

Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006

Pierrette Briant *

Plus de la moitié des ménages des trois premiers déciles de niveau de vie sont locataires, que ce soit dans le parc social ou le parc privé. En 2006, le parc social accueille 28 % de ces ménages à faibles ressources, le parc privé 25 % d'entre eux. 31 % sont propriétaires et 8 % accédants à la propriété. Entre 1996 et 2006, rapportées à leurs ressources, les dépenses de logement ont davantage augmenté pour ces ménages que pour les plus aisés, quel que soit le statut d'occupation. De moins en moins nombreux, en raison de la hausse importante des prix de l'immobilier, les accédants à la propriété à faibles ressources consacrent 37 % de leurs ressources à l'accumulation patrimoniale. L'augmentation du poids des dépenses de logement des ménages à faibles ressources dans le secteur locatif social s'explique par l'évolution du revenu de ses occupants. Relativement à l'ensemble de la population, ces derniers ont en effet des revenus plus modestes en 2006 qu'en 1996, en partie en raison d'un recentrage du parc social sur les ménages très modestes. Pour leurs homologues du parc privé, c'est la hausse du loyer moyen qui est à l'origine de l'augmentation du poids de leurs dépenses de logement. Ils y consacrent 39 % de leurs ressources en 2006, allocations logement déduites, soit 5 points de plus qu'en 1996. Cette hausse est une fois et demie plus élevée que pour les locataires plus aisés du parc privé. Par ailleurs, les ménages à faibles ressources ont bénéficié d'une amélioration de la qualité de leurs logements (en termes de confort sanitaire, de chauffage central et d'état général de l'immeuble) de plus grande ampleur que les autres ménages, sans toutefois les rattraper. Cette amélioration de la qualité s'est répercutée sur leurs loyers. Mais même pour ces ménages à faibles ressources, à surface donnée, elle ne participe qu'à hauteur d'un cinquième à la hausse à leurs loyers.

Les dépenses de logement ont augmenté plus vite que les revenus entre le milieu des années 1980 et le milieu des années 1990. Elles ont en revanche été relativement stables pendant les dix années suivantes. Deux sources permettent de les mesurer, avec des définitions légèrement différentes (*encadré 1*). Selon la première, les comptes nationaux, la part des dépenses de logement dans le revenu des ménages baisse dans un premier temps (20,9 % en 1996, 20,3 % en 2002), puis se stabilise à partir de 2003, jusqu'à atteindre 20,4 % du revenu disponible brut, en 2007 [Even, 2009]. Dans les comptes nationaux, les dépenses de logement incluent les loyers, dont ceux que les propriétaires se verseraient à eux-mêmes pour l'occupation de leur logement s'ils n'étaient pas propriétaires (loyers imputés), les charges et les dépenses d'énergie, et sont nettes des aides personnelles au logement. Les dépenses effectives en logement, que déclarent les ménages aux enquêtes Logement (ENL), ne comptabilisent pas les loyers imputés. Elles sont donc un peu plus faibles en niveau que celles des comptes. Mais leur évolution est la même que dans les comptes. Entre 1996 et 2006, le poids des dépenses de logement dans les ressources, aussi appelé taux d'effort net (rapport entre la somme des dépenses de logement de l'ensemble des ménages à la masse de leurs revenus, avant impôts et allocations logement déduites), reste stable (16,6 % en 2006), avec également une baisse sur la première moitié de période.

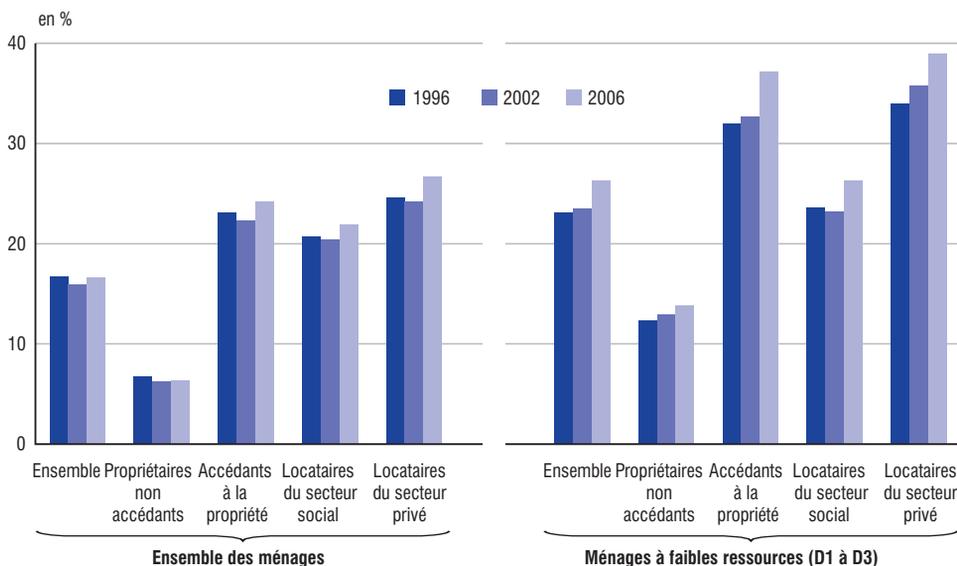
* Pierrette Briant, Insee.

Les dépenses de logement pèsent fortement, et de plus en plus, sur le revenu des ménages à faibles ressources...

L'examen des taux d'effort au niveau individuel nuance ce constat de stabilité. Le niveau de la dépense en logement est variable selon le statut d'occupation du logement ; le poids moyen des dépenses de logement dépend donc de la proportion de propriétaires, d'accédants à la propriété et de locataires dans la population. Or, en dix ans, la proportion de propriétaires ayant fini de payer leur logement a augmenté de 5,6 points (soit 38 % en 2006) et ceux-ci ont des taux d'effort plus faibles, y compris quand on comptabilise le loyer fictif correspondant à l'occupation de leur logement. À statut d'occupation du logement donné, les taux d'effort des ménages ont augmenté sur la période. Les taux d'effort nets des locataires du secteur privé sont ainsi passés de 24,6 % en 1996 à 26,7 % de leurs ressources en 2006. Cette hausse des dépenses de logement a aussi concerné les locataires du secteur social et les accédants à la propriété.

Les dépenses de logement des ménages modestes ont davantage augmenté que celles des autres ménages. Pour le voir, on partage les ménages selon leurs ressources : les ménages « à faibles ressources », définis par leur appartenance aux trois premiers déciles de niveau de vie avant impôt, et les « autres ménages », plus aisés. Le taux d'effort des premiers a augmenté de trois points depuis 1996, qu'il s'agisse du taux d'effort brut ou net des aides au logement (figure 1). Pour ces ménages, tous les statuts d'occupation sont concernés par cette hausse, avec une accélération entre 2002 et 2006. La hausse des taux d'effort concerne aussi les ménages plus aisés, à statut d'occupation donné, en dehors des propriétaires sans charge de remboursement. Comme pour les ménages à faibles ressources, cette hausse est concentrée au début des années 2000 ; elle est cependant d'ampleur plus limitée.

1. Taux d'effort net des ménages selon le statut d'occupation du logement



Champ : ménages résidant en France métropolitaine.

Lecture : taux d'effort net : rapport entre la somme des dépenses de logement nettes (mensualités de remboursement des emprunts ou loyer, charges collectives et dépenses individuelles d'énergie et d'eau, nettes des allocations logement) et les revenus des ménages (y c. prestations sociales hors aides au logement ; impôts directs non déduits).

Le niveau de vie est ici un niveau de vie avant impôts. Les ressources (y c. prestations sociales hors allocations logement ; impôts directs non déduits) sont exprimées par unité de consommation (1 unité pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour chacun des autres adultes, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Les ménages à faibles ressources considérés sont ceux qui appartiennent aux trois premiers déciles de niveau de vie avant impôt.

Source : Insee, enquêtes nationales Logement de 1996, 2002 et 2006.

Approches macroéconomique et microéconomique du poids des dépenses de logement par niveau de vie des ménages

Deux sources principales permettent d'estimer la dépense de logement des ménages : les comptes nationaux et les enquêtes nationales sur le logement. Au sens de la comptabilité nationale, les dépenses de logement présentent un poids plus important dans les ressources des ménages qu'établies à partir des enquêtes Logement. L'écart tient surtout au fait que la comptabilité nationale impute aux propriétaires occupants (57 % de l'ensemble des ménages en 2006) et aux ménages logés gratuitement (3 %) l'équivalent du loyer qu'ils paieraient s'ils étaient locataires du secteur privé et qu'ils se versent donc implicitement à eux-mêmes, gonflant d'autant leurs ressources. À l'inverse, les dépenses de logement dans les enquêtes Logement correspondent à un prélèvement effectif sur les ressources des ménages. Cela minore les revenus mais davantage encore les dépenses, comparé à l'approche comptable.

Les concepts de revenu diffèrent aussi dans les deux sources par le traitement des impôts. Dans les comptes nationaux, les dépenses de logement sont rapportées au revenu disponible brut, qui comprend les prestations sociales et est net d'impôts directs. Dans les enquêtes nationales Logement, les revenus mesurés incluent aussi les prestations sociales, mais les impôts ne sont pas déduits. Ceci joue aussi dans le sens d'une minoration des taux d'effort dans l'enquête nationale Logement.

Les deux approches convergent en revanche sur les composantes des dépenses de logement annexes au loyer (ou aux remboursements d'emprunt) ; elles tiennent compte des allocations logement (déduites des loyers), incluent les charges collectives (eau, chauffage, ascenseur, gardiennage etc.) ainsi que les charges individuelles (dépenses en eau et énergie). Les charges

sont incluses car bien que théoriquement moins contraintes que les loyers ou les remboursements d'emprunts, elles ont dans les faits une élasticité par rapport aux prix faible [Accardo *et al.*, 2007 ; encadrés 1 et 3], ce qui légitime leur prise en compte dans les dépenses de logement.

L'approche microéconomique fondée sur les charges effectives en logement, choisie dans cette étude, ne se conçoit donc qu'en distinguant les statuts d'occupation. Mettant l'accent sur les ménages des trois premiers déciles de niveau de vie avant impôts, elle a aussi une autre conséquence. Sans correction par les loyers imputés, les ménages locataires à faibles ressources sont relativement moins nombreux parmi l'ensemble des ménages à faibles ressources qu'avec la correction, ainsi que l'ont quantifié Driant et Jacquot (2006) : la prise en compte des loyers imputés reclasse 70 % des locataires dans le décile de niveau de vie immédiatement inférieur.

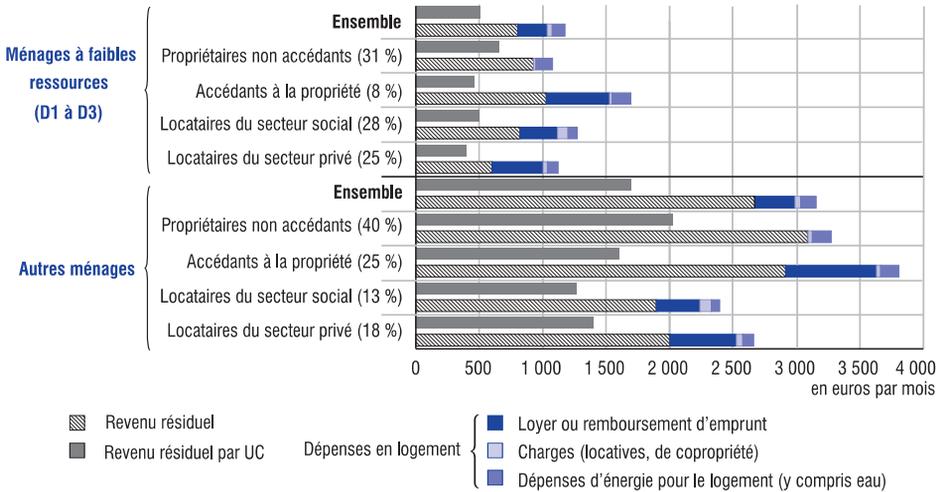
Par ailleurs, ce seuil du 3^e décile de revenu recouvre une population plus large que le seuil de pauvreté monétaire ; il résulte du choix de prolonger les travaux de Driant (2001 et 2004) sur les conditions de logement et de charge financière en logement de cette population. Il se révèle relativement opératoire pour segmenter les ménages sur leur taux d'effort en logement. En particulier, pour les locataires du parc social, on observe bien une césure entre les locataires des trois premiers déciles, qui supportent des taux d'effort supérieurs à 30 %, et ceux des déciles suivants, qui ont des taux autour de 25 %. Le seuil du 3^e décile est également pertinent pour les taux d'effort des locataires du parc privé : le taux d'effort est de 41 % dans le 3^e décile, et de 36 % dans le 4^e. Mais la césure aurait pu se faire tout autant au 4^e décile, le taux d'effort passant de 36 % dans le 4^e à 31 % dans le 5^e décile.

...en particulier sur celui des locataires du secteur privé

En 2006, les dépenses de logement captent près de 40 % des ressources des ménages à faibles ressources accédants et locataires du secteur privé, aides au logement déduites de ces dépenses. Ces accédants à la propriété sont à 68 % des couples en emploi. Toutes dépenses confondues, les accédants concèdent un effort très important (37,2 %), mais pour une durée par définition limitée à l'horizon de l'emprunt (14 ans dans les années 1990, 17 ans dans les années 2000), dans la perspective d'une accumulation de patrimoine. Ils sont par ailleurs

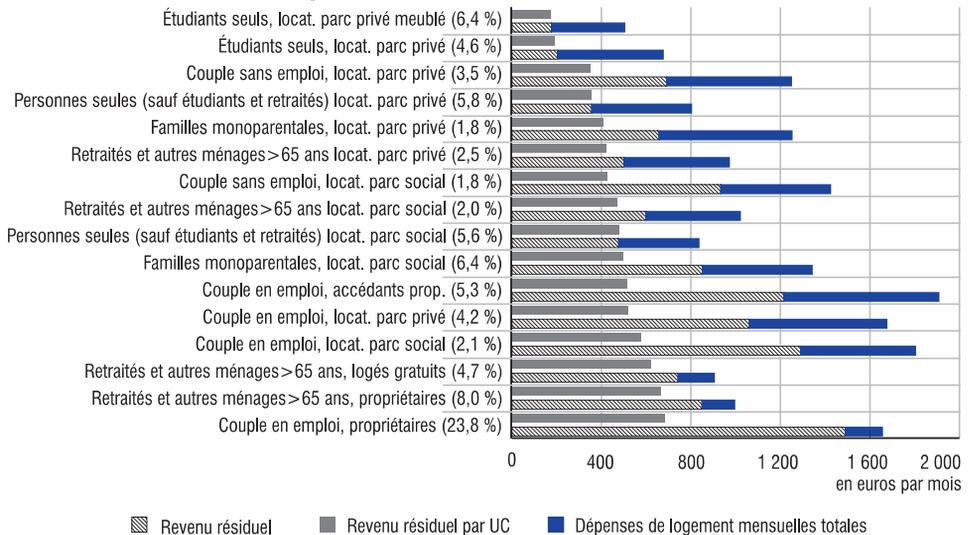
structurellement peu nombreux parmi les ménages à faibles ressources, et le sont de moins en moins avec la hausse des prix immobiliers des années 2000 [Briant, 2010]. Aux contraintes de solvabilité courante, s'ajoute en effet la barrière de l'autofinancement d'une partie de l'achat, deux éléments qui tendent à évincer les ménages les plus modestes de l'accession. Le revenu résiduel de ceux qui accèdent néanmoins à la propriété, c'est-à-dire le revenu qu'il leur reste après avoir payé leur remboursement immobilier et les charges liées au logement, s'élève à 460 euros par unité de consommation en 2006 (figure 2).

2. Dépenses de logement dans l'ensemble des ressources des ménages, par statut d'occupation



Les locataires du parc privé consacrent près de 39 % de leur revenu au logement en 2006 ; c'est 5 points de plus qu'en 1996. Tout comme le parc social, le parc privé constitue un débouché résidentiel important des ménages à faibles ressources : 25 % y logent en 2006. Il accueille d'abord des personnes seules (26 %), puis des couples en emploi (22 %), des retraités (19 %) et plus de la moitié des étudiants occupants en titre d'un logement. Il n'y a que les couples en emploi qui parviennent à y maintenir un niveau de vie résiduel mensuel supérieur à 500 euros (figure 3), en raison de revenus sensiblement plus élevés que les autres ménages à faibles ressources. Les personnes seules sont pénalisées par des dépenses qui ne reposent que sur un seul revenu, de même que la plupart des retraités et des familles monoparentales, tandis que les couples sans emploi le sont par des ressources faibles, relativement à leur taille. Le revenu résiduel par unité de consommation est d'à peine plus de 400 euros pour les retraités et pour les familles monoparentales ; il est en dessous pour les personnes seules et les couples sans emploi. Le cas des étudiants est à part. Les revenus de ces derniers peuvent être, pour une partie d'entre eux, sous-estimés du fait des aides familiales. Par ailleurs, le statut d'étudiant est par définition transitoire et prépare à une carrière professionnelle ; leur ancienneté d'occupation est en moyenne d'un peu plus d'un an. Leurs dépenses sont majorées du fait qu'ils sont localisés essentiellement dans les centres-villes des grandes agglomérations, à proximité des établissements d'enseignement supérieur.

3. Dépenses de logement dans l'ensemble des ressources, par catégorie de ménages à faibles ressources et statut d'occupation



Champ : ménages résidant en France métropolitaine.

Lecture : les chiffres entre parenthèses représentent la répartition des principales combinaisons de type de ménage croisé par le statut d'occupation dans l'ensemble des ménages. Les barres représentent l'ensemble des ressources des ménages (y c. allocations logement), partagées entre dépenses de logement et ce qu'il reste, le revenu résiduel. Est également indiqué le revenu par unité de consommation (UC) pour tenir compte de la composition familiale, qui n'est que partiellement traduite par le type de ménage.

Source : Insee, enquête nationale Logement de 2006.

La soutenabilité de l'effort financier consacré au logement est fonction du niveau de cet effort financier, mais aussi de sa durée. Pour les accédants, celle-ci est définie par l'horizon de l'emprunt. Pour les locataires, l'horizon est *a priori* indéterminé ; il dépend notamment des évolutions des situations professionnelles et familiales. La durée (ou ancienneté) moyenne d'occupation d'un même logement est plus faible pour les locataires du parc privé (6,5 ans en 2006, tous niveaux de vie confondus) et est relativement stable dans le temps. Les personnes seules, les familles monoparentales, les couples sans emploi et les étudiants sont tous des ménages relativement mobiles (moins de 5 ans de durée d'occupation) à l'inverse des retraités (16 ans en moyenne). Ces moyennes masquent néanmoins une dispersion importante. En général, le taux d'effort varie en sens inverse de l'ancienneté d'occupation, à la fois parce que les revalorisations de loyers sont plus fortes en cas de changement de bail et que des taux d'effort élevés incitent probablement à la mobilité. Cependant, même pour les anciennetés d'occupation les plus longues, par exemple supérieures à 9 ans, qui concernent 20 % des locataires du secteur privé à faibles ressources, les dépenses de logement absorbent encore plus du tiers des ressources.

Le parc social est composé très majoritairement du parc HLM. Excepté les étudiants, il accueille toutes les catégories de ménages à faibles ressources (dont 29 % de retraités, 23 % de couples en emploi, 21 % de familles monoparentales), correspondant à des situations économiques variées. Le taux d'effort de ses locataires à faibles ressources a aussi augmenté entre 2002 et 2006, de 3,1 points, mais reste inférieur de plus de 10 points en moyenne à celui des locataires du parc privé. Quelle que soit la catégorie de ménage, il conduit à un revenu résiduel par unité de consommation qui se rapproche des 500 euros, les plus fragilisés financièrement étant les couples sans emploi (revenu résiduel par unité de consommation plus proche de 400 euros).

Une forte hausse des loyers de ceux du parc privé, à l'origine de l'augmentation de leur taux d'effort

L'augmentation du poids des dépenses de logement chez les ménages à faibles ressources obéit à des mécanismes différents selon le statut. Pour les accédants à la propriété (augmentation de 5 points de pourcentage en 10 ans), cette hausse s'explique par la forte montée des prix de l'immobilier des années 2000, mais aussi par une diminution de la part des ménages bénéficiaires d'aides au logement (de 59 à 37 %). Pour les locataires sociaux, l'alourdissement des dépenses de logement dans le budget (de 2,7 points) est lié à leurs revenus : ces derniers ont augmenté environ deux fois moins vite que ceux de leurs homologues du parc privé en l'espace de 10 ans (*figure 4*). Cette évolution est une tendance de long terme qui dépend tout à la fois de l'évolution du revenu des locataires en place et de celle de la composition socioéconomique des nouveaux locataires. Jacquot (2007) constate qu'en 1984, 30 % des locataires HLM se situaient dans le haut de la distribution des revenus (les déciles 7 à 10). En 2002, ils sont 20 %, et en 2006, 18 %. Les dépenses de logement des locataires sociaux ont augmenté davantage que leurs revenus et davantage que les aides au logement, soit des dépenses nettes en logement en progression de 25 % en 10 ans. Enfin, pour les locataires du secteur privé, c'est la forte augmentation du loyer moyen qui explique l'augmentation de 5 points de leur taux d'effort. La charge nette de leurs dépenses de logement a ainsi progressé de 43 %. Il est important de connaître les ressorts de cette augmentation, d'une part parce qu'elle concerne un quart des ménages à faibles ressources, d'autre part parce que ces derniers ne changent pas facilement de statut d'occupation : en 2006, 12 % des accédants étaient locataires du secteur privé quatre ans auparavant parmi les ménages à faibles ressources, 19 % parmi l'ensemble des ménages. Dans le parc locatif social, les flux sont encore inférieurs (11 % et 13 % respectivement).

4. Évolution des données financières et de données relatives aux dépenses de logement des locataires du secteur social et privé (hors location meublée) entre 1996 et 2006

	en %							
	Revenu mensuel	Loyer	Surface en mètres carrés	Loyer au mètre carré	Ancienneté d'occupation	Dépenses nettes en logement	Revenu résiduel	
Ménages à faibles ressources								
Locataires du secteur social	12	25	-3,0	30	18	25	8	
Locataires du secteur privé	25	42	2,1	33	-10	43	16	
Autres ménages								
Locataires du secteur social	24	32	-1,4	33	13	26	23	
Locataires du secteur privé	18	28	-1,5	31	0	24	16	

Champ : ménages résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes nationales Logement de 1996 et 2006.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la hausse des loyers des ménages à faibles ressources du parc privé

L'évolution des loyers des locataires à faibles ressources du parc privé s'explique tout d'abord par l'augmentation de la surface de leurs logements. En 10 ans, le loyer au mètre carré des locataires à faibles ressources du parc privé a augmenté dans des proportions comparables à celui de leurs homologues du parc social ou encore à celui des locataires du parc privé (ou social) plus aisés. Les ménages à faibles ressources du parc privé sont les seuls dont la surface des logements a augmenté légèrement, à l'inverse des autres, mais elle reste nettement plus faible pour ces derniers (61 mètres carrés) que pour les autres catégories de locataires, plus aisés ou du parc social (autour de 70 mètres carrés, pour des tailles de ménages équivalentes

pour les locataires plus aisés, supérieures pour les ménages à faibles ressources du parc social). Parallèlement, la taille des ménages a baissé pour tous, locataires du parc social ou privé, à faibles ressources ou autres ménages. Au total, la surface moyenne par personne progresse, notamment pour les locataires sociaux à faibles ressources (+ 4,5 mètres carrés) mais aussi pour les autres groupes (+ 2,3 mètres carrés pour les locataires à faibles ressources du parc privé, très légèrement plus pour tous les locataires plus aisés).

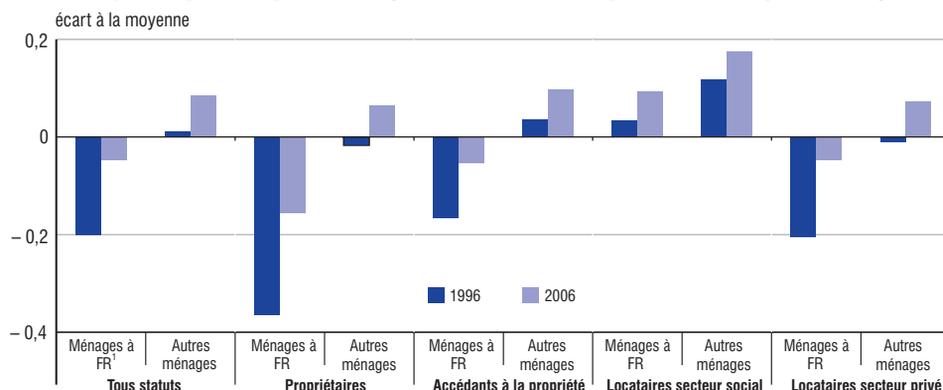
D'autres mécanismes ont pu jouer sur l'augmentation des loyers. Les locataires du parc privé sont ainsi les seuls dont l'ancienneté d'occupation s'est réduite, de près de 10 %, passant à 6,3 ans en 2006. Or la baisse de l'ancienneté est un facteur d'augmentation des loyers. De même, la qualité des logements est souvent invoquée pour expliquer l'augmentation des dépenses des ménages, en particulier des ménages à faibles ressources. La surface est une des dimensions de cette qualité mais ce n'est pas la seule et on peut considérer qu'il y a eu un rattrapage relatif de qualité des logements des ménages à faibles ressources par rapport à ceux des ménages plus aisés ces dix dernières années [Briant et Pirus, 2010].

Cette question du rôle de l'amélioration de la qualité des logements dans l'évolution des prix s'était déjà posée pour expliquer l'évolution des loyers des ménages modestes entre les années 1980 et 1990 [Fack, 2005]. Leurs loyers avaient augmenté plus vite que ceux des autres ménages, mais la qualité de leurs logements aussi. L'auteure concluait que l'amélioration de la qualité n'avait pas joué un grand rôle dans la hausse des loyers mais que la généralisation progressive des aides au logement au début des années 1990 avait eu un effet inflationniste. Entre 1996 et 2006, on s'attend à ce que cet effet des aides au logement sur le loyer des ménages modestes, induit au tournant des années 1990 par la montée en charge du dispositif, se soit tari. Et ce d'autant plus que le nombre de bénéficiaires s'est réduit (de 47 à 44 % pour les ménages des trois premiers déciles de niveau de vie entre 1996 et 2006).

La progression des loyers ne s'explique qu'en partie par les transformations du parc de logements

On propose d'améliorer l'indicateur de qualité de Fack, qui ne tenait compte que du degré d'équipement sanitaire et du chauffage, par un indicateur intégrant plus de dimensions (*encadré 2*). Selon cet indicateur, la qualité des logements s'est accrue pour tous, ménages à faibles ressources et autres ménages (*figure 5*). Elle a davantage augmenté pour les ménages

5. Mesure synthétique de la qualité des logements (hors surface), par statut d'occupation du logement



1. Ménages à FR = ménages à faibles ressources.

Champ : ménages résidant en France métropolitaine.

Lecture : en 1996, les ménages à faibles ressources propriétaires habitaient en moyenne les logements de moins bonne qualité (surface non prise en compte). En 2006, même si la qualité de leur logement s'est nettement améliorée, ils demeurent les plus mal lotis.

Source : Insee, enquêtes nationales Logement de 1996 et 2006.

Quelle mesure de l'amélioration de la qualité des logements ?

On distingue trois composantes de la qualité d'un logement : sa qualité interne (surface, équipement sanitaire, état du logement, combustible associé au chauffage, encastrement de l'installation électrique, présence d'équipements de sécurité), la qualité externe, qui est celle de l'immeuble (sa taille, l'état de la façade, sa date de construction) et la qualité de la localisation (taille de l'unité urbaine, niveau socioéconomique et richesse de la commune, accessibilité au centre de l'aire urbaine, sécurité ressentie dans le quartier, nuisances sonores, etc.)

Les différents critères de qualité d'un logement sont donc nombreux, et parfois liés. Pour les résumer, on réalise une Analyse des Correspondances Multiples (ACM) qui permet la construction de nouvelles variables discriminantes, combinaisons de ces différents critères, et indépendantes les unes des autres. La première de ces variables construites distingue en première approche les logements selon leur surface. Elle oppose, pour les variables les plus contributives, les logements spacieux, au nombre de pièces élevées, avec toutes les caractéristiques associées (logements individuels, seconde salle de bains ou WC, espaces privatifs, garage, zones rurales ou unités urbaines de petite taille ou banlieues des grandes unités urbaines, aux logements plus exigus des grands centres urbains (villes-centres des grandes unités urbaines ou unité urbaine de Paris), correspondant à des immeubles de grande taille, mais dépourvus d'ascenseur. La deuxième variable construite synthétise les trois dimensions de la qualité évoquées, abstraction faite de la surface : la qualité interne du logement, sa qualité externe (état/ancienneté de l'immeuble) et la qualité de sa localisation (accessibilité aux emplois, aux services, niveau de richesse). Les logements de « bonne » qualité (équipement en chauffage central, en sécurité, électricité encastrée, 2 salles de bains/WC), auxquels s'associent aussi des logements chauffés au gaz, voire à l'électricité, situés à Paris ou dans des grandes unités urbaines et des communes « riches », s'opposent aux logements de mauvaise qualité. Ces derniers

correspondent à des logements datant d'avant 1949, situés dans les zones rurales en particulier.

Les deux premières variables synthétiques couvrent donc tout le spectre des critères de qualité. La première étant redondante avec la mesure directe de la surface, on lui préférera cette dernière et on définira donc la qualité d'un logement comme sa surface (première dimension) et sa valeur pour la deuxième variable de l'ACM.

Le positionnement des ménages (tous niveaux de vie confondus) selon ces deux dimensions est en grande partie conforme aux attentes ; ceux qui bénéficient le plus d'espace (et/ou qui sont les plus à l'écart des grands centres urbains) sont les propriétaires ou accédants, les personnes en emploi et les couples. Les étudiants, et dans une moindre mesure les personnes seules, se situent à l'autre extrême. La deuxième dimension oppose les locataires HLM, voire les accédants, qui occupent des logements de bonne qualité, aux locataires du secteur privé, les propriétaires se situant en position intermédiaire. Les ménages à faibles ressources sont moins bien positionnés que les autres selon cette dimension. Moins attendu, les familles monoparentales et les étudiants sont également en situation plutôt favorable du point de vue de la qualité de leurs logements. Pour les familles monoparentales, cela vient probablement de ce que plus de la moitié d'entre elles sont locataires du parc social. Le résultat est plus étonnant pour les étudiants, dont une forte proportion habite certes des logements récents de « bonne » qualité (32,4 % dans des constructions postérieures à 1981, contre 27 % en moyenne), mais qui sont également surreprésentés parmi les ménages habitant les logements les plus anciens (37,5 % sont dans des logements antérieurs à 1948, 30,6 % pour la moyenne des ménages). Leur positionnement peut éventuellement s'expliquer par leur situation centrale dans les grandes agglomérations, dans des quartiers au niveau socioéconomique plutôt élevé, puisque les caractéristiques du quartier participent aussi à la qualité du logement.

à faibles ressources, à statut d'occupation du logement donné. L'amélioration de la qualité a été moindre pour les locataires du parc social que pour ceux du parc privé, à niveau de vie donné, les premiers partant déjà d'un niveau élevé en 1996. Malgré cette amélioration, la qualité des logements est toujours moins élevée pour les ménages à faibles ressources, à statut d'occupation du logement donné, excepté pour les locataires sociaux. Ces derniers vivent en effet dans des logements dont la qualité est équivalente à celle des ménages plus aisés du parc social.

L'amélioration de la qualité est un des facteurs d'augmentation des loyers. Pour en mesurer l'impact, on recourt à la décomposition d'Oaxaca [Meurs, 1999], appliquée à un modèle hédonique de formation des loyers (*Annexe*). Celle-ci permet de faire la part entre l'évolution de loyers qui s'explique par les transformations du parc dans le temps (effet de structure) et celle qui vient de l'augmentation générale des loyers (effet « prix »). On applique cette méthode aux évolutions de loyers du parc privé.

L'évolution du parc de logements (qualité, surface, localisation, etc.) explique 13 % de la croissance des loyers de l'ensemble des ménages du parc privé, soit 4 points de pourcentage sur 32 % d'augmentation des loyers (*figure 6*). L'essentiel de l'évolution des loyers est donc dû à une augmentation générale des prix et non à l'évolution du parc de logements. L'importance de l'effet prix peut refléter les tensions macroéconomiques sur l'offre locative. Il est vrai que le nombre de ménages a crû de 3 millions dans les 10 années d'observation (23,3 à 26,3 millions), mais ce rythme est proche de celui constaté dans les 10 années précédentes (+ 12 %). Le nombre de ménages en location privée non meublée a augmenté dans les mêmes proportions : + 12 % entre 1996 et 2006 (de 4,8 à 5,4 millions).

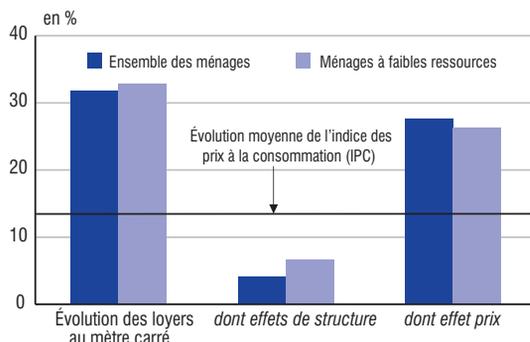
Les effets de structure les plus importants sont ceux de l'amélioration du confort sanitaire et de la diffusion du chauffage central. En 1996, 4 % des ménages n'avaient pas de salle de bains, alors qu'ils n'étaient plus que 1 % en 2006, les proportions correspondantes pour les WC étant de 4 % et 1 %. L'amélioration du confort sanitaire explique 1,7 point sur les 32 % d'augmentation des loyers (*figure 7*). L'existence d'un chauffage central (qui a progressé

6. Décomposition de l'évolution des loyers du secteur privé entre 1996 et 2006 entre effets de structure et effets de prix

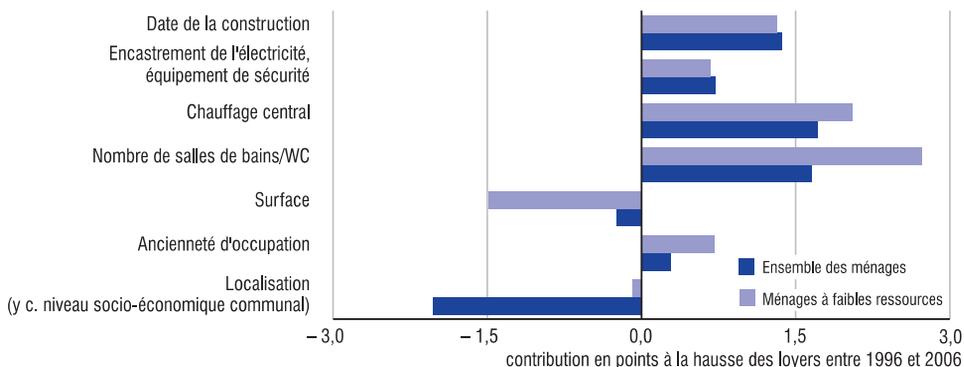
Champ : ménages locataires du parc privé résidant en France métropolitaine.

Lecture : les loyers de l'ensemble des ménages locataires du secteur privé ont augmenté de 32 % entre 1996 et 2006. Les effets de structure pèsent pour 4 points de cette augmentation et les effets de prix pour 28 points.

Source : Insee, enquêtes nationales Logement de 1996 et 2006.



7. Détail des principaux effets de structure



Champ : ménages locataires du parc privé résidant en France métropolitaine.

Lecture : la date de la construction du logement a contribué à hauteur de 1,4 point à la hausse des loyers de l'ensemble des ménages entre 1996 et 2006 (de 32 %).

Source : Insee, enquêtes nationales Logement de 1996 et 2006.

de 74 % à 94 %) est responsable également de 1,7 point de hausse. L'effet de la date de construction¹ est plus faible, à 1,4 point. La baisse du nombre de logements dont le bailleur est un employeur (de 2,3 % à 0,7 %) a également fait augmenter le niveau moyen des loyers (au mètre carré), de l'ordre de 1 point de pourcentage. L'encastrement de l'électricité et l'équipement en moyens de sécurité se sont également diffusés (de 70 % à 74 % et de 25 % à 37 % respectivement), ce qui a aussi participé (mais très modestement, moins de 1 point de pourcentage) à la hausse des loyers. L'ancienneté d'occupation a globalement à peine baissé entre 1996 et 2006, aussi n'a-t-elle pratiquement pas pesé sur l'augmentation des loyers.

Ensemble, tous les effets relatifs à la qualité interne des logements (chauffage central, nombre de salles de bains et de WC, encastrement électrique, équipement de sécurité) ont participé à hauteur de 4,1 points à la hausse des loyers ; ceux relatifs à la qualité externe des logements (période de construction, état de la façade) pour un peu plus d'un point. L'effet de structure lié à la localisation (incluant le niveau socioéconomique de la commune) a, au contraire, pesé à la baisse sur le niveau des loyers (-2 points). Il y a un peu moins de locataires du parc privé dans l'agglomération parisienne en 2006 qu'en 1996 (18 % contre 20 % 10 ans plus tôt). Or, le prix, comparé aux autres localisations, y est plus élevé : la moyenne des loyers au mètre carré, toutes choses égales par ailleurs, est en 2006 de 52 % plus élevée dans l'agglomération parisienne que dans les petites unités urbaines de moins de 100 000 habitants. Il y a aussi un peu moins de locataires du parc privé en ville-centre des unités urbaines de plus de 200 000 habitants. La part des locataires du secteur privé y est passée de 21 % à 20 %, alors que le loyer, à caractéristiques de logement données, est de 15 % supérieur à celui des petites unités urbaines. Autre dimension de la qualité des logements, la surface est, pour l'ensemble des ménages, restée quasiment stable (en très légère baisse). Aussi l'impact sur l'évolution des loyers au mètre carré est-il quasiment nul (-0,2 point).

Sur 33 % d'augmentation des loyers au mètre carré, 7 points de hausse des loyers des ménages à faibles ressources sont liés à l'amélioration de la qualité intrinsèque des logements (confort, construction)

Les effets de structure sur le parc de logements jouent un peu plus pour les ménages à faibles ressources que pour les autres ; ils ont contribué à 20 % de l'augmentation de leurs loyers (contre 9 % pour les autres ménages). Le rattrapage partiel en qualité, notamment interne, de leurs logements est à l'origine de cet écart. Celui-ci a contribué pour 5 points de pourcentage à la hausse de 33 % des loyers au mètre carré. Pour les autres ménages, la contribution est de 3 points de pourcentage sur un total de 31 %. La qualité externe, définie par la date de la construction et la qualité de la façade, joue de la même manière pour les deux groupes (2 points). L'effet à la baisse de la localisation, constatée sur l'ensemble des ménages, ne concerne en fait que les ménages plus aisés. De 25 % dans l'agglomération parisienne, ils ne sont plus que 21 % dix ans plus tard (les ménages à faibles ressources sont beaucoup moins nombreux mais stables en proportion, aux environs de 12 %). Cette recomposition a fait baisser la moyenne de leurs loyers au mètre carré de 3 points de pourcentage.

L'évolution de la surface et de l'ancienneté jouent, comme attendu, en sens inverse pour les deux groupes : l'augmentation de la surface dont ont bénéficié les ménages à faibles ressources a minoré leurs loyers au mètre carré de 1 point, la diminution chez les autres ménages a majoré les leurs de 0,4 point de pourcentage. La baisse de la durée d'occupation

1. Cette variable est un peu imprécise : les enquêtes logement ne permettent pas de reconstituer l'âge des constructions, qui aurait été plus pertinent dans l'optique d'une comparaison temporelle, au-delà de 15 ans. Pour les constructions plus anciennes, seules des tranches de période de construction sont disponibles.

des ménages à faibles ressources a majoré leurs loyers, mais faiblement (moins de 1 point), notamment parce que les durées brèves apparaissent relativement moins pénalisantes en 2006. Autre facteur de différenciation entre les deux groupes, la baisse du nombre de locataires logés par leur employeur bénéficiait en 1996 davantage aux ménages plus aisés (3 % d'entre eux étaient concernés contre 1,4 % des ménages à faibles ressources) ; dix ans plus tard, la baisse de ce type de logement les a davantage concernés (0,6 % contre 0,9 %). Cela s'est ressenti sur le niveau moyen de leur loyer (au mètre carré), majoré de 1,3 point de pourcentage.

En 10 ans, la progression de la qualité intrinsèque du parc locatif privé joue donc peu dans l'évolution des loyers. Pourtant sensible, notamment pour les ménages à faibles ressources, elle n'a contribué pour ces derniers qu'à un peu plus d'un cinquième de la hausse de leurs loyers au mètre carré (et un peu moins d'un cinquième pour l'ensemble des ménages). Ceci tient à ce que les éléments qui la composent – le confort des logements et la qualité de l'immeuble – interviennent modestement dans la fixation des loyers (au mètre carré). La surface et la localisation ont également un impact très limité sur les hausses des loyers au mètre carré. Les hausses totales de loyers répercutent celles de la surface, à la hausse pour les ménages à faibles ressources, à la baisse pour les autres, au cours des 10 années étudiées. Mais même sur le loyer total, l'ensemble des transformations du parc, surface comprise, n'expliquent que peu la hausse constatée entre 1996 et 2006, tant pour les ménages à faibles ressources que pour les autres. Les hausses sont pour l'essentiel imputables au relèvement général des loyers, toutes caractéristiques confondues. ■

Pour en savoir plus

- Accardo J., Forgeot G., Friez A., Guédès D., Lenglard F., Passeron V., « La mesure du pouvoir d'achat et sa perception par les ménages », in « L'économie française », *Insee Références*, édition 2007.
- Briant P. « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première* n° 1291, mai 2010.
- Briant P., Pirus C., « Les ménages à faibles ressources et leurs conditions de logement en 2006 », Les travaux de l'observatoire (Onpes), 2010.
- Castéran B., Ricroch L., « Les logements en 2006 : le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee Première* n° 1202, juillet 2008.
- Cavailhes J., 2006, « Le prix des attributs du logement », *Économie et Statistique* n° 381-382, octobre 2005.
- Commissariat général au développement durable « Comptes du logement - premiers résultats 2009 ; les comptes 2008-2009 », Service de l'observation et des statistiques, 2010.
- Driant J.-C., « Le logement des ménages à faibles ressources en 1996 : une demande sociale multi-forme », in « Quel habitat pour les ménages à faibles revenus ? », Entretiens de la caisse des dépôts sur l'habitat social, *la Documentation française*, 2001.
- Driant J.-C., Rieg C., « Les conditions de logement des ménages à bas revenus », *Insee Première* n° 950, février 2004.
- Driant J.-C., Jacquot A., « Loyers imputés et inégalités de niveau de vie », *Économie et Statistique* n° 381-382, octobre 2005.
- Even K., « L'augmentation de l'effort financier pour se loger », *Informations sociales* n° 155, Cnaf, 2009.
- Fack G., « Pourquoi les ménages pauvres paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? », *Économie et Statistique* n° 381-382, octobre 2005.
- Jacquot A., « L'occupation du parc HLM : un éclairage à partir des enquêtes Logement de l'Insee », *Document de travail* Insee, F0708, 2007
- Le Blanc D., Laferrère A., Pigois R. ; « les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Économie et Statistique* n° 328, 1999.
- Meurs D., Ponthieux S., « Une mesure de la discrimination dans l'écart de salaire entre hommes et femmes », *Économie et Statistique* n° 337-338, 2000-7/8, 2000.
- Trévien C., « Formation des loyers des logements et des effets des HLM sur les ménages », mémoire Ensaë, 2008.
-

ANNEXE

Les déterminants des loyers

Ces déterminants évoluent dans le temps

Relier les loyers aux caractéristiques des logements permet de déterminer la valorisation de chaque caractéristique dans le processus de formation du loyer [Cavailhes, 2006 ; Le Blanc, Laferrère, Pigois, 1999 ; Trevien, 2008]. Ces modèles, dits « hédoniques », montrent que la valeur des attributs des logements varie dans le temps. Par exemple, avoir deux salles de bains est moins valorisé en 2006 qu'en 1996 (+ 9,3 % sur le loyer au mètre carré par rapport à un logement n'en comportant qu'une, contre + 14,5 % 10 ans plus tôt), la tendance étant à une progression, très légère, de ce double équipement.

L'analyse des loyers en fonction des caractéristiques des logements, effectuée séparément pour l'année 1996 et 2006, souligne, dans les deux cas, l'importance d'être logé par son employeur. Moins de 1 % des locataires sont logés par leur employeur mais ils bénéficient de ce fait d'un loyer plus bas que les autres ménages. La surface, décomposée entre le nombre de pièces et la surface moyenne par pièce (en quartile) se révèle également déterminante : elle joue négativement sur le loyer au mètre carré, comme attendu. L'ancienneté d'occupation contribue aussi fortement à la détermination des loyers (au mètre carré), le loyer étant plus élevé pour les anciennetés plus faibles. La localisation intervient après ; sans surprise, le loyer augmente avec l'intensité urbaine et avec le niveau socioéconomique de la commune.

Les éléments de qualité interne du logement (le nombre de salles de bains, de WC, la présence d'un chauffage central, l'encastrement électrique et la période de construction) majorent le loyer, de même que les logements récents (la césure se faisant entre les logements d'avant 1948, entre 1949 et 1974 et les autres).

Ces déterminants dépendent de la localisation du logement

L'analyse par taille d'unité urbaine (commune rurale, unité urbaine de moins de 100 000 habitants, unité urbaine de 100 000 à 200 000 habitants, ville centre d'une unité urbaine de 200 000 à 2 millions d'habitants, banlieue d'une unité urbaine de 200 000 à 2 millions d'habitants, agglomération parisienne) permet de nuancer le constat. Elle montre par exemple que le statut socioéconomique du quartier est peu discriminant dans les zones rurales, alors qu'il l'est ailleurs. Autre exemple, là où l'espace est rare donc cher, dans l'agglomération parisienne ou dans les grandes unités urbaines, le fait de disposer d'un espace privatif (jardin, cour, balcon) est valorisé, alors qu'il ne l'est pas ailleurs. De même, la présence d'un garage ou d'une place de parking, pour les mêmes raisons de rareté de l'espace, est surtout valorisée dans l'agglomération parisienne et dans les unités urbaines de grande taille ou de taille intermédiaire. La distance au centre de l'aire urbaine (ou de l'aire urbaine la plus proche), mesurée en ligne droite et présentée en quartile, propre à chaque catégorie d'unité urbaine (mais commune aux deux années d'observation) ne ressort nettement que pour l'agglomération parisienne : les distances les plus faibles sont un facteur de valorisation des loyers ; les distances élevées, un facteur à la baisse. Ce résultat diffère de celui trouvé par d'autres études dans lesquelles cet effet négatif de la distance s'observe, quelle que soit la densité urbaine [Cavailhes 2006].

Équation du Log du loyer au mètre carré dans le secteur locatif privé en 1996 et en 2006 ; distribution des caractéristiques dans l'ensemble des ménages

Variable dépendante : Log du loyer (annuel) au mètre carré

	Coefficients estimés		Distribution des caractéristiques (en %)	
	1996	2006	1996	2006
Constante	3,97 ***	4,32 ***		
Localisation géographique				
Ville centre d'une unité urbaine (UU) >200 000 hab.	0,20 ***	0,15 ***	20	19
UU de Paris	0,58 ***	0,52 ***	20	17
Banlieue d'une UU > 200 000 hab.	0,11 ***	0,11 ***	9	11
UU de 100 à 200 000 hab.	0,08 ***	0,06 ***	8	7
Communes rurales	-0,17 ***	-0,16 ***	15	16
UU <100 000 hab.	Réf.	Réf.	28	29
Niveau de vie communal				
1 ^{er} quartile de niveau socioéconomique du quartier/commune (par taille d'UU)	-0,15 ***	-0,17 ***	18	18
2 ^e quartile	-0,06 ***	-0,03 ***	22	26
3 ^e quartile	Réf.	Réf.	29	26
4 ^e quartile	0,07 ***	0,09 ***	32	31
1 ^{er} quartile du revenu fiscal communal en 2001	-0,03 *	0,02 *	22	23
2 ^e quartile	Réf.	Réf.	26	26
3 ^e quartile	0,03 **	0,06 ***	26	27
4 ^e quartile	0,08 ***	0,08 ***	26	25
Niveau de vie des ménages				
Ménages à faibles ressources	-0,06 ***	n.s.	35	37
Autres ménages	Réf.	Réf.	65	63
Type de bailleur				
Logé par l'employeur	-0,60 ***	-0,77 ***	2	1
Pas logé par l'employeur	Réf.	Réf.	98	99
Logé par la famille	-0,27 ***	-0,21 ***	3	4
Pas logé par la famille	Réf.	Réf.	97	96
Ancienneté d'occupation				
< 1 an	0,14 ***	0,08 ***	20	18
De 1 à moins de 3 ans	0,08 ***	0,05 ***	29	31
De 3 ans à moins de 7 ans et demi	Réf.	Réf.	22	25
De 7,5 à moins de 15 ans	-0,17 ***	-0,08 ***	15	13
15 ans et plus	-0,46 ***	-0,32 ***	13	13
Aides au logement				
Bénéfice d'aides au logement	0,07 ***	-0,02 *	36	35
Pas d'aides au logement	Réf.	Réf.	64	65
Taille du logement				
1 ou 2 pièces	0,42 ***	0,36 ***	40	41
3 pièces	0,12 ***	0,11 ***	26	29
4 pièces	Réf.	Réf.	19	17
5 pièces	-0,09 ***	-0,12 ***	9	8
6 pièces et plus	-0,21 ***	-0,19 ***	5	5
1 ^{er} quartile de surface moyenne par pièce	Réf.	Réf.	27	21
2 ^e quartile de surface moyenne par pièce	-0,14 ***	-0,13 ***	22	23
3 ^e quartile de surface moyenne par pièce	-0,25 ***	-0,23 ***	16	18
4 ^e quartile de surface moyenne par pièce	-0,32 ***	-0,31 ***	35	38
Salle de bains / WC				
0 salle de bains	-0,33 ***	-0,23 ***	4	1
1 salle de bains	Réf.	Réf.	91	93
2 salles de bains	0,15 ***	0,09 ***	5	6
0 WC	-0,18 ***	-0,18 ***	4	1
1 WC	Réf.	Réf.	88	88
2 WC	0,04 *	0,06 ***	9	11

Équation du Log du loyer au mètre carré dans le secteur locatif privé en 1996 et en 2006 ; distribution des caractéristiques dans l'ensemble des ménages (suite)

	Coefficients estimés		Distribution des caractéristiques (en %)	
	1996	2006	1996	2006
Chauffage				
Pas de chauffage central	-0,09 ***	-0,11 ***	26	6
<i>Chauffage central</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	74	94
Combustible au bois	-0,07 **	-0,14 ***	5	4
Fioul	n.s.	-0,03 **	20	16
Gaz de ville	-0,03 **	-0,04 ***	29	34
Autre combustible	n.s.	n.s.	5	2
<i>Électricité</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	41	44
Type d'habitat				
Pas d'espaces privatifs (cour, jardin, balcon)	-0,04 ***	-0,04 ***	42	44
<i>Espaces privatifs (cour, jardin, balcon)</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	58	56
Immeubles de 2 à 9 logements	n.s.	n.s.	29	30
De moins de 50 logements avec ascenseur	n.s.	n.s.	18	15
De moins de 50 logements sans ascenseur	n.s.	n.s.	15	15
De 50 logements ou plus avec ascenseur	n.s.	n.s.	6	6
De 50 logements ou plus sans ascenseur	n.s.	0,07 **	1	2
<i>Immeuble d'un logement</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	31	32
Année de construction				
Année de construction postérieure à 1981	0,19 ***	0,10 ***	15	24
Entre 1949 et 1967	0,09 ***	0,05 ***	16	16
Entre 1968 et 1974	0,07 ***	0,03 **	11	10
Entre 1975 et 1981	0,13 ***	0,12 ***	9	6
<i>Constructions antérieures à 1949</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	49	44
Électricité / équipements de sécurité				
Pas d'équipements de sécurité	0,04 ***	0,03 ***	25	37
<i>Présence d'équipements de sécurité</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	75	63
Encastrement de toute l'électricité	0,07 ***	0,06 ***	70	74
<i>Pas d'encastrement ou encastrement partiel</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	30	26
Garage				
Garage, box	n.s.	-0,05 ***	33	31
Place de parking	n.s.	-0,05 ***	10	12
<i>Ni garage, ni parking</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	57	57
Façade				
Façade en bon état	0,02 *	0,03 ***	50	56
<i>Façade en état moyen</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	34	31
Façade en mauvais état	-0,04 **	n.s.	15	14
Problèmes d'inondation, de fuites				
Inondation dans le logement au cours des 12 derniers mois à cause de fuites d'eau dans la plomberie	0,07 **	n.s.	3	4
<i>Pas de problèmes de fuites</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	97	96
Environnement des logements				
Bruit (diurnes ou nocturnes)	n.s.	n.s.	18	17
<i>Pas de bruits</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	82	83
Cambriolage au cours des 12 derniers mois	n.s.	-0,03 *	4	7
<i>Pas de cambriolage</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	96	93
Exposition du logement au sud	n.s.	0,03 ***	45	47
<i>Pas d'exposition au sud</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	55	53
Vis à vis sur usine	n.s.	-0,13 ***	3	2
<i>Pas de vis à vis sur usine</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	97	98
Distance (à vol d'oiseau) à la ville centre de l'aire urbaine¹				
1 ^{er} quartile	0,04 ***	n.s.	29	28
2 ^e quartile	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	30	26
3 ^e quartile	-0,03 *	n.s.	22	25
4 ^e quartile	0,03 *	n.s.	18	20
Nombre d'observations	5 705	8 024		
R ²	63	61		

Note : Les coefficients marqués * sont significatifs à un seuil de 10 %, ceux marqués ** significatifs à un seuil de 5 % et ceux marqués *** significatifs à un seuil de 1 %. Les autres ne sont pas significatifs (n.s.).

1. Les quartiles sont propres à chaque type de localisation géographique.

Champ : ménages locataires du parc privé résidant en France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes nationales Logement de 1996 et 2006.