

## Le logement des ménages modestes. Résultats de l'enquête Logement 2006 de l'INSEE

Éric Renard, DREES

**S'**ILS connaissent des statuts d'occupation très divers, les ménages modestes sont davantage locataires, aussi bien du parc privé que du parc social, que les ménages plus aisés. À chaque statut d'occupation sont associées des difficultés spécifiques mais c'est dans le parc locatif privé que les ménages modestes sont le plus fréquemment dans des situations difficiles, tant au niveau des conditions de logement que des charges supportées.

Pour un ménage modeste, un âge élevé, une résidence en zone rurale et le fait de vivre en couple sont liés à une probabilité plus importante d'être propriétaire. Pour un locataire modeste, un âge élevé, avoir des enfants et résider dans une unité urbaine de plus de 20 000 habitants accroissent les chances de résider dans le parc locatif social.

Les ménages modestes locataires du parc privé rencontrent plus souvent des situations de mal-logement, mais tous ne sont pas logés à la même enseigne; certains groupes (personnes âgées, jeunes actifs d'Île-de-France, familles monoparentales, etc.) cumulent les difficultés et logent dans des conditions très difficiles.

En vingt ans, la part du revenu des ménages consacrée au logement n'a cessé de croître. Représentant 21 % du budget des Français en 2004 (nettes des aides personnelles) contre seulement 14 % au début des années 1980, les dépenses courantes de logement sont ainsi devenues le premier poste du budget des ménages (Plateau, 2006). Parallèlement, les conditions dans lesquelles ces ménages se logent peuvent évoluer. La question tant des coûts que des conditions de logement est particulièrement sensible pour les ménages modestes.

L'enquête Logement de l'INSEE permet une analyse détaillée des conditions de logement des ménages résidant en logement ordinaire<sup>1</sup>. Elle permet en outre d'isoler parmi ceux-là les ménages ayant les revenus les plus bas : dans cette étude, nous définissons les ménages modestes comme ceux appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie (encadré 1). Dans ce contexte d'un coût du logement historiquement élevé, comment se logent les ménages modestes et quelles sont leurs conditions de logement ?

## En 2006, la place renforcée du locatif privé dans le logement des ménages modestes

Les ménages modestes sont moins souvent propriétaires ou accédants que les ménages plus aisés. En 2006, 54 % d'entre eux sont en effet locataires contre 32 % pour les autres ménages (graphique 1). Les ménages modestes résident fréquemment dans le parc locatif social (28 %) mais aussi dans le parc privé (26 %). Les ménages du premier décile de niveau de vie, en particulier, ont un recours plus important au parc privé que les autres ménages modestes. Ce constat va à l'encontre de l'idée d'un marché locatif compartimenté en deux, avec un parc social s'adressant aux ménages pauvres et un parc privé réservé aux ménages plus aisés. Le parc locatif privé joue en réalité un rôle important dans le logement des ménages les plus modestes.

Entre 2002 et 2006, la proportion de ménages propriétaires a globalement augmenté, passant de 36 % à 38 %. Mais l'évolution par catégorie de niveau de vie des ménages est plus contrastée : si les ménages des deuxième et troisième déciles de niveau de vie partagent l'évolution générale, ceux du premier décile, c'est-à-dire ayant les plus faibles niveaux de vie, sont moins souvent propriétaires qu'en 2002 (-3 points). En contrepartie, ces ménages très modestes sont plus nombreux à résider dans le parc locatif social (+1 point), mais aussi, et encore plus, dans le parc locatif privé (+4 points) (graphiques 1 et 2). Cette évolution s'accompagne d'un changement de structure de cette population : ils sont plus jeunes (augmentation de 3 points de la part des moins de 30 ans) et résident moins souvent en commune rurale (diminution de 5 points).

1. L'enquête Logement exclut de son champ la plupart des personnes en situation de privation de logement, elle permet tout de même d'éclairer la thématique des personnes sans domicile (voir sur ce sujet Marpsat et Peretti, 2009).

## Encadré 1

**Sources et définitions****Sources****L'enquête Logement de l'INSEE**

L'enquête Logement 2006 s'est déroulée de mars à décembre 2006 en France métropolitaine et a également couvert les DOM, interrogés en fin d'année. Elle porte sur 43 000 logements répondants. Elle fait suite à une série d'enquêtes dont la première remonte à 1955.

L'enquête Logement décrit les caractéristiques sociodémographiques ou économiques des ménages et les modalités d'occupation de leur résidence principale. Le champ de l'enquête est constitué des seuls logements ordinaires, à l'exclusion des logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, et des habitations mobiles.

**Définitions**

**Ménages modestes, ménages plus aisés** : les ménages sont classés par ordre croissant selon leur revenu par unité de consommation. Les 30 % des ménages ayant les revenus par unité de consommation les plus faibles sont dits « ménages modestes ». En complément de ces ménages modestes, les 70 % des ménages ayant les revenus les plus élevés sont dits « ménages plus aisés ».

Le revenu par unité de consommation est égal au revenu du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation du ménage. Les unités de consommation (UC) sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

**Parc social/parc privé** : le parc social est ici entendu au sens large et comprend le secteur HLM (habitat à loyer modéré) et le secteur social non-HLM. Le parc privé est constitué des logements vides (à loyer libre ou à loyer soumis à la loi de 1948) et des autres types de locations (meublés, sous-locations, locations-accessions).

**Surpeuplement** : la définition de l'INSEE mesure l'écart entre le nombre de pièces de l'appartement et une norme de nombre de pièces calculé en fonction du nombre de personnes du ménage et des caractéristiques de ces personnes. Le nombre normatif de pièces est établi selon cette méthode : 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 et plus, et, pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

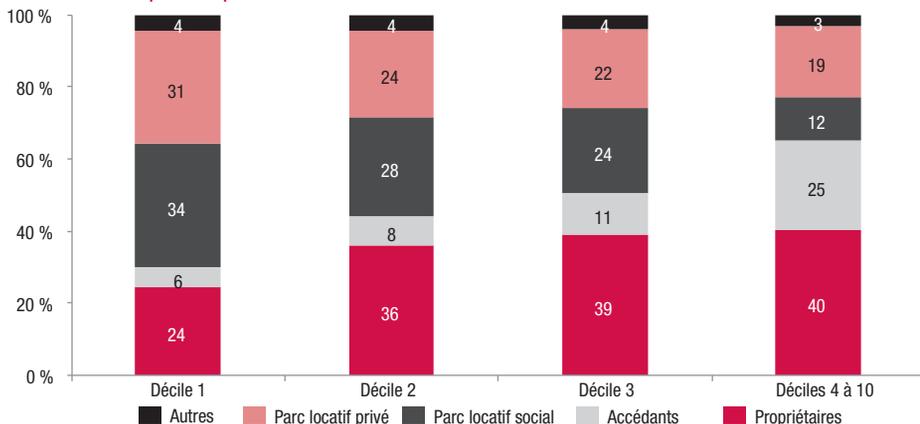
La différence entre le nombre de pièces du logement et le nombre normatif de pièces est interprétée comme suit : sous-peuplement très accentué pour les valeurs de plus de 2, sous-peuplement prononcé pour les valeurs de 2, sous-peuplement modéré pour les valeurs de 1, peuplement normal pour les valeurs de 0, surpeuplement modéré pour les valeurs de -1, surpeuplement accentué pour les valeurs de -2 et inférieures.

**Le taux d'effort total brut** se définit comme la proportion du revenu que le ménage consacre au logement : loyer ou charge de remboursement, charges locatives et autres dépenses liées au logement (énergie, eau...).

**Le taux d'effort total net** reprend les mêmes éléments mais retranche des dépenses de logement le montant des aides au logement.

En revanche, la proportion de ménages accédants à la propriété diminue dans chacun des déciles de niveau de vie. Cette évolution peut traduire à la fois des difficultés accrues d'accès à la propriété liées à l'envolée des prix (notamment chez les ménages modestes), mais aussi le vieillissement de la population puisque les personnes âgées ont plus souvent achevé de rembourser leurs éventuels emprunts.

Graphique 1  
Statut d'occupation par décile de niveau de vie en 2006

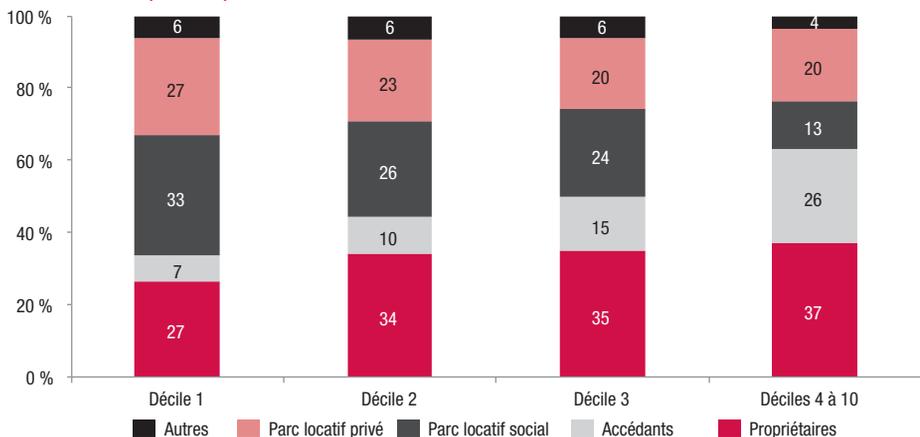


Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

Note de lecture : 31 % des ménages du 1<sup>er</sup> décile de revenu résident dans le parc locatif privé. Le statut d'occupation « autres » est composé essentiellement de personnes logées gratuitement et marginalement de fermiers et métayers.

Graphique 2  
Statut d'occupation par décile de niveau de vie en 2002



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2002.

## Encadré 2

**Profil des ménages par statut d'occupation (en%)**

	<b>Ménages modestes dont :</b>	<b>Propriétaires</b>	<b>Accédants</b>	<b>Locataires du secteur social</b>	<b>Locataires du secteur privé</b>	<b>Ménages plus aisés</b>
<b>Âge de la personne de référence</b>						
Moins de 30 ans	12	0	5	11	29	9
De 30 à 39 ans	16	2	33	22	20	19
De 40 à 49 ans	16	7	39	20	18	19
De 50 à 64 ans	21	23	22	24	17	30
65 ans et plus	35	67	2	23	17	23
<b>Composition familiale</b>						
Personne seule	41	46	11	37	48	30
Famille monoparentale	13	4	10	23	16	5
Couple sans enfant	19	34	8	9	13	31
Couple avec enfant	25	14	70	28	21	32
Autres	3	2	1	3	3	2
<b>Revenu par unité de consommation (UC)</b>						
1 <sup>er</sup> décile de revenu par UC	33	24	22	40	41	0
2 <sup>e</sup> décile de revenu par UC	33	36	32	32	31	0
3 <sup>e</sup> décile de revenu par UC	33	39	45	28	28	0
<b>Situation professionnelle</b>						
Ménage avec au moins un CDI	33	18	79	33	37	63
Ménage avec au moins un contrat précaire	9	1	5	11	18	3
Ménage avec au moins un actif inoccupé	11	3	6	16	17	2
Ménage d'inactifs	47	78	10	40	28	32
<b>Tranche d'unité urbaine</b>						
Commune rurale	26	45	40	8	17	24
Unité urbaine de moins de 5 000 hab.	7	9	7	5	7	7
Unité urbaine de 5 000 à 9 999 hab.	5	5	5	4	5	5
Unité urbaine de 10 000 à 19 999 hab.	5	5	6	5	4	5
Unité urbaine de 20 000 à 49 999 hab.	7	6	7	10	8	6
Unité urbaine de 50 000 à 99 999 hab.	8	4	5	12	9	7
Unité urbaine de 100 000 à 199 999 hab.	6	4	4	9	8	5
Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 hab.	24	17	17	30	29	23
Unité urbaine de Paris	11	6	8	17	13	19

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

## Parmi les ménages modestes, les propriétaires sont plus souvent confrontés au manque de confort de base

Dans une tendance générale d'amélioration du confort des logements, les ménages modestes continuent de bénéficier de logements moins confortables que les ménages plus aisés (Castéran et Ricroch, 2008). Parmi les ménages modestes eux-mêmes, d'importantes différences de conditions de logement existent en termes de qualité, de taille, d'environnement et de coût. Elles dépendent fortement du statut d'occupation du ménage (propriétaire, accédant à la propriété, locataire du parc social ou du parc privé).

Ainsi, les propriétaires (hors accédants) sont les plus concernés par le manque de confort de base, aussi bien par l'absence de douche ou de toilettes à l'intérieur du logement que par un équipement de chauffage sommaire ou inexistant (tableau 1). Si les accédants ont presque tous les WC et une douche ou une baignoire à l'intérieur, plus d'un sur dix connaît des problèmes de chauffage. Les locataires du parc privé sont, eux aussi, plus souvent concernés par le manque de confort de base. En revanche, les locataires du parc social bénéficient dans leur très grande majorité du confort de base. Par ailleurs, plus d'un quart des ménages modestes est concerné par la présence de signes d'humidité, la proportion étant plus forte pour les locataires, en particulier dans le parc privé (tableau 1).

Tableau 1

Proportion de ménages modestes confrontés à des problèmes d'inconfort (en%)

	WC ou baignoire/douche à l'extérieur	Absence de chauffage ou chauffage sommaire	Présence de signes d'humidité
<b>Ménages modestes* dont:</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>26</b>
propriétaires	5	15	18
accédants à la propriété	0	12	19
locataires du parc social	0	2	30
locataires du parc privé	4	9	35
<b>Ménages plus aisés*</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>18</b>

\* Voir en encadré 1 la définition utilisée des ménages modestes et plus aisés.

Champ: France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources: INSEE, enquête Logement 2006.

## Les locataires sont plus concernés par le surpeuplement et les nuisances sonores

Toujours au sein des ménages modestes, les phénomènes de surpeuplement sont très présents dans le parc locatif, selon la définition usuelle du surpeuplement de l'INSEE, mettant en relation le nombre de pièces et la composition du ménage (encadré 1). En particulier, dans le parc locatif privé, près d'un ménage modeste sur trois est concerné (tableau 2).

Tableau 2

## Proportion de ménages modestes en situation de surpeuplement

	Surpeuplement modéré*	Surpeuplement accentué*	Ensemble
<b>Ménages modestes* dont :</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>15</b>
propriétaires	2	0	3
accédants à la propriété	6	1	7
locataires du parc social	14	2	17
locataires du parc privé	27	3	30
<b>Ménages plus aisés*</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

\* Voir en encadré 1 la définition utilisée des ménages modestes et plus aisés et les définitions de l'INSEE des surpeuplements modéré et accentué.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

Les propriétaires ou accédants modestes sont moins souvent en situation de surpeuplement. Ils résident plus souvent en zone rurale (42 % contre 12 % pour les locataires) et une partie de cette moindre fréquence des situations de surpeuplement est imputable à la taille plus réduite des ménages propriétaires, souvent plus âgés : 83 % sont des ménages d'une ou deux personnes contre 23 % pour les accédants et 64 % pour les locataires. Cependant, même à taille de ménage comparable, les propriétaires ou accédants modestes occupent des logements plus spacieux que les locataires modestes.

Ces différences de taux de surpeuplement par statut d'occupation se retrouvent également au sein des ménages plus aisés : la hiérarchie des taux de surpeuplement y est analogue, mais les niveaux sont respectivement beaucoup plus faibles (le taux moyen de surpeuplement est de 15 % pour les ménages modestes et de 6 % pour les ménages plus aisés).

Par ailleurs, les ménages modestes déclarent plus fréquemment souffrir de nuisances sonores, ce problème concernant plus spécifiquement les locataires, dans le parc social comme dans le parc privé (tableau 3). Ces différences peuvent s'expliquer en partie par le type de logement, les propriétaires ou accédants vivant très majoritairement en maison individuelle (dans huit cas sur dix), alors que les locataires résident pour l'essentiel en habitation collective (dans huit cas sur dix).

Tableau 3

## Proportion de ménages déclarant être confrontés à des nuisances sonores

	Bruits perçus le jour		Bruits perçus la nuit	
	Assez fréquents	Très fréquents	Assez fréquents	Très fréquents
<b>Ménages modestes dont :</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>6</b>
propriétaires	17	6	8	2
accédants à la propriété	17	9	11	2
locataires du parc social	26	18	21	10
locataires du parc privé	27	19	20	9
<b>Ménages plus aisés</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>3</b>

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

## Les locataires modestes du parc privé cumulent le plus de difficultés

D'un statut d'occupation à l'autre, les difficultés de confort rencontrées le plus fréquemment par les ménages modestes ne sont donc pas les mêmes. Globalement, toutefois, ce sont les locataires du parc privé, représentant un quart des ménages modestes en logement ordinaire, qui semblent cumuler le plus de difficultés (graphique 3). En dehors des conditions de chauffage, où leur situation est celle de la moyenne des ménages modestes, ils sont surreprésentés pour tous les autres types de difficultés, et en premier lieu au regard du surpeuplement.

L'opinion des ménages modestes sur leurs conditions de logement rejoint ce constat : les locataires, en particulier ceux du parc privé, sont plus nombreux à exprimer leur mécontentement (tableau 4). L'opinion sur le quartier est en revanche nettement plus mauvaise chez les ménages modestes du parc social : 20% de ces ménages déclarent qu'ils ne se plaisent pas dans leur quartier<sup>2</sup>, contre 11% en moyenne parmi l'ensemble des ménages modestes et 6% parmi les ménages plus aisés (tableau 5). Plus de quatre locataires sur dix souhaitent changer de logement, les accédants et *a fortiori* les propriétaires sont nettement moins nombreux à être dans cette situation (tableau 6).

Tableau 4

Proportion de ménages modestes estimant que leurs conditions de logement sont insuffisantes ou très insuffisantes

	Insuffisantes	Très insuffisantes
<b>Ménages modestes</b> dont :	<b>8</b>	<b>3</b>
propriétaires	2	0
accédants à la propriété	4	0
locataires du parc social	13	4
locataires du parc privé	14	7
<b>Ménages plus aisés</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

Tableau 5

Proportion de ménages modestes se plaisant dans leur quartier

	Oui	Non
<b>Ménages modestes</b> dont :	<b>89</b>	<b>11</b>
propriétaires	96	4
accédants à la propriété	94	6
locataires du parc social	80	20
locataires du parc privé	88	12
<b>Ménages plus aisés</b>	<b>94</b>	<b>6</b>

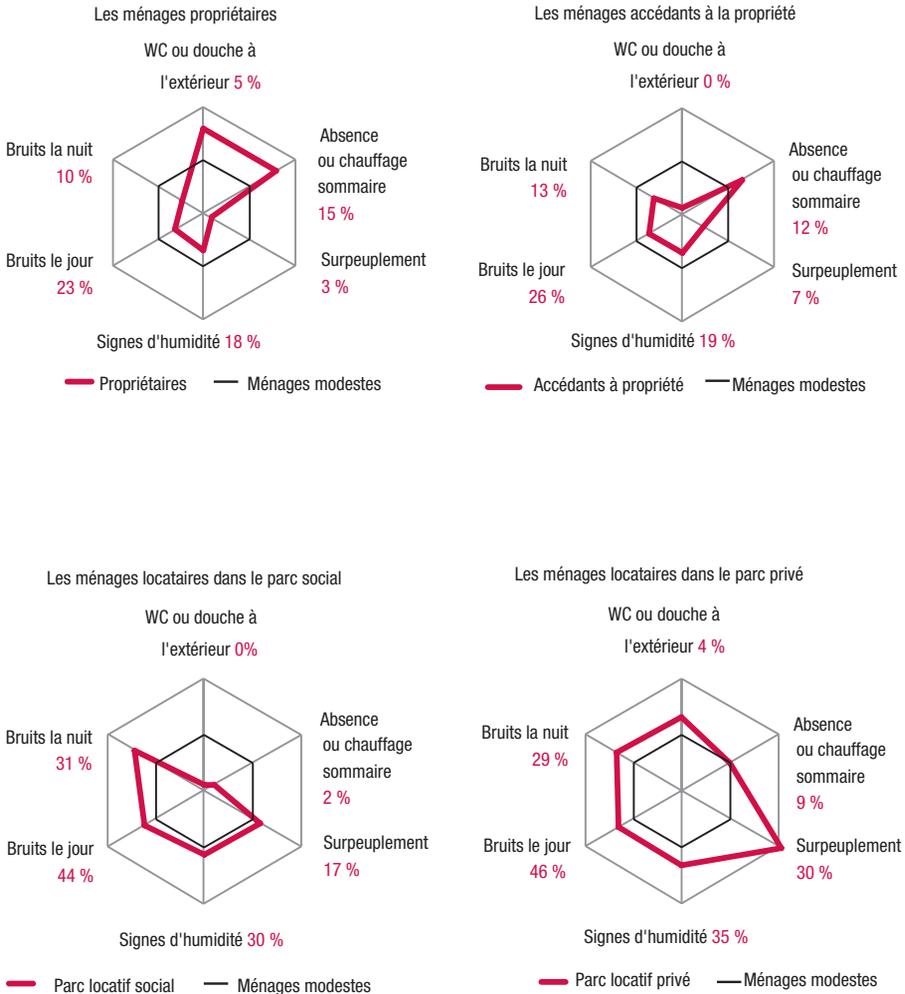
Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

2. Ce qui est peut-être imputable au fait que, pour la localisation de leur logement, les ménages candidats à un logement social sont tributaires des propositions des commissions d'attribution.

## Graphique 3

## Le confort du logement des ménages modestes par statut d'occupation



Champ : France métropolitaine, ménages modestes (voir en encadré 1 la définition utilisée), hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

Lecture : 5 % des propriétaires modestes sont concernés par l'absence de douche ou de WC à l'intérieur de leur logement contre 3 % pour l'ensemble des ménages modestes.

Tableau 6

Proportion de ménages modestes souhaitant changer de logement

	Oui	Non
<b>Ménages modestes</b> dont :	<b>28</b>	<b>72</b>
propriétaires	6	94
accédants à la propriété	14	86
locataires du parc social	42	58
locataires du parc privé	45	55
<b>Ménages plus aisés</b>	<b>21</b>	<b>79</b>

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

### Un taux d'effort médian de 37 % pour les locataires modestes du secteur privé

Si les différents statuts d'occupation offrent des conditions de logement diverses, ils présentent des coûts eux aussi divers. Le coût du logement est apprécié ici relativement au revenu du ménage, à travers le taux d'effort (voir la définition en encadré 1). Le taux d'effort net (après aides au logement) est, en valeur médiane<sup>3</sup>, de 22% pour les ménages modestes contre 15% pour les ménages plus aisés (tableau 7). Au sein des ménages modestes, il est beaucoup plus faible pour les propriétaires (13%) et culmine pour les locataires du parc privé (37%). Ainsi, parmi les ménages modestes, ceux résidant dans le parc locatif privé cumulent à la fois des conditions de logement plus fréquemment difficiles et un poids plus important des charges de logement.

Sans les aides au logement, attribuées sous conditions de ressources, le poids des charges de logement des ménages modestes serait plus important. Leur effet apparaît dans l'écart entre le taux d'effort brut et le taux d'effort net (tableau 7) : les aides au logement ont un effet sensible pour les ménages modestes (réduction du taux d'effort de 32% à 22%) et bien moindre pour les ménages plus aisés (réduction de 16% à 15%). C'est pour les locataires modestes que l'effet est le plus sensible. Sans les aides au logement, les taux d'effort bruts seraient respectivement de 40% dans le parc social et de 51% dans le parc privé.

3. Pour une catégorie de ménages donnée, le taux médian est tel que la moitié des ménages de la catégorie a un taux inférieur et la moitié a un taux supérieur. Par rapport au taux moyen, le taux médian est moins sensible aux valeurs extrêmes observées pour certains ménages.

Tableau 7

## Taux d'effort totaux des ménages pour se loger\*

	Ménages modestes		Ménages plus aisés	
	taux d'effort brut	taux d'effort net	taux d'effort brut	taux d'effort net
Propriétaires	13%	13%	6%	6%
Accédants à la propriété	37%	33%	24%	24%
Locataires du parc social	40%	25%	22%	21%
Locataires du parc privé	51%	37%	26%	26%
<b>Ensemble</b>	<b>32%</b>	<b>22%</b>	<b>16%</b>	<b>15%</b>

\* Voir en encadré 1 les définitions des taux d'effort totaux. Les taux figurant dans le tableau correspondent à des « médianes » par catégorie de ménages (la moitié des ménages de la catégorie a un taux inférieur et la moitié un taux supérieur). Les taux « bruts » et « nets » sont respectivement avant et après aides au logement.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

L'impact des aides au logement sur le taux d'effort des ménages locataires modestes est similaire dans le parc public et dans le parc privé : environ -15 points. En revanche, le taux d'effort net médian demeure beaucoup plus élevé dans le parc locatif privé, conformément à la hiérarchie observée en matière de taux d'effort bruts. Les locataires modestes du parc privé bénéficient un peu moins souvent des aides (67% contre 76% dans le parc social)<sup>4</sup>. En revanche, parmi les locataires modestes percevant une aide au logement, le montant moyen de l'aide est le même pour les deux secteurs locatifs : 207 euros par mois. Le barème étant unifié depuis la réforme des aides au logement de 2001 dans le parc locatif, le montant des aides au logement varie uniquement avec le loyer (au-dessous d'un certain plafond), la composition familiale et la zone de résidence. Mais les loyers du parc locatif privé dépassent plus souvent les loyers plafonds qui servent au calcul des aides au logement que ceux du parc social.

Les locataires modestes qui ne bénéficient pas d'aide au logement connaissent quelques spécificités par rapport à ceux qui en perçoivent : ce sont plus souvent des couples sans enfants (19% contre 8%), du troisième décile de revenu (42% contre 22%). Pour ceux du parc privé, l'absence de douche ou WC à l'intérieur de leur logement est aussi plus fréquente chez les non-bénéficiaires d'aide au logement (6% contre 3%).

En dépit d'un taux d'effort net médian plus faible, les locataires modestes du parc social sont plus nombreux que ceux du parc privé à avoir connu des difficultés de paiement du loyer ou des charges au cours des vingt-quatre derniers mois : respectivement 28% et 24% (tableau 8). Même si les distributions par niveau de vie des deux catégories de ménages sont proches, il est possible que les locataires du parc social cumulent plus de difficultés au-delà de ce que peuvent rendre compte les caractéristiques de profil observées dans l'enquête, ces difficultés pouvant avoir été prises en compte justement dans les décisions d'attribution du logement social. Une étude antérieure (Nivière, 2006) mentionne cette hypothèse pour expliquer la

4. Cette situation peut refléter l'effet combiné d'une moindre éligibilité aux aides et d'un moindre recours, sans qu'il soit possible d'identifier la part de chaque facteur.

plus grande fréquence des retards de paiement du loyer dans le parc social, même après avoir isolé l'effet des différences de composition familiale, de niveau de vie, d'âge, de situation professionnelle et de localisation.

Tableau 8

Les difficultés de paiement des charges de logement dans les 24 derniers mois (en %)

	2006	2002*
<b>Ménages modestes</b>	<b>16</b>	
Propriétaires	1	
Accédants à la propriété	18	
Locataires du parc social	28	26
Locataires du parc privé	24	21
<b>Ménages plus aisés</b>	<b>6</b>	

\* En 2002, cette question n'était pas posée aux propriétaires et aux accédants.

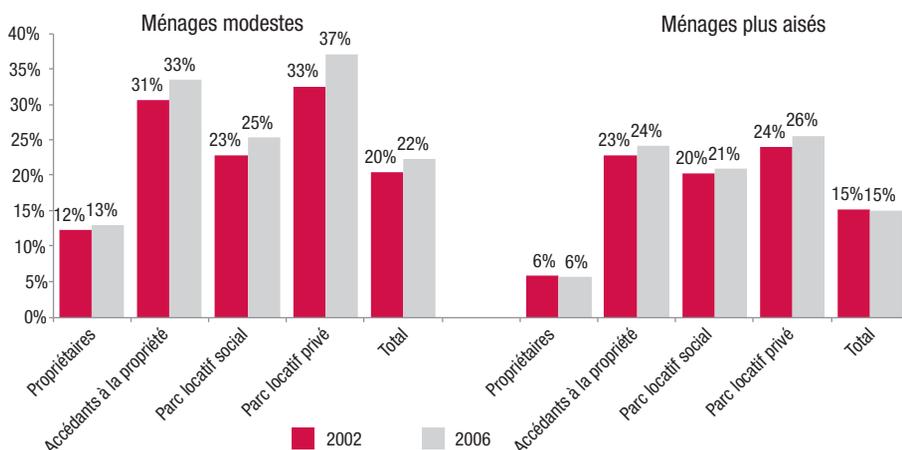
Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

Par rapport à 2002, date de la précédente enquête Logement de l'INSEE, les charges de logement pèsent plus fortement en 2006 pour les ménages modestes (graphique 4) : leur taux d'effort médian a en effet augmenté de 2 points alors qu'il est resté stable pour les autres ménages. C'est dans le parc locatif privé que la hausse est la plus marquée (+5 points pour les ménages modestes et +2 points pour les ménages plus aisés).

Graphique 4

Évolution des taux d'effort nets médians entre 2002 et 2006



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquêtes Logement 2002 et 2006.

## Encadré 3

**Évolution des statuts d'occupation sur 14 ans**

Sur 14 années, les ménages modestes et les ménages plus aisés connaissent des évolutions de la répartition en statuts d'occupation très différentes.

Pour les ménages plus aisés, la proportion de propriétaires augmente très sensiblement au détriment des autres statuts d'occupation (graphique A).

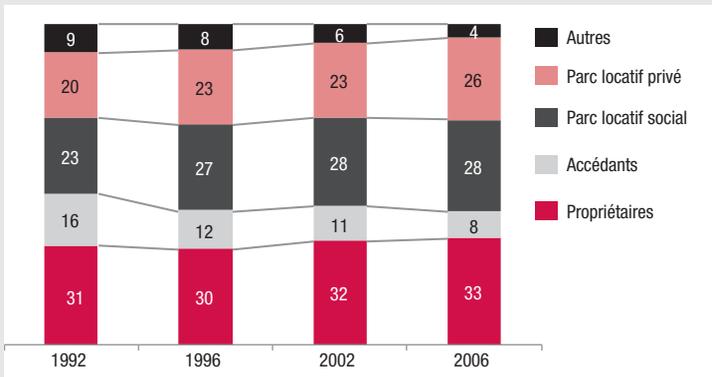
À l'inverse, les locataires, du parc privé comme du parc social, sont de plus en plus nombreux parmi les ménages modestes. En parallèle de cette évolution, la part de ménages modestes accédants a été divisée par deux entre 1992 et 2006 (graphique B).

## Graphique A

**Évolution du statut d'occupation des ménages des déciles 4 à 10**

Champ : France métropolitaine, ménages des déciles 4 à 10, hors ménages étudiants.  
Sources : INSEE, enquête Logement 1992 à 2006.

## Graphique B

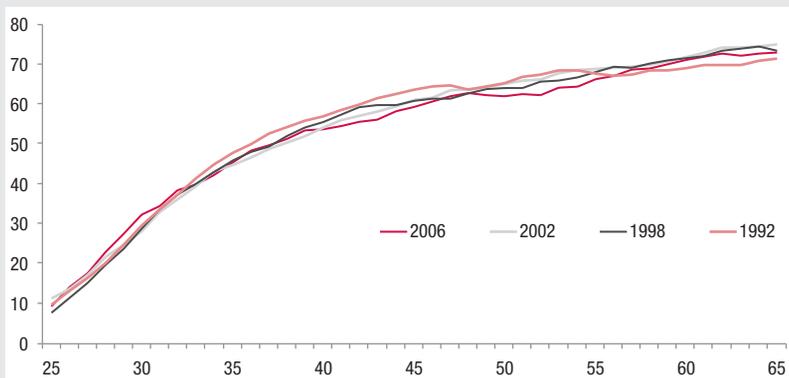
**Évolution du statut d'occupation des ménages des déciles 1 à 3**

Champ : France métropolitaine, ménages des déciles 1 à 3, hors ménages étudiants.  
Sources : INSEE, enquête Logement 1992 à 2006.

Entre 1992 et 2006, les ménages modestes enquêtés tendent plutôt au vieillissement : 30 % avaient 50 ans et plus en 1992 contre 35 % en 2006. D'une enquête Logement à l'autre, les taux de ménages propriétaires ou accédants par âge sont très proches (graphique C). Cette propriété ne se vérifie pas pour les ménages modestes : à chaque enquête, le taux de ménages propriétaires ou accédants à un âge donné est généralement inférieur à celui relevé par l'enquête précédente (graphique D). Ainsi, la réduction de l'accès à la propriété des ménages modestes constatée précédemment semble se confirmer au-delà des explications en termes de composition par âge.

Graphique C

Taux de ménages propriétaires ou accédants par âge (en moyenne mobile 5)

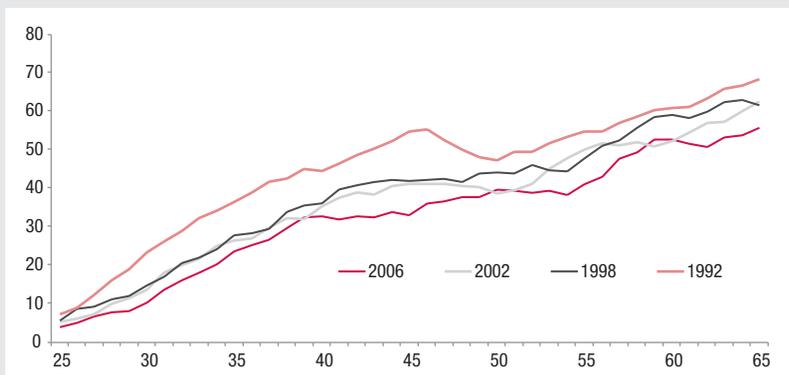


Champ : France métropolitaine, hors ménages étudiants.

Sources : INSEE, enquête Logement 1992 à 2006.

Graphique D

Taux de propriétaires ou accédants par âge parmi les ménages modestes (en moyenne mobile 5)



Champ : France métropolitaine, ménages modestes déciles 1 à 3, hors ménages étudiants.

Sources : INSEE, enquête Logement 1992 à 2006.

## **Au sein des ménages modestes, les chances d'être propriétaires sont essentiellement liées à l'âge**

Il apparaît, au vu des précédentes analyses que, au-delà du confort de base, les propriétaires et accédants, même modestes, sont moins souvent concernés par des conditions de logement difficiles que les locataires. On est donc tenté d'assimiler cette situation au statut d'occupation le plus enviable. Or le statut d'occupation ne traduit pas toujours un choix : pour un certain nombre de ménages, en particulier pour les plus modestes pour lesquels l'accès à la propriété est financièrement plus difficile et en pratique moins répandu, il semble davantage contraint.

Une analyse «toutes choses égales par ailleurs» permet d'isoler l'effet des différents facteurs jouant sur les chances d'être propriétaires au sein des ménages modestes (annexe 1). L'âge de la personne de référence du ménage apparaît comme l'élément le plus déterminant : à autres caractéristiques identiques, les ménages les plus âgés ont des probabilités plus élevées d'être propriétaires, que ce soit du fait d'un héritage ou d'avoir pu accumuler par le passé les moyens d'acquisition d'un logement. L'effet est particulièrement important pour les 65 ans et plus : toutes choses égales par ailleurs, ils ont quatre fois plus de chances d'être propriétaires ou accédants que les 40-49 ans.

En second lieu, à autres caractéristiques identiques, la probabilité d'être propriétaires est maximale pour les ménages résidant en commune rurale et décroît avec le degré d'urbanisation. La propriété est, de plus, inégalement répandue selon la composition du ménage : le fait d'être en couple, en particulier, est très favorable, tandis que les personnes seules et les familles monoparentales ont nettement moins de chances d'être propriétaires. En revanche, que le couple ait ou non des enfants ne paraît pas affecter la probabilité d'être propriétaire ou accédant. Enfin, la stabilité de la situation professionnelle et un niveau de vie relativement plus favorable sont associés à une probabilité plus élevée d'être propriétaire.

À titre illustratif, la probabilité d'être propriétaire ou accédant serait de 96% pour un couple sans enfant dont la personne de référence a 65 ans ou plus, avec au moins une personne en contrat à durée indéterminée (CDI), appartenant au troisième décile de niveau de vie et résidant en commune rurale. À l'inverse, une famille monoparentale dont la personne de référence a moins de 30 ans, appartenant au premier décile de niveau de vie, avec un contrat de travail précaire et résidant dans l'unité urbaine de Paris a peu de chances d'être propriétaire (moins de 1%).

## **Au sein des locataires modestes, l'âge et la composition familiale distinguent en premier lieu locataires du parc social et du parc privé**

Parmi les ménages locataires, ceux qui résident dans le parc social sont moins souvent confrontés à des problèmes de confort que ceux du parc privé et connaissent en moyenne des taux d'effort moins élevés (parce que les loyers sont généralement plus faibles à qualité comparable du logement). Tous les ménages modestes

n'ont par ailleurs pas les mêmes chances d'accéder au parc social. Ici encore, une analyse économétrique permet d'isoler les variables influant sur l'accès au parc social.

En premier lieu, c'est là encore l'âge de la personne de référence du ménage qui semble le plus déterminant (annexe 2) : à autres caractéristiques identiques, plus les personnes sont âgées, plus elles résident dans le parc social. Ainsi, les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans résident 1,7 fois plus dans le parc social que ceux dont la personne de référence est âgée de 40 à 49 ans, lesquels ont eux-mêmes 2,5 fois plus de chances de résider dans le parc social que ceux de moins de 30 ans. Cet effet traduit sans doute, pour une part, la faible mobilité résidentielle que connaît le parc social.

La composition familiale joue également un rôle important, assez proche de celui de l'âge. La présence ou l'absence d'enfants, en particulier, est déterminante : les couples avec enfant et les familles monoparentales ont 2,3 fois plus de chances de résider dans le parc locatif social que les couples sans enfant. Cet effet est certainement le résultat des critères de sélection favorables aux familles qui sont mis en œuvre au sein des commissions d'attribution.

Les ménages modestes locataires vivent par ailleurs sensiblement plus en logement social lorsqu'ils résident dans des unités urbaines comptant au moins 20000 habitants. *A contrario* la probabilité d'occuper un logement social est la plus faible en zone rurale : on retrouve ici l'effet de l'implantation du parc social qui est très peu répandu dans les zones rurales. En ne prenant en compte que le lieu de résidence actuel des ménages, cette analyse rend toutefois mal compte des stratégies éventuelles de mobilité des ménages selon qu'ils estiment pouvoir ou non accéder au parc social.

L'impact de la situation professionnelle et économique des ménages semble plus réduit : la probabilité d'accès au parc social est plus forte pour les ménages ne comportant que des inactifs ou bien comportant au moins une personne au chômage. En revanche, toutes choses égales par ailleurs et notamment à situation professionnelle donnée, le niveau de revenus (au sein des ménages modestes) n'a pas d'impact fort sur la probabilité de résider dans le parc social.

À titre illustratif, la situation la plus défavorable à l'accès au parc locatif social est celle d'une personne seule âgée de moins de 30 ans, habitant dans une commune rurale, en CDI, appartenant au premier décile de niveau de vie (10% de chances d'être locataire du parc social plutôt que du parc privé). À l'inverse, un parent isolé, résidant en Île-de-France, âgé de plus de 65 ans (inactif) et appartenant au deuxième décile de niveau de vie, présente le plus de chances de résider en habitat à loyer modéré (87%).

Au total, l'analyse des éléments liés à la résidence ou non en parc social fait ressortir les phénomènes spécifiques au parc social : l'implantation géographique du parc de logement, la faible mobilité des locataires et les critères de sélection à l'œuvre dans les commissions d'attribution. Ces dernières semblent privilégier des critères liés à la présence d'enfants ou à la situation professionnelle plutôt que des critères directement liés au niveau de revenu.

## **Parmi les ménages modestes locataires du privé, de petits groupes particulièrement exposés au mal-logement**

En France métropolitaine, deux millions de ménages modestes sont locataires du parc privé. Certains n'ont pas pu devenir propriétaires. Certains n'ont pas pu accéder au parc locatif social. D'autres, enfin, ont fait le choix de résider dans le locatif privé. Il existe ainsi une diversité de raisons de résider dans le locatif privé. De même, le parc locatif privé offre des logements aux conditions de confort inégales.

À partir des différentes caractéristiques des ménages (âge, composition familiale, zone urbaine, situation professionnelle, décile de revenu), on distingue cinq groupes parmi les locataires modestes du parc privé. Les conditions de logement sont nettement contrastées d'un groupe à l'autre.

Le premier groupe rassemble les deux tiers de la population (annexe 3). Plus souvent composé de couples et de familles monoparentales, ce groupe est moins concerné par l'inconfort du logement ou bien dans les mêmes proportions que la moyenne de l'ensemble des locataires modestes du parc privé. Avec 34%, ce groupe présente le taux d'effort médian le moins important.

Le deuxième groupe rassemble 16% des ménages. Ce groupe est particulièrement homogène : la personne de référence a plus de 65 ans, est inactive et vit très souvent seule. Les ménages de ce groupe appartiennent souvent au troisième décile de revenu. Les conditions sanitaires des logements sont généralement très mauvaises : 9% n'ont pas de WC ou pas de douche à l'intérieur de leur logement, 16% n'ont pas de chauffage ou un chauffage sommaire. Paradoxalement, les opinions de ces personnes, tant sur leurs conditions de logement que sur leur quartier, sont très bonnes : 16% sont très satisfaites par leurs conditions de logement et 97% se plaisent dans leur quartier. C'est dans ce groupe que l'on constate davantage de sous-peuplement (phénomène plutôt rare parmi les ménages modestes locataires du parc privé). Le taux d'effort médian de ce groupe est particulièrement élevé<sup>5</sup>.

Le troisième groupe rassemble 12% des ménages. Ils vivent très souvent dans l'unité urbaine de Paris. Les familles monoparentales et du premier décile de niveau de vie y sont surreprésentées. Les logements de ces ménages sont plus fréquemment concernés par des problèmes de confort sanitaire que l'ensemble des locataires modestes du parc privé. Plus de la moitié de ces ménages connaissent une situation de surpeuplement. Ces ménages déclarent plus fréquemment des nuisances sonores. Plus de la moitié souhaite déménager et un quart est inscrit sur les listes de demande HLM. Le taux d'effort médian des ménages de ce groupe est particulièrement élevé.

Le quatrième groupe, qui réunit 3% de la population étudiée, rassemble des ménages dont la composition familiale est « autre », c'est-à-dire composés de plusieurs adultes sans lien de famille. La personne de référence est très souvent jeune. Les contrats de travail sont souvent précaires. Les zones très urbanisées sont surreprésentées. La forme d'habitat en colocation est probablement répandue dans ce groupe. Bien que souvent confrontés à des problèmes d'humidité et de nuisances

sonores de jour, ces ménages sont généralement satisfaits de leurs conditions de logement. D'ailleurs, ils sont peu nombreux à souhaiter déménager. Ils sont peu inscrits sur les listes HLM. Ces ménages ont dû plus souvent verser un dépôt de garantie et payer des frais d'agence. En moyenne, ces ménages sont installés depuis peu de temps dans leur logement.

Le dernier groupe rassemble 2% de la population ; ces ménages résident tous dans l'unité urbaine de Paris et la personne de référence est âgée de 30 à 39 ans. Ce groupe présente des caractéristiques proches du troisième groupe : outre la localisation, l'importance des familles monoparentales, du premier décile de revenu et des personnes en CDI. Ils sont confrontés encore plus fréquemment aux mêmes difficultés de logement : les signes d'humidité, le surpeuplement, les nuisances sonores. Toutefois, l'inconfort sanitaire fait exception : l'absence de douche ou de WC à l'intérieur du logement et les problèmes de chauffage y sont plus rares. Ils sont très nombreux à être inscrits sur les listes de demande HLM et à juger leurs conditions de logement insuffisantes : 83% souhaitent déménager. Pour la plupart de ces ménages, il ne s'agit pas d'une situation transitoire ; une grande majorité de ménages occupe ce logement depuis 4 à 12 ans. En dépit de ces conditions de logement plus fréquemment mauvaises, la charge de logement semble très élevée ; le taux d'effort net médian des ménages de ce groupe est de 51%.

Cette classification fait apparaître que certains groupes d'effectifs réduits et très caractéristiques (personnes âgées, jeunes actifs d'Île-de-France, etc.) concentrent des difficultés de logement spécifiques (problèmes sanitaires, surpeuplement, etc.).

## Bibliographie

- BRIANT P. et ROUGERIE C., 2008, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », *France, portrait social (édition 2008)*, INSEE.
- CASTÉRIAN B. et RICOCH L., 2008, « Les logements en 2006. Le confort s'améliore mais pas pour tous », *INSEE Première*, n° 1202.
- JAUNEAU Y. et VANOVERMEIR S., 2008, « Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement », *INSEE Première*, n° 1209.
- MARPSAT M. et PERETTI (de) G., 2009, « Une personne sur vingt s'est retrouvée sans logement personnel au cours de sa vie », *INSEE Première*, n° 1225.
- NIVIÈRE D., 2006, « Les ménages ayant des difficultés pour payer leur loyer », *Études et Résultats*, n° 534, DREES.
- PLATEAU C., 2006, « Vingt ans de dépenses de logement », *Données sociales*, INSEE.

# Annexe 1

## Estimation de la probabilité d'être propriétaire ou accédant pour un ménage modeste

		Écart en points	Significativité
<b>Probabilité de référence : 67 %</b>			<b>***</b>
<b>Âge</b>	Moins de 30 ans	-49	***
	De 30 à 39 ans	-17	***
	De 40 à 49 ans	réf.	réf.
	De 50 à 64 ans	10	***
	65 ans et plus	23	***
<b>Tranche d'unité urbaine</b>	Commune rurale	17	***
	Unité urbaine de moins de 5 000 habitants	0	NS
	Unité urbaine de 5 000 à 9 999 habitants	-2	***
	Unité urbaine de 10 000 à 19 999 habitants	réf.	réf.
	Unité urbaine de 20 000 à 49 999 habitants	-19	***
	Unité urbaine de 50 000 à 99 999 habitants	-22	***
	Unité urbaine de 100 000 à 199 999 habitants	-23	***
	Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants	-17	***
Unité urbaine de Paris	-26	***	
<b>Composition familiale</b>	Personne seule	-24	***
	Couple sans enfant	réf.	réf.
	Couple avec enfant	-2	***
	Famille monoparentale	-30	***
	Autres	-8	***
<b>Situation professionnelle</b>	Ménage d'inactifs	-8	***
	Ménage avec au moins un actif inoccupé	-21	***
	Ménage avec au moins un contrat précaire	-27	***
	Ménage avec au moins un CDI	réf.	réf.
<b>Décile de revenu</b>	1 <sup>er</sup> décile de revenu	-12	***
	2 <sup>e</sup> décile de revenu	-8	***
	3 <sup>e</sup> décile de revenu	réf.	réf.

Champ : France métropolitaine, ménages modestes et hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

Note de lecture : La situation de référence est celle d'un couple sans enfant habitant une ville de 10 000 à 20 000 habitants, appartenant au 3<sup>e</sup> décile de revenu par unité de consommation, dont une personne au moins du ménage est en contrat à durée indéterminée (CDI) et dont la personne de référence est âgée de 40 à 49 ans. Dans ce cas, la probabilité d'être propriétaire est de 67 %.

Exemple de lecture : « Toutes choses égales par ailleurs », c'est-à-dire à autres caractéristiques identiques, le fait d'être âgé de moins de 30 ans réduit de 49 points la probabilité d'être propriétaire ou accédant.

NS : non significatif.

\* : Significatif au seuil de 10 %.

\*\* : Significatif au seuil de 5 %.

\*\*\* : Significatif au seuil de 1 %.

## Annexe 2

### Estimation de la probabilité d'être dans le parc social pour un locataire modeste

Probabilité de référence : 42 %		Écart en points	Significativité
<b>Âge</b>	Moins de 30 ans	-19	***
	De 30 à 39 ans	-3	***
	De 40 à 49 ans	réf.	réf.
	De 50 à 64 ans	10	***
	65 ans et plus	13	***
<b>Composition familiale</b>	Personne seule	-3	***
	Couple sans enfant	réf.	réf.
	Couple avec enfant	20	***
	Famille monoparentale	21	***
	Autres	17	***
<b>Tranche d'unité urbaine</b>	Commune rurale	-17	***
	Unité urbaine de moins de 5 000 habitants	-11	***
	Unité urbaine de 5 000 à 9 999 habitants	-7	***
	Unité urbaine de 10 000 à 19 999 habitants	réf.	réf.
	Unité urbaine de 20 000 à 49 999 habitants	7	***
	Unité urbaine de 50 000 à 99 999 habitants	6	***
	Unité urbaine de 100 000 à 199 999 habitants	6	***
	Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants	3	***
	Unité urbaine de Paris	7	***
<b>Situation professionnelle</b>	Ménage d'inactifs	12	***
	Ménage avec au moins un actif inoccupé	7	***
	Ménage avec au moins un contrat précaire	0	***
	Ménage avec au moins un CDI	réf.	réf.
<b>Décile de revenu</b>	1 <sup>er</sup> décile de revenu	-1	***
	2 <sup>e</sup> décile de revenu	2	***
	3 <sup>e</sup> décile de revenu	réf.	réf.

Champ : France métropolitaine, ménages locataires modestes et hors ménages dont la personne de référence est étudiante.  
Sources : INSEE, enquête Logement 2006.

Note de lecture : La situation de référence est celle d'un couple sans enfant habitant une ville de 10 000 à 20 000 habitants, appartenant au 3<sup>e</sup> décile de revenu par unité de consommation, dont une personne au moins du ménage est en contrat à durée indéterminée (CDI) et dont la personne de référence est âgée de 40 à 49 ans. Dans ce cas, la probabilité d'habiter dans le parc social s'élève à 42 %.

Exemple de lecture : « Toutes choses égales par ailleurs », c'est-à-dire à autres caractéristiques identiques, pour un ménage locataire, le fait d'être âgé de moins de 30 ans réduit de 19 points la probabilité d'être locataire du parc social.

NS : non significatif.

\* : Significatif au seuil de 10 %.

\*\* : Significatif au seuil de 5 %.

\*\*\* : Significatif au seuil de 1 %.

## Annexe 3

### Caractéristiques et confort des locataires du parc privé par groupe

		grp1	grp2	grp3	grp4	grp5	Ensemble	
		67%	16%	12%	3%	2%	100%	
Variables actives	Tranche d'unité urbaine	Communes rurales	18	18	9	8	0	17
		UU inf. à 20000	20	12	8	14	0	17
		UU de 20000 à 200000	30	26	0	23	0	25
		UU sup. à 200000	32	33	13	37	0	29
		UU de Paris	0	10	70	18	100	13
	Composition familiale	Personne seule	43	83	40	0	35	48
		Autres	0	0	0	100	0	3
		Famille monoparentale	16	1	32	0	29	15
		Couple sans enfant	13	15	14	0	0	13
		Couple avec enfant	27	1	15	0	36	21
	Revenu	1 <sup>er</sup> décile	37	26	47	36	45	37
		2 <sup>e</sup> décile	32	33	27	40	35	32
		3 <sup>e</sup> décile	32	41	26	24	20	32
	Situation professionnelle	Ménage avec au moins un CDI	44	1	42	26	62	36
		Ménage avec au moins un contrat précaire	23	0	13	39	13	18
		Ménage avec au moins un actif inoccupé	18	0	35	18	21	17
		Ménage d'inactifs	16	99	10	16	5	28
	Âge de la personne de référence	Moins de 30 ans	35	0	30	68	0	29
		De 30 à 39 ans	26	0	2	10	100	20
		De 40 à 49 ans	17	0	52	2	0	18
De 50 à 64 ans		21	0	16	18	0	17	
65 ans et plus		1	100	0	3	0	17	
WC et douche	WC ou douche extérieur	3	9	7	0	3	4	
	WC et douche ou baignoire à l'intérieur	97	91	93	100	97	96	
Chauffage	Sans chauffage ou chauffage sommaire	9	16	7	3	0	9	
	Avec chauffage	91	84	93	97	100	91	
Signes d'humidité	Oui	34	25	44	45	51	35	
	Non	66	75	56	55	49	65	
Variables supplémentaires	Peuplement	Sous-peuplement très accentué	4	6	0	0	0	3
		Sous-peuplement prononcé	8	11	3	6	0	7
		Sous-peuplement modéré	24	34	12	17	5	23
		Peuplement normal	38	31	33	40	22	36
		Surpeuplement modéré	26	19	41	20	55	27
		Surpeuplement accentué	1	0	11	16	18	3
Vous estimez que vos conditions actuelles de logement sont...	Très satisfaisantes	12	16	3	9	1	11	
	Satisfaisantes	37	37	29	41	19	36	
	Acceptables	30	32	35	28	40	31	
	Insuffisantes	14	9	18	17	25	14	
	Très insuffisantes	7	6	15	6	16	8	
Vous plaisez-vous dans votre quartier ?	Oui	87	97	85	90	90	88	
	Non	13	3	15	10	10	12	
Bruits perçus le jour	Rares ou inexistants	52	61	51	45	53	53	
	Assez fréquents	29	22	22	33	21	27	
	Très fréquents	19	17	27	23	26	20	

		grp1	grp2	grp3	grp4	grp5	Ensemble	
		67%	16%	12%	3%	2%	100%	
Variables supplémentaires	Bruits perçus la nuit	Rares ou inexistants	70	78	68	80	54	70
		Assez fréquents	21	14	18	15	28	20
		Très fréquents	9	8	14	5	18	10
	Souhaite changer de logement	Oui	49	15	58	34	83	45
		Non	51	85	42	66	17	55
	Possibilité d'un déménagement forcé	Oui	25	6	22	13	14	21
		Non	75	94	78	87	86	79
	Inscrit sur une liste de demande HLM	Oui	16	5	24	9	29	15
		Non	84	95	76	91	71	85
	Versement d'un dépôt de garantie (non-réponse: 44%)	Oui, sans intermédiaire	73	73	72	89	71	74
		Oui, par l'intermédiaire 1%	10	0	13	4	17	9
		Non, aucun dépôt de garantie	17	27	15	7	12	17
	Caution par un tiers (non-réponse: 44%)	Oui	49	27	56	50	52	48
		Non	51	73	44	50	48	52
	Frais d'agence (non-réponse: 44%)	Oui	29	26	36	42	30	30
		Non	71	74	64	58	70	70
	Ancienneté d'occupation de la personne de référence	Moins d'un an	33	11	21	37	19	27
		De 1 à moins de 4 ans	33	17	30	30	26	30
		De 4 à moins de 8 ans	18	14	21	11	33	18
De 8 à moins de 12 ans		6	11	10	0	18	8	
	12 ans et plus	10	48	18	22	5	17	
Taux d'effort net médian		34%	42%	42%	38%	51%	38%	
Effectifs interrogés		1911	319	935	98	719	3982	

Champ : France métropolitaine, ménages modestes locataires du parc privé hors ménages étudiants.

Sources : INSEE, enquête Logement 2006.