

# DEUXIÈME PARTIE

## DOSSIER

---



## **Le poids du logement dans le budget des ménages : une approche historique et générationnelle du taux d'effort**

---

**Le poids des charges financières (loyers ou remboursements d'emprunts) dans le budget de l'ensemble des ménages est passé de 7,7 % à 11,4 % entre 1978 et 2006 après avoir reculé à la fin des années 1970. Pour ceux qui sont effectivement contraints de s'acquitter de ces dépenses (locataires et accédants à la propriété), l'effort a quasi-doublé entre 1984 et 2006, passant de 10 % à 19 %. Cette évolution reflète les conditions économiques, notamment celles du tournant des années 80 avec le développement de l'accession à la propriété (en particulier sociale), ainsi que la faible croissance du revenu réel pour les locataires (voire son recul, pour les locataires HLM, consécutif à la paupérisation de ce parc).**

**Les modifications profondes de structure de la population ont légèrement amplifié l'évolution du taux d'effort : les catégories les plus exposées à un taux d'effort important (personnes seules ou familles monoparentales notamment) ont progressivement pris une place plus importante.**

**Les aides au logement versées aux ménages dont les revenus sont les plus faibles ont cependant atténué cette hausse, en particulier lorsqu'elles ont été réanimées avec la réforme de 1977 qui a généré l'envol de l'accession sociale.**

**Les générations de ménages nées dans les années 40, ont massivement acquis un logement au tournant des années 80, soit à un moment favorable (taux d'intérêts réels négatifs, gains de pouvoir d'achat importants, forte inflation érodant rapidement les remboursements d'emprunts). Celles nées pendant les années 50 ont également participé au développement de l'accession au cours des années 80. Les générations nées dans les années 1960 et après doivent supporter des coûts associés au logement plus importants. En contrepartie, le niveau de confort des logements, qui va croissant, bénéficie aux générations récentes.**

Les dépenses afférentes au logement sont au cœur des dépenses contraintes des ménages. Selon le statut d'occupation des ménages (locataire, propriétaire accédant ou propriétaire non accédant), la nature de ces dépenses est différente et leur montant est plus ou moins élevé.

Les locataires supportent un loyer dont l'évolution tout au long du temps est liée aux conditions économiques (l'évolution des loyers, en phase avec celle des prix immobiliers, épouse le cycle immobilier). Il en est de même pour leurs revenus. Leur taux d'effort, mesuré par le rapport des deux grandeurs (*voir encadré 1*), réagit donc en phase avec la conjoncture.

Les propriétaires accédants remboursent des intérêts d'emprunt. Cette dépense dépend également des prix immobiliers au moment de l'acquisition de leur bien immobilier, mais aussi des conditions de financement de leur crédit (taux, durée) à ce même moment. Leur taux d'effort, pour une année donnée, dépend donc des conditions économiques plus ou moins anciennes (celles qui prévalaient au moment de l'acquisition), mais aussi de celles du moment (qui expliquent leur revenu).

Les propriétaires non accédants ont fini de rembourser leur emprunt. A partir du moment où ils achèvent de payer des charges, ils deviennent presque insensibles au coût du

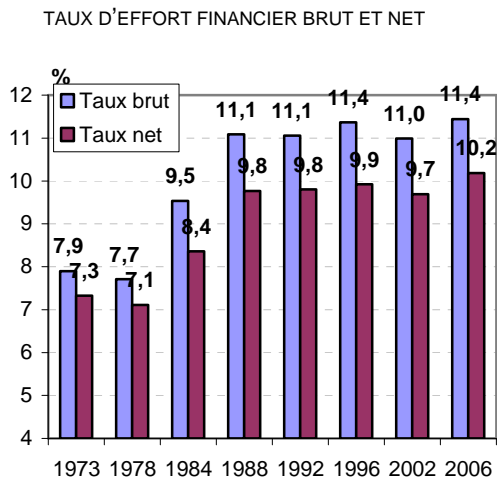
logement. Ils ne supportent en effet que des charges non financières (non prises en compte dans la présente étude).

Au-delà des différences entre ces divers statuts d'occupation, le poids du logement dans le budget des ménages (le taux d'effort global) a varié dans le temps. L'immobilier est marqué par des cycles au cours desquels les prix, les conditions de crédit et les revenus n'ont pas toujours évolué avec la même ampleur et le même synchronisme, générant des périodes plus favorables que d'autres au regard des dépenses de logement et des revenus. Les générations qui se sont succédées ont ainsi connu des destins inégaux face aux dépenses de logement.

En mobilisant les enquêtes nationales logement (ENL), depuis celle de 1973 jusqu'à celle de 2006, il est possible de couvrir cet inégal destin pendant une période longue de 33 années.

Au cours de cette période le taux d'effort moyen de l'ensemble des ménages français (qu'ils payent de charges financières ou non) s'est élevé de près de 4 points, passant de 7,9 % à 11,4 % (*voir tableau 1 et figure 1*). Le montant moyen des charges financières à prix constants a doublé tandis que dans le même temps les revenus réels progressaient de 30 % (*voir figure 2*).

Figure 1 :



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

Cette évolution d'ensemble du taux d'effort masque de très fortes disparités : l'effort consenti, en pourcentage des revenus, par les ménages s'acquittant effectivement d'une charge financière (c'est-à-dire tous les ménages à l'exclusion des propriétaires occupants non accédants, lesquels représentent 38 % de la population en 2006) est beaucoup plus élevé, à 19,3 % et a quasiment doublé depuis 1973, date à laquelle il s'établissait à 10,5 % (voir figure A en annexe). C'est notamment le cas des familles monoparentales ou des ménages de moins de 30 ans, ou encore des accédants anciens (ceux ayant contracté leur emprunt depuis plus de 5 ans) dont le taux a doublé en 30 ans. Inversement, pour les couples de plus de 40 ans sans enfant l'effort a diminué. Il s'est, en outre, d'autant plus élevé que les ménages disposaient de revenus faibles, et d'autant moins élevé que les ménages devenaient plus âgés.

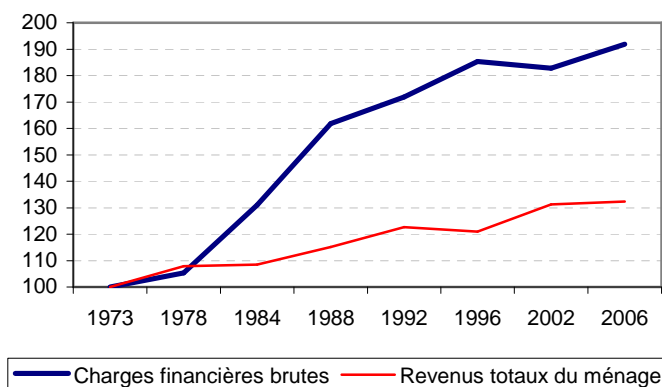
Parallèlement, la structure de la population s'est considérablement modifiée au cours des 30 dernières années. La part des familles avec enfants, population dont le taux d'effort est supérieur à la moyenne, a singulièrement diminué (elle est passée de 44 % à 28 %), alors que la proportion de personnes seules, dont le taux d'effort est également supérieur à la moyenne, a très fortement progressé. La part des propriétaires non accédants, lesquels ne paient pas de charges financières, a augmenté significativement au détriment des locataires, du secteur libre notamment (voir figure F en annexe).

### Les effets de structure

L'évolution du taux d'effort dans le temps doit donc s'apprécier, non seulement en fonction des évolutions économiques annuelles qui le déterminent en premier lieu, mais aussi à l'aune

Figure 2 :

ÉVOLUTION DES CHARGES FINANCIÈRES ET DES REVENUS (BASE 100 EN 1973, À PRIX CONSTANTS)



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

des changements de structure de la population des ménages.

### Statut d'occupation du logement

Le statut d'occupation est une variable endogène au taux d'effort. La répartition des ménages selon le statut d'occupation a été sensiblement modifiée depuis 30 ans au gré des transformations démographiques et sociologiques (voir infra), mais aussi en fonction des conditions économiques et des politiques publiques d'accès à la propriété qui ont été menées (voir infra également). La part des ménages ne s'acquittant d'aucune charge financière est passée de 28 % à 38 % de la population totale et la part des locataires de 41 % à 37 %. Ces modifications ne sont pas sans conséquence sur l'évolution du taux d'effort dans la mesure où les premiers ont un taux d'effort financier nul et les seconds présentent le taux le plus élevé en 2006.

Le rapport locataires-accédants a lui aussi fluctué dans le temps. Il est passé de 2,3 à 1,9 entre 1973 et 2006, après avoir un point bas à 1,4 en 1988. S'il était resté inchangé, le taux d'effort serait moins élevé de 1,5 point en 2006, les locataires supportant en moyenne un taux d'effort plus faible que les accédants.

### Configuration familiale et taille des ménages

La vie en couple permet des économies d'échelle qui allègent le poids des dépenses de logement. La structure des ménages, en lien notamment avec la notion de bi-activité dans les couples d'âge actif, détermine le niveau du taux d'effort. Elle a changé depuis 1973 (voir figure 3) : davantage de personnes seules, taille des ménages plus petite, mais surface moyenne par personne plus importante contribuent ainsi à modifier le taux d'effort.

TABLEAU 1 : TAUX D'EFFORT EN 1973 ET 2006 SELON DIVERSES CARACTÉRISTIQUES (EN %)

	1973			2006		
	Structure	Taux d'effort		Structure	Taux d'effort	
		brut	net		brut	net
<b>Ensemble des ménages</b>	100	7,9	7,3	100	11,4	10,2
<b>Statut d'occupation</b>						
Propriétaires non accédants	28,3	0	0	38,3	0	0
Accédants (>=5ans)	10,7	9,6	9,0	12,7	17,8	17,5
Accédants(<5ans)	6,8	19,6	18,6	6,9	23,0	22,8
Locataires HLM	11,3	9,4	7,8	15,9	18,2	12,5
Locataires secteur libre	29,4	11,4	10,7	21,2	22,3	19,3
Autres situations	13,5	4,2	4,1	5,0	6,3	4,9
<b>Type de ménage</b>						
Famille avec enfants	43,7	9,0	8,2	27,8	13,2	12,2
Familles monoparentales	1,3	11,2	10,2	6,8	20,7	13,8
Couples de plus de 40 ans sans enfants	21,8	5,2	5,2	23,1	4,7	4,5
Couples de moins de 40 ans sans enfants	5,2	10,1	10,2	5,3	17,7	16,6
Personnes seules	20,7	8,4	8,1	33,1	14,2	12,2
Autres type de ménages	7,3	4,0	3,9	3,3	8,7	7,0
<b>Revenus d'activités (actifs, couple ou famille)</b>						
Deux revenus d'activités	36,6	8,6	8,3	67,6	12,9	12,6
Un seul revenu d'activité	62,4	9,5	8,1	32,4	14,2	11,4
<b>Revenu*</b>						
Premier quartile	25,0	8,2	7,6	25,0	22,7	14,5
Deuxième quartile	25,0	8,4	7,6	25,0	13,0	10,8
Troisième quartile	25,0	8,0	7,2	25,0	11,2	10,5
Quatrième quartile	25,0	7,0	6,9	25,0	8,6	8,5
<b>Âge</b>						
Moins de 30 ans	13,7	11,7	10,9	9,5	22,4	18,7
30 à 39 ans	17,0	10,9	9,9	17,9	18,5	16,7
40 à 49 ans	19,6	7,7	7,1	18,4	13,4	12,2
50 à 64 ans	24,8	5,4	5,3	27,4	7,6	6,8
65 ans ou plus	24,9	4,4	4,2	26,8	5,0	4,3

Sources : Insee, ENL 1973,2002 et 2006, calculs SOeS

(\*) : pour les revenus sont reportés les chiffres de 2002, ceux de 2006 étant en cours d'expertise par l'Insee.

La part des familles monoparentales, ménages dont le taux d'effort brut est le plus élevé, a été multipliée par cinq entre 1973 et 2006, passant de 1,3 % à 6,8 %. Celle des ménages composés de personnes seules, dont le taux d'effort est également important, a été multipliée par 1,6 (elle est passée de 20,7 % à 33,1 %). Ces déformations ont plutôt eu pour résultat de tirer à la hausse le taux d'effort global moyen : à structure familiale inchangée, le taux d'effort serait inférieur de 0,3 point.

La part des ménages où les deux adultes perçoivent un revenu est passée de 40 % à 67 % en 1973 et 2006. Cette évolution a permis de contenir la progression du taux d'effort, toutes choses égales par ailleurs : si la structure de la bi-activité était restée inchangée comme en 1973, le taux d'effort serait plus élevé de 0,5 point de pourcentage.

#### L'effet âge

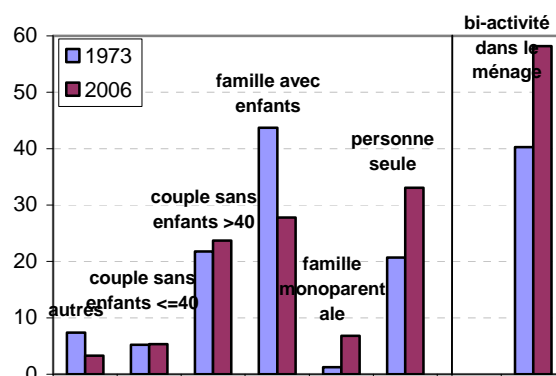
Le taux d'effort d'ensemble est le plus élevé entre 30 et 40 ans puis il décroît ensuite avec l'âge.

Circonscrit à ceux qui payent des charges financières, il décroît avec l'âge jusqu'à la

tranche d'âge 60 ans puis remonte au delà (voir figures I et J en annexe). Le taux d'effort des plus de 60 ans tient au fait qu'ils sont presque exclusivement locataires et que leurs revenus sont plutôt plus faibles que la moyenne. En outre, ces personnes, arrivées à l'âge de la retraite, connaissent une baisse de leur revenu par rapport à leur situation précédente à charges financières de logement inchangées, leur taux d'effort est donc croissant.

Figure 3 :

STRUCTURE DES MÉNAGES ET BI-ACTIVITÉ EN 1973 ET 2006



Sources : Insee, ENL 1973 et 2006

La configuration des familles est intimement liée à celle de la **structure par âge** de la population. Les plus de 50 ans ont représenté 50 % de la population en 1973 (celle âgée d'au moins 15 ans et hors élèves et étudiants), 48 % en 1984, et en représentent 54 % en 2006. Le vieillissement de la population à l'œuvre entraîne mécaniquement plus de personnes seules et de couples qui n'ont plus d'enfants à charge, ce qui tire à la hausse le taux d'effort. En revanche, comme ces ménages plus âgés disposent d'un revenu moyen plus élevé (cycle de vie), le taux d'effort est tiré à la baisse. L'effet global de l'âge sur le taux d'effort moyen est donc là aussi ambigu.

#### ***Inégalité du taux d'effort selon le niveau de vie***

Il existe une relation décroissante entre le niveau de vie et le taux d'effort : plus le revenu est faible et plus le taux d'effort consenti par les ménages est important. De 1973 à 2002<sup>1</sup>, le taux d'effort financier brut est passé de 31 % à 54 % pour les ménages aux revenus les plus faibles (1<sup>er</sup> décile) tandis qu'il passait de 10,7 % à 13,4 % pour les ménages les plus aisés (dernier décile) (*voir figure B en annexe*). Cependant, les ménages les plus modestes bénéficient d'aide au logement (AL ou APL) qui allègent les charges financières brutes et atténuent les différences.

#### ***Le parc de logements***

On sait que le prix ou le loyer d'un logement augmente avec sa taille, avec son niveau de confort, mais aussi la taille de la commune, sa localisation géographique, la qualité de vie du quartier,... (*voir bibliographie, Cavailhès 2005, Christel 2005, Fauvet 2007*) tandis qu'il baisse avec l'ancienneté de l'année de construction. La nature d'un logement n'est donc pas sans lien avec le taux d'effort de ses occupants.

En moyenne en 1973, le parc de logements est plus jeune qu'en 2006, 41 % des logements ont moins de 25 ans, contre 28 % en 2006 (*voir figure L en annexe*). Ce résultat est la conséquence de l'important effort de construction des années 50, 60 et du début 70. Au cours des années 1980 et 1990, la construction neuve a stagné mais les logements construits ont bénéficié d'une amélioration sensible du confort et d'une augmentation de taille (*voir bibliographie, Jacquot 2006 et Jauneau, Vanovermeir 2008*). Ces effets prédominent sur l'ancienneté pour expliquer le prix (ou le loyer) payé par le ménage, et peuvent expliquer partiellement la hausse du taux

d'effort : les ménages paient plus cher mais pour un logement de meilleure qualité.

De nombreux facteurs sont donc susceptibles d'influer à la baisse ou à la hausse sur le taux d'effort. Un même facteur peut d'ailleurs jouer dans les deux sens (disposer de plus de revenu diminue le taux d'effort mais peut également inciter à occuper un logement plus confortable et de prix plus élevé). L'effet conjoint des différents indicateurs nécessiterait une analyse économétrique non menée ici.

#### ***Les conditions économiques - la rupture du milieu des années 80***

L'évolution des taux d'effort depuis 1973 traduit avant tout les conditions économiques qui ont prévalu, qu'il s'agisse des prix (prix à la consommation, prix des loyers, prix de l'immobilier), des déterminants de l'investissement logement (pouvoir d'achat du revenu, taux d'intérêt réels) mais aussi des politiques publiques (aide à l'accession à la propriété).

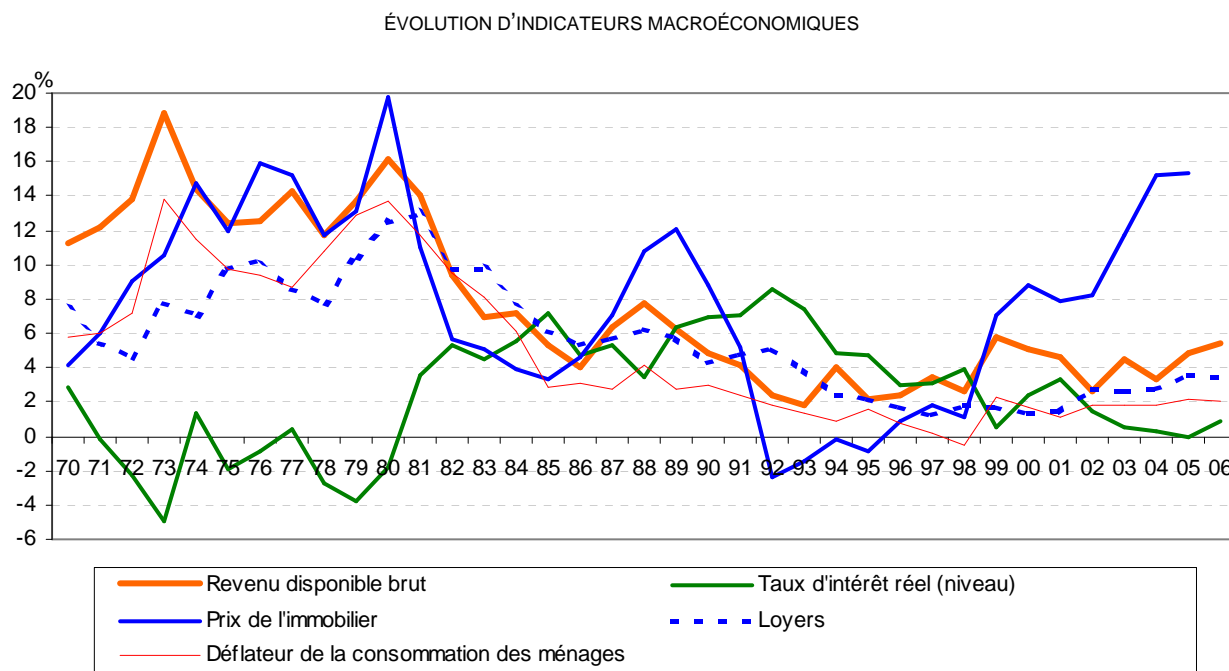
Les enquêtes 1973 et 1978 font état d'une légère diminution du taux d'effort. Elle s'explique, pour les accédants, par des gains de pouvoir d'achat des revenus importants, des taux d'intérêt réels négatifs, malgré des prix immobiliers en forte croissance (*voir figure 4*). En outre, le niveau élevé de l'inflation permettait une érosion très rapide des charges de remboursement. Les locataires ont également bénéficié de l'évolution très favorable de pouvoir d'achat, leurs revenus progressant plus rapidement que les loyers qu'ils payaient.

La mise en place en 1977 de la réforme des aides, avec notamment la création des prêts d'accession à la propriété (PAP) (*voir encadré 3*), non encore pris en compte dans l'enquête 1978 (mais seulement à partir de celle de 1984), a drainé vers la population des accédants une population à revenus plus faibles que la moyenne, dont le taux d'apport personnel était de surcroît moins élevé (19 % pour les PAP, 31 % pour les prêts conventionnés (PC), contre plus de 35 % dans le secteur libre). Cela a induit des taux d'effort plus élevés (31 % pour les PAP, 28 % pour les prêts conventionnés, contre 20 % dans le secteur libre) et a contribué à la forte élévation du taux d'effort d'ensemble retracé dans l'enquête 1984. L'État a parallèlement beaucoup aidé ces accédants sociaux, les aides publiques au logement en part de PIB ayant atteint un point haut en 1983.

Les conditions économiques se sont parallèlement retournées au début des années 80, en même temps que l'inflation se repliait : la croissance des loyers est devenue supérieure à celle des revenus des locataires. Les gains de pouvoir d'achat se sont amoindris et les taux d'intérêt réels sont redevenus positifs. Les taux d'apport personnel des PAP et des PC a encore diminué (se repliant à respectivement à 15 % et 24 %).

<sup>1</sup> Dans l'enquête 2006, les faibles revenus ont été mal déclarés et nécessitent un redressement en cours à ce jour. Ils ne peuvent être utilisés dans une analyse par déciles.

Figure 4 :



Sources : Insee-Comptes Nationaux, J. Friggit

Ces conditions ont notamment généré des difficultés pour les accédants PAP ayant souscrits un prêt au tournant des années 80, quand la progression des revenus n'a pas suivi celle des annuités qui étaient basées sur une progressivité (voir Taffin, 1991). Ces évolutions coïncident avec la hausse sensible du taux d'effort, telle qu'on peut l'observer en 1984 et 1996 dans les ENL.

Les taux d'intérêts réels sont restés élevés jusqu'au milieu des années 1990, alors que dans le même temps les gains de pouvoir d'achat se sont élevés. Le taux d'effort a continué de progresser à l'exception de celui des accédants récents. Pour ces derniers on observe une élévation marquée du revenu moyen en 1992 (que les accédants soient « sociaux » ou non), puis une diminution des charges en 1996 suite au repli des taux d'intérêts réels et des prix immobiliers.

A partir de 2000, les prix de l'immobilier s'élèvent fortement. Ce mouvement s'accompagne d'une hausse des loyers. Ces évolutions sont concomitantes avec la poursuite de l'augmentation du taux d'effort pour les ménages.

### Les effets de génération induits

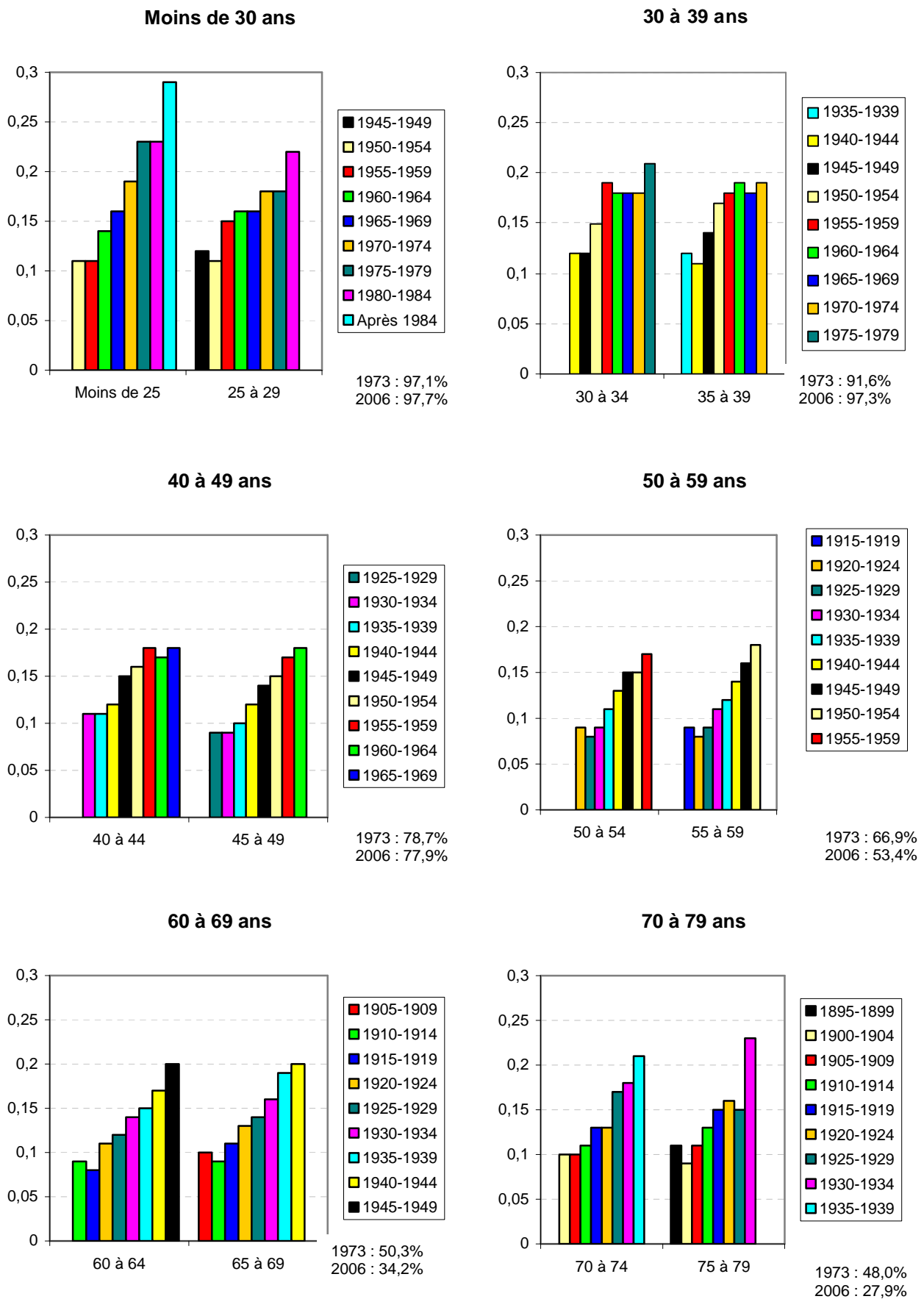
Dans ce contexte le taux d'effort de l'ensemble de la population âgée de moins de 30 ans a été multiplié par 1,9 au cours de 30 dernières

années (par 1,7 en tenant compte des aides), et par 1,7 pour les 30-49 ans. Ce taux est de 1,4 pour les 50-64 ans et de 1,2 pour les 65 ans ou plus. Lorsque l'on a moins de 30 ans en 2006, il est donc deux fois plus coûteux en termes de revenu de se loger qu'en 1973. Ce n'est en revanche pas le cas si l'on a 65 ans ou plus.

Toutefois, au sein de cette dernière tranche d'âge, l'écrasante majorité des ménages ne payent pas de charges car ils sont propriétaires non accédants. Si l'on ne considère que ceux qui payent effectivement une charge financière (qui sont moins nombreux qu'il y a trente ans) le taux d'effort a aussi doublé pour les 65 ans ou plus. Ce taux a en fait doublé pour toutes les classes d'âge.

La progression du taux d'effort des ménages qui acquittent une dépense de logement n'a pas été linéaire depuis 30 ans : la moitié de la hausse est effectuée entre 1978 et 1988, l'autre entre 1988 et 2006. Si l'on considère l'ensemble de la population, le taux d'effort n'augmente qu'au cours de la période 1978-1988, mais plus vraiment depuis, la croissance de la part des propriétaires non accédants (voir figure F en annexe) neutralisant l'augmentation des taux d'effort des autres ménages. L'évolution du taux d'effort marque donc une rupture au milieu des années 1980 qui affecte toutes les générations, mais que toutes n'ont pas subi identiquement (voir figures 5 et 5bis).

**Figure 5 : TAUX D'EFFORT BRUT (HORS PROPRIÉTAIRES NON ACCÉDANTS) PAR ÂGE ET GÉNÉRATION**

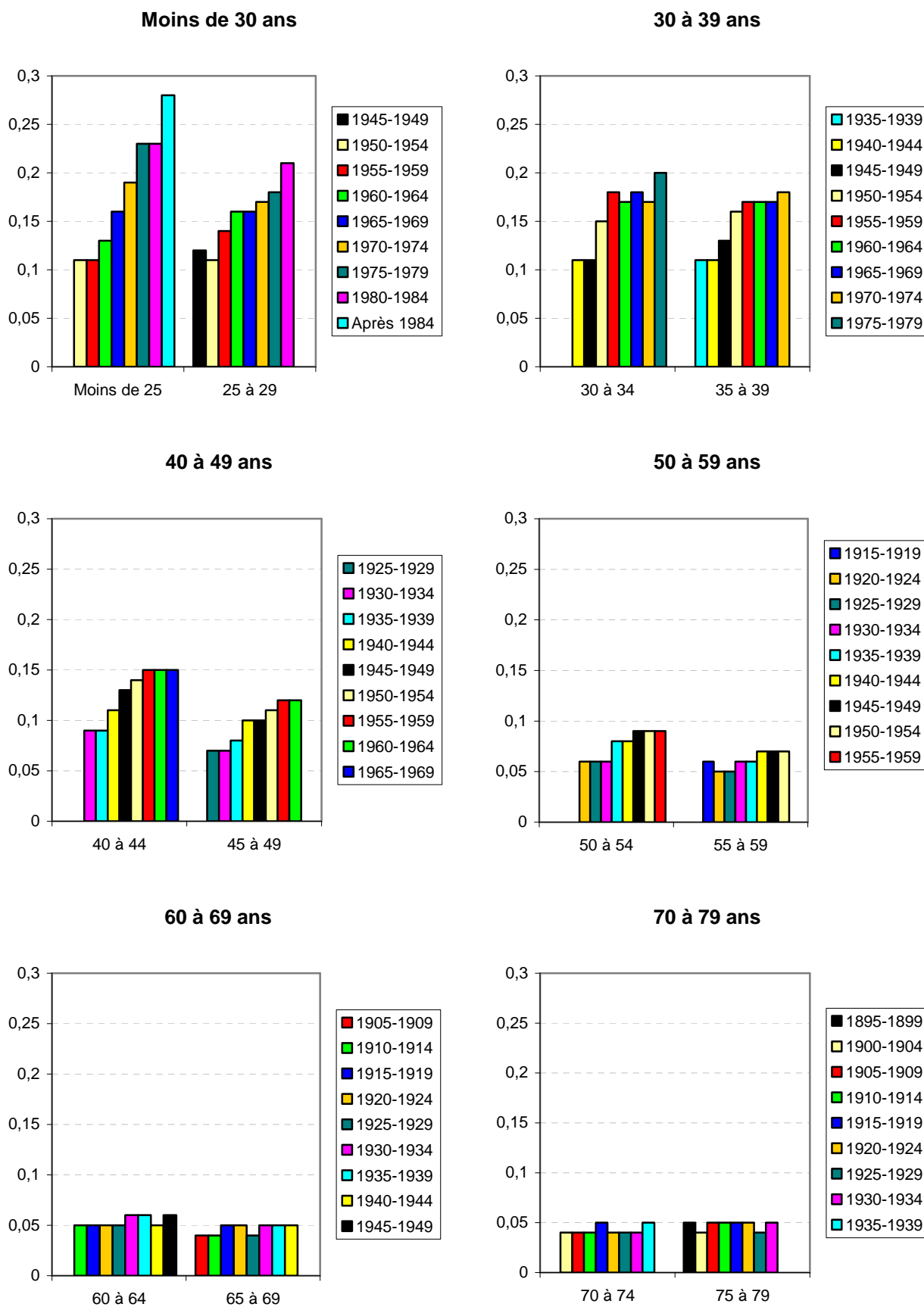


Sources : Insee, ENL 1973 à 2006. Sont indiqués en pourcentage : la part dans chaque classe d'âges des ménages payant des charges financières liées au logement en 1973 et en 2006. Le complémentaire représente les propriétaires non accédants.



Figure 5 bis :

TAUX D'EFFORT BRUT (Y COMPRIS PROPRIÉTAIRES NON ACCÉDANTS) PAR ÂGE ET GÉNÉRATION



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

**L'engouement, au cours des années 80, pour l'accession à la propriété, notamment sociale, élève le taux d'effort**

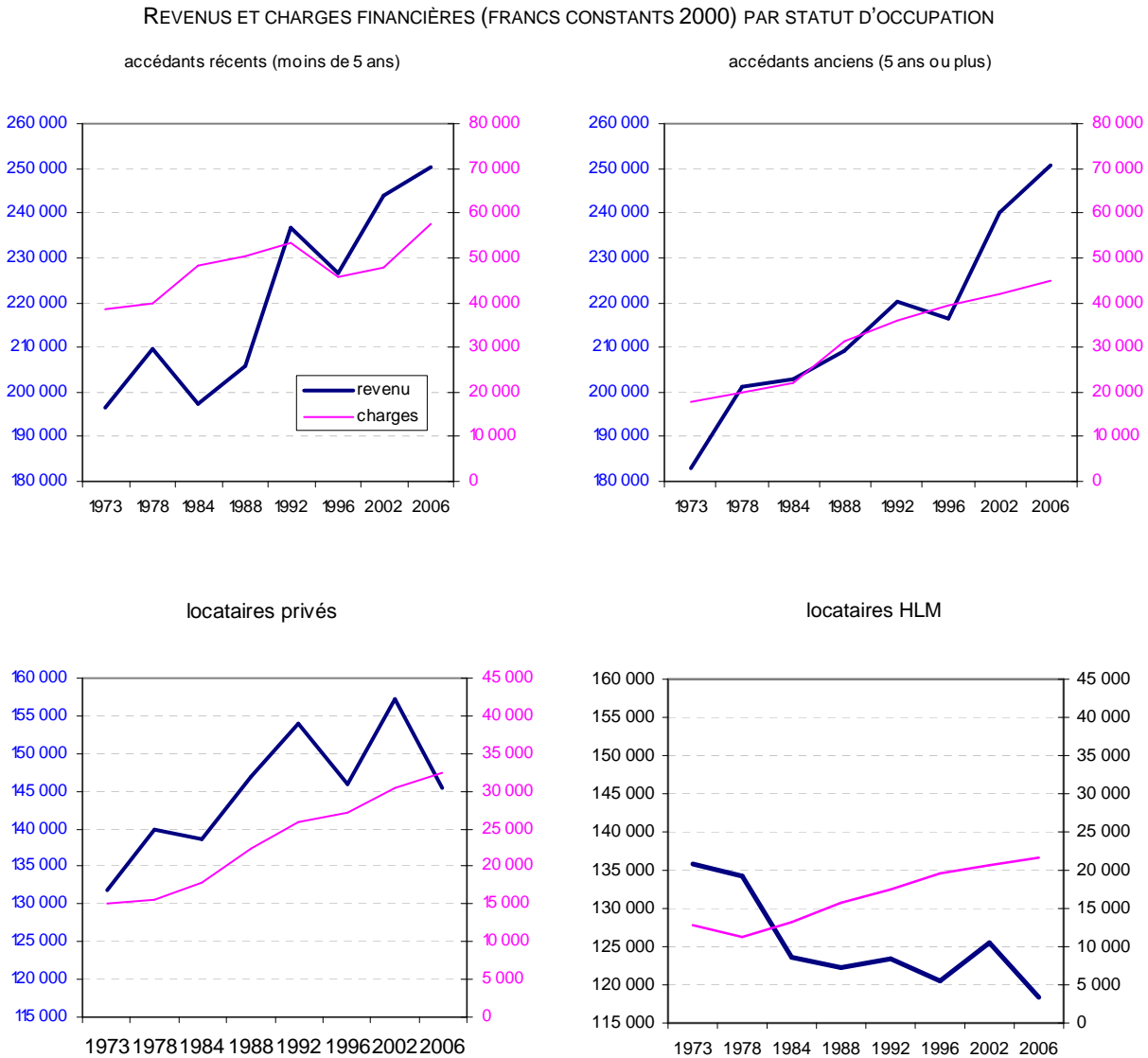
Depuis 1973, chaque génération supporte un taux d'effort plus élevé que la génération qui l'a précédée. Mais le pas supplémentaire entre les générations n'est pas identique (voir figures 5 et 5bis et figures I et J en annexe). La rupture des années 80 évoquée ci-dessus a occasionné un creusement intergénérationnel important. Le taux d'effort des ménages âgés de 25 à 59 ans à ce moment (correspondant aux personnes nées entre 1930 et 1959) a subi une brusque élévation. Ce phénomène est davantage marqué pour les personnes nées entre 1940 et 1959. A titre d'exemple, le taux d'effort des 40-44 ans est passé en 4 ans, de 9 % à près de 13 % entre les cohortes nées en 1935-1939 et celles nées entre 1945-1949. Cette césure s'observe pour toutes les classes d'âge.

L'élévation du taux d'effort s'est poursuivi pour les générations qui ont suivi.

Une partie de l'explication de la brusque élévation du taux d'effort du début des années 80 est liée au développement de l'accession à la propriété, et notamment sociale. Les revenus des accédants sociaux ayant contracté un PAP étaient plus faibles que la moyenne, et leurs charges étaient en moyenne plus élevées en lien avec un taux d'apport personnel moins élevé (voir figures 6, 6 bis, 7 et 8).

Corrélativement, les ménages qui sont venus louer des logements que les accédants sociaux avaient quittés disposaient de revenus nettement moindres (voir figure 7), de sorte que le revenu moyen des locataires HLM a chuté entre les enquêtes 1978 et 1984, contribuant à l'élévation du taux d'effort.

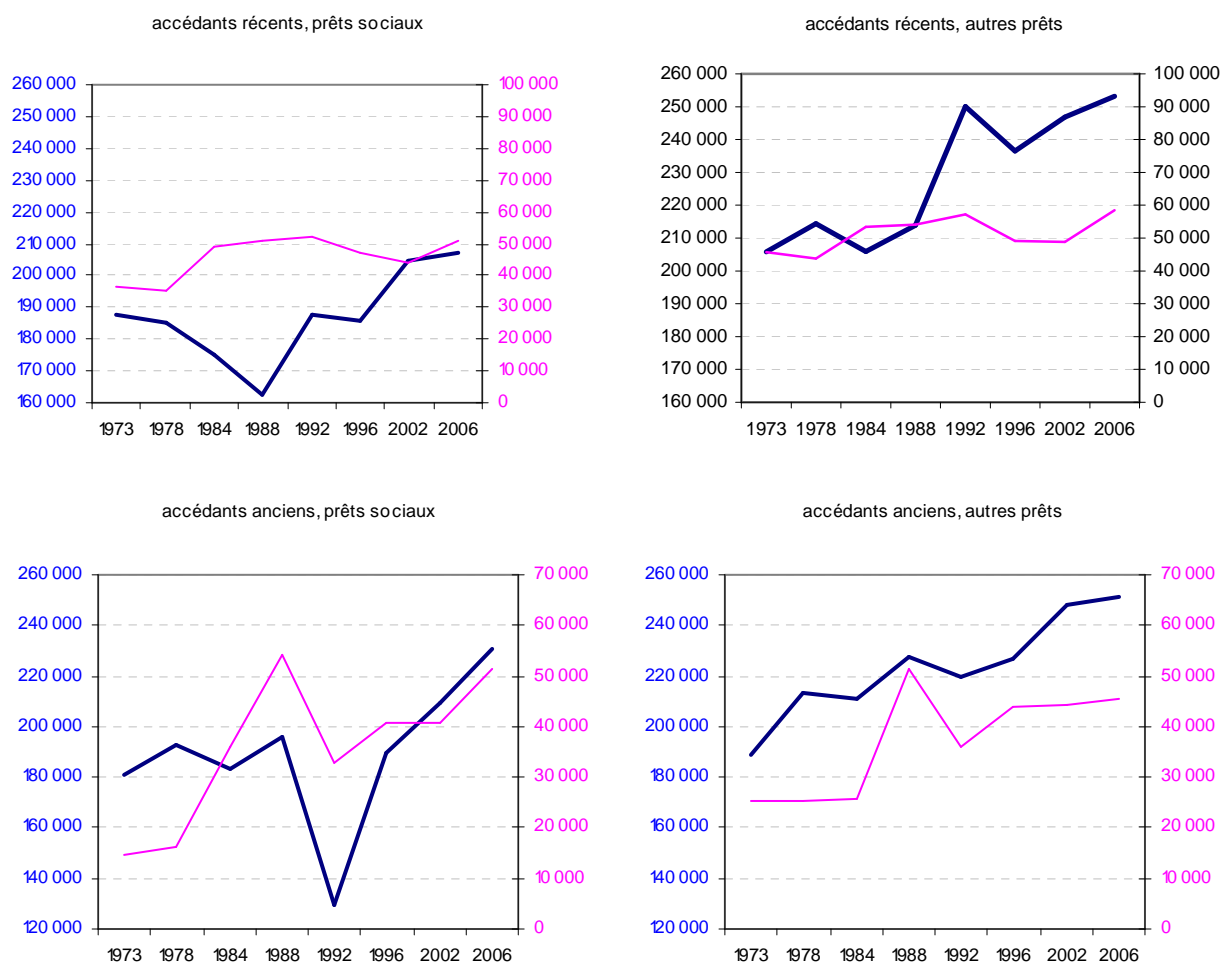
Figure 6 :



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

Figure 6 bis :

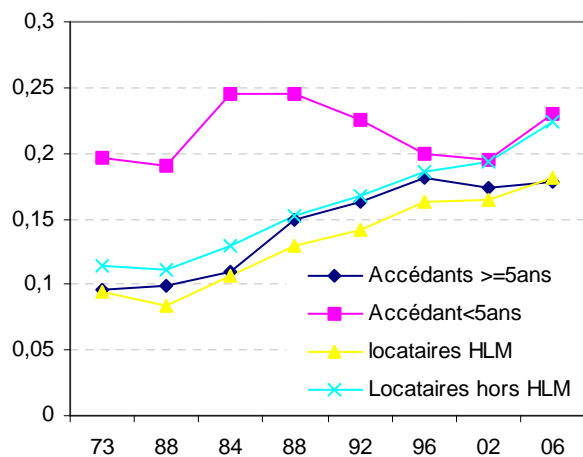
REVENUS ET CHARGES FINANCIÈRES DES ACCÉDANTS (FRANCS CONSTANTS 2000) SELON LEUR ANCIENNETÉ ET LE TYPE DE PRÊT FINANÇANT L'ACQUISITION



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

Figure 7 :

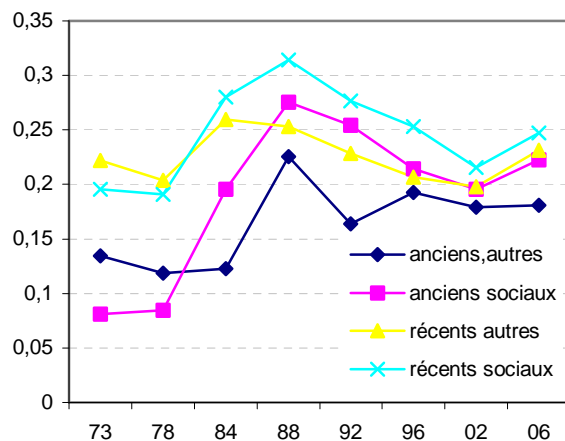
TAUX D'EFFORT BRUT PAR STATUT D'OCCUPATION



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

Figure 8 :

TAUX D'EFFORT BRUT DES ACCÉDANTS SELON L'ANCIENNETÉ ET LE TYPE DE PRÊT



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

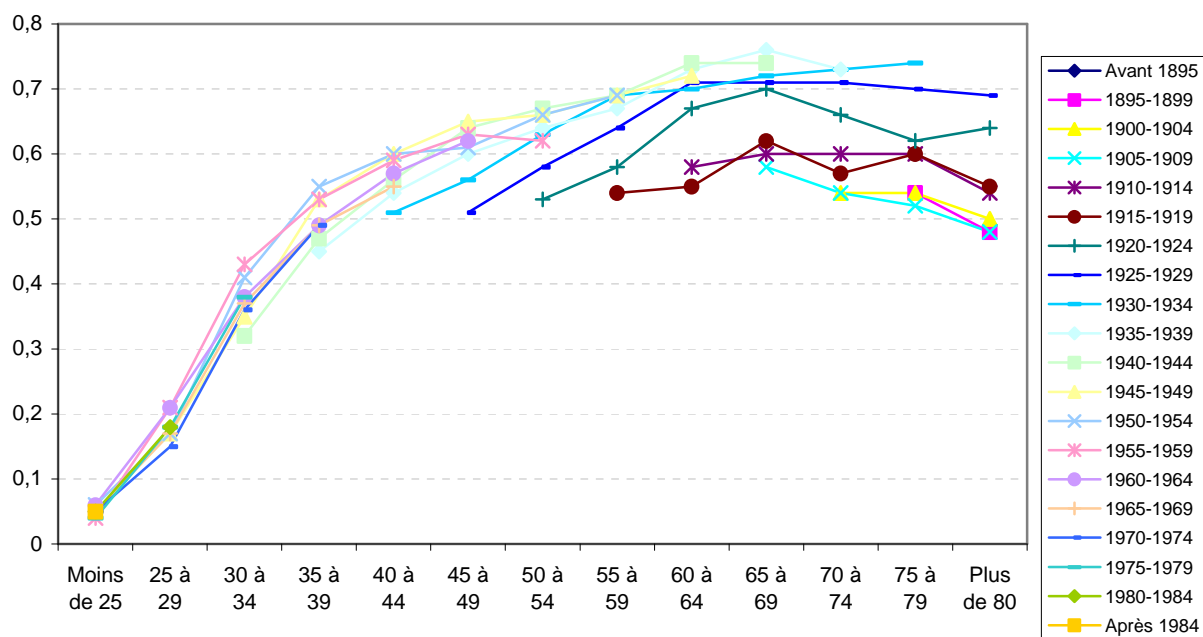
En conséquence du développement de l'accession, le taux d'accédants par âge est maximal au milieu des années 80 : l'envol de l'accession a principalement concerné les générations nées entre 1940 et 1959, qui avaient alors autour de 45 ans pour la classe d'âge 1940-1944, et 35-45 ans pour les classes d'âges 1945-1959 (voir figure 9 et 9bis). Ce mouvement a tiré à la hausse le taux de propriétaires et a finalement favorisé l'augmentation du nombre de ménages ne payant plus de charges financières (voir figures E et F en annexe).

La génération 1950-1959 est celle qui présente le taux d'accédants d'âge compris entre 30 et 44 ans le plus élevé (près de 50 % d'accédants parmi les 35-39 ans de la génération née en 1950-1954). Les générations qui ont suivi (celles nées en 1960 et après) ont moins accédé à la propriété que leurs aînées.

Le taux de propriétaires (accédants et non accédants) a progressé continûment entre la cohorte née en 1894 à celle née entre 1950 et 1954. En revanche, à partir de la cohorte née entre 1955 et 1959, chaque génération est moins souvent propriétaire que celle qui l'a précédée, et ce jusqu'à la génération née entre 1980 et 1984. Ce résultat rejoint ceux mis en avant par L. Chauvel à partir d'autres indicateurs : les générations nées entre 1945 et 1959 ont bénéficié, sur de nombreux plans, d'avantages que n'ont connu ni leurs prédécesseurs, ni leurs successeurs (accès plus facile à l'éducation, début de carrière en pleine période de croissance, plus de possibilités de devenir cadres, protection sociale et notamment retraite à taux plein, meilleure représentation politique, croissance du revenu plus élevé, moins de chômage).

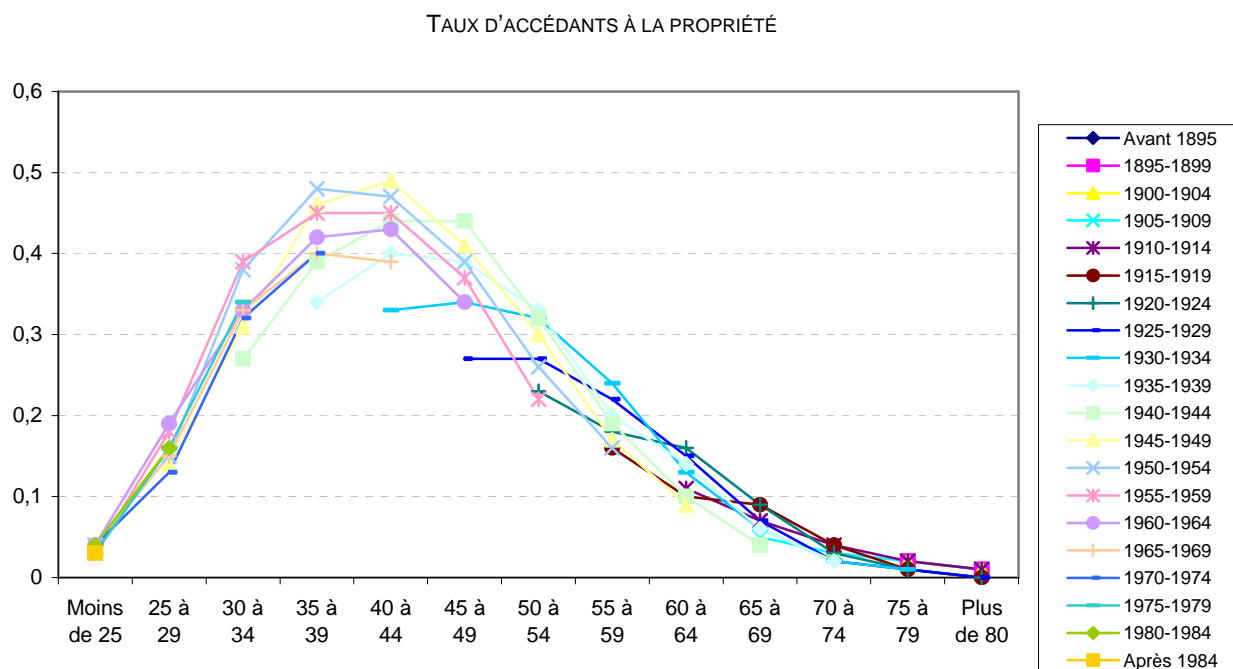
Figure 9 :

TAUX DE PROPRIÉTAIRES (ACCÉDANTS OU NON)



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

Figure 9 bis :



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

### Le rôle non négligeable des aides publiques

Le rôle des aides, observé par différence entre les taux d'effort brut et net, est loin d'être négligeable, notamment pour les plus jeunes qui sont aussi ceux dont le revenu est le plus faible. Il réduit d'une part le taux d'effort moyen mais également les différences intergénérationnelles.

Les aides publiques permettaient de gagner 0,8 point de taux d'effort en 1973. En 2006, elles accompagnent ceux qui payent des charges financières à hauteur de 2,1 points. En 2006, les ménages les plus jeunes ainsi que les plus âgés en profitent davantage que les autres classes d'âge tout comme en 1973, mais davantage aussi que leurs homologues de 1973. Au cours des 30 dernières années l'accent en matière d'aides s'est avant tout porté sur les moins de 30 ans et les 65 ans et plus. Les premiers sont déchargés de près de 4 points de taux d'effort, et les seconds de 3 points.

Les aides ont également légèrement atténué les ruptures intergénérationnelles du taux d'effort observée au milieu des années 80 en raison du développement des aides qui accompagnait le processus d'accession à la propriété (voir figures I et J en annexe).

En 2006, le taux d'effort des ménages résidant en HLM est inférieur à celui des locataires du secteur libre (en moyenne 4 points d'écart en 2006, contre 2 points en 1973). Lorsque l'on prend en compte les aides publiques, la

différence est plus forte entre les deux secteurs : 7 points en 2006 contre 2 en 1973. L'effort de l'État s'est donc accru depuis 30 ans en direction des ménages résidants en HLM.

### Payer plus pour plus de confort

En contrepartie d'un taux d'effort plus important, les ménages bénéficient d'un niveau de confort, mesuré par le taux d'équipement sanitaire, qui va croissant (voir figure 10).

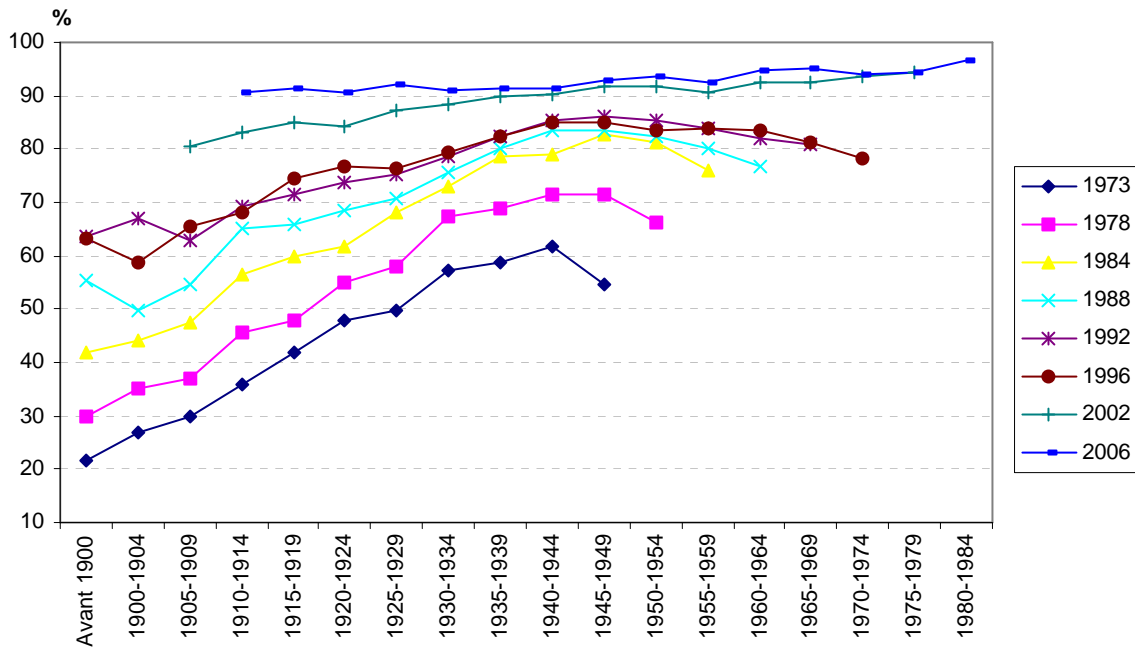
Les logements disposent d'une surface par personne accrue (voir figure 11). Au cours du temps, ce sont les familles et les couples sans enfants de plus de 40 ans qui enregistrent les plus fortes progressions (+ 44 % et + 47 %). A l'opposé, les familles monoparentales ne gagnent que 11 % de surface et les jeunes couples + 19 %.

Les gains en surface ont été plus importants pour les générations anciennes que pour les générations récentes (voir figure 12). Les gains ont tendance à devenir très marginaux mais ils demeurent. Les ménages âgés de 35-39 ans, nés entre 1970 et 1974, disposent de plus de place que toutes les autres générations qui les ont précédées.

Le surpeuplement, qui était encore très significatif pour les générations nées jusqu'en 1944, a considérablement reculé pour les générations suivantes (voir figure 13). Il tend à stagner, quel que soit l'âge de l'occupant, depuis les générations nées en 1955-1959.

FIGURE 10 :

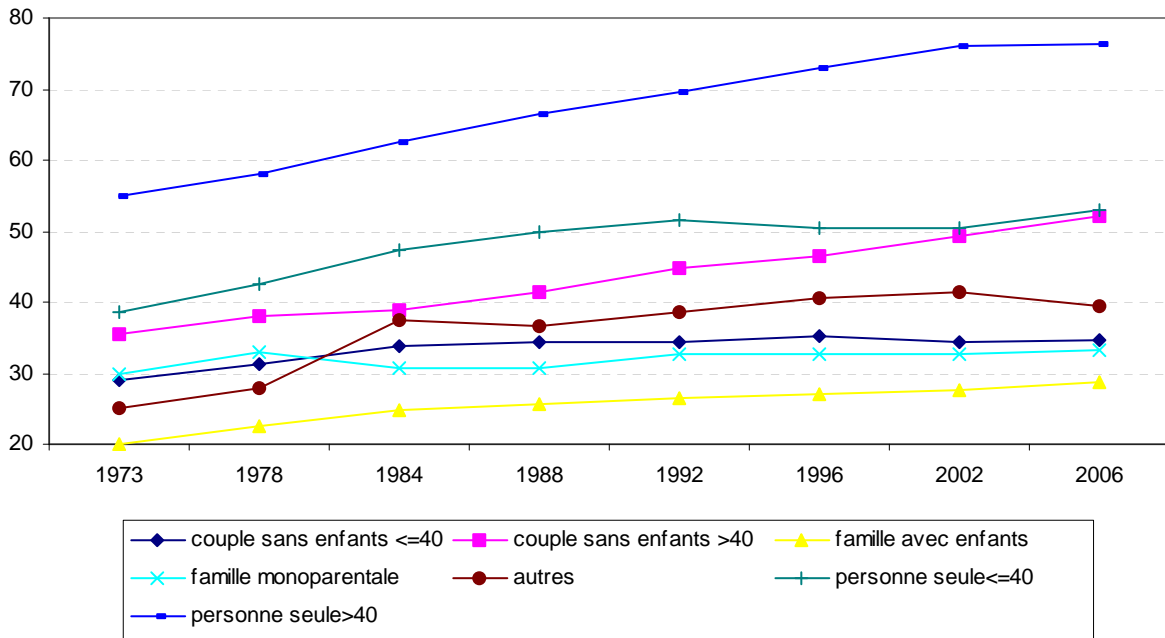
TAUX D'ÉQUIPEMENT EN WC, INSTALLATIONS SANITAIRES AVEC CHAUFFAGE CENTRAL PAR GÉNÉRATION



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

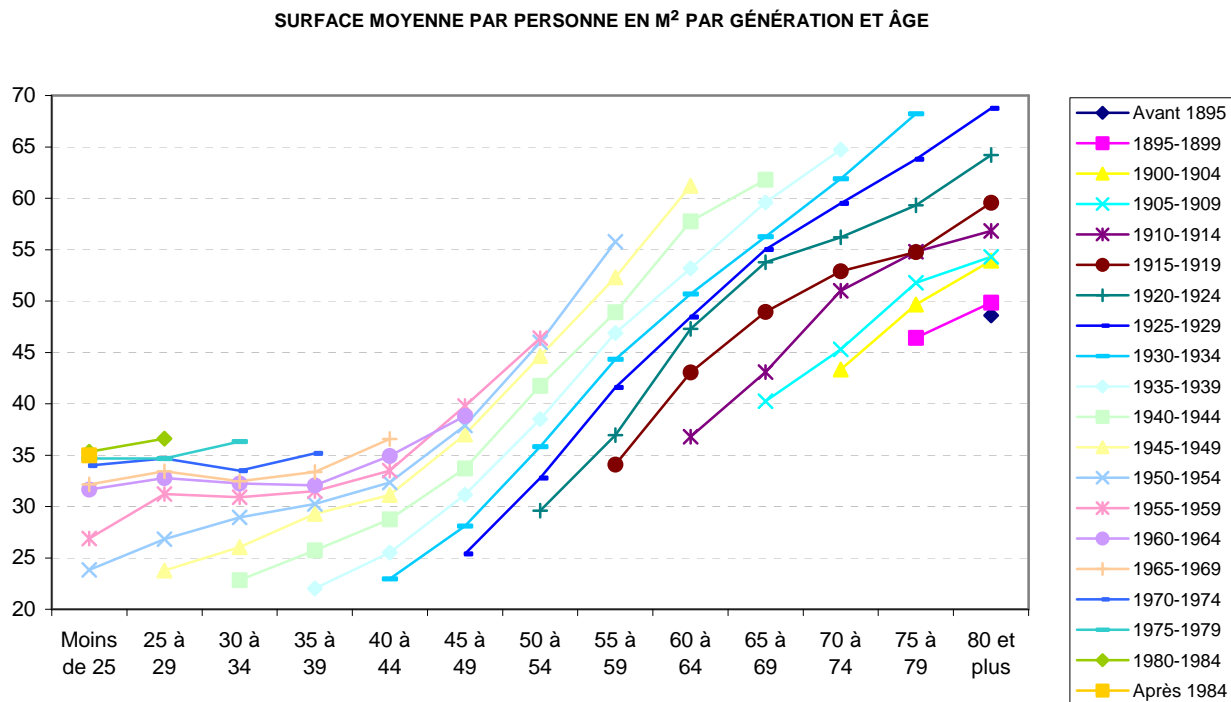
FIGURE 11 :

SURFACE MOYENNE EN M<sup>2</sup> PAR PERSONNE PAR TYPE DE MÉNAGE



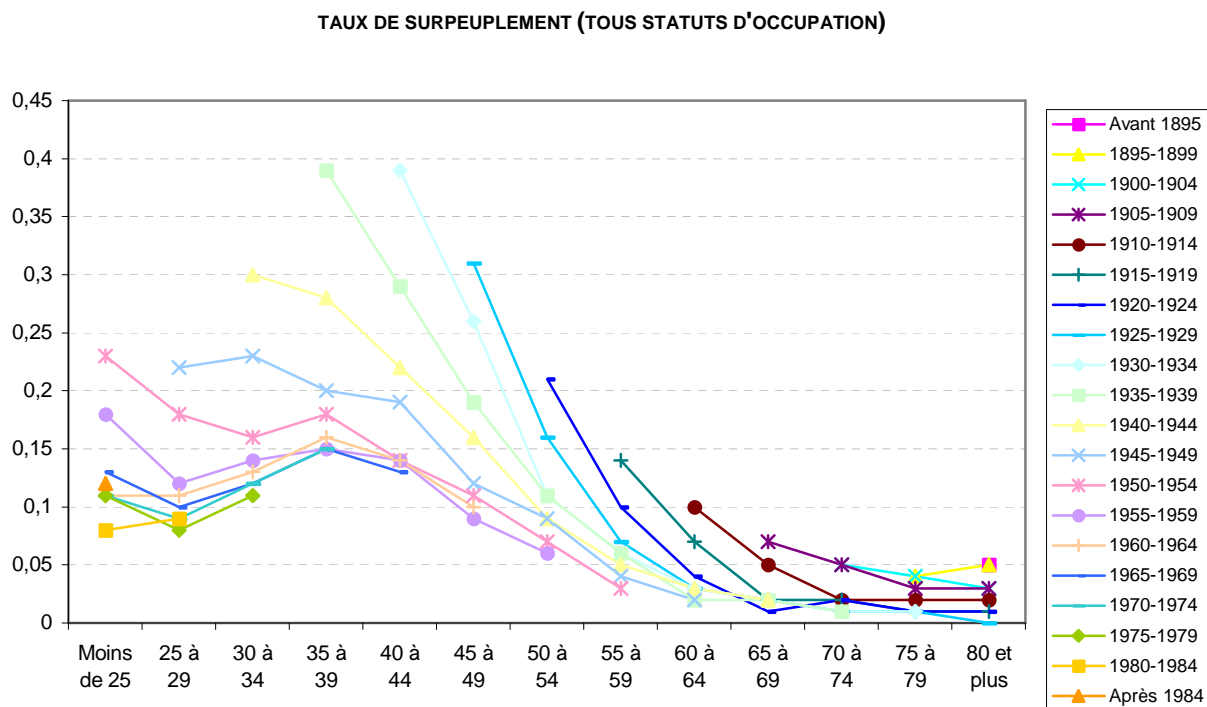
Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

FIGURE 12 :



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

FIGURE 13 :



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

**Encadré 1 : le taux d'effort mis en oeuvre**

Le taux d'effort mesure la part du revenu consacrée par les ménages aux dépenses de logement. Ces dépenses incluent généralement les loyers, les remboursements d'emprunts, les dépenses de chauffage et d'électricité, d'eau, travaux d'entretien et autres charges).

Seules sont prises en compte les charges financières dans cette étude, c'est à dire les loyers (hors charges) et les remboursements d'emprunts. En effet, les autres composantes des dépenses de logement ne sont pas disponibles dans la totalité des enquêtes mobilisées. On n'étudie donc ici que les charges financières dont la définition est la même sur les 8 enquêtes. Le taux d'effort résulte donc du rapport des charges financières au revenu total.

Deux notions de charges sont considérées ici : les charges financières brutes, telles que supportées par les ménages, et les charges nettes. Ces dernières correspondent aux charges brutes déduites des éventuelles aides au logement. Les aides prises en compte dans cette étude se circonscrivent à l'Allocation Logement et à l'Aide Personnalisée au Logement. Ces deux aides représentent près de 90 % des aides personnelles en 2006 (voir fiche A3 du compte du logement édition 2008). Les avantages de taux, dont le montant représente environ 10 % de celui des aides personnelles versées en 2006 ne sont pas pris en compte.

Le revenu considéré est un revenu total incluant les revenus issus d'activité professionnelle salariée ou non salariée, revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), retraites, pré-retraites, prestations sociales et familiales, revenus du patrimoine.

La question de prendre en compte la taille et la structure du ménage, via le calcul d'un revenu par unité de consommation n'est pas simple. D'un côté une famille avec enfants dispose des revenus par unité de consommation plus faible qu'un couple sans enfants ou une personne seule ; cependant, toutes choses égales par ailleurs, une famille aura plus d'économie d'échelle sur les charges financières qu'un couple ou une personne seule.

**Optique globale et optique individuelle**

La mesure de l'effort peut être effectuée globalement grâce au compte satellite du logement. On rapporte alors la dépense (dont les loyers imputés) au revenu disponible brut.

La mesure peut être effectuée sur les seuls ménages s'acquittant d'une charge. L'ENL permet cette mesure.

On a alors le choix du calcul individuel (calcul du taux d'effort pour chaque ménage) ou d'un calcul plus macro (calcul du taux d'effort pour une sous-population de ménages). L'ENL en tant qu'enquête souffre de biais de réponse divers et récolte des informations déclarées par les individus enquêtés. Les données sont donc entachées de réponses aberrantes. Aussi, on recourt pour cette étude au taux macro, qui présente l'avantage d'une cohérence avec les mesures généralement proposées dans la littérature.

**Encadré 2 : les enquêtes nationales logement**

L'analyse mobilise huit enquêtes nationales logement (ENL) de 1973 à 2006. L'ENL existe depuis 1954 et est réalisée auprès des ménages tous les 4 à 6 ans. Elle permet de connaître les dépenses et les conditions de logement des ménages. Son champ est la France métropolitaine (et les DOM ponctuellement). Elle ne couvre que les logements ordinaires et les résidences principales. Les thèmes qu'elle aborde sont :

- Les caractéristiques physiques du parc de logements (taille, confort sanitaire, chauffage, dépendances) ;
- Une approche multicritères de la "qualité de l'habitat" : état du logement et de l'immeuble, bruit, exposition, localisation, environnement, voisinage, sécurité... ;
- Les modalités juridiques d'occupation du logement (forme et origine de la propriété, législation sur les loyers, aides de l'État) ;
- Les difficultés d'accès au logement, la solvabilité des ménages ;
- Les dépenses associées au logement et les aides dont bénéficient les occupants ;
- Les ressources perçues par les différents membres du ménage ;
- Le patrimoine en logements des ménages ;
- La mobilité résidentielle des ménages ;
- L'opinion des ménages à l'égard de leur logement et leur désir éventuel d'en changer.

Ont été exclus de l'analyse les étudiants, dont le poids est croissant entre 1973 et 2006. Ils représentent des occupants particuliers (leur situation en tant qu'occupant d'un logement est éminemment transitoire), et ne constituent pas tous un ménage. La notion de taux d'effort ne revêt que peu de signification pour eux.

De 1973 à 2006, le contenu des questionnaires de l'enquête a significativement évolué. D'une part le nombre de thèmes abordés a considérablement augmenté, notamment pour répondre aux préoccupations croissantes en matière de logement (confort, dépenses, l'énergie...). D'autre part, les définitions de certains indicateurs ont changé au cours du temps (modification de la formulation des questions, adaptation d'indicateurs...).

L'analyse menée ici se limite aux seuls indicateurs présents sur l'ensemble des huit enquêtes et dont la définition est constante ou quasiment.

Pour certaines variables mobilisées, des ajustements ont parfois été nécessaires, notamment quand les définitions et concepts ou la législation relative au logement ou aux différents prêts offerts, ont changé. Par exemple, en 1973 et



en 1978, pour un logement donné, on interrogeait le chef du ménage (auto-désigné), puis de 1984 à 2002, la personne de référence (définie précisément selon des critères de genre, âge et activité). Jusqu'en 2002, ménage et logement étaient confondus. En 2006, on considère que plusieurs ménages par logement, différenciés par des budgets autonomes, peuvent cohabiter. On parle alors d'unités de vie primaire ou secondaire. Sont alors interrogées, pour le logement considéré, une personne de référence par unité de vie résidant dans le logement. Le choix a été fait, pour la présente étude, de conserver la définition la plus commune, à savoir un seul ménage par logement et une seule personne de référence. Ont donc été reconstituées des personnes de référence uniques par logement dans les bases 1973, 1978 et 2006.

Dans le même ordre d'idée, les nomenclatures de catégories socioprofessionnelles (modifiées en 1982) ou le passage d'une définition à une autre des échelles de consommation a obligé à unifier les définitions pour toutes les enquêtes.

Les indicateurs en monnaie constante ont été obtenus en divisant les données financières par un déflateur (un indice de prix à la consommation des ménages).

La mobilisation des enquêtes depuis 1973 permet de couvrir 20 générations (la classe de regroupement est quinquennale). La plus ancienne, qui regroupe les personnes nées en 1894 et avant, a 79 ans ou plus lors de l'ENL 1973. La plus jeune, composée des personnes nées en 1985, a 21 ans lors de l'ENL 2006.

L'appartenance à une génération est effectuée selon l'année de naissance de la personne de référence. Dans le meilleur des cas, le croisement âge-génération est unique pour une date donnée (par exemple, en 1984, les personnes nées au cours de la période 1940-1944 correspondent totalement à la classe d'âge 40-44 ans). Or, la fréquence des enquêtes n'est pas toujours quinquennale, et les croisements âge-génération ne sont pas toujours uniques. Ainsi, pour l'ENL 1978, les personnes nées au cours de la période 1940-1944 ont un âge compris entre 34 et 38 ans ; elles sont donc dispersées dans les classes d'âge 30-34 et 35-39. Nécessité a été de « forcer » l'appartenance d'un âge à une génération, et de considérer la classe 34-38 comme étant la 35-39. Cela n'affecte pas la qualité des données, mais revient à réimposer un rythme quinquennal aux enquêtes.

### **Encadré 3 : L'accession (sociale) à la propriété au tournant des années 80**

Au cours de la décennie 1970, l'évolution du pouvoir d'achat des ménages est supérieure à celles des prix de l'immobilier et des loyers. L'acquisition d'un logement est d'autant plus facilitée que les taux d'intérêt réel sont bas (voir négatifs) et que l'inflation, située entre 8 et 12 % sur la période 1973-1983, érode les charges de remboursement.

Les générations des années 30 et 40 (primo-accédantes entre 30 et 45 ans) bénéficient alors de conditions favorables à l'accession.

En 1977 une grande réforme est mise en place, destinée notamment à développer l'accession à la propriété, notamment pour les plus modestes, et améliorer la qualité de l'habitat. Budgétairement, l'aide à la personne se substitue à l'aide à la pierre. Sont créés les prêts (d'État) d'accession à la propriété (PAP) octroyés sous conditions de ressources à des taux inférieurs à ceux du marché (sous réserve d'apport personnel minimum). Les bénéficiaires peuvent également percevoir une aide personnalisée au logement (APL) créée au même moment. Le ménage-type ayant souscrit un PAP est constitué d'un couple - dans 60 % des cas ouvriers ou employés - et de deux enfants, disposant de ressources modestes. Rapporté au nombre de membres du ménage, le revenu annuel moyen des titulaires de PAP était ainsi de 70 700 F en 1996, contre une moyenne nationale de 84 500 F. Les ménages titulaires d'un PAP l'ont souvent souscrit au début des années 1980, à une époque où le niveau élevé des taux de marché et de l'inflation ont conduit à la distribution de prêts aidés assortis de taux d'intérêt élevés (jusqu'à 12,50 %) et d'une forte progressivité des charges (jusqu'à 4 %).

Dans les conditions qui prévalent à la fin des années 1970, le PAP couplé avec l'APL permet à des ménages à revenus modestes, nés à la fin des années 40 et début 50, avec peu ou pas d'apport personnel d'accéder à la propriété. Le taux d'effort brut de ces nouveaux acquéreurs est élevé mais l'APL plus l'inflation et la hausse du pouvoir d'achat diminuent considérablement la charge financière des ménages au cours du temps. Cependant, au milieu des années 1980, les politiques menées conduisent à une maîtrise de l'inflation, à un ralentissement du pouvoir d'achat tandis que les taux d'intérêt réels et nominaux s'élèvent, de même que le chômage. Les ménages aux revenus modestes voient leur taux d'effort croître, dans le même temps le prix des loyers progresse plus que les revenus.

La hausse du taux d'effort, le coût du prêt dans le budget de l'État, l'élévation des prix de l'immobilier à la fin des années 80 causent une crise du PAP et un durcissement des conditions d'accès, qui réduisent drastiquement le nombre de prêts octroyés à la fin des années 1980. Les ménages, dont les taux d'effort dépassent 33 %, bénéficient de prêts complémentaires aidés et de renégociation. Lorsque le PTZ remplace le PAP en 1995, les ménages modestes sont devenus plus prudents même si les conditions d'acquisitions sont plus favorables (prix de l'immobilier bas, taux d'intérêt qui décroissent,...).

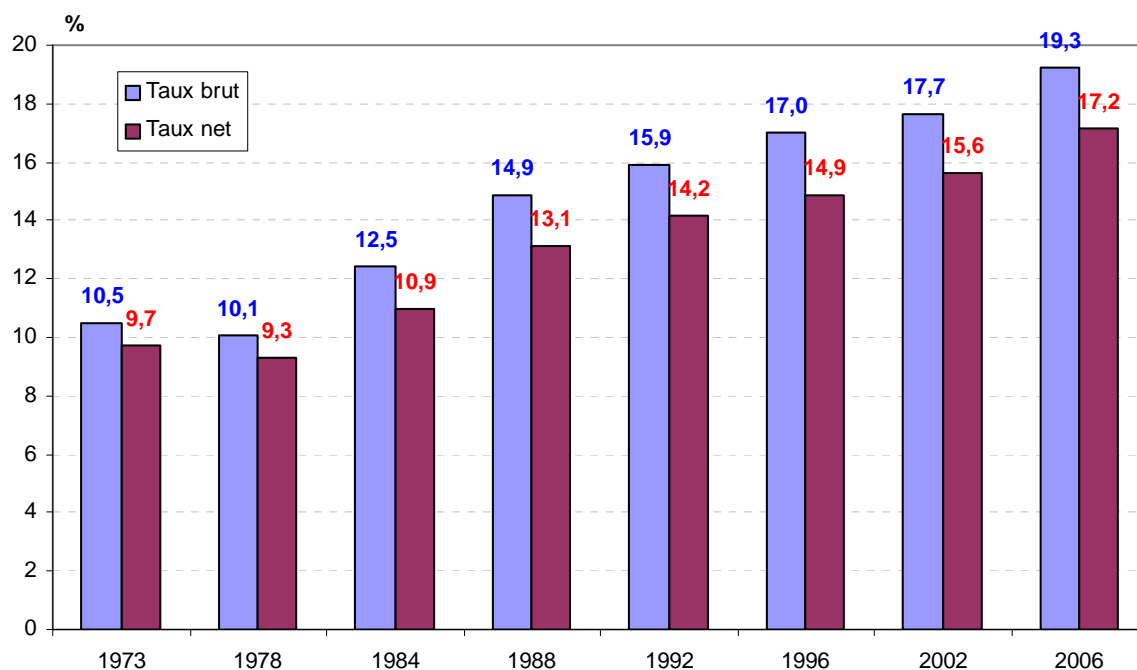
## Bibliographie

- P. Bessy, « Un ménage sur six perçoit une aide au logement » Insee Économie et Statistique n° 251, 1992.
- J. Bosvieux, « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents » Insee, Économie et Statistique n°381-382, 2005.
- P. Briant Pierrette, C. Rougerie, « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent d'avantage sur le revenu des ménages » Insee, Données sociales, Édition 2008.
- B. Castéran, « Les logements en 2006 » Insee Première n° 1202, juillet 2008.
- J. Cavailhès, « Le prix des attributs du logement » Insee Économie et Statistique n°381-382, 2005
- L. Chauvel, « Le destin des générations » 2<sup>ème</sup> édition, Éditions PUF.
- M. Daubresse, « La reprise de l'accession à la propriété » Insee Première n°913, juillet 2003.
- DGUHC, « les ménages et leur logement » Ministère du Logement, 1993
- V. Christel « Dispersion des loyers : le rôle croissant de la localisation » in Rapport sur les compte du logement en 2003. Août 2005
- J.C. Driant, « A quoi sert l'accession à la propriété » Regards sur l'actualité n°320 avril 2006
- L. Fauvet, « Prix des logements anciens : les déterminants liés aux biens et la négociation » SESP, Note de synthèses n° 169, avril-mai-juin 2008
- A. Fribourg, « Évolution des politiques du logement en France » Regards sur l'actualité n°320 avril 2006
- A. Jacquot, « Cinquante ans d'évolution des conditions de logements des ménages » Insee, Données sociales, Édition 2006.
- Y. Jeauneau, S. Vanovermeir, « Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement » » Insee Première n°1209, septembre 2008.
- T. Lacroix, « Le recul de l'accession sociale » Insee, Économie et Statistique n°288-289, 1995.
- S. Lollivier, « Le niveau de vie par génération » Insee Première n°423, janvier 1996.
- R. Mahieu, M. Nicolas, F. Thibault, « Les déterminants des taux d'effort des bénéficiaires d'aides au logement » CNAF, Recherches et Prévisions n°79, mars 2005.
- C. Minodier, « Vers une nouvelle mesure de l'intensité du peuplement des logements » Insee, Document de travail n°F060, 2006.
- M. Nicolas, « Aides au logement et taux d'effort des familles pour les locataires et les accédants à la propriété » Informations Sociales n°123, 2005.
- L. Pitrou, « 1984-1992 : alourdissement des loyers et charges » Insee, Économie et Statistique n° 288-289, 1995.
- C. Taffin, « Accession, endettement, surendettement » Insee Première N°60, avril 1990
- C. Taffin, « L'accession à tout prix » Insee Résultats n°43-44, décembre 1989
- C. Warzee, « L'évolution des loyers en 2000, gel dans le secteur HLM, modération dans le secteur libre » Insee Première n°770, avril 2001.

ANNEXES

FIGURE A :

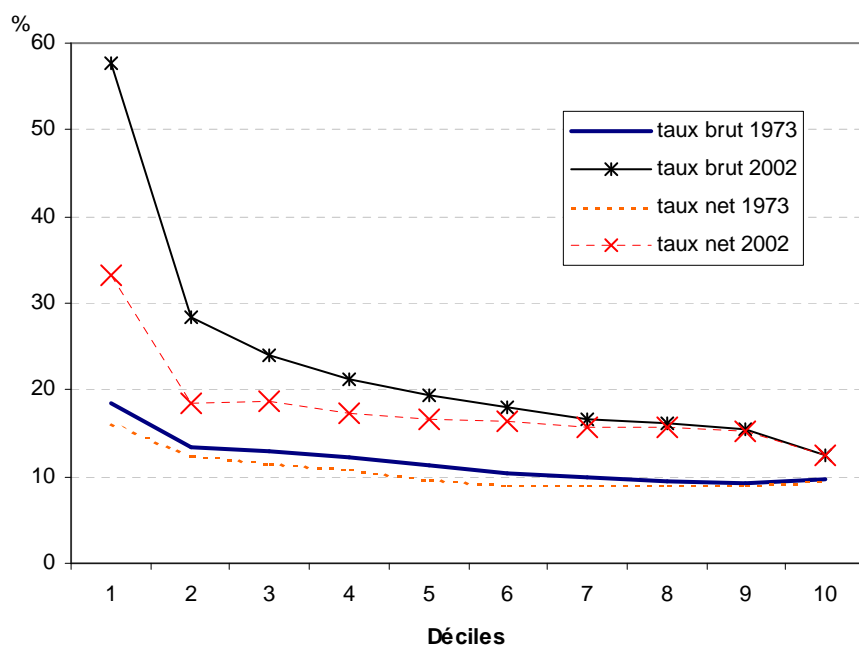
TAUX D'EFFORT FINANCIER BRUT ET NET (HORS PROPRIÉTAIRES NON ACCÉDANTS)



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

FIGURE B :

TAUX D'EFFORT FINANCIER BRUT ET NET EN 1973 ET 2002 PAR DÉCILE DE REVENU NET (HORS PROPRIÉTAIRES NON ACCÉDANTS)



Sources : Insee, ENL 1973 et 2002

**TABLEAU 1 BIS: TAUX D'EFFORT BRUT ET NET (EN %) EN 1973 ET 2006 SELON DIFFÉRENTS INDICATEURS (HORS PROPRIÉTAIRES NON ACCÉDANTS)**

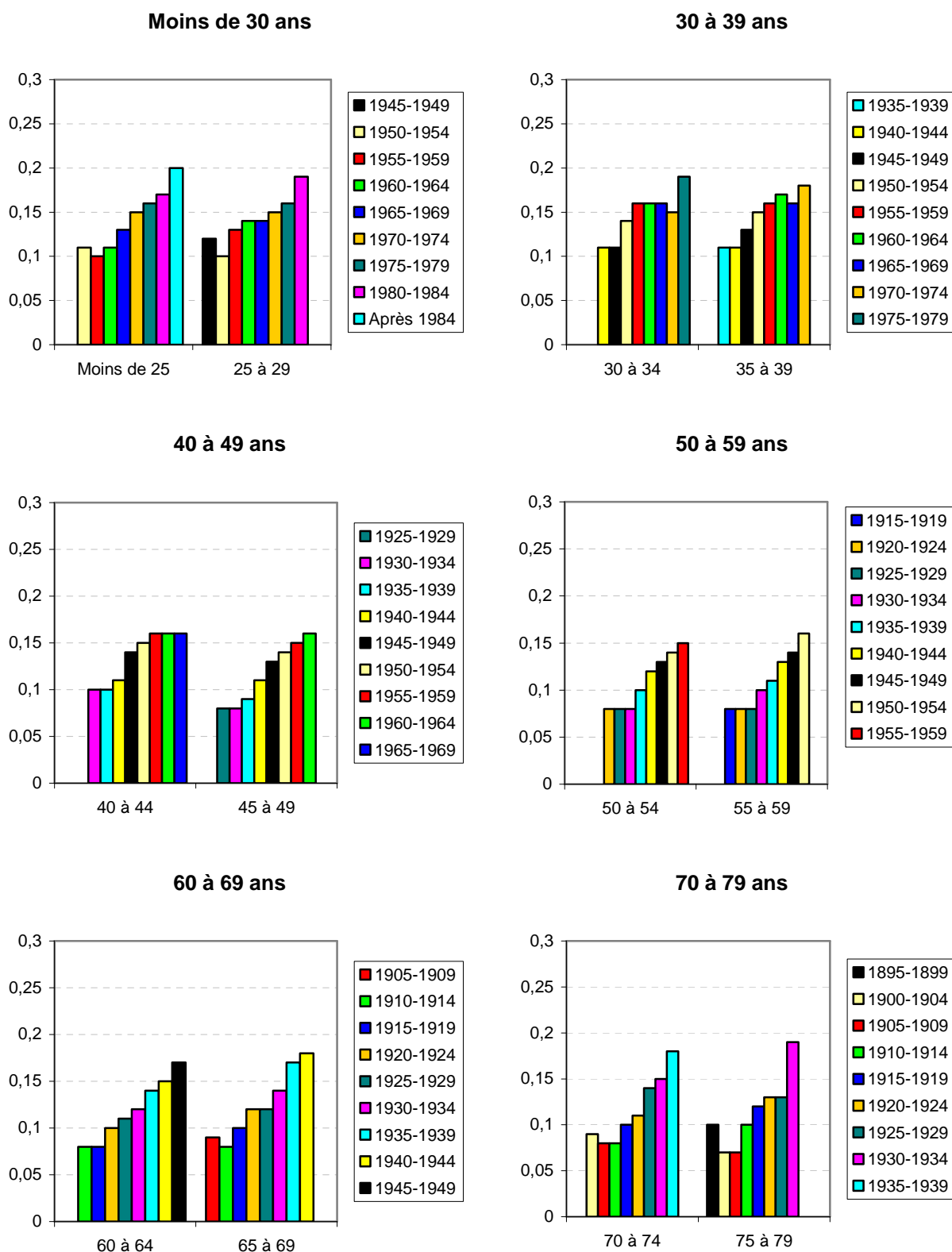
	1973			2006		
	Structure	Taux brut	Taux net	Structure	Taux brut	Taux net
<b>Ensemble des ménages</b>	100	10,5	9,7	100	19,3	17,2
<b>Type de ménage</b>						
Famille avec enfants	51,5	10,7	9,7	35,0	17,8	16,5
Familles monoparentales	1,5	13,6	12,4	9,6	24,8	16,5
Couples de plus de 40 ans sans enfants	15,7	9,3	9,2	11,2	16,0	15,3
Couples de moins de 40 ans sans enfants	6,9	10,6	10,4	8,3	18,5	17,3
Personnes seules	19,0	12,2	11,7	33,1	24,1	20,7
Autres types de ménages	5,4	7,2	7,1	2,8	17,4	14,0
<b>Revenus d'activités (actifs, couple ou famille bi-parentale)</b>						
Deux revenus d'activités	39,6	11,3	9,7	67,6	17,1	16,5
Un seul revenu d'activité	60,4	10,0	9,7	32,4	19,8	15,9
<b>Revenu (*)</b>						
Q1	25,0	13,1	12,1	25,0	35,3	22,5
Q2	25,0	11,0	9,7	25,0	20,7	17,2
Q3	25,0	9,2	8,4	25,0	17,0	15,9
Q4	25,0	8,6	8,6	25,0	13,8	13,7
<b>Âge</b>						
Moins de 30 ans	18,6	12,0	11,2	15,1	23,1	19,2
30 à 39 ans	21,7	11,9	10,7	27,1	20,0	18,1
40 à 49 ans	21,5	9,6	8,9	23,3	18,0	16,3
50 à 64	21,4	8,6	8,4	21,6	17,6	15,8
65 ou plus	16,8	10,2	9,5	12,9	20,8	17,8

Sources : Insee, ENL 1973 à 2006, calculs SOeS

(\*) Revenus de 2002, voir tableau1

FIGURE C :

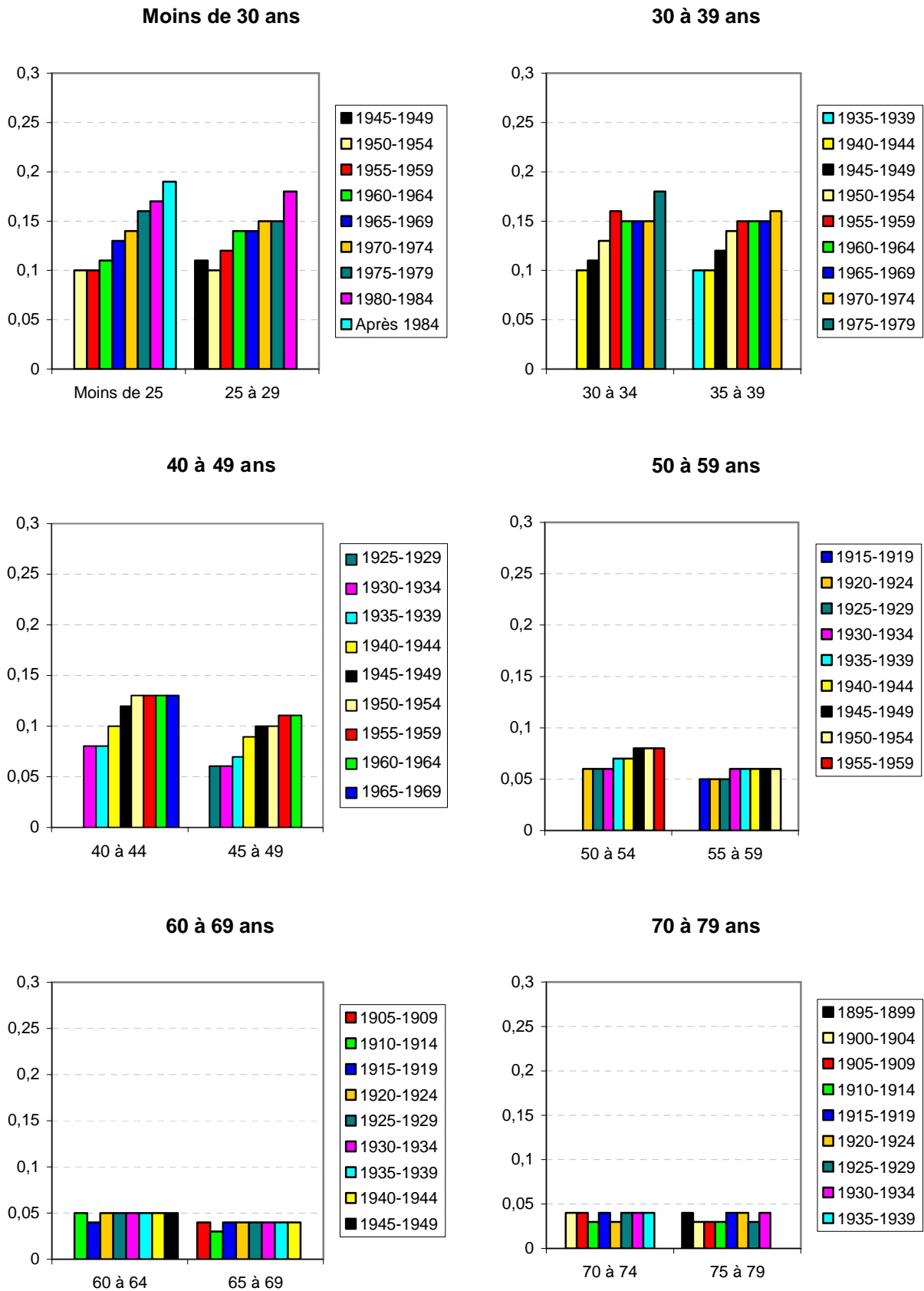
TAUX D'EFFORT NET HORS PROPRIÉTAIRES NON ACCÉDANTS



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

FIGURE D :

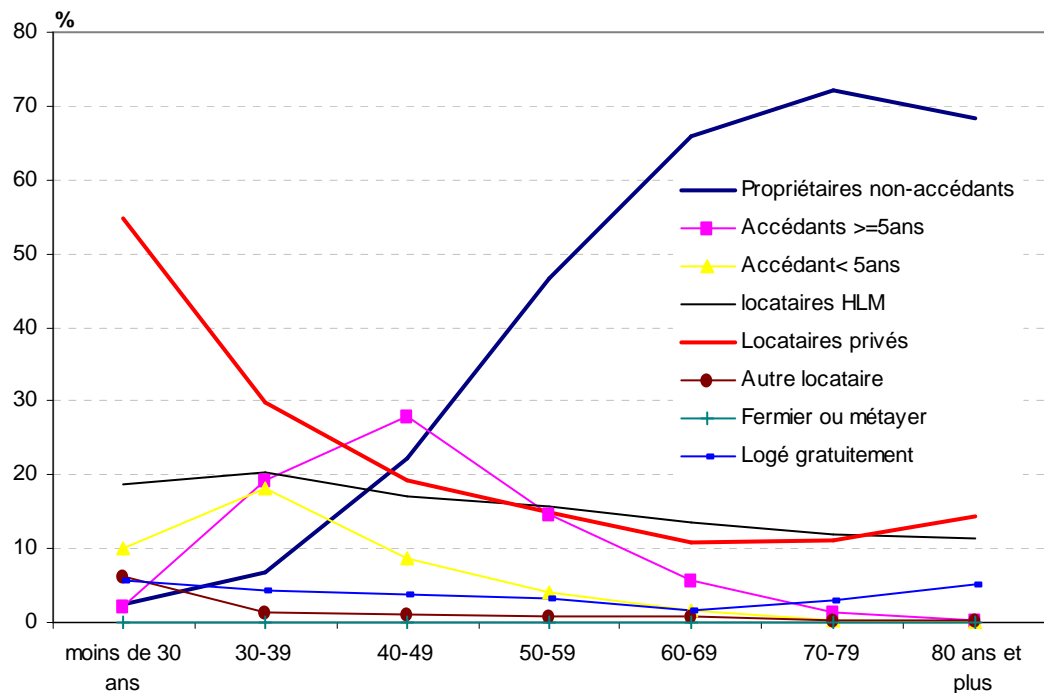
TAUX D'EFFORT NET Y COMPRIS PROPRIÉTAIRES NON ACCÉDANTS



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

FIGURE E :

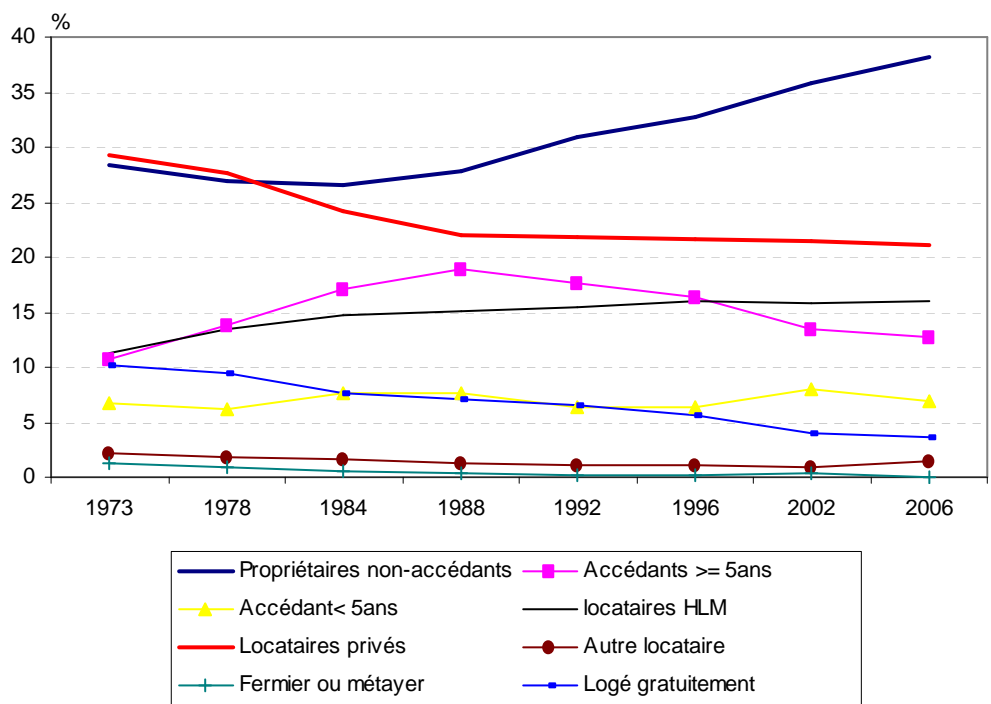
RÉPARTITION DU STATUT D'OCCUPATION PAR ÂGE EN 2006



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

FIGURE F :

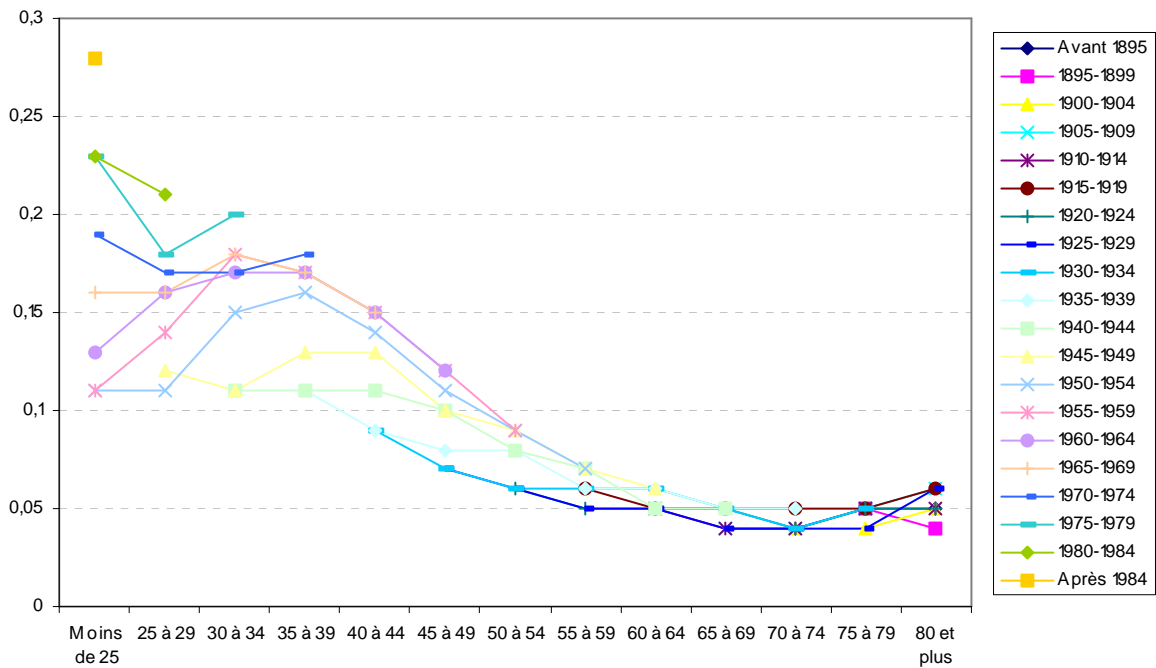
ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES STATUTS D'OCCUPATION ENTRE 1973 ET 2006



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

FIGURE G :

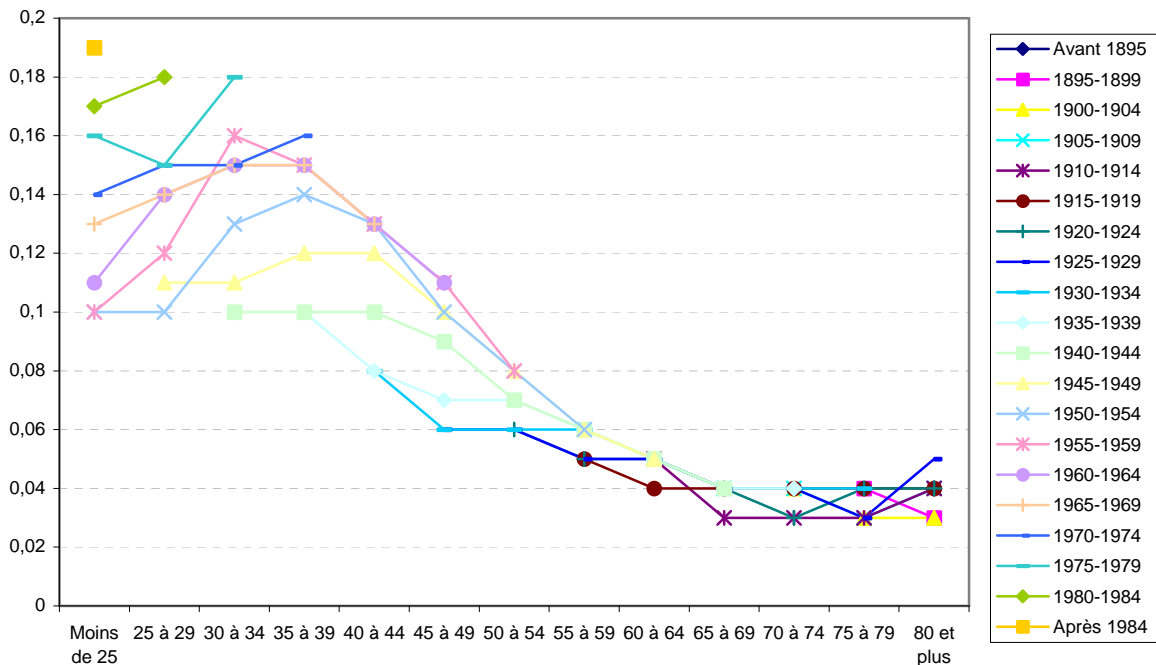
TAUX D'EFFORT FINANCIER BRUT, TOUS LOGEMENTS, TOUS STATUTS D'OCCUPATION



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

FIGURE H :

TAUX D'EFFORT FINANCIER NET, TOUS LOGEMENTS, TOUS STATUTS D'OCCUPATION

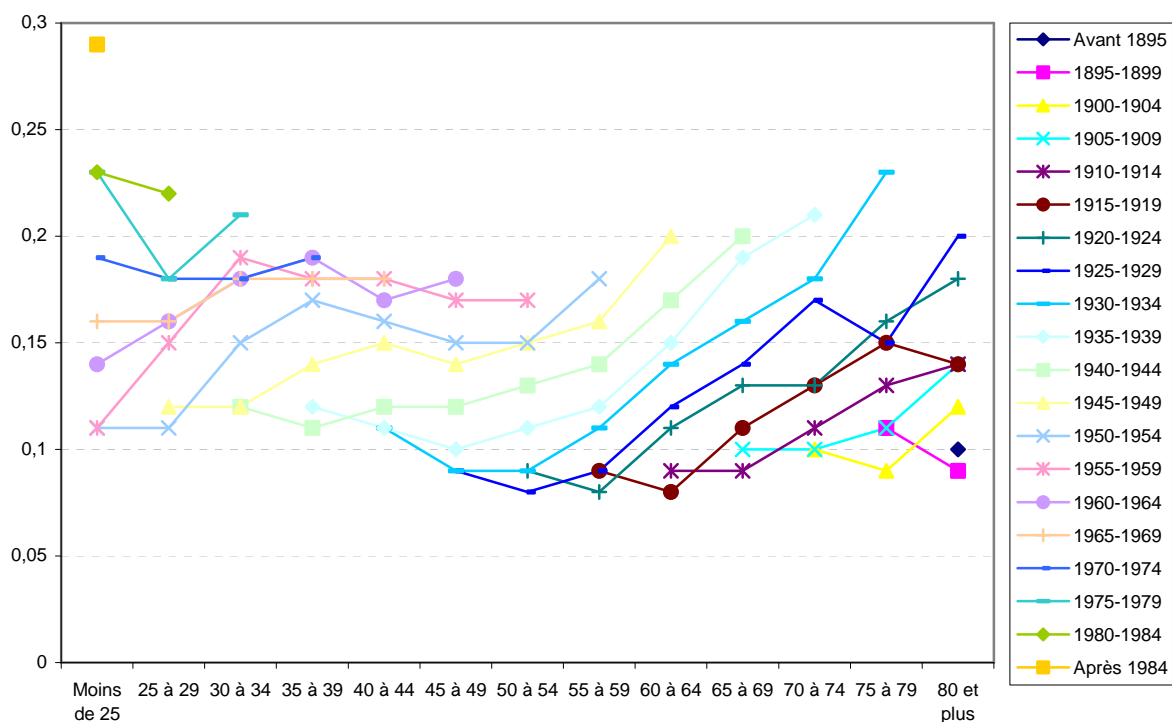


Sources : Insee, ENL 1973 à 2006



FIGURE I :

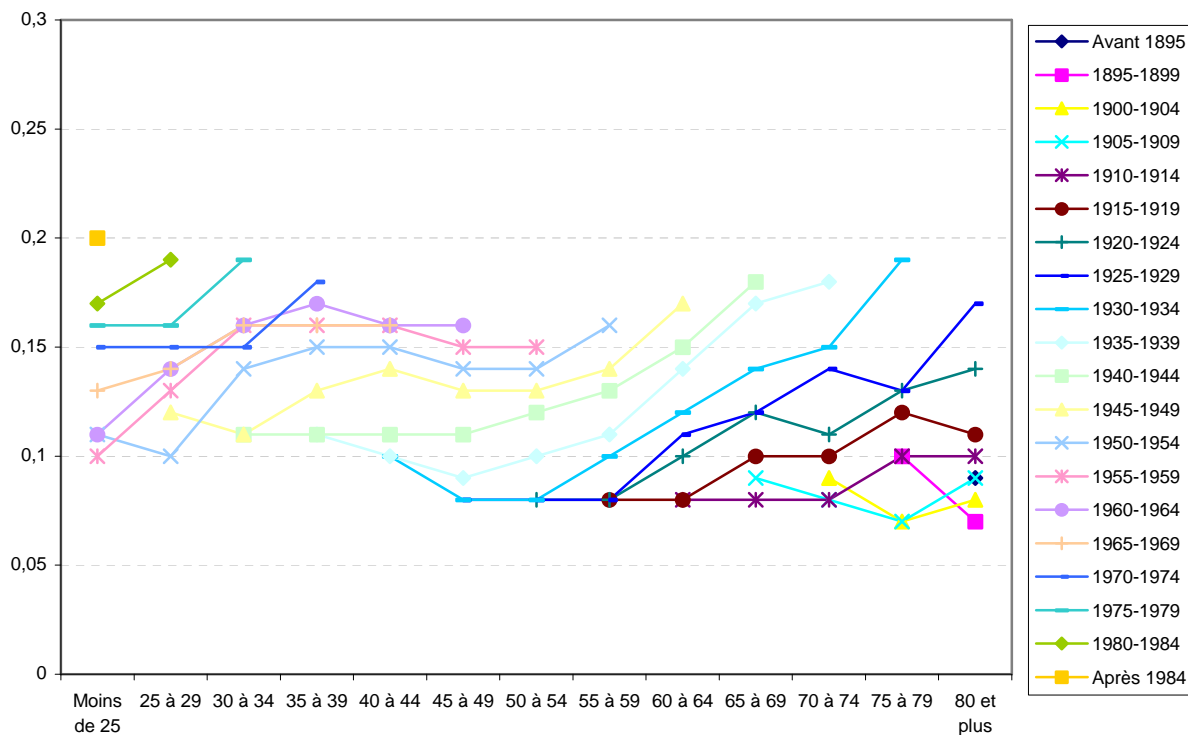
TAUX D'EFFORT BRUT TOUS LOGEMENTS, HORS PROPRIÉTAIRES NON ACCÉDANTS



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

FIGURE J :

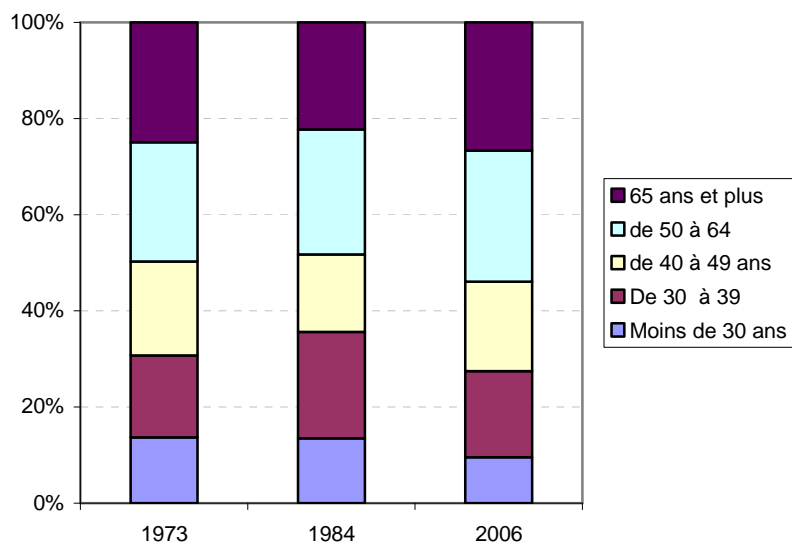
TAUX D'EFFORT NET TOUS LOGEMENTS, HORS PROPRIÉTAIRES NON ACCÉDANTS



Sources : Insee, ENL 1973 à 2006

FIGURE K :

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE PAR ÂGE

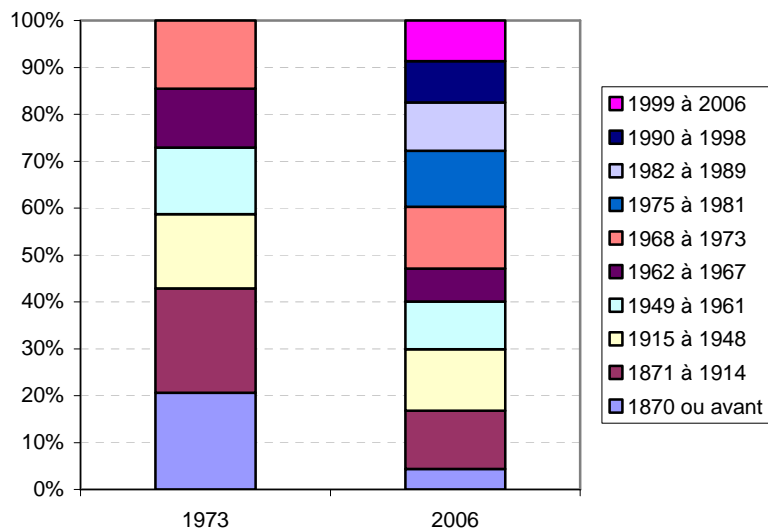


Sources : Insee, ENL 1973, 1984 et 2006

NB : 1984 est indiquée car les effets baby-boom sont clairement visibles.

FIGURE L :

ANCIENNETÉ DU PARC EN 1973 ET 2006



Sources : Insee, ENL 1973 et 2006