

Etude de la durée d'accès à un logement social

Liliane Bonnal*
Rachid Boumahdi†
Mohammed Hadj-Djelloul‡

(Version préliminaire)

Résumé :

L'objectif de ce travail est de mesurer la durée d'accès à un logement social. Les résultats mettent en évidence une durée d'accès à un logement social plus longue pour les ménages d'origine ethnique africaine ou turque. En effet, à niveau d'études du chef de famille, à composition de la famille, à situation sur le marché du travail et à localisation fixés, les ménages « immigrés », mettent plus de temps à obtenir un logement social. Il semblerait donc que, pour l'accès au logement social, le critère de l'origine ethnique se combine avec d'autres caractéristiques sociales et familiales pour justifier les refus ou la plus grande lenteur du traitement des demandes

* Université de Poitiers, Crief et TSE-Gremaq, bonnal@cict.fr

† Université de Toulouse 1, Capitole, TSE-Gremaq, rachid.boumahdi@univ-tlse1.fr

‡ Université de Poitiers, Crief, medhadjdjelloul@yahoo.fr.

I. Introduction

Le logement n'est pas seulement un bien de consommation. C'est aussi le principal actif entrant dans la composition du patrimoine des ménages. Dans les années cinquante, 35 % des ménages étaient propriétaires de leur logement. On compte actuellement près de 60 % de ménages propriétaires. Un des objectifs des gouvernements successifs est de voir cette proportion augmenter. Un certain nombre de raisons poussent les pouvoirs publics à mettre en place des mesures favorisant l'accession à la propriété et donc à augmenter encore la proportion de ménages propriétaires. D'une part, l'aide à l'accession à la propriété est considérée comme un soutien au secteur du bâtiment. D'autre part, étant donné les incertitudes qui pèsent sur le financement des régimes de retraite, il conviendrait d'encourager plus largement les ménages qui ne sont pas encore propriétaire de leur logement à accéder à la propriété. Et enfin, l'aide d'accession à la propriété permettrait de libérer des logements du secteur locatif, notamment des Habitations à Loyer Modéré (HLM).

« Le sens de la ville, de l'urbanisme, de la qualité du logement comptent pour beaucoup dans l'équilibre humain de l'individu, mais aussi de la famille et de la société en général. Il faut que l'accès au logement et au logement social soit accéléré » (Mitterand, 1989). A travers ces phrases, le chef de l'Etat sous-entendait que le logement était plus qu'un simple lieu d'habitation. Le logement participe à conférer aux individus un statut et une identité. Il constitue un signal vis-à-vis des autres et est, de plus, un instrument de régulation.

En tant que besoin social, le logement est un produit de la société. La question du logement est récurrente au cours du temps. Les premières lois concernant le logement social datent de 1894 (loi Siegfried). De nombreuses mesures se sont succédé depuis, les dernières étant celles liées à la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et le plan de cohésion sociale de Jean-Louis Borloo (en 2005). L'objectif commun de ces différentes mesures est de conférer aux individus un statut et une identité, à travers leur logement. Les politiques mises en place relatives au logement social symbolisent la prise de conscience de l'enjeu que constitue le logement des classes les « plus défavorisées ». La question de logement social est, encore aujourd'hui, une question d'actualité. En effet nous savons que la France traverse une période de crise du logement depuis quelques années, avec une augmentation des loyers et une diminution de l'offre de logements locatifs.

Le parc locatif est divisé en deux grands types de logements : les logements locatifs privés et les logements locatifs sociaux. En 2002, la France comptait 4.217.000 logements sociaux en France métropole et départements d'Outre-mer. Ces logements sociaux constituent une part importante du parc locatif (un peu plus de 50 % du parc locatif) et représentent 17 % des résidences principales. Le logement social est un des principaux recours pour les ménages modestes ou défavorisés. En effet, les locataires de ce type de logement paient un loyer inférieur à celui du marché (d'environ 40 %). Bien que le nombre de logements sociaux ne cesse d'augmenter (avec une augmentation d'environ 1 % par an), ce nombre reste toutefois

insuffisant. Les différents gouvernements ont tenté de résoudre le problème du manque de logement social sur le territoire en mettant en place différentes aides au logement et différentes lois concernant le logement dans l'intérêt des locataires.

La demande de logements sociaux étant supérieure à l'offre locative, l'attribution d'un logement implique une sélection des candidats. L'objectif de ce travail a été, d'une part, de repérer les critères considérés par les bailleurs sociaux lors de l'attribution d'un logement et, d'autre part, de mettre en évidence un éventuel comportement discriminatoire à l'égard de deux types de population : les femmes et les «immigrés». Bien évidemment, toute différence d'accès à un bien collectif comme le logement social n'est pas constitutive d'une discrimination. Celle-ci est avérée lorsque des critères légitimes de déni d'accès sont contournés au profit de critères illégitimes comme l'origine ethnique. Nous avons donc, dans la suite de ce travail, porté une attention particulière à l'information sur les origines ethniques.

Nous allons nous intéresser aux ménages à la recherche d'un logement social. Ces logements sont essentiellement des Habitations à Loyer Modéré (HLM, 4 000 000 sur les 4 217 000 logements sociaux). Ils peuvent être gérés par des bailleurs sociaux ou par les collectivités locales (mairie, département). Généralement, ces logements sont soumis à des loyers plutôt faibles, destinés à certains types de famille. En effet, d'après le premier alinéa de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation, «l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées ». Nous allons donc travailler sur l'ensemble des ménages ayant déposé, auprès d'un organisme compétent, une demande de logement social et nous intéresser à la durée d'accès à un logement. Un premier objectif sera de voir si, toutes choses égales par ailleurs ; les durées d'accès à un logement sont différentes selon l'origine ethnique du ménage. Si nous mettons en évidence une telle différence, un second objectif sera d'essayer d'expliquer cette différence et de voir si celle-ci est due à de la discrimination. Nous allons comparer la durée d'accès à un logement social à partir des enquêtes logement de 1997 et 2002 réalisées par l'Insee. Les dates de ces deux enquêtes sont importantes. En effet, en 1998 (loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions) les modalités d'attribution des logements sociaux se sont un peu modifiées. Grâce à la volonté de mettre en œuvre des principes de transparence et de solidarité deux règles importantes ont été instaurées. La première porte sur la création d'un numéro d'enregistrement départemental unique associé à chaque demandeur de logement social. Cette unicité permet, a priori, de garantir les droits des candidats et d'assurer l'égalité de traitement de leur dossier. La seconde porte sur la mise en place d'un régime d'accords collectifs départementaux entre l'Etat et les bailleurs sociaux afin d'améliorer l'accueil des ménages défavorisés. Cette règle se traduit par un pourcentage de logement attribués en prioritaire à ces familles et par la généralisation de commission d'attribution départementale, commission réunissant bailleurs sociaux, représentants de l'Etat et des collectivités locales et agents des services sociaux.

II. Données utilisées et statistiques descriptives

Ce travail a été réalisé à partir des données des enquêtes logement 1997 et 2002 collectées par l'Insee. Ces enquêtes portent sur l'état et la structure des logements ainsi que sur les conditions d'occupation des logements en France par les ménages. Elle permet de décrire simultanément les caractéristiques physiques des logements, leur environnement, les caractéristiques sociodémographiques ou économiques des ménages, les aides dont bénéficient les occupants, les ressources perçues par les différents membres du ménage ou encore les modalités juridiques d'occupation de leur résidence principale. Concernant les logements sociaux, on dispose pour les ménages occupant déjà ce type de logement de la durée d'attente avant l'attribution d'un logement et, pour ceux en ayant fait la demande, de l'ancienneté depuis le dépôt du dossier. Dans cette étude, a été considéré comme « immigré » (cette notion sera préférée à celle « d'étranger ») tout individu étranger, né dans un pays africain ou en Turquie, de nationalité étrangère ou naturalisé français. C'est cette population que nous appellerons par la suite de façon indifférenciée les « immigrés » ou les personnes « d'origine ethnique africaine » ou encore les personnes « d'origine africaine ». Nous n'avons pas considéré comme « immigré » les personnes nées dans un autre pays européen ou encore les personnes d'origines asiatiques (très peu représentées dans les échantillons). Notre objectif était ici d'essayer de repérer un éventuel effet de la « couleur de peau ».

Les deux enquêtes logement utilisées pour l'étude sont celles réalisées en 1997 (fin 1996 début 1997) et en 2002 (fin 2001 début 2002). Les informations sur la mobilité portent respectivement sur les périodes 1992-1997 et 1997-2001. Notons que les informations sur ces mobilités sont peu précises. Nous observons le nombre des différentes mobilités (logement, famille, professionnelle) mais nous n'observons pas la date des événements. Par conséquent, il n'est pas possible de les situer à un moment précis.

Ce que nous appellerons par la suite le logement social est en fait le logement en Habitation à loyer Modéré (HLM). Le logement en HLM représente plus de 90 % du logement social. Nous utiliserons par la suite de façon indifférenciée les notions de logement social ou de logement HLM. Un certain nombre d'information concernant le logement social est connu. Tout d'abord nous savons si le ménage occupe un logement social. S'il en occupe un, nous connaissons le temps qui s'est écoulé entre sa demande de logement social et son obtention. S'il n'en occupe pas, nous savons si le ménage est en attente de logement social. Dans ce cas, nous connaissons l'ancienneté de la demande de logement social. Ces variables de durée et d'ancienneté sont codées en classes.

Les principales statistiques descriptives associées aux différentes variables considérées dans la modélisation de la durée sont données dans le tableau A1 de l'annexe A. On peut noter que, entre les deux enquêtes, ces statistiques sont très comparables. Nous allons donc commenter de façon globale ces tableaux et préciserons, lorsque cela est nécessaire, les différences éventuelles.

II.1 Durées ou anciennetés d'accès à un logement social

Le nombre de demande de logement social déposée, est de 2802 ménages pour l'enquête logement de 1997 et de 2914 ménages pour l'enquête logement de 2002. Parmi ces ménages, 1887 pour l'enquête logement de 1997 et 1691 pour l'enquête de 2002 ont obtenu un logement social. Cela représente respectivement 19,3 % des ménages en location pour 1997 et 19,2 % des ménages locataires pour 2002. Malgré cette relative stabilité la proportion de demandes de logement social non satisfaite a augmenté. Elle était d'environ un sur trois en 1997 et proche de un sur deux en 2002. Nous verrons plus loin que cette augmentation est essentiellement due à trois éléments : une modification des règles d'attribution de logements sociaux, une évolution de l'offre de logement et une évolution de la composition des ménages.

Depuis 1998, lorsqu'un ménage dépose un dossier de demande de logement social auprès d'un organisme, il obtient un numéro unique. Ces organismes peuvent être des bailleurs sociaux (organismes HLM par exemple), la mairie, la préfecture, ou les entreprises (grâce au 1 % logement). Ce numéro, indépendant de l'organisme ayant réceptionné le dossier, est inchangé tant que le ménage n'a pas obtenu de logement. Avec plus de 80 %, les dépôts de dossier sont faits principalement auprès des organismes sociaux et des mairies (qui peuvent servir de relais auprès des bailleurs sociaux dans les villes de petites tailles). Les familles ayant de grandes difficultés financières peuvent déposer leur dossier prioritairement auprès de la préfecture de leur département (6 % des demandes de logements sociaux), cette dernière disposant de placements priorités auprès des bailleurs sociaux (privés ou publics).

Au bout de 12 mois, si la demande n'est toujours pas satisfaite, le ménage doit faire un renouvellement de demande.

La durée d'obtention d'un logement social est donnée dans le tableau 1. Nous considérons donc ici la population des ménages occupant, au moment de l'enquête, un logement social. La distribution, pour l'ensemble de la population, montre que la plupart des logements sociaux sont obtenus moins de 6 mois après le dépôt du dossier auprès d'un organisme compétent (légèrement plus de 60 % quelle que soit l'enquête considérée). Plus des deux tiers obtiennent leur logement moins de 3 mois après le dépôt du dossier.

La répartition par origine ethnique nous conduit à la même conclusion : la durée d'obtention d'un logement la plus fréquente est inférieure à 6 mois. On peut toutefois noter que, selon l'origine ethnique, la répartition de la durée est différente. Près de deux ménages d'origine française sur trois (63 % pour 1997 et 66 % pour 2002) obtiennent leur logement moins de 6 mois après le dépôt du dossier alors qu'à peine un ménage d'origine africaine sur deux obtient un logement dans les 6 mois (43 % en 1997 et 53 % en 2002). De manière équivalente, alors que moins de 7 % des ménages d'origine française mettent plus de 3 ans à trouver un logement, on compte 20 % de ménages d'origine africaine pour l'enquête de 1997 et encore près de 14 % pour l'enquête de 2002.

La répartition des durées selon les origines ethniques montrent que, entre les deux enquêtes, la situation des ménages s'est globalement améliorée : la durée d'accès à un logement social s'est raccourcie. Toutefois, cette amélioration a été plus importante pour les immigrés : la

proportion de ménages ayant attendu plus de 36 mois a diminué (20 % contre 14 %, cette baisse n'est pas significative pour les ménages d'origine française) et celle de ménages ayant attendu moins de 6 mois a augmenté (43 % contre 52 %, cette augmentation n'est que de 3 points pour les ménages d'origine française).

Tableau 1 : Répartition de la durée d'obtention d'un logement social (HLM)

(en mois)	Enquête logement 1997			Enquête logement 2001		
	ens	Origine ethnique		ens	Origine ethnique	
		Française	Africaine		Française	Africaine
[3,6[	60,8	62,8	42,8	64,0	65,8	52,3
[6,12[	15,1	14,8	17,0	15,7	15,8	14,9
[12,36[	16,2	15,7	20,9	12,5	11,4	19,4
[36,60[	4,6	4,2	8,2	4,4	4,3	5,0
60 et plus	3,3	2,5	11,0	3,5	2,7	8,6

Le tableau 2 donne la répartition de la durée et de l'ancienneté d'accès à un logement social. La répartition des durées est relativement meilleure pour les ménages d'origine française, mais les écarts s'atténuent entre les deux enquêtes. La proportion de données censurées est plus élevée pour l'enquête de 2001. De plus, cette proportion est toujours plus élevée pour les ménages d'origine africaine que pour ceux d'origine française. La comparaison des distributions empiriques des durées semble montrer, qu'en moyenne, la durée d'accès à un logement social est plus faible pour les ménages d'origine française que pour ceux d'origine africaine. Ce constat ne permet pas encore d'en conclure à de la discrimination. En effet, il se peut que d'autres éléments tels que la composition ou la situation sur le marché du travail du ménage explique cette différence.

Tableau 2 : Répartition de la durée ou de l'ancienneté d'accès à un logement social (HLM)

(en mois)	Enquête logement 1997						Enquête logement 2001					
	Ensemble		Origine ethnique				Ensemble		Origine ethnique			
			Française		Africaine				Française		Africaine	
	ens	cens.	ens	cens.	ens	cens.	ens	cens.	ens	cens.	ens	cens.
[0,6[	54,0	13,0	56,6	13,1	35,0	11,9	54,4	17,9	56,7	17,7	41,6	20,2
[6,12[	18,9	8,7	18,5	8,3	21,4	11,6	20,5	11,8	20,5	11,1	20,6	11,9
[12,36[	17,5	6,6	17,0	6,2	21,4	10,1	16,3	9,4	15,0	8,3	23,1	17,5
[36,60[	5,6	2,5	4,8	1,9	11,6	7,1	5,0	2,6	4,8	2,3	6,1	4,7
60 et plus	4,0	1,7	3,1	1,3	10,7	4,7	3,8	1,9	3,0	1,3	8,6	5,6
total	100,0	32,6	100,0	32,6	100,0	32,6	100,0	43,6	100,0	40,7	100,0	59,9

Lecture du tableau : 54 % des ménages ont une durée inférieure à 6 mois et 13 % ont une durée censurée (ancienneté, c'est-à-dire qu'au moment de l'enquête ils n'occupent toujours pas un logement social).

II.2 Origines ethniques

Comme nous l'avons déjà dit, nous nous sommes particulièrement intéressés aux origines africaines et turques. Nous avons considéré que les ménages « d'origine africaine » sont les ménages dont le chef de famille déclare être

- de nationalité africaine ou turque,

- de nationalité française suite à une naturalisation, mais né en Afrique ou en Turquie.

On constate que le pourcentage de ménages d'origine africaine a légèrement augmenté entre les deux enquêtes. Environ 10 % de ces ménages ont obtenu un logement social en 1997, on en compte 13 % en 2001. Le nombre global de dossiers déposés (satisfaits ou en attente) a lui aussi augmenté. Il passe de 12 % en 1997 à 15 % en 2001. Deux explications peuvent être données. La première porte sur l'augmentation du nombre de ménages immigrés à la recherche d'un logement (Blanc-Chaléard, 2006). La deuxième est liée à l'offre de logements sociaux. Driant et Rieg (2004b) soulignent que la part des logements à loyer modéré dans le secteur privé est de plus en plus faible. Face à ce constat, la demande de logement à loyer modéré dans le secteur privé sous contrôle (sociétés d'HLM par exemple) ne peut qu'augmenter.

II.3 Environnement familial

La composition de la famille semble être un des éléments important considérés lors de l'attribution des logements sociaux.

Plutôt que de prendre en compte le nombre de personnes vivant dans le ménage nous avons considéré : les ménages seuls (hommes ou femmes), les parents isolés (hommes ou femmes), les couples sans enfants, les couples avec un enfant, les couples avec deux enfants et enfin les couples avec 3 enfants et plus.

La composition du ménage a été considérée au moment du dépôt du dossier. Cette information pouvant évoluer au cours du temps, une variable supplémentaire a été construite. Elle indique si la taille du ménage a augmenté suite à l'arrivée d'un nouveau né et/ou d'un conjoint¹. 15% des ménages ont connu une augmentation de la taille de la famille. Environ un quart des demandes de logements sociaux proviennent de ménages isolés (hommes ou femmes) sans enfant. Ces demandes sont légèrement supérieures pour les femmes. 15 % des demandes sont issues de parents isolés avec enfants. Ce sont essentiellement des femmes. Enfin, 60 % des demandes proviennent de couples (avec ou sans enfants). Près de la moitié de ces demandes sont issues de ménages sans enfants. Parmi les couples avec enfants, la majorité des demandes proviennent de ménages n'ayant qu'un enfant. On peut penser que ces ménages sont en fait des jeunes couples entrés depuis peu dans la vie active et souhaitant occuper un logement à loyer relativement faible.

La distinction par origine ethnique montrent que les familles d'origine africaine ont en moyenne plus d'enfants que les familles d'origine française. Alors que, 30 % des demandes sont déposées par des couples « français » d'au moins un enfant on en compte 50 % pour les familles « africaines ». Ce pourcentage peut même atteindre 60 % pour le fichier contenant les demandes non satisfaites.

¹ Il existe dans l'enquête des variables indiquant si la composition du ménage s'est modifiée au cours des 5 années précédant la date de l'enquête. Nous nous sommes servies de ces informations pour construire cette variable. Le manque de précision temporelle de ces variables de changement nous a contraint à construire une variable dichotomique indiquant seulement que la taille de la famille a augmenté.

Inversement, les ménages isolés ou les parents isolés immigrés sont relativement peu nombreux pour la population des « immigrés ». Pour 1997, on compte moins de 12 % de personnes seules demandant un logement social pour les ménages d'origine africaine, alors qu'ils sont plus de 25 % pour les ménages d'origine française. Avec l'enquête 2002, ces proportions ont augmenté d'environ 5 % pour les « français » et de 3 % pour les « africains ».

On peut noter que l'agrandissement de la famille est plus fréquent pour les ménages d'origine africaine (environ 20 % contre moins de 14 %). Alors que ces proportions restent relativement stables, entre les deux enquêtes, pour les échantillons des dossiers acceptés, cette proportion est en nette augmentation pour l'échantillon des dossiers déposés. Elle est de 20 % pour la population d'origine française et de près de 36 % pour les ménages d'origine ethnique africaine.

II.4 Environnement social des ménages

Cet environnement est essentiellement mesuré par le niveau de diplôme du chef de ménage et la situation sur le marché du travail du ménage.

Le niveau de diplôme

Les ménages déposant des dossiers de demande de logement social sont plutôt non diplômés. Le niveau de diplôme considéré est celui du chef de ménages. Près de 40 % des chefs de ménage sont non diplômés. Moins de 15 % ont un diplôme de niveau supérieur au BAC.

Alors qu'à peine 40 % des familles d'origine française sont sans diplôme, on en compte plus de 60 % en 1997 et 55 % en 2001. Notons que ce pourcentage est plus élevé pour les ménages d'origine africaine ayant déposé un dossier que pour ceux ayant réellement obtenu un logement social. Cette différence de proportion ne s'observe pas pour les ménages d'origine française. On peut noter que la proportion des diplômés de l'enseignement supérieur n'est pas significativement différente. En revanche, on compte plus de deux fois moins de ménages « français » dont le père est titulaire d'un CAP ou d'un BEP.

La situation sur le marché du travail

Nous connaissons la situation sur le marché du travail des membres du ménage au moment de l'enquête et nous savons si l'un des membres du ménage a connu des changements dans sa situation professionnelle au cours des 5 années précédant la date d'enquête. En revanche, nous ne savons pas précisément à quel moment et pour quel membre du ménage cette situation s'est modifiée. Nous avons donc décidé de considérer la situation professionnelle, au moment de l'obtention, des membres du ménage de la façon suivante :

- au moins un des membres du ménage travaille,
- au moins un des membres du ménage est au chômage,
- au moins un des membres du ménage est retraité,
- au moins un des membres du ménage connaît une inactivité autre que la retraite.

Au moindre changement de situation, que ce soit d'un point de vue familial ou professionnel, le ménage doit en informer les organismes sociaux afin que ces derniers tiennent compte des

changements lors de l'attribution d'un logement. Etant donnée cette mise à jour des demandes, nous avons choisi de tenir compte de la situation sur le marché du travail au moment de l'obtention du logement plutôt qu'au moment du dépôt du dossier (ou de l'enquête pour les ménages n'ayant pas encore obtenu de logement).

Dans l'enquête logement de 97, près de 80 % des ménages ont au moins un membre qui travaille. Cette variable diminue de près de 10 % pour l'enquête de 2001. La proportion de chômeurs et de retraités est relativement stable. En revanche, la proportion des autres inactifs augmente, cette augmentation est essentiellement due à une hausse de la demande des ménages dont un des membres est étudiant. Ici encore cette hausse peut s'expliquer par la modification des règles d'attribution des logements HLM.

La situation vis-à-vis du marché du travail des ménages selon leur origine ethnique n'est pas comparable en particulier lorsque l'on considère l'enquête de 1997. En effet, pour la population des ménages ayant obtenu un logement social en 1997, la proportion de ménages d'origine française en situation d'emploi est plus élevée de plus de 10 points (78 % contre 67 %) alors que la proportions des ménages en situation de chômage est plus faible de 6 % (15 % contre 21 %) et celle des ménages en situation d'inactivité (autre que retraités) est inférieure de plus de 23 points (16,4 % contre 40%). Cette proportion importante de ménages en situation d'inactivité est très élevée car, pour les familles d'origine africaine, près de 50 % des femmes n'ont jamais travaillé. Pour la population des ménages ayant déposé une demande de logement social, ces écarts sont encore plus importants en défaveur des ménages d'origines africaines.

Avec l'enquête 2001, ces écarts s'atténuent. Bien que l'on compte encore une proportion plus élevée de ménages en situation d'emploi pour les familles d'origine française, cet écart est inférieur à 5 % pour les ménages ayant obtenu un logement social et de moins de 2 % pour l'ensemble de ménages ayant déposé un dossier.

De la même façon, même si les proportions des ménages d'origine ethnique africaine sont plus élevées pour les situations de chômage et d'inactivité, ces écarts sont inférieurs à 10 % et à 20 % respectivement pour le chômage et l'inactivité. Il est même inférieur à 15 % lorsque l'on considère l'échantillon des ménages ayant déposé une demande de logement social.

II.5 Environnement géographique

Les variables de localisation des enquêtes logements ne sont pas très précises. En particulier, nous ne connaissons ni le département, ni la ville et par conséquent ni le quartier d'habitation des ménages. Les seules informations observées sont la région et les unités urbaines. Nous avons donc décidé de travailler avec ces dernières en considérant les unités urbaines de façon relativement précises.

Près de 20 % des demandes sont réalisées à Paris et dans la région parisienne. 40 % des demandes sont déposées dans des grandes villes, c'est-à-dire des villes de plus 100 000 habitants (sauf Paris). Par conséquent, les demandes de logements sociaux sont plutôt localisées dans des grandes villes dont l'accès au logement, même en location, est difficile aussi bien d'un point de vue physique (pénurie de logement) que financier (loyer relativement élevé). Pour cette caractéristique, les statistiques selon les origines ethniques ne sont pas significativement différentes.

II.6 Caractéristiques du logement demandé

La première information disponible porte sur le type de logement occupé lors du dépôt de la demande. On peut penser que, si le ménage occupe déjà un logement social, son délai d'attente risque d'être plus long, excepté si cette nouvelle demande est liée à un déménagement dans une autre ville. En 1997, 30 % des ménages dont la demande a été satisfaite occupaient précédemment un logement social. On en compte près de 37 % pour l'échantillon des dossiers satisfaits ou en attente. Ces deux proportions augmentent de 7 points pour l'enquête 2001.

Les statistiques entre les deux populations sont relativement très comparables selon les origines ethniques. Le seul élément qui diffère statistiquement est la proportion de ménage vivant déjà en logement social à la date de dépôt de la demande. En 1997, parmi les dossiers acceptés, 39 % des « africains » vivaient déjà en logement social contre 30 % des « français ». Ces proportions sont plus élevées de 5 points lorsque l'on considère la population des ménages ayant déposé un dossier. En 2002, plus de 40 % des ménages ayant obtenu un logement social occupaient déjà un logement social (quelle que soit l'origine ethnique). En revanche, l'écart est légèrement plus élevé pour la population des ménages ayant déposé un dossier : 42 % des ménages « français » et 47,5 % des ménages « africains » occupaient déjà un logement social lors du dépôt de dossier. Cette proportion est en nette augmentation, en particulier pour les ménages d'origine française.

III. Modélisation économétrique et résultats

De façon générale, un logement social est prioritairement destiné aux ménages ayant des difficultés financières, c'est-à-dire aux familles dont les revenus sont faibles ou dont les parents connaissent la précarité (chômage par exemple). Nous avons vu, dans la section précédente que près de la moitié des chefs de famille sont sans diplôme. Il apparaît de plus que, les caractéristiques des ménages d'origine ethnique africaine diffèrent de celles des ménages d'origine ethnique française. En particulier, ils sont en moyenne moins diplômés et plus souvent en situation de précarité (chômage, inactivité de la mère, ...). La taille de la famille est plus grande (le nombre moyen d'enfants par ménage est plus élevé). On peut penser que, étant donnée leur situation, ces ménages devraient voir plus facilement leurs demandes de logements sociaux satisfaites.

L'objectif de cette partie est de repérer si, toutes choses égales par ailleurs, les ménages d'origine ethnique africaine mettent en moyenne plus de temps à obtenir un logement social que les ménages d'origine française. Les statistiques descriptives mettent en évidence que la durée moyenne d'obtention d'un logement social des ménages immigrés est plus longue que celle des ménages d'origine ethnique française. L'estimation d'un modèle de durée, permettant de contrôler les caractéristiques du ménage telles que sa taille, le diplôme du chef de famille ou encore la situation vis-à-vis du marché du travail, va nous permettre de mesurer l'effet des origines ethniques. Si, à caractéristiques données, la durée moyenne des ménages d'origine africaine est plus longue que celle des autres ménages, nous pourrions éventuellement en conclure que ces familles sont victimes de discrimination.

La durée d'accès à un logement social, qui est la variable à expliquer, est observée de façon discrète. Nous avons donc estimé un modèle de durée à hasard proportionnel discret.

II.1 le modèle économétrique considéré

Considérons la division du temps $[0, b_1[, [b_1, b_2[, \dots, [b_{k-1}, b_k[, [b_k, +\infty[$, avec $q = k + 1$ intervalles, dans notre modélisation nous avons 5 intervalles ($q=5$).

Soit T la durée d'accès à un logement social.

La probabilité qu'un ménage² accède à un logement social au cours du j^{eme} intervalle est définie par :

$$P(T \in [b_{j-1}, b_j]) = S(b_{j-1}; X_t) - S(b_j, X_t),$$

ou $S(b_{j-1}; X_t) = P[T \geq b_{j-1}]$ est la fonction de survie au début du j^{eme} intervalle et X_t sont les caractéristiques observables associées à l'individu i . Notons que ces caractéristiques peuvent, soit dépendre de la durée, soit être supposées avoir un effet différent selon les intervalles considérés. Etant donné qu'il n'est pas possible de mesurer l'évolution des variables au cours du temps, les variables ne dépendront pas du temps (de la durée). De plus, la taille de notre échantillon étant relativement faible, nous avons supposé que l'effet des variables explicatives est constant (ne varie pas par intervalle). Seule la fonction de hasard de base est supposée être constante par morceaux.

La fonction de hasard associée à cette modélisation est définie par :

$$h_j(X_t) = P[T \in [b_{j-1}, b_j] | T \geq b_{j-1}] = 1 - \frac{S(b_j; X_t)}{S(b_{j-1}; X_t)}.$$

Si l'on considère un modèle à hasard proportionnel, la fonction de hasard peut prendre plusieurs formes³. La distribution considérée est de type logistique :

$$h_j(X_t) = \frac{\exp(X_t \beta)}{1 + \exp(X_t \beta)}.$$

Le logarithme de la contribution à la vraisemblance d'un ménage, dont la durée d'accès à un logement social est incluse dans l'intervalle j , est définie par :

$$\ell(\beta, \alpha) = c \text{Ln}(S(b_{j-1}; X_t) - S(b_j; X_t)) + (1 - c) \text{Ln}(S(b_j; X_t))$$

² L'indice i de l'individu sera omis pour simplifier les notations.

³ Pour plus de détails voir par exemple Jenkins (1995).

$$= c \text{Ln} \left(h_j(X_t) \prod_{s=1}^{j-1} (1 - h_s(X_s)) \right) + (1 - c) \text{Ln} \left(\prod_{s=1}^j (1 - h_s(X_s)) \right).$$

La première partie de la vraisemblance correspond à la contribution à la vraisemblance d'un ménage dont la durée n'est pas censurée (le ménage a obtenu un logement social au cours de l'intervalle j). La seconde partie de la vraisemblance est associée à une durée censurée. Au moment de la date de fin d'observation, le ménage n'occupe toujours pas un logement.

Soit $c = \begin{cases} 1 & \text{si le ménage obtient un logement social au cours de l'intervalle } j, \\ 0 & \text{sinon.} \end{cases}$

Ces modèles de durées ont été estimés pour les enquêtes logements 1997 et 2002, pour l'ensemble de l'échantillon ainsi que par origine ethnique (française, africaine).

Tous les ménages ayant déposé un dossier ont été considérés. Ceux ayant réellement obtenu un logement ont des durées non censurées ($c=1$). Les autres, toujours en attente de logement social à la date de l'enquête ont des durées censurées ($c=0$).

Les variables considérées dans ces modèles de durées sont celles qui ont été présentées dans la section précédente. La fonction de hasard de base est définie à partir des constantes associées à chaque intervalle. Etant donné la définition du modèle de durée, les variables explicatives ont un effet positif (signe du coefficient positif) ou négatif (signe du coefficient négatif) sur cette probabilité instantanée de sortie. Par conséquent, lorsque l'effet d'une variable est positif, cela signifie que la probabilité instantanée d'obtenir un logement augmente. Si cette dernière augmente, la durée d'attente du logement va être plus courte.

II.3. Résultats obtenus

Les résultats des estimations des modèles de durées sont donnés, pour l'ensemble de la population et par origine ethnique, dans l'annexe B., tableaux B1 (enquête logement 1997) et B2 (enquête logement 2002). Afin de faire des comparaisons par enquêtes et par durées, le même ensemble de variables explicatives a été considéré dans tous les modèles estimés.

Evolution de la probabilité instantanée d'attente d'un logement social

Les fonctions de hasard de base évoluent de la même manière au cours des deux périodes. La probabilité instantanée d'obtenir un logement social est légèrement supérieure pour les ménages de l'enquête 2002, en particulier pour ceux d'origine africaine. Les coefficients obtenus pour ces intervalles montrent que la forme de la fonction de hasard de base des ménages diffère selon l'origine ethnique. Elle est décroissante sur les deux premiers intervalles puis croissante pour les ménages d'origine française. Cela signifie que la probabilité instantanée d'obtenir un logement au cours des six premiers mois est relativement forte. Cette probabilité décroissante entre six mois et un an pour croître significativement au-delà de trois ans. Pour les ménages d'origine africaine, la fonction de hasard de base est soit

constante (paramètres non significatifs) puis croissante sur les deux derniers intervalles, soit légèrement croissante tout au long de l'intervalle. Il faut toutefois noter que, certains paramètres obtenus pour la population des ménages d'origine africaine ne sont pas significatifs (problème de taille d'échantillon).

L'environnement familial

L'attribution de logements sociaux va bien évidemment dépendre de l'offre de logement qui, a court terme, est plutôt inélastique. En moyenne, l'offre de logement est inférieure à la demande. Des statistiques montrent que le déséquilibre le plus important est observé pour deux types de logements : les plus petits et les plus grands.

Concernant les petits appartements, le nombre de demandes de personnes seules, de couples sans enfant ou de famille monoparentale ne cesse d'augmenter (voir par exemple Chardon, Daguet et Vivas, 2008) alors que l'offre de petit logement est relativement stable. Pour une offre de logement HLM fixée la file d'attente pour les logements de petite surface sera plus longue.

Bien que la demande de grands appartements n'évolue pas, les difficultés d'accès à ces appartements pourraient être liées à des coûts (aussi bien monétaire que d'opportunité) de mobilité relativement élevés (Gobillon et Le Blanc (2002, 2004)). Par conséquent, les ménages occupant de grands logements sociaux (les familles nombreuses essentiellement) ont tendance à ne pas déménager, même si les enfants n'occupent plus le logement (Jacquot, 2006). On pourrait alors s'attendre à ce que, toutes choses égales par ailleurs, les ménages de grande taille (ayant au moins deux enfants), rencontrent plus de difficultés que les autres lors de l'attribution d'un logement et par conséquent aient une durée d'accès au logement social plus longue.

Toutes choses égales par ailleurs, les couples avec enfants ont une probabilité instantanée d'obtention d'un logement social plus grande que les autres. Par conséquent, les bailleurs sociaux ont tendance à donner, lors de l'attribution de logement, la priorité aux ménages ayant des enfants, quel que soit le nombre d'enfants. Ce résultat est amplifié pour l'enquête 2002 (tableaux B1 et B2, Annexe B).

Une autre explication serait qu'il n'y a finalement pas de problème d'offre de logement. Cette dernière conclusion est toutefois un peu hâtive pour deux raisons. D'une part, nous n'avons aucune information sur le type de logement demandé, par exemple nous ne savons pas si le type de logement demandé correspond au type de logement obtenu. Il se peut que les ménages acceptent n'importe quel type de logement, même trop petit, car ils ont réellement besoin d'un lieu d'habitation. Pour avoir discuté avec des membres de commissions attribuant des logements sociaux, il semblerait que, lors de l'affectation d'un logement, les bailleurs sociaux tiennent compte, le plus possible, du fait qu'il ne doit pas y avoir de surpeuplement dans les logements⁴. De plus nous avons vu que, à partir de la fin des années 90, les problèmes d'ajustement entre l'offre et la demande de logement se posent plutôt pour les logements de

⁴ Un logement est considéré comme surpeuplé lorsqu'il compte moins de pièces qu'une certaine norme. Cette norme, établie entre autre par l'Insee, dépend du nombre de pièces et du nombre de personnes vivant dans le logement (voir par exemple Driant et Reig, 2004a, 2004b). Si, un logement manque d'une pièce par rapport à la norme, il est considéré comme surpeuplé modéré. S'il manque au moins deux pièces, il est surpeuplé accentué. De manière symétrique, il est possible de définir la notion de sous-peuplement.

petites tailles. En effet, de nombreuses mesures d'aide à l'accession à la propriété ont été mises en place, en particulier pour les locataires de logement sociaux, afin que les locataires qui accèdent à la propriété puissent libérer des logements du secteur locatif, en particulier des HLM. Ces mesures ont eu un effet essentiellement pour les familles (Jacquot, 2006). D'autre part, lorsque l'on ne s'intéresse qu'aux ménages ayant obtenu un logement social, on constate que la probabilité instantanée d'obtention d'un logement social est d'autant plus longue que la taille de la famille est grande.

Rappelons que, la composition de la famille a été considérée au moment du dépôt de dossier. Étant donné que les modifications de la taille de la famille doivent être signalées aux organismes sociaux qui tiennent compte de ces modifications lors de l'attribution d'un logement, nous avons aussi introduit une variable caractérisant le changement dans la composition de la famille. L'information donnée par l'enquête n'étant pas très précise (en particulier difficile à dater), la variable introduite dans le modèle indique si le ménage s'est agrandi (suite à la constitution d'un couple ou à la naissance d'un ou de plusieurs enfants). Cette variable est associée à un signe négatif : la probabilité instantanée d'obtention d'un logement diminue ou, de manière équivalente, la durée moyenne d'obtention d'un logement social augmente. L'augmentation de la taille de la famille, impliquant une modification de la surface et/ou du type d'appartement demandé initialement, il se peut alors que le processus d'affectation soit ralenti ou que l'on rencontre un problème d'offre de logement.

L'environnement social

Deux variables explicatives ont été considérées pour tenir compte de l'environnement social dans lequel vit le ménage : le niveau de diplôme du chef de ménage et la situation professionnelle du ou des membres du couple. Cette information retenue au moment de l'obtention du logement (ou au moment de l'enquête pour les ménages n'ayant pas encore obtenu de logement social) est résumée par quatre variables dichotomiques pour l'ensemble des membres du couple. Ces variables indiquent si au moins un des membres du ménage est en situation d'emploi, de chômage, de retraite ou d'autre inactivité (femmes au foyer ou étudiants essentiellement). Bien que les variables associées aux revenus puissent apporter de l'information importante, ces dernières n'ont pas été retenues. En effet, les informations sur les différents revenus (du travail, du capital), allocations ... correspondent aux montants perçus au moment de l'enquête. L'information sur les revenus perçus au moment de l'obtention du logement est difficile à retrouver dans l'enquête. Bien que moins précises, nous avons donc préféré utiliser des variables plus agrégées.

Des études sur les fonctions de gain (Boumahdi et Plassard, 2002 ; Bonnal et Boumahdi, 2004 ou encore Lemistre, 2004a, 2004b) montrent qu'il existe une relation croissante entre le revenu du travail et le niveau de diplôme. Les logements sociaux sont en priorité accordés à des ménages percevant des allocations logement (Jacquot, Jezequel et Minodier, 2004). Or, l'attribution de l'allocation logement dépend du niveau de revenu (du travail et du capital) et de la taille de la famille (Driant et Rieg, 2004a). Par conséquent, on peut penser que, toutes choses égales par ailleurs, les ménages dont le chef de famille est peu ou pas diplômé, vont percevoir des revenus relativement faibles leur permettant, a priori, de percevoir des

allocations logement. Ces ménages devraient être prioritaires lors de l'obtention d'un logement (Laferrère et le Blanc 2002). La durée moyenne d'attente avant l'obtention d'un logement social devrait alors être plus courte.

Les résultats obtenus ne valident pas cette hypothèse. En effet, toutes choses égales, par ailleurs, la durée d'accès à un logement social sera d'autant plus courte que le niveau de diplôme est élevé. Une explication possible de ce résultat pourrait être la politique menée par les bailleurs sociaux en termes d'affectation des logements. Les bailleurs sociaux, peu enclins à prendre des risques (de non paiement des loyers par exemple) pourraient avoir des préférences pour les ménages dont le chef de famille est relativement diplômé, le diplôme permettant de garantir un certain niveau de revenu. Cette explication est confirmée par le coefficient des variables associées à la situation professionnelle du ménage. En effet, on constate que, les ménages dont un membre au moins travaille, ainsi que ceux dont un est inactif (femme au foyer ou étudiant), ont en moyenne des durées d'attente plus courtes que les autres. Ces trois situations impliquent des revenus relativement constants (soit par le travail, soit par les allocations familiales pour les femmes au foyer ou l'aide personnalisée au logement pour les étudiants). On peut noter que les retraités ne sont absolument pas prioritaires quant à l'attribution d'un logement social.

La situation du ménage vis-à-vis du marché du travail semble être un critère de sélection important. On peut noter de plus que, lorsque les ménages ont vu, d'un point de vue professionnel, leur situation se dégrader, la durée d'attente avant l'obtention d'un logement social est plus longue. Ce résultat valide l'idée que les bailleurs sociaux ont une préférence pour la stabilité, afin de se garantir le plus possible contre le non paiement des loyers. Laferrère, Le blanc et Pigois (1999) montrent que le risque de loyer impayé est plus faible pour les ménages dont les revenus sont supérieurs à la moyenne. Ils précisent de plus que ces problèmes de paiement sont deux fois plus fréquents pour les logements HLM que pour les logements privés.

Un élément supplémentaire permet de valider cette conclusion. On constate que, lorsque les ménages déposent leur dossier auprès d'une entreprise (avantage lié au 1 % logement), la durée moyenne d'attente d'un logement social est plus courte. Or, déposer son dossier de demande de logement par l'intermédiaire d'une entreprise implique qu'au moins un membre du ménage travaille dans cette entreprise et donc est salarié. Il semblerait de plus que les ménages qui bénéficient du 1 % logement soient priorités : un certain pourcentage de logement leur étant réservé (Laferrère et le Blanc, 2002). Une information supplémentaire sur le type de contrat signé par les salariés demandeurs de logements sociaux pourrait aller dans le sens d'une aversion pour le risque des bailleurs sociaux si ces contrats étaient essentiellement des contrats à durée indéterminée.

L'environnement géographique

Des études ont montré que plus la taille de la ville est grande, plus il sera difficile d'obtenir un logement social. La durée moyenne d'attente est de moins de 6 mois dans les villes de petites tailles (moins de 10000 habitants), d'environ 2 ans dans des villes de grandes tailles (plus de

100000 habitants). Dans une ville comme Paris, la durée d'attente, qui varie selon l'arrondissement et la catégorie de financement, est de l'ordre de 4 à 5 ans. Ces durées moyennes sont plus longues pour les ménages « immigrés » (Simon et Kirszbaum, 2001). Ces résultats sont confirmés par nos travaux puisque, toutes choses égales par ailleurs, la durée d'attente d'un logement social est plus élevée pour les ménages cherchant un logement à Paris ou dans son agglomération. Nous sommes ici en présence, comme nous l'indiquions au début de cette section, d'un problème d'offre, la quantité de dossier est si élevée qu'il est difficile de satisfaire toutes les demandes rapidement.

Au moment du dépôt du dossier de demande de logement, les ménages peuvent déjà occuper un logement social. Plusieurs éléments peuvent conduire les candidats à demander un autre logement en HLM (besoin d'un logement plus grand, changement de ville d'habitation, volonté de changer de quartier...). En moyenne, le fait d'occuper un logement social va conduire à une durée d'attente avant d'obtenir un nouveau logement social plus grande. De façon évidente, cette durée va être plus élevée encore si le ménage a refusé un logement, que le motif de refus soit personnel (quartier ou environnement ne convenant pas) ou plus matériel (trop cher, mauvais état du logement, ne correspond pas au besoin).

L'environnement ethnique et culturel

Toute différence d'accès à un bien collectif comme le logement social n'est pas constitutive d'une discrimination. Celle-ci est avérée lorsque des critères légitimes de déni d'accès sont contournés au profit de critères illégitimes comme l'origine ethnique.

Le coefficient associé à la variable d'origine ethnique est positif. Cette variable caractérise les origines françaises. Par conséquent, toutes choses égales par ailleurs, les immigrés ont, en moyenne, des durées d'accès à un logement social plus grandes. Ce résultat pourrait être interpréter comme de la discrimination. En effet, à niveau d'études du chef de famille, à composition de la famille, à situation sur le marché du travail et à localisation fixés, les ménages immigrés, mettent plus de temps à obtenir un logement social que les ménages « français ». Il semblerait donc que, pour l'accès au logement social, le critère de l'origine ethnique se combine avec d'autres caractéristiques sociales et familiales pour justifier les refus ou la plus grande lenteur du traitement des demandes. On peut noter que les bailleurs sociaux considèrent les familles immigrés comme des « catégories à risque » (Simon, 2003), le risque pouvant être lié à un problème financier (non paiement des loyers), un problème culturel (mode de vie différent de celui des autochtones) ou à un problème d'insécurité (dégradations, violence ...). Notons toutefois que, l'effet de l'origine ethnique est observé, toutes choses égales par ailleurs.

Lorsque l'on s'intéresse aux estimations réalisées par origine ethnique on constate que les effets de certaines variables sont significativement différents.

Par exemple, alors que la variable caractérisant le taux d'effort par le ménage pour financer le loyer, n'est pas significative pour la population des ménages d'origine française, il est négatif et significatif pour les ménages d'origine africaine. Plus le taux d'effort est grand, c'est-à-dire, plus la part du loyer financée par le ménage est grande, plus la durée d'obtention d'un

logement social est grande. Il semblerait donc que, pour la population des immigrés, les bailleurs sociaux aient une préférence pour ceux dont le loyer est en grande partie financé par des allocations logements (versées généralement directement aux propriétaires des logements). Nous pouvons ici encore noter l'aversion pour le risque des bailleurs. En effet, Thave (2000) montre que quatre immigrés sur dix ont des emplois non qualifiés et occupent plus souvent que les autres actifs des emplois temporaires (emplois intérimaires ou sous contrat à durée déterminée). 25 % des immigrés ont signés des contrats temporaires contre 8 % de la population masculine. De plus, étant donné la structure des emplois occupés, les salaires perçus sont en moyenne plus faibles et le risque de chômage est plus élevé.

La composition de la famille (taille de la famille) et la situation vis-à-vis du marché du travail du ménage ne jouent pas un rôle aussi important que pour les ménages d'origine française. Ces résultats sont surprenants, mais ils peuvent s'expliquer en partie par un effet de taille de l'échantillon. En effet, nous avons vu dans la section II que la plupart des ménages immigrés étaient des couples avec enfants et étaient plutôt soit inactifs, soit chômeurs.

L'effet favorable du diplôme ne s'observe que pour les ménages dont le chef de famille est plutôt diplômé (diplôme supérieur au BAC).

III Remarques de conclusion

A partir des statistiques descriptives de la section II nous avons vu que les ménages immigrés vivent plutôt dans les grandes villes, ont en moyenne plus d'enfants et donc une famille de taille plus grande qui a plus tendance à s'agrandir que les familles d'origine française, sont peu diplômés et occupent plus souvent un logement social. Or, le modèle de durée estimé montre que ces différents éléments ont tendance à augmenter la durée moyenne d'accès à un logement social. A partir de ces résultats il n'est pas possible de conclure à un problème de discrimination à l'encontre des ménages d'origine ethnique africaine ou turque. Une décomposition de type Oaxca-Blinder sur ce type de modèle permettrait de déterminer la part de la différence expliquée par les variables introduites dans le modèle.

Une première décomposition réalisée à partir d'un modèle probit simple laisserait penser que ces caractéristiques expliquent environ la moitié de la différence. Les écarts non expliqués, positifs sont défavorables aux ménages d'origine ethnique africaine. Par conséquent, les caractéristiques omises ou mal mesurées sont défavorables à la population des ménages d'origine africaine. En particulier, la localisation précise du logement (département, ville, quartier) pourrait être ici une information pertinente qui permettrait de diminuer cet écart. En effet, des études qualitatives font apparaître un risque de regroupement de certaines catégories de populations, notamment immigrées, voire de discriminations dans l'accès à certains quartiers ou certains ensembles (Simon et Kirszbaum, 2001).

Un autre élément important pourrait atténuer la partie non expliquée : une information précise sur les modes d'attribution des logements par les bailleurs sociaux. Quels critères utilisent-ils pour sélectionner les dossiers ? Examinent-ils tous les dossiers de la même façon ? Ont-ils des

dossiers prioritaires ? Des réponses à ces questions pourraient surement nous aider à mieux interpréter cette partie non expliquée. Les études qualitatives ne mettent pas en avant un effet discriminatoire « net » de l'origine ethnique (Simon et Kirszbaum, 2001). Cette caractéristique se combine généralement à d'autres caractéristiques sociales ou familiales (familles nombreuses pouvant entraîner des problèmes de voisinage liés aux enfants et adolescents, présence d'animaux dits « dangereux », antécédents de la famille –impayés, judiciaires- ...) pour justifier un refus ou la lenteur des traitements des demandes. Dans notre modélisation la seule variable contrôlée est la taille de la famille. Une analyse plus précise des dossiers refusés et acceptés (auprès des directions département ou régionale de l'équipement par exemple) permettrait de mieux analyser les comportements des bailleurs sociaux (si l'ensemble de ces informations sont saisies, bien évidemment). Étant donné que cette partie non expliquée est positive, le fait que les modalités d'attribution des logements expliquent cet écart laisserait penser que ces comportements sont discriminatoires à l'égard des immigrés. Par exemple, afin de préserver un « équilibre sociologique », il semblerait que dans certains endroits les bailleurs sociaux ont recours à des seuils quantitatifs pour certains types de ménages (familles nombreuses, familles immigrés, familles monoparentales ...). En vue d'une « mixité sociale » et de ce fameux équilibre, les bailleurs sociaux pratiquent surement une discrimination involontaire car, l'énoncé objectif des conditions d'attribution d'un logement social inclus involontairement les origines ethniques du ménage.

Références bibliographiques

- Arrondel L. et B. Lefebvre** (1997), « *Logement et accumulation du patrimoine des ménages en France* », Logement et immobilier, Revue des Presses Universitaires de Perpignan, pp. 113-144.
- Blanc-Chaléard M. C.** (2006), « *Les immigrés et le logement en France depuis le XIXe siècle* », Hommes et migrations, n°1264.
- Blanchard H., M.H. Gilman et A. Nou**, (1997), « le logement social : évolution et récurrence », Logement et immobilier, Revue des Presses Universitaires de Perpignan, pp. 187-208.
- Boumahdi R et J.M. Plassard**, (1992), « *Note à propos du caractère endogène de la variable éducation dans la fonction de gains* », Revue Economique, 1, pp.145-156.
- Cavaillès J.** (2005), « *Le prix des attributs du logement* », Economie et Statistique n°381-382, pp. 91-123.
- Driant J. C. et C. Rieg**, (2004a), « *Les conditions de logement des ménages à bas revenus* », Insee Première, n°950.
- Driant J. C. et C. Rieg**, (2004b), « *Les ménages à bas revenus et le logement social* », Insee Première, n°962.
- Dubujet F. et D. Le Blanc** (2000), « *Accession à la propriété : le régime de croisière ?* », Insee première, n°718.
- Gachet B.** (1997), « *Marché et politique du logement* », Logement et immobilier, Revue des Presses Universitaires de Perpignan, pp. 145-169.
- Gobillon L. et D. Le Blanc** (2002), « *The Impact of Borrowing Constraints on Mobility and Tenure Choice* », Crest Working Papers n° 2002-28.
- Gobillon L. et D. Le Blanc**, (2004), « *L'impact des contraintes d'emprunt sur la mobilité résidentielle et les choix de statut d'occupation des ménages : un modèle simple de demande* », Annales d'Economie et de Statistiques, 74, pp. 14-46.
- Jacquot A.**, (2006), « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages, Données sociales », La société française, pp. 467-473.
- Jacquot A., B. Jezequel et C. Minodier**, (2004), « *Les charges dans le budget des locataires* », Insee Première, n°990.
- Jenkins, S. P.** (1995), « *Easy estimation methods for discrete-time duration models* », Oxford Bulletin of Economics and Statistics, 57 (1), pp. 129–138.
- Laferrère A., D. Le Blanc et R. Pigois** (1999), « *Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages* », Economie et Statistique, n°328, pp. 37-60.
- Laferrère A., D. Le Blanc** (2002), « *Les aides au logement et les loyers* », Economie et Statistique, n°351, pp. 3-30.
- Lemistre P.**, (2004a), « *Déterminants des rendements de l'éducation et de leur évolution en France* », Les notes du Lirhe, 386.
- Lemistre P.**, (2004b), « *Rémunération à l'ancienneté et individualisation des salaires : actualité de la théorie du paiement différé* », Economie et Société, n°23, pp.67-88.
- Minodier C.** (2005), « *Portrait de locataires* », Insee première, n°1010.
Rapport de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement social, Miilos (2003), www.logement.equipement.gouv.fr
- Simon P. et T. Kirszbaum** (2001), « *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement* », note n°3 du Geld.

Simon P. (2003), « *Le logement social en France et la gestion des populations à risques* », Hommes et migrations, n°1246, p. 78-91.
Thave S. (2000), « *L'emploi des immigrés en 1999* », Insee Première, n°717.

Annexe A : Statistiques descriptives

Tableau A1 : Statistiques descriptives aux ménages candidats à un logement HLM (début)

Variable	Enquête logement 1997						Enquête logement 2001					
	Dossiers acceptés			Dossiers déposés			Dossiers acceptés			Dossiers déposés		
	ens	Origine Ethnique		ens	Origine Ethnique		ens	Origine Ethnique		ens	Origine Ethnique	
Fran.		Afri.	Fran.		Afri.	Fran.		Afri.	Fran.		Afri.	
Population												
Effectif	1887	1705	182	2802	2465	337	1691	1469	222	2914	2472	442
Origine ethnique française	90,4			88,0			86,9			84,8		
Diplôme du chef de famille												
BAC+3 et plus	5,6	5,3	8,2	5,3	5,0	7,4	8,6	8,0	12,2	8,3	7,7	11,5
BAC+2	7,2	7,2	7,1	6,5	6,7	5,3	6,3	6,4	5,4	6,0	6,3	4,8
BAC	11,9	12,5	6,6	10,8	11,3	7,1	13,1	13,5	10,4	12,0	12,5	9,3
CAP-BEP	34,6	36,2	18,7	34,1	36,6	15,7	33,5	35,9	17,6	33,3	36,0	18,1
Sans diplôme	40,8	38,8	59,3	43,3	40,4	64,4	38,5	36,1	54,5	40,3	37,5	56,3
Composition du ménage au moment de la demande												
homme seul	10,7	10,9	8,8	10,1	10,4	7,7	12,9	13,3	9,9	12,3	12,7	10,2
femme seule	15,1	16,2	4,4	14,8	16,3	3,9	16,4	18,0	5,4	17,1	19,0	6,6
homme seul vivant avec ses enfants	0,7	0,7	0,5	0,6	0,6	0,6	1,7	1,7	1,4	1,4	1,5	0,9
femme seule vivant avec ses enfants	13,0	13,4	9,3	14,1	14,5	11,0	13,0	13,3	10,4	13,7	14,0	12,0
couple sans enfant	27,9	28,2	25,3	24,4	25,2	18,4	23,2	23,6	21,2	25,9	25,7	27,4
couple avec un enfant	14,3	14,2	14,8	14,9	14,8	15,7	14,5	14,2	16,7	13,3	13,1	14,5
couple avec deux enfants	10,5	10,4	11,5	11,9	11,6	14,2	11,4	10,8	15,3	10,0	9,6	12,4
couple avec au moins 3 enfants	7,8	6,0	25,3	9,3	6,7	28,5	7,0	5,1	19,8	6,2	4,5	16,1
Situation familiale modifiée après la demande	15,3	14,4	23,6	11,7	10,8	18,4	15,6	14,3	24,3	23,2	20,9	35,7
Situation du ménage sur le marché du travail au moment de l'acceptation												
au moins un membre du couple travaille	76,6	77,7	65,9	74,5	75,9	64,1	70,5	71,1	67,1	68,7	68,9	67,6
au moins un membre du couple est au chômage	15,3	14,7	20,9	18,2	17,0	26,4	17,6	16,5	24,8	20,0	18,7	27,1
au moins un membre du couple est inactif	18,7	16,4	40,1	22,1	19,0	44,5	29,4	26,7	47,3	30,9	28,4	44,8
au moins un membre du couple est retraité	6,5	6,6	5,5	7,7	7,6	8,0	7,4	7,8	5,0	7,9	8,4	5,2
Détérioration de la situation sur le marché du travail	1,1	0,9	2,7	1,2	0,9	3,6	1,4	1,1	3,2	1,3	1,0	2,9
Part des salaires dans le revenu du ménage	65,7	66,9	54,6	62,8	64,5	50,6	62,7	63,7	56,3	60,4	61,3	55,9

Tableau A1 : Statistiques descriptives aux ménages candidats à un logement HLM (fin)

Variable	Enquête logement 1997						Enquête logement 2001					
	Dossiers acceptés			Dossiers déposés			Dossiers acceptés			Dossiers déposés		
	ens	Origine Ethnique		ens	Origine Ethnique		ens	Origine Ethnique		ens	Origine Ethnique	
		Fran.	Afri.		Fran.	Afri.		Fran.	Afri.		Fran.	Afri.
Population												
Effectif	1887	1705	182	2802	2465	337	1691	1469	222	2914	2472	442
La proposition d'un logement social a été												
Accepté	75,1	75,0	76,4	76,9	76,6	79,5	74,1	74,2	73,4	78,4	78,1	80,3
refusé pour des raisons perso	7,7	7,7	7,7	7,7	7,9	6,5	7,8	8,0	6,3	6,1	6,1	5,7
refusé pour d'autres raisons	17,1	17,2	15,9	15,3	15,5	13,9	18,1	17,8	20,3	15,5	15,8	14,0
vivait déjà dans un logement social	30,9	30,1	38,5	36,4	35,5	43,0	36,8	36,1	41,9	42,9	42,1	47,5
Organisme auprès duquel la demande est faite												
Préfecture	5,8	5,4	9,3	5,0	4,7	7,1	4,7	4,2	8,1	5,6	4,9	9,3
organismes sociaux (HLM ou autres)	43,6	43,7	42,3	48,1	48,4	46,3	54,3	54,6	52,3	59,3	59,8	56,3
Mairie	34,1	34,1	33,5	34,2	33,6	38,0	28,3	28,5	27,5	33,5	32,8	37,8
entreprise (1 % logement)	13,5	13,5	13,7	10,3	10,6	7,7	9,6	9,7	9,0	7,3	7,5	6,1
autre organisme	2,5	2,7	0,5	2,0	2,2	0,6	3,0	3,0	3,2	2,8	2,9	2,3
Unité urbaine												
Unité rural	7,5	8,2	0,5	7,0	7,7	1,5	8,9	10,1	1,4	8,7	10,0	1,1
moins de 5	4,4	4,5	3,8	3,5	3,7	2,7	4,3	4,6	2,3	3,8	4,2	1,4
[5,10[	5,8	5,8	6,0	5,6	5,8	4,5	3,5	3,8	1,4	3,3	3,6	1,8
[10,20[	7,2	7,6	3,8	6,6	7,1	2,7	4,8	5,0	3,6	4,5	4,7	3,4
[20,50[	10,9	11,0	9,9	10,5	10,8	8,0	8,2	7,9	9,9	7,8	7,8	7,5
[50,100[	8,6	8,8	6,6	8,4	8,8	5,3	12,8	13,5	7,7	12,2	13,3	6,1
[100,200[	10,8	10,6	12,1	10,3	10,4	9,5	8,1	8,2	7,2	8,1	8,3	7,0
[200,2000[	25,2	24,8	28,6	26,7	26,3	29,4	32,3	32,3	32,4	33,1	33,0	33,7
Paris et agglo	19,7	18,7	28,6	21,5	19,4	36,5	17,2	14,6	34,2	18,5	15,0	38,0

Annexe B : Résultats des estimations

Tableau B1: Estimation de la durée (ou de l'anc.) pour l'accès à un HLM (enquête 1997)

	ens		Origine ethnique			
			Française		Africaine	
	coef	e.t.	coef	e.t.	coef	e.t.
<i>Constante par intervalle : hasard de base</i>						
[0,6[	-0,280	0,161	0,126	0,150	-0,263	0,558
[6,12[	-0,896	0,168	-0,511	0,160	-0,625	0,567
[12,36[	-0,040	0,168	0,349	0,161	0,248	0,568
[36,60[	-0,166	0,192	0,240	0,193	0,145	0,618
60 et plus	0,695	0,207	0,916	0,222	1,673	0,611
<i>La proposition d'un logement social : acceptée</i>						
refusé pour des raisons autres	-0,171	0,090	-0,189	0,094	0,106	0,325
refusé pour des raisons perso	-0,085	0,064	-0,092	0,067	0,061	0,221
vivait déjà dans un logement social	-0,291	0,054	-0,318	0,058	-0,244	0,175
<i>Organisme auprès duquel la demande est faite : entreprise</i>						
préfecture	-0,558	0,121	-0,543	0,131	-0,430	0,361
organismes sociaux (HLM ou autres)	-0,020	0,173	-0,014	0,175	0,134	1,074
mairie	-0,957	0,081	-0,925	0,085	-1,107	0,280
autre organisme	-0,956	0,081	-0,933	0,086	-1,110	0,274
<i>Unité urbaine : Paris et agglo</i>						
Unité rural	0,824	0,107	0,789	0,110	-0,657	1,042
moins de 5	1,075	0,131	1,035	0,139	1,113	0,442
[5,10[	0,952	0,116	0,874	0,123	1,329	0,379
[10,20[	0,982	0,108	0,893	0,112	2,083	0,464
[20,50[	0,893	0,095	0,811	0,101	1,427	0,326
[50,100[	0,856	0,102	0,784	0,107	1,373	0,367
[100,200[	0,778	0,095	0,687	0,100	1,559	0,295
[200,2000[	0,606	0,076	0,555	0,081	0,766	0,231
<i>Origine ethnique française</i>						
	0,386	0,085				
<i>Diplôme du chef de famille : sans diplôme</i>						
BAC+3 et plus	0,432	0,113	0,406	0,123	0,548	0,315
BAC+2	0,084	0,100	0,025	0,106	0,730	0,340
BAC	0,288	0,081	0,278	0,085	0,253	0,357
CAP-BEP	0,035	0,058	0,005	0,060	0,302	0,233
<i>Composition du ménage au moment de la demande : femme seule</i>						
homme seul	0,120	0,097	0,121	0,100	-0,185	0,479
homme seul vivant avec ses enfants	0,357	0,288	0,443	0,302	-0,624	1,070
femme seule vivant avec ses enfants	-0,106	0,093	-0,104	0,095	-0,330	0,476
couple sans enfant	0,280	0,080	0,254	0,082	0,435	0,430
couple avec un enfant	0,110	0,096	0,102	0,100	0,070	0,462
couple avec deux enfants	0,049	0,103	0,051	0,108	-0,091	0,480
couple avec au moins 3 enfants	0,057	0,118	0,106	0,131	-0,145	0,454
<i>situation familiale modifiée après la demande</i>	-0,057	0,073	-0,024	0,078	-0,191	0,213
<i>Situation du ménage sur le marché du travail au moment de l'acceptation</i>						
au moins un membre du couple travaille	-0,375	0,122	-0,303	0,131	-1,122	0,363
au moins un membre du couple est au chômage	-0,535	0,089	-0,481	0,095	-1,031	0,278
au moins un membre du couple est inactif	-0,427	0,080	-0,418	0,088	-0,517	0,205
au moins un membre du couple est retraité	-0,874	0,133	-0,854	0,142	-0,690	0,405
<i>Au moins un travaille*part du sal dans le revenu</i>	-0,084	0,117	-0,111	0,124	0,461	0,371
<i>Détérioration de la situation sur le marché du travail</i>	-0,763	0,234	-0,787	0,269	-0,594	0,519

Légende : Pour chaque estimation, la première colonne donne la valeur des coefficients et la seconde l'écart-type associé. Significativité des paramètres : 1 % au moins : gras, italique ; à 5 % : gras et à 10 % : italique

Tableau B2: Estimation de la durée (ou de l'anc.) pour l'accès à un HLM (enquête 2002)

	ens		Origine ethnique			
	coef	e.t.	Française		Africaine	
			coef	e.t.	coef	e.t.
<i>Constante par intervalle : hasard de base</i>						
[0,6[	0,043	0,158	0,245	0,156	0,253	0,465
[6,12[	-0,562	0,167	-0,348	0,167	-0,362	0,489
[12,36[	-0,002	0,171	0,140	0,173	<i>0,635</i>	<i>0,495</i>
[36,60[	0,099	0,195	0,349	0,199	0,329	0,564
60 et plus	1,140	0,207	1,208	0,227	2,129	0,548
<i>La proposition d'un logement social : acceptée</i>						
refusé pour des raisons autres	0,081	0,093	0,128	0,099	-0,419	0,305
refusé pour des raisons perso	-0,016	0,066	-0,047	0,071	0,189	0,185
vivait déjà dans un logement social	-0,361	0,055	-0,352	0,059	-0,441	0,164
<i>Organisme auprès duquel la demande est faite : entreprise</i>						
préfecture	-0,962	0,132	-0,987	0,148	-0,742	0,310
organismes sociaux (HLM ou autres)	-0,850	0,161	-0,854	0,173	-0,962	0,482
mairie	-1,143	0,084	-1,111	0,090	-1,327	0,251
autre organisme	-1,303	0,085	-1,231	0,091	-1,806	0,244
<i>Unité urbaine : Paris et agglo</i>						
Unité rural	0,449	0,110	0,412	0,116	1,321	0,774
moins de 5	0,468	0,141	0,392	0,148	1,924	0,508
[5,10[	0,436	0,157	0,444	0,164	0,268	0,605
[10,20[	0,452	0,134	0,482	0,146	0,061	0,416
[20,50[	0,507	0,112	0,462	0,123	0,788	0,291
[50,100[	0,553	0,101	0,517	0,109	0,974	0,328
[100,200[	0,575	0,114	0,564	0,124	<i>0,498</i>	<i>0,336</i>
[200,2000[	0,433	0,082	0,434	0,092	0,297	0,214
<i>Origine ethnique française</i>						
	0,208	0,079				
<i>Diplôme du chef de famille : sans diplôme</i>						
BAC+3 et plus	0,136	0,098	0,103	0,110	0,330	0,242
BAC+2	0,068	0,112	-0,011	0,119	0,834	0,371
BAC	0,066	0,085	0,034	0,091	0,371	0,266
CAP-BEP	<i>0,109</i>	<i>0,063</i>	0,087	0,066	<i>0,370</i>	<i>0,208</i>
<i>Composition du ménage au moment de la demande : femme seule</i>						
homme seul	-0,010	0,094	0,017	0,098	-0,137	0,383
homme seul vivant avec ses enfants	0,224	0,208	0,175	0,218	0,879	0,757
femme seule vivant avec ses enfants	-0,075	0,096	-0,073	0,100	-0,195	0,383
couple sans enfant	0,016	0,087	0,030	0,090	-0,061	0,352
couple avec un enfant	0,280	0,099	0,273	0,106	<i>0,506</i>	<i>0,365</i>
couple avec deux enfants	<i>0,188</i>	<i>0,106</i>	0,162	0,114	0,149	0,373
couple avec au moins 3 enfants	0,279	0,125	0,307	0,146	0,309	0,367
<i>situation familiale modifiée après la demande</i>	-0,753	0,074	-0,735	0,082	-0,805	0,187
<i>Situation du ménage sur le marché du travail au moment de l'acceptation</i>						
au moins un membre du couple travaille	-0,013	0,125	0,037	0,137	-0,635	0,345
au moins un membre du couple est au chômage	-0,155	0,089	-0,172	0,097	-0,219	0,245
au moins un membre du couple est inactif	-0,027	0,076	-0,057	0,084	0,146	0,193
au moins un membre du couple est retraité	-0,425	0,128	-0,435	0,136	-0,496	0,413
<i>Au moins un travaille*part du sal dans le revenu</i>	-0,026	0,122	-0,065	0,133	0,352	0,339
<i>Détérioration de la situation sur le marché du travail</i>	-0,462	0,219	-0,384	0,260	-1,016	0,451

Légende : Pour chaque estimation, la première colonne donne la valeur des coefficients et la seconde l'écart-type associé. Significativité des paramètres : 1 % au moins : gras, italique ; à 5 % : gras et à 10 % : italique