur locative, les logements loués par l'employeur ou un membre de la famille ont été exclus du périmètre des estimations.

Estimer la valeur d'un logement social dans le parc locatif privé

L'estimation de la valeur qu'aurait un logement HLM dans le parc privé s'appuie sur une méthode de prix hédoniques. Cette méthode consiste, dans une première étape, à décomposer le loyer des logements du parc privé comme la somme du prix de chacune de ses caractéristiques. L'observation conjointe des loyers et des caractéristiques des logements permet ainsi de trouver le prix d'un mètre carré supplémentaire, de la présence d'un balcon ou le surcoût lié à la localisation en région parisienne. Ainsi, dans une seconde étape, il est possible d'estimer la valeur locative d'un logement HLM dans le parc privé comme la somme de la valeur de chacune de ses caractéristiques. Cette estimation n'est possible qu'à condition de disposer de données détaillées sur les caractéristiques du logement. Dans cette étude, les variables suivantes ont été prises en compte : la surface du logement, les caractéristiques géographiques (le niveau de vie du quartier, la taille de l'agglomération, la distance au centre-ville, le niveau des prix immobiliers dans le département), l'état général (installations électriques, état de la façade, etc.) et le confort du logement (double vitrage, nombre de pièces d'eau, exposition, etc.).

La valeur locative d'un logement HLM est estimée à l'entrée dans les lieux. Cela signifie que le loyer potentiel présenté dans l'étude correspond à celui qui serait demandé lors d'une nouvelle location. Ce point est important car il existe dans le parc privé une « rente d'occupation » liée à la progression plus lente des loyers en cours de bail. Concrètement, après quelques années, un locataire du secteur privé payera un loyer plus faible, comparé au loyer demandé à un nouvel arrivant pour un logement similaire. Ce phénomène s'explique en partie par l'existence de règles qui encadrent l'augmentation des loyers en cours de bail alors que, jusqu'à une période récente, le loyer était fixé librement à l'entrée dans les lieux. Cette « rente » permet aux locataires du secteur privé d'économiser en moyenne 48 euros par mois, toutes anciennetés d'occupation confondues. La façon dont ce phénomène est pris en compte est cruciale pour les résultats obtenus et le fait de considérer les loyers à l'entrée dans les lieux conduit à retenir la fourchette haute de l'estimation de l'aide implicite liée à l'occupation d'une HLM.

Déterminer le comportement des ménages logés en HLM s'ils n'avaient pas obtenu de logement social

Pour estimer l'effet de l'obtention d'une HLM sur le comportement des ménages on recourt à une méthode d'appariement. Elle consiste à comparer les ménages logés dans le parc HLM aux ménages qui présentent les mêmes caractéristiques dans le parc locatif privé. Cette méthode repose sur l'hypothèse que les ménages habitant une HLM auraient occupé des logements similaires à ceux des ménages de mêmes caractéristiques du parc locatif privé si leur demande de logement social avait été refusée. Pour appairer les locataires des deux parcs, les estimations s'appuient sur la taille du ménage, l'âge, le revenu, le type de famille et la catégorie socioprofessionnelle.