

Les conditions de logement des ménages à revenus modestes s'améliorent

Les conditions de logement des 30 % de ménages disposant de revenus modestes sont meilleures en 2007 qu'elles ne l'étaient en 2001 et l'écart avec les autres ménages s'est réduit. Cependant, 5,9 % d'entre eux souffrent encore de sur-occupation en 2007. La taille de ces ménages est plus grande que celle du reste de la population (2,5 personnes par ménage en moyenne, contre 2,3), et ils occupent des logements moins spacieux que les autres ménages (75 m² contre 88 m²). Les formes de cette sur-occupation diffèrent selon que le ménage est propriétaire occupant, locataire du parc social ou du parc privé. La part des logements inconfortables chez les ménages à revenus modestes (31 %) est plus élevée que la moyenne, reflétant notamment leur plus grande ancienneté de construction. Conséquence de ce moindre confort, mais aussi de la structure de cette population, la mobilité des ménages à revenus modestes est plus forte.

Au cours de la vie, les revenus salariaux croissent en général avec l'âge jusqu'au moment du départ en retraite, et diminuent ensuite. Les ménages à revenus modestes (*définitions*) sont donc davantage représentés chez les plus jeunes (et plus particulièrement chez les moins de 25 ans) et les plus âgés.

Les ménages à revenus modestes sont très majoritairement locataires chez les moins de 45 ans (75 % en 2007), et à un degré moindre chez les 45-64 ans (57 %). Ces derniers présentent la particularité d'être plus nombreux à loger dans le parc social que dans le parc privé.

Ceux de 65 ans ou plus sont majoritairement propriétaires occupants (64 %), mais moins souvent que leurs homologues ayant des revenus plus élevés (83 %).

La taille des ménages modestes est élevée

La taille des ménages à revenus modestes est supérieure à celle des autres ménages pour toutes les tranches d'âge jusqu'à 64 ans (*tableau 1*). Elle s'établit à 2,5 personnes en moyenne, contre 2,3 pour les autres ménages.

Pour les âges inférieurs à 45 ans, les ménages modestes sont plus souvent composés de trois personnes ou plus. Entre 45 et 64 ans, les ménages modestes sont à la fois plus fréquemment composés de personnes seules et de cinq personnes ou plus, mais le second effet l'emporte sur le premier.

Au-delà de 65 ans, la taille des ménages modestes est inférieure à celle des autres ménages, les personnes seules y étant très nettement sur-représentées (58 % contre 38 %).

Persistance de la sur-occupation

Bien que de plus grande taille en moyenne, les ménages à revenus modestes vivent dans des logements plus petits que le reste de la population (*tableau 2*). Seuls les moins de 45 ans vivant dans le parc locatif social disposent d'un logement un peu plus spacieux que les ménages du même âge des autres déciles (67 m² contre 63 m²). Néanmoins, dans ce dernier cas, le nombre de m² par personne est moindre (21 m² par personne pour les ménages modestes contre 27 m² par personne pour les autres ménages).

Les ménages modestes âgés de 65 ans ou plus, certes de taille plus petite que les autres ménages du même âge, vivent également dans des logements plus petits.

La surface moyenne des logements occupés par les ménages résidant dans le parc locatif social est identique, près de 65 m², que les ménages soient modestes ou non. Toutefois, la population des locataires à revenus modestes de ce parc est hétérogène : elle comprend à la fois des jeunes ménages avec enfants bénéficiant d'un logement relativement spacieux, et des personnes plus âgées, seules ou en couple, avec de moindres ressources.

À tous les âges, les locataires du parc privé à revenus modestes habitent aussi beaucoup plus souvent dans des logements d'une pièce que leurs homologues disposant de revenus supérieurs. Les propriétaires occupants à revenus modestes vivent, quant à eux, davantage dans des logements de trois pièces ou moins.

1 - Nombre de personnes par ménage en 2007

	Moins de 45 ans		45 - 64 ans		65 ans ou plus		Ensemble	
	Ménages à revenus modestes	Autres ménages	Ménages à revenus modestes	Autres ménages	Ménages à revenus modestes	Autres ménages	Ménages à revenus modestes	Autres ménages
Parc locatif social	3,2	2,3	3,0	2,3	1,7	1,7	2,8	2,1
Parc locatif privé	2,4	1,9	2,3	2,1	1,4	1,5	2,2	1,7
Propriétaires occupants	3,8	3,1	3,0	2,7	1,6	1,8	2,5	2,5
Ensemble	3,0	2,6	2,8	2,6	1,6	1,8	2,5	2,3

2 - Surface habitable moyenne des logements en 2007

(en m²)

	Moins de 45 ans		45 - 64 ans		65 ans ou plus		Ensemble	
	Ménages à revenus modestes	Autres ménages	Ménages à revenus modestes	Autres ménages	Autres ménages	Ménages des déciles supérieurs	Autres ménages	Ménages des déciles supérieurs
Parc locatif social	67,3	62,8	68,0	69,7	59,0	63,4	65,6	64,3
Parc locatif privé	59,3	61,4	63,9	73,7	64,7	71,4	61,5	62,9
Propriétaires occupants	93,0	95,4	93,5	102,9	84,9	95,6	89,1	98,7
Ensemble	70,3	79,4	78,0	95,7	76,5	90,8	74,6	87,7

Ménages à revenus modestes : trois premiers déciles de revenus.
Autres ménages : sept derniers déciles de revenus.

Source : Filocom 2007

La sur-occupation (*définitions*), en reflux de 0,7 point par rapport à 2001, touche 5,9 % des ménages à revenus modestes en 2007. Près de 420 000 logements abritant un peu plus de deux millions de personnes sont concernés. 9 % d'entre eux sont occupés par des personnes seules qui vivent dans des logements d'une pièce et de très petite superficie. Il s'agit là d'une forme particulière de surpeuplement qui ne relève pas de critères tenant à l'intimité, mais strictement d'un manque de place. Hormis cela, les logements d'une pièce où résident plusieurs personnes sont les plus concernés par la sur-occupation des ménages à revenus modestes : ils concentrent 38 % des cas alors que ces logements ne représentent que 10 % du parc.

L'Île-de-France et la région PACA où le taux atteint respectivement 19,6 % et 8,2 % concentrent l'essentiel des situations de sur-occupation des ménages à revenus modestes (*carte 3*).

Le parc locatif privé est le plus touché par la sur-occupation

Les formes de la sur-occupation touchant les ménages modestes sont spécifiques à chaque statut d'occupation.

Le parc locatif privé est le plus marqué par la sur-occupation, avec 9,1 % de logements concernés parmi ceux abritant des ménages modestes. Il s'agit de familles de petite ou moyenne taille habitant dans des logements exigus. Le nord de la France (où ce parc est sous-représenté) et le sud-est (où il est sur-représenté) sont les plus exposés. En revanche, le sud-ouest, où la proportion de logements locatifs privés occupés par des ménages modestes est forte, est moins touché par la sur-occupation.

Dans le parc locatif social 6,7 % des logements occupés par des ménages modestes sont concernés. Ce sont des familles nombreuses résidant dans de relativement grands logements qui sont touchées : dans plus d'un cas sur deux,

ces situations correspondent à des familles de cinq personnes ou plus résidant dans des logements de trois pièces ou plus.

Les propriétaires occupants modestes sont les ménages les moins concernés par la sur-occupation (3,3 %). Principalement présente dans le centre, l'ouest et l'est de la France, celle-ci concerne des logements plutôt petits dans lesquels vivent des familles de taille moyenne, mais aussi de grandes familles habitant dans des logements de trois ou quatre pièces.

Plus du tiers de ces logements sur-occupés par des ménages modestes le sont lourdement. Ils sont surtout situés dans les grandes agglomérations et leur périphérie où le taux de logements concernés est nettement supérieur à la moyenne nationale.

La sur-occupation « légère » (qui représente deux tiers des cas de sur-occupation) atteint plus spécifiquement les ménages plus jeunes et ceux des deux premiers déciles de revenus.

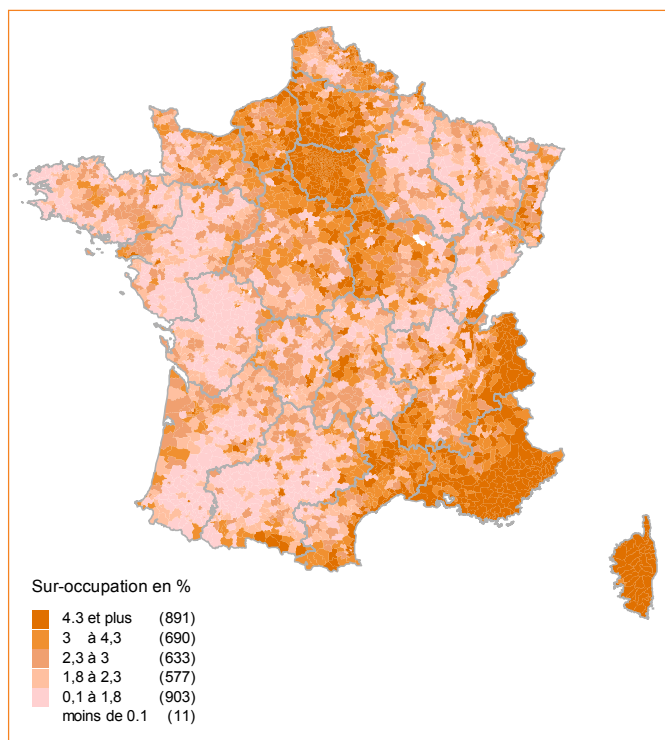
Même si les conditions de logement demeurent significativement moins favorables pour les ménages à revenus modestes, l'écart avec les autres ménages s'est réduit depuis 2001 en matière de sur-occupation (il est passé de 4,4 points à 4,1 points), mais aussi pour ce qui concerne les situations d'inconfort.

L'inconfort sanitaire (*définitions*) des logements des ménages à revenus modestes demeure très fréquent mais il continue de reculer : 31 % des logements (après 38 % en 2001) ne sont toujours pas « tout confort » en 2007. Dans les logements des ménages de revenus supérieurs, le gain est moindre et l'inconfort s'établit à 2,1 % après 2,5 % en 2001.

C'est dans le parc des propriétaires occupants, et à un degré moindre dans le parc locatif privé, que les écarts de confort entre ménages modestes et autres ménages sont les plus forts. C'est à Paris intra-muros, et dans les communes rurales dans une mesure moindre, que l'inconfort, pour les ménages modestes, est le plus important.

Dans le parc locatif social, les situations d'inconfort, bien que peu nombreuses, existent et se limitent essentiellement au parc des sociétés d'économie mixte (SEM).

3 - Sur-occupation des ménages à revenus modestes en 2007 par canton



Lecture : Le taux de sur-occupation est le rapport entre le nombre de logements où vivent des ménages modestes en situation de sur-occupation et le nombre total de logements où vivent des ménages modestes.

Source : Filocom 2007

Des situations d'inconfort dues à l'ancienneté des logements

Les situations d'inconfort vécues par les ménages modestes, encore nombreuses, tiennent notamment à la plus grande ancienneté de construction des logements.

Ceux occupés par les locataires sociaux modestes sont plus

souvent de construction antérieure à 1974 (55 % contre 48 % pour les autres ménages sociaux).

Dans le parc locatif privé et dans celui des propriétaires occupants, les ménages modestes occupent des logements encore plus anciens : 40 % d'entre eux ont été construits avant 1914 et un sur cinq avant 1871.

Dans les communes rurales, les logements antérieurs à 1871 représentent un tiers des logements occupés par des propriétaires occupants modestes et 37 % des logements des locataires privés modestes. Sont concernés environ 670 000 ménages. Plus de la moitié de ces ménages a plus de 65 ans (contre 34 % pour l'ensemble des revenus modestes et 28 % pour les déciles supérieurs). Ces logements sont bien moins confortables que la moyenne des logements occupés par les ménages à revenus modestes : la part d'entre eux disposant de confort n'est que de 34 % contre 69 % pour l'ensemble des revenus modestes et 79 % pour les revenus supérieurs.

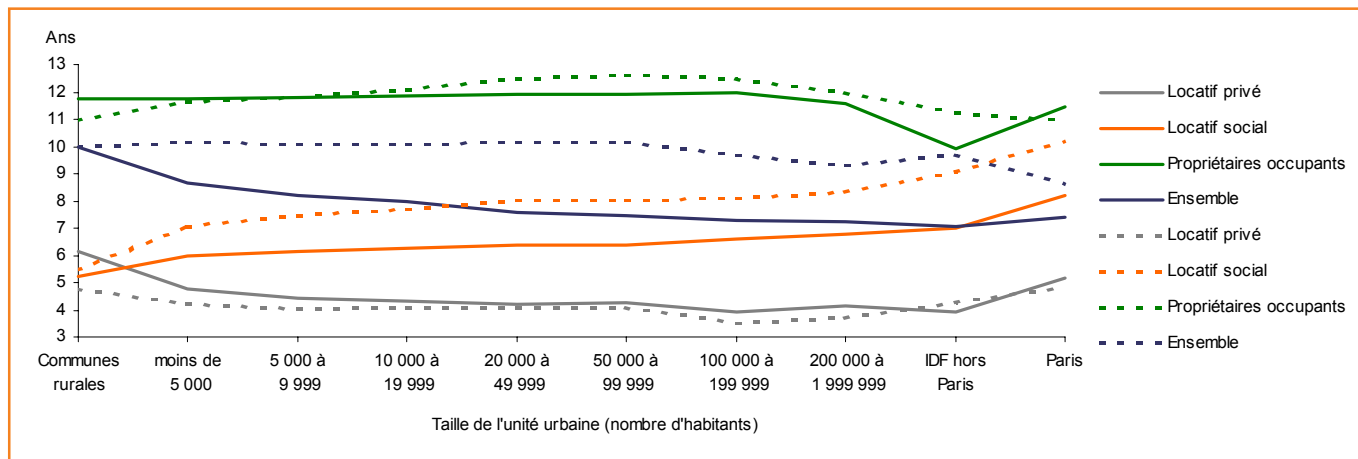
Les ménages à revenus modestes sont plus mobiles

En 2007, l'ancienneté d'occupation des logements des ménages à revenus modestes est plus courte en moyenne qu'au sein des déciles de revenus supérieurs (8 ans contre 9,7 ans). Ce résultat est dépendant de la composition de cette population : présence massive de jeunes qui sont pour la plupart locataires et très fortement mobiles.

C'est dans les communes rurales, où la part des retraités est importante, qu'elle est la plus longue (9,7 ans). Les propriétaires occupants sont de très loin les moins mobiles (graphique 4) en raison de l'inertie associée au statut de propriétaire. Dans leur cas, l'acquisition du logement résulte d'un choix et s'accompagne d'une certaine stabilité. Celle-ci tient à la plus grande satisfaction vis-à-vis du logement ainsi qu'au coût plus élevé de la mobilité. De surcroît, les propriétaires occupants sont plus âgés.

Pour des raisons symétriques, les locataires à revenus modestes du parc privé sont les plus mobiles. Les locataires sociaux à revenus modestes sont aussi dans leur logement depuis beaucoup moins longtemps en moyenne que les autres ménages du parc social. Leur mobilité reste cependant inférieure à celle de leurs homologues du parc privé.

4 - Durée moyenne d'occupation par parc et tranche d'unité urbaine en 2007



Lignes continues : ménages à revenus modestes (trois premiers déciles de revenus).
Lignes pointillées : autres ménages (sept derniers déciles de revenus).

Source : Filocom 2007

Le fichier Filocom

Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la direction générale des finances publiques : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

Le parc de logements est approché à partir du classement du propriétaire selon une nomenclature distinguant les personnes physiques, l'État, les collectivités locales, les sociétés HLM, les SEM, les autres personnes morales, etc. et à partir du statut d'occupation.

Le fichier contient à la fois des informations quantitatives et localisées décrivant les logements (durée d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface du logement, etc.), mais aussi sur leurs occupants (variables de nature démographique, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus, durée d'occupation du logement, etc.).

Mesure de la mobilité et Filocom

La mesure de la mobilité n'est pas aisée. La mobilité utilisée ici retient la notion de rotation entre deux dates dans les logements existant à ces deux mêmes dates (on ne retient que des logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents). Le taux de rotation est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre total de logements permanents.

NB : le fichier Filocom est basé sur le statut fiscal de la personne de référence. Tout changement de statut marital (couple divorçant ou décès) débouchant sur le maintien dans le logement du conjoint, augmente artificiellement le nombre d'emménagements. Les résultats présentés corrigent cet effet : les logements occupés par une personne présentant des caractéristiques identiques (en matière d'âge et de nombre d'enfants) à celle d'une des deux personnes du couple occupant précédent ne sont pas comptabilisés comme logement ayant changé d'occupant. Un jeune quittant le foyer parental devient lui aussi un nouveau ménage, mais n'affecte pas la nature permanente du ménage de ses parents.

Pour en savoir plus

- « Caractérisation des ménages à bas revenus », K. Even, J. Rakotomalala, A. Robert, Rapport de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale, 2008.
- « Les conditions de logement des ménages à bas revenus », J.-C. Driant, C. Rieg, Insee Première n° 950.
- « Les ménages à bas revenus et le logement social », J.-C. Driant, C. Rieg, Insee Première n° 962, avril 2004.
- « Vers une nouvelle mesure de l'intensité de peuplement des logements », C. Minodier, document de travail F0607, Insee, 2006.

Méthode - Définitions

La population des ménages à revenus modestes

Les ménages à revenus modestes définis ici sont, comme usuellement, les 30 % de ménages aux revenus imposables par unité de consommation les plus faibles. Le revenu annuel imposable maximal par unité de consommation de cette catégorie s'établit à 10 160 €* en 2007, 7 668 € en 2005, 7 345 € en 2003 et 6 788 € en 2001.

On se restreint, de plus, aux ménages logeant dans le parc locatif social, le parc locatif privé des bailleurs personnes physiques et le parc des propriétaires occupants. Sont donc exclus de l'observation les ménages à bas revenus dont le propriétaire est une personne morale, ou une collectivité territoriale.

L'analyse porte sur 7 059 276 ménages (qui représentent 17 547 402 personnes) ; ils étaient 6 678 245 en 2001. L'âge du ménage est déterminé comme celui de la personne de référence.

La population ainsi constituée représente 50,9 % de l'ensemble des ménages du parc locatif social, 36,2 % de l'ensemble des ménages du parc locatif privé, et 20,2 % de l'ensemble des ménages propriétaires occupants.

* L'abattement de 20 % sur les revenus bruts n'est plus appliqué à partir de 2006.

Définitions retenues des seuils de sur-occupation

Dans Filocom, la sur-occupation est mesurée de manière basique, et par convention, de la façon suivante :

Sur-occupation lourde : surface $\leq 9n$;

Sur-occupation légère :

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

où n est le nombre de personnes occupant le logement ; la surface est la surface habitable exprimée en m^2 .

Ainsi, un ménage d'une personne est en sur-occupation lourde s'il occupe un logement d'une surface de $9 m^2$ ou moins, et en situation de sur-occupation légère si la surface est comprise entre 10 et $16 m^2$.

Pour deux personnes, les seuils sont respectivement de 18 et $27 m^2$.

Cette définition est différente de la notion de surpeuplement de l'Insee. Bien qu'ancienne et non pleinement satisfaisante, c'est la seule disponible dans Filocom. Pour une réflexion critique approfondie sur les indicateurs de peuplement des logements, on se référera à Minodier (2006).

La notion d'inconfort dans le fichier Filocom

Dans Filocom, est réputé en situation d'inconfort total tout logement ne disposant ni de baignoire, ni de douche, ni de toilettes. Un logement confortable s'entend comme tout logement disposant de baignoire ou douche, de toilettes et de chauffage central. Le confort partiel regroupe tous les autres cas de figure.

Rémi Josnin (SOEs)

Annelise Robert* (SOEs)

* en poste maintenant à la direction régionale Insee Rhône-Alpes

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

le point sur

Commissariat général
au développement
durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.so.es.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Fax : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication :
Bruno Trégouët

Rédacteur en chef :
Olivier Ribon

Conception :
Catherine Grosset

Impression : Imprimerie
intégrée au Meeddm

Imprimé
sur du papier
certifié ecolabel
européen.
www.eco-label.com

ISSN : 2100-1634

Dépôt légal : Octobre 2009