

Comparaison logement - ménage : les aspects financiers

CR

La comparaison entre le logement et le ménage qui l'occupe constitue une des dimensions supplémentaires proposées dans la note introductive à la séance du 14 septembre sur les classifications des situations de logement. Cette comparaison peut porter sur plusieurs aspects : les aspects financiers (taux d'effort, difficultés de paiement, etc.), le degré de peuplement du logement, l'adaptation du logement à la composition du ménage (par exemple, accueil de personnes présentant des handicaps ou des difficultés de mobilité). Cette fiche traite plus spécifiquement des aspects financiers.

Les mesures statistiques récentes, notamment à partir de l'enquête Logement de 2006, indiquent que les inégalités face au coût du logement se sont creusées ces dix dernières années. En moyenne¹, la situation financière des ménages à faibles ressources s'est dégradée en 10 ans : leurs dépenses en logement ont davantage augmenté (+35%) que leur revenu (+20%). Pour les autres ménages, c'est l'inverse : en moyenne, les dépenses ont augmenté de 23%, pour 28% s'agissant des revenus. Le contraste relatif au rythme de progression des dépenses est particulièrement fort pour les locataires du secteur privé : +45% d'augmentation des dépenses pour les ménages à faibles ressources, +27% pour les autres ménages. De plus, on a pu mettre en évidence que, si les ménages à faibles ressources ont bénéficié d'une amélioration de la qualité de leurs logements (en termes de confort sanitaire, de chauffage central et d'état général de l'immeuble), elle ne participe qu'à hauteur d'un cinquième de la hausse de leurs loyers.

Plusieurs approches permettent d'étudier la dépense en logement.

1. Les différentes approches de la dépense en logement

1.1. Poids de dépenses en logement dans le revenu

Une première approche de la dépense en logement est de la rapporter au revenu des ménages. Elle permet de connaître la part que les ménages consacrent dans leur budget aux dépenses en logement.

Le coût du logement peut prendre des acceptions plus ou moins larges : loyer, remboursements d'emprunt, charges locatives ou de copropriété, dépenses en énergie, dépenses d'entretien, impôts liés à l'immobilier.

On peut décider d'inclure ou non, dans les dépenses des accédants, la part des emprunts correspondant au remboursement du capital. Si on l'inclut, on ne conservant donc que le montant des intérêts, on rend compte du fait que le ménage réalise un investissement, à l'issue duquel il sera en possession d'un bien. Mais dans ce cas, pour maintenir la comparabilité avec les ménages locataires, on estimera le montant fictif du loyer que paierait le ménage pour le logement qu'il occupe et on ajoutera ce montant à ses dépenses aussi bien qu'à ses revenus ; c'est l'optique de la Comptabilité nationale. Dans le cas contraire, on observe pour le ménage l'effort qu'il doit fournir à une période donnée pour acquérir le logement, dans la perspective de comparer l'effort fourni pour accéder à la propriété à différentes périodes. C'est l'optique choisie lorsqu'on calcule des taux d'effort à partir des enquêtes Logement.

¹ P. Briant, C. Pirus, Rapport Onpes 2009-2010

C'est dans le cadre de la Comptabilité nationale que le poids du logement apparaît le plus élevé, notamment parce qu'il prend en compte des loyers fictifs pour tous les propriétaires, accédants ou non.

Ces dix dernières années, les taux d'effort se sont accrus pour les ménages à faibles ressources (Tableau 1).

1.2. Poids net du mètre carré par personne

Dans une certaine mesure, les différences de poids des dépenses de logement peuvent être interprétées comme un indicateur d'inégalité des ménages, puisque certains doivent consacrer une part de leurs ressources plus forte que d'autres afin de se loger. Cependant, le logement n'est pas seulement une dépense contrainte, c'est aussi l'objet d'un choix du consommateur, d'un arbitrage entre ses différentes dépenses². Ainsi deux ménages ayant les mêmes ressources peuvent avoir un coefficient différent parce qu'ils n'ont pas les mêmes exigences par rapport au logement (différences de préférence des ménages). De même, des coefficients identiques peuvent correspondre à des logements de qualité très différente (différences de qualité des logements). Or ce n'est pas la même chose de consacrer 20 % de son budget à un logement de bonne qualité ou à un logement vétuste et dégradé. Pour aller au-delà de l'approche par les taux d'effort, il conviendrait donc de tenir compte des goûts des ménages et de la qualité des logements.

En ce qui concerne les goûts des ménages, on peut toutefois analyser les écarts de coefficient budgétaire moyen entre catégories de ménages comme un indice d'inégalités. En effet, le coefficient étant plus élevé chez les plus modestes, il est difficile de l'interpréter comme l'effet d'une préférence pour le logement plus marquée chez les personnes à bas revenus. En revanche, afin de tenir compte (quoique de manière imparfaite) des différences de qualité de logement, on peut utiliser la surface disponible par habitant du logement. Cette mesure est certes grossière, mais elle permet néanmoins de préciser de façon commode l'information apportée par le seul poids du logement. On analysera donc les inégalités de logement en se fondant sur le poids net du m² par personne (PNMP) qui rapporte le coefficient budgétaire du logement à la surface par habitant du logement.

$$\text{PNMP} = A/B \times 100$$

où A = Dépenses de logement hors allocations logement/Dépense totale hors allocations logement, et B = Surface du logement/nombre d'habitants.

Entre 1985 et 2005, non seulement les ménages ayant un haut niveau de vie (cadres, professions intermédiaires) ont un poids net du m² par personne plus faible que les ménages moins aisés (employés, ouvriers), mais ces disparités se sont accrues. De plus, la situation relative des jeunes au cours des années 2000 s'est dégradée par rapport à celle de leurs aînés au même âge.

1.3. Impayés, difficultés de paiement

Lors de l'enquête Logement de 2006, un peu plus de 500 000 ménages se sont déclarés en impayés de loyer ou de remboursement d'emprunt parmi ceux devant s'acquitter d'un loyer, de mensualités d'emprunt ou de charges locatives/de copropriété. Le logement est de toute évidence un élément qui fragilise le ménage, depuis la restriction obligée sur d'autres postes

² Accardo, Bujega (2009), Le poids des dépenses de logement depuis vingt ans, la France en Faits et en chiffres, http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=CONSO09d

de consommation jusqu'au risque de perte du logement. C'est un des gros postes des dépenses contraintes qui pèse sur le niveau de vie des ménages.

Toutes choses égales par ailleurs, la probabilité de se trouver en situation d'impayé est toujours plus élevée dans le premier quartile de revenu quel que soit le niveau du taux d'effort (Briant 2010, page 162). Les chômeurs ont également un risque plus élevé d'être en impayé, de même que les ménages où le nombre d'unités de consommation est élevé : couple avec enfants, familles monoparentales, ménages composés de plusieurs personnes isolées.

2. Propositions

2.1. Suivi de taux d'effort dans le temps

L'Insee préconise l'usage de taux d'effort moyens par catégorie, plutôt que d'indicateurs basés sur les taux individuels (« proportion de ménages dont le taux d'effort dépasse le seuil de x % »)³. En effet, les taux individuels tendent à renforcer l'impact des situations temporairement atypiques, comme celle d'un ménage qui connaît subitement des baisses de revenus mais attend, avant d'ajuster éventuellement sa consommation de logement, de voir si ce problème financier est transitoire ou non⁴. De même, les taux individuels conduisent à envisager des seuils qu'il conviendrait de ne pas dépasser mais dont l'application ne va pas de soi. Ainsi, certains ménages, peu à l'aise en termes de revenus, supporteront une forte charge de logement en centre-ville pour bénéficier de services de proximité. Mais d'autres ménages, plus aisés, peuvent également faire le choix de consacrer une part importante de leur revenu au logement. De plus, d'autres composantes interviennent, comme le coût des transports induits par l'éloignement résidentiel⁵.

Ces réserves émises, la source principale pour mesurer des taux d'effort est l'enquête Logement, qui approche de manière détaillée les dépenses du ménage. Toutes les autres sources tendent à sous-estimer les dépenses. Les résultats de SRCV, bien que toujours inférieurs, sont néanmoins assez cohérents avec ceux de l'enquête Logement, dans le sens où ils présentent la même tendance à un niveau agrégé. Toutefois deux contraintes apparaissent dans SRCV : certaines corrections sont à apporter aux variables qui ne sont pas nettoyées à l'heure actuelle et les taux d'effort SRCV ont une moins bonne précision que ceux de l'enquête Logement. Les évolutions annuelles devront donc être interprétées avec prudence ; on mettra également à profit la dimension panel de SRCV pour améliorer la précision ; des travaux sont en cours à ce sujet (Briant, 2010, pp. 80-81).

2.2. Mieux connaître les situations de difficulté de paiement

2.2.1. *Les statistiques des ministères de l'Intérieur et de la Justice*

Des statistiques sur les différents stades de la procédure d'expulsion sont disponibles auprès des ministères de l'Intérieur et de la Justice.

³ A noter que c'est au contraire la solution vers laquelle s'oriente aujourd'hui Eurostat.

⁴ Cf. A. Jacquot, note aux membres du groupe de travail du Cnis sur les inégalités et les niveaux de vie, n° 1417/DG75-F330, 8 juin 2006.

⁵ Cf. Anne Laferrère : « un locataire qui dépense le tiers de son revenu à se loger en centre ville ou à proximité de transports publics bon marché, est sans doute en meilleure posture financière qu'un propriétaire de grande couronne parisienne qui dépense 25% de son revenu en charges d'emprunt et la même fraction en transport » ; En matière de logement l'enfer est pavé de bonnes intentions, juin 2006 :

http://www.telos-eu.com/fr/article/en_matiere_de_logement_l'enfer_est_pave_de_bonnes.

Le ministère de la Justice recueille auprès des tribunaux d'instance le nombre de contentieux locatif avec demande de délivrance de titre exécutoire et le nombre de décisions de justice prononçant l'expulsion. Cependant, les statistiques des tribunaux d'instance ne portent que sur les demandes d'expulsion locative pour impayé de loyers et ne traitent pas les expulsions locatives non liées à des impayés : expulsions liées à des troubles de voisinage ou à des récupérations de logement en fin de bail (congé pour vente ou reprise).

Le ministère de l'Intérieur recueille auprès des préfetures le nombre de commandements de quitter les lieux, de demandes de concours de la force publique, de décisions accordant le concours de la force publique et d'interventions effectives de la force publique, ainsi que le montant des indemnités amiables et le montant des indemnités suite à un jugement.

Les ménages de bonne foi menacés d'expulsion sans relogement font partie des catégories de demandeurs de logement prioritaires au sens de la loi sur la mise en œuvre du droit au logement opposable.

2.2.2. *L'enquête Camme*

L'Insee mène une expérimentation avec l'enquête de conjoncture auprès des ménages (Camme), qui recueille les opinions des ménages sur la conjoncture économique (Briant, 2010, pp.28-29). Le champ de l'enquête est celui des ménages ordinaires possédant un téléphone fixe. Au questionnaire mensuel, peut s'ajouter une plateforme composée d'une vingtaine de questions et destinée à donner un éclairage sur un sujet socio-démographique d'actualité ou lié à la conjoncture. Les plateformes d'avril et octobre 2009, puis avril et bientôt octobre 2010 portent sur les difficultés de paiement relatives au logement des ménages, quel que soit leur statut d'occupation (propriétaires, locataires, logés à titre gratuit...). Elles devraient déboucher sur de premiers résultats, en évolution et en comparaison avec l'enquête Logement 2006, fin 2010.

Néanmoins, Camme est limitée par la taille de son échantillon et son mode de tirage (2 000 ménages choisis à partir d'un tirage effectué dans l'annuaire téléphonique).

Tableau 1 : taux d'effort en logement par statut d'occupation, nets des aides au logement personnelles

| Niveau de vie | Statut d'occupation | Taux d'effort net (en %) | |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------|
| | | 1996 | 2006 |
| Ensemble des ménages | Ensemble | 16,7 | 16,6 |
| | Propriétaires non accédants | 6,7 | 6,4 |
| | Accédants à la propriété | 23,1 | 24,1 |
| | Locataires du secteur social | 20,7 | 21,9 |
| | Locataires du secteur privé | 24,6 | 26,7 |
| Ménages à faibles ressources | Ensemble | 23,1 | 26,3 |
| | Propriétaires non accédants | 12,3 | 13,8 |
| | Accédants à la propriété | 32,0 | 37,2 |
| | Locataires du secteur social | 23,5 | 26,3 |
| | Locataires du secteur privé | 34,0 | 38,9 |

Sources : (sous embargo), FPS 2010

Tableau 2 : Rapport des taux d'effort pour le premier et le dernier décile des niveaux de vie

| | | 2002 | 2006 |
|------------------------------------|--|------|------|
| Taux d'effort net des aides | Parc privé : rapport premier décile de niveau de vie / dernier décile de niveau de vie | 2,5 | 2,6 |
| | Parc social : rapport premier décile de niveau de vie / dernier décile de niveau de vie | 1,5 | 1,7 |

Indicateurs d'inégalités sociales, publiés dans FPS

Source : INSEE, enquêtes Logement