

Sommaire

Introduction

[Nadia Kesteman](#)

Page 4 à 5

Crise du logement et budget des ménages

Ce numéro d'Informations sociales paraît dans le contexte d'une crise économique qui trouve son origine dans le krach du crédit immobilier américain, lequel a déstabilisé le système financier puis l'économie mondiale. Le choix de traiter uniquement du coût du logement s'explique par le caractère central de cette problématique dans la situation actuelle : augmentation du nombre de mal-logés, des impayés...

Points de repères

[Nadia Kesteman](#)

Page 6 à 11

Quelques mots clés

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 8 février 2008, l'indice de référence des loyers correspond à l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Conformément à la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, il permet de réviser annuellement les loyers des contrats de location en cours sans qu'il soit nécessaire de faire un avenant. Du 1er janvier 2006 au 9 février...

1. Loyers et accession
 1. Indice de référence des loyers
 2. Moratoire ou blocage des loyers
 3. Taux d'effort brut et net
 4. Loyer fictif ou imputé
 5. Indice Clameur
2. Prix
 1. Élasticité
 2. Valeur d'usage et valeur d'échange
3. Revenus
 1. Revenu disponible
 2. Revenu par unité de consommation (RUC)
 3. Dépenses contraintes ou pré-engagées et revenu arbitralable
 4. « Reste à vivre »
4. Questions foncières
 1. Portage foncier
 2. Offre potentielle et effective de foncier
 3. Droit de préemption urbain (DPU)
 4. Établissement public foncier (EPF)
 5. Syndrome « NIMBY » (Not In My Backyard : Pas dans mon jardin)

5. L'immobilier comme placement financier
 1. Plus-value d'urbanisation
 2. Pouvoir diversificateur de l'immobilier
 3. Bulle immobilière

Partie 1 : Le marché du logement

[Régis Bigot](#)

Page 14 à 23

Le logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages européens

Le coût du logement en Europe augmente régulièrement. Au-delà des facteurs conjoncturels, comme l'envolée des prix de l'immobilier depuis une dizaine d'années, ce phénomène s'inscrit dans un mouvement perceptible depuis plus de vingt ans : au fur et à mesure que le niveau de vie d'un pays s'élève, la part des dépenses consacrées au logement par les ménages tend à augmenter. Cette tendance, qui est en partie le reflet de l'amélioration du confort et de la qualité des habitations en Europe, génère des inégalités de pouvoir d'achat entre les ménages les plus modestes et les plus aisés.

1. La difficulté d'évaluer le coût du logement supporté par les ménages
2. Les dépenses consacrées au logement croissent parallèlement au niveau de vie des pays
3. L'impact de la construction de nouveaux logements
4. Une amélioration de la qualité et du confort des logements
5. Des logements plus spacieux et moins peuplés
6. L'ambivalence des ménages : un coût jugé élevé, mais une satisfaction à l'égard de son logement
7. L'impact différencié du coût du logement entre le haut et le bas de l'échelle des revenus

[Pierre Grelley](#)

Page 24 à 24

Contrepoint - Pour un nouvel indice du coût de la vie

Ce n'est qu'une moyenne, c'est-à-dire une donnée statistique qui concerne tout le monde mais dans laquelle personne ne reconnaît sa propre situation. Après avoir reculé à la fin des années 1970, le poids des charges financières (loyers ou remboursements d'emprunt) liées au logement est passé de 7,7 % à 11,4 % du budget des ménages entre 1978 et 2006, ce qui représente une hausse de près de 50 %. Dans...

[Jacques Friggit](#)

Page 26 à 33

Le prix des logements sur longue période

L'évolution du prix des logements sur longue période se caractérise par : une croissance tendancielle parallèle à celle du revenu par ménage, qui fait pendant au lien étroit dans l'espace entre ces deux variables ; une forte autocorrélation des variations annuelles, qui illustre le caractère cyclique (mais non périodique) du prix des logements ; et, pour le reste, une faible dépendance par rapport à d'autres variables dont on aurait pu penser qu'elles l'influenceraient davantage.

1. Le prix des logements de 1840 à 2008 en France : trois sous-périodes
 1. Avant 1914
 2. 1914 - 1965
 3. 1965-2008
2. Et à l'étranger ?
3. Principales propriétés du prix des logements
 1. Autocorrélation
 2. Faible lien avec les taux d'intérêt et le prix des obligations
 3. Faible lien avec le prix des actions
 4. Faible lien avec la taille du parc de logements

[Rémi Charrier](#)

Page 34 à 37

Focus - Logement : un effort financier croissant pour les ménages franciliens depuis le début des années 2000

La dépense de logement prend deux formes principales : le paiement d'un loyer mensuel ou le remboursement d'un emprunt contracté pour acheter un logement. En 2006, deux tiers des ménages franciliens, propriétaires accédants ou locataires, sont concernés (figure 1). En effet, seulement 29 % des ménages franciliens sont des propriétaires n'ayant plus d'emprunt à rembourser. Par ailleurs, 4 % des ménages...

1. L'effort financier des propriétaires
 1. Les dépenses des accédants en hausse depuis la fin des années 1990
 2. Des remboursements et des durées d'emprunt plus importants
 3. Le taux d'effort des accédants augmente
2. L'effort financier des locataires
 1. Le montant du loyer au m² atteint 8,5 euros en Île-de-France
 2. Les locataires récents paient des loyers plus élevés
 3. En 2006, les locataires consacrent 20,4 % de leur revenu mensuel au paiement de leur loyer

[Jean Cavailhès](#)

Page 38 à 46

Le coût du logement selon sa localisation

Les prix d'achat et les loyers des logements varient fortement selon les départements et à l'intérieur de ceux-ci. L'économie urbaine explique ces variations par un arbitrage entre coût des migrations alternantes et coût foncier, ce qui est illustré à partir des coûts du logement en Île-de-France et selon la taille des pôles urbains. Une analyse respectant la condition « toutes choses égales par ailleurs »

montre l'importance d'autres facteurs spatiaux dans l'explication des coûts, parmi lesquels la richesse de la commune et la qualité du voisinage sont les plus importants. Le logement a été source d'un accroissement des inégalités sociales/spatiales depuis vingt-cinq ans, ce qui appelle des politiques correctrices.

1. L'arbitrage entre coût foncier et coût de déplacement
2. Le coût du logement dans l'aire urbaine de Paris
3. Le prix du logement dans la hiérarchie urbaine
4. Le prix des caractéristiques propres du logement
5. Le prix de la localisation
6. Éléments de conclusion

[Alain Vulbeau](#)

Page 47 à 47

Contrepoint - Du logement à la ville (et retour)

Le rapport de Roland Castro est une commande ministérielle qui porte sur la recherche de pistes relatives à la qualité architecturale du logement social en France. Il s'agit donc d'une boîte à outils élaborée par un architecte qui se qualifie lui-même d'« homme de projet ». Le parti du rapport est d'introduire des références souvent étrangères aux plans d'urbanisme des quarante ou cinquante dernières...

[Vincent Renard](#)

Page 48 à 57

Coût du logement : la question du foncier

Les périodes de crise du logement posent de façon récurrente la question de l'offre foncière et des mesures de politique publique susceptibles de fluidifier les marchés fonciers. La crise actuelle ne fait pas exception, mais son ampleur et son acuité rendent particulièrement nécessaire et urgente la mise en œuvre d'une panoplie de mesures cohérentes allant d'un renforcement de la planification urbaine et d'une réglementation dynamique à une vision stratégique de l'intervention foncière publique ainsi que de dispositifs fiscaux en cohérence avec le droit des sols.

1. Un foncier introuvable ?
2. De la planification à la programmation
3. Des solutions insuffisantes
4. Les enjeux de la propriété foncière publique
5. Les politiques foncières de la mixité

Partie 2 : Le budget des ménages

[Karl Even](#)

Page 60 à 69

L'augmentation de l'effort financier pour se loger

Cycle immobilier et modifications des compositions familiales des trente dernières années
Le poids des dépenses de logement dans le revenu des ménages a progressé de plus de deux points depuis 1984, pour s'établir à plus de 20 % en 2007, alors que de plus en plus de ménages sont propriétaires sans charges de remboursement. L'effort consenti par certains ménages est en effet devenu très important sous les effets combinés des conditions économiques et des changements sociodémographiques. Les accédants des années 1990 - 2000 supportent un effort double par rapport à leurs aînés ayant acquis au cours des années 1960 - 1970. Il en va de même des locataires du secteur privé.

1. Le taux d'effort : une notion délicate à appréhender
2. Cycle immobilier, cycle économique et évolution du poids du logement dans le budget
3. Une évolution corrélative à celle de la structure des ménages
4. Aspects microéconomiques des taux d'effort
5. Les accédants récents fournissent le taux d'effort le plus important
6. Les locataires du secteur social ont le taux d'effort et le reste à vivre les plus faibles
7. Des effets de structure

[Gabrielle Fack](#)

Page 70 à 79

L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006)

L'étude montre une polarisation croissante des statuts d'occupation en fonction du niveau de vie sur la période 1988 - 2006 : les ménages les plus riches sont de plus en plus propriétaires, en particulier propriétaires non accédants, alors que les ménages les plus pauvres sont de plus en plus locataires. Pour ces ménages, seul l'accès au secteur social permet de limiter la hausse des dépenses de logement. En revanche, les locataires du secteur libre et les accédants à la propriété les plus modestes ont connu de fortes hausses des dépenses de logement sur la période, en particulier entre 2002 et 2006.

1. L'évolution des statuts d'occupation
2. Les dépenses de logement des propriétaires accédants et des locataires
3. L'effort consenti par les ménages accédant à la propriété
4. Les dépenses de logement des locataires
5. L'amélioration de la qualité des logements

[Corinne Nativel](#)

Page 80 à 88

Le logement abordable à l'heure de la crise des subprimes

Problèmes, enjeux et action publique aux États-Unis et au Royaume-Uni

La question du logement abordable revêt une urgence sans précédent à l'heure où la crise des crédits *subprimes* a révélé les fragilités et les dysfonctionnements des marchés immobiliers nord-américain et britannique. L'article examine les définitions et les calculs de l'*affordable housing*, dont l'objectif est de mettre en lien le coût du logement et les revenus des ménages. Puis il montre

comment les campagnes et les revendications émanant de coalitions et de réseaux de soutien aux mal-logés à l'échelon local et national trouvent une modeste réponse dans les dispositifs publics récemment adoptés par les gouvernements de Gordon Brown et de Barack Obama.

1. Définir le logement abordable
2. Mesurer le logement abordable
3. Les réponses envisagées par les politiques
 1. Le cas de la Grande-Bretagne
 2. Le cas des États-Unis

[Pierre Grelley](#)

Page 89 à 89

Contrepoint - Quand le voyage s'arrête pour de bon

Quelques-uns des membres du « peuple aux semelles de vent » ont posé leurs baluchons dans l'ancienne capitale continentale du royaume de Majorque. Selon les historiens locaux, les gitans de Perpignan seraient arrivés dès le XVe siècle des confins de l'Inde dans ce que nous appelons aujourd'hui la Catalogne, en passant par une région de Grèce désignée comme « la petite Égypte », où ils auraient gagné...

[Isolde Devalière](#)

Page 90 à 98

De l'inconfort thermique à la précarité énergétique, profils et pratiques des ménages pauvres

Les statistiques nationales et les études menées sur les situations de précarité énergétique mettent en évidence des facteurs qui contribuent à l'inconfort thermique auprès des plus vulnérables. Lorsque les défauts techniques du bâti se conjuguent avec de fortes contraintes économiques, les ménages adoptent des pratiques différenciées pour pallier ou supporter l'inconfort subi. Du bricolage à la résignation, de l'assistance à la privation de chauffage, les ménages tentent et parviennent parfois à sortir de la spirale de la précarité énergétique, qu'un meilleur accès aux droits et aux aides existantes pourrait modestement soulager. En attendant une politique ambitieuse de rénovation thermique du parc existant soutenue par les pouvoirs publics.

1. Facteurs d'émergence de la précarité énergétique et caractérisation des ménages
 1. Une rupture dans la trajectoire des ménages et une installation contrainte
 2. Une sensibilité aiguë au froid chez les personnes captives
 3. Un revenu arbitral faible face au taux d'effort lié au logement
 4. Des pratiques différenciées pour résister à la pauvreté énergétique
 5. Le bricolage, c'est plus économique
 6. La résistance ou l'accommodement au froid
 7. Le rejet du logement à cause du mal-logement
2. Les conséquences de la précarité énergétique sur les ménages
 1. Les compromis, les arbitrages permanents
 2. La santé et la sécurité des enfants
 3. Des droits et des aides non appliqués

4. Des perspectives floues, des inquiétudes pour l'avenir

[Caroline Helfter](#)

Page 99 à 99

Contrepoint - Éco-quartiers : un monde plus urbain ?

Sociétés guerrières ? Industrielles ? Hiérarchisées ? La forme des villes étant largement fonction des orientations dominantes d'une époque, la nôtre va-t-elle y faire circuler un air plus frais et plus convivial avec les éco-quartiers ? Conçus dans une démarche de développement durable, ces derniers, en effet, doivent intégrer des préoccupations d'ordre environnemental et socio-économique, en mêlant...

[Bernard Lacharme](#)

Page 100 à 101

Focus - Augmentation des coûts du logement et ségrégation urbaine

Les dépenses de logement ont connu une augmentation considérable, passant de 14 % du budget moyen des ménages en 1979 à près de 22 % en 2006. Mais cette hausse s'est accompagnée d'une différenciation forte : le taux dépasse les 25 % pour les ménages appartenant aux 20 % les plus pauvres, contre 11 % seulement pour ceux qui appartiennent aux 20 % les plus riches. L'écart de taux d'effort entre ces deux...

1. Une survalorisation de la localisation
2. Le parc locatif social

Partie 3 : Le rôle des politiques publiques

[Jean-Pierre Schaefer](#)

Page 104 à 114

Le rôle des aides publiques pour le logement

Le logement, enjeu majeur au plan social et économique, fait partie de longue date des préoccupations des pouvoirs publics. Soucieux surtout de salubrité au XIX^e siècle, puis de contrôle des loyers à partir de 1917, l'État est intervenu, dans la seconde moitié du XX^e siècle, dans le financement du logement, contribuant au développement considérable de l'habitat en qualité et en quantité. Cet article détaille les dispositifs actuels d'aides publiques au logement et leurs modalités.

1. Des aides pour assurer des taux d'effort raisonnables
2. Les grandes catégories d'aides « à la pierre » et « à la personne »
3. Avantages et défauts des aides à la pierre et des aides à la personne
4. Les aides à la personne concernent un ménage sur six
5. Les aides au locatif social (HLM)
6. Le financement de l'accession sociale

7. L'épargne logement, une aide de circuit à vocation universelle
8. Les aides publiques pour l'amélioration dans le parc privé
9. Le 1 % logement
10. Les fonds de solidarité pour le logement
11. Les aides liées à l'action sociale pour l'hébergement et à la lutte contre l'exclusion
12. Près d'une quinzaine d'aides fiscales
13. Un mécanisme complexe et délicat, dont l'efficacité s'apprécie sur longue durée

[Alain Vulbeau](#)

Page 115 à 115

Contrepoint - Le Fonds de solidarité pour le logement après sa décentralisation

Le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) est entré, depuis 2004, dans les compétences des conseils généraux. Son objectif est d'accorder des aides (subventions, cautionnements ou prêts) aux personnes qui ont des difficultés à accéder ou à se maintenir dans un logement. Le FSL est un outil parmi d'autres des politiques publiques d'aide à l'habitat et la présente étude s'interroge sur ses liens...

[Janik Bourlès](#)

Page 116 à 119

Focus - Le logement des familles : l'offre de service des caisses d'allocations familiales

L'offre de service des Caf en matière de logement-habitat associe le versement de prestations légales et des interventions d'action sociale familiale. Côté prestations légales (Aides personnalisées au logement - APL, Allocation de logement familiale - ALF et Allocation de logement à caractère social - ALS), 15 milliards d'aides au logement sont versées à près de 6 millions d'allocataires et concernent...

1. Informer les familles pour qu'elles accèdent à leurs droits
2. Impayés : des actions pour prévenir les expulsions
3. L'amélioration des conditions de logement
4. Le soutien aux projets des familles dans leur cadre de vie

[Bernard Vorms](#)

Page 120 à 130

Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise

Tous les gouvernements, depuis plus de trente ans, se sont efforcés d'encourager l'accession sociale à la propriété. Les instruments utilisés ont eu pour but de garantir l'accès au crédit des ménages modestes, mais aussi d'aider ces derniers à faire face à leurs charges de remboursement. La hausse très vive du prix des logements de cette dernière décennie a, peu à peu, érodé le pouvoir « solvabilisateur » de ces aides. La crise financière et la crise économique sont venues

provisoirement faire de la défense de l'emploi dans le bâtiment l'objectif prioritaire. Les accédants sociaux peuvent actuellement bénéficier d'aides extrêmement puissantes, à la condition qu'elles soient destinées à la construction ou à l'achat d'un logement neuf. Une fois la crise dépassée, l'accession à la propriété gardera probablement la faveur, mais les États seront invités à en tirer les leçons pour redéfinir leur politique du logement : la collectivité lourdement endettée devra recentrer son effort budgétaire sur des objectifs plus ciblés ou plus conjoncturels.

1. Propriétaires et accédants : la France en retard ?
2. L'accession à la propriété favorisée
 1. L'accès au crédit
 2. La « solvabilisation » des accédants
3. Les leçons de la crise actuelle
 1. Équilibre du parc de logements et endettement des ménages
 2. Aides à l'accession et globalisation du marché financier
 3. L'efficacité de la régulation

[Caroline Helfter](#)

Page 131 à 131

Contrepoint - Mal-logement : un bilan consternant

Trois millions et demi de personnes non ou très mal-logées, auxquelles s'ajoutent plus de 6,5 millions de personnes en situation de réelle fragilité de logement : tel est le bilan dressé par le rapport annuel de la Fondation Abbé-Pierre pour le logement des défavorisés, à partir des données disponibles, souvent encore très parcellaires et insatisfaisantes. Parmi les 3,5 millions de personnes qui connaissent...

[Michel Amzallag](#)

Page 132 à 135

Focus - Accès au parc locatif social et mobilité de ses occupants

Dispositions dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 consacre un chapitre à la mobilité dans le parc de logements qui comporte plusieurs dispositions relatives aux conditions d'accès, à l'occupation du parc locatif social et à la mobilité de ses occupants. Ces mesures sont détaillées ici en donnant, quand cela est possible, une estimation du nombre de locataires susceptibles...

1. Les ménages au-dessus des plafonds de ressources et le supplément de loyer de solidarité
2. La baisse des plafonds de ressources pour l'accès au logement social et le changement de leur mode de revalorisation (article 65)
 1. Les dispositions de la loi
 2. Les conséquences de la baisse des plafonds de ressources
3. Le traitement de la sous-occupation des logements HLM (article 61)
4. La perte du droit au maintien dans les lieux pour les dépassements de plus de 100 % des plafonds de ressources (article 61)

5. Le plafonnement du SLS (article 62)
6. L'impact sur la mobilité globale des locataires HLM

Le social en recherche

[Michel Legros](#)

Page 136 à 136

Quand l'abus d'H nuit

En 2005, un physicien américain, Jorge E. Hirsch, a élaboré un outil statistique qui permet de mesurer la productivité de tout chercheur. Il suffit pour cela de combiner deux variables. La première comptabilise le nombre d'articles publiés dans des revues répertoriées dans des bases de données. La seconde décompte le nombre de fois où ces articles ont été cités par des collègues dans leurs propres...

Page 137 à 141

Le social en recherche

Titres recensés

1. Des politiques de la ville aux politiques d'emploi

« L'emploi des jeunes des quartiers populaires », Fodé Sylla. Rapport, Conseil économique et social, diffusion La Documentation française, 2008, 95 p., www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/

2. Minima sociaux, l'échange introuvable

« Assistance sociale et contrepartie, actualité d'un débat ancien », Aurélien Purière. Mémoire de fin d'études (sous la dir. de Damien Broussolle), Institut d'études politiques de Strasbourg, juin 2007, 105 p., publication sous le même titre, en juin 2009, aux éditions de L'Harmattan

3. Douce Loire, pays de jeunesse

« La santé des jeunes en Pays-de-la-Loire », Anne Tallec et al. Étude de l'observatoire régional de la santé des Pays-de-la-Loire, 2009, 300 p., www.santepaysdelaloire.com

4. Participation en Europe

« Petits pas – grands changements. Construire la participation des personnes en situation de pauvreté », European Anti Poverty Network. Compte rendu d'études, Réseau européen de lutte contre la pauvreté, Bruxelles, Belgique, janvier 2009, 81 p., www.eapn.eu

5. L'avenir des aides locales

« Réformer les aides sociales locales dans le nouveau contexte du RSA », Denis Anne, Yannick L'Horty. Document de recherche, Centre d'étude des politiques économiques de l'Université d'Evry (EPEE), 2009, 30 p., www.univ-evry.fr/EPEE

6. Dérives sectaires : lire avec précaution

« Miviludes, rapport au Premier ministre, 2008 ». Mission interministérielle de vigilance et de lutte contre les dérives sectaires, 2009, 199 p., www.miviludes.gouv.fr

7. Les nouveaux chantiers du handicap

« La formation, la recherche et l'innovation sur le Handicap », Françoise Albertini (rapporteur général). Rapport de l'Observatoire national sur la formation, la recherche et l'innovation sur le handicap (Onfrih), délégation interministérielle aux Personnes handicapées, Paris, mars 2009, 143 p.

8. Se loger dans les marges

« Les situations marginales par rapport au logement : méthodes et sources statistiques publiques », Maryse Marpsat (sous la dir. de). Document de travail, direction des Statistiques démographiques et sociales, Institut national de la statistique et des études économiques, Insee n° F0903, mai 2009, 209 p., téléchargeable sur www.insee.fr/fr/themes/

9. Jeunes dans la rue, jeunes de la rue

« La reconnaissance : un enjeu pour la sortie de la rue des jeunes à Montréal », Annamaria Colombo. Thèse de doctorat en études urbaines, École des sciences de la gestion, Université du Québec, Montréal, Québec, Canada, février 2008, www.uqam.ca/1273/