

Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages

Pierrette Briant, Catherine Rougerie*

Depuis l'après-guerre, le parc de logements a considérablement progressé en volume et en confort. La proportion des logements ne disposant pas du confort de base a fortement diminué. L'espace habitable par personne a augmenté. Dans le même temps, les ménages ont consacré une part croissante de leur revenu à ce service. À la fin des années 1990, le nombre de ménages qui, chaque année, acquièrent leur résidence principale, a fortement augmenté. Les acquisitions se sont portées d'abord sur l'ancien puis sur le neuf. Elles augmentent aussi dans les zones rurales éloignées des villes.

La hausse des prix de l'immobilier, depuis le début des années 2000, apparaît aujourd'hui forte au regard des causes strictement économiques qui pourraient l'expliquer. Les loyers progressent également, même s'ils suivent des rythmes moins rapides. L'augmentation de l'effort financier qui en résulte pour les ménages s'est traduite par l'éviction d'une partie des accédants aux capacités d'emprunt les plus faibles et par un ralentissement de la primo-accession. Entre 2002 et 2006, les dépenses des accédants à la propriété et des locataires ont fortement augmenté.

Si les accédants à la propriété se recrutent aujourd'hui dans des catégories plus aisées, il n'en est pas de même pour les locataires et les taux d'effort¹ des locataires du secteur libre sont particulièrement élevés. Le parc social, qui permet aux ménages qui l'occupent de maintenir des taux d'effort plus réduits, fait l'objet d'une demande croissante.

Un parc en forte évolution

Du début des années 1950 jusqu'en 1973, le nombre de logements construits chaque année a progressé de façon constante, passant de 100 000 à 550 000 par an en France métropolitaine (Jacquot A., 2006a). Les flux annuels ont ensuite baissé, pour se stabiliser aux alentours de 300 000 à partir du début des années 1990. Depuis 2004, ils ont remonté fortement et se situent à plus de 400 000 en 2007.

En 2006, plus de huit logements sur dix sont occupés à titre de résidence principale et un sur dix à titre de résidence secondaire (*figure 1*). La proportion de résidences secondaires est restée assez stable depuis vingt ans. Quant aux logements vacants, leur proportion a baissé continûment, pour tomber au 1^{er} janvier 2008 aux alentours de 6 %. Cette baisse révèle une tension croissante sur le marché immobilier, à relier à la croissance rapide du nombre de ménages, notamment comparée à celle de la population (Jacquot A., 2006b). On compte en 2006 environ 1,9 million de logements vacants (dont 900 000 dans l'habitat individuel et un peu moins d'un million dans l'habitat collectif), soit une quasi-stagnation en nombre depuis 1984.

* Pierrette Briant et Catherine Rougerie appartiennent à la division Logement de l'Insee.

1. Rapport entre la somme des dépenses en logement (mensualités de remboursement des emprunts ou loyer, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau) et la masse des revenus des ménages.

1. Évolution du parc de logements (au 1^{er} janvier)

en %

	1982	1992	2002	2006	2008
Nombre de logements (en milliers)	23 652	26 773	29 632	31 050	31 990
dont :					
Résidences principales	82,6	82,3	83,4	84,0	84,2
Résidences secondaires, logements occasionnels	9,6	10,5	10,0	9,9	9,9
Logements vacants	7,8	7,2	6,6	6,1	5,9
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, estimations pour le compte satellite du logement.

57 % des ménages vivant en France métropolitaine sont propriétaires de leur résidence principale (Castéran B., Ricroch L., 2008), soit sept points de plus qu'il y a vingt ans. Ce taux place la France dans une position intermédiaire au sein de l'Europe. Certains pays comptent en effet une plus faible part de propriétaires, comme l'Allemagne (44 % en 2005), l'Autriche (52 %), les Pays-Bas ou la Pologne (54 %), et d'autres, au contraire, davantage : plus des trois quarts dans les États baltes, en Espagne ou en Irlande. Cependant, en France métropolitaine, la proportion des locataires est restée relativement stable, que ce soit dans le secteur social (17 % en 2006) ou dans le secteur libre (un peu plus de 20 %). Ce sont les autres ménages (sous-locataires, logés gratuitement ou en meublés, fermiers, métayers) qui ont vu leur poids diminuer, passant en vingt ans de 10 % à 5 %. Enfin, en 2006, 56 % des ménages vivent en habitat individuel.

Le confort a progressé

La forte progression du parc de logements a accompagné la croissance de la population française mais aussi le desserrement du taux d'occupation des logements, du fait principalement du vieillissement démographique. En 1984, un ménage comportait en moyenne 2,7 personnes. En 2006, ce nombre est tombé à 2,3. De plus, la taille moyenne des maisons individuelles s'est accrue, au contraire de celle des appartements, qui stagne depuis 25 ans. Ainsi, une maison achevée après 2002 possède en moyenne 10 m² de plus qu'une maison achevée avant 1975 (Castéran B., Ricroch L., 2008). En conséquence, chacun a gagné nettement en place disponible : la surface moyenne par personne a ainsi augmenté de 11 m² dans l'habitat individuel et de 6 m² dans l'habitat collectif au cours des vingt dernières années (figure 2). Les écarts selon la catégorie sociale ou selon le statut de l'occupant sont restés relativement stables : la surface moyenne est plus élevée pour les propriétaires, les ménages d'agriculteurs, d'indépendants ou de cadres et moindre pour les ménages d'ouvriers ou de locataires du secteur libre ou d'HLM.

Les logements ont également gagné en confort, assurant aujourd'hui au plus grand nombre le confort de base. Au lendemain de la guerre, à peine plus de 10 % des résidences principales disposaient d'une douche ou d'une baignoire et un peu plus d'un quart avaient des WC intérieurs. Aujourd'hui, seuls 1,3 % des ménages habitant dans des logements ordinaires², soit un peu plus de 350 000, manquent d'un des trois éléments essentiels de confort que sont l'eau courante, une installation sanitaire ou des WC intérieurs.

2. C'est-à-dire à l'exclusion des logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, et des habitations mobiles, qui ne font pas partie du champ de l'enquête Logement, principale source des données présentées dans cet article.

2. Surface moyenne par personne

en m²

	1984	2006
Ensemble	31	40
Type d'habitat		
Individuel	33	44
Collectif	27	33
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence¹		
Agriculteur exploitant	36	56
Artisan, commerçant, chef d'entreprise, profession libérale	35	49
Cadre et profession intellectuelle supérieure (sauf profession libérale)	35	44
Profession intermédiaire	32	40
Employé	32	39
Ouvrier	25	34
Autre personne sans activité professionnelle	39	38
Statut d'occupation du logement		
Propriétaire	34	46
Locataire HLM loué vide	24	30
Locataire loi 1948	29	39
Locataire secteur libre	28	33
Meublé, sous-locataire, logé gratuitement	31	38

1. Pour les retraités, catégorie socioprofessionnelle de leur dernière activité professionnelle.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

Des difficultés persistent toutefois. Le surpeuplement³, qui avait régressé régulièrement jusqu'au début des années 1990, ne diminue plus que très modérément et semble avoir atteint un palier : plus de 2,3 millions de logements peuvent être considérés comme surpeuplés en 2006, dont 183 000 de façon accentuée. En France métropolitaine⁴, de l'ordre de 520 000 à 530 000 ménages pourraient répondre aux critères de la loi Dalo⁵, soit parce qu'ils habitent un logement insalubre ou menaçant de tomber en ruine, soit parce qu'ils n'ont pas le confort de base, ou encore qu'ils se trouvent dans un logement surpeuplé, tout en abritant un enfant mineur ou un handicapé. Plus de 300 000 ménages jugent leurs conditions de logement très insatisfaisantes (Jauneau Y., Vanovermeir S., 2008) ; près de 2 millions ne se plaisent pas dans leur quartier.

3. Le caractère surpeuplé d'un logement est déterminé en fonction de critères dépendant du nombre de pièces et de la surface.

Le nombre de pièces nécessaire au ménage est décompté de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce pour chaque couple ;
- une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ;
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant.

La superficie nécessaire au ménage est de :

- 25 m² pour une personne seule vivant dans un logement d'une pièce ;
- 18 m² par personne pour les autres ménages.

4. De l'ordre de 560 000 en incluant les Dom. L'enquête Logement 2006, dont sont extraites ces estimations, couvre la France métropolitaine et les Dom. Comme les données pour les Dom n'étaient pas disponibles dans les enquêtes précédentes, les résultats de ce chapitre portent, sauf mention contraire, sur la France métropolitaine.

5. Loi sur le droit opposable au logement, dite « loi Dalo », n° 2007-290 du 5 mars 2007. Les ménages décomptés ici sont ceux susceptibles d'entrer dans les catégories 4 et 5 de la loi, c'est-à-dire ceux qui sont logés dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux (catégorie 4), ou dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il y a au moins un enfant mineur ou présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou encore si le ménage comporte une personne à charge présentant un tel handicap (catégorie 5).

Le taux de propriétaires progresse, sauf pour les plus modestes

La part des ménages propriétaires a progressé continûment durant ces vingt dernières années, passant de près de 51 % en 1982 à 57 % en 2006. Dans les années 2000, elle est néanmoins en retrait pour les ménages les plus modestes (1^{er} quartile de niveau de vie), ainsi que pour les 40-64 ans (*figure 3*). Le taux de propriétaires est d'autant plus important que les ménages ont un niveau de vie élevé (en 2006, 37 % pour le 1^{er} quartile de niveau de vie, 75 % pour le dernier) et sont plus âgés (13 % pour les moins de 30 ans, 72 % pour les 65 ans et plus).

3. Taux de propriétaires d'une résidence principale

en %

	Part des propriétaires dans l'ensemble des ménages		Part des accédants à la propriété dans l'ensemble des ménages	
	2002	2006	2002	2006
Ensemble	56,0	57,1	21,0	19,5
Localisation				
Hors agglomération parisienne	58,5	59,3	21,4	19,8
Agglomération parisienne	43,8	45,4	19,2	18,2
Niveau de vie¹				
1 ^{er} quartile	38,2	36,7	9,0	7,0
2 ^e quartile	52,8	52,9	18,7	16,2
3 ^e quartile	61,8	63,2	26,5	26,2
4 ^e quartile	71,1	75,4	29,8	28,6
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	11,9	12,6	10,0	10,9
30 à 39 ans	42,5	44,2	36,6	38,0
40 à 49 ans	60,2	58,8	40,0	37,2
50 à 64 ans	69,3	67,3	18,9	16,2
65 ans et plus	70,7	72,1	2,3	1,9
Catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence²				
Agriculteur exploitant	81,8	88,2	9,9	8,3
Artisan, commerçant, chef d'entreprise, profession libérale	75,0	74,6	23,4	20,7
Cadre et profession intellectuelle supérieure (sauf profession libérale)	68,4	71,4	31,9	30,7
Profession intermédiaire	61,5	63,4	27,4	26,6
Employé	43,9	43,9	13,9	13,2
Ouvrier	49,9	49,8	21,5	16,8
Autre personne sans activité professionnelle	31,4	27,0	4,2	2,8

1. Revenu du ménage par unité de consommation. Le 1^{er} quartile correspond aux 25 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus faibles, le 4^e quartile aux 25 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus élevés.

2. Pour les retraités, catégorie socioprofessionnelle de leur dernière activité professionnelle.

Lecture : en 2002, 43,8 % des ménages habitant en agglomération parisienne étaient propriétaires de leur résidence principale. En 2002, 19,2 % des ménages habitant en agglomération parisienne étaient propriétaires de leur résidence principale et remboursaient pour cet achat un emprunt immobilier.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

Les acquisitions de logements ont été de l'ordre de 400 000 à 500 000 par an dans les années 1980 et 1990. Le flux s'est accéléré à la fin des années 1990, passant à près de 600 000 par an entre 1997 et 2001 puis 650 000 entre 2002 et 2006 (*figure 4*). Entre les deux dernières périodes, la proportion de ménages qui ont vendu leur résidence principale pour en acheter une autre a augmenté, alors que le nombre de primo-acquéreurs est resté quasiment stable (de l'ordre de 360 000 par an). En proportion, les primo-acquéreurs représentent 55 % des acquéreurs de logement en moyenne entre 2002 et 2006, contre 62 % entre 1997 et 2002.

Une faible part des acquisitions ont pour origine un héritage ou une donation : 43 000 ménages en moyenne sur 2002–2006, soit 6,6 % des ménages acquéreurs. 14,3 % des ménages ont acheté au comptant en moyenne sur 2002–2006 et leur part a progressé (11,5 % en moyenne sur 1980–1984). Mais la majorité des ménages ont acheté en ayant recours à un prêt (79,1 % en 2002–2006). C'est le crédit, encouragé depuis le milieu des années 1990 par la baisse

4. Les nouveaux propriétaires de leur résidence principale

effectifs en moyenne annuelle (en milliers)

	1980-1984 (5 ans)	1985-1988 (4 ans)	1989-1992 (4 ans)	1993-1996 (4 ans)	1997-2001 (5 ans)	2002-2006 (4 ans)
Ensemble	454	489	423	448	589	652
Mode d'acquisition						
Héritage ou donation	40	32	35	36	49	43
Achat au comptant	52	65	57	54	79	93
Achat à crédit	362	392	331	358	461	516

Lecture : entre 1980 et 1984, en moyenne, 40 000 ménages sont devenus propriétaires de leur résidence principale par héritage ou donation chaque année.
Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

quasi continue des taux d'intérêt des crédits à l'habitat, qui a contribué à entretenir le flux des acquisitions. Entre 2002 et 2006, les taux d'intérêt étaient faibles et peu modulés selon la durée de prêt, contrairement aux dix années précédentes (figure 5).

L'essor des acquisitions de logements s'est manifesté dans un premier temps dans le parc de logements anciens, puis dans le neuf. Touchant d'abord plutôt les zones rurales périurbaines et l'agglomération de Paris, il s'est porté, entre 2002 et 2006, sur d'autres territoires : le rural périurbain progresse de façon plus modérée au profit du rural éloigné, où les ménages recherchent des logements individuels. L'étalement urbain tend désormais à grignoter sur le rural éloigné, devenu plus attractif du fait de la hausse des prix immobiliers dans les zones densément peuplées ; les acquisitions se développent de manière beaucoup plus limitée dans les agglomérations urbaines, se réduisant même dans l'agglomération de Paris.

5. Durées des prêts et taux d'intérêt annuels des accédants récents¹

en %

	1996		2002		2006	
	Répartition des prêts selon leur durée	Taux d'intérêt ²	Répartition des prêts selon leur durée	Taux d'intérêt ²	Répartition des prêts selon leur durée	Taux d'intérêt ²
Durée du prêt						
Moins de 10 ans	11,6	6,3	13,4	5,2	7,1	4,0
De 10 ans à moins de 15 ans	26,5	6,9	28,1	5,1	23,6	4,0
De 15 ans à moins de 20 ans	33,8	7,3	38,6	5,3	39,2	4,1
20 ans ou plus	28,1	7,6	19,9	5,6	30,1	4,1
Ensemble	100,0	7,0	100,0	5,3	100,0	4,1

1. Les accédants récents sont les ménages qui ont contracté un ou plusieurs prêts pour acquérir leur logement dans les 4 années qui ont précédé l'enquête en 1996 et en 2006 et dans les 5 années en 2002.

2. Taux effectif global.

Lecture : 11,6 % des accédants ont emprunté sur une durée inférieure à 10 ans pour l'achat de leur résidence principale entre 1993 et 1996, au taux annuel moyen de 6,3 %.

Champ : France métropolitaine, ensemble des accédants récents de leur résidence principale.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

La dépense en logement des ménages occupe une part croissante dans leur revenu

Pour évaluer la dépense en logement des ménages, le compte satellite du logement mesure des dépenses courantes et des dépenses en capital. Les premières comprennent les loyers, les dépenses de chauffage, d'éclairage et d'entretien courant à la charge de l'occupant, l'assurance contre les dégâts divers, les impôts et les taxes ; elles prennent également en compte

un loyer estimé⁶ pour les propriétaires de leur logement, de façon à rendre compte du service de logement qu'ils se rendent à eux-mêmes. La mesure de la production de service de logement ne dépend ainsi que du nombre de logements occupés et de leur qualité, et non de la proportion de propriétaires et de locataires, permettant notamment des comparaisons dans le temps ou avec les autres pays. Les dépenses en capital correspondent aux acquisitions de logements et aux gros travaux.

Selon cette définition, la dépense en logement, qui représentait 19 % du PIB en 1984 en France métropolitaine et dans les Dom, en constitue 23 % en 2006⁷. Quant aux dépenses courantes de logement⁸, leur poids, net des aides personnelles, est passé de 17 % du revenu disponible brut en 1984 à près de 23 % en 2006 (Plateau C., 2006 ; Meeddat, 2008). L'année 2007 connaît toutefois une légère décélération. La croissance de la dépense en logement des ménages est due aux loyers plus qu'aux charges et aux dépenses d'énergie, du moins jusqu'en 2004. Le parc a grossi en nombre et sa qualité s'est améliorée, ce qui explique une partie de la hausse. Mais le prix des loyers a également augmenté, à volume et qualité constants, à un rythme généralement supérieur à la hausse des prix à la consommation depuis 1985.

Au cours de la même période 1984-2007, les charges hors énergie ont également progressé, mais plus lentement que les loyers. Les dépenses en eau ont fortement augmenté, en particulier du fait des coûts de traitement et d'épuration. Au contraire, les dépenses en énergie, dont le chauffage, ont vu leur part dans le budget des ménages baisser jusqu'en 2004, notamment grâce à des efforts importants en matière d'économie d'énergie et à une certaine modération des évolutions de prix des combustibles. Depuis 2005, les dépenses en énergie accélèrent toutefois sous l'effet de la forte progression des prix.

Reprise des dépenses des locataires et des accédants à la propriété depuis les années 2000

Une autre façon de mesurer le coût du logement pour les ménages est de s'intéresser aux sommes effectivement déboursées, plus proches de ce qui constitue leur budget courant. Dans ce cas, on prend en compte les loyers pour les locataires et le remboursement des emprunts que les accédants à la propriété ont contractés pour l'achat de leur résidence principale⁹. Les charges sont les mêmes que précédemment, qu'il s'agisse de charges de copropriété (eau froide, eau chaude collective, chauffage collectif, ascenseur, gardiennage, entretien des espaces verts, taxes locatives d'enlèvement d'ordures ménagères) ou des charges individuelles d'eau et d'énergie. La taxe d'habitation et la taxe foncière ne sont toutefois pas incluses.

Au cours des vingt dernières années, les dépenses des accédants à la propriété et des locataires ont augmenté continûment, à des rythmes supérieurs à ceux des revenus, avec d'abord une phase de décélération, concomitante de celle des revenus au début des années 1990, puis une accélération, particulièrement marquée entre 2002 et 2006. Au cours de cette dernière période, le taux de croissance annuel moyen de la dépense de logement atteint 4,1 % en France métropolitaine pour les accédants, 3,1 % pour les locataires du secteur libre et 2,5 % pour ceux du secteur social (figure 6). L'accélération provient d'abord de l'évolution des remboursements d'emprunt et des loyers, dont on rappelle le poids important dans l'ensemble des dépenses de logement, mais les autres composantes connaissent une évolution comparable. La prise en compte des aides au logement ne modifie que très peu les évolutions constatées.

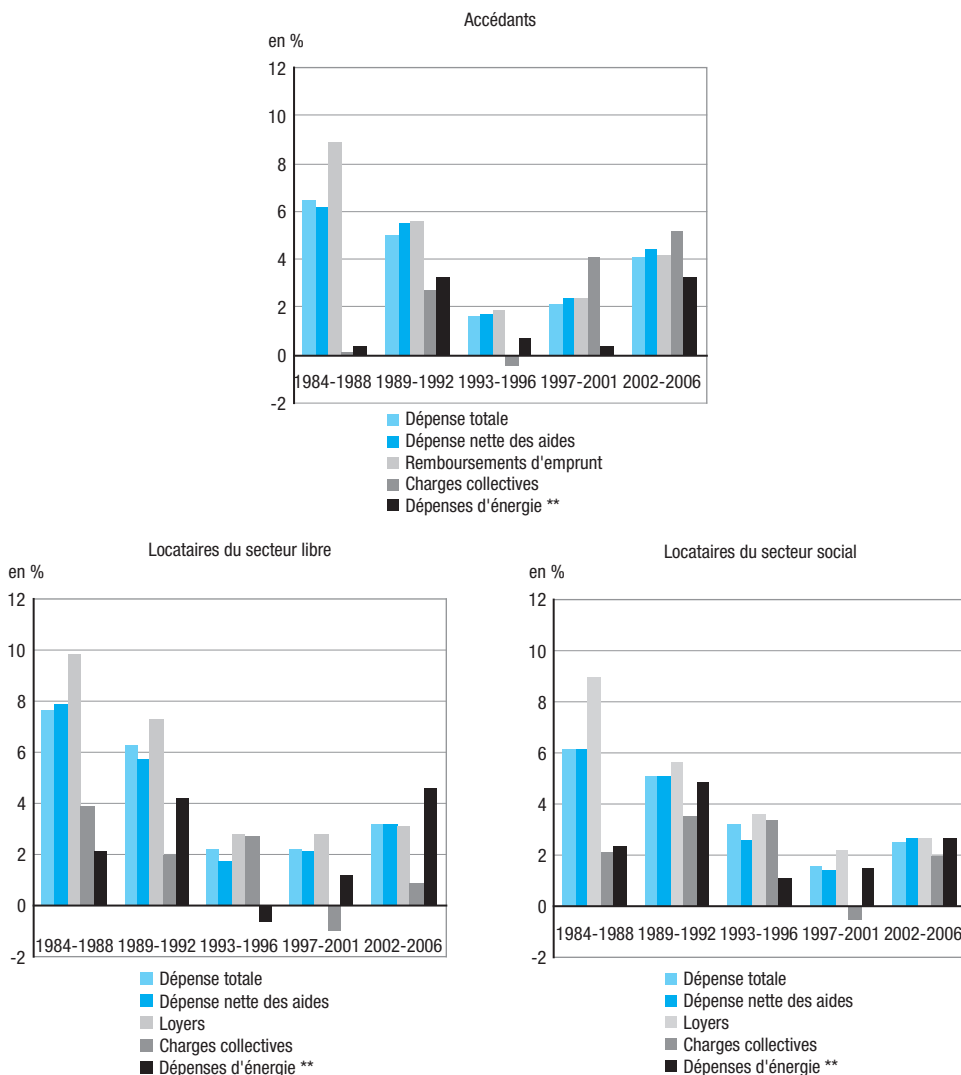
6. Ce loyer est obtenu grâce à un modèle économétrique estimé par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Meeddat, à partir des enquêtes Logement et Budget des familles de l'Insee.

7. Cette mesure englobe les dépenses pour les résidences secondaires et les structures d'hébergement collectif.

8. Voir définition en fiche 20 de cet ouvrage.

9. Les ménages qui n'ont plus de charges de remboursement sont donc exclus de l'analyse (37,6 % des ménages en logement ordinaire) ainsi que les locataires en meublé ou à l'hôtel ou les sous-locataires (1,7 %) et les ménages logés gratuitement (3,6 %).

6. Évolution de la dépense annuelle de logement des ménages de 1984 à 2007*



* Variation entre deux années d'enquête, en moyenne annuelle.

** Hors charges collectives.

Lecture : la dépense totale des ménages accédant à la propriété a progressé de 6,5 % en moyenne annuelle entre 1984 et 1988. Au sein de cette dépense, les remboursements d'emprunt ont progressé de 8,9 % sur la même période.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

De nombreux ménages ont rencontré des accidents de paiement en 2006. Ainsi, 565 000 ménages propriétaires ou accédants ont eu, dans les deux ans précédant l'enquête Logement 2006, des difficultés à payer leurs charges ou leurs remboursements d'emprunts immobiliers, 70 000 d'entre eux étant même en situation d'impayé. De même, 1,8 million de locataires ont rencontré des difficultés et 500 000 se sont trouvés en situation d'impayé.

Baisse du taux de couverture des aides pour les catégories les plus modestes

Près de 80 % des dépenses de logement des accédants et des locataires du secteur libre sont consacrées au remboursement des emprunts ou au paiement des loyers. Dans le secteur social, le loyer occupe en revanche une part plus faible (67 %). Les charges collectives sont relativement plus importantes pour les locataires que pour les accédants. En effet, ces derniers résident très majoritairement en habitat individuel (80,7 %) et sont, de ce fait, peu ou pas soumis à des charges collectives. À l'inverse, les locataires du secteur libre, et plus encore ceux du secteur social, résident principalement en habitat collectif (respectivement 69 % et 86 % d'entre eux sont dans ce cas) et bénéficient donc de services collectifs. Les charges collectives représentent une part importante des dépenses des locataires du secteur social comparativement aux autres locataires ou aux accédants à la propriété¹⁰ (figure 7). Ainsi, 46 % d'entre eux ont un chauffage collectif, contre 19 % des locataires du secteur libre ; leurs dépenses d'énergie payées à titre personnel sont donc plus faibles (840 euros en moyenne annuelle, contre 1 037 euros dans le secteur libre), mais leurs charges collectives sont deux fois plus élevées (1 032 euros contre 521 euros dans le secteur libre).

7. Les composantes des dépenses de logement des ménages par statut d'occupation en 2006

	Montant annuel en euros				Répartition en %			
	Rembourse- ments d'emprunt ou loyers	Charges collectives	Dépenses d'énergie	Total	Rembourse- ments d'emprunt ou loyers	Charges collectives	Dépenses d'énergie	Total
Accédants à la propriété	8 289	372	1 727	10 388	79,8	3,6	16,6	100,0
Locataires du secteur libre	5 741	521	1 037	7 298	78,7	7,1	14,2	100,0
Locataires du secteur social	3 837	1 032	840	5 710	67,2	18,1	14,7	100,0

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Sources : Insee, enquête Logement 2006.

En 2006, les ménages accédant à la propriété ont dépensé en moyenne plus de 10 000 euros pour leur logement, les locataires du secteur libre 7 300 euros et ceux du secteur social 5 700 euros. Accédants ou locataires, les ménages peuvent bénéficier d'aides au logement pour compenser une partie de leurs dépenses. Ces aides sont calculées selon un barème qui tient compte des ressources et de la situation familiale du bénéficiaire. Depuis 2001, le nombre total d'allocataires a diminué et ce mouvement s'est accentué en 2006 (Berger E., Laïb N., 2008). Cette baisse résulte d'une revalorisation des plafonds de ressources inférieure à l'évolution des revenus, voire à leur non-revalorisation en fin de période et à un durcissement des conditions d'accès.

La couverture des aides décroît lorsque le niveau de vie des ménages augmente. À niveau de vie équivalent, elle est beaucoup plus élevée pour les locataires que pour les accédants à la propriété (figure 8). Pour ces derniers, elle a significativement diminué entre 2002 et 2006 : 40 % des ménages accédants les plus modestes (c'est-à-dire appartenant au 1^{er} quartile de niveau de vie) en ont bénéficié en 2006, contre 56 % quatre ans auparavant ; le niveau moyen de ces aides a par ailleurs globalement baissé. Parmi les locataires, les ménages les plus modestes sont très nombreux à bénéficier d'aides au logement : près de 70 % dans le secteur libre et plus de 80 % dans le secteur social. Néanmoins, le taux de couverture a baissé sensiblement en l'espace de quatre ans, en particulier pour les ménages les plus modestes (1^{er} et 2^e quartiles de niveau de vie).

10. Il est donc opportun de cumuler les trois composantes pour les comparaisons.

8. Proportion de bénéficiaires d'aides au logement¹ et montant moyen par type de ménage

Statut d'occupation et niveau de vie ²	Proportion de ménages aidés (en %)		Montant moyen des aides en euros ³	
	2002	2006	2002	2006
Ensemble des accédants à la propriété	14,2	7,7	1 720	1 686
dont : 1 ^{er} quartile de niveau de vie	56,3	38,9	2 072	2 041
2 ^e quartile de niveau de vie	29,3	16,4	1 519	1 400
3 ^e quartile de niveau de vie	4,7	2,2	1 130	1 304
4 ^e quartile de niveau de vie	3,0	0,1	2 064	2 149
Ensemble des locataires du secteur libre	35,1	35,1	1 987	2 285
dont : 1 ^{er} quartile de niveau de vie	75,2	69,9	2 259	2 549
2 ^e quartile de niveau de vie	39,8	35,7	1 506	1 787
3 ^e quartile de niveau de vie	9,6	10,3	1 379	1 763
4 ^e quartile de niveau de vie	2,6	4,0	1 655	2 072
Ensemble des locataires du secteur social	48,2	46,7	2 060	2 341
dont : 1 ^{er} quartile de niveau de vie	85,1	80,7	2 351	2 590
2 ^e quartile de niveau de vie	42,7	37,3	1 470	1 769
3 ^e quartile de niveau de vie	9,5	8,5	1 257	1 521
4 ^e quartile de niveau de vie	5,5	4,4	1 664	1 342

1. Pour les accédants à la propriété, allocation logement et aide personnalisée au logement ; pour les locataires, allocation de logement familiale, allocation de logement sociale, aide personnalisée au logement.

2. Revenu du ménage par unité de consommation. Le 1^{er} quartile correspond aux 25 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus faibles, le 4^e quartile aux 25 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus élevés.

3. Le montant des aides est calculé sur la population des ménages bénéficiaires.

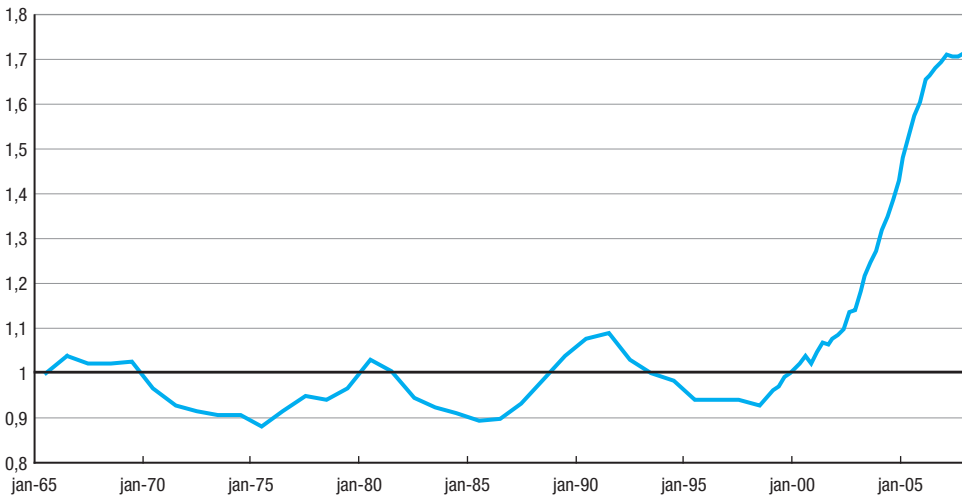
Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

Une hausse généralisée des prix à partir des années 2000

Depuis les années 1960, les prix de l'immobilier ancien, rapportés au revenu par ménage, étaient restés remarquablement stables (Friggit J. ; figure 9). Il fallait en moyenne le même nombre d'années de revenu pour acheter le même logement au milieu des années 1980 qu'au milieu des années 1960. À la fin des années 1980, les prix ont fortement augmenté en Île-de-France et dans quelques zones localisées de province mais ils sont revenus à la fin de la décennie 1990 à des niveaux comparables aux niveaux antérieurs, en proportion du revenu disponible. Depuis 2000, au contraire, un mouvement de hausse généralisée s'est enclenché.

9. Prix des logements anciens, rapportés à leur tendance longue (base 1 en janvier 1965)



Lecture : l'indice des prix des logements anciens divisé par le revenu disponible par ménage, en base 1 en janvier 1965, est égal à 1,07 en juillet 1966.

Champ : France métropolitaine, ensemble des logements anciens.

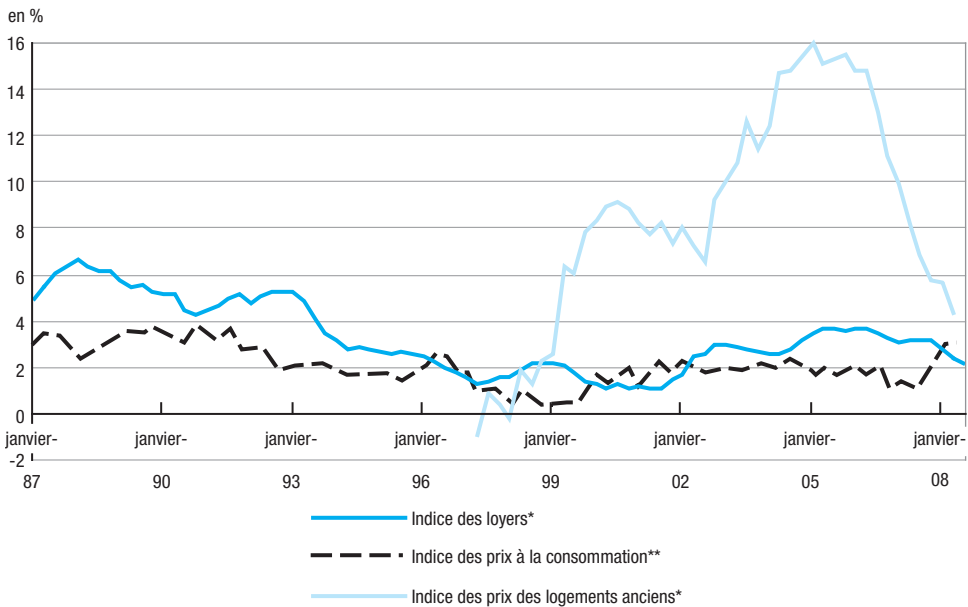
Sources : J. Friggit (CGEDD) d'après Insee, bases de données notariales et indices Notaires-Insee.

Après des taux annuels de hausse supérieurs à 15 %, la progression des prix de l'immobilier ancien a commencé à ralentir début 2006 ; elle reste aujourd'hui de l'ordre de 5 % par an. Cette évolution n'est pas propre à la France. Les prix de l'immobilier ont connu des progressions fortes dans la plupart des pays occidentaux à la même époque (André C., 2008). Un certain nombre d'éléments qui viennent soutenir la demande peuvent expliquer partiellement cette hausse. Le faible niveau des taux d'intérêt a réduit la contrainte de financement à laquelle se trouvent confrontés les ménages qui envisagent un achat. Les innovations financières ont favorisé une augmentation de l'endettement des ménages. L'offre étant relativement inélastique à court terme, ces éléments expliquent une partie de la hausse. D'autres facteurs, de nature structurelle, concourent à expliquer la hausse, comme l'augmentation des normes de qualité de la construction, la hausse des prix des matières premières, la hausse des coûts fonciers liée à la métropolisation et à la concentration de l'habitat.

Cependant, la déconnexion entre la hausse des prix et l'évolution du revenu par ménage induit une augmentation de l'effort financier des ménages désireux d'accéder à la propriété. Cela a notamment entraîné un allongement important des durées de prêt. Souscrits pour une durée moyenne de 13,6 ans entre 1993 et 1996, ils le sont pour 14,6 ans entre 1997 et 2001, soit un an de plus. Entre 2002 et 2006, les ménages se sont engagés pour 17,2 ans en moyenne, soit encore deux ans et demi de plus. Presque un tiers d'entre eux ont contracté des prêts pour une durée d'au moins 20 ans.

Les hausses de loyers n'ont pas été aussi vives que celles des prix de l'immobilier (figure 10). La progression annuelle des loyers est en effet encadrée par la loi pour les baux en cours et ne peut excéder celle de l'indice de référence des loyers. Le loyer peut être réévalué au renouvellement du bail s'il est manifestement inférieur aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage, ou lors d'un changement de locataire. Les évolutions de l'indice des loyers suivent donc, entre 1988 et 2008, les inflexions des prix à la consommation et de l'indice de référence des loyers. Elles sont cependant toujours plus élevées que l'inflation, à l'exception des années 1996, 2000 et 2001. Pour cette dernière période, le gel des loyers dans le secteur social avait freiné la hausse globale.

10. Évolution des loyers, variations en glissement annuel



* Variation de l'indice trimestriel, l'indice des prix des logements anciens est calculé sur l'ensemble des transactions de l'immobilier résidentiel.

** Variation de l'indice mensuel.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, Prix à la consommation, enquêtes Loyers et charges ; indices Notaires-Insee depuis 1997.

La primo-accession est ralentie

La propriété s'est certes développée mais elle concerne les ménages à des degrés divers. La progression générale du taux de propriétaires est d'abord le fait des ménages âgés, en particulier des plus de 65 ans. Les générations dépassant aujourd'hui 70 ans possèdent leur résidence principale plus souvent que les précédentes. Dans les générations suivantes, qui ont été en âge de devenir propriétaires pendant la crise qui a démarré dans les années 1970, la proportion de propriétaires n'a pas augmenté.

On accède cependant à la propriété relativement jeune : plus de la moitié des acquéreurs de 2002–2006 ont moins de 40 ans. Ces nouveaux jeunes propriétaires recourent quasiment tous au crédit et ont les durées de prêts les plus élevées, en moyenne de 19 ans pour les moins de 30 ans et de 18 ans pour les 30-39 ans. Par rapport à ce qu'ont connu leurs homologues sur la période 1997–2001, les durées de leurs prêts se sont ainsi allongées respectivement de plus de trois ans pour les premiers et de deux ans et demi pour les seconds.

Entre 2002 et 2006, les accédants les plus modestes, situés sous le niveau de vie médian, ne représentent qu'un quart des ménages accédants ; cette part a par ailleurs baissé par rapport à la période 1997–2001 (28,5 %, *figure 11*). La part des primo-accédants, c'est-à-dire ceux qui achètent pour la première fois leur résidence principale et ont recours à un emprunt pour ce faire, a également baissé : 60 % en 2002–2006 contre 66 % en 1997–2001. Cette baisse concerne toutes les tranches d'âge, les classes de niveau de vie et les catégories sociales. Les primo-accédants ont un apport personnel, lors de la réalisation de l'achat, structurellement plus faible que les autres accédants, qui ont pu valoriser dans de bonnes conditions la revente de leur ancien bien. C'est principalement la revente d'un logement (qui n'est pas forcément une résidence principale) qui est à l'origine de la différence d'apport personnel entre les primo-accédants et les autres. Au total, l'acquisition d'un logement représente plus de quatre ans de revenus en moyenne pour une transaction réalisée entre 2002 et 2006, soit un an de plus qu'en 1997–2001. Dans l'agglomération parisienne, elle représente même près de cinq ans de revenus.

11. Profil des accédants récents¹

en %

	Total des accédants récents		Total des primo-accédants		Part des primo-accédants parmi les accédants récents	
	1997-2001	2002-2006	1997-2001	2002-2006	1997-2001	2002-2006
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	66,4	60,2
Niveau de vie²						
1 ^{er} quartile	8,8	6,2	10,1	7,1	76,8	68,6
2 ^e quartile	20,1	18,2	22,9	19,2	75,8	63,4
3 ^e quartile	31,8	34,3	33,6	37,4	70,2	65,4
4 ^e quartile	39,3	41,3	33,4	36,3	56,3	52,7

1. Propriétaires de leur résidence principale depuis moins de quatre ans et auxquels il reste des emprunts à rembourser.

2. Revenu du ménage par unité de consommation. Le 1^{er} quartile correspond aux 25 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus faibles, le 4^e quartile aux 25 % des ménages ayant les niveaux de vie les plus élevés.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

Des taux d'effort élevés pour les locataires du secteur libre

Le taux d'effort est défini comme le rapport entre la masse des dépenses de logement et celle des revenus. Le revenu pris en compte comporte les revenus courants : revenus d'activité professionnelle salariée ou non salariée, revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), retraites, préretraites, prestations sociales et familiales, revenus du patrimoine. L'impôt

sur le revenu n'est pas déduit. Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par les ménages est déduite de la dépense en logement et « brut » dans le cas contraire¹¹.

En l'espace d'une vingtaine d'années, les ménages ont consacré une part de plus en plus importante de leur budget au logement, excepté une pause à la fin des années 1990. Cette part s'est accrue de près de 3 points pour les accédants, portant en 2006 leur taux d'effort brut à 24,6 %. Les locataires ont connu des hausses encore plus importantes : leurs taux d'effort bruts ont augmenté de près de dix points dans le secteur libre, et de près de huit points dans le secteur social, atteignant respectivement 30,8 % et 27,8 % en 2006. Le constat d'un poids croissant des dépenses de logement dans le budget des ménages demeure après la prise en compte des aides au logement (*figure 12*).

12. Taux d'effort¹ par statut d'occupation en 2006

	Taux d'effort brut (en %)	Taux d'effort net ² (en %)	Écart (en points)
Accédants à la propriété	24,6	24,3	0,3
Locataires du secteur libre	30,8	27,4	3,4
Locataires du secteur social	27,8	22,5	5,3

1. Rapport entre la somme des dépenses en logement (mensualités de remboursement des emprunts ou loyer, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau) et la masse des revenus des ménages.

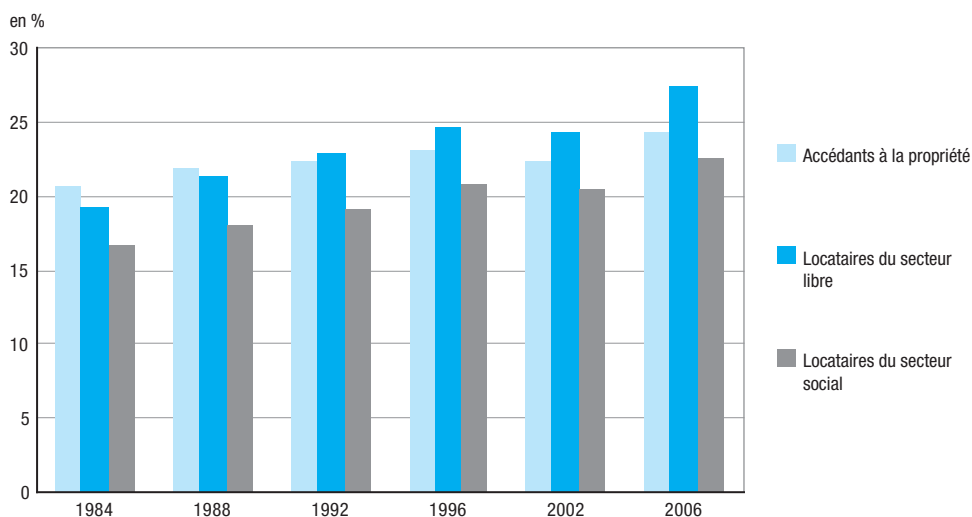
2. Le taux d'effort net prend en compte un montant de dépenses dont on a déduit les aides au logement.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Sources : Insee, enquête Logement 2006.

Une fois prises en compte les aides au logement, ce sont les locataires du secteur libre qui supportent la charge financière la plus élevée et ceux du secteur social qui supportent la moins forte. L'impact est faible en revanche pour les accédants (*figure 13*). Les barèmes d'aide sont en effet fonction du niveau de vie des ménages, mais pas de l'ensemble de la dépense en

13. Taux d'effort total¹ net des aides, 1984-2006



1. Rapport entre la somme des dépenses en logement (mensualités de remboursement des emprunts ou loyer, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau) et la masse des revenus des ménages.

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

11. Au moment de la rédaction de cet article, les données sur les revenus des ménages dans l'enquête Logement sont en cours de validation. Les résultats concernant les taux d'effort sont donc provisoires et susceptibles d'être légèrement modifiés par la suite.

logement supportée. Pour les locataires, ils prennent en compte la part du loyer n'excédant pas un loyer plafond, proche du niveau des loyers en HLM. Comme les loyers du secteur libre sont plus élevés que ceux du secteur social, la proportion de la dépense prise en charge est plus faible.

Alors que les dépenses en logement sont plus élevées pour les accédants que pour les locataires, la part du budget qu'ils y consacrent est plus faible, car ils ont en moyenne des ressources plus élevées. Quant à l'écart entre les deux catégories de locataires, il s'explique par le niveau des dépenses, inférieur dans le parc social et par un plus grand nombre de bénéficiaires d'aides. Le niveau de vie constitue, par construction, le facteur le plus déterminant des taux d'effort. Plus le niveau de vie s'élève, plus le taux d'effort diminue. Par ailleurs, la vie en couple permet des économies d'échelle, qui allègent le poids des dépenses de logement, certains coûts comme le chauffage dépendant plus de la taille du logement que de celle du ménage. Ainsi, les personnes seules consacrent une part plus importante de leur budget au logement que les couples.

Un parc social de plus en plus sollicité

Le parc locatif social a connu une forte expansion dans les années 1950 et 1960, atteignant un maximum de 140 000 logements construits par an au début des années 1970. La progression a oscillé ensuite entre 40 000 et 50 000 jusqu'au début des années 2000. Elle stagne aujourd'hui aux alentours de 30 000 par an (Caizzi A. *et alii*, 2008).

En 1984 comme en 1992, l'ancienneté moyenne d'occupation d'un logement dans le parc HLM était relativement uniforme, variant entre six ans et neuf ans selon le niveau de vie du ménage en 1984 et entre huit ans et neuf ans en 1992 (Jacquot A., 2007). Depuis le début des années 2000, des différences apparaissent : les ménages restent d'autant plus longtemps dans un logement social qu'ils ont un niveau de vie plus élevé. La hausse des prix et des loyers a créé un écart de dépense de plus en plus dissuasif quand il s'agit de quitter un logement HLM pour un logement dans le privé. La demande pour accéder à un logement HLM est ainsi en constante augmentation. En 2006, 663 000 ménages logés à l'extérieur du parc HLM souhaitaient un logement dans ce parc, contre 573 000 début 2002. Près de la moitié des demandeurs attendent depuis plus d'un an (*figure 14*).

14. Demande de logement HLM en 2006

	Nombre de ménages (en milliers)	Part (en %)
Ensemble	1 208	100,0
dont : demandeurs logés à l'extérieur du secteur HLM	663	54,9
demandeurs depuis plus d'un an	553	45,8

Champ : France métropolitaine.
Sources : Insee, enquête Logement 2006.

Au vu de leurs ressources, en 2006, les deux tiers des ménages métropolitains - y compris ceux qui ne résident pas en HLM - pourraient prétendre à un logement social de type PLUS¹², et plus de quatre sur cinq à un logement de type PLS. Les plafonds de ressources applicables à l'entrée dans le parc HLM sont donc relativement élevés, puisqu'ils autorisent *a priori* la majeure partie de la population à prétendre à un logement social. Mais, initialement destiné à assurer de bonnes conditions de logement aux classes moyennes, le parc HLM est désormais occupé par des ménages de plus en plus modestes. En 1984, la répartition des ménages en

12. Les logements de type PLUS (prêt locatif à usage social) correspondent au logement social traditionnel, les logements de type PLS (prêt locatif social) étant plutôt destinés à des ménages dont les revenus sont plus élevés.

15. Part des ménages à faible niveau de vie¹ dans le secteur HLM

	Effectif en milliers	Part dans l'ensemble des ménages logeant en HLM (en %)
1984	1 030	34,6
1992	1 410	41,8
1996	1 612	44,1
2002	1 800	47,0
2006	2 020	49,0

1. Ménages dont le niveau de vie se situe dans les trois premiers déciles de niveau de vie.

Lecture : 2,02 millions de ménages faisant partie des 30 % de ménages les plus modestes en termes de niveau de vie logent dans le parc HLM en 2006. Ils constituent 49 % des ménages logés en secteur HLM.

Champ : France métropolitaine, logements du parc HLM occupés à titre de résidence principale.

Sources : Insee, enquêtes Logement.

HLM selon leur niveau de vie était assez proche de la répartition de l'ensemble des ménages. Vingt ans après, on constate une présence forte des plus modestes, puisque près de la moitié du parc HLM est occupé par des ménages dont le niveau de vie se situe dans les trois premiers déciles de niveau de vie (figure 15). ■

Bibliographie

André C., « Les prix de l'immobilier dans les pays de l'OCDE : le rôle des fondamentaux », Intervention dans le cadre des réunions trimestrielles de l'ONMI, janvier 2008.

Berger E., Laïb N., « Les prestations familiales et de logement en 2006 », *Études et Résultats* n° 621, Drees, janvier 2008.

Castéran B., Ricroch L., « Les logements en 2006 : le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee Première* n° 1202, juillet 2008.

Caizzi A. et alii, « Chapitre 4 : le logement », in *Dossiers d'études* n° 100, Cnaf, janvier 2008.

Friggit J., séries longues sur <http://www.adeq.org/statistiques/>

Jacquot A., « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », in *Données sociales - La société française*, édition 2006, *Insee Références*, 2006, pp. 467-473.

Jacquot A., « Des ménages toujours plus petits – projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 », *Insee Première* n° 1106, octobre 2006.

Jacquot A., « L'occupation du parc HLM, un éclairage à partir des enquêtes Logement de l'Insee », *Document de travail* n° F0708, Insee, juillet 2007.

Jauneau Y., Vanovermeir S., « Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement », *Insee Première* n° 1209, septembre 2008.

Meeddat, Service de l'observation et des statistiques, « Comptes du logement 2006 et premiers résultats 2007 », juillet 2008.

Plateau C., « Vingt ans de dépenses de logement », in *Données sociales - La société française*, édition 2006, *Insee Références*, 2006, pp. 475-484.