

Impact de l'inégalité du niveau de vie sur l'accès au logement des ménages urbains au Maroc

JEKKI Hicham, Université Hassan Premier, Maroc

EL ALLAM Asmaa, Université Hassan Premier, Maroc

ISSN : 2509-0399

Date de mise en ligne : 30 mars 2022

Pagination : 114-130

Reçu le : 24 novembre 2021

Évalué le : 06 février 2022

Accepté le : 28 février 2022

Référence

JEKKI, H., EL ALLAM, A., « Impact de l'inégalité du niveau de vie sur l'accès au logement des ménages urbains au Maroc », *Revue "Repères et Perspectives Économiques"* [En ligne], Vol. 6, N° 1 / mars 2022, mis en ligne le 30 mars 2022.

Impact of Inequality of Living Standards on Access to Housing for Urban Households in Morocco

Abstract

Since independence, Morocco has adopted housing strategies and programs aimed at the most disadvantaged groups and aimed at meeting several objectives: to increase the level of social development, to reduce poverty, precariousness, and vulnerability, particularly in the urban environment, and to provide everyone with housing that corresponds to their needs and financial capacities. The traditional role of housing policy was to improve housing conditions. Over the past 20 years, however, policymakers have become increasingly concerned about poverty, inequality, and social exclusion. In this context, the housing sector in Morocco has registered a remarkable dynamism. According to data from the 2014 General Census of Population and Habitat, the national housing stock was 8.86 million housing units, almost 70% of which were in urban areas. Thus, depending on the type of housing occupied in urban areas, the share of modern Moroccan houses and apartments increases, and we see a decrease in those of traditional houses and the rough or slum housing.

On the other hand, according to the report of the the Directorate of Financial Studies and Forecasts on public housing policy in Morocco, housing programs have experienced certain limits that threaten the development potential of the housing sector. This is mainly a shift in the target population and a mismatch between supply and demand in the housing market, especially for low-income people. Hence the need to initiate studies on the link between living standards and access to housing as well as on the socio-demographic factors of households to understand the mechanisms between consumer behavior and access to housing.

Studies on housing and income inequality suggest that huge differences in income harm housing conditions, particularly for low-income people. In this context, the debate on the relationship between access to housing and inequality of living standards continues to constitute one of the major issues of the public arena in Morocco, because of the influence of these two subjects on social cohesion and the socio-economic development of the country. Using data from the Household Panel Survey in 2017, this work empirically examines the link between inequality in living standards and housing conditions for urban households in Morocco. The results of the logit model show that the increase in inequality in living standards is reflected on the one hand by the increase in expenditure, the quality and the living space of housing for the rich, and by the decrease in expenditure, the quality and lack of overcrowding of housing for poor people. In Morocco, to have housing in the urban environment, the household will have the choice to live in a housing of quality and with sufficient living space but that requires a lot of expenses, or living in low-quality,

overcrowded housing that is 'on the other hand' affordable. Which is why more than half of lower-class households are suffering from housing quality and congestion problems.

Keywords: income inequality, access to housing, the logit model.

JEL classification : R21 ; D12 ; C25 ; D01

Résumé

Les études menées sur la question du logement et l'inégalité du revenu laissent entendre que d'énormes différences de revenu ont des effets négatifs sur les conditions du logement, notamment pour les personnes à faible revenu. Dans ce cadre, le débat sur la relation entre l'accès au logement et l'inégalité du niveau de vie ne cesse de constituer une des problématiques majeures de la scène publique au Maroc, et ce en raison de l'influence de ces deux sujets sur la cohésion sociale et sur le développement socioéconomique du pays.

En utilisant les données de l'enquête panel des ménages en 2017, le présent travail examine empiriquement le lien entre l'inégalité de niveau de vie et les conditions du logement pour les ménages urbains au Maroc. Les résultats obtenus du modèle 'logit' démontrent que l'augmentation de l'inégalité de niveau de vie se traduit d'une part, par l'augmentation des dépenses, de la qualité et de la surface habitable du logement pour les personnes riches, et par la baisse de dépenses, de la qualité et du non surpeuplement du logement des personnes pauvres d'autre part. Des conclusions qui constitueraient un apport efficace pour les décideurs de politiques publiques du logement.

Mots clés : Inégalité du revenu, Accès au logement, Modèle logit.

Introduction

Le droit de disposer d'un logement décent et adapté au bien-être social constitue une partie intégrante des droits économiques, sociaux et culturels (DESCS), qui ont été énoncés par l'Assemblée générale des Nations Unies en 1948 dans la Déclaration universelle des droits de l'homme et dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels en 1966, que le Maroc a officiellement signé.

Au Maroc, en dépit des efforts déployés par les pouvoirs publics pour améliorer les conditions de logement, les résultats de l'enquête logement 2012 montrent que le parc de logement national souffre des problèmes des surfaces et des dimensions minimales inférieurs aux normes réglementaires. Ainsi, plus de tiers du parc urbain national présente des problèmes d'insalubrité.

Par ailleurs, les résultats de l'enquête de 2012 affirment l'existence d'un lien très fort entre le type d'habitat et le niveau de revenu des ménages. En effet, les ménages ayant les revenus les plus faibles occuperaient des logements sommaires et insalubres. Aussi 74% de logements sont occupés par des ménages avec des revenus mensuels ne dépassent pas 4000 DH. Ce qui laisse supposer que l'augmentation de l'inégalité de revenu exacerberait les problèmes liés au logement au Maroc (El allam et Jekki, 2021).

En fait, la réflexion sur la relation entre le logement et l'inégalité du revenu n'est pas récente. Les premières analyses datent du 19^{ème} siècle avec les travaux d'Engel et Schwabe, deux statisticiens allemands qui ont formulé les premières lois sur la relation entre le revenu et les catégories de dépenses des ménages. Engel et Schwabe furent les premiers à énoncer des règles empiriques qui sous-tendent la relation entre les dépenses de logement et le revenu (Hulchanski, 1995).

La revue de littérature relative à la question de l'accès au logement et l'inégalité de revenu laisse apparaître que d'énormes différences de revenu se traduisent par des effets négatifs sur l'accessibilité au logement, surtout pour les personnes à faible revenu. Dans ce cadre, ce présent travail vise à étudier l'impact de l'inégalité du revenu sur la demande de services du logement urbain au Maroc, et de formuler d'après les résultats obtenus des recommandations pour l'action publique future.

Notre problématique peut être déclinée en deux axes d'investigations principaux qui se résument comme suit :

- Quels sont les effets de la disparité du revenu sur les conditions de logement dans le milieu urbain ?
- Quelle est la probabilité d'avoir un logement abordable et décent en fonction des facteurs socioéconomiques et démographiques dans le milieu urbain ?

En vue d'appréhender notre problématique et répondre à notre question de recherche principale, nous commençons par rappeler les principales théories mettant en relation les inégalités du niveau de vie et la demande de logement dans le but d'établir le cadre conceptuel qui sous-tendrait par la suite notre étude empirique qui cherchera à déceler d'une manière économétrique l'impact des variables socioéconomiques et démographiques sur les conditions du logement en milieu urbain pour le cas du Maroc.

Une deuxième section sera dédiée, à la présentation des données statistiques sur lesquelles porteront les tests, et à la spécification du modèle économétrique. Une dernière sera réservée, enfin à la présentation et à l'interprétation des résultats.

1. La revue de la littérature

A l'instar de beaucoup d'autres marchés, celui du logement, a été largement analysé dans le cadre de la théorie néoclassique qui a mis en exergue les facteurs qui motivaient les décisions de demande de logement des ménages, trois facteurs sont avancés : le prix ; le revenu et les goûts. Il n'en demeure pas moins, que le facteur revenu, constituait aux yeux de ces économistes néoclassiques, le facteur principal pour appréhender la demande de logement, pour qu'ils débouchent par la suite sur le concept d'inégalité de revenu et son impact sur l'accès au logement.

Récemment et historiquement, les débats sur la relation entre le revenu et l'accès au logement, suggèrent que l'augmentation des inégalités des revenus entraîne une baisse du bien-être des individus. Si un certain nombre de travaux ont montré une relation positive entre l'inégalité des revenus et le prix du logement (Rodda, 1994 ; Quigley et al, 2001), seules ceux de Matlack et Vigdor (2008) se sont penchés sur la question de l'abordabilité du logement pour les locataires, en testant empiriquement la relation qui puisse exister entre celle-ci et l'inégalité du revenu.

Les auteurs démontrent, en utilisant les données américaines, que l'inégalité n'est pas universellement associée à des coûts de logement élevés et une consommation réduite par les pauvres, mais que l'impact est plus manifeste au niveau des zones métropolitaines marquées par une faible élasticité de l'offre du logement et où le logement est considéré comme un bien de consommation indifférencié. Les auteurs rajoutent que dans ces conditions, une augmentation de la demande se traduit non seulement par celle des prix mais aussi par une

dégradation de la qualité de celui-ci et tout particulièrement pour les personnes à faible revenu.

De surcroît, les auteurs rajoutent que si l'offre de logement est élastique et que celui-ci est considéré comme étant un bien différencié, l'augmentation du revenu des personnes aisées pourrait accroître le prix du logement qui leur est destinés et baisser de celui réservé aux personnes à revenu faible.

L'ensemble de ces éléments suggère que l'étude des déterminants de l'abordabilité du logement, ne peut se faire d'une manière isolée.

Outre l'impact de l'inégalité du revenu sur l'abordabilité du logement, notre revue de la littérature, a mis en exergue l'effet de cet impact sur la consommation du logement en quantité et en qualité par les ménages à faible revenu.

Il est démontré ainsi, à travers les travaux de Dewilde et Lancee, (2013) ; Zhang et Zhang, (2015) ; et Dwyer, (2009), que dans les pays enregistrant de forte inégalité du revenu, celle-ci constituent des problèmes majeurs du logement pour les ménages à faible revenu, se traduisant non seulement par des phénomènes de surpopulation et de dégradation de la qualité du logement, mais aussi par une faiblesse de la consommation de ces derniers.

L'on déduit aisément, à travers les résultats des travaux qui précèdent que, un niveau de revenu disponible plus élevé permet aux individus des conditions de vie plus favorables moyennant l'accès à un logement de qualité contrairement aux ménages disposant d'un niveau u revenu faible.

L'effet de l'inégalité de revenu sur l'accès au logement a été traité d'une part par des macros données, en utilisant le logarithme du prix de logement comme variable dépendante et l'indice de Gini avec d'autres facteurs sociodémographiques comme des variables explicatives (Goda et Torres García, 2017). L'on peut utiliser aussi la qualité du logement et le surpeuplement comme des mesures de l'accès au logement et par conséquent il y aura trois variables dépendantes (Dewilde et Lancee, 2012). D'autre part, en utilisant les données au niveau micro, les auteurs ont utilisé comme variables dépendantes le logarithme de revenu résiduel et l'indicateur de la qualité de logement, et comme variables indépendantes, l'indice de Gini par région (chaque ménage prend la valeur de l'indice de Gini correspondante à sa région) et des données sociodémographiques sur les ménages (Matlack et Vigdor, 2008 ; Zhang et Zhang, 2015).¹

On rappelle, qu'on trouve rarement des études qui ont utilisé les classes de revenu des ménages au lieu de prendre un seul indicateur qui représente l'inégalité d'un ensemble de ménages. En 2009, avec des données sur les ménages aux Etats-Unis pour les années 1960,

¹ Comme au niveau macro la qualité du logement et le surpeuplement pourraient être des variables à expliquer.

1980 et 2000, Dwyer a examiné la relation entre la stratification du revenu et la consommation de logements dans un contexte à plusieurs variables. Dans ce sens elle a choisi la probabilité d'accession à une grande maison comme variable dépendante et les niveaux de revenu comme variable indépendante, elle a inclut également des variables sociodémographiques ayant une incidence sur le logement, comme la région, l'âge, la taille de la famille et la race. En 2014, une autre étude menée sur l'analyse du bien-être du logement² en fonction des classes sociales (la classe supérieure, moyenne et inférieure), et d'autres variables de contrôle comme l'âge du chef de ménage, le degré d'urbanisation de la région où vivent les ménages interrogés, la présence d'enfants et le nombre des salariés dans le ménage. Cette étude a été réalisée par Filandri et Olagnero en 2014 sur les ménages européens afin d'analyser les variations des conditions de logement par la classe sociale.

2. Données et méthode

2.1. Source de données et modèle d'analyse

2.1.1. Source de données

Les analyses contenues dans ce document sont basées sur les données relatives aux ménages urbains au Maroc en 2017 collectées par l'ONDH (Observatoire Nationale du Développement Humain), dans le cadre d'une enquête auprès des ménages marocains qui sont suivis à chaque passage. L'ONDH a réalisé cette enquête pour la première fois en 2012 sur des ménages qui sont choisis pour représenter l'ensemble de la population marocaine, et depuis lors, cinq vagues ont été effectuées (2012, 2013, 2015, 2017, et 2019).

2.1.2. Modèles d'analyse

Notre intérêt porte sur l'analyse au niveau micro de la relation entre la disparité du revenu et l'accès au logement au Maroc pour les locataires et les propriétaires dans le milieu urbain en 2017. Étant donné que les mesures de l'inégalité connaissent certaines limites (Lorenzo et Paolo, 2006 ; Louis de MESNARD, 1977), nous allons choisir une autre mesure de la disparité ; les quintiles de dépenses (Dwyer, 2009), tout en traitant la question de l'accès au logement en fonction des classes de niveau de vie (et non pas l'indice de Gini), et d'autres variables sociodémographiques.

2.2. Le choix des variables

Pour le choix des variables dépendantes et explicatives, nous faisons référence aux travaux de Dwyer (2009), Dewilde et Lancee (2012), Filandri et Olagnero, (2014) et Zhang et Zhang (2015).

² Certaines dimensions pertinentes pour mesurer le bien-être du logement sont les suivantes : la pression sur les ménages en raison du coût du logement ; le surpeuplement ; l'insuffisance du logement (la déficience structurelle ou l'absence d'installations de logement) ; la qualité du quartier ; et l'insécurité de l'occupation. Filandri & Olagnero, 2014.

2.2.1. Variables dépendantes

Notre variable dépendante est l'accès au logement qui est mesurée par trois indicateurs³ :

- L'abordabilité, cet indicateur renvoie au coût financier du logement qui doit se situer à un niveau qui ne menace pas la satisfaction des autres besoins fondamentaux (alimentation, santé, transport...). Les coûts afférents au logement comprennent le coût d'accès et les charges (eau, électricité...), rapporté au revenu du ménage, ils indiquent le taux d'effort que chaque ménage est appelé à consentir pour occuper le logement. Au Maroc, et d'après les travaux que nous avons pu mener, ce taux n'est pas encore défini. Par ailleurs, dans certains pays, ce taux est compris entre 30% et 40% (CCDH - PNUD, juillet 2010). La définition de ce taux au Maroc devrait prendre en considération les différences qui existent entre les ménages. Cependant, et d'après le Haut-Commissariat au plan (HCP), les dépenses d'habitation et d'énergie (les dépenses consacrées au logement) au Maroc absorbent une part estimée à près de 38% du total des dépenses, dans ce sens, nous supposons dans cette analyse que les dépenses relatives au logement ne doivent pas dépasser 38% pour que le logement soit abordable.
- la qualité : un logement est considéré comme étant non convenable si ses occupants ne disposent pas d'eau potable, d'installations d'assainissement suffisantes, d'une source d'énergie pour faire la cuisine, de chauffage, d'éclairage, d'un lieu de stockage pour la nourriture ou de dispositifs d'évacuation des ordures ménagères. De surcroît, un logement convenable doit se situer dans un lieu où existent des possibilités d'emplois, des services sociaux (santé, éducation,..) (CCDH - PNUD, juillet 2010).
- Le non surpeuplement ; une personne est considérée comme vivant dans un logement surpeuplé si le ménage ne dispose pas d'un nombre minimum de pièces.

« Un logement est considéré comme doté d'une surface habitable suffisante si chaque pièce est partagée par un maximum de deux personnes » (CCDH - PNUD, juillet 2010). Cette définition pose évidemment la question de la notion de pièce habitable selon la typologie du logement et selon le milieu (urbain/rural). Le nombre de pièces habitables ne précise ni la surface occupée ni la disposition de la pièce, mais les normes en vigueur imposent un minimum de 9 m². Les cuisines et les pièces humides ne sont pas incluses.

³ La construction des variables dépendantes dépend des données de l'enquête panel fournies par l'ONDH.

Rappelons à ce niveau que les trois mesures sont dichotomiques (abordable/inabordable, non surpeuplé/surpeuplé, qualité/ non qualité) et prennent la valeur «0» si le ménage souffre d'un accès au logement et «1» sinon⁴.

2.2.2. Variable indépendante

- Les classes de niveau de vie ont été mesurées souvent par la distribution du revenu (Dwyer, 2009), cependant la majorité des ménages marocains ne déclarent pas la vraie valeur de leur revenu, aussi, il est judicieux à l'instar d'autres travaux empiriques qui traitent de problématiques similaires, d'approximer cette variable par les dépenses qui représentent une autre mesure permettant d'estimer le niveau de vie de chaque ménage. Nous répartissons tous les ménages en groupes de taille égale, classés du plus bas au plus élevé afin d'obtenir la distribution des dépenses. Dans ce présent travail, nous allons utiliser les dépenses annuelles par tête comme mesure de niveau de vie de ménage au lieu de choisir les dépenses par ménage, en effet, cette dernière ne constitue pas toujours un indicateur idéal en raison de la variabilité dans la taille de ménage, et par conséquent la taille est utilisée comme déflateur de la dépense totale (HCP, enquête nationale sur la consommation et les dépenses des ménages 2000/2001). Nous donnons à tous les membres de ménage le même poids pour calculer les dépenses par tête.

2.2.3. Variables de contrôle

- variables catégorielles : Les variables catégorielles sont des variables qualitatives qui peuvent être divisées en deux groupes ou plus, mais il n'y a pas de rang entre ces catégories. Dans ce travail, les classes d'âge, l'état matrimonial, le niveau d'éducation, l'emplacement résidentiel et la taille de ménage représenteront les variables catégorielles.

2.3. La spécification du modèle

Au niveau de cette analyse nous estimerons trois modèles afin d'examiner la variation des mesures de l'accès au logement (abordabilité, la qualité et le non surpeuplement), en fonction de la distribution des dépenses et des variables sociodémographique. Par conséquent, nous utiliserons l'approche du choix discret⁵ avec la procédure 'logit' en incluant toutes les variables qui peuvent influencer les conditions de logement. Notre modèle pourrait être spécifié comme suit :

$$\ln(PY1/PY0) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \mu_i \quad (1)$$

Avec :

⁴ Pour plus de détails sur la construction des variables, voir l'annexe 1.

⁵ Les modèles de choix discrets sont utilisés pour modéliser les choix qu'un consommateur peut faire entre un ensemble limité de produits ou de services de rechange (les conditions du logement dans cette analyse).

- Y_i : c'est l'accès au logement qui peut être représenté par l'abordabilité, la qualité de logement ou le non surpeuplement.
- B_i : les coefficients du modèle à estimer.
- X_i : ce sont les variables explicatives (le niveau de vie, les classes d'âge, l'état matrimonial, le niveau d'éducation, la strate et la taille de ménage)

3. Les conditions de logement et l'inégalité de niveau de vie au Maroc

Notre objectif dans cette étape est de faire une modélisation économétrique de l'accès au logement en fonction de l'inégalité du niveau de vie en introduisant d'autres variables ayant une incidence sur le logement, et ce en utilisant la régression logistique. L'idée est de comparer la probabilité pour qu'un ménage ait un logement abordable et décent en rapport avec un autre ménage (dans notre cas c'est le ménage de référence (**Réf**)). Dans ce travail, et en se basant sur les travaux antérieures le ménage de référence est un ménage pauvre, avec une taille petite et a été dirigé par un chef célibataire, âgé moins de 31 ans, n'a aucun niveau d'éducation et se situe dans la strate sommaire et rural.

3.1 Estimation des modèles

Pour l'estimation des modèles, l'outil utilisé est le logiciel 'stata' qui nous a permis d'effectuer l'ensemble des tests et des traitements appropriés. Les résultats de l'estimation des coefficients de la régression logistique sont représentés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 1 : la régression logistique des trois modèles ; les coefficients.

Les variables		Modèle 1 (l'abordabilité)	Modèle 2 (la qualité)	Modèle 3 (le non surpeuplement)
Constante		2.341 (0.000)*	-2.236 (0.000)*	0.221 (0.468)
NV	Pauvre	Réf	Réf	Réf
	Relativement pauvre	0.119 (0.520)	0.513 (0.000)*	0.665 (0.000)*
	Moyen	0.107 (0.555)	0.607 (0.000)*	1.320 (0.000)*
	Moins aisé	0.146 (0.417)	0.792 (0.000)*	1.917 (0.000)*
	aisé	-0.084 (0.643)	0.788 (0.000)*	2.974 (0.000)*
AGE	<=30 ans	Réf	Réf	Réf
	De 31 à 49 ans	-0.141 (0.483)	1.014 (0.000)*	0.685 (0.002)*
	>=50 ans	-0.622 (0.002)*	1.251 (0.000)*	0.826 (0.000)*
EM	célibataire	Réf	Réf	Réf
	Marié	0.521 (0.002)*	1.044 (0.000)*	0.399 (0.112)
	Divorcé ou veuf	0.108 (0.552)	0.961 (0.000)*	0.747 (0.011)*

ED	Sans niveau	Réf	Réf	Réf
	NV faible	-0.056 (0.619)	0.261 (0.003)*	-0.049 (0.682)
	NV moyen	0.129 (0.279)	0.488 (0.000)*	0.052 (0.693)
	NV supérieur	-0.211 (0.144)	1.002 (0.000)*	0.499 (0.062)**
STR	Sommaire et rurale	Réf	Réf	Réf
	Luxe et moderne	-1.477 (0.000)*	2.489 (0.000)*	0.183 (0.478)
	Ancienne médina	0.146 (0.469)	0.647 (0.000)*	0.137 (0.403)
	Nouvelle médina	-0.165 (0.284)*	1.646 (0.000)*	0.311 (0.014)*
Taille	Petite	Réf		
	Moyenne	0.731 (0.000)*		
	Grande	0.947 (0.000)*		

Source : résultat des auteurs

* significatifs au seuil de 5%

** significatif au seuil de 10%

D'après la lecture du tableau ci-dessus et les tableaux de l'annexe 2 nous constatons que :

Pour le modèle 1, toutes les variables explicatives sont significatives sauf le niveau de vie. Ainsi, l'âge, le niveau d'éducation du chef de ménage et la strate influent négativement sur la probabilité d'avoir un logement abordable, tandis que les autres variables ont une influence positive.

Dans le modèle 2 ; toutes les variables explicatives sont significatives et ont une influence positive sur la probabilité d'accéder à un logement de qualité.

En ce qui concerne le modèle 3, les variables indépendantes sont significatives, et le niveau d'éducation du chef de ménage influe négativement sur le non surpeuplement du logement, par contre les autres variables ont une influence positive.

Pour les trois modèles, le test du rapport de vraisemblance indique que les variables explicatives impactent simultanément les conditions de logement.

3.2 La validité et la capacité prédictive du modèle :

Nous constatons que pour les trois modèles (voir l'annexe 3), la probabilité du test du Hosmer Lemeshlow est supérieure à 5% et par conséquent, l'ajustement global des modèles aux données est satisfaisant, cela veut dire que les taux d'événements observés correspondent aux

taux d'événements prévus. Ainsi, les trois modèles pouvaient prédire correctement un pourcentage assez fort (il dépasse 86% pour les trois modèles), et leur discrimination est acceptable (AUC >0.7). Nous pouvons affirmer que les trois modèles sont globalement significatifs.

Nous rappelons que dans les modèles binaires, seuls les signes des coefficients β sont interprétables en tant que tels, et les informations qu'ils fournissent restent limitées à la façon (positive ou négative) dont la probabilité varie par rapport à la situation de base donnée. Par conséquent, il pourrait être utile de calculer les rapports de côtes, qui constituent une autre façon (et parfois considérée comme la plus facile) d'interpréter les coefficients du modèle. En fait, les rapports de côtes expriment l'effet multiplicatif entre la probabilité, et non la probabilité elle-même. Nous fournissons ces ratios dans le tableau suivant :

Tableau 2 : la régression logistique des trois modèles ; les Odds Ratio.

Les variables		Modèle 1 (l'abordabilité)	Modèle 2 (la qualité)	Modèle 3 (le non surpeuplement)
Constante		10.395 (0.000)*	0.106 (0.000)*	1.248 (0.468)
NV	Pauvre	Réf	Réf	Réf
	Relativement pauvre	1.127 (0.520)	1.670 (0.000)*	1.944 (0.000)*
	Moyen	1.113 (0.555)	1.835 (0.000)*	3.743 (0.000)*
	Moins aisé	1.157 (0.417)	2.209 (0.000)*	6.803 (0.000)*
	aisé	0.918 (0.643)**	2.201 (0.000)*	19.588 (0.000)*
AGE	<=30 ans	Réf	Réf	Réf
	De 31 à 49 ans	0.867 (0.483)	2.759 (0.000)*	1.985 (0.002)*
	>=50 ans	0.536 (0.002)*	3.495 (0.000)*	2.284 (0.000)*
EM	célibataire	Réf	Réf	Réf
	Marié	1.685 (0.002)*	2.841 (0.000)*	1.491 (0.112)
	Divorcé ou veuf	1.114 (0.552)	2.261 (0.000)*	2.111 (0.011)*
ED	Sans niveau	Réf	Réf	Réf
	NV faible	0.944 (0.619)	1.299 (0.003)*	0.952 (0.682)
	NV moyen	1.138 (0.279)	1.629 (0.000)*	1.053 (0.693)
	NV supérieur	0.809 (0.144)	2.723 (0.000)*	1.648 (0.062)**
STR	Sommaire et rurale	Réf	Réf	Réf
	Luxe et	0.228	12.050	1.201

	moderne	(0.000)*	(0.000)*	(0.478)
	Ancienne médina	1.158 (0.469)*	1.910 (0.000)*	1.147 (0.403)
	Nouvelle médina	0.847 (0.284)*	5.190 (0.000)*	1.364 (0.014)*
Taille	Petite	Réf		
	Moyenne	2.078 (0.000)*		
	Grande	2.578 (0.000)*		

Source : résultat des auteurs

3.3 Les principaux résultats

D'après les résultats de l'estimation, nous remarquons qu'il existe une relation négative entre les dépenses et la qualité et le non surpeuplement de logement pour les ménages aisés et les ménages pauvres. Dans ce cadre nous pouvons affirmer que l'augmentation de l'inégalité se traduit principalement par une dégradation de la qualité et la diminution de la surface habitable de logement pour les ménages à revenu faible et par l'augmentation des dépenses de logement pour les ménages à revenu élevé.

Dans cette analyse nous avons utilisé un groupe de ménage hétérogène et qui consomme le logement d'une manière différenciée, alors une augmentation de l'inégalité augmente les dépenses pour un logement de qualité et avec une surface habitable suffisante, principalement demandé par les ménages à revenu élevé et baisse les dépenses de logement surpeuplé et de mauvaise qualité. Par conséquent les ménages avec un revenu faible choisissent de vivre dans un logement qui ne nécessite pas beaucoup des dépenses mais qui est en contrepartie non décent, ce qui engendre d'autres problèmes (liées à la santé, à l'éducation, etc) pour cette catégorie de la population.

De plus, nous remarquons que plus la taille de ménage augmente plus les dépenses de logement diminuent, et cette diminution est liée à l'économie d'échelle (Hourriez et Lucile Olier, 1998). En fait, puisque le logement est un bien collectif ayant une élasticité-taille faible, une augmentation de la taille de ménage se traduit systématiquement par une baisse des dépenses de logement.

De surcroît, l'âge et le niveau d'éducation du chef de ménage ont un rôle important pour déterminer la qualité et le non surpeuplement du logement. Concernant l'état matrimoniale du chef de ménage, 60% des chefs de ménage célibataires sont âgés plus de 30 ans et presque 66% d'entre eux se situent dans le cinquième quintile, aussi 84% d'entre eux dirige un ménage avec une taille petite ; c'est la raison pour laquelle les chefs de ménage célibataires sont plus susceptibles d'avoir un logement inabordable par rapport aux mariés.

Conclusion

Dans ce travail, en considérant le logement comme un bien de consommation, nous avons démontré que l'augmentation de l'inégalité du niveau de vie des ménages urbains au Maroc se traduit par deux effets opposés. En effet, une augmentation de niveau de vie prédit une augmentation (ou la diminution) à la fois de la qualité, de la surface habitable et des dépenses de logement pour les ménages riches (ou les pauvres).

Afin d'étudier la variation de l'accès au logement (l'abordabilité, la qualité et le non surpeuplement) entre les ménages urbains au Maroc, nous avons fait appel à une étude comparative entre les différentes catégories des ménages. Nos résultats affirment qu'il existe une divergence partagée entre toutes les différentes catégories des ménages en matière de l'accès au logement, en effet, la probabilité d'avoir un logement abordable et décent varie en fonction des caractéristiques socioéconomiques et démographiques des ménages.

Contrairement aux travaux qui suggèrent qu'une augmentation de l'inégalité entre les ménages se traduit par une augmentation du coût de logement pour les ménages à faible revenu, les résultats empiriques de ce travail montrent que pour les citadins au Maroc, et si nous faisons la comparaison entre les sommets de la distribution, il existe une relation positive entre le niveau de vie et les dépenses de logement. Cela signifie que, plus le ménage est riche, plus sa probabilité de dépenser pour le logement augmente. A cet effet, deux explications peuvent être avancées ; soit que les ménages les plus pauvres au Maroc ont tendance de dépenser plus en vêtements, en nourriture ou pour la santé, plutôt qu'en logement, soit les habitations qui sont demandées par les ménages pauvres ont moins de dépenses par rapport à celles des ménages riches. Par conséquent, une augmentation de l'inégalité de niveau de vie au Maroc, augmente la consommation des logements par les ménages riches ce qui explique l'accroissement des dépenses de logement pour cette catégorie de la population.

La conclusion importante de ce travail est que, pour les propriétaires et les locataires marocains dans le milieu urbain, les différences de niveau de vie influencent l'accès à un logement décent et abordable. Compte tenu de la tendance à la hausse des inégalités de niveau de vie et des difficultés financières auxquelles la plupart des pays sont confrontés, il s'agit d'un résultat important qui interpellerait en priorité les politiques publiques.

Le problème du secteur de l'habitat au Maroc réside dans le développement d'une offre de logement plus adéquate à la demande des ménages ; l'objectif de cette analyse était de sortir avec des recommandations qui favoriseraient la « démocratisation » de l'accès au logement :

Concernant l'accès à un logement abordable, il est indispensable de réguler le marché de l'habitation pour faciliter l'entrée des ménages à faible revenu, d'identifier des mécanismes de la baisse du coût de logement, et de diversifier l'offre de logement pour répondre à toutes les

catégories de la population. Ainsi, il faut accroître le rythme de la construction pour les années à venir afin de répondre à la demande en logements moyennant la participation de tous les acteurs (les collectivités locales, le secteur privé et communautaire (associations, amicales)).

La question de logement dans le milieu urbain constitue un enjeu majeur pour le rétablissement de la stabilité et la cohésion sociale, en effet les décideurs politiques doivent accorder plus d'attention aux liens entre les conditions de logement, l'inégalité et le niveau de vie des ménages.

Références bibliographiques

- Au Plan, H. C. (2000). Enquête nationale sur la consommation et les dépenses des ménages 2000-2001-Rapport de synthèse. <https://www.hcp.ma>
- Aoulad Ali, R. et TAGMA, M. (2019). La politique publique de l'habitat : vers des nouvelles perspectives. DEPF ETUDE, page, 33 et 34.
- <https://www.finances.gov.ma/Publication/depf/2020>
- Danziger, S., & Gottschalk, P. (1986). Do rising tides lift all boats? The impact of secular and cyclical changes on poverty. *The American Economic Review*, 76(2), 405-410.
- Dewilde, C., & Lancee, B. (2012). *GINI DP 32 : Income Inequality and Access to Housing in Europe* (No. 32). AIAS, Amsterdam Institute for Advanced Labour Studies.
- Dwyer, R. E. (2009). The McMansionization of America? Income stratification and the standard of living in housing, 1960–2000. *Research in Social Stratification and Mobility*, 27(4), 285-300.
- EL ALLAM, A., & JEKKI, H. (2021). LES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT URBAIN AU MAROC : CONTEXTE, REALISATIONS ET INSUFFISANCES. *Revue d'Etudes en Management et Finance d'Organisation*, 6(13).
- Filandri, M., & Olagnero, M. (2014). Housing inequality and social class in Europe. *Housing Studies*, 29(7), 977-993.
- Goda, T., & Torres García, A. (2017). The rising tide of absolute global income inequality during 1850–2010: is it driven by inequality within or between countries?. *Social Indicators Research*, 130(3), 1051-1072.
- Hourriez, J. M., & Olier, L. (1998). Niveau de vie et taille du ménage : estimations d'une échelle d'équivalence. *Économie et statistique*, 308(1), 65-94.
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10(4), 471-491.
- Lorenzo, G. B., & Paolo, L. (2006). Analyse d'inégalité : l'indice de Gini. *Rome : FAO*.
- De Mesnard, L. (1997). *A propos des problèmes causés par les indices de mesure d'inégalité de Gini et de Kakwani* (Doctoral dissertation, Laboratoire d'analyse et de techniques économiques (LATEC)).
- Matlack, J. L., & Vigdor, J. L. (2008). Do rising tides lift all prices? Income inequality and housing affordability. *Journal of Housing Economics*, 17(3), 212-224.

- Isaac, M., Allen, M., & Mary, S. (1991). The economic theory of housing demand: a critical review. *Journal of Real Estate Research*, 6(3), 381-393.
- PNUD, (2019). « Le droit au développement au Maroc. Entre Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels et Objectifs du Millénaire pour le Développement ». CCDH.
- Rodda, D. T. (1994). *Rich man, poor renter: A study of the relationship between the income distribution and low-cost rental housing*. Harvard University.
- Quigley, J. M., Raphael, S., & Smolensky, E. (2001). Homeless in America, homeless in California. *Review of Economics and Statistics*, 83(1), 37-51.
- Zhang, C., & Zhang, F. (2015). Effects of Housing Prices on Income Inequality in Urban China. *Critical Housing Analysis*, 2(2), 11.