

## THÈSE

Pour l'obtention du grade de  
DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE POITIERS  
UFR de sciences économiques et de gestion  
Centre de recherche sur l'intégration économique et financière (Poitiers)  
(Diplôme National - Arrêté du 7 août 2006)

École doctorale : Sociétés et organisations - SORG (Limoges)  
Secteur de recherche : Sciences économiques

Présentée par :  
Mohammed Hadj Djelloul

### **L'accès au logement social et à la propriété : une analyse économétrique sur données françaises**

Directeur(s) de Thèse :  
Liliane Bonnal

Soutenue le 13 novembre 2012 devant le jury

Jury :

Président	<b>Olivier Bouba-Olga</b>	Université de Poitiers
Rapporteur	<b>Rachid Boumahdi</b>	Université de Toulouse 1
Rapporteur	<b>Alain Bousquet</b>	Université de Tours
Membre	<b>Liliane Bonnal</b>	Professeur - Université de Poitiers

**Pour citer cette thèse :**

Mohammed Hadj Djelloul. *L'accès au logement social et à la propriété : une analyse économétrique sur données françaises* [En ligne]. Thèse Sciences économiques. Poitiers : Université de Poitiers, 2012. Disponible sur Internet <<http://theses.univ-poitiers.fr>>

THÈSE

Présentée en vue de l'obtention du

DOCTORAT

DE

L'UNIVERSITÉ DE POITIERS

Discipline: SCIENCES ECONOMIQUES

Spécialité: Econométrie Appliquée

Soutenue le 13, 11, 2012 par

Mohammed HADJ DJELLOUL

---

L'accès au logement social et à la propriété

Une analyse économétrique sur données françaises

---

Membre de Jury Mesdames, Messieurs les Professeurs :

Rachid Boumahdi    Université de Toulouse 1 Capitole    Rapporteur

Alain Bousquet    Université de Tours    Rapporteur

Olivier Bouba-Olga    Université de Poitiers...    Examineur

Liliane Bonnal    Université de Poitiers    Directrice de thèse

## Remerciement

Je remercie les membres du jury

Je remercie mon directeur de thèse Liliane BONNAL pour ses précieux conseils, son encadrement et sa grande patience.

Je remercie tout les professeurs avec qui j'ai eu l'opportunité de travailler comme chargé de travaux dirigés.

Je remercie François Baty-Sorel pour m'avoir donnée l'opportunité d'être dans le groupe national de création du PEC Doctorat Portefeuilles d'expérience et de compétence".

Je remercie tout le personnel des universités où j'ai été accueilli comme doctorant ou comme enseignant : l'université de Poitiers, de Toulouse 1 Capitole et d'Evry Val d'Essonne.

Je remercie tous mes amis pour leurs conseils et pour leur encouragement dans les moments dur de cette thèse.

Je remercie toute personne qui à participer de prêt ou de loin pour que ce travail voir le jour.

# Table des matières

<b>REMERCIEMENT .....</b>	<b>I</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>II</b>
LISTES DES FIGURES.....	V
LISTES DE TABLEAUX .....	VI
<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>1</b>
<b>1 LE LOGEMENT EN FRANCE.....</b>	<b>4</b>
1.1 INTRODUCTION .....	4
1.2 LE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE .....	4
1.2.1 <i>Histoire du logement social.....</i>	<i>5</i>
1.2.1.1 Les origines du logement social .....	5
1.2.1.2 L'intervention direct de l'Etat .....	7
1.2.1.3 La réforme de la politique du logement .....	10
1.2.1.4 Vers une meilleure qualité des logements et de meilleures conditions d'accès .....	11
1.2.2 <i>Organisation et fonctionnement du logement social.....</i>	<i>13</i>
1.2.2.1 Les organismes de logement social .....	13
1.2.2.2 Les fonctions des organismes HLM .....	14
1.2.2.3 Le processus d'attribution de logements sociaux.....	14
1.3 L'ACCES A LA PROPRIETE ET AU CREDIT IMMOBILIER .....	16
1.3.1 <i>L'offre de crédit immobilier en France .....</i>	<i>16</i>
1.3.1.1 Le prêt d'épargne logement (PEL) .....	17
1.3.1.2 Le prêt à taux zéro (PTZ) .....	17
1.3.1.3 Le prêt conventionné (PC) .....	18
1.3.1.4 Le prêt à l'accession sociale (PAS) .....	18
1.3.1.5 Le prêt relais .....	18
1.3.2 <i>Le rôle de l'Etat dans l'accès à la propriété.....</i>	<i>19</i>
1.3.2.1 Faciliter l'accès au crédit immobilier.....	19
1.3.2.2 Garantir les ménages.....	19
<b>2 L'ACCES AU LOGEMENT EN QUELQUES CHIFFRES : UNE ANALYSE DESCRIPTIVE.....</b>	<b>21</b>
2.1 INTRODUCTION .....	21
2.2 PRESENTATION GENERALE DE DONNEES.....	23
2.2.1 <i>L'évolution du parc logements.....</i>	<i>23</i>
2.2.2 <i>Evolution de l'Indice des prix et des loyers des logements.....</i>	<i>25</i>
2.2.3 <i>Structure du parc logement .....</i>	<i>25</i>
2.3 DONNEES SUR L'ACCES AUX LOGEMENTS SOCIAUX.....	27
2.3.1 <i>Le parc de logement social.....</i>	<i>27</i>

2.3.1.1	L'évolution du parc .....	27
2.3.1.2	La structure du parc logement social.....	27
2.3.1.3	Répartition géographique du parc de logement sociaux .....	29
2.3.2	<i>Les demandeurs de logement social</i> .....	32
2.3.1	<i>La durée d'attente</i> .....	32
2.3.1.1	Caractéristiques démographiques.....	34
2.3.1.2	Caractéristiques socioéconomiques.....	36
2.4	DONNEES SUR L'ACCES A LA PROPRIETE .....	38
2.4.1	<i>Le statut d'occupation</i> .....	38
2.4.2	<i>L'origine du ménage</i> .....	40
<b>3</b>	<b>LES DETERMINANTS DE L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL</b> .....	<b>42</b>
3.1	INTRODUCTION .....	42
3.2	LITTERATURE .....	42
3.3	MODELE.....	44
3.4	RESULTATS.....	46
3.4.1	<i>Le hasard de base</i> .....	47
3.4.2	<i>Facteurs socioéconomiques</i> .....	47
3.4.3	<i>Facteurs sociodémographiques</i> .....	49
3.4.4	<i>Type de logement et conditions d'occupation</i> .....	50
3.5	CONCLUSION.....	51
<b>4</b>	<b>LES DETERMINANTS DE L'ACCES A LA PROPRIETE</b> .....	<b>53</b>
4.1	INTRODUCTION .....	53
4.2	LITTERATURE .....	54
4.3	MODELE.....	55
4.3.1	<i>Le revenu</i> .....	55
4.3.1.1	La méthode de Box-Cox.....	56
4.3.2	<i>Le ratio valeur-loyer</i> .....	57
4.3.1	<i>Le choix de statut d'occupation</i> .....	58
4.3.1	<i>La décomposition d'Oaxaca</i> .....	60
4.4	RESULTATS.....	62
4.4.1	<i>Résultats intermédiaires</i> .....	63
4.4.1.1	Le revenu permanent .....	63
4.4.1.2	L'estimation des prix de logements (valeur et loyer) .....	65
4.4.2	<i>Le choix du statut d'occupation</i> .....	68
4.4.3	<i>Décomposition d'Oaxaca</i> .....	71
4.5	CONCLUSION.....	72
	<b>CONCLUSION GENERALE</b> .....	<b>73</b>
	<b>REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES</b> .....	<b>75</b>
	LIVRES.....	75

ARTICLES.....	76
RAPPORTS.....	80
SITES WEB.....	81
SOURCES DE DONNEES.....	81
<b>ANNEXE : TABLEAUX ET GRAPHIQUES DES RESULTATS.....</b>	<b>82</b>
<i>Statistiques descriptives</i> .....	84
<i>Résultats de l'estimation Année 2006</i> .....	87
<i>Résultats de l'estimation Année 2001</i> .....	98
<i>Résultats de l'estimation Année 1996</i> .....	108

## **Listes des figures**

FIGURE 1 EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS.....	24
FIGURE 2 EVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX ET L'INDICE DES LOYERS DES LOGEMENTS .....	25
FIGURE 3 STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT .....	26
FIGURE 4 NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX NEUFS .....	27
FIGURE 5 TYPE DE LOGEMENTS .....	28
FIGURE 6 TAILLE DES LOGEMENTS (NOMBRE DE PIECES).....	29
FIGURE 7 DENSITE DE LOGEMENT SOCIAL PAR REGION .....	30
FIGURE 8 : ZONAGE DU LOCATIF SOCIAL.....	31
FIGURE 9 DISTRIBUTION DE L'AGE DU CHEF DU MENAGE.....	34
FIGURE 10 TYPE DE MENAGE.....	35
FIGURE 11 LE REVENU DU MENAGE PAR UNITE DE CONSOMMATION .....	37
FIGURE 12 HASARD DE BASE 2006.....	88
FIGURE 13 REVENU DU MENAGE 2006 .....	89
FIGURE 14 OCCUPATION CDI 2006 .....	90
FIGURE 15 TYPE DE MENAGE 2006.....	91
FIGURE 16 ORIGINE DU MENAGE 2006.....	92
FIGURE 17 PRESENCE D'UNE PERSONNE HANDICAPEE 2006 .....	93
FIGURE 18 PROBLEME DE PAYEMENT DE LOYER 2006 .....	94
FIGURE 19 DEMANDE UNE MAISON 2006.....	95
FIGURE 20 ZONE SPATIAL DU LOGEMENT DEMANDE 2006 .....	96
FIGURE 21 STATUT D'OCCUPATION AU MOMENT DE LA DEMANDE 2006 .....	97
FIGURE 22 HASARD DE BASE 2001.....	99
FIGURE 23 REVENU DU MENAGE 2001 .....	100
FIGURE 24 OCCUPATION CDI 2001 .....	101
FIGURE 25 TYPE DE FAMILLE 2001 .....	102
FIGURE 26 ORIGINE DU MENAGE 2001 .....	103
FIGURE 27 PROBLEME DE PAYEMENT DE LOYER 2001 .....	104
FIGURE 28 DEMANDE UNE MAISON 2001 .....	105
FIGURE 29 ZONE SPATIAL DU LOGEMENT DEMANDE 2001 .....	106
FIGURE 30 STATUT D'OCCUPATION AU MOMENT DE LA DEMANDE 2001 .....	107
FIGURE 31 HASARD DE BASE 1996.....	109
FIGURE 32 REVENU DU MENAGE 1996 .....	110
FIGURE 33 OCCUPATION CDI 1996 .....	111
FIGURE 34 TYPE DE FAMILLE 1996 .....	112
FIGURE 35 ORIGINE DU MENAGE 1996.....	113
FIGURE 36 PROBLEME DE PAYEMENT DE LOYER 1996 .....	114
FIGURE 37 DEMANDE UNE MAISON 1996.....	115
FIGURE 38 ZONE SPATIAL DU LOGEMENT DEMANDE 1996 .....	116

FIGURE 39 STATUT D'OCCUPATION AU MOMENT DE LA DEMANDE 1996 .....	117
--	-----

### ***Listes de tableaux***

TABLEAU 1 : NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	32
TABLEAU 2 : REPARTITION DE LA DUREE DE L'OBTENTION D'UN LOGEMENT SOCIAL .....	33
TABLEAU 3 : REPARTION DE LA DUREE ET DE L'ANCIENETE DE L'ONTENTION D'ACCES A UN LOGEMENT SOCIAL .....	34
TABLEAU 4 : STATUT D'OCCUPATION.....	40
TABLEAU 5 : ORIGINE DU MENAGE.....	41
TABLEAU 6 : ESTIMATION DU REVENU PERMANENT.....	64
TABLEAU 7 : ESTIMATION DU LOYER ET DE LA VALEUR DES APPARTEMENT .....	66
TABLEAU 8 : ESTIMATION DU LOYER ET DE LA VALEUR DES MAISONS .....	67
TABLEAU 9 : CHOIX DE MOBILITE .....	69
TABLEAU 10 : CHOIX DE STATUT D'OCCUPATION .....	70
TABLEAU 11 : DECOMPOSITON D'OAXACA .....	71
TABLEAU 12 : LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL ET LA MOBILITE DES MENAGES .....	82
TABLEAU 13 : DEFINITION DE LA TYPOLOGIE SOCIO-ECONOMIQUE DE TABARD.....	83
TABLEAU 14 : LOGEMENT SOCIAL 2006 STATISTIQUES DESCRIPTIVES .....	84
TABLEAU 15 : LOGEMENT SOCIAL 2001 STATISTIQUES DESCRIPTIVES .....	85
TABLEAU 16 : LOGEMENT SOCIAL 1996 STATISTIQUES DESCRIPTIVES.....	86
TABLEAU 17 : LOGEMENT SOCIAL 2006 RESULTATS D'ESTIMATION.....	87
TABLEAU 18 : LOGEMENT SOCIAL 2001 RESULTATS D'ESTIMATION.....	98
TABLEAU 19 : LOGEMENT SOCIAL 1996 RESULTATS D'ESTIMATION .....	108

## Introduction générale

Le logement est un bien nécessaire dans la vie d'un ménage. Vivre dans un logement décent est un droit assuré par la loi. Pour cette raison, la politique de logement est une priorité des gouvernements successifs. L'Etat intervient directement sur le marché de logement par la construction et la location de logements sociaux (logements appartenant ou gérés par les bailleurs sociaux). Il intervient aussi comme régulateur du marché de logement en adoptant des lois qui assurent la justice dans l'accès à un logement. Il distribue des aides permettant aux ménages de payer leur loyer. L'Etat encourage aussi l'accès à la propriété. Il offre des crédits immobiliers à taux d'intérêt réduit ou nul (prêt à taux zéro, prêt épargne logement...). Il a créé des organismes qui se portent garants pour les ménages qui n'ont pas assez de garanties pour obtenir un crédit (Crédit Logement en 1975, Fond de Garantie de l'Accession Sociale en 1993).

Pour étudier l'accès au logement nous distinguons deux cas : l'accès à la location d'un logement social et l'accès à la propriété.

Pour louer un logement social le ménage doit en faire la demande auprès d'un organisme de logement social. Cette demande sera traitée par une commission et la décision de cette commission va dépendre de la disponibilité des logements mais aussi de la situation familiale et financière du ménage. Les grandes lignes de priorité d'accès sont déterminées par la loi (Article L441. Code de la construction et de l'habitation). Par exemple la loi donne la priorité d'accès aux ménages à bas revenu<sup>1</sup>.

L'accès aux logements sociaux est en général favorisé pour les ménages ayant des revenus relativement faibles. Mais des études faites sur le sujet (Jacquot 2007 ; Le Blanc et Al. 1999, 2001) montrent une surreprésentation des ménages à revenu élevé dans le parc de logements sociaux. Thave 1999 montre que l'accès au logement social est plus difficile pour les ménages immigrés<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Selon l'INSEE un ménage à bas revenu est un ménage qui a un niveau de vie inférieur à la demi-médiane des niveaux de vie. Le niveau de vie est calculé comme le revenu total du ménage divisé par le nombre d'unité de consommation (l'unité de consommation est égale à 1 pour le premier adulte, 0,5 pour chaque adulte supplémentaire, 0,3 pour chaque enfant supplémentaire).

<sup>2</sup> Ménage dont le chef est né étranger mais réside en France qu'il est devenu français ou non.

L'un des objectifs de ce travail de thèse est de répondre à la question suivante : qui accède à un logement social ? Une réponse à la question va être donnée en utilisant des données issues de l'enquête logement de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques). Nous allons faire une étude économétrique qui permettra d'obtenir les déterminants de l'accès à un logement social. Plus précisément, à l'aide d'un modèle de durée à temps discret nous allons estimer la probabilité instantanée d'accéder à un logement social et déterminer les facteurs qui favorisent l'accès à un logement social et ceux qui le défavorisent

Un second objectif de la thèse est de trouver les déterminants de l'accès à la propriété. Dans ce cas nous essayons d'expliquer pourquoi les ménages décident de devenir propriétaires ou locataires à la suite d'un déménagement. Par ça nous essayons de trouver quels sont les facteurs qui influencent l'accès à la propriété pour un ménage. Les caractéristiques des ménages tels que l'âge du chef du ménage, le revenu du ménage ou encore la situation familiale du chef du ménage sont susceptibles d'avoir un effet sur le choix de ménage. On peut aussi penser que les caractéristiques des logements tels que le prix, la surface du logement, type de logement (appartement ou maison) ou encore la localisation du logement sont des variables qui peuvent influencer cette décision. Ici encore une modélisation économétrique permettra de repérer les facteurs qui influencent positivement et ceux qui influencent négativement la probabilité d'accès à la propriété. Une attention particulière sera portée à l'origine du ménage (ménage immigré ou ménage natif) qui semble jouer un rôle non négligeable.

L'ensemble de ce travail s'intéresse donc au logement et plus particulièrement à l'accès au logement. L'objectif est de déterminer d'une part les caractéristiques des ménages qui occupent ou qui souhaitent occuper un logement social et d'autre part les caractéristiques des ménages qui souhaitent être propriétaires de leur logement. Le fait de bien comprendre les mécanismes de l'accès au logement permet de voir si les politiques publiques en cours portent bien sur les populations les plus en difficultés et donc de vérifier si elles semblent efficaces et bien ciblées.

Cette thèse est organisée en quatre chapitres. Le premier chapitre présente le logement en France. La première section présente le logement social, son histoire, son organisation et son fonctionnement. La deuxième section est consacrée à

l'accès à la propriété en particulier à l'offre de crédit immobilier et au rôle de l'Etat dans l'accès à la propriété.

Le second chapitre est consacré à la présentation et à l'analyse descriptive des données utilisées dans ce travail. Le chapitre est divisé en trois sections. La première section donne une vue globale du parc de logements en France. La deuxième section est consacrée aux données sur l'accès au logement social. La troisième et dernière section donne une analyse des données sur l'accès à la propriété.

Le troisième chapitre porte sur les déterminants de l'accès au logement social. Ce chapitre est divisé en trois sections. La première section est consacrée à la littérature existante sur le sujet. Dans la deuxième section nous présentons le modèle et la méthode d'estimation. Dans la troisième section nous présentons et discutons les résultats.

Le quatrième et dernier chapitre s'intéresse aux déterminants de l'accès à la propriété. La première section de ce chapitre est consacrée à la littérature existante sur le sujet de l'accès à la propriété. Dans la deuxième section nous présentons le modèle et la méthode d'estimation. Dans la troisième et dernière section nous présentons et discutons les résultats.

Nous terminons par la conclusion où nous présentons une synthèse des résultats des modèles estimés. Nous discutons aussi les limites et les perspectives de notre étude.

# **1 Le logement en France**

## ***1.1 Introduction***

Pour se loger, un ménage a deux possibilités : soit acquérir son logement et donc accéder à la propriété soit louer un logement. Cette location peut se faire soit dans le parc de logements privés soit dans le parc public de logements. Ce ménage doit donc faire un choix. Pour pouvoir comprendre et expliquer le choix du ménage, ses motivations et ses contraintes, nous avons besoin de comprendre le mécanisme d'accès à un logement. Nous allons faire une présentation des organismes qui interviennent dans ce processus complexe et voir comment ils fonctionnent. Nous allons de plus voir quel est le rôle de l'état que ce soit dans l'accès au logement social ou dans l'accès à la propriété.

Ce chapitre est divisé en deux sections. La première section, consacrée au logement social en France, présente l'histoire de l'évolution du logement social. Cette section se poursuit par la description de l'organisation et du fonctionnement du logement social. La deuxième section de ce chapitre est consacrée à l'accès à la propriété et au crédit immobilier en France. Elle commence par la présentation de l'offre de crédit immobilier en France et se termine par d'une présentation du rôle de l'Etat dans l'accès à la propriété.

## ***1.2 Le logement social en France***

Cette section commence par une brève présentation de l'histoire du logement social. Nous nous arrêterons aux étapes les plus importantes de son évolution au cours du temps. Une importance particulière sera donnée au rôle du gouvernement dans le développement du logement social. Nous poursuivons par la description des organismes de l'habitat social contemporain et nous présentons le processus par lequel doit passer le ménage pour obtenir un logement social.

## 1.2.1 Histoire du logement social

### 1.2.1.1 Les origines du logement social

La construction des logements sociaux en France a commencé durant la seconde moitié du dix-neuvième siècle, à l'initiative de Napoléon III (1808 – 1873). Le premier projet était la construction de 12 résidences collectives, une résidence dans chaque arrondissement de Paris<sup>3</sup>. Ce premier projet avait deux objectifs un objectif social et un objectif politique. Le premier objectif était de loger les ménages ayant des bas revenus<sup>4</sup>. Il était prévu que les appartements soient loués à un prix inférieur au prix du marché. Le deuxième objectif avait une finalité politique : gagner la popularité de ces catégories sociales. Malgré la forte ambition et le soutien politique le projet n'a pas abouti. Un manque de moyen financier a fait que seulement une très petite partie du projet a été réalisée : une seule résidence de 200 appartements a été construite en 1853.

D'autres expériences ont suivi. Émile-Justin Menier (1826-1881), le propriétaire de la première chocolaterie au monde, a commencé en 1874 la construction de « la cité Menier ». Une cité construite sur 30 hectares composée d'un ensemble de 200 maisons annexées d'un jardin de 400 m<sup>2</sup>. Chaque maison a deux étages. Un autre exemple important est celui de Jean-Baptiste-André Godin (1817-1888), le propriétaire de l'entreprise d'appareils de chauffage et de cuisine connu sous le nom industriel du poêle. En 1882, il a pris en charge la construction du Palais Familistère<sup>5</sup>, connu aussi sous le nom de « Palais social ». Le Palais est installé à Guise, il comprend plus de 700 logements. Il offre aux occupants (les employés de l'usine) un confort exceptionnel, un théâtre, des écoles pour les enfants et d'autres services très rares à cette époque.

L'objectif de ces initiatives de construction de logements sociaux, qui sont en quasi totalité des initiatives individuelles dans le secteur privé, est d'accueillir les employés des manufactures avec leur famille dans des logements décentes près de leur lieu de travail. Ce type de démarche est vu aussi comme un moyen d'augmenter la productivité des salariés dans les usines. Le fait de loger les employés près de

---

<sup>3</sup> Paris était divisé en 12 arrondissements à cette époque.

<sup>4</sup> Pour la définition voir note de bas de page n° 1.

<sup>5</sup> Une présentation détaillée avec une visite virtuelle du Familistère est disponible sur le site web suivant : <http://www.familistere.com/site/decouvrir/panorama/panorama.php>

l'usine fait gagner aux travailleurs un temps et une énergie considérables qui auraient été perdus dans les déplacements. Un autre avantage de cette démarche est qu'elle fidélise les travailleurs et les motive dans leur travail. Les employés devraient alors servir aux mieux les intérêts de leurs entreprises.

L'effet de ces initiatives par rapport au niveau de la demande nationale de logement social était très limité pour plusieurs raisons. D'une part, les patrons ayant décidé de loger leurs employés ne sont pas nombreux. De plus, le nombre de logements construits lors de chaque initiative individuelle n'accueillent pas un grand nombre de ménages. D'autre part, les logements réalisés étaient destinés aux seuls employés des manufactures. Or, cette catégorie représente une proportion très faible de la population française, qui est majoritairement agricole à l'époque. Les initiatives individuelles du secteur privé ne pouvaient pas répondre à la demande de logement des classes moyennes (ménages ayant un niveau de vie compris entre 75% et 150% du niveau de vie médian) et des classes à bas-revenu, mais ce n'était pas leur objectif. Malgré ces inconvénients, ces initiatives ont constitué la pierre de base et ont ouvert la voie à l'Etat pour s'engager dans le processus de la promotion de logements sociaux.

Le mémorial du premier centenaire de la révolution française en 1889 a représenté une très bonne opportunité pour unir les efforts individuels et organiser les mouvements de défense du droit au logement pour les ménages à bas revenus, à leur tête l'un des pères fondateurs de l'habitat social, Jules Siegfried (1837 – 1922). Les contacts entre les militants pour le logement des ménages pauvres, ont bien commencé durant le mémorial et les efforts se sont multipliés pour aboutir quelques mois plus tard au cours de la même année à la création de la société française des Habitations Bon Marché, HBM. La création de la société française des HBM a constitué le point de départ d'une nouvelle ère dans l'évolution du logement social. Désormais les défenseurs du droit au logement ont une voie officielle, unie et écoutée par l'Etat.

Le 30 Novembre 1894 la première loi sur le logement social a vu le jour, la loi *Siegfried*. Elle porte le nom de Siegfried qui était Ministre du Commerce et de l'Industrie et était un grand défenseur de valeurs sociales. Les principaux objectifs de cette loi étaient d'encourager le secteur privé à la construction de logements sociaux.

L'Etat, par cette loi, a offert des avantages fiscaux pour encourager les promoteurs immobiliers (par exemple, exonération pendant 5 ans de l'impôt foncier). Il offrait aux promoteurs de logements sociaux un accès aux crédits à taux réduit. Par ailleurs, il imposait des restrictions sur le droit d'accès. La loi a défini la catégorie de ménages ayant le droit d'accès aux logements soutenus par le gouvernement. Elle limitait l'accès aux ménages de classe moyenne ou à bas revenu.

Quelques années après sa mise en œuvre, les incitations offertes par la *loi Siegfried* n'ont pas assez stimulé la construction de logement social. En 1906, une enquête sur les conditions de logement en France a montré qu'une grande proportion de ménages vivait encore dans des logements insalubres. Beaucoup de ménages vivaient dans un espace insuffisant, par exemple à Fougères (ville localisée dans le département d'Ille et Vilaine) plus de 48 % des ménages occupaient un logement d'une seule pièce, et moins de 1 % des logements étaient équipés de sanitaire. A Concarneau (ville localisée dans le département du Finistère) plus de 60% des logements avait une seule pièce (Stébé 2007).

L'Etat décide alors de modifier la loi et, en 1906, la *loi Strauss* est promulguée. Elle vient principalement renforcer les mesures prises par la *loi Siegfried*. Elle a prolongé la durée des avantages fiscaux, la durée d'exonération fiscale pour les promoteurs de logements sociaux passe alors de 5 à 12 ans. La loi permet pour la première fois aux gouvernements locaux (départements et communes) de s'engager dans le processus de promotion de logements sociaux. Les communes et départements ont désormais le droit de donner des crédits et de garantir les titres financiers émis par les promoteurs immobiliers pour la construction de logements sociaux. Ils peuvent aussi leurs vendre des terrains et des constructions à des tarifs avantageux.

### **1.2.1.2 L'intervention direct de l'Etat**

L'intervention indirecte du gouvernement dans le marché du logement social n'a pas permis d'augmenter suffisamment l'offre pour répondre à la demande élevée. L'Etat change alors de stratégie et ouvre pour la première fois la voie à une intervention directe. En 1912, la *loi Bonnevey*<sup>6</sup> initie la création des offices publics de logements sociaux. La loi autorise aux communes la création d'entreprises publiques pour la

---

<sup>6</sup> Laurant Bonnevey (1870 – 1957), Député du Rhône (1902-1924), est l'architecte et l'initiateur de la loi de 1912

construction et la gestion des logements sociaux. Le premier Office Public d'Habitation Bon Marché (OP HBM) a vu le jour en 1913 dans la région de La Rochelle.

L'objectif principal de la création des offices publics de logements sociaux était de venir compléter l'offre de logement social fournie par le secteur privé qui est considérée insuffisante. Les offices publics peuvent soit acheter des terrains et construire de nouveaux logements, soit acheter des logements déjà construits. Comme les opérateurs privés sur les logements sociaux, les offices publics loueront les logements à un prix inférieur au prix de marché. Le second rôle des offices était la gestion (la location en particulier) et l'entretien du parc de logements leur appartenant. Pour cela des opérations régulières de rénovation sont faites ainsi qu'un suivi continu des parties communes et des annexes des immeubles. Par cette loi le gouvernement a donné un nouveau souffle au logement social. En plus de son rôle traditionnel comme régulateur du marché de logement social, l'Etat représenté par les collectivités locales est devenu un acteur direct dans le marché du logement social.

En 1928, l'Etat a fait voter la *loi Loucheur*. Cette nouvelle loi est initiée par Louis Loucheur (1872 – 1931), Ministre du Travail et de la Prévoyance Sociale entre 1926 et 1930. Elle autorise le lancement d'un vaste programme de construction. L'Etat a programmé la construction de 260000 logements sociaux sur 5 ans (voir Dumont 1991).

Au début de son intervention sur le marché du logement social, l'Etat s'est occupé principalement des ménages à bas revenu. Mais dès la fin des années 30, il a commencé à élargir son champs d'action et à donner de l'importance à la classe moyenne. En 1930, l'Etat a créé les Habitations Bon Marché améliorées (HBMA). Les HBMA sont un nouveau type de logement social. Elles sont destinées aux ménages de la classe moyenne. Les loyers sont un peu plus élevé que les HBM mais les logements sont plus spacieux et offre un meilleur confort.

La deuxième guerre mondiale a eu un effet dévastateur sur le logement en France. A cause de la guerre, tous les efforts de développement du logement ont été totalement arrêtés ou perturbés. De plus, les ressources humaines ou matérielles de l'Etat ont été utilisées militairement. La guerre a aussi détruit totalement ou

partiellement une bonne partie du stock de logements existants. Plus de 460000 immeubles ont été totalement détruits et 1650000 endommagés (Stébé, 2007).

A la fin de la guerre il a fallu reconstruire. Les besoins en matière de logements étaient estimés à plus d'un million de logements. Les Etats Unis ont soutenu financièrement la reconstruction des pays de l'Europe de l'Ouest. Le programme connu sous le nom du plan Marshal<sup>7</sup> a permis à ces pays de bénéficier de sommes d'argent conséquentes sous forme de dons et de crédits. Entre 1948 et 1952, la France a bénéficié de 2488 millions de dollars sous forme de dons et de 225,6 millions de dollars sous forme de prêt. Le pays a commencé à voir les fruits de ce programme au début de l'année 1955.

Parallèlement, l'Etat devrait faire face à des vagues importantes de demande de logements. Ces demandes ont été principalement alimentées par les migrations des populations des villes rurales et des petites villes vers les grandes agglomérations. En réponse, l'Etat a multiplié les efforts et a élargi le terrain d'action. Des programmes de construction de grands ensembles ont été lancés dans les banlieues des villes. Il s'agit d'ensemble d'immeubles de grandes capacités d'accueil concentrés dans des espaces réduits autour des villes. Les grands ensembles, nommés aussi cités, avaient beaucoup d'avantages sur le plan urbain et sur le plan économique. Ils ont une très grande capacité d'accueil contrairement aux immeubles classiques. En particulier, ils permettent d'accueillir plus de 1000 ménages. Une autre qualité de ce type d'immeuble est qu'ils ont un coût de construction réduit. Le loyer relativement faible reflète directement ce coût de construction.

Malgré leurs avantages, les grands ensembles ont fait émerger beaucoup de problèmes sociaux. La concentration de ménages à bas revenu dans un espace très réduit a soulevé beaucoup de conflits. Ces zones sont devenues très connues pour leur insécurité. Le taux de chômage et le taux de criminalité dans ces zones sont devenus largement supérieur à la moyenne nationale. Tous ces facteurs ont rendu les grands ensembles très impopulaires et l'arrêt de leurs constructions est devenu incontournable. La construction des grands ensembles s'est arrêtée en 1972.

---

<sup>7</sup> Le plan porte le nom du général Marshal. Initiateur et superviseur du programme.

### 1.2.1.3 La réforme de la politique du logement

Des données statistiques sur le parc logements, collectées au début des années soixante-dix, ont permis d'avoir une description détaillée de la situation du parc et d'évaluer les politiques menées par l'Etat. Ces statistiques ont montré que les efforts considérables mis en œuvre pour la construction de logements ont été satisfaisants. De plus, les vagues de demandes de logements des années 50 ont été satisfaites. Mais un certain nombre de problèmes sont apparus. Le rapport Nora-Eveno (1975) a mis la lumière sur les mauvaises conditions de vie de certains ménages. Le rapport parle de 15 millions de mal-logés ainsi que de quelques millions de logements manquant du confort minimum (logements non équipés de sanitaire ou de douche, mal éclairés). Les évidences mentionnées dans le rapport Nora-Eveno ont été confirmées par le livre blanc de Robert Lion<sup>8</sup>.

Le rapport Barre (1976) a montré qu'une grande majorité des occupants de logements sociaux faisait partie de la classe moyenne et qu'ils auraient pu se loger dans le parc privé. Le rapport considère que l'aide à la pierre ne remplit pas bien son objectif d'aide aux ménages les plus défavorisés. De plus, cette aide représente une très lourde charge pour l'Etat. Il note aussi l'efficacité de l'aide à la personne qui est mieux ciblé et qui donne aux ménages plus de liberté. Le ménage, grâce à cette aide a le choix de se loger où il veut.

Ces constats ont totalement changé la politique de logement adoptée auparavant. La politique de l'Etat est passée d'une politique quantitative à une politique qualitative. En ce qui concerne l'amélioration des conditions d'accès des ménages à bas revenu, le gouvernement a pris des mesures fortes et directes. La *loi Barre* de 1977 contient le plus important changement en ce qui concerne ce point. L'Etat s'est engagé à réduire l'aide à la pierre au profit de l'aide à la personne. L'Etat a créé l'Aide Personnalisée au Logement (APL). C'est une aide financière qui vise à payer une partie du loyer du ménage. Elle est attribuée selon les ressources et la taille du ménage et selon les caractéristiques du logement occupé. Seuls les logements conventionnés peuvent être concernés par l'APL. L'Etat impose un minimum de confort dans le logement pour accepter de le conventionner. Par ces mesures l'Etat augmente la solvabilité des ménages ce qui leur permet d'accéder à des logements

---

<sup>8</sup> Robert Lion était secrétaire général de l'union nationale des fédérations d'organismes HLM.

décents que ce soit dans le parc public ou dans le parc privé. Cette solvabilité des ménages permet aussi de rassurer les promoteurs et de les motiver à investir dans la construction de nouveaux logements. En passant de l'aide à la pierre à l'aide à la personne, la population concernée par l'aide est mieux ciblée et l'aide est plus efficacement distribuée.

#### **1.2.1.4 Vers une meilleure qualité des logements et de meilleures conditions d'accès**

Durant ces deux dernières décennies l'Etat n'a pas cessé ses efforts de construction et d'encouragement à la construction de logements sociaux. En moyenne 50000 nouveaux logements sociaux sont mis en location chaque année. En parallèle, l'Etat s'assure régulièrement de l'amélioration de la qualité des logements et du respect des normes d'urbanisme. Les conditions d'accès à un logement social sont cruciales pour l'Etat qui intensifie les mesures pour améliorer l'accès au logement social et pour rendre le processus d'attribution de logements sociaux plus transparent.

En 1990, La *loi Besson*<sup>9</sup> cherche à garantir que chaque résident sur le territoire français puisse accéder à un logement décent. De plus, la loi a mis en place tout un système d'organisme pour l'aide et l'orientation des personnes en difficulté afin d'accéder à un logement décent.

En 1991, on vote la loi d'orientation pour la ville, *loi Delabarre*. Cette loi avait initié des mesures pour inciter les villes ayant une très faible proportion de logements sociaux à l'augmenter. Mais les mesures n'ont pas eu de très forts effets sur le terrain.

En 1998, l'Etat adopte une nouvelle loi (la loi d'orientation relative à lutter contre les exclusions) ayant trois axes. En premier lieu, la loi met en place de nouvelles incitations afin d'augmenter l'offre de logements. Elle instaure la taxe sur les logements vides. Cette mesure vise à inciter les détenteurs de plus d'un logement à les louer ou à les vendre s'ils ne sont pas utilisés. En deuxième lieu, elle vise à réduire la pression sur le parc de logements sociaux. Elle a ordonné l'augmentation des aides aux logements données aux ménages. Cette augmentation permet aux

---

<sup>9</sup> Elle porte le nom de Louis Besson, ministre de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer, (1990-1991).

ménages de se loger dans le parc privé, rassure les bailleurs sociaux et les incite à investir dans la construction de nouveaux logements. En troisième lieu, la loi met en place de nouvelles mesures pour l'amélioration du temps d'attente des ménages pour l'accès au logement social. La loi a ordonné que désormais la demande de logement social porte un numéro départemental unique. Un ménage peut formuler plusieurs demandes auprès des différents organismes HLM au sein du même département. Attribuer un seul numéro au demandeur permet de traiter les différentes demandes du même ménage en même temps.

Enfin en 2000, l'Etat vote la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain « *loi SRU* ». Les principales actions de la *loi SRU* étaient d'intensifier les mesures de la loi d'orientation pour la ville. La *loi SRU* impose aux villes qui ont plus de 3500 habitants d'avoir au moins 20 % de logements sociaux sur l'ensemble du parc. Si ce quota n'est pas respecté, les villes devront payer une taxe. De plus, la loi impose aux bailleurs sociaux la mixité sociale dans le processus d'attribution des logements de façon à garder un équilibre social entre les différentes catégories de la société dans un même quartier.

Pour résumer, la principale mission de l'Etat durant toute son intervention sur le marché du logement social était d'en faciliter l'accès et de s'assurer du respect de la qualité de service pour ce type de logements. Dans un premier temps, l'Etat a régulé le marché afin d'atteindre trois objectifs :

- 1) stimuler l'offre de logement social afin de pouvoir faire face à la demande des ménages à bas revenu,
- 2) s'assurer de la bonne qualité du service logement offert par les bailleurs sociaux,
- 3) améliorer les conditions d'accès à un logement social.

Pour cela, l'Etat a défini les catégories de la population éligible à l'accès. Il a aussi fixé les règles générales de priorité d'accès. Par ailleurs l'Etat a offert une aide financière directe aux ménages afin de leur faciliter l'accès.

## **1.2.2 Organisation et fonctionnement du logement social**

### **1.2.2.1 Les organismes de logement social<sup>10</sup>**

Les organismes de logements sociaux sont regroupés dans l'union sociale de l'habitat. L'union regroupe près de 800 organismes. Actuellement les organismes sont répartis en trois groupes :

- Les offices publics d'habitat : Ils ont été créés en 1997 par la fusion des Offices Publics d'Habitation à Loyer Modéré (OPHLM) et des Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC). Les OPHLM ont été créés en 1912. Ce sont des établissements publics à caractère administratif. Les OPAC ont été créés en 1971. Ce sont des établissements publics à caractère industriel et commercial. Les offices publics d'habitat regroupent 274 organismes publics locaux. Ils représentent 47 % de la part des logements sociaux en détenant plus de deux millions de logements. Comme exemple d'office public d'habitat, on peut prendre LOGIPARC qui selon son rapport d'activité de 2010 gère 7631 logements à Poitiers (Poitou-Charentes).

- Les entreprises sociales pour l'habitat : connues aussi sous la nomination de sociétés anonymes (SA) d'HLM. Les sociétés sociales pour l'habitat regroupent 281 organismes. Sur l'aspect quantitatif les sociétés sociales pour l'habitat ont autant d'importance que les offices publics d'habitat. Ils détiennent près de deux millions de logements soit presque la moitié du parc de logements sociaux. La société anonyme régionale d'HLM de Poitiers (Poitou-Charentes) en est un exemple.

- Les sociétés coopératives d'HLM (SC) : Les sociétés coopératives d'HLM ont été instituées par la loi de 1906. Elles regroupent 165 sociétés. Elles représentent moins de 1% du logement HLM, soit 10000 logements au niveau national. « LE TOIT CHARANTAIS » est un exemple de société coopérative d'HLM dans la région Poitou-Charentes.

---

<sup>10</sup> L'annuaire des organismes HLM en France est disponible sur le site web suivant : <http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/annuaire-des-organismes>

### **1.2.2.2 Les fonctions des organismes HLM**

Les organismes HLM remplissent différentes fonctions et produisent différents services. Les fonctions principales des organismes HLM sont : la construction des logements et la gestion de leur patrimoine.

- Construire et acquérir des nouveaux logements : Les organismes HLM se trouvent au cœur d'un processus continu de construction de nouveaux logements et de rénovation du parc existant. L'objectif est de répondre à une demande continue alimentée principalement par la croissance de la population. 10000 nouveaux logements sociaux sont construits en moyenne chaque année. Un autre moyen d'augmenter l'offre de logement social est d'acquérir des logements anciens et de les transformer en logements sociaux. À la fin de l'année 2010 le parc de logements sociaux contenait 4,2 millions de logements aux seins desquels vivaient 10 millions de personnes.

- La fonction de gestion : Les sommes gérées par les organismes sont estimées à 15 milliards d'euros de loyers. Les organismes HLM s'occupent aussi de la gestion des charges locatives. Pour assurer le bon fonctionnement de leur parc et la prestation d'un service clientèle de qualité, les organismes s'appuient sur des agences et des antennes décentralisées. Ils emploient aussi dans les résidences des gardiens et des agents de proximité. Cela permet aux organismes de faciliter l'application de leur politique sur le terrain.

### **1.2.2.3 Le processus d'attribution de logements sociaux**

La demande de logement social est depuis sa création supérieure à l'offre. Elle est certainement d'un niveau d'intensité différent entre les villes rurales et les villes urbaines ou entre les villes centres et les villes banlieues, mais d'une façon générale, les bailleurs sociaux font face à une demande qui dépasse largement leurs capacités d'accueil. Par conséquent pour obtenir un logement social le ménage doit vérifier certaines conditions et passer par des procédures administratives de sélection qui nécessitent souvent une certaine durée, dans cette section nous essayons de décrire le plus clairement possible ce processus d'attribution.

Pour avoir le droit d'accès à un logement social, le ménage doit vérifier deux conditions, appelées conditions d'éligibilités. La première condition est qu'il doit être

soit de nationalité française soit résidant étranger en situation régulière. Un résidant étranger est considéré en situation régulière s'il détient un titre de séjour ou un récépissé en cours de validité. La deuxième condition est que les ressources du ménage doivent être inférieures au plafond de ressources fixé par l'Etat. Depuis 1954, au premier janvier de chaque début d'année, l'Etat fixe le plafond de ressources pour l'accès à un logement social. Le plafond est fixé en prenant en compte plusieurs paramètres : le type du ménage, la composition du ménage, le type du logement souhaité et la zone géographique. Par exemple en 2012 à Paris et communes limitrophe, le revenu plafond<sup>11</sup> pour un ménage de type 1 (personne seule), voulant occuper un logement de type PLS est fixé à 22334 €. Tout ménage voulant accéder à un logement social dans ces conditions doit avoir un revenu inférieur à 22334 €.

Une fois ces deux conditions satisfaites la demande du ménage va être étudiée par une commission. Cette dernière est composée d'une dizaine de personnes. Pour assurer la transparence et une distribution juste et équitable, toutes les parties concernées sont représentées. Nous avons des représentants de l'organisme bailleur, des représentants de l'Etat (département, commune) et des représentants de la société civile (associations). Les commissions d'attributions se réunissent régulièrement, généralement une à deux fois par mois pour attribuer les logements disponibles aux ménages demandeurs. L'attribution se fait selon un appariement entre les caractéristiques du ménage et les caractéristiques des logements disponibles (taille du ménage, nombre de pièces du logement), et selon le niveau de priorité. Un logement disponible peut correspondre aux attentes de plusieurs ménages, principalement en matière de taille de logement et d'emplacement géographique. Dans ce cas la commission doit arbitrer entre les demandeurs selon des règles de priorité définies à l'avance.

Les règles de priorités pour l'attribution de logements sociaux sont définies par l'Etat. L'intervention de l'Etat dans la définition des règles de priorité est justifiée par sa participation au financement de la construction des logements. L'Etat utilise cet avantage pour protéger les ménages qui ont le plus de difficultés pour accéder à un logement social. L'article L441 du code de la construction et d'habitation définit un

---

<sup>11</sup> [Arrêté du 22 décembre 2011 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.](#)

ensemble de catégories des ménages auxquels les logements disponibles doivent être attribués en priorité. La première catégorie est l'ensemble des ménages qui ont un membre de la famille en situation d'handicap ou qui prennent en charge une personne en situation d'handicap. La deuxième catégorie regroupe les ménages qui sont en situation d'urgence. Le terme en situation d'urgence est très vaste, mais des exemples de cas très fréquents sont cités par la loi (par exemple : des ménages qui sont en difficulté financière et sont expulsés, des ménages qui sont logés dans un logement insalubre). La commission doit ensuite déterminer le degré de gravité de l'urgence selon le cas. La troisième catégorie regroupe les ménages en situation d'hébergement temporaire. La quatrième catégorie concerne les personnes mal logées qui sortent d'une longue période de chômage. La cinquième et dernière catégorie prioritaire regroupe les personnes victimes de violences physiques de la part de leur conjoint. D'autres critères sont à prendre en compte comme l'ancienneté de la demande ou le déménagement causé par une mutation d'emploi.

Si un logement disponible correspondant aux critères demandés par le ménage et si ce ménage est prioritaire, il est contacté pour visiter le logement. Si le ménage est intéressé, la réunion de la commission d'attribution lui attribue officiellement le logement. Si le ménage refuse le logement proposé, son dossier revient dans liste d'attente.

La durée de validité d'une demande de logement social est d'un an renouvelable. Tant que la demande du ménage n'est pas satisfaite, le ménage doit la renouveler tous les ans.

### ***1.3 L'accès à la propriété et au crédit immobilier***

L'objectif de cette section est de mettre le lecteur dans le contexte de l'accès à la propriété en France. La première partie de cette section présente l'offre de crédit immobilier en France. La seconde partie introduit le rôle que joue l'état dans l'accès à la propriété.

#### **1.3.1 L'offre de crédit immobilier en France**

Un ménage souhaitant devenir propriétaire de sa résidence principale et ne possédant pas la quantité d'argent suffisante pour l'acquérir peut avoir recours à

l'emprunt. Dans ce cadre, il peut bénéficier de plusieurs types de prêts. Le ménage peut octroyer un ou plusieurs prêts simultanément. Pour certains ménages, ces prêts peuvent être des prêts à intérêt faible ou nul, financés en partie ou dans leur totalité par l'Etat (prêts aidés, prêt à taux zéro). Ces types de prêts sont généralement attribués sous conditions d'éligibilité, en fonction de la situation financière du ménage, de la localisation du bien immobilier (région, ville ...) ou en fonction du type du ménage, voire même en fonction du statut professionnel.

Si le ménage ne peut pas bénéficier de ces aides, il peut avoir recours aux prêts proposés par les banques privées. Le taux d'intérêt pour ce type de prêt est déterminé par le marché. L'attribution de ces prêts se fait selon les critères des banques elles mêmes.

Dans cette section nous présentons une description des principaux prêts immobiliers existant sur le marché.

#### **1.3.1.1 Le prêt d'épargne logement (PEL)**

Le prêt d'épargne logement est un prêt à taux réduit accordé aux ménages pour le financement de leur projet d'acquisition de logement dans le neuf ou dans l'ancien. Il est accordé exclusivement aux ménages qui détiennent un Compte d'Epargne Logement (CEL) ou un Plan d'Epargne Logement (PEL). Une durée (placement pendant au moins 4 ans pour les PEL et au moins 18 mois pour les CEL) et un montant minimum d'épargne sont imposés pour que le ménage puisse bénéficier de ce type de prêt. Le prêt épargne logement est très avantageux pour les ménages en matière de coût de crédit. Mais le montant prêté est limité à un plafond de 92000 €..

#### **1.3.1.2 Le prêt à taux zéro (PTZ)<sup>12</sup>**

Ce prêt a été mis en place en 1993 pour remplacer le Prêt d'accès à la Propriété (PAP). Le prêt à taux zéro comme son nom l'indique est un prêt avec un taux d'intérêt égal à 0 %. Par conséquent, le prêt n'a aucun coût pour les ménages ayant contracté ce type de prêt. Il est accordé aux ménages souhaitant acquérir leur résidence principale sous condition de revenu. En effet, le PTZ est accordé aux

---

<sup>12</sup> Actuellement il existe le PTZ+ c'est en fait une formule améliorée du PTZ. Les conditions d'accès au PTZ+ sont plus souples de façon à permettre à un ensemble plus important de ménages de bénéficier de ce prêt.

ménages ayant un niveau de revenu inférieur à un plafond déterminé par l'Etat, ce plafond dépend de la taille du ménage et de la zone d'habitation.

Au départ le PTZ était destiné seulement à l'acquisition d'un logement neuf mais depuis janvier 2005, il permet de couvrir l'acquisition d'un logement dans l'ancien. Le PTZ ne permet pas de financer la totalité du bien. C'est un prêt venant en complément d'un prêt principal. En plus de son taux d'intérêt nul, le prêt à taux zéro commence à être remboursés une fois que le (ou les) autre(s) prêt(s) ont été remboursés. Il permet donc d'alléger les mensualités des acquéreurs.

### **1.3.1.3 Le prêt conventionné (PC)**

Le prêt conventionné permet de financer la totalité du montant de l'achat de la résidence principale d'un ménage. Ce type de prêt donne au ménage le droit de bénéficier à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) s'il est éligible. L'accès à ce type de prêt n'est pas soumis à des plafonds de revenu pour le ménage. Le taux d'intérêt du prêt conventionné est plafonné sur la base d'un taux de référence calculé et publié par le Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS) et d'une marge fixée par convention.

### **1.3.1.4 Le prêt à l'accession sociale (PAS)**

Comme le prêt conventionné, le prêt à l'accession sociale permet au ménage de financer la construction ou l'achat de la résidence principale, que ce soit un logement neuf ou ancien. Il ouvre lui aussi le droit à l'aide personnalisée au logement si le ménage est éligible.

Le prêt d'accession sociale est caractérisé par un taux d'intérêt avantageux. Mais à la différence du prêt conventionné, l'obtention d'un prêt d'accession sociale est restreinte. Il est accessible seulement aux ménages qui ont un revenu inférieur à un plafond fixé par l'Etat.

### **1.3.1.5 Le prêt relais**

Le prêt relais est un prêt à court terme qui permet à un ménage qui détient déjà un bien immobilier et qui souhaite le vendre pour le financement d'un nouveau projet d'acquisition d'un logement, de bénéficier d'un montant en fonction de l'estimation de

la valeur du bien à vendre. Le ménage doit le rembourser aussitôt qu'il vend le bien qu'il détient.

En plus de ces prêts valables sur tout le territoire français, il existe des prêts propres à certaines villes ou à certaines régions. Par exemple le prêt Paris logement 0 % est offert par la ville de Paris sous certaines conditions. Des formules similaires sont offertes par la ville de Toulouse ou le conseil régional des Hauts de Seine.

### **1.3.2 Le rôle de l'Etat dans l'accès à la propriété**

« Quand le bâtiment va tout va ». Le secteur du bâtiment est l'un des moteurs principaux de l'économie, en particulier grâce à la quantité importante de main d'œuvre qu'il utilise. L'Etat veille à maintenir le secteur du bâtiment en activité permanente. Beaucoup de secteurs et d'activités dépendent de la construction immobilière.

#### **1.3.2.1 Faciliter l'accès au crédit immobilier**

La plupart des organismes de crédit, en particulier les banques, exigent que les ménages disposent d'un apport financier propre. L'impossibilité de constituer cet apport est l'un des obstacles le plus fréquent pour l'obtention d'un crédit immobilier. En effet, selon les organismes, l'apport personnel peut varier entre 10 et 40 % de la somme à investir. Afin d'aider le ménage à surmonter cette difficulté, l'Etat a décidé que la totalité ou une partie des prêts à taux réduit ou nul et du prêt d'épargne logement soient considérées comme de l'apport personnel.

#### **1.3.2.2 Garantir les ménages**

Un autre obstacle à l'accession au crédit immobilier et par conséquent à la propriété est l'insuffisance de garanties données par le ménage aux banques pour l'obtention d'un crédit immobilier. Les banques se montrent très prudentes surtout quand il s'agit de prêter des sommes d'argent relativement importantes.

Afin de résoudre ce problème l'Etat a créé en 1975 le crédit logement. Le crédit logement est une société dont le rôle principal est de se porter garant aux particuliers en contre partie d'une certaine somme d'argent versée par les emprunteurs. Cette somme est proportionnelle au montant emprunté. En se portant garant, le crédit

logement s'engage à rembourser la totalité ou une partie du crédit en cas de défaut de paiement de la part du ménage. C'est donc une assurance.

Cette mesure a été renforcée par la création du fond de garantie de l'accession sociale (FGAS) en 1993. L'un des rôles de cet organisme est de garantir une partie des crédits accordés aux ménages modestes.

## **2 L'accès au logement en quelques chiffres : une analyse descriptive**

### ***2.1 Introduction***

Pour mettre en évidence les déterminants de l'accès au logement en France nous avons choisi de travailler avec les données provenant de l'enquête logement. L'enquête logement est conduite depuis 1955 tous les quatre ou cinq ans par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (Insee). L'Insee la considère comme la source de données la plus importante concernant le parc logements en France. Son importance relève de son ancienneté et de sa richesse en information. Entre 40000 et 70000 ménages sont interrogés pour chaque édition de l'enquête. Les données obtenues contiennent des informations détaillées sur les caractéristiques des logements, les caractéristiques des ménages occupants, sur les conditions d'accès à ces logements et les conditions de vie des ménages. Les informations disponibles ne sont pas seulement des grandeurs globales sur le ménage, mais aussi des informations détaillées sur chaque membre du ménage.

Les données décrivant les logements contiennent des informations sur les caractéristiques physiques du logement (superficie du logement, nombre de chambre, type du logement...) ainsi que sur la qualité du logement (année de construction, niveau de sécurité, type d'isolation et de chauffage...). Les données décrivant les ménages sont de deux types : des données agrégées portant sur l'ensemble du ménage et des données individuelles portant sur chaque membre du ménage. Les données individuelles nous informent sur les caractéristiques des membres du ménage tels que leur âge, leur revenu perçu durant l'année de l'enquête (salaire, allocation, dividendes et intérêts...), et sur la carrière professionnelle des individus (niveau d'étude, classes sociales professionnelles, occupation...). Concernant les logements, les données nous informent sur les conditions d'occupation et d'accès à ces logements. Nous savons si le ménage est locataire de son logement (qui peut être social ou privé) ou s'il est propriétaire. Si le ménage occupe un logement social nous connaissons la durée d'attente avant l'obtention de ce logement. Si le ménage a une demande de logement social en cours, nous connaissons la durée d'attente depuis le dépôt du dossier.

Nous avons utilisé les trois enquêtes logement les plus récentes : celle de 1996, de 2002 et de 2006. Ces trois enquêtes n'ont pas été utilisées pour les deux études réalisées dans cette thèse.

Pour l'étude de l'accès au logement social nous avons travaillé sur les trois enquêtes et nous nous sommes intéressés à l'ensemble des ménages qui avaient déposé une demande de logement social. Ces ménages peuvent soit avoir déjà obtenu le logement, soit avoir toujours leur demande en cours au moment de l'enquête.

Pour l'étude de l'accès à la propriété nous avons utilisé seulement la dernière enquête disponible (celle de 2006, qui est la plus récente), nous avons sélectionné l'ensemble des ménages qui ont déménagé au cours des quatre années précédant celle de l'enquête. Cette restriction est justifiée par la nature des données disponibles. En fait des informations importantes comme le prix des logements ne sont disponibles que pour les ménages récents (ménages qui ont déménagé dans les quatre dernières années précédant l'enquête). Pour estimer la probabilité d'accession à la propriété, nous avons de plus sélectionné les ménages propriétaires ainsi que les ménages locataires d'un logement privé. Deux raisons peuvent justifier cette sélection. D'une part, les loyers des appartements dans le parc public sont en moyenne de 40 % inférieurs aux loyers des logements dans le parc privé (Lafferère et Le Blanc, 1999 et 2001). D'autre part, le fait d'occuper un logement social n'est pas seulement une décision du loueur. L'affectation d'un logement social dépend entre autre des bailleurs sociaux et, comme nous le verrons dans le chapitre sur la durée d'accès à un logement social, toutes les demandes de logements sociaux ne peuvent pas être satisfaites.

Ce chapitre est divisé en trois sections. La première section propose une vue d'ensemble du parc logement en France. Dans cette section, nous commençons par une présentation de l'évolution quantitative de l'ensemble du parc de logements sociaux sur la période de 1995 à 2006 Nous présentons aussi l'évolution des indices de prix et de loyers. Enfin nous regardons la structure du parc de logements publics.

La deuxième section est consacrée aux données sur l'accès au logement social. La population étudiée est composée de l'ensemble des ménages qui ont déposé une demande de logement social avant la date de l'enquête et qui, au moment de l'enquête, soit occupe un logement social (dans ce cas, la demande de logement a

été satisfaite) soit son toujours en attente de logement (la demande n'ayant pas encore été satisfaite). Dans la première partie de cette section nous nous intéressons au parc des logements sociaux (son évolution, sa structure et la répartition géographique des logements sociaux). La deuxième partie de cette section est consacrée aux demandeurs de logement social. Cette partie présente les caractéristiques démographiques et socioéconomiques de ces ménages. La dernière partie est consacrée à durée d'attente avant l'obtention d'un logement social. Cette information va être utilisée dans le chapitre trois dans le cadre de l'étude sur les déterminants de la durée d'accès à un logement social.

Dans la troisième et dernière section nous nous intéressons à l'analyse descriptive des données concernant l'accès à la propriété. En premier lieu nous présentons les statistiques descriptives en fonction du statut d'occupation des ménages (locataires du secteur privé ou propriétaires). En second lieu nous présentons les statistiques descriptives selon l'origine des ménages ou plus exactement selon le lieu de naissance du chef de ménages. Deux modalités ont été considéré : né en France (nous nommerons ces ménages les ménages natifs) ou pas (nommés les ménages immigrés). Cette distinction se justifie par le fait que nous allons, dans le chapitre quatre, essayer de repérer les déterminants du choix de statut d'occupation. En particulier, nous allons tester si l'origine des ménages est un des déterminants significatifs pour l'accès à la propriété.

## ***2.2 Présentation générale de données***

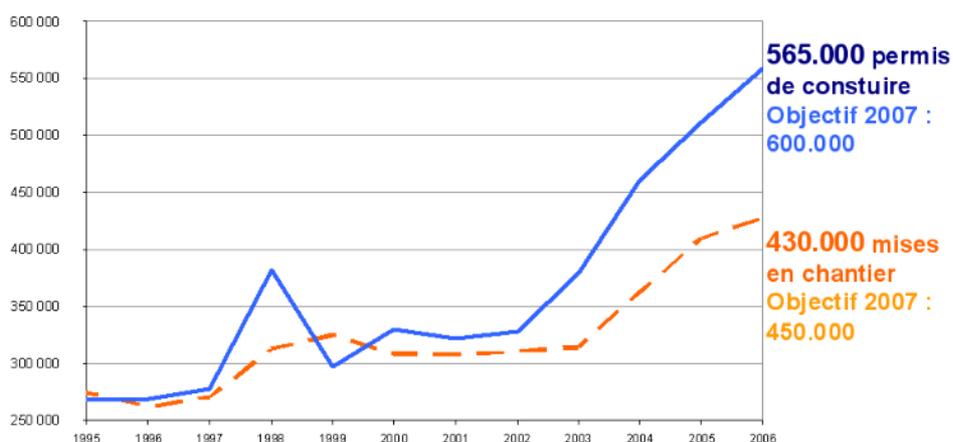
### **2.2.1 L'évolution du parc logements**

La construction de logements neufs était au plus bas au début de l'année 1995. La figure 1 montre que le nombre de permis de construire accordés et le nombre de logements en chantier étaient eux aussi à leur niveau le plus faible de 1995 à 1997, le nombre de logements<sup>13</sup> mis en chantier étant inférieur à 270000 logements par an. A partir du début de l'année 1997, le parc logement a connu une légère augmentation pour atteindre les 300000 logements mis en chantier par an en 1999. Ce niveau s'est maintenu jusqu'en 2003.

---

<sup>13</sup> Ces logements inclus : les logements destinés à la location (secteur public et privé) les logements destinés à la propriété.

**Figure 1 Evolution de la construction des logements**



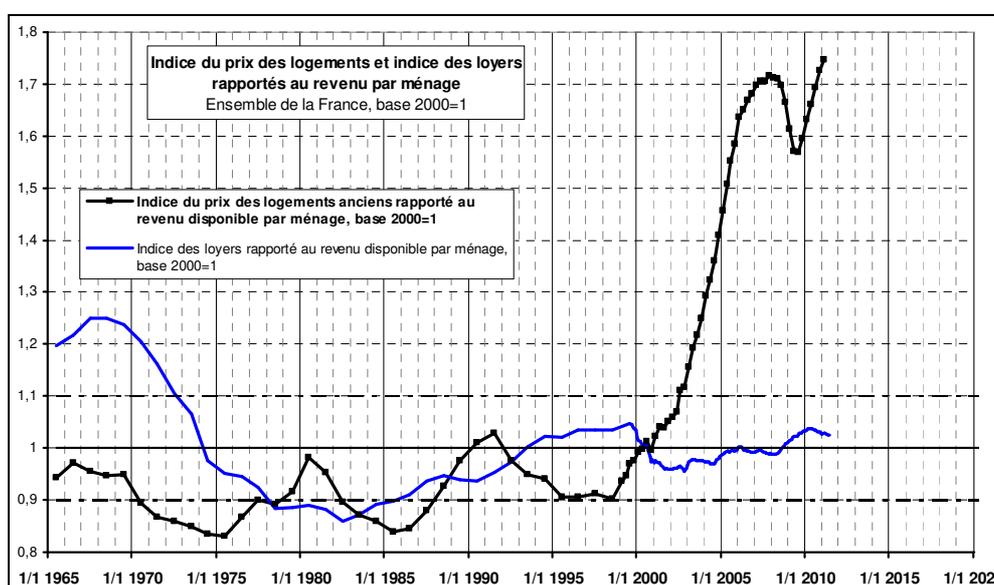
*Source : Ministère de l'emploi, du logement et de la cohésion sociale*

Le nombre de constructions a connu une forte augmentation à partir de 2003. Le nombre de constructions est passé de 320000 en 2003 à 370000 en 2004. On observe ensuite son augmentation régulière pour atteindre un niveau supérieur à 430000 logements mis en chantier en 2006. Le ministère de logement affichait un objectif de 450000 logements en 2007. Selon les statistiques du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, avec 452584 logements mis en chantier, cet objectif a bien été atteint.

## 2.2.2 Evolution de l'Indice des prix et des loyers des logements

La figure 2 montre l'évolution de l'indice des prix et des loyers des logements en France métropolitaine depuis 1965. La figure montre une variation de l'indice de prix de 0.1 point entre 1965 à 1995. Cette période a été suivie d'une courte période de stagnation des prix de 1995 à 1999. A partir de 1999 le graphique montre une très forte hausse des prix. Les prix de l'immobilier ont presque doublé entre 1999 et 2008.

Figure 2 Evolution de l'indice des prix et l'indice des loyers des logements



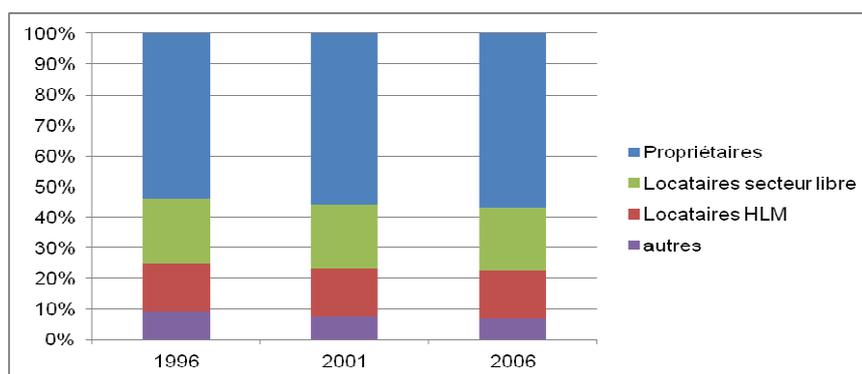
Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés

La figure 2 montre que l'indice des loyers a connu une évolution relativement stable par rapport à l'indice des prix surtout pour la période 2000 à 2010.

## 2.2.3 Structure du parc logement

Le parc logements en France est principalement composé de trois types de logements selon le statut d'occupation : propriétaire, locataire du secteur privé et locataire du secteur public. Les propriétaires représentent la plus grande proportion. En moyenne sur les trois dernières enquêtes logement, la proportion des propriétaires représente plus de 55 %.

**Figure 3 Statut d'occupation du logement**



Source: Enquêtes logement, Editions : 1996, 2001 et 2006, INSEE

Le parc de logement social représente 15,6 % de l'ensemble du parc logements en France métropolitaine (Figure 3). Il représente moins de la moitié du parc locataire. La part du parc locatif social est relativement stable sur la période. Concernant les locataires du secteur libre nous notons une augmentation de 0,1 % entre 1996 et 2001 suivis d'une baisse de 0,3 %. Dans l'ensemble, la part du parc des logements en location est restée relativement stable. Malgré cela, le nombre de logements en France a connu une croissance importante. Selon les enquêtes logements le parc de logement est passé de 23,3 millions de logements en 1996 à 26,3 millions de logements en 2006.

La part des propriétaires dans le parc logement a, quant à elle, augmenté en quantité et en proportion. La part des propriétaires a connu une croissance stable et importante sur les trois périodes. Elle est passée de 54,3 % en 1996 à 57,2 % en 2006. L'augmentation de la part des propriétaires a été principalement compensée par une baisse important de la part des ménages logés gratuitement.

Cette croissance de la propriété peut être expliquée en grande partie par les programmes de construction massifs qui ont commencé à partir de 2003 (cf. Section 2.2.1). Ce changement a été accompagné d'une volonté politique d'incitation à l'accès à la propriété. Différentes mesures ont été prises par l'Etat sur cette période (prêts aidés, garantie des prêts). Ces mesures visent principalement à faciliter l'accès des ménages à la propriété de leur résidence principale.

## 2.3 Données sur l'accès aux logements sociaux

### 2.3.1 Le parc de logement social

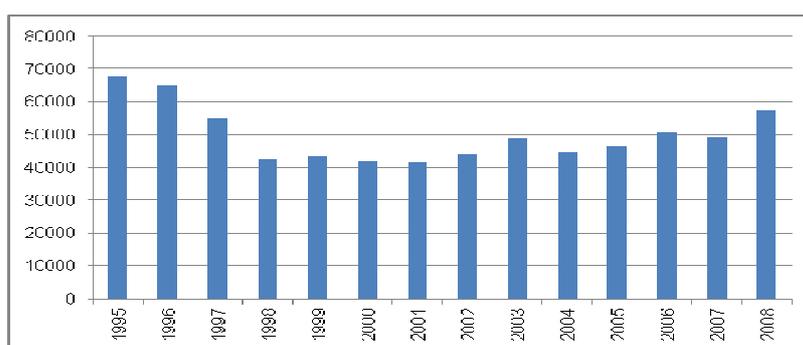
#### 2.3.1.1 L'évolution du parc

En 2009 le parc de logements sociaux comptait 4 373 000 logements, (Tableau 11 en annexe). Le taux de croissance du nombre de logements offerts chaque année est en moyenne égal à 1 %. Il a été globalement stable tout au long de la période de 1995 à 2009.

La Figure 4 montre l'évolution de l'offre de logements sociaux neufs ou rénovés mis sur le marché sur la période 1995 à 2008. Les logements considérés sont les logements nouvellement construits et les logements achetés et mis sur le marché du logement social, après avoir subi des travaux de rénovation.

L'offre de logements sociaux a largement baissé entre 1995 et 1998. Le nombre de logements est passé de 67613 en 1995 à 42609 en 1998, soit une baisse de 37 %. Cette chute a été suivie d'une stabilité de l'offre pendant les quatre années suivantes. A partir de 2002 on note une légère reprise. Cette reprise ramène le nombre de logements offerts à 57300 logements en 2008.

Figure 4 Nombre de logements sociaux neufs



Source: MEEDDM : SoeS, EPLS

#### 2.3.1.2 La structure du parc logement social

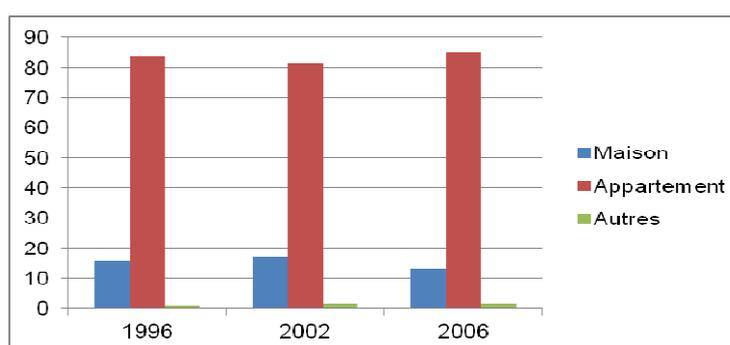
Nous allons dans ce paragraphe présenter des caractéristiques qui seront reprise lors de l'estimation de la durée d'accès à un logement social (chapitre 3). Nous préciserons, pour chacune de ces caractéristiques, le rôle qu'elle peut avoir sur la durée d'obtention d'un logement social.

### *Type de logements : Collectif vis-à-vis l'individuel*

L'une des caractéristiques qui fait la particularité du parc de logements sociaux, est qu'il est composé majoritairement de logements collectifs, c'est-à-dire d'appartements dans des immeubles. Seulement une petite partie des logements sociaux est composée de maisons individuelles. La figure 5 montre que plus de 80 % des logements sociaux sont des appartements. En fait, les logements sociaux, ont principalement été créés pour loger les ouvriers des usines et leurs familles<sup>14</sup>. Les logements collectifs étaient bien adaptés pour répondre à leurs besoins. L'ensemble des occupants de ce collectif partagent le coût du terrain et les coûts fixes de la construction. De plus les immeubles ont une grande capacité d'accueil.

La répartition du parc des logements collectifs et individuels est relativement stable dans le temps.

Figure 5 Type de logements



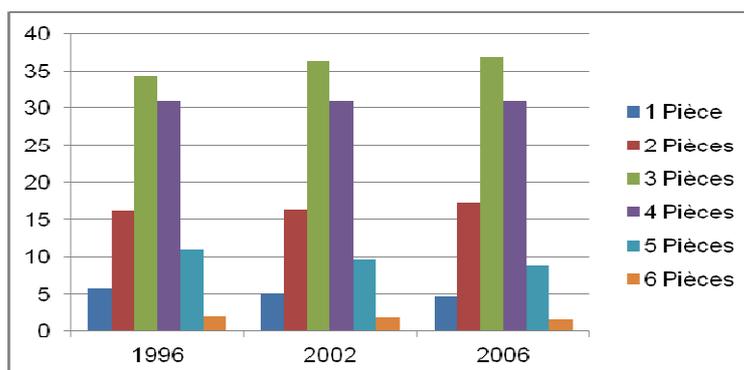
Source: Enquête logement 1996, 2001 and 2006, Insee

### *Nombre de pièces*

Les logements dans le parc social sont globalement de grande taille. La majorité des appartements sont composés de trois pièces et plus. Sur la figure 6 nous pouvons voir que la proportion des logements d'au moins trois pièces est supérieure à 75 % pour les trois périodes de l'étude.

<sup>14</sup> Cf. section 1.2.

Figure 6 Taille des logements (nombre de pièces)



Source: Enquêtes logements 1996, 2001 and 2006, Insee

Le fait qu'une très grande partie des logements soit composée de trois pièces et plus semble être un facteur positif, cela peut faciliter l'accès des familles nombreuses. On peut faire l'hypothèse qu'une famille nombreuse souhaitant louer un logement social devrait avoir une durée d'attente plus faible. Toutefois le taux de mobilité des ménages, risque de ne pas valider cette hypothèse. Gobillon (2002) montre que les ménages de grande taille sont moins mobiles que les autres ménages. Les coûts de déménagements sont croissants avec la taille du ménage. Par conséquent, les ménages de grande taille ont tendance à être moins mobile que les autres ménages. De plus, les ménages de grande taille font face à d'autres difficultés sociales lorsqu'ils déménagent (changement d'école pour les enfants, reconstruction d'un réseau social).

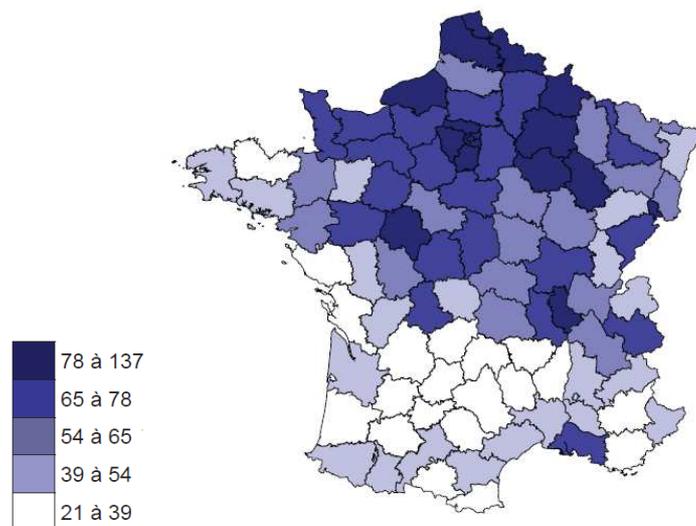
### 2.3.1.3 Répartition géographique du parc de logement sociaux

#### *La densité de la répartition territoriale des logements sociaux*

La densité de la répartition géographique des logements sociaux est définie par le nombre de logements sociaux pour mille habitants. En termes de densité parmi les pays de l'Europe la France occupe une place intermédiaire. Sur le territoire métropolitain on compte 70,4 logements sociaux pour 1000 habitants. La France se place loin devant l'Allemagne qui compte 30 logements sociaux pour 1000 habitants et derrière la Grande Bretagne qui compte 106 logements sociaux pour 1000 habitants (Whitehead et Scanlon, 2007).

La figure 7, met en évidence une inégalité dans la répartition géographique des logements sociaux entre les départements. C'est au Nord et au Nord Ouest de la France que se situent les départements qui ont le taux de densité le plus élevé. Cette répartition est corrélée avec la répartition des secteurs de l'industrie et du secteur agricole en France, les zones les plus denses en matière de logement social étant les zones les plus industrialisées du pays.

**Figure 7 Densité de logement social par région**



*Unité : nombre de logements pour 1000 habitants*  
*Source: MEEDDM: SoeS, EPLS au 1<sup>er</sup> Janvier 2009*

### *La zone géographique*

L'offre de logements sociaux dans les grandes villes est inférieure à l'offre dans les petites villes ou dans les villes rurales. La ville de Paris et les villes qui lui sont limitrophes connaissent une pénurie importante de logements sociaux. La durée d'attente d'un logement social devrait être impactée par ces différents éléments.

**Figure 8 : Zonage du locatif social**



Source : MDEEDP

Pour contrôler cette variation spatiale nous avons utilisé le zonage du locatif social (voir figure 8), fourni par l'Insee sous le nom de Zone de prix HLM. On distingue quatre zones. La zone 1 bis représente Paris et les villes qui lui sont limitrophes. La zone I comporte l'agglomération parisienne et la grande couronne hors zone 1 bis. La zone II contient le reste de la région Ile de France, et les agglomérations de plus de 100.000 habitants. La zone III inclut le reste de la France métropolitaine non considéré dans les autres zones.

### 2.3.2 Les demandeurs de logement social

Dans notre étude des déterminants de la durée d'accès à un logement social, nous avons travaillé avec les ménages qui ont déposé une demande de logement social. Ces ménages peuvent soit avoir, au moment de l'enquête, obtenu leur logement et donc vivre dans un logement social, soit être toujours en attente d'un logement social. Le tableau 1 présente le nombre de demandes de logements sociaux pour chacune des trois enquêtes logements et la proportion des demandes acceptées et des demandes refusées.

Tableau 1 : Nombre de demandes de logements sociaux

	2006		2002		1996	
Demandes satisfaites	2402	44%	2137	65%	2035	71%
Demandes non satisfaites	3008	56%	1139	35%	835	29%
Demandes déposées	5410	100%	3276	100%	2870	100%

A partir du tableau 1 nous pouvons constater une augmentation relative du nombre de demandes non satisfaites. La proportion de demandes non satisfaites était de 29% pour l'enquête logement de 1996 elle passe à 35% pour l'enquête logement 2002 et à 56 % pour l'enquête logement 2006. Cette augmentation de demandes non satisfaites s'accompagne d'une augmentation du nombre de demandes. Le nombre de demandes de logements sociaux passe de 2870 pour l'enquête logement 1996 à 3276 pour l'enquête logement 2002 et à 5410 pour l'enquête logement 2006. Si l'augmentation des demandes croît à un taux supérieur au taux de croissance des offres de logements sociaux vacants, cela explique en partie l'augmentation relative des demandes non satisfaites.

### 2.3.1 La durée d'attente

La durée qui s'écoule entre le moment où le ménage dépose son dossier de demande de logement social et le moment où le ménage se voit attribuer un logement social est la variable d'intérêt. L'objectif du chapitre 3 est de mettre en évidence les facteurs qui expliquent cette durée.

Nous devons distinguer deux catégories de ménages demandeurs de logement social : les ménages qui au moment de l'enquête vivent en logement social et les ménages qui sont toujours en attente d'un logement social au moment de l'enquête.

Pour les ménages qui ont déjà obtenu un logement social au moment de l'enquête, la durée d'attente avant l'obtention d'un logement est donnée par la différence en mois entre la date d'obtention du logement et la date de dépôt de la demande de logement social. Pour les ménages qui n'ont pas obtenu de logement social jusqu'au moment de l'enquête (observations censurées) la durée d'attente correspond à l'ancienneté de la demande. C'est la différence en mois entre la date de l'enquête et la date de dépôt de la demande de logement social.

**Tableau 2 : Répartition de la durée de l'obtention d'un logement social**

Durée en mois	2006	2002	1996
[ 0 - 6 [	53%	64%	60%
[6 - 12 [	17%	16%	15%
[12 - 36[	19%	13%	17%
[36 - 60[	7%	4%	5%
[60 - Plus[	3%	3%	4%

Le tableau 2 présente la répartition de la durée d'attente des ménages qui ont obtenu un logement social pour les trois enquêtes logements (2006, 2002 et 1996). La durée d'attente est présentée de façon discrète, c'est-à-dire par intervalle de temps. Nous constatons que plus que la moitié des ménages obtient un logement social dans les six premiers mois de la demande. En passant de l'enquête 1996 à l'enquête 2002 nous notons une amélioration. En 2002, 81 % des demandeurs ont une durée d'attente inférieure à un an, ce taux était de 75 % en 1996. En 2006, cette proportion est plus faible est passe à 70 %.

Dans le tableau 3 nous trouvons la répartition de la durée et de l'ancienneté ensemble pour les trois éditions de l'enquête logement (la durée d'attente pour les ménages qui ont obtenu un logement et de l'ancienneté de la demande pour les ménages qui sont toujours en attente de réponse au moment de l'enquête). Le tableau 3 montre que la proportion des ménages qui ont déposé une demande de logement et n'ont pas obtenu de réponse (observation censurée) augmente dans le temps elle passe de 29% en 1999 à 56% en 2006.

**Tableau 3 : Répartition de la durée et de l'ancienneté de l'ontention d'accès à un logement social**

	2006		2002		1996	
	ensemble	Censuré	Ensemble	Censuré	Ensemble	Censuré
[ 0 - 6 [	37%	14%	56%	14%	54%	12%
[6 - 12 [	17%	9%	19%	9%	18%	7%
[12 - 36[	25%	16%	16%	8%	18%	6%
[36 - 60[	13%	10%	5%	2%	6%	2%
[60 - Plus[	8%	7%	4%	2%	4%	2%
Total	100%	56%	100%	35%	100%	29%

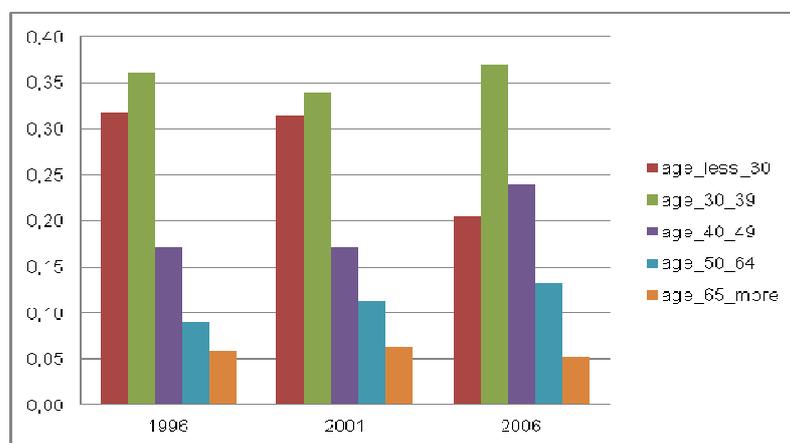
Lecture du tableau : Pour l'enquête logement 2006 nous avons 37 % des ménages ont moins de 6 mois d'attente dont 14 % n'ont toujours pas obtenu de logement au moment de l'enquête.

### 2.3.1.1 Caractéristiques démographiques

#### *L'âge du chef de ménage*

L'âge du demandeur n'est pas supposé avoir un rôle direct lors de l'attribution d'un logement social. La seule condition légale est d'avoir au moins 18 ans pour pouvoir déposer une demande de logement social.

**Figure 9 Distribution de l'âge du chef du ménage**



Source: Enquête logement, 1996, 2001 et 2006, Insee

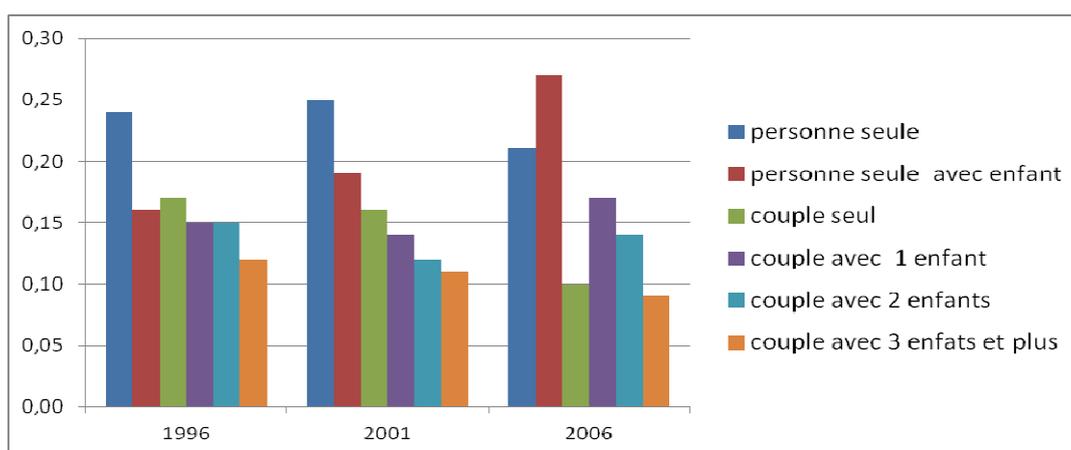
La distribution de l'âge, donnée dans la figure 9, montre que plus de la moitié des demandeurs sont des jeunes adultes (l'âge du chef de ménage est inférieur à 40 ans).

### *Type de ménage*

La taille du ménage, le revenu et les conditions de logement sont des facteurs importants pris en compte lors de l'attribution par les bailleurs sociaux d'un logement social. La structure du ménage est un critère important puisque plusieurs types de ménages font partis de catégories prioritaires en termes d'accès à un logement social comme par exemple les ménages parents isolés.

La structure du ménage est directement liée à la taille de celui-ci. La variable utilisée pour tenir compte de la taille de la famille (figure 10) distingue trois catégories : personnes seules, les parents isolés et les couples. Cette dernière catégorie est elle-même séparée en trois sous-catégories qui permettent de prendre en compte le nombre d'enfants présents dans le ménage.

Figure 10 Type de ménage



Source: Enquête logement 1996, 2001 and 2006, INSEE

Nous pouvons voir à partir de la figure 10 que la catégorie des personnes seules est la plus représentée sur les deux premières périodes. Pour l'enquête 2006, la catégorie la plus représentée est celle des parents isolés. Cette catégorie parents isolés est principalement composée de femmes avec des enfants. 85 % des familles monoparentales sont composées de mères avec enfants. Chardon et al. (2008) montrent que les parents isolés font face à plus de difficultés que les autres ménages pour trouver un emploi ou pour se loger.

### 2.3.1.2 Caractéristiques socioéconomiques

#### *Le revenu du ménage*

Les ressources financières du ménage semblent être un des facteurs les plus importants pour l'attribution du logement social. Le revenu du ménage est utilisé pour vérifier si le ménage demandeur de logement vérifie bien le critère du plafond de ressources. Il est aussi utilisé pour juger du degré d'urgence de la demande. Il permet de voir si le ménage a, d'une part, les moyens de se loger au sein du parc logement privé et, d'autre part, de vérifier le degré de solvabilité du ménage.

En remplissant le formulaire de demande de logement social, le ménage doit renseigner en détail toutes les ressources obtenues l'année précédant la date du dépôt de la demande. Le ménage doit également indiquer le nombre de personnes susceptibles de vivre dans le logement demandé.

Pour prendre en compte l'effet de la taille du ménage sur le revenu, nous utilisons le revenu du ménage par unité de consommation (Lafarrère A., Le Blanc D. 2001). Les unités de consommations sont mesurées<sup>15</sup> de la façon suivante :

- 1 Pour le premier adulte
- 0.5 pour le second adulte
- 0.3 pour un enfant<sup>16</sup>

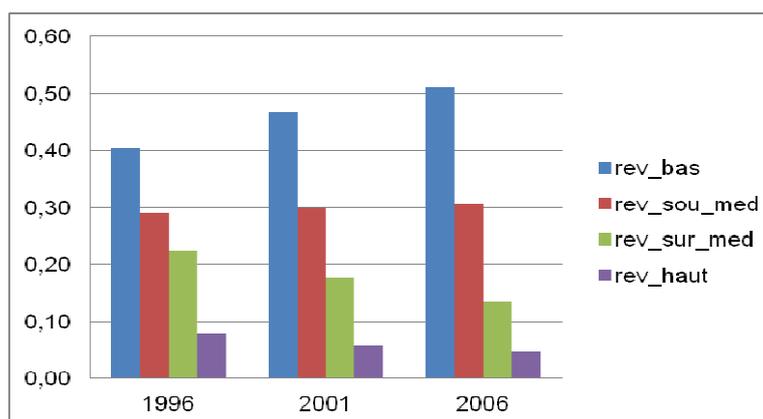
Dans la modélisation nous avons considéré le revenu de manière discrète. C'est une façon simple de tenir compte des différentes classes sociales.

---

<sup>15</sup> Mesures de l'union européenne

<sup>16</sup> Est considérée comme enfant toute personne âgée de moins de 18 ans

**Figure 11 Le revenu du ménage par unité de consommation**



Source: Enquête logement 1996, 2001 and 2006, Insee

Pour les trois périodes de l'étude plus de 70 % des demandes étaient faites par des ménages ayant un revenu inférieur à la médiane de l'ensemble de la population (voir figure 11). La figure 11 montre de plus que la proportion des ménages à bas revenu augmente au cours de la période considérée. Les ménages ayant un revenu au dessus de la médiane vont plutôt se loger dans le parc privé car ils sont découragés par la durée d'attente. Malgré tout, dans un souci de préservation de l'équilibre social dans le parc de logements sociaux, les bailleurs sociaux peuvent être contraints d'attribuer des logements sociaux à des ménages ayant des revenus relativement élevés. De plus, le fait d'avoir un revenu plutôt élevé, représente pour les organismes propriétaires de logements sociaux une plus forte assurance de paiement du loyer.

### ***Occupation du ménage : Type de contrat de travail***

Pour le dossier de demande de logement social, les ménages doivent préciser l'activité professionnelle des adultes membres du ménage ainsi que les types de contrat signés : Contrat à Durée Déterminée (CDD) ou Contrat à Durée Indéterminée (CDI). Nous avons dit que le revenu est le principal indicateur de solvabilité du ménage. Pour une raison de sécurisation de paiement du loyer, les bailleurs donnent aussi une importance à la solvabilité du ménage à long terme. Cette solvabilité à long terme ne peut pas être garantie si le demandeur de logement est à la recherche d'un emploi ou s'il occupe un emploi pour une durée déterminée.

### ***Conditions d'occupation du logement au moment de la demande***

Au moment de la demande, le ménage peut être locataire ou propriétaire de son logement. S'il est locataire, il peut être occupant d'un logement dans le parc privé ou

dans le parc social. Le ménage peut être occupant d'un logement temporaire (logé par un ami ou par un membre de sa famille), logé dans les foyers d'accueil d'urgence (foyers réservés aux personnes ou familles sans domicile). Le comité de sélection a besoin de connaître en détail la situation dans la quelle vie le ménage afin de déterminer le niveau d'urgence de sa demande.

Les bailleurs sociaux s'intéressent aussi à l'attitude du ménage envers le paiement du loyer. Les bailleurs sociaux veulent savoir si le ménage a connu des problèmes antérieurs de paiement de loyer. Le ménage indique le montant de loyer qu'il paie et doit joindre à la demande les documents qui prouvent que ce loyer est bien payé (quittances de loyer).

## ***2.4 Données sur l'accès à la propriété***

Dans cette section nous nous intéressons aux données utilisées dans l'étude des déterminants de l'accès à la propriété qui est présentée au chapitre quatre. La présentation des données est faite en premier lieu selon le statut d'occupation du logement (propriétaire / locataire d'un logement du secteur privé). En deuxième lieu elle est faite selon l'origine du ménage (natif / immigré).

L'information donnée sur l'accès à la propriété dans l'enquête logement est particulièrement détaillée pour les ménages qui ont accédé à leur logement dans les quatre dernières années précédant l'enquête, appelés les ménages récents. Pour le reste des ménages nous disposons de peu d'informations. En particulier, des variables importantes comme le prix du logement et le montant du loyer ne sont pas connus. Afin de contourner cette contrainte, nous limitons notre étude aux seuls ménages récents. Dans cette section nous présentons la description des données seulement pour les ménages récents.

### **2.4.1 Le statut d'occupation**

Les ménages récents qui ont choisi de devenir propriétaire sont caractérisés par un revenu largement supérieur au revenu des ménages qui ont choisi de devenir locataire. Un ménage qui a choisi de devenir propriétaire perçoit en moyenne un revenu de 36000 Euros par an alors qu'un ménage qui occupe un logement loué a en moyenne un revenu de 20900 Euro par an (voir tableau 4).

A cette différence de revenu s'ajoute une différence importante liée à richesse initiale du ménage, représentée ici par le fait que le ménage était ou non propriétaire du logement précédent le déménagement. 31 % des ménages qui ont choisi de devenir propriétaire étaient déjà propriétaires de leur logement précédent. Seulement 9 % des ménages locataires étaient propriétaire avant.

L'âge moyen du chef de ménage propriétaire, est de 42 ans. Cet âge est supérieur à l'âge moyen du chef de ménage locataire qui est de 36 ans. Avec 85 %, la proportion de ménages qui occupent un emploi est plus élevé chez les ménages qui ont choisi de devenir propriétaire que pour les locataires ou elle est de 78%. Avec 60 %, la proportion de mariés est deux fois plus élevée chez les ménages qui ont choisi l'accès à la propriété, elle est de 28% seulement pour les locataires.

La répartition géographique montre la surreprésentation des ménages qui ont choisi de devenir propriétaire dans les villes rurales (trois fois plus élevé).

**Tableau 4 : Statut d'occupation**

	<b>Propriétaire</b>	<b>Locataire</b>
<b>Variables</b>	<b>Moyenne</b>	
<b>acc_2002</b>	11 %	06 %
<b>acc_2003</b>	27 %	17 %
<b>acc_2004</b>	25 %	24 %
<b>acc_2005</b>	37 %	54 %
<b>Revenu du ménage</b>	35924	20896
<b>Eté propriétaire avant</b>	31 %	09 %
<b>Occupe un emploi</b>	85 %	78 %
<b>Age du chef de ménage</b>	42	36
<b>Marié</b>	60 %	28 %
<b>Ville rural</b>	28 %	09 %
<b>Ville de moins de 50000 habitants</b>	18 %	19 %
<b>Ville entre 50 000 et 200 000 habitants</b>	13 %	14 %
<b>Ville entre 200 000 et 2 000000 habitants</b>	27 %	35 %
<b>Paris et son agglomération</b>	15 %	23 %

### **2.4.2 L'origine du ménage**

Les ménages d'origine étrangère (immigrés) représentent plus de 9 % des ménages récents. Dans notre échantillon plus de 53 % des ménages natifs ont accédé à la propriété après avoir déménagé alors que ce taux est de 16,3% seulement chez les ménages immigrés. L'analyse descriptive présentée dans le tableau 5 permet en partie de voir d'où vient cette différence.

On peut tout d'abord noter une différence significative entre le revenu moyen des ménages natifs et immigrés. Le revenu des ménages natifs est presque deux fois supérieur à celui des ménages immigrés. La proportion des ménages natifs étant propriétaire avant leur déménagement est 5 fois plus élevée que celle des ménages immigrés.

Concernant les caractéristiques personnelles, les âges moyens des ménages natifs et des ménages immigrés sont relativement proches, En revanche, avec 60 % contre 42,5%, la proportion de ménages mariés pour les ménages immigrés est plus élevée que celle des ménages natifs.

Les statistiques descriptives (tableau 5) montrent que les ménages immigrés sont surreprésentés dans l'agglomération parisienne et dans les grandes villes. 89 % des ménages immigrés ont choisi de vivre dans une ville de plus de 200000 habitants ou à Paris et son agglomération. Les ménages natifs sont, quant à eux, plus équitablement répartis dans les différents types de villes. Cette particularité des ménages immigrés est sûrement motivée par l'emploi. L'offre de travail est plus importante dans les grandes agglomérations.

**Tableau 5 : Origine du ménage**

Variables	Moyenne	
	Immigré	Natif
<b>Propriétaire</b>	16,3 %	53,5 %
<b>acc_2002</b>	11,3 %	08,3 %
<b>acc_2003</b>	29,2 %	21,1 %
<b>acc_2004</b>	29,4 %	24 %
<b>acc_2005</b>	30,1 %	46,6 %
<b>Revenu</b>	16185	29682
<b>Eté propriétaire avant</b>	03,8 %	21,9 %
<b>Occupe un emploi</b>	73,5 %	82,4 %
<b>Age</b>	38	39
<b>Marié</b>	59,4 %	42,5 %
<b>Ville rural</b>	01,5 %	20,4 %
<b>Ville de moins de 50000 habitants</b>	05,6 %	19,7 %
<b>Ville entre 50 000 et 200 000 habitants</b>	03,8 %	14,2 %
<b>Ville entre 200 000 et 2 000000 habitants</b>	24 %	31,6 %
<b>Paris et son agglomération</b>	65 %	14,1 %

## **3 Les déterminants de l'accès au logement social**

### **3.1 Introduction**

Afin d'obtenir un logement social le ménage doit déposer une demande auprès d'un bailleur social. Une fois la demande déposée, cette dernière sera examinée par une commission qui attribue les logements disponibles selon des critères de priorité. La priorité d'attribution est déterminée en se basant sur les caractéristiques des demandeurs de logements (taille du ménage, revenu...) et sur les caractéristiques des logements disponibles (taille du logement, localisation géographique...).

Les demandes de logements qui remplissent les conditions d'éligibilités (Cf. section 1.2.2.3) sont placées dans une la liste d'attente jusqu'à ce qu'un logement satisfaisant à leur demande soit disponible.

Nous allons dans ce chapitre nous intéresser aux déterminants de la durée d'accès à un logement social pour un ménage. Plus précisément, nous allons modéliser la probabilité instantanée d'accès à un logement social. Cette probabilité est modélisée en utilisant un modèle de durée à hasard proportionnel. La variable à étudier est la durée d'attente avant l'obtention d'un logement social. Cette durée est observée de façon discrète, c'est-à-dire en classes. Nous avons donc estimé un modèle de durée en temps discret.

Ce chapitre est divisé en trois sections. La première section est consacrée à la littérature existante sur le sujet. Dans la deuxième section nous présentons le modèle et la méthode d'estimation. Dans la troisième et dernière section nous présentons et discutons les résultats.

### **3.2 Littérature**

Un nombre important d'études a été réalisé sur le thème du logement social. Une grande partie de ces études relève du domaine juridique et de l'évolution de la législation du logement social. Cette partie de la littérature nous a été d'une grande utilité dans la compréhension du fonctionnement et de l'enchaînement des événements dans l'évolution et le développement du logement social (cf. chapitre 1). Elle nous a servi de référence de base pour la rédaction de la partie histoire et

organisation du logement social. Nous allons maintenant nous intéresser aux études économétriques faites sur le logement social en France.

L'un des phénomènes le plus traité par la littérature sur le logement social est la surreprésentation des riches dans le parc logement social, c'est-à-dire des ménages ayant un revenu au-dessus du revenu plafond pour l'accès à un logement social. Ce phénomène a été cité officiellement pour la première fois dans le rapport Barre (1977). Depuis, l'Etat a pris différentes mesures pour résoudre ce problème. Par exemple, il a décidé de mettre en place un surloyer pour les ménages qui occupent un logement social et qui ont un niveau de revenu supérieur au niveau du revenu plafond.

Dans son étude de l'occupation du parc de logement social, réalisée sur les données de l'enquête logement de l'Insee, Alain Jacquot (2007) s'est intéressé à l'évolution des occupants des logements sociaux. Il s'est intéressé plus particulièrement au niveau des ressources de ces ménages. Les résultats de son travail montrent que de moins en moins de ménages à revenu élevé (ménages appartenant aux quatre déciles les plus élevés des classes de revenu) vivent dans les logements sociaux. Les résultats montrent qu'en 1984, 30% des ménages à revenu élevé vivaient dans un logement social cette proportion est passée à 20% en 2002. Bien que la part de ces ménages soit plus faible, elle reste encore importante.

Le Blanc et Al. (1999, 2001) montrent que seulement 65 % du surplus social généré par les logements sociaux sont destinés aux ménages les plus défavorisés en terme de revenu. Cette mauvaise redistribution du revenu peut être associée à une perte de surplus social.

Les raisons de la surreprésentation des ménages ayant des revenus élevés ne sont pas clairement déterminées. Ce phénomène est en contradiction avec les principes de fonctionnement du système d'accès aux logements sociaux. Les conditions d'attribution donnent théoriquement la priorité d'accès aux ménages à bas revenus.

Le Blanc et Al. (2001) avancent deux explications. La première est que cette contradiction est liée au fait qu'un logement social est attribué pour une durée indéterminée. Lorsqu'un ménage accède à un logement social, il perçoit un revenu inférieur au revenu plafond. Avec le temps, la situation financière du ménage peut

s'améliorer et le revenu du ménage peut alors dépasser le plafond fixé permettant d'avoir droit à un logement social. Si les caractéristiques et l'environnement de son logement lui conviennent, le ménage peut préférer ne pas vouloir quitter le logement social. Légalement, il ne sera pas non plus contraint de le faire, puisque la durée d'attribution n'est pas limitée.

La seconde explication est liée au choix du bailleur. Le Blanc et Al. (2001) soupçonnent que les ménages ayant des revenus élevés soient avantagés lors de l'attribution des logements. Leur revenu représenterait pour les bailleurs une assurance contre le risque de non paiement du loyer. La non clarté du processus d'attribution de logements sociaux alimente cette deuxième explication.

La littérature met de plus en évidence une difficulté d'accès à un logement social pour les ménages immigrés<sup>17</sup>. Thave (1999) explique que les ménages immigrés font face à des durées d'attente très longues pour l'obtention de logement social. 27 % des ménages étrangers restent en attente de logement pendant plus de trois ans, cette proportion est seulement de 11% chez les ménages natifs.

Les bailleurs sociaux ont été accusés de pratiquer de la discrimination (Graëffly, 2008). Les études réalisées par des organismes de lutte contre la discrimination comme le GELD<sup>18</sup> montrent que ces pratiques sont principalement menées contre les ménages étrangers d'origine africaine, (Simon, 2003).

Ces différentes études semblent mettre en évidence des anomalies dans la distribution des logements sociaux. Toutefois, ces constats n'ont jamais été mis en évidence dans le cadre de travaux économétriques. C'est ce que nous allons essayer de faire dans ce chapitre. L'étude consiste à estimer un modèle qui permet de montrer les facteurs qui influencent positivement et les facteurs qui influencent négativement la durée d'accès à un logement social et donc la probabilité instantanée d'accès au logement social.

### **3.3 Modèle**

Afin de trouver les déterminants de la durée d'accès à un logement social nous avons modélisé la durée d'attente d'un ménage avant l'obtention d'un logement

---

<sup>17</sup> Ménage dont le chef est né étranger mais réside en France qu'il est devenu français ou non.

<sup>18</sup> Groupe d'Etude et de Lutte contre les Discriminations

social. Cette durée d'attente est observée sous forme discrète. Nous ne connaissons pas le temps exact d'attente du ménage, mais nous connaissons l'intervalle de temps dans lequel se trouve cette durée. Par exemple pour un ménage qui a attendu son logement huit mois, nous savons que ce ménage a attendu entre 6 et 12 mois mais nous ne connaissons pas le nombre exact de mois.

Etant donné la structure de la variable à expliquer, nous allons estimer un modèle de durée en temps discret (voir Cameron et Trivedi 2005, ou Wooldridge 2002). Cela revient à modéliser la probabilité instantanée de la réalisation d'un événement, ici l'obtention d'un logement social (cette probabilité est encore nommée fonction de hasard).

Généralement les durées ne sont pas toujours observées. En particulier, tous les ménages en situation d'attente d'un logement social au moment où ils sont enquêtés ont des durées incomplètes, c'est-à-dire des durées censurées. Dans notre modèle les ménages qui ont une durée d'attente censurée seront indiqués par un indice (c).

Nous utilisons la fonction de hasard à temps discret définie de la façon suivante :

Soit  $T$  la durée d'attente avant l'obtention d'un logement social.

Considérons la division du temps suivante :  $[t_0, t_1[, [t_1, t_2[, \dots, [t_{k-1}, t_k[, [t_k, t_\infty[$ .

Sachant que le  $j^{\text{ème}}$  intervalle est :  $[t_{j-1}, t_j[$ .

La fonction de hasard  $h_{ij}(X)$  est la probabilité que le ménage  $i$  obtienne un logement social dans l'intervalle  $j$  sachant qu'il n'a pas obtenu de logement social avant. La fonction est représentée par l'équation suivante :

$$h_{ij}(X_i) = \Pr(t_{j-1} \leq T < t_j | T \geq t_{j-1}, X_i)$$

Où  $X_i$  est le vecteur des valeurs des variables explicatives du ménage  $i$  (caractéristiques du ménage  $i$ , du logement et les conditions de vie du ménage  $i$ ).

La fonction de maximum de vraisemblance est donnée par :

$$L = \prod_{i=1}^N \left[ h_{ij}(X_i) \prod_{k=1}^{j-1} (1 - h_{ik}(X_i)) \right]^{1-c_i} \left[ \prod_{k=1}^j (1 - h_{ik}(X_i)) \right]^{c_i}$$

Où

$c_i = 1$  si observation censurée pour le ménage  $i$ .

$c_i = 0$  si non.

En utilisant une forme logistique nous pouvons écrire la fonction de hasard comme ci-dessous :

$$h_{ij}(X_i) = \frac{1}{1 + \exp^{-(X_i \alpha)}}$$

### **3.4 Résultats**

Nous avons procédé à l'estimation de plusieurs variantes du modèle en se basant sur l'axe temps (pour les trois périodes observées) et sur l'axe espace (selon la localisation géographique du logement demandé). Concernant le temps nous avons été contraint de suivre la chronologie imposée par les dates de réalisation des enquêtes et pour les quelles les données sont disponibles. En utilisant les trois éditions les plus récentes de l'enquête logement, nous avons fait des estimations pour les trois différentes périodes.

En ce qui concerne la division dans l'espace, étant donnée la particularité de la région Ile de France, (la région contenant la capitale Paris), nous avons réalisés des estimations globales regroupant toute la France métropolitaine et des estimations partielles en séparant la Province et l'Ile de France. En 2006, l'Ile de France à elle seule comptait 40 % des demandes de logement social.

Les résultats des estimations sont présentés dans la section suivante et les tableaux sont donnés dans l'Annexe. Nous avons illustré les résultats et les probabilités instantanées d'obtention d'un logement sous forme graphique. La présentation sous forme de graphique nous permet d'avoir une lecture directe de l'effet des facteurs sur la durée d'attente. Cette présentation nous permet aussi de pouvoir faire des comparaisons dans l'espace et dans le temps afin de voir l'évolution et la différence des effets des différences variables considérées dans la modalisation sur la probabilité d'obtention d'un logement social.

### **3.4.1 Le hasard de base**

Tout d'abord nous commençons par la forme de la fonction de hasard de base qui détermine l'évolution au cours du temps de la probabilité instantanée d'obtenir un logement social.

La première chose que l'on constate à partir des tableaux des résultats (Tableau 17, 18 et 19 donnés dans l'Annexe) est que l'effet du temps sur la probabilité instantanée de sortie est relativement fort pour l'année 2006 mais l'est beaucoup moins pour les années 2002 et 1996.

Les figures 12, 22 et 31 (Annexe) présentent la fonction de hasard de base pour les trois années (2006, 2002 et 1996). Pour chacune de ces figures, a été représentée la fonction de hasard pour la France métropolitaine (graphique1), pour l'île de France (graphique 2) et la Province (graphique 3). La tendance de la fonction de hasard de base est croissante sur les trois graphiques, à l'exception du deuxième intervalle (6 à 12 mois). La probabilité instantanée de trouver un logement social augmente avec la durée d'attente. Par exemple sur le graphique 1 de la figure 12 nous pouvons voir que pour l'année 2006 les ménages qui ont attendu entre zéro et six mois ont une probabilité instantanée d'accès à un logement social de 25,8 %. Cette probabilité passe à 43,3 % pour les ménages qui ont attendu un logement pendant soixante mois ou plus.

### **3.4.2 Facteurs socioéconomiques**

#### *Le revenu du ménage*

Comme nous pouvions nous y attendre nous trouvons que, toutes choses étant égales par ailleurs, le revenu du ménage est un facteur significatif dans la détermination de la durée d'accès à un logement social. Mais l'effet du revenu n'est pas celui prévu : la probabilité instantanée d'obtenir un logement social augmente avec le niveau de revenu, plus le revenu du ménage est élevé, plus sa probabilité instantanée d'accès à un logement social est élevée.

Les figures 13, 23 et 32 (Annexe) montrent que pour les trois périodes de l'enquête les ménages appartenant à la classe de revenu la plus élevée ont la probabilité instantanée d'accès à un logement social la plus élevée. En 2006 pour les ménages

à haut revenu, la probabilité instantanée d'accéder à un logement social au plus 6 mois après le dépôt de la demande est de 50 % contre seulement de 24,3 % pour les ménages à revenu bas, toutes choses étant égales par ailleurs.

Les graphiques montrent que nos résultats sont consistants sur les trois périodes. Nous trouvons toujours le même ordre de classement pour les quatre catégories de revenu des ménages. Les ménages dont les revenus sont les plus hauts ont la probabilité la plus élevée. Ils sont suivis par des ménages dont le revenu supérieur à la médiane puis des ménages dont le revenu inférieur à la médiane. Nous trouvons enfin les ménages à revenu bas. L'ensemble de ces résultats restent vrais lorsque l'on considère les estimations selon la zone géographique (région Ile de France et Province).

Toutes choses étant égales par ailleurs les ménages dont les revenus sont les plus bas sont les moins prioritaires pour l'accès au logement social. Les résultats confirment l'hypothèse de préférence par les bailleurs HLM des ménages à revenu élevé. Ce résultat est donc, a priori, en contradiction avec l'idée que les logements HLM sont principalement destinés aux ménages modestes.

### *L'occupation du chef de ménage sur le marché du travail*

La variable binaire "Occupation\_cdi", prend la valeur 1 si le chef du ménage a signé un contrat à durée indéterminée et 0 sinon. La variable est significative pour l'ensemble des estimations et positive (tableaux 17, 18, 19 en annexe). Ce résultat, comme l'illustrent les figures (14, 24, 33 en annexe) montre que le fait que le chef du ménage occupe un emploi stable augmente ses chances d'obtenir un logement social, toutes choses étant égales par ailleurs. Notons que la différence de probabilité est plus apparente en Ile de France qu'en Province.

Ces résultats viennent soutenir les faits constatés pour le revenu et laissent penser que les bailleurs sociaux donnent une grande importance à leur équilibre financier.

### **3.4.3 Facteurs sociodémographiques**

#### *Le type de ménage*

Nous avons utilisé la catégorie parent isolé (personne avec enfant) comme modalité de référence. Nos résultats (figures 15, 25 et 34 en annexe) montrent que si le chef de ménage est un parent isolé sa la probabilité d'accéder rapidement à un logement social est la plus faible. Ce résultat n'est plus significatif pour les années 2002 et 1996. Ce sont les couples avec enfants qui, toutes choses égales par ailleurs, ont le plus de chances d'accéder rapidement à un logement social. Les graphiques 2 et 3 de la figure 15 (annexe) montrent que ce résultat est plus visible en Ile de France qu'en Province.

Sachant que plus de 85 % des parents isolés sont des femmes avec enfants, nos résultats viennent confirmer les enseignements donnés par Chardon, Daguet, Vivas, (2008). Ces derniers montrent que les femmes parents isolés ont beaucoup de difficultés pour se loger dans un logement décent.

#### *L'origine du ménage*

L'origine du chef de ménage semble jouer un rôle significatif dans la détermination de la durée d'attente. Les résultats d'estimation sur les trois périodes d'enquête montrent que ce facteur est significativement différent de zéro.

Les figures 16, 26 et 35 (annexe) montrent que, toutes choses étant égales par ailleurs, le ménage dont le chef est français de naissance a la probabilité d'accès la plus élevée. Le ménage français natif est directement suivi par le ménage français naturalisé puis le ménage originaire d'un pays européen. Viennent enfin les ménages originaires du Maghreb et du reste de l'Afrique. Ces derniers ont donc des durées moyennes d'accès à un logement social les plus longues.

#### *Présence de personne handicapée<sup>19</sup> au sein du ménage*

On aurait pu s'attendre à ce que la présence d'une personne handicapée au sein du ménage augmente la probabilité d'accès à un logement social. Cette hypothèse se base sur la priorité donnée, par la loi, à ces ménages. Nous avons trouvé exactement l'effet inverse (figure 17 en annexe). Toutes choses étant égales par

---

<sup>19</sup> Cette variable n'existe qu'à partir de l'enquête logement 2006.

ailleurs, la présence de personne handicapée au sein d'un ménage réduit la probabilité d'accès à un logement social.

Nous pouvons voir sur le graphique 1 de la figure 17 qu'au cours des six premiers mois de la demande, un ménage ayant une personne handicapée à charge a une probabilité d'accès de 22,85 %, inférieure de près de 3 % à la probabilité d'accès à un logement social d'un ménage dans lequel il n'y aurait pas de personne handicapée. En regardant les résultats obtenus par localisation (Ile de France, Province) nous trouvons que ce résultat est vérifié en Province mais pas en Ile de France. On pourrait expliquer cette difficulté d'accès par le fait que le parc social n'est pas suffisamment adapté pour accueillir des personnes handicapées.

### **3.4.4 Type de logement et conditions d'occupation**

#### *Difficulté de paiement de loyer dans le passé*

L'information sur les difficultés passées de paiement de loyer par les ménages est importante pour rassurer les bailleurs sociaux (figures 18, 27 et 36, en annexe). Dans la plupart des cas ce facteur est significatif et associé à un signe négatif. Ce qui veut dire que les ménages qui ont eu des difficultés de paiement de loyer par le passé ont une probabilité d'accès à un logement social inférieure aux autres ménages. Ce résultat vient renforcer l'hypothèse que les bailleurs sociaux donnent une grande importance à la solvabilité du ménage.

#### *Type de logement demandé*

Le fait qu'une très grande partie des logements sociaux est constituée d'appartements (plus de 70 % en 2006) fait que le type de logement demandé par le ménage va influencer sa probabilité instantanée d'accès. La variable caractérisant le type de logement demandé est significative pour les trois périodes et pour la localisation retenue, Province ou Ile de France (figures 19, 28 et 37 en annexe). Nous pouvons voir sur la figure 19 (annexe) que, toutes choses étant égales par ailleurs, un ménage qui souhaite résider dans maison individuelle a une probabilité instantanée d'accès à un logement social inférieure à celle d'un ménage qui est à la recherche d'un appartement.

### ***Taille d'unité urbaine***

Les variables spatiales liées à la taille de la zone d'habitation sont significatives et ont les effets attendus. Les figures (20, 29, 38, en annexe) montrent que les ménages demandeurs de logement social qui se situent à Paris ou dans une de ses villes limitrophes ont la probabilité d'accès à un logement social la plus faible. Arrivent ensuite les logements situés dans la zone qui représente le reste de l'agglomération de Paris, suivi du reste de l'île de France. Par ailleurs nous avons trouvé que les ménages à la recherche d'un logement social situé dans des villes rurales ont les durées moyennes d'accès les plus faibles.

### ***Statut d'occupation du logement au moment de la demande***

Le statut d'occupation du ménage au moment de la demande et lui aussi un facteur significatif dans la détermination de la priorité d'accès. Un ménage vivant dans un logement temporaire ou sans logement a la probabilité la plus élevée d'accès à un logement social (figure 21, 30, 39, en annexe). Ce fait est un résultat direct de la loi qui donne priorité aux ménages sans domicile.

## **3.5 Conclusion**

En utilisant les données provenant des enquêtes logements (1996, 2002 et 2006) nous avons estimé des modèles de durée à temps discret afin de trouver les déterminants de la durée d'accès à un logement social. Pour chaque année de l'enquête nous avons estimé trois modèles : un modèle pour la France métropolitaine, un modèle pour l'île de France et un modèle pour la Province.

Les résultats montrent que la Province et l'île de France ont globalement les mêmes déterminants. On peut toutefois noter que, toutes choses égales par ailleurs, la durée moyenne d'accès à un logement social est plus longue en île de France qu'en Province (figure 12, annexe). La probabilité d'accès augmente avec le temps d'attente.

Les résultats montrent aussi que les bailleurs sociaux donnent une préférence dans l'attribution de logements aux ménages les plus aisés. Les ménages qui ont un revenu haut, qui ont un contrat de travail à durée indéterminée ont, toutes choses

étant égales par ailleurs, une probabilité d'accès à un logement social plus élevée. Par contre les ménages dont le chef est parent isolé, d'origine étrangère ou les ménage qui ont une personne handicapée à charge ont une probabilité d'accès à un logement social faible.

Le type de logement demandé et les conditions d'occupation du logement au moment de la demande ont aussi un impact sur la probabilité d'accès à un logement social des ménages. Demander un logement dans l'agglomération Parisienne ou dans les grandes villes, souhaiter vivre dans une maison individuelle ou avoir connu des difficultés de paiement de loyer diminuent la probabilité d'accès du ménage et donc augmentent la durée moyenne d'attente avant l'obtention d'un logement. Etre sans logement ou logé temporairement au moment de la demande augmente la probabilité d'accès.

## **4 Les déterminants de l'accès à la propriété**

### **4.1 Introduction**

Malgré la disponibilité de l'offre de crédit immobilier et les mesures prise par l'Etat pour encourager et faciliter l'accès à la propriété, le taux de propriétaire en France reste largement inférieur à la moyenne européenne. La proportion de ménages propriétaires était de l'ordre de 57 % en 2007, inférieure d'environ 10% à la moyenne européenne.

Connaitre les facteurs qui influencent la décision de devenir propriétaire pour un ménage permettrait de mieux comprendre les problèmes que connaissent les ménages pour accéder à la propriété et d'agir plus efficacement sur ce problème. Les caractéristiques des ménages (âge, revenu, situation familiale...) ainsi que les caractéristiques des logements (prix, surface, type de logement, situation géographique du logement) sont des variables qui peuvent influencer cette décision.

Dans ce chapitre nous présentons une étude dont l'objectif est de repérer les déterminants de l'accès à la propriété. En utilisant les données issues de l'enquête logement de l'Insee nous estimons un modèle permettant de trouver les facteurs qui influencent positivement ou négativement la probabilité d'accès à la propriété. Contrairement à la littérature existante sur le sujet qui s'est peu intéressée à l'origine du chef de ménage (son lieu de naissance), nous allons donner une importance particulière à cette variable qui semble jouer un rôle non négligeable.

La première section de ce chapitre est consacrée à la littérature existante sur le sujet de l'accès à la propriété. Dans la deuxième section nous présentons le modèle et la méthode d'estimation. La troisième section est divisée en trois parties. Dans la première partie nous présentons et discutons les résultats intermédiaires nécessaires à l'estimation du modèle. Dans la deuxième partie nous présentons les résultats du modèle. La troisième et dernière partie présente les résultats concernant l'origine du chef de ménage et le rôle de cette variable pour mesurer l'accès à la propriété.

## **4.2 Littérature**

Un grand nombre d'études statistiques traite du sujet de l'accès à la propriété en France. Beaucoup d'entre elles ont été consacrées à la description du parc des logements, de ses occupants et à leurs évolutions au cours du temps. Quelques études se sont intéressées aux déterminants de l'accès à la propriété. Cette section est consacrée à ces dernières études.

En s'inspirant du travail d'Ioannides et Kan (1996), Gobillon et Le Blanc (2002, 2004, 2005) ont réussi à mettre en place un modèle qui explique simultanément le choix de mobilité résidentielle et le choix de statut d'occupation en France. Dans leur travail Gobillon et Le Blanc donnent une importance particulière à l'effet des contraintes d'emprunt immobilier sur la décision du ménage. Ils montrent que les politiques de logement mise en place en France, en particulier le prêt à taux zéro, ont eu un effet significatif dans la stimulation de l'accès à la propriété. Ils concluent que sans cette initiative beaucoup de ménages n'auraient pas pu devenir propriétaires ou auraient mis plus de temps pour acquérir leur logement.

Une étude récente s'est intéressée aux inégalités de l'accès à la propriété Bugeja (2011). Il s'agit d'une étude comparative des déterminants de l'accès à la propriété entre la France et le Royaume uni. Dans ce travail Bugeja, analyse la politique de logement et ses effets. Il s'intéresse plus particulièrement à l'effet de la politique de logement sur l'inégalité sociale. Il met en cause la politique de l'Etat en France et dit qu'à l'inverse de la politique du Royaume Uni, les mesures prises en France pour stimuler l'accès à la propriété n'ont pas eu d'effet sur l'inégalité sociale. Il cite entre autres les inégalités d'accès par catégorie d'âge et par catégorie de revenu.

Burjas (2002) a étudié les déterminants de l'accès à la propriété des ménages immigrés. L'étude est faite sur des données américaines en utilisant les données des recensements de 1980, 1990 et 2000. Les résultats montrent que les ménages immigrés ont un taux d'accès à la propriété inférieur aux ménages natifs pour les trois périodes de l'étude avec une différence croissante dans le temps qui part de 12% en 1980 à 19% en 2000. Seulement la moitié de cette différence a été expliquée par les différences de caractéristiques des ménages et des logements. Le reste de la différence peut être due ou à l'omission de variables importantes dans la

modélisation retenue, ou à de la discrimination pratiquée à l'encontre les ménages immigrés.

Les travaux empiriques sur données françaises que nous avons mentionné ont pris en considération l'effet des caractéristiques du ménage dans l'explication du choix de ce dernier, que ce soit le choix de mobilité ou le choix de statut d'occupation. Mais l'effet de l'origine du ménage a été négligé malgré son importance.

Dans notre étude nous estimons un modèle de choix de statut d'occupation plus complet en prenant en compte l'effet de l'origine du ménage. Le choix de statut d'occupation est modélisé suivant la méthode initiée par Goodman (1988). Cette méthode est appropriée aux données observées en coupe instantanée (type de données disponibles). Le modèle est présenté en détail dans la section suivante.

Nous avons introduit une variable binaire qui prend 1 si le ménage est immigré et 0 sinon. Notre objectif par l'introduction de cette variable est de vérifier si, toutes choses étant égales par ailleurs, l'origine du chef du ménage joue un rôle significatif dans la probabilité d'accès à la propriété.

### **4.3 Modèle**

L'estimation du modèle de choix de statut d'occupation est faite en deux étapes. La première étape consiste à l'estimation des variables endogènes du modèle : le revenu permanent, le revenu transitoire du ménage et les prix des logements non informés (valeur et/ou loyer). La deuxième étape consiste à estimer la probabilité d'accès à la propriété.

#### **4.3.1 Le revenu**

Le revenu permanent est estimé en utilisant la méthode « du capital humain ». Cette méthode consiste à régresser le revenu courant sur les variables de capital humain. Des variables comme l'âge, le niveau d'études du chef de ménage et d'autres variables susceptibles d'expliquer l'hétérogénéité entre les revenus des ménages comme la localisation géographique sont considérées dans le modèle.

L'équation de régression est donnée comme suite :

$$B(y_i, \lambda) = B(W_i, \lambda)\mu_1 + V_i\mu_2 + u_i$$

Où :

$B$  est la fonction de transformation de Box-Cox,

$y_i$  est le revenu courant du ménage  $i$ ,

$W_i$  est le vecteur des variables continues qui caractérisent le ménage  $i$ ,

$V_i$  est le vecteur des variables discrètes qui caractérisent le ménage  $i$ ,

$\mu_1$  et  $\mu_2$  sont les vecteurs des paramètres à estimer,

$\lambda$  est le paramètre de Box-Cox.

$u_i$  est le terme d'erreur.

Pour le ménage  $i$ , le revenu permanent est la somme de la valeur prédite du revenu obtenue à partir de l'estimation et des revenus de la propriété perçus par le ménage.

Pour ce même ménage  $i$ , le revenu transitoire est obtenu comme la différence entre le revenu courant et la valeur prédite du revenu, c'est le résidu de l'estimation.

#### 4.3.1.1 La méthode de Box-Cox

La méthode de Box-Cox, (Box and Cox, 1964), est utilisée afin de trouver la forme fonctionnelle qui permet d'obtenir les prédictions les plus précises possibles. La transformation de Box-Cox d'une variable donnée  $S$  notée couramment  $B(S, \lambda)$  est donnée comme suite :

$$B(S, \lambda) = \begin{cases} \frac{S^\lambda - 1}{\lambda} & si & \lambda \neq 0 \\ \log(S) & si & \lambda = 0 \end{cases}$$

Où  $\lambda$  est le paramètre de Box-Cox. Ce paramètre peut être estimé ou contraint aux trois valeurs suivantes : 0, 0.5 ou 1, ces valeurs correspondant respectivement aux formes fonctionnelles : logarithmique, racine carrée ou linéaire.

Les variables indicatrices ne subissent pas sujet de transformation (Davidson & MacKinnon, 2003) particulières.

### 4.3.2 Le ratio valeur-loyer

Goodman (1988) montre que le ratio de la valeur du logement à son loyer est positivement lié au gain de capital attendu de l'achat du logement. Plus la valeur du ratio valeur-loyer est élevée plus le ménage est incité à devenir propriétaire. Pour prendre en compte cet arbitrage, nous introduisons dans notre modèle de choix de statut d'occupation la variable ratio valeur-loyer. Nous ne connaissons pas la valeur des logements qui sont loués durant la période de l'étude et vice-versa nous ne connaissons pas le loyer des logements achetés. Nous ne pouvons pas observer directement le prix concernant le choix alternatif pour le même logement.

Une solution à ce problème est d'utiliser la méthode des prix hédoniques. Afin d'obtenir le prix et les loyers de tous les biens immobiliers cette méthode consiste à régresser le prix sur les caractéristiques du logement. Les paramètres obtenus sont utilisés pour prédire les prix et les loyers. Afin d'obtenir la meilleur prédiction possible nous utilisons également la transformation de Box-Cox.

L'équation du prix est donnée ci-dessous. Les maisons et les appartements n'ont pas forcément les mêmes déterminants pour expliquer leur valeur, l'estimation a donc été faite séparément pour les deux.

$$B(P_{ji}, \lambda) = B(D_{ji}, \lambda)\delta_1 + I_{ji}\delta_2 + \omega_{ji}$$

Où l'indice j prend la valeur 1 si le logement du ménage i est un appartement et 0 si c'est une maison.

$P_i$  est le prix des services logements (valeur ou loyer),

$D_i$  est un ensemble de variables continues qui caractérisent le logement i,

$I_i$  est un ensemble des variables discrètes qui caractérisent le logement  $i$ ,

$\delta_1$  et  $\delta_2$  sont les vecteurs des paramètres à estimer.

$\omega_{ji}$  est le terme d'erreur.

### 4.3.1 Le choix de statut d'occupation

Le choix de statut d'occupation est estimé en utilisant un modèle de choix discret simple (logit ou probit). L'information sur les variables indépendantes susceptibles d'influencer la probabilité d'accès à la propriété ne sont que partiellement données pour les ménages qui ont déménagé avant les quatre dernières années précédents l'enquête. Nous nous sommes donc restreindre aux ménages qui ont déménagé dans les 4 dernières années précédant l'enquête. Ce choix n'est pas sans conséquences puisque cette restriction est susceptible de causer un biais de sélection.

Afin de tester et de contrôler ce biais nous utilisons un modèle probit bivarié avec biais de sélection (bivariate probit with a sample selection, Wooldridge 2002). Le modèle est constitué de deux équations qui sont estimées simultanément par la méthode de maximum de vraisemblance.

L'équation de sélection (Choix de mobilité):

$$M_i = \begin{cases} 1 & \text{si} \\ 0 & \text{si non} \end{cases} \quad \text{avec} \quad Demenage_i^* = X_i \beta_1 + \varepsilon_i$$

L'équation de comportement<sup>20</sup> (Choix de statut d'occupation):

$$O_i = \begin{cases} 1 & \text{si } Achat^* > 0 \\ 0 & \text{si non} \end{cases} \quad \text{avec} \quad Achat_i^* = Z_i \beta_2 + v_i$$

---

<sup>20</sup> Pour cette équation nous considérons seulement les observations avec  $M_i = 1$

Où :

$M_i$  est une variable binaire qui prend 1 si le ménage  $i$  a déménagé au cours des quatre dernières années précédant l'enquête, 0 sinon.

$O_i$  est une variable binaire qui prend 1 si le ménage  $i$  a choisi de devenir propriétaire après son déménagement, 0 sinon.

$X_i$  et  $Z_i$  sont respectivement les vecteurs des variables indépendantes qui expliquent le choix de mobilité et le choix de statut d'occupation pour le ménage  $i$ .

La fonction de vraisemblance est la suivante :

$$\ln L = \sum_{i=1}^N \{m_i o_i \ln \Phi_2(X_i \beta_1, Z_i \beta_2, \rho) + o_i (1 - m_i) \ln [\Phi(X_i \beta_1) - \Phi_2(X_i \beta_1, Z_i \beta_2, \rho)] + (1 - o_i) \ln \Phi(-X_i \beta_1)\}$$

Où

$\Phi(-X_i \beta_1)$  est la probabilité que  $m_i = 0$  (le ménage  $i$  ne déménage pas),

$\Phi(X_i \beta_1) - \Phi_2(X_i \beta_1, Z_i \beta_2, \rho)$  est la probabilité que  $m_i = 1$  et  $o_i = 0$  (le ménage  $i$  a déménagé mais il n'est pas devenu propriétaire),

$\Phi_2(X_i \beta_1, Z_i \beta_2, \rho)$  est la probabilité que  $m_i = 1$  et  $o_i = 1$ . (le ménage  $i$  a déménagé et est devenu propriétaire)

Avec

$\Phi$  la fonction de répartition de la loi normale centrée réduite,

$\Phi_2$  la fonction de répartition jointe d'une loi normale bivariée.

Le modèle de choix de statut d'occupation va nous permettre de repérer les variables qui influencent significativement la probabilité d'accès à la propriété. Dans le modèle nous allons introduire une variable binaire caractérisant l'origine du chef de ménage, c'est-à-dire égale 1 si le ménage est immigré et égale à zéro si non. Si le coefficient associé à cette variable est significatif cela veut dire qu'il y'a une différence entre les ménages natifs et les ménages immigrés dans la probabilité d'accès à la propriété.

Afin de trouver l'origine de cette différence nous allons utiliser la méthode d'Oaxaca présentée dans la section suivante.

### 4.3.1 La décomposition d'Oaxaca

La méthode d'Oaxaca va nous permettre dans le cas où il existe une différence significative entre les ménages natifs et les ménages immigrés concernant la probabilité d'accès à la propriété de repérer les origines de cette différence. En utilisant la méthode d'Oaxaca nous pouvons connaître, pour la probabilité d'accès à la propriété, la part de la différence due à des différences de caractéristiques entre les deux groupes de ménages (Natifs et immigrés). Cette part, est appelée la part expliquée et la part inexpliquée de la différence, appelée la part résiduelle.

La décomposition d'Oaxaca pour un modèle linéaire est donnée par l'équation suivante :

$$\bar{Y}^F - \bar{Y}^I = [(\bar{X}^F - \bar{X}^I)\hat{\beta}^F] + [\bar{X}^I(\hat{\beta}^F - \hat{\beta}^I)]$$

L'équivalent de la décomposition d'Oaxaca pour un modèle non linéaire est donnée par l'équation ci-dessous :

$$\bar{Y}^F - \bar{Y}^I = \left[ \sum_{i=1}^{N^F} \frac{\Phi(X_i^F \hat{\beta}^F)}{N^F} - \sum_{i=1}^{N^I} \frac{\Phi(X_i^I \hat{\beta}^F)}{N^I} \right] + \left[ \sum_{i=1}^{N^I} \frac{\Phi(X_i^I \hat{\beta}^F)}{N^I} - \sum_{i=1}^{N^I} \frac{\Phi(X_i^I \hat{\beta}^I)}{N^I} \right] \quad (1)$$

Où :

$\bar{Y}^F$  est la moyenne des probabilités d'accès pour les ménages natifs

$\bar{Y}^I$  est la moyenne des probabilités d'accès pour les ménages immigrés

$\hat{\beta}^F$  est le vecteur des coefficients du modèle estimé pour l'ensemble des ménages natifs

$\hat{\beta}^I$  est le vecteur des coefficients du modèle estimé pour l'ensemble des ménages immigrés

$X_i^F$  est le vecteur des valeurs des variables explicatives pour le ménage natif i

$X_i^I$  est le vecteur des valeurs des variables explicatives pour le ménage immigré  $i$

$N^F$  est le nombre de ménages natifs

$N^I$  est le nombre de ménages immigrés

$\Phi$  est la fonction de répartition de la loi normale centrée réduite.

$\left[ \sum_{i=1}^{N^F} \frac{\Phi(X_i^F \hat{\beta}^F)}{N^F} - \sum_{i=1}^{N^I} \frac{\Phi(X_i^I \hat{\beta}^F)}{N^I} \right]$  est l'équivalent dans le modèle linéaire de la différence

des caractéristiques des deux groupes pondérée par les coefficients du groupe des ménages natifs. Cela nous donne la part de la différence de la probabilité moyenne entre ménages natifs et ménages immigrés expliquée par la différence entre les caractéristiques des deux groupes.

$\left[ \sum_{i=1}^{N^I} \frac{\Phi(X_i^I \hat{\beta}^F)}{N^I} - \sum_{i=1}^{N^I} \frac{\Phi(X_i^I \hat{\beta}^I)}{N^I} \right]$  est l'équivalent dans le modèle linéaire de la différence

des coefficients des deux groupes pondérée par les caractéristiques du groupe des ménages immigrés. Cela nous donne la part de la différence de probabilité qui reste inexpliquée, qu'on appelle aussi la part résiduelle.

On pourrait aussi calculer cette différence en prenant comme poids le coefficient du groupe des immigrés et les caractéristiques de la population des natifs. On obtient alors l'équation (2)

$$\bar{Y}^F - \bar{Y}^I = \left[ \sum_{i=1}^{N^F} \frac{\Phi(X_i^F \hat{\beta}^I)}{N^F} - \sum_{i=1}^{N^I} \frac{\Phi(X_i^I \hat{\beta}^I)}{N^I} \right] + \left[ \sum_{i=1}^{N^I} \frac{\Phi(X_i^F \hat{\beta}^F)}{N^F} - \sum_{i=1}^{N^I} \frac{\Phi(X_i^I \hat{\beta}^I)}{N^I} \right] \quad (2)$$

Les résultats sont comparables mais, étant donné que les poids sont différents, les valeurs calculées pour les deux parties ne sont pas égales. Dans la pratique on préfère une solution intermédiaire en pondérant le premier terme par les coefficients issus de l'estimation du modèle sur l'ensemble de ménages (natifs et immigrés) c'est-à-dire sur l'échantillon complet (pooled).

Fairlie (2005) offre une méthode de décomposition pour les modèles non linaires en se basant sur le même principe que celui de la méthode D'Oaxaca pour les modèles linéaires. La méthode de Fairlie ne permet pas seulement d'obtenir la part expliquée

par l'ensemble des variables explicatives et la part résiduelle mais elle permet aussi de voir la part de la différence expliquée par chaque variable prise séparément.

Pour comprendre la démarche pratique d'estimation nous allons prendre l'exemple d'un modèle à deux variables explicatives  $X_1$  et  $X_2$ . Afin de calculer la part de la différence expliquée par les variables  $X_1$  et  $X_2$  nous allons procéder comme suite

1) faire l'estimation du modèle complet (avec les natifs et les immigrés)

Nous obtenons  $\hat{Y} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 X_1 + \hat{\beta}_2 X_2$

2) calculer la probabilité moyenne pour les ménages en utilisant  $X_1^F$  et  $X_2^F$  :

$$\sum_{i=1}^{N^F} \frac{\Phi(\hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 X_1^F + \hat{\beta}_2 X_2^F)}{N^F}$$

3) calculer la probabilité moyenne pour les ménages en utilisant  $X_1^I$  et  $X_2^F$  :

$$\sum_{i=1}^{N^F} \frac{\Phi(\hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 X_1^I + \hat{\beta}_2 X_2^F)}{N^F}$$

La différence entre les deux probabilités moyennes nous donne la contribution de la variable  $X_1$  dans la différence de la probabilité moyenne entre les deux groupes.

#### **4.4 Résultats**

Les estimations sont réalisées sur les données provenant de l'enquête logement 2006. L'enquête la plus récente et la plus complète en matière d'informations sur l'accès à la propriété. Une présentation détaillée des statistiques descriptives a été faite dans la section 2.3. Les résultats sont présentés dans l'ordre d'estimation. Cette section commence par la présentation des résultats intermédiaires (estimation du revenu permanent, estimation des prix). Ensuite nous présentons les résultats de l'estimation du modèle de choix du statut d'occupation. Une dernière partie est consacrée à l'origine du ménage et la décomposition d'Oaxaca.

## **4.4.1 Résultats intermédiaires**

### **4.4.1.1 Le revenu permanent**

Le revenu permanent est estimé séparément pour les locataires et les propriétaires. Les résultats des estimations sont présentés dans le tableau 6.

Les variables sont significatives et ont le signe attendu. Le revenu est positivement corrélé avec le niveau d'enseignement. Pour l'ensemble des ménages en âge de travailler, le revenu augmente avec l'âge du chef de ménage. La relation commence à décroître pour les plus de 65 ans. Vivre en couple ou vivre avec un conjoint qui occupe un emploi influence positivement le revenu du ménage. Toutes choses étant égales par ailleurs, les ménages immigrés ont en moyenne un revenu inférieur aux ménages natifs. Le revenu est influencé par la localisation géographique du ménage. Les ménages qui habitent Paris ou son agglomération ont en moyenne le revenu le plus élevé.

Le paramètre de Cox-Box prend la valeur de 0,42 pour les locataires et de 0,45 pour les propriétaires. Cela montre que la forme fonctionnelle est plus proche d'une fonction racine. Notons que dans les travaux empiriques sur le marché du travail la forme la plus utilisée est la forme logarithme. Bien que visiblement ce ne soit pas la forme la plus adaptée, l'intérêt principal de la forme logarithmique est que l'on obtient une interprétation directe des paramètres en termes d'élasticités.

**Tableau 6 : Estimation du revenu permanent**

Variables	Locataire		Propriétaire	
	Coeff	StdErr	Coeff	StdErr
Constante	120.27	1.71	154.92	1.54
Diplôme universitaire deuxième cycle	31.91	1.47	57.03	1.07
Diplôme universitaire premiers cycle	22.65	1.67	35.83	1.23
Diplôme BAC et BP	9.15	1.53	26.79	1.14
Diplôme CAP et BEP	5.81	1.37	8.31	0.92
Diplôme PEBC et moins	Ref.			
Age moins de 30 ans	-16.64	1.29	-18.14	2.18
Age entre 30 et 39 ans	Ref.			
Age entre 40 et 49 ans	8.30	1.31	16.36	1.04
Age entre 50 et 64 ans	16.09	1.55	21.33	1.03
Age 65 ans et plus	14.16	1.89	8.21	1.20
Couple	25.23	1.16	41.78	0.86
Conjoint occupe un emploi	31.18	1.37	27.36	0.87
Immigrés	-30.08	1.48	-22.30	2.04
Ville rurale	-5.61	1.95	-26.09	1.15
Ville de moins de 50000 habitants	-9.27	1.59	-22.20	1.18
Ville entre 50 000 et 200 000 habitants	-2.93	1.74	-18.06	1.28
Ville entre 200 000 et 2 000000 habitants	-6.97	1.31	-17.41	1.09
Paris et son agglomération	Ref.			
R-Square	0.417		0.4621	
Lambda	0.42		0.44	

Lecture du tableau :

Sans étoile : significative à 1%,

\* : Significative à 5%,

\*\* : Significative à 10%,

\*\*\* : Non significative à 10%.

#### **4.4.1.2 L'estimation des prix de logements (valeur et loyer)**

L'estimation des valeurs et des loyers des logements a été faite séparément pour les appartements et les maisons. Les résultats sont présentés dans le tableau 7 pour les prix des biens immobiliers et le tableau 8 pour les loyers.

Le nombre d'années passées dans le logement et l'année de construction du logement sont significatives et sont corrélées négativement avec le prix du logement. Cela montre que, toutes choses étant égales par ailleurs, les ménages qui ont acquis leur logement récemment ou les ménages qui ont accédé à des logements construits récemment, font face à des prix relativement plus élevés.

Nous avons introduit une variable qui prend en compte la différence entre la qualité des villes en se basant sur la répartition des types d'occupation des chefs de ménage par ville. La variable retenue a été proposée par Tabard (2002) (voir le tableau 13 dans l'Annexe pour la définition de la variable). Cette variable montre que le prix est plus élevé dans les villes peuplées majoritairement par des cadres (Manager, administration, technologie). Les prix les moins élevés sont observés dans les villes peuplées majoritairement par des ouvriers (agriculture, industrie).

Les variables reflétant la qualité du logement sont aussi positivement corrélées avec le prix des logements. Comme on pouvait s'y attendre, les prix des logements situés en agglomération parisienne sont plus élevés.

**Tableau 7 : Estimation du loyer et de la valeur des Appartement**

Variables	Loyer		Valeur	
	Coeff	StdErr	Coeff	StdErr
Constante	6.424	0.035	12.299	0.074
Nombre d'année occupation	-0.010	0.001	-0.011	0.004
Construit avant 1949	-0.081	0.016	-0.238	0.043
Construit entre 1949 et 1961	-0.100	0.019	-0.285	0.046
Construit entre 1962 et 1967	-0.080	0.021	-0.308	0.045
Construit entre 1968 et 1974	-0.116	0.018	-0.273	0.042
Construit entre 1975 et 1981	-0.089	0.021	-0.284	0.046
Construit entre 1982 et 1989	-0.070	0.022	-0.180	0.049
Construit entre 1990 et 1998	-0.063	0.020	-0.092	0.051
Construit à partir de 1999	Ref.			
Nombre de chambre	0.182	0.005	0.168	0.012
Pas de chambre d'eau	-0.476	0.049		
Une chambre d'eau	-0.145	0.026	-0.241	0.037
Deux chambres d'eau et plus	Ref.			
Ascenseur	0.066	0.011	0.110	0.027
Nombre de mesure de sécurité	0.048	0.007	0.072	0.018
garage	0.028	0.013		
Administration	-0.155	0.016	-0.424	0.044
Agriculture	-0.327	0.034	-0.451	0.157
Chômage	-0.198	0.016	-0.448	0.044
industrie	-0.356	0.034	-0.535	0.109
Industrie qualifié	-0.209	0.020	-0.497	0.050
semi agricoles	-0.190	0.027	-0.375	0.080
technologie	-0.149	0.015	-0.373	0.039
Management	Ref.			
Ville rurale	-0.277	0.038	-0.222	0.145
Ville de moins de 50000 habitants	-0.251	0.020	-0.180	0.060
Ville entre 50 000 et 200 000 habitants	-0.311	0.018	-0.225	0.046
Ville entre 200 000 et 2 000000 habitants	-0.222	0.014	-0.056	0.037
Paris et son agglomération	Ref.			
R-Square	0.454		0.55	
Lambda	0.01		0	

Lecture

Sans étoile : significative à 1%,

\* : Significative à 5%,

\*\* : Significative à 10%,

\*\*\* : Non significative à 10%.

Tableau 8 : Estimation du loyer et de la valeur des maisons

Variables	Loyer		Valeur	
	Coeff	StdErr	Coeff	StdErr
Constante	24.892	0.476	58.662	0.813
Nombre d'année d'occupation	-0.130	0.009		
Construit avant 1949	-1.676	0.194	-1.467	0.340
Construit entre 1949 et 1961	-1.168	0.252	-1.026	0.512
Construit entre 1962 et 1967	-1.097	0.364	-0.087	0.653
Construit entre 1968 et 1974	-0.927	0.274	0.742	0.494
Construit entre 1975 et 1981	-0.604	0.302	1.347	0.480
Construit entre 1982 et 1989	-0.708	0.291	1.267	0.452
Construit entre 1990 et 1998	-0.136	0.273	2.056	0.510
Construit à partir de 1999	Ref.			
Nombre de chambre	0.793	0.055	1.198	0.086
Pas de chambre d'eau	-3.861	0.830		
Une chambre d'eau	-1.542	0.205	-2.521	0.246
Deux chambres d'eau et plus	Ref.			
garage	0.394	0.142	0.623	0.274
Nombre de mesure de sécurité	0.710	0.126	1.571	0.165
Administration	-1.202	0.344	-4.188	0.643
Agriculture	-2.496	0.345	-6.622	0.619
Chômage	-1.405	0.381	-4.988	0.694
industrie	-3.159	0.367	-7.207	0.630
Industrie qualifié	-1.717	0.337	-5.518	0.573
semi agricoles	-1.894	0.347	-5.509	0.610
technologie	-0.749	0.339	-2.750	0.562
Management	Ref.			
Ville rurale	-2.749	0.351	-3.124	0.504
Ville de moins de 50000 habitants	-2.074	0.335	-2.025	0.496
Ville entre 50 000 et 200 000 habitants	-2.190	0.364	-2.244	0.544
Ville entre 200 000 et 2 000000 habitants	-1.591	0.317	-1.089	0.468
Paris et son agglomération	Ref.			
R-Square	0.48		0.38	
Lambda	0.34		0.21	

Lecture :

Sans étoile : significative à 1%,

\* : Significative à 5%,

\*\* : Significative à 10%,

\*\*\* : Non significative à 10%.

#### **4.4.2 Le choix du statut d'occupation**

La décision du choix de statut d'occupation est estimée simultanément avec la décision de mobilité. Les résultats sont présentés dans les tableaux 9 et 10. Le tableau 9 présente les résultats du choix de mobilité, le tableau 10 présente les résultats du choix du statut d'occupation.

Les résultats sur le choix de statut d'occupation montrent que la probabilité d'accès à la propriété est décroissante avec l'année d'accès. Cela est fort probablement causé par la forte croissance des prix de vente de logement sur la période et la stabilité des loyers (cf. Section 2.2.2).

La probabilité d'accès à la propriété est positivement corrélée avec le revenu permanent. Elle est aussi positivement corrélée avec l'âge et le statut marital du chef de ménage. Comme prévu par la théorie le paramètre du ratio valeur loyer prend un signe positif et il est significatif.

Le paramètre de la variable binaire utilisée pour contrôler l'effet de l'origine du ménage est significatif et négatif. Cela montre que la différence entre les deux groupes existe. Dans la section suivante nous allons essayer d'expliquer l'origine de cette différence.

**Tableau 9 : Choix de mobilité**

<b>Variables</b>	<b>Estimation</b>	<b>Std_Err</b>
Constante	1,2183	0,2470
Accédé en 2002	0,5078	0,0423
Accédé en 2003	3,5340	0,1299
Accédé en 2004	3,1933	0,1064
Accédé en 2005	Ref.	
Age	-0,1061	0,0055
Age au carré	0,0007	0,0001
Log du revenu courant	0,1709	0,0230
Diplôme universitaire deuxième cycle	0,1453	0,0455
Diplôme universitaire premiers cycle	*0,1183	0,0491
Diplôme BAC et BP	0,1255	0,0454
Diplôme CAP et BEP	***-0,0073	0,0391
Diplôme PEBC et moins	Ref.	
Chef de ménage occupe un emploi	-0,1897	0,0432
Immigré	-0,3515	0,0591
Conjoint occupe un emploi	-0,1293	0,0344
Vie dans une maison avant	-0,1519	0,0341
Été propriétaire avant	-1,3746	0,0327
Ville rurale	0,1451	0,0412
Ville de moins de 50000 habitants	0,1545	0,0396
Ville entre 50 000 et 200 000 habitants	0,1859	0,0437
Ville entre 200 000 et 2 000 000 habitants	Ref.	
Paris et son agglomération	-0,1975	0,0424
Occupé un logement très surpeuplé avant	Ref.	
Occupé un logement surpeuplé avant	0,3509	0,1254
Occupé un logement normal avant	0,5675	0,1108
Occupé un logement sous-peuplé avant	0,4719	0,1130
Occupé un logement très sous-peuplé avant	0,5318	0,1155

Lecture :

Sans étoile : significative à 1%,

\* : Significative à 5%,

\*\* : Significative à 10%,

\*\*\* : Non significative à 10%.

**Tableau 10 : Choix de statut d'occupation**

<b>Variables</b>	<b>Estimation</b>	<b>Std_Err</b>
Constante	-4,1108	0,2150
Accédé en 2002	0,5078	0,0720
Accédé en 2003	0,3970	0,0718
Accédé en 2004	*0,1475	0,0680
Accédé en 2005	Ref.	
Revenu permanent	0,0605	0,0020
Revenu transitoire	-0,0070	0,0015
Age	0,0377	0,0086
Age au carré	*-0,0002	0,0001
Occupe un emploi	0,2664	0,0665
Marié	*0,1071	0,0421
Immigré	-0,2413	0,0854
Ratio valeur loyer	0,0026	0,0005
Eté propriétaire avant	0,6075	0,0635
Ville rural	0,7345	0,0544
Ville de moins de 50000 habitants	**0,1045	0,0536
Ville entre 50 000 et 200 000 habitants	*0,1536	0,0598
Ville entre 200 000 et 2 000000 habitants	Ref.	
Paris et son agglomération	-0,1563	0,0604
Rho	** -0,0972	0,0589

Lecture :

Sans étoile : significative à 1%,

\* : Significative à 5%,

\*\* : Significative à 10%,

\*\*\* : Non significative à 10%.

### 4.4.3 Décomposition d'Oaxaca

Les résultats de la décomposition de la différence de probabilité d'accès à la propriété entre ménages natifs et ménages immigrés sont présentés dans le tableau 11 :

Tableau 11 : Décomposition d'Oaxaca

Variables	Contribution	Std err	Contribution en %
Année d'accès au logement	-0,0151	0,0016	-4,06%
Revenu	0,2254	0,0036	60,54%
Age	0,0041	0,0010	1,11%
Emploi	0,0058	0,0008	1,55%
Statut marital	-0,0039	0,0009	-1,04%
Ratio Valeur Loyer	0,0206	0,0022	5,52%
Eté Propriétaire avant	0,0310	0,0018	8,32%
Localisation géographique	0,0649	0,0033	17,42%
Rho	-0,0013	0,0004	-0,35%
<b>Total</b>	<b>0,3318</b>		<b>89,01%</b>

Les résultats montrent qu'une importante partie de la différence de probabilité d'accès entre les ménages natifs et les ménages immigrés est expliquée par la différence de revenu entre les deux groupes. La part expliquée par la différence de revenu représente plus de 60 % de la différence totale. Vient en deuxième position la localisation géographique du logement. Cette variable explique plus de 17 % de la différence totale.

La part qui reste non expliquée par la différence des caractéristiques, appelée aussi la part résiduelle, compte pour 11% de la différence totale. Comme nous l'avons déjà dit, cette part inexplicable peut être due à l'omission de variables importantes comme la différence culturelle entre les deux groupes. Cette part inexplicable peut aussi être due à de la discrimination exercée à l'égard des immigrés au moment de l'attribution des crédits immobiliers de la part des banques.

En comparant nos résultats avec les travaux empiriques faits aux Etats Unis ou en Australie, nous trouvons que la part résiduelle est plus faible qu'ailleurs. En Australie la part inexplicable est en moyenne supérieure à 30%.

## **4.5 Conclusion**

Afin de trouver les déterminants de l'accès à la propriété nous avons estimé un modèle de choix de statut d'occupation. L'estimation a été faite en deux étapes. Dans une première étape nous avons estimé le revenu permanent et le revenu transitoire des ménages ainsi que loyer et le prix des logements. Ces variables endogènes estimées ont été introduites dans la seconde étape qui consistait à estimer le choix du statut d'occupation. Concernant la première étape, les résultats sont conformes à ceux obtenus dans les études empiriques réalisées sur le sujet. Les résultats de la seconde étape montrent que la probabilité d'accès à la propriété augmente avec l'augmentation du revenu permanent et avec l'âge du ménage. Le fait que le chef du ménage occupe un emploi, qu'il soit marié ou qu'il soit propriétaire avant son déménagement augmentent ses chances de devenir propriétaire. Le fait que le chef du ménage habite Paris ou son agglomération diminue les chances du ménage pour devenir propriétaire.

Les résultats montrent aussi l'existence d'une différence dans l'accès à la propriété entre les ménages immigrés et les ménages natifs. Cette différence a été décomposée en utilisant la méthode d'Oaxaca. La décomposition montre que plus de 89% de cette différence est expliquée par la différence des caractéristiques des ménages.

## Conclusion générale

Dans ce travail de thèse nous nous sommes intéressés à l'accès au logement. Plus précisément, nous avons étudié deux types d'accès : la durée d'attente avant d'obtenir un logement social et la décision de devenir propriétaire. Grâce à des modélisations économétriques, l'objectif de ce travail est de repérer les facteurs qui ont un effet sur ces variables d'intérêt.

Le premier chapitre de cette thèse fournit une description de la situation en terme de logement en France. Nous présentons dans ce chapitre l'historique, l'organisation et le fonctionnement du logement social. En particulier, nous avons décrit les critères d'éligibilité pour l'accès à ce type de logement et la procédure à suivre par le ménage pour l'obtention d'un logement social. Concernant l'accès à la propriété, nous nous sommes intéressés au rôle joué par l'Etat et aux différents types de crédits proposés aux ménages sur le marché de crédit immobilier.

Le deuxième chapitre présente des statistiques caractérisant le logement social ainsi que les données qui ont été utilisées pour le travail statistique réalisé dans cette thèse. Ces données sont issues de trois enquêtes logement de l'Insee, celles de 1996, de 2002 et de 2006.

Les deux chapitres suivants présentent les deux études économétriques réalisées. La première étude (chapitre 3) s'intéresse à la durée d'obtention d'un logement social. L'objectif de ce chapitre est de déterminer les variables qui ont une influence sur cette durée. Les résultats obtenus nous permettent de repérer les critères utilisés par les bailleurs sociaux pour attribuer leurs logements. L'étude est réalisée à partir d'un modèle de durée en temps discret. Les résultats obtenus montrent d'une part que la probabilité instantanée d'accès à un logement social augmente avec la durée d'attente. On montre de plus que la durée d'accès à un logement social dépend de la situation financière du ménage : plus le revenu des ménages est faible, plus cette durée sera longue. Ce résultat est complété par le fait que les ménages en situation précaire sur le marché du travail (contrat à durée déterminée par exemple) ont des durées d'accès à un logement social plus longues. Il semblerait donc que les bailleurs sociaux soient prudents et décident d'attribuer les logements sociaux vacants aux ménages les plus solvables. Ce résultat est confirmé par le fait que les

ménages ayant eu des problèmes de paiement de loyer avant le dépôt de la demande ont des durées moyennes d'obtention d'un logement social plus longues. D'autres variables explicatives ont un effet sur cette durée : les ménages d'origine étrangère, les parents isolés, les ménages dont un des membres est handicapé ou encore ceux qui souhaitent résider en Ile de France ou dans une maison individuelle ont des durées moyennes d'accès à un logement social plus longues. En revanche les bailleurs sociaux ont tendance à s'occuper rapidement des ménages sans logement officiel ou logés temporairement. Cette étude vient compléter un certain nombre d'études très descriptives sur le sujet. Toutefois, on peut penser que les résultats obtenus seraient plus précis si l'on observait les données sur la durée de manière plus fine et en continue, en mois par exemple, et non pas en classes.

La seconde étude (chapitre 4) s'intéresse à l'accès à la propriété des ménages. Il apparaît que la probabilité d'accès augmente avec le niveau de revenu permanent, avec l'âge du chef de ménage, avec le fait d'occuper un emploi et d'être marié. Cette probabilité décroît si le ménage souhaite résider dans la région parisienne ou si le chef de ménage est d'origine immigrée. Concernant ce dernier point nous montrons que la différence qui existe entre les probabilités d'accéder à la propriété des natifs et des immigrés est expliquée à plus de 89 %. Les principales variables qui expliquent cette différence sont le niveau de revenu permanent et la localisation géographique de la demande (Ile de France, province). Ce travail sur données françaises vient compléter des études existantes sur le sujet, en particulier l'effet obtenu pour la variable origine. On peut regretter que les toutes informations utilisées pour cette analyse n'aient pas été disponibles pour les enquêtes de 1996 et 2002. Cela nous aurait permis de faire des comparaisons et de voir comment a évolué au cours du temps la probabilité qu'un ménage devienne propriétaire.

## Références bibliographiques

### *Livres*

**Allison P. D.**, (1995). « Survival analysis using SAS, a practical guide », SAS publishing.

**Amzallag M. et Taffin C.**, (2003). « Le logement social », Politiques locales, Dexia, Crédit Local, LGDJ, Paris.

**Cameron A. C. et Trivedi P. K.**, (2005). « Microeconomic methods and applications », Cambridge university press.

**Christian J.**, (2009). « Comprendre la crise du logement », édition les belles lettres, Paris.

**Davidson R. et MacKinnon J. G.**, (2003). *Econometric Theory and Methods*, Oxford University Press (New York).

**Dumont M-J.** (1991). « Le Logement social à Paris », 1850-1930 : Les Habitations à bon marché, Mardaga.

**Grépinet P.**, (2006). « La crise du logement, des chiffres pour comprendre des pistes pour agir », L'aharmattan, Paris.

**Singer J. et Willet J. B.**, (2003). « Applied longitudinal data analysis, modeling change and event occurrence », Oxford university press.

**Stébé J-M.**, (2007). « le logement social en France », 3<sup>ème</sup> édition, Que sais-je ?, Presses universitaire de France, Paris.

**Wooldridge J. M.**, (2002). « Econometric analysis of cross section and panel data », Massachusetts Institutes of Technology Press

## **Articles**

**Bahchieva A. et Hosier A.**, (2001). « Determinants of tenure duration in public housing: The case of New York City », *Journal of housing research*, Volume 12, Issue 2, 2001, pp. 307-348.

**Bigot R.**, (2010). « Les difficultés de logement des classes moyennes et les besoins de mobilité résidentielle », *Conditions de vie et Aspirations des Français*, n° 263, CREDOC.

**Briant P. et Donzeau N.**, (2011). « Être sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles : La situation dans les années 2000 », *Insee première*, n°1330.

**Boëldieu J. et Thave S.**, (2000), « Le logement des immigrés en 1996 », *Insee première*, n°730.

**Bourassa S. C.**, (1994). « Immigration and Housing Tenure Choice in Australia », *Journal of Housing Research* 5(1), pp. 117-137.

**Bugeja F.**, (2011). « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels, Étude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005) », *Revue française de sociologie*, Vol. 52, p. 37-69.

**Cantant A., Gataulina L. et Zimmermann, K.F.**, (2007). "Ethnic Identity and Immigrant Homeownership", IZA Discussion Paper series No, 3050.

**Castéran B. et Ricroch L.**, (2008), « Les logements en 2006 : Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee première*, n°1212.

**Chaput H., Luu Kim K-H., Salembier L. et Solard J.**, (2010). « Patrimoine des ménages début 2010 : Une recomposition au détriment de l'épargne-logement », *Insee première*, n°1325.

**Chardon O., Daguet F. et Vivas E.**, (2008). « Les familles monoparentales, Des difficultés à travailler et à se loger », *Insee première*, n°1195.

**Daubresse M.**, (2003). «La reprise de l'accession à la propriété», *Insee première*, n° 913.

**Debrand T. et Taffin C.,** (2005). « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *ÉCONOMIE ET STATISTIQUE* N°381-382.

**Debrand T. et Taffin C.,** (2006). « Les changements de résidence : entre contraintes familiales et professionnelles », *Données sociales. La société française*, Paris, Insee, pp. 505-513.

**Djefal S. et Eugène S.,** (2004). « Etre propriétaire de sa maison : un rêve largement partagé, quelques risques ressentis », *Consommation et mode de vie* n°177, CREDOC.

**Driant J-C. et Rieg C.,** (2004). « Les ménages à bas revenus et le logement social », Insee première, n°962.

**Fairlie R. W.,** (2005). « An extension of the Blinder-Oaxaca decomposition technique to logit and probit models », *Journal of Economic and Social Measurement* 30, pp. 305–316.

**Gobillon L. et Le Blanc D.,** (2002). « The Impact of Borrowing Constraints on Mobility and Tenure Choice », *Crest Working Papers*, n° 2002-28.

**Gobillon L. et Le Blanc D.,** (2004). « L'impact des contraintes d'emprunt sur la mobilité résidentielle et les choix de statut d'occupation des ménages : un modèle simple de demande », *Annales d'Économie et de Statistique*, vol. 74, pp. 15-45.

**Gobillon L. et Le Blanc D.,** (2005). « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », *économie et statistique* n°381-382, pp. 63-89.

**Goodman A. C. et Kawai M.,** (1982). "Permanent Income, Hedonic Prices, and Demand for Housing : New Evidence", *Journal of Urban Economics*, 12, PP 214-237.

**Goodman A. C.,** (1988). "An Econometric Model of Housing Price, Permanent Income, Tenure Choice, and Housing demand", *Journal of Urban Economics*, 23, PP 327-353.

**Graëffly R.,** (2008). "Logement social et politique de non-discrimination en Europe", l'Harmattan, Paris.

**Hansen J. L., Formby J. P. et Smith W. J.,** (1996). "The Income Elasticity of Demand for Housing Evidence from Concentration Curves", JOURNAL OF URBAN ECONOMICS 39, pp.173-192.

**Ioannides Y. M. et Kan K.,** (1996). « Structural Estimation of Residential Mobility and Housing Tenure Choice », Journal of Regional Science, vol. 36, n° 3, pp. 335-363.

**Jacquot A.,** (2006). « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », Données sociales - La société française, INSEE.

**Jacquot A.,** (2007). « L'occupation du parc HLM : éclairage à partir des enquêtes logement de l'INSEE », document de travail N°F0708, INSEE.

**Jevvery A. D.,** (1990). Selection bias in linear regression logit and probit models, Sociological methods and research, Vol. 18, PP. 360-318.

**Laferrère A.,** (2008). « La paupérisation du parc HLM : essai de vision dynamique », INSEE et CREST.

**Laferrère A. et Le Blanc D.,** (2001). « The Effect of Public Social Housing on Households Consumption in France », Journal of Housing Economics, 10, pp. 429-455.

**Le Blanc D., Laferrère A. et Pigois R.,** (1999). « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », Economie et Statistique, N°328, pp. 37-60.

**Le Blanc D. et Laferrère A.,** (2004). « How do housing allowances affect rents? An empirical analysis of the French case », Journal of Housing Economics, 02,001, pp. 01-32.

**Myers D. et Lee S. W.,** (1996). « Immigration Cohorts and Residential Overcrowding in Southern California », Demography, Vol. 33, N° 1, pp. 51-65.

**Simon M-O.,** (1999). « Le logement social face à l'exclusion: bien mais peut mieux faire », Consommation et mode de vie n°139, CREDOC.

**Simon P.**, (2001). « Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social », Note de synthèse N°3, GIP GELD.

**Simon P.**, (2003). « Le logement social en France et la gestion des populations à risque », Institut national des études démographiques (INED), Paris.

**Tabard N. et Martin-Houssart G.**, (2002). « Représentation socio-économique du territoire - Typologie des quartiers et communes selon la profession et l'activité économique de leurs habitants », Insee, document de travail n°F0208.

**Thave S.**, (1999). « Les étrangers et leurs logements », Insee première, n°689

**Thave S., Boëldieu J.**, (2000). « le logement des immigrés en 1996 », Insee première, n°

**Vorms B.**, (2009). « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », *Informations sociales*, n°155, p. 120-130.

**Whitehead C. et Scanlon K.**, (2007). « Social Housing in Europe », London School of Economics and political science, London.

## ***Rapports***

### ***INSEE***

2006, « Enquête logement 2006, dictionnaire des codes », Direction des statistiques démographiques et sociales, Division logement.

2006, « Enquête logement 2006, questionnaire papier », Direction des statistiques démographiques et sociales, Division logement.

2002, « Enquête logement 2001-2002, dictionnaire des codes, Tome 1 et 2 », Direction des statistiques démographiques et sociales, Division logement.

2002, « Enquête logement 2001-2002, questionnaire papier », Direction des statistiques démographiques et sociales, Division logement.

1997, « Enquête logement 1996-1997, dictionnaire des codes, Tome 1 et 2 », Direction des statistiques démographiques et sociales, Division logement.

1997, « Enquête logement 1996-1997, questionnaire papier », Direction des statistiques démographiques et sociales, Division logement.

### ***MEEDDM***

2010, Les aides financières au logement.

2010, Chiffres et statistiques, Service de l'observation et des statistiques, n°111

2009, Chiffres et statistiques, Service de l'observation et des statistiques, n°41

2008, Infos rapides, Service économie, statistiques et prospective, n°436

2007, Infos rapides, Service économie, statistiques et prospective, n°382

2006, Infos rapides, Service économie, statistiques et prospective, n°334

2005, Infos rapides, DAEI- Service Economique et Statistique, n°296

2004, Infos rapides, DAEI- Service Economique et Statistique, n°260

2003, Infos rapides, DAEI- Service Economique et Statistique, n°228

2002, Infos rapides, DAEI- Service Economique et Statistique, n°192

2001, Infos rapides, DAEI- Service Economique et Statistique, n°164

2000, Infos rapides, DAEI- Service Economique et Statistique, n°123

1999, Infos rapides, DAEI- Service Economique et Statistique, n°77

1998, Infos rapides, DAEI- Service Economique et Statistique, n°47

1997, Infos rapides, DAEI- Service Economique et Statistique, n°15

Les logements conventionnés à l'APL en 2005

### *Autres*

*Exploitation de l'enquête OPS 2006 - Synthèse des données nationales - CREDOC / DGUHC, 2006.*

Rapport pour la MiRe, Accès à la propriété, orientation scolaire et inégalités de revenu : une analyse des discriminations.

### **Sites web**

<b>Site web</b>	<b>Institution</b>
<a href="http://www.anil.org">www.anil.org</a>	Agence nationale pour l'information sur le logement
<a href="http://www.insee.fr">www.insee.fr</a>	Institut national de statistiques et études économiques
<a href="http://www.logement.gouv.fr">www.logement.gouv.fr</a>	Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
<a href="http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr">www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr</a>	
<a href="http://www.offices-habitat.org/">http://www.offices-habitat.org/</a>	Offices publics de l'habitat
<a href="http://www.union-habitat.org">www.union-habitat.org</a>	Union sociale pour l'habitat
<a href="http://www.esh.fr">http://www.esh.fr</a>	Les entreprises sociales pour l'habitat
<a href="http://www.proci vis.fr">http://www.proci vis.fr</a>	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
<a href="http://www.habitat.coop">http://www.habitat.coop</a>	Coopérative d'habitat
<a href="http://www.fbf.fr">www.fbf.fr</a>	Fédération bancaire française (FBF)
<a href="http://www.creditlogement.fr">www.creditlogement.fr</a>	Crédit logement
<a href="http://www.financeimmo.com">www.financeimmo.com</a>	Courtier en Crédit Immobilier
<a href="http://www.legifrance.gouv.fr">http://www.legifrance.gouv.fr</a>	Service public de la diffusion de droit

### **Sources de données**

Enquêtes logements 1996-1997 ; 2001-2002 ; 2006

## Annexe : Tableaux et graphiques des résultats

Tableau 12 : Le parc de logement social et la mobilité des ménages

France métropolitaine				
année	Le stock du parc de logement social	Taux de croissance	Nombre de logement mis sur le marché	Taux de mobilité %
2009	4 373 000	1.00%		
2008	4 329 000	0.50%	57 300	9.60
2007	4 244 000	1.10%	49 100	9.70
2006	4 199 000	0.50%	50 500	9.50
2005	4 180 662	0.70%	46 400	9.60
2004	4 152 046	1.00%	44 487	10.10
2003	4 113 540	0.87%	48 919	10.30
2002	4 077 942	0.80%	43 995	10.80
2001	4 054 499	1.00%	41 602	10.60
2000	3 998 004	1.10%	41 888	11.90
1999	3 953 134	1.20%	43 398	12.40
1998	3 906 980	1.40%	42 609	12.10
1997	3 851 880	1.80%	54 791	12.10
1996	3 783 117	1.80%	64 964	11.40
1995	3 715 513		67 613	11.10

Tableau 13 : Définition de la typologie socio-économique de Tabard<sup>21</sup>.

Variable créée	Code	Définition
Administration	ADPUB1	Classes moyennes de fonction publique / littoral
	ADPUB3	Administration, cafés restaurants / PACA, littoral
Agriculture	AGRI12	IAA, bois, meubles, matériaux de construction / cantons des régions ouest
	AGRI13	Agriculture, textiles et industries diverses / cantons des Pays de la Loire
	AGRI21	Agriculture, bâtiment / littoral, bassin méditerranéen
	AGRI22	Commerce de véhicules, commerce de gros (alimentation, bois, matériaux) / petits bourgs de moitié ouest
	AGRI31	Agriculture / rural isolé, quart sud-ouest
Chômage	CHOMA1	Manutention, tri / Haute-Normandie, ZUS
	CHOMA2	Tertiaire administratif et commercial peu qualifié, chômage / littoral, ZUS
	CHOMA3	Petits métiers urbains, chômage / Ile-de-France, ZUS
	CHOMA4	Chômage, service des villes / ZUS, grands centres, PACA, Nord-Pas-de-Calais
Management	DIR1	Activités artistiques ou à clientèle aisée / Paris est
	DIR3	Patronat, établissements financiers, services aux entreprises / Quartiers très aisés de Paris et l'ouest de l'Ile-de-France
	DIR4	Cadres de la santé et de l'enseignement / quartiers des grands centres de province
	DIR5	Haute technologie / ouest francilien
industrie	INDOUV1	Industries textile-cuirs, papier-carton, matériaux de construction / espace rural industriel
	INDOUV3	Métallurgie, industrie qualifiée / périphérie industrielle du quart nord-est
	INDOUV4	Mécanique, chimie, plastiques, faible qualification industrielle / moitié est
	INDOUV5	Chômage industriel / banlieues des grandes UU de province / Nord-Pas-de-Calais
Industrie qualifié	INDQ2	Transports ferroviaires
	INDQ3	Salariés qualifiés de l'industrie / communes et cantons péri-urbains
	INDQ4	Encadrement de la production
	INDQ5	Métiers divers peu qualifiés / petits centres provinciaux
semi-agricoles	SEMAG2	Hôtellerie restauration / littoral, Bassin méditerranéen
	SEMAG3	Activités semi-agricoles / communes petits pôles
technologie	TEC2	Aéronautique, ordinateurs
	TEC3	Catégories moyennes administratives d'entreprise publiques ou privées / banlieue parisienne

<sup>21</sup> [http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs\\_doc\\_travail/f0208.htm](http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs_doc_travail/f0208.htm)

## Statistiques descriptives

Tableau 14 : Logement social 2006 statistiques descriptives

Variables	Statistiques Descriptives 2006					
	Compleat		Ile de France		Province	
	5410 obs		2178 obs		3232 obs	
	moyenne	Std -dev	moyenne	Std -dev	moyennnen	Std -dev
Revenu ≤ Q1 (premier quartile)	0.53	0.50	0.56	0.50	0.51	0.50
Q1 < Revenu ≤ Médiane	0.30	0.46	0.26	0.44	0.33	0.47
Revenu < Médiane ≤ Q3 (troisième quartile)	0.12	0.33	0.12	0.33	0.13	0.33
Revenu > Q3	0.04	0.20	0.06	0.23	0.03	0.18
Occupe un emploi avec un contrat de type CDI	0.47	0.50	0.50	0.50	0.44	0.50
Personne seul	0.21	0.41	0.11	0.32	0.27	0.44
Personne avec enfant	0.27	0.44	0.31	0.46	0.23	0.42
Couple	0.10	0.30	0.07	0.25	0.12	0.33
Couple avec un enfant	0.17	0.38	0.23	0.42	0.13	0.34
Couple avec deux enfants	0.14	0.34	0.17	0.37	0.12	0.32
Couple avec trois enfants et plus	0.09	0.29	0.09	0.28	0.10	0.30
Nationalité : français de naissance	0.59	0.49	0.33	0.47	0.77	0.42
Nationalité : français naturalisé	0.10	0.30	0.13	0.34	0.08	0.27
Nationalité : Pays européen hors France	0.01	0.11	0.02	0.13	0.01	0.09
Nationalité : Maghreb (Algérie, Maroc, Tunisie)	0.13	0.34	0.20	0.40	0.09	0.28
Nationalité : Pays africain hors pays du Maghreb	0.10	0.31	0.22	0.41	0.03	0.17
Nationalité : Reste du monde	0.06	0.24	0.10	0.30	0.03	0.17
Présence de personne handicapé	0.16	0.36	0.11	0.31	0.19	0.39
Difficulté pour payé le loyer dans le passé	0.32	0.47	0.37	0.48	0.28	0.45
Demande une Maison	0.19	0.39	0.07	0.26	0.26	0.44
Paris et ses villes limitrophes (zone 0)	0.17	0.37	0.42	0.49	0.00	0.00
L'agglomération parisienne sans la zone 0	0.23	0.42	0.57	0.49	0.00	0.00
Reste d'Ile de France, et les villes de plus de 100.000 habitants	0.41	0.49	0.01	0.10	0.68	0.47
Le reste du territoire français	0.19	0.39	0.00	0.00	0.32	0.47
Sans logement	0.14	0.35	0.10	0.30	0.17	0.37
Propriétaire	0.03	0.17	0.02	0.13	0.04	0.19
Locataire dans le publique	0.37	0.48	0.25	0.43	0.44	0.50
Locataire dans le privé	0.46	0.50	0.63	0.48	0.35	0.48

Tableau 15 : Logement social 2001 statistiques descriptives

Variables	Statistiques Descriptives 2001					
	Complet		Ile de France		Province	
	3276 obs		678 obs		2598 obs	
	moyenne	Std -dev	moyenne	Std -dev	moyenne	Std -dev
Revenu ≤ Q1 (premier quartile)	0,47	0,5	0,34	0,47	0,5	0,5
Q1 < Revenu ≤ Médiane	0,3	0,46	0,28	0,45	0,3	0,46
Revenu < Médiane ≤ Q3 (troisième quartile)	0,17	0,38	0,26	0,44	0,15	0,36
Revenu > Q3	0,06	0,23	0,12	0,32	0,04	0,2
Occupe un emploi avec un contrat de type CDI	0,52	0,5	0,64	0,48	0,49	0,5
Personne seul	0,25	0,44	0,23	0,42	0,26	0,44
Personne avec enfant	0,19	0,4	0,17	0,37	0,2	0,4
Couple	0,16	0,36	0,15	0,36	0,16	0,36
Couple avec un enfant	0,14	0,35	0,15	0,36	0,14	0,35
Couple avec deux enfants	0,12	0,33	0,14	0,35	0,12	0,32
Couple avec trois enfants et plus	0,11	0,31	0,12	0,33	0,11	0,31
Nationalité : français de naissance	0,81	0,39	0,65	0,48	0,86	0,35
Nationalité : français naturalisé	0,05	0,22	0,09	0,29	0,04	0,2
Nationalité : Pays européen hors France	0,03	0,17	0,04	0,2	0,03	0,17
Nationalité : Maghreb (Algérie, Maroc, Tunisie)	0,08	0,26	0,13	0,33	0,06	0,24
Nationalité : Pays africain hors pays du Maghreb	0,02	0,15	0,07	0,26	0,01	0,1
Nationalité : Reste du monde	0,01	0,09	0,02	0,14	0	0,06
Difficulté pour payer le loyer dans le passé	0,22	0,41	0,22	0,41	0,22	0,42
Demande une Maison	0,24	0,42	0,08	0,26	0,28	0,45
Paris et ses villes limitrophes (zone 0)	0,07	0,26	0,35	0,48	0	0
L'agglomération parisienne sans la zone 0	0,12	0,33	0,58	0,49	0	0
Reste d'Ile de France, et les villes de plus de 100.000 habitants	0,47	0,5	0,07	0,25	0,58	0,49
Le reste du territoire français	0,33	0,47	0	0	0,42	0,49
Sans logement	0,18	0,39	0,19	0,39	0,18	0,39
Propriétaire	0,04	0,2	0,02	0,13	0,05	0,22
Locataire dans le publique	0,44	0,5	0,39	0,49	0,45	0,5
Locataire dans le privé	0,34	0,47	0,4	0,49	0,32	0,47

Tableau 16 : Logement social 1996 statistiques descriptives

Variables	Statistiques Descriptives 1996					
	Complet		Ile de France		Province	
	2870 obs		712 obs		2158 obs	
	moyenne	Std -dev	moyenne	Std -dev	moyenne	Std -dev
Revenu ≤ Q1 (premier quartile)	0,41	0,49	0,28	0,45	0,46	0,50
Q1 < Revenu ≤ Médiane	0,29	0,45	0,24	0,43	0,30	0,46
Revenu < Médiane ≤ Q3 (troisième quartile)	0,22	0,41	0,31	0,46	0,19	0,39
Revenu > Q3	0,08	0,27	0,17	0,38	0,05	0,22
Occupe un emploi avec un contrat de type CDI	0,58	0,49	0,68	0,47	0,55	0,50
Personne seul	0,24	0,42	0,21	0,41	0,24	0,43
Personne avec enfant	0,16	0,36	0,15	0,36	0,16	0,37
Couple	0,17	0,37	0,18	0,38	0,16	0,37
Couple avec un enfant	0,15	0,36	0,15	0,36	0,15	0,36
Couple avec deux enfants	0,15	0,36	0,16	0,36	0,15	0,36
Couple avec trois enfants et plus	0,12	0,33	0,14	0,34	0,12	0,32
Nationalité : français de naissance	0,83	0,37	0,72	0,45	0,87	0,34
Nationalité : français naturalisé	0,05	0,21	0,09	0,28	0,03	0,18
Nationalité : Pays européen hors France	0,03	0,17	0,05	0,21	0,02	0,15
Nationalité : Maghreb (Algérie, Maroc, Tunisie)	0,07	0,25	0,08	0,27	0,06	0,24
Nationalité : Pays africain hors pays du Maghreb	0,01	0,12	0,04	0,20	0,01	0,07
Nationalité : Reste du monde	0,01	0,09	0,02	0,15	0,00	0,05
Difficulté pour payer le loyer dans le passé	0,23	0,42	0,24	0,42	0,23	0,42
Demande une Maison	0,22	0,41	0,07	0,25	0,27	0,44
Paris et ses villes limitrophes (zone 0)	0,08	0,27	0,32	0,47	0,00	0,00
L'agglomération parisienne sans la zone 0	0,15	0,36	0,62	0,48	0,00	0,00
Reste d'Ile de France, et les villes de plus de 100.000 habitants	0,42	0,49	0,06	0,24	0,54	0,50
Le reste du territoire français	0,34	0,47	0,00	0,00	0,46	0,50
Sans logement	0,19	0,39	0,17	0,38	0,19	0,39
Propriétaire	0,04	0,20	0,02	0,15	0,05	0,22
Locataire dans le publique	0,40	0,49	0,39	0,49	0,40	0,49
Locataire dans le privé	0,37	0,48	0,41	0,49	0,36	0,48

## Résultats de l'estimation Année 2006

Tableau 17 : Logement social 2006 résultats d'estimation

2006	Complet		Ile de France		Province	
variables	Estimation	Std Error	Estimation	Std Error	Estimation	Std Error
Durée d'attente ∈ [0 - 6 mois [	-1,05	0,09	-2,46	0,18	-1,13	0,09
Durée d'attente ∈ [6 mois - 12 mois [	-1,67	0,10	-3,01	0,20	-1,78	0,11
Durée d'attente ∈ [12 mois - 36 mois[	-0,91	0,10	-2,42	0,19	-0,94	0,11
Durée d'attente ∈ [36 mois - 60 mois[	-0,85	0,13	-2,08	0,21	-1,02	0,15
Durée d'attente ∈ [60 - +∞ [	-0,27**	0,16	-1,34	0,24	-0,63	0,21
<b>Revenu ≤ Q1 (premier quartile) (Référence)</b>						
Q1 < Revenu ≤ Médiane	0,32	0,06	0,36	0,13	0,30	0,07
Revenu < Médiane ≤ Q3 (troisième quartile)	0,53	0,09	0,74	0,16	0,37	0,10
Revenu > Q3	1,05	0,13	0,99	0,20	0,89	0,18
Occupe un emploi avec un contrat de type CDI	0,20	0,06	0,40	0,11	0,12**	0,07
<b>Personne avec enfant (Référence)</b>						
Personne seul	0,17*	0,08	0,51	0,16	0,09***	0,09
Couple	0,27	0,09	0,53	0,19	0,17***	0,11
Couple avec un enfant	0,15**	0,08	0,17***	0,15	0,16***	0,10
Couple avec deux enfants	0,19*	0,09	0,17***	0,16	0,18**	0,11
Couple avec trois enfants et plus	0,36	0,10	0,65	0,19	0,23*	0,11
<b>Nationalité : français de naissance (Référence)</b>						
Nationalité : français naturalisé	-0,53	0,09	-0,66	0,15	-0,53	0,11
Nationalité : Pays européen hors France	-0,32***	0,23	-0,72*	0,37	-0,09***	0,30
Nationalité : Maghreb (Algérie, Maroc, Tunisie)	-0,85	0,10	-1,04	0,16	-0,83	0,12
Nationalité : Pays africain hors pays du Maghreb	-1,08	0,13	-1,37	0,18	-0,57	0,19
Nationalité : Reste du monde	-0,88	0,14	-1,28	0,23	-0,56	0,18
Présence de personne handicapé	-0,18	0,07	-0,18***	0,17	-0,15**	0,08
Difficulté pour payer le loyer dans le passé	-0,10**	0,06	-0,21**	0,11	-0,09***	0,07
Demande une Maison	-0,93	0,07	-0,63	0,20	-0,87	0,08
<b>Le reste du territoire français (Référence)</b>						
Paris et ses villes limitrophes	-1,96	0,11	-0,78	0,12		
L'agglomération parisienne sans la zone 0	-1,12	0,08				
Le reste de la région Ile de France, et les villes avec plus de 100.000 habitants	-0,37	0,07				
<b>Locataire dans le privé (Référence)</b>						
Sans logement	1,67	0,07	1,93	0,14	1,42	0,09
Propriétaire	1,08	0,14	1,29	0,29	0,99	0,16
Locataire dans le publique	0,27	0,06	0,39	0,12	0,15*	0,07

Sans étoile : significative à 1%,

\* : Significative à 5%,

\*\* : Significative à 10%,

\*\*\* : Non significative à 10%.

Figure 12 Hasard de Base 2006

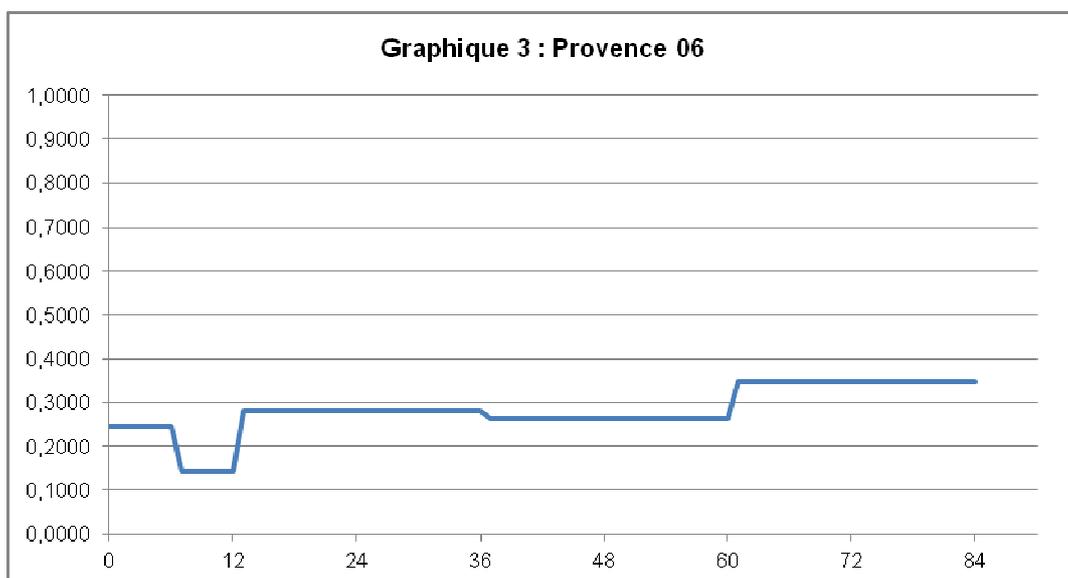
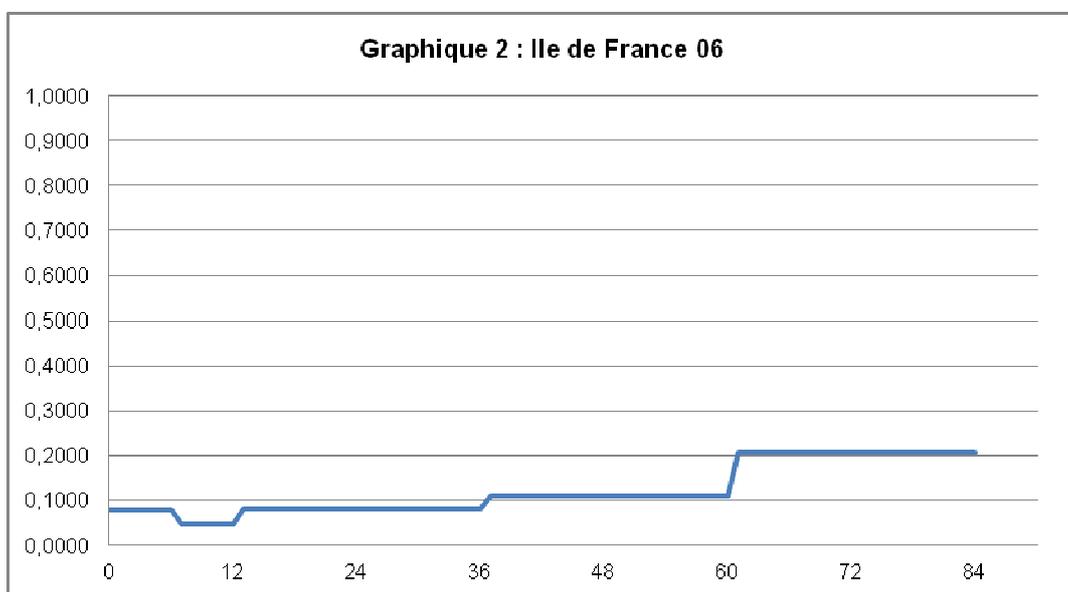
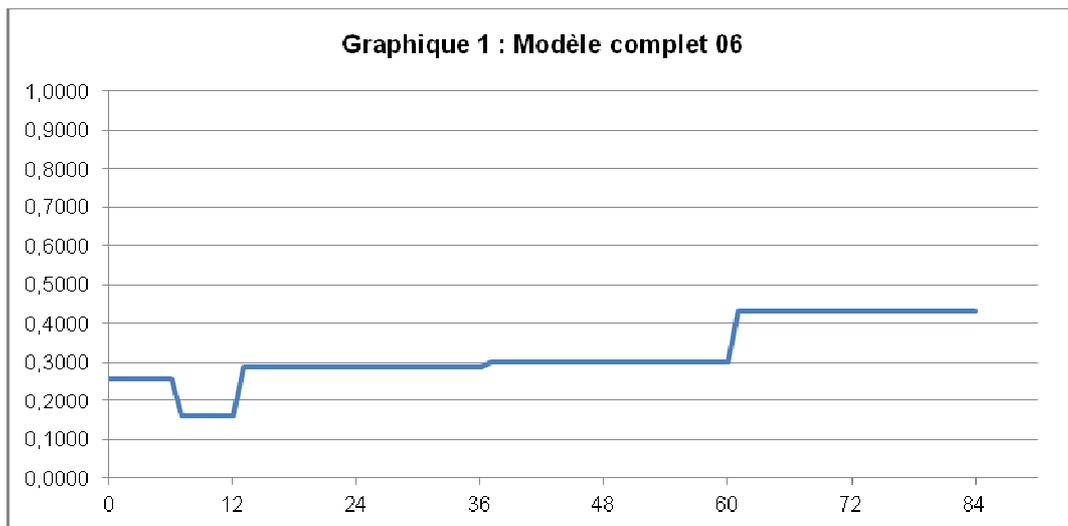


Figure 13 Revenu du ménage 2006

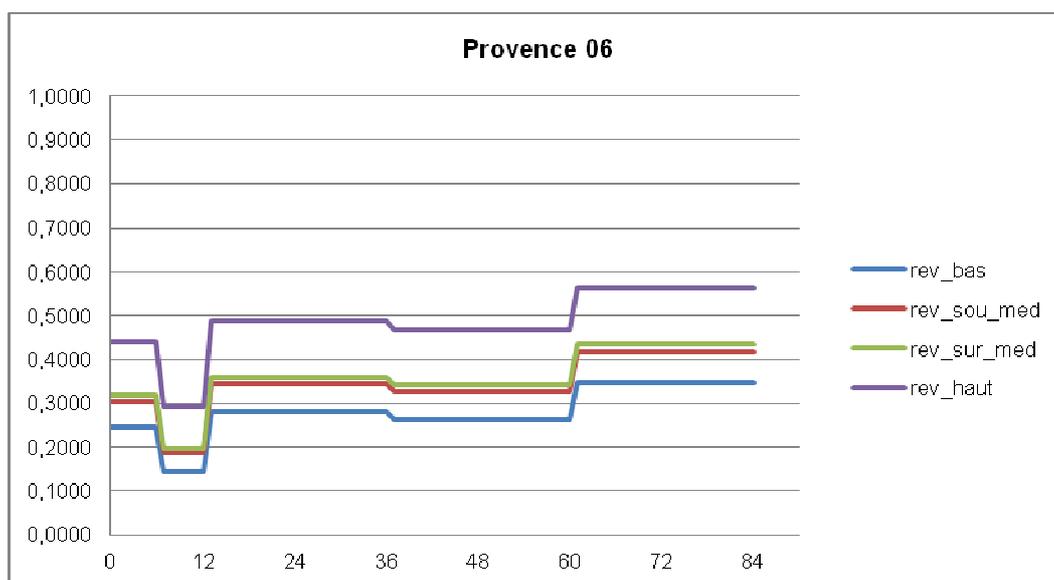
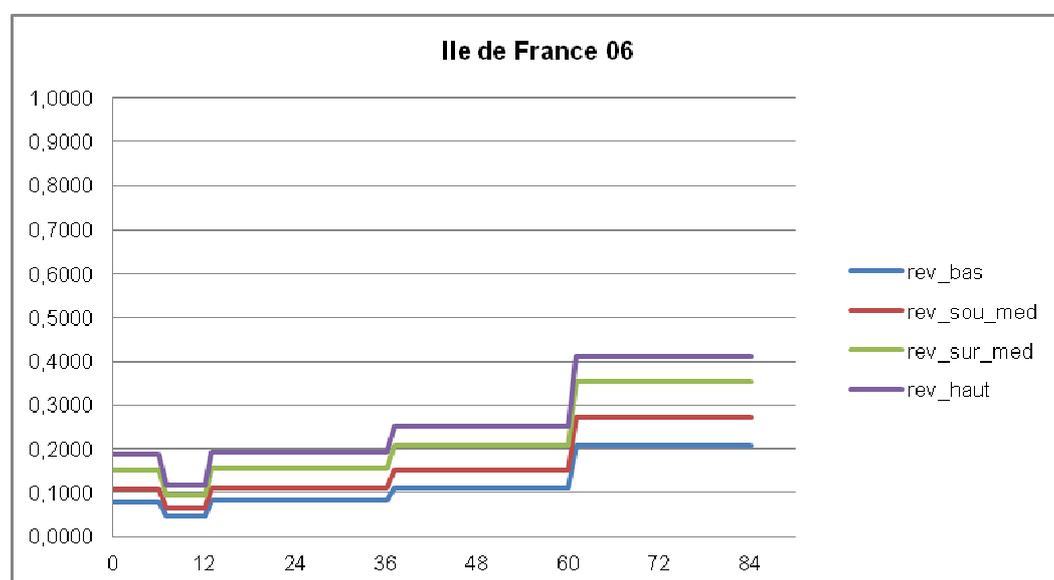
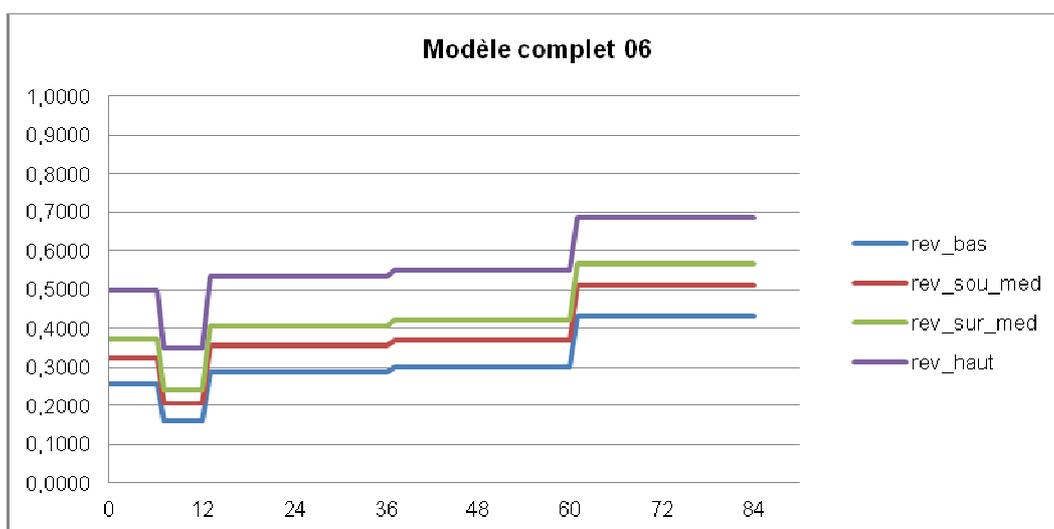


Figure 14 Occupation CDI 2006

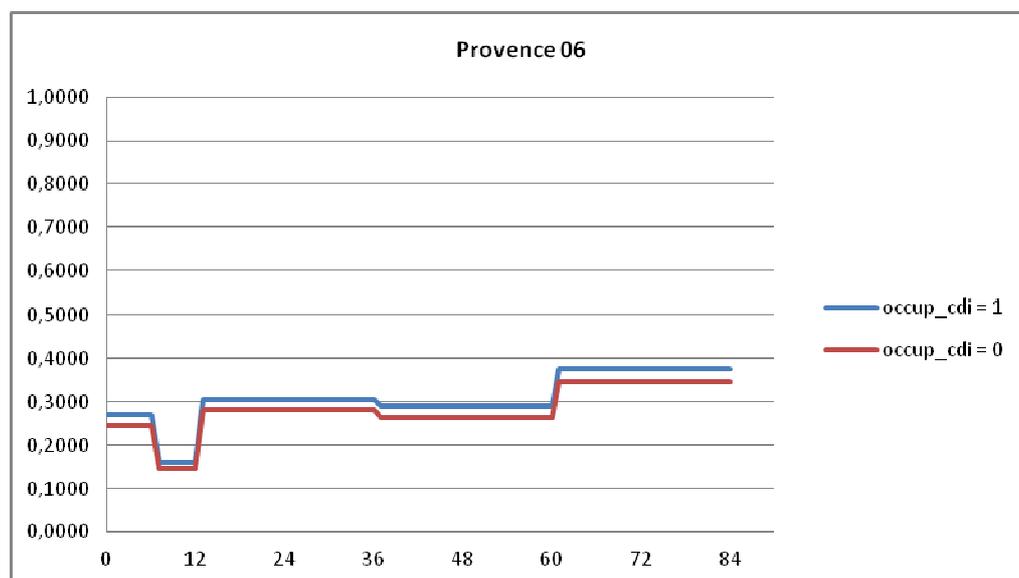
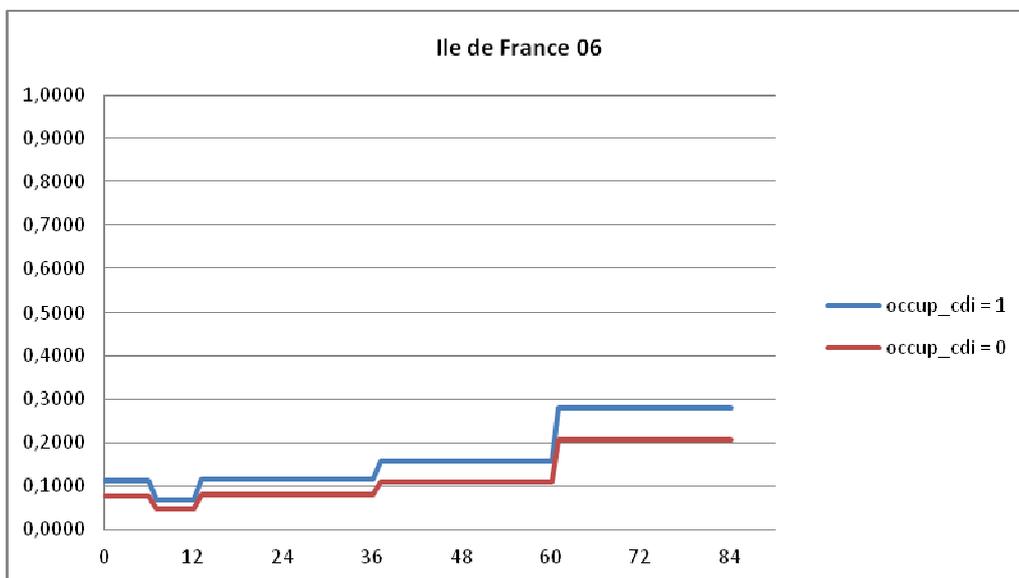
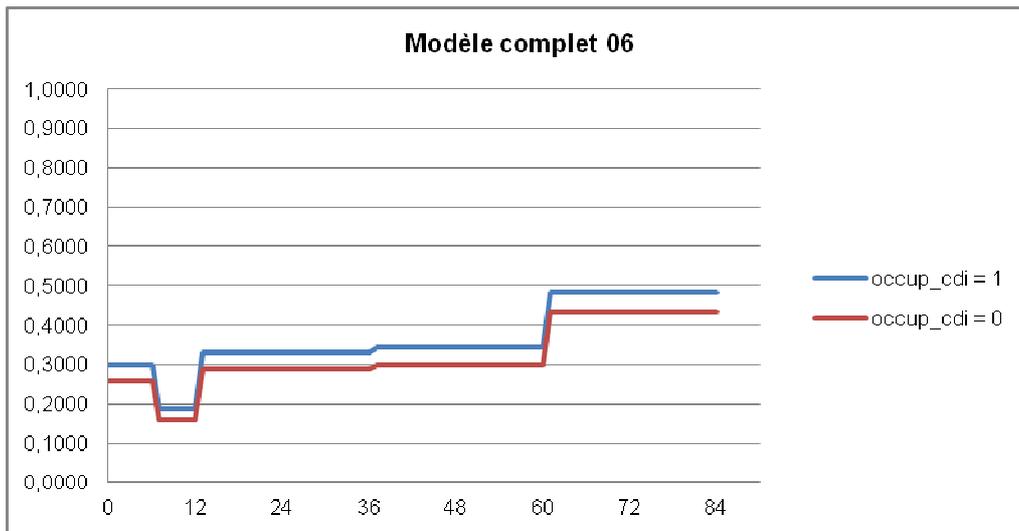


Figure 15 Type de ménage 2006

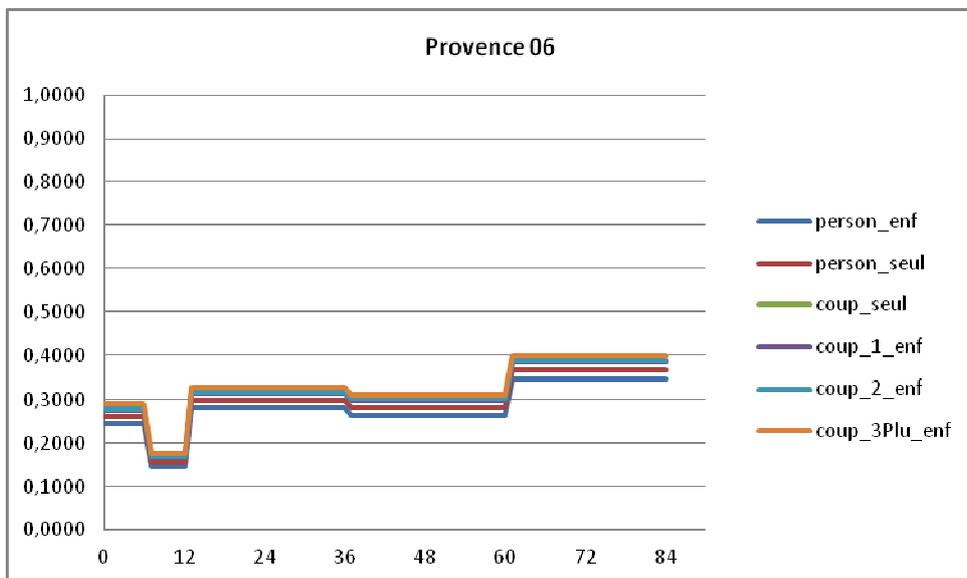
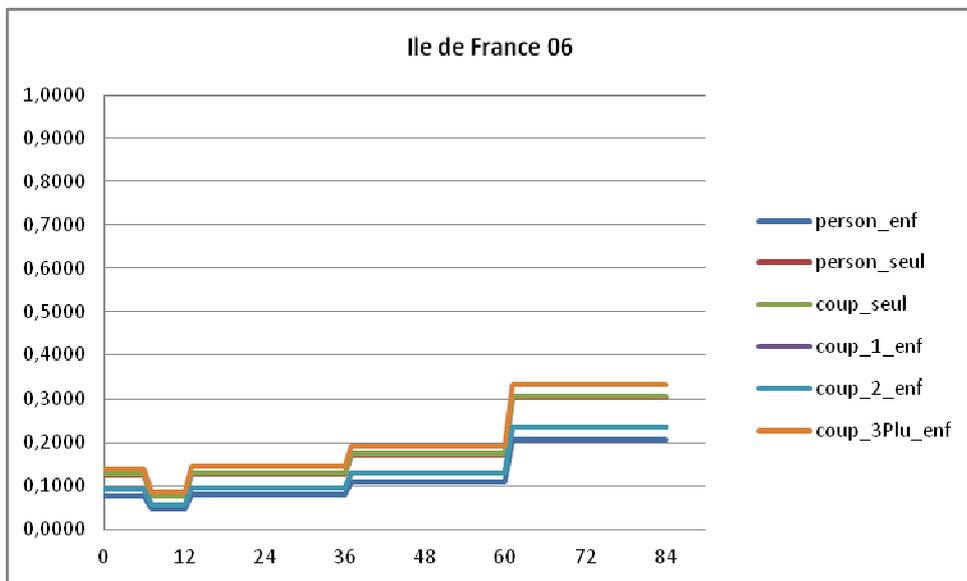
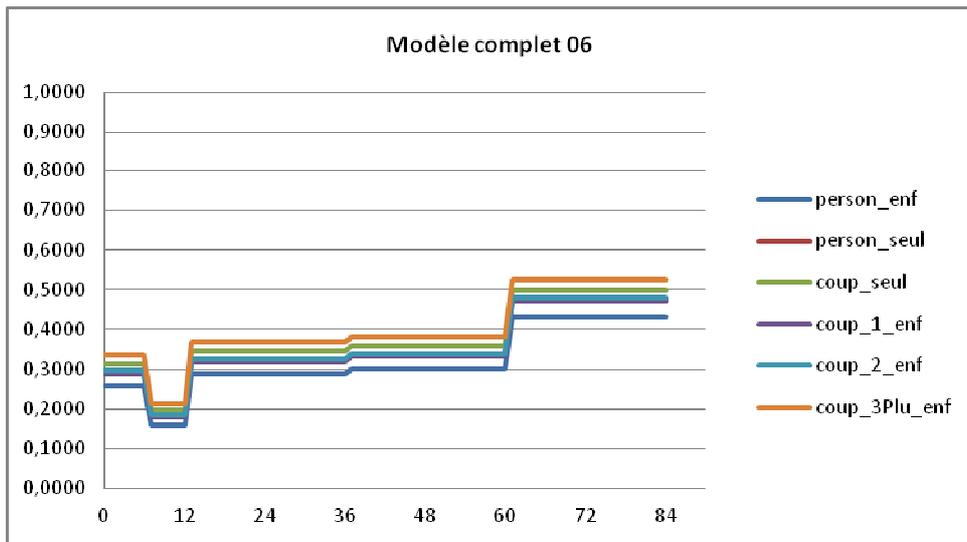


Figure 16 Origine du ménage 2006

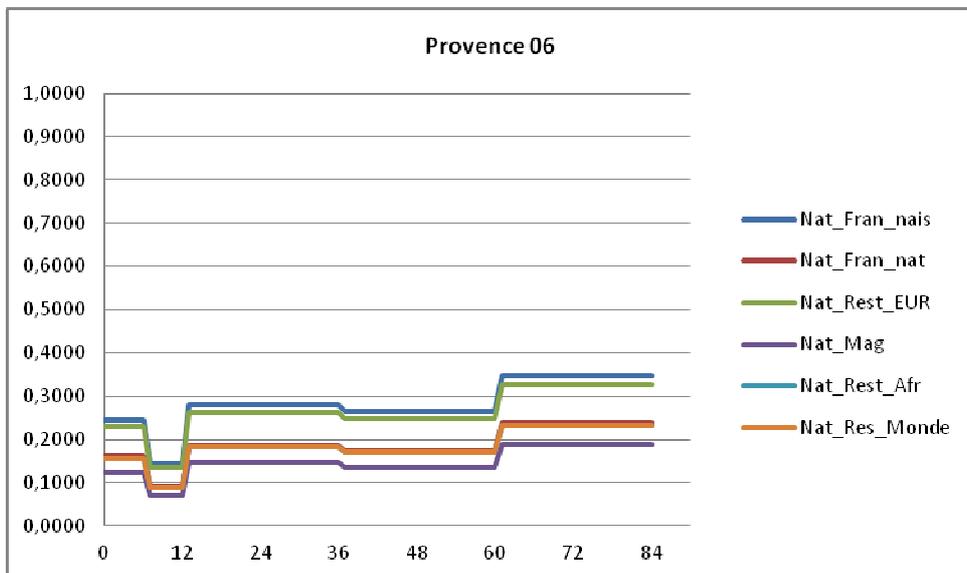
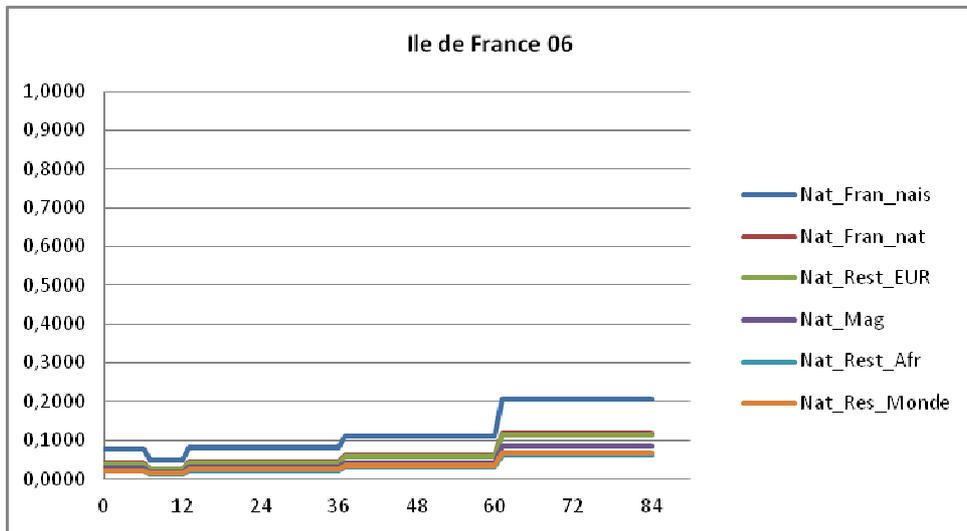
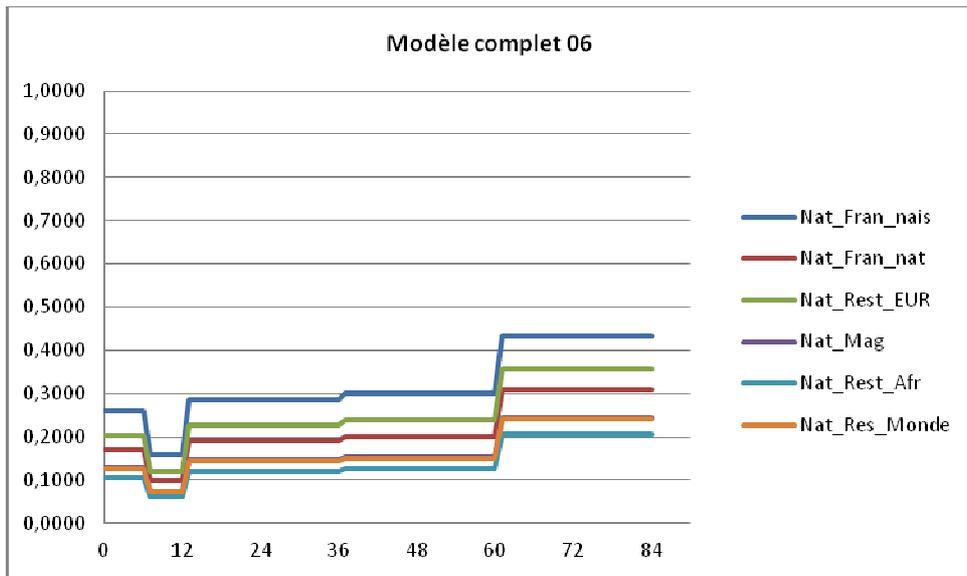


Figure 17 Présence d'une personne handicapée 2006

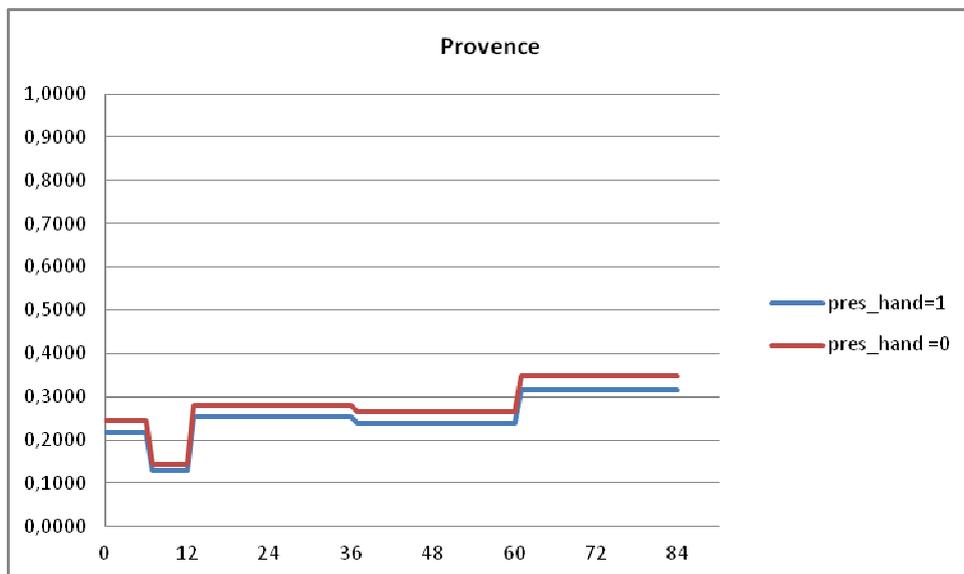
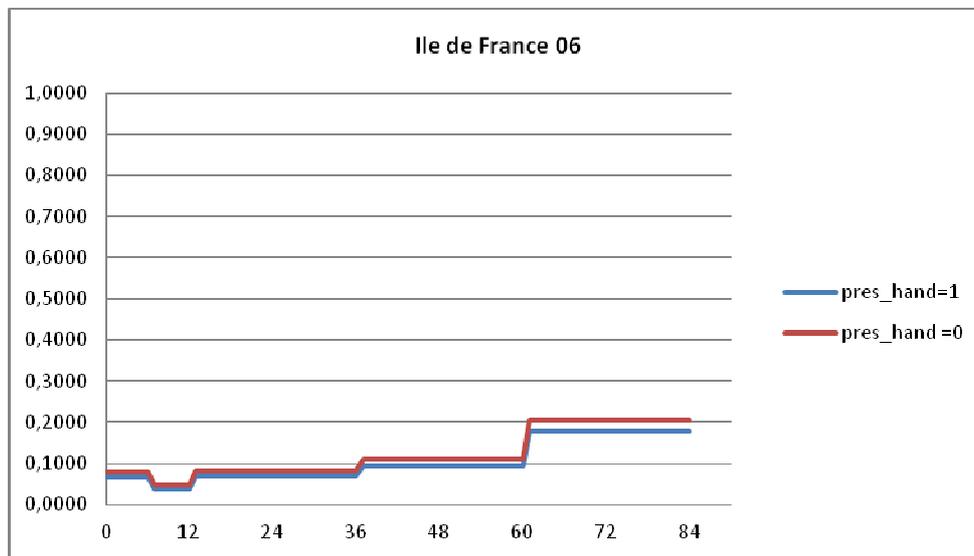
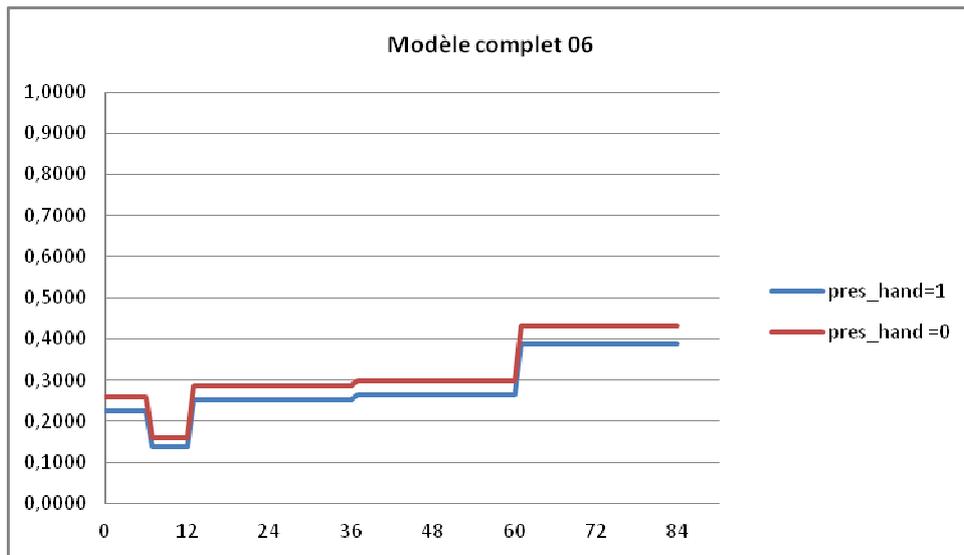


Figure 18 Problème de paiement de loyer 2006

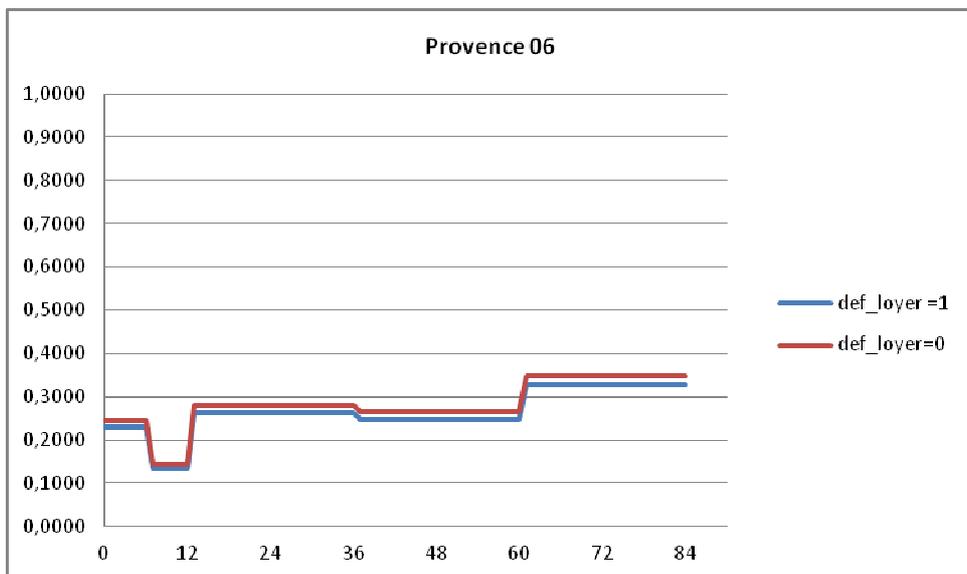
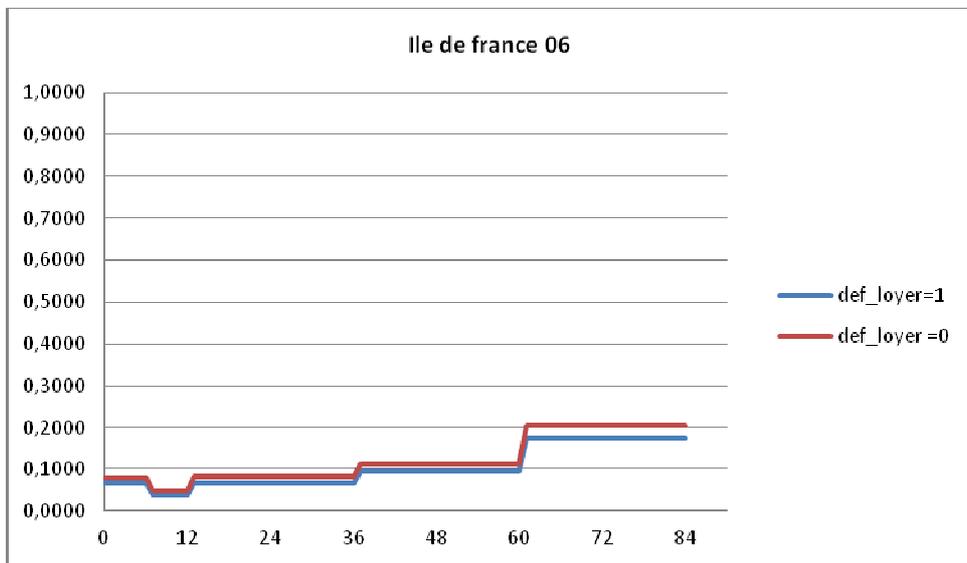
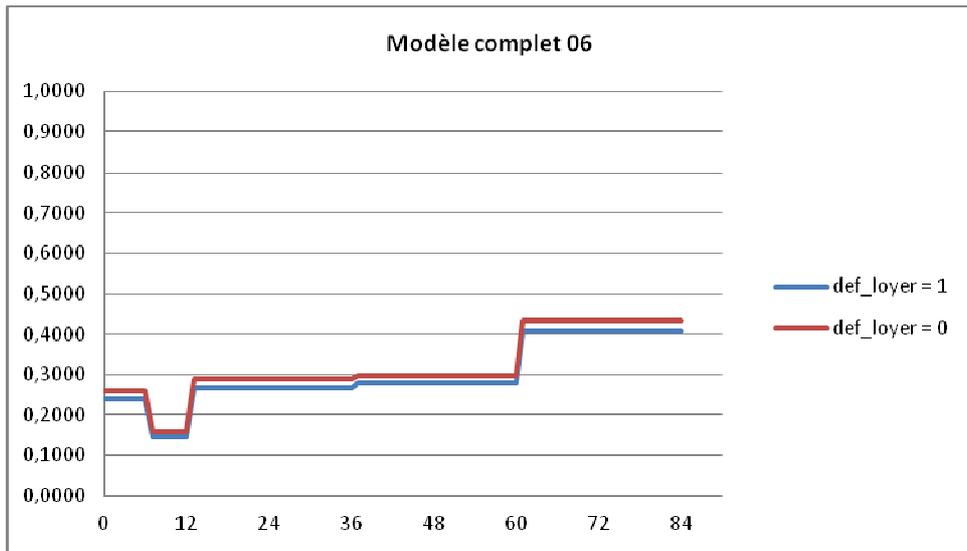


Figure 19 Demande une maison 2006

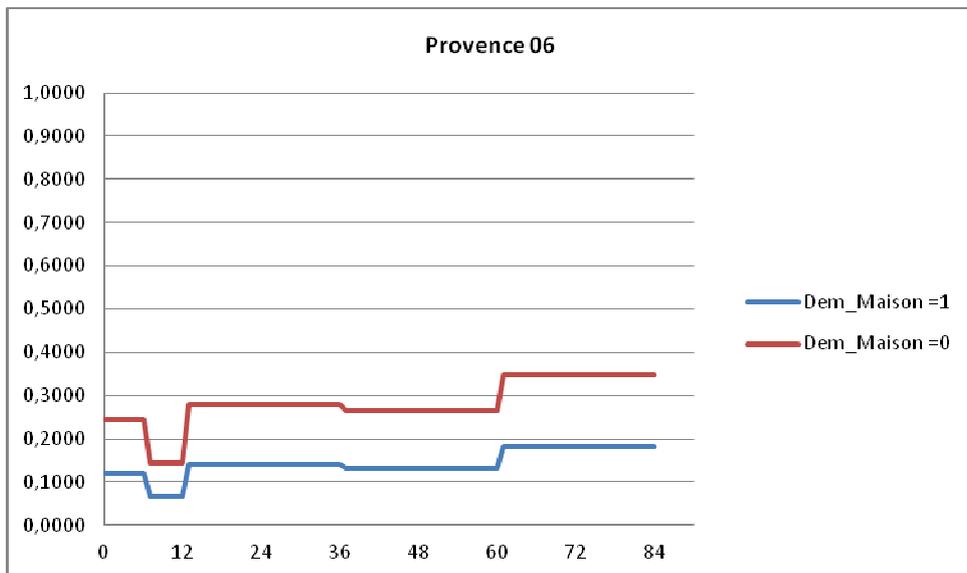
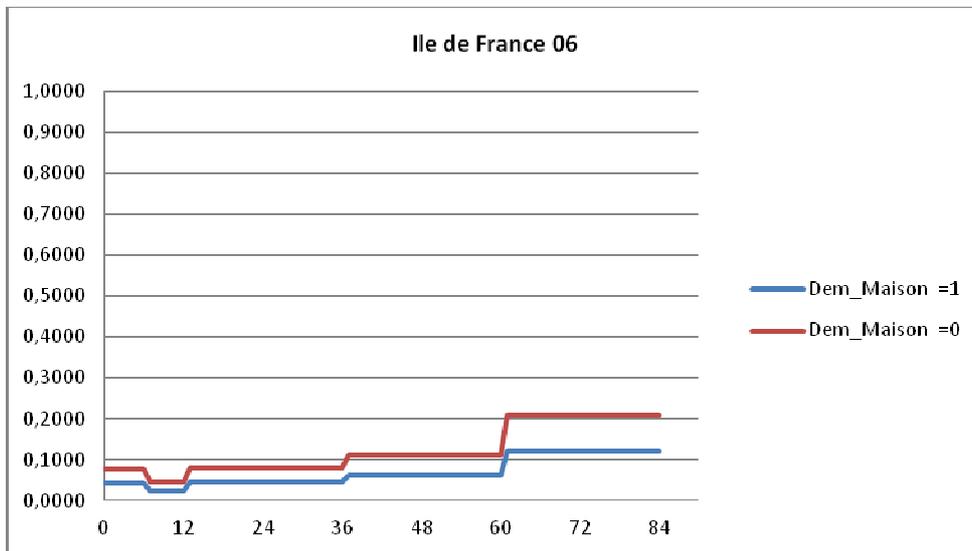
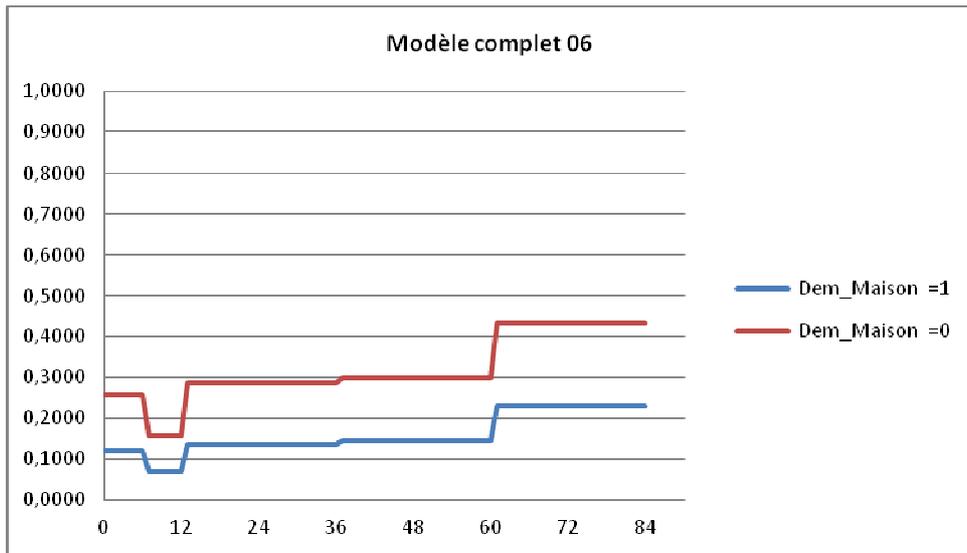


Figure 20 Zone spatiale du logement demandé 2006

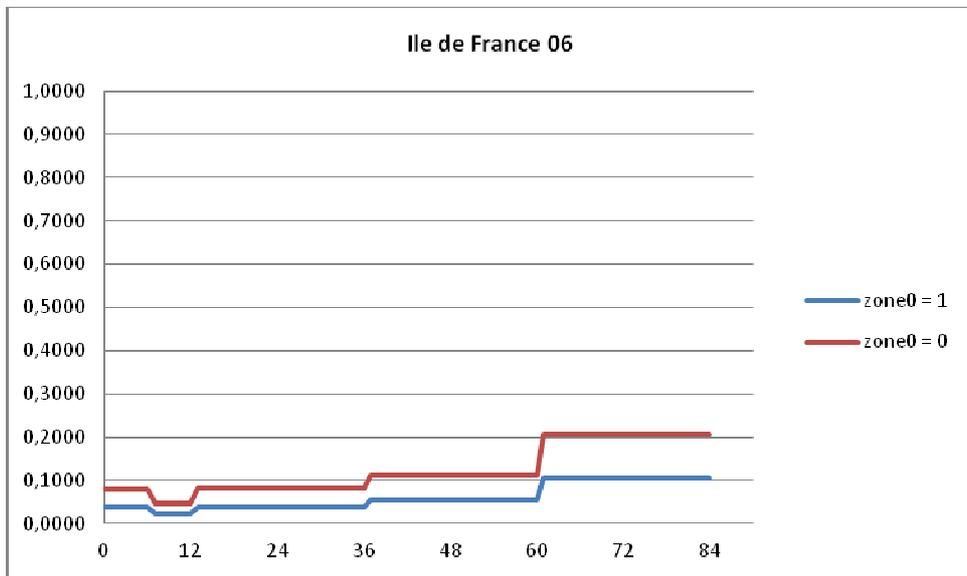
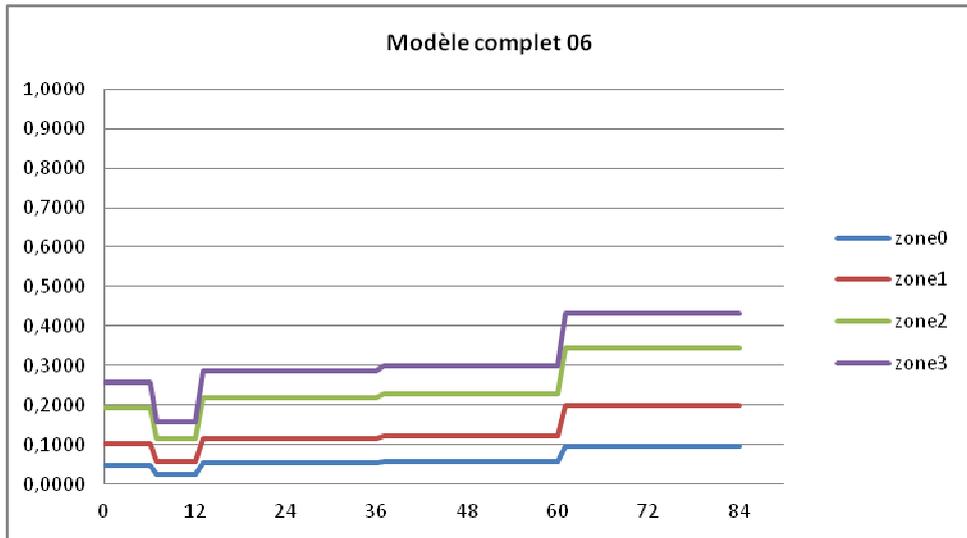
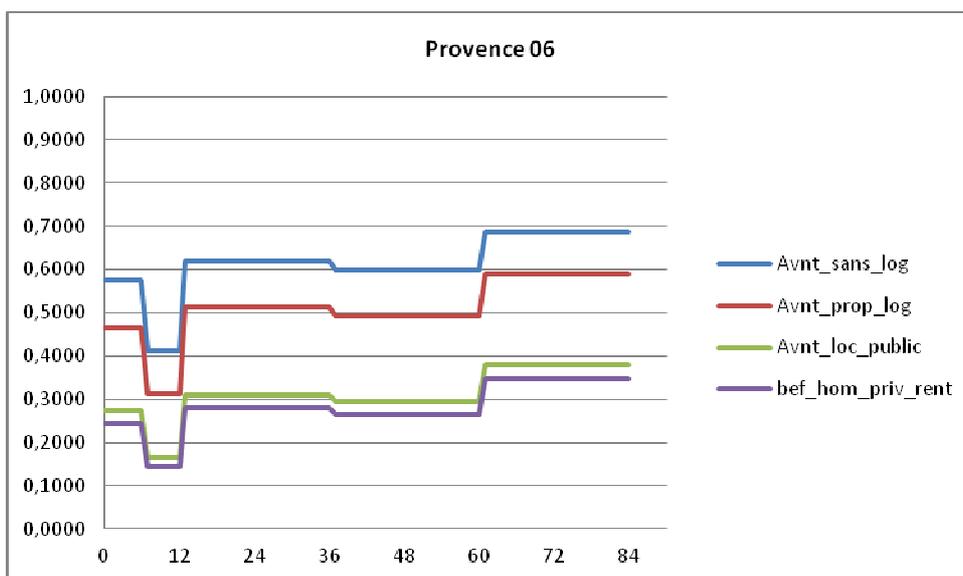
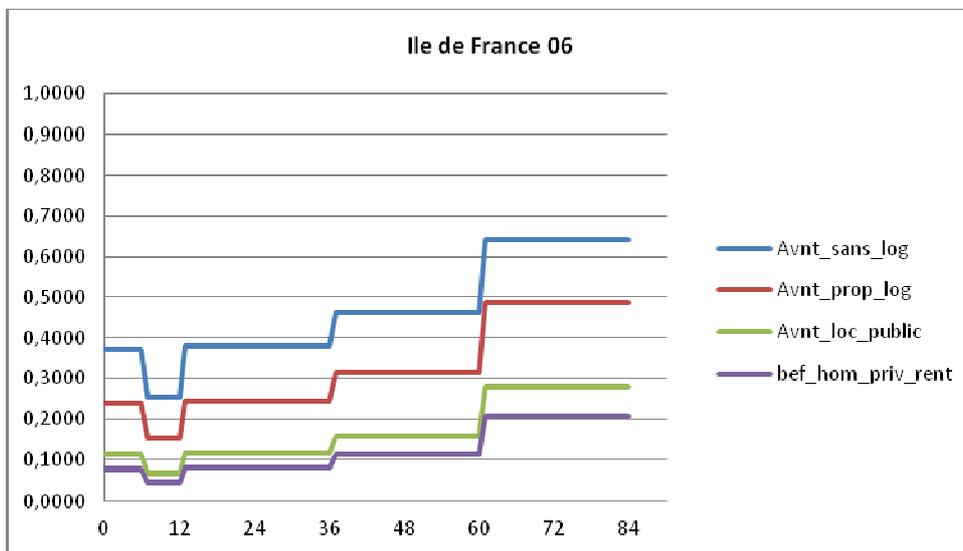
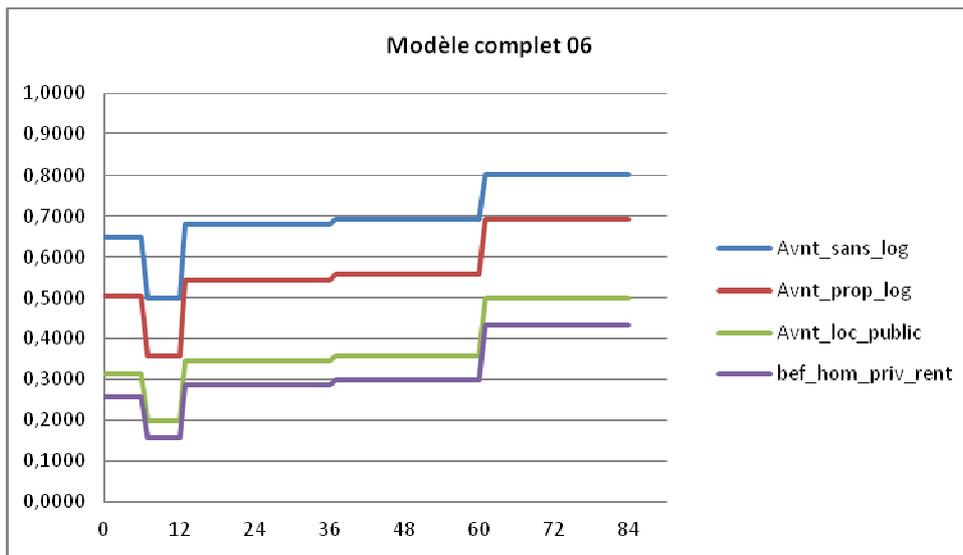


Figure 21 Statut d'occupation au moment de la demande 2006



## Résultats de l'estimation Année 2001

Tableau 18 : Logement social 2001 résultats d'estimation

2001	Complet		Ile de France		Province	
Variables	Estimation	Std Error	Estimation	Std Error	Estimation	Std Error
Durée d'attente ∈ [0 - 6 mois [	-0,24**	0,10	-1,32	0,25	-0,37	0,10
Durée d'attente ∈ [6 mois - 12 mois [	-0,97	0,12	-2,05	0,27	-1,08	0,12
Durée d'attente ∈ [12 mois - 36 mois[	-0,23**	0,12	-1,34	0,27	-0,32	0,13
Durée d'attente ∈ [36 mois - 60 mois[	-0,30**	0,17	-1,13	0,32	-0,51	0,19
Durée d'attente ∈ [60 - +∞ [	1,17	0,22	0,07***	0,35	1,12	0,28
<b>Revenu ≤ Q1 (premier quartile) (Référence)</b>						
Q1 < Revenu ≤ Médiane	0,35	0,08	0,17***	0,18	0,39	0,09
Revenu < Médiane ≤ Q3 (troisième quartile)	0,61	0,10	0,40*	0,20	0,66	0,12
Revenu > Q3	0,65	0,15	0,70	0,25	0,70	0,19
Occupe un emploi avec un contrat de type CDI	0,23	0,07	0,24***	0,15	0,27	0,08
<b>Personne avec enfant (Référence)</b>						
Personne seul	-0,14**	0,09	-0,10***	0,21	-0,17**	0,10
Couple	0,05***	0,11	0,12***	0,23	0,05***	0,12
Couple avec un enfant	0,31	0,11	0,48*	0,22	0,27*	0,12
Couple avec deux enfants	0,18*	0,11	0,32***	0,22	0,16***	0,12
Couple avec trois enfants et plus	0,14**	0,12	0,41**	0,24	0,07***	0,13
<b>Nationalité : français de naissance (Référence)</b>						
Nationalité : français naturalisé	-0,70	0,14	-0,69	0,23	-0,75	0,17
Nationalité : Pays européen hors France	-0,44	0,17	-0,45***	0,34	-0,40*	0,20
Nationalité : Maghreb (Algérie, Maroc, Tunisie)	-0,47	0,12	-0,28***	0,21	-0,54	0,14
Nationalité : Pays africain hors pays du Maghreb	-0,43*	0,21	-0,43***	0,28	-0,61**	0,35
Nationalité : Reste du monde	-1,00	0,40	-1,44*	0,66	-0,65***	0,54
Difficulté pour payer le loyer dans le passé	-0,04***	0,07	0,09***	0,17	-0,06***	0,08
Demande une Maison	-1,28	0,08	-0,85	0,30	-1,28	0,08
<b>Le reste du territoire français (Référence)</b>						
Paris et ses villes limitrophes	-1,62	0,13	-0,72	0,14		
L'agglomération parisienne sans la zone 0	-0,80	0,11				
Le reste de la région Ile de France, et les villes avec plus de 100.000 habitants	-0,31	0,07				
<b>Locataire dans le privé (Référence)</b>						
Sans logement	1,22	0,09	1,52	0,19	1,16	0,10
Propriétaire	0,92	0,16	-0,40	0,54	1,08	0,18
Locataire dans le publique	-0,12**	0,07	0,18	0,15	-0,20	0,08

Sans étoile : significative à 1%,

\* : Significative à 5%,

\*\* : Significative à 10%,

\*\*\* : Non significative à 10%.

Figure 22 Hasard de Base 2001

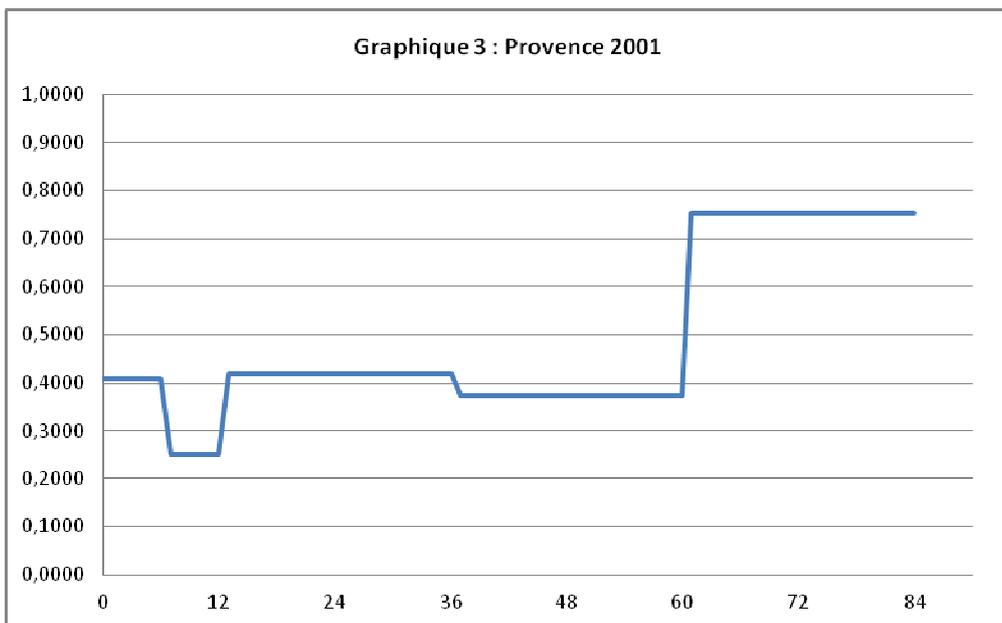
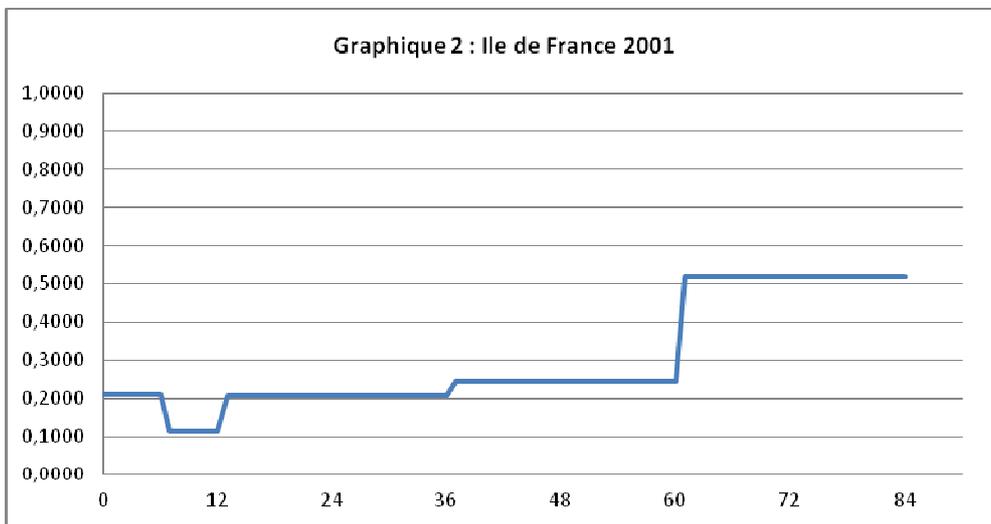
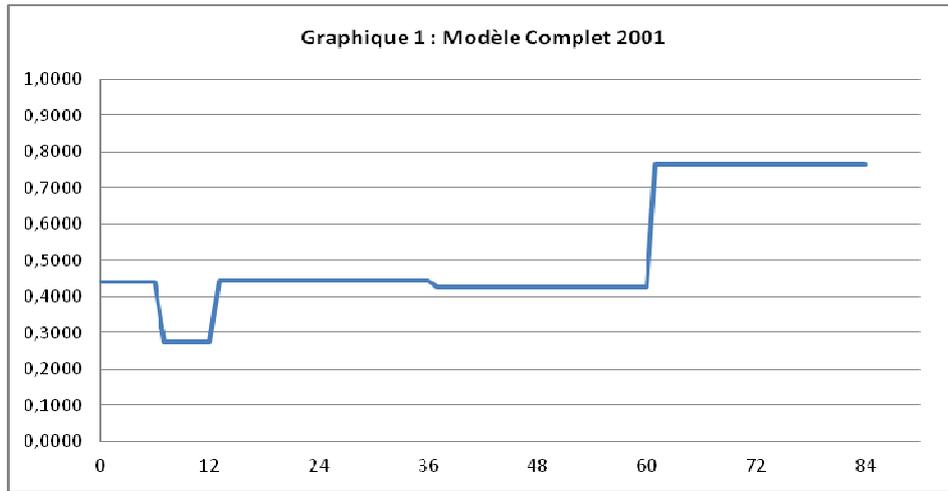


Figure 23 Revenu du ménage 2001

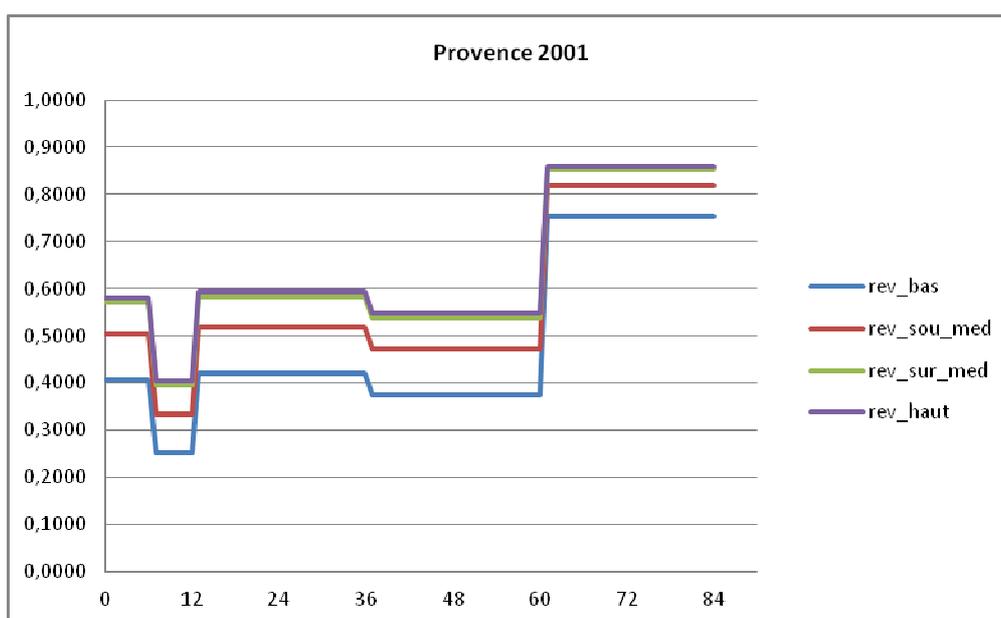
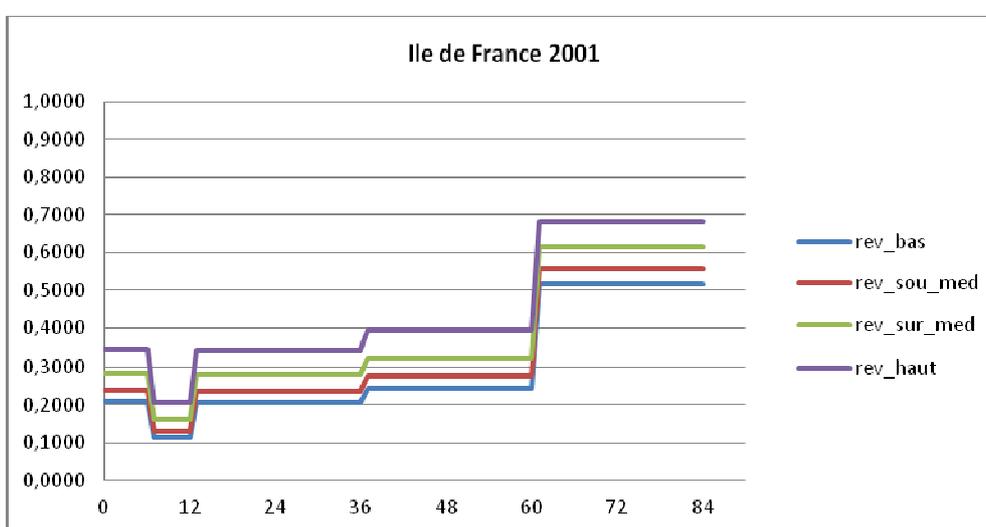
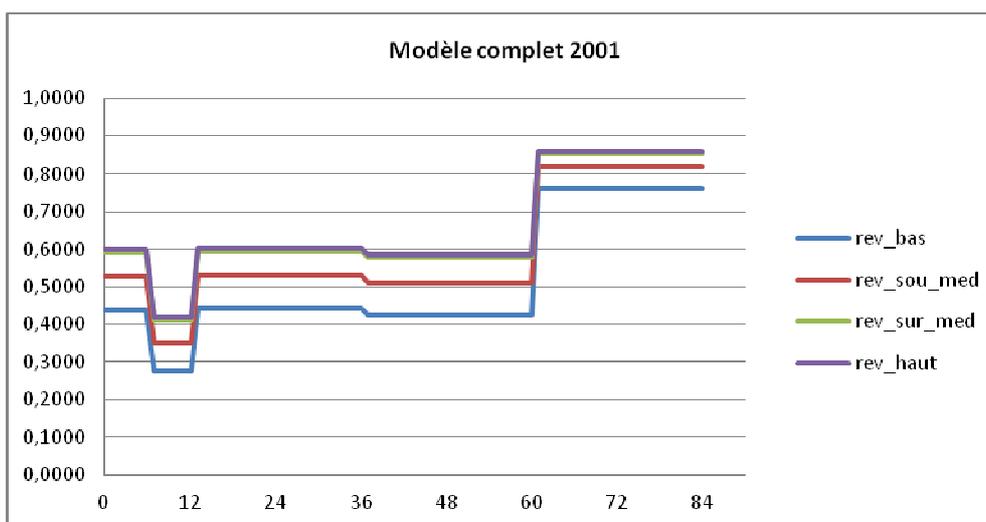


Figure 24 Occupation CDI 2001

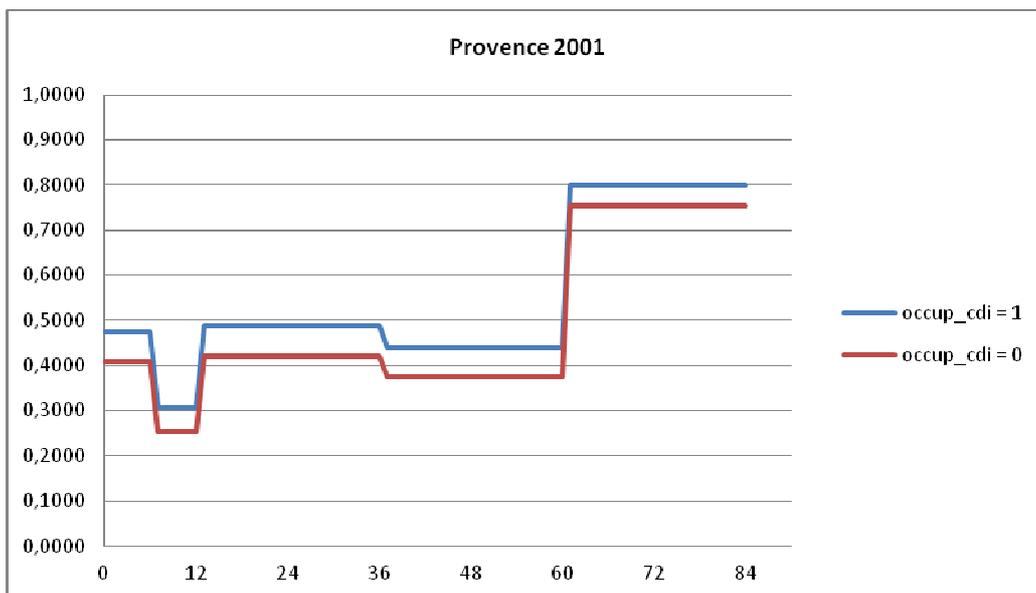
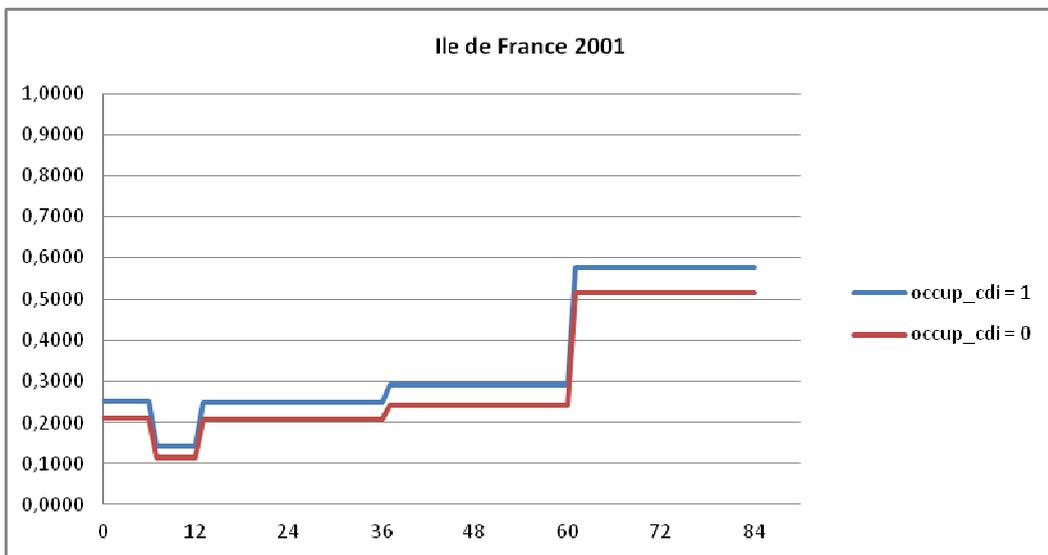
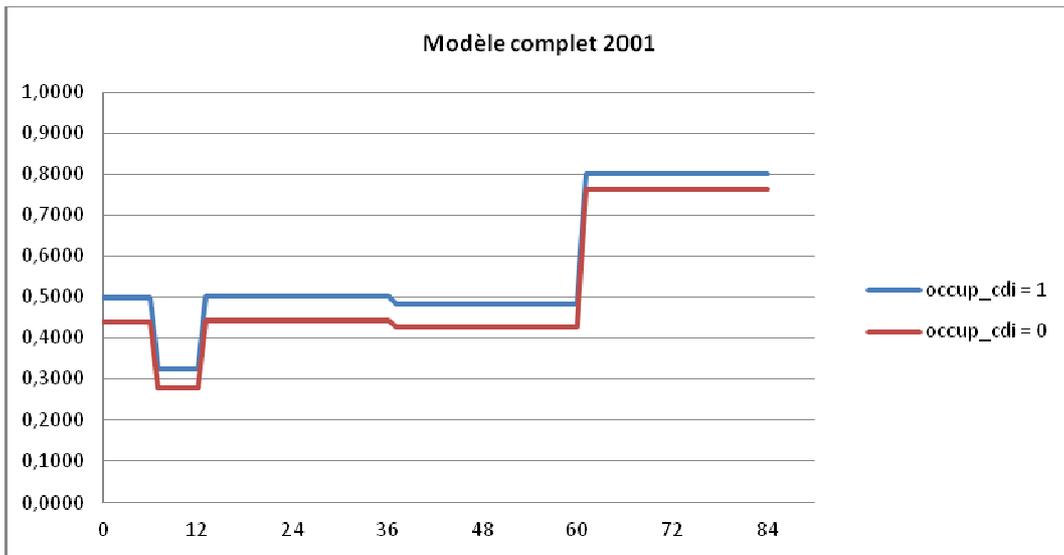


Figure 25 Type de famille 2001

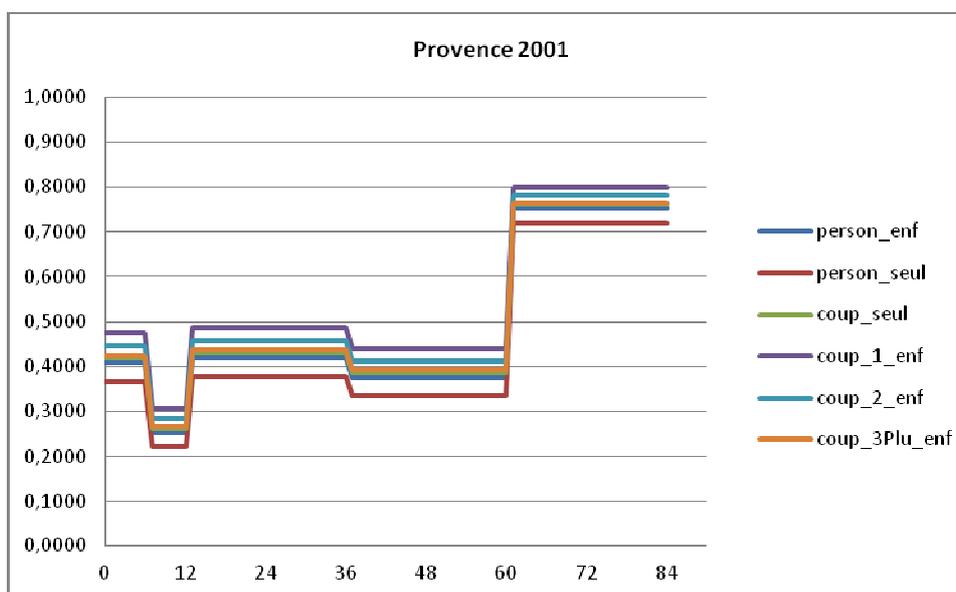
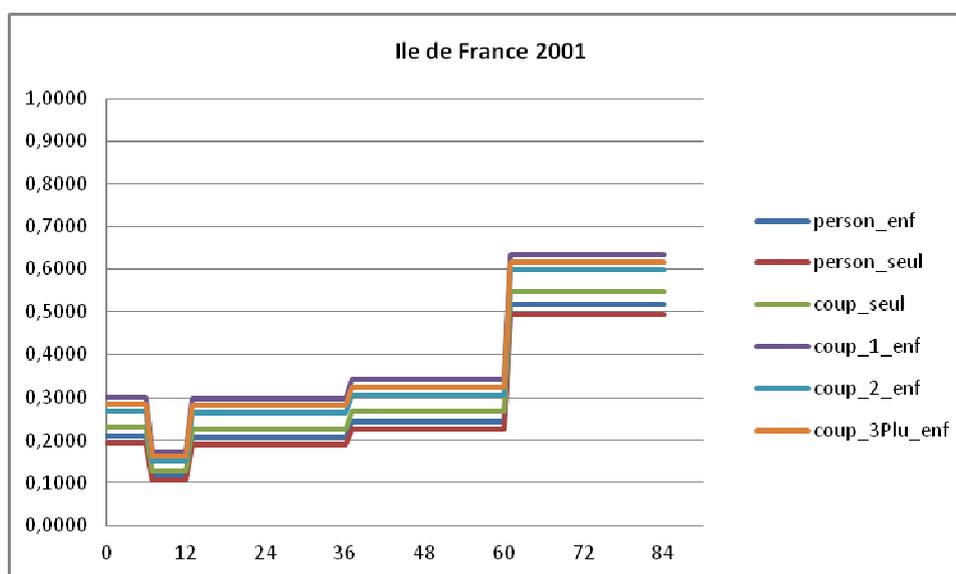
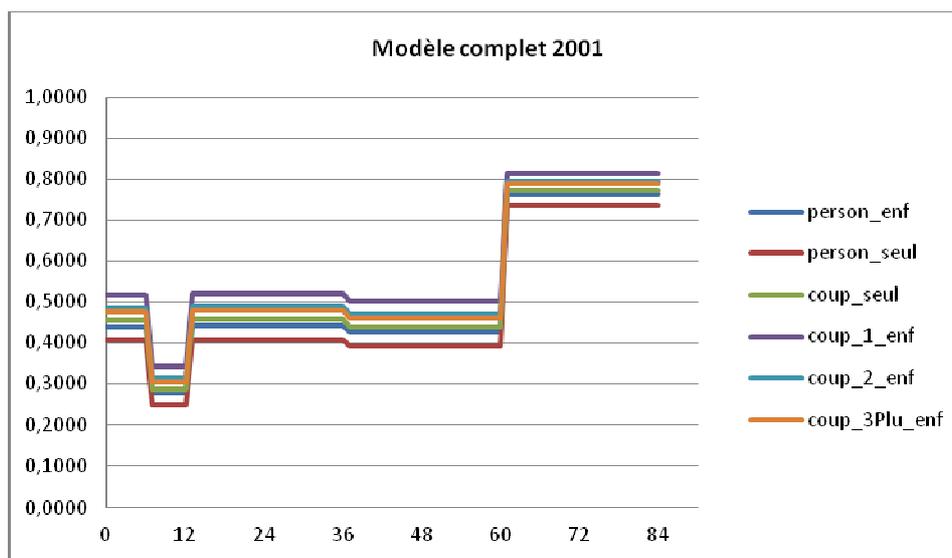


Figure 26 Origine du ménage 2001

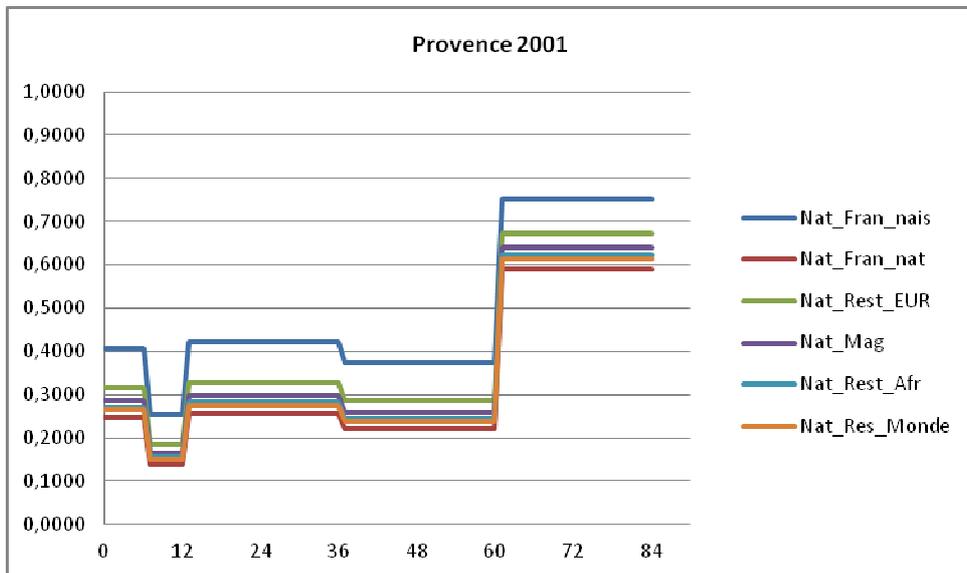
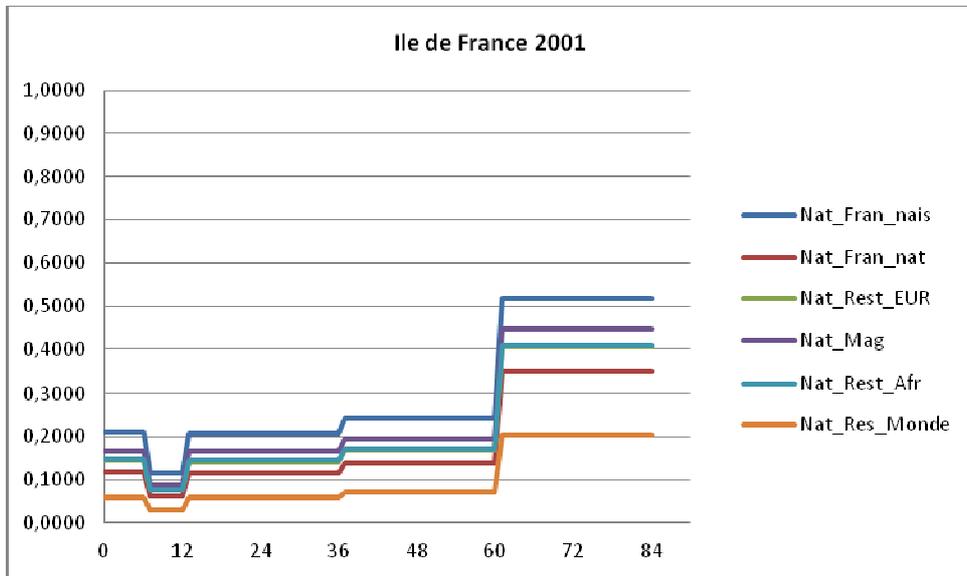
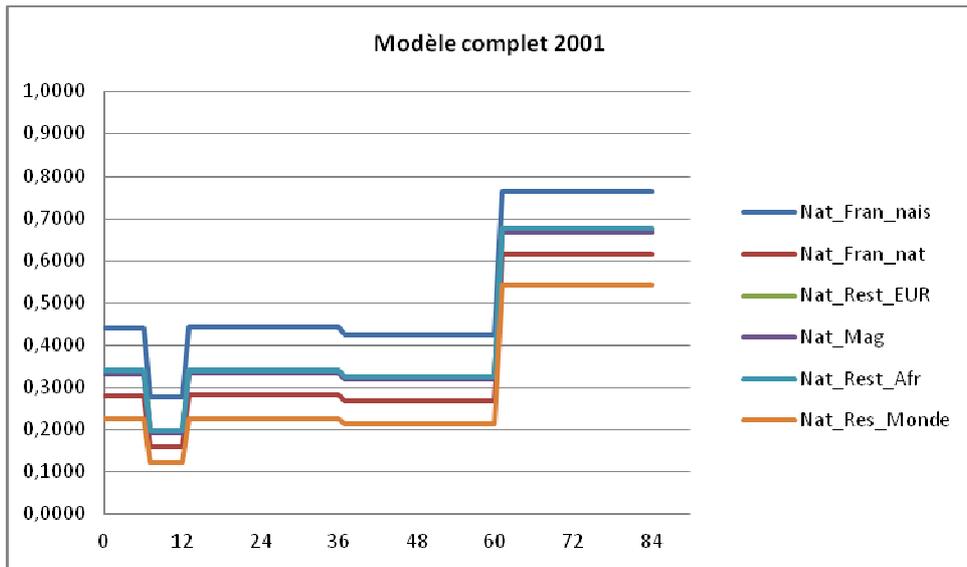


Figure 27 Problème de paiement de loyer 2001

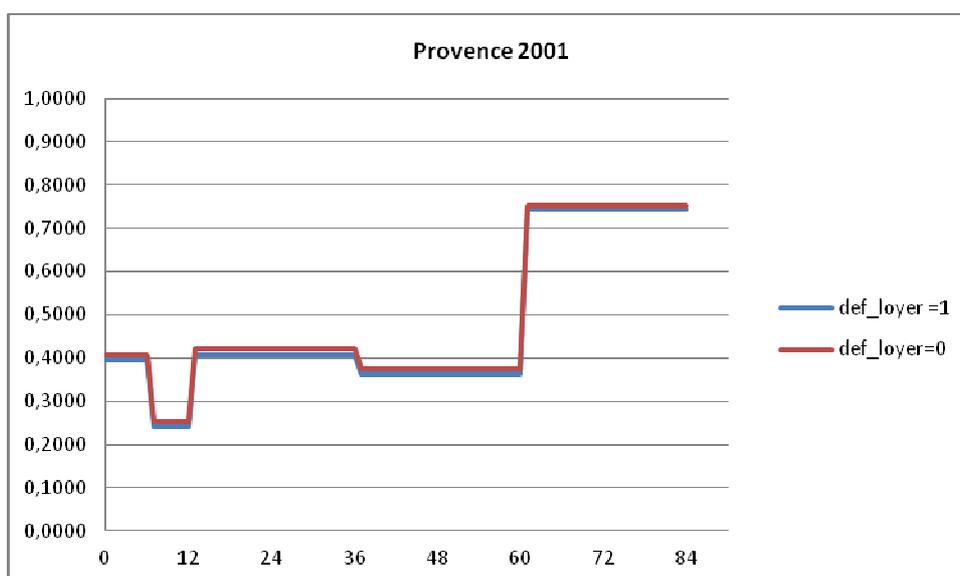
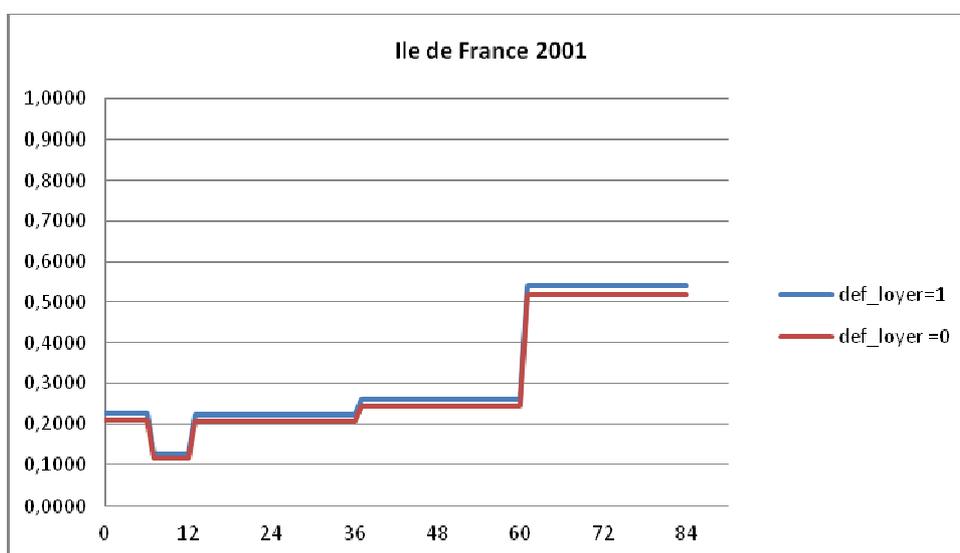
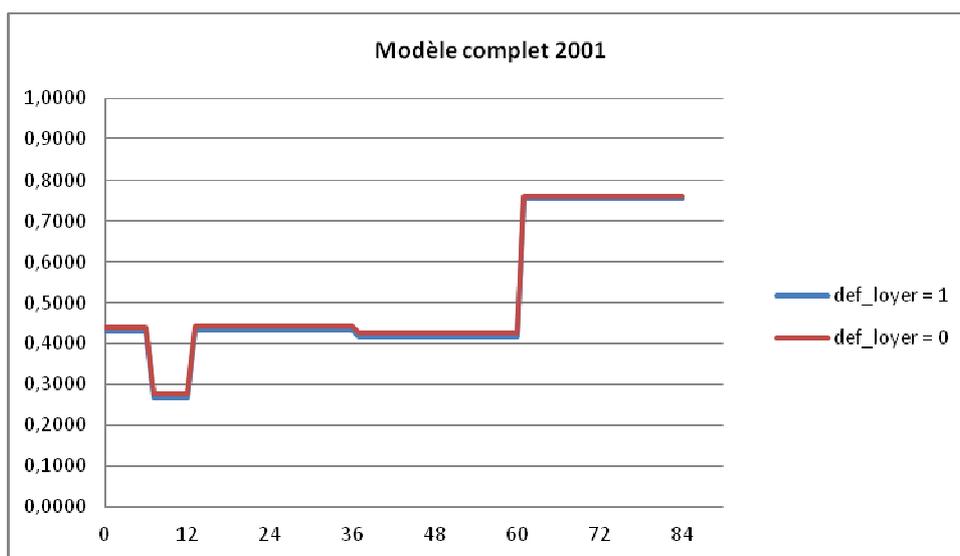


Figure 28 Demande une maison 2001

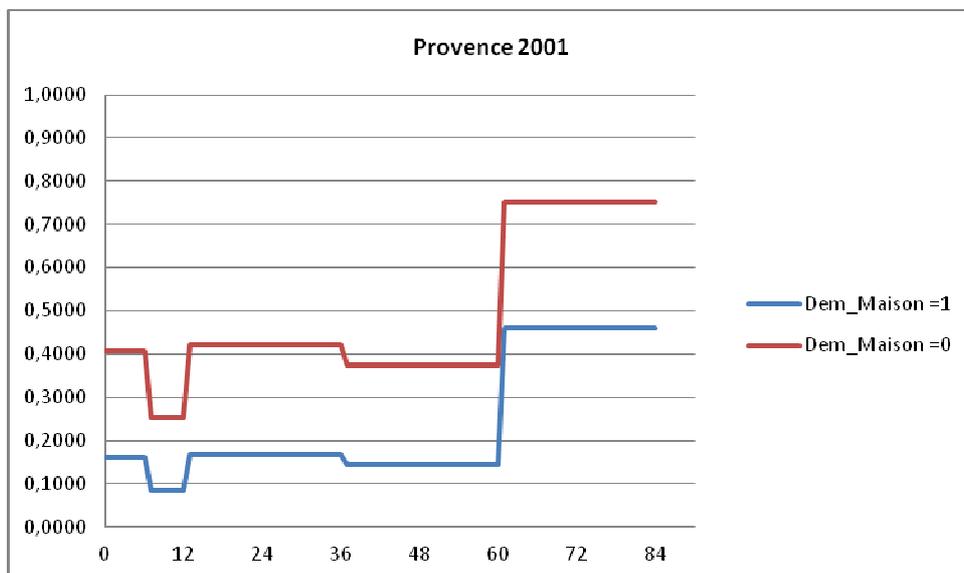
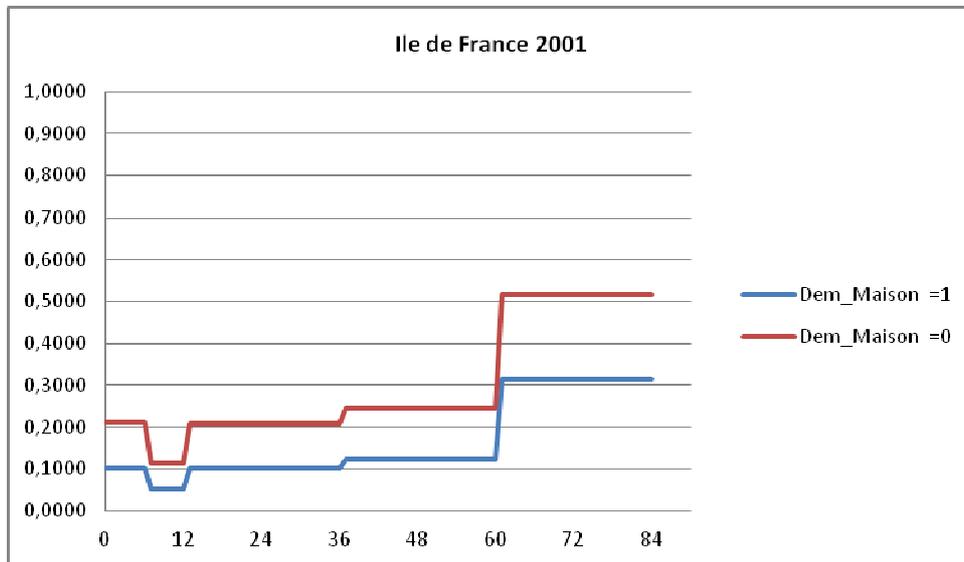
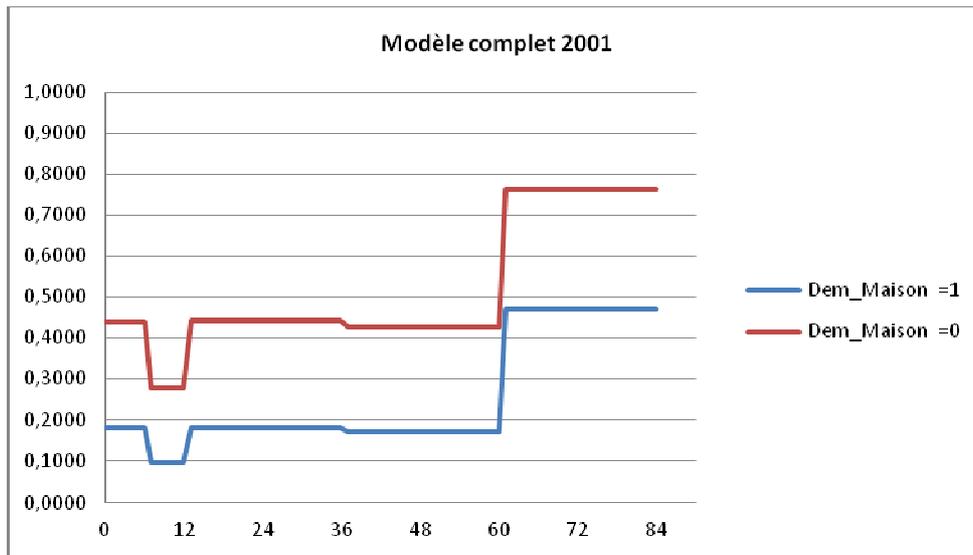


Figure 29 Zone spatial du logement demandé 2001

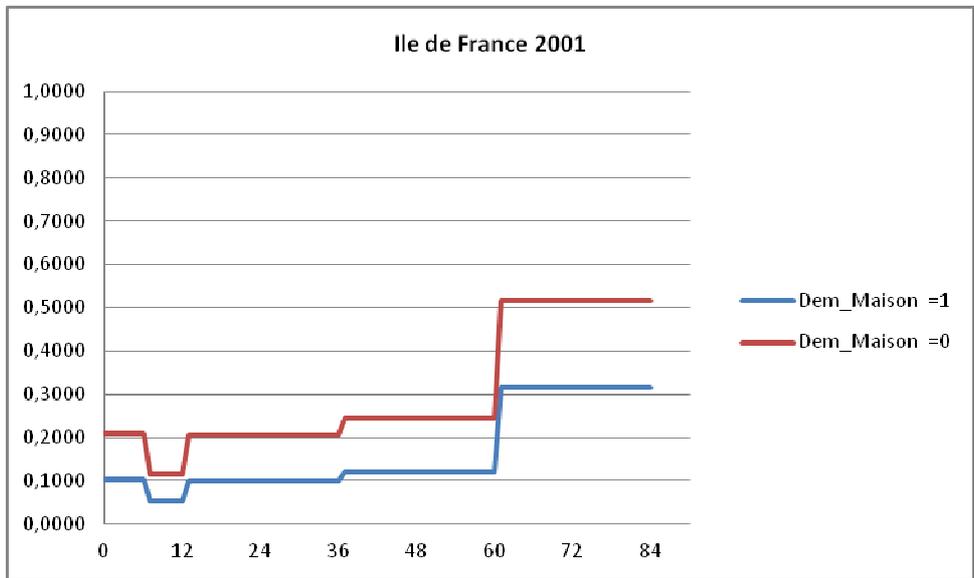
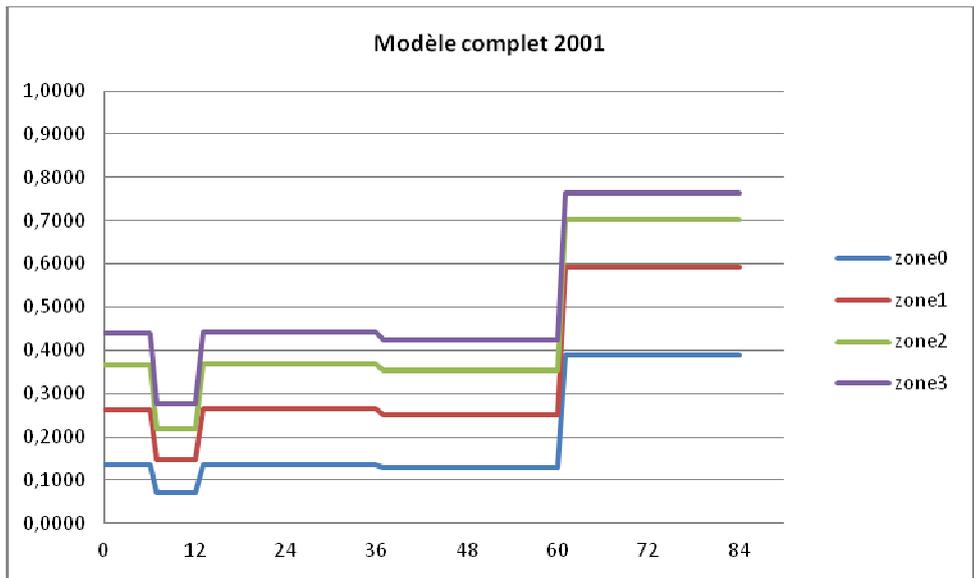
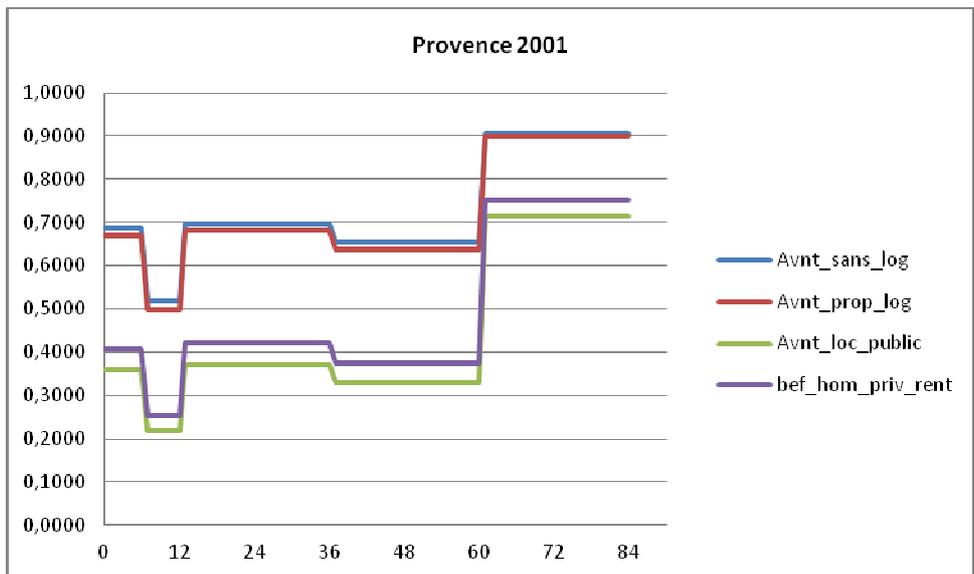
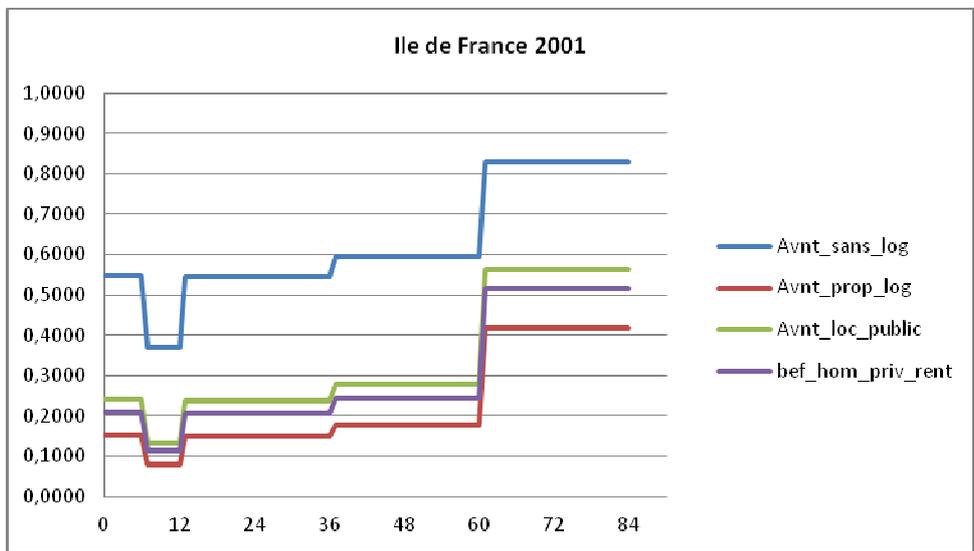
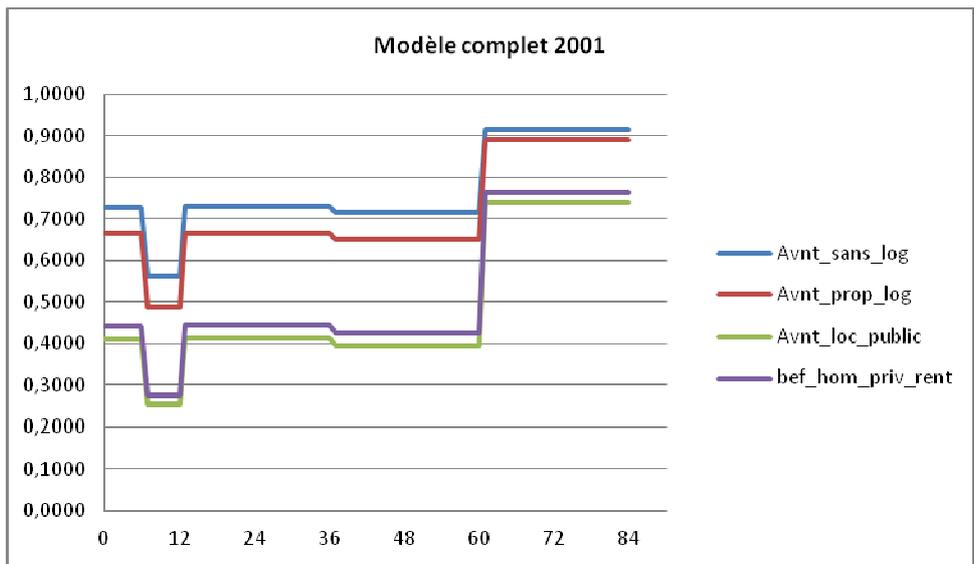


Figure 30 Statut d'occupation au moment de la demande 2001



## Résultats de l'estimation Année 1996

Tableau 19 : Logement social 1996 résultats d'estimation

1996	Complet		Ile de France		Province	
	Estimation	Std Error	Estimation	Std Error	Estimation	Std Error
Durée d'attente ∈ [0 - 6 mois [	-0,17***	0,11	-1,30	0,23	-0,28	0,11
Durée d'attente ∈ [6 mois - 12 mois [	-0,93	0,12	-1,74	0,25	-1,12	0,13
Durée d'attente ∈ [12 mois - 36 mois[	0,20***	0,13	-0,73	0,25	0,05***	0,14
Durée d'attente ∈ [36 mois - 60 mois[	0,03***	0,17	-0,75	0,28	-0,27***	0,21
Durée d'attente ∈ [60 - +∞ [	1,26	0,23	0,92	0,34	0,18***	0,32
<b>Revenu ≤ Q1 (premier quartile) (Référence)</b>						
Q1 < Revenu ≤ Médiane	0,13***	0,08	0,22***	0,18	0,09***	0,09
Revenu < Médiane ≤ Q3 (troisième quartile)	0,26	0,10	0,37**	0,19	0,18***	0,11
Revenu > Q3	0,92	0,14	0,78	0,23	1,30	0,22
Occupe un emploi avec un contrat de type CDI	0,18	0,07	0,23	0,14	0,20*	0,08
<b>Personne avec enfant (Référence)</b>						
Personne seul	-0,16***	0,10	-0,24***	0,21	-0,09***	0,12
Couple	-0,04***	0,11	0,11***	0,22	-0,09***	0,13
Couple avec un enfant	0,22*	0,11	0,18***	0,22	0,21**	0,13
Couple avec deux enfants	0,17***	0,11	-0,01***	0,22	0,25*	0,13
Couple avec trois enfants et plus	0,06***	0,12	0,04***	0,22	0,10***	0,14
<b>Nationalité : français de naissance (Référence)</b>						
Nationalité : français naturalisé	-0,54	0,14	-0,79	0,24	-0,38*	0,18
Nationalité : Pays européen hors France	-0,59	0,18	-0,28***	0,29	-0,75	0,24
Nationalité : Maghreb (Algérie, Maroc, Tunisie)	-0,70	0,13	-0,68	0,24	-0,76	0,15
Nationalité : Pays africain hors pays du Maghreb	-0,58*	0,25	-0,78	0,32	-0,28***	0,48
Nationalité : Reste du monde	-1,28	0,41	-1,37	0,50	-1,34**	0,79
Difficulté pour payer le loyer dans le passé	-0,15*	0,07	0,03***	0,15	-0,22	0,09
Demande une Maison	-0,68	0,08	-1,42	0,35	-0,59	0,08
<b>Le reste du territoire français (Référence)</b>						
Paris et ses villes limitrophes	-1,48	0,13	-0,58	0,14		
L'agglomération parisienne sans la zone0	-0,98	0,10				
Le reste de la région Ile de France, et les villes avec plus de 100.000 habitants	-0,22	0,07				
<b>Locataire dans le privé (Référence)</b>						
Sans logement	1,07	0,09	0,82	0,17	1,18	0,11
Propriétaire	0,90	0,17	0,60***	0,43	0,97	0,19
Locataire dans le publique	-0,16*	0,07	-0,10***	0,14	-0,19**	0,08

### Lecture

Sans étoile : significative à 1%,

\* : Significative à 5%,

\*\* : Significative à 10%,

\*\*\* : Non significative à 10%.

Figure 31 Hasard de Base 1996

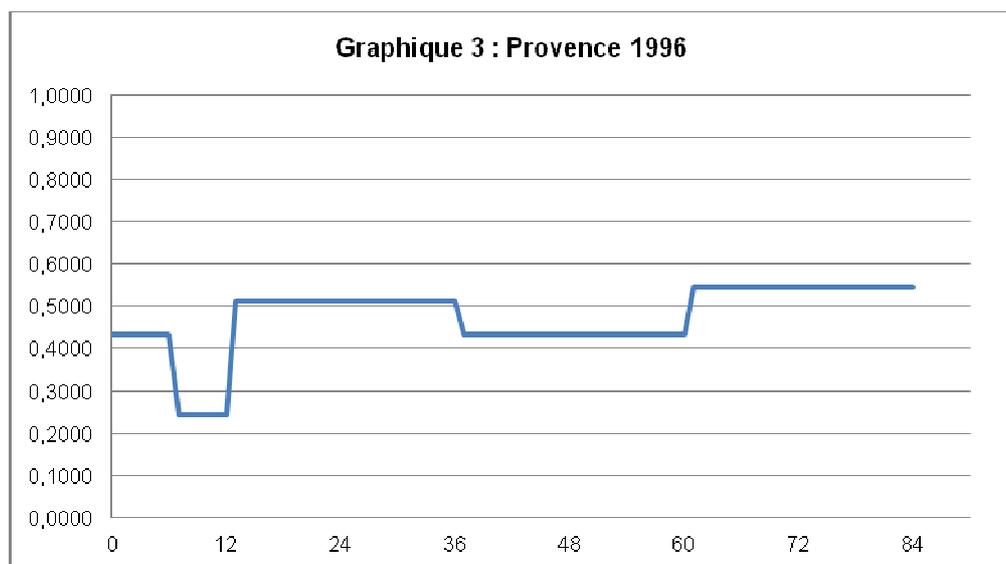
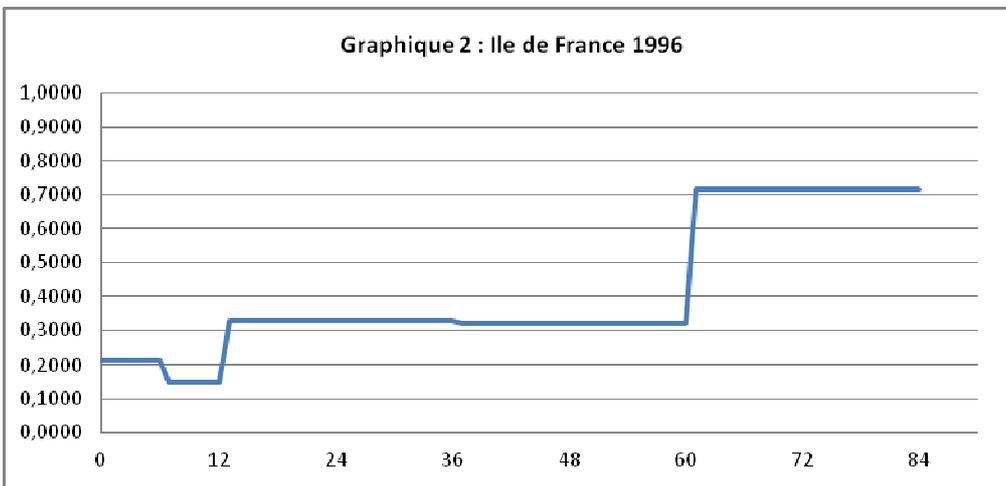
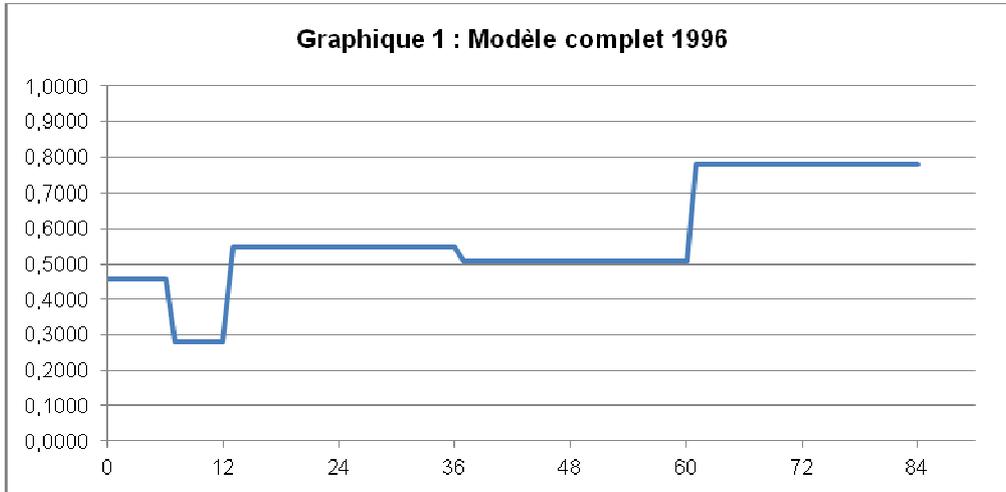


Figure 32 Revenu du ménage 1996

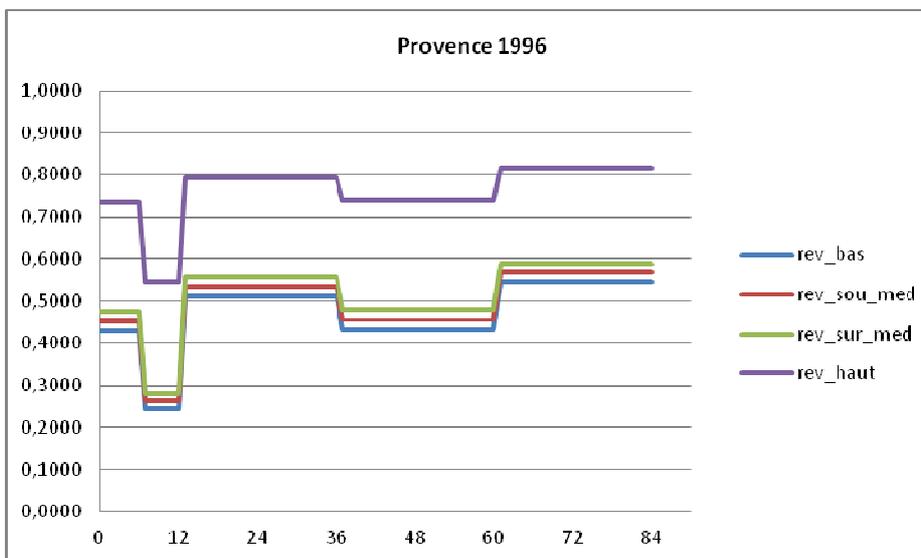
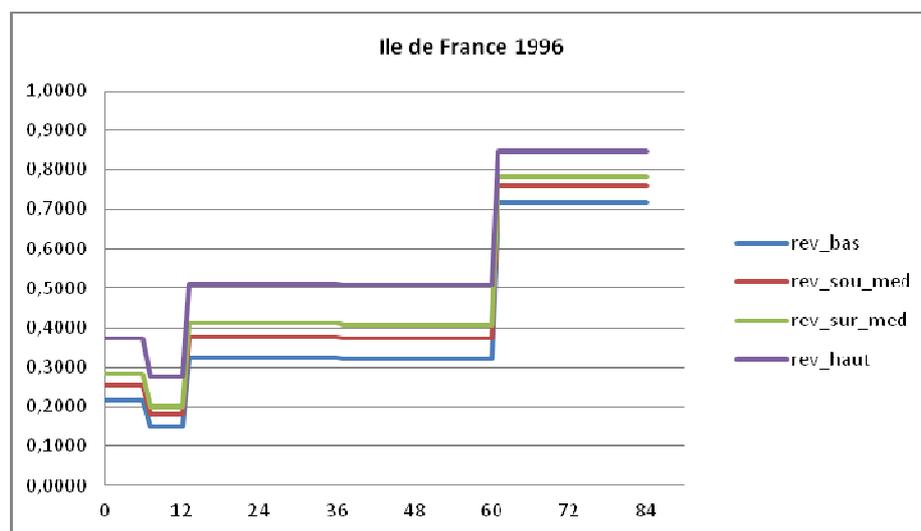
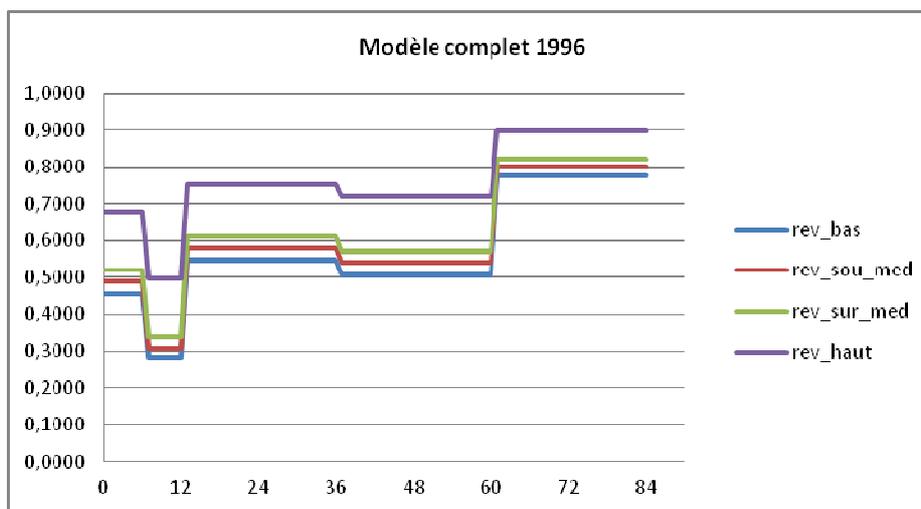


Figure 33 Occupation CDI 1996

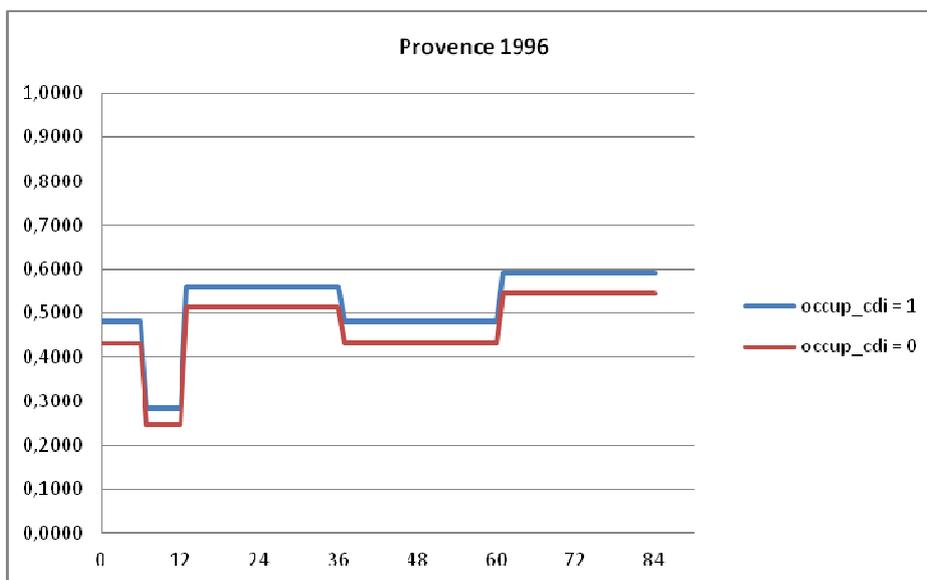
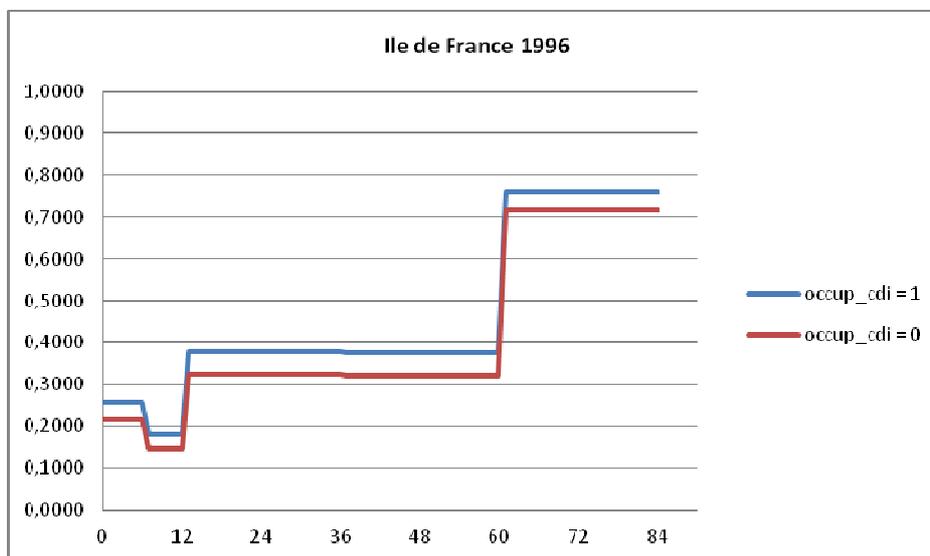
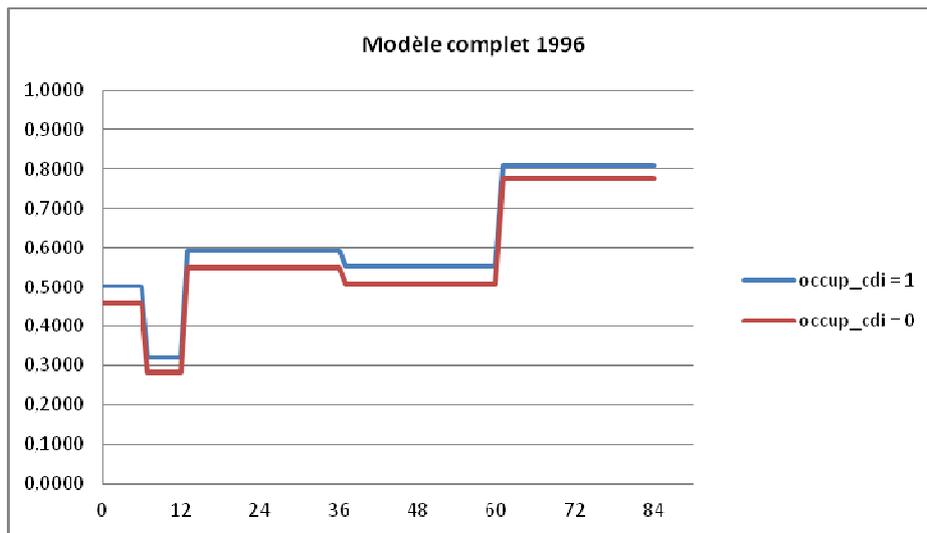


Figure 34 Type de famille 1996

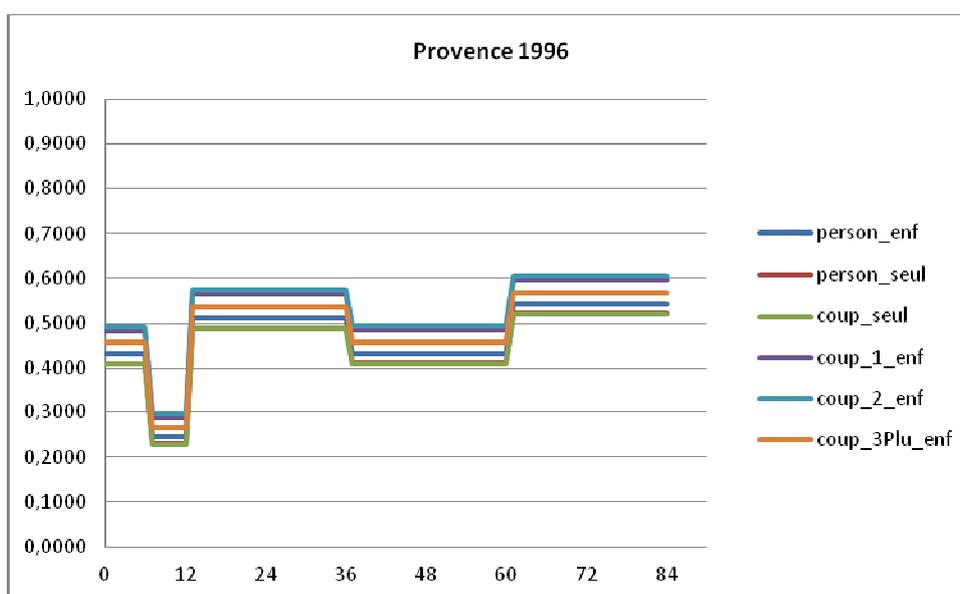
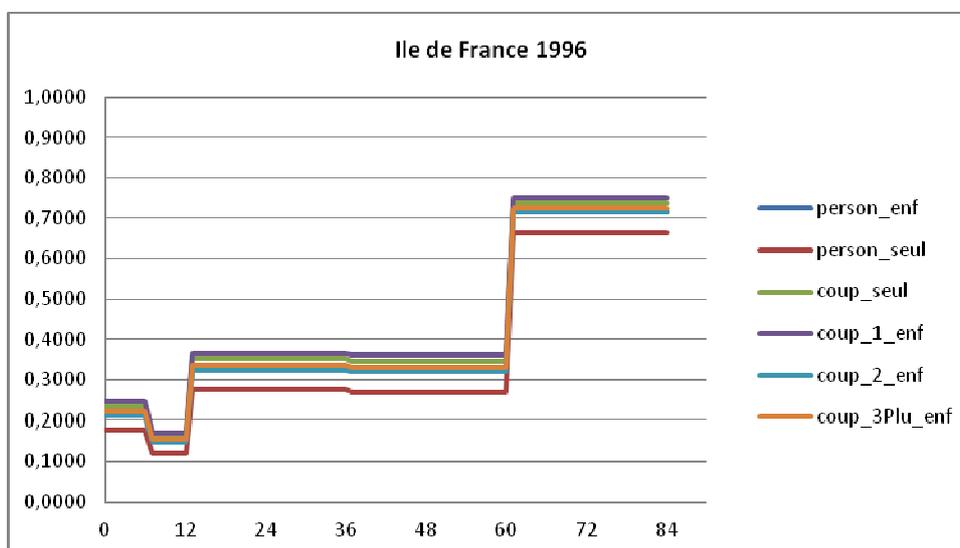
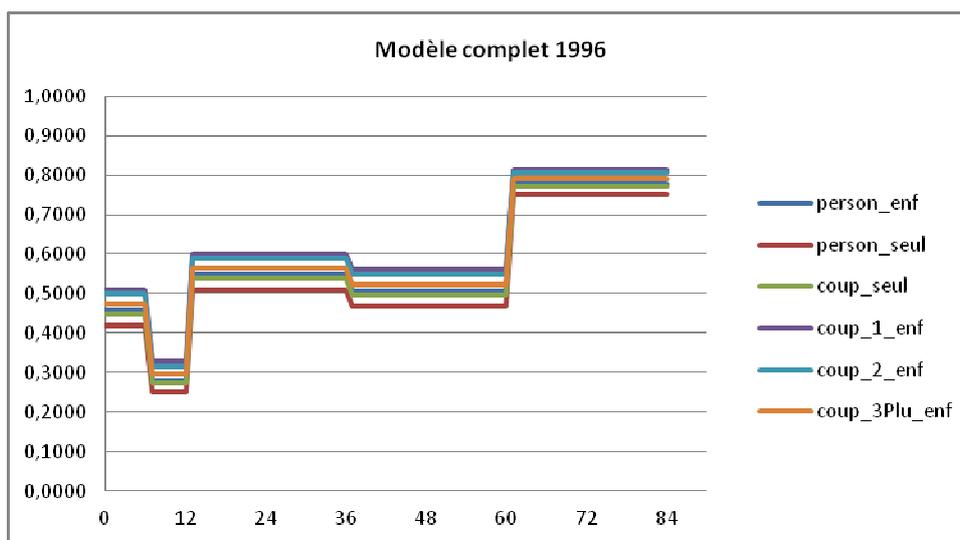


Figure 35 Origine du ménage 1996

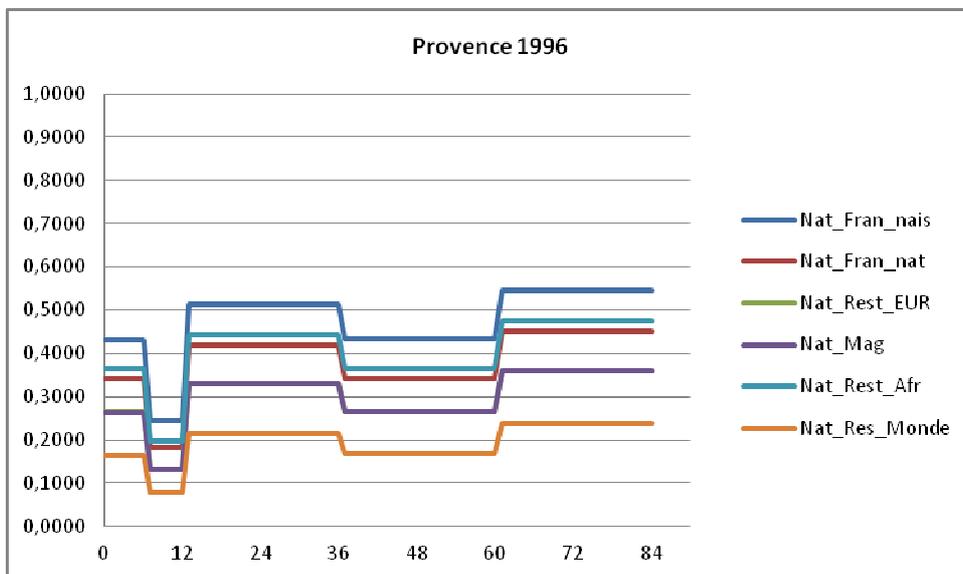
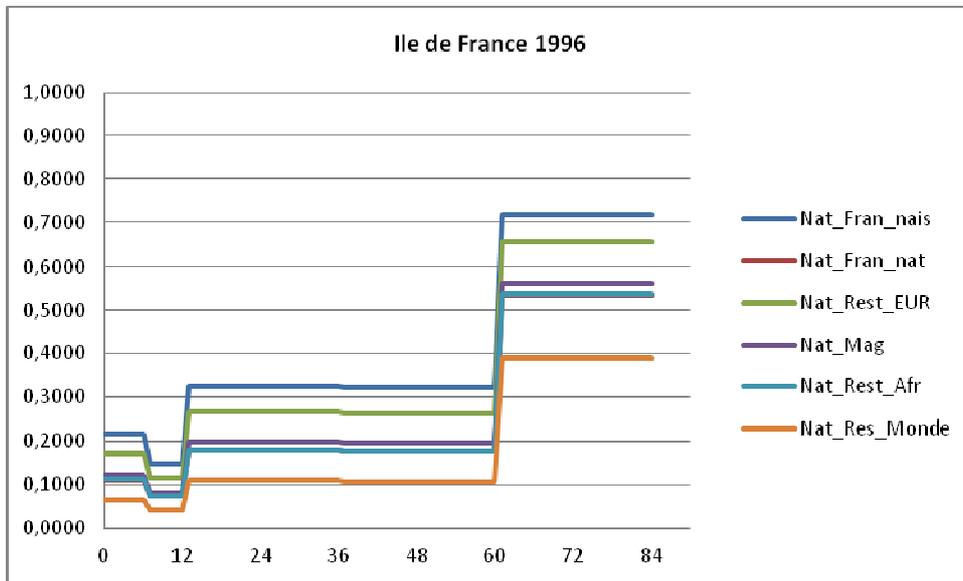
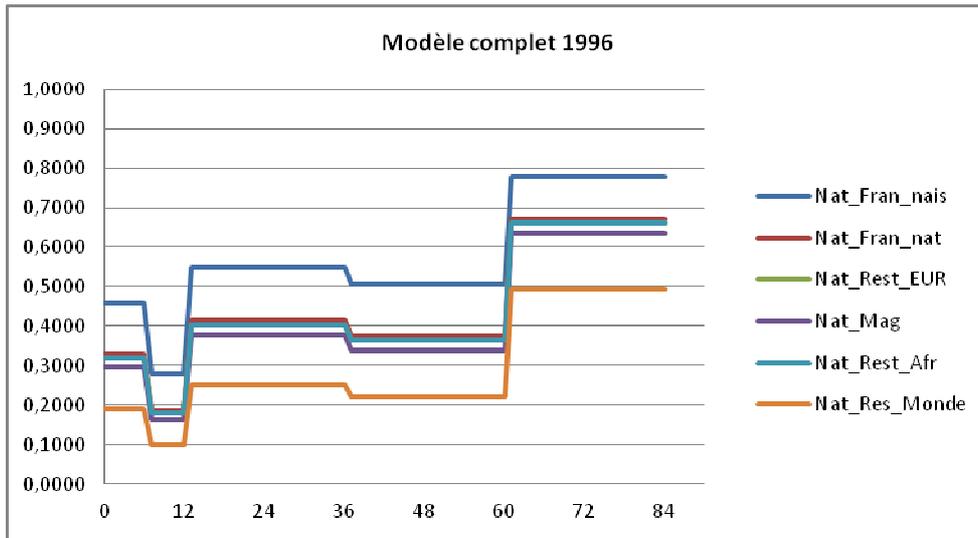


Figure 36 Problème de paiement de loyer 1996

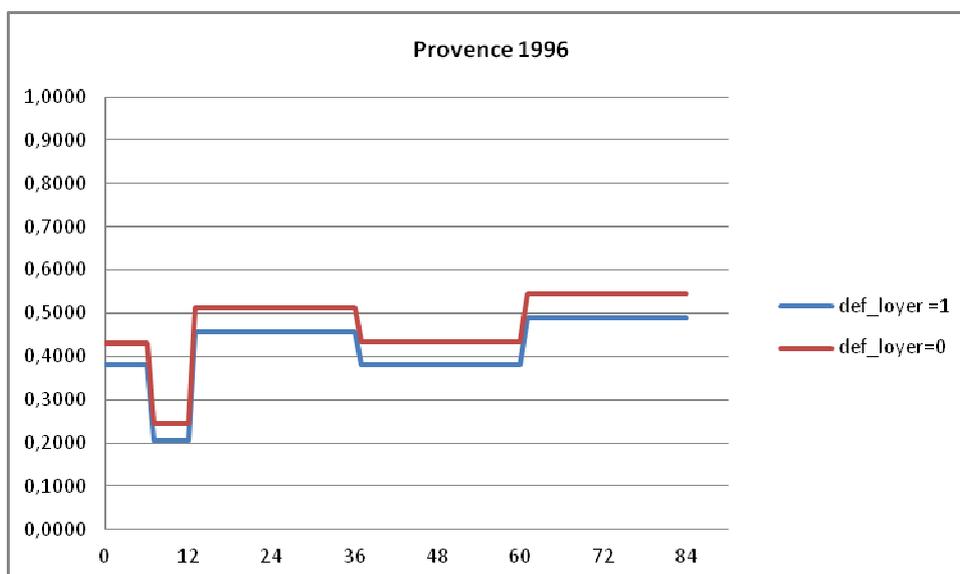
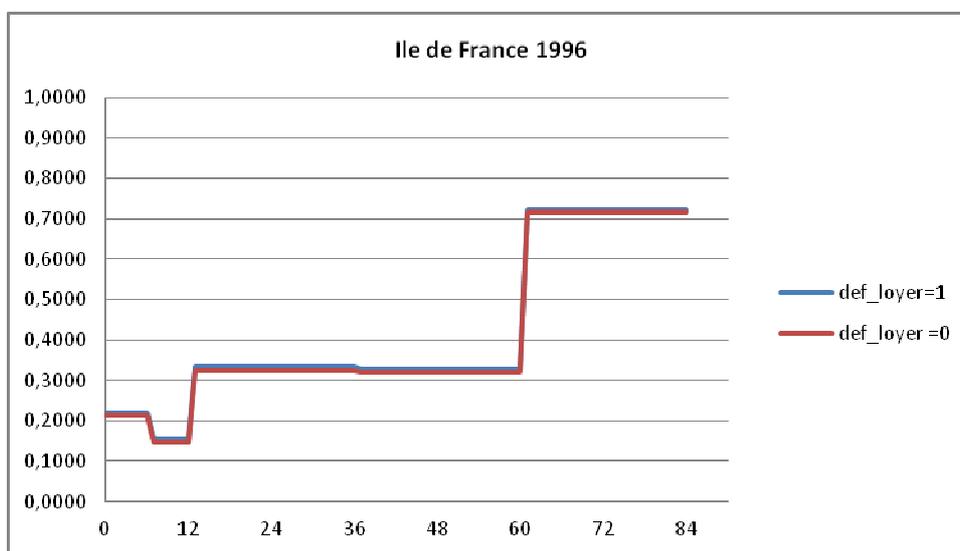
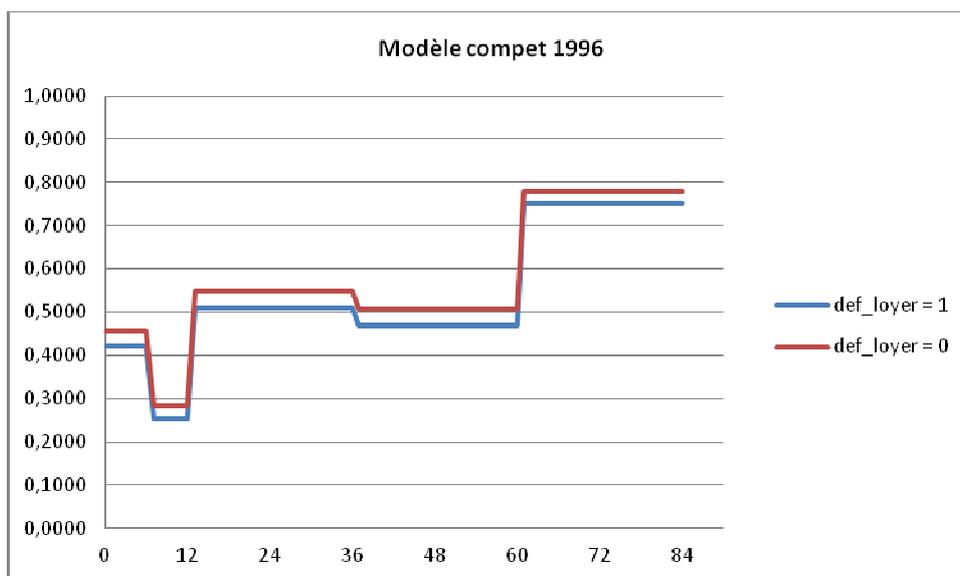


Figure 37 Demande une maison 1996

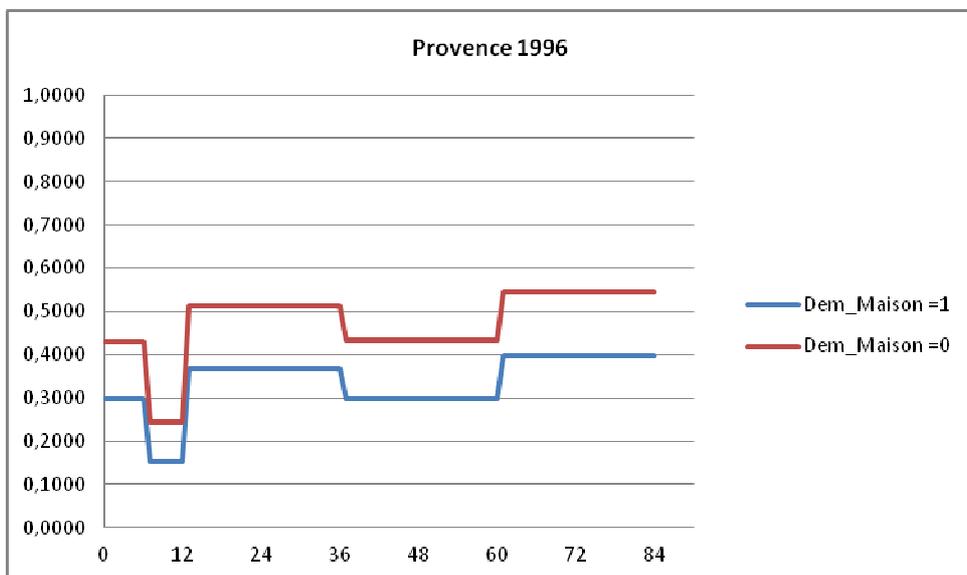
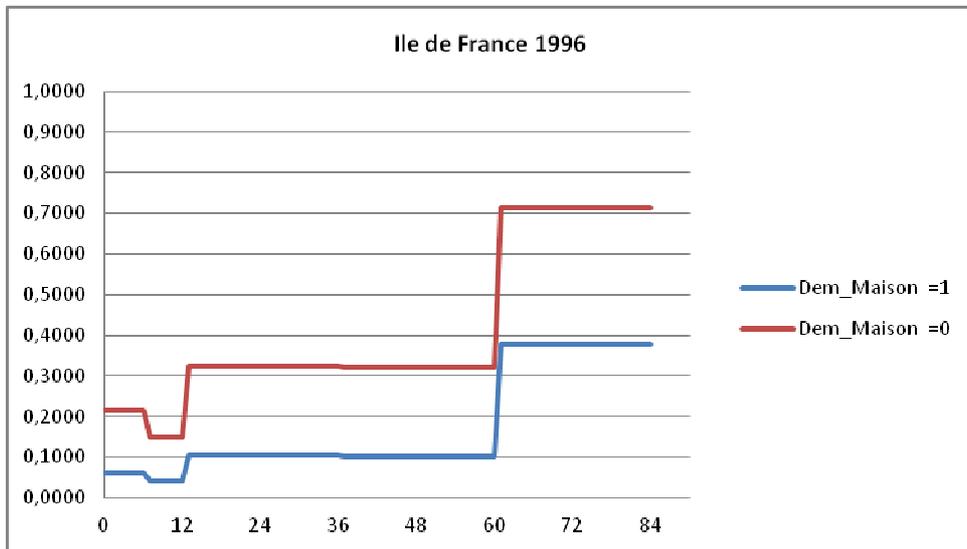
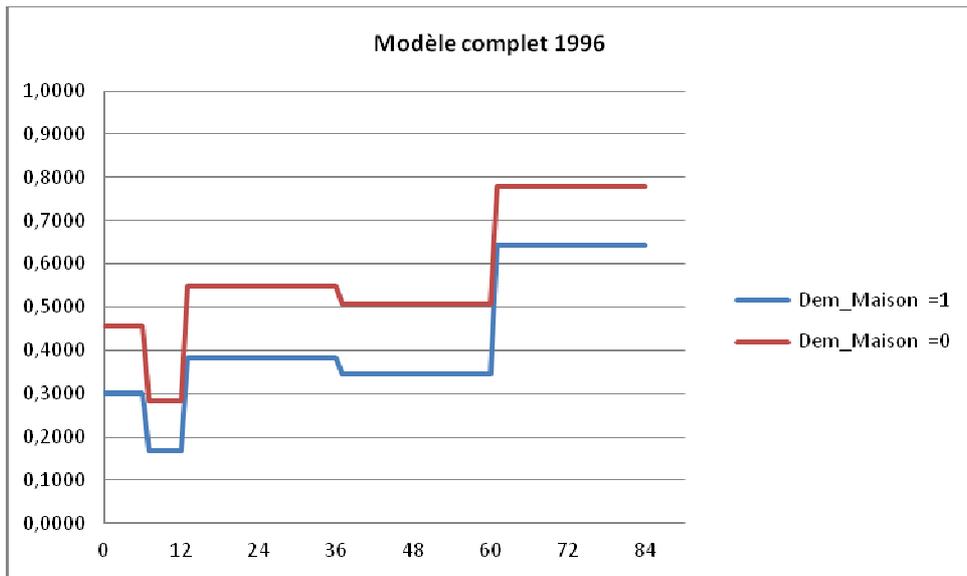


Figure 38 Zone spatial du logement demandé 1996

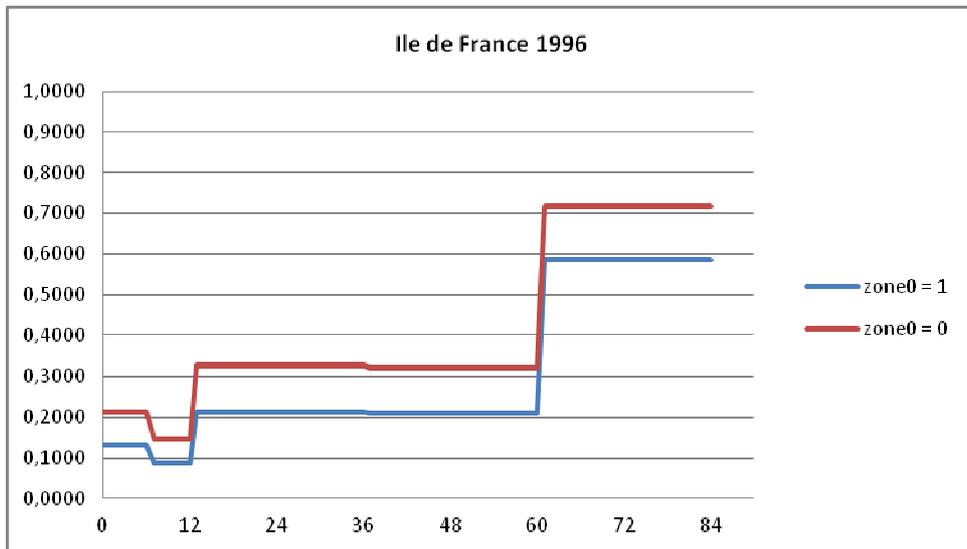
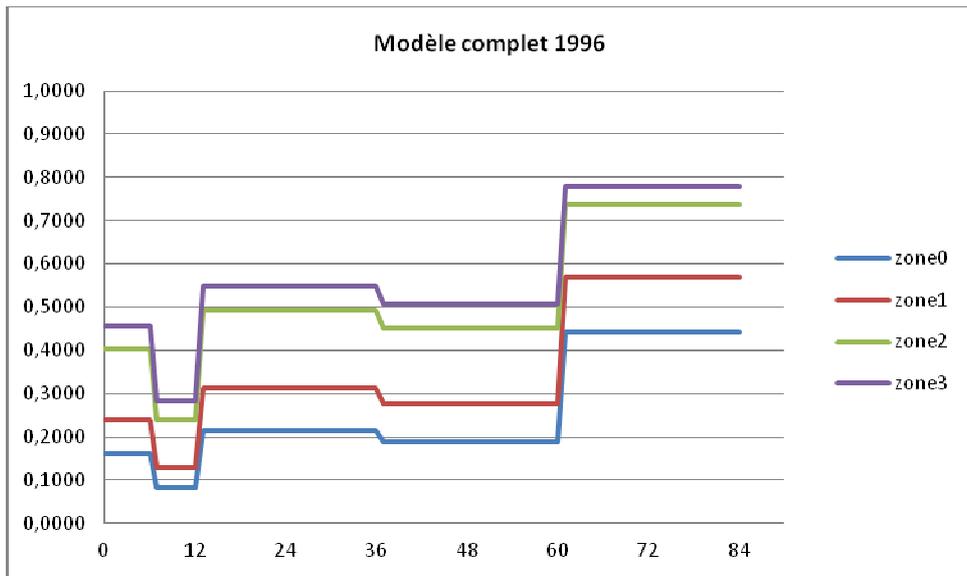


Figure 39 Statut d'occupation au moment de la demande 1996

