

Les conditions de logement et l'accès à la propriété des ménages pauvres et modestes

Michel Mouillart, université Paris-X - Nanterre

DANS l'ensemble, les conditions de logement des ménages pauvres et modestes sont meilleures en 2007 qu'elles ne l'étaient en 2001. Ceux-ci connaissent cependant des situations de logement plus dégradées, aussi bien dans l'absolu qu'en comparaison avec les autres ménages. Ces ménages vivent en effet nettement plus souvent dans des logements qui ne bénéficient pas de tout le confort sanitaire et les situations de suroccupation des logements sont répandues.

En 2007, 43,0% des ménages pauvres et modestes sont propriétaires occupants (42,6% en 2005), 28,8% locataires du parc social (29,1% en 2005) et 28,2% locataires du parc privé (28,2% en 2005).

La question des conditions d'accès à la propriété de ces ménages est posée. Tous les propriétaires occupants pauvres et modestes ne sont pas retraités, agriculteurs ou ouvriers, même si les ménages dont la personne de référence a 65 ans et plus constituent la moitié de ces ménages.

Ces accédants pauvres et modestes sont pour la plupart des ménages d'ouvriers et d'employés. À la fin des années 1990, leur composition socioprofessionnelle les faisait ressembler au reste des ménages. Leur singularité était alors d'être principalement des familles nombreuses, alors qu'aujourd'hui ce sont plutôt des familles de travailleurs pauvres.

Même si dans l'ensemble leurs conditions de logement sont meilleures en 2007 qu'elles ne l'étaient en 2001, les ménages pauvres et modestes connaissent des situations de logement dégradées, aussi bien dans l'absolu qu'en comparaison avec les autres ménages : ils vivent nettement plus souvent que les autres ménages dans des logements qui ne bénéficient pas de tout le confort sanitaire (baignoire, douche, toilettes) et les situations de suroccupation des logements sont répandues.

L'analyse de ces conditions de logement a été réalisée par le Service de l'observation et des statistiques (Commissariat général au développement durable) pour l'ONPES (Rémi Josnin et Annelise Robert, «Les conditions de logement des ménages à revenus modestes s'améliorent», *Le Point sur*, n° 29, octobre 2009). Elle se fonde sur l'exploitation du fichier FILOCOM (encadré 1) qui permet, en outre, d'éclairer sans ambiguïté les situations de logement des ménages pauvres et modestes (encadré 2).

Encadré 1

Le fichier FILOCOM

FILOCOM (fichier des logements par commune) est un fichier élaboré par la Direction générale des finances publiques. Il résulte de la fusion de quatre fichiers : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier des propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur le revenu.

Le parc de logements est reconstitué à partir du classement du propriétaire selon une nomenclature distinguant les personnes physiques, l'État, les différentes collectivités locales, les sociétés HLM, les sociétés d'économie mixte (SEM), les autres personnes morales, etc.

FILOCOM est bisannuel et présente la particularité de contenir à la fois des informations quantitatives et localisées sur le parc de logements (durée d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface du logement), mais aussi sur ses occupants (variables de nature démographique, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus).

L'examen de la situation de logement des ménages pauvres et modestes que propose FILOCOM permet en outre de souligner que, en 2007, 43,0% d'entre eux sont propriétaires occupants (42,6% en 2005), 28,8% locataires du parc social (29,1% en 2005) et 28,2% locataires du parc privé (28,2% en 2005).

Si, parmi les ménages pauvres et modestes, une proportion aussi importante de propriétaires occupants peut être constatée, la question des conditions dans lesquelles ces ménages ont pu accéder à la propriété doit être posée. Tous les propriétaires occupants pauvres et modestes ne sont pas simplement des retraités, agriculteurs ou ouvriers, même si les ménages dont la personne de référence a 65 ans et plus constituent la moitié de ces ménages. En moyenne, chaque année, 121 000 ménages pauvres et modestes accèdent en effet à la propriété (dont 36 000 ménages pauvres).

Encadré 2

Les ménages pauvres et modestes

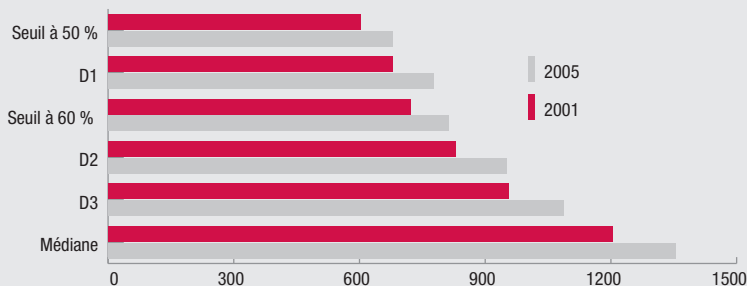
La question du logement des ménages pauvres ne peut être posée que dans la perspective du rétablissement d'une chaîne du logement complète dont tous les maillons tiennent, depuis l'urgence jusqu'au logement de ceux qui ne peuvent se loger sans aide, aux conditions habituelles du marché. Afin de parvenir à loger les ménages pauvres, il convient donc d'élargir la problématique du logement à la question du développement d'une offre accessible à des ménages modestes qui, dans tous les cas de figure, vont rencontrer des difficultés pour accéder à un logement (même dans le parc HLM), pour s'y maintenir et, à plus forte raison, pour en changer.

Dans cette approche des liens qui existent entre pauvreté et logement, l'ONPES a donc choisi d'identifier les ménages pauvres par leur appartenance au premier décile de revenu disponible par unité de consommation. Les ménages modestes, par leur appartenance au deuxième et au troisième décile de revenu disponible par unité de consommation :

- le revenu disponible d'un ménage se mesure à partir de l'ensemble des revenus d'activité et des revenus du patrimoine (intérêts, dividendes) dont il dispose. Ces revenus sont nets des charges sociales. Ils sont accrus à raison de l'ensemble des prestations et transferts sociaux dont le ménage a bénéficié, diminués des impôts sur les revenus et le patrimoine acquittés ;
- le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est le même pour toutes les personnes composant un même ménage ;
- les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 aux enfants de moins de 14 ans.

Les deux seuils habituels de définition de la pauvreté monétaire, le seuil à 50 % et le seuil à 60 %, encadrent donc la valeur du premier décile (D1) retenu pour identifier les ménages pauvres dans cette approche.

Par exemple, pour un nombre de ménages estimé (France métropolitaine) à 26,653 millions en 2007 contre 24,555 en 2001 d'après le Compte du logement, l'INSEE estimait à 3,465 millions le nombre de ménages pauvres – 8,034 millions de personnes – au seuil de 60 % en 2007 contre 2,934 millions en 2001 – 7,167 millions de personnes – (représentant, respectivement, 13,4 % et 13,2 % du nombre des ménages) et à 1,888 million le nombre de ménages pauvres – 4,281 millions de personnes – au seuil de 50 % en 2007 contre 3,557 millions en 2001 (représentant, respectivement, 7,2 % et 6,9 % du nombre des ménages).



Sources : enquête Revenus fiscaux et sociaux.

L'Observatoire du financement du logement de l'institut CSA permet de décrire précisément ces ménages et les conditions dans lesquelles ils réalisent leur projet d'accèsion à la propriété (encadré 3).

Ces accédants pauvres et modestes sont pour la plupart d'entre eux, après plus de dix années de hausse des prix de l'immobilier ancien et de transformation des marchés, des ménages d'ouvriers et d'employés : à la fin des années 1990, la composition socioprofessionnelle de ces ménages les faisait ressembler au reste des ménages. Leur singularité était alors d'être principalement des familles nombreuses alors qu'aujourd'hui ce sont plutôt des familles de travailleurs pauvres.

Encadré 3

L'Observatoire du financement du logement

Chaque année, depuis 1977, l'Observatoire du financement du logement de l'institut CSA réalise une enquête nationale sur le financement par emprunt des opérations immobilières effectuées par les ménages. Cette enquête est réalisée à la demande de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) du ministère du Logement et de la Ville et bénéficie, notamment, du soutien de la plupart des établissements de crédit.

Les résultats concernant l'accèsion à la propriété des ménages pauvres et modestes reposent sur un échantillon total de près de 41 000 dossiers de financement d'un projet d'accèsion réalisé en 2008, France entière. Le taux de sondage correspondant est de 5,9% et environ un tiers des communes de la métropole sont représentées dans l'échantillon.

Les aides personnelles au logement – allocation de logement à caractère social (ALS), allocation de logement à caractère familial (ALF) et allocation personnalisée au logement (APL) –, censées venir en allégement de charges de remboursement des emprunts pour des ménages pauvres et modestes, ne jouent plus qu'imparfaitement leur rôle dans le cas des accédants à la propriété. La CNAF soulignait déjà cette singularité dans le rapport de l'ONPES de 2008 : alors que les marchés de l'accèsion à la propriété avaient connu une expansion soutenue, le taux de couverture des accédants par les aides personnelles avait fléchi régulièrement. En 2003, France métropolitaine, 12,2% des accédants bénéficiaient d'une aide personnelle (674 700 allocataires recensés par la CNAF) ; en 2006, 8,6% des accédants bénéficiaient d'une aide personnelle (515 700 allocataires recensés par la CNAF). Le déclenchement de la crise financière internationale et ses conséquences économiques (montée du chômage et extension du chômage partiel, perte des heures supplémentaires et des primes, voire « renégociation à la baisse » des rémunérations) ont alors provoqué une inversion de cette tendance à la décreue du nombre des allocataires : et, fin 2008, leur nombre avait augmenté de 9,3% sur un an (+8,9% en tenant compte des DOM). Une enquête réalisée pour l'APELS (Association pour la promotion et l'étude du logement des salariés) en novembre 2009 par l'institut CSA¹ a permis de souligner les consé-

1. Mouillart M., « Chômage et accèsion à la propriété : pour une garantie des risques en accèsion », APELS, novembre 2009.

quences que la crise allait faire peser sur les accédants à la propriété : elles devraient en effet toucher de l'ordre de 500 000 accédants à la propriété et rendre la réalisation de leur projet plus difficile. Le rôle d'amortisseur de crise du système des aides personnelles au logement a donc joué pleinement pour tous ces ménages : c'est bien sûr une des vocations d'un tel dispositif. Mais le taux de couverture des accédants a encore reculé pour s'établir à 8,3% en 2008 !

Les conditions de logements des ménages à bas revenus

En 2007, d'après FILOCOM, 7,056 millions de ménages comptaient parmi les trois premiers déciles de revenu imposable par UC délimitant la population des ménages à bas revenus définie par l'ONPES (encadré 4). Plus précisément, ces ménages à bas revenus étaient constitués de 3,035 millions de ménages de propriétaires occupants (représentant 20,2% de l'ensemble des ménages de propriétaires occupants), de 2,030 millions de ménages locataires du parc social (représentant 52,0% de l'ensemble des ménages de locataires du parc social) et de 1,990 million de ménages locataires du parc privé retenu (représentant 39,0% de l'ensemble des ménages de locataires du parc privé correspondant).

Encadré 4

Les ménages à bas revenus

Les ménages à bas revenus sont définis comme ceux appartenant aux trois premiers déciles de revenu imposable net par UC. Le revenu imposable retenu pour chacun des ménages est net de toutes les déductions autorisées (10%, 20% jusqu'en 2006, charges, pensions). Le traitement de FILOCOM a réaffecté les revenus de tous les occupants d'un logement au ménage considéré. Par exemple, les étudiants non indépendants sont rattachés au foyer parental.

L'analyse présentée se limite aux conditions de logement des ménages à bas revenus locataires du parc locatif social (LS) ou du parc locatif privé (LP) ou propriétaires occupants (PO). Sont alors exclus de l'observation les ménages à bas revenus dont le propriétaire du logement est une personne morale, l'État ou une collectivité locale. L'analyse porte donc sur 7 056 000 ménages (ces ménages représentent 17 464 000 personnes) : ils étaient 6 678 000 en 2001.

En 2007, le revenu imposable mensuel moyen net par UC de cette population des ménages à bas revenus était de 847 euros, voire de 412 euros pour les seuls ménages appartenant au premier décile (respectivement, 638 euros et 310 euros en 2005 et 566 euros et 272 euros en 2001).

Sous l'hypothèse que les revenus déclarés par ces ménages sont constitués exclusivement de revenus issus d'une activité salariée, le niveau de la borne délimitant le troisième décile serait de l'ordre de 1 041 euros (contre 590 euros pour le premier décile). Aussi, même si elle ne recoupe pas exactement la population des ménages pauvres et modestes définie par l'ONPES, la population des ménages à bas revenus décrite par FILOCOM peut en constituer une bonne approximation.

Sources : FILOCOM

Où logent les ménages à bas revenus ?

Dans l'ensemble, les ménages à bas revenus résident plus fréquemment en province que les autres ménages (87,3% pour les premiers contre 80,4% pour les seconds) et plus précisément dans des communes rurales (respectivement 27,1% et 23,4%), voire dans des petites villes, et cette situation est d'une remarquable stabilité depuis 2001 :

- cela est particulièrement marqué pour les locataires du parc social : 79,9% des ménages à bas revenus vivent en province contre 66,5% pour les autres ménages ;
- dans le cas des locataires du parc privé, 87,0% des ménages à bas revenus vivent en province, plus précisément dans des communes rurales pour 22,7% d'entre eux, contre respectivement 79,3% et 16,6% pour les autres ménages. En revanche, la proportion des ménages à bas revenus vivant en province dans des communes de 200 000 habitants et plus est comparable à celle des autres ménages (respectivement 26,2% et 27,5%) ;
- la différence est aussi marquée pour les propriétaires occupants : 92,3% des ménages à bas revenus vivent en province, plus précisément dans des communes rurales pour 44,0% d'entre eux, contre respectivement 82,9% et 28,1% pour les autres ménages. En contrepartie, 14,8% seulement des ménages à bas revenus vivent en province dans des communes de 200 000 habitants et plus contre 20,6% pour les autres ménages.

À un niveau géographique plus fin, on observe que les trois premières régions concentrent une part importante des ménages à bas revenus, bien sûr (30,4% de l'ensemble des ménages concernés). Mais leur poids relatif est en deçà de ce que ces trois régions représentent en réalité : 35,5% de l'ensemble des résidences principales. Alors que l'Aquitaine, la Bretagne, le Languedoc-Roussillon, le Midi-Pyrénées, le Nord-Pas-de-Calais et les Pays de la Loire regroupent 35,0% des ménages à bas revenus pour 31,3% de l'ensemble des résidences principales.

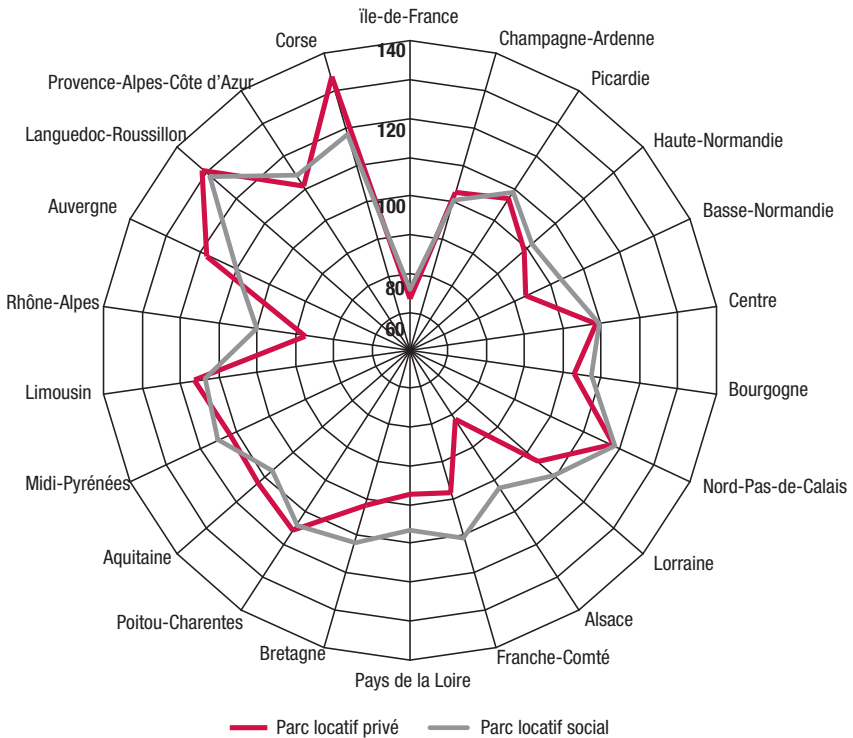
Si on se limite aux seuls ménages locataires de leur logement, on peut illustrer cette singularité (graphique 1) en comparant les proportions de ménages à bas revenus (normées à 100 par référence à la situation France métropolitaine) au sein du parc locatif. On constate alors qu'en Île-de-France les parcs locatifs (privé et social) accueillent proportionnellement (beaucoup) moins de ménages à bas revenus qu'ailleurs. Cela est aussi vrai, bien que dans une moindre mesure et surtout dans le parc locatif privé, en Alsace, en Basse-Normandie et en Rhône-Alpes. Alors qu'en revanche le Languedoc-Roussillon est la région la « plus accueillante » à cet égard : puis on trouve l'Auvergne, le Limousin, le Midi-Pyrénées et le Nord-Pas-de-Calais.

On peut en outre éclairer les grandes disparités territoriales en observant que le parc social accueille plus fréquemment les ménages à bas revenus que le parc privé dans les communes de 10 000 habitants et plus (soit 58,8% des ménages de locataires à bas revenus répartis à raison de 55,9% dans le LS et de 44,1% dans le LP) et surtout en Île-de-France hors Paris (soit 12,6% des ménages de locataires à bas

revenus répartis à raison de 67,4% dans le LS et de 32,6% dans le LP). En revanche, dans les communes de moins de 10 000 habitants et dans les communes rurales, c'est l'inverse (soit 24,7% des ménages de locataires à bas revenus répartis à raison de 30,3% dans le LS et de 69,7% dans le LP), comme pour Paris d'ailleurs (soit 4,0% des ménages de locataires à bas revenus répartis à raison de 41,8% dans le LS et de 58,2% dans le LP). Ainsi, les ménages à bas revenus locataires de leur logement sont répartis à parts à peu près égales entre le parc social et le parc privé (50,5% dans le LS et de 49,5% dans le LP).

Graphique 1

Les taux de diffusion en région des ménages à bas revenus dans le parc locatif



Sources : FILOCOM, 2007.

Note de lecture : en Île-de-France, par exemple, la proportion de ménages à bas revenus (normée à 100 par référence à la situation France métropolitaine) au sein du parc locatif (social ou privé) est de l'ordre de 75 contre de l'ordre de 130 en Languedoc-Roussillon. Elle est de 100 en France métropolitaine.

Une approche développée au niveau départemental permet de préciser l'analyse :

- les proportions de ménages à bas revenus (normées à 100 par référence à la situation France métropolitaine) au sein du parc locatif privé (carte 1) sont bien sûr les plus faibles dans les départements franciliens. Mais aussi dans l'Oise, qui se rapproche à cet égard de l'Île-de-France. En province, on trouve au même titre : le Bas-Rhin, département pour lequel

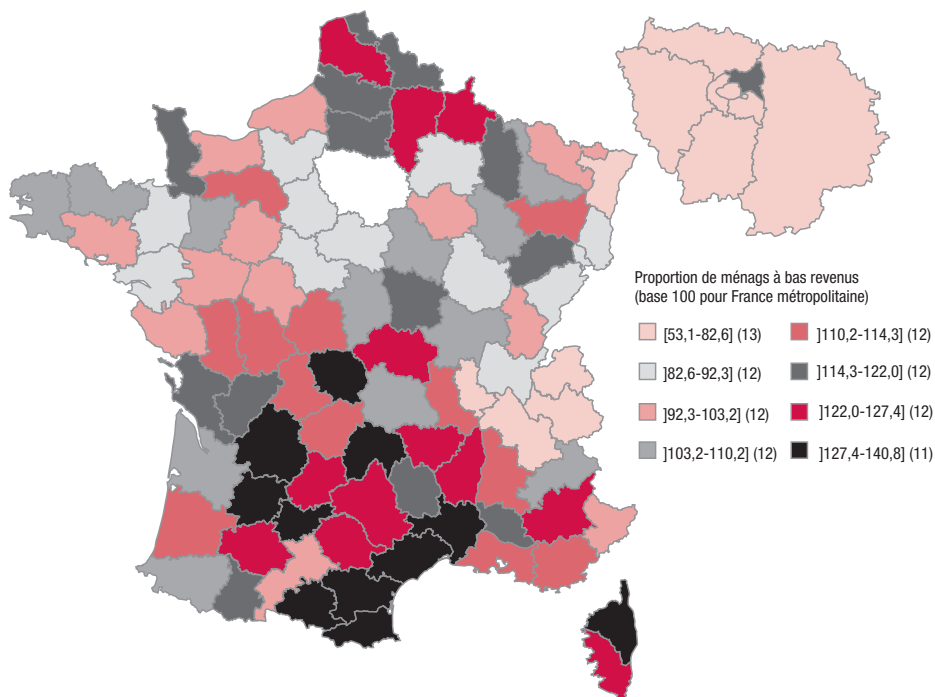
les tensions sont assez fortes sur le marché locatif privé; et les départements «rhônalpins» (l'Isère, les deux Savoie et le Rhône), sur lesquels les signes de déséquilibre des marchés sont nombreux;

- les départements limitrophes des trois espaces précédents absorbent alors une part non négligeable des demandes non satisfaites ou se trouvent simplement évincés par le mouvement de resserrement des contraintes d'accès qui singularisent ces marchés. Les ménages à bas revenus y sont ainsi, de ce fait, en proportion plus faible qu'ailleurs;
- les ménages à bas revenus sont en revanche le plus fortement représentés dans le parc locatif privé sur la moitié sud du Massif central, dans le Languedoc-Roussillon et en Midi-Pyrénées.

L'analyse des taux de diffusion des ménages à bas revenus dans le parc locatif social (carte 2) conduit à des résultats comparables.

Carte 1

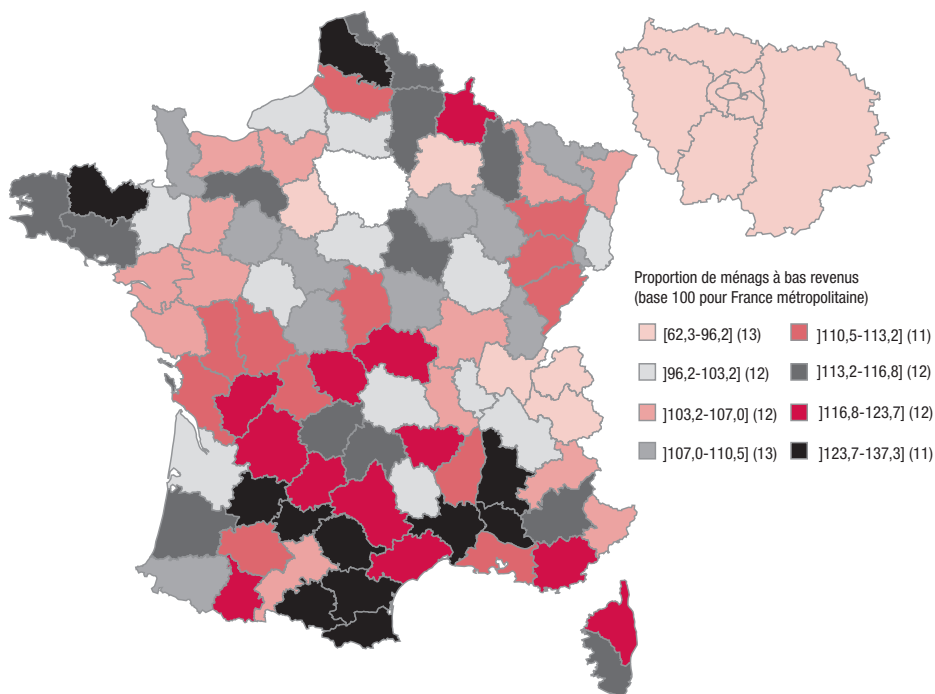
Les taux de diffusion en région des ménages à bas revenus dans le parc locatif privé



Sources : FILOCOM, 2007.

Carte 2

Les taux de diffusion en région des ménages à bas revenus dans le parc locatif social



Sources : FILOCOM, 2007.

Les locataires du parc privé résidant à Paris sont les ménages les plus pauvres parmi les bas revenus : leur revenu médian est inférieur à 5200 euros et pour près de la moitié d'entre eux leur revenu se situe sous le premier décile. C'est aussi à Paris que résident les locataires du parc social les plus pauvres. C'est toujours à Paris que se rencontrent les propriétaires occupants percevant les revenus imposables par UC les plus faibles.

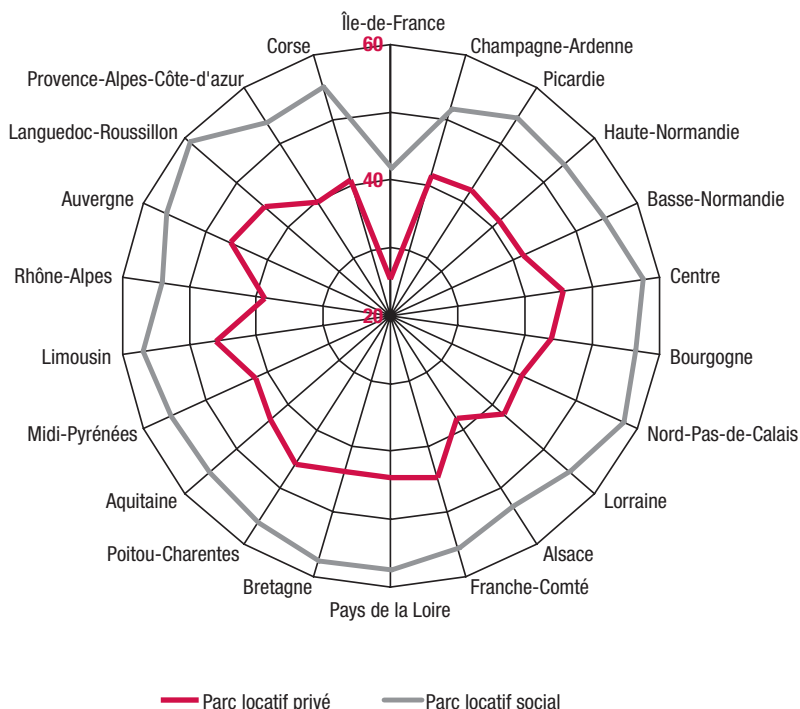
En général, le revenu médian des ménages locataires à bas revenus diminue au fur et à mesure que la taille de l'unité urbaine augmente. Dans le parc locatif social, il est en outre plus élevé dans les agglomérations de 200 000 habitants et plus qu'en Île-de-France. Dans le cas des propriétaires occupants, le revenu médian est à peu près identique, quelle que soit la taille des communes considérées.

On constate ainsi que, en Île-de-France, aussi bien dans le parc locatif social que dans le parc locatif privé, le revenu relatif des ménages à bas revenus est plus faible qu'ailleurs (graphique 2) : il représente de l'ordre de 25% des revenus de l'ensemble des ménages du parc social contre un peu moins de 43% en province et de l'ordre de 42% des revenus de l'ensemble des ménages du parc privé contre un peu moins de 56% en province. À cet égard, dans le parc privé, l'écart relatif entre les ménages à bas revenus et les autres ménages est à peu près comparable partout en pro-

vince: alors que, dans le parc social des régions telles que l’Alsace, PACA ou Rhône-Alpes accueillent des ménages (proportionnellement) plus modestes qu’ailleurs en province.

Graphique 2

Les ressources des locataires à bas revenus en % des revenus de l’ensemble



Sources: FILOCOM, 2007.

Les caractéristiques sociodémographiques des ménages à bas revenus

Dans l’ensemble, l’âge moyen de la personne de référence du ménage est comparable entre les ménages à bas revenus (54,5 ans en moyenne) et les autres ménages (54,1 ans en moyenne). Néanmoins, les ménages à bas revenus sont davantage représentés chez les plus jeunes et chez les plus âgés.

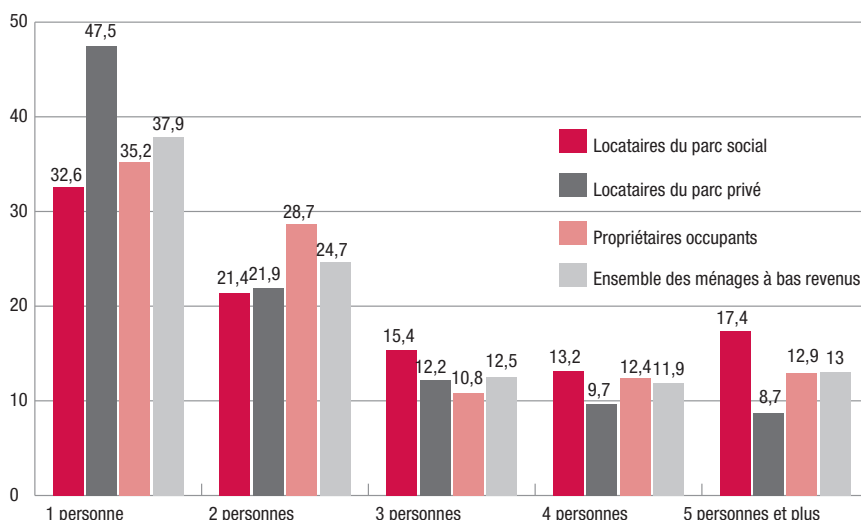
Les ménages à bas revenus sont ainsi principalement des locataires chez les moins de 45 ans (75 % en 2007) et majoritairement chez les 45 à 64 ans (57 % en 2007). Alors que les 65 ans et plus sont majoritairement des propriétaires occupants (64 % en 2007), mais dans une proportion moindre que celle qui se constate chez les ménages aux revenus plus élevés (83 % en 2007).

Compte tenu de ces spécificités, les ménages d'une seule personne représentent 37,9% des ménages à bas revenus (graphique 3) contre 28,6% pour les autres ménages (graphique 4) : cela est particulièrement vrai dans le cas des propriétaires occupants (35,2% de personnes seules pour les ménages à bas revenus contre 22,1% pour les autres ménages) ; mais cela s'observe aussi, dans une bien moindre mesure, dans le parc locatif privé (47,5% de personnes seules pour les ménages à bas revenus contre 46,9% pour les autres ménages) alors que, dans le parc locatif social, c'est l'inverse (32,6% de personnes seules pour les ménages à bas revenus contre 39,9% pour les autres ménages).

Les ménages de cinq personnes et plus sont néanmoins surreprésentés parmi les ménages à bas revenus (13,0% contre 6,3% parmi les autres ménages), et cela quel que soit le logement occupé : cela se vérifie pour les propriétaires occupants (12,9% de ménages à bas revenus de cinq personnes et plus contre 7,2% pour les autres ménages) ; mais aussi, dans une moindre mesure, dans le parc locatif privé (8,7% de ménages à bas revenus de cinq personnes et plus contre 3,4% pour les autres ménages) et surtout dans le parc locatif social (17,4% de ménages à bas revenus de cinq personnes et plus contre 5,4% pour les autres ménages).

Graphique 3

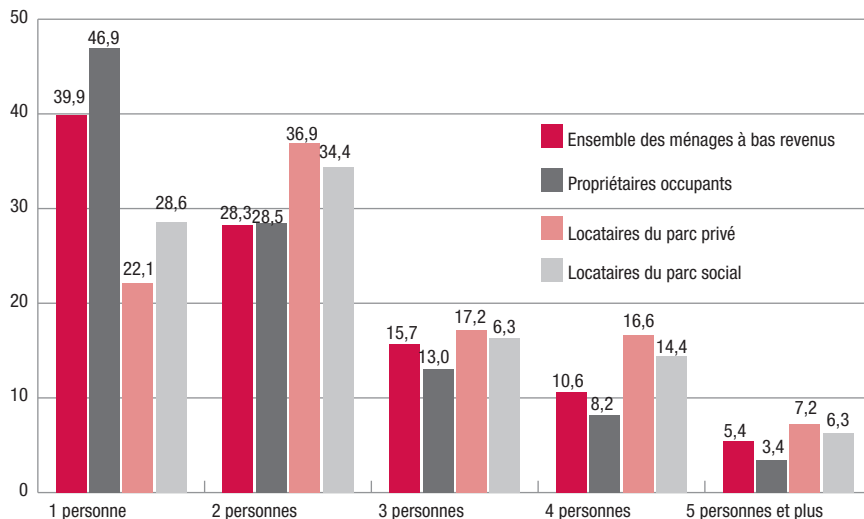
La répartition par catégorie de logement des ménages à bas revenus selon leur taille



Sources : FILOCOM, 2007.

Graphique 4

La répartition par catégorie de logement des autres ménages selon leur taille



Sources : FILOCOM, 2007.

En moyenne, les ménages à bas revenus sont alors d’une taille supérieure à celle des autres ménages. Ils comptent 2,5 personnes contre 2,3 pour les autres ménages: 2,2 pour les locataires du parc privé (contre 1,7 pour les autres ménages), 2,5 pour les propriétaires occupants (comme pour les autres ménages) et 2,8 pour les locataires du parc social (contre 2,1 pour les autres ménages).

Pour des âges inférieurs à 45 ans, les ménages à bas revenus sont plus souvent composés de trois personnes et plus. Entre 45 et 64 ans, ils sont plus fréquemment composés à la fois de personnes seules et de cinq personnes et plus. Et, au-delà de 65 ans, la taille de ces ménages est inférieure à celle des autres ménages en raison d’une surreprésentation des personnes seules.

En outre, quel que soit l’âge de la personne de référence, la taille des ménages à bas revenus locataires du parc privé est plus faible que pour les autres parcs. Pour des âges inférieurs à 45 ans, les ménages à bas revenus de propriétaires occupants ont une taille supérieure à celle des autres parcs.

Des conditions de logement dégradées

Dans l’ensemble, les ménages à bas revenus occupent plus fréquemment que les autres ménages des petits logements: 9,9% de studios et une pièce et 16,9% de deux pièces pour les premiers contre respectivement 5,0% et 12,6% pour les seconds. *A contrario*, les grands logements sont moins fréquents chez les ménages à bas revenus que chez les autres ménages: 12,9% de cinq pièces et 5,3% de six pièces et plus pour les premiers, contre respectivement 19,3% et 10,8% pour les

seconds, alors que les ménages des premiers comptent, en moyenne, un nombre de personnes plus élevé que les seconds.

Ces mêmes différences se constatent chez les propriétaires occupants et dans le parc locatif privé. Dans le cas des propriétaires occupants, les ménages à bas revenus occupent pour 4,7% d'entre eux des studios et une pièce et pour 11,0% des deux pièces contre respectivement 2,6% et 7,6% pour les autres ménages. Ces ménages à bas revenus occupent, en revanche, des cinq pièces dans 19,9% des cas et des six pièces et plus dans 9,8% des cas contre respectivement 24,3% et 14,3% pour les autres ménages. Dans le cas des locataires du parc privé, les ménages à bas revenus occupent pour 19,4% d'entre eux des studios et une pièce et pour 26,1% des deux pièces contre respectivement 13,4% et 27,4% pour les autres ménages. Ces ménages à bas revenus occupent, en revanche, des cinq pièces dans 6,5% des cas et des six pièces et plus dans 2,6% des cas contre respectivement 7,5% et 3,1% pour les autres ménages.

Alors que, dans le parc locatif social, des différences moins marquées se constatent de ce point de vue : les ménages à bas revenus occupent pour 8,3% d'entre eux des studios et une pièce et pour 16,6% des deux pièces, contre respectivement 6,8% et 20,4% pour les autres ménages. Ces ménages à bas revenus occupent, en revanche, des cinq pièces dans 8,9% des cas et des six pièces et plus dans 1,3% des cas, contre respectivement 6,8% et 0,8% pour les autres ménages.

Encadré 5

Suroccupation et inconfort des logements

Soit N le nombre de personnes occupant le logement et SH la surface habitable du logement exprimée en m^2 :

- suroccupation lourde : $SH \leq 9 \times N$;
- suroccupation légère : $9N < SH \leq 16 + [11 \times (N-1)]$

Ainsi, un logement occupé par une personne seule est en suroccupation lourde si sa surface est de $9 m^2$ ou moins et en situation de suroccupation légère si sa surface est comprise entre 10 et $16 m^2$. Dans le cas d'un logement occupé par deux personnes, les seuils sont respectivement de 18 et $27 m^2$.

Cette définition diffère de celle habituellement utilisée par l'INSEE. Bien qu'ancienne et pas forcément satisfaisante, elle a cependant été retenue pour traiter FILOCOM, compte tenu de la nature des informations disponibles sur la qualité et le confort des logements.

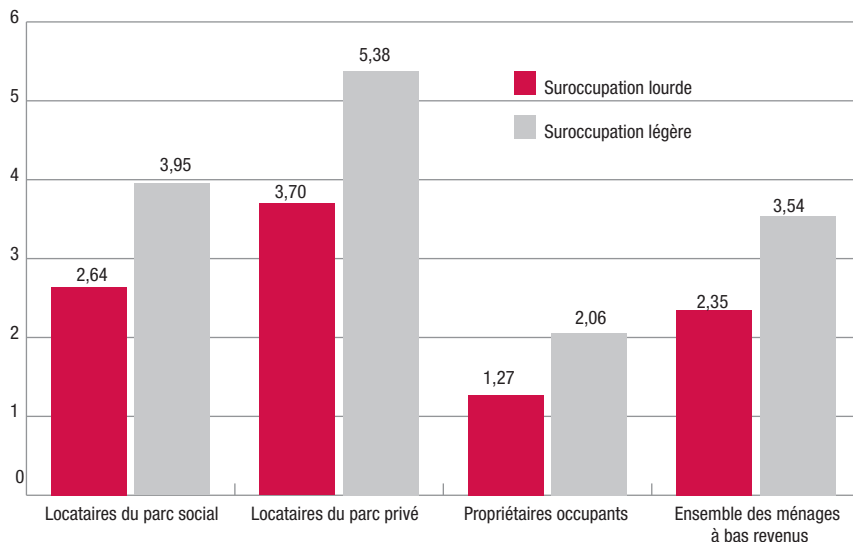
Dans FILOCOM, est réputé en situation d'inconfort total tout logement ne disposant ni de baignoire, ni de douche, ni de toilettes. Un logement confortable s'entend comme tout logement disposant de baignoire ou douche, de toilettes et de chauffage central. Le confort partiel regroupe tous les autres cas de figure.

Les différences de situation que l'on constate entre le parc locatif social et le parc locatif privé se déclinent de façons très diverses selon les espaces géographiques considérés :

- sur Paris, marché très tendu où la rareté de l'espace constructible a toujours «tiré» les tailles des logements vers le bas, les ménages à bas revenus occupent pour 47,1 % d'entre eux des studios, des une pièce et des deux pièces dans le parc locatif social et, pour 5,6% d'entre eux, des cinq pièces et plus. À cet égard, la situation parisienne ressemble à celle observée dans le locatif privé pour la France entière. Mais, dans le locatif privé parisien, les différences aussi sont accentuées à cause des déséquilibres de marché : les ménages à bas revenus occupent pour 83,1 % d'entre eux des studios, des une pièce et des 2 pièces et pour 1,1 % d'entre eux des cinq pièces et plus ;
- dans les communes rurales, en revanche, où la contrainte de l'espace est nettement moins forte, les conditions d'occupation des logements par les ménages à bas revenus se ressemblent entre le parc locatif social et le parc locatif privé. Les ménages à bas revenus occupent pour 21,9% d'entre eux des studios, des une pièce et des deux pièces dans le parc locatif social et pour 10,3 % d'entre eux des cinq pièces et plus. Dans le parc locatif privé, les proportions sont alors respectivement de 27,6% et de 16,4%.

Graphique 5

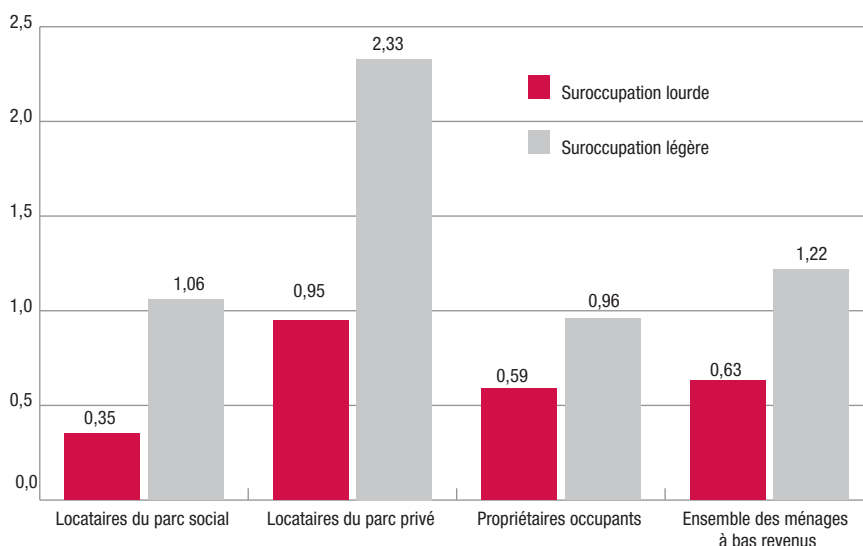
La suroccupation des logements par les ménages à bas revenus



Sources : FILOCOM, 2007.

Graphique 6

La suroccupation des logements par les autres ménages



Sources : FILOCOM, 2007.

Dans l'ensemble, des ménages «de plus grande taille» occupant des logements plus réduits, cela signifie que partout les ménages à bas revenus connaissent des conditions de logements dégradées en comparaison de celles des autres ménages. 5,9% des ménages à bas revenus connaissent une situation de suroccupation de leur logement, contre 6,2% en 2005 (encadré 5) : cela représente près de 416 000 logements (436 000 logements en 2005). Plus précisément (graphiques 5 et 6), 3,5% connaissent une situation de suroccupation légère (3,6% en 2005) et 2,4% une situation de suroccupation lourde (2,6% en 2005). C'est dans le parc locatif privé que la suroccupation est la plus répandue (9,1% des ménages à bas revenus – 9,5% en 2005 – dont 3,7% de suroccupation lourde – 4,0% en 2005) et chez les propriétaires occupants qu'elle est la moins prononcée (3,3% – 3,6% en 2005 – dont 1,3% de suroccupation lourde – 1,4% en 2005). Dans le parc locatif social, la suroccupation concerne 6,6% des ménages à bas revenus – 7,0% en 2005 – (dont 2,6% de suroccupation lourde – 2,9% en 2005).

L'Île-de-France et PACA, où le taux atteint respectivement 19,6% et 8,2%, concentrent l'essentiel des situations de suroccupation des ménages à bas revenus. Une situation de suroccupation ne recouvre cependant pas la même réalité selon le parc considéré :

- dans le parc locatif social, elle se signale par de grandes familles résidant dans de grands logements (dans plus de la moitié des situations, ce sont des familles de cinq personnes et plus vivant dans des logements de trois pièces et plus), tandis que, dans le parc locatif privé, il s'agit de familles de taille moyenne habi-

tant dans de petits appartements ou des familles de petite taille habitant des logements exigus. Dans le cas des propriétaires occupants, le phénomène concerne des logements plutôt plus petits que la moyenne dans lesquels logent des familles de taille moyenne ;

- dans le parc locatif privé, la suroccupation lourde concerne essentiellement des ménages de deux à quatre personnes occupant des studios ou une pièce ou des ménages constitués de quatre ou cinq personnes occupant des deux pièces. Ce sont souvent des ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans. Le nord de la France, où ce parc est sous-représenté (dans la population des ménages à bas revenus), et le Sud-Est, où au contraire ce parc est surreprésenté, sont les plus exposés à ce type de situations ; alors que dans le Sud-Ouest, où la proportion de logements locatifs privés occupés par des ménages à bas revenus est forte, les situations de suroccupation sont plus faibles qu'ailleurs. Dans le parc locatif social, en revanche, elle affecte de grandes familles (entre neuf et quinze personnes) occupant des logements de trois pièces ou plus et où la personne de référence a entre 45 et 64 ans. Mais elle touche aussi des ménages résidant dans des studios et une pièce. Quel que soit le parc considéré, ces ménages viennent souvent de s'établir récemment dans leur logement et ils sont plus pauvres que les autres, appartenant plus fréquemment aux deux premiers déciles de revenu ;

- les propriétaires occupants à bas revenus sont les ménages les moins concernés par la suroccupation. Celle-ci se rencontre principalement dans le centre, l'ouest et l'est de la France. Elle concerne alors des logements plutôt petits dans lesquels vivent des familles de taille moyenne. Mais aussi des grandes familles habitant des trois ou quatre pièces ;

- la suroccupation légère constatée dans le parc locatif privé concerne dans près de la moitié des cas des jeunes ménages de une ou deux personnes (la personne de référence est âgée de 18 à 34 ans) et comptant parmi les plus pauvres (sous le premier décile de revenu). Dans le locatif social, elle concerne des familles assez nombreuses (entre cinq et huit personnes) habitant dans des logements de trois ou quatre pièces. Ces familles, relativement jeunes (de 25 à 44 ans) sont fréquemment installées en Île-de-France et présentent des revenus situés dans les deux premiers déciles. Quant aux propriétaires occupants en situation de suroccupation légère, ils sont relativement jeunes (de 25 à 54 ans), ils résident fréquemment en Île-de-France et ce sont des familles de trois à six personnes logeant dans des deux et trois pièces ou des ménages de une à trois personnes logeant dans des studios et une pièce.

Les logements occupés par les ménages à bas revenus sont en général plus anciens que ceux des autres ménages : même si cela ne peut en soi être associé à une moindre qualité ou à un confort plus réduit, 26,8% des ménages à bas revenus sont dans des logements construits avant 1914 contre 21,3% pour les autres ménages :

- dans le cas des propriétaires occupants et des locataires du secteur privé, cela est encore plus net : 34,9% de propriétaires occupants à bas revenus vivent dans des logements construits avant 1914 contre 21,6% pour les autres ménages, 40,3% de locataires du secteur privé à bas revenus dans des logements construits avant 1914 contre 31,4% pour les autres ménages. Cela se vérifie, en général, quelle que soit la localisation géographique considérée ;
- dans le parc locatif social de construction plus récente, ce sont les logements construits avant 1974 qui sont surreprésentés : 55,0% de locataires du secteur social à bas revenus dans des logements construits avant 1974 contre 48,2% pour les autres ménages. Dans l'ensemble, les différences entre les ménages pauvres et les autres ménages sont, à cet égard, moins accentuées que dans les autres composantes du parc.

En dépit d'une amélioration notable depuis le début des années 2000, les ménages à bas revenus occupent alors des logements moins confortables que ceux des autres ménages : 31,1% des ménages à bas revenus (contre 33,3% en 2005 et 38,0% en 2001) sont dans des logements à confort partiel ou sans confort (7,2% dans des logements sans confort) contre 20,6% pour les autres ménages (3,3% dans des logements sans confort) :

- les différences de niveau de confort entre les ménages à bas revenus et les autres ménages sont faiblement prononcées dans le parc locatif social : 9,3% des ménages à bas revenus locataires du parc social sont dans des logements à confort partiel ou sans confort (1,2% dans des logements sans confort) contre 7,5% pour les autres ménages (0,4% dans des logements sans confort). Le niveau élevé des situations de grand confort est remarquable, tenant autant à un effet de génération (un parc plus jeune) qu'à l'effort consenti par les pouvoirs publics pendant plus de 20 ans pour améliorer et entretenir ce parc ;
- dans le parc locatif privé, les différences de niveau de confort entre les ménages à bas revenus et les autres ménages sont plus prononcées : 40,3% des ménages à bas revenus locataires du parc privé sont dans des logements à confort partiel ou sans confort (9,7% dans des logements sans confort) contre 29,0% pour les autres ménages (5,5% dans des logements sans confort). La fréquence des situations d'absence de confort total tient autant à l'ancienneté du parc considéré qu'à un moindre engagement des pouvoirs publics dans l'amélioration et l'entretien de ce parc et/ou à des niveaux de loyers (sur des bassins d'habitat déprimés où, en outre, le parc locatif social ne s'est guère développé) qui ne permettent pas aux propriétaires bailleurs de faire face à de telles dépenses ;
- c'est alors dans le parc des propriétaires occupants que les différences de niveau de confort entre les ménages à bas revenus et les autres ménages sont les plus prononcées : 39,8% des propriétaires occupants à bas revenus sont dans des logements à confort partiel ou sans confort (9,4% dans des logements sans confort), contre 20,4% pour les autres ménages (3,2% dans des logements sans confort).

Enfin, c'est dans les communes rurales et dans Paris que le niveau d'inconfort des logements occupés par des ménages à bas revenus est le plus prononcé : 47,1% de ces ménages dans des logements à confort partiel ou sans confort (13,1% dans des logements sans confort) dans les communes rurales et 44,1% de ces ménages dans des logements à confort partiel ou sans confort (17,9% dans des logements sans confort) dans Paris.

L'accession à la propriété des ménages pauvres et modestes

L'effort que doivent consentir les ménages pauvres pour accéder à la propriété (encadré 6) reste très élevé en l'état actuel du système des aides à l'accession et hors prise en compte du crédit d'impôt (encadré 7). Les taux d'effort constatés en 2008 semblaient à la limite du supportable (44,2% pour un niveau de vie mensuel de l'ordre de 703 euros/UC) avec un prix relatif (coût de l'opération rapporté au revenu du ménage) de l'ordre de 8,3 années. Par exemple, la Banque mondiale estime à quatre ou cinq années le prix relatif maximum supportable par les ménages pauvres des pays en voie de développement. Il s'agit alors de familles avec enfant(s) (2,3 UC) qui ont probablement été orientées vers l'accession pour ne pas avoir à les loger dans le patrimoine locatif social (les «familles lourdes», comme les organismes d'HLM les qualifient habituellement) ou qui ne trouvent aucune solution abordable dans le parc locatif privé.

Les ménages modestes semblent aussi s'être engagés dans la voie d'une accession à la propriété «coûteuse», autant en raison d'un taux d'effort élevé (35,3% en moyenne) que du niveau du prix relatif constaté (6,8 années de revenus : c'est d'ailleurs bien sûr le niveau de ce ratio que la difficulté du projet ressort, plus que sur le taux d'effort). Leur fragilité est donc loin d'être négligeable puisqu'ils se trouvent exposés à n'importe quel accident de la vie qui bouleversera sans aucun doute la bonne conduite de leur projet.

Ces accédants pauvres et modestes ont réalisé leur projet après près de dix années de hausse ininterrompue : entre 1996 et 2008, par exemple, le coût moyen des projets d'accession réalisés par les ménages s'est accru de 124,0% (+7,0% par an, en moyenne), alors que le revenu moyen de l'ensemble des accédants n'a progressé que de 35,3% (+2,5% par an, en moyenne) ; le prix relatif des opérations d'accession est ainsi passé de 3,2 années de revenus en 1996 à 5,4 années de revenus en 2008.

Il est alors étonnant de constater que des ménages pauvres ou modestes aient pu continuer à accéder à la propriété dans de telles conditions, d'autant que le niveau de vie de ces ménages est pour le moins exigu. Et il est clair qu'il y a bien une inégalité fondamentale entre les ménages accédants à la propriété, celle du niveau de leurs revenus.

Encadré 6

L'accèsion à la propriété dans l'Observatoire du financement du logement

L'enquête réalisée dans le cadre de l'Observatoire du financement du logement (OFL) permet de connaître précisément l'ensemble des caractéristiques sociodémographiques des ménages ayant réalisé un projet d'accèsion à la propriété : revenus professionnels, secteurs d'activité et statuts professionnels des membres actifs du ménage ; autres revenus et revenus de transfert ; composition du ménage (nombre d'adultes et nombre d'enfants) et situation matrimoniale, etc. Il est donc possible de déterminer le revenu disponible de chaque ménage (et donc aussi son impôt sur le revenu, le taux moyen d'imposition qui lui correspond, etc.) et de le classer selon son niveau de vie mensuel par UC dans un des déciles de revenu disponible déterminé pour l'ensemble de la population.

Par exemple, sur les revenus de l'année 2005, les accédants à la propriété classés parmi la catégorie des ménages pauvres disposaient d'un revenu disponible moyen de 16,43 k€ (21,89 k€ pour les ménages pauvres et modestes) contre 39,48 k€ pour l'ensemble des accédants : ces ménages disposaient alors d'un revenu mensuel par UC, leur niveau de vie, de 619 euros en moyenne (886 euros) contre 2034 euros pour l'ensemble des accédants, ce qui les a fait classer dans le premier décile de revenu disponible par UC dont les bornes ont été établies par l'INSEE.

Il convient à cet égard de remarquer que l'INSEE a, à partir de 2007, redéfini les bornes de classe : la nouvelle série s'appuie, comme la précédente, sur les résultats des enquêtes Revenus fiscaux (de 1970 à 2005) puis sur ceux des enquêtes Revenus fiscaux et sociaux (depuis 2005). Mais elle intègre désormais les prestations sociales réelles (elles étaient imputées auparavant) et assure une meilleure couverture des revenus du patrimoine. De ce fait, la mesure du niveau de vie et du revenu utilisée ici correspond à un concept microéconomique de revenu.

Toutes les évaluations présentées par l'OFL ont donc été reprises sur la période 2000-2008 afin d'assurer leur cohérence avec la nouvelle série publiée par l'INSEE.

D'ailleurs, l'examen de la courbe de Gini (graphique 7), représentative de la concentration des accédants à la propriété selon le niveau de revenu de l'ensemble de la population, le confirme : 6,4% des accédants appartiennent à la catégorie des ménages pauvres (premier décile) ; 13,5% des accédants à celle des classes populaires (deuxième et troisième déciles) ; 15,5% à celle des classes moyennes modestes (quatrième et cinquième déciles)... mais 19,4% à celle des classes moyennes intermédiaires (sixième et septième déciles) ; 27,1% à celle des classes moyennes supérieures (huitième et neuvième déciles) et 18,1% à la classe aisée (dernier décile). Ainsi, 35,4% des accédants sont parmi les 50% de ménages les plus modestes, mais 64,6% des accédants le sont parmi les 50% de ménages les plus riches.

Lorsque les ménages les plus modestes accèdent à la propriété, 41,2% sont parmi les 50% de ménages les plus modestes dans le neuf... contre 32,8% dans l'ancien.

Encadré 7

Les aides à l'accession en 2008

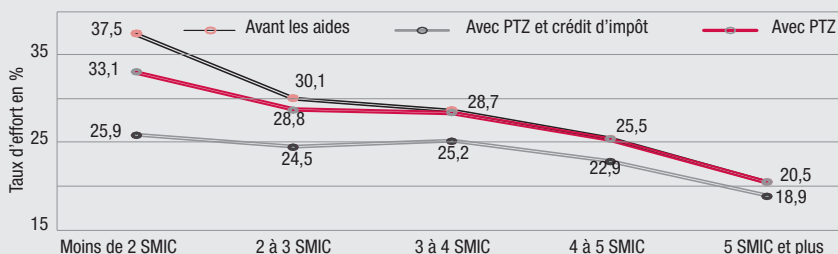
L'impact du crédit d'impôt obtenu au titre des intérêts des emprunts contractés pour financer le projet d'accession à la propriété n'est pas intégré dans les calculs de taux d'effort présentés par l'OFL. Suivant le principe d'inscription comptable qui lui est associé, il n'exerce en effet aucun impact durant l'année de réalisation du projet sur l'impôt sur le revenu, sur le revenu disponible ou sur le niveau de vie des accédants en ayant bénéficié durant cette même année. Le choix qui pouvait éventuellement être fait aurait néanmoins pu consister à mesurer un taux d'effort net du crédit d'impôt en enrichissement du taux d'effort (brut) déjà présenté parmi les résultats. Mais il est probable qu'une grande partie des accédants à la propriété n'intègre pas l'opportunité de ce crédit d'impôt au rang des déterminants de sa décision (et donc de son calcul économique) : même si cet avantage fiscal constitue, par ailleurs, un puissant outil de soutien du pouvoir d'achat des accédants pauvres et modestes. Le choix a donc finalement été fait de ne pas intégrer cette disposition publique d'incitation à accéder à la propriété dans le calcul des taux d'effort.

Pour autant, la prise en compte du crédit d'impôt accordé au titre des intérêts d'emprunts aurait complètement modifié le paysage : les baisses des taux d'effort qu'il entraîne pour les accédants les plus modestes sont en effet de nature à écrêter leur courbe de distribution des taux d'effort.

Aux conditions de l'année 2008, il est en effet possible d'évaluer l'impact du dispositif du crédit d'impôt pour des ménages ayant pleinement fait valoir leurs droits à ce titre et dont les caractéristiques sociodémographiques seraient celles de la moyenne des ménages disposant d'un niveau de revenus équivalent. Par exemple, un ménage dont le niveau des revenus (déclarés) était de moins de 2 SMIC en 2008 supportait un taux d'effort net final de 25,9% : le dispositif du crédit d'impôt représentait en effet pour lui un gain de taux d'effort de 7,2% de revenu et le prêt à taux zéro (PTZ) un gain de 4,4% (graphique). Alors qu'un ménage disposant d'un revenu (déclaré) de plus de cinq SMIC ne bénéficie pas du PTZ et n'a obtenu qu'un gain de 1,6%, en raison du caractère « familialiste » du dispositif (qui bénéficie plus largement aux ménages modestes du fait des structures familiales concernées) et du système de plafonnement du montant des intérêts intégré dans le calcul du crédit d'impôt.

Les ménages pauvres et modestes dont le taux d'effort moyen s'établit à 38,1% (44,2% pour les seuls ménages pauvres) et dont les revenus sont inférieurs à deux SMIC ont donc en fait bénéficié d'un crédit d'impôt de plus de 7%.

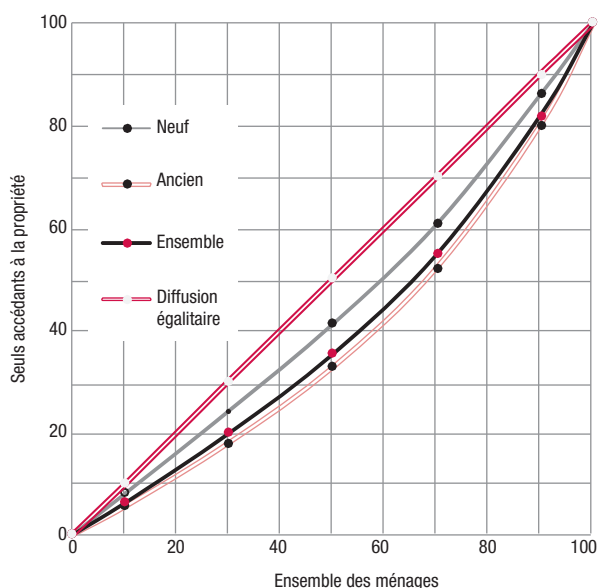
L'impact des aides à l'accession à la propriété : sur le niveau des taux d'effort



Sources : Modèle DESPINA.

Graphique 7

L'accèsion à la propriété en 2008



Champ : France entière.

Sources : OFL-CSA.

La situation est bien évidemment nettement plus déformée sur des marchés « très tendus » : en Île-de-France, où les classes aisées sont plus riches alors que les ménages pauvres sont toujours aussi pauvres, ces derniers supportent des taux d'effort encore plus invraisemblables... mais les classes aisées sont encore plus surreprésentées parmi les accédants.

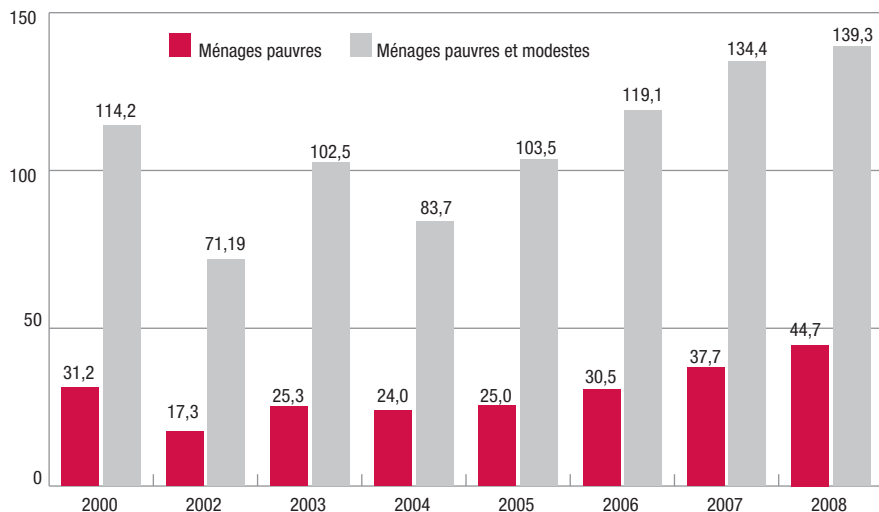
Des flux d'accèsion soutenus et en progression

En dépit de la progression rapide des prix de l'immobilier observée depuis la fin des années 1990, le niveau des flux de l'accèsion à la propriété des ménages pauvres et modestes s'est établi à un niveau annuel moyen de l'ordre de 121 000 unités, dont 36 000 unités pour les seuls ménages pauvres : entre 2000 et 2008, au-delà des fluctuations des effectifs concernés, aucune tendance récessive notable ne se dégage en effet de l'observation qui peut être faite (graphiques 8 et 9).

Alors qu'entre 2000 et 2007 l'ensemble de l'accèsion à la propriété s'était sensiblement développé, les effectifs annuels concernés ont augmenté de l'ordre de 175 000 unités (+26,1 % au total, soit +3,4 % en moyenne chaque année), la part des ménages pauvres et modestes parmi les accédants s'est à peu près maintenue. Elle s'est alors établie à 16,5 % en moyenne. Et elle s'est relevée à 19,9 % en 2008, dans le contexte d'une récession des marchés caractérisée par un fort repli des flux de l'accèsion des « déjà-proprétaires ».

Graphique 8

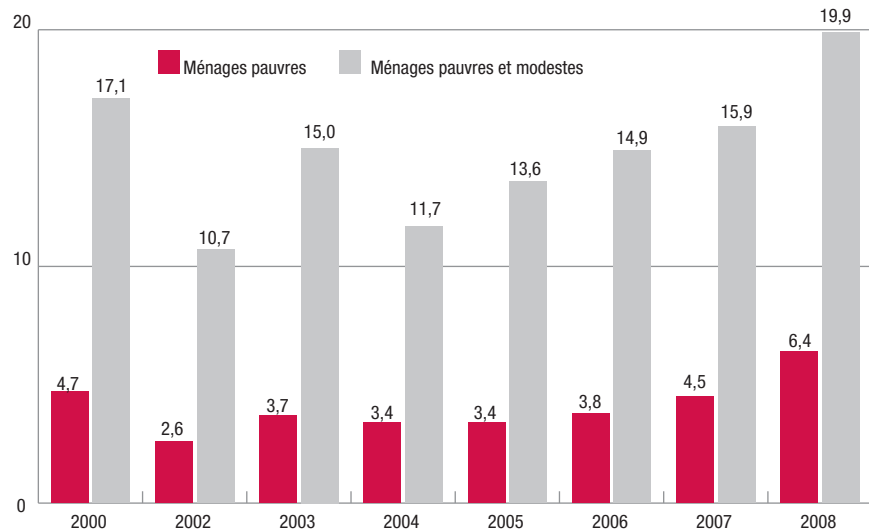
Les flux de l'accession à la propriété des ménages pauvres et modestes
(en milliers d'unités)



Sources : OFL-CSA.

Graphique 9

La structure des flux de l'accession à la propriété des ménages pauvres et modestes
(en %)



Sources : OFL-CSA.

La hausse des prix de l'immobilier n'a donc pas empêché la réalisation des projets d'accèsion de tous les ménages pauvres et modestes, même si elle a provoqué une limitation des effectifs concernés ; elle a, en revanche, rendu leur réalisation plus délicate.

Les ménages pauvres et modestes accèdent alors proportionnellement plus souvent dans le neuf que dans l'ancien : par exemple, en 2008, ces ménages représentaient 24,0% des accédants dans le neuf (8,1% pour les seuls ménages pauvres), contre 18,0% des accédants dans l'ancien (5,6% pour les seuls ménages pauvres).

Des profils sociodémographiques typés

Les ménages pauvres qui accèdent à la propriété sont en moyenne des familles de 4 à 5 personnes avec enfants (de 2 à 2,5 selon les années). Le nombre de personnes par ménage est donc, dans ce cas, sensiblement plus élevé que celui qui s'observe pour les ménages moyens et aisés (de l'ordre de 2,4 personnes en moyenne, dont 0,7 enfant). Bien que de taille un peu plus restreinte, les ménages pauvres et modestes (de l'ordre de 3,8 personnes en moyenne, dont 1,6 enfant) se distinguent donc nettement, en moyenne, des autres ménages.

Une des caractéristiques sociodémographiques majeures des ménages d'accédants pauvres et modestes (et encore plus nettement des ménages pauvres) est sans aucun doute le nombre élevé d'UC : 2,3 en moyenne (2,7 pour les seuls ménages pauvres) contre 1,8 en moyenne pour les ménages moyens et aisés.

Peu de différences peuvent être notées, en revanche, lorsque l'on considère l'âge moyen du chef de ménage : par exemple, en 2008, 37,7 années pour les ménages pauvres, 37,2 années pour l'ensemble des ménages pauvres et modestes et pour les ménages moyens et aisés. Le mouvement de «rajeunissement» des accédants à la propriété observé depuis le début des années 2000 se retrouve pour l'ensemble des ménages pauvres et modestes.

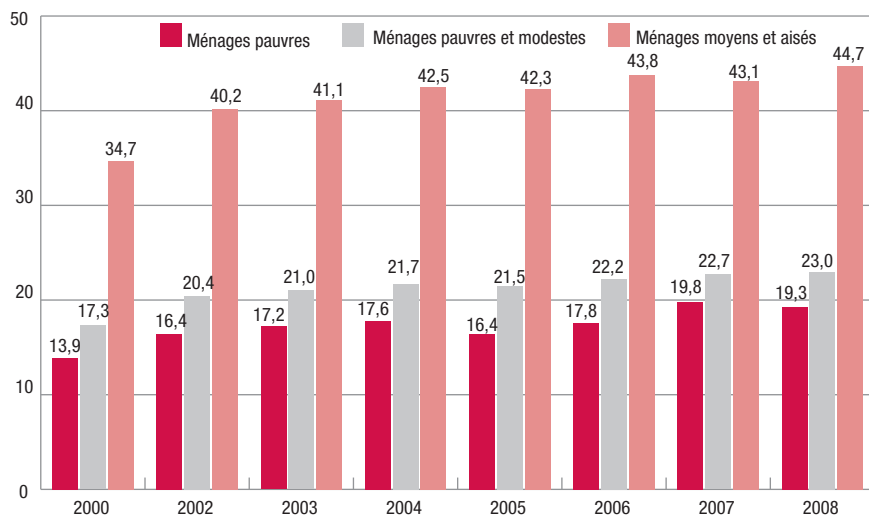
Des différences notables apparaissent, en revanche, lorsque l'on observe la répartition des accédants à la propriété selon la PCS du chef de ménage. D'une part, bien sûr, parce que les PCS «ouvriers et employés» sont surreprésentées parmi les ménages pauvres et modestes : en 2008, par exemple, 68,8% d'«ouvriers et employés» parmi les ménages pauvres et modestes (73,6% pour les seuls ménages pauvres) contre 28,7% parmi les ménages moyens et aisés ; la proportion de «cadres et professions libérales» n'étant alors que de 4,2% parmi les ménages pauvres et modestes (2,8% pour les seuls ménages pauvres) contre 38,3% parmi les ménages moyens et aisés. Mais aussi, d'autre part, parce que la déformation des flux de l'accèsion à la propriété constatée depuis la fin des années 1990 a accentué les différences : en 2000, par exemple, 53,9% d'«ouvriers et employés» parmi les ménages pauvres et modestes (39,4% pour les seuls ménages pauvres) contre 36,8% parmi les ménages moyens et aisés ; la proportion de «cadres et professions libérales» étant alors de 6,4% parmi les ménages pauvres et modestes (13,9% pour les seuls ménages pauvres), contre 30,3% parmi les ménages moyens et aisés.

Les ménages pauvres et modestes sont donc maintenant, après plus de dix années de hausse des prix de l'immobilier ancien et de transformation des marchés, mais aussi après les transformations économiques et sociales intervenues durant cette période (précarisation du salariat... et plus récemment déclenchement de la crise) et la volonté publique d'élargir l'accès à la propriété à des accédants plus modestes (réforme du PTZ, crédit d'impôt, PASS foncier, etc.), des ménages d'«ouvriers et employés» pour la plupart d'entre eux : à la fin des années 1990, la composition socioprofessionnelle de ces ménages les faisait encore ressembler au reste des ménages. Leur singularité était alors d'être principalement des familles nombreuses : aujourd'hui, ce sont plutôt des familles nombreuses et très souvent peu qualifiées au plan professionnel.

Les différences socioprofessionnelles marquées qui se constatent entre les ménages pauvres et modestes, d'une part, et les ménages moyens et aisés, d'autre part, se retrouvent évidemment à la lecture des niveaux de revenus des ménages : avec, par exemple en 2008, un niveau de vie de 11,34 k€ par UC et par an pour les ménages pauvres et modestes (8,43 k€ pour les seuls ménages pauvres) et de 29,43 k€ par UC et par an pour les ménages moyens et aisés (graphiques 10 et 11).

Graphique 10

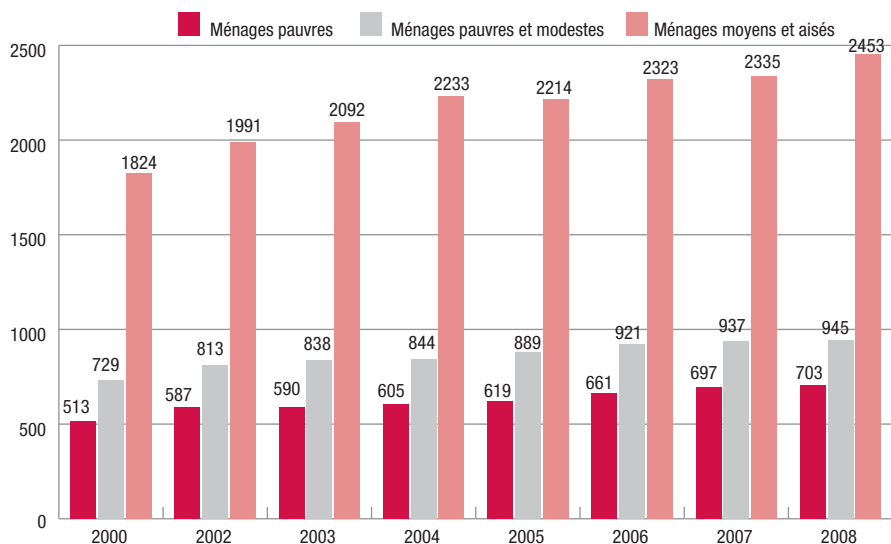
Le revenu annuel disponible des accédants à la propriété (en kilos euros)



Sources : OFL-CSA.

Graphique 11

Le niveau de vie mensuel par UC des accédants (en euros)



Sources : OFL-CSA.

Pour autant, les différences de revenus ne se sont pas véritablement creusées depuis le début des années 2000 : ainsi en moyenne, chaque année, le revenu disponible moyen des ménages pauvres et modestes a augmenté de 3,6% (+4,2% pour les seuls ménages pauvres) contre 3,2% pour les ménages moyens et aisés et le niveau de vie moyen des ménages pauvres et modestes a augmenté de 3,3% (+4,0% pour les seuls ménages pauvres) contre 3,8% pour les ménages moyens et aisés.

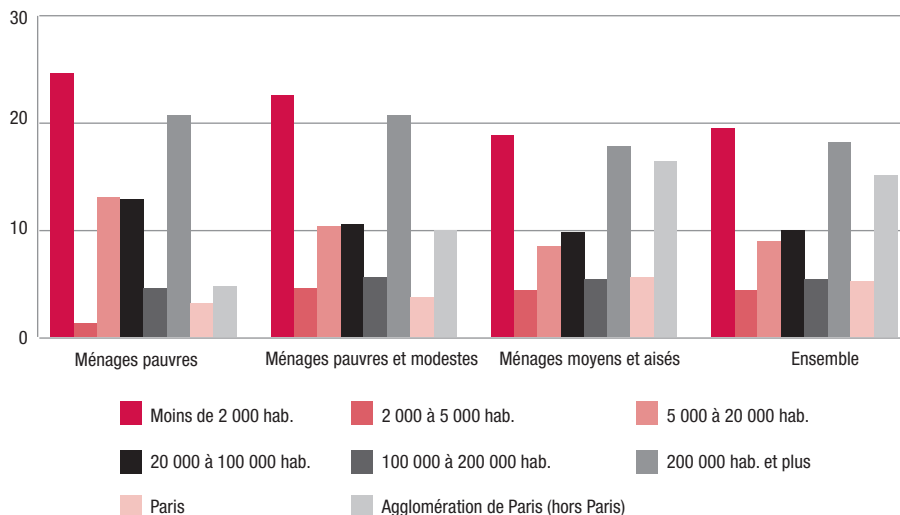
Des choix de localisation des projets contraints

En moyenne, les logements acquis par des accédants pauvres et modestes ressemblent à ceux des autres accédants du point de vue du nombre de pièces. En revanche, ils semblent un peu plus spacieux du point de vue de la surface moyenne (de l'ordre de 2 à 3 m²). Pour autant, comme ces ménages pauvres et modestes sont bien plus fréquemment des familles avec enfant(s) (de l'ordre de un enfant de plus par ménage), l'aisance de leur logement est évidemment moindre : cela reflète bien la contrainte financière plus élevée qui réduit les choix des ménages correspondants.

En revanche, il est clair que le choix de la localisation géographique et du type de communes dans lesquelles l'opération d'accèsion peut être réalisée est fortement affecté par le degré de serrement de la contrainte budgétaire (graphiques 12 et 13). Les opérations réalisées par les ménages pauvres ou modestes sont moins

Graphique 12

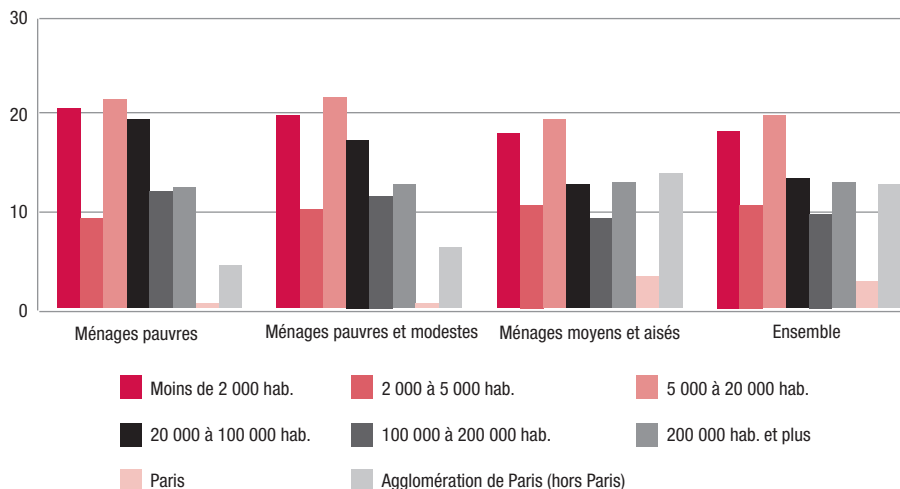
La répartition des accédants selon la taille de l'agglomération en 2000 (en %)



Sources : OFL-CSA.

Graphique 13

La répartition des accédants selon la taille de l'agglomération en 2008 (en %)



Sources : OFL-CSA.

fréquemment sur Paris et son agglomération: par exemple, en 2008: 0,6% des ménages pauvres ou modestes achètent sur Paris (7,0% sur l'agglomération parisienne hors Paris) alors que 3,7% des ménages moyens et aisés achètent sur Paris (16,7%). À l'inverse, ces ménages pauvres ou modestes accèdent plus fréquemment (facilement) dans des communes de moins de 20 000 habitants et dans des communes rurales. L'effet «niveau du prix» du bien explique évidemment cela compte tenu de la taille des logements recherchés: des logements plus grands pour des familles plus nombreuses. Et d'ailleurs, entre 2000 et 2008, les marchés les plus convoités (marchés urbains dont celui de Paris, par exemple) sur lesquels les prix ont atteint des niveaux propres à décourager les clientèles les plus modestes se sont progressivement fermés aux ménages pauvres ou modestes.

Les coûts et les charges de l'accèsion à la propriété

De moindres capacités financières, des biens situés dans des zones géographiques moins convoitées, etc., tout contribue à ce que les coûts de l'accèsion à la propriété soient plus faibles pour les ménages pauvres et modestes: depuis le début des années 2000, le coût des opérations d'accèsion qu'ils réalisent est ainsi de 32,6% inférieur, en moyenne, à celles des ménages moyens et aisés. Cependant, depuis la fin des années 1990, le coût moyen de l'accèsion à la propriété des ménages pauvres et modestes progresse de 1,5 point de plus chaque année que celui des ménages moyens et aisés (+9,2% en moyenne chaque année contre +7,6%).

Aussi, le coût relatif des opérations réalisées reste le plus élevé pour les ménages pauvres et modestes: par exemple, en 2008, 7,3 années de revenus (et même 8,3 années pour les ménages pauvres) contre 4,9 années pour les ménages moyens et aisés.

Comme en outre les ménages pauvres et modestes disposent d'un apport personnel moindre (l'effet revenu, bien sûr, mais aussi les conséquences d'une part sensiblement supérieure de primo-accédants), leur recours à l'endettement est évidemment proportionnellement plus élevé que pour les ménages moyens et aisés: par exemple, en 2008, un taux d'apport personnel de 22,4% pour les premiers (22,8% pour les seuls ménages pauvres) contre 26,2% pour les seconds. Il est cependant remarquable de constater que les accédants pauvres disposent d'un apport personnel de l'ordre de 33,6 k€ en moyenne (sur la période 2000-2008), soit de plus de la moitié de l'apport personnel moyen des ménages moyens et aisés (52,4 k€ en moyenne durant la même période): et l'OFL distingue précisément apport personnel et prêts constitutifs de l'apport personnel (en classant sans ambiguïté ces derniers parmi les ressources d'endettement).

Afin de supporter un endettement proportionnellement plus élevé, les ménages pauvres et modestes recourent donc à des crédits d'une durée plus longue que les autres (de l'ordre de deux années de plus depuis 2002). Aussi n'est-il pas étonnant de constater que les ménages pauvres et modestes (et plus encore les ménages pauvres) supportent des taux d'effort (très) élevés: par exemple, en 2008, un taux d'effort moyen de 38,1% (44,2% pour les ménages pauvres) contre 30,3% «seulement» pour

les autres ménages (tableau 1). Mais, alors que les taux d'effort des ménages moyens et aisés ont crû de manière marquée durant la première moitié des années 1990, ceux des ménages pauvres et modestes se sont maintenus à un niveau (très) élevé durant ces années : cela est d'ailleurs plus net dans le cas des seuls ménages pauvres.

Tableau 1
Taux d'effort (en %) entre 2000 et 2008

	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ménages pauvres	43,6	36,6	38,7	36,2	42,7	40,4	38,2	44,2
Ménages pauvres et modestes	35,8	30,6	31,3	32,4	34,9	35,1	35,0	38,1
Ménages moyens et aisés	22,3	26,0	26,3	27,2	29,6	29,7	29,6	30,3
Ensemble	24,6	26,5	27,0	27,8	30,3	30,5	30,4	31,9

Sources : OFL-CSA.

D'ailleurs, si on définit un «reste à vivre» par UC comme le niveau de vie net des charges de remboursement des emprunts contractés pour accéder à la propriété, on constate que pour l'ensemble des accédants à la propriété il a crû de 2,2% en moyenne chaque année depuis le début des années 2000. La hausse a été plus rapide pour les ménages pauvres avec +3,6% en moyenne chaque année contre «seulement» +1,7% pour l'ensemble des ménages pauvres et modestes et +2,4% pour les autres ménages (tableau 2).

Tableau 2
Taux de croissance annuel moyen du reste à vivre mensuel par UC (en euros) entre 2000 et 2008

	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2000-2006 en %
Ménages pauvres	307	379	381	400	367	408	438	408	3,6
Ménages pauvres et modestes	526	572	591	584	590	612	621	602	1,7
Ménages moyens et aisés	1 400	1 442	1 511	1 597	1 517	1 599	1 605	1 692	2,4
Ensemble	1 259	1 355	1 384	1 493	1 404	1 464	1 466	1 494	2,2

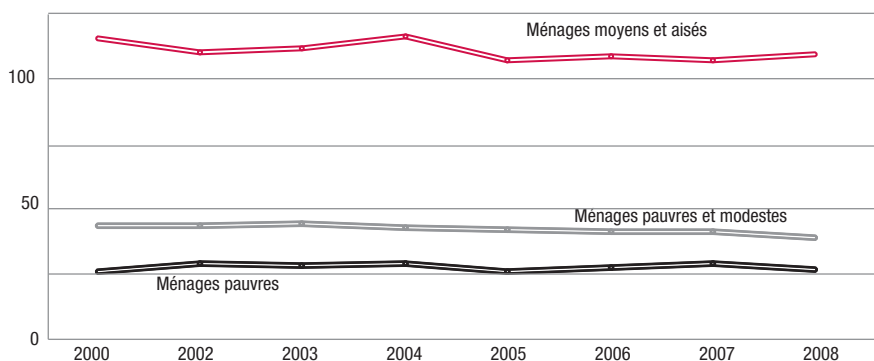
Sources : OFL-CSA.

Comme depuis la fin des années quatre-vingt-dix le revenu disponible médian par UC a progressé de l'ordre de 3,2%, les accédants ont connu une dégradation de leur pouvoir d'achat relatif : en procédant à la déflation du reste à vivre (RAV) par UC par le revenu disponible médian par UC, on constate que depuis 2000 la situation des ménages pauvres et modestes est restée à peu près stable alors que celle des autres ménages se dégradait lentement (graphique 14). Les ménages pauvres disposaient d'un «reste à vivre» par UC représentant de l'ordre de 25,6% du revenu disponible médian par UC en 2000 : cette proportion est descendue à 26,5% en 2008 ; dans le cas des ménages pauvres et modestes, cette proportion était respec-

tivement de 43,8% et de 39,1%, et de 116,6% et de 109,8% pour les autres ménages.

Graphique 14

Le reste à vivre mensuel par UC (en%) du niveau de vie mensuel médian par UC



Sources : OFL-CSA.

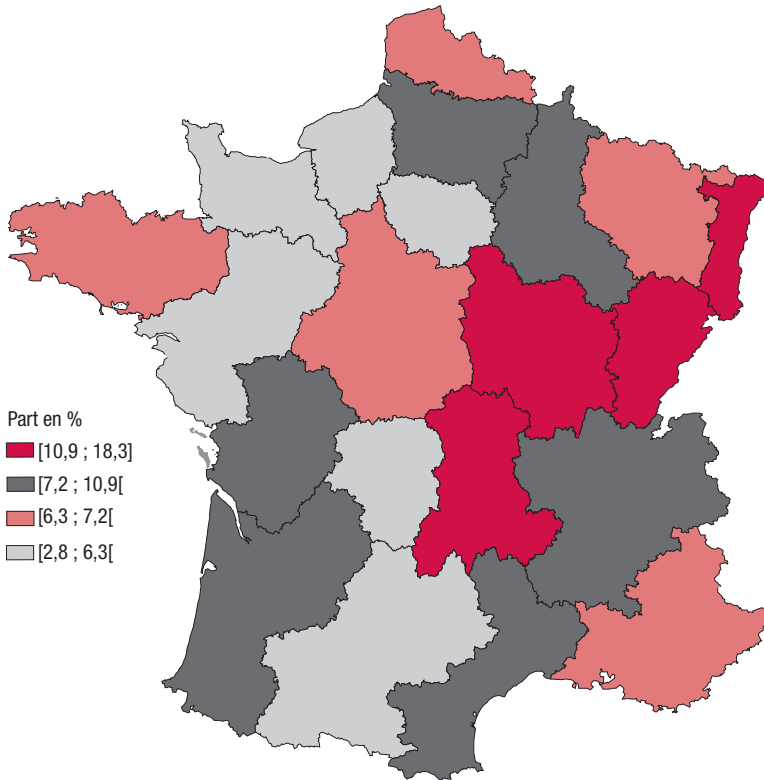
Des disparités géographiques remarquables

La hausse des prix des logements constatée depuis la fin des années 1990, notamment dans l'ancien, a fortement contribué à une déformation des flux de l'accèsion à la propriété, partout et dans des régions aussi différentes que l'Île-de-France ou le Nord-Pas-de-Calais. Les rythmes de progression des prix soutenus durant plusieurs années ont progressivement fermé les marchés de l'accèsion à la propriété aux ménages les plus modestes, faiblement dotés en épargne préalable et/ou aux ménages qui ne bénéficiaient pas de la revente préalable d'un autre bien immobilier. Mais sans pour autant que l'intensité des flux de l'accèsion de ces ménages modestes n'en soit affectée, comme les évolutions observées en 2007 et surtout en 2008 ont pu l'illustrer : et là est bien le paradoxe, en fait qu'apparent lorsque l'on considère l'efficacité des dispositifs publics développés pour encourager cette accèsion à la propriété.

Toutes les régions ont été concernées par cette évolution, même si certaines d'entre elles ont encore pu préserver une certaine (mais toute relative) spécificité. Et partout les dispositions publiques (PTZ, crédit d'impôt, PASS foncier, etc.) ont contribué à faciliter les conditions d'accès des ménages à revenus modestes à l'accèsion à la propriété et l'expansion des flux de l'accèsion. Le marché de l'accèsion s'est alors adapté aux clientèles avec des niveaux de coût relatif comparables d'une région à l'autre, même si certains marchés comme celui de l'Île-de-France semblent particulièrement producteurs d'exclusion du fait de montants moyens d'opérations nettement supérieurs à la moyenne nationale (cartes 3 et 4).

Carte 3

La proportion des ménages pauvres au sein des accédants en 2008



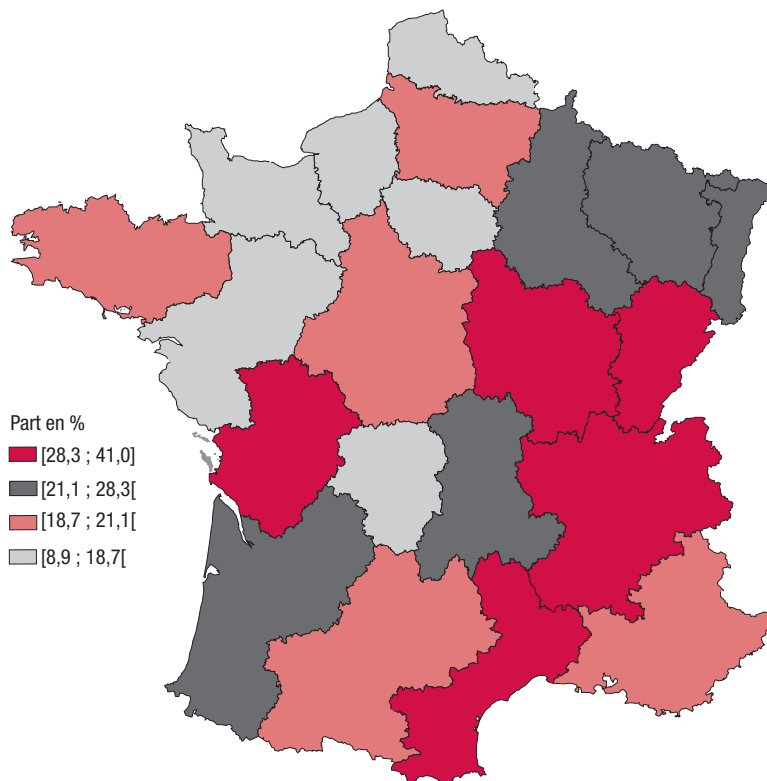
Champ : France entière.

Sources : OFL-CSA.

Proportion des ménages pauvres en 2008 au niveau national : 6,4% des accédants à la propriété.

Carte 4

La proportion des ménages pauvres et modestes au sein des accédants en 2008



Champ : France entière.

Sources : OFL-CSA.

Proportion des ménages pauvres et modestes en 2008 au niveau national : 19,9% des accédants à la propriété.

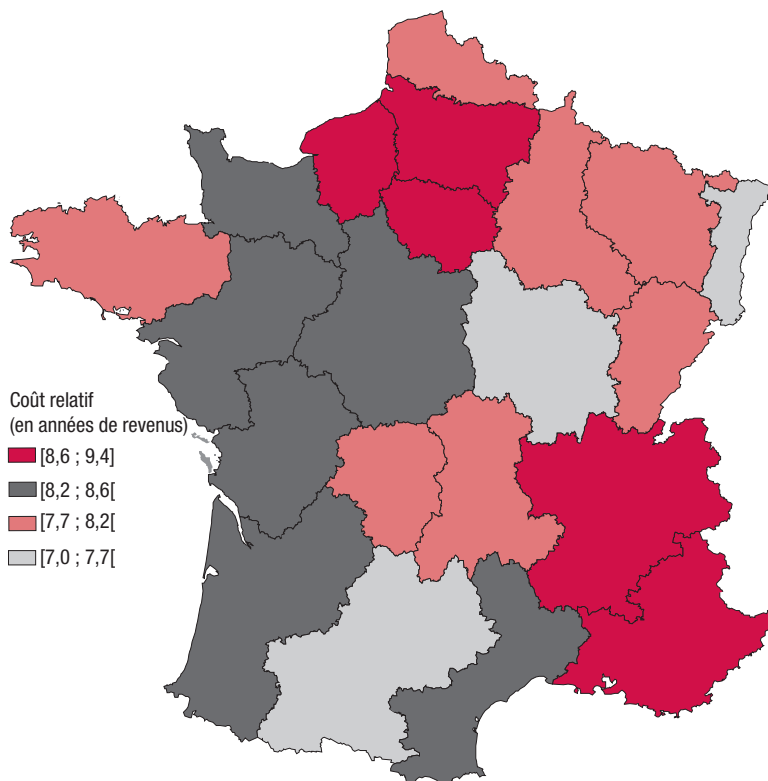
En outre, si on observe le coût relatif des opérations d'accèsion à la propriété réalisées en 2008 par des ménages pauvres (carte 5), trois groupes de régions se distinguent :

- les régions qui sont habituellement les plus chères (en termes de coût relatif) : avec de l'ordre de 8,5 à 9 années de revenus en Île-de-France, en PACA et en Rhône-Alpes, bien sûr. Mais aussi en Haute-Normandie et en Picardie qui se singularisent désormais avec un coût relatif comparable à celui du marché francilien (de l'ordre de 9 années), exprimant la forte tension qui affecte ces marchés «frontaliers» de l'accèsion ;
- les régions à peu près dans la moyenne du coût relatif des ménages pauvres (8,3 années de revenus) : l'Aquitaine, la Basse-Normandie, le Centre, le Languedoc-Roussillon, les Pays de la Loire et Poitou-Charentes ;

- la plupart des autres régions présentent un coût relatif qui se situe juste au-dessous du niveau de la moyenne France entière, de l'ordre de 7,5 à 8 années de revenus. Sans oublier une région au coût relatif le plus bas : la Bourgogne (7,1 années de revenus).

Carte 5

Le coût relatif de l'accèsion des ménages pauvres en 2008



Champ : France entière.

Sources : OFL-CSA.

Coût relatif des ménages pauvres en 2008 au niveau national : 8,3 années de revenus.

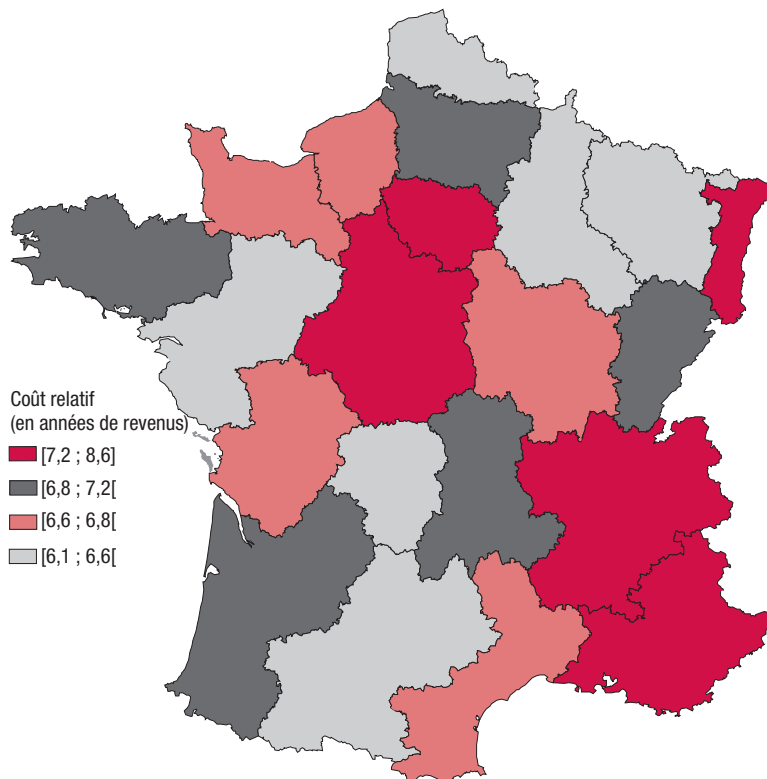
Le paysage diffère quelque peu si l'on élargit le champ de l'observation à l'ensemble des ménages pauvres et modestes, sans pour autant remettre en question le constat qui se dégage de l'observation précédente (carte 6) :

- les régions les plus chères (en termes de coût relatif) restent évidemment celles sur lesquelles la demande exerce la pression la plus forte : avec de l'ordre de 8 à 8,5 années de revenus, sont sans surprise l'Île-de-France, PACA et Rhône-Alpes ;

- puis dans la moyenne, entre 7 et 7,5 années de revenus : on trouve l'Alsace, l'Aquitaine, le Centre, la Franche-Comté et la Picardie ;
- toutes les autres régions se situant entre 6 et 7 années de revenus.

Carte 6

Le coût relatif de l'accèsion des ménages pauvres et modestes en 2008



Champ : France entière.

Sources : OFL-CSA.

Coût relatif des ménages pauvres et modestes en 2008 au niveau national : 7,3 années de revenus.