

REDONNER AU PARC HLM SON RÔLE D'AMORTISSEUR SOCIAL POUR LES JEUNES

Mai 2017



Make an impact

WWW.EDHEC.COM



Ce document constitue une synthèse de travaux scientifiques conduits au sein de l'EDHEC. Pour plus d'informations, nous vous prions de vous adresser à la direction de la recherche de l'EDHEC : research@drd.edhec.edu Les opinions exprimées sont celles des auteurs et n'engagent pas la responsabilité de l'EDHEC.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction > P.5

L'évolution du profil des occupants du parc HLM > P.9

Evolution de la mobilité résidentielle > P.19

Quelles solutions ? > P.27

Références > P.31

A PROPOS DE L'AUTEUR



Tristan-Pierre Maury est Professeur Associé au pôle de recherche en économie de l'EDHEC. Ancien chercheur à la Banque de France et à l'ESSEC, il a obtenu son doctorat en 2001 à l'Université Paris X – Nanterre. Il a effectué des recherches en macroéconomie (théories de la croissance, politique monétaire) et en immobilier (marchés du logement et des bureaux) donnant suite à des publications dans des revues académiques françaises et internationales (*Revue d'Economie Politique*, *Journal of Economic Dynamics and Control*, *Economics Letters*, *Real Estate Economics*, *Journal of Regional Science*, *Annals of Economics and Statistics*, *Health Economics*).



CONTEXTE

CONTEXTE

En France, la part des logements sociaux¹ dans l'ensemble du parc était de 18,74% en 2014 (source : *Parc Insee-SOeS*), soit 5 397 000 logements loués. Il s'agit donc d'un secteur relativement important dont la part est stable depuis une dizaine d'années et même en légère hausse depuis le début des années 1980 (où elle était de l'ordre de 16%). Dans ce secteur, les bailleurs sociaux reçoivent de l'Etat des avantages en échange desquels ils doivent proposer des loyers inférieurs à ceux du secteur privé. L'accès au logement social pour le ménage se fait sous conditions de ressources, ces conditions variant avec la nature du logement social (montant des aides versées au bailleur, localisation du logement et composition de la famille). Près de 30% des ménages situés dans le premier quintile de niveau de vie sont des locataires HLM contre environ 4% de ceux situés dans le dernier quintile (source : Trévien, 2013). La quasi-totalité des logements sociaux sont situés dans une aire urbaine (moins de 7% en zone rurale) et près d'un quart d'entre eux sont situés dans l'agglomération parisienne (source : *ENL logement*).

Selon diverses études (Trévien, 2013), le fait de résider en HLM (ou dans le secteur social non HLM) permet à des ménages aux revenus modestes ou moyens d'améliorer nettement leurs conditions de vie et de logement. A qualité de logement comparable, les loyers sociaux sont

inférieurs à ceux du secteur libre de près de 50%. Cet écart varie beaucoup avec la taille du logement et sa localisation, tout en restant toujours significatif. L'aide implicite dont bénéficient les locataires HLM varie avec leur situation financière, mais reste, là encore, toujours significative (ces aides représentent 25% des revenus environ dans le premier quartile de revenus et 10% environ dans le dernier quartile).

Si l'impact positif du dispositif HLM pour ceux qui y résident est bien établi, plusieurs études ont souligné des dysfonctionnements, notamment dans le mode d'attribution des HLM. De plus, le parc social n'est pas uniforme en termes de qualité et les ménages les plus aisés du parc HLM occupent les logements les plus confortables (Le Blanc et al., 1999, Driant et Rieg, 2004). Par ailleurs, la mobilité résidentielle dans le parc HLM est très faible en comparaison du secteur libre (Debrand et Taffin, 2005) : les ménages les plus aisés, ceux résidant dans les logements les plus confortables, étant les moins mobiles.

Dans cette étude, nous nous proposons de revenir sur ces dysfonctionnements en tentant d'y apporter de nouveaux éclairages. Tout d'abord, nous utilisons quatre vagues de l'Enquête Nationale Logement et notamment celle, encore peu exploitée, de 2013. Cette dernière enquête nous permet de mettre en

1 - Dans cette étude, nous incluons à la fois les HLM et les logements sociaux non HLM (ceux détenus par l'Etat, les collectivités locales ou des organismes publics non HLM) dans notre définition des logements sociaux. Par la suite, nous parlerons souvent de logement HLM par commodité (les HLM représentent plus de 80% des logements sociaux).

évidence une paupérisation récente du parc HLM : hausse sensible du taux de chômage et des impayés de loyer. Cette paupérisation s'accompagne d'une baisse considérable de la mobilité résidentielle en 2013 : les taux de sortie du parc HLM sont nettement en dessous de ceux observés dans les années 1990 et 2000. Dans un second temps, nous montrons que cette baisse des taux de sortie s'accompagne, assez logiquement, d'une baisse des taux d'entrée dans le parc HLM. Le souhait de l'Etat de relancer la construction de logements sociaux, via notamment la loi SRU au début des années 2000 n'a donc pas permis d'augmenter les taux d'accès au logement social. Cette baisse des taux d'entrée dans le parc HLM concerne en premier lieu les jeunes ménages, c'est-à-dire ceux les plus touchés par les difficultés sur le marché du travail. En ce sens, le secteur HLM semble de moins en moins capable de jouer son rôle de stabilisateur social. Enfin, puisque la durée moyenne d'occupation du parc HLM est en constante augmentation, nous proposons d'utiliser cette variable comme filtre pour illustrer l'hétérogénéité des situations au sein du parc HLM. Nous montrons que les anciens occupants, ceux installés depuis au moins vingt ans, sont comme attendu plus stables professionnellement que les jeunes arrivants : risque de chômage réduit et revenus plus élevés. Nous montrons également qu'ils bénéficient simultanément de meilleures conditions de logement et de revenus au moins aussi élevés que les occupants du parc locatif libre pris dans leur ensemble.

Cette fraction du parc HLM occupée de longue date est minoritaire mais non négligeable (environ 23%) et en constante augmentation. Il semble donc nécessaire de trouver des solutions pour endiguer ce processus d'allongement des durées d'occupation des logements sociaux. La dernière section de cette étude fait des propositions dans ce sens.



L'ÉVOLUTION DU PROFIL DES OCCUPANTS DU PARC HLM

L'ÉVOLUTION DU PROFIL DES OCCUPANTS DU PARC HLM

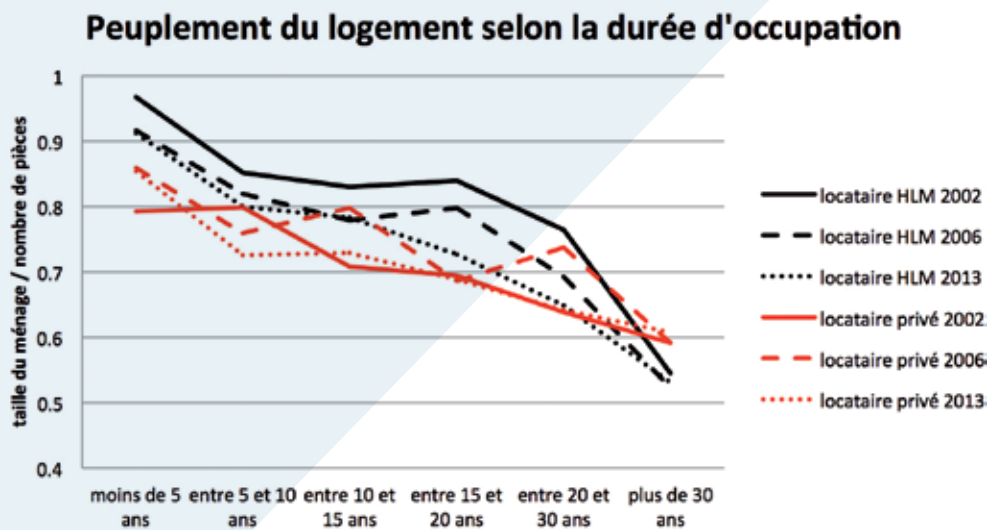
UN PEUPEMENT DES LOGEMENTS HLM COMPARATIVEMENT ÉLEVÉ POUR LES NOUVEAUX OCCUPANTS ET FAIBLE POUR LES ANCIENS

Nous proposons une analyse comparative des conditions de vie des ménages français depuis 2002 selon le statut d'occupation. Cela nous permet de décomposer les résultats en fonction de la durée de présence dans le logement ou de l'âge du chef du ménage. La figure 1 montre l'évolution du ratio entre la taille du ménage (le nombre d'occupants du logement) et le nombre de pièces du logement. Cette variable peut servir d'indicateur de surpeuplement du logement.

La figure montre, sans surprise, que plus la durée d'occupation du logement est longue, plus le taux de peuplement du

logement est faible. Notamment, pour les occupants anciens (ceux qui résident dans leur logement depuis plus de 30 ans), le ratio taille du ménage / nombre de pièces est de l'ordre de 0,6, alors qu'il est généralement supérieur à 0,8 pour les nouveaux arrivants (ceux qui résident dans leur logement depuis moins de 5 ans). Ce résultat est valable quel que soit le statut d'occupation² et l'année considérée. La comparaison logement social/logement privé fait apparaître quelques divergences cependant. Parmi les nouveaux arrivants, ceux qui résident dans le parc locatif privé ont un taux de peuplement compris entre 0,8 et 0,85, alors qu'il est un peu plus élevé dans le parc HLM (de l'ordre de 0,9/0,95). Les nouveaux arrivants dans le parc HLM sont plus fréquemment des familles avec enfants ce qui explique cette surtension.

Figure 1 : Evolution du ratio (taille du ménage / nombre de pièces du logement) selon la durée d'occupation dans le parc HLM et dans le parc locatif privé. Source : ENL 2002, 2006, 2013. Calculs de l'auteur



2 - Nous ne montrons pas les résultats pour les propriétaires dont le taux de peuplement est nettement plus faible, car ils résident plus fréquemment dans des logements plus vastes en zone rurale, semi-rurale ou en périphérie des grandes agglomérations.

Au fur et à mesure que la durée d'occupation augmente, le taux de peuplement décroît plus rapidement dans le parc locatif social. Parmi les locataires les plus anciens, ceux du parc HLM ont même un taux de peuplement plus faible que ceux du parc locatif privé. Au moment de leur installation, les ménages résidant dans le parc HLM ont obtenu des logements relativement spacieux qu'ils ont souvent pu conserver après le départ des enfants. En résumé, la figure 1 suggère un peuplement comparativement élevé dans le parc HLM pour les nouveaux occupants et faible pour les occupants anciens.

Notons qu'en décomposant le taux de peuplement en fonction de l'âge du chef de famille (plutôt que selon la durée d'occupation), nous trouvons des résultats similaires : parmi les ménages de moins de 30 ans, le taux de peuplement est plus élevé dans le parc HLM. Les taux de peuplement entre parc HLM et parc locatif privé sont similaires pour les ménages de plus de 60 ans.

LES DIFFÉRENCES DE REVENU PRIVÉ/HLM, ÉLEVÉES POUR LES JEUNES OCCUPANTS, S'ESTOMPENT AVEC L'ÂGE ET LA DURÉE D'OCCUPATION

Nous étudions à présent l'évolution du revenu réel par Unité de Consommation (UC)³ selon l'âge du chef de famille (figure 2A) et la durée d'occupation du logement (figure 2B). Nous constatons tout d'abord un net écart entre les revenus

des propriétaires et ceux des locataires. Si l'on excepte la catégorie des ménages dont la durée d'occupation est supérieure à 30 ans, le revenu des propriétaires est toujours nettement supérieur à celui des ménages résidant dans le parc locatif privé et plus encore à celui des ménages vivant dans le parc HLM. De plus, entre 2002 et 2013, les propriétaires sont les seuls dont le revenu réel ait augmenté (particulièrement entre 2006 et 2013).

Si nous comparons à présent le parc privé et le parc HLM, il est intéressant de constater qu'une analyse en fonction de l'âge ou en fonction de la durée d'occupation fait apparaître des différences sensibles. Les écarts de revenu entre privé et HLM ont plutôt tendance à s'accroître avec l'âge du chef de famille (figure 2A). Pour les ménages de moins de 30 ans, les revenus réels par Unité de Consommation (UC) ne sont que très légèrement supérieurs dans le parc privé (1390€ mensuels contre 1274€ dans le parc HLM en 2013, soit 9% d'écart environ). Parmi les jeunes ménages locataires dans le privé se trouvent donc beaucoup de candidats potentiels à l'entrée dans le parc HLM. Ce faible écart entre revenus dans le privé et dans le parc social semble s'être encore réduit entre 2002 et 2013. Pour les ménages plus âgés, l'écart de revenu est nettement plus important : pour l'année 2013, il monte à 42% entre 30 et 40 ans, 38% entre 40 et 50 ans et redescend à un peu plus de 20% au-delà de 50 ans. Ce resserrement pour les ménages plus âgés s'explique, encore une fois, par un effet « départ des enfants ». Alors que les

3 - Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes (définition INSEE).

revenus par UC sont très variables avec l'âge et ont tendance à baisser après 50 ans pour les propriétaires ou les locataires dans le privé suite au départ à la retraite, ceux-ci sont beaucoup plus stables pour les locataires dans le parc HLM qui voient leurs pertes de revenus compensées par une diminution de la taille de la famille.

En effectuant la même analyse, mais en fonction de la durée d'occupation du logement (figure 2B), nous constatons que l'écart de revenu par UC entre secteur locatif privé et HLM se réduit sensiblement avec la durée. Pour l'année 2013, il est de l'ordre de 33% parmi les nouveaux occupants (de moins de 5 ans) et tombe à moins de 10% au-delà de 20 ans d'occupation. Cette apparente contradiction avec les résultats de la Figure 2A s'explique par le fait que, parmi les ménages de plus de 50 ans, certains sont de nouveaux occupants du parc HLM

ou du parc locatif privé. L'écart substantiel de revenus entre nouveaux arrivants du parc privé et du parc social est donc lié à des différences de mobilité résidentielle : parmi les nouveaux arrivants du parc locatif privé se trouve un certain nombre de ménages de 40 ou 50 ans qui sont plus mobiles que les jeunes ménages résidant dans le parc social et qui ont des revenus plus élevés. De même, le faible écart de revenus privé/HLM parmi les anciens occupants peut s'expliquer par le fait que, parmi les ménages de plus de 50 ans résidant dans le parc HLM, ceux ayant emménagé récemment sont sans doute ceux qui rencontrent le plus de difficultés financières : ceux qui résident dans le parc HLM depuis plus de 30 ans ont une situation plus stable et des revenus un peu plus élevés.

Ce constat n'en est pas moins interpellant : en HLM, les ménages occupant leur

Figure 2A : revenu réel (euro 2013) par unité de consommation selon la tranche d'âge du chef de famille. Source : ENL 2002, 2006, 2013. Calculs de l'auteur.

Revenu réel par unité de consommation selon l'âge

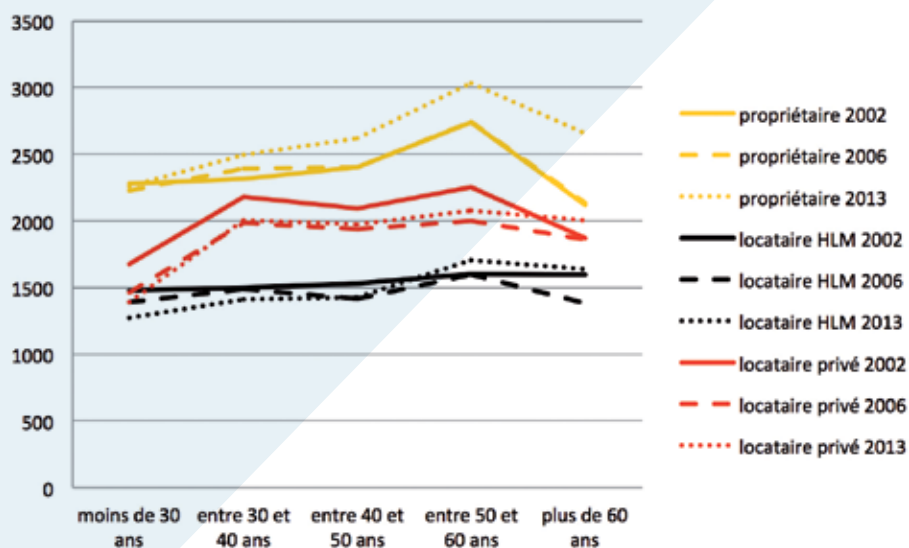
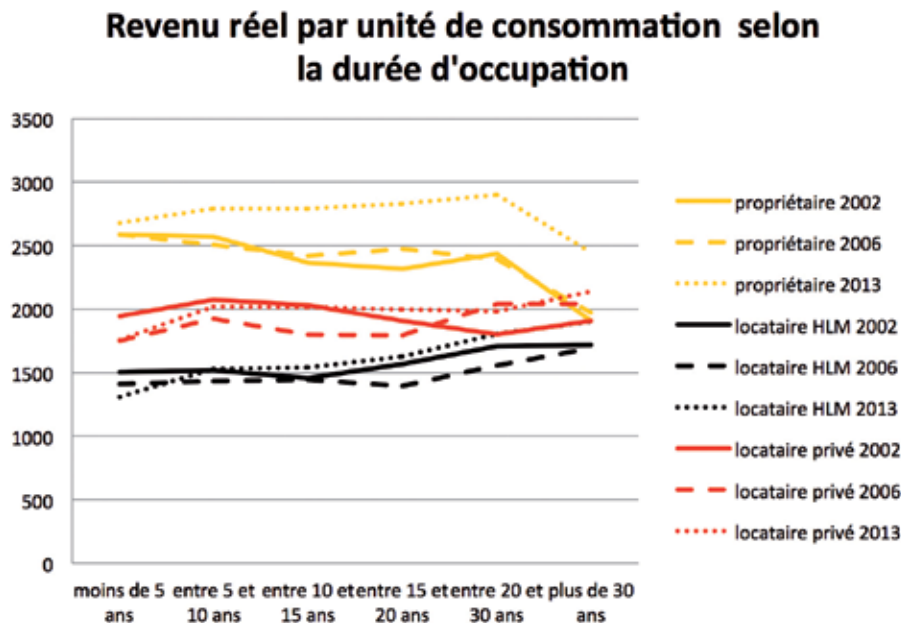


Figure 2B : revenu réel (euro 2013) par unité de consommation selon la tranche de durée d'occupation du logement. Source : ENL 2002, 2006, 2013. Calculs de l'auteur.



logement depuis plus de 30 ans (respectivement 20 ans) ont un revenu mensuel par UC d'un peu plus de 1.900€ (resp. 1851) en 2013, c'est-à-dire supérieur (resp. similaire) à celui des ménages locataires dans le parc privé pris dans leur ensemble (1.852€). Si une majorité de ménages en HLM sont des arrivants plus récents (plus de 50% sont arrivés depuis moins de 10 ans), ceux occupants leur logement depuis au moins 20 ans représentent tout de même 23,39% de l'ensemble des ménages en HLM en 2013. Il s'agit donc d'une part non négligeable du parc HLM occupée par des ménages dont les revenus par UC sont voisins de ceux du parc locatif privé.

DES ÉCARTS DE COÛT DE LOGEMENT SIGNIFICATIFS ENTRE PARC PRIVÉ ET PARC HLM

Nous effectuons à présent le même type d'analyse comparative pour le coût du logement. Les figures 3A et 3B présentent l'évolution du coût réel annuel du logement (loyers/remboursement de crédit nets des aides au logement + charges liées au logement) en fonction de l'âge du chef de famille et de la durée d'occupation du logement respectivement.

En premier lieu, nous constatons d'importantes différences de coût du logement selon le statut d'occupation. Parmi les jeunes ménages (moins de 30 ans ou entre 30 et 40 ans), les charges liées au remboursement du crédit immobilier sont très importantes pour les propriétaires-accédant ce qui explique un coût total

du logement beaucoup plus élevé que celui des locataires. Plus le ménage est âgé et plus la probabilité qu'il ait fini de rembourser le crédit lié à sa résidence principale est élevée. En conséquence, les charges pour les propriétaires de 60 ans ou plus sont très inférieures à celles des locataires, y compris ceux résidant en HLM. Ce profil à part du coût du logement des propriétaires est donc directement lié à l'évolution de la proportion de propriétaires-accédant tout au long du cycle de vie.

La différence de coût annuel du logement entre le parc privé et le parc HLM est relativement stable avec l'âge. Pour les ménages de moins de 30 ans vivant dans le parc locatif privé, le loyer et l'ensemble des charges afférentes sont en moyenne de 6.268€ en 2013 contre 4.098€ dans le parc HLM, soit un écart de plus de 50% (alors que les revenus réels par UC sont proches, cf. figure 2A). Pour les ménages de plus de 60 ans, l'écart a certes un peu diminué, mais est toujours supérieur à 40% (7.875€ contre 5.586€). Les loyers ont un profil « en dôme » quel que soit le statut d'occupation (locatif privé ou social) reflétant l'évolution des besoins (notamment en termes de surface du logement) le long du cycle de vie. Ce profil en dôme est cependant moins marqué dans le parc HLM, sans doute parce que les ménages y sont moins mobiles et ont donc plus tendance à conserver le même logement.

Si nous nous intéressons maintenant à l'évolution des loyers et charges en fonction de la durée d'occupation du logement (Figure 3B), nous obtenons des résultats légèrement différents. Les écarts de loyers pour les nouveaux arrivants (avec une durée d'occupation inférieure à 5 ans) sont très importants : en 2013, 7.661€ dans le parc locatif privé contre 4.783€ dans le parc HLM, soit un écart de l'ordre de 60%. Le logement social semble donc remplir pleinement son rôle pour les jeunes ménages nouvellement installés qui supportent des charges locatives nettement inférieures à celles en vigueur dans le secteur libre.

Dans le parc privé, le loyer réel semble baisser très légèrement avec la durée d'occupation (ce phénomène est surtout visible en 2002) ce qui pourrait refléter des hausses des loyers pour les nouveaux baux plus fortes que celles observées lors du renouvellement des baux. En revanche, nous observons une tendance, assez marquée cette fois-ci, à la hausse des loyers réels avec la durée d'occupation dans le parc HLM. Ainsi, en 2013, le loyer réel est de 5.980€ en moyenne pour les ménages occupant leur logement depuis plus de 30 ans, soit un écart d'environ 25% par rapport aux ménages ayant récemment emménagé. Cet écart peut résulter de plusieurs facteurs. Il peut notamment provenir d'une hausse de la surface ou de la qualité des logements avec la durée d'occupation. Les ménages qui restent dans leur logement le font car celui-ci est grand et/ou de qualité.

Cependant, dans ce cas, une telle hausse aurait également dû être observée en fonction de l'âge du ménage (Figure 3A). Cette hausse peut aussi être due au fait que les anciens occupants du parc HLM ont plus souvent à payer un surloyer⁴.

Figure 3A : coût réel (euro 2013) annuel du logement (loyer ou remboursement de crédit + charges et taxes) selon la tranche d'âge du chef de famille. Source : ENL 2002, 2006, 2013. Calculs de l'auteur.

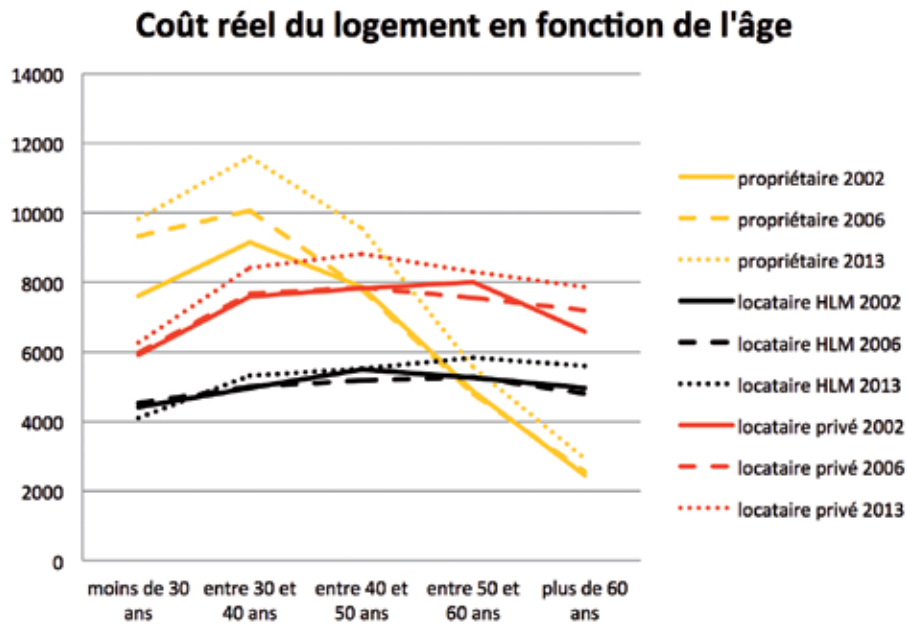
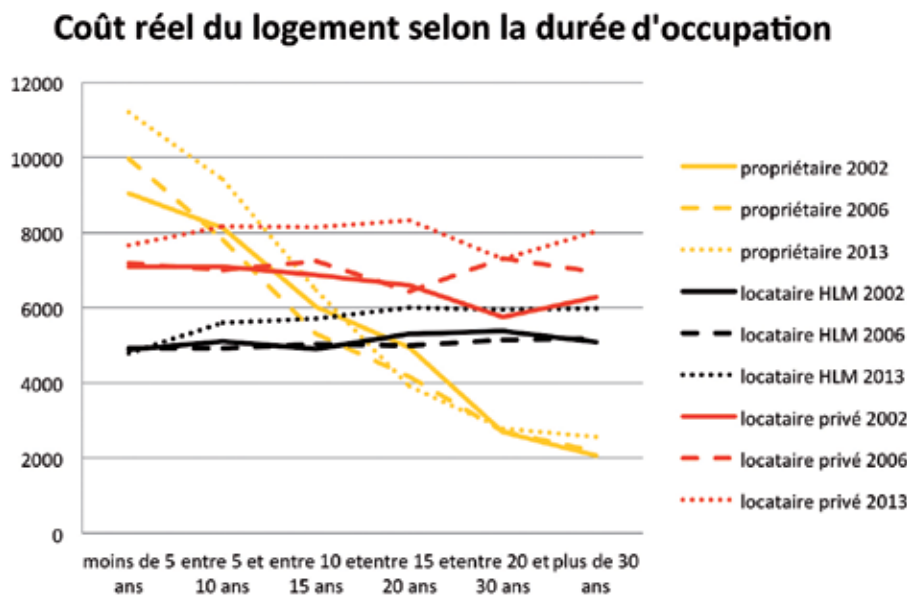


Figure 3B : coût réel (euro 2013) annuel du logement (loyer ou remboursement de crédit + charges et taxes) selon la tranche par tranche de durée d'occupation du logement. Source : ENL 2002, 2006, 2013. Calculs de l'auteur.



4 - il s'agit d'un supplément de loyer de solidarité (SLS) qui peut être réclamé au locataire dès lors que ses revenus excèdent les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social.

Cependant, en dépit de ce surcoût pour les plus anciens occupants du parc HLM, l'écart avec les loyers de marché reste conséquent : 8.030€ dans le parc privé contre 5.980€ dans le parc locatif social, soit un écart de près de 35%. Cet écart s'est accru depuis 2002 (où il n'était que de 23%).

Si nous reprenons la comparaison, faite précédemment, entre les ménages occupant un HLM depuis au moins 20 ans et l'ensemble du parc privé, nous remarquons que les premiers supportent un coût total du logement de 5.967€, très nettement inférieur aux seconds (7.809€). Bien évidemment, une partie de cette différence est due aux caractéristiques physiques intrinsèques des deux parcs : le parc locatif privé est, en général, de meilleure qualité. Cependant, plusieurs études (cf. notamment Trevien, 2013) rappellent la bonne qualité du parc HLM

dans son ensemble et suggèrent que seule une petite partie de l'écart de loyer que nous avons identifié peut être attribuée à des facteurs structurels (qualité du bâti, localisation).

UNE PAUPÉRISATION DES JEUNES OCCUPANTS DU PARC HLM

A partir des figures précédentes, nous voyons apparaître une différence marquée entre les jeunes ménages nouvellement installés dans le parc HLM et les occupants plus anciens : les premiers sont plus fréquemment en situation de surpeuplement et ont des revenus nettement inférieurs aux ménages propriétaires ou locataires dans le parc privé ; les seconds, au contraire, ont des revenus comparables aux locataires dans le privé et bénéficient de conditions de logement plutôt favorables (taux de peuplement très bas, coût du logement modéré). Les figures 4 et 5 ci-dessous

Figure 4 : Taux de chômage par statut d'occupation. Source : ENL 1996, 2002, 2006, 2013. Calculs de l'auteur.

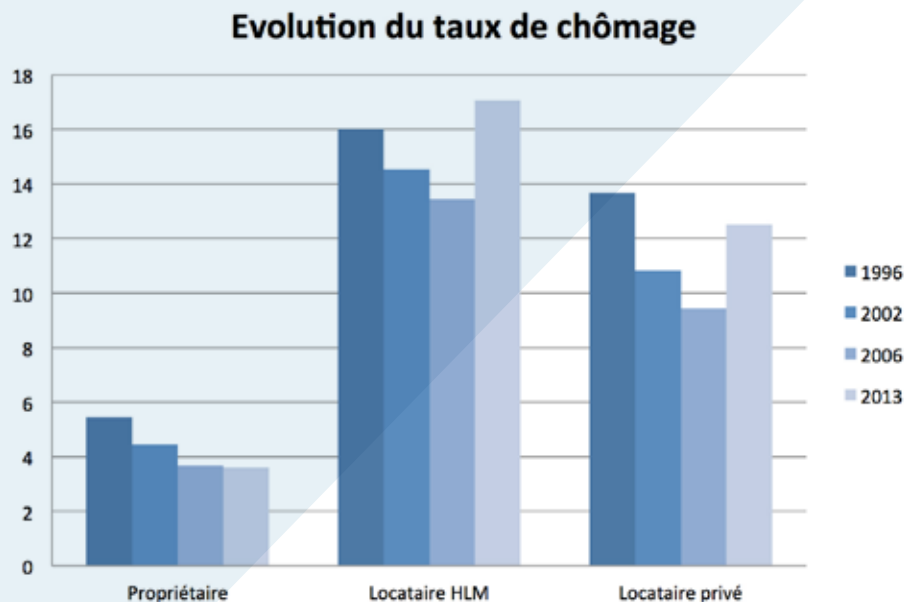
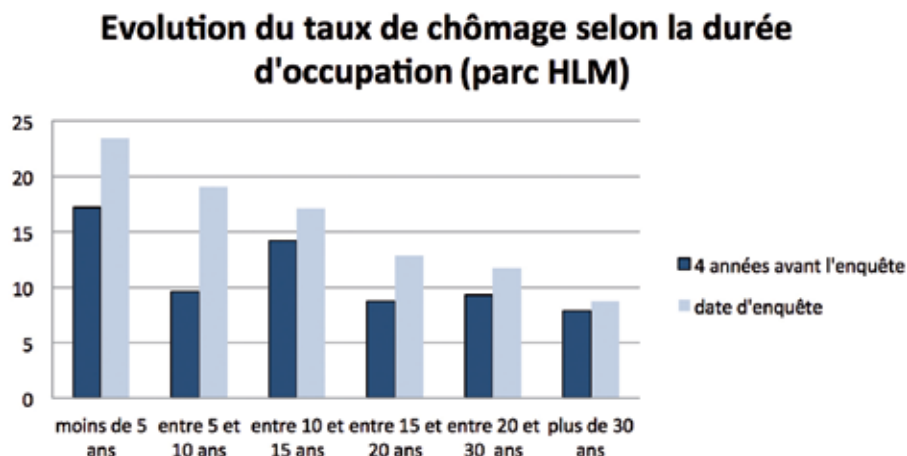


Figure 5 : Evolution du taux de chômage pour les ménages en HLM entre 2009 (4 années avant la date d'enquête) et 2013.
Source : ENL 2013. Calculs de l'auteur.



nous permettent de renforcer cette distinction en insistant sur le risque de chômage pour ces différentes catégories de ménages.

La figure 4 donne l'évolution du taux de chômage entre 1996 et 2013 selon le statut d'occupation. Comme attendu, le taux de chômage est plus faible pour les propriétaires (plus âgés, plus diplômés) et plus élevé pour les locataires dans le parc HLM (dont les difficultés sur le marché du travail peuvent justifier l'accès à un logement social). Mais, en observant l'évolution du taux de chômage, nous constatons qu'il n'a cessé de décroître pour les propriétaires (pour tomber à 3,6% en 2013) alors qu'il a très fortement augmenté en 2013 pour les locataires (passant de 13,4% à 17,1% dans le parc HLM et de 9,4% à 12,5% dans le parc locatif privé entre 2006 et 2013). La forte remontée du chômage observée en France depuis la première moitié des années 2000 n'a donc pas été homogène selon

le statut d'occupation. Dans le cas des locataires en HLM, le taux de chômage est même revenu à un niveau supérieur à celui observé en 1996.

Nous effectuons à présent un zoom sur ce qui s'est passé en 2013 pour les ménages résidant en HLM et décomposons cette hausse du chômage en fonction de la durée d'occupation du logement. Pour cela, nous utilisons les résultats de l'ENL 2013 qui fournit des informations sur la position sur le marché du travail (emploi / chômage / inactivité) du chef de famille non seulement à la date d'enquête, mais également 4 années avant l'enquête. Nous pouvons ainsi reconstituer l'évolution en 4 ans du taux de chômage parmi les personnes interrogées en 2013. Les résultats sont donnés dans la Figure 5.

Nous remarquons que le taux de chômage diminue avec la durée d'occupation : il passe de 23,5% pour les nouveaux occupants à 8,7% pour ceux occupant

leur logement depuis au moins 30 ans. De manière attendue, le risque de chômage est donc moindre pour les anciens occupants du parc HLM (qui sont en moyenne plus âgés). Par ailleurs, nous constatons qu'en l'espace de 4 ans, la hausse du taux de chômage qu'a connue la France a frappé essentiellement les jeunes occupants (dont le taux de chômage a augmenté de plus de 6 points passant de 17,2% à 23,5%). Le risque de chômage n'a que très peu évolué pour les ménages installés de longue date (moins d'un 1 point de hausse pour les ménages ayant emménagé depuis plus de 30 ans).

Les différentes Enquêtes Logement permettent par ailleurs d'analyser l'évolution des difficultés de paiement des ménages locataires en France. Dans le parc locatif privé, en 1996, ils étaient 13,31% à déclarer avoir connu des difficultés à payer leur loyer au cours des 24 derniers mois. Cette proportion s'est établie à 15,06% en 2013. Sur la même période, le taux de ménages ayant des difficultés à payer leur loyer a augmenté plus fortement encore dans le parc HLM : il est passé de 19,34% à 23,03%. En ce qui concerne les ménages en situation effective d'impayés de loyer, ils sont 7,32% dans le parc HLM en 2013 contre seulement 3,22% dans le parc locatif privé. Il est intéressant de noter que, si nous nous concentrons sur les jeunes ménages (moins de 30 ans), les situations d'impayés sont plus fréquentes pour eux dans le parc HLM (10,83%), ce qui n'est pas le cas dans le parc privé (2,70%).

Ces résultats confirment bien la paupérisation récente du parc HLM, notamment pour les jeunes ménages.



EVOLUTION DE LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

EVOLUTION DE LA MOBILITÉ RÉSIDENNELLE

Nous étudions à présent l'évolution de la mobilité résidentielle des ménages français en fonction de leur statut d'occupation

UN TAUX DE SORTIE DU PARC HLM DIVISÉ PAR DEUX EN 10 ANS

Le Tableau 1 ci-dessous fournit une estimation de l'évolution de la mobilité résidentielle selon le statut d'occupation du logement pour chacune des vagues de l'Enquête Nationale Logement. En effet, pour chaque enquête, nous

disposons d'informations relatives au statut d'occupation du logement 4 années auparavant. Ainsi, si T correspond à l'année d'enquête, nous pouvons déterminer si le ménage a changé de statut d'occupation entre $T-4$ et T .

Le tableau montre des évolutions significatives de la mobilité résidentielle en France métropolitaine depuis 1996. En particulier, la mobilité des ménages résidant dans le parc HLM a très fortement baissé. Ainsi, parmi les locataires du

Tableau 1 : évolution de statuts d'occupation sur 4 années (T est l'année d'enquête)

T = 1996	Prop. En T	HLM en T	Loc. privé en T	Autre en T
Nouveau Ménage	18,83%	12,57%	46,57%	22,04%
Propriétaire en T - 4	96,12%	1,02%	2,32%	0,54%
Locataire HLM en T - 4	7,90%	85,24%	5,35%	1,51%
Locataire privé en T - 4	16,32%	12,72%	65,46%	5,50%
T = 2002	Prop. En T	HLM en T	Loc. privé en T	Autre en T
Nouveau Ménage	15,42%	22,40%	45,41%	16,77%
Propriétaire en T - 4	95,58%	1,09%	2,34%	0,99%
Locataire HLM en T - 4	9,72%	82,27%	6,85%	1,16%
Locataire privé en T - 4	21,09%	10,35%	60,00%	8,55%
T = 2006	Prop. En T	HLM en T	Loc. privé en T	Autre en T
Nouveau Ménage	19,10%	19,97%	43,34%	17,58%
Propriétaire en T - 4	95,81%	1,11%	2,44%	0,64%
Locataire HLM en T - 4	7,53%	86,50%	5,10%	0,87%
Locataire privé en T - 4	19,66%	9,24%	61,56%	9,54%
T = 2013	Prop. En T	HLM en T	Loc. privé en T	Autre en T
Nouveau Ménage	17,50%	16,46%	47,63%	17,41%
Propriétaire en T - 4	96,20%	0,63%	2,72%	0,46%
Locataire HLM en T - 4	4,59%	89,85%	4,97%	0,59%
Locataire privé en T - 4	17,04%	7,75%	67,21%	8,00%

Source : INSEE, Enquête Nationale Logement 1996, 2002, 2006, 2013. Calculs de l'auteur. Champ : Tous les ménages occupants en titre d'un logement en France métropolitaine à l'année T . Lecture : Parmi tous les ménages propriétaires de leur logement en 2009, 96,20% d'entre eux étaient toujours propriétaires en 2013. Les nouveaux ménages sont ceux qui n'étaient pas occupant en titre de leur logement (hébergés par un tiers) ou qui ne résidaient pas en France métropolitaine 4 années auparavant. La catégorie « Autre » regroupe les meublés, les fermiers-métayers, la sous-location et les logements à titre gratuit.

parc HLM en 1992⁵, 85,24% d'entre eux étaient toujours locataires du parc HLM en 1996⁶. Cette proportion a légèrement baissé entre 1998 et 2002 (82,27%) pour monter à 86,50% entre 2002 et 2006, puis à 89,85% entre 2009 et 2013. Ainsi, le taux de changement de statut d'occupation (sur 4 ans) est-il passé d'environ 20% en 2002 à près de 10% en 2013⁷. Le taux de sortie du parc HLM a donc été divisé par 2 approximativement depuis le début des années 2000. Il faut noter que parmi les (rares) ménages locataires qui ont quitté le parc HLM depuis 2009, la moitié d'entre eux environ est devenue propriétaire et l'autre moitié locataire dans le parc privé. Parmi les ménages qui quittent le parc HLM, nous ne décelons aucune tendance à un retour vers un statut d'occupation précaire ou instable (i.e., vers la catégorie « autre » qui regroupe notamment les baux courts et la sous-location). En résumé, cette baisse du taux de sortie du parc HLM s'est faite au détriment de l'accès à la propriété, dont le taux a chuté de 7,90% à 4,59%, aussi bien que de l'entrée dans le parc locatif privé, dont le taux est passé de 5,35% (et 6,85% en 2002) à 4,97%.

Sur la même période, les taux d'entrée dans le parc HLM ont également chuté pour certaines catégories de ménages. Parmi les nouveaux ménages (ceux qui n'étaient pas occupants en titre de leur logement et/ou qui ne résidaient pas en France métropolitaine 4 années auparavant), le taux d'entrée dans le parc HLM a fortement évolué. Il était de 12,57% en 1996, ce qui paraît très faible. Cependant,

le nombre de nouveaux ménages enquêtés est extrêmement petit en 1996 (moins de 300 contre plus de 2 000 dans les autres vagues de l'ENL), ce qui nous conduit à considérer ces résultats avec prudence. A partir de 2002, les taux d'entrée dans le parc HLM pour les nouveaux ménages sont beaucoup plus fiables. Selon nos estimations, ils sont passés de 22,40% en 2002 à 16,46% en 2013. Parallèlement, les taux d'entrée dans le parc HLM pour les ménages précédemment locataires dans le parc privé ont également fortement baissé : ils sont passés de 12,72% en 1996 à 7,75% en 2013. Concernant les propriétaires, nous ne détectons pas de modification significative de leur mobilité en termes de statut d'occupation : ils étaient 96,12% à rester propriétaires en 1996 et étaient 96,20% à rester propriétaires en 2013. Leur taux d'entrée dans le parc HLM, déjà très faible en 1996 (1,02%), a même encore baissé en 2013 (0,63%).

Au total, nos résultats font apparaître une baisse conjointe et substantielle des taux de sortie et d'entrée dans le parc HLM entre 1996 et 2013. Cette baisse du taux de rotation dans le secteur HLM vient affecter en premier lieu les nouveaux ménages qui s'installent plus fréquemment dans le parc locatif privé ou qui accèdent plus souvent à la propriété.

Les effets de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) votée en décembre 2000 qui impose à certaines communes, en fonction de leur taille, de disposer d'au moins 20% de logements

5 - Le 1er décembre 1991 pour être tout à fait précis.

6 - Entre décembre 1995 et janvier 1996 précisément.

7 - Les résultats montrés dans le tableau 1 ont été calculés en utilisant les pondérations individuelles fournies dans l'Enquête Logement. Nous avons également fait les mêmes calculs sans utiliser les pondérations et trouvons une baisse du taux de sortie du parc HLM encore plus marquée.

sociaux, ainsi que son extension votée en 2012 n'ont donc pas permis d'accroître le taux d'entrée dans le parc HLM. Si certaines études (i.e., Gobillon et Vignolles, 2014) montrent que la LOI SRU a eu un effet significatif sur la proportion de logements sociaux dans les communes concernées, nos résultats semblent suggérer que cela n'a pas permis de compenser le recul du taux de mobilité des ménages occupant déjà le parc HLM.

Le tableau 1 a montré l'évolution de la mobilité par statut d'occupation sans faire de distinction entre les ménages ayant déménagé et ceux n'ayant pas quitté leur logement. Parmi les ménages n'ayant pas changé de statut d'occupation, nous pouvons distinguer ceux qui sont restés dans le même logement de ceux qui ont déménagé tout en conservant le même statut d'occupation. Ces effets ont été mesurés⁸. Nous ne détectons cependant pas de modification sensible du taux de déménagement parmi les ménages ayant conservé le même statut d'occupation. Ainsi, parmi les 89,85% de ménages étant restés dans le parc HLM entre 2009 et 2013, nous montrons qu'environ 15% d'entre eux ont déménagé. Cette proportion est relativement stable depuis 1996.

En conclusion, si le taux de sortie du parc HLM a baissé depuis 1996, ce n'est pas seulement parce que les ménages résidant dans le parc HLM déménagent moins fréquemment, mais aussi parce que ceux qui déménagent, déménagent plus fréquemment dans le parc HLM.

Sans surprise, le corollaire des résultats du tableau 1 est que la durée d'occupation moyenne du parc HLM a nettement augmenté depuis 1996. Ainsi, en 1996, la durée d'occupation moyenne était de 8,15 années pour les ménages dans le secteur HLM (contre 17,74 années pour les propriétaires-occupants et 5,10 pour les ménages dans le secteur locatif privé). Elle est passée à 9,73 années en 2002, puis 10,13 années en 2006 et enfin 12,64 années en 2013. La hausse de la durée moyenne d'occupation est donc de l'ordre de 55% entre 1996 et 2013. Dans le même temps, elle n'a augmenté que de 14% pour les propriétaires-occupants (20,17 années en 2013) et de 16% environ pour les ménages dans le secteur locatif privé (5,94 années). La mobilité résidentielle, déjà très forte, n'a que très peu diminué dans le parc locatif privé depuis 1996, alors qu'elle a fortement diminué dans le secteur locatif social.

UNE BAISSÉ DU TAUX D'ENTRÉE DANS LE PARC HLM PARTICULIÈREMENT PRONONCÉE POUR LES JEUNES MÉNAGES

Si la mobilité résidentielle au sein du parc HLM a, dans son ensemble, décliné depuis le milieu des années 1990, nous étudions à présent plus particulièrement le taux d'entrée dans le parc HLM des jeunes ménages. Le Tableau 2 donne le taux de mobilité résidentielle (taux de déménagement en 4 ans) selon l'âge (en distinguant moins de 30 ans et plus de 30 ans) et le statut d'occupation. Par

8 - Résultats disponibles sur demande.

ailleurs, le tableau permet de distinguer les ménages résidant, ou déménageant vers des zones urbaines sensibles (ZUS). Le tableau résume ces informations pour les 3 vagues les plus récentes⁹ de l'ENL (2002, 2006 et 2013).

Les résultats montrent que la mobilité des ménages de moins de 30 ans a très fortement baissé entre 2002 et 2013. En 2002, le nombre de jeunes ménages (qui sont logiquement beaucoup plus mobiles que les ménages âgés) n'ayant pas déménagé depuis 4 ans n'était que 9,38% (contre 73,57% pour les ménages de plus de 30 ans). En 2013, cette proportion est passée à 15,78% (contre 80,27% pour les ménages plus âgés). La baisse de la mobilité résidentielle concerne toutes les classes d'âge, mais tout particulièrement les ménages les plus jeunes.

Parmi les ménages ayant déménagé, le taux d'accès au parc HLM a reculé pour l'ensemble des ménages : de 6% à 5,54% pour les ménages de plus de 30 ans et de 20,83% à 18,33% pour les ménages de moins de 30 ans. Cela confirme la baisse générale du taux d'entrée dans le parc HLM, avec une baisse un peu plus prononcée parmi les jeunes ménages. Nous notons également une relative stabilité du taux de déménagement vers la propriété pour les ménages de moins de 30 ans (de 11,61% à 11,18%) et une baisse du taux de déménagement vers le parc locatif privé (de 45,45% à 41,30%). Dans le même temps, le taux d'entrée vers un statut d'occupation plus précaire (la catégorie « autre ») a légèrement augmenté parmi les jeunes ménages, passant de 12,73% à 13,42%. Ces tendances, parmi les jeunes ménages ayant déménagé, même si elles

Tableau 2 : Proportion de déménagement sur 4 années par âge (T est l'année d'enquête)

T = 2002	Déménagement → propriété	Déménagement → HLM	Déménagement → loc. privé	Déménagement → autre	Pas de déménagement
Ménage < 30 ans	11,61% (2,24% en ZUS)	20,83% (23,07% en ZUS)	45,45% (3,94% en ZUS)	12,73% (4,08% en ZUS)	9,38% (13,57% en ZUS)
Ménage > 30 ans	11,55% (2,08% en ZUS)	6,00% (19,91% en ZUS)	7,39% (3,77% en ZUS)	1,49% (6,89% en ZUS)	73,57% (4,31% en ZUS)
T = 2006	Déménagement → propriété	Déménagement → HLM	Déménagement → loc. privé	Déménagement → autre	Pas de déménagement
Ménage < 30 ans	9,75% (9,15% en ZUS)	18,14% (6,78% en ZUS)	42,45% (4,02% en ZUS)	13,36% (20,20% en ZUS)	16,31% (4,68% en ZUS)
Ménage > 30 ans	10,68% (4,71% en ZUS)	6,20% (35,44% en ZUS)	8,93% (9,29% en ZUS)	1,83% (17,97% en ZUS)	72,36% (11,08% en ZUS)
T = 2013	Déménagement → propriété	Déménagement → HLM	Déménagement → loc. privé	Déménagement → autre	Pas de déménagement
Ménage < 30 ans	11,18% (6,67% en ZUS)	18,33% (53,83% en ZUS)	41,30% (11,04% en ZUS)	13,42% (16,01% en ZUS)	15,78% (4,47% en ZUS)
Ménage > 30 ans	7,51% (6,59% en ZUS)	5,54% (46,51% en ZUS)	5,77% (9,69% en ZUS)	0,91% (11,01% en ZUS)	80,27% (17,04% en ZUS)

Source : INSEE, Enquête Nationale Logement 2002, 2006, 2013. Calculs de l'auteur. Champ : Tous les ménages occupants en titre d'un logement en France métropolitaine à l'année T. Lecture : en T = 2002, parmi les ménages de moins de 30 ans, 11,61% d'entre eux ont déménagé entre T-4 et T et sont propriétaires en T. Parmi ceux-ci, 2,24% ont déménagé vers une ZUS.

9 - Les données ne sont pas complètes pour l'ENL 1996.

restent d'une ampleur mesurée, ne sont pas observées parmi les ménages plus âgés. Ainsi, le taux d'accès à un statut d'occupation précaire, déjà très bas, a encore baissé entre 2002 et 2013. Le taux de déménagement vers la propriété a plus fortement baissé pour les ménages de plus de 30 ans (de 11,55% à 7,51%).

Surtout, nos résultats permettent de mettre en évidence un effet « ZUS » très prononcé pour les jeunes ménages. Tout d'abord, la proportion de jeunes ménages vivant en ZUS est passée de 8,65% en 2002 à 21,79% en 2013. Pour les ménages de plus de 30 ans, ce taux est passé de 6,12% à 17,41%. Il s'agit là d'un résultat purement mécanique dû à l'extension des différents dispositifs de politique de la ville et l'augmentation du nombre de ZUS depuis leur création dans les années 1990. Nous observons cependant un très fort effet d'orientation vers les ZUS parmi les ménages déménageant dans le parc HLM. Ainsi, parmi les jeunes ménages avec mobilité vers le parc HLM, la proportion de ceux allant vers une ZUS est passée de 23,07% à 53,83% entre 2002 et 2013 (le taux est passé de 19,91% à 46,51% pour les ménages de plus de 30 ans). Les catégories HLM et ZUS sont donc de plus en plus proches l'une de l'autre : les jeunes ménages s'installant dans le parc HLM, le font plus d'une fois sur deux dans une ZUS.

Si le tableau 2 suggère une baisse de la mobilité résidentielle, et notamment du taux d'entrée dans le parc HLM,

particulièrement marquée pour les jeunes ménages, il ne permet pas de conclure de manière définitive quant au caractère statistiquement significatif de cette évolution. En effet, il est possible que cette baisse de mobilité soit due à un effet de composition, i.e., à un changement du profil socio-économique (sexe, éducation, composition familiale, nationalité, etc.) des jeunes ménages au cours du temps. Nous devons donc construire un modèle statistique nous permettant de mesurer et contrôler l'influence de ces facteurs socio-économiques sur la mobilité résidentielle des ménages, notamment ceux de moins de 30 ans. Nous estimons un modèle logistique multivarié.

Les résultats du modèle renforcent et complètent ceux présentés dans les tableaux 1 et 2 :

- Nous mettons en évidence un effet négatif du statut d'occupation « parc HLM » sur la mobilité résidentielle. A caractéristiques comparables (âge, taille du ménage, diplôme, sexe, nationalité), la probabilité de déménager est significativement plus faible lorsque le ménage occupe initialement le parc locatif social que lorsque qu'il occupe le parc locatif privé. Pour un profil « type » (ménage français, bac+2, dont le chef de ménage est un homme âgé entre 30 et 40 ans) la probabilité de déménager sur une période de 4 années passe de 58% si le ménage vit dans le parc privé à 38% s'il vit dans le parc social.
- La mobilité résidentielle a nettement diminué en 2006 (par rapport à 2002) et

en 2013 (par rapport à 2006) tous statuts d'occupation confondus. Le taux de mobilité résidentielle vers le parc HLM a diminué plus fortement encore.

- En 2013, nous mettons en évidence un effet « frein à la mobilité pour les jeunes ménages ». En effet, les taux de mobilité des ménages de moins de 30 ans, ont diminué significativement par rapport à 2002, quel que soit le statut d'occupation. Ainsi, toutes choses égales par ailleurs, un ménage de moins de 30 ans (avec par ailleurs le profil « type » que nous venons de définir) a un taux de mobilité résidentielle de 46% contre 34% pour un ménage plus âgé. Cet écart était nettement plus marqué en 2002. Toutes choses égales par ailleurs, un jeune ménage « type » a une probabilité de déménager vers le parc HLM de 9% en 2013, contre près de 10% pour un ménage « type » de plus de trente ans. Deux explications peuvent être avancées pour interpréter ce résultat : (1) nous ne contrôlons pas toutes les caractéristiques des ménages. En particulier, certains aspects économiques (le revenu du ménage 4 années avant la date d'enquête, son patrimoine, etc.) ne sont pas disponibles dans les différentes vagues de l'ENL. Il est possible que les revenus/le patrimoine des jeunes ménages ait baissé plus fortement que celui des ménages plus âgés entre 2002 et 2013 ce qui expliquerait ce surcroît de baisse du taux de mobilité résidentielle ; (2) il est également possible que la sélection faite par les organismes sociaux pour l'entrée dans le parc HLM se soit progressivement orientée vers des ménages plus âgés, dont

les profils peuvent être jugés plus sûrs.



QUELLES SOLUTIONS?

QUELLES SOLUTIONS ?

Nos résultats montrent, sans ambiguïté, que la situation sociale et économique des occupants du parc HLM s'est dégradée en France depuis le milieu des années 1990. Le taux de chômage y a fortement augmenté et le nombre de ménages en situation d'impayés de loyer ou rencontrant des difficultés à payer leur loyer est de plus en plus élevé. Ces phénomènes sont également observés dans le parc locatif privé, bien que dans des proportions moindres.

Cependant, tous les ménages résidant dans le parc HLM ne sont pas affectés de manière homogène. Une part importante des jeunes ménages, récemment installés en HLM, sont concernés par cette précarisation : la hausse du taux de chômage est nettement plus forte pour eux et leurs revenus sont sensiblement inférieurs à ceux de ménages plus âgés ou résidant hors du parc locatif social. Le fait de bénéficier de loyers en dessous de ceux du marché et donc de pouvoir réduire nettement leur taux d'effort semble donc indispensable pour ces jeunes ménages. Il est à noter que ces ménages récemment installés, disons depuis moins de 10 ans, représentent encore plus de la moitié du parc HLM. Néanmoins, sous l'effet d'une forte baisse des taux de mobilité résidentielle, la fraction de ménages installés de longue date dans le parc HLM a augmenté : près d'un quart des ménages locataires HLM occupent leur logement depuis au moins 20 ans en 2013. Cette

catégorie de ménages, plus âgés, bénéficie de logements plus spacieux et d'une situation professionnelle relativement stable, souvent meilleure qu'une majorité de ménages locataires dans le privé.

Ce problème d'hétérogénéité des profils des ménages vivant en HLM et d'une présence de ménages « anciens occupants » relativement favorisés semble s'être fortement accru en 2013 : les taux de sortie du parc HLM n'ont jamais été aussi bas depuis 20 ans. En dépit des efforts de construction de nouveaux logements, la conséquence directe de cette baisse du taux de sortie est une baisse marquée du taux d'entrée dans le parc HLM. Ceci concerne en premier lieu les jeunes ménages qui résident aujourd'hui dans le parc locatif privé « classique » ou en sous-location. Pour cette catégorie de ménages, concernée directement par la hausse du chômage, le parc HLM ne joue pas son rôle d'amortisseur social.

Pour remédier à ces difficultés, la principale mesure politique actuellement en vigueur est le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS). Le locataire doit transmettre à son bailleur social son avis d'imposition tous les ans. Si le revenu fiscal de référence du ménage dépasse les plafonds de ressources (qui dépendent de la composition du ménage, de la localisation du logement et de la nature du logement HLM) de plus de 20%, alors il doit payer le SLS.

Ce système devrait permettre de compenser l'écart de loyer entre logement social et logement privé. Cependant, d'après nos estimations issues de l'ENL 2013, un nombre extrêmement faible de ménages payent en réalité le SLS : seulement 2,50% des ménages en HLM payaient le SLS en 2002, ils étaient 2,60% en 2013. Ces taux très bas peuvent s'expliquer par des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social relativement élevés. Ainsi, hors Île-de-France, ces plafonds annuels vont de 21 562€ en PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, logement « très social ») à 54 586€ en PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) pour un couple avec 2 enfants. Ces plafonds montent respectivement à 29 763€ et 89 602€ à Paris et dans les communes limitrophes de la capitale. Selon les chiffres fournis dans le Projet de Loi de Finances 2009, le pourcentage de ménages français éligibles aux logements financés en PLA-I est de 28,4%. Il est de 84,8% en PLI. Si nous tenons compte du fait que le SLS n'est dû que si les revenus du ménage dépassent ces plafonds d'au moins 20%, nous comprenons qu'une faible fraction des ménages paye effectivement le SLS.

Par ailleurs, même lorsqu'il est acquitté, le SLS ne réduit pas complètement l'écart avec un loyer de marché. Son mode de calcul est complexe (il dépend de la surface habitable du logement et de coefficients de dépassement du plafond de ressources). En outre, le loyer incluant le SLS ne doit pas dépasser un quart des ressources du ménage. A partir des données de l'ENL

2013, nous avons réalisé une estimation hédonique des loyers (privés et sociaux réunis). Le principe de cette estimation est de décomposer le loyer d'un logement en fonction de ses caractéristiques : surface, nombre de pièces, présence de salles de bain, balcon, cave, parking, localisation (département, taille de l'aire urbaine). Nous pouvons ainsi comparer les loyers dans les parcs privé et social pour un logement donné. En travaillant avec les loyers bruts (hors charges, hors aides), nous mettons en évidence que les loyers dans le privé sont supérieurs de 49,25% aux loyers HLM (hors SLS). Au sein du parc social, les loyers incluant le SLS ne sont supérieurs que de 21,74% à ceux des loyers hors SLS. Ainsi, le SLS, quoique significatif, ne réduit l'écart privé/social que de 45% environ. Il n'est donc pas pleinement incitatif : beaucoup de ménages préfèrent s'en acquitter plutôt que de déménager hors du parc HLM.

Compte tenu des limites du système de SLS, et devant l'échec relatif de politiques de relance de construction de logements sociaux, il semble important d'envisager d'autres mesures pour faciliter la mobilité résidentielle à l'entrée et à la sortie du parc HLM :

1. Une première mesure pourrait consister à revenir sur la nature indéterminée de la durée du bail dans le logement social. Par exemple, le contrat de bail pourrait spécifier une durée allant de 12 à 15 ans en fonction de la taille du logement et de sa localisation. Les baux pour les petits logements (moins de 50 m²) situés

en zone tendue (Paris et communes limitrophes par exemple) pourraient être signés pour 12 ans (soit la durée d'un bail classique renouvelé trois fois) et ceux pour les grands logements situés en zone moins tendue (Grande Couronne par exemple) pourraient être signés pour 15 ans. A la fin du bail, le ménage doit quitter le logement qui accueillera un nouveau ménage. Durant le bail, le ménage aura pu bénéficier de loyers avantageux lui offrant une réelle protection contre l'incertitude professionnelle. Au-delà de 10 à 15 ans d'occupation, nos résultats montrent que cette incertitude a considérablement baissé. Un dispositif de renouvellement du bail, quand celui-ci arrive à maturité, pour les ménages en grande difficulté financière pourrait être mis en place. Cependant pour que le système ne soit pas vidé de son sens, il faudrait que ce renouvellement de bail soit basé sur des plafonds de ressources sensiblement plus bas que ceux en vigueur pour l'attribution d'un logement social.

2. Une autre mesure moins tranchée que la première pourrait consister à baisser les plafonds de ressources pour le paiement du SLS au-delà d'une certaine durée d'occupation. Ainsi, avec le système en vigueur, chaque ménage doit s'acquitter du paiement du SLS si son revenu dépasse les plafonds de 20%. Nous pourrions imaginer par exemple qu'après 10 ans d'occupation du logement HLM, le SLS doit être payé si le revenu dépasse les plafonds et qu'au-delà de 20 ans d'occupation, le seuil de paiement du SLS soit fixé en dessous des plafonds.

Ces deux dispositifs, dont l'ajustement précis reste à discuter, pourraient permettre d'augmenter le taux de rotation au sein du parc HLM en incitant les anciens occupants, qui sont dans leur majorité dans une situation financière convenable, à accéder au parc privé. Ce parc HLM pourrait ainsi s'ouvrir aux jeunes ménages qui sont pour l'instant largement confinés dans le secteur privé (souvent précaire) et dont les conditions de vie se sont comparativement dégradées depuis 10 ans. Enfin, il nous semble important de rappeler que ces propositions portant sur la rotation du parc HLM ne doivent en aucune façon se substituer à une politique de relance de la construction de logements sociaux. Alors que les volumes de logements commencés sont repartis à la hausse depuis environ deux ans, il appartient aux pouvoirs publics de garantir qu'une fraction importante de ces nouvelles constructions soit intégrée au parc HLM, notamment dans les zones tendues. Toutefois, devant l'ampleur des difficultés actuelles des jeunes ménages français, majoritairement éligibles au logement social, nos propositions peuvent être vues comme des mesures complémentaires pour s'assurer que le logement social soit d'abord destiné aux ménages qui en ont le plus besoin.



RÉFÉRENCES

RÉFÉRENCES

- Debrand T. et C. Taffin (2005), « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et Statistique* n°381-382.
- Driant J.-C. et C. Rieg (2004), « Le parc social : premier statut d'occupation des ménages à bas revenus », *INSEE Première* n°692.
- Gobillon L. et B. Vignolles (2014), « Evaluation de l'effet d'une politique spatialisée d'accès au logement : la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) », HAL document de travail.
- Le Blanc D., Laferrère A. et R. Pigois (1999), « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », *Economie et Statistique* n°328.
- Trevien C. (2013), « Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ? », *INSEE Analyses* n°10.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning most of the page width.

LILLE

24 avenue Gustave Delory - CS 50411
59057 Roubaix Cedex 1 - France
Tél. : + 33 (0)3 20 15 45 00
Fax : + 33 (0)3 20 15 45 01

NICE

393 promenade des Anglais - BP 3116
06202 Nice Cedex 3 - France
Tél. : + 33 (0)4 93 18 99 66
Fax : + 33 (0)4 93 83 08 10

PARIS

16-18 rue du 4 septembre
75002 Paris - France
Tél. : + 33 (0)1 53 32 76 30
Fax : + 33 (0)1 53 32 76 31

LONDRES

10 Fleet Place, Ludgate
London EC4M 7RB - United Kingdom
Tél. : + 44 (0)20 7332 5600
Fax : + 44 (0)207 248 2209

SINGAPOUR

One George Street
#15-02 Singapore 049145
Tél. : + 65 (0)6438 0030
Fax : + 65 (0)6438 9891

L'EDHEC fait partie des cinquante Business Schools mondiales titulaires de la triple couronne EQUIS, AACSB, AMBA. Trois accréditations internationales qui reconnaissent l'excellence académique des programmes, la qualité du corps professoral, les liens étroits avec les entreprises, ainsi que l'implication du Groupe EDHEC dans son environnement local et économique.

www.edhec.edu

