

Chapitre 3

Logement

Les caractéristiques socio-économiques des adultes (notamment leurs ressources financières) ainsi que la taille du ménage et sa composition comptent parmi les déterminants clés des conditions de logement. Les préférences des ménages (notamment en termes de localisation géographique et d'intention de s'installer dans le pays de destination) jouent aussi un rôle. Même quand les familles ont des ressources suffisantes pour vivre dans un logement adapté, elles peuvent choisir de donner la priorité à d'autres aspects de leur vie (éducation des enfants, proximité de services culturels, etc.) ou consacrer ces ressources à l'achat d'un logement dans le pays d'origine.

La catégorie d'entrée des migrants est déterminante. En effet, le regroupement familial dépend souvent des moyens financiers du requérant principal, et toujours d'exigences minimum en termes de surface et/ou du nombre de pièces disponibles et de conditions sanitaires. Les immigrés récents, surtout ceux arrivés dans des conditions difficiles ou ceux qui ne possèdent pas de réseau familial ou professionnel, ont plus de risques de se retrouver dans des logements inadaptés.

L'offre de logements et le prix des loyers jouent également un rôle clé dans la détermination des conditions de logement. La possibilité de bénéficier d'un logement social ou d'une allocation logement peut contribuer à réduire le coût du logement ou à améliorer son adéquation avec la taille du ménage. Les critères d'accès au logement social et à l'aide au logement font généralement intervenir la taille du ménage et le revenu disponible. Les demandes sont généralement traitées par ordre de soumission et les dossiers des immigrés récents se voient de fait attribuer une faible priorité.

Enfin, le manque d'information sur le fonctionnement du marché locatif, l'existence de discrimination des propriétaires envers les familles immigrées, ainsi que les inégalités d'accès au crédit comptent aussi parmi les raisons qui font que les immigrés peuvent être plus exposés à des situations de mal logement.

Trois indicateurs sont présentés dans ce chapitre : le mode d'occupation du logement (indicateur 3.1), les conditions physiques du logement (indicateur 3.2) et son coût (indicateur 3.3). Pour une discussion sur ces indicateurs, se reporter à la section « Mesure » à la fin du chapitre.

3.1. Mode d'occupation des logements

Information de référence

Le mode d'occupation est généralement ventilé en trois groupes : propriétaire (lorsque le propriétaire est un membre du ménage), locataire ou occupant à titre gratuit. Le cas échéant, une distinction est faite entre « loué aux tarifs en vigueur sur le marché » et « loué à un prix réduit » (logements sociaux, loués par l'employeur ou loyer fixé par la loi), étant entendu que cette dernière catégorie n'inclut normalement pas de locataires qui louent aux prix du marché et reçoivent une allocation logement (sauf en Suisse). La distinction entre « loué aux tarifs en vigueur sur le marché » et « loué à un prix réduit » n'est pas faite en Australie, au Canada, au Danemark, en Corée, aux Pays-Bas, en Nouvelle-Zélande ni aux États-Unis. Aucune information sur les personnes logées à titre gratuit n'est disponible au Danemark, en Corée, en Norvège et en Suède. Le statut migratoire des ménages (immigré ou autochtone) est fonction du lieu de naissance de la principale personne responsable du logement.

Dans l'ensemble des pays de l'OCDE, la moyenne des pourcentages de ménages propriétaires de leur logement est de 53 % parmi les ménages immigrés, contre 71 % pour les autochtones. Les taux les plus élevés de propriétaires parmi les ménages immigrés sont observés en Australie, ainsi que dans les pays d'Europe centrale et orientale, et en Corée (graphique 3.1). Dans tous ces pays, ainsi qu'au Canada, les différences par rapport aux taux des ménages autochtones sont faibles ou négligeables. Dans tous les autres pays de l'OCDE examinés, le pourcentage de propriétaires parmi les ménages dont le responsable est un immigré est beaucoup plus faible que celui des ménages autochtones.

C'est en Finlande, en Grèce, en Irlande et en Italie, où un nombre relativement important d'immigrés sont arrivés récemment, que les disparités sont les plus marquées. Les écarts par rapport aux ménages autochtones sont également significatifs dans les pays où une part importante des autochtones sont propriétaires (Islande, Luxembourg et Norvège). À l'inverse, lorsque cette proportion est faible, comme en Allemagne, les différences avec les immigrés sont relativement faibles.

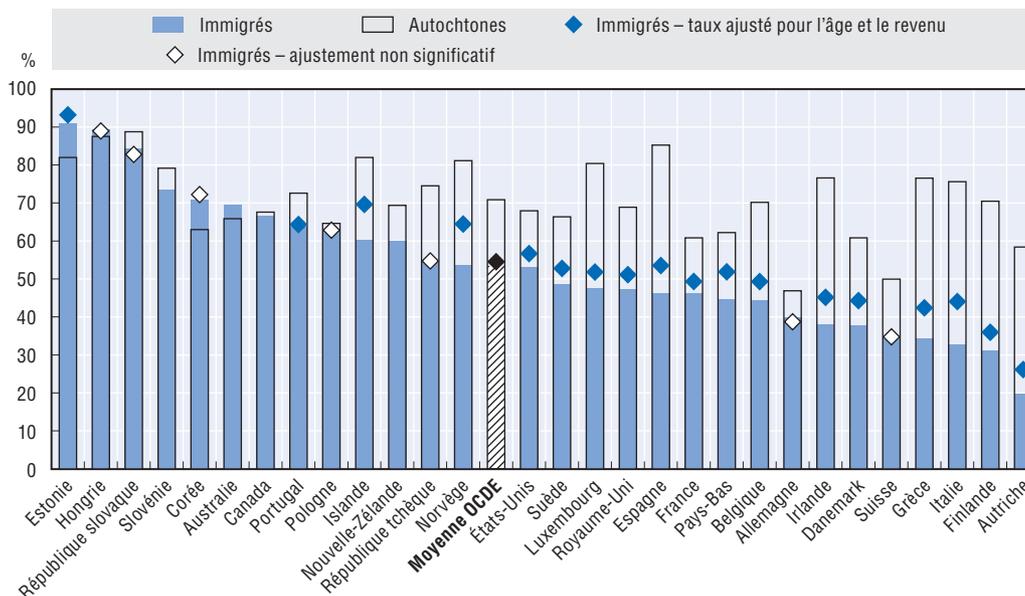
Après ajustement en fonction de l'âge du chef de ménage et du niveau de revenu du ménage, les écarts avec les ménages autochtones demeurent, mais sont systématiquement plus faibles. Les pays où l'âge et le revenu contribuent le plus à expliquer les différences par rapport aux ménages autochtones (environ 40 %) sont l'Islande, les Pays-Bas et la Norvège. Dans ces trois pays, la distribution inégale des revenus est une explication majeure. Dans tous les autres pays, ces deux facteurs n'expliquent pas plus d'un quart des différences avec les autochtones. Les préférences, et en particulier le choix de la localisation, sont probablement d'autres facteurs à prendre en compte.

Les ménages immigrés dont la personne de référence est étrangère sont encore moins susceptibles d'être propriétaires de leur logement (sauf aux Pays-Bas). En effet, les immigrés naturalisés ont en moyenne une durée de séjour plus longue et, par là même, sont plus susceptibles de souhaiter s'installer durablement dans le pays d'accueil. Les données disponibles par durée de séjour montrent clairement que les immigrés de longue date sont davantage susceptibles d'être propriétaires de leur logement. Aux États-Unis, c'est le cas pour 73 % des immigrés « installés », contre 36 % pour les immigrés ayant moins de dix ans de résidence (61 % contre 46 % en Suisse). Un autre facteur tient au fait que les étrangers peuvent rencontrer des obstacles dans l'accès au crédit.

Parmi les locataires, dans la plupart des pays de l'OCDE, les ménages immigrés bénéficient moins souvent que les autochtones d'un loyer à tarif réduit ou d'un logement gratuit (graphique 3.2). Seules la Finlande, l'Estonie et l'Allemagne présentent des résultats significatifs en contradiction avec ce constat. Les différences les plus marquées sont observées en Espagne et en Irlande, deux pays ayant connu une forte immigration au cours des dix dernières années.

Graphique 3.1. **Pourcentage de ménages propriétaires de leur logement selon le statut migratoire du ménage, 2009**

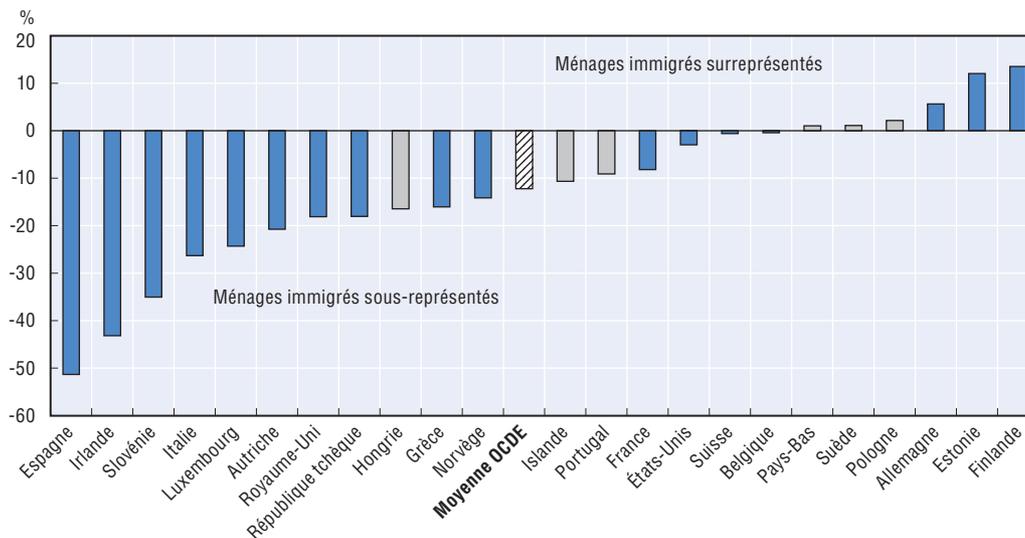
Pourcentage de l'ensemble des ménages



StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932738390>

Graphique 3.2. **Ménages bénéficiant d'un loyer modéré ou logés à titre gratuit parmi les ménages immigrants non propriétaires de leur logement, 2009**

Différences avec les ménages autochtones en points de pourcentage



Source : Les notes et sources se trouvent à la fin du chapitre.

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932738409>

3.2. Conditions de logement

Information de référence

Le taux de surpeuplement utilisé dans cette section est adapté d'une définition d'Eurostat et est basé sur le nombre de pièces disponibles dans le logement, la taille du ménage et sa composition. L'âge et le sexe des enfants ne sont toutefois pas pris en compte. Les résultats pour les pays non européens suivent la même définition, sauf ceux de la Nouvelle-Zélande et du Canada qui adoptent la définition canadienne du surpeuplement. Le nombre minimum de pièces, en-dessous duquel un logement est considéré comme surpeuplé est le suivant : deux pièces pour un maximum de deux adultes (dont un couple), une pièce de plus par adulte supplémentaire (membre du ménage âgé de 18 ans ou plus), une pièce supplémentaire pour deux enfants au plus.

Par ailleurs, la qualité du logement est appréhendée en agrégeant différentes mesures. Un logement est jugé de mauvaise qualité s'il est trop sombre ; ou sans salle de bains, douche ou toilettes avec chasse d'eau à l'intérieur à l'usage exclusif du ménage ; ou avec un toit qui fuit. Aux États-Unis, il s'agit de logements sans baignoire, douche ou toilettes. Il n'y a pas d'informations comparables pour l'Australie, Israël*, la Nouvelle-Zélande et la Suisse.

Dans cette section, les conditions de logement sont mesurées par deux indicateurs : le pourcentage de personnes (y compris les enfants) vivant dans un logement surpeuplé ; et celui de personnes vivant dans un logement de mauvaise qualité. Le fait de prendre en considération les personnes plutôt que les ménages contribue à amplifier la situation des ménages de grande taille. Le statut migratoire des ménages (immigré ou autochtone) est fonction du lieu de naissance de la principale personne responsable du logement.

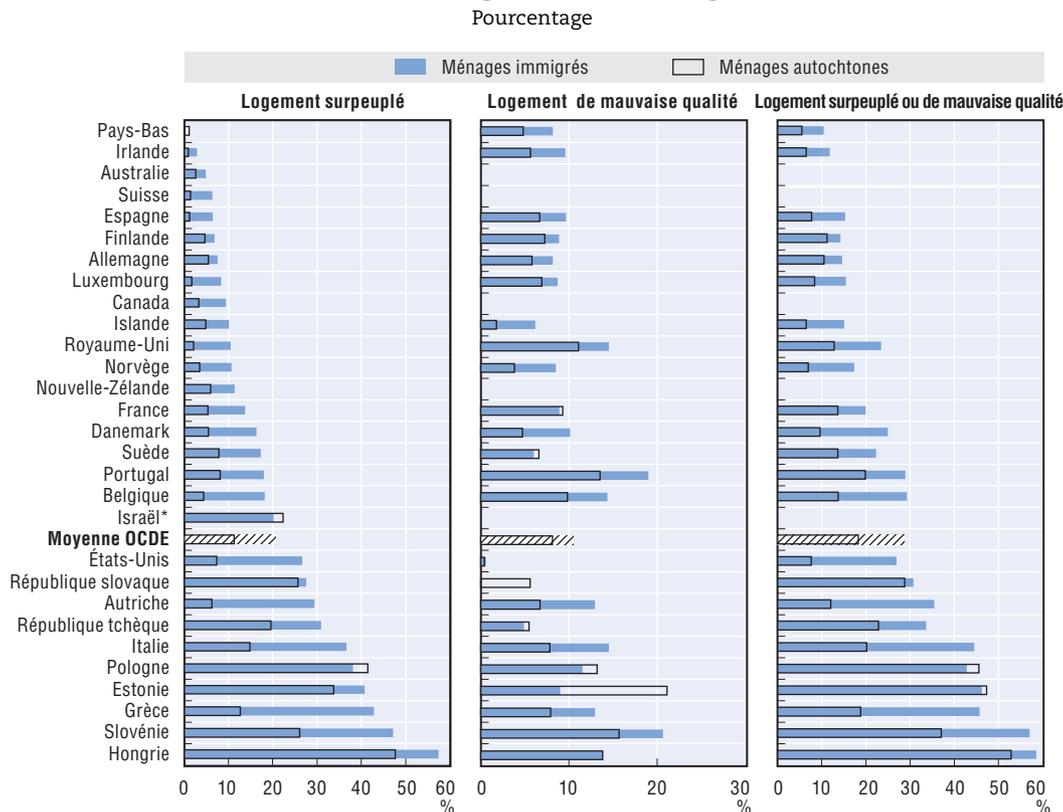
Dans l'ensemble des pays de l'OCDE, la moyenne des pourcentages de personnes vivant dans des logements trop petits est de 20 % parmi les ménages immigrés, contre 11 % parmi les ménages autochtones. Dans la plupart des pays de l'OCDE, les personnes vivant dans un ménage immigré sont plus susceptibles de vivre dans un logement surpeuplé que ceux qui vivent dans un ménage autochtone. C'est seulement dans trois pays – la Finlande, les Pays-Bas et la République slovaque – que les écarts par rapport aux ménages autochtones ne sont pas significatifs. Les taux de surpeuplement parmi les ménages immigrés sont les plus faibles en Australie, en Irlande, aux Pays-Bas et en Suisse, et les plus élevés dans les pays européens d'Europe centrale et orientale, ainsi qu'en Grèce et en Italie. Les différences les plus importantes par rapport aux ménages autochtones sont constatées en Autriche, en Grèce, en Italie et en Slovénie (graphique 3.3).

Les différences sont encore plus marquées parmi les enfants : le pourcentage d'enfants vivant dans des logements surpeuplés au sein de ménages immigrés s'élève à 32 % contre 19% au sein des ménages autochtones.

La part de la population (immigrée et autochtone) vivant dans des logements de mauvaise qualité est généralement faible (inférieure à 10 %), sauf en Belgique, en Italie, au Portugal, en Slovénie et au Royaume-Uni. Comme observé en terme d'incidence de logements surpeuplés en Autriche, en Grèce et en Italie, les ménages immigrés sont largement désavantagés par rapport aux ménages autochtones. En limitant l'analyse aux ménages qui louent leur logement, les personnes vivant dans les ménages immigrés sont encore plus désavantagées (graphique 3.4).

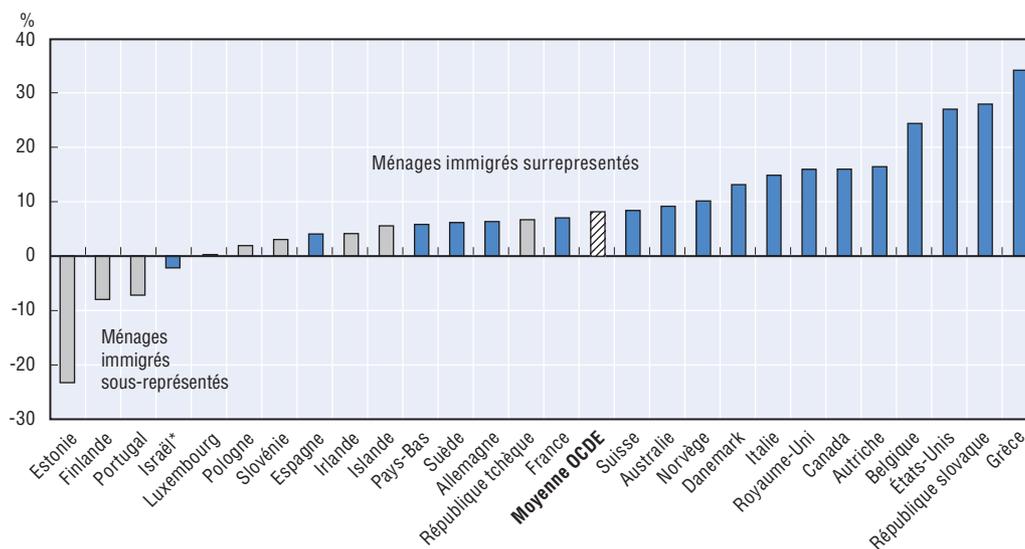
Dans les pays de l'OCDE, près d'une personne sur quatre vivant dans un logement de mauvaise qualité ou surpeuplé est membre d'un ménage immigré. Ce pourcentage est particulièrement élevé au Luxembourg (61 %) et en Autriche (40 %).

Graphique 3.3. **Part des personnes vivant dans un logement surpeuplé ou de mauvaise qualité selon le statut migratoire du ménage, 2009**



Graphique 3.4. **Part des personnes vivant dans un logement surpeuplé ou de mauvaise qualité parmi les locataires au prix du marché, selon le statut migratoire du ménage, 2009**

Différence avec les personnes vivant dans un ménage autochtone en points de pourcentage



Source : Les notes et sources se trouvent à la fin du chapitre.

StatLink <http://dx.doi.org/10.1787/888932738447>

3.3. Coût du logement

Information de référence

Le taux de surcharge financière liée au coût du logement correspond au pourcentage de la population vivant dans un ménage qui consacre plus de 40 % de son revenu disponible à son loyer. Le taux net de surcharge liée au coût du logement est le même pourcentage mais il prend en compte le coût total du logement, une fois versées les allocations logement. Il s'agit d'un indicateur de l'effort réellement consenti par le ménage. Ces deux indicateurs sont limités aux ménages qui louent leur logement.

Aucune information relative aux allocations logement n'est disponible pour l'Australie, le Canada, la Corée, la Nouvelle-Zélande, la Suisse ni les États-Unis.

Le statut migratoire des ménages (immigré ou autochtone) est fonction du lieu de naissance de la principale personne responsable du logement.

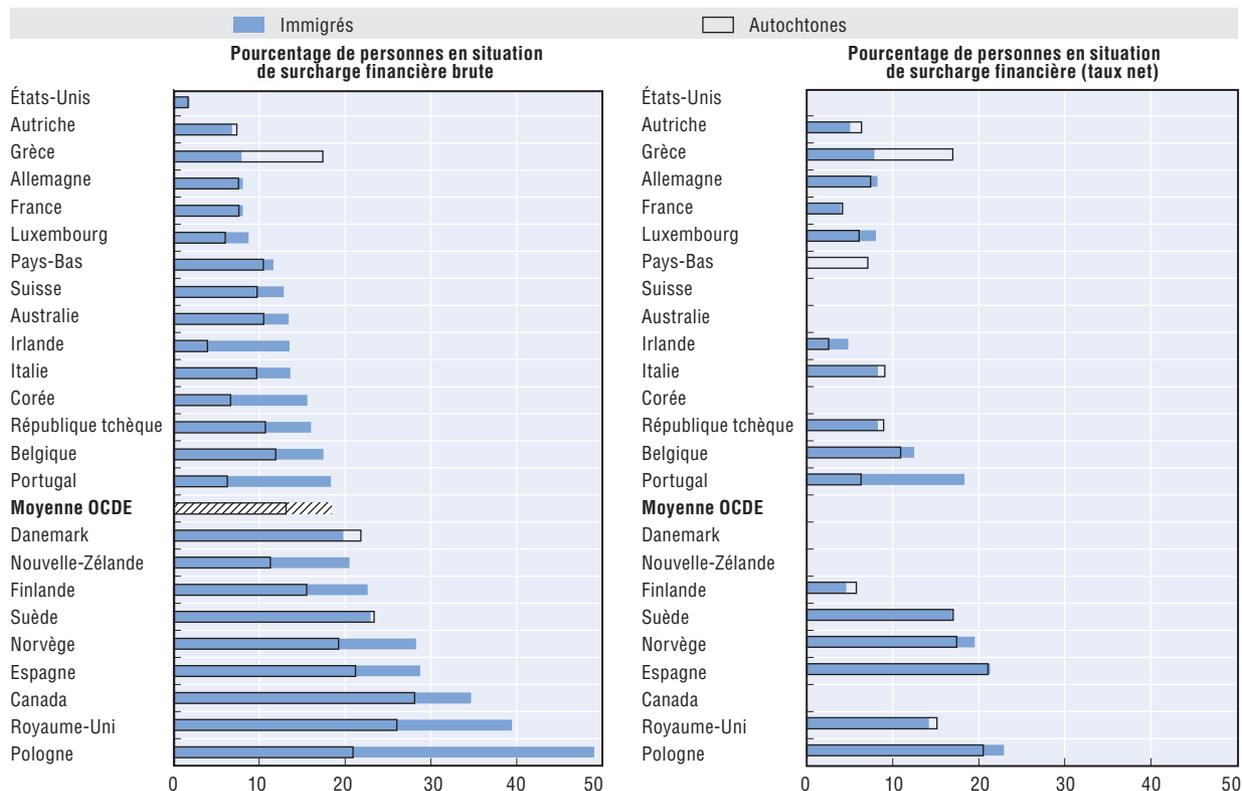
Le logement est un poste budgétaire important aussi bien pour les ménages immigrés que pour les ménages autochtones. Dans la plupart des pays de l'OCDE, les personnes vivant dans des ménages immigrés subissent en moyenne plus fréquemment des situations de surcharge financière liée au coût du logement que celles vivant dans des ménages autochtones. Dans l'ensemble des pays de l'OCDE, la moyenne des taux de surcharge liée au coût du logement s'élève à 18 % pour les ménages immigrés, contre 13 % pour les ménages autochtones (graphique 3.5).

C'est au Canada, en Pologne et au Royaume-Uni que l'on observe le taux de surcharge financière liée au coût du logement le plus élevé parmi les ménages immigrés (plus de 30 % de personnes vivant dans des ménages immigrés) et, dans une moindre mesure, en Norvège et en Espagne. L'écart par rapport aux personnes vivant dans un ménage autochtone est supérieur à 12 points de pourcentage en Pologne, au Portugal et au Royaume-Uni. À l'inverse, ces différences ne sont pas significatives en Autriche, en France, en Allemagne, aux Pays-Bas et en Suède et sont négatives en Grèce. Toutefois, dans ce pays, les personnes vivant dans un ménage immigré ont trois fois plus de risque de vivre dans un logement surpeuplé que celles vivant dans un ménage autochtone. Ainsi, dans ce pays, de même qu'en République tchèque et en Italie et, dans une moindre mesure, en Autriche, en France et aux États-Unis, les problèmes de logement rencontrés par les locataires immigrés sont plus souvent liés aux conditions physiques de l'habitation (logements surpeuplés) qu'à une surcharge financière (graphique 3.6). L'inverse est vrai en Espagne. En Finlande et en Irlande, les ménages immigrés sont relativement moins susceptibles de faire face à des problèmes de logement, par rapport à la situation qui prévaut dans d'autres pays de l'OCDE.

En moyenne, dans les pays de l'OCDE, les aides au logement ne contribuent pas sensiblement à réduire le différentiel entre le taux de surcharge liée au coût du logement des personnes vivant dans des ménages immigrés et autochtones (graphique 3.5). La Finlande fait exception en la matière.

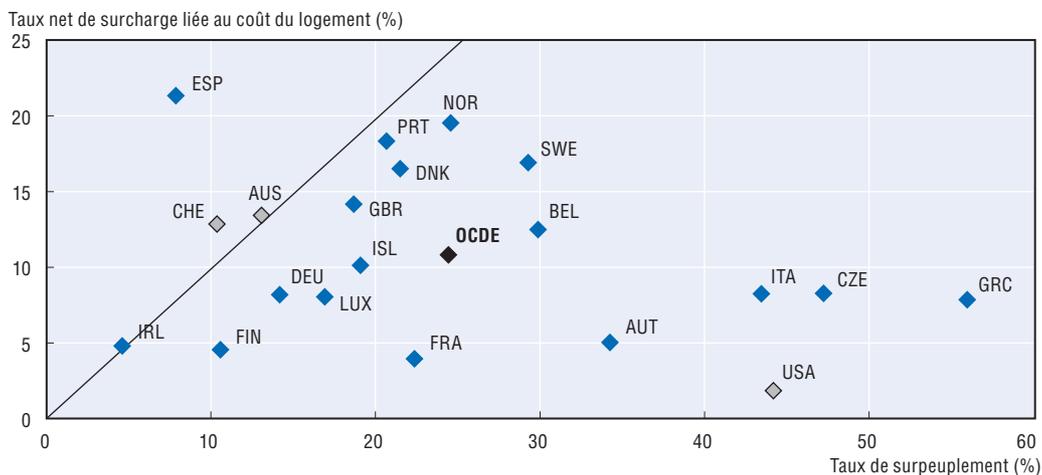
Graphique 3.5. **Taux bruts et nets de surcharge financière liée au coût du logement parmi les locataires selon le statut migratoire du ménage, 2009**

Pourcentages



StatLink <http://dx.doi.org/10.1787/888932738466>

Graphique 3.6. **Taux de surpeuplement et taux net de surcharge financière liée au coût du logement parmi les ménages immigrés locataires, 2009**



Source : Les notes et sources se trouvent à la fin du chapitre.

StatLink <http://dx.doi.org/10.1787/888932738485>

Mesure

Les caractéristiques matérielles et financières relatives au logement sont décrites dans ce chapitre. Idéalement, des indicateurs sur les conditions matérielles du logement devraient apporter des informations sur les caractéristiques du logement lui-même (par exemple nombre de pièces par habitant, équipement de base disponible, qualité des matériaux et dégradation de l'habitation), sur l'environnement ainsi que sur le voisinage (exposition au bruit et à la pollution, sentiment de sécurité dans le quartier, accessibilité aux transports publics et au lieu de travail, proximité de commerces et de services publics et parapublics, et enfin, structures de loisirs).

Les aspects financiers du logement concernent la part du revenu qui lui est consacrée. Cela inclut le remboursement du crédit pour les propriétaires et le montant du loyer pour les locataires (net d'aide au logement). Le mode d'occupation des logements donne quelques indications sur l'aptitude et la volonté de s'installer dans le pays hôte, mais aussi sur les ressources financières disponibles.

Dans ce chapitre, les données proviennent des enquêtes auprès des ménages et, par conséquent, excluent les personnes sans abri ainsi que celles vivant dans des structures collectives (comme les foyers de travailleurs ou d'étudiants, les hôpitaux et les prisons). En raison de problèmes de taille d'échantillon et de la comparabilité limitée des informations fournies par les enquêtes, la palette d'indicateurs choisis est restreinte au mode d'occupation du logement (indicateur 3.1), à la description physique du logement, sa surpopulation et son équipement disponible (indicateur 3.2) et au coût du logement (indicateur 3.3).

Notes, sources et pour en savoir plus

Notes

Graphique 3.1 : Les losanges blancs indiquent qu'après ajustement les pourcentages de propriétaires parmi les ménages immigrés et autochtones ne sont pas significativement différents au seuil de 5 %.

Graphique 3.2 : Les barres grises indiquent que les différences ne sont pas significativement différentes de zéro au seuil de 5 %.

Graphique 3.4 : Les barres grises indiquent que les différences ne sont pas significativement différentes de zéro au seuil de 5%. Les données de l'Australie, d'Israël et de la Suisse portent uniquement sur le surpeuplement.

Graphique 3.5 : Pour éviter de surestimer les moyennes OCDE, les calculs tiennent compte des taux qui ne peuvent être publiés individuellement pour des questions de taille d'échantillon.

Graphique 3.6 : Les pays représentés par des losanges gris sont ceux pour lesquels le taux de surcharge financière liée au coût du logement est le taux brut car les enquêtes nationales utilisées ne disposent pas d'information sur les aides financières à la location.

* Informations sur les données concernant Israël : <http://dx.doi.org/10.1787/888932315602>.

Sources

Enquête européenne sur les revenus et les conditions de vie (EU-SILC) 2009; 2008 pour le Portugal ; Panel suisse des ménages, 2009 ; *Household, Income and Labour Dynamics in Australia* (HILDA), 2009 ; Canada : Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR),

2009 ; Israël : Enquête sur la population active 2009 ; Corée : Enquête par panel sur le travail et le revenu 2007 ; Nouvelle-Zélande : Household Economic Survey (HES) 2009 ; *American Community Survey* 2009 (États-Unis).

Pour en savoir plus

Bourassa, S.C. (1994), « Immigration and Housing Tenure Choice in Australia », *Journal of Housing Research*, vol. 5, n° 1.

Canada Mortgage and Housing Corporation – CMHC (2006a), « The Housing Situation and Needs of Recent Immigrants in the Montreal, Toronto, and Vancouver CMAs: An Overview », *Research Report*, CMHC, Canada.

CMHC (2006b), « 2006 Census Housing Series Issue: 7 – The Housing Conditions of Immigrant Households », *Socio-economic Series 10-016*, CMHC, Canada.

Deloitte Access Economics (2011), « The Housing Aspirations of New Settlers to Australia », National Housing Supply Council, 15 juin, Australie.

Eurostat (2011), « Housing Conditions in Europe in 2009 », Commission européenne, Luxembourg.