

Comportements résidentiels et marché du logement

Avec l'envolée des prix et des loyers, les difficultés de logement rencontrées par certaines catégories de populations et les problèmes posés par les grands ensembles, le logement est au cœur du débat social. Symptôme d'une situation tendue sur les marchés du logement, la proportion de logements vacants est à son niveau le plus bas depuis la fin des années 1960 (Bessière, 2003). Autre indice de tensions : en sept ans, du début de l'année 1998 au début de l'année 2005, les prix des logements anciens se sont accrus, en moyenne, de 85 % en France métropolitaine (Beauvois, 2005), rendant notamment plus difficile l'accession à la propriété des familles modestes ou à revenus intermédiaires. La mobilité résidentielle, après avoir été orientée à la hausse entre 1996 et fin 2001 serait aussi, depuis, à la baisse, du moins en région parisienne pour le parc locatif privé (Olap, 2004) comme dans le parc HLM.

Peut-on pour autant parler de « crise » du logement ? Les mises en chantier de logements se situent depuis quelques années à un niveau sensiblement plus élevé qu'au creux du dernier cycle immobilier, et les conditions de logement des ménages n'ont jamais été aussi bonnes. En 1954, plus de quatre logements sur dix n'avaient pas l'eau courante, seul un quart était équipé d'un W.-C. intérieur, et 10 % seulement disposaient d'une douche ou d'une baignoire. On ne dénombre plus, en 2002, que 2,5 % de logements auxquels il manquait au moins l'un de ces trois éléments du confort sanitaire de base.

L'amélioration continue des conditions de logement au cours des 50 dernières années est le résultat d'un effort important de construction et de rénovation, impulsé et aidé par les pouvoirs publics sous des formes très diverses (aides à la pierre, aides fiscales, aides à la personne). Les ménages aussi ont été mis à contribution, et l'effort de construction a bénéficié de la forte croissance des revenus de la période des « trente glorieuses », qui a rendu supportable – ou plus supportable – l'accroissement du poids des dépenses en logement dans le budget des ménages : les taux d'effort – charges non comprises – des locataires et des accédants à la propriété, encore inférieurs à 10 % en moyenne au cours des années 1960, se sont élevés progressivement, pour atteindre, en 2002, 17,6 % en moyenne pour les accédants et 16,4 % pour les locataires, après déduction des aides personnelles (allocation logement (AL) et aide personnalisée au logement (APL)). Le nombre total de logements a ainsi pu être multiplié par deux environ en 50 ans.

On ne s'est pas contenté de construire beaucoup de logements, on a aussi construit des logements plus grands. L'effort de construction a porté d'abord sur les immeubles collectifs, jusqu'au milieu des années 1970, puis davantage sur les maisons individuelles (Jacquot, 2003a). Le logement « moyen » comporte ainsi aujourd'hui 4 pièces d'habitation, contre un peu moins de 3 en 1954. Comme dans le même temps le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,05 à 2,40 (1), chaque personne dispose, en moyenne, de 1,67 pièce, au lieu de 1 en 1954. L'accroissement des surfaces habitables a eu pour corollaire une baisse de la densité de population dans les villes centres au profit de leurs banlieues et des zones péri-urbaines. À titre d'exemple, la ville de Paris est ainsi passée d'une population de 2 800 000 personnes en 1954 à 2 150 000 en 2004.

Ce dossier cherche à alimenter la réflexion des pouvoirs publics, des milieux professionnels, des spécialistes du logement, ou du simple citoyen par une analyse fine des comportements résidentiels des individus et des ménages et du fonctionnement des marchés du logement. La majeure partie des données utilisées proviennent des enquêtes *Logement* réalisées par l'Insee tous les quatre ou cinq ans. La dernière a été effectuée fin 2001-début 2002 sur un échantillon de 48 000 logements. Un peu plus de 32 000 ménages ont répondu à l'enquête, effectif tout à fait consistant qui autorise des exploitations très détaillées, au niveau de la France métropolitaine.

L'enquête *Logement* permet de décrire simultanément les caractéristiques physiques des logements et de leur environnement, les caractéristiques socio-démographiques ou économiques des ménages, les modalités juridiques d'occupation de leur résidence principale et les dépenses qui y sont associées. Outre son contenu et l'importance de son échantillon, l'enquête *Logement* est riche de sa perspective chronologique. Organisées en série, les enquêtes *Logement* successives permettent non seulement de dresser le tableau des conditions de logement à un instant donné, mais aussi d'en suivre les modifications au cours du temps. Dans le questionnement de l'enquête, l'accent est d'ailleurs mis sur la description des événements – achat du logement, changement de résidence par exemple – qui se sont produits au cours des quatre ou cinq années précédentes.

Les aides bénéficient-elles à ceux à qui elles sont destinées ?

Plus que les conditions de logement moyennes de l'ensemble des ménages, ce sont surtout désormais les conditions de logement des ménages à faibles revenus qui retiennent l'attention. Si l'absence de confort sanitaire est maintenant un problème très marginal, le surpeuplement – tel qu'on le définit habituellement à l'Insee (2) – concerne encore 7 % des ménages d'au moins deux personnes. Dans l'habitat collectif, c'est même un ménage sur cinq – d'au moins deux personnes – qui est concerné, ce qui est loin d'être négligeable. Par ailleurs, l'appréciation de la qualité d'un logement ne saurait se limiter aux seuls critères de peuplement et d'équipement sanitaire, et aux termes du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 pris en application de la loi relative à la solidarité et

1. Il s'agit d'une tendance séculaire : le nombre de personnes par ménage était de l'ordre de 4,0 en 1850 (Cahen, 1957).

2. En se limitant aux types de ménages à la fois les plus simples et les plus répandus – couples avec ou sans enfants et familles monoparentales –, on considère que chaque ménage d'au moins deux personnes a besoin de deux pièces – une pièce de séjour et une chambre – pour le ou les deux adulte(s) du ménage, plus une pièce pour deux enfants s'ils sont du même sexe ou ont moins de sept ans, et une pièce par enfant dans le cas contraire.

au renouvellement urbains (loi SRU), un logement « décent » doit aussi ne pas présenter de danger pour la santé et la sécurité de ses occupants. Or, quel que soit le type de difficultés rencontrées – surpeuplement, inconfort sanitaire, ou autre problème –, les ménages à faibles revenus y sont bien davantage exposés que les autres ménages (Driant et Rieg, 2004a ; Chesnel, 2004).

Le parc HLM accueille une proportion de plus en plus importante des ménages à bas revenus (Driant et Rieg, 2004b), répondant en cela à sa vocation « sociale », mais la paupérisation du parc HLM va aussi à l'encontre du souci de mixité sociale que les pouvoirs publics appellent de leurs vœux, compte tenu des externalités positives que celle-ci est censée générer (Selod, 2004).

Pour faire face à leurs dépenses ou pour chercher un logement plus adapté à leurs besoins, les ménages à bas revenus peuvent bénéficier des aides personnelles au logement (AL et APL). Réputées mieux ciblées socialement que les aides à la pierre, les aides personnelles constituent depuis la réforme de 1977 – qui a instauré l'APL – l'axe principal de l'intervention des pouvoirs publics en matière de logement : avec une dépense annuelle de l'ordre de 13 milliards d'euros (3), elles représentent pas moins des deux tiers des aides publiques versées au secteur du logement dans notre pays. Elles constituent un dispositif redistributif particulièrement puissant au bénéfice des ménages les plus modestes (Legendre, Lorgnet et Thibault, 2002 ; Insee, 2004). Calculées selon des barèmes complexes, qui prennent en compte le loyer – dans la limite d'un plafond –, les ressources, les charges de famille, et la zone de résidence (4), les aides au logement sont très sensibles au niveau du loyer : tant que celui-ci reste inférieur au loyer plafond du barème, toute hausse du loyer est prise en charge en majeure partie, non pas par le locataire, mais par la collectivité sous la forme d'un supplément d'aide. Le cas extrême est celui des bénéficiaires les plus modestes – les allocataires de minima sociaux –, pour lesquels une hausse de 10 euros du loyer se traduit par une hausse de 9,15 euros du montant d'aide, le « reste à charge » marginal pour le locataire étant de 0,85 euros.

L'offre de logement étant inélastique, au moins à court terme, le surcroît de demande de logement induit par les aides pourrait s'être traduit par une hausse des loyers plutôt que par une hausse des quantités échangées : si tel est le cas, c'est-à-dire si les bailleurs sont en mesure de capter une partie des aides en fixant des loyers plus élevés pour les mêmes logements, l'effet sur les conditions de logement des ménages concernés est amoindri d'autant, de même que l'effet redistributif, qui peut même devenir contraire à la volonté du législateur. À moyen et long terme, cet effet inflationniste devrait toutefois être atténué : la rentabilité accrue de l'investissement locatif sous l'effet des aides devrait conduire à la construction de nouveaux logements destinés à la location, ce qui devrait ramener le loyer vers son niveau de départ. À la limite, si à long terme l'offre est infiniment élastique, la hausse de loyer se dissipe intégralement, et la totalité des aides bénéficie aux locataires sous la forme d'une hausse des quantités échangées.

Des travaux publiés antérieurement dans cette revue (Laferrère et Le Blanc, 2002), qui

3. À titre de comparaison, les dépenses annuelles au titre de RMI s'élèvent à un peu moins de 4 milliards d'euros.

4. En secteur locatif, l'AL et l'APL sont calculées selon le même barème, depuis la réforme intervenue en 2001 (Jacquot, 2000).

tiraient profit de l'expérience naturelle qu'a constituée le « bouclage des aides » au début des années 1990, attestent l'existence d'un effet des aides sur les loyers. Jusqu'à la fin des années 1980, en effet, seuls certains publics bien précis étaient susceptibles de bénéficier des aides personnelles : les locataires d'un logement conventionné (5) d'une part, qui ouvraient droit à l'APL, et d'autre part les familles avec enfants, les handicapés, les personnes âgées, et les bénéficiaires de certains minima sociaux, qui ouvraient droit à l'AL. L'opération dite de « bouclage des aides » a consisté à en étendre le bénéfice – sous condition de ressources – à toutes les catégories de personnes qui jusqu'alors ne pouvaient pas en bénéficier, c'est-à-dire, parmi les locataires d'un logement non conventionné, principalement les actifs sans enfants et les étudiants (6). Pour mettre en évidence un effet des aides sur les loyers, Laferrère et Le Blanc avaient comparé (7) l'évolution des loyers des logements qui s'étaient mis à bénéficier des aides au moment du bouclage à l'évolution des loyers des logements qui n'ouvraient droit aux aides ni avant le bouclage ni après (ainsi qu'à ceux qui y ouvraient droit aussi bien avant qu'après).

Dans ce numéro, **Gabrielle Fack** met aussi à profit l'expérience naturelle du bouclage des aides, mais avec une méthodologie différente, qui lui permet par ailleurs de tenter d'évaluer l'impact des aides sur les loyers. En se limitant au parc locatif privé et en ayant recours aux enquêtes *Logement* depuis 1973, l'auteur constate que sur la période, les loyers au m² ont augmenté plus vite que l'indice des prix pour tous les quartiles de la distribution des revenus, mais surtout que la hausse est beaucoup plus forte pour les ménages du premier quartile, qui sont ceux qui ont bénéficié pour l'essentiel de la réforme. Ces ménages du premier quartile, qui acquittaient jusqu'en 1988 – c'est-à-dire avant la réforme – des loyers au m² inférieurs à la moyenne, acquittent depuis 1996 – après la réforme – des loyers sensiblement supérieurs à la moyenne. Cette hausse différenciée des loyers du 1^{er} quartile et des autres quartiles, qui ne s'explique pas par l'évolution de la composition de la population à bas revenus (aujourd'hui plus jeune et plus urbaine qu'autrefois), n'est que légèrement atténuée lorsque les étudiants sont retirés de l'échantillon (alors même que le bouclage a eu un effet significatif sur les comportements de décohabitation des étudiants (Laferrère et Le Blanc, 2004)), et résiste à l'introduction de variables de contrôle relatives à la qualité des logements.

Au total, l'auteur conclut qu'entre 50 et 80 % du surcroît d'aides a été absorbé par les augmentations de loyers. Surtout, les effets persistent en 2002 (dix ans après la réforme), ce qui laisse penser que la réponse de l'offre (de la part du secteur privé, en direction des ménages à bas revenus autres que les étudiants) est pour le moins lente à se manifester. Tout semble donc se passer comme si, en dépit de la hausse des loyers permise par les aides, les opérateurs privés ne souhaitent pas ou n'étaient plus en mesure d'accroître leur offre de logements en direction des ménages les plus modestes.

L'article de Gabrielle Fack ne met pas en cause les aides au logement en tant que telles, ni bien sûr le principe d'une aide de la collectivité en direction des ménages modestes, mais questionne les modalités de l'intervention de la collectivité. Puisque l'efficacité sociale des aides personnelles est conditionnée à une réponse de l'offre, les raisons pour lesquelles l'offre n'a pas réagi mériteraient d'être élucidées. Il serait en particulier

5. À ce jour, le conventionnement concerne la majeure partie du parc HLM et une petite partie du parc locatif privé.

6. Pour ceux-ci, le montant d'aide est calculé sur la base de leurs ressources propres et non sur celles de leurs parents.

7. À partir des données de l'enquête Loyers et Charges de l'Insee.

intéressant d'étudier dans quelle mesure les bailleurs potentiels sont sensibles non seulement à la rentabilité de leur investissement, mais aussi au risque de défaut de paiement de la part du locataire : les populations mal insérées sur le marché du travail, aux ressources instables, potentiellement bénéficiaires des aides personnelles, ne sont pas toujours en mesure de produire auprès des bailleurs les garanties de solvabilité exigées par ceux-ci (constitution d'un dépôt de garantie, caution d'un proche).

L'article de Gabrielle Fack pose aussi la question de savoir quels avantages il y a à lier la redistribution, par ailleurs indispensable, en faveur des ménages pauvres à un bien précis comme le logement – bien essentiel mais dont l'offre est peu élastique – par rapport aux transferts monétaires (tels que le RMI ou la prime pour l'emploi) que les ménages peuvent utiliser librement. Une justification théorique d'aides affectées à un bien particulier repose sur l'existence d'externalités, qui conduiraient les ménages à choisir une consommation de logement inférieure à l'optimum social. Les travaux empiriques sur cette question (cf. par exemple Goux et Maurin, 2003) mériteraient d'être développés afin de savoir si les externalités sont suffisamment fortes pour compenser une moindre efficacité des aides au logement.

La contribution de l'ancien prêt à taux zéro à la reprise de l'accession à la propriété

Le logement n'est pas seulement un bien de consommation : c'est aussi le principal actif entrant dans la composition du patrimoine des ménages. En 1954, 35 % des ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, ils sont aujourd'hui 56 %. Compte tenu des incertitudes qui pèsent sur le financement des régimes de retraite, certains estiment qu'il conviendrait d'encourager plus largement les ménages qui ne sont pas encore propriétaires de leur logement à accéder à la propriété.

Complétant et approfondissant les premiers résultats présentés par Marion Daubresse (2003), **Jean Bosvieux** analyse la reprise de l'accession à la propriété intervenue dans le courant des années 1990. Il rappelle que les accédants des années 1970 avaient bénéficié de conditions financières relativement favorables, l'inflation élevée (après l'acquisition) ayant allégé le poids de leurs remboursements. Au cours des années 1980, les taux d'intérêt nominaux se sont accrus, sous l'effet de politiques monétaires plus strictes. C'est ainsi que, vers la fin des années 1980, un certain nombre d'accédants se sont trouvés en difficulté pour rembourser leurs emprunts, sous l'effet conjugué de charges de remboursement progressives et du ralentissement de l'inflation.

La prise de conscience de ces risques et la précarité accrue de l'emploi ont alors incité tant les prêteurs que les candidats à l'accession à davantage de circonspection, et l'accession à la propriété a semblé marquer le pas (Dubujet et Le Blanc, 2000). Au milieu et à la fin des années 1990, l'accession à la propriété a bénéficié de la mise en place du prêt à taux zéro (PTZ) d'une part et d'un environnement macro-économique redevenu plus favorable, avec la baisse des taux d'intérêt, le recul du chômage, et la progression plus rapide du pouvoir d'achat des ménages. La baisse des taux d'intérêt a permis un allongement des durées d'emprunt, et la mise en place du PTZ a favorisé la réalisation d'opérations d'accession assises sur un apport personnel parfois très limité. Pour autant, les emprunteurs et les prêteurs ne semblent pas s'être départis de leur

prudence, puisque le taux d'effort des nouveaux accédants a légèrement baissé entre 1996 et 2002.

Les effets économiques du prêt à taux zéro, mis en place en 1995, sont analysés en détail par **Laurent Gobillon et David Le Blanc**. En début d'année 2005, les pouvoirs publics ont revalorisé les paramètres du barème du PTZ et ouvert le dispositif à l'acquisition d'un logement ancien sans quotité minimale de travaux. L'étude ayant été réalisée antérieurement à cette refonte, l'évaluation porte sur l'ancien dispositif. L'approche suivie consiste à modéliser la demande de logements des ménages ciblés par le dispositif, les primo-accédants. À partir d'un modèle micro-économique intégrant de manière conjointe les comportements de mobilité résidentielle, de choix du statut d'occupation, et de consommation de logement estimé sur les données de l'enquête *Logement*, l'article simule les effets de l'introduction du PTZ sur les trajectoires résidentielles des ménages initialement locataires dans le secteur privé.

Ces simulations sont rendues possibles par la prise en compte explicite dans le modèle de contraintes d'emprunt modélisées sous deux formes : une contrainte de taux d'effort maximal d'une part (les remboursements d'emprunts ne sauraient excéder une certaine fraction du revenu), et une contrainte d'apport personnel minimal d'autre part. Dans ce contexte, la mise en place du PTZ s'analyse principalement comme un desserrement de la contrainte de taux d'effort, puisque le PTZ peut, dans certains cas, faire l'objet d'un différé de remboursement jusqu'à la fin du prêt principal. Les auteurs estiment ainsi que l'(ancien) PTZ aurait déclenché 75 000 accessions à la propriété supplémentaires au cours des années 1996 à 1999 incluses, sur 533 000 ménages bénéficiaires au cours de la même période. Cet effet d'aubaine important résulte du faible ciblage social du dispositif, qui répond aussi aux soucis des pouvoirs publics de soutenir la construction de logements. Cet objectif semble atteint (au moins en partie), l'effet multiplicateur du dispositif sur l'investissement en logement résidentiel étant évalué à 1,3. Les auteurs signalent qu'il s'agit là toutefois d'une borne supérieure, car seule la demande est explicitement modélisée, l'offre étant implicitement supposée parfaitement élastique.

De la même manière, le modèle construit dans le cadre de cette étude pourrait être mis à profit pour évaluer les effets d'un abaissement des coûts de mobilité (droits de mutation par exemple), d'un relâchement ou d'un durcissement de la contrainte de taux d'apport minimum, ou encore les effets de la nouvelle version du PTZ après la réforme de 2005.

Péri-urbanisation et ségrégation spatiale

L'aire d'influence des villes ne cesse de s'étendre (Bessy-Piétri et Sicamois, 2001). Le phénomène d'étalement urbain n'est pas proprement français : il concerne l'ensemble des pays développés, sous des formes voisines. La péri-urbanisation est l'objet de débats à plusieurs titres. Tout d'abord, l'étalement urbain est réputé dispendieux pour la collectivité, en raison des dépenses qu'il occasionne aux collectivités locales concernées (Brueckner, 2000 ; Cavailhès, 2004). D'autre part, les zones péri-urbaines n'étant en général pas suffisamment peuplées pour qu'il soit possible d'y mettre en place un réseau dense et efficace de transports en commun, l'étalement urbain a mécaniquement pour effet d'accroître la part des déplacements en voiture individuelle au détriment des déplacements en transports collectifs. Enfin, si l'étalement urbain est un processus sélectif, qui s'adresse plus particulièrement à certaines catégories de

ménages, à revenus supérieurs ou au contraire inférieurs à la moyenne, il peut avoir pour effet d'aggraver les phénomènes de ségrégation spatiale. Les modèles de l'économie urbaine, dans la lignée des travaux d'Alonso et Muth fournissent à cet égard un cadre d'analyse approprié : le choix de localisation des ménages y est décrit comme le résultat d'un arbitrage entre consommation de surface habitable, consommation « d'accessibilité » (distance au centre de l'agglomération), et consommation de biens publics, d'externalités (en particulier sociales) et d'aménités (en particulier celles liées au cadre de vie péri-urbain).

Il est donc important de comprendre les ressorts de l'étalement urbain. C'est ce à quoi s'attache ici **Jean Cavailhès**, en estimant par la méthode des prix hédonistes les élasticité-prix et revenus respectives de la demande des ménages en surface habitable, en accessibilité, et en aménités péri-urbaines. Le travail comprend deux étapes. L'auteur estime tout d'abord les prix implicites (loyers) des différents attributs des logements du parc locatif. La distance au centre de l'aire urbaine se révèle très significative (8). En revanche, les aménités caractéristiques du cadre de vie – criminalité, bruit, pollution, aménités rurales – ont des prix hédonistes faibles ou nuls, à l'exception notable de la « qualité sociale du voisinage », mesurée par le revenu fiscal moyen de la commune de résidence, qui a un prix implicite très élevé.

La deuxième étape du travail de Jean Cavailhès a pour objet d'identifier la demande et ainsi estimer les élasticité-prix de celle-ci. Les élasticité-prix de la demande de surface et de celle d'accessibilité sont de l'ordre de - 0,5 à - 0,6. Les élasticité-revenu sont plus faibles, mais le résultat important est que l'élasticité de la demande de surface est sensiblement supérieure à celle de la demande d'accessibilité. Il en résulte que les ménages aisés, toutes choses égales par ailleurs, tendent à se localiser en périphérie plutôt qu'au centre des métropoles. Ce résultat est identique à celui obtenu dans des travaux analogues aux États-Unis ; pour la France (à l'exception de Paris et de quelques grandes villes de province), il est cohérent avec les gradients observés de revenu fiscal moyen selon la distance au centre de l'agglomération.

Au total, en supposant que les comportements des ménages sont stables au cours du temps, l'article de Jean Cavailhès laisse penser que l'étalement urbain des quarante dernières années s'expliquerait moins par la recherche d'un cadre de vie « rural » de la part des ménages concernés que par l'action conjuguée de l'amélioration de l'accessibilité (réseau routier, motorisation des ménages, prix des transports) et de la hausse des revenus. Cependant, ce résultat doit être pris comme une hypothèse qu'il serait bon de confirmer par des données plus fines : la plupart des variables d'aménités sont ici définies au niveau de la commune, ce qui est peut-être une résolution trop grossière pour saisir des effets qui peuvent être locaux.

Mobilité comparée des propriétaires et des locataires

Le logement est un bien fixe, et les possibilités de transformation d'un logement existant sont souvent limitées et coûteuses. Aussi l'adéquation entre les besoins ou souhaits d'un ménage et les caractéristiques de son logement passe-t-elle, le plus souvent, par un changement de résidence principale.

8. Quoique le coefficient soit inférieur aux valeurs habituellement calculées à dire d'expert, par l'administration fiscale par exemple. Faut-il en conclure que les ménages sous-estimeraient le coût des migrations alternantes ?

Dans un précédent numéro de cette revue, Laurent Gobillon (2001) avait étudié la mobilité résidentielle à partir des données du *Panel Communautaire des Ménages* (dit « *Panel européen* »). Il avait analysé conjointement les déterminants de la mobilité résidentielle et des changements d'entreprise. Dans ce numéro, **Thierry Debrand et Claude Taffin** prolongent cette étude dans deux directions : tout d'abord, la série complète des enquêtes *Logement* depuis 1973 permet de tester la stabilité temporelle des comportements de mobilité sur une période de trente ans, sensiblement plus longue que celle analysée avec le *Panel Européen*. D'autre part, ils contrôlent l'endogénéité d'un changement d'emploi ou d'entreprise dans la décision de mobilité, mais aussi d'événements familiaux susceptibles de l'affecter, comme une naissance ou le départ d'un grand enfant du foyer familial.

À une exception près, tous les événements familiaux ou relatifs à l'emploi examinés par les auteurs ont un impact positif significatif sur la mobilité résidentielle, ce qui est conforme à l'intuition, puisqu'un événement familial ou d'emploi risque *a priori* d'accroître l'écart entre les conditions de logement souhaitées par le ménage (en termes de surface, de localisation, etc.) et ses conditions de logement effectives avant que ne se produise l'événement. L'exception est celle du départ d'un grand enfant du foyer familial, événement qui a pour effet de réduire et non d'accroître la mobilité, comme si les parents appréciaient alors d'être plus « au large » dans leurs murs, ou peut-être aussi parce qu'ils estiment qu'un retour de l'enfant au foyer ne saurait être exclu *a priori* (9). Avec l'arrivée progressive des générations nombreuses du baby-boom à l'âge où l'on voit ses enfants quitter le domicile parental, voilà qui risque de peser substantiellement sur la demande potentielle de (grands) logements au cours des 20 prochaines années (Jacquot, 2003b), à moins que des dispositions ne soient prises pour faciliter à cette étape du cycle de vie la mobilité vers des logements moins spacieux (10).

Un autre résultat intéressant de l'étude est que la mobilité varie selon le statut d'occupation de la résidence principale et que ce lien a évolué dans le temps. On sait que ce sont surtout les propriétaires – qu'ils soient accédants à la propriété ou qu'ils n'aient plus d'emprunt à rembourser – qui sont les moins mobiles, compte tenu du niveau plus élevé des coûts de mobilité qu'ils ont à supporter. Parmi les locataires, les locataires HLM, qui étaient dans les années 1970 plus mobiles, toutes choses égales par ailleurs, que les locataires du secteur privé, semblent l'être aujourd'hui significativement moins (11). La faible mobilité des locataires HLM constitue pour cette population, moins diplômée que la moyenne, un handicap supplémentaire sur le marché du travail.

En réduisant la mobilité résidentielle, la progression de la propriété occupante pourrait aussi avoir eu pour effet de réduire la mobilité professionnelle et de freiner les ajustements sur le marché du travail. Dans le même ordre d'idées, Oswald (1997) a émis la conjecture que la répartition du mode d'occupation des logements entre propriétaires et locataires pourrait expliquer une part importante des différences internationales ou inter-régionales de taux de chômage observées en Europe et aux États-Unis, conjecture que tendent à confirmer les travaux sur données macro-économiques. Les tests sur données micro-économiques de l'hypothèse d'Oswald aboutissent toutefois à des

9. À ce sujet, voir aussi l'article d'Anne Laferrère dans ce numéro.

10. En 2002, on dénombre déjà 500 000 logements HLM en situation de sous-peuplement prononcé (il s'agit, par exemple, de logements de quatre pièces occupés par une personne seule ou un couple sans enfant, ou de logements de cinq pièces habités par un couple ayant au plus un enfant), soit un logement HLM sur huit.

11. Ce qui est le résultat standard à l'étranger (cf. par exemple Hughes et McCormick (1981) dans le cas du Royaume-Uni).

résultats moins tranchés. Ils confirment, sauf exception, que la durée de chômage des propriétaires est significativement supérieure à celle des locataires – ce qui signifie qu’une hausse de la proportion de propriétaires se traduit par une hausse de taux de chômage d’équilibre (12), mais l’ampleur de l’effet est incertaine : par exemple, sur données françaises, Brunet et Lesueur (2004) mettent en évidence un effet important, tandis que sur données américaines, Green et Hendershott (2001) trouvent un effet significatif, mais de plus faible ampleur. Est-ce le résultat de coûts de mobilité qui seraient plus modérés outre-Atlantique ?

La co-résidence parents-enfants et la demande de logement

L’âge auquel les enfants quittent le foyer familial est l’un des facteurs influant sur la demande potentielle de logements. Dans un numéro précédent de cette revue (n° 337-338), Catherine Villeneuve-Gokalp avait montré que, contrairement à une idée reçue popularisée par le film « Tanguy », les enfants ne quittent pas le foyer parental de plus en plus tard. **Anne Laferrère** s’attache ici à décrire les déterminants de la co-résidence sous le même toit des parents et de leurs grands enfants (18-29 ans). La présence d’un beau-parent, ainsi qu’un nombre élevé de frères et sœurs, diminuent la probabilité pour un jeune de co-résider avec ses parents, tandis que le fait que les parents résident en HLM ou dans l’agglomération parisienne accroissent cette probabilité. Le revenu propre de l’enfant a bien entendu un effet négatif sur la probabilité de co-résider.

Le revenu des parents joue de manière plus complexe : d’une part, un revenu élevé des parents va souvent de pair avec un logement de qualité, ce qui pourrait inciter les enfants à retarder leur départ. D’autre part, en faisant cette fois abstraction de la qualité du domicile parental, les parents peuvent souhaiter aider leurs grands enfants de deux manières distinctes : soit en aidant l’enfant à faire face à ses dépenses quand il est indépendant (ce que l’auteur qualifie d’altruisme « standard »), soit en subventionnant plus fortement la consommation de l’enfant s’il continue de co-résider que s’il décohabite (l’auteur parle à ce propos « d’altruisme de proximité »). Le grand mérite de la modélisation retenue par l’auteur est de permettre de bien distinguer ces trois effets du revenu des parents. Pour ce faire, l’auteur introduit, à titre de variables de contrôle, des indicateurs de la qualité du logement parental (qui ont bien l’effet attendu), et retient une forme flexible pour mesurer l’effet propre de revenu des parents. Cet effet présente un profil en U : jusqu’au revenu médian, l’effet est négatif, une élévation du revenu tendant à accroître la probabilité de co-résidence, ce qui signifie que l’altruisme de proximité domine l’altruisme standard. Au-delà de la médiane, pour un tiers environ des parents, l’effet est nul. Ce n’est que pour les 12 % de parents aux revenus les plus élevés que l’effet est positif, avec un altruisme standard excédant l’altruisme de proximité. Ces résultats varient avec l’âge de l’enfant – l’altruisme standard diminue et l’altruisme de proximité augmente avec l’âge de l’enfant –, ce qui est lié sans doute aux choix de poursuivre des études supérieures, et laisse penser que le revenu des parents et leurs conditions de logement ont un effet sur les choix d’activité des jeunes.

12. Dans un modèle WS-PS à la Layard-Nickell-Jackman (1991).

Conditions de logement et pauvreté : l'imputation des loyers « fictifs »

Si, avec l'amélioration générale des conditions de logement, l'attention tend de plus en plus à se concentrer sur les conditions de logement des ménages pauvres ou des ménages à bas revenus, encore faut-il être sûr de pouvoir identifier ceux-ci précisément, ce qui ne va pas de soi. Trois approches au moins sont possibles – voir à ce sujet le numéro spécial consacré par la revue aux questions de pauvreté en 1997 (Insee, 1997). L'approche monétaire tout d'abord : sont considérés comme « pauvres » les ménages dont le revenu par unité de consommation est inférieur à un certain seuil (la norme statistique internationale est la demi-médiane des niveaux de vie). On peut aussi de manière alternative considérer comme « pauvres » ceux qui n'ont pas accès à certaines consommations (on parle alors de « pauvreté en conditions de vie »), ou encore ceux qui témoignent de difficultés pour atteindre ce qui leur semble être un degré minimum d'aisance (« pauvreté subjective »). Le recouvrement entre les trois populations pauvres ainsi déterminées n'est que très partiel (Lollivier et Verger, 1997).

Par commodité, les travaux habituellement menés en matière d'inégalités de niveaux de vie reposent sur un concept de revenu qui n'inclut que les sommes effectivement perçues par les ménages, et qui exclut par conséquent le loyer (fictif) que les ménages qui sont propriétaires de leur logement pourraient tirer de leur bien en le donnant à bail. Dans ce numéro, **Jean-Claude Driant et Alain Jacquot** abordent la question de la prise en compte des loyers imputés dans les études sur la pauvreté et les inégalités sous trois angles distincts. Adoptant une démarche relevant de l'économie normative, ils se demandent tout d'abord si – ou plutôt jusqu'à quel point – il est justifié d'un point de vue théorique de procéder à une telle imputation. À ressources monétaires données, un propriétaire étant à l'évidence plus à l'aise qu'un locataire, il est sans doute préférable d'imputer un loyer fictif aux ménages propriétaires, fût-ce de manière approximative et imparfaite, que de ne rien imputer du tout, sauf à raisonner sur l'ensemble du cycle de vie et à négliger le rôle joué par les transferts inter-générationnels dans l'accumulation patrimoniale. En pratique, la mise en œuvre de la démarche est complexe, car des correctifs s'avèrent en principe nécessaires, pour tenir compte des coûts de mobilité, de la dépréciation et de l'usure des logements, du risque associé au placement immobilier, etc.

Les auteurs montrent ensuite que la prise en compte des loyers fictifs modifie sensiblement les contours de la population des ménages à bas revenus : les propriétaires étant plus nombreux à la campagne et parmi les ménages âgés, celle-ci est alors plus urbaine et plus jeune. Lorsqu'on tient compte des loyers fictifs, la population à bas revenus est aussi et surtout plus homogène, et les conditions de logement respectives des ménages à bas revenus et celles des autres ménages sont plus contrastées : imputer des loyers fictifs a donc pour effet d'accroître le recouvrement entre la pauvreté en conditions de vie et la pauvreté monétaire, ce qui constitue une justification pragmatique à cette pratique d'imputation de loyers fictifs que l'Insee a l'intention de généraliser dans ses travaux sur les inégalités.

*

* *

Ce dossier ne prétend pas apporter de réponses à toutes les questions qui se posent en matière de logement. En particulier, il n'aborde pas la question des évolutions conjoncturelles des prix des logements, les enquêtes logement étant réalisées avec une fréquence trop faible pour être susceptibles de fournir la matière à ce sujet. L'Insee contribue toutefois assez largement à la connaissance des évolutions de prix, en calculant des indices trimestriels de prix des logements anciens, en partenariat avec les chambres des notaires. À l'origine – il y a 20 ans – limité à l'observation des prix parisiens, ce partenariat couvre désormais l'ensemble de la France métropolitaine (Île-de-France et autres régions).

Par ailleurs, la question du vieillissement de la population – dont les enjeux en matière de logement ne se bornent pas au seul risque d'un désajustement de plus en plus prononcé entre la taille des logements et la composition des ménages qui les occupent (cf. *supra*) –, apparaît comme un enjeu majeur des futures politiques du logement en France. Il s'agira notamment d'adapter l'habitat à un plus grand nombre de personnes présentant des handicaps moteurs et/ou sensoriels (13). La prochaine enquête *Logement*, qui aura lieu en 2006, permettra en particulier de dénombrer les personnes âgées ou handicapées qui éprouvent des difficultés à pratiquer les activités essentielles de la vie quotidienne (comme se laver, s'habiller, manger, circuler entre les pièces, entrer et sortir) du fait de l'agencement ou de l'équipement de leur logement.

Le vieillissement de la population aura aussi pour effet de maintenir à un niveau élevé la demande potentielle de logements, car les personnes âgées cohabitent, en moyenne, avec un nombre de personnes plus faible que les adultes d'âge intermédiaire, puisqu'elles n'ont plus d'enfants à charge. Sous l'hypothèse d'une évolution tendancielle de la fécondité de la mortalité et des migrations, et en supposant une évolution à un rythme ralenti des comportements de cohabitation – à sexe et âge donnés –, le nombre de ménages pourrait s'accroître d'un quart environ à l'horizon 2030 – peut-être même davantage – par rapport à 1999 (Jacquot, 2003b). Mais un accroissement d'un quart du parc de logements ne peut s'obtenir qu'en densifiant des espaces déjà construits ou en affectant à un usage résidentiel des espaces jusqu'alors dévolus à d'autres usages – qu'ils soient agricoles, industriels, ou « récréatifs » – ou encore par toute combinaison de ces deux approches. Il y a là un dilemme pour les politiques publiques, car si l'étalement urbain est préjudiciable au développement durable et s'il est réputé dispendieux pour la collectivité, à l'inverse, les ménages sont demandeurs d'espace, d'habitat individuel, et de faibles densités (Jacquot, 2003a). Une bonne connaissance et une bonne compréhension des comportements des acteurs impliqués dans les projets de construction de logements (État, collectivités territoriales, et populations) aideraient sans doute à surmonter la délicate question foncière.

Alain Jacquot
Chef de la division Logement de l'Insee

13. On peut toutefois se demander si les problèmes d'accessibilité qui se pose(ro)nt dans la rue (du fait de la déclivité du terrain et de la présence de bordures de trottoirs) ne sont pas plus importants que ceux qui se pose(ro)nt dans l'habitat.

BIBLIOGRAPHIE

- Beauvois M. (2005)**, « Logements anciens : des prix toujours en forte hausse en 2004 », *Insee Première*, n° 1029.
- Bessiere S. (2003)**, « La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans », *Insee Première*, n° 880.
- Bessy-Pietri P. et Sicamois Y. (2001)**, « Le zonage en aires urbaines en 1999 : quatre millions d'habitants en plus dans les aires urbaines », *Insee Première*, n° 765.
- Brueckner J.K. (2000)**, « Urban sprawl: Diagnosis and Remedies », *International Regional Science Review*, n° 23, pp. 160-171.
- Brunet C. et Lesueur J.-Y. (2004)**, « Le statut résidentiel affecte-t-il la durée de chômage ? Une estimation micro-économétrique sur données françaises », *Revue Économique*, vol. 55, n° 3, pp. 569-578.
- Cahen L. (1957)**, « L'évolution des conditions de logement depuis cent ans », Insee, *Études et Conjoncture*, n° 10-11.
- Cavailhes J. (2004)**, « L'extension des villes et la péri-urbanisation », in *Villes et Économie*, Maurel, Perrot, Prager, Puig, Thisse eds., La Documentation Française, Paris, 2004, chapitre 6, pp. 157-184.
- Chesnel H. (2004)**, « La qualité des logements : l'humidité est le défaut le plus fréquent », *Insee Première*, n° 971.
- Daubresse M. (2003)**, « La reprise de l'accession à la propriété », *Insee Première*, n° 913.
- Driant J.-C. et Rieg C. (2004a)**, « Les conditions de logement des ménages à bas revenus », *Insee Première*, n° 950.
- Driant J.-C. et Rieg C. (2004b)**, « Les ménages à bas revenus et le logement social », *Insee Première*, n° 962.
- Dubujet F. et Le Blanc D. (2000)**, « Accession à la propriété : le régime de croisière ? », *Insee Première*, n° 718.
- Gobillon L. (2001)**, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », *Économie et Statistique*, n° 349-350, pp. 77-98.
- Goux D. et Maurin É. (2003)**, « Surpeuplement du logement et retard scolaire des enfants », in *Données Sociales 2002-2003*, pp. 455-459.
- Green R.K. et Hendershott P.H. (2001)**, « Home Ownership and the Duration of Unemployment », NBER Working Paper.
- Hughes G. et McCormick B. (1981)**, « Do Council Housing Policies Reduce Migration Between Regions ? », *The Economic Journal*, n° 91, pp. 919-937.
- Insee (2004)**, « 2000-2003 : une période de réformes du système de redistribution », in *France Portrait Social 2004-2005*, pp. 79-92.
- Insee (1997)**, « Mesurer la pauvreté aujourd'hui », *Économie et Statistique*, n° 308-309-310.
- Jacquot A. (2000)**, « La réforme des aides au logement », *Recherches et Prévisions*, n° 62, pp. 125-129.
- Jacquot A. (2003a)**, « De plus en plus de maisons individuelles », *Insee Première*, n° 885.

Jacquot A. (2003b), « Vieillesse de la population et demande de logements », *L'Observateur de l'Immobilier*, n° 56-57, pp. 2-12.

Laferrère A. et Le Blanc D. (2002), « Les aides au logement et les loyers », *Économie et Statistique*, n° 351, pp. 3-30.

Laferrère A. et Le Blanc D. (2004), « Gone with the Windfall: How do Housing Subsidies Affect Student Co-Residence? », *CESifo Economic Studies*, vol. 50, n° 3, pp. 451-477.

Layard R., Nickell S. Jackman R. (1991), *Unemployment - Macroeconomic Performance and The Labour Market*, Oxford University Press.

Legendre F., Lorgnet J.-P. et Thibault F. (2001), « La redistribution au bénéfice des familles : l'apport de Myriade », *Recherches et Prévisions*, n° 66, pp. 51-70.

Lollivier S. et Verger D. (1997), « Pauvreté d'existence, monétaire et subjective sont distinctes », *Économie et Statistique*, n° 308-309-310, pp. 113-142.

Olap (2004), « Les loyers d'habitation dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne », Rapport annuel.

Oswald A.J. (1997), « The Missing Piece of the Unemployment Puzzle: An Inaugural Lecture », University of Warwick Working Paper.

Rignols É. (2002), « La consommation des ménages depuis quarante ans », *Insee Première*, n° 832.

Selod H. (2004), « La mixité économique et sociale », in *Villes et Économie*, Maurel, Perrot, Prager, Puig, Thisse éd., La Documentation Française, Paris, 2004, chapitre 5, pp. 129-156.

Villeneuve-Gokalp C. (2000), « Les jeunes partent toujours au même âge de chez leurs parents », *Économie et Statistique*, n° 337-338, pp. 61-80.