

# Les conditions de logement en France des populations à bas revenus et modestes

Journées du logement de Granges 2017

Opale ECHEGU, chargée d'études à l'Onpes

## Présentation de l'Onpes

- Création de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale (Onpes) en France par la loi d'orientation de 1998 relative à la lutte contre les exclusions. Mission : promouvoir la connaissance des phénomènes de pauvreté et d'exclusion sociale.
- L'Onpes s'appuie sur un conseil composé de 27 membres répartis dans 3 collèges. Son secrétariat général est rattaché à la direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) du ministère des Solidarités et de la Santé.
- Le rapport thématique 2017 de l'Onpes (*à paraître*) est consacré au mal-logement et aux mal-logés. Une partie est dédiée à l'analyse des conditions de logement des ménages à bas revenus et aux ressources modestes.

## La notion de mal-logement en France

- Apparition de la notion au milieu des années 1990 dans le premier rapport de la Fondation Abbé Pierre qui identifie ses manifestations : absence de domicile personnel, mauvaises conditions d'habitat, difficultés pour accéder à un logement et pour s'y maintenir, blocages de la mobilité résidentielle.
- Champ variable mais recherche d'un consensus autour des définitions et de la mesure de certaines des composantes du mal-logement au sein d'un groupe de travail du conseil national de l'information statistique (CNIS) qui remet un rapport en 2011.
- Dans le cadre de cette présentation, éclairage de certaines des manifestations du mal-logement dans le logement ordinaire à partir de quelques indicateurs usuels de la statistique publique.
- Les résultats sont issus de l'exploitation de l'enquête nationale sur le logement de l'Insee. Ils portent sur les ménages vivant en France métropolitaine. Les ménages dont la personne de référence est un étudiant ou dont le revenu déclaré au fisc est strictement négatif sont exclus du champ.

## Pourquoi s'intéresse-t-on aux conditions de logement des ménages à bas revenus et modestes ?

- Amélioration continue des conditions de logement des ménages en France depuis les années 1970 mais permanence, voire accentuation récente de certaines difficultés et d'inégalités générées par le logement. Or, ces difficultés affectent particulièrement les ménages situés en bas de la distribution des niveaux de vie.
- Définition de trois catégories de ménages dans l'analyse pour rendre compte des inégalités de ressources et comprendre dans quelle mesure elles déterminent les conditions de logement.
- Distinction des ménages à bas revenus et aux ressources modestes suite aux enseignements tirés des précédents travaux de l'Onpes et de l'Insee. La précarité dépasse les situations de pauvreté monétaire, il est donc important d'étendre l'analyse aux ménages situés au-dessus du seuil de pauvreté monétaire.

## Qui sont les ménages à bas revenus et aux ressources modestes ?

Les ménages sont classés par ordre croissant selon leur revenu par unité de consommation, soit le revenu du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation du ménage.

- Les **ménages à bas revenus** sont ceux qui appartiennent aux deux premiers déciles de revenus par unité de consommation. Ils ont un revenu mensuel inférieur à 1 100 euros, ce qui correspond à peu près au seuil de pauvreté en France.
- Les **ménages aux ressources modestes** sont ceux dont le revenu par UC est compris entre le 2ème décile et le 4ème décile. Ils ont un revenu mensuel supérieur à 1 100 euros et inférieur 1 560 euros, ce qui correspond à peu près au revenu médian.
- Les **ménages plus aisés** sont ceux dont le revenu par UC est supérieur au 4<sup>e</sup> décile. Ils ont un revenu mensuel supérieur à 1 560 euros.

## Plan de la présentation

1. Statut d'occupation et localisation résidentielle
2. Les conditions d'habitat des ménages au regard de quelques indicateurs
3. Le poids du logement dans le budget des ménages
4. Conclusion

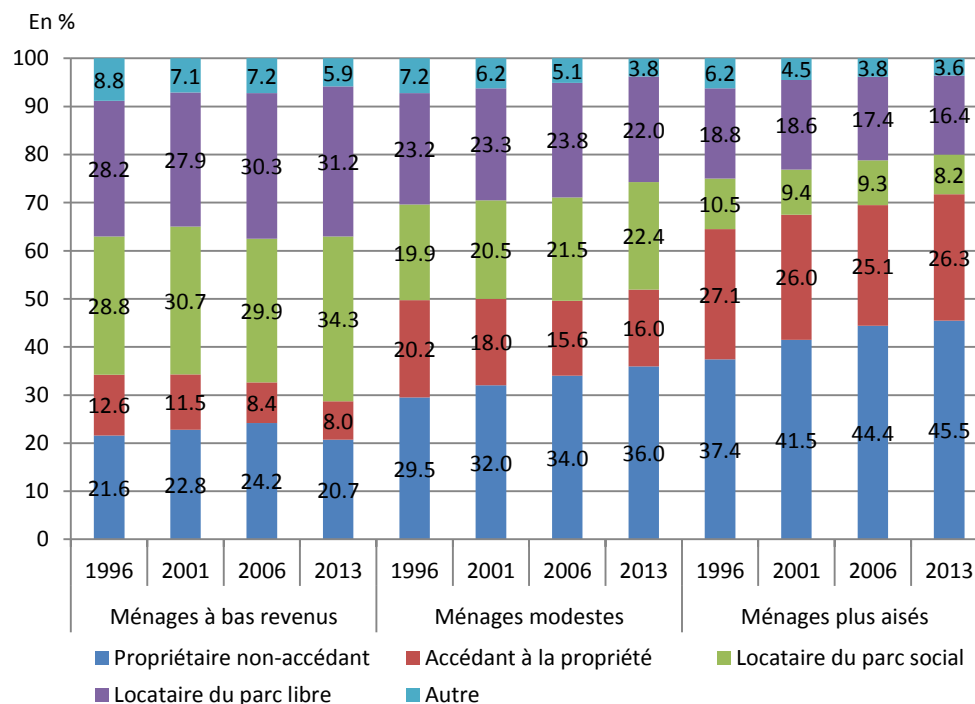
# Statut d'occupation et localisation résidentielle

## Le statut d'occupation polarise les ménages à bas revenus et plus aisés

- En 2013, la propriété marque une nette césure entre les ménages à bas revenus et le reste de la population.
- L'écart séparant les plus pauvres des autres ménages s'est creusé au cours des vingt dernières années.
- Près des deux tiers des ménages les plus pauvres vivent dans le secteur locatif alors que moins de la moitié des ménages aux ressources modestes et seul un quart des ménages plus aisés sont dans cette situation
- L'augmentation de la part des locataires parmi les ménages les plus modestes est d'abord portée par le secteur social mais aussi par le secteur libre.

Pour information : la France comptait 28 millions de résidences principales en 2013, 57,9% des ménages sont propriétaires – 38,4% sont non-accédants et 19,5% accédants – et 36,7% sont locataires dont 16,8% dans le secteur social et 19,9% dans le secteur libre.

**Graphique 1 : Répartition par statut d'occupation des différents types de ménages de 1996 à 2013**



Lecture : En 2013, 20,7 % des ménages à bas revenus sont propriétaires non-accédants. Ils sont 36,0 % parmi les ménages modestes et 45,5 % parmi les ménages plus aisés.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou dont le revenu déclaré au fisc est strictement négatif.

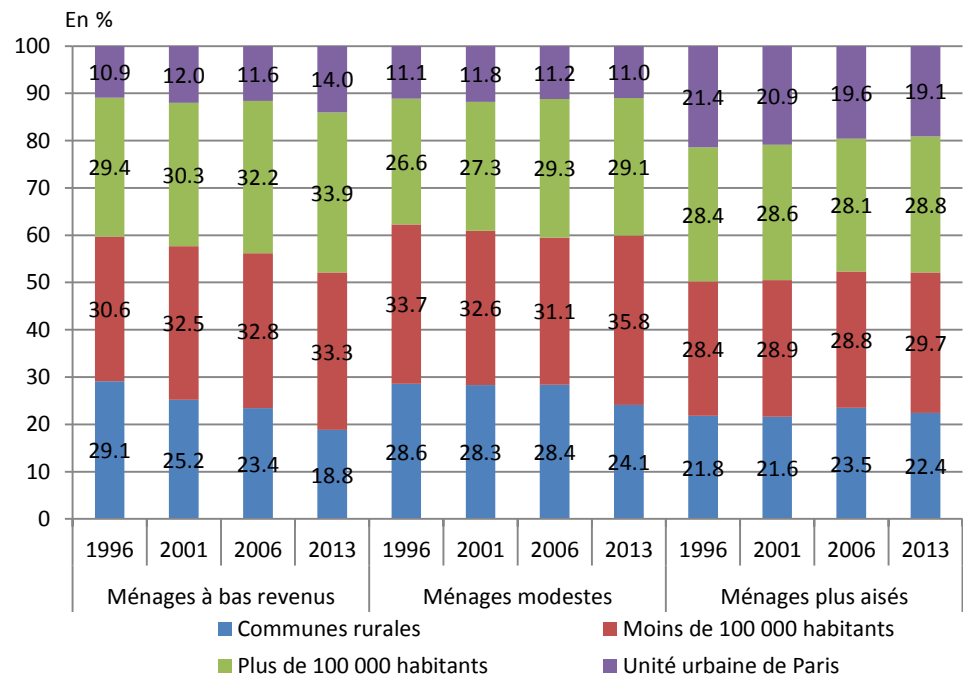
Source : Insee, enquêtes Logement 1996, 2001, 2006 et 2013.



## Les ménages à bas revenus vivent de moins en moins souvent en milieu rural et de plus en plus souvent en logement collectif

- Alors qu'elle est relativement stable parmi les ménages plus aisés depuis 1996, la part des ménages vivant dans une commune rurale a nettement diminué parmi les ménages les plus modestes, et surtout parmi les ménages à bas revenus.
- Cette urbanisation croissante des ménages les plus modestes s'accompagne d'une hausse de la part des ménages vivant en logements collectifs entre 1996 et 2013 : + 8,3 points pour les ménages à bas revenus et + 2,3 points pour les ménages modestes.

**Graphique 2 : Répartition par catégorie de commune des différents types de ménages de 1996 à 2013**



Note : Les légendes « moins de 100 000 habitants » et « plus de 100 000 habitants » désignent des unités urbaines de moins de 100 000 habitants et des unités urbaines de plus de 100 000 habitants (hors unité urbaine de Paris).

Lecture : En 2013, 18,8 % des ménages à bas revenus habitent une commune rurale. Ils sont 24,1 % parmi les ménages modestes et 22,4 % parmi les ménages plus aisés.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou dont le revenu déclaré au fisc est strictement négatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996, 2001, 2006 et 2013.

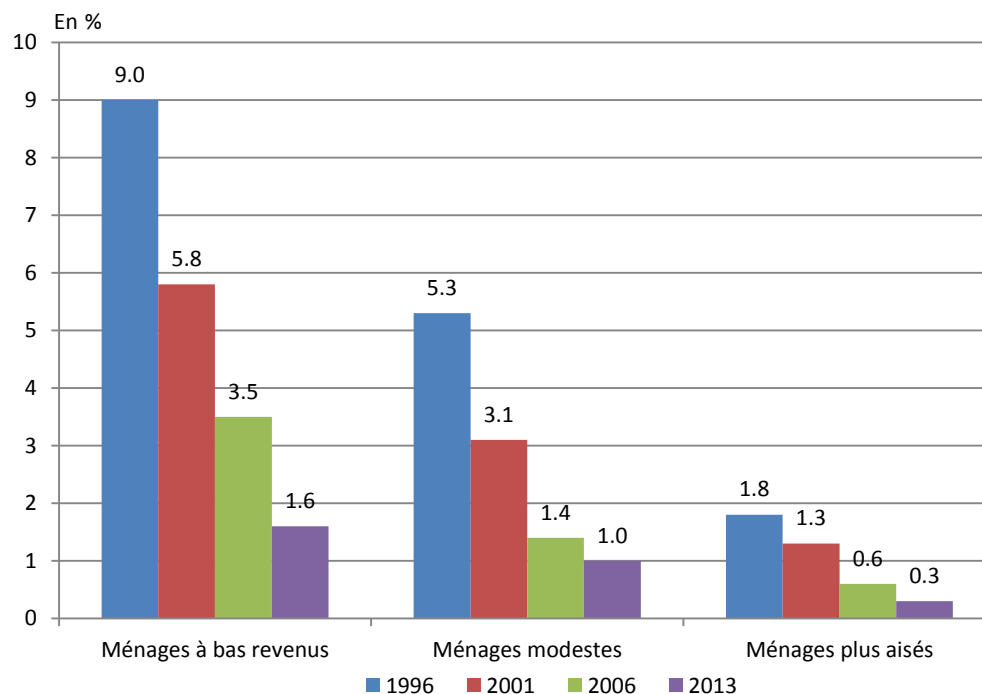
Pour information : en 2013, plus de la moitié des résidences principales sont des maisons individuelles (56,6%)

# Les conditions d'habitat des ménages au regard de quelques indicateurs

## Confort sanitaire de base et chauffage central : une baisse des inégalités depuis 1996

- L'inconfort sanitaire des logements des plus modestes a nettement reculé depuis 1996 réduisant ainsi fortement l'écart entre les ménages les plus pauvres et les ménages plus aisés (graphique 3).
- Par ailleurs, les ménages à bas revenus et aux ressources modestes bénéficient de plus en plus d'un système de chauffage central. En 1996, ils étaient respectivement 21,4 % et 20,1% à vivre dans un logement avec le confort sanitaire de base mais sans chauffage central contre 7,8 % et 7,1% en 2006.

**Graphique 3 : Part des ménages vivant dans un logement sans le confort sanitaire de base selon le niveau de vie, depuis 1996**



Note : Un logement est considéré comme dépourvu du confort sanitaire de base s'il est privé d'un des trois éléments suivants : eau courante, une salle d'eau avec une baignoire ou une douche, des WC intérieurs.

Lecture : 9,0 % des ménages à bas revenus vivaient dans un logement ne bénéficiant pas de l'ensemble du confort sanitaire de base en 1996. Ils sont 1,6 % dans cette situation en 2013.

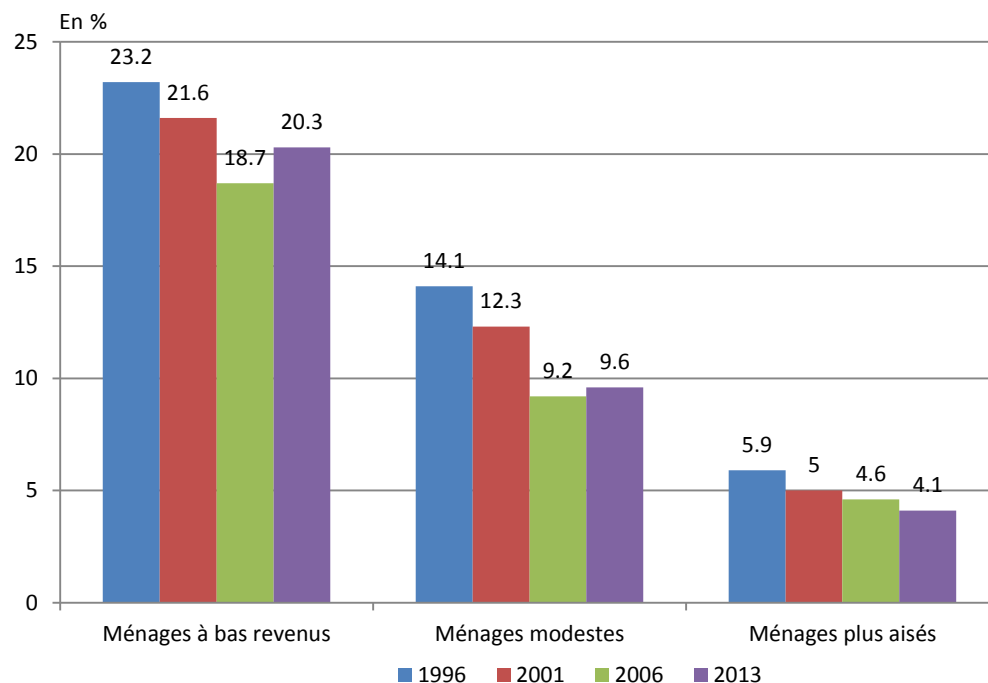
Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou dont le revenu déclaré au fisc est strictement négatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996, 2001, 2006 et 2013.

## Le surpeuplement, un critère qui demeure socialement discriminant (1/2)

- Un logement est dit surpeuplé lorsqu'il manque au moins une pièce par rapport à la composition du ménage.
- Malgré une tendance générale à la baisse, les inégalités face au surpeuplement se maintiennent, voire s'accroissent au cours des dernières années. En 2013, la part des ménages à bas revenus vivant dans un logement surpeuplé est 2 fois plus importante que celle des ménages aux ressources modestes et 5 fois plus élevée que celle des ménages plus aisés (graphique 4).
- Comme pour les autres ménages, le taux de surpeuplement est plus élevé parmi les ménages à bas revenus locataires que parmi ceux qui sont accédants à la propriété et propriétaires non-accédant.

**Graphique 4 : Taux de surpeuplement selon le niveau de vie des ménages, depuis 1996**



Lecture : 20,3 % des ménages à bas revenus sont dans une situation de surpeuplement en 2013. Ils sont 9,6 % parmi les ménages modestes et 4,1 % parmi les ménages plus aisés.

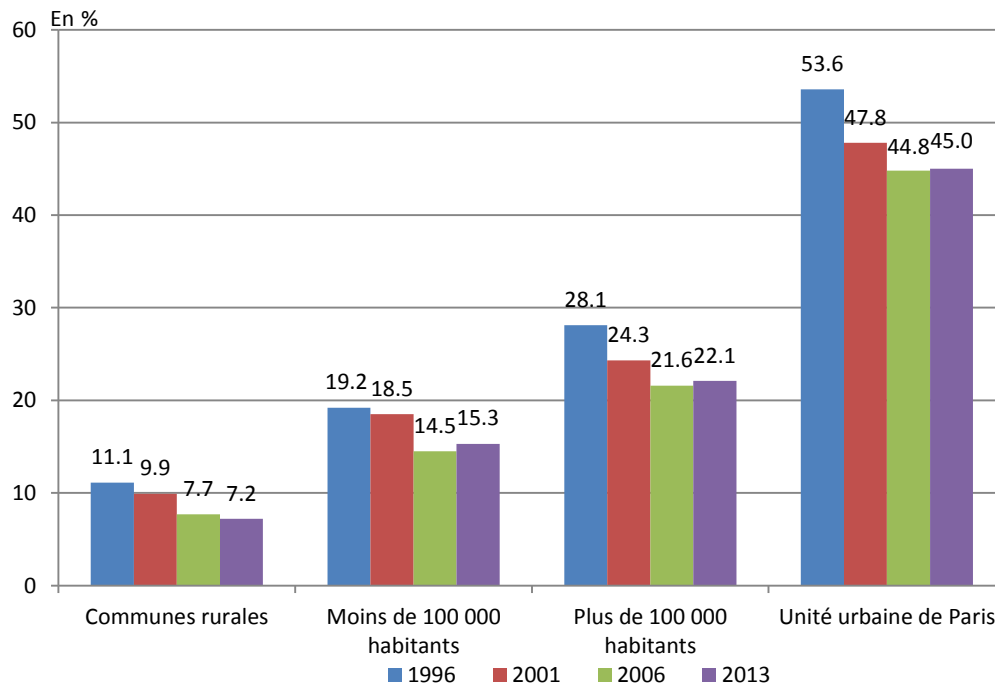
Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou dont le revenu déclaré au fisc est strictement négatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996, 2001, 2006 et 2013.

## Le surpeuplement, un critère qui demeure socialement discriminant (2/2)

- Comme pour l'ensemble de la population, le taux de surpeuplement des ménages à bas revenus est nettement plus important dans les grandes villes (graphique 5).
- Contrairement aux ménages plus aisés qui voient leur taux de surpeuplement diminuer depuis 1996 dans chaque type d'unité urbaine – à l'exception de celle de Paris où il augmente – les ménages à bas revenus connaissent une stabilisation voire une légère hausse de celui-ci entre 2006 et 2013.
- Le surpeuplement des ménages à bas revenus diminue uniquement dans les communes rurales (graphique 5).

**Graphique 5 : Taux de surpeuplement parmi les ménages à bas revenus selon la tranche de l'unité urbaine, depuis 1996**



Note : Les catégories « moins de 100 000 habitants » et « plus de 100 000 habitants » désignent des unités urbaines de moins de 100 000 habitants et des unités urbaines de plus de 100 000 habitants (hors unité urbaine de Paris).

Lecture : 22,1 % des ménages à bas revenus vivant dans une unité urbaine de plus de 100 000 habitants (hors unité urbaine de Paris) sont dans une situation de surpeuplement en 2013. Ils étaient 21,6 % dans cette situation en 2006.

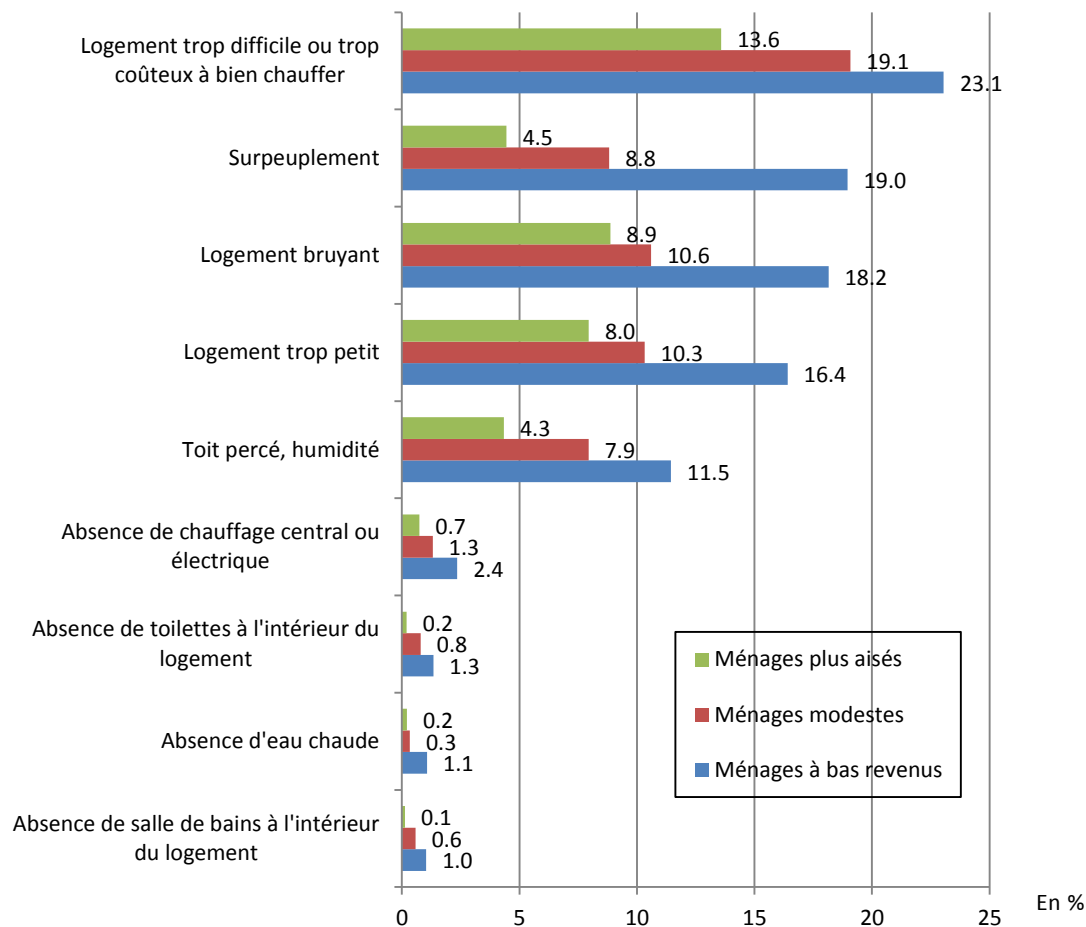
Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou dont le revenu déclaré au fisc est strictement négatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996, 2001, 2006 et 2013.

## Les ménages à bas revenus rencontrent et cumulent davantage de difficultés de logement

- Un indicateur élaboré à partir de la composante logement de l'indicateur de pauvreté en conditions de vie de l'Insee.
- Quelle que soit la difficulté de logement, elle concerne toujours davantage les ménages à bas revenus que les autres ménages.
- À l'exception des problèmes de chauffage, les ménages aux ressources modestes sont dans une situation plus proche de celles des ménages plus aisés bien qu'ils soient plus souvent affectés qu'eux par l'ensemble des difficultés.
- 10,0 % des ménages à bas revenus cumulent au moins trois difficultés de logement alors qu'ils ne sont que 4,5 % parmi les ménages aux ressources modestes et seulement 2,0 % parmi les ménages plus aisés.

**Graphique 6 : Part des ménages confrontés aux difficultés de la composante logement de l'indicateur de pauvreté en conditions de vie, selon le niveau de vie, en 2013**



Lecture : 23,1 % des ménages à bas revenus déclarent en 2013 avoir un logement trop difficile ou trop coûteux à bien chauffer, contre 13,6 % des ménages plus aisés.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou dont le revenu déclaré au fisc est strictement négatif.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

# Le poids du logement dans le budget des ménages

# Une augmentation continue des taux d'effort logement, particulièrement sévère depuis 2006 pour les ménages les plus pauvres

Pour information : Le taux d'effort moyen est calculé comme le ratio entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens des ménages. Il est « net », c'est-à-dire calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement.

- Le coût du logement a crû plus rapidement pour les ménages à bas revenus. Cette hausse est particulièrement marquée pour les locataires du parc privé et les accédants à la propriété (tableau 1).
- S'il a également augmenté, le taux d'effort net moyen des ménages à bas revenus locataires du parc social reste contenu (tableau 1).
- Contrairement aux ménages plus aisés, plus la taille de l'unité urbaine augmente et plus l'effort financier qu'il faut fournir pour se loger s'accroît pour les ménages modestes et surtout pour les ménages à bas revenus.

**Tableau 1 : Taux d'effort net moyen des ménages selon le décile de revenu par unité de consommation, entre 2001 et 2013**

En %

	Taux d'effort net			Evolution entre 2001 et 2013 (en points de %)
	2001	2006	2013	
<b>Ensemble</b>	<b>16,1</b>	<b>16,7</b>	<b>18,3</b>	<b>+ 2,2</b>
<i>dont : propriétaire non-accédant</i>	7,7	8,2	8,9	+ 1,3
<i>accédant à la propriété</i>	23,3	24,7	26,6	+ 3,4
<i>locataire parc social</i>	20,2	20,7	24,1	+ 3,9
<i>locataire secteur libre</i>	23,6	25,6	28,4	+ 4,8
<b>Ménages à bas revenus</b>	<b>26,2</b>	<b>28,0</b>	<b>33,6</b>	<b>+ 7,4</b>
<i>dont : propriétaire non-accédant</i>	16,8	18,9	21,4	+ 4,5
<i>accédant à la propriété</i>	36,9	40,1	54,5	+ 17,7
<i>locataire parc social</i>	22,4	23,9	27,8	+ 5,4
<i>locataire secteur libre</i>	34,3	37,1	42,4	+ 8,1
<b>Ménages aux ressources modestes</b>	<b>20,9</b>	<b>22,3</b>	<b>24,3</b>	<b>+ 3,4</b>
<i>dont : propriétaire non-accédant</i>	11,5	12,4	13,8	+ 2,4
<i>accédant à la propriété</i>	28,2	29,8	32,9	+ 4,7
<i>locataire parc social</i>	21,8	22,8	25,2	+ 3,4
<i>locataire secteur libre</i>	27,5	30,9	33,0	+ 5,5
<b>Ménages plus aisés</b>	<b>14,4</b>	<b>14,7</b>	<b>16,0</b>	<b>+ 1,6</b>
<i>dont : propriétaire non-accédant</i>	6,9	7,2	7,9	+ 1,1
<i>accédant à la propriété</i>	21,9	23,4	25,0	+ 3,1
<i>locataire parc social</i>	18,4	18,2	21,4	+ 3,0
<i>locataire secteur libre</i>	21,2	22,1	24,6	+ 3,4

Note : Les dépenses comprennent pour les propriétaires : les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles ne prennent pas en compte les intérêts non perçus sur la valeur de l'investissement logement, le taux de dépréciation de la structure, l'évolution des prix, des taux d'intérêt, les coûts de maintenance, les aides à l'investissement, etc. Pour les locataires, les dépenses comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou dont le revenu déclaré au fisc est strictement négatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001, 2006 et 2013.



## En 2013, un tiers des ménages à bas revenus et modestes consacrent plus de 40 % de leur revenu pour se loger

- Selon la définition de l'Onpes, les ménages confrontés à une pression financière excessive en logement sont les ménages à bas revenus et aux ressources modestes dont le taux d'effort net moyen est strictement supérieur à 40 % de leur revenu.
- En 2013, 2,5 millions de ménages sont donc mal-logés au titre de l'effort excessif qu'ils doivent consentir pour occuper leur logement et s'y maintenir.
- Augmentation de la part des ménages fournissant un effort financier excessif notamment parmi les ménages à bas revenus.
- Les accédants à la propriété et les locataires du parc privé connaissent les situations financières les plus critiques.

**Tableau 2 : Proportion de ménages ayant un taux d'effort net moyen strictement supérieur à 40 %, selon le statut d'occupation et le décile de revenu par unité de consommation**

En %

	2001	2006	2013	Evolution entre 2001 et 2013 (en points de %)
<b>Ensemble des ménages à bas revenus et modestes</b>	<b>21,6</b>	<b>26</b>	<b>32,4</b>	<b>+ 10,8</b>
<i>dont : propriétaire non accédant</i>	8	12,8	13,6	+ 5,6
<i>accédant à la propriété</i>	37,9	40,6	63,4	+ 25,5
<i>locataire parc social</i>	14	18	21,7	+ 7,7
<i>locataire secteur libre</i>	36,7	42,6	49,1	+ 12,4
<b>Ménages à bas revenus</b>	<b>21,6</b>	<b>26</b>	<b>32,4</b>	<b>+ 10,8</b>
<i>dont : propriétaire non accédant</i>	8	12,8	13,6	+ 5,6
<i>accédant à la propriété</i>	37,9	40,6	63,4	+ 25,5
<i>locataire parc social</i>	14	18	21,7	+ 7,7
<i>locataire secteur libre</i>	36,7	42,6	49,1	+ 12,4
<b>Ménages aux ressources modestes</b>	<b>8,6</b>	<b>10,8</b>	<b>14,1</b>	<b>+ 5,5</b>
<i>dont : propriétaire non accédant</i>	0,7	1	0,5	- 0,2
<i>accédant à la propriété</i>	16,2	18	29,3	+ 13,1
<i>locataire parc social</i>	6,4	5,7	11,1	+ 4,7
<i>locataire secteur libre</i>	17,4	25,8	28,9	+ 11,5

Note 1 : Le taux d'effort moyen est calculé comme le ratio entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens des ménages. Les dépenses comprennent pour les propriétaires : les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles ne prennent pas en compte les intérêts non perçus sur la valeur de l'investissement logement, le taux de dépréciation de la structure, l'évolution des prix, des taux d'intérêt, les coûts de maintenance, les aides à l'investissement, etc. Pour les locataires, les dépenses comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement.

Note 2 : Le taux d'effort est « net », c'est-à-dire calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante ou dont le revenu déclaré au fisc est strictement négatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001, 2006 et 2013.

## Conclusion

- Les ménages à bas revenus et aux ressources modestes ont bénéficié de l'élévation des standards de confort.
- Cependant des inégalités liés au revenu demeurent. Outre une plus grande exposition au surpeuplement, les ménages à bas revenus rencontrent et cumulent davantage de difficultés de logement.
- Par ailleurs, cette amélioration s'est en partie traduite par une forte hausse du coût du logement pour les ménages les plus pauvres en particulier pour les accédants à la propriété et les locataires du secteur libre.
- Or, ces diverses manifestations du mal-logement peuvent avoir des conséquences dramatiques sur les conditions d'existence des personnes à faibles ressources ce qui renforce leur caractère préoccupant et la nécessité d'agir.

**Merci de votre attention !**