

764 000 personnes peuvent être considérés comme à très bas revenus : après retrait des dépenses relatives au logement, il leur reste donc moins de 425 €/mois/UC pour s'alimenter et s'habiller.

La très grande majorité de ces ménages sont locataires (76 % dont 40 % logent dans le parc privé et 36 % dans le parc social) ; 22 % sont propriétaires ; 2 % sont logés gratuitement.

140 000 ménages logent dans le parc locatif privé

Des personnes seules et des familles monoparentales, plutôt jeunes...

Les 140 000 ménages vivant dans le parc locatif privé sont plutôt des personnes seules (59 % contre 41 % à l'échelon régional) et jeunes. Un tiers des effectifs est âgé de moins de 30 ans et seulement 25 % ont 50 ans ou plus⁽³⁾. Les familles monoparentales y sont également plus nombreuses que dans le reste de la population (15 % contre 6,7 % en Île-de-France). Ces ménages habitent des petits logements (41 m² en moyenne), anciens et situés dans le centre.

... face à des loyers élevés

Les ressources mensuelles de ces ménages s'élèvent à 826 € (soit 630 €/UC), c'est 76 % de moins que le revenu moyen régional : 3 406 € (soit 2 187 €/UC). Cette faiblesse s'explique principalement par la présence importante d'ouvriers et d'employés

(3) À l'échelon régional, 12 % des ménages franciliens ont moins de 30 ans et 48 % ont 50 ans ou plus.

(4) À l'échelon régional, on compte 27 % d'ouvriers-employés et 63 % de ménages avec un seul revenu.

(5) Le taux d'effort net est la part du revenu des ménages consacrée au loyer ou aux remboursements d'emprunts (hors charges locatives ou de copropriété), diminuée des aides au logement.

(6) Il s'agit du loyer (541 €) duquel l'aide au logement (134 €) a été déduite.

(7) Dont 25 % de couples et 15 % de familles monoparentales (contre respectivement 28,8 % et 6,7 % au niveau régional).

(8) Les charges locatives du parc social, comprenant plus souvent des dépenses de chauffage central, d'eau chaude, d'ascenseur et de personnel (gardien), sont sensiblement plus élevées que dans le parc locatif privé.

(9) Il s'agit du loyer (397 €), duquel on a déduit l'aide au logement (185 €).

(53 %) et la très forte proportion de ménages avec un seul revenu (85 %)⁽⁴⁾. Avec un loyer mensuel moyen élevé : 541 €, ces ménages affichent, malgré une aide au logement de 134 € perçue par 54 % d'entre eux, des taux d'effort nets⁽⁵⁾ particulièrement élevés : 49,3 %. Si l'on ajoute les 137 € de charges, d'énergie et d'eau, celui-ci atteint près de 66 %.

Un manque à gagner important de 362 € par mois et par ménage

Le reste-à-vivre de ces ménages est particulièrement faible : si l'on déduit de leurs ressources mensuelles (826 €), les 407 € de loyer⁽⁶⁾ et les 192 € de charges incompressibles (cf. tableau p. 4), il ne leur reste plus que 226 € par mois. Par rapport au reste-à-vivre théorique de ces ménages qui s'élève à 589 €, il leur manque donc mensuellement 362 € pour disposer du reste-à-vivre minimum, être en capacité de s'alimenter et de s'habiller sans ponctionner le budget destiné au paiement du loyer et des charges liées au logement.

126 000 ménages logent dans le parc social

Des personnes seules ou en couple avec enfants, plus âgées...

Dans le parc social, les 126 000 ménages à très bas revenus sont moins souvent des personnes seules (46 %) et plus souvent des familles (40 %)⁽⁷⁾. Plus familiaux, ces ménages sont également plus âgés : l'âge moyen atteint 54,2 années dont 58 % ont 50 ans ou plus. Ils habitent pour près de la moitié (47 %) en petite couronne, dans des logements plus grands (65 m² en moyenne).

Leurs prestations sociales et familiales sont plus importantes (25 % de leurs ressources), et 71 % perçoivent une aide au logement.

... face à des charges plus élevées

Les ressources mensuelles de ces ménages s'élèvent à 889 € (soit 563 €/UC) : c'est un peu plus que dans le parc locatif privé (+7,6 %). Avec un loyer de 397 € et une aide au logement de 185 €

Les notions de pauvreté et de reste-à-vivre

Pour le détail des montants du reste-à-vivre théorique, se reporter au tableau en p. 4

Le seuil de pauvreté défini par Eurostat

Pour nombre d'institutions (États, ONU, Eurostat...), il y a un risque de pauvreté quand un ménage est face à un sérieux manque d'argent pour assurer son alimentation, son habillement, ses déplacements, ses loisirs, ses vacances, sa santé, ses dépenses d'énergie et d'eau, et lui fournir un logement en rapport avec la taille de son ménage, ou garantir à ses enfants une éducation suffisante.

Dans ce domaine, le seuil Eurostat présente l'avantage de s'appuyer sur une définition adoptée par l'ensemble des pays de l'Union européenne. Ce seuil est établi par comparaison avec le niveau de vie du pays dans lequel se trouve le ménage. Il s'exprime en euros par unité de consommation (UC). Ainsi calculé, le niveau de vie est identique pour toutes les personnes d'un même ménage. Le calcul détermine d'abord le revenu médian du pays par UC, c'est-à-dire le niveau de revenu qui partage la population en deux parties égales. Le risque de pauvreté est établi quand les ressources du ménage ne dépassent pas 60 % du revenu médian par UC (cf. Annexe « La notion de pauvreté » pour plus de détails sur le calcul du seuil de pauvreté francilien).

Le reste-à-vivre utilisé par les bailleurs sociaux

Il n'y a pas à ce jour de définition officielle du reste-à-vivre en France. Le reste-à-vivre utilisé ici est celui appliqué par les bailleurs sociaux dans le cadre des attributions pour repérer les ménages qui, une fois installés, peuvent se retrouver en difficulté après le paiement du loyer et des charges locatives.

Ce reste-à-vivre des bailleurs a été établi à partir de l'analyse de dossiers d'impayés. Les calculs ont montré qu'en deçà d'une fourchette comprise entre 11 et 14 €/jour/UC de reste-à-vivre (valeur au 1^{er} janvier 2012), les ménages pouvaient être dans l'impossibilité de payer leur loyer et leurs charges locatives. Dans le cadre de cette note traitant des ménages franciliens, c'est le seuil à 14 €/jour/UC (soit 425 €/mois/UC) qui a été retenu (cf. Annexe « Le reste-à-vivre des bailleurs » pour plus de détails sur le calcul du reste-à-vivre des bailleurs).

Seuil de pauvreté Eurostat et reste-à-vivre des bailleurs sociaux selon la taille et le type de ménage en Île-de-France au 01/01/2012

Taille et type de ménage	Nombre d'UC	Seuil Eurostat (1 100 €/UC)	Reste à vivre des bailleurs (425 €/UC)
Personne seule	1	1 100 €	425 €
Famille monoparentale avec un enfant de 5 ans	1,3	1 430 €	553 €
Famille monoparentale avec deux enfants de 4 et 8 ans	1,6	1 760 €	680 €
Famille monoparentale avec un enfant de 14 ans	1,5	1 650 €	638 €
Couple sans enfant	1,5	1 650 €	638 €
Couple avec un enfant de 5 ans	1,8	1 980 €	765 €
Couple avec deux enfants de 12 et 15 ans	2,3	2 530 €	978 €
Couple avec trois enfants de 8, 14 et 17 ans	2,8	3 080 €	1 190 €

Sources : Insee, ENL 2006 pour le seuil de pauvreté, et ICF Habitat La Sablière pour le reste-à-vivre des bailleurs sociaux.

(contre respectivement 541 € et 134 € dans le parc privé), le taux d'effort net de ces ménages atteint 24,8 %, un niveau deux fois moindre que celui que l'on observe dans le parc privé (49,3 %). Toutefois, si l'on ajoute les 207 € de charges, d'énergie et d'eau⁽⁸⁾, c'est 47 % du revenu qui est absorbé par le logement.

Un manque à gagner de 287 € par mois et par ménage

Le reste-à-vivre de ces ménages est là aussi particulièrement faible : si l'on déduit de leurs ressources mensuelles (889 €), les 212 € de loyer⁽⁹⁾ et les 262 € de charges incompressibles (cf. tableau p. 4), il ne leur reste que 414 € par mois.

Par rapport au reste-à-vivre théorique de 701 €, il manque donc tous les mois 287 € à ces ménages (362 € dans le parc locatif privé) pour être en capacité de s'alimenter et de s'habiller sans réduire le budget destiné au paiement du loyer et des charges liées au logement.

76 000 ménages sont propriétaires

Parmi les 76 000 ménages propriétaires à très bas revenus, 44 000 ont fini de rembourser leurs emprunts, et 32 000 en remboursent encore (ils sont accédants). Leur appartenance à cette catégorie s'explique en partie par la prise en compte des dépenses supplémentaires importantes liées au statut de propriétaire, comme les travaux d'entretien de leur bien⁽¹⁰⁾.

Les 32 000 propriétaires accédants : des dépenses très élevées

Avec 766 € de remboursement pour 1 571 € de revenu (soit 761 €/UC) et 60 € d'aide au logement⁽¹¹⁾, ces ménages, plutôt constitués de couples avec enfants (56 %), affichent des taux d'effort nets très élevés : 45,0 %. Leur reste-à-vivre s'établit quant à lui à 408 € (cf. tableau p. 4) : il leur manque donc 475 € pour atteindre le reste-à-vivre minimum qui est de 883 €. Cet important manque à gagner s'explique par le niveau élevé de leur dépense totale (1 224 € tous les mois dont 134 € de travaux).

Les 44 000 propriétaires non accédants : des ressources très faibles

Ces ménages, composés de personnes seules (72 %) âgées en moyenne de 69,7 ans, disposent de 677 € de revenu (soit 575 €/UC) et, bien que n'ayant plus de mensualités à rembourser, consacrent 511 € par mois à leur logement (dont 191 € de travaux). Avec un reste-à-vivre de 164 €, qui s'explique principalement par leur revenu très faible, il leur manque 360 € par mois pour disposer du reste-à-vivre minimum théorique qui est de 524 € (cf. tableau p. 4).

Quelles réponses pour ces ménages ?

Pour tenter de répondre à cette question, l'approche retenue consiste à estimer, pour chacun des ménages, le niveau de dépense qui leur permet de disposer d'un reste-à-vivre au moins égal au reste-à-vivre minimum estimé par les bailleurs (calculé sur la base de 425 € par mois et par UC).

Cette estimation s'appuie sur une simulation qui calcule, pour chaque ménage et pour un logement de surface égale à celui qu'il occupe, une nouvelle dépense logement supportable.

Cette dépense supportable correspond au loyer ou au remboursement d'emprunt actuel diminué du manque à gagner constaté.

Ce nouveau loyer ou remboursement d'emprunt est ensuite exprimé en euros par m² de surface habitable (SH) pour permettre des comparaisons avec les niveaux de prix observés sur le marché locatif social francilien, les moins chers du marché.

L'approche retenue consiste donc à reporter la totalité de l'effort sur le loyer ou le remboursement d'emprunt, et non sur les aides au logement ou les charges.

Pour 128 000 ménages : changer de logement, principale dans le parc social

La simulation mise en œuvre montre que parmi les ménages à très bas revenus, 128 000 (regroupant 280 000 personnes) pourraient acquitter leurs dépenses logement (tout en disposant du reste-à-vivre minimum) si les niveaux de loyer⁽¹²⁾ étaient ceux du parc social.

Selon l'Observatoire du logement social (OLS), l'éventail des loyers du parc social peut se ventiler en quatre grandes catégories : entre 4,0 et 6,0 €/m²/SH pour le parc très social, entre plus de 6,0 € à 7,5 €/m²/SH pour le parc social classique, entre plus de 7,5 € à 10,5 €/m²/SH pour le parc intermédiaire, et plus de 10,5 €/m²/SH pour le parc intermédiaire supérieur⁽¹³⁾. Aussi, parmi les 128 000 ménages

identifiés (dont 21 % vivent déjà dans le parc social), 41 000 pourraient résoudre leurs difficultés s'ils s'installaient dans les logements sociaux les moins chers, c'est-à-dire la fraction du parc où les loyers sont compris entre 4,0 et 6,0 €/m²/SH.

Pour les 87 000 autres ménages, une solution serait envisageable s'ils accédaient au parc social classique ou intermédiaire : 21 000 dans le parc classique (car ils peuvent supporter des loyers compris entre plus de 6,0 € et 7,5 €/m²/SH), 36 000 dans le parc intermédiaire (car ils peuvent supporter des loyers compris entre plus de 7,5 € et 10,5 €/m²/SH) et 30 000 dans le parc intermédiaire supérieur (car ils peuvent payer plus de 10,5 €/m²/SH).

Pour 220 000 ménages : s'acquitter d'une dépense logement reste hors de leur portée

La simulation montre que parmi les ménages à très bas revenus, 220 000 (regroupant 483 000 personnes) ont des ressources incompatibles avec les dépenses inhérentes à l'occupation d'un logement en Île-de-France en 2012. Il s'agit tout d'abord des 44 000 propriétaires non accédants qui n'ont pas d'emprunts à rembourser, mais qui sont dans l'incapacité de faire face aux dépenses d'entretien de leur bien.

Il s'agit ensuite des 171 000 ménages (dont 58 % vivent dans le parc social et 34 % dans le parc locatif privé) qui ne peuvent supporter une dépense logement excédant 4,0 € par m² (hors charges)⁽¹⁴⁾. Ce niveau de prix est en effet en deçà des prix les plus bas du marché francilien, c'est-à-dire ceux qui sont pratiqués dans le parc social le moins cher.

Comme on le constate, parmi les 348 000 ménages à très bas revenus, 128 000 d'entre eux (soit 2,6 % des ménages franciliens) pourraient retrouver un reste-à-vivre suffisant pour faire face à leurs dépenses de logement en se logeant dans le parc social. Compte tenu de la baisse de la mobilité résidentielle et de la production

Les enquêtes nationales logement de l'Insee

Les Enquêtes nationales logement (ENL) font partie des principales enquêtes réalisées par l'Insee auprès des ménages. Il s'agit d'enquêtes par sondage pondérées pour représenter le parc total de logements à la date de l'enquête (soit le 1^{er} juillet pour l'ENL 2006). Elles constituent la source statistique majeure de description du parc de logements (époque de construction, taille, confort...) et de son occupation (âge, PCS, peuplement, statut d'occupation, revenu, dépense logement, durée d'installation...). Réalisées tous les quatre à cinq ans depuis 1955, la dernière date de 2006, et la prochaine sera disponible fin 2014.

trop faible par rapport à la demande des ménages (500 000 demandeurs de logements sociaux fin mars 2013⁽¹⁵⁾ pour moins de 95 000 logements libérés sur une année⁽¹⁶⁾), cette offre sociale n'est cependant pas disponible à court terme. Par ailleurs, depuis dix ans, la production de logements à bas loyer (moins de 6,0 €/m²) dans le parc social a été peu importante (15 % du total). Pour répondre à la demande des ménages à très bas

(10) Les dépenses liées à l'entretien du bien ou aux travaux du logement, disponibles dans l'ENL 2006, ont pu être comptabilisées dans la dépense logement des propriétaires. À ces dépenses s'ajoute l'impôt foncier, également acquitté par les seuls propriétaires, qui n'est toutefois pas disponible dans l'ENL 2006. Cet impôt étant difficile à estimer (il dépend de la surface du logement et du terrain, tient compte des éléments de confort, mais aussi du niveau de revenu...), il n'en a pas été tenu compte dans l'estimation de la dépense logement des propriétaires.

(11) En raison de leurs ressources, seuls 24 % de ces ménages perçoivent une aide au logement.

(12) Pour les propriétaires accédants, devenir locataire suppose d'avoir vendu leur bien.

(13) Source : *Données repères. Le parc locatif social et son occupation en Île-de-France*, OLS, édition 2013.

(14) À ces effectifs, on peut également ajouter les 6 052 ménages logés gratuitement et qui ont du mal à payer les seules charges locatives.

(15) Source : Drihl, premier examen des données du fichier du numéro unique régional (NUR) de demande de logement social.

(16) Source : DRIEA, RPLS 2012.

revenus, il serait donc nécessaire de produire davantage de logements dans la fourchette de loyer comprise entre 4,0 € et 6,0 €/m² de SH.

Pour les 220 000 autres ménages, qui représentent 4,5% des

ménages franciliens et dont les ressources sont incompatibles avec l'offre du marché du logement francilien, l'aide ne peut venir que d'une prise en charge partielle ou totale du loyer, des dépenses d'énergie, et des

travaux (pour les propriétaires qui resteraient en place).

Jean-Jacques Guillouet,
Philippe Pauquet

Pour en savoir plus

- CESER, *L'accès au logement des ménages à bas revenus en Île-de-France*, rapport présenté par Mme Colette Aubry au nom de la commission ville, habitat et cadre de vie, septembre 2013.
- CESER, *Le logement des ménages à revenus moyens en Ile-de-France*, rapport présenté par Marie-Anne Belin au nom de la commission de la ville, de l'habitat et du cadre de vie, 8 décembre 2011.
- FONDATION ABBÉ PIERRE, *L'état du logement en France*, 19^e rapport annuel, 2014.

Caractéristiques des ménages à très bas revenus en Île-de-France

	Ménages à très bas revenus								Ensemble des ménages franciliens	
	Locataires			Propriétaires			Logés gratuit	Total		
	Parc privé	Parc social	Total locataires	Accédants	Non accédants	Total propriétaires				
Effectif	139 695	126 312	266 007	32 418	43 794	76 212	6 052	348 272	4 890 865	
Type de ménage	Personne isolée	58,7 %	46,1 %	52,7 %	26,9 %	71,6 %	52,6 %	ns	52,9 %	40,5 %
	Famille monoparentale	14,9 %	15,1 %	15,0 %	13,3 %	1,6 %	6,6 %	ns	12,9 %	6,7 %
	Couple sans enfant	12,5 %	13,9 %	13,1 %	3,9 %	22,1 %	14,3 %	ns	13,2 %	24,0 %
	Couple avec enfants	14,0 %	24,9 %	19,2 %	56,0 %	4,7 %	26,5 %	ns	21,0 %	28,8 %
Taille moyenne du ménage	1,90	2,45	2,16	3,54	1,42	2,32	ns	2,19	2,29	
Âge de la PR	Moins de 30 ans	32,3 %	13,4 %	23,3 %	13,1 %	0,0 %	5,6 %	ns	20,0 %	12,1 %
	50 ans ou plus	24,9 %	57,6 %	40,4 %	40,3 %	94,9 %	71,7 %	ns	46,6 %	47,6 %
	Âge moyen	41,8 ans	54,2 ans	47,7 ans	45,6 ans	69,7 ans	59,4 ans	ns	49,9 ans	50,1 ans
Revenu du ménage (a)	826 €	889 €	856 €	1 571 €	677 €	1 056 €	ns	894 €	3 406 €	
Revenu du ménage / UC	630 €	563 €	598 €	761 €	575 €	655 €	ns	607 €	2 187 €	
Loyer / Remboursement d'emprunt (b)	541 €	397 €	472 €	766 €	0 €	326 €	ns	432 €	448 €*	
Surface du logement	41 m ²	65 m ²	52 m ²	88 m ²	78 m ²	83 m ²	ns	59 m ²	76 m ²	
Charges + énergie + eau	137 €	207 €	171 €	269 €	264 €	267 €	ns	189 €	205 €	
Téléphone + assurance logement	55 €	55 €	55 €	55 €	55 €	55 €	ns	55 €	-	
Entretien - travaux	0 €	0 €	0 €	134 €	191 €	166 €	ns	39 €	104 €**	
Ensemble des charges liées au logement (c)	192 €	262 €	226 €	458 €	510 €	488 €	ns	283 €	-	
Bénéficiaire de l'aide au logement	54,2 %	70,7 %	62,0 %	23,7 %	0,0 %	10,1 %	ns	49,6 %	14,1 %	
Taux d'effort brut (b)/(a)	65,4 %	44,6 %	55,2 %	48,8 %	0,0 %	30,8 %	ns	48,3 %	13,2 %*	
Aides au logement (APL, AL) (d)	134 €	185 €	158 €	60 €	0 €	26 €	ns	126 €	30 €* 	
Taux d'effort net [(b) - (d)] / (a)	49,3 %	24,8 %	37,2 %	45,0 %	0,0 %	28,5 %	ns	34,6 %	12,3 %*	
Reste-à-vivre du ménage (e) = (a) + (d) - (b) - (c)	226 €	414 €	315 €	408 €	164 €	268 €	ns	306 €	-	
Nombre d'UC (f)	1,3827	1,6461	1,5078	2,0736	1,2315	1,5897	ns	1,5236	1,5638	
Reste-à-vivre théorique (g) = 425 €* (f)	589 €	701 €	642 €	883 €	524 €	677 €	ns	648 €	-	
Manque à gagner (e) - (g)	- 362 €	- 287 €	- 326 €	- 475 €	- 360 €	- 409 €	ns	- 343 €	-	
Effectif des ménages avec un reste-à-vivre suffisant si changement de logement	81 975	26 597	108 572	19 216	0	19 216	ns	127 787	-	
Effectif des ménages avec des ressources insuffisantes au regard du marché du logement	57 720	99 715	157 436	13 203	43 794	56 997	ns	220 485	-	

* Sur les seuls ménages ayant une dépense logement (locataires et propriétaires accédants), ces valeurs sont respectivement de 666 € pour le loyer ou le remboursement d'emprunt, 20,4 % pour le taux d'effort brut, 45 € pour l'aide au logement et 19,1% pour le taux d'effort net.

** Sur les seuls propriétaires, le montant d'entretien et des travaux s'élève à 203 €.

ns : non significatif.

Source : Insee, ENL2006 (actualisée au 01/01/2012 pour les données financières).



Consulter l'annexe sur notre site web

Directeur de la publication : François Dugeny

Auteurs : Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet
Sous la direction de Catherine Boillot

Rédactrice en chef : Marie-Anne Portier

Corrections : Isabelle Barazza

Maquette : Vay Ollivier
Sous la direction de Frédéric Theulé

Diffusion par abonnement
80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente
Tél. : 01 77 49 79 38
15, rue Falguière 75015 Paris

ISSN 1967 - 2144
ISSN ressource en ligne 2267-4071

www.iau-idf.fr

Pour le détail du calcul du reste-à-vivre des bailleurs et du seuil de pauvreté francilien, consulter l'annexe sur notre site web : <http://bit.ly/1ctACfx>