
Conditions de logement : résultats de l'enquête logement de 2013

Séminaire inégalités, 17 juin 2016

Céline Arnold
Nathalie Donzeau
Division Logement, Insee



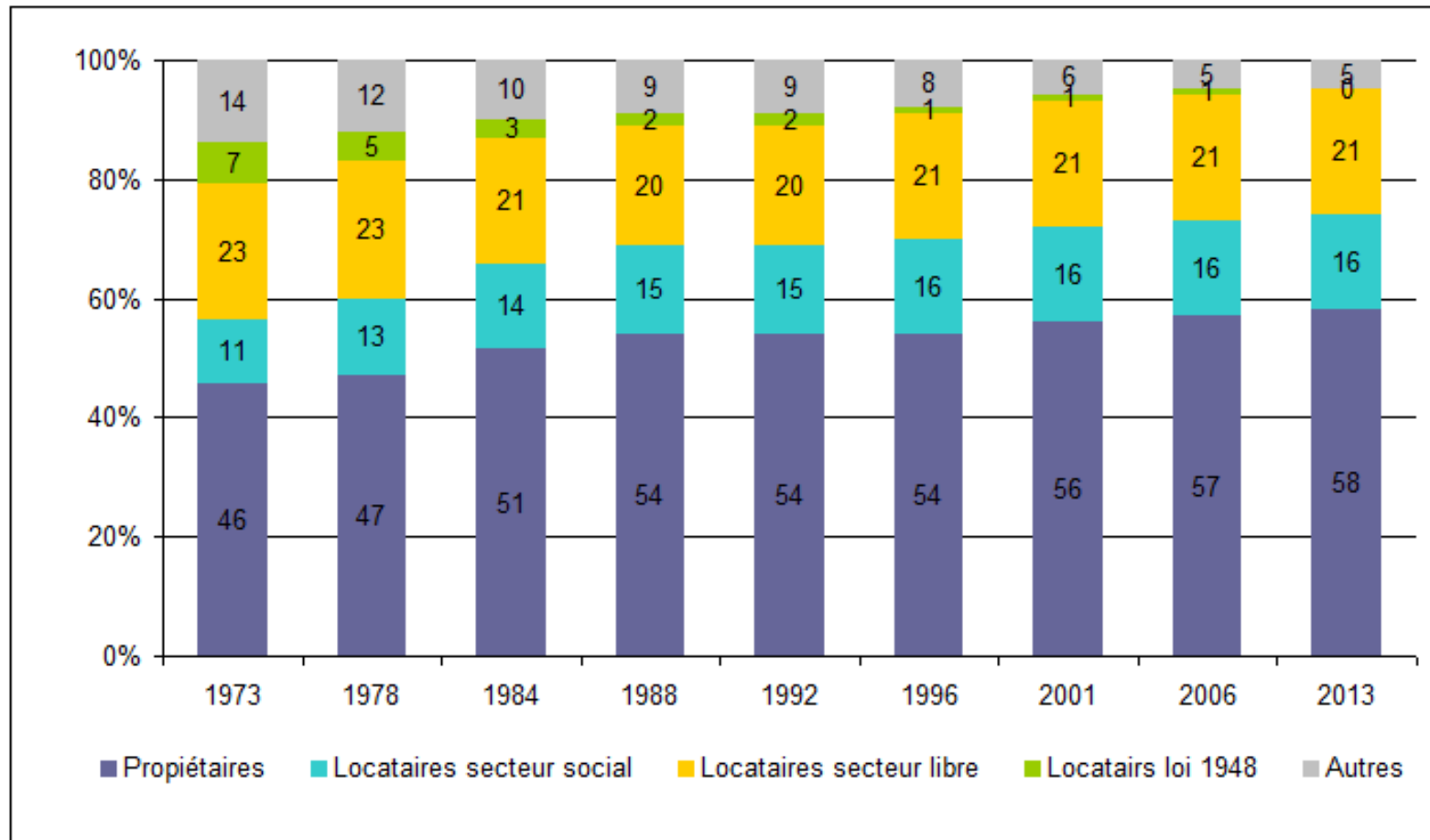
Conditions de logement : résultats de l'enquête logement de 2013

- Un Insee Références sur le logement
- Mobilisant les résultats de l'ENL 2013 et aussi des millésimes précédents (depuis 1973)
- Sélection de 2 dossiers (versions en cours de travail) pour fournir 2 cadrages :
 - un portrait des locataires dont le niveau de vie a décroché de celui des propriétaires depuis 40 ans. Avec un focus sur le parc social.
 - une analyse des évolutions de l'accès à la propriété. Les inégalités d'accès entre les ménages se sont accrues.



Un cadrage préalable

La part de ménages propriétaires de leur résidence principale a augmenté depuis 1973

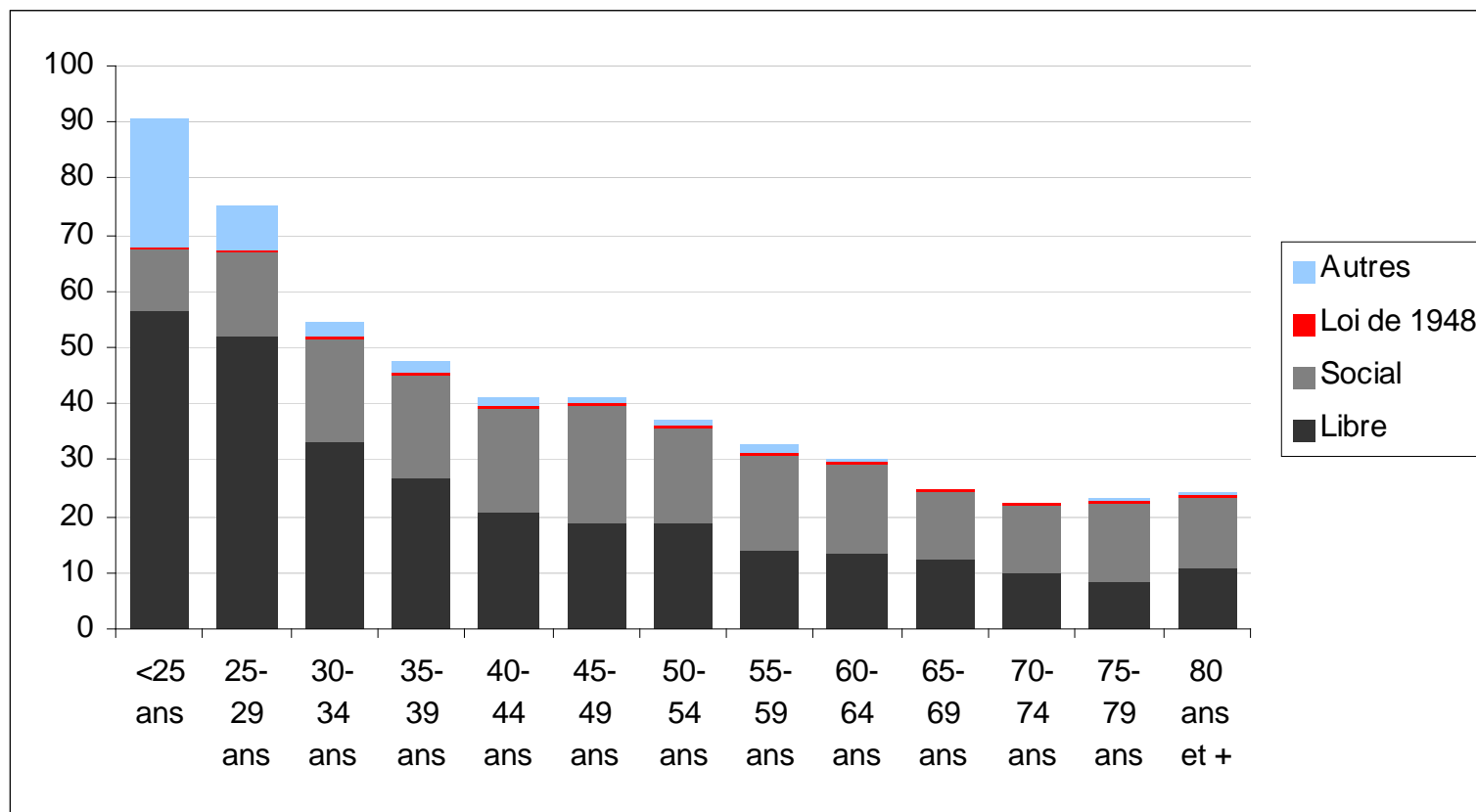


Conditions de logement : résultats de l'enquête logement de 2013

Premier cadrage :
Portrait de locataires



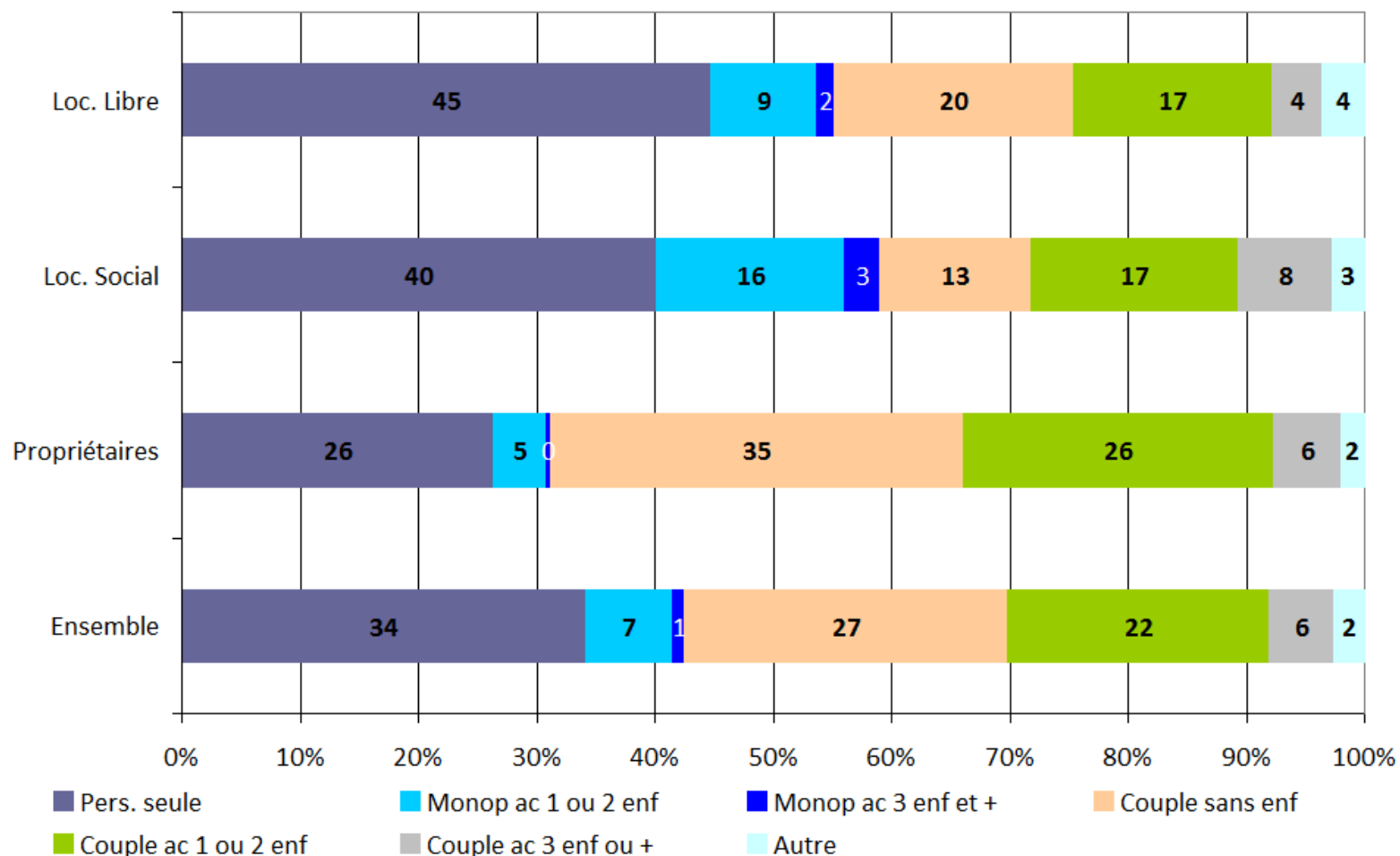
Les jeunes plus souvent locataires



Champ : France métropolitaine

Source : ENL2013

Plus de personnes seules et de familles monoparentales parmi les locataires



Champ : France métropolitaine

Source : ENL2013

Caractéristiques des logements des locataires

- Zones urbaines de plus de 100 000 habitants
 - 60 % des locataires
 - 47 % de l'ensemble de la population métropolitaine
- Des logements collectifs
 - 76 % pour l'ensemble des locataires
 - 84 % des logements sociaux
 - 21 % des propriétaires
- Plus petits
 - 65 m² en moyenne pour les locataires
 - 109 m² pour les propriétaires

Caractéristiques des ménages locataires

➤ Plus mobiles

- 47 % des locataires ont emménagé depuis moins de 4 ans
- 14 % des autres statuts

➤ Plus de chômeurs parmi les locataires en 2013

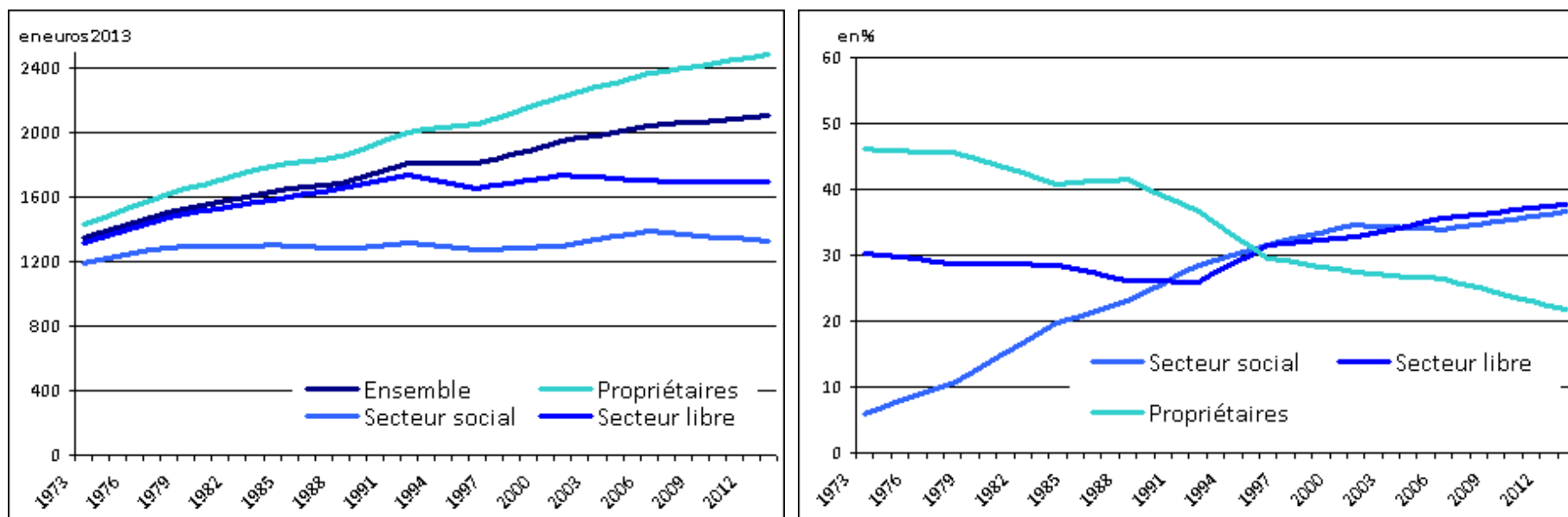
- 12,5 % dans le secteur libre contre 8,1 % en 1984
- 17,2 % dans le secteur social contre 8,3 % en 1984
- 3,7 % pour les propriétaires contre 2,8 % en 1984

➤ Les Français et Européens de plus en plus propriétaires

- En 1984, 53 % des Français étaient propriétaires, ils sont 60 % en 2013
- Les ressortissants européens étaient $\frac{1}{4}$ à être propriétaires en 1984, ils sont en 2013 1 ménage sur 2
- Les ressortissants africains étaient 13 % à être propriétaires en 1984, ils sont 11 % en 2013



Niveau de vie - l'écart se creuse entre les locataires et les propriétaires



Champ : France métropolitaine

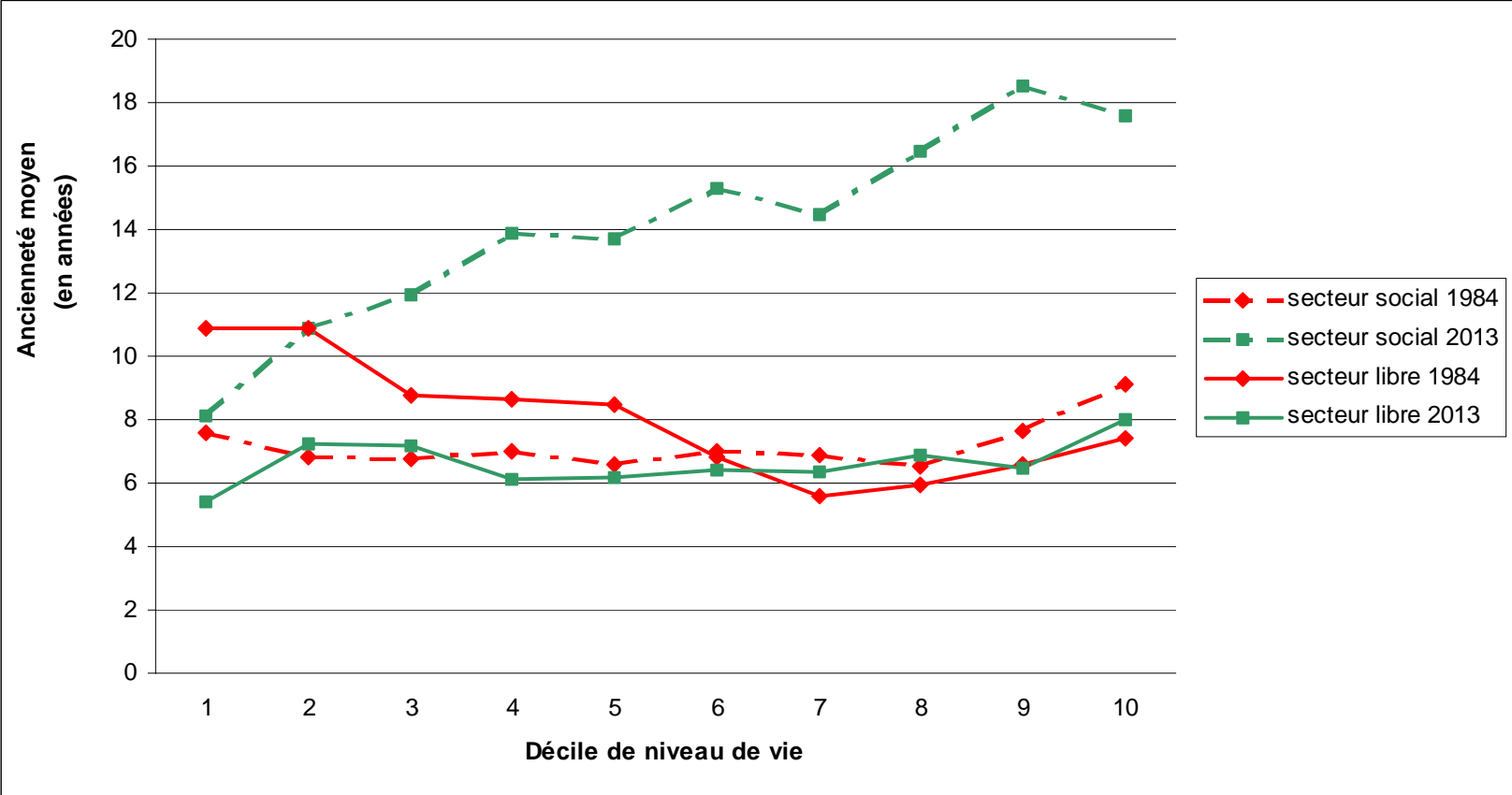
Source : ENL 1973-2013

- Augmentation des loyers plus rapide que les revenus
- Hausse des taux d'effort
 - Plus marquée dans le secteur libre que dans le social
 - De 15,1% à 22,5% dans le social entre 1984 et 2013
 - De 17,3% à 27,3% dans le libre entre 1984 et 2013

Vieillesse dans le parc social

- Évolution de l'âge moyen entre 1984 et 2013 :
 - +1 an pour locataires du secteur libre
 - + 8 ans pour les locataires du secteur social
- Plus faible mobilité résidentielle dans le parc social
- -> Saturation du parc social

Les plus riches quittent le parc libre mais restent dans le social



Champ : France métropolitaine

Source : ENL2013



Les locataires plus souvent dans des logements surpeuplés

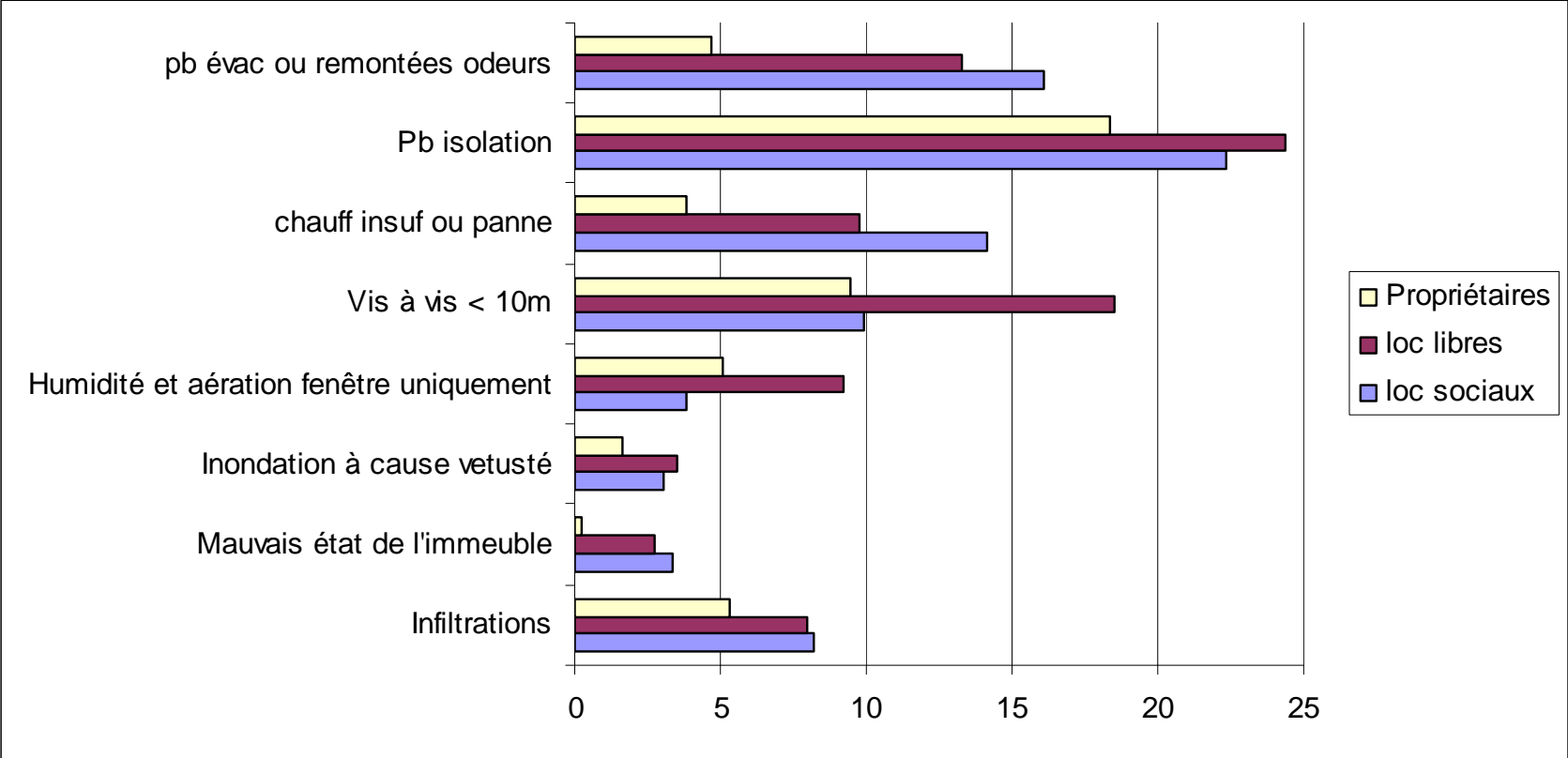
		1984	2013
Propriétaires	Sous-peuplement	74,9	86,3
	Peuplement normal	15,7	10,9
	Surpeuplement	9,4	2,9
Locataires du secteur social	Sous-peuplement	39,2	45,0
	Peuplement normal	37,0	37,8
	Surpeuplement	23,9	17,2
Locataires du secteur libre	Sous-peuplement	41,2	43,3
	Peuplement normal	33,0	40,5
	Surpeuplement	25,8	16,2

Champ : France métropolitaine

Source : ENL 1984 et 2013



Qualité des logements



Champ : France métropolitaine

Source : ENL2013



Disparités spatiales dans le parc social (1)

- **Beau quartier**
 - zone dont le niveau de vie médian est supérieur à celui de son référentiel (ex. un iris par rapport à la commune)
- **Les beaux quartiers hébergent :**
 - 32 % des locataires du secteur social
 - 53 % de ceux du secteur libre
 - 63 % des propriétaires



Disparités spatiales dans le parc social (2)

- Chances de vivre dans un « beau quartier »
 - être plus riche, plus diplômé et français de naissance accroît les chances de vivre dans un quartier aisé quel que soit le secteur locatif
- Mécanisme de filtrage en sortie du parc social :
 - Les ménages modestes ont peu de marges de manœuvre
 - Les ménages plus riches effectuent des demandes dans le parc social
 - Si le quartier leur convient, ils y restent même si leurs revenus excèdent les plafonds (Laferrère, 2013)

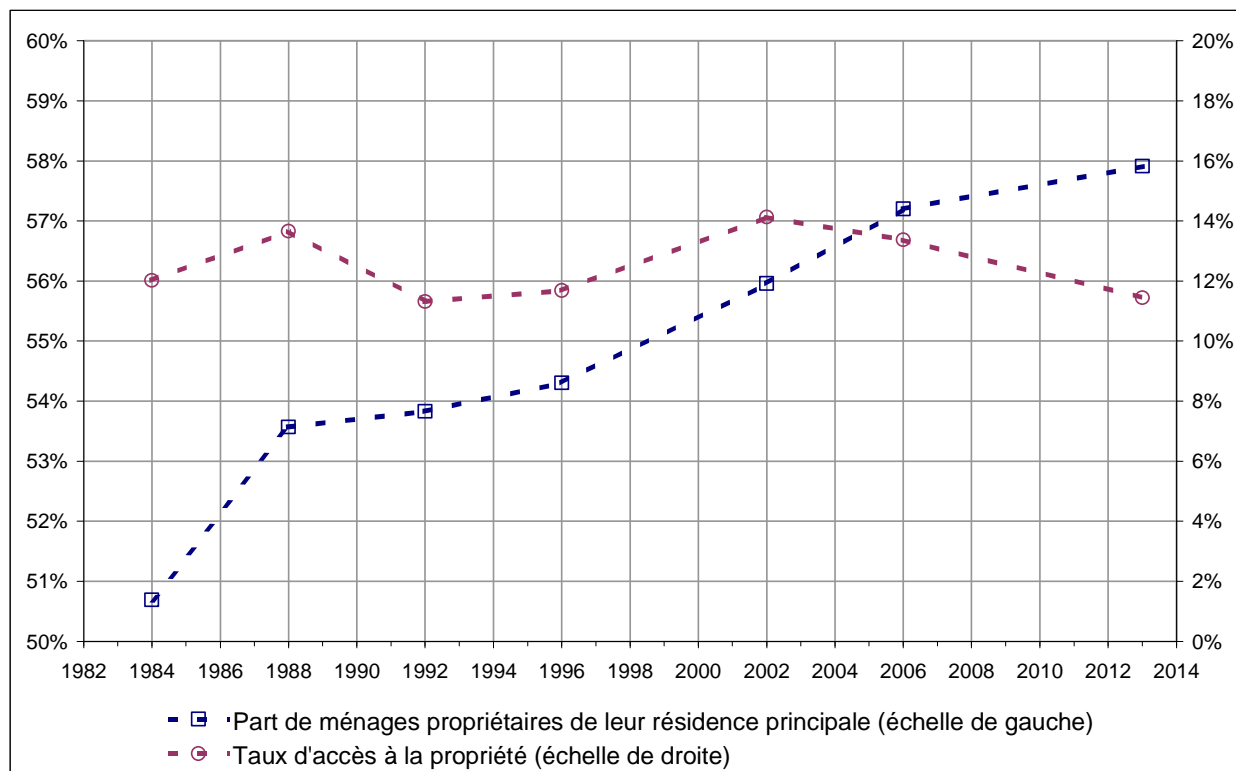


Conditions de logement : résultats de l'enquête logement de 2013

Deuxième cadrage :
L'accès à la propriété depuis 1980 et ce qui a
changé depuis la crise

L'accès à la propriété s'infléchit au début des années 2010

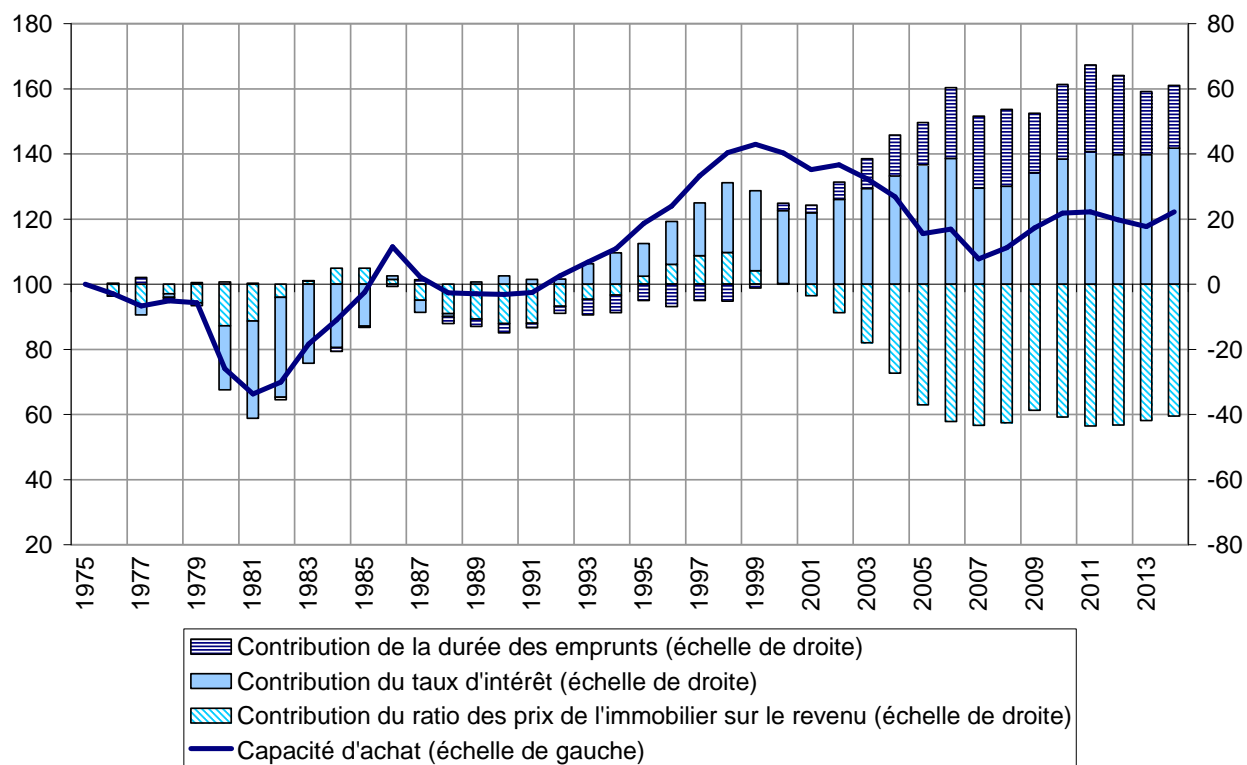
Part de ménages propriétaires de leur résidence principale et taux d'accès à la propriété quadriennal depuis 1980



Note : Le taux d'accès à la propriété est le rapport entre le nombre de ménages nouveaux propriétaires à la date considérée et de ménages non propriétaires quatre ans avant.
Source : ENL de 1984 à 2013. Les points composant les courbes (1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006 et 2013) représentent ainsi les éditions successives des ENL.
Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors revenus négatifs.

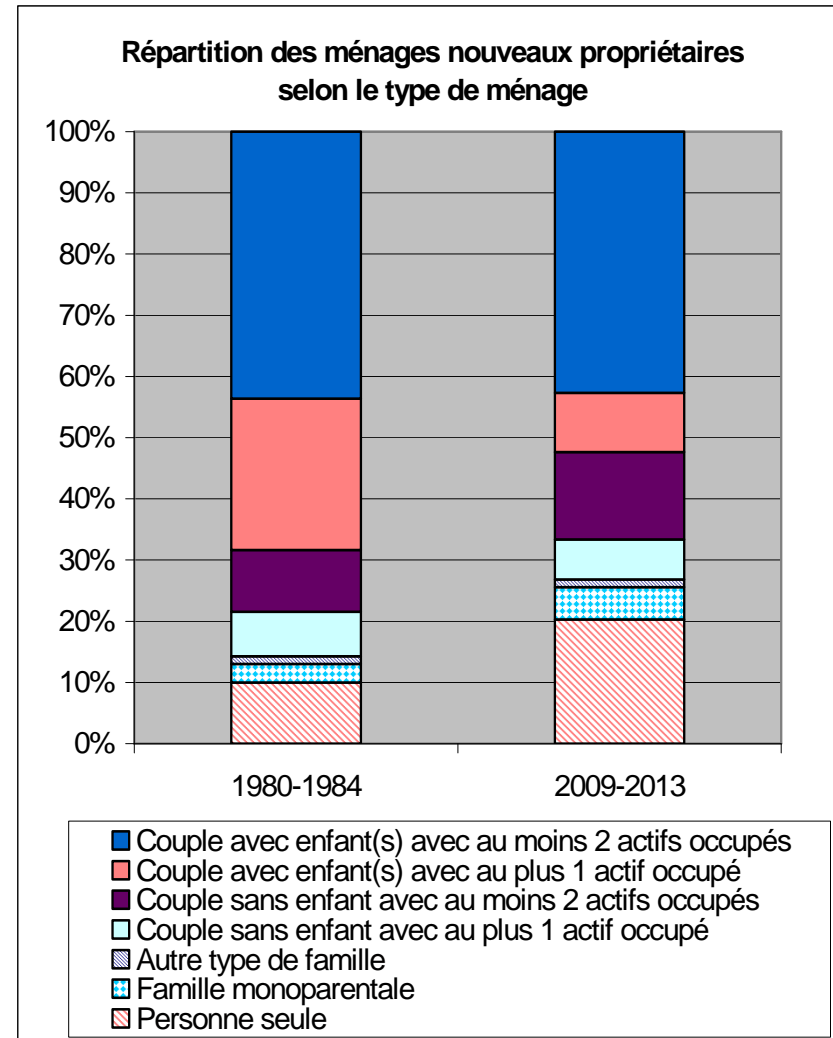
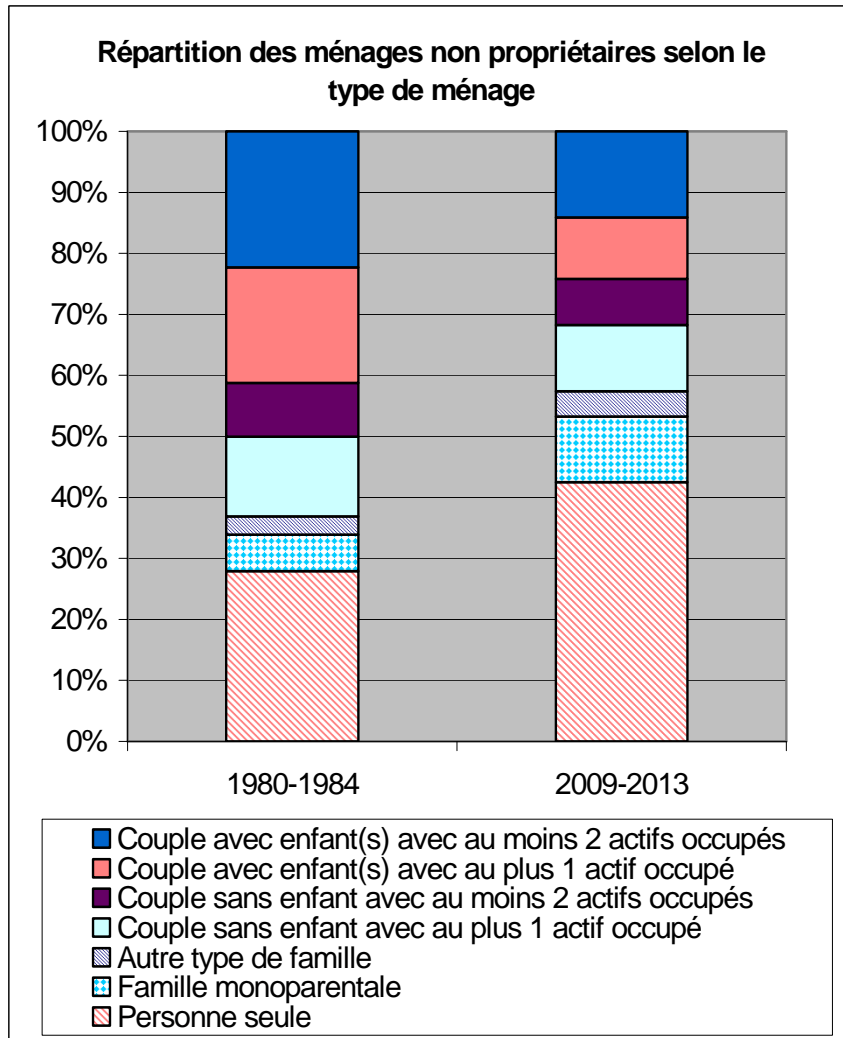
Des conditions de financement variables au fil du temps

Capacité d'achat à crédit des ménages depuis 1975 et contributions (indice 100 en 1975)



Source : Comptes nationaux trimestriels, Indices Notaires-INSEE, Banque de France, ACPR, CGEDD, calculs des auteurs.
Champ : France métropolitaine.

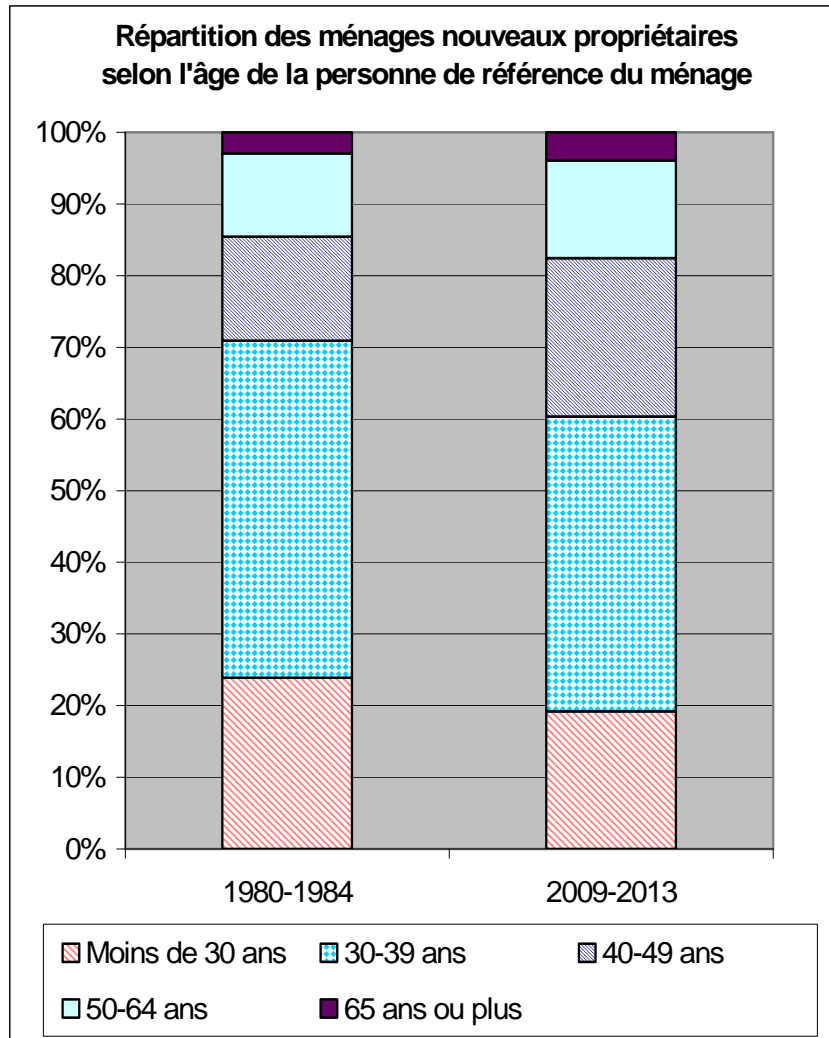
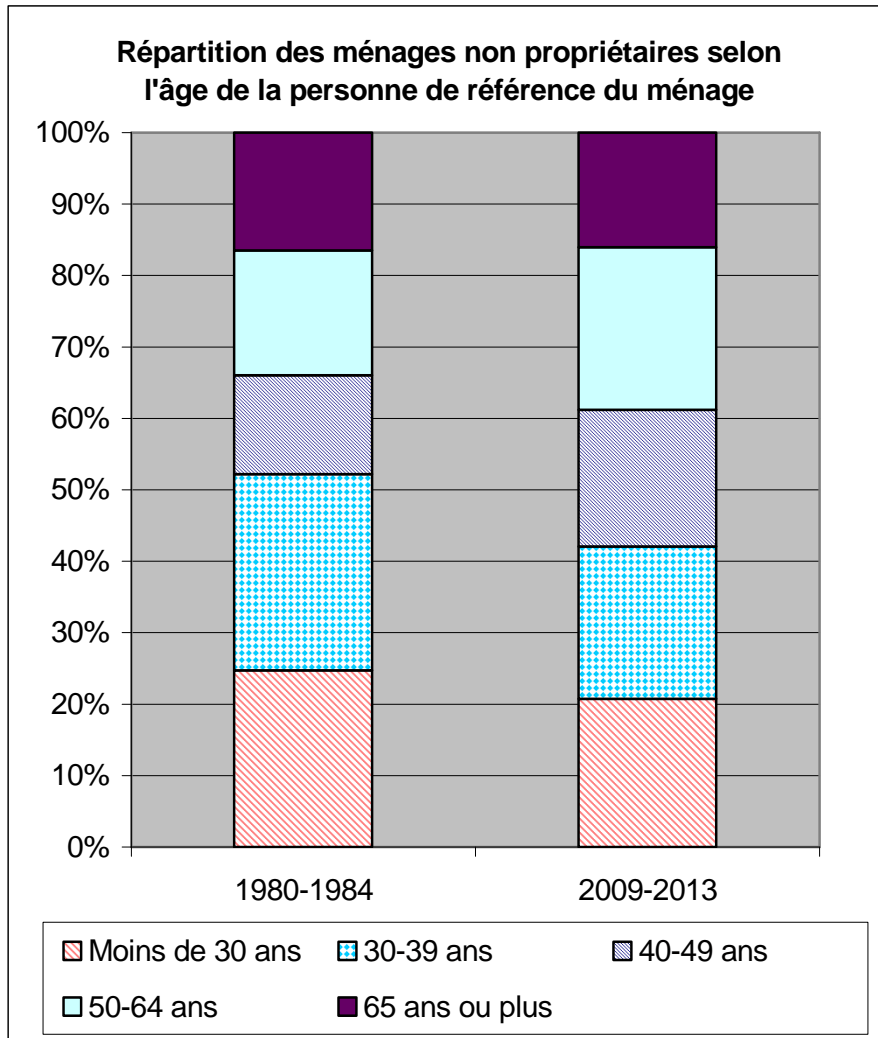
Un accès à la propriété variable selon la configuration du ménage



Source : ENL 1984 et 2013.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors revenus négatifs.

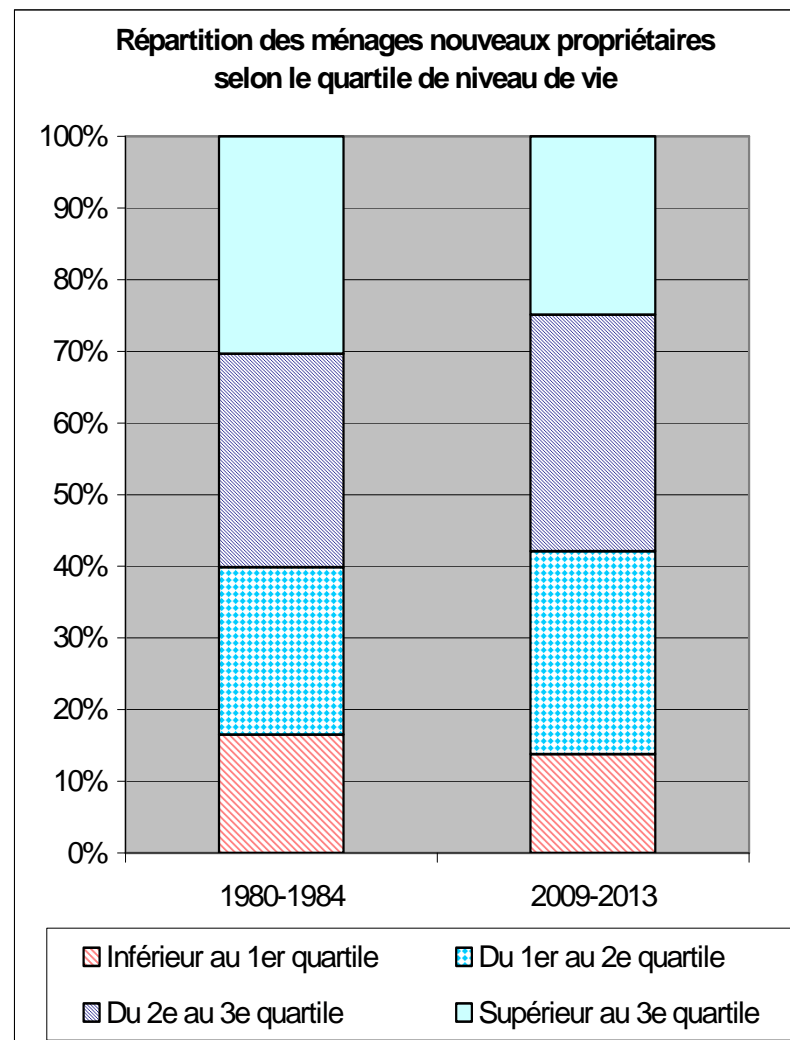
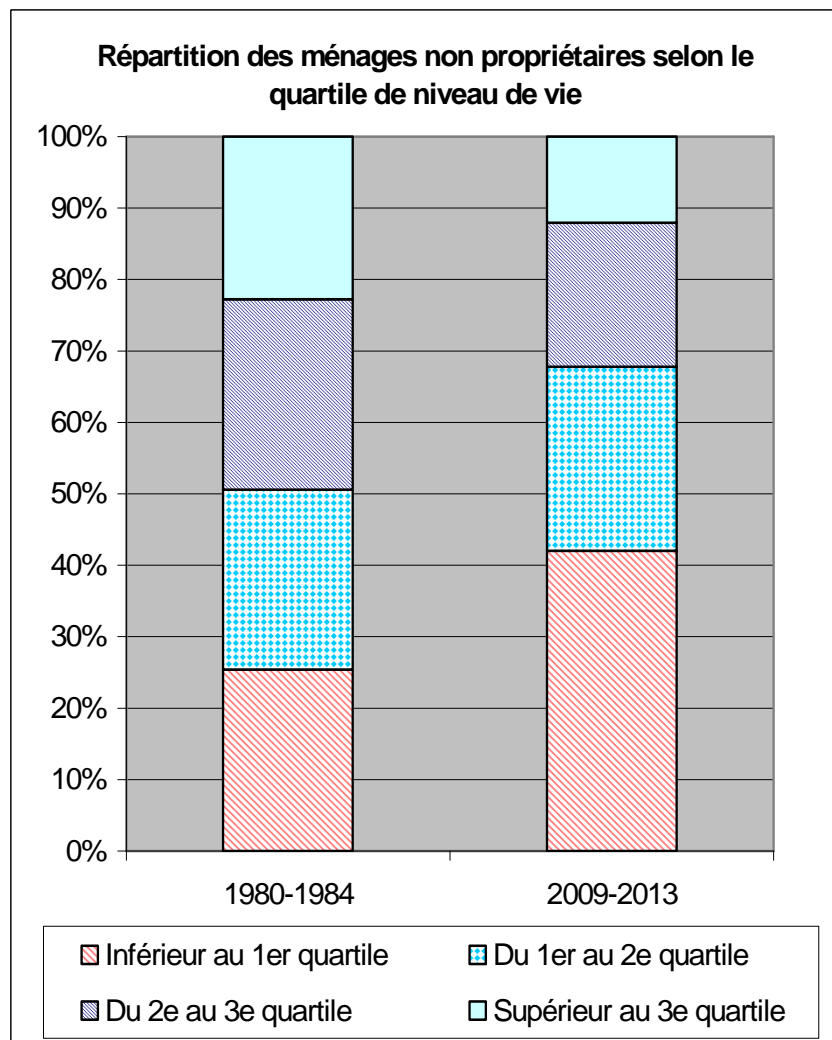
L'âge, un facteur important



Source : ENL 1984 et 2013.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors revenus négatifs.

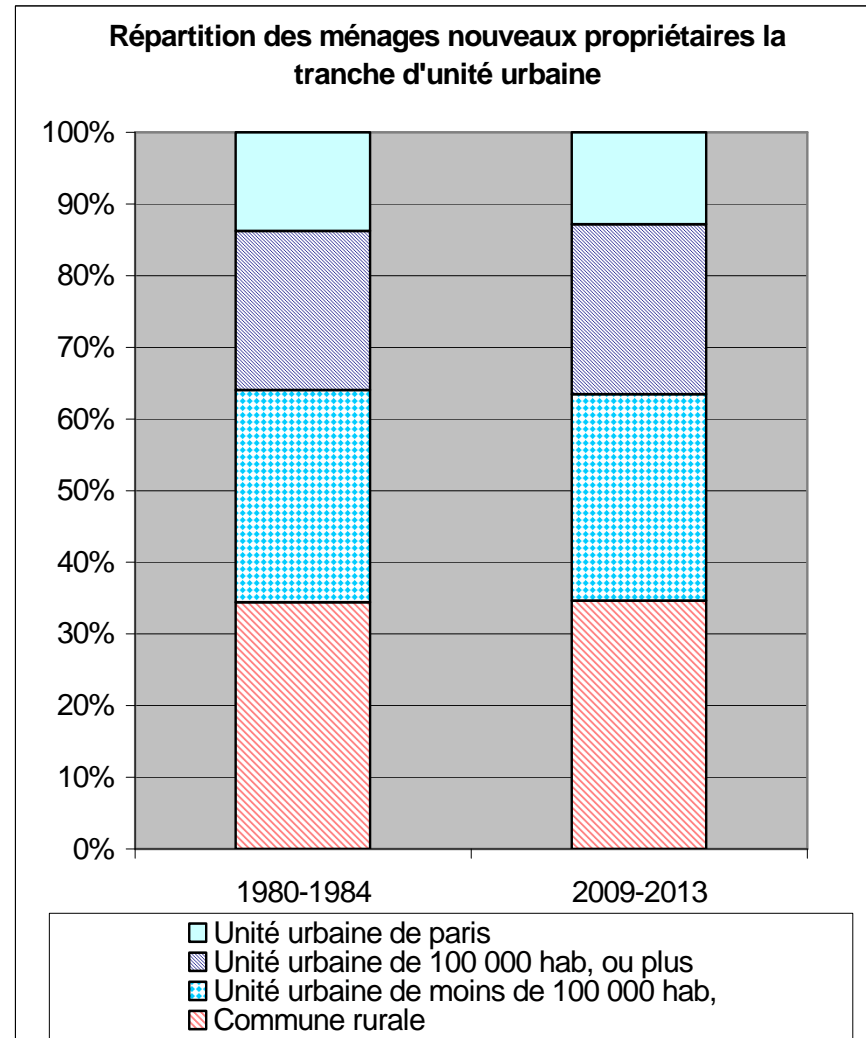
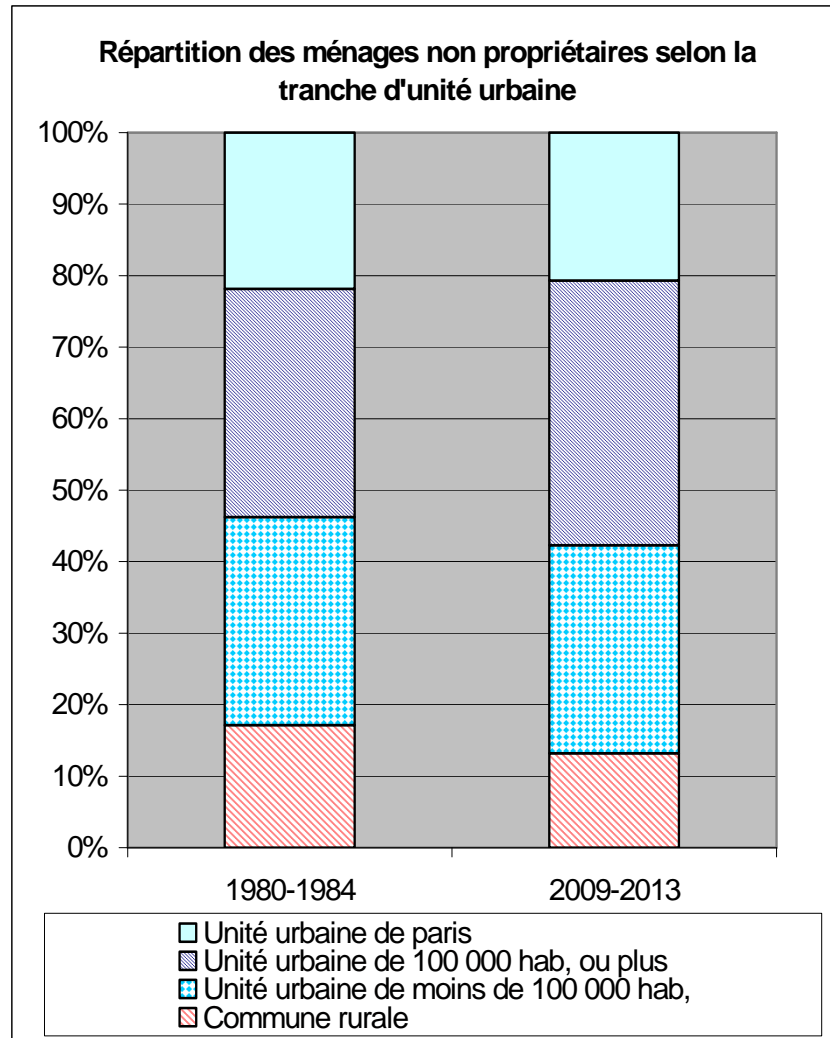
Le niveau de vie est déterminant



Source : ENL 1984 et 2013.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors revenus négatifs.

Des écarts selon le type d'unité urbaine

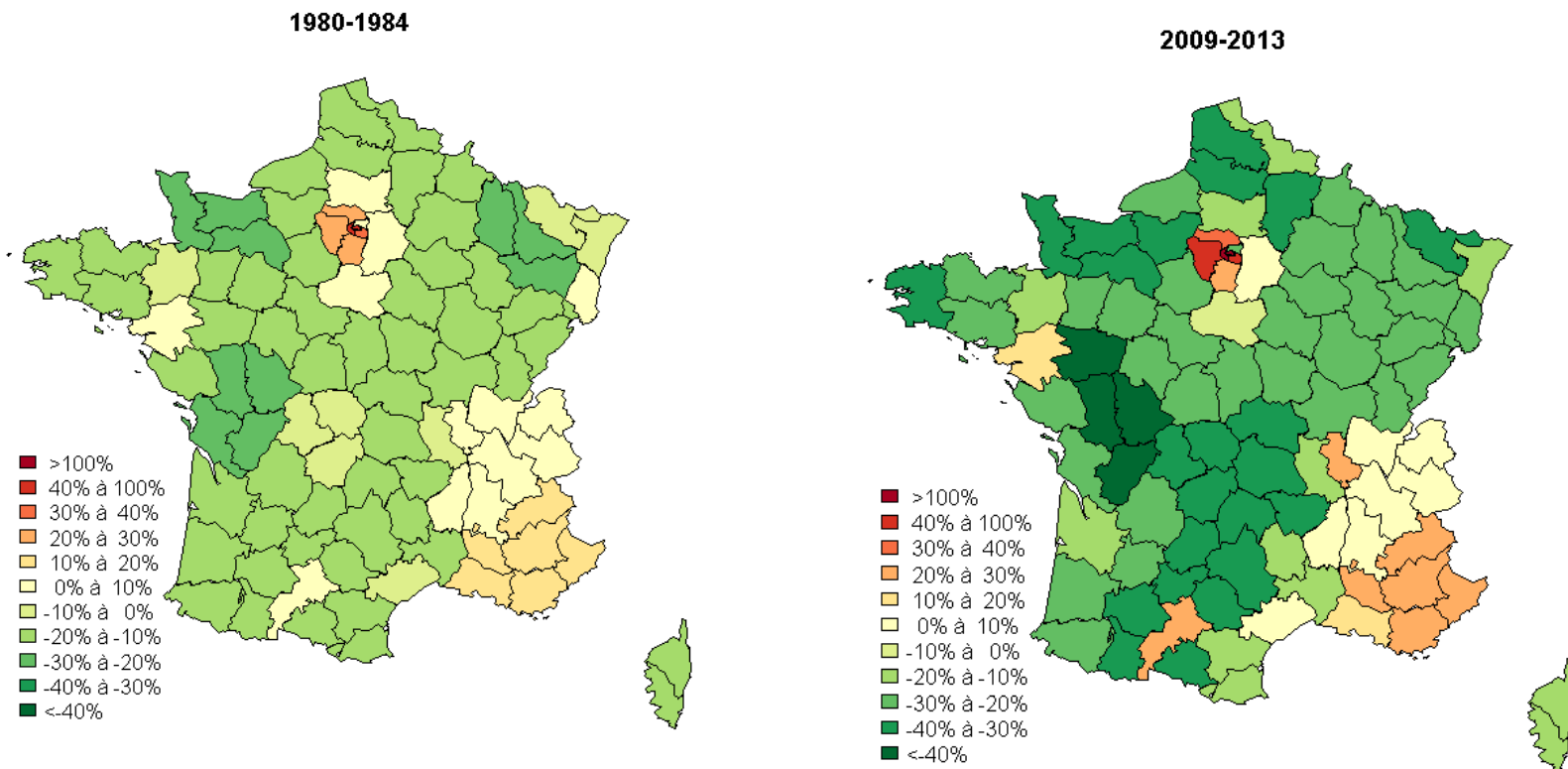


Source : ENL 1984 et 2013.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors revenus négatifs.

Des disparités territoriales de plus en plus marquées

Écart à la moyenne nationale des prix au m² de l'immobilier en 1984 et 2013



Source : ENL 1984 et 2013.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors revenus négatifs.

L'épargne, un facteur important

La part de l'achat financé par l'apport personnel, de l'ordre de 15 % au début des années 1980, augmente très nettement ensuite (plus du quart au début des années 2010)

Composition de l'apport personnel des nouveaux acquéreurs récents

	Occurrence (en %)	Volume (en %)
Vente de logement	14,5	29,2
Vente de produits	7,7	5,1
Dons de particuliers	26,3	18,3
Autres gains	0,3	0,1
Vente d'autres biens	1,9	1,2
Crédit à la consommation	0,8	0,0
épargne courante	77,0	46,2

Source : ENL 2013.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors revenus négatifs.

17,6 % des nouveaux propriétaires ont eu un héritage ou une donation dans les quatre ans précédant l'enquête (6,4 % des ménages non propriétaires)

Certains déterminants deviennent de plus en plus discriminants

Modèle de régression logistique : probabilité de devenir propriétaire	1980-2013	1980-1984	2009-2013
	Odds Ratio		
Caractéristiques du ménage			
Composition du ménage			
Personne seule	réf	réf	réf
Couple sans enfant avec au plus un actif occupé	1,9**	1,8**	1,4**
Couple sans enfant avec au moins deux actifs occupés	2,0**	2,1**	2,4**
Couple avec enfants avec au plus un actif occupé	3,5**	3,2**	2,4**
Couple avec enfants avec au moins deux actifs occupés	4,3**	4,2**	5,2**
Famille monoparentale	1,2**	1,2	1,4**
Ménage complexe	1,1	1,2	0,7
Âge de la personne de référence			
Moins de 30 ans	0,9*	1,2	1,2
De 30 à 39 ans	1,7**	1,9**	2,0**
De 40 à 49 ans	1,2**	1,2*	1,7**
De 50 à 64 ans	réf	réf	réf
65 ans ou plus	0,5**	0,4**	0,7**
Diplôme de la personne de référence			
1er cycle	réf	réf	réf
CAP BEP	1,2**	1,3**	1,4**
BAC	1,3**	1,3**	1,7**
BAC+2	1,4**	1,3**	2,6**
> BAC+2	1,4**	1,3**	2,5**
Quartile de niveau de vie			
Quartile inférieur	réf	réf	réf
2ème quartile	2,1**	1,4**	3,0**
3ème quartile	3,1**	1,6**	3,9**
Quartile supérieur	4,8**	2,5**	5,3**
Caractéristiques temporelles			
Période 1980-1984	0,7**		
Période 1985-1988	0,9**		
Période 1989-1992	0,8**		
Période 1993-1996	0,9**		
Période 1998-2001	1,1**		
Période 2002-2006	1,0		
Période 2009-2013	réf		
Caractéristiques locales			
Effet Marginal Moyen			
Prix au m ² (écart à la moyenne nationale, en %, effet marginal moyen d'une hausse de 10 points)	-0,006**	-0,013**	-0,006**
Pseudo R ²	21,1%	15,8%	29,9%

Notes :

Le modèle est estimé sur différentes périodes.

Pour les variables non-catégorielles comme les prix locaux, on préfère l'effet marginal moyen, qui représente l'effet sur la probabilité de devenir propriétaire d'une variation de 10 points de l'écart à la moyenne nationale des prix.

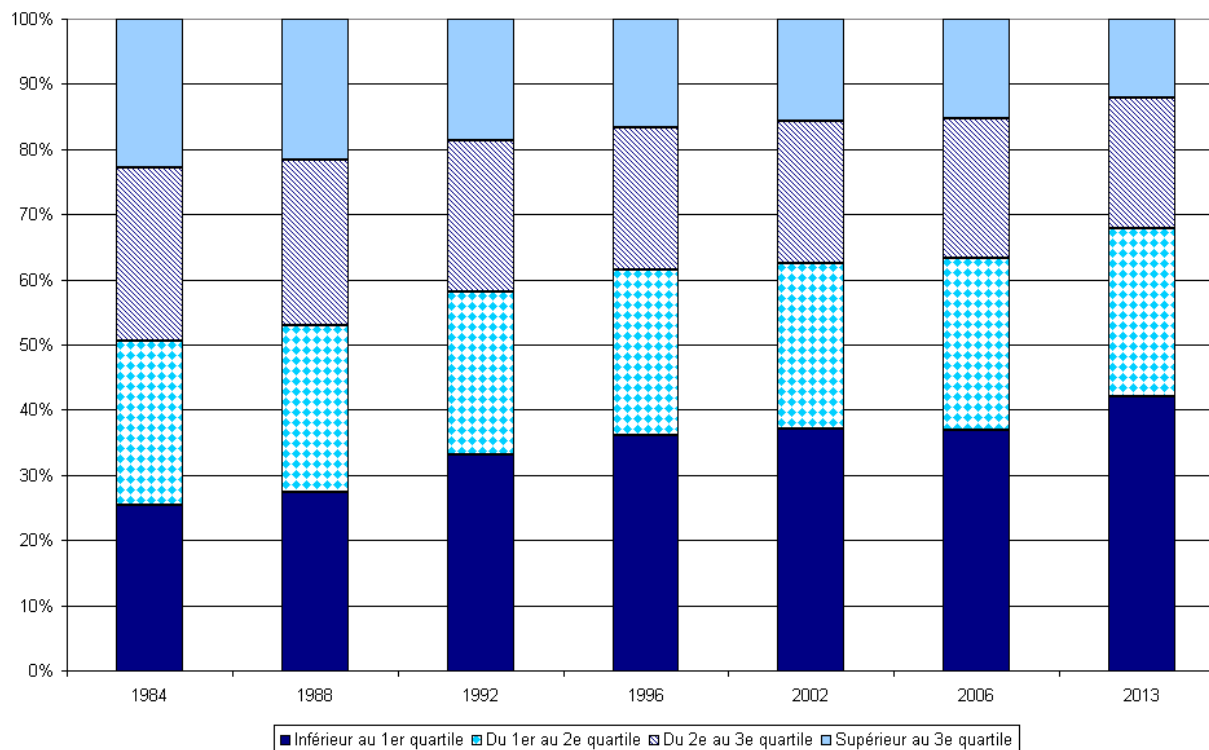
La caractéristique temporelle prend en compte tout ce qui est spécifique à la période, tel que le contexte économique ou institutionnel, ou les écarts de comportement des ménages par rapport à leur comportement moyen sur l'ensemble de la période.

Source : ENL de 1984 à 2013.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors revenus négatifs.

Les caractéristiques favorables sont moins fréquentes au sein des ménages non propriétaires

Répartition par quartile de niveau de vie des ménages non propriétaires quatre ans avant



Source : ENL de 1984 à 2013.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.



Les ménages éloignés de l'accès à la propriété le sont de plus en plus

Inégalités face à l'accès à la propriété

Coefficient de Gini	1980-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996	1998-2001	2002-2006	2009-2013	Hausse totale
Répartition des caractéristiques	0,46	0,46	0,51	0,51	0,49	0,50	0,51	10,9%
Répartition et changement du pouvoir discriminant des caractéristiques	0,44	0,46	0,49	0,51	0,50	0,57	0,60	36,4%

Source : ENL de 1984 à 2013.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors revenus négatifs.

les inégalités face à l'accès à la propriété ont augmenté de 36,4 % depuis 1980 :

- > un peu moins d'un tiers est attribuable au fait que les facteurs aussi bien favorables que défavorables ont tendance à se retrouver chez les mêmes ménages,
- > deux tiers au fait que ces facteurs sont de plus en plus discriminants.



Un endettement et un effort financier très variables

		Prix logement/revenu annuel (en années)	Taux d'apport personnel (%)	Emprunt/revenu annuel (en années)	Taux moyen d'intérêt (%)	Durée moyenne (en années)	Taux d'effort net
Localisation							
Province	2002	3,1	24,5	2,3	5,1	15,3	18,1
	2006	3,6	22,6	2,8	4,1	18,0	20,5
	2013	4,5	24,6	3,4	3,4	20,4	24,0
Paris	2002	3,5	34,1	2,3	5,3	14,3	19,6
	2006	4,3	31,8	2,9	4,0	17,2	22,0
	2013	5,1	34,5	3,4	3,4	19,8	24,3
Tranche de niveau de vie							
Inférieur à la médiane	2002	3,9	22,1	3,0	5,2	15,4	21,3
	2006	4,5	22,0	3,5	4,2	18,0	24,2
	2013	6,1	25,7	4,5	3,4	21,2	30,1
Supérieur à la médiane	2002	3,0	28,7	2,1	5,2	15,0	17,6
	2006	3,6	25,8	2,7	4,0	17,7	20,0
	2013	4,0	26,9	3,0	3,4	19,7	21,9
âge de la personne de référence							
Moins de 40 ans	2002	3,1	23,0	2,4	5,1	15,7	18,3
	2006	3,7	19,8	3,0	4,0	18,6	21,4
	2013	4,4	19,8	3,5	3,4	21,5	23,9
Plus de 40 ans	2002	3,3	34,1	2,2	5,3	13,8	18,6
	2006	3,8	33,7	2,5	4,1	16,1	19,8
	2013	4,8	36,8	3,0	3,4	18,2	24,3
Ensemble							
	2002	3,2	26,9	2,3	5,2	15,1	18,4
	2006	3,8	24,9	2,8	4,1	17,8	20,8
	2013	4,6	26,5	3,4	3,4	20,3	24,0