

# Logement social : des locataires plus âgés et plus modestes

Karl Even, Josée Rakotomalala, Annelise Robert (SESP)

SESP en bref

Depuis 1999, l'âge moyen des locataires sociaux a progressé plus vite que celui de la population dans son ensemble. La taille moyenne des ménages a diminué tandis que la surface des logements a légèrement augmenté. Ceci a entraîné un recul de la suroccupation, mais aussi une progression du nombre de logements sous-peuplés alors que la mobilité est restée faible.

Les revenus imposables de ces locataires sont plus faibles et progressent moins vite que ceux des locataires du parc privé. Ils évoluent comme les prix mais moins vite que les barèmes des plafonds de ressources, indexés sur le SMIC. En conséquence, la part des locataires « très sociaux », disposant de revenus imposables inférieurs à 60 % des plafonds, augmente.

La durée moyenne d'occupation du logement reste stable. Elle est moins élevée chez les locataires très sociaux que chez ceux percevant des revenus supérieurs aux plafonds de ressources.

En 2005, l'âge moyen de la personne de référence du foyer fiscal est de 49,8 ans dans le parc locatif social. Il est plus élevé d'un an dans les HLM que dans les logements détenus par les sociétés d'économie mixte, SEM (définitions). Il s'est accru de 1,3 an depuis 1999.

*L'âge moyen du locataire social augmente davantage que celui de la population*

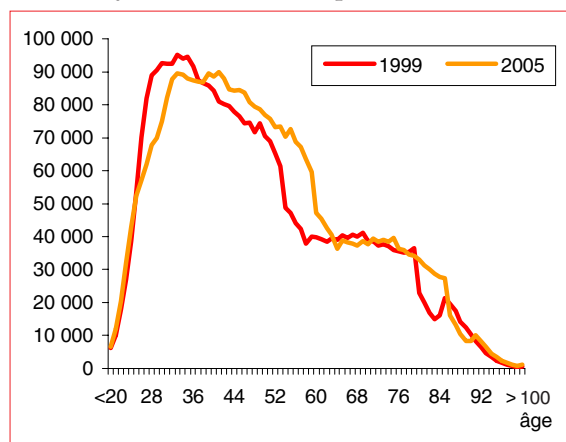
Le locataire du parc locatif social est plus âgé de cinq ans que celui du parc privé où l'âge moyen a diminué au cours de la période.

Le locataire social reste cependant plus jeune que la personne de référence de l'ensemble des résidences principales (53,3 ans) même si celle-ci « vieillit » moins vite (sur la période d'observation, l'âge moyen de cette dernière n'a augmenté que de 0,5 an).

Le vieillissement moyen des locataires sociaux résulte du recul de la part des 25-40 ans. Les effectifs de chaque âge, dans cette tranche d'âge diminuent, la part de l'ensemble de cette tranche d'âge passant de 37,6 % à 32,5 %. Les effectifs de chaque âge entre 41 et 62 ans ont en contrepartie progressé, la part de cette tranche passant de 36,2 % à 41,0 % (figure 1). La part des moins de 25 ans et celle des 63 ans ou plus sont restées quasi inchangées, progressant très marginalement.

Ces mouvements n'affectent pas la géographie du parc social (encadré 1) : le recul des moins de 30 ans s'effectue dans toutes les régions. La localisation des plus de 65 ans reste située sur la bordure ouest du territoire, sur l'axe Lyon-Bordeaux et le long de la bordure est du Massif-Central.

## 1 Répartition par âge de la personne de référence des foyers fiscaux dans le parc social



Source : Filocom 2005

*Taille du ménage et surface du logement ne correspondent pas toujours*

Conséquence de ce vieillissement et de l'évolution des compositions familiales, la taille des ménages par logement diminue. Elle passe de 2,60 personnes en moyenne en 2001 à 2,46 en 2005 mais est supérieure à celle des locataires du privé qui est de 1,90 personne en 2005. Pour accueillir ces ménages de taille plutôt élevée, le parc social offre des logements contenant davantage de pièces que ceux du parc privé, parc au sein duquel les logements de une et deux pièces prédominent.

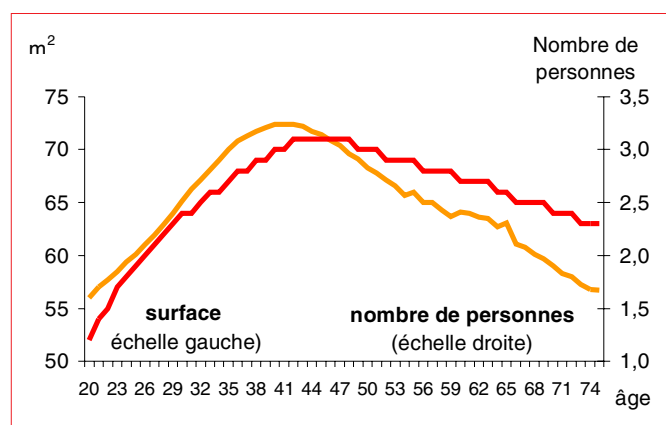
Alors que la taille des ménages diminue, la surface des nouveaux logements sociaux progresse depuis le début des années 2000, influant sur l'occupation des



logements. Les logements du parc HLM sont plus fréquemment des logements de trois et quatre pièces que ceux détenus par les SEM. Il en résulte une surface moyenne plus élevée (de 3 m<sup>2</sup>). Ils accueillent en revanche plus fréquemment des familles nombreuses, de sorte que le nombre de pièces par personne est moins élevé que dans les logements des SEM.

La surface moyenne des logements ne correspond pas non plus toujours à la taille moyenne des familles, générant des écarts de situation. A 65 ans les ménages regroupent 2,31 personnes qui vivent dans un logement de 66 m<sup>2</sup>, alors que dans cette même surface logent 2,9 personnes dont le chef de famille est âgé de 34 ans (figure 2).

## 2 Nombre de personnes par ménage et surface selon l'âge de la personne de référence dans le parc social en 2005



Source : Filocom 2005

Lecture : les ménages locataires dont la personne de référence a 41 ans en 2005 sont composés de 3,24 personnes et disposent de 69 m<sup>2</sup> (médiane).

## Le surpeuplement régresse et le sous-peuplement progresse

En 2005, 4,1 % des ménages du parc social (contre 4,6 % en 1999) sont en situation de suroccupation, dont 1,5 % en « suroccupation lourde » (définition des seuils). La suroccupation augmente avec l'âge pour culminer dans la tranche d'âge 55-65 ans.

Le phénomène de suroccupation est moins fréquent que dans le parc locatif privé, où il atteint 5,8 % des ménages, et où il concerne toutes les tranches d'âge jusqu'à 65 ans.

Au sein du parc social, la suroccupation est moins importante dans les HLM (3,7 %) dont la taille est plus grande que dans les logements du parc des SEM.

La suroccupation lourde (58 000 logements en 2005) est très présente en Île-de-France (60 % des cas de suroccupation) et dans les principales métropoles.

Le phénomène est multiforme : il concerne à la fois des logements de une pièce où logent des familles souvent peu ou moyennement nombreuses (40 % des cas de suroccupation si l'on exclut les ménages d'une personne résidant dans un logement d'une pièce de faible surface), mais aussi des familles très nombreuses (sept personnes et plus) dans près de la moitié des cas (figure 3). L'ancienneté d'occupation de ces locataires est inférieure à celle des locataires de l'ensemble du parc social et la quasi totalité d'entre eux ont des revenus imposables inférieurs à 60 % du plafond de ressources du prêt locatif à usage social (PLUS).

## 3 La suroccupation lourde selon la taille du ménage et du logement dans le parc social

en %

		Nombre de pièces					Total
		1	2	3	4	5 et +	
Nombre de personnes	1	4,0	-	-	-	-	4,0
	2	10,8	0,1	-	-	-	10,9
	3	6,8	0,4	-	-	-	7,2
	4	7,3	1,7	0,1	-	-	9,1
	5	5,0	3,1	0,6	0,1	-	8,8
	6	3,3	3,5	3,1	0,2	-	10,1
	7	1,9	2,1	4,3	1,5	-	9,8
	8	1,2	1,2	4,5	3,2	0,2	10,3
	9 ou +	2,2	1,8	6,5	13,3	6,0	29,8
	Total	42,5	13,9	19,1	18,3	6,2	100,0

Source : Filocom 2005

Lecture : 6,8 % des ménages en situation de suroccupation lourde sont des ménages constitués de trois personnes résidant dans un logement d'une pièce.

En parallèle, le sous-peuplement progresse : en 2005, 47 % des personnes seules résident dans des logements de trois pièces ou plus, contre 44 % en 1999 ; 14 % logent dans des quatre pièces et plus contre 13 % (soit 190 000 logements – dont 175 000 pour le secteur HLM – contre 150 000 en 1999).

### Définitions retenues des seuils de suroccupation

Suroccupation:  $9 \leq \text{surface} \leq 16 + 11 (n-1)$

Dont suroccupation lourde :  $\text{surface} \leq 9n$

$n$  est le nombre de personnes par ménage

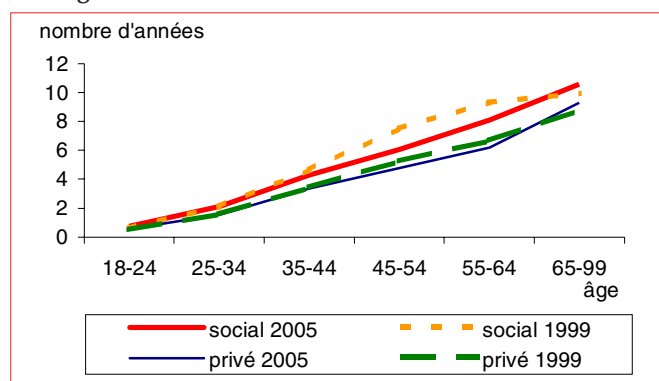
la surface est exprimée en m<sup>2</sup> habitables

## L'ancienneté d'occupation diminue pour les 35-64 ans

En 2005, l'ancienneté moyenne d'occupation du logement est de 5,9 années. Elle s'établissait à 6,0 années en 1999. Elle est plus élevée que dans le parc privé (3,8 années). Cette différence est structurelle et vaut pour toutes les classes d'âge (figure 4). L'ancienneté d'occupation a diminué pour la tranche 45-64 ans et progressé pour les 65 ans ou plus. Elle est d'autant plus forte que l'âge de la personne de référence du ménage est élevé (d'environ deux années par tranche d'âge de dix ans).

Les locataires très sociaux résident en moyenne depuis 5,4 ans dans leur logement, contre 7,7 ans pour les locataires au-dessus des plafonds de ressources.

## 4 Ancienneté d'occupation du logement (en années) selon l'âge



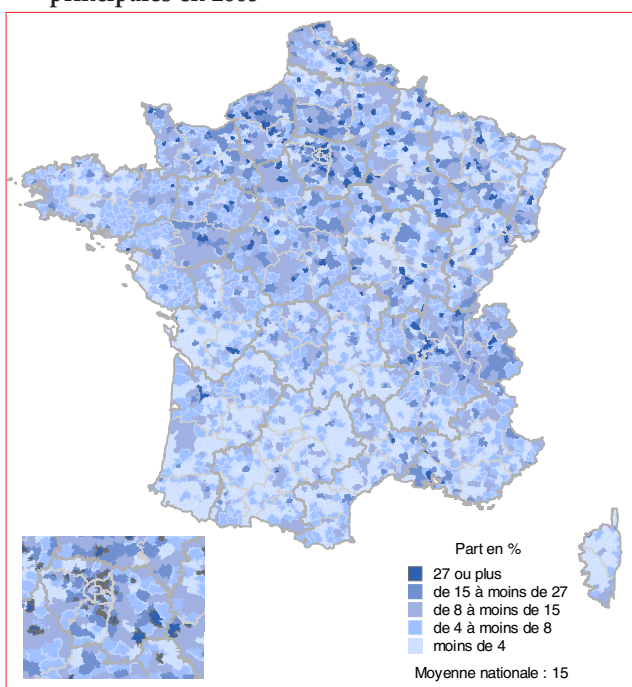
Source : Filocom 1999 et 2005

### Un parc social vieillissant

Le parc social (*définition*) est inégalement réparti sur le territoire métropolitain (*figure 5*). Son implantation essentiellement industrielle et urbaine (davantage que ce n'est le cas pour le parc locatif privé) s'est dessinée lors des périodes de forte construction des années 60 et du début des années 70. C'est en Île-de-France, dans l'Oise, en Seine-Maritime, le long de la frontière belge et en Rhône-Alpes que la densité en logements sociaux est la plus élevée parmi les résidences principales.

Cette part urbaine déjà élevée continue de s'accroître dans la période récente. En 2005 les agglomérations de 50 000 habitants et plus accueillent 80,4 % des logements sociaux, contre 80,0 % en 1999. 65,3 % des logements sont situés dans des agglomérations de 200 000 habitants et plus (contre 64,4 % en 1999).

### 5 Logements locatifs HLM et SEM parmi les résidences principales en 2005



Source : MEDAD/SESP, Filocom 2005

### Les ménages les moins mobiles sont de petite taille et habitent dans de grands logements

1 400 000 locataires du parc locatif social n'ont pas changé de logement entre 1999 et 2005, soit plus du tiers de l'ensemble. Parmi eux la part des 65 ans et plus est sur-représentée par rapport à son poids dans l'ensemble. 72 % des ménages les moins mobiles sont composés de une ou deux personnes et 73 % n'ont pas d'enfants.

Ces ménages habitent dans des logements plus grands que la moyenne : 66 % de ces logements ont trois ou quatre pièces et 8 % ont cinq pièces ou plus. Leur revenu par unité de consommation est très légèrement supérieur à la moyenne.

### Des revenus imposables de plus en plus modestes...

Les locataires du parc locatif social déclarent en moyenne un revenu imposable inférieur à celui de l'ensemble de la population. 51 % d'entre eux appartiennent aux trois premiers

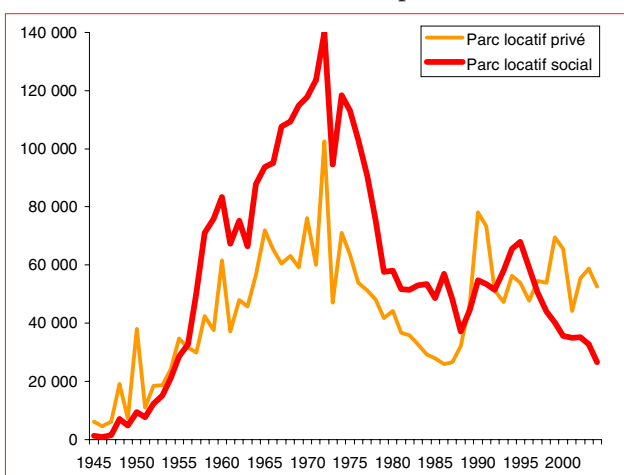
### Moins de nouveaux logements que dans le parc privé

Le rythme des constructions neuves dans le parc social, qui s'était hissé au milieu des années 1990 au-dessus de 60 000 logements par an, s'est considérablement infléchi depuis pour s'établir autour de 35 000 (*figure 6*). Depuis dix ans, le nombre de constructions dédiées au parc social est inférieur à celui des logements consacrés au parc locatif privé (55 000 constructions annuelles).

Cet écart s'atténue depuis 2005 avec la remontée du nombre de constructions neuves dans le parc social (période au delà de celle couverte par l'étude).

L'intervention de l'État sur les logements sociaux a pourtant été croissante : les dépenses publiques pour la construction, l'acquisition et l'amélioration du parc locatif social ont progressé au cours des années récentes : 400 millions d'euros en 2001, 446 en 2002, 474 en 2003. L'amélioration du parc s'est accompagnée d'une amplification du nombre de démolitions, 7 200 en 2002, 8 500 en 2003 et 12 500 en 2004, selon l'Union sociale pour l'habitat).

### 6 Nombre de logements des parcs locatifs social et privé selon l'année de construction depuis 1945



Source : Filocom 2005

Nota : le parc locatif privé ne comprend ici que les bailleurs personnes physiques

déciles de la distribution des revenus imposables par unité de consommation (contre 20 % des propriétaires occupants et 36 % des locataires du secteur privé), même si 10 % des locataires se situent dans les trois déciles les plus élevés. Cette situation s'accroît : ils étaient respectivement 49 % et 11 % dans ces groupes extrêmes en 1999.

### ... qui augmentent moins que les plafonds de ressources

Les locataires sociaux se concentrent davantage dans le bas de l'échelle des revenus relativement aux ménages des autres parcs. La progression de leur revenu imposable médian est plus faible que celle des occupants du parc locatif privé (+ 11,7 % entre 1999 et 2005 contre + 15,8 %). Elle est en outre significativement inférieure à celle des plafonds de ressources sur la même période (+ 22,5 %). La revalorisation de ces plafonds, calée sur celle du salaire minimum, a été particulièrement élevée sur cette période, augmentant mécaniquement le périmètre des ménages potentiellement éligibles, mais aussi la part des locataires dits « très sociaux », ceux disposant de revenus imposables inférieurs à 60 % du plafond.



## De plus en plus de locataires « très sociaux »

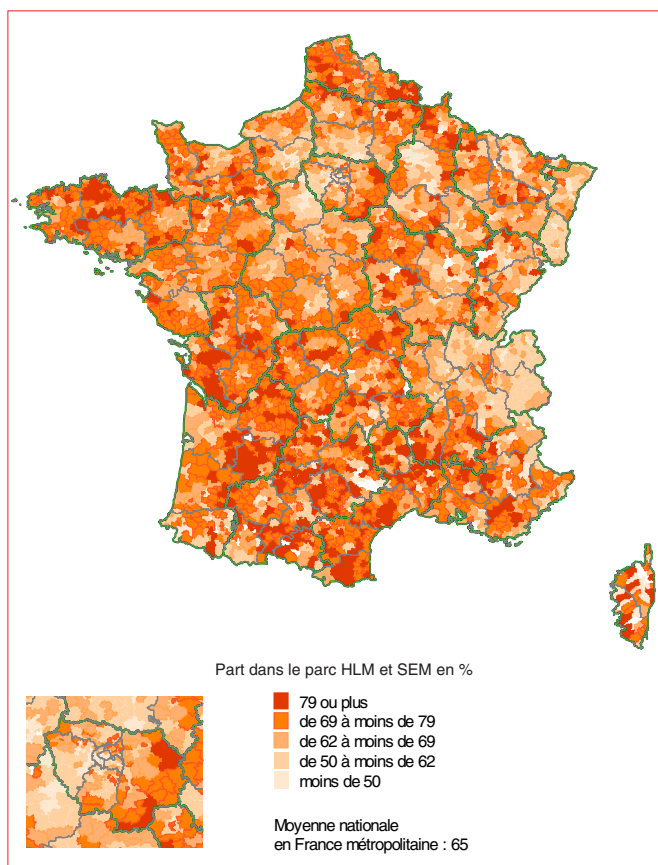
La part de ces locataires très sociaux progresse de 7 points entre 1999 et 2005, passant de 58 % à 65 % ; elle est particulièrement forte dans le Sud (figure 7). Elle demeure plus importante que celle observée dans le parc locatif privé (40 %, en hausse elle aussi, mais de 3,5 points).

Cette augmentation s'explique par celle de la part des ménages « très sociaux » au sein des locataires n'ayant pas changé de logement (qui passe de 55 % à 60 %). Elle résulte aussi des mouvements de sorties et d'entrées dans le parc : parmi les ménages qui logeaient dans un logement social en 1999 et qui l'ont quitté depuis, 60 % étaient très sociaux. Les ménages qui occupent ces mêmes logements en 2005 sont 68 % à être très sociaux.

## Des niveaux de revenus variant selon les zones d'habitation

Les revenus des locataires sociaux de Paris intra-muros sont 60 % plus élevés que ceux des locataires de province, et 20 % plus élevés que ceux de l'Île-de-France hors Paris. Cette différence est prise en compte dans le calcul des montants de plafonds selon les régions (où sont distingués Paris, l'Île-de-France hors Paris et la province), mais de façon moins accentuée que les écarts de revenus.

## 7 Part des ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM en 2005



Source : MEDAD/SESP, Filocom 2005

## Définitions et sources

Le **champ** retenu comprend le parc HLM auquel sont ajoutés les logements détenus par les sociétés d'économie mixte, SEM, qui détiennent 12 % du parc social. L'étude portant sur l'occupation, seuls les logements occupés sont conservés. Les propriétaires occupant un HLM ou un logement détenu par une SEM sont aussi exclus. Au total le parc social étudié contient 4,0 millions de logements en 2005 et abrite 9,8 millions de personnes.

**FILOCOM** (Fichier des logements par commune) est un fichier élaboré par la direction générale des impôts. Il est obtenu par l'appariement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier des propriétés bâties, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

FILOCOM présente la particularité de contenir à la fois des informations quantitatives et localisées sur le parc de logements (durée d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface du logement), mais aussi sur ses occupants (variables de nature démographique, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus).

Les revenus sont les revenus imposables nets de tous les occupants du logement toutes déductions autorisées effectuées (10 %, 20 %, charges, pensions, etc.). Ils ne comprennent pas les diverses aides non imposables perçues telles que les prestations familiales ou le RMI.

La mesure de la **mobilité** n'est pas triviale : on peut privilégier la notion de rotation entre deux dates (on ne s'occupe alors que des logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés « logements permanents »), ou bien la notion d'emménagement (on ne tient donc pas compte de la situation du logement avant, en retenant les logements permanents mais aussi les nouveaux logements, qu'ils soient issus de la construction neuve ou qu'ils aient été précédemment vacants). C'est la première définition qui est utilisée ici.

## Pour en savoir plus

Compte provisoire du logement en 2005, dossier « L'occupation du parc social : une caractérisation avec le fichier Filocom », décembre 2006.

Secrétariat général  
Direction des affaires économiques et internationales  
Service économie, statistiques et prospective  
Tour Pascal A 92055 La Défense cedex

Téléphone : (33/0) 1 40 81 13 15  
Télécopie : (33/0) 1 40 81 13 30  
www.statistiques.equipement.gouv.fr

Directeur de la publication : Françoise MAUREL  
Rédacteur en chef : Laurence DEMEULENAERE  
Conception maquette : Catherine GROSSET  
ISSN : 1776-2626