

Le logement des immigrés en 1996

Julien Boëldieu et Suzanne Thave,
cellule Statistiques et études sur l'immigration, Insee

Les conditions de logement des ménages immigrés sont très différentes de celles des autres ménages. Moins souvent propriétaires de leur logement, ils sont plus présents dans le secteur locatif social, et notamment HLM. Les caractéristiques de ce parc correspondent particulièrement au profil social et familial de la population immigrée, composée en grande partie de familles nombreuses aux faibles revenus. Les HLM accueillent ainsi près de la moitié des ménages immigrés locataires, en particulier dans les logements les plus anciens. Et ceux qui sont en attente d'un logement HLM depuis au moins trois ans sont deux fois plus nombreux que la moyenne.

Les deux millions de ménages immigrés représentent 8,4 % de l'ensemble des ménages. L'histoire de l'immigration en France a conduit à leur concentration dans les zones industrielles, en particulier en Ile-de-France. Ils sont en grande majorité citadins : les trois quarts d'entre eux habitent dans une unité urbaine de plus de 100 000 habitants contre moins de la moitié pour l'ensemble des ménages. Leur habitat est essentiellement collectif : 63 % des

ménages immigrés vivent en appartement, contre 44 % pour l'ensemble des ménages. Les immigrés actifs sont souvent ouvriers ou employés, et leur taux de chômage est très supérieur à la moyenne. Les ménages dont la personne de référence exerce ou a exercé une profession d'ouvrier représentent 31,2 % de l'ensemble des ménages et 51,4 % des ménages immigrés. Cette répartition induit des différences sur le niveau des revenus des ménages immigrés. En 1996, le revenu annuel moyen par unité de consommation des ménages immigrés est de 64 800 francs : il est inférieur de 22 % au revenu moyen de tous les ménages. Parmi les 20 % de ménages qui ont le revenu annuel par unité de consommation le plus bas, inférieur à 50 400 francs, près d'un sur six est un ménage immigré.

Les locataires : 38 % des ménages en France, mais 54 % des ménages immigrés

La location reste incontournable pour la plupart des immigrés, soit à leur arrivée en France, soit parce qu'ils pensent n'y rester que provisoirement, soit parce qu'ils n'ont pas les moyens d'acheter un logement : 54 % des ménages immigrés sont locataires d'un logement loué vide contre 38 % de l'ensemble des ménages (*graphique 1*). Au total, les ménages immigrés représentent seulement 5,8 % des propriétaires et 15 % des locataires en HLM.

La répartition selon le statut d'occupation est liée au lieu de naissance et à la durée du

① Les ménages immigrés moins souvent propriétaires



Source : enquête Logement 1996, Insee

séjour, qui distinguent les diverses vagues d'immigration. Parmi les immigrés des vagues les plus anciennes, beaucoup sont devenus propriétaires. Les originaires d'Europe, par exemple, le sont en grande majorité : 65 % pour les originaires d'Italie, 60 % pour ceux d'Espagne. Les ménages originaires du Portugal, dont l'effectif arrive en tête avec plus de 300 000, sont également nombreux à être propriétaires, bien qu'arrivés plus tard que les précédents : près d'un sur deux habite son propre logement.

Un loyer plus faible dans le secteur social grâce aux aides

Dans le secteur privé, 42 % des ménages locataires immigrés font partie des 20 % des ménages aux revenus les plus faibles (revenu annuel par unité de consommation inférieur à 50 400 francs en 1996). Les loyers y sont élevés, et les ménages immigrés leur consacrent 35 % de leurs revenus, avant prise en compte des aides au logement, contre

31 % pour l'ensemble des ménages (*graphique 2*). La part nette des loyers dans le revenu, c'est-à-dire compte tenu des aides au logement, se situe autour de 22 %, pour les immigrés comme pour l'ensemble de la population.

C'est dans le secteur social que sont logés les ménages immigrés qui ont les revenus les plus bas. Le revenu moyen d'un ménage immigré y est de 47 200 francs par an et par unité de consommation, soit près de 18 000 francs de moins que celui de l'ensemble des ménages habitant le parc social. La part brute du loyer des locataires immigrés est de 21 %. Les aides au logement, dont certaines sont spécifiques au secteur social, divisent cette part par trois ; la réduction n'est que de moitié pour l'ensemble des ménages, aboutissant à un taux d'effort net de 10,3 % contre 6,7 % pour les immigrés.

Un ménage immigré sur trois loge dans le secteur social

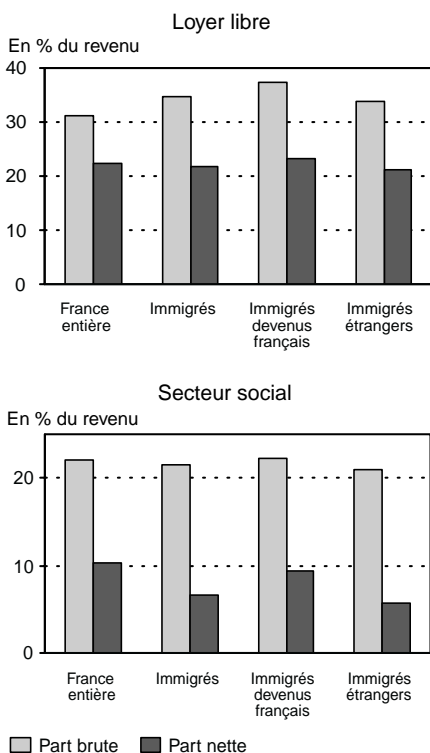
En 1996, 592 000 ménages immigrés sont locataires du secteur social, soit 14,4 % de l'ensemble des ménages qui y vivent. Le parc social, composé essentiellement de logements HLM, abrite près d'un ménage immigré sur trois ; le taux est inférieur à un sur six pour l'ensemble des ménages.

L'accueil des familles nombreuses concerne particulièrement les ménages immigrés. La taille moyenne des ménages immigrés est de 3,1 personnes, soit 0,6 personne de plus que celle de l'ensemble des ménages. Parmi les ménages dont la famille principale est composée d'un couple et d'au moins trois enfants, près d'un sur cinq est un ménage immigré. Ainsi, plus d'un ménage immigré sur deux logés par le secteur social est un couple avec enfant(s) contre seulement un sur trois pour l'ensemble de la population et les couples avec trois enfants ou plus sont relativement trois fois plus nombreux (*graphique 3*).

Les ménages immigrés ouvriers sont plus souvent locataires de logements sociaux : 64 % contre 44 % pour l'ensemble des ménages ouvriers.

Les immigrés du Maghreb sont très présents dans le secteur social : il en accueille en moyenne un sur deux. Les immigrés d'Asie, d'Amérique ou d'Europe, en particulier de l'Union européenne, y sont peu représentés. Dans Paris, où le secteur social reçoit un faible nombre de ménages, un sur cinq est immigré. Environ 36 % des ménages immigrés habitant dans la petite couronne ou dans les communes périphériques des unités urbaines d'au moins 100 000 habitants sont locataires de ce secteur.

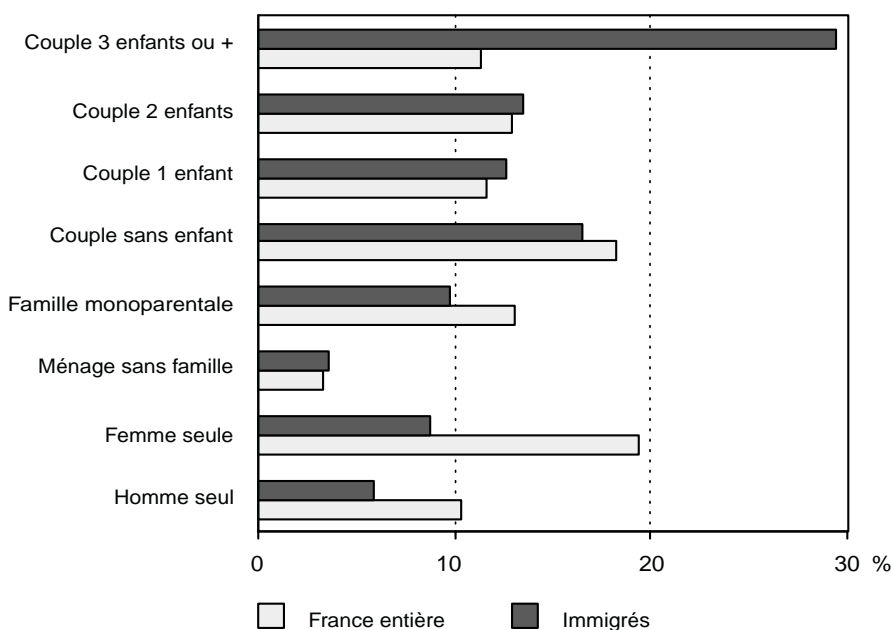
② Un coût du logement moins élevé grâce aux aides dans le secteur social



Part brute : part des loyers dans le revenu annuel déclaré par les ménages ; part nette : part des loyers moins les aides au logement dans ce même revenu.

Source : enquête Logement 1996, Insee

③ Secteur social : plus de familles nombreuses chez les immigrés



Source : enquête Logement 1996, Insee

Une forte présence des immigrés dans le parc ancien des HLM

En 1996, le secteur HLM accueille 27,9 % des ménages immigrés, soit 548 000 ménages. Ils représentent 48 % des ménages immigrés locataires et 15 % de l'ensemble des ménages vivant en HLM. Plus de la moitié des ménages immigrés en HLM ont, en 1996, un revenu annuel par unité de consommation inférieur à 50 400 francs.

Les ménages immigrés sont concentrés dans le parc ancien : les trois quarts vivent dans des immeubles construits avant 1975, contre moins des deux tiers en moyenne. Ils sont certes peu mobiles : 33 % sont arrivés dans leur logement depuis au moins 12 ans, contre 29 % pour l'ensemble des ménages vivant en HLM. Mais ils sont également plus nombreux parmi les derniers installés dans les immeubles construits avant 1975 : 17 % des ménages qui ont emménagé dans la période 1993-1997 sont des ménages immigrés. A l'opposé, seulement 10 % se sont installés dans l'habitat construit après 1975.

Les ménages originaires d'Algérie constituent l'effectif le plus important des ménages immigrés après celui des originaires du Portugal. La moitié des ménages originaires d'Algérie résidant en France est locataire HLM. Recrutés comme ouvriers dans les secteurs industriels, ces immigrés ont eu accès

aux logements HLM dans les années soixante-dix. Ne considérant pas leur installation en France comme définitive ou n'ayant pas les moyens d'acheter un logement, ils sont peu mobiles : 36 % sont locataires de leur logement depuis au moins 12 ans.

A revenu, taille du ménage, âge de la personne de référence, catégorie socio-professionnelle identiques, la probabilité d'habiter en HLM est plus forte pour les ménages immigrés dont la personne de référence est originaire d'Algérie que pour un ménage dont la personne de référence n'est pas immigrée. Par contre, elle est plus faible pour les originaires de la plupart des autres pays que pour les originaires d'Algérie.

La population du secteur social a vieilli depuis 12 ans ; en 1996, l'âge moyen des personnes de référence locataires HLM s'élève à 46,6 ans. Pour les seuls locataires immigrés, moins mobiles, cet âge atteint 49,7 ans : près d'un sur trois a entre 50 et 64 ans. Pour cette tranche d'âge la proportion de ménages immigrés en HLM est 2,5 fois plus forte que leur part dans l'ensemble des ménages. Mais l'âge moyen des personnes vivant dans les ménages immigrés en HLM est inférieur de 2,5 ans à l'âge moyen des personnes en HLM, qui est de 30,9 ans, du fait de la présence d'un plus grand nombre d'enfants dans ces ménages : plus de la moitié des personnes composant ces ménages sont des enfants. On trouve également proportionnellement plus de personnes avec d'autres liens

familiaux ou des amis de la personne de référence dans ces ménages.

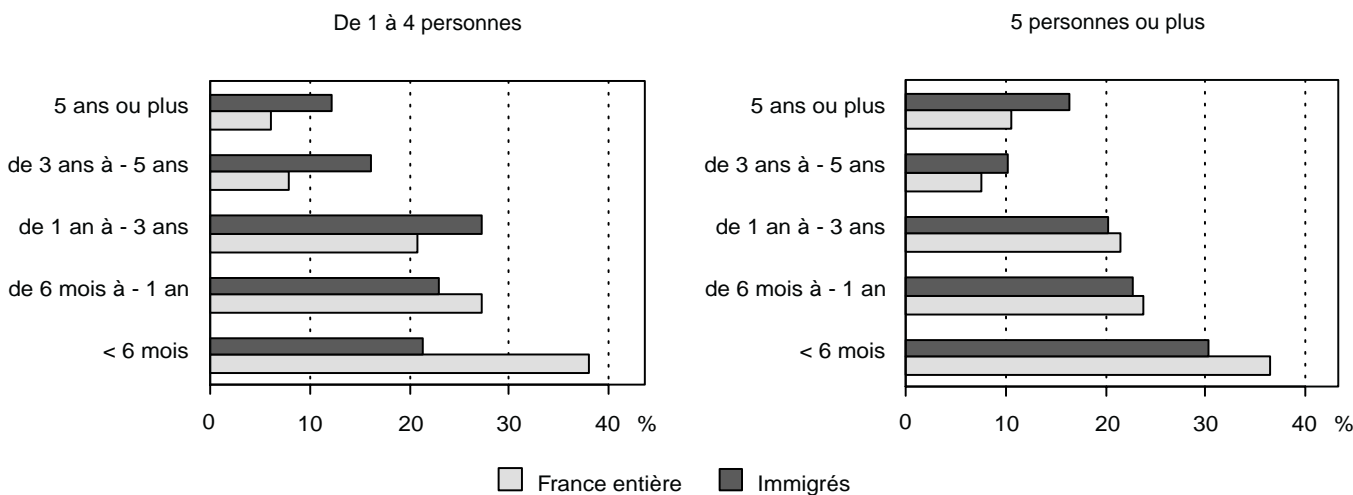
Les enfants des ménages immigrés logés en HLM quittent plus tard le foyer parental : 48 % des jeunes de 20 à 34 ans vivent encore avec leurs parents, soit deux fois plus souvent que la moyenne. Seulement 22 % sont locataires en leur nom propre.

En général, le nombre de pièces des logements HLM est adapté à la taille et à la composition du ménage. Pour une situation de ménage donnée, les ménages immigrés disposent de moins de pièces que l'ensemble des ménages. 8 % des ménages immigrés sont en surpeuplement contre 3 % en moyenne, et cette proportion atteint 10 % des ménages immigrés dont la personne de référence est étrangère.

L'ancienneté de la demande HLM est plus importante pour les ménages immigrés

En 1996, 855 000 ménages ont déclaré avoir déposé une demande HLM, dont 200 000 ménages immigrés, soit 23 % des demandes. La moitié des demandes viennent de personnes vivant en HLM ou dans un autre logement social. Les ménages immigrés déposent leur demande à part égale auprès des services des mairies ou auprès des organismes HLM, alors que l'ensemble des demandeurs s'adresse majoritairement aux organismes HLM. 31 % des deman-

④ Ancienneté de la demande HLM selon la taille du ménage : une attente plus longue pour les immigrés



Source : enquête Logement 1996, Insee

des déposées dans les mairies le sont par des ménages immigrés.

28 % des ménages immigrés ont déposé leur demande depuis au moins trois ans, soit près de deux fois plus que pour l'ensemble de la population en attente. Ce délai pourrait s'expliquer par une offre faible de grands logements. Bien que les logements du parc HLM soient en moyenne de plus grande taille que ceux du parc privé, les grands appartements sont réputés se libérer moins vite que les autres, et les ménages immigrés demandeurs de logement HLM sont souvent de taille élevée : un sur trois comporte au moins six personnes, au lieu d'un sur six dans l'ensemble des ménages. Mais l'ancienneté de la demande n'est pas seulement liée à la taille des familles, puisque les ménages d'une à quatre personnes sont proportionnellement aussi nombreux à attendre depuis au moins trois ans (*graphique 4*).

Les ménages immigrés sont plus souvent découragés que les autres face à une demande de logement HLM. En effet, certains ménages souhaitent changer de logement tout en envisageant de rester ou de devenir locataires, mais n'ont pas déposé ou renouvelé une demande de HLM. Parmi eux, 15 % sont « découragés » : ils ont fait antérieurement une demande qui n'a pas abouti ; ou bien ils ont fait une démarche auprès d'un organisme qui les a dissuadés de déposer un dossier ou a refusé leur dos-

sier ; ou enfin ils pensent qu'ils n'ont aucune chance d'obtenir un logement HLM bien que leurs revenus ne soient pas supérieurs aux plafonds ; cette proportion de 15 % passe à 27 % pour les ménages immigrés.

Pour comprendre ces résultats

Un *ménage* est l'ensemble des habitants d'un logement ordinaire ; les *logements ordinaires* ne comprennent pas les logements collectifs tels que les foyers de travailleurs où vivent de nombreux étrangers, qui sont donc exclus du champ d'étude de l'enquête Logement.

Pour simplifier, on utilise dans la texte l'expression « *ménage immigré* » pour désigner les ménages dont la personne de référence est immigrée. Une personne est immigrée si elle est née étrangère à l'étranger. Si l'immigré a acquis la nationalité française, sa nationalité actuelle est alors française par acquisition. Le nombre de « ménages immigrés » de l'enquête Logement est légèrement sous-estimé par rapport à la définition habituelle, car il ne contient pas les ménages dont le conjoint de la personne de référence est immigré : la nationalité et le lieu de naissance du conjoint ne sont pas connus.

La dernière enquête Logement a eu lieu entre novembre 1996 et janvier 1997, sur un échantillon de 40 000 logements. Elle fait suite à une série d'enquêtes dont la pre-

mière remonte à 1955. La question sur la nationalité a toujours figuré dans le questionnaire alors que celle sur le pays de naissance est posée pour la première fois en 1996, ce qui permet d'isoler les ménages immigrés.

Les locataires en secteur social regroupent les locataires d'un logement loué vide en secteur HLM, conventionné ou non, et en **secteur social** non HLM non soumis à la loi de 1948. Les locataires en **secteur privé** sont les locataires d'un logement loué vide soumis à la loi de 1948 (qui ne représentent plus que 2% des ménages) ou à loyer « libre ».

Le revenu total des ménages est rapporté à une échelle d'unités de consommation, afin de tenir compte de la taille des ménages. Les valeurs de cette échelle sont : 1 pour une personne seule, 0,5 par adulte supplémentaire, 0,3 par enfant (échelle OCDE).

Pour en savoir plus

« Les étrangers et leurs logements », *Insee première*, n° 689, décembre 1999.

« Les ménages et leurs logements », *Insee première*, n° 562, décembre 1997.

« Les immigrés et le logement : une singularité qui s'atténue », *Données sociales*, 1996.

INSEE

A RETOURNER A : INSEE-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIERE - Tarif 2000

1 an, 60 numéros = 530 F (France)
80,80 €

663 F (Europe)
101,07 €

827 F (Reste du monde)
126,08 €

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Francs par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ F.

Date : _____ Signature _____

Direction Générale :
18, Bd Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :
Paul Champsaur

Rédacteur en chef :
Daniel Temam

Rédacteurs : J.-W. Angel,
C. Dulon, A.-C. Morin,
S. Tagnani

Maquette : CR

Code Sage IP00730
ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2000



INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES