

# Loyers imputés et inégalités de niveau de vie

Jean-Claude Driant et Alain Jacquot\*

---

Pour les travaux sur les inégalités, la théorie économique recommande d'imputer aux propriétaires occupants le « loyer fictif » qu'ils pourraient tirer de leur logement en le louant, et aux locataires du parc social, la « subvention implicite » représentée par le différentiel de loyer entre secteur social et secteur privé. Cependant, chacune de ces deux approches ne révèle pas, à l'usage, le même degré de légitimité et de nécessité.

L'imputation des loyers fictifs aux propriétaires modifie sensiblement la hiérarchie des niveaux de vie : la négliger exposerait à légèrement surestimer la pauvreté. Elle conduit à une population à bas revenus plus jeune et plus urbaine. Surtout, imputer des loyers fictifs aux propriétaires accentue le contraste entre les conditions de logement des ménages à bas revenus et celles des autres ménages.

L'imputation d'une subvention implicite aux locataires du parc social prête davantage à discussion, dans la mesure où le parc social et le parc locatif privé n'offrent pas les mêmes services et ne s'adressent pas aux mêmes ménages. Elle permet toutefois de mettre en relief le handicap des bas revenus en matière de logement, ainsi que la relative incapacité du secteur social à pallier ce handicap. Elle confirme les différences entre les deux parcs, et l'aptitude du parc social à assurer aux plus défavorisés des conditions de logement de meilleure qualité que celles proposées par le parc privé, si l'on excepte la question de l'insécurité, qui se pose davantage aux locataires du parc social. Ainsi s'avère-t-elle une approche utile, au moins pour l'analyse du clivage entre les plus défavorisés et les autres en matière de logement.

---

\* Jean-Claude Driant appartient à l'Institut d'Urbanisme de Paris à l'Université Paris XII et Alain Jacquot à la Division Logement de l'Insee.

Les auteurs remercient tout particulièrement Christelle Rieg et Rémy Marquier qui ont réalisé une part importante des travaux préparatoires à cette étude. Celle-ci a par ailleurs bénéficié des remarques de Marc Fleurbaey, Jean-Michel Hourriez, Patrick Kamoun, Françoise Maurel, Lucile Olier, ainsi que de deux rapporteurs anonymes et des participants au séminaire organisé par la Direction des Statistiques Démographiques et Sociales de l'Insee. Les auteurs doivent être tenus pour seuls responsables des erreurs et insuffisances qui pourraient encore subsister.

Les noms et dates entre parenthèses renvoient à la bibliographie en fin d'article.

Les inégalités de revenus font depuis quelques années l'objet d'un suivi régulier, qu'a rendu possible le développement des sources statistiques sur ce sujet, qu'il s'agisse de données d'enquêtes ou de sources administratives. En particulier, le passage à un rythme annuel depuis 1996 pour l'enquête *Revenus Fiscaux*, qui consiste en un appariement des données collectées par l'Insee dans le cadre de l'enquête *Emploi* avec les fichiers fiscaux de la DGI, permet désormais de suivre d'une année sur l'autre l'évolution des inégalités et de la pauvreté monétaire. D'autres sources ont aussi été mobilisées – le panel européen des ménages et l'enquête *Budget des Familles* (1) notamment – et le numéro spécial consacré par la revue en 1997 (n° 308-309-310) à la pauvreté a permis de mesurer la diversité des sources statistiques et des approches en la matière.

L'approche monétaire de la pauvreté n'est pas la seule possible. On peut aussi considérer comme pauvres ceux qui n'ont pas accès à certaines consommations (« pauvreté en conditions de vie », voir Crenner (2001) ou Ponthieux (2002)), ou ceux qui rencontrent des difficultés pour atteindre ce qui leur semble être un degré minimum d'aisance (« pauvreté subjective »). Le recouvrement entre ces trois populations n'est d'ailleurs que très partiel (Lollivier et Verger, 1997). La mesure de la pauvreté monétaire a, elle aussi, suscité de nombreux travaux méthodologiques. Ils traitent de questions aussi diverses que la prise en compte de la production domestique (Degenne *et al.*, 1997), le soutien financier de la famille (Paugam et Zoyem, 1997), ou l'horizon temporel pertinent pour la mesure des revenus (Fleurbaey *et al.*, 1997 ; Hourriez et Legris, 1997).

Cet article étudie l'impact de la propriété occupante sur le niveau et la distribution des revenus. À l'exception notable de Insee (1996) et Insee (2001), les travaux récents sur les inégalités de niveaux de vie et sur la pauvreté monétaire reposent, faute de mieux, sur un concept de revenu qui n'inclut pas le loyer (fictif) que les ménages qui sont propriétaires de leur appartement pourraient tirer de leur bien en le donnant à bail (2). Or il ne fait guère de doute qu'à ressources monétaires identiques, un ménage propriétaire de son logement dispose d'un niveau de vie supérieur à un ménage locataire. Au niveau européen, le projet « Statistiques sur les Revenus et les Conditions de Vie » (SRCV) (futur panel européen) prévoit d'ailleurs à terme d'incorporer les loyers fictifs aux revenus. Une méthode simple permettant d'imputer un loyer

fictif aux propriétaires occupants, consiste à leur demander à combien ils estiment le loyer qu'ils pourraient percevoir en louant leur résidence principale. Elle semble cependant à proscrire compte tenu de son caractère très subjectif : les ménages propriétaires ayant emménagé de longue date dans leur logement ne sont pas forcément bien informés de la valeur locative de leur logement. Une alternative, sensiblement plus lourde à mettre en œuvre, consiste à imputer à un logement le loyer constaté pour un logement locatif possédant des caractéristiques voisines. Cela peut se faire soit par une procédure de *hot-deck*, soit par régression (c'est alors la méthode des prix hédonistes, développée par Rosen, 1974 (3)).

Cet article aborde la question des loyers imputés dans les études de niveaux de vies en trois étapes. Dans un premier temps, il est nécessaire d'exposer les arguments théoriques penchant en faveur d'une telle imputation. On se demande ensuite dans quelle mesure la prise en compte des loyers imputés modifie les valeurs prises par les indicateurs d'inégalités de revenus et les contours de la population à bas revenus. Enfin, on examine quel est l'impact de la prise en compte des loyers imputés sur la connaissance des conditions de logement respectives des ménages, et, notamment, sur le clivage entre les ménages à bas revenus et les autres ménages.

## Faut-il imputer un loyer fictif aux propriétaires occupants ?

Avant d'entreprendre le calcul et l'imputation effectifs d'un loyer fictif, un préalable est d'évaluer, sur le plan théorique, l'apport éventuel d'une telle démarche à la connaissance des inégalités.

### Le loyer fictif : un exemple de revenu du patrimoine

Il est *a priori* concevable de mesurer les revenus et les inégalités sur une période d'un mois, d'une année, de plusieurs années ou même sur la vie entière, pour autant que les données s'y prêtent (4). Le choix de la durée de la période

1. Cf. par exemple Hourriez et Legris (1997).

2. Ce loyer fictif ne figure pas non plus, d'ailleurs, dans l'assiette de l'impôt sur le revenu.

3. Voir aussi l'article de Jean Cavaillès dans ce numéro.

4. Voir sur plusieurs générations, dans une optique « dynastique » (c'est-à-dire si l'on s'intéresse à la reproduction des inégalités d'une génération à la suivante).

d'analyse dépend d'une part de la question à laquelle on cherche à répondre et d'autre part de la faculté dont disposent ou ne disposent pas les ménages de lisser les fluctuations de court-terme de leurs dépenses en puisant le cas échéant dans leur patrimoine ou en empruntant les sommes qui leur font défaut (Atkinson, 1975, chapitre 3 ; Atkinson *et al.*, 2001). Si l'on s'intéresse aux conditions d'existence à un instant donné, l'approche sur l'ensemble du cycle de vie n'est sans doute pas pertinente : le fait qu'une personne âgée a eu il y a trente ans un revenu élevé n'enlève rien à ses difficultés présentes si elle n'a pas épargné et que sa pension de retraite ne lui permet pas de subvenir à ses besoins. Dans le même ordre d'idées, les marchés financiers étant loin d'être parfaits, des ménages qui connaissent aujourd'hui des conditions de vie difficiles n'ont pas forcément accès au crédit sur la base de leurs revenus futurs. Doit-on compter pour négligeable la pauvreté présente d'un jeune qui sera peut-être riche demain (5) ?

Si à l'inverse on raisonne en termes d'(in)égalité des chances ou d'opportunités, une appréciation des ressources sur l'ensemble du cycle de vie est souhaitable (6), pour autant que les individus aient accès à l'endettement. Dans cette optique, on est amené à s'intéresser au revenu permanent, défini comme la somme actualisée de toutes les consommations effectuées au cours du cycle de vie et du patrimoine à la fin de celui-ci ou encore, de manière équivalente, comme la somme de la valeur actualisée des revenus du travail, des prestations sociales et des transferts en capital (donations, héritage) perçus ou à percevoir au cours de l'existence. La seconde définition exclut les revenus du patrimoine (notamment le loyer fictif des propriétaires-occupants), qui s'éliminent des contraintes de budget de chaque période lorsque celles-ci sont sommées et actualisées pour obtenir la contrainte budgétaire inter-temporelle. Autrement dit, inclure dans le revenu permanent les revenus du patrimoine reviendrait à les compter à deux reprises : au moment de l'acte d'épargne et à chaque fois que le capital produit un revenu ou des intérêts.

Un argument de même nature est parfois avancé pour justifier que les revenus du patrimoine soient peu taxés : cela reviendrait à les taxer deux fois, ce qui serait mal récompenser l'effort d'épargne. Le législateur adhère implicitement à ce point de vue inter-temporel (au moins en partie), en faisant bénéficier d'un abattement les revenus de certains placements financiers

(livrets défiscalisés, assurance-vie, etc.) et en ne soumettant pas à l'impôt sur le revenu les loyers fictifs des propriétaires-occupants (7).

Dès lors que l'on s'intéresse aux conditions d'existence à un moment donné, on est fondé à prendre en compte les revenus du patrimoine. Il reste à savoir ce qu'est précisément le revenu que l'on tire d'un actif patrimonial. Tout d'abord, il convient évidemment de retrancher du revenu les charges supportées pour acquérir l'actif (intérêts d'emprunts par exemple) ou pour maintenir constante sa valeur d'usage (travaux).

D'autre part, les actifs susceptibles d'entrer dans la composition du patrimoine d'un ménage présentent des degrés de risque et de rendement très divers, et en général, une réduction du risque ne peut être obtenue qu'au prix d'une espérance moindre de rendement. Dans le cas des logements occupés par leur propriétaire, doit-on retenir le loyer que rapporterait la mise en location du logement, ou bien l'intérêt que rapporterait le même capital placé sans risque ? De deux ménages qui tirent le même rendement de leurs placements, celui qui est le plus exposé au risque atteint sans doute un niveau d'utilité plus faible, s'il y a aversion pour le risque, et ne pas en tenir compte ne serait pas équitable. On opterait donc plutôt pour la seconde solution si les ménages, en plaçant leurs économies dans l'immobilier plutôt que sur des produits financiers à capital et rémunération garantis, ont choisi de s'exposer à un risque plus élevé précisément en vue d'obtenir un rendement plus substantiel de leur épargne.

Mais l'importance de l'immobilier dans le patrimoine d'un ménage s'explique sans doute sou-

5. La question de la durabilité de la pauvreté est abordée notamment par Fleurbaey *et al.* (1997).

6. Mais difficile, car il faut reconstituer de manière approximative les revenus passés et estimer les revenus futurs. Cf. Lollivier et Verger, 1999, pour une mise en œuvre sur les données françaises de l'enquête Patrimoine.

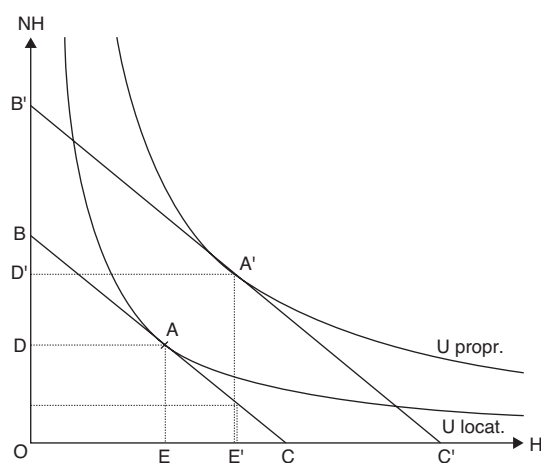
7. En France, comme dans la plupart des autres pays développés, les loyers fictifs ne sont plus soumis à l'impôt (depuis 1965 (art. 15 du CGI)). Les raisons ayant conduit à cet abandon de l'imposition des loyers fictifs sont de deux ordres : coût administratif de gestion du dispositif, et rendement faible de cette imposition (car les contribuables avaient tendance à minorer la valeur de leur bien, et en contrepartie de l'imposition des loyers fictifs, les charges et les intérêts d'emprunts étaient déductibles). En Europe occidentale, la taxation des loyers fictifs subsiste toutefois en Belgique, au Danemark, aux Pays-Bas, en Suède et en Suisse (Joumard, 2002). Les conséquences en termes d'équité ou en termes d'efficacité de la non-prise en compte des loyers fictifs dans le revenu imposable ont fait l'objet de nombreux travaux académiques (par exemple Bourassa et Hendershott, 1994 ; Follain *et al.*, 1993 ; Smeeding et Weinberg, 2001 ; Gervais, 2002).

vent par d'autres raisons que la recherche d'un dosage adéquat entre risque et rendement (Le Blanc et Lagarenne, 2004). Certains ont pu se voir contraints d'accéder à la propriété, faute de trouver sur le marché locatif des biens correspondant à leurs attentes (il y a par exemple relativement peu de maisons individuelles à louer) (Taffin, 1987). D'autres ont pu hériter d'un logement qu'ils conservent comme résidence principale même s'il ne leur convient pas parfaitement. Enfin, d'un point de vue fiscal, il est relativement avantageux de posséder sa résidence principale puisque le loyer fictif n'est pas taxé (8), et l'accession à la propriété – surtout dans le neuf – bénéficie d'encouragements soutenus de la part des pouvoirs publics (aides à la personne, prêt à taux zéro, etc.). Si les ménages ont une faculté limitée d'arbitrer entre le logement et d'autres types de placements, retenir le loyer plutôt que le revenu équivalent d'un placement sans risque peut sembler plus pertinent.

### Il est nécessaire de tenir compte des coûts de mobilité...

Pour saisir d'autres enjeux normatifs d'imputation de loyers fictifs, on se place d'emblée dans un cadre d'analyse simplifié à l'extrême. On suppose que le logement est un actif parfaitement liquide et sans risque : il n'y a pas de coûts de mobilité ni de coûts de transaction, et chaque ménage propriétaire dispose d'une information parfaite quant au loyer qu'il pourrait tirer de son bien. Conformément à une tradition initiée par Olsen (1969), on distingue deux biens : un bien « logement » (*housing*), consommé en quantité  $H$  ( $H$  mesurant les « services du logement ») au prix  $p_H$ , et un bien composite  $NH$  (comme « non housing »), que l'on considérera comme numéraire. Le schéma I

Schéma I



représente les choix de consommation d'un ménage locataire et ceux d'un ménage propriétaire disposant du même revenu monétaire et des mêmes préférences, dans le cadre d'un modèle statique à une période (9).

Sur ce schéma, la longueur du segment [OB] correspond au revenu monétaire des deux ménages. Le loyer que le ménage propriétaire peut percevoir en donnant à bail son logement est mesuré par le segment [BB']. Il est supposé parfaitement connu par le ménage. La droite de budget du ménage locataire est la droite (BC), celle du ménage propriétaire la droite (B'C'), et sous les hypothèses habituelles de convexité des préférences, chacun des deux ménages retient le point de sa droite de budget qui est tangent à une courbe d'indifférence (point A pour le ménage locataire, point A' pour le ménage propriétaire).

Avec des hypothèses standards, les deux biens présentent une élasticité-revenu positive, et le ménage propriétaire consomme à la fois davantage de logement (EE') et davantage d'autres biens (DD') que le ménage locataire ; il atteint ainsi un niveau d'utilité supérieur à celui de ce dernier. Dans un tel modèle, où il n'y a ni coûts de mobilité ni coûts de transaction, le logement est un actif patrimonial en tous points semblable aux autres. Le ménage ajuste à chaque période sa consommation de logement, et en début de période, peu importe qu'il soit propriétaire de sa résidence principale ou d'un autre logement. Le modèle sans coûts de transaction implique donc qu'à chaque période le ménage propriétaire doit donner à bail son logement, louer un autre logement plus cher ou moins cher, et utiliser la différence pour consommer davantage ou moins de bien  $NH$ . Le caractère excessif de cette conclusion motive l'introduction de coûts de transaction.

Avant de passer à l'examen de ceux-ci, deux remarques s'imposent : en premier lieu, si l'on prend en compte les revenus du patrimoine, on doit de manière symétrique déduire du revenu les charges d'intérêt supportées par les accédants à la propriété (10). Par ailleurs, le raison-

8. Mais il est vrai aussi que certains placements financiers ne sont pas imposés (livret A, Codevi, livret d'épargne populaire) ou bénéficient d'un traitement de faveur (assurance-vie par exemple).

9. La décision de mobilité (ainsi que les coûts y afférents, examinés au paragraphe suivant) doivent s'analyser sur une période dont la longueur est telle que le revenu du ménage et ses préférences puissent être considérées comme stables sur l'ensemble de la période.

10. Mais il n'y a pas lieu bien sûr de déduire le remboursement du principal.

nement qui précède repose sur l'hypothèse selon laquelle le niveau d'utilité atteint par un ménage n'est pas affecté par son statut d'occupation mais seulement par les quantités consommées (en logement et en autre bien). Or, dans les études empiriques relatives à la satisfaction des ménages quant à leurs conditions de logement, les propriétaires se déclarent plus satisfaits que les locataires, même lorsqu'on contrôle la surface et la qualité du logement. Si le fait d'être propriétaire est en soi source de satisfaction, indépendamment des attributs objectifs du logement occupé (11), le supplément de revenu qui serait nécessaire à un ménage propriétaire pour qu'il puisse atteindre le même niveau d'utilité, s'il était locataire, excède le loyer qu'il pourrait percevoir en donnant son logement à bail. Imputer aux propriétaires-occupants davantage que le loyer fictif pourrait dans ces conditions être justifié.

### ... mais cela s'avère délicat

Les coûts de mobilité sont de nature très diverse : droits de mutation, frais d'agence et de notaire, frais de prospection, frais de déménagement. Il peut aussi s'agir de coûts non monétaires : le changement de lieu de résidence peut en effet s'accompagner d'une perte plus ou moins importante du « capital relationnel » qui avait pu être accumulé au lieu de résidence antérieur.

Les choix de consommation des ménages ont été figurés en faisant l'hypothèse que les coûts de mobilité sont nuls pour les locataires et strictement positifs pour les ménages propriétaires (cf. schéma II) (12). La droite (B''C'') représente la droite de budget du ménage propriétaire

en présence de coûts de mobilité. Le point  $A_0$  représente la situation initiale du ménage propriétaire. C'est aussi son choix de consommation en l'absence de mobilité : l'intégralité de son revenu monétaire est dans ce cas consacrée à l'achat du bien composite  $NH$ .

Sur le schéma II - A, la mobilité est préférable au *statu quo*, en dépit des coûts de mobilité. Dans une étude sur les niveaux de vie, le montant qu'il convient d'ajouter au revenu monétaire du ménage propriétaire est non plus  $BB'$  (le loyer que peut percevoir le ménage en donnant à bail son logement), mais  $BB''$  (le loyer fictif, net des coûts de mobilité).

Sur le schéma II - B, à l'inverse, le ménage conserve en étant immobile un niveau d'utilité supérieur à celui qu'il pourrait atteindre en déménageant. Il s'agit sans doute de la situation à laquelle est confrontée, à un instant donné, la très grande majorité des ménages propriétaires, puisque ceux-ci sont notoirement peu mobiles (13). Bien qu'immobile, le ménage se retrouve avec un niveau d'utilité ( $U_0$ ) inférieur à celui qu'il pourrait atteindre en l'absence de coût de mobilité ( $U_p$ ). La droite tangente à la courbe d'indifférence  $U_0$ , qui a la même pente que les autres droites de budget, coupe l'axe des ordonnées au point  $B_0$ . C'est  $BB_0$ , c'est-à-dire le loyer fictif net de la perte d'utilité imputable

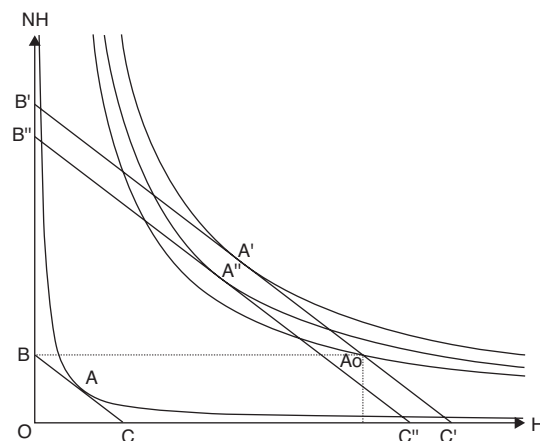
11. Ce qui peut se concevoir dans la mesure où l'on jouit de davantage de latitude lorsqu'on est propriétaire pour procéder à des travaux d'aménagement du local conformément à ses propres besoins ou à ses souhaits.

12. Cette hypothèse, adoptée pour simplifier l'exposé, n'en remet pas la généralité en cause. Une hypothèse plus réaliste consisterait à supposer que les coûts de mobilité sont positifs pour les locataires, mais inférieurs à ceux supportés par les propriétaires.

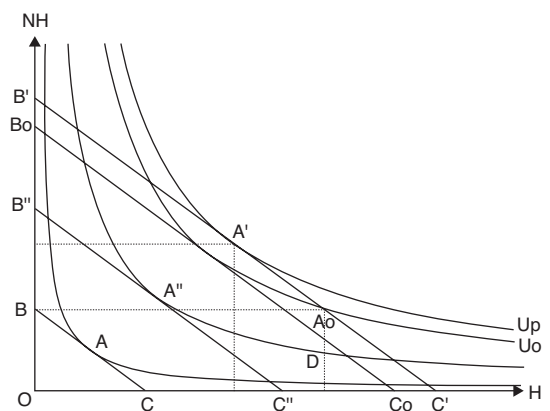
13. Dans les pays européens tout du moins.

Schéma II  
Choix de consommation en présence de coûts de mobilité

#### A - Faibles



#### B - Élevés



à l'existence des coûts de mobilité, et non  $BB'$  (loyer fictif) ou  $BB''$  (loyer fictif net des coûts de mobilité), qu'il conviendrait d'ajouter au revenu du propriétaire occupant, dans une étude sur les niveaux de vie. Défalquer du loyer fictif la perte d'utilité imputable à l'existence des coûts de mobilité (longueur du segment  $[B_0B']$ ) ne va pas sans poser problème, car comme le schéma 2B le montre, sa valeur dépend de la pente des courbes d'indifférence du ménage autour du point  $A_0$ , c'est-à-dire de ses préférences.

Le montant  $BB_0$  représente le loyer qu'il serait nécessaire que le ménage perçoive pour qu'il puisse atteindre en déménageant le même niveau d'utilité que celui qui est le sien sans déménager, dans l'hypothèse où les coûts de mobilité seraient nuls. Ce montant comprend deux éléments : d'une part le loyer fictif net des coûts de mobilité ( $BB''$ ), d'autre part le supplément de revenu qui serait nécessaire au ménage pour qu'il puisse maintenir constante son utilité. Une autre façon de procéder consisterait à rajouter au loyer fictif (net des coûts de mobilité) la somme maximale que le ménage serait prêt à payer pour pouvoir se maintenir dans les lieux : il s'agit de la longueur du segment  $[A_0D]$ .

Dans tous les cas, le revenu à imputer au ménage propriétaire est compris entre une borne supérieure – le loyer fictif – et une borne inférieure – le loyer fictif net des coûts de mobilité.

La prise en compte éventuelle des coûts non monétaires de mobilité est problématique. Tout d'abord, il conviendrait de distinguer, au sein de cet ensemble, ce qui constitue des coûts monétaires différés (par exemple, les personnes qui exercent à leur domicile une profession libérale risquent de perdre une partie de leur clientèle en déménageant) de ce qui relève d'une hystérèse dans les préférences des ménages concernés. Si la prise en compte des coûts monétaires différés va de soi en principe (14), celle des préférences prête davantage à discussion. Jusqu'à quel point peut-on être considéré comme « responsable », ou comme « prisonnier », de ses préférences (Fleurbaey *et al.*, 1997) ?

La question prend un relief particulier dans le cas des personnes âgées qui continuent d'occuper un logement de grande taille et qui disposent d'un revenu monétaire peu élevé. Ces personnes peuvent avoir accumulé un « capital relationnel » important dans leur voisinage, capital qu'elles sont susceptibles de mobiliser pour

faire face aux difficultés qu'elles rencontrent au quotidien. Il peut en résulter des économies importantes : la personne âgée qui peut compter sur ses voisins pour faire ses courses ou l'emmener au supermarché économise à chaque fois le prix d'une course de taxi.

Mais le maintien dans les lieux est aussi souvent le fait de personnes valides ne connaissant pas de problèmes particuliers d'autonomie, qui souhaitent simplement rester dans le cadre de vie qui a été le leur pendant de longues années. Doit-on aussi considérer que les coûts de mobilité sont prohibitifs pour de telles personnes ? Ne doit-on pas leur opposer le choix qu'elles ont fait de rester dans les lieux, plutôt que de déménager vers un logement plus petit, de caractéristiques similaires, dans le voisinage ?

Le problème se pose pratiquement dans les mêmes termes, que le ménage soit propriétaire à part entière de sa résidence principale ou qu'il en ait seulement l'usufruit (cf. encadré 1).

### **Faut-il imputer aux locataires HLM la subvention implicite dont ils bénéficient ?**

Les locataires du parc social bénéficient des aides personnelles au logement dans les mêmes conditions que ceux du parc privé (15). Les locataires du parc social bénéficient en outre, de manière indirecte, des aides à la pierre consenties aux organismes de HLM : ce sont ces aides qui permettent aux offices et aux sociétés de HLM de louer leur parc à des niveaux de loyers inférieurs à ceux habituellement pratiqués sur le marché libre. S'il n'est pas difficile d'intégrer au revenu les aides à la personne (ce qui se justifie lorsque l'on impute un loyer aux propriétaires-occupants), il est beaucoup plus difficile d'y intégrer les aides à la pierre, qui sont difficilement individualisables puisque les ménages n'en sont que les bénéficiaires indirects. C'est pourtant souhaitable en principe, car on pourrait imaginer qu'au lieu de verser des aides à la pierre aux organismes bailleurs, les Pouvoirs Publics versent des aides personnelles plus élevées aux ménages les plus modestes, de façon à leur permettre d'acquitter des loyers du marché : pour un même avantage final pour un

14. Leur évaluation effective risque d'être complexe.

15. L'allocation de logement (AL) et l'aide personnalisée au logement (APL) sont servies sous condition de ressources. Depuis la réforme intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2001, les barèmes de l'AL et de l'APL sont identiques en secteur locatif.

ménage, pourquoi la mesure du revenu devrait-elle dépendre de la forme du versement (aide à la personne ou aide à la pierre) ?

La mesure de la subvention implicite dont bénéficient les locataires HLM n'est toutefois pas simple. En première approche, on pourrait envisager d'imputer aux ménages concernés l'écart entre le loyer du marché pour un logement comparable à celui qu'ils occupent et le loyer réel dont ils sont redevables. Une telle approche se heurte à plusieurs objections.

Tout d'abord, il n'est pas sûr qu'il existe dans le parc privé des biens comparables à un logement HLM donné : les logements sociaux sont pour une bonne partie d'entre eux situés dans des quartiers très spécifiques. De plus, le parc privé aurait probablement d'autres contours (taille et localisation des logements, etc.) s'il n'y avait pas de parc social, et les deux secteurs sont gérés de façon très différente (même lorsque les logements sont identiques). Ces différences importantes montrent que, même si les deux offres étaient équivalentes, la structure du marché du logement et les mécanismes de formation des loyers dans le parc privé s'en trouveraient sans doute modifiés.

D'autre part, en France comme à l'étranger, de nombreux travaux attestent que les ménages sont disposés à payer plus cher leur logement (à l'achat ou à la location) lorsqu'ils estiment le voisinage être « de qualité », notamment parce que cela permet d'accéder aux écoles fréquentées par les meilleurs élèves (16). La qualité du

voisinage, mesurée au niveau de la commune ou du quartier, a donc un impact sur les prix des logements et les loyers, et il est possible d'en tenir compte dans une équation de loyers en faisant figurer la composition socio-économique du quartier de résidence comme variable explicative (17). Mais il n'est pas déraisonnable de supposer que la composition socio-démographique de l'immeuble même dans lequel est situé un logement (18) a, sur le prix de celui-ci, un impact qui va au-delà de celui du quartier, dans la mesure où les habitants d'un logement entretiennent, en principe, des relations plus fortes avec leurs voisins immédiats qu'avec leurs voisins plus éloignés. Si tel est bien le cas, les ménages ne sont sans doute pas disposés à payer autant pour un appartement d'un immeuble HLM qu'ils seraient disposés à payer pour le même appartement dans un immeuble privé, de sorte que la subvention implicite dont bénéficient les locataires HLM est inférieure à l'écart de loyer avec le secteur privé pour un bien comparable, c'est-à-dire pour un bien qui posséderait les mêmes caractéristiques mesurées.

Enfin et surtout, si les ménages actuellement logés dans le parc social devaient se loger dans

16. Morlet, 1999-2000, Black, 1999, Gibbons et Machin, 2003, cités par Maurin, 2004 (p. 26 et 27). Voir aussi l'équation de loyers utilisée dans la deuxième partie de cet article, où la typologie socio-économique des quartiers introduite à titre de variable explicative s'avère très fortement significative.

17. C'est d'ailleurs ce qui sera fait dans la deuxième partie de cet article.

18. Variable rarement disponible dans les bases de données utilisées pour l'estimation d'équations hédoniques de loyers ou de prix des logements.

#### Encadré 1

##### LE CAS DES USUFRUITIERS

Pour que l'imputation d'un loyer fictif ait véritablement un sens, il faut qu'il s'agisse d'un revenu monnayable et arbitrable, c'est-à-dire que le logement occupé à titre de résidence principale constitue un actif liquide. On peut arguer que les usufruitiers, qui n'ont plus la faculté d'aliéner leur logement, ne sont pas en mesure de convertir en liquidités le droit d'usage de leur logement. Puisque leur faculté de déménager est très contrainte, il conviendrait, si l'on suit cet argument, de leur imputer le loyer qu'ils seraient disposés à payer s'ils devaient se loger sur le marché locatif, plutôt que le loyer de marché d'un bien comparable à celui qu'ils occupent.

Une telle position semble très contestable, dans la mesure où les usufruitiers, s'ils ont perdu la faculté d'aliéner leur logement, conservent celle de le mettre en location et d'en percevoir les fruits (Art. 595 du

Code Civil). Or le raisonnement qui a été exposé pour les ménages en pleine propriété faisait référence au revenu qu'il serait possible d'obtenir sur le marché locatif, et non à la faculté d'aliéner le logement.

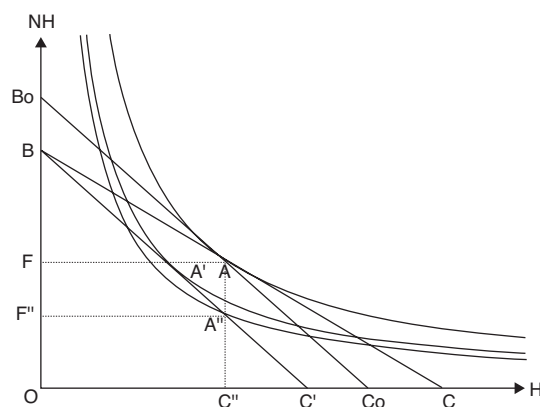
D'ailleurs, la situation d'usufruitier résulte le plus souvent d'arrangements familiaux motivés par des considérations fiscales : la législation fiscale encourage implicitement les donations, puisque le compteur des donations-successions taxables est remis à zéro tous les dix ans (abattement de l'ordre de 50 000 € environ par donataire). La donation avec réserve d'usufruit constitue dans ces conditions une simple fiction qui permet au donateur de réduire la facture des droits de succession de ses enfants sans porter atteinte à son propre train de vie, puisqu'il continue de jouir des biens presque aussi librement qu'en pleine propriété.

le parc privé aux niveaux de loyers habituellement pratiqués sur le marché libre, fut-ce en bénéficiant d'un montant accru d'aide personnelle au logement, il est vraisemblable qu'ils seraient conduits à cette occasion à réduire leur consommation de logement, en optant pour un logement plus petit et/ou plus éloigné du centre de l'agglomération où ils habitent. De ce fait, le loyer d'un bien comparable dans le parc privé est sans doute supérieur au loyer qu'ils seraient disposés à acquitter s'ils devaient se loger dans le parc privé (19). Le schéma III détaille les choix de consommations auxquels est confronté le locataire de HLM. Sa droite de budget est la droite (BC). S'il devait se loger dans le parc locatif privé, sa droite de budget serait (BC'). L'écart de loyer, pour un logement comparable, correspond à la longueur du segment [AA'']. Mais s'il doit se loger dans le parc privé, le ménage choisira le point A' de préférence au point A'', puisque celui-là lui permet d'atteindre un niveau d'utilité plus élevé que celui-ci. Le segment [BB<sub>0</sub>] mesure le supplément de revenu qui lui serait nécessaire pour continuer à bénéficier du même niveau de satisfaction, s'il devait se loger dans le parc privé. Avec ce surcroît de revenu, il consommerait moins de logement, mais à l'inverse davantage de bien composite, qu'il n'en consomme en résidant en HLM.

### Le loyer fictif doit-il diminuer avec l'ancienneté d'occupation ?

Il faut aussi se poser la question de savoir si l'on doit tenir compte de l'ancienneté d'occupation des ménages (qu'ils soient propriétaires ou locataires), dans la mesure où les loyers acquittés par les locataires du secteur libre diminuent avec l'ancienneté d'occupation, toutes choses égales par ailleurs (cf. *infra*). Trois raisons principales peuvent expliquer le signe du coefficient de la variable *ancienneté d'occupation* dans une équation de loyers :

Schéma III



tout d'abord, résider longtemps au même endroit permet d'y étoffer son réseau de relations et engendre des habitudes de vie qui accroissent les coûts de mobilité (perte du capital relationnel). Si l'on s'en tient à cet argument, un locataire pourrait être disposé à payer davantage, toutes choses égales par ailleurs, pour un logement qu'il occupe depuis longtemps. En second lieu, à l'inverse, pour conserver leurs locataires de confiance et limiter le risque de voir leur bien devenir vacant, les bailleurs peuvent avoir intérêt à consentir à leurs locataires anciens des loyers plus faibles, toutes choses égales par ailleurs, qu'à leurs locataires récents. Enfin, la législation (20) limite l'augmentation possible du loyer en cours de bail ainsi qu'au renouvellement de celui-ci. La faculté qu'a le bailleur de donner congé à son locataire est également encadrée de manière stricte : elle n'est possible qu'à l'expiration du bail sauf exceptions (21), et seulement si le bailleur souhaite reprendre son bien pour le vendre ou pour l'occuper lui-même (22). Au total, le fait que l'ancienneté d'occupation pèse négativement sur le loyer traduit le fait que les deux derniers motifs l'emportent sur le premier.

Les deux premiers facteurs, en laissant place à l'expression du pouvoir de négociation des parties, conduisent à un fonctionnement imparfaitement concurrentiel du marché et pourraient même théoriquement aboutir à une situation de monopole bilatéral (Harding *et al.*, 2003).

Doit-on considérer qu'un locataire ancien, et qui dispose de ce fait d'un certain pouvoir de négociation vis-à-vis de son bailleur, est plus riche (ou moins pauvre) qu'un locataire récemment entré dans les lieux et qui, disposant du même revenu monétaire, acquitte du fait de sa faible ancienneté d'occupation un loyer plus élevé pour un bien comparable ? On sera tenté de répondre par la négative si l'on voit dans la ristourne obtenue par le locataire ancien le fruit de la confiance du bailleur qu'il a su gagner en payant régulièrement son loyer et en usant paisiblement ou, comme il est parfois stipulé dans les baux, « bourgeoisement » de la chose louée. On répondra au contraire par l'affirmative si l'on considère que le locataire ancien est mieux

19. Sur ce sujet, voir Le Blanc, Laferrère et Pigeois (2001). On pourrait raisonner de manière analogue pour les logements soumis à la Loi de 1948, dont les occupants acquittent eux aussi des loyers sensiblement inférieurs à ceux du marché. La subvention implicite dont bénéficient les occupants est financée cette fois non pas sur fonds publics, mais par les bailleurs.

20. Article 17 de la Loi du 6 juillet 1989.

21. Motif grave et sérieux, comme le non-paiement du loyer, ou le défaut d'assurance contre les risques locatifs.

22. Article 15 de la Loi du 6 juillet 1989.



à même de valoriser le capital relationnel qu'il a eu tout le loisir de se constituer, ou si l'on considère qu'il n'a pas de « mérite » particulier à être protégé par la Loi.

Le problème se pose bien sûr en des termes similaires pour les propriétaires-occupants : doit-on, pour un même bien, imputer un loyer fictif plus faible aux propriétaires entrés dans les lieux depuis longtemps, ou bien doit-on au contraire leur imputer le loyer qu'ils auraient à payer à l'entrée dans les lieux ? Ici aussi, la question est de savoir jusqu'à quel point on peut être considéré comme « responsable » de sa trajectoire résidentielle, c'est-à-dire de son ancienneté d'occupation.

### **Quid du traitement des résidus de l'équation de loyers ?**

Une manière d'obtenir un loyer imputé est de calculer la valeur ajustée d'une équation de loyer. Faut-il y rajouter un résidu, tiré au hasard dans la loi des perturbations ? La légitimité d'un tel ajout prête à discussion si le résidu traduit non pas l'impact de variables explicatives omises dans l'équation (caractéristiques du logement inobservées à l'enquête mais connues des parties à la transaction), mais la « chance » dont a bénéficié l'une des parties contractantes au détriment de l'autre partie. Encore faut-il s'entendre sur la signification du terme « chance ». Elle peut refléter une information inégale des parties. Dans un cadre parfaitement concurrentiel, il n'y aurait pas place pour de tels effets, car les deux parties sont supposées parfaitement informées. Il reste à savoir si l'information inégale des parties n'est pas le résultat d'un effort inégal de celles-ci pour obtenir l'information nécessaire : pourquoi devrait-on considérer comme pauvre, ou comme plus pauvre (23) celui qui n'aurait pas fait l'effort de se renseigner sur l'état du marché ? Puisque se documenter nécessite que l'on y consacre du temps et de l'énergie, cela est source de désutilité pour celui qui fait cet effort et le nier n'est pas très satisfaisant du point de vue de l'équité (24). En pratique, bien sûr, une mesure de l'effort fourni est rarement disponible.

## **Imputer un loyer fictif pour mieux identifier les ménages à bas revenus**

**O**n se propose de mesurer l'impact de la prise en compte d'un loyer fictif dans le revenu des propriétaires occupants sur les indi-

cateurs d'inégalités et les contours de la population à bas revenus.

Puisque les aides personnelles au logement couvrent une partie des dépenses en logement des locataires et des accédants, une façon d'aboutir à un traitement homogène de ceux qui supportent une charge de logement et ceux qui n'en supportent pas consisterait, si la prise en compte des loyers imputés est jugée trop lourde à mettre en œuvre, à ne pas prendre en compte non plus les aides à la personne. L'impact d'une telle stratégie alternative sera aussi examiné.

Cette comparaison utilise les données de l'enquête *Logement 2002*. Compte tenu de la taille de son échantillon (32 000 ménages) et de la description très détaillée qu'elle offre des conditions de logement des ménages, cette source statistique est la plus adaptée à l'estimation économétrique d'une équation de loyers. Elle permet par ailleurs de connaître avec une précision acceptable le revenu des ménages (salaires et traitements, revenus d'activité non salariée, retraites et pensions, indemnités de chômage, prestations familiales ou sociales, revenus fonciers, revenus du patrimoine financier). Toutefois, elle ne comporte pas les impôts directs qui viennent en déduction du revenu, et elle sous-estime vraisemblablement les revenus du patrimoine financier : deux inconvénients mineurs dans la mesure où cette étude s'intéresse plus à l'impact des loyers fictifs sur les indicateurs d'inégalité et de dispersion des revenus qu'à leur niveau dans l'absolu.

L'analyse porte sur l'ensemble des ménages métropolitains, à l'exception des ménages dont la personne de référence (PR) est étudiante. Cette restriction de champ résulte d'une difficulté constante à évaluer la réalité des revenus étudiants, dont on sait qu'ils proviennent de façon importante de transferts familiaux. Il serait donc contestable d'appliquer à cette population les mêmes critères explicatifs qu'aux autres ménages (Herpin et Verger, 1997). Il est probable qu'une frange non négligeable des ménages étudiants connaît à la fois des niveaux de revenus très bas et des conditions de vie difficiles, mais l'enquête logement n'est pas adaptée à l'étude de ces situations.

L'estimation d'équations de loyers (cf. encadré 2) permet d'imputer un loyer fictif aux pro-

23. Et devant donc bénéficier plus largement de l'aide de la collectivité.

24. De la même manière, le temps passé à travailler est source de désutilité. De deux individus qui disposent du même revenu, l'un en travaillant et l'autre par le biais de transferts, le premier est objectivement plus « pauvre » que le second en termes d'utilité (sauf à supposer que le fait d'occuper un emploi est en soi source d'utilité).

## Encadré 2

### CALCUL DU LOYER IMPUTÉ

Pour calculer le loyer fictif, on estime des équations de loyer à partir des données de l'enquête *Logement* 2002, sur le champ des logements locatifs du secteur libre (hors Loi de 1948). Deux équations distinctes ont été estimées, l'une pour les appartements, et l'autre pour les maisons. La variable expliquée est le logarithme du loyer dans le cas des maisons, et le logarithme du loyer au m<sup>2</sup> dans le cas des appartements. Les variables explicatives retenues sont de deux types : des caractéristiques physiques du logement ou de l'immeuble (surface, niveau de confort, nombre de pièces, etc.), ainsi que des variables géographiques (taille de l'agglomération de résidence, zone climatique, typologie socio-économique des communes et des quartiers (empruntée à Tabard et Martin-Houssart (2002)), etc.). L'ancienneté d'occupation fait également partie des variables explicatives retenues. Le détail des variables explicatives est donné dans le tableau ci-dessous.

L'estimation d'une équation de loyer s'appuie sur la théorie des prix hédonistes, développée en particulier par Rosen (1974) (1) : sur un marché concurrentiel, chaque caractéristique d'un bien fait elle-même l'objet d'un marché implicite, et donc d'un prix implicite (appelé prix hédoniste). L'estimation de l'équation de loyer fournit ainsi, par l'intermédiaire des coefficients estimés, les prix implicites des caractéristiques des logements.

Le loyer imputé aux propriétaires, ainsi que le loyer de marché calculé pour les locataires HLM ou relevant de la Loi de 1948, se calcule à partir de la formule suivante :  $loyer_i = \exp(x_i \cdot \beta + residu_i)$ .

Pour ce calcul, on a imputé aux propriétaires l'ancienneté d'occupation moyenne des locataires, inférieure à

celle des propriétaires (2), ce qui revient à supposer que les propriétaires seraient plus mobiles s'ils étaient locataires. L'inclusion d'un résidu dans la fonction exponentielle, qui traduit l'impact des variables omises et revient à faire abstraction de l'effort consenti par les ménages pour s'informer sur l'état du marché, est justifiée aussi par le souci de reproduire une distribution de loyers ayant les mêmes caractéristiques de dispersion que la distribution initiale, et par l'inégalité de Jensen : la fonction exponentielle étant convexe, ne pas introduire de correctif conduirait à une sous-estimation systématique des loyers. Les tests sur les résidus ayant conduit au rejet de l'hypothèse de normalité et à la présence d'une forte hétéroscédasticité, le résidu de chaque estimation n'a pas été tiré dans une loi  $N(0, \sigma_i)$  mais selon une méthode de *hot deck* : celle-ci consiste à tirer aléatoirement dans une strate (en général la période d'achèvement de construction croisée avec l'âge de la personne de référence) un résidu estimé sur l'échantillon ayant servi à l'estimation de l'équation de loyer. Ce résidu est ensuite imputé à un logement pour lequel on doit calculer le loyer fictif. Ce logement appartient nécessairement à la même strate que le résidu imputé. On procède de la même manière pour toutes les observations. De cette façon les résidus des loyers imputés ont une distribution très proche de celle des résidus résultant de l'estimation du modèle pour les logements ayant participé à cette estimation.

Pour plus de détails, on consultera Marquier (2003).

1. Voir aussi l'article de Jean Cavailles dans ce numéro.
2. Voir aussi l'article de Debrand et Taffin dans ce numéro.

	Appartements	Maisons
Nombre d'observations	3 941	1 915
R <sup>2</sup>	0,60	0,62
Racine de l'erreur quadratique moyenne (écart-type estimé de la régression)	0,30	0,34
Variables explicatives (et coefficient entre parenthèses, pour les variables numériques)	Ancienneté d'occupation (- 0,024) Ancienneté au carré (2,88.10 <sup>-4</sup> ) Nombre de pièces Époque d'achèvement Nombre d'étages de l'immeuble Confort sanitaire Taille d'agglomération Typologie de N. Tabard (1) Zone climatique (2) Ville centre/banlieue	Log de la surface habitable (+ 0,31) Ancienneté d'occupation (- 0,024) Ancienneté au carré (+ 2,16.10 <sup>-5</sup> ) Nombre de pièces Époque d'achèvement Confort sanitaire Taille d'agglomération Typologie de N. Tabard (1) Zone climatique (2) Existence d'un garage ou parking Espaces extérieurs privatifs Balcon loggia terrasse Raccordement au tout à l'égout Encastrement de l'installation électrique Fenêtres en majorité en double vitrage Équipements de sécurité pour l'accès à la maison
(1) Se reporter à Martin-Houssart et Tabard (2002).		
(2) Regroupement de départements proches par leur climat.		

propriétaires occupants ainsi qu'aux ménages logés à titre gratuit, et d'imputer aux locataires HLM ainsi qu'à ceux qui relèvent de la Loi de 1948 l'écart entre leur loyer et le loyer du marché pour un bien comparable. On définit ainsi quatre variables de revenus :

R0 : ensemble des revenus monétaires déclarés à l'enquête, y compris les aides personnelles au logement (AL ou APL) ;

R1 : ensemble des revenus monétaires déclarés à l'enquête, à l'exclusion des aides personnelles au logement ;

R2 = R0

+ Loyer imputé aux propriétaires et aux ménages logés gratuitement.

- Intérêts des emprunts contractés pour l'achat de la résidence principale ;

R3 = R2

+ différentiel de loyer avec le secteur libre (imputé aux locataires du parc social et à ceux du parc privé dont le bail est régi par la Loi de 1948).

On note N0 à N3 les revenus par unité de consommation (UC) correspondants. L'échelle d'équivalence utilisée est l'échelle usuelle (Hourriez et Olier, 1998) (25).

Ces quatre variables de revenus sont retenues à titre illustratif. D'autres choix étaient en effet envisageables. Il n'a pas été possible, par exemple, de tenir compte de la dépréciation des logements ou des coûts de mobilité, faute d'évaluations de ces deux éléments.

### La hiérarchie des niveaux de vie est surtout modifiée par les loyers fictifs

Le revenu par UC médian, qui est de 1 220 € par mois avant prise en compte des loyers fictifs, s'élève à 1 392 € lorsqu'on en tient compte (26) (cf. tableau 1). On trouve des ménages propriétaires de leur logement dans tous les déciles de revenus par UC. Néanmoins, la proportion de

25. On compte 1,0 unité de consommation pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour toute autre adulte et pour chaque enfant de quatorze ans ou plus, et 0,3 par enfant de moins de quatorze ans.

26. Et même à 1 411 € si l'on impute aussi aux locataires du parc social l'écart de loyer avec le marché.

Tableau 1  
Statut d'occupation des ménages, proportion de bénéficiaires des aides personnelles au logement, et bornes des déciles de revenus par UC, selon le décile de revenu

En %

Décile de revenus par UC (R0) (1) :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Ensemble
Statut d'occupation											
1. Propriétaire sans charge de remboursement	38,0	32,8	33,0	31,3	32,9	33,3	35,4	37,1	40,5	44,0	35,8
2. Accédants	7,6	11,0	13,9	18,9	22,2	25,4	26,7	28,6	29,4	31,0	21,5
3. Locataires du parc social	25,0	27,8	25,9	23,6	19,6	16,6	14,6	10,5	6,9	4,9	17,5
4. Loi de 1948	1,2	1,5	1,2	1,2	1,3	0,9	0,8	0,7	0,7	0,6	1,0
5. Locataires du secteur libre	18,0	19,5	19,7	19,8	19,2	18,8	17,9	18,8	19,1	16,9	18,8
6. Autres locataires	2,5	1,9	1,6	1,2	1,1	1,4	1,0	1,0	0,6	0,8	1,3
7. Logés gratuitement	7,7	5,5	4,8	4,0	3,8	3,6	3,5	3,4	2,8	1,7	4,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Proportion de bénéficiaires d'aides (AL ou APL)	37,3	44,6	36,8	28,3	17,6	10,1	3,6	2,0	0,9	1,1	18,2
Montant moyen perçu par les bénéficiaires (en € par mois)	209	184	157	136	126	131	129	127	163	155	166
Borne inférieure du décile (en € par mois) :											
N0 (1)	0	629	790	928	1 067	1 220	1 387	1 601	1 893	2 457	
N1 (1)	0	572	755	909	1 054	1 217	1 383	1 599	1 893	2 456	
N2 (1)	0	724	906	1 064	1 225	1 392	1 587	1 820	2 159	2 766	
N3 (1)	0	748	933	1 088	1 247	1 411	1 605	1 832	2 168	2 773	

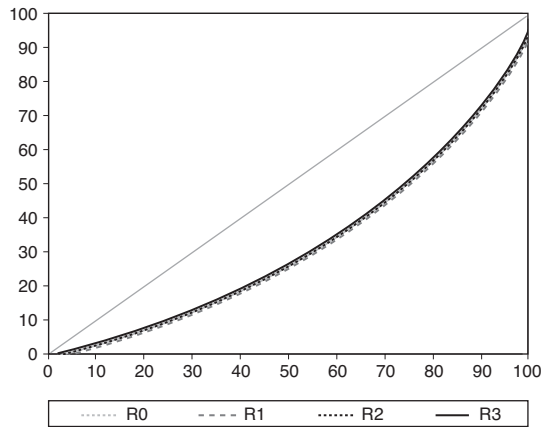
1. Pour la définition de R0, N0, N1, N2, N3, se reporter au texte.

Champ : Hors ménages étudiants.

Source : enquête Logement 2002, Insee.

propriétaires et la valeur moyenne du loyer qui peut leur être imputée varient sensiblement selon le décile. Quant aux aides au logement, elles sont fortement redistributives (27).

Graphique I  
Courbe de Lorenz selon la définition du revenu



Lecture : les 30 % de ménages aux revenus les plus faibles perçoivent 14 % de la masse des revenus (la courbe de concentration du revenu est usuellement dénommée : « courbe de Lorenz »).

R0 : ensemble des revenus monétaires, y compris les aides personnelles au logement (AL ou APL) ; R1 : ensemble des revenus monétaires déclarés à l'enquête, à l'exclusion des aides personnelles au logement ; R2 = R0 + loyer imputé aux propriétaires et aux ménages logés gratuitement - intérêts des emprunts contractés pour l'achat de la résidence principale ; R3 = R2 + différentiel de loyer avec le secteur libre (imputé aux locataires du parc social et à ceux du parc privé dont le bail est régi par la Loi de 1948). Se reporter au texte.

Champ : hors ménages étudiants.

Source : enquête Logement 2002, Insee.

Les courbes de Lorenz relatives aux quatre distributions de niveaux de vie sont cependant très proches, et la prise en compte des loyers imputés n'a pas un impact très marqué sur le coefficient de Gini (28) (cf. tableau 2 et graphique I). Cela s'explique sans doute au moins en partie par le fait que le premier décile concentre une forte proportion des propriétaires sans charges de remboursement et des personnes logées gratuitement, à qui l'on impute un loyer fictif et qui n'ouvrent pas droit aux aides au logement.

La stabilité du coefficient de Gini doit toutefois être relativisée, et ce, à double titre. D'une part, d'autres indicateurs d'inégalités varient de manière plus sensible du fait de la prise en compte des loyers imputés. C'est le cas notamment du coefficient de variation, de l'indice de Theil, ainsi que de l'écart quadratique des logarithmes (29), qui figurent dans le tableau 2 et qui prennent pour N2 et N3 une valeur plus faible que pour N1. C'est aussi le cas de l'écart quadratique des logarithmes, qui accorde un poids plus important aux inégalités entre « pauvres » qu'aux inégalités entre « riches », ce qui incite à examiner avec davantage de précision le bas de la distribution (cf. *infra*).

27. Voir l'article de Gabrielle Fack dans ce numéro.

28. Yates (1994) obtient un résultat similaire pour l'Australie.

29. Pour une définition de ces indicateurs, on pourra se reporter, par exemple, à Valeyre (1993), ou à Gouriéroux (1981).

Tableau 2  
Indicateurs de concentration du revenu selon la définition de ce dernier

Définition du revenu par UC (1)	N0	N1	N2	N3
Indicateur :				
Gini	0,354	0,364	0,345	0,340
Coefficient de variation	0,841	0,857	0,792	0,782
Theil	0,232	0,244	0,216	0,210
Écart quadratique des logarithmes (EQL)	0,671	0,707	0,652	0,640

1. Se reporter au texte et au graphique I.

Lecture : en notant N le nombre de ménages et  $y_1, y_2, \dots, y_N$  leurs revenus respectifs ordonnés de manière croissante,  $\bar{y}$  le revenu moyen et  $\sigma^2$  la variance du revenu, la définition de chaque indicateur est la suivante :

$$\text{Gini} = -1 - \frac{1}{N} + \frac{2}{N^2 \cdot \bar{y}} \cdot (y_1 + 2 \cdot y_2 + \dots + N \cdot y_N)$$

$$\text{CV} = \sigma / \bar{y}$$

$$\text{Theil} = \sum_{i=1}^N \frac{y_i}{N \cdot \bar{y}} \cdot \log\left(\frac{y_i}{N \cdot \bar{y}}\right)$$

$$\text{EQL} = \frac{1}{N} \cdot \sum_{i=1}^N \left[ \log\left(\frac{y_i}{\bar{y}}\right) \right]^2$$

Ces indicateurs sont d'autant plus élevés que la distribution est plus inégalitaire.

Champ : Hors ménages étudiants.

Source : enquête Logement 2002, Insee.

D'autre part, la stabilité globale de l'indice de Gini masque des flux de passage importants d'un décile à un autre (Driant et Jacquot, 2004). Ainsi, lorsque l'on impute un loyer fictif aux propriétaires occupants et aux ménages logés à titre gratuit (passage de N0 à N2), 56 % des ménages changent de décile de revenus par UC, 14 % d'entre eux changeant de deux déciles ou plus. Les changements de décile concernent 52 % des propriétaires sans charge de remboursement, 50 % des ménages logés gratuitement, et 38 % des accédants. C'est surtout le cas de 70 % des locataires, quel que soit leur statut locatif, qui, bien que leur revenu n'ait pas changé, passent dans le décile immédiatement inférieur du fait du relèvement des tranches. Les changements de décile sont en revanche beaucoup moins nombreux quand on passe de N0 à N1 (13 % des ménages sont concernés) ou de N2 à N3 (15 %) : le fait de prendre en compte ou non les aides au logement modifie peu la hiérarchie des niveaux de vie individuels, et il en va de même pour la prise en compte de l'écart de loyer entre le secteur libre et le secteur social.

Les coefficients de corrélation de Kendall corroborent ces conclusions. Soit en effet l'ensemble des paires (*i, j*) de ménages enquêtés. Si le revenu par UC du ménage *i* calculé à partir de R0 est inférieur à celui du ménage *j*, il y a 97 % de chances que ce soit aussi le cas avec R1 (Driant et Jacquot, 2004). Entre N0 et N2, la proportion de paires concordantes tombe à 83 %, et elle est à nouveau très élevée (96 %) entre N2 et N3.

### Négliger les loyers fictifs conduirait à surestimer légèrement la pauvreté

Pour disposer d'une vision précise des inégalités, l'ordonnement des niveaux de vie indi-

viduels ne suffit pas : une aide sociale qui décroît en fonction du revenu et qui est attribuée sur la base de ce seul critère (30) a bien un effet redistributif, même si elle laisse inchangée la hiérarchie des niveaux de vie individuels.

On calcule, pour chacune des quatre variables de revenu, la proportion de ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Il ne s'agit pas à proprement parler d'un taux de pauvreté, la mesure de celui-ci nécessitant de se référer à un revenu après impôts, ce qui n'est pas possible avec les données de l'enquête *Logement*. Aussi dénommera-t-on cet indicateur proportion de ménages à bas revenus. Le seuil de bas revenus, égal à la demi-médiane des revenus par UC, s'accroît bien sûr dans les mêmes proportions que la médiane avec la prise en compte des loyers fictifs. Ce seuil est de 610 € avec N0 et 696 € avec N2. La proportion de ménages à bas revenus est de 8,4 % si l'on se réfère à N0, de 11,2 % avec N1, de 8,3 % avec N2 et de 7,7 % avec N3 (cf. tableau 3). Comme pour les indicateurs d'inégalités cités *supra*, la prise en compte des loyers fictifs a donc pour effet de faire baisser (très légèrement) cette proportion. *A contrario*, la pratique, usuelle en France, qui consiste à ne pas tenir compte des loyers imputés peut donc conduire à surestimer légèrement la pauvreté et les inégalités.

Ces proportions calculées avant impôt, à partir de l'enquête *Logement*, sont un peu supérieures au taux de pauvreté mesuré par l'enquête *Revenus fiscaux* (6,5 % en 2000), ce qui n'est pas

30. Il ressort de ce qui précède que les aides personnelles au logement ne sont pas loin de fonctionner selon ce schéma.

Tableau 3  
Proportion de ménages à bas revenus selon le statut d'occupation

Définition du revenu par UC (1)	N0	N1	N2	N3
1. Propriétaires sans charge de remboursement	8,8	8,7	3,6	3,9
2. Accédants	2,9	3,7	2,2	2,3
3. Locataires du parc social	12,2	20,6	19,3	14,1
4. Loi de 1948	10,0	14,9	16,3	14,7
5. Locataires du secteur libre	8,2	13,6	12,8	13,3
6. Autres locataires	16,5	23,9	22,1	23,2
7. Logés gratuitement	16,1	15,8	7,9	8,3
Ensemble	8,4	11,2	8,3	7,7

1. Se reporter au texte et au graphique I.

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian.

Champ : hors ménages étudiants.

Source : enquête Logement 2002, Insee.

En %

surprenant, car même si l'impôt sur le revenu ne concerne qu'une toute petite fraction des ménages à bas revenus, déduire l'IR a pour effet d'abaisser la valeur prise par le revenu par UC médian et donc aussi le seuil de pauvreté ou de bas revenus. Par ailleurs, les aides au logement étant fortement redistributives, ne pas les prendre en compte (N1) conduit à exagérer le nombre de ménages situés sous le seuil des bas revenus : la stratégie alternative qui consiste à ne tenir compte ni des aides au logement ni des loyers imputés s'avère donc à l'usage peu satisfaisante à cet égard.

### **Une population à bas revenus plus jeune et moins rurale**

Le taux de bas revenus global avec N2 est voisin de celui que donne N0. En revanche, la répartition de la population des ménages à bas revenus suivant le statut d'occupation est très différente lorsque l'on impute un loyer fictif aux ménages propriétaires : avec N0, 45 % des ménages à bas revenus sont propriétaires (ou accédants) et 47 % locataires ; avec N2, seuls 21 % sont propriétaires (ou accédants) et 75 % sont locataires (cf. graphique II).

Imputer un loyer fictif aux propriétaires-occupants modifie considérablement la composition de la population à bas revenus. Ces modifications sont conformes à l'intuition. Les propriétaires et les ménages logés gratuitement ont alors, en effet, un risque environ deux fois plus faible qu'avec N0 d'en faire partie. La prise en compte de l'écart avec le loyer du marché pour les locataires du parc social et ceux soumis à la Loi de 1948 a pour effet de réduire la place occupée par ces deux groupes au sein de la population à bas revenus, au profit des autres statuts d'occupation (propriétaires et locataires du secteur libre).

La prise en compte des loyers fictifs dans le revenu conduit aussi à une population à bas revenus plus urbaine et plus jeune (Insee, 1996 ; Insee, 2001). Ainsi, si les ménages où la personne de référence est âgée de plus de 65 ans représentent près du tiers des ménages à bas revenus avec N0, ils n'en représentent plus qu'un sur cinq avec N2 (cf. graphique II - B). Les ménages ruraux ne représentent plus que 22 % des ménages à bas revenus lorsqu'on tient compte des loyers imputés, contre 32 % auparavant (cf. graphique II - C).

C'est en grande partie parce qu'il y a davantage de propriétaires à la campagne et parmi les ménages âgés que la prise en compte des loyers fictifs conduit à décrire la population à bas revenus comme étant plus jeune et plus urbaine : on constate en effet qu'au sein de chaque statut d'occupation, la répartition des ménages à bas revenus par groupe d'âges ou par tailles d'agglomérations dépend assez peu du choix de la variable de revenu, sauf chez les propriétaires sans charge de remboursement (Driant et Jacquot, 2004).

Par des effets de structures analogues, imputer un loyer fictif a pour conséquence d'accroître, au sein de la population à bas revenus le poids des familles de trois enfants et plus (de trois points), au détriment des couples sans enfant et des femmes seules, et celui des célibataires (30 % au lieu de 25 %) au détriment des veufs (12 % au lieu de 20 %) (cf. graphiques II - D et II - E). Les femmes seules – population qui comprend une proportion importante de veuves – ne sont pas en moyenne plus exposées au risque de faire partie de la population à bas revenus que le reste de la population lorsqu'on impute un loyer fictif aux propriétaires et aux personnes logées gratuitement, alors qu'elles le sont bien davantage si l'on n'impute pas de loyer fictif.

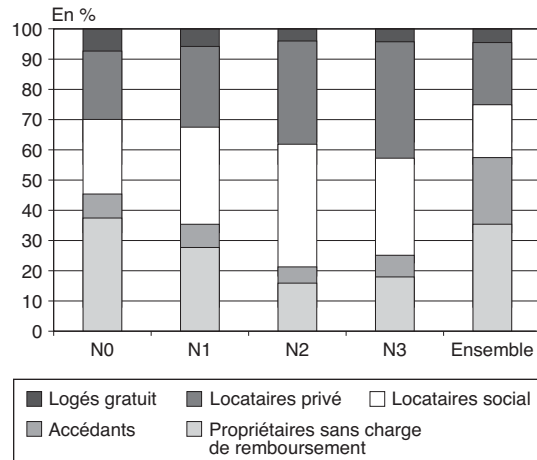
À l'inverse, la prise en compte de l'écart de loyer avec le secteur libre réduit le poids, au sein des ménages à bas revenus, des catégories fortement représentées dans le parc HLM : familles monoparentales et familles nombreuses pour l'essentiel. La part des familles monoparentales dans la population à bas revenus passe ainsi de 19 % à 16 %.

### **Mettre en relief les ménages les plus précaires**

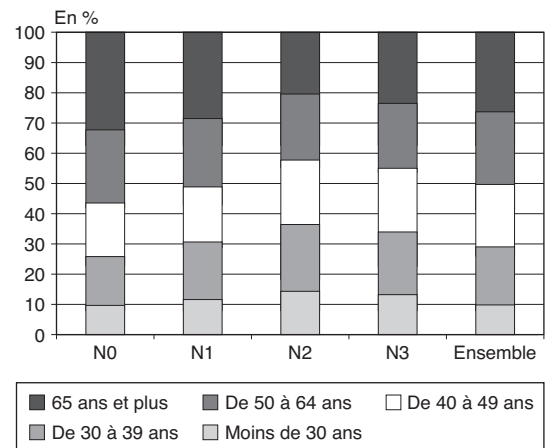
L'étude récente de Driant et Rieg (2004a) de la population à bas revenu a recours à une typologie fondée sur le croisement de trois variables : le type de ménage, la situation professionnelle et l'âge de la personne de référence. Elle distingue six types de ménages relativement homogènes selon ces critères et dont les situations en matière de logement sont nettement différenciées. C'est ainsi, par exemple, que les ménages dont la personne de référence est retraitée sont très fréquemment propriétaires (64 % dans l'acception N0), alors que les familles monoparentales sont majoritairement locataires du parc social (56 % en N0) et que les personnes de moins de 60 ans vivant seules sont principale-

Graphique II  
Répartition des ménages à bas revenu

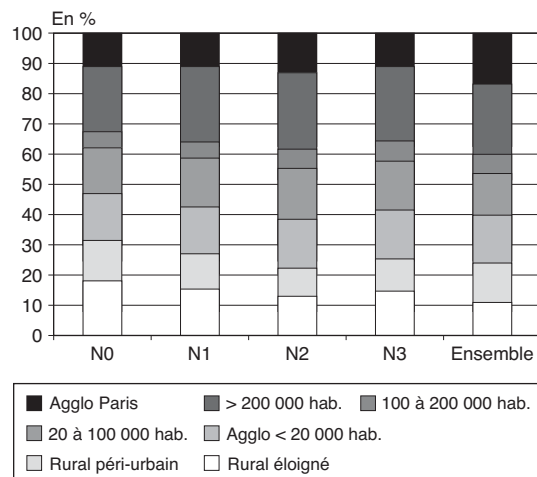
**A - Selon le statut d'occupation et la définition du revenu**



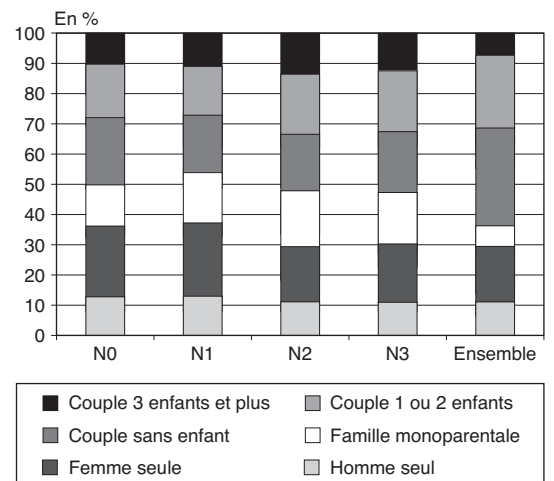
**B - Selon l'âge de la personne de référence**



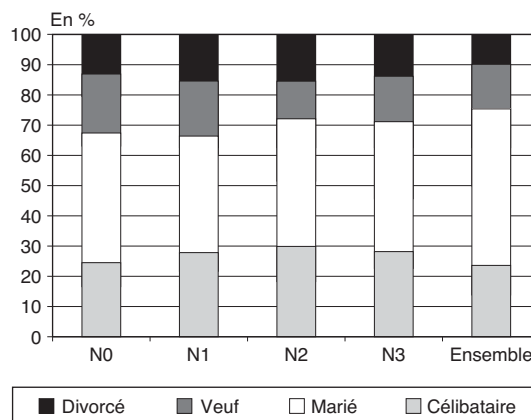
**C - Selon la taille de l'agglomération de résidence**



**D - Selon le type de ménage**



**E - Selon le statut matrimonial de la personne de référence**



Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour la définition du revenu par unité de consommation (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au graphique I.

Champ : hors ménages étudiants.

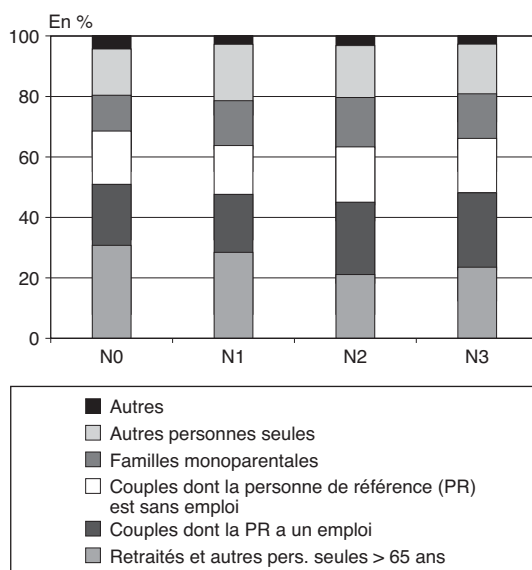
Source : enquête Logement 2002, Insee.

ment locataires du parc privé ou logées gratuitement (58 % au total en N0). Les différentes acceptions du revenu ont un effet sensible sur la composition de cette typologie et sur les statuts d'occupation des ménages relevant des cinq types principaux.

Le rajeunissement de la structure des ménages résultant de l'adoption des définitions N2 et N3 a pour contrepartie une moindre part de retraités dans la population à bas revenu (cf. graphique III). L'adoption de ces acceptions du revenu y renforce au contraire la présence des couples dont la personne de référence a un emploi (31) et celle des familles monoparentales, particulièrement avec N2, mais également avec N3, et ce, bien qu'elle se traduise par une moindre représentation du parc social (cf. graphique III). La structure des statuts d'occupation selon le type de ménage s'en trouve également modifiée (cf. tableau 4 et encadré 3).

L'adjonction d'un surcroît de revenu aux propriétaires occupants (acceptation N2 du revenu par UC) s'accompagne d'une diminution de la part des propriétaires dans l'ensemble des ménages à bas revenus. De même, passer de l'acceptation N2 du revenu (par UC) à l'acceptation N3, se traduit par un recul de la part des ménages résidants en HLM au profit du secteur privé.

Graphique III  
Ménages à bas revenus selon la définition du revenu



Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. La typologie utilisée pour étudier cette population est détaillée dans le texte. Pour la définition du revenu par unité de consommation (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au graphique I. Champ : hors ménages étudiants. Source : enquête Logement 2002, Insee.

Cependant, l'intensité de ce recul varie fortement selon les types de ménage à bas revenus. En effet, quel que soit le concept de revenu, les couples dont la personne de référence est sans emploi et les familles monoparentales restent majoritairement présentes dans le parc social, alors que la part des couples dont la personne de référence a un emploi et qui vivent en HLM se réduit beaucoup plus nettement, et cette diminution est encore plus accentuée dans le cas des personnes seules. C'est une confirmation du fait que l'acceptation N3 met en relief les locataires du parc social dont la situation est la plus précaire.

## Conditions de logement comparées des ménages à bas revenus et des autres ménages

Selon l'indicateur de revenu que l'on retient, on aboutit à un diagnostic sensiblement différent sur la composition de la population à bas revenus et, ce faisant, sur les relations que les ménages concernés entretiennent avec leur logement. L'usage d'indicateurs alternatifs de revenu conduit ainsi à nuancer les approches antérieures des conditions de logement de la population à bas revenus, fondées sur l'enquête logement (32). Le choix du concept de revenu a ainsi un impact sur les conditions de logement, quel que soit le statut d'occupation. Compte tenu de l'importance quantitative conférée aux statuts locatifs par l'imputation des loyers fictifs, on rapprochera les conditions de logement des ménages dans les deux principaux secteurs locatifs. Ainsi sera-t-on à même de mesurer ce qu'apporte à la connaissance des conditions de logement de la population à bas revenus le fait d'imputer aux locataires de HLM le différentiel de loyer entre le parc social et le parc libre.

### Des conditions de logement moins favorables pour les bas revenus

L'imputation d'un loyer fictif a pour conséquence de réduire la proportion de propriétaires occupants parmi les ménages à bas revenus. On ne sera donc pas surpris qu'elle s'accompagne d'une baisse de la part de ceux de ces ménages qui vivent en maison individuelle : le statut de propriétaire occupant est, en effet, plus fréquent

31. Cf. Hourriez (2001-2002) et Lagarenne et Legendre (2000).  
32. Pour ne citer que les plus récentes, on se réfère ici à Le Blanc et Clanché (1998), à Driant et Rieg (2004a et 2004b).



chez les ménages en habitat individuel. C'est bien ce que l'on constate : avant imputation des loyers fictifs, 55 % des ménages à bas revenus résident en maison individuelle ; une fois ceux-ci imputés, 60 % résident en appartement. La proportion de maisons individuelles remonte un peu lorsqu'on impute aux locataires HLM l'écart de loyer avec le parc privé (45 %) : la part de maisons individuelles est en effet nettement plus faible dans le parc social (16 %) que dans le parc privé (30 %).

Quel que soit le concept de revenu retenu, les ménages à bas revenus habitent nettement moins que les autres dans des logements récents (cf. graphique IV) : cela résulte essentiellement de la faible part d'accédants à la propriété dans cette population. Les accédants sont, en effet, particulièrement fréquents dans l'abondant parc de maisons périurbaines récentes. C'est ainsi

qu'alors que plus du tiers de l'ensemble des ménages vit dans un logement construit après 1975, cette proportion reste toujours inférieure au quart chez les bas revenus. L'imputation du loyer fictif aux propriétaires atténue légèrement cette spécificité. Un clivage sensible apparaît selon l'acceptation du revenu retenue : si l'on impute aux ménages du parc social l'écart de loyers avec le parc privé (N3), 56 % des ménages à bas revenus habitent dans des logements antérieurs aux années soixante ; si l'on retient N2, on fait une plus grande place aux locataires du parc social. C'est l'effet de la structure d'ancienneté des deux parcs locatifs, le secteur social étant sensiblement plus récent que le secteur libre (33).

33. 29 % des logements sociaux ont été produits avant 1962 et 35 % entre 1962 et 1974, alors que ces taux sont respectivement de 60 % et 17 % dans le parc locatif privé.

Tableau 4

**Répartition des types de ménages à bas revenus selon les statuts d'occupation et les variables de revenu par UC**

En %

	1. Propriétaires sans charges de remboursement	2. Accédants	3. Locataires social	4. Loi de 1948	5. Locataires libre	6. Autres locataires	7. Logés gratuit	Total
<b>Retraités et autres personnes seules de plus de 65 ans</b>								
N0	64,4	2,4	10,8	1,0	8,5	0,5	12,4	100,0
N1	52,0	2,3	19,3	1,7	13,9	0,9	9,8	100,0
N2	31,3	2,0	28,4	3,7	23,9	1,6	9,2	100,0
N3	34,0	1,9	27,0	2,8	23,3	1,5	9,5	100,0
<b>Couples dont la PR a un emploi</b>								
N0	22,5	21,2	25,4	1,5	21,4	1,9	6,1	100,0
N1	17,5	20,4	31,9	1,2	22,6	1,5	4,8	100,0
N2	11,0	15,5	40,0	1,7	26,8	2,2	2,9	100,0
N3	13,3	17,8	29,8	1,8	31,0	2,9	3,4	100,0
<b>Couples dont la PR est sans emploi</b>								
N0	39,0	5,4	34,3	1,1	15,7	2,2	2,4	100,0
N1	32,3	5,7	37,3	1,4	19,2	2,1	2,0	100,0
N2	19,2	4,7	46,1	1,9	23,8	2,3	2,0	100,0
N3	21,7	5,3	40,2	2,1	26,2	2,6	2,1	100,0
<b>Familles monoparentales</b>								
N0	9,3	5,5	55,6	1,2	22,9	1,9	3,5	100,0
N1	5,4	4,7	56,4	0,7	29,0	1,6	2,1	100,0
N2	4,1	3,2	62,0	0,9	27,4	1,6	0,9	100,0
N3	5,1	4,0	50,5	0,8	36,5	2,0	1,1	100,0
<b>Autres personnes seules</b>								
N0	22,4	3,8	19,3	1,7	33,7	8,4	10,5	100,0
N1	14,5	3,5	27,7	1,6	37,2	8,7	6,8	100,0
N2	7,1	0,5	29,7	2,0	46,3	10,5	3,9	100,0
N3	8,2	0,5	17,6	2,1	54,8	12,3	4,5	100,0

Lecture : typologie résultant du croisement de trois variables : type de ménage, situation professionnelle et âge de la personne de référence. Pour la définition de revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I.

Champ : ménages à bas revenus, hors ménages étudiants.

Source : enquête Logement 2002, Insee.

Les définitions du revenu qui intègrent un loyer fictif imputé aux propriétaires (N2 et N3) conduisent à une perception différente de la population des ménages à bas revenus : celle-ci habite plus souvent dans une ville, et comporte plus de jeunes et de locataires. Elles mettent en évi-

dence la mobilité résidentielle de cette population (cf. graphique V). En effet, la proportion d'emménagés récents (34) passe de 28 % avec

34. Ménages ayant emménagés depuis moins de quatre ans.

### Encadré 3

#### LES STATUTS LOCATIFS ET LA TYPOLOGIE DES MÉNAGES À BAS REVENUS

Le choix de l'indicateur de revenu influe sur la structure des ménages à bas revenus vivant dans les deux parcs locatifs. L'analyse fondée sur la typologie de ces ménages aide à qualifier cette modification. L'imputation d'un loyer fictif aux propriétaires occupants ayant renforcé la présence des locataires, elle en a aussi légèrement modifié les contours. Dans le parc social, le passage de l'acceptation N0 à N2 renforce la présence des retraités et des couples dont la personne de référence a un emploi, alors que celle des couples dont la personne de référence n'a pas d'emploi baisse sensiblement. L'imputation de loyers fictifs aux propriétaires élargit le regard porté sur le peuplement du parc social. En passant de 511 000 (N0) à 810 000 (N2) ménages locataires à bas revenus vivant en HLM, on inclut nécessairement dans le champ des ménages en situation moins précaire.

Dans le parc privé, cette première étape de l'analyse a un effet structurel plus limité, même si, là encore, le nombre de ménages pris en compte augmente consi-

dérablement (574 000 locataires en N2, contre 366 000 en N0). L'évolution principale est une augmentation de près de trois points de la part des retraités, alors que couples et personnes seules perdent chacun environ un point.

L'imputation du différentiel de loyer entre les deux secteurs locatifs a un impact différent. Son premier effet est d'égaliser les contributions des deux secteurs locatifs au logement des ménages à bas revenus, le parc social en logeant 590 000 et le parc libre 598 000. S'il modifie très peu la structure des ménages locataires du parc privé (aucune différence ne dépasse 0,5 point), il transforme sensiblement le peuplement du parc social, essentiellement en le vieillissant, puisqu'il comporte alors près de 20 % de retraités. L'autre modification importante est l'accroissement de la part des couples dont la personne de référence n'a pas d'emploi. En contrepartie, les parts respectives des autres catégories des ménages baissent (cf. tableau ci-dessous).

#### Locataires à bas revenus selon le secteur locatif, le type de ménage et les acceptations du revenu par UC

En %

Locataires du secteur social			
	N0	N2	N3
Retraités et autres seuls > 65 ans	13,0	14,4	19,6
Couples dont la PR a un emploi	20,0	24,1	22,6
Couples dont la PR est sans emploi	24,6	19,9	22,3
Familles monoparentales	25,9	25,4	22,9
Autres personnes seules	11,6	12,2	8,6
Autres	5,0	4,0	4,0
Total	100,0	100,0	100,0
Locataires du secteur libre			
Retraités et autres seuls > 65 ans	14,4	17,1	16,7
Couples dont la PR a un emploi	23,5	22,7	23,2
Couples dont la PR est sans emploi	15,7	14,5	14,3
Familles monoparentales	14,9	15,8	16,3
Autres personnes seules	28,2	26,9	26,6
Autres	3,4	3,0	2,9
Total	100,0	100,0	100,0

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : ménages locataires à bas revenu, hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

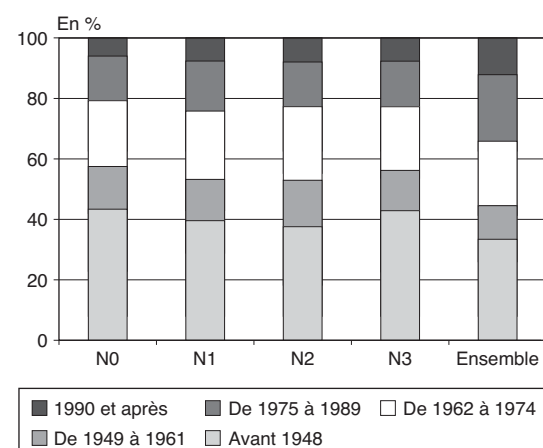
N0, à 39 % avec N2 et à 36,5 % avec N3, soit des taux beaucoup plus élevés que ceux de l'ensemble des ménages (30 %). Il s'agit encore principalement d'un effet de structure lié à la répartition par statut d'occupation propre aux ménages à bas revenu : en augmentant la part des locataires, nettement plus mobiles que les autres, l'imputation du loyer fictif augmente mécaniquement le taux global de mobilité. L'analyse statut par statut montre, au contraire que les ménages situés au bas de l'échelle des niveaux de vie ont plutôt, à statut d'occupation du logement identique, une moindre propension à la mobilité : qu'il s'agisse d'accédants à la propriété ou de locataires du secteur privé, les bas revenus sont installés en moyenne depuis plus longtemps que les autres (cf. tableau 5 et graphique V). C'est également le cas, dans une moindre mesure, des locataires du parc social, lorsque des revenus fictifs ont été imputés aux propriétaires. La mobilité résidentielle des bas revenus semble plus faible que celle des autres ménages.

### Les carences persistantes du parc social

En ce qui concerne le confort sanitaire ou la densité d'occupation des logements, les ménages à bas revenus semblent avoir des caractéristiques assez spécifiques, dans la

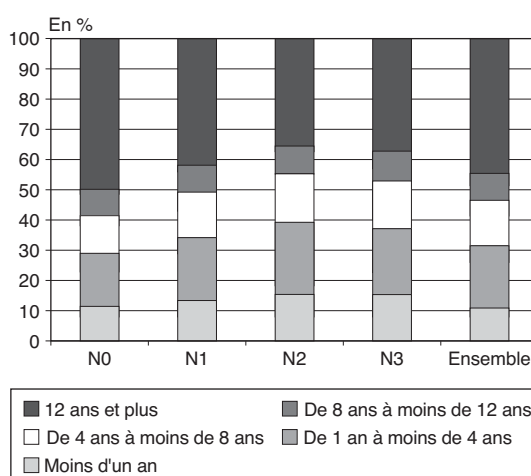
mesure où elles s'avèrent peu sensibles à la définition retenue pour le revenu (cf. graphiques VI et VII). Ainsi, quel que soit le mode de délimitation des bas revenus, les ménages concernés restent confrontés de façon significative au mal logement. D'enquête *Logement* en enquête *Logement*, la qualité du parc a régulièrement progressé pour atteindre, hors ménages étudiants, un taux de 97,6 % de résidences principales disposant de l'équipement sanitaire de base : eau courante, WC intérieur, et douche ou baignoire. Pourtant, selon la variable de revenu retenue, de 8,1 à 9,4 % des ménages à bas revenus souffrent encore de l'absence de certains de ces équipements. En ce qui concerne la présence d'un équipement de chauffage central, l'écart est également notable mais s'avère plus sensible que l'indicateur de confort global à l'imputation de loyers fictifs aux propriétaires occupants : le taux de non-équipement baisse alors de deux points, du fait de la sortie du champ de maisons rurales encore chauffées selon des méthodes traditionnelles (poêle ou cheminée). En revanche, la prise en compte de l'écart de loyer entre les secteurs locatifs social et privé modifie l'évaluation du taux global d'inconfort des ménages à bas revenus de près de trois points (de 21 à 23,8 %) : cela souligne le retard en la matière du secteur libre.

Graphique IV  
Ménages à bas revenus selon la date de construction de la résidence principale



Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour la définition du revenu par unité de consommation (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

Graphique V  
Ménages à bas revenus selon l'ancienneté d'occupation



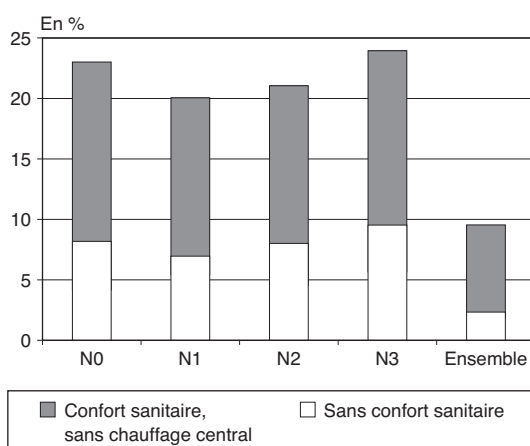
Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour la définition du revenu par unité de consommation (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au Graphique I.  
Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

Dans un premier temps, les études sans imputation de loyers fictifs ont montré la persistance, pour les ménages à bas revenus, de taux élevés de surpeuplement (Driant et Rieg, 2004a ; Driant et Rieg, 2004b). Les définitions du revenu adoptées dans cet article mettent ce surpeuplement encore plus en évidence (cf. graphique VII). En faisant sortir de la population à bas revenus une proportion significative de propriétaires âgés, l'imputation de loyers fictifs renforce la représentation des familles locataires vivant beaucoup plus souvent dans des logements exigus. Le fait de passer de l'acceptation N0 à l'acceptation N3 s'accompa-

gne d'une progression du taux de surpeuplement des ménages à bas revenus de deux personnes ou plus (35), qui passe de 19,5 % à 23 %, alors que pour l'ensemble des ménages de cette taille, il n'est que de 6,8 %. En revanche, la prise en compte de l'écart de loyer entre le parc privé et le parc social n'a qu'un effet limité : le parc locatif

35. Pour se limiter aux structures de ménages les plus simples (familles mono-parentales et couples avec ou sans enfant), on considère qu'un ménage a besoin de deux pièces (i.e. une pièce de séjour plus une chambre), plus une pièce supplémentaire pour deux enfants s'ils ont moins de sept ans ou sont du même sexe, et une pièce par enfant dans le cas contraire.

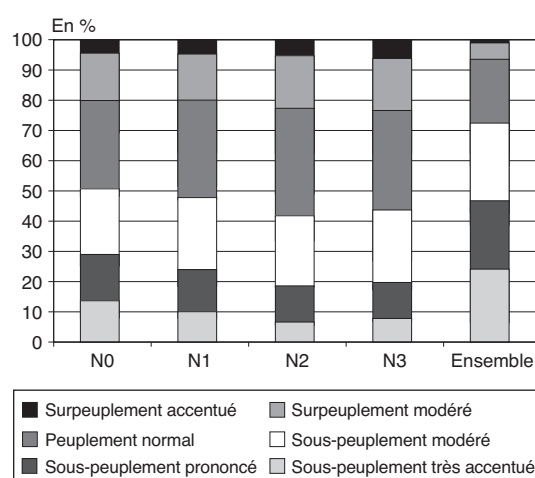
Graphique VI  
Proportion de ménages à bas revenus en situation d'inconfort



Lecture : le confort sanitaire de base comprend l'eau courante, un WC intérieur, et une douche ou une baignoire. Les ménages auxquels il manque au moins un de ces trois éléments sont considérés comme étant en situation d'inconfort sanitaire. On entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour la définition du revenu par unité de consommation (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au graphique I.

Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

Graphique VII  
Ménages à bas revenus selon le peuplement du logement.



Lecture : pour se limiter aux structures de ménages les plus simples (familles mono-parentales et couples avec ou sans enfant), on considère qu'un ménage a besoin de deux pièces (c'est-à-dire une pièce de séjour plus une chambre), plus une pièce supplémentaire pour deux enfants s'ils ont moins de sept ans ou sont du même sexe, et une pièce par enfant dans le cas contraire. On parle de surpeuplement modéré lorsqu'il manque au moins une pièce pour atteindre la norme, et de surpeuplement accentué lorsqu'il en manque au moins deux. On entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour la définition du revenu par unité de consommation (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au graphique I.

Champ : ménages de deux personnes et plus hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

Tableau 5  
Taux d'emménagés récents des ménages à bas revenus selon le statut d'occupation

	Ménages à bas revenus				Ensemble ménages
	N0	N1	N2	N3	
Propriétaires sans charge de remboursement	5,1	5,2	5,0	4,8	6,2
Accédants	27,9	27,1	25,8	26,2	37,1
Locataires parc social	26,1	26,5	21,8	23,9	24,9
Locataires du secteur libre	54,6	56,0	54,1	54,2	60,2

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I.

Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

social ne parviendrait pas toujours à assurer aux ménages à bas revenus une surface de logement en rapport avec leur taille.

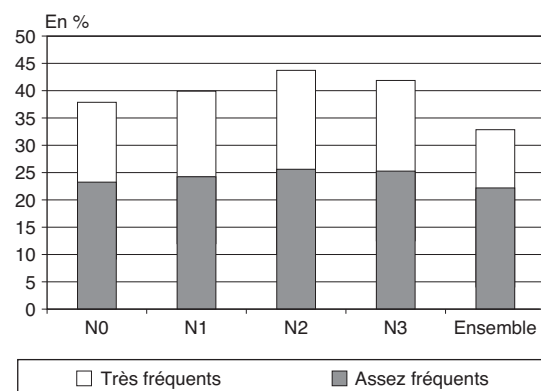
Si l'on considère la surface moyenne par personne (cf. tableau 6), une fois pris en compte les loyers fictifs, l'écart entre les ménages à bas revenus et les autres s'accroît : ils sont plus nombreux dans des logements plus petits (autour de 20 m<sup>2</sup> de différence avec N2 et N3 et environ 0,4 personnes en plus). Il en résulte un écart considérable en matière de surface disponible par personne : près d'un tiers d'espace en moins et plus de 12 m<sup>2</sup> de différence par occupant du logement. L'écart entre les ménages à bas revenus et les autres (36) est multiplié par deux lorsqu'on tient compte des loyers fictifs.

En dehors de l'équipement sanitaire et du surpeuplement, l'inconfort peut être mesuré de

nombreuses façons et l'enquête logement apporte de nombreuses indications à cet effet (Chesnel, 2004). Parmi celles-ci, les nuisances sonores sont fréquemment citées par les ménages parmi les premiers facteurs de mécontentement à l'égard du logement et de son environnement. Les ménages à bas revenus sont désavantagés sur ce plan et ce désavantage s'accroît lorsqu'on impute des loyers fictifs aux propriétaires occupants (cf. graphiques VIII et IX). Cela résulte essentiellement du déplacement vers l'urbain et

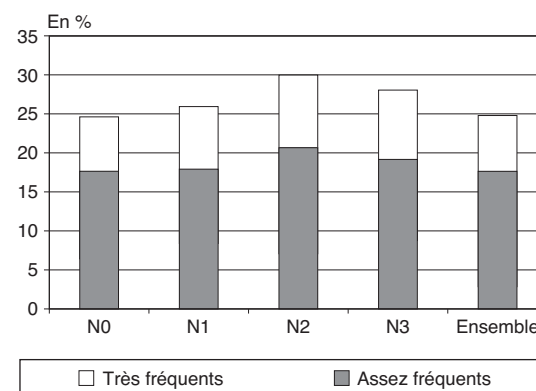
36. La surface par personne représente toutefois un indicateur imparfait du degré de peuplement d'un logement, car certains équipements (sanitaires par exemple mais aussi la cuisine et le séjour à un moindre degré) occupent une surface qui dépend peu du nombre de personnes du ménage. Dans la mesure où l'imputation des loyers fictifs a pour effet de réduire la proportion de personnes seules dans les ménages à bas revenus, elle s'accompagne pour ceux-ci d'une diminution de la surface par personne.

**Graphique VIII**  
**Fréquence des bruits diurnes pour les ménages à bas revenus**



Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour la définition du revenu par unité de consommation (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

**Graphique IX**  
**Fréquence des bruits nocturnes pour les ménages à bas revenus**



Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour la définition du revenu par unité de consommation (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

**Tableau 6**  
**Densité d'occupation des logements par les ménages à bas revenus selon la définition adoptée pour le revenu**

Définition adoptée pour le revenu		Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	Nombre moyen de personnes du ménage	Surface moyenne par personne (m <sup>2</sup> )
R0	Bas revenus	81,6	2,53	32,3
	Autres ménages	91,7	2,41	38,1
R1	Bas revenus	77,8	2,52	30,9
	Autres ménages	92,5	2,40	38,5
R2	Bas revenus	73,3	2,81	26,1
	Autres ménages	92,5	2,38	38,8
R3	Bas revenus	72,4	2,75	26,3
	Autres ménages	92,4	2,39	38,7

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (R0, R1, R2, R3), se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

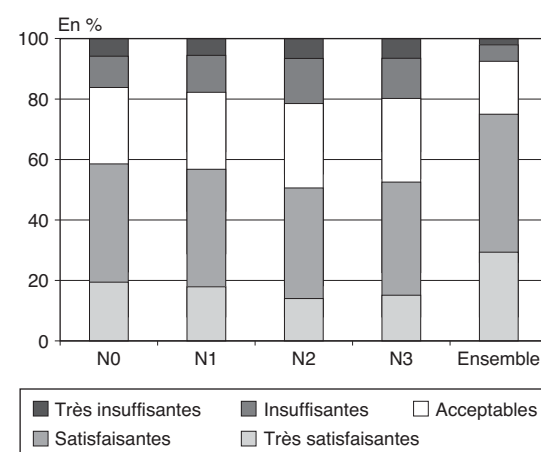
le collectif qu'occasionne ce changement de définition du revenu (cf. *supra*). Les bruits diurnes sont plus fréquents que ceux de la nuit et c'est lorsque l'on retient le concept de revenu qui conduit à la plus forte part de locataires du parc social (N2) que la gêne atteint son comble, ce que confirme le fait que 33 % des ménages à bas revenu selon N2 considèrent que leur logement est mal insonorisé, contre 30,6 % selon N3.

Ces nombreux désavantages expliquent que les bas revenus ont une appréciation de leurs conditions de logement plus souvent négative que les autres ménages. Si près de 93 % de l'ensemble des ménages jugent leurs conditions de logement « acceptables » ou « satisfaisantes » (cf. graphique X), ce taux baisse de dix points si on se limite aux bas revenus et même de presque quinze points après imputation de loyers fictifs aux propriétaires occupants (78,5 % selon N2). La part d'insatisfaits s'atténue légèrement lorsqu'on impute également le différentiel intersectoriel de loyer aux ménages du secteur social : cela suggère une insatisfaction plus forte dans le parc social. Ce sont d'ailleurs les ménages à bas revenus selon N2 (cette acception donnant aux locataires du secteur social une plus grande place que N3 dans la population à bas revenus) qui sont le plus enclins à porter des appréciations négatives sur leur quartier (cf. tableau 7).

Les inconvénients spécifiques aux ménages à bas revenu en matière de logement expliquent

qu'ils sont plus nombreux que les autres ménages à souhaiter changer de logement. L'imputation d'un loyer fictif ayant tendance à donner plus de poids aux ménages jeunes parmi les ménages à bas revenus et à diminuer la part de propriétaires occupants, elle se traduit par l'augmentation de la part de tels ménages désireux de changer de logement (cf. tableau 8).

Graphique X  
**Opinion des ménages à bas revenus sur leurs conditions de logement**



Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour la définition du revenu (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

Tableau 7  
**Les ménages à bas revenus se plaisent-ils dans leur quartier ?**

	Ménages à bas revenus				Ensemble ménages
	N0	N1	N2	N3	
Oui	87,6	85,6	82,9	85,2	91,9
Non	12,4	14,4	17,1	14,8	8,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

Tableau 8  
**Les ménages à bas revenu souhaitent-ils changer de logement ?**

	Ménages à bas revenus				Ensemble des ménages
	N0	N1	N2	N3	
Oui	28,0	31,8	37,9	35,4	23,3
Non	72,0	68,2	62,1	64,6	76,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

En concentrant l'attention sur les ménages à bas revenus jeunes, locataires et vivant en milieu urbain, l'imputation de loyers fictifs aux propriétaires occupants renforce le contraste entre les conditions de logement des ménages à bas revenus et celles des autres. Elle met en évidence les moins bonnes conditions de logement des ménages à bas revenus. Elle met également en relief une relative incapacité du parc locatif social à palier dans tous les cas à ce désavantage, même s'il loge une part croissante de ces ménages à bas revenus et s'il offre une meilleure qualité de prestation que le secteur privé.

### Le parc social est d'une qualité plus homogène que le parc privé

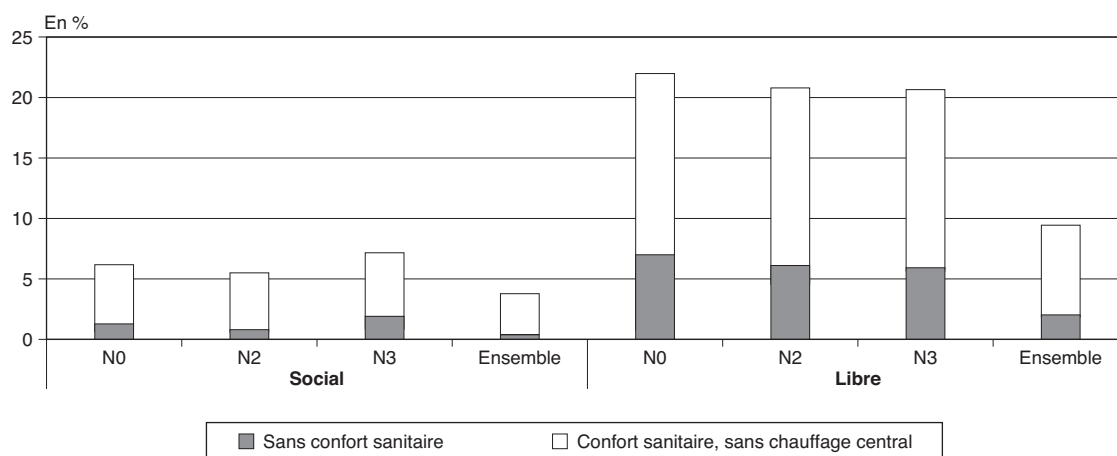
L'imputation de loyers fictifs aux propriétaires occupants a notamment pour effet d'accroître la part des locataires dans les ménages à bas revenus (75 % avec N2, 71 % avec N3) ; l'imputation de l'écart intersectoriel de loyers fait baisser la part des locataires du parc social (de 41 % à 32 %) au profit du secteur libre (de 29 % à 33 %). Alors que cet ajustement du revenu ne modifie que très peu le profil socio-démographique des locataires à bas revenus du parc privé, il a un impact sensible sur celui des ménages logés en HLM : la part des couples avec enfants s'accroît (+ 1,2 point) ainsi que celle des personnes seules (+ 1 point), alors que celle des familles monoparentales diminue (moins 2,7 points). La structure par âges est également

modifiée au profit des plus âgés (+ 6 points pour les personnes de référence de 65 ans et plus, - 5 points pour les moins de 40 ans).

Le secteur libre et le secteur social se différencient sur deux plans : tout d'abord les caractéristiques des logements (confort, bruit, surpeuplement, etc.) varient considérablement d'un secteur à l'autre ; d'autre part, le clivage entre les conditions de logements des bas revenus et celles des autres ménages est beaucoup plus accentué dans le secteur libre. Le secteur social a ainsi un caractère sensiblement plus homogène que le secteur libre.

En matière sanitaire, le parc social peut se prévaloir d'un taux d'équipement très élevé : plus de 99 % sans considérer le chauffage central et 96 % en l'incluant. Ce taux est sensiblement supérieur à celui de l'ensemble du parc. Le secteur locatif privé a des taux nettement inférieurs, du fait des carences, encore fréquentes, en matière de chauffage central (cf. graphique XI). Les deux secteurs sont également nettement différenciés en ce qui concerne les ménages à bas revenus et le clivage entre ces derniers et les autres ménages. En effet, la différence entre l'ensemble des ménages et les ménages à bas revenus sur le critère de l'équipement complet est au plus de 3,6 points dans le parc social (avec N3), alors qu'elle dépasse 11 points dans le parc privé. Dans celui-ci, un logement occupé par un ménage à bas revenu sur cinq ne dispose pas du confort sanitaire complet. L'imputation du différentiel de loyer augmente légèrement la

Graphique XI  
Proportion de ménages à bas revenus en situation d'inconfort



Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour la définition du revenu par unité de consommation (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

part des logements sociaux inconfortables car elle se focalise sur les logements les plus anciens, soit antérieurs à 1948 et non réhabilités, soit construits dans l'urgence entre 1954 et 1965 et toujours occupés par les ménages les plus pauvres.

En entrant dans le détail de l'équipement, près des deux tiers des logements sociaux occupés par des ménages à bas revenus sont dotés de doubles vitrages, alors que c'est le cas d'à peine la moitié des logements du parc privé, quels que soient leurs occupants (cf. tableau 9). Cette différence reflète à la fois le caractère plus récent des logements HLM et l'impact des politiques de réhabilitation des immeubles sociaux antérieurs aux années 1980. Cet impact n'est, en revanche, que modérément perceptible sur l'état des façades d'immeubles pour lequel parc social et parc privé se trouvent à peu près à égalité (cf. tableau 10). Malgré la proximité de l'état moyen des façades, cette variable permet de

vérifier le caractère nettement plus homogène du secteur social, puisque l'écart entre les bas revenus et la situation d'ensemble n'est que de 1,6 point (somme des états « médiocre » et « mauvais »), alors qu'il atteint 7,6 points dans le parc privé. Le choix de la variable de revenus par UC a peu d'impact sur l'appréciation des conditions de logement des ménages à bas revenus selon ces critères, qu'il s'agisse du parc social ou du parc locatif libre.

### ... mais l'effet pauvreté joue sur le confort et la qualité dans les deux secteurs

Ces résultats suggèrent à la fois un avantage des HLM sur le plan de la qualité des conditions de logement et de leur homogénéité. Ils masquent cependant une réalité plus complexe dont les premiers indices sont perceptibles au travers des importants désagréments rencontrés en matière de confort ou de qualité par les ménages à bas revenu, et ce, quels que soient le secteur et l'indicateur de revenus par UC (cf. tableau 11). Par rapport à la plupart des critères retenus, lorsqu'ils ont de bas revenus, locataires du parc privé et locataires du parc social se trouvent confrontés à des difficultés d'une intensité comparable, et presque toujours nettement supérieures à celles des autres ménages. Il y aurait donc là, indépendamment de la qualité intrinsèque des logements eux-mêmes, un effet pauvreté lié à la localisation des immeubles (pour le bruit), à l'usage parcimonieux du chauffage (pour le froid) ou à la gestion des logements par leur propriétaire (infiltrations) et/ou par leur occupant (humidité sur les murs).

Tableau 9  
Proportion de logements équipés de doubles vitrages

En %

	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages
	N0	N2	N3	
Secteur social	63,5	65,1	63,6	71,5
Secteur libre	32,5	36,2	36,1	46,0

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I.

Champ : ménages locataires hors ménages étudiants.

Source : enquête Logement 2002, Insee.

Tableau 10  
Répartition des locataires à bas revenus selon l'état du revêtement de la façade de l'immeuble

En %

État de revêtement de la façade	Locataires du secteur social				Locataires du secteur libre			
	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages
	N0	N2	N3		N0	N2	N3	
Bon, comme neuf	15,0	15,3	14,6	18,5	13,2	13,1	12,9	17,8
Bon	33,5	32,1	31,7	34,7	27,8	29,7	29,1	35,8
Moyen, traces de salissure	36,9	37,5	38,4	33,2	35,7	34,4	35,4	31,4
Médiocre, fissures ouvertes	13,4	13,3	13,6	12,3	19,1	19,3	19,2	13,2
Mauvais : insalubre ou menaçant ruine	1,2	1,8	1,5	1,2	4,1	3,6	3,4	1,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I.

Champ : ménages locataires hors ménages étudiants.

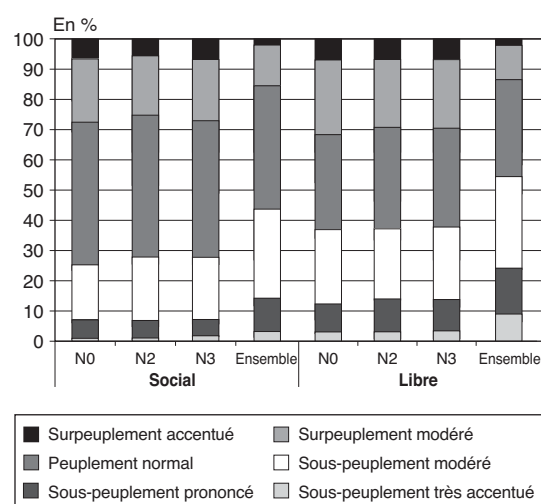
Source : enquête Logement 2002, Insee.



Le sous-peuplement est un phénomène sensiblement plus fréquent dans le parc locatif privé, où il concerne près d'un ménage (de deux personnes ou plus) sur quatre, que dans le parc social (cf. graphique XII). En ce qui concerne les ménages à bas revenu, c'est le parc privé qui connaît les fréquences les plus élevées de surpeuplement, malgré des tailles moyennes de ménages beaucoup plus faibles et des surfaces par personne nettement supérieures à celles du parc social (cf. tableau 12). Les valeurs moyen-

nes masquent ici la plus grande hétérogénéité du parc et des ménages qui l'occupent dans le secteur privé, alors que les mécanismes d'attribution des HLM permettent d'opérer de meilleurs ajustements entre la composition des ménages et la taille des logements. Ceux-ci ne suffisent cependant pas à résoudre l'ensemble des problèmes, notamment ceux qui résultent de l'agrandissement des familles postérieurement à leur installation. Quel que soit le secteur locatif, le surpeuplement est plus marqué chez les ménages à bas revenus : leur taux de surpeuplement dans le parc social est 1,8 fois supérieur à celui de l'ensemble des locataires du secteur (ce rapport est de 2,2 dans le parc libre). Les capacités du secteur social à réduire les inégalités trouvent ici une autre limite, puisque c'est en se focalisant sur la population la plus défavorisée du parc HLM (définition N3 du revenu par UC) que l'on observe le taux de surpeuplement le plus élevé.

Graphique XII  
Degré de peuplement des logements occupés par des ménages à bas revenus



Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour la définition du revenu par unité de consommation (N0, N1, N2, N3) se reporter au texte et au Graphique I. La définition du degré de peuplement est donnée au graphique VII. Champ : hors ménages étudiants. Source : enquête Logement 2002, Insee.

### Les locataires HLM à bas revenus sont plus souvent satisfaits de leur logement, mais pas de leur quartier

Comme ces différences permettaient de s'y attendre, la satisfaction en matière de conditions de logement des locataires à bas revenu s'avère moindre dans le parc privé que dans le parc social : 23 % des locataires à bas revenus du secteur HLM considèrent leurs conditions de logement insuffisantes ou très insuffisantes, alors que ce taux dépasse 26 % dans le parc privé (cf. tableau 13). Cet écart est cependant plus faible que ce que suggéraient les écarts de

Tableau 11  
Répartition des locataires à bas revenus selon certains inconvénients de leurs conditions de logement

	Locataires du secteur social				Locataires du secteur libre			
	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages
	N0	N2	N3		N0	N2	N3	
Bruits de jour très fréquents	22,5	22,2	20,5	15,8	21,2	20,6	20,6	15,8
Bruits de nuit très fréquents	12,0	11,9	11,4	7,8	12,4	11,1	11,1	7,1
Signes d'humidité sur les murs	38,5	37,7	38,9	29,1	44,1	42,5	42,4	33,5
Infiltrations dues à un problème d'étanchéité ou d'isolation	7,9	9,0	7,8	9,0	10,4	9,1	8,9	8,8
Froid dans le logement pendant 24 heures au cours des 12 derniers mois	29,2	28,0	26,8	19,9	31,3	27,9	27,9	17,4

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I. Champ : ménages locataires hors ménages étudiants. Source : enquête Logement 2002, Insee.

confort constatés. Il témoigne une nouvelle fois d'un trait spécifique des ménages à bas revenus : dans les deux secteurs, leurs taux de mauvaise opinion sont sensiblement plus élevés que ceux de l'ensemble des ménages, et ce, quel que soit l'indicateur de revenus par UC retenu.

L'appréciation des ménages à bas revenus sur le quartier où ils habitent reflète également un comportement propre à ces ménages. Les locataires à bas revenus sont plus nombreux que les autres à se plaindre de leur quartier, et cet écart est plus fort dans le parc libre que dans le parc social. Cette insatisfaction est plus marquée dans le parc social que dans le parc privé (cf. tableau 14). Enfin, la définition du revenu par UC qui permet de se focaliser sur les plus défavorisés des locataires HLM (N3) s'accompagne d'une insatisfaction légèrement atténuée. Cette moindre sévérité à l'égard du quartier, déjà manifestée à propos du logement (cf. *supra*) peut s'expliquer par une plus grande

ancienneté d'occupation, mais aussi, peut-être, par une plus grande résignation.

L'insatisfaction plus forte des ménages à bas revenus du parc social ne trouve pas son origine dans un défaut d'accessibilité du quartier : ces locataires à bas revenus sont plus nombreux à s'estimer satisfaits de l'accessibilité en transports en commun dans le secteur HLM (entre 67 % et 70 %) que dans le secteur privé (57 %). C'est par la plus ou moins grande insécurité du quartier que les deux secteurs locatifs se distinguent le mieux : quel que soit l'indicateur de revenu, un locataire HLM sur cinq juge la sécurité de son quartier médiocre, contre moins d'un sur dix dans le parc privé. Moins de la moitié des locataires HLM la juge bonne contre les deux tiers dans le secteur libre (cf. tableau 15). Le contraste est encore renforcé si l'on se limite aux ménages à bas revenus. Enfin, l'insatisfaction s'atténue légèrement dans l'acceptation N3 du revenu ; les plus pauvres parmi les locataires

Tableau 12

**Densité d'occupation des logements par les locataires à bas revenus**

En %

	Locataires du secteur social				Locataires du secteur libre			
	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages
	N0	N2	N3		N0	N2	N3	
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	72,8	72,6	69,0	70,6	61,2	61,7	62,2	68,0
Nombre moyen de personnes	3,43	3,31	3,37	2,57	2,35	2,34	2,33	2,12
Surface moyenne par personne (en m <sup>2</sup> )	21,2	21,9	20,5	27,4	26,0	26,4	26,7	32,1

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique 1.

Champ : ménages locataires hors ménages étudiants.

Source : enquête Logement 2002, Insee.

Tableau 13

**Répartition des locataires à bas revenus selon l'opinion de la personne de référence sur ses conditions de logement**

En %

Opinion sur les conditions de logement	Locataires du secteur social				Locataires du secteur libre			
	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages
	N0	N2	N3		N0	N2	N3	
Très satisfaisantes	9,2	10,1	11,4	13,3	12,6	12,5	12,4	17,3
Satisfaisantes	33,4	33,9	33,6	42,8	33,6	35,0	35,1	44,3
Acceptables	31,1	30,8	31,6	29,1	26,3	26,8	26,3	24,6
Insuffisantes	18,9	18,6	17,8	11,1	16,3	16,1	16,8	9,3
Très insuffisantes	7,3	6,6	5,5	3,7	11,2	9,6	9,4	4,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique 1.

Champ : ménages locataires hors ménages étudiants.

Source : enquête Logement 2002, Insee.

HLM se sentiraient moins concernés par l'insécurité. Cette opinion est en accord avec leur appréciation globale sur le quartier, plus positive que dans les acceptions N0 et N2.

### Les locataires à bas revenus ont une moindre propension à changer de logement dans le secteur HLM

Les critiques plus fréquentes portées par les locataires à bas revenus du parc HLM sur leur

environnement ne paraissent pas suffisamment déterminantes pour se traduire en désir de déménager. Les locataires du parc social, plus favorisés en termes de confort et de loyer, mais aussi plus âgés et vivant plus souvent en configuration familiale avec des enfants, ont une propension à déménager légèrement plus faible que ceux du parc privé (cf. tableau 16). Si l'on se restreint aux ménages à bas revenus, les propensions augmentent, mais l'écart entre les deux secteurs persiste et ce sont les locataires HLM à

Tableau 14  
Les locataires à bas revenus se plaisent-ils dans leur quartier ?

En %

	Locataires du secteur social				Locataires du secteur libre			
	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages
	N0	N2	N3		N0	N2	N3	
Oui	75,3	74,7	77,9	81,1	82,3	83,3	83,7	90,4
Non	24,7	25,3	22,1	18,9	17,7	16,7	16,3	9,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : ménages locataires hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

Tableau 15  
Répartition des locataires à bas revenus selon l'opinion qu'ils ont sur la sécurité de leur quartier

En %

Sécurité du quartier	Locataires du secteur social				Locataires du secteur libre			
	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages
	N0	N2	N3		N0	N2	N3	
Bonne	44,1	42,6	45,3	47,6	62,5	63,5	63,7	65,3
Moyenne	28,3	30,6	31,0	32,4	25,5	25,2	25,0	25,7
Médiocre	27,6	26,9	23,6	20,0	12,0	11,3	11,3	9,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : ménages locataires hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

Tableau 16  
Les locataires à bas revenu ont-ils le désir de changer de logement ?

En %

Désir de changer de logement	Locataires du secteur social				Locataires du secteur libre			
	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages	Ménages à bas revenu			Ensemble des ménages
	N0	N2	N3		N0	N2	N3	
Oui	49,4	48,0	45,1	40,4	50,6	48,2	48,6	45,8
Non	50,6	52,0	54,9	59,6	49,4	51,8	51,4	54,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Lecture : on entend par ménages à bas revenu les ménages dont le revenu par UC est inférieur à la moitié du revenu par UC médian. Pour le type de définition du revenu (N0, N1, N2, N3), se reporter au texte et au graphique I.  
Champ : ménages locataires hors ménages étudiants.  
Source : enquête Logement 2002, Insee.

bas revenus tels que perçus par l'acception N3 qui expriment le plus faible désir de changer de logement. Ils connaissent pourtant des conditions de logement en moyenne moins favorables que les autres, mais les jugent moins sévèrement. Il est possible que ce comportement tienne à un attachement plus fort à leur environnement résidentiel.

\*  
\* \*

L'imputation des loyers fictifs modifie sensiblement les contours de la population des ménages à bas revenus : celle-ci apparaît alors plus jeune et plus urbaine. Elle est aussi et surtout plus homogène. Avec cette approche, les conditions de logement respectives des ménages à bas revenus et celles des autres ménages sont plus contrastées, parce que la population des ménages à bas revenus comprend dans ce cas davantage de locataires et que les conditions de logements des locataires sont en moyenne moins favorables que celles des propriétaires. Tout se passe comme si l'imputation des loyers fictifs avait pour effet de faire coïncider plus souvent le fait de souffrir de conditions de vie défavorables avec celui de disposer de faibles ressources. Bien sûr, les conditions de logement ne sont qu'un aspect des conditions de vie : un prolongement naturel de cette étude consisterait à vérifier que ce résultat reste valable avec une acception plus large de la notion de conditions de vie (consommation, loisirs, etc.).

L'imputation d'un loyer fictif aux propriétaires occupants permet de se focaliser sur les ménages connaissant les situations de logement les

plus difficiles ; elle ne conserve au sein de la population à bas revenus que les propriétaires les plus pauvres ou vivant dans des logements à très faible valeur et renforce considérablement le poids des habitants du secteur social. C'est probablement l'approche qui reflète le mieux les situations réelles des ménages à faibles revenus, dans la mesure où elle permet l'analyse de leurs conditions de logement dans un cadre qui tient compte de la configuration réelle du parc, car il intègre implicitement des différences de structure entre le parc privé et le parc social.

L'imputation d'une subvention implicite aux locataires du parc social prête quant à elle davantage à discussion. En termes d'équité, nier l'existence d'une telle subvention implicite ne serait pas satisfaisant, mais considérer que le montant de la subvention équivaut à la totalité de l'écart avec les loyers de marché est sans doute excessif. Imputer la totalité de cet écart présente par ailleurs l'inconvénient de reposer sur le postulat d'une équivalence structurelle entre les deux parcs locatifs et d'une égale capacité de ces deux parcs à loger les plus défavorisés. L'analyse montre que ce n'est pas le cas : quelle que soit l'acception retenue pour le revenu, les deux parcs ne logent pas les mêmes ménages et ne le font pas dans les mêmes conditions. On peut certes objecter qu'un changement de politique du logement pourrait, à terme, modifier les contours du parc privé, mais les inerties propres au marché du logement, liées à l'existence d'un stock de logements sociaux considérable, laissent penser que les transformations que l'on pourrait en attendre ne peuvent avoir d'effets que sur une très longue durée. □

---

## BIBLIOGRAPHIE

**Atkinson A.B. (1975)**, « The Economics of Inequality », Clarendon Press, Oxford.

**Atkinson A.B., Glaude M. et Olier L. (2001)**, « Inégalités économiques », Rapport du Conseil d'Analyse Économique, La documentation Française.

**Black S. (1999)**, « Do Better Schools Matter? », *Quarterly Journal of Economics*, vol. 114, n°2.

**Bourassa S.C. et Hendershott P. H. (1994)**, « On the Equity Effects of Taxing Imputed Rent: Evi-

dence from Australia », *Housing Policy Debate, Fannie Mae*, vol. 5, n° 1, pp. 73-95.

**Cavailhès J. (2004)**, « Le prix hédoniste de l'habitat locatif et les demandes de surface habitable et d'accessibilité », ce numéro.

**Chesnel H. (2004)**, « La qualité des logements : l'humidité est le défaut le plus fréquent », *Insee Première*, n° 971.

**Crenner E. (2001)**, « Pauvreté et indicateurs de conditions de vie », *Synthèses, Insee*, n° 47, pp. 65-88.

- Debrand T. et Taffin C. (2004)**, « La mobilité résidentielle depuis 20 ans : des facteurs structurels aux effets de la conjoncture », ce numéro.
- Degenne A., Grimler G., Lebeaux M.-O. et Lemel Y. (1997)**, « La production domestique atténue-t-elle la pauvreté ? », *Économie et Statistique*, n° 308-309-310, pp. 159-186.
- Driant J.-C. (2002)**, « Le logement social bénéficie-t-il aux ménages à bas revenu ? » *Études Foncières*, n° 95, pp. 10-13.
- Driant J.-C. et Jacquot A. (2004)**, « Loyers imputés et inégalités de niveaux de vie », DSDS, Insee, document de travail, n° F0407.
- 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.
- Fack G. (2004)**, « Pourquoi les ménages pauvres paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? », ce numéro.
- Fleurbaey M. (2001)**, « Quelques réflexions sur la mesure des inégalités et du bien-être social », in Atkinson A.B., Glaude M. et Olier L. (2001), « Inégalités économiques », Rapport du Conseil d'Analyse Économique, La documentation Française.
- Fleurbaey M., Herpin N., Martinez M. et Verger D. (1997)**, « Mesurer la pauvreté ? », *Économie et Statistique*, n° 308-309-310.
- Follain J.R., Ling D.C. et McGill G.A. (1993)**, « The Preferential Income-Tax Treatment of Owner-Occupied Housing: Who Really Benefits? », *Housing Policy Debate, Fannie Mae*, vol. 4, n° 1, pp. 1-24.
- Frick J.R. et Grabka M.M. (2002)**, « Imputed Rent and Income Inequality: A Decomposition Analysis for the UK, West Germany and the USA », DIW Working Paper.
- Gervais M. (2002)**, « Housing Taxation and Capital Accumulation », *Journal of Monetary Economics*, vol. 49, pp. 1461-1489.
- Gibbons S. et Machin S. (2003)**, « Valuing Primary Schools », *Journal of Urban Economics*, vol. 53, n° 2.
- Gottschalk P. et Smeeding T.M. (1997)**, « Cross-National Comparisons of Earnings and Income Inequality », *Journal of Economic Literature*, vol. XXXV, pp. 633-687.
- Gouriéroux C. (1981)**, « Mesures d'inégalités, de pauvreté, de concentration », *mimeo*, Ensaë.
- Harding J.P., Rosenthal S.S. et Sirmans C.F. (2003)**, « Estimating Bargaining Power in the Market for Existing Homes », *The Review of Economics and Statistics*, vol. 85(1), pp. 178-188.
- Herpin N. et Verger D. (1997)**, « Les étudiants, les autres jeunes, leur famille et la pauvreté », *Économie et Statistique*, n° 308-309-310, pp. 211-227.
- Hourriez J.-M. (2001-2002)**, « Avoir un emploi et être pauvre. Bas salaires, sous-emploi et chômage, quels liens avec la pauvreté ? », *France Portrait Social*, Insee, pp. 111-130.
- Hourriez J.-M. et Olier L. (1997)**, « Niveau de vie et taille du ménage : estimation d'une échelle d'équivalence », *Économie et Statistique*, n° 308-309-310, pp. 35-63.
- Hourriez J.-M. et Legris B. (1997)**, « L'approche monétaire de la pauvreté : méthodologie et résultats », *Économie et Statistique*, n° 308-309-310.
- Insee (2001)**, « La pauvreté monétaire », *Synthèses*, « Revenus et patrimoine des ménages », n° 47, pp. 15-48.
- Insee (2001)**, « La prise en compte des loyers fictifs diminue la pauvreté des retraités en milieu rural », in Insee, « Revenus et Patrimoine des Ménages », *Synthèses*, n° 47, p. 29.
- Joumard I. (2002)**, « Les systèmes fiscaux des pays de l'Union européenne », *Revue Economique de l'OCDE*, n° 34, pp. 97-164.
- Laferrière A., Le Blanc D. et Pigeois R. (1999)**, « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Économie et Statistique*, n° 328, pp. 37-60.
- Lagarenne C. et Legendre N. (2000)**, « Les travailleurs pauvres en France : facteurs individuels et familiaux », *Économie et Statistique*, n° 335, pp. 3-25.
- Le Blanc D. et Clanche F. (1998)**, « Le logement des ménages pauvres en 1996 ». *Insee Première*, n° 588.

- Le Blanc D. et Lagarenne C. (2004)**, « Owner-Occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio: The Case of France », *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 29, n° 3, pp. 259-275.
- Lollivier S. et Verger D. (1997)**, « Pauvreté d'existence, monétaire ou subjective sont distinctes », *Économie et Statistique*, n° 308-309-310, pp. 113-142.
- Lollivier S. et Verger D. (1999)**, « Inégalités et cycle de vie : les liens entre consommation, patrimoine et revenu permanent », *Annales d'Économie et de Statistique*, n° 54, pp. 203-246.
- Marquier R. (2003)**, « Imputation de loyers fictifs aux propriétaires occupants. Quel impact sur les contours de la population pauvre ? », DSDS, Insee, document de travail, n° F0309.
- Maurin E. (2004)**, « Le ghetto français – Enquête sur le séparatisme social », *Seuil, La République des idées*, 96 pages.
- Morlet O. (1999)**, « Marché du logement et ségrégation spatiale en région parisienne », *Études Foncières*, n° 85.
- Observatoire National de la Pauvreté et de l'exclusion Sociale (2002)**, Rapport 2001-2002, La documentation Française, p. 127.
- Olsen (1969)**, « A Competitive Theory of the Housing Market », *American Economic Review*, pp. 612-623.
- Paugam S. et Zoyem J.-P. (1997)**, « Le soutien financier de la famille : une forme essentielle de la solidarité », *Économie et Statistique*, n° 308-309-310, pp. 187-210.
- Ponthieux S. (2002)**, « Les inégalités de condition de vie dans la zone euro », *Insee Première*, n° 822.
- Rosen S. (1974)**, « Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition », *Journal of Political Economy*, vol. 82, pp. 34 -55.
- Smeeding T.M. et Weinberg D.H. (2001)**, « Toward A Uniform Definition of Household Income », *Review of Income and Wealth, Series 47*, n° 1, pp. 1-24.
- Tabard N. et Martin-Houssart G. (2002)**, « Représentation socio-économique du territoire : typologie des quartiers et communes selon la profession et l'activité économique de leurs habitants : France métropolitaine, recensement de 1999 », DSDS, Insee, document de travail, n° F0208.
- Taffin C. (1987)**, « L'accession à tout prix », *Économie et Statistique*, n° 202, pp. 5-15.
- Valeyre A. (1993)**, « Mesures de dissemblance et d'inégalités inter-régionales : principes, formes et propriétés », *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, n° 1, pp. 17-54.
- Yates J. (1994)**, « Imputed Rent and Income Distribution », *The Review of Income and Wealth*, vol. 40, n° 1, pp. 43-67.