

SA HLM des Alpes de Hautes Provence, Le Presbytère, 7 logements - Forcalquier
Architecte Bernard Brot

ÊTRE LOCATAIRE MODESTE DANS UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU

*Le poids de la dépense de logement dans le budget
des foyers percevant une aide*

Par Xavier DURANG et Carole TOUTALIAN (DROS)

Au regard du décalage existant entre les prix de l'immobilier et les niveaux de revenus en Provence-Alpes-Côte d'Azur, les locataires modestes voient le poids de la dépense de logement fortement peser dans leurs budgets. En décembre 2006, sur les 320 000 locataires bénéficiaires d'une prestation de logement, plus d'un tiers d'entre-eux supportaient, après versement des aides, des taux d'effort supérieurs à 40 %.

Le taux d'effort net varie selon les territoires. À l'instar de l'ensemble des régions situées au sud d'une diagonale reliant la Bretagne au Rhône-Alpes, la région PACA connaît un taux d'effort net médian élevé : il est de 29 %, soit 4,4 points de plus qu'à l'échelle nationale. Au niveau infra-régional, les départements des Alpes-Maritimes, du Var et les zones périurbaines sont caractérisés par des dépenses de logement plus fortes pour leurs locataires modestes. Le montant plus élevé des loyers et la faiblesse du parc locatif social contribuent à cette situation.

Entre 2003 et 2006, le poids de la dépense logement, après versement des aides, dans le budget des locataires aidés, est passé de 26,7 à 29 %, soit une hausse de 2,3 points contre 1,9 à l'échelle nationale. Cette évolution s'explique par la hausse très soutenue des loyers du parc privé et par la faible revalorisation du montant des aides au logement.

Le poids de la dépense de logement est également très variable selon les profils : les petits ménages (personnes seules et couples), les allocataires actifs pauvres et modestes et les tranches d'âge extrêmes (plus particulièrement les jeunes) connaissent des taux d'effort plus élevés.

LE LOGEMENT, PREMIER POSTE BUDGÉTAIRE DES MÉNAGES LES PLUS MODESTES

« Le logement est le poste qui différencie le plus nettement les ménages en fonction de leur revenu » (insee résultats n°73, 2007) : la dernière enquête « budget de famille » de 2006 montre en effet que le poids budgétaire du logement est deux fois plus important pour les 20 % des ménages les plus pauvres que pour les 20 % les plus riches. Quand, pour les uns, le logement constitue le premier poste budgétaire (représentant un quart des dépenses), pour les autres, il arrive en cinquième position (avec 12 % du budget) après notamment les transports, les loisirs, la culture et l'alimentation. Le niveau élevé des dépenses de logement qui résulte d'une hausse particulièrement forte⁽¹⁾ depuis plusieurs décennies pose un certain nombre de questions en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, notamment, au regard du décalage existant entre les prix de l'immobilier et les niveaux de revenus (Taieb-DRE, 2006) (cf. encadré 1). Pour y répondre, cette étude se propose d'analyser les taux d'effort - rapport des dépenses de logement aux ressources - des locataires percevant une aide au logement versée par la CAF. La population d'étude (cf. encadré 2), circonscrite aux bénéficiaires d'une des trois prestations d'aide au logement (APL, ALF et ALS), est le plus souvent une population modeste : selon la DGUHC, en 2002, 80 % du montant total d'aide au logement étaient versés aux 30 % des foyers les plus modestes (cour des comptes, 2007). Fin décembre 2006, sur les 320 000 locataires aidés que compte la région (hors étudiants et personnes de plus de 65 ans), les trois quarts vivent sous le seuil de bas revenus (845 €) avant prestations. Après le versement des prestations de la CAF, deux tiers d'entre-eux ont toujours

1 La Provence-Alpes-Côte d'Azur, une forte proportion de pauvres et un marché immobilier tendu

La question de l'accès au logement des populations modestes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur se pose avec acuité pour au moins trois raisons :

La première repose sur le décalage très fort existant entre les niveaux de vie des ménages modestes et les coûts du logement. Le marché immobilier de la région est le plus cher de Provence : en 2008, les loyers de marché (source CLAMEUR ⁽²⁾) atteignent 12 €/m² après avoir connu une augmentation moyenne annuelle d'environ 5 % sur la dernière décennie. En 2007, les appartements anciens se sont vendus 3 470 € le m² (source Perval) (contre 2 410 € le m² sur l'ensemble de la Provence). Or, la région PACA est l'une des régions qui comporte la plus forte proportion de ménages pauvres.

Un deuxième élément qui participe aux difficultés financières pour les ménages modestes réside dans la faiblesse structurelle du parc locatif social : au dernier recensement, un peu moins de 13 % des résidences principales de la région relevaient de ce segment, soit 4 points de moins que la moyenne nationale. Sur les 115 communes concernées par la loi SRU, 19 seulement enregistraient des taux de logements sociaux supérieurs à 15 %...

Un troisième élément qui joue défavorablement dans le jeu de l'offre et de la demande du marché immobilier relève de la démographie : l'attractivité actuelle de la région renforce la compétition autour des espaces surtout dans le contexte de hausse du foncier et où les résidences secondaires existent en forte proportion (17 % à l'échelle régionale contre 10 % en France métropolitaine). Si les tendances actuelles se confirment, d'ici 2030, la région devrait connaître une des progressions les plus fortes de France : selon le scénario central des projections démographiques de l'INSEE, PACA gagnerait 1 million d'habitants. Enfin, la taille moyenne des ménages continue de baisser : en région, au cours des 20 dernières années (1982-2004), le nombre de ménages et donc le nombre de résidences principales ont augmenté deux fois plus vite que la population : cette tendance résulte à la fois des effets du vieillissement de la population et de l'effritement du modèle de la famille nucléaire (couple avec enfants) au profit des familles monoparentales et des personnes seules (atlas dros, 2005).

(2) CLAMEUR : *Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux. Leurs statistiques sur les loyers de marché sont consultables à l'adresse suivante : www.clameur.fr*

des niveaux de vie inférieurs au seuil de bas revenus. L'ensemble de ces foyers bénéficiaires d'une aide logement au titre de la location, qui seront décrits par le menu dans cette étude, couvre au total plus de 755 000 personnes.

(1) *La différenciation selon le niveau social des coefficients budgétaires n'a pas toujours été aussi forte par le passé qu'elle ne l'est aujourd'hui : l'écart pour ce poste de consommation qui est en 2006 de 13,5 % entre le 5^{ème} quintile et le 1^{er} quintile était réduit à 1,5 % en 1979 (insee résultats n°73, 2007).*



LES ALPES-MARITIMES : LE TAUX D'EFFORT NET ⁽³⁾ LE PLUS ÉLEVÉ DE FRANCE

A l'instar de la moitié sud-ouest de la France **1** qui comprend un ensemble de régions situées au sud d'une diagonale reliant la Bretagne à la région Rhône-Alpes (Collinet et alii, 2008), la Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistre un taux d'effort net des locataires bénéficiaires d'une aide au logement supérieur de 4,4 points au taux

national (24,6 %). L'effort consenti par les locataires aidés est particulièrement élevé dans les Alpes-Maritimes (34 %) et le Var (31 %) ; en effet, ces deux départements enregistrent respectivement le premier et le troisième taux le plus élevé sur l'ensemble des départements de France métropolitaine.

Une analyse selon les départements des composantes du taux d'effort net (loyer, aide au logement et revenus) montre qu'il existe des différences notables selon les contextes territoriaux. Dans le cas des Alpes-Maritimes ou du Var, on note que les loyers sont plus importants qu'au niveau régional : ils s'élèvent respectivement à 402 et 390 € contre 380 € à l'échelle de la PACA. Pour les Alpes-de-Haute-Provence, qui enregistrent un taux d'effort net de 29 %, on observe une faiblesse plus importante des revenus (689 €) et des montants d'aide (223 €) contre respectivement 696 et 238 € en PACA. Les Hautes-Alpes, dont le taux d'effort s'élève à 28 %, connaissent également des montants de prestations de logement moins importants qu'à l'échelle régionale : 198 contre 238 €.

A l'échelle infra-départementale, on observe aussi des contrastes très forts. Les communes enregistrent les taux d'effort les plus élevés se concentrent plus spécifiquement dans deux zones **2 3** : la première correspond à une bande qui s'étend le long de la côte d'Azur et se prolonge de façon discontinue sur le littoral varois, la seconde couvre une partie de l'arrière-pays provençal

comprenant notamment la périphérie d'Aix-en-Provence, le Lubéron et certaines communes du Comtat et de la Crau. Dans ces zones, la moitié des locataires aidés consacrent plus du tiers de leurs revenus à leurs dépenses de logement. Leur situation semble d'abord s'expliquer par le niveau élevé des loyers : parmi les 20 EPCI ⁽⁴⁾ enregistrant les taux d'effort les plus élevés, on note que les trois quarts d'entre-eux connaissent les coûts locatifs les plus importants de la région. Ils se situent entre 427 et 470 €, soit 50 à 90 € au dessus du loyer médian régional.

A l'opposé, les territoires enregistrant les taux d'effort les plus faibles se localisent, d'une part, sur la bande littorale des Bouches-du-Rhône, et d'autre part dans un vaste périmètre comprenant l'arrière pays varois et azuréen et les départements alpins. La moitié des locataires aidés qui y résident connaissent des taux d'effort inférieurs à 30 %. Les loyers pratiqués dans ces espaces y sont moins onéreux : parmi les 20 EPCI connaissant les taux d'effort les moins élevés, on note que 60 % d'entre-eux enregistrent les coûts locatifs les plus faibles de la région. Ils se situent entre 230 et 320 €, soit 60 à 150 € au dessous du loyer médian régional. Ces niveaux de loyer plus faibles sont notamment à relier à l'importance relative de l'offre HLM dans le parc de logements : les 20 EPCI où le poids des dépenses de logement est le plus faible connaissent en effet des proportions élevées de bénéficiaires d'APL (qui résident dans le parc conventionné ⁽⁵⁾).

(3) *Tout au long de cette étude, nous avons choisi d'utiliser la médiane comme indicateur de centralité pour l'ensemble des variables présentées afin d'éviter les inconvénients de la moyenne qui est sensible aux valeurs extrêmes que l'on retrouve parfois dans les données de gestion. Au regard de ces valeurs médianes, 50 % des effectifs se situent au dessus et 50 % au dessous.*

2 Champ de l'étude

La population d'étude comprend les locataires bénéficiaires d'une allocation de logement versée par la CAF. Sont exclus, pour des raisons méthodologiques, les allocataires dont les revenus ne sont pas entièrement connus : les allocataires de plus de 65 ans, les étudiants ne percevant qu'une prestation logement, les personnes relevant du régime agricole, les bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) en maison d'accueil spécialisée, les allocataires hospitalisés ou incarcérés.

Dans le cadre du calcul du taux d'effort, le champ d'étude exclut également l'ensemble des structures d'hébergement collectif : foyers logement, Crous, maisons de retraite ou centres de long séjour qui présentent des caractéristiques particulières. Les loyers dans les maisons de retraites, notamment, sont particulièrement élevés car ils englobent d'autres services que le seul hébergement.

(4) EPCI (Etablissements publics de coopération intercommunale) : communauté de communes, communauté d'agglomération, etc.

(5) constitué à 99 % de logements HLM



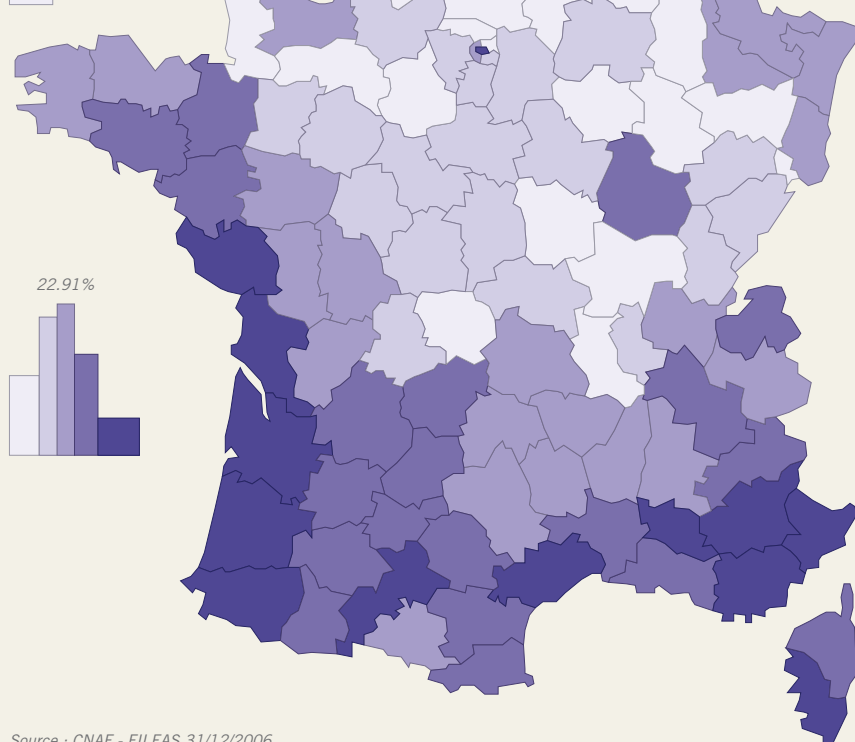
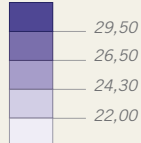
LE POIDS DE LA DÉPENSE DE LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES EST PLUS IMPORTANT DANS LE PÉRIURBAIN

Une analyse territoriale plus fine souligne l'existence des taux d'effort les plus élevés dans les communes périurbaines **4**. La moitié de leurs locataires aidés consacrent plus de 38 % de leurs revenus à la dépense de logement. Les communes des pôles urbains et des espaces ruraux enregistrent, quant à elles, des taux d'effort de 8 à 9 points inférieurs (respectivement 28,3 et 29,3 %). La part la plus importante du logement dans le budget des ménages du périurbain, que dans les pôles urbains, peut notamment s'expliquer par le niveau des loyers ; en effet, en dépit de revenus légèrement supérieurs, le loyer médian plus cher ⁽⁶⁾ (438 € contre 377 €) combiné à un montant d'aide plus faible (221 € contre 241 €) fait du poste logement une dépense plus importante pour les foyers de ces territoires. Cette réalité de l'espace régional se vérifie dans tous les départements excepté les Alpes-Maritimes où les pôles urbains enregistrent des taux d'effort supérieurs à ceux de la zone périurbaine (33 % contre 29 %). Cette spécificité des Alpes-Maritimes est à relier à la très forte tension du marché immobilier de la Côte d'Azur ⁽⁷⁾ : les quatre Communautés d'Agglomération ⁽⁸⁾ qui couvrent l'essentiel des pôles urbains du département connaissent des niveaux de loyer élevés qui se situent entre 394 et 470 € (contre 380 à l'échelle régionale).

Si les locataires aidés de la région ont connu globalement une élévation de leurs taux d'effort sur la période 2003-2006, on note que les espaces périphériques sont les plus touchés : l'augmentation est de plus de 3 points en zone périurbaine et à dominante rurale, contre environ 2 points seulement dans les pôles urbains et les pôles d'emploi ruraux.

1 Taux d'effort net médian par département en 2006

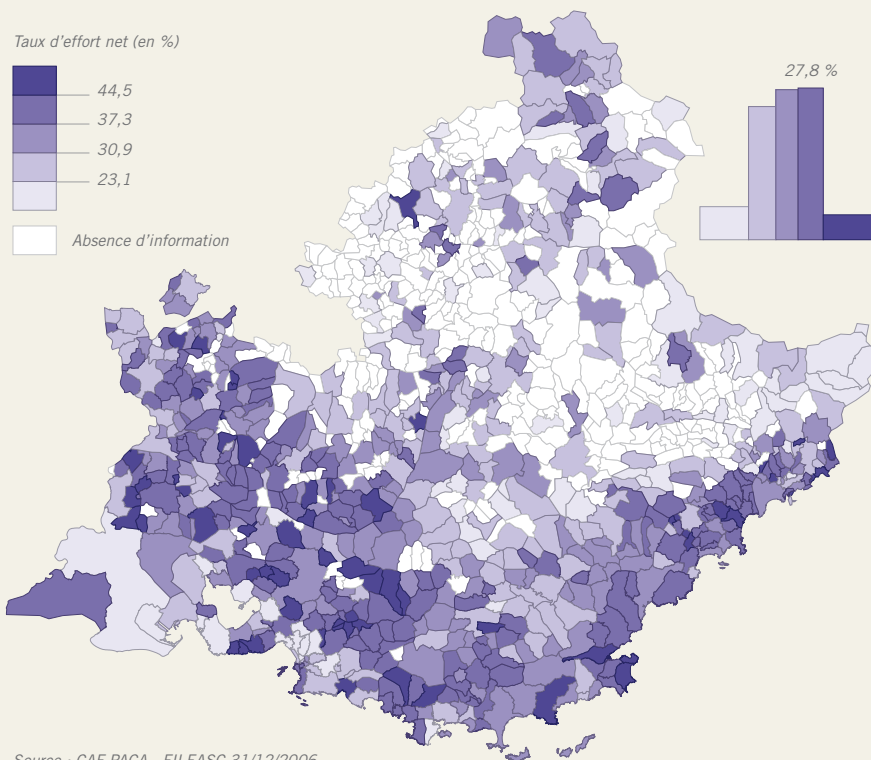
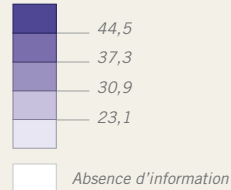
Taux d'effort net (en %)



Source : CNAF - FILEAS 31/12/2006

2 Taux d'effort net médian par commune en 2006

Taux d'effort net (en %)



Source : CAF PACA - FILEASC 31/12/2006

(6) Ce coût plus élevé des loyers est notamment à relier aux plus grandes surfaces des logements dans le périurbain : la moitié d'entre-eux disposent de moins de 65 m² contre 48 m² pour les logements des pôles urbains.

(7) Ce département connaît effectivement le marché locatif le plus tendu sur l'ensemble des départements de Provence : les loyers de marché s'élevaient à 13,7 €/m² en 2008 (source CLAMEUR).

(8) Les Communautés d'Agglomération de la Riviera Française, de Sophia Antipolis, de Nice-Côte d'Azur et du Moyen Pays Provençal-Pôle Azur Provence.

DES TAUX D'EFFORT 2,5 FOIS PLUS ÉLEVÉS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

A l'échelle régionale, le taux d'effort net s'élève à 15,3 % dans le parc public et à 38,1 % dans le parc privé. L'effort consenti par les locataires aidés, une fois l'aide au logement déduite, est ainsi 2,5 fois plus élevé dans le secteur privé que dans le secteur public. Cet écart varie également selon les départements : de 2,7 dans les

Bouches-du-Rhône à 1,8 dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes.

Les locataires aidés s'acquittent mensuellement d'un loyer de 41 % plus élevé dans le parc privé que dans le parc public : 430 € contre 304 €. Cet écart entre le privé et le public varie fortement selon les départements : il atteint seulement 16 % dans les Alpes-de-Haute-Provence contre 45 % dans les Bouches-du-Rhône. Il s'est, par ailleurs, beaucoup creusé ces dernières années : trois ans, auparavant, il était de l'ordre de 36 %, soit 5 points de moins. En dépit de ces écarts de loyers, le montant médian des aides diffère peu selon les parcs : 241 € dans le parc HLM contre 235 € dans le privé. Ces prestations logement permettent ainsi de couvrir 79 % des dépenses locatives dans le parc public contre seulement 55 % dans le parc privé. En Ile-de-France, le CTRAD⁽⁹⁾ faisait en 2006 le même constat en rappelant que les plafonds du barème unique appliqués de la même façon dans le sec-

teur social que dans le privé ne tenaient pas compte du renchérissement récent des loyers libres. En PACA, entre 2003 et 2006, ceux payés par les locataires aidés ont augmenté de 13 % contre 9 % dans le secteur social. Tous ces éléments contribuent ainsi à rendre le parc social très attractif pour les populations modestes et à générer une demande beaucoup plus forte que l'offre.

Les moindres taux d'effort dans le parc locatif public sont également à relier aux revenus plus élevés des ménages qui y résident : en dépit de leur niveau de vie plus faible, leurs revenus disponibles restent néanmoins plus importants du fait de la présence de familles plus grandes comportant plus d'actifs et plus d'ayants-droits. Dans le parc HLM, les revenus s'élèvent à 792 € contre 665 € dans le privé.

(9) Centre technique de réflexion et d'aide à la décision des Caisses d'Allocations familiales d'Ile de France.

3 Les locataires et leurs taux d'effort au 31/12/2006

	Locataires aidés			et leurs taux d'effort	
	Nombre*	% percevant une APL	Part sur l'ensemble des locataires**	Médian	% de locataires ayant un taux d'effort supérieur à 40%
Alpes-de-Haute-Provence	9 161	27,9	39,3	29,0	31,2
dont : CC Les Trois Vallées***	1 539	38,9	35,5	26,4	27,6
Hautes-Alpes	7 129	39,2	35,1	27,8	29,9
dont : Aire urbaine de Gap	2 991	44,1	34,4	28,7	31,8
Alpes-Maritimes	64 606	24,3	30,7	34,0	41,4
dont : CA du Moyen Pays Provençal - Pôle Azur Provence	3 842	31,5	34,1	30,9	35,3
CA de Nice - Côte d'Azur	35 929	24,4	31,5	32,7	39,5
CA de la Riviera Française	3 094	18,9	23,3	41,9	52,6
CA de Sophia Antipolis	7 954	17,7	29,0	38,6	47,9
Bouches-du-Rhône	143 472	37,3	38,8	25,8	30,3
dont : CA du Pays d'Aix-en-Provence	18 918	36,6	30,7	31,7	39,3
CA Arles - Crau - Camargue - Montagnette	6 014	40,6	40,1	23,8	27,2
CA Salon-Etang de Berre-Durance	6 650	37,5	35,2	30,7	36,5
CA de l'Ouest de l'Étang de Berre	5 205	62,2	39,8	20,4	21,3
CA du Pays d'Aubagne et de l'Étoile	5 243	40,7	37,2	32,1	37,0
CU Marseille Provence Métropole	91 503	34,0	42,0	24,2	28,6
SAN Ouest Provence	6 253	67,0	36,5	22,7	21,8
Var	58 744	24,6	35,8	31,2	37,1
dont : CA Dracénoise	5 382	26,6	39,1	30,7	35,2
CA de Fréjus - Saint Raphaël	4 599	18,4	31,6	36,6	44,7
CA Toulon Provence Méditerranée	31 049	30,6	36,0	27,8	32,2
Vaucluse	36 646	36,8	39,8	29,5	33,5
dont : CA du Grand Avignon	13 824	51,0	43,1	25,0	27,3
CA Ventoux Comtat Venaissin	4 071	24,2	40,0	32,2	37,6
rural	17 336	17,4	39,3	31,6	36,4
moins de 20 000 habitants	32 085	25,4	35,5	32,9	39,2
20 000 à 99 999 habitants	36 931	37,4	34,2	29,3	34,2
100 000 habitants et plus	233 406	33,2	36,7	28,0	33,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	319 758	32,0	36,4	29,0	34,1

Source: CAF PACA - FILEASC 31/12/06 - CETE Méditerranée FILOCOM 2005

* bénéficiaires d'une aide au logement (APL, ALS, ALF)

** part des locataires aidés sur l'ensemble des locataires (source FILOCOM)

*** comprenant Digne-les-Bains

CC: Communauté de communes, CA: Communauté d'agglomération, CU: Communauté urbaine, SAN: Syndicat d'agglomération nouvelle



UN TAUX D'EFFORT EN AUGMENTATION DE 2,3 POINTS ENTRE 2003 ET 2006

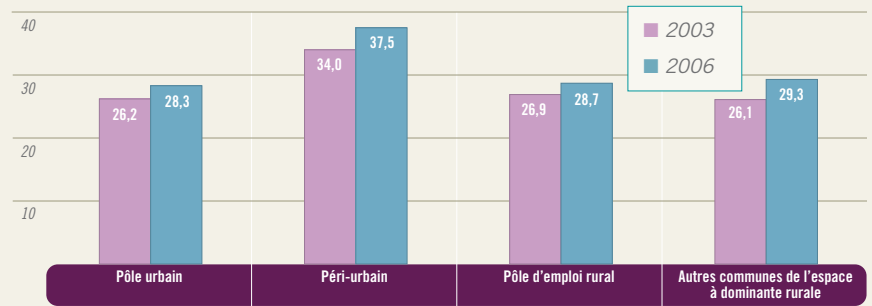
Entre 2003 et 2006, le taux d'effort net des locataires aidés en PACA, n'a cessé d'augmenter, passant de 26,7 à 29 % (soit une hausse de 2,3 points en 3 ans). Sur la même période, il n'a connu qu'une augmentation de 1,9 point à l'échelle nationale, atteignant 24,6 % fin 2006 (Collinet et alii, 2008). Notons, également, que le parc privé a enregistré l'augmentation la plus forte : +3,7 points contre 0,7 point dans le parc social.

Plusieurs facteurs peuvent être avancés pour expliquer cette hausse du poids du logement dans le budget des locataires. Tout d'abord, la période récente a enregistré une hausse très soutenue des loyers : entre 2003 et 2006, les loyers médians des locataires aidés sont passés de 337 à 380 €, soit une progression de 13 %. Sur cette période, on constate chaque année une évolution d'environ 4 %. Elle est légèrement inférieure à la moyenne annuelle de 4,8 % des loyers de marché observés par CLAMEUR sur la dernière décennie. Un autre facteur expliquant l'augmentation du taux d'effort réside dans la faible évolution des revenus sur la même période : entre 2003 et 2006, le revenu médian des locataires aidés a seulement progressé de 8,4 %.

UN DÉCROCHAGE DES AIDES PAR RAPPORT AUX LOYERS

Last but not least, la faible revalorisation des montants des aides au logement participe également à la hausse des taux d'effort. Les aides au logement n'ont été revalorisées qu'une seule fois de 1,8 % en 2005. Au regard des loyers, ce décrochage des aides entraîne mécaniquement une baisse de leur taux de couverture des dépenses locatives : les loyers et charges étaient couverts par les aides à hauteur de 66,1 % en 2003 contre 62,7% en 2006 (soit une baisse de 3,4 points). Cette dégradation de l'effet solvabilisateur des aides ne doit pas pour autant masquer l'importance des masses financières en jeu. En 2006, les Caisses

4 Taux d'effort net médian par zone géographique en 2003 et 2006



Source: CAF PACA - FILEASC 31/12/2006

d'Allocations Familiales de Provence-Alpes-Côte d'Azur ont versé 1,3 milliard d'euros d'aides au logement, le montant médian par foyer s'élevant à 238 €.



LES AIDES AU LOGEMENT, DES PRESTATIONS FORTEMENT REDISTRIBUTIVES

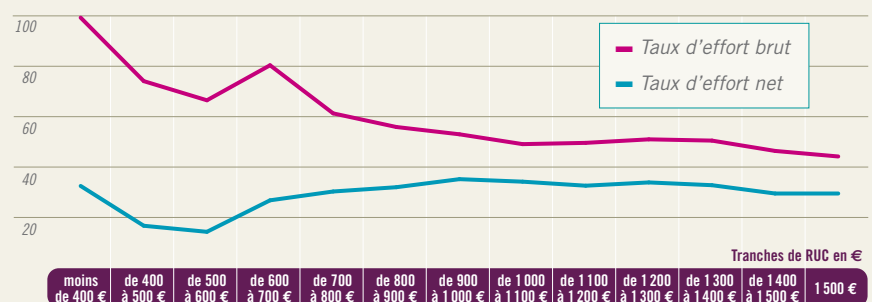
Le poids de la dépense de logement dans le budget des foyers après le versement des aides varie selon les tranches de revenus **5** : les taux d'effort les moins élevés (moins de 17 %) sont observés chez

les ménages disposant de revenus compris entre 400 et 600 €. Les familles notamment nombreuses résidant dans le parc social et dépendant des minima sociaux y sont fortement sur-représentées ⁽¹⁰⁾. Pour les tranches de revenus supérieures, le taux d'effort augmente progressivement pour atteindre un maximum de 35,2 % autour de 1 000 € et diminue jusqu'à 29,5 % pour les foyers ayant plus de 1 400 €.

Cette différence selon les niveaux de vie est encore plus nette quand on observe l'écart entre les taux d'effort brut et net, qui rend compte de l'effet solvabilisateur des aides au logement. En effet, quand les locataires à bas revenus ⁽¹¹⁾ voient leur taux d'effort passer de 70 % à 25 % après versement des aides (soit un écart de 45 points), les locataires aidés se situant au dessus du seuil de bas revenus connaissent des taux d'effort brut et net de 52 % à 33 % (soit un écart de 19 points). La dégressivité des aides personnelles au logement par rapport au revenu réduit d'autant plus le coût net du logement que le niveau de vie est faible : le taux d'effort diminue après versement des aides de 52, 31 et 15 points respectivement pour les tranches des 500-600 €, 700-800 € et 1 500 € et plus. Au total, ce net effet redistributif des prestations logement assure un bon ciblage social (Taffin, 1998).

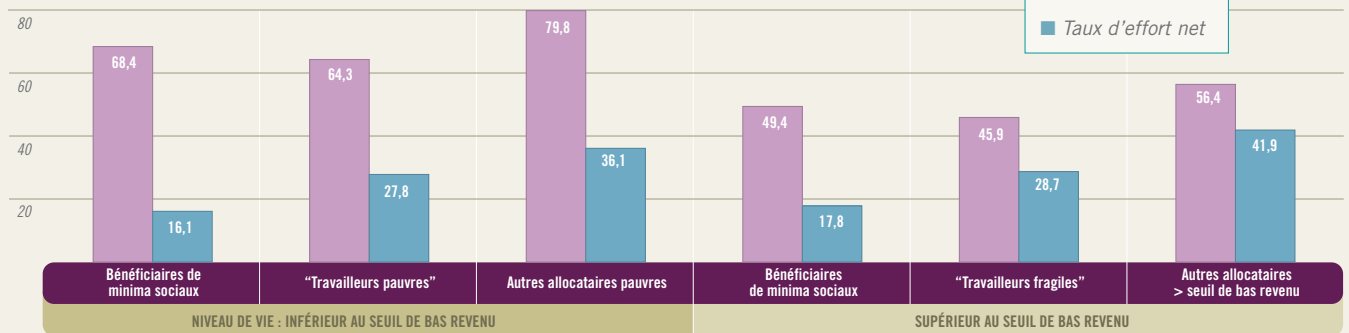
(10) Néanmoins, on constate en PACA comme en France métropolitaine, que la population située en bas de la distribution a connu ces dernières

5 Taux d'effort brut et net par tranche de revenu par unité de consommation



Source: CAF PACA - FILEASC 31/12/2006

6 Taux d'effort brut et net selon le niveau de vie et le profil du locataire



Source: CAF PACA - FILEASC 31/12/2006 - FREM 2006 - Calcul DROS

années la hausse du poids budgétaire du loyer la plus dynamique : en région, les foyers percevant moins de 500 € ont vu leurs taux d'effort augmenter de 4 à 6 points entre 2003 et 2006 alors qu'il est resté quasiment stable pour les ménages du haut de la distribution.

(11) Ayant un revenu par unité de consommation inférieure à 845 €.

LES « TRAVAILLEURS PAUVRES » : LE POIDS DU POSTE LOGEMENT DANS LEUR BUDGET...

En dépit de leurs très faibles revenus, les foyers bénéficiaires de minima sociaux sont parmi les allocataires aidés **6** ceux qui connaissent les taux d'effort nets les moins élevés. Cela est vérifié quel que soit leur niveau de vie ⁽¹²⁾. Leurs taux d'effort s'élèvent à 16 % et 18 % selon qu'ils se situent au dessous ou au dessus du seuil de bas revenus. Les foyers où les allocataires sont en emploi (« foyers travailleurs pauvres » et « travailleurs fragiles ») (cf. glossaire) enregistrent, quant à eux, respectivement des taux d'effort de 28 et 29 %.

Si l'on compare les dépenses de logement et les ressources des différents profils d'allocataires à bas revenus, des bénéficiaires de minima (RMI et API) et des foyers dits de « travailleurs pauvres » ⁽¹³⁾, on note de multiples différences. Certes, ces derniers ont des revenus supérieurs (737 € contre 610), mais leurs loyers sont nettement plus élevés (386 € contre 347), notamment parce qu'ils appartiennent souvent à de plus grands ménages et surtout ils bénéficient d'aides au logement moins importantes (312 € contre 240). Cette différence sur le montant d'aide est la conséquence des modalités particulières de prise en compte des revenus des minima sociaux dans le calcul des aides au logement ⁽¹⁴⁾.

La comparaison est moins aisée entre actifs et bénéficiaires de minima sociaux au dessus du seuil de bas revenus : en effet, les premiers sont à très grande majorité allocataires de l'AAH (d'un montant à taux plein de 628 € pour une personne seule, soit 180 € de plus qu'un RMI). Ils bénéficient à la fois de modalités particulières de calcul de l'aide au logement mais également de prestations spécifiques qui participent à leur solvabilisation ⁽¹⁵⁾.

(12) on note que la catégorie de foyers à bas revenus est principalement composée de bénéficiaires du RMI et secondairement de l'Allocation Parent isolé (API). La seconde catégorie ayant un niveau de vie supérieur au seuil de bas revenus d'allocataires de minima sociaux est constituée en très grande majorité de titulaires de l'Allocation aux Adultes handicapés (AAH).

(13) Les allocataires à bas revenus se décomposent en trois profils : les bénéficiaires de minima (42 %), les « travailleurs pauvres » (28 %) et les autres allocataires à bas revenus (30 %).

(14) Plus que la faiblesse des revenus, c'est plutôt leur nature qui explique le montant élevé des aides au logement : en effet, dans le cas des minima sociaux, il n'est tenu aucun compte des prestations de précarité dans le calcul de l'assiette des ressources. A la différence des travailleurs pauvres, les revenus liés aux prestations de précarité des bénéficiaires du RMI sont considérés comme nuls.

(15) Ils voient leurs ressources neutralisées dans le calcul de l'aide au logement et bénéficient d'une prestation complémentaire - la majoration de vie autonome - lorsqu'ils disposent d'un logement indépendant.

... S'ÉLÈVE À 39% LORSQU'ILS RÉSIDENT DANS LE PARC PRIVÉ.

En observant les taux d'effort nets par profil d'activité et par type de parc, on note des contrastes encore plus forts **7** : parmi les allocataires à bas revenus, les taux d'effort des bénéficiaires de minima s'élèvent à 5 % dans le parc locatif social contre 26 % dans le parc privé. Les « travailleurs pauvres », quant à eux, connaissent des taux d'effort de 16 % à 39 % selon qu'ils résident dans un logement HLM ou pas. Le fait de bénéficier d'un logement social constitue donc bien un avantage financier important.

7 Taux d'effort net selon le type de parc et le profil du locataire

	Parc public	Parc Privé
Allocataires à bas revenus	11	35,7
Bénéficiaires de minima sociaux	5,1	26,3
«Travailleurs pauvres»*	16,3	39,0
Autres allocataires à bas revenus**	19,0	46,9
Allocataires vivant au-dessus du seuil de bas revenus	22,1	41
Bénéficiaires de minima sociaux	9,3	21,8
«Travailleurs fragiles»	19,8	36,7
Autres allocataires > seuil de bas revenus***	28,0	48,7
Total	15,3	38,1

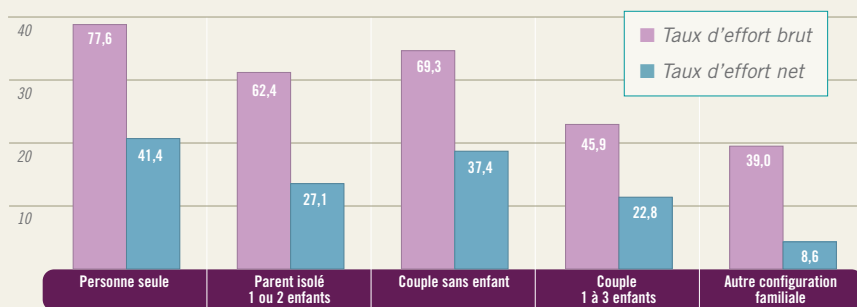
Source: CAF PACA - FILEASC 31/12/06 - FREM 2006

* cf. glossaire ** chômeurs ou inactifs non bénéficiaires de minima sociaux

*** actifs modestes pour l'essentiel



8 Taux d'effort brut et net selon la configuration familiale



Source: CAF PACA - FILEASC 31/12/2006



Les chénières blanches, 350 logements à Saint-Auban/Château-Arnoux SA HLM des Alpes-de-Haute-Provence Architecte Jean-José Carrillo

PERSONNES SEULES : DES DÉPENSES EN LOGEMENT MOINS BIEN COUVERTES

Le poids de la dépense logement dans le budget des foyers varie encore plus fortement selon les configurations familiales **8** : en effet, quand les personnes seules et les couples sans enfant connaissent respectivement des taux d'effort nets de 41 % et 37 %, les familles nombreuses et les couples avec enfants, en général, voient leurs taux d'effort s'élever à 9 % et 23 %. Une part importante de ces différences sur les taux nets provient de l'effet des aides au logement qui divisent respectivement par 2,3 et 4,5 la dépense de logement pour les monoparents et les familles nombreuses et par 1,8 seulement, pour les personnes seules et les couples sans enfant.

Quels éléments tendent à expliquer le taux d'effort élevé des personnes seules et des couples sans enfant ? Si le loyer médian (328 €) des personnes seules est bien inférieur à celui des autres ménages, leur dépense logement reste néanmoins à relativiser en raison notamment des économies d'échelle réalisées par les plus grands ména-

ges. L'importance du taux d'effort résulte à la fois de la faiblesse des revenus et des aides au logement : leurs revenus disponibles s'élèvent à 491 € contre 1090 € pour les familles biparentales ayant de 1 à 3 enfants. Le montant des aides au logement des personnes seules est de 196 €, soit 40 € de moins que l'ensemble des allocataires ⁽¹⁶⁾.

Par ailleurs, les personnes seules et les couples sans enfant résident moins souvent dans le parc locatif social : 23 % des personnes seules et 28 % des couples sans enfant habitent dans le parc public contre 41 % des couples de 1 à 3 enfants. La structure du parc HLM correspond davantage à des logements familiaux (T3,T4) ⁽¹⁷⁾.

(16) Une des raisons de cet écart est à rechercher du côté du calcul des prestations logement et plus spécifiquement des plafonds de loyer et des forfaits de charges : on note effectivement que près de 9 personnes seules sur 10 ont des loyers supérieurs aux plafonds de loyer contre 7 pour 10 chez les couples de 1 à 3 enfants. Cette proportion atteint même 5 sur 10 dans le cas des familles nombreuses. Les personnes seules et dans une moindre mesure les couples sans enfant perçoivent effectivement des aides plus faibles dans la mesure où les plafonds de loyer et les forfaits de charges sont croissants avec la taille des ménages. Par exemple, en zone II (villes de plus de 100 000 habitants et autres villes nouvelles), le plafond de loyer appliqué pour une personne seule s'élève à 235 € contre 324 € pour un couple ayant un enfant auquel on rajoute 47 € par enfant supplémentaire.

(17) L'enquête PLS au 1^{er} janvier 2004 dénom-

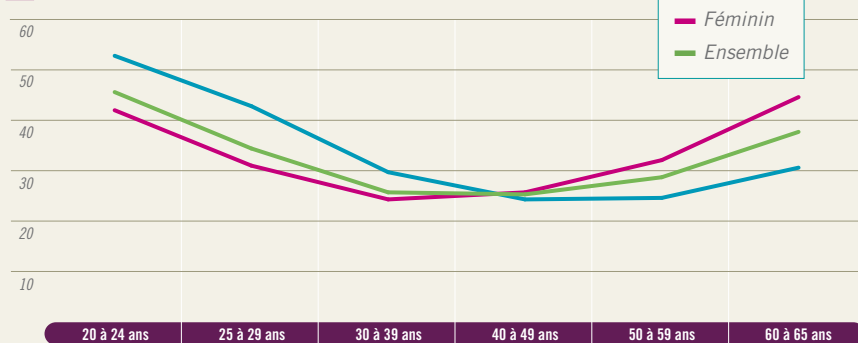
brait en région au sein du parc locatif social seulement 4,2 % de studios et 14,8 % de 2 pièces. 81 % des logements HLM disposent de 3 pièces et plus : 36,8 % de 3 pièces, 34,6 % de 4 pièces et 9,6 % de 5 pièces et plus.

LES JEUNES GÉNÉRATIONS S'AJUSTENT FACE À L'ENVOLÉE DES LOYERS

Parmi les locataires aidés, les tranches d'âge extrêmes et plus spécifiquement les jeunes consacrent une part plus élevée que les autres de leur budget au logement **9** : ainsi, les 20-24 ans connaissent des taux d'effort nets médians de 45,6 %, les 60-65 ans, 37,7 % et seulement 25,3 % pour les 40-49 ans. Bien que la répartition des taux d'effort selon l'âge prenne la forme d'une courbe en « U » (Collinet et alii, 2008), on note que ce phénomène est moins net quand on la décompose par sexe : chez les plus âgés, notamment ceux ayant entre 60 et 65 ans, seules les femmes connaissent des taux d'effort élevés (45 % contre 31 % pour les hommes). Chez les jeunes, c'est le contraire : les jeunes hommes âgés entre 20 à 24 ans consacrent 53 % de leurs ressources contre 42 % pour les femmes.

Si les jeunes générations enregistrent les taux d'effort les plus élevés, c'est parce qu'en raison d'emménagements plus récents, elles ont eu à faire face à la forte hausse des loyers de marché. Entre 2003 et 2006, le taux d'effort des jeunes de moins de 30 ans a gagné 4 points contre 2 points environ pour les tranches d'âge plus élevées. Cette évolution s'explique principalement par la très forte progression de leurs loyers : ils ont augmenté de plus de 16 % contre 10 % pour les 30-49 ans et 12 % pour les 50 ans et plus. Dans le même temps, leurs revenus n'ont connu qu'une faible hausse : +5,8 %, soit un rythme deux fois plus lent que celui des 30-49 ans. Les aides au logement n'ont pas été en mesure de compenser cet écart bien que leurs montants aient plus fortement augmenté pour les jeunes allocataires (+9 %) que pour les autres tranches d'âge (+2,4 % pour les 30-49 ans).

9 Taux d'effort net selon l'âge et le sexe



Source: CAF PACA - FILEASC 31/12/2006

Cette situation qui amène les jeunes à supporter les taux d'effort et les loyers les plus élevés et à voir leur condition se dégrader au regard des autres tranches d'âge, s'explique notamment parce qu'ils ont plus de mal que leurs aînés à accéder au parc social ⁽¹⁸⁾. Seuls 18 % des moins de 30 ans disposent d'un logement HLM contre respectivement 37 % et 40 % parmi les 30-49 ans et les 50 ans et plus. Ces dernières années, la situation s'est même dégradée : entre 2003 et 2006, la part du parc social au sein des situations de logement chez les moins de 30 ans a diminué de 1,7 point contre 0,8 point respectivement chez les 30-49 ans et les 50 ans et plus. Une analyse récente de l'évolution de l'occupation du parc HLM en France réalisée par le CREDOC (Loones, 2007) à partir de l'enquête sur l'occupation du parc social fait un constat similaire en soulignant que « ce vieillissement de la population du parc HLM traduit une rotation insuffisante qui pénalise les jeunes ménages : ils ont moins de chances d'y accéder alors même que leurs difficultés en terme de niveau de vie et d'insertion professionnelle sont plus vives qu'à d'autres époques. »

(18) Cette situation doit aussi être reliée à la faiblesse de l'offre en petits logements au sein du parc locatif social et à la spécificité de la population jeune qui est plus volatile et moins compatible avec les procédures d'attribution longues.

EN SAVOIR PLUS ...

1. P. Collinet, C. Salesses, M. Tomasini, 2008, Les aides au logement en 2006, in L'e-ssentiel, n°69-janvier 2008, 4 p.
2. D. Chemineau, A. Quiroga, T. Ferré, M. Resplandy, 2006, Aides au logement : Un quart du revenu des locataires aidés du privé consacré au loyer hors charges, in Ile-de-France à la page, n°263-février 2006, 6 p.
3. C. Plateau, Vingt ans de dépenses de logement, 2006, in Données sociales-La société française, 10 p.
4. M. Nicolas, F. Thibault, R. Mathieu, 2005, Les déterminants du taux d'effort des bénéficiaires d'aides au logement, in Recherches et Prévisions, n°79-mars 2005, 18 p.
5. D. Niviere, M. Marpsat, E. Renard, 2008, Les difficultés de logement des bénéficiaires de minima sociaux, in Etudes et Résultats, n°630-Avril 2008, 4 p.
6. A. Caizzi, D. Chauffaut, S. Le Chevallier, S. Le moine, J. Minonzo, H. Paris, A. Rozan, 2008, La politique familiale demain, Quatre scénarios exploratoires, in Dossier d'étude n°100-Janvier 2008, 201 p.
7. A. Loones, 2007, Logement Social, Une porte de plus en plus difficile à ouvrir, in CREDOC Consommation et Mode de vie, n°205-Septembre 2007, 4 p.
8. C. Taffin, Les vecteurs de l'aide publique au logement, in Logement et habitat, l'état des savoirs,

Glossaire

Les aides à la personne sont représentées par les Allocations Logement (ALF et ALS) et l'Aide Personnalisée au Logement (APL) :

- **L'allocation de logement à caractère familial (ALF)** est la première à avoir été créée en 1948 pour solvabiliser les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction. Elle est actuellement attribuée aux familles avec enfants ou avec des personnes à charge et aux jeunes couples qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL.

- **L'allocation de logement à caractère social (ALS)** a été instituée en 1971 pour aider d'autres catégories que les familles. Elle s'adressait initialement aux personnes âgées de plus de 65 ans, à des personnes handicapées et à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, elle a été étendue à toute personne non éligible au titre de l'ALF et de l'APL, et notamment à partir de 1993 aux étudiants (plus d'un quart d'entre-eux sont des étudiants).

- **L'allocation personnalisée au logement (APL)**, instaurée lors de la réforme de la politique du logement en 1977, est destinée à toute personne locataire d'un logement ancien ou neuf qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat. Elle concerne également des accédants à la propriété ayant contracté un prêt aidé par l'Etat.

Le taux d'effort se définit comme la part du budget consacrée par les ménages à leur dépense de logement. Le champ du calcul de l'indicateur porte sur le parc locatif seulement (parc public ou privé).

Formule de calcul du taux d'effort :

- Taux d'effort net :

$$\frac{\text{Loyer} + \text{Charges forfaitaires} - \text{Montant des aides au logement}}{\text{Revenu net mensuel perçu dont prestations familiales (aides au logement exclues)}}$$

- Taux d'effort brut :

$$\frac{\text{Loyer} + \text{Charges forfaitaires}}{\text{Revenu net mensuel perçu dont prestations familiales (aides au logement exclues)}}$$

Revenu net mensuel perçu dont prestations familiales (aides au logement exclues)

Charges forfaitaires : En l'absence d'information sur les charges réelles, on calcule des charges forfaitaires déterminées par arrêté ministériel, résultant du barème des allocations logement : 46,97 € par personne + 10,63 € par personne supplémentaire (pour l'année 2006). Cette convention peut tendre à sous-estimer les taux d'effort dans le parc public où les charges sont en général plus élevées.

Les allocataires à bas revenus vivent sous le seuil de bas revenus établi à 60 % du revenu médian, soit 845 € en 2006.

Les allocataires « travailleurs pauvres » sont des allocataires à bas revenus considérés comme actifs (du fait de leur situation d'activité et/ou de celle de leur conjoint), c'est-à-dire présents au moins six mois dans l'année sur le marché du travail et ayant travaillé au moins un mois au cours de cette période. Cette estimation de la pauvreté laborieuse selon les critères INSEE est réalisée à partir des fichiers CAF en fonction du profil d'activité des allocataires, suivis mensuellement au cours de l'exercice 2006.

Le revenu par unité de consommation (RUC) est le rapport entre le revenu (augmenté des allocations logement) et le nombre d'unité de consommation (1 unité de consommation pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans et 0,2 unité de consommation supplémentaire pour les familles monoparentales).

Le plafond de loyer est le niveau maximum de loyer pris en compte dans le calcul de l'aide. Le loyer déclaré à la CAF est retenu dans la limite d'un plafond. Au-delà, le loyer reste entièrement à la charge du locataire.

1998, 411 p.

9. Actualités Sociales Hebdomadaires, 2007, Le logement des personnes défavorisées, Supplément au n°2526, octobre 2007, 134 p.
10. Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, 2008, L'état du mal-logement en France, Rapport annuel 2008, 296 p.

11. Rapport 2007/2008 de l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale, Paris, La documentation française, 2008, 208 p.
12. Dossier annuel de la Mrie 2008 : pauvretés, précarités, exclusions, Mars 2008, 184 p.

Dispositif Régional d'Observation Sociale - 15 rue Malval - 13002 Marseille
Tél : 04 91 05 53 61 - Fax : 04 91 05 53 53 - E-mail : dros.cafmarseille@caf.cnafmail.fr
www.dros-paca.org

Directeur de publication : Jean-Pierre SOUREILLAT

Rédacteur en chef : Xavier DURANG

ISSN : 1632-2762 - dépôt légal en cours

Remerciements : Pierre Collinet (CNAF), Mireille Cappy (CAF 13), François Clanché (DR INSEE PACA), Pascal Gallard (AROHLM), Anne-Marie Fabre (CAF 13), Chantal Salesses (CNAF), Françoise Mathieu (CNAF), Sabine Imbert (CAF 04), Anne Vimal Du Monteil (CAF 04), Paulette Correard (CAF 05), Claude Verlisier (CAF 06), Laure Versolato (CAF 83), Jean-François Pieras (CAF 84), Fabienne Barsotti (CAF 84), Sylvain Rivet (CETE), Danie Chemineau (Ctrad-Caf IDF).

Design graphique : 1 égal 2 - www.legal2.com - 04 91 29 90 55

Crédits photographiques : p.1,6,7 © Jacques WINDENBERGER, p.3 © DR Cnaf, p.2,5 © Xavier DURANG

