

# PARTIE 1

## REGARD

Crise du logement et inégalités :  
le décrochage des couches populaires

---

- LE LOGEMENT, REFLET DES INÉGALITÉS
- LE LOGEMENT, ACCÉLÉRATEUR DES INÉGALITÉS
- LE LOGEMENT, AU CŒUR DU DÉCROCHAGE



Trois Français sur quatre jugent leur pays inégalitaire et même très inégalitaire pour plus d'un quart d'entre eux (28 %)¹. De fait, 76 % des personnes interrogées estiment qu'il est difficile de trouver la place souhaitée ou méritée au sein de la société française. Si l'inégalité face à l'emploi est jugée par 61 % des personnes interrogées comme la plus grave — devant l'accès aux soins (58 %) —, **le logement apparaît comme la troisième inégalité la plus grave** (51 %) et la deuxième la plus répandue (58 %).

Ces résultats justifient que l'on fasse de cette question des inégalités une préoccupation centrale et que l'on évalue les politiques à l'aune de leur capacité à la traiter. Le thème des inégalités n'est pas nouveau pour la Fondation Abbé Pierre, puisque le mal-logement touche d'abord les populations les plus modestes², **les 3,8 millions de personnes mal logées**, privées de domicile personnel ou vivant dans des conditions très difficiles, et plus largement le halo de 12 millions de personnes touchées par la crise du logement — à un titre ou à un autre, de manière moins prégnante, mais avec de réelles répercussions sur la vie de famille, la santé, l'environnement quotidien, le confort ou les fins de mois (voir Chiffres du mal-logement). Pour autant, nous ne mesurons là qu'une partie des inégalités dans le domaine du logement, tant celles-ci affectent d'autres dimensions essentielles, comme le droit de choisir son lieu de vie ou plus généralement les destins résidentiels de chacun.

De nombreuses analyses récentes soulignent la remontée des inégalités au cours des dernières décennies. Il en est ainsi **des inégalités de revenu et de patrimoine qui ont un impact majeur dans des domaines aussi variés que le logement**, l'école ou la santé. En outre, ces champs interagissent entre eux. Le logement est à bien des égards au cœur des processus inégalitaires au sein de la société. Sa localisation détermine souvent le choix de l'école mettant ainsi en échec le principe de mixité. Sa privation ou sa mauvaise qualité influent sur la santé. En retour, comme le montre le chapitre suivant, les difficultés de santé peuvent engendrer des accidents dans le parcours résidentiel des personnes fragiles.

En France, la crise s'est traduite par une forte hausse de la pauvreté et des inégalités au cours de la période 2008-2012. Le nombre de pauvres (à 60 % du revenu médian) s'est accru de 800 000 personnes et la pauvreté touchait 8,6 millions d'habitants en 2014, soit 14,2 % de la population française, contre 13 % en 2008.

¹ TNS Sofres pour la fédération des PEP, réalisé du 1<sup>er</sup> au 11 octobre 2015 auprès de 2 612 personnes.

² Les ménages « modestes » recouvrent les pauvres et les couches populaires, c'est-à-dire, suivant la définition du Credoc, les trois premiers déciles de la distribution des niveaux de vie (les pauvres correspondent au premier, les couches populaires aux deuxième et troisième déciles).

C'est surtout l'extrême pauvreté, à 40 % du revenu médian (660 euros par mois et par unité de consommation), qui affiche une remontée encore plus marquée. Après avoir sensiblement baissé entre 1996 et 2002, elle est ensuite repartie à la hausse, pour toucher 2,3 millions de personnes en 2012. Une hausse vertigineuse de 69 % en dix ans<sup>3</sup>.

Cette forte aggravation de la pauvreté au cours de la période récente s'est accompagnée d'**une hausse des inégalités sans précédent**. La stagnation du niveau de vie entre 2008 et 2012 (- 0,4 % pour l'ensemble de la population) n'est qu'une moyenne car, durant la période, les riches ont continué à s'enrichir alors que les pauvres s'appauvrirent. Plus de la moitié de la population a vu son niveau de vie diminuer<sup>4</sup>, alors qu'il a augmenté pour les plus aisés. Entre 2008 et 2012, les 30 % les plus pauvres ont perdu 5 milliards d'euros, pendant que les 30 % les plus riches engrangeaient 18 milliards supplémentaires, dont plus de la moitié pour les 10 % les plus riches<sup>5</sup>. La répartition des revenus s'est ainsi encore déformée au profit des plus aisés : en 2012, les 10 % les plus pauvres percevaient 3,5 % de l'ensemble du revenu global, alors que les 10 % les plus riches en accaparaient le quart.

En fait, les inégalités augmentent depuis la fin des années 1990. Mais jusqu'à présent, elles étaient uniquement tirées par l'envolée des hauts revenus. Désormais, la France est entrée dans **un nouveau régime d'inégalités, avec un décrochage des catégories les moins favorisées**. Un phénomène largement dû à la progression du chômage (+2 millions de chômeurs des catégories a, b et c entre 2008 et 2015) affectant d'abord les moins qualifiés, notamment les ouvriers, ainsi qu'à celle de la précarité du travail (CDD, intérim, stages et emplois aidés), qui frappe surtout les jeunes et les moins qualifiés. Malgré la capacité de notre modèle social à amortir le choc de la crise, la France populaire s'enfonce depuis sept ans. Sans le filet de sécurité que constituent les allocations logement, les allocations familiales et les minima sociaux, des centaines de milliers de familles seraient à la rue.

Inégalités en hausse, revenus en baisse pour les plus modestes, autant de processus qui marquent la période et affectent tous les domaines de la vie : l'école qui n'arrive plus à assurer la promotion de tous, la santé de plus en plus marquée par une organisation des soins à deux vitesses, le logement aussi. Comment pourrait-il en être autrement quand 80 %

<sup>3</sup> « Minima sociaux et prestations sociales, ménages aux revenus modestes et prestations sociales, édition 2012 », DREES, sous la direction de Michèle Lelièvre, août 2015.

<sup>4</sup> La diminution de niveau de vie entre 2008 et 2012 est de 6,3 % pour le 1<sup>er</sup> décile, de 3,3 % pour le 2<sup>e</sup>, de 3,2 % pour le 3<sup>e</sup>, de 2,2 % pour le 4<sup>e</sup>, de 1,4 % pour le 5<sup>e</sup> et de 0,7 % pour le 6<sup>e</sup>. Pour les autres, le niveau de vie augmente d'autant plus qu'ils sont riches. Observatoire des inégalités, « 2008-2012 : inégalités en hausse, revenus en baisse pour les plus modestes », 10 avril 2015.

<sup>5</sup> Observatoire des inégalités, « Pendant la crise, les plus riches s'enrichissent », 10 février 2014.

du stock de résidences principales est régi selon les règles du marché, c'est-à-dire en fonction des capacités financières des ménages. Quant aux 20 % restants, ils correspondent à une offre Hlm de plus en plus rare et chère. Au final, des ménages modestes ou moyens ne parviennent plus, dans la plupart des grandes villes, à acheter ou même à louer des logements correspondant à leurs besoins, et doivent se rabattre sur des formes d'habitat dégradé ou s'éloigner des zones tendues. Bref, dans une période où les inégalités de niveaux de vie augmentent, « **le logement n'est pas une île** » : il reflète les inégalités sociales.

Celles-ci s'expriment en matière d'accès au logement et notamment pour l'accès à la propriété, comme dans les conditions d'occupation des logements qui diffèrent fortement suivant les niveaux de vie. Si cela est malheureusement attendu, il est plus inquiétant de constater que **le logement joue également un rôle dans l'approfondissement des inégalités**. Il en est ainsi quand le coût du logement pénalise d'abord les plus modestes en réduisant la part arbitrable de leur budget, quand la détention d'un patrimoine creuse l'écart entre propriétaires et locataires sans que les politiques conduites dans le domaine de l'habitat ne jouent suffisamment le rôle correcteur et protecteur qui devait être le leur. Comme il est inquiétant de constater que le décrochage des couches populaires trouve sa traduction dans le décrochage des territoires qui leur sont assignés et dans l'inégalité des destins résidentiels.



## LE LOGEMENT, REFLET DES INÉGALITÉS

La première manifestation des inégalités dans le domaine du logement est relative au coût du logement et au risque d'être exposé à des difficultés pour y faire face. Mais d'autres facettes existent, liées aux conditions d'occupation des logements qui pénalisent les plus modestes.

### Le coût du logement est une source d'inégalités

L'effort financier que supportent les ménages pour se loger a augmenté régulièrement depuis vingt ans. Mais l'évolution du taux d'effort net moyen entre 1992 et 2013, qui passe de 16,6 % à 17,5 %, traduit imparfaitement cette progression. Car **l'effort que consentent les ménages pour se loger connaît de très fortes disparités selon les statuts d'occupation. Il est particulièrement fort pour les locataires**, tous secteurs confondus, dont les revenus sont bien inférieurs à ceux des accédants à la propriété<sup>6</sup>.

En vingt ans, les revenus moyens des locataires (secteur libre et social) n'ont augmenté qu'à un rythme annuel moyen voisin de 1,1 %, alors que la charge liée au logement connaissait une progression de 2,5 %. Et quand les revenus progressent plus rapidement comme c'est le cas entre 2006 et 2013, le coût du logement augmente davantage encore et le taux d'effort poursuit sa progression.

**Tableau 1 : Évolution des taux d'effort selon le statut d'occupation entre 2006 et 2013**

	Propriétaires non accédants	Accédants à la propriété	Locataires secteur social	Locataires secteur libre	Ensemble des ménages
Taux d'effort net 2013	7,1 %	25,1 %	23,9 %	30,0 %	17,5 %
Taux d'effort net 2006	6,5 %	24,3 %	22,5 %	27,4 %	16,8 %

Source : Insee - enquêtes Logement 2006 et 2013, exploitation Fondation Abbé Pierre.

Cette approche à partir des statuts d'occupation masque des disparités plus profondes encore selon les niveaux de vie. C'est ainsi **que le taux d'effort net moyen** (toutes charges comprises moins les aides au logement) **des ménages**

<sup>6</sup> Alors que les revenus moyens des Français s'élevaient à 35 199 euros par an en 2013, ceux des locataires étaient bien inférieurs (22 864 euros en Hlm, 26 130 dans le privé), tandis que ceux des accédants étaient plus élevés (47 826 euros). Source : ENL 2013.

## Crise du logement et inégalités : le décrochage des couches populaires

les plus pauvres (1<sup>er</sup> décile) est de 55,9 %, plus de trois fois supérieur à la moyenne (17,4 %). Cette charge considérable leur laisse bien peu pour faire face aux autres dépenses incontournables et contribue à les plonger dans une grande pauvreté.

La situation de l'ensemble des ménages modestes — appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie — est moins difficile, mais leur taux d'effort moyen (31,8 %) est 2,5 fois supérieur à celui des ménages aisés des trois derniers déciles de la population (12,5 %).

**Tableau 2 : Taux d'effort net moyen selon les niveaux de vie en 2013**

Niveau de revenu	Ménages pauvres 1 <sup>er</sup> décile	Ménages modestes déciles 1 à 3	Ménages aisés déciles 8 à 10	Ensemble des ménages
Taux d'effort net moyen	55,9 %	31,8 %	12,5 %	17,4 %

Source : Insee, enquêtes Logement, exploitations Fondation Abbé Pierre.

Pour de nombreux ménages, l'effort financier pour se loger (loyer, remboursement d'emprunt et charges) est difficilement soutenable, leur laissant un revenu résiduel par unité de consommation inférieur au seuil de pauvreté.

**En 2013, 2 713 000 ménages subissaient un taux d'effort supérieur à 35 % et un niveau de vie résiduel inférieur à 65 % du seuil de pauvreté (650 euros par mois et par unité de consommation) (Tableau 3).** Le nombre de ces ménages s'est accru de 26 % entre 2006 et 2013. Cette augmentation affectant surtout les ménages les plus modestes (+ 32 %), puisque 90 % des ménages dans ce cas appartiennent aux trois premiers déciles.

**On comptait également 2 566 000 ménages supportant un taux d'effort supérieur à 35 %, mais avec un niveau de vie résiduel « acceptable », supérieur à 650 euros par mois.** Un chiffre en hausse de 16 % depuis 2006.

**Tableau 3 : Effort financier des ménages en 2013**

Niveau de vie résiduel	Taux d'effort net supérieur à 35 %	Taux d'effort net inférieur à 35 %	Ensemble
Inférieur à 650 euros	2 713 000	2 567 000	5 280 000
Supérieur à 650 euros	2 566 000	20 214 000	22 780 000
<b>Ensemble</b>	<b>5 279 000</b>	<b>22 780 000</b>	<b>28 060 000</b>

Source : Insee, enquêtes Logement, exploitations Fondation Abbé Pierre.

Au total, on mesure combien **les ménages modestes des trois premiers déciles sont exposés à un taux d'effort excessif et, pour eux, la situation s'est très nettement dégradée entre 2006 et 2013, puisqu'ils sont désormais 3 449 000 à supporter un taux d'effort net supérieur à 35 % pour se loger, 726 000 de plus qu'en 2006.**



Près de 9 ménages sur 10 parmi les 10 % les plus pauvres sont dans cette situation et près de 6 sur 10 supportent la situation la plus difficile : taux d'effort élevé, niveau de vie résiduel faible. Ils sont encore près d'un sur deux parmi les catégories populaires (déciles 2 et 3) à supporter un effort financier excessif, alors qu'il n'y en a que 1 sur 17 dans les catégories aisées (déciles 8 et 9) et 1 sur 40 parmi les riches (décile 10). Plus globalement, les ménages des trois premiers déciles supportent 12 fois plus souvent que ceux des trois derniers déciles un effort financier excessif (respectivement 60 % et 5 %).

**Tableau 4 : Effort financier excessif selon le niveau de vie**

Déciles de niveau de vie	1	2-3	8-9	10	Ensemble
Taux d'effort élevé, niveau de vie résiduel faible	57,6 %	14,2 %	0,3 %	0,2 %	9,7 %
Taux d'effort modéré, niveau de vie résiduel faible	26,5 %	16,4 %	2,1 %	0,2 %	9,1 %
Taux d'effort élevé, niveau de vie acceptable	4,1 %	16,4 %	3,6 %	2,1 %	9,1 %
<b>Total effort excessif</b>	<b>88,2 %</b>	<b>47 %</b>	<b>6 %</b>	<b>2,5 %</b>	<b>27,9 %</b>

Source : Insee, enquêtes Logement, exploitations Fondation Abbé Pierre.

### L'exposition des plus modestes aux difficultés de paiement et aux impayés

Quand plus de la moitié des ménages connaissent une érosion de leur niveau de vie, d'autant plus importante qu'il est faible, et que le coût du logement progresse, il n'est pas étonnant de constater que les locataires les plus modestes rencontrent des difficultés croissantes pour faire face à leurs dépenses de logement.

Plus de 1,9 million de ménages ont ainsi rencontré des difficultés pour payer leurs loyers et leurs charges entre 2011 et 2013. **Près du quart des ménages modestes relevant des trois premiers déciles (23,7 %), ont éprouvé des difficultés de paiement** au cours de cette période. En dix ans, entre 2002 et 2013, le nombre de locataires en impayés de loyers ou de charges a connu une forte augmentation (de 289 000 à 493 000) mais celle-ci concerne surtout la période 2002-2006 (de 289 000 à 481 000) et semble contenue depuis cette date (+2,7 % entre 2006 et 2013).

**Les impayés se concentrent sur les catégories les plus modestes : 7 % des locataires des trois premiers déciles se retrouvent dans cette situation.** Les couches moyennes (déciles 4 à 7) ne sont pas épargnées par les impayés de loyers ou de charges, mais elles se retrouvent moins fréquemment dans cette situation (entre 3 % et 4 % des locataires relevant de cette catégorie). Concentré sur les plus modestes, **le phénomène des impayés l'est aussi géographiquement.** Alors que les impayés ont globalement augmenté de 2 % entre 2006 et 2013, la progression a été beaucoup plus sensible en Île-de-France (+23 %).

### Riches et pauvres ne sont pas logés à la même enseigne

---

L'absence généralisée de confort sanitaire des logements au début des années 1950 s'est heureusement résorbée progressivement sous l'effet de la meilleure qualité de la construction neuve et des opérations de réhabilitation du parc ancien. Aujourd'hui, **moins de 1 % du parc immobilier ne dispose pas de l'eau courante, d'une installation sanitaire (baignoire ou douche) ou de WC intérieurs**. Le nombre de m<sup>2</sup> disponibles par personne est passé en moyenne de 30,7 en 1984 à 40,3 en 2013 d'après l'Insee. Mais d'autres éléments contribuent à affecter les conditions de vie. Le confort du logement se juge aussi à partir de défauts plus ou moins graves (humidité, moisissures, mauvaise isolation, installation électrique dangereuse, infiltrations d'eau) dont l'accumulation contribue à dégrader la qualité de vie de ses habitants. Il s'apprécie aussi à partir de l'environnement du logement qui l'expose plus ou moins intensément au bruit ou de l'adaptation du logement à la taille de la famille (tableau de bord du mal-logement).

À cet égard, **les ménages les plus pauvres** (premier décile) **sont ainsi 8,8 fois plus nombreux à vivre dans des logements qui ne disposent pas de tous les éléments du confort de base** (eau courante, installation sanitaire, WC intérieurs, chauffage) que les plus aisés (dernier décile), et 7,9 fois plus nombreux à subir une installation électrique défectueuse.

Il en va de même de l'exposition à l'humidité sur les murs, beaucoup plus répandue, qui concerne deux fois plus souvent les ménages pauvres que les plus riches (respectivement 28,4 % et 13,5 %). Quant aux bruits « très fréquents » la nuit, les pauvres le subissent 6 fois plus que les plus riches.

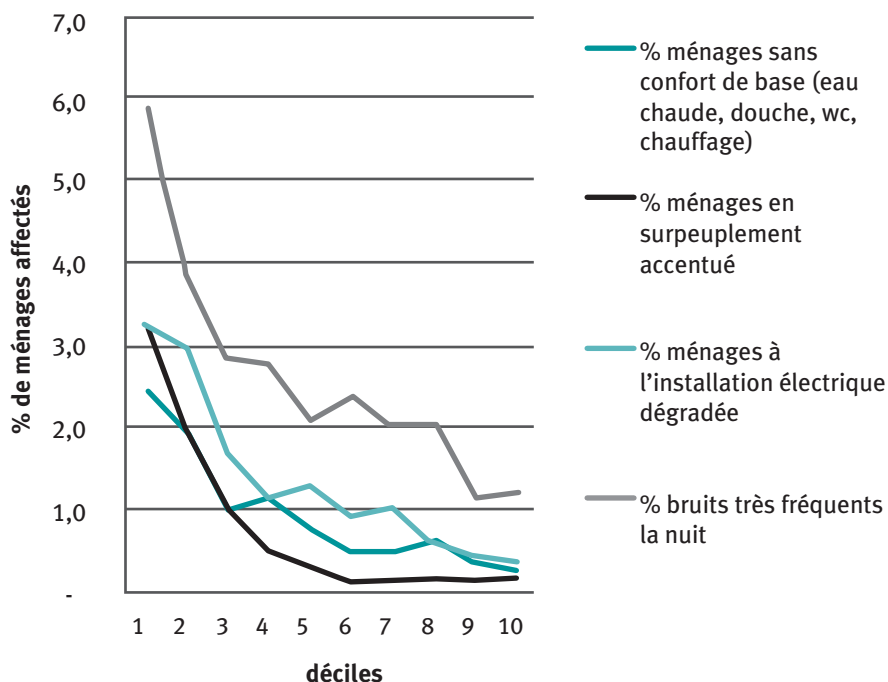
De même, les ménages modestes disposent de moins d'espace pour vivre. Les ménages du premier décile sont quatre fois plus souvent en surpeuplement accentué (deux pièces manquantes par rapport au peuplement « normal ») que la moyenne (respectivement 3,2 % et 0,8 %) et trois fois plus souvent en surpeuplement modéré (une pièce manquante) que la moyenne (respectivement 27,4 % et 8,7 %).

**Tableau 5 : Conditions de logement selon le niveau de vie**

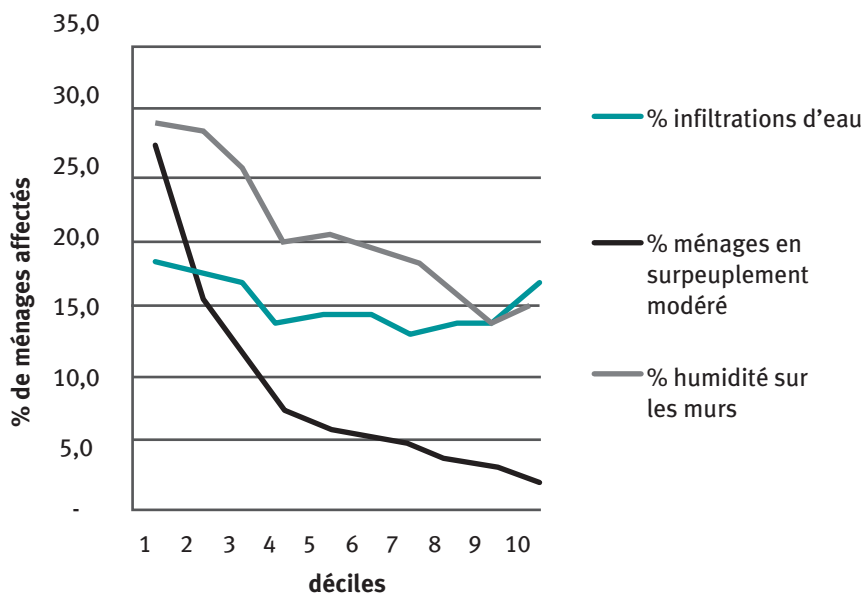
Déciles de niveau de vie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Moyenne
% ménages en surpeuplement accentué	3,2	1,9	1,0	0,5	0,3	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,8
% ménages sans confort de base (eau chaude, douche, WC, chauffage)	2,4	1,9	1,0	1,1	0,8	0,5	0,5	0,6	0,4	0,3	1,0
% ménages à l'installation électrique dégradée	3,2	3,0	1,7	1,1	1,3	0,9	1,0	0,6	0,4	0,4	1,4
% bruits très fréquents la nuit	5,9	3,8	2,8	2,7	2,1	2,4	2,0	2,0	1,2	1,2	2,6
% ménages en surpeuplement modéré	27,4	16,1	11,7	7,5	6,1	5,3	4,6	3,5	3,2	1,8	8,7
% infiltrations d'eau	18,5	17,7	16,7	13,9	14,6	14,5	13,3	13,9	13,7	16,3	15,3
% humidité sur les murs	28,8	28,2	25,5	20,1	20,6	19,4	18,4	16,5	14,0	15,2	20,7

Source : Insee, enquêtes Logement, exploitations Fondation Abbé Pierre.

## Les plus graves problèmes de logement concernent avant tout les couches populaires



## Les problèmes de logement moins aigus sont un peu mieux répartis au sein de la population



## LE LOGEMENT, ACCÉLÉRATEUR DES INÉGALITÉS

Dans une société où les inégalités de revenus, de consommation ou de patrimoine sont profondes, le logement en est le miroir, que l'on considère ses caractéristiques, sa localisation ou sa valeur. Mais **il peut être aussi à l'origine d'un accroissement des inégalités, quand il ne contribue pas à en créer de nouvelles**. Il en est ainsi lorsque l'élévation continue du coût du logement affecte les capacités d'arbitrage des plus modestes entre des dépenses toutes nécessaires.

Il en est de même lorsque la constitution d'un patrimoine immobilier permet d'accentuer l'écart entre la situation des locataires et celle des propriétaires au bénéfice de ces derniers. Elle représente une opportunité pour accumuler la richesse entre les mains des seniors et rendre plus incertain l'avenir des ménages plus jeunes qui ne pourront vraisemblablement pas suivre la même trajectoire que leurs aînés.

### **Le budget des plus modestes est fortement affecté par le coût du logement**

L'absence de maîtrise du marché immobilier, en accession à la propriété comme en location, conduit à une dérive des coûts qui pénalise avant tout les ménages les plus modestes et accroît les inégalités. Le Credoc montrait en 2010 que **la croissance des dépenses contraintes était inversement proportionnelle au revenu des ménages** et qu'elle a été particulièrement marquée entre 1979 et 2005 pour les ménages des trois premiers déciles (+ 24 points), alors qu'elle était beaucoup plus faible pour les classes moyennes supérieures (+ 12), les catégories aisées (+ 10) ou les hauts revenus (+ 7). Ce phénomène ne cesse de s'accroître : tandis qu'en 1979 les dépenses contraintes différaient peu en fonction des catégories sociales (de 20 à 24 % des ressources), en 2005 ces dépenses varient de 48 % pour les plus pauvres à 27 % pour les plus riches. Et les évolutions récentes, concernant tant les ressources que le coût du logement, n'augurent pas d'un renversement de la tendance.

En observant les inégalités de ressources à la base, le Credoc constatait au final que les plus riches avaient des ressources en moyenne 7 fois supérieures à celles des plus pauvres. Si l'on tient compte des dépenses contraintes et incontournables, l'inégalité est encore plus flagrante : **les plus riches ont alors des reste-à-vivre 18 fois supérieurs à ceux des plus pauvres**.

### Le développement de l'accèsion à la propriété à l'origine d'inégalités croissantes entre propriétaires et locataires

---

Malgré la hausse des prix de l'immobilier tout au long des années 2000, les candidats à l'accèsion à la propriété ont vu leur pouvoir d'achat immobilier s'améliorer grâce à la baisse des taux d'intérêt, aux conditions de prêt plus favorables et à l'allongement de leur durée. Pour les locataires, la situation est évidemment autre puisque les loyers et les charges progressent alors que l'effet solvabilisateur des aides à la personne, insuffisamment revalorisées, recule sur une longue période.

D'un côté, les candidats à l'accèsion, qui se recrutent dans les couches les plus aisées de la population (les accédants ont en moyenne un revenu 2,1 fois supérieur à celui des locataires du parc social et 1,8 fois plus élevé que celui des locataires du secteur privé) voient leur pouvoir d'achat immobilier progresser tandis qu'il diminue pour les locataires. **Une telle évolution ne peut que contribuer à accroître les inégalités entre ceux qui ont pu accéder à la propriété et se constituer un patrimoine dans des conditions avantageuses, et les locataires, pour lesquels le logement est source d'appauvrissement.**

Le développement sélectif de l'accèsion à la propriété a ainsi contribué à accentuer le décalage entre propriétaires et locataires. Ces derniers voient en effet leur situation se dégrader depuis une vingtaine d'années, puisque leurs revenus ont progressé beaucoup plus lentement que le coût du logement, ce qui a contribué à l'augmentation de leur taux d'effort et a rendu plus incertaine leur capacité à épargner en vue d'accéder à la propriété.

Les 58 % des Français propriétaires du logement qu'ils occupent<sup>7</sup>, pour la plupart ni très riches ni très pauvres, **s'enrichissent plus vite par leur patrimoine que par la progression de leurs revenus**. Si le patrimoine des plus riches augmente très vite — comme le révèlent les enquêtes patrimoine de l'Insee (entre 2004 et 2010, les 10 % des ménages les plus riches ont vu leur patrimoine moyen augmenter de 400 000 euros, une augmentation de 47 %) —, celui des ménages du cinquième décile a aussi progressé de 36 000 euros sur la même période (soit 11 fois moins, mais avec un gain équivalent de 45 %). Cette augmentation tient presque uniquement à la progression des prix de l'immobilier car les ménages des classes moyennes ne détiennent quasiment pas d'actifs financiers.

**L'immobilier creuse ainsi les écarts d'enrichissement entre Français des classes moyennes**. Cette progression de la valeur de l'immobilier détenue par un ménage propriétaire du cinquième décile est bien supérieure au

<sup>7</sup> Début 2015, 62,7 % des ménages métropolitains possèdent un patrimoine immobilier, que ce soit leur résidence principale ou un autre logement. « Le patrimoine des ménages », *Insee Première*, n° 1574, novembre 2015.

montant de l'aide au logement distribuée à un ménage locataire modeste. Et la redistribution est loin de compenser l'enrichissement lié à la progression de la valeur du logement<sup>8</sup>.

## Les inégalités entre générations renforcées par le logement

Les inégalités générationnelles se manifestent fortement dans le domaine de la propriété. Les ménages nés dans les années 1940 ont massivement acquis un logement au tournant des années 1980, soit à un moment favorable marqué par des taux d'intérêt négatifs, des gains de pouvoir d'achat importants et une forte inflation érodant rapidement les remboursements d'emprunts. Les générations nées dans les années 1950 ont également participé au développement de l'accession à la propriété dans les années 1980. Les générations suivantes, nées à partir des années 1960, doivent en revanche supporter des coûts associés au logement plus importants qui réduisent d'autant leurs perspectives d'accession à la propriété.

Répartie inégalement selon les catégories sociales, la propriété l'est également selon les âges de la vie puisque l'on est d'autant plus propriétaire que l'on est âgé et qu'il apparaît plus difficile d'y accéder pour les jeunes générations aujourd'hui qu'hier. **Le logement participe ainsi à un transfert de richesses en direction des seniors et pénalise les jeunes générations.** En retour, les parents sont de plus en plus amenés à aider leurs enfants à se loger, soit en les aidant (financièrement ou en se portant caution) à accéder au logement autonome, soit en les accueillant à la maison<sup>9</sup>. Mais cette solidarité intergénérationnelle, d'ordre familial, compense mal la fracture entre les générations, car elle est aussi infantilisante pour les jeunes qui en bénéficient qu'injuste pour ceux qui n'en bénéficient pas.

Aujourd'hui, en termes de coût du logement, **les jeunes sont en première ligne.** Alors que les moins de 30 ans dépensaient en moyenne 18,7 % de leurs revenus pour se loger en 2006 d'après l'Insee, ce taux décline ensuite régulièrement pour les catégories plus âgées : 16,7 % chez les trentenaires, 12,2 % chez les quarantenaires, avant un effondrement entre 50 et 64 ans (6,8 %) et au-delà de 65 ans (4,3 %). De plus, c'est pour les jeunes de moins de 30 ans que le taux d'effort a le plus augmenté entre 1973 et 2006 (+ 8 points) alors qu'il est resté quasiment stable pour les plus de 55 ans<sup>10</sup>. Les jeunes paient en outre **plus cher pour des conditions de vie moins enviables.** En 2013, 16,7 % des 18-39 ans étaient en surpeuplement, soit près du double de la moyenne des ménages (8,5 %).

<sup>8</sup> Jean Taricat, « Les inégalités de patrimoine sont la vraie fracture sociale », *Le Monde*, 31 octobre 2015.

<sup>9</sup> Fondation Abbé Pierre, « La Face cachée des Tanguy », décembre 2015.

<sup>10</sup> CGDD, SOeS, « Le poids du logement dans le budget des ménages : une approche historique et générationnelle du taux d'effort », *Comptes du logement provisoires 2007*.

## Crise du logement et inégalités : le décrochage des couches populaires

---

Outre le revenu, le patrimoine ou l'âge, la crise du logement creuse aussi des inégalités selon **d'autres lignes de fracture, liées à l'origine réelle ou supposée** des demandeurs de logement, en particulier sur le marché de la location privée où les discriminations ethniques constituent une barrière plus difficile à franchir pour les uns que pour les autres. C'est également le cas pour les personnes en situation administrative irrégulière : privées du droit au travail et au logement, voire parfois — dans les faits — à l'hébergement, elles sont largement surreprésentées parmi les publics plus exclus.

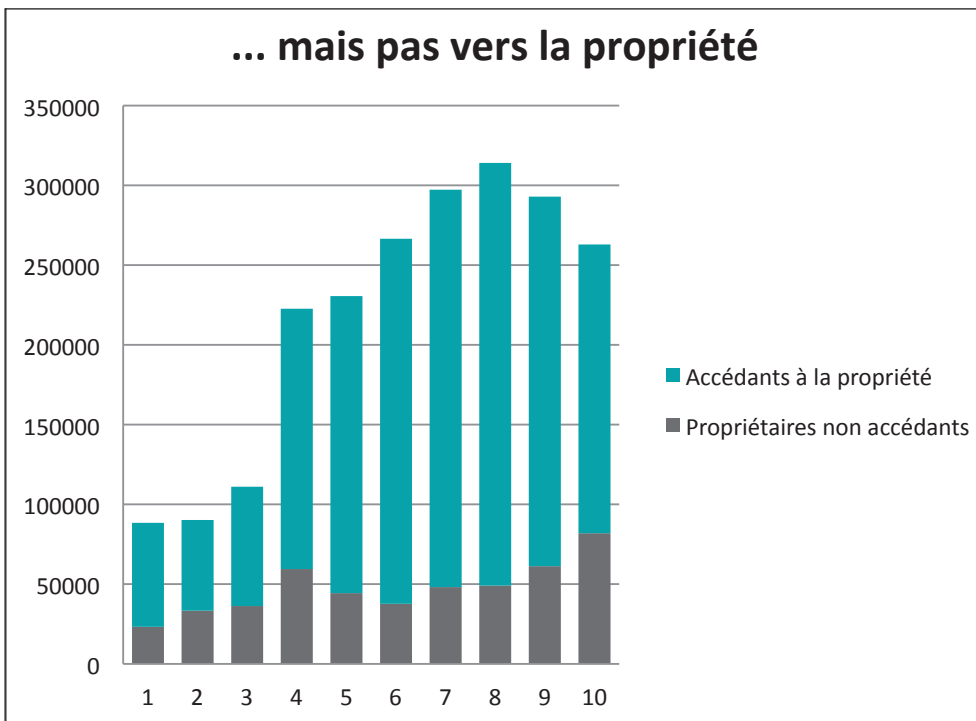
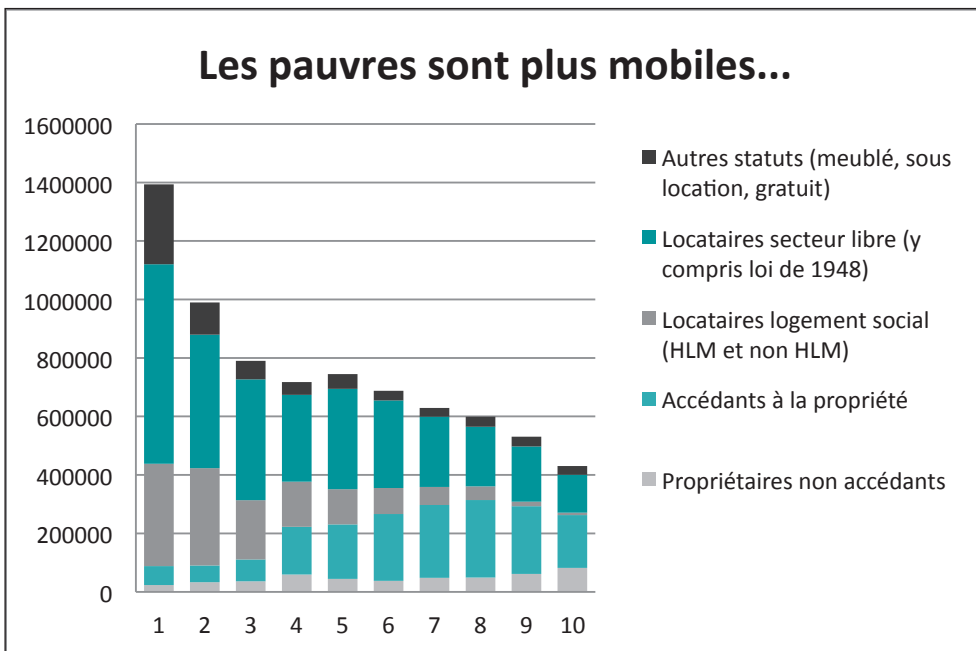


## LE LOGEMENT, AU CŒUR DU DÉCROCHAGE

Le décrochage des couches populaires évoqué dans l'introduction de ce chapitre apparaît avec force quand on examine les trajectoires résidentielles des ménages les plus modestes qui ne sont, à l'évidence, pas les mêmes que celles des ménages plus aisés. **Au décrochage des couches populaires correspond ainsi l'inégalité de leurs destins résidentiels** qui en est le reflet, mais contribue aussi au marquage social et territorial des plus modestes.

**Les ménages les plus modestes ont en effet des parcours résidentiels très différents de celui des ménages plus aisés.** Non parce qu'ils ne sont pas mobiles, c'est même le contraire puisque les ménages modestes le sont deux fois plus que les plus aisés, mais parce que la possibilité d'améliorer leur situation à l'occasion d'un changement de logement se révèle particulièrement faible. **Entre 2009 et 2013, parmi les ménages les plus riches** (ceux qui relèvent des deux derniers déciles de niveau de vie) **ayant changé de logement, près de 6 sur 10 sont à présent propriétaires de leur logement, alors que cette perspective a concerné seulement 1 ménage sur 13 parmi les 20 % les plus pauvres ayant récemment déménagé.** Ces derniers sont locataires plus de 3 fois sur 4, plus souvent dans le parc privé (47,8 %) que dans le parc social (28,6 %). Pour eux, tout se passe comme si à la panne de l'ascenseur social se superposait une panne de l'ascenseur résidentiel.

**Tableau 6 : Nombre de ménages ayant déménagé entre 2009 et 2013 suivant leur niveau de vie et leur statut d'occupation actuel (2009-2013)**



Cette différenciation des trajectoires s'est régulièrement approfondie depuis 25 ans comme le montrent les deux tableaux suivants — même si la dernière période a connu de légères inflexions. Les ménages les plus riches qui accédaient à la propriété, pour 38 % d'entre eux entre 1988 et 1992, y ont accédé pour près de 60 % entre 2009 et 2013. Les plus modestes, à l'inverse, déménagent presque toujours pour devenir locataires, plus souvent dans le secteur libre (pour 38 % à 48 % selon la période) que dans le secteur Hlm où — quelle que soit la période considérée — 3 sur 10 trouvent une solution. Notons que ce sont eux qui se retrouvent le plus fréquemment sous d'autres statuts que ceux de propriétaires ou de locataires (sous-locataires, locataires de meublés, logés gratuitement).

**Tableau 7 : Destination résidentielle des ménages les plus riches entre 1998 et 2013 (dernier quintile)**

Ménages mobiles (en %) selon les périodes	Propriétaires	Loc. Hlm	Loc. libres	Autres	Total
1988-1992	<b>38</b>	11	42	9	100
1993-1996	45	9	40	6	100
1999-2002	52	7	37	4	100
2003-2006	<b>60</b>	6	28	6	100
2009-2013	<b>58</b>	2	33	7	100

Source : Insee, enquêtes Logement, exploitations Fondation Abbé Pierre.

**Tableau 8 : Destination résidentielle des ménages les plus pauvres entre 1998 et 2013 (1<sup>er</sup> quintile)**

Ménages mobiles (en %) selon les périodes	Propriétaires	Loc. HLM	Loc. libres	Autres	Total
1988-1992	14	<b>31</b>	<b>38</b>	17	100
1993-1996	9	<b>31</b>	<b>44</b>	16	100
1999-2002	9	<b>32</b>	<b>43</b>	16	100
2003-2006	9	<b>30</b>	<b>44</b>	17	100
2009-2013	7	<b>29</b>	<b>48</b>	16	100

Source : Insee, enquêtes Logement, exploitations Fondation Abbé Pierre.

Les trajectoires des ménages reflètent évidemment les tendances générales observées au cours de la période 2009-2013. Pour la première fois depuis plus d'un quart de siècle, **la mobilité générale est en baisse** (passant de 30 % en moyenne par période de quatre ans entre 1988 et 2006 à 27 % pour la dernière période). Cette diminution est **surtout sensible pour les locataires du parc social** pour lesquels la mobilité a baissé de 11 points en une dizaine d'années (de 41,3 % en 2002 à 30 % en 2013), parce que les sorties du parc Hlm vers d'autres statuts d'occupation ont fortement régressé (- 26 % entre 2009 et 2013 par rapport à la période 1999-2002). La quasi-totalité de cette baisse (97 %) s'expliquant par la chute des sorties du parc Hlm vers l'accèsion à

la propriété. Cette panne de la primo-accession, particulièrement accentuée pour les ménages modestes locataires du parc social, est l'une des principales raisons de la rétraction de l'offre de logements sociaux.

Dans ce contexte, l'examen des trajectoires des ménages les plus riches et les plus pauvres entre 2009 et 2013 met en évidence les singularités de leurs parcours respectifs. Si l'on considère uniquement les ménages qui disposaient déjà d'un logement en 2009, on constate que lorsque les plus pauvres (premier quintile de niveau de vie) en changent, c'est pour rester dans le même secteur : à l'occasion d'un changement de logement, les locataires du parc Hlm se retrouvent dans un logement social pour 69 % d'entre eux ou dans le secteur privé pour 24 %. Et les locataires du parc privé y restent pour 58 % d'entre eux, alors que 25 % se tournent vers le parc social. Pour les ménages les plus modestes qui étaient propriétaires ou accédants à la propriété, le changement de logement est souvent synonyme de rétrogradation : 55 % de ceux qui étaient propriétaires se retrouvent locataires et il en est de même pour 68 % de ceux qui étaient accédants, ce qui souligne l'extrême fragilité des ménages les plus modestes qui s'engagent dans l'accession à la propriété.

Le contraste avec les trajectoires des ménages les plus riches (ceux du dernier quintile des niveaux de vie) est saisissant. Les propriétaires ou accédants à la propriété en 2009 ont conservé ce statut, quatre ans plus tard, pour les trois quarts d'entre eux (72 % des propriétaires, 77 % des accédants à la propriété). Quand ils étaient locataires dans le parc privé, 55 % sont devenus propriétaires sur la même période. Au total, **la mobilité s'accompagne d'une amélioration de leur statut résidentiel pour les plus riches**, tandis que **la mobilité est synonyme de rétrogradation pour les plus modestes** (de la propriété à la location), **ou au mieux de stagnation quand ils sont locataires – avec une sollicitation croissante du parc social.**

Cette **inégalité des destins résidentiels**, très sensible au niveau de vie, révèle un clivage majeur qui scinde désormais les ménages entre ceux qui ont la capacité (financière) de choisir leur logement et leur lieu d'habitat et ceux qui ne le peuvent pas et sont assignés à vivre dans des formes d'habitat dévalorisées et des quartiers dépréciés.

À cette inégalité des trajectoires s'ajoute l'orientation fréquente des plus modestes vers les quartiers d'habitat social de la politique de la Ville. Les Zones urbaines sensibles (ZUS) apparaissent en effet comme des lieux de concentration des ménages modestes, où 38,4 % d'entre eux sont en-dessous du seuil de pauvreté, contre 12,2 % en moyenne nationale en 2012. **Cette ségrégation spatiale, qui s'est encore aggravée avec la crise, dessine une nouvelle forme d'inégalité face au logement.** Mais cette injustice est d'autant plus difficile à combattre que ces logements socialement accessibles, concentrés dans les quartiers les plus dégradés, constituent en même temps une protection pour les ménages modestes faute d'alternative sociale dans des quartiers plus prisés. Garantir à tous un droit à la ville équitable

relève donc d'une politique d'ensemble qui ne vise pas que ces quartiers de relégation (voir chapitre 2).

Les ZUS ne sont pas les seuls territoires d'élection des ménages les plus modestes. Ils se retrouvent aussi **dans les zones rurales parfois à distance des équipements et des services**, mais aussi dans les villes et les secteurs économiques en déprise, avec des taux d'effort encore conséquents malgré un prix du logement plus faible que dans les territoires plus dynamiques.



## FAIRE DE LA LUTTE CONTRE LES INÉGALITÉS UNE DIMENSION MAJEURE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Quand la chaîne des inégalités s'étire, elle se scinde à ses deux extrémités. Les plus riches, dont le niveau et le rythme d'enrichissement sont sans égal, se désolidarisent. Les plus modestes **décrochent**. Ils voient leur échapper toute perspective d'amélioration de leur situation et **ressentent un profond désenchantement**, voire une colère, **dont on mesure les traces dans les urnes** et dans l'abstention.

Quand le logement apparaît comme une source d'inégalités pour un Français sur deux, l'enjeu dépasse la préoccupation pour les seules personnes en situation de mal-logement. Ce constat doit alerter, car il montre que **le logement ne se contente pas de refléter les inégalités, mais les amplifie** et renforce le décrochage des couches populaires. Il révèle que les politiques du logement n'arrivent plus à corriger suffisamment les inégalités sociales, parce que les aides personnelles n'ont pas suivi la progression du coût du logement ou que les aides publiques à la construction ne permettent plus de produire à des prix compatibles avec les ressources des ménages modestes. Les choix budgétaires récents, pour les aides à la pierre ou les aides à la personne — détaillés dans l'introduction de la partie politique de ce rapport —, montrent que le gouvernement fait parfois des arbitrages qui accélèrent ce décrochage des couches populaires.

Il devient alors impérieux de **revisiter les différentes dimensions de la politique du logement** au prisme des inégalités, tant l'action publique en la matière est segmentée en champs étanches les uns des autres, qu'il s'agisse des mesures en faveur de la construction ou de l'amélioration de l'habitat ou de l'action en faveur des publics les plus fragiles. Autant d'initiatives publiques qui répondent à des objectifs divers, et parfois contradictoires, sans que cela converge nécessairement et contribue réellement à la lutte contre les inégalités.

Plus fondamentalement, **les politiques publiques ne font pas de la lutte contre les inégalités un objectif central**. La redistribution des richesses constitue pourtant un levier efficace, comme le montre l'impact de la politique fiscale entre 2012 et 2014 qui a contribué, même modestement, à la réduction des inégalités en revalorisant certaines prestations sociales et en imposant davantage les ménages les plus aisés. En ce domaine comme en d'autres, la résorption de la crise du logement — en commençant par les plus modestes qui la subissent — constitue une réponse primordiale mais sous-estimée à la question sociale.