

## Le poids des dépenses de logement depuis vingt ans

Jérôme Accardo et Fanny Bugeja\*

**Le poids des dépenses de logement dans le budget des ménages s'est globalement accru au cours des vingt dernières années. Les évolutions ont affecté les ménages diversement selon leur groupe d'âge, leur niveau de vie, leur niveau social. Durant cette période, une importante accession à la propriété a amélioré la situation de nombreux ménages. En revanche, celle des plus modestes, notamment locataires, apparaît plus difficile aujourd'hui qu'au début des années 1980.**

Le logement constitue un poste de dépenses particulièrement lourd dans le budget des ménages et en même temps celui dont l'analyse est la plus délicate.

Tout d'abord, comment le définir ? Entre un périmètre strict qui s'en tient aux loyers des locataires et aux remboursements des intérêts d'emprunt des accédants, et une définition large, tout aussi recevable, qui inclut l'ensemble des dépenses occasionnées par l'occupation d'un logement (y compris les dépenses d'ameublement), le poids du poste dans le budget varie du simple à plus du triple.

La manière dont les économistes appréhendent le logement peut différer de la conception courante. L'approche économique le traite en effet de la même façon, qu'on soit propriétaire ou locataire, en introduisant notamment, la notion de loyer « imputé », dit encore « loyer fictif » (*encadré 1*). Celle-ci, peu intuitive pour le non-spécialiste, modifie pourtant fortement la notion de dépense de logement telle que la ressentent en général les ménages. En particulier, ces derniers conçoivent souvent le logement comme une « dépense contrainte », ce qui a un effet probablement important sur leur perception du coût de la vie et des évolutions de leur pouvoir d'achat (voir sur ce point le dossier « *La consommation des ménages depuis cinquante ans* » dans le présent ouvrage). Appréhender cet impact est d'autant plus important qu'il varie beaucoup selon le statut d'occupation du logement [Fack et Delaveau, 2006].

Le logement sera considéré ici du point de vue de la contrainte budgétaire afin de se rapprocher du ressenti des ménages, comme nous y invite explicitement le rapport de la Commission Quinet [Quinet, Ferrari, 2008]. On choisit donc de limiter le poste aux loyers acquittés par les locataires, aux remboursements des prêts immobiliers (capital et intérêts) des accédants, aux charges, dépenses d'eau, d'énergie et d'entretien courant du logement, aux assurances et aux impôts immobiliers (taxe d'habitation, taxe foncière), seule la résidence principale étant prise en compte<sup>1</sup>. Ce champ mélange des types de dépenses usuellement distinguées (consommation, investissement, impôts). Il s'éloigne sensiblement des concepts rigoureux de la comptabilité nationale, lesquels excluent notamment les remboursements en capital mais, en revanche, attribuent aux ménages propriétaires de leur résidence principale des loyers fictifs qui représentent la moitié environ du poste Logement. Laissant notamment

---

\* Jérôme Accardo, Insee, division Conditions de vie des ménages ; Fanny Bugeja, Crest.

1. Les dépenses pour l'ameublement ne sont pas incluses. L'ameublement est un poste important qui, lorsqu'on l'inclut, tend à écraser l'effet des plus petites composantes. Par ailleurs, il est délicat d'assimiler ce type de dépenses à une dépense contrainte comme le chauffage, l'éclairage ou le loyer.

de côté la nature d'actif patrimonial du logement, l'optique retenue ici rend parfois plus délicate la comparaison de la situation des différentes catégories d'occupants. Mais elle apparaît mieux adaptée pour suivre les évolutions apparentes du poste dans le budget des ménages et comprendre leurs liens avec la perception du pouvoir d'achat.

## La prééminence du poids du logement s'est nettement accentuée en vingt ans

La place dominante du logement dans le budget n'est pas remise en cause par la nouvelle définition adoptée ici : avec 18 % de la dépense totale<sup>2</sup> annuelle moyenne du ménage en 2005, il est très supérieur à son suivant immédiat, le poste Transports (11 %)<sup>3</sup>.

La prééminence budgétaire du logement s'est d'ailleurs accentuée au cours des vingt dernières années : il a maintenu son poids alors que l'alimentation, qui pesait autant que lui en 1984, a perdu 4 points (*figure 1*)<sup>4</sup>. De même les transports, troisième poste en 1984, ont légèrement régressé dans le budget. Quant aux postes les plus dynamiques au cours de la période (loisirs, communications), ils sont encore loin d'être aussi importants.

### 1. Évolution du poids du logement entre 1984 et 2005 dans le budget (comparaison avec les principaux autres postes)

	Alimentation	Habillement	Transport	Logement
1984	17	6	13	17
1989	17	6	13	17
1995	13	5	12	18
2000	13	5	12	19
2005	11	6	11	18

Source : Insee, enquêtes Budget des familles, 1985, 1989, 1995, 2001, 2006.

Le poids du logement est cependant sujet à d'importantes variations selon que les ménages sont propriétaires dégagés des crédits d'achat (DCA)<sup>5</sup>, accédants ou locataires. Pour les premiers, exempts de remboursements ou de loyers, le poids est de moitié inférieur à ce qu'il représente pour les deux autres catégories. Les écarts se sont d'ailleurs accentués depuis vingt ans. Entre 1984 et 2005, le poids du logement a baissé pour les propriétaires DCA. Il est resté à peu près stable chez les accédants. Il a en revanche nettement augmenté, en particulier sur la dernière période pour les locataires (*figure 2*).

### 2. Évolution du poids du logement entre 1984 et 2005 dans le budget des ménages selon le statut d'occupation du logement

Poids budgétaire	1984	1989	1995	2000	2005
Propriétaires DCA*	13	11	10	12	10
Accédants	21	22	22	22	22
Locataires	19	20	22	22	25
Sous-locataires	16	20	19	15	31
Logés gratuitement	7	6	8	9	8
<b>Ensemble</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>18</b>

\* Propriétaire dégagé des crédits d'achat.

Source : Insee, enquêtes Budget des familles, 1985, 1989, 1995, 2001, 2006.

2. Outre les dépenses de consommation au sens strict (comptes nationaux), elle comprend notamment les impôts, les remboursements immobiliers et les prélèvements effectués par l'employeur.

3. Il comprend les achats de véhicules.

4. L'alimentation demeure, néanmoins, le premier poste si on inclut les repas hors domicile.

5. On se réfère ici aux seuls crédits pour l'achat de la résidence principale. Dans tout le dossier, on utilisera l'abréviation « propriétaire DCA ».

## Les logiques de calcul des dépenses de logement

Il existe plusieurs logiques de calcul des dépenses de logement.

La première est la celle de la comptabilité nationale (CN - *graphique*). Sa caractéristique majeure est de ne pas comptabiliser les dépenses d'achat de logement (y c. les dépenses de gros travaux). Dans le cadre de la CN en effet, acheter un logement est non une consommation, mais un investissement. Le poste « Logement » habituellement traité par la comptabilité nationale se limite donc aux loyers, aux dépenses courantes de réparation et d'entretien du logement, aux services liés au logement et aux dépenses d'énergie (électricité, gaz et autres combustibles).

Néanmoins, pour éviter d'introduire une asymétrie trop forte entre propriétaires et locataires qui génèrait l'interprétation économique, la CN impute aux propriétaires (qu'ils soient encore accédants ou bien dégagés de leur crédits pour l'achat de leur résidence principale) une dépense de loyer fictif. Cette dépense est définie comme le montant que le ménage propriétaire paierait s'il prenait en location le logement qu'il habite (symétriquement, le ménage se voit attribuer ce même loyer au titre d'un revenu, de sorte que, de manière comptable, l'opération est neutre).

La deuxième approche est celle de l'indice des prix à la consommation qui suit la CN mais sans prendre en compte les loyers fictifs.

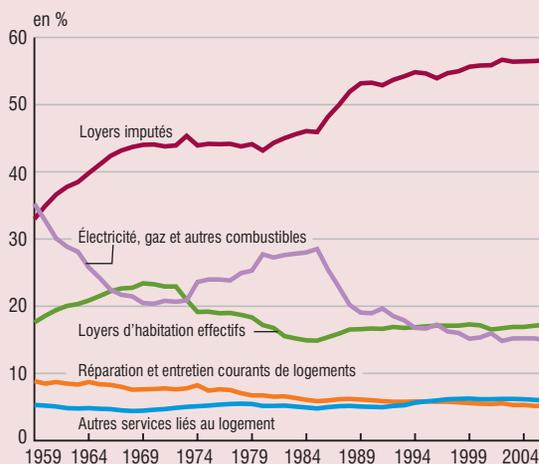
La troisième notion est propre à la tradition des enquêtes Logement : c'est le taux d'effort

des ménages (brut ou net selon qu'on déduit ou non les aides au logement), « qui rapporte la dépense de logement au revenu des ménages ». Ici les dépenses de logement considérées comprennent les loyers des locataires et les remboursements d'emprunt (capital et intérêt) des accédants à la propriété. Cet indicateur ne prend donc pas en compte les dépenses de logement annexes (réparation et entretien du logement, services liés au logement et dépenses d'énergie).

C'est dans le cadre de la comptabilité nationale que le poids du poste apparaît le plus élevé : de l'ordre de 25 % de la consommation en 2007, dont environ la moitié correspond aux loyers fictifs. Dans l'indice des prix à la consommation, le poste représente moins de 15 % de la consommation. Enfin, le taux d'effort (net) était de 12 % en 2006.

On a choisi dans ce dossier la définition la plus proche de l'intuition ordinaire : elle raisonne en termes de dépense et inclut donc des dépenses d'investissement immobilier, à savoir les remboursements en capital des emprunts immobiliers et les dépenses pour gros travaux. Cette définition ignore la notion de loyer fictif. Mais elle se différencie du taux d'effort par la prise en compte non seulement de l'ensemble des charges, eau, énergie, qui vont généralement avec l'occupation d'un logement, mais aussi des assurances et des impôts (taxe foncière et taxe d'habitation, notamment). Il s'agit d'une dépense brute : les aides au logement ne sont pas déduites, sauf dans le calcul du poids net du m<sup>2</sup> par personne (PNMP, voir *encadré 2*).

### Décomposition des dépenses de logement au sens de la comptabilité nationale



Champ : France entière.

Source : Insee, comptabilité nationale.

La structure du poste, autrement dit la part relative de ses différentes composantes, varie entre les ménages comme au cours du temps. Le statut du ménage vis-à-vis du logement est évidemment déterminant, de sorte que les structures du poste ne sont pas réellement comparables entre les propriétaires d'une part et les locataires ou accédants de l'autre. Pour les premiers, le coût du logement représente essentiellement des dépenses d'énergie, d'impôts et d'assurances, pour des parts assez comparables (en 2005). Pour les autres, les loyers ou les remboursements dominent largement.

À statut donné, la part des différentes composantes a évolué en vingt ans (*figure 3*). La part de la composante « Loyers et charges » a augmenté quel que soit le statut d'occupation du logement (pour les propriétaires ou accédants, il s'agit donc d'une augmentation des charges seules)<sup>6</sup>. En particulier, les dépenses en eau se sont alourdies<sup>7</sup>. Le poids des remboursements des accédants et, pour les trois catégories, celui des impôts et assurances se sont accrues. En revanche, la part consacrée à l'énergie a substantiellement diminué en raison de prix de l'énergie nettement plus bas relativement aux ressources des ménages, en 2005 qu'en 1985.

### 3. Évolution de la composition du poste logement entre 1985 et 2005 selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Loyers et charges		Remboursements		Énergie		Impôts et assurances	
	2005 (%)	1985-2005 (points)	2005 (%)	1985-2005 (points)	2005 (%)	1985-2005 (points)	2005 (%)	1985-2005 (points)
<b>Ensemble</b>	<b>39</b>	<b>8</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>- 10</b>	<b>14</b>	<b>3</b>
Propriétaires DCA*	17	4	-	-	46	- 17	37	8
Accédants	6	1	69	7	15	-9	11	2
Locataires	83	13	-	-	12	-11	5	2

\* Propriétaire dégage des crédits d'achats.

Lecture : en 2005, les loyers et charges représentent, en moyenne sur l'ensemble des ménages, 39 % du poste logement ; c'est 8 points de plus qu'en 1985.  
Source : Insee, enquêtes Budget des familles 1985, 2006.

### Les variations des prix : une explication partielle de la hausse du poids du logement

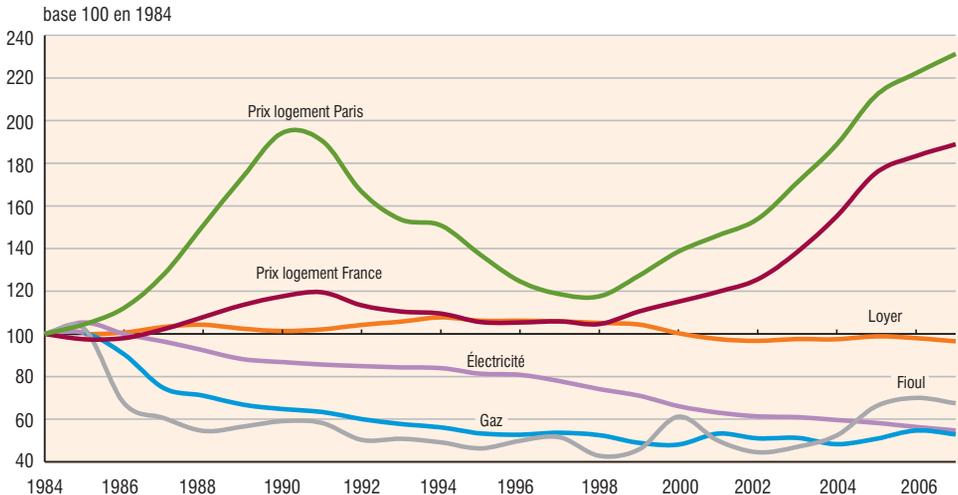
Il est fréquent d'attribuer la hausse du poids du logement à la hausse de quelques prix particulièrement importants, comme le prix des logements, les loyers, le prix de l'énergie. C'est effectivement largement le cas au cours des dernières années. Mais, durant l'ensemble des deux dernières décennies, les mouvements de ces différents facteurs et leurs contributions ont été plus complexes. Le poids du logement a ainsi été la résultante d'évolutions souvent déphasées. Plutôt que de raisonner sur les prix nominaux, il est plus instructif de les rapporter au revenu disponible brut (RDB) par habitant.

Le prix d'achat des logements (prix au m<sup>2</sup>) a connu des évolutions contrastées selon les périodes : de 1984 au début des années 1990, il croît fortement comparé au revenu disponible par tête (*figure 4*). Mais il s'agit d'une hausse limitée à l'Île-de-France. En province, l'évolution des prix suit celle du RDB par habitant. À partir de 1992, le marché francilien se détend et les prix retrouvent leur niveau de 1985. À la fin des années 1990, la hausse était effacée. À partir de 1999, les prix remontent vivement, en Île-de-France et en province. Entre cette date et 2007, les prix ont pratiquement doublé. Malgré son caractère spectaculaire, l'impact du mouvement des prix du logement sur le poids

6. Dans les enquêtes Budget des familles, loyers et charges ne sont pas toujours bien séparés. On est donc contraint de considérer la somme de ces deux composantes.

7. Voir Briant P., Rougerie C. (2008), *op. cit.*

#### 4. Évolution des prix du logement en France métropolitaine, des loyers et des principales énergies, rapportés au revenu disponible brut (RDB)



Sources : J. Friggit (CGEDD) d'après Insee, base de données notariales et indices Notaires - Insee, Comptes du Logement (1984 - 2007), DAEI.

budgetaire du poste est nécessairement limité, la hausse n'ayant affecté que les acquéreurs les plus récents. D'autre part, près de 40 % des acheteurs des années 2000 étaient déjà propriétaires de leur résidence principale<sup>8</sup>. Ils ont financé très généralement l'achat de leur nouveau logement par la vente de l'ancien, de sorte que la hausse des prix immobiliers accroît leurs ressources en même temps qu'elle en grève le pouvoir d'achat. L'impact sur leur budget en est donc atténué.

Les loyers du parc social comme ceux du secteur libre ont, quant à eux, évolué pour l'essentiel au rythme du pouvoir d'achat, légèrement plus rapidement jusqu'en 2000, ralentissant ensuite.

En revanche, au cours des vingt dernières années, les prix de l'énergie ont la plupart du temps crû moins vite que le RDB par habitant. Même si, à partir de 2002, le prix du fioul, puis du gaz connaissent une hausse forte et soutenue, on reste loin du point haut atteint en 1985. En 2007, l'impact de la consommation d'une quantité donnée d'énergie sur le revenu disponible des individus ne représente que les deux tiers de ce qu'il était en 1985.

Cette baisse des prix unitaires s'est accompagnée de modifications dans le recours aux différentes sources d'énergie : en 2007, la quantité d'électricité consommée par les ménages pour le logement est de deux tiers supérieure à celle de 1985. Le volume des consommations de gaz a lui aussi augmenté, de moitié environ. Ces hausses ont eu lieu au détriment du fioul dont les volumes consommés pour le chauffage du logement ont diminué de près de 30 % entre ces deux dates. La baisse du fioul s'est certes accélérée ces dernières années après les fortes hausses de prix survenues depuis 2002, mais elle s'observe depuis 1985, à une période pendant laquelle le prix du fioul baissait de 1 % par an en moyenne.

Les évolutions suivies par les trois formes principales d'énergie domestique aboutissent ainsi à un recul de 2 points en vingt ans du coefficient du poste dans le budget des ménages (de 5,8 à 3,8 %). On retrouve en 2006 le niveau qui prévalait dans les années 1960.

8. Source : Insee, enquêtes Logement 2002 et 2006.

## Une forte variation du poids du logement selon le statut d'occupation

Le niveau de la dépense de logement diffère selon le statut d'occupation du logement. Le poids moyen du logement dépend donc de la proportion de propriétaires, d'accédants et de locataires, au même titre que les variations de prix. Ces parts se sont notablement modifiées en vingt ans (figure 5). La part des ménages propriétaires a fortement augmenté, passant du quart au tiers de la population, ce qui a mécaniquement induit, toutes choses égales par ailleurs, une baisse des dépenses de logement. Il y a là un facteur qui a contribué à modérer les évolutions globales du poste.

### 5. Poids de différentes catégories d'occupants

	en %					
	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Autres	10	9	9	8	6	5
Locataires	39	37	38	38	38	37
Accédants	24	26	24	22	21	20
Propriétaires DCA*	26	27	30	32	35	38
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* Propriétaire dégage des crédits d'achats.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006.

Mais prises séparément, toutes les catégories de ménages ont subi des modifications, notamment en termes d'âge et de niveau de vie : ce sont ces évolutions qui permettent de rendre compte des certains résultats paradoxaux. Comment en effet comprendre que le poids du logement s'est accru chez les locataires et qu'il est resté stable chez les accédants (figure 2), alors que ce sont les loyers qui ont suivi le revenu moyen et le prix des logements qui a au contraire connu une croissance très vive (figure 4) ?

L'explication réside dans la dégradation relative du niveau de vie des locataires. Celui des locataires de 2005 est nettement plus bas par rapport à la moyenne qu'il ne l'était pour les locataires de 1985. Ce n'est donc pas le loyer qui a crû par rapport au revenu moyen, mais la catégorie des locataires qui a décroché : elle s'est progressivement vidée des ménages disposant de ressources financières suffisantes pour concrétiser un projet d'accession à la propriété ou pour devenir propriétaire.

La baisse du poids du logement chez les propriétaires a une explication analogue : si l'âge moyen des accédants et des locataires est resté constant au cours des vingt ans, celui des propriétaires a nettement augmenté (figure 6). Ceux-ci sont, plus souvent qu'en 1985, des couples retraités ou en fin de vie active, sans enfant au domicile. Leur niveau de vie est sensiblement plus élevé que la moyenne et cette aisance est renforcée par le faible niveau de leurs dépenses de logement.

### 6. Évolution 1985-2006 des populations d'occupants (niveau de vie, type de ménage, âge)

	Écart au niveau de vie moyen (%)			Part des couples sans enfant (%)			Âge moyen de la personne de référence		
	1985	1995	2005	1985	1995	2005	1985	1995	2005
Propriétaires DCA*	1	12	13	36	43	44	60	64	64
Accédants	9	5	12	16	16	14	42	43	43
Locataires	-5	-12	-20	22	19	18	43	43	43
Autres	-9	-17	-13	21	19	18	52	55	56
<b>Ensemble</b>	-	-	-	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>49</b>	<b>51</b>	<b>52</b>

\* Propriétaire dégage des crédits d'achats.

Source : Insee, enquêtes Budget des familles, 1985, 1989, 1995, 2001, 2006.

## Une amélioration des logements réelle mais mal perçue

Même si, durant les années 1980 et 1990, le nombre de nouveaux logements construits chaque année a été sensiblement moins élevé que dans les années antérieures (passant de plus de 400 000 durant les années 1970 à moins de 300 000 durant les années 1990), l'effort d'investissement a été suffisant pour continuer de modifier fortement les conditions de logement. Il faut aussi tenir compte du vieillissement de la population qui a entraîné un desserrement des taux d'occupation [Briant et Rougerie, 2008]. Les logements sont ainsi, en 2006, en moyenne plus grands et moins surpeuplés qu'il y a vingt ans. Chaque habitant dispose désormais de 40 m<sup>2</sup> et de 1,8 pièce, soit 30 % d'espace en plus par rapport à 1984. Il y a cependant une différence entre l'habitat individuel et l'habitat collectif, le gain d'espace étant plus marqué pour le premier (figure 7).

### 7. Espace disponible par personne dans le logement

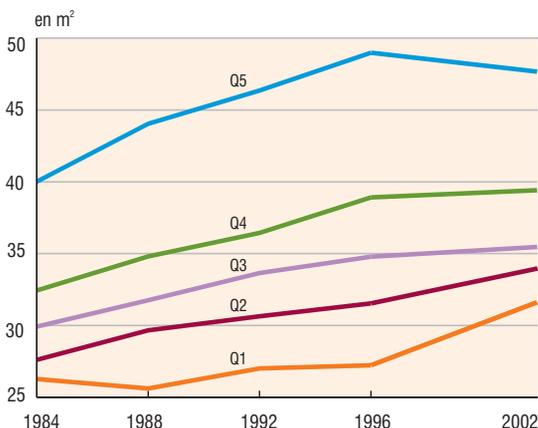
	1984	1988	1992	1996	2002	2006
<b>Surface par personne (m<sup>2</sup>)</b>						
Habitat individuel	33	35	37	39	41	44
Habitat collectif	27	29	30	30	31	33
<b>Nombre de pièces par personne</b>						
Habitat individuel	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9
Habitat collectif	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5

Source : Insee, enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006.

Le confort de base s'est étendu à l'ensemble du parc : en 1982, encore 15 % des résidences principales de France métropolitaine ne possédaient pas de douche ou de baignoire, et autant ne disposaient pas de W-C intérieurs. En 2006, les logements manquant d'eau courante, d'une installation sanitaire ou encore de W-C intérieurs ne représentent plus que 1,3 % du parc.

La surface par personne est fortement dépendante du niveau de vie (figure 8). Les 20 % des ménages les plus aisés disposent de moitié plus de surface que les moins aisés. En revanche, la hausse de ces surfaces a concerné l'ensemble des ménages. Dans un premier temps, elle a bénéficié aux plus aisés. Mais à partir de la moitié des années 1990, les logements des plus modestes sont devenus plus grands, grâce à la diffusion, dans ces catégories, de la maison individuelle.

### 8. Surface par personne selon le quintile de niveau de vie



Source : Insee, enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006.

Malgré tout, le rythme d'amélioration des conditions de logement, tel que le mesurent les indicateurs d'espace ou de confort élémentaire, n'est probablement pas suffisamment rapide pour être très perceptible. Et l'on constate en effet un écart entre la qualité mesurée du logement et la perception qu'en ont les ménages. La croissance objective du confort ne les a pas conduits à ressentir une croissance comparable du mieux-être. Alors que, par exemple, la surface moyenne par habitant s'est significativement accrue de 1996 à 2006 (de près de 5 m<sup>2</sup>), la proportion des ménages estimant leur logement trop petit n'a pas sensiblement changé (figure 9). De même, les progrès réguliers depuis plus de vingt ans dans l'isolation des logements ne semblent pas modifier l'impression qu'ont les ménages d'occuper un logement difficile à chauffer (et donc inutilement coûteux). Ainsi, l'accroissement du coût du logement a d'autant plus tendance à être ressenti comme une pure inflation que l'élévation de la qualité du bien est minorée.

## 9. Opinion des ménages sur leur logement

en %

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Trop petit	18,7	19,0	19,2	20,1	19,8	19,3	17,7	17,7
Difficile à chauffer	28,5	25,3	25,8	25,0	25,1	25,5	25,3	25,4
Humide	13,6	12,6	13,9	13,5	14,1	13,7	14,0	13,6
Bruyant	19,4	19,7	21,4	22,4	22,2	21,9	21,0	17,2

Source : Insee, enquête permanente sur les conditions de vie des ménages, mai 1997 à janvier 2004.

## Le logement est-il un bien supérieur ?

Dans les analyses conduites à partir des concepts de la comptabilité nationale (selon lesquels l'achat de logement n'est pas compté comme consommation), le poids du logement dans la consommation s'accroît régulièrement depuis plusieurs décennies [Insee, 2007], en même temps que le revenu disponible. Ce phénomène s'observe dans la plupart des pays développés. Il paraît certes atténué dans les analyses qui, comme ici, recourent à un concept de dépenses de logement plus proche de l'intuition ordinaire. Néanmoins, elles aussi concluent au maintien de la part du logement dans la dépense totale (d'autant qu'elles ne tiennent compte que de la seule résidence principale). Le logement se distingue donc de postes comme l'alimentation à domicile, dont le coefficient budgétaire connaît une décroissance nette et régulière.

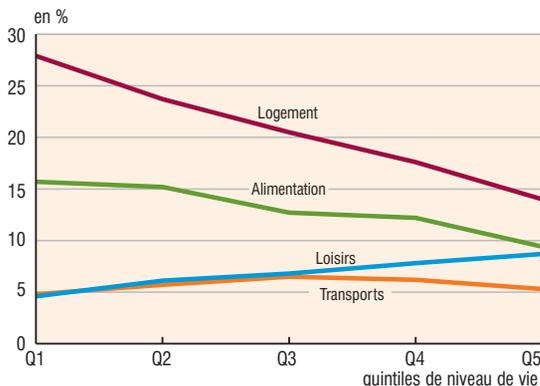
Dans cette perspective, le logement apparaît comme un bien que les économistes baptisent de « normal », l'alimentation étant elle-même un bien dit « inférieur » : l'élévation du revenu moyen (réel) des ménages leur permettrait de satisfaire de plus en plus facilement des besoins alimentaires tendant à se saturer et d'orienter leurs dépenses vers d'autres besoins en croissance, dont le logement.

Cette analyse semble trompeuse. La notion de dépense de logement est en effet plus complexe que pour la plupart des autres postes. Certaines conventions (comme les loyers fictifs) empêchent d'interpréter les évolutions en termes de nature du poste (supérieure ou inférieure). La définition retenue dans ce dossier met en évidence les différences de poids budgétaire du logement selon le statut d'occupation ; en particulier elle montre que, conformément à l'intuition ordinaire, les propriétaires DCA dépensent moins pour leur logement que les autres. Or, être propriétaire est en moyenne associé à un niveau de vie plus élevé. C'est aussi le cas des accédants. À l'inverse, le statut de locataire va souvent de pair avec de faibles revenus. Au total, le logement pèse d'autant plus lourd dans le budget que le ménage est

modeste. En d'autres termes le logement doit être vu comme un bien inférieur : comme l'alimentation, quoique pour des raisons différentes, son poids baisse à mesure qu'augmente le niveau de vie, de façon particulièrement marquée (figure 10).

### 10. Niveau de vie et poids budgétaire\* de quelques postes en 2006

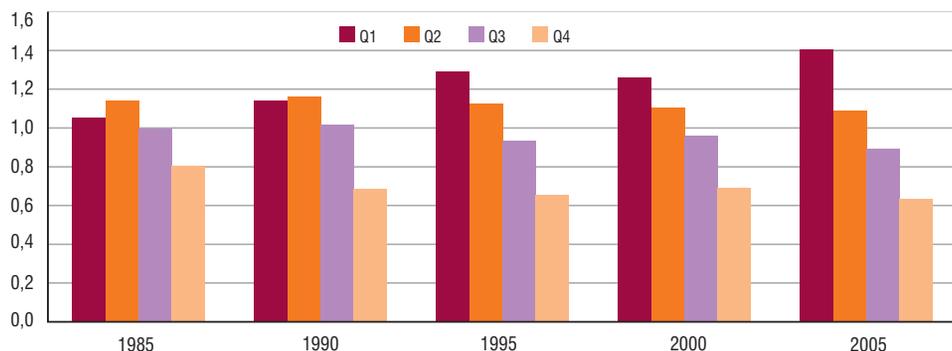
\* Le poids budgétaire est calculé, pour chaque quintile de niveau de vie, comme le rapport des médianes : la dépense médiane du poste est rapportée à la dépense totale médiane. Ce choix fournit une estimation plus robuste aux valeurs extrêmes de dépenses.  
Source : Insee, enquête Budget des familles 2006.



### Le poids du logement s'accroît pour les ménages les plus modestes...

Depuis 1985, les ménages ayant un haut niveau de vie ont un poids net du m<sup>2</sup> par personne (ou PNMP, encadré 2) plus faible que les ménages moins aisés (figure 11). Au cours des vingt dernières années, les disparités se sont accrues. En effet, pour les ménages du premier quartile de niveau de vie, cette mesure de la contrainte s'est accrue de 40 % entre 1985 et 2005 alors qu'elle a diminué de 5 % chez les ménages du dernier quartile. Ainsi, toutes choses égales par ailleurs, et en particulier à logement équivalent, il est beaucoup plus difficile à un ménage modeste en 2005 de se loger que ce ne l'était vingt ans plus tôt. Pour les plus aisés, c'est en revanche en moyenne légèrement moins coûteux. Les évolutions relativement complexes des prix des différents composants du logement se sont révélées, au final, nettement désavantageuses pour les ménages aux plus bas revenus.

### 11. Évolution du poids du m<sup>2</sup> par personne selon le quartile de niveau de vie



Lecture : en 2005, pour les ménages du premier quartile des niveaux de vie, le PNMP était 1,4 fois plus élevé que la moyenne.  
Champ : tous les ménages, France métropolitaine.

Sources : Insee, enquêtes Budget des familles 1985, 1994, 2001 et 2006.

## ... notamment chez les ménages employés et ouvriers

Aux disparités de contrainte budgétaire du logement selon les niveaux de vie, s'ajoutent des disparités selon les catégories socioprofessionnelles. En vingt ans, le poids net du m<sup>2</sup> par personne s'est effectivement accru pour les ouvriers et employés alors qu'il a diminué pour les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires (*figure 12*). Au-delà de la pure capacité financière du ménage, le poids du logement dans le budget reflète aussi des préférences ou « besoins » différents selon les catégories sociales, comme le souligne d'ailleurs une longue tradition sociologique [Halbwachs, 1913 ; Baudelot et Establet, 1994].

Encadré 2

### La construction d'indicateurs pour les dépenses de logement

Comme l'alimentation ou l'habillement, le logement satisfait des besoins primordiaux. À la différence des loisirs, des communications ou des transports, il comporte ainsi une partie contrainte, en dessous de laquelle le ménage ne peut plus satisfaire des besoins vitaux. Le logement se distingue en outre par l'importance de cette part contrainte, nettement plus importante que pour les autres secteurs de la consommation. Même l'habitation la plus modeste représente en effet un coût généralement substantiel pour le ménage.

Il paraît donc possible d'interpréter, dans une certaine mesure, des différences de poids du logement dans le budget comme un indicateur d'inégalité des ménages face au logement : pour satisfaire un même besoin fondamental, se loger, certains ménages doivent amputer plus que d'autres leurs ressources.

Les limites de cette approche sont néanmoins évidentes. Le logement n'est pas seulement une dépense contrainte, c'est aussi l'objet d'un choix du consommateur, d'un arbitrage entre ses différentes dépenses. Deux ménages aux ressources équivalentes peuvent ainsi présenter des coefficients différents simplement parce qu'ils n'ont pas les mêmes exigences en matière de logement. Inversement, des coefficients identiques peuvent correspondre à des situations de logement très différentes : il n'est pas équivalent de devoir dépenser 20 % de son budget pour un appartement confortable ou pour un logement vétuste.

Il conviendrait donc de tenir compte des différences dans les préférences des ménages et dans la qualité du logement. L'information disponible ne permet pas de tenir compte des goûts. En admettant, néanmoins, qu'elles sont distribuées au hasard dans la population, il est légitime de

voir dans les écarts de coefficient budgétaire moyen des différentes catégories de ménages, un indicateur d'inégalité devant la contrainte de logement. Un coefficient du logement nettement plus élevé pour les ménages les plus modestes que pour les plus aisés indique bien une telle inégalité de conditions. Il serait en effet absurde d'en voir la seule raison dans une préférence pour le logement plus marquée chez les pauvres que chez les riches.

Les écarts de qualité du logement sont en revanche mieux saisis dans les sources statistiques. Mais la qualité s'exprime sous de multiples aspects qu'il est difficile de synthétiser dans une seule mesure. Pour la simplicité, on retient ici la seule surface disponible par habitant du logement. Cette mesure est certes grossière, mais elle permet néanmoins de préciser de façon commode l'information apportée par le seul poids du logement. On analysera donc les inégalités de logement en se fondant sur le **poids net du m<sup>2</sup> par personne (PNMP)** qui rapporte le coefficient budgétaire du logement à la surface par habitant du logement. À la différence de ce qui est présenté dans le reste du dossier, le coefficient est fondé sur une dépense de logement nette, c'est-à-dire qui tient compte des aides au logement dont le ménage bénéficie. C'est en effet cette notion nette qui peut le mieux se prêter à des analyses en termes d'inégalité entre ménages.

Le coefficient PNMP est calculé net de l'allocation logement dont le rôle est justement d'atténuer le poids des dépenses de logement. Il est défini comme :

$$\text{PNMP} = A/B \times 100$$

où A = Dépenses de logement hors allocations logement / Dépense totale hors allocations logement,

et B = Surface du logement / nombre d'habitants.

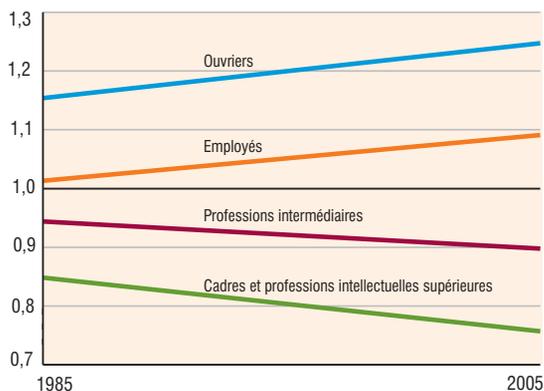
Les dépenses de logement sont celle retenues dans ce dossier.

## 12. Évolution du poids net du m<sup>2</sup> par personne (PNMP) selon la CS de la personne de référence

Lecture : en 2005, le PNMP était 1,25 fois plus élevé que la moyenne chez les ménages dont la CS de la personne de référence est ouvrier.

Champ : tous les ménages, France métropolitaine.

Sources : Insee, enquêtes Budget des familles 1985 et 2006.



## Les inégalités selon l'âge sont liées aux inégalités d'accès à la propriété

Indépendamment du niveau de vie, du type de ménage ou du degré d'urbanisation du lieu de résidence, le PNMP varie selon l'âge, pesant davantage sur les plus jeunes. Ces disparités selon l'âge se sont renforcées au cours de la période : les moins de 25 ans sont plus contraints par le logement en 2005 qu'en 1985 alors que l'ensemble des ménages plus âgés n'a pas connu d'évolution significative du poids du logement durant la période. Les ménages de plus de 55 ans ont même connu une légère diminution de la contrainte budgétaire entre 1985 et 2005 (figure 13). Ce constat est en effet vérifié dans un raisonnement « toutes choses égales par ailleurs »<sup>9</sup>.

On constate ainsi un effet générationnel : du point de vue de la contrainte budgétaire de logement, la situation relative des jeunes des années 2000 s'est dégradée par rapport à celles de leurs aînés au même âge.

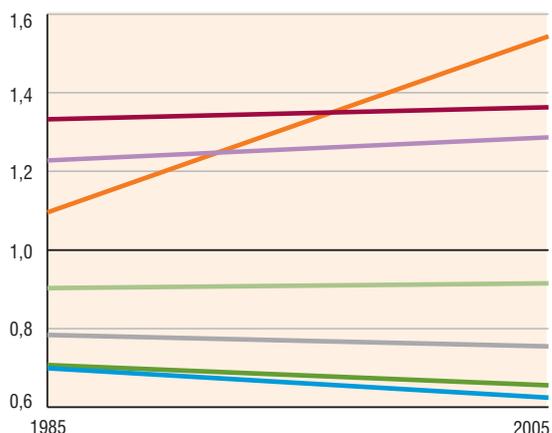
## 13. Évolution du poids net du m<sup>2</sup> par personne selon l'âge de la personne de référence



Lecture : en 2005, le PNMP était près de 1,6 fois plus élevé que la moyenne chez les ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans.

Champ : tous les ménages, France métropolitaine.

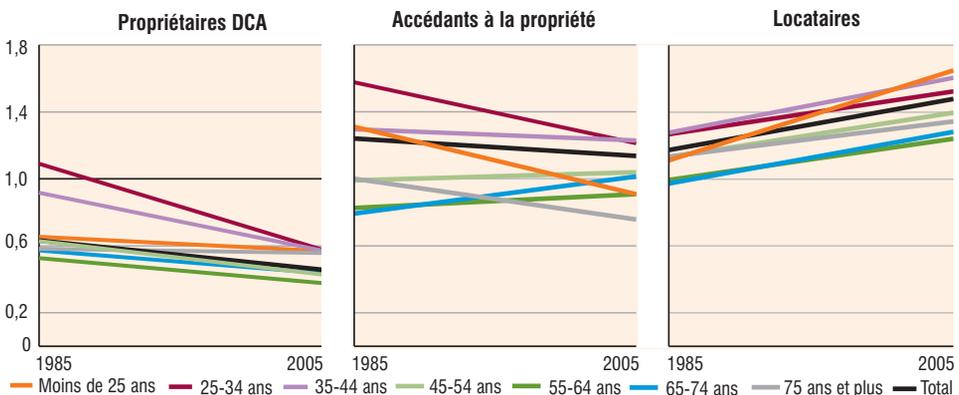
Sources : Insee, enquêtes Budget des familles 1985 et 2006.



9. L'ensemble des résultats résumés dans les figures 10 à 14 sont également vérifiés dans un modèle rapportant le poids net du m<sup>2</sup> par personne à l'âge, la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage, le niveau de vie, le statut d'occupation du logement, la période et trois interactions : entre l'âge et la période ; le niveau de vie, le degré d'urbanisation, le type de ménage et la période ; la PCS et la période.

L'accroissement de la contrainte représentée par le logement dans le budget des plus jeunes s'explique par des différences de statut d'occupation entre classes d'âge : la part des propriétaires DCA s'élève avec l'âge alors que le PNMP de ce statut d'occupation est relativement faible et décroît entre 1985 et 2005. Inversement, la part des locataires parmi les ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans a augmenté de 4 points sur la période ; ces locataires connaissent en même temps la plus forte croissance de la contrainte budgétaire du logement (*figure 14*). Ainsi, l'évolution des disparités de contrainte budgétaire du logement selon l'âge s'explique, essentiellement, par celle de la répartition des statuts d'occupation du logement selon l'âge d'une part et par celle du poids du m<sup>2</sup> par personne selon l'âge d'autre part.

#### 14. Évolution du poids net du m<sup>2</sup> par personne selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation du logement



Lecture : en 2005, pour les propriétaires DCA, le poids net du m<sup>2</sup> par personne est deux fois plus faible que celui de l'ensemble des ménages ; pour les locataires dont la personne de référence a moins de 25 ans, ce poids est 1,6 fois plus élevé que celui de l'ensemble des ménages.

Champ : tous les ménages, France métropolitaine.

Sources : Insee, enquêtes Budget des familles 1985 et 2006.

#### Les écarts de contrainte budgétaire de logement se réduisent davantage au Royaume-Uni...

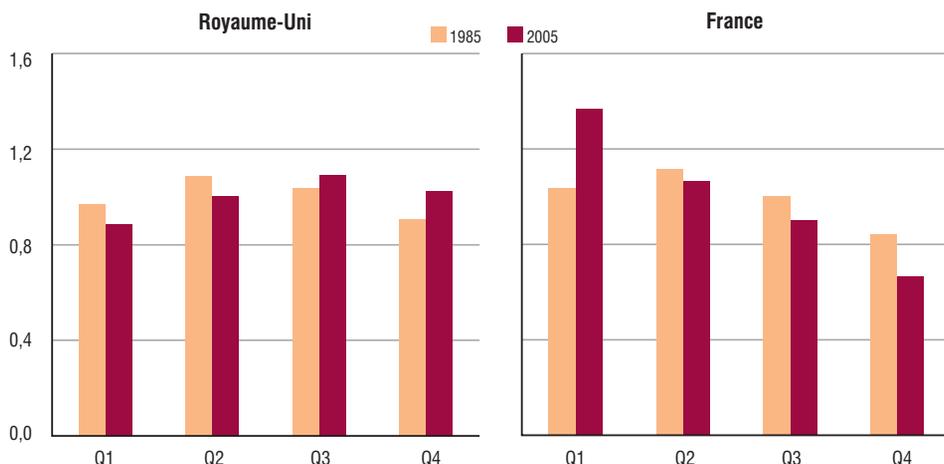
Une analyse comparative du logement entre la France et le Royaume-Uni est pertinente compte tenu de leurs nombreuses similarités. Les principaux points communs sont les tensions constatées sur les marchés immobiliers, les fortes densités de population, le nombre de personnes par logement, la préférence pour la maison individuelle et pour la propriété [Massot, 2003]. En revanche, si dans les deux pays, les taux de propriétaires sont plus élevés que ceux des locataires, les taux d'accédants à la propriété ont récemment dépassé ceux des propriétaires DCA au Royaume-Uni alors qu'en France cette relation est inversée. Ensuite, il existe, par ailleurs, des disparités importantes en matière de système de crédit immobilier. Outre-Manche, il s'agit d'un crédit hypothécaire, ce qui implique que l'attention des organismes prêteurs se porte beaucoup moins qu'en France sur les revenus de l'emprunteur [Goodchild et al., 1998]. En termes de politique de logement, les vingt dernières années se sont caractérisées, dans les deux pays, par le passage de l'aide à la pierre à l'aide à la personne. En France, l'essor de l'aide à la personne s'est opéré par le développement des allocations logement d'une part et par celui de l'accession sociale d'autre part [Bidou, 1996]. Au Royaume-Uni, ce passage s'est fait, comme en France, via les allocations logement, mais aussi

par la mise en place d'allègements d'impôt sur les taux d'intérêt hypothécaires, la politique du droit à l'achat (*voir ci-dessous*) et le passage à un financement mixte et non plus exclusivement public du logement social. La part des aides à la personne est ainsi plus élevée au Royaume-Uni qu'en France [Balchin, 1996] et les années 1980 et 1990 se sont caractérisées par une politique de privatisation outre-Manche [Benit, 1994].

En France, la contrainte budgétaire de logement mesurée par le poids net du m<sup>2</sup> par personne<sup>10</sup> a crû de près de 15 % alors qu'elle a diminué de plus de 20 % entre 1985 et 2005 au Royaume-Uni. Cette diminution est-elle équitablement répartie selon les niveaux de vie des ménages ?

Si les niveaux de contrainte budgétaire du logement selon les niveaux de vie sont relativement proches entre le Royaume-Uni et la France, l'évolution de cette contrainte témoigne de disparités importantes. En France, les inégalités de PNMP se sont renforcées en vingt ans alors qu'elles ont significativement diminué outre-Manche. En France, pour disposer d'une pièce d'habitation par personne, les moins aisés ont dû accroître leur coefficient budgétaire de près de 32 % alors qu'outre-Manche, ils l'ont baissé de près de 10 % (*figure 15*).

### 15. Évolution du poids net du m<sup>2</sup> (ou d'une pièce) par personne selon le quartile des niveaux de vie au Royaume-Uni et en France



Lecture : en 1985, au Royaume-Uni, les ménages du premier quartile des niveaux de vie avaient un poids d'une pièce par personne proche de la moyenne.  
Champ : tous les ménages.

Sources : Family Expenditure Survey 1985, Expenditure and Food Survey 2004-2005 et Insee, enquêtes Budget des familles 1985 et 2006.

### ... sous l'effet d'un fort impact de l'allocation logement

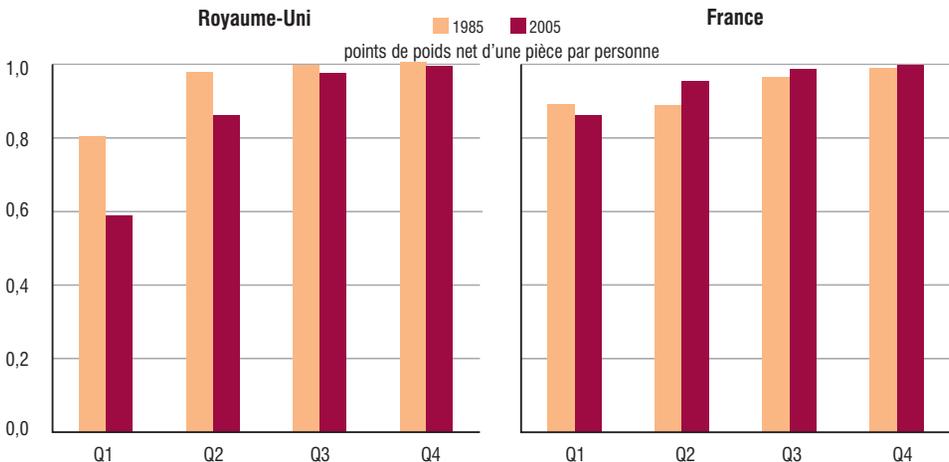
Au Royaume-Uni, la baisse des inégalités de contrainte budgétaire du logement selon les niveaux de vie s'explique d'abord par un impact plus fort de l'aide au logement.

Cette baisse peut paraître paradoxale. En effet, alors qu'en France, comme dans de nombreux pays d'Europe, les inégalités de niveaux de vie ont diminué ces trente dernières années, elles se sont au contraire renforcées au Royaume-Uni [Chambaz, 2002], sous l'effet principalement de deux facteurs.

10. En réalité, les données britanniques ne fournissant pas la surface du logement, on approche ici et dans toute la suite le poids net du m<sup>2</sup> par personne par le poids net par pièce d'habitation par personne.

Le premier est lié au système des aides au logement. Au Royaume-Uni, en 1985, elles n'abaissent chez les plus démunis la contrainte budgétaire de logement que de 0,2 point ; elles la réduisent du double en 2005 (figure 16). En France, en revanche, les aides au logement ne permettent qu'un allègement moindre, qui n'a d'ailleurs que peu varié entre 1985 et 2005 (passant de 0,10 à 0,13 point). Ensuite, l'aide au logement britannique a un caractère plus universel et est plus généreuse qu'en France puisque les ménages du deuxième quartile des revenus en bénéficient aussi très largement. En France, la hausse des allocations logement se double d'un effet pervers selon lequel les propriétaires augmentent proportionnellement le montant des loyers [Fack, 2005 ; Olm et Aldeghi , 2007].

## 16. Réduction apportée par l'aide au logement



Lecture : en 2005, au Royaume-Uni, la réduction apportée par l'aide au logement pour les ménages du premier quartile des niveaux de vie sur la mesure de contrainte budgétaire du logement était de 0,4 point.

Champ : tous les ménages.

Sources : Family Expenditure Survey 1985 et Expenditure and Food Survey 2004-2005 et Insee, enquêtes Budget des familles 1985 et 2006.

Le deuxième facteur expliquant la diminution des inégalités de contrainte budgétaire du logement selon les niveaux de vie au Royaume-Uni est lié à la politique du « droit à l'achat ». Cette mesure, instaurée à partir de 1980, permet aux locataires de logements sociaux d'acheter leur logement avec des réductions allant de 30 % à 70 % par rapport aux prix du marché. Cette mesure a connu un succès considérable puisque 3 millions de logements sociaux ont ainsi été vendus [Hamnett, 1999]. Les premiers bénéficiaires de cette mesure, ayant accédé à la propriété entre 1980 et 1985, sont aujourd'hui propriétaires DCA et ont ainsi vu diminuer leur contrainte budgétaire liée au logement.

## 17. Évolution du poids net d'une pièce d'habitation par personne selon l'âge de la personne de référence au Royaume-Uni



Lecture : en 2005, au Royaume-Uni, les ménages dont la personne de référence était âgée de 55 à 64 ans avaient un coefficient budgétaire du logement 0,7 fois plus faible que la moyenne.

Champ : tous les ménages.

Sources : Family Expenditure Survey 1985 et Expenditure and Food Survey 2004-2005.

1985

2005

En France, cette contrainte budgétaire est d'autant plus forte que la personne de référence du ménage est jeune. En vingt ans, ces écarts selon les âges se sont renforcés puisque les ménages les plus âgés ont pu diminuer leur contrainte budgétaire du logement alors que les plus jeunes ont dû l'accroître. Au Royaume-Uni, on constate un phénomène relativement similaire. S'il y a eu une baisse moyenne du poids d'une pièce d'habitation par personne en vingt ans, celle-ci profite exclusivement aux ménages de plus de 55 ans. Inversement, ceux de moins de 55 ans ont dû accroître le poids du logement (*figure 17*). Depuis la baisse des prix réels de l'immobilier au début des années 1990, qui a entraîné plus de 400 000 saisies immobilières [Hamnett, 1999, p. 5], les jeunes ménages ont réfréné leur engouement pour l'accession à la propriété et se sont davantage tournés vers le secteur libre locatif [Ford et al., 2001]. Or, la contrainte budgétaire du logement a augmenté de 6 % en vingt ans pour les ménages locataires de moins de 25 ans. La baisse plus forte de la contrainte budgétaire pour les ménages plus âgés s'explique, comme dans le cas précédent, par la politique du droit à l'achat qui a permis à l'ensemble des ménages britanniques de plus de 55 ans d'accroître leur taux de propriétaires DCA et d'alléger la contrainte budgétaire du logement. ■

---

## Bibliographie

- Balchin P. (1996), *Housing policy in Europe*, Routledge.
- Baudelot C. & Establet R. (1994), *Maurice Halbwachs : Consommation et Société*, PUF.
- Benit C. (1994), « La privatisation du logement en Grande-Bretagne », *Cahiers de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France, Habitat* n° 9, p. 20-27.
- Bidou C. (1996), « Les rigidités de la ville fordiste, sur les dysfonctionnements dans les banlieues françaises », *Espaces et sociétés* n° 82-83, p. 97-118.
- Briant P., Rougerie C., (2008), « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », *France Portrait Social*, Insee.
- Chambaz C. (2002), « L'évolution des inégalités de revenus au Royaume-Uni », *Dossiers solidarité et santé* n° 3, p. 7-19.
- Fack G. (2005), « Pourquoi les ménages pauvres paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002) », *Économie et Statistique* n° 381-382, p. 17-40.
- Fack G., Delaveau B. (2006), « Hétérogénéité des ménages face au coût du logement », *Note de veille du Centre*.
- Ford J., Burrows R. & Nettleton S. (2001), *Home ownership in a risk society, a social analysis of mortgage arrears and possessions*, The Policy Press.
- Goodchild B., Reid B. & Blandy S. (1998), « Accès au logement privé pour les ménages modestes: une analyse des initiatives en Grande-Bretagne », *Technical report, Plan Urbanisme Construction Architecture, Sociétés urbaines, habitat et territoires*.
- Halbwachs M. (1913), *La classe ouvrière et le niveau de vie - Recherches sur la hiérarchie des besoins dans les sociétés industrielles contemporaines*, Alcan, Paris.
- Hamnett C. (1999), *Winners and Losers Home ownership in modern Britain*, Routledge.
- Insee (2007), « Les structures de consommation évoluent et les écarts entre groupes sociaux se déplacent », *France Portrait Social 2008*, p. 99.
- Massot A. (2003), « Le Logement en France et au Royaume-Uni, des Besoins Croissants dans les Grandes Villes », *Cahier de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Île-de-France* n° 35, p. 22-29.
- Olm C. ; Aldeghi I. (2007), « L'impact des aides publiques sur les inégalités face au logement », *Credoc, Cahier de recherche* 245.
- Quinet, A., N. Ferrari, (2008), *Rapport de la commission « Mesure du pouvoir d'achat des ménages »*, La documentation française.