
Éclairage

Les ménages à niveau
de vie médian



Avertissement

Sur les sites Internet de l'Insee (www.insee.fr) et d'Eurostat (<http://epp.eurostat.ec.europa.eu>) pour les données internationales, les chiffres essentiels sont actualisés régulièrement.

Les comparaisons internationales contenues dans cet ouvrage s'appuient sur des données harmonisées publiées par Eurostat, qui peuvent différer des données nationales diffusées par les instituts nationaux de statistique.

Les données chiffrées sont parfois arrondies, en général au plus près de leurs valeurs réelles. Le résultat arrondi d'une combinaison de chiffres (qui fait intervenir leurs valeurs réelles) peut être légèrement différent de celui que donnerait la combinaison de leurs valeurs arrondies.

Signes conventionnels utilisés

...	Résultat non disponible
///	Absence de résultat due à la nature des choses
e	Estimation
p	Résultat provisoire
r	Résultat révisé par rapport à l'édition précédente
n.s.	Résultat non significatif
€	Euro
K	Millier
M	Million
Md	Milliard
Réf.	Référence

Des ménages médians plus souvent propriétaires de leur résidence principale qu'il y a vingt ans

Céline Arnold, Lise Pontié, Catherine Rougerie*

En 2013, parmi les ménages médians, un peu plus de six sur dix sont propriétaires de leur résidence principale, soit une position intermédiaire entre les ménages modestes et les ménages plutôt aisés. Contrairement aux ménages modestes et pauvres, ils sont plus fréquemment propriétaires qu'il y a vingt ans. Toutefois, pour faire face à la hausse des prix de l'immobilier durant les années 2000, les ménages médians nouvellement propriétaires s'endettent davantage.

Comme la plupart des autres ménages à l'exception des plus pauvres, les ménages médians disposent de logements plus confortables qu'auparavant. En particulier, la surface par personne de leur logement a augmenté de 5 m² entre 1996 et 2013. Ils logent majoritairement en habitat individuel, comme les ménages plutôt aisés et aisés. Moins présents dans les grands pôles urbains que les ménages pauvres et aisés, ils résident plus souvent qu'auparavant dans l'espace périurbain, tout comme les ménages plutôt aisés.

Enfin, ils consacrent une part croissante de leur revenu à leurs dépenses de logement, mais dans une moindre mesure que les ménages modestes. En 2013, leurs dépenses de logement représentent en moyenne un cinquième de leur revenu, soit une part intermédiaire entre les ménages modestes et ceux plutôt aisés. Au sein des ménages médians, cette part est plus élevée pour les locataires du secteur libre et les accédants à la propriété.

Depuis vingt ans, les conditions de logement des ménages se sont améliorées : le confort de base s'est généralisé et les logements sont plus spacieux qu'auparavant. L'accès à la propriété s'est accéléré à la fin des années 1990 et durant les années 2000. Les ménages consacrent une part croissante de leur budget à leur logement, en lien avec les hausses des loyers dans le secteur libre et des prix de l'immobilier durant la décennie 2000. Ces tendances générales ne s'observent toutefois pas de façon homogène selon le niveau de revenu. On s'intéresse ici aux **ménages médians** définis comme les ménages dont le **revenu par unité de consommation** (UC)¹ est compris entre 90 % et 110 % du revenu par UC médian.

Où se situent en 2013 ces ménages médians du point de vue de leurs conditions de logement par rapport aux autres catégories de ménages et en particulier aux catégories « adjacentes » que constituent les **ménages plutôt aisés** et les **ménages modestes** ? Se distinguent-ils pour ce qui est de la propriété de la résidence principale, de la localisation, du niveau de confort ou des **dépenses de logement** ? Comment ont évolué les conditions de logement de ces ménages médians au cours des vingt dernières années ?

* Céline Arnold, Lise Pontié, Catherine Rougerie, Insee.

1. L'enquête Logement ne contient pas d'information sur le montant des impôts directs (*encadré 1*). De ce fait, le concept de revenu utilisé ici (revenu avant impôts et aides au logement) diffère de celui des autres éclairages de cet ouvrage (revenu disponible). Cet écart de concept et la différence de source expliquent que les parts de ménages propriétaires ne soient pas exactement les mêmes ici et dans l'éclairage « Les conditions de vie des ménages médians sont marquées par des craintes face à l'avenir et des dépenses orientées vers le nécessaire, mais une satisfaction générale proche de la moyenne ».

Les ménages médians sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale

En 2013, d'après l'enquête Logement (*encadré 1*), six ménages médians sur dix (62,1 %) de France métropolitaine sont propriétaires de leur résidence principale, soit une proportion un peu plus élevée que celle observée parmi l'ensemble des ménages (57,9 %) (*figure 1*). La part de propriétaires croît avec le revenu par UC du ménage : les ménages médians se situent ainsi dans une position intermédiaire entre les ménages modestes (cinq sur dix sont propriétaires) et les ménages plutôt aisés (sept sur dix). Chez les ménages médians, environ quatre propriétaires sur dix sont **accédants**, une part proche de celle des ménages plutôt aisés mais de dix points supérieure à celle des ménages modestes. Un peu plus d'un tiers des ménages médians sont locataires (35,4 %), soit une proportion intermédiaire entre les ménages modestes et les plutôt aisés : 20,7 % des ménages médians sont locataires dans le secteur libre et 13,8 % le sont dans le secteur social.

De 1996 à 2013, la part des ménages propriétaires s'est globalement accrue de 3,5 points, passant de 54,4 % à 57,9 %. La progression a été nette à la fin des années 1990 et pendant les années 2000 malgré une forte hausse des prix de l'immobilier, puis s'est ralentie au début des années 2010, freinée par la crise économique de 2008-2009 [Arnault *et al.*, 2015]. Mais cette évolution s'est produite de façon contrastée selon les catégories de ménages. Ainsi, en 2013, la proportion de propriétaires parmi les ménages médians a progressé de plus de cinq points par rapport à 1996. Cette progression est proche de celle observée parmi les ménages plutôt aisés et aisés. En revanche, la part de propriétaires a très peu augmenté chez les ménages modestes et a même diminué chez les **ménages pauvres**.

En contrepartie, les ménages médians, tout comme les plus aisés, sont proportionnellement moins nombreux à être locataires en 2013 qu'en 1996, alors que la part de locataires s'est nettement accrue parmi les ménages plus modestes, notamment les ménages pauvres (+ 9 points) pour lesquels l'accès à la propriété est devenu plus difficile.

La part de ménages locataires du secteur social est globalement restée stable sur la période, mais elle a progressé parmi les ménages modestes et pauvres, tandis qu'elle a diminué chez les autres catégories de ménages. Cette baisse est la plus prononcée parmi les ménages médians et plutôt aisés (environ - 2,5 points). En revanche, la part de ménages médians locataires dans le secteur libre est globalement restée stable (+ 0,9 point), comme pour l'ensemble de la population.

1. Statut d'occupation selon la catégorie de ménages en 1996 et en 2013

	1996						2013						en %
	Ménages pauvres	Ménages modestes	Ménages médians	Ménages plutôt aisés	Ménages aisés	Ensemble	Ménages pauvres	Ménages modestes	Ménages médians	Ménages plutôt aisés	Ménages aisés	Ensemble	
Propriétaire	33,8	49,7	56,8	64,2	75,6	54,4	27,9	51,4	62,1	71,9	84,4	57,9	
Propriétaire non accédant	21,5	29,5	32,5	35,6	47,6	32,1	20,1	35,3	37,0	44,1	59,2	37,8	
Propriétaire accédant	12,2	20,3	24,3	28,6	28,0	22,3	7,7	16,1	25,1	27,8	25,2	20,1	
Locataire	59,6	43,9	37,1	30,4	21,0	39,8	69,0	46,4	35,4	25,4	13,8	39,5	
Locataire du secteur libre	28,8	22,9	19,8	19,1	17,0	22,5	31,5	22,6	20,7	16,3	10,8	21,2	
Locataire du secteur social	29,2	20,0	16,3	10,2	3,6	15,7	34,6	22,4	13,8	7,7	2,0	15,9	
Autre locataire	1,6	0,9	1,0	1,1	0,5	1,6	2,9	1,5	1,0	1,3	1,0	2,4	
Logé gratuitement	6,6	6,4	6,1	5,5	3,4	5,8	3,1	2,2	2,5	2,7	1,9	2,6	

Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas étudiante et dont le revenu déclaré est positif ou nul.
Source : Insee, enquêtes Logement 1996 et 2013.

Les ménages médians accèdent à la propriété un peu plus fréquemment qu'il y a vingt ans

En 2013, 17 % des ménages médians qui n'étaient pas propriétaires quatre ans auparavant le sont devenus au moment de l'enquête (**nouveaux propriétaires**), soit 4 points de plus qu'en 1996. Ces nouveaux propriétaires sont composés majoritairement de couples avec enfants et âgés de moins de 40 ans, même si la part des personnes seules et des ménages plus âgés s'est un peu accrue entre 1996 et 2013.

Si le niveau de vie est un déterminant essentiel, d'autres facteurs peuvent jouer sur l'accès à la propriété. L'âge (la position dans le cycle de vie), le type de ménage (le fait de former un couple ou non, d'avoir des enfants), le nombre d'apporteurs de ressources sont déterminants dans les anticipations qui conduisent un ménage à acquérir son logement [Arnold et Boussard, 2017]. Le niveau de diplôme est également un bon indicateur de la situation patrimoniale actuelle ou à venir, et des anticipations que peuvent former les ménages sur les revenus dont ils vont pouvoir bénéficier tout au long de leur vie. Le statut d'occupation quatre ans avant

Encadré 1

Sources, mesure et méthode

L'**enquête Logement** est l'une des principales enquêtes de l'Insee par son ancienneté (1955) et la taille de son échantillon (plus de 36 000 logements répondants en 2013, dont 27 000 en France métropolitaine). Cette source statistique permet de décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale telles que le confort, le taux d'occupation des logements, la qualité de l'environnement autour de l'habitat, la mobilité résidentielle, les dépenses en logement, les difficultés d'accès. Le champ de l'enquête est constitué des résidences principales, à l'exclusion des communautés et des habitations mobiles. L'enquête Logement est collectée tous les quatre à sept ans par l'Insee, par une interrogation en face à face, avec un enquêteur : les dernières enquêtes ont eu lieu en 1996, 2001, 2006 et 2013. D'abord effectuée en France métropolitaine, elle a été étendue aux départements d'outre-mer en 2006, puis à Mayotte en 2013. Les résultats présentés ici ne se rapportent cependant qu'à la seule France métropolitaine.

L'enquête Logement ne contient pas d'information sur le montant des impôts directs¹. De ce fait, le concept de revenu utilisé ici (revenu avant impôts et aides au logement) diffère de celui des autres éclairages (revenu disponible). Toutefois, les profils des ménages médians sont proches selon que l'on considère le revenu disponible par UC (niveau de vie) ou le revenu par UC. En particulier, en 2013, d'après l'enquête Revenus fiscaux et sociaux (ERFS), les trois quarts des ménages

définis comme médians selon le niveau de vie sont également médians en considérant le revenu par UC ; inversement, un peu plus de 80 % des ménages médians selon le revenu par UC sont également médians en prenant en compte le niveau de vie.

Le **fichier localisé social et fiscal** (Filosofi) de 2013 est issu du rapprochement des données fiscales exhaustives (déclaration de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et des données sur les prestations sociales. Ces informations permettent de reconstituer un revenu déclaré (avant impôt) et un revenu disponible (après impôt et y compris prestations sociales) à des niveaux locaux fins.

Méthode de production des cartes lissées : les cartes ont été produites à partir du fichier Filosofi 2013. Le champ est restreint aux ménages géolocalisés qui ont un revenu disponible positif ou nul. On utilise une méthode de lissage géographique. Le principe est de représenter non pas la valeur observée en un point, mais une moyenne pondérée des valeurs observées au voisinage de ce point dans un rayon prédéfini. Ce rayon de lissage conserve ou supprime, en fonction des exigences de l'analyse, les détails des phénomènes géographiques observés. Pour les cartes de France métropolitaine, le lissage a été fait avec des carreaux de 2 km et un rayon de lissage de 30 km. Ne sont affichés sur la carte que les carreaux comportant au moins 11 ménages.

1. Impôt sur le revenu des personnes physiques, taxe d'habitation, contribution sociale généralisée (CSG), contribution à la réduction de la dette sociale (CRDS), prélèvement libératoire sur valeurs mobilières et autres prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine.

peut aussi compter : même si l'occupation d'un logement social est favorable à la constitution d'un apport personnel pour l'accès à la propriété [Goffette-Nagot et Sidibé, 2012], les locataires du secteur social sont moins mobiles que ceux du secteur libre [Delance et Vignolles, 2017]. Enfin, l'achat est plus facile dans les zones les moins chères : l'écart du **prix au m²** de la zone de résidence par rapport à la moyenne nationale peut aussi jouer.

Une analyse « toutes choses égales par ailleurs » montre que les déterminants de l'accès à la propriété au cours des quatre dernières années pour les ménages médians sont bien ceux attendus et sont par ailleurs très proches de ceux observés sur l'ensemble des ménages (figure 2). Par exemple, parmi les ménages médians, les couples avec deux actifs occupés et des enfants ont en 2013 une probabilité d'avoir acquis récemment leur résidence principale plus élevée de 23 points que celle d'une personne seule (cette différence est de 26 points pour l'ensemble des ménages). Les ménages médians dont la personne de référence détient un diplôme supérieur à bac + 2 ont une probabilité plus élevée de 13 points que celle des ménages dont la personne de référence est sans diplôme, diplômée du CEP ou du brevet

2. Déterminants de l'accès à la propriété dans les quatre ans précédant l'enquête en 1996 et en 2013

	Écart de probabilité (en points de %)			
	Ensemble des ménages		Ménages médians	
	1996	2013	1996	2013
Tranche de revenu par unité de consommation (UC)				
Ménage pauvre	-6,4**	-7,8**		
Ménage modeste	-2,8**	-4,1**		
Ménage médian	Réf.	Réf.		
Ménage plutôt aisé	5,0**	1,8*		
Ménage aisé	13,7**	9,7**		
Type de ménage				
Personne seule	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Couple sans enfant avec au plus un actif occupé	8,5**	n.s.	n.s.	n.s.
Couple sans enfant avec au moins deux actifs occupés	4,7**	10,2**	n.s.	n.s.
Couple avec enfants avec au plus un actif occupé	16,9**	12,0**	22,4**	11,1**
Couple avec enfants avec au moins deux actifs occupés	23,4**	25,5**	26,1**	22,8**
Famille monoparentale	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Ménage complexe	n.s.	-4,5**	n.s.	n.s.
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	-5,5**	-3,9**	-5,4**	n.s.
30 à 39 ans	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
40 à 49 ans	-3,0**	-2,0**	n.s.	n.s.
50 à 64 ans	-3,2**	-5,2**	n.s.	-4,8**
65 ans ou plus	-7,3**	-7,8**	-5,4**	-8,3**
Niveau de diplôme de la personne de référence				
Sans diplôme, CEP ou brevet	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
CAP ou BEP	2,7**	3,0**	3,5**	n.s.
Baccalauréat, brevet prof. ou équivalent	4,3**	8,7**	n.s.	8,5**
Bac+2	2,0*	13,6**	n.s.	16,3**
Supérieur à bac+2	n.s.	13,1**	n.s.	12,6**
Statut d'occupation 4 ans avant				
Locataire du secteur libre	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Locataire du secteur social ou loi 1948	-4,3**	-6,8**	-5,5**	-8,6**
Logé gratuitement	-3,4**	-2,4**	-4,7**	n.s.
Autres situations (nouveaux ménages notamment)	1,4*	n.s.	n.s.	n.s.
Prix au m²				
Écart à la moyenne nationale, effet d'une hausse de 10 %	-0,7**	-0,9**	-1,5**	-1,1**
Pseudo-R²	23,4 %	33,6 %	14,1 %	18,3 %

Seuils de significativité : * = 10 % ; ** = 5 % ; n.s. = non significatif.

Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires non propriétaires quatre ans avant l'enquête dont la personne de référence n'est pas étudiante et dont le revenu déclaré est positif ou nul.

Lecture : le ménage de référence est un ménage médian composé d'une personne seule âgée de 30 à 39 ans diplômée au plus du brevet des collèges, locataire du secteur libre quatre ans avant et habitant une zone où les prix au m² correspondent à la moyenne nationale. En 2013, le ménage de référence a une probabilité de 10,8 % d'avoir accédé à la propriété. Un ménage modeste ayant les mêmes caractéristiques par ailleurs a une probabilité d'avoir accédé à la propriété de 4,1 points plus faible que le ménage de référence. Résider dans une zone où le prix au m² est 10 % plus élevé diminue de 0,9 point la probabilité d'avoir accédé à la propriété.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996 et 2013.

(comme chez l'ensemble des ménages). Parmi les ménages médians, la probabilité d'accéder à la propriété n'est pas différente selon l'âge avant 50 ans. Elle est en revanche plus faible après 50 ans. Au sein de l'ensemble des ménages, c'est entre 30 et 39 ans que les ménages ont la probabilité la plus élevée d'accéder à la propriété. Enfin, les locataires du secteur libre ont davantage tendance à accéder à la propriété que les locataires du secteur social, moins mobiles.

Ces déterminants expliquent en partie un accès à la propriété plus fréquent chez les ménages médians non propriétaires quatre ans auparavant que chez les ménages modestes, car ils sont un peu plus souvent âgés de moins de 50 ans, plus souvent en couple et davantage diplômés.

Au-delà des caractéristiques socio-démographiques, le niveau de vie a un impact important sur l'accès à la propriété. En 2013, la probabilité pour un ménage médian d'être devenu propriétaire est proche de celle d'un ménage plutôt aisé et nettement supérieure à celle d'un ménage pauvre (7,8 points de plus) ou modeste (4,1 points de plus), toutes choses égales par ailleurs.

Entre 1996 et 2013, à caractéristiques socio-démographiques comparables, la probabilité pour les ménages médians d'être devenus propriétaires s'est rapprochée de celle des ménages plutôt aisés, tandis que l'écart s'est accru avec les ménages modestes et pauvres. Par ailleurs, des changements d'intensité de certaines caractéristiques socio-démographiques ont joué favorablement dans la progression de leur accès à la propriété entre 1996 et 2013. Par exemple, en 2013, pour les ménages médians, avoir un diplôme égal ou supérieur au bac est devenu plus déterminant qu'en 1996 pour l'accès à la propriété, tandis qu'avoir moins de 30 ans ne joue plus négativement.

Cependant, même si les ménages médians de 2013 non propriétaires quatre ans avant ne ressemblent plus parfaitement à ceux de 1996, les évolutions socio-démographiques ont dans l'ensemble peu joué. Les axes de recomposition de cette population se sont en effet globalement équilibrés entre caractéristiques défavorables et favorables pour l'accès à la propriété : les ménages médians non propriétaires quatre ans auparavant sont plus âgés et plus souvent composés d'une personne seule qu'en 1996, mais ces évolutions sont compensées par le fait qu'ils sont plus diplômés.

Avec la hausse des prix de l'immobilier, les nouveaux propriétaires médians s'endettent davantage

Les prix ont considérablement augmenté dans la décennie 2000. Pour continuer à accéder à la propriété, les ménages médians se sont davantage endettés. Si l'impact de la hausse des prix a été en partie compensé par la baisse des taux d'intérêt (car la grande majorité des nouveaux propriétaires achètent leur logement à crédit), il a supposé malgré tout une hausse de l'effort des ménages en matière d'apport personnel et de durée d'endettement. Pour les ménages médians accédant à la propriété, le montant de l'emprunt représente en 2013 3,7 années de revenu (soit 1,6 année de plus qu'en 1996), contre 4,2 pour les ménages modestes (+ 1,9) et 3,1 pour les ménages plutôt aisés (+ 1,3). Ils se sont endettés en moyenne sur une durée de 22 ans en 2013, soit 7 ans de plus qu'en 1996. Cette durée et sa hausse sont comparables à celles observées pour les ménages modestes et plutôt aisés.

De plus en plus de ménages médians dans les zones périurbaines

Les ménages médians nouvellement propriétaires résident plus souvent en milieu **périurbain** que dix ans auparavant, comme les ménages modestes et ceux plutôt aisés. Des écarts subsistent néanmoins entre ces catégories de ménages : en particulier, les ménages médians nouvellement propriétaires sont moins présents dans les **grands pôles urbains** que ceux plutôt aisés, probablement du fait de prix de l'immobilier en moyenne plus élevés dans ces zones.

Plus généralement en 2013, un peu plus de la moitié (53,7 %) des ménages médians résident dans les grands pôles urbains, une part comparable à celle observée parmi les ménages modestes mais bien inférieure aux ménages pauvres et aisés (respectivement 63,1 % et 68,2 %) (figure 3). A contrario, ils sont surreprésentés dans l'espace périurbain (encadré 2). La croissance démographique de l'espace périurbain est nette depuis 2001 [Floch, 2016], notamment pour les ménages médians et plutôt aisés. En 2001, environ un ménage médian sur cinq vivait dans les espaces périurbains, une proportion comparable aux ménages plutôt aisés ou modestes. En 2013, cette part se situe autour de 27 % pour les ménages médians et pour ceux plutôt aisés, alors qu'elle a moins progressé pour les ménages modestes (24,8 %).

3. Répartition des catégories de ménages selon le type d'aire urbaine en 2001 et en 2013

en %

	2001				2013			
	Grands pôles urbains	Espace périurbain	Espace des petites et moyennes aires	Communes isolées	Grands pôles urbains	Espace périurbain	Espace des petites et moyennes aires	Communes isolées
Ménages pauvres	57,6	16,2	15,0	11,2	63,1	17,9	13,9	5,1
Ménages modestes	53,0	20,8	15,2	10,9	53,6	24,8	16,9	4,7
Ménages médians	55,4	21,3	14,5	8,8	53,7	27,4	14,9	4,1
Ménages plutôt aisés	61,3	20,1	12,2	6,4	58,6	27,1	11,2	3,1
Ménages aisés	69,8	17,5	8,2	4,5	68,2	21,9	7,4	2,4
Ensemble	59,0	19,4	13,2	8,5	58,8	24,2	13,1	3,9

Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas étudiante et dont le revenu déclaré est positif ou nul.
Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013.

En vingt ans, les ménages médians ont gagné en confort et vivent plus souvent en maison individuelle

En 2013, les ménages médians logent majoritairement en maison individuelle (62,3 %), une proportion très proche de celles observées parmi les ménages plutôt aisés et aisés. Cette part est nettement plus élevée que chez les ménages modestes (56,8 %) ou pauvres (41,1 %). En effet, plus souvent propriétaires, les ménages médians privilégient l'habitat individuel. La différence de type d'habitat selon la catégorie de ménages s'est creusée entre 1996 et 2013 : la part de ménages habitant en maison individuelle a progressé parmi les ménages médians (+ 3 points), les ménages plutôt aisés et les ménages aisés, mais a diminué pour les ménages modestes et surtout pauvres (figure 4).

4. Surface et part de l'habitat individuel selon la catégorie de ménages en 1996 et en 2013

	1996				2013			
	Surface moyenne du logement (en m ²)	Surface moyenne par personne du logement (en m ²)	Part de l'habitat individuel (en %)	Part de ménages en situation de surpeuplement (en %)	Surface moyenne du logement (en m ²)	Surface moyenne par personne du logement (en m ²)	Part de l'habitat individuel (en %)	Part de ménages en situation de surpeuplement (en %)
Ménages pauvres	76,2	28,9	49,2	19,1	75,2	30,9	41,1	20,9
Ménages modestes	83,6	32,2	58,9	10,4	84,5	37,6	56,8	9,5
Ménages médians	87,3	34,4	59,5	7,7	90,0	39,7	62,3	5,7
Ménages plutôt aisés	91,9	37,8	60,3	5,4	97,3	43,3	64,2	4,1
Ménages aisés	112,4	48,6	57,8	2,8	118,5	54,5	63,5	2,1
Ensemble	89,3	35,6	57,4	9,1	92,0	40,5	57,8	8,5

Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas étudiante et dont le revenu déclaré est positif ou nul.
Source : Insee, enquêtes Logement 1996 et 2013.

Entre 1996 et 2013, la surface moyenne des logements a augmenté de près de 3 m², du fait de sa progression dans l'habitat individuel. La taille des ménages s'est réduite, ainsi la surface moyenne dont dispose chaque personne dans les logements a augmenté de près de 5 m². Cette hausse de la surface moyenne par personne a globalement profité à l'ensemble des ménages, mais dans une moindre mesure pour les ménages pauvres. Plus un ménage est dans une tranche de revenu par UC élevée, plus la surface par personne du logement augmente. Les ménages médians sont, de ce point de vue, dans une situation intermédiaire, avec une surface moyenne par personne d'environ 40 m².

Encadré 2

La localisation des ménages médians en France métropolitaine

Auriane Renaud*

Les ménages médians sont concentrés dans les villes

À l'instar du reste de la population, les ménages médians vivent principalement dans les grandes agglomérations en France métropolitaine (pour la méthode de production des cartes lissées, voir encadré 1). La densité de ménages médians est la plus élevée dans les **unités urbaines** de Paris (plus de 270 ménages médians par kilomètre carré), de Lille et de Lyon (entre 90 et 270 ménages médians par kilomètre carré) (*figure a*). L'unité urbaine de Paris regroupe à elle seule 12 % des ménages médians de France métropolitaine, soit plus de 600 000 ménages. Les ménages médians sont aussi plus nombreux le long du littoral méditerranéen et sur la côte bretonne.

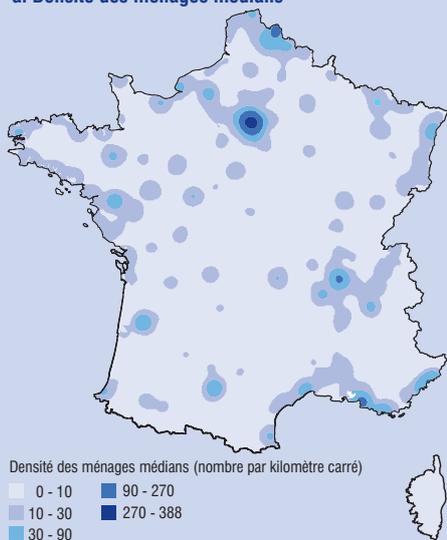
Pour autant, ces zones où la densité de ménages médians est la plus élevée ne correspondent pas à celles où la part des ménages médians

dans l'ensemble des ménages est la plus forte (*figure b*). Dans de nombreux pôles urbains, cette part est plus faible que la moyenne. C'est surtout le cas à Paris, où la densité de ménages médians est très forte, mais leur part dans l'ensemble des ménages n'atteint que 10,8 %.

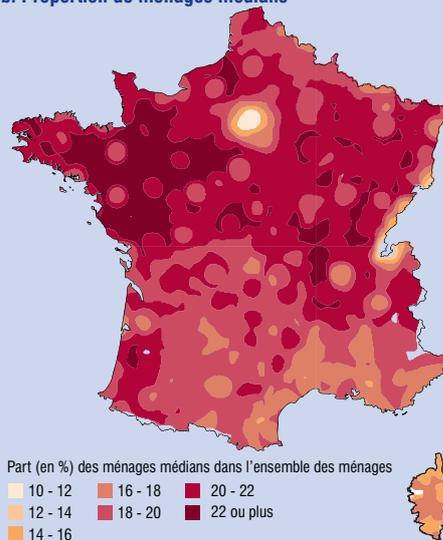
Les ménages médians sont surreprésentés dans le quart nord-ouest de la France

Globalement, la proportion de ménages médians est plus élevée dans la moitié nord de la France. C'est dans le nord-ouest de la France que la part des ménages médians dans l'ensemble des ménages est la plus élevée. Dans les régions des Pays de la Loire et en Bretagne, la proportion de ménages médians est respectivement de 22,4 % et de 21,2 %. À l'opposé, cette part est plus faible qu'en moyenne en Île-de-France (14,4%), ou encore sur le littoral méditerranéen et en Corse.

a. Densité des ménages médians



b. Proportion de ménages médians



* Auriane Renaud, Insee.

Une minorité d'entre eux (5,7 %) sont concernés par le **surpeuplement**, près de 2 fois moins que les ménages modestes mais encore 1,4 fois plus que les ménages plutôt aisés. De même, seulement 2,8 % des logements des ménages médians présentent au moins deux **défauts graves de confort**, une part proche de celle des autres ménages excepté les ménages pauvres (7,0 %).

En 2013, parmi les ménages ayant emménagé depuis plus de 12 mois, 18,0 % des ménages médians déclarent avoir souffert du froid pendant au moins 24 heures (*figure 5*), soit une part intermédiaire entre celle des ménages modestes (19,7 %) et celle des ménages plutôt aisés (15,0 %). Avec près d'un ménage sur trois concerné, les ménages pauvres sont les plus touchés. La mauvaise isolation du logement est la principale raison invoquée aussi bien pour les ménages médians que pour les autres ménages. Ensuite, c'est l'insuffisance des installations qui est mise en avant.

Les ménages médians, comme l'ensemble des ménages, se déclarent majoritairement satisfaits ou très satisfaits de leurs conditions de logement (77,4 % en 2013). Cette part a même légèrement augmenté depuis 1996. Seuls 4,8 % des ménages médians trouvent leurs conditions de logement insuffisantes ou très insuffisantes, une proportion un peu moins importante que parmi les ménages modestes (6,7 %) et un peu plus que parmi les ménages plutôt aisés (2,7 %).

5. Confort thermique selon la catégorie de ménages en 2013

	en %					
	Ménages pauvres	Ménages modestes	Ménages médians	Ménages plutôt aisés	Ménages aisés	Ensemble
Ménages ayant souffert du froid pendant au moins 24 heures l'hiver précédent...	31,5	19,7	18,0	15,0	10,2	18,7
... dû à des installations insuffisantes	9,9	5,4	4,9	3,1	2,2	5,0
... dû à des raisons financières	3,7	2,9	2,3	2,4	1,9	2,6
... dû à une panne de l'installation	7,3	4,7	4,3	2,9	2,0	4,2
... dû à une mauvaise isolation du logement	14,8	8,9	8,3	6,1	4,0	8,3
... dû à d'autres raisons	0,5	0,0	0,2	0,1	0,1	0,1

Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas étudiante, dont le revenu déclaré est positif ou nul et ayant emménagé depuis 12 mois ou plus.

Note : les ménages peuvent indiquer plusieurs raisons.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Les ménages médians consacrent un cinquième de leur revenu aux dépenses de logement

Les logements sont plus confortables qu'auparavant mais sont également plus coûteux². Après déduction des aides personnelles au logement, les ménages médians consacrent en moyenne 21,7 % de leurs revenus à leur habitation principale, soit un **taux d'effort** plus faible de 2,8 points que les ménages modestes et plus élevé de 4,0 points que les ménages plutôt aisés (*figure 6*).

Le taux d'effort a globalement augmenté entre 2001 et 2013 pour toutes les catégories de ménages. Les ménages locataires ont subi la hausse des loyers et la stagnation de leur revenu par unité de consommation moyen depuis 1992 [Donzeau et Lardeux, 2017]. Quant aux ménages propriétaires, ils ont fait face à la hausse des prix de l'immobilier durant les années 2000.

Le taux d'effort a cependant bien davantage augmenté pour les ménages situés dans le bas de la distribution des revenus, dont les revenus ont aussi moins progressé. Avec une hausse du taux d'effort de 2,6 points, les ménages médians se trouvent dans une situation intermédiaire

2. Les dépenses liées au logement diffèrent ici de celles étudiées dans l'*éclaircie* sur les conditions de vie des ménages médians car elles ne comprennent pas dans cet article les travaux d'entretien, tandis que les remboursements d'emprunts sont inclus. De plus, les dépenses de logement sont rapportées ici au revenu, afin d'estimer le taux d'effort.

6. Taux d'effort selon la catégorie de ménages et le statut d'occupation en 2001 et 2013

	en %	
	2001	2013
Ménages pauvres¹	26,5	34,3
<i>dont : locataires du secteur social</i>	34,8	28,1
<i>locataires du secteur libre</i>	22,4	43,2
<i>accédants à la propriété</i>	38,6	56,6
Ménages modestes¹	21,0	24,5
<i>dont : locataires du secteur social</i>	27,6	25,2
<i>locataires du secteur libre</i>	21,8	32,9
<i>accédants à la propriété</i>	27,9	33,2
Ménages médians¹	19,1	21,7
<i>dont : locataires du secteur social</i>	25,8	24,0
<i>locataires du secteur libre</i>	20,2	28,9
<i>accédants à la propriété</i>	26,0	29,3
Ménages plutôt aisés¹	15,9	17,7
<i>dont : locataires du secteur social</i>	22,6	20,2
<i>locataires du secteur libre</i>	18,1	24,7
<i>accédants à la propriété</i>	23,3	26,1
Ménages aisés¹	10,5	11,5
<i>dont : locataires du secteur social</i>	16,7	15,9
<i>locataires du secteur libre</i>	12,2	20,1
<i>accédants à la propriété</i>	17,9	21,3
Ensemble des ménages	16,1	18,3

1. Les ménages propriétaires non accédants, logés en meublés ou logés gratuitement, sont inclus dans l'ensemble du champ mais pas dans les ventilations par statut d'occupation.

Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas étudiante et dont le revenu déclaré est positif ou nul.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013.

entre les ménages plutôt aisés et les ménages modestes mais nettement plus favorable que celle des ménages pauvres avec 7,8 points de hausse du taux d'effort.

Comme pour les autres catégories de ménages, ce sont les ménages médians locataires du secteur libre ou accédants à la propriété qui ont les taux d'effort les plus élevés. Lorsqu'ils sont locataires, 10 % des ménages médians ont accès aux aides au logement alors que les ménages modestes en bénéficient près de 4 fois plus souvent (38 %).

Pour un ménage médian ou un ménage modeste, consacrer, par exemple, 20 % à 25 % de son revenu aux dépenses de logement ne représente pas un effort équivalent. Le **reste à vivre par unité de consommation** correspond au montant rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage, dont dispose celui-ci pour vivre une fois qu'il s'est acquitté de ses dépenses de logement et qu'il a perçu d'éventuelles aides au logement.

7. Répartition des catégories de ménages par décile avant et après déduction des dépenses de logement en 2013

	en %		
	Ménages dont le décile de reste à vivre par UC est inférieur au décile de revenu par UC	Ménages classés dans le même décile de reste à vivre par UC et de revenu par UC	Ménages dont le décile de reste à vivre par UC est supérieur au décile de revenu par UC
Ménages pauvres	7,6	69,1	23,3
Ménages modestes	25,2	37,5	37,4
Ménages médians	30,8	34,7	34,6
Propriétaires non accédants	1,8	23,2	75,0
Accédants à la propriété	56,3	38,2	5,5
Locataires du secteur social	34,7	52,6	12,7
Locataires du secteur libre	51,7	42,3	5,9
Ménages plutôt aisés	27,7	50,1	22,2
Ménages aisés	10,2	81,7	8,1

Champ : France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas étudiante et dont le revenu déclaré est positif ou nul.

Lecture : 30,8 % des ménages médians se voient reclassés dans un décile de revenu par unité de consommation (UC) inférieur à celui auquel ils appartenaient avant déduction de leurs dépenses de logement.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

La prise en compte des dépenses de logement modifie fortement le positionnement relatif des ménages médians (*figure 7*). Les propriétaires accédants supportent un poids important de remboursements d'emprunts et sont 56,3 % à se retrouver dans un **décile** de reste à vivre par UC inférieur à leur décile de revenu par UC. C'est également le cas des locataires, notamment ceux du secteur libre, dont la proportion à se retrouver dans un décile inférieur (51,7 %) a doublé par rapport à 2001 (26,5 %) principalement du fait de la forte hausse des loyers. À l'inverse, les propriétaires non accédants se trouvent plus souvent dans une position plus favorable après prise en compte des dépenses de logement. Leurs dépenses, comptées ici hors travaux d'entretien du logement, sont en effet en moyenne bien plus faibles, car ils n'ont plus de charges de remboursement d'emprunt. ■

Définitions

Revenu par unité de consommation : il s'agit du revenu du ménage, avant paiement des impôts directs et perception des aides au logement (ALS, APL, ALF). Il comprend les revenus d'activité et de remplacement (y compris la CRDS et la CSG non déductible), les prestations familiales et les minima sociaux, les revenus du patrimoine et d'autres revenus (notamment les pensions alimentaires reçues ou les indemnités de licenciement). Il est divisé par le nombre d'unités de consommation (UC) du ménage calculées selon l'échelle d'équivalence dite « de l'OCDE modifiée » (1 unité au premier adulte du ménage, 0,5 unité aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 unité aux enfants de moins de 14 ans).

Les ménages entrant dans le champ de l'étude sont décomposés en cinq catégories :

- les **ménages médians**, dont le revenu par UC est compris entre 90 % et 110 % du revenu par UC médian ;
- ceux dont le revenu par UC est moins élevé que celui des ménages médians :
 - les **ménages modestes** avec un revenu par UC compris entre 60 % et 90 % de la médiane,
 - les **ménages pauvres** avec un revenu par UC inférieur à 60 % de la médiane ;
- ceux dont le revenu par UC est plus élevé que celui des ménages médians :
 - les **ménages plutôt aisés** avec un revenu par UC compris entre 110 % et 180 % de la médiane,
 - les **ménages aisés** avec un revenu par UC supérieur à 180 % de la médiane.

Dépenses de logement : les dépenses de logement comprennent, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Pour les locataires, elles sont constituées des loyers et des charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement. Ces dépenses sont toutefois sous-évaluées pour les propriétaires non accédants, car elles ne tiennent pas compte des travaux d'entretien du logement.

Accédant (propriétaire) : un propriétaire accédant est un propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale. Un propriétaire non accédant n'a pas ou plus de prêts en cours.

Nouveaux propriétaires : ménages propriétaires au moment de l'enquête qui ne l'étaient pas quatre ans auparavant soit parce qu'ils étaient locataires, soit parce que le ménage n'était pas encore formé. Près de 80 % d'entre eux ont acquis alors leur résidence principale pour la première fois.

Prix au m² : un prix au mètre carré local (par département ou groupe de départements selon le nombre de transactions observées) est calculé sur la base des prix et surface déclarés par les ménages ayant acheté leur résidence principale dans les quatre dernières années. Les prix sont ensuite rapportés à la moyenne nationale. Le nombre de transactions décrites dans l'enquête Logement ne permet pas de construire un indicateur à un niveau plus fin que le département, par exemple au niveau du bassin d'emploi ; en revanche, il permet de construire un indicateur homogène et cohérent entre les enquêtes 1996 et 2013.

Catégories d'aires urbaines

Une aire urbaine est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Un **pôle urbain** est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Parmi ceux-ci, on distingue les **grands pôles urbains** (unités urbaines de plus de 10 000 emplois), les moyens pôles (unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois) et les petits pôles (unités urbaines de 1 500 à 5 000 emplois).

Une **unité urbaine** est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Toute commune n'appartenant pas à une unité urbaine est considérée comme rurale.

La couronne d'un grand pôle urbain correspond aux communes ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif. Certaines communes ou unités urbaines ne sont pas attirées par une seule aire urbaine, mais par plusieurs. Les communes multipolarisées des grandes aires sont les communes ou unités urbaines dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles. L'ensemble constitué par les couronnes des grands pôles urbains et les communes multipolarisées des grandes aires forme l'espace **périurbain**.

Indice de peuplement (surpeuplement / sous-peuplement) : l'indice de peuplement caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant. Exceptions : une personne seule dans un studio de 25 m² ou plus est réputée satisfaire à la norme et les logements comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m² par personne. La cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 12 m².

Défauts graves de confort : absence des éléments de base du confort sanitaire, ou défauts présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. Pour caractériser le confort du logement, 12 défauts graves ont été repérés grâce à l'enquête Logement : pas d'eau courante ; pas de WC à l'intérieur (ou pas de WC à l'intérieur ni à l'extérieur, si le logement n'a qu'une pièce) ; pas d'eau chaude ou pas de salle d'eau avec douche ou baignoire ; pas de système de chauffage ; pas d'installation pour faire la cuisine ; infiltrations ou inondations en provenance de l'extérieur, dues à une mauvaise étanchéité ou isolation des murs extérieurs, du toit ou du sol ; infiltrations ou inondations dans le logement causées par une fuite d'eau dans la plomberie ; façade principale très dégradée avec des fissures profondes ; vis-à-vis à moins de 10 mètres ; installation électrique dégradée (fils dénudés, prises mal encastrées) ; pas de prise de terre ; habitation de fortune.

Taux d'effort : il s'agit d'un taux moyen, calculé comme le rapport entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens des ménages. Le taux d'effort est « net », c'est-à-dire calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement. Il rapporte au revenu des dépenses de nature différente selon le statut d'occupation des ménages : pour les accédants à la propriété, il s'agit principalement d'une dépense d'investissement, tandis que pour les locataires, il s'agit d'une consommation.

Reste à vivre par unité de consommation : montant de revenu par unité de consommation dont disposent les ménages après s'être acquittés des dépenses de logement nettes des éventuelles aides personnelles au logement perçues, et avant de payer leurs impôts.

Décile : si l'on ordonne une distribution de revenu, les déciles sont les neuf valeurs (D1 à D9) qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux. Ainsi, les 10 % les plus modestes ont un revenu inférieur ou égal au 1^{er} décile (D1), le revenu des 10 % les plus aisés est supérieur au 9^e décile (D9).

Pour en savoir plus

Arnault S., Crusson L., Donzeau N., Rougerie C., « Les conditions de logement fin 2013 – Premiers résultats de l'enquête Logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.

Arnold C., Boussard J., « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », in *Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.

Delance P., Vignolles B., « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants », in *Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.

Donzeau N., Lardeux R., « Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre », in *Les conditions de logement en France*, coll. « Insee Références », édition 2017.

Floch J.-M., « Disparités de revenus et ségrégation dans les grands pôles urbains », in *Les revenus et le patrimoine des ménages*, coll. « Insee Références », édition 2016.

Goffette-Nagot F., Sidibé M., « Logement social et accession à la propriété », *Économie et Prévision* n° 200-201, direction générale du Trésor, ed. La Documentation française, 2012.
